

BBU-MARKTMONITOR 2018



Wohnimmobilienmarkt
Berlin-Brandenburg

Editorial



Berlin-Brandenburg ist im Um- und Aufbruch. Ein Jahrzehnt des Wachstums hat zu deutlich höherer Wirtschaftsleistung, sinkender Arbeitslosigkeit und steigenden Haushaltseinkommen geführt. Gleichzeitig liegen in wohl keiner anderen Region Deutschlands Wachstum und Schrumpfung so dicht beieinander wie hier. Während Berlin, Potsdam und ihr Umland Zuwachsraten verzeichnen, ringen viele Städte im weiteren Metropolenraum nach wie vor mit Bevölkerungsrückgängen als Folge des demografischen Wandels. Dennoch wird überall gebaut – zur Bestandserweiterung, Bestandsentwicklung und Bestandserneuerung.

Entsprechend rasant differenzieren sich die Wohnungsmärkte der Hauptstadtregion immer weiter aus. Umso wichtiger ist angesichts dieser Dynamik ein verlässlicher Kompass, der Überblick sichert: der BBU-Marktmonitor. Mit seiner jährlichen Vollerhebung unter den 350 öffentlichen, genossenschaftlichen, privaten und kirchlichen Wohnungsunternehmen unter dem Dach des BBU hat er gleich vier Alleinstellungsmerkmale:

- **Der BBU-Marktmonitor zeigt die Realität**, weil seine Angaben zu Bestands- und Neuvertragsmieten ausschließlich die tatsächlich am Markt realisierten Mieten spiegeln – basierend auf den Daten von 42 Prozent des Mietwohnungsbestandes in Berlin und 50 Prozent des Mietwohnungsbestandes im Land Brandenburg. Sowohl in etlichen Berliner Bezirken als auch in vielen Brandenburger Städten geht der vom BBU erfasste Mietwohnungsmarktanteil sogar noch deutlich über diese Durchschnittswerte hinaus.
- **Der BBU-Marktmonitor berücksichtigt den Neubau** und weist Erstvermietungsmieten aus.
- **Der BBU-Marktmonitor betrachtet Wohnen ganzheitlich**, indem er nicht nur die wesentlichen Fakten zur Mietenentwicklung zusammenfasst, sondern auch weitere wohnungsmarktrelevante Daten und Fakten ausweist – von Betriebskosten über Leerstandsentwicklung und Fluktuationen bis hin zu Investitionstätigkeit und sozioökonomischen Indikatoren.
- **Der BBU-Marktmonitor zeigt die Region** und vermittelt einen zusammenhängenden Überblick über die Wohnungsmarktentwicklung in Berlin-Brandenburg.

Damit zeigt der BBU-Marktmonitor sowohl die Details als auch das große Ganze. In der Zusammenschau macht er zwei Dinge sehr deutlich. Erstens: Die BBU-Mitgliedsunternehmen sind unverzichtbare Partner einer nachhaltigen Stadtentwicklung. Zweitens: Je besser das Wachstum regional verteilt werden kann, desto besser können auch die großen Potenziale unserer Region sozial ausgewogen entwickelt werden. Dazu notwendig: ein politisches Bekenntnis zu dieser Gemeinsamkeit und der Ausbau der Infrastruktur. Der BBU wird sich für beides konsequent einsetzen, genauso wie für Erhalt und Stärkung unternehmerischer Entscheidungsspielräume für die Wohnungswirtschaft.

Ich wünsche interessante Einblicke mit dem BBU-Marktmonitor!


Maren Kern

Inhaltsverzeichnis

Teil I

- 5 Einführung: Die aktuelle Marktlage**
- 7 Sozioökonomische Faktoren
- 8 Die Mietwohnungsmärkte in Berlin und Brandenburg
- 10 Mieten und Betriebskosten
- 11 Umsatz- und Preisentwicklung bei Immobilienverkäufen und Baulandpreisen
- 12 Fokusstudie: Wohntrends 2035 für Berlin und Brandenburg
- 12 Datenquellen und statistische Aufbereitung

Teil II

- 15 Wohnungsmarkt Berlin**
- 19 II.1 Sozioökonomische Faktoren in Berlin**
- 19 Bevölkerung
- 25 Bevölkerungsprognose
- 26 Haushaltsentwicklung
- 30 Wanderungen
- 35 Einkommen
- 38 Fazit
- 41 II.2 Der Mietwohnungsmarkt in Berlin**
- 41 Wohnungsbestand
- 48 Baugenehmigungen und Baufertigstellungen
- 53 Investitionen der Mitgliedsunternehmen des BBU
- 56 Wohnungsleerstand
- 61 Fluktuation
- 63 Fazit
- 67 II.3 Mieten und Betriebskosten in Berlin**
- 68 Bestandsmieten
- 76 Neuvertragsmieten
- 85 Abgerechnete Betriebskosten
- 89 Fazit
- 93 II.4 Umsatz- und Preisentwicklung bei Immobilienverkäufen und Baulandpreisen in Berlin**
- 95 Baulandpreise für unbebautes Land und Bodenrichtwerte
- 96 Umsatz- und Preisentwicklung für bebautes Land
- 97 Umsatz- und Preisentwicklung für Wohnungseigentum
- 99 Fazit

Teil III

101 Wohnungsmarkt Land Brandenburg

105 III.1 Sozioökonomische Faktoren im Land Brandenburg

- 105 Bevölkerung
- 114 Bevölkerungsprognose
- 115 Haushaltsentwicklung
- 121 Wanderungen
- 127 Einkommen
- 131 Fazit

135 III.2 Der Mietwohnungsmarkt im Land Brandenburg

- 135 Wohnungsbestand
- 140 Baugenehmigungen und Baufertigstellungen
- 145 Investitionen der Mitgliedsunternehmen des BBU
- 147 Wohnungsleerstand
- 153 Fluktuation
- 154 Fazit

157 III.3 Mieten und Betriebskosten im Land Brandenburg

- 157 Bestandsmieten
- 179 Neuvertragsmieten
- 193 Abgerechnete Betriebskosten
- 197 Fazit

**201 III.4 Umsatz- und Preisentwicklung bei Immobilienverkäufen
und Baulandpreisen im Land Brandenburg**

- 203 Baulandpreise für unbebautes Wohnbauland und Bodenrichtwerte
- 205 Umsatz- und Preisentwicklung für bebaute Wohngrundstücke
- 209 Umsatz- und Preisentwicklung für Wohnungseigentum
- 211 Fazit

Teil IV

213 Fokusstudie Wohntrends 2035 für Berlin und Brandenburg

Teil V

247 Systematik des Marktmonitors

- 249 Räumliche Grundlagen
- 251 Statistische Methodik der Erhebung der Bestands- und Neuvertragsmieten

254 Anlagen

Teil I
Einführung:
Die aktuelle Marktlage



Die Wohnungsmärkte in Berlin und im Land Brandenburg folgten auch im Jahr 2017 den großen Trends der letzten Jahre. In Berlin und dem Berliner Umland führten die kontinuierlich steigenden Bevölkerungs- und Haushaltszahlen zu einer weiter anziehenden Nachfrage auf dem Wohnungsmarkt. Die BBU-Mitgliedsunternehmen haben dem Rechnung getragen, indem sie ihre Neubauinvestitionen auch 2017 wieder gesteigert haben und für 2018 eine erneute erhebliche Investitionssteigerung angekündigt haben. Trotz der anhaltend hohen Nachfrage nach Wohnraum bleiben die Mieten bei den BBU-Mitgliedsunternehmen in Berlin deutlich unter der allgemeinen Marktdynamik.

Im Land Brandenburg zeichnete sich auch 2017 kein Ausgleich zwischen den gegenläufigen Entwicklungen der Teilräume des Landes ab. Während das Berliner Umland vor allem von Zuzügen aus Berlin profitierte, setzte sich im weiteren Metropolenraum trotz der Zuzugsgewinne aus dem Ausland der Bevölkerungsrückgang fort. Obwohl die Leerstandszahlen weiterhin besorgniserregend sind, haben die BBU-Mitgliedsunternehmen auch im weiteren Metropolenraum erneut erheblich in die Anpassung ihres Wohnungsbestandes an die Kundenbedürfnisse investiert.

Insgesamt galt in Berlin wie im Land Brandenburg auch im Jahr 2017: Die BBU-Mitgliedsunternehmen machen gutes Wohnen bezahlbar.

Sozioökonomische Faktoren

Berlin wächst langsamer als erwartet

Der Zuzug nach Berlin ist ungebrochen, setzte sich 2017 aber nicht im gleichen Umfang fort wie in den besonders wachstumsstarken Jahren 2011 bis 2016. Allein von Ende 2010 bis Ende 2017 stieg die Einwohnerzahl um knapp 325.000 Personen (+9,6 %) auf 3,7 Millionen an, ein Anstieg der der Einwohnerzahl des Bezirks Neukölln entspricht.

Nach wie vor wird dieses Wachstum vor allem durch Zuzüge aus dem Ausland gespeist. Während Berlin im Jahr 2017 per Saldo über 36.000 Einwohner aus dem Ausland gewonnen hat, verliert es durch innerdeutsche Wanderungen Einwohner vor allem an das Land Brandenburg. Im Jahr 2017 zog es über 13.900 Berliner mehr nach Brandenburg als Brandenburger nach Berlin zogen.

Bevölkerungswachstum in allen Bezirken trotz anhaltenden demografischen Wandels

Im Jahr 2017 konnten alle Berliner Bezirke Einwohnerzuwächse verzeichnen. Besonders Mitte, Lichtenberg, Pankow, Spandau und Treptow-Köpenick haben ihre Einwohnerzahl seit dem Jahr 2010 mit Zuwachsraten von mehr als zehn Prozent erheblich gesteigert. Pankow durchbricht dabei als erster Bezirk die Grenze von 400.000 Einwohnern.

Aber auch die hohen Zuwanderungsgewinne können den demografischen Wandel nicht stoppen. Die Alterung der Berliner Bevölkerung schreitet weiter fort. Berlinweit nahm die Zahl der über 50-Jährigen seit Ende 2010, also in nur sieben Jahren, um gut ein Viertel zu, während in der Altersgruppe der unter 25-Jährigen nur ein unterdurchschnittlicher Einwohnerzuwachs von 8,6 Prozent zu verzeichnen war.

Berlins Haushaltzahl überschreitet die zwei Millionen Marke

Berlin bleibt die Stadt der Singles. Über eine Million Singlehaushalte lebten Ende 2017 in der Stadt. Mit einem Anteil von gut 52 Prozent aller Berliner Haushalte hat sich ihr Anteil gegenüber 2016 sogar noch leicht erhöht. Spitzenreiter sind die Bezirke Friedrichshain-Kreuzberg mit einem Single-Anteil von 62,1 Prozent und Mitte (61,6 %).

Die Berliner Haushalte verfügten 2017 im Durchschnitt über ein monatliches Haushaltsnettoeinkommen von 2.025 Euro, immerhin 3,8 Prozent mehr als im Vorjahr. Die bezirklichen Unterschiede sind jedoch erheblich. Während der Durchschnittshaushalt in Steglitz-Zehlendorf über ein Nettoeinkommen von 2.325 Euro pro Monat verfügen konnte, standen jedem Haushalt in Neukölln 2017 nur durchschnittlich 1.775 Euro zur Verfügung.

Bei den Umzügen innerhalb Berlins erweisen sich die meisten Außenbezirke als Gewinner.

Während insbesondere außerhalb des S-Bahn-Rings liegende Bezirke wie Treptow-Köpenick und Marzahn-Hellersdorf mehr Zu- als Fortzüge innerhalb Berlins verzeichnen können, verlieren Tempelhof- Schöneberg, Mitte und Friedrichshain-Kreuzberg Einwohner an andere Stadtbezirke. Doch auch die Verlierer der Binnenwanderung hatten 2017 eine Erhöhung der Haushaltszahlen zu verzeichnen. Lediglich in Spandau und in Lichtenberg ging die Zahl der Haushalte gegenüber 2016 zurück.

Bevölkerungswachstum vor allem in Umlandgemeinden

Während der natürliche Bevölkerungssaldo auf demselben negativen Niveau stagniert wie in den vergangenen Jahren, führt der weiterhin hohe positive Außenwanderungssaldo erneut zu einem Bevölkerungszuwachs auf über 2,5 Millionen Einwohner im Jahr 2017. Seit 2011 ist die Brandenburger Bevölkerung damit insgesamt um knapp 51.000 Einwohner gewachsen. Nach wie vor konzentriert sich das Wachstum jedoch auf die Gemeinden des Berliner Umlandes während sich der Bevölkerungsrückgang im weiteren Metropolenraum weiter fortsetzt.

Dabei profitierte das Berliner Umland größtenteils von Zuzügen aus Berlin, während im weiteren Metropolenraum die beträchtlichen Zuzugsgewinne aus dem Ausland vor allem durch das Geburtendefizit, aber auch durch einen negativen Wanderungssaldo mit dem übrigen Bundesgebiet, überkompensiert wurden.

Grund zur Hoffnung gibt die seit 2011 stetig um insgesamt 13,4 % gestiegene Zahl der unter 18-jährigen, die jedoch durch Verluste in den Altersgruppen der jüngeren Erwerbsfähigen im Alter zwischen 18 und 50 Jahren deutlich überkompensiert wird.

Zahl der Haushalte im Land Brandenburg steigt weiter

Auch im Land Brandenburg zeigt sich der Trend zur Verkleinerung der Haushalte und so ist der leichte Anstieg der Haushaltszahlen auf insgesamt knapp 1,25 Millionen Haushalte vor allem auf den Anstieg der Einpersonenhaushalte zurückzuführen, während bei Zwei- und Dreipersonenhaushalten ein Rückgang gegenüber 2016 zu verzeichnen war. Die größten Zuwächse bei den Haushaltszahlen konnte der Landkreis Teltow-Fläming mit 4,5 Prozent verzeichnen, während Ostprignitz-Ruppin deutliche Verluste (-6,3 %) erlitt.

Weiterhin starkes regionales Einkommensgefälle zwischen den Brandenburger Teilräumen

Die Haushaltsnettoeinkommen lagen im überwiegenden Teil der Brandenburger Kreise zwar über dem Berliner Durchschnitt, dennoch lässt sich auch hier ein regionales Gefälle erkennen. So hatten ausnahmslos alle berlinfernen Regionen überdurchschnittlich hohe Anteile von teilweise mehr als 30 Prozent aller Haushalte mit einem monatlichen Nettoeinkommen von unter 1.500 Euro, während Haushalte in der höchsten Einkommensgruppe mit mindestens 2.900 Euro verstärkt im Berliner Umland anzutreffen waren. Die geringsten Haushaltseinkommen hatten die Haushalte in Brandenburg an der Havel mit im Schnitt 1.675 Euro pro Monat zur Verfügung, wobei dort auch die durchschnittliche Haushaltgröße mit 1,68 Personen sehr gering ist. Die höchsten durchschnittlichen Haushaltseinkommen waren im Kreis Potsdam-Mittelmark (2.450 €) zu verzeichnen.

Die Mietwohnungsmärkte in Berlin und Brandenburg

Baugenehmigungen in Berlin werden der Nachfrage nicht gerecht

Das rasante Wachstum von Bevölkerung und Haushaltszahlen stellt die Stadt und die Wohnungswirtschaft seit Jahren vor große Herausforderungen, neuen Wohnraum zu schaffen. Im Jahr 2017 wurden in Berlin insgesamt 15.669 Wohnungen fertig gestellt. Das sind knapp 15 Prozent mehr als im Vorjahr. Die Zahl der genehmigten Wohnungen lag 2017 dagegen zum ersten Mal seit zehn Jahren, wenn auch nur leicht, unter dem Niveau des Vorjahres. Einschließlich Baumaßnahmen an bestehenden Gebäuden wurden im Jahr 2017 insgesamt 24.743 Wohnungen zum Bau genehmigt. Das sind 1,2 Prozent weniger als im Vorjahr.

Weitere Erhöhung der Investitionen der Berliner BBU-Mitglieder

Vor dem Hintergrund der steigenden Wohnungsnachfrage haben die rund 140 BBU-Mitgliedsunternehmen in Berlin im vergangenen Jahr ihre Neubauinvestitionen zum achten Mal in Folge auf nun 818 Millionen Euro gesteigert. Weitere 1,24 Milliarden Euro investierten sie in die Modernisierung und Instandhaltung des Bestandes. Für 2018 planen sie allein rund 1,5 Milliarden Euro in den Neubau zu investieren und bis 2022 wollen sie mindestens 40.000 neue Mietwohnungen auf den Weg gebracht haben. Damit leisten die Mitgliedsunternehmen des BBU in Berlin einen wichtigen Beitrag für gutes und bezahlbares Wohnen in der Stadt.

Fluktuationsquote in Berlin weiter gesunken

Die Engpässe auf dem Wohnungsmarkt führen tendenziell zu einer abnehmenden Umzugshäufigkeit. Im Zehnjahresvergleich sank der Anteil der Wohnungskündigungen durch Mieter bei den Berliner Mitgliedsunternehmen des BBU von 8,5 Prozent im Jahr 2007 auf zuletzt 5,4 Prozent im Jahr 2017. In einigen besonders gefragten Bezirken erreicht die Mieterfluktuation mittlerweile eine Quote von unter 4,0 Prozent. Die durchschnittliche Verweildauer der Mieter war 2017 in den Altbezirken Kreuzberg und Friedrichshain mit mehr als 25 Jahren am höchsten. Dank fast 4.000 im Jahr 2017 fertig gestellter neuer Mietwohnungen konnte der Leerstand bei den Berliner BBU-Mitgliedsunternehmen mit einer Quote von 1,7 Prozent (2016: 1,6 %) stabil gehalten werden.

Zahl der Baugenehmigungen im Berliner Umland deutlich gestiegen

Auch 2017 waren im Land Brandenburg mehr Wohnungszugänge als Abgänge zu verzeichnen so dass der Brandenburger Wohnungsbestand insgesamt um 9.677 WE auf 1,32 Millionen Wohnungen gestiegen ist. Dabei standen vor allem die Landeshauptstadt Potsdam und die an Berlin angrenzenden Landkreise beim Baugeschehen an vorderster Stelle. Allerdings war im Jahr 2017 die Zahl der im Land Brandenburg fertig gestellten Wohnungen (10.914 WE) das erste Mal seit 2010 wieder leicht rückläufig. Im Gegensatz dazu stiegen die Baugenehmigungen auf 16.302 Wohnungen weiter an. Besonders viel soll weiterhin im Berliner Umland gebaut werden und erstmals seit 1996 wieder überwiegend in Mehrfamilienhäusern. Die Zahl der genehmigten Wohnungen in Mehrfamilienhäusern stieg 2017 um 58 Prozent auf 6.126 Wohnungen an, während die Zahl der genehmigten Eigenheime mit 3.687 stagnierte. Im weiteren Metropolitanraum sind die Baugenehmigungen für Mehrfamilienhäuser nach dem Zwischenhoch der letzten zwei Jahre mit 1.555 Wohnungen auf ein Drittel des Standes von 2015 gefallen

und liegen damit nur noch bei gut der Hälfte der genehmigten Eigenheime (3.001).

BBU-Mitglieder investieren Großteil der Miete in Bestandserneuerung

Die Mitgliedsunternehmen des BBU haben auch im Land Brandenburg 2017 kräftig in Neubau und Bestand investiert und planen für 2018 weitere Investitionssteigerungen. Damit setzen sie den Trend der letzten Jahre fort. Seit Beginn der 1990er Jahre haben sie rund 15,9 Milliarden Euro investiert und rund 63.000 Wohnungen abgerissen. Trotz der teilweise hohen finanziellen Belastungen infolge des Leerstands haben sie ihre Investitionen in den vergangenen Jahren enorm gesteigert. Allein seit dem Jahr 2000 stiegen ihre Investitionen um rund 54 Prozent auf zuletzt knapp 572 Millionen Euro im Jahr 2017 an. Das entspricht fast der Hälfte ihrer Mieteinnahmen im Jahr 2017.

Für 2018 planen die Wohnungsunternehmen eine weitere Investitionssteigerung um knapp 30 Prozent auf 736 Millionen Euro. Im Ergebnis dieser hohen Investitionen haben sie ihren Wohnungsbestand zu weiten Teilen umfassend energetisch modernisiert und rund 16.000 Wohnungen, vor allem im Berliner Umland, neu gebaut. Bis 2022 wollen die Unternehmen weitere rund 4.700 neue Wohnungen auf den Weg gebracht haben.

Leerstand im Land Brandenburg stagniert

Die Mitgliedsunternehmen des BBU im Land Brandenburg sind nicht nur durch ihre hohen Investitionen in ihre Bestände Hauptsäulen von Stadtentwicklung und Stadtumbau. Auf dem Höhepunkt des Leerstands im Jahr 2002 standen im Bestand der BBU-Mitgliedsunternehmen im Land Brandenburg über 61.000 Wohnungen leer. In den Berlinfernen Regionen lag die durchschnittliche Leerstandsquote seinerzeit bei 18,1 Prozent, in einzelnen Teilräumen auch deutlich darüber. Nur durch den Abriss von inzwischen mehr als 60.000 Wohnungen ist es den BBU-Mitgliedern gelungen, den Leerstand auf unter 26.000 Wohnungen (7,6 %) im Jahr 2017 zu senken. Gerade im weiteren Metropolitanraum, wo über 90 Prozent der leer stehenden Wohnungen liegen, bleibt der Leerstand ein bedrohliches Problem für die Wohnungswirtschaft, das sich durch den fortschreitenden demografischen Wandel weiter verschärfen wird. In Zeiten eines extrem angespannten Wohnungsmarktes in Berlin und dem engeren Umland, gilt es vor allem durch eine Verbesserung der Infrastrukturanbindung an Berlin die Potenziale der Orte im weiteren Metropolitanraum zu heben.

Mieten und Betriebskosten

BBU Mieten dämpfen weiterhin das Berliner Mietpreisniveau

Die Nettokaltmieten im Bestand der Berliner Mitgliedsunternehmen des BBU lagen am 31. Dezember 2017 bei durchschnittlich 5,98 €/m². Das sind 3,5 Prozent mehr als im Vorjahr und liegt deutlich unter den durchschnittlichen Nettokaltmieten z.B. in München und Stuttgart von rund zehn Euro pro Quadratmeter Wohnfläche. Die Mietsteigerungsrate lag damit leicht über dem Schnitt der vergangenen zehn Jahre (+3,1 %). Die Spanne der durchschnittlichen Mietsteigerungsraten der Berliner Bezirke reichte 2017 von 2,3 Prozent in Marzahn-Hellersdorf bis zu 4,3 Prozent in Steglitz-Zehlendorf. Der Berliner Mietspiegel 2017 weist dagegen eine durchschnittliche Mietensteigerung um fast fünf Prozent pro Jahr aus. Der Abstand zwischen den BBU-Mieten und dem Median des Berliner Mietspiegels (6,39 €/m²) lag im nicht preisgebundenen Bestand sogar bei 44 Cent pro Quadratmeter und Monat. Mit ihren Nettokaltmieten unterhalb der durchschnittlichen Mietpreise in der Stadt dämpfen die BBU-Mitgliedsunternehmen damit weiterhin die Mietenentwicklung in Berlin.

Moderate Bestandsmieten in BBU-Beständen in allen Berliner Bezirken

Die durchschnittlichen Nettokaltmieten in den einzelnen Berliner Bezirken variierten bei den Mitgliedsunternehmen des BBU von Marzahn-Hellersdorf, wo mit durchschnittlich 5,34 €/m² weiterhin das günstigste Mietenniveau der Stadt zu finden war, bis zu Steglitz-Zehlendorf wo die durchschnittliche Nettokaltmiete im Jahr 2017 6,62 €/m² betrug. Schon seit einigen Jahren lässt sich beobachten, dass sich die Nettokaltmieten auch außerhalb der innerstädtischen Gebiete immer mehr an das Gesamtberliner Mietenniveau angleichen. Das gilt neben Pankow und Treptow-Köpenick, wo zum ersten Mal die Sechs-Euro-Marke leicht überschritten wurde, auch für Spandau und Reinickendorf.

BBU-Neuvertragsmieten deutlich unter Berliner Marktniveau

Die Neuvertragsmieten der BBU-Mitgliedsunternehmen in Berlin betragen im Jahr 2017 im Durchschnitt 7,45 €/m², was einer Steigerung um 8,4 Prozent gegenüber 2016 entspricht. Damit liegen die Neuvertragsmieten deutlich unterhalb des im IBB Wohnungsmarkbericht für 2017 ausgewiesenen Medians der Angebotsmieten von 10,15 €/m² und der dort im Vergleich zum Vorjahr festgestellten Steigerungsrate von fast zwölf Prozent.

Ohne die im Rahmen des Erstbezugs neu vermieteten Wohnungen betrug die Nettokaltmiete der wiedervermieteten Bestandswohnungen im Jahr 2017 durchschnittlich 7,23 €/m². Auch die Steigerungsrate der wiedervermieteten Bestandswohnungen lag mit einem Plus von 7,6 Prozent unter der Steigerungsrate der Neuvertragsmieten insgesamt.

Moderate Mieten der BBU-Mitgliedsunternehmen werden auch bei Neuvermietung gehalten

Der Anstieg der Neuvertragsmieten im Jahr 2017 wurde stark durch die Verschiebungen bei der Anzahl der Vermietungen in den unteren und oberen Mietpreissegmenten beeinflusst. Für die unteren Preissegmente in den Baualtersklassen 1949 bis 1990, die zwei Drittel aller Neuvermietungen ausmachen, wurde 2017 eine durchschnittliche Nettokaltmiete von 6,78 €/m² ermittelt. Die Steigerung von 5,4 Prozent gegenüber dem Vorjahr war damit bei einem Großteil der Neuvermietungen der Mitgliedsunternehmen des BBU vergleichsweise niedrig.

Die günstigsten Mieten bei Neuvermietung findet man in Marzahn-Hellersdorf (6,51 €/m²) mit einigem Abstand gefolgt von Lichtenberg (7,12 €/m²), Tempelhof-Schöneberg (7,29 €/m²) und Spandau (7,35 €/m²). Die höchsten Durchschnittsmieten bei Neuvermietung wurden 2017 erneut für Steglitz-Zehlendorf (8,42 €/m²), Charlottenburg-Wilmersdorf (8,23 €/m²) und Mitte (8,20 €/m²) ermittelt.

Die abgerechneten kalten und warmen Betriebskosten sind im aktuell vorliegenden Abrechnungszeitraum 2016 für die Mieterinnen und Mieter der BBU-Mitgliedsunternehmen um 0,8 Prozent (+0,02 €/m²) gestiegen. Sie lagen im Durchschnitt bei 2,46 €/m².

Weiterhin günstiges Wohnen im Land Brandenburg

Trotz weiter gestiegener Investitionen der BBU-Mitgliedsunternehmen haben sich die Nettokaltmieten in ihren Brandenburger Beständen im Vergleich zum Vorjahr nur um 2,0 Prozent auf 5,03 €/m² am 31. Dezember 2017 erhöht. Vor allem in den preisfreien Wohnungen der Baujahre 1949 bis 1990, die über zwei Drittel der erfassten Brandenburger Bestände ausmachen, lässt es sich mit Durchschnittsmieten unter fünf Euro pro Quadratmeter und einer Mietsteigerungsrate gegenüber 2016 von 1,0 bzw. 1,5 Prozent sehr günstig wohnen.

Besonders im weiteren Metropolenraum ist das Wohnen weiterhin ausgesprochen günstig. Dort lag die Nettokaltmiete zum Jahresende 2017 im Durchschnitt bei 4,77 €/m². Auch die Mietsteigerungen waren mit 1,5 Prozent sehr moderat.

Trotz der Nähe zu Berlin lagen auch die durchschnittlichen Nettokaltmieten der Mitgliedsunternehmen des BBU im Berliner Umland (5,53 €/m²) deutlich niedriger als in Berlin. Die Differenz von immerhin 45 Cent pro Quadratmeter ist sicher einer der Gründe, warum immer mehr Berliner ihren Wohnsitz ins Umland verlagern.

Wer jedoch in den Hotspots des Berliner Umlandes wohnen will, muss etwas länger nach einem Schnäppchen suchen, da sich hier die Mieten zusehends an die Mieten der angrenzenden Berliner Bezirke annähern, wie z.B. in Teltow (6,13 €/m²), Falkensee (6,09 €/m²), Wildau (6,00 €/m²) und Potsdam (5,83 €/m²).

Bestandsvielfalt der BBU-Mitgliedsunternehmen in Brandenburg spiegelt sich in Neuvertragsmieten

Über 20.000 Wohnungen im Bestand der Brandenburger BBU-Mitglieder fanden im Jahr 2017 einen neuen Mieter. Im Durchschnitt mussten die Mieter 5,61 €/m² für ihre neue Wohnung zahlen. Dies entspricht einem Anstieg der Neuvertragsmieten um 3,5 Prozent gegenüber dem Vorjahr. Wie schon bei den Bestandsmieten liegen auch die durchschnittlichen Neuvertragsmieten im weiteren Metropolenraum mit 5,25 €/m² deutlich unter den Mieten bei Neuvertragsabschlüssen im Berliner Umland (6,44 €/m²).

Betrachtet man die Spannen der Neuvertragsmieten in den einzelnen Landkreisen, bestätigt sich zu einen das Mietpreisgefälle vom Berliner Umland zu den Berlinerfernen Kreisen und Städten. Es zeigt sich aber darüber hinaus, dass sich in allen Landkreisen im Bestand der BBU-Mitgliedsunternehmen sowohl sehr günstige Wohnungen mit einem Mietpreis von unter 4,60 €/m² finden (in einigen Landkreisen sogar unter 3,50 €/m²) als auch hochwertige Objekte zu höheren Preisen, so dass jeder Mietinteressent die zu ihm und seinen finanziellen Möglichkeiten passende Wohnung findet.

Im Land Brandenburg sind die bei den BBU-Mitgliedsunternehmen abgerechneten kalten und warmen Betriebskosten im aktuell vorliegenden Abrechnungszeitraum um knapp zwei Prozent (+0,04 €/m²) auf im Durchschnitt 2,14 €/m² pro Monat gestiegen.

Umsatz- und Preisentwicklung bei Immobilienverkäufen und Baulandpreisen

Rekordhoch bei Geldumsätzen auf dem Berliner Immobilienmarkt

Die Nachfrage auf dem Berliner Immobilienmarkt ist nach wie vor ungebrochen. Auch wenn sich die Kauffälle in den letzten drei Jahren rückläufig entwickelt haben und die Flächenumsätze geringer wurden, konnten dennoch neue Rekordzahlen bei den Geldumsätzen erzielt werden.

Die Steigerung der Bodenrichtwerte setzt sich weiter fort, so dass die Geldumsätze mit einer Steigerung um 57 Prozent auf 961 Millionen Euro trotz des sinkenden Flächenumsatzes und eines Rückgangs der Zahl der Kauffälle so stark wie in keinem anderen Teilmarkt angestiegen sind.

Im Teilmarkt der bebauten Grundstücke blieb die Anzahl an Kauffällen nur knapp unter dem Vorjahresniveau. Gleichzeitig stiegen die Geldumsätze, wodurch bebaute Grundstücke mit 58 Prozent an der gesamt umgesetzten Geldmenge nach wie vor den wertrelevant größten Teilmarkt darstellen. Vor allem die hohe Nachfrage nach Mietwohnhäusern ist in diesem Marktsegment bestimmend. Mit über zwei Milliarden Euro haben sich die Geldumsätze hier im Vergleich zu 2016 noch einmal um 53 Prozent erhöht.

Geldumsätze bei Berliner Eigentumswohnungen stagnieren

Der Teilmarkt „Wohnungs- und Teileigentum“ ist vor allem durch die hohe Anzahl an Kauffällen von Eigentumswohnungen charakterisiert. Diese machten fast 70 Prozent aller Verkäufe im Berliner Immobilienmarkt im Jahr 2017 aus. Das Preisniveau für Eigentumswohnungen variiert ebenso wie die Preissteigerungsraten im Vergleich der Berliner Bezirke sehr stark. Die höchsten Quadratmeterpreise im Zwei-Jahres-Mittelwert 2016/2017 wurden im Altbezirk Mitte erzielt (5.010 €/m²), die günstigsten Quadratmeterpreise waren mit 1.649 €/m² in Hohenschönhausen zu finden.

Auch auf dem Brandenburger Immobilienmarkt steigen die Geldumsätze

Die Trends auf dem Brandenburger Grundstücksmarkt setzten sich auch 2017 fort. Trotz eines weiterhin leichten Rückgangs bei den Kauffällen, erhöhte sich der Geldumsatz im sechsten Jahr in Folge. Das in jeder Hinsicht größte Transaktionsvolumen war bei den bebauten Grundstücken zu verzeichnen. Vor allem bei diesen wirkte sich jedoch auch die zunehmende Diskrepanz zwischen Angebot und Nachfrage

auf die Preise aus. Bei gleichbleibenden Flächenumsätzen und leicht rückläufigen Kauffällen erhöhte sich der Geldumsatz in diesem Segment um 26 Prozent gegenüber dem Vorjahr. Im Blick auf den für Neubauvorhaben von Wohnungsunternehmen relevanten Teilmarkt des unbebauten Wohnbaulandes für Geschosswohnungsbau stiegen die Geldumsätze um ganze 62 Prozent bei gleichzeitigem Rückgang der Flächenumsätze um ein Drittel.

Analog zur Bevölkerungsentwicklung und der Entwicklung der Mieten vollzieht sich auch die Entwicklung der Kauffälle und -preise Entwicklung regional sehr unterschiedlich, wobei auch in diesem Markt der Boom im Berliner Umland und hier insbesondere in Potsdam ungebrochen ist.

Fokusstudie: Wohntrends 2035 für Berlin und Brandenburg

Seit vielen Jahren beauftragt der BBU im Rahmen des BBU-Marktmonitors die Erstellung einer Fokusstudie zu wechselnden wohnungsmarktrelevanten Themen. Für den Marktmonitor 2018 hat Analyse & Konzepte in Kooperation mit InWIS Forschung & Beratung im Auftrag des BBU eine Sonderauswertung der bundesweiten Wohntrends 2035 für Berlin und Brandenburg erstellt. Die bundesweite Studie, die im Auftrag des GdW erstellt wurde, stellt eine Fortschreibung der in den Jahren 2008 und 2013 erarbeiteten Trendstudien. Erstmals liegen nun neben der regionalen Analyse der Primärerhebung für Berlin und Brandenburg auch kleinräumige Projektionen der Wohnkonzepte vor.

Datenquellen und statistische Aufbereitung

Im Mittelpunkt des BBU-Marktmonitors steht die jährliche Befragung des Verbandes zu den Bestands- und Neuvertragsmieten bei seinen Mitgliedsunternehmen. Mit rund 1,1 Millionen Wohnungen bewirtschaften sie rund 40 Prozent der Mietwohnungsbestände in Berlin und rund 50 Prozent im Land Brandenburg. Auf Grundlage dieser umfassenden Datenerhebung konnten bereits zum zehnten Mal rund 915.000 Bestandsmieten sowie rund 54.500 Neuvertragsmietendaten auf Ebene der Berliner Bezirke und von 48 ausgewählten Gemeinden des Landes Brandenburg vom BBU ausgewertet werden. Dabei werden bei den Bestandsmieten neben den Wohnungen mit Mietpreisbindungen die preisfreien Wohnungen gegliedert nach Baualtersklassen erhoben. Ab 2017 wurde bei der Erhebung der Bestandsmieten die Erhebungsstruktur an die Struktur der Wohnungsbauförderung angeglichen. Bei den preisgebundenen Wohnungen werden nun neben den im 1. Förderungsweg erstellten Wohnungen die Wohnungen mit sonstiger Wohnraumförderung zusammengefasst nach Baujahren vor bzw. ab dem Jahr 2014 erfasst.

Die Neuvertragsmieten werden sowohl nach ihrem Baualter als auch nach Wohnlage und Sanierungsstand erhoben, was auch für das Jahr 2017 eine detaillierte qualitative Analyse der geschlossenen Neuverträge bis auf die Ebene der Berliner Bezirke ermöglicht. Für das Land Brandenburg wurden Detailauswertungen für die Landkreise und kreisfreien Städte sowie für 48 Gemeinden erstellt.

Die detaillierten Auswertungen nach Baualtersklassen und Sanierungsstand stehen auf der BBU-Website unter **marktmonitor.bbu.de** kostenlos zum Download zur Verfügung.

Dort kann auch die kostenpflichtige Druckausgabe des BBU-Marktmonitors bestellt werden.

Teil II
Wohnungsmarkt
Berlin



II.1 Sozioökonomische Faktoren in Berlin





II.1 Sozioökonomische Faktoren in Berlin

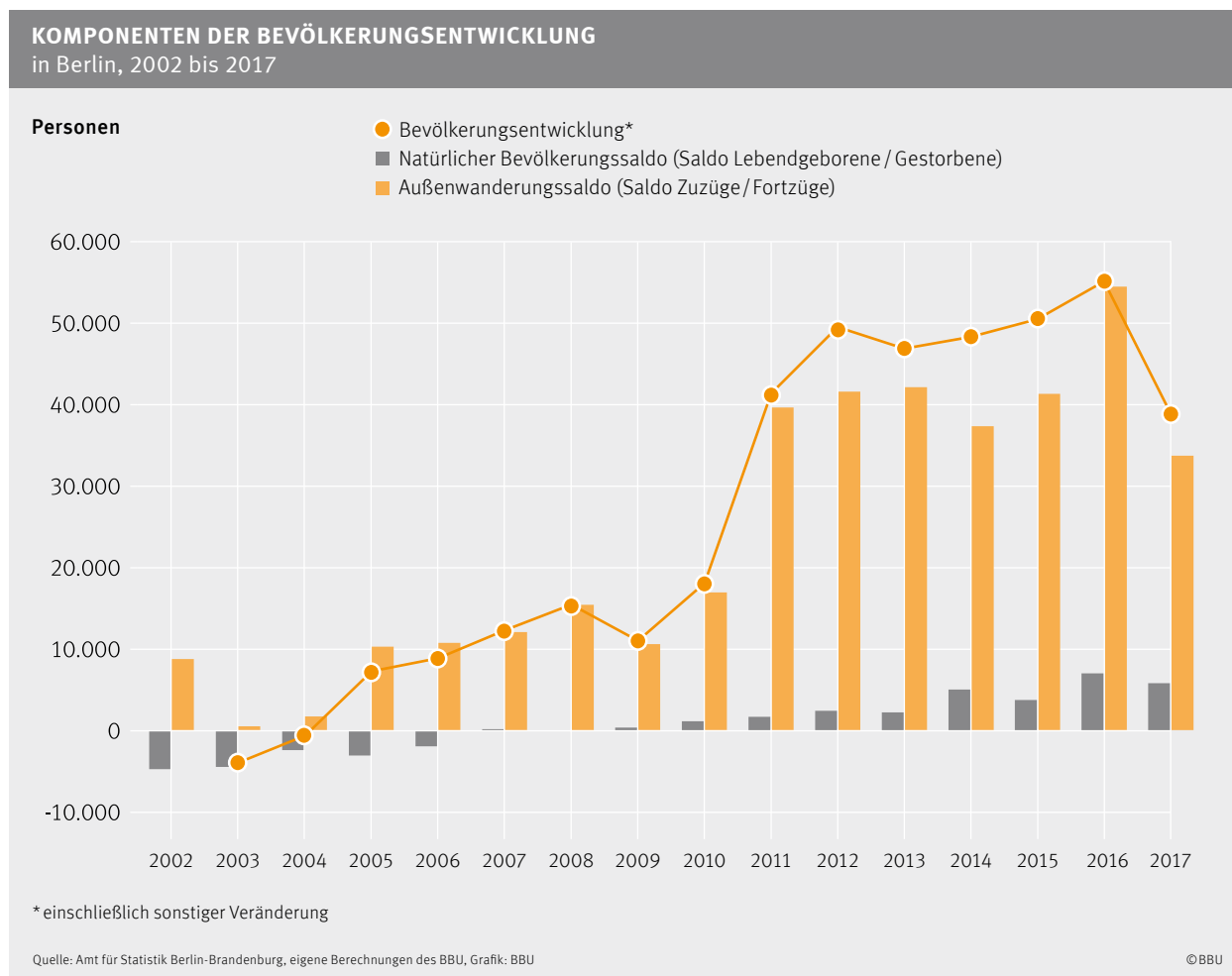
Bevölkerung

Der Berliner Wohnungsmarkt wird neben der Bevölkerungsentwicklung vor allem durch die Haushaltsstruktur und die Wanderungen, aber auch durch die Einkommensentwicklung bestimmt. Die Nachfrage nach Wohnungen wächst kontinuierlich, während die Leerstände auf niedrigem Niveau verharren.

Bevölkerungszuwachs in Berlin 2017 durch rückläufige Zuwanderung gebremst

Die Bevölkerungsentwicklung in Berlin ist bereits seit dem Jahr 2005 durchgehend positiv. Dabei wurde das Bevölkerungswachstum maßgeblich durch Zuwanderungen aus dem Ausland getragen. Ein sprunghafter Anstieg war erstmals im

Jahr 2011 zu verzeichnen. In den Folgejahren setzte sich dann der starke Bevölkerungszuwachs mit durchschnittlich rund 48.000 Personen pro Jahr ungebrochen fort. Den höchsten Anstieg seit der Wiedervereinigung gab es dabei im Jahr 2016 mit einem Plus von rund 54.800 Personen. Dabei hatte sowohl der Außenwanderungssaldo als auch der natürliche Bevölkerungssaldo gegenüber dem Vorjahr stark zugenommen. Im Jahr 2017 wurde das Bevölkerungswachstum jedoch erstmals durch eine rückläufige Zuwanderung gebremst. Der Außenwanderungssaldo summierte sich auf rund 33.500 Personen, wobei sowohl die Zuwanderungen nach und die Abwanderungen aus Berlin abgenommen haben. Das ist der geringste Wanderungsgewinn für Berlin seit dem Jahr 2010. Im Jahr 2016 lag der Außenwanderungssaldo dagegen noch bei rund 54.100 Personen. Auch der natürliche Bevölkerungssaldo war 2017 durch einen leichten Geburtenrückgang mit



einem Plus von rund 5.800 Personen niedriger als im Vorjahr (7.036 Personen). In der Folge wuchs die Bevölkerung im Jahr 2017 mit einem Plus von 38.665 Personen weniger stark als in den Vorjahren. Ende 2017 lebten in Berlin 3.613.495 Personen. Das entspricht einem Zuwachs von 1,1 Prozent innerhalb eines Jahres.

Einwohnerzahlen steigen in allen Bezirken

Für die Einwohnerentwicklung auf Bezirksebene wurden die Daten des Einwohnermelderegisters herangezogen, da aufgrund der Novellierung des Bevölkerungsstatistikgesetzes vom 1. Januar 2014 eine Datenauswertung der Bevölkerungsentwicklung auf Basis der Fortschreibung des Zensus vom 9. Mai 2011 auf Bezirksebene nicht mehr möglich ist.¹ Abweichungen gegenüber der amtlichen Bevölkerungsfortschreibung ergeben sich aus Fehlern im Meldeverhalten. Dadurch ist die Zahl der Einwohner rund 2,7 Prozent höher als die Bevölkerungszahl.

Trotz des gebremsten Anstiegs der Bevölkerung im Jahr 2017 wuchs die Hauptstadt in den vergangenen Jahren enorm. Allein von Ende 2010 bis Ende 2017 stieg die Einwohnerzahl um knapp 325.000 Personen (+9,6 %) an. Das entspricht der Einwohnerzahl des Bezirks Neukölln.

Dabei hatten alle Bezirke vor allem durch Zuwanderungsgewinne unterschiedlich starke Einwohnerzuwächse zu verzeichnen. Allein auf die Bezirke Mitte und Pankow entfallen mehr als ein Viertel der Einwohnerzuwächse in der Stadt seit 2010. Der Bezirk Mitte hat rund 51.000 Einwohner dazugewonnen und verzeichnet mit 15,7 Prozent auch den höchsten relativen Anstieg. Lichtenberg steht mit einem Einwohneranstieg von 12,9 Prozent an zweiter Stelle (+ 32.707 Personen), gefolgt von Pankow mit einem Plus von 11,7 Prozent (+42.272 Einwohner). Deutlich langsamer wuchsen die Bezirke Steglitz-Zehlendorf (+5,3 %) und Tempelhof-Schöneberg (+5,9 %), die zugleich die Schlusslichter beim Einwohnerzuwachs auf Bezirksebene bilden.

In den Bezirken Mitte und Lichtenberg mit dem stärksten Bevölkerungswachstum zwischen 2010 und 2017 fallen insbesondere die Bezirksregionen „Regierungsviertel“ in Mitte und „Alt-Lichtenberg“ ins Auge. In beiden Gebieten erhöhte sich die Bevölkerung innerhalb von nur sieben Jahren um gut ein Drittel. Auch die übrigen neun Bezirksregionen mit den höchsten Bevölkerungszuwächsen von mehr als 20 Prozent konzentrieren sich überwiegend auf die Bezirke Mitte und Lichtenberg.

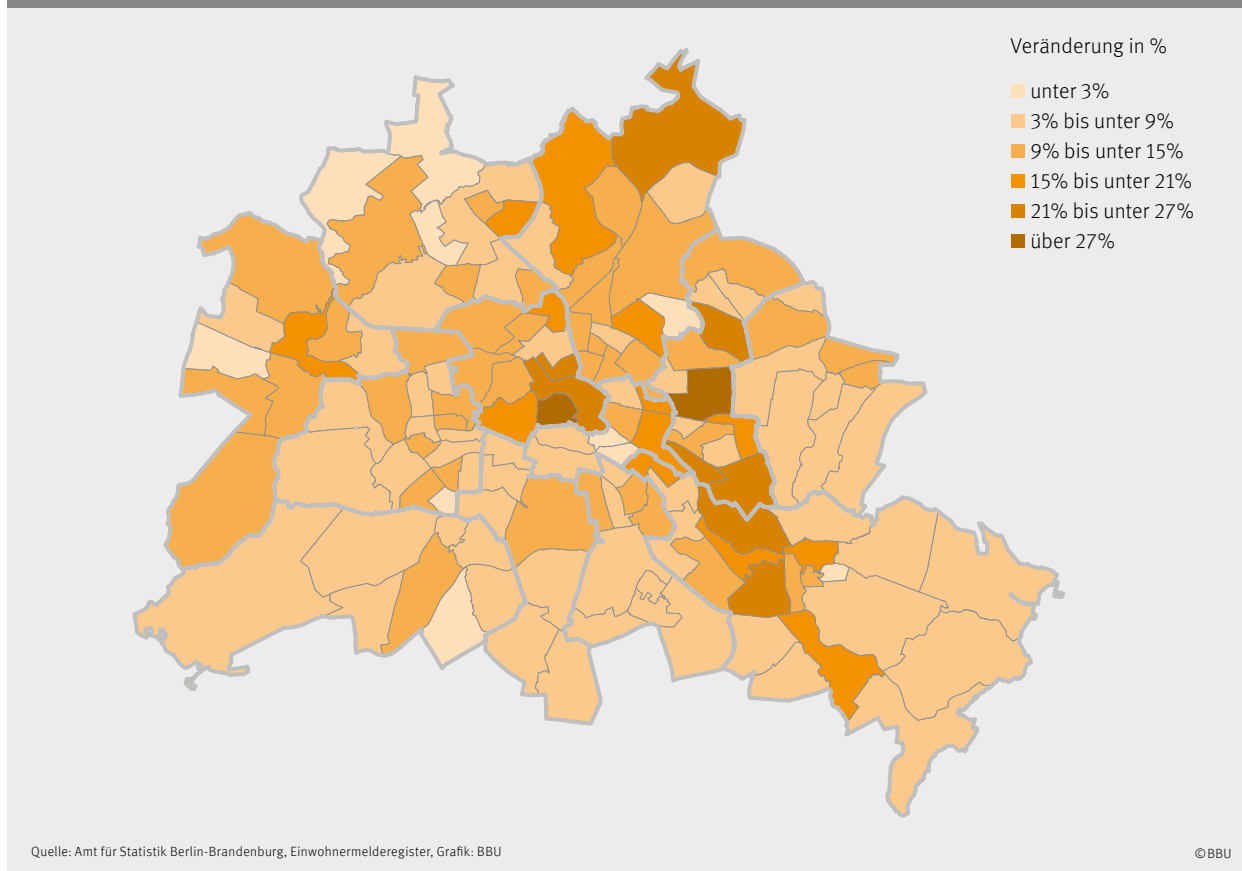
VERÄNDERUNG DER EINWOHNER					
in Berlin nach Bezirken, vom 31.12.2010 bis 31.12.2017					
in Personen und %					
Bezirk	31.12.2010	31.12.2016	31.12.2017	Differenz 31.12.2017/31.12.2010	
				absolut	in %
Mitte	326.650	371.407	377.965	51.315	15,7
Friedrichshain-Kreuzberg	261.090	281.323	283.974	22.884	8,8
Pankow	360.017	397.406	402.289	42.272	11,7
Charlottenburg-Wilmersdorf	312.340	336.249	338.831	26.491	8,5
Spandau	218.094	239.942	242.143	24.049	11,0
Steglitz-Zehlendorf	291.700	304.086	307.076	15.376	5,3
Tempelhof-Schöneberg	329.245	346.108	348.739	19.494	5,9
Neukölln	307.204	327.522	329.387	22.183	7,2
Treptow-Köpenick	239.374	259.524	264.999	25.625	10,7
Marzahn-Hellersdorf	246.225	262.015	266.684	20.459	8,3
Lichtenberg	253.539	283.121	286.246	32.707	12,9
Reinickendorf	242.084	261.919	263.597	21.513	8,9
Berlin	3.387.562	3.670.622	3.711.930	324.368	9,6

Quelle: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, Einwohnermelderegister, eigene Berechnung des BBU

¹ Vgl. Jürgen Paffhausen, „Schätzverfahren zur Ermittlung der Bevölkerungszahl für Berliner Bezirke“, Zeitschrift für amtliche Statistik Berlin Brandenburg, 1-2016, S. 23

VERÄNDERUNG DER EINWOHNER

in Berlin auf Ebene der Bezirksregionen, 31.12.2010 bis 31.12.2017

**Differierende Altersstrukturen in den Berliner Bezirken**

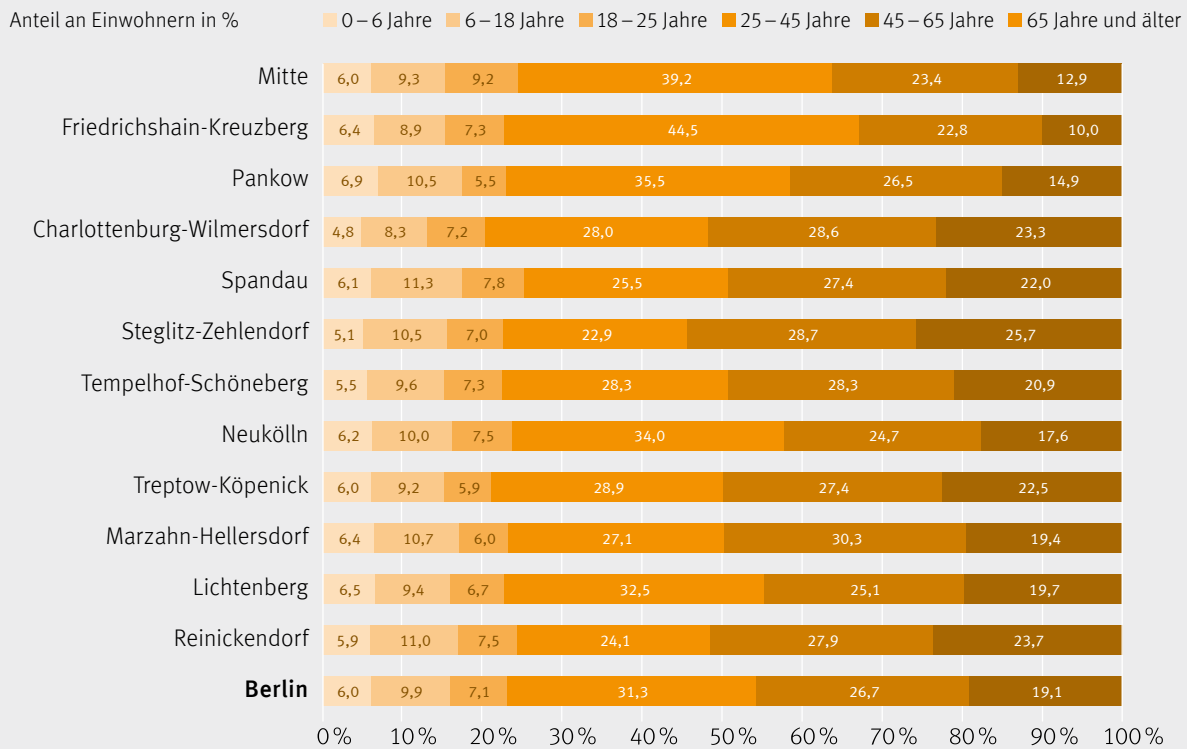
Die Altersstrukturen in den Berliner Bezirken zeigen zum Teil deutliche Unterschiede. Während sich bei den Anteilen von Kindern und Jugendlichen eine relativ geringe Spreizung zwischen den Bezirken zeigt, weicht die Verteilung der älteren Bevölkerung über 65 Jahren zum Teil deutlich voneinander ab. Überdurchschnittlich hohe Anteile an Kindern und Jugendlichen finden sich insbesondere in den Randbezirken Pankow und Spandau mit jeweils 17,4 Prozent, aber auch in Marzahn-Hellersdorf (17,1 %) und in Reinickendorf (16,9 %). Berlinweit beträgt der Anteil 15,9 Prozent. Den deutlich geringsten Anteil an Kindern und Jugendlichen hat Charlottenburg-Wilmersdorf mit 13,1 Prozent.

Eine erkennbare Abweichung zeigt sich dagegen in der Verteilung der älteren Bevölkerung über 65 Jahren. Den mit Abstand höchsten Anteil an Senioren weist der Bezirk Steglitz-Zehlendorf auf. Rund ein Viertel der Einwohner (25,7 %) zählt dort

zu dieser Altersgruppe. In Berlin insgesamt beträgt der Anteil 19,1 Prozent. Deutlich oberhalb dieser Marke liegen die Anteile dieser Altersgruppe außerdem in Reinickendorf (23,7 %), Charlottenburg-Wilmersdorf (23,3 %), Treptow-Köpenick (22,5 %) und in Spandau (22,0 %). Senioren bevorzugen demnach verstärkt Gebiete außerhalb der Innenstadt. Ersichtlich wird dies auch an den sehr geringen Anteilen an Senioren in Friedrichshain-Kreuzberg (10,0 %) und in Mitte (12,9 %).

Zwei Drittel (65,1 %) der Berliner Bevölkerung zählt zu den Gruppen der erwerbsfähigen Bevölkerung von 18 bis 65 Jahren, wobei die 25 bis 45-Jährigen mit 31,3 Prozent am stärksten vertreten sind. Weit überdurchschnittlich hohe Anteile der 18 bis 65-Jährigen finden sich in Friedrichshain-Kreuzberg (74,6 %), aber auch in Mitte (71,8 %), gefolgt von Pankow (67,5 %). In den Außenbezirken sind die Altersgruppen der Erwerbsfähigen eher unterrepräsentiert. Dazu zählen Steglitz-Zehlendorf (58,6 %), Reinickendorf (59,5 %) und Spandau (60,7 %).

ALTERSSTRUKTUR
in Berlin nach Bezirken, am 31.12.2017



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

©BBU

Altersstrukturelle Veränderungen in den Bezirken durch Zuwanderungen und Alterung der Bevölkerung

Der starke Einwohnerzuwachs in Berlin von insgesamt 9,6 Prozent seit Ende 2010 zog teilweise deutliche altersstrukturelle Verschiebungen innerhalb der Bezirke nach sich. Zu den Einflussfaktoren, die die Altersstruktur innerhalb der Bezirke beeinflussen, zählen neben den Zuwanderungsgewinnen von überwiegend jungen Erwachsenen insbesondere die Alterung der Bevölkerung.

Berlinweit nahm die Zahl der über 50-Jährigen in nur sieben Jahren um gut ein Viertel (+26,1 %) zu. Einen überdurchschnittlich starken Zuwachs verzeichnete dabei die Altersgruppe der 50 bis 65-Jährigen. Die Zahl der Einwohner in dieser Altersgruppe nahm seit 2010 stadtweit um 17,0 Prozent zu. Besonders hoch war der Anstieg in Pankow mit rund 40 Prozent. Aber auch in Treptow-Köpenick und Friedrichshain-Kreuzberg lag der Zuwachs mit jeweils 30,3 Prozent deutlich über dem städtischen Durchschnitt. Einen

vergleichsweise geringen Anstieg der Bevölkerung in dieser Altersgruppe hatte dagegen Charlottenburg-Wilmersdorf (+7,1 %), gefolgt von Tempelhof-Schöneberg und Steglitz-Zehlendorf mit einem Plus von jeweils gut zehn Prozent.

In der Altersgruppe der über 65-Jährigen stand Marzahn-Hellersdorf beim Zuwachs der Bevölkerung (+26,3 %) in dem betrachteten Sieben-Jahres-Zeitraum mit deutlichem Abstand an vorderster Stelle. Einen deutlich überdurchschnittlichen Zuwachs an Senioren hatte auch Charlottenburg-Wilmersdorf (+15,3 %). Dagegen verzeichneten insbesondere Treptow-Köpenick (+1,2 %), aber auch Pankow (+4,0 %) einen nur geringen Einwohnerzuwachs in dieser Altersgruppe.

Den starken Zuwächsen bei der älteren Bevölkerung stehen geringere Zugänge bei den unter 50-Jährigen von stadtweit 15,4 Prozent gegenüber. Den geringsten Zuwachs von allen Altersgruppen hatten die 25 bis 50-Jährigen. Im gesamtstädtischen Durchschnitt nahm die Zahl der Einwohner in dieser Altersgruppe um 6,8 Prozent zu. Einen weit überdurchschnitt-

lichen Anstieg von 20,4 Prozent verzeichnete dabei Mitte (+18,8 %), gefolgt von Lichtenberg (+15,2 %) und Neukölln (+11,2 %). Lediglich im Bezirk Steglitz-Zehlendorf nahm die Zahl der Einwohner in dieser Altersgruppe ab (-4,4 %).

Nach einer Analyse des Amtes für Statistik Berlin-Brandenburg ergaben sich zwischen 2010 und 2016 nicht zuletzt durch den Zustrom von Geflüchteten die höchsten Zuwanderungsgewinne in der Altersgruppe der 18- bis unter 30-Jährigen mit einem Zugewinn von durchschnittlich 32.900 Personen pro Jahr.² Obwohl Berlin besonders jüngere Altersgruppen anzieht, war auch in der Altersgruppe der unter 25-Jährigen nur ein unterdurchschnittlicher Einwohnerzuwachs zu verzeichnen. Auf gesamtstädtischer Ebene lag der Anstieg bei 8,6 Prozent. Hohe Zuwächse von rund 13 bis 15 Prozent hatten dabei die Bezirke Pankow, Spandau und Charlottenburg-Wilmersdorf. Nur geringe Zugänge bei Kindern, Jugendlichen und jungen Erwachsenen unter 25 Jahren hatten dagegen Friedrichshain-Kreuzberg (+0,9 %) und Marzahn-Hellersdorf (+2,3 %), während in Neukölln sogar ein leicht rückläufiger Einwohnerbestand in dieser Altersgruppe registriert wurde.

Mit Ausnahme von Lichtenberg und Spandau nahm die Bevölkerung in der Altersgruppe der über 50-Jährigen seit 2010 ausnahmslos in allen Bezirken stärker zu als in den jüngeren Altersgruppen. Besonders hervorzuheben sind hier Marzahn-Hellersdorf (unter 50-Jährige: +3,6 %; über 50-Jährige: +38,6 %), Friedrichshain-Kreuzberg (unter 50-Jährige: +8,2 %; über 50-Jährige: +37,3 %), Steglitz-Zehlendorf (unter 50-Jährige: +3,8 %; über 50-Jährige: +21,7 %) und Pankow (unter 50-Jährige: +19,0 %; über 50-Jährige: +44,5 %). Weitgehend ausgeglichen waren die Zuwächse von unter und über 50-Jährigen dagegen in Mitte, Spandau und Reinickendorf. Lichtenberg ist der einzige Bezirk, in dem der stärkere Zuwachs in den jüngeren Altersgruppen bis 50 Jahren hervorsteicht (unter 50-Jährige: +27,1 %; über 50-Jährige: +22,7 %).

Allein in den vergangenen sieben Jahren zeigen sich damit deutliche Verschiebungen in der Altersstruktur der Berliner Bevölkerung zugunsten der älteren Bevölkerung ab 50 Jahren. Noch deutlicher wird dies in einer längerfristigen Betrachtung in einem Zeitraum von gut 20 Jahren.

BEVÖLKERUNGSVERÄNDERUNG NACH ALTERSGRUPPEN in Berlin nach Bezirken, vom 31.12.2010 bis 31.12.2017

in %

Bezirk	unter 25 Jahren	25 bis unter 50 Jahren	50 bis unter 65 Jahren	65 Jahre und älter	Insgesamt
Mitte	8,4	20,4	23,1	6,3	15,7
Friedrichshain-Kreuzberg	0,9	7,3	30,3	7,0	8,8
Pankow	15,0	4,0	40,5	4,0	11,7
Charlottenburg-Wilmersdorf	13,2	2,8	7,1	15,3	8,5
Spandau	14,6	8,2	15,3	7,5	11,0
Steglitz-Zehlendorf	8,2	-4,4	10,6	11,1	5,3
Tempelhof-Schöneberg	7,7	0,7	10,1	9,3	5,9
Neukölln	-0,9	11,2	11,1	6,4	7,2
Treptow-Köpenick	12,1	6,8	30,3	1,2	10,7
Marzahn-Hellersdorf	2,3	1,3	12,2	26,3	8,3
Lichtenberg	11,9	15,2	13,9	8,8	12,9
Reinickendorf	12,6	4,5	12,7	7,8	8,9
Berlin	8,6	6,8	17,0	9,1	9,6

Quelle: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, Einwohnermelderegister, eigene Berechnung des BBU

© BBU

² Katja Niemann-Ahrendt, Die Anziehungskraft Berlins, Wanderungsdaten aus dem Einwohnermelderegister, Zeitschrift für amtliche Statistik Berlin-Brandenburg 4/2017

Zahl der über 65-Jährigen seit 1995 um die Hälfte angestiegen

Im Vergleich zu 1995 zeigt sich beim Altersaufbau der Berliner Bevölkerung ein starker Anstieg bei den Einwohnern über 45 Jahren bei einer gleichzeitigen Abnahme der jüngeren Einwohner bis 45 Jahren.

Insbesondere die Gruppe der Senioren hat deutlich zugenommen. Die Zahl der über 65-Jährigen ist seit 1995 um knapp die Hälfte (+49,1 %) angestiegen. Dies entspricht einem Zuwachs von knapp 266.000 Personen, wodurch sich der Anteil dieser Altersgruppe an der Gesamtbevölkerung bereits seit dem Jahr 2010 auf gut 19 Prozent erhöht hat. Auch bei den 45 bis 65-Jährigen gab es einen, wenn auch weniger starken, Zuwachs um knapp 85.000 Personen (+9,4 %).

Der Anteil an der Gesamtbevölkerung blieb mit zuletzt 26,7 Prozent jedoch weitgehend konstant. Damit zählt nahezu die Hälfte der Berliner Bevölkerung zu den über 45-Jährigen.

Trotz hoher Zuwanderungen von jüngeren Personen war die Zahl der Einwohner in den jüngeren Altersgruppen in den vergangenen 22 Jahren dagegen rückläufig. Dabei ist die Zahl der Kinder, Jugendlichen und jungen Erwachsenen bis unter 25 Jahre am stärksten zurückgegangen, und zwar um knapp 36.000 Einwohner (-4,0 %). Bei der einwohnerstärksten Altersgruppe der 25 bis 45-Jährigen, die etwa ein Drittel der Berliner Bevölkerung ausmacht, gab es hingegen nur leichte Verschiebungen gegenüber 1995. Diese Altersgruppe zählte Ende 2017 knapp 17.000 Einwohner (-1,4 %) weniger als noch 1995.

BEVÖLKERUNGSENTWICKLUNG NACH ALTERSGRUPPEN in Berlin, 31.12.1995 bis 31.12.2017						
in 1.000 Personen						
Altersgruppe	1995	2005	2010	2015	2016	2017
unter 25 Jahre	887,5	800,0	784,6	812,0	838,3	851,8
25 bis unter 45 Jahre	1.177,5	1.073,6	1.029,5	1.121,9	1.142,4	1.160,6
45 bis unter 65 Jahre	905,5	887,8	923,6	985,4	990,0	990,3
65 und älter	475,6	578,0	649,8	690,8	699,9	709,2
Insgesamt*	3.446,0	3.339,4	3.387,6	3.610,2	3.670,6	3.711,9
* Werte weichen in der Summe aufgrund von Rundungen teilweise ab						
Quelle: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, Einwohnerregister; eigene Berechnung des BBU						
© BBU						

BEVÖLKERUNGSANTEILE NACH ALTERSGRUPPEN in Berlin, 31.12.1995 bis 31.12.2017						
Anteil an der Gesamtbevölkerung in %						
Altersgruppe	1995	2005	2010	2015	2016	2017
unter 25 Jahre	25,8	24,0	23,2	22,5	22,8	22,9
25 bis unter 45 Jahre	34,2	32,1	30,4	31,1	31,1	31,3
45 bis unter 65 Jahre	26,3	26,6	27,3	27,3	27,0	26,7
65 und älter	13,8	17,3	19,2	19,1	19,1	19,1
Insgesamt*	100	100	100	100	100	100
* Werte weichen in der Summe aufgrund von Rundungen teilweise ab						
Quelle: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, Einwohnerregister; eigene Berechnung des BBU						
© BBU						

Bevölkerungsprognose

Bevölkerungsprognose für Berlin bis 2030 untermauert anhaltend positiven Bevölkerungstrend

Der anhaltend positive Bevölkerungstrend in Berlin spiegelt sich auch in der derzeit noch gültigen aktualisierten Bevölkerungsprognose für den Zeitraum 2015 bis 2030 wider.³ Eine aktuelle Prognose liegt zum Zeitpunkt der Drucklegung dieses Berichts noch nicht vor, weshalb hier nur die wesentlichen Kernaussagen skizziert werden.

Die Prognose erwartet in der mittleren Variante eine Zunahme der Einwohner Berlins um rund 266.000 Personen auf 3,828 Millionen (+7,5 %), wobei rund 70 Prozent des Wachstums bis 2020 erfolgen soll. Die Dynamik der Zuzüge von geflüchteten Menschen wird dabei nicht berücksichtigt. Der Prognose zufolge können bis 2030 alle Bezirke mit einem Einwohnerzuwachs rechnen. Der Bezirk Pankow wird dabei mit einem Plus von 16 Prozent den höchsten Einwohnerzuwachs aufweisen. Deutlich unterdurchschnittlich wird die Einwohnerentwicklung dagegen voraussichtlich in Tempelhof-Schöneberg, Steglitz-Zehlendorf, Charlottenburg-Wilmersdorf und Neukölln verlaufen. Hier beträgt der erwartete Einwohnerzuwachs zwischen 2,6 und 4,4 Prozent.

Die anhaltend positive Bevölkerungsentwicklung Berlins ist der Prognose zufolge auch in den kommenden Jahren vor allem auf Zuwanderungen zurückzuführen. Über den gesamten Prognosezeitraum wird mit einem wanderungsinduzierten Bevölkerungswachstum von rund 259.000 Personen gerechnet, die vor allem aus dem Ausland (232.000 Personen), aber auch aus den alten Bundesländern (133.000 Personen) kommen. Das sind im Schnitt rund 16.000 Personen pro Jahr. Ein deutlicher Wanderungsverlust wird nur aus den Stadt-Umland-Wanderungen prognostiziert. Danach wird Berlin bis 2030 insgesamt 109.000 Einwohner an das Berliner Umland verlieren.

Da die Bevölkerungszahl der Hauptstadt zuletzt sogar stärker als selbst in der oberen Variante der vorhergehenden Bevölkerungsprognose prognostiziert angestiegen ist, kann derzeit damit gerechnet werden, dass eher die obere Prognose-Variante der aktuellen Bevölkerungsprognose eintreten wird. In der oberen Variante würde die Bevölkerung Berlins bis 2030 um 10,9 Prozent (+389.000 Personen) ansteigen.

Verschiebungen in der Altersstruktur setzen sich bis 2030 fort

Die Alterung der Berliner Bevölkerung wird sich in den kommenden Jahren weiter fortsetzen. Ausschlaggebend hierfür ist die überproportionale Zunahme der Einwohner in den höheren Altersgruppen. Bis zum Jahr 2030 wird die Zahl der Personen über 65 Jahre der Prognose zufolge um fast ein Viertel auf dann 844.000 Personen zunehmen. Besonders stark steigen soll dabei die Zahl der Einwohner über 80 Jahre, und zwar von rund 162.000 auf 263.000. Das entspricht einer Zunahme von 62 Prozent. Der Anteil der Personen in dieser Altersgruppe an der Gesamtbevölkerung beträgt dann 7,0 Prozent.

Auch bei der Zahl der Kinder und Jugendlichen unter 18 Jahren wird ein Anstieg erwartet, und zwar von etwa 84.000 Personen. Dadurch wird sich ihr Anteil an der Gesamtbevölkerung von 15 auf gut 16 Prozent erhöhen.

Die Gruppe der Personen im erwerbsfähigen Alter zwischen 18 bis unter 65 Jahren wird dagegen voraussichtlich nur geringfügig um rund 21.000 Personen ansteigen. Dennoch wird ihr Anteil bei einer insgesamt zunehmenden Einwohnerzahl von derzeit 66 Prozent auf 62 Prozent bis 2030 sinken.

³ Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen im Zusammenarbeit mit dem Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, Bevölkerungsprognose für Berlin und die Bezirke 2015-2030, Kurzfassung, Berlin, Januar 2016

Haushaltsentwicklung

Durch die anhaltend positive Bevölkerungsentwicklung, aber auch durch die Verkleinerung der Haushalte, stiegen die Haushaltszahlen in Berlin in den vergangenen Jahren dynamisch an. Die Entwicklung der Zahl der privaten Haushalte ist ein wichtiger Indikator für die Wohnungsnachfrage.

Ab dem Berichtsjahr 2016 wurde die Stichprobe des Mikrozensus auf eine neue Grundlage umgestellt. Durch diese Umstellung ist die Vergleichbarkeit der Ergebnisse des Mikrozensus 2016 und 2017 mit den Vorjahren eingeschränkt.⁴

Single-Haushalte weiter auf Wachstumskurs

Im Jahr 2017 zählte Berlin auf Basis der neuen Stichprobe aus dem Jahr 2016 insgesamt 2.002.900 Privathaushalte. Gegenüber dem Vorjahr erhöhte sich die Zahl der Haushalte um 38.600 bzw. um 2,0 Prozent, wovon der überwiegende

Anteil dieses Zuwachses (32.600) auf die Einpersonenhaushalte entfiel. Damit zählten mehr als die Hälfte (52,4 %) aller Berliner Haushalte zu den Single-Haushalten.

Ein Vergleich mit 2011 ist aufgrund der neuen Stichprobe nur eingeschränkt möglich. Danach stieg die Zahl der Haushalte um 125.100 bzw. um 6,7 Prozent. Der tatsächliche Zuwachs an Haushalten dürfte deutlich höher sein, da bereits im Jahr 2015 im Vergleich zu 2011 auf Basis der alten Stichprobe ein Zuwachs um rund 120.000 Haushalte festgestellt wurde.

Die zweitgrößte Gruppe sind die Zweipersonenhaushalte. Ihr Anteil an den Privathaushalten verringerte sich gegenüber 2016 geringfügig auf 28,9 Prozent. Die Haushaltsstruktur in Berlin wird damit durch kleinere Haushalte mit ein oder zwei Personen geprägt. Lediglich 18,8 Prozent aller Haushalte haben drei oder mehr Personen.

ENTWICKLUNG DER PRIVATHAUSHALTE NACH HAUSHALTSGRÖSSEN in Berlin, 2011 bis 2017				
Haushaltsgröße	Anzahl (in 1.000 Haushalten)			
	2011	2015	2016**	2017
Einpersonenhaushalte	1.004,3	1.089,3	1.016,5	1.049,1
Mehrpersonenhaushalte	873,4	909,0	947,7	953,9
2 PHH	546,6	562,8	574,5	578,7
3 PHH	173,5	185,0	197,8	193,7
4 PHH	112,8	112,0	125,1	126,7
5 und mehr	40,6	49,2	50,4	54,7
Privathaushalte insgesamt	1.877,8	1.998,3	1.964,3	2.002,9
Durchschnittliche Haushaltsgröße*	1,80	1,75	1,80	1,79

*Anzahl Personen ** Neue Stichprobe, Vergleichbarkeit mit den Vorjahren nur eingeschränkt möglich

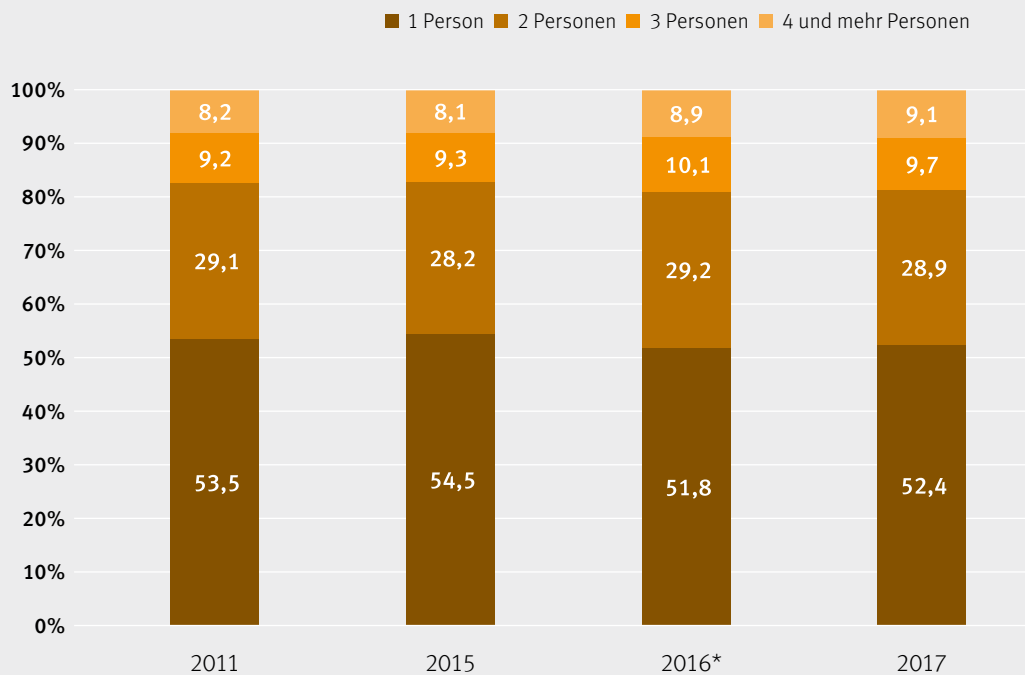
Quelle: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, Mikrozensus ©BBU

Während die Zahl der Haushalte mit drei Personen mit einem Anteil von 9,7 Prozent an allen Haushalten im Jahr 2017 leicht abnahm, zählte Berlin mehr größere Haushalte mit vier und mehr Personen als noch in den Vorjahren. Allerdings stellen diese großen Haushalte mit zuletzt 9,1 Prozent die kleinste Gruppe dar, wobei die Haushalte mit fünf und mehr Personen mit 2,7 Prozent den kleinsten Anteil an allen Berliner Haushalten haben.

Eine angesichts der vorhandenen Wohnungsknappheit anzunehmende Trendwende hin zu größeren Haushalten zeichnet sich derzeit noch nicht ab. Die stärkste Zunahme verzeichneten 2017 weiterhin die Single-Haushalte mit einem Plus von 3,2 Prozent.

⁴ Statistisches Bundesamt, Hinweise zu methodischen Effekten in den Zeitreihen zur Haushalte- und Familienstatistik auf Basis des Mikrozensus, 2017

ENTWICKLUNG DER HAUSHALTSSTRUKTUR in Berlin, Anteile in %, 2011 bis 2017



* Neue Stichprobe, Vergleichbarkeit mit den Vorjahren nur eingeschränkt möglich

Quelle: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, Mikrozensus, Grafik: BBU

©BBU

Mehr als die Hälfte aller Bezirke mit überdurchschnittlich starkem Zuwachs an Haushalten

Die Anzahl der Haushalte weicht analog zu den Einwohnerzahlen in den zwölf Berliner Bezirken deutlich voneinander ab. Pankow hatte im Jahr 2017 weiterhin die meisten Haushalte (222.800; +3,7 % zu 2016), dicht gefolgt von Mitte (220.100; +3,7 % zu 2016). Beide Bezirke haben innerhalb eines Jahres jeweils rund 8.000 Haushalte dazugewonnen. Einen hohen Zuwachs von rund 5.000 Haushalten im Vergleich zum Vorjahr hatten auch Treptow-Köpenick (+3,8 %) und Friedrichshain-Kreuzberg (+3,0 %). Überdurchschnittlich stark gewachsen sind die Haushaltszahlen außerdem in Tempelhof-Schöneberg, Neukölln und Marzahn-Hellersdorf (jeweils +2,5 %).

Spandau hatte mit rund 120.200 Haushalten die wenigsten Haushalte. Das sind 4.200 Haushalte (-3,4 %) weniger als im Vorjahr. Spandau war neben dem Bezirk Lichtenberg, der 2017 ebenfalls einen leichten Rückgang um 900 Haushalte zu verzeichnen hatte, der einzige Bezirk mit rückläufigen Haushaltszahlen. Für beide Bezirke wurde allerdings in den

Vorjahren noch ein überdurchschnittlicher Anstieg der Privathaushalte ermittelt. Lichtenberg hatte zwischen 2011 und 2015 mit einem Plus von 11,0 Prozent sogar den stärksten Zuwachs von allen Bezirken. Spandau stand während dieses Zeitraums mit einem Anstieg der Privathaushalte um 9,6 Prozent an zweiter Stelle. Überdurchschnittliche Zuwachsraten von 2011 bis 2015 hatten außerdem Pankow (+9,3 %), Steglitz-Zehlendorf (+7,7 %), Reinickendorf (+7,5 %), Friedrichshain-Kreuzberg (+6,9 %) und Mitte (+6,5 %). In Berlin insgesamt war zwischen 2011 und 2015 ein Anstieg um 6,4 Prozent zu verzeichnen.

Auch die durchschnittliche Haushaltsgröße schwankte zwischen den Bezirken. Im Jahr 2017 lag die durchschnittliche Haushaltsgröße in der Stadt bei 1,79 Personen. Kleinere Haushalte als der stadtweite Durchschnitt waren vor allem in Friedrichshain-Kreuzberg (1,64 Personen pro Haushalt) und Mitte (1,68 Personen pro Haushalt), aber auch in Charlottenburg-Wilmersdorf, Lichtenberg und Pankow anzutreffen. Die größten Haushalte hatten Spandau (1,95 Personen pro Haushalt) und Steglitz-Zehlendorf (1,90 Personen pro Haushalt).

ENTWICKLUNG DER PRIVATHAUSHALTE
 in Berlin nach Bezirken, 2011 bis 2017

Anzahl Haushalte (in 1.000)

Bezirk	2011	2013	2015	2016*	2017	Differenz 2017 zu 2016 in %
Treptow-Köpenick	133,4	138,0	138,3	134,6	139,7	3,8
Pankow	214,7	223,3	234,6	214,9	222,8	3,7
Mitte	191,4	193,8	203,8	212,3	220,1	3,7
Friedrichshain-Kreuzberg	153,8	155,9	164,4	164,7	169,7	3,0
Marzahn-Hellersdorf	129,3	133,6	134,7	132,8	136,2	2,5
Tempelhof-Schöneberg	179,6	182,6	182,5	183,5	188,1	2,5
Neukölln	164,4	168,5	169,4	169,8	174,0	2,5
Reinickendorf	124,1	124,9	133,4	133,0	135,8	2,1
Charlottenburg-Wilmersdorf	175,1	182,4	186,4	182,5	184,5	1,1
Steglitz-Zehlendorf	147,6	153,3	159,0	152,0	153,4	0,9
Lichtenberg	144,7	149,1	160,6	159,5	158,6	-0,6
Spandau	119,6	127,0	131,1	124,4	120,2	-3,4
Berlin	1.877,8	1.932,5	1.998,3	1.964,3	2.002,9	2,0

* Neue Stichprobe, Vergleichbarkeit mit den Vorjahren nur eingeschränkt möglich

Quelle: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, Mikrozensus

© BBU

PRIVATHAUSHALTE NACH HAUSHALTSGRÖSSEN
 in Berlin nach Bezirken, 2017

Anzahl Haushalte (in 1.000)

Bezirk	insgesamt	Einpersen- haushalte	Mehrpersonenhaushalte			Ø Haushalts- größe*
			2 Pers.	3 Pers.	4 Pers. +	
Mitte	220,1	135,6	50,2	14,3	20,0	1,68
Friedrichshain-Kreuzberg	169,7	105,4	38,7	13,0	12,6	1,64
Pankow	222,8	117,7	62,5	23,9	18,7	1,77
Charlottenburg-Wilmersdorf	184,5	102,8	50,1	16,5	15,1	1,72
Spandau	120,2	55,4	36,5	14,3	14,0	1,95
Steglitz-Zehlendorf	153,4	70,6	49,1	16,1	17,6	1,90
Tempelhof-Schöneberg	188,1	96,4	54,1	19,4	18,2	1,82
Neukölln	174,0	94,7	44,5	13,9	20,8	1,86
Treptow-Köpenick	139,7	67,1	45,2	16,6	10,8	1,81
Marzahn-Hellersdorf	136,2	59,4	48,8	16,3	11,7	1,88
Lichtenberg	158,6	81,0	52,6	14,9	10,1	1,74
Reinickendorf	135,8	62,9	46,5	14,5	11,9	1,86
Berlin	2002,9	1049,1	578,7	193,7	181,4	1,79

* Anzahl Personen

Quelle: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, Mikrozensus

© BBU

Innerstädtische Bezirke bei den Single-Haushalten besonders beliebt

Die Haushaltsstrukturen im Jahr 2017 in den einzelnen Berliner Bezirken weisen darauf hin, dass Familienhaushalte tendenziell etwas häufiger am Stadtrand leben, während die Innenstadt vor allem bei den kleineren Haushalten beliebt ist. So haben Friedrichshain-Kreuzberg (62,1 %) und Mitte (61,6 %) einen weit überdurchschnittlich hohen Anteil an Einpersonenhaushalten. Zweipersonenhaushalte sind dagegen verstärkt in Marzahn-Hellersdorf (35,8 %) und Reinickendorf (34,3 %), aber auch in Lichtenberg, Treptow-Köpenick und Steglitz-Zehlendorf vertreten. Lichtenberg hat dabei neben Friedrichshain-Kreuzberg und Mitte mit 84,2 Prozent den höchsten Anteil an kleineren Ein- und Zweipersonenhaushalten von allen Berliner Bezirken.

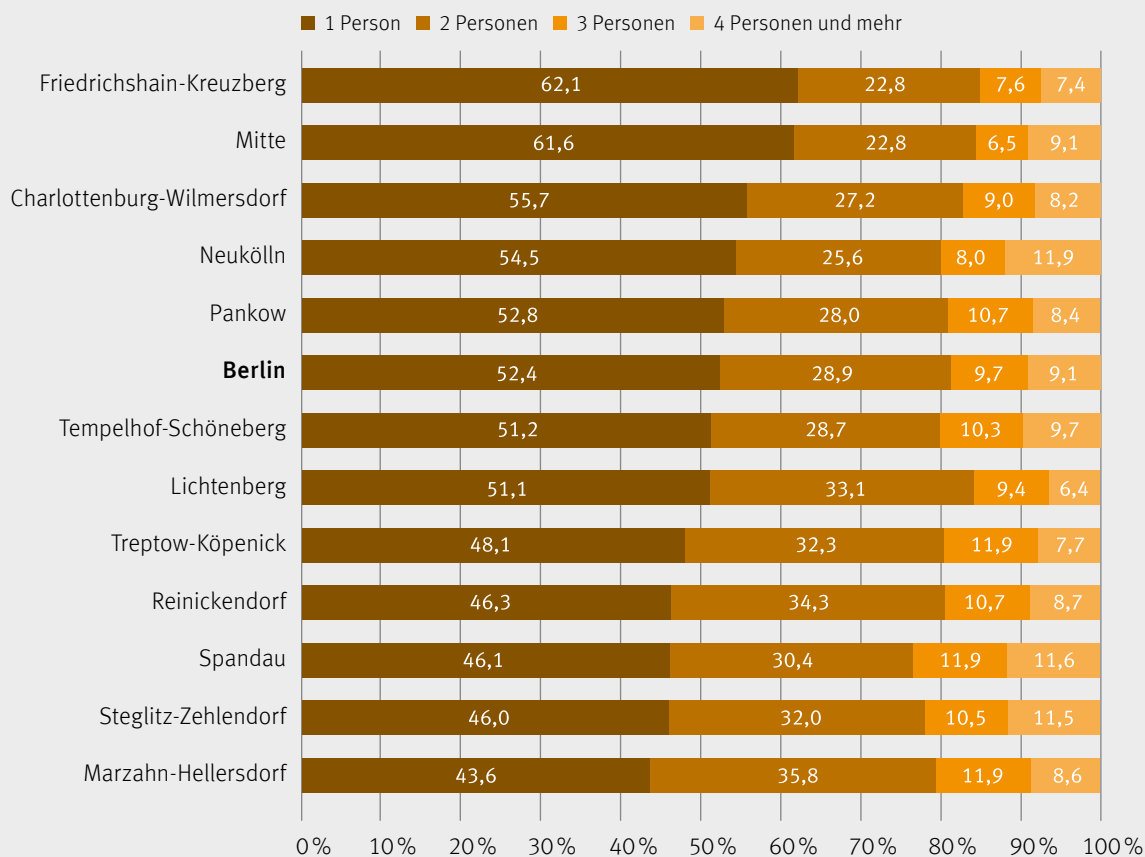
Familienhaushalte mit drei und mehr Personen finden sich dagegen verstärkt in den Außenbezirken. An erster Stelle steht hier Spandau mit einem Anteil von 23,5 Prozent, gefolgt von Steglitz-Zehlendorf (21,9 %) und Marzahn-Hellersdorf (20,6 %). Berlinweit beträgt der Anteil 18,7 Prozent.

Die größten Haushalte mit vier und mehr Personen sind vor allem in Neukölln (11,9 %), Spandau (11,6 %) und Steglitz-Zehlendorf (11,5 %) vertreten. Den geringsten Anteil an großen Haushalten hat Lichtenberg mit 6,4 Prozent.

Die Entwicklung der Privathaushalte in Berlin wird in den kommenden Jahren vom Wachstum der Bevölkerung, aber auch von der weiterhin anhaltenden Verkleinerung der Haushalte geprägt. Aufgrund des zu erwartenden weiteren Bevölkerungsanstiegs ist auch in den kommenden Jahren mit einem dynamischen Zuwachs bei den Privathaushalten verbunden mit einer zusätzlichen Nachfrage nach Wohnraum zu rechnen.

PRIVATHAUSHALTE NACH HAUSHALTSGRÖSSEN

in Berlin nach Bezirken, Anteile an Haushalten pro Bezirk in %, 2017



Quelle: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, Mikrozensus, Grafik: BBU

©BBU

Wanderungen

Zuzugsgewinne aus dem Ausland dominieren weiterhin das Wanderungsgeschehen in Berlin

Berlin wächst seit einigen Jahren vor allem durch hohe Migrationsströme aus dem Ausland, die im Jahr 2016 durch die nachträgliche melderechtliche Registrierung von Geflüchteten mit einem Wanderungsgewinn von rund 46.300 Ausländern ihren Höhepunkt fanden. Durch diese Korrekturmeldungen kam es zu deutlichen Verschiebungen in der Wanderungsbilanz, wodurch eine Vergleichbarkeit mit den Vorjahreswerten nicht möglich ist.⁵

Im Jahr 2017 lag der Wanderungsüberschuss mit dem Ausland bei rund 36.000 Personen. Das ist der niedrigste Wert der vergangenen drei Jahre. In der Summe betrug der bereits seit dem Jahr 2011 anhaltende Wanderungsgewinn mit dem Ausland knapp 250.000 Personen, wovon gut die Hälfte auf die vergangenen drei Jahre entfällt. Die seit 2015 zugewanderten Personen kamen größtenteils aus Asien (65.897 Personen), hier insbesondere aus Syrien (26.651 Personen), Afghanistan (8.144 Personen) und dem Irak (6.918 Personen). Die zweitstärkste Gruppe der Zuwanderungsgewinne kam aus Europa (58.597 Personen), speziell aus EU-Ländern (46.176 Personen), wovon gut die Hälfte allein aus Bulgarien, Rumänien, Italien und Polen zugewandert sind. Berlin

WANDERUNGEN							
innerhalb Berlins und über die Landesgrenzen, 2010 bis 2017							
Anzahl Personen		2010	2012	2014	2015	2016**	2017***
Binnenwanderungen innerhalb Berlins*		319.251	300.877	289.863	275.647	313.603	297.596
Außenwanderung – Zuzug über die Landesgrenze		147.769	164.577	174.572	182.778	215.588	178.304
davon:	aus dem Ausland	59.611	77.104	93.094	108.195	127.457	102.365
	aus den alten Bundesländern	48.811	50.286	48.247	44.027	52.906	46.530
	aus den neuen Bundesländern	39.347	37.187	33.231	30.556	35.225	29.409
	davon: aus dem Land Brandenburg	24.115	22.851	20.463	18.441	21.109	18.050
Außenwanderung – Fortzug über die Landesgrenze		130.951	123.253	137.459	141.693	161.440	145.306
davon:	in das Ausland	60.783	47.914	58.653	62.482	81.200	66.331
	in die alten Bundesländer	35.115	38.047	37.720	37.424	36.895	36.153
	in die neuen Bundesländer	35.053	37.292	41.086	41.787	43.345	42.822
	davon: in das Land Brandenburg	25.853	26.903	30.152	30.830	32.509	31.960
Saldo der Zu- und Fortzüge über die Landesgrenze Berlins		16.818	41.324	37.113	41.085	54.148	32.998
davon:	mit dem Ausland	-1.172	29.190	34.441	45.713	46.257	36.034
	mit den alten Bundesländern	13.696	12.239	10.527	6.603	16.011	10.377
	mit den neuen Bundesländern	4.294	-105	-7.855	-11.231	-8.120	-13.413
	davon: mit dem Land Brandenburg	-1.738	-4.052	-9.689	-12.389	-11.400	-13.910
* ab 2014 auf Basis des Einwohnerregisters, KOSIS							
** Aufgrund einer geänderten Methodik in der amtlichen Wanderungsstatistik ab dem Jahr 2016 kommt es zu deutlichen Verschiebungen in der Wanderungsbilanz, wodurch eine Vergleichbarkeit mit den Vorjahresergebnissen nicht möglich ist.							
*** Summe aus 1. bis 4. Quartal 2017							
Quelle: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, Wanderungsstatistik							
©BBU							

⁵ Vgl. Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, Metadaten Wanderungsstatistik, Berichtsjahr ab 2016, September 2017

gewinnt auch zunehmend britische Staatsbürger dazu, allein in den vergangenen drei Jahren waren es 4.460 Personen. Dies dürfte im Zusammenhang mit dem sogenannten Brexit zu sehen sein. Außerdem gewann Berlin von 2015 bis 2017 insgesamt rund 12.200 Einwohner aus Amerika, davon etwa ein Drittel aus den Vereinigten Staaten, und knapp 6.000 aus Afrika hinzu.

Der Außenwanderungssaldo insgesamt hat sich bereits seit dem Jahr 2005 zunehmend positiv entwickelt. Durch den hohen Zuzug aus dem Ausland war jedoch erstmals 2011 ein sprunghafter Anstieg zu verzeichnen. Seitdem bewegt er sich, trotz des merklichen Rückgangs von rund 54.150 Personen im Jahr 2016 auf rund 33.000 Personen im Jahr 2017, auf einem hohen Niveau. Allerdings war im Jahr 2017 der niedrigste Wanderungsgewinn seit 2010 zu verzeichnen.

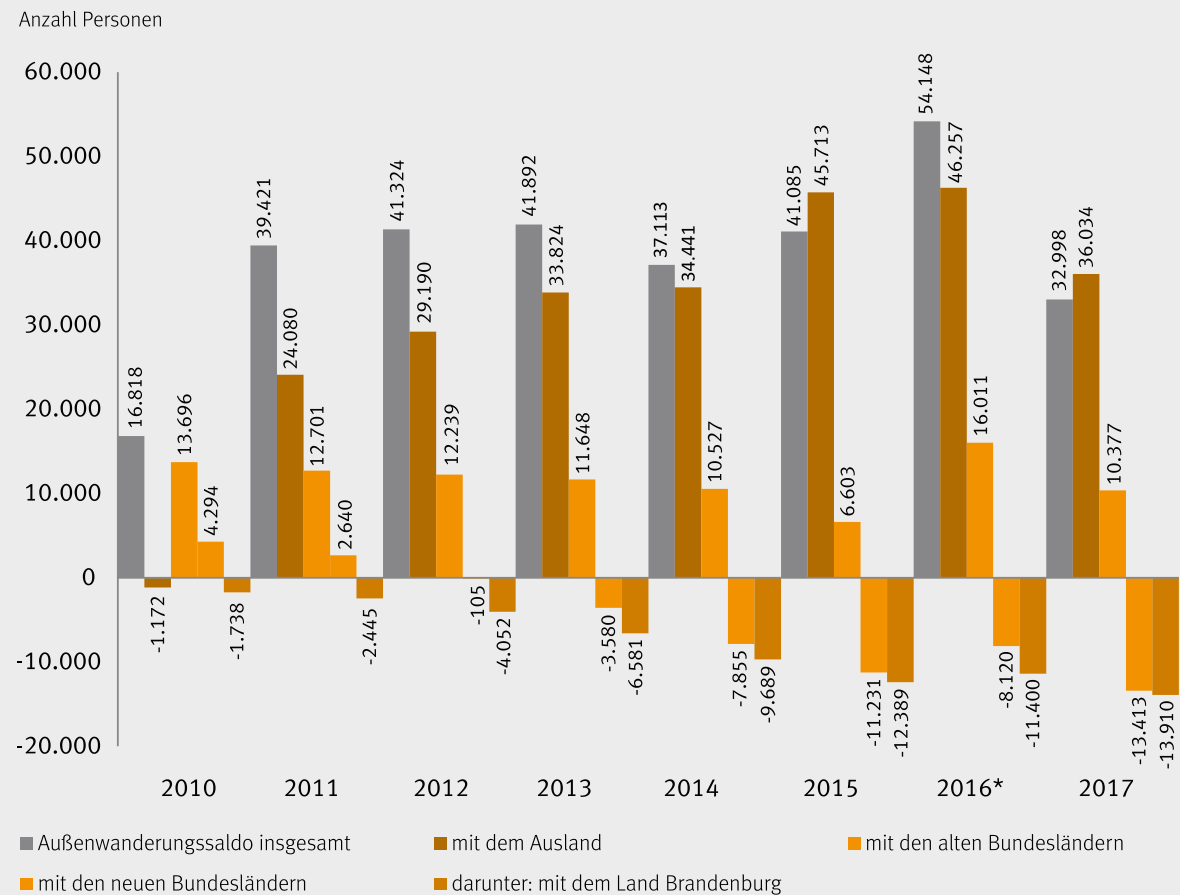
In den Austauschbeziehungen mit den alten und neuen Bundesländern zeigte sich in den vergangenen Jahren eine gegenläufige Entwicklung: Während Berlin im Betrachtungszeitraum seit 2010 rund 94.000 Einwohner aus den alten Bundesländern dazugewann, verlor die Stadt rund 37.000 Einwohner an die neuen Bundesländer. Dieser negative Wanderungssaldo mit den neuen Bundesländern ist allein auf den Fortzugsüberschuss von rund 59.000 Personen in das Land Brandenburg zurückzuführen. Dabei stiegen die seit dem Jahr 2012 zu verzeichnenden Einwohnerverluste an die neuen Bundesländer, und hier speziell an das Land Brandenburg, immer weiter an.

Im Jahr 2016 waren die Zuzüge sowohl aus den alten als auch den neuen Bundesländern deutlich höher als in den Vorjahren, bevor sie im Jahr 2017 auf das niedrigste Niveau seit 2010 fielen. Dieser Effekt dürfte jedoch auf die im Jahr 2016 veränderte Methodik in der Wanderungsstatistik zurückzuführen sein. Die Fortzüge in die alten und neuen Bundesländer bewegten sich in den vergangenen vier Jahren dagegen auf einem relativ stabilen Niveau. Dadurch zeigte der Wanderungssaldo Berlins mit den alten Bundesländern mit einem Zuzugsgewinn von rund 10.400 Personen im Jahr 2017 wieder einen deutlichen Abwärtstrend. Demgegenüber haben die Einwohnerverluste an die neuen Bundesländer (-13.400 Personen), die durch die Fortzüge in das Land Brandenburg bedingt sind, wieder merklich zugenommen.

Die Wanderungsbilanz Berlins mit dem Land Brandenburg ist im gesamten Betrachtungszeitraum durchweg negativ. Dabei verliert Berlin Einwohner speziell an das Umland, aber zunehmend auch an den weiteren Metropolitanraum. Im Jahr 2017 konzentrierten sich rund 78 Prozent (2016: 87 %) der Wanderungsverluste Berlins an das Land Brandenburg auf Gemeinden des Berliner Umlands. An der Spitze der Fortzugsüberschüsse standen Gemeinden im Landkreis Barnim (15,2 %), gefolgt von Märkisch-Oderland (14,3 %) und Oberhavel (13,4 %). Auf Potsdam entfielen 2017 knapp acht Prozent der Wanderungsverluste (-1.095 Personen). Bemerkenswerterweise haben sich die Einwohnerverluste Berlins an Gemeinden im weiteren Metropolitanraum im Jahr 2017 verdoppelt, und zwar von 1.517 Personen (2016) auf 3.124 Personen (2017). Berlinerferne Gemeinden mit einer guten Verkehrsinfrastruktur scheinen für Berliner zunehmend attraktiv zu werden.

AUSSENWANDERUNGSSALDO

in Berlin, nach Herkunfts- und Zielgebieten, 2010 bis 2017



* Aufgrund einer geänderten Methodik in der amtlichen Wanderungsstatistik ab dem Jahr 2016 kommt es zu deutlichen Verschiebungen in der Wanderungsbilanz, wodurch eine Vergleichbarkeit mit den Vorjahresergebnissen nicht möglich ist.

Quelle: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, Wanderungsstatistik, Grafik: BBU

©BBU

Binnenwanderungen in Berlin niedriger als vor zehn Jahren

Die Binnenwanderungsquote zeigt, welcher Anteil der Bevölkerung im jeweiligen Jahr innerhalb der Stadt umgezogen ist. Die Entwicklung der Binnenwanderungsquote in den vergangenen Jahren spiegelt die abnehmende Umzugsneigung in der Stadt wider. Ihren höchsten Wert nach Wiedervereinigung erreichte die Binnenwanderungsquote in Berlin im Jahr 1998 mit 13,2 Prozent. Seither ist die Binnenwanderungsquote im Zuge der zunehmenden Verknappungstendenzen auf dem Wohnungsmarkt relativ stetig gesunken: 2017 lag sie lediglich bei 8,0 Prozent. Das entspricht einem Rückgang um 0,5 Prozentpunkte innerhalb nur eines Jahres.

Der durch diesen Indikator angezeigte Rückgang bei der Umzugsneigung spiegelt sich auch in der Fluktuationsquote bei den Berliner Mitgliedsunternehmen des BBU wider: Der Anteil der durch Mieter gekündigten Wohnungen am Wohnungsbestand sank bei ihnen von knapp zehn Prozent zu Beginn des Jahrtausends auf zuletzt 5,4 Prozent im Jahr 2017.

Rund 297.600 Berliner zogen 2017 innerhalb der Hauptstadt um. Die Bevölkerungsdynamik war im Jahr 2017 damit deutlich niedriger als vor zehn Jahren. Im Jahr 2007 wechselten noch knapp 350.000 Berlinerinnen und Berliner ihre Wohnung innerhalb der Stadt. Das waren rund 15 Prozent mehr Umzüge als im Jahr 2017.

Innerstädtische Wanderungsverluste in Mitte und Friedrichshain-Kreuzberg am höchsten

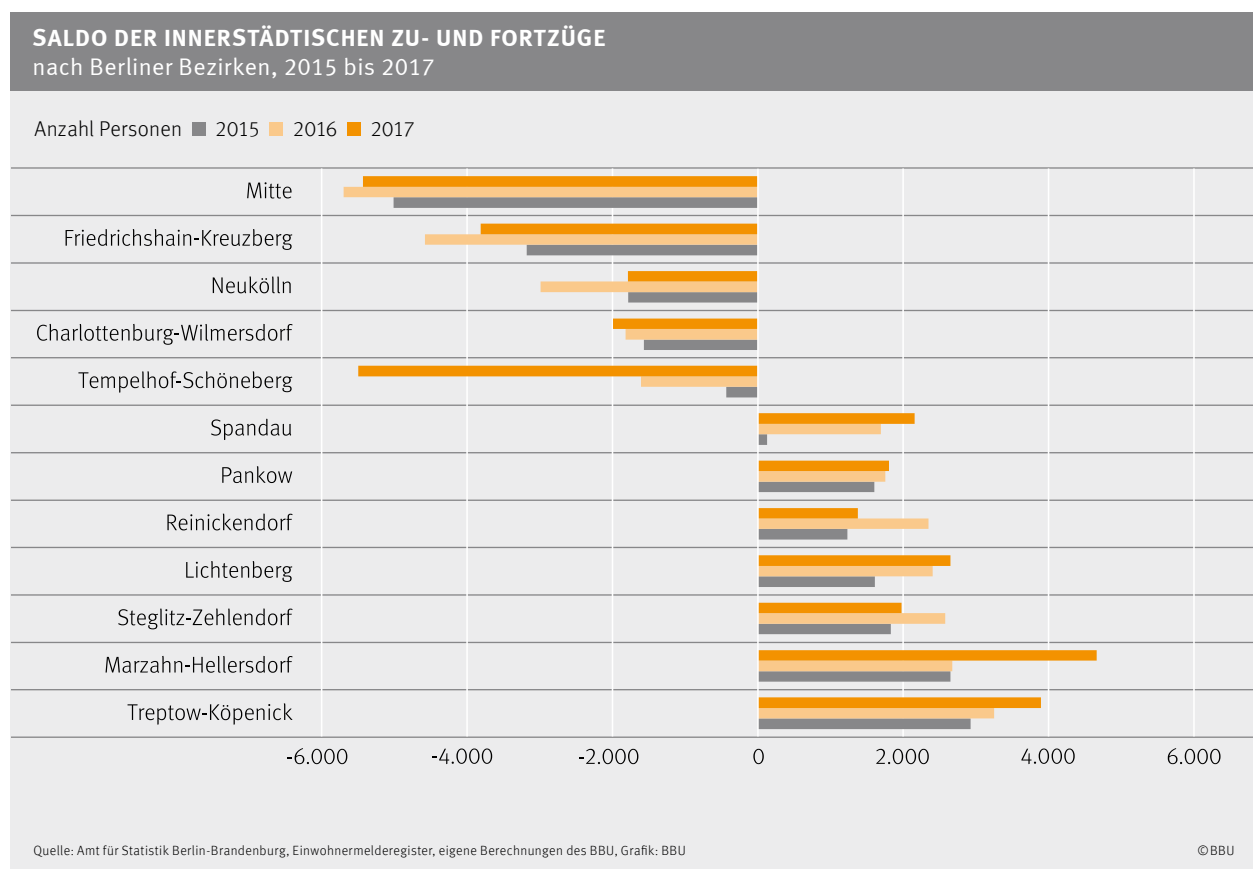
Vor allem die innerstädtischen Bezirke verlieren durch Binnenwanderungen relativ viele Einwohner durch Fortzüge in die äußeren, insbesondere außerhalb des S-Bahn-Rings liegenden Bezirke.

Während der vergangenen drei Jahre hatten insbesondere Mitte (Saldo aus Zu- und Fortzügen: -16.146 Personen) und Friedrichshain-Kreuzberg (-11.572 Personen) starke Binnenwanderungsverluste über die Bezirksgrenze zu verzeichnen. Mitte verlor in den Jahren 2015 bis 2017 am meisten Einwohner an die benachbarten Bezirke Reinickendorf (Saldo aus Zu- und Fortzügen: -4.484) und an Pankow (Saldo aus Zu- und Fortzügen: -3.711), aber auch an Lichtenberg (-1.621) und Spandau (-1.419).

Friedrichshain-Kreuzberg wies dagegen besonders hohe negative Binnenwanderungssalden gegenüber den angrenzenden Bezirken Lichtenberg (-3.430 Personen), Treptow-Köpenick (-2.161 Personen) und Neukölln (-1.425 Personen) auf. Relativ starke Binnenwanderungsverluste von insgesamt 7.539 Einwohnern hatte 2015 bis 2017 auch der Bezirk

Tempelhof-Schöneberg, wovon allein 5.498 auf das Jahr 2017 entfielen. Das war 2017 der höchste Einwohnerverlust durch Binnenwanderungen von allen Bezirken. Dabei verlor Tempelhof-Schöneberg am meisten Einwohner an Spandau (-2.013 Einwohner), was größtenteils mit der Verlegung von Geflüchteten zusammenhängen dürfte. Aber auch Lichtenberg und Treptow-Köpenick gewannen 2017 fast dreimal so viele Einwohner aus Tempelhof-Schöneberg wie im Jahr zuvor. Besonders beliebt bei Fortzüglern war auch der benachbarte Bezirk Steglitz-Zehlendorf, der zwischen 2015 und 2017 insgesamt 2.194 Einwohner aus Tempelhof-Schöneberg dazu gewann.

Etwas weniger starke Binnenwanderungsverluste hatten 2015 bis 2017 Neukölln (-6.559 Personen) und Charlottenburg-Wilmersdorf (-5.382 Personen). Auch in diesen beiden Bezirken waren die negativen Wanderungssalden mit den benachbarten Außenbezirken am höchsten. Während Neukölln per Saldo am meisten Einwohner an Treptow-Köpenick (-2.584 Personen) und Tempelhof-Schöneberg (-1.177 Personen) verlor, standen bei den Fortzüglern aus Charlottenburg-Wilmersdorf dagegen Steglitz-Zehlendorf (-2.455 Personen) und Spandau (-1.842 Personen) als neuer Wohnort im Vordergrund.



Die übrigen Berliner Bezirke konnten in den vergangenen drei Jahren durchweg Wanderungsgewinne, insbesondere aus ihren Nachbarbezirken, verzeichnen. An erster Stelle steht hier Treptow-Köpenick (+10.073 Personen, davon 2.584 aus Neukölln und 2.161 aus Friedrichshain-Kreuzberg), dicht gefolgt von Marzahn-Hellersdorf (+9.987 Personen, davon 2.879 aus Lichtenberg). Marzahn-Hellersdorf hatte 2017 die höchsten innerstädtischen Wanderungsgewinne von 4.662 Einwohnern zu verzeichnen, die insbesondere aus Lichtenberg, aber auch aus Treptow-Köpenick zugezogen sind.

Im Ranking der Bezirke mit Wanderungsgewinnen von 2015 bis 2017 folgen Lichtenberg (+6.662 Personen, davon 3.430 aus Friedrichshain-Kreuzberg), Steglitz-Zehlendorf (+6.384 Personen, davon 2.455 aus Charlottenburg-Wilmersdorf und 2.194 aus Tempelhof-Schöneberg), Pankow (+5.158 Personen, davon 3.711 aus Mitte), Reinickendorf (+4.956 Personen, davon 4.484 aus Mitte) und mit einigem Abstand Spandau (+3.978 Personen, davon 2.475 an Tempelhof-Schöneberg). Die Wanderungsströme bei den innerstädtischen Umzügen konzentrieren sich damit primär aus der Innenstadt in die Außenbezirke.

Einkommen

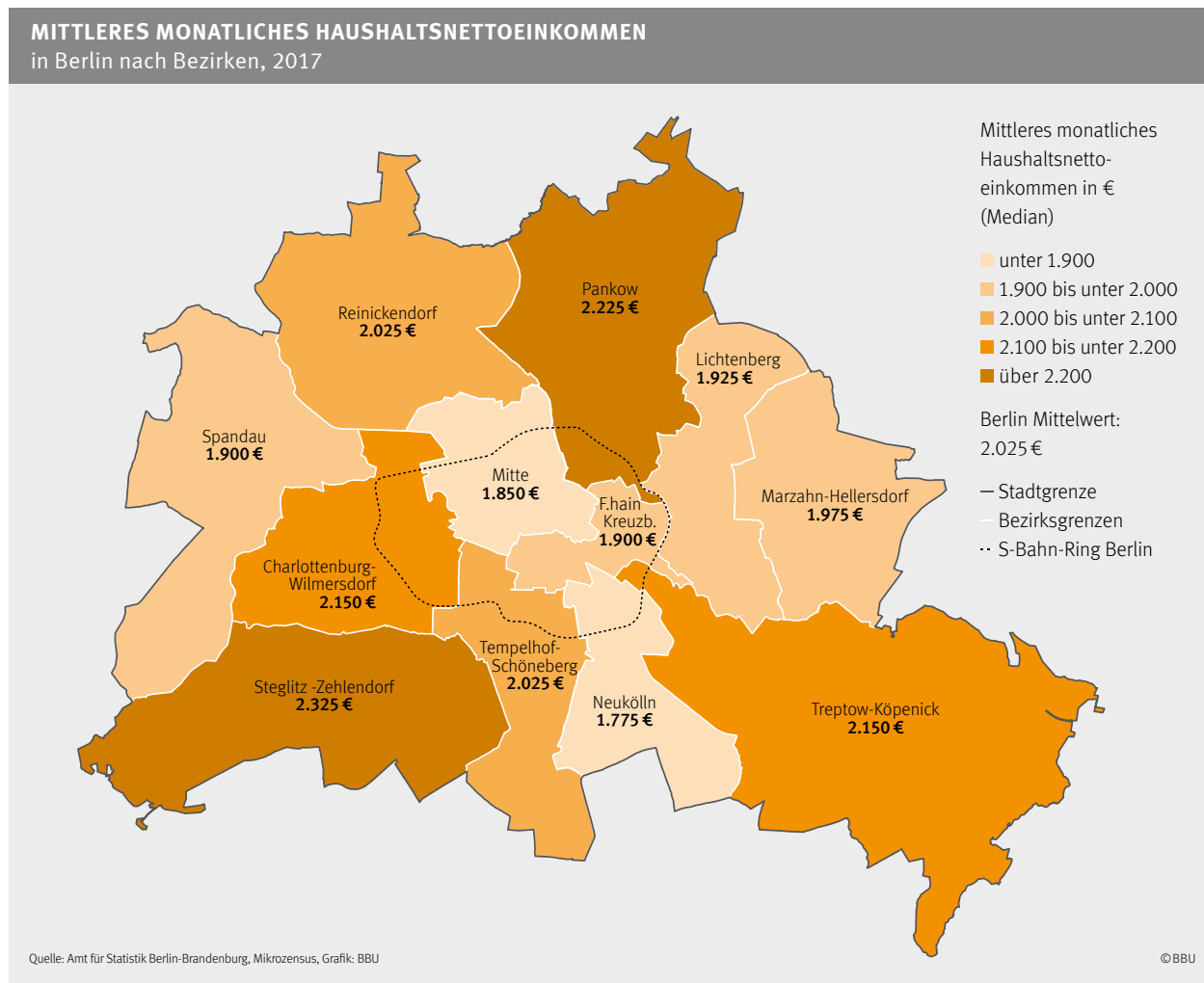
Die Einkommenssituation zählt neben der Bevölkerungs- und Haushaltsentwicklung zu den relevanten Faktoren der Wohnungsnachfrage.

Haushaltsnettoeinkommen in Steglitz-Zehlendorf weiterhin am höchsten

Das mittlere monatliche Haushaltsnettoeinkommen (Median) in Berlin auf Basis des Mikrozensus lag im Jahr 2017 nach Angaben des Amtes für Statistik Berlin-Brandenburg bei 2.025 Euro.⁶ Das sind 3,8 Prozent mehr als im Vorjahr.

Damit liegt Berlin immer noch deutlich hinter dem mittleren Haushaltsnettoeinkommen Brandenburgs von zuletzt 2.150 Euro zurück.

Auf Bezirksebene differieren die mittleren monatlichen Haushaltsnettoeinkommen zwischen 1.775 Euro in Neukölln und 2.325 Euro in Steglitz-Zehlendorf. In insgesamt vier Bezirken lagen die Einkommen im Jahr 2017 über dem stadtweiten Durchschnitt von 2.025 Euro. Neben Steglitz-Zehlendorf standen die Bezirke Pankow (2.225 €) sowie Charlottenburg-Wilmersdorf und Treptow-Köpenick (jeweils 2.150 €) an vorderster Stelle. In Reinickendorf und Tempelhof-Schöneberg bewegte sich das Haushaltsnettoeinkommen auf Höhe des gesamtstädtischen Durchschnitts.



⁶ Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, Ergebnisse des Mikrozensus im Land Berlin, 2017

Einkommenszuwachs in Treptow-Köpenick am stärksten

Da die 1 % - Stichprobe des Mikrozensus im Jahr 2016 auf eine neue Grundlage umgestellt wurde, ist die Vergleichbarkeit mit den Ergebnissen der Vorjahre nur eingeschränkt möglich.⁷ Um die Schwankungen bei der Umstellung der Stichprobe abzumildern, wurde bei der folgenden Betrachtung der Einkommensentwicklung ein Zweijahresmittelwert aus den mittleren monatlichen Haushaltsnettoeinkommen in den Jahren 2016 und 2017 im Vergleich zum Zweijahresmittelwert in den Jahren 2011 und 2012 errechnet.

Im Vergleich der Zweijahresmittelwerte der mittleren monatlichen Haushaltsnettoeinkommen der Jahre 2016/2017 zu 2011/2012 stiegen die Einkommen in Berlin von 1.650 auf 2.000 Euro (+21,2 %).

Ein weit überdurchschnittliches Wachstum des mittleren Haushaltsnettoeinkommens hatte Pankow mit einem Plus von 29,4 Prozent, dicht gefolgt von Treptow-Köpenick (+29,2 %). Allerdings lag das Haushaltsnettoeinkommen in Treptow-Köpenick zu Beginn des Betrachtungszeitraums (1.600 €) noch unter dem gesamtstädtischen Durchschnitt. In diesem Bezirk dürfte sich die verstärkte Zuwanderung von gutverdienenden Einwohnern positiv auf die Einkommensentwicklung ausgewirkt haben.

Ebenfalls überdurchschnittlich starke Einkommenszuwächse hatten Charlottenburg-Wilmersdorf (+26,5 %), Friedrichshain-Kreuzberg (+25,4 %) und Neukölln (+22,8 %). Das mittlere monatliche Haushaltsnettoeinkommen in Neukölln bildete mit 1.750 Euro in den Jahren 2016/2017 aber selbst nach dieser kräftigen Erhöhung weiterhin das Schlusslicht von allen Bezirken.

Von den übrigen Bezirken hatte lediglich noch Marzahn-Hellersdorf leicht überdurchschnittliche Einkommenszuwächse von 21,5 Prozent zu verzeichnen, wobei auch in diesem Bezirk zuletzt noch ein leicht unterdurchschnittliches Haushaltsnettoeinkommen von 1.975 Euro zu verzeichnen war. In Mitte lag der Einkommenszuwachs in etwa auf Höhe des gesamtstädtischen Durchschnitts. In allen übrigen Berliner Bezirken lag der Anstieg der mittleren Haushaltsnettoeinkommen unterhalb des stadtweiten Durchschnitts von 21,2 Prozent. Die Steigerungsraten reichten hier von 9,5 Prozent in Reinickendorf bis zu 17,2 Prozent in Lichtenberg.

ENTWICKLUNG DER MITTLEREN MONATLICHEN HAUSHALTSNETTOEINKOMMEN								
in Berlin nach Bezirken, 2011 bis 2017								
Bezirk	in € (Median)					2-Jahres-Mittelwerte und Veränderung in %		
	2011	2012	2015	2016	*2017	'11/'12	'16/'17	%
Mitte	1.500	1.550	1.625	1.825	1.850	1.525	1.850	21,3
Friedrichshain-Kreuzberg	1.400	1.525	1.625	1.800	1.900	1.475	1.850	25,4
Pankow	1.675	1.725	1.875	2.150	2.225	1.700	2.200	29,4
Charlottenburg-Wilmersdorf	1.700	1.700	1.900	2.125	2.150	1.700	2.150	26,5
Spandau	1.575	1.600	1.650	1.775	1.900	1.600	1.850	15,6
Steglitz-Zehlendorf	1.975	2.025	2.050	2.325	2.325	2.000	2.325	16,3
Tempelhof-Schöneberg	1.725	1.825	1.925	1.975	2.025	1.775	2.000	12,7
Neukölln	1.375	1.450	1.550	1.700	1.775	1.425	1.750	22,8
Treptow-Köpenick	1.600	1.650	1.925	2.050	2.150	1.625	2.100	29,2
Marzahn-Hellersdorf	1.625	1.625	1.725	1.950	1.975	1.625	1.975	21,5
Lichtenberg	1.575	1.625	1.625	1.825	1.925	1.600	1.875	17,2
Reinickendorf	1.825	1.850	1.900	2.025	2.025	1.850	2.025	9,5
Berlin	1.625	1.675	1.775	1.950	2.025	1.650	2.000	21,2

* Neue Stichprobe, Vergleichbarkeit mit den Vorjahren nur eingeschränkt möglich

Quelle: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, eigene Berechnungen des BBU auf Basis des Mikrozensus © BBU

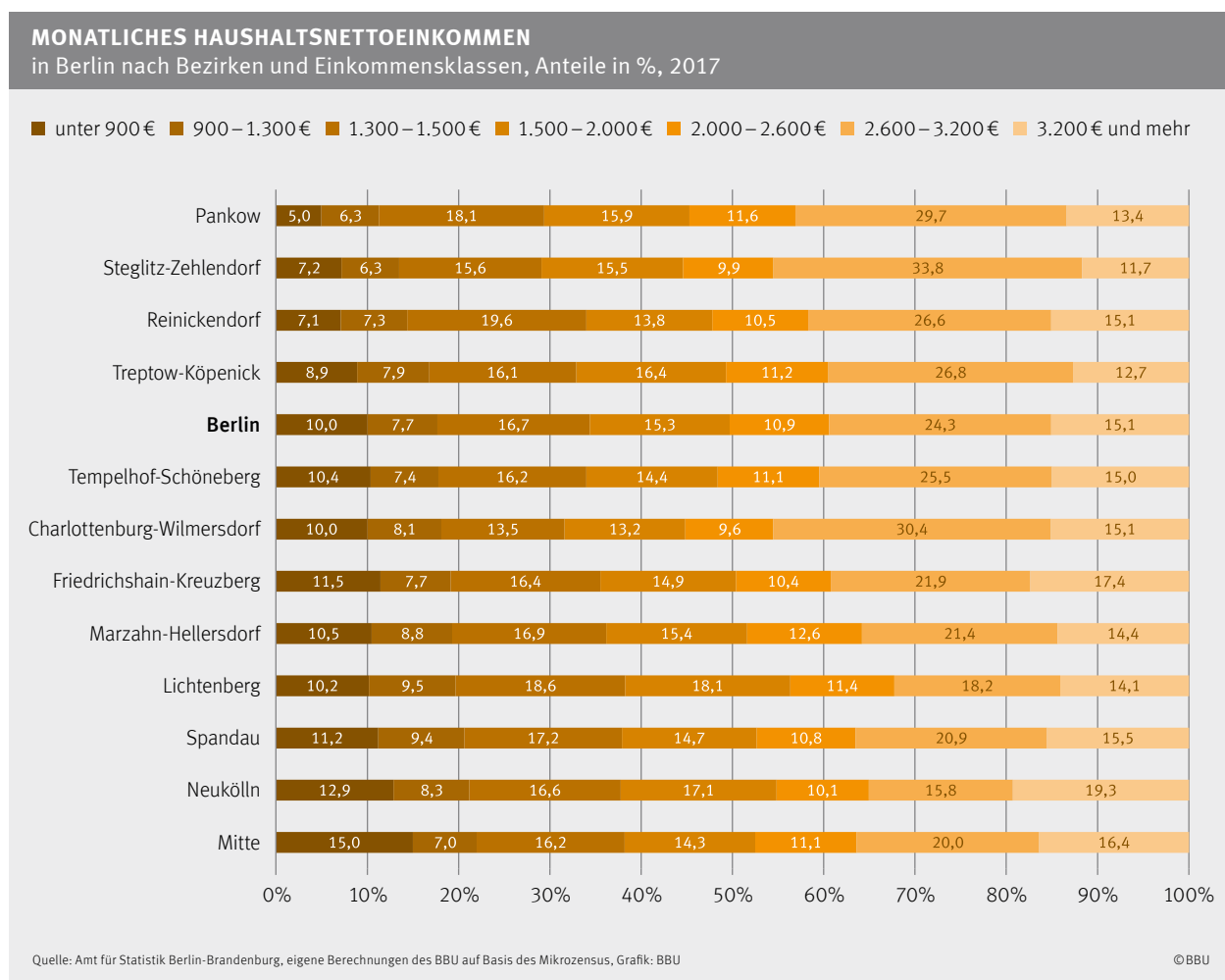
⁷ Statistisches Bundesamt, Hinweise zu methodischen Effekten in den Zeitreihen zur Haushalte- und Familienstatistik auf Basis des Mikrozensus, 2017

Haushalte mit niedrigen Einkommen verstärkt in den Innenstadtbezirken

Die folgende Abbildung veranschaulicht die Anteile von sieben Haushaltseinkommensgruppen in den einzelnen Berliner Bezirken. Einige Bezirke hatten 2017 überdurchschnittlich hohe Anteile von rund einem Fünftel aller Haushalte in den beiden niedrigsten Einkommensgruppen mit monatlichen Nettoeinkommen unter 900 und von 900 bis 1.300 Euro. Dazu zählen Mitte, Neukölln und Spandau, wobei auch der Anteil der Haushalte mit einem Einkommen unter 900 Euro im Bezirk Mitte mit rund 15 Prozent aller Haushalte besonders hoch war.

Demgegenüber hatten insbesondere Steglitz-Zehlendorf und Charlottenburg-Wilmersdorf, aber auch Pankow, Reinickendorf und Tempelhof-Schöneberg überdurchschnittlich hohe

Anteile von gut zwei Fünftel aller Haushalte in den beiden höchsten Einkommensgruppen mit Nettoeinkommen von 2.600 bis 3.200 Euro und von mehr als 3.200 Euro. Entsprechend lag das mittlere Haushaltsnettoeinkommen 2017 in diesen Bezirken über dem gesamtstädtischen Durchschnitt. In Steglitz-Zehlendorf, dem Bezirk mit dem höchsten monatlichen Haushaltsnettoeinkommen, aber auch in Charlottenburg-Wilmersdorf waren 45,5 Prozent aller Haushalte den beiden oberen Einkommensgruppen zuzuordnen. Dieser Anteil ist etwa ein Drittel höher als im Bezirk Lichtenberg (32,3 %). Auffällig ist, dass die Spreizung bei der Verteilung der Einkommensgruppen auf die einzelnen Berliner Bezirke nicht mehr so stark ist wie im Vorjahr. Noch im Jahr 2016 hatte Steglitz-Zehlendorf einen nahezu doppelt so hohen Anteil an Haushalten in den beiden höchsten Einkommensgruppen wie der Bezirk Neukölln. In Neukölln ist dieser Anteil innerhalb eines Jahres von 22,4 Prozent auf zuletzt 35,1 Prozent angestiegen.



Fazit

Trotz des gebremsten Anstiegs der Bevölkerung im Jahr 2017 durch rückläufige Wanderungsgewinne wuchs Berlin in den vergangenen Jahren enorm. Allein von Ende 2010 bis Ende 2017 stieg die Einwohnerzahl um knapp 325.000 Personen (+9,6 %) an. Das entspricht der Einwohnerzahl des Bezirks Neukölln.

Auf Bezirksebene konnten seit 2010 insbesondere Mitte, Lichtenberg, Pankow, Spandau und Treptow-Köpenick die Zahl ihrer Einwohner mit Zuwachsraten von mehr als zehn Prozent deutlich erhöhen.

Der Bevölkerungszuwachs wurde in den vergangenen Jahren maßgeblich durch Zuwanderungen aus dem Ausland getragen. Kumuliert betrug der bereits seit dem Jahr 2011 anhaltende Wanderungsgewinn mit dem Ausland knapp 250.000 Personen, wovon gut die Hälfte auf die vergangenen drei Jahre entfällt. Gleichzeitig konnten im Betrachtungszeitraum seit 2010 Zuzugsgewinne von rund 94.000 Personen aus den alten Bundesländern registriert werden, während sich die Einwohnerverluste an die neuen Bundesländer auf rund 37.000 Personen summierte. Der negative Wanderungssaldo mit den neuen Bundesländern war allein auf den Fortzugsüberschuss von rund 59.000 Personen in das Land Brandenburg, insbesondere in das Berliner Umland, zurückzuführen. Allerdings verliert Berlin auch zunehmend Einwohner an Gemeinden des weiteren Metropolenraums.

Trotz der hohen Zuwanderungsgewinne schreitet die Alterung der Berliner Bevölkerung weiter fort. Berlinweit nahm die Zahl der über 50-Jährigen seit Ende 2010, also in nur sieben Jahren, um gut ein Viertel zu. Obwohl Berlin besonders jüngere Altersgruppen anzieht, war dagegen in der Altersgruppe der

unter 25-Jährigen zeitgleich nur ein unterdurchschnittlicher Einwohnerzuwachs von 8,6 Prozent zu verzeichnen. In einem längeren Betrachtungszeitraum seit 1995 ging die Zahl der Kinder, Jugendlichen und jungen Erwachsenen bis unter 25 Jahre sogar um vier Prozent zurück, während die Zahl der über 65-Jährigen um knapp die Hälfte angestiegen ist. Bis zum Jahr 2030 wird die Zahl der Personen über 65 Jahre voraussichtlich um fast ein Viertel auf dann 844.000 Personen zunehmen.

Nicht zuletzt durch den starken Bevölkerungszuwachs ist auch die Zahl der Privathaushalte während der vergangenen Jahre auf zuletzt über zwei Millionen dynamisch angestiegen. Die stärkste Zunahme verzeichneten 2017 weiterhin die Single-Haushalte mit einem Plus von 3,2 Prozent, die mit einem Anteil von rund 52 Prozent an allen Berliner Haushalten die Haushaltsstruktur in Berlin stark prägen.

Im Zuge der bevölkerungsinduzierten zunehmenden Verknappungstendenzen auf dem Wohnungsmarkt haben die Umzüge innerhalb Berlins in den vergangenen Jahren abgenommen. Bei den Binnenwanderungen verlieren dabei vor allem die innerstädtischen Bezirke relativ viele Einwohner durch Fortzüge in die äußeren, insbesondere außerhalb des S-Bahn-Rings liegenden Bezirke. Dazu zählen insbesondere Mitte und Friedrichshain-Kreuzberg. An vorderster Stelle der Bezirke mit Wanderungsgewinnen aus innerstädtischen Umzügen stehen Treptow-Köpenick und Marzahn-Hellersdorf.

Der anhaltend positive Bevölkerungstrend in Berlin durch Zuwanderungen spiegelt sich auch in der noch gültigen amtlichen Bevölkerungsprognose für den Zeitraum 2015 bis 2030 wider. Parallel zu dem erwarteten weiteren Zuwachs der Bevölkerung wird die Wohnungsnachfrage in Berlin und damit der Neubaubedarf weiter anstiegen.

II.2 Der Mietwohnungsmarkt in Berlin





II.2 Der Mietwohnungsmarkt in Berlin

Wohnungsbestand

Steigende Zuwachsrate im Berliner Wohnungsbestand

Die Entwicklung des Wohnungsangebotes wird maßgeblich durch die Bautätigkeit beeinflusst. Der Wohnungsbestand in Berlin stieg seit 2011 um 60.514 Wohnungen (+3,2 %). Dabei ist die jährliche Zuwachsrate im Wohnungsbestand aufgrund der steigenden Bautätigkeit insbesondere seit 2014 deutlich gestiegen. Nach Angaben des Amtes für Statistik Berlin-Brandenburg zählte Berlin am 31. Dezember 2017 rund 1,93 Millionen Wohnungen. Das sind 15.779 Wohnungen (+0,8 %) mehr als Ende 2016. Die BBU-Mitgliedsunternehmen haben einen Marktanteil von 36 Prozent aller Wohnungen bzw. 43 Prozent aller Mietwohnungen.

Von den zwölf Berliner Bezirken hat Pankow die meisten Wohnungen (rd. 216.000 WE), gefolgt von Mitte, Charlottenburg-Wilmersdorf und Tempelhof-Schöneberg. Am wenigsten Wohnungen haben Spandau (rd. 119.000 WE) und Reinickendorf (rd. 131.000 WE). In allen Berliner Bezirken hat sich der Wohnungsbestand durch Baufertigstellungen im Jahr 2017 erhöht. Den stärksten Anstieg im Wohnungsbestand hatten dabei Lichtenberg (+1,7 %) und Treptow-Köpenick (+1,5 %).¹

Auch im mehrjährigen Vergleich zu 2011 hatten Treptow-Köpenick (+7,0 %) und Lichtenberg (+5,4 %) den stärksten Zuwachs im Wohnungsbestand zu verzeichnen. Den geringsten Zuwachs hatten Tempelhof-Schöneberg (+0,8 %) und Neukölln (+1,1 %).

WOHNUNGSBESTAND in Berlin, 2017	
Wohnungsbestand in Berlin insgesamt am 31.12.2017 (WE)*	darunter: Wohnungsbestand der BBU-Mitglieder am 31.12.2017 (WE)
1.932.296	701.984
* Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden	
Quelle: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, BBU	
© BBU	

Wohnfläche je Wohnung nimmt in allen Bezirken zu

Die durchschnittliche Wohnfläche je Wohnung lag zum Jahresende 2017 in Berlin bei 73,2 m².² Im Jahr 2011 zuvor betrug sie noch 72,6 m². Die mit Abstand größten Wohnungen von durchschnittlich 85,3 m² hat der Bezirk Steglitz-Zehlendorf, gefolgt von Charlottenburg-Wilmersdorf (78,6 m²). Die kleinsten Wohnungen hat Lichtenberg mit durchschnittlich 65,7 m². Überdurchschnittlich stark stieg die Wohnfläche je Wohnung insbesondere in Pankow (+1,8 %) auf 73,0 m².

Durchschnittliche Wohnfläche je Wohnung in Berlin bundesweit am niedrigsten

Die durchschnittliche Wohnungsgröße in Deutschland³ liegt aktuell bei 91,8 m². Eine unterdurchschnittliche Fläche verzeichnen dabei Nordrhein Westfalen, die neuen Bundesländer und die Stadtstaaten.

Berlin hat, korrespondierend mit dem hohen Anteil an Mietwohnungen, die niedrigste durchschnittliche Wohnfläche von allen Bundesländern. Dementsprechend hat knapp 40 Prozent des Bestandes in Berlin⁴ eine Wohnfläche von weniger als 60 m². Diese eher kleineren Wohnungen befinden sich vor allem in den Bezirken Mitte, Friedrichshain-Kreuzberg und Lichtenberg. Knapp ein Drittel der Wohnungen in der Hauptstadt verfügt über eine Fläche von 60 m² bis 79 m² und nur rund 150.000 Wohnungen weisen eine Wohnfläche von mindestens 120 m² auf. Diese großen Wohnungen befinden sich am häufigsten im Bezirk Steglitz-Zehlendorf.

¹ Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, Pressemitteilung Nr. 145 vom 22. Juni 2017

² Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, Fortschreibung des Wohngebäude- und Wohnungsbestandes in Berlin am 31. Dezember 2017, Juni 2018

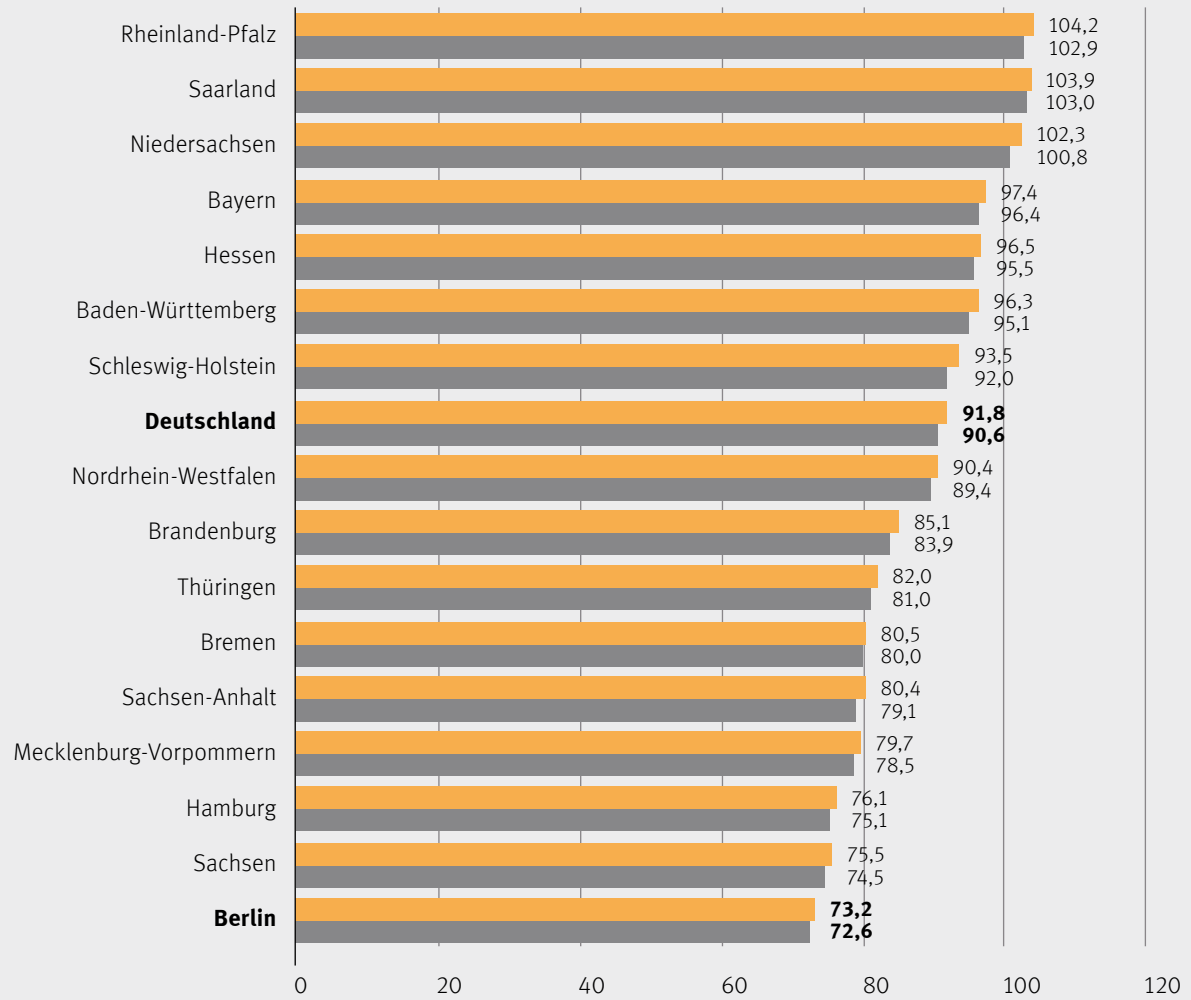
³ Statista GmbH, 2018

⁴ Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, Ergebnisse des Zensus 2011: Gebäude und Wohnungen sowie Wohnverhältnisse der Haushalte am 9. Mai 2011, Bundesland Berlin, Potsdam 2014

DURCHSCHNITTLICHE WOHNUNGSGRÖSSE

nach Bundesländern, 2011 und 2017

Durchschnittliche Wohnfläche je Wohnung in m² ■ am 31.12.2017 ■ zum Zensusstichtag 9. Mai 2011



Statista GmbH, Statistisches Bundesamt, Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, Grafik: BBU

WOHNUNGEN UND WOHNFLÄCHE JE WOHNUNG in Berlin nach Bezirken, 2017 zu 2011								
Bezirk	Wohnungen				Wohnfläche (in m ²)			
	in Wohn- und Nicht- wohngebäuden*		Differenz 2017 zu 2011		je Wohnung		Differenz Wohnfläche 2017 zu 2011	
	Am 31.12.'17	Am 31.12.'11	Absolut	in %	Am 31.12.'17	Am 31.12.'11	Absolut	in %
Charlottenburg-Wilmersdorf	184.748	181.408	3.340	1,8%	78,6	77,8	0,8	1,0
Friedrichshain-Kreuzberg	152.006	145.840	6.166	4,2%	68,8	68,1	0,7	1,0
Lichtenberg	153.395	145.569	7.826	5,4%	65,7	64,9	0,8	1,2
Marzahn-Hellersdorf	136.488	131.868	4.620	3,5%	71,4	70,9	0,5	0,7
Mitte	196.533	188.083	8.450	4,5%	67,4	66,9	0,5	0,7
Neukölln	163.480	161.708	1.772	1,1%	69,8	69,5	0,3	0,4
Pankow	215.686	205.759	9.927	4,8%	73,0	71,7	1,3	1,8
Reinickendorf	131.149	129.022	2.127	1,6%	77,3	77,0	0,3	0,4
Spandau	119.009	117.085	1.924	1,6%	74,1	73,5	0,6	0,8
Steglitz-Zehlendorf	157.517	153.770	3.747	2,4%	85,3	84,5	0,8	0,9
Tempelhof-Schöneberg	181.462	180.030	1.432	0,8%	75,0	74,6	0,4	0,5
Treptow-Köpenick	140.823	131.640	9.183	7,0%	73,0	72,7	0,3	0,4
Berlin	1.932.296	1.871.782	60.514	3,2%	73,2	72,6	0,6	0,8

*einschließlich Wohnheime

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

©BBU

Fast 90 Prozent der Wohnungen in Berlin befinden sich in Mehrfamilienhäusern

Die insgesamt rund 1,93 Millionen Wohnungen in Berlin verteilten sich zum Stichtag 31. Dezember 2017 auf 322.681 Wohngebäude.⁵ Davon zählen mehr als die Hälfte (185.146 Wohngebäude) zu den Ein- und Zweifamilienhäusern. Dennoch befindet sich der überwiegende Teil der Berliner Wohnungen (88,0 %) in Mehrfamilienhäusern mit mindestens drei Wohnungen. Davon entfallen rund 880.000 Wohnungen auf Gebäude mit 13 und mehr Wohnungen. Weitere rund 630.000 Wohnungen befinden sich in Gebäuden mit sieben bis zwölf Wohnungen.⁶ Somit sind rund 80 Prozent der Berliner Wohnungen in Gebäuden mit mindestens sieben Wohnungen. Dies spiegelt die typische Großstadtstruktur Berlins wider.

Mietwohnungen dominieren den Berliner Wohnungsmarkt

Der Anteil an Mietwohnungen in Berlin ist im Vergleich der Bundesländer, aber auch im Vergleich zu anderen deutschen Metropolen, relativ hoch. Rund 1,63 Millionen Wohnungen in der Hauptstadt (85 %) sind vermietet und 15 Prozent werden von den Eigentümern bewohnt. Der Anteil des selbst genutzten Wohneigentums liegt damit weit unter dem Bundesdurchschnitt von rund 43 Prozent.

Überdurchschnittlich starke Mietwohnungsanteile auf Bezirksebene von 90 Prozent und mehr haben Lichtenberg und die Innenstadtbezirke Friedrichshain-Kreuzberg und Mitte. Die geringsten Werte von unter 80 Prozent finden sich in Tempelhof-Schöneberg und in den Außenbezirken Spandau, Reinickendorf und Steglitz-Zehlendorf.⁷

⁵ Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, Fortschreibung des Wohngebäude- und Wohnungsbestandes in Berlin am 31. Dezember 2017, Juni 2018

⁶ Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, Ergebnisse des Zensus 2011: Gebäude und Wohnungen sowie Wohnverhältnisse der Haushalte am 9. Mai 2011, Bundesland Berlin, Potsdam 2014

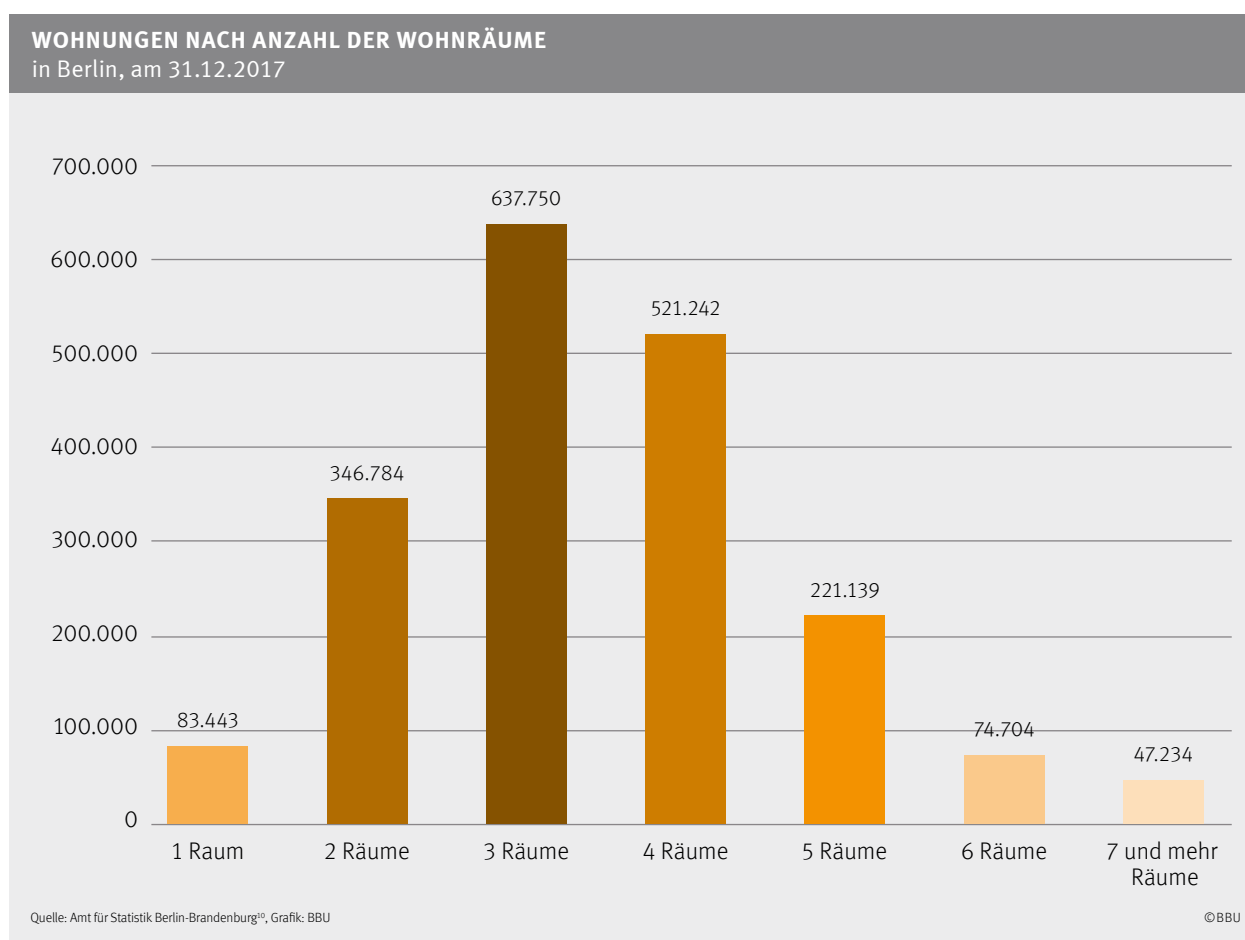
⁷ Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen, IBB Wohnungsmarktbericht 2017, Investitionsbank Berlin, Mai 2018

Anteil an Ein- und Zweiraumwohnungen in Berlin überdurchschnittlich hoch

Durch den hohen Anteil an Mietwohnungen ist in Berlin der Anteil an Ein- und Zweiraumwohnungen höher als im Bundesdurchschnitt. Abgeschlossene Küchen zählen dabei als Wohnraum. Insgesamt 22 Prozent aller Wohnungen (430.227 WE) hatten am 31. Dezember 2017 einen oder zwei Räume.⁸ Im Bundesdurchschnitt liegt der Anteil dagegen bei lediglich rund zwölf Prozent.⁹ Die meisten Berliner Wohnungen verfügen über drei oder vier Räume. Ein Drittel aller Wohnun-

gen hatte Ende 2017 drei Räume und rund 27 Prozent der Wohnungen verfügte über vier Räume. Die übrigen 343.000 Wohnungen hatten mindestens fünf Räume.

Einen überdurchschnittlich hohen Anteil an Wohnungen mit nur einem oder zwei Räumen haben insbesondere die in den Innenstadtgebieten gelegenen Bezirke Mitte, Friedrichshain-Kreuzberg und Neukölln sowie Charlottenburg-Wilmersdorf und Tempelhof-Schöneberg. Demgegenüber sind größere Wohnungen mit mindestens fünf Räumen vermehrt in Randbezirken anzutreffen. An vorderster Stelle stehen hier Steglitz-Zehlendorf, Marzahn-Hellersdorf und Reinickendorf.



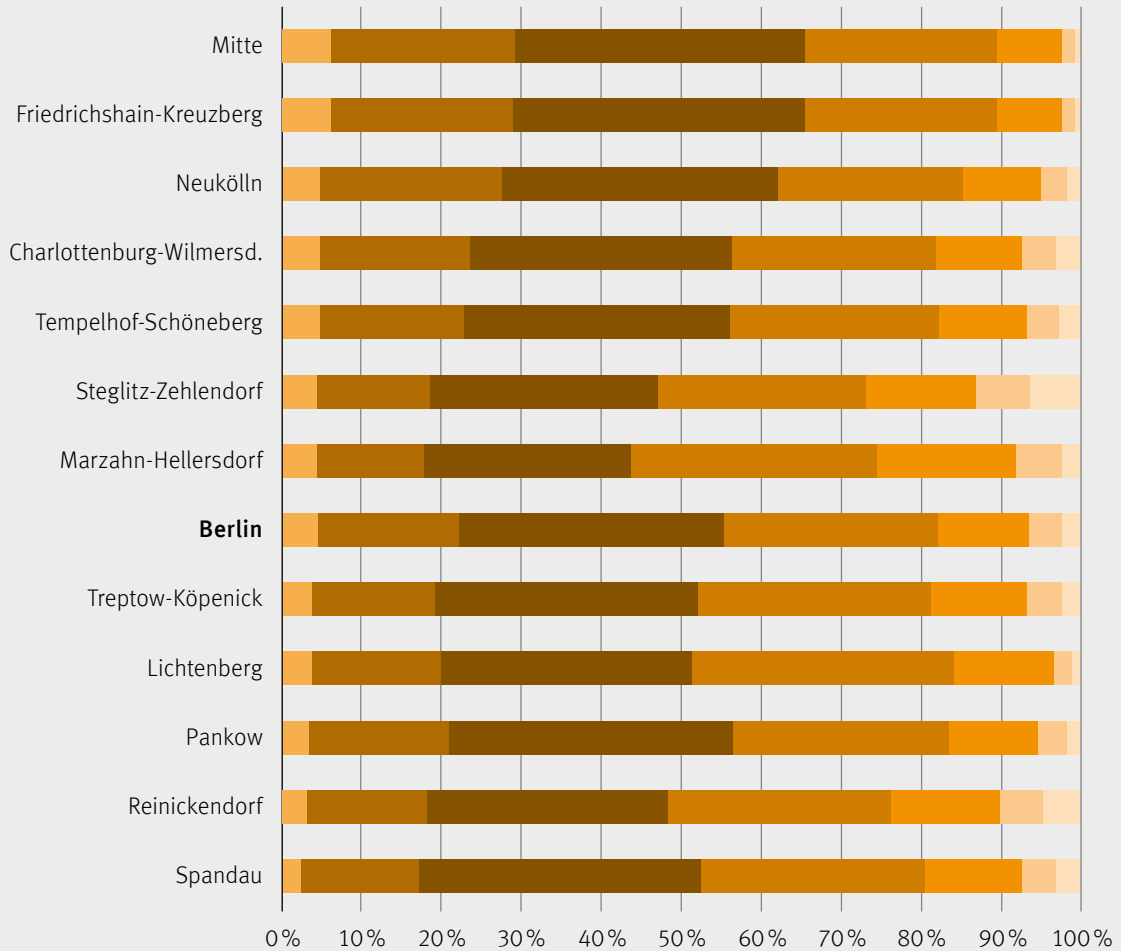
⁸ Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, Fortschreibung des Wohngebäude- und Wohnungsbestandes in Berlin am 31. Dezember 2017, Juni 2018

⁹ Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, Ergebnisse des Zensus 2011: Gebäude und Wohnungen sowie Wohnverhältnisse der Haushalte am 9. Mai 2011, Bundesland Berlin, Potsdam 2014

¹⁰ Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, Fortschreibung des Wohngebäude- und Wohnungsbestandes in Berlin am 31. Dezember 2017, Juni 2018

WOHNUNGEN NACH ANZAHL DER WOHNRÄUME*
in Berlin nach Bezirken, Anteile in %, am 31.12.2017

1 Raum 2 Räume 3 Räume 4 Räume 5 Räume 6 Räume 7 Räume und mehr



*Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden, einschließlich Wohnheime

Quelle: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg¹¹, Grafik: BBU

© BBU

¹¹ Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, Fortschreibung des Wohngebäude- und Wohnungsbestandes in Berlin am 31. Dezember 2017, Juni 2018

Mietpreis- und belegungsgebundene Mietwohnungen nehmen in allen Bezirken ab

Von den rund 1,63 Millionen Mietwohnungen in Berlin waren nach Angaben der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen¹² im Jahr 2016 nur noch rund 207.500 (2015: 216.000) mietpreis- und belegungsgebunden. Das sind 12,8 Prozent, wobei Lichtenberg, Friedrichshain-Kreuzberg, Spandau und Treptow-Köpenick die höchsten Anteile aufwiesen.

Aufgrund auslaufender Bindungen hat der Bestand an Sozialmietwohnungen, die nach dem Wohnungsbindungsgesetz oder dem Wohnraumförderungsgesetz gefördert wurden, in Berlin in den vergangenen Jahren deutlich abgenommen. Von 2007 bis 2017 verringerte sich der Bestand um rund 88.000 auf 103.700 Wohnungen (-46 %).¹³ Damit zählten Ende 2017 nur noch rund 6,4 Prozent aller Mietwohnungen in Berlin zu den Sozialwohnungen. Durch Neubau wird dieser Bestand nach einer Prognose der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen zufolge in den kommenden zehn Jahren jedoch relativ stabil bleiben.¹⁴

Der belegungsgebundene Bestand auf Grundlage des Altschuldenhilfegesetzes in den östlichen Bezirken wird dieser Prognose zufolge bis zum Jahr 2025 nach und nach vollständig abgebaut.¹⁵ Nach dem Auslaufen des Berliner Belegungsbindungsgesetzes (BelBindG) Ende 2013 wurde für einen großen Teil des Bestandes (rund 80.000 WE) aufgrund

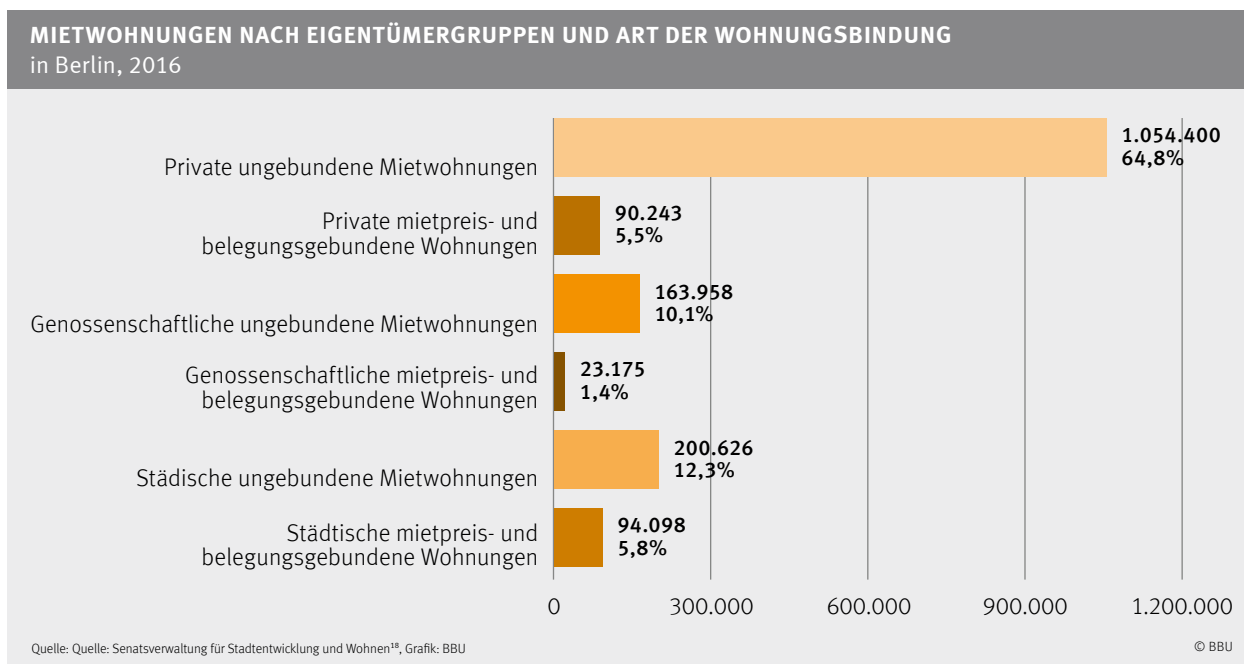
kooperationsvertraglicher Vereinbarungen mit den städtischen Wohnungsbaugesellschaften und den Genossenschaften über das Jahr 2013 hinaus die Einhaltung einer Belegungsbindung vereinbart, sodass dieser Bestand moderater zurückgeht.

Auch bei den im Jahr 2017 noch rund 17.600 Mietpreis- und belegungsgebundenen Wohnungen aus der Förderung von umfassenden Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen (Mod-/Inst-Richtlinie) werden die Bindungen bis 2027 mit dann etwa noch 1.800 Wohnungen weitgehend ausgelaufen sein.¹⁶

Mietwohnungen in Berlin überwiegend in Privatbesitz

Aus einer Aufstellung der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen¹⁷ zu den Mietwohnungen nach Eigentümergruppen geht hervor, dass rund 70 Prozent des gesamten Mietwohnungsbestandes in der Stadt, das sind rund 1,14 Millionen Wohnungen, auf private und sonstige Eigentümer entfällt. Die städtischen Gesellschaften hatten 2016 einen Anteil von rund 18 Prozent bzw. 295.000 Wohnungen und die Wohnungsgenossenschaften von rund zwölf Prozent.

Die rund 207.500 Mietpreis- und belegungsgebundenen Mietwohnungen in Berlin wurden dabei zu etwas mehr als die Hälfte von den städtischen und genossenschaftlichen Wohnungsanbietern abgedeckt.



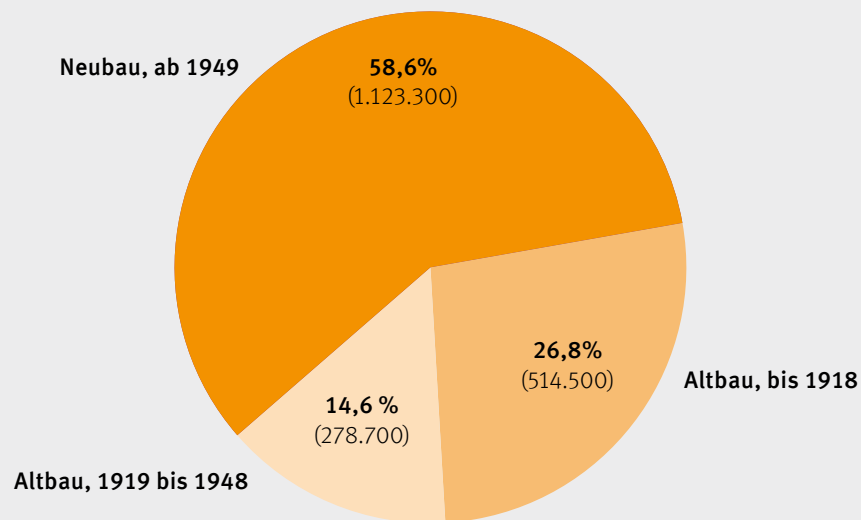
¹²⁻¹⁸ Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen, IBB Wohnungsmarktbericht 2017, Investitionsbank Berlin, Mai 2018

Mehr als die Hälfte der Wohnungen in Berlin sind Neubauten

Über die Hälfte der Wohnungen in Berlin (59 %) entstanden in der Nachkriegszeit ab 1949.¹⁹ Von diesen rund 1,1 Millionen Neubauwohnungen wurde fast jede vierte Wohnung in den östlichen Bezirken in industrieller Bauweise errichtet (sog.

Plattenbauten). Diese befinden sich überwiegend in den Großsiedlungen in Marzahn-Hellersdorf und in Lichtenberg. Rund 41 Prozent des gesamten Wohnungsbestandes in der Hauptstadt zählt zu den bis 1948 errichteten Altbauten. Das sind 793.000 Wohnungen, wovon knapp 515.000 vor 1919 in den innerstädtischen Bezirken errichtet worden sind.

WOHNUNGEN NACH BAUALTER
in Berlin, Anteile in % und Wohneinheiten, 2016



Quelle: Senatsverwaltung für Stadtentwicklung¹⁹ und Wohnen, Berlin, Grafik: BBU

©BBU

^{19, 20} Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen, IBB Wohnungsmarktbericht 2017, Investitionsbank Berlin, Mai 2018

Baugenehmigungen und Baufertigstellungen

Der Berliner Wohnungsmarkt hat nach wie vor große Herausforderungen zu bewältigen. Stark steigende Bevölkerungszahlen durch Zuwanderungen und eine damit verbundene zunehmende Wohnungsverknappung bei einer gleichzeitig überdurchschnittlichen, anhaltend positiven Wirtschaftsentwicklung in der Stadt, kennzeichnen die Entwicklung der vergangenen Jahre. Allein von 2010 bis 2017 gewann Berlin rund 325.000 Einwohner dazu. Das entspricht einem Bevölkerungszuwachs von knapp zehn Prozent innerhalb von nur sieben Jahren.

Durch die damit verbundene stark steigende Wohnungsnachfrage hat sich das Neubauvolumen im Jahr 2017 im Vergleich zu 2012 nahezu verdreifacht, nachdem es sich im vergangenen Jahrzehnt auf einem anhaltend niedrigen Niveau bewegte. So wurden zwischen 2003 und 2009 nur etwa 3.000 bis 4.000 Wohnungen pro Jahr fertiggestellt, während in den 1990er Jahren noch Rekordstände von bis zu 33.000 (zumeist öffentlich geförderten) neuen Wohnungen pro Jahr erzielt wurden.

Es entstehen aber noch immer viel zu wenig bezahlbare Mietwohnungen. Mehr Wohnungsbau braucht deshalb die politische und administrative Unterstützung, die seiner Bedeutung für die wachsende Stadt zukommt. Verzögerungen bei Bauplanungen und Baufertigstellungen oder stagnierende Genehmigungszahlen für Mietwohnungen sind Ausdruck eines schlechten Wachstumsklimas in der Stadt und einer unzureichenden Wachstumsgestaltung.

Wohnungsneubau 2017 in Berlin weiter auf Wachstumskurs

Der Anstieg bei den Baufertigstellungen setzte sich im Jahr 2017 unvermindert fort. Nach Meldung des Amtes für Statistik Berlin-Brandenburg²¹ wurden im vergangenen Jahr in Berlin 15.669 Wohnungen fertiggestellt. Das sind 14,7 Prozent mehr als im Vorjahr (13.659 WE). Davon wurden rund 70 Prozent als Mietwohnungen und 4.785 als Eigentumswohnungen errichtet. Das erklärte Ziel von rund 20.000 neu gebauten Wohnungen pro Jahr wird derzeit aber immer noch nicht erreicht.



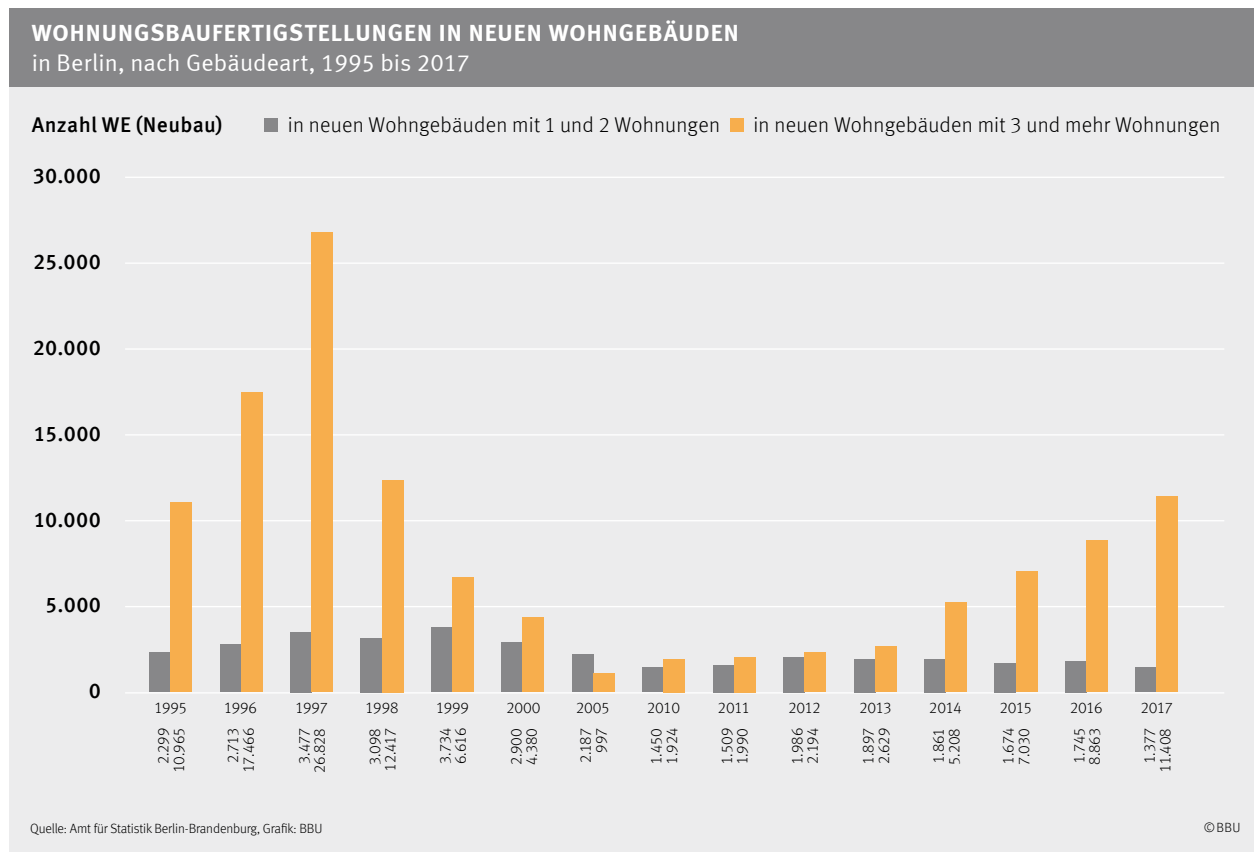
²¹ Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, Baufertigstellungen, Bauüberhang und Bauabgang in Berlin 2017, Juni 2018

Die meisten Wohnungen (12.814 WE) entstanden 2017 erneut in neuen Gebäuden. Das sind 18,9 Prozent mehr als im Vorjahr. Aufgrund von Baumaßnahmen an bestehenden Gebäuden wurden in der gleichen Größenordnung wie im Vorjahr weitere 2.855 Wohnungen fertiggestellt.

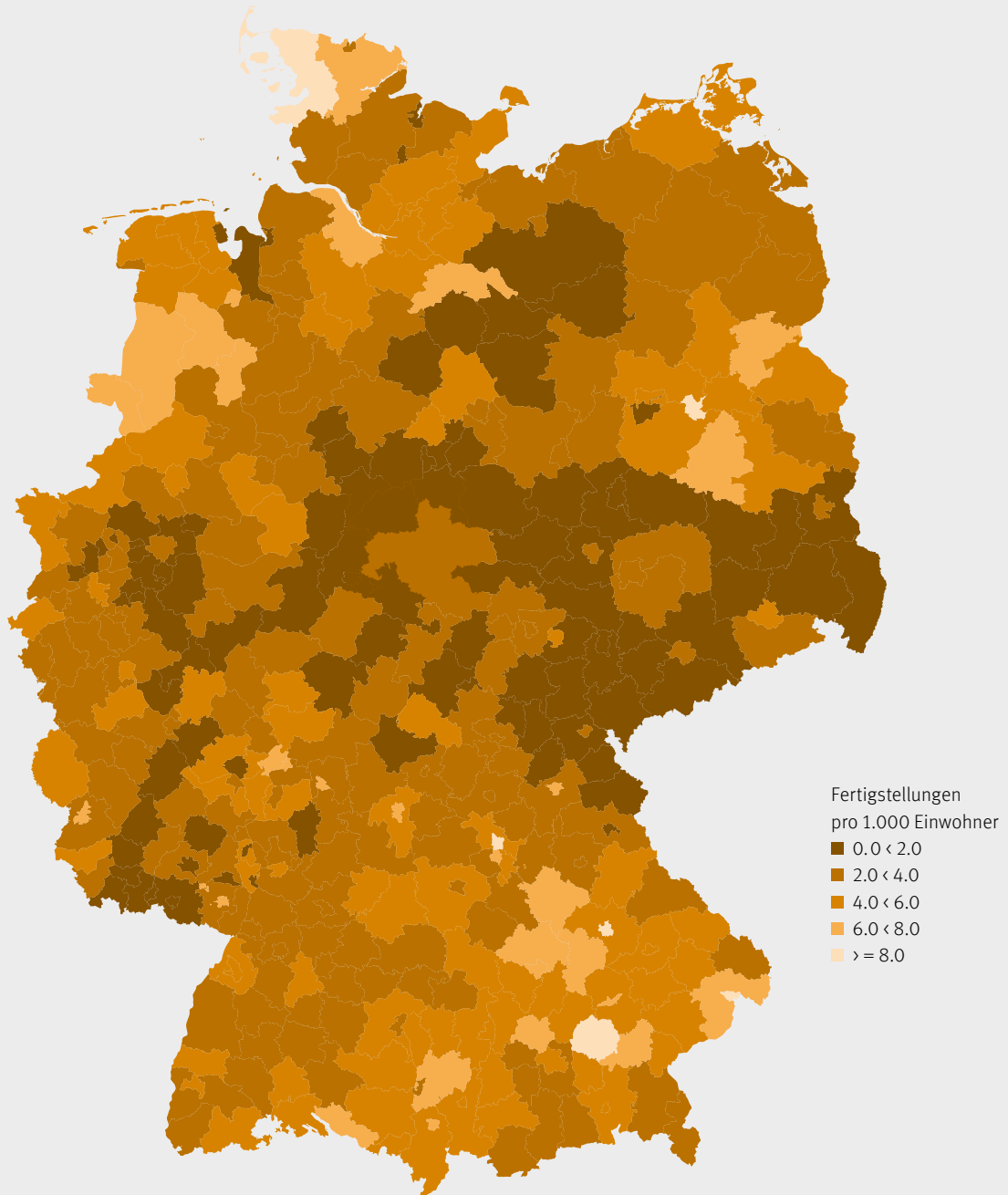
Im Geschosswohnungsbau entwickelte sich der Wohnungsneubau weiter schwungvoll. So war in neuen Mehrfamilienhäusern ein Anstieg um 28,7 Prozent auf 11.408 fertiggestellte Wohnungen zu verzeichnen. Dagegen war bei den neu gebauten Ein- und Zweifamilienhäusern ein Rückgang der Zahl der Fertigstellungen um 21,1 Prozent festzustellen, und zwar auf 1.377 neue Wohnungen.

Auf Bezirksebene betrachtet, wurden 2017 die meisten Wohnungen in den Bezirken Lichtenberg (2.544 WE), Mitte (2.510 WE) und Treptow-Köpenick (1.874 WE) bezugsfertig. Im Rückblick auf die vergangenen zehn Jahre standen die Bezirke Pankow, Mitte, Lichtenberg und Treptow-Köpenick an der Spitze der Baufertigstellungsstatistik. Tempelhof- Schöneberg und Neukölln bildeten das Schlusslicht.

Bei den Wohnungsbaufertigstellungen lag Berlin im bundesweiten Vergleich mit 4,4 Wohnungen pro Tausend Einwohner trotz des weiteren Anstiegs im Jahr 2017 lediglich im Mittelfeld. In Potsdam wurden dagegen 9,2 Wohnungen pro Tausend Einwohner gebaut. Potsdam nimmt damit bundesweit die Spitzenposition von allen Gemeinden ein.



WOHNUNGSBAUFERTIGSTELLUNGEN IN DEUTSCHLAND
pro 1.000 Einwohner auf Gemeindeebene, 2017



Quelle: Statistisches Bundesamt (Destatis), Grafik: BBU

© BBU

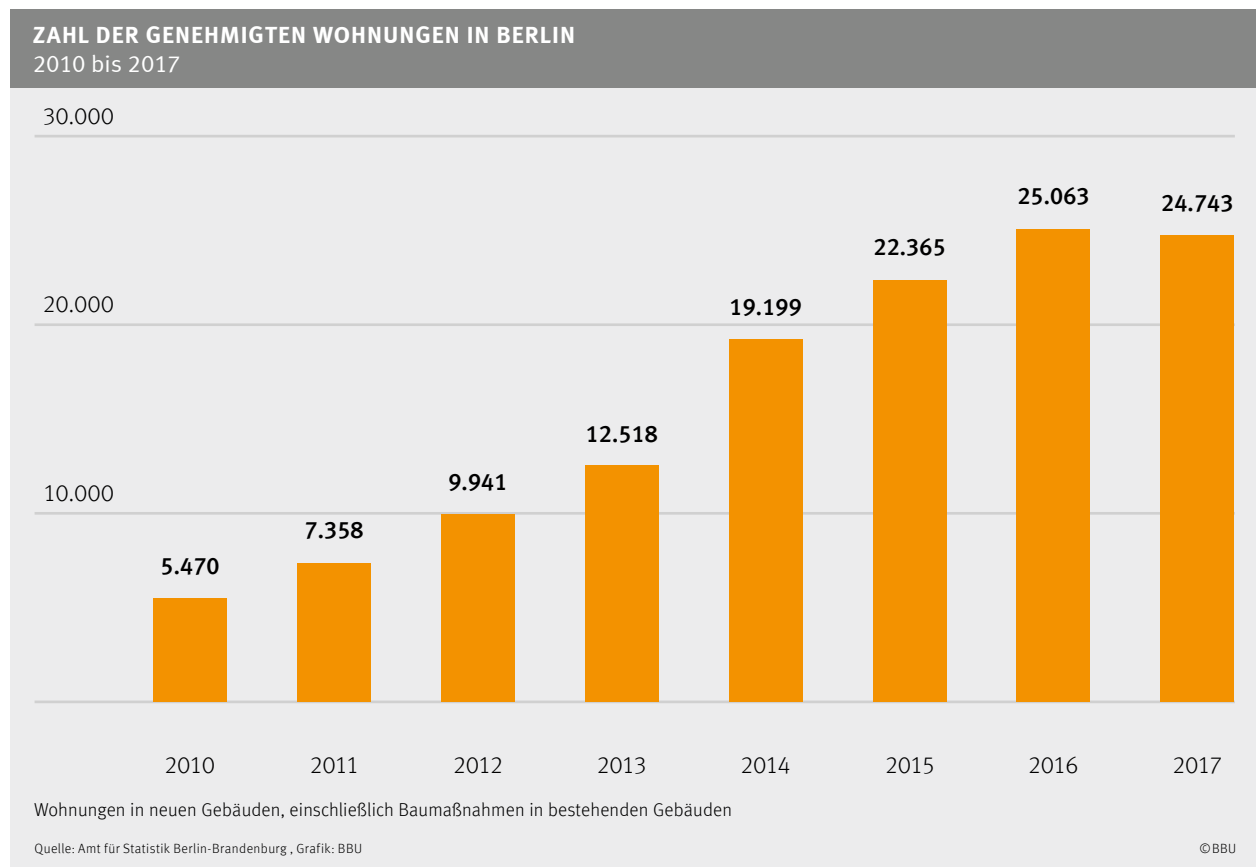
Zahl der 2017 genehmigten Mietwohnungen in Berlin stagniert

Die Zahl der genehmigten Wohnungen in Berlin bewegte sich 2017 zum ersten Mal seit zehn Jahren leicht unter dem Niveau des Vorjahres. Nach Angaben des Amtes für Statistik Berlin-Brandenburg²² wurden einschließlich Baumaßnahmen an bestehenden Gebäuden insgesamt 24.743 Wohnungen zum Bau genehmigt. Das sind 1,2 Prozent weniger als im Vorjahr. Davon sollen 21.562 Wohnungen (2016: 21.119 WE) in neuen Gebäuden errichtet werden. Gut ein Viertel der Neubawohnungen werden als Eigentumswohnungen geplant (6.229 WE).

Bei den geplanten neuen Wohnungen in Mehrfamilienhäusern war 2017 ein leichter Anstieg um 2,2 Prozent zum Vorjahr zu verzeichnen. Insgesamt 19.653 Wohnungen wurden in diesem Marktsegment genehmigt. Dagegen ging die Zahl der genehmigten Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern erneut leicht (-0,7 %) auf 1.819 Wohnungen zurück.

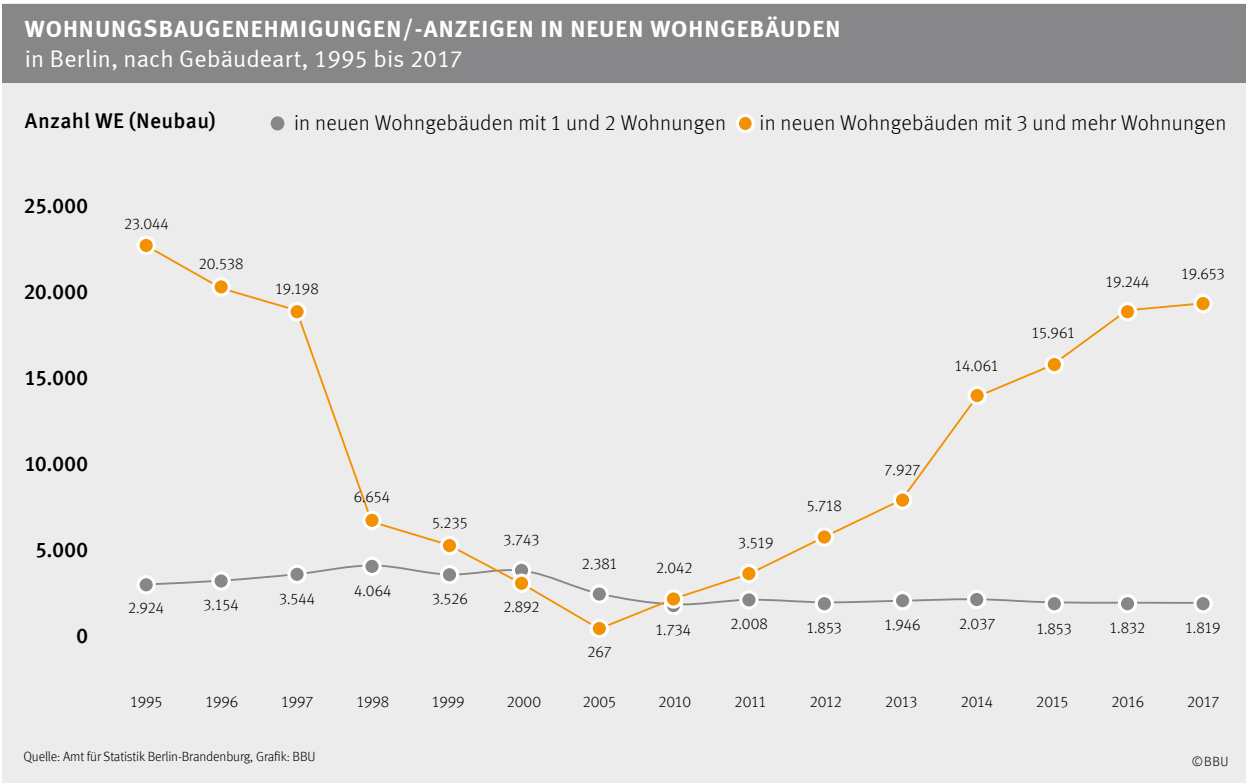
Aufgrund von Baumaßnahmen in bestehenden Gebäuden, z. B. dem Dachgeschossausbau, werden dem Wohnungsmarkt außerdem weitere 3.181 Wohnungen zugeführt (Vorjahr: 3.944 WE).

An der Spitze der Baugenehmigungsstatistik standen 2017 erneut im östlichen Teil Berlins gelegenen Bezirke, an erster Stelle Mitte (4.035 WE), gefolgt von Treptow-Köpenick (3.389 WE), Marzahn-Hellersdorf (2.906 WE) und Pankow (2.712 WE). An letzter Stelle standen Spandau (684 WE) und Tempelhof-Schöneberg mit 696 genehmigten Wohnungen.²³



²² Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, Baugenehmigungen in Berlin Dezember und Jahr 2017, März 2018

²³ Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, Pressemitteilung Nr. 66 vom 15. März 2018



Auch im Rückblick auf die vergangenen zehn Jahre standen die östlichen Bezirke Berlins an der Spitze der Baugenehmigungsstatistik. Spitzenreiter war der Bezirk Pankow mit allein 19.103 der seit 2007 knapp 124.000 in Berlin genehmigten Wohnungen. Auf dem folgenden Platz stand der Bezirk Mitte (18.623 WE), gefolgt von Treptow-Köpenick (16.436 WE) und Lichtenberg (13.677 WE). Vergleichsweise hohe Baugenehmigungszahlen hatten außerdem Friedrichshain-Kreuzberg (11.234 WE), Marzahn-Hellersdorf (10.067 WE) und Charlottenburg-Wilmersdorf (9.748 WE). Mit einigem Abstand folgte Steglitz-Zehlendorf mit 6.667 genehmigten Wohnungen. Am wenigsten Wohnungen wurden seit 2007 in Reinickendorf (4.056 WE) und Tempelhof-Schöneberg (4.194 WE), aber auch in Spandau (4.904 WE) und Neukölln (4.926 WE) zum Bau genehmigt.

Gemeinsam für mehr Berlin

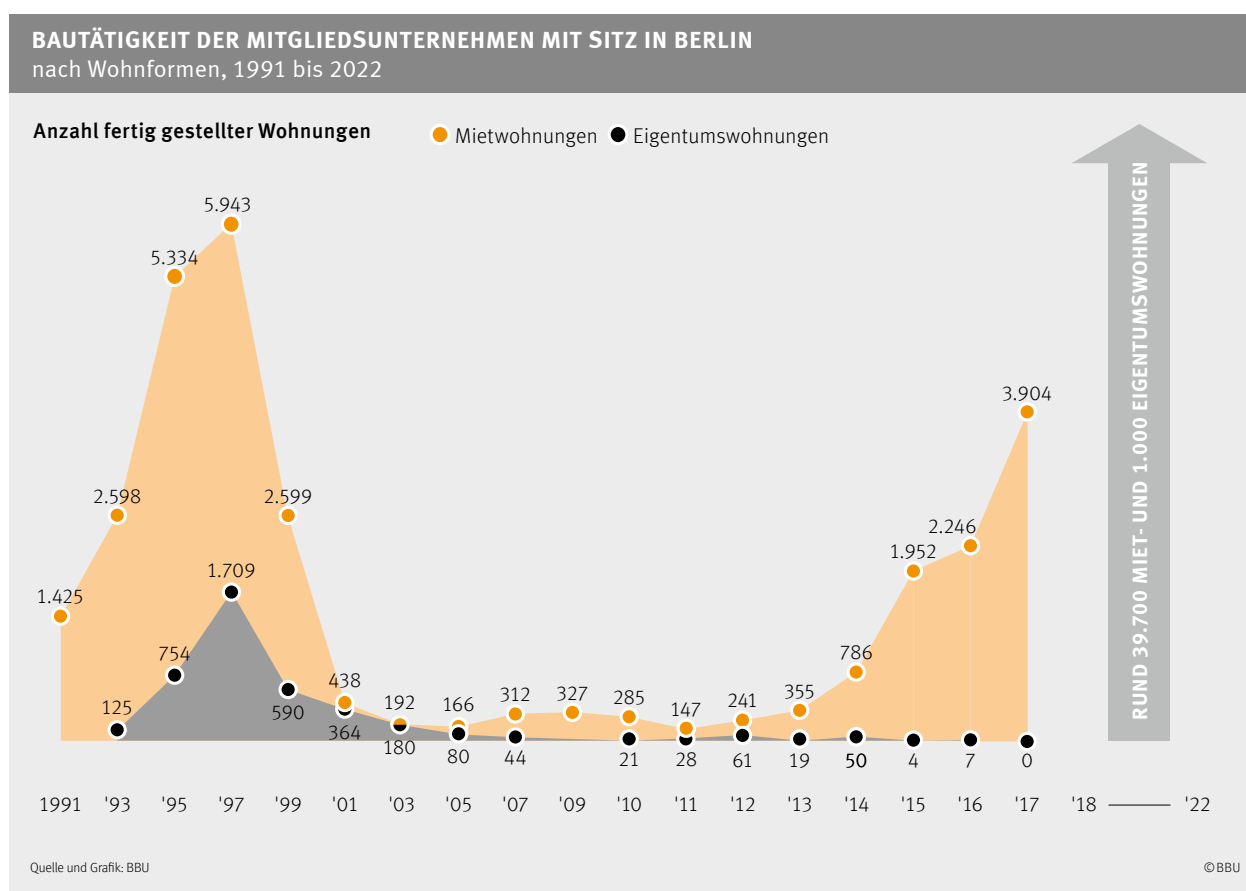
Es gibt klare Hinweise, dass die Hürden für bezahlbaren Neubau immer größer werden. Das kann vielfältige Ursachen haben: Fehlende Baukapazitäten, Schwierigkeiten bei der Konkretisierung der Planungen, Engpässe oder Hürden bei genehmigenden Ämtern, Kompetenzunklarheiten zwischen Senat und Bezirken oder Widerstände gegen Neubauprojekte. Umso wichtiger ist eine wachstumsgerechte Stadtentwicklungspolitik, die Maßnahmen für schnelleren Neubau und mehr Wachstumsakzeptanz umsetzt.

Investitionen der Mitgliedsunternehmen des BBU

Investitionen klettern im Jahr 2017 auf 19-Jahres-Hoch

Die 140 Mitgliedsunternehmen des BBU in Berlin leisten einen wichtigen Beitrag für gutes und bezahlbares Wohnen in der Stadt. Sie bauen für einen langfristig entspannten Wohnungsmarkt. Vor dem Hintergrund der rasant steigenden Nachfrage haben die rund 140 BBU-Mitgliedsunternehmen in Berlin im vergangenen Jahr ihre Neubauinvestitionen und Fertigstellungszahlen zum achten Mal in Folge mit allem Nachdruck gesteigert.

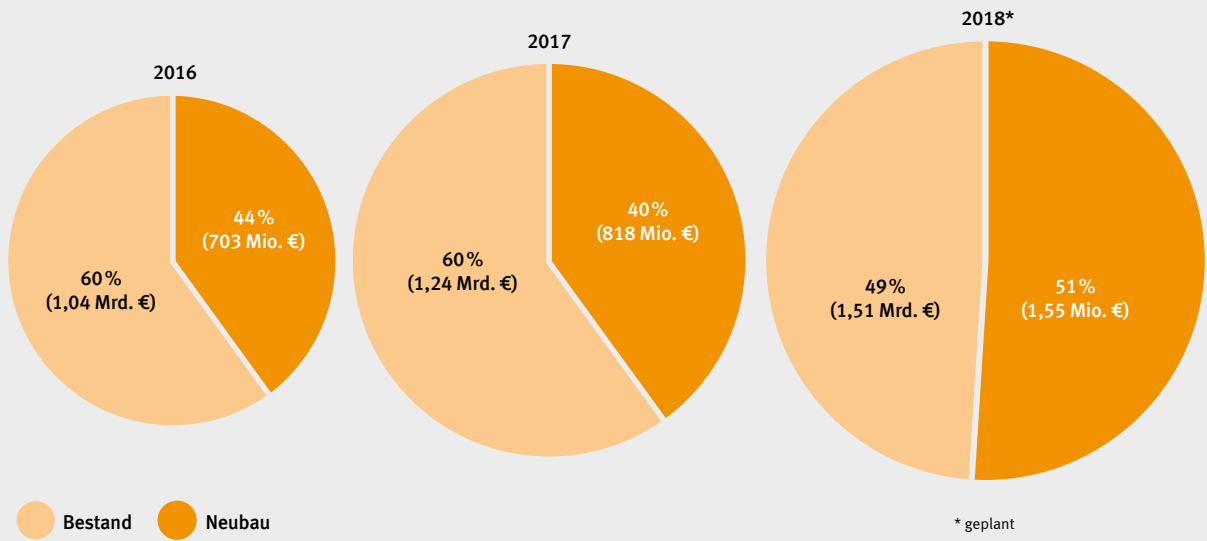
Die Neubauinvestitionen entwickelten sich 2017 erneut dynamisch. Mit knapp 818 Millionen Euro (+16,3 % zu 2016) lag das Neubauvolumen auf dem Niveau von Mitte der 1990er Jahre. Für 2018 planen die Mitgliedsunternehmen des BBU allein rund 1,5 Milliarden Euro in den Neubau zu investieren. Das ist der höchste Stand seit 1991. Zum ersten Mal seit Beginn der Erfassungen 1991 könnten die Neubauinvestitionen 2018 damit genauso hoch sein wie die Investitionen in den Wohnungsbestand (Modernisierung und Instandhaltung). Bis 2022 wollen sie mindestens 40.000 neue Mietwohnungen auf den Weg gebracht haben.



Trotz dieser enormen Ausweitung der Neubauinvestitionen wurden die Aufwendungen für die Modernisierung des Bestandes im Jahr 2017 kräftig angehoben. Insgesamt 613 Millionen Euro flossen in die Modernisierung. Das sind 28 Prozent mehr als im Vorjahr. Auch die Investitionen in die Instandhaltung und Instandsetzung des Bestandes stiegen weiter an, und zwar um rund elf Prozent auf 629

Millionen Euro. Der Großteil der Investitionen (60 %) floss 2017 damit nach wie vor in die Bestandsentwicklung. Damit sorgen die BBU-Mitgliedsunternehmen für gutes und bezahlbares Wohnen für ihre rund 1,3 Millionen Mieterinnen und Mieter in der Stadt. Seit Beginn der 90er Jahre haben sie fast 38 Milliarden Euro in den Neubau und Bestand investiert.

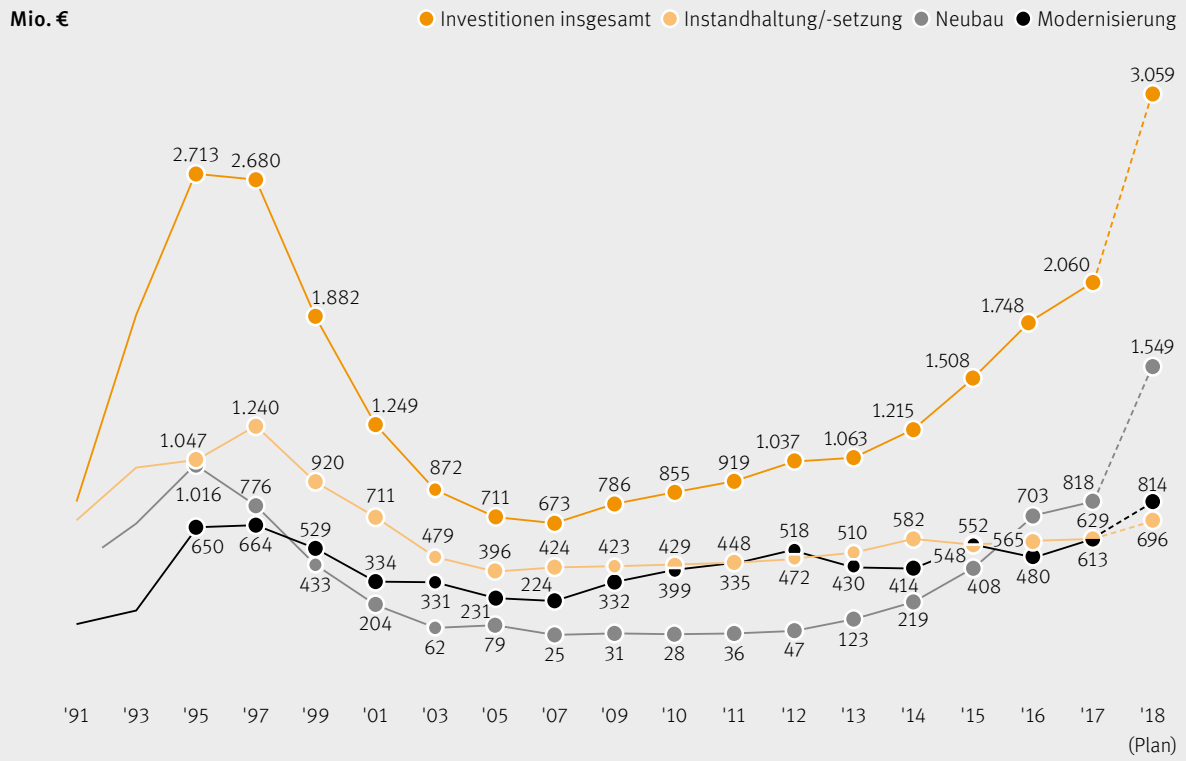
VERTEILUNG DER INVESTITIONEN DER MITGLIEDSUNTERNEHMEN DES BBU IN BERLIN AUF BESTAND UND NEUBAU 2016 bis 2018



Quelle: BBU, Grafik: BBU

©BBU

ENTWICKLUNG DES INVESTITIONSVOLUMENS DER MITGLIEDSUNTERNEHMEN DES BBU in Berlin, 1991 bis 2018



Quelle: BBU, Grafik: BBU

©BBU

Investitionen 2018 weiter auf Wachstumskurs

Die Investitionen der Mitgliedsunternehmen des BBU in Berlin bleiben auch 2018 auf Wachstumskurs. Die Wohnungsunternehmen planen Investitionen in Höhe von mehr als drei Milliarden Euro. Das entspricht einer deutlichen Steigerung

um eine Milliarde Euro bzw. 48,5 Prozent gegenüber dem Jahr 2017. Damit gehört die Wohnungswirtschaft zu den volkswirtschaftlichen Schwergewichten in der Region Berlin-Brandenburg. Die fortgesetzte energetische Modernisierung der Bestände kommt dabei auch dem Klimaschutz in der Stadt zugute.

Wohnungsleerstand

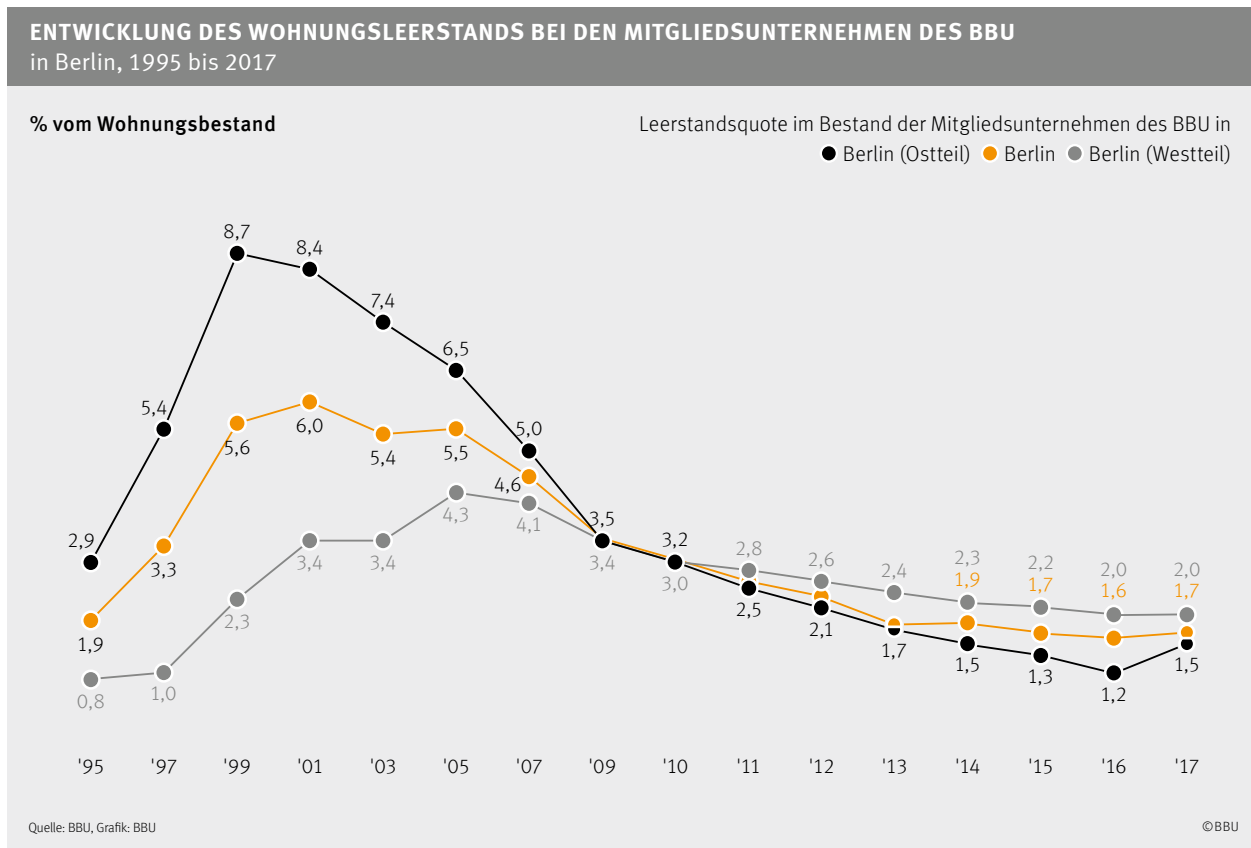
Bei den Mitgliedsunternehmen des BBU in Berlin verharrt der Leerstand auf einem anhaltend niedrigen Niveau. Mit 1,7 Prozent war die Quote Ende 2017 praktisch unverändert (2016: 1,6 %). Bei einem anhaltend starken Zuzug zeigen sich darin die ersten Erfolge ihrer weiter an Fahrt gewinnenden Neubauoffensive. Eine Trendwende hin zu einem entspannteren Markt ist aber noch nicht absehbar.

Neubau sorgt für stabile Leerstandsquote bei den BBU-Mitgliedsunternehmen

Die Mitgliedsunternehmen des BBU bewirtschaften rund 43 Prozent des Mietwohnungsbestandes in Berlin. Insofern sind die in Form einer Vollerhebung gewonnenen Ergebnisse repräsentativ für die Leerstandssituation in der Stadt. Bei den Wohnungsunternehmen blieb die Leerstandsquote zum Stichtag 31. Dezember 2017 mit berlinweit 1,7 Prozent, das entspricht 11.853 leer stehenden Wohnungen, stabil.

Ohne die von BBU-Mitgliedsunternehmen in Berlin 2017 fertiggestellten rund 4.000 neuen Mietwohnungen wäre der Leerstand bei ihnen auf nur noch schätzungsweise 1,4 Prozent gesunken. In einigen Stadtgebieten und Marktsegmenten gibt es aber kaum noch freie Wohnungen. Das gilt auch für die Lagen außerhalb der Innenstadt.

Die Berliner Mitgliedsunternehmen des BBU hatten noch bis zu Beginn des Jahrtausends steigende Leerstandsquoten zu verzeichnen. Um die Jahrtausendwende lag der Leerstand noch bei rund 45.000 Wohnungen (6,0 %). Parallel zu der seit 2005 gestiegenen Nachfrage aufgrund der anhaltend positiven Bevölkerungsentwicklung in Berlin und der zunehmenden Angebotsverknappung aufgrund der über Jahre niedrigen Bauleistung in der Stadt ging der Leerstand seitdem deutlich zurück. Die kontinuierlich hohen Investitionen in den Wohnungsbestand und in das Wohnumfeld bei gleichzeitig moderaten Mieten sorgten zudem für einen überdurchschnittlich hohen Vermietungsstand. Dies gilt nicht nur für die Innenstadtlagen, sondern insbesondere auch für die Randbezirke.



Lichtenberg und Hohenschönhausen besonders beliebt

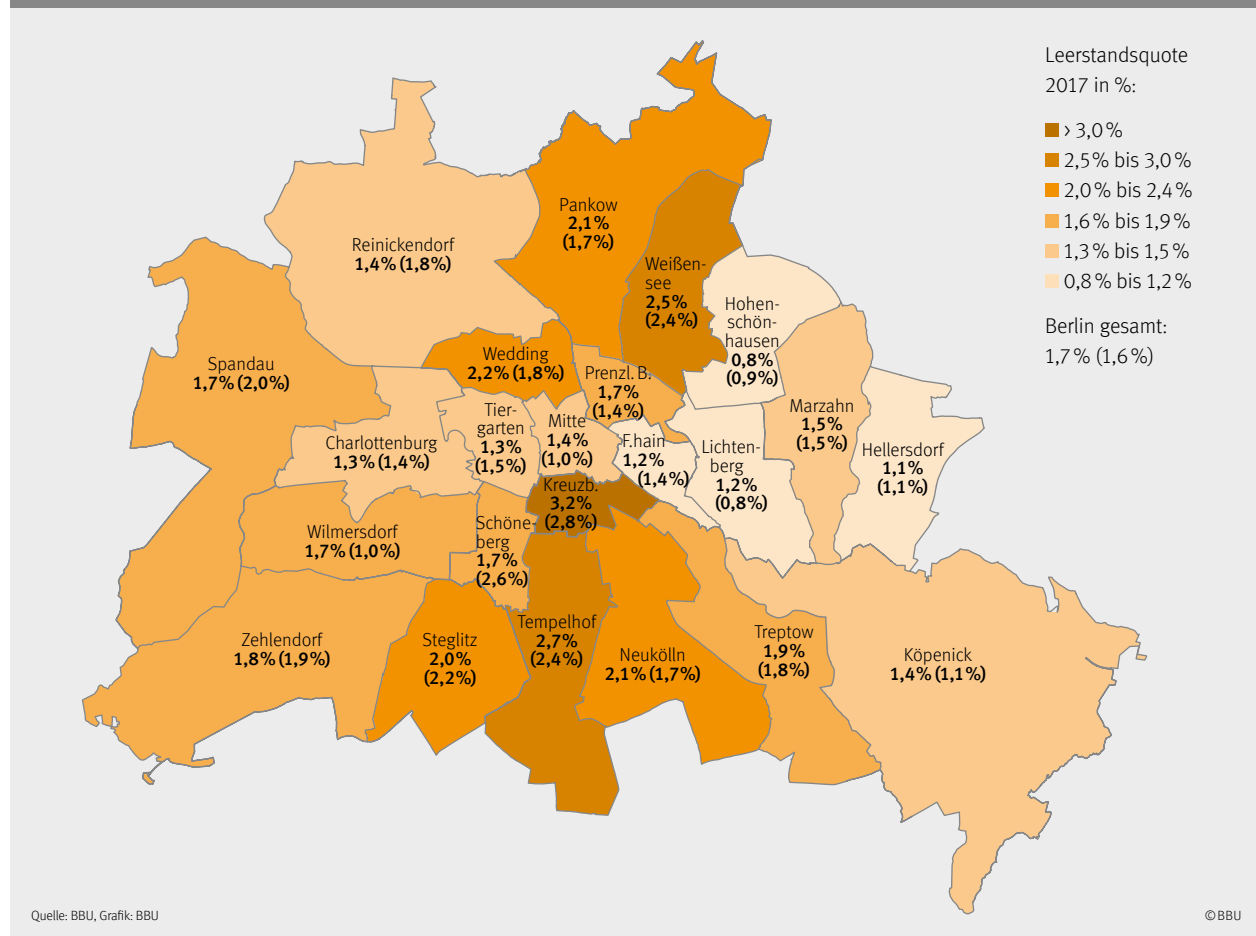
Der BBU hat die Leerstandsentwicklung auch im Jahr 2017 auf der Ebene der 23 Berliner Altbezirke analysiert. In 14 der 23 Altbezirke lag die Leerstandsquote zum Jahresende 2017 unterhalb oder maximal auf der Höhe des Gesamtberliner Durchschnittswerts von 1,7 Prozent. In Hohenschönhausen lag die Leerstandsquote sogar nur bei 0,8 Prozent. Hellersdorf lag an zweitniedrigster Stelle mit 1,1 Prozent. Danach folgen Friedrichshain und Lichtenberg (jeweils 1,2 %), Charlottenburg und Tiergarten (jeweils 1,3 %) sowie Mitte, Reinickendorf und Köpenick mit jeweils 1,4 Prozent. Leerstandsquoten von mehr als 2,0 Prozent hatten lediglich die sechs Altbezirke Kreuzberg (3,2 %), Tempelhof (2,7 %), Weißensee (2,5 %), Wedding (2,2 %) sowie Pankow und Neukölln (jeweils 2,1 %). Die Leerstände waren dort oftmals modernisierungsbedingt bzw. aufgrund von Mieterwechsel.

Leerstandsrückgang 2017 vor allem in den westlichen Bezirken

Einen Rückgang der Leerstandsquoten im Vergleich zum Vorjahr hatten 2017 vor allem die im Westteil Berlins gelegenen Bezirke zu verzeichnen. Dazu zählt insbesondere Schöneberg (-0,9 Prozentpunkte auf 1,7 %), gefolgt von Reinickendorf (-0,4 Prozentpunkte auf 1,4 %) und Spandau (-0,3 Prozentpunkte auf 1,7 %). Die beiden zuletzt genannten Bezirke standen bereits 2016 beim Leerstandsabbau an vorderster Stelle.

Demgegenüber hatten einige Bezirke steigende Leerstandsquoten zu verzeichnen. Am stärksten war der Anstieg in Wilmersdorf (+0,7 Prozentpunkte auf 1,7 %), gefolgt von Kreuzberg, Pankow, Wedding, Mitte und Lichtenberg (jeweils +0,4 Prozentpunkte). Der leicht steigende Leerstand in diesen Bezirken dürfte überwiegend auf kurzfristig höhere Leerstände wegen Mieterwechsel oder laufender Modernisierungsmaßnahmen zum Erhebungsstichtag zurückzuführen sein.

LEERSTANDSQUOTEN BEI DEN MITGLIEDSUNTERNEHMEN DES BBU in Berlin nach Altbezirken, am 31. 12. 2017 (2016)



LEERSTANDSQUOTEN / FLUKTUATIONS RATEN IM WOHNUNGSBESTAND DER MITGLIEDSUNTERNEHMEN DES BBU in Berlin nach Bezirken, am 31.12.2017 (2016)					
Bezirk	Anzahl erfasster Wohnungen*	Durchschnittliche Leerstandsquoten am 31.12.2017 in %/ (Vorjahreswert)		Anteil der im Jahr 2017 durch Mieter gekündigten Wohnungen am Wohnungsbestand in %/ (Vorjahreswert)	
Charlottenburg-Wilmersdorf	34.374	1,4	(1,2)	4,5	(4,8)
Charlottenburg	22.015	1,3	(1,4)	4,4	(4,7)
Wilmersdorf	12.359	1,7	(1,0)	4,5	(5,0)
Friedrichshain-Kreuzberg	40.706	2,1	(2,1)	3,7	(4,6)
Friedrichshain	22.995	1,2	(1,4)	3,8	(5,0)
Kreuzberg	17.711	3,2	(2,8)	3,5	(4,1)
Lichtenberg	105.239	1,1	(0,8)	5,3	(5,3)
Hohenschönhausen	41.732	0,8	(0,9)	4,9	(4,6)
Lichtenberg	63.507	1,2	(0,8)	5,5	(5,8)
Marzahn-Hellersdorf	83.163	1,4	(1,3)	5,8	(6,0)
Marzahn	52.244	1,5	(1,5)	5,7	(5,8)
Hellersdorf	30.919	1,1	(1,1)	6,0	(6,2)
Mitte	51.474	1,8	(1,5)	5,2	(5,4)
Mitte	18.963	1,4	(1,0)	4,4	(4,6)
Tiergarten	5.422	1,3	(1,5)	6,1	(5,7)
Wedding	27.089	2,2	(1,8)	5,6	(5,9)
Neukölln	50.230	2,1	(1,7)	5,6	(5,5)
Pankow	76.694	2,0	(1,7)	6,1	(5,6)
Pankow	36.463	2,1	(1,7)	6,4	(5,3)
Prenzlauer Berg	26.830	1,7	(1,4)	5,9	(5,5)
Weißensee	13.401	2,5	(2,4)	5,6	(6,2)
Reinickendorf	50.987	1,4	(1,8)	5,1	(5,7)
Spandau	41.707	1,7	(2,0)	5,8	(6,4)
Steglitz-Zehlendorf	37.190	1,9	(2,2)	5,6	(5,4)
Steglitz	27.481	2,0	(2,2)	5,7	(5,5)
Zehlendorf	9.709	1,8	(1,9)	5,5	(5,3)
Tempelhof-Schöneberg	51.111	2,4	(2,5)	5,2	(5,4)
Tempelhof	34.412	2,7	(2,4)	5,8	(5,9)
Schöneberg	16.699	1,7	(2,6)	4,0	(4,1)
Treptow-Köpenick	61.225	1,6	(1,5)	6,1	(5,9)
Treptow	29.886	1,9	(1,8)	5,9	(6,0)
Köpenick	31.339	1,4	(1,1)	6,3	(5,9)
Summe Bezirke*	684.100	1,7	(1,6)	5,4	(5,5)

* nur Mitgliedsunternehmen des BBU mit Angaben zum Leerstand auf Ebene der Berliner Bezirke
Dunkelorange Zahl: Leerstandsquote bzw. Fluktuationsrate gegenüber dem Vorjahr gestiegen
Blaue Zahl: Leerstandsquote bzw. Fluktuationsrate gegenüber dem Vorjahr gesunken

Quelle: BBU © BBU

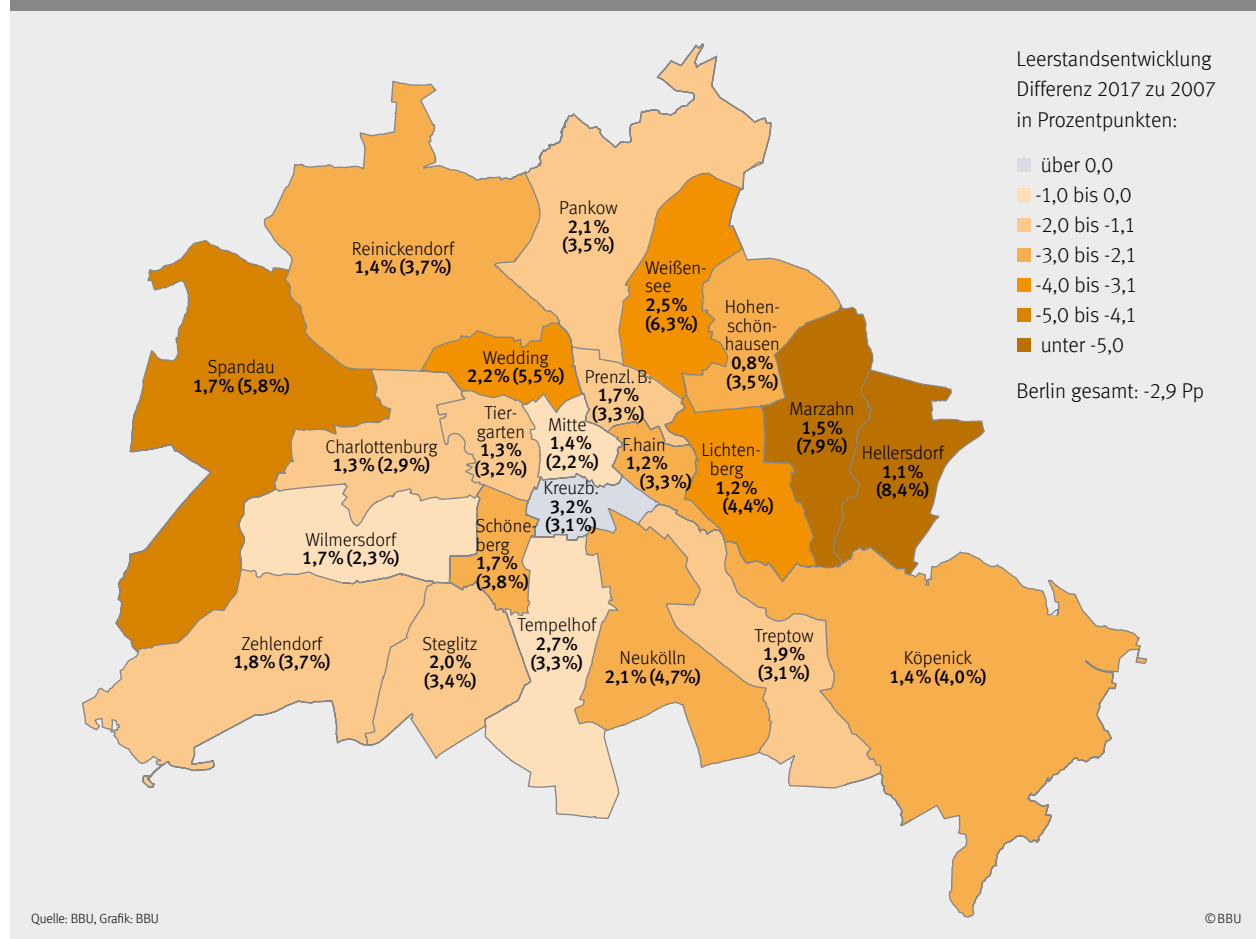
Leerstandsabbau im Zehnjahresvergleich in den östlichen Bezirken am stärksten

Die in den vergangenen Jahren zu beobachtende Wohnungsverknappung durch die gestiegene Wohnungsnachfrage zeigt sich insbesondere in einer substantziellen Verringerung des Wohnungsleerstands, speziell auch in den Randbezirken. An erster Stelle stehen hier die im östlichen Teil Berlins gelegenen Bezirke. Seit dem Jahr 2007, also innerhalb von zehn Jahren, hat sich dort der Leerstand bei den Mitgliedsunternehmen des BBU insgesamt um 3,5 Prozentpunkte auf zuletzt nur noch 1,5 Prozent verringert. Besonders stark gesunken sind die Leerstandsquoten in diesem Zeitraum bei den

Mitgliedsunternehmen des BBU in Hellersdorf (-7,3 Prozentpunkte auf 1,1 %) und Marzahn (-6,4 Prozentpunkte auf 1,5 %). Mit einigem Abstand folgt Weißensee (-3,8 Prozentpunkte auf 2,5 %).

In den Beständen der Mitgliedsunternehmen des BBU in den westlichen Bezirken sank die Leerstandsquote von 4,1 Prozent im Jahr 2007 auf zuletzt 2,0 Prozent zum Jahresende 2017. In den westlichen Bezirken stand beim Leerstandsabbau im Zehnjahresvergleich Wedding an erster Stelle (-3,3 Prozentpunkte auf 2,2 %) gefolgt von Schönberg (-2,1 Prozentpunkte auf 1,7 %). Lediglich in Kreuzberg stagnierte die Leerstandsquote im Zehnjahresvergleich weitgehend bei 3,2 Prozent.

LEERSTANDSQUOTEN BEI DEN MITGLIEDSUNTERNEHMEN DES BBU in Berlin nach Altbezirken, am 31. 12. 2017 (2007)

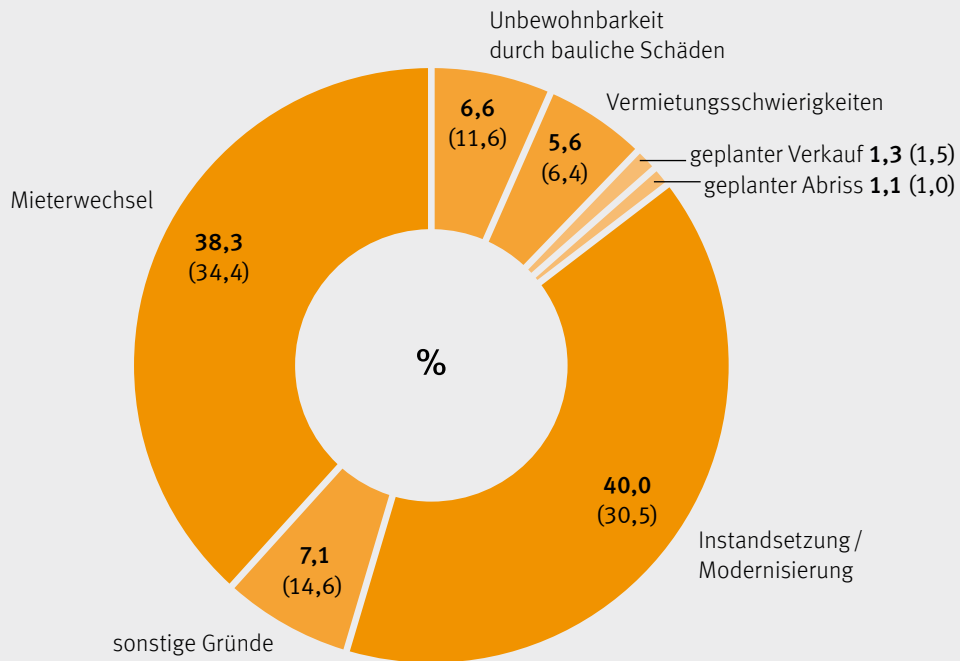


Leerstand wegen Vermietungsschwierigkeiten stark rückläufig

Die Aufschlüsselung nach Leerstandsgründen zeigt, dass das Gros der Wohnungen nur kurzfristig leer steht. Der Anteil der Wohnungen, die wegen laufender Modernisierungsmaßnahmen oder wegen Mieterwechsels leer stehen, macht fast 80 Prozent der leer stehenden Wohnungen aus. Am stärksten zugenommen hat die Zahl der leer stehenden Wohnungen aufgrund von Modernisierungsmaßnahmen. Die Zahl stieg innerhalb eines Jahres um fast 1.500 auf 4.741. Das sind 40 Prozent der leer stehenden Wohnungen.

Lediglich 664 Wohnungen standen Ende 2017 aufgrund von Vermietungsschwierigkeiten längerfristig leer. Das entspricht nur 0,1 Prozent des Gesamtbestandes. Als schwer vermietbar gelten Wohnungen, die insbesondere wegen einer ungünstigen oder verkehrsreichen Lage oder eines unattraktiven Wohnumfeldes trotz mehrmaligen Anbietens auf dem Wohnungsmarkt in der Regel länger als drei Monate leer stehen. Seit 2000 ging die Zahl der schwer vermietbaren Wohnungen um rund 24.000 zurück. Dieser starke Rückgang in den vergangenen Jahren ist ein Spiegel der anhaltend hohen Nachfrage nach Wohnraum. Jede frei werdende Wohnung wird in aller Regel sofort wieder vermietet.

GRÜNDE FÜR DEN WOHNUNGSLEERSTAND IM BESTAND DER MITGLIEDSUNTERNEHMEN DES BBU
in Berlin am 31. 12. 2017 (2016), in %



Quelle: BBU, Grafik: BBU

©BBU

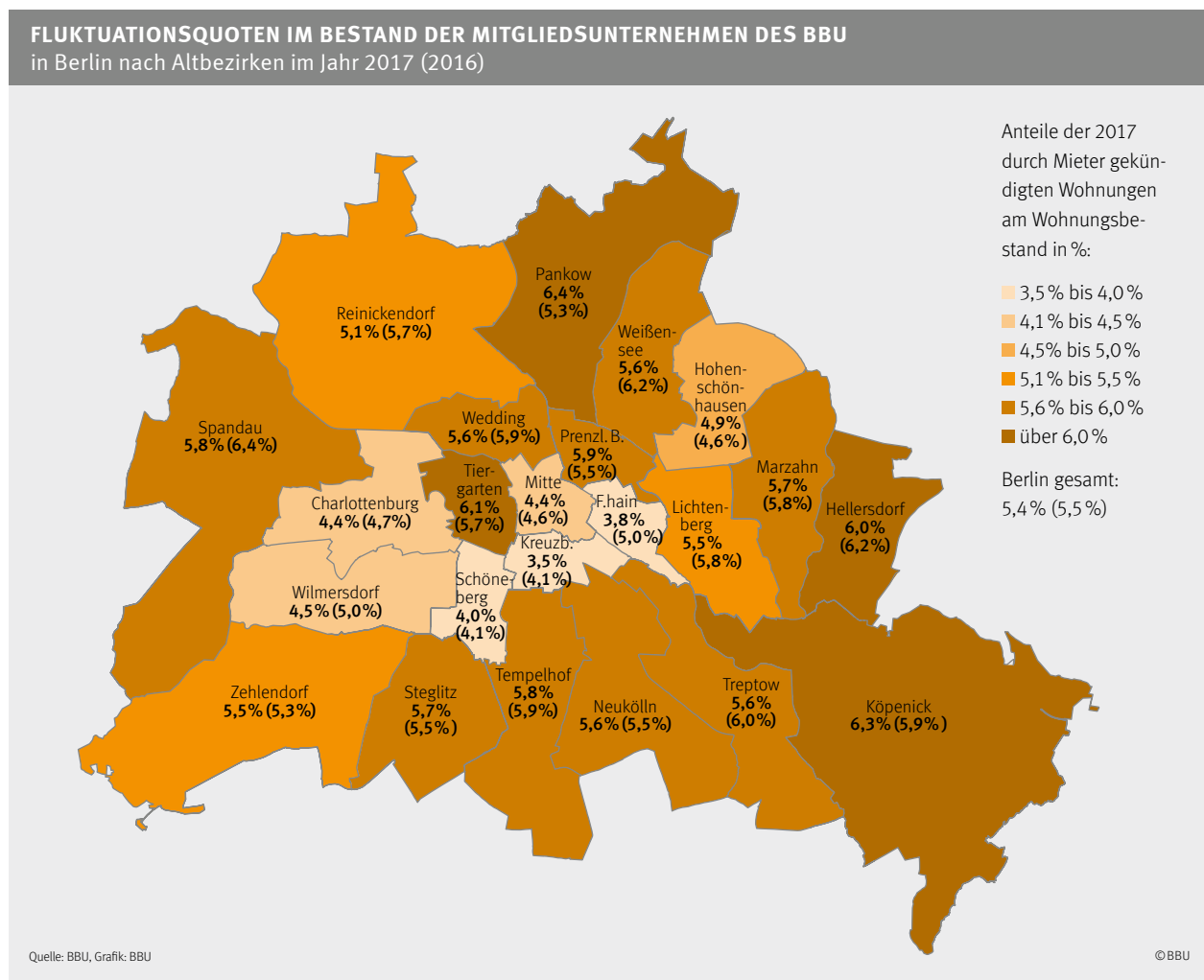
Fluktuation

Fluktuationsquote im Jahr 2017 weiter zurückgegangen

Mit 5,4 Prozent lag der Anteil der von Mietern gekündigten Wohnungen im Bestand der BBU-Mitgliedsunternehmen im Jahr 2017 leicht unter dem schon niedrigen Vorjahreswert (5,5 %). Noch zu Beginn des Jahrtausends lag die Fluktuationsquote bei fast zehn Prozent. Insgesamt sind das heute fast 29.000 Umzüge weniger im Jahr als noch im Jahr 2001. Damit stieg die rechnerische durchschnittliche Verweildauer von Mietern in den Wohnungen von Mitgliedsunternehmen des BBU nochmals um ein Jahr auf 19 Jahre. Gegenüber 2001 (10,5 Jahre) hat sich die durchschnittliche Wohndauer damit annähernd verdoppelt.

Fluktuation: In Kreuzberg und Friedrichshain erneut am niedrigsten

In einigen besonders gefragten Bezirken liegt die Verweildauer sogar noch deutlich höher. Spitzenreiter sind auf Altbezirksebene erneut Kreuzberg sowie Friedrichshain (29 bzw. 26 Jahre) mit Fluktuationsquoten von 3,5 bzw. 3,8 Prozent, gefolgt von Schöneberg (25 Jahre), Charlottenburg und Mitte (jeweils 23 Jahre). Hier lagen die Fluktuationsquoten 2017 zwischen 4,0 und 4,4 Prozent - und damit deutlich unter dem Durchschnitt bei den Berliner Mitgliedsunternehmen des BBU. Aber auch in Wilmersdorf und Hohenschönhausen lag die Fluktuationsrate noch unter 5,0 Prozent. Die durchschnittliche Verweildauer hat einen großen Einfluss auf die Verfügbarkeit von Wohnungen am Markt.



Am häufigsten umgezogen wurde 2017 in den Altbezirken Pankow, Köpenick und Tiergarten mit Fluktuationsquoten von gut sechs Prozent. Die durchschnittliche Verweildauer der Mieter lag in diesen Bezirken mit 16 Jahren entsprechend niedriger als im Gesamtberliner Durchschnitt.

Zehnjahresvergleich: In Kreuzberg und Wedding stärkster Rückgang der Mieterfluktuation

Im Zehnjahresvergleich nahm die Mieterfluktuation im Bestand der Mitgliedsunternehmen des BBU ausnahmslos in allen Berliner Bezirken ab. Während dieses Zeitraums sank der Anteil der Wohnungskündigungen von 8,5 Prozent im Jahr 2007 auf zuletzt 5,4 Prozent im Jahr 2017.

Deutlich abgenommen haben die Wohnungskündigungen seit 2007 insbesondere in Kreuzberg (-6,9 Prozentpunkte auf 3,5 %) und Wedding (-5,2 Prozentpunkte auf 5,6 %). Aber auch in Friedrichshain und Hohenschönhausen (jeweils -4,9 Prozentpunkte auf 3,8 % bzw. 4,9 %) sowie in Schöneberg, Lichtenberg und Charlottenburg haben die Wohnungskündigungen seit 2007 um mehr als vier Prozentpunkte abgenommen.

Aufgrund wachsender Bevölkerungs- und Haushaltszahlen und einem knappen Wohnungsangebot kann davon ausgegangen werden, dass die Umzugshäufigkeit in den kommenden Jahren in Berlin tendenziell auf einem niedrigen Niveau bleibt.

Fazit

Der Berliner Wohnungsmarkt hat nach wie vor große Herausforderungen zu bewältigen. Stark steigende Bevölkerungszahlen durch Zuwanderungen – in den vergangenen sieben Jahren betrug der Zuwachs durchschnittlich rund 46.000 Personen pro Jahr – und eine damit verbundene zunehmende Wohnungsverknappung kennzeichnen die Entwicklung der vergangenen Jahre.

Der Wohnungsbestand in Berlin hat seit 2011 um rund 60.500 (+3,2 %) auf rund 1,93 Millionen Wohnungen zugenommen. Dabei ist die Zuwachsrate im Wohnungsbestand aufgrund der steigenden Bautätigkeit insbesondere seit 2014 deutlich gestiegen. Der Anstieg bei den Baufertigstellungen setzte sich im Jahr 2017 unvermindert fort. So wurden im vergangenen Jahr in Berlin 15.669 Wohnungen fertig gestellt. Das sind knapp 15 Prozent mehr als im Vorjahr. Die Zahl der genehmigten Wohnungen bewegte sich 2017 dagegen zum ersten Mal seit zehn Jahren, wenn auch nur leicht, unter dem Niveau des Vorjahres. Einschließlich Baumaßnahmen an bestehenden Gebäuden wurden im Jahr 2017 insgesamt 24.743 Wohnungen zum Bau genehmigt. Das sind 1,2 Prozent weniger als im Vorjahr.

Vor dem Hintergrund der steigenden Wohnungsnachfrage haben die rund 140 BBU-Mitgliedsunternehmen in Berlin im vergangenen Jahr ihre Neubauinvestitionen und Fertigstellungszahlen zum achten Mal in Folge gesteigert. Für 2018 planen sie allein rund 1,5 Milliarden Euro in den Neubau zu investieren. Bis 2022 wollen sie mindestens 40.000 neue

Mietwohnungen auf den Weg gebracht haben. Damit leisten die Mitgliedsunternehmen des BBU in Berlin einen wichtigen Beitrag für gutes und bezahlbares Wohnen in der Stadt. Sie bauen für einen langfristig entspannten Wohnungsmarkt.

Es entstehen aber noch immer viel zu wenig bezahlbare Mietwohnungen. Mehr Wohnungsbau braucht deshalb die politische und administrative Unterstützung, die seiner Bedeutung für die wachsende Stadt zukommt.

Der Leerstand ist bei den BBU-Mitgliedsunternehmen in Berlin mit einer Quote von 1,7 Prozent praktisch unverändert geblieben. Noch weiter gesunken ist dabei der Anteil der Wohnungen mit Vermietungsschwierigkeiten. Bei weiter anhaltendem Bevölkerungswachstum zeigen sich darin die ersten Erfolge ihrer weiter an Fahrt gewinnenden Neubauoffensive. Ohne den Bau von fast 4.000 neuen Mietwohnungen im Jahr 2017 wäre der Leerstand jetzt schätzungsweise nur noch bei 1,4 Prozent. Das macht deutlich: Nur Neubau sorgt für eine Entspannung des Marktes.

Die Engpässe auf dem Wohnungsmarkt führen tendenziell zu einer abnehmenden Umzugshäufigkeit. Im Zehnjahresvergleich sank der Anteil der Wohnungskündigungen durch Mieter bei den Berliner Mitgliedsunternehmen des BBU von 8,5 Prozent im Jahr 2007 auf zuletzt 5,4 Prozent im Jahr 2017. In einigen besonders gefragten Bezirken erreicht die Mieterfluktuation mittlerweile eine Quote von nur noch weniger als 4,0 Prozent. Die durchschnittliche Verweildauer in Wohnungen war 2017 in den Altbezirken Kreuzberg und Friedrichshain mit mehr als 25 Jahren am höchsten.

II.3 Mieten und Betriebskosten in Berlin





II.3 Mieten und Betriebskosten in Berlin

Berliner Mietenniveau weiterhin unter dem Niveau der Top-Standorte in Deutschland

Das Wohnen in Berlin ist trotz des zunehmenden Nachfragedrucks infolge des anhaltend hohen Zuzugs nach wie vor günstiger als im Bundesdurchschnitt oder in vielen anderen deutschen Metropolen. Zu diesem Ergebnis kommt auch der F+B-Mietspiegelindex 2017, mit dem die F+B Forschung und Beratung für Wohnen, Immobilien und Umwelt GmbH¹ die Nettokaltmieten von Wohnungen mit einer Fläche von 65 Quadratmetern mittlerer Ausstattung und Lage in 347 Städten mit mindestens 20.000 Einwohnern und veröffentlichten Mietspiegeln untersucht hat.

München ist weiterhin die teuerste deutsche Großstadt. Mit einer durchschnittlichen Nettokaltmiete 2017 von 10,22 €/m² mussten Mieter in München 52 Prozent mehr für ihre Wohnung bezahlen als im Bundesdurchschnitt. Auch in anderen Großstädten lagen die Durchschnittsmieten deutlich über dem Bundesdurchschnitt von 6,72 €/m². Dazu zählen Stuttgart (9,92 €/m²), Köln (8,43 €/m²), Hamburg (8,39 €/m²) und Frankfurt am Main (8,07 €/m²). In Berlin lag das Mietenniveau dagegen zumindest in den östlichen Bezirken noch unter dem Bundesdurchschnitt. In den östlichen Bezirken betrug die durchschnittliche Nettokaltmiete 6,40 €/m² und in den westlichen Bezirken 7,08 €/m².

Der von der F+B regelmäßig veröffentlichte Vergleich aktueller Mietangebote für zehn Jahre alte, 75 m² große Wohnungen kommt zu einem ähnlichen Ergebnis. Der F+B-Wohn-Index Deutschland² weist im I. Quartal 2018 für die 50 teuersten deutschen Städte mit mehr als 25.000 Einwohnern durchschnittliche Neuvermietungsmieten von 9,20 €/m² bis zu 16,30 €/m² in München aus. Stuttgart folgt mit einer Neuvertragsmiete von durchschnittlich 11,80 €/m² an fünfter Stelle. In beiden Städten war der Mietenanstieg im Vorjahresvergleich mit einem Plus von 11,7 Prozent in München und von 9,6 Prozent in Stuttgart weit überdurchschnittlich. An sechster Stelle steht Frankfurt am Main mit einer Neuvertragsmiete von durchschnittlich 11,50 €/m² (+2,4 % zum I. Quartal 2017). Auch Hamburg (+2,7 %) befindet sich mit einer Marktmiete von im Schnitt 10,40 €/m² unter den 15 teuersten Städten. Berlin befindet sich mit Rangfolge 68 nach wie vor nicht auf der Liste mit den 50 teuersten Städten. Der Berliner Mittelwert der Neuvertragsmieten lag im I. Quartal 2018 bei 9,00 €/m². Im Vergleich mit den anderen deutschen Metropolen lag das Niveau der Angebotsmieten in Berlin nach Angaben von F+B damit immer noch unterhalb anderer Top-Standorte in Deutschland. In der Hauptstadt stiegen die Marktmieten im Jahresvergleich mit plus 5,7 Prozent allerdings stärker als im Bundesdurchschnitt von 2,9 Prozent.

¹ F+B-Mietspiegelindex 2017, Pressemitteilung, F+B Forschung und Beratung für Wohnen, Immobilien und Umwelt GmbH, Hamburg, Dezember 2017

² F+B-Wohn-Index Deutschland 2018, Quartalsbericht I-2018, F+B Forschung und Beratung für Wohnen, Immobilien und Umwelt GmbH, Hamburg, Mai 2018

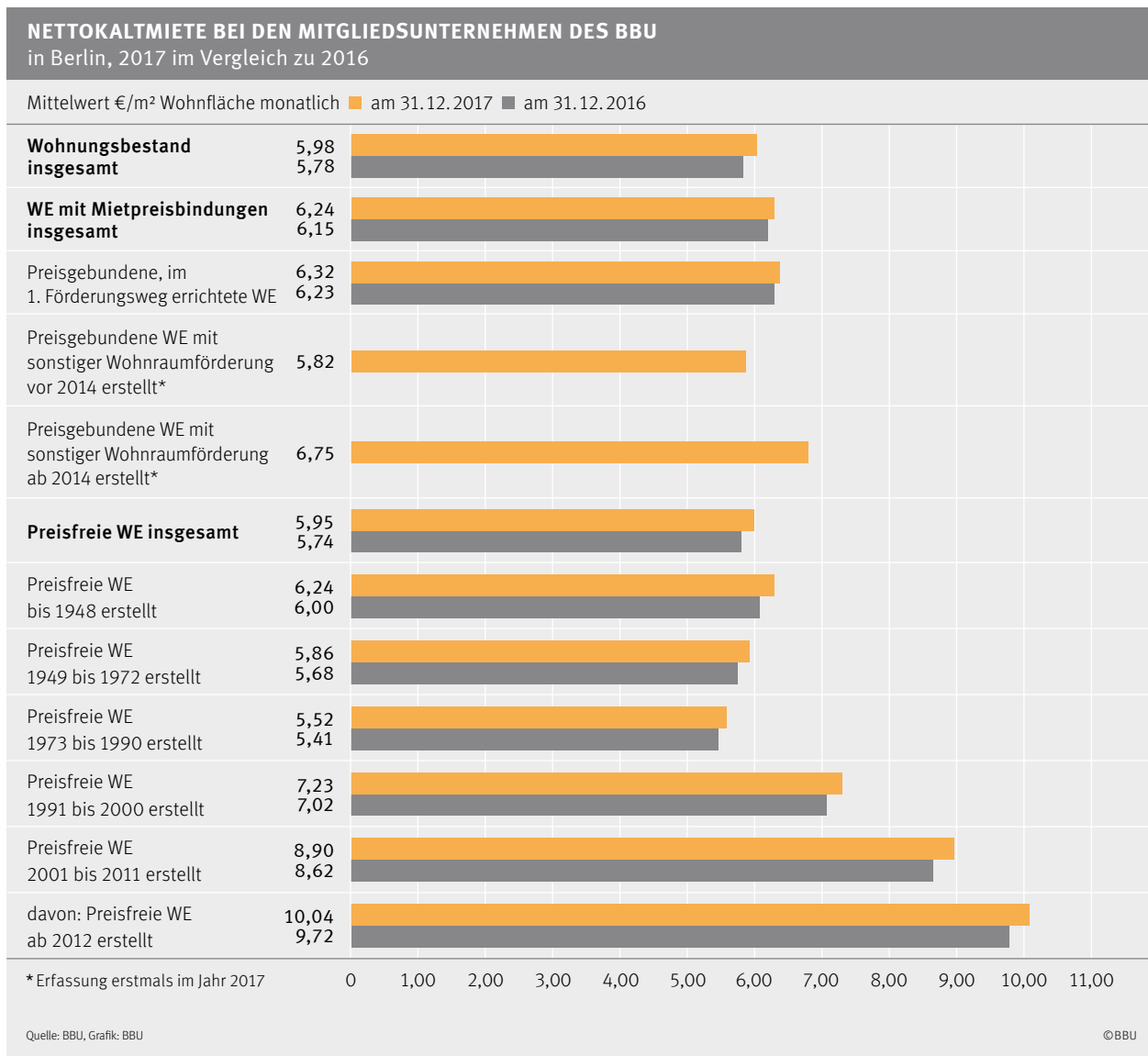
Bestandsmieten

Der BBU hat die jährliche Erhebung zu den Bestands- und Neuvertragsmieten bei seinen Mitgliedsunternehmen zum zehnten Mal auf Ebene der Berliner Bezirke und Brandenburger Landkreise sowie nach ausgewählten Gemeinden des Landes Brandenburg durchgeführt. Im Rahmen des Marktmonitors werden bei den Bestandsmieten die Nettokaltmieten von Wohnungen mit und ohne Mietpreisbindungen erhoben. Dabei wurde ab 2017 bei den preisgebundenen Wohnungen die Systematik geändert. Neben den im 1. Förderungsweg erstellten Wohnungen werden Wohnungen mit sonstiger Wohnraumförderung der Baujahre vor und ab 2014 erfasst. Zudem werden bei den nicht preisgebundenen Wohnungen insgesamt sechs Baualtersklassen unterschieden. Bei den

Neuvertragsmieten wird dagegen nach Baualtersklassen und Sanierungsstand differenziert. Darüber hinaus werden die unternehmensdurchschnittlichen Minima und Maxima je Marktsegment ausgewiesen.

Die detaillierten Auswertungen zur Mietenentwicklung in den einzelnen Marktsegmenten für die Berliner Bezirke, Brandenburger Landkreise und 48 Orte im Land Brandenburg können im Mitgliederbereich des Internetangebots des BBU heruntergeladen werden.

Im Rahmen der Befragung wurden Bestandsmietenangaben zu rund 915.000 Wohnungen erfasst. Bei den Neuvertragsmieten bezogen sich die Angaben auf rund 54.500 Wohnungen.



Mieten der Mitgliedsunternehmen des BBU 2017 weiterhin unter Marktdurchschnitt

Die Nettokaltmieten im Bestand der Berliner Mitgliedsunternehmen des BBU entwickelten sich im Jahr 2017 weiterhin unter der allgemeinen Marktdynamik. Im Vergleich zum Vorjahr stiegen die Bestandsmieten um 3,5 Prozent auf 5,98 €/m² am 31. Dezember 2017. Das sind 20 Cent mehr als im Vorjahr. Der Berliner Mietspiegel 2017 weist dagegen eine durchschnittliche Mietensteigerung um fast fünf Prozent pro Jahr aus. Damit lagen die Nettokaltmieten der BBU-Mitgliedsunternehmen selbst im Dezember 2017 im Schnitt noch um 41 Cent unter dem Median des Berliner Mietspiegels 2017 (6,39 €/m²), der sich auf den Stichtag 1. September 2016 bezieht.

Der Berliner Mietspiegel erfasst die ortsüblichen Nettokaltmieten für die rund 1,2 Millionen nicht preisgebundenen Wohnungen in Mehrfamilienhäusern in der Stadt. Die mit dem Mietspiegel vergleichbare Nettokaltmiete nur im preisfreien Bestand der BBU-Mitgliedsunternehmen in Berlin lag zum Jahresende 2017 mit durchschnittlich 5,95 €/m² sogar um knapp sieben Prozent (-0,44 €/m²) unterhalb des Berliner Mietspiegelmittelwerts.

In einer 60-Quadratmeter-Wohnung lebt es sich bei einem Mitgliedsunternehmen des BBU auf das Jahr gerechnet rund 320 Euro günstiger als im Mietspiegel-Marktdurchschnitt. Mit ihren Nettokaltmieten unterhalb der durchschnittlichen Mietpreise in der Stadt dämpfen die BBU-Mitgliedsunternehmen damit weiterhin die Mietentwicklung in Berlin. In Anbetracht der rund 1.800 Euro, die die Wohnungsunternehmen im Jahr 2017 rein rechnerisch pro Bestandswohnung investiert haben, nehmen sie mit ihrer Mietpreisgestaltung eine hohe soziale und stadtentwicklungspolitische Verantwortung wahr.

Preisfreie Wohnungen fünf Prozent günstiger als Wohnungen mit Mietpreisbindungen

Die durchschnittliche Nettokaltmiete im nicht preisgebundenen Wohnungsbestand der Berliner Mitgliedsunternehmen des BBU lag zum Jahresende 2017 mit 5,95 €/m² weiterhin unter dem Mittelwert im Gesamtbestand der Mitgliedsunternehmen (5,98 €/m²). Demgegenüber war die durchschnittliche Nettokaltmiete von preisgebundenen Wohnungen (6,24 €/m²) knapp fünf Prozent teurer als von nicht preisgebundenen Wohnungen. Die preisgebundenen Wohnungen machen aber lediglich gut neun Prozent des Wohnungsbestandes der Mitgliedsunternehmen des BBU aus.

Einen großen Einfluss auf den Mietendurchschnitt im Bestand mit Mietpreisbindungen haben dabei insbesondere die rund 49.000 Sozialwohnungen des 1. Förderungswegs. In diesem Bestand lag die durchschnittliche Nettokaltmiete zum Jahresende 2017 (6,32 €/m²) weiterhin deutlich über dem Mittelwert im preisfreien Bestand. Die Differenz beträgt knapp 40 Cent pro Quadratmeter und Monat. Der Förderabbau der vergangenen Jahre hat zur Folge, dass die Nettokaltmieten mit unternehmensdurchschnittlichen Spitzenwerten von bis zu 8,05 €/m² in Pankow bei vielen Sozialwohnungen das Niveau vergleichbarer Marktmieten übertreffen.

Im nicht preisgebundenen Bestand waren lediglich die Wohnungen mit Baujahren ab 1991 noch teurer. Die höchste durchschnittliche Nettokaltmiete hatten erwartungsgemäß die wenigen ab 2012 fertig gestellten Wohnungen mit einer durchschnittlichen Nettokaltmiete von 10,04 €/m². Der unternehmensdurchschnittliche Spitzenwert lag hier bei 13,88 €/m² in Mitte.

Überdurchschnittlich starke Mietsteigerung im nicht preisgebundenen Altbaubestand

Im Gegensatz zum Vorjahr stiegen die Nettokaltmieten im nicht preisgebundenen Bestand der Berliner Mitgliedsunternehmen des BBU im Jahr 2017 mit einem Plus von durchschnittlich 3,7 Prozent stärker an als im Bestand mit Mietpreisbindungen (+1,5 %).

Rund 90 Prozent der 632.000 erfassten Wohnungen der Berliner Wohnungsunternehmen entfallen auf den nicht preisgebundenen Bestand. Bei einem Großteil dieses Bestandes sind die Nettokaltmieten im Jahr 2017 stärker gestiegen als noch im Vorjahr. Das betrifft insbesondere den modernisierten Altbaubestand in guten innerstädtischen Lagen. Die Steigerungsrate lag lediglich bei diesen Wohnungen mit Baujahren bis 1948 (+4,0 %) über dem Durchschnittswert im Gesamtbestand (+3,5 %). Im Jahr 2016 lag die Steigerungsrate für die rund 146.000 in diesem Segment erfassten Wohnungen dagegen noch bei 3,3 Prozent. Analog dazu wurde bei Neuvermietungen von Altbaubeständen 2017 die stärkste Steigerungsrate von allen Baualtersklassen ermittelt.

Auch in der Baualtersklasse 1949 bis 1972 lag die durchschnittliche Mietsteigerung mit einem Plus von 3,2 Prozent höher als im Vorjahr (+ 2,3 %). Mit insgesamt 370.000 Wohnungen repräsentieren diese beiden Marktsegmente fast zwei Drittel des erfassten nicht preisgebundenen Wohnungsbestandes der Mitgliedsunternehmen des BBU.

NETTOKALTMIETE IM BESTAND DER MITGLIEDSUNTERNEHMEN DES BBU				
in Berlin nach Baujahr und Art der Förderung (Mittelwert €/m ² Wohnfläche monatlich), am 31.12.2017				
Wohnungen nach Baujahr und Art der Förderung	Nettokaltmiete pro m ² Wohnfläche monatlich			Anzahl erfasster Wohnungen
	Minimum €/m ² *	Mittelwert €/m ²	Maximum €/m ² *	
Preisgebundene Wohnungen gesamt	4,61	6,24	8,05	59.666
1. Förderungsweg	5,03	6,32	8,05	49.109
Sonstige Wohnraumförderung				
Baujahre vor 2014	4,61	5,82	6,99	9.647
Baujahre ab 2014	6,48	6,75	8,01	910
Preisfreie Wohnungen gesamt	3,66	5,95	13,88	572.136
Baujahre bis 1948	3,66	6,24	9,92	145.839
Baujahre 1949 bis 1972	4,53	5,86	7,91	223.582
Baujahre 1973 bis 1990	4,26	5,52	9,52	181.597
Baujahre 1991 bis 2000	4,63	7,23	10,39	13.047
Baujahre 2001 bis 2011	6,83	8,90	10,33	1.779
Baujahre ab 2012	6,07	10,04	13,88	6.292
Preisgebundene und preisfreie Wohnungen gesamt	3,66	5,98	13,88	631.802

* Minimum / Maximum: niedrigster bzw. höchster unternehmensbezogener Mittelwert der Marktsegmente

Quelle: BBU © BBU

DURCHSCHNITTLICHE NETTOKALTMIETE IM BESTAND DER MITGLIEDSUNTERNEHMEN DES BBU					
in Berlin, nach Baujahr und Art der Förderung, (Mittelwert €/m ² Wohnfläche monatlich*), 2015 bis 2017					
Wohnungen nach Baujahr und Art der Förderung	31.12.2017		31.12.2016		Veränderung 2017 zu 2016 in %
	Nettokaltmiete	Anzahl Wohnungen	Nettokaltmiete** (31.12.2015)	Anzahl Wohnungen	
Preisgebundene Wohnungen gesamt	6,24	59.666	6,15 (5,93)	65.152	1,5
1. Förderungsweg	6,32	49.109	6,23 (6,00)	52.943	1,4
Sonstige Wohnraumförderung***					
Baujahre vor 2014	5,82	9.647	- (-)	- (-)	- (-)
Baujahre ab 2014	6,75	910	- (-)	- (-)	- (-)
Preisfreie Wohnungen gesamt	5,95	572.136	5,74 (5,57)	550.024	3,7
Baujahre bis 1948	6,24	145.839	6,00 (5,80)	136.782	4,0
Baujahre 1949 bis 1972	5,86	223.582	5,68 (5,55)	219.470	3,2
Baujahre 1973 bis 1990	5,52	181.597	5,41 (5,28)	177.776	2,0
Baujahre 1991 bis 2000	7,23	13.047	7,02 (6,71)	10.441	3,0
Baujahre 2001 bis 2011	8,90	1.779	8,62 (9,06)	1.673	3,2
Baujahre ab 2012****	10,04	6.292	9,72 (-)	3.882	3,3
Preisgebundene und preisfreie Wohnungen gesamt	5,98	631.802	5,78 (5,61)	615.176	3,5

* durchschnittliche Nettokaltmiete pro Marktsegment zum Stichtag 31.12. des Berichtsjahres
 ** Vorjahresergebnisse angepasst auf gleichen Mitgliederbestand wie im Jahr 2017
 *** ab 2017 neue Systematik der Einteilung der Marktsegmente
 **** Erfassung erstmals im Jahr 2016

Quelle: BBU © BBU

Bei den preisfreien Wohnungen mit Baujahren 1973 bis 1990 war der durchschnittliche Mietenanstieg mit 2,0 Prozent (Vorjahr: +2,5 %), wie bereits in den Jahren zuvor, deutlich unterdurchschnittlich. Neben diesem Marktsegment hat sich die Mietendynamik auch bei den nicht preisgebundenen Wohnungen der Baujahre 1991 bis 2000 gegenüber dem Vorjahr abgeschwächt. Während im Jahr 2017 eine Mietsteigerungsrate von durchschnittlich 3,0 Prozent ermittelt wurde, lag sie im Vorjahr noch bei 4,3 Prozent.

Auch für die knapp 8.100 Wohnungen der jüngeren Baualtersklassen ab 2001 wurden durchweg leicht unterdurchschnittliche Mietsteigerungsraten von 3,2 bis 3,3 Prozent ermittelt.

Im preisgebundenen Bestand konnte 2017 bei den einzelnen Marktsegmenten lediglich die Mietsteigerungsrate bei den im 1. Förderungsweg erstellten Sozialwohnungen ermittelt werden, da aufgrund der geänderten Systematik innerhalb der Segmente keine direkten Vergleichszahlen aus dem Vorjahr für Wohnungen mit sonstiger Wohnraumförderung vorliegen.

Auf das Marktsegment der im 1. Förderungsweg erstellten Sozialwohnungen entfällt mit einem Anteil von 82 Prozent weiterhin ein Großteil des preisgebundenen Bestandes. Allerdings hat sich die Zahl der Wohnungen aufgrund ausgelaufener Bindungen innerhalb eines Jahres um rund 3.800 auf 49.100 reduziert. Der Anstieg der Nettokaltmieten betrug 2017 in diesem Marktsegment lediglich 1,4 Prozent. Im Vorjahr wurde noch eine weit überdurchschnittliche Steigerungsrate von 3,8 Prozent ermittelt.

Mietenniveau in Marzahn-Hellersdorf deutlich niedriger als in den übrigen Bezirken

Die durchschnittlichen Nettokaltmieten in den einzelnen Berliner Bezirken wiesen bei den Mitgliedsunternehmen des BBU 2017 erneut eine große Spanne auf. Marzahn-Hellersdorf hatte zum Stichtag 31. Dezember 2017 mit durchschnittlich 5,34 €/m² weiterhin das mit Abstand günstigste Mietenniveau. Die höchste durchschnittliche

Nettokaltmiete von 6,62 €/m² wurde für Steglitz-Zehlendorf festgestellt. Neben Marzahn-Hellersdorf wurden für drei weitere Bezirke Nettokaltmieten leicht unterhalb des gesamtstädtischen Niveaus von 5,98 €/m² ermittelt. Dazu zählen Lichtenberg, Neukölln und Reinickendorf mit Nettokaltmieten zwischen 5,93 €/m² und 5,97 €/m².

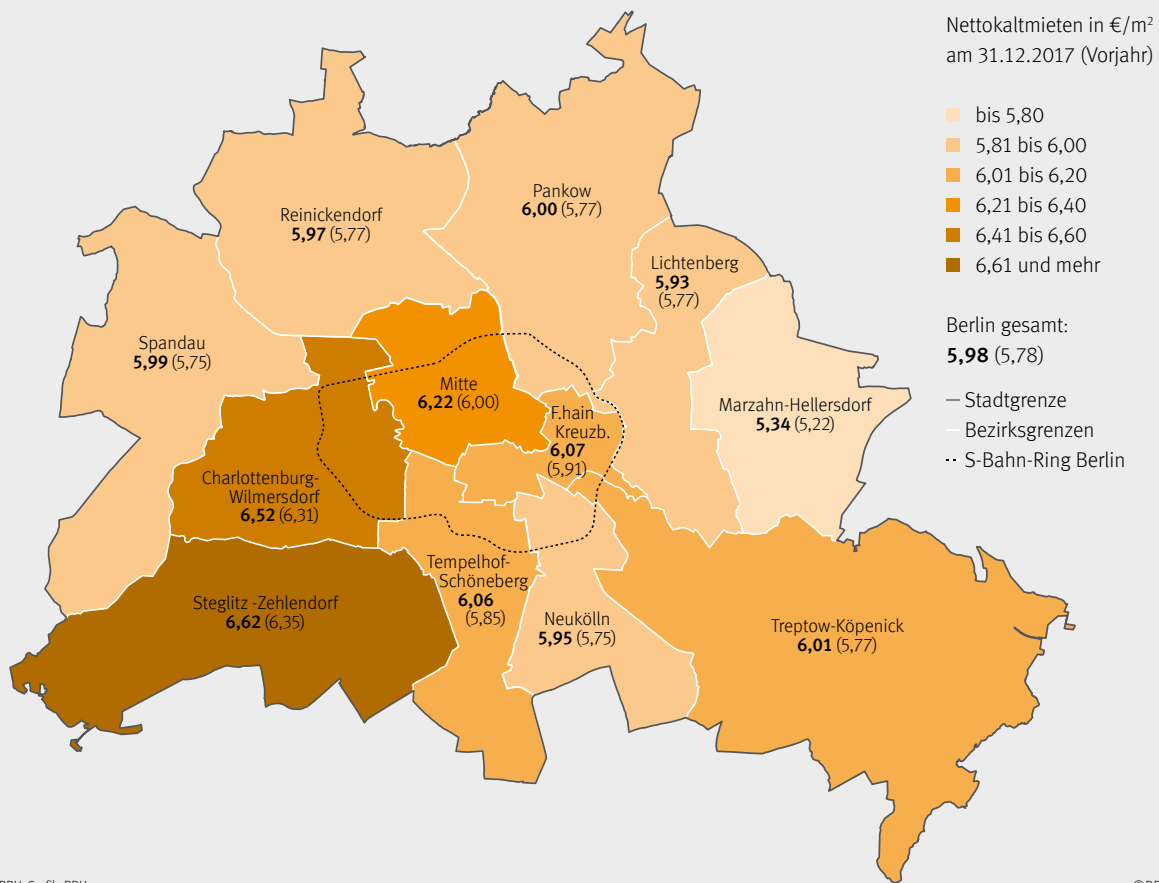
In Spandau lag die Nettokaltmiete von durchschnittlich 5,99 €/m² dagegen erstmals leicht über dem gesamtstädtischen Wert. Schon seit einigen Jahren lässt sich beobachten, dass sich die Nettokaltmieten auch außerhalb der innerstädtischen Gebiete immer mehr an das Gesamtberliner Mietenniveau angleichen. Das gilt auch für Pankow und Treptow-Köpenick, wo zum ersten Mal die Sechs-Euro-Marke leicht überschritten wurde. In einigen im Ostteil Berlins gelegenen Bezirken wirkte sich in den vergangenen Jahren zudem nicht zuletzt die fast flächendeckende Modernisierung des Gebäudebestandes auf die Mietenentwicklung aus.

Auch in den übrigen fünf Bezirken lag der Mittelwert der Nettokaltmieten über 6,00 €/m² und damit über der durchschnittlichen Nettokaltmiete im Gesamtbestand der Mitgliedsunternehmen des BBU in Berlin.

Im Ranking der höchsten durchschnittlichen Nettokaltmieten folgten nach Steglitz-Zehlendorf die Bezirke Charlottenburg-Wilmersdorf (6,52 €/m²) und Mitte (6,22 €/m²). Aber auch in Friedrichshain-Kreuzberg (6,07 €/m²) und Tempelhof-Schöneberg (6,06 €/m²) lagen die durchschnittlichen Nettokaltmieten über dem Durchschnittswert im Bestand der Mitgliedsunternehmen des BBU in Berlin insgesamt.

Die Spanne der unternehmensdurchschnittlichen Miethöhen in den einzelnen Marktsegmenten war zum Jahresende 2017 erneut in Mitte am größten. Sie reichte dort von 4,57 €/m² im Minimum bis zu 13,88 €/m² im Maximum. Danach folgten Charlottenburg-Wilmersdorf (Spanne von 4,59 €/m² bis 13,18 €/m²) und Steglitz-Zehlendorf (Spanne von 3,66 €/m² bis 11,78 €/m²). Am geringsten war die Mietpreisspanne in Spandau mit unternehmensdurchschnittlichen Nettokaltmieten von 4,70 €/m² bis zu 8,52 €/m².

BESTANDSMIETEN DER MITGLIEDSUNTERNEHMEN DES BBU
in Berlin nach Bezirken, am 31.12.2017 (2016)



Quelle: BBU, Grafik: BBU

©BBU

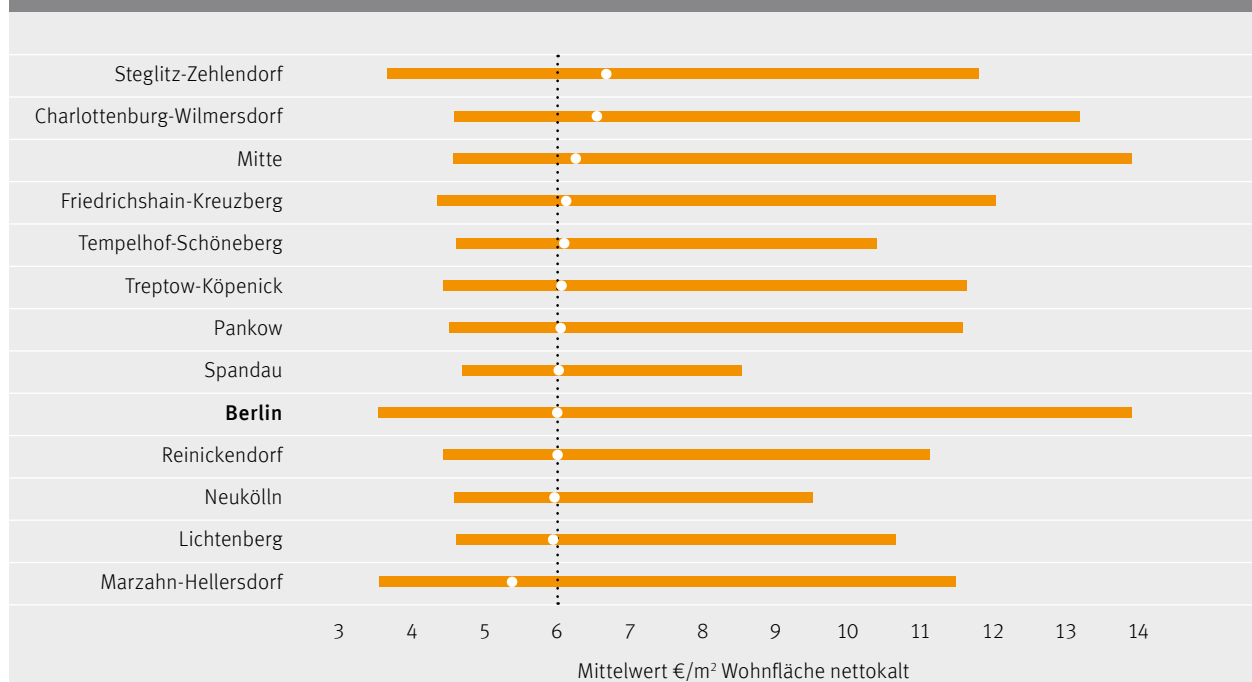
NETTOKALTMIETE IM BESTAND DER MITGLIEDSUNTERNEHMEN DES BBU
 in Berlin nach Bezirken (Mittelwert €/m² Wohnfläche monatlich), am 31.12.2017

Bezirk	Nettokaltmiete pro m ² Wohnfläche monatlich			Anzahl erfasster Wohnungen
	Minimum €/m ² *	Mittelwert €/m ²	Maximum €/m ² *	
Charlottenburg-Wilmersdorf	4,59	6,52	13,18	32.823
Friedrichshain-Kreuzberg	4,33	6,07	12,03	35.278
Lichtenberg	4,62	5,93	10,63	100.035
Marzahn-Hellersdorf	3,56	5,34	11,47	81.263
Mitte	4,57	6,22	13,88	46.309
Neukölln	4,59	5,95	9,49	47.547
Pankow	4,53	6,00	11,56	65.408
Reinickendorf	4,44	5,97	11,10	47.573
Spandau	4,70	5,99	8,52	40.118
Steglitz-Zehlendorf	3,66	6,62	11,78	33.287
Tempelhof-Schöneberg	4,62	6,06	10,39	44.110
Treptow-Köpenick	4,44	6,01	11,62	58.051
Berlin	3,56	5,98	13,88	631.802

* Minimum / Maximum: Niedrigster bzw. höchster unternehmensbezogener Mittelwert in einzelnen Marktsegmenten

Quelle: BBU

©BBU

SPANNEN DER BESTANDSMIETEN DER MITGLIEDSUNTERNEHMEN DES BBU
 in Berlin nach Bezirken, im Jahr 2017


Quelle: BBU, Grafik: BBU

©BBU

Mietsteigerungsraten 2017 in den Berliner Randbezirken erneut an der Spitze

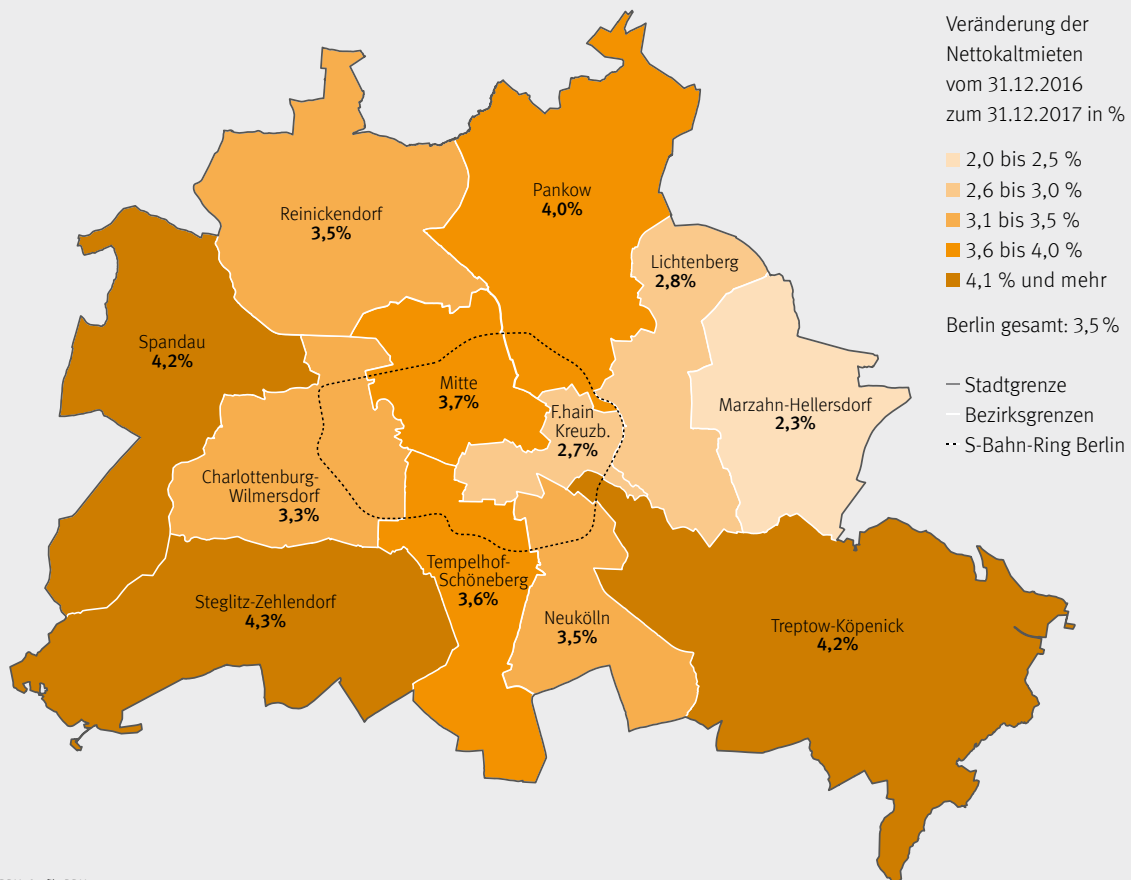
Der Anstieg der Nettokaltmieten bei den Mitgliedsunternehmen des BBU in Berlin betrug im Jahr 2017 durchschnittlich 3,5 Prozent. Die Mietsteigerungsrate lag damit leicht über dem Schnitt der vergangenen zehn Jahre (+3,1 %). Dabei entwickelten sich die Nettokaltmieten auf Bezirksebene erneut unterschiedlich dynamisch. Die Spanne der durchschnittlichen Mietsteigerungsraten reichte 2017 von 2,3 Prozent in Marzahn-Hellersdorf bis zu 4,3 Prozent in Steglitz-Zehlendorf. Der Bezirk Steglitz-Zehlendorf nahm damit sowohl beim durchschnittlichen Mietenanstieg als auch bei der durchschnittlichen Nettokaltmiete zum wiederholten Mal die Spitzenposition ein.

Der Bezirk Spandau befand sich 2017 neben Treptow-Köpenick mit einer Mietsteigerungsrate von 4,2 Prozent erneut unter den Bezirken mit den höchsten Steigerungs-

raten. In der Folge bewegte sich das Mietenniveau bei den Mitgliedsunternehmen des BBU in Spandau 2017 erstmals leicht über dem gesamtstädtischen Niveau.

In der Rangfolge der Bezirke mit den höchsten Mietsteigerungen folgten Pankow (+4,0 %), Mitte (+3,7 %) sowie Tempelhof-Schöneberg (+3,6 %). In Neukölln und Reinickendorf bewegten sich die Steigerungsraten auf Höhe des gesamtstädtischen Durchschnitts von 3,5 Prozent. Neben Spandau fand insbesondere in Reinickendorf in den vergangenen Jahren eine stetige Angleichung an das durchschnittliche gesamtstädtische Mietenniveau im Bestand der Mitgliedsunternehmen des BBU statt. So wurden für Reinickendorf bereits seit dem Jahr 2011 überdurchschnittlich starke Mietsteigerungen ermittelt. Aber auch in Neukölln lag die Mietendynamik im Bezirksvergleich in den vergangenen Jahren fast ausnahmslos mindestens auf Höhe des gesamtstädtischen Durchschnitts bei den Mitgliedsunternehmen des BBU.

VERÄNDERUNG DER BESTANDSMIETEN DER MITGLIEDSUNTERNEHMEN DES BBU
in Berlin nach Bezirken, 2017 zu 2016



Vier Bezirke hatten im Jahr 2017 unterdurchschnittliche Mietsteigerungsraten. Den niedrigsten Anstieg der durchschnittlichen Nettokaltmieten auf Bezirksebene wurden für die Bestände der Mitgliedsunternehmen des BBU in Marzahn-Hellersdorf (+2,3 %) und erneut für Friedrichshain-Kreuzberg (+2,7 %), Lichtenberg (+2,8 %) und Charlottenburg-Wilmersdorf (+3,3 %) ermittelt.

Im Bezirk Marzahn-Hellersdorf war im Jahr 2017 damit sowohl die Mietendynamik als auch die durchschnittliche Nettokaltmiete am niedrigsten. Friedrichshain-Kreuzberg weist bereits

das fünfte Jahr in Folge eine vergleichsweise niedrige Mietendynamik auf. Allerdings liegt dort die durchschnittliche Nettokaltmiete (2017: 6,07 €/m²) bereits seit einigen Jahren über dem Gesamtberliner Mittelwert im Bestand der Mitgliedsunternehmen des BBU und im Bezirksvergleich sogar an vierter Stelle hinter Steglitz-Zehlendorf, Charlottenburg-Wilmersdorf und Mitte. In Lichtenberg befand sich die durchschnittliche Nettokaltmiete im Jahr 2017 (5,93 €/m²) dagegen unter dem Mittelwert im Bestand der Mitgliedsunternehmen des BBU in Berlin.

NETTOKALTMIETE IM BESTAND DER MITGLIEDSUNTERNEHMEN DES BBU in Berlin nach Bezirken, (Mittelwert €/m ² Wohnfläche monatlich), 2016 bis 2017						
Bezirk	Mittelwert €/m ² Wohnfläche monatlich am:		Differenz Mittelwert 2017 zu 2016 €/m ² Wohnfläche monatlich		Anzahl erfasster Wohnungen	
	31.12.2017	31.12.2016	absolut	in %		
Charlottenburg-Wilmersdorf	6,52	6,31	0,21	3,3	32.823	
Friedrichshain-Kreuzberg	6,07	5,91	0,16	2,7	35.278	
Lichtenberg	5,93	5,77	0,16	2,8	100.035	
Marzahn-Hellersdorf	5,34	5,22	0,12	2,3	81.263	
Mitte	6,22	6,00	0,22	3,7	46.309	
Neukölln	5,95	5,75	0,20	3,5	47.547	
Pankow	6,00	5,77	0,23	4,0	65.408	
Reinickendorf	5,97	5,77	0,20	3,5	47.573	
Spandau	5,99	5,75	0,24	4,2	40.118	
Steglitz-Zehlendorf	6,62	6,35	0,27	4,3	33.287	
Tempelhof-Schöneberg	6,06	5,85	0,21	3,6	44.110	
Treptow-Köpenick	6,01	5,77	0,24	4,2	58.051	
Berlin	5,98	5,78	0,20	3,5	631.802	

Quelle: BBU

©BBU

Neuvertragsmieten

Die Neuvertragsmieten der Mitgliedsunternehmen des BBU in Berlin beziehen sich auf die Nettokaltmieten im Jahr 2017 beim Abschluss von neuen Mietverträgen im nicht preisgebundenen Bestand. Die Ergebnisse der Befragung liefern detaillierte Informationen über die tatsächlich realisierten Mietpreise. Dabei wird neben sechs verschiedenen Baualterklassen analog zu den Bestandsmieten zudem nach der Lage der Wohnungen und deren Sanierungsstand differenziert. Im Zuge der forcierten Bautätigkeit werden zum wiederholten Mal zusätzlich die Nettokaltmieten beim Erstbezug von Wohnungen erfasst.

Die detaillierten Ergebnisse der Befragung für die zwölf Berliner Bezirke können im Mitgliederbereich des Internetangebots des BBU heruntergeladen werden. Bei einem Vergleich der Neuvertragsmieten mit den Vorjahren ist zu beachten, dass aufgrund der strukturellen Unterschiede der in den jeweiligen Berichtsjahren neu vermieteten Wohnungen ein Benchmarking wie bei den Bestandsmieten nur bedingt möglich ist. Zwar werden bei den detaillierten Auswertungen auf kleinräumiger Ebene die jeweiligen Vorjahreswerte ausgewiesen, allerdings können unterschiedliche Qualitäten (Merkmale) der neuvermieteten Objekte zu differierenden Mietdurchschnitten führen. Da die neuvermieteten erstbezogenen Wohnungen in der Regel für eine weitaus höhere Nettokaltmiete vermietet werden als die wiedervermieteten Bestandswohnungen, und die Zahl der im Rahmen des Erstbezugs neu vermieteten Wohnungen von Jahr zu Jahr stark schwankt, weist der BBU im Rahmen dieses Marktmonitors zum zweiten Mal zusätzlich auch die Entwicklung der Neuvertragsmieten bei den Bestandswohnungen ohne Erstbezug aus.

Zahl der Neuvermietungen 2017 in fast allen Bezirken rückläufig

Im Jahr 2017 wurden die Angaben von rund 34.200 neu abgeschlossenen Mietverträgen bei den Mitgliedsunternehmen des BBU in Berlin ausgewertet. Das sind knapp 2.500 Neuvermietungen weniger als im Vorjahr. Wie bereits im Jahr 2016 wurden dabei für den Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg mit 1.145 Neuverträgen die wenigsten Neuvermietungen ermittelt. Lichtenberg stand mit 6.069 Neuverträgen weiterhin an der Spitze. Insgesamt hat die Zahl der Neuvermietungen nicht nur absolut, sondern auch bezogen auf den preisfreien Wohnungsbestand im Jahr 2017 in fast allen Bezirken abgenommen. Für Berlin insgesamt wurde 2017 eine Neuvermietungsquote von 6,0 Prozent (2016: 6,7 %) ermittelt. Die Neuvermietungsquote 2017 lag damit über dem Anteil der von Mietern gekündigten Wohnungen

im Bestand der Mitgliedsunternehmen des BBU (5,4 %). Noch zu Beginn des Jahrtausends lag die Fluktuationsquote bei fast zehn Prozent. Aufgrund wachsender Bevölkerungs- und Haushaltszahlen und einem knappen Wohnungsangebot kann davon ausgegangen werden, dass die Umzugshäufigkeit auch in den kommenden Jahren in Berlin tendenziell auf einem niedrigen Niveau bleibt.

Die niedrigste Neuvermietungsquote auf Bezirksebene hatte 2017 Friedrichshain-Kreuzberg mit 4,5 Prozent, gefolgt von Charlottenburg-Wilmersdorf und Neukölln mit jeweils 5,1 Prozent. Die höchsten Neuvermietungsquoten fanden sich dagegen in den östlichen Bezirken. Auf den vordersten Stellen standen dabei Treptow-Köpenick (7,4 %) und Marzahn-Hellersdorf (6,4 %).

Am stärksten war der Rückgang der Neuvermietungen 2017 in Reinickendorf (-2,1 Prozentpunkte (PP) bzw. -862 WE), Neukölln (-1,5 PP bzw. -450 WE) sowie in Lichtenberg und Tempelhof-Schöneberg (jeweils -1,0 PP). Einen leichten Anstieg von neu vermieteten Wohnungen hatten lediglich Treptow-Köpenick (240 WE) und Charlottenburg-Wilmersdorf (57 WE).

Neuvertragsmieten der BBU-Mitgliedsunternehmen in Berlin 2017 weiterhin günstiger als im Marktdurchschnitt

Im gesamtstädtischen Durchschnitt lagen die Neuvertragsmieten bei den BBU-Mitgliedsunternehmen im Jahr 2017 bei 7,45 €/m² (2016: 6,87 €/m²). Das sind 8,4 Prozent mehr als im Vorjahr. Die Neuvertragsmieten im Jahr 2017 stiegen, wie bereits in den Vorjahren, damit stärker an als die Bestandsmieten (+3,5 %). Ohne die im Rahmen des Erstbezugs neu vermieteten Wohnungen betrug die Nettokaltmiete der wiedervermieteten Bestandswohnungen im Jahr 2017 durchschnittlich 7,23 €/m² (Vergleichswert 2016: 6,72 €/m²). Auch die Steigerungsrate der wiedervermieteten Bestandswohnungen lag mit einem Plus von 7,6 Prozent unter der Steigerungsrate der Neuvertragsmieten insgesamt.

Der Anstieg der Neuvertragsmieten im Jahr 2017 wurde stark durch die Verschiebungen bei der Anzahl der Vermietungen in den unteren und oberen Mietpreissegmenten beeinflusst. Während die Zahl der Neuvermietungen in den unteren Mietpreissegmenten deutlich abnahm, war in den oberen Preissegmenten nicht zuletzt durch den forcierten Neubau von Wohnungen eine starke Zunahme zu verzeichnen. Für die unteren Preissegmente in den Baualterklassen 1949 bis 1990, die zwei Drittel aller Neuvermietungen ausmachen, wurde 2017 eine durchschnittliche Nettokaltmiete von 6,78 €/m² ermittelt. Die Steigerung von 5,4 Prozent gegenüber

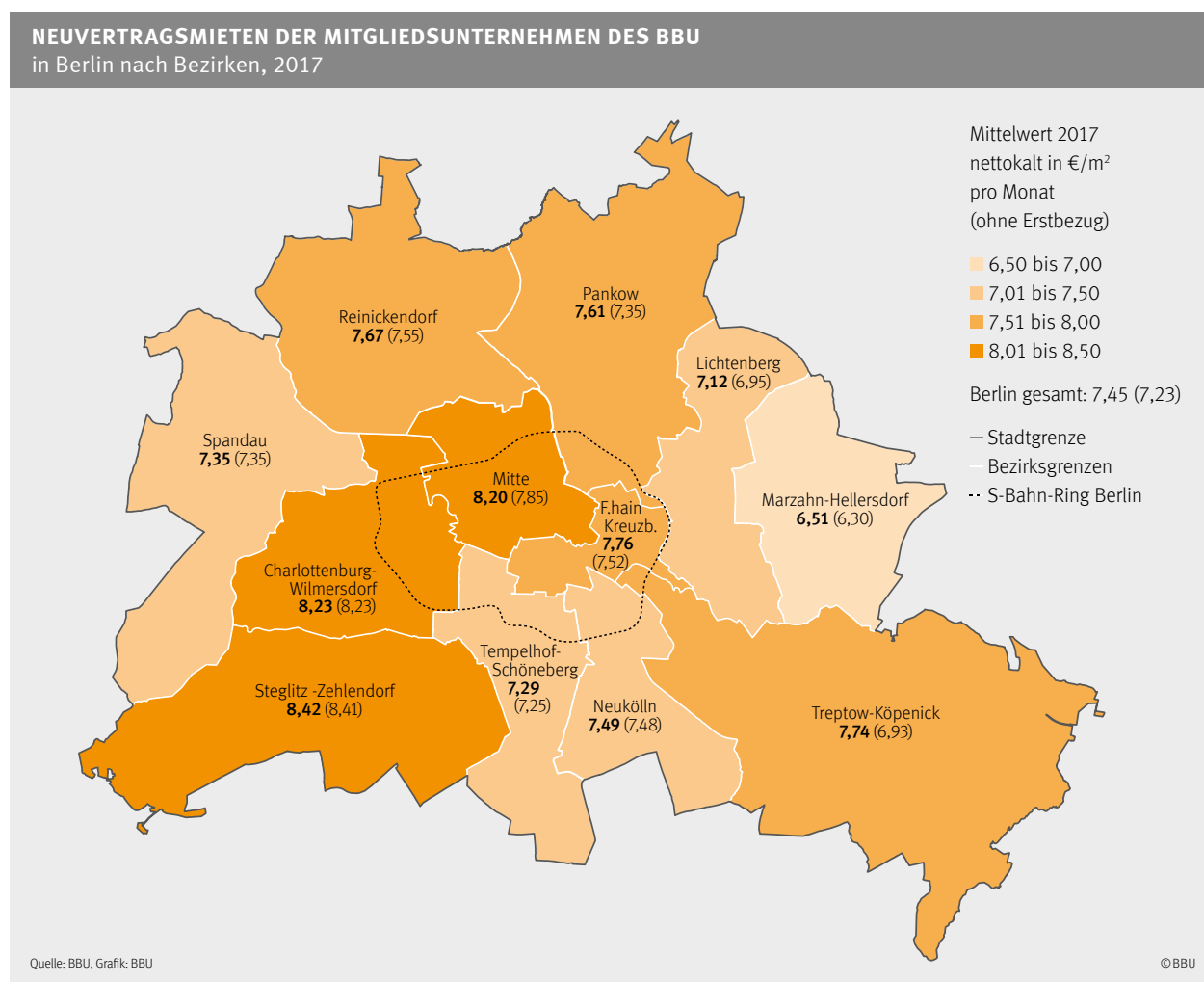
dem Vorjahr (6,43 €/m²) war damit bei einem Großteil der Neuvermietungen der Mitgliedsunternehmen des BBU vergleichsweise niedrig. Allerdings ging die Zahl der Neuvermietungen in diesen Marktsegmenten um zwölf Prozent zurück, während sie in den oberen Mietpreissegmenten ab Baujahr 2001 mit einer durchschnittlichen Nettokaltmiete von 10,43 €/m² um rund 50 Prozent zunahm.

Im Vergleich zu den auf gesamtstädtischer Ebene ermittelten Angebotsmieten anderer Marktforschungsinstitute fiel die mittlere Neuvertragsmiete bei den BBU-Mitgliedsunternehmen weiterhin moderater aus als im Marktdurchschnitt. So lag die im Rahmen des IBB Wohnungsmarktberichts 2017 ausgewiesene mittlere Angebotsmiete (Median) in Berlin im Jahr 2017 bei durchschnittlich 10,15 €/m² ¹ (2016: 9,07 €/m²). Dies entspricht einer Steigerung um fast zwölf Prozent im Vergleich zum Vorjahr. Damit war auch die Mietsteigerungsrate der neuvermieteten Wohnungen bei

den Mitgliedsunternehmen des BBU niedriger als im Marktdurchschnitt. Ihre Wohnungsbestände haben auch beim Neuvermietungsgeschehen in der Hauptstadt eine preisdämpfende Wirkung.

Allerdings stellen die im IBB Wohnungsmarktbericht ausgewerteten Angebotsmieten nur einen Ausschnitt aus dem Mietgefüge dar, da insbesondere preisgünstige Mietwohnungen kaum im Internet angeboten werden.

Auch in ausgewählten Marktsegmenten lagen die Neuvertragsmieten auf gesamtstädtischer Ebene noch deutlich über den Neuvertragsmieten bei den BBU-Mitgliedsunternehmen. Der F+B-Wohn-Index Deutschland, mit dem die F+B Forschung und Beratung für Wohnen, Immobilien und Umwelt GmbH regelmäßig aktuelle Mietangebote für zehn Jahre alte, 75 m² große Wohnungen deutschlandweit vergleicht, weist für Berlin im IV. Quartal 2017 einen Mittelwert der Neuver-



¹ Eigene Berechnungen der RegioKontext GmbH anhand der Immobilienanzeigen der Immobilien Scout GmbH, IBB Wohnungsmarktbericht 2017, Investitionsbank Berlin, Mai 2018

tragsmieten von 8,30 €/m² aus.² Im Vergleich mit den anderen deutschen Metropolen lag das Niveau der Angebotsmieten in Berlin nach einer Analyse von F+B weiterhin unterhalb der anderen Top-Standorte in Deutschland. Dazu zählen München (13,20 €/m²), Frankfurt am Main (11,00 €/m²), Stuttgart (10,70 €) und Hamburg (10,30 €).³

Differierende Neuvertragsmieten auf Bezirksebene

Im Jahr 2017 blieb Marzahn-Hellersdorf bei Neuvermietungen im Wohnungsbestand der Mitgliedsunternehmen des BBU mit einer durchschnittlichen Nettokaltmiete von 6,51 €/m² weiterhin der preiswerteste Bezirk. Die Differenz zum Berliner Mittelwert (7,45 €/m²) betrug fast 13 Prozent. Mit einigem Abstand folgten Lichtenberg (7,12 €/m²), Tempelhof-

Schöneberg (7,29 €/m²) und Spandau (7,35 €/m²) mit ebenfalls unter dem gesamtstädtischen Durchschnitt liegenden Neuvertragsmieten.

Für die Bezirke Reinickendorf (7,67 €/m²) und Treptow-Köpenick (7,74 €/m²) wurden, wie für die übrigen sechs Bezirke, 2017 erstmals überdurchschnittliche Nettokaltmieten bei Neuvermietung ermittelt. Die höchsten Durchschnittsmieten bei Neuvermietung wurden erneut für Steglitz-Zehlendorf (8,42 €/m²), Charlottenburg-Wilmersdorf (8,23 €/m²) und Mitte (8,20 €/m²) ermittelt.

Im Jahr 2017 reichte die Spanne der unternehmensdurchschnittlichen Neuvertragsmieten bei den Mitgliedsunternehmen des BBU in einzelnen Marktsegmenten von 3,69 €/m² in Mitte bis zu 15,00 €/m² in Lichtenberg.

NEUVERTRAGSMIETEN DER MITGLIEDSUNTERNEHMEN DES BBU in Berlin nach Bezirken, vom 01.01.2017 bis 31.12.2017				
Mittelwert in €/m ² Wohnfläche, nettokalt pro Monat				
Bezirk	Neuvermietungen Anzahl gesamt	Minimum* €/m ²	Mittelwert €/m ²	Maximum* €/m ²
Charlottenburg-Wilmersdorf	1.390	5,45	8,23	13,01
Friedrichshain-Kreuzberg	1.145	5,28	7,76	14,09
Lichtenberg	6.069	4,94	7,12	15,00
Marzahn-Hellersdorf	5.124	4,94	6,51	11,47
Mitte	2.299	3,69	8,20	14,39
Neukölln	1.990	5,13	7,49	12,36
Pankow	3.810	4,32	7,61	12,38
Reinickendorf	2.534	5,26	7,67	11,31
Spandau	2.065	5,39	7,35	10,34
Steglitz-Zehlendorf	1.770	5,51	8,42	14,81
Tempelhof-Schöneberg	1.994	5,14	7,29	11,65
Treptow-Köpenick	4.008	5,02	7,74	12,50
Berlin	34.198	3,69	7,45	15,00
* Minimum / Maximum: Niedrigster bzw. höchster unternehmensbezogener Mittelwert in einzelnen Marktsegmenten				
Quelle: BBU				

^{2,3} F+B-Wohn-Index Deutschland 2017, Quartalsbericht IV-2017, F+B Forschung und Beratung für Wohnen, Immobilien und Umwelt GmbH, Hamburg, Januar 2018

Neuvertragsmieten der wiedervermieteten Bestandswohnungen ohne Erstbezug moderater gestiegen

Die durchschnittliche Nettokaltmiete der wiedervermieteten Bestandswohnungen im Bestand der Berliner Mitgliedsunternehmen des BBU (7,23 €/m²) war im Jahr 2017 erneut günstiger als die Neuvertragsmieten inklusive der erstbezogenen Wohnungen insgesamt (7,45 €/m²). Zurückzuführen ist diese Differenz auf die Zunahme von erstbezogenen Wohnungen um rund 40 Prozent gegenüber dem Vorjahr mit deutlich überdurchschnittlichen Neuvertragsmieten von im Schnitt 10,44 €/m². In der Folge lag auch die Steigerungsrate bei den wiedervermieteten Bestandswohnungen im Jahr 2017 mit einem Plus von 7,6 Prozent unter der Steigerungsrate der Neuvertragsmieten insgesamt (+8,4 %).

In einigen Bezirken machten sich diese Abweichungen bei den Neuvertragsmieten durch die starke Zunahme von erstbezogenen Wohnungen besonders stark bemerkbar. Dazu zählten insbesondere Treptow-Köpenick und Mitte. In diesen beiden Bezirken hat die Zahl der erstbezogenen Wohnungen im Jahr 2017 gegenüber dem Vorjahr um rund das Dreifache zugenommen. In Marzahn-Hellersdorf wurden

2017 erstmals Neuvertragsmieten von erstbezogenen Wohnungen gemeldet. Dadurch war in diesen Bezirken die Steigerungsrate der Neuvertragsmieten insgesamt deutlich höher als ohne erstbezogene Wohnungen.

Einen gegenteiligen Effekt erzeugte der Rückgang von erstbezogenen Wohnungen im Jahr 2017 gegenüber dem Vorjahr. Da bei den betroffenen Bezirken weniger hochpreisige Neuvertragsmieten von Erstbezügen in die Auswertung miteinfließen als noch im Jahr 2016, war die Steigerung der gesamten Neuvertragsmieten niedriger als ausschließlich bei den wiedervermieteten Bestandswohnungen. Das galt insbesondere für die Bezirke Steglitz-Zehlendorf, Neukölln, Tempelhof-Schöneberg und Lichtenberg.

Die niedrigsten Steigerungsrate bei den wiedervermieteten Bestandswohnungen im Jahr 2017 gegenüber dem Vorjahr von 3,4 bis 5,8 Prozent wurden für die im Ostteil Berlins gelegenen Bezirke Marzahn-Hellersdorf, Treptow-Köpenick und Lichtenberg ermittelt. In diesen Bezirken lagen zugleich die durchschnittlichen Neuvertragsmieten der wiedervermieteten Wohnungen weiterhin unter dem gesamtstädtischen Durchschnitt.

NEUVERTRAGSMIETEN DER MITGLIEDSUNTERNEHMEN DES BBU in Berlin nach Bezirken, 2016 bis 2017

Mittelwert €/m² Wohnfläche, nettokalt pro Monat

Bezirk	Neuvertragsmieten im Jahr 2017 insgesamt (ohne Erstbezug**)	Neuvertragsmieten im Jahr 2016 insgesamt* (ohne Erstbezug**)	Veränderung '17 zu '16 insgesamt in % (ohne Erstbezug**)
Marzahn-Hellersdorf	6,51 (6,30)	6,09 (6,09)	6,9 (3,4)
Lichtenberg	7,12 (6,95)	6,80 (6,57)	4,7 (5,8)
Tempelhof-Schöneberg	7,29 (7,25)	6,89 (6,80)	5,8 (6,6)
Spandau	7,35 (7,35)	6,79 (6,79)	8,2 (8,2)
Neukölln	7,49 (7,48)	6,95 (6,80)	7,8 (10,0)
Pankow	7,61 (7,35)	6,96 (6,72)	9,3 (9,4)
Reinickendorf	7,67 (7,55)	6,71 (6,66)	14,3 (13,4)
Treptow-Köpenick	7,74 (6,93)	6,84 (6,61)	13,2 (4,8)
Friedrichshain-Kreuzberg	7,76 (7,52)	7,13 (6,98)	8,8 (7,7)
Mitte	8,20 (7,85)	7,38 (7,29)	11,1 (7,8)
Charlottenburg-Wilmersdorf	8,23 (8,23)	7,72 (7,72)	6,6 (6,6)
Steglitz-Zehlendorf	8,42 (8,41)	8,12 (7,79)	3,7 (8,0)
Berlin	7,45 (7,23)	6,87 (6,72)	8,4 (7,6)

* Anpassung der Vorjahreswerte durch Änderungen im BBU-Mitgliederbestand

** Werte in Klammern ohne Berücksichtigung von erstbezogenen Wohnungen in den Jahren 2016 und 2017

Quelle: BBU

© BBU

Neuvertragsmieten im Berliner Altbaubestand am stärksten angestiegen

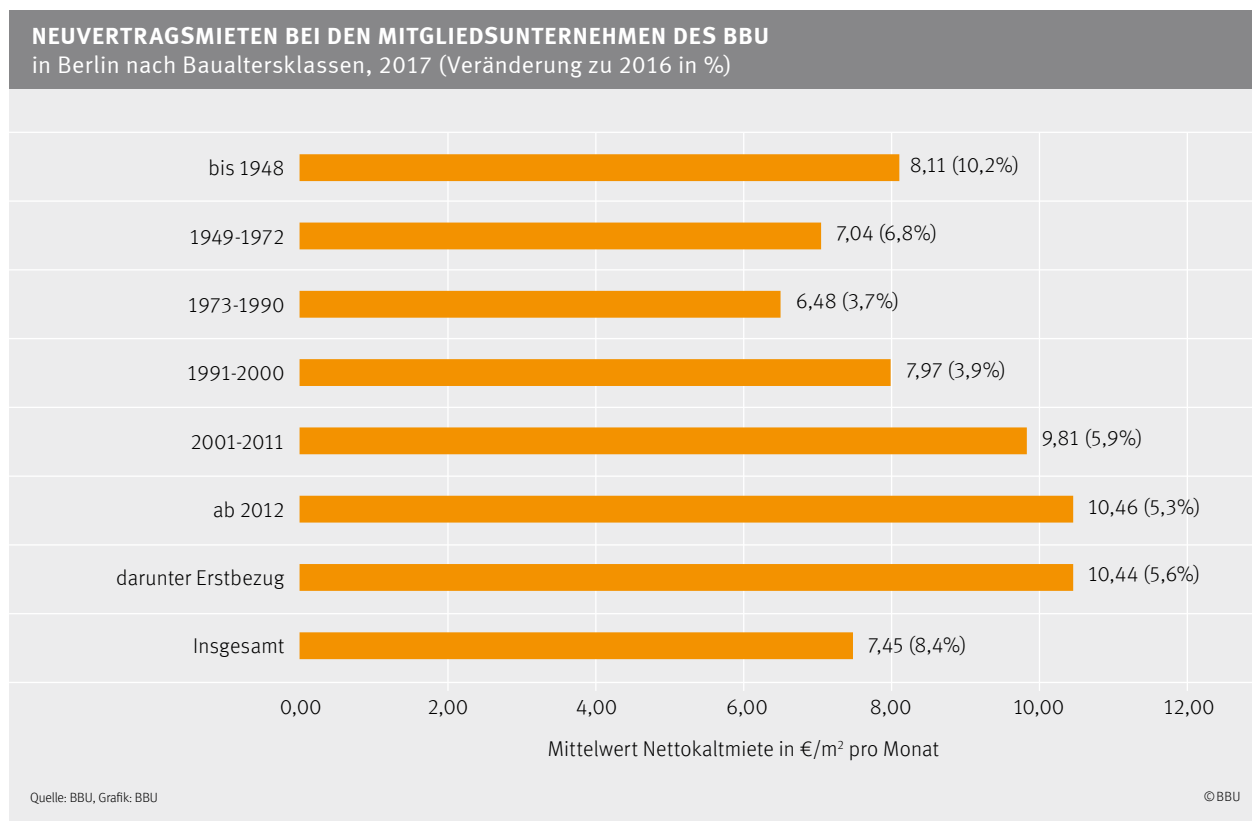
Auch im Jahr 2017 konzentrierte sich der größte Anteil der Neuvermietungen bei den Mitgliedsunternehmen des BBU auf die günstigeren Bestandswohnungen der Baualtersklassen 1949 bis 1990. Insgesamt 64 Prozent aller Neuvermietungen entfielen auf dieses Marktsegment. Mit durchschnittlich 6,78 €/m² war damit sowohl die durchschnittliche Nettokaltmiete der neuvermieteten Wohnungen als auch die Steigerungsrate gegenüber dem Vorjahr (+5,4 %) bei einem Großteil der Neuvermietungen der Mitgliedsunternehmen des BBU vergleichsweise niedrig. Allerdings ging bei diesem Bestand die Zahl der Neuvermietungen um zwölf Prozent

gegenüber dem Vorjahr zurück, während sie in den oberen Mietpreissegmenten ab Baujahr 2001 mit einer durchschnittlichen Nettokaltmiete von 10,43 €/m² um rund 50 Prozent zunahm. Im Zuge der forcierten Bautätigkeit der Mitgliedsunternehmen des BBU fällt hier die zunehmende Anzahl der neuvermieteten Wohnungen mit Baujahren ab 2012 ins Gewicht, und zwar insbesondere die erstbezogenen Wohnungen, die im Rahmen des BBU-Marktmonitors zum zweiten Mal erfasst wurden. Mit einer durchschnittlichen Nettokaltmiete von 10,44 €/m² sind diese rund 40 Prozent teurer als die neuvermieteten Wohnungen insgesamt. Die Steigerungsrate gegenüber dem Vorjahr betrug in diesem Marktsegment durchschnittlich 5,6 Prozent.

NEUVERTRAGSMIETEN DER MITGLIEDSUNTERNEHMEN DES BBU in Berlin nach Baualtersklassen, 2015 bis 2017							
Anzahl und Mittelwert €/m ² Wohnfläche, nettokalt pro Monat							
Baujahr	Anzahl Neuvermietungen (WE)			Nettokaltmiete in €/m ²			Veränderung '17 zu '16 in %
	2015	2016	2017	2015	2016*	2017	
bis 1948	8.665	8.735	8.370	6,92	7,36	8,11	10,2
1949 – 1972	12.360	13.216	11.845	6,49	6,59	7,04	6,8
1973 – 1990	12.483	11.764	10.050	6,07	6,25	6,48	3,7
1991 – 2000	811	1.057	1.086	7,33	7,67	7,97	3,9
ab 2001	1.166	1.891	2.847	9,48	9,90	10,43	5,4
nachrichtlich:							
1949-1990	24.843	24.980	21.895	6,28	6,43	6,78	5,4
2001-2011	-	85	123	-	9,26	9,81	5,9
ab 2012**	-	1.806	2.724	-	9,93	10,46	5,3
darunter Erstbezug**	-	1.663	2.343	-	9,89	10,44	5,6
Preisfreie Wohnungen insgesamt	35.485	36.663	34.198	6,57	6,87	7,45	8,4
* Anpassung der Vorjahreswerte durch Änderungen im BBU-Mitgliederbestand							
** Erfassung erstmals im Jahr 2016							
Quelle: BBU © BBU							

Durch diese Verschiebungen bei der Anzahl der Vermietungen in den unteren und oberen Mietpreissegmenten war der Anstieg der Neuvertragsmieten im Jahr 2017 mit einem Plus von 8,4 Prozent insgesamt stärker als in den einzelnen Marktsegmenten nach Baualtersklassen.

Eine Ausnahme bildeten 2017 lediglich die Neuvertragsmieten der bis 1948 erstellten Altbauten. In diesem Marktsegment war sowohl eine überdurchschnittlich starke Mietsteigerungsrate gegenüber dem Vorjahr von rund zehn Prozent als auch eine über dem Gesamtbestand liegende mittlere Nettokaltmiete von 8,11 €/m² zu verzeichnen. Im Jahr 2017 zählte nach wie vor rund ein Viertel der neu vermieteten Wohnungen zum Altbaubestand.



Neuvertragsmieten nach Baualtersklassen auf Bezirksebene

Die Verteilung der Neuvertragsmieten nach Baualtersklassen und Anzahl der Neuvermietungen auf Bezirksebene findet sich in der nachfolgenden Tabelle. Die günstigsten durchschnittlichen Neuvertragsmieten von durchschnittlich 6,48 €/m² wurden 2017 für die Wohnungen der Baualtersklasse 1973 bis 1990 ermittelt. Der überwiegende Teil der neu abgeschlossenen Mietverträge von Wohnungen dieser Baualtersklasse entfiel 2017 auf Marzahn-Hellersdorf und Lichtenberg.

Die Neuvermietungen von Wohnungen der Baualtersklassen bis 1948 und 1949 bis 1972 verteilten sich hingegen fast ausnahmslos auf alle Bezirke. Lediglich in Marzahn-Hellersdorf gab es bei Wohnungen dieser Baualtersklassen keine nennenswerten Neuvermietungen.

Bei den Neuvermietungen von Wohnungen ab Baujahr 2012 und bei den Erstbezügen stand insbesondere Treptow-Köpenick mit rund 1.000 Wohnungen im Vordergrund. Das sind mehr als ein Drittel aller Neuvermietungen in diesem Marktsegment.

NEUVERMIETUNGEN UND NEUVERTRAGSMIETEN DER MITGLIEDSUNTERNEHMEN DES BBU
 in Berlin nach Bezirken und Baualterklassen, 2017
Anzahl und Mittelwert Nettokaltmiete €/m² Wohnfläche, nettokalt pro Monat

Bezirk		Baujahr							darunter Erstbezug	Insgesamt
		bis 1948	1949 bis 1972	1973 bis 1990	1991 bis 2000	2001 bis 2011	ab 2012			
Charlottenburg- Wilmerdorf	Anzahl	591	673	115	11	--	--	--	1.390	
	€/m ²	8,58	7,95	8,08	8,17	--	--	--	8,23	
Friedrichshain- Kreuzberg	Anzahl	189	652	155	65	11	73	67	1.145	
	€/m ²	9,20	6,94	6,87	9,04	10,11	11,69	11,50	7,76	
Lichtenberg	Anzahl	981	1.183	3.350	33	20	502	342	6.069	
	€/m ²	7,92	6,73	6,58	8,25	8,99	9,94	9,99	7,12	
Marzahn- Hellensdorf	Anzahl	2	23	4.576	257	--	266	263	5.124	
	€/m ²	8,90	7,29	6,30	6,19	--	10,31	10,33	6,51	
Mitte	Anzahl	706	881	277	113	10	312	284	2.299	
	€/m ²	8,22	7,43	6,76	10,06	10,68	10,82	10,64	8,20	
Neukölln	Anzahl	816	1.023	74	51	--	26	9	1.990	
	€/m ²	7,72	7,24	7,10	8,41	--	9,56	9,83	7,49	
Pankow	Anzahl	1.454	1.116	760	138	16	326	292	3.810	
	€/m ²	8,39	6,41	6,28	8,29	10,40	10,97	10,79	7,61	
Reinickendorf	Anzahl	916	1.325	82	97	--	114	93	2.534	
	€/m ²	8,64	6,66	8,09	8,17	--	10,88	10,89	7,67	
Spandau	Anzahl	691	1.222	85	63	4	--	--	2.065	
	€/m ²	7,73	7,05	7,81	8,36	8,53	--	--	7,35	
Steglitz- Zehlendorf	Anzahl	534	1.046	88	30	48	24	14	1.770	
	€/m ²	8,70	8,13	8,61	8,80	9,95	10,87	10,56	8,42	
Tempelhof- Schöneberg	Anzahl	568	1.253	51	78	5	39	28	1.994	
	€/m ²	7,51	6,97	8,26	8,88	8,87	9,76	10,09	7,29	
Treptow- Köpenick	Anzahl	922	1.448	437	150	9	1.042	951	4.008	
	€/m ²	7,34	6,65	5,94	7,54	9,58	10,40	10,35	7,74	
Berlin	Anzahl	8.370	11.845	10.050	1.086	123	2.724	2.343	34.198	
	€/m²	8,11	7,04	6,48	7,97	9,81	10,46	10,40	7,45	

Quelle: BBU

©BBU

Neuvertragsmieten in den mittleren Wohnlagen am günstigsten

Die Zuordnung der Neuvermietungen nach Wohnlagen erfolgte gemäß der Einstufung der Wohnungen im Berliner Mietspiegel 2017. Die Neuvertragsmieten der Bestände in den mittleren Wohnlagen stellten 2017 mit knapp 59 Prozent aller Neuvermietungen den größten Anteil. Sowohl die durchschnittliche Neuvertragsmiete (7,30 €/m²) als auch die Steigerungsrate gegenüber dem Vorjahr (+6,7 %) war in diesem Segment von allen Wohnlagen am niedrigsten. Knapp ein Drittel der neu begründeten Mietverhältnisse entfiel auf Wohnungen in einfachen Wohnlagen. Auch in diesem Marktsegment lag die Nettokaltmiete mit durchschnittlich 7,31 €/m² unter dem gesamtstädtischen

Durchschnitt von 7,45 €/m². Allerdings wurde für diese Bestände die höchste durchschnittliche Steigerungsrate bei Neuvermietung (+10,8 %) ermittelt.

In guten Wohnlagen wurden dagegen lediglich neun Prozent aller Neuvermietungen abgeschlossen. Die durchschnittliche Nettokaltmiete lag 2017 mit 8,94 €/m² deutlich über dem Durchschnitt.

Während in guten Wohnlagen die Zahl der Neuvermietungen im Jahr 2017 gegenüber dem Vorjahr um zehn Prozent zunahm, war in mittleren Wohnlagen ein Rückgang um sieben und in einfachen Wohnlagen sogar um elf Prozent zu verzeichnen.

NEUVERTRAGSMIETEN DER MITGLIEDSUNTERNEHMEN DES BBU										
in Berlin nach Wohnlage, Anzahl und Mittelwert in €/m ² Wohnfläche nettokalt, 2015 bis 2017										
Wohnlage	Anzahl Neuverträge			Anteil an Neuverträgen in %			Nettokaltmiete in €/m ²			Veränderung 2017 zu 2016 in %
	2015	2016	2017	2015	2016	2017	2015	2016*	2017	
gut	1.926	2.761	3.033	5,4	7,5	8,9	8,26	8,28	8,94	8,0
mittel	20.520	21.515	20.071	57,8	58,7	58,7	6,55	6,84	7,30	6,7
einfach	13.039	12.387	11.049	36,7	33,8	32,3	6,34	6,60	7,31	10,8
ohne Zuordnung	-	-	45	-	-	0,1	-	-	9,74	-
Insgesamt	35.485	36.663	34.198	100	100	100	6,57	6,87	7,45	8,4

* Anpassung der Vorjahreswerte durch Änderungen im BBU-Mitgliederbestand

Quelle: BBU © BBU

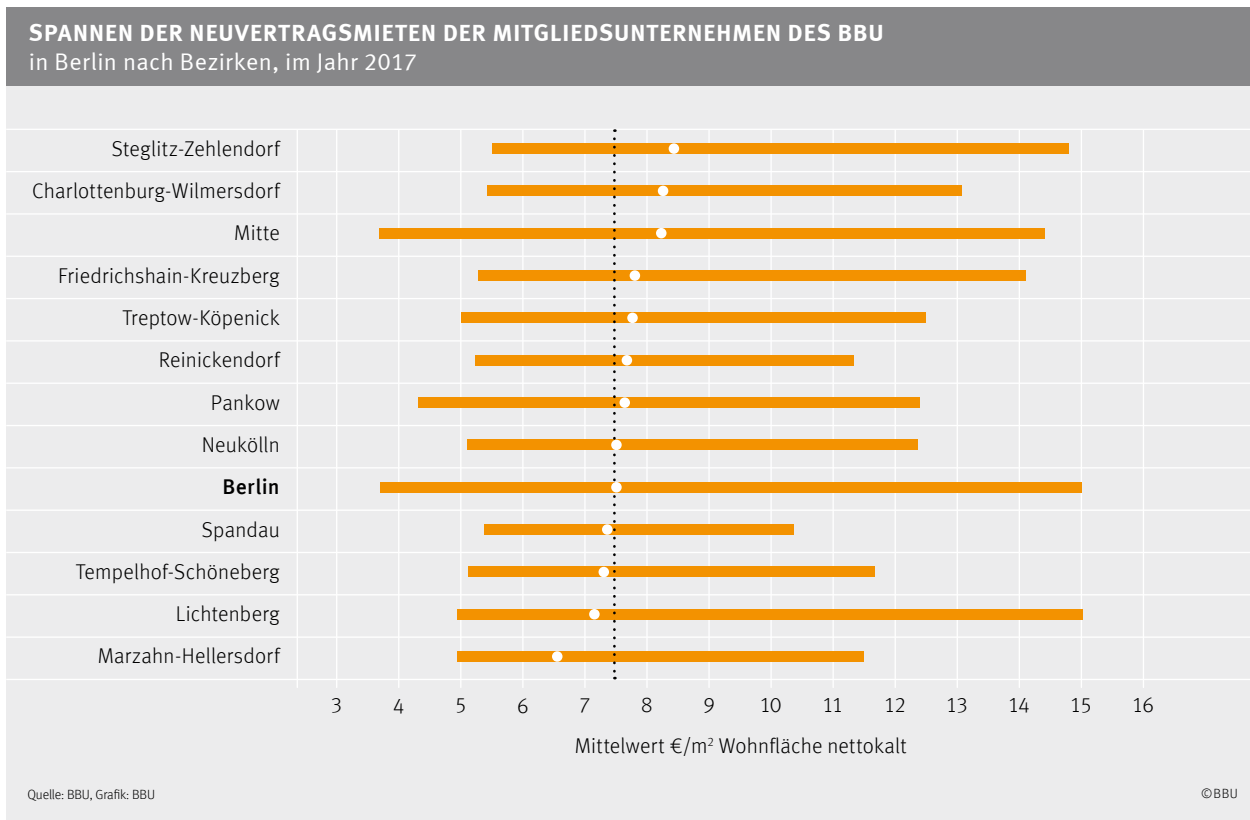
Neuvertragsmieten bei den Mitgliedsunternehmen des BBU weisen große Preisspanne auf

Die Preisspannen der Neuvertragsmieten 2017 zeigen, dass die Mitgliedsunternehmen des BBU dem Berliner Wohnungsmarkt nach wie vor ein breites Spektrum an Wohnungsangeboten zur Verfügung stellen.

Der Mittelwert der Neuvertragsmieten lag bei einem Drittel der Bezirke zwischen 7,00 und 7,50 €/m² nettokalt. Dazu zählten Lichtenberg, Tempelhof-Schöneberg, Spandau und Neukölln. Lediglich für Marzahn-Hellersdorf wurde ein niedriger Mittelwert von 6,51 €/m² ermittelt.

Bei einem weiteren Drittel der Bezirke lag die durchschnittliche Neuvertragsmiete zwischen 7,50 und 8,00 €/m². Die höchsten Mittelwerte von 8,00 bis 8,50 €/m² hatten Steglitz-Zehlendorf, Charlottenburg-Wilmersdorf und Mitte.

In den Bezirken Mitte, Pankow, Marzahn-Hellersdorf und Lichtenberg wurden in einzelnen Marktsegmenten auch Wohnungen mit Nettokaltmieten unter 5,00 €/m² neu vermietet. Unternehmensdurchschnittliche Spitzenwerte bei Neuvermietungen von 14,00 bis 15,00 €/m² wurden für einzelne Marktsegmente in Friedrichshain-Kreuzberg, Mitte, Steglitz-Zehlendorf und Lichtenberg ermittelt. Hierbei dürfte es sich überwiegend um erstvermietete Neubauten handeln.



Abgerechnete Betriebskosten

Die Betriebskosten sind 2016 für die Berliner Mieterinnen und Mieter in den BBU-Mitgliedsunternehmen um 0,8 Prozent (+0,02 €/m²) im Vergleich zum Vorjahr gestiegen. Sie lagen im Durchschnitt bei monatlich 2,46 €/m².

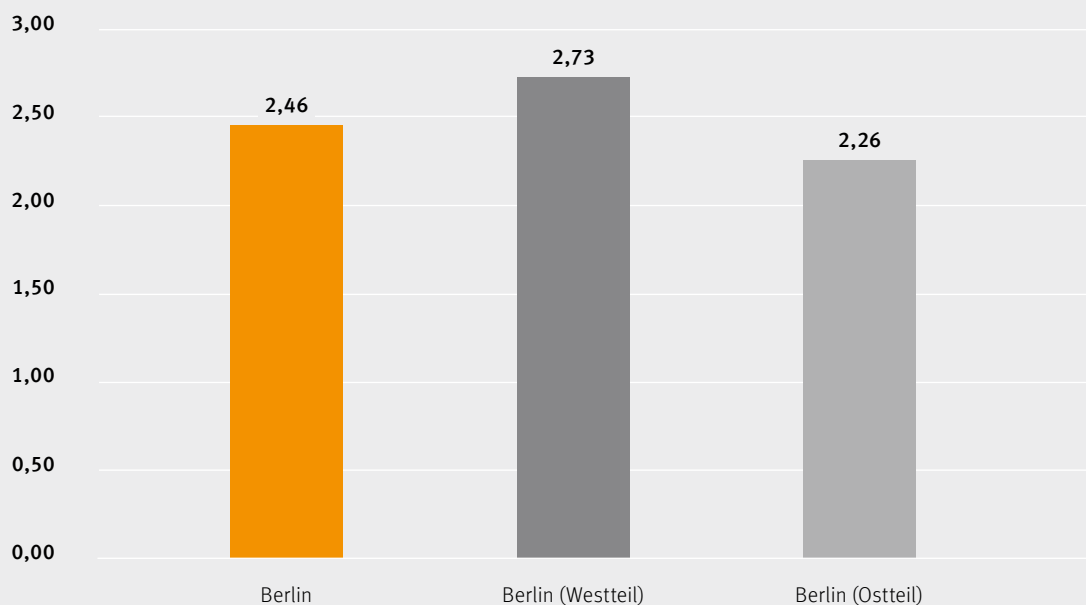
Im langjährigen Mittel stiegen die Betriebskosten bei den BBU-Mitgliedsunternehmen von 1995 bis 2016 jährlich um lediglich 0,4 Prozent (knapp 0,01 €/m²). Der geringe durchschnittliche Anstieg der Betriebskosten ist das Ergebnis der intensiven Bemühen der Wohnungsunternehmen, Mieterinnen und Mieter steigende Betriebskosten zu vermeiden. Besonders deutlich wird dies bei den Betriebskosten, die direkt beeinflusst werden können. So stiegen die Wärmekosten bei den BBU-Mitgliedsunternehmen seit 1995 im langfristigen Mittel nur um 0,3 Prozent.

Die BBU-Mitgliedsunternehmen investieren kontinuierlich in die Instandhaltung und Modernisierung des Bestandes. Allein im Jahr 2016 haben die BBU-Mitgliedsunternehmen in Berlin rund 1,2 Milliarden Euro investiert. Sie sichern damit den hohen Wohnkomfort in ihren Liegenschaften, tragen aktiv zum Klimaschutz bei und halten die warmen Betriebskosten auf einem bezahlbaren Niveau. Daher ist es wichtig, dass die Investitionsentscheidungen auf Basis von Effizienz und Wirtschaftlichkeit getroffen werden können und nicht durch politische Regulierungen in falsche Richtungen gelenkt werden. Angesichts der zukünftigen Herausforderungen, die insbesondere die Energiewende mit sich bringt, ist es das Gebot der Stunde, dass die BBU-Mitgliedsunternehmen auch weiterhin ihre Investitionsentscheidung auf Grundlage der individuellen Wirtschaftlichkeit technologieoffen treffen können.

Die kontinuierlichen Investitionen der BBU-Mitgliedsunternehmen sind auch der Grund einer vergleichsweise moderaten Entwicklung der warmen Betriebskosten bei den Mitgliedsunternehmen. Mehr als 60 Prozent aller Wohnungen von BBU-Mitgliedsunternehmen wurden seit 1990 vollständig und ca. 30 Prozent teilweise energetisch modernisiert.

DURCHSCHNITTliche ABGERECHNETE BETRIEBSKOSTEN der Mitgliedsunternehmen des BBU in Berlin, 2016 (ohne Aufzugskosten)

€/m² Wohnfläche monatlich



Quelle: BBU-Betriebskostendatenbank (Stand der Auswertung: Juli 2018)

©BBU

Die abgerechneten Betriebskosten in Berlin – Westteil

Ein differenzierteres Bild der Entwicklung der Betriebskosten ergibt sich, wenn das Aggregationsniveau der Daten verringert wird und einzelne Regionen oder Stadtteile betrachtet werden.

In Berlin (Westteil) sind die Betriebskosten 2016 für die Mieterinnen und Mieter in Wohnungen der BBU-Mitgliedsunternehmen im Vergleich zum Jahr 2015 konstant geblieben. Damit lagen sie im Durchschnitt monatlich bei 2,73 €/m².

Wird das langfristige Mittel von 1995 zu 2016 betrachtet, sind die Betriebskosten bei den BBU-Mitgliedsunternehmen in Berlin (Westteil) um ca. 1,4 Prozent (+0,03 €/m²) pro Jahr angestiegen. Die BBU-Mitgliedsunternehmen betreiben ein effektives Betriebskostenmanagement, damit die Betriebskosten, trotz der Volatilität der Energiepreise für Heizung und Warmwasser und des stetig ansteigenden Strompreises, sich nicht deutlicher erhöhen. Ein Beispiel dafür sind die Wärmekosten in Berlin (Westteil). Der BBU kann bei seinen Mitgliedsunternehmen im Vergleich zu 1995 im langjährigen Mittel nur einen Anstieg um rund 1,7 Prozent (knapp 0,01 €/m²) jährlich verzeichnen.

Die abgerechneten Betriebskosten in Berlin – Ostteil

Die Betriebskosten sind 2016 für die Mieterinnen und Mieter in Wohnungen in Berlin (Ostteil) der BBU-Mitgliedsunternehmen um gut ein Prozent (+0,03 €/m²) gegenüber dem Vorjahr gestiegen. Damit lagen sie im Durchschnitt monatlich bei 2,26 €/m².

Von 1995 zu 2016 sind die gesamten Betriebskosten bei den BBU-Mitgliedsunternehmen um knapp 0,5 Prozent (0,01 €/m²) gestiegen. Dass der Anstieg bei den gesamten Betriebskosten nicht höher ausfällt ist den Anstrengungen der Wohnungsunternehmen, Mieterinnen und Mieter geschuldet. Mit ihrem Verhalten konnten sie die warmen Betriebskosten deutlich im Vergleich zum Jahr 1995 senken und damit die steigenden kalten Betriebskosten kompensieren. Der BBU konnte bei seinen Mitgliedsunternehmen in Berlin (Ostteil) eine Senkung um gut elf Prozent (-0,10 €/m²) verzeichnen.

Moderne Wohnungen = praktizierter Verbraucherschutz

Die vergleichsweise günstige Entwicklung in Berlin (Ostteil) hat unter anderem ihre Ursache in dem mittlerweile hohen Modernisierungsstand. Seit 1990 wurden mehr als 70 Prozent aller Wohnungen von BBU-Mitgliedsunternehmen vollständig und ca. 20 Prozent teilweise energetisch modernisiert. Kostendämpfend wirken sich auch die vorhandene Gebäudestruktur (kompakte mehrstöckige Häuser) und der hohe Anschlussgrad an die in Berlin kostengünstige Fernwärme aus.

Die Wohnungsunternehmen in Berlin (Ostteil) schützen so ihre Mieterinnen und Mieter vor zu hohen Betriebskostenforderungen. Das ist praktizierter Verbraucherschutz.

Warme Betriebskosten beim Energieträger Fernwärme am günstigsten

Für die Jahre 2015 und 2016 wurden vom BBU auf Grundlage der „Geislinger Konvention für das Betriebskosten-Benchmarking“ warme Betriebskosten nach Energieträgern untersucht. Dafür bildeten die abgerechneten Betriebskosten von Mietwohnungen in mehr als 3.000 Liegenschaften die Basis, für die die WohnCom GmbH das Benchmarking durchführt.

Beim Energieträger Fernwärme, der rund 50 Prozent des Wohnungsbestandes der BBU-Mitgliedsunternehmen versorgt, betragen die abgerechneten warmen Betriebskosten (Raumheizung, Warmwasserbereitung und Abrechnungskosten) im Jahr 2016 0,84 €/m² pro Monat.

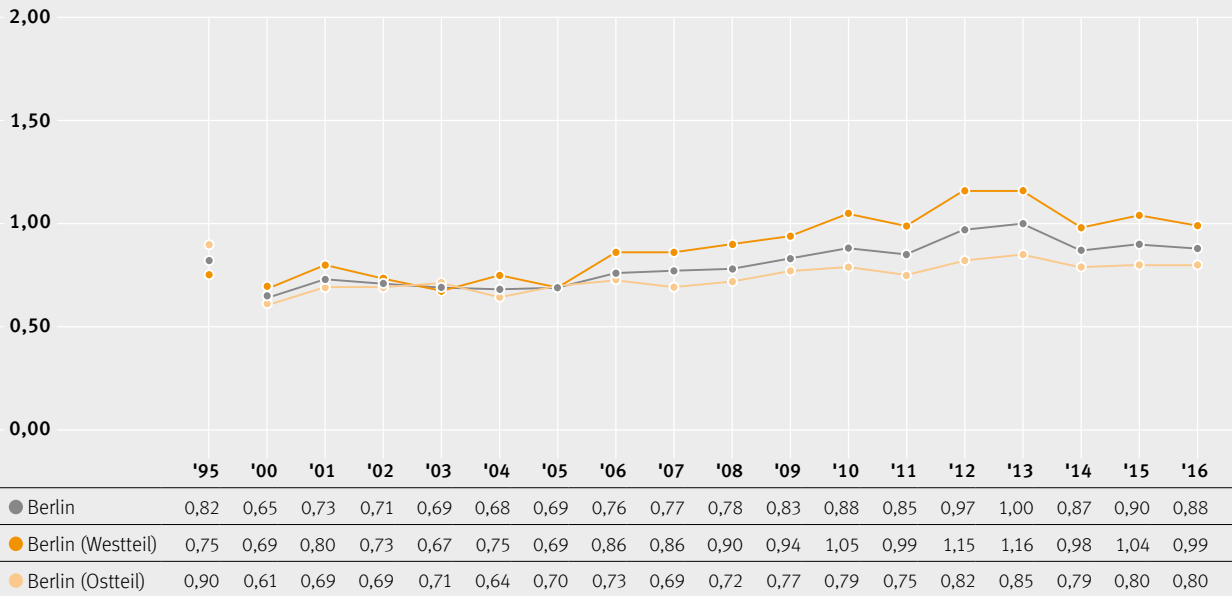
Beim Energieträger Erdgas, der rund 26 Prozent des Wohnungsbestandes der BBU-Mitgliedsunternehmen versorgt, betragen die warmen Betriebskosten 1,11 €/m² pro Monat.

Beim Energieträger Heizöl, mit dem rund zwei Prozent der Wohnungen der BBU-Mitgliedsunternehmen versorgt werden, betragen die warmen Betriebskosten 1,35 €/m² pro Monat.

Seit 2015 wird auch die Preisentwicklung im Bereich des Einsatzes regenerativer Energieträger betrachtet. Mit 0,88 €/m² pro Monat im Jahr 2016 lag der Preis regenerativer Energie – ebenso wie der Preis für Fernwärme – in den erfassten Objekten deutlich unter dem der Energieträger Erdgas und Heizöl.

MITTELWERTE DER UNTERNEHMENS DURCHSCHNITTLICHEN WARMEN BETRIEBSKOSTEN
der Mitgliedsunternehmen des BBU in Berlin, 1995 bis 2016

in €/m² Wohnfläche monatlich

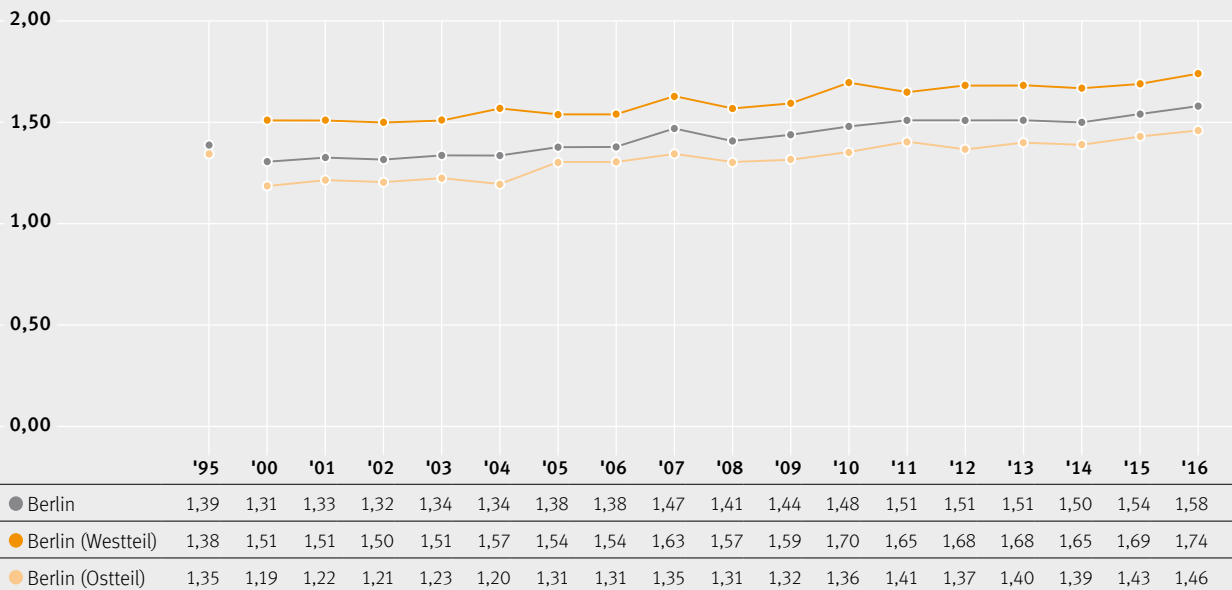


Quelle: BBU-Betriebskostendatenbank (Stand der Auswertung: Juli 2018)

© BBU

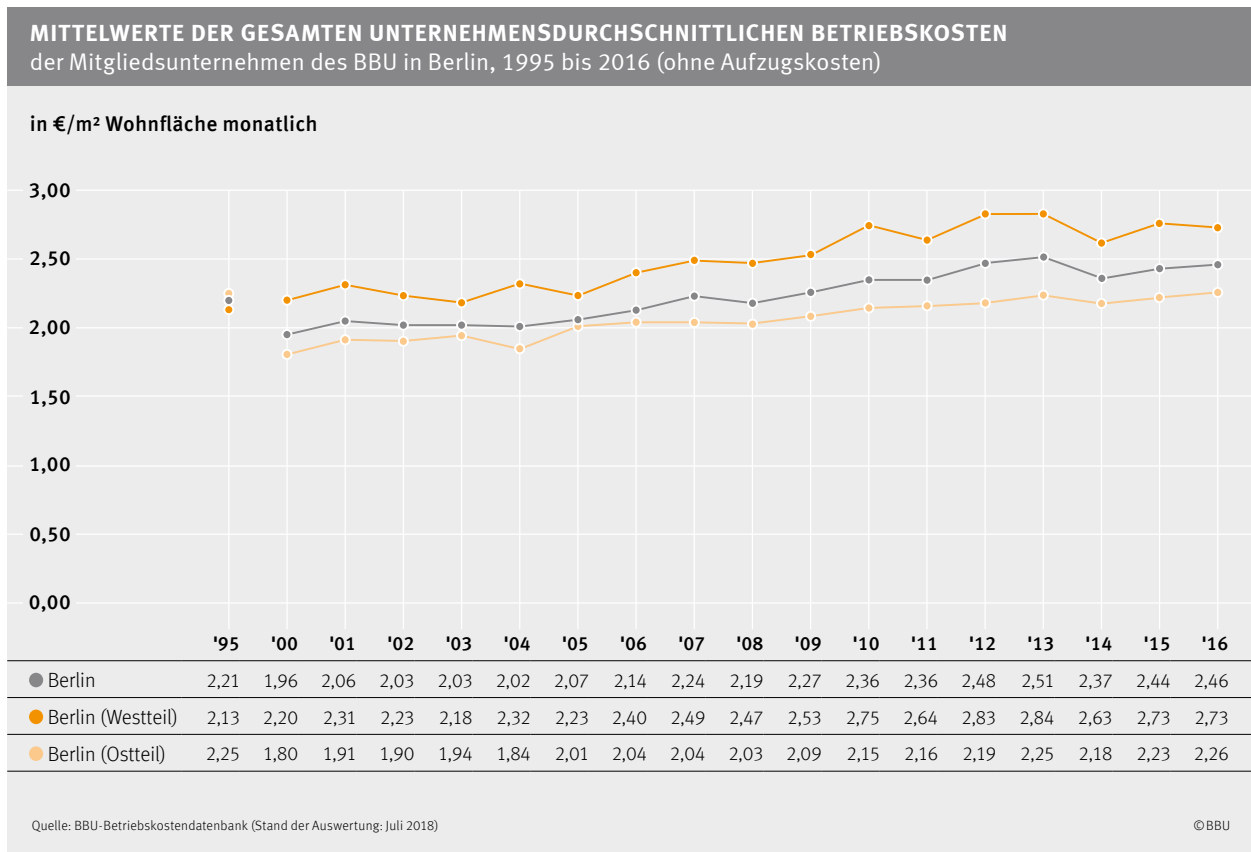
MITTELWERTE DER UNTERNEHMENS DURCHSCHNITTLICHEN KALTEN BETRIEBSKOSTEN
der Mitgliedsunternehmen des BBU in Berlin, 1995 bis 2016 (ohne Aufzugskosten)

in €/m² Wohnfläche monatlich



Quelle: BBU-Betriebskostendatenbank (Stand der Auswertung: September 2018)

© BBU



**Ausblick Betriebskosten 2017:
 Ein leichter Anstieg wird erwartet**

Im Jahr 2017 waren die Durchschnittstemperaturen im Vergleich zu 2016 nahezu identisch. Die Wärmekosten werden daher auf dem Vorjahresniveau verharren. Eine weitere Ursache hierfür sind auch die im Jahr 2017 leicht gesunkenen Energiepreise für Fernwärme und Erdgas. Der BBU erwartet für die abgerechneten Betriebskosten 2017 trotzdem einen leichten Anstieg gegenüber 2016 mit durchschnittlich 2,48 €/m² pro Monat, da die kalten Betriebskosten im Jahr 2017 moderat ansteigen werden.

Für die westlichen Bezirke Berlins geht der BBU für 2017 von einer weitgehend stabilen Lage mit einem durchschnittlich Anstieg der Betriebskosten auf 2,75 €/m² pro Monat aus.

Analog dazu nimmt der BBU auch für die östlichen Bezirke ein stabiles Kostenniveau von durchschnittlich monatlich 2,28 €/m² an.

Fazit

Das Berliner Mietenniveau liegt weiterhin unter dem Niveau der Top-Standorte in Deutschland. Dazu zählen München und Stuttgart mit durchschnittlichen Nettokaltmieten von rund zehn Euro pro Quadratmeter Wohnfläche. Die Nettokaltmieten im Bestand der Berliner Mitgliedsunternehmen des BBU lagen am 31. Dezember 2017 bei durchschnittlich 5,98 €/m². Das sind 3,5 Prozent mehr als im Vorjahr. Die Mietsteigerungsrate lag damit leicht über dem Schnitt der vergangenen zehn Jahre (+3,1 %). Dabei entwickelten sich die Nettokaltmieten auf Bezirksebene erneut unterschiedlich dynamisch. Die Spanne der durchschnittlichen Mietsteigerungsraten reichte 2017 von 2,3 Prozent in Marzahn-Hellersdorf bis zu 4,3 Prozent in Steglitz-Zehlendorf. Der Berliner Mietspiegel 2017 weist dagegen eine durchschnittliche Mietensteigerung um fast fünf Prozent pro Jahr aus. Der Abstand zwischen den BBU-Mieten und dem Median des Berliner Mietspiegels (6,39 €/m²) zum Stichtag 1. September 2016 lag im nicht preisgebundenen Bestand sogar bei 44 Cent pro Quadratmeter und Monat. Mit ihren Nettokaltmieten unterhalb der durchschnittlichen Mietpreise in der Stadt dämpfen die BBU-Mitgliedsunternehmen damit weiterhin die Mietentwicklung in Berlin. In Anbetracht der rund 1.800 Euro, die die Mitgliedsunternehmen des BBU im Jahr 2017 rein rechnerisch in jede Wohnung investiert haben, nehmen sie mit ihrer Mietpreisgestaltung eine hohe soziale und stadtentwicklungspolitische Verantwortung wahr, indem sie für gut ausgestattete bezahlbare Wohnungen sorgen.

Die durchschnittlichen Nettokaltmieten in den einzelnen Berliner Bezirken wiesen bei den Mitgliedsunternehmen des BBU 2017 erneut eine große Spanne auf. Marzahn-Hellersdorf hatte zum Stichtag 31. Dezember 2017 mit durchschnittlich 5,34 €/m² weiterhin das mit Abstand günstigste Mietenniveau. Die höchste durchschnittliche Nettokaltmiete von 6,62 €/m² wurde für Steglitz-Zehlendorf festgestellt. Schon seit einigen Jahren lässt sich beobachten, dass sich die Nettokaltmieten auch außerhalb der innerstädtischen Gebiete immer mehr an das Gesamtberliner Mietenniveau angleichen. Das gilt neben Pankow und Treptow-Köpenick, wo zum ersten Mal die Sechs-Euro-Marke leicht überschritten wurde, auch für Spandau und Reinickendorf.

Die durchschnittlichen Neuvertragsmieten bei den BBU-Mitgliedsunternehmen lagen im gesamtstädtischen Durchschnitt im Jahr 2017 bei 7,45 €/m². Das sind 8,4 Prozent mehr als im Vorjahr. Ohne die im Rahmen des Erstbezugs neu vermieteten Wohnungen betrug die Nettokaltmiete der wiedervermieteten Bestandswohnungen im Jahr 2017 durchschnittlich 7,23 €/m². Auch die Steigerungsrate der wiedervermieteten Bestandswohnungen lag mit einem Plus von 7,6 Prozent unter der Steigerungsrate der Neuvertragsmieten insgesamt.

Der Anstieg der Neuvertragsmieten im Jahr 2017 wurde stark durch die Verschiebungen bei der Anzahl der Vermietungen in den unteren und oberen Mietpreissegmenten beeinflusst. Während die Zahl der Neuvermietungen in den unteren Mietpreissegmenten deutlich abnahm, war in den oberen Preissegmenten nicht zuletzt durch den forcierten Neubau von Wohnungen eine starke Zunahme zu verzeichnen. Für die unteren Preissegmente in den Baualtersklassen 1949 bis 1990, die zwei Drittel aller Neuvermietungen ausmachen, wurde 2017 eine durchschnittliche Nettokaltmiete von 6,78 €/m² ermittelt. Die Steigerung von 5,4 Prozent gegenüber dem Vorjahr war damit bei einem Großteil der Neuvermietungen der Mitgliedsunternehmen des BBU vergleichsweise niedrig.

Marzahn-Hellersdorf blieb mit einer Durchschnittsmiete von 6,51 €/m² weiterhin der preiswerteste Bezirk bei Neuvermietungen von BBU-Mitgliedsunternehmen. Mit einigem Abstand folgten Lichtenberg (7,12 €/m²), Tempelhof-Schöneberg (7,29 €/m²) und Spandau (7,35 €/m²) mit ebenfalls unter dem gesamtstädtischen Durchschnitt liegenden Neuvertragsmieten. Die höchsten Durchschnittsmieten bei Neuvermietung wurden 2017 erneut für Steglitz-Zehlendorf (8,42 €/m²), Charlottenburg-Wilmersdorf (8,23 €/m²) und Mitte (8,20 €/m²) ermittelt.

Im Vergleich zu den auf gesamtstädtischer Ebene von anderen Marktforschungsinstituten ermittelten und um fast zwölf Prozent gestiegenen Angebotsmieten von gut zehn Euro pro Quadratmeter fiel die mittlere Neuvertragsmiete bei den BBU-Mitgliedsunternehmen weiterhin moderater aus als im Marktdurchschnitt. Nicht nur die Bestandsmieten, sondern auch die Preisspannen der Neuvertragsmieten zeigen, dass die Mitgliedsunternehmen des BBU dem Berliner Wohnungsmarkt nach wie vor ein breites Spektrum an Wohnungsangeboten zur Verfügung stellen. Ihre Wohnungsbestände haben auch beim Neuvermietungsgeschehen in der Hauptstadt eine preisdämpfende Wirkung.

II.4 Umsatz- und Preisentwicklung bei Immobilienverkäufen und Baulandpreisen in Berlin



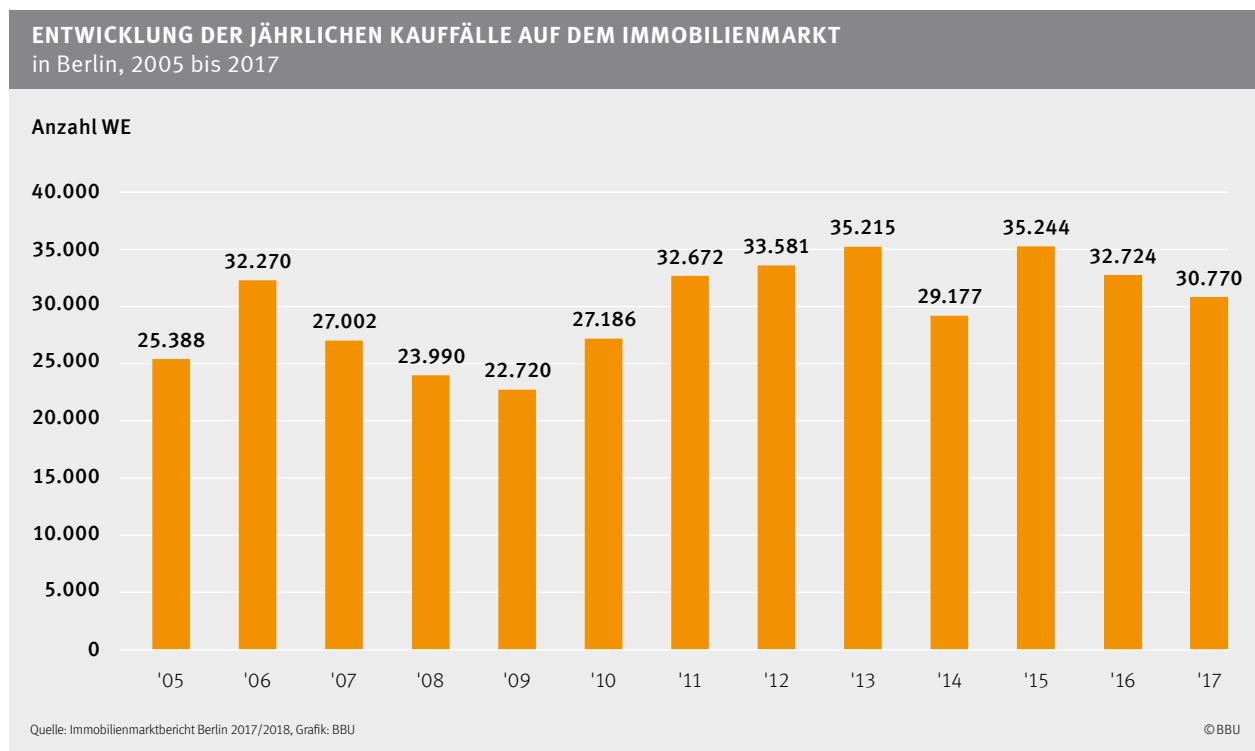
II.4 Umsatz- und Preisentwicklung bei Immobilienverkäufen und Baulandpreisen in Berlin

Rekordhoch bei Geldumsätzen auf dem Berliner Immobilienmarkt

Ein wichtiger Indikator zur Einschätzung der Gesamtentwicklung des Wohnimmobilienmarktes ist neben der Mietentwicklung die Umsatz- und Preisentwicklung bei Immobilienverkäufen und Baulandpreisen. Die wesentlichsten Trends werden im folgenden Kapitel prägnant dargestellt.

Wie bereits in den Vorjahren zeichnete der Berliner Immobilienmarkt sich auch im Jahr 2017 durch eine hohe Dynamik aus. Der Geldumsatz stieg um elf Prozent

auf fast 18,2 Milliarden Euro, was einen neuen Höchstwert bedeutet. Gleichzeitig reduzierten sich aber die jährlichen Kauffälle um sechs Prozent gegenüber dem Vorjahr. Insgesamt wurden 30.770 Transaktionen registriert, der zweitgeringste Wert seit 2011.¹ Auch der Flächenumsatz sank weiterhin, im Jahr 2017 um sieben Prozent. Der Grundstücksmarkt wies eine Gesamtfläche an veräußerten Grundstücken von circa 900 Hektar auf, was den niedrigsten Wert nach der Wende im Jahr 1990 darstellt.² Vor allem im Marktsegment des Wohnungs- und Teileigentums ist der Flächenumsatz mit neun Prozent deutlich zurückgegangen auf circa 1,6 Millionen Quadratmeter.



¹ Immobilienmarktbericht Berlin 2017/2018, Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen, Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin, Juli 2018

² Berichte über den Berliner Grundstücksmarkt 1990-2015 & Immobilienmarktberichte Berlin 2016-2018, Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen, Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin, 1990-2018

UMSÄTZE AUF DEM IMMOBILIENMARKT									
in Berlin, 2017/2016									
	Kauffälle (Anzahl)			Geldumsatz (Mio. €)			Flächenumsatz (Hektar)		
	2017	2016	Veränd.	2017	2016	Veränd.	2017	2016	Veränd.
Grundstücksmarkt insgesamt	30.770	32.724	-6%	18.159	16.412	11%	899	969	-7%
Wohnimmobilienmarkt insgesamt	25.581	26.961	-5%	9.954	8.844	13%	1.905	2.050	-7%
Grundstücke unbebaut	1.345	1.528	-12%	1.730	1.730	0%	351	366	-4%
davon Wohnbauland ¹	958	1.064	-10%	962	612	57%	112	119	-6%
Grundstücke bebaut	4.326	4.513	-4%	10.450	9.092	15%	547	603	-9%
davon Wohnbebauung ²	3.267	3.345	-2%	3.334	2.591	29%	262	274	-4%
Wohnungs- und Teileigentum insgesamt	25.099	26.683	-6%	5.978	6.015	-1%	1.609	1.760	-9%
davon Eigentumswohnungen ³	21.356	22.552	-5%	5.658	5.641	0%	1.531	1.657	-8%

Gesamtsumme für Flächenumsätze beinhaltet nur Flächen für Wohneigentum, das nicht in Paketen verkauft wurde
¹ beinhaltet nur Wohnbauland (ohne Gewerbebauland, Mischgebiete und Kerngebiete)
² beinhaltet nur Wohnbebauung (ohne Wohn- und Geschäftshäuser und ohne Büro- und Geschäftsimmobilien)
³ beinhaltet nur Wohneigentum (ohne Teileigentum)

Quelle: Immobilienmarktbericht Berlin 2017/2018, eigene Berechnungen ©BBU

Baulandpreise für unbebautes Land und Bodenrichtwerte

Anstieg der Bodenrichtwerte für Wohnbauland ungebrochen

Mit 1.345 Kauffällen wurde 2017 auf dem Teilmarkt der unbebauten Grundstücke ein Rückgang um zwölf Prozent gegenüber dem Vorjahr registriert. Räumliche Umschwerpunkte waren dabei wie in den Vorjahren die Bezirke Marzahn-Hellersdorf (Anteil von 19,4 % an allen Transaktionen), Pankow (18,9 %) und Treptow-Köpenick (15,4 %). Das lässt sich mit dem hohen Bestand an Baugrundstücken in diesen drei östlichen Bezirken begründen. Schlusslicht bei der Anzahl an Kauffällen bilden die Bezirke Friedrichshain-Kreuzberg (1,1 %) sowie Mitte (0,9 %). Im Vorjahresvergleich wurden vor allem in Treptow-Köpenick (-60 Kauffälle), Marzahn-Hellersdorf und Lichtenberg (jeweils -47) weitaus weniger unbebaute Grundstücke verkauft als noch im Jahr 2017. Dagegen konnten in Pankow (+27) und Spandau (+20) nochmals mehr Kauffälle registriert werden.

Der Anteil der Kauffälle für Wohnbauland betrug 71 Prozent (2016: 70 %) an allen Kauffällen für unbebaute Grundstücke. Mit 762 Kauffällen dominiert dabei der Teilmarkt des individuellen Wohnungsbaus (-12 % gegenüber dem Vorjahr). Gleichzeitig nahm der Geldumsatz für diese gehandelten Flächen um sechs Prozent zu auf nunmehr 229 Millionen Euro. Der Flächenumsatz wiederum reduzierte sich weiterhin (-15 %) auf nur noch 70 Hektar.

Der Gutachterausschuss hat das Bodenrichtwertniveau aufgrund der allgemein positiven Marktsituation und der vorliegenden Kaufpreisinformationen für diesen Teilmarkt generell um 10 bis 20 Prozent angehoben. Dabei ist weiterhin eine Niveauleichung der Bodenrichtwerte innerhalb einzelner Bezirke zu beobachten. Gerade im unteren Bodenrichtwertsegment war eine Anhebung durch den Gutachterausschuss von bis zu 50 Prozent zu verzeichnen.

Dazu zählen die Ortsteile Blankenburg, Heinersdorf und Weißensee in Pankow sowie der Ortsteil Lichtenberg im gleichnamigen Bezirk. Dagegen wurde in den sehr guten Wohnlagen im Südwesten der Hauptstadt (Schmargendorf, Grunewald) nur eine Erhöhung von fünf Prozent verzeichnet. Die Bodenrichtwerte (Minimalwert) für Bauland des individuellen Wohnungsbaus sind in den letzten 5 Jahren in allen Bezirken deutlich angestiegen. In Treptow-Köpenick hat sich der Richtwert mehr als verdreifacht (+214 %) auf nunmehr 220 Euro je Quadratmeter. Ebenfalls hohe Preiszuwächse sind in Lichtenberg (+144 %), Pankow (+127 %) und Reinickendorf (+121 %) zu beobachten. In den guten und sehr guten Wohnlagen der Bezirke fallen diese zum Teil noch stärker aus. Spitzenreiter bei den Bodenrichtwerten bildet der Bezirk Charlottenburg-Wilmersdorf mit 500 Euro je Quadratmeter, was einer Erhöhung von 100 Prozent gegenüber 2012 entspricht. Deutlich unterdurchschnittlich verlief die Entwicklung dagegen in Steglitz-Zehlendorf (+69 %) sowie in Spandau (+82 %).

Die Kauffälle für Wohnbauland für den Geschosswohnungsbau blieben mit 196 Transaktionen gegenüber dem Vorjahr nahezu unverändert (-2 %). Dagegen hat sich der Geldumsatz mit 732,4 Millionen Euro mehr als verdoppelt. Nach einem Rückgang des Flächenumsatzes im Vorjahr erhöhte sich diese Maßzahl wieder deutlich um 19 Prozent auf 44,1 Hektar Baulandfläche. Gerade der Teilmarkt für geschlossene Bauweise ist durch eine unverändert sehr hohe Nachfrage nach unbebauten Grundstücken bei einem gleichzeitig knappen Angebot geprägt, vor allem innerhalb des S-Bahnringes. Besonders gefragt waren innerstädtische Flächen für Eigentumsmaßnahmen im gehobenen Segment.

Laut Gutachterausschuss zeigen die Zahlen deutlich den anhaltenden Nachfragedruck in Berlin auf. Gründe hierfür sind die gestiegene Attraktivität der Stadt, was zu einem rasanten Bevölkerungsanstieg führt, die europaweite Geldpolitik mit Niedrigzinsen sowie das positive ökonomische Klima in der Hauptstadt.

UMSÄTZE FÜR DEN TEILMARKT UNBEBAUTES WOHNBAULAND									
in Berlin, 2017/2016									
	Kauffälle (Anzahl)			Geldumsatz (Mio. €)			Flächenumsatz (Hektar)		
	2017	2016	Veränd.	2017	2016	Veränd.	2017	2016	Veränd.
Individueller Wohnungsbau ¹	762	865	-12%	229	217	6%	70	82	-15%
Geschosswohnungsbau ²	196	199	-2%	732	395	85%	44	37	19%
Insgesamt	958	1.064	-10%	961	612	57%	114	119	-4%

¹ hierzu gehört Bauland in Einfamilienhausgebieten
² hierzu gehört Bauland in Wohngebieten der geschlossenen Bauweise

Quelle: Immobilienmarktbericht Berlin 2017/2018, eigene Berechnungen © BBU

Umsatz- und Preisentwicklung für bebautes Land

Deutliche Steigerung des Geldumsatzes bei Mietwohnhäusern

Im Berichtsjahr 2017 erfasste der Gutachterausschuss auf dem Teilmarkt der bebauten Grundstücke 4.326 Transaktionen und damit vier Prozent weniger als im Vorjahr (2016: 4.513). Der Geldumsatz steigerte sich deutlich um 15 Prozent auf nunmehr 10,4 Milliarden Euro. Die rückläufige Tendenz des Flächenumsatzes hält weiterhin an. Ungefähr 547 Hektar bebautes Land wurden im Jahr 2017 umgesetzt, was einer Verringerung von neun Prozent gegenüber dem Vorjahr entspricht.

Nach wie vor stellen die bebauten Grundstücke (inklusive Paketverkäufe) auf dem Berliner Immobilienmarkt mit einem Anteil von fast 58 Prozent am umgesetzten Geldvolumen den wertrelevant größten Teilmarkt dar. Innerhalb dieses Segments fällt fast 78 Prozent (8,148 Milliarden Euro) des Geldumsatzes auf Wohn- und Geschäftshäuser (Mietwohnhäuser, auch mit teilgewerblicher Nutzung) sowie auf Büro- und Geschäftsimmobilien.

Die Kauffallzahlen im Teilmarkt der bebauten Grundstücke sind innerhalb Berlins sehr unterschiedlich verteilt. Während in den äußeren Stadtbezirken Treptow-Köpenick 559 Kauffälle sowie in Steglitz-Zehlendorf 533 Kauffälle registriert wurden, fanden in Friedrichshain-Kreuzberg (112 Kauffälle) sowie in Lichtenberg (181 Kauffälle) weitaus weniger Verkäufe statt. In vielen Bezirken ist die Anzahl an Transaktionen gegenüber

dem Vorjahreswert gesunken. Vor allem in Lichtenberg ging die Anzahl an Kauffällen um 35 Prozent deutlich zurück. Dagegen konnten in Spandau (+20 %), Neukölln (+6 %) und Marzahn-Hellersdorf (+6 %) hohe Zuwachsraten beobachtet werden.

Den größten Anteil aller Kauffälle stellen mit rund 62 Prozent weiterhin die Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke innerhalb des Teilmarktes der bebauten Grundstücke dar. Allerdings ging die Zahl der gehandelten Objekte um fünf Prozent auf 2.687 zurück. Das damit umgesetzte Geld (1,2 Milliarden Euro) stagnierte dabei ebenso wie der Flächenumsatz (170,5 Hektar).

Der rein rechnerische Durchschnittskaufpreis (arithmetischer Mittelwert)³ aller im Jahr 2017 veräußerten Ein- und Zweifamilienhäuser (ohne Villen- und Landhäuser) lag bei 2.740 Euro je Quadratmeter wertrelevanter Geschossfläche. Der Kaufpreis erhöhte sich damit um neun Prozent gegenüber dem Vorjahreswert und sogar um 22 Prozent gegenüber dem Jahr 2015.

In der Sparte der rein für den Wohnzweck genutzten Mietwohnhäuser konnten 580 Kauffälle abgewickelt werden; eine Steigerung von 13 Prozent gegenüber dem Vorjahreswert. Bei einem Flächenumsatz von 91,5 Hektar (-12 %) führte dies zu Geldumsätzen von 2,128 Milliarden Euro. Das entspricht einer Steigerung von 53 Prozent gegenüber dem Vorjahreswert, womit dieses Segment die höchste Änderungsrate innerhalb des Teilmarktes der bebauten Grundstücke darstellt.

UMSÄTZE FÜR DEN TEILMARKT BEBAUTE WOHNGRUNDSTÜCKE in Berlin, 2017 / 2016

	Kauffälle (Anzahl)			Geldumsatz (Mio. €)			Flächenumsatz (Hektar)		
	2017	2016	Veränd.	2017	2016	Veränd.	2017	2016	Veränd.
Ein- und Zweifamilienhäuser ¹	2.687	2.830	-5%	1.207	1.197	1%	171	169	1%
Mietwohnhäuser ²	580	515	13%	2.128	1.394	53%	92	105	-12%
Insgesamt	3.267	3.345	-2%	3.335	2.591	29%	263	274	-4%

¹ einschließlich Kleinwohnhäuser, Villengrundstücke

² nur rein für den Wohnzweck genutzte Mietwohnhäuser

Quelle: Immobilienmarktbericht Berlin 2017/2018, eigene Berechnungen

©BBU

³ Die Berechnung der Quadratmeterpreise bezieht sich auf die wertrelevante Geschossfläche.

Umsatz- und Preisentwicklung für Wohnungseigentum

Verkäufe von Eigentumswohnungen dominieren das Marktgeschehen

Im Teilmarkt des Wohnungs- und Teileigentums verringerte sich die Zahl der Kauffälle um sechs Prozent auf 25.099 Transaktionen. Bei einem abnehmenden Flächenumsatz von neun Prozent auf 160 Hektar stagnierte der Geldumsatz bei knapp sechs Milliarden Euro. Die meisten Kauffälle (ohne Paketverkäufe) wurden in Mitte mit 3.524 Verkäufen sowie in Charlottenburg-Wilmersdorf mit 3.261 Verkäufen registriert. Das sind jeweils über 14 Prozent aller Berliner Transaktionen im Jahr 2017. Der umsatzschwächste Bezirk dieses Teilmarktes war wie im Vorjahr Marzahn-Hellersdorf mit 556 Kauffällen.

Weiterhin dominieren die Verkäufe von Eigentumswohnungen das Marktgeschehen im Bereich des Wohnungs- und Teileigentums. Einschließlich der Verkäufe in Paketen entfallen rund 85 Prozent aller Kauffälle auf dieses Segment. Wird der gesamte Berliner Grundstücksmarkt betrachtet, repräsentieren die 21.356 Kauffälle dieses Segments im Jahr 2017 einen Anteil von knapp 70 Prozent. Damit lag die Anzahl der Kauffälle bei Eigentumswohnungen fünf Prozent unter dem Vorjahreswert. Bei einem abnehmenden Flächenumsatz von acht Prozent auf 1.531 Hektar blieb der Geldumsatz (5,658 Milliarden Euro) nahezu konstant auf dem Niveau von 2016.

Ein Vergleich des durchschnittlichen Preisniveaus für Eigentumswohnungen in 23 Altbezirken in den Jahren 2013/2014 zu 2016/2017 zeigt eine sehr differenzierte Entwicklung auf⁴. Während in einigen Altbezirken die Preise deutlich gestiegen sind, konnten in Hohenschönhausen sogar Rückgänge in der Preisentwicklung ausgemacht werden. Betrug der Durchschnitt der Jahre 2013/2014 noch 2.043 Euro pro Quadratmeter, verringerte sich dieser Wert um 19,3 Prozent auf 1.649 Euro pro Quadratmeter im Zweijahresdurchschnitt 2016/2017. In Marzahn stiegen die Preise dagegen um 138 Prozent auf 2.960 Euro je Quadratmeter, auch in Tiergarten war eine Verdopplung um 101 Prozent auf 4.350 Euro je Quadratmeter zu beobachten. In den Altbezirken Treptow (+54 %), Reinickendorf (+51 %), Tempelhof (+48 %) sowie Köpenick (+47 %) fallen die Preissteigerungen moderater aus und streuen in geringen Maße um den rechnerischen Berliner Mittelwert von 51 Prozent.

Es ist anzumerken, dass vor allem in Gebieten mit einem hohen Ausgangsniveau die Preisentwicklung gemäßiger ausfällt. Dies betrifft die zentrumsnahen Bezirke, die durch eine Vielzahl von Kultur- und Freizeiteinrichtungen sowie eine sehr gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr charakterisiert sind. So lagen die Preise für Eigentumswohnungen bereits 2013/2014 in Mitte (+29 %), Kreuzberg (+35 %) und Friedrichshain (+32 %) weit über dem Berliner Durchschnitt und hatten unterdurchschnittliches Wachstumspotential.

PREISENTWICKLUNG FÜR EIGENTUMSWOHNUNGEN					
in Berlin, für ausgewählte Altbezirke und Ortsteile, 2013/2017					
Altbezirk / Ortsteil	Anzahl Kauffälle		Zwei-Jahres-Mittelwert in €/m ²		Differenz in %
	2013	2017	2013/2014	2016/2017	
Marzahn	96	185	1.243	2.960	138,2
Tiergarten	607	706	2.164	4.350	101,0
Hellersdorf	117	85	1.057	1.981	87,4
Wilmersdorf	1.282	963	2.233	3.941	76,5
Neukölln	1.080	805	1.567	2.653	69,3
Friedrichshain	1.497	980	2.626	3.472	32,2
Weißensee	332	285	2.548	3.313	30,0
Mitte	1.343	798	3.894	5.010	28,7
Pankow	816	496	2.350	2.741	16,6
Hohenschönhausen	278	126	2.043	1.649	-19,3

Quelle: Immobilienmarktbericht Berlin 2017/2018, eigene Berechnungen © BBU

⁴ Durch die Mittelwertbildung über je zwei Jahre soll der Einfluss von Sondereffekten minimiert werden. Die Altbezirke Wedding und Lichtenberg wurden von der Betrachtung ausgeschlossen, da im Jahr 2016 bzw. 2017 das Preisniveau durch den Verkauf hochpreisiger Objekte verzerrt wurde.

Der Durchschnittskaufpreis (arithmetischer Mittelwert) aller nicht in Paketen veräußerten Eigentumswohnungen lag im Jahr 2017 in Berlin bei 3.626 Euro je Quadratmeter (2016: 3.204 €/m²) Wohnfläche. Der Altbezirk Mitte ist unangefochtener Spitzenreiter mit einem Durchschnittspreis von 5.327 Euro pro Quadratmeter. Es folgen Tiergarten (4.751 €/m²) sowie der ehemalige Arbeiterbezirk Wedding (4.350 €/m²), wo das Preisniveau durch eine große Verkaufszahl hochprei-

siger Studentenwohnungen in die Höhe getrieben wurde. Zu beachten ist hierbei, dass Transaktionen in einzelnen Ortsteilen die Durchschnittswerte der Altbezirke deutlich verzerren können. Beispielsweise treiben die Preise in Grunewald sehr stark den Durchschnittswert von Wilmersdorf in die Höhe. Gleiches ist im Altbezirk Zehlendorf zu beobachten, wo im Ortsteil Dahlem vergleichsweise wenige Kauffälle das Preisniveau im Bezirk anheben.

Fazit

Die Nachfrage auf dem Berliner Immobilienmarkt ist nach wie vor ungebrochen. Auch wenn sich die Kauffälle in den letzten drei Jahren rückläufig entwickelt haben und die Flächenumsätze geringer wurden, konnten dennoch neue Rekordzahlen beim umgesetzten Geld erzielt werden. Das impliziert deutlich, dass die Preise pro getätigte Transaktionen steigen. Das Angebot kann mit der Nachfrage nicht schritthalten, was durch das anhaltende Bevölkerungswachstum sowie durch die Niedrigzinspolitik nachhaltig verschärft wird. Vor allem in Mitte, Pankow und Charlottenburg-Wilmersdorf ist eine anhaltende Nachfrage nach Immobilien zu erkennen, obgleich sich diese über die einzelnen Teilmärkte, wie in allen Berliner Bezirken, sehr unterschiedlich darstellt.

Im Teilmarkt der unbebauten Grundstücke setzte sich die Anhebung der Bodenrichtwerte fort. Die Niveauunterschiede zwischen Stadtrandlagen und innerstädtischen Gebieten verwischen zusehends. Die verkauften Flächen werden größer und der Geldumsatz ist wie in keinem anderen Teilmarkt angestiegen. Die Nachfrage nach Baugrundstücken für den Geschosswohnungsbau hat zwar leicht abgenommen, dennoch wurden durch großflächige Einzelobjekte deutliche Steigerungen bei den Geld- sowie den Flächenumsätzen registriert. Auch im individuellen Wohnungsbau ist die Zahl an Kauffällen rückläufig, dennoch macht dieses Segment nach wie vor das Gros aller Transaktionen im Teilmarkt der unbebauten Grundstücke aus.

Im Teilmarkt der bebauten Grundstücke blieb die Anzahl an Kauffällen nur knapp unter dem Vorjahresniveau, die Flächen pro Transaktionen werden zusehends geringer. Gleichzeitig stiegen die Geldumsätze, wodurch bebaute Grundstücke mit 58 Prozent an der gesamt umgesetzten Geldmenge nach wie vor den wertrelevant größten Teilmarkt darstellen. Vor allem die hohe Nachfrage nach Mietwohnhäusern ist in diesem Marktsegment ein Treiber, über 50 Prozent mehr Geld wurden 2017 gegenüber dem Vorjahr umgesetzt.

Der Teilmarkt „Wohnungs- und Teileigentum“ ist vor allem durch die hohe Anzahl an Kauffällen von Eigentumswohnungen charakterisiert. Diese machten fast 70 Prozent aller Verkäufe im Berliner Immobilienmarkt im Jahr 2017 aus, gerade innerhalb des S-Bahnringes ist die Nachfrage ungebrochen. Die mittlere Wohnfläche ist weiterhin rückläufig, was insbesondere auf die allgemeinen Preissteigerungen zurückzuführen ist.

Es ist davon auszugehen, dass auch in Zukunft durch die günstigen ökonomischen Rahmenbedingungen sowie dem anhaltenden Bevölkerungswachstum bei einem gleichzeitig verknappenden Immobilienangebot das Preisniveau im Immobilienbereich weiter steigen wird.

Teil III
Wohnungsmarkt
Land Brandenburg



III.1

Sozioökonomische Faktoren im Land Brandenburg





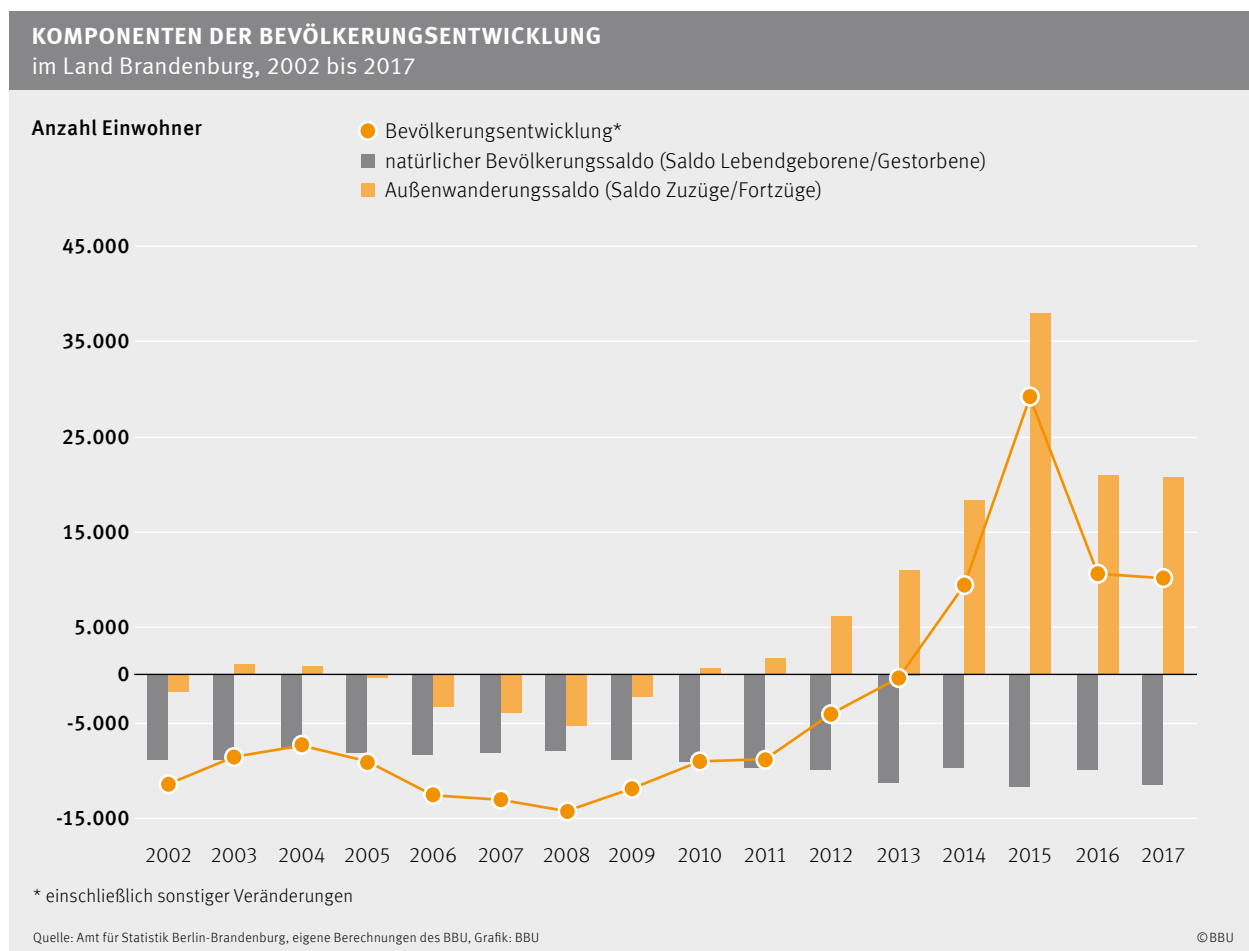
III.1 Sozioökonomische Faktoren im Land Brandenburg

Bevölkerung

Der Brandenburger Wohnungsmarkt wird neben der Bevölkerungsentwicklung und den Wanderungen vor allem durch die Haushaltsstruktur, aber auch durch die Einkommensentwicklung bestimmt. Die Wohnungsmarktlage im Land Brandenburg ist weiterhin regional differenziert. Das gilt ganz besonders für den weiteren Metropolitanraum. Wachstum und Schrumpfung liegen sehr dicht beieinander, teilweise sogar in fast benachbarten Städten. Der Leerstand als Folge des fortgesetzten demografischen Wandels und der damit verbundenen Bevölkerungsverluste ist und bleibt in vielen Städten des weiteren Metropolitanraums ein ernsthaftes Problem. Im Berliner Umland wächst durch eine anhaltend positive Bevölkerungsentwicklung die Nachfrage nach Wohnungen dagegen kontinuierlich.

Bevölkerungszahl im Land Brandenburg steigt 2017 zum vierten Mal in Folge

Die Bevölkerung im Land Brandenburg hat sich in den verschiedenen Teilregionen gegensätzlich entwickelt. Während das Berliner Umland seit dem Jahr 1991 einen anhaltenden Bevölkerungszuwachs um rund ein Drittel auf rund 973.000 Einwohner zu verzeichnen hat, gingen dem weiteren Metropolitanraum dagegen schätzungsweise etwa 300.000 Einwohner verloren. Wesentliche Ursache für die bis zum Jahr 2013 anhaltenden kontinuierlichen Bevölkerungsverluste im Land Brandenburg war vor allem der durchgehend negative natürliche Bevölkerungssaldo.



Seit dem Jahr 2010 sind allerdings deutlich zunehmende Wanderungsgewinne zu verzeichnen, die seit dem Jahr 2014 die Sterbeüberschüsse mehr als ausgleichen konnten. Dadurch war 2014 erstmals seit Jahren wieder ein leichter Bevölkerungsanstieg zu verzeichnen, der sich im Jahr 2015 durch einen überdurchschnittlichen Anstieg des Wanderungsüberschuss mit dem Ausland infolge der Registrierung von Geflüchteten verstärkt fortsetzte. In den Jahren 2016 und 2017 schwächte sich der Bevölkerungszuwachs durch deutlich abnehmende Wanderungsgewinne mit dem Ausland wieder ab. Gleichzeitig hat 2017 auch der natürliche Bevölkerungsverlust gegenüber dem Vorjahr wieder leicht zugenommen. In der Summe stieg die Bevölkerung im Land Brandenburg im Jahr 2017 etwas weniger stark als im Vorjahr um rund 9.400 Einwohner (+0,4 %) auf 2,5 Millionen Einwohner an.

Bevölkerungswachstum seit 2011 in Potsdam am stärksten

Das Land Brandenburg hat von Ende 2011 bis Ende 2017, also innerhalb von sechs Jahren, knapp 51.000 Einwohner dazugewonnen. Ursache hierfür war der zunehmend positive Außenwanderungssaldo, der den negativen natürlichen Bevölkerungssaldo mehr als ausgleichen konnte. Bei einem Vergleich der Entwicklung in den Landkreisen und kreisfreien Städten zeigen sich allerdings regional divergierende Trends. Das mit Abstand höchste Bevölkerungswachstum seit 2011 wies Potsdam mit einem Plus von 11,5 Prozent auf. Allein in den vergangenen sechs Jahren wuchs die Landeshauptstadt um rund 18.100 Einwohner. In den kreisfreien Städten Brandenburg an der Havel und Cottbus stagnierte

VERÄNDERUNG DER BEVÖLKERUNG im Land Brandenburg nach Landkreisen und kreisfreien Städten vom 31.12.2011 bis zum 31.12.2017							
in Personen und %						Differenz '17 zu '11	
Landkreis / kreisfreie Stadt	31.12.2011	31.12.2013	31.12.2015	31.12.2016	31.12.2017	absolut	in %
Brandenburg an der Havel	71.381	71.032	71.574	71.664	71.886	505	0,7
Cottbus	99.974	99.595	99.687	100.416	101.036	1.062	1,1
Frankfurt (Oder)	59.063	58.018	58.092	58.193	58.237	-826	-1,4
Potsdam	157.603	161.468	167.745	171.810	175.710	18.107	11,5
Barnim	172.572	173.754	177.411	179.365	180.864	8.292	4,8
Dahme-Spreewald	160.108	160.793	164.528	166.074	167.319	7.211	4,5
Elbe-Elster	109.087	106.157	104.673	104.397	103.455	-5.632	-5,2
Havelland	152.915	153.874	158.236	159.685	160.710	7.795	5,1
Märkisch-Oderland	187.085	187.668	190.714	191.685	192.921	5.836	3,1
Oberhavel	201.199	203.012	207.524	208.639	209.893	8.694	4,3
Oberspreewald-Lausitz	116.898	113.842	112.450	111.962	111.122	-5.776	-4,9
Oder-Spree	177.764	176.850	182.397	178.849	178.347	583	0,3
Ostprignitz-Ruppin	99.753	98.944	99.110	99.414	99.368	-385	-0,4
Potsdam-Mittelmark	203.391	205.520	210.910	212.207	213.214	9.823	4,8
Prignitz	79.574	77.993	77.573	77.813	77.263	-2.311	-2,9
Spree-Neiße	121.571	118.899	117.635	116.826	115.456	-6.115	-5,0
Teltow-Fläming	159.511	160.448	163.553	164.771	166.890	7.379	4,6
Uckermark	123.731	121.326	121.014	120.878	120.349	-3.382	-2,7
Land Brandenburg	2.453.180	2.449.193	2.484.826	2.494.648	2.504.040	50.860	2,1
Kreisfreie Städte	388.021	390.113	397.098	402.083	406.869	18.848	4,9
Landkreise	2.065.159	2.059.080	2.087.728	2.092.565	2.097.171	32.012	1,6
Berliner Umland	903.040	919.763	949.408	962.047	973.461	70.421	7,8
Weiterer Metropolitanraum	1.550.140	1.529.430	1.535.418	1.532.601	1.530.579	-19.561	-1,3

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

© BBU

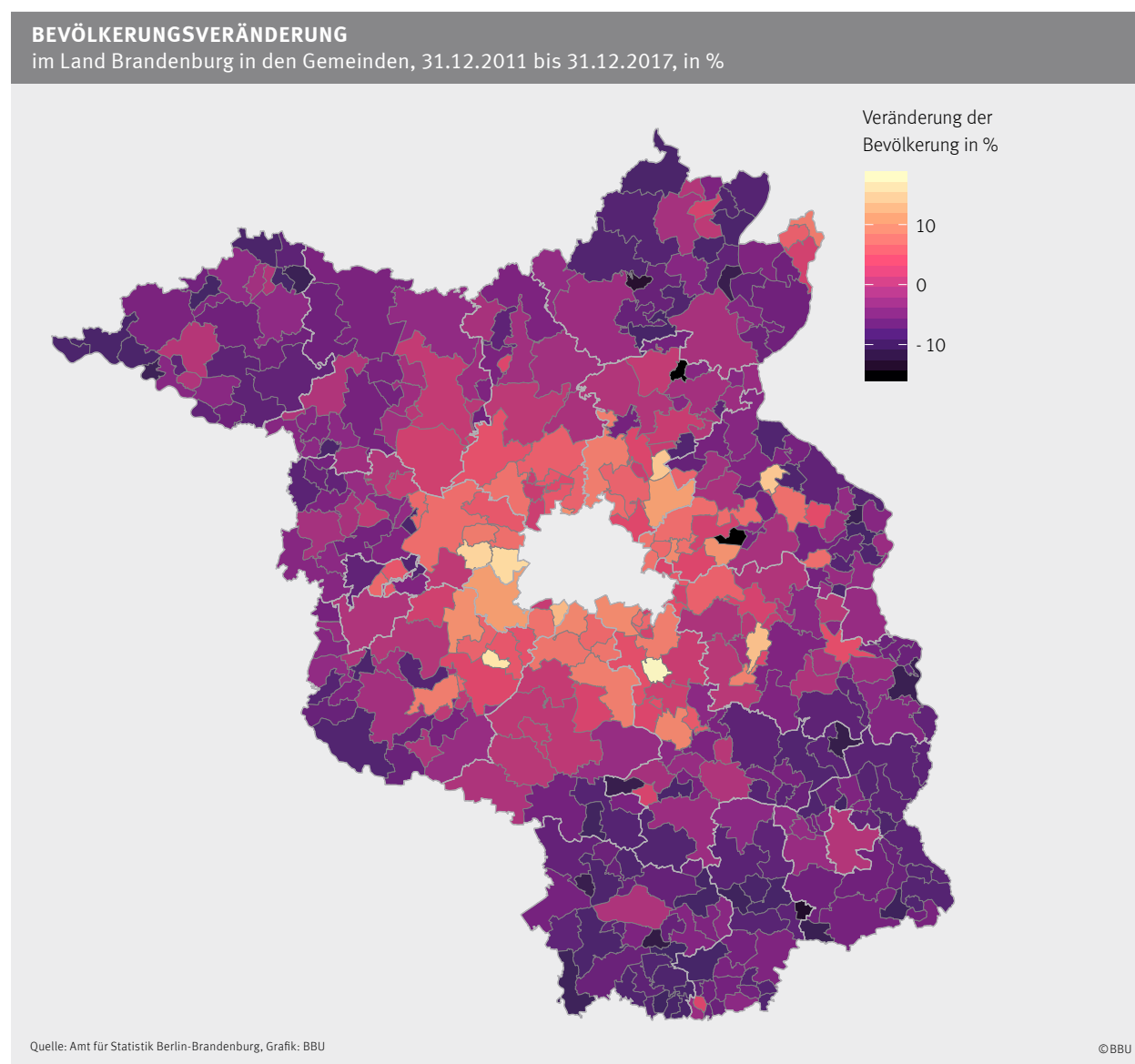
die Bevölkerungszahl dagegen weitgehend, während sie in Frankfurt (Oder) sogar um 1,4 Prozent sank. Bezeichnend ist dabei, dass alle an Berlin angrenzenden Landkreise seit 2011 Einwohner dazugewonnen haben, während sämtliche berlinfernen Landkreise eine negative Bevölkerungsentwicklung aufweisen.

Die höchsten Bevölkerungsverluste von jeweils rund fünf Prozent hatten dabei die berlinfernen Landkreise Oberspreewald-Lausitz, Spree-Neiße und Elbe-Elster. Demgegenüber war neben Potsdam der Bevölkerungszugewinn in den Landkreisen Havelland, Potsdam-Mittelmark und Barnim mit einem Plus von jeweils etwa fünf Prozent am stärksten. Die gebietsabhängig gegensätzliche Bevölkerungsentwicklung auf Ebene der Landkreise und kreisfreien Städte spiegelt sich entsprechend in der Bevölkerungsentwicklung des

Berliner Umlands und des weiteren Metropolenraums wider. Während die Bevölkerung im Berliner Umland von 2011 bis 2017 um rund 70.400 auf 973.500 Personen anstieg (+7,8 %), sank sie im weiteren Metropolenraum im gleichen Zeitraum um 19.600 auf 1.530.600 Einwohner (-1,3 %).

Wachsende Einwohnerzahlen vor allem in Berliner Umlandgemeinden

Die regionale Spreizung der Bevölkerungsentwicklung der berlinnahen und berlinfernen Regionen zeigt sich am deutlichsten auf Ebene der Gemeinden. Während die Bevölkerungszahl insbesondere in Gemeinden des Berliner Umlands stark wächst, sind viele Gemeinden im weiteren Metropolenraum von zum Teil hohen Bevölkerungsverlusten gekennzeichnet.



Im Folgenden werden nur die 68 Gemeinden mit mehr als 10.000 Einwohnern betrachtet. Rund 1,64 Millionen Menschen, das sind etwa zwei Drittel aller Einwohner im Land Brandenburg, leben in diesen Gemeinden.

In den meisten Gemeinden (49 von 68) erhöhte sich die Bevölkerungszahl von 2011 bis 2017, im Durchschnitt um 5,9 Prozent. Den prozentual höchsten Einwohnerzuwachs verzeichnete dabei weiterhin Teltow mit 13,4 Prozent, gefolgt von Potsdam (+11,5 %). Der absolute Zuwachs von rund 18.100 Einwohnern in Potsdam übertraf dabei bei Weitem den der übrigen Gemeinden des Landes Branden-

burg. Auch Glienicke/Nordbahn und Schönefeld standen mit über zehn Prozent Bevölkerungswachstum weiterhin an der Spitze der schnell wachsenden Gemeinden. Lediglich 14 der 49 Gemeinden mit einem Bevölkerungszuwachs befinden sich im weiteren Metropolenraum, wobei der Zuwachs in diesen Städten, außer in Zossen und Nauen, mit einem Plus von insgesamt 2,2 Prozent allerdings durchweg unterdurchschnittlich war. Darunter befanden sich die kreisfreien Städte Brandenburg an der Havel (+0,7 %) und Cottbus (+1,1 %) mit ebenfalls nur leichten Bevölkerungszuwächsen. Die im Berliner Umland gelegenen Gemeinden wuchsen dagegen überdurchschnittlich stark um 7,8 Prozent.

BEVÖLKERUNGSZUWÄCHSE IM LAND BRANDENBURG					
in den Gemeinden mit mehr als 10.000 Einwohnern, 2011 bis 2017					
in Einwohner und %					
Gemeinde	Bevölkerungsstand			Differenz 2017 zu 2011	
	31.12.2011	31.12.2016	31.12.2017	absolut	in %
Teltow, Stadt	22.716	25.667	25.761	3.045	13,4
Potsdam, kreisfreie Stadt	157.603	171.810	175.710	18.107	11,5
Glienicke/Nordbahn	11.085	12.159	12.227	1.142	10,3
Werder (Havel), Stadt	23.297	25.345	25.695	2.398	10,3
Schönefeld	13.317	14.423	14.625	1.308	9,8
Fredersdorf-Vogelsdorf	12.532	13.572	13.761	1.229	9,8
Königs Wusterhausen, Stadt	33.747	36.468	36.706	2.959	8,8
Zossen, Stadt	17.392	18.115	18.915	1.523	8,8
Wandlitz	20.775	22.363	22.585	1.810	8,7
Brieselang	10.795	11.534	11.714	919	8,5
Rangsdorf	10.444	11.163	11.279	835	8,0
Ludwigfelde, Stadt	23.769	25.245	25.665	1.896	8,0
Hoppegarten	16.651	17.806	17.966	1.315	7,9
Stahnsdorf	14.156	15.240	15.270	1.114	7,9
Oberkrämer	10.399	11.009	11.210	811	7,8
Petershagen/Eggersdorf	13.971	14.719	15.049	1.078	7,7
Falkensee, Stadt	40.465	43.105	43.552	3.087	7,6
Nauen, Stadt	16.475	17.436	17.686	1.211	7,4
Panketal	19.032	20.353	20.390	1.358	7,1
Neuenhagen bei Berlin	16.812	17.883	17.986	1.174	7,0
Blankenfelde-Mahlow	25.604	26.914	27.378	1.774	6,9
Zeuthen	10.574	11.270	11.297	723	6,8
Bernau bei Berlin, Stadt	35.843	37.725	38.194	2.351	6,6
Mühlenbecker Land	14.075	14.823	14.996	921	6,5
Schwielowsee	9.973	10.567	10.624	651	6,5
Oranienburg, Stadt	41.370	44.079	43.982	2.612	6,3
Hohen Neuendorf, Stadt	24.585	25.696	26.001	1.416	5,8
Fortsetzung der Tabelle auf der nächsten Seite >					

BEVÖLKERUNGSZUWÄCHSE IM LAND BRANDENBURG					
in den Gemeinden mit mehr als 10.000 Einwohnern, 2011 bis 2017					
in Einwohner und %					
Gemeinde	Bevölkerungsstand			Differenz 2017 zu 2011	
	31.12.2011	31.12.2016	31.10.2017	absolut	in %
Michendorf	11.766	12.271	12.437	671	5,7
Ahrensfelde	12.727	13.068	13.307	580	4,6
Beelitz, Mark, Stadt	11.658	12.166	12.175	517	4,4
Rüdersdorf bei Berlin	14.916	15.382	15.569	653	4,4
Schöneiche bei Berlin	12.000	12.337	12.494	494	4,1
Fürstenwalde/Spree, Stadt	30.910	32.025	32.098	1.188	3,8
Wildau, Stadt	9.731	10.057	10.093	362	3,7
Erkner, Stadt	11.405	11.695	11.818	413	3,6
Strausberg, Stadt	25.611	26.387	26.522	911	3,6
Hennigsdorf, Stadt	25.597	26.139	26.369	772	3,0
Eberswalde, Stadt	39.126	40.019	40.223	1.097	2,8
Velten, Stadt	11.527	11.815	11.838	311	2,7
Kleinmachnow	20.086	20.644	20.608	522	2,6
Neuruppin, Stadt	30.184	31.037	30.889	705	2,3
Luckenwalde, Stadt	20.230	20.521	20.674	444	2,2
Jüterbog, Stadt	12.211	12.308	12.393	182	1,5
Perleberg, Stadt	12.169	12.367	12.317	148	1,2
Kloster Lehnin	10.732	10.903	10.848	116	1,1
Cottbus, kreisfreie Stadt	99.974	100.416	101.036	1.062	1,1
Brandenburg an der Havel, kreisfreie Stadt	71.381	71.664	71.886	505	0,7
Lübben (Spreewald), Stadt	13.869	13.861	13.964	95	0,7
Angermünde, Stadt	13.826	13.797	13.837	11	0,1
Insgesamt	1.189.093	1.247.368	1.259.619	70.526	5,9
Berliner Umland	788.956	840.733	850.678	61.722	7,8
Weiterer Metropolitanraum	400.137	406.635	408.941	8.804	2,2

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

©BBU

In den übrigen 19 Gemeinden mit mehr als 10.000 Einwohnern nahm die Bevölkerung von 2011 bis 2017 um insgesamt 3,3 Prozent ab. Diese befinden sich durchweg im weiteren Metropolitanraum. Dabei war Eisenhüttenstadt (-9,9 %) neben Lauchhammer (-8,2 %) am stärksten von Schrumpfung betroffen.

BEVÖLKERUNGSRÜCKGÄNGE IM LAND BRANDENBURG

in den Gemeinden mit mehr als 10.000 Einwohnern, 2011 bis 2017

in Einwohner und %

Gemeinde	Bevölkerungsstand			Differenz 2017 zu 2011	
	31.12.2011	31.12.2016	31.12.2017	absolut	in %
Prenzlau, Stadt	19.139	19.279	19.110	-29	-0,2
Rathenow, Stadt	24.348	24.243	24.309	-39	-0,2
Bad Belzig, Stadt	11.161	11.113	11.126	-35	-0,3
Zehdenick, Stadt	13.511	13.463	13.456	-55	-0,4
Templin, Stadt	16.109	16.117	15.974	-135	-0,8
Frankfurt (Oder), kreisfreie Stadt	59.063	58.193	58.237	-826	-1,4
Pritzwalk, Stadt	12.236	12.050	12.009	-227	-1,9
Lübbenau/Spreewald, Stadt	16.438	16.109	16.090	-348	-2,1
Wittenberge, Stadt	17.638	17.318	17.201	-437	-2,5
Bad Freienwalde (Oder), Stadt	12.656	12.316	12.327	-329	-2,6
Finsterwalde, Stadt	16.876	16.497	16.409	-467	-2,8
Senftenberg, Stadt	25.388	24.773	24.558	-830	-3,3
Wittstock/Dosse, Stadt	14.801	14.291	14.283	-518	-3,5
Spremberg, Stadt	23.392	22.750	22.456	-936	-4,0
Schwedt/Oder, Stadt	31.515	30.182	30.075	-1.440	-4,6
Forst (Lausitz), Stadt	19.576	18.651	18.353	-1.223	-6,2
Guben, Stadt	18.323	17.471	17.174	-1.149	-6,3
Lauchhammer, Stadt	15.877	14.791	14.569	-1.308	-8,2
Eisenhüttenstadt, Stadt	27.795	26.325	25.057	-2.738	-9,9
Insgesamt (Weiterer Metropolitanraum)	395.842	385.932	382.773	-13.069	-3,3

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

©BBU

Starke altersstrukturelle Verschiebungen im Land Brandenburg

Im Land Brandenburg waren in den vergangenen 20 Jahren starke altersstrukturelle Verschiebungen in der Bevölkerung zu beobachten. Zu den Einflussfaktoren, die die Altersstruktur beeinflussen, zählt insbesondere die Alterung der bereits vorhandenen Bevölkerung bei gleichzeitig anhaltend niedrigen Geburtenraten.

Nahezu ein Viertel der Brandenburger Bevölkerung (24,1 %) befand sich Ende 2017 im Rentenalter. Damit sind rund 600.000 Einwohner mindestens 65 Jahre alt. Das entspricht einem Anstieg um 68 Prozent innerhalb von nur 20 Jahren. Dabei hat sich die Zahl der über 80-Jährigen (+123,4 %) mehr als verdoppelt. Auch gegenüber 2011, also innerhalb eines relativ kurzen Zeitraums von nur sechs Jahren, nahm die Zahl der Einwohner in dieser Altersgruppe mit einem Anstieg von 38 Prozent stark zu.

Eine gegenläufige Entwicklung zeigte sich in den vergangenen zwanzig Jahren dagegen bei den unter 18-Jährigen. Während das Land zwischen 1997 und 2011 ein Drittel seiner Kinder, Jugendlichen und jungen Erwachsenen unter 18 Jahren verlor, war zwischen 2011 und 2017 ein stetiger Zuwachs um rund 13 Prozent zu verzeichnen. Da sich die Zahl der Geburten in den vergangenen Jahren nur leicht positiv entwickelt hat, dürfte dieser Zuwachs größtenteils auf Zuwanderungen zurückzuführen sein. Der Anteil der Einwohner in dieser Altersgruppe war im Jahr 2017 mit 15,5 Prozent aber immer noch deutlich niedriger als im Ausgangsjahr 1997 (19,9 %).

Den größten Anteil an der Gesamtbevölkerung hat nach wie vor die Altersgruppe der 18- bis 50-Jährigen mit zuletzt 34,2 Prozent. Allerdings war bei diesen jüngeren Erwerbsfähigen in den vergangenen Jahren eine stetige Abnahme zu verzeichnen, und zwar von rund 1,2 Millionen Einwohnern im Jahr 1997 auf nur noch 857.000 im Jahr 2017. Zurückzuführen ist

dieser Rückgang um 29 Prozent einerseits auf Verschiebungen in die nächsthöhere Altersgruppe, während andererseits gleichzeitig viele erwerbsfähige Personen die strukturschwachen Gebiete verließen.

Demgegenüber verzeichnete die Altersgruppe der älteren Erwerbsfähigen von 50 bis 65 Jahren einen überdurchschnittlich starken Zuwachs. Die Zahl der Brandenburger in dieser Altersgruppe nahm seit 1997 um rund 155.000 Einwohner auf 656.000 zu. Das entspricht einem Zuwachs von 31 Prozent, davon entfallen allein 12,9 Prozent auf die Jahre 2011 bis 2017. Mittlerweile beträgt der Anteil Einwohner in dieser Altersgruppe an der Brandenburger Gesamtbevölkerung rund 26 Prozent.

Innerhalb der vergangenen 20 Jahre zeigten sich im Land Brandenburg damit deutliche Verschiebungen von den jüngeren hin zu den älteren Einwohnern. In den jüngeren Altersgruppen unter 50 Jahren nimmt lediglich die Zahl der Kinder, Jugendlichen und jungen Erwachsenen unter 18 Jahren seit 2011 wieder stetig zu.

In den Brandenburger Landkreisen und kreisfreien Städten zog die Alterung der Bevölkerung allein seit 2011 zum Teil merkliche Verschiebungen in der Altersstruktur nach sich. Deutlich wird dies anhand der Entwicklung der Bevölkerung in den beiden Altersgruppen der jungen und mobilen erwerbsfähigen 18- bis unter 30-Jährigen und der über 65-Jährigen im Rentenalter. Während die Zahl der Einwohner im Rentenalter weiter zunimmt, gehen dem Land immer mehr junge Erwerbsfähige verloren.

BEVÖLKERUNGSENTWICKLUNG NACH ALTERSGRUPPEN im Land Brandenburg, 31.12.1997 bis 31.12.2017							
in 1.000 Personen							
Alter	1997	2011	2015	2016	2017	Differenz in %	
						2017/1997	2017/2011
unter 18 Jahre	512,0	342,2	373,0	382,6	388,3	-24,2	13,4
18 bis unter 30 Jahre	370,5	296,4	255,8	246,6	238,2	-35,7	-19,6
30 bis unter 50 Jahre	830,4	679,6	628,6	620,7	618,9	-25,5	-8,9
50 bis unter 65 Jahre	500,7	581,2	649,6	654,4	655,9	31,0	12,9
65 bis unter 80 Jahre	281,7	427,8	423,4	425,9	428,7	52,2	0,2
80 Jahre und älter	78,0	125,9	154,4	164,5	174,2	123,4	38,4
Insgesamt	2.573,3	2.453,2	2.484,8	2.494,6	2.504,0	-2,7	2,1

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

BEVÖLKERUNGSANTEILE NACH ALTERSGRUPPEN im Land Brandenburg, 31.12.1997 bis 31.12.2017							
in %							
Alter	1997	2011	2015	2016	2017	Differenz in PP	
						2017/1997	2017/2011
unter 18 Jahre	19,9	14,0	15,0	15,3	15,5	-4,4	1,6
18 bis unter 30 Jahre	14,4	12,1	10,3	9,9	9,5	-4,9	-2,6
30 bis unter 50 Jahre	32,3	27,7	25,3	24,9	24,7	-7,6	-3,0
50 bis unter 65 Jahre	19,5	23,7	26,1	26,2	26,2	6,7	2,5
65 bis unter 80 Jahre	10,9	17,4	17,0	17,1	17,1	6,2	-0,3
80 Jahre und älter	3,0	5,1	6,2	6,6	7,0	3,9	1,8
Insgesamt	100	100	100	100	100	-	-

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

Im Land Brandenburg entfielen 2017 insgesamt 9,5 Prozent der Einwohner auf die Altersgruppe von 18 bis unter 30 Jahren. Das sind 2,6 Prozentpunkte (PP) weniger als 2011. Der Anteil der Einwohner in dieser Altersgruppe ist ausnahmslos in allen Landkreisen und kreisfreien Städten seit 2011 zurückgegangen. Besonders stark waren dabei die Gebiete im weiteren Metropolenraum betroffen, allen voran Cottbus (-3,6 PP). Die stärksten Rückgänge in dieser Altersgruppe hatten außerdem die Landkreise Spree-Neiße (-3,5 PP), Oberspreewald-Lausitz und Elbe-Elster (jeweils -3,4 PP). In diesen Landkreisen lag 2017 auch der Anteil der Einwohner

in dieser Altersgruppe an der Gesamtbevölkerung unter dem landesweiten Durchschnittswert von 9,5 Prozent. Dabei wies der Landkreis Spree-Neiße mit 7,4 Prozent den niedrigsten Anteil aller Landkreise auf. In den berlinfernen Landkreisen macht sich die Abwanderung der jungen erwerbsfähigen Bevölkerung besonders stark bemerkbar.

Die kreisfreien Städte haben weiterhin die höchsten Anteile an erwerbsfähigen 18- bis unter 30-Jährigen. An vorderster Stelle standen Ende 2017 Potsdam (14,3 %) und Cottbus (13,5 %).

ALTERSGRUPPEN

im Land Brandenburg nach Landkreisen und kreisfreien Städten, Veränderung der Anteile 31.12.2011 bis 31.12.2017

Anteil an der jeweiligen Gesamtbevölkerung in %

Landkreis / kreisfreie Stadt	18- bis unter 30-Jährige				über 65-Jährige				Alten- quotient 2017*
	2011	2016	2017	Differenz 2017/2011 in PP	2011	2016	2017	Differenz 2017/2011 in PP	
Brandenburg an der Havel	14,1	11,5	11,0	-3,1	26,4	27,1	27,3	0,9	45,7
Cottbus	17,0	14,0	13,5	-3,6	22,9	24,3	24,7	1,8	39,4
Frankfurt (Oder)	15,2	12,9	12,5	-2,6	22,8	24,8	25,2	2,4	40,1
Potsdam	16,9	14,7	14,3	-2,6	19,4	19,5	19,6	0,1	31,4
Barnim	11,4	9,2	8,9	-2,5	21,5	22,9	23,3	1,8	37,0
Dahme-Spreewald	11,5	9,6	9,2	-2,3	22,9	23,5	23,8	0,9	38,5
Elbe-Elster	11,3	8,4	8,0	-3,4	25,1	26,7	27,4	2,3	44,5
Havelland	11,3	10,0	9,7	-1,6	21,0	21,8	22,1	1,1	35,6
Märkisch-Oderland	11,2	8,5	8,1	-3,1	21,7	23,1	23,5	1,8	37,0
Oberhavel	11,1	9,6	9,3	-1,8	21,2	22,1	22,5	1,3	36,0
Oberspreewald-Lausitz	11,7	8,9	8,4	-3,4	26,3	27,7	28,3	2,0	46,8
Oder-Spree	11,2	9,0	8,4	-2,8	23,9	25,2	25,8	1,9	40,8
Ostprignitz-Ruppin	12,0	9,3	9,0	-3,1	22,7	24,1	24,7	2,0	39,0
Potsdam-Mittelmark	10,6	8,8	8,5	-2,1	20,5	21,5	21,9	1,4	34,9
Prignitz	11,3	9,5	9,0	-2,3	25,7	26,9	27,4	1,7	45,0
Spree-Neiße	10,9	7,8	7,4	-3,5	24,3	26,3	27,0	2,8	43,0
Teltow-Fläming	12,2	10,2	9,9	-2,2	21,3	22,1	22,3	1,0	35,6
Uckermark	11,2	9,1	8,6	-2,7	24,1	26,3	27,0	2,9	43,7
Land Brandenburg	12,1	9,9	9,5	-2,6	22,6	23,7	24,1	1,5	38,6

* Der Altenquotient bildet das Verhältnis der Personen im Rentenalter (ab 65 Jahre) zu 100 Personen im erwerbsfähigen Alter (20 bis 64 Jahre) ab.

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

©BBU

Der Anteil der Bevölkerung im Rentenalter hat demgegenüber in allen Landkreisen und kreisfreien Städten zugenommen. Im Land Brandenburg zählten Ende 2017 insgesamt 24,1 Prozent der Einwohner zur Altersgruppe der über 65-Jährigen. Das sind 1,5 Prozentpunkte mehr als im Jahr 2011.

Von den kreisfreien Städten hatten Frankfurt (Oder) (+2,4 PP) und Cottbus (+1,8 PP) überdurchschnittlich starke anteilsbezogene Zuwächse von Einwohnern im Rentenalter. In der Landeshauptstadt Potsdam, die zugleich den geringsten Bevölkerungsanteil in dieser Altersgruppe aufwies (19,6 %), betrug der Anteilszuwachs dagegen lediglich 0,1 Prozentpunkte.

Den höchsten Anteil über 65-Jähriger hatten 2017 die im weiteren Metropolenraum gelegenen Landkreise Oberspreewald-Lausitz (28,3 %), Prignitz und Elbe-Elster (jeweils 27,4 %) sowie Spree-Neiße und die Uckermark (jeweils 27,0 %). Außer der Prignitz hatten diese Landkreise seit 2011 einen überdurchschnittlich hohen Zuwachs in dieser Altersgruppe. Auch in den kreisfreien Städten des

weiteren Metropolenraums lagen die Anteile über 65-Jähriger durchweg über dem Landesdurchschnitt. Den höchsten Anteil hatte hier Brandenburg an der Havel mit 27,3 Prozent.

Die altersstrukturellen Verschiebungen der Bevölkerung kommen durch einen überdurchschnittlich starken Rückgang der mobilen jungen erwerbsfähigen Einwohner bei einem gleichzeitig überdurchschnittlich starken Anstieg der Rentner insbesondere in den berlinfernen Regionen zum Tragen.

Der Altenquotient – bezogen auf die über 65-Jährigen im Rentenalter im Verhältnis zur Anzahl der Personen im Erwerbstätigenalter – lag im Land Brandenburg im Jahr 2017 bei 38,6. In zehn der 18 Landkreise und kreisfreien Städte lag er über diesem Wert, mit Spitzenwerten von 46,8 in Oberspreewald-Lausitz, 45,7 in Brandenburg an der Havel und 45,0 in der Prignitz. Ein Altenquotient von mehr als 40 wurde ausschließlich für die berlinfernen Landkreise und die kreisfreien Städte Brandenburg an der Havel und Frankfurt (Oder) ermittelt. Den niedrigsten Altenquotient hatte Potsdam mit 31,4, gefolgt von Potsdam-Mittelmark mit 34,9.

Bevölkerungsprognose

Gegensätzliche Bevölkerungsentwicklung im Berliner Umland und im weiteren Metropolitanraum

Gemäß der aktuellen amtlichen Bevölkerungsprognose des Landes Brandenburg von 2014 bis 2040¹ wird die Bevölkerungszahl in den kommenden Jahren weiter zurückgehen. Eine aktuelle Prognose liegt zum Zeitpunkt der Drucklegung dieses Berichts noch nicht vor, weshalb hier nur die wesentlichen Kernaussagen skizziert werden.

Für das Jahr 2040 wird eine Einwohnerzahl von 2,17 Millionen Personen prognostiziert. Gegenüber dem Basisjahr 2013 entspricht dies einem Rückgang von 282.000 Einwohnern (-11,5 %). Der Einwohnerverlust fällt damit voraussichtlich höher aus, als die aktuelle Einwohnerzahl des bevölkerungsreichsten Landkreises Potsdam-Mittelmark.

Die verschiedenen Regionen des Landes werden sowohl hinsichtlich des Umfangs als auch des zeitlichen Verlaufs allerdings unterschiedlich von der Veränderung der Bevölkerung betroffen sein. In Landkreisen, die an Berlin angrenzen, werden die Bevölkerungsrückgänge geringer ausfallen und zeitlich deutlich später einsetzen, als in den entfernteren Landesteilen. Lediglich die Landeshauptstadt Potsdam kann von allen kreisfreien Städten und Landkreisen bis 2040 von einer stetig wachsenden Bevölkerung von insgesamt über 18 Prozent ausgehen.

Der Prognose zufolge werden die Bevölkerungszuwächse im Land Brandenburg bis zum Jahr 2018 zunächst noch anhalten, da die hohen Wanderungsgewinne das Geburtendefizit mehr als kompensieren. In der mittel- bis langfristigen Sicht ist die Bevölkerungsentwicklung jedoch durch das Geburtendefizit geprägt, da die derzeit hohen Wanderungsgewinne für die Zukunft nicht weiter erwartet werden. Der jährliche Sterbeüberschuss soll sich bis Ende 2040 auf 21.200 Personen fast verdoppeln.

Die gegensätzliche Bevölkerungsentwicklung zwischen dem Berliner Umland und dem weiteren Metropolitanraum wird sich in den kommenden Jahren verstärken. Für das Jahr 2040 wird im Berliner Umland mit rund 973.600 Einwohnern gerechnet. Das sind 57.000 Personen (+6,2 %) mehr als im Basisjahr 2013. Im weiteren Metropolitanraum setzt sich der Bevölkerungsrückgang der Prognose zufolge dagegen fort. Zum Ende des Prognosezeitraums 2040 werden danach in dieser Region nur noch insgesamt knapp 1,2 Millionen Menschen leben. Dies entspricht einem Rückgang gegenüber dem Prognosebasisjahr 2013 um rund 339.000 Personen (-22,1 %), der bei nur geringen Wanderungsgewinnen ausschließlich aus dem Geburtendefizit resultiert. Besonders stark sollen diese Bevölkerungsverluste in den Landkreisen Spree-Neiße, Prignitz, Elbe-Elster sowie der Uckermark und Oberspreewald-Lausitz mit jeweils etwa einem Viertel ihrer Einwohner ausfallen.

Alterung der Bevölkerung im Land Brandenburg setzt sich bis 2040 verstärkt fort

Im Zusammenhang mit der Veränderung der Einwohnerzahl sind grundlegende Verschiebungen im Altersaufbau der Bevölkerung im Land Brandenburg zu erwarten. Während bei den Einwohnern im jüngeren und mittleren Alter bis 2040 insgesamt deutliche Verluste zu erwarten sind (-25 % bei den unter 15-Jährigen und -28 % bei den 15- bis 65-Jährigen), steigt der Anteil der Bevölkerung im Rentenalter umso stärker an (+43 %). Gemäß der Bevölkerungsprognose für das Land Brandenburg² wird im Jahr 2040 voraussichtlich mehr als jeder Dritte Brandenburger (37 %) 65 Jahre und älter sein. 2013 war es etwa jeder Fünfte (23 %). Bis zum Jahr 2040 werden somit rund 802.000 Personen das Rentenalter erreicht haben. Das bedeutet einen kontinuierlichen Anstieg in dieser Altersgruppe um 243.000 Personen gegenüber 2013.

Als Folge dieser veränderten Altersstruktur wird sich das Durchschnittsalter im Land Brandenburg von 46,6 Jahren im Jahr 2013 auf 52,3 Jahre im Jahr 2040 erhöhen. Trifft die Prognose zu, werden die Einwohner des weiteren Metropolitanraums im Jahr 2040 durchschnittlich sogar 54,2 Jahre alt sein.

^{1,2} Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, Bevölkerungsprognose für das Land Brandenburg 2014 bis 2040, Dezember 2015

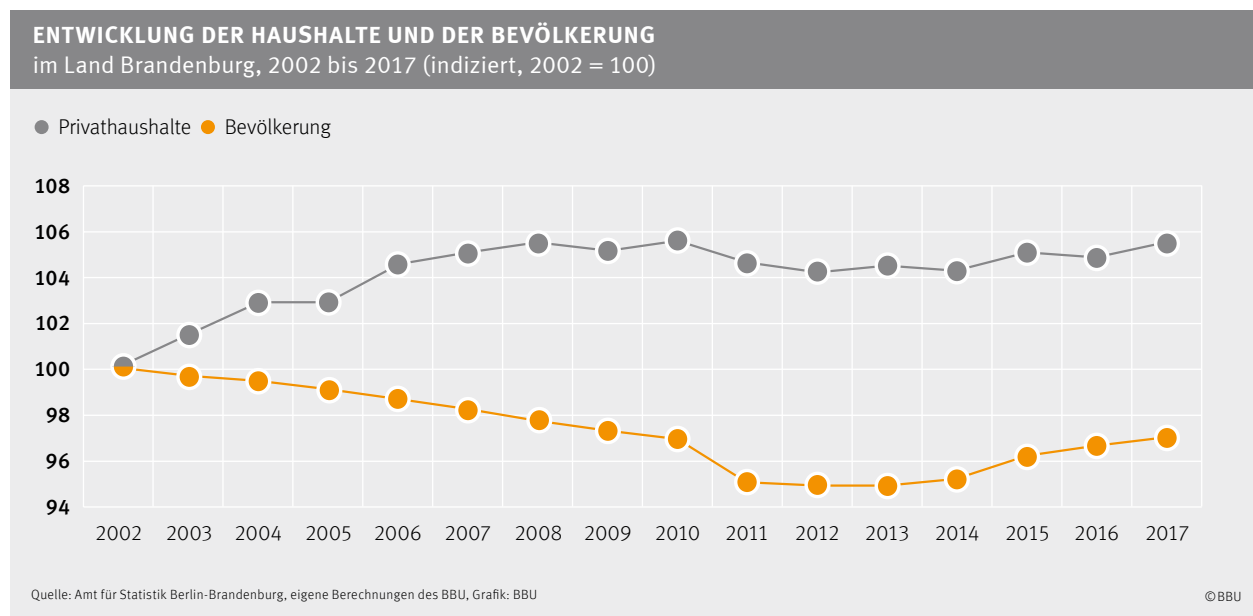
Haushaltsentwicklung

Analog zur Bevölkerungsentwicklung entwickelte sich die Zahl der Privathaushalte in den verschiedenen Regionen des Landes Brandenburg unterschiedlich dynamisch. Dies hat entsprechende Auswirkungen auf die Wohnungsnachfrage. Ab dem Berichtsjahr 2016 wurde die Stichprobe des Mikrozensus, der die Privathaushalte ausweist, auf eine neue Grundlage umgestellt. Durch diese Umstellung ist die Vergleichbarkeit der Ergebnisse des Mikrozensus 2016 mit den Vorjahren eingeschränkt.³

Zahl der Haushalte im Land Brandenburg 2017 angestiegen

Von Beginn des Betrachtungszeitraums im Jahr 2002 bis zum Jahr 2010 war bei der Bevölkerung und Privathaushalten

zunächst eine gegenläufige Entwicklung zu beobachten: Während die Bevölkerung im Land Brandenburg kontinuierlich abnahm, stieg zeitgleich die Zahl der Haushalte an. Ab dem Jahr 2011 wurden sowohl die Bevölkerungs- als auch die Haushaltszahlen auf Basis des Zensus vom 9. Mai 2011 deutlich nach unten korrigiert. In den drei Folgejahren blieb sowohl die Bevölkerung als auch die Zahl der Haushalte weitgehend stabil. Der anhaltende Bevölkerungszuwachs ab dem Jahr 2014 wirkte sich ab 2015 zunächst auch positiv auf die Haushaltsentwicklung aus. Der Rückgang der Haushaltszahlen im Jahr 2016 dürfte allein auf die neue Stichprobe zurückzuführen sein. Im Jahr 2017 zählte das Land Brandenburg auf Basis der neuen Stichprobe insgesamt 1.249.300 Privathaushalte. Das sind 7.600 mehr als im Vorjahr (+0,6 %). Gegenüber 2002 erhöhte sich die Zahl der Haushalte um rund 65.000 bzw. um 5,2 Prozent. Zu beachten ist bei diesem Vergleich allerdings, dass es sich um unterschiedliche Stichproben handelt.



Die Bevölkerung ging während dieses Zeitraums um 78.400 Einwohner (-3,0 %) zurück, trotz der seit 2014 anhaltenden positiven Entwicklung. Allerdings kommt auch bei diesem Vergleich die Korrektur der Bevölkerungszahl nach unten im Rahmen des Zensus 2011 zum Tragen.

Single-Haushalte im Land Brandenburg nehmen stark zu

Die positive Entwicklung der Privathaushalte im Land Brandenburg im Jahr 2017 war fast ausschließlich auf den starken Zuwachs bei den Single-Haushalten zurückzuführen. Die Zahl der Einpersonenhaushalte stieg innerhalb eines Jahres um 18.300 (+4,0 %) auf rund 480.000 an. Mit einem Anteil von 38,5 Prozent an allen Haushalten bilden die Einpersonenhaushalte damit erstmals die größte Haushaltsgruppe. Ihr Anteil ist aber noch deutlich niedriger als in Berlin. In der Hauptstadt lebt mehr als jeder zweite Einwohner allein in einem Haushalt.

³ Statistisches Bundesamt, Hinweise zu methodischen Effekten in den Zeitreihen zur Haushalte- und Familienstatistik auf Basis des Mikrozensus, 2017

Mit rund 479.000 Privathaushalten lagen die Zweipersonenhaushalte im Land Brandenburg 2017 nur knapp hinter den Einpersonenhaushalten. Im Gegensatz zu den Vorjahren ging allerdings die Zahl der Haushalte in dieser Gruppe gegenüber 2016 um 8.800 (-1,8 %) zurück. Ihr Anteil an den Privathaushalten insgesamt betrug im Jahr 2017 38,3 Prozent. Die Haushaltsstruktur im Land Brandenburg wird damit durch kleinere Haushalte mit ein oder zwei Personen geprägt. In lediglich 23,2 Prozent aller Haushalte leben drei oder mehr Personen.

Eine deutliche Abnahme um rund 42.000 Haushalte gab es in den vergangenen zehn Jahren bei der Gruppe der Haushalte mit drei Personen. Allein im Jahr 2017 war ein Rückgang um 5.000 Haushalte (-3,0 %) auf zuletzt 161.000 Haushalte zu verzeichnen. Ihr Anteil an allen Haushalten verringerte sich dadurch von 16,3 Prozent im Jahr 2007 auf 12,9 Prozent im Jahr 2017.

Die größeren Haushalte mit vier und mehr Personen sind dagegen wieder etwas mehr geworden. Mit einem Anteil von zuletzt 10,3 Prozent an allen Privathaushalten stellen sie jedoch die kleinste Gruppe aller Haushalte dar, wovon in lediglich knapp 28.000 Haushalten fünf und mehr Personen leben.

Im Land Brandenburg besteht eindeutig der Trend zu kleineren Haushalten. Während die kleineren Haushalte mit maximal zwei Personen, und dabei insbesondere die Single-Haushalte, in den vergangenen zehn Jahren stark zugenommen haben, war bei den größeren Haushalten, speziell bei den Dreipersonenhaushalten, eine fast ebenso starke Abnahme zu verzeichnen.

ENTWICKLUNG DER PRIVATHAUSHALTE NACH HAUSHALTSGRÖSSEN
im Land Brandenburg, 2007 bis 2017

Haushaltsgröße	Anzahl (1.000 Haushalte)				
	2007	2011	2015	2016*	2017
Insgesamt	1.243,9	1.238,6	1.244,0	1.241,8	1.249,3
Einpersonenhaushalte	446,5	465,0	477,4	462,1	480,4
Mehrpersonenhaushalte	797,4	773,6	766,6	779,7	768,9
mit 2 Personen	463,3	475,7	484,0	487,9	479,1
mit 3 Personen	203,3	181,5	164,7	166,3	161,3
mit 4 Personen	106,4	94,3	93,0	97,9	101,0
mit 5 und mehr Personen	24,3	22,1	24,9	27,6	27,6
Durchschnittliche Haushaltsgröße**	2,00	2,00	1,96	2,00	1,98

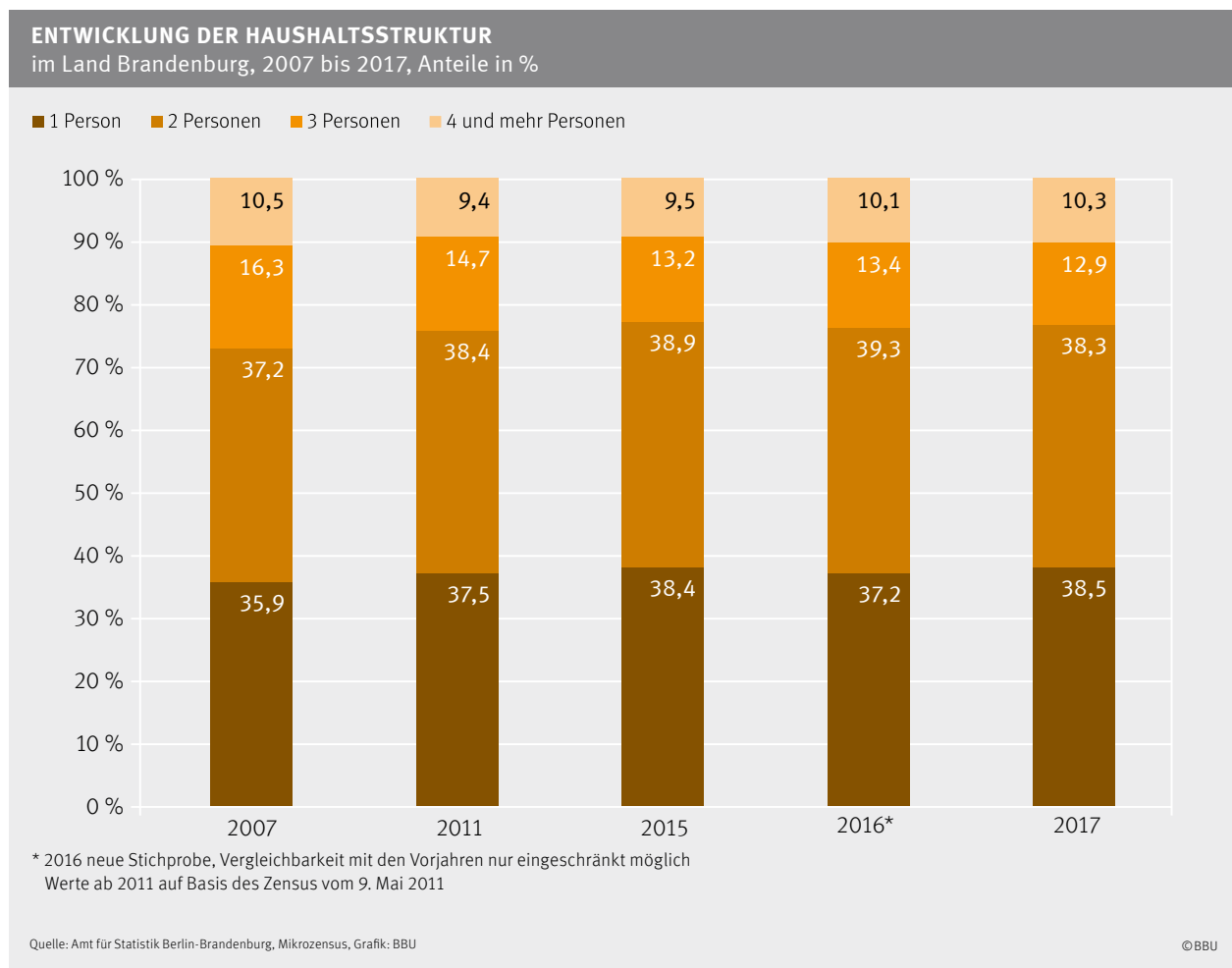
Werte ab 2011 auf Basis des Zensus vom 9. Mai 2011

* ab 2016 neue Stichprobe, Vergleichbarkeit mit den Vorjahren nur eingeschränkt möglich

** Anzahl Personen

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

© BBU



Regional unterschiedliche Haushaltsentwicklung auf Ebene der Landkreise

Die Zahl der Haushalte weicht in den Brandenburger Landkreisen und kreisfreien Städten deutlich voneinander ab. Sie reichte 2017 von rund 32.000 in Frankfurt (Oder) bis zu 102.000 im Landkreis Oberhavel. Dabei verlief die Entwicklung der Zahl der Haushalte unterschiedlich dynamisch. Zu beachten ist hierbei, dass durch die Umstellung der Stichprobe des Mikrozensus 2016 auf eine neue Grundlage die Vergleichbarkeit mit den Vorjahren eingeschränkt ist. Aus diesem Grund wird im Folgenden nur die Entwicklung ab 2016 betrachtet.

Den stärksten Zuwachs von rund 3.500 Haushalten (+4,5 %) hatte im Jahr 2017 gegenüber dem Vorjahr der Landkreis Teltow-Fläming. Hohe Zuwächse von Haushalten hatten

außerdem die kreisfreien Städte Cottbus (+3,2 %), Frankfurt (Oder) (+3,1 %) und Potsdam sowie der Landkreis Potsdam-Mittelmark mit einem Plus von jeweils 2,7 Prozent. Überdurchschnittlich stark gewachsen sind 2017 außerdem die Haushaltszahlen in den Landkreisen Uckermark (+1,5 %), Oder-Spree (+1,4 %), Märkisch-Oderland (+1,2 %) sowie der Prignitz und dem Havelland (jeweils +0,9 %). Landesweit betrug 2017 der Zuwachs an Haushalten 0,6 Prozent.

In insgesamt fünf berlinfernen Landkreisen und in der kreisfreien Stadt Brandenburg an der Havel ging die Zahl der Haushalte 2017 dagegen zurück. Dabei hatte der Landkreis Ostprignitz-Ruppin mit einem Minus von 3.400 Haushalten (-6,3 %) den weitaus größten Verlust zu verzeichnen. Mit einem geringeren Rückgang an Haushalten folgen die kreisfreie Stadt Brandenburg an der Havel (-2,6 %) und die Landkreise Oberspreewald-Lausitz (-2,9 %), Dahme-Spreewald (-1,6 %), Elbe-Elster (-1,1 %) und Spree-Neiße (-0,6 %).

Auch in den kommenden Jahren ist insbesondere in den Gebieten mit steigenden Bevölkerungszahlen mit einer weiterhin positiven Haushaltsentwicklung zu rechnen. Das gilt vor allem für das Berliner Umland, speziell für die Landeshauptstadt Potsdam und an Berlin angrenzende Gemeinden. Eine gegenläufige Entwicklung ist für einige

berlinerferne Regionen zu erwarten, für die zum Teil hohe Bevölkerungsverluste prognostiziert werden. Die unterschiedliche Nachfragesituation auf den verschiedenen Wohnungsmärkten des Landes Brandenburg wird durch die divergierenden Entwicklungen der Haushaltszahlen noch verstärkt.

ENTWICKLUNG DER PRIVATHAUSHALTE in den Brandenburger Landkreisen und kreisfreien Städten, 2011 bis 2017						
Anzahl Haushalte (in 1.000)						
Kreisfreie Stadt/Landkreis	2011	2013	2015	2016*	2017	Differenz 2017 zu 2016 in %
Teltow-Fläming	79,3	79,4	80,7	78,5	82,0	4,5
Cottbus	58,5	55,7	54,4	53,8	55,5	3,2
Frankfurt (Oder)	31,7	32,1	33,2	31,3	32,2	3,1
Potsdam-Mittelmark	94,4	95,3	96,2	96,1	98,6	2,7
Potsdam	87,4	87,0	89,2	88,5	90,9	2,7
Uckermark	63,4	64,6	66,2	61,8	62,7	1,5
Oder-Spree	88,3	85,3	87,3	89,9	91,2	1,4
Märkisch-Oderland	92,8	95,1	91,1	91,8	93,0	1,2
Prignitz	43,7	42,8	40,9	43,3	43,7	0,9
Havelland	73,9	75,1	72,9	73,5	74,1	0,9
Oberhavel	96,7	97,3	97,2	102,0	102,4	0,4
Barnim	84,2	84,7	80,7	85,6	85,7	0,0
Spree-Neiße	62,8	61,5	59,4	59,2	58,9	-0,6
Elbe-Elster	54,7	54,9	55,4	54,8	54,2	-1,1
Dahme-Spreewald	78,1	79,5	86,7	78,6	77,3	-1,6
Brandenburg an der Havel	38,8	38,6	40,0	42,2	41,1	-2,6
Oberspreewald-Lausitz	59,4	57,7	59,1	57,4	55,7	-2,9
Ostprignitz-Ruppin	50,6	51,0	53,3	53,5	50,1	-6,3
Land Brandenburg	1.238,6	1.237,6	1.244,0	1.241,8	1.249,3	0,6
* Neue Stichprobe, Vergleichbarkeit mit den Vorjahren nur eingeschränkt möglich						
Quelle: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, Mikrozensus, eigene Berechnungen des BBU						
© BBU						

Single-Haushalte bevorzugen die großen kreisfreien Städte

Die Haushaltsstrukturen im Jahr 2017 in den einzelnen Brandenburger Landkreisen und kreisfreien Städten weisen darauf hin, dass die Single-Haushalte verstärkt in den großen Städten anzutreffen sind. Dabei hatte Cottbus mit 50,0 Prozent den höchsten Anteil an allein lebenden Personen, dicht gefolgt von Brandenburg an der Havel mit 49,1 Prozent. Potsdam folgte mit 47,6 Prozent an dritter Stelle der kreisfreien Städte noch vor Frankfurt (Oder) mit 46,4 Prozent. Unter den

Landkreisen sticht insbesondere die Prignitz mit einem Anteil von Einpersonenhaushalten von 48,0 Prozent an allen dort ansässigen Haushalten hervor. Im Jahr 2017 lag der Anteil der Single-Haushalte an allen Haushalten im Landesdurchschnitt bei 38,5 Prozent.

Demgegenüber war der Anteil der Zweipersonenhaushalte in den kreisfreien Städten, insbesondere in Potsdam (31,5 %) und Cottbus (33,4 %), durchweg niedriger als im Landesdurchschnitt von 38,5 Prozent. Dennoch ist der Anteil von kleineren Ein- und Zweipersonenhaushalten in den kreisfreien

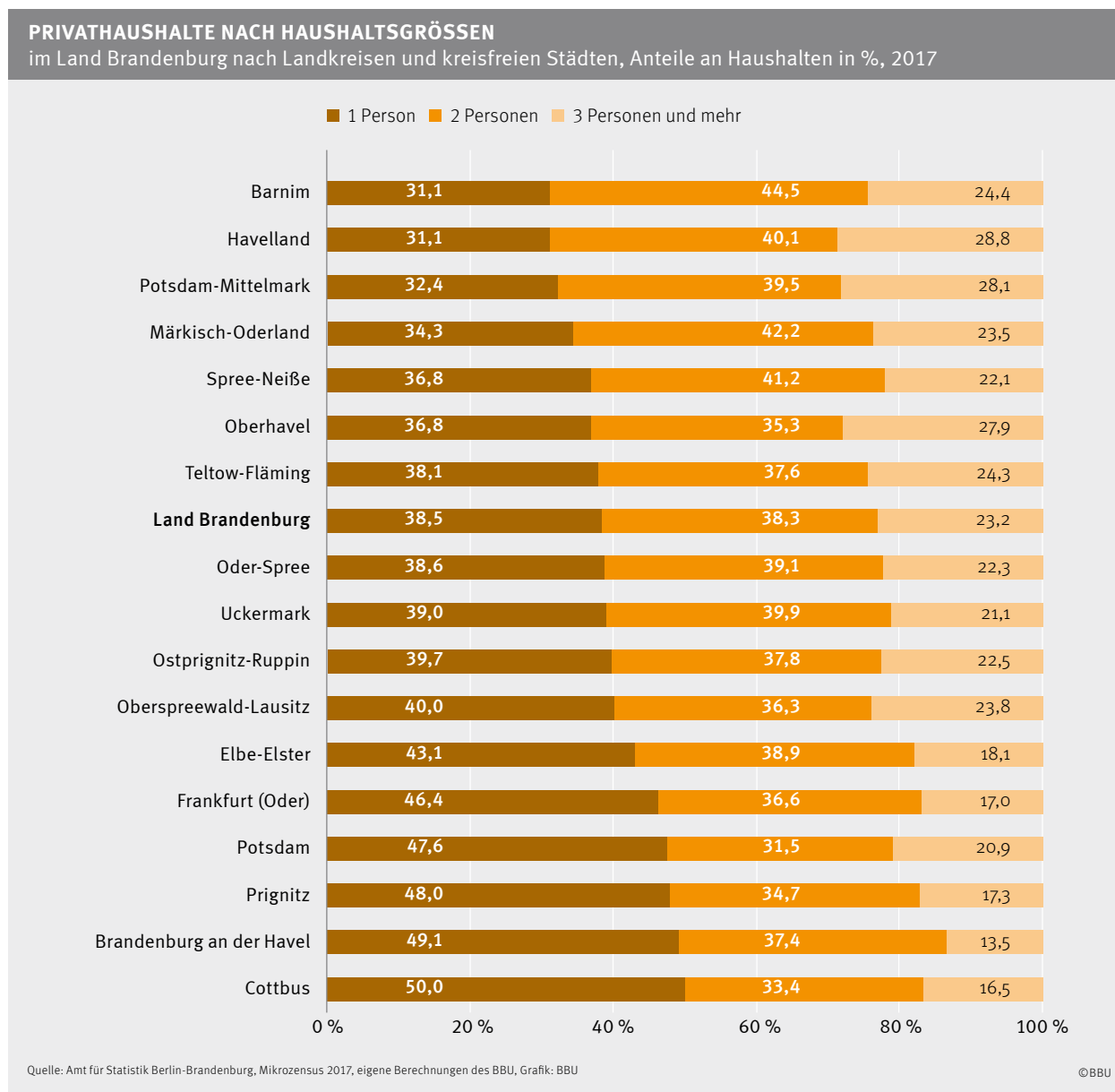
Städten und in den Landkreisen Prignitz und Elbe-Elster aufgrund des hohen Anteils an Single-Haushalten überdurchschnittlich hoch. Dabei erreichte Brandenburg an der Havel einen Spitzenwert von 86,5 Prozent aller dort lebenden Haushalte.

Die höchsten Anteile von Zweifamilienhaushalten hatten die Landkreise Barnim (44,5 %) und Märkisch-Oderland (42,2 %), die wiederum einen weit unterdurchschnittlichen Anteil von Einpersonenhaushalten aufwiesen.

Familienhaushalte mit drei und mehr Personen finden sich dagegen verstärkt in den an Berlin angrenzenden Landkreisen. An erster Stelle standen 2017 hier die Landkreise Havelland (28,8 %) und Potsdam-Mittelmark (28,1 %). Landesweit betrug der Anteil 23,2 Prozent.

Auch die durchschnittliche Haushaltsgröße schwankte in den Landkreisen und kreisfreien Städten. Im Jahr 2017 lag die durchschnittliche Haushaltsgröße im Land Brandenburg bei 1,98 Personen. Bedingt durch den relativ hohen Anteil an Einpersonenhaushalten in den kreisfreien Städten war dort die durchschnittliche Haushaltsgröße durchweg niedriger als im Landesdurchschnitt. Insgesamt variierte sie in den einzelnen Landkreisen und kreisfreien Städten zwischen 1,68 Personen in Brandenburg an der Havel und 2,14 in Potsdam-Mittelmark.

PRIVATHAUSHALTE NACH HAUSHALTSGRÖSSEN							
im Land Brandenburg nach Landkreisen und kreisfreien Städten, 2017							
Kreisfreie Stadt/Landkreis	Anzahl Haushalte (in 1.000)						In Personen
	Insgesamt	1 Pers.- Haushalte	Mehrpersonenhaushalte (MPH)				Ø Haushalts- größe
			MPH Gesamt	2 Pers.	3 Pers.	4 Pers. und mehr	
Brandenburg an der Havel	41,1	20,2	20,9	15,4	*	*	1,68
Cottbus	55,5	27,8	27,8	18,6	*	*	1,76
Frankfurt (Oder)	32,2	15,0	17,3	11,8	*	*	1,78
Potsdam	90,9	43,2	47,6	28,6	9,9	9,1	1,86
Barnim	85,7	26,6	59,0	38,1	11,6	9,3	2,08
Dahme-Spreewald	77,3	24,0	53,4	31,4	12,9	9,0	2,13
Elbe-Elster	54,2	23,3	30,8	21,1	5,5	*	1,85
Havelland	74,1	23,1	51,0	29,7	12,0	9,3	2,13
Märkisch-Oderland	93,0	31,9	61,0	39,2	13,4	8,4	2,01
Oberhavel	102,4	37,7	64,7	36,1	16,6	11,9	2,04
Oberspreewald-Lausitz	55,7	22,3	33,5	20,2	6,5	6,8	2,01
Oder-Spree	91,2	35,2	56,0	35,6	11,5	8,9	1,97
Ostprignitz-Ruppin	50,1	19,9	30,2	18,9	5,8	5,5	1,98
Potsdam-Mittelmark	98,6	31,9	66,7	39,0	13,2	14,6	2,14
Prignitz	43,7	21,0	22,7	15,2	*	*	1,78
Spree-Neiße	58,9	21,6	37,2	24,2	6,5	6,5	1,99
Teltow-Fläming	82,0	31,2	50,8	30,8	11,5	8,5	2,02
Uckermark	62,7	24,4	38,3	25,0	8,1	5,1	1,92
Land Brandenburg	1.249,3	480,4	768,9	479,1	161,3	128,5	1,98
* Keine Angabe vorhanden							
Quelle: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, Mikrozensus 2017, eigene Berechnungen des BBU							
© BBU							



Die Entwicklung der Privathaushalte im Land Brandenburg wird in den kommenden Jahren sowohl von der Bevölkerungsentwicklung als auch von der anhaltenden Verkleinerung der Haushalte geprägt. Aufgrund des prognostizierten Bevölkerungsrückgangs ist landesweit tendenziell eher mit leicht rückläufigen Haushaltszahlen zu rechnen, wobei die Entwicklung analog zur Bevölkerungsveränderung regional gegensätzlich verlaufen wird.

Wanderungen

Außenwanderungssaldo 2017 auf Vorjahresniveau

Im Land Brandenburg zeichneten sich die Außenwanderungen in den vergangenen Jahren durch eine dynamische Entwicklung aus. Während in den Jahren 2005 bis 2009 wanderungsbedingt noch knapp 15.000 Personen verloren gingen, gewann das Land seit 2010 wanderungsbedingt rund 116.000 Einwohner dazu. Durch eine Überkompensation des anhaltend negativen natürlichen Bevölkerungssaldos wächst die Bevölkerung des Landes Brandenburg seit dem Jahr 2014 wieder, vor allem durch hohe Zuzugsgewinne aus dem Ausland und aus Berlin.

Im Jahr 2017 lag der Außenwanderungssaldo insgesamt nur leicht unter dem Niveau des Vorjahres bei rund 20.500 Personen. Dabei hat sich der Wanderungsüberschuss mit dem Ausland, der im Jahr 2015 durch den sprunghaften Anstieg von

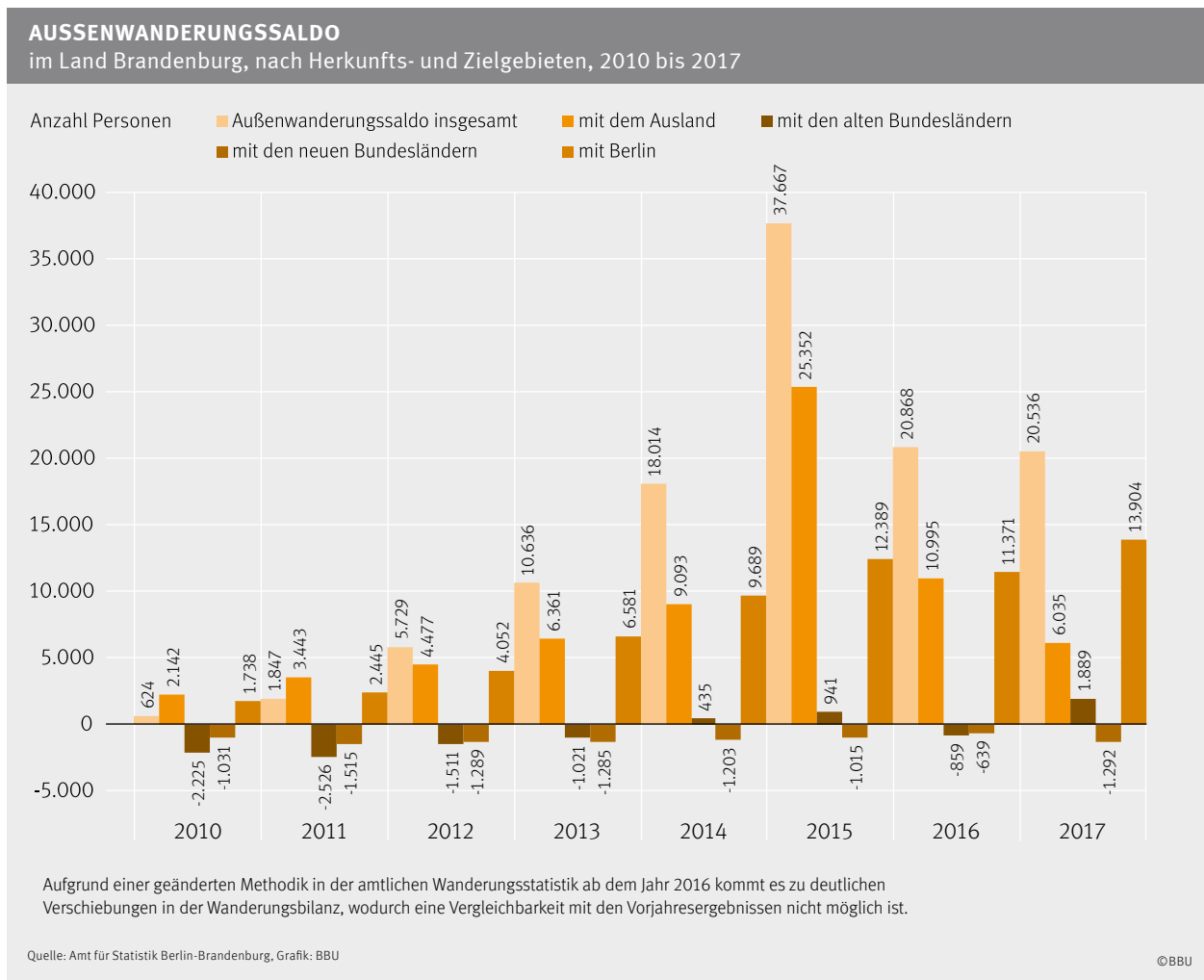
Zuwanderungen als Folge des Zustroms von Geflüchteten mit rund 25.000 Personen seinen Höhepunkt erreichte, allerdings weiter abgeschwächt. Durch den stark nachlassenden Zuzug resultierte aus der Wanderungsbilanz mit dem Ausland im Jahr 2017 nur noch ein Gewinn von rund 6.000 Einwohnern. Das sind 45 Prozent weniger als im Jahr 2016. In der Summe betrug der Wanderungsgewinn mit dem Ausland seit dem Jahr 2010 rund 68.000 Personen, wovon gut 60 Prozent auf die vergangenen drei Jahre entfallen.

Die Austauschbeziehungen des Landes Brandenburg mit den alten und neuen Bundesländern waren seit 2010 in der Summe negativ. An die alten Bundesländer waren in den vergangenen acht Jahren leichte Wanderungsverluste von insgesamt knapp 4.900 Personen zu verzeichnen. Durch den deutlichen Rückgang der Fortzüge in die alten Bundesländer im Jahr 2017 um ein Viertel gegenüber dem Vorjahr war die Wanderungsbilanz zuletzt allerdings wieder positiv (+1.889 Personen).

WANDERUNGEN im Land Brandenburg und über die Landesgrenzen, 2010 bis 2017						
Anzahl Personen	2010	2012	2014	2015	2016*	2017**
Binnenwanderungen innerhalb Brandenburgs	61.900	61.687	65.330	80.940	83.995	67.224
Außenwanderung – Zuzug über die Landesgrenze	60.957	64.993	75.806	95.567	94.937	81.996
davon:						
aus dem Ausland	10.772	14.050	21.387	39.901	35.916	25.655
aus den alten Bundesländern	13.933	13.823	14.080	14.529	15.548	14.240
aus den neuen Bundesländern	10.399	10.217	10.187	10.307	10.964	10.142
aus Berlin	25.853	26.903	30.152	30.830	32.509	31.959
Außenwanderung – Fortzug über die Landesgrenze	60.333	59.264	57.792	57.900	74.069	61.460
davon:						
in das Ausland	8.630	9.573	12.294	14.549	24.921	19.620
in die alten Bundesländer	16.158	15.334	13.645	13.588	16.407	12.351
in die neuen Bundesländer	11.430	11.506	11.390	11.322	11.603	11.434
nach Berlin	24.115	22.851	20.463	18.441	21.138	18.055
Saldo der Zu- und Fortzüge über die Landesgrenze	624	5.729	18.014	37.667	20.868	20.536
davon:						
mit dem Ausland	2.142	4.477	9.093	25.352	10.995	6.035
mit den alten Bundesländern	-2.225	-1.511	435	941	-859	1.889
mit den neuen Bundesländern	-1.031	-1.289	-1.203	-1.015	-639	-1.292
mit Berlin	1.738	4.052	9.689	12.389	11.371	13.904
* Aufgrund einer geänderten Methodik in der amtlichen Wanderungsstatistik ab dem Jahr 2016 kommt es zu deutlichen Verschiebungen in der Wanderungsbilanz, wodurch eine Vergleichbarkeit mit den Vorjahresergebnissen nicht möglich ist.						
** Summe aus 1. bis 4. Quartal 2017						
Quelle: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, eigene Berechnungen des BBU						
						© BBU

An die neuen Bundesländer verlor das Land Brandenburg seit 2010 knapp 9.300 Einwohner. Die Wanderungsbilanz mit den neuen Bundesländern war in den vergangenen Jahren durchweg negativ mit einer zuletzt wieder zunehmenden Tendenz. Im Jahr 2017 verlor Brandenburg knapp 1.300 Einwohner an die neuen Bundesländer. Das sind doppelt so viele Einwohner wie im Vorjahr.

Die Wanderungsgewinne mit Berlin sind demgegenüber im Jahr 2017 durch rückläufige Fortzüge in die Hauptstadt weiter angestiegen. Mit einem Zuzugsgewinn von rund 13.900 Personen bewegten sie sich weiterhin auf einem hohen Niveau. In der Summe gewann das Land Brandenburg seit 2010 rund 62.000 Einwohner aus Berlin dazu.



Binnenwanderungen im Land Brandenburg 2017 wieder deutlich zurückgegangen

Die Binnenwanderungen im Land Brandenburg nahmen in den vergangenen zehn Jahren langsam zu. Eine Ausnahme bildeten lediglich die Jahre 2015 und 2016, in denen ein sprunghafter Anstieg auf über 80.000 Umzüge innerhalb des Landes zu verzeichnen war. Zurückzuführen war dieser Effekt auf die Verteilung der Geflüchteten nach ihrer Erstaufnahme

in Eisenhüttenstadt auf die einzelnen Landkreise. Dadurch war 2017 ein deutlicher Rückgang bei den Binnenwanderungen zu verzeichnen.

Rund 67.200 Einwohner zogen 2017 innerhalb des Landes um. Im Jahr 2007 wechselten dagegen nur 60.650 Einwohner ihre Wohnung. Die Binnenwanderungsquote, die zeigt, welcher Anteil der Bevölkerung im jeweiligen Jahr innerhalb der Landesgrenze umgezogen ist, erhöhte sich dadurch von 2,4

Prozent im Jahr 2007 auf 2,7 Prozent im Jahr 2017. Zu berücksichtigen ist hierbei allerdings, dass die Umzüge innerhalb der Landesgrenze vor allem im Mietwohnungsbestand stattfinden, wodurch sich in diesem Marktsegment eine deutlich höhere Fluktuationsquote ergibt.

So haben bei den Mitgliedsunternehmen des BBU im Land Brandenburg 7,9 Prozent der Mieterinnen und Mieter im Jahr 2017 ihre Wohnung gekündigt. Das ist der niedrigste Stand seit Beginn der Erfassung dieser Zahlen im Jahr 2001. Noch zu Beginn des Jahrtausends lag die Fluktuationsquote bei über zehn Prozent.

Berliner Umland profitiert von hohen Zuzugsgewinnen aus Berlin

Das Land Brandenburg gewann zwischen 2007 und 2017 durch Außenwanderungsgewinne aus dem Bundesgebiet und aus dem Ausland rund 104.500 Einwohner hinzu, und zwar fast ausschließlich im Berliner Umland. Der Wanderungssaldo im Berliner Umland war in den vergangenen zehn Jahren durchweg positiv, wobei ein Großteil der Zugewanderten aus dem übrigen Bundesgebiet, speziell aus Berlin, kam. Der Wanderungsgewinn mit dem Ausland betrug im Berliner Umland knapp 9.400 Personen.

Der weitere Metropolitanraum verlor dagegen in den Jahren 2007 bis 2012 zunächst knapp 44.000 Einwohner durch einen Fortzugsüberschuss von fast 50.000 Personen in das übrige Bundesgebiet, während gleichzeitig rund 6.000 neue Einwohner aus dem Ausland dazugewonnen werden konnten. Einen positiven Wanderungssaldo hatte der weitere Metropolitanraum erst seit dem Jahr 2013 zu verzeichnen, und zwar von insgesamt rund 46.900 Personen bis Ende 2017. Insbesondere durch die hohe Zahl von zugewanderten Geflüchteten summierten sich die Zuwanderungsgewinne aus dem Ausland in den Jahren 2013 bis 2017 auf rund 51.400 Personen. Gleichzeitig hat sich der Wanderungssaldo mit dem übrigen Bundesgebiet während der vergangenen fünf Jahre in der Summe (-4.456 Personen) deutlich abgeschwächt. Im Jahr 2017 war er mit einem Zuzugsgewinn von insgesamt rund 2.250 Personen infolge zunehmender Zuzüge aus Berlin sogar erstmals positiv. Durch die hohen wanderungsbedingten Einwohnerverluste bis Ende des Jahres 2012 gewann der weitere Metropolitanraum in den vergangenen zehn Jahren, trotz der zuletzt anhaltend positiven Außenwanderungssalden, jedoch lediglich knapp 3.160 Einwohner dazu.

AUSSENWANDERUNGSSALDO

im Land Brandenburg, nach Herkunfts- und Zielgebiet, 2007 bis 2017

in Einwohner

Jahr	Wanderungssaldo insgesamt			Übriges Bundesgebiet			Ausland		
	Insgesamt	Berliner Umland	Weiterer Metropolitanraum	Insgesamt	Berliner Umland	Weiterer Metropolitanraum	Insgesamt	Berliner Umland	Weiterer Metropolitanraum
2007	-3.968	7.732	-11.700	-4.021	7.505	-11.526	53	227	-174
2008	-5.280	6.432	-11.712	-4.102	6.905	-11.007	-1.178	-473	-705
2009	-2.305	5.805	-8.110	-2.173	6.044	-8.217	-132	-239	107
2010	624	5.573	-4.949	-1.518	5.183	-6.701	2.142	390	1.752
2011	1.847	7.102	-5.255	-1.596	5.613	-7.209	3.443	1.489	1.954
2012	5.729	7.748	-2.019	1.252	6.445	-5.193	4.477	1.303	3.174
2013	10.636	9.420	1.216	4.275	8.083	-3.808	6.361	1.337	5.024
2014	18.014	12.267	5.747	8.921	10.682	-1.761	9.093	1.585	7.508
2015	37.667	14.149	23.518	12.315	12.333	-18	25.352	1.816	23.536
2016	20.798	11.573	9.225	9.857	10.972	-1.115	10.941	601	10.340
2017	20.727	13.532	7.195	14.458	12.212	2.246	6.269	1.320	4.949
Summe	104.489	101.333	3.156	37.668	91.977	-54.309	66.821	9.356	57.465

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

© BBU

Seit 2013 Wanderungsgewinne auch im weiteren Metropolitanraum

Auch der Wanderungssaldo aus den Außen- und Binnenwanderungen entwickelte sich in den beiden Teilregionen des Landes Brandenburg gegensätzlich. Während das Berliner Umland von 2007 bis 2017 wanderungsbedingt 117.685 Einwohner dazugewann, verlor der weitere Metropolitanraum insgesamt 13.196 Einwohner.

Das Berliner Umland vergrößerte seine Einwohnerzahl dabei nicht nur durch Außenwanderungen, sondern auch durch Binnenwanderungen, und zwar um rund 16.350 Personen. Der weitere Metropolitanraum verlor die gleiche Anzahl von Einwohnern durch Binnenwanderungen an das Berliner Umland. Allerdings war im Jahr 2017 der Wanderungssaldo des weiteren Metropolitanraums mit dem Berliner Umland mit einem Zuzugsüberschuss von 544 Personen erstmals seit 2007 positiv. Die ab dem Jahr 2013 auch im weiteren Metropolitanraum zu verzeichnenden positiven Wanderungssalden waren bis einschließlich 2016 dagegen allein auf Zuzugsgewinne aus dem Ausland zurückzuführen.

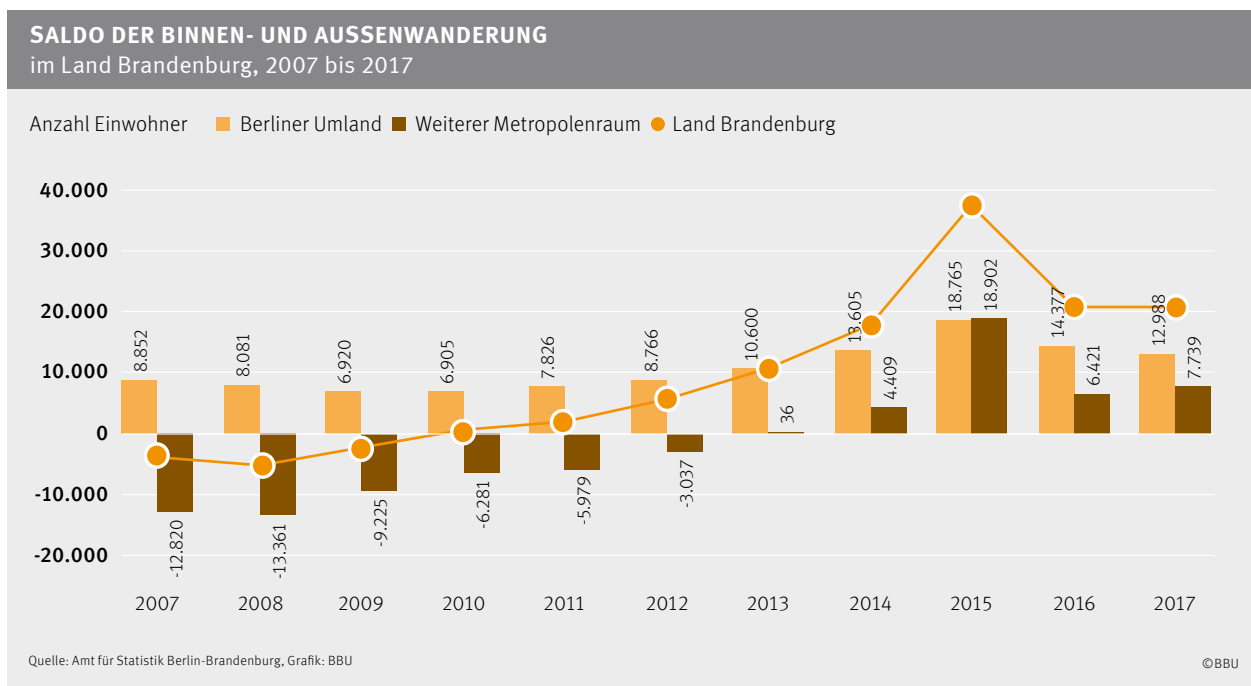
2017 hohe Wanderungsgewinne in den berlinnahen Regionen

Der Wanderungssaldo im Jahr 2017 auf Ebene der Landkreise und kreisfreien Städte zeigt deutlich, dass sich der größte Teil der Wanderungsströme auf die berlinnahen Regionen

konzentriert. Die Landeshauptstadt Potsdam stand bei den Wanderungsgewinnen weiterhin an erster Stelle (+3.500 Personen), gefolgt von Teltow-Fläming (+2.676 Personen). Die Zuziehenden kamen zwar größtenteils von außerhalb des Landes Brandenburg, allerdings hatten beide auch vergleichsweise hohe Binnenwanderungsgewinne. Auf den folgenden Plätzen mit den höchsten Wanderungsgewinnen folgten die Landkreise Barnim und Märkisch-Oderland, wobei die Zuzugsüberschüsse von jeweils gut 2.000 Einwohnern fast ausschließlich aus Außenwanderungen resultierten. Gut die Hälfte der Wanderungsgewinne 2017 im Land Brandenburg konzentrierte sich auf Potsdam und die drei genannten Landkreise. Die übrigen vier Landkreise mit überwiegend auf Außenwanderungen beruhenden Zuzugsgewinnen von mehr als 1.500 Personen grenzen ebenfalls an Berlin.

Bei den Binnenwanderungsgewinnen lag Cottbus im Jahr 2017 mit knapp 900 neuen Einwohnern deutlich an vorderster Stelle, wobei der Außenwanderungsgewinn mit rund 240 Personen relativ niedrig war. Ebenso wuchs Brandenburg an der Havel größtenteils und Frankfurt (Oder) ausschließlich durch Binnenwanderungen.

Die drei berlinfernen Landkreise Spree-Neiße, Elbe-Elster und Oberspreewald-Lausitz hatten 2017 einen leicht negativen Wanderungssaldo. Im Jahr 2016 hatte dagegen lediglich der Landkreis Oder-Spree durch hohe Binnenwanderungsverluste einen Verlust von Einwohnern zu verzeichnen. Dem Landkreis Oder-Spree kommt aufgrund seiner zentralen Aufnahmestelle



für Asylbewerberinnen und Asylbewerber in Eisenhüttenstadt eine Sonderrolle zu, zum einen durch den dadurch bedingten starken Zuzug aus dem Ausland, zum anderen durch die Verteilung der Geflüchteten innerhalb des Bundeslandes. Infolgedessen wies dieser Landkreis trotz des deutlich nachlassenden Zuzugs von Geflüchteten auch noch im Jahr 2017 die höchsten Zu- und Fortzüge innerhalb des Landes auf, wengleich diese sich innerhalb eines Jahres halbiert haben. Im Jahr 2017 betrug dort der Außenwanderungssaldo 4.100 Personen (2016: 11.000; 2015: 23.500).

Ein Indikator für den quantitativen Effekt der Zuwanderung auf die Bevölkerungszahl ist die Wanderungseffektivität. Je größer die Wanderungseffektivität, desto stärker wird die Bevölkerungszahl durch die Zuwanderung beeinflusst. In der Landeshauptstadt Potsdam war der Wanderungsüberschuss, bezogen auf die Summe der Zu- und Fortzüge (Wanderungsvolumen), 2017 erneut am stärksten.

WANDERUNGEN ÜBER DIE VERWALTUNGSBEZIRKS- BZW. LANDESGRENZEN im Land Brandenburg nach Landkreisen und kreisfreien Städten, 2017*								
Landkreis / kreisfreie Stadt	Zuzüge		Fortzüge		Zuzugs- bzw. Fortzugsüberschuss (-)			Wanderungs- effektivität ¹ pro 1.000 Zu- oder Fortziehender
	ins- gesamt	über die Landes- grenze	ins- gesamt	über die Landes- grenze	ins- gesamt	durch Binnen- wanderung	durch Außen- wanderung	
Potsdam	11.978	8.616	8.478	5.689	3.500	573	2.927	171
Teltow-Fläming	11.418	6.314	8.742	4.391	2.676	753	1.923	133
Barnim	10.969	6.744	8.716	4.543	2.253	52	2.201	114
Märkisch-Oderland	11.485	5.967	9.408	3.950	2.077	60	2.017	99
Oberhavel	12.154	6.874	10.203	4.895	1.951	-28	1.979	87
Dahme-Spreewald	11.396	6.464	9.550	4.673	1.846	55	1.791	88
Potsdam-Mittelmark	12.818	6.773	11.119	5.256	1.699	182	1.517	71
Havelland	10.218	5.742	8.630	4.310	1.588	156	1.432	84
Cottbus	5.666	3.180	4.532	2.942	1.134	896	238	111
Brandenburg an der Havel	3.280	1.693	2.640	1.528	640	475	165	108
Ostprignitz-Ruppin	5.316	2.374	4.799	1.958	517	101	416	51
Oder-Spree	14.291	8.723	13.884	4.623	407	-3.693	4.100	14
Frankfurt (Oder)	3.946	2.124	3.580	2.148	366	390	-24	49
Uckermark	5.683	2.619	5.328	2.476	355	212	143	32
Prignitz	3.846	1.879	3.826	1.834	20	-25	45	3
Oberspreewald-Lausitz	4.895	2.274	4.897	2.231	-2	-45	43	0
Elbe-Elster	5.626	1.934	5.693	2.121	-67	120	-187	-6
Spree-Neiße	4.235	1.702	4.659	1.892	-424	-234	-190	-48
Land Brandenburg	149.220	81.996	128.684	61.460	20.536	0	20.536	74

* Summe aus 1. bis 4. Quartal 2017
¹Wanderungseffektivität: Wanderungssaldo bezogen auf das Wanderungsvolumen (Summe der Zuzüge und Fortzüge). Je größer der Wanderungseffekt, desto stärker wächst die Bevölkerungszahl eines Landkreises durch Zuwanderung.

Quelle: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg ©BBU

Wanderungsverluste seit 2011 nur in berlinfernen Landkreisen

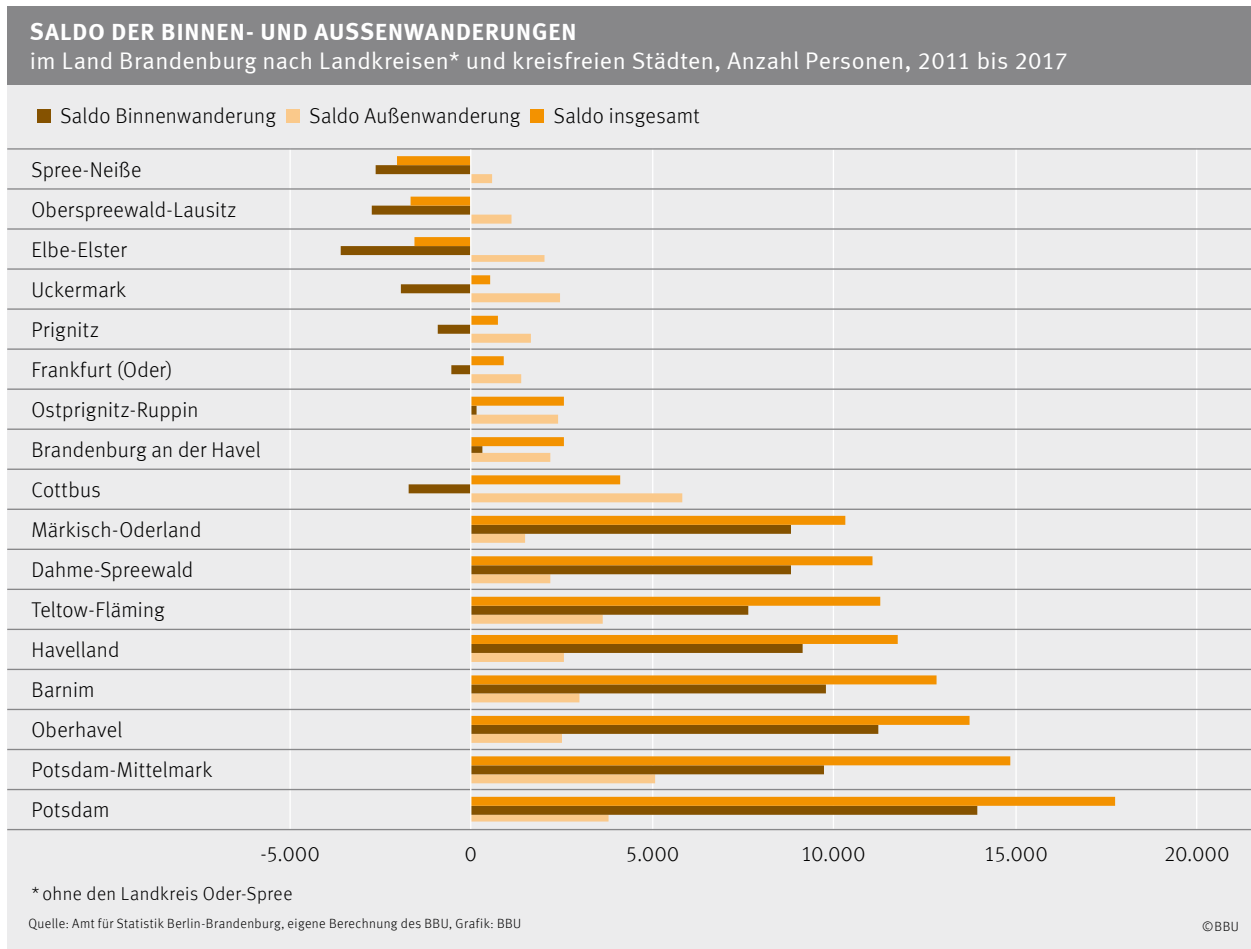
Bei den Binnen- und Außenwanderungen zeigen die Landkreise und kreisfreien Städte auch in einem längerfristigen Betrachtungszeitraum ein regional heterogenes Bild. Der Landkreis Oder-Spree nimmt aus den zuvor genannten Gründen eine Sonderposition ein und wird deshalb aufgrund der weit überdurchschnittlichen Binnen- und Außenwanderungen infolge des Zuzugs von Geflüchteten und der Verteilung auf Gebiete außerhalb des Landkreises hier nicht näher betrachtet.

In den Jahren 2011 bis 2017 hat das Land Brandenburg insgesamt rund 115.000 Einwohner (ohne den Landkreis Oder-Spree knapp 66.000 Einwohner) durch Zuwanderungen von außerhalb der Landesgrenze dazugewonnen. Sämtliche an Berlin angrenzenden Landkreise haben von diesen Zuwanderungen profitiert. An vorderster Stelle stehen hier die Landeshauptstadt Potsdam mit rund 14.000 neuen Einwohnern und der Landkreis Oberhavel mit rund 11.200 Zugangsgewinnen.

Dagegen weisen fast alle berlinfernen Landkreise einen negativen Außenwanderungssaldo auf. Dazu zählen primär die Landkreise Elbe-Elster mit einem wanderungsbedingten Verlust von rund 3.600 Einwohnern, sowie Oberspreewald-Lausitz, Spree-Neiße und die Uckermark. Auch in Cottbus und Frankfurt (Oder) waren die Außenwanderungssalden negativ. Ausnahmen waren hier lediglich die kreisfreie Stadt Brandenburg an der Havel und der Landkreis Ostprignitz-Ruppin mit einem nahezu ausgeglichenen Außenwanderungssaldo.

Die meisten Zugangsgewinne durch Binnenwanderungen konzentrierten sich seit 2011 auf die kreisfreien Städte Cottbus (5.841) und Potsdam (3.817 Personen) sowie den Landkreis Potsdam-Mittelmark (5.105 Personen).

In der Summe aus Außen- und Binnenwanderungen haben alle an Berlin angrenzenden Landkreise während des Betrachtungszeitraums von sieben Jahren jeweils mindestens 10.000 Einwohner dazugewonnen, wobei Potsdam mit einem Zuwachs von 17.775 Einwohnern die Spitzenposition einnimmt.



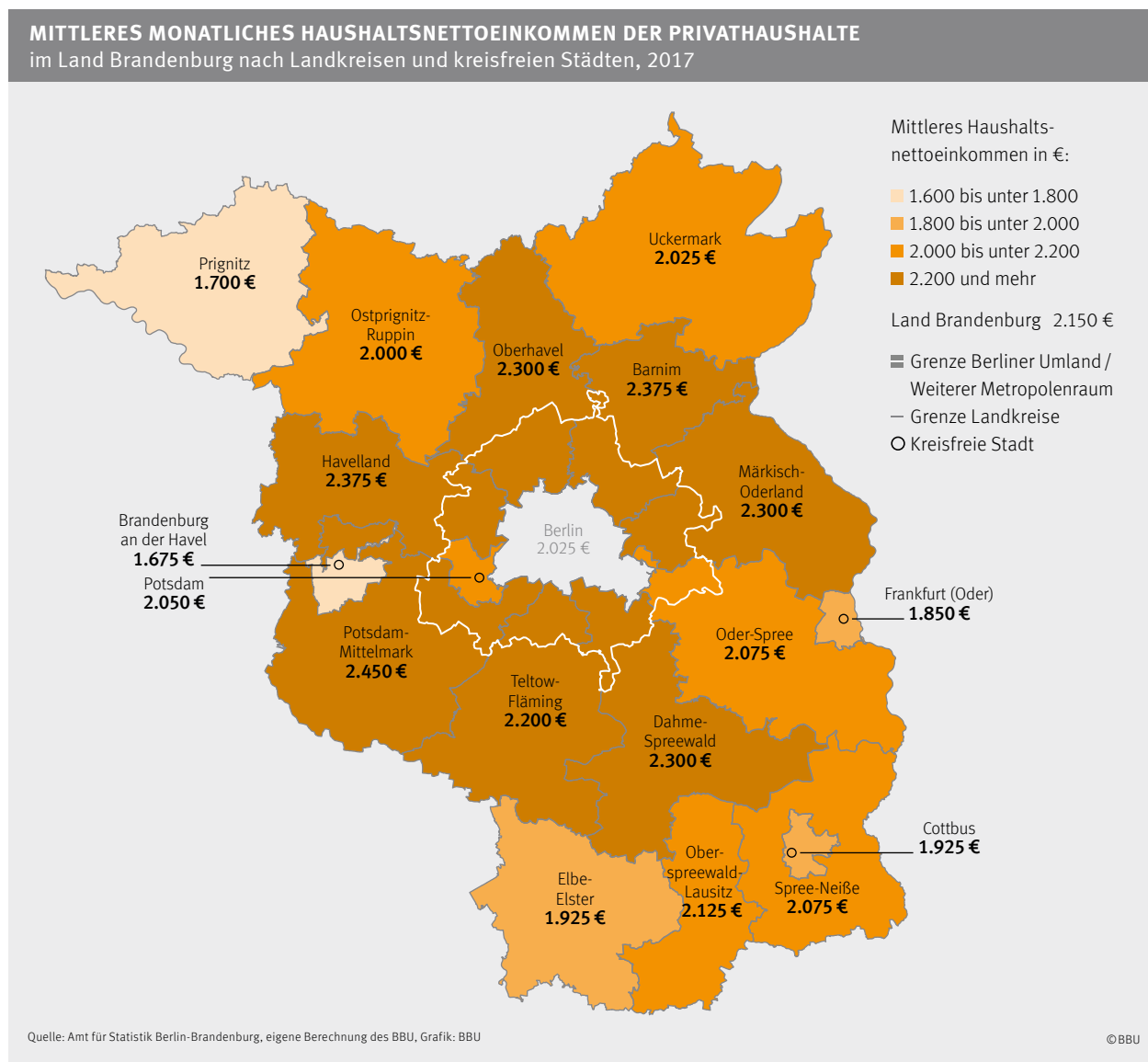
Einkommen

Die Einkommenssituation zählt neben der Bevölkerungs- und Haushaltsentwicklung zu den relevanten Faktoren der Wohnungsnachfrage.

Haushaltsnettoeinkommen in Potsdam-Mittelmark weiterhin an vorderster Stelle

Das mittlere monatliche Haushaltsnettoeinkommen (Median) auf Basis des Mikrozensus lag im Land Brandenburg im Jahr 2017 nach Angaben des Amtes für Statistik Berlin-Brandenburg bei 2.150 Euro⁴. Damit liegt das Land Brandenburg immer noch oberhalb des mittleren Haushaltsnettoeinkommens von Berlin von zuletzt 2.025 Euro.

Auf Ebene der Landkreise und kreisfreien Städte differieren die mittleren monatlichen Haushaltsnettoeinkommen zwischen 1.675 Euro in Brandenburg an der Havel und 2.450 Euro in Potsdam-Mittelmark. In insgesamt sieben Landkreisen lagen die Einkommen im Jahr 2017 über dem landesweiten Durchschnitt von 2.150 Euro. An vorderster Stelle standen neben Potsdam-Mittelmark die Landkreise Barnim und Havelland (jeweils 2.375 €) und Märkisch-Oderland, Dahme-Spreewald und Oberhavel (jeweils 2.300 €). Zu den Landkreisen mit den höchsten Haushaltsnettoeinkommen zählte außerdem Teltow-Fläming (2.200 €).



⁴ Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, Ergebnisse des Mikrozensus im Land Brandenburg, 2017

⁵ Statistisches Bundesamt, Hinweise zu methodischen Effekten in den Zeitreihen zur Haushalte- und Familienstatistik auf Basis des Mikrozensus, 2017

In allen vier kreisfreien Städten, darunter auch Potsdam mit 2.050 Euro, sowie den übrigen sieben Landkreisen lagen die Einkommen dagegen unter dem Landesmittel. Das niedrigste Einkommen wies neben Brandenburg an der Havel (1.675 €) der Landkreis Prignitz mit 1.700 Euro auf.

Einkommenszuwachs in Märkisch-Oderland am stärksten

Da die 1 % - Stichprobe des Mikrozensus im Berichtsjahr 2016 auf eine neue Grundlage umgestellt wurde, ist die Vergleichbarkeit der Ergebnisse mit den Vorjahren nur eingeschränkt möglich.⁵ Um die Schwankungen bei der Umstellung der Stichprobe abzumildern, wurde bei der folgenden Betrachtung der Einkommensentwicklung ein Zweijahresmittelwert aus den mittleren monatlichen Haushaltsnettoeinkommen in den Jahren 2016 und 2017 im Vergleich zum Zweijahresmittelwert in den Jahren 2011 und 2012 errechnet.

Im Vergleich der Zweijahresmittelwerte der mittleren monatlichen Haushaltsnettoeinkommen der Jahre 2016/2017 zu 2011/2012 ergeben sich auf Ebene der Brandenburger Landkreise und kreisfreien Städte signifikante Unterschiede. Landesweit stiegen die Einkommen im Land Brandenburg von 1.750 auf 2.125 Euro (+21,4 %).

Ein weit überdurchschnittliches Wachstum des mittleren Haushaltsnettoeinkommens hatte der Landkreis Märkisch-Oderland mit einem Plus von 32,9 Prozent. Allerdings lag das Haushaltsnettoeinkommen in Märkisch-Oderland zu Beginn des Betrachtungszeitraums (1.700 €) noch unter dem Landesdurchschnitt.

Ein überdurchschnittliches Wachstum der Haushaltsnettoeinkommen hatten während des Zeitraums außerdem die Landkreise Uckermark (+29,0 %), Spree-Neiße (+26,6 %) und Oberspreewald-Lausitz (+24,6 %) sowie die kreisfreien Städte

ENTWICKLUNG DER MITTLEREN MONATLICHEN HAUSHALTSNETTOEINKOMMEN DER PRIVATHAUSHALTE im Land Brandenburg nach Landkreisen und kreisfreien Städten, 2011 bis 2017								
in € (Median) und %								
Landkreis/kreisfreie Stadt	2011	2012	2015	2016*	2017	2-Jahres-Mittelwert und Veränderung in %		
						2011/12	2016/17	%
Märkisch-Oderland	1.700	1.775	2.075	2.325	2.300	1.750	2.325	32,9
Uckermark	1.550	1.550	1.850	1.975	2.025	1.550	2.000	29,0
Cottbus	1.500	1.550	1.625	1.950	1.925	1.525	1.950	27,9
Spree-Neiße	1.525	1.650	1.775	1.950	2.075	1.600	2.025	26,6
Frankfurt (Oder)	1.450	1.475	1.500	1.825	1.850	1.475	1.850	25,4
Oberspreewald-Lausitz	1.600	1.625	1.800	1.900	2.125	1.625	2.025	24,6
Barnim	1.825	1.925	2.200	2.150	2.375	1.875	2.275	21,3
Havelland	1.950	2.025	2.175	2.375	2.375	2.000	2.375	18,8
Dahme-Spreewald	1.850	1.950	1.925	2.200	2.300	1.900	2.250	18,4
Potsdam-Mittelmark	2.100	2.150	2.375	2.525	2.450	2.125	2.500	17,6
Oder-Spree	1.800	1.675	2.025	2.000	2.075	1.750	2.050	17,1
Ostprignitz-Ruppin	1.700	1.625	1.575	1.900	2.000	1.675	1.950	16,4
Elbe-Elster	1.625	1.575	1.675	1.750	1.925	1.600	1.850	15,6
Teltow-Fläming	1.875	1.950	2.050	2.225	2.200	1.925	2.225	15,6
Oberhavel	1.925	1.975	2.125	2.175	2.300	1.950	2.250	15,4
Potsdam	1.850	1.750	1.900	2.050	2.050	1.800	2.050	13,9
Prignitz	1.425	1.575	1.750	1.650	1.700	1.500	1.675	11,7
Brandenburg an der Havel	1.525	1.625	1.750	1.600	1.675	1.575	1.650	4,8
Land Brandenburg	1.725	1.775	1.950	2.075	2.150	1.750	2.125	21,4

* Neue Stichprobe, Vergleichbarkeit mit den Vorjahreswerten nur eingeschränkt möglich

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

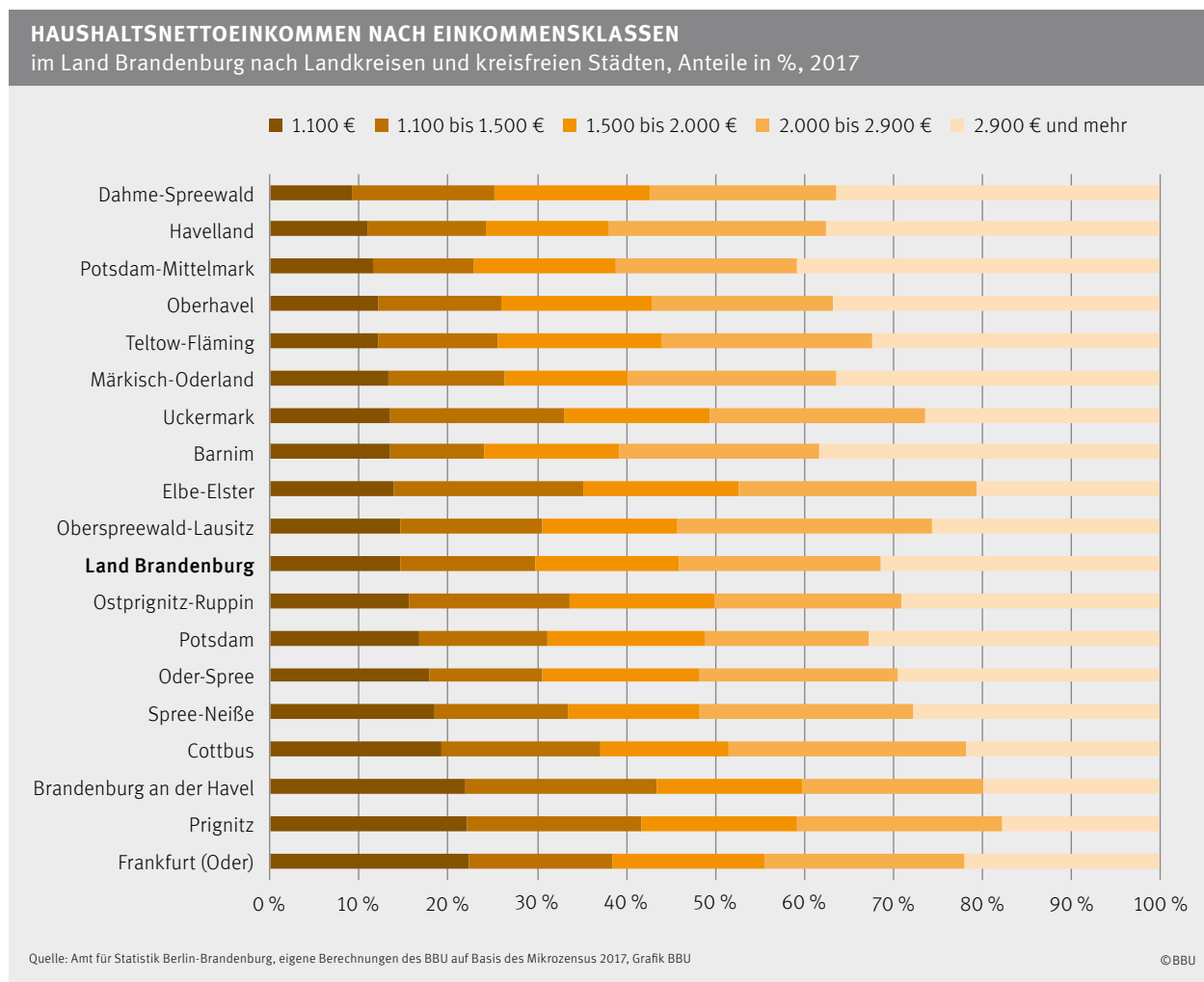
Cottbus (+27,9 %) und Frankfurt (Oder) (+25,4 %). In diesen Regionen lag das mittlere monatliche Haushaltsnettoeinkommen in den Jahren 2016/2017 aber selbst nach diesen kräftigen Erhöhungen noch unter dem landesweiten Durchschnittswert von 2.125 Euro.

In zwölf Landkreisen und in drei kreisfreien Städten lag der Anstieg der mittleren Haushaltsnettoeinkommen unterhalb des landesweiten Durchschnitts von 21,4 Prozent. Die weitest niedrigsten Einkommenszuwächse hatte dabei Brandenburg an der Havel (+4,8 %), mit einigem Abstand gefolgt von der Prignitz (+11,7 %).

Haushalte mit niedrigem Einkommen verstärkt in berlinfernen Regionen

Die folgende Abbildung veranschaulicht die Anteile von fünf verschiedenen Haushaltseinkommensgruppen in den einzelnen Brandenburger Landkreisen und kreisfreien Städten.

Die meisten berlinfernen Regionen hatten 2017 überdurchschnittlich hohe Anteile an Haushalten in der niedrigsten Einkommensgruppe mit einem monatlichen Nettoeinkommen von unter 1.100 Euro. An vorderster Stelle standen hier neben dem Landkreis Prignitz (22,1 %) die im weiteren Metropolitanraum gelegenen kreisfreien Städte Frankfurt (Oder) (22,4 %), Brandenburg an der Havel (21,8 %) sowie Cottbus (19,2 %). Aber auch in Potsdam lag der Anteil der Haushalte in der unteren Einkommensgruppe mit 16,8 Prozent über dem Durchschnitt. Landesweit lag der Anteil bei 14,7 Prozent.



Nahezu jeder dritte Haushalt im Land Brandenburg (29,6 %) verfügte 2017 über ein Haushaltsnettoeinkommen von weniger als 1.500 Euro mit Spitzenwerten von 43,3 Prozent in Brandenburg an der Havel und 41,6 Prozent in der Prignitz. Ausnahmslos in allen berlinfernen Landkreisen und in den kreisfreien Städten waren überdurchschnittlich hohe Anteile von Haushalten in den beiden niedrigsten Einkommensgruppen anzutreffen, mit besonders hohen Anteilen auch in Frankfurt (Oder) (38,5 %) und in Cottbus (37,1 %).

Demgegenüber hatten mit Ausnahme von Oder-Spree sämtliche an Berlin angrenzenden Landkreise und die kreisfreie Stadt Potsdam überdurchschnittlich hohe Anteile von Haushalten in der höchsten Einkommensgruppe mit monatlichen Nettoeinkommen von mindestens 2.900 Euro. Dazu zählen in der Rangfolge Potsdam-Mittelmark (40,8 %), Barnim (38,8 %) und das Havelland (37,2). Die Anteile waren dort und in den Landkreisen Oberhavel, Dahme-Spreewald und Märkisch-Oderland mehr als doppelt so hoch wie in der Prignitz (17,7 %). Entsprechend lag das mittlere Haushaltsnettoeinkommen 2017 in diesen Landkreisen über dem landesweiten Durchschnitt. Aber auch in Potsdam und Teltow-Fläming lag der Anteil der Haushalte in der höchsten Einkommensgruppe mit rund einem Drittel noch über dem landesweiten Durchschnitt von 31,2 Prozent.

Die Haushalte in den berlinfernen Regionen waren 2017 dagegen in der oberen Einkommensklasse durchweg unterdurchschnittlich vertreten. Das betrifft auch die kreisfreien Städte Brandenburg an der Havel, Cottbus und Frankfurt (Oder), bei denen nur rund 20 Prozent aller Haushalte über ein monatliches Nettoeinkommen von mindestens 2.900 Euro verfügten.

Bei den mittleren Einkommensgruppen von 1.500 bis 2.900 Euro war sowohl die regionale als auch die anteilmäßige Spreizung weniger stark als bei den niedrigen und hohen Einkommensgruppen. Im Land Brandenburg waren 38,8 Prozent aller Haushalte den mittleren Einkommensgruppen zuzuordnen. Dabei wiesen Potsdam und Potsdam-Mittelmark mit rund 36 Prozent die niedrigsten Anteile auf. Die höchsten Anteile hatten die Landkreise Elbe-Elster (43,9 %) und Oberspreewald-Lausitz (43,6 %). In beiden Landkreisen waren Haushalte mit den höchsten Einkommen von mindestens 2.900 Euro allerdings nur stark unterdurchschnittlich vertreten.

Fazit

Die den Wohnungsmarkt im Land Brandenburg bestimmenden soziodemografischen und sozioökonomischen Faktoren sind weiterhin von einer regionalspezifischen Entwicklung geprägt. Das gilt ganz besonders für den weiteren Metropolitanraum. Wachstum und Schrumpfung der Bevölkerung als Folge des fortgesetzten demografischen Wandels und der Wanderungen liegen sehr dicht beieinander, teilweise sogar in fast benachbarten Städten.

Die gebietsabhängig gegensätzliche Bevölkerungsentwicklung spiegelt sich entsprechend in der Bevölkerungsentwicklung des Berliner Umlands und des weiteren Metropolitanraums wider. Während die Bevölkerung im Berliner Umland von 2011 bis 2017 um rund 70.400 auf 973.500 Personen anstieg (+7,8 %), sank sie im weiteren Metropolitanraum im gleichen Zeitraum um 19.600 auf 1.530.600 Einwohner (-1,3 %). In der Summe hat das Land Brandenburg von 2011 bis 2017 durch den seit dem Jahr 2014 stark angestiegenen positiven Außenwanderungssaldo, trotz der anhaltend negativen natürlichen Bevölkerungsentwicklung, knapp 51.000 Einwohner dazugewonnen. Dabei profitierte das Berliner Umland größtenteils von Zuzügen aus Berlin, während im weiteren Metropolitanraum die beträchtlichen Zuzugsgewinne aus dem Ausland vor allem durch das hohe Geburtendefizit, aber auch durch einen negativen Wanderungssaldo mit dem übrigen Bundesgebiet, überkompensiert wurden.

Die divergierende Bevölkerungsentwicklung zwischen dem Berliner Umland und dem weiteren Metropolitanraum wird sich der aktuellen Bevölkerungsprognose des Landes zufolge auch in den kommenden Jahren weiter fortsetzen. Allerdings wird die Bevölkerungsentwicklung auf Gemeindeebene auch innerhalb dieser Teilräume differenziert verlaufen. Insgesamt wird für das Land Brandenburg bis zum Jahr 2040 ein aus dem Geburtendefizit resultierender Bevölkerungsverlust von rund 300.000 Personen prognostiziert.

Auch die Alterung der Brandenburger Bevölkerung setzt sich in den kommenden Jahren verstärkt fort. Die altersstrukturellen Verschiebungen der Bevölkerung waren in den vergangenen 20 Jahren vor allem auf einen abwanderungsbedingt überdurchschnittlich starken Rückgang der mobilen jungen erwerbsfähigen Einwohner bei einem gleichzeitig überdurchschnittlich starken Anstieg der Rentner zurückzuführen. Nahezu ein Viertel der Brandenburger Bevölkerung befand sich Ende 2017 im Rentenalter. Gemäß der aktuellen Bevölkerungsprognose für das Land Brandenburg wird im Jahr 2040 voraussichtlich sogar mehr als jeder Dritte Brandenburger 65 Jahre und älter sein.

Parallel zur Bevölkerungsentwicklung verlief die Entwicklung der Zahl der Privathaushalte in den vergangenen Jahren regional gegensätzlich. Einen großen Einfluss auf die Haushaltsentwicklung hat jedoch auch die zunehmende Haushaltsverkleinerung. Im Land Brandenburg besteht eindeutig der Trend zu kleineren Haushalten. Während die kleineren Haushalte mit maximal zwei Personen, und dabei insbesondere die Single-Haushalte, in den vergangenen zehn Jahren stark zugenommen haben, war bei den größeren Haushalten, speziell bei den Dreipersonenhaushalten, eine fast ebenso starke Abnahme zu verzeichnen. Aufgrund des prognostizierten Bevölkerungsrückgangs ist landesweit tendenziell eher mit leicht rückläufigen Haushaltszahlen zu rechnen, wobei analog zur Bevölkerungsveränderung eine regional konträre Entwicklung zu erwarten ist.

Auch bei den Haushaltsnettoeinkommen zeigten sich 2017 weiterhin regionale Unterschiede. In den berlinnahen Regionen waren diese deutlich höher als in den weiter von Berlin entfernten Gebieten. Entsprechend hatten ausnahmslos alle berlinfernen Regionen überdurchschnittlich hohe Anteile von teilweise mehr als 30 Prozent aller Haushalte mit einem monatlichen Nettoeinkommen von unter 1.500 Euro, während Haushalte in der höchsten Einkommensgruppe mit mindestens 2.900 Euro verstärkt im Berliner Umland anzutreffen waren.

III.2 Der Mietwohnungsmarkt im Land Brandenburg





III.2 Der Mietwohnungsmarkt im Land Brandenburg

Wohnungsbestand

Wohnungsbestand im Land Brandenburg erneut angestiegen

Der Wohnungsbestand im Land Brandenburg stieg seit 2011 um 43.499 Wohnungen (+3,4 %). Nach Angaben des Amtes für Statistik Berlin-Brandenburg zählte das Land Brandenburg am 31. Dezember 2017 rund 1,32 Millionen Wohnungen.¹ Der Zuwachs an Wohnungen im Jahr 2017 betrug analog zum Vorjahr 0,7 Prozent (9.677 WE). Die Wohnungszugänge durch Neubau sind damit erneut höher ausgefallen als die Abgänge infolge des Abbruchs oder der Zusammenlegung von Wohnungen. Die BBU-Mitgliedsunternehmen haben einen Marktanteil von gut einem Viertel aller Wohnungen bzw. 44 Prozent aller Mietwohnungen.

Von den 18 Landkreisen und kreisfreien Städten findet sich der größte Wohnungsbestand im Landkreis Oberhavel (103.444 WE), gefolgt von Potsdam-Mittelmark (100.326 WE). Am wenigsten Wohnungen haben die kreisfreien Städte Frankfurt (Oder) (33.647 WE) und Brandenburg an der Havel (43.473 WE).²

Beim Zuwachs im Wohnungsbestand stand im Jahr 2017 analog zur Nachfrageentwicklung erneut die Landeshauptstadt Potsdam (+1.560 WE bzw. +1,7 %) an vorderster Stelle, gefolgt von den an Berlin angrenzenden Landkreisen Teltow-Fläming (+1.193 WE bzw. +1,4 %), Potsdam-Mittelmark (+1.068 WE bzw. +1,1 %) sowie Barnim und Dahme-Spreewald (jeweils +1,2 %). Von allen Landkreisen und kreisfreien Städten überwogen allein in der Prignitz die Wohnungsabgänge durch den Rückbau von Wohnungen (-51 WE bzw. -0,1 %)³. In den übrigen nicht an Berlin angrenzenden Landkreisen und kreisfreien Städten hat sich der Wohnungsbestand nur geringfügig erhöht.

WOHNUNGSBESTAND im Land Brandenburg, 2017		
	Wohnungsbestand im Land Brandenburg insgesamt am 31.12.2017	darunter: Wohnungsbestand der BBU-Mitglieder am 31.12.2017
Land Brandenburg insgesamt	1.320.208	339.321
davon: Berliner Umland	475.371	104.611
Weiterer Metropolenraum	844.837	234.710
* Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden		
Quelle: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, eigene Berechnungen des BBU		
		© BBU

Durchschnittliche Wohnfläche je Wohnung in Potsdam-Mittelmark am höchsten

Die durchschnittliche Wohnfläche pro Wohnung ist im Land Brandenburg mit aktuell 85,1 m² niedriger als im Bundesdurchschnitt (91,8 m²). Die mit deutlichem Abstand höchste durchschnittliche Wohnfläche pro Wohnung weist dabei der Landkreis Potsdam-Mittelmark auf (97,8 m²), während die kreisfreien Städte mit Werten zwischen 69,5 m² in Frankfurt (Oder) und 74,2 m² in Potsdam die kleinsten Wohnungen haben.⁴

Rund 30 Prozent des Bestandes im Land Brandenburg hatte zum Zensusstichtag 9. Mai 2011⁵ eine Wohnfläche von weniger als 60 m². Lediglich knapp 70.000 Wohnungen, das sind 5,4 Prozent des Bestandes, hatten weniger als 40 m² Wohnfläche. Der Anteil an kleinen Wohnungen unter 40 m² war dabei in den kreisfreien Städten mit etwa sieben bis zwölf Prozent höher als in den Landkreisen. Weitere 30 Prozent aller Wohnungen (rd. 400.000 WE) zählten zu den größeren Wohnungen mit mindestens 100 m². Davon hatten gut 100.000 Wohnungen mindestens 140 m². Rund 310.000 Wohnungen hatten eine Wohnfläche von 40 bis 59 m² und rund eine halbe Million Wohnungen 60 bis 99 m².⁶

¹ Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, Fortschreibung des Wohngebäude- und Wohnungsbestandes im Land Brandenburg am 31. Dezember 2017, Juni 2018

^{2,3} Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, Pressemitteilung Nr.154 vom 19. Juni 2018

⁴ Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, Fortschreibung des Wohngebäude- und Wohnungsbestandes im Land Brandenburg am 31. Dezember 2017, Juni 2018

^{5,6} Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, Ergebnisse des Zensus 2011: Gebäude- und Wohnungen sowie Wohnverhältnisse der Haushalte am 9. Mai 2011, Bundesland Brandenburg, Potsdam 2014

WOHNUNGEN UND WOHNFLÄCHE JE WOHNUNG im Land Brandenburg nach Landkreisen und kreisfreien Städten, 2017 zu 2011									
Kreisfreie Stadt / Landkreis	Wohn- gebäude	Wohnungen in Wohn- und Nicht- wohngebäuden*		Differenz Wohnungen 2017 zu 2011		Wohnfläche je Wohnung		Differenz Wohnfläche 2017 zu 2011	
		am 31.12.'17*	am 31.12.'17	am 31.12.'11	absolut	in %	am 31.12.'17	am 31.12.'11	absolut
Brandenburg an der Havel	13.180	43.473	42.925	548	1,3	70,2	69,0	1,2	1,7
Cottbus	15.330	57.805	56.989	816	1,4	71,9	70,7	1,2	1,7
Frankfurt (Oder)	8.385	33.647	34.630	-983	-2,8	69,5	68,1	1,4	2,1
Potsdam	21.555	93.081	86.230	6.851	7,9	74,2	72,9	1,3	1,8
Barnim	51.568	91.373	86.656	4.717	5,4	88,3	86,7	1,6	1,8
Dahme-Spreewald	50.249	84.343	79.565	4.778	6,0	89,4	88,1	1,3	1,5
Elbe-Elster	32.579	57.260	56.607	653	1,2	86,4	86,1	0,3	0,3
Havelland	47.833	79.939	75.494	4.445	5,9	90,9	88,9	2,0	2,2
Märkisch-Oderland	59.287	98.481	94.382	4.099	4,3	89,3	87,9	1,4	1,6
Oberhavel	58.807	103.444	99.218	4.226	4,3	88,7	87,6	1,1	1,3
Oberspreewald-Lausitz	28.911	64.128	64.364	-236	-0,4	79,0	78,2	0,8	1,0
Oder-Spree	50.261	95.273	92.536	2.737	3,0	85,4	84,2	1,2	1,4
Ostprignitz-Ruppin	28.443	54.432	52.984	1.448	2,7	85,8	85,5	0,3	0,4
Potsdam-Mittelmark	64.268	100.326	94.277	6.049	6,4	97,8	96,7	1,1	1,1
Prignitz	24.205	45.345	45.267	78	0,2	84,9	84,1	0,8	1,0
Spree-Neiße	33.427	64.366	64.916	-550	-0,8	85,8	84,3	1,5	1,8
Teltow-Fläming	46.309	85.165	81.342	3.823	4,7	87,5	86,6	0,9	1,0
Uckermark	31.302	68.327	67.537	790	1,2	81,9	81,1	0,8	1,0
Land Brandenburg	665.899	1.320.208	1.275.919	43.499	3,4	85,1	83,9	1,2	1,4
* einschließlich Wohnheime									
Quelle: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, eigene Berechnungen des BBU									
© BBU									

Die Hälfte aller Wohnungen in Brandenburg befindet sich in Ein- und Zweifamilienhäusern

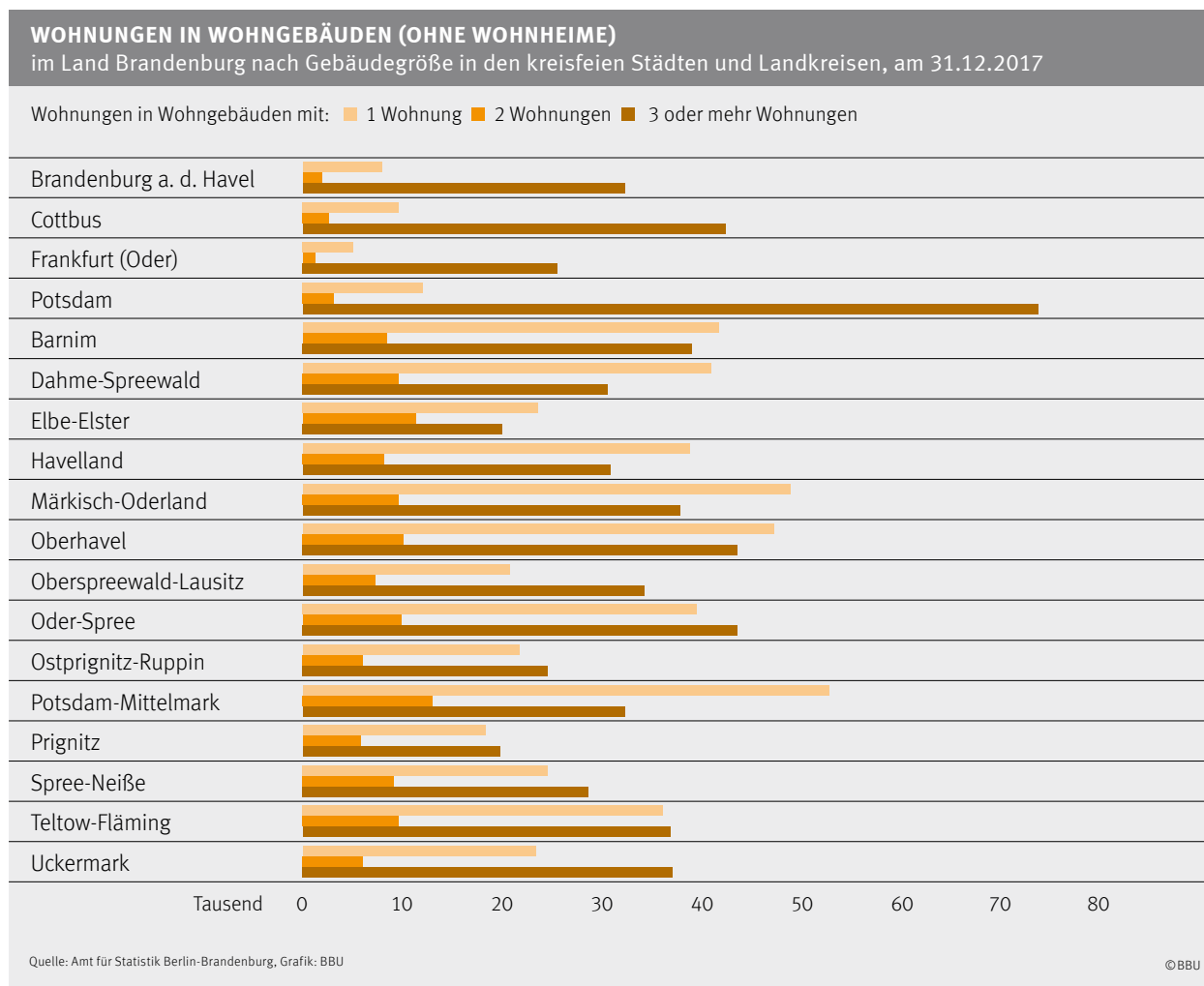
Die insgesamt rund 1,3 Millionen Wohnungen im Land Brandenburg verteilten sich zum 31. Dezember 2017 auf 665.899 Wohngebäude.⁷ Davon zählen 87 Prozent (579.234 Wohngebäude) zu den Ein- und Zweifamilienhäusern. Rund 40 Prozent aller Wohnungen sind in Gebäuden mit nur einer Wohnung. Überdurchschnittlich hohe Anteile finden sich insbesondere in Potsdam-Mittelmark (54 %), Märkisch-Oderland (51 %) und Dahme-Spreewald (50 %). In den kreisfreien Städten liegt der Anteil von Wohnungen in Einfamilienhäusern mit 13 Prozent in Potsdam und 19 Prozent in Brandenburg an

der Havel dagegen deutlich unter dem Landesdurchschnitt. Weitere rund zehn Prozent der Wohnungen befinden sich in Gebäuden mit zwei Wohnungen. Damit entfällt die Hälfte der Wohnungen im Land Brandenburg auf Ein- und Zweifamilienhäuser.

Die weitaus höchsten Anteile an Wohnungen in größeren Gebäuden mit drei oder mehr Wohnungen von mindestens 75 Prozent haben die kreisfreien Städte, allen voran die Stadt Potsdam mit einem Anteil von 81 Prozent. Lediglich sechs Prozent aller Wohnungen im Land Brandenburg entfallen auf Gebäude mit 13 und mehr Wohnungen.⁸

⁷ Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, Fortschreibung des Wohngebäude- und Wohnungsbestandes im Land Brandenburg am 31. Dezember 2017, Juni 2018

⁸ Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, Ergebnisse des Mikrozensus im Land Brandenburg 2014 zur Wohnsituation, April 2017



Anteil selbstgenutzten Wohneigentums in Brandenburg auf Höhe des Bundesdurchschnitts

Im Land Brandenburg werden, vergleichbar mit dem Bundesdurchschnitt, rund 42 Prozent der Wohnungen von den Wohnungseigentümern selbst bewohnt.⁹ Dabei weisen die vier kreisfreien Städte, an letzter Stelle Potsdam mit 14,6 Prozent, die niedrigsten Werte auf. In den ländlichen Gebieten liegen die Anteile mit einem Spitzenwert von 56,8 Prozent in Potsdam-Mittelmark¹⁰ deutlich darüber.

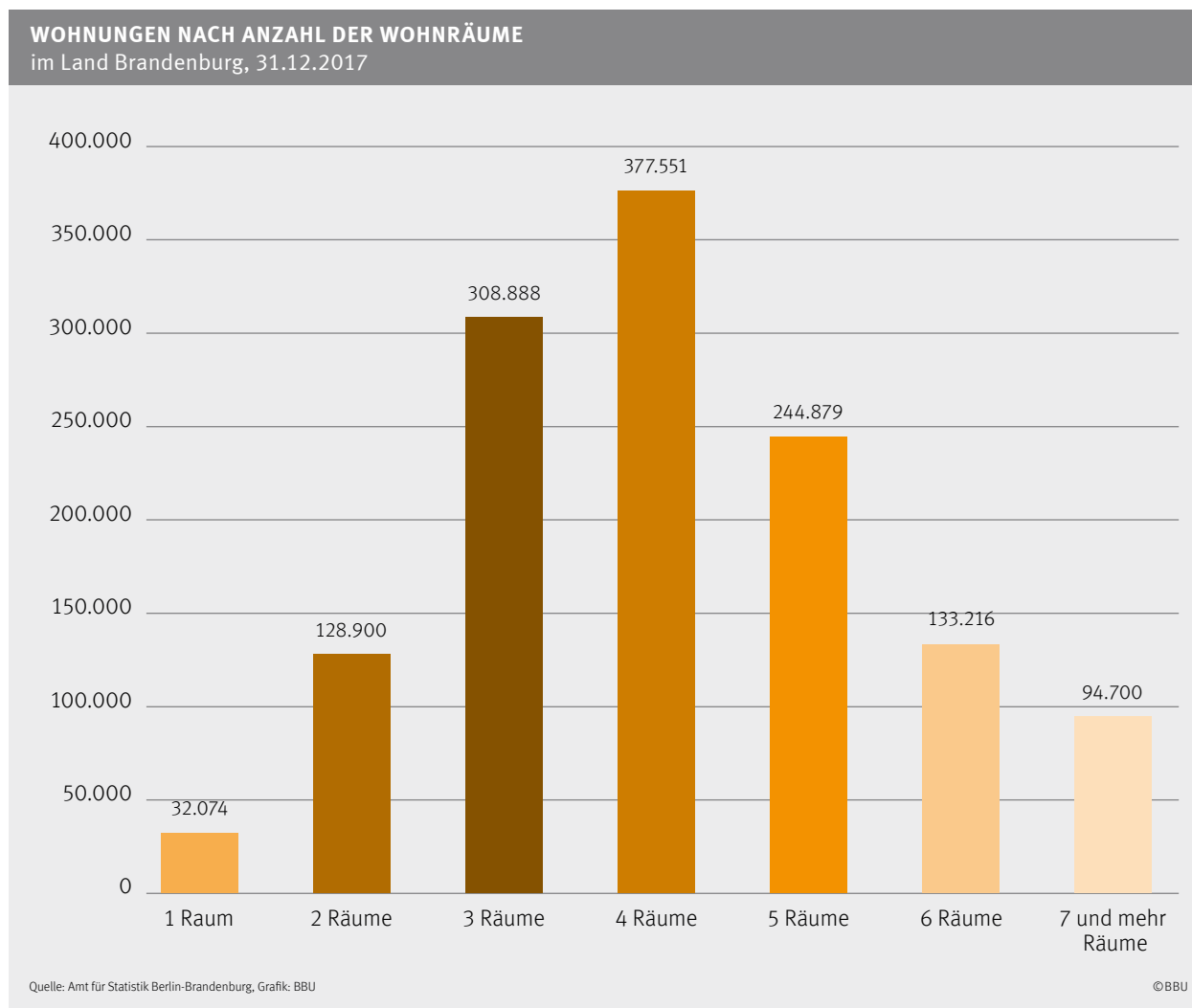
Gut die Hälfte der Wohnungen im Land Brandenburg hat drei oder vier Räume

Die meisten Wohnungen (rd. 686.000 WE) im Land Brandenburg haben drei oder vier Räume. Abgeschlossene Küchen zählen dabei als Wohnraum. Knapp 36 Prozent aller Wohnungen verfügen über mindestens fünf Räume und rund zwölf Prozent über einen oder zwei Räume.¹¹

Besonders hohe Anteile an Wohnungen mit nur einem oder zwei Räumen haben neben dem Landkreis Uckermark insbesondere die kreisfreien Städte Potsdam und Frankfurt (Oder), die zugleich einen stark überdurchschnittlich hohen Anteil an Mietwohnungen aufweisen. Demgegenüber sind größere Wohnungen mit mindestens fünf Räumen vermehrt in den Landkreisen Potsdam-Mittelmark und Elbe-Elster anzutreffen, die sich wiederum durch überdurchschnittlich hohe Anteile selbstgenutzten Wohneigentums auszeichnen.

^{9,10} Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, Ergebnisse des Mikrozensus im Land Brandenburg 2014 zur Wohnsituation, April 2017

¹¹ Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, Fortschreibung des Wohngebäude- und Wohnungsbestandes im Land Brandenburg am 31. Dezember 2017, Juni 2018



Wohnungen im Land Brandenburg überwiegend Neubauten im Privatbesitz

Nach den Ergebnissen der Gebäude- und Wohnungszählung 2011 entfallen gut 56 Prozent aller Wohnungen auf Privatpersonen. Die übrigen Wohnungen verteilen sich auf Kommunen oder kommunale Wohnungsunternehmen (16 %), Wohnungsgenossenschaften (10 %) und Wohnungseigentümergeinschaften, privatwirtschaftliche Wohnungsunternehmen oder sonstige Eigentümer (18 %).¹²

Rund 65 Prozent aller Wohnungen im Land Brandenburg zählen zu den ab 1949 errichteten Neubauten. Gut ein Drittel davon wurde nach 1991 errichtet. Von den vor 1949 errichteten Altbauwohnungen (35 % aller Wohnungen) wurden wiederum rund 200.000 vor 1919 gebaut.¹³

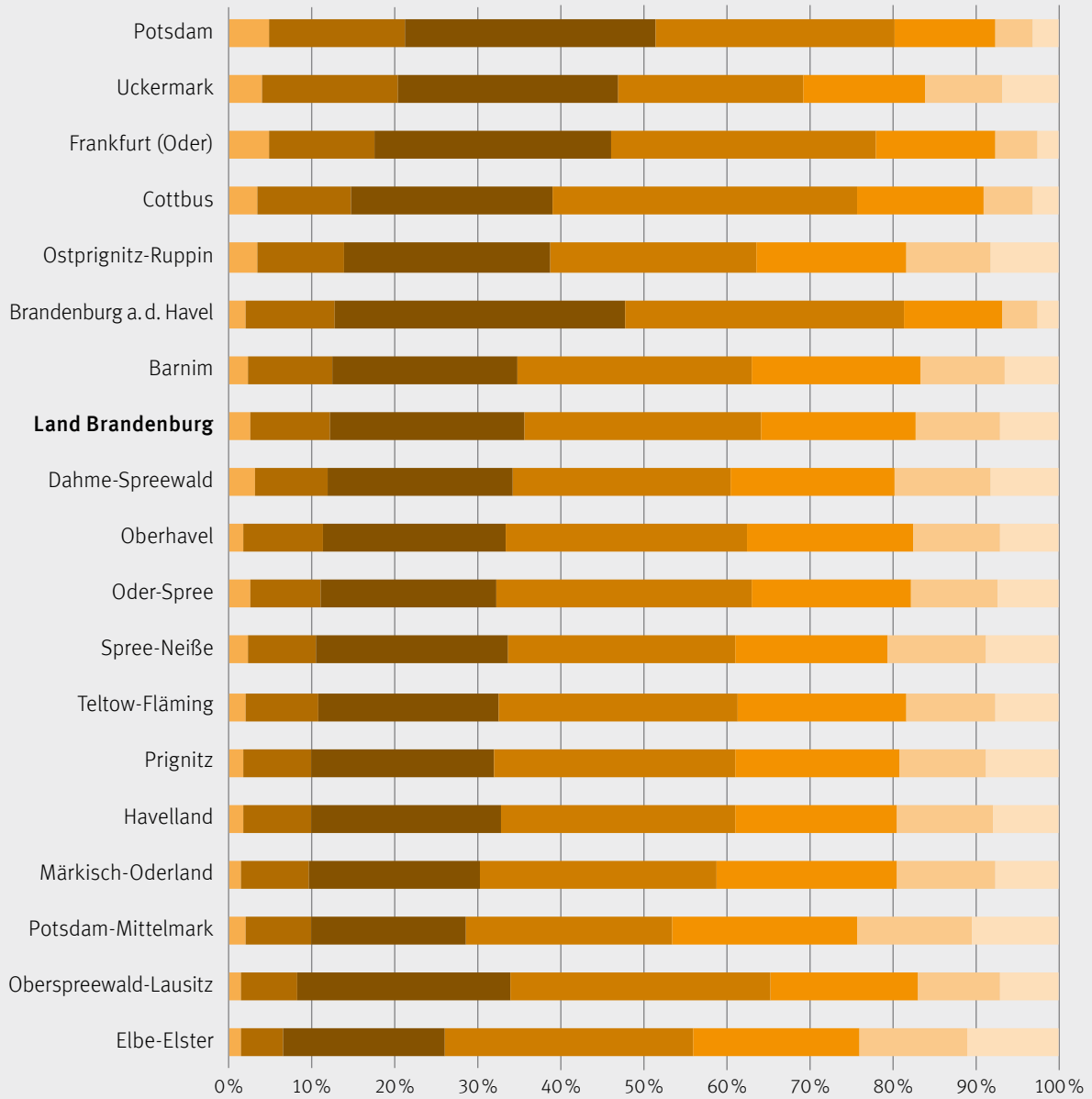
¹² Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, Fortschreibung des Wohngebäude- und Wohnungsbestandes im Land Brandenburg am 31. Dezember 2017, Juni 2018

¹³ Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, Ergebnisse des Zensus 2011: Gebäude- und Wohnungen sowie Wohnverhältnisse der Haushalte am 9. Mai 2011, Bundesland Brandenburg, Potsdam 2014

WOHNUNGEN NACH ANZAHL DER WOHNRÄUME*

im Land Brandenburg nach Landkreisen und kreisfreien Städten, Anteile in %, am 31.12.2017

1 Raum 2 Räume 3 Räume 4 Räume 5 Räume 6 Räume 7 Räume und mehr



*Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden, einschließlich Wohnheime

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

©BBU

Baugenehmigungen und Baufertigstellungen

Analog zur Bevölkerungsentwicklung ist der Wohnungsmarkt im Land Brandenburg von einer gegensätzlichen Entwicklung gekennzeichnet. Während die berlinfernen Regionen nach wie vor durch Angebotsüberhänge und sinkende Einwohnerzahlen geprägt sind, wird der Wohnungsbedarf im Berliner Umland durch steigende Bevölkerungszahlen noch weiter zunehmen. Analog zur Nachfrageentwicklung konzentriert sich der Schwerpunkt der Bautätigkeit im Land Brandenburg deshalb auf das Berliner Umland. Bei den Bauaktivitäten im weiteren Metropolenraum steht eher der demografiegerechte Um- und Neubau im Vordergrund.

Zahl der fertig gestellten Wohnungen im Land Brandenburg 2017 leicht rückläufig

Die amtliche Statistik weist für das Land Brandenburg im Jahr 2017 das erste Mal seit 2010 wieder weniger fertig gestellte Wohnungen als im Vorjahr aus. Nach Informationen des Amtes für Statistik Berlin-Brandenburg¹⁴ wurden 2017 insgesamt 10.914 Wohnungen fertig gestellt. Das sind 3,1 Prozent weniger als im Vorjahr (2016: 11.261 WE). Davon wurden 9.229 Wohnungen neu gebaut. Die Bautätigkeit konzentrierte sich dabei schwerpunktmäßig weiterhin auf den Bau von Ein- und Zweifamilienhäusern. In diesem Marktsegment sank die Zahl der Fertigstellungen 2017 nach einem kräftigen Anstieg im Vorjahr um 9,1 Prozent auf 5.568 neue Wohnungen.

Auch beim Wohnungsneubau in Mehrfamilienhäusern war 2017 eine leicht negative Entwicklung zu verzeichnen, nachdem er sich in den fünf vorhergehenden Jahren positiv entwickelt hatte. In diesem Marktsegment ging die Zahl der neu gebauten Wohnungen um 2,0 Prozent auf 3.630 zurück. Stark gestiegen sind 2017 dagegen erneut die Baumaßnahmen an bestehenden Gebäuden. Dadurch entstanden 1.685 weitere Wohnungen. Das sind 22,5 Prozent mehr als 2016.

Auch im Jahr 2017 wurden die meisten Wohnungen im Berliner Umland bezugsfertig. Analog zur Nachfrageentwicklung zählte die Landeshauptstadt Potsdam (1.581 WE) abermals mit Abstand zu den Spitzenreitern bei den Baufertigstellungen. Danach folgen die an Berlin angrenzenden Landkreise Teltow-Fläming (1.196 WE), Potsdam-Mittelmark (1.102 WE) und Barnim (1.093 WE). Wie bereits in den Vorjahren wurden am wenigsten Wohnungen in den berlinfernen Regionen fertig gestellt. Dazu zählen die Landkreise Elbe-Elster (91 WE) und Prignitz (130 WE) sowie Brandenburg an der Havel (114 WE).¹⁵

In der Summe wurden seit 1991 rund 340.000 Wohnungen im Land Brandenburg neu gebaut, davon allein etwa 160.000 in den 1990er Jahren mit einem Spitzenwert von fast 34.000 fertig gestellten Wohnungen im Jahr 1997. Nicht zuletzt durch den Zuzug von Berlinern wurden etwa 60 Prozent der Wohnungen im Umland Berlins gebaut, und zwar überwiegend in Ein- und Zweifamilienhäusern. Die Schwerpunkte der Bautätigkeit lagen insbesondere in Potsdam, Potsdam-Mittelmark, Barnim und Oberhavel.

Starke Zunahme der 2017 genehmigten Neubauwohnungen in Mehrfamilienhäusern

Im Gegensatz zu den Baufertigstellungen stiegen die Baugenehmigungen im Land Brandenburg im Jahr 2017 weiter an. Einschließlich Baumaßnahmen an bestehenden Gebäuden wurden nach Meldung des Amtes für Statistik Berlin-Brandenburg 16.302 Wohnungen zum Bau genehmigt.¹⁶ Die Steigerungsrate von 14,3 Prozent im Vorjahresvergleich (2016: 14.263 WE) entspricht damit dem Niveau des Vorjahres. Davon sollen 14.436 Wohnungen in neuen Gebäuden errichtet werden, ein Fünftel mehr als im Vorjahr.

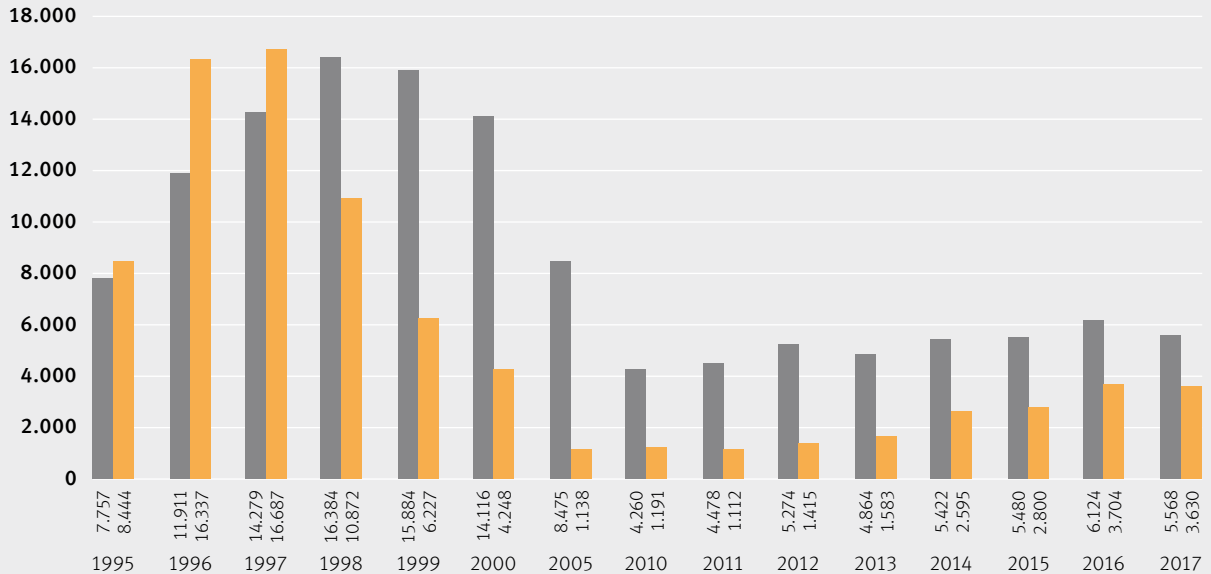
Ein deutlicher Anstieg war 2017 erneut bei den genehmigten Neubauwohnungen in Mehrfamilienhäusern zu verzeichnen. In diesem Marktsegment wurden insgesamt 7.681 Neubauwohnungen genehmigt. Das sind 42,2 Prozent mehr als im Vorjahr. Nur ein leichter Aufwärtstrend war dagegen bei den genehmigten Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern zu beobachten. Im Jahr 2017 nahm die Zahl der geplanten Wohnungen (6.688 WE) gegenüber dem Vorjahr um 2,5 Prozent zu. Damit wurden im Land Brandenburg zum zweiten Mal in Folge mehr neue Wohnungen in Mehrfamilienhäusern als in Ein- und Zweifamilienhäusern genehmigt. Durch Baumaßnahmen an bestehenden Gebäuden, z.B. dem Dachgeschossausbau, werden dem Wohnungsmarkt weitere 1.866 Wohnungen zugeführt. Das sind 19,0 Prozent weniger als im Vorjahr.

Parallel zu den Fertigstellungen standen auch bei den Baugenehmigungen die an Berlin angrenzenden Gemeinden im Vordergrund. Im Berliner Umland stieg die Zahl der genehmigten Wohnungen in Mehrfamilienhäusern um 58 Prozent auf 6.126 Wohnungen an. Das ist der höchste Wert seit dem Jahr 1997. Im weiteren Metropolenraum war in diesem Marktsegment dagegen ein Rückgang um 59 Prozent auf 1.555 genehmigte Wohnungen zu verzeichnen.

^{14,15,16} Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, Pressemitteilung Nr. 118 vom 17. Mai 2018

WOHNUNGSBAUFERTIGSTELLUNGEN im Land Brandenburg, nach Gebäudeart, 1995 bis 2017

Anzahl WE (Neubau) ■ in neuen Wohngebäuden mit 1 und 2 Wohnungen ■ in neuen Wohngebäuden mit 3 und mehr Wohnungen

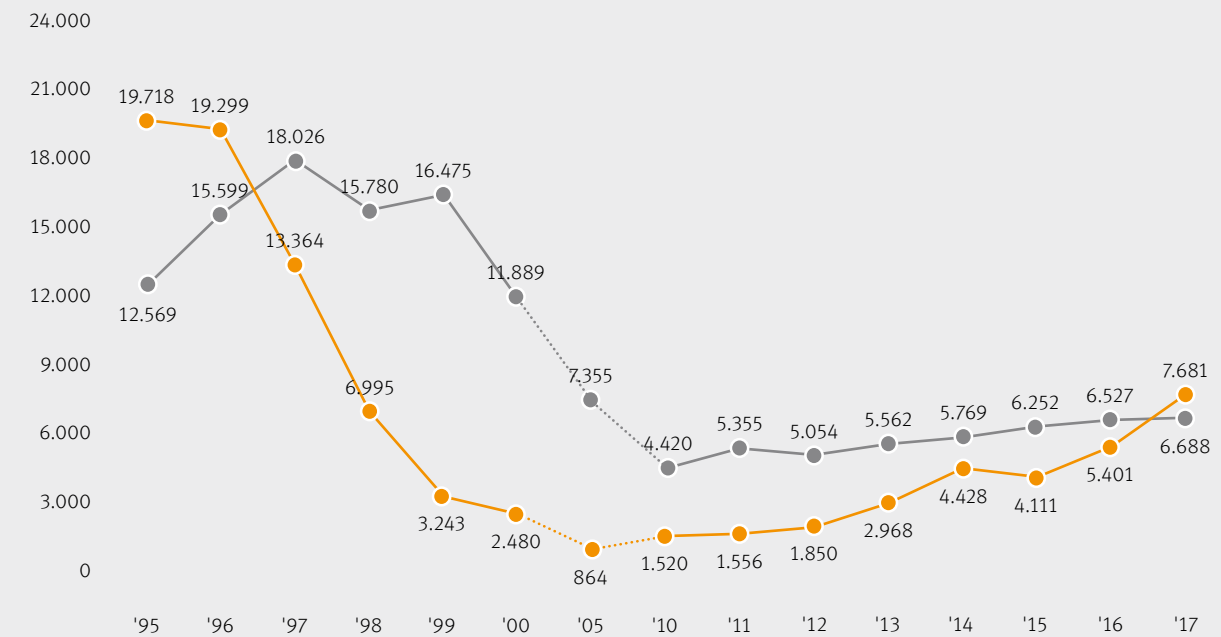


Quelle: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, Grafik: BBU

©BBU

WOHNUNGSBAUGENEHMIGUNGEN im Land Brandenburg, nach Gebäudeart, 1995 bis 2017

Anzahl WE (Neubau) ● in neuen Wohngebäuden mit 1 und 2 Wohnungen ● in neuen Wohngebäuden mit 3 und mehr Wohnungen



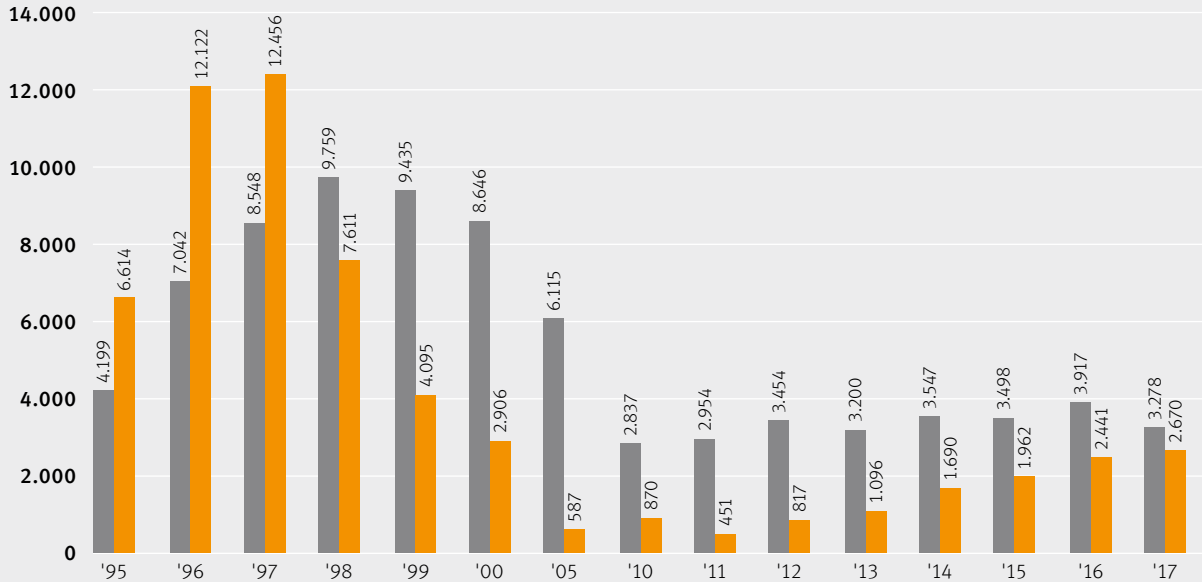
Quelle: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, Grafik: BBU

©BBU

WOHNUNGSBAUFERTIGSTELLUNGEN

im engeren Verflechtungsraum (bis 2008) und im Berliner Umland (ab 2009), nach Gebäudeart

Anzahl WE (Neubau) ■ in neuen Wohngebäuden mit 1 und 2 Wohnungen ■ in neuen Wohngebäuden mit 3 und mehr Wohnungen



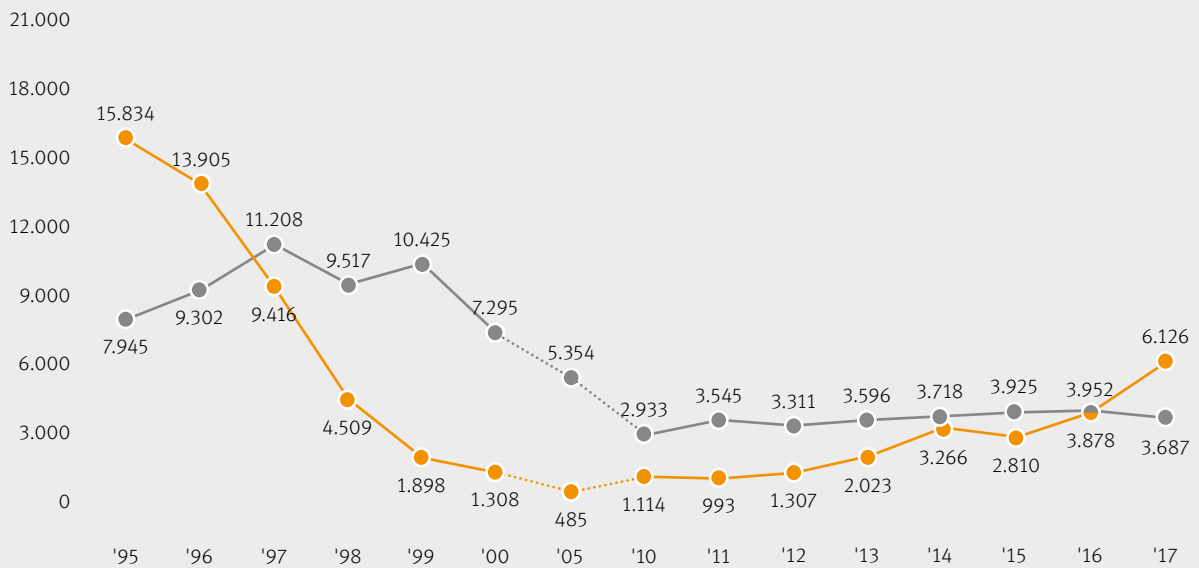
Quelle: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, Grafik: BBU

©BBU

WOHNUNGSBAUGENEHMIGUNGEN

im engeren Verflechtungsraum (bis 2008) und im Berliner Umland (ab 2009), nach Gebäudeart

Anzahl WE (Neubau) ● in neuen Wohngebäuden mit 1 und 2 Wohnungen ● in neuen Wohngebäuden mit 3 und mehr Wohnungen



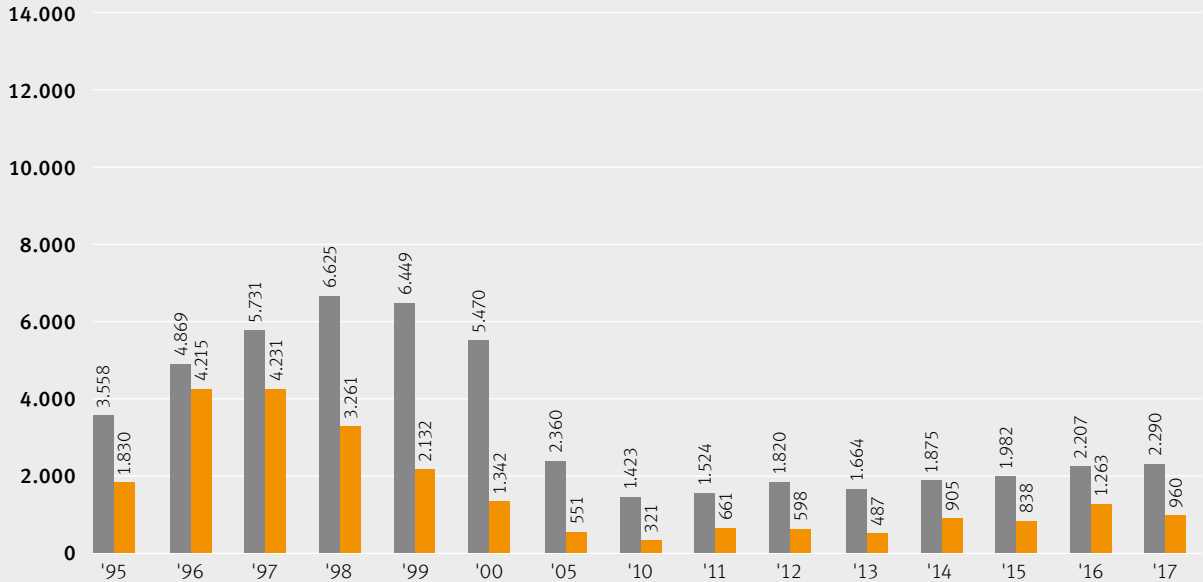
Quelle: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, Grafik: BBU

©BBU

WOHNUNGSBAUFERTIGSTELLUNGEN

im äußeren Entwicklungsraum (bis 2008) und im weiteren Metropolitanraum (ab 2009), nach Gebäudeart

Anzahl WE (Neubau) ■ in neuen Wohngebäuden mit 1 und 2 Wohnungen ■ in neuen Wohngebäuden mit 3 und mehr Wohnungen



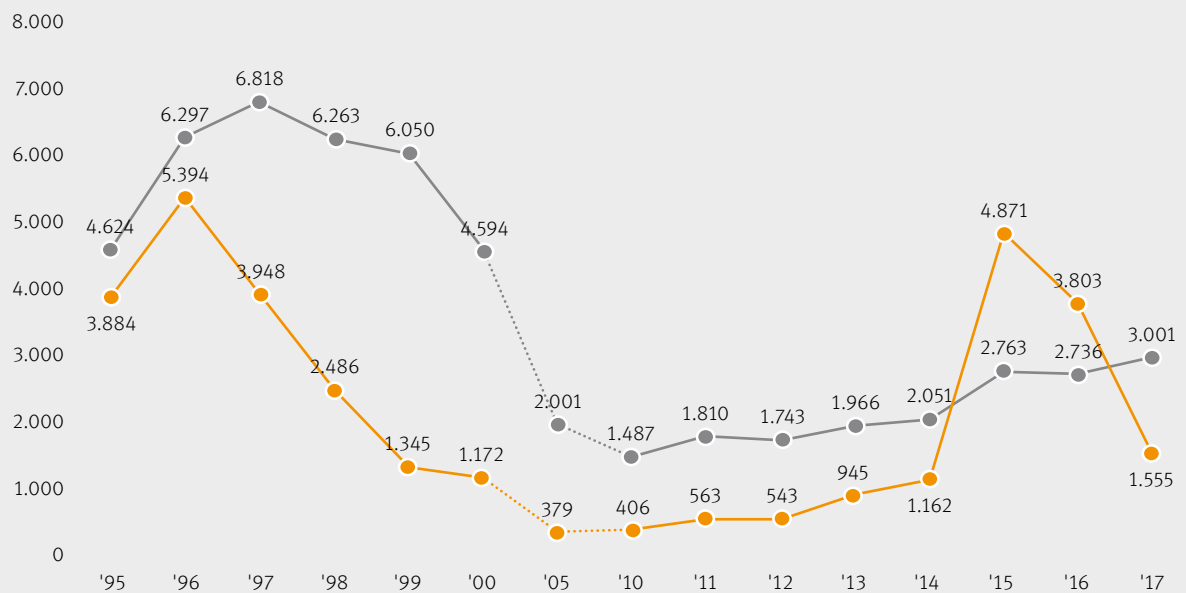
Quelle: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, Grafik: BBU

©BBU

WOHNUNGSBAUGENEHMIGUNGEN

im äußeren Entwicklungsraum (bis 2008) und im weiteren Metropolitanraum (ab 2009), nach Gebäudeart

Anzahl WE (Neubau) ● in neuen Wohngebäuden mit 1 und 2 Wohnungen ● in neuen Wohngebäuden mit 3 und mehr Wohnungen



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

©BBU

Dementsprechend wurden die meisten Wohnungen in den berlinnahen Gebieten genehmigt. So hat sich in Dahme-Spreewald die Zahl der genehmigten Wohnungen (2.633 WE) innerhalb eines Jahres verdoppelt. Mit nur geringem Abstand folgt Potsdam mit 2.504 genehmigten Wohnungen.

Danach folgen die Landkreise Barnim (1.858 WE), Potsdam-Mittelmark (1.670 WE) und Märkisch-Oderland (1.231 WE). Am wenigsten Wohnungen wurden in den berlinfernen Landkreisen Prignitz (115 WE) und Elbe-Elster (176 WE) zum Bau genehmigt.¹⁷

¹⁷ Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, Pressemitteilung Nr. 67 vom 15. März 2018

Investitionen der Mitgliedsunternehmen des BBU

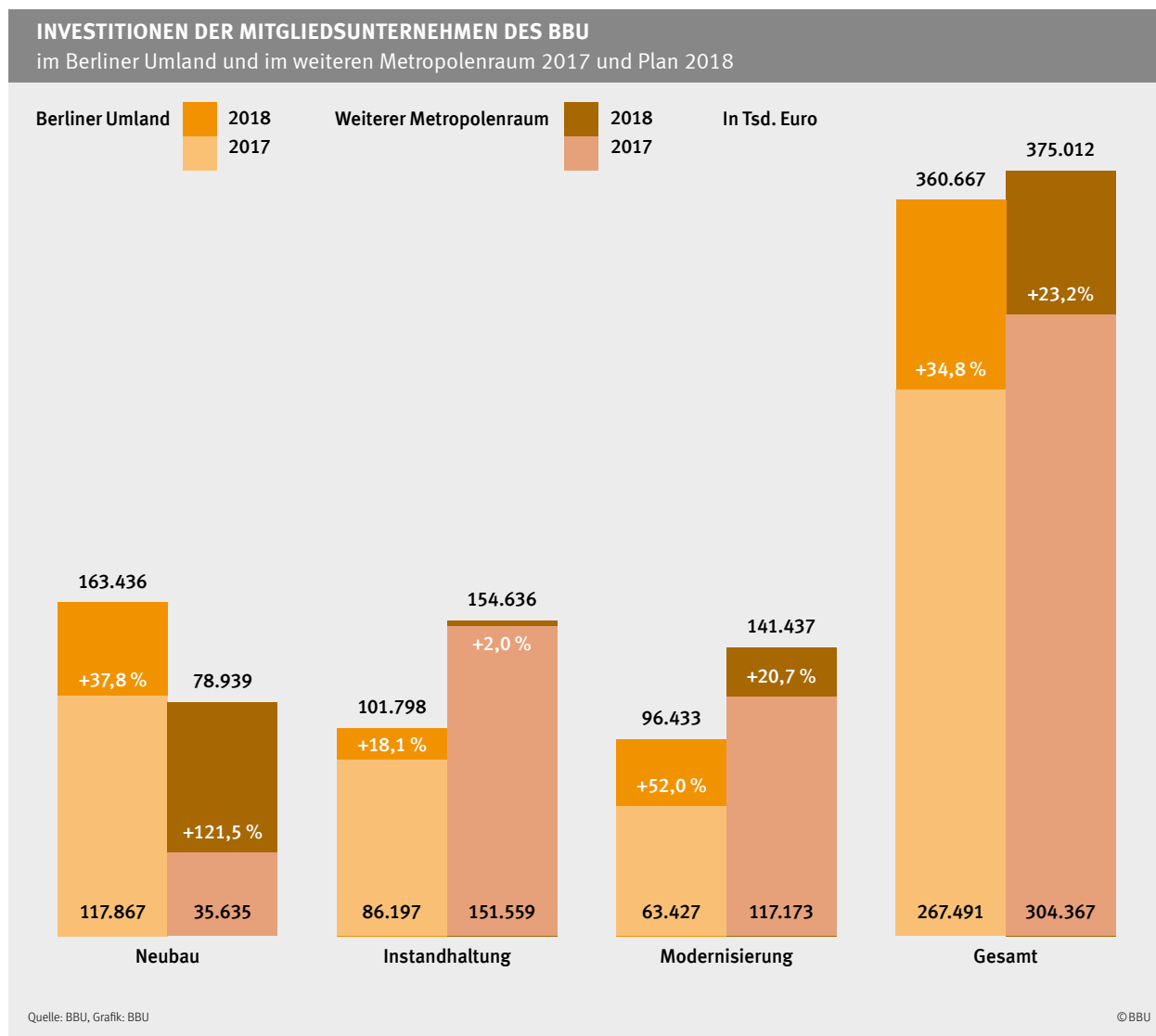
Kräftiges Plus bei Bauplanungen der Mitgliedsunternehmen des BBU

Auch die Mitgliedsunternehmen des BBU im Land Brandenburg investieren kräftig in den Neubau von Wohnungen. 2017 haben sie 540 Mietwohnungen und 20 Eigentumswohnungen fertiggestellt, davon 274 im Berliner Umland. Darüber hinaus wurden Grundsteine für 1.348 weitere Mietwohnungen gelegt (davon 1.092 im Berliner Umland bzw. 517 in Potsdam).

Bis 2022 wollen die Unternehmen 4.551 neue Mietwohnungen und 110 Eigentumswohnungen und damit neue Zuhause für rund 10.000 Menschen auf den Weg gebracht haben, davon 3.253 im Berliner Umland bzw. 1.442 in Potsdam.

Die Landeshauptstadt Potsdam steht aufgrund ihrem ungebrochen starken Wachstum und der anhaltend steigenden Nachfrage weiterhin im Fokus der Bauaktivitäten. Neubauschwerpunkte im Berliner Umland mit jeweils etwa 150 bis 250 geplanten Neubauwohnungen sind Hennigsdorf, Oranienburg, Ludwigsfelde, Bernau und Königs Wusterhausen.

Aber auch im weiteren Metropolitanraum wird bemerkenswert viel gebaut – das ist kein Widerspruch zu den mancherorts noch hohen Leerständen, weil die Unternehmen mit Blick auf sich immer weiter ausdifferenzierende Kundenbedürfnisse und Nachfragergruppen entsprechend auch ihr Wohnungsangebot verjüngen und diversifizieren müssen. Bis 2022 sollen hier gut 1.400 Wohnungen gebaut werden. An der Spitze der Baufertigstellungsstatistik stehen dabei die kreisfreien Städte Cottbus und Frankfurt (Oder) mit jeweils mehr als 200

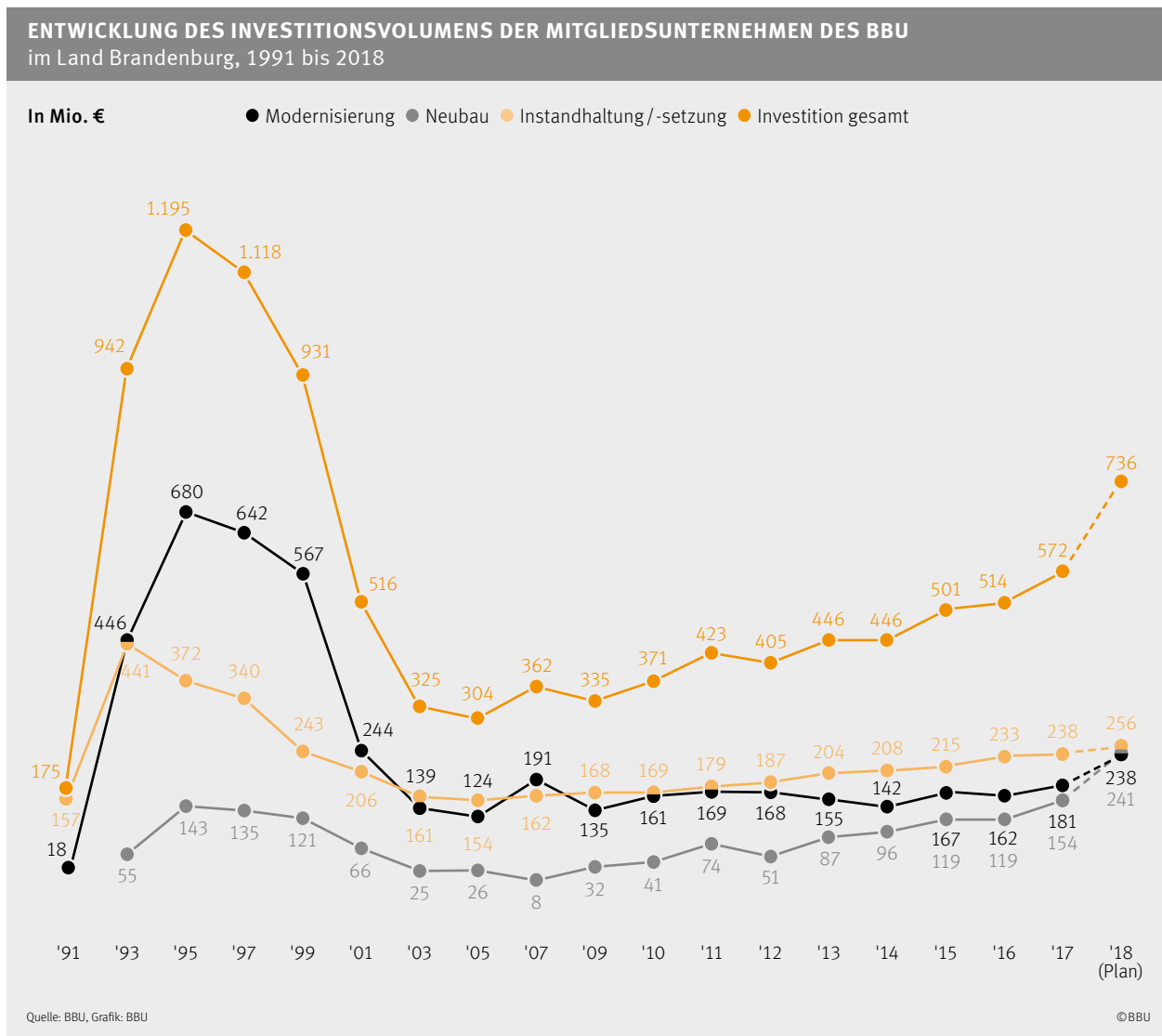


geplanten neuen Wohnungen sowie Schwedt/Oder mit rund 150 und Prenzlau mit rund 130 Wohnungen.

Dieser positive Trend spiegelt sich auch in den Neubauinvestitionen der Mitgliedsunternehmen des BBU im Land Brandenburg wider. Im Jahr 2017 sind die Neubauinvestitionen um 29 Prozent auf 154 Millionen Euro angestiegen. Im Berliner Umland erreichten sie mit 118 Millionen Euro (+55,5 % zu 2016) einen neuen Rekordwert. Nach Planungen der Wohnungsunternehmen sollen die Neubauinvestitionen im Land Brandenburg im Jahr 2018 sogar um über 57 Prozent auf dann gut 241 Millionen Euro zulegen. Regionaler Schwerpunkt mit zwei Drittel der Neubauinvestitionen wird dann weiterhin das Berliner Umland, allen voran Potsdam, sein.

Ein Großteil der Investitionen fließt aber weiterhin in die Bestandsentwicklung. Den Planungen der Wohnungsunternehmen zufolge sollen 2018 vor allem die Modernisierungsinvestitionen (+31,7 % auf 238 Mio. €), aber auch die Aufwendungen für die Instandhaltung/-setzung (+7,9 % auf 256 Mio. €), erneut deutlich zulegen. Durch die anhaltend hohen Investitionen in den Bestand konnten mittlerweile hohe Standards erzielt werden. Dies gilt insbesondere bei der energetischen Sanierung. Im Vergleich zu 1990 sind die CO₂-Emissionen ihrer Bestände deshalb heute um fast 80 Prozent niedriger.

Seit Beginn der 1990er Jahre haben die Brandenburger Mitgliedsunternehmen des BBU rund 15,9 Milliarden Euro in Neubau und Bestand investiert. Insgesamt fast zwei Milliarden Euro flossen dabei in den Neubau, rund 14 Milliarden in Instandhaltung und Modernisierung.



Wohnungsleerstand

Wachsende und schrumpfende Regionen im Land Brandenburg

Die Wohnungsmarktlage im Land Brandenburg ist weiterhin regional differenziert. Das gilt ganz besonders für den weiteren Metropolitanraum. Wachstum und Schrumpfung liegen sehr dicht beieinander, teilweise sogar in fast benachbarten Städten. Der Leerstand ist Folge des fortgesetzten demografischen Wandels und der damit verbundenen Bevölkerungsverluste. Beides ist und bleibt in vielen Städten des weiteren Metropolitanraums trotz der zwischenzeitlich mehr als 61.000 abgerissenen Wohnungen im Rahmen des Stadtumbau Ost-Programms ein bedrohliches Problem, das mit bewährten und auch neuen Instrumenten der Städtebauförderung angegangen werden muss.

Mit den Leerstandsanalysen des BBU auf Basis von jährlichen Vollerhebungen bei seinen Mitgliedsunternehmen wird knapp die Hälfte aller Mietwohnungen im Land Brandenburg erfasst. Aufgrund des hohen Marktanteils ihres Wohnungsbestandes liefern die Ergebnisse der Befragung eine aussagekräftige Grundlage für die Einschätzung der Leerstandssituation auf dem Mietwohnungsmarkt im Land Brandenburg.

Stadtumbau:

Erfolgreicher Leerstandsabbau im Land Brandenburg

Nach Wende und Einheit schrumpften die Bevölkerungszahlen im Land Brandenburg um bis zu einem Drittel – vor allem in den berlinfernen Städten des weiteren Metropolitanraums – mit der Folge, dass dort immer weniger Wohnungen benötigt werden. Dabei hatten insbesondere die kreisfreien Städte Frankfurt (Oder), Cottbus und Brandenburg an der Havel sowie die Landkreise Oberspreewald-Lausitz, Uckermark, Prignitz und Elbe-Elster massive Bevölkerungsverluste zu verzeichnen.

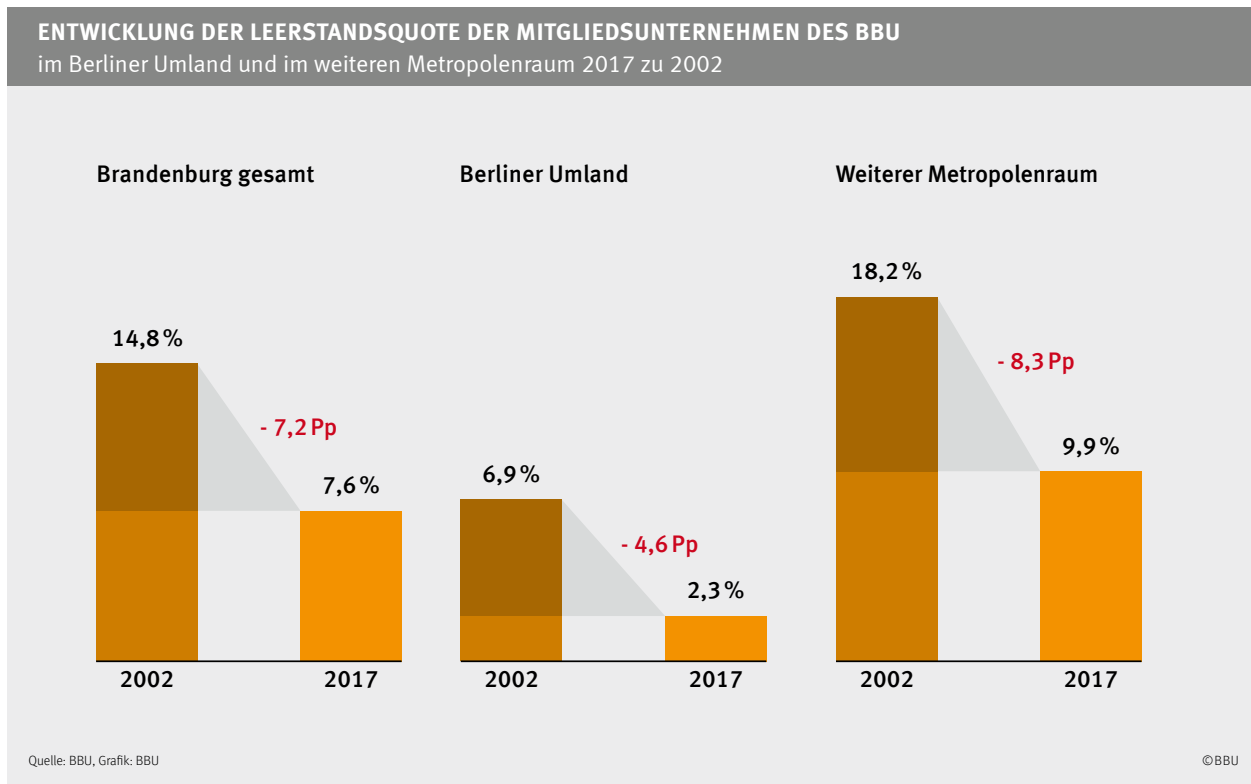
Dementsprechend schnellte der Wohnungsleerstand bei den Mitgliedsunternehmen des BBU in die Höhe: von brandenburgweit 4,2 Prozent im Jahr 1995 auf einen Höchststand von 14,8 Prozent nur sieben Jahre später (2002). Im Berliner Umland lag er in dieser Zeit bei 6,9 Prozent, in den Städten des weiteren Metropolitanraums sogar bei 18,1 Prozent – fast jede fünfte Wohnung stand hier leer.

Bis zum Jahresende 2017 konnten die Brandenburger BBU-Mitgliedsunternehmen den Leerstand in ihren Beständen annähernd halbieren auf zuletzt 7,6 Prozent. Zum 31. Dezember 2017 standen bei ihnen landesweit noch rund 25.670 Wohnungen leer, knapp 170 mehr als im Vorjahr. Im Vorjahr lag die Leerstandsquote bei 7,5 Prozent.

LEER STEHENDE WOHNUNGEN*			
der Mitgliedsunternehmen des BBU im Land Brandenburg, 1995 bis 2017, (in % vom Wohnungsbestand)			
Jahr	Mitgliedsunternehmen des BBU im Land Brandenburg insgesamt	davon:	
		im engeren Verflechtungsraum	im äußeren Entwicklungsraum
1995	19.794 (4,2)	3.898 (3,1)	15.896 (4,6)
2000	54.319 (12,6)	9.065 (7,4)	45.254 (14,6)
2002	61.565 (14,8)	8.596 (6,9)	52.969 (18,1)
2005	48.702 (12,6)	7.400 (6,1)	41.302 (15,6)
		im Berliner Umland**	im weiteren Metropolitanraum**
2010	31.412 (8,5)	3.792 (3,4)	27.620 (10,7)
2011	30.764 (8,5)	3.156 (3,0)	27.608 (10,7)
2012	29.554 (8,3)	2.978 (2,8)	26.576 (10,5)
2013	28.859 (8,3)	2.730 (2,7)	26.129 (10,6)
2014	28.308 (8,2)	2.664 (2,5)	25.644 (10,6)
2015	27.280 (8,0)	2.362 (2,3)	24.918 (10,5)
2016	25.504 (7,5)	2.451 (2,3)	23.053 (9,8)
2017	25.673 (7,6)	2.447 (2,3)	23.226 (9,9)

*eigene und für Dritte verwaltete Wohnungen, unabhängig von der Dauer des Leerstandes
**gemäß Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg vom 31. März 2009

Quelle: BBU © BBU



**Weiterer Metropolenraum:
Weitgehend stagnierende Leerstandsentwicklung**

Nachdem die Leerstandsquote im weiteren Metropolenraum nach Jahren der Stagnation nicht zuletzt durch den starken Zuzug von Geflüchteten im Jahr 2016 zum ersten Mal im nennenswerten Umfang gesunken war, verharrte sie 2017 weitgehend auf dem Niveau des Vorjahres. Mit einer Leerstandsquote von 9,9 Prozent (2016: 9,8 %) standen Ende 2017 bei BBU-Mitgliedsunternehmen in diesem Teilgebiet gut 23.200 Wohnungen leer – fast 200 mehr als im Vorjahr. Der Leerstand bleibt auch im Gesamtvergleich der Bundesländer immer noch hoch. Gemäß der Jahresstatistik des GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V. lag die Leerstandsquote der Mitgliedsunternehmen der regionalen Verbände in den neuen Bundesländern zum Jahresende 2017 bei 8,2 Prozent.

Selbst diese Stagnation ist aber nur das Ergebnis von weiteren Abrissleistungen der Wohnungsunternehmen, wenngleich das Abrissvolumen nach dem Auslaufen der ersten Förderperiode des Stadtumbau Ost zum Jahresende 2010 deutlich gesunken ist. Eine Ursache hierfür ist die fehlende Anschlussregelung für die Altschuldenentlastung nach § 6a Altschuldenhilfegesetz, die als wesentliches Instrument zur Realisierung des Abrissvolumens in der ersten Phase des

Stadtumbau Ost zu sehen war. So haben die Mitgliedsunternehmen des BBU seit 2011 durchschnittlich rund 1.700 Wohnungen pro Jahr abgerissen. Im Jahr 2017 waren es nur noch 1.227 Wohnungen. Das sind fast 500 Wohnungen weniger als im Vorjahr. In den ersten Jahren des Stadtumbau Ost wurden dagegen noch etwa zwischen 5.000 und knapp 8.000 Wohnungen pro Jahr abgerissen.

Im Zuge des Stadtumbaus wurden von den Brandenburger BBU-Mitgliedsunternehmen im weiteren Metropolenraum bislang insgesamt knapp 61.500 Wohnungen abgerissen, vor allem im Osten und Südosten des Landes. Das sind etwa ein Viertel ihrer ursprünglichen Wohnungen. In einigen Landkreisen haben die Wohnungsunternehmen seit 2002 mit dem Abriss von sogar einem Drittel ihres Wohnungsbestandes zum bisherigen Erfolg des Stadtumbaus beigetragen. Für die folgenden Jahre planen die BBU-Mitgliedsunternehmen im Rahmen des Stadtumbaus weitere 6.369 Wohnungsabriss.

Ohne Stadtumbau Ost stünde im weiteren Metropolenraum heute fast jede dritte Wohnung leer

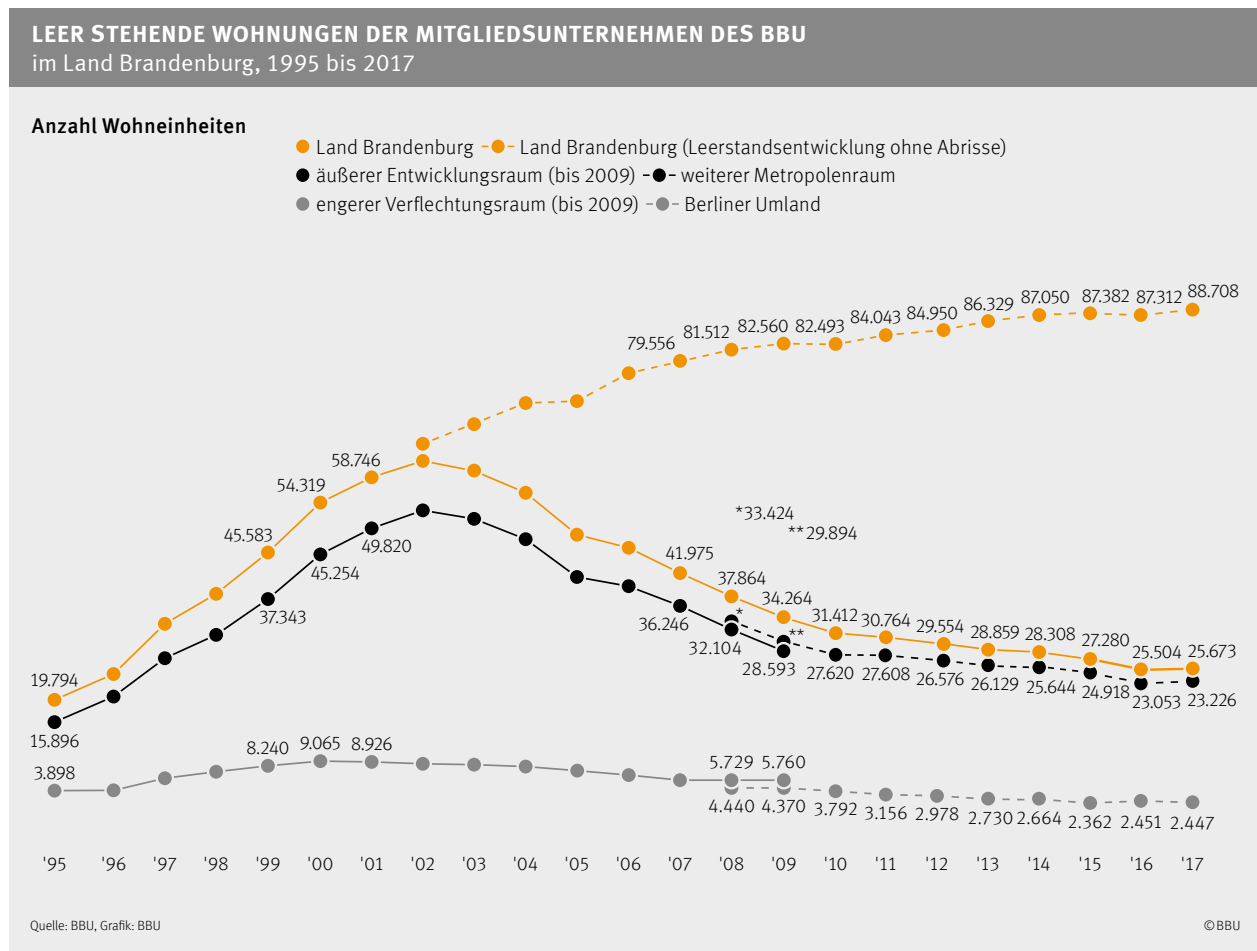
Ohne diesen Einsatz der Wohnungsunternehmen stünden heute bei den brandenburgischen Mitgliedsunternehmen des BBU rund 88.000 Wohnungen leer. Das wäre jede fünfte Wohnung im Bestand der Brandenburger Mitgliedsunterneh-

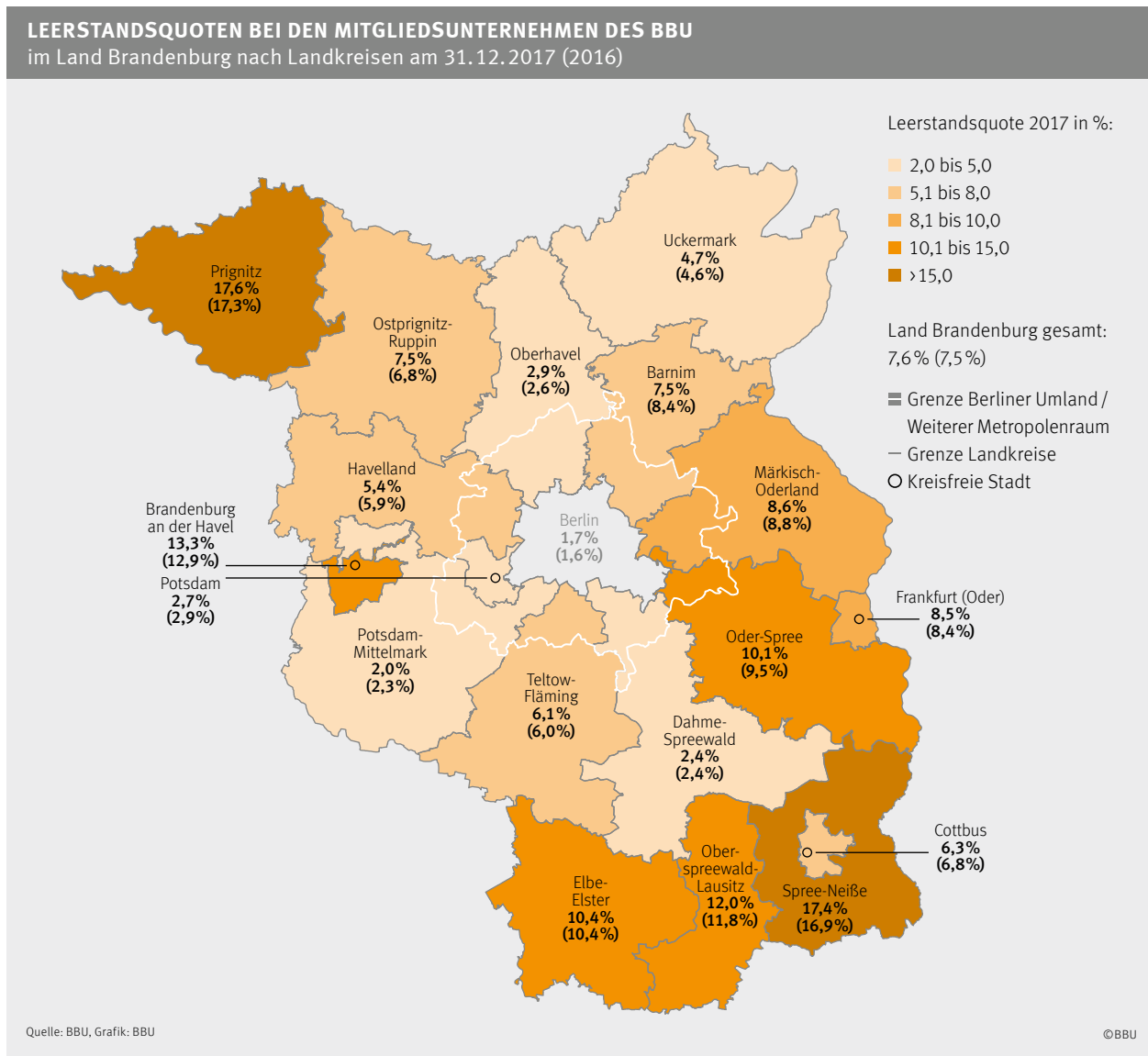
men des BBU. Im weiteren Metropolitanraum wäre die Leerstandsquote ohne die bislang erfolgten Abrisse mit knapp 30 Prozent sogar noch höher.

Leerstand steigt in einigen Regionen wieder

In einigen Städten und Regionen ist der Leerstand infolge der hohen Bevölkerungsverluste trotz der bislang erzielten Erfolge immer noch hoch und steigt teilweise sogar wieder. Zwar sind die Leerstandsquoten insgesamt relativ stabil geblieben, allerdings ist in zehn von 16 Landkreisen und kreisfreien Städten der Leerstand im letzten Jahr wieder angestiegen.

Die im weiteren Metropolitanraum gelegenen Landkreise und kreisfreien Städte waren zum Jahresende 2017 auch weiterhin am stärksten vom Leerstand betroffen. Dazu zählt der Landkreis Prignitz mit einer Leerstandsquote von 17,6 Prozent (2016: 17,3 %), gefolgt von Spree-Neiße mit 17,4 Prozent (2016: 16,9 %), der kreisfreien Stadt Brandenburg an der Havel mit 13,3 Prozent (2016: 12,9 %) und dem Landkreis Oberspreewald-Lausitz mit 12,0 Prozent (2016: 11,8 %). Insgesamt fünf Landkreise oder kreisfreie Städte hatten Leerstandsquoten von mindestens zehn Prozent. Die niedrigsten durchschnittlichen Leerstandsquoten von weniger als 5,0 Prozent wurden neben der Uckermark (4,7 %) nur für an Berlin angrenzende Landkreise ermittelt. Dazu zählen neben der kreisfreien Stadt Potsdam (2,7 %) die Landkreise Potsdam-Mittelmark (2,0 %), Dahme-Spreewald (2,4 %) sowie Oberhavel mit 2,9 Prozent.





Große Unterschiede auf Gemeindeebene auch im weiteren Metropolitanraum

Selbst in zum Teil naheliegenden Gemeinden gibt es erhebliche Unterschiede beim Leerstand. In 33 (2016: 29) Orten des weiteren Metropolitanraums betrug die Leerstandsquote zum Jahresende 2017 mindestens zehn Prozent, während andere Gemeinden mit Quoten von weniger als 5,0 Prozent unterhalb des regionalen Durchschnitts liegen. In 47 (2016: 24) von 76 ausgewerteten Orten des weiteren Metropolitanraums - und damit bei mehr als der Hälfte - ist die Leerstandsquote 2017 im Vorjahresvergleich sogar gestiegen. Die Leerstandslage hat sehr viel mit den örtlichen Gegebenheiten zu tun. Wichtige Faktoren sind Wirtschaftsstruktur, Bevölkerungsströme oder vor allem auch die Anbindung an Berlin oder andere Ballungszentren.

Berliner Umland: Leerstandsquote stagniert

Trotz anhaltend steigender Bevölkerungszahlen blieb die durchschnittliche Leerstandsquote in den Städten des Berliner Umlands mit 2,3 Prozent zum dritten Mal in Folge stabil. Hier standen Ende 2017 unverändert rund 2.450 Wohnungen leer. Dies kann nicht zuletzt auch auf die starken Neubauaktivitäten der Mitgliedsunternehmen des BBU zurückgeführt werden. Auch für das Berliner Umland gilt, dass es sich hierbei um Städte mit ganz unterschiedlichen Strukturen und Bedingungen handelt. Deshalb sind differenzierte, passgenaue Ziele und Instrumente für die Wohnungs- und Stadtentwicklungspolitik erforderlich.

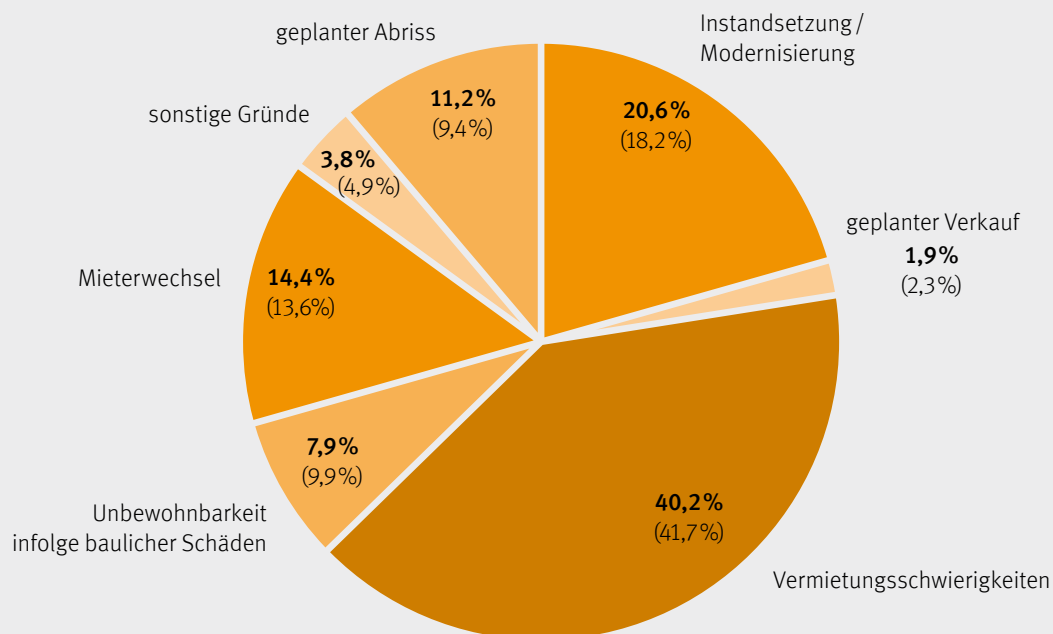
Rund 40 Prozent der leer stehenden Wohnungen sind schwer vermietbar

Die Aufschlüsselung nach Leerstandsgründen zeigt die nach wie vor anhaltend geringe Wohnungsnachfrage in einigen Teilregionen des Landes Brandenburg. Ein Spiegel dafür ist, dass sich der Anteil leer stehender Wohnungen wegen Vermietungsschwierigkeiten an den leer stehenden Wohnungen insgesamt seit dem Jahr 2010 auf einem ähnlich hohen Niveau bewegt. Das sind Wohnungen, die trotz mehrmaligen Anbietens auf dem Wohnungsmarkt längerfristig leer stehen. Zum 31. Dezember 2017 galten rund 10.321 leer stehende Wohnungen als schwer vermietbar, wovon der größte Teil auf den weiteren Metropolitanraum entfällt. Das sind rund 40 Prozent der leer stehenden Wohnungen der Mitgliedsunternehmen des BBU im Land Brandenburg bzw. 3,0 Prozent des Gesamtbestandes.

Darüber hinaus galten gut 2.000 leer stehende Wohnungen aufgrund ihrer baulichen Schäden als unbewohnbar. Von den übrigen rund 13.300 Wohnungen stand ein Großteil wegen laufender Modernisierungsmaßnahmen (20,6 %) oder Mieterwechsels und sonstiger Gründe (18,9 %) leer.

Trotz der im weiteren Metropolitanraum anhaltend hohen Leerstandsquoten ist die Zahl der zum Abriss vorgesehenen leer stehenden Wohnungen aus den zuvor genannten Gründen insbesondere seit 2010 deutlich zurückgegangen. Im Jahr 2017 war erstmals wieder ein leichter Anstieg um rund 470 auf 2.872 Wohnungen bzw. 11,2 Prozent des unbewohnten Bestandes zu verzeichnen.

GRÜNDE FÜR DEN WOHNUNGSLERSTAND IM BESTAND DER MITGLIEDSUNTERNEHMEN DES BBU im Land Brandenburg am 31. 12. 2017 (2016)



Quelle: BBU, Grafik: BBU

© BBU

Brandenburgs Wohnpotenziale erschließen

Das Land Brandenburg bietet ein enormes Potenzial von kurz- und mittelfristig verfügbaren Wohnungen. Mit dem starken Wachstum der Metropolen einerseits und dem Schrumpfen ländlicher Regionen sind zunehmende stadtentwicklungspolitische und soziale Probleme verbunden. Landesregierung, Städte und Wohnungswirtschaft könnten hier gemeinsam gegensteuern. Nicht nur deshalb gilt es, den Zuzug zu stärken. Denn das Land Brandenburg hat sich in den letzten zehn Jahren sehr positiv entwickelt. Sinkender Arbeitslosigkeit, wachsender Beschäftigung, gestiegener Wirtschaftskraft und dem Wachstum des Landeshaushalts steht vor allem im weiteren Metropolenraum eine rückläufige Bevölkerungsentwicklung gegenüber.

Sehr viele Brandenburger Städte bieten Wohninteressenten nicht nur sehr günstige Wohnkosten, sondern dazu auch ein differenziertes Wohnangebot in unmittelbarer Nähe zur wachsenden Metropole mit oft urbaner Infrastruktur. Es ist Aufgabe der Landesregierung, diese Wohnpotenziale gemeinsam mit den Kommunen so anzubinden und zugänglich zu machen, dass sie vom Wachstum in Berlin-Potsdam profitieren. Voraussetzung hierfür ist die Anbindung der Städte an die Nahverkehrs-, aber auch an die Digitalinfrastruktur. Beides sind damit Schlüsselthemen für die Entwicklung von Brandenburgs Städten. Gleiches gilt für den Ausbau der Bildungs- und Sozialinfrastruktur. Und, da jede Stadt anders ist, wird für die noch aufzustockenden Instrumente zur Städtebauförderung größtmögliche Flexibilität benötigt.

Fluktuation

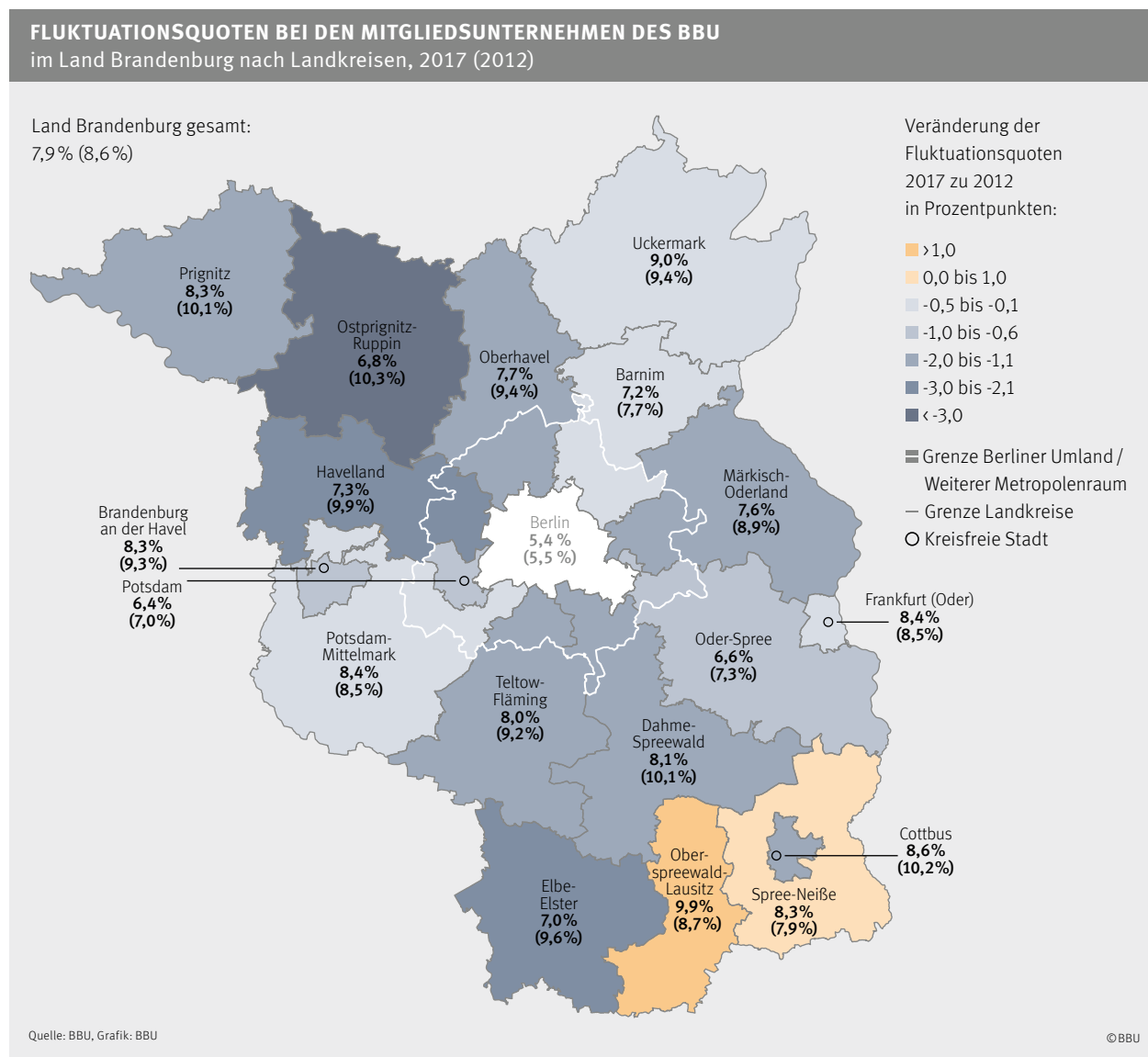
Mehr Perspektiven in Städten – Fluktuation sinkt

7,9 Prozent der Mieterinnen und Mieter bei BBU-Mitgliedsunternehmen im Land Brandenburg haben 2017 ihre Wohnung gekündigt. Innerhalb eines Jahres ging der Anteil der von Mietern gekündigten Wohnungen um weitere 0,2 Prozentpunkte zurück. Das ist der niedrigste Stand seit Beginn der Erfassung dieser Zahlen im Jahr 2001. Noch zu Beginn des Jahrtausends lag die Fluktuationsquote bei über zehn Prozent. Die durchschnittliche Wohndauer erhöhte sich damit auf rund 13 Jahre (Berlin: 18 Jahre, Potsdam: 16 Jahre).

Damit setzte sich der Rückgang der Fluktuationsquote der Vorjahre fort, und zwar gleichermaßen im Berliner Umland (von 7,1 % auf 6,9 %) als auch im weiteren Metropolenraum

(von 8,5 % auf 8,3 %). Zwischen 2012 und 2017 ging die Umzugsneigung von Mieterinnen und Mietern bei BBU-Mitgliedsunternehmen in 16 der 18 Landkreise und kreisfreien Städte zurück. Darin zeigen sich sowohl eine weiter steigende Zufriedenheit mit den Wohnungen als offenbar auch mehr persönliche Perspektiven in den jeweiligen Städten.

Am sesshaftesten waren im Jahr 2017 erneut die Mieterinnen und Mieter in der Landeshauptstadt Potsdam (6,4 %) und in den Landkreisen Oder-Spree (6,6 %) sowie Ostprignitz-Ruppin (6,8 %) und Elbe-Elster (7,0 %). Aber auch in Barnim, Havelland, Märkisch-Oderland und Oberhavel lagen die Fluktuationsraten unter dem Brandenburger Durchschnittswert von 7,9 Prozent. Die höchsten Fluktuationsquoten wurden 2017 für die Bestände in den Landkreisen Oberspreewald-Lausitz (9,9 %) und Uckermark (9,0 %) ermittelt.



Fazit

Die Wohnungsmarktlage im Land Brandenburg ist weiterhin regional differenziert. Das gilt ganz besonders für den weiteren Metropolitanraum. Wachstum und Schrumpfung liegen sehr dicht beieinander, teilweise sogar in fast benachbarten Städten.

Der Wohnungsbestand im Land Brandenburg stieg seit 2011 um 43.499 Wohnungen (+3,4 %) auf 1,32 Millionen Wohnungen. Die Wohnungszugänge durch Neubau sind auch 2017 erneut höher ausgefallen als die Abgänge infolge des Abbruchs oder der Zusammenlegung von Wohnungen. Beim Zuwachs im Wohnungsbestand durch Neubau standen im Jahr 2017 analog zur Nachfrageentwicklung die Landeshauptstadt Potsdam und die an Berlin angrenzenden Landkreise an vorderster Stelle. Allerdings war im Jahr 2017 die Zahl der im Land Brandenburg fertig gestellten Wohnungen (10.914 WE) das erste Mal seit 2010 wieder leicht rückläufig. Im Gegensatz zu den Baufertigstellungen stiegen die Baugenehmigungen auf 16.302 Wohnungen weiter an. Die Steigerungsrate von 14,3 Prozent entspricht 2017 dem Niveau des Vorjahres. Auch bei den Baugenehmigungen standen die an Berlin angrenzenden Gemeinden im Vordergrund. Im Berliner Umland stieg die Zahl der genehmigten Wohnungen in Mehrfamilienhäusern um 58 Prozent auf 6.126 Wohnungen an. Das ist der höchste Wert seit dem Jahr 1997. Im weiteren Metropolitanraum war in diesem Marktsegment dagegen ein Rückgang um 59 Prozent auf 1.555 genehmigte Wohnungen zu verzeichnen.

Auch die Mitgliedsunternehmen des BBU im Land Brandenburg investieren kräftig in Neubau und Bestand. Seit Beginn der 1990er Jahre haben sie rund 15,9 Milliarden Euro

investiert und rund 63.000 Wohnungen abgerissen. Trotz der teilweise hohen finanziellen Belastungen infolge des Leerstands haben sie ihre Investitionen in den vergangenen Jahren enorm gesteigert. Allein seit dem Jahr 2000 stiegen ihre Investitionen um rund 54 Prozent auf zuletzt knapp 572 Millionen Euro im Jahr 2017 an. Das entspricht fast der Hälfte ihrer Mieteinnahmen im Jahr 2017. Für 2018 planen die Wohnungsunternehmen eine weitere Investitionssteigerung um knapp 30 Prozent auf 736 Millionen Euro. Im Ergebnis dieser hohen Investitionen haben sie ihren Wohnungsbestand zu weiten Teilen umfassend energetisch modernisiert und rund 16.000 Wohnungen, vor allem im Berliner Umland, neu gebaut. Bis 2022 wollen die Unternehmen weitere rund 4.700 neue Wohnungen auf den Weg gebracht haben.

Die Mitgliedsunternehmen des BBU im Land Brandenburg sind nicht nur durch ihre hohen Investitionen in ihre Bestände Hauptsäulen von Stadtentwicklung und Stadtumbau. Bis zum Jahresende 2017 konnten die Brandenburger BBU-Mitgliedsunternehmen den Leerstand in ihren Beständen durch den fortgesetzten Abriss von mehr als 60.000 Wohnungen annähernd halbieren auf zuletzt 7,6 Prozent. Der Leerstand als Folge des fortgesetzten demografischen Wandels und der damit verbundenen Bevölkerungsverluste ist und bleibt aber in vielen Städten des weiteren Metropolitanraums ein bedrohliches Problem. Dabei zeigen sich ausgeprägte regionale Unterschiede, wo in einzelnen Gemeinden Leerstandsquoten von rund fünf und mehr als 20 Prozent dicht beieinander liegen und wo teilweise wieder steigende Leerstandszahlen zu verbuchen sind. Nicht nur deshalb gilt es, den Zuzug in die Brandenburger Städte zu stärken sowie die Infrastruktur und die Anbindung an Berlin auszubauen.

III.3 Mieten und Betriebskosten im Land Brandenburg





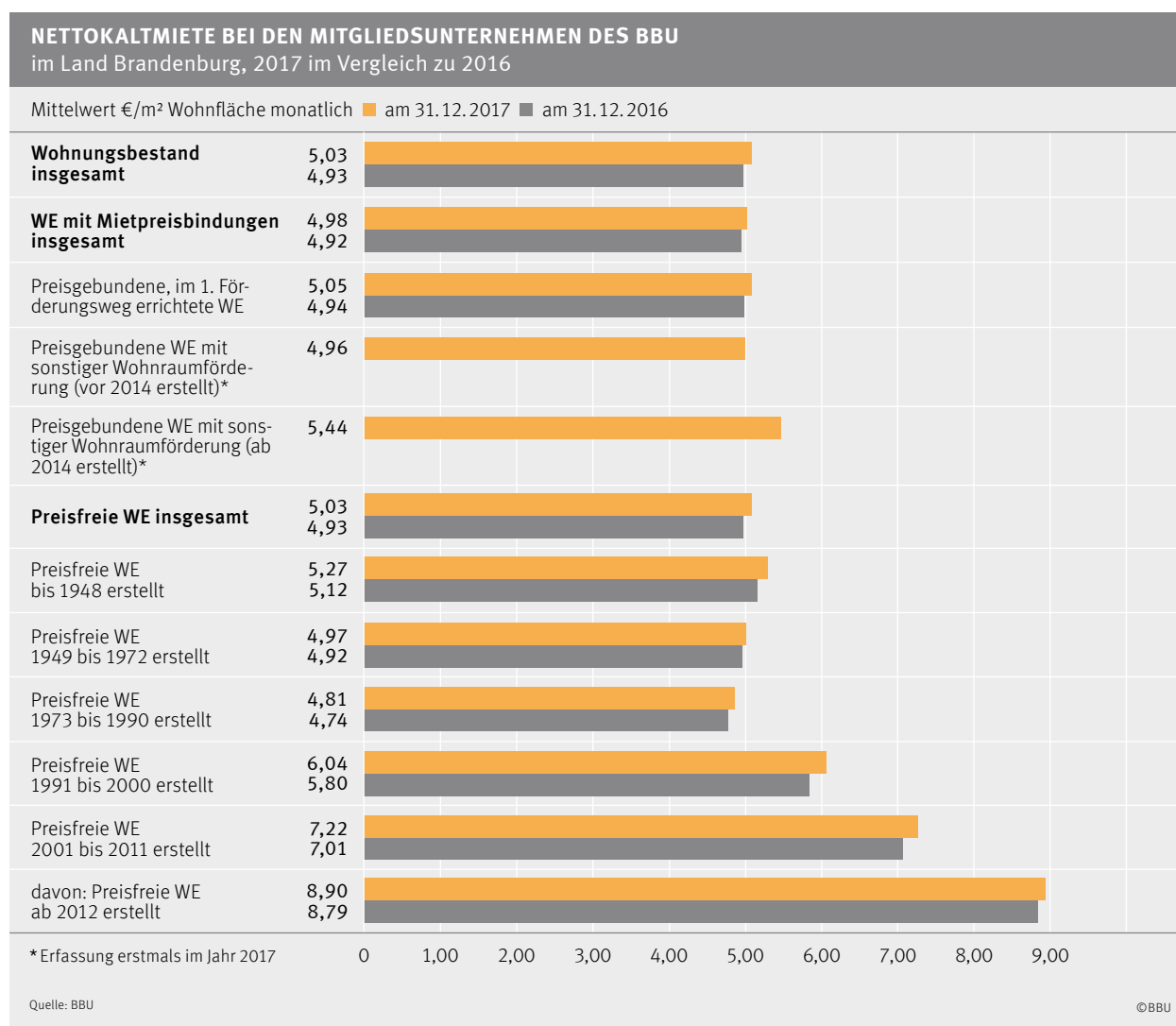
III.3 Mieten und Betriebskosten im Land Brandenburg

Bestandsmieten

Mieten bei den Brandenburger Mitgliedsunternehmen des BBU: Deutlich günstiger als in Berlin

Die Bestandsmieten bei den Mitgliedsunternehmen des BBU im Land Brandenburg entwickelten sich im Jahr 2017 etwas stärker als 2016. Im Vergleich zum Vorjahr stiegen die Nettokaltmieten durchschnittlich um 2,0 Prozent (2016: +1,6 %) auf 5,03 €/m² am 31. Dezember 2017. Das sind zehn Cent mehr als im Vorjahr. Mit Blick auf den Median des Mietspiegels 2017 in Berlin (6,39 €/m²) wohnt es sich bei

den Mitgliedsunternehmen des BBU im Land Brandenburg fast 1,40 €/m² und Monat günstiger – auf das Jahr für eine Durchschnittswohnung mit 60 Quadratmetern gerechnet eine Entlastung von knapp 1.000 Euro. Der Mittelwert bei den Berliner Mitgliedsunternehmen des BBU lag 2017 bei 5,98 €/m² und damit rund 19 Prozent über den Mieten der Mitgliedsunternehmen des BBU im Land Brandenburg. Auch die Mietsteigerung war bei den Brandenburger Mitgliedsunternehmen des BBU 2017 niedriger als bei den Berliner Wohnungsunternehmen, die eine Steigerungsrate von 3,5 Prozent aufwiesen.



Preisfreie Wohnungen der Baualtersklasse 1973 bis 1990 weiterhin am günstigsten

Die Mieten des nicht preisgebundenen Bestandes waren am 31. Dezember 2017 aufgrund der höheren Steigerungsraten in den vergangenen Jahren im Schnitt höher als im Bestand mit Mietpreisbindungen. Während die durchschnittliche Nettokaltmiete der preisfreien Wohnungen auf Höhe des Durchschnittswerts des Gesamtbestandes der Mitgliedsunternehmen des BBU im Land Brandenburg von 5,03 €/m² lagen, wurde für die preisgebundenen Wohnungen ein niedrigerer Wert von 4,98 €/m² ermittelt. Zurückzuführen ist dies auf die unterdurchschnittlichen Mieten der Wohnungen mit sonstiger Wohnraumförderung (Baujahre vor 2014) von im Schnitt 4,96 €/m², die drei Viertel des preisgebundenen Bestandes ausmachten.

Am günstigsten von allen untersuchten Marktsegmenten waren weiterhin die durchschnittlichen Nettokaltmieten der preisfreien Wohnungen mit der Baualtersklasse 1973 bis 1990 (4,81 €/m²). Leicht unterdurchschnittliche Mieten im nicht preisgebundenen Bestand hatten außerdem die Wohnungen der Baujahre 1949 bis 1972 (4,97 €/m²). Diese beiden Marktsegmente umfassen mit insgesamt rund 215.000 Wohnungen rund drei Viertel des erfassten Wohnungsbestandes der Mitgliedsunternehmen des BBU im Land Brandenburg.

In den übrigen Marktsegmenten wurden durchweg überdurchschnittliche Nettokaltmieten ermittelt. Dies gilt auch für die nicht preisgebundenen bis 1948 erstellten Altbauten, die zum Jahresende 2017 für durchschnittlich 5,27 €/m² vermietet wurden. Die höchsten durchschnittlichen Nettokalt-

NETTOKALTMIETE IM BESTAND DER MITGLIEDSUNTERNEHMEN DES BBU im Land Brandenburg, nach Baujahr und Art der Förderung, am 31. 12. 2017				
Wohnungen nach Baujahr und Art der Förderung	Nettokaltmiete pro m² Wohnfläche monatlich			Anzahl erfasster Wohnungen
	Minimum €/m ² *	Mittelwert €/m ²	Maximum €/m ² *	
1. Preisgebundene Wohnungen insgesamt	3,34	4,98	7,32	29.623
im 1. Förderungsweg erstellte Wohnungen	3,64	5,05	6,56	7.153
Sonstige Wohnraumförderung Baujahre vor 2014	3,34	4,96	7,32	22.375
Sonstige Wohnraumförderung Baujahre ab 2014	4,44	5,44	6,34	95
2. Preisfreie Wohnungen insgesamt	3,22	5,03	11,53	253.477
Baujahre bis 1948	3,22	5,27	7,65	28.821
Baujahre 1949 bis 1972	3,32	4,97	7,87	109.602
Baujahre 1973 bis 1990	3,46	4,81	6,55	105.813
Baujahre 1991 bis 2000	3,86	6,04	7,98	4.963
Baujahre 2001 bis 2011	4,80	7,22	10,98	2.078
Baujahre ab 2012	4,61	8,90	11,53	2.200
3. Preisgebundene und preisfreie Wohnungen insgesamt	3,22	5,03	11,53	283.100

* Minimum / Maximum: Niedrigster bzw. höchster unternehmensbezogener Mittelwert der Marktsegmente

Quelle: BBU © BBU

mieten von mehr als 6,00 €/m² hatten lediglich die wenigen preisfreien Wohnungen ab Baujahr 1991, und hier speziell die Neubauwohnungen ab Baujahr 2012 (8,90 €/m²). Die Wohnungen in dieser jüngsten und teuersten Baualtersklasse waren aber immer noch rund 80 Cent günstiger als bei den Mitgliedsunternehmen des BBU in Berlin. Die unternehmensdurchschnittlichen Spitzenwerte lagen hier bei 11,53 €/m² in Oranienburg und 10,40 €/m² in Potsdam.

Unterdurchschnittliche Mietpreissteigerung in den Baualtersklassen 1949 bis 1990

Im Gegensatz zum Vorjahr stiegen die durchschnittlichen Nettokaltmieten im nicht preisgebundenen Bestand der Brandenburger Mitgliedsunternehmen des BBU im Jahr 2017 mit einem Plus von 2,0 Prozent stärker an als im Bestand mit Mietpreisbindungen (+1,2 %).

DURCHSCHNITTliche NETTOKALTMIETE IM BESTAND DER MITGLIEDSUNTERNEHMEN DES BBU im Land Brandenburg, nach Baujahr und Art der Förderung, (Mittelwert €/m ² Wohnfläche monatlich), 2015 bis 2017					
Wohnungen nach Baujahr und Art der Förderung	31.12.2017		31.12.2016		Veränderung 2017 zu 2016 in %
	Nettokaltmiete	Anzahl Wohnungen	Nettokaltmiete* (31.12.2015)	Anzahl Wohnungen	
1. Preisgebundene Wohnungen insgesamt	4,98	29.623	4,92 (4,85)	32.458	1,2%
im 1. Förderungsweg erstellte Wohnungen	5,05	7.153	4,94 (4,90)	7.177	2,2%
Sonstige Wohnraumförderung** Baujahre vor 2014	4,96	22.375	- (-)	- (-)	- (-)
Sonstige Wohnraumförderung** Baujahre ab 2014	5,44	95	- (-)	- (-)	- (-)
2. Preisfreie Wohnungen insgesamt	5,03	253.477	4,93 (4,85)	250.507	2,0%
Baujahre bis 1948	5,27	28.821	5,12 (5,00)	27.714	2,9%
Baujahre 1949 bis 1972	4,97	109.602	4,92 (4,87)	108.875	1,0%
Baujahre 1973 bis 1990	4,81	105.813	4,74 (4,66)	106.030	1,5%
Baujahre 1991 bis 2000	6,04	4.963	5,80 (5,89)	4.221	4,1%
Baujahre 2001 bis 2011	7,22	2.078	7,01 (7,63)	1.952	3,0%
Baujahre ab 2012***	8,90	2.200	8,79 (-)	1.715	1,3%
3. Preisgebundene und preisfreie Wohnungen insgesamt	5,03	283.100	4,93 (4,85)	282.965	2,0%
* Vorjahresergebnisse angepasst auf gleichen Mitgliederbestand wie im Jahr 2017					
** ab 2017 neue Systematik der Einteilung der Marktsegmente					
*** Erfassung erstmals im Jahr 2016					
Quelle: BBU					
©BBU					

Ein Großteil (90 %) der rund 283.000 erfassten Wohnungen entfällt auf den nicht preisgebundenen Bestand. In diesem Segment waren die Steigerungsraten bei den wenigen von 1991 bis 2000 erstellten Wohnungen (+4,1 %) und bei den Wohnungen mit Baujahren 2001 bis 2011 (+3,0 %) am höchsten. Verhältnismäßig stark gestiegen sind 2017 zudem erneut die preisfreien bis 1948 erstellten Altbauwohnungen (+2,9 %).

Den niedrigsten Anstieg der Nettokaltmieten hatten 2017 dagegen erneut die preisfreien Wohnungen der Baujahre 1949 bis 1972 (+1,0 %). Auch bei den Wohnungen der Baualtersklasse 1973 bis 1990 lag die Steigerungsrate von 1,5 Prozent unter dem Durchschnittswert des gesamten Bestandes der Brandenburger Mitgliedsunternehmen des BBU von 2,0 Prozent. Auffällig ist, dass sich die Mietendynamik in dieser Baualtersklasse in den vergangenen Jahren

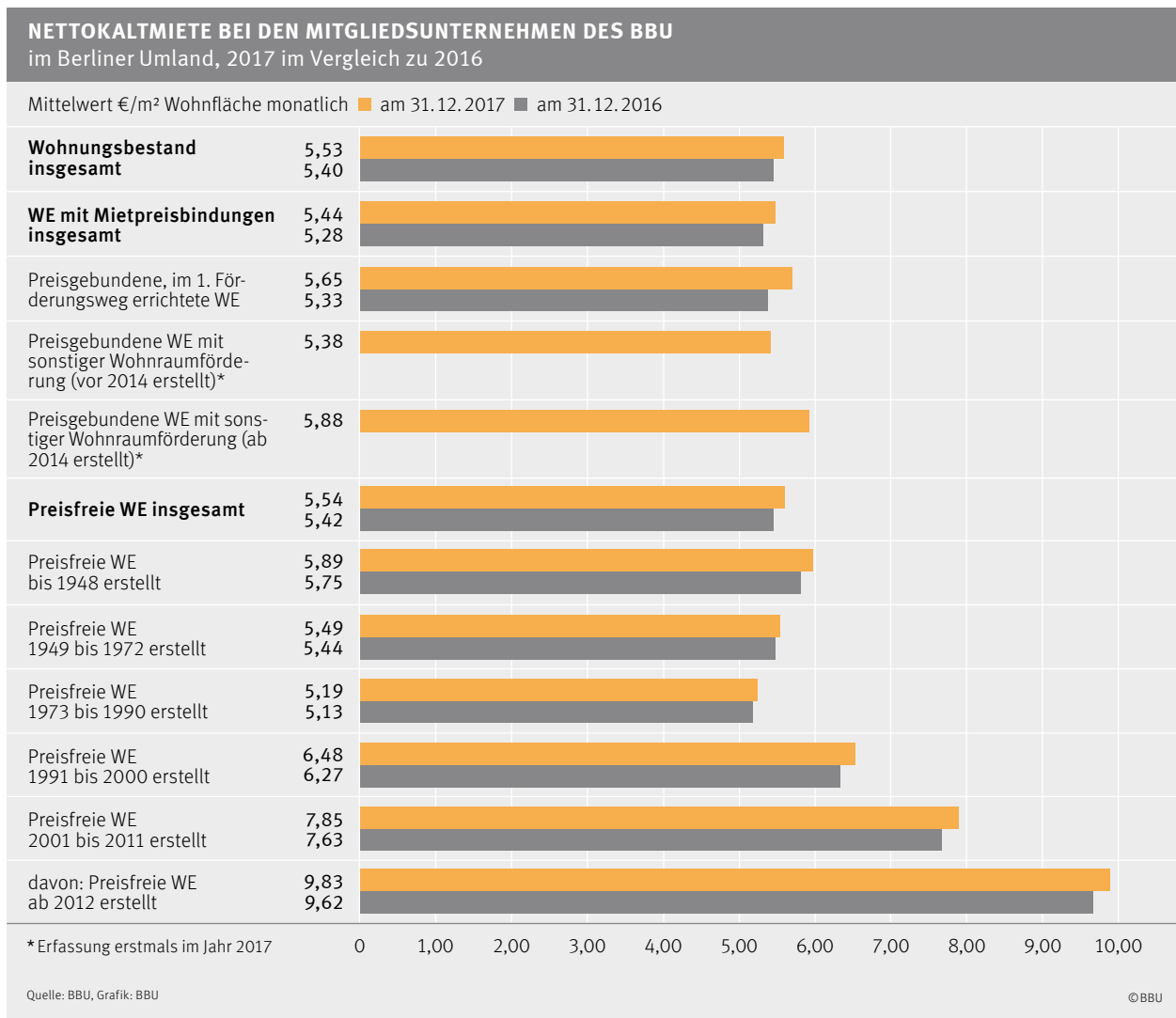
etwas abgeschwächt hat. Mit rund 215.000 Wohnungen repräsentieren die zuletzt genannten Marktsegmente rund drei Viertel des erfassten Bestandes. Für einen Großteil der Mieterinnen und Mieter der Brandenburger Mitgliedsunternehmen des BBU fiel die Mietpreisentwicklung im Jahr 2017 damit sehr moderat aus.

Im preisgebundenen Bestand konnte 2017 bei den einzelnen Marktsegmenten lediglich die Mietsteigerungsrate der im 1. Förderungsweg errichteten Wohnungen ermittelt werden, da aufgrund der geänderten Systematik innerhalb der Segmente keine direkten Vergleichszahlen aus dem Vorjahr für Wohnungen mit sonstiger Wohnraumförderung vorliegen. Mit einem Plus von 2,2 Prozent war der Anstieg der durchschnittlichen Nettokaltmiete der rund 7.000 erfassten Sozialwohnungen leicht überdurchschnittlich.

Mieten im Berliner Umland höher als im weiteren Metropolenraum

Trotz der Nähe zu Berlin waren die durchschnittlichen Nettokaltmieten am 31. Dezember 2017 bei den Mitgliedsunternehmen des BBU im Berliner Umland (5,53 €/m²) weiterhin niedriger als bei den Berliner Wohnungsunternehmen, und zwar um 45 Cent pro Quadratmeter. Im Vergleich zum Vorjahr entspricht das einem Anstieg um 2,4 Prozent. Auch die Steigerungsrate der Nettokaltmieten fiel damit in Berlin im Jahr 2017 mit einem Plus von durchschnittlich 3,5 Prozent höher aus als im Berliner Umland.

Deutliche Unterschiede gab es weiterhin zur durchschnittlichen Nettokaltmiete im Bestand der Mitgliedsunternehmen des BBU im weiteren Metropolenraum. Dort betrug die



durchschnittliche Nettokaltmiete zum Jahresende 2017 lediglich 4,77 €/m². Das sind 1,5 Prozent mehr als im Vorjahr. Zurückzuführen ist diese Differenz auf die unterschiedliche Nachfragesituation nach Wohnraum in den beiden Teilräumen.

Preisfreie Wohnungen der Baualtersklasse 1973 bis 1990 im Berliner Umland weiterhin am günstigsten

Die durchschnittliche Nettokaltmiete bei den Mitgliedsunternehmen des BBU im Berliner Umland war zum Jahresende 2017 im preisgebundenen Bestand (5,44 €/m²) weiterhin niedriger als im nicht preisgebundenen Bestand (5,54 €/m²). Eine Ausnahme bildeten hier lediglich die rund 1.500 im 1. Förderungsweg erstellten Sozialwohnungen mit einer durchschnittlichen Nettokaltmiete von 5,65 €/m² sowie die wenigen Wohnungen mit sonstiger Wohnraumförderung ab Baujahr 2014.

Am günstigsten waren weiterhin die nicht preisgebundenen Wohnungen der Baualtersklasse 1973 bis 1990 (5,19 €/m²), auf die fast die Hälfte des Wohnungsbestandes der Mitgliedsunternehmen des BBU im Berliner Umland entfällt.

Unterdurchschnittliche Nettokaltmieten im nicht preisgebundenen Bestand wurden ansonsten nur für die Wohnungen der Baujahre 1949 bis 1972 von im Schnitt 5,49 €/m² ermittelt.

Die höchsten durchschnittlichen Nettokaltmieten von mehr als 6,00 €/m² hatten, wie schon in den Vorjahren, die wenigen preisfreien Wohnungen der jüngsten Baualtersklassen ab 1991. Dabei erzielten die im Jahr 2016 erstmals erfassten Wohnungen mit Baujahr ab 2012 einen Spitzenwert von 9,83 €/m². Überdurchschnittliche Nettokaltmieten hatten Ende 2017 außerdem erneut die nicht preisgebundenen Altbauten von im Schnitt 5,89 €/m².

NETTOKALTMIETE IM BESTAND DER MITGLIEDSUNTERNEHMEN DES BBU im Berliner Umland, nach Baujahr und Art der Förderung, am 31. 12. 2017				
Wohnungen nach Baujahr und Art der Förderung	Nettokaltmiete pro m ² Wohnfläche monatlich			Anzahl erfasster Wohnungen
	Minimum €/m ² *	Mittelwert €/m ²	Maximum €/m ² *	
1. Preisgebundene Wohnungen insgesamt	3,70	5,44	7,29	8.666
im 1. Förderungsweg erstellte Wohnungen	4,73	5,65	6,86	1.512
Sonstige Wohnraumförderung Baujahre vor 2014	3,70	5,38	7,29	7.089
Sonstige Wohnraumförderung Baujahre ab 2014	5,50	5,88	6,34	65
2. Preisfreie Wohnungen insgesamt	4,10	5,54	11,53	81.567
Baujahre bis 1948	4,10	5,89	7,65	9.982
Baujahre 1949 bis 1972	4,19	5,49	6,58	25.005
Baujahre 1973 bis 1990	4,51	5,19	6,55	42.202
Baujahre 1991 bis 2000	5,03	6,48	8,32	1.958
Baujahre 2001 bis 2011	4,80	7,85	10,98	1.114
Baujahre ab 2012	8,06	9,83	11,53	1.306
3. Preisgebundene und preisfreie Wohnungen insgesamt	3,70	5,53	11,53	90.233

* Minimum / Maximum: Niedrigster bzw. höchster unternehmensbezogener Mittelwert der Marktsegmente

Quelle: BBU ©BBU

DURCHSCHNITTLICHE NETTOKALTMIETE IM BESTAND DER MITGLIEDSUNTERNEHMEN DES BBU im Berliner Umland, nach Baujahr und Art der Förderung, (Mittelwert €/m ² Wohnfläche monatlich), 2015 bis 2017					
Wohnungen nach Baujahr und Art der Förderung	31.12.2017		31.12.2016		Veränderung 2017 zu 2016 in %
	Nettokaltmiete	Anzahl Wohnungen	Nettokaltmiete* (31.12.2015)	Anzahl Wohnungen	
1. Preisgebundene Wohnungen insgesamt	5,44	8.666	5,28 (5,21)	10.965	3,0%
im 1. Förderungsweg erstellte Wohnungen	5,65	1.512	5,33 (5,15)	2.325	6,0%
Sonstige Wohnraumförderung** Baujahre vor 2014	5,38	7.089	- (-)	- (-)	- (-)
Sonstige Wohnraumförderung** Baujahre ab 2014	5,88	65	- (-)	- (-)	- (-)
2. Preisfreie Wohnungen insgesamt	5,54	81.567	5,42 (5,33)	78.977	2,2%
Baujahre bis 1948	5,89	9.982	5,75 (5,62)	9.505	2,4%
Baujahre 1949 bis 1972	5,49	25.005	5,44 (5,40)	23.988	0,9%
Baujahre 1973 bis 1990	5,19	42.202	5,13 (5,04)	41.691	1,2%
Baujahre 1991 bis 2000	6,48	1.958	6,27 (6,38)	1.719	3,3%
Baujahre 2001 bis 2011	7,85	1.114	7,63 (8,40)	1.026	2,9%
Baujahre ab 2012***	9,83	1.306	9,62 (-)	1.048	2,2%
3. Preisgebundene und preisfreie Wohnungen insgesamt	5,53	90.233	5,40 (5,31)	89.942	2,4%

* Vorjahresergebnisse angepasst auf gleichen Mitgliederbestand wie im Jahr 2017
** ab 2017 neue Systematik der Einteilung der Marktsegmente
*** Erfassung erstmals im Jahr 2016

Quelle: BBU ©BBU

Berliner Umland – 2017 weiterhin moderate Mietentwicklung

Im Berliner Umland blieb die Mietentwicklung im Jahr 2017 mit einem Plus von insgesamt 2,2 Prozent im nicht preisgebundenen Bestand weiterhin moderat.

Ein Großteil des Wohnungsbestandes der Mitgliedsunternehmen des BBU im Berliner Umland wies im Jahr 2017 erneut eine nur schwache Mietendynamik aus. So hatten die nicht preisgebundenen Wohnungen der Baujahre 1949 bis 1972 lediglich eine Steigerungsrate von 0,9 Prozent. Am stärksten

ins Gewicht fielen aber die knapp 42.000 preisfreien Wohnungen der Baujahre 1973 bis 1990 mit einer ebenfalls unterdurchschnittlichen Steigerungsrate von 1,2 Prozent. Diese beiden Marktsegmente, die zugleich unterdurchschnittliche Nettokaltmieten aufwiesen, umfassen fast drei Viertel der insgesamt erhobenen rund 90.000 Wohnungen der Mitgliedsunternehmen des BBU im Berliner Umland.

Ein überdurchschnittlicher Anstieg der Nettokaltmieten wurde für Wohnungen der jüngeren Baualtersklassen 1991 bis 2000 (+3,3 %) und 2001 bis 2011 (+2,9 %) sowie für die preisfreien Altbauten (+2,4 %) ermittelt.

Weiterer Metropolitanraum – Mietenniveau 2017 weiterhin deutlich unter der Fünf-Euro-Marke

Bei den Mitgliedsunternehmen des BBU im weiteren Metropolitanraum lag die durchschnittliche Nettokaltmiete zum Jahresende 2017 mit durchschnittlich 4,77 €/m² weiterhin noch deutlich unter der Fünf-Euro-Marke. Dies gilt sowohl für den preisgebundenen (4,73 €/m²) als auch für den nicht preisgebundenen Bestand (4,77 €/m²).

Am günstigsten waren weiterhin die nicht preisgebundenen Wohnungen in der Baualtersklasse 1973 bis 1990 mit einer durchschnittlichen Nettokaltmiete von 4,56 €/m², auf die ein Drittel des gesamten Bestandes der Mitgliedsunternehmen des BBU im weiteren Metropolitanraum entfällt. Eine leicht überdurchschnittliche Nettokaltmiete von 4,83 €/m² hatten dagegen die rund 80.000 Wohnungen in der Baualtersklasse 1949 bis 1972.

Lediglich rund 20 Prozent des Bestandes der Mitgliedsunternehmen des BBU im weiteren Metropolitanraum verteilen sich auf die übrigen Marktsegmente. Dabei wurden die höchsten durchschnittlichen Nettokaltmieten von mehr als 5,00 €/m² erneut für die wenigen preisfreien Wohnungen mit Baujahren 1991 bis 2000 (5,49 €/m²) und ab 2001 ermittelt, wovon die 2016 erstmals erfassten Baujahre ab 2012 mit 7,27 €/m² den höchsten Wert aufwiesen. In diesen Marktsegmenten wurden unternehmensdurchschnittliche Spitzenwerte von 8,55 €/m² in Lübbenau und 8,53 €/m² in Prenzlau erzielt. Auch bei den nicht preisgebundenen Altbauten mit Baujahren bis 1948 bewegte sich die durchschnittliche Nettokaltmiete von 4,93 €/m² mittlerweile nahe an der Fünf-Euro-Marke.

NETTOKALTMIETE IM BESTAND DER MITGLIEDSUNTERNEHMEN DES BBU im weiteren Metropolitanraum, nach Baujahr und Art der Förderung, am 31. 12. 2017				
Wohnungen nach Baujahr und Art der Förderung	Nettokaltmiete pro m ² Wohnfläche monatlich			Anzahl erfasster Wohnungen
	Minimum €/m ² *	Mittelwert €/m ²	Maximum €/m ² *	
1. Preisgebundene Wohnungen insgesamt	3,34	4,73	5,52	16.797
im 1. Förderungsweg erstellte Wohnungen	3,64	4,67	5,52	4.494
Sonstige Wohnraumförderung Baujahre vor 2014	3,34	4,76	5,48	12.283
Sonstige Wohnraumförderung Baujahre ab 2014	4,68	4,77	4,91	20
2. Preisfreie Wohnungen insgesamt	3,22	4,77	8,55	160.954
Baujahre bis 1948	3,22	4,93	5,89	16.821
Baujahre 1949 bis 1972	3,86	4,83	5,77	79.957
Baujahre 1973 bis 1990	3,64	4,56	5,75	60.407
Baujahre 1991 bis 2000	3,86	5,49	7,67	2.266
Baujahre 2001 bis 2011	5,18	6,03	8,14	762
Baujahre ab 2012	4,61	7,27	8,55	741
3. Preisgebundene und preisfreie Wohnungen insgesamt	3,22	4,77	8,55	177.751
* Minimum / Maximum: Niedrigster bzw. höchster unternehmensbezogener Mittelwert der Marktsegmente				
Quelle: BBU				
©BBU				

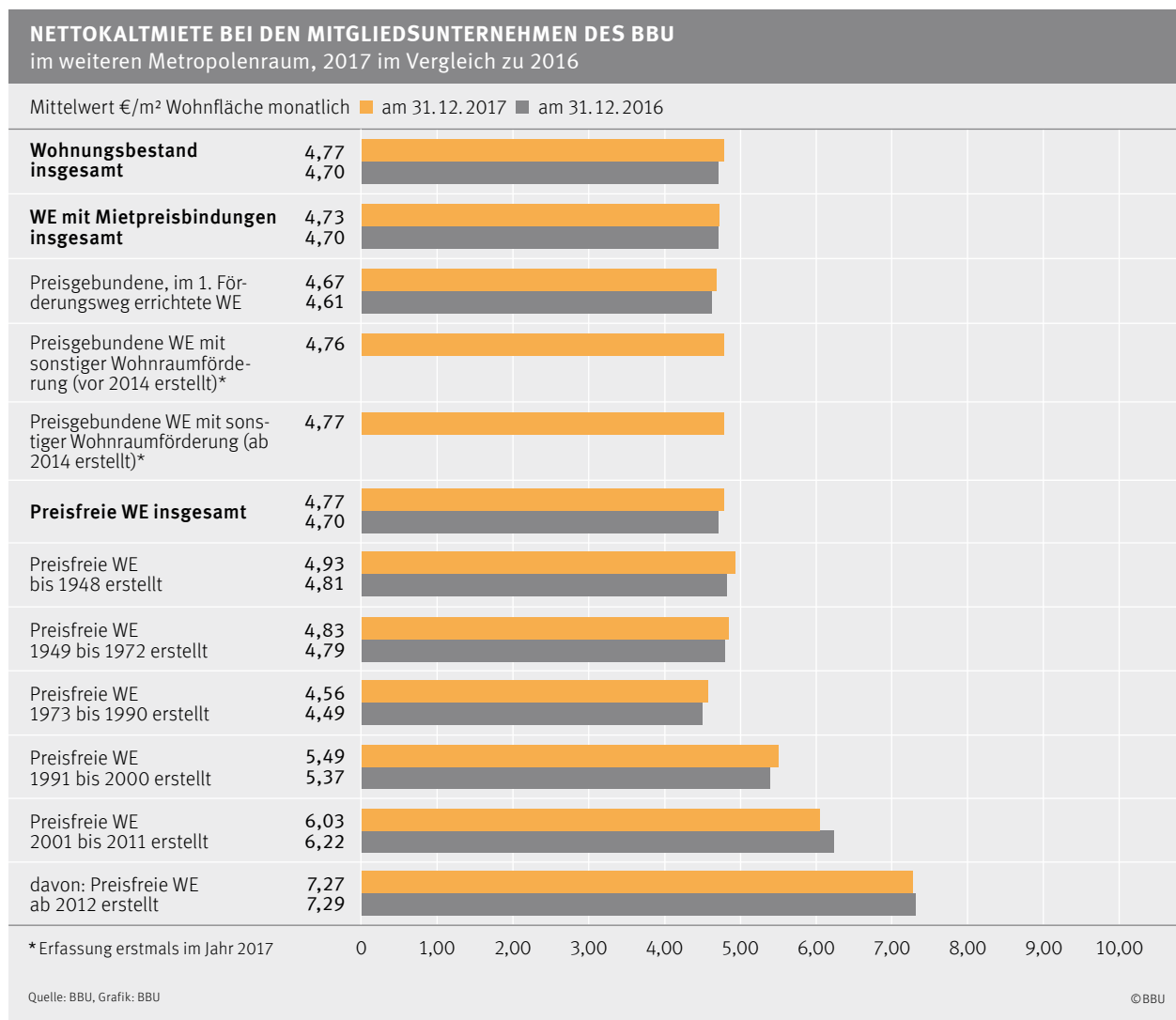
Weiterer Metropolitanraum – Mietenentwicklung 2017 weiterhin moderat

Im Bestand der Mitgliedsunternehmen des BBU im weiteren Metropolitanraum des Landes Brandenburg war die Mietenentwicklung im Jahr 2017 mit einem Plus von 1,5 Prozent gegenüber dem Vorjahr weiterhin moderat. Dabei waren die durchschnittlichen Mietsteigerungen bei den nicht preisgebundenen Wohnungen (+1,5 %) erneut höher als bei den Wohnungen mit Mietpreisbindungen (+0,6 %).

Überdurchschnittliche Steigerungsrate von mehr als 2,0 Prozent wurden lediglich für die nicht preisgebundenen Altbauten mit Baujahren bis 1948 (+2,5 %) und für die Wohnungen der Baualtersklasse 1991 bis 2000 (+2,2 %) ermittelt. Beim Bestand der Baujahre 1973 bis 1990 lag der Anstieg der durchschnittlichen Nettokaltmiete von 1,6 Prozent dagegen nur leicht über dem Durchschnitt.

Eine nur schwache Mietendynamik wurde erneut für das Marktsegment der Baujahre 1949 bis 1972 mit dem größten Wohnungsbestand ermittelt. Die Steigerungsrate der durchschnittlichen Nettokaltmiete gegenüber dem Vorjahr lag 2017 hier bei lediglich 0,8 Prozent.

DURCHSCHNITTLICHE NETTOKALTMIETE IM BESTAND DER MITGLIEDSUNTERNEHMEN DES BBU weiterer Metropolitanraum, nach Baujahr und Art der Förderung, (Mittelwert €/m ² Wohnfläche monatlich), 2015 bis 2017					
Wohnungen nach Baujahr und Art der Förderung	31.12.2017		31.12.2016		Veränderung 2017 zu 2016 in %
	Nettokaltmiete	Anzahl Wohnungen	Nettokaltmiete* (31.12.2015)	Anzahl Wohnungen	
1. Preisgebundene Wohnungen insgesamt	4,73	16.797	4,70 (4,66)	17.914	0,6%
im 1. Förderungsweg erstellte Wohnungen	4,67	4.494	4,61 (4,73)	4.078	1,3%
Sonstige Wohnraumförderung** Baujahre vor 2014	4,76	12.283	- (-)	- (-)	- (-)
Sonstige Wohnraumförderung** Baujahre ab 2014	4,77	20	- (-)	- (-)	- (-)
2. Preisfreie Wohnungen insgesamt	4,77	160.954	4,70 (4,63)	162.983	1,5%
Baujahre bis 1948	4,93	16.821	4,81 (4,73)	16.923	2,5%
Baujahre 1949 bis 1972	4,83	79.957	4,79 (4,73)	80.866	0,8%
Baujahre 1973 bis 1990	4,56	60.407	4,49 (4,42)	61.633	1,6%
Baujahre 1991 bis 2000	5,49	2.266	5,37 (5,35)	2.205	2,2%
Baujahre 2001 bis 2011	6,03	762	6,22 (6,40)	842	-3,1%
Baujahre ab 2012***	7,27	741	7,29 (-)	514	-0,3%
3. Preisgebundene und preisfreie Wohnungen insgesamt	4,77	177.751	4,70 (4,64)	180.897	1,5%
* Vorjahresergebnisse angepasst auf gleichen Mitgliederbestand wie im Jahr 2017 ** ab 2017 neue Systematik der Einteilung der Marktsegmente *** Erfassung erstmals im Jahr 2016					
Quelle: BBU © BBU					



Günstiges Mieterland Brandenburg

Die folgende Karte vermittelt einen Eindruck davon, wie günstig Brandenburg als Mieterland ist: Von den 18 Landkreisen und kreisfreien Städten wies der Wohnungsbestand der Mitgliedsunternehmen des BBU zum Jahresende 2017 für nur gut ein Drittel durchschnittliche Nettokaltmieten von über 5,00 €/m² aus. Dazu zählen die Landeshauptstadt Potsdam (5,83 €/m²) sowie die an Berlin angrenzenden Landkreise Potsdam-Mittelmark (5,64 €/m²), Barnim (5,32 €/m²), Dahme-Spreewald (5,30 €/m²), Teltow-Fläming (5,17 €/m²) und Oberhavel (5,15 €/m²) sowie erstmals Havelland mit 5,04 €/m².

Selbst in der boomenden Landeshauptstadt Potsdam, wo die Mitgliedsunternehmen des BBU für gut die Hälfte des Mietwohnungsmarkts stehen, liegt der Unterschied zum Berliner Durchschnittswert noch bei 15 Cent pro Quadratmeter. Das unterstreicht, wie günstig Mietwohnen in Brandenburg nach wie vor ist, trotz der im Vergleich zu Berlin höheren Durchschnittseinkommen.

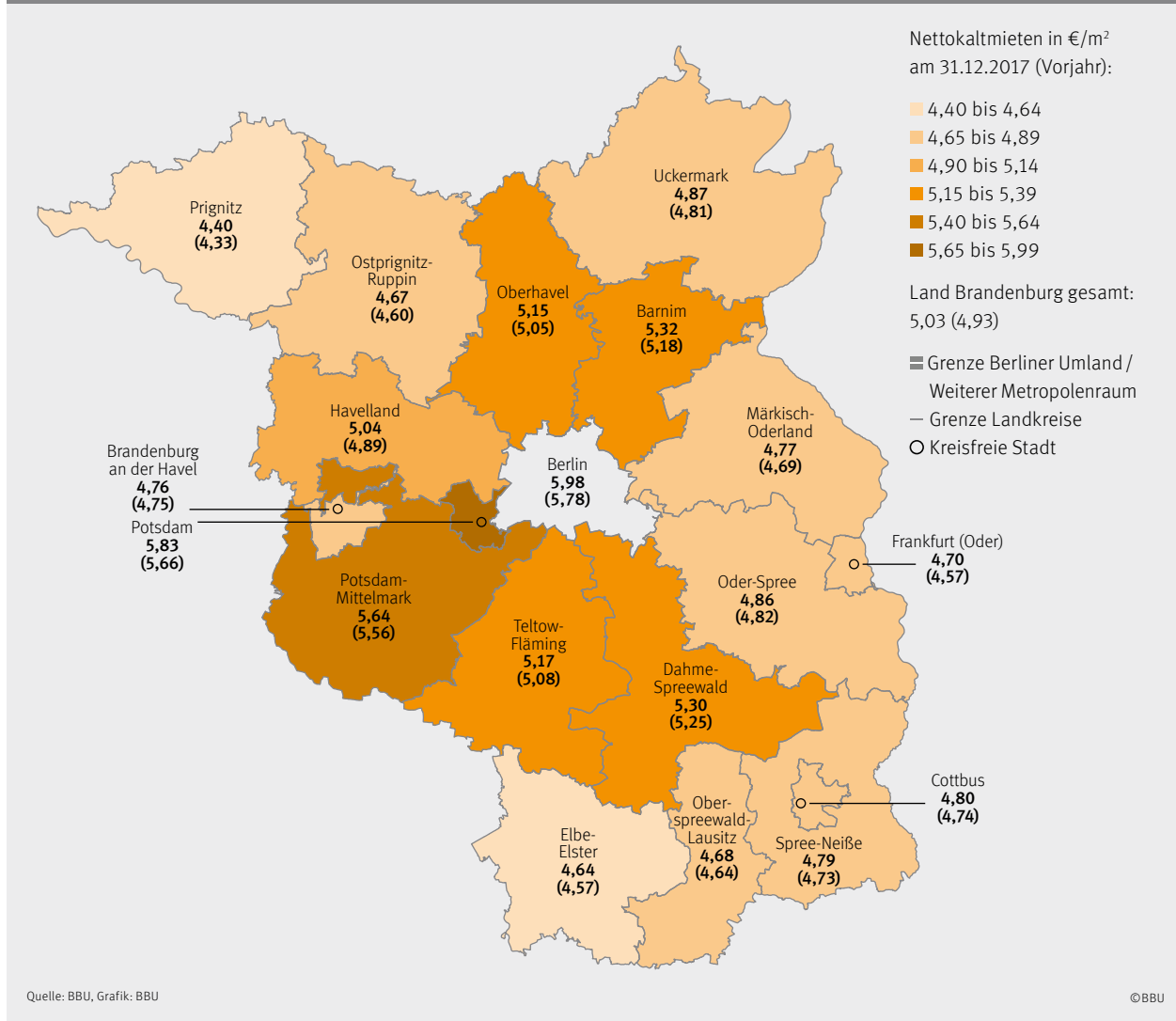
In den übrigen Landkreisen und kreisfreien Städten bewegte sich die durchschnittliche Nettokaltmiete zwischen 4,40 €/m² in der Prignitz und 4,87 €/m² in der Uckermark und damit unterhalb des Durchschnittswert des Gesamtbestandes der Mitgliedsunternehmen des BBU

im Land Brandenburg von 5,03 €/m². Besonders günstig wohnt es sich neben der Prignitz in Elbe-Elster (4,64 €/m²), Ostprignitz-Ruppin (4,67 €/m²) und Oberspreewald-Lausitz (4,68 €/m²), aber auch in der kreisfreien Stadt Frankfurt (Oder) (4,70 €/m²).

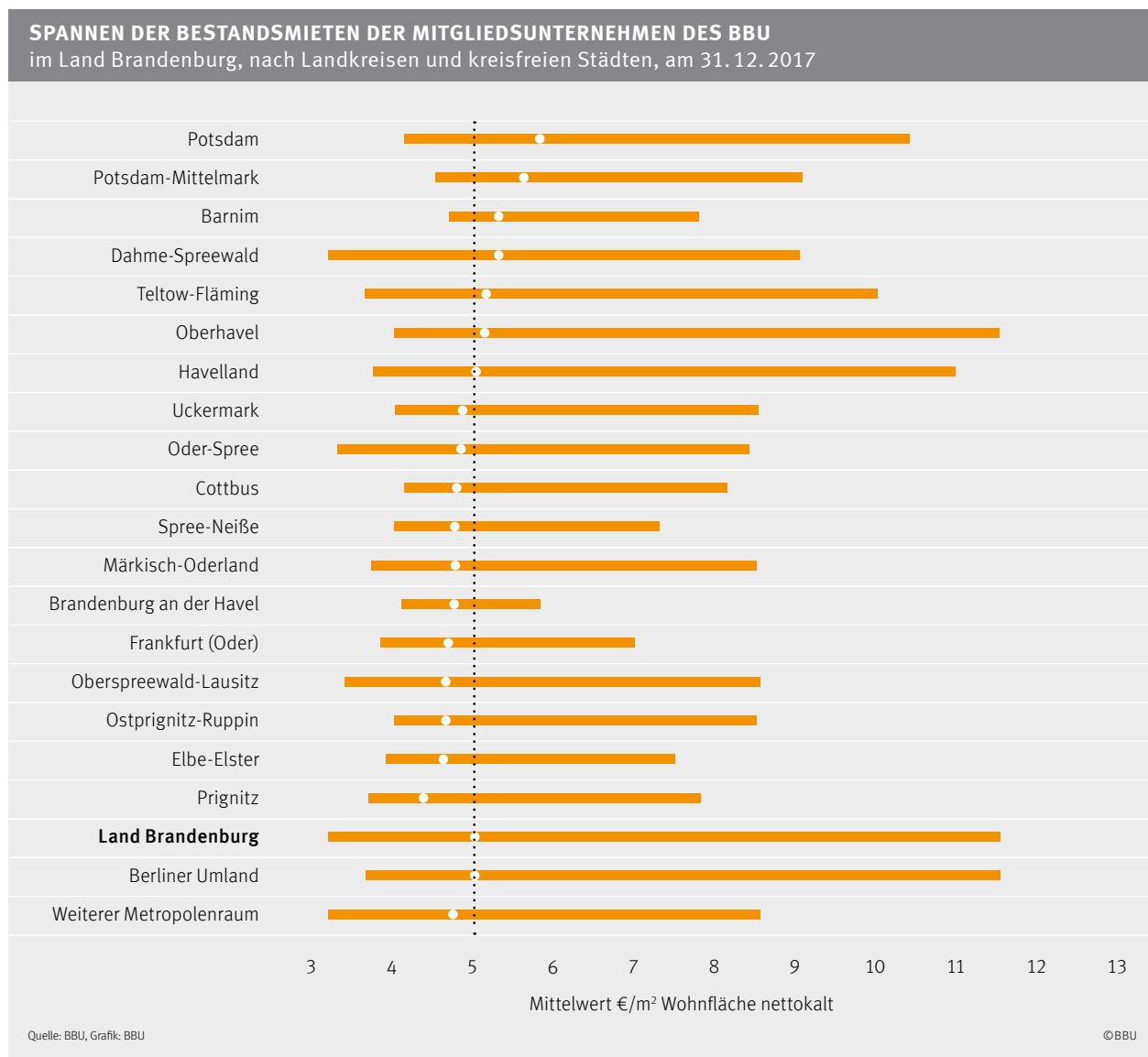
Die Spanne der unternehmensdurchschnittlichen Miethöhen in einzelnen Marktsegmenten war zum Jahresende 2017 im Landkreis Oberhavel am größten. Sie reichte von

4,05 €/m² im Minimum bis zu 11,53 €/m² im Maximum. Danach folgten die Landkreise Havelland (Spanne von 3,78 €/m² bis 10,98 €/m²) und Teltow-Fläming (Spanne von 3,68 €/m² bis 10,01 €/m²) sowie die Landeshauptstadt Potsdam (Spanne von 4,16 €/m² bis 10,40 €/m²). Am geringsten war die Mietpreisspanne in Brandenburg an der Havel mit unternehmensdurchschnittlichen Nettokaltmieten von 4,13 €/m² bis 5,83 €/m².

BESTANDSMIETEN DER MITGLIEDSUNTERNEHMEN DES BBU
im Land Brandenburg nach Landkreisen und kreisfreien Städten, am 31.12.2017 (2016)



DURCHSCHNITTliche NETTOKALTMIETE IM BESTAND DER MITGLIEDSUNTERNEHMEN DES BBU im Land Brandenburg, nach Landkreisen und kreisfreien Städten, am 31. 12. 2017				
Landkreis/Kreisfreie Stadt	Nettokaltmiete pro m ² Wohnfläche monatlich			Anzahl erfasster Wohnungen
	Minimum €/m ² *	Mittelwert €/m ²	Maximum €/m ² *	
Brandenburg an der Havel	4,13	4,76	5,83	14.841
Cottbus	4,16	4,80	8,15	25.285
Frankfurt (Oder)	3,88	4,70	7,00	15.977
Potsdam	4,16	5,83	10,40	35.135
Barnim	4,72	5,32	7,80	13.013
Dahme-Spreewald	3,22	5,30	9,04	12.197
Elbe-Elster	3,93	4,64	7,50	8.195
Havelland	3,78	5,04	10,98	8.631
Märkisch-Oderland	3,76	4,77	8,50	13.582
Oberhavel	4,05	5,15	11,53	17.594
Oberspreewald-Lausitz	3,43	4,68	8,55	17.447
Oder-Spree	3,34	4,86	8,42	19.230
Ostprignitz-Ruppin	4,04	4,67	8,50	10.453
Potsdam-Mittelmark	4,55	5,64	9,08	7.026
Prignitz	3,73	4,40	7,82	6.352
Spree-Neiße	4,03	4,79	7,30	10.051
Teltow-Fläming	3,68	5,17	10,01	10.775
Uckermark	4,06	4,87	8,53	22.200
Land Brandenburg insgesamt**	3,22	5,03	11,53	283.100
Berliner Umland	3,70	5,53	11,53	90.233
Weiterer Metropolitanraum	3,22	4,77	8,55	177.751
* Minimum / Maximum: Niedrigster bzw. höchster unternehmensbezogener Mittelwert der Marktsegmente				
** Für 15.116 Wohnungen liegen die Angaben nur für den Gesamtbestand im Land Brandenburg vor.				
Quelle: BBU				
©BBU				

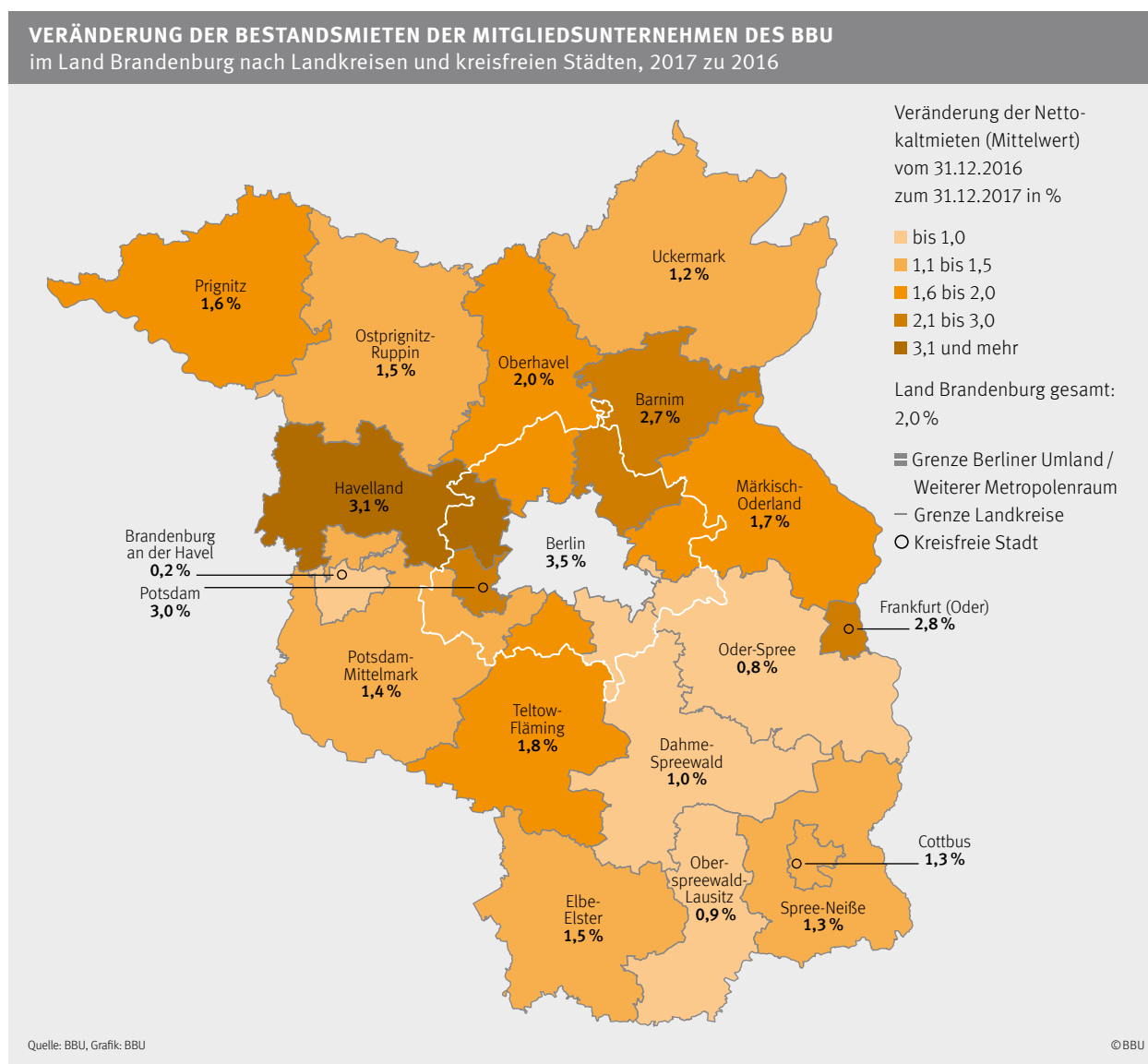


Mietsteigerungsraten 2017 in den berlinnahen Gebieten am höchsten

Auch 2017 entwickelten sich die Mieten im Bestand der Mitgliedsunternehmen des BBU im Land Brandenburg regional unterschiedlich. Am stärksten stiegen die Nettokaltmieten im Vergleich zum Vorjahr in den berlinnahen Gebieten. An vorderster Stelle standen dabei der Landkreis Havelland (+3,1 %) sowie die Landeshauptstadt Potsdam mit einem Plus von 3,0 Prozent. Ein überdurchschnittlicher Anstieg der Nettokaltmieten wurde außerdem für Frankfurt (Oder) (+2,8 %) sowie Barnim (+2,7 %) ermittelt. Trotz der zum wiederholten Mal überdurchschnittlichen Mietsteigerung lag die durchschnittliche Nettokaltmiete in Frankfurt (Oder) selbst nach dieser Erhöhung noch knapp sieben Prozent

unter dem Brandenburger Durchschnittswert von 5,03 €/m². Dies gilt nicht für Potsdam, wo die deutlich überdurchschnittliche Nettokaltmiete von 5,83 €/m² stark durch die Nähe von Berlin geprägt ist.

Im Landkreis Oberhavel bewegte sich die Steigerungsrate auf Höhe des landesweiten Durchschnittswerts bei den Mitgliedsunternehmen des BBU von 2,0 Prozent. Alle übrigen 13 Landkreise und kreisfreien Städte hatten dagegen eine unterdurchschnittliche Mietenentwicklung zu verzeichnen. Am geringsten waren die Steigerungsrate der Nettokaltmieten dabei in den berlinfernen Gebieten, insbesondere in Brandenburg an der Havel, Oder-Spree und Oberspreewald-Lausitz mit Werten unter einem Prozent.



DURCHSCHNITTLICHE NETTOKALTMIETE IM BESTAND DER MITGLIEDSUNTERNEHMEN DES BBU im Land Brandenburg nach Landkreisen und kreisfreien Städten, 2017 im Vergleich zu 2016					
Landkreis/Kreisfreie Stadt	Mittelwert €/m ² Wohnfläche monatlich am:		Differenz Mittelwert 2017 zu 2016 €/m ² Wohnfläche monatlich		Anzahl erfasster Wohnungen
	31.12.2017	31.12.2016	absolut	in %	
Brandenburg an der Havel	4,76	4,75	0,01	0,2	14.841
Cottbus	4,80	4,74	0,06	1,3	25.285
Frankfurt (Oder)	4,70	4,57	0,13	2,8	15.977
Potsdam	5,83	5,66	0,17	3,0	35.135
Barnim	5,32	5,18	0,14	2,7	13.013
Dahme-Spreewald	5,30	5,25	0,05	1,0	12.197
Elbe-Elster	4,64	4,57	0,07	1,5	8.195
Havelland	5,04	4,89	0,15	3,1	8.631
Märkisch-Oderland	4,77	4,69	0,08	1,7	13.582
Oberhavel	5,15	5,05	0,10	2,0	17.594
Oberspreewald-Lausitz	4,68	4,64	0,04	0,9	17.447
Oder-Spree	4,86	4,82	0,04	0,8	19.230
Ostprignitz-Ruppin	4,67	4,60	0,07	1,5	10.453
Potsdam-Mittelmark	5,64	5,56	0,08	1,4	7.026
Prignitz	4,40	4,33	0,07	1,6	6.352
Spree-Neiße	4,79	4,73	0,06	1,3	10.051
Teltow-Fläming	5,17	5,08	0,09	1,8	10.775
Uckermark	4,87	4,81	0,06	1,2	22.200
Land Brandenburg gesamt*	5,03	4,93	0,10	2,0	283.100
Berliner Umland**	5,53	5,40	0,13	2,4	90.233
Weiterer Metropolitanraum**	4,77	4,70	0,07	1,5	177.751

* Für 15.116 Wohnungen liegen die Angaben nur für den Gesamtbestand im Land Brandenburg vor.
** auf dieser regionalen Ebene Auswertung auf Basis der erfassten Gemeinden

Quelle: BBU © BBU

Höhe der Nettokaltmieten auf Gemeindeebene differieren auch 2017 stark

Die Nettokaltmieten im Bestand der Mitgliedsunternehmen des BBU im Land Brandenburg wiesen ortsbezogen zum Jahresende 2017 weiterhin eine große Spanne auf. Dabei waren die Nettokaltmieten in der Mehrzahl der Berliner Umlandgemeinden wie bereits in den Vorjahren höher als in den Gemeinden des weiteren Metropolitanraums.

Bei einem Drittel der erfassten Orte (16 von 48) lagen die durchschnittlichen monatlichen Nettokaltmieten über dem Mittelwert von 5,03 €/m² im Gesamtbestand der Mitgliedsunternehmen des BBU im Land Brandenburg. Davon befinden sich elf von insgesamt 14 erfassten Orten im Berliner Umland.

Die höchsten durchschnittlichen Nettokaltmieten von mehr als 5,00 €/m² wurden mit Ausnahme von Angermünde (5,24 €/m²), Eberswalde (5,23 €/m²), Templin (5,13 €/m²), Lübben (5,13 €/m²) und Rheinsberg (5,10 €/m²) ausschließlich für an Berlin angrenzende Gemeinden ermittelt. Dazu zählen in der Rangfolge erneut die Städte Teltow (6,13 €/m²),

Falkensee (6,09 €/m²), Wildau (6,00 €/m²) und an vierter Stelle Potsdam (5,83 €/m²). Die Nettokaltmieten lagen in diesen Orten, mit Ausnahme von Potsdam, sogar über dem Durchschnittswert von 5,98 €/m² im Bestand der Mitgliedsunternehmen des BBU in Berlin.

Die Fünf-Euro-Marke überschritten wurde außerdem in Blankenfelde-Mahlow (5,70 €/m²) und mit einigem Abstand in Bernau (5,47 €/m²), Ludwigsfelde und Königs Wusterhausen (jeweils 5,39 €/m²) sowie in Oranienburg (5,32 €/m²), Werder (Havel) (5,31 €/m²), Hennigsdorf (5,19 €/m²) und erstmals in Prenzlau (5,00 €/m²). Dabei waren die Spannen der unternehmensdurchschnittlichen Nettokaltmieten in einzelnen Marktsegmenten 2017 in Oranienburg am größten. Die Werte schwankten zwischen 4,82 €/m² im Minimum und 11,53 €/m² im Maximum. Danach folgte Ludwigsfelde mit Werten von 3,70 €/m² bis 10,01 €/m², dicht gefolgt von Potsdam.

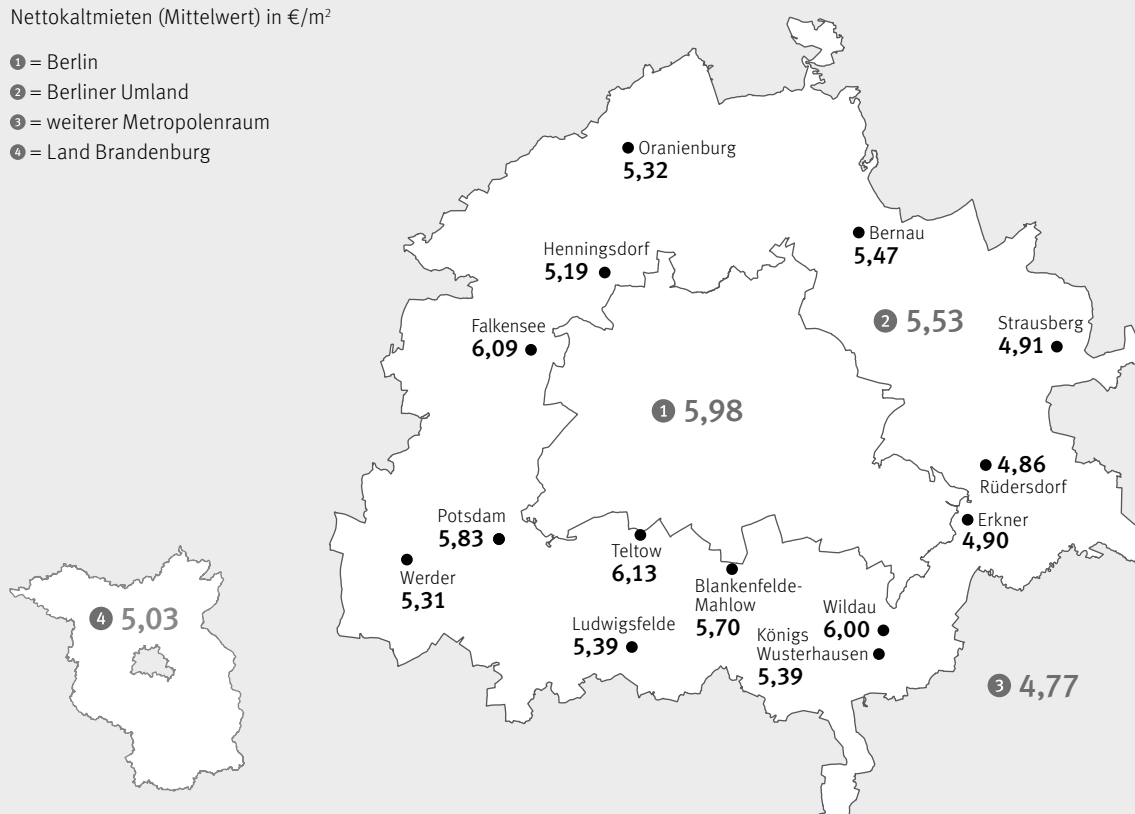
Auch 2017 lagen die durchschnittlichen Nettokaltmieten in der Mehrzahl der erfassten Gemeinden (32 von 48 Orten) unterhalb des Mittelwerts im Gesamtbestand der Mitgliedsunternehmen des BBU im Land Brandenburg von 5,03 €/m². Mit Ausnahme von Rüdersdorf, Erkner und Strausberg zählten diese ausschließlich zum weiteren Metropolitanraum.

Für sieben Gemeinden wurden zum Jahresende 2017 durchschnittliche Nettokaltmieten von weniger als 4,50 €/m² ermittelt. Dazu zählen Pritzwalk (4,28 €/m²) und Vetschau (4,39 €/m²) sowie Großräschen, Bad Freienwalde, Wittstock/Dosse, Wittenberge und Herzberg/Elster mit Werten von 4,42 €/m² bis 4,49 €/m². Selbst in den kreisfreien Städten Frankfurt (Oder) (4,70 €/m²), Brandenburg an der Havel (4,76 €/m²) und Cottbus (4,80 €/m²) lagen die Nettokaltmieten weiterhin noch unterhalb des Durchschnittswerts im Gesamtbestand der Mitgliedsunternehmen des BBU im Land Brandenburg.

BESTANDSMIETEN DER MITGLIEDSUNTERNEHMEN DES BBU in ausgewählten Orten des Berliner Umlandes, am 31.12.2017

Nettokaltmieten (Mittelwert) in €/m²

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



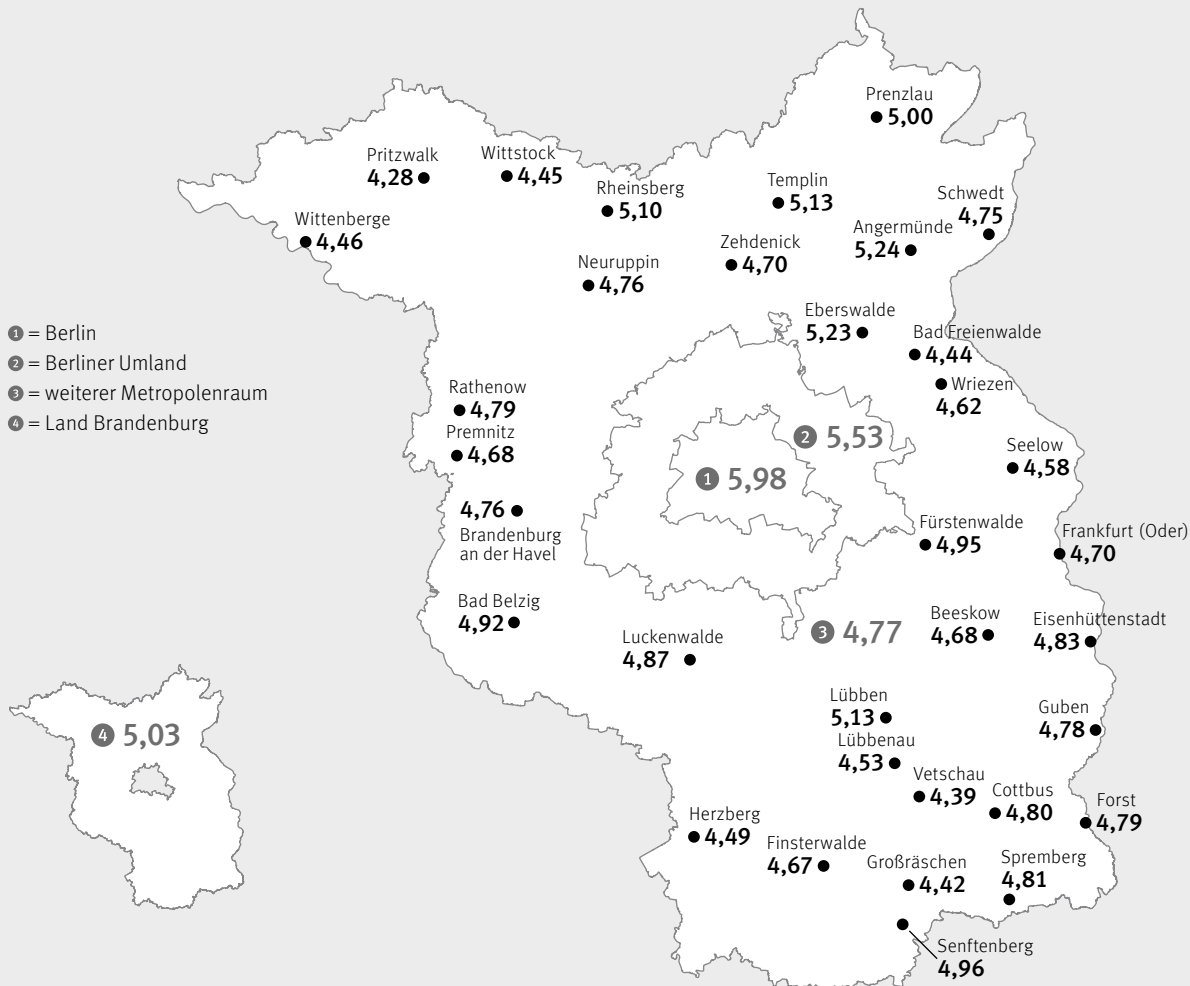
Quelle und Grafik: BBU

©BBU

BESTANDSMIETEN DER MITGLIEDSUNTERNEHMEN DES BBU
 in ausgewählten Orten des weiteren Metropolitanraums, am 31.12.2017

Nettokaltemieten (Mittelwert) in €/m²

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



Quelle und Grafik: BBU

©BBU

DURCHSCHNITTliche NETTOKALTMIETE IM BESTAND DER MITGLIEDSUNTERNEHMEN DES BBU im Land Brandenburg nach Orten, am 31.12.2017				
Ort	Nettokaltmiete pro m² Wohnfläche monatlich			Anzahl erfasster Wohnungen
	Minimum €/m ² *	Mittelwert €/m ²	Maximum €/m ² *	
Angermünde	4,50	5,24	6,14	769
Bad Belzig	4,55	4,92	7,05	1.762
Bad Freienwalde (Oder)	3,80	4,44	5,40	2.102
Beeskow	3,34	4,68	6,10	1.226
Bernau bei Berlin	4,80	5,47	7,80	4.646
Blankenfelde-Mahlow	4,19	5,70	8,42	979
Brandenburg an der Havel	4,13	4,76	5,83	14.841
Cottbus	4,16	4,80	8,15	25.285
Eberswalde	4,50	5,23	6,80	8.367
Eisenhüttenstadt	3,42	4,83	7,22	10.560
Erkner	4,65	4,90	6,50	3.051
Falkensee	5,23	6,09	10,98	1.626
Finsterwalde	3,95	4,67	7,50	4.729
Forst (Lausitz)	4,03	4,79	5,07	2.144
Frankfurt (Oder)	3,88	4,70	7,00	15.977
Fürstenwalde/Spree	4,60	4,95	8,42	4.393
Großräschen	4,11	4,42	4,96	1.848
Guben	4,31	4,78	7,30	5.406
Hennigsdorf	4,60	5,19	9,24	8.223
Herzberg (Elster)	3,93	4,49	6,11	2.530
Königs Wusterhausen	3,79	5,39	9,04	5.818
Lübben (Spreewald)	4,97	5,13	6,01	2.950
Lübbenau/Spreewald	3,76	4,53	8,55	5.407
Luckenwalde	3,86	4,87	8,10	1.528
Ludwigsfelde	3,70	5,39	10,01	6.679
Neuruppin	4,39	4,76	8,50	5.505
Oranienburg	4,82	5,32	11,53	6.565
Potsdam	4,16	5,83	10,40	35.135
Premnitz	3,92	4,68	6,56	2.308
Prenzlau	4,33	5,00	8,53	5.640
Pritzwalk	3,85	4,28	7,82	2.065
Rathenow	3,78	4,79	6,50	4.697
Rheinsberg	4,39	5,10	5,77	1.045
Rüdersdorf bei Berlin	4,70	4,86	5,48	2.581
Schwedt/Oder	4,06	4,75	7,67	12.849
Seelow	3,76	4,58	7,43	1.296

Fortsetzung der Tabelle auf der nächsten Seite ›

DURCHSCHNITTLICHE NETTOKALTMIETE IM BESTAND DER MITGLIEDSUNTERNEHMEN DES BBU
 im Land Brandenburg nach Orten, am 31.12.2017

Ort	Nettokaltmiete pro m ² Wohnfläche monatlich			Anzahl erfasster Wohnungen
	Minimum €/m ² *	Mittelwert €/m ²	Maximum €/m ² *	
Senftenberg	3,43	4,96	6,50	6.585
Spremberg	4,26	4,81	5,60	2.501
Strausberg	4,66	4,91	9,11	6.343
Teltow	5,12	6,13	9,08	3.774
Templin	4,27	5,13	6,33	2.942
Vetschau/Spreewald	4,20	4,39	4,75	1.726
Werder (Havel)	4,55	5,31	8,10	1.490
Wildau	4,67	6,00	8,57	2.194
Wittenberge	3,73	4,46	5,54	4.287
Wittstock/Dosse	4,04	4,45	6,00	2.469
Wriezen	3,86	4,62	5,61	1.260
Zehdenick	4,05	4,70	6,91	1.677
Land Brandenburg insgesamt**	3,22	5,03	11,53	283.100
Berliner Umland***	3,70	5,53	11,53	90.233
Weiterer Metropolitanraum***	3,22	4,77	8,55	177.751

* Minimum/Maximum: Niedrigster bzw. höchster unternehmensbezogener Mittelwert
 ** Für 15.116 Wohnungen liegen die Angaben nur für den Gesamtbestand im Land Brandenburg bzw. für kleinere Orte im Land Brandenburg vor, die auf Ortsebene nicht gesondert ausgewiesen werden.
 *** auf dieser regionalen Ebene Auswertung auf Basis der oben aufgeführten Orte

Quelle: BBU © BBU

Mietenentwicklung 2017 in Mehrzahl der Brandenburger Gemeinden unterdurchschnittlich

Die Mietenentwicklung bei den Mitgliedsunternehmen des BBU in den vom BBU erfassten 48 Brandenburger Gemeinden wies auch im Jahr 2017 eine große Spanne auf. In vielen Orten des weiteren Metropolitanraumes waren die Mietsteigerungspotenziale weiterhin sehr niedrig.

Bei mehr als zwei Drittel der erfassten Gemeinden (34 von 48) lag die Mietsteigerungsrate im Jahr 2017 im Vergleich zum Vorjahr unter dem brandenburgischen Landesdurchschnitt bei den Mitgliedsunternehmen des BBU von 2,0 Prozent. Darunter befanden sich auch sieben Städte des Berliner Umlands. Dazu zählten Hennigsdorf (+1,0 %), Werder (Havel), Königs Wusterhausen und Blankenfelde-Mahlow (jeweils +1,1 %), Falkensee (+1,7 %) sowie Strausberg und Erkner mit Steigerungsraten von jeweils 1,9 Prozent.

Bei gut einem Fünftel der erfassten Orte (10 von 48) lag die Mietsteigerungsrate im Jahr 2017 sogar bei weniger als einem Prozent. Dies betraf auch größere Städte wie Brandenburg an der Havel (+0,2 %), Senftenberg (+0,4 %) und Eisenhüttenstadt (+0,6 %).

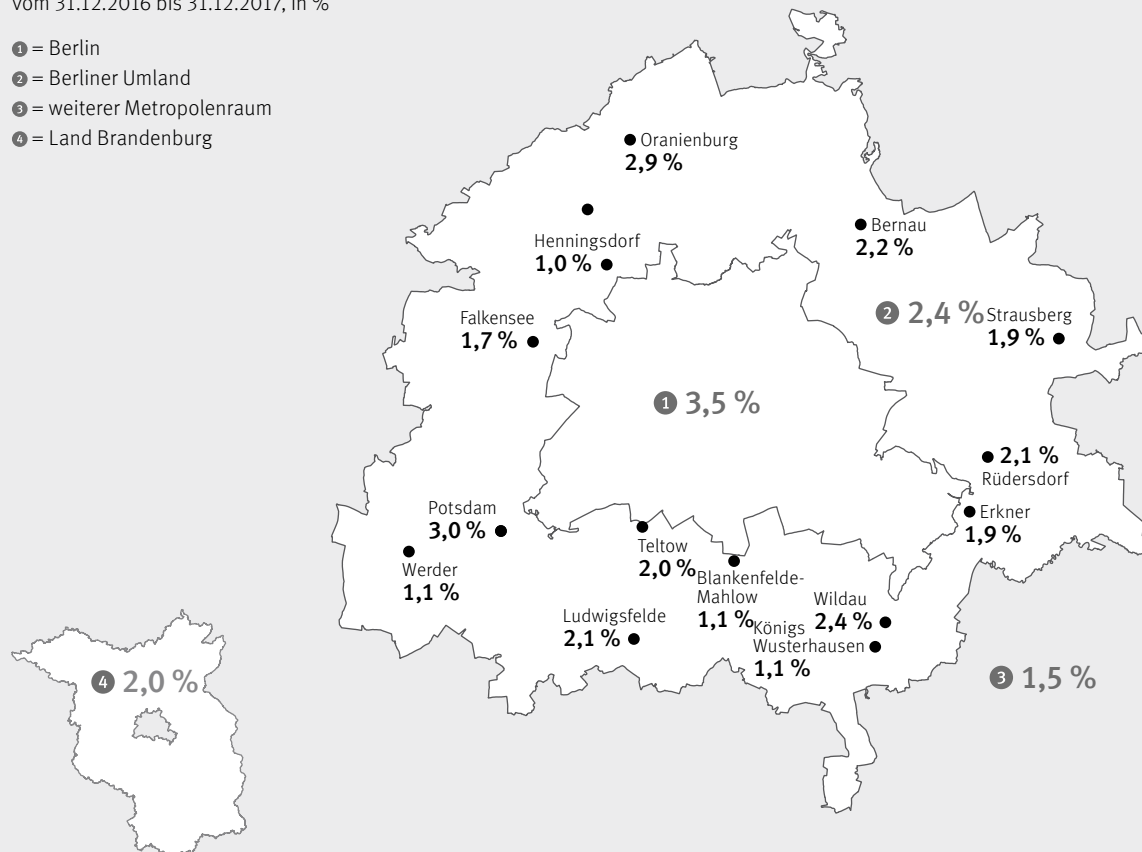
Überdurchschnittliche Mietsteigerungsraten von mehr als 2,0 Prozent wurden für knapp ein Viertel der erfassten Orte (11 von 48) sowohl im Berliner Umland als auch im weiteren Metropolitanraum ermittelt. Dazu zählten die kreisfreien Städte Potsdam (+3,0 %) und Frankfurt (Oder) mit einem Plus von 2,8 Prozent.

Insgesamt drei Gemeinden hatten Steigerungsraten von mindestens 3,0 Prozent. Angermünde stand 2017 mit einem Anstieg der Nettokaltmieten von 3,4 Prozent an erster Stelle, gefolgt von Rathenow und Potsdam mit einer Steigerungsrate von jeweils 3,0 Prozent. Eine überdurchschnittliche Mietendynamik wurde außer den genannten Städten für Oranienburg (+2,9 %), Eberswalde (+2,8 %) und Wildau (+2,4 %) sowie für Bernau, Zehdenick, Rüdersdorf und Ludwigsfelde mit

VERÄNDERUNG DER BESTANDSMIETEN DER MITGLIEDSUNTERNEHMEN DES BBU in ausgewählten Orten des Berliner Umlandes, 2017 gegenüber 2016, in %

Veränderung der Nettokaltmieten
vom 31.12.2016 bis 31.12.2017, in %

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



Quelle und Grafik: BBU

©BBU

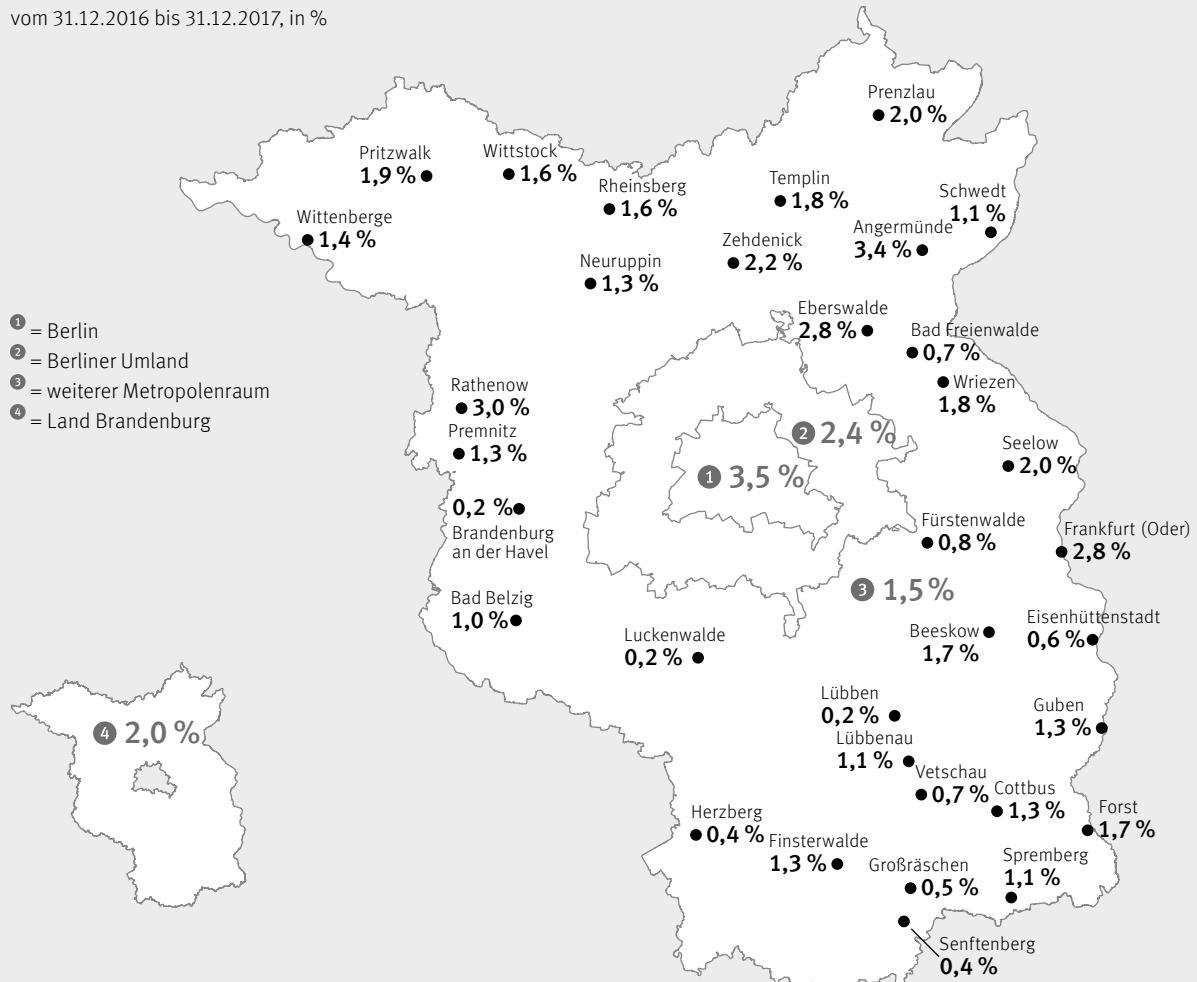
Steigerungsraten von 2,1 bis 2,2 Prozent festgestellt. Die durchschnittlichen Nettokaltmieten lagen in einigen dieser Städte aber selbst nach dieser Erhöhung noch unter dem landesweiten Durchschnittswert bei den Mitgliedsunternehmen des BBU im Land Brandenburg von 5,03 €/m². Neben Frankfurt (Oder) wurden für Rathenow, Zehdenick und Rüdersdorf weiterhin durchschnittliche Nettokaltmieten unterhalb der Fünf-Euro-Marke ermittelt.

Mieten im Land Brandenburg insgesamt günstiger als in Berlin

Die divergierende Mietentwicklung in den verschiedenen Regionen und Teilmärkten des Landes Brandenburg wird stark durch die jeweilige Entfernung zu Berlin, der heterogenen wirtschaftlichen Entwicklung in diesen Städten und der damit verbundenen unterschiedlichen Nachfragesituation beeinflusst. Während sich die Nettokaltmieten in einigen an Berlin angrenzenden Städten auf oder teilweise sogar über dem Berliner Niveau bewegen, sorgen der Angebotsüberhang und die geringere Nachfrage in den berlinfernen Regionen in vielen brandenburgischen Gemeinden für weitaus niedrigere

VERÄNDERUNG DER BESTANDSMIETEN DER MITGLIEDSUNTERNEHMEN DES BBU
in ausgewählten Orten des weiteren Metropolitanraums, 2017 gegenüber 2016, in %

Veränderung der Nettokaltmieten
vom 31.12.2016 bis 31.12.2017, in %



Quelle und Grafik: BBU

© BBU

Mieten. Die Differenz des Mietendurchschnitts bei den Brandenburger Mitgliedsunternehmen des BBU (5,03 €/m²) im Vergleich zu den Berliner Wohnungsunternehmen (5,98 €/m²) von zuletzt knapp 16 Prozent zeigt einmal mehr, wie günstig Mietwohnen in Brandenburg nach wie vor ist.

DURCHSCHNITTLICHE NETTOKALTMIETE IM BESTAND DER MITGLIEDSUNTERNEHMEN DES BBU im Land Brandenburg nach Gemeinden, 2017 im Vergleich zu 2016					
Gemeinde	Mittelwert €/m ² Wohnfläche monatlich am:		Differenz Mittelwert 2017 zu 2016 €/m ² Wohnfläche monatlich		Anzahl erfasster Wohnungen
	31. 12. 2017	31. 12. 2016	absolut	in %	
Angermünde	5,24	5,07	0,17	3,4	769
Bad Belzig	4,92	4,87	0,05	1,0	1.762
Bad Freienwalde (Oder)	4,44	4,41	0,03	0,7	2.102
Beeskow	4,68	4,60	0,08	1,7	1.226
Bernau bei Berlin	5,47	5,35	0,12	2,2	4.646
Blankenfelde-Mahlow	5,70	5,64	0,06	1,1	979
Brandenburg an der Havel	4,76	4,75	0,01	0,2	14.841
Cottbus	4,80	4,74	0,06	1,3	25.285
Eberswalde	5,23	5,09	0,14	2,8	8.367
Eisenhüttenstadt	4,83	4,80	0,03	0,6	10.560
Erkner	4,90	4,81	0,09	1,9	3.051
Falkensee	6,09	5,99	0,10	1,7	1.626
Finsterwalde	4,67	4,61	0,06	1,3	4.729
Forst (Lausitz)	4,79	4,71	0,08	1,7	2.144
Frankfurt (Oder)	4,70	4,57	0,13	2,8	15.977
Fürstenwalde/Spree	4,95	4,91	0,04	0,8	4.393
Großräschen	4,42	4,40	0,02	0,5	1.848
Guben	4,78	4,72	0,06	1,3	5.406
Hennigsdorf	5,19	5,14	0,05	1,0	8.223
Herzberg (Elster)	4,49	4,47	0,02	0,4	2.530
Königs Wusterhausen	5,39	5,33	0,06	1,1	5.818
Lübben (Spreewald)	5,13	5,12	0,01	0,2	2.950
Lübbenau/Spreewald	4,53	4,48	0,05	1,1	5.407
Luckenwalde	4,87	4,86	0,01	0,2	1.528
Ludwigsfelde	5,39	5,28	0,11	2,1	6.679
Neuruppin	4,76	4,70	0,06	1,3	5.505
Oranienburg	5,32	5,17	0,15	2,9	6.565
Potsdam	5,83	5,66	0,17	3,0	35.135
Premnitz	4,68	4,62	0,06	1,3	2.308
Prenzlau	5,00	4,90	0,10	2,0	5.640
Pritzwalk	4,28	4,20	0,08	1,9	2.065
Rathenow	4,79	4,65	0,14	3,0	4.697
Rheinsberg	5,10	5,02	0,08	1,6	1.045
Rüdersdorf bei Berlin	4,86	4,76	0,10	2,1	2.581

Fortsetzung der Tabelle auf der nächsten Seite ›

DURCHSCHNITTLICHE NETTOKALTMIETE IM BESTAND DER MITGLIEDSUNTERNEHMEN DES BBU im Land Brandenburg nach Orten, 2017 im Vergleich zu 2016					
Ort	Mittelwert €/m ² Wohnfläche monatlich am:		Differenz Mittelwert 2017 zu 2016 €/m ² Wohnfläche monatlich		Anzahl erfasster Wohnungen
	31.12.2017	31.12.2016	absolut	in %	
Schwedt/Oder	4,75	4,70	0,05	1,1	12.849
Seelow	4,58	4,49	0,09	2,0	1.296
Senftenberg	4,96	4,94	0,02	0,4	6.585
Spremberg	4,81	4,76	0,05	1,1	2.501
Strausberg	4,91	4,82	0,09	1,9	6.343
Teltow	6,13	6,01	0,12	2,0	3.774
Templin	5,13	5,04	0,09	1,8	2.942
Vetschau/Spreewald	4,39	4,36	0,03	0,7	1.726
Werder (Havel)	5,31	5,25	0,06	1,1	1.490
Wildau	6,00	5,86	0,14	2,4	2.194
Wittenberge	4,46	4,40	0,06	1,4	4.287
Wittstock/Dosse	4,45	4,38	0,07	1,6	2.469
Wriezen	4,62	4,54	0,08	1,8	1.260
Zehdenick	4,70	4,60	0,10	2,2	1.677
Land Brandenburg gesamt*	5,03	4,93	0,10	2,0	283.100
Berliner Umland**	5,53	5,40	0,13	2,4	90.233
Weiterer Metropolitanraum**	4,77	4,70	0,07	1,5	177.751

* Für 15.116 Wohnungen liegen die Angaben nur für den Gesamtbestand im Land Brandenburg vor.
** auf dieser regionalen Ebene Auswertung auf Basis der oben aufgeführten Gemeinden

Quelle: BBU ©BBU

Neuvertragsmieten

Die Analyse der Neuvertragsmieten der Mitgliedsunternehmen des BBU im Land Brandenburg basiert auf rund 20.300 im Jahr 2017 neu abgeschlossenen Mietverträgen im nicht preisgebundenen Wohnungsbestand. Dabei wird analog zu den Bestandsmieten neben sechs verschiedenen Baualtersklassen auch nach der Lage der Wohnungen und deren Sanierungsstand differenziert. Die Baualtersklasse ab 2012 und hier speziell der Erstbezug von Wohnungen wird seit 2016 erhoben.

Die detaillierten Ergebnisse der Befragung für die Landkreise und kreisfreien Städte und für 45 Gemeinden im Land Brandenburg können im Mitgliederbereich des Internetangebots des BBU heruntergeladen werden. Hierbei ist zu beachten, dass die in den jeweiligen Berichtsjahren neu vermieteten Wohnungen hinsichtlich der Wohnlagen, des Sanierungsstands und der Mieten voneinander abweichen können. Zwar werden bei den detaillierten Auswertungen auf kleinräumiger Ebene die jeweiligen Vorjahreswerte ausgewiesen. Allerdings ist im Gegensatz zu den Bestandsmieten ein direkter Vergleich der Mietwerte nur bedingt möglich. Da die neuvermieteten erstbezogenen Wohnungen in der Regel für eine weitaus höhere Nettokaltmiete vermietet werden als die wiedervermieteten Bestandswohnungen, und die Zahl der im Rahmen des Erstbezugs neu vermieteten Wohnungen von Jahr zu Jahr stark schwankt, weist der BBU im Rahmen dieses Marktmonitors auf Ebene der Teilregionen Berliner Umland und weiterer Metropolenraum und der Landkreise zum zweiten Mal zusätzlich auch die Entwicklung der Neuvertragsmieten bei den Bestandswohnungen ohne Erstbezug aus.

Insgesamt repräsentieren die Mitgliedsunternehmen des BBU im Land Brandenburg, die sich an der Befragung beteiligt haben, einen Wohnungsbestand von rund 283.000 Wohnungen.

Zahl der Neuvermietungen in der Mehrzahl der Landkreise / kreisfreien Städte rückläufig

Im Jahr 2017 wurden die Angaben von rund 20.300 neu abgeschlossenen Mietverträgen bei den Mitgliedsunternehmen des BBU im Land Brandenburg ausgewertet. Das sind knapp 2.000 Neuvermietungen weniger als im Jahr 2016. Wie bereits in den Vorjahren wurden dabei für den Landkreis Potsdam-Mittelmark mit 368 Neuverträgen die wenigsten Neuvermietungen ermittelt. Die kreisfreie Stadt Cottbus stand mit 2.537 Neuverträgen weiterhin an der Spitze. Insgesamt hat die Zahl der Neuvermietungen nicht nur absolut, sondern auch bezogen auf den preisfreien Wohnungsbestand im Jahr

2017 abgenommen. Für Brandenburg insgesamt wurde 2017 eine Neuvermietungsquote von 8,0 Prozent (2016: 8,9 %) ermittelt. Im Berliner Umland lag sie bei 7,6 Prozent, im weiteren Metropolenraum bei 8,7 Prozent.

Die niedrigste Neuvermietungsquote hatte 2017 erneut der Landkreis Potsdam-Mittelmark mit 6,7 Prozent, gefolgt von der Landeshauptstadt Potsdam mit 7,0 Prozent. Im Gegensatz zum Vorjahr lagen die Neuvermietungsquoten auch in den kreisfreien Städten Frankfurt (Oder) (7,6 %) und Brandenburg an der Havel (7,5 %) unter dem landesweiten Durchschnitt. Die höchste Neuvermietungsrate von 11,4 Prozent fand sich zum wiederholten Mal in Cottbus, gefolgt vom Landkreis Havelland (10,4 %).

Am stärksten war der Rückgang der Neuvermietungsquote 2017 im Landkreis Elbe-Elster (-2,7 Prozentpunkte (PP)), sowie in den kreisfreien Städten Frankfurt (Oder) (-1,8 PP) und Brandenburg an der Havel (-1,7 PP). Einen leichten Anstieg von neu vermieteten Wohnungen hatten lediglich die Landkreise Spree-Neiße (+1,5 PP) und Ostprignitz-Ruppin (+0,6 PP).

Neuvertragsmieten der BBU-Mitgliedsunternehmen im Land Brandenburg 2017 stärker gestiegen als die Bestandsmieten

Die Neuvertragsmieten bei den Mitgliedsunternehmen des BBU im Land Brandenburg lagen im Jahr 2017 im Durchschnitt bei 5,61 €/m² (2016: 5,54 €/m²). Dies entspricht einem Anstieg von 3,5 Prozent gegenüber dem Vorjahr. Damit erhöhten sich die Neuvertragsmieten erneut stärker als die Bestandsmieten (+2,0 %).

Der Anstieg der Neuvertragsmieten im Jahr 2017 wurde stark durch die Verschiebungen bei der Anzahl der Vermietungen in den unteren und oberen Mietpreissegmenten beeinflusst. Während die Zahl der Neuvermietungen in den unteren Mietpreissegmenten deutlich abnahm, blieb sie in den oberen Preissegmenten weitgehend stabil. Für die unteren Preissegmente in den Baualtersklassen 1949 bis 1990, die 80 Prozent aller Neuvermietungen ausmachten, wurde 2017 eine durchschnittliche Nettokaltmiete von 5,35 €/m² ermittelt. Die Steigerung von 2,9 Prozent gegenüber dem Vorjahr (5,20 €/m²) war damit bei einem Großteil der Neuvermietungen der Mitgliedsunternehmen des BBU vergleichsweise niedrig. Allerdings ging die Zahl der Neuvermietungen in diesen Marktsegmenten um gut zehn Prozent zurück, während sie in den oberen Mietpreissegmenten ab Baujahr 2001 mit einer durchschnittlichen Nettokaltmiete von 8,75 €/m² insgesamt praktisch unverändert blieb.

Ohne die im Rahmen des Erstbezugs neu vermieteten Wohnungen, für die eine durchschnittliche Neuvertragsmiete von 9,13 €/m² ermittelt wurde, betrug die durchschnittliche Nettokaltmiete bei wiedervermieteten Bestandswohnungen im Jahr 2017 lediglich 5,54 €/m² (Vergleichswert 2016: 5,33 €/m²). Allerdings lag die Steigerungsrate der nur wiedervermieteten Bestandswohnungen mit einem Plus von 3,9 Prozent über der Steigerungsrate der Neuvertragsmieten

insgesamt. Zurückzuführen ist diese Differenz auf die Abnahme von hochpreisigen erstbezogenen Wohnungen um rund 26 Prozent gegenüber dem Vorjahr. Dies zog das für das Jahr 2017 ermittelte Niveau aller Neuvertragsmieten im Vorjahresvergleich tendenziell nach unten. In der Folge war die prozentuale Veränderung der gesamten Neuvertragsmieten niedriger als ausschließlich bei den wiedervermieteten Bestandswohnungen.

NEUVERTRAGSMIETEN DER MITGLIEDSUNTERNEHMEN DES BBU im Land Brandenburg 2016 bis 2017							
Anzahl und Mittelwert €/m ² Wohnfläche, nettokalt pro Monat							
Region	Neuvermietungen (WE)	2017 (ohne Erstbezug*)			2016*** (ohne Erstbezug)	Differenz 2017 zu 2016 (ohne Erstbezug*)	
		Minimum**	Mittelwert	Maximum**	Mittelwert	absolut	in %
Berliner Umland	6.214	4,00	6,44 (6,29)	11,93	6,22 (6,04)	0,22 (0,25)	3,5 (4,1)
Weiterer Metropolitanraum	14.072	3,16	5,25 (5,21)	8,53	5,09 (5,05)	0,16 (0,16)	3,1 (3,2)
Land Brandenburg	20.286	3,16	5,61 (5,54)	11,93	5,42 (5,33)	0,19 (0,21)	3,5 (3,9)

* Werte in Klammern ohne Berücksichtigung von erstbezogenen Wohnungen in den Jahren 2016 und 2017
 ** Minimum / Maximum: Niedrigster bzw. höchster unternehmensbezogener Mittelwert in einzelnen Marktsegmenten
 *** Anpassung der Vorjahreswerte durch Änderungen im BBU-Mitgliederbestand

Quelle: BBU © BBU

Rund 31 Prozent der Neuvertragsabschlüsse im Jahr 2017 entfielen auf das Berliner Umland. Mit einer durchschnittlichen Nettokaltmiete von 6,44 €/m² und einer Steigerungsrate von 3,5 Prozent stiegen die Neuvertragsmieten erneut stärker an als im weiteren Metropolitanraum (+3,1 %). Zurückzuführen ist diese Differenz vor allem auf den überdurchschnittlichen Anstieg der Neuvertragsmieten in den an Berlin angrenzenden Landkreisen Oberhavel und Teltow-Fläming, der insbesondere durch neu gebaute erstbezogene Wohnungen geprägt war. Ohne die im Rahmen des Erstbezugs neu vermieteten Wohnungen betrug die durchschnittliche Nettokaltmiete der wiedervermieteten Bestandswohnungen im Berliner Umland 6,29 €/m² (Vergleichswert 2016: 6,04 €/m²).

Im weiteren Metropolitanraum lag der durchschnittliche Mietpreis bei Neuvertragsabschlüssen im Jahr 2017 (5,25 €/m²) weiterhin deutlich unter dem des Berliner Umlands. Die Differenz betrug gut 18 Prozent. Dabei kommt die nach wie vor vorhandene unterschiedliche Nachfragesituation auf den beiden Teilmärkten zum Tragen. Während im Berliner Umland das freie Wohnungsangebot durch die Nähe zu Berlin und der damit verbundenen steigenden Nachfrage immer weiter sinkt,

sind viele Gebiete des weiteren Metropolitanraums weiterhin von hohen Leerständen betroffen.

Auch für den weiteren Metropolitanraum wurde die durchschnittliche Nettokaltmiete der wiedervermieteten Bestandswohnungen ohne die im Rahmen des Erstbezugs neu vermieteten Wohnungen ermittelt. Danach errechnet sich für 2017 ein durchschnittlicher Mietpreis von 5,21 €/m² (Vergleichswert 2016: 5,05 €/m²).

Neuvertragsmiete in der Landeshauptstadt Potsdam weiterhin an erster Stelle

Die Zahl der Neuvermietungen auf Ebene der Landkreise und kreisfreien Städte schwankte 2017 zwischen 368 Neuverträgen in Potsdam-Mittelmark und 2.537 in der kreisfreien Stadt Cottbus.

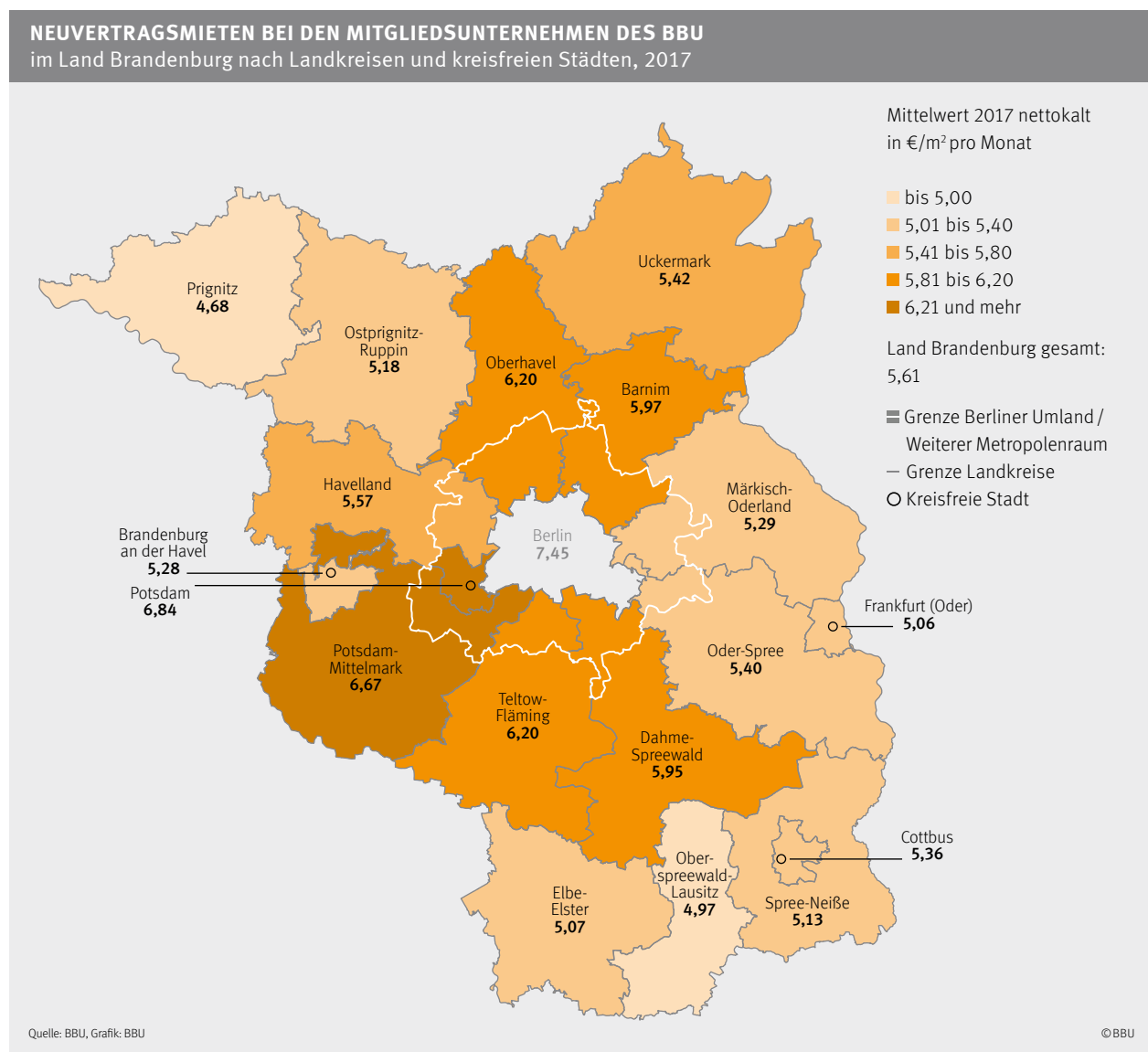
Die Spanne der durchschnittlichen Neuvertragsmieten bei den Mitgliedsunternehmen des BBU reichte von 4,68 €/m² in der Prignitz bis zu 6,84 €/m² in der Landeshauptstadt Potsdam. An zweithöchster Stelle folgte erneut der Landkreis Potsdam-Mittelmark mit durchschnittlich 6,67 €/m². Sowohl

Potsdam als auch Potsdam-Mittelmark waren damit noch deutlich vom Berliner Niveau von zuletzt 7,45 €/m² entfernt. Mit einigem Abstand folgten mit ebenfalls überdurchschnittlichen Nettokaltmieten bei Neuvermietungen die Landkreise Oberhavel und Teltow-Fläming (jeweils 6,20 €/m²), Barnim (5,97 €/m²) und Dahme-Spreewald (5,95 €/m²).

Die niedrigsten durchschnittlichen Neuvertragsmieten von unter 5,00 €/m² nettokalt wurden 2017 neben der Prignitz für Oberspreewald-Lausitz (4,97 €/m²) ermittelt. Die kreisfreie

Stadt Frankfurt (Oder) lag mit einer durchschnittlichen Neuvertragsmiete von 5,06 €/m² in der Rangfolge an drittletzter Stelle, noch vor den Landkreisen Elbe-Elster (5,07 €/m²) und Spree-Neiße (5,13 €/m²).

Im Jahr 2017 reichte die Spanne der unternehmensdurchschnittlichen Neuvertragsmieten bei den Mitgliedsunternehmen des BBU in einzelnen Marktsegmenten von 3,16 €/m² im Landkreis Oder-Spree bis zu 11,93 €/m² im Landkreis Oberhavel.



NEUVERTRAGSMIETEN DER MITGLIEDSUNTERNEHMEN DES BBU

im Land Brandenburg nach Landkreisen und kreisfreien Städten, vom 01. 01. 2017 bis 31. 12. 2017

Mittelwert in €/m² Wohnfläche, nettokalt pro Monat

Landkreis / Kreisfreie Stadt	Neuvermietungen Anzahl gesamt	Minimum* €/m ²	Mittelwert €/m ²	Maximum* €/m ²
Brandenburg an der Havel	1.025	4,13	5,28	8,33
Cottbus	2.537	3,88	5,36	8,30
Frankfurt (Oder)	1.062	4,14	5,06	7,58
Potsdam	2.135	4,50	6,84	10,62
Barnim	1.099	4,50	5,97	8,56
Dahme-Spreewald	843	4,00	5,95	9,83
Elbe-Elster	554	4,13	5,07	7,50
Havelland	632	3,98	5,57	11,53
Märkisch-Oderland	1.045	3,74	5,29	7,72
Oberhavel	1.481	4,00	6,20	11,93
Oberspreewald-Lausitz	1.413	3,27	4,97	8,40
Oder-Spree	1.466	3,16	5,40	8,50
Ostprignitz-Ruppin	815	3,89	5,18	6,96
Potsdam-Mittelmark	368	4,52	6,67	9,52
Prignitz	571	3,74	4,68	7,27
Spree-Neiße	730	3,99	5,13	7,30
Teltow-Fläming	850	4,02	6,20	10,00
Uckermark	1.660	3,50	5,42	8,53
Berliner Umland	6.214	4,00	6,44	11,93
Weiterer Metropolitanraum	14.072	3,16	5,25	8,53
Land Brandenburg gesamt	20.286	3,16	5,61	11,93

* Minimum / Maximum: Niedrigster bzw. höchster unternehmensbezogener Mittelwert in einzelnen Marktsegmenten

Quelle: BBU

© BBU

Anstieg der Neuvertragsmieten der wiedervermieteten Bestandswohnungen im Landkreis Elbe-Elster am niedrigsten

Die durchschnittliche Nettokaltmiete der wiedervermieteten Bestandswohnungen im Bestand der Brandenburger Mitgliedsunternehmen des BBU (5,54 €/m²) war im Jahr 2017 erneut günstiger als die Neuvertragsmiete inklusive der erstbezogenen Wohnungen insgesamt (5,61 €/m²). Zurückzuführen ist das auf die deutlich teureren Neuvertragsmieten im Erstbezug von durchschnittlich 9,13 €/m².

Allerdings lag die Steigerungsrate der nur wiedervermieteten Bestandswohnungen mit einem Plus von 3,9 Prozent über der Steigerungsrate der Neuvertragsmieten insgesamt (+3,5 %). Zurückzuführen ist diese Differenz auf die Abnahme der deutlich teureren erstbezogenen Wohnungen im Jahr 2017

um rund 26 Prozent gegenüber dem Vorjahr. Da weniger hochpreisige Neuvertragsmieten von Erstbezügen in die Auswertung miteinfließen als noch im Jahr 2016, zog dies das für das Jahr 2017 ermittelte Niveau aller Neuvertragsmieten im Vorjahresvergleich tendenziell nach unten. In der Folge war die prozentuale Veränderung der gesamten Neuvertragsmieten niedriger als ausschließlich bei den wiedervermieteten Bestandswohnungen.

In einigen Landkreisen machte sich dieser Rückgang von erstbezogenen Wohnungen besonders stark bemerkbar. Dazu zählen insbesondere die Landkreise Dahme-Spreewald, Havelland und Potsdam-Mittelmark, aber auch die kreisfreien Städte Potsdam und Frankfurt (Oder). Dadurch war in diesen Landkreisen und kreisfreien Städten die Steigerungsrate der Neuvertragsmieten insgesamt deutlich niedriger als ohne erstbezogene Wohnungen.

Einen gegenteiligen Effekt erzeugte der Anstieg von erstbezogenen Wohnungen im Jahr 2017 gegenüber dem Vorjahr. Da bei den betroffenen Landkreisen mehr hochpreisige Neuvertragsmieten von Erstbezügen in die Auswertung miteinfließen als noch im Jahr 2016, war die Steigerung der gesamten Neuvertragsmieten höher als ausschließlich bei den wiedervermieteten Bestandswohnungen. Das galt insbesondere für die Landkreise Teltow-Fläming und Oberhavel.

Die niedrigsten Steigerungsraten bei den wiedervermieteten Bestandswohnungen im Jahr 2017 gegenüber dem Vorjahr wurden für die berlinferneren Gebiete ermittelt, und zwar in den Landkreisen Elbe-Elster (+0,8 %) sowie Spree-Neiße und Märkisch-Oderland (jeweils +1,2 %). Dort lagen zugleich die durchschnittlichen Neuvertragsmieten der wiedervermieteten Wohnungen weiterhin unter dem landesweiten Durchschnitt.

NEUVERTRAGSMIETEN DER MITGLIEDSUNTERNEHMEN DES BBU

im Land Brandenburg nach Landkreisen und kreisfreien Städten, 2016 bis 2017

Mittelwert in €/m² Wohnfläche, nettokalt pro Monat

Landkreis/ kreisfreie Stadt	Neuvertragsmieten 2017 insgesamt (ohne Erstbezug**)	Neuvertragsmieten 2016* insgesamt (ohne Erstbezug**)	Veränderung 2017 zu 2016 insgesamt (ohne Erstbezug**)
Stadt Brandenburg an der Havel	5,28 (5,28)	5,13 (5,13)	2,9 (2,9)
Stadt Cottbus	5,36 (5,33)	5,20 (5,16)	3,1 (3,3)
Stadt Frankfurt (Oder)	5,06 (5,05)	4,93 (4,88)	2,6 (3,5)
Stadt Potsdam	6,84 (6,64)	6,72 (6,44)	1,8 (3,1)
Barnim	5,97 (5,97)	5,65 (5,63)	5,7 (6,0)
Dahme-Spreewald	5,95 (5,95)	5,94 (5,72)	0,2 (4,0)
Elbe-Elster	5,07 (5,02)	4,98 (4,98)	1,8 (0,8)
Havelland	5,57 (5,55)	5,39 (5,21)	3,3 (6,5)
Märkisch-Oderland	5,29 (5,25)	5,19 (5,19)	1,9 (1,2)
Oberhavel	6,20 (5,97)	5,66 (5,56)	9,5 (7,4)
Oberspreewald-Lausitz	4,97 (4,97)	4,87 (4,87)	2,1 (2,1)
Oder-Spree	5,40 (5,38)	5,35 (5,28)	0,9 (1,9)
Ostprignitz-Ruppin	5,18 (5,18)	4,96 (4,93)	4,4 (5,1)
Potsdam-Mittelmark	6,67 (6,54)	6,63 (6,40)	0,6 (2,2)
Prignitz	4,68 (4,68)	4,59 (4,56)	2,0 (2,6)
Spree-Neiße	5,13 (5,09)	5,11 (5,03)	0,4 (1,2)
Teltow-Fläming	6,20 (5,99)	5,72 (5,72)	8,4 (4,7)
Uckermark	5,42 (5,28)	5,27 (5,12)	2,8 (3,1)
Land Brandenburg	5,61 (5,54)	5,42 (5,33)	3,5 (3,9)
Berliner Umland	6,44 (6,29)	6,22 (6,04)	3,5 (4,1)
Weiterer Metropolitanraum	5,25 (5,21)	5,09 (5,05)	3,1 (3,2)

* Anpassung der Vorjahreswerte durch Änderungen im BBU-Mitgliederbestand

** Werte in Klammern ohne Berücksichtigung von erstbezogenen Wohnungen in den Jahren 2016 und 2017

Quelle: BBU

© BBU

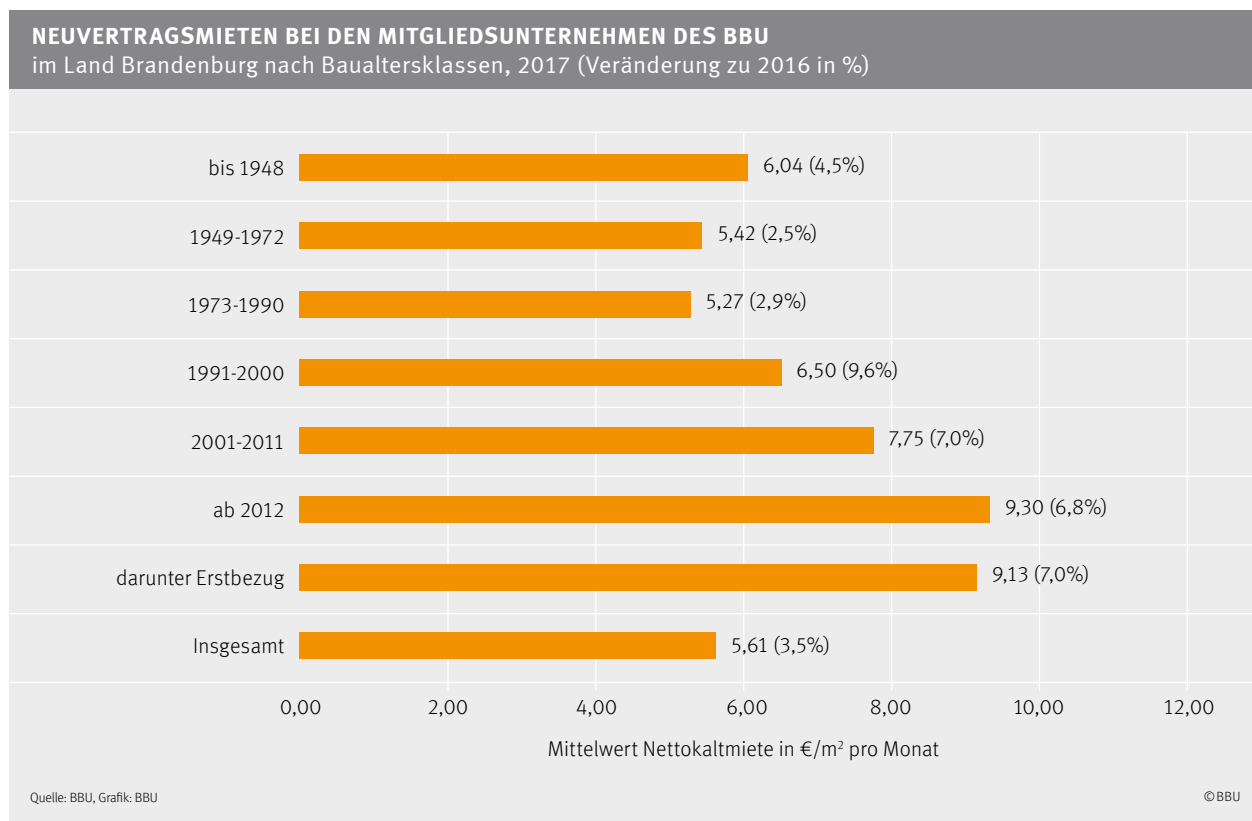
Neuvertragsmieten in den Baualtersklassen 1949 bis 1990 am geringsten angestiegen

Auch im Jahr 2017 konzentrierte sich der überwiegende Anteil der Neuvermietungen bei den Mitgliedsunternehmen des BBU auf die günstigeren Bestandswohnungen der Baualtersklassen 1949 bis 1990. Insgesamt gut 80 Prozent aller Neuvermietungen entfielen auf diese Marktsegmente. Mit durchschnittlich 5,35 €/m² war damit sowohl die durchschnittliche Nettokaltmiete der neuvermieteten Wohnungen als auch die Steigerungsrate gegenüber dem Vorjahr (+2,9 %) bei einem Großteil der Neuvermietungen der Mitgliedsunternehmen des BBU vergleichsweise niedrig. Allerdings ging bei diesem Bestand die Zahl der Neuvermietungen um zehn Prozent gegenüber dem Vorjahr zurück, während sie in den oberen Mietpreissegmenten ab Baujahr 1991 nahezu unverändert blieb.

Die Neuvertragsmieten in den Baualtersklassen ab 1991 wiesen erneut ein überdurchschnittliches Preisniveau auf (Baujahr 1991 bis 2000: 6,50 €/m²; Baujahr 2001 bis 2011: 7,75 €/m², Baujahr ab 2012: 9,30 €/m²). Dabei waren die Rahmen dieses Marktmonitors zum zweiten Mal erfassten erstbezogenen Wohnungen mit einer durchschnittlichen Nettokaltmiete von 9,13 €/m² rund 63 Prozent teurer als die neuvermieteten Wohnungen insgesamt. Auch die prozentualen Veränderungen der Neuvertragsmieten im Vorjahresvergleich waren in diesen jüngeren Baualtersklassen etwa doppelt so hoch wie im Landesdurchschnitt.

Sowohl eine überdurchschnittlich starke Mietsteigerungsrate gegenüber dem Vorjahr (+4,5 %) als auch eine über dem Landesdurchschnitt liegende mittlere Nettokaltmiete von 6,04 €/m² wiesen zudem die neuvermieteten Altbauten bis Baujahr 1948 auf. Deren Anteil betrug rund 13 Prozent aller Neuvermietungen.

NEUVERTRAGSMIETEN DER MITGLIEDSUNTERNEHMEN DES BBU im Land Brandenburg nach Baualtersklassen, 2015 bis 2017							
Anzahl und Mittelwert in €/m ² Wohnfläche, nettokalt pro Monat							
Baujahr	Anzahl Neuvermietungen (WE)			Nettokaltmiete in €/m ²			Veränderung '17 zu '16 in %
	2015	2016	2017	2015	2016*	2017	
bis 1948	2.616	2.648	2.573	5,62	5,78	6,04	4,5
1949 – 1972	8.834	9.011	8.241	5,23	5,29	5,42	2,5
1973 – 1990	9.347	9.154	8.066	5,04	5,12	5,27	2,9
1991 – 2000	445	550	523	5,96	5,93	6,50	9,6
ab 2001	407	875	883	8,38	8,48	8,75	3,2
nachrichtlich:							
1949 – 1990	18.181	18.165	16.307	5,13	5,20	5,35	2,9
2001 – 2011	407	135	311	8,38	7,24	7,75	7,0
ab 2012**	-	740	572	-	8,71	9,30	6,8
darunter Erstbezug**	-	630	437	-	8,53	9,13	7,0
Preisfreie Wohnungen insgesamt	21.649	22.238	20.286	5,27	5,42	5,61	3,5
* Anpassung der Vorjahreswerte durch Änderungen im BBU-Mitgliederbestand ** Erfassung erstmals im Jahr 2016							
Quelle: BBU ©BBU							



Neuvertragsmieten in den mittleren Wohnlagen am günstigsten

Die Neuvertragsmieten der Bestände in den mittleren Wohnlagen der Mitgliedsunternehmen des BBU im Land Brandenburg stellten 2017 mit gut 57 Prozent aller Neuvermietungen den größten Anteil. Sowohl die durchschnittliche Neuvertragsmiete (5,44 €/m²) als auch die Steigerungsrate gegenüber dem Vorjahr (+3,2 %) lag in diesem Segment unter dem landesweiten Durchschnitt.

Rund 41 Prozent der neu begründeten Mietverhältnisse entfielen auf Wohnungen in guten Wohnlagen. Die durchschnittliche Nettokaltmiete lag 2017 mit 5,81 €/m² über dem Durchschnitt. Allerdings wurde auch für diese Bestände eine unterdurchschnittliche Steigerungsrate bei Neuvermietung von im Schnitt 2,7 Prozent ermittelt.

Lediglich gut zwei Prozent aller Neuvermietungen entfielen auf Wohnungen in einfachen Wohnlagen. Aufgrund zu geringer Fallzahlen und starker Veränderungen der Zahl der Neuvermietungen im Berliner Umland (+133 %) und im weiteren Metropolitanraum (-40 %) wird die prozentuale Veränderung der Neuvertragsmieten zum Vorjahr in diesem Marktsegment nicht ausgewiesen.

Im Land Brandenburg insgesamt nahm die Zahl der Neuvermietungen im Jahr 2017 gegenüber dem Vorjahr in allen Wohnlagen ab. Am stärksten war dabei der Rückgang in den mittleren Wohnlagen, und zwar um gut elf Prozent.

NEUVERTRAGSMIETEN DER MITGLIEDSUNTERNEHMEN DES BBU

im Land Brandenburg nach Wohnlagen, 2015 bis 2017

 Anzahl und Mittelwert in €/m² Wohnfläche nettokalt pro Monat

Wohnlage	Baujahr	Anzahl Neuverträge (WE)			Anteil Neuverträge (in %)			Nettokaltmiete (in €/m ²)			Differenz Nettokaltmiete ('17 zu '16 in %)
		2015	2016	2017	2015	2016	2017	2015	2016*	2017	
gut	Berliner Umland	3.037	3.314	3.339	14,0	14,9	16,5	5,83	6,32	6,44	1,9
	Weiterer Metropolitanraum	5.286	5.528	5.047	24,0	24,9	24,9	5,13	5,27	5,40	2,5
	Land Brandenburg	8.323	8.842	8.386	38,4	39,8	41,3	5,38	5,66	5,81	2,7
mittel	Berliner Umland	3.214	3.053	2.642	14,8	13,7	13,0	6,04	6,14	6,36	3,6
	Weiterer Metropolitanraum	9.486	9.829	8.778	43,8	44,2	43,3	4,94	5,00	5,17	3,4
	Land Brandenburg	12.700	12.882	11.420	58,7	57,9	56,3	5,22	5,27	5,44	3,2
einfach	Berliner Umland	119	100	233	0,5	0,4	1,1	5,46	5,32	7,56	**
	Weiterer Metropolitanraum	507	414	247	2,3	1,9	1,2	4,55	4,87	4,86	**
	Land Brandenburg	626	514	480	2,9	2,3	2,4	4,72	4,96	6,17	**
Land Brandenburg gesamt		21.649	22.238	20.286	100	100	100	5,27	5,42	5,61	3,5
Berliner Umland		6.370	6.467	6.214	29	29	31	5,93	6,22	6,44	3,5
Weiterer Metropolitanraum		15.279	15.771	14.072	71	71	69	4,99	5,09	5,25	3,1

* Anpassung der Vorjahreswerte durch Änderungen im BBU-Mitgliederbestand

** aufgrund zu geringer Fallzahlen kein Ausweis von Veränderungen

Quelle: BBU, Grafik: BBU

©BBU

Neuvertragsmieten bei den Mitgliedsunternehmen des BBU weisen große Preisspanne auf

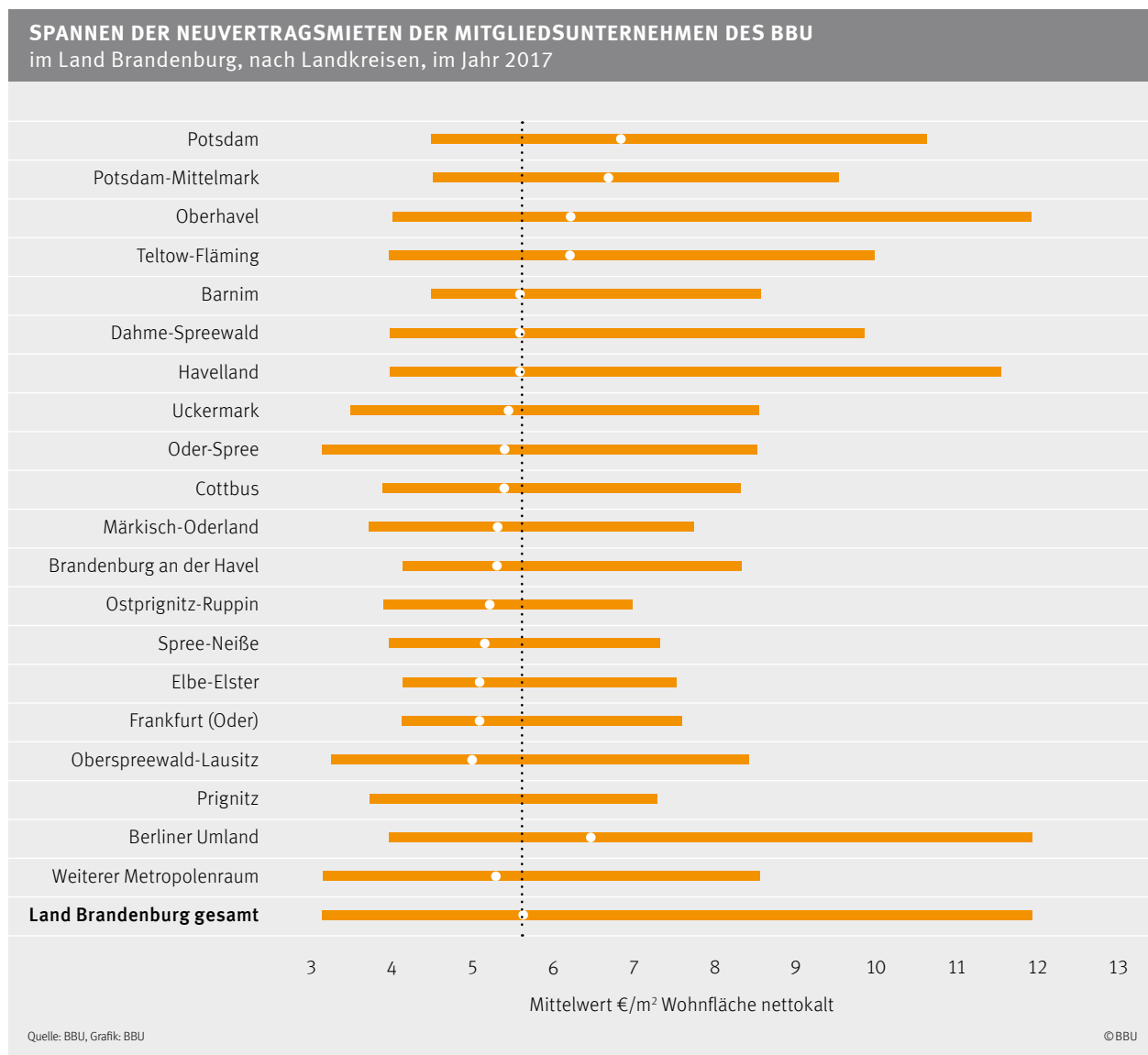
Der Überblick über die Preisspannen der Neuvertragsmieten auf Ebene der Landkreise und kreisfreien Städte zeigt bei den Mitgliedsunternehmen des BBU im Land Brandenburg ein breites Spektrum an Wohnungsangeboten.

Der Mittelwert der Neuvertragsmieten pro Quadratmeter Wohnfläche nettokalt lag 2017 nur noch in den Landkreisen Prignitz und Oberspreewald-Lausitz unter 5,00 Euro. Im Gegensatz zum Vorjahr wurde in den Landkreisen Elbe-Elster und Ostprignitz-Ruppin sowie in Frankfurt (Oder) mittlerweile die Fünf-Euro-Marke überschritten. In sechs weiteren Landkreisen und kreisfreien Städten lagen die Nettokaltmieten bei Neuvermietungen teilweise noch deutlich unter 5,50 €/m². Dazu zählten die Landkreise Spree-Neiße, Märkisch-Oderland, Oder-Spree und Uckermark sowie die kreisfreien Städte Brandenburg an der Havel (5,28 €/m²) und Cottbus (5,36 €/m²).

In den Landkreisen Prignitz und Havelland konnten in einzelnen Marktsegmenten auch Wohnungen mit Nettokaltmieten von weniger als 4,00 €/m² angemietet werden.

Lediglich für die Landeshauptstadt Potsdam (6,84 €/m²), mit einigem Abstand gefolgt von den Landkreisen Oberhavel und Teltow-Fläming (jeweils 6,20 €/m²) sowie Potsdam-Mittelmark (6,67 €/m²) wurde ein höherer Durchschnittswert als 6,00 €/m² ermittelt.

Unternehmensdurchschnittliche Spitzenwerte bei Neuvermietungen in einzelnen Marktsegmenten von mehr als 10,00 €/m² wurden in einzelnen Marktsegmenten nur für Potsdam und die Landkreise Oberhavel, Havelland und Teltow-Fläming ermittelt. Hierbei handelte es sich überwiegend um neuvermietete Wohnungen der jüngeren Baujahre ab 2012.



Neuvertragsmieten in den Gemeinden des Berliner Umlands am höchsten

Bei den Neuvertragsmieten der Mitgliedsunternehmen des BBU auf Gemeindeebene zeigten sich, ebenso wie bei den Bestandsmieten, auch 2017 deutliche Unterschiede zwischen dem Berliner Umland und dem weiteren Metropolitanraum.

Bei gut einem Drittel der erfassten Orte (16 von 45) lagen die durchschnittlichen monatlichen Nettokaltmieten bei Neuverträgen über dem landesweiten Mittelwert von 5,61 €/m². Davon lagen zwölf Orte im Berliner Umland. Im weiteren Metropolitanraum hatten lediglich Eberswalde, Fürstenwalde/

Spree, Prenzlau und Luckenwalde überdurchschnittliche Neuvertragsmieten. In Templin entsprach die durchschnittliche Nettokaltmiete bei Neuvermietungen dem landesweiten Durchschnitt.

In der Mehrzahl der erfassten Orte (28 von 45 Orten) lagen die Nettokaltmieten bei Neuvertragsabschlüssen im Jahr 2017 unterhalb des Mittelwerts im Gesamtbestand der Mitgliedsunternehmen des BBU im Land Brandenburg von 5,61 €/m². Mit Ausnahme von Strausberg und Rüdersdorf bei Berlin zählten diese ausschließlich zum weiteren Metropolitanraum.

Anhand der Mietpreisstruktur in den Berliner Umlandgemeinden zeigt sich, dass die dortigen Neuvertragsmieten stark an die Entwicklung in Berlin gekoppelt sind. Die höchsten Neuvertragsmieten von mindestens 6,00 €/m² fanden sich 2017 ausschließlich in zehn Berliner Umlandgemeinden. An erster Stelle stand hier Falkensee (7,91 €/m²) mit einer höheren durchschnittlichen Neuvertragsmiete als in Berlin (7,45 €/m²). In Falkensee wurden allerdings ausschließlich sanierte Wohnungen neu vermietet. Die Landeshauptstadt Potsdam folgte mit durchschnittlich 6,84 €/m² an zweiter Stelle. Auch in Wildau (6,61 €/m²), Teltow (6,60 €/m²) und Blankenfelde-Mahlow (6,59 €/m²) wurde die Marke von 6,50 €/m² bei Neuvermietungen überschritten. Die höchsten durchschnittlichen Neuvertragsmieten von 6,00 bis 6,50 €/m² wurden außerdem für Oranienburg, Ludwigsfelde, Werder (Havel), Hennigsdorf und Königs Wusterhausen ermittelt.

Dabei waren die Spannen der unternehmensdurchschnittlichen Neuvertragsmieten in einzelnen Marktsegmenten auch 2017 in Oranienburg und Potsdam am größten. Die Werte schwankten in Oranienburg von 5,10 €/m² im Minimum und 11,93 €/m² im Maximum. In der Landeshauptstadt Potsdam reichte die Spanne von 4,50 €/m² bis 10,62 €/m².

Neuvertragsmieten in der Mehrzahl der Gemeinden des weiteren Metropolenraums günstiger als im landesweiten Durchschnitt

In der Mehrzahl der erfassten Gemeinden des weiteren Metropolenraums lagen die durchschnittlichen Nettokaltmieten bei Neuvermietungen dagegen unter dem landesweiten Durchschnittswert. Die niedrigsten Neuvertragsmieten von weniger als 5,00 €/m² wurden im Erhebungszeitraum 2017 ausschließlich für neun Gemeinden des weiteren Metropolenraums ermittelt. Dazu zählten Großbräschen (4,63 €/m²), Wittenberge und Pritzwalk (jeweils 4,68 €/m²). In der Rangfolge der Orte mit den niedrigsten Nettokaltmieten bei Neuvermietung folgten Vetschau/Spreewald, Wittstock/Dosse, Spremberg, Bad Freienwalde, Wriezen und Lübbenau/Spreewald mit Werten zwischen 4,77 €/m² und 4,94 €/m².

Auch die durchschnittlichen Neuvertragsmieten der im weiteren Metropolenraum gelegenen kreisfreien Städte Frankfurt (Oder) (5,06 €/m²), Brandenburg an der Havel (5,28 €/m²) und Cottbus (5,36 €/m²) lagen noch deutlich unterhalb des Durchschnittswerts der Neuvertragsmieten der Mitgliedsunternehmen des BBU im Land Brandenburg (5,61 €/m²).

Die detaillierten Auswertungen der Neuvertragsmietenstruktur für die ausgewerteten Gemeinden im Land Brandenburg können im Mitgliederbereich des Internetangebots des BBU heruntergeladen werden.

NEUVERTRAGSMIETEN DER MITGLIEDSUNTERNEHMEN DES BBU
 im Land Brandenburg nach Orten, 01.01.2017 bis 31.12.2017
Mittelwert in €/m² Wohnfläche, nettokalt pro Monat

Orte	Neuvermietungen Anzahl gesamt	Minimum* €/m ²	Mittelwert €/m ²	Maximum* €/m ²
Angermünde	71	4,55	5,47	5,58
Bad Belzig	14	5,13	5,52	7,50
Bad Freienwalde (Oder)	161	4,35	4,86	6,00
Bernau bei Berlin	325	4,90	5,92	8,56
Blankenfelde-Mahlow	64	5,89	6,59	9,00
Brandenburg an der Havel	1.025	4,13	5,28	8,33
Cottbus	2.537	3,88	5,36	8,30
Eberswalde	757	4,50	5,98	7,60
Eisenhüttenstadt	809	3,16	5,14	7,23
Erkner	185	5,10	5,85	7,21
Falkensee	112	5,68	7,91	11,53
Finsterwalde	422	4,60	5,06	7,50
Forst (Lausitz)	122	4,50	5,24	5,73
Frankfurt (Oder)	1.062	4,14	5,06	7,58
Fürstenwalde/Spree	392	4,00	5,79	8,50
Großräschen	115	3,91	4,63	5,01
Guben	405	4,60	5,25	7,30
Hennigsdorf	460	5,31	6,10	9,81
Königs Wusterhausen	370	4,00	6,00	9,83
Lübben (Spreewald)	259	5,10	5,48	5,73
Lübbenau/Spreewald	412	3,27	4,94	8,40
Luckenwalde	125	4,02	5,74	5,96
Ludwigsfelde	522	4,97	6,36	10,00
Neuruppin	394	4,90	5,48	6,96
Oranienburg	563	5,10	6,45	11,93
Potsdam	2.135	4,50	6,84	10,62
Premnitz	178	3,98	5,17	6,50
Prenzlau	429	4,69	5,74	8,53
Pritzwalk	181	3,74	4,68	7,27
Rathenow	342	4,20	5,02	6,50
Rheinsberg	84	4,72	5,42	5,88
Rüdersdorf bei Berlin	176	4,92	5,37	6,06
Schwedt/Oder	929	3,50	5,21	6,90
Senftenberg	537	4,38	5,16	6,58
Spremberg	200	3,99	4,83	5,90

Fortsetzung der Tabelle auf der nächsten Seite ›

NEUVERTRAGSMIETEN DER MITGLIEDSUNTERNEHMEN DES BBU
im Land Brandenburg nach Orten, 01.01.2017 bis 31.12.2017 (Fortsetzung)

Mittelwert in €/m² Wohnfläche, nettokalt pro Monat

Orte	Neuvermietungen Anzahl gesamt	Minimum* €/m ²	Mittelwert €/m ²	Maximum* €/m ²
Strausberg	459	4,65	5,51	8,77
Teltow	249	5,97	6,60	9,52
Templin	231	3,84	5,61	6,71
Vetschau/Spreewald	148	4,36	4,77	4,95
Werder (Havel)	60	4,52	6,32	8,50
Wildau	192	6,35	6,61	8,50
Wittenberge	390	3,84	4,68	6,15
Wittstock/Dosse	229	4,15	4,79	5,59
Wriezen	111	3,74	4,87	5,35
Zehdenick	186	4,00	5,13	7,00
Land Brandenburg insgesamt	20.286	3,16	5,61	11,93
Berliner Umland	6.214	4,00	6,44	11,93
Weiterer Metropolitanraum	14.072	3,16	5,25	8,53

* Minimum / Maximum: Niedrigster bzw. höchster unternehmensbezogener Mittelwert in einzelnen Marktsegmenten

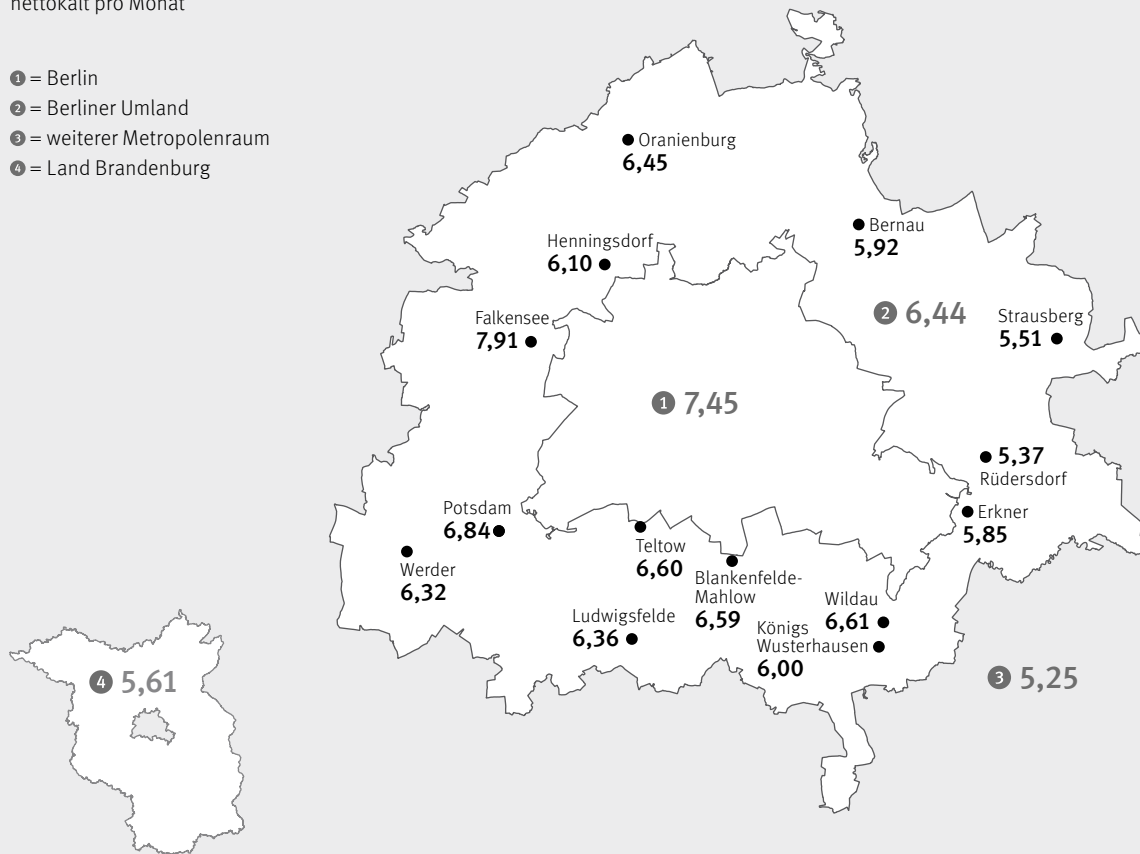
Quelle: BBU

©BBU

NEUVERTRAGSMIETEN DER MITGLIEDUNTERNEHMEN DES BBU
in ausgewählten Orten des Berliner Umlandes, vom 01.01.2017 bis 31.12.2017

Mittelwert 2017 in €/m² Wohnfläche
nettokalt pro Monat

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



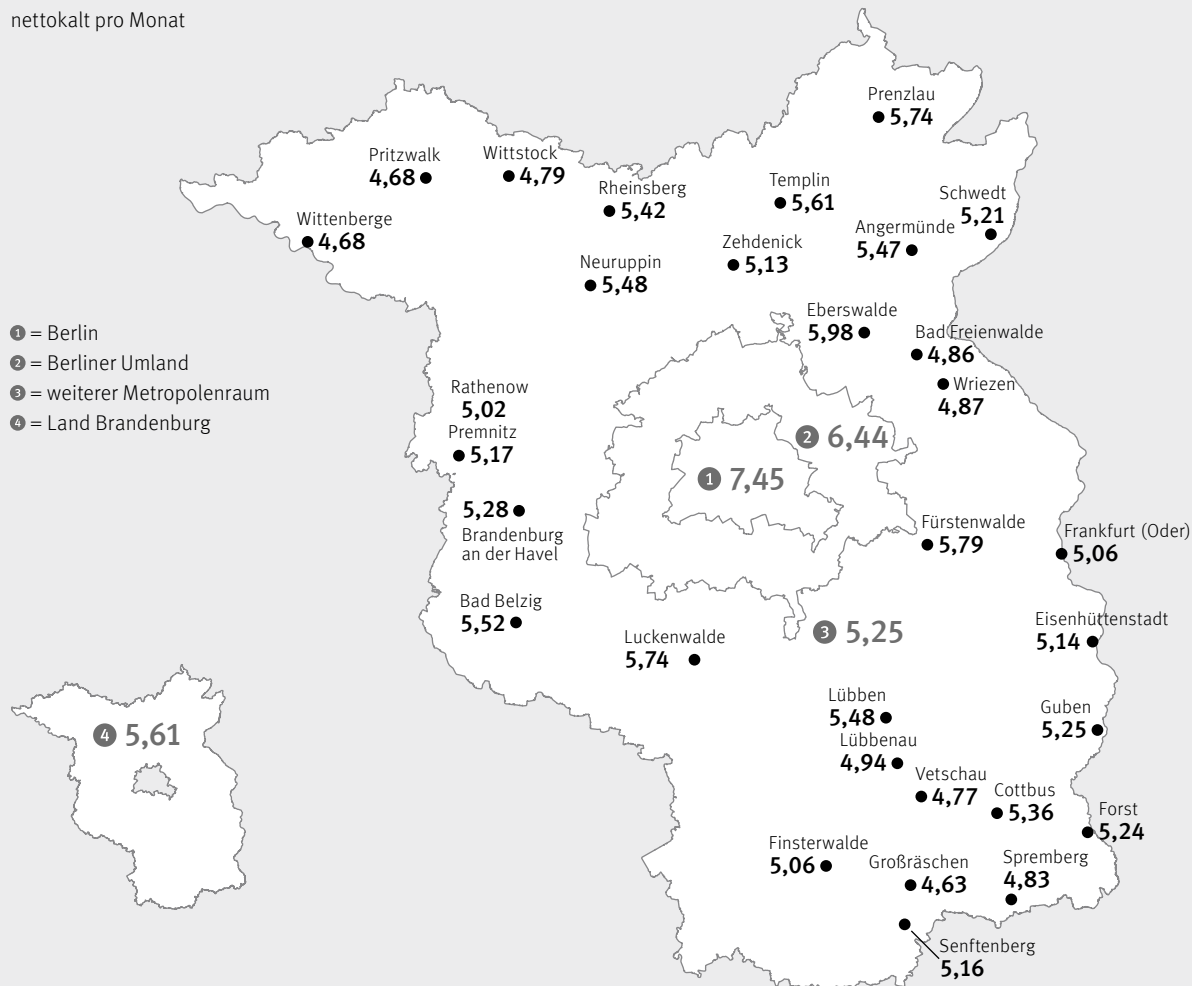
Quelle und Grafik: BBU

©BBU

NEUVERTRAGSMIETEN DER MITGLIEDSUNTERNEHMEN DES BBU

in ausgewählten Gemeinden des weiteren Metropolitanraums, vom 01.01.2017 bis 31.12.2017

Mittelwert 2017 in €/m² Wohnfläche
nettokalt pro Monat



Quelle und Grafik: BBU

©BBU

Abgerechnete Betriebskosten

Betriebskosten 2016 höher als im Vorjahr

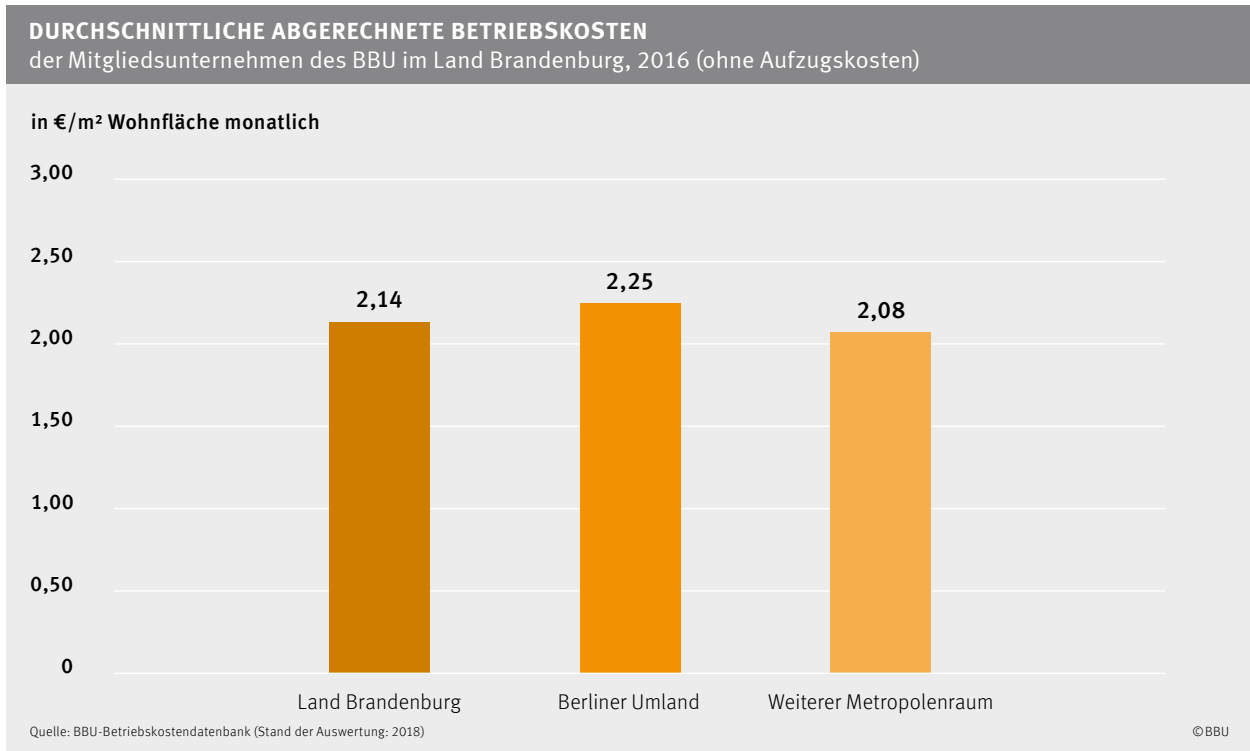
Im Land Brandenburg sind bei den BBU-Mitgliedsunternehmen die abgerechneten Betriebskosten für das Jahr 2016 knapp zwei Prozent (+0,04 €/m²) gegenüber 2015 gestiegen. Damit zahlten die Mieterinnen und Mieter im Jahr 2016 im Durchschnitt 2,14 €/m² pro Monat.

Zwischen den Jahren 1995 und 2016 stiegen die abgerechneten Betriebskosten bei den BBU-Mitgliedsunternehmen im Land Brandenburg nur leicht. Die abgerechneten Betriebskosten erhöhten sich insgesamt um knapp drei Prozent (+0,06 €/m²). Dass die abgerechneten Betriebskosten im Gebäudebestand nur moderat gestiegen sind ist dem effektiven Betriebskostenmanagement der BBU-Mitgliedsunternehmen im Land Brandenburg anzurechnen. Ein gutes Beispiel für den Erfolg dieses Managements sind wiederum die Betriebskosten für Heizung und Wärme. Die Wärmekosten sind im Vergleich zu 1995 gesunken, und zwar um drei Prozent (-0,03 €/m²) und blieben für die Mieter auf einem stabilen niedrigen Niveau.

Ein Grund dafür ist auch die Anstrengung der BBU-Mitgliedsunternehmen im Land Brandenburg bei der energetischen Modernisierung. Seit 1991 haben die Unternehmen mehr als sieben Milliarden Euro in den Wohnungsbestand investiert. Im Ergebnis sind bis zum Jahr 2016 mittlerweile mehr als 70 Prozent der Wohnungen von BBU-Mitgliedsunternehmen vollständig und knapp 20 Prozent teilweise modernisiert. Mit dieser Investitionsstrategie leisten die BBU-Mitgliedsunternehmen auch einen Beitrag zum Klimaschutz.

Der Erfolg des effektiven Betriebskostenmanagements zeigt sich auch bei den kalten Betriebskosten. Die konsequente Bewirtschaftungsstrategie führte dazu, dass auch im Jahr 2016 die Betriebskosten für Wasser/Abwasser (inkl. Niederschlagswasserentgelt, kurz NSW genannt) sowie Müll und Straßenreinigung unter denen von 1995 lagen. Die Wasserkosten lagen bei gut acht Prozent (-0,04 €/m²) unter den Kosten von 1995. Bei der Position Müll und Straßenreinigung erfolgte absolut ebenfalls eine Senkung von knapp 17 Prozent (-0,04 €/m²) im Vergleich zum Jahr 1995.

Auch im Land Brandenburg geht der BBU von einem moderaten Anstieg der Betriebskosten im Jahr 2017 aus. Zwar waren die Durchschnittstemperaturen im Jahr 2017 nahezu identisch zu denen im Jahr 2016 und die Energiepreise bei Fernwärme und Erdgas sind im Jahr 2017 ebenfalls gesunken. Im Gegenzug gab es jedoch einige Kostenverlagerungen bei den kalten Betriebskosten. Daher geht der BBU für 2017 von einer weitgehend stabilen Lage mit einem Anstieg der Betriebskosten auf durchschnittlich 2,15 €/m² pro Monat aus.



Betriebskosten im Berliner Umland 2016 auf dem Niveau des Vorjahres

Im Berliner Umland sind die abgerechneten Betriebskosten für das Jahr 2016 im Bestand der BBU-Mitgliedsunternehmen im Vergleich zum Vorjahr konstant geblieben. Im Durchschnitt zahlten die Mieterinnen und Mieter hier jetzt 2,25 €/m² pro Monat.

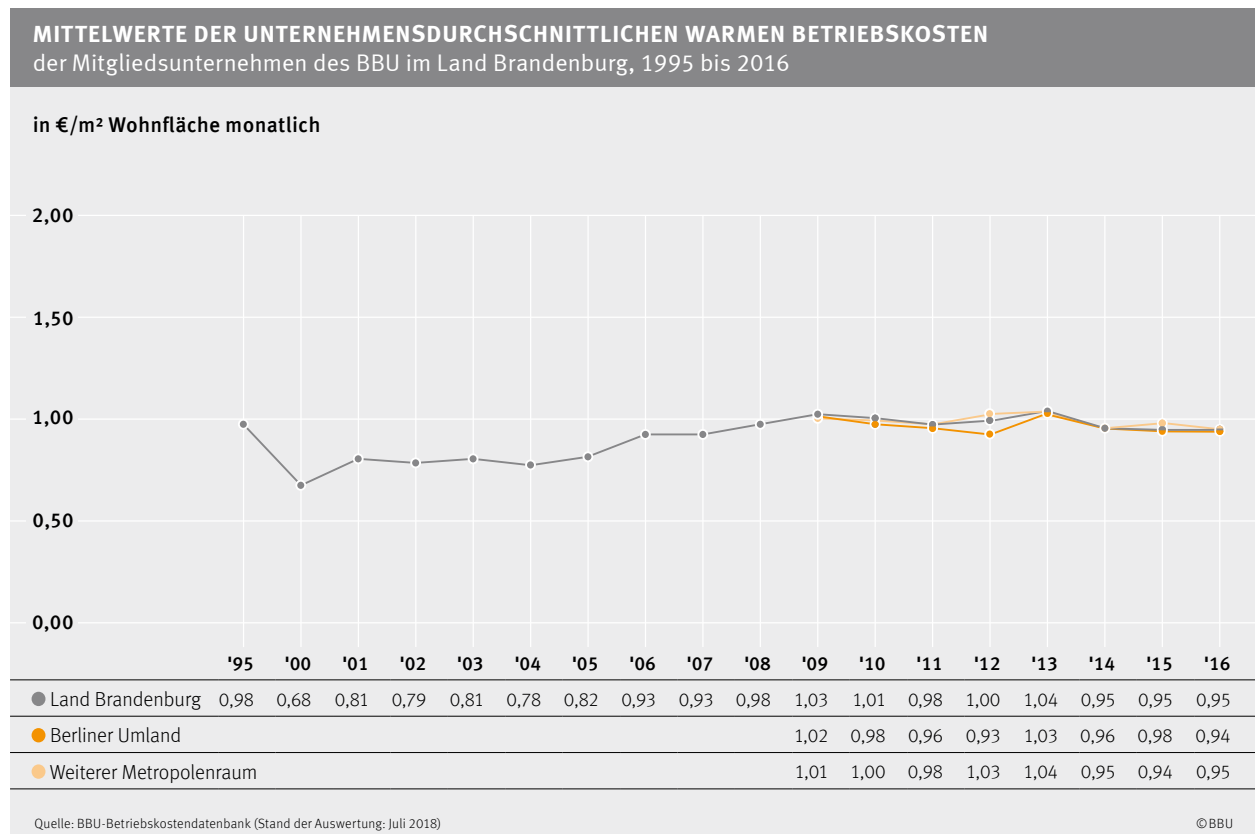
Bei Betrachtung des Zeitraumes von 2009 bis 2016 kann bei den BBU-Mitgliedsunternehmen lediglich ein geringer Anstieg der Betriebskosten festgestellt werden. Sie sind nur leicht um gut zwei Prozent (-0,05 €/m²) angewachsen. Der geringe Anstieg über einen Zeitraum von sieben Jahren ist auch das Ergebnis einer kontinuierlichen Vermeidungsstrategie die Wohnungsunternehmen, Mieterinnen und Mieter bei den von ihnen direkt beeinflussbaren Betriebskosten verfolgen. Der BBU konnte, im Vergleich zu 2009, bei seinen Mitgliedsunternehmen eine beachtliche Senkung der Kosten für Heizung und Warmwasser um knapp acht Prozent (-0,08 €/m²) feststellen.

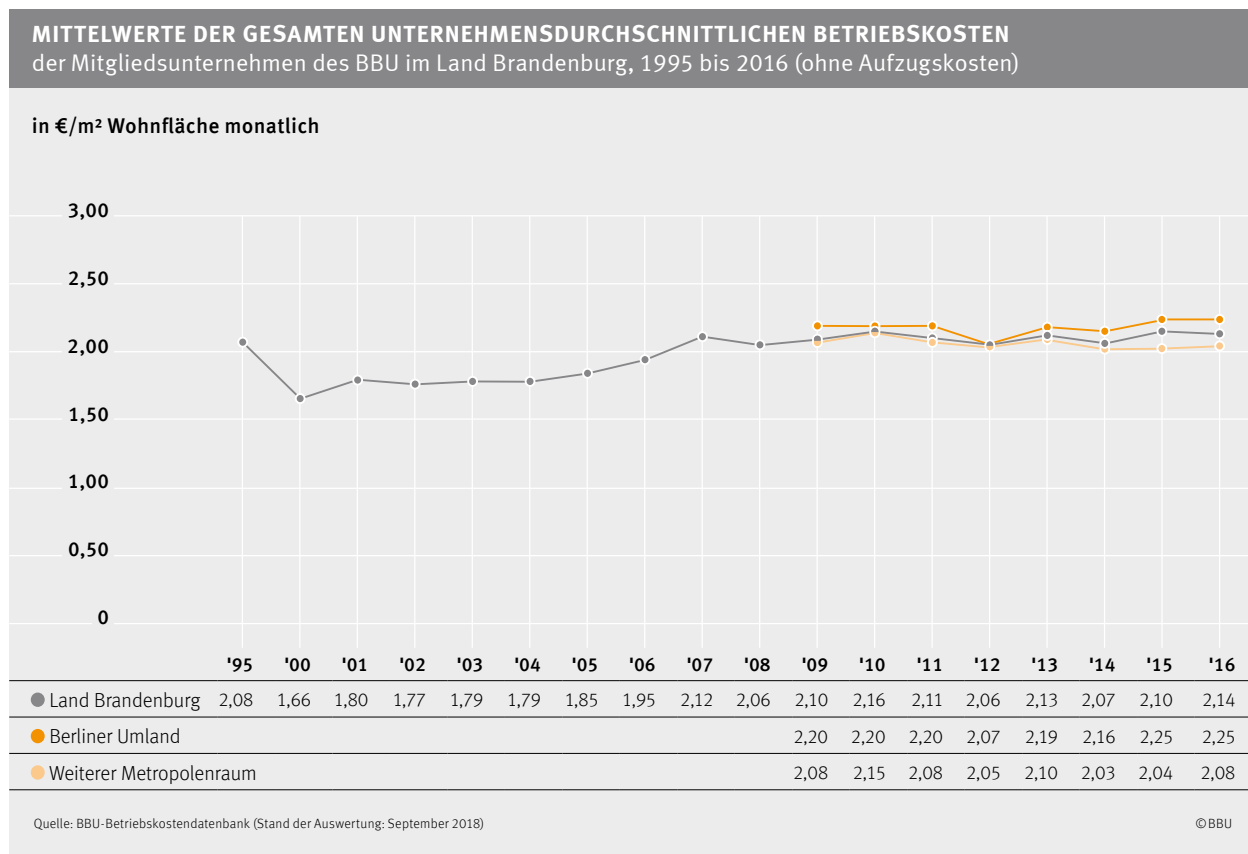
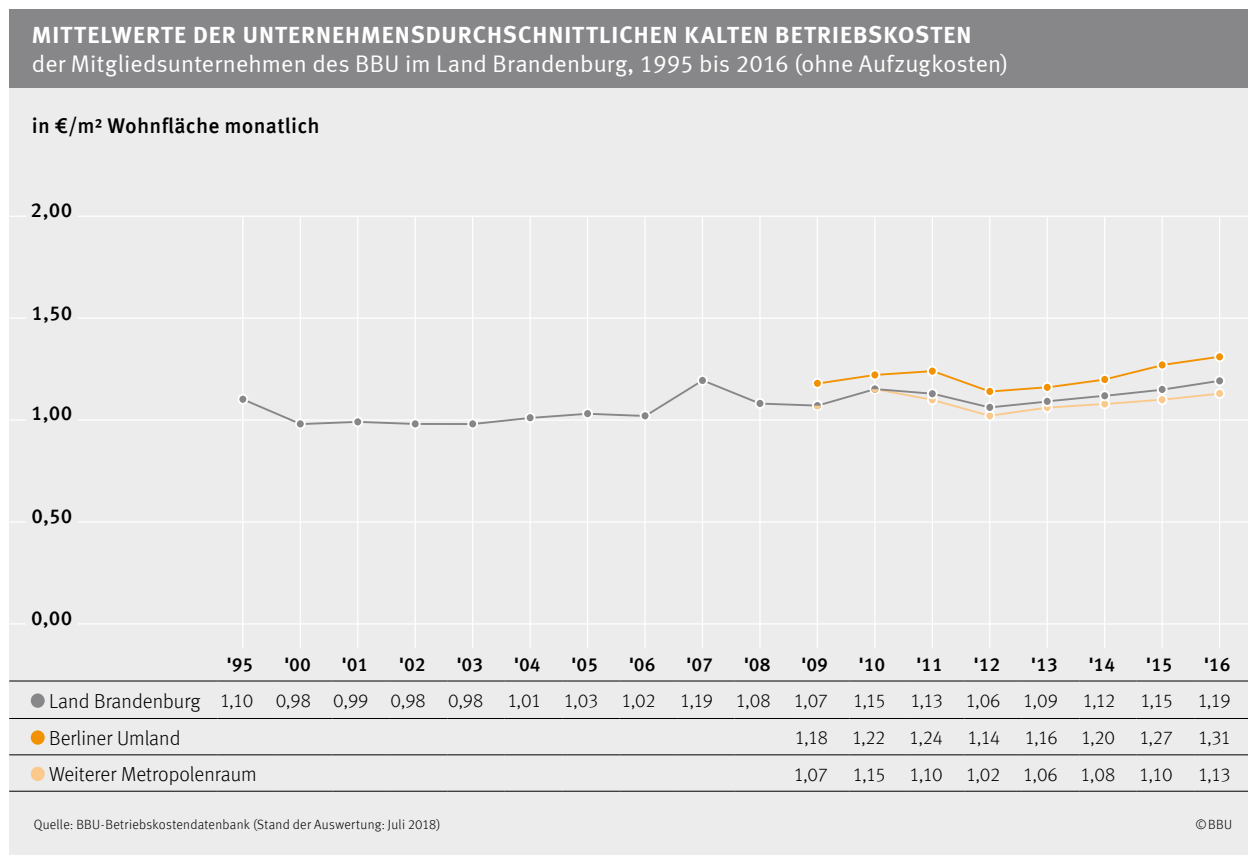
Betriebskosten im weiteren Metropolitanraum leicht angestiegen

Für den weiteren Metropolitanraum ergeben sich auch für das Berichtsjahr 2016 geringere abgerechnete kalte Betriebskosten als im Berliner Umland, während die warmen Betriebskosten annähernd gleich hoch sind.

Die abgerechneten Betriebskosten für das Jahr 2016 lagen in Wohnungen im weiteren Metropolitanraum bei den BBU-Mitgliedsunternehmen im Durchschnitt bei 2,08 €/m² pro Monat.

Die Wärmekosten fielen im Vergleich zu 2009 bei den Mitgliedsunternehmen des BBU sogar um knapp sechs Prozent (-0,06 €/m²) niedriger aus.





Fazit

Die Bestandsmieten bei den Mitgliedsunternehmen des BBU im Land Brandenburg entwickelten sich im Jahr 2017 etwas stärker als 2016. Im Vergleich zum Vorjahr stiegen die Nettokaltmieten durchschnittlich um 2,0 Prozent (2016: +1,6 %) auf 5,03 €/m² am 31. Dezember 2017.

Trotz der Nähe zu Berlin waren die durchschnittlichen Nettokaltmieten der Mitgliedsunternehmen des BBU im Berliner Umland (5,53 €/m²) weiterhin niedriger als bei den Berliner Wohnungsunternehmen, und zwar um 45 Cent pro Quadratmeter. Im Vergleich zum Vorjahr entspricht das einem Anstieg um 2,4 Prozent. Deutliche Unterschiede gab es weiterhin zur zu den Bestandsmieten der Mitgliedsunternehmen des BBU im weiteren Metropolitanraum. Ihre durchschnittliche Nettokaltmiete lag zum Jahresende 2017 mit 4,77 €/m² weiterhin noch unter der Fünf-Euro-Marke. Das sind 1,5 Prozent mehr als im Vorjahr. Zurückzuführen ist diese Differenz auf die unterschiedliche Nachfragesituation nach Wohnraum in den beiden Teilräumen.

Wie günstig Brandenburg als Mieterland ist, zeigten erneut die kleinräumigeren Auswertungen der Bestandsmieten. Von den 18 Landkreisen und kreisfreien Städten hatten zum Jahresende 2017 nur gut ein Drittel durchschnittliche Nettokaltmieten von über 5,00 €/m². Dazu zählten an vorderster Stelle die Landeshauptstadt Potsdam mit 5,83 €/m² sowie sechs ausschließlich an Berlin angrenzende Landkreise. In den übrigen Landkreisen und kreisfreien Städten bewegten sich die durchschnittlichen Nettokaltmieten zwischen 4,40 €/m² in der Prignitz und 4,87 €/m² in der Uckermark, wobei diese allerdings ortsbezogen weiterhin stark differierten. Dabei waren die Nettokaltmieten in der Mehrzahl der Berliner Umlandgemeinden höher als in den Gemeinden des weiteren Metropolitanraums. Dementsprechend wurden die höchsten durchschnittlichen Nettokaltmieten von mehr als 5,00 €/m² mit Ausnahme von Angermünde, Eberswalde, Templin, Lübben und Rheinsberg ausschließlich für an Berlin angrenzende Gemeinden ermittelt. Dazu zählten in der Rangfolge erneut die Städte Teltow (6,13 €/m²), Falkensee (6,09 €/m²), Wildau (6,00 €/m²) und an vierter Stelle Potsdam (5,83 €/m²). Demgegenüber wurden für sieben Gemeinden des weiteren Metropolitanraums durchschnittliche Nettokaltmieten von weniger als 4,50 €/m² ermittelt. Selbst in den kreisfreien Städten Frankfurt (Oder) (4,70 €/m²), Brandenburg an der Havel (4,76 €/m²) und Cottbus (4,80 €/m²) lagen die Nettokaltmieten weiterhin noch unterhalb des Durchschnittswerts im Gesamtbestand der Mitgliedsunternehmen des BBU im Land Brandenburg.

Die regionalen Disparitäten zwischen Berliner Umland und weiterem Metropolitanraum zeigten sich auch beim Abschluss von neuen Mietverträgen. Die Neuvertragsmieten bei den Mitgliedsunternehmen des BBU im Land Brandenburg lagen im Jahr 2017 im Durchschnitt bei 5,61 €/m². Dies entspricht einem Anstieg von 3,5 Prozent gegenüber dem Vorjahr. Damit erhöhten sich die Neuvertragsmieten erneut stärker als die Bestandsmieten. Mit einer durchschnittlichen Nettokaltmiete von 6,44 €/m² und einer Steigerungsrate von 3,5 Prozent stiegen dabei die Neuvertragsmieten im Berliner Umland erneut stärker an als im weiteren Metropolitanraum (+3,1 %). Im weiteren Metropolitanraum lag der durchschnittliche Mietpreis bei Neuvertragsabschlüssen im Jahr 2017 (5,25 €/m²) weiterhin deutlich unter dem des Berliner Umlands. Die Differenz betrug gut 18 Prozent.

Die Preisspannen der Neuvertragsmieten auf kleinräumiger Ebene zeigen ein breites Spektrum an Wohnungsangeboten. Die Differenz der durchschnittlichen Neuvertragsmieten reichte von 4,68 €/m² in der Prignitz bis zu 6,84 €/m² in der Landeshauptstadt Potsdam. Auf Gemeindeebene waren, ebenso wie bei den Bestandsmieten, deutliche Unterschiede zwischen dem Berliner Umland und dem weiteren Metropolitanraum erkennbar. Während die erfassten Gemeinden im Berliner Umland überwiegend überdurchschnittliche Neuvertragsmieten aufwiesen, lagen die Nettokaltmieten bei Neuvertragsabschlüssen in der Mehrzahl der erfassten Orte des weiteren Metropolitanraums unterhalb des Mittelwerts im Gesamtbestand der Mitgliedsunternehmen des BBU im Land Brandenburg von 5,61 €/m².

Die divergierende Mietenentwicklung in den verschiedenen Regionen und Teilmärkten des Landes Brandenburg wird stark durch die jeweilige Entfernung zu Berlin, der heterogenen wirtschaftlichen Entwicklung in diesen Städten und der damit verbundenen unterschiedlichen Nachfragesituation beeinflusst. Während sich die Nettokaltmieten in einigen an Berlin angrenzenden Städten auf oder teilweise sogar über dem Berliner Niveau bewegen, sorgen der Angebotsüberhang und die geringere Nachfrage in den berlinfernen Regionen in vielen brandenburgischen Gemeinden für weitaus niedrigere Mieten. Die Differenz des Mietendurchschnitts bei den Brandenburger Mitgliedsunternehmen des BBU (5,03 €/m²) im Vergleich zu den Berliner Wohnungsunternehmen (5,98 €/m²) von zuletzt knapp 16 Prozent zeigt einmal mehr, wie günstig Mietwohnen in Brandenburg nach wie vor ist.

III.4

Umsatz- und Preisentwicklung bei Immobilienverkäufen und Baulandpreisen im Land Brandenburg





III.4 Umsatz- und Preisentwicklung bei Immobilienverkäufen und Baulandpreisen im Land Brandenburg

Anhaltender Preisanstieg auf dem Grundstücksmarkt im Land Brandenburg

Die Zahl der Kaufverträge (35.312) stagnierte in Brandenburg im Jahr 2017 nahezu auf dem Vorjahreswert.¹ Sowohl im Berliner Umland (13.368) als auch im weiteren Metropolitanraum (21.944) konnten nur geringe Änderungen verzeichnet werden. Die größten Rückgänge bei Verkäufen musste der Landkreis Spree-Neiße (-15 %) verzeichnen, gefolgt von Oberspreewald-Lausitz (-9 %). In den kreisfreien Städten Potsdam (-5 %) und Frankfurt (Oder) (-7 %) setzte sich der rückläufige Trend des Vorjahres fort. Dagegen konnte in Cottbus mit 25 Prozent ein deutlicher Anstieg der Transaktionen registriert werden. Auch in Brandenburg an der Havel (+7 %) sowie im Landkreis Prignitz (+5 %) gab es eine Zunahme der Kauffälle.

Wie im Vorjahr erhöhte sich der Geldumsatz auch im Jahr 2017 um acht Prozent (435 Mio. €) auf nunmehr 5,866 Milliarden Euro. Vor allem im weiteren Metropolitanraum konnten die Umsätze mit zwölf Prozent (225 Mio. €) deutlich zulegen. Mit 1,73 Milliarden Euro liegt der dortige Anteil am gesamt umgesetzten Geld im Immobilienmarkt Brandenburgs bei circa 29 Prozent. Dagegen fiel der Anstieg im Berliner Umland mit sechs Prozent (210 Mio. €) moderater aus. Inklusiv Potsdam konnte in den Berlin nahen Gemeinden ein Geldumsatz von 3,756 Milliarden Euro erreicht werden, was einem Anteil von knapp zwei Drittel am Gesamtumsatz entspricht. Die größten Geldumsätze wurden in Potsdam (876 Mio. €), Schönefeld (248 Mio. €) und Bernau bei Berlin (167 Mio. €) verzeichnet.

UMSÄTZE AUF DEM IMMOBILIENMARKT im Land Brandenburg, 2017/2016									
	Kauffälle (Anzahl)			Geldumsatz (Mio. €)			Flächenumsatz (Hektar)		
	2017	2016	Veränd.	2017	2016	Veränd.	2017	2016	Veränd.
Grundstücksmarkt insgesamt ¹	35.312	35.761	-1%	5.866	5.431	8%	35.795	34.430	4%
Wohnimmobilienmarkt insgesamt ²	22.512	22.463	0%	3.968	3.534	12%	3.090	3.187	-3%
Grundstücke unbebaut	9.164	9.285	-1%	1.061	842	26%	1.841	1.832	0%
davon Wohnbauland ³	8.236	8.292	-1%	802	646	24%	1.212	1.192	2%
Grundstücke bebaut	13.207	13.594	-3%	3.689	3.577	3%	4.148	4.084	2%
davon Wohnbebauung ⁴	10.139	10.128	0%	2.408	2.195	10%	1.878	1.995	-6%
Wohnungs- und Teileigentum insgesamt	4.587	4.412	4%	793	716	11%	–	–	–
davon Eigentumswohnungen ⁵	4.137	4.043	2%	758	693	9%	–	–	–

¹ beinhaltet auch land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen ² der im Vergleich zu Berlin relativ geringe Anteil des Wohnimmobilienmarktes am Gesamtmarkt ist auf den hohen Anteil land- und forstwirtschaftlicher Flächen in Brandenburg zurückzuführen ³ beinhaltet nur Wohnbauland (ohne Gewerbebauland, Gemeinbedarfslflächen, land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen, Betriebs- und Geschäftsgrundstücke) ⁴ beinhaltet nur Wohnbebauung (ohne Wochenendhäuser, Geschäfts- und Verwaltungsgebäude, Gewerbe- und sonstige Gebäude) ⁵ beinhaltet nur Wohneigentum (ohne Teileigentum), ohne Paketverkäufe © BBU

Quelle: Grundstücksmarktbericht für das Land Brandenburg 2017, eigene Berechnungen

¹ Grundstücksmarktbericht für das Land Brandenburg 2017, Oberer Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Land Brandenburg, Juni 2018

Der mit den Kauffällen verbundene Flächenumsatz im Land Brandenburg erhöhte sich 2017 um circa vier Prozent auf 35.795 Hektar. Pro Transaktion ist dies ein durchschnittlicher Flächenumsatz von 1,01 Hektar (2016: 0,96 Hektar). Vor allem im Berliner Umland stieg der Flächenumsatz mit 27 Prozent deutlich, wohingegen im weiteren Metropolenraum die umgesetzte Fläche auf dem Vorjahresniveau blieb.

Auf dem Markt der Wohnimmobilien (Wohnbaulandgrundstücke, bebaute Grundstücke und Eigentumswohnungen) konnte bei einer annähernd gleichbleibenden Zahl an Kaufverträgen (22.512) der Geldumsatz um zwölf Prozent auf 3.968 Millionen Euro gesteigert werden. Hier zeigt sich bereits der anhaltende Druck in diesem Marktsegment, das fehlende Angebot hat die Preise in den letzten Jahren in die Höhe getrieben. Der Flächenumsatz verringerte sich nur geringfügig um drei Prozent auf 3.090 Hektar.

Baulandpreise für unbebautes Wohnbauland und Bodenrichtwerte

Hoher Preisanstieg für baureifes Wohnbauland im Berliner Umland

Im Jahr 2017 wurden im Land Brandenburg insgesamt 9.164 Kaufverträge für unbebaute Bauflächen abgeschlossen und somit fast genauso viele wie im Vorjahr. Bei ebenfalls stagnierenden Flächenumsätzen (1.841 Hektar) erhöhte sich der Geldumsatz um 26 Prozent auf 1.061 Millionen Euro. Dabei muss deutlich zwischen dem Berliner Umland (inkl. Potsdam) sowie dem weiteren Metropolitanraum differenziert werden. Im Berliner Umland sind unbebaute Bauflächen rar gesät, die Preise steigen. Dies wird an einer rückläufigen Transaktionszahl (-4 % auf 3.939 Kauffälle) bei gleichzeitig stark steigenden Geldumsätzen (+33 % auf 850 Mio. €) erkennbar. Im weiteren Metropolitanraum stagnierte dagegen die Anzahl der Verkäufe (5.225), der Geldumsatz nahm nur minimal zu (+3 % auf 211 Mio. €).

Innerhalb dieses Marktes haben die Wohnbaulandgrundstücke (individueller Wohnungsbau und Mehrfamilienhäuser) mit 90 Prozent aller Kaufverträge, 76 Prozent des gesamten Geldumsatzes sowie mit 66 Prozent an allen Flächen einen enorm hohen Stellenwert. Zwar konsolidierte sich die Anzahl an Transaktionen bei circa 8.240, gleichzeitig erhöhte sich aber der Geldumsatz um 24 Prozent auf 802 Millionen Euro. Der Flächenumsatz wurde nur minimal gesteigert auf 1.212 Hektar.

Im Landesdurchschnitt kostete der Quadratmeter baureifes Wohnbauland 106 Euro pro Quadratmeter (2016: 84 €/m²). Insbesondere im Berliner Umland hat sich der Preis seit 2012 mehr als verdoppelt (+110 %). Da sich im weiteren Metropolitanraum diese Entwicklung nicht annähernd so stark

vollzogen hat (+44 %), driften die Preise zwischen diesen zwei Strukturräumen zusehends auseinander (3,5:1 in 2017; 2,4:1 in 2012).

Prägend für die Entwicklung des Teilmarktes unbebautes Wohnbauland sind die Bauflächen für den individuellen Wohnungsbau. Die Zahl der Kauffälle stagnierte auf nahezu demselben Niveau wie im Vorjahr (-1 % auf 7.612). Räumliche Schwerpunkte waren dabei die Landkreise Teltow-Fläming (+15 % auf 930 Kauffälle), Oberhavel (+16 % auf 814) und Barnim (-7 % auf 798). Die Bodenpreise erhöhten sich in fast allen Regionen, im Berliner Umland (inkl. Potsdam) mit über 20 Prozent überdurchschnittlich stark.

Im Geschosswohnungsbau hat die Zahl an Kaufverträgen mit 624 wieder leicht zugelegt (+3 %). Der Geldumsatz erhöhte sich sogar um fast zwei Drittel auf 152 Millionen Euro, wohingegen der Flächenumsatz stark einbrach (-32 % auf 122 Hektar). Es lassen sich somit zwei interessante Entwicklungen festhalten. Zum einen werden die Flächen pro Transaktion kleiner, zum anderen nimmt der durchschnittliche Geldumsatz für jeden Kaufvertrag deutlich zu.

Die Entwicklung der Bodenpreise für Geschosswohnbauland ist stark durch das Berliner Umland und dort vor allem durch den Potsdamer Wohnungsmarkt geprägt. Im Jahr 2017 lag der landesweite durchschnittliche Bodenpreis bei 157 €/m² und damit 75 Prozent über seinem Vorjahreswert. Im Berliner Umland (ohne Potsdam) erhöhte sich der Kaufpreis um 65 Prozent auf 231 Euro pro Quadratmeter, in Potsdam sogar um fast 80 Prozent auf 637 Euro pro Quadratmeter. Spitzenreiter bei der Erhöhung der Bodenpreise für baureifes Geschosswohnbauland war aber der Teil des Berliner Umlandes im Landkreis Barnim. Hier wurden Zuwächse von über 300 Prozent je Quadratmeter verzeichnet.

UMSÄTZE FÜR DEN TEILMARKT UNBEBAUTES WOHNBAULAND									
im Land Brandenburg, 2017/2016									
	Kauffälle (Anzahl)			Geldumsatz (Mio. €)			Flächenumsatz (Hektar)		
	2017	2016	Veränd.	2017	2016	Veränd.	2017	2016	Veränd.
Individueller Wohnungsbau ¹	7.612	7.684	-1%	650	552	18%	1.090	1.012	8%
Geschosswohnungsbau ²	624	608	3%	152	94	62%	122	180	-32%
Insgesamt	8.236	8.292	-1%	802	646	24%	1.212	1.192	2%

¹ Bauland in Wohngebieten der offenen Bauweise
² Bauland für Mehrfamilienhäuser

Quelle: Grundstücksmarktbericht für das Land Brandenburg 2017 © BBU

Angleichung der Bodenrichtwerte im Bereich der Stadtgrenze Berlin-Brandenburg setzt sich fort

Im Land Brandenburg weisen die Bodenrichtwerte für Wohnbauland weiterhin eine große Spannweite auf. Die höchsten Richtwerte finden sich wie in den Vorjahren in den an Berlin angrenzenden Brandenburger Gemeinden. Die Angleichung der Bodenrichtwerte im Bereich der Stadtgrenze Berlin zu Brandenburg setzte sich auch 2017 fort.

Die Spitzenwerte reichten dabei von 350 Euro pro Quadratmeter (+17 %) in Glienicke/Nordbahn und 500 Euro pro Quadratmeter (+43 %) in Zeuthen (Landkreis Dahme-Spreewald) bis zu 660 Euro pro Quadratmeter (+31 %) in Kleinmachnow (Landkreis Potsdam-Mittelmark). Dagegen ist das Bodenrichtwertniveau in den Berlin fernen Gemeinden der Landkreise Elbe-Elster, Prignitz und Uckermark mit bis zu 15 Euro pro Quadratmeter sehr gering.

BODEN- UND BAULANDPREISE NACH ART DER BEBAUUNG im Land Brandenburg, 2017 / 2016						
Art der Bebauung	Lage	Bodenpreise ¹ €/m ²			Baulandpreise ¹⁺² €/m ²	
		2017	2016		2017	2016
Individueller Wohnungsbau	Berliner Umland (ohne Potsdam)	158	121	Offene Bauweise	109	86
	Potsdam	361	319			
	Weiterer Metropolitanraum (ohne kreisfreie Städte)	48	40			
	Kreisfreie Städte (ohne Potsdam)	68	63			
	Land Brandenburg	110	86			
Geschosswohnbau	Berliner Umland (ohne Potsdam)	231	140	Geschlossene Bauweise	315	224
	Potsdam	637	356			
	Weiterer Metropolitanraum (ohne kreisfreie Städte)	48	36			
	Kreisfreie Städte (ohne Potsdam)	112	80			
	Land Brandenburg	157	89			

¹ baureifes Wohnbauland

Quellen: Grundstücksmarktbericht für das Land Brandenburg 2017; ² Amt für Statistik Berlin-Brandenburg 2018, eigene Berechnungen

©BBU

Umsatz- und Preisentwicklung für bebaute Wohngrundstücke

Starker Preisanstieg bei Doppelhaushälften

Auf dem Grundstücksteilmarkt der bebauten Grundstücke, einschließlich Gewerbe- und Bürogebäude sowie sonstiger Gebäude, wurden 13.207 Kaufverträge (-3 %) mit einer Grundstücksfläche von insgesamt 4.148 Hektar (+2 %) und einem Geldumsatz von 3,689 Milliarden Euro (+3 %) verzeichnet.

Innerhalb dieses Marktes kommt den bebauten Wohngrundstücken mit einem Anteil von 76 Prozent an allen Transaktionen, sowie 65 Prozent am Geld- und 45 Prozent am Flächenumsatz eine hohe Bedeutung zu.

Vor allem freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser prägen den Teilmarkt der bebauten Wohngrundstücke. Fast zwei Drittel aller Kauffälle (6.628) fielen auf dieses Segment. Dabei hat sich das Transaktionsvolumen seit 2015 kaum geändert. Der Geldumsatz ist dagegen zum Vorjahr um zehn Prozent angestiegen auf 1,294 Milliarden Euro und macht 2017 fast

70 Prozent des umgesetzten Geldes des Teilmarkts aus. Der Flächenumsatz verringerte sich um sechs Prozent auf 1.118 Hektar.

Im Berliner Umland sowie im weiteren Metropolitanraum vollzog sich die Entwicklung mit einem minimalen Anstieg an Kauffällen sowie einem erhöhten Geldumsatz von knapp über zehn Prozent in diesem Segment sehr ähnlich. Einzig beim Flächenumsatz unterscheiden sich die zwei Strukturräume. Im Berliner Umland stagnierte der Wert bei knapp 280 Hektar, wohingegen im weiteren Metropolitanraum Einbußen von acht Prozent auf fast 800 Hektar verzeichnet wurde. Insgesamt fallen nur 39 Prozent aller Transaktionen auf die Berlin nahen Regionen, gleichzeitig wird dort aber über 55 Prozent des Geldumsatzes erwirtschaftet. Die Anzahl von Verkäufen für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser nahm vor allem in der kreisfreien Stadt Cottbus (+32 % an Kauffällen) sowie den Landkreisen Prignitz (+13 %) und Uckermark (12 %) zu.

Der Teilmarkt der Reihen- und Doppelhäuser musste 2017 durchweg Einbußen bei Kaufverträgen (-1 % auf 2.230), Geldumsatz (-5 % auf 380 Mio. €) sowie Flächenumsatz (-5 % auf 169 Hektar) verkraften.

UMSÄTZE FÜR DEN TEILMARKT BEBAUTE WOHNGRUNDSTÜCKE im Land Brandenburg, 2017/2016

	Kauffälle (Anzahl)			Geldumsatz (Mio. €)			Flächenumsatz (Hektar)		
	2017	2016	Veränd.	2017	2016	Veränd.	2017	2016	Veränd.
Individueller Wohnungsbau gesamt	8.858	8.834	0%	1.674	1.577	6%	1.287	1.365	-6%
freistehende Ein- / Zwei- familienhäuser	6.628	6.584	1%	1.294	1.177	10%	1.118	1.188	-6%
Reihen- / Doppelhäuser	2.230	2.250	-1%	380	400	-5%	169	177	-5%
Geschosswohnungsbau gesamt	1.281	1.294	-1%	734	618	19%	591	630	-6%
Mehrfamilienhäuser	861	833	3%	688	574	20%	260	217	20%
Bauernhäuser	420	461	-9%	46	44	5%	331	413	-20%
Insgesamt	10.139	10.128	0%	2.408	2.195	10%	1.878	1.995	-6%

Quelle: Grundstücksmarktbericht für das Land Brandenburg 2017

©BBU

Der Preis für bebaute Ein- bzw. Zweifamilienhausgrundstücke erhöhte sich im Landesdurchschnitt, ohne Berücksichtigung des Baujahres und des Bauzustandes, um neun Prozent auf 213.900 Euro. Damit ist der durchschnittliche Preis seit 2011 kontinuierlich im Jahresturnus um sechs bis neun Prozent gestiegen. Im Berliner Umland vollzog sich die Preisentwicklung lange Zeit mit einer größeren Dynamik als im weiteren Metropolitanraum. Mittlerweile ist die Änderungsrate allerdings ähnlich ausgeprägt. Im Berliner Umland (ohne Potsdam) musste ein Preisanstieg von fast zwölf Prozent auf 309.200 Euro verkraftet werden. Somit ist es nicht verwunderlich, dass die höchsten Durchschnittspreise für Ein- und Zweifamilienhäuser in Kleinmachnow (800.300 €), Seddiner See (501.100 €) oder Teltow (471.100 €) verzeichnet wurden. Auch in Potsdam fällt der durchschnittliche Gesamtkaufpreis in diesem Segment (595.300 €), wie in den Jahren zuvor, sehr hoch aus. Im weiteren Metropolitanraum stieg der Durchschnittspreis um über zehn Prozent auf nunmehr 125.300 Euro an. Das Preisniveau fällt in diesem Strukturraum mit Werten von 78.600 Euro im Landkreis Elbe-Elster bis 153.300 Euro im Landkreis Teltow-Fläming weitaus geringer aus als in den angrenzenden Gemeinden zu Berlin.

Auch der Anstieg des durchschnittlichen Kaufpreises für ein Reihenhaus oder eine Doppelhaushälfte ist ungebrochen. Im Landesdurchschnitt wurde 2017 ein neuer Spitzenwert mit 180.400 Euro erreicht, was einer Erhöhung von über fünf Prozent gegenüber dem Vorjahr und 31 Prozent gegenüber dem Jahr 2013 entsprach. Im Berliner Umland sind es vor allem die Preise für Doppelhaushälften, die deutlich angestiegen sind, auf über 250.000 Euro im Jahr 2017. Das sind 13 Prozent mehr als im Vorjahr. Damit fiel die Preiserhöhung wesentlich stärker aus als im weiteren Metropolitanraum (+6,5 %). Gegensätzlich vollzieht sich die Entwicklung beim Kaufpreis für Reihenhäuser. War dieses Segment 2016 noch durch hohe Preisanstiege charakterisiert, fielen die Preise 2017 sogar wieder etwas.

Im weiteren Metropolitanraum um sieben Prozent auf 85.600 Euro, im Berliner Umland fiel der Rückgang mit 0,8 Prozent auf circa 229.000 Euro moderater aus.

Noch deutlicher als die Gesamtkaufpreise geben die Wohnflächenpreise das Preisniveau wieder. Im Land Brandenburg stiegen für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser die Preise um rund sieben Prozent auf 1.775 Euro pro Quadratmeter an. Vor allem im Berliner Umland (+11 %) sowie in den kreisfreien Städten (ohne Potsdam) (+10 %) fiel die Erhöhung überdurchschnittlich hoch aus.

Weitaus stärker zogen die Preise für Doppelhaushälften an. Gegenüber 2016 erhöhten sich die Preise um 22 Prozent auf 1.717 Euro pro Quadratmeter und befinden sich somit fast auf einem Niveau mit den Wohnflächenpreisen für Ein- und Zweifamilienhäusern. Hohen Einfluss in diesem Segment haben vor allem die Potsdamer Zahlen, wo sich die durchschnittlichen Preise für Doppelhaushälften um 21 Prozent erhöht haben.

Im Marktsegment der Doppelhaushälften war dagegen ein deutlicher Preisfall zu beobachten. Im Land Brandenburg verringerte sich der durchschnittliche Wohnflächenpreis um acht Prozent auf 1.618 Euro pro Quadratmeter. Im Vergleich 2015/2016 war noch eine Erhöhung von 15 Prozent ausgewiesen worden. Großen Einfluss darauf haben die Gemeinden im weiteren Metropolitanraum, wo der Durchschnittspreis um sechs Prozent sank. Auch in den kreisfreien Städten (ohne Potsdam) verringerte sich das Preisniveau um zwei Prozent auf 1.159 Euro pro Quadratmeter. In den Berlin nahen Gemeinden (+5 %) sowie Potsdam (+4 %) mussten dagegen weitere Preisanstiege auch in diesem Segment verzeichnet werden.

PREISENTWICKLUNG BEI INDIVIDUELL BEBAUTEN GRUNDSTÜCKEN									
im Land Brandenburg, 2017/2016, (Ø) Wohnflächenpreis €/m ²									
Lage	Freistehende Ein- / Zweifamilienhäuser			Reihenhäuser			Doppelhaushälften		
	2017	2016	Veränd.	2017	2016	Veränd.	2017	2016	Veränd.
Berliner Umland (ohne Potsdam)	2.411	2.171	11%	1.988	1.887	5%	2.108	1.892	11%
Potsdam ¹	3.241	2.994	8%	2.779	2.684	4%	3.127	2.582	21%
Weiterer Metropolitanraum (ohne kreisfreie Städte)	1.094	1.045	5%	851	908	-6%	919	862	7%
Kreisfreie Städte (ohne Potsdam)	1.439	1.314	10%	1.159	1.181	-2%	1.325	1.227	8%
Land Brandenburg	1.775	1.657	7%	1.618	1.764	-8%	1.717	1.408	22%

Angaben beziehen sich auf auswertbare Kaufverträge
¹ inklusive Villengrundstücke

Quelle: Grundstücksmarktbericht für das Land Brandenburg 2017, eigene Berechnungen ©BBU

Deutliche Umsatzsteigerungen auf dem Grundstücksmarkt für Mehrfamilienhäuser

Der Anteil des Grundstücksteilmarkts der Mehrfamilienhäuser am Marktgeschehen der bebauten Wohngrundstücke betrug im Jahr 2017 gut sechs Prozent. Nach rückläufigen Vertragszahlen im Jahr 2016 wurden 2017 wieder drei Prozent mehr Kauffälle (861) abgewickelt. Eine deutliche Erhöhung war beim Geldumsatz (688 Mio. €) sowie beim Flächenumsatz (260 Hektar) mit jeweils 20 Prozent zu verzeichnen; Spitzenwerte im Teilmarkt der bebauten Wohngrundstücke.

Gerade im Berliner Umland hat sich der hohe Anstieg des Geldumsatzes in diesem Segment auch 2017 fortgesetzt (+43 % auf 285 Mio. €), trotz weniger Kaufverträge. Über 40 Prozent des Geldumsatzes entfiel damit auf diesen Strukturraum. Im weiteren Metropolitanraum erhöhten sich die Kaufzahlen dagegen um sechs Prozent (559), der Geldumsatz stieg mit 35 Prozent ebenfalls deutlich. Die höchsten Geldumsätze wurden 2017 im Landkreis Dahme-Spreewald (155 Mio. €) verzeichnet, gefolgt von Potsdam (129 Mio. €) sowie Brandenburg an der Havel (75 Mio. €).

MEHRFAMILIENHÄUSER					
Preisniveau im Land Brandenburg, nach Baualter, 2017					
Lage	Anzahl Kauffälle	Bau- altersklasse	(Ø) Wohnfläche m ²	(Ø) Wohnflächenpreis €/m ²	(Ø) Gesamtkaufpreis €
Land Brandenburg	378	< 1949	422	867	325.800
	39	1949–1990	927	549	585.400
	47	1991–2014	576	1.666	920.700
	9	› = 2015	770	3.681	3.366.200
Berliner Umland (ohne Potsdam)	49	< 1949	301	1.432	436.900
	1*	1949–1990	–	–	–
	28	1991–2014	591	1.660	890.300
	8	› = 2015	770	3.681	3.723.700
Potsdam	20	< 1949	723	2.170	1.377.500
	1*	1949–1990	–	–	–
	4	1991–2014	622	3.174	2.053.600
		› = 2015	–	–	–
Weiterer Metropolitanraum (ohne kreisfreie Städte)	257	< 1949	384	589	204.400
	33	1949–1990	607	400	194.700
	13	1991–2014	421	1.009	356.384
	1*	› = 2015	–	–	–
Kreisfreie Städte (ohne Potsdam)	52	< 1949	499	840	416.600
	4	1949–1990	2.711	697	2.422.800
	2*	1991–2014	–	–	–
		› = 2015	–	–	–

Die Tabelle enthält sanierte bzw. unsanierte Objekte.
 * Bei drei oder weniger Kaufverträgen erfolgt aus datenschutzrechtlichen Gründen keine Auswertung der durchschnittlichen Preise.

Quelle: Grundstücksmarktbericht für das Land Brandenburg 2017 ©BBU

Umsatz- und Preisentwicklung für Wohnungseigentum

Anstieg des Geldumsatzes bei Eigentumswohnungen im Erstverkauf ungebrochen

Die Zahl der registrierten Kauffälle für Wohnungs- und Teileigentum im Land Brandenburg nahm 2017 auf insgesamt 4.587 Transaktionen zu (+4 %). Der damit verbundene Geldumsatz betrug 793 Millionen Euro (+11 %). Die Entwicklung schreitet damit ähnlich voran wie noch im Jahr 2016. Mit einem Anteil von 90 Prozent an den Verkäufen und 96 Prozent am Geldumsatz ist der Erst- und Weiterverkauf von Eigentumswohnungen prägend für dieses Marktsegment. Der Teilmarkt der veräußerten Eigentumswohnungen entwickelte sich weiterhin positiv, wenn auch abgeschwächt. Die Zahl der registrierten Kauffälle erhöhte sich um zwei Prozent (4.137 Transaktionen) und der Geldumsatz nahm um neun Prozent zu (758 Mio. €). Vor allem im Landkreis Teltow-Fläming (+157 %) sowie im Landkreis Elbe-Elster (+100 %) konnten deutliche Zuwächse beim Geldumsatz in diesem Teilmarkt verzeichnet werden. Von den kreisfreien Städten erhöhte sich in Cottbus (+156 %) und Brandenburg an der Havel (+78 %)

der Geldumsatz deutlich. Der höchste Geldumsatz wird nach wie vor in Potsdam (182 Mio. €) generiert, obgleich die rückläufige Tendenz des Vorjahres auch im Jahr 2017 (-15 %) anhält. Erstmals veräußert wurden im Jahr 2017 1.465 Eigentumswohnungen, was über 35 Prozent aller Transaktionen auf dem Teilmarkt der Eigentumswohnungen entspricht. Der Anstieg der Verkäufe gegenüber dem Vorjahr belief sich dabei auf sechs Prozent, der Geldumsatz betrug 407 Millionen Euro und lag damit 16 Prozent über seinem Vorjahreswert. Räumliche Schwerpunkte der Transaktionen waren dabei in Potsdam (741), Barnim (614), Potsdam-Mittelmark (479) und Oberhavel (440) auszumachen. 57 Prozent aller Erstverkäufe fanden im Berliner Umland statt.

Der Teilmarkt der Weiterveräußerungen von Eigentumswohnungen stagnierte dagegen. Mit 2.672 Kauffällen wurde nahezu dieselbe Anzahl an Transaktionen wie im Vorjahr gezählt, der Geldumsatz nahm nur minimal um zwei Prozent auf 351 Millionen Euro zu. Der Anteil an allen gehandelten Objekten im Wohnungseigentum lag mit 65 Prozent geringfügig unter dem Vorjahreswert (2016: 66 %).

UMSÄTZE FÜR DEN TEILMARKT EIGENTUMSWOHNUNGEN

im Land Brandenburg, nach Verkaufszeitpunkt

	Kauffälle (Anzahl)			Geldumsatz (Mio. €)		
	2017	2016	Veränd.	2017	2016	Veränd.
Erstverkäufe	1.465	1.385	6%	407	350	16%
Weiterverkäufe	2.672	2.658	1%	351	343	2%
Insgesamt	4.137	4.043	2%	758	693	9%

Quelle: Grundstücksmarktbericht für das Land Brandenburg 2017

©BBU

Eigentumswohnungen im Berliner Umland nachgefragter denn je

Eine erstverkaufte Eigentumswohnung kostete 2017 im Landesdurchschnitt 276.900 Euro und damit rund neun Prozent mehr als im Vorjahr. Dabei reichte die Spannweite von 169.800 Euro (+14 %) im weiteren Metropolitanraum (ohne kreisfreie Städte) bis zu 343.800 Euro in der Stadt Potsdam (+16 %). Damit beeinflusst das hohe Preisniveau der gehandelten Objekte in der Landeshauptstadt weiterhin stark die Durchschnittspreise für Eigentumswohnungen im Land Brandenburg. Im Berliner Umland (+10 % auf 273.100 Mio. €) sowie in den kreisfreien Städten (+11 % auf 190.100 Mio. €) setzte sich der steigende Trend des letzten Jahres fort.

Für weiterveräußerte Eigentumswohnungen in Mehrfamilienhäusern betrug der durchschnittliche Kaufpreis im Land Brandenburg 118.900 Euro (+12 %). Getrieben wird der Preisanstieg durch das Berliner Umland (ohne Potsdam), wo der Durchschnittspreis um 21 Prozent auf 132.200 Euro angestiegen ist. Dagegen war eine rückläufige Entwicklung in Potsdam (-2 % auf 165.300 €), im weiteren Metropolitanraum (-6 % auf 59.600 €) sowie in den kreisfreien Städten ohne Potsdam (-13 % auf 71.200 €) zu verzeichnen.

Der Quadratmeterpreis einer Eigentumswohnung im Erstverkauf stieg landesweit durchschnittlich um zwei Prozent auf 3.239 Euro pro Quadratmeter. Gerade im weiteren Metropolitanraum zogen die Preise im Jahr 2017 deutlich um 21 Prozent auf 2.328 Euro pro Quadratmeter an. Dennoch fällt das Preisniveau immer noch weitaus geringer aus als im Berliner Umland mit 3.155 Euro (+10 %) und in der Stadt Potsdam mit 4.128 Euro (+6 %).

Im Segment der weiterverkauften Eigentumswohnungen betrug der Preisanstieg im Landesmittel neun Prozent auf 1.628 Euro pro Quadratmeter. Die höchsten Durchschnittspreise wurden in Potsdam erzielt mit 2.333 Euro pro Quadratmeter, allerdings schwächte sich der Anstieg im Vorjahresvergleich etwas ab (+5 %; 2016: +21 %). Stärker erhöhte sich der Wohnflächenpreis im Berliner Umland mit acht Prozent sowie im weiteren Metropolitanraum mit sieben Prozent. In den Berlin fernen Gemeinden war im Jahr 2016 noch ein durchschnittlicher Preisrückgang von zwölf Prozent beobachtet worden.

Der Wohnflächenpreisindex (2010 = 100) für den Erstverkauf zog auch im Jahr 2017 leicht an und betrug 154, nachdem er im Vorjahr noch bei 151 lag (2015: 148). Bei den Weiterverkäufen stieg der Index von 132 auf 144 (2015: 127).

PREISENTWICKLUNG BEI EIGENTUMSWOHNUNGEN NACH LAGE im Land Brandenburg, 2017/2016, (Ø) Wohnflächenpreise €/m ²						
Lage	Erstverkäufe			Weiterverkäufe		
	2017	2016	Veränd.	2017	2016	Veränd.
Berliner Umland (ohne Potsdam)	3.155	2.861	10%	1.743	1.613	8%
Potsdam	4.128	3.889	6%	2.333	2.212	5%
Weiterer Metropolitanraum (ohne kreisfreie Städte)	2.328	1.924	21%	926	866	7%
Kreisfreie Städte (ohne Potsdam)	2.021	1.857	9%	1.150	1.083	6%
Land Brandenburg	3.239	3.183	2%	1.628	1.499	9%

Angaben beziehen sich auf auswertbare Kaufverträge

Quelle: Grundstücksmarktbericht für das Land Brandenburg 2017, eigene Berechnungen © BBU

Fazit

Wie in den Vorjahren entwickelte sich der Grundstücksmarkt im Land Brandenburg auch 2017 dynamisch. Trotz eines weiterhin leichten Rückgangs bei den Kaufverträgen, erhöhte sich der Geldumsatz im sechsten Jahr in Folge erneut. Der Flächenumsatz wurde nach einer zweijährigen Verringerung im Jahr 2017 wieder gesteigert.

Vor allem im Wohnimmobilienmarkt wird die zunehmende Diskrepanz zwischen Angebot und Nachfrage deutlich. Dies äußert sich zum einen durch einen stark angestiegenen Geldumsatz, bei einer gleich bleibenden Anzahl an Kauffällen. Darüber hinaus stiegen die Wohnflächenpreise in fast allen Teilmärkten an. Allerdings vollzieht sich diese Entwicklung regional recht unterschiedlich. Der Boom ist gerade im Berliner Umland ungebrochen. Das hängt an dem hohen Nachfragedruck auf dem Berliner Immobilienmarkt, der sich immer stärker auf die an Berlin angrenzenden Gemeinden

auswirkt. Gleichzeitig sind erste Tendenzen zu beobachten, dass auch Gemeinden außerhalb des Berliner Umlandes zusehends gefragt sind, die Preis- und Umsatzentwicklung nahm im weiteren Metropolitanraum 2017 ebenfalls zu.

Wie in den Vorjahren richtete sich das Kaufinteresse vor allem auf den individuellen Wohnungsbau, sowohl für unbebautes Wohnbauland als auch im Teilmarkt der bebauten Grundstücke. Gerade freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser sind nachgefragt, gelten sie doch als sichere Geldanlage und sind somit eine sehr attraktive Investition. Darüber hinaus äußert sich der Wunsch nach Wohneigentum in der weiterhin hohen Anzahl an Kaufverträgen im Teilmarkt der Eigentumswohnungen. Gerade der Geldumsatz bei Erstverkäufen stieg weiterhin stark an. Die Landeshauptstadt Potsdam nimmt nach wie vor die unangefochtene Spitzenposition ein, die Wohnflächenpreise bei individuell bebauten Grundstücken sowie für Eigentumswohnungen befinden sich weit über dem brandenburgischen Mittel.

Teil IV
Fokusstudie Wohntrends 2035
für Berlin und Brandenburg





Einleitung

Analyse & Konzepte sowie InWIS Forschung & Beratung haben in den Jahren 2008 und 2013 im Auftrag des GdW Studien erarbeitet, die 2018 in Form der „Wohntrends 2035“ fortgeschrieben wurden und die zentralen Nachfragetrends für die Wohnungswirtschaft aufzeigen. Die Entwicklung der Wohntrends wird wesentlich durch die Veränderung gesamtgesellschaftlicher Rahmenbedingungen bestimmt.

In den „Wohntrends“ werden aktuelle und zukünftige gesellschaftliche Entwicklungen dargestellt und deren Auswirkungen auf die Wohnungsnachfrage analysiert. Wesentliche Grundlage der Studie bildet eine telefonische Befragung von rund 3.000 Personen ab 18 Jahren in Deutschland. Die Stichprobe wurde auf Ebene der Bundesländer quotiert. Somit sind auch Aussagen für die Bundesländer Berlin und Brandenburg möglich.

Die vorliegende regionale Sonderauswertung für die Länder Berlin und Brandenburg wurde im Auftrag des BBU Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e. V. (im Folgenden: BBU) erstellt. Sie zeigt neben den Ergebnissen der Primärerhebung für Berlin und Brandenburg im Vergleich zu den Ergebnissen für Deutschland insgesamt erstmals auch kleinräumige Ergebnisse der Wohnkonzepte. Die kleinräumige Darstellung der Wohnkonzepte basiert auf statistischen Auswertungen von Analyse & Konzepte und InWIS in Kooperation mit der infas 360 GmbH.

Die Fokusstudie wurde erstellt durch

**ANALYSE &
KONZEPTE**

Beratungsgesellschaft für Wohnen,
Immobilien und Stadtentwicklung mbH

Wohnkonzepte als Nachfragergruppen für die Wohnungswirtschaft

Warum Haushalte sich welche Wohnung wünschen beziehungsweise nachfragen, hat verschiedene Gründe. Eine große Rolle spielen die sozioökonomischen Merkmale wie Alter, Haushaltsgröße und Einkommen. Die Frage nach der richtigen Wohnung hängt also davon ab, wie viele Personen dort leben, in welcher Lebensphase sie sich befinden und wie hoch ihre Wohnkaufkraft ist.

Allerdings zeigt sich in der wohnungswirtschaftlichen Realität immer stärker, dass soziostrukturelle und sozioökonomische Merkmale für sich allein genommen immer weniger ausreichen, um unterschiedliche Wohn- und Lebensformen differenziert abbilden zu können.

Was sind also die Ursachen dafür, dass zum Beispiel eine Familie sich den Wohnraum im Einfamilienhaus auf dem Lande erfüllt und die andere – trotz gleicher Alters-, Haushalts- und Sozialstruktur – eine Altbauwohnung in der Stadt bezieht?

Um dieser Frage auf den Grund zu gehen, haben Analyse & Konzepte und InWIS bereits im Jahr 2008 ein Wohnmatrix-Modell entwickelt, das auf milieuspezifischen Studien basiert. Neben den traditionellen Faktoren der Wohnungsnachfrage (Alter, Haushaltstyp, Kaufkraft) werden durch Fragen zum Freizeitverhalten und Lebensstil sowie zu Wertorientierungen und Wohnwünschen sechs Wohnkonzepte identifiziert, um Ziel- beziehungsweise Nachfragergruppen mit ihren spezifischen Anforderungen an Kundenservice, Wohnung und Wohnumfeld abbilden zu können. Die Wohnkonzepte ermöglichen somit eine noch bessere Beschreibung der Wohnungsnachfrage.

WAS BEDINGT DIE UNTERSCHIEDLICHE WOHNUNGSNACHFRAGE?
Wo liegen die Unterschiede?

Altbauwohnung (links)		Einfamilienhaus (rechts)	
Alter		Alter	
5	35	5	35
38	7	38	7
Nettoeinkommen		Nettoeinkommen	
3.500 €		3.500 €	

Quelle: Analyse&Konzepte, Grafik: BBU

ANALYSE & KONZEPTE



KONVENTIONELL

WOHNKONZEPT

KONVENTIONELL

- Wirtschaftliche und gesellschaftliche Ziele sind erreicht
- Teilnahme am gesellschaftlichen und kulturellen Leben, ehrenamtliches Engagement
- hohes Sicherheitsdenken und vorausschauende Lebensplanung
- Nachfrage nach Produkten hoher Qualität, Funktionalität und Effizienz
- altersgerechtes Wohnen



KOMMUNIKATIV

WOHNKONZEPT

KOMMUNIKATIV

- Leben findet vielfach außerhalb der Wohnung statt
- dynamisch, flexibel und mobil
- urbanes Umfeld mit Sport- und Freizeitorientierung wird gesucht
- moderne Ausstattung, offene Grundrisse
- schnelles Internet und Fahrradstellflächen
- Sonderwohnformen sind interessant



HÄUSLICH

WOHNKONZEPT

HÄUSLICH

- familiäre Werte sind sehr wichtig
- in Nachbarschaft und soziale Netzwerke integriert
- Sicherheit und Nachhaltigkeit sind wichtig
- Nutzenaspekt steht im Vordergrund
- moderne Wohnausstattung

WOHNKONZEPT

ANSPRUCHSVOLL

- Werte wie Selbstverwirklichung und Individualismus sind bedeutend
- hohe Leistungs- und Erfolgsorientierung, Optimierungsbestrebungen und hohe Anspruchshaltung
- Werthaltigkeit spielt eine große Rolle – repräsentative Standorte und ausgeprägtes Umweltbewusstsein
- soziale Medien und Smart Home
- ökologisches Wohnen ist interessant



WOHNKONZEPT

BESCHEIDEN

- große Bedeutung haben Ordnung, Sauberkeit und Sicherheit.
- geringe Ansprüche, sich mit weniger zufrieden geben
- nach innen gerichtetes Leben
- hohe Verbundenheit mit dem Standort
- altersgerechtes Wohnen von Interesse





WOHNKONZEPT

FUNKTIONAL

- geringe materielle Optionen
- hohe Unzufriedenheit, keine Möglichkeit, die eigene Lebenslage zu verbessern
- Wunsch nach Verbesserung der Lebenssituation
- je nach Wohnungsmarkt hohe Mobilität



GRUNDLEGENDE WOHNVORSTELLUNGEN DER EINZELNEN WOHNKONZEPTE in Berlin und Brandenburg 2017		
Konventionell	Kommunikativ	Häuslich
<p>Am häufigsten Wohnungen zwischen 60 bis 80 qm und 3 Räumen gewünscht</p> <p>Mehrheit bevorzugt Badewanne und Dusche – jedoch ist für rund 42 Prozent auch eine Dusche (ohne Wanne) ausreichend</p> <p>Geschlossene Gestaltung der Küche</p> <p>Altersgerechte Wohnungsausstattung (bodengleiche Dusche, barrierearmer Wohnungszugang, barrierearme Wohnung, Hausnotruf), Abstellmöglichkeiten für Rollatoren, Qualität der Wohnungsausstattung und Energieeffizienz deutlich wichtiger als bei Bescheidenen</p> <p>Als Wohnlage werden das Zentrum/die Zentrumsnähe oder der Stadtrand bevorzugt</p> <p>Unterdurchschnittliche Zahlungsbereitschaft</p>	<p>Wohnungen ab 80 qm und mindestens 3 Räumen bevorzugt – gerade bei jüngeren stoßen auch Zweiraumwohnungen auf vergleichsweise hohe Resonanz</p> <p>Mehrheit bevorzugt Badewanne und Dusche</p> <p>Häufig offene Gestaltung der Küche</p> <p>Moderne Wohnungsausstattung und in „höherem Alter“ auch gehobene Wohnungsausstattung, schnelles Internet sehr wichtig, Abstellmöglichkeiten für Fahrrad</p> <p>Hohe Präferenz für Sonderwohnformen – v. a. gemeinschaftliches Wohnen</p> <p>Als Wohnlage wird das Zentrum/die Zentrumsnähe bevorzugt</p> <p>Hohe Zahlungsbereitschaft</p>	<p>Wohnungen ab 80 qm und mindestens 3 Räumen bevorzugt</p> <p>Moderne und eher gehobene Wohnungsausstattung, Freisitz, Energieeffizienz, schnelle Internetverbindung, Smart-Home-Technologien, Garten/Möglichkeit zur Gartennutzung, Abstellmöglichkeiten außerhalb, umfangreiches Multimediaangebot</p> <p>Als bevorzugte Wohnlage vergleichsweise häufig Stadtteil außerhalb des Zentrums oder im Grünen genannt</p> <p>Hohe Zahlungsbereitschaft</p>
<p>Quelle: Wohntrends 2035</p> <p style="text-align: right;">ANALYSE KONZEPTE </p>		

GRUNDLEGENDE WOHNVORSTELLUNGEN DER EINZELNEN WOHNKONZEPTE in Berlin und Brandenburg 2017		
Anspruchsvoll	Bescheiden	Funktional
<p>Wohnungen ab 80 qm und mindestens 3 Räumen bevorzugt</p> <p>Deutliche Mehrheit bevorzugt Badewanne und Dusche</p> <p>51 Prozent bevorzugen offene Küche, 49 Prozent in sich geschlossene Küche</p> <p>Moderne und gehobene Wohnungsausstattung, komfortabler Freisitz, Energieeffizienz, schnelle Internetverbindung, Smart-Home-Technologien, Garten/Möglichkeit zur Gartennutzung, Abstellmöglichkeiten außerhalb</p> <p>Hohe Präferenz für Sonderwohnformen – v. a. gemeinschaftliches Wohnen</p> <p>Als Wohnlage werden das Zentrum/die Zentrumsnähe oder der Stadtrand (bei guter Verkehrsanbindung) bevorzugt</p> <p>Hohe Zahlungsbereitschaft</p>	<p>Am häufigsten Wohnungen zwischen 40 bis 60 qm und 2 Räumen gewünscht</p> <p>Relative Mehrheit bevorzugt Badewanne und Dusche – jedoch ist für rund 45 Prozent auch eine Dusche (ohne Wanne) ausreichend</p> <p>Geschlossene Gestaltung der Küche</p> <p>Altersgerechte Wohnungsausstattung (bodengleiche Dusche, barrierearmer Wohnungszugang, barrierearme Wohnung, Hausnotruf), Abstellmöglichkeiten für Rollatoren, Wohnfertigkeit bei Einzug</p> <p>Als Wohnlage werden das Zentrum/die Zentrumsnähe oder der Stadtrand bevorzugt</p> <p>Unterdurchschnittliche Zahlungsbereitschaft</p>	<p>Am häufigsten Wohnungen zwischen 40 bis 60 qm und 2 Räumen und Wohnungen zwischen 60 bis 80 qm und 3 Räumen gewünscht</p> <p>Vergleichsweise viele sind mit Dusche oder Badewanne zufrieden; relative Mehrheit wünscht aber beides</p> <p>Geschlossene Gestaltung der Küche</p> <p>Schnelle Internetverbindung, Wohnfertigkeit bei Einzug</p> <p>Als Wohnlage wird der Stadtrand bevorzugt</p> <p>Unterdurchschnittliche Zahlungsbereitschaft</p>
<p>Quelle: Wohntrends 2035</p> <p style="text-align: right;">ANALYSE KONZEPTE </p>		

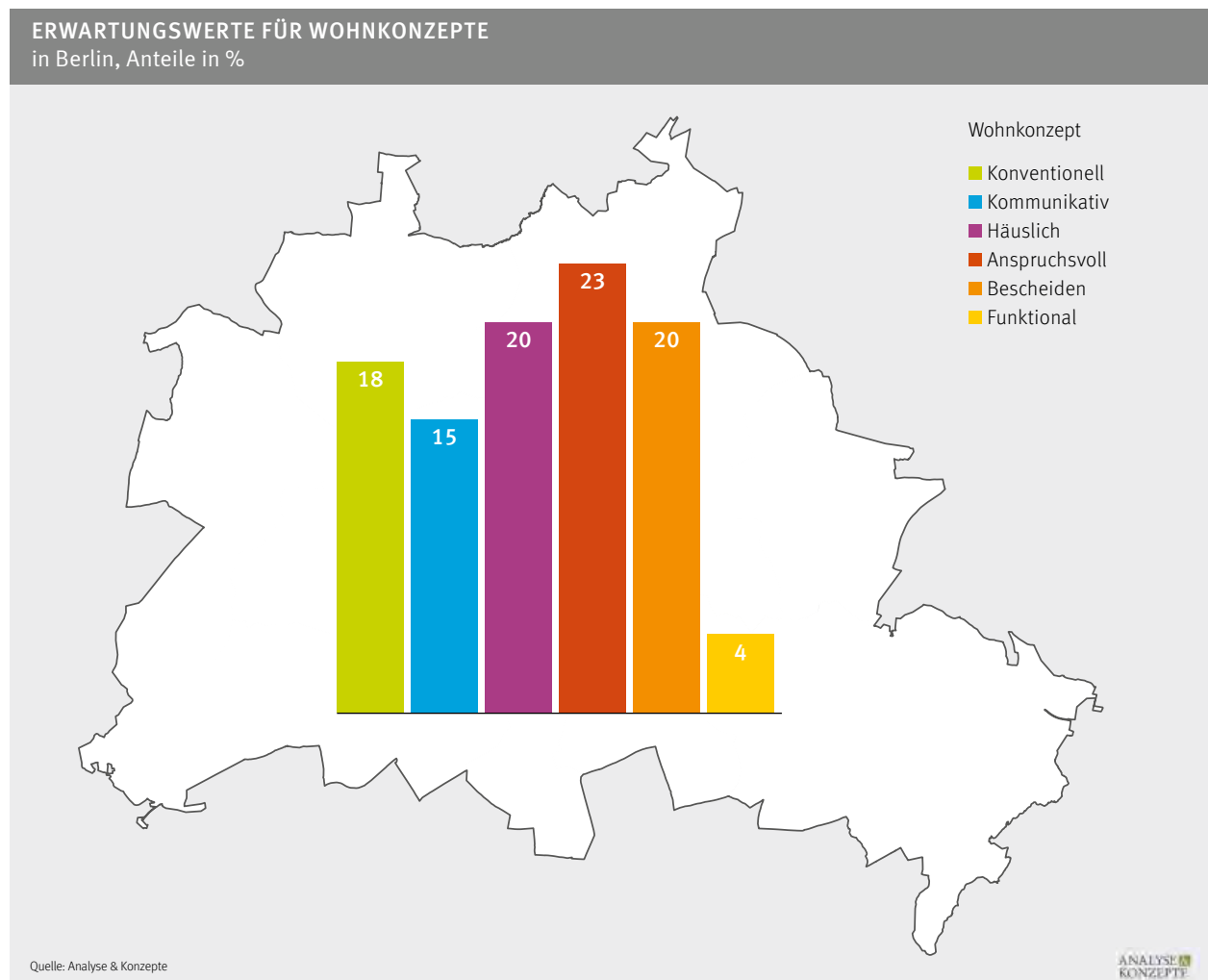
Weitergehende Informationen zu den Wohnkonzepten und Wohnvorstellungen im Internet unter:

www.wohnmatrix.de

Verteilung der Wohnkonzepte in Berlin und Brandenburg

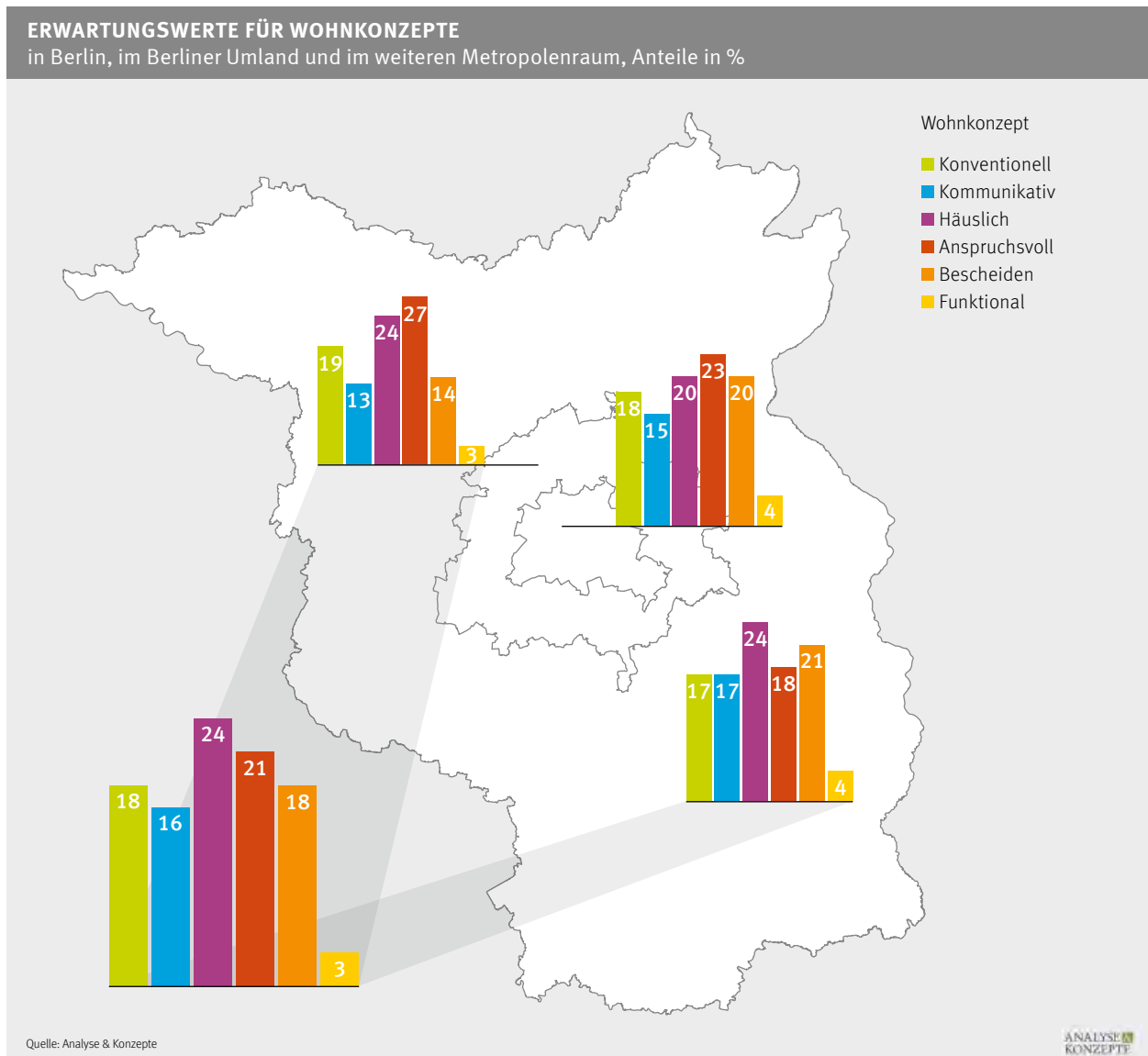
Analyse & Konzepte und InWIS haben ihre empirisch ermittelten „Wohnkonzepte“ gemeinsam mit der infas 360 GmbH mit Hilfe komplexer multivariater Datenanalysen bundesweit jedem Wohngebäude zugeordnet. Damit kann jetzt für jedes Wohngebäude in Deutschland eine Aussage darüber getroffen werden, welche Nachfragegruppe in diesem Gebäude mit hoher Wahrscheinlichkeit erwartet werden kann.

Der BBU erhält basierend auf diesem Verfahren erstmalig eine kartografische Aufbereitung der Ergebnisse, die die erwartete Verteilung der Wohnkonzepte auf unterschiedlichen räumlichen Ebenen des Verbandsgebiets zeigt. Diese Werte sind jedoch nicht eins zu eins mit im Rahmen von Befragungen ermittelten Verteilungen der Wohnkonzepte vergleichbar, da es sich um eine durchschnittliche Zuordnungswahrscheinlichkeit handelt.



Der Vergleich der Erwartungswerte für die einzelnen Wohnkonzepte in den beiden Bundesländern zeigt insbesondere Unterschiede in der Verteilung der Häuslichen und der Anspruchsvollen. Während in Berlin der erwartete Anteil der

Anspruchsvollen mit 23 Prozent über dem in Brandenburg von 21 Prozent liegt, ist es in Bezug auf die Häuslichen umgekehrt. Hier ist der erwartete Anteil von 24 Prozent in Brandenburg höher als in Berlin (20 Prozent).



Der erwartete Anteil der Konventionellen ist in beiden Bundesländern mit 18 Prozent gleich, der der Kommunikativen unterscheidet sich nur um einen Prozentpunkt. Der erwartete Anteil der Bescheidenen liegt in Berlin bei 20 Prozent in Brandenburg bei 18 Prozent.

Die Wahrscheinlichkeit für Funktionale fällt mit drei (Brandenburg) beziehungsweise vier Prozent (Berlin) gering aus, dürfte aber tatsächlich höher liegen.

Die Verteilung der Wohnkonzepte zeigt, dass der erwartete Anteil der Anspruchsvollen im Berliner Umland mit 27 Prozent am höchsten ist.

Darüber hinaus ist die Wahrscheinlichkeit für Häusliche mit 24 Prozent im Berliner Umland und im weiteren Metropolitanraum höher als in Berlin (20 Prozent).

Besonders gering ist der Anteil Bescheidener im Berliner Umland. Dort hat dieses Wohnkonzept nur einen erwarteten Anteil von 14 Prozent. In Berlin und dem weiteren Metropolitanraum liegt der Anteil hingegen bei 20 beziehungsweise 21 Prozent.

Kommunikative haben im weiteren Metropolitanraum mit 17 Prozent einen leicht höheren erwarteten Anteil als in Berlin (15 Prozent) und im Berliner Umland (13 Prozent).

ERWARTUNGSWERTE FÜR WOHNKONZEPTE in den Landkreisen und kreisfreien Städten, Anteile in %						
	Konventionell	Kommunikativ	Häuslich	Anspruchsvoll	Bescheiden	Funktional
Landkreise						
Barnim	19	15	23	24	16	3
Dahme-Spreewald	18	14	23	23	17	3
Elbe-Elster	15	22	21	14	24	4
Havelland	18	13	25	26	15	3
Märkisch-Oderland	18	18	23	22	16	2
Oberhavel	20	12	25	23	17	3
Oberspreewald-Lausitz	19	16	25	16	22	3
Oder-Spree	17	16	25	19	19	4
Ostprignitz-Ruppin	13	24	24	14	21	3
Potsdam-Mittelmark	18	13	24	29	14	3
Prignitz	15	22	24	14	22	3
Spree-Neiße	18	19	23	17	21	3
Teltow-Fläming	19	13	24	22	18	3
Uckermark	15	22	24	13	23	4
kreisfreie Städte						
Brandenburg an der Havel	17	12	27	23	18	4
Cottbus	18	12	24	22	20	4
Frankfurt (Oder)	23	11	23	20	20	4
Potsdam	18	13	23	23	18	4
Land Brandenburg gesamt	18	16	24	21	18	3
Berlin	18	15	20	23	20	4

Quelle: Analyse & Konzepte

ANALYSE KONZEPTE

Der erwartete Anteil Konventioneller und Funktionaler ist in allen drei Teilräumen ähnlich hoch. Die Konventionellen machen im Berliner Umland einen Anteil von 19 Prozent aus, während er in der Bundeshauptstadt bei 18 Prozent liegt und im weiteren Metropolenraum 17 Prozent beträgt.

Marginal ist der Anteil Funktionaler, der im Berliner Umland lediglich bei drei Prozent liegt. In Berlin und im weiteren Metropolenraum weist er mit vier Prozent nur einen leicht höheren Anteil als im Berliner Umland auf. Die tatsächliche Verteilung dürfte jedoch über dem Erwartungswert liegen.

Betrachtet man die Ergebnisse auf Ebene der Landkreise und kreisfreien Städte, gibt es ein ähnliches Bild. In Berlin und in den angrenzenden Kreisen und kreisfreien Städten ist der erwartete Anteil der Anspruchsvollen höher. Mit 29 Prozent ist der Anteil im Landkreis Potsdam-Mittelmark am höchsten und mit 13 Prozent im Landkreis Uckermark am geringsten.

Bei den Häuslichen ist der erwartete Anteil in Brandenburg an der Havel mit 27 Prozent am höchsten. Dafür leben mehr Bescheidene in den Randbereichen Brandenburgs. So leben im Landkreis Elbe-Elster 24 Prozent Bescheidene, im Landkreis Potsdam-Mittelmark nur 14 Prozent.

Kommunikative haben den höchsten erwarteten Anteil im Landkreis Ostprignitz-Ruppin (24 Prozent) und den geringsten in Frankfurt (Oder) mit elf Prozent.

Der erwartete Anteil der Konventionellen reicht von 23 Prozent in Frankfurt (Oder) bis zu 13 Prozent im Landkreis Ostprignitz-Ruppin.

In den ausgewählten Orten des Verbandsgebietes schwankt die erwartete Verteilung der Wohnkonzepte zwar zum Teil deutlicher, doch es ist festzustellen, dass die bisherigen Beobachtungen zu den einzelnen Teilräumen auch hier zutreffen.

ERWARTUNGSWERTE FÜR WOHNKONZEPTE
 in ausgewählten Orten, Anteile in %

	Konventionell	Kommunikativ	Häuslich	Anspruchsvoll	Bescheiden	Funktional
Angermünde	16	19	17	26	19	3
Bad Belzig	19	12	20	24	22	4
Bad Freienwalde (Oder)	18	10	21	27	21	3
Bad Liebenwerda	16	18	15	22	26	4
Beeskow	18	11	19	30	19	3
Bernau bei Berlin	24	7	26	24	16	3
Blankenfelde-Mahlow	18	11	31	23	13	3
Brandenburg an der Havel	17	12	23	27	18	4
Cottbus	18	12	22	24	20	4
Eberswalde	18	11	25	24	17	5
Eisenhüttenstadt	20	12	10	26	25	7
Erkner	20	9	23	28	17	4
Falkensee	19	13	31	24	11	2
Finsterwalde	22	11	19	24	20	4
Frankfurt (Oder)	23	11	20	23	20	4
Fürstenwalde/Spree	16	10	17	30	24	3
Guben	16	15	13	27	23	6
Hennigsdorf	20	10	20	28	17	5
Herzberg (Elster)	20	19	12	23	21	4
Jüterbog	16	11	19	30	22	2
Königs Wusterhausen	18	10	31	24	14	3
Kyritz	10	24	14	28	19	6
Lauchhammer	20	8	21	30	17	3
Lübben (Spreewald)	18	9	19	32	20	3
Lübbenau/Spreewald	20	11	15	26	24	4
Luckau	19	18	15	19	23	5
Luckenwalde	20	10	18	29	21	2
Ludwigfelde	18	11	26	24	17	3
Neuruppin	18	14	24	23	17	3
Oranienburg	22	10	23	25	18	3
Potsdam	18	13	23	23	18	4
Prennitz	18	8	20	35	17	3
Prenzlau	14	15	11	26	30	4
Pritzwalk	24	16	15	22	20	2
Rathenow	15	9	15	31	26	4
Rheinsberg	24	14	16	21	20	4
Rüdersdorf bei Berlin	23	10	21	23	21	3
Schwedt/Oder	19	13	12	24	25	6
Seelow	19	10	14	30	23	3
Senftenberg	23	11	15	24	23	4

Fortsetzung der Tabelle auf der nächsten Seite >

ERWARTUNGSWERTE FÜR WOHNKONZEPTE in ausgewählten Orten, Anteile in Prozent (Fortsetzung)						
	Konventionell	Kommunikativ	Häuslich	Anspruchsvoll	Bescheiden	Funktional
Spremberg	22	10	16	28	20	3
Strausberg	24	8	20	24	18	5
Teltow	13	10	35	26	11	4
Templin	21	14	15	26	22	2
Velten	23	10	22	25	17	3
Vetschau/Spreewald	16	24	10	22	27	1
Werder (Havel)	22	10	27	23	15	3
Wildau	16	12	26	29	12	5
Wittenberge	17	9	18	32	20	5
Wittstock/Dosse	19	21	12	25	21	3
Wriezen	15	19	12	28	23	3
Zehdenick	19	9	20	28	21	3

Quelle: Analyse & Konzepte ANALYSE
KONZEPTE

Der erwartete Anteil der Häuslichen liegt im landesweiten Durchschnitt bei über 20 Prozent. Er reicht von 35 Prozent in der Kleinstadt Premnitz im Landkreis Havelland bis zu 19 Prozent in Luckau im Landkreis Dahme-Spreewald innerhalb der ausgewählten Orte des Verbandsgebietes.

Auch der höchste Erwartungswert für Anspruchsvolle liegt bei 35 Prozent und gilt für Teltow. In Eisenhüttenstadt liegt der erwartete Anteil der Anspruchsvollen hingegen nur bei zehn Prozent.

Bei den Kommunikativen streuen die Erwartungswerte zwischen sieben Prozent in Bernau bei Berlin bis 24 Prozent in Vetschau/Spreewald.

In Teltow liegt der erwartete Anteil an Bescheidenen nur bei elf Prozent, in Prenzlau hingegen bei 30 Prozent.

Der erwartete Anteil der Funktionalen reicht innerhalb der ausgewählten Orte des Verbandsgebietes von sieben Prozent in Eisenhüttenstadt im Landkreis Oder-Spree bis zu einem Prozent in Vetschau/Spreewald im Landkreis Oberspreewald-Lausitz.

Wohnvorstellungen von Mietern und Eigentümern in Berlin und Brandenburg

- Wie zufrieden sind nun die Bewohner in Berlin und Brandenburg mit ihrer Wohnsituation?
- Wie lebt es sich in den unterschiedlichen Wohngebieten in Berlin und Brandenburg?
- Welche Anforderungen werden an Wohnung und Gebäude, aber auch an die digitale Ausstattung der Wohnung gestellt?

Antworten auf diese Fragen geben 232 Telefoninterviews mit Mietern und Eigentümern in Berlin und Brandenburg, die im Zuge der Erstellung der GdW „Wohntrends 2035“ geführt und exklusiv für diese Zusatzauswertung im Auftrag des BBU analysiert und aufbereitet wurden.

Derzeitige Wohnsituation der Befragten

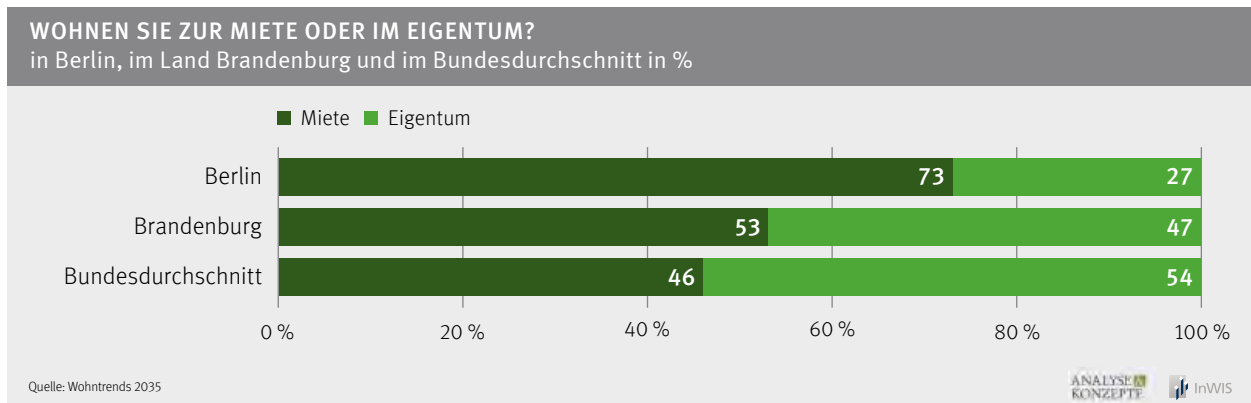
Im Vergleich zu den bundesweiten Befragungsergebnissen ist der Anteil der Mieter im Verhältnis zu den Eigentümern in Berlin und Brandenburg deutlich höher als im Bundesdurchschnitt. Insgesamt wohnen 73 Prozent der in Berlin befragten Personen zur Miete, in Brandenburg sind es 53 Prozent. Traditionell hat Berlin die geringste Eigentümerquote aller Bundesländer, die bundesweit bei 54 Prozent liegt. Brandenburg hat im Vergleich der neuen Bundesländer hingegen den höchsten Eigentümeranteil.

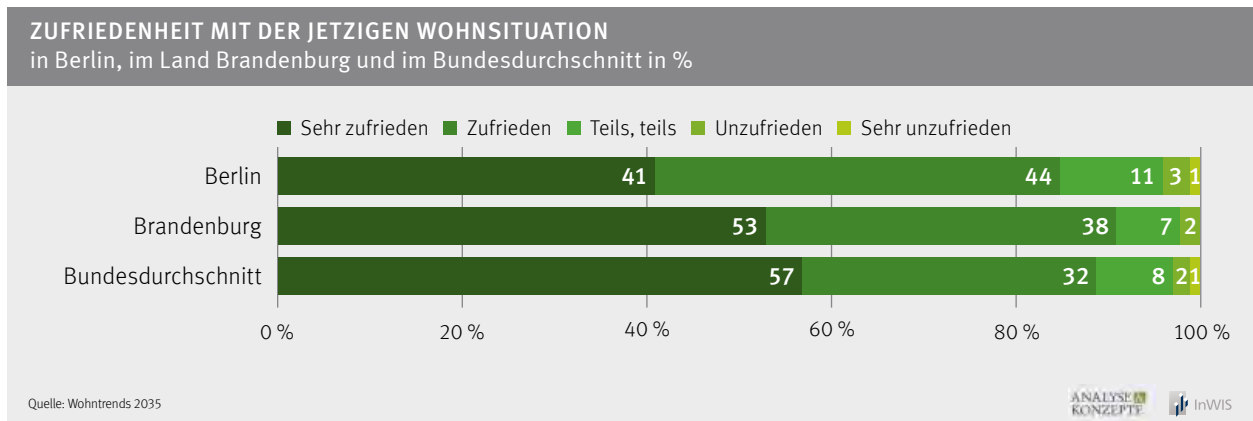
Die Befragung hat gezeigt, dass Eigentümer im Allgemeinen zufriedener mit ihrer Wohnsituation sind als Mieter. So zeigen die „Wohntrends 2035“, dass 73 Prozent der Eigentümer mit ihrer Wohnsituation sehr zufrieden sind und weitere 23 Prozent zufrieden. Bei den Mietern sind insgesamt 38 Prozent sehr zufrieden und 43 Prozent zufrieden.

Grund für die höhere Zufriedenheit der Eigentümer ist in erster Linie die großzügigere Wohnfläche, die diesen Haushalten zur Verfügung steht. Darüber hinaus haben sie etwas mehr Gestaltungsmöglichkeiten hinsichtlich Wohnform und Grundriss.

Im Vergleich zum Bundesdurchschnitt fällt die Zufriedenheit der Befragten mit der jetzigen Wohnsituation in Berlin und Brandenburg unterdurchschnittlich aus. Während in Brandenburg mehr als jeder zweite mit der jetzigen Wohnsituation sehr zufrieden ist, geben in Berlin nur 41 Prozent der Befragten an, sehr zufrieden zu sein.

Betrachtet man die Entwicklung zur Befragung im Rahmen der „Wohntrends 2030“ aus dem Jahr 2013, ist die Zufriedenheit seitdem aber deutlich angestiegen. Damals waren 15 Prozent der Befragten im Verbandsgebiet des BBU mit der Wohnsituation nur teilweise zufrieden und neun Prozent waren (sehr) unzufrieden.





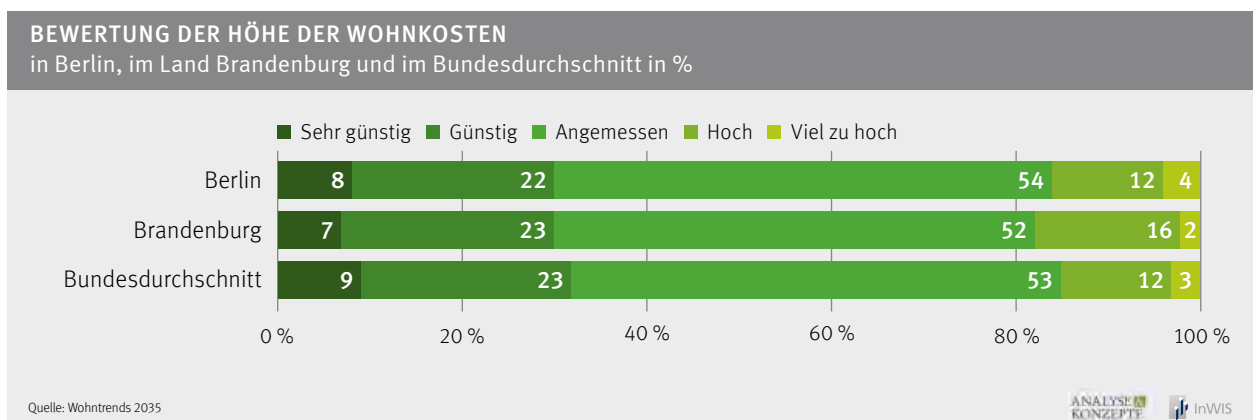
Die Gründe für 15 Prozent der Befragten in Berlin nur teilweise zufrieden oder unzufrieden mit der Wohnsituation zu sein, liegen vor allem in der Art der Wohnung, dahinter verbergen sich u. a. Aspekte wie Wohnungsgröße, das Fehlen eines Balkons oder eines Aufzugs. Aber auch das Wohnumfeld und die Nachbarschaft sorgen dafür, dass die Befragten mit der jetzigen Wohnsituation nicht ganz zufrieden sind.

Insgesamt sind die Ansprüche der Mieter in den vergangenen Jahren in Verbindung mit durch Neubau und Modernisierung verbesserten Standards gestiegen. Dies betrifft vor allem die Bäder, die insbesondere in vielen 50er und 60er Jahre Beständen doch recht klein sind und somit den Komfort und Wohlfühleffekt heutiger Bäder und der dazugehörigen Sanitärausstattung vermissen lassen. Im Zuge der zunehmenden Alterung der Gesellschaft werden auch Fragen der Barrierearmut von Wohnung und Gebäude immer wichtiger und somit auch das Thema Aufzug.

In Brandenburg liegt die Ursache für vereinzelte Unzufriedenheit stärker in der Höhe der Wohn- und Nebenkosten. Dennoch sind die Unterschiede in der Beurteilung der Höhe der Wohnkosten zwischen den drei Vergleichsgruppen sehr gering. Die Beurteilung der Wohnkosten durch die befragten Personen in Berlin entspricht der Beurteilung insgesamt. In Brandenburg ist der Anteil derjenigen, die die Wohnkosten als hoch einschätzen, geringfügig höher.

Insgesamt empfindet mehr als jeder zweite Befragte die Höhe der Wohnkosten als angemessen, und rund 30 Prozent erachten sie als günstig beziehungsweise sogar sehr günstig.

Im Vergleich zur Erhebung im Jahr 2013 hat sich die Beurteilung der Höhe der Wohnkosten im Verbandsgebiet kaum verändert. Der Anteil derjenigen Befragten, die die Höhe als angemessen empfinden, ist etwas größer geworden, dafür ist der Anteil der Befragten, die die Höhe als günstig empfinden, geringfügig gesunken.



Beurteilung der Wohnquartiere

Hinsichtlich ihrer Wohnlage unterscheiden sich die befragten Personen aus Berlin und Brandenburg erwartungsgemäß deutlich. Während 42 Prozent der Berliner Befragten im Zentrum leben und 37 Prozent in einem Stadtteil, leben 29 Prozent der befragten Brandenburger in einem Dorf beziehungsweise im Grünen und weitere 24 Prozent am Stadtrand.

Im Bundesdurchschnitt lässt sich im Hinblick auf die Wohnlage weitgehend eine Gleichverteilung auf die einzelnen Gebietstypen feststellen.

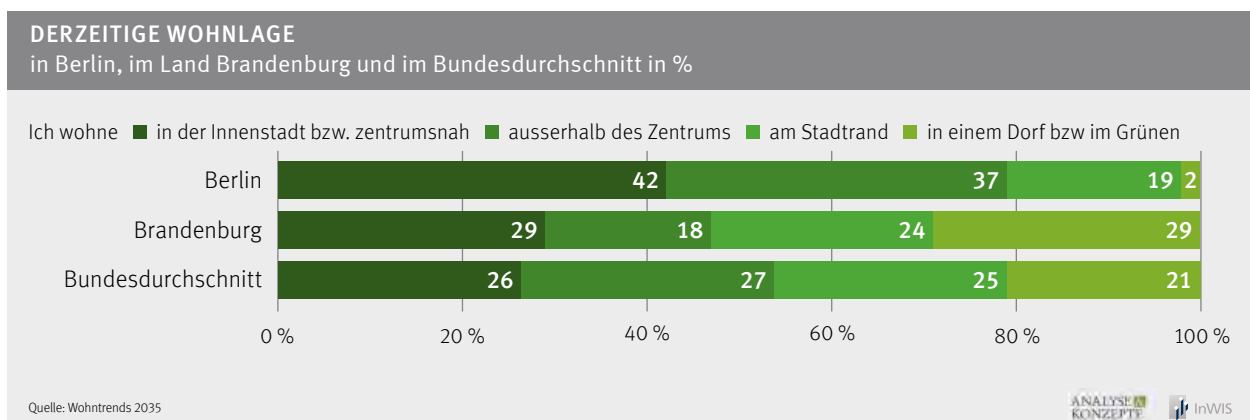
Ebenso zeigen sich deutliche Unterschiede hinsichtlich des Zusammenlebens in den städtischen und ländlichen Wohnvierteln. Während sich die Berliner Befragten zwar in ihrem Wohnviertel größtenteils wohlfühlen und es nur wenig Konflikte und Gewalt gibt, besteht ein deutlich schwächerer Zusammenhalt in der Nachbarschaft als im Land Brandenburg. Das Leben in einer Großstadt fördert die Anonymität, wobei die Einwohner nebeneinanderher leben, statt den Austausch untereinander zu suchen.

In Brandenburg fühlen sich die Befragten in ihren Wohnvierteln deutlich wohler. Dazu gibt es sehr enge Nachbarschaften und fast keine Konflikte beziehungsweise Gewalt. Hier konnten soziale Strukturen auch über Jahre hinweg wachsen und in den vielen eher ländlich geprägten Regionen spielen Konflikte, Gewalt und Verbrechen eine untergeordnete Rolle. Das gesellschaftliche Engagement der Bewohner, aber auch der Wohnungswirtschaft, wird in Brandenburg zudem höher eingeschätzt als in Berlin. Insgesamt nehmen jedoch weniger als die Hälfte der Befragten in Berlin und Brandenburg generell ein Engagement wahr.

Insgesamt haben die Brandenburger ein deutlich besseres Bild von ihrem Wohnquartier als alle Befragten der Studie, während die Berliner nur unterdurchschnittlich zufrieden mit ihrem Wohnviertel sind. Da sich Berlin in den letzten Jahren zu einer „Boomtown“ entwickelt hat, die vor allem Studierende, Kreative und gut ausgebildete Erwerbstätige anzieht, haben sich in vielen Stadtteilen die Nachbarschaften neu durchmischt und gefestigte Strukturen innerhalb der Nachbarschaften konnten nicht gedeihen wie in weiten Teilen Brandenburgs. Die Tatsache, dass es in einer Metropole wie Berlin ein höheres Ausmaß an Gewalt, Verbrechen und Konflikten gibt als in vielen eher ländlich geprägten Regionen Brandenburgs, dürfte ebenfalls nicht überraschen. Trotzdem fühlen sich über 80 Prozent der Befragten Hauptstädter in ihrem Wohnviertel sicher. Ihr individuelles Sicherheitsgefühl ist ungetrübt.

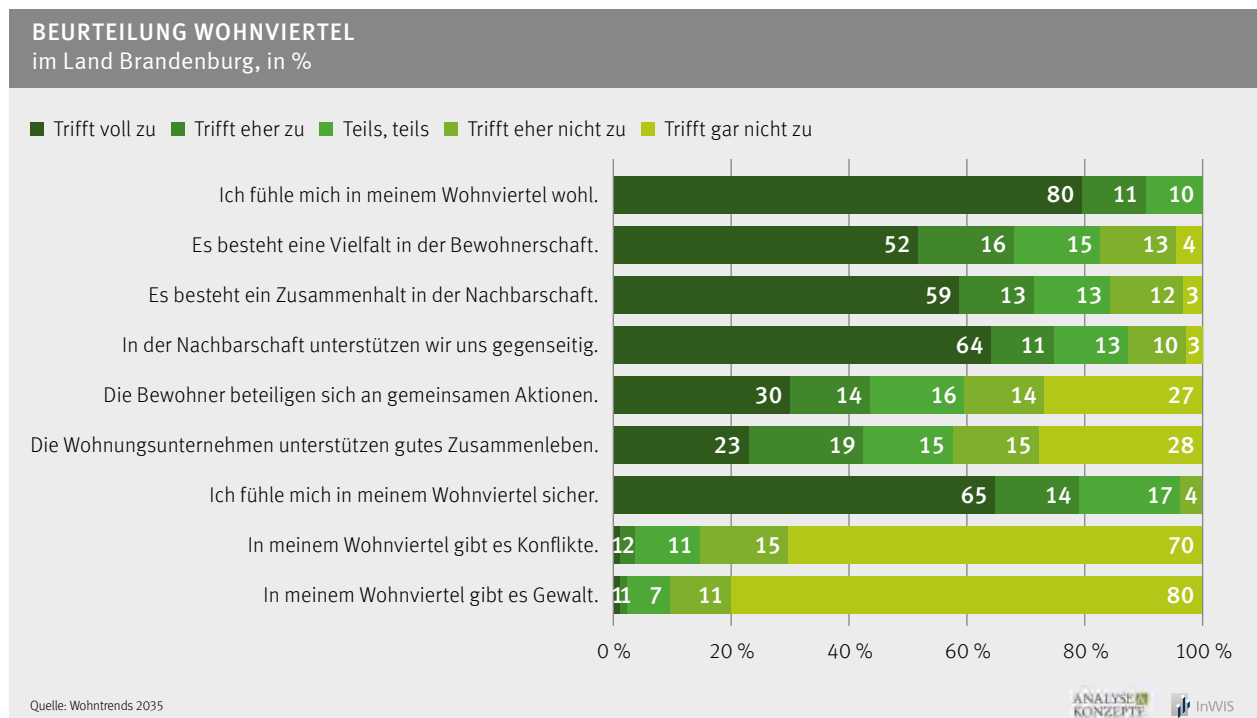
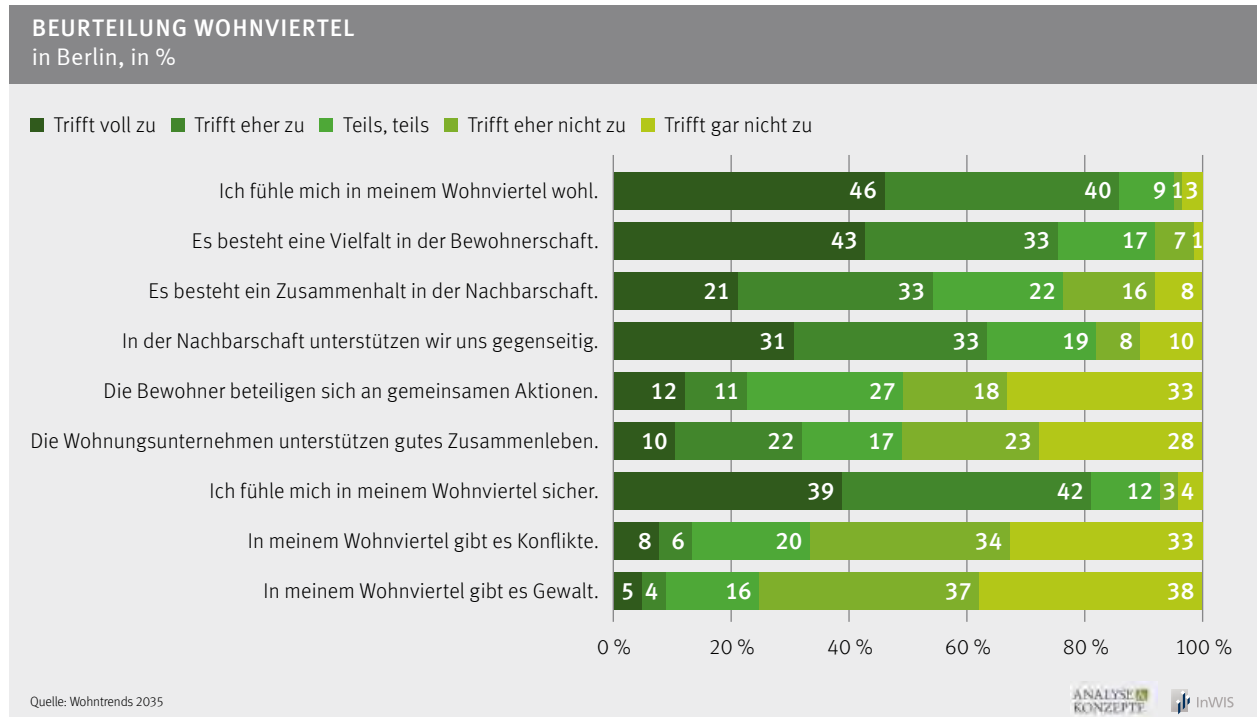
Dabei nutzen die Berliner Befragten deutlich stärker Gemeinschaftsangebote beziehungsweise haben Interesse an solchen Angeboten, sowohl im Vergleich zu Brandenburg als auch zum Bundesdurchschnitt. Dank der vielen Studierenden, Kreativen und gut ausgebildeten Arbeitnehmer, die in den letzten Jahren aus dem In- und Ausland nach Berlin gezogen sind, konnte sich in Berlin die Sharing-Bewegung ausbreiten. Darunter versteht man das Teilen als Lebensprinzip – ob Wohnraum, Lebensmittel, Dienstleistungen oder der Schrebergarten im Grünen. Die Nutzer verbindet der Wunsch nach mehr Nachhaltigkeit, mehr Miteinander und mehr sozialer Gerechtigkeit.

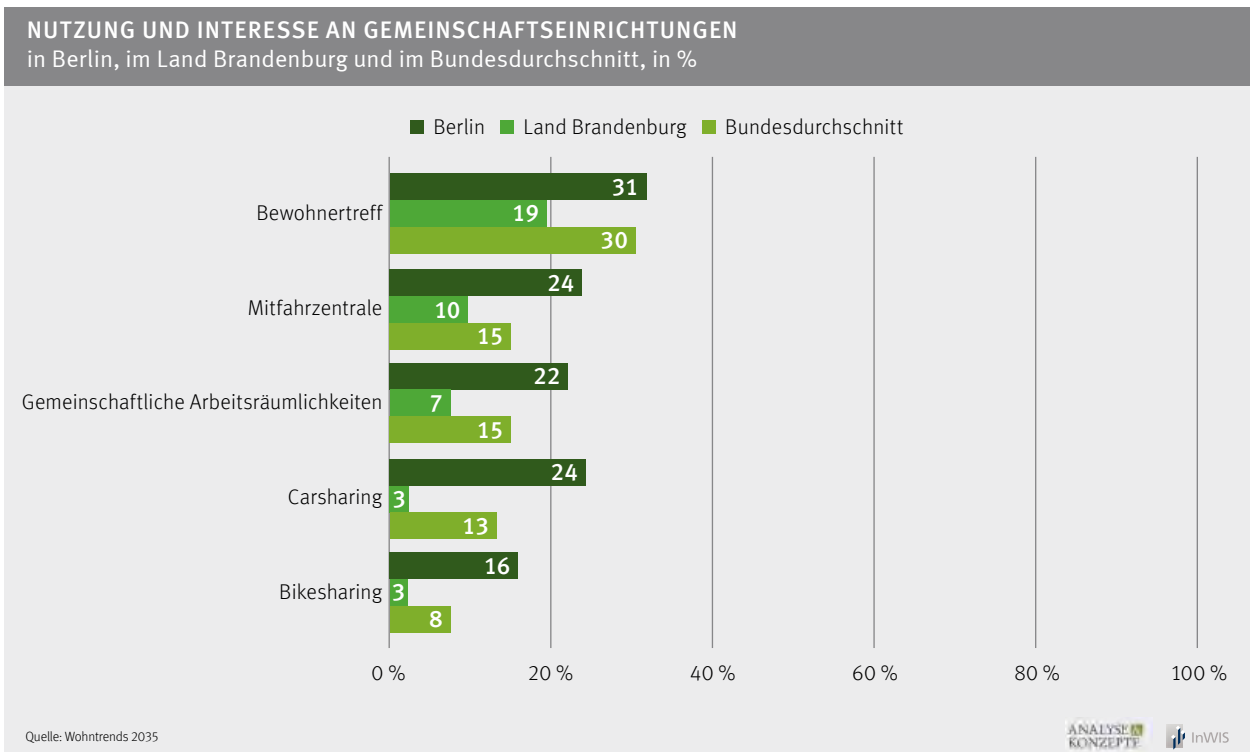
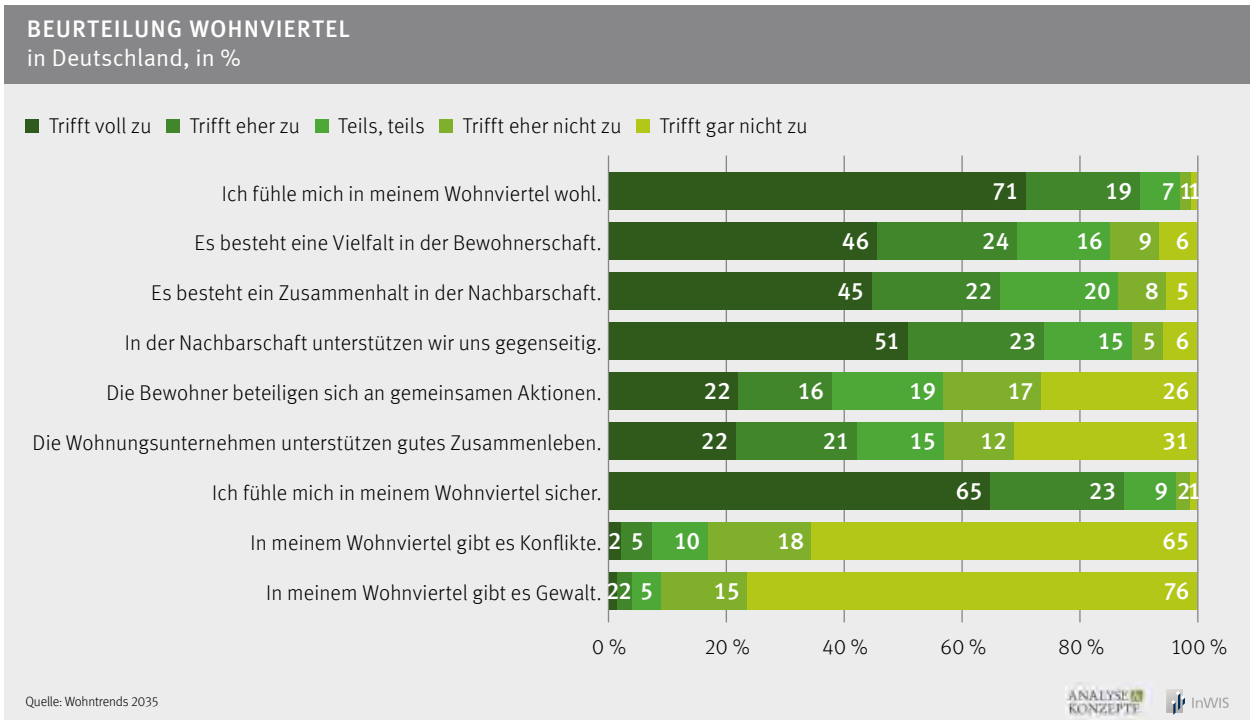
Mitfahrzentralen, Car- und Bikesharing werden in größeren Städten sicherlich häufiger angeboten als auf dem Land. Allerdings gibt es auch in ländlicheren Regionen neue Ansätze für Mitfahrangebote, die durchaus auf positive Resonanz stoßen. So funktionieren speziell aufgestellte



„Mitfahrbänke“ mit Klappschildern zum Anzeigen des gewünschten Zielorts recht unbürokratisch im Vergleich zu Online-Portalen.

Räume für gemeinschaftliches Arbeiten sind derzeit ebenso ein städtisches Phänomen. Die vielen Coworking-Spaces, die derzeit in Deutschland eröffnen, sind eher in angesagten städtischen Lagen verortet als am Stadtrand beziehungsweise in kleineren Zentren zwischen den Metropolen.





Wohnmobilität

Die Umzugsneigung ist sowohl in Deutschland insgesamt als auch in Berlin und Brandenburg seit der letzten Untersuchung weiter gesunken.

So wollten im Verbandsgebiet des BBU im Jahr 2013 noch rund 20 Prozent der Befragten auf jeden Fall oder wahrscheinlich innerhalb der nächsten zwei Jahre umziehen. Aktuell planen 14 Prozent der Befragten in Berlin und acht Prozent der Befragten in Brandenburg einen Umzug innerhalb der kommenden zwei Jahre. Die Umzugsneigung ist somit im Vergleich zum Bundesdurchschnitt in Berlin durchschnittlich und in Brandenburg unterdurchschnittlich.

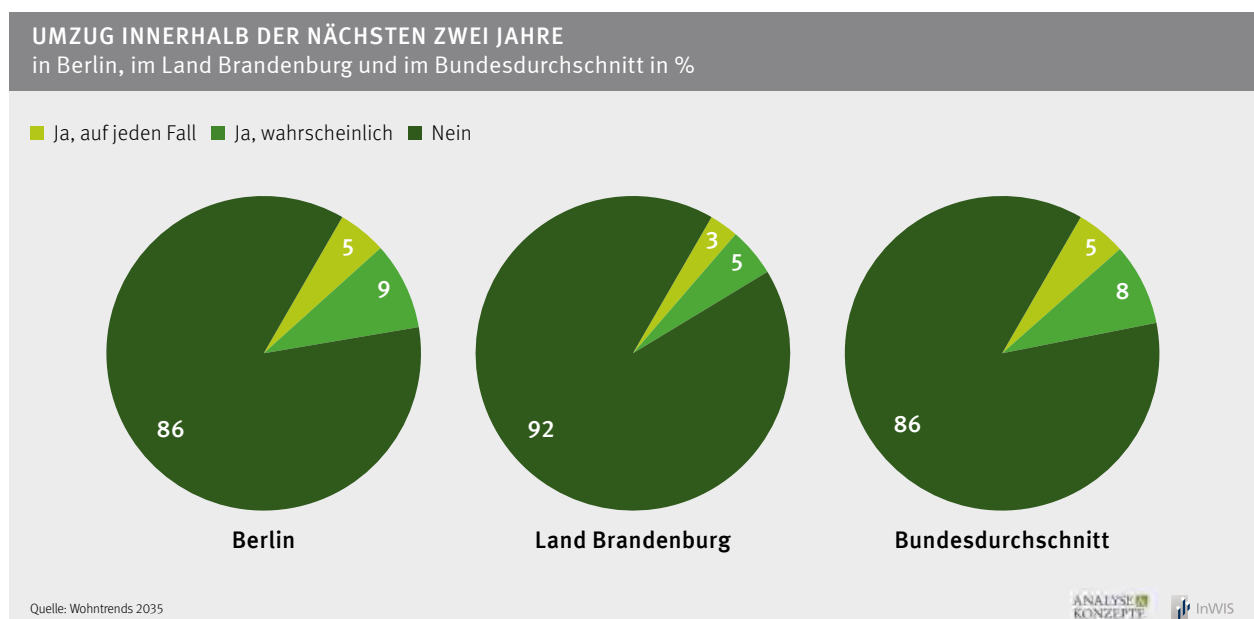
Neben der gestiegenen Wohnzufriedenheit wirkt sich jedoch sehr wahrscheinlich die Entwicklung auf den Wohnungsmärkten auf die gesunkene Wohnmobilität aus. Während Eigentümer im Allgemeinen weniger häufig umziehen als Mieter, stellt techem in seiner regelmäßigen Umzugsanalyse ebenfalls einen Rückgang der Umzugsneigung fest. Demnach lag die für Berliner Mieter berechnete Umzugsquote im Jahr 2017 bei rund sechs Prozent und ist damit im Vergleich der Bundesländer am geringsten.¹

Die wenigen umzugswilligen Befragten haben ganz unterschiedliche Gründe für den Umzug. In Brandenburg überwiegen mit 61 Prozent private Gründe, gefolgt von einer zu kleinen Wohnung, was 15 Prozent als Grund angaben.

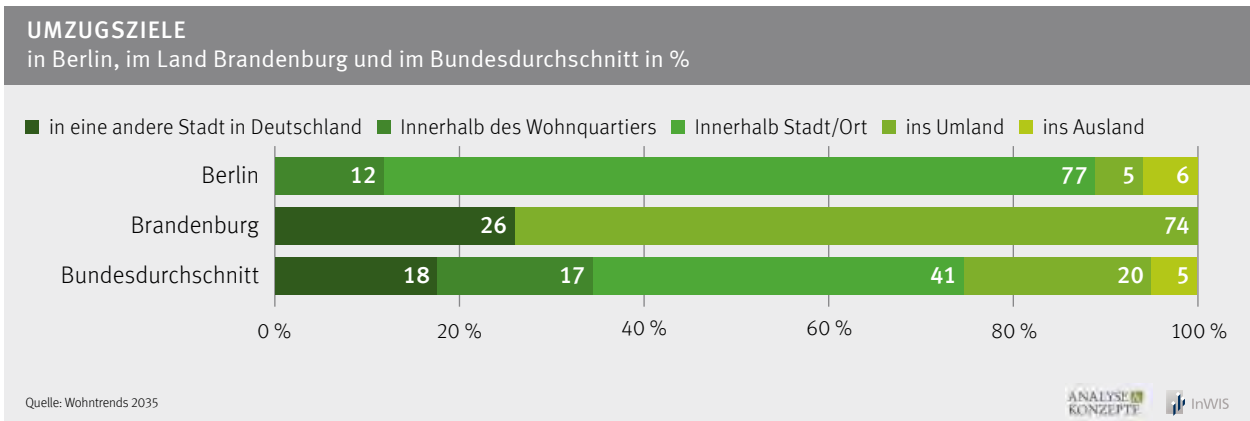
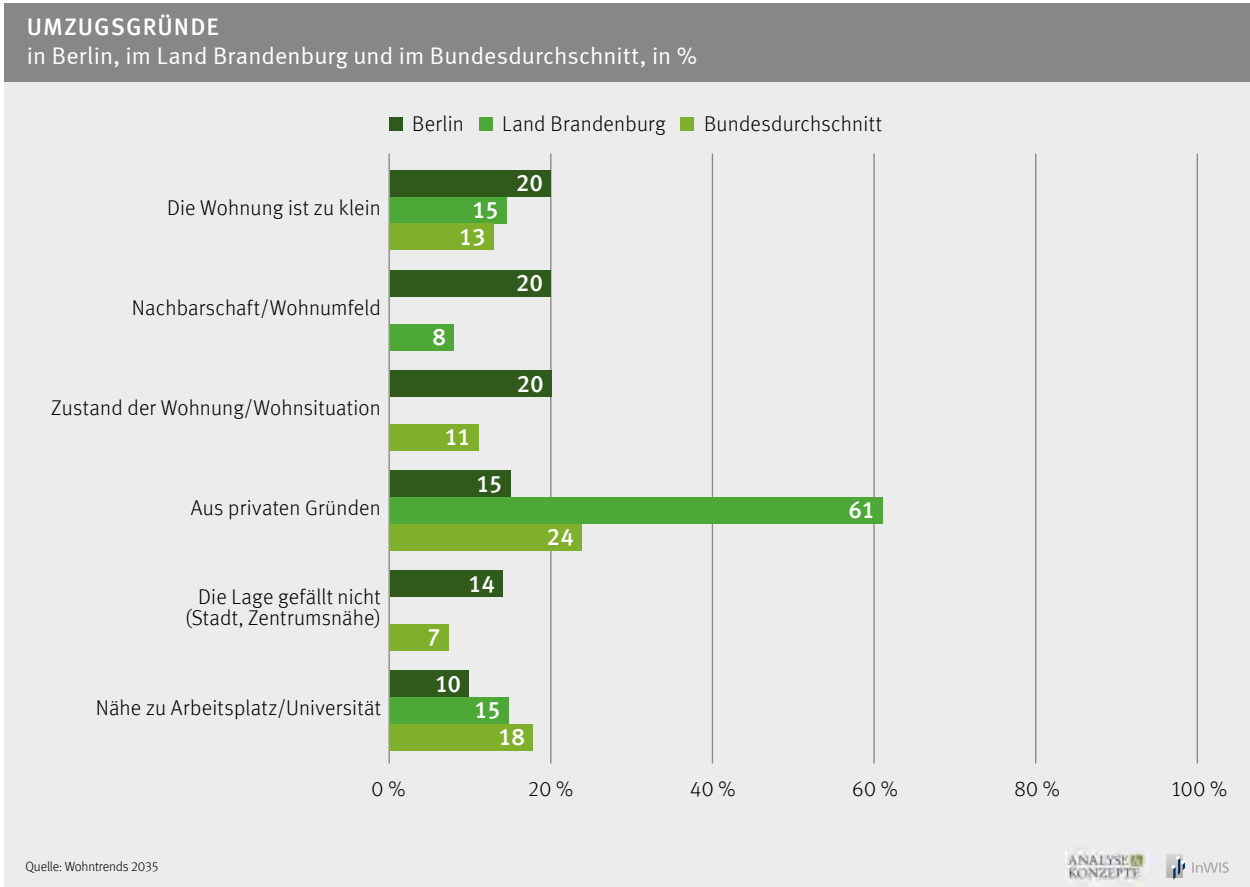
In Berlin hingegen geben nur 15 Prozent der umzugswilligen Befragten private Gründe für den Umzugswunsch an. Die zu kleine Wohnung, das Wohnumfeld und die Wohnsituation sind mit 20 Prozent die am häufigsten genannten Umzugsgründe der Berliner. Zudem geben 14 Prozent der umzugswilligen Befragten in Berlin an, aufgrund der ungünstigen Lage der Wohnung umziehen zu wollen.

Im Bundesdurchschnitt spielen arbeits- und ausbildungplatzbezogene Gründe eine stärkere Rolle für den Umzug als bei den Befragten in Berlin und Brandenburg. In Berlin sind es nur zehn Prozent, während es in Brandenburg immerhin 15 Prozent der Befragten sind, die aufgrund der Nähe zum Arbeitsplatz oder zur Universität umziehen würden.

26 Prozent der Befragten Brandenburger, die einen Umzug erwägen, geben eine andere Stadt in Deutschland als Umzugsziel an, mit 74 Prozent möchte hingegen das Gros der Brandenburger ins Umland umziehen. Während die wenigen umzugswilligen in Brandenburg ihren Wohnort verlassen möchten, möchten die Berliner gerne in Berlin bleiben. Sie schätzen die Attraktivität der Bundeshauptstadt. 77 Prozent der Berliner mit Umzugswunsch würde innerhalb der Hauptstadt umziehen, zwölf Prozent innerhalb des jetzigen Wohnquartiers, sechs Prozent würden den Schritt ins Ausland wagen und nur fünf Prozent würden ins Umland umziehen und der Großstadt den Rücken zukehren. Allerdings ist der Anteil derjenigen, die innerhalb des Wohnviertels umziehen möchten, mit zwölf Prozent geringer als in anderen Befragungen, die Analyse & Konzepte durchgeführt hat.



¹ techem (2018) Wer hat, der bleibt, Im Internet: <https://newsroom.techem.de/pressemappe/pressemeldungen/meldung/news/wer-hat-der-bleibt.html> (Zuletzt aufgerufen am 17.10.2018)



Wohnwünsche

Wichtiger Bestandteil der Studie und auch der Befragung war es, die Wohnwünsche der Mieter und Eigentümer weiter zu spezifizieren und mit vorangegangenen Analysen abzugleichen.

Grundrissgestaltung

Insgesamt geht der Wunsch zunehmend zu offeneren und großzügigen Grundrissen. Dabei sind den Befragten individuelle Gestaltungsmöglichkeiten insbesondere im Neubau sehr wichtig.

Häufig findet ein Umzug aufgrund einer zu kleinen Wohnung mit meistens zu wenigen Zimmern statt. Außerdem bleiben viele in der postfamiliären Phase in der Familienwohnung. Daher erscheint der Wunsch nach Grundrissen, die je nach Lebenssituation individuell verändert werden können, verständlich.

Dennoch sind die Anforderungen der Befragten an die Grundrissgestaltung in Berlin und Brandenburg geringer als im Bundesdurchschnitt. Deutlich mehr Befragte halten die individuelle Festlegung der Grundrisse im Neubau vor Fertigstellung für ausreichend. Während sich bundesweit 18 Prozent der Befragten damit zufriedengeben, dass die Grundrisse fest und nicht individuell auf ihre Bedürfnisse als Mieter zugeschnitten sind, beträgt dieser Wert 17 Prozent in Berlin und 22 Prozent in Brandenburg. Eine nachträgliche Änderung der Grundrisse und somit eine Anpassung der Wohnung an die jeweilige Lebenssituation wünschen sich 45 Prozent der Befragten in Berlin und 39 Prozent in Brandenburg. Im Bundesdurchschnitt hingegen liegt dieser Wert bei immerhin 54 Prozent. 38 Prozent der Befragten in Berlin beziehungsweise 39 Prozent der Befragten in Brandenburg

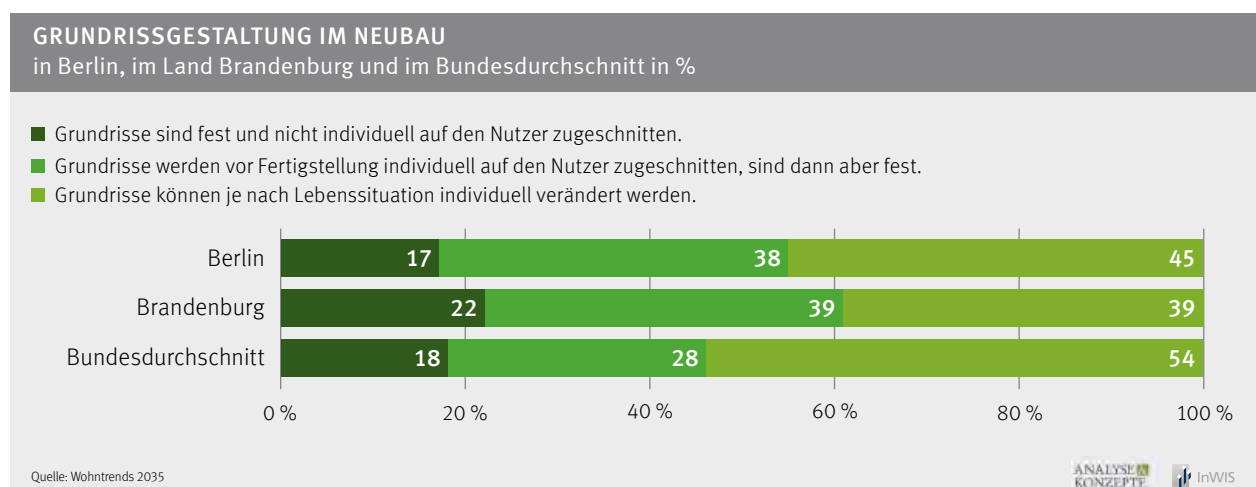
wünschen sich Grundrisse, die vor der Fertigstellung individuell auf ihre Wünsche zugeschnitten sind, dann jedoch nicht mehr verändert werden. Eine nachträgliche Anpassung der Wohnung an eine sich verändernde Lebenssituation wäre somit, wenn überhaupt, nur mit einem sehr hohen Aufwand möglich. Im Bundesdurchschnitt hingegen sind es nur 28 Prozent, die das befürworten.

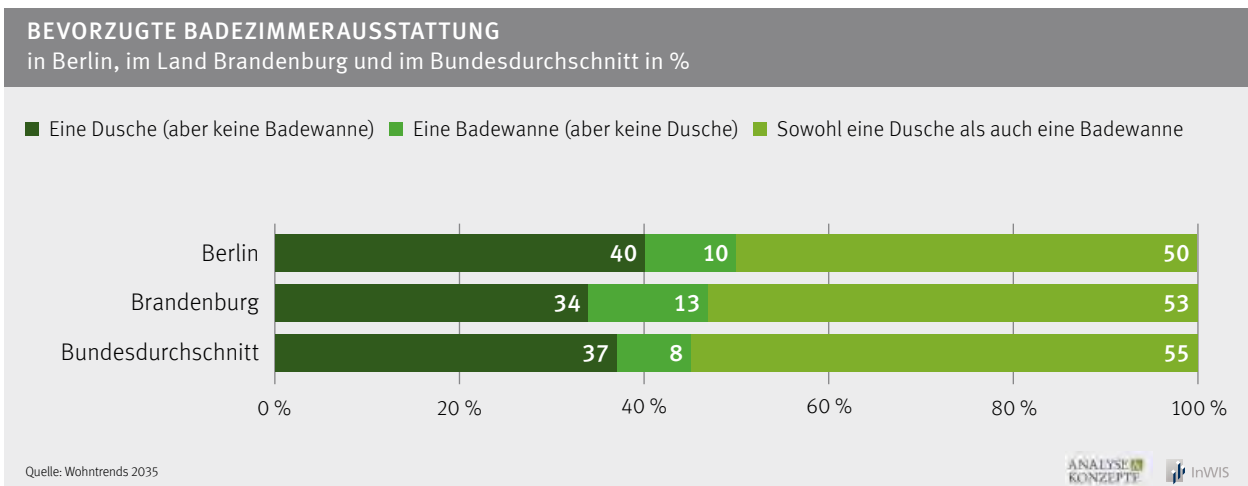
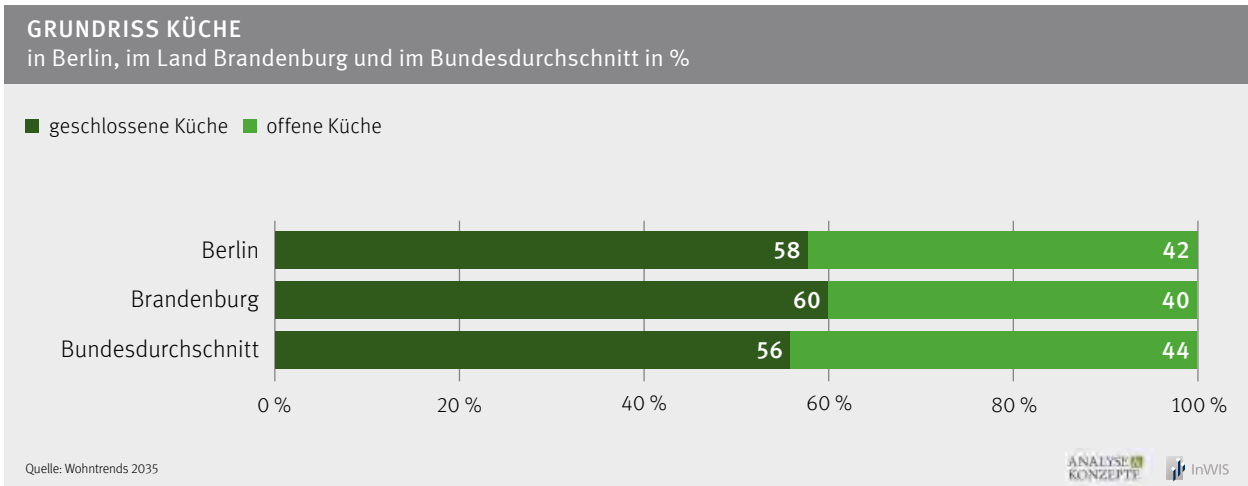
Gestaltung und Ausstattung von Küchen und Bädern

Die Diskussion um offene und geschlossene Küchen geht auch zukünftig weiter. Immer noch wünschen sich mehr Befragte eine geschlossene Küche als eine offene. Wichtig ist vielen dabei auch Platz zum Sitzen, wie eine Reihe anderer Befragungen von Analyse & Konzepte rund um Modernisierung und Neubau zeigt. Die offene Küche ist dabei gerade im Neubau der meistgenannte Kompromiss, den die Erstbezieher eingehen.

Vor allem die Befragten in Brandenburg schätzen geschlossene Küchen, in Berlin sind es mit 58 Prozent nur zwei Prozentpunkte weniger. Bereits in der Befragung im Jahr 2013 haben 61 Prozent der Befragten im Verbandsgebiet des BBU die geschlossene Küche als Standard erachtet, und 55 Prozent wünschen sich, dass die Küche so groß ist, dass man darin gut sitzen kann. Die Küche soll also ein Ort sein, der zum Verweilen einlädt. Hier soll nicht nur gekocht, sondern auch sogenannte „Quality Time“ – Qualitätszeit – verbracht werden.

Großzügige Grundrisse sind auch in Bezug auf das Badezimmer gefragt. Mehr als jeder zweite Befragte sowohl in Berlin als auch in Brandenburg wünscht sich sowohl eine Badewanne als auch eine Dusche und ist dafür bereit, auch eine etwas höhere Miete beziehungsweise einen höheren Kaufpreis zu zahlen. Der Wunsch nach einem Badezimmer mit Badewanne





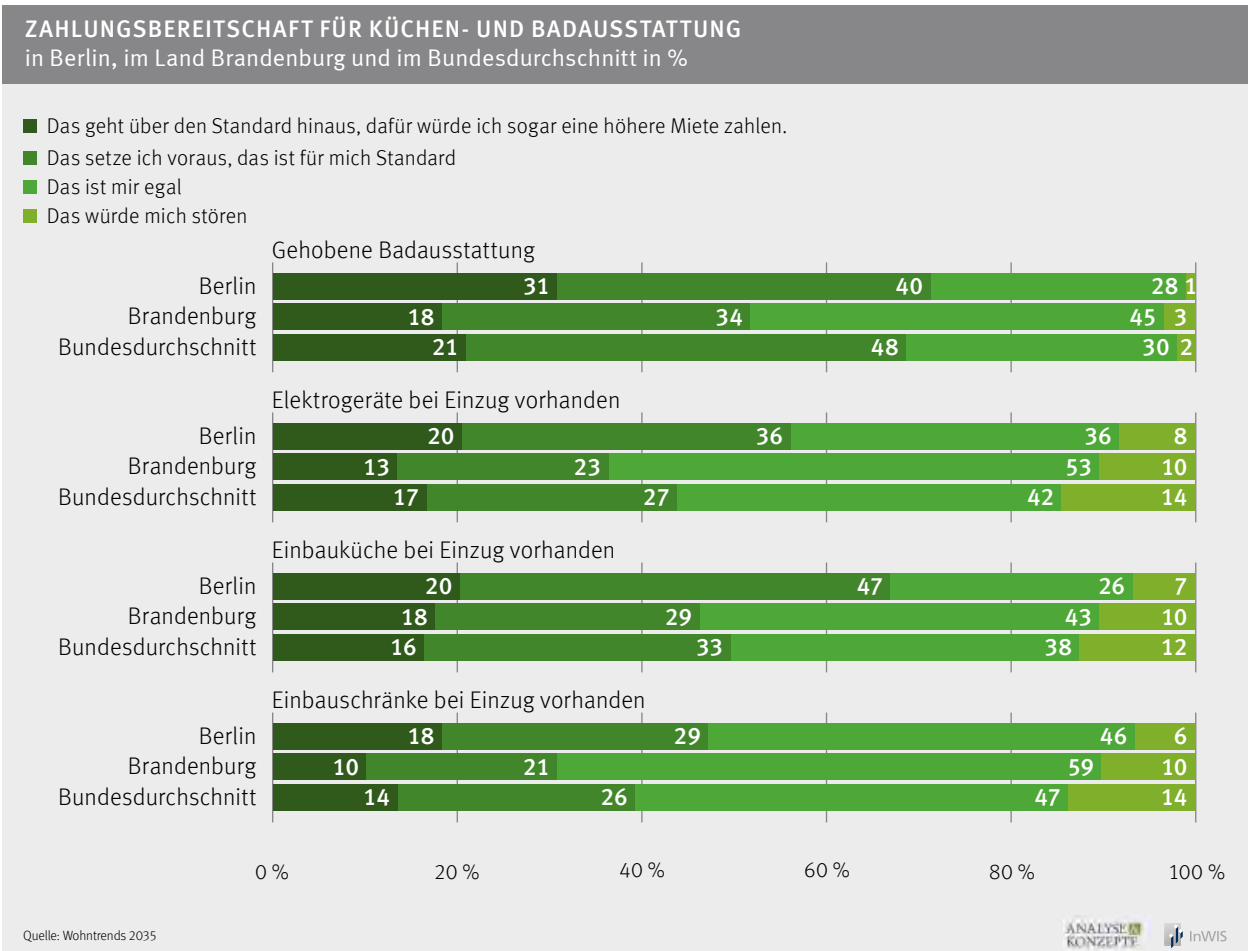
ohne zusätzliche Dusche ist insgesamt mit rund zehn Prozent in Berlin und 13 Prozent in Brandenburg von den genannten Varianten am geringsten.

Ein reines Duschbad finden 40 Prozent der Befragten aus Berlin und 34 Prozent aus Brandenburg ausreichend. Der Bundesdurchschnitt liegt mit 37 Prozent dazwischen.

Darüber hinaus würde jeder dritte Befragte aus Berlin für eine gehobene Bad- beziehungsweise Sanitärausstattung mehr bezahlen. In Brandenburg würden dies nur 18 Prozent der Befragten tun. Dort ist es 45 Prozent der Befragten egal, ob die Badausstattung gehoben ist.

Jeder fünfte Befragte aus Berlin erachtet Elektrogeräte und eine Einbauküche als Mehrwert und würde dafür mehr bezahlen, in Brandenburg ist dieser Anteil wiederum geringer. Auch hier ist es den meisten Befragten egal, wie die Wohnung in Bezug auf die Küche ausgestattet ist.

Im Vergleich zum Bundesdurchschnitt ist die Zahlungsbereitschaft für eine höherwertige Ausstattung in Berlin überdurchschnittlich hoch.



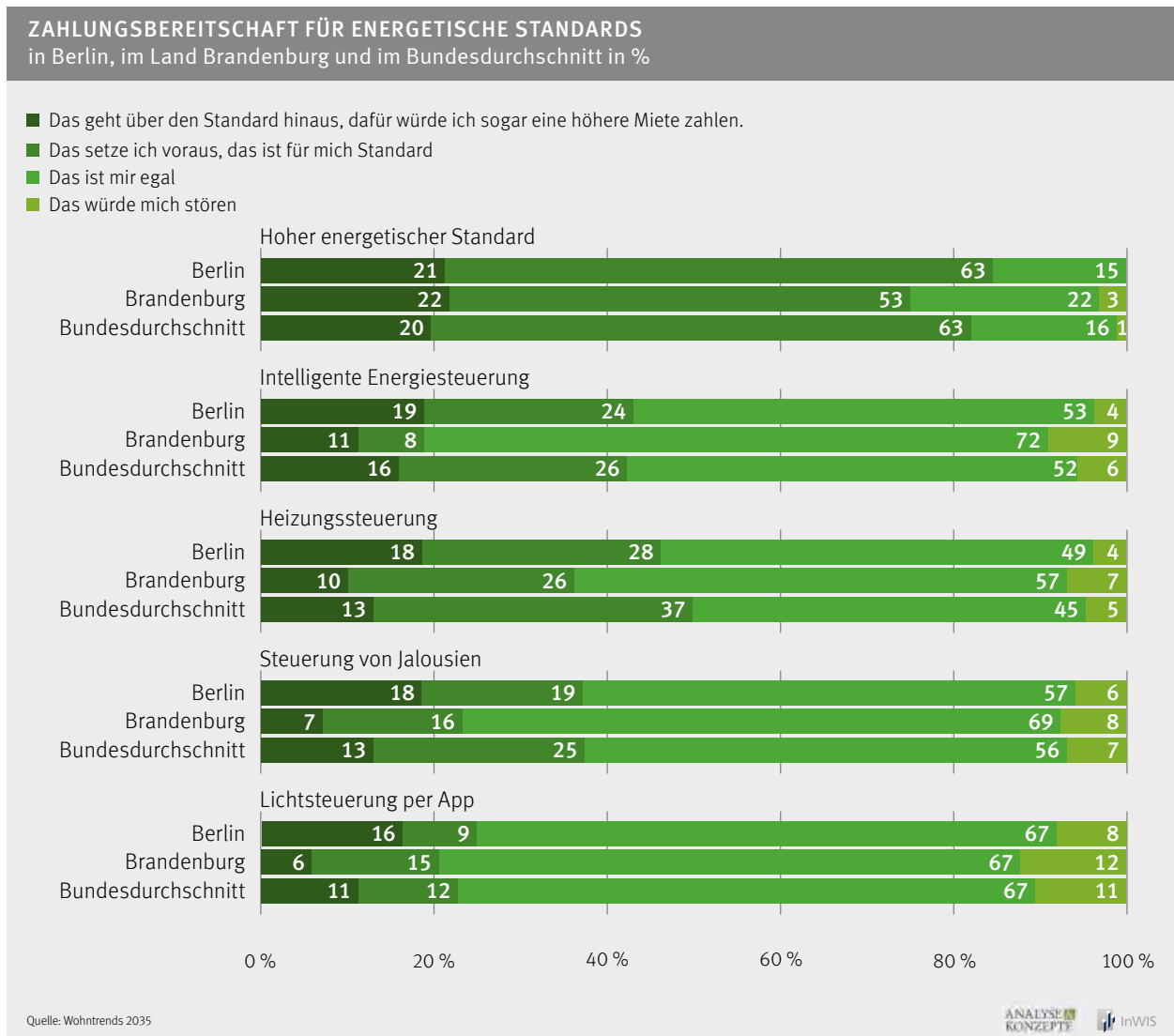
Energetische Standards

Ein hoher Energiestandard wird heute von den meisten Befragten vorausgesetzt. Etwa jeder fünfte Befragte, egal ob in Berlin, Brandenburg oder im Bundesdurchschnitt, ist bereit, für einen hohen energetischen Standard mehr zu bezahlen.

Im Vergleich zur Befragung aus dem Jahr 2013 ist es heute jedoch mehr Befragten egal, wie gut der energetische Zustand einer Wohnung ist. Damals haben in Bezug auf die Themen Wärmedämmung, energiesparende Fenster und moderne Heizungsanlagen nur sechs bis acht Prozent der Befragten angegeben, dass es ihnen egal ist, ob die Woh-

nung entsprechend ausgestattet ist. Heute geben 15 Prozent der Befragten in Berlin und 22 Prozent in Brandenburg an, dass ihnen ein hoher energetischer Standard egal ist. Hier können bei der Beurteilung die in den letzten Jahren sehr niedrigen Energiekosten und vergleichsweise warme Winter eine Rolle spielen.

Die Zahlungsbereitschaft für Steuerungssysteme ist hingegen niedrig, und den meisten ist das Vorhandensein egal. In der letzten Befragung gaben immerhin noch 48 Prozent der Befragten im BBU-Verbandsgebiet an, dass sie technische Systeme, die den Energieverbrauch steuern, als Standard ansehen, und 23 Prozent waren bereit, hierfür mehr Miete zu zahlen.



Heute trifft dies nur auf die Berliner Befragten zu. In Berlin würden rund 20 Prozent der Befragten für eine intelligente Energie-, Heizungs- oder Beschattungssteuerung mehr bezahlen. Dabei geht die Zahlungsbereitschaft erneut deutlich über den Bundesdurchschnitt hinaus.

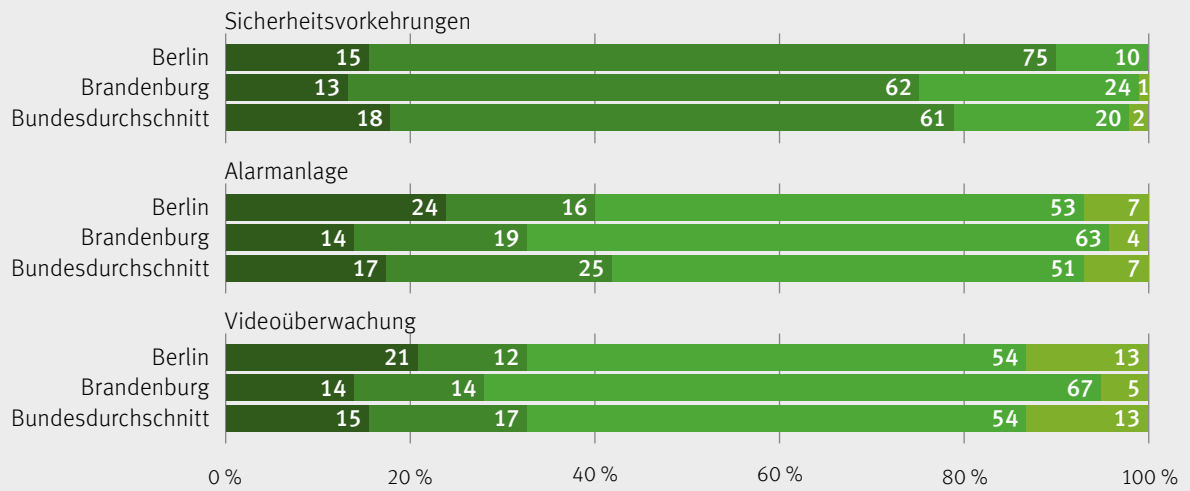
Sicherheitsausstattung

Allgemeine Sicherheitsvorkehrungen wie Gegensprechanlage, Querriegel/Sicherungsriegel an der Wohnungseingangstür oder einbruchssichere Fenster werden von 60 Prozent der Befragten in Brandenburg und von 75 Prozent der Befragten in Berlin als Standard vorausgesetzt.

Für eine Alarmanlage oder eine Videoüberwachung besteht in Berlin hingegen wieder eine höhere Zahlungsbereitschaft, obwohl sich dort über 80 Prozent der Befragten in ihrem Wohnviertel sicher fühlen.

ZAHLUNGSBEREITSCHAFT FÜR SICHERHEIT
in Berlin, im Land Brandenburg und im Bundesdurchschnitt in %

- Das geht über den Standard hinaus, dafür würde ich sogar eine höhere Miete zahlen.
- Das setze ich voraus, das ist für mich Standard
- Das ist mir egal
- Das würde mich stören



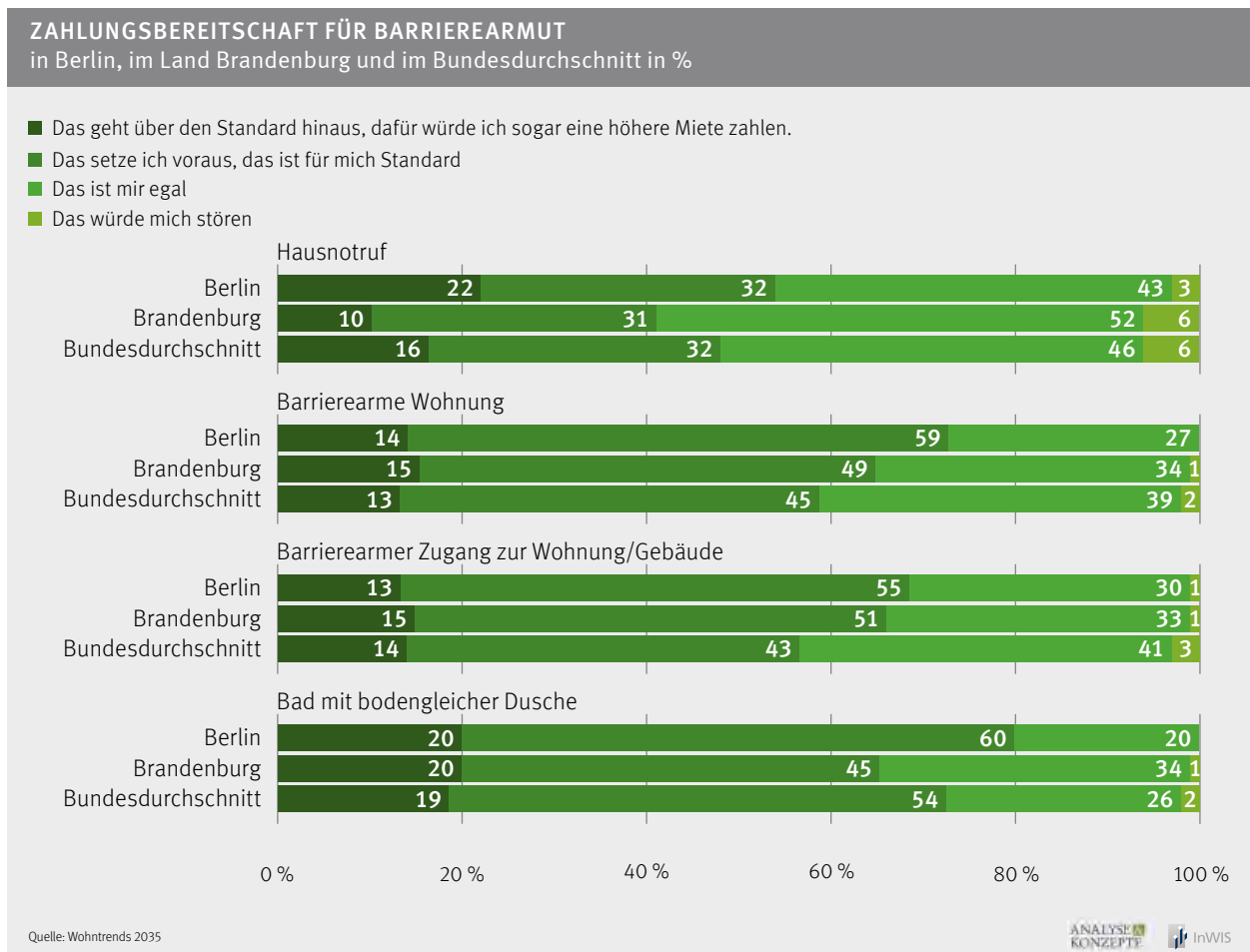
Quelle: Wohntrends 2035

Wohnen im Alter

Barrierearmut in Wohnung und Gebäude wird von vielen Befragten heute schon als Standard angesehen. Lediglich ein Hausnotruf wird als Sonderausstattung empfunden. Die Zahlungsbereitschaft dafür liegt in Berlin mit 22 Prozent deutlich über dem Bundesdurchschnitt und ist mehr als doppelt so hoch wie in Brandenburg. Jeder fünfte Befragte in Berlin und Brandenburg ist bereit, für eine bodengleiche Dusche mehr zu zahlen. In Berlin wird die Ausstattung jedoch von 60 Prozent als Standard empfunden.

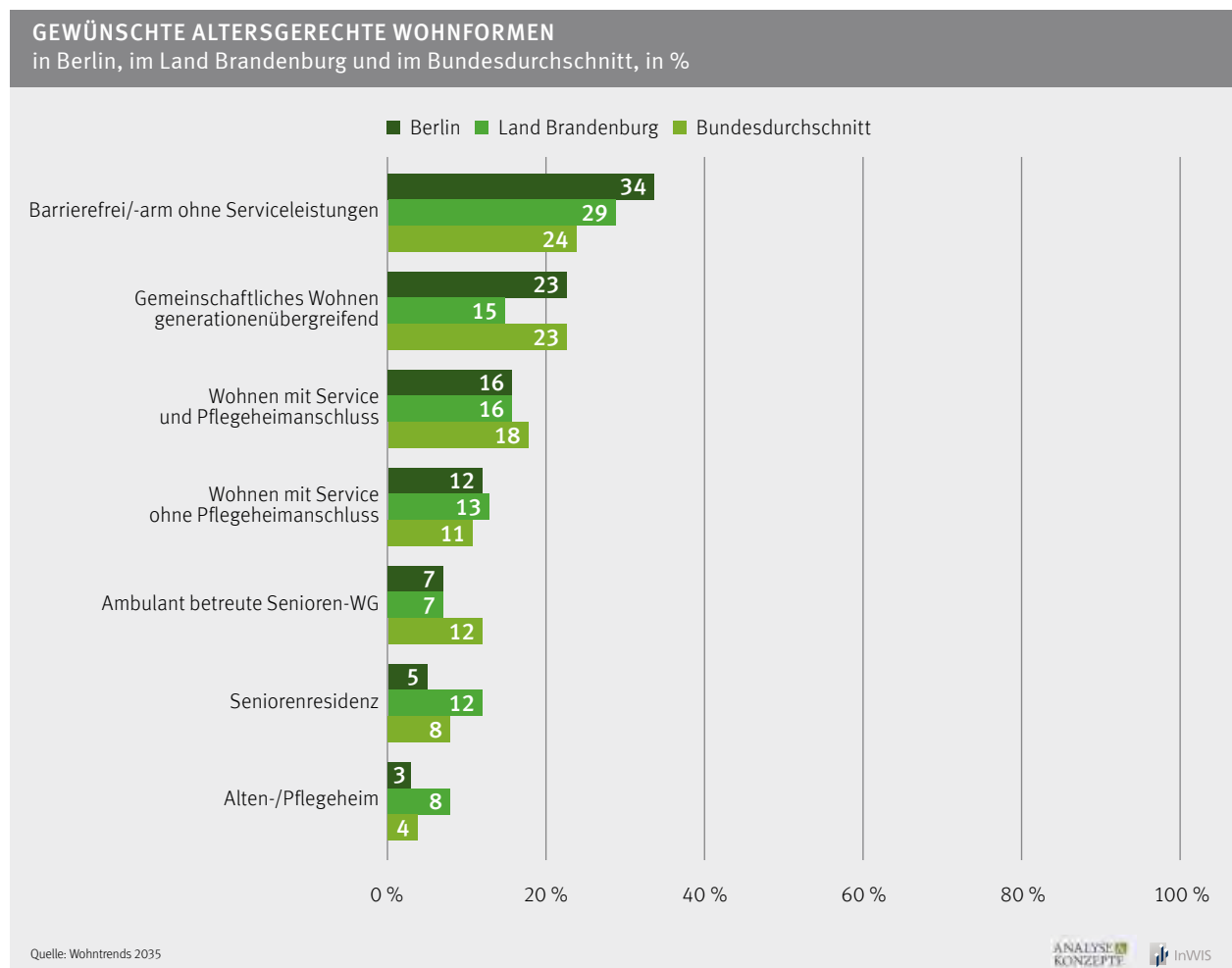
Allgemein ist die Zahlungsbereitschaft für eine barrierearme Wohnung in Berlin, Brandenburg und im Bundesgebiet ähnlich hoch und hat sich im Vergleich zu 2013 sogar noch etwas erhöht.

34 Prozent der Befragten aus Berlin und 29 Prozent aus Brandenburg möchten im Alter barrierearm, aber ohne Serviceleistungen wohnen. Bundesweit sind es nur 24 Prozent, die dies wünschen. Jeder vierte bis fünfte Befragte aus Berlin kann sich zudem ein generationenübergreifendes gemeinschaftliches Wohnen vorstellen. Damit liegt Berlin im Bundestrend. In Brandenburg sind es lediglich 15 Prozent der Befragten, die sich ein derartiges Wohnprojekt vorstellen können. Den Umzug in eine Seniorenresidenz oder ein Altersheim planen hingegen die wenigsten. Sowohl lediglich 16 Prozent der Befragten aus Berlin als auch aus Brandenburg können sich ein Wohnen mit Service und Pflegeheimanschluss vorstellen. Das sind nur zwei Prozentpunkte unter dem Bundesdurchschnitt. Was das Wohnen mit Service ohne Pflegeheimanschluss, das Leben in einer ambulant betreuten Senioren-WG, in einer Seniorenresidenz sowie in einem



Alten- und Pflegeheim anbelangt, sprechen die Zahlen eine deutliche Sprache. Ein Leben im Alter mit Service ohne Pflegeheimanschluss können sich nur zwölf Prozent der befragten Berliner und 13 Prozent der befragten Brandenburger vorstellen. In diesem Bereich sind es deutschlandweit elf Prozent zum Vergleich. Während sich im gesamten Bundesgebiet immerhin zwölf Prozent der Interviewten vorstellen können, in einer ambulant betreuten Senioren-WG ihren Lebensabend zu verbringen, sind es in Berlin und Brandenburg jeweils nur sieben Prozent.

Mehr als jeder zehnte befragte Brandenburger zieht es zumindest in Erwägung, im Alter in eine Seniorenresidenz zu ziehen. Das sind vier Prozentpunkte mehr als im gesamten Bundesgebiet und sieben Prozentpunkte mehr als in der Bundeshauptstadt. Ein Leben im Alter in einem Alten- oder Pflegeheim hat die geringste Anziehungskraft auf die befragten Berliner. Lediglich drei Prozent sind dazu bereit. In Brandenburg sind es immerhin acht Prozent der befragten Studienteilnehmer. Im gesamten Bundesgebiet wünschen nur vier Prozent der Befragten, ihren Lebensabend in einem Alten- oder Pflegeheim zu verbringen.



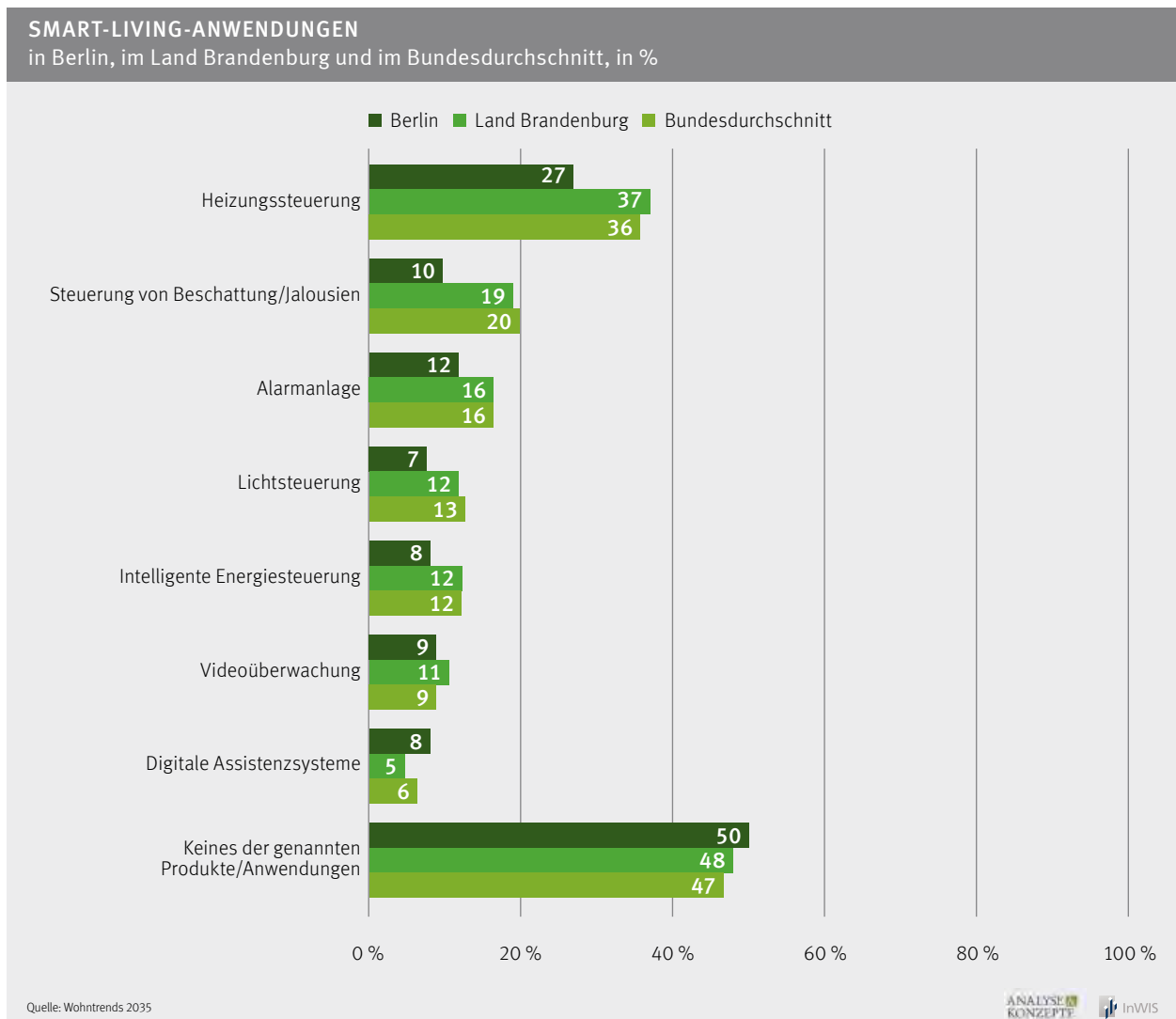
Smart-Living-Anwendungen

Etwa jeder zweite Befragte nutzt nach eigenen Angaben zumindest eine der genannten Smart-Living-Anwendungen. Die Befragten in Brandenburg sind dabei ähnlich technikorientiert wie der Bundesdurchschnitt. In Berlin ist der Anteil der Nutzer niedriger. Hintergrund hierfür kann jedoch der höhere Eigentümeranteil unter den Befragten in Brandenburg sein.

Die genannten Anwendungen wie Heizungssteuerung, intelligente Energiesteuerung oder Steuerung von Beschattung sind derzeit eher im Eigentumsbereich im Einsatz. Anders sieht es bei der Lichtsteuerung und bei digitalen Assistenzsysteme aus. Echo, Alexa und Co. haben eher bei den Berliner Befragten Einzug gehalten. Mit acht Prozent liegt die Verbreitung digitaler Assistenzsysteme in Berlin höher als im Bundesdurchschnitt, die dort bei sechs

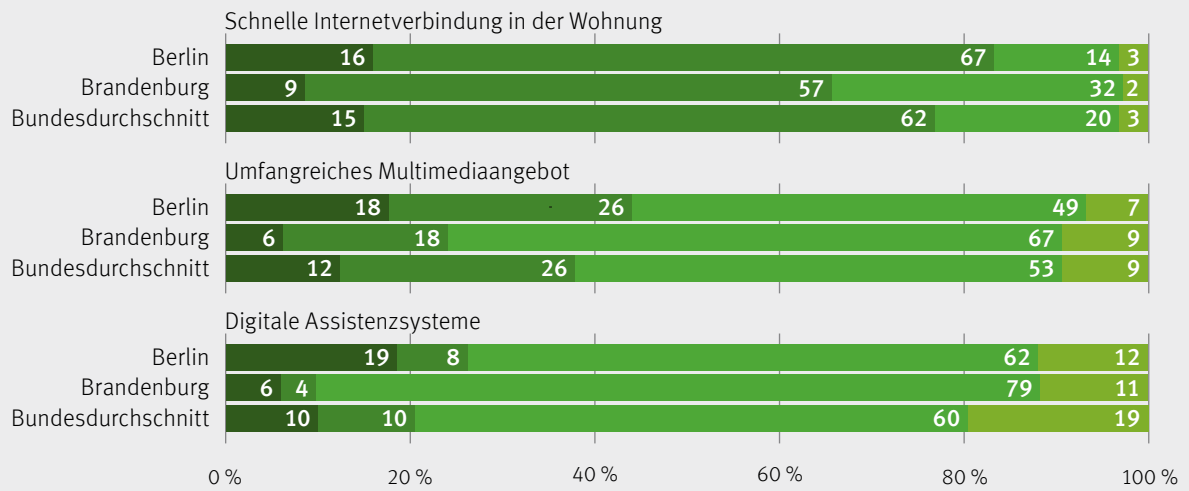
Prozent liegt. In Brandenburg liegt sie mit fünf Prozent unter dem Bundesdurchschnitt.

Eine schnelle Internetverbindung ist dafür Voraussetzung und gilt für die Mehrheit der Befragten als Standard. Bei den Befragten in Brandenburg besteht hier kaum Zahlungsbereitschaft, während 16 Prozent der Berliner Befragten mehr Miete für eine schnellere Internetversorgung bezahlen würden. Die Frage, ob die digitalen Assistenzsysteme vermietet beziehungsweise verkäuferseitig vorinstalliert sind, wird von den meisten Befragten als nicht relevant erachtet. 79 Prozent der Befragten in Brandenburg und 62 Prozent der Befragten in Berlin ist es egal, ob solche Lösungen vorhanden sind. Etwas größer ist das Interesse in Bezug auf ein umfangreiches Multimediaangebot. Hier besteht in Berlin auch eine überdurchschnittliche Zahlungsbereitschaft, während sie in Brandenburg nur halb so hoch ist wie im Bundesdurchschnitt.



ZAHLUNGSBEREITSCHAFT FÜR DIGITALE WOHNUNGS-AUSSTATTUNG
in Berlin, im Land Brandenburg und im Bundesdurchschnitt in %

- Das geht über den Standard hinaus, dafür würde ich sogar eine höhere Miete zahlen.
- Das setze ich voraus, das ist für mich Standard
- Das ist mir egal
- Das würde mich stören



Quelle: Wohntrends 2035

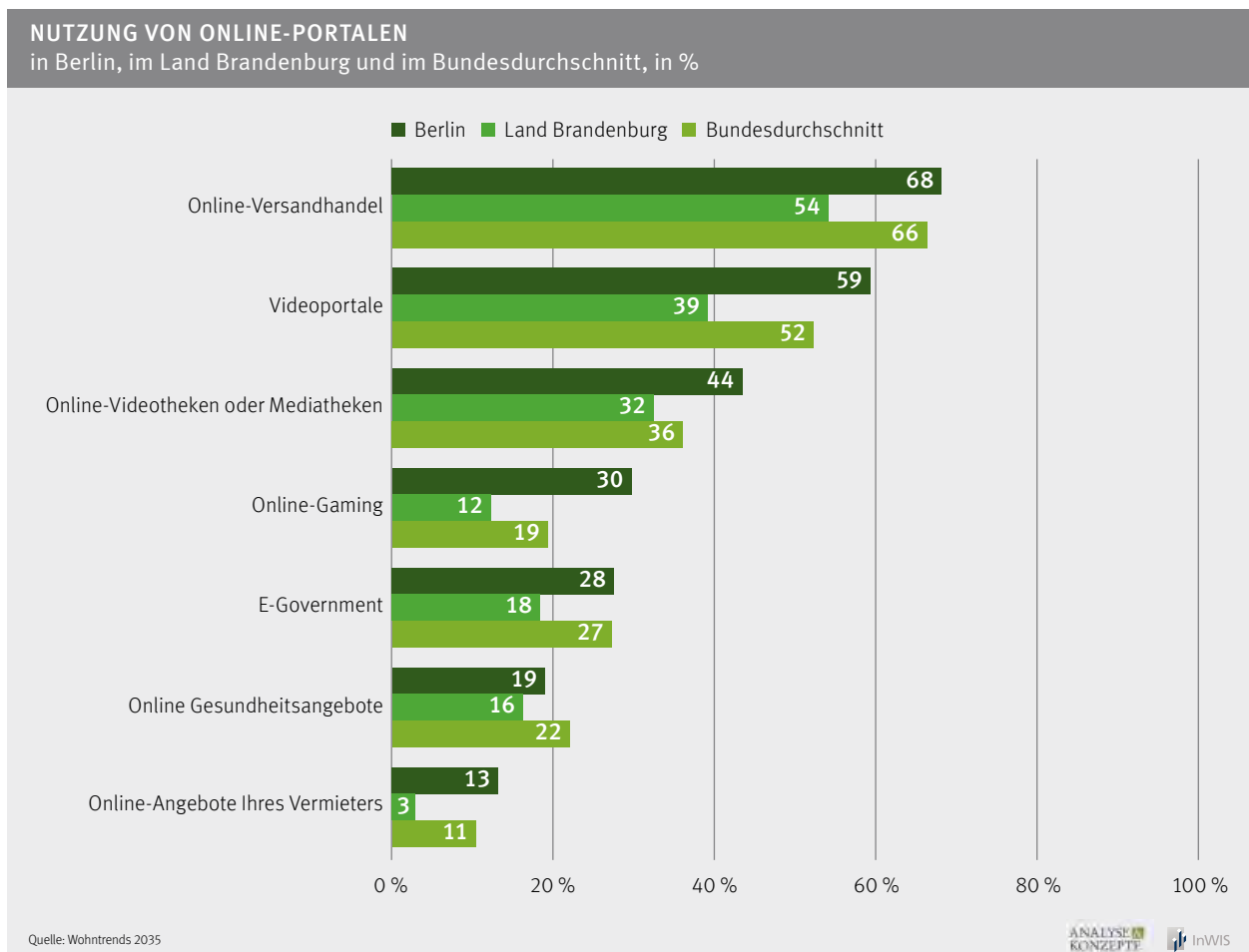
Online-Angebote und Soziale Medien

93 Prozent der Haushalte in Deutschland haben einen Internetanschluss.² Online-Portale werden jedoch nicht flächendeckend genutzt.

Die Befragten aus Berlin nutzen deutlich häufiger Online-Angebote als die Befragten aus Brandenburg. Die Nutzung von Mediatheken, Gaming-Plattformen und Videoportalen liegt dort zudem deutlich über dem Bundesdurchschnitt, während die Befragten in Brandenburg sie unterdurchschnittlich nutzen. Mehr als jeder Zweite der Befragten aus Berlin nutzt Videoportale, während es in Brandenburg nur 39 Prozent der Befragten angeben. Bundesweit beläuft sich der Wert auf 52 Prozent. Bei der Nutzung des Online-Versandhandels liegen die Befragten aus Berlin erneut etwas über dem Bundesdurchschnitt von 66 Prozent. In Brandenburg ist der Anteil mit 54 Prozent deutlich geringer. Die Nutzung von Online-Gesundheitsangeboten ist mit rund 20 Prozent sowohl in Berlin als auch in Brandenburg sowie im Bundesgebiet gering.

Hinsichtlich der Nutzung von sozialen Medien zeigt sich ein ähnliches Bild. 73 Prozent der befragten Berliner nutzen soziale Medien, insbesondere WhatsApp und Facebook. Von den Befragten in Brandenburg nutzen nur 59 Prozent soziale Medien.

Auffällig ist, dass der im Oktober 2018 für Privatpersonen eingestellte Service Google+ in Berlin und Brandenburg zum Zeitpunkt der Befragung überdurchschnittlich häufig genutzt wurde – in Berlin von jedem Vierten und in Brandenburg fast von jedem Dritten. Im gesamten Bundesgebiet gab das nur jeder Fünfte an. Den Kurznachrichtendienst Twitter nutzt mehr als jeder Achte der Befragten aus der Hauptstadt, während lediglich jeder Zwanzigste der Befragten aus Brandenburg angab, bei Twitter aktiv zu sein. Im gesamten Bundesgebiet gaben dies elf Prozent der Befragten an. Auch die Affinität zu Instagram ist unter den Studienteilnehmern aus Berlin ausgeprägter als unter den Befragten aus Brandenburg. Während jeder Siebte der Befragten aus Berlin auf Instagram unterwegs ist, sind es lediglich acht Prozent



² Statista (2018) Anteil der Haushalte in Deutschland mit Internetzugang bis 2017, Im Internet: <https://de.statista.com/statistik/daten/studie/153257/umfrage/haushalte-mit-internetzugang-in-deutschland-seit-2002/> (Zuletzt aufgerufen am 17.10.2018)

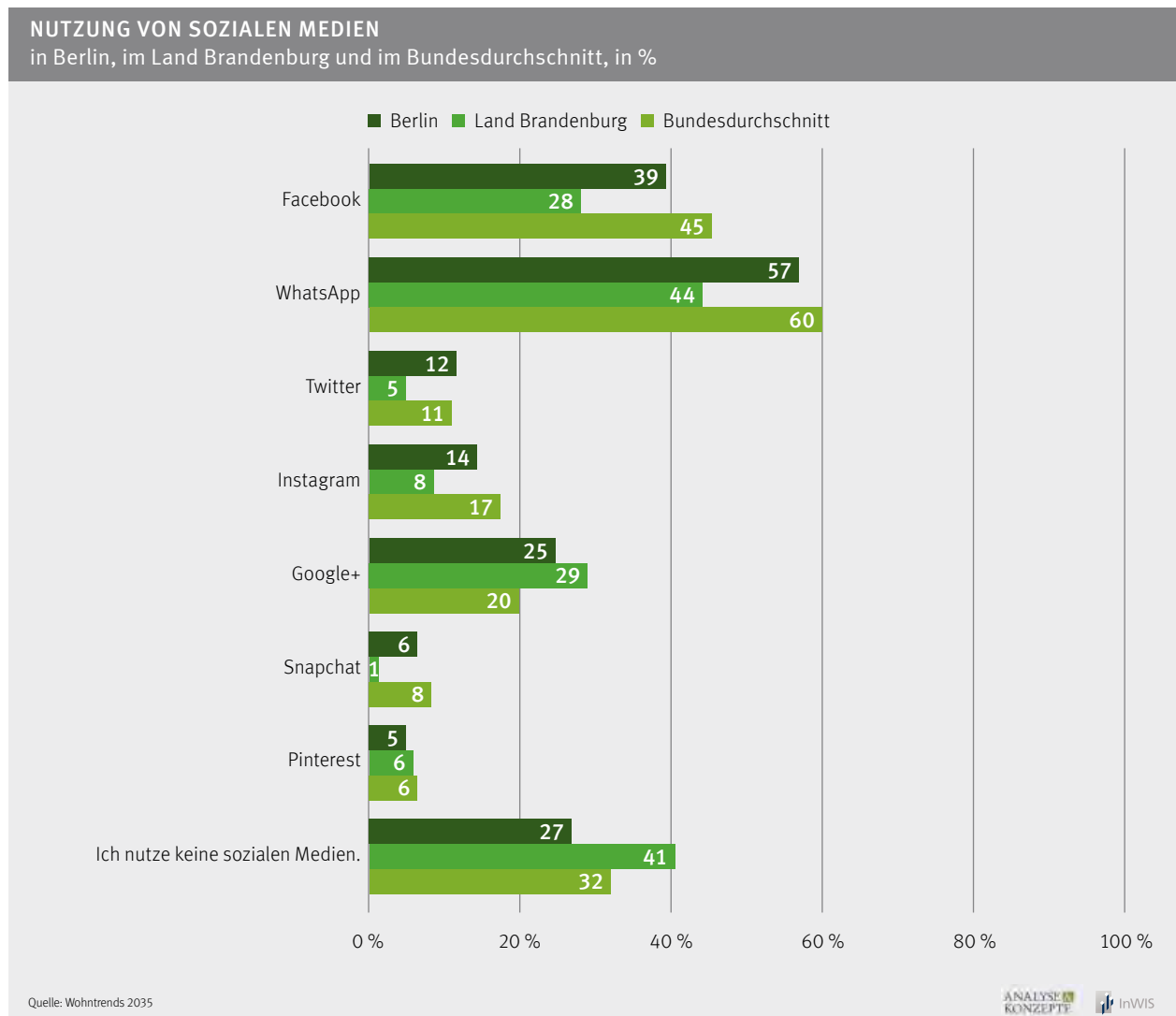
der Befragten aus Brandenburg. Das sind neun Prozentpunkte, weniger als im Bundesdurchschnitt.

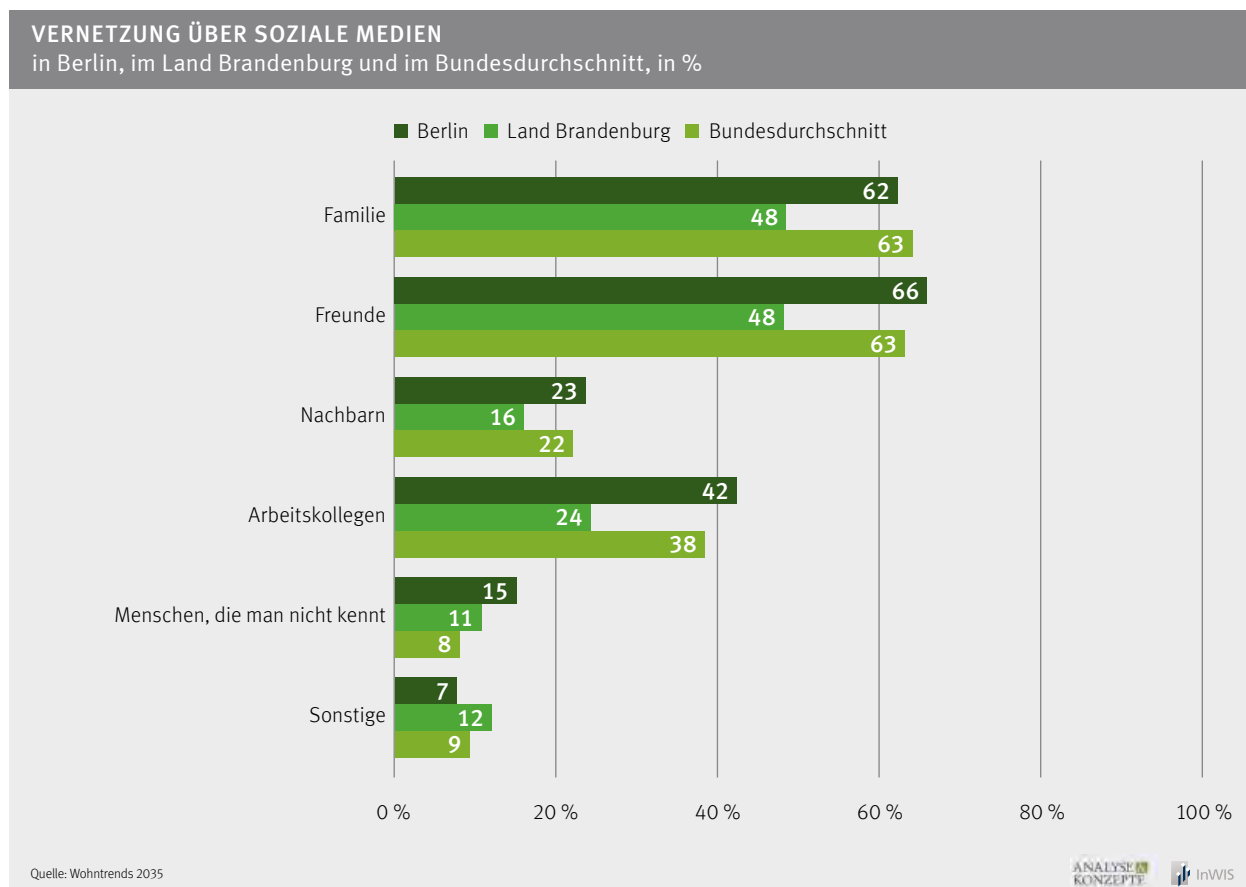
66 Prozent der Studienteilnehmer aus Berlin gaben an, über soziale Netzwerke mit Freunden Kontakt zu halten. 62 Prozent treten darüber mit Familienangehörigen in Kontakt. Gleiches sagten lediglich 48 Prozent der Studienteilnehmer aus Brandenburg in Bezug auf Freunde und Familienangehörige.

Ganze 42 Prozent der Befragten in Berlin nutzen soziale Netzwerke, um mit Arbeitskollegen auch außerhalb der Arbeitszeit zu kommunizieren. In Brandenburg tun dies lediglich 24 Prozent der Befragten. Somit liegen die befragten Nutzer in Brandenburg 14 Prozentpunkte unterhalb des Bundesdurchschnitts.

Darüber hinaus nutzen 23 Prozent der Befragten in Berlin soziale Medien, um mit Nachbarn zu kommunizieren, in Brandenburg tun dies nur 16 Prozent der Befragten. Im gesamten Bundesgebiet kommunizieren so 22 Prozent der Befragten mit den Mitmenschen in ihrer Nachbarschaft.

Erstaunlich ist, dass 15 Prozent der Befragten in Berlin angaben, über soziale Netzwerke mit Menschen vernetzt zu sein, die sie persönlich nicht kennen. In Brandenburg sind dies nur elf Prozent. Zum Vergleich: Auf das gesamte Bundesgebiet hochgerechnet, gaben dies lediglich acht Prozent der Befragten an.





Die „Wohntrends 2035“ zeigen erneut, dass vor allem die kommunikativen, häuslichen und anspruchsvollen Haushalte offen sind für digitale Angebote und diese auch umfangreich nutzen. Häusliche fragen zudem ein breites Multimedia-Angebot nach.

Die Nutzung digitaler Inhalte erfolgt dabei überwiegend über das Smartphone. Mittlerweile nutzen 70 Prozent der Bevölkerung ein Smartphone, um ins Internet zu gelangen, danach folgen mit weitem Abstand Notebook (62 Prozent) und Desktop-PC (47 Prozent).³ Dabei nimmt die Digitalkompetenz der Bevölkerung immer weiter zu und somit auch die Erwartungshaltung gegenüber der Wohnungswirtschaft an eine unbürokratische und schnelle Abwicklung von Anliegen auch außerhalb der Öffnungszeiten.

³ Initiative D21 e. V. (Hrsg.) D21 DIGITAL INDEX 2017/2018, Im Internet: https://initiated21.de/app/uploads/2018/01/d21-digital-index_2017_2018.pdf (Zuletzt aufgerufen am: 16.10.2018)

Teil V
Systematik des Marktmonitors





V. Systematik des Marktmonitors

Räumliche Grundlagen

Die Gliederung einer Großregion

Der Gesamttraum der Länder Berlin und Brandenburg bildet eine im europäischen und im globalen Maßstab aktive Großregion, da zwischen beiden Bundesländern spätestens seit den Wendejahren vielfältige wirtschaftliche und gesellschaftliche Verflechtungen aufgebaut wurden. Ähnlich wie im Ruhrgebiet verschwimmen im alltäglichen Austausch die Grenzen zwischen Berlin und den umliegenden Kommunen, die Region wird als zusammenhängender Raum wahrgenommen.

Die Gemeinsame Landesplanung Berlin-Brandenburg hat diesen Gedanken im Jahr 1998 aufgegriffen und durch die Unterteilung Brandenburgs im „Gemeinsamen Landesentwicklungsplan für den engeren Verflechtungsraum Berlin-Brandenburg“ (LEP eV) erstmals durch Definition des engeren Verflechtungsraums und des äußeren Entwicklungsraums, eine Abgrenzung zwischen dem stark von Berlin beeinflussten unmittelbaren Umland und dem übrigen Brandenburg getroffen.

Vor allem aufgrund des demographischen Wandels und der verstärkten Abwanderung sowie deren regional unterschiedlichen Auswirkungen wurde deutlich, dass die bisherige Unterteilung in engeren Verflechtungsraum und äußeren Entwicklungsraum die Realität nicht mehr abbildete. Der besondere Handlungs- und Steuerungsbedarf im Stadt-Umland-Zusammenhang von Berlin und Potsdam, der sich aus einer hohen Einwohner- und Siedlungsdichte, dem hohen Verkehrsaufkommen, einer überdurchschnittlichen Verkehrsnetzichte, der Gefährdung der Freiräume durch Siedlungserweiterungen sowie der sonstigen hochgradigen Verflechtungsbeziehungen ableitet, existiert zwar nach wie vor, allerdings nicht mehr zwangsläufig im ganzen engeren Verflechtungsraum.

Berliner Umland und weiterer Metropolenraum

Für welche Gebiete die zuvor genannten Kriterien noch zutreffen, wurde daher 2009 anlässlich der Erarbeitung des Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B) erneut überprüft.

Die nunmehr neuen Teilräume werden zum Zwecke der raumordnerischen Analyse und Steuerung in das Berliner Umland und den weiteren Metropolenraum unterschieden. Sie ersetzen somit die Unterteilung engerer Verflechtungsraum und äußerer Entwicklungsraum.

Das Berliner Umland umfasst den stark mit der Metropole Berlin verflochtenen Raum im Land Brandenburg. Es ist im Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg als Brandenburger Teil des Stadt-Umland-Zusammenhangs von Berlin und Potsdam ausgewiesen.

Regionale Gliederung

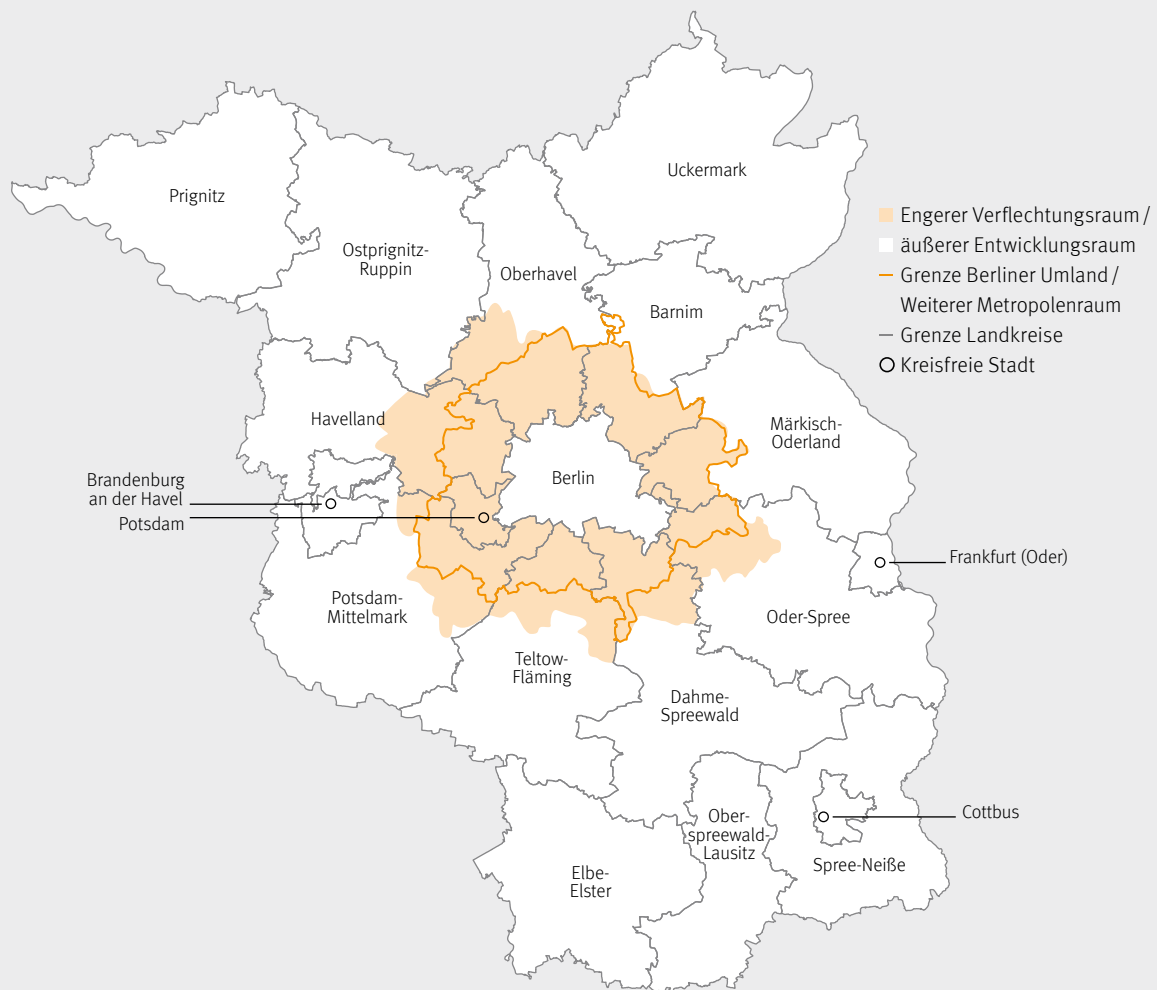
Zum Berliner Umland (Fläche 2.851 km²) gehören neben der Landeshauptstadt Potsdam weitere Brandenburger Gemeinden. Dazu zählen: Ahrensfelde, Altlandsberg, Bernau bei Berlin, Birkenwerder, Blankenfelde-Mahlow, Brieselang, Dallgow-Döberitz, Eichwalde, Erkner, Falkensee, Fredersdorf-Vogelsdorf, Glienicke/Nordbahn, Gosen-Neu Zittau, Großbeeren, Grünheide (Mark), Hennigsdorf, Hohen Neuendorf, Hoppegarten, Kleinmachnow, Königs Wusterhausen, Leegebruch, Ludwigsfelde, Michendorf, Mittenwalde, Mühlenbecker Land, Neuenhagen bei Berlin, Nuthetal, Oberkrämer, Oranienburg, Panketal, Petershagen/Eggersdorf, Potsdam, Rangsdorf, Rüdersdorf bei Berlin, Schulzendorf, Schwielowsee, Schönefeld, Schöneiche bei Berlin, Schönwalde-Glien, Stahnsdorf, Strausberg, Teltow, Velten, Wandlitz, Werder (Havel), Werneuchen, Wildau, Woltersdorf, Wustermark und Zeuthen.

Brandenburger Gemeinden außerhalb des Stadt-Umland-Zusammenhangs Berlin und Potsdam bilden den weiteren Metropolenraum.

Berlin und Brandenburg als gemeinsame Metropolregion

Neben dieser teilräumlichen Untergliederung fällt in diesem Kontext oft auch der Begriff Metropolregion. Als Metropolregion werden Regionen in Deutschland bezeichnet, in denen die einzelnen Kreise und Kommunen wirtschaftlich und gesellschaftlich stark miteinander verflochten sind und die als Gesamttraum eine überregionale wirtschaftliche Bedeutung haben. Insgesamt gibt es in Deutschland elf dieser Metropolregionen.

**WANDEL DER RÄUMLICHEN GLIEDERUNG DER GEMEINSAMEN LANDESENTWICKLUNGSPLANUNG
BERLIN-BRANDENBURG vom engeren Verflechtungsraum zum Berliner Umland**



Quelle: BBU, Grafik: BBU

©BBU

Im nationalen Maßstab weist die Metropolregion Berlin-Brandenburg das Alleinstellungsmerkmal auf, dass die Bundeshauptstadt in ihr liegt: Dementsprechend wird sie auch als Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg bezeichnet. Beide Begriffe beziehen sich aber immer auf die Gesamtheit der beiden Bundesländer, weshalb sie für eine teilsräumliche Analyse, wie im Rahmen des Marktmonitors, nicht von Bedeutung sind.

Statistische Methodik der Erhebung der Bestands- und Neuvertragsmieten

Der BBU-Marktmonitor beinhaltet eine auf den jeweiligen Vorjahreszeitraum bezogene Erhebung der Bestands- und Neuvertragsmieten in Berlin und Brandenburg. Die Grundgesamtheit der Erhebung wird gebildet aus allen eigen- und fremdverwalteten Wohneinheiten der BBU-Mitgliedsunternehmen in den beiden Bundesländern. Insofern beziehen sich die Aussagen des Marktmonitors zur Mietenentwicklung in Berlin und im Land Brandenburg ausschließlich auf die Mitgliedsunternehmen des BBU.

Stichtag der Erhebung der Bestandsmieten ist der 31. Dezember 2017. Die Neuvertragsmieten beziehen sich auf den Zeitraum 1. Januar bis 31. Dezember. Die Grundgesamtheit bestand aus rund 1,1 Millionen Wohnungen.

Auswahl der zu befragenden Unternehmen

In Berlin werden alle Mitgliedsunternehmen mit mehr als 1.000 Wohnungen sowohl zu Bestands- als auch Neuvertragsmieten befragt. Mitgliedsunternehmen mit mehr als 50 und weniger als 1.000 Wohnungen werden hingegen nur zu Bestandsmieten befragt.

Im Land Brandenburg haben Mitgliedsunternehmen mit Beständen in 55 ausgewählten größeren Gemeinden sowohl zu Bestands- als auch Neuvertragsmieten teilgenommen. Dazu zählen die Gemeinden: Angermünde, Bad Belzig, Bad Freienwalde (Oder), Bad Liebenwerda, Beeskow, Bernau bei Berlin, Blankenfelde-Mahlow, Brandenburg an der Havel, Cottbus, Eberswalde, Eisenhüttenstadt, Erkner, Falkensee, Finsterwalde, Forst (Lausitz), Frankfurt (Oder), Fürstenwalde/Spree, Großräschen, Guben, Hennigsdorf, Herzberg (Elster), Königs Wusterhausen, Lübben (Spreewald), Lübbenau/Spreewald, Luckenwalde, Ludwigsfelde, Neuruppin, Oranienburg, Potsdam, Premnitz, Prenzlau, Pritzwalk, Rathenow, Rheinsberg, Rüdersdorf bei Berlin, Schwedt/Oder, Seelow, Senftenberg, Spremberg, Strausberg, Teltow, Templin, Vetschau/ Spreewald, Werder (Havel), Wildau, Wittenberge, Wittstock/ Dosse, Wriezen und Zehdenick.

Aus Gründen der Anonymisierung der Daten müssen dabei mindestens zwei Unternehmen pro Kommune über Bestände verfügen.

Die übrigen Mitgliedsunternehmen des BBU im Land Brandenburg mit Beständen in 40 weiteren kleineren Gemeinden des Landes Brandenburg werden hingegen nur nach den Bestandsmieten für ihren Gesamtbestand im Land Brandenburg befragt.

Befragung und Plausibilitätsprüfung

Im April 2018 wurden die zuvor genannten Mitgliedsunternehmen schriftlich vom BBU befragt. Eine Beantwortung des Fragebogens war sowohl durch Direkteingabe über das Internet als auch in schriftlicher Form möglich.

Die Daten wurden einer umfangreichen Plausibilitätsprüfung unterzogen. Diese Prüfung dient dem Aufdecken etwaiger Eingabefehler unter Verwendung zuvor definierter Rahmenparameter. Werden diese Parameter über- oder unterschritten, erfolgen Rückfragen bei den Unternehmen. Beispiele für die Prüfung von Rahmenparametern sind das Über- oder Unterschreiten von festgelegten Spannen der Nettokaltmieten in einzelnen Marktsegmenten oder die Überschreitung von festgelegten Obergrenzen bei den Veränderungsraten der Nettokaltmieten.

Rücklauf, Bereinigung und statistische Auswertung der Daten

Im Rahmen des Marktmonitors 2018 hat der BBU die jährliche Befragung zu den Bestands- und Neuvertragsmieten bei seinen Mitgliedsunternehmen zum zehnten Mal auf Ebene der zwölf Berliner Bezirke und für 48 Gemeinden sowie für Landkreise und kreisfreien Städte des Landes Brandenburg ausgewertet.

Mit der diesjährigen Befragung zu den Bestandsmieten wurden Angaben zu rund 915.000 Wohnungen in Berlin und Brandenburg erfasst. Bei den Neuvertragsmieten bezogen sich die Angaben auf rund 54.500 Wohnungen von Mitgliedsunternehmen des BBU.

Trotz der grundsätzlich hohen Teilnahme der Mitgliedsunternehmen des BBU an der Erhebung des BBU-Marktmonitors ist es nicht immer allen Unternehmen möglich, sich regelmäßig jährlich zu beteiligen. Um dennoch eine möglichst genaue Vergleichbarkeit der Bestandsmietenentwicklung gegenüber dem Vorjahr zu gewährleisten, werden die fehlenden Angaben zu den Bestandsmieten bei denjenigen Unternehmen, die sich an der Befragung im Vorjahr beteiligt haben, nicht jedoch an der aktuellen, durch vom BBU berechnete Werte ersetzt.

Auf Basis derjenigen Unternehmen, die sich in beiden Jahren an der Umfrage beteiligt haben, wird die durchschnittliche Veränderung der Nettokaltmiete gegenüber dem Vorjahr ermittelt. Diese Berechnung erfolgt differenziert nach Lage (Bezirke in Berlin, Orte in Brandenburg) und Marktsegment. Diese Veränderungsdaten werden dann auf den jeweiligen Vorjahreswert derjenigen Unternehmen angewendet, die sich an der aktuellen Befragung nicht beteiligen konnten. Im Rahmen des Marktmonitors werden bei den Bestandsmieten die Nettokaltmieten von Wohnungen mit und ohne Mietpreisbindungen erhoben. Dabei wurde ab 2017 bei den preisgebundenen Wohnungen die Systematik geändert. Neben den im 1. Förderungsweg erstellten Wohnungen werden Wohnungen mit sonstiger Wohnraumförderung mit Baujahren vor und ab 2014 erfasst. Zudem werden bei den nicht preisgebundenen Wohnungen insgesamt sechs Baualtersklassen unterschieden. Bei den Neuvertragsmieten

wird dagegen nach sechs verschiedenen Baualtersklassen und zudem nach der Lage der Wohnungen und deren Sanierungsstand differenziert. Im Zuge der forcierten Bautätigkeit werden zum wiederholten Mal zusätzlich die Nettokaltmieten beim Erstbezug von Wohnungen erfasst. Darüber hinaus werden die unternehmensdurchschnittlichen Minima und Maxima je Marktsegment ausgewiesen. In der Auswertung und zur Darstellung der Spannenwerte bei den Bestandsmieten wird dabei das gewichtete arithmetische Mittel zugrunde gelegt.

Die detaillierten Auswertungen zur Mietentwicklung in den einzelnen Marktsegmenten für die Berliner Bezirke, Brandenburger Landkreise und 48 Orte im Land Brandenburg können ebenso wie der Text der Publikation kostenfrei heruntergeladen werden: **marktmonitor.bbu.de**

Anlagen



Anlagen

Die Anlagen stehen zum kostenfreien Download unter folgendem Link zur Verfügung:

marktmonitor.bbu.de

- Anlage 01 **Bestandsmieten Berlin – Übersicht Bezirke 2017**
Durchschnittliche Nettokaltmieten im Bestand der Mitgliedsunternehmen des BBU im Jahr 2017
Erhebung des BBU nach Bezirken

- Anlage 02 **Bestandsmieten Berlin – Vergleich Bezirke 2017 zu 2016**
Durchschnittliche Nettokaltmieten im Bestand der Mitgliedsunternehmen des BBU im Jahr 2017
Erhebung des BBU nach Bezirken im Vergleich zu 2016

- Anlage 03 **Bestandsmieten Berlin – Details Bezirke 2017**
Durchschnittliche Nettokaltmieten im Bestand der Mitgliedsunternehmen des BBU im Jahr 2017
Erhebung des BBU nach Bezirken im Detail

- Anlage 04 **Bestandsmieten Land Brandenburg – Übersicht Orte 2017**
Durchschnittliche Nettokaltmieten im Bestand der Mitgliedsunternehmen des BBU im Jahr 2017
Erhebung des BBU nach Orten

- Anlage 05 **Bestandsmieten Land Brandenburg – Vergleich Orte 2017 zu 2016**
Durchschnittliche Nettokaltmieten im Bestand der Mitgliedsunternehmen des BBU im Jahr 2017
Erhebung des BBU nach Orten im Vergleich zu 2016

- Anlage 06 **Bestandsmieten Land Brandenburg – Details Orte 2017**
Durchschnittliche Nettokaltmieten im Bestand der Mitgliedsunternehmen des BBU im Jahr 2017
Erhebung des BBU nach Orten im Detail

- Anlage 07 **Bestandsmieten Land Brandenburg – Übersicht Landkreise 2017**
Durchschnittliche Nettokaltmieten im Bestand der Mitgliedsunternehmen des BBU im Jahr 2017
Erhebung des BBU nach Landkreisen

- Anlage 08 **Bestandsmieten Land Brandenburg – Vergleich Landkreise 2017 zu 2016**
Durchschnittliche Nettokaltmieten im Bestand der Mitgliedsunternehmen des BBU im Jahr 2017
Erhebung des BBU nach Landkreisen im Vergleich zu 2016

- Anlage 09 **Bestandsmieten Land Brandenburg – Details Landkreise 2017**
Durchschnittliche Nettokaltmieten im Bestand der Mitgliedsunternehmen des BBU im Jahr 2017
Erhebung des BBU nach Landkreisen im Detail

- Anlage 10 **Neuvertragsmieten Berlin – Übersicht Bezirke 2017**
Nettokaltmieten bei Neuvertragsabschlüssen der Mitgliedsunternehmen des BBU in Berlin im Zeitraum
vom 1. Januar 2017 bis zum 31. Dezember 2017
Erhebung des BBU nach Bezirken

- Anlage 11 **Neuvertragsmieten Berlin – Details Bezirke 2017**
Nettokaltmieten bei Neuvertragsabschlüssen der Mitgliedsunternehmen des BBU in Berlin im Zeitraum
vom 1. Januar 2017 bis zum 31. Dezember 2017
Erhebung des BBU nach Bezirken im Detail

- Anlage 12 **Neuvertragsmieten Land Brandenburg – Übersicht Orte 2017**
Nettokaltmieten bei Neuvertragsabschlüssen der Mitgliedsunternehmen des BBU im Land Brandenburg im Zeitraum vom 1. Januar 2017 bis zum 31. Dezember 2017
Erhebung des BBU nach Orten
- Anlage 13 **Neuvertragsmieten Land Brandenburg – Details Orte 2017**
Nettokaltmieten bei Neuvertragsabschlüssen der Mitgliedsunternehmen des BBU im Land Brandenburg im Zeitraum vom 1. Januar 2017 bis zum 31. Dezember 2017
Erhebung des BBU nach Orten im Detail
- Anlage 14 **Neuvertragsmieten Land Brandenburg – Übersicht Landkreise 2017**
Nettokaltmieten bei Neuvertragsabschlüssen der Mitgliedsunternehmen des BBU im Land Brandenburg im Zeitraum vom 1. Januar 2017 bis zum 31. Dezember 2017
Erhebung des BBU nach Landkreisen
- Anlage 15 **Neuvertragsmieten Land Brandenburg – Details Landkreise 2017**
Nettokaltmieten bei Neuvertragsabschlüssen der Mitgliedsunternehmen des BBU im Land Brandenburg im Zeitraum vom 1. Januar 2017 bis zum 31. Dezember 2017
Erhebung des BBU nach Landkreisen im Detail

Impressum

Herausgeber

BBU Verband Berlin-Brandenburgischer
Wohnungsunternehmen e.V.
Lentzeallee 107, 14195 Berlin
info@bbu.de
www.bbu.de

Redaktion

Petra Burkhardt
Patrick Hausmann
Michael Laueremann
Christine Preuß

Redaktion Fokusstudie Wohntrends 2035

Analyse & Konzepte
Beratungsgesellschaft für Wohnen,
Immobilien und Stadtentwicklung mbH

Gestaltung und Umsetzung

Fürcho GmbH

Druck

DCM Druck Center Meckenheim GmbH

Titelbild

BBU

Copyright

Der Nachdruck oder die Vervielfältigung und Verbreitung sind nur mit schriftlicher Genehmigung des Herausgebers gestattet. Kein Teil des Werkes darf in irgendwelcher Form (Fotokopie, Mikroverfilmung, Verwendung in Datenverarbeitungsanlagen oder Programmen) ohne schriftliche Genehmigung des Herausgebers verarbeitet, vervielfältigt oder verbreitet werden.

Berlin, im Dezember 2018

Der BBU-Marktmonitor 2018 steht im Internetangebot des BBU unter **marktmonitor.bbu.de** kostenfrei zum Download zur Verfügung.





VERBAND BERLIN - BRANDENBURGISCHER
WOHNUNGSUNTERNEHMEN E.V.

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