

# BBU-MARKTMONITOR 2020



Wohnimmobilienmarkt  
Berlin-Brandenburg



## Editorial



Die Corona-Pandemie hat erneut besonderes Augenmerk auf die Wohnungswirtschaft gelenkt. Selten zuvor ist die Bedeutung von gutem und vor allem sicherem Wohnen so nachdrücklich in den gesamtgesellschaftlichen Fokus geraten.

Kein Wunder: In Zeiten von Lockdowns und entsprechend verstärktem Homeoffice ist die Wohnung nicht mehr nur Mittelpunkt des privaten, sondern für viele auch des beruflichen Lebens. Und vor dem Hintergrund der enormen gesamtwirtschaftlichen Auswirkungen der Pandemiefolgen machen sich viele Menschen Sorgen, ob sie auch morgen noch ihre Miete bezahlen können. Eben deshalb hat die soziale Wohnungswirtschaft im BBU gleich zu Beginn der Pandemie in den Medien das Versprechen abgegeben: „**Beim Wohnen – alles gut, versprochen.**“

Wie fest die soziale Wohnungswirtschaft zu dieser Zusage und ihrer großen Verantwortung steht, zeigen einmal mehr die mit diesem Marktmonitor vorgelegten Daten und Fakten. Sie machen in einzigartiger Detailfülle deutlich: **Wohnen bei den BBU-Mitgliedsunternehmen ist und bleibt bezahlbar.** Ob in Pankow, Reinickendorf, Marzahn oder Zehlendorf; ob in Potsdam, Cottbus oder Eisenhüttenstadt – die rund 340 öffentlichen, genossenschaftlichen, privaten und kirchlichen Wohnungsunternehmen unter dem Dach des ältesten wohnungswirtschaftlichen Verbandes in Deutschland stehen für günstige Mieten, moderne Wohnungen und starke Quartiere. Ihrem Engagement ist es zu verdanken, dass Städte nicht nur Wohnorte, sondern Heimat und Zuhause sind.

Diese Botschaften sind in einem Jahr, das so voller Herausforderungen ist wie 2021, besonders wichtig. Wahlen zu Bundestag und Berliner Abgeordnetenhaus, die auf den Weg gebrachten Weichenstellungen bei Klimaschutz und Energiewende, die Zukunft der Stadtentwicklungspolitik, die Fortsetzung der bundesweit folgenreichen Diskussionen um Mietendeckel und Enteignung sowie natürlich das Schultern der enormen Kosten der Pandemiefolgen: Bei alledem müssen wir immer wieder auf die vielen unverzichtbaren Leistungen hinweisen, die unsere Branche für die Gesellschaft erbringt.

Kern unserer Leistungskraft ist unsere wirtschaftliche Handlungsfähigkeit. Deshalb wird sich der BBU weiterhin mit aller Kraft für den Erhalt der dazu notwendigen unternehmerischen Entscheidungsspielräume einsetzen. Wie verantwortungsvoll wir damit umgehen, stellen wir jeden Tag aufs Neue unter Beweis: mit unseren Wohnungen, in Nachbarschaften, Kiezen und Quartieren. **Auf uns ist Verlass.** Wenn man uns machen lässt.

In diesem Sinne danke ich unseren Mitgliedsunternehmen für ihre Mitwirkung am Marktmonitor 2020 und wünsche interessante Erkenntnisse!



Maren Kern

# Inhaltsverzeichnis

## Teil I

5	<b>Einführung: Die aktuelle Marktlage</b>
7	<b>Die Marktlage in der Metropolregion Berlin-Brandenburg – Gebremste Dynamik und neue Herausforderungen</b>
7	Sozioökonomische Faktoren
10	Die Mietwohnungsmärkte in Berlin und Brandenburg
13	Mieten und Betriebskosten
15	Umsatz- und Preisentwicklung bei Immobilienverkäufen und Baulandpreisen
17	BBU-Datenwelt

## Teil II

19	<b>Wohnungsmarkt Berlin</b>
23	<b>II.1. Sozioökonomische Faktoren in Berlin</b>
23	Bevölkerung
33	Haushaltsentwicklung
37	Wanderungen
41	Einkommen
44	Fazit
47	<b>II.2 Der Mietwohnungsmarkt in Berlin</b>
47	Wohnungsbestand
54	Baugenehmigungen und Baufertigstellungen
62	Investitionen der Mitgliedsunternehmen des BBU
65	Wohnungslieferstand
70	Fluktuation
72	Fazit
75	<b>II.3 Mieten und Betriebskosten in Berlin</b>
77	Bestandsmieten bei den Mitgliedsunternehmen des BBU
85	Neuvertragsmieten
95	Die abgerechneten Betriebskosten in Berlin
99	Fazit
103	<b>II.4 Umsatz- und Preisentwicklung bei Immobilienverkäufen und Baulandpreisen in Berlin</b>
105	Baulandpreise für unbebautes Land und Bodenrichtwerte
106	Umsatz- und Preisentwicklung für bebautes Land
107	Umsatz- und Preisentwicklung für Wohnungseigentum
109	Fazit

## Teil III

<b>111</b>	<b>Wohnungsmarkt Land Brandenburg</b>
115	III.1 Sozioökonomische Faktoren im Land Brandenburg
115	Bevölkerung
125	Bevölkerungsprognose
127	Haushaltsentwicklung
133	Wanderungen
140	Einkommen
144	Fazit
147	III.2 Der Mietwohnungsmarkt im Land Brandenburg
147	Wohnungsbestand
152	Baugenehmigungen und Baufertigstellungen
157	Investitionen der Mitgliedsunternehmen des BBU
160	Wohnungsleerstand
166	Fluktuation
168	Fazit
171	III.3 Mieten und Betriebskosten im Land Brandenburg
171	Bestandsmieten
192	Neuvertragsmieten
208	Abgerechnete Betriebskosten im Land Brandenburg
211	Fazit
215	III.4 Umsatz- und Preisentwicklung bei Immobilienverkäufen und Baulandpreisen im Land Brandenburg
217	Baulandpreise für unbebautes Wohnbauland und Bodenrichtwerte
219	Umsatz- und Preisentwicklung für bebaute Wohngrundstücke
223	Umsatz- und Preisentwicklung für Wohnungseigentum
225	Fazit

## Teil IV

<b>227</b>	<b>Systematik des Marktmonitors</b>
229	IV. Systematik des Marktmonitors
229	Räumliche Grundlagen
232	Statistische Methodik der Erhebung der Bestands- und Neuvertragsmieten
<b>235</b>	<b>Anlagen</b>



Teil I  
Einführung:  
Die aktuelle Marktlage





# Die Marktlage in der Metropolregion Berlin-Brandenburg

## – Gebremste Dynamik und neue Herausforderungen

Die Attraktivität der Metropolregion Berlin-Brandenburg ist auch im Jahr 2019 ungebrochen. Dennoch zeigen sich erste Abkühlungstendenzen des überhitzten Immobilienmarktes in der Hauptstadt. Nicht jeder Angebotspreis lässt sich mehr realisieren.

Das Bevölkerungswachstum Berlins hat an Dynamik verloren. Das Berliner Umland und zunehmend auch der weitere Metropolitanraum des Landes Brandenburg gewinnen vermehrt an Attraktivität für stadtlüchtige Berliner. Doch bislang zeigt sich noch kein großer Umbruch im Marktgeschehen. Angebotsüberhänge im weiteren Metropolitanraum und Angebotsengpässe in Berlin und dem Berliner Umland haben auch 2019 keine wesentlichen Änderungen erfahren. Der demografische Wandel setzt sich fort und in Berlin kann sich mit einer Bauintensität von 4,6 fertiggestellten Wohnungen pro tausend Einwohnern im Jahr 2019 (insgesamt rund 19.000 fertiggestellte Wohnungen) die angespannte Nachfrage nicht nachhaltig entspannen. Zusätzlich trugen die politische Entwicklung und die Diskussionen über staatliche Eingriffe in den Wohnungsmarkt zu einer Verunsicherung von Investoren bei.

Die Mitgliedsunternehmen des BBU in Berlin haben trotz der unsicheren Rahmenbedingungen im Jahr 2019 ihre Neubauinvestitionen und Fertigstellungszahlen weiter gesteigert. Allerdings waren die Bestandsinvestitionen 2019 erstmals seit fünf Jahren leicht rückläufig.

Die Investitionen der Brandenburger Mitgliedsunternehmen des BBU blieben trotz unterschiedlicher Entwicklungen und Herausforderungen in den verschiedenen Regionen des Landes auch 2019 auf einem hohen Niveau stabil. Sie lagen mit rund 595 Millionen Euro bereits im sechsten Jahr in Folge über der Marke von einer halben Milliarde Euro. Dabei standen die Investitionen in den Wohnungsbestand mit rund 434 Millionen Euro weiterhin im Vordergrund.

Dass die BBU-Mitgliedsunternehmen auch ohne Deckelung der Mieten verantwortungsvoll und im Sinne ihrer Mieter\*innen und Mitglieder agieren, zeigte sich auch 2019 an moderaten Mieten, die sich insgesamt dämpfend auf den Mietwohnungsmarkt auswirkten. Ihre Nettokaltmieten zum Jahresende 2019 von durchschnittlich 6,29 €/m<sup>2</sup>, davon 6,27 €/m<sup>2</sup> im nicht preisgebundenen Bestand, liegen um 45 Cent unter dem Mittelwert des Berliner Mietspiegels 2019

und deutlich unter den Mietspiegelmittelwerten anderer deutscher Großstädte wie Hamburg und München. Auch die Neuvertragsmieten (Erst- und Wiedervermietung) der Berliner BBU-Mitgliedsunternehmen sind mit 7,95 €/m<sup>2</sup> nettokalt ausgesprochen moderat und gegenüber dem Vorjahr nur geringfügig angestiegen (+1,9 %).

Die gedämpfte Mietenentwicklung wurde fast ausnahmslos für alle Berliner Bezirke festgestellt. Die durchschnittlichen Mietsteigerungsraten lagen zwischen 1,8 Prozent in Lichtenberg und 3,0 Prozent in Friedrichshain-Kreuzberg.

Im Land Brandenburg divergieren die Bestandsmieten weiterhin stark zwischen den verschiedenen Regionen und Teilmärkten. Insgesamt betrug die durchschnittliche monatliche Nettokaltmiete Ende 2019 bei den BBU-Mitgliedsunternehmen im Land Brandenburg 5,26 €/m<sup>2</sup> (+2,3% im Vergleich zum Vorjahr). Während die durchschnittliche Nettokaltmiete in den Städten des Berliner Umlands bei 5,82 €/m<sup>2</sup> lag, waren es im weiteren Metropolitanraum nur 4,92 €/m<sup>2</sup>. Im Vergleich zu den Bestandsmieten der BBU-Mitgliedsunternehmen in Berlin wohnt es sich im Berliner Umland rund sieben, im weiteren Metropolitanraum sogar knapp 22 Prozent günstiger.

### Sozioökonomische Faktoren

#### Bevölkerungswachstum in Berlin verlor 2019 weiter an Dynamik

Berlins Bevölkerung wächst trotz nachlassender Zuwanderungsdynamik weiter. Allein von 2011 bis Ende 2019 gewann Berlin rund 343.500 Einwohner dazu. Das entspricht einem Bevölkerungszuwachs von 10,3 Prozent innerhalb von nur acht Jahren. Allerdings hat sich das dynamische Bevölkerungswachstum in den vergangenen drei Jahren verlangsamt. Der Bevölkerungsanstieg summierte sich im Jahr 2019 auf nur noch 24.665 Einwohner.

Das Bevölkerungswachstum der vergangenen Jahre wurde maßgeblich durch Zuwanderungen aus dem Ausland geprägt. Angesichts der im Jahr 2019 deutlichen Zunahme der Fortzüge in das Ausland und des dadurch bedingten rückläufigen Außenwanderungssaldos stieg die Bevölkerung Berlins weniger stark als noch in den Vorjahren.

Gleichzeitig zeigte der Wanderungssaldo Berlins mit den alten Bundesländern einen leichten Aufwärtstrend, während die Wanderungsverluste in die neuen Bundesländer tendenziell zugenommen haben. Dabei verliert Berlin Einwohner speziell an das Berliner Umland, aber zunehmend auch an den weiteren Metropolenraum. Damit setzt sich der Trend fort, dass berlinferne Gemeinden mit einer guten Verkehrsinfrastruktur für Berliner zunehmend attraktiv werden.

Die aktuellen Tendenzen in der Bevölkerungsentwicklung werden sich in den kommenden Jahren weiter verstetigen. Gemäß der Bevölkerungsprognose für den Zeitraum 2018 bis 2030 wird sich der positive Bevölkerungstrend in Berlin weniger dynamisch fortsetzen als in den vergangenen Jahren.

### **Binnenwanderungen in Berlin weiter gesunken**

Im Zuge der bevölkerungsinduzierten Verknappungstendenzen auf dem Wohnungsmarkt ging die innerstädtische Umzugsdynamik in den vergangenen Jahren deutlich zurück. Ihren höchsten Wert nach der Wiedervereinigung erreichte die Binnenwanderungsquote in Berlin im Jahr 1998 mit 13,2 Prozent. 2019 lag die Binnenwanderungsquote bei lediglich 7,4 Prozent.

Bei den Binnenwanderungen verlieren dabei vor allem die innerstädtischen Bezirke relativ viele Einwohner durch Fortzüge in benachbarte Randbezirke. Dazu zählen insbesondere Mitte und Friedrichshain-Kreuzberg. An vorderster Stelle der Bezirke mit Wanderungsgewinnen aus innerstädtischen Umzügen stehen Treptow-Köpenick und Marzahn-Hellersdorf.

### **Alterung der Berliner Bevölkerung setzt sich trotz Zuwanderungen fort**

Trotz hoher Zuwanderungen und trotz einer stetigen Zunahme von jüngeren Einwohnern seit dem Jahr 2010 hat sich der Anteil der Einwohner in den jüngeren Altersgruppen bis unter 45 Jahren an der Berliner Gesamtbevölkerung im Vergleich zu 1995 um 2,6 Prozentpunkte verringert. Mittlerweile zählen mehr als 45 Prozent der Berliner Bevölkerung zu den über 45-Jährigen. Im Jahr 1995 waren es nur 40 Prozent. Insbesondere die Gruppe der Senioren hat deutlich zugenommen. Die Zahl der über 65-Jährigen ist seit 1995 um gut die Hälfte (+51,7 %) angestiegen, wodurch sich der Anteil dieser Altersgruppe an der Gesamtbevölkerung von 13,8 Prozent im Jahr 1995 auf zuletzt 19,1 Prozent erhöht hat. Deutlich oberhalb dieser Marke liegen die Anteile an Senioren vor allem in Gebieten außerhalb der Innenstadt mit Steglitz-Zehlendorf (25,8 %) an der Spitze. Sehr geringe Anteile an Senioren haben dagegen die bei jüngeren Altersgruppen sehr beliebten Innenstadtbezirke Friedrichshain-Kreuzberg (10,1 %) und Mitte (12,8 %).

Die abweichenden Altersstrukturen in den Berliner Bezirken spiegeln sich nicht zuletzt im jeweiligen Durchschnittsalter wider. Zwischen dem jüngsten Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg (38,2 Jahre) und dem ältesten Bezirk Steglitz-Zehlendorf (46,3 Jahre) lag die Differenz bei gut acht Jahren.

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 für die Zahl der Personen über 65 Jahre ein Anstieg um 11,2 Prozent auf dann 795.000 Personen prognostiziert. Das Durchschnittsalter in Berlin wird sich aufgrund der anhaltenden Zuwanderung von tendenziell jüngeren Personen jedoch nur leicht von 42,7 Jahren in 2018 auf 42,9 Jahre im Jahr 2030 erhöhen.

### **Entwicklung der Berliner Privathaushalte verliert 2019 deutlich an Dynamik**

Analog zur Bevölkerungsentwicklung verlor die Entwicklung der Berliner Privathaushalte 2019 deutlich an Dynamik. Mit 2,03 Millionen Haushalten blieb die Zahl gegenüber dem Vorjahr relativ stabil. Im Gegensatz zu den Vorjahren stagnierte auch erstmals die Zahl der Einpersonenhaushalte im Jahr 2019 weitgehend. Die Single-Haushalte haben mit 52,9 Prozent jedoch nach wie vor den weitaus höchsten Anteil an allen Haushalten. Gleichzeitig war 2019 bei den größeren Haushalten mit drei und mehr Personen eine leichte Zunahme zu verzeichnen.

Die durchschnittliche Haushaltsgröße in Berlin betrug 2019 1,80 Personen. Korrespondierend mit den höchsten Anteilen an kleineren Ein- und Zweipersonenhaushalten hatten die Bezirke Charlottenburg-Wilmersdorf, Mitte und Friedrichshain-Kreuzberg neben Lichtenberg die geringste durchschnittliche Haushaltsgröße von 1,7 Personen. Die größten Haushalte mit vier und mehr Personen waren 2019 vor allem in Reinickendorf, Neukölln und Spandau mit jeweils knapp zwölf Prozent anzutreffen. Die größte durchschnittliche Haushaltsgröße weist Reinickendorf mit 2,0 Personen je Haushalt auf.

### **Niedrige Haushaltsnettoeinkommen verstärkt in den Innenstadtbezirken**

Bei den Haushaltsnettoeinkommen zeigte sich auch 2019 weiterhin eine deutliche Spreizung zwischen den Bezirken. An vorderster Stelle stand der Bezirk Pankow mit einem mittleren monatlichen Haushaltsnettoeinkommen (Median) von 2.550 Euro. Neukölln bildete mit 1.875 Euro erneut das Schlusslicht. Berlinweit lag das Haushaltsnettoeinkommen bei 2.175 Euro (+3,6 % zum Vorjahr).

Haushalte mit niedrigen Einkommen fanden sich auch 2019 verstärkt in den Innenstadtbezirken. Überdurchschnittlich hohe Anteile von rund 25 bis 29 Prozent aller Haushalte mit monatlichen Nettoeinkommen bis 1.300 Euro fanden sich in Neukölln, Mitte und Friedrichshain-Kreuzberg. In der höchsten Einkommenskategorie war die Spreizung zwischen den Bezirken besonders groß. Der Anteil der Haushalte mit mittleren monatlichen Nettoeinkommen von mehr als 3.200 Euro war in Steglitz-Zehlendorf, Pankow, Charlottenburg-Wilmersdorf und Treptow-Köpenick mit jeweils mehr als 30 Prozent besonders hoch.

### **Regional konträre Bevölkerungsentwicklung im Land Brandenburg setzt sich fort**

Die Bevölkerungsentwicklung im Land Brandenburg wird nach wie vor durch eine regional differenzierte Entwicklung geprägt. Während die Bevölkerung im Berliner Umland seit vielen Jahren wächst, sind viele Gemeinden des weiteren Metropolenraums durch Schrumpfungsprozesse geprägt. Seit 2011 konnte das Berliner Umland einen Bevölkerungszuwachs von 9,0 Prozent verzeichnen, dagegen verloren die berlinfernen Regionen ungefähr 1,4 Prozent aller Einwohner. In einigen Regionen zeigen sich aber auch im weiteren Metropolenraum vermehrt gegenläufige Tendenzen, vor allem durch Zuzugsgewinne aus dem Ausland, aber auch durch zunehmende Zuwanderungen aus Berlin.

### **Positive Bevölkerungsentwicklung im Land Brandenburg hält nur kurzfristig an**

Trotz der regional gegensätzlichen Entwicklung wuchs die Bevölkerung im Land Brandenburg 2019 bereits im sechsten Jahr in Folge. In der Summe stieg die Bevölkerung etwas stärker als im Vorjahr um rund 10.000 Personen auf 2,52 Millionen Einwohner an. Maßgeblich für das Bevölkerungswachstum der vergangenen Jahre waren die hohen Zuzugsgewinne aus Berlin und aus dem Ausland.

Gemäß der aktuellen amtlichen Bevölkerungsvorausberechnung des Landes Brandenburg 2017 bis 2030 wird der Bevölkerungsanstieg nur kurzlebig sein. Bis zum Jahr 2030 soll die Einwohnerzahl in dem betrachteten Zeitraum der Prognose um knapp 44.000 Einwohner (-1,7 %) sinken. Die konträren Tendenzen bei der Bevölkerungsentwicklung zwischen Berliner Umland und weiterem Metropolenraum sollen sich weiter fortsetzen. Dabei können sich die Zahlen innerhalb dieser Strukturräume auf Ebene der Gemeinden aber sehr unterschiedlich entwickeln.

### **Demographischer Wandel in Brandenburg setzt sich fort**

Das Land Brandenburg hat seit Beginn der 1990er Jahre starke altersstrukturelle Verschiebungen zu verzeichnen. Zwar hat der Anteil der Kinder und Jugendlichen an der Gesamtbevölkerung in den vergangenen neun Jahren größtenteils durch Zuwanderungen auf zuletzt 15,8 Prozent zugenommen. Allerdings hat das Land Brandenburg einen überdurchschnittlich starken Rückgang der mobilen, jungen, erwerbsfähigen Einwohner bei einem gleichzeitig überdurchschnittlich starken Anstieg der Rentner insbesondere in den berlinfernen Regionen zu verzeichnen. Rund ein Viertel der Brandenburger Bevölkerung befindet sich mittlerweile im Rentenalter, gut 36 Prozent mehr als noch vor 16 Jahren. Das Durchschnittsalter der Brandenburger Bevölkerung stieg entsprechend um insgesamt über knapp zehn Altersjahre auf 47,2 Jahre an. Manche Landkreise weisen sogar ein Durchschnittsalter auf, das deutlich über 49 Jahren liegt. Dazu zählen die berlinfernen Regionen Spree-Neiße, Elbe-Elster, die Prignitz, die Oberspreewald-Lausitz sowie die Uckermark.

Für das Jahr 2030 wird prognostiziert, dass dann ein Drittel der Brandenburgischen Bevölkerung 65 Jahre oder älter sein wird. Durch die geringe Geburtenrate sowie Abwanderungen von zumeist jüngeren, mobilen Menschen, wird das Durchschnittsalter voraussichtlich über nahezu alle Gemeinden weiterhin ansteigen.

### **Zahl der Privathaushalte im Land Brandenburg seit 2016 angestiegen**

Parallel zur Bevölkerungsentwicklung verlief die Entwicklung der Zahl der Privathaushalte in den vergangenen Jahren regional gegensätzlich. Der anhaltende Bevölkerungszuwachs ab dem Jahr 2014 wirkte sich auch positiv auf die Haushaltsentwicklung aus. Gleichzeitig hat in starkem Maße der Trend zu immer kleineren Haushalten einen großen Einfluss auf die Haushaltsentwicklung. Wie im gesamten Bundesgebiet ist auch in Brandenburg eine immer höhere Zahl an Ein- und Zweipersonenhaushalten zu beobachten. Insbesondere die Zahl der Singlehaushalte ist seit 2005 mit einem Plus von 24,0 Prozent stark angestiegen. Gleichzeitig ist die Zahl der Mehrpersonenhaushalte und dabei vor allem die Zahl der Dreipersonenhaushalte deutlich geringer geworden (-24,4 %).

In den kommenden Jahren ist davon auszugehen, dass im Berliner Umland die Anzahl der Haushalte analog zur Bevölkerungsentwicklung weiter zunehmen wird, während im weiteren Metropolenraum von einem Rückgang der Haushaltszahlen ausgegangen werden kann. Tendenziell wird der Trend zu mehr Singlehaushalten auch im Land Brandenburg anhalten.

## **Starke Spreizung des Haushaltsnettoeinkommens im Land Brandenburg**

Regionale Unterschiede zeigen sich aber nicht nur bei der Bevölkerungsverteilung und -entwicklung, sondern auch deutlich bei der Betrachtung des mittleren monatlichen Haushaltsnettoeinkommens. Dieses ist in Brandenburg von 2018 zu 2019 durchschnittlich um 2,3 Prozent auf 2.250 Euro angewachsen. Haushalte im Berliner Umland haben mit 2.575 Euro dabei wesentlich mehr Einkommen zur Verfügung als Haushalte im weiteren Metropolenraum mit 2.075 Euro. Eine ungleiche Verteilung zeigt sich vor allem beim Blick auf die einzelnen Einkommensgruppen. So verfügen beispielsweise fast 45 Prozent aller Haushalte in Brandenburg an der Havel über ein mittleres monatliches Haushaltsnettoeinkommen von unter 1.700 Euro, wohingegen im Barnim über 38 Prozent aller Haushalte ein Nettoeinkommen von mindestens 3.200 Euro aufweisen.

## **Die Mietwohnungsmärkte in Berlin und Brandenburg**

### **Mietwohnungsbestand in Berlin überdurchschnittlich hoch**

Der Anteil an Mietwohnungen ist in Berlin im Vergleich der Bundesländer, aber auch im Vergleich zu anderen deutschen Metropolen, relativ hoch. Rund 1,66 Millionen Wohnungen in der Hauptstadt (84 %) zählten im Jahr 2019 zu den Mietwohnungen. Ihr Anteil liegt damit weit über dem Bundesdurchschnitt. Der überwiegende Teil der Berliner Wohnungen (89 %) befindet sich in Mehrfamilienhäusern mit mindestens drei Wohnungen.

Durch den hohen Anteil an Mietwohnungen ist in Berlin der Anteil an Ein- und Zweiraumwohnungen mit 22,8 Prozent deutlich höher als im Bundesdurchschnitt (12,8 %). Überdurchschnittlich hohe Anteile finden sich dabei insbesondere in den in der Innenstadt gelegenen Bezirken Mitte und Friedrichshain-Kreuzberg mit rund 30 Prozent des Wohnungsbestandes, aber auch Neukölln mit knapp 28 Prozent. Korrespondierend mit dem hohen Anteil an Mietwohnungen hat Berlin mit 73,2 m<sup>2</sup> dagegen die niedrigste durchschnittliche Wohnfläche von allen Bundesländern.

### **Steigende Wachstumsdynamik beim Wohnungsbestand in Berlin**

Der Wohnungsbestand in Berlin ist im Jahr 2019 etwas stärker gewachsen als im Vorjahr, und zwar um rund 19.000 auf knapp 1,97 Millionen Wohnungen. Seit 2010 stieg die Zahl der Wohnungen um 100.642 (+5,4 %). Im mehrjährigen Vergleich zu 2010 hatte Treptow-Köpenick mit einem Plus

von 11,5 Prozent den stärksten Zuwachs im Wohnungsbestand zu verzeichnen. Lichtenberg (+8,9 %) und Mitte (+8,0 %) folgten an zweiter und dritter Stelle. Den geringsten Zuwachs hatten Tempelhof-Schöneberg (+1,8 %) und Neukölln (+2,1 %).

Zuletzt hat sich das Neubauvolumen in Berlin mit rund 19.000 fertiggestellten Wohnungen im Vergleich zu 2010 zwar mehr als vervierfacht, erreicht aber bei weitem nicht die Rekordstände der 1990er Jahre von bis zu 33.000 (zumeist öffentlich geförderten) neuen Wohnungen pro Jahr.

Auch die Bauintensität - bezogen auf die Baufertigstellungen in neuen Wohngebäuden pro 1.000 Einwohner - nahm in Berlin im Jahr 2019 im Vergleich zum Vorjahr zu. Beim Ranking der vom BBU betrachteten 105 ausgewählten deutschen Mittel- und Großstädte stieg Berlin mit 4,6 fertiggestellten Wohnungen pro tausend Einwohner (Vorjahr: 3,9) von Platz 23 auf Platz 20, bleibt damit aber deutlich hinter einigen Brandenburger Städten wie Bernau (Rang 2, 9,49 Fertigstellungen je 1.000 Einwohner), Potsdam (Rang 4, 9,07) und Königs Wusterhausen (Rang 6, 7,07) zurück.

Die Zahl der genehmigten Wohnungen in Berlin ist 2019 dagegen mit insgesamt 22.524 von den Berliner Bauaufsichtsbehörden gemeldeten Wohnungen zum dritten Mal in Folge weiter gesunken. Das sind 7,0 Prozent weniger als 2018.

### **Erneutes Plus bei Baufertigstellungen der Mitgliedsunternehmen des BBU in Berlin**

Berlinweit halten die BBU-Mitgliedsunternehmen einen Marktanteil von 38 Prozent aller Wohnungen bzw. 44 Prozent aller Mietwohnungen.

Angesichts der steigenden Wohnungsnachfrage haben die BBU-Mitgliedsunternehmen in Berlin im vergangenen Jahr ihre Neubauinvestitionen und Fertigstellungszahlen zum zehnten Mal in Folge gesteigert. Jeder zweite Euro floss 2019 in Neubauprojekte: die entsprechenden Investitionen legten um weitere 14,5 Prozent auf 1,36 Milliarden Euro zu. Mit 5.878 Wohnungen, davon 5.475 in Berlin, haben die Wohnungsunternehmen 2019 so viel gebaut wie seit 22 Jahren nicht mehr.

Von 2020 und 2024 wollen die Berliner BBU-Mitgliedsunternehmen insgesamt knapp 50.000 weitere Wohnungen, davon rund 44.200 in Berlin, für rund 80.000 Mieter\*innen in Berlin fertigstellen. Damit würden innerhalb von nur fünf Jahren fast so viele Wohnungen neu errichtet, wie in 27 Jahren zwischen 1991 und 2017. Die Bautätigkeit konzentriert sich dabei fast ausschließlich auf den Bereich des Mietwohnungsbaus.

Die BBU-Mitgliedsunternehmen haben in den vergangenen Jahren außerdem kräftig in ihren Bestand investiert. Allein in den vergangenen zehn Jahren wurden die Bestandsinvestitionen – Instandhaltung und Instandsetzung sowie Modernisierung – verdoppelt auf zuletzt knapp 1,38 Milliarden Euro im Jahr 2019. Mit diesen hohen Investitionen in die Bestandsentwicklung sorgen die BBU-Mitgliedsunternehmen für gutes und bezahlbares Wohnen für ihre rund 1,3 Millionen Mieter\*innen in der Stadt. Allerdings waren die Bestandsinvestitionen 2019 erstmals seit fünf Jahren wieder leicht rückläufig, was nicht zuletzt auf die Diskussionen um staatliche Eingriffe in den Wohnungsmarkt insbesondere das Mieten-WoG Berlin und die Enteignungsdebatte zurückzuführen war.

### **Neubau sorgt für stabile Leerstandsquoten bei den BBU-Mitgliedsunternehmen**

Das Bevölkerungswachstum in Berlin hat trotz nachlassender Wachstumsdynamik zu einer Anspannung auf dem Wohnungsmarkt geführt. Die Leerstandsquote bei den 135 BBU-Mitgliedsunternehmen in Berlin blieb Ende 2019 mit 1,6 Prozent (Vorjahr: 1,7 %) trotz des gleichzeitig starken Bevölkerungswachstums stabil. Es handelte sich dabei fast ausschließlich um nur noch kurzfristigen Leerstand. Gegenüber 2018 nahm die Zahl leerstehender Wohnungen trotz steigender Nachfrage nur um rund 550 leerstehende Wohnungen ab. Ursache hierfür sind insbesondere die verstärkten Neubauaktivitäten der Wohnungsunternehmen. Ohne die von BBU-Mitgliedsunternehmen in Berlin 2019 fertiggestellten 5.475 neuen Wohnungen wäre der Leerstand bei ihnen auf nur noch schätzungsweise ein Prozent gesunken. Auf Ebene der Berliner Altbezirke schwankten die stichtagsbezogenen Leerstandsquoten zwischen 0,9 Prozent in Mitte und Wilmersdorf und 4,1 Prozent in Schöneberg.

### **Mieterfluktuation bei den BBU-Mitgliedsunternehmen 2019 leicht gesunken**

Die Mieterfluktuation sank 2019 bei den BBU-Mitgliedsunternehmen um 0,3 Prozentpunkte auf 5,0 Prozent. Damit wechselten 2019 in rund 37.000 Wohnungen die Mieter\*innen. Noch zu Beginn des Jahrtausends lag die Fluktuationsquote bei fast zehn Prozent. Insgesamt sind das heute rund 30.000 Umzüge weniger als noch im Jahr 2001.

### **Land Brandenburg: Regionale Unterschiede bei der Entwicklung des Wohnungsbestandes**

Seit 2010 stieg der Wohnungsbestand im Land Brandenburg um 66.971 Wohnungen (+5,3 %) auf 1,34 Millionen Wohnungen am 31. Dezember 2019. Auch 2019 sind die Wohnungszugänge durch Neubau (9.815 WE) erneut höher ausgefallen

als die Abgänge infolge des Abbruchs oder der Zusammenlegung von Wohnungen (219 WE). Allerdings gab es auch 2019 regionale Unterschiede. Die höchsten Bestandszuwächse an Wohnungen gab es 2019 im Landkreis Dahme-Spreewald (+1.617 WE) und in Potsdam (+1.544 WE). In Frankfurt (Oder) überwogen die Wohnungsabgänge durch den Rückbau von Wohnungen (-143 WE), ebenso wie im Landkreis Spree-Neiße (-91 WE).

Die Hälfte der Wohnungen im Land Brandenburg entfällt auf Ein- und Zweifamilienhäuser in eher ländlichen Gebieten. Entsprechend werden im Land Brandenburg knapp 48 Prozent der bewohnten Wohnungen von den Wohnungseigentümern selbst genutzt. Die weitaus höchsten Anteile an Wohnungen in größeren Gebäuden mit drei oder mehr Wohnungen haben dagegen die kreisfreien Städte, allen voran die Stadt Potsdam mit einem Anteil von 80,3 Prozent.

Die durchschnittliche Wohnfläche pro Wohnung ist im Land Brandenburg mit aktuell 85,5 m<sup>2</sup> zwar etwas niedriger als im Bundesdurchschnitt (91,9 m<sup>2</sup>), aber höher als in den übrigen neuen Bundesländern. Die mit deutlichem Abstand höchste durchschnittliche Wohnfläche je Wohnung weist dabei der Landkreis Potsdam-Mittelmark auf (98,7 m<sup>2</sup>), während die kreisfreien Städte mit Werten zwischen 69,8 m<sup>2</sup> in Frankfurt (Oder) und 73,9 m<sup>2</sup> in Potsdam die kleinsten Wohnungen haben.

### **Schwerpunkt der Neubautätigkeit liegt weiterhin in Potsdam und dem Berliner Umland**

Auch bei der Bautätigkeit ist eine deutliche Zweiteilung des Landes Brandenburg erkennbar. Analog zur Nachfrageentwicklung liegt der Schwerpunkt des Neubaus in Potsdam und dem Berliner Umland. Doch auch in vielen Städten des weiteren Metropolenraums steigt die Neubauaktivität. Hierbei handelt es sich überwiegend um Ersatzneubau, der zur Diversifizierung des Wohnungsangebots notwendig ist.

Nach der positiven Entwicklung im Vorjahr weist die amtliche Statistik für das Land Brandenburg für das Jahr 2019 wieder eine sinkende Anzahl von fertiggestellten Wohnungen aus. Insgesamt 10.895 Wohnungen wurden fertiggestellt. Das sind 5,8 Prozent weniger als im Vorjahr. Die Bautätigkeit konzentrierte sich dabei schwerpunktmäßig weiterhin auf den Bau von Ein- und Zweifamilienhäusern. Analog zur Nachfrageentwicklung zählte die Landeshauptstadt Potsdam (1.635 WE) abermals zu den Spitzenreitern bei den Baufertigstellungen. Danach folgten die an Berlin angrenzenden Landkreise Dahme-Spreewald (1.624 WE), Barnim (1.232 WE) und Potsdam-Mittelmark (1.155 WE). Am wenigsten Wohnungen wurden in den berlinfernen Regionen fertiggestellt.

Dazu zählen die kreisfreien Städte Frankfurt (Oder) (80 WE) und Brandenburg an der Havel (83 WE) sowie der Landkreis Elbe-Elster (124 WE).

Im Gegensatz zu den Baufertigstellungen stiegen die Baugenehmigungen im Land Brandenburg im Jahr 2019 wieder an. Einschließlich Baumaßnahmen an bestehenden Gebäuden wurden 14.723 Wohnungen zum Bau genehmigt. Das sind 15,6 Prozent mehr als im Vorjahr. Ein deutlicher Anstieg war dabei bei den genehmigten Neubauwohnungen in Mehrfamilienhäusern zu verzeichnen. In diesem Marktsegment wurden 6.738 Neubauwohnungen genehmigt. Das sind 37,3 Prozent mehr als im Vorjahr. Parallel zu den Fertigstellungen standen 2019 auch bei den Baugenehmigungen die an Berlin angrenzenden Gebiete im Vordergrund. Der Landkreis Dahme-Spreewald stand mit 2.109 genehmigten Wohnungen an der Spitze, aber auch in der Landeshauptstadt Potsdam hat sich die Zahl der genehmigten Wohnungen von 858 im Jahr 2018 auf 1.262 im Jahr 2019 erhöht. Das Schlusslicht bei den Baugenehmigungen bildeten die berlinfernen Landkreise Prignitz (122 WE) und Elbe-Elster (208 WE).

### **Kräftiges Plus bei den Baufertigstellungen der Mitgliedsunternehmen des BBU im Land Brandenburg**

Die BBU-Mitgliedsunternehmen konnten die Zahl ihrer Wohnungsfertigstellungen im Land Brandenburg weiter steigern. Mit 1.106 fertiggestellten Mietwohnungen konnte sogar der höchste Stand seit 1999 erzielt werden. Die Bautätigkeit konzentrierte sich schwerpunktmäßig weiterhin auf die Landeshauptstadt Potsdam und die Berliner Umlandgemeinden. Mit 929 Neubauwohnungen entstanden acht von zehn Wohnungen in Potsdam oder Städten des Berliner Umlands. Das ist der höchste Wert seit dem Jahr 2000. Bis 2024 wollen die Mitgliedsunternehmen des BBU aus Brandenburg und Berlin 5.535 neue Mietwohnungen und 630 Eigentumswohnungen im Land Brandenburg auf den Weg gebracht haben, davon 4.883 in den Berliner Umlandgemeinden. Aber auch in den Städten des weiteren Metropolenraums muss gebaut werden. Hierbei handelt es sich vorwiegend um Ersatzneubau, der zur Diversifizierung des Wohnungsangebots notwendig ist. 2019 stellten die BBU-Mitgliedsunternehmen im weiteren Metropolenraum 177 neue Wohnungen fertig. Zwischen 2020 und 2024 sind dort weitere 1.282 neue Wohnungen geplant.

### **Stabile Investitionen trotz großer Herausforderungen**

Trotz unterschiedlicher Entwicklungen und Herausforderungen in den verschiedenen Regionen des Landes blieben die Investitionen der Brandenburger Mitgliedsunternehmen des BBU auch 2019 auf einem hohen Niveau stabil. Sie lagen

mit rund 595 Millionen Euro 2019 bereits im sechsten Jahr in Folge über der Marke von einer halben Milliarde Euro. Dabei standen die Investitionen in den Wohnungsbestand mit rund 434 Millionen Euro weiterhin im Vordergrund.

### **Leerstandsabbau im weiteren Metropolenraum kommt nur noch schleppend voran**

Ende des Jahres 2019 standen bei den Wohnungsunternehmen brandenburgweit 24.498 Wohnungen (7,8 %) leer – im Vorjahresvergleich ist das aber nur ein leichter Rückgang um 89 Wohnungen. Trotz der insgesamt stabilen Leerstandsentwicklung im Jahr 2019 zeigen sich enorme regionale Unterschiede: Während die Leerstandsquote 2019 im Berliner Umland nur bei 2,3 Prozent lag, war sie in den Städten und Gemeinden des weiteren Metropolenraums mit 10,4 Prozent fast fünfmal so hoch und übersprang zum zweiten Mal in Folge wieder deutlich die Zehn-Prozent-Marke. In vielen Teilen des weiteren Metropolenraums hält sich der Leerstand hartnäckig hoch oder steigt sogar wieder – trotz kontinuierlicher Abrisse. Die Mitgliedsunternehmen des BBU haben in den vergangenen Jahren durch den Abriss von mittlerweile fast 65.000 Wohnungen die Mietwohnungsmärkte zwar insbesondere in den vielfach schrumpfenden berlinfernen Städten und Gemeinden stabilisiert. Dennoch stieg der Leerstand 2019 in fast der Hälfte der Brandenburger Landkreise und kreisfreien Städte wieder an. Dazu zählen die Landkreise Prignitz, Oberspreewald-Lausitz, Elbe-Elster und die kreisfreien Städte Frankfurt (Oder) und Cottbus. Entsprechend der regionalen Differenzierung der Wohnungsmarktlage im Land zeigt die Verteilung des Leerstands auf Gemeindeebene eine enorme regionale Spreizung: sie reicht von Nauen, Bernau bei Berlin, Rangsdorf und Kleinmachnow (Leerstandsquoten von 0,4 % bis 0,6 %) über Eisenhüttenstadt (15,0 %) bis zu Forst oder Lauchhammer mit Leerstandsquoten von rund 30 Prozent.

### **Stabile Fluktuationsentwicklung bei den BBU-Mitgliedsunternehmen im Land Brandenburg**

Die Mieterfluktuation ist bei den Mitgliedsunternehmen des BBU im Land Brandenburg im Jahr 2019 stabil geblieben. Insgesamt 8,0 Prozent der Mieter\*innen haben 2019 ihre Wohnung gekündigt, woraus sich eine durchschnittliche Wohndauer von rund zwölf Jahren errechnet. Bei den Wohnungsunternehmen im Berliner Umland lag sie bei 6,7 Prozent und damit weiterhin deutlich niedriger als im weiteren Metropolenraum (8,6 %). Noch zu Beginn des Jahrtausends lag die Fluktuationsquote bei den Mitgliedsunternehmen des BBU im Land Brandenburg bei über zehn Prozent.

## Mieten und Betriebskosten

### Berliner Mietenniveau im Vergleich zu anderen deutschen Metropolen vergleichsweise günstig

Trotz seines starken Wachstums bleibt Berlin auch als Mieterhauptstadt bezahlbarer und vergleichsweise günstiger als andere deutsche Metropolen. Die Mitgliedsunternehmen des BBU tragen mit günstigen Mieten bei einem Anteil von 44 Prozent am Mietwohnungsmarkt erheblich dazu bei. Ihre Nettokaltmieten zum Jahresende 2019 von durchschnittlich 6,29 €/m<sup>2</sup>, davon 6,27 €/m<sup>2</sup> im nicht preisgebundenen Bestand, liegen um 45 Cent unter dem Mittelwert des Berliner Mietspiegels 2019. Noch deutlich größer ist die Abweichung zu den Mietspiegelmittelwerten von Hamburg (8,66 €/m<sup>2</sup>) oder München mit einem Spitzenwert von 11,69 €/m<sup>2</sup>.

### BBU-Mitgliedsunternehmen dämpfen die Mietenentwicklung in Berlin

Im Jahresvergleich stiegen die Bestandsmieten der Mitgliedsunternehmen des BBU 2019 um 2,4 Prozent. Im Vergleich mit den vergangenen zehn Jahren (durchschnittlich +3,0 % pro Jahr) hat sich die Mietenentwicklung bei den Mitgliedsunternehmen des BBU in Berlin im Jahr 2019 damit deutlich verlangsamt. Insbesondere in den wohnungsstärksten Baualterklassen 1949 bis 1972 und 1973 bis 1990 hat sich die Mietendynamik 2019 mit einem Plus von 2,2 Prozent bzw. 1,4 Prozent gegenüber dem Vorjahr abgeschwächt. Gerade wegen ihrer moderaten Mietenpolitik trifft der pauschale Mietenstopp des Mietspiegelgesetzes Bln die BBU-Mitgliedsunternehmen besonders hart – mit ersten Auswirkungen auf deren dringend notwendige Investitionen in Neubau und Bestand.

Die gedämpfte Mietenentwicklung wurde fast ausnahmslos für alle Berliner Bezirke festgestellt. Die durchschnittlichen Mietsteigerungsraten lagen zwischen 1,8 Prozent in Lichtenberg und 3,0 Prozent in Friedrichshain-Kreuzberg.

### Mietenniveau in Marzahn-Hellersdorf mit 5,61 €/m<sup>2</sup> weiterhin am günstigsten

Auf Bezirksebene wiesen die durchschnittlichen Nettokaltmieten der BBU-Mitgliedsunternehmen zum Jahresende 2019 erneut eine große Spanne auf. Diese reichte von 5,61 €/m<sup>2</sup> in Marzahn-Hellersdorf bis zu 6,93 €/m<sup>2</sup> in Steglitz-Zehlendorf. Schon seit einigen Jahren lässt sich beobachten, dass sich die Nettokaltmieten auch außerhalb der innerstädtischen Gebiete immer mehr an das Gesamtberliner Mietenniveau angleichen und mittlerweile sogar übersteigen. Das gilt insbesondere für Neukölln und Spandau, Pankow und Treptow-Köpenick.

### Deutliche Abschwächung auch bei den Neuvertragsmieten 2019 der Berliner BBU-Mitgliedsunternehmen

Auch der Anstieg der Neuvertragsmieten der Berliner BBU-Mitgliedsunternehmen hat sich 2019 im Vergleich zu den Vorjahren deutlich abgeschwächt. Im gesamtstädtischen Durchschnitt lagen die Nettokaltmieten von neu abgeschlossenen Mietverträgen bei 7,95 €/m<sup>2</sup>. Das sind 1,9 Prozent mehr als im Vorjahr. Die Nettokaltmiete der wiedervermieteten Bestandswohnungen (ohne erstbezogene Wohnungen) lag durchschnittlich sogar nur bei 7,80 €/m<sup>2</sup> (+1,8 % im Vergleich zum Vorjahr). Besonders günstig waren dabei die Baualterklassen 1949 bis 1990, die gut 62 Prozent aller Neuvermietungen ausmachen. Für diese unteren Preissegmente wurde 2019 eine durchschnittliche Nettokaltmiete von 7,21 €/m<sup>2</sup> ermittelt.

Die Wohnungsbestände der Mitgliedsunternehmen des BBU haben damit nicht nur bei den Bestandsmieten, sondern auch beim Neuvermietungs geschehen in der Hauptstadt eine preisdämpfende Wirkung. Die von ihnen realisierten Mietpreise bei Neuvertragsabschlüssen lagen 2019 um fast ein Viertel (-23,9 %) unter der im Rahmen des IBB Wohnungsmarktberichts 2019 ausgewiesenen mittleren Angebotsmiete (Median) in Berlin.

### Variierende Nettokaltmieten nach Lage der Wohnungen

Die Neuvertragsmieten der Bestände in den mittleren Wohnlagen stellten auch 2019 mit knapp 64 Prozent aller Neuvermietungen den größten Anteil. Die durchschnittliche Neuvertragsmiete (7,87 €/m<sup>2</sup>) lag in diesem Segment im Mittelfeld von allen Wohnlagen (+2,1 % zum Vorjahr). Knapp 27 Prozent der neu begründeten Mietverhältnisse entfielen auf Wohnungen in einfachen Wohnlagen. Auch in diesem Marktsegment lag die Nettokaltmiete mit durchschnittlich 7,66 €/m<sup>2</sup> unter dem gesamtstädtischen Durchschnitt. Lediglich in guten Wohnlagen übertraf die durchschnittliche Nettokaltmiete von 9,36 €/m<sup>2</sup> weiterhin deutlich den gesamtstädtischen Durchschnitt. Allerdings war bei diesen Wohnungen ein leichter Rückgang der Neuvertragsmieten um 2,0 Prozent gegenüber dem Vorjahr zu verzeichnen.

Marzahn-Hellersdorf blieb im Jahr 2019 auch bei Neuvermietungen im Wohnungsbestand der Mitgliedsunternehmen des BBU mit einer durchschnittlichen Nettokaltmiete von 7,00 €/m<sup>2</sup> weiterhin der preiswerteste Bezirk. Die höchsten Durchschnittsmieten bei Neuvermietung wurden für Friedrichshain-Kreuzberg (9,43 €/m<sup>2</sup>), Steglitz-Zehlendorf (8,77 €/m<sup>2</sup>) und Charlottenburg-Wilmersdorf (8,76 €/m<sup>2</sup>) ermittelt.

### **Langjährig stabile Betriebskosten bei den BBU-Mitgliedsunternehmen in Berlin**

Die kontinuierlich hohen Investitionen der BBU-Mitgliedsunternehmen in ihre Bestände zahlen sich für deren Mieter\*innen aus. Die gesamten abgerechneten Betriebskosten sanken im Abrechnungsjahr 2018 um 0,4 Prozent auf 2,48 Euro pro Quadratmeter. Im langjährigen Mittel stiegen die Betriebskosten bei den BBU-Mitgliedsunternehmen von 2010 bis 2018 jährlich um im Schnitt lediglich 0,6 Prozent. Der hohe energetische Sanierungsgrad der Wohnungen bei den BBU-Mitgliedsunternehmen zeigt Wirkung.

### **Bestandsmieten im Land Brandenburg rund einen Euro pro Quadratmeter günstiger als in Berlin**

Die durchschnittliche monatliche Nettokaltmiete lag Ende 2019 bei den BBU-Mitgliedsunternehmen im Land Brandenburg bei 5,26 €/m<sup>2</sup>. Das waren 12 Cent bzw. 2,3 Prozent mehr als im Vorjahr. Nach Baualtersklassen unterschieden, waren die Nettokaltmieten der preisfreien Wohnungen mit der Baualtersklasse 1973 bis 1990, die fast 40 Prozent des erfassten Wohnungsbestandes repräsentieren, weiterhin am günstigsten. Der Durchschnittswert von 5,03 €/m<sup>2</sup> lag jedoch erstmals über der Fünf-Euro Marke.

Die regionalen Unterschiede bei der Miete prägten sich jedoch weiter aus. Während die durchschnittliche Nettokaltmiete in den Städten des Berliner Umlands bei 5,82 €/m<sup>2</sup> lag (+2,6 %), waren es im weiteren Metropolitanraum nur 4,92 Euro (+1,9 %). Im Vergleich zu den Mieten der BBU-Mitgliedsunternehmen in Berlin (6,29 €/m<sup>2</sup>) wohnt es sich im Berliner Umland rund sieben, im weiteren Metropolitanraum sogar knapp 22 Prozent günstiger.

### **Regional divergierende Bestandsmieten im Land Brandenburg**

Die divergierenden Bestandsmieten in den verschiedenen Regionen und Teilmärkten des Landes Brandenburg werden stark durch die jeweilige Entfernung zu Berlin beeinflusst. Insbesondere in berlinferneren Teilen des Landes Brandenburg lagen die Nettokaltmieten im Bestand der Mitgliedsunternehmen des BBU noch unter der Marke von 5,00 €/m<sup>2</sup>. Dazu zählte zum Jahresende 2019 die Hälfte der 18 Landkreise und kreisfreien Städte. Besonders günstig wohnt es sich neben der Prignitz mit zuletzt durchschnittlich 4,50 €/m<sup>2</sup> auch in den Landkreisen Elbe-Elster, Oberspreewald-Lausitz, Ostprignitz-Ruppin, Spree-Neiße und Märkisch-Oderland. Selbst in den großen kreisfreien Städten Frankfurt (Oder), Cottbus und Brandenburg an der Havel wurde die Fünf-Euro-Marke noch nicht überschritten.

Am teuersten waren die durchschnittlichen Nettokaltmieten zum Jahresende 2019 in den berlinnahen Gebieten. Potsdam stand dabei mit 6,17 €/m<sup>2</sup> an erster Stelle. In der Rangfolge mit den höchsten Bestandsmieten folgte der Landkreis Potsdam-Mittelmark (5,86 €/m<sup>2</sup>). Dementsprechend grenzen alle zehn Gemeinden mit den höchsten Nettokaltmieten an Berlin an.

### **Mietenentwicklung 2019 für einen Großteil des Brandenburger Bestandes weiterhin moderat**

Auch 2019 zeigte sich bei der Mietenentwicklung im Bestand der Mitgliedsunternehmen des BBU im Land Brandenburg eine große Abhängigkeit von der Nähe zu Berlin. An vorderster Stelle standen die Landkreise Oder-Spree (+3,9 %) und Barnim (+2,9 %). Dagegen waren die Steigerungsraten in den berlinfernen Gebieten am niedrigsten, insbesondere in Ostprignitz-Ruppin (+0,4 %) und Elbe-Elster (+0,6 %). Nicht nur die Mietendynamik, sondern auch die durchschnittlichen Nettokaltmieten lagen in den berlinfernen Landkreisen weiterhin unter dem landesweiten Mietenniveau.

Diese Tendenz spiegelt sich auch auf Gemeindeebene wider. In der Mehrzahl der Brandenburger Gemeinden entwickelten sich die Bestandsmieten bei den brandenburgischen Mitgliedsunternehmen des BBU auch 2019 nur verhalten. In knapp der Hälfte der erfassten Orte (25 von 53), die sich ausschließlich im weiteren Metropolitanraum befinden, lag die Mietenentwicklung im Jahr 2019 bei weniger als 1,5 Prozent. Von den kreisfreien Städten hatte nur Potsdam mit einem Plus von 2,7 Prozent einen überdurchschnittlichen Mietenanstieg zu verzeichnen.

### **Anstieg der Neuvertragsmieten im Land Brandenburg hat sich abgeschwächt**

Die Neuvertragsmieten bei den Mitgliedsunternehmen des BBU im Land Brandenburg lagen im Jahr 2019 im Durchschnitt bei 5,87 €/m<sup>2</sup> nettokalt. Mit einem Plus von 1,6 Prozent hat sich die Steigerungsrate gegenüber den Vorjahren merklich abgeschwächt. Erstmals stiegen die Neuvertragsmieten sogar weniger stark an als die Bestandsmieten. Sie lagen 2019 aber nach wie vor um mehr als zehn Prozent über den Bestandsmieten. Ohne die im Rahmen des Erstbezugs neu vermieteten Wohnungen betrug die Nettokaltmiete der wiedervermieteten Bestandswohnungen durchschnittlich 5,75 €/m<sup>2</sup>. Das sind 1,8 Prozent mehr als im Vorjahr.

Etwa die Hälfte der Neuvermietungen entfiel auf mittlere Wohnlagen. Die durchschnittliche Neuvertragsmiete von 5,69 €/m<sup>2</sup> lag in diesem Segment weiterhin unter dem landesweiten Durchschnitt. Überdurchschnittliche Netto-



kaltmieten von 6,06 €/m<sup>2</sup> wurden dagegen für die im Jahr 2019 neu begründeten Mietverhältnisse in guten Wohnlagen ermittelt. Rund 46 Prozent aller erfassten Neuvermietungen im Land Brandenburg entfielen auf gute Wohnlagen und lediglich knapp drei Prozent auf einfache Wohnlagen. Die durchschnittliche Nettokaltmiete lag in diesem Marktsegment bei 5,98 €/m<sup>2</sup>.

### **Neuvertragsmieten im Berliner Umland um ein Viertel höher als im weiteren Metropolitanraum**

Analog zu den Bestandsmieten gab es auch bei den Neuvertragsmieten eine beachtliche Differenz zwischen Berliner Umland (6,72 €/m<sup>2</sup>) und weiterem Metropolitanraum (5,38 €/m<sup>2</sup>), und zwar von rund 25 Prozent. Die Nettokaltmieten bei Neuvermietungen lagen im Berliner Umland jedoch leicht unter dem Vorjahresniveau (-0,4 %), während im Jahr zuvor noch eine Steigerungsrate von 5,5 Prozent ermittelt wurde. Zurückzuführen ist diese abgeschwächte Mietenentwicklung einerseits auf den Anstieg der Zahl von erstbezogenen neu gebauten Wohnungen im Landkreis Oberhavel mit deutlich unterdurchschnittlichen Neuvertragsmieten. Aber auch bei den Bestandswohnungen der Baujahre 1949 bis 1990, auf die mehr als zwei Drittel aller Neuvermietungen im Berliner Umland entfielen, war eine starke Zunahme von Neuvermietungen in unteren Mietpreissegmenten zu verzeichnen. Bei den wiedervermieteten Bestandswohnungen (ohne Erstbezüge) betrug die durchschnittliche Nettokaltmiete im Berliner Umland 6,46 €/m<sup>2</sup> (+0,6 % im Vergleich zum Vorjahr). Auch im weiteren Metropolitanraum haben sich die Neuvertragsmieten (mit und ohne Erstbezüge) mit einem Plus von 1,3 Prozent schwächer entwickelt als die Bestandsmieten (+1,9 %).

### **Neuvertragsmiete 2019 auf Ebene der Landkreise / kreisfreien Städte in Potsdam weiterhin an erster Stelle**

Auf Ebene der Landkreise / kreisfreien Städte wurde 2019 die höchste durchschnittliche Neuvertragsmiete erneut für Potsdam mit 7,30 €/m<sup>2</sup> ermittelt, gefolgt vom Landkreis Potsdam-Mittelmark mit durchschnittlich 6,95 €/m<sup>2</sup>. Beide waren damit noch deutlich vom Berliner Niveau von zuletzt 7,95 €/m<sup>2</sup> entfernt.

Die niedrigste durchschnittliche Nettokaltmiete bei Neuvermietungen wurde 2019 neben der Prignitz (4,93 €/m<sup>2</sup>) für die Landkreise Oberspreewald-Lausitz (5,05 €/m<sup>2</sup>) und Ostprignitz-Ruppin (5,06 €/m<sup>2</sup>) ermittelt.

Auch auf Ortsebene lagen die Neuvertragsmieten bei den Mitgliedsunternehmen des BBU im Berliner Umland erneut an der Spitze. Dabei stand Wildau mit durchschnittlich 8,26 €/m<sup>2</sup> in

der Rangfolge an erster Stelle. Mit einigem Abstand folgten Potsdam (7,30 €/m<sup>2</sup>) und Blankenfelde-Mahlow (7,21 €/m<sup>2</sup>). Die niedrigsten Neuvertragsmieten von weniger als 5,00 €/m<sup>2</sup> wurden demgegenüber ausschließlich für sieben Gemeinden des weiteren Metropolitanraums ermittelt. Dazu zählten Pritzwalk (4,61 €/m<sup>2</sup>) und Großräschen (4,63 €/m<sup>2</sup>).

Die Auswertung der Bestands- und Neuvertragsmieten 2019 zeigt einmal mehr, dass die Nettokaltmieten in den an Berlin angrenzenden Städten zwar durch die Nähe zur Hauptstadt beeinflusst werden. Sie bewegen sich aber nach wie vor unter dem Berliner Niveau. Bei den Neuvertragsmieten beträgt die Abweichung rund 15 Prozent und bei den Bestandsmieten rund sieben Prozent. Dagegen sorgen Angebotsüberhänge und eine geringere Nachfrage in den berlinfernen Regionen in vielen brandenburgischen Gemeinden für weitaus niedrigere Mieten.

### **Abgerechnete Betriebskosten im Land Brandenburg leicht zurückgegangen**

Die abgerechneten Betriebskosten für das Jahr 2018 sind bei den brandenburgischen BBU-Mitgliedsunternehmen um knapp 0,5 Prozent zurückgegangen. Im Durchschnitt zahlten die Mieter\*innen 2,12 €/m<sup>2</sup> pro Monat. Auch im langjährigen Vergleich von 2010 bis 2018 ist bei den Betriebskosten ein Abwärtstrend zu erkennen, und zwar um rund zwei Prozent. Zurückzuführen ist diese positive Entwicklung auf den hohen Modernisierungsstand der Wohnungen der BBU-Mitgliedsunternehmen, das nachhaltige Betriebskostenmanagement sowie das sparsame Verbrauchsverhalten der Mieter\*innen.

### **Umsatz- und Preisentwicklung bei Immobilienverkäufen und Baulandpreisen**

#### **Geldumsätze 2019 in Berlin erneut deutlich gestiegen bei weiter sinkenden Kauffällen**

Auch wenn die Nachfrage auf dem Berliner Immobilienmarkt ungebrochen ist, macht sich die Diskussion über staatliche Eingriffe in den Wohnimmobilienmarkt wie den Berliner Mietendeckel oder mögliche Enteignungen von Wohnungsbeständen deutlich bemerkbar. Zwar war bereits das dritte Mal in Folge ein neues Rekordhoch bei den Geldumsätzen zu verzeichnen, jedoch zeugen sinkende Kauffälle und Flächenumsätze von einer wachsenden Vorsicht der Investoren.

Der Trend der vergangenen Jahre sinkender Kauffälle und Flächenumsätze bei gleichzeitig steigenden Geldumsätzen setzte sich in der Gesamtbetrachtung des Berliner Immobilienmarktes auch 2019 fort und spiegelt die angespannte Lage am Berliner Wohnungsmarkt.

Der Geldumsatz stieg weiter um 13 Prozent, mehr als doppelt so stark wie im Vorjahr, und erreichte mit über 21,7 Milliarden Euro einen neuen Höchststand. Gleichzeitig reduzierten sich aber die jährlichen Kauffälle gegenüber dem Vorjahr um drei Prozent. Auch der Flächenumsatz beim Verkauf von Grundstücken sank weiter, im Jahr 2019 insgesamt um elf Prozent.

### **Berlinweite Anhebung der Bodenrichtwerte schwächte sich 2019 ab**

Der Rückgang der Kauffälle auf dem Grundstücksmarkt insgesamt im Jahr 2019 um drei Prozent, wurde ganz wesentlich durch das Marktsegment der unbebauten Grundstücke verursacht, in dem ein Rückgang von zwölf Prozent zu verzeichnen war.

Der Anteil der Kauffälle für Wohnbauland betrug 69 Prozent (2018: 67 %) an allen Kauffällen für unbebaute Grundstücke. Die gehandelte Fläche für Geschosswohnungsneubau war 20 Prozent geringer als im Jahr 2018, nachdem sie bereits im Vorjahr um 24 Prozent gegenüber 2017 zurückgegangen war.

Berlinweit wurde das Bodenrichtwertniveau für Flächen des Geschosswohnungsbaus um 15 Prozent angehoben. Insbesondere Flächen zur Errichtung von Eigentumsmaßnahmen wurden in Folge der Diskussion um den Mietendeckel laut Immobilienmarktbericht 2019/20 verstärkt nachgefragt.

Laut Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Berlin zeigen die Zahlen weiterhin ein vorsichtiges Abwarten des Marktes. Wie bereits im Vorjahr stellt er eine abgeschwächte Aufwärtsbewegung fest. Der Gutachterausschuss erwartet, dass sich 2020 kaum noch Preissteigerungen ergeben dürften.

### **Flächenumsätze bei Mietwohnhäusern in Berlin rückläufig**

Im Berichtsjahr 2019 stagnierte die Zahl der Transaktionen im Marktsegment der bebauten Grundstücke mit insgesamt 4.122 Kauffällen. Die Geldumsätze für bebaute Wohngrundstücke erhöhten sich lediglich um acht Prozent bei stagnierenden Flächenumsätzen.

### **Durchschnittlicher Kaufpreis von Mietwohnhäusern in Berlin entspricht fast 30facher Jahresnettokaltmiete**

Im Durchschnitt aller im Jahr 2019 verkauften Mietwohnhäuser in Berlin wurde ein Kaufpreis von 2.275 €/m<sup>2</sup> wertrelativer Geschossfläche erzielt und damit eine 14prozentige Steigerung gegenüber dem Jahr 2018 (2018: 1.990 €/m<sup>2</sup>).

Der durchschnittliche Kaufpreis entsprach damit dem 30,6 fachen der Jahresnettokaltmiete.

Für 2020 erwartet der Gutachterausschuss für Grundstückswerte einen anhaltenden Rückgang der Kaufvertragsfälle sowie fallende Preise im Mietwohnmobilienbereich.

### **Weitere Steigerung der Geldumsätze auf dem Brandenburger Wohnimmobilienmarkt**

Die Zahl der Kaufverträge auf dem gesamten Grundstücksmarkt ging im Land Brandenburg im Jahr 2019 gegenüber dem Vorjahr erneut leicht zurück, von 34.643 auf 34.252 (-1 %). Im Berliner Umland ging die Zahl der Kaufverträge dabei um rund zwei Prozent zurück, während sie im weiteren Metropolitanraum kaum abnahm.

Wie im Vorjahr erhöhte sich der Geldumsatz auf dem Grundstücksmarkt auch 2019, allerdings war sein Anstieg mit rund 8,6 Prozent (556 Mio. €) auf nunmehr 7,046 Milliarden Euro etwas geringer als im Vorjahr. Inklusiv Potsdam konnte in den berlinnahen Gemeinden ein Geldumsatz von rund 4,52 Milliarden Euro erreicht werden, was knapp zwei Drittel des Gesamtumsatzes in Brandenburg entspricht. Im weiteren Metropolitanraum hat sich der Geldumsatz um 13 Prozent auf rund 2,53 Milliarden Euro erhöht.

Auf dem Markt der Wohnimmobilien (Wohnbaulandgrundstücke, bebaute Grundstücke und Eigentumswohnungen) sind 2019 die Preise pro Transaktion angestiegen. Waren es 2016 noch circa 158.000 Euro pro Kaufvertrag, wurden 2019 über 223.000 Euro pro Kaufvertrag registriert.

### **Nahezu landesweiter markanter Preisanstieg für baureifes Wohnbauland**

Im Jahr 2019 wurden im Land Brandenburg insgesamt 7.000 Kaufverträge für unbebautes Wohnbauland abgeschlossen, rund sechs Prozent weniger als im Vorjahr. Während sich der Flächenumsatz kaum veränderte, stieg der Geldumsatz um rund acht Prozent gegenüber dem Vorjahr. Sowohl im Berliner Umland als auch im weiteren Metropolitanraum ist die Tendenz zu weniger, aber teureren Verkäufen erkennbar.

Im Landesmittel kostete der Quadratmeter baureifes Wohnbauland, wenn man den Median als Basis betrachtet, 90 €/m<sup>2</sup> (2018: 75 €/m<sup>2</sup>). Dabei sind teils erhebliche regionale Unterschiede vorhanden. So werden in Potsdam pro Quadratmeter bis zu 1.400 Euro erzielt, während die Medianwerte der Bodenpreise sich in den übrigen kreisfreien Städten Brandenburgs zwischen 13 und 420 €/m<sup>2</sup> bewegen.

### Hohe Preisanstiege im Bereich der Mehrfamilienhäuser im Land Brandenburg

Die mittleren Wohnflächenpreise für Mehrfamilienhäuser (Median) im Land Brandenburg stiegen von 2018 zu 2019 von 865 auf 953 Euro pro Quadratmeter. Im Berliner Umland (ohne Potsdam) lag er 2019 bei 1.850 €/m<sup>2</sup> (+16 %), im weiteren Metropolenraum mit 709 €/m<sup>2</sup> (+33 %) deutlich niedriger.

Steigende Wohnflächenpreise sind damit nach wie vor kennzeichnend auf dem Immobilienmarkt in Brandenburg. Dabei ist auch tendenziell festzustellen, dass die höchsten Preise und das größte Transaktionsvolumen zwar immer noch im Berliner Umland vorzufinden sind, aber der weitere Metropolenraum in vielen Segmenten inzwischen oftmals sogar höhere relative Preisanstiege aufweist. An der großen Differenz der absoluten Preise zwischen beiden Regionen ändert das vorerst zwar nichts, doch zeigt sich, dass der Immobilienmarkt im weiteren Metropolenraum sein Potenzial entwickelt.

### BBU-Datenwelt

Im Mittelpunkt des BBU-Marktmonitors steht die jährliche Befragung des Verbandes zu den Bestands- und Neuvertragsmieten bei seinen Mitgliedsunternehmen. Insgesamt wurden als Basis für die Berechnung der durchschnittlichen Bestandsmieten Angaben der BBU-Mitgliedsunternehmen zu rund 930.000 Wohnungen in Berlin und Brandenburg erfasst. Bei den Neuverträgen wurden Daten zu insgesamt rund 57.700 Neuvertragsabschlüssen ausgewertet.

Der Textteil des Marktmonitors steht unter

#### **marktmonitor.bbu.de**

als PDF kostenlos zum Download zur Verfügung. Die detaillierten Auswertungen zur Mietentwicklung in einzelnen Marktsegmenten für die Berliner Bezirke, Brandenburger Landkreise und 53 Orte im Land Brandenburg stehen für die Mitgliedsunternehmen des BBU ebenfalls kostenfrei zum Download zur Verfügung.

Auf der Website des BBU, [www.bbu.de](http://www.bbu.de), kann im Publikationsbereich auch die Druckausgabe des BBU-Marktmonitors bestellt werden.

Im Download- und Publikationsbereich der BBU-Website finden Sie darüber hinaus viele weitere Studien und sonstige Publikationen des BBU (u.a. Jahresstatistik der BBU-Mitgliedsunternehmen, BBU-Betriebskostenstudie, Klimabilanz) die zum PDF-Download zur Verfügung stehen und als Printversion bestellt werden können.

**[www.bbu.de](http://www.bbu.de)**



Teil II  
Wohnungsmarkt  
Berlin





## II.1 Sozioökonomische Faktoren in Berlin







## II.1 Sozioökonomische Faktoren in Berlin

### Bevölkerung

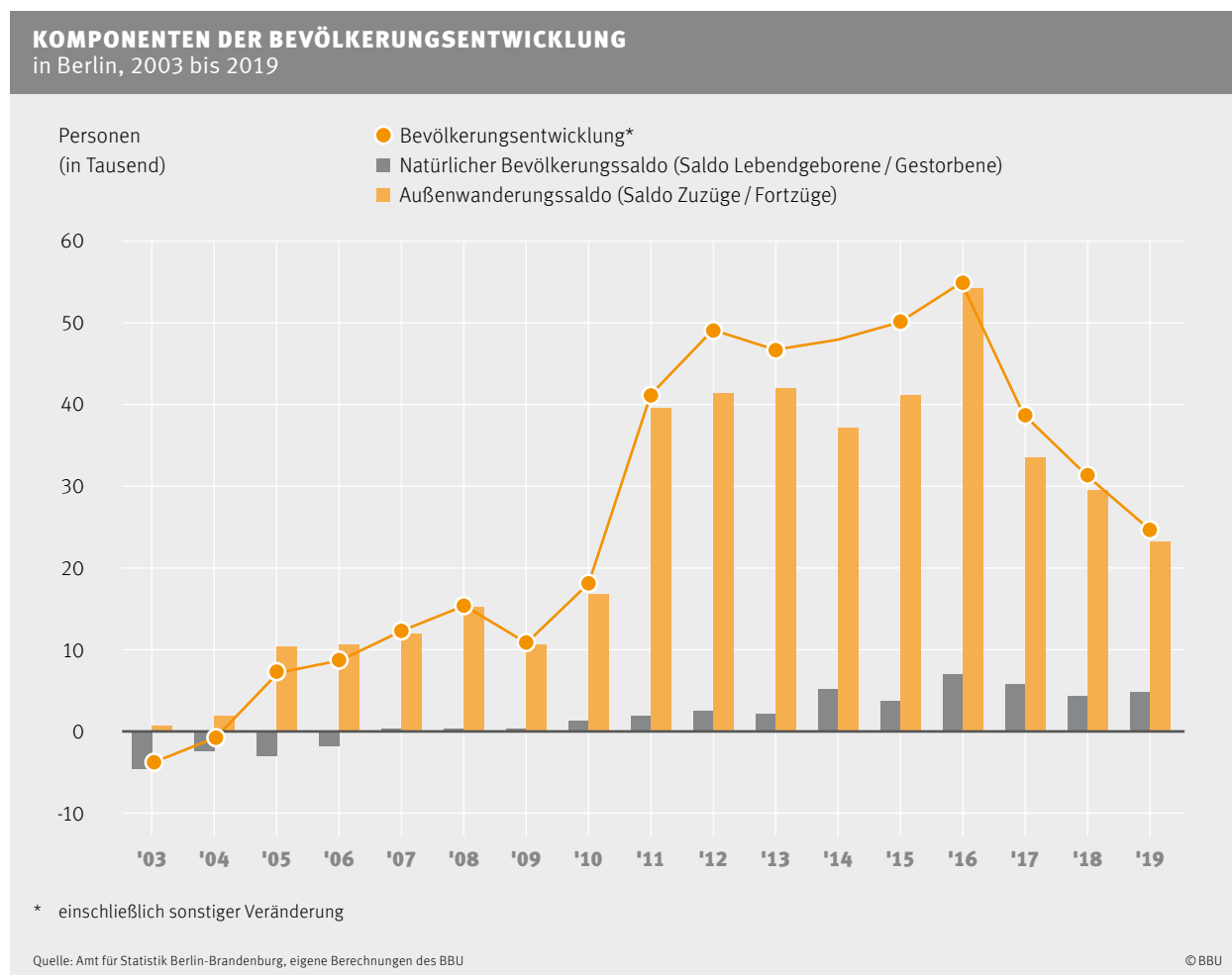
Der Berliner Wohnungsmarkt wird neben dem Wohnungsangebot vor allem durch die Bevölkerungsentwicklung, die Haushaltsstruktur und die Wanderungen, aber auch durch die Einkommensentwicklung bestimmt.

#### Bevölkerungswachstum in Berlin verlor 2019 weiter an Dynamik

Das bereits seit dem Jahr 2005 anhaltend dynamische Bevölkerungswachstum in Berlin hat sich in den vergangenen drei Jahren verlangsamt. Nach einem sprunghaften Anstieg der Bevölkerung im Jahr 2011 um rund 41.000 Einwohner gegenüber dem Vorjahr pendelte sich der Zuwachs in den vier Folgejahren bei etwa 50.000 Einwohnern pro Jahr ein. Den

höchsten Bevölkerungsanstieg seit der Wiedervereinigung gab es dabei im Jahr 2016 mit einem Plus von rund 54.800 Personen. Dabei wurde das starke Bevölkerungswachstum maßgeblich durch die positiven Außenwanderungssalden getragen. Allein im Jahr 2016 sind mehr als 215.000 Personen nach Berlin zugezogen, während gleichzeitig nur rund 161.000 Einwohner weggezogen sind.

Seit 2017 schließt sich die Schere zwischen Zu- und Fortzügen wieder zunehmend. Das starke Bevölkerungswachstum wurde 2017 durch eine erstmals seit dem Jahr 2005 rückläufige Zuwanderung auf rund 178.000 Personen gebremst. Auffällig ist in der Folgezeit, dass im Zeitraum 2017 bis 2019 die Zahl der Zuzüge nur leicht zugenommen hat (+3,7 %),



während gleichzeitig die Zahl der Fortzüge aus Berlin eine deutliche Tendenz nach oben zeigt (+11,7 %). In der Folge wuchs die Bevölkerung weniger stark als in den Vorjahren. Der Außenwanderungssaldo summierte sich 2019 auf nur noch rund 23.200 Personen. Das ist der geringste Anstieg seit dem Zensus 2011.

Im Vergleich dazu hat der natürliche Bevölkerungssaldo nur einen geringen Einfluss auf die Bevölkerungsentwicklung in Berlin. Die Zahl der Geburten hat sich in den vergangenen drei Jahren bei rund 40.000 pro Jahr eingependelt, die Zahl der Sterbefälle war um etwa 5.000 niedriger.

Zum Jahresende 2019 weist die amtliche Statistik einen Bevölkerungsstand von 3.669.491 Personen auf. Das entspricht einem Plus von 24.665 Einwohnern (+0,7 %) innerhalb eines Jahres. Der Bevölkerungszuwachs war 2019 damit deutlich niedriger als noch in den Vorjahren seit dem Zensus 2011. Allein seit 2011 gewann Berlin gemäß Bevölkerungsstatistik rund 343.500 Einwohner dazu. Das entspricht einem Bevölkerungszuwachs von 10,3 Prozent innerhalb von nur acht Jahren. Im Schnitt sind das rund 43.000 Einwohner pro Jahr.

Durch die damit einhergehende stark steigende Wohnungsnachfrage verstetigten sich die Verknappungstendenzen auf dem Wohnungsmarkt in Form von anhaltend niedrigen Wohnungsleerständen.

### Einwohnerzuwachs in Mitte und Lichtenberg am stärksten

Für die Einwohnerentwicklung auf Bezirksebene wurden die Daten des Einwohnermelderegisters herangezogen. Aufgrund der Novellierung des Bevölkerungsstatistikgesetzes vom 1. Januar 2014 ist eine Datenauswertung der Bevölkerungsentwicklung auf Basis der Fortschreibung des Zensus vom 9. Mai 2011 auf Bezirksebene nicht mehr möglich.<sup>1</sup> Abweichungen gegenüber der amtlichen Bevölkerungsfortschreibung ergeben sich aus der Zensuskorrektur der Bevölkerungsfortschreibung.<sup>2</sup> Dadurch ist die Zahl der Einwohner mit rund 3,77 Millionen Personen gut 2,7 Prozent höher als die Bevölkerungszahl.

Analog zur Bevölkerungsentwicklung stieg auch die Zahl der Einwohner laut Melderegister, und zwar allein von Ende 2010

VERÄNDERUNG DER EINWOHNER in Berlin nach Bezirken, vom 31.12.2010 bis 31.12.2019						
in Personen und in %						
Bezirk	31.12.2010	31.12.2018	31.12.2019	Differenz 31.12.2019 / 31.12.2010		
				absolut	in %	
Charlottenburg-Wilmersdorf	312.340	341.327	343.592	31.252	10,0	
Friedrichshain-Kreuzberg	261.090	289.120	290.386	29.296	11,2	
Lichtenberg	253.539	290.493	294.201	40.662	16,0	
Marzahn-Hellersdorf	246.225	268.739	269.967	23.742	9,6	
Mitte	326.650	383.457	385.748	59.098	18,1	
Neukölln	307.204	330.786	329.917	22.713	7,4	
Pankow	360.017	407.039	409.335	49.318	13,7	
Reinickendorf	242.084	264.826	266.408	24.324	10,0	
Spandau	218.094	243.080	245.197	27.103	12,4	
Steglitz-Zehlendorf	291.700	308.077	310.071	18.371	6,3	
Tempelhof-Schöneberg	329.245	351.429	350.984	21.739	6,6	
Treptow-Köpenick	239.374	269.775	273.689	34.315	14,3	
<b>Berlin</b>	<b>3.387.562</b>	<b>3.748.148</b>	<b>3.769.495</b>	<b>381.933</b>	<b>11,3</b>	

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

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

<sup>2</sup> Ausgangsbasis für die Bevölkerungsfortschreibung ist der Zensus 2011, wonach in Berlin rund 180.000 Personen weniger lebten als im Einwohnermelde register erfasst waren. Aufgrund des Rückspielverbotes zwischen Statistik und Verwaltung konnten die Ergebnisse des Zensus nicht in das Melderegister übernommen werden. Die Zensuskorrektur ist die Hauptursache für den Unterschied zwischen Bevölkerungsfortschreibung und der Einwohnerregisterstatistik (vgl. Zeitschrift für amtliche Statistik Berlin Brandenburg 3/2019).

bis Ende 2019 um knapp 382.000 Personen (+11,3 %) an. Das entspricht in etwa der derzeitigen Einwohnerzahl des Bezirks Mitte.

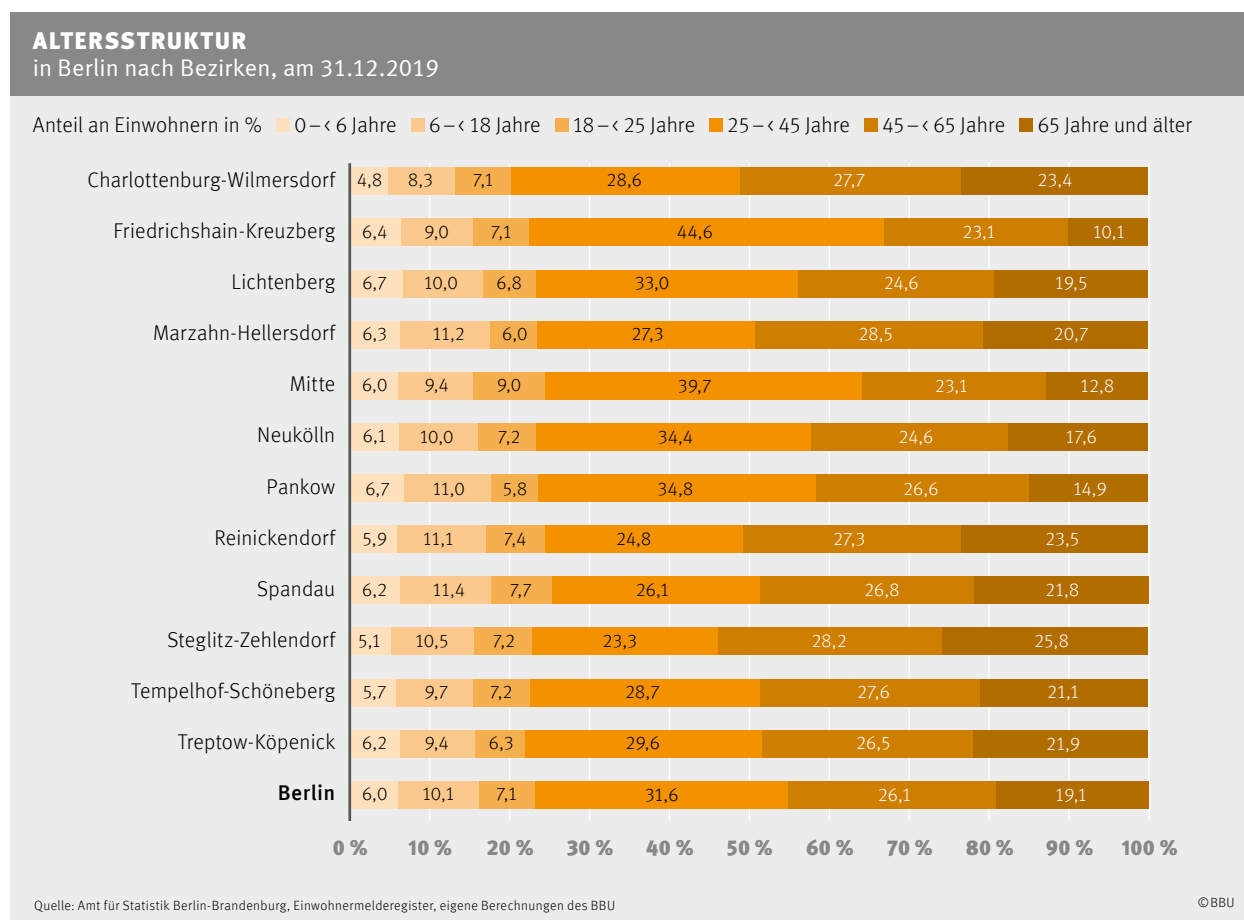
Seit 2010 hatten ausnahmslos alle Berliner Bezirke eine positive Einwohnerentwicklung zu verzeichnen, insbesondere Mitte und die nordöstlichen Bezirke. Allein auf die Bezirke Mitte und Pankow entfielen mehr als ein Viertel des Einwohnerzuwachses in der Stadt seit 2010. Der Bezirk Mitte hat gut 59.000 Einwohner dazugewonnen und verzeichnet mit einem Plus von 18,1 Prozent auch den höchsten relativen Anstieg. Lichtenberg steht mit einem Einwohnerzuwachs von 16,0 Prozent an zweiter Stelle, gefolgt von Treptow-Köpenick und Pankow mit einem Plus von jeweils rund 14 Prozent. Deutlich langsamer wuchsen beispielsweise die Bezirke Steglitz-Zehlendorf (+6,3 %), Tempelhof-Schöneberg (+6,6 %) und Neukölln (+7,4 %), die zugleich die Schlusslichter beim absoluten Einwohnerzuwachs auf Bezirksebene bilden.

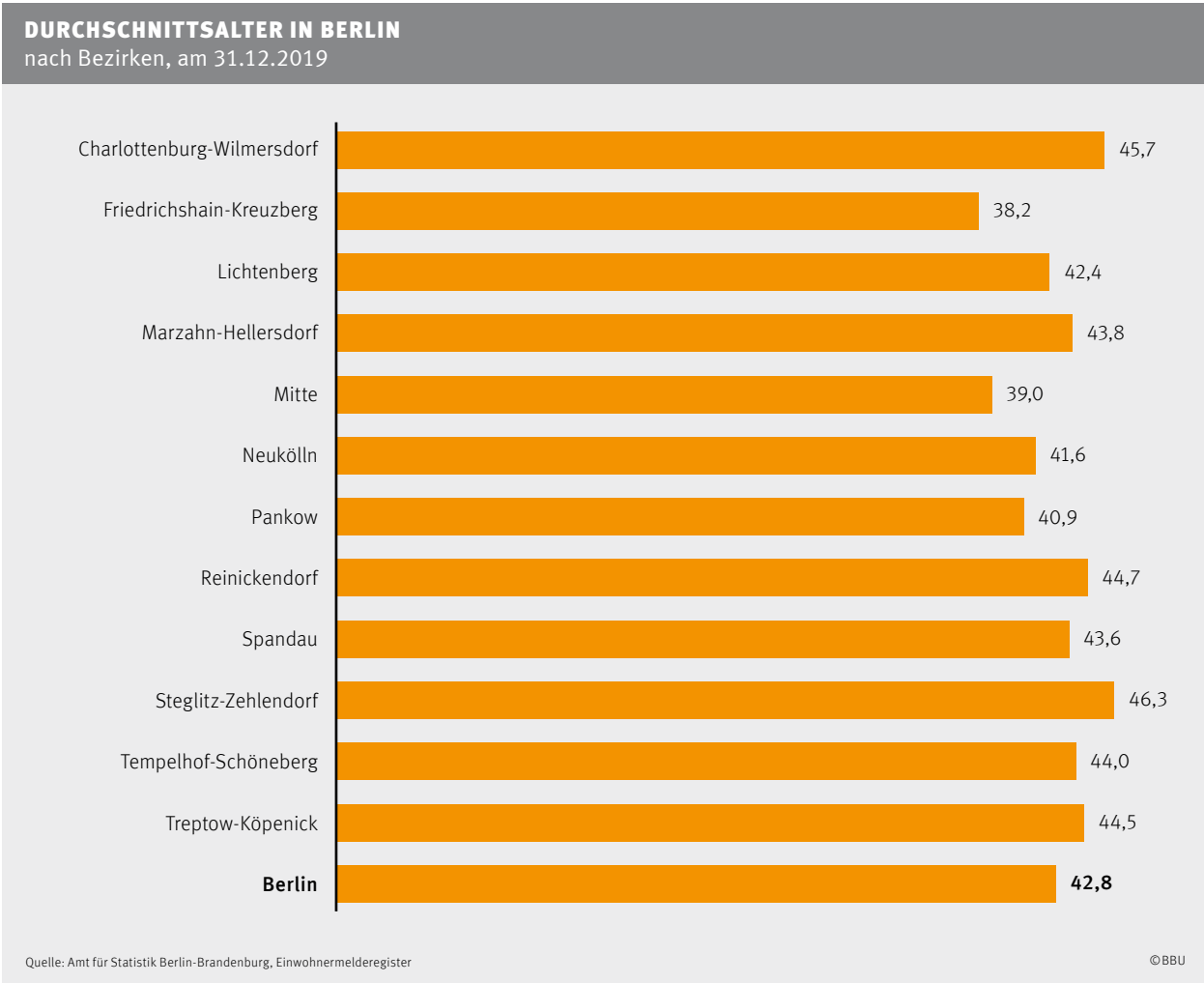
### Differierende Altersstrukturen in den Berliner Bezirken

In den Berliner Bezirken zeigen sich differierende Altersstrukturen. Während sich beim Anteil an der Bevölkerung von Kindern unter sechs Jahren eine relativ geringe Spreizung zwischen den Bezirken zeigt, weicht die Verteilung der älteren Bevölkerung über 65 Jahre merklich voneinander ab.

Die höchsten Anteile an Kindern und Jugendlichen bis 18 Jahre fanden sich zum Jahresende 2019 insbesondere in den Randbezirken Pankow (17,7 %) sowie in Spandau (17,6 %), Marzahn-Hellersdorf (17,5 %) und Reinickendorf (17,0 %). Berlinweit betrug der Anteil 16,1 Prozent. Den weitaus geringsten Anteil an Kindern und Jugendlichen hatte Charlottenburg-Wilmersdorf mit 13,1 Prozent.

Eine deutliche Abweichung zeigt sich dagegen in der Verteilung der älteren Bevölkerung über 65 Jahre. Den mit Abstand höchsten Anteil an Senioren wies der Bezirk Steglitz-Zehlendorf auf. Mehr als ein Viertel der Einwohner (25,8 %) zählte dort zu dieser Altersgruppe. In Berlin insgesamt betrug der Anteil 19,1 Prozent. Deutlich oberhalb dieser Marke lagen





die Anteile dieser Altersgruppe außerdem in Reinickendorf (23,5 %) und Charlottenburg-Wilmersdorf (23,4 %). Gebiete außerhalb der Innenstadt werden demnach bei Senioren besonders bevorzugt. Ersichtlich wird dies auch an den sehr geringen Anteilen an Senioren in Friedrichshain-Kreuzberg (10,1 %) und in Mitte (12,8 %).

Zur erwerbsfähigen Bevölkerung von 18 bis 65 Jahren zählten knapp zwei Drittel (64,8 %) der Berliner Bevölkerung, wobei die 25 bis 45-Jährigen mit 31,6 Prozent am stärksten vertreten waren. Überdurchschnittlich hohe Anteile der 18 bis 65-Jährigen fanden sich insbesondere in Friedrichshain-Kreuzberg (74,8 %) und in Mitte (71,8 %). In den Außenbezirken sind die Altersgruppen der Erwerbsfähigen eher unterrepräsentiert. Dazu zählen insbesondere Steglitz-Zehlendorf (58,6 %), Reinickendorf (59,5 %) und Spandau (60,6 %).

### Durchschnittsalter in der Innenstadt weiterhin am niedrigsten

Die abweichenden Altersstrukturen in den Berliner Bezirken spiegeln sich nicht zuletzt im jeweiligen Durchschnittsalter wider. Das Durchschnittsalter der Berliner Bevölkerung betrug zum Jahresende 2019 42,8 Jahre. Zwischen dem jüngsten Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg (38,2 Jahre) und dem ältesten Bezirk Steglitz-Zehlendorf (46,3 Jahre) lag die Differenz bei gut acht Jahren.

In den Innenstadtgebieten Friedrichshain-Kreuzberg und Mitte war das Durchschnittsalter dem geringen Anteil von Senioren entsprechend mit rund 39 Jahren am niedrigsten. Dagegen war das Durchschnittsalter in den Bezirken mit den größten Anteilen von Einwohnern in der Altersgruppe über 65 Jahre am höchsten. Neben Steglitz-Zehlendorf

**BEVÖLKERUNGSVERÄNDERUNG NACH ALTERSGRUPPEN**

in Berlin nach Bezirken, vom 31.12.2010 bis 31.12.2019

in %

Bezirk	unter 6 Jahre	6 bis unter 18 Jahre	18 bis unter 25 Jahre	25 bis unter 45 Jahre	45 bis unter 60 Jahre	60 bis unter 65 Jahre	65 Jahre und älter	Insgesamt
Charlottenburg-Wilmersdorf	21,4	12,8	13,0	12,3	0,0	-3,4	17,9	10,0
Friedrichshain-Kreuzberg	14,7	16,4	-18,9	11,4	18,6	39,9	10,6	11,2
Lichtenberg	42,5	50,9	-18,9	30,6	-4,0	25,8	10,8	16,0
Marzahn-Hellersdorf	26,9	40,4	-36,1	17,8	-18,1	46,7	36,4	9,6
Mitte	17,0	17,7	-0,8	30,1	13,9	19,3	7,7	18,1
Neukölln	15,2	1,9	-16,4	20,3	1,7	1,9	6,6	7,4
Pankow	16,4	48,9	-11,2	2,8	30,9	36,8	5,7	13,7
Reinickendorf	31,7	12,0	6,3	16,7	3,9	-0,1	8,0	10,0
Spandau	37,9	16,9	4,0	20,0	5,4	6,5	8,0	12,4
Steglitz-Zehlendorf	13,4	8,1	10,0	2,3	3,9	-4,5	12,3	6,3
Tempelhof-Schöneberg	24,6	7,1	1,4	9,2	-1,4	1,5	11,2	6,6
Treptow-Köpenick	40,3	32,2	-5,6	21,9	8,9	35,1	1,7	14,3
<b>Berlin</b>	<b>23,7</b>	<b>20,6</b>	<b>-7,1</b>	<b>15,6</b>	<b>5,0</b>	<b>13,6</b>	<b>11,0</b>	<b>11,3</b>

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

© BBU

zählten dazu Charlottenburg-Wilmersdorf, Reinickendorf und Treptow-Köpenick mit Werten zwischen 44,5 und 45,7 Jahren.

### Altersstrukturelle Veränderungen in Berlin und in den Bezirken seit 2010

Der starke Einwohnerzuwachs in Berlin von insgesamt 11,3 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 und leicht gestiegenen Geburtenraten insbesondere die Alterung der Bevölkerung.

Berlinweit hatten fast alle betrachteten Altersgruppen von 2010 bis 2019 unterschiedlich starke Zuwächse zu verzeichnen. Das betrifft insbesondere die Altersgruppen der Kinder

und Jugendlichen unter 18 Jahren. Eine Ausnahme bildet lediglich die Altersgruppe der 18 bis 25-Jährigen, die allerdings nur rund sieben Prozent der Berliner Bevölkerung ausmacht. Die Zahl der Einwohner in dieser Altersgruppe nahm seit 2010 stadtweit um 7,1 Prozent ab.

Am stärksten stieg demgegenüber die Zahl der Kinder unter sechs Jahren, und zwar um 23,7 Prozent innerhalb von nur neun Jahren, gefolgt von den sechs- bis 18-Jährigen mit einem Plus von 20,6 Prozent. Zurückzuführen ist dieser Zuwachs auf die um rund 18 Prozent gestiegene Geburtenrate und auf Zuwanderungen. Allerdings entfielen nur 6,0 Prozent der Gesamtbevölkerung auf die Altersgruppe unter sechs Jahren und 10,1 Prozent auf die sechs- bis 18-Jährigen.

Auch die erwerbsfähige Bevölkerung in den Altersgruppen von 25 bis zu 60 Jahren, zu denen unverändert über die Hälfte

(52,2 %) der Berliner zählen, ist in den vergangenen neun Jahren angestiegen, und zwar um rund 198.000 Personen (+11,2 %) auf rund 1,97 Millionen Einwohner.

Nach wie vor rund ein Viertel (24,6 %) der Berliner Bevölkerung ist älter als 60 Jahre. Obwohl die Zahl dieser älteren Einwohner seit 2010 um 11,6 Prozent auf knapp 932.000 Personen zunahm, hat sich ihr Anteil an der Gesamtbevölkerung durch den wanderungsindizierten Anstieg der Bevölkerung kaum verändert hat. Besonders stark stieg dabei die Zahl der über 65-Jährigen auf zuletzt rund 721.500 Einwohner. Ende 2019 zählte Berlin 71.665 Personen mehr in dieser Altersgruppe als Ende 2010. Der Anteil an der Gesamtbevölkerung blieb aber nahezu unverändert bei zuletzt 19,1 Prozent.

Marzahn-Hellersdorf stand beim Anstieg der Bevölkerung in der Altersgruppe der über 65-Jährigen mit einem Plus von 36,4 Prozent in dem betrachteten Neunjahreszeitraum seit 2010 mit deutlichem Abstand an vorderster Stelle. Einen überdurchschnittlichen Zuwachs an Senioren hatte auch Charlottenburg-Wilmersdorf (+17,9 %). Dagegen verzeichnete insbesondere Treptow-Köpenick (+1,7 %), gefolgt von Pankow (+5,7 %), einen vergleichsweise nur geringen Einwohnerzuwachs in dieser Altersgruppe.

Marzahn-Hellersdorf hatte auch in der Altersgruppe der 60 bis 65-Jährigen seit 2010 stadtweit den höchsten Anstieg zu verzeichnen, und zwar um 46,7 Prozent. Aber auch in Friedrichshain-Kreuzberg, Pankow und Treptow-Köpenick lag der Zuwachs mit jeweils über 35 Prozent deutlich über dem städtischen Durchschnitt. Die Bezirke Steglitz-Zehlendorf, Charlottenburg-Wilmersdorf und in geringem Umfang auch Reinickendorf hatten dagegen in dieser Altersgruppe rückläufige Einwohnerzahlen, was vor allem auf Fortzüge und in geringerem Maße auf eine Verschiebung in die nächsthöhere Altersgruppe der über 65-Jährigen zurückzuführen sein dürfte.

Obwohl Berlin besonders jüngere Altersgruppen anzieht, standen den starken Zuwächsen bei der älteren Bevölkerung in manchen Bezirken starke Rückgänge bei den jungen Erwachsenen im Alter von 18 bis 25 Jahren gegenüber. Besonders hervorzuheben ist hier der Bezirk Marzahn-Hellersdorf, der seit 2010 insgesamt 36,1 Prozent seiner Einwohner in dieser Altersgruppe verlor. Lichtenberg und Friedrichshain-Kreuzberg folgen mit einem Rückgang um jeweils 18,9 Prozent an zweiter Stelle.

Lichtenberg und Marzahn-Hellersdorf standen neben Treptow-Köpenick und Pankow bei den Zuwachsraten in den Altersgruppen bis 18 Jahre wiederum an vorderster Stelle. Im betrachteten Zeitraum von 2010 bis 2019 stieg die Zahl der

Kinder und Jugendlichen dort um mehr als ein Drittel, in Lichtenberg sogar um 47,4 Prozent. In den westlichen Bezirken hatte lediglich Spandau einen über dem stadtweiten Durchschnitt liegenden Zugewinn an Kindern und Jugendlichen um knapp ein Viertel (+23,6 %) zu verbuchen. Alle übrigen westlichen Bezirke lagen beim Einwohnerzuwachs von Minderjährigen deutlich unter dem Gesamtberliner Durchschnitt (+21,7 %).

In sechs Bezirken nahm die Zahl der Einwohner in den Altersgruppen der über 60-Jährigen seit 2010 stärker zu als in den jüngeren Altersgruppen der Kinder und Jugendlichen bis 18 Jahre. Besonders hervorzuheben sind hier Marzahn-Hellersdorf (Differenz: +9.342 Personen), Charlottenburg-Wilmersdorf (Differenz: +5.307 Personen) und Steglitz-Zehlendorf (Differenz: +3.493 Personen) sowie in geringerem Maße Tempelhof-Schöneberg, Neukölln und Friedrichshain-Kreuzberg. In all den genannten Bezirken hat sich der Trend der Alterung der Bevölkerung innerhalb des vergangenen Jahres noch verstärkt. Einen deutlichen Überschuss beim Zuwachs von Kindern und Jugendlichen gegenüber den über 60-Jährigen hatten in den vergangenen neun Jahren dagegen die Bezirke Pankow (Differenz: +10.444 Personen), Lichtenberg (Differenz: +6.715 Personen) und Treptow-Köpenick (Differenz: +6.233 Personen).

Im Vergleich zum Jahr 2010 zeigten sich auf Bezirksebene zwar schon unterschiedlich ausgeprägte Verschiebungen in der Altersstruktur. Die Alterung der Berliner Bevölkerung wird aber insbesondere in einer längerfristigen Betrachtung in einem Zeitraum von knapp 25 Jahren deutlich.

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

Trotz hoher Zuwanderungen und trotz einer stetigen Zunahme von jüngeren Einwohnern seit dem Jahr 2010 hat sich der Anteil der Einwohner in den jüngeren Altersgruppen an der Gesamtbevölkerung im Vergleich zu 1995 um 2,7 Prozentpunkte verringert. Das gilt sowohl für die unter 25-Jährigen, als auch für die 25 bis 45-Jährigen.

Von den betrachteten Altersgruppen war seit 1995 lediglich bei der Zahl der Kinder, Jugendlichen und jungen Erwachsenen bis unter 25 Jahren ein Einwohnerrückgang zu verzeichnen, und zwar um 15.500 Einwohner (-1,7 %). Seit dem Jahr 2010 ist jedoch auch in dieser Altersgruppe ein stetiger Zuwachs zu beobachten. Allein in den vergangenen neun Jahren stieg die Zahl der Einwohner unter 25 Jahren um 87.400 (+11,1 %). Diese Altersgruppe machte zuletzt knapp ein Viertel (23,1 %) der Berliner Gesamtbevölkerung aus.

Bei der einwohnerstärksten Altersgruppe der 25 bis 45-Jährigen, auf die knapp ein Drittel der Berliner Bevölkerung entfällt, blieb die Zahl der Einwohner gegenüber 1995 mit einem Plus von 13.100 Personen (+1,1 %) dagegen weitgehend stabil.

Im Vergleich zu 1995 zeigt sich beim Altersaufbau der Berliner Bevölkerung jedoch ein starker Anstieg bei den Einwohnern über 45 Jahren. Insbesondere die Gruppe der Senioren hat deutlich zugenommen. Die Zahl der über 65-Jährigen ist seit 1995 um gut die Hälfte (+51,7 %) angestiegen. Dies entspricht einem Zuwachs von knapp 246.000 Personen, wodurch sich der Anteil dieser Altersgruppe an der Gesamtbevölkerung von 13,8 Prozent im Jahr 1995 auf zuletzt 19,1 Prozent erhöht hat.

Auch bei den 45 bis 65-Jährigen gab es einen wenn auch weniger starken Zuwachs um knapp 80.000 Personen (+8,8 %). Der Anteil an der Gesamtbevölkerung blieb mit zuletzt 26,1 Prozent jedoch nahezu unverändert. Damit zählen mittlerweile mehr als 45 Prozent der Berliner Bevölkerung zu den über 45-Jährigen. Im Jahr 1995 waren es nur 40 Prozent.

Erst bei der Betrachtung eines längeren Zeitraums seit 1995 zeigt sich die zunehmende Alterung der Berliner Bevölkerung. Seit dem Jahr 2010 blieben die Anteile der jüngeren, mittleren und älteren Altersgruppen durch die hohen Zuwanderungen jedoch relativ stabil.

### BEVÖLKERUNGSENTWICKLUNG NACH ALTERSGRUPPEN

in Berlin, 31.12.1995 bis 31.12.2019

in 1.000 Personen

Altersgruppe	1995	2005	2010	2017	2018	2019
unter 25 Jahre	887,5	800,0	784,6	851,8	863,3	872,0
25 bis unter 45 Jahre	1.177,5	1.073,6	1.029,5	1.160,6	1.180,5	1.190,6
45 bis unter 65 Jahre	905,5	887,8	923,6	990,3	988,9	985,4
65 und älter	475,6	578,0	649,8	709,2	715,4	721,5
<b>Insgesamt*</b>	<b>3.446,0</b>	<b>3.339,4</b>	<b>3.387,6</b>	<b>3.711,9</b>	<b>3.748,1</b>	<b>3.769,5</b>

\* Werte weichen in der Summe aufgrund von Rundungen teilweise ab

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

© BBU

### BEVÖLKERUNGSANTEILE NACH ALTERSGRUPPEN

in Berlin, 31.12.1995 bis 31.12.2019

in %

Altersgruppe	1995	2005	2010	2017	2018	2019
unter 25 Jahre	25,8	24,0	23,2	22,9	23,0	23,1
25 bis unter 45 Jahre	34,2	32,1	30,4	31,3	31,5	31,6
45 bis unter 65 Jahre	26,3	26,6	27,3	26,7	26,4	26,1
65 und älter	13,8	17,3	19,2	19,1	19,1	19,1
<b>Insgesamt*</b>	<b>100</b>	<b>100</b>	<b>100</b>	<b>100</b>	<b>100</b>	<b>100</b>

\* Werte weichen in der Summe aufgrund von Rundungen teilweise ab

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

© BBU

### **Bevölkerungsprognose für Berlin 2018 bis 2030 untermauert anhaltend positiven Bevölkerungstrend**

Der anhaltend positive Bevölkerungstrend in Berlin spiegelt sich auch in der aktuellen Bevölkerungsprognose für den Zeitraum 2018 bis 2030 wider.<sup>3</sup>

Die Prognose erwartet in der mittleren Variante auf Basis des Einwohnerbestandes zum 31.12.2018 eine Zunahme der Einwohner Berlins um rund 177.000 Personen auf 3,925 Millionen (+4,7 %), wobei rund 80 Prozent des Wachstums bis 2025 erfolgen soll. Die mittlere Variante bildet die künftige Entwicklung mit höherer Wahrscheinlichkeit ab als die obere und untere Variante<sup>4</sup>, weshalb die folgenden Prognoseergebnisse auf Basis der mittleren Variante dargestellt werden.

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 177.300 Personen gerechnet, die vor allem aus dem Ausland (197.000 Personen) aber auch aus den alten Bundesländern (130.000 Personen) kommen. Das sind im Schnitt rund 14.800 Personen pro Jahr. Die Annahmen zur natürlichen Bevölkerungsentwicklung (Saldo von Geburten und Sterbefällen) gehen dagegen langfristig für den gesamten Prognosezeitraum von einem leichten Geburtendefizit in Höhe von etwa 500 Personen aus.

Ein deutlicher Wanderungsverlust wird nur aus den Stadt-Umland-Wanderungen prognostiziert. Danach wird Berlin bis 2030 insgesamt 143.700 Einwohner an das Berliner Umland verlieren. Im Zusammenhang mit der steigenden wohnungsmarktbezogenen Abwanderung in die Brandenburger Städte außerhalb des Umlands wird zudem auch gegenüber den neuen Bundesländern (ohne Umland) ein wenn auch geringer Wanderungsverlust von gut 4.000 Einwohnern angenommen.

### **Bezirk Pankow mit höchstem Einwohnerzuwachs bis 2030**

Der Prognose zufolge können bis 2030 alle Bezirke mit einem Einwohnerzuwachs rechnen. Der Bezirk Pankow wird dabei mit einem Plus von 11,0 Prozent den höchsten Einwohnerzuwachs aufweisen.

Mit einigem Abstand folgt Treptow-Köpenick (+9,2 %). Auch für Lichtenberg (+7,8 %) und Marzahn-Hellersdorf (+7,1 %)

wird ein weit überdurchschnittliches Wachstum erwartet, während Spandau (+5,7 %) nur leicht über dem gesamtstädtischen Durchschnitt von 4,7 Prozent liegt.

Deutlich unterdurchschnittlich wird die Einwohnerentwicklung dagegen voraussichtlich in Charlottenburg-Wilmersdorf, Steglitz-Zehlendorf, Tempelhof-Schöneberg und Neukölln verlaufen. Hier beträgt der erwartete Einwohnerzuwachs lediglich zwischen 0,3 und 1,1 Prozent.

### **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 Jahren der Prognose 2018 bis 2030<sup>5</sup> zufolge um 11,2 Prozent auf dann 795.000 Personen zunehmen. Besonders stark steigen soll dabei die Zahl der Einwohner über 80 Jahre, und zwar von rund 203.000 auf 236.000. Das entspricht einer Zunahme von rund 16 Prozent. Der Anteil der Personen in dieser Altersgruppe an der Gesamtbevölkerung beträgt dann 6,7 Prozent.

Demgegenüber wird auch bei der Zahl der Kinder und Jugendlichen unter 18 Jahren ein starker Anstieg erwartet, und zwar von etwa 78.000 Personen. Dadurch wird sich ihr Anteil an der Gesamtbevölkerung von 15,9 auf 17,2 Prozent erhöhen.

Die Gruppe der Personen im erwerbsfähigen Alter zwischen 18 bis unter 65 Jahren wird dagegen voraussichtlich nur geringfügig um rund 17.000 Personen ansteigen. Dennoch wird ihr Anteil an der Gesamtbevölkerung bei einer insgesamt zunehmenden Einwohnerzahl von derzeit 65,0 Prozent auf 62,5 Prozent bis 2030 sinken.

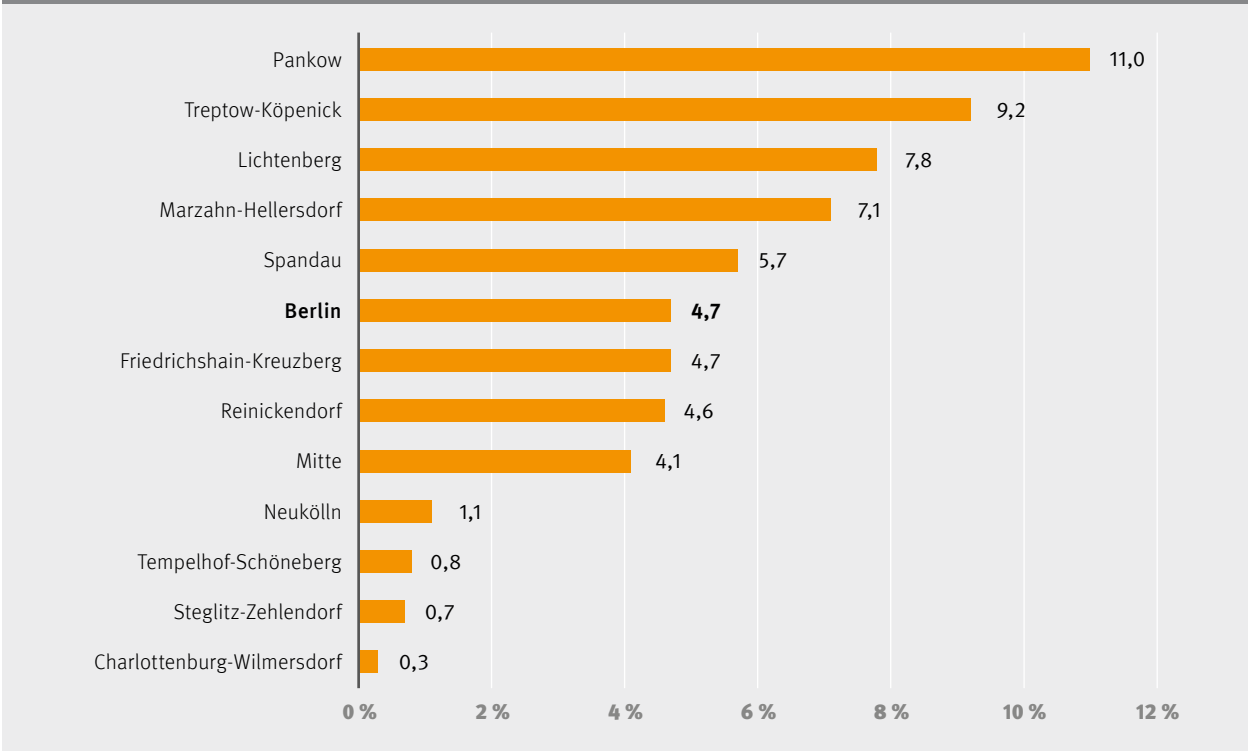
### **Differierende Altersstrukturen in den Berliner Bezirken im Jahr 2030**

Der Bezirk Marzahn-Hellersdorf wird der Prognose zufolge am stärksten vom Anstieg der älteren Bevölkerung über 65 Jahre betroffen sein. Bis 2030 wird die Zahl der Personen in dieser Altersgruppe dort um rund 16.400 Einwohner zunehmen, wodurch sich der Anteil an der Gesamtbevölkerung von 20 Prozent im Jahr 2018 auf 24 Prozent im Jahr 2030 erhöhen wird.

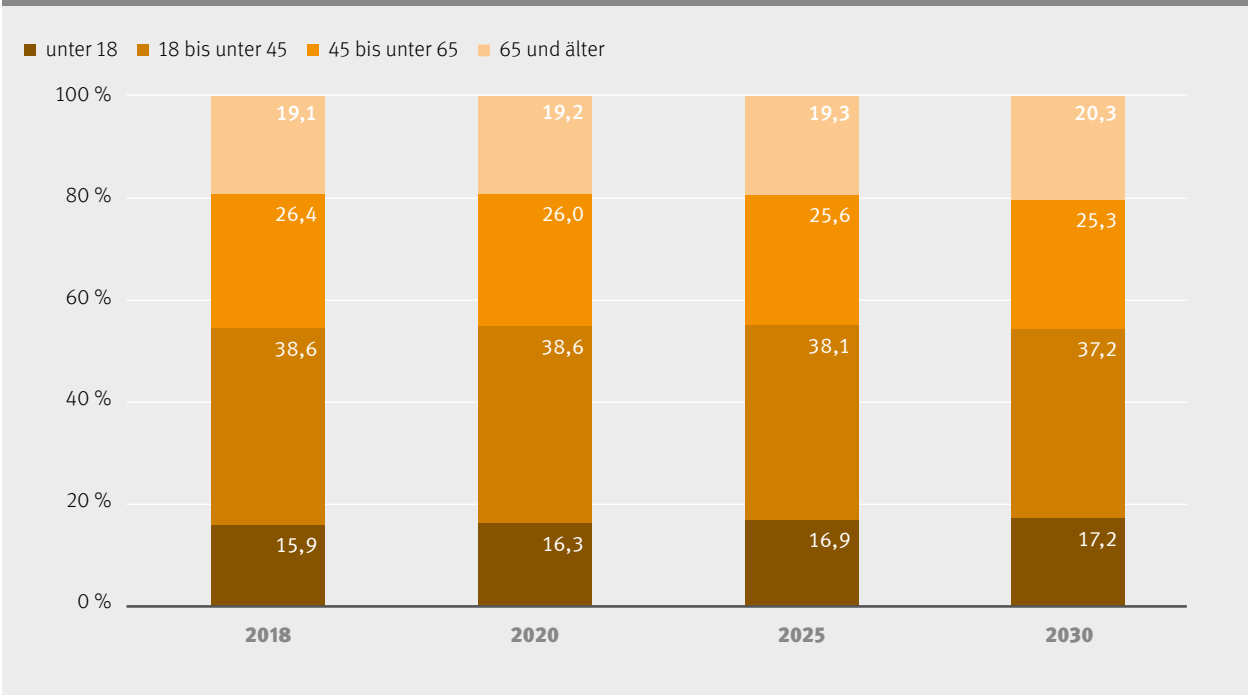
<sup>3,4,5</sup> Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen in Zusammenarbeit mit dem Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, Bevölkerungsprognose für Berlin und die Bezirke 2018-2030, Berlin, Dezember 2019



**VERÄNDERUNG DER EINWOHNERZAHL DER BERLINER BEZIRKE**  
 Prognose mittlere Variante in %, 2018 bis 2030



**VERÄNDERUNG ANTEIL EINWOHNER**  
 nach Altersgruppen, Prognose mittlere Variante, 2018 bis 2030



EINWOHNERENTWICKLUNG NACH ALTERSGRUPPEN IN BERLIN 2018 BIS 2030						
mittlere Variante, in Tsd. Personen						
Altersgruppe	Basisjahr	Prognosejahre			Veränderung 2018-2030	
	2018	2020	2025	2030	absolut	in %
0 bis unter 18 Jahren	597	618	658	675	78	13,1%
18 bis unter 65 Jahre	2.436	2.450	2.480	2.453	17	0,7%
65 Jahre und älter	715	727	751	795	80	11,2%
<b>gesamt</b>	<b>3.748</b>	<b>3.795</b>	<b>3.888</b>	<b>3.925</b>	<b>177</b>	<b>4,7%</b>

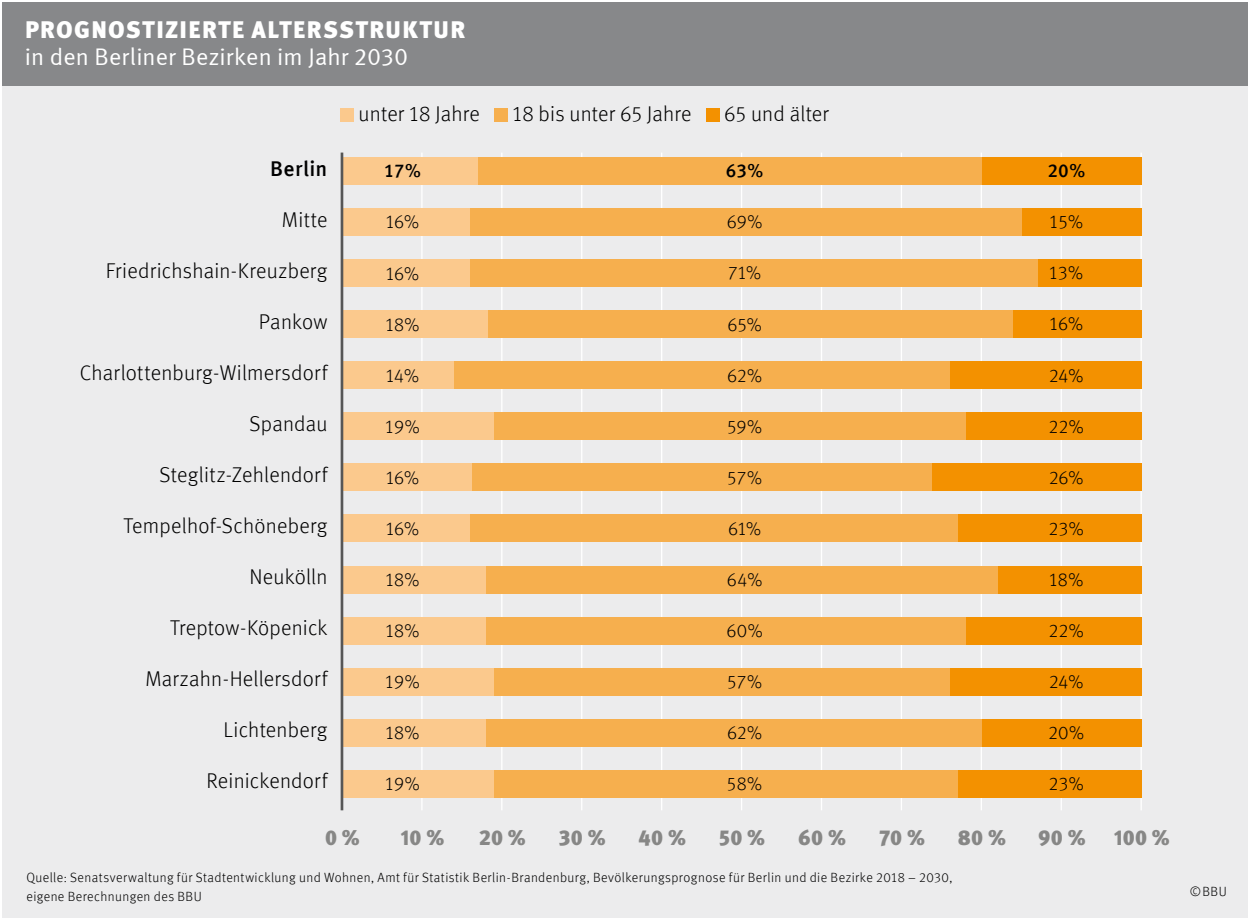
Quelle: Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen, Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, Bevölkerungsprognose für Berlin und die Bezirke 2018 – 2030, eigene Berechnungen des BBU

Zu den Bezirken mit den höchsten Anteilen an Senioren über 65 Jahre werden im Jahr 2030 außerdem Steglitz-Zehlendorf (26 %) und Charlottenburg-Wilmersdorf (24 %) zählen. Die niedrigsten Anteile werden für Friedrichshain-Kreuzberg (13 %) und Mitte (15 %) prognostiziert.

Eine weniger große Schwankung wird bei der Altersgruppe der Kinder und Jugendlichen unter 18 Jahren erwartet. In Charlottenburg-Wilmersdorf wird der Anteil mit 14 Prozent an der Gesamtbevölkerung der Prognose zufolge am

kleinsten sein, in den Randbezirken Spandau, Reinickendorf und Marzahn-Hellersdorf mit jeweils 19 Prozent am höchsten.

Auf Grundlage des veränderten Altersaufbaus der Bevölkerung wird prognostiziert, dass sich das Durchschnittsalter in Berlin aufgrund der anhaltenden Zuwanderung von tendenziell jüngeren Personen nur leicht von 42,7 Jahren in 2018 auf 42,9 Jahre im Jahr 2030 erhöhen wird.



## Haushaltsentwicklung

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 ab 2016 mit den Vorjahren eingeschränkt.<sup>6</sup>

Durch die anhaltend positive Bevölkerungsentwicklung, aber auch durch die Verkleinerung der Haushalte, stiegen die Haushaltszahlen in Berlin in den Jahren 2016 bis 2018 dynamisch an. Parallel zur nachlassenden Dynamik bei der Bevölkerungsentwicklung hat sich das Wachstum der Zahl der Privathaushalte im Jahr 2019 deutlich verlangsamt.

### Entwicklung der Berliner Privathaushalte verliert 2019 deutlich an Dynamik

Im Jahr 2019 zählte Berlin insgesamt 2.033.700 Privathaushalte. Gegenüber dem Vorjahr blieb die Zahl der Haushalte mit einem Anstieg von lediglich 7.400 relativ stabil. Die Zahl der Haushalte wuchs mit einem Plus von 0,4 Prozent damit deutlich langsamer als noch in den Vorjahren (+1,2 % im Jahr 2018; +2,0 % im Jahr 2017). Im Gegensatz zu den Vorjahren stagnierte auch erstmals die Zahl der Einpersonenhaushalte im Jahr 2019 weitgehend (+3.400 Haushalte). Die Single-

Haushalte haben mit 52,9 Prozent jedoch nach wie vor den weitaus höchsten Anteil an allen Haushalten.

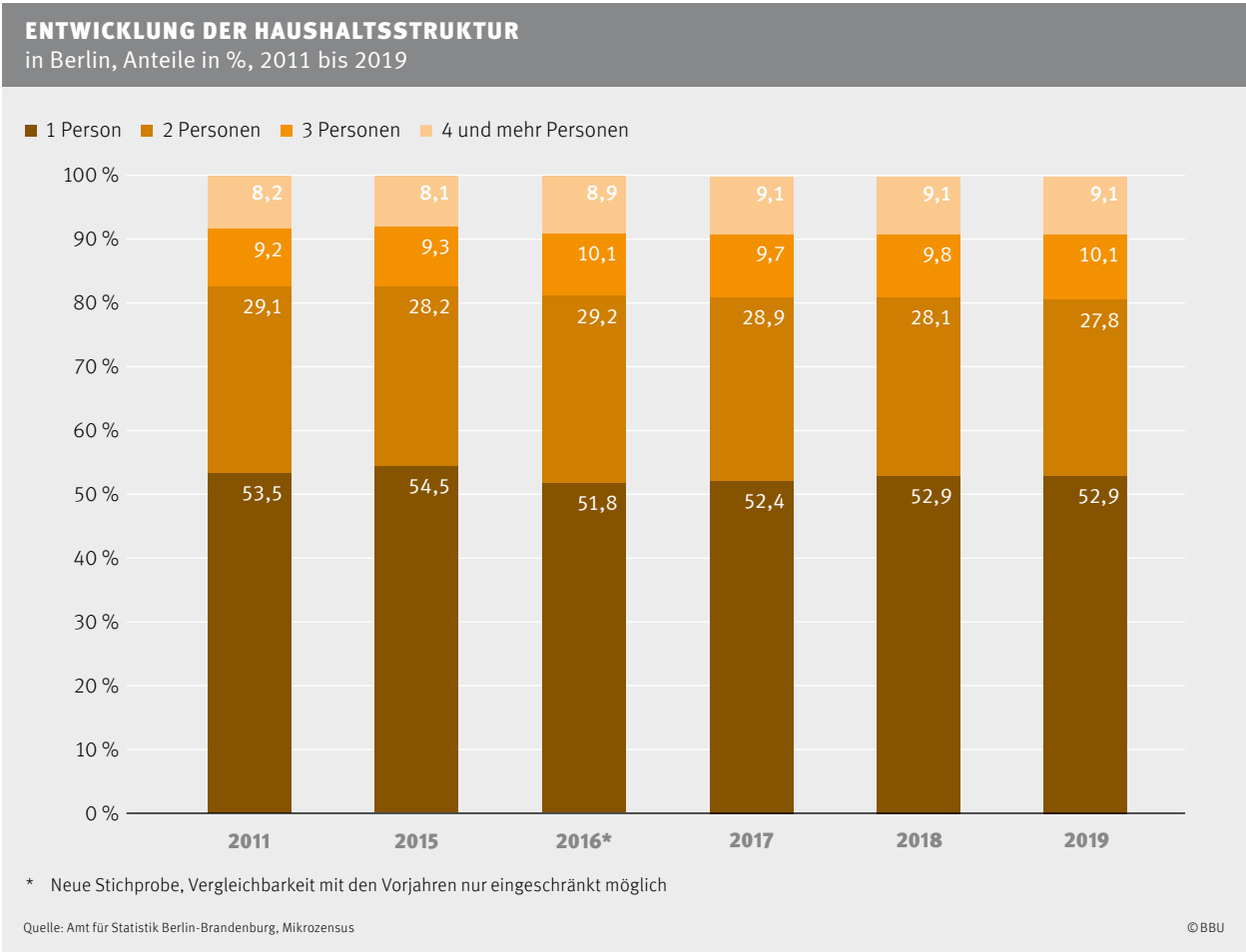
Bei den Zweipersonenhaushalten, die die zweitgrößte Gruppe repräsentieren, verringerte sich sowohl die Zahl als auch der Anteil an den Privathaushalten gegenüber dem Vorjahr zum zweiten Mal in Folge auf zuletzt 27,8 Prozent.

Mit einem Anteil von über 80 Prozent wird die Haushaltsstruktur in Berlin durch kleinere Haushalte mit ein oder zwei Personen geprägt. Lediglich 19,3 Prozent aller Haushalte bestehen aus mindestens drei Personen, wobei 10,1 Prozent auf Dreipersonenhaushalte entfallen. Insbesondere die Zahl der Haushalte mit drei Personen, aber auch größere Haushalte mit vier und mehr Personen nahm im Jahr 2019 leicht zu. Allerdings stellen die großen Haushalte mit vier und mehr Personen mit einem Anteil von zuletzt 9,1 Prozent an allen Haushalten die kleinsten Gruppen dar.

Die leichte Zunahme von größeren Haushalten mit drei und mehr Personen bei einer gleichzeitigen Abnahme von kleinen Haushalten mit bis zu zwei Personen ist vermutlich auch auf die vorhandenen Verknappungen auf dem Wohnungsmarkt zurückzuführen.

ENTWICKLUNG DER PRIVATHAUSHALTE NACH HAUSHALTSGRÖSSEN in Berlin, 2011 bis 2019					
Haushaltsgröße	Anzahl (in 1.000 Haushalten)				
	2011	2015	2016**	2018	2019
<b>Privathaushalte insgesamt</b>	<b>1.877,8</b>	<b>1.998,3</b>	<b>1.964,3</b>	<b>2.026,3</b>	<b>2.033,7</b>
<b>Einpersonenhaushalte</b>	<b>1.004,3</b>	<b>1.089,3</b>	<b>1.016,5</b>	<b>1.072,4</b>	<b>1.075,8</b>
<b>Mehrpersonenhaushalte</b>	<b>873,4</b>	<b>909,0</b>	<b>947,7</b>	<b>953,8</b>	<b>957,8</b>
mit 2 Personen	546,6	562,8	574,5	569,6	566,0
mit 3 Personen	173,5	185,0	197,8	199,2	205,9
mit 4 Personen	112,8	112,0	125,1	135,6	136,4
mit 5 und mehr Personen	40,6	49,2	50,4	49,4	49,6
<b>Durchschnittliche Haushaltsgröße*</b>	<b>1,80</b>	<b>1,75</b>	<b>1,80</b>	<b>1,79</b>	<b>1,80</b>
* Anzahl Personen, ** Neue Stichprobe, Vergleichbarkeit mit den Vorjahren nur eingeschränkt möglich					
Quelle: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, Mikrozensus					© BBU

<sup>6</sup> Statistisches Bundesamt, Hinweise zu methodischen Effekten in den Zeitreihen zur Haushalte- und Familienstatistik auf Basis des Mikrozensus, 2017



**Sieben Bezirke mit überdurchschnittlich starkem Zuwachs an Haushalten**

Entsprechend den Einwohnerzahlen weicht die Anzahl der privaten Haushalte in den zwölf Berliner Bezirken deutlich voneinander ab. Mitte und Pankow standen im Jahr 2019 mit knapp 228.000 Haushalten weiterhin an der Spitze, während Spandau mit rund 122.000 die wenigsten Haushalte hatte.

Der Zuwachs an Haushalten verlief in den einzelnen Bezirken auch 2019 unterschiedlich dynamisch. Die Hälfte aller Bezirke hatte einen überdurchschnittlich starken Anstieg an Haushalten zu verzeichnen. Den weitaus stärksten Anstieg (+3,2 %) hatte Marzahn-Hellersdorf mit einem Plus von gut 4.000 Haushalten gegenüber dem Vorjahr. Noch im Jahr 2018 hatte dieser Bezirk den stärksten Rückgang bei der Zahl der Haushalte zu verbuchen (-3,7 %). Mit einigem Abstand folgten Treptow-Köpenick (+1,4) sowie Charlottenburg-Wilmersdorf (+ 1,1 %) und Neukölln (+ 1,0 %). Einen überdurchschnittlich hohen Zuwachs im Vergleich zum Vorjahr hatten außerdem Friedrichshain-Kreuzberg und Spandau (jeweils +0,9 %)

Dagegen gingen in fünf Bezirken die Haushaltszahlen 2019 zurück. Reinickendorf verlor innerhalb eines Jahres rund 1.700 Haushalte (- 1,3 %). Auch Lichtenberg (- 1,1 %), Tempelhof-Schöneberg (-0,7 %), Steglitz-Zehlendorf und in geringem Maße auch Mitte hatten 2019 weniger Haushalte als noch im Vorjahr. Mit Ausnahme von Reinickendorf hatten diese Bezirke allerdings in den Vorjahren noch deutliche Zuwächse bei der Zahl der Privathaushalte.

Auch die durchschnittliche Haushaltsgröße schwankte zwischen den Bezirken. Im Jahr 2019 lag die durchschnittliche Haushaltsgröße in der Stadt nur geringfügig höher als im Vorjahr bei 1,80 Personen (2018: 1,79 Personen). Kleinere Haushalte als der stadtweite Durchschnitt waren vor allem in Mitte, Charlottenburg-Wilmersdorf, Friedrichshain-Kreuzberg und Lichtenberg mit durchschnittlich jeweils 1,7 Personen pro Haushalt anzutreffen. Die größten Haushalte hatten Reinickendorf (2,0 Personen pro Haushalt) sowie Spandau, Marzahn-Hellersdorf und Steglitz-Zehlendorf (jeweils 1,9 Personen pro Haushalt).

**ENTWICKLUNG DER PRIVATHAUSHALTE**

in Berlin nach Bezirken, 2011 bis 2019

Anzahl Haushalte (in 1.000)

Bezirk	2011	2015	2016*	2018	2019	Differenz 2019 zu 2018 in %
Charlottenburg-Wilmersdorf	175,1	186,4	182,5	191,8	194,0	1,1%
Friedrichshain-Kreuzberg	153,8	164,4	164,7	165,4	166,9	0,9%
Lichtenberg	144,7	160,6	159,5	162,4	160,7	-1,1%
Marzahn-Hellersdorf	129,3	134,7	132,8	131,2	135,4	3,2%
Mitte	191,4	203,8	212,3	227,8	227,5	-0,1%
Neukölln	164,4	169,4	169,8	174,1	175,8	1,0%
Pankow	214,7	234,6	214,9	227,0	227,7	0,3%
Reinickendorf	124,1	133,4	133,0	133,0	131,4	-1,3%
Spandau	119,6	131,1	124,4	121,1	122,1	0,9%
Steglitz-Zehlendorf	147,6	159,0	152,0	157,0	156,2	-0,5%
Tempelhof-Schöneberg	179,6	182,5	183,5	192,8	191,6	-0,7%
Treptow-Köpenick	133,4	138,3	134,6	142,6	144,6	1,4%
<b>Berlin</b>	<b>1.877,8</b>	<b>1.998,3</b>	<b>1.964,3</b>	<b>2.026,3</b>	<b>2.033,7</b>	<b>0,4%</b>

\* Neue Stichprobe, Vergleichbarkeit mit dem Vorjahre nur eingeschränkt möglich

Quelle: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, Mikrozensus

©BBU

**PRIVATHAUSHALTE NACH HAUSHALTSGRÖSSEN**

in Berlin nach Bezirken, 2019

Anzahl Haushalte (in 1.000)

Bezirk	insgesamt	Ei-nperso-nen-haushalte	Mehrpersonenhaushalte			Ø Haushalts-größe*
			2 Pers.	3 Pers.	mind. 4 Pers.	
Charlottenburg-Wilmersdorf	194,0	111,2	51,4	18,7	12,7	1,7
Friedrichshain-Kreuzberg	166,9	102,2	36,3	14,7	13,7	1,7
Lichtenberg	160,7	85,8	46,1	16,8	12,0	1,7
Marzahn-Hellersdorf	135,4	61,3	44,0	16,1	14,0	1,9
Mitte	227,5	139,6	50,7	19,7	17,5	1,7
Neukölln	175,8	98,8	43,6	13,0	20,4	1,8
Pankow	227,7	121,0	65,1	22,6	19,0	1,8
Reinickendorf	131,4	59,0	42,2	14,6	15,6	2,0
Spandau	122,1	55,0	38,4	14,7	14,0	1,9
Steglitz-Zehlendorf	156,2	73,4	49,8	16,3	16,7	1,9
Tempelhof-Schöneberg	191,6	99,2	54,6	20,4	17,4	1,8
Treptow-Köpenick	144,6	69,3	43,9	18,3	13,1	1,8
<b>Berlin</b>	<b>2.033,7</b>	<b>1.075,8</b>	<b>566,0</b>	<b>205,9</b>	<b>185,9</b>	<b>1,8</b>

\* Anzahl Personen

Quelle: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, Mikrozensus

©BBU

### Innerstädtische Bezirke bei den Single-Haushalten besonders beliebt

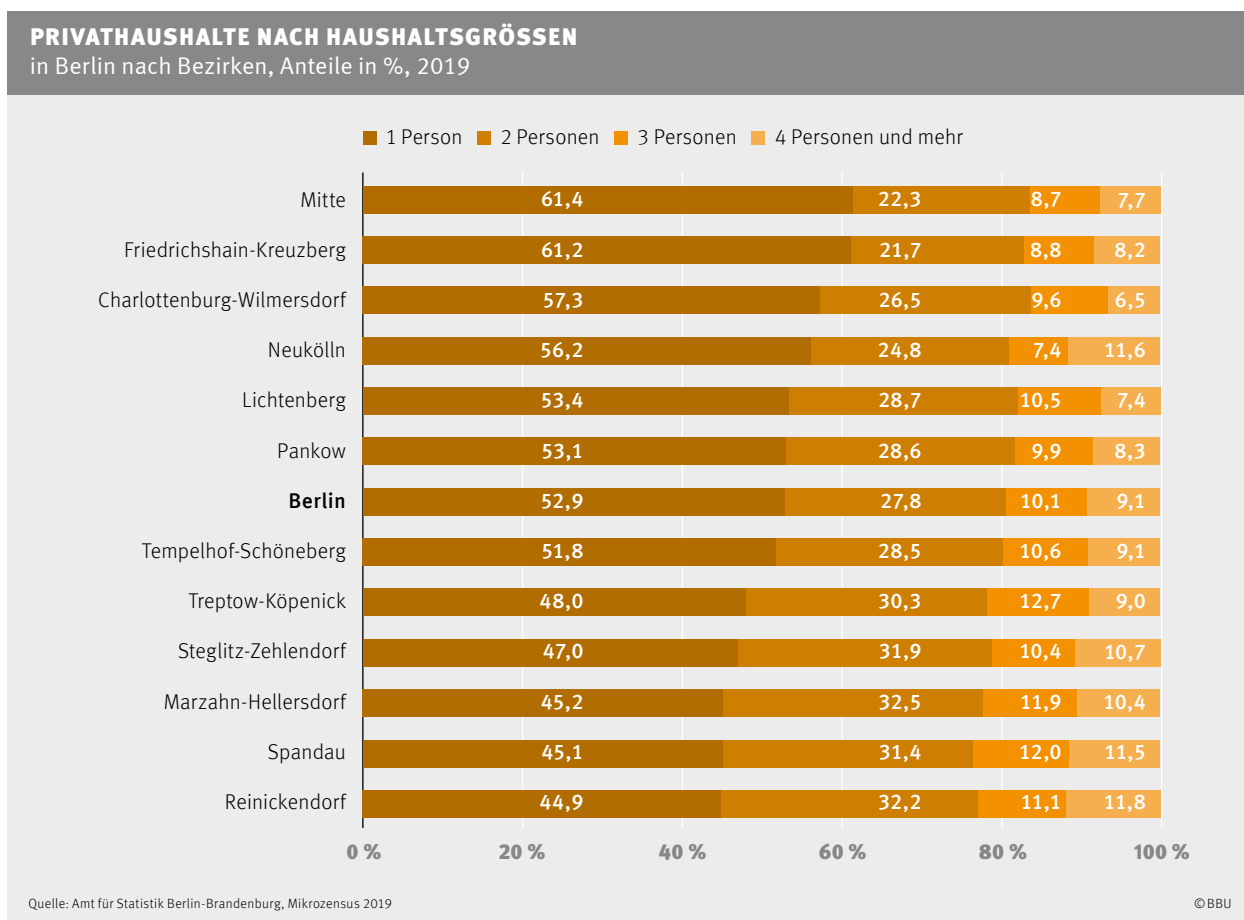
Die Haushaltsstrukturen in den einzelnen Berliner Bezirken weisen darauf hin, dass Familienhaushalte tendenziell etwas häufiger am Stadtrand leben, während die Innenstadt vor allem bei den kleineren Haushalten beliebt ist. So hatten auch 2019 Mitte (61,4 %) und Friedrichshain-Kreuzberg (61,2 %) einen weit überdurchschnittlich hohen Anteil an Einpersonenhaushalten. In diesen beiden Bezirken ist auch das Durchschnittsalter von allen Bezirken weitaus am niedrigsten. Zweipersonenhaushalte sind dagegen verstärkt in Marzahn-Hellersdorf (32,5 %) und Reinickendorf (32,2 %), aber auch in Steglitz-Zehlendorf, Spandau und Treptow-Köpenick mit einem Anteil von jeweils über 30 Prozent vertreten.

Charlottenburg-Wilmersdorf und Mitte sowie Friedrichshain-Kreuzberg hatten 2019 mit jeweils mindestens 83 Prozent die höchsten Anteile an kleineren Ein- und Zweipersonenhaushalten von allen Berliner Bezirken. Familienhaushalte

mit drei und mehr Personen fanden sich dagegen verstärkt in den Außenbezirken. An erster Stelle stand hier Spandau mit einem Anteil von 23,5 Prozent, gefolgt von Reinickendorf (22,9 %) und Marzahn-Hellersdorf (22,3 %). Berlinweit betrug der Anteil 19,3 Prozent.

Die größten Haushalte mit vier und mehr Personen waren 2019 vor allem in Reinickendorf, Neukölln und Spandau mit jeweils knapp zwölf Prozent anzutreffen. Den geringsten Anteil an diesen großen Haushalten hatte Charlottenburg-Wilmersdorf mit 6,5 Prozent.

Die Entwicklung der Privathaushalte in Berlin wird in den kommenden Jahren vor allem vom Wachstum der Bevölkerung geprägt, während sich der noch in den Vorjahren vorherrschende Trend zur Verkleinerung der Haushalte abgeschwächt hat. Aufgrund des zu erwartenden weiteren Bevölkerungsanstiegs ist auch in den kommenden Jahren mit einem entsprechenden Zuwachs bei den Privathaushalten zu rechnen, verbunden mit einer zusätzlichen Nachfrage nach Wohnraum.



## Wanderungen

**Zuzugsgewinne aus dem Ausland dominieren trotz nachlassender Dynamik weiterhin das Wanderungsgeschehen in Berlin**

Das Bevölkerungswachstum in Berlin wird, trotz nachlassender Dynamik, vor allem durch Zuwanderungen geprägt. Durch den seit dem Jahr 2005 anhaltend positiven Wanderungssaldo wuchs Berlin allein seit 2011 um rund 343.500 Einwohner. Maßgeblich waren vor allem die hohen 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 die damit verbundenen Korrekturmeldungen kam es zu deutlichen Verschiebungen in der Wanderungsbilanz, wodurch eine Vergleichbarkeit mit den Jahren davor nicht möglich ist.<sup>7</sup>

Der Wanderungssaldo mit dem Ausland (Differenz zwischen Zu- und Fortzügen) lag im Jahr 2019 bei rund 30.100 Personen. Der deutliche Rückgang gegenüber dem Vorjahr um knapp 7.800 Personen (-20,5 %) ist allein auf den Anstieg der Fortzüge in das Ausland zurückzuführen. Während 2019 knapp 9.800 Personen mehr in das Ausland zogen als noch im Vorjahr, blieb die Zahl der Zuzüge aus dem Ausland mit einem Plus von knapp 2.000 Personen relativ stabil.

In der Summe betrug der Wanderungsgewinn mit dem Ausland seit 2010 knapp 317.000 Personen. Die allein seit 2015 rund 196.000 registrierten Zuzugsgewinne aus dem Ausland kamen größtenteils aus Europa (93.448 Personen), speziell aus EU-Ländern (66.924 Personen), wovon knapp zwei Drittel aus Bulgarien, Rumänien, Italien, dem Vereinigten Königreich und Polen zugewandert sind. Die zweitstärkste

<b>WANDERUNGEN</b> innerhalb Berlins und über die Landesgrenzen, 2010 bis 2019							
Anzahl Personen		2010	2012	2015	2016**	2018	2019
<b>Binnenwanderungen innerhalb Berlins*</b>		<b>319.251</b>	<b>301.450</b>	<b>275.649</b>	<b>313.603</b>	<b>285.269</b>	<b>280.600</b>
<b>Außenwanderung – Zuzug über die Landesgrenze</b>		<b>147.769</b>	<b>164.577</b>	<b>182.778</b>	<b>215.588</b>	<b>180.105</b>	<b>184.744</b>
davon:	aus dem Ausland	59.611	77.104	108.195	127.457	108.632	110.619
	aus den alten Bundesländern	48.811	50.286	44.027	52.906	43.738	45.494
	aus den neuen Bundesländern	39.347	37.187	30.556	35.225	27.735	28.631
	davon: aus dem Land Brandenburg	24.115	22.851	18.441	21.109	16.945	17.805
<b>Außenwanderung – Fortzug über die Landesgrenze</b>		<b>130.951</b>	<b>123.253</b>	<b>141.693</b>	<b>161.440</b>	<b>150.670</b>	<b>161.513</b>
davon:	in das Ausland	60.783	47.914	62.482	81.200	70.761	80.515
	in die alten Bundesländer	35.115	38.047	37.424	36.895	36.295	35.523
	in die neuen Bundesländer	35.053	37.292	41.787	43.345	43.614	45.475
	davon: in das Land Brandenburg	25.853	26.903	30.830	32.509	32.890	34.465
<b>Saldo Zu- und Fortzüge über die Landesgrenze Berlins</b>		<b>16.818</b>	<b>41.324</b>	<b>41.085</b>	<b>54.148</b>	<b>29.435</b>	<b>23.231</b>
davon:	mit dem Ausland	-1.172	29.190	45.713	46.257	37.871	30.104
	mit den alten Bundesländern	13.696	12.239	6.603	16.011	7.443	9.971
	mit den neuen Bundesländern	4.294	-105	-11.231	-8.120	-15.879	-16.844
	davon: mit dem Berliner Umland	-4.118	-5.505	-10.570	-9.883	-12.220	-12.687
	mit dem weiteren Metropolitanraum	2.380	1.453	-1.819	-1.517	-3.725	-3.973
* auf Basis des Einwohnermelderegisters, 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.							
Quelle: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, Wanderungsstatistik							
©BBU							

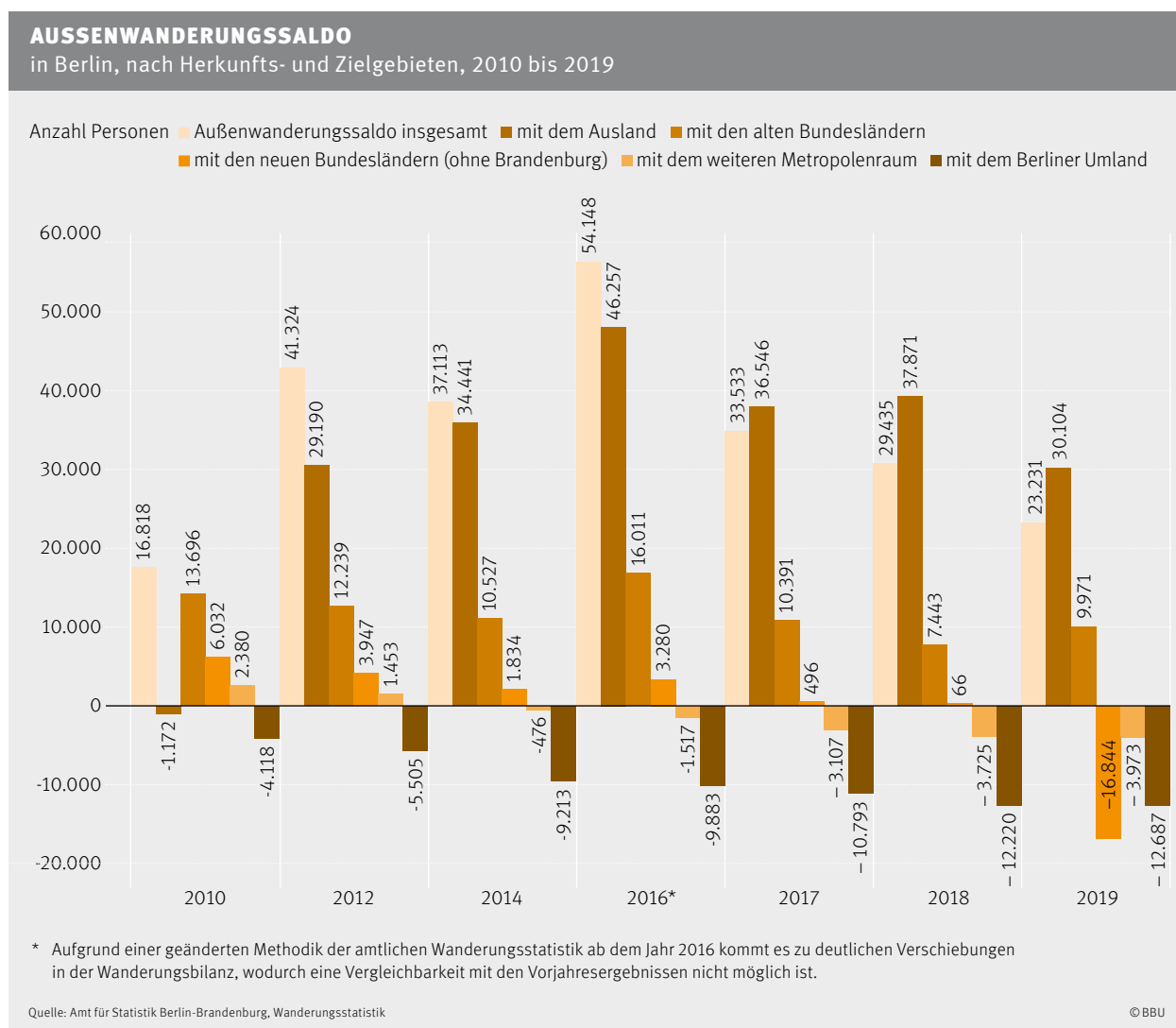
<sup>7</sup> Vgl. Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, Metadaten Wanderungsstatistik, Berichtsjahr ab 2016, September 2017

Gruppe der Zuwanderungsgewinne kam aus Asien (89.021 Personen), hier insbesondere aus Syrien (29.320 Personen), Indien (8.574 Personen), Afghanistan (8.144 Personen) und dem Irak (6.918 Personen). Außerdem gewann Berlin von 2015 bis 2019 insgesamt rund 23.300 Einwohner aus Amerika, davon etwa ein Drittel aus den Vereinigten Staaten, hinzu. Die größte Zahl der rund 10.850 Zuzugsgewinne aus Afrika ist auf Ägypten zurückzuführen (3.287 Personen). Australien und Ozeanien spielen beim Wanderungsgeschehen mit einem Zuzugsgewinn von rund 2.400 Personen seit 2015 nur eine untergeordnete Rolle.

Angesichts des im Jahr 2019 rückläufigen Außenwanderungssaldos mit dem Ausland sank der Wanderungsgewinn Berlins selbst unter Einbeziehung des zunehmend positiven Wanderungssaldos mit den alten Bundesländern um rund 6.200 auf 23.231 Personen. Das ist der niedrigste Wanderungsgewinn seit dem Jahr 2010.

In den Austauschbeziehungen mit den alten und neuen Bundesländern zeigte sich in den vergangenen Jahren eine gegenläufige Entwicklung: Während Berlin im Betrachtungszeitraum 2010 bis 2019 rund 111.000 Einwohner aus den alten Bundesländern dazugewann, verlor die Stadt rund 70.000 Einwohner an die neuen Bundesländer. Dieser negative Wanderungssaldo mit den neuen Bundesländern ist allein auf den Fortzugsüberschuss von rund 94.800 Personen in das Land Brandenburg zurückzuführen. Dabei stiegen die bereits seit dem Jahr 2012 zu verzeichnenden Einwohnerverluste an die neuen Bundesländer, und hier speziell an das Land Brandenburg, tendenziell immer weiter an.

Die Zuzüge sowohl aus den alten als auch aus den neuen Bundesländern nahmen im Jahr 2019 im Gegensatz zu den beiden Vorjahren wieder leicht zu. Die Fortzüge in die alten Bundesländer bewegten sich seit 2010 dagegen auf einem insgesamt relativ stabilen Niveau mit einer leicht abnehmenden Tendenz





seit dem Jahr 2013. Dadurch zeigte der Wanderungssaldo Berlins mit den alten Bundesländern mit einem Zuzugsge-  
winn von knapp 10.000 Personen im Jahr 2019 erstmals seit  
2016 wieder einen Aufwärtstrend. Gleichzeitig haben die  
Fortzüge in die neuen Bundesländer in den vergangenen  
zehn Jahren tendenziell zugenommen. So sind im Jahr 2019  
rund 10.000 Berliner mehr in die neuen Bundesländer gezo-  
gen als noch im Jahr 2010. In der Folge summierten sich die  
Wanderungsverluste im Jahr 2019 an die neuen Bundesländer  
(-16.844 Personen) auf den höchsten Stand seit 2010.

Die Wanderungsverluste Berlins an die neuen Bundesländer  
werden stark durch die Fortzüge in das Land Brandenburg  
dominiert. Die Wanderungsbilanz Berlins mit dem Land Bran-  
denburg ist im gesamten Betrachtungszeitraum seit 2010  
durchweg negativ. Dabei verliert Berlin Einwohner speziell an  
das Umland, aber zunehmend auch an den weiteren Metro-  
polenraum. Im Jahr 2019 konzentrierten sich rund 75 Prozent  
(2018: 77 %; 2016: 87 %) der Wanderungsverluste Berlins an  
das Land Brandenburg auf Gemeinden des Berliner Umlands.  
An der Spitze der Fortzugsüberschüsse standen Gemeinden  
im Landkreis Oberhavel (15,0 %), gefolgt von den Landkrei-  
sen Barnim (14,6 %), Märkisch-Oderland (13,1 %), Dahme-  
Spreewald (12,8 %), Teltow-Fläming (10,2 %) und Havelland  
(9,7 %). Auf Potsdam entfielen 2019 sechs Prozent der Wan-  
derungsverluste (1.005 Personen; 2018: 1.300 Personen).

Bemerkenswerterweise haben sich die Einwohnerverluste  
Berlins an Gemeinden im weiteren Metropolitanraum im Jahr  
2017 verdoppelt. Seitdem ist eine steigende Tendenz bei die-  
sen Wanderungsverlusten zu beobachten auf zuletzt 3.973  
Personen im Jahr 2019. Im Jahr 2016 waren es nur 1.517  
Personen. Damit setzt sich der Trend fort, dass berlinferne  
Gemeinden mit einer guten Verkehrsinfrastruktur für Berliner  
zunehmend attraktiv werden.

### **Binnenwanderungen in Berlin deutlich gesunken**

Die Binnenwanderungsquote zeigt, welcher Anteil der  
Einwohner im jeweiligen Jahr innerhalb der Stadt umgezogen  
ist. Die Entwicklung der Binnenwanderungsquote in den ver-  
gangenen Jahren spiegelt die abnehmende Umzugsneigung  
in der Stadt auf dem Wohnungsmarkt wider. Ihren höchsten  
Wert nach der Wiedervereinigung erreichte die Binnenwan-  
derungsquote in Berlin im Jahr 1998 mit 13,2 Prozent. Seither  
ist die Binnenwanderungsquote im Zuge der zunehmenden  
Verknappungen auf dem Wohnungsmarkt relativ stetig ge-  
sunken: 2019 erreichte sie lediglich 7,4 Prozent (2018: 7,6 %).  
Das sind knapp 4.700 Umzüge weniger als noch im Vorjahr.

Der durch diesen Indikator angezeigte Rückgang bei der Um-  
zugsneigung spiegelt sich auch in der Fluktuationsquote bei

den Berliner Mitgliedsunternehmen des BBU wider: Der Anteil  
der durch Mieter gekündigten Wohnungen am Wohnungsbe-  
stand sank bei ihnen von knapp zehn Prozent zu Beginn des  
Jahrtausends auf zuletzt 5,0 Prozent im Jahr 2019.

Insgesamt 280.600 Berliner zogen 2019 innerhalb der  
Hauptstadt um. Die Umzugsdynamik war im Jahr 2019 damit  
deutlich niedriger als noch um die Jahrtausendwende: Im  
Jahr 2000 wechselten noch knapp 410.000 Berlinerinnen  
und Berliner ihre Wohnung innerhalb der Stadt. Das waren  
knapp die Hälfte mehr Umzüge als im Jahr 2019.

### **Innerstädtische Wanderungsverluste in benachbarte Randbezirke**

Die innerstädtischen Berliner Bezirke verlieren durch  
Binnenwanderungen relativ viele Einwohner durch Fortzüge  
in benachbarte Randbezirke.

Während der vergangenen fünf Jahre hatten insbesondere  
Mitte (Saldo aus Zu- und Fortzügen: -24.873 Personen) und  
Friedrichshain-Kreuzberg (-17.976 Personen) starke Binnen-  
wanderungsverluste über die Bezirksgrenze zu verzeichnen.  
Mitte verlor in den Jahren 2015 bis 2019 am meisten Einwohner  
an die benachbarten Bezirke Reinickendorf (Saldo aus Zu-  
und Fortzügen: -6.744 Personen) und an Pankow (Saldo aus  
Zu- und Fortzügen: -5.647 Personen), aber auch an Lichten-  
berg (-2.434 Personen) und Spandau (-2.392 Personen). Mitte  
ist wie bereits im Vorjahr auch der einzige Bezirk, der 2019  
ausnahmslos Einwohner an alle übrigen Bezirke verloren hat.

Friedrichshain-Kreuzberg wies dagegen besonders hohe  
negative Binnenwanderungssalden gegenüber den angren-  
zenden Bezirken Lichtenberg (-5.601 Personen), Treptow-Kö-  
penick (-3.810 Personen) und Neukölln (-2.309 Personen) auf.

Relativ starke Binnenwanderungsverluste von insgesamt  
14.724 Einwohnern hatte 2015 bis 2019 auch der Bezirk  
Tempelhof-Schöneberg, wovon allein 10.440 auf die Jahre  
2017 und 2018 entfielen. Tempelhof-Schöneberg hatte in  
diesen beiden Jahren den höchsten Einwohnerverlust durch  
Binnenwanderungen von allen Berliner Bezirken. In der  
Summe verlor Tempelhof-Schöneberg von 2015 bis 2019 am  
meisten Einwohner an Lichtenberg (-3.829 Personen) und an  
Steglitz-Zehlendorf (-3.765 Personen). Nach Spandau zogen  
während dieses Zeitraums insgesamt 3.615 Einwohner mehr  
als von dort zuzogen, wovon ein Großteil der Fortzüge in  
den Jahren 2017 / 2018 auf die Verlegung von Geflüchteten  
zurückzuführen sein dürfte. Aber auch Treptow-Köpenick  
(-2.560 Personen) und Marzahn-Hellersdorf (-2.116 Personen)  
waren bei den Einwohnern des Bezirks Tempelhof-Schöneberg  
als neuer Wohnort besonders beliebt.

Etwas weniger starke Binnenwanderungsverluste hatten 2015 bis 2019 Neukölln (-9.402 Personen) und Charlottenburg-Wilmersdorf (-8.522 Personen). Auch in diesen beiden Bezirken waren die negativen Wanderungssalden mit den benachbarten Außenbezirken am höchsten. Während Neukölln per Saldo die weitaus meisten Einwohner an Treptow-Köpenick (-4.846 Personen) verlor, standen bei den Fortzählern aus Charlottenburg-Wilmersdorf dagegen Steglitz-Zehlendorf (-3.582 Personen) und Spandau (-3.238 Personen) als neuer Wohnort im Vordergrund.

Die übrigen Berliner Bezirke konnten in den vergangenen fünf Jahren insbesondere aus ihren Nachbarbezirken durchweg innerstädtische Wanderungsgewinne verzeichnen. An erster Stelle stand hier Treptow-Köpenick mit einem Plus von 17.517 zugezogenen Berlinern, davon 4.846 aus Neukölln, 3.810 aus Friedrichshain-Kreuzberg und 2.560 aus Tempelhof-Schöneberg. Marzahn-Hellersdorf stand bei den Wanderungsgewinnen von 2015 bis 2019 mit einem Plus von 15.608 Einwohnern dicht hinter Treptow-Köpenick, wovon die meisten (4.300 Personen) aus dem Nachbarbezirk Lichtenberg kamen.

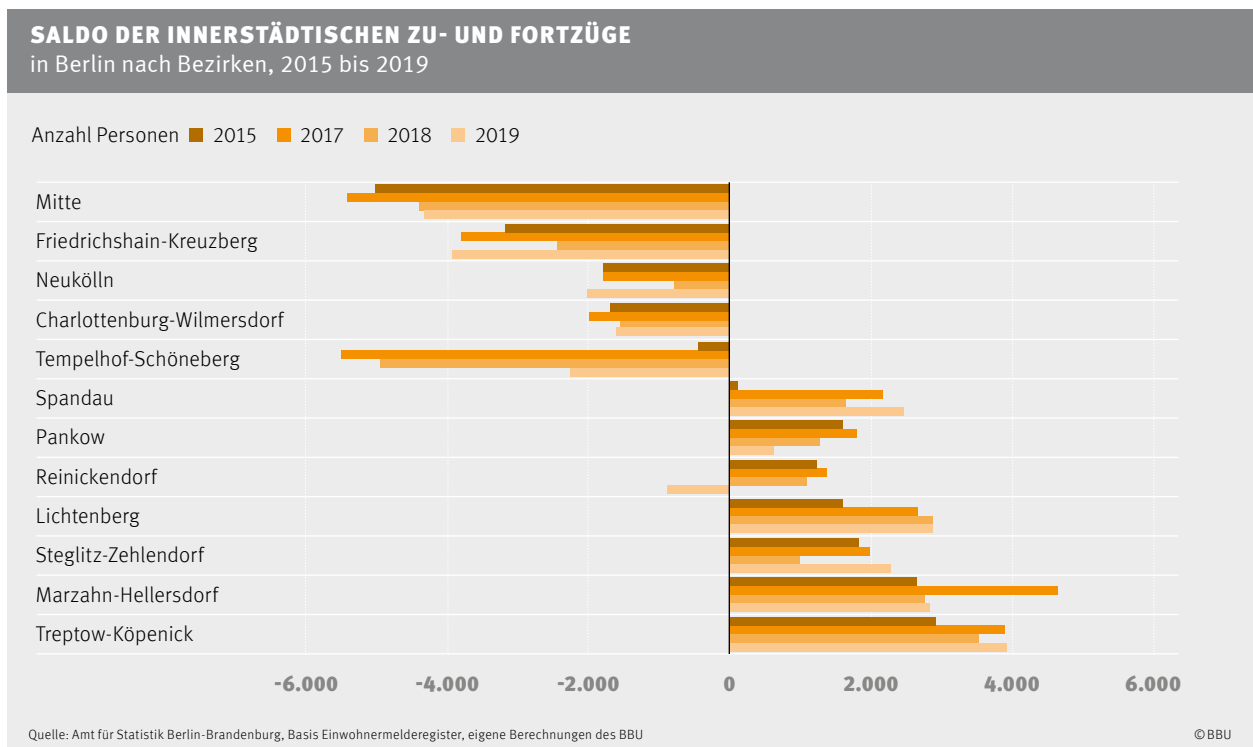
Im Ranking der Bezirke mit Binnenwanderungsgewinnen in den Jahren 2015 bis 2019 folgten Lichtenberg (+12.399 Personen, davon 5.601 aus Friedrichshain-Kreuzberg und

3.829 aus Tempelhof-Schöneberg), Steglitz-Zehlendorf (+9.656 Personen, davon 3.582 aus Charlottenburg-Wilmersdorf und 3.765 aus Tempelhof-Schöneberg), Spandau (+8.094 Personen, davon 3.615 aus Tempelhof-Schöneberg und 3.238 aus Charlottenburg-Wilmersdorf), Pankow (+7.067 Personen, davon 5.647 aus Mitte) und Reinickendorf (+5.156 Personen, davon 6.744 aus Mitte). Im Gegensatz zu den Vorjahren wies Reinickendorf im Jahr 2019 jedoch erstmals eine negative Wanderungsbilanz gegenüber den übrigen Berliner Bezirken auf.

In Friedrichshain-Kreuzberg und Neukölln haben sich 2019 die innerstädtischen Wanderungsverluste erheblich verstärkt, während diese in Tempelhof-Schöneberg um mehr als die Hälfte zurückgingen.

Gewinner der innerstädtischen Wanderungsströme waren 2019 die Bezirke Steglitz-Zehlendorf und Spandau. In beiden Bezirken nahmen die Wanderungsgewinne gegenüber dem Vorjahr deutlich zu.

In einer Gesamtbetrachtung der vergangenen fünf Jahre zeigt sich, dass die Wanderungsströme bei den innerstädtischen Umzügen weiterhin primär aus der Innenstadt in die Außenbezirke verlaufen.



**Einkommen**

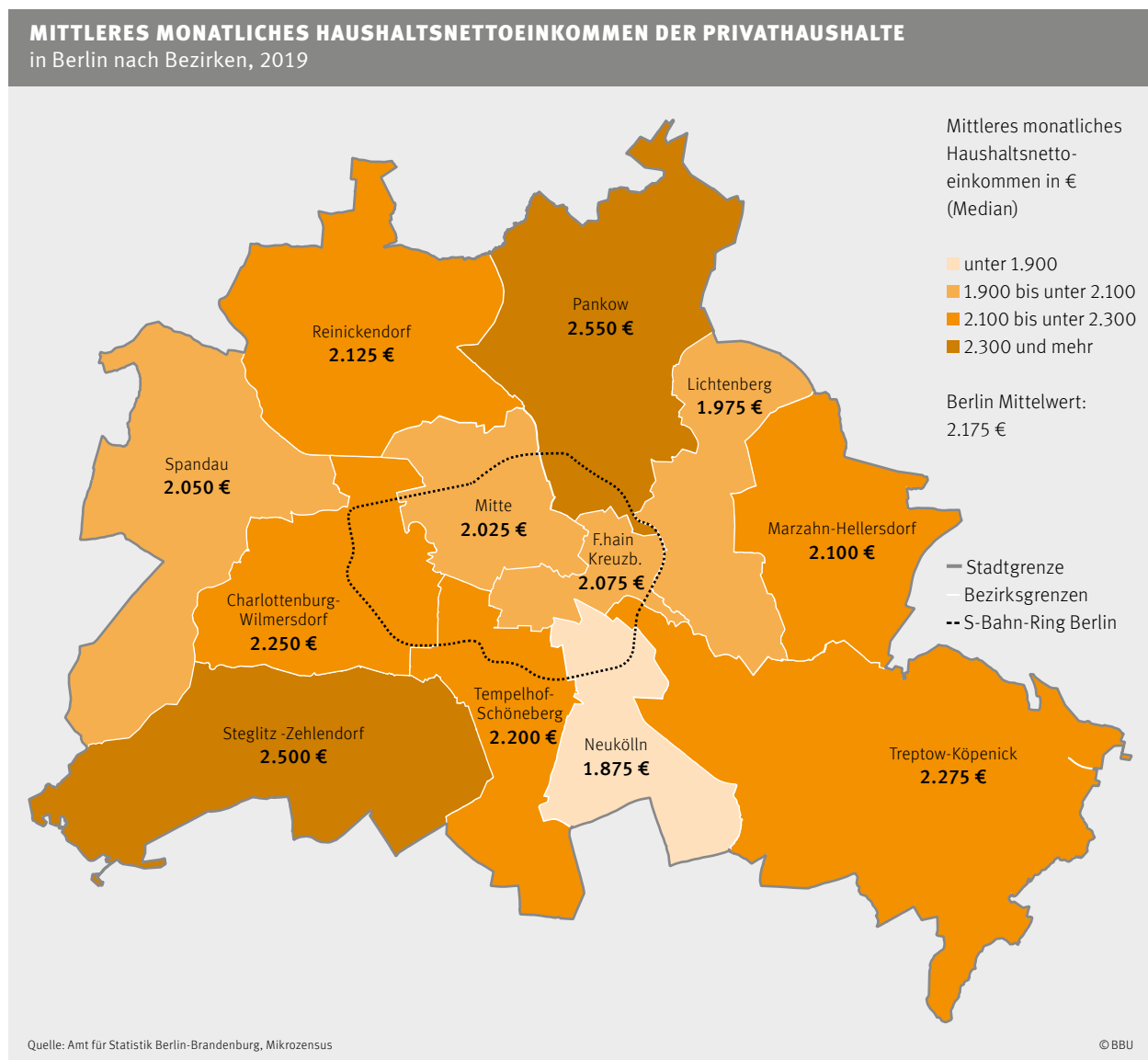
Die Einkommenssituation zählt neben der Bevölkerungs- und Haushaltsentwicklung zu den relevanten Faktoren der Wohnungsnachfrage.

**Haushaltsnettoeinkommen in Pankow weiterhin am höchsten**

Das mittlere monatliche Haushaltsnettoeinkommen (Median) in Berlin auf Basis des Mikrozensus lag im Jahr 2019 nach Angaben des Amtes für Statistik Berlin-Brandenburg bei 2.175 Euro.<sup>8</sup> Die Steigerungsrate von 3,6 Prozent entspricht nahezu der des Vorjahres (+3,7 %; 2.100 €). Damit liegt

Berlin immer noch hinter dem mittleren Haushaltsnettoeinkommen Brandenburgs von zuletzt 2.250 Euro zurück.

Auf Bezirksebene differieren die mittleren monatlichen Haushaltsnettoeinkommen zwischen 1.875 Euro in Neukölln und 2.550 Euro Pankow. In fünf Bezirken lagen die Einkommen im Jahr 2019 über dem stadtweiten Durchschnitt von 2.175 Euro. Neben Pankow standen die Bezirke Steglitz-Zehlendorf (2.500 €), Treptow-Köpenick (2.275 €), Charlottenburg-Wilmersdorf (2.250 €) und erstmals Tempelhof-Schöneberg (2.200 €) an vorderster Stelle. In den übrigen Bezirken bewegte sich das Haushaltsnettoeinkommen unterhalb des gesamtstädtischen Durchschnitts.



<sup>8</sup> Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, Ergebnisse des Mikrozensus im Land Berlin

### Einkommenszuwachs seit 2016 in Pankow, Spandau und Friedrichshain-Kreuzberg 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.<sup>9</sup> Deswegen wird in der folgenden Betrachtung lediglich die Einkommensentwicklung der vergangenen drei Jahre betrachtet.

Im Vergleich zum Jahr 2016 stiegen die mittleren monatlichen Haushaltsnettoeinkommen in Berlin bis zum Jahr 2019 um 11,5 Prozent. Ein weit überdurchschnittliches Wachstum hatten die Bezirke Pankow (+18,6 %), Spandau (+15,5 %) und Friedrichshain-Kreuzberg mit einem Plus von 15,3 Prozent. Allerdings lagen die Haushaltsnettoeinkommen in Spandau und Friedrichshain-Kreuzberg selbst nach dieser starken Erhöhung auch 2019 noch unter dem gesamtstädtischen Durchschnitt. In diesen Bezirken dürfte sich die verstärkte Zuwanderung von gutverdienenden Einwohnern positiv auf die Einkommensentwicklung ausgewirkt haben. Alle übrigen

Bezirke hatten im betrachteten Dreijahreszeitraum eine nur unterdurchschnittliche Einkommensentwicklung mit einer Spannweite von Plus 4,9 Prozent in Reinickendorf bis zu 11,4 Prozent in Tempelhof-Schöneberg.

Auch im Jahresvergleich 2019 zu 2018 stand der Bezirk Pankow mit einem Plus von 6,3 Prozent neben Steglitz-Zehlendorf (+6,4 %) an der Spitze der Einkommensentwicklung. Ebenfalls überdurchschnittlich starke Einkommenszuwächse hatten Tempelhof-Schöneberg (+4,8 %) sowie Mitte und Spandau (jeweils +3,8 %). In allen übrigen Berliner Bezirken stieg das mittlere Haushaltsnettoeinkommen weniger stark als im stadtweiten Durchschnitt von 3,6 Prozent.

### Haushalte mit niedrigem Einkommen verstärkt in den Innenstadtbezirken

Die folgende Abbildung veranschaulicht die Anteile von sieben Haushaltseinkommensgruppen in den einzelnen Berliner Bezirken. Wie bereits 2018 hatten auch 2019 drei gleiche Bezirke überdurchschnittlich hohe Anteile von rund 25 bis

ENTWICKLUNG DER MITTLEREN MONATLICHEN HAUSHALTSNETTOEINKOMMEN in Berlin nach Bezirken, 2011 bis 2019								
Bezirk	in € (Median)						Veränderung in %	
	2011	2012	2016*	2017	2018	2019	2019/2016	2019/2018
Charlottenburg-Wilmersdorf	1.700	1.700	2.125	2.150	2.200	2.250	5,9	2,3
Friedrichshain-Kreuzberg	1.400	1.525	1.800	1.900	2.050	2.075	15,3	1,2
Lichtenberg	1.575	1.625	1.825	1.925	1.925	1.975	8,2	2,6
Marzahn-Hellersdorf	1.625	1.625	1.950	1.975	2.100	2.100	7,7	0,0
Mitte	1.500	1.550	1.825	1.850	1.950	2.025	11,0	3,8
Neukölln	1.375	1.450	1.700	1.775	1.825	1.875	10,3	2,7
Pankow	1.675	1.725	2.150	2.225	2.400	2.550	18,6	6,3
Reinickendorf	1.825	1.850	2.025	2.025	2.100	2.125	4,9	1,2
Spandau	1.575	1.600	1.775	1.900	1.975	2.050	15,5	3,8
Steglitz-Zehlendorf	1.975	2.025	2.325	2.325	2.350	2.500	7,5	6,4
Tempelhof-Schöneberg	1.725	1.825	1.975	2.025	2.100	2.200	11,4	4,8
Treptow-Köpenick	1.600	1.650	2.050	2.150	2.200	2.275	11,0	3,4
<b>Berlin</b>	<b>1.625</b>	<b>1.675</b>	<b>1.950</b>	<b>2.025</b>	<b>2.100</b>	<b>2.175</b>	<b>11,5</b>	<b>3,6</b>

\* Neue Stichprobe, Vergleichbarkeit mit den Vorjahren nur eingeschränkt möglich

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

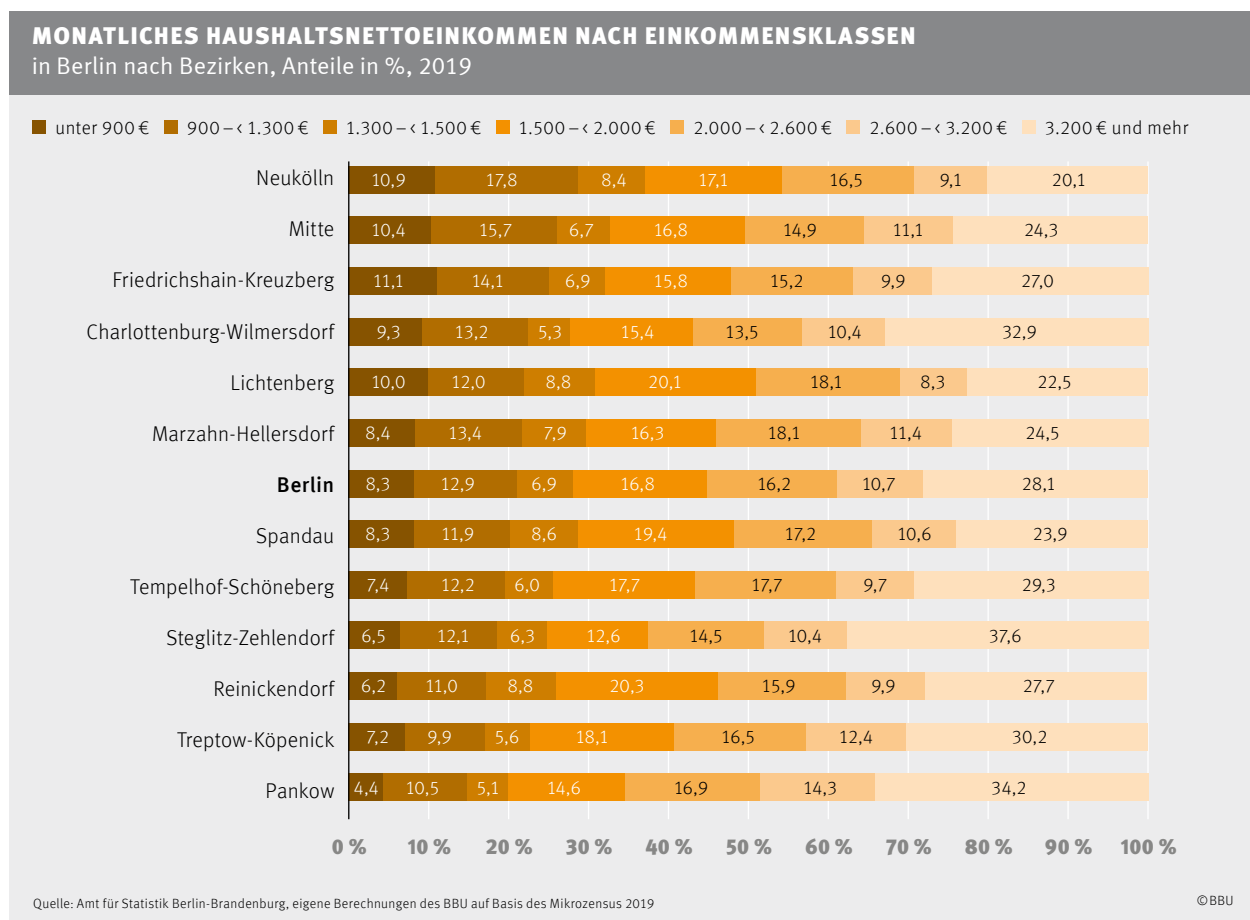
<sup>9</sup> Statistisches Bundesamt, Hinweise zu methodischen Effekten in den Zeitreihen zur Haushalte- und Familienstatistik auf Basis des Mikrozensus, 2017

29 Prozent aller Haushalte in den beiden niedrigsten Einkommensgruppen mit monatlichen Nettoeinkommen unter 900 und von 900 bis 1.300 Euro. Dazu zählen Neukölln (28,6 %), Mitte (26,1 %) und Friedrichshain-Kreuzberg (25,2 %). Der Anteil der Haushalte mit einem Einkommen von weniger als 900 Euro war in diesen Bezirken mit mehr als zehn Prozent aller Haushalte besonders hoch, allen voran Friedrichshain-Kreuzberg mit 11,1 Prozent. Die niedrigsten Anteile in dieser Einkommenskategorie wurden für Pankow und Reinickendorf mit 4,4 bzw. 6,2 Prozent ermittelt. Berlinweit verfügte jeder zwölfte Haushalt über weniger als 900 Euro netto im Monat und fast jeder Fünfte über maximal 1.300 Euro.

Demgegenüber hatten einige Bezirke überdurchschnittlich hohe Anteile von knapp der Hälfte aller Haushalte in den beiden höchsten Einkommensgruppen mit Nettoeinkommen von 2.600 bis 3.200 Euro und von mehr als 3.200 Euro. Dazu zählte an erster Stelle der Bezirk Pankow mit einem Anteil von 48,6 Prozent, der 2019 zugleich über das höchste mittlere monatliche Haushaltsnettoeinkommen verfügte.

Steglitz-Zehlendorf folgte mit einem Anteil von 48,0 Prozent an zweiter Stelle, noch deutlich vor Charlottenburg-Wilmersdorf (43,2 %) und Treptow-Köpenick (42,7 %). Erstmals lag 2019 auch in Tempelhof-Schöneberg der Anteil der Haushalte in den beiden höchsten Einkommensgruppen (39,0 %) leicht über dem gesamtstädtischen Durchschnitt von 38,8 Prozent. Die mit Abstand niedrigsten Anteile von Haushalten in den beiden oberen Einkommensgruppen hatten 2019 erneut Neukölln (29,3 %) und Lichtenberg (30,8 %).

In der höchsten Einkommenskategorie war die Spreizung zwischen den Bezirken besonders groß. Der Anteil der Haushalte mit mittleren monatlichen Nettoeinkommen von mehr als 3.200 Euro war in Steglitz-Zehlendorf mit 37,6 Prozent nahezu doppelt so hoch wie in Neukölln mit 20,1 Prozent. Bei den Anteilen der Haushalte in den mittleren Einkommensgruppen von 1.300 bis 2.600 Euro gab es eine vergleichsweise geringe Divergenz unter den Bezirken. Diese waren besonders stark in den Randbezirken vertreten, insbesondere in Lichtenberg (47,0 % aller Haushalte), Spandau (45,2 % aller Haushalte) und Reinickendorf (45,0 % aller Haushalte).



## Fazit

Berlins Bevölkerung wächst trotz nachlassender Zuwanderungsdynamik weiter. Allein seit 2011 gewann Berlin gemäß Bevölkerungsstatistik rund 343.500 Einwohner dazu. Die Stadt zählte zum Jahresende 2019 rund 3.670.000 Personen. Das entspricht einem Bevölkerungszuwachs von 10,3 Prozent innerhalb von nur acht Jahren. Im Schnitt sind das rund 43.000 Einwohner pro Jahr. Allerdings hat sich das bereits seit dem Jahr 2005 anhaltend dynamische Bevölkerungswachstum in Berlin in den vergangenen drei Jahren verlangsamt. Seit 2017 schließt sich die Schere zwischen Zu- und Fortzügen wieder zunehmend. Der Bevölkerungsanstieg summierte sich im Jahr 2019 auf nur noch 24.665 Einwohner. Das ist der geringste Bevölkerungszuwachs seit dem Zensus 2011.

Gemäß Einwohnermelderegister entfallen ein Viertel der Einwohnerzuwächse seit 2010 allein auf die Bezirke Mitte und Pankow. Der Bezirk Mitte hat gut 59.000 Einwohner dazu gewonnen und verzeichnet mit einem Plus von 18,1 Prozent auch den höchsten relativen Anstieg. Lichtenberg steht mit einem Einwohnerzuwachs von 16,0 Prozent an zweiter Stelle, gefolgt von Pankow und Treptow-Köpenick mit einem Plus von jeweils rund 14,0 Prozent.

Das Bevölkerungswachstum wurde maßgeblich durch Zuwanderungen geprägt. Kumuliert betrug der Wanderungsgewinn mit dem Ausland seit 2010 knapp 317.000 Personen. Gleichzeitig konnten im Betrachtungszeitraum Zuzugsgewinne von rund 111.000 Personen aus den alten Bundesländern registriert werden, während die Stadt gleichzeitig rund 70.000 Einwohner an die neuen Bundesländer verlor. Der negative Wanderungssaldo mit den neuen Bundesländern wurde stark durch die Fortzüge von knapp 95.000 Personen in das Land Brandenburg, insbesondere in das Berliner Umland, dominiert. Allerdings verliert Berlin auch zunehmend Einwohner an Gemeinden des weiteren Metropolenraums. Im Jahr 2019 waren es zuletzt knapp 4.000 Einwohner.

Der anhaltend positive Bevölkerungstrend in Berlin wird sich der aktuellen Bevölkerungsprognose für den Zeitraum 2018 bis 2030 zufolge weiter fortsetzen, wenn auch weniger dynamisch als in den vergangenen Jahren. Die Prognose erwartet in der mittleren Variante auf Basis des Einwohnerbestandes zum 31.12.2018 eine Zunahme der Einwohner Berlins um rund 177.000 Personen auf 3,925 Millionen (+4,7 %).

Im Zuge der bevölkerungsinduzierten Verknappungstendenzen auf dem Wohnungsmarkt ging die innerstädtische Umzugsdynamik in den vergangenen Jahren deutlich zurück. Ihren höchsten Wert nach der Wiedervereinigung erreichte die Binnenwanderungsquote in Berlin im Jahr 1998 mit 13,2 Prozent. 2019 lag die Binnenwanderungsquote bei lediglich 7,4 Prozent.

Bei den Binnenwanderungen verlieren dabei vor allem die innerstädtischen Bezirke relativ viele Einwohner durch Fortzüge in benachbarte Randbezirke. Dazu zählen insbesondere Mitte und Friedrichshain-Kreuzberg. An vorderster Stelle der Bezirke mit Wanderungsgewinnen aus innerstädtischen Umzügen stehen Treptow-Köpenick und Marzahn-Hellersdorf.

Trotz hoher Zuwanderungen und trotz einer stetigen Zunahme von jüngeren Einwohnern seit dem Jahr 2010 hat sich der Anteil der Einwohner in den jüngeren Altersgruppen bis unter 45 Jahren an der Berliner Gesamtbevölkerung im Vergleich zu 1995 um 2,6 Prozentpunkte verringert. Zu den Einflussfaktoren, die die Altersstruktur beeinflussen, zählen neben den Zuwanderungsgewinnen und gestiegenen Geburtenraten insbesondere die Alterung der Bevölkerung. Im Vergleich zu 1995 zeigt sich dadurch beim Altersaufbau der Berliner Bevölkerung ein starker Anstieg bei den Einwohnern über 45 Jahre. Mittlerweile zählt mehr als 45 Prozent der Berliner Bevölkerung zu den über 45-Jährigen. Im Jahr 1995 waren es nur 40 Prozent. Insbesondere die Gruppe der Senioren hat deutlich zugenommen. Die Zahl der über 65-Jährigen ist seit 1995 um gut die Hälfte (+51,7 %) angestiegen. Dies entspricht einem Zuwachs von knapp 246.000 Personen, wodurch sich der Anteil dieser Altersgruppe an der Gesamtbevölkerung von 13,8 Prozent im Jahr 1995 auf zuletzt 19,1 Prozent erhöht hat.

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 für die Zahl der Personen über 65 Jahre ein Anstieg um 11,2 Prozent auf dann 795.000 Personen prognostiziert. Das Durchschnittsalter in Berlin wird sich aufgrund der anhaltenden Zuwanderung von tendenziell jüngeren Personen jedoch nur leicht von 42,7 Jahren in 2018 auf 42,9 Jahre im Jahr 2030 erhöhen.

Die Entwicklung der Berliner Privathaushalte verlor 2019 analog zur Bevölkerungsentwicklung deutlich an Dynamik. Mit 2,03 Millionen Haushalten blieb die Zahl gegenüber dem Vorjahr relativ stabil. Im Gegensatz zu den Vorjahren stagnierte auch erstmals die Zahl der Einpersonenhaushalte im Jahr 2019 weitgehend. Die Single-Haushalte haben mit 52,9 Prozent jedoch nach wie vor den weitaus höchsten Anteil an allen Haushalten. Gleichzeitig war 2019 bei den größeren Haushalten mit drei und mehr Personen eine leichte Zunahme zu verzeichnen.

Bei den Haushaltsnettoeinkommen zeigte sich auch 2019 weiterhin eine deutliche Spreizung zwischen den Bezirken. An vorderster Stelle stand der Bezirk Pankow mit einem mittleren monatlichen Haushaltsnettoeinkommen von 2.550 Euro. Neukölln bildete mit 1.875 Euro erneut das Schlusslicht. Haushalte mit niedrigem Einkommen fanden sich auch 2019 verstärkt in den Innenstadtbezirken.

## II.2 Der Mietwohnungsmarkt in Berlin







## II.2 Der Mietwohnungsmarkt in Berlin

### Wohnungsbestand

#### Wohnungsbestand in Berlin mit steigender Wachstumsdynamik

Der Wohnungsbestand in Berlin ist im Jahr 2019 etwas stärker gewachsen als im Vorjahr, und zwar um +1,0 Prozent (Vorjahr: +0,9 %). Nach Angaben des Amtes für Statistik Berlin-Brandenburg zählte die Hauptstadt am 31. Dezember 2019 knapp 1,97 Millionen Wohnungen, davon rund 1,66 Millionen Mietwohnungen. Das sind 19.063 Wohnungen

mehr als Ende 2018. Im Vergleich zum Wohnungszuwachs im Jahr 2011 (+4.109 WE) hat sich die Zahl der Wohnungszugänge 2019 damit fast verfünffacht. Einen entscheidenden Einfluss auf die bereits seit dem Jahr 2010 von Jahr zu Jahr steigende Zuwachsrate im Wohnungsbestand haben dabei die Neuzugänge durch Neubau. Seit 2010 stieg die Zahl der Wohnungen in Berlin um 100.642 (+5,4 %).

Die BBU-Mitgliedsunternehmen haben einen Marktanteil von 38 Prozent aller Wohnungen bzw. 44 Prozent aller Mietwohnungen.

WOHNUNGSBESTAND in Berlin, am 31.12.2019	
Wohnungsbestand in Berlin insgesamt am 31.12.2019 (WE) *	darunter: Wohnungsbestand der BBU-Mitglieder am 31.12.2019 (WE)
1.968.315	738.400
*Wohnungen in Gebäuden mit Wohnraum	
Quelle: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg / BBU	
© BBU	

Von den zwölf Berliner Bezirken hat Pankow am meisten Wohnungen (rd. 220.000 WE), gefolgt von Mitte (rd. 203.000 WE), Charlottenburg-Wilmersdorf und Tempelhof-Schöneberg. Am wenigsten Wohnungen haben Spandau (rd. 121.000 WE) und Reinickendorf (rd. 132.000 WE).

In allen Berliner Bezirken hat sich der Wohnungsbestand durch Baufertigstellungen im Jahr 2019 erhöht. Den stärksten Anstieg hatten dabei Mitte und Treptow-Köpenick (jeweils +2,0 %).<sup>1</sup>

Auch im mehrjährigen Vergleich zu 2010 hatte Treptow-Köpenick mit einem Plus von 11,5 Prozent den stärksten Zuwachs im Wohnungsbestand zu verzeichnen. Lichtenberg (+8,9 %) und Mitte (+8,0 %) folgten an zweiter und dritter Stelle. Den geringsten Zuwachs hatten Tempelhof-Schöneberg (+1,8 %) und Neukölln (+2,1 %).

#### Wohnfläche je Wohnung nimmt in allen Bezirken zu

Die durchschnittliche Wohnfläche je Wohnung lag zum Jahresende 2019 in Berlin bei 73,2 m<sup>2</sup>.<sup>2</sup> Im Jahr 2010 betrug

sie noch 72,5 m<sup>2</sup>. Die mit Abstand größten Wohnungen von durchschnittlich 85,3 m<sup>2</sup> hat der Bezirk Steglitz-Zehlendorf, gefolgt von Charlottenburg-Wilmersdorf (78,7 m<sup>2</sup>). Die kleinsten Wohnungen haben Lichtenberg mit durchschnittlich 65,6 m<sup>2</sup> und Mitte (67,3 m<sup>2</sup>). Überdurchschnittlich stark stieg die Wohnfläche je Wohnung seit 2010 insbesondere in Pankow (+2,4 %) auf 73,1 m<sup>2</sup>.

#### Durchschnittliche Wohnfläche je Wohnung in Berlin bundesweit am niedrigsten

Die durchschnittliche Wohnungsgröße in Deutschland<sup>3</sup> lag 2019 bei 91,9 m<sup>2</sup>. Unterdurchschnittliche Wohnungsgrößen verzeichneten dabei Nordrhein-Westfalen, die neuen Bundesländer und die Stadtstaaten.

Berlin hat, korrespondierend mit dem hohen Anteil an Mietwohnungen, mit 73,2 m<sup>2</sup> die niedrigste durchschnittliche Wohnfläche von allen Bundesländern. Dementsprechend hatten zum Zensusstichtag 9. Mai 2011 knapp 40 Prozent des Bestandes in Berlin<sup>4</sup> eine Wohnfläche von weniger als 60 m<sup>2</sup>. Diese eher kleineren Wohnungen befinden sich vor

<sup>1</sup> Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, Pressemitteilung Nr. 139 vom 18. Juni 2020

<sup>2</sup> Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, Fortschreibung des Wohngebäude- und Wohnungsbestandes in Berlin am 31. Dezember 2019, Juni 2020

<sup>3</sup> Statistisches Bundesamt, Fortschreibung des Wohngebäude- und Wohnungsbestandes, Lange Reihen von 1969 bis 2019, Juli 2020, eigene Berechnungen des BBU

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

**WOHNUNGEN UND WOHNFLÄCHE JE WOHNUNG**  
in Berlin nach Bezirken, 2019 zu 2010

Bezirk	Wohnungen (Anzahl)				Wohnfläche (in m²)			
	in Wohn- und Nichtwohngebäuden*		Differenz 2019 zu 2010		je Wohnung		Differenz Wohnfläche 2019 zu 2010	
	Am 31.12.'19	Am 31.12.'10	Absolut	in %	Am 31.12.'19	Am 31.12.'10	Absolut	in %
Charlottenburg-Wilmersdorf	186.976	180.911	6.065	3,4%	78,7	77,8	0,9	1,2%
Friedrichshain-Kreuzberg	154.709	145.612	9.097	6,2%	69,0	68,0	1,0	1,5%
Lichtenberg	157.751	144.817	12.934	8,9%	65,6	64,8	0,8	1,2%
Marzahn-Hellersdorf	139.639	131.557	8.082	6,1%	71,5	70,8	0,7	1,0%
Mitte	202.866	187.861	15.005	8,0%	67,3	66,8	0,5	0,7%
Neukölln	165.108	161.653	3.455	2,1%	69,8	69,5	0,3	0,4%
Pankow	220.120	204.752	15.368	7,5%	73,1	71,4	1,7	2,4%
Reinickendorf	131.986	128.886	3.100	2,4%	77,4	76,9	0,5	0,7%
Spandau	121.041	116.890	4.151	3,6%	74,3	73,4	0,9	1,2%
Steglitz-Zehlendorf	158.709	153.637	5.072	3,3%	85,3	84,4	0,9	1,1%
Tempelhof-Schöneberg	183.123	179.848	3.275	1,8%	75,0	74,5	0,5	0,7%
Treptow-Köpenick	146.287	131.249	15.038	11,5%	72,9	72,6	0,3	0,4%
<b>Berlin</b>	<b>1.968.315</b>	<b>1.867.673</b>	<b>100.642</b>	<b>5,4%</b>	<b>73,2</b>	<b>72,5</b>	<b>0,7</b>	<b>1,0%</b>

\*einschließlich Wohnheime

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

©BBU

allein in den Bezirken Mitte, Friedrichshain-Kreuzberg und Lichtenberg. Knapp ein Drittel der Wohnungen in der Hauptstadt verfügte 2011 über eine Fläche von 60 m² bis 79 m² und nur rund 150.000 Wohnungen wiesen eine Wohnfläche von mindestens 120 m² auf. Diese großen Wohnungen befinden sich am häufigsten im Bezirk Steglitz-Zehlendorf.

**Rund 89 Prozent der Wohnungen in Berlin befinden sich in Mehrfamilienhäusern**

Zum 31. Dezember 2019 gab es in Berlin 329.778 Wohngebäude<sup>5</sup> (ohne Nichtwohngebäude) mit knapp 1,94 Millionen Wohnungen. Davon zählten mehr als die Hälfte (187.954 Wohngebäude) zu den Ein- und Zweifamilienhäusern. Auf diese entfielen allerdings nur knapp elf Prozent aller Wohnungen in Berlin. Der überwiegende Teil der Berliner Wohnungen (89 %) befindet sich in Mehrfamilienhäusern mit mindestens drei Wohnungen. Davon entfielen zum Zensusstichtag 2011<sup>6</sup> rund 880.000 Wohnungen auf Gebäude mit 13 und mehr Wohnungen. Weitere rund 630.000 Wohnungen

befanden sich in Gebäuden mit sieben bis zwölf Wohnungen. Rund 80 Prozent der Berliner Wohnungen befinden sich damit in Gebäuden mit mindestens sieben Wohnungen. Dies spiegelt die typische Großstadtstruktur Berlins wider.

**Mietwohnungsbestand in Berlin überdurchschnittlich hoch**

Der Anteil an Mietwohnungen ist in Berlin im Vergleich der Bundesländer, aber auch im Vergleich zu anderen deutschen Metropolen, relativ hoch. Rund 1,66 Millionen Wohnungen in der Hauptstadt (84 %) zählen zu den Mietwohnungen. Ihr Anteil liegt damit weit über dem Bundesdurchschnitt.<sup>7</sup>

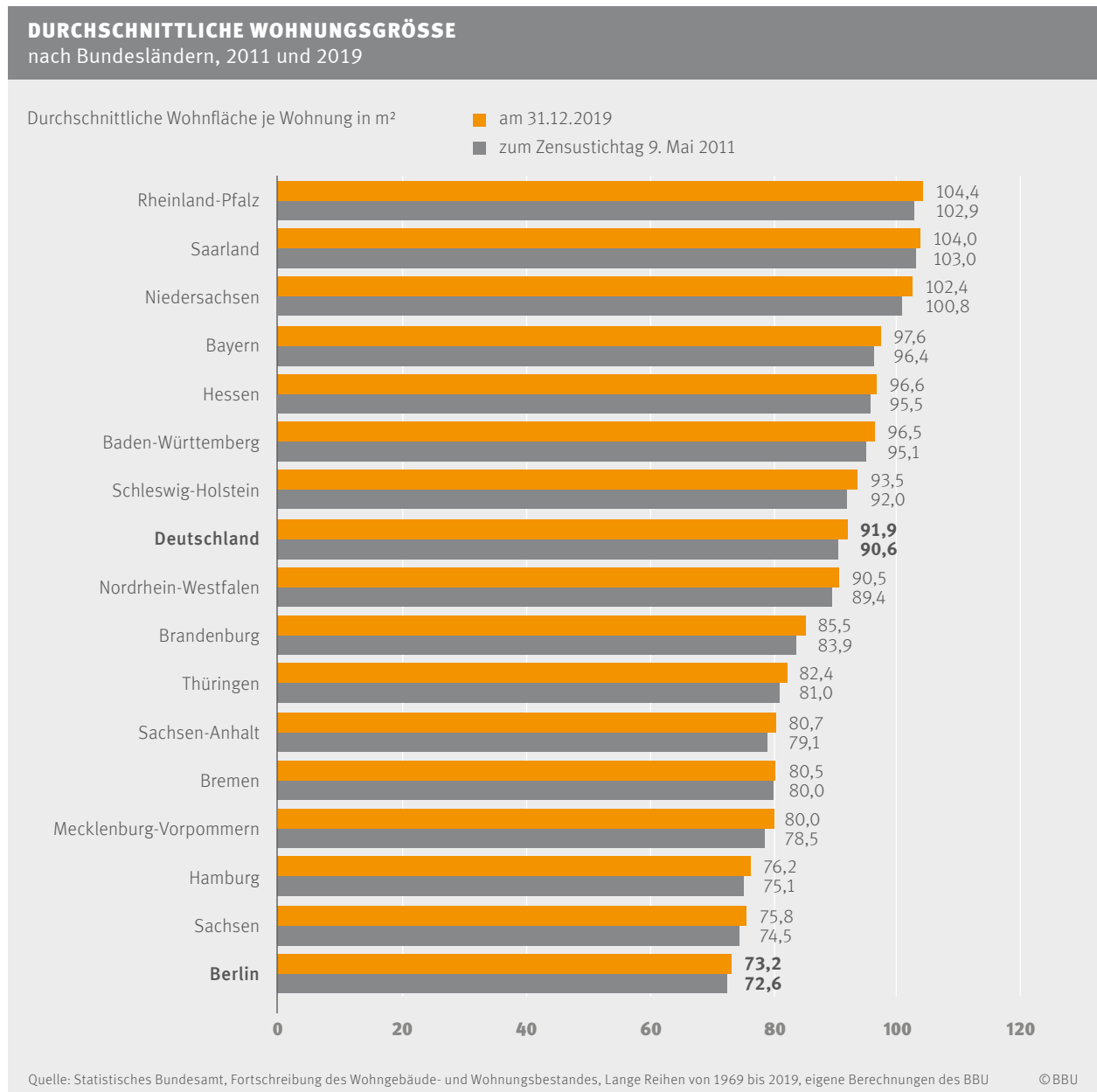
Auf Bezirksebene haben insbesondere Mitte, Friedrichshain-Kreuzberg und Lichtenberg weit überdurchschnittlich starke Mietwohnungsanteile zwischen 91 und 95 Prozent. Die geringsten Werte von unter 80 Prozent finden sich in den Außenbezirken Marzahn-Hellersdorf, Reinickendorf und Steglitz-Zehlendorf.<sup>8</sup>

<sup>5</sup> Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, Fortschreibung des Wohngebäude- und Wohnungsbestandes in Berlin am 31. Dezember 2019, Juni 2020

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

<sup>7</sup> Statistische Ämter des Bundes und der Länder, Wohnen in Deutschland, Zusatzprogramm des Mikrozensus 2018, Oktober 2019

<sup>8</sup> Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen, IBB Wohnungsmarktbericht 2019, Investitionsbank Berlin, März 2020



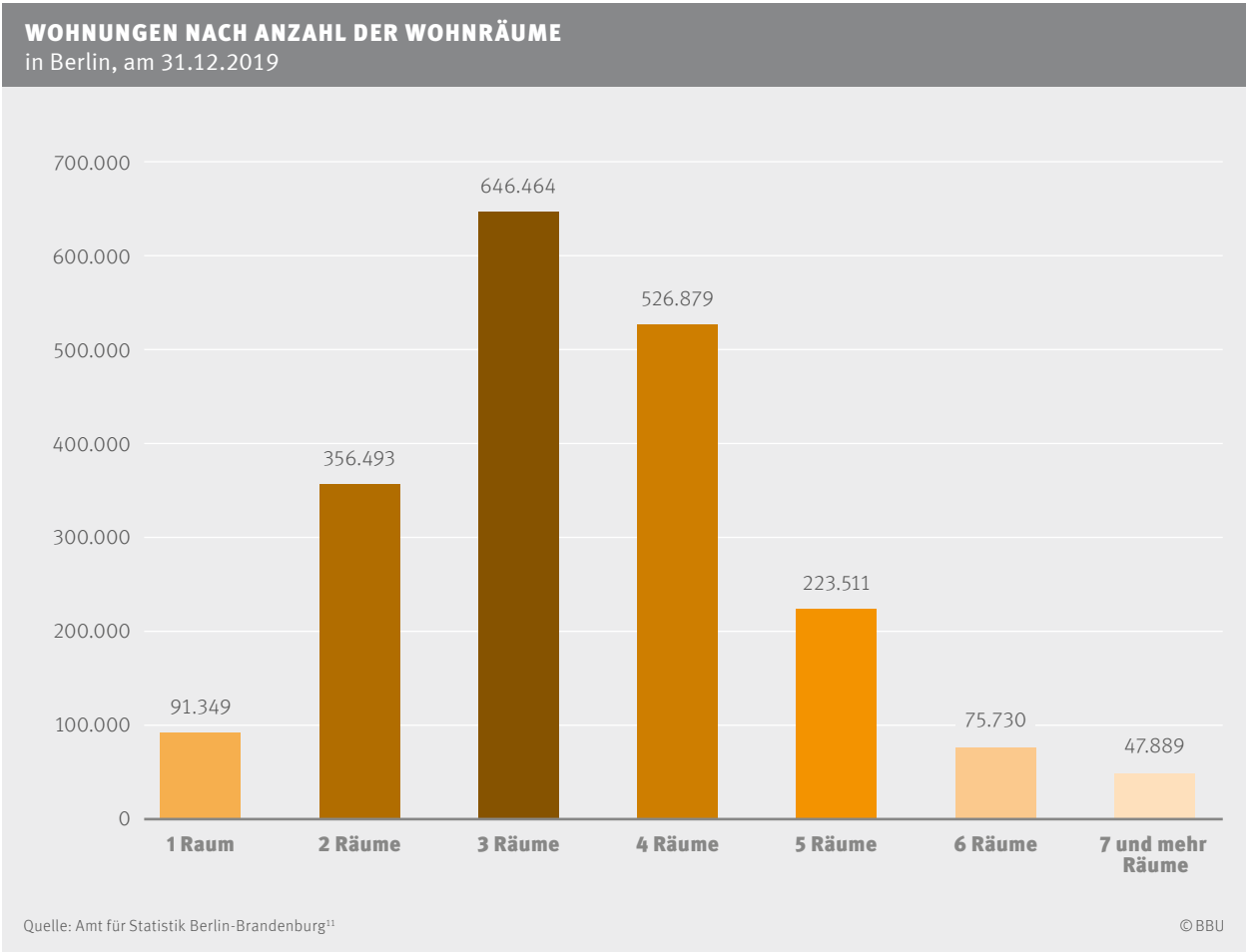
### Anteil an Ein- und Zweiraumwohnungen in Berlin überdurchschnittlich hoch

Durch den hohen Anteil an Mietwohnungen ist in Berlin der Anteil an Ein- und Zweiraumwohnungen deutlich höher als im Bundesdurchschnitt. Abgeschlossene Küchen zählen dabei als Wohnraum. Insgesamt 22,8 Prozent aller Wohnungen

(447.842 WE) hatten am 31. Dezember 2019 einen oder zwei Räume.<sup>9</sup> Im Bundesdurchschnitt lag der Anteil dagegen bei lediglich 12,8 Prozent.<sup>10</sup> Die meisten Berliner Wohnungen verfügen über drei oder vier Räume. Ein Drittel aller Wohnungen hatten Ende 2019 drei Räume und rund 27 Prozent der Wohnungen verfügten über vier Räume. Die übrigen 347.000 Wohnungen (17,6 %) hatten mindestens fünf Räume.

<sup>9</sup> Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, Fortschreibung des Wohngebäude- und Wohnungsbestandes in Berlin am 31. Dezember 2019, Juni 2020

<sup>10</sup> Statistisches Bundesamt, Fachserie 5, Reihe 3, Bautätigkeit und Wohnungen, Bestand an Wohnungen am 31. Dezember 2019, Juli 2020



Einen überdurchschnittlich hohen Anteil an Wohnungen mit nur einem oder zwei Räumen haben insbesondere die in den Innenstadtgebieten gelegenen Bezirke Mitte und Friedrichshain-Kreuzberg mit rund 30 Prozent des Wohnungsbestandes, aber auch Neukölln mit knapp 28 Prozent. Demgegenüber sind größere Wohnungen mit mindestens fünf Räumen vermehrt in Randbezirken anzutreffen. An vorderster Stelle stehen hier Steglitz-Zehlendorf mit 27 Prozent des Wohnungsbestandes, Marzahn-Hellersdorf (25 % des Bestandes) und Reinickendorf (24 % des Bestandes).

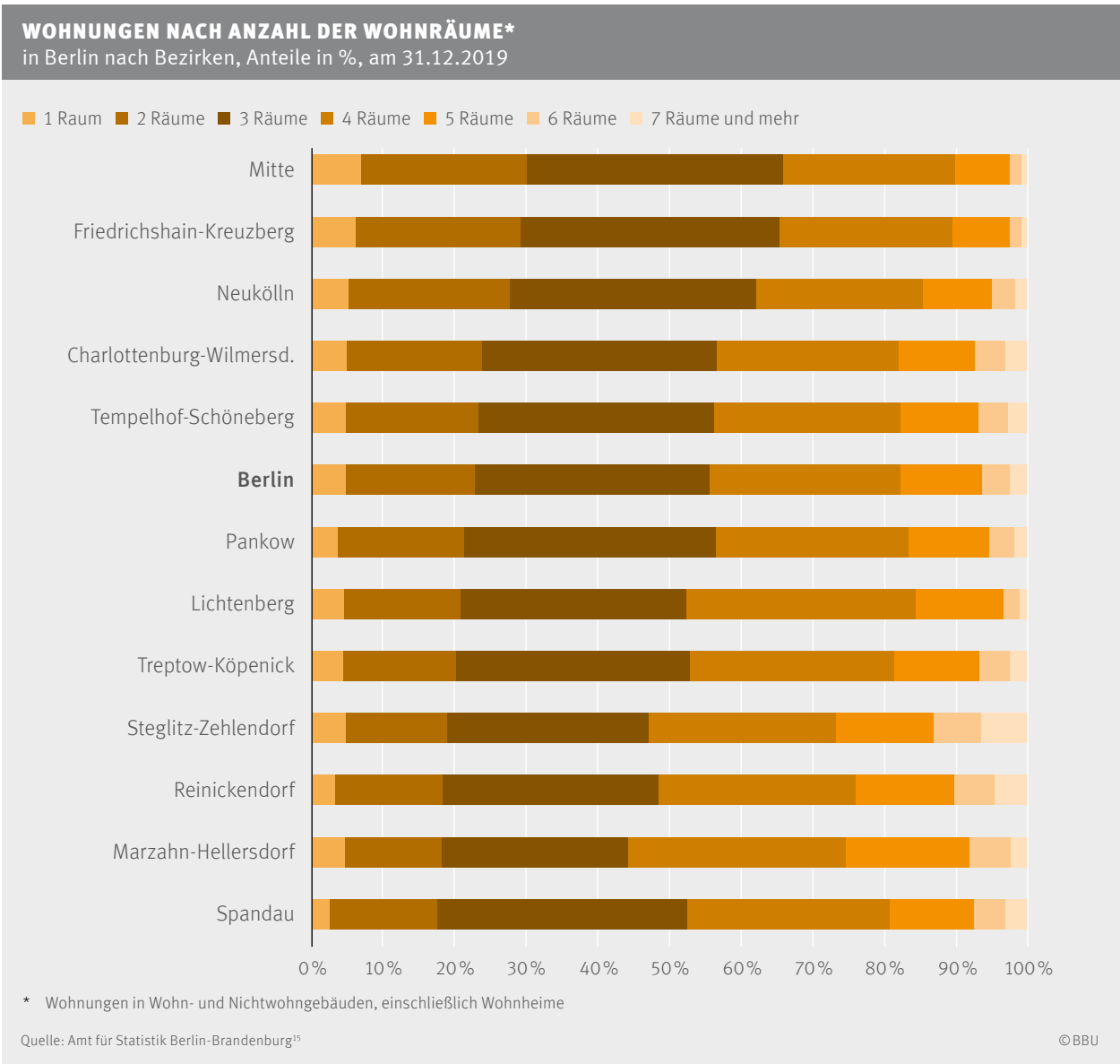
**Mietpreis- und belegungsgebundene Mietwohnungen nehmen in allen Bezirken ab**

Im Jahr 2018 waren von den rund 1,64 Millionen Mietwohnungen in Berlin nach Angaben der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen<sup>12</sup> nur noch rund 191.500 (2017: 199.000) mietpreis- und belegungsgebunden. Das sind 11,7 Prozent (2017: 12,1 %), wobei eine deutliche

Konzentration vor allem in der östlichen Hälfte der Stadt vorhanden ist. Auf den ersten Plätzen standen hier Marzahn-Hellersdorf (19,3 %) und Lichtenberg (17,2 %). Die geringsten Anteile an Wohnungen mit Sozialbindungen hatten 2018 die Bezirke Steglitz-Zehlendorf und Reinickendorf (jeweils 5,2 %) und Charlottenburg-Wilmersdorf (6,1 %).

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. Seit 2009 verringerte sich der Bestand um rund 63.400 auf knapp 98.000 Wohnungen im Jahr 2018.<sup>13</sup> Damit zählten Ende 2018 nur noch knapp sechs Prozent aller Mietwohnungen in Berlin zu den Sozialwohnungen. Durch Neubau neuer Sozialmietwohnungen soll dieser Bestand nach einer Prognose der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen zufolge in den kommenden zehn Jahren jedoch relativ stabil bleiben.<sup>14</sup>

<sup>11</sup> Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, Fortschreibung des Wohngebäude- und Wohnungsbestandes in Berlin am 31. Dezember 2019, Juni 2020  
<sup>12, 13, 14</sup> Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen, IBB Wohnungsmarktbericht 2019, Investitionsbank Berlin, März 2020



<sup>15</sup> Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, Fortschreibung des Wohngebäude- und Wohnungsbestandes in Berlin am 31. Dezember 2019, Juni 2020

Der belegungsgebundene Bestand auf Grundlage des Altschuldenhilfegesetzes in den östlichen Bezirken wird nach einer Prognose der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen von rund 77.400 im Jahr 2018 bis zum Jahr 2025 nach und nach vollständig abgebaut sein.<sup>16</sup> 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 für einen Teil des Bestandes die Einhaltung einer Belegungsbindung vereinbart, sodass dieser Bestand seither moderater zurückgeht.

Auch bei den im Jahr 2018 noch rund 15.900 mietpreis- und belegungsgebundenen Wohnungen aus der Förderung von umfassenden Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen (Mod/-Inst-Richtlinie) werden die Bindungen bis 2028 mit dann etwa noch 1.400 Wohnungen weitgehend ausgelaufen sein.<sup>17</sup>

### Mietwohnungen in Berlin überwiegend in Privatbesitz

Aus einer Aufstellung der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen<sup>18</sup> zu den Mietwohnungen nach Eigentümergruppen geht hervor, dass rund 70 Prozent des gesamten Mietwohnungsbestandes in der Stadt, das sind

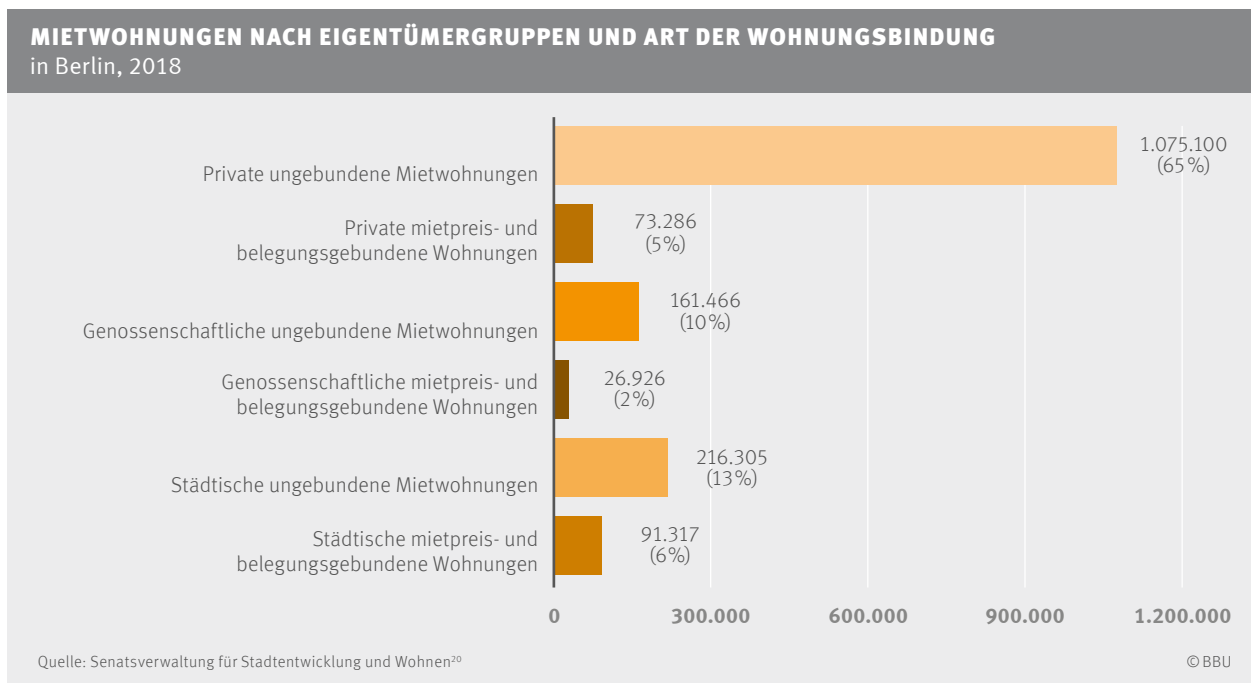
rund 1,15 Millionen Wohnungen, im Jahr 2018 auf private und sonstige Eigentümer entfiel. Die städtischen Gesellschaften hatten 2018 einen Anteil von 18,7 Prozent bzw. knapp 308.000 Mietwohnungen und die Wohnungsgenossenschaften von 11,5 Prozent.

Von den rund 191.500 mietpreis- und belegungsgebundenen Mietwohnungen in Berlin wurden 2018 rund 48 Prozent von den städtischen und 14 Prozent von genossenschaftlichen Wohnungsanbietern abgedeckt.

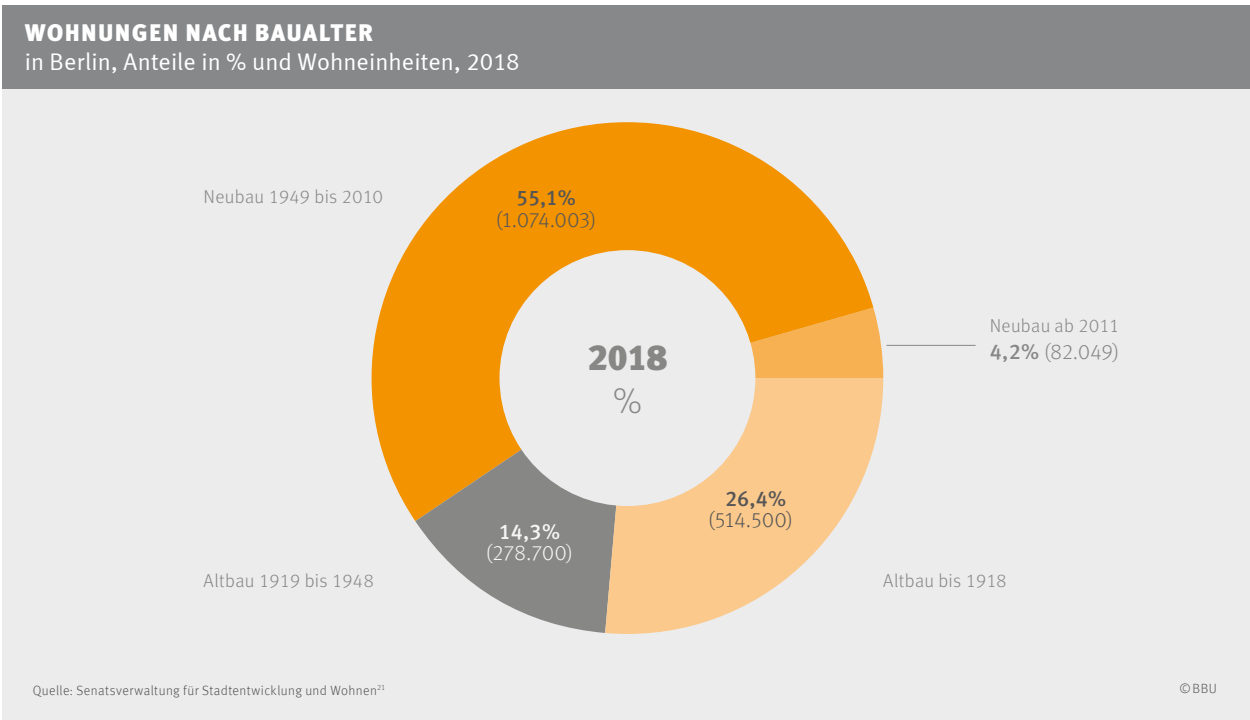
### Mehr als die Hälfte der Wohnungen in Berlin sind Neubauten

Über die Hälfte der Wohnungen in Berlin (59 %) entstanden ab 1949, wovon rund 82.000 nach 2011 errichtet worden sind.<sup>19</sup> Von diesen rund 1,16 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 vor allem in den innerstädtischen Bezirken errichtet worden sind.



<sup>16, 17, 18, 19, 20</sup> Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen, IBB Wohnungsmarktbericht 2019, Investitionsbank Berlin, März 2020



<sup>21</sup> Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen, IBB Wohnungsmarktbericht 2019, Investitionsbank Berlin, März 2020

### Baugenehmigungen und Baufertigstellungen

Der starke Bevölkerungszuwachs in Berlin in den vergangenen Jahren zog eine deutlich steigende Wohnungsnachfrage nach sich. Trotz der nachlassenden Wachstumsdynamik wuchs Berlin in den vergangenen acht Jahren vergleichbar mit der Einwohnerzahl der Stadt Bonn. Allein seit Ende 2011 wuchs Berlin um gut 343.000 Einwohner (+10,3 %). Das sind im Schnitt rund 43.000 Einwohner pro Jahr. Maßgeblich für diese dynamische Bevölkerungsentwicklung war vor allem der anhaltend starke Zuzug aus dem Ausland.

Durch die damit verbundene stark gestiegene Wohnungsnachfrage hat das Neubauvolumen in Berlin seit dem Jahr 2010 kontinuierlich zugenommen. Zuletzt hat es sich mit rund 19.000 fertiggestellten Wohnungen im Vergleich zu 2010 zwar mehr als vervierfacht, erreicht aber bei weitem nicht die Rekordstände der 1990er Jahre von bis zu 33.000 (zumeist öffentlich geförderten) neuen Wohnungen pro Jahr.

#### Wohnungsneubau in Berlin steigt 2019 stärker als im Vorjahr

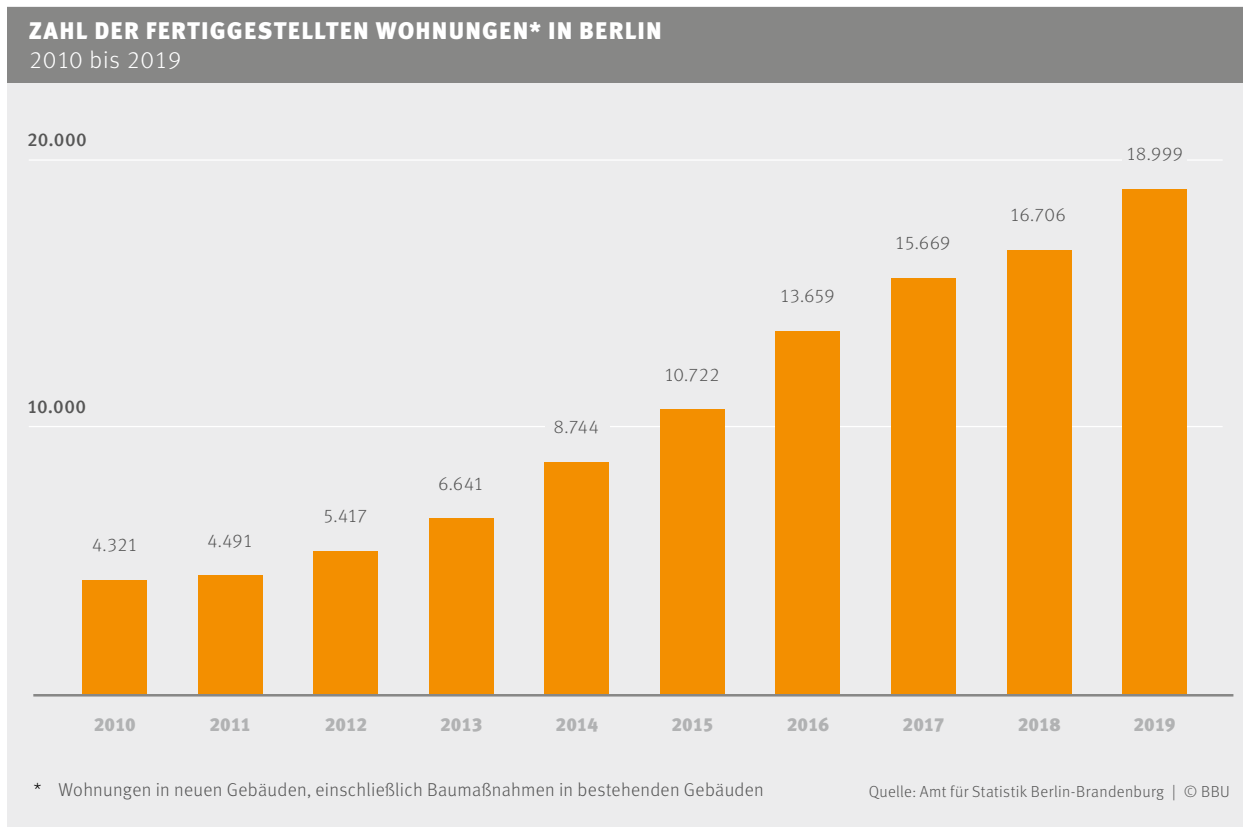
Die Zahl der Baufertigstellungen in Berlin stieg im Jahr 2019 wieder stärker an als noch im Vorjahr. Nach Meldung des Am-

tes für Statistik Berlin-Brandenburg wurden im vergangenen Jahr in Berlin 18.999 Wohnungen fertiggestellt.<sup>22</sup> Das sind 13,7 Prozent mehr als im Vorjahr (16.706 WE). 2018 betrug der Anstieg 6,6 Prozent. Davon wurde ein Großteil (70 %) als Mietwohnungen und rund 5.600 als Eigentumswohnungen errichtet. Das erklärte Ziel von rund 20.000 neu gebauten Wohnungen pro Jahr wird damit immer noch nicht ganz erreicht.

Die meisten Wohnungen (16.887 WE) entstanden 2019 erneut in neuen Gebäuden. Das sind 16,8 Prozent mehr als im Vorjahr. Aufgrund von Baumaßnahmen an bestehenden Gebäuden wurden weitere 2.112 Wohnungen fertiggestellt, knapp sechs Prozent weniger als im Vorjahr.

Während die Zahl der Wohnungen in neu gebauten Mehrfamilienhäusern 2019 weiter anstieg, und zwar um fast ein Fünftel auf 15.376 Wohnungen, nahm die Zahl der Fertigstellungen in Ein- und Zweifamilienhäusern um 5,2 Prozent auf 1.393 neue Wohnungen ab.

Auf Bezirksebene wurden 2019 erneut die meisten Wohnungen in den Bezirken Mitte (3.918 WE), Treptow-Köpenick (2.915 WE) und sowie Pankow und Lichtenberg bezugsfertig. Auch im

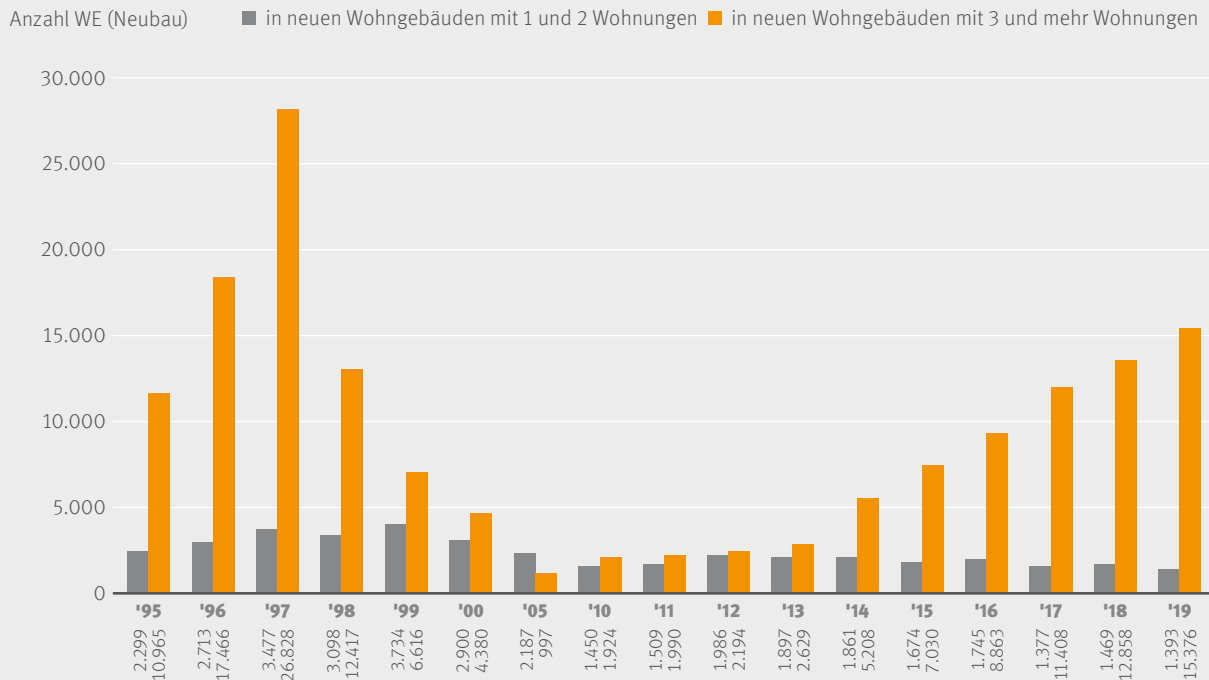


<sup>22</sup> Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, Pressemitteilung Nr. 102 vom 14. Mai 2020



**WOHNUNGSBAUFERTIGSTELLUNGEN IN NEUEN WOHNGEBÄUDEN**

in Berlin, nach Gebäudeart, 1995 bis 2019



Quelle: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg

© BBU

Rückblick auf die vergangenen zehn Jahre standen diese vier Bezirke an der Spitze der Baufertigstellungsstatistik. Reinickendorf, Steglitz-Zehlendorf und Spandau bildeten 2019 das Schlusslicht.<sup>23</sup>

**Bauintensität in Berlin 2019 gestiegen**

Die Bauintensität – bezogen auf die Baufertigstellungen in neuen Wohngebäuden pro 1.000 Einwohner – nahm in Berlin im Jahr 2019 im Vergleich zum Vorjahr zu. Beim Ranking der vom BBU betrachteten 105 ausgewählten deutschen Mittel- und Großstädte stieg Berlin mit 4,6 fertiggestellten Wohnungen pro Tausend Einwohnern (Vorjahr: 3,9) von Platz 23 auf Platz 20.

München lag mit 4,5 fertiggestellten Wohnungen pro Tausend Einwohnern knapp hinter Berlin, Köln (1,9 WE pro 1.000 Einwohner) lag deutlich unterhalb der Hauptstadt. Im Vergleich zu Frankfurt am Main (5,2 WE pro 1.000 Einwohner) und Hamburg (4,9 WE pro 1.000 Einwohner) bildete Berlin jedoch das Schlusslicht.

Im benachbarten Potsdam war die Bauintensität im Jahr 2019 erneut mehr als doppelt so hoch wie in Berlin. Allerdings

nahm die Landeshauptstadt, im Gegensatz zu den beiden Vorjahren, mit 9,1 neu gebauten Wohnungen pro Tausend Einwohnern nicht mehr die Spitzenposition der größten deutschen Mittel- und Großstädte ein. Potsdam belegte im Ranking Platz 4 hinter Tübingen, (11,0 WE pro 1.000 Einwohner), Bernau bei Berlin (9,5 WE pro 1.000 Einwohner) und Gießen (9,2 WE pro 1.000 Einwohner).

Bei den Gemeinden des Berliner Umlands stechen neben Bernau bei Berlin und Potsdam insbesondere Königs Wusterhausen (7,1 WE pro 1.000 Einwohner), Oranienburg (4,6 WE pro 1.000 Einwohner) und Falkensee (3,9 WE pro 1.000 Einwohner) mit einer hohen Bauintensität hervor.

Dagegen wurde in den im Verbandsgebiet des BBU gelegenen berlinfernen Städten Eberswalde (2,7 WE pro 1.000 Einwohner) und Cottbus (2,3 WE pro 1.000 Einwohner) weniger Wohnungen gebaut als im Durchschnitt der betrachteten Mittel- und Großstädte (3,2 WE pro 1.000 Einwohner). Das gleiche gilt für Fürstenwalde/Spree, Schwedt/Oder, Frankfurt (Oder), Brandenburg an der Havel und Neuruppin mit Werten zwischen 0,8 und 1,9 fertiggestellten Wohnungen pro Tausend Einwohnern.

<sup>23</sup> Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, Pressemitteilung Nr. 102 vom 14. Mai 2020

RANKING DER WOHNUNGSBAUFERTIGSTELLUNGEN* IN DEUTSCHEN MITTEL- UND GROSSTÄDTEN pro 1.000 Einwohner, 2019					
Ranking	Ort	Fertigstellungen pro 1.000 Einwohner	Ranking	Ort	Fertigstellungen pro 1.000 Einwohner
1	Tübingen	11,03	36	Mainz	3,05
<b>2</b>	<b>Bernau bei Berlin</b>	<b>9,49</b>	37	Ulm	3,04
3	Gießen	9,16	38	Schwerin	3,03
<b>4</b>	<b>Potsdam</b>	<b>9,07</b>	39	Darmstadt	3,03
5	Ingolstadt	7,07	40	Wolfsburg	2,98
<b>6</b>	<b>Königs Wusterhausen</b>	<b>7,07</b>	41	Ludwigshafen am Rhein	2,94
7	Freiburg im Breisgau	6,98	42	Leipzig	2,90
8	Erlangen	6,81	43	Magdeburg	2,88
9	Heilbronn	6,72	44	Heidelberg	2,87
10	Aachen	6,55	45	Bremen	2,84
11	Regensburg	6,15	46	Koblenz	2,74
12	Flensburg	5,30	<b>47</b>	<b>Eberswalde</b>	<b>2,73</b>
13	Frankfurt am Main	5,16	48	Greifswald	2,60
14	Gütersloh	5,16	49	Neuss	2,64
15	Rostock	5,07	50	Bielefeld	2,51
16	Dresden	5,01	51	Bottrop	2,36
17	Münster	4,93	52	Offenbach am Main	2,36
18	Hamburg	4,91	53	Jena	2,35
19	Oldenburg	4,87	<b>54</b>	<b>Cottbus</b>	<b>2,29</b>
<b>20</b>	<b>Berlin</b>	<b>4,57</b>	55	Augsburg	2,28
<b>21</b>	<b>Oranienburg</b>	<b>4,64</b>	56	Hamm	2,27
22	München	4,49	57	Dortmund	2,22
23	Trier	4,29	58	Mönchengladbach	2,19
24	Bremerhaven	4,03	59	Konstanz	2,15
<b>25</b>	<b>Falkensee</b>	<b>3,91</b>	60	Würzburg	2,09
26	Lübeck	3,74	61	Kiel	2,03
27	Stralsund	3,69	62	Hannover	2,01
28	Passau	3,66	63	Pforzheim	1,98
29	Bamberg	3,64	64	Solingen	1,92
30	Bonn	3,37	<b>65</b>	<b>Fürstenwalde/Spree</b>	<b>1,91</b>
31	Bergisch Gladbach	3,27	66	Nürnberg	1,90
32	Fürth	3,26	67	Köln	1,87
33	Düsseldorf	3,21	68	Worms	1,83
34	Paderborn	3,17	69	Mülheim an der Ruhr	1,83
35	Reutlingen	3,09	70	Chemnitz	1,79

\* Fertiggestellte Wohnungen in neuen Wohngebäuden, einschließlich Wohnheime

Quelle: Statistische Ämter des Bundes und der Länder, eigene Berechnungen

©BBU

<b>RANKING DER WOHNUNGSBAUFERTIGSTELLUNGEN* IN DEUTSCHEN MITTEL- UND GROSSSTÄDTEN</b> pro 1.000 Einwohner, 2019					
Ranking	Ort	Fertigstellungen pro 1.000 Einwohner	Ranking	Ort	Fertigstellungen pro 1.000 Einwohner
71	Oberhausen	1,76	89	Hildesheim	1,11
72	Mannheim	1,71	90	Leverkusen	1,14
73	Gera	1,70	91	Erfurt	1,09
74	Braunschweig	1,68	92	Krefeld	1,09
75	Recklinghausen	1,67	93	Salzgitter	1,03
76	Essen	1,55	94	Kaiserslautern	1,02
77	Siegen	1,52	95	Halle (Saale)	1,00
78	Stuttgart	1,49	96	Bochum	0,90
<b>79</b>	<b>Schwedt/Oder</b>	<b>1,48</b>	97	Witten	0,86
80	Wiesbaden	1,41	98	Zwickau	0,82
<b>81</b>	<b>Frankfurt (Oder)</b>	<b>1,39</b>	99	Osnabrück	0,82
82	Herne	1,36	<b>100</b>	<b>Neuruppin</b>	<b>0,81</b>
83	Göttingen	1,26	101	Wuppertal	0,74
84	Ludwigsburg	1,24	102	Kassel	0,70
85	Karlsruhe	1,21	103	Hagen	0,59
86	Duisburg	1,17	104	Gelsenkirchen	0,50
87	Bayreuth	1,15	105	Moers	0,43
<b>88</b>	<b>Brandenburg an der Havel</b>	<b>1,15</b>			

\* Fertiggestellte Wohnungen in neuen Wohngebäuden, einschließlich Wohnheime

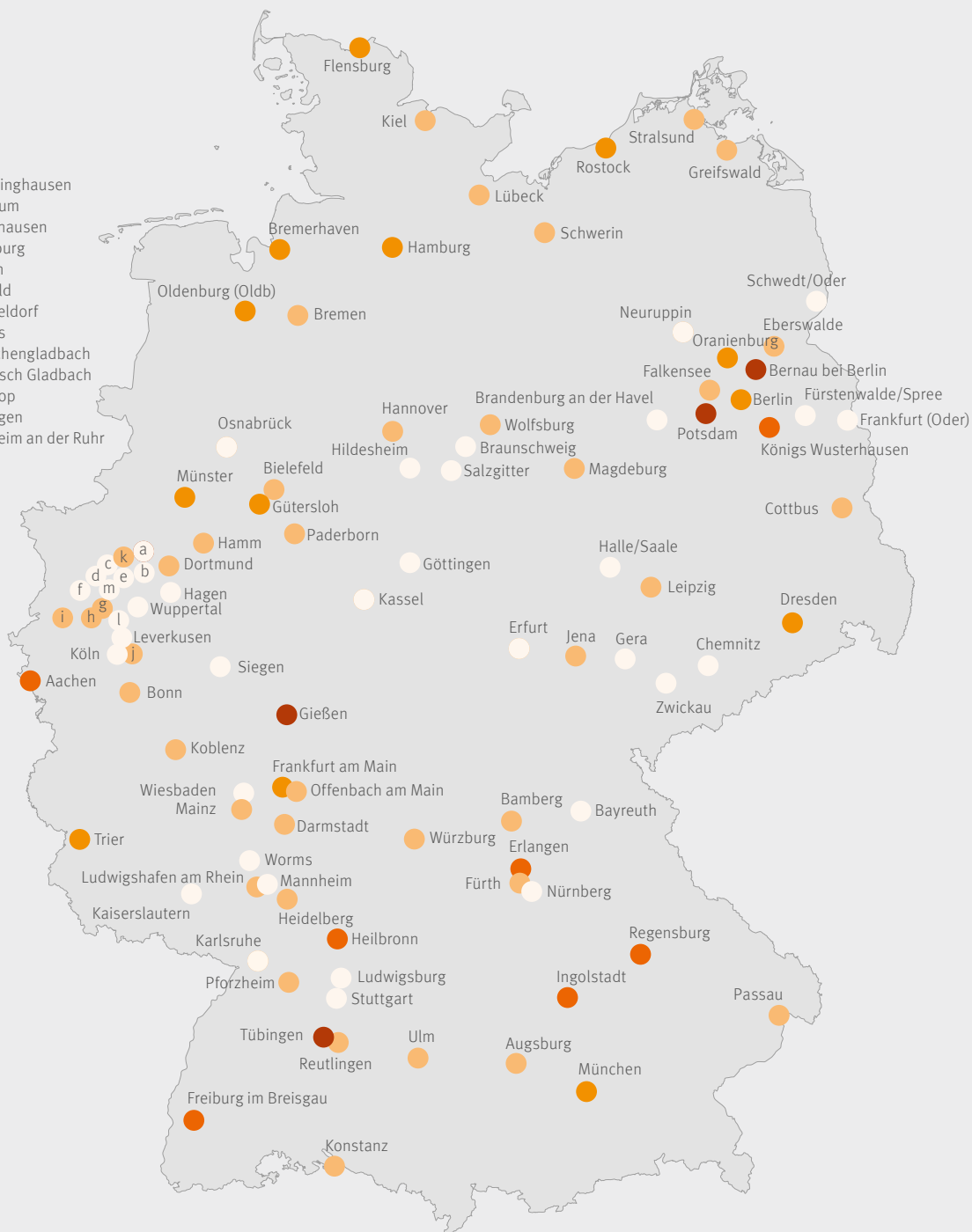
Quelle: Statistische Ämter des Bundes und der Länder, eigene Berechnungen

© BBU

**WOHNUNGSBAUFERTIGSTELLUNGEN\* IN DEUTSCHEN MITTEL- UND GROSSTÄDTEN**  
 pro 1.000 Einwohner, 2019

Fertigstellungen pro 1.000 Einwohner: ● 0.0 < 2.0 ● 2.0 < 4.0 ● 4.0 < 6.0 ● 6.0 < 8.0 ● >= 8.0

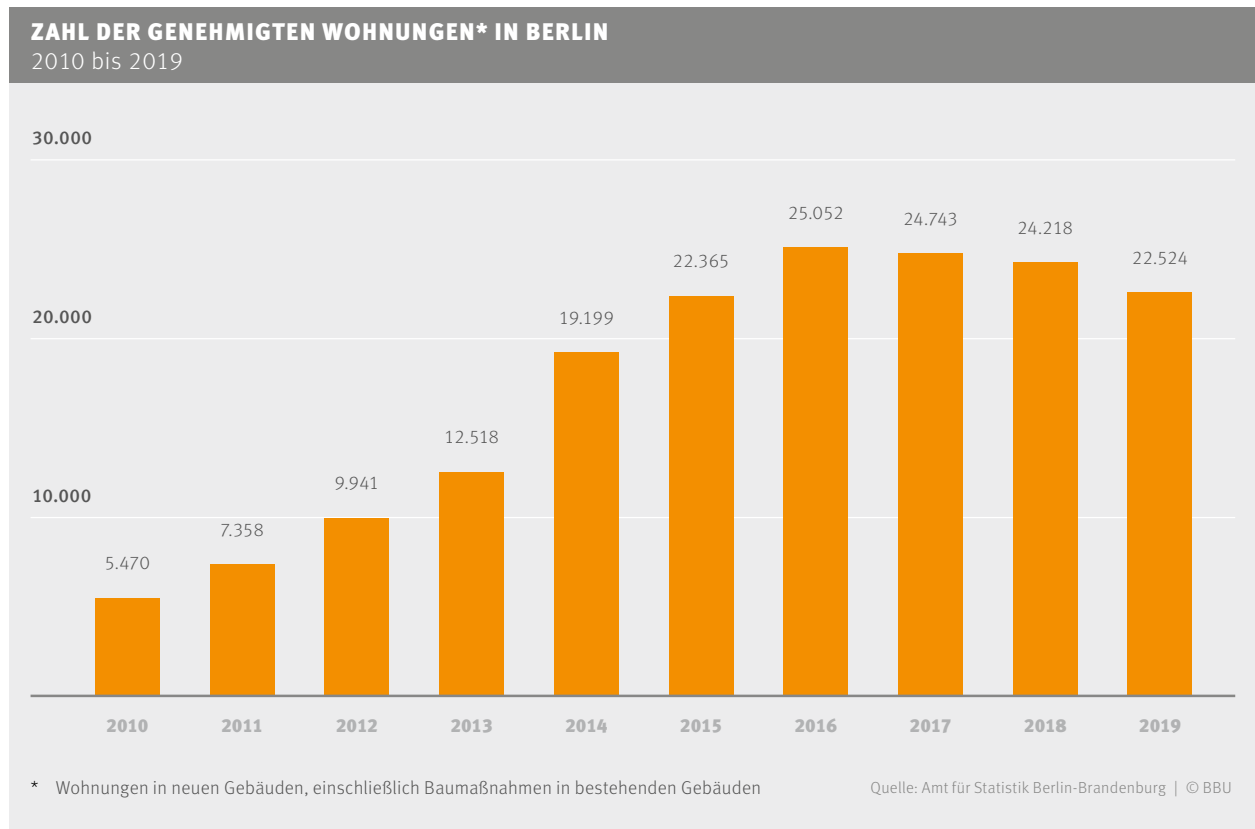
- a Recklinghausen
- b Bochum
- c Oberhausen
- d Duisburg
- e Essen
- f Krefeld
- g Düsseldorf
- h Neuss
- i Mönchengladbach
- J Bergisch Gladbach
- K Bottrop
- l Solingen
- m Mülheim an der Ruhr



\*Fertiggestellte Wohnungen in neuen Wohngebäuden, einschließlich Wohnheime

Quelle: Statistische Ämter des Bundes und der Länder

© BBU



### Zahl der genehmigten Wohnungen in Berlin weiter gesunken

Die Zahl der genehmigten Wohnungen in Berlin ist 2019 mit insgesamt 22.524 von den Berliner Bauaufsichtsbehörden gemeldeten Wohnungen zum dritten Mal in Folge weiter gesunken. Das sind 7,0 Prozent weniger als 2018. Nach Angaben des Amtes für Statistik Berlin-Brandenburg sollen 19.752 Wohnungen (2018: 21.029 WE) in neuen Gebäuden errichtet werden. Knapp jede fünfte Neubauwohnung (3.655 WE) ist als Eigentumswohnung geplant.

Auch bei den geplanten neuen Wohnungen in Mehrfamilienhäusern war 2019 ein weiter Rückgang zu verzeichnen, und zwar um 6,7 Prozent zum Vorjahr. Insgesamt 18.092 Wohnungen wurden in diesem Marktsegment genehmigt. Die Zahl der genehmigten Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern nahm dagegen leicht um 3,7 Prozent auf 1.407 Wohnungen zu.

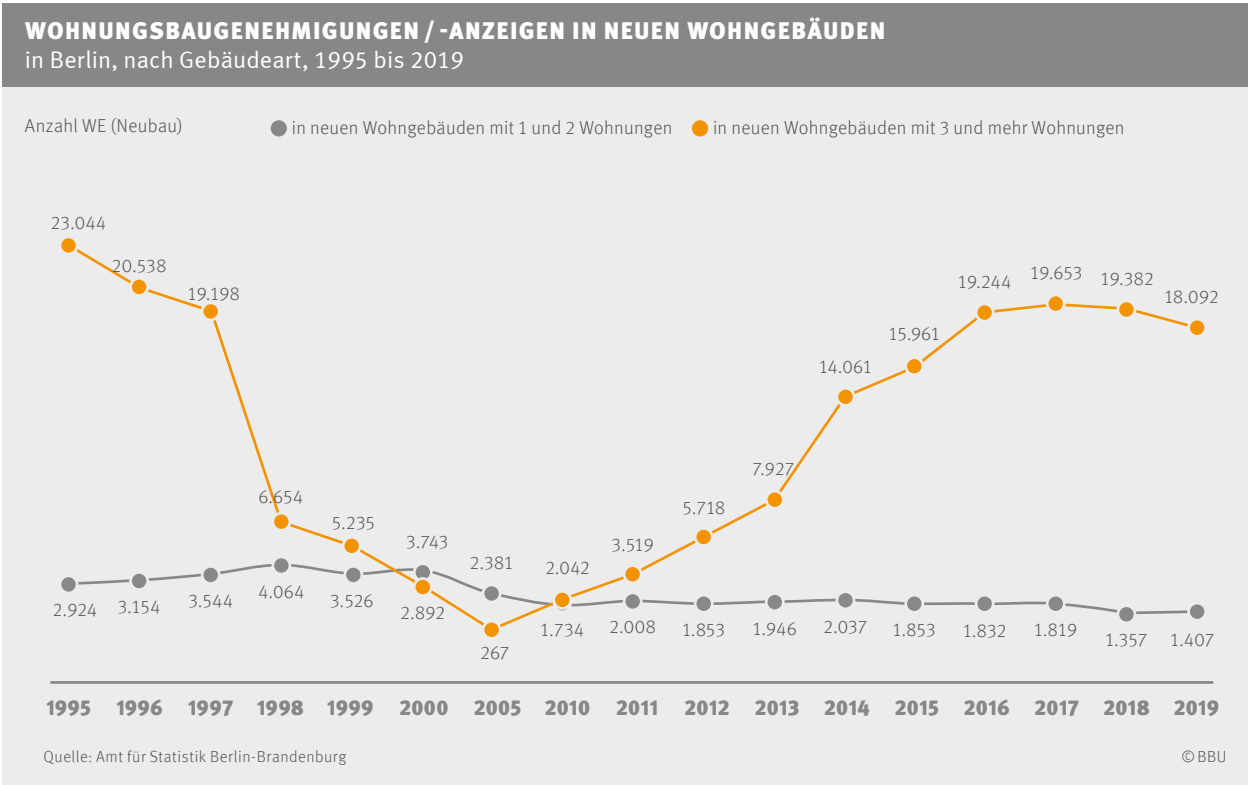
Aufgrund von Baumaßnahmen in bestehenden Gebäuden, z. B. dem Dachgeschossausbau, werden dem Wohnungsmarkt außerdem weitere 2.772 Wohnungen zugeführt. Das sind 13,1 Prozent weniger als im Vorjahr.

An der Spitze der Baugenehmigungsstatistik standen 2019 die Bezirke Treptow-Köpenick (4.718 WE), Mitte (2.348 WE) und Marzahn-Hellersdorf (2.247 WE). An letzter Stelle standen Neukölln (690 WE) und Steglitz-Zehlendorf mit 983 genehmigten Wohnungen.<sup>24</sup>

Im 1. Halbjahr 2020 ist die Zahl der genehmigten Wohnungen in Berlin allerdings wieder deutlich gestiegen. Insgesamt 12.788 Wohnungen sollen entstehen, das sind 12,7 Prozent mehr als im 1. Halbjahr 2019. Ein starker Anstieg ist dabei bei den genehmigten Wohnungen in Mehrfamilienhäusern zu verzeichnen. Mit 10.809 genehmigten Wohnungen in neuen Wohngebäuden entspricht das einem Plus von 18,9 Prozent gegenüber dem vergleichbaren Vorjahreszeitraum.<sup>25</sup>

<sup>24</sup> Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, Pressemitteilung Nr. 56 vom 23. März 2020

<sup>25</sup> Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, Pressemitteilung Nr. 185 vom 11. August 2020

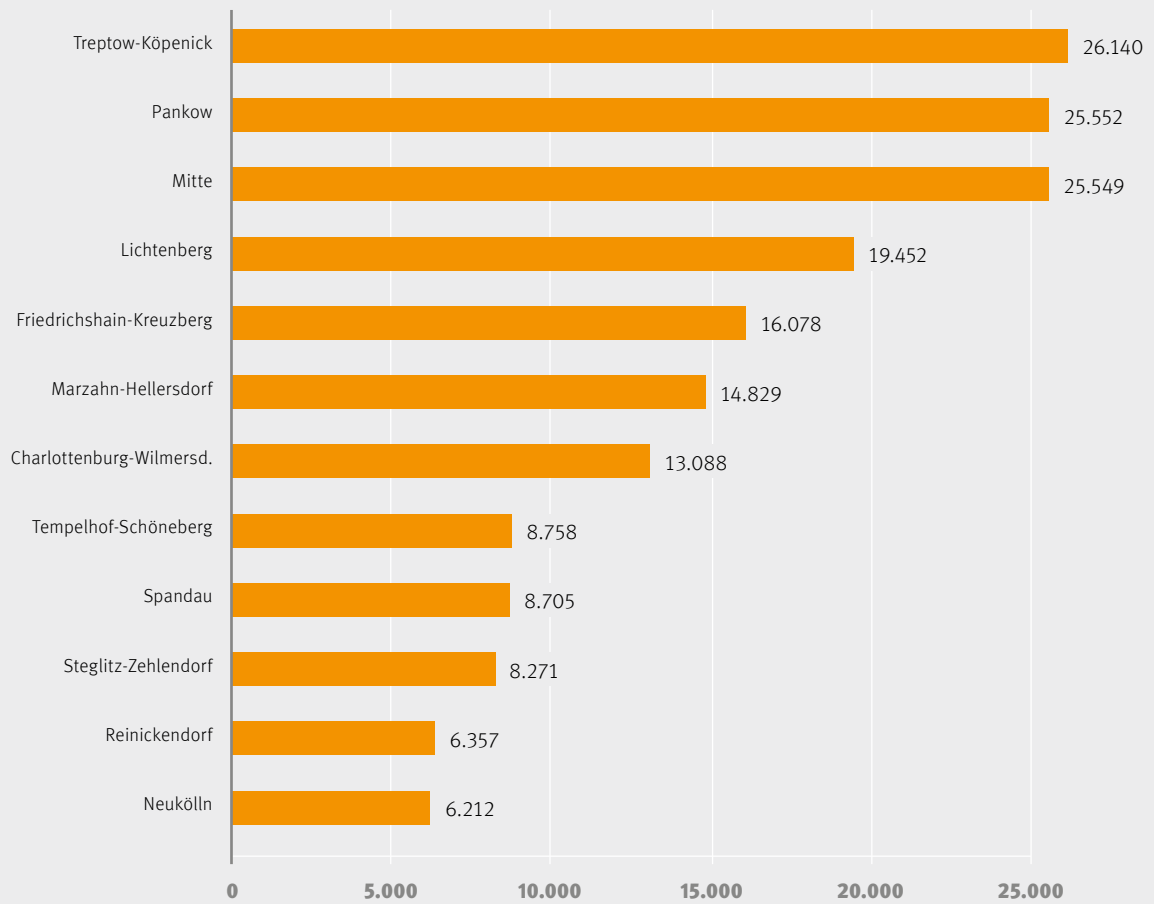


### Östliche Bezirke stehen an der Spitze der Baugenehmigungsstatistik

Auch im Rückblick auf die vergangenen zehn Jahre standen die östlichen Bezirke Berlins an der Spitze der Baugenehmigungsstatistik. Spitzenreiter war der Bezirk Treptow-Köpenick mit allein 26.140 der seit 2009 knapp 179.000 genehmigten Wohnungen in Berlin. Auf den folgenden Plätzen standen die Bezirke Pankow (25.552 WE) und Mitte (25.549 WE). Lichtenberg folgte mit einigem Abstand mit 19.452 seit 2009 genehmigten Wohnungen auf Platz vier.

In den westlichen Bezirken wurden seit 2009 in Friedrichshain-Kreuzberg die meisten Baugenehmigungen erteilt (16.078 WE), gefolgt von Charlottenburg-Wilmersdorf (13.088 WE). Am wenigsten Wohnungen wurden während dieses Zeitraums in Neukölln (6.212 WE) und Reinickendorf (6.357 WE) zum Bau genehmigt.

**ZAHLE DER GENEHMIGTEN WOHNUNGEN\***  
in den Berliner Bezirken, 2009 bis 2019



\* Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden, einschließlich Baumaßnahmen in bestehenden Gebäuden

Quelle: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, Tabelle Baugenehmigungen in Berlin, Statistisches Informationssystem Berlin Brandenburg (StatIS-BBB), 2020, eigene Berechnungen des BBU

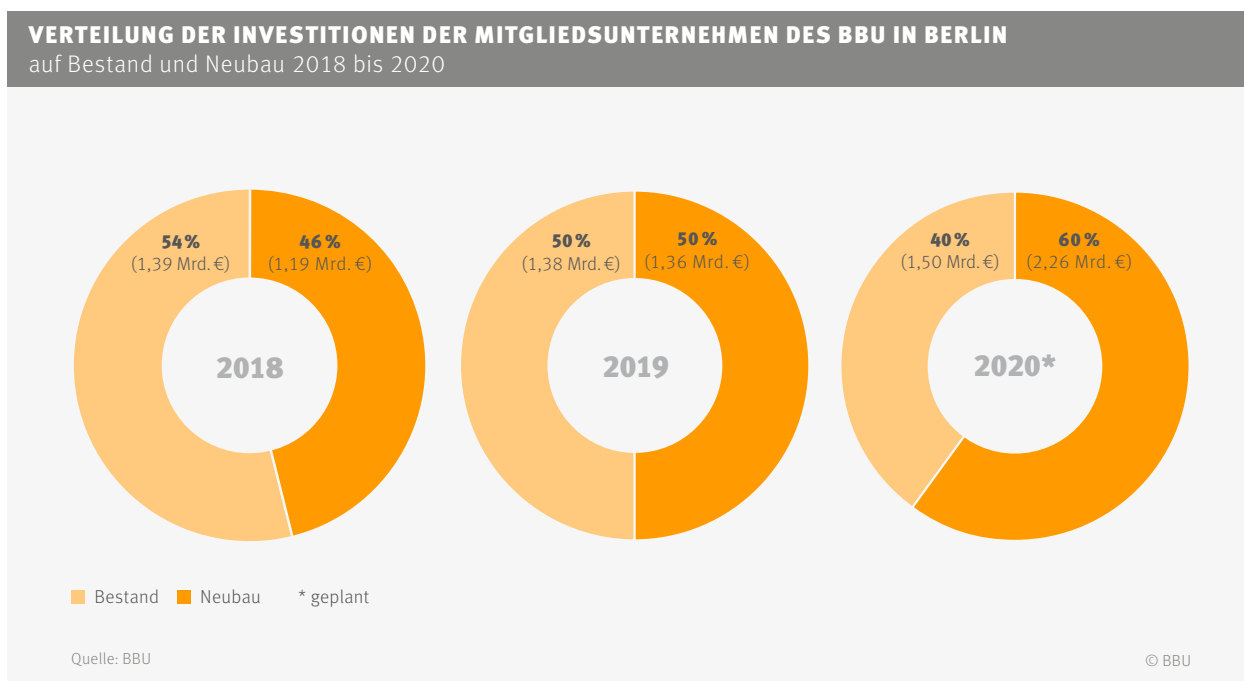
© BBU

## Investitionen der Mitgliedsunternehmen des BBU

### Schatten auf Investitionen

Bezahlbares und gutes Wohnen, Neubau, Energiewende, Klimaschutz und Klimafolgeanpassung, Bewältigung des demografischen Wandels, soziale Quartierentwicklung: Die Anforderungen und Erwartungen an die soziale Wohnungswirtschaft in Berlin sind hoch. Seit Beginn der 1990er Jahre haben die Berliner Mitgliedsunternehmen des BBU rund 43 Milliarden Euro in den Neubau und Bestand investiert. All diese Investitionen und Leistungen müssen von den Wohnungsunternehmen aber auch finanziert werden – angesichts von Baupreisexplosion, immer teureren Grundstücken,

Mietendeckel oder weiteren Einnahmeseinschränkungen ist das ein immer schwierigerer Spagat. Diese Widersprüche hinterlassen bereits ihre Spuren in den vom BBU bei seinen Berliner Mitgliedsunternehmen erhobenen Investitionskennzahlen. Seit zwölf Jahren steigern die BBU-Mitgliedsunternehmen in Berlin ihre Investitionen in die wachsende Stadt. Insgesamt sind ihre – vielfach langfristig geplanten – Investitionen 2019 zwar erneut gestiegen und haben mit 2,7 Milliarden Euro sogar den höchsten Stand seit Beginn der Erhebungen 1991 erreicht. Aber: Mit sechs Prozent Zuwachs war die jährliche Steigerung nicht nur so niedrig wie seit sieben Jahren nicht mehr.



### Neubau weiterhin Schwerpunkt

Jeder zweite Euro floss 2019 in Neubauprojekte: die entsprechenden Investitionen legten um 14,5 Prozent auf 1,36 Milliarden Euro zu. Dabei handelt es sich um die höchste von BBU-Mitgliedsunternehmen seit Beginn der 1990er Jahre aufgewandte Summe.

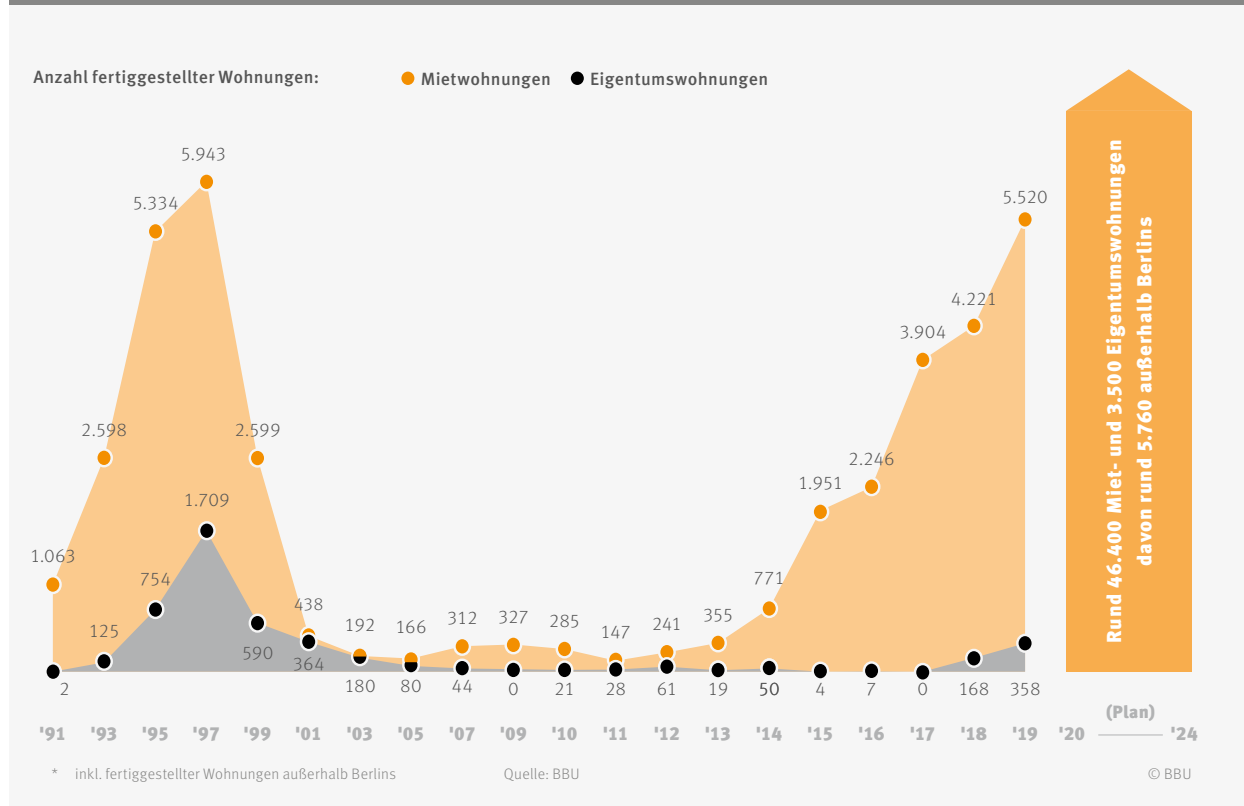
Für das laufende Jahr planen die Wohnungsunternehmen eine weitere kräftige Ausweitung ihrer Neubauinvestitionen um gut 66 Prozent auf 2,26 Milliarden Euro. Damit würden sie innerhalb eines Jahres so viel in den Neubau investieren, wie insgesamt in den Jahren 2000 bis 2017. Ob und in welcher

Höhe die Investitionsplanungen auch tatsächlich umgesetzt werden können, hängt allerdings von den politischen Rahmenbedingungen ab.

Es steht für die stadtentwicklungspolitische Verantwortung der Mitgliedsunternehmen, dass sie ihre Neubauinvestitionen nunmehr schon im neunten Jahr in Folge kräftig steigern. Zum ersten Mal seit Beginn der 1990er Jahre waren die Neubauinvestitionen 2019 gleich hoch wie die Investitionen in den Wohnungsbestand (Modernisierung und Instandhaltung) und im Jahr 2020 sollen sie sogar höher sein als die Bestandsinvestitionen.



## BAUFERTIGSTELLUNGEN DER BERLINER MITGLIEDSUNTERNEHMEN DES BBU\* nach Wohnformen, 1991 bis 2024



### Erneutes Plus bei Baufertigstellungen der Mitgliedsunternehmen des BBU in Berlin

Vor dem Hintergrund des anhaltenden Wachstums der Stadt war die Entwicklung bei den Baufertigstellungen der BBU-Mitgliedsunternehmen in Berlin auch im Jahr 2019 positiv. Mit 5.878 Wohnungen, davon 5.475 in Berlin, haben die Wohnungsunternehmen so viel gebaut wie seit 22 Jahren nicht mehr. Dabei konzentrierte sich der Schwerpunkt der Bautätigkeit auf den Mietwohnungsbau, wovon ein Drittel (1.824 WE) mit Mitteln aus öffentlichen Haushalten gefördert wurde. Etwa jede fünfzehnte Wohnung (362 WE) entstand durch Baumaßnahmen im Bestand.

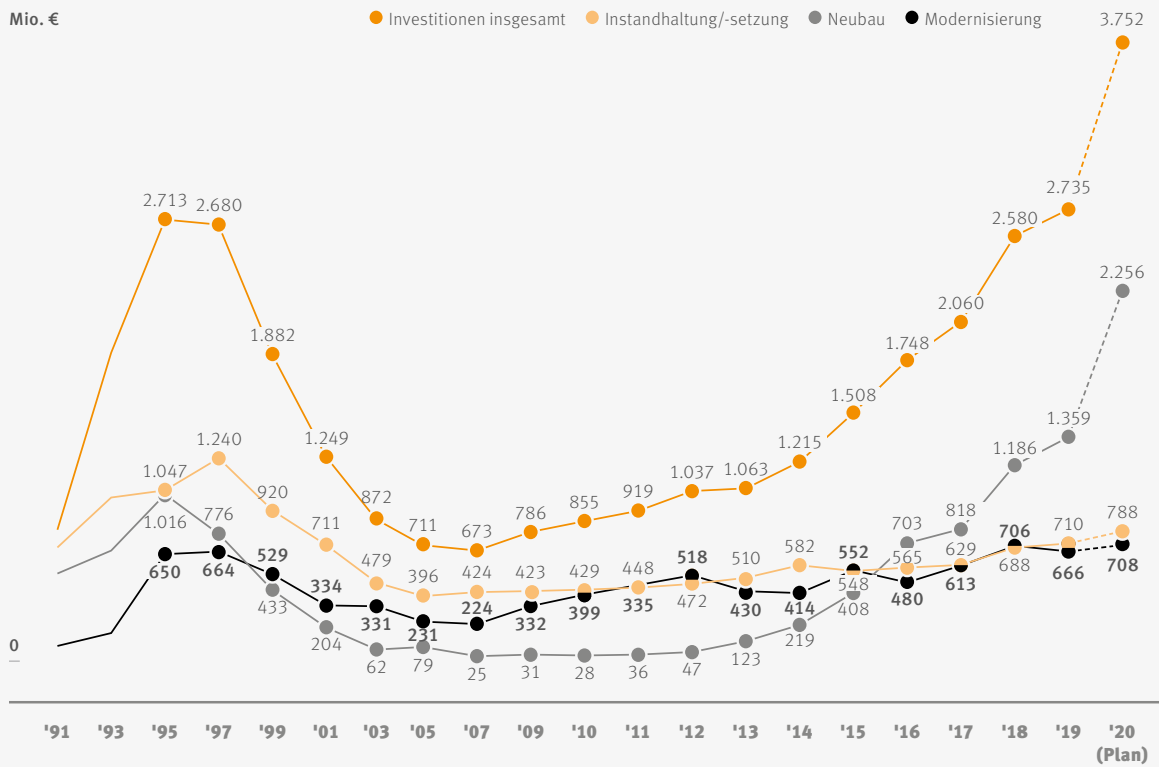
Allerdings wurden bei den BBU-Mitgliedsunternehmen in Berlin 2019 insgesamt 2.038 Wohnungen weniger fertiggestellt, als noch im Vorjahr fest geplant. Damit unterschritten die tatsächlichen die geplanten Fertigstellungen um 27 Prozent. Dabei schlugen vor allem die geringer als geplanten

Fertigstellungen bei Genossenschaften (21 % unter Plan) sowie bei privaten Wohnungsunternehmen (60 % unter Plan) zu Buche, während die landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften ihre Planziele weitestgehend halten konnten.

Nach Planungen zum Jahresende 2019 wollen die BBU-Mitgliedsunternehmen zwischen 2020 und 2024 insgesamt knapp 50.000 weitere Wohnungen, davon rund 44.200 in Berlin, für rund 80.000 Mieter\*innen in Berlin fertigstellen. Damit würden innerhalb von nur fünf Jahren fast so viele Wohnungen neu errichtet, wie in 27 Jahren zwischen 1991 und 2017. Die Bautätigkeit konzentriert sich dabei fast ausschließlich auf den Bereich des Mietwohnungsbaus.

Auch im Land Brandenburg wollen die Berliner Mitgliedsunternehmen des BBU gemäß ihrer Planung bis 2024 bauen. Knapp 3.000 Wohnungen sollen dort im Berliner Umland errichtet werden.

**ENTWICKLUNG DES INVESTITIONSVOLUMENS DER MITGLIEDSUNTERNEHMEN DES BBU**  
in Berlin, 1991 bis 2020



Quelle: BBU

© BBU

**Bestandsinvestitionen rückläufig**

Mit ihren hohen Investitionen in die Bestandsentwicklung sorgen die BBU-Mitgliedsunternehmen für gutes und bezahlbares Wohnen für ihre rund 1,3 Millionen Mieter\*innen in der Stadt. Die BBU-Mitgliedsunternehmen haben in den vergangenen Jahren kräftig in ihren Bestand investiert. Allein in den vergangenen zehn Jahren wurden die Bestandsinvestitionen – Instandhaltung und Instandsetzung sowie Modernisierung – verdoppelt auf zuletzt knapp 1,38 Milliarden Euro im Jahr 2019. Allerdings waren die Bestandsinvestitionen 2019 erstmals seit fünf Jahren wieder leicht rückläufig.

Ein leichtes Plus (+3,2 %) gab es 2019 lediglich bei den Investitionen in die Instandhaltung und Instandsetzung des Bestandes auf zuletzt 710 Millionen Euro. Die immer größeren Beschränkungen für die BBU-Mitgliedsunternehmen werden allerdings beim Blick auf die Modernisierungsinvestitionen deutlich, die 2019 um 5,7 Prozent gegenüber dem Vorjahr sanken.

**Deutlicher Zuwachs bei der Investitionsplanung für 2020 fraglich**

Im Jahr 2020 planen die BBU-Mitgliedsunternehmen eine deutliche Anhebung des Investitionsvolumens um rund 37 Prozent auf 3,75 Milliarden Euro. Am stärksten sollen dabei die Neubauinvestitionen steigen, und zwar um 66 Prozent auf dann 2,26 Milliarden Euro. Auch die Bestandsinvestitionen sollen wieder erhöht werden. In die Modernisierung der Bestände sollen rund 708 Millionen Euro fließen (+6,3 %) und in die Instandhaltung /-setzung rund 788 Millionen Euro (+10,9 %). Angesichts der widersprüchlichen politischen Rahmenbedingungen befürchtet der BBU allerdings, dass diese Investitionsplanungen aus der Zeit vor der Corona-Pandemie und teilweise auch aus der Zeit vor dem Mietendeckel nur in Teilen umgesetzt werden können.

## Wohnungsleerstand

Die Bevölkerungszahl Berlins wuchs in den vergangenen Jahren trotz der inzwischen nachlassenden Wachstumsdynamik stark an. Damit verbunden hat die Wohnungsnachfrage stark zugenommen, was wiederum zur Anspannung des Wohnungsmarktes führte.

### Neubau sorgt für stabile Leerstandsquoten bei den BBU-Mitgliedsunternehmen

Die Mitgliedsunternehmen des BBU bewirtschaften rund 44 Prozent des Mietwohnungsbestandes in Berlin. Insofern sind die in Form einer Vollerhebung gewonnenen Ergebnisse repräsentativ für die Leerstandssituation in der Stadt. Die Leerstandsquote bei den 135 BBU-Mitgliedsunternehmen in Berlin blieb Ende 2019 mit 1,6 Prozent (Vorjahr: 1,7 %) trotz des gleichzeitig starken Bevölkerungswachstums stabil. Es handelte sich dabei fast ausschließlich um nur noch kurzfristigen Leerstand. Von den 11.824 zu diesem Zeitpunkt nicht vermieteten Wohnungen stand ein Großteil wegen Modernisierung, Instandsetzung oder aufgrund von Mieterwechsel leer. Gegenüber 2018 nahm die Zahl leerstehender Wohnungen trotz steigender Nachfrage nur um rund 550 leerstehen-

de Wohnungen ab. Ursache hierfür sind insbesondere die verstärkten Neubauaktivitäten der Wohnungsunternehmen. Ohne die von BBU-Mitgliedsunternehmen in Berlin 2019 fertiggestellten 5.475 neuen Wohnungen wäre der Leerstand bei ihnen auf nur noch schätzungsweise ein Prozent gesunken.

### Leerstandsquoten in den vergangenen zehn Jahren halbiert

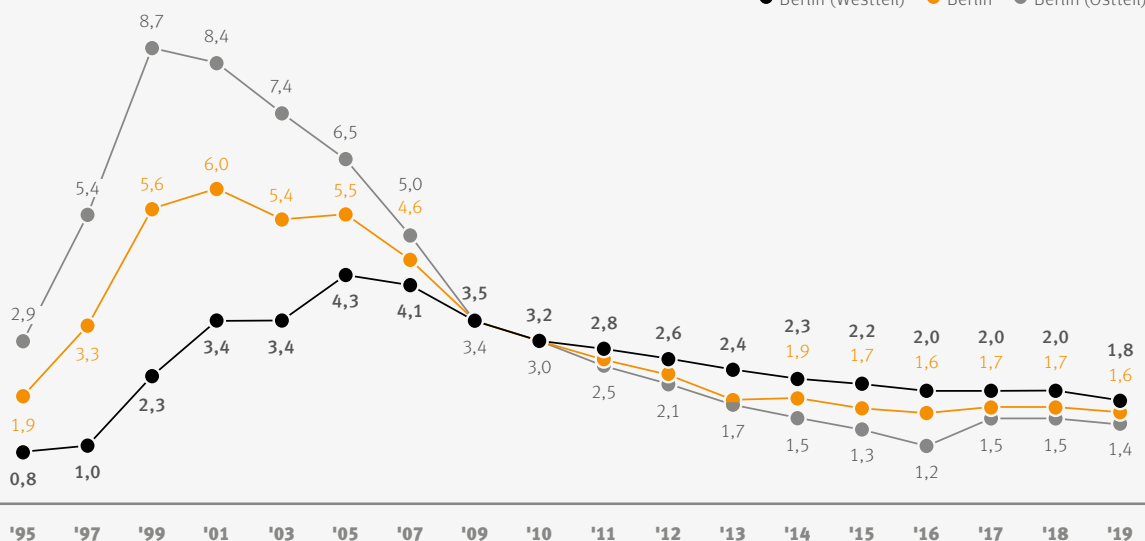
Die Berliner Mitgliedsunternehmen des BBU hatten noch bis zu Beginn des Jahrtausends steigende Leerstandsquoten zu verzeichnen. Um die Jahrtausendwende lag der Leerstand noch bei rund 45.000 Wohnungen (6,0 %). Parallel zu der seit 2005 gestiegenen Nachfrage aufgrund der anhaltend positiven Bevölkerungsentwicklung 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.

## ENTWICKLUNG DES WOHNUNGSLEERSTANDES BEI DEN MITGLIEDSUNTERNEHMEN DES BBU in Berlin, 1995 bis 2019

% vom Wohnungsbestand

Leerstandsquote im Bestand der Mitgliedsunternehmen des BBU in

● Berlin (Westteil) ● Berlin ● Berlin (Ostteil)



Quelle: BBU

© BBU

### Leerstandsquoten in drei Berliner Altbezirken bei maximal 1,0 Prozent

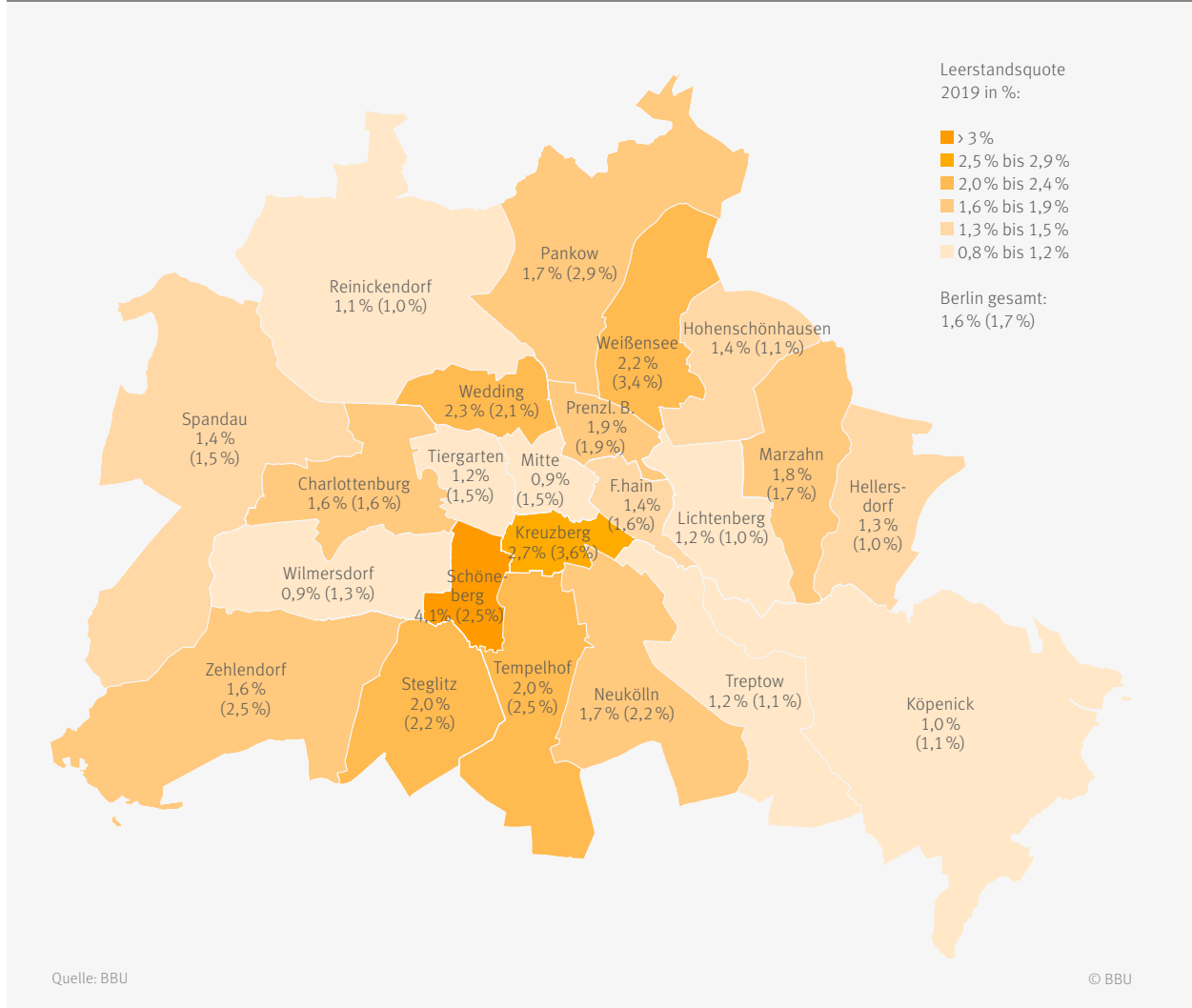
Der BBU hat die Leerstandsentwicklung auch im Jahr 2019 auf der Ebene der 23 Berliner Altbezirke analysiert. In 13 der 23 Altbezirke lag die Leerstandsquote zum Jahresende 2019 unterhalb oder maximal auf der Höhe des Gesamtberliner Durchschnittswerts von 1,6 Prozent. Die niedrigsten Leerstandsquoten fanden sich in Mitte und Wilmersdorf mit jeweils 0,9 Prozent. Auch Köpenick zählte mit einer Leerstandsquote von nur noch 1,0 Prozent zu den Altbezirken mit den höchsten Vermietungsständen, ebenso wie Reinickendorf

mit 1,1 Prozent. Danach folgten Lichtenberg, Tiergarten und Treptow mit jeweils 1,2 Prozent sowie Hellersdorf mit 1,3 Prozent. Auch Spandau wies mit 1,4 Prozent zum wiederholten Mal eine unterdurchschnittliche Leerstandsquote auf, gleichauf mit Friedrichshain und Hohenschönhausen.

Eine Leerstandsquote von mehr als 3,0 Prozent hatte lediglich der Altbezirk Schöneberg (4,1 %). Da es sich um einen stichtagsbezogenen Leerstand handelt, dürfte der etwas höhere Leerstand dort größtenteils auf Neubau, Modernisierungen und Mieterwechsel zurückzuführen sein.

### LEERSTANDSQUOTEN BEI DEN MITGLIEDSUNTERNEHMEN DES BBU

in Berlin nach Altbezirken, am 31. 12. 2019 (2018)



**LEERSTANDSQUOTEN UND FLUKTUATIONS RATEN BEI DEN MITGLIEDSUNTERNEHMEN DES BBU**

in den Berliner Bezirken am 31.12.2019 (2018)

Bezirk / Bezirksteil	Anzahl erfasster Wohnungen*	Durchschnittliche Leerstandsquoten am 31.12.2019 in % / (Vorjahreswert)	Anteil der im Jahr 2019 durch Mieter gekündigten Wohnungen am Wohnungsbestand in % / (Vorjahreswert)
<b>Charlottenburg-Wilmersdorf</b>	<b>34.103</b>	<b>1,3 (1,5)</b>	<b>4,3 (5,4)</b>
Charlottenburg	20.422	1,6 (1,6)	4,2 (5,7)
Wilmersdorf	13.681	0,9 (1,3)	4,4 (5,0)
<b>Friedrichshain-Kreuzberg</b>	<b>39.011</b>	<b>2,0 (2,5)</b>	<b>4,6 (3,9)</b>
Friedrichshain	20.289	1,4 (1,6)	4,3 (3,9)
Kreuzberg	18.722	2,7 (3,6)	4,8 (4,0)
<b>Lichtenberg</b>	<b>105.604</b>	<b>1,3 (1,0)</b>	<b>4,9 (5,4)</b>
Hohenschönhausen	42.501	1,4 (1,1)	4,4 (5,0)
Lichtenberg	63.103	1,2 (1,0)	5,3 (5,7)
<b>Marzahn-Hellersdorf</b>	<b>85.076</b>	<b>1,6 (1,4)</b>	<b>5,3 (5,3)</b>
Marzahn	54.622	1,8 (1,7)	5,3 (5,0)
Hellersdorf	30.454	1,3 (1,0)	5,4 (5,8)
<b>Mitte</b>	<b>52.101</b>	<b>1,8 (1,8)</b>	<b>4,8 (4,8)</b>
Mitte	16.504	0,9 (1,5)	4,3 (4,4)
Tiergarten	5.520	1,2 (1,5)	5,2 (5,3)
Wedding	30.077	2,3 (2,1)	5,0 (4,9)
<b>Neukölln</b>	<b>54.126</b>	<b>1,7 (2,2)</b>	<b>5,1 (5,1)</b>
<b>Pankow</b>	<b>69.482</b>	<b>1,9 (2,6)</b>	<b>5,1 (5,1)</b>
Pankow	30.510	1,7 (2,9)	5,0 (5,0)
Prenzlauer Berg	24.471	1,9 (1,9)	4,7 (5,0)
Weißensee	14.501	2,2 (3,4)	5,9 (5,6)
<b>Reinickendorf</b>	<b>53.838</b>	<b>1,1 (1,0)</b>	<b>4,7 (5,8)</b>
<b>Spandau</b>	<b>47.020</b>	<b>1,4 (1,5)</b>	<b>5,1 (6,5)</b>
<b>Steglitz-Zehlendorf</b>	<b>36.786</b>	<b>1,9 (2,3)</b>	<b>5,3 (5,6)</b>
Steglitz	26.499	2,0 (2,2)	5,5 (5,7)
Zehlendorf	10.287	1,6 (2,5)	4,8 (5,5)
<b>Tempelhof-Schöneberg</b>	<b>51.505</b>	<b>2,6 (2,5)</b>	<b>5,1 (5,1)</b>
Tempelhof	38.390	2,0 (2,5)	5,5 (5,6)
Schöneberg	13.115	4,1 (2,5)	3,8 (3,9)
<b>Treptow-Köpenick</b>	<b>63.277</b>	<b>1,1 (1,1)</b>	<b>5,9 (5,9)</b>
Treptow	30.173	1,2 (1,1)	6,2 (6,2)
Köpenick	33.104	1,0 (1,1)	5,5 (5,7)
<b>Summe Bezirke*</b>	<b>691.929</b>	<b>1,6 (1,7)</b>	<b>5,0 (5,3)</b>

\* nur Mitgliedsunternehmen des BBU mit Angaben zum Leerstand/Fluktuation auf Ebene der Berliner Bezirke

Rote Zahl: Leerstandsquote bzw. Fluktuationsrate gegenüber dem Vorjahr gestiegen

Grüne Zahl: Leerstandsquote bzw. Fluktuationsrate gegenüber dem Vorjahr gesunken

Quelle: BBU

© BBU

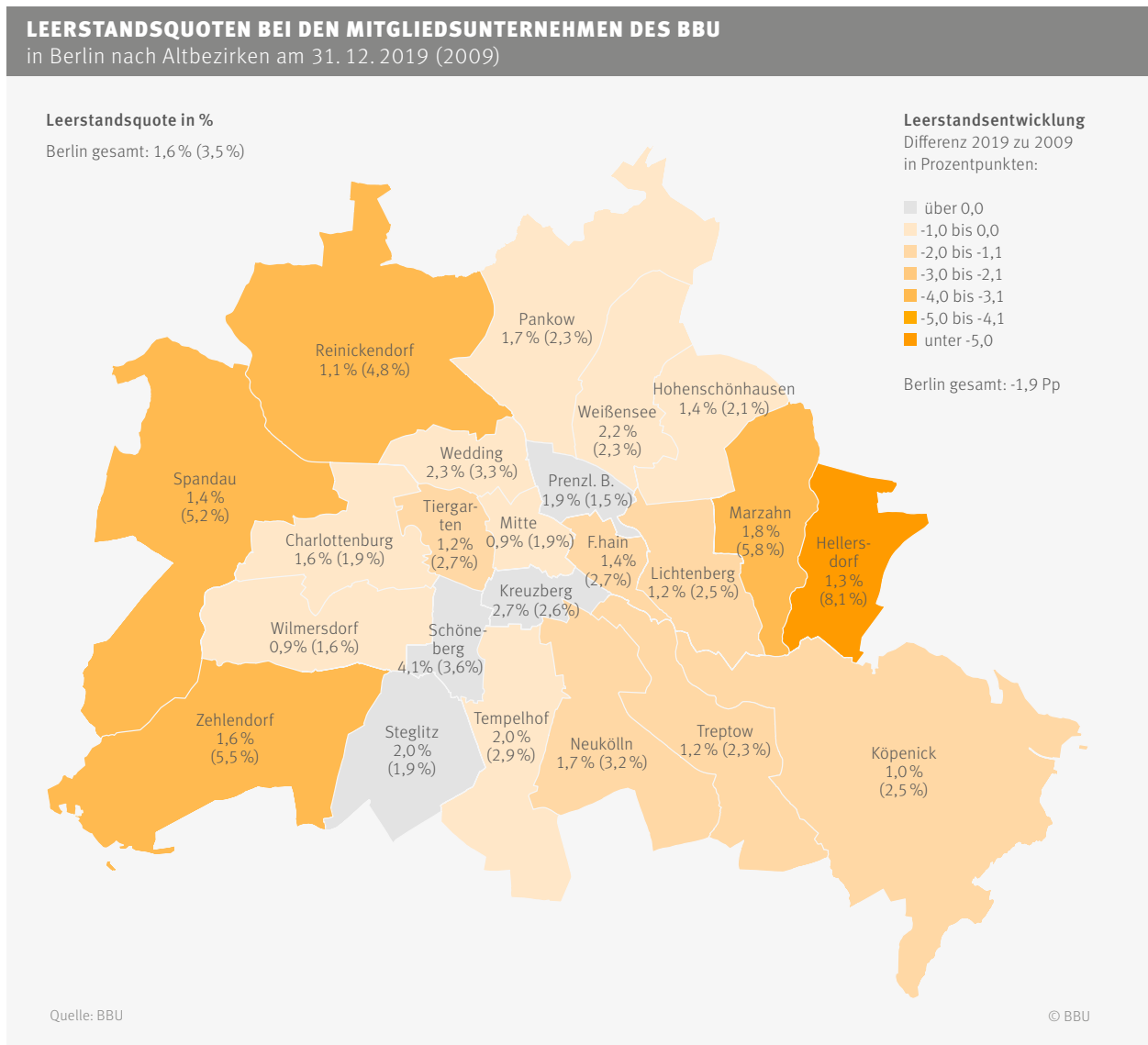
### Leerstandsquoten in der Mehrzahl der Bezirke gesunken

Die Leerstandsquoten sind im Jahr 2019 in der Mehrzahl der Altbezirke (15 von 23) gesunken oder gleichgeblieben. Am stärksten war der Rückgang in Weißensee und Pankow (jeweils -1,2 Prozentpunkte), gefolgt von Zehlendorf und Kreuzberg (jeweils -0,9 Prozentpunkte). In den übrigen zehn Altbezirken mit niedrigeren Leerstandsquoten im Vergleich zum Vorjahr lag der Rückgang mehrheitlich bei -0,1 bis -0,5 Prozentpunkten.

Einen leichten Anstieg der Leerstandsquoten im Vergleich zum Vorjahr hatten 2019 acht Altbezirke zu verzeichnen. Am stärksten war der Anstieg in Schöneberg (+1,6 Prozentpunkte), mit großem Abstand gefolgt von Hellersdorf und Hohenschönhausen (jeweils +0,3 Prozentpunkte).

### Leerstandsabbau im Zehnjahresvergleich in den Randbezirken am stärksten

Im Zehnjahresvergleich sank die Leerstandsquote bei den Mitgliedsunternehmen des BBU in Berlin um 1,9 Prozentpunkte. Dabei hat sich der Leerstand in den östlichen und westlichen Randbezirken am stärksten verringert. An erster Stelle steht hier Hellersdorf (-6,8 Prozentpunkte auf 1,3 %), gefolgt von Marzahn (-4,0 Prozentpunkte auf 1,8 %). Seit dem Jahr 2009 ist der Leerstand in den östlichen Bezirken bei den Mitgliedsunternehmen des BBU um insgesamt 2,0 Prozentpunkte auf zuletzt nur noch 1,4 Prozent gesunken.



In den Beständen der Mitgliedsunternehmen des BBU in den westlichen Bezirken sank die Leerstandsquote von 3,5 Prozent im Jahr 2009 auf zuletzt 1,8 Prozent. Beim Leerstandsabbau im Zehnjahresvergleich an vorderster Stelle standen hier Zehlendorf (-3,9 Prozentpunkte auf 1,6 %), Spandau (-3,8 Prozentpunkte auf 1,4 %) und Reinickendorf (-3,7 Prozentpunkte auf 1,1 %).

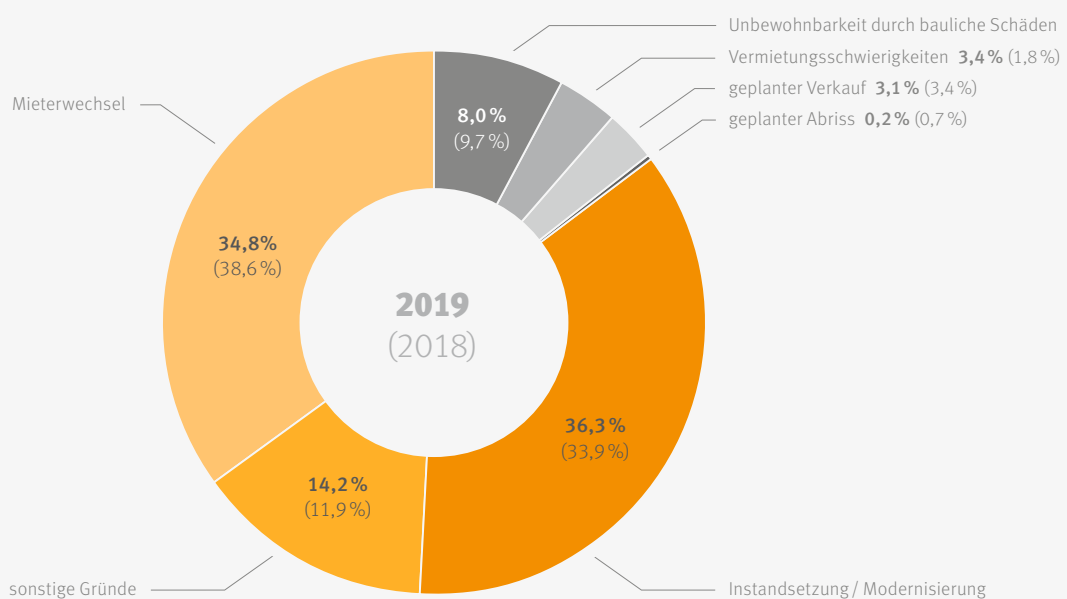
Lediglich für Schöneberg, Prenzlauer Berg und in geringem Maße auch für Steglitz und Kreuzberg wurden 2019 etwas höhere Leerstandsquoten ermittelt als noch im Jahr 2009. Dies hat unterschiedliche Ursachen, insbesondere der Zuwachs an Wohnungen durch Neubau, laufende Modernisierungen und Mieterwechsel.

### Kaum noch Leerstand wegen Vermietungsschwierigkeiten

Die Aufschlüsselung nach Leerstandsgründen zeigt, dass das Gros der Wohnungen nur kurzfristig leer steht. Der Anteil der Wohnungen, die wegen laufender Modernisierungsmaßnahmen, Mieterwechsel oder sonstiger Gründe leerstehen, macht gut 85 Prozent der leerstehenden Wohnungen aus. Allein gut 36 Prozent der leerstehenden Wohnungen waren zum Jahresende 2019 aufgrund von Modernisierungsmaßnahmen nicht bewohnt.

Lediglich 401 der 11.824 leerstehenden Wohnungen standen Ende 2019 aufgrund von Vermietungsschwierigkeiten längerfristig leer. 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 leerstehen. Im Jahr 2000 betrug die Zahl der schwer vermietbaren Wohnungen noch 24.500. Der Anteil der wegen Vermietungsschwierigkeiten leerstehenden Wohnungen an der Zahl der leerstehenden Wohnungen insgesamt betrug damals noch 54 Prozent. Ende 2019 waren es nur noch 3,4 Prozent. Längerfristigen Leerstand gibt es damit praktisch nicht mehr.

## GRÜNDE FÜR DEN WOHNUNGSLEERSTAND IM BESTAND DER MITGLIEDSUNTERNEHMEN DES BBU in Berlin am 31. 12. 2019 (2018)



Quelle: BBU

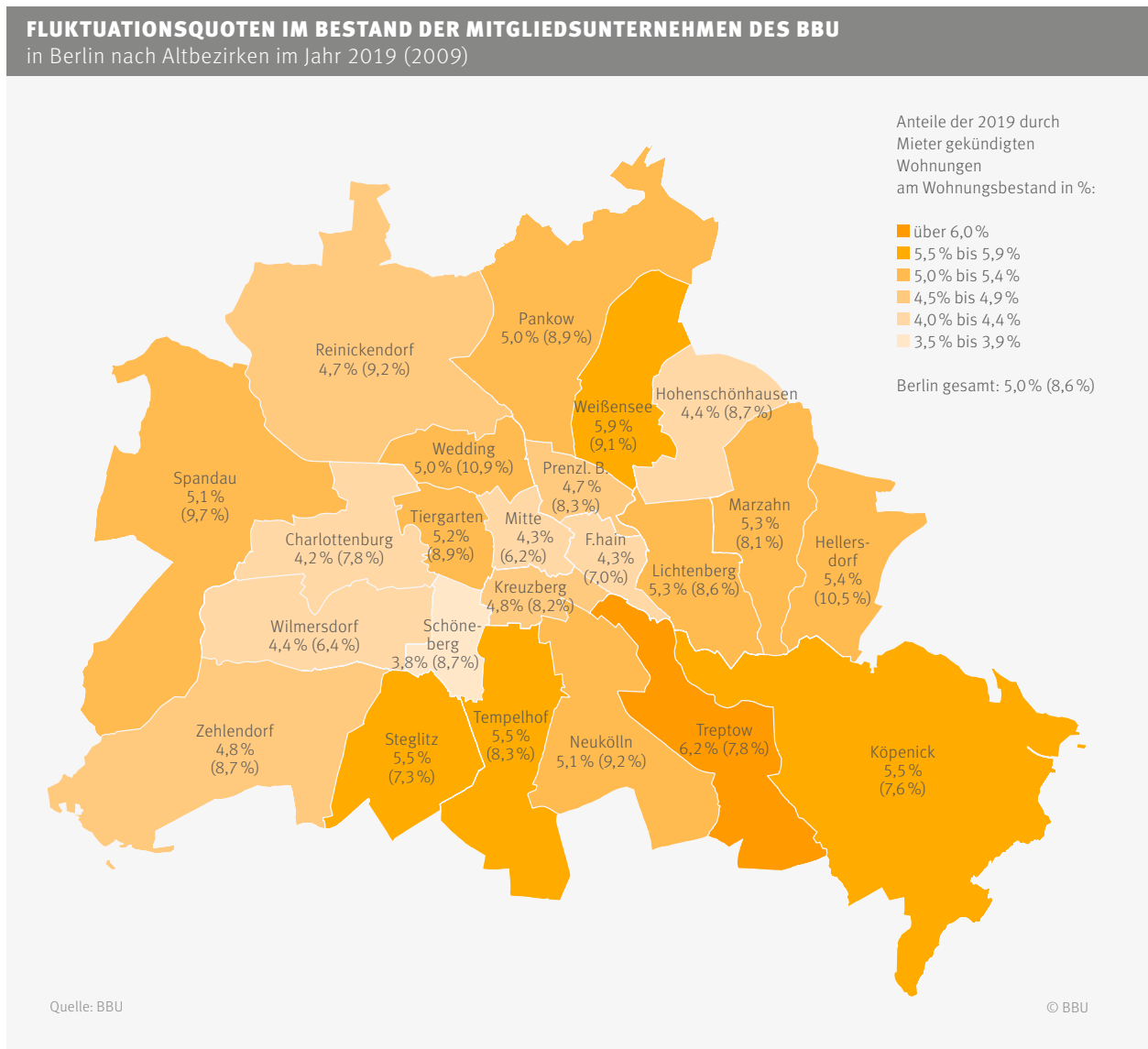
© BBU

**Fluktuation**

**Mieterfluktuation 2019 leicht gesunken**

Die Mieterfluktuation sank 2019 um 0,3 Prozentpunkte auf 5,0 Prozent. Damit wechselten 2019 bei BBU-Mitgliedsunternehmen in rund 37.000 Wohnungen die Mieter\*innen – im Vorjahr waren es noch rund 38.000 Wohnungen. Das ist der niedrigste Stand seit Beginn der Erfassung im Jahr 2001. Noch zu Beginn des Jahrtausends lag die Fluktuationsquote bei fast zehn Prozent. Insgesamt sind das heute rund 30.000 Umzüge weniger als noch im Jahr 2001.

Die rechnerische durchschnittliche Verweildauer von Mieter\*innen in den Wohnungen von Mitgliedsunternehmen des BBU stieg allein während der letzten zehn Jahre von 12 Jahren im Jahr 2009 auf zuletzt 20 Jahre.





**Mieterfluktuation 2019: in Schöneberg am niedrigsten**

In einigen Bezirken liegt die durchschnittliche Verweildauer von Mieter\*innen in den Wohnungen höher als im Gesamtdurchschnitt. Spitzenreiter sind die Innenstadtgebiete, auf Altbezirksebene insbesondere Schöneberg (26 Jahre) mit einer Fluktuationsquote von 3,8 Prozent. Neun weitere Bezirke hatten 2019 Fluktuationsquoten unter fünf Prozent. Dazu zählen Charlottenburg (4,2 %), sowie Mitte und Friedrichshain (jeweils 4,3 %). Die durchschnittliche Fluktuationsquote hat einen großen Einfluss auf die Verfügbarkeit von Wohnungen am Markt.

Am häufigsten umgezogen wurde 2019 in den Altbezirken Treptow (6,2 %) und Weißensee (5,9 %). Die durchschnittliche Verweildauer der Mieter\*innen lag in diesen Bezirken mit 16 bzw. 17 Jahren entsprechend niedriger als im Gesamtberliner Durchschnitt.

**Zehnjahresvergleich: in Wedding, Hellersdorf und Schöneberg 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 8,6 Prozent im Jahr 2009 auf zuletzt 5,0 Prozent im Jahr 2019. Deutlich abgenommen haben die Wohnungskündigungen seit 2009 insbesondere in Wedding (-5,9 Prozentpunkte auf 5,0 %), Hellersdorf (-5,1 Prozentpunkte auf 5,4 %) und Schöneberg (-4,9 Prozentpunkte auf 3,8 %). In insgesamt sieben der 23 Altbezirke ging die Fluktuationsquote um mindestens vier Prozentpunkte zurück, am wenigsten in Treptow (-1,6 Prozentpunkte auf 6,2 %).

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 starke Bevölkerungszuwachs in Berlin in den vergangenen Jahren zog eine deutlich steigende Wohnungsnachfrage nach sich. Trotz der nachlassenden Wachstumsdynamik wuchs Berlin in den vergangenen acht Jahren vergleichbar mit der Einwohnerzahl der Stadt Bonn. Allein seit Ende 2011 wuchs Berlin um gut 343.000 Einwohner (+10,3 %). Das sind im Schnitt rund 43.000 Einwohner pro Jahr. Maßgeblich für diese dynamische Bevölkerungsentwicklung war vor allem der anhaltend starke Zuzug aus dem Ausland.

Der Wohnungsbestand in Berlin ist im Jahr 2019 etwas stärker gewachsen als im Vorjahr, und zwar um +1,0 Prozent (Vorjahr: +0,9 %) auf knapp 1,97 Millionen Wohnungen. Im Vergleich zum Wohnungszuwachs im Jahr 2011 (+4.109 WE) hat sich die Zahl der Wohnungszugänge 2019 damit fast verfünffacht. Einen entscheidenden Einfluss auf die bereits seit dem Jahr 2010 von Jahr zu Jahr steigende Zuwachsrate im Wohnungsbestand haben dabei die Neuzugänge durch Neubau. Seit 2010 stieg die Zahl der Wohnungen in Berlin um 100.642 (+5,4 %).

Zuletzt hat sich das Neubauvolumen in Berlin mit rund 19.000 fertiggestellten Wohnungen im Vergleich zu 2010 zwar mehr als vervierfacht, erreicht aber bei weitem nicht die Rekordstände der 1990er Jahre von bis zu 33.000 (zumeist öffentlich geförderten) neuen Wohnungen pro Jahr.

Die Zahl der genehmigten Wohnungen in Berlin ist 2019 dagegen mit insgesamt 22.524 von den Berliner Bauaufsichtsbehörden gemeldeten Wohnungen zum dritten Mal in Folge weiter gesunken. Das sind 7,0 Prozent weniger als 2018.

Angesichts der steigenden Wohnungsnachfrage haben die BBU-Mitgliedsunternehmen in Berlin im vergangenen Jahr ihre Neubauinvestitionen und Fertigstellungszahlen zum zehnten Mal in Folge gesteigert. Jeder zweite Euro floss 2019 in Neubauprojekte: die entsprechenden Investitionen legten um weitere 14,5 Prozent auf 1,36 Milliarden Euro zu. Für 2020 planen sie eine weitere kräftige Ausweitung ihrer Neubauinvestitionen um gut 66 Prozent auf 2,26 Milliarden Euro. Damit würden sie innerhalb eines Jahres so viel in den Neubau investieren, wie insgesamt in den Jahren 2000 bis 2017.

Von 2020 und 2024 wollen die Berliner BBU-Mitgliedsunternehmen insgesamt knapp 50.000 weitere Wohnungen, davon rund 44.200 in Berlin, für rund 80.000 Mieter\*innen in Berlin fertigstellen. Damit würden innerhalb von nur fünf Jahren fast so viele Wohnungen neu errichtet, wie in 27 Jahren zwischen 1991 und 2017. Die Bautätigkeit konzentriert sich dabei fast ausschließlich auf den Bereich des Mietwohnungsbaus.

Das Bevölkerungswachstum in Berlin hat trotz nachlassender Wachstumsdynamik zu einer Anspannung auf dem Wohnungsmarkt geführt. Die Leerstandsquote bei den 135 BBU-Mitgliedsunternehmen in Berlin blieb Ende 2019 mit 1,6 Prozent (Vorjahr: 1,7 %) trotz des gleichzeitig starken Bevölkerungswachstums stabil. Es handelte sich dabei fast ausschließlich um nur noch kurzfristigen Leerstand. Gegenüber 2018 nahm die Zahl leerstehender Wohnungen trotz steigender Nachfrage nur um rund 550 leerstehende Wohnungen ab. Ursache hierfür sind insbesondere die verstärkten Neubauaktivitäten der Wohnungsunternehmen. Ohne die von BBU-Mitgliedsunternehmen in Berlin 2019 fertiggestellten 5.475 neuen Wohnungen wäre der Leerstand bei ihnen auf nur noch schätzungsweise ein Prozent gesunken.

Die Mieterfluktuation sank 2019 um 0,3 Prozentpunkte auf 5,0 Prozent. Damit wechselten 2019 bei BBU-Mitgliedsunternehmen in rund 37.000 Wohnungen die Mieter\*innen – im Vorjahr waren es noch rund 38.000 Wohnungen. Das ist der niedrigste Stand seit Beginn der Erfassung im Jahr 2001. Noch zu Beginn des Jahrtausends lag die Fluktuationsquote bei fast zehn Prozent. Insgesamt sind das heute rund 30.000 Umzüge weniger als noch im Jahr 2001.

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 8,6 Prozent im Jahr 2009 auf zuletzt 5,0 Prozent im Jahr 2019. In einigen besonders gefragten Bezirken erreicht die Mieterfluktuation mittlerweile eine Quote von nur noch weniger als 4,5 Prozent. Die durchschnittliche Verweildauer in Wohnungen war 2019 im Altbezirk Schöneberg mit 26 Jahren bzw. einer Fluktuationsquote von 3,8 Prozent am höchsten.

## II.3 Mieten und Betriebskosten in Berlin





## II.3 Mieten und Betriebskosten in Berlin

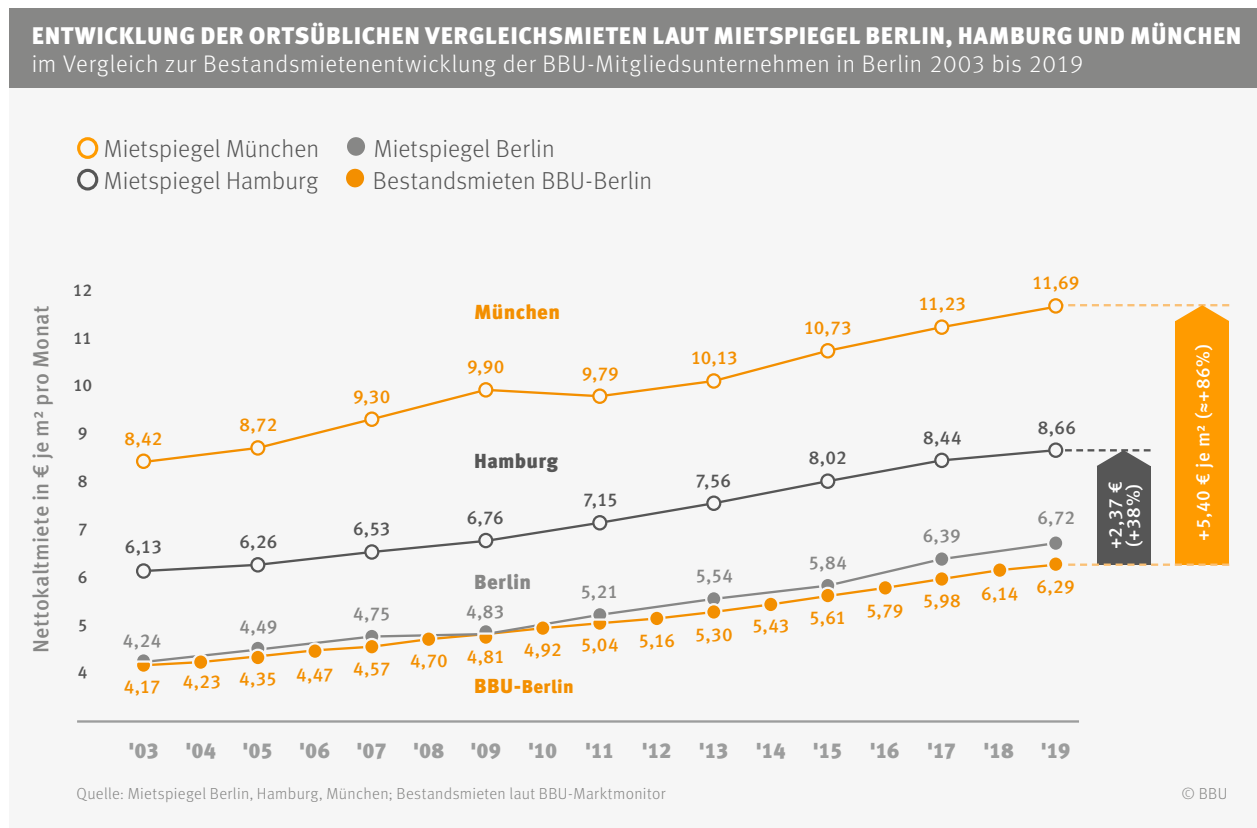
### Berliner Mietenniveau im Vergleich zu anderen deutschen Metropolen vergleichsweise günstig

Trotz seines starken Wachstums bleibt Berlin auch als Mieterhauptstadt bezahlbarer und vergleichsweise günstiger als andere deutsche Metropolen. Die Mitgliedsunternehmen des BBU tragen mit günstigen Mieten bei einem Anteil von 44 Prozent am Mietwohnungsmarkt erheblich dazu bei. Ihre Nettokaltmieten zum Jahresende 2019 von durchschnittlich 6,29 €/m<sup>2</sup> liegen um 43 Cent unter dem Mittelwert des Berliner Mietspiegels 2019. Noch deutlich größer ist die Abweichung zu den Mietspiegelmittelwerten von Hamburg (8,66 €/m<sup>2</sup>) oder München mit einem Spitzenwert von 11,69 €/m<sup>2</sup>.

Dass das Wohnen in Berlin nach wie vor günstiger ist als im Bundesdurchschnitt oder in vielen anderen deutschen Metropolen, bestätigt auch der F+B-Mietspiegelindex 2019, mit dem die F+B Forschung und Beratung für Wohnen, Immobilien

und Umwelt GmbH<sup>1</sup> die Nettokaltmieten von Wohnungen mit einer Fläche von 65 Quadratmetern mittlerer Ausstattung und Lage in 351 Städten mit mindestens 20.000 Einwohnern und veröffentlichten Mietspiegeln untersucht hat. Differenziert wird hier nach Wohnungsteilmarktgruppen. Die im Folgenden genannten durchschnittlichen Nettokaltmieten 2019 sind nicht mit den weiter unten genannten Mietspiegelmittelwerten von München, Hamburg und Berlin vergleichbar.

Die teuerste deutsche Großstadt für Mieter ist erstmals Stuttgart noch vor München. Mit einer durchschnittlichen Nettokaltmiete 2019 von 10,41 €/m<sup>2</sup> müssen Mieter in Stuttgart 48 Prozent mehr für ihre Wohnung bezahlen als im Bundesdurchschnitt. Auch in anderen Großstädten lagen die Durchschnittsmieten deutlich über dem Bundesdurchschnitt von 7,04 €/m<sup>2</sup>. Dazu zählen München (9,74 €/m<sup>2</sup>), Hamburg (8,79 €/m<sup>2</sup>), Düsseldorf (8,60 €/m<sup>2</sup>), Frankfurt am Main (8,59 €/m<sup>2</sup>) und Köln (8,44 €/m<sup>2</sup>).



<sup>1</sup> F+B-Mietspiegelindex 2019, Pressemitteilung, F+B Forschung und Beratung für Wohnen, Immobilien und Umwelt GmbH, Hamburg, November 2019

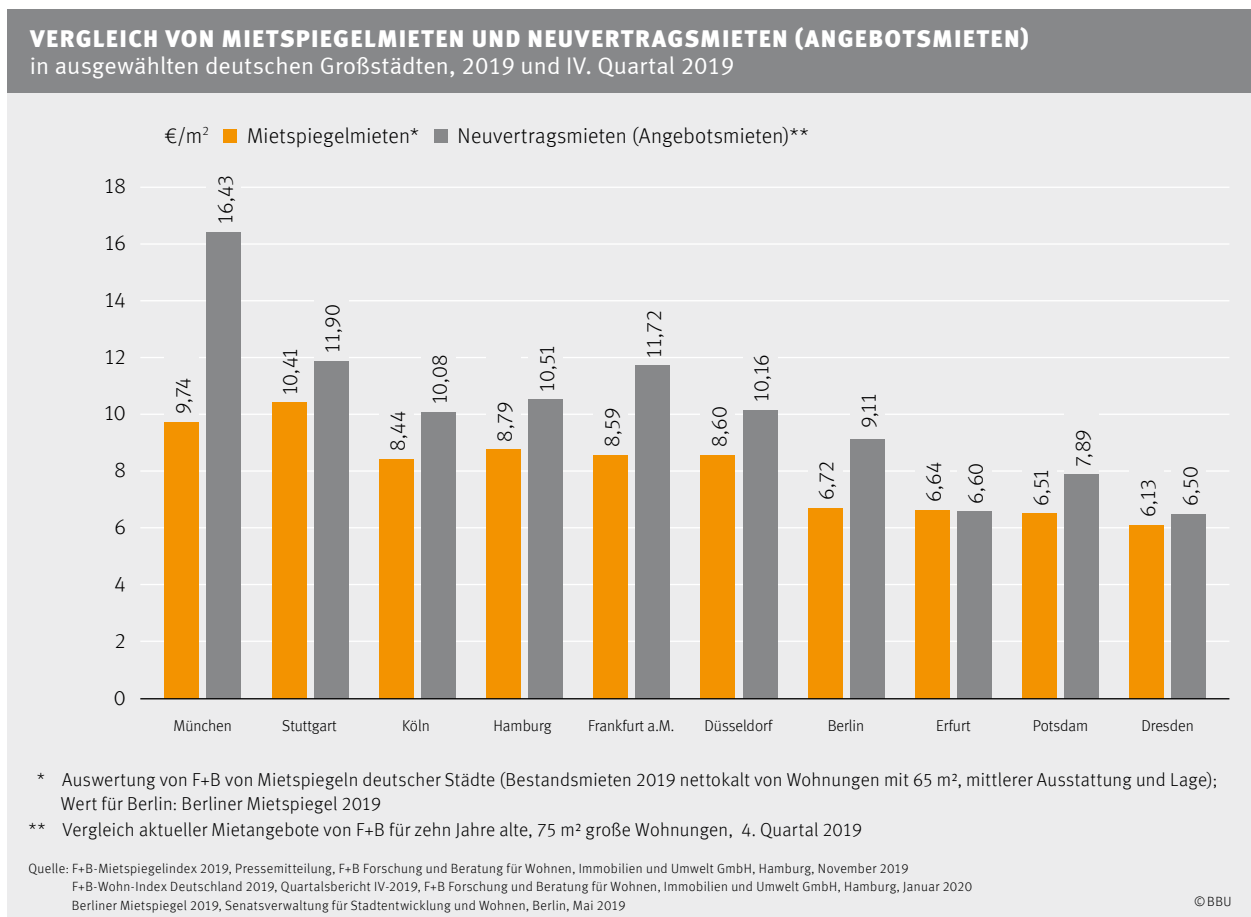
Die Bestandsmieten in den größeren Städten der neuen Bundesländer sind nach wie vor deutlich günstiger als in westdeutschen Städten. Beispiele hierfür sind Dresden, Potsdam und Erfurt mit durchschnittlichen Nettokaltmieten von 6,13 €/m<sup>2</sup> bis 6,64 €/m<sup>2</sup>.

In Berlin lag das Mietenniveau gemäß Berliner Mietspiegel 2019 mit durchschnittlich 6,72 €/m<sup>2</sup> dagegen noch unter dem Bundesdurchschnitt.<sup>2</sup> Gleichwohl zeigt sich in Berlin aufgrund seiner Größe und seines ausdifferenzierten Wohnungsmarktes eine enorme Spannbreite der Mieten. Die von F+B ermittelte durchschnittliche Nettokaltmiete betrug in den östlichen Bezirken 6,55 €/m<sup>2</sup> und in den westlichen Bezirken 7,32 €/m<sup>2</sup>.<sup>3</sup>

### Rückläufige Angebotsmieten in Berlin

Der von der F+B regelmäßig veröffentlichte Vergleich aktueller Mietangebote für zehn Jahre alte, 75 m<sup>2</sup> große Wohnungen zeigt nicht nur für Berlin, sondern auch für andere

Top-Standorte eine nachlassende Mietsteigerungsdynamik. Der F+B-Wohn-Index Deutschland<sup>4</sup> weist im IV. Quartal 2019 für die 50 teuersten deutschen Städte mit mehr als 25.000 Einwohnern durchschnittliche Neuvertragsmieten bis zu knapp 17,00 €/m<sup>2</sup> nettokalt aus. München steht dabei mit 16,43 €/m<sup>2</sup> nach wie vor an erster Stelle. Stuttgart folgt mit einer Neuvertragsmiete von durchschnittlich 11,90 €/m<sup>2</sup> an dritter Stelle und Frankfurt am Main mit 11,72 €/m<sup>2</sup> an vierter Stelle. Auch Hamburg befindet sich mit einer Marktmiete von im Schnitt 10,51 €/m<sup>2</sup> unter den 17 teuersten Städten. Der Berliner Mittelwert der Neuvertragsmieten bildete mit 9,11 €/m<sup>2</sup> das Schlusslicht unter den größten deutschen Städten. Im Vergleich zum Vorjahresquartal entspricht das einem Rückgang um 1,2 Prozent. In Berlin entspannt sich die Entwicklung der Angebotsmieten im Vergleich mit anderen deutschen Metropolen nicht zuletzt durch die Mietpreisbremse weiter. Mit Rangplatz 72 von 510 Städten über 25.000 Einwohnern befand sich Berlin auch im IV. Quartal 2019 nicht unter den 50 teuersten Mietstandorten in Deutschland.



<sup>2</sup> Berliner Mietspiegel 2019, Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen, Berlin, Mai 2019

<sup>3</sup> F+B-Mietspiegelindex 2019, Pressemitteilung, F+B Forschung und Beratung für Wohnen, Immobilien und Umwelt GmbH, Hamburg, November 2019

<sup>4</sup> F+B-Wohn-Index Deutschland 2019, Quartalsbericht IV-2019, F+B Forschung und Beratung für Wohnen, Immobilien und Umwelt GmbH, Hamburg, Januar 2020

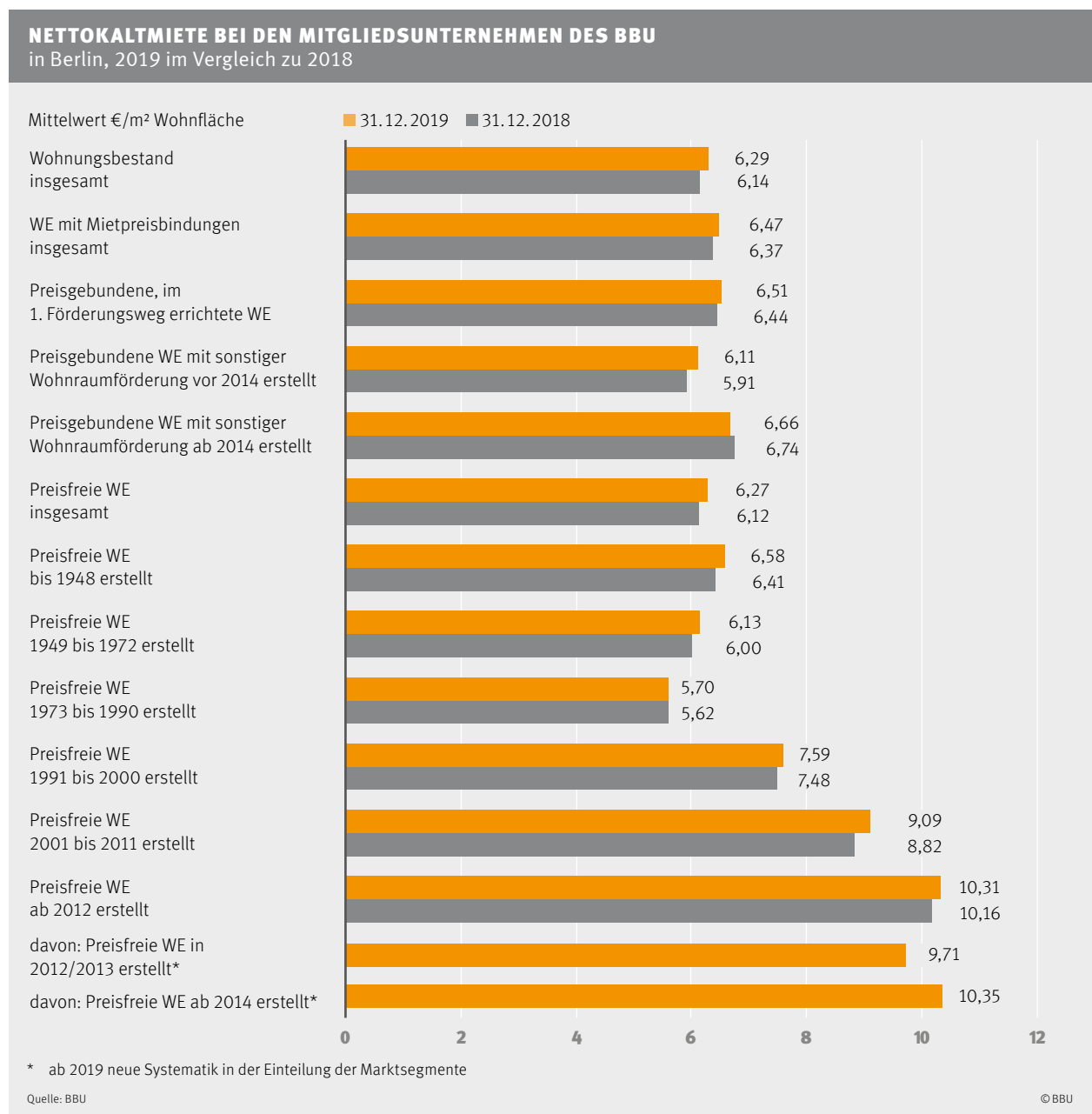
## Bestandsmieten bei den Mitgliedsunternehmen des BBU

Der BBU hat die jährliche Erhebung zu den Bestands- und Neuvertragsmieten bei seinen Mitgliedsunternehmen zum zwölften Mal auf Ebene der Berliner Bezirke und Brandenburger Landkreise sowie nach ausgewählten Gemeinden des Landes Brandenburg durchgeführt. Im Rahmen des BBU-Marktmonitors werden bei den Bestandsmieten die Nettokaltmieten von Wohnungen mit und ohne Mietpreisbindungen erhoben. 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, Wohnlage 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 53 Orte im Land Brandenburg können im Internetangebot des BBU heruntergeladen werden.

Im Rahmen der Befragung in Berlin wurden Bestandsmietenangaben zu rund 662.280 Wohnungen erfasst. Bei den Neuvertragsmieten bezogen sich die Angaben auf rund 38.180 neu abgeschlossene Mietverträge.



### **BBU-Mitgliedsunternehmen dämpfen die Mietenentwicklung in Berlin**

Trotz der anhaltend hohen Nachfrage nach Wohnraum bleiben die Mieten bei den BBU-Mitgliedsunternehmen weiterhin unter der allgemeinen Marktdynamik. Mit einer durchschnittlichen Nettokaltmiete von 6,29 €/m<sup>2</sup> am 31. Dezember 2019 stiegen die Bestandsmieten im Jahresvergleich um 15 Cent pro Quadratmeter. Das sind 2,4 Prozent mehr als im Vorjahr. Damit lagen die Nettokaltmieten der BBU-Mitgliedsunternehmen Ende 2019 im Schnitt noch um 43 Cent pro Quadratmeter unter dem Median des Berliner Mietspiegels 2019 (6,72 €/m<sup>2</sup>), der sich auf den Stichtag 1. September 2018 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 2019 mit durchschnittlich 6,27 €/m<sup>2</sup> sogar um knapp sieben Prozent (-0,45 €/m<sup>2</sup>) unterhalb des Berliner Mietspiegelmittelwerts.

In einer 60-Quadratmeter-Wohnung lebt es sich bei einem Mitgliedsunternehmen des BBU auf das Jahr gerechnet rund 325 Euro günstiger als im Mietspiegel-Marktdurchschnitt. Mit ihren Nettokaltmieten unterhalb der durchschnittlichen Mietpreise in der Stadt dämpfen die BBU-Mitgliedsunternehmen damit weiterhin die Mietenentwicklung in Berlin. Dies zeigt einmal mehr, dass die Mitgliedsunternehmen des BBU für sozialverträgliche Mieten sorgen. In Anbetracht der rund 1.865 Euro, die die Wohnungsunternehmen im Jahr 2019 rein rechnerisch pro Bestandswohnung investiert haben, nehmen sie mit ihrer Mietpreisgestaltung eine hohe soziale und stadtentwicklungspolitische Verantwortung wahr.

Gerade wegen ihrer moderaten Mietenpolitik trifft der pauschale Mietenstopp des Berliner Mietendeckels die BBU-Mitgliedsunternehmen besonders hart – mit ersten Auswirkungen auf deren dringend notwendige Investitionen in Neubau und Bestand.

### **70 Prozent des preisfreien Bestandes mit durchschnittlicher Nettokaltmiete von 5,94 €/m<sup>2</sup>**

Die durchschnittliche Nettokaltmiete der rund 600.000 nicht preisgebundenen Wohnungen der Berliner Mitgliedsunternehmen des BBU lag zum Jahresende 2019 mit 6,27 €/m<sup>2</sup> weiterhin leicht unter dem Mittelwert im Gesamtbestand der Mitgliedsunternehmen (6,29 €/m<sup>2</sup>).

Am günstigsten waren dabei erneut die Wohnungen mit Baujahren 1973 bis 1990. Mit einer durchschnittlichen Nettokaltmiete von 5,70 €/m<sup>2</sup> stehen sie für knapp ein Drittel der nicht preisgebundenen Wohnungen der Mitgliedsunternehmen des BBU in Berlin. Knapp 40 Prozent des preisfreien Bestandes zählt zu den Baujahren 1949 bis 1972. Auch bei diesen Wohnungen lag der Mittelwert der Nettokaltmiete mit 6,13 €/m<sup>2</sup> deutlich unter dem Median des Berliner Mietspiegels 2019 (6,72 €/m<sup>2</sup>). Der gewichtete Mittelwert aus diesen beiden Baualtersklassen (1949 bis 1990), auf die 70 Prozent des preisfreien Bestandes entfallen, lag bei lediglich 5,94 €/m<sup>2</sup>.

Die preisfreien Wohnungen in allen übrigen Baualtersklassen wiesen überdurchschnittliche Nettokaltmieten auf. Dabei lag die durchschnittliche Nettokaltmiete der knapp 150.000 Wohnungen im Altbaubestand mit 6,58 €/m<sup>2</sup> weiterhin im Mittelfeld des nicht preisgebundenen Wohnungsbestandes.

Lediglich rund 30.200 erfasste Wohnungen sind den jüngsten Baualtersklassen ab 1991 zuzuordnen. In diesen Baualtersklassen waren die Nettokaltmieten erwartungsgemäß am höchsten. Die Durchschnittswerte schwankten hier von 7,59 €/m<sup>2</sup> in der Baualtersklasse 1991 bis 2000 bis zu 10,31 €/m<sup>2</sup> bei Wohnungen mit Baujahren ab 2012. Am teuersten waren dabei die rund 11.220 neu errichteten Wohnungen ab Baujahr 2014 mit einer durchschnittlichen Nettokaltmiete von 10,35 €/m<sup>2</sup>. Der unternehmensdurchschnittliche Spitzenwert lag hier bei 16,61 €/m<sup>2</sup> in Charlottenburg-Wilmersdorf.

Im preisgebundenen Bestand war die durchschnittliche Nettokaltmiete zum Jahresende 2019 mit 6,47 €/m<sup>2</sup> um 3,2 Prozent teurer als im nicht preisgebundenen Bestand. Die preisgebundenen Wohnungen machen aber lediglich gut neun Prozent des Wohnungsbestandes der Berliner Mitgliedsunternehmen des BBU aus.

Einen großen Einfluss auf den Mietendurchschnitt im Bestand mit Mietpreisbindungen haben dabei insbesondere die rund 51.100 erfassten Sozialwohnungen des 1. Förderungswegs. In diesem Bestand lag die durchschnittliche Nettokaltmiete zum Jahresende 2019 (6,51 €/m<sup>2</sup>) weiterhin über dem Mittelwert im preisfreien Bestand. Die Differenz beträgt 24 Cent pro Quadratmeter und Monat. Der Förderabbau der vergangenen Jahre hatte zur Folge, dass die Nettokaltmieten mit unternehmensdurchschnittlichen Spitzenwerten von bis zu 9,16 €/m<sup>2</sup> in Friedrichshain-Kreuzberg bei vielen Sozialwohnungen das Niveau vergleichbarer Marktmieten übertrafen.



**NETTOKALTMIETE IM BESTAND DER MITGLIEDSUNTERNEHMEN DES BBU**  
 in Berlin nach Baujahr und Art der Förderung, am 31.12.2019

Wohnungen nach Baujahr und Art der Förderung	Nettokaltmiete pro m <sup>2</sup> Wohnfläche monatlich			Anzahl Wohnungen	
	Minimum €/m <sup>2</sup> *	Mittelwert €/m <sup>2</sup>	Maximum €/m <sup>2</sup> *		
<b>Preisgebundene Wohnungen insgesamt</b>	<b>4,62</b>	<b>6,47</b>	<b>9,51</b>	<b>62.067</b>	
1. Förderungsweg	4,62	6,51	9,16	51.134	
Sonstige	Baujahre vor 2014	4,84	6,11	7,66	7.672
Wohnraumförderung	Baujahre ab 2014	6,48	6,66	9,51	3.261
<b>Preisfreie Wohnungen insgesamt</b>	<b>3,02</b>	<b>6,27</b>	<b>16,61</b>	<b>600.216</b>	
Baujahre bis 1948	3,02	6,58	9,92	149.731	
Baujahre 1949 bis 1972	4,16	6,13	8,95	234.801	
Baujahre 1973 bis 1990	4,33	5,70	9,54	185.483	
Baujahre 1991 bis 2000	4,80	7,59	11,39	16.518	
Baujahre 2001 bis 2011	7,03	9,09	12,30	1.744	
Baujahre ab 2012	6,62	10,31	16,61	11.939	
davon: Baujahre in 2012/2013 **	7,73	9,71	13,18	718	
davon: Baujahre ab 2014 **	6,61	10,35	16,61	11.221	
<b>Preisgebundene und preisfreie Wohnungen insgesamt</b>	<b>3,02</b>	<b>6,29</b>	<b>16,61</b>	<b>662.283</b>	

\* Minimum / Maximum: niedrigster bzw. höchster unternehmensbezogener Mittelwert der Marktsegmente  
 \*\* ab 2019 neue Systematik in der Einteilung der Marktsegmente

Quelle: BBU

© BBU

**NETTOKALTMIETE IM BESTAND DER MITGLIEDSUNTERNEHMEN DES BBU**  
 in Berlin nach Baujahr und Art der Förderung (Mittelwert €/m<sup>2</sup> Wohnfläche monatlich), 2017 bis 2019

Wohnungen nach Baujahr und Art der Förderung	31.12.2019		31.12.2018 * (31.12.2017)		Veränderung 2019 zu 2018 in %	
	Nettokaltmiete	Anzahl Wohnungen	Nettokaltmiete	Anzahl Wohnungen		
<b>Preisgebundene Wohnungen insgesamt</b>	<b>6,47</b>	<b>62.067</b>	<b>6,37 (6,24)</b>	<b>59.474</b>	<b>1,6</b>	
1. Förderungsweg	6,51	51.134	6,44 (6,31)	48.837	1,1	
Sonstige	Baujahre vor 2014	6,11	7.672	5,91 (5,82)	8.898	3,4
Wohnraumförderung	Baujahre ab 2014	6,66	3.261	6,74 (6,75)	1.739	-1,2
<b>Preisfreie Wohnungen insgesamt</b>	<b>6,27</b>	<b>600.216</b>	<b>6,12 (5,95)</b>	<b>582.666</b>	<b>2,5</b>	
Baujahre bis 1948	6,58	149.731	6,41 (6,23)	148.732	2,7	
Baujahre 1949 bis 1972	6,13	234.801	6,00 (5,85)	225.830	2,2	
Baujahre 1973 bis 1990	5,70	185.483	5,62 (5,52)	182.540	1,4	
Baujahre 1991 bis 2000	7,59	16.518	7,48 (7,23)	14.530	1,5	
Baujahre 2001 bis 2011	9,09	1.744	8,82 (8,67)	1.617	3,1	
Baujahre ab 2012	10,31	11.939	10,16 (10,05)	9.611	1,5	
davon: Baujahre in 2012/2013 **	9,71	718	**	**	**	
davon: Baujahre ab 2014 **	10,35	11.221	**	**	**	
<b>Preisgebundene und preisfreie Wohnungen insgesamt</b>	<b>6,29</b>	<b>662.283</b>	<b>6,14 (5,98)</b>	<b>642.140</b>	<b>2,4</b>	

\* Teilweise Anpassung der Vorjahreswerte durch Änderungen im BBU-Mitgliederbestand

\*\* Ab 2019 neue Systematik in der Einteilung der Marktsegmente

Quelle: BBU

© BBU

### **Mietsteigerung im nicht preisgebundenen Bestand 2019 erneut verlangsamt**

Die Nettokaltmieten im nicht preisgebundenen Bestand der Berliner Mitgliedsunternehmen des BBU stiegen zwar im Jahr 2019 mit einem Plus von durchschnittlich 2,5 Prozent zum wiederholten Mal stärker an als im Bestand mit Mietpreisbindungen (+1,6 %). Allerdings hat sich die Mietsteigerung gegenüber den Vorjahren (2018: +2,9 %; 2017: +3,7 %) weiter verlangsamt.

Knapp 91 Prozent der rund 662.000 erfassten Wohnungen der Berliner Wohnungsunternehmen entfallen auf den nicht preisgebundenen Bestand. Bei einem Großteil dieses Bestandes war bei den Nettokaltmieten zum Jahresende 2019 ein geringerer Anstieg zu verzeichnen als noch im Vorjahr. Das betrifft auch den modernisierten Altbaubestand mit Baujahren bis 1948 in guten innerstädtischen Lagen. Die Steigerungsrate bewegte sich bei diesen Wohnungen mit einem Plus von 2,7 Prozent leicht über dem Niveau des Durchschnittswerts des gesamten Berliner Bestandes. Dagegen lag die Steigerungsrate für die rund 149.700 in diesem Segment erfassten Wohnungen ein Jahr zuvor noch bei 3,0 Prozent und 2017 sogar bei 4,0 Prozent.

Auch in der wohnungsstärksten Baualtersklasse 1949 bis 1972 hat sich die Mietendynamik 2019 mit einem Plus von 2,2 Prozent gegenüber dem Vorjahr abgeschwächt (2018: +2,6 %; 2017: +3,2 %). Deutlich unterdurchschnittlich war erneut der durchschnittliche Mietenanstieg von 1,4 Prozent bei den preisfreien Wohnungen mit Baujahren 1973 bis 1990 (2018: +1,8 %; 2017: +2,0 %). Mit insgesamt rund 420.000 Wohnungen repräsentieren diese beiden Marktsegmente gut 63 Prozent des erfassten Wohnungsbestandes der Mitgliedsunternehmen des BBU in Berlin.

Neben diesen Marktsegmenten wurden auch für die rund 30.200 Wohnungen der drei jüngsten Baualtersklassen ab 1991 überwiegend unterdurchschnittliche Mietsteigerungsraten von 1,5 Prozent ermittelt. Lediglich bei den wenigen Wohnungen in der Baualtersklasse 2001 bis 2011 lag der Anstieg der Nettokaltmieten mit einem Plus von 3,1 Prozent über dem Durchschnittswert im Gesamtbestand der Mitgliedsunternehmen des BBU in Berlin.

Im preisgebundenen Bestand ist insbesondere die Mietentwicklung der im 1. Förderungsweg erstellten Sozialwohnungen von Relevanz, da sie mit einem Anteil von 82 Prozent weiterhin ein Großteil des preisgebundenen Bestandes ausmachen. In diesem Marktsegment betrug der Anstieg der Nettokaltmieten 2019 lediglich 1,1 Prozent (2018: +1,9 %). Allein bei den preisgebundenen Wohnungen mit sonstiger

Wohnraumförderung der Baujahre vor 2014 war die Mietsteigerungsrate 2019 (+3,4 %) überdurchschnittlich hoch.

### **Mietenniveau in Marzahn-Hellersdorf mit 5,61 €/m<sup>2</sup> weiterhin am günstigsten**

Auf Bezirksebene wiesen die durchschnittlichen Nettokaltmieten bei den Mitgliedsunternehmen des BBU zum Jahresende 2019 erneut eine große Spanne auf. Marzahn-Hellersdorf hatte zum Stichtag 31. Dezember 2019 mit durchschnittlich 5,61 €/m<sup>2</sup> weiterhin das mit Abstand günstigste Mietenniveau. Die höchste durchschnittliche Nettokaltmiete von 6,93 €/m<sup>2</sup> wurde erneut für Steglitz-Zehlendorf festgestellt. Neben Marzahn-Hellersdorf wurden für zwei weitere Bezirke Nettokaltmieten leicht unterhalb des gesamtstädtischen Niveaus von 6,29 €/m<sup>2</sup> ermittelt. Dazu zählen Lichtenberg (6,17 €/m<sup>2</sup>) und Reinickendorf (6,24 €/m<sup>2</sup>).

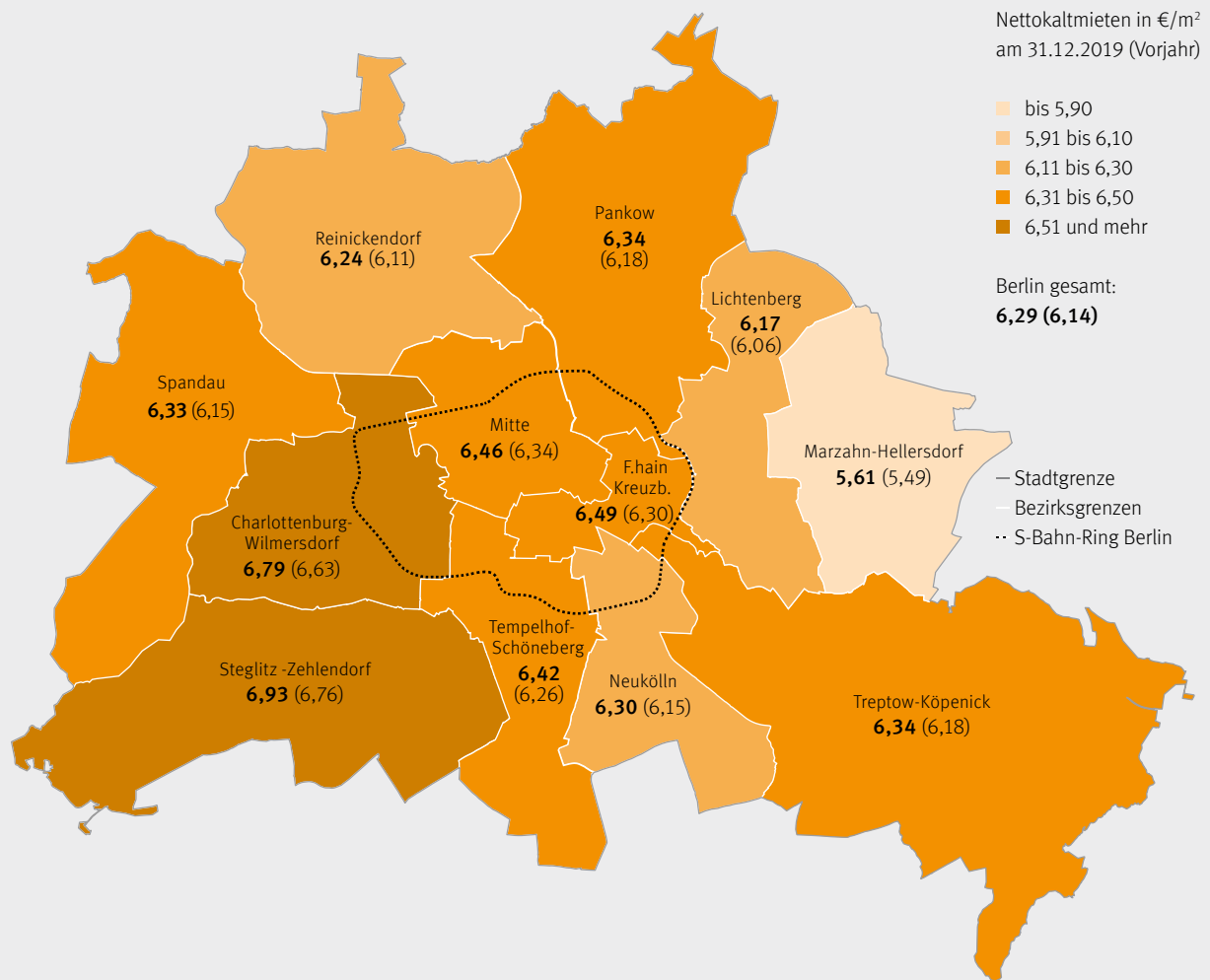
In Neukölln lag die Nettokaltmiete von durchschnittlich 6,30 €/m<sup>2</sup> leicht über dem gesamtstädtischen Niveau. Schon seit einigen Jahren lässt sich beobachten, dass sich die Nettokaltmieten auch außerhalb der innerstädtischen Gebiete immer mehr an das Gesamtberliner Mietenniveau angleichen und mittlerweile sogar übersteigen. Das gilt auch für Spandau (6,33 €/m<sup>2</sup>) sowie Pankow und Treptow-Köpenick mit einer durchschnittlichen Nettokaltmiete von jeweils 6,34 €/m<sup>2</sup>.

Auch in den übrigen mehrheitlich in den westlichen Teilen Berlins gelegenen fünf Bezirken lag der Mittelwert der Nettokaltmieten über der durchschnittlichen Nettokaltmiete im Gesamtbestand der Mitgliedsunternehmen des BBU in Berlin.

Im Ranking der höchsten durchschnittlichen Nettokaltmieten folgte nach Steglitz-Zehlendorf der Bezirk Charlottenburg-Wilmersdorf (6,79 €/m<sup>2</sup>). In den Bezirken Friedrichshain-Kreuzberg (6,49 €/m<sup>2</sup>), Mitte (6,46 €/m<sup>2</sup>) und Tempelhof-Schöneberg (6,42 €/m<sup>2</sup>) lagen die durchschnittlichen Nettokaltmieten zum Jahresende 2019 weiterhin noch deutlich unter dem Mittelwert des Berliner Mietspiegels 2019 von 6,72 €/m<sup>2</sup>.

Die Spanne der unternehmensdurchschnittlichen Miethöhen in den einzelnen Marktsegmenten war zum Jahresende 2019 in Charlottenburg-Wilmersdorf neben Pankow und Mitte erneut am größten. Sie reichte in Charlottenburg-Wilmersdorf von 5,10 €/m<sup>2</sup> im Minimum bis zu 16,61 €/m<sup>2</sup> im Maximum. Für Pankow wurde eine Spanne von 4,64 €/m<sup>2</sup> bis 15,33 €/m<sup>2</sup> ermittelt. Danach folgte der Bezirk Mitte (Spanne von 4,46 €/m<sup>2</sup> bis 15,01 €/m<sup>2</sup>). Die Höchstwerte in diesen Bezirken sind durchweg auf hochpreisige neu errichtete Wohnungen ab Baujahr 2014 zurückzuführen.

## BESTANDSMIETEN DER MITGLIEDSUNTERNEHMEN DES BBU in Berlin nach Bezirken, am 31.12.2019 (2018)



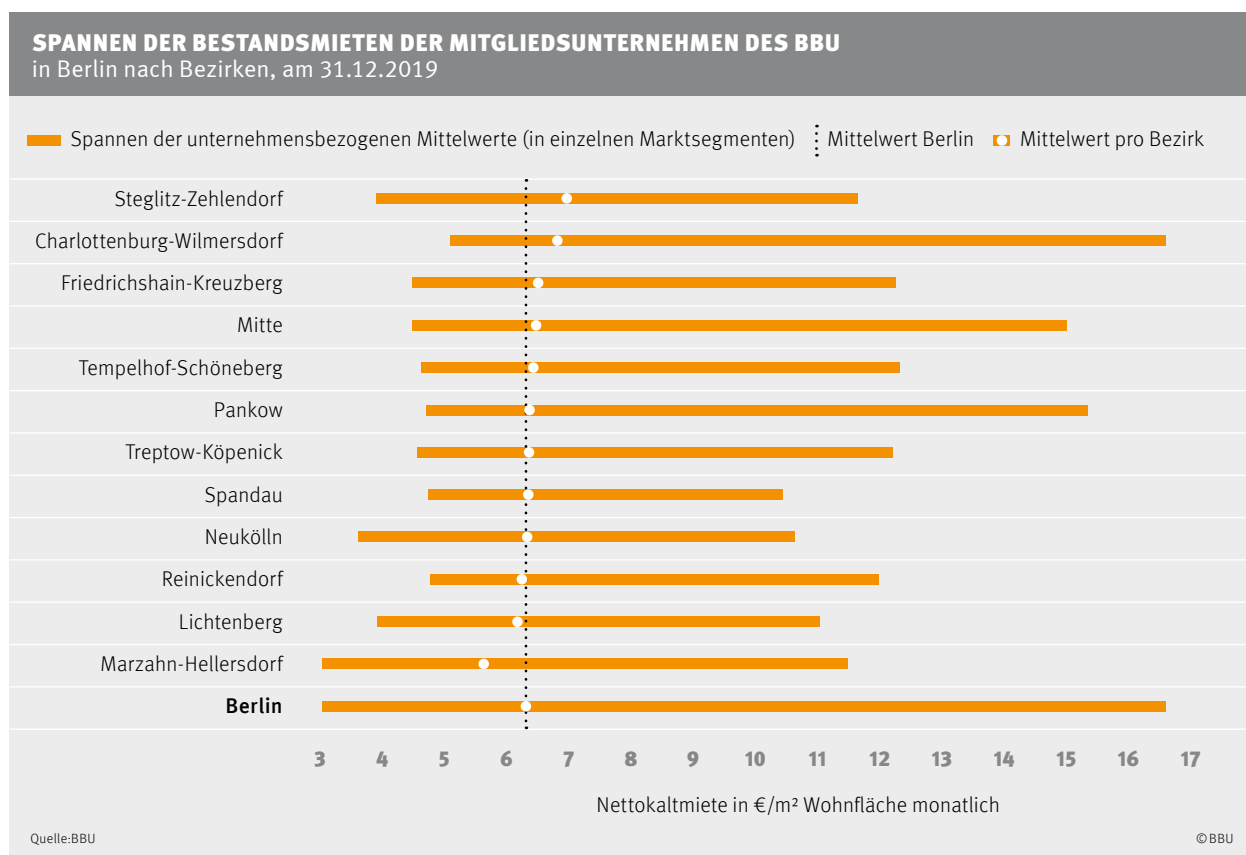
Quelle:BBU

© BBU

<b>NETTOKALTMIETE IM BESTAND DER MITGLIEDSUNTERNEHMEN DES BBU</b> in Berlin nach Bezirken (Mittelwert €/m <sup>2</sup> Wohnfläche monatlich), am 31.12.2019				
Bezirk	Nettokaltmiete pro m <sup>2</sup> Wohnfläche monatlich			Anzahl erfasster Wohnungen
	Minimum €/m <sup>2</sup> *	Mittelwert €/m <sup>2</sup>	Maximum €/m <sup>2</sup> *	
Charlottenburg-Wilmersdorf	5,10	6,79	16,61	32.716
Friedrichshain-Kreuzberg	4,49	6,49	12,25	38.429
Lichtenberg	3,90	6,17	11,00	102.772
Marzahn-Hellersdorf	3,02	5,61	11,45	83.187
Mitte	4,46	6,46	15,01	47.863
Neukölln	3,60	6,30	10,62	51.590
Pankow	4,64	6,34	15,33	66.568
Reinickendorf	4,78	6,24	11,96	51.855
Spandau	4,74	6,33	10,44	44.436
Steglitz-Zehlendorf	3,89	6,93	11,64	33.528
Tempelhof-Schöneberg	4,62	6,42	12,30	47.581
Treptow-Köpenick	4,56	6,34	12,20	61.758
<b>Berlin</b>	<b>3,02</b>	<b>6,29</b>	<b>16,61</b>	<b>662.283</b>

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

Quelle: BBU ©BBU



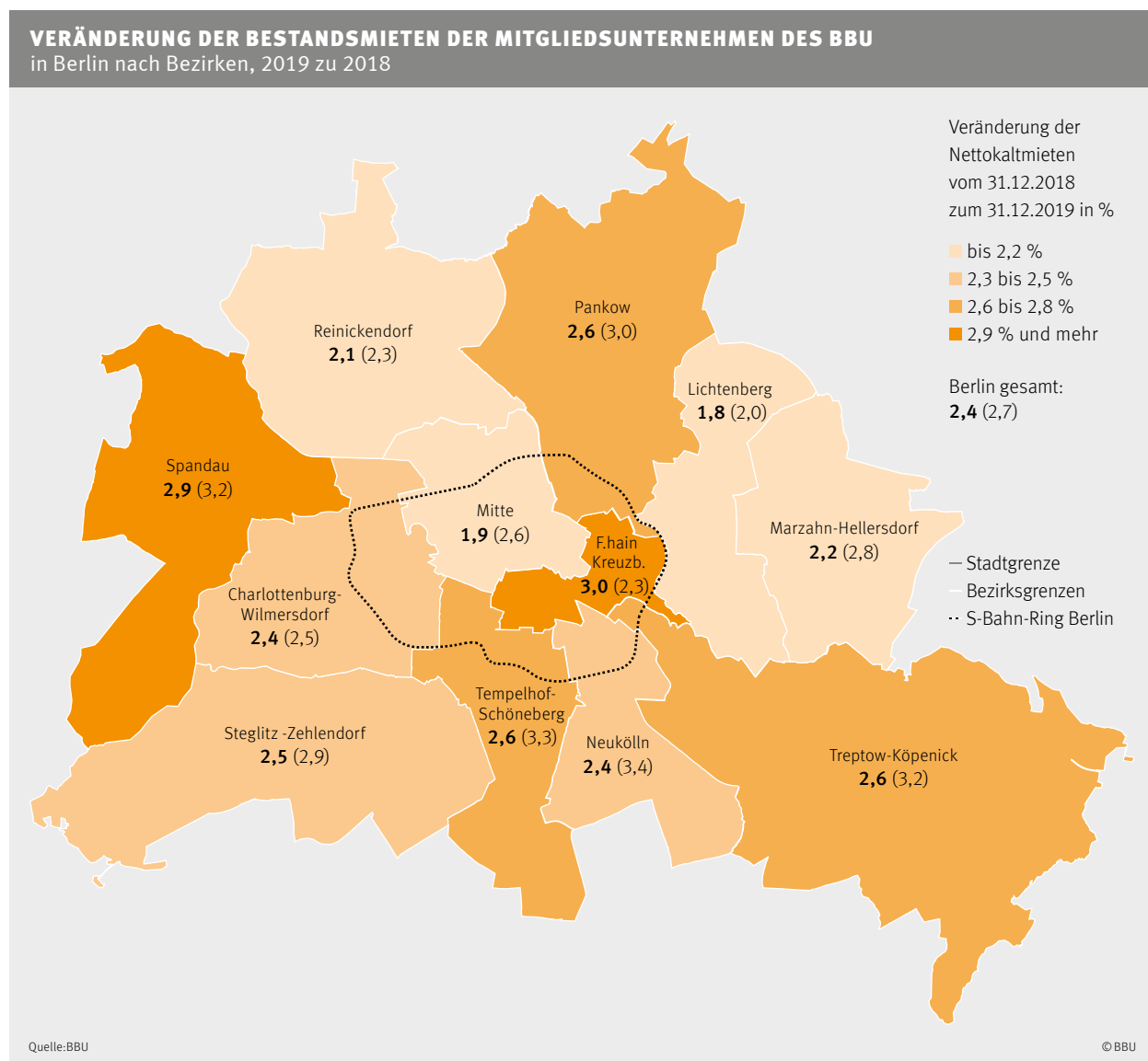
Am geringsten waren die Mietpreisspannen in Spandau mit unternehmensdurchschnittlichen Nettokaltmieten von 4,74 €/m<sup>2</sup> bis zu 10,44 €/m<sup>2</sup> und in Neukölln (Spanne von 3,60 €/m<sup>2</sup> bis 10,62 €/m<sup>2</sup>).

### Mietsteigerungsraten 2019 in fast allen Berliner Bezirken abgeschwächt

Der Anstieg der Nettokaltmieten bei den Mitgliedsunternehmen des BBU in Berlin betrug im Jahr 2019 durchschnittlich 2,4 Prozent. Die Mietsteigerungsrate lag damit unter dem Schnitt der Vorjahre (2018: +2,7 %; 2017: +3,5 %). Die gedämpfte Mietentwicklung wurde fast ausnahmslos für alle Berliner Bezirke festgestellt. Auch im Vergleich mit den

vergangenen zehn Jahren (durchschnittlich +3,0 % pro Jahr)<sup>5</sup> hat sich die Mietentwicklung bei den Mitgliedsunternehmen des BBU in Berlin im Jahr 2019 verlangsamt.

Dabei entwickelten sich die Nettokaltmieten 2019 auf Bezirksebene bei der Hälfte der Bezirke unterhalb oder auf Höhe des Gesamtberliner Durchschnittswerts von 2,4 Prozent. Die Spanne der durchschnittlichen Mietsteigerungsraten reichte von 1,8 Prozent in Lichtenberg bis zu 3,0 Prozent in Friedrichshain-Kreuzberg. Friedrichshain-Kreuzberg war 2019 der einzige Bezirk mit einer höheren Mietsteigerungsrate als im Vorjahr (+2,3 %). Allerdings wies dieser Bezirk in den Vorjahren eine vergleichsweise niedrige Mietendynamik auf.



<sup>5</sup> Vgl. Jahresstatistik der Mitgliedsunternehmen des BBU per 31.12.2019, BBU Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e.V., August 2020

In der Rangfolge der Bezirke mit den höchsten Mietsteigerungen folgte der Randbezirk Spandau (+2,9 %). In Spandau hat sich ebenso wie in Neukölln (+2,4 %) die in den vergangenen Jahren zu beobachtende Tendenz der Angleichung an das durchschnittliche gesamtstädtische Mietenniveau im Bestand der Mitgliedsunternehmen des BBU damit verstetigt. 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. In beiden Bezirken liegt die durchschnittliche Nettokaltmiete mittlerweile leicht über dem gesamtstädtischen Niveau.

Auch der Bezirk Treptow-Köpenick sowie die Bezirke Tempelhof-Schöneberg und Pankow befanden sich mit einer Mietsteigerungsrate von durchschnittlich jeweils 2,6 Prozent unter den Bezirken mit den höchsten Steigerungsraten.

Eine leicht überdurchschnittliche Mietsteigerungsrate wurde 2019 außerdem für Steglitz-Zehlendorf (+2,5 %) ermittelt. In Charlottenburg-Wilmersdorf lag sie mit einem Plus von 2,4 Prozent auf Höhe des gesamtstädtischen Werts.

Vier Bezirke hatten im Jahr 2019 unterdurchschnittliche Mietsteigerungsraten. Den niedrigsten Anstieg der durchschnittli-

chen Nettokaltmieten auf Bezirksebene wurden für die Bestände der Mitgliedsunternehmen des BBU in Lichtenberg (+1,8 %) und in Mitte (+1,9 %) ermittelt. Allerdings hat sich insbesondere in Mitte die Mietentwicklung im Jahr 2019 im Vergleich zu den Vorjahren (2018: +2,6 %; 2017: +3,7 %) deutlich abgeschwächt. Dennoch lag dort die durchschnittliche Nettokaltmiete (6,46 €/m<sup>2</sup>) weiterhin im oberen Drittel hinter Steglitz-Zehlendorf, Charlottenburg-Wilmersdorf und Friedrichshain-Kreuzberg.

In Marzahn-Hellersdorf hat sich die Mietentwicklung im Jahr 2019 mit einem Plus von 2,2 Prozent nach einem überdurchschnittlichen Anstieg im Vorjahr (+2,8 %) wieder abgeschwächt. Damit einhergehend befand sich die durchschnittliche Nettokaltmiete dieses Bezirks zum Jahresende 2019 (5,61 €/m<sup>2</sup>) weiterhin deutlich unter dem Mittelwert im Bestand der Mitgliedsunternehmen des BBU in Berlin.

Eine leichte Abschwächung der Mietentwicklung wurde auch für Reinickendorf ermittelt (von +2,3 % im Jahr 2018 auf +2,1 % im Jahr 2019). Auch in diesem Bezirk lag die Nettokaltmiete mit durchschnittlich 6,24 €/m<sup>2</sup> noch unterhalb des gesamtstädtischen Niveaus bei den Mitgliedsunternehmen des BBU.

<b>NETTOKALTMIETE IM BESTAND DER MITGLIEDSUNTERNEHMEN DES BBU</b>					
in Berlin nach Bezirken, (Mittelwert €/m <sup>2</sup> Wohnfläche monatlich), 2018 bis 2019					
Bezirk	Mittelwert €/m <sup>2</sup> Wohnfläche monatlich		Differenz Mittelwert 2019 zu 2018 €/m <sup>2</sup> Wohnfläche monatlich		Anzahl erfasster Wohnungen
	31. 12. 2019	31. 12. 2018*	absolut	in %	
Charlottenburg-Wilmersdorf	6,79	6,63	0,16	2,4	32.716
Friedrichshain-Kreuzberg	6,49	6,30	0,19	3,0	38.429
Lichtenberg	6,17	6,06	0,11	1,8	102.772
Marzahn-Hellersdorf	5,61	5,49	0,12	2,2	83.187
Mitte	6,46	6,34	0,12	1,9	47.863
Neukölln	6,30	6,15	0,15	2,4	51.590
Pankow	6,34	6,18	0,16	2,6	66.568
Reinickendorf	6,24	6,11	0,13	2,1	51.855
Spandau	6,33	6,15	0,18	2,9	44.436
Steglitz-Zehlendorf	6,93	6,76	0,17	2,5	33.528
Tempelhof-Schöneberg	6,42	6,26	0,16	2,6	47.581
Treptow-Köpenick	6,34	6,18	0,16	2,6	61.758
<b>Berlin</b>	<b>6,29</b>	<b>6,14</b>	<b>0,15</b>	<b>2,4</b>	<b>662.283</b>

\* Teilweise Anpassung der Vorjahreswerte durch Änderungen im BBU-Mitgliederbestand  
Quelle: BBU

## Neuvertragsmieten

Die Neuvertragsmieten der Mitgliedsunternehmen des BBU in Berlin beziehen sich auf die Nettokaltmieten beim Abschluss von neuen Mietverträgen im nicht preisgebundenen Bestand. Die Ergebnisse der Befragung liefern detaillierte Informationen über die tatsächlich realisierten Mietpreise im Jahr 2019. Analog zu den Bestandsmieten werden sechs verschiedene Baualtersklassen unterschieden. Zudem wird nach der Lage der Wohnungen und deren Sanierungsstand differenziert. Im Zuge der forcierten Bautätigkeit werden seit dem Jahr 2016 zusätzlich die Nettokaltmieten beim Erstbezug von Wohnungen erfasst. Neu ist seit der diesjährigen Erhebung bei der Baualtersklasse ab 2012 außerdem die Unterscheidung zwischen den Baujahren 2012 bis 2013 und ab 2014.

Die detaillierten Ergebnisse der Befragung für die zwölf Berliner Bezirke können im Internetangebot 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 schwankt, weist der BBU im Rahmen dieses Marktmonitors zum vierten Mal zusätzlich auch die Entwicklung der Neuvertragsmieten bei den Bestandswohnungen ohne Erstbezug aus.

### Zahl der Neuvermietungen 2019 weiter angestiegen

Die Zahl der Neuvermietungen bei den Mitgliedsunternehmen des BBU in Berlin stieg im Jahr 2019 weiter an. Mit rund 38.200 neu abgeschlossenen Mietverträgen wurden knapp 2.390 (+6,7 %) Neuvermietungen mehr ausgewertet als im Vorjahr. Einen Zuwachs an Neuvermietungen gab es dabei in allen Baualtersklassen. Auch bei den im Jahr 2019 erstbezogenen Wohnungen war ein leichter Anstieg gegenüber dem Vorjahr zu verzeichnen.

Für die Bezirke Charlottenburg-Wilmersdorf (1.361 WE), Steglitz-Zehlendorf (1.781 WE) und Friedrichshain-Kreuzberg

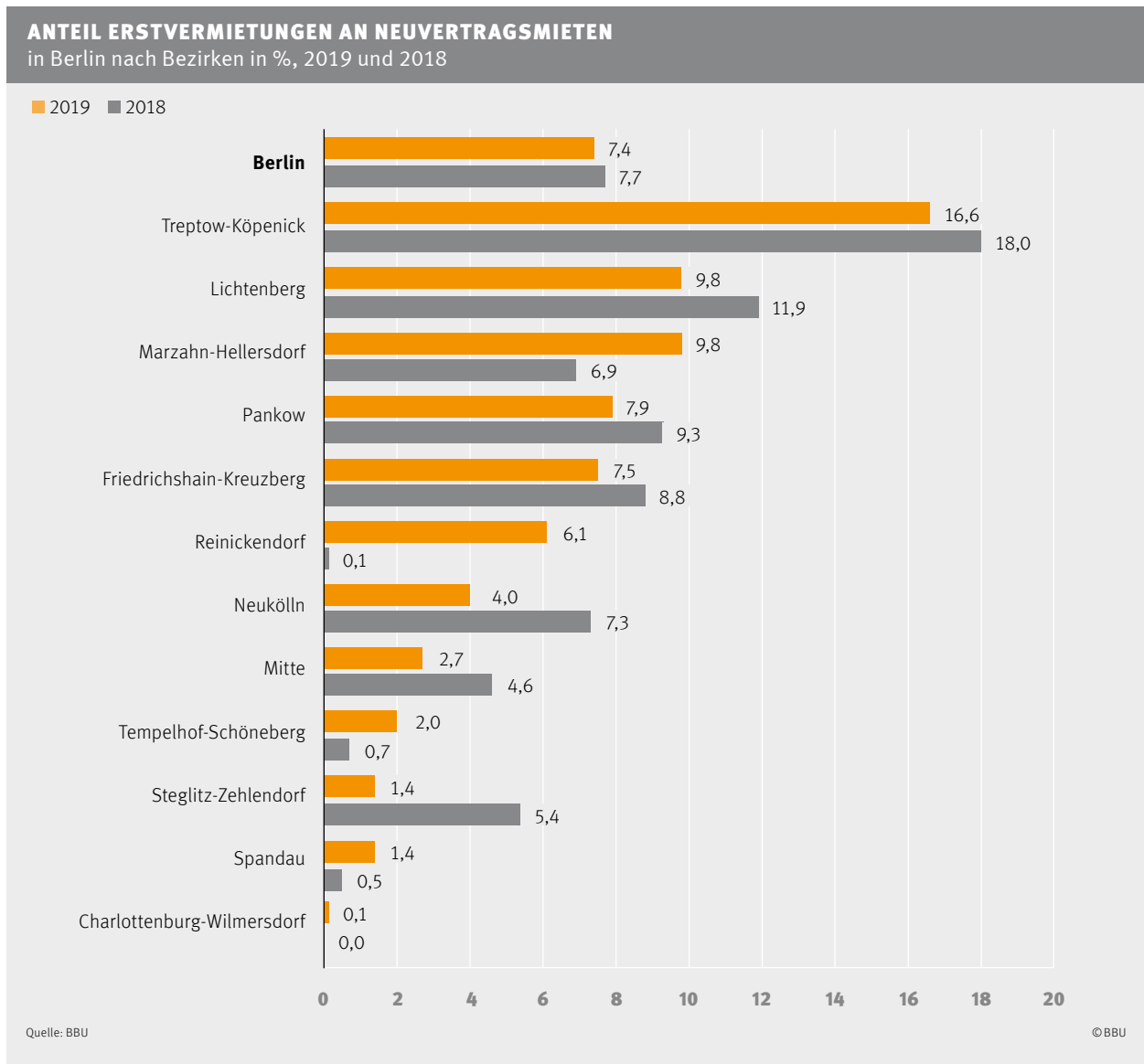
(1.823 WE) wurden 2019 die wenigsten Neuvermietungen ermittelt. Lichtenberg stand mit 6.929 Neuverträgen weiterhin an der Spitze.

Insgesamt hat die Zahl der Neuvermietungen im nicht preisgebundenen Wohnungsbestand im Jahr 2019 in der Mehrzahl der Bezirke nicht nur absolut, sondern auch prozentual zugenommen. Die höchsten Neuvermietungsquoten fanden sich in den östlichen Bezirken. Auf den vordersten Stellen standen dabei Treptow-Köpenick (7,3 %), Pankow (7,1 %) und Lichtenberg (6,9 %). Die niedrigste Neuvermietungsquote auf Bezirksebene hatte 2019 dagegen Charlottenburg-Wilmersdorf mit 5,0 Prozent, gefolgt von Mitte und Reinickendorf mit jeweils 5,4 Prozent.

Am stärksten war der Anstieg der Neuvermietungen 2019 in Tempelhof-Schöneberg (+528 WE) und in Pankow (+485 WE). Einen leichten Rückgang von neu vermieteten Wohnungen hatten lediglich Charlottenburg-Wilmersdorf (-90 WE) und Mitte (-40 WE).

Für Berlin insgesamt wurde 2019 für die nicht preisgebundenen Wohnungen eine Neuvermietungsquote von 6,4 Prozent (2018: 6,1 %; 2017: 6,0 %) ermittelt. Die leichte Steigerung gegenüber dem Vorjahr ist vor allem auf die gestiegene Anzahl von wiedervermieteten Bestandswohnungen zurückzuführen. Der Anteil der erstvermieteten Wohnungen an den Neuvertragsmieten ging dagegen trotz des leichten Anstiegs von erstvermieteten Wohnungen von 7,7 Prozent im Jahr 2018 auf 7,4 Prozent im Jahr 2019 leicht zurück. Gestiegen sind die Anteile von Erstbezügen an den Neuvertragsmieten lediglich in Randbezirken. Dazu zählen Marzahn-Hellersdorf, Reinickendorf, Tempelhof-Schöneberg und Spandau.

Obwohl die Mitgliedsunternehmen des BBU im Jahr 2019 deutlich mehr Wohnungen in Berlin gebaut haben als noch im Vorjahr (+1.199 WE bzw. +28 %), spiegelte sich diese Steigerung nicht im gleichen Maße bei der Zahl der erstvermieteten Wohnungen wider. Zurückzuführen ist diese Diskrepanz auf das abweichende Datum zwischen Bezugsfertigkeit und Erstvermietung einer Wohnung, d. h. Wohnungen, die zum Jahresende 2019 bezugsfertig waren, gingen erst zum Jahresanfang 2020 in die Erstvermietung. Da die Neuvertragsmieten zum Stichtag 31. Dezember 2019 erhoben wurden, konnten erstvermietete Wohnungen, die erst nach dem Jahreswechsel vermietet wurden, im Rahmen der aktuellen Befragung noch nicht berücksichtigt werden.



**Anstieg der Neuvertragsmieten 2019 bei den BBU-Mitgliedsunternehmen deutlich abgeschwächt**

Die Neuvertragsmieten bei den BBU-Mitgliedsunternehmen im Jahr 2019 sind im gesamtstädtischen Durchschnitt nur um 1,9 Prozent auf 7,95 €/m<sup>2</sup> angestiegen. Die Steigerungsrate hat sich gegenüber den Vorjahren (2018: +4,7 %; 2017: +8,4 %) damit deutlich abgeschwächt. Erstmal stiegen die Neuvertragsmieten auch weniger stark an als die Bestandsmieten (+2,4 %). Die durchschnittlichen Neuvertragsmieten lagen 2019 aber nach wie vor um gut ein Viertel (26,4 %) über den Bestandsmieten (6,29 €/m<sup>2</sup>).

Ohne die im Rahmen des Erstbezugs neu vermieteten Wohnungen betrug die Nettokaltmiete der wiedervermieteten Bestandswohnungen im Jahr 2019 durchschnittlich 7,80 €/m<sup>2</sup> (Vergleichswert 2018: 7,60 €/m<sup>2</sup>). Die Mietsteigerungsrate der wiedervermieteten Bestandswohnungen lag mit einem Plus von 1,8 Prozent leicht unter der Steigerungsrate der Neuvertragsmieten inklusive der erstbezogenen Wohnungen. Durch den überdurchschnittlichen Anstieg der Neuvertragsmieten von erstbezogenen Wohnungen um 4,0 Prozent gegenüber dem Vorjahr hatten diese einen leicht steigernden Effekt auf die Mietenentwicklung bei Neuvertragsabschlüssen insgesamt.

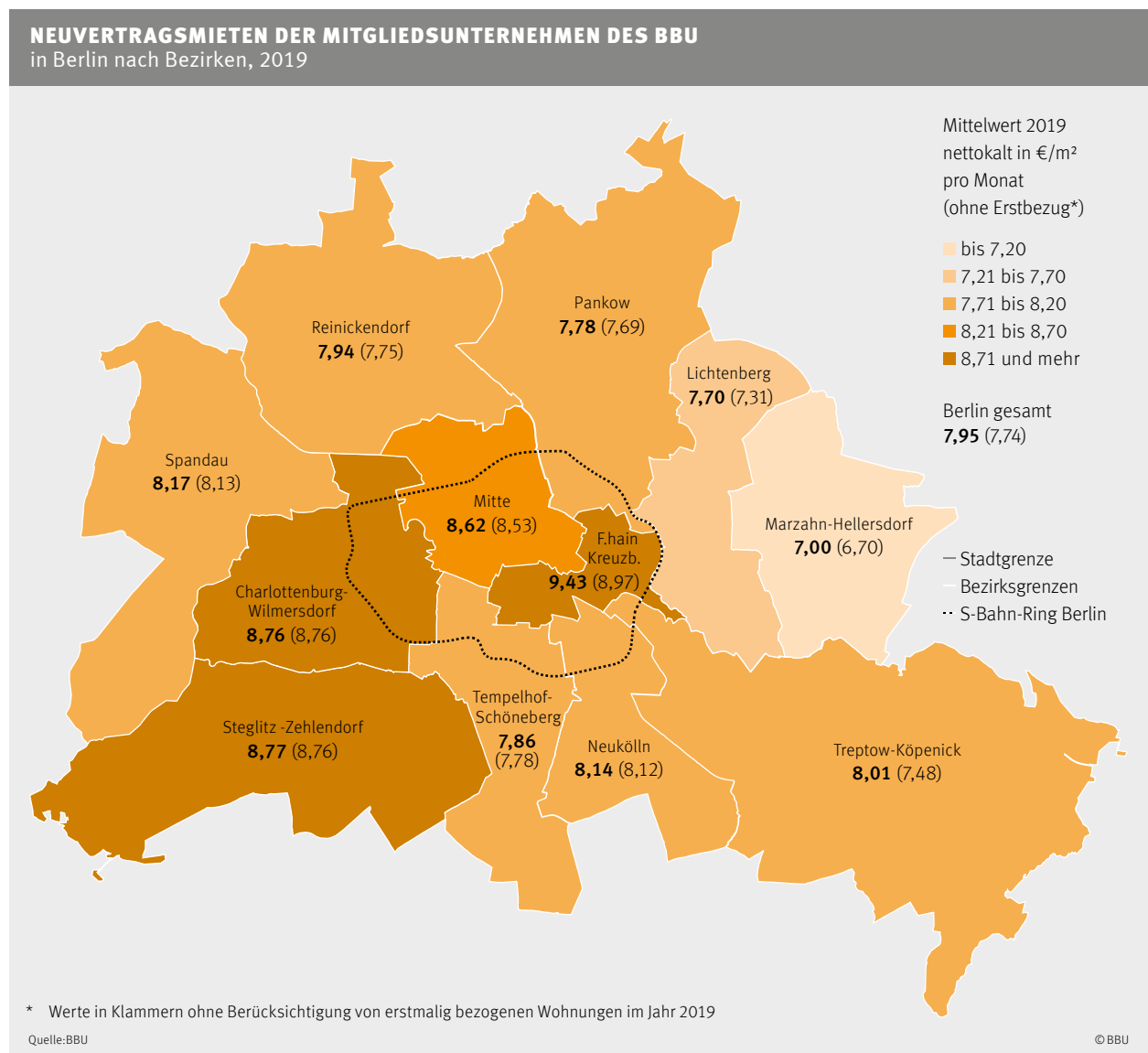


Auch in den unteren Mietpreissegmenten war im Jahr 2019 eine leichte Zunahme bei der Zahl der Neuvermietungen zu verzeichnen. Für die unteren Preissegmente in den Baualtersklassen 1949 bis 1990, die gut 62 Prozent aller Neuvermietungen ausmachen, wurde 2019 eine durchschnittliche Nettokaltmiete von 7,21 €/m<sup>2</sup> ermittelt. Die Steigerung von 1,7 Prozent gegenüber dem Vorjahr (7,09 €/m<sup>2</sup>) war damit für einen Großteil der Neuvermietungen der Mitgliedsunternehmen des BBU etwas niedriger als im Durchschnitt der gesamten Neuvermietungen.

### Neuvertragsmieten der BBU-Mitgliedsunternehmen in Berlin 2019 weiterhin preisdämpfend

Im Vergleich zu den auf gesamtstädtischer Ebene ermittelten Angebotsmieten anderer Marktforschungsinstitute

fiel die durchschnittliche Neuvertragsmiete bei den BBU-Mitgliedsunternehmen weiterhin deutlich moderater aus als im Marktdurchschnitt. So lag die im Rahmen des IBB Wohnungsmarktberichts 2019 ausgewiesene mittlere Angebotsmiete (Median) in Berlin im Jahr 2019 bei durchschnittlich 10,45 €/m<sup>2</sup><sup>1</sup> (2018: 10,32 €/m<sup>2</sup>). Innerhalb des S-Bahn-Rings wurden dem Bericht zufolge fast flächendeckend Mietpreise von 12,00 €/m<sup>2</sup> und mehr angeboten, während mit steigender Entfernung zum Stadtzentrum die angebotenen Mietpreise auf ein Niveau von unter 9,00 €/m<sup>2</sup> sanken.<sup>2</sup> Allerdings stellen die im IBB Wohnungsmarktbericht ausgewerteten Angebotsmieten nur einen Ausschnitt aus dem Mietgefüge dar, da insbesondere preisgünstige Mietwohnungen kaum über mediale Plattformen angeboten werden.



<sup>1,2</sup> Eigene Berechnungen der RegioKontext GmbH anhand der empirica-systeme Marktdatenbank, IBB Wohnungsmarktbericht 2019, Investitionsbank Berlin, März 2020

Die Wohnungsbestände der Mitgliedsunternehmen des BBU haben damit nicht nur bei den Bestandsmieten, sondern auch beim Neuvermietungs-geschehen in der Hauptstadt eine preisdämpfende Wirkung. Die von ihnen realisierten Mietpreise bei Neuvertragsabschlüssen lagen 2019 um fast ein Viertel (-23,9 %) unter den oben genannten Angebotsmieten.

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 m<sup>2</sup> große Wohnungen deutschlandweit vergleicht, weist für Berlin im IV. Quartal 2019 einen Mittelwert der Neuvertragsmieten von 9,11 €/m<sup>2</sup> aus.<sup>3</sup> 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 (16,43 €/m<sup>2</sup>), Stuttgart (11,90 €), Frankfurt am Main (11,72 €/m<sup>2</sup>) und Hamburg (10,51 €).<sup>4</sup>

**Neuvertragsmieten in Marzahn-Hellersdorf liegen bei nur 7,00 €/m<sup>2</sup>**

Im Jahr 2019 blieb Marzahn-Hellersdorf bei Neuvermietungen im Wohnungsbestand der Mitgliedsunternehmen des BBU in Berlin mit einer durchschnittlichen Nettokaltmiete von 7,00 €/m<sup>2</sup> weiterhin der preiswerteste Bezirk. Die Differenz zum Mittelwert der Neuvertragsmieten der Berliner Mitgliedsunternehmen des BBU insgesamt (7,95 €/m<sup>2</sup>) betrug fast zwölf Prozent. Mit einigem Abstand folgten Lichtenberg (7,70 €/m<sup>2</sup>), Pankow (7,78 €/m<sup>2</sup>), Tempelhof-Schöneberg (7,86 €/m<sup>2</sup>) und Reinickendorf (7,94 €/m<sup>2</sup>) mit ebenfalls unter dem gesamtstädtischen Durchschnitt liegenden Neuvertragsmieten.

Für den Bezirk Spandau wurde 2019 dagegen erstmals eine überdurchschnittliche Neuvertragsmiete ermittelt, und zwar von 8,17 €/m<sup>2</sup>. Auch die übrigen sechs Bezirke hatten 2019 überdurchschnittliche Nettokaltmieten bei Neuvermietung. In der Rangfolge an erster Stelle stand hier Friedrichshain-Kreuzberg (9,43 €/m<sup>2</sup>), gefolgt von Steglitz-Zehlendorf

<b>NEUVERTRAGSMIETEN DER MITGLIEDSUNTERNEHMEN DES BBU</b> in Berlin nach Bezirken, 2019				
Mittelwert in €/m <sup>2</sup> Wohnfläche, nettokalt pro Monat				
Bezirk	Neuvermietungen Anzahl gesamt	Minimum* €/m <sup>2</sup>	Mittelwert €/m <sup>2</sup>	Maximum* €/m <sup>2</sup>
Charlottenburg-Wilmersdorf	1.361	4,16	8,76	13,79
Friedrichshain-Kreuzberg	1.823	5,76	9,43	16,03
Lichtenberg	6.929	5,75	7,70	12,34
Marzahn-Hellersdorf	5.230	5,29	7,00	12,19
Mitte	2.137	5,41	8,62	16,12
Neukölln	2.440	5,47	8,14	13,22
Pankow	4.542	3,98	7,78	14,23
Reinickendorf	2.699	5,00	7,94	13,68
Spandau	2.353	4,79	8,17	11,35
Steglitz-Zehlendorf	1.781	5,52	8,77	15,37
Tempelhof-Schöneberg	2.663	4,73	7,86	15,00
Treptow-Köpenick	4.218	5,05	8,01	14,16
<b>Berlin</b>	<b>38.176</b>	<b>3,98</b>	<b>7,95</b>	<b>16,12</b>

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

Quelle: BBU © BBU

<sup>3,4</sup> F+B-Wohn-Index Deutschland 2019, Quartalsbericht IV-2019, F+B Forschung und Beratung für Wohnen, Immobilien und Umwelt GmbH, Hamburg, Januar 2020

(8,77 €/m<sup>2</sup>), Charlottenburg-Wilmersdorf (8,76 €/m<sup>2</sup>), Mitte (8,62 €/m<sup>2</sup>), Neukölln (8,14 €/m<sup>2</sup>) und Treptow-Köpenick (8,01 €/m<sup>2</sup>).

**Neuvertragsmieten bei den Mitgliedsunternehmen des BBU weisen auch 2019 große Preisspanne auf**

Die Preisspannen der Neuvertragsmieten 2019 der Mitgliedsunternehmen des BBU zeigen nach wie vor ein breites Spektrum an Wohnungsangeboten. Im Jahr 2019 reichte die Spanne der unternehmensdurchschnittlichen Neuvertragsmieten in einzelnen Marktsegmenten von 3,98 €/m<sup>2</sup> in Pankow bis zu 16,12 €/m<sup>2</sup> in Mitte.

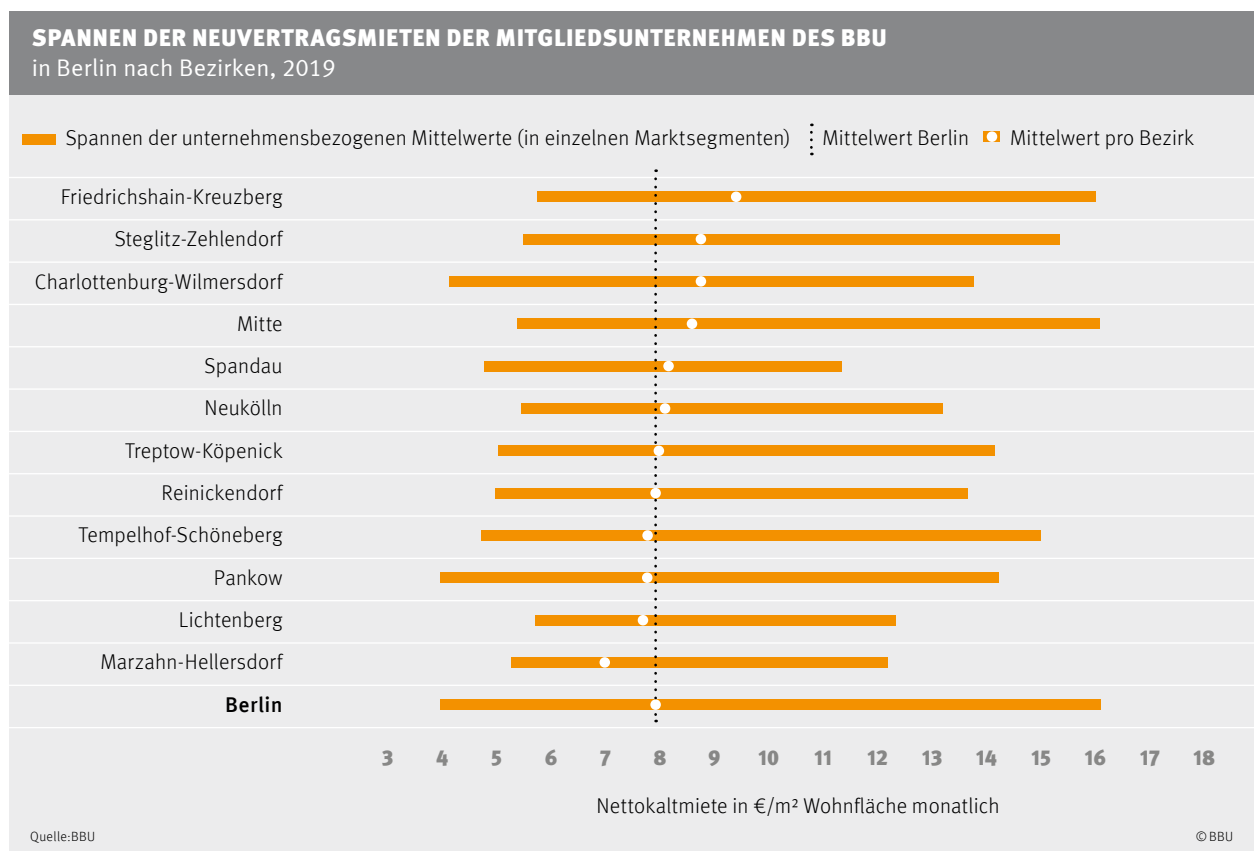
Der Mittelwert der Neuvertragsmieten lag in fünf der zwölf Berliner Bezirke zwischen 7,51 und 8,00 €/m<sup>2</sup> nettokalt. Dazu zählen Lichtenberg, Pankow, Reinickendorf, Tempelhof-Schöneberg und Treptow-Köpenick. Lediglich für Marzahn-Hellersdorf wurde ein niedrigerer Mittelwert von 7,00 €/m<sup>2</sup> ermittelt. In Neukölln und Spandau lag die durchschnittliche Neuvertragsmiete zwischen 8,01 und 8,50 €/m<sup>2</sup>.

Die höchsten Mittelwerte hatten neben Friedrichshain-Kreuzberg (9,43 €/m<sup>2</sup>) die Bezirke Steglitz-Zehlendorf, Charlottenburg-Wilmersdorf und Mitte mit Werten von 8,51 bis 9,00 €/m<sup>2</sup>.

In den Bezirken Pankow, Charlottenburg-Wilmersdorf, Tempelhof-Schöneberg und Spandau wurden 2019 in einzelnen Marktsegmenten auch Wohnungen mit Nettokaltmieten unter 5,00 €/m<sup>2</sup> neu vermietet. Unternehmensdurchschnittliche Spitzenwerte bei Neuvermietungen von mindestens 15,00 €/m<sup>2</sup> wurden für einzelne Marktsegmente in Tempelhof-Schöneberg, Steglitz-Zehlendorf, Friedrichshain-Kreuzberg und Mitte ermittelt. Hierbei handelt es sich fast ausschließlich um erst- oder wiedervermietete Neubauten der Baualtersklasse ab 2012.

**Einfluss von erstbezogenen Wohnungen auf die Entwicklung der Neuvertragsmieten auf Bezirksebene**

Die durchschnittliche Nettokaltmiete der wiedervermieteten Bestandswohnungen im Bestand der Berliner Mitglieds-



unternehmen des BBU (7,74 €/m²) war im Jahr 2019 erneut günstiger als die Neuvertragsmieten inklusive der erstbezogenen Wohnungen insgesamt (7,95 €/m²). Zurückzuführen ist diese Differenz auf die deutlich überdurchschnittlichen Neuvertragsmieten von Erstbezügen von im Schnitt 10,58 €/m².

Auf Bezirksebene hatte die Entwicklung der Zahl der erstbezogenen Wohnungen weiterhin einen Einfluss auf die abweichende Entwicklung der Neuvertragsmieten mit und ohne Erstbezug. In einigen Bezirken machen sich diese Abweichungen bei den Neuvertragsmieten durch die Zu- oder Abnahme von erstbezogenen Wohnungen besonders stark bemerkbar.

In Bezirken, bei denen die Zahl der erstbezogenen Wohnungen im Jahr 2019 gegenüber dem Vorjahr zugenommen hat, war die Steigerungsrate der gesamten Neuvertragsmieten höher als ohne erstbezogene Wohnungen. Zu den Bezirken mit dem stärksten Zuwachs an erstvermieteten Wohnungen zählen insbesondere Marzahn-Hellersdorf (+167 WE) und Reinickendorf (+161 WE). In Marzahn-Hellersdorf lag die Steigerungsrate der Neuvertragsmieten ohne Erstbezug bei 3,9 Prozent und bei den Neuvertragsmieten inklusive Erstbezüge bei 4,2 Prozent. In Reinickendorf war die Differenz noch größer (ohne Erstbezug: -0,6 %; inkl. Erstbezug: +1,7 %).

Einen gegenteiligen Effekt bewirkt der Rückgang von erstbezogenen Wohnungen gegenüber dem Vorjahr. Da bei den betroffenen Bezirken im Jahr 2019 weniger Neuvertragsmieten von Erstbezügen im oberen Preissegment in die Auswertung miteinfließen als noch im Jahr 2018, waren die Nettokaltmieten der gesamten Neuvertragsmieten (inklusive der Erstbezüge) in der Regel niedriger als ausschließlich bei den wiedervermieteten Bestandswohnungen. Dabei stechen insbesondere die Bezirke Neukölln, Pankow und Steglitz-Zehlendorf hervor.

Ein weit überdurchschnittlicher Anstieg der Nettokaltmiete von wiedervermieteten Bestandswohnungen wurde mit einem Plus von 12,3 Prozent für den Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg ermittelt. Allerdings war in diesem Bezirk auch der höchste Zuwachs an Neuvermietungen zu verzeichnen. Während im gesamten Bestand der Mitgliedsunternehmen des BBU in Berlin die Zahl der Neuvermietungen im Jahr 2019 um 6,7 Prozent stieg, war die Zunahme in Friedrichshain-Kreuzberg mit einem Plus von gut 24 Prozent fast viermal so hoch. Der Zuwachs an Neuvertragsabschlüssen erfolgte in diesem Bezirk vor allem bei Wohnungen in den hochpreisigen Segmenten.

<b>NEUVERTRAGSMIETEN DER MITGLIEDSUNTERNEHMEN DES BBU</b> in Berlin nach Bezirken, 2018 bis 2019			
Mittelwert €/m² Wohnfläche, nettokalt pro Monat			
Bezirk	Neuvertragsmieten im Jahr 2019 insgesamt (ohne Erstbezug)	Neuvertragsmieten im Jahr 2018 insgesamt (ohne Erstbezug)	Veränderung '19 zu '18 insgesamt in % (ohne Erstbezug)
Charlottenburg-Wilmersdorf	8,76 (8,76)	8,69 (8,69)	0,8 (0,8)
Friedrichshain-Kreuzberg	9,43 (8,97)	8,32 (7,99)	13,3 (12,3)
Lichtenberg	7,70 (7,31)	7,58 (7,20)	1,6 (1,5)
Marzahn-Hellersdorf	7,00 (6,70)	6,72 (6,45)	4,2 (3,9)
Mitte	8,62 (8,53)	8,58 (8,53)	0,5 (0,0)
Neukölln	8,14 (8,12)	8,17 (8,06)	-0,4 (0,7)
Pankow	7,78 (7,69)	7,89 (7,72)	-1,4 (-0,4)
Reinickendorf	7,94 (7,75)	7,81 (7,80)	1,7 (-0,6)
Spandau	8,17 (8,13)	7,75 (7,73)	5,4 (5,2)
Steglitz-Zehlendorf	8,77 (8,76)	8,80 (8,74)	-0,3 (0,2)
Tempelhof-Schöneberg	7,86 (7,78)	7,76 (7,75)	1,3 (0,4)
Treptow-Köpenick	8,01 (7,48)	7,86 (7,36)	1,9 (1,6)
<b>Berlin</b>	<b>7,95 (7,74)</b>	<b>7,80 (7,60)</b>	<b>1,9 (1,8)</b>

Bei den Neuvertragsmieten ohne Erstbezug werden die Neuvertragsmieten von erstbezogenen Wohnungen (Neubauten) nicht berücksichtigt.

Quelle: BBU ©BBU

Auch in Spandau, dem Bezirk mit der zweithöchsten Steigerungsrate bei Neuvermietungen (+5,2 %), war der Zuwachs bei der Zahl der Neuvermietungen (+13,3 %) überdurchschnittlich hoch.

In neun Bezirken lag im Jahr 2019 die Entwicklung der Mieten von wiedervermieteten Bestandswohnungen unter dem gesamtstädtischen Durchschnitt von 1,8 Prozent. Eine leicht rückläufige Durchschnittsmiete für die wiedervermieteten Bestandswohnungen wurde dabei für die zwei Bezirke Pankow und Reinickendorf ermittelt.

### Mietsteigerung bei Neuverträgen von Wohnungen in den Baualtersklassen bis 2000 deutlich abgeschwächt

Der größte Anteil der Neuvermietungen bei den Mitgliedsunternehmen des BBU konzentrierte sich auch im Jahr 2019 auf die günstigeren Bestandswohnungen der Baualtersklassen 1949 bis 1990. Gut 62 Prozent aller Neuvermietungen entfielen auf dieses Marktsegment. Mit durchschnittlich 7,21 €/m<sup>2</sup> war die Nettokaltmiete der neuvermieteten Wohnungen bei einem Großteil der Neuvermietungen der Mitgliedsunternehmen des BBU unterdurchschnittlich. Die

Steigerungsrate in diesem Marktsegment hat sich 2019 mit einem Plus von 1,7 Prozent gegenüber dem Vorjahr (+4,5 %) deutlich abgeschwächt. Am günstigsten waren dabei die neuvermieteten Wohnungen der Baualtersklasse 1973 bis 1990, auf die rund 29 Prozent aller Neuvermietungen entfielen. Die durchschnittliche Nettokaltmiete pro Monat betrug in diesem Marktsegment 6,77 €/m<sup>2</sup>. Gegenüber dem Vorjahr entspricht das einem Anstieg von lediglich 1,2 Prozent (2018: +3,2 %).

Bei den Neuverträgen der bis 1948 erstellten Altbauten, die zumeist in den Innenstadtgebieten liegen, war weiterhin eine über dem Gesamtbestand liegende mittlere Nettokaltmiete von zuletzt 8,64 €/m<sup>2</sup> zu verzeichnen. Allerdings hat sich die Mietenentwicklung in diesem Marktsegment im Jahr 2019 deutlich abgeschwächt. Während 2018 noch eine starke Mietsteigerungsrate von 6,2 Prozent ermittelt wurde, betrug sie 2019 lediglich 0,3 Prozent. Damit stagnierten die Mieten bei neu abgeschlossenen Mietverträgen im Altbaubestand bei den Mitgliedsunternehmen des BBU weitgehend. Selbst der Zuwachs von rund 680 neu vermieteten Wohnungen in diesem Marktsegment hatte keinen mietsteigernden Effekt. Im Jahr 2019 zählte aber nach wie vor rund ein Viertel der neu vermieteten Wohnungen zum Altbaubestand.

NEUVERTRAGSMIETEN DER MITGLIEDSUNTERNEHMEN DES BBU in Berlin nach Baualtersklassen, 2017 bis 2019							
Baujahr	Anzahl Neuvermietungen			Nettokaltmiete in €/m <sup>2</sup>			Veränderung '19 zu '18 in %
	2017	2018	2019	2017	2018	2019	
bis 1948	8.353	8.810	9.493	8,10	8,61	8,64	0,3
1949-1972	11.842	12.055	12.785	7,04	7,44	7,58	1,9
1973-1990	10.050	10.595	10.946	6,48	6,69	6,77	1,2
1991-2000	1.077	1.079	1.145	7,95	8,77	8,92	1,7
ab 2001	2.843	3.248	3.807	10,43	10,23	10,61	3,7
nachrichtlich:							
1949-1990	21.892	22.650	23.731	6,78	7,09	7,21	1,7
2001-2011	122	84	114	9,77	9,44	9,88	4,7
ab 2012	2.721	3.164	3.693	10,46	10,25	10,63	3,7
darunter Erstbezug	2.343	2.762	2.817	10,44	10,17	10,58	4,0
2012-2013 *	*	*	33	*	*	9,65	*
ab 2014 *	*	*	3.660	*	*	10,64	*
darunter Erstbezug 2019	*	*	2.817	*	*	10,58	*
<b>Preisfreie Wohnungen insgesamt</b>	<b>34.165</b>	<b>35.787</b>	<b>38.176</b>	<b>7,45</b>	<b>7,80</b>	<b>7,95</b>	<b>1,9</b>

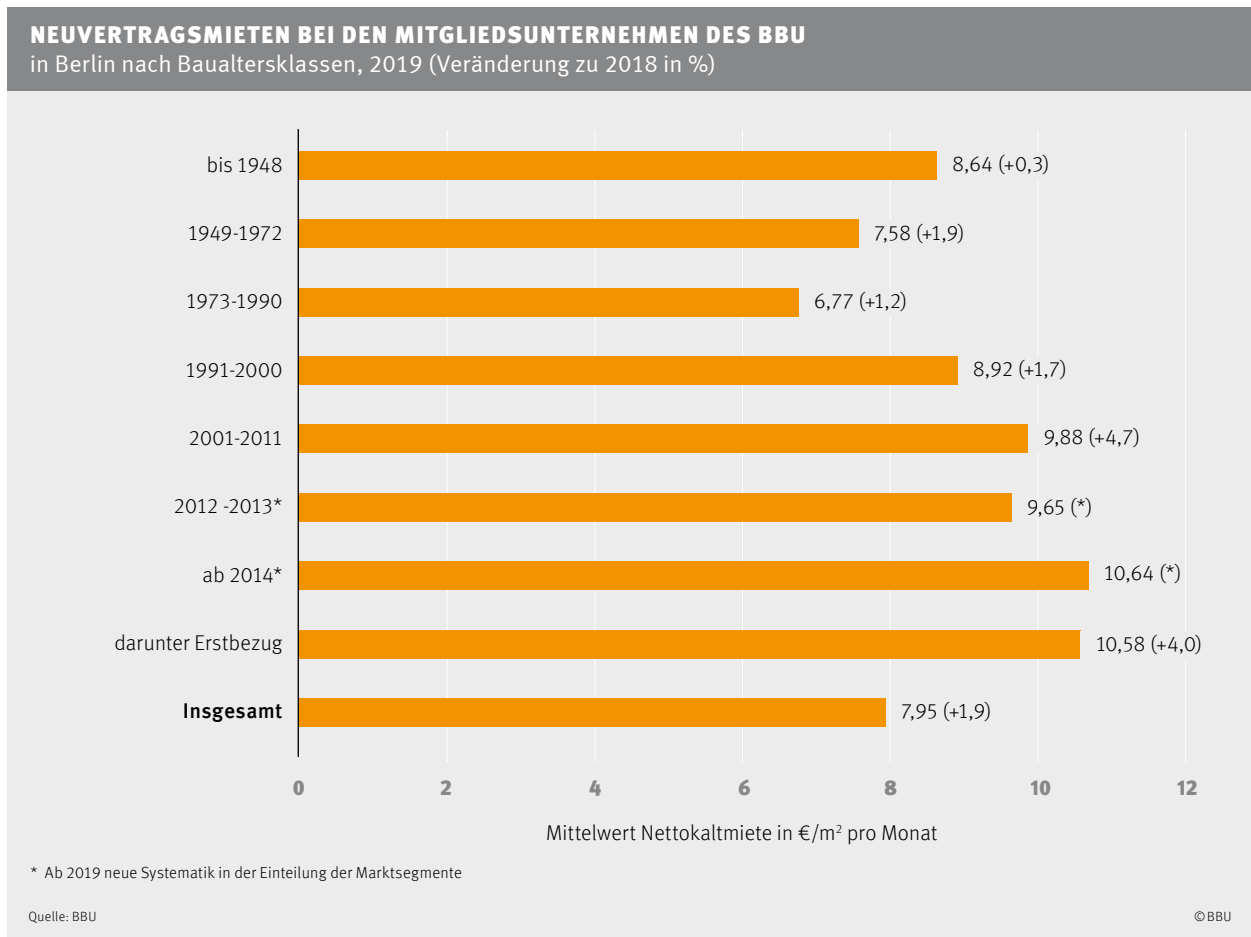
\* Ab 2019 neue Systematik in der Einteilung der Marktsegmente

Quelle: BBU © BBU

Einen vergleichsweise nur geringen Anstieg der Neuvertragsmieten verzeichneten 2019 auch die wenigen Wohnungen mit Baujahren 1991 bis 2000. Für die knapp 1.150 neu vermieteten Wohnungen wurde bei einer durchschnittlichen Nettokaltmiete von 8,92 €/m<sup>2</sup> eine Steigerungsrate von 1,7 Prozent ermittelt. Im Vorjahr hatten neu vermietete Wohnungen in diesem Marktsegment dagegen noch den stärksten Anstieg von 10,3 Prozent.

Im Zuge der forcierten Bautätigkeit der Mitgliedsunternehmen des BBU fällt die zunehmende Anzahl der neuvermieteten nicht preisgebundenen Wohnungen mit Baujahren ab 2012

ins Gewicht, und zwar insbesondere die Wohnungen mit Baujahren ab 2014, die im Rahmen des BBU-Marktmonitors zum ersten Mal gesondert erfasst wurden. Mit einer durchschnittlichen Nettokaltmiete von 10,64 €/m<sup>2</sup> sind diese knapp 34 Prozent teurer als die neuvermieteten Wohnungen insgesamt. Sie machen den größten Teil der Wohnungen in der Baualtersklasse ab 2012 aus. Die Steigerungsrate bei Neuvertragsabschlüssen war in diesem Marktsegment mit einem Plus von 3,7 Prozent neben den wenigen Wohnungen der Baualtersklasse 2001 bis 2011 (+4,7 %) von allen Baualtersklassen am höchsten.



## 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 6,77 €/m<sup>2</sup> wurden auch 2019 für die Wohnungen der Baualtersklasse

1973 bis 1990 ermittelt. Der überwiegende Teil (75 %) der neu abgeschlossenen Mietverträge von Wohnungen dieser Baualtersklasse entfiel 2019 erneut auf Marzahn-Hellersdorf und Lichtenberg.

Die Neuvermietungen von Wohnungen der Baualtersklasse 1949 bis 1972 mit ebenfalls unterdurchschnittlichen Neuvertragsmieten von 7,58 €/m<sup>2</sup> verteilten sich hingegen

NEUVERMIETUNGEN UND NEUVERTRAGSMIETEN DER MITGLIEDSUNTERNEHMEN DES BBU in Berlin nach Bezirken und Baualtersklassen, 2019										
Anzahl und Mittelwert Nettokaltmiete €/m <sup>2</sup> Wohnfläche, nettokalt pro Monat										
Bezirk	Einheit	Baujahr								
		bis 1948	1949 bis 1972	1973 bis 1990	1991 bis 2000	2001 bis 2011	2012 bis 2013*	ab 2014*	darunter Erstbezug 2019	Insgesamt
Charlottenburg- Wilmersdorf	Anzahl	574	609	162	12	3	–	1	1	1.361
	€/m <sup>2</sup>	8,95	8,56	8,69	9,69	11,90	–	13,79	13,79	8,76
Friedrichshain- Kreuzberg	Anzahl	310	1.056	212	74	9	–	162	136	1.823
	€/m <sup>2</sup>	9,41	9,06	7,24	9,21	10,75	–	14,80	15,13	9,43
Lichtenberg	Anzahl	1.050	1.171	3.680	67	21	9	931	679	6.929
	€/m <sup>2</sup>	8,42	7,16	6,78	8,47	9,40	11,17	11,06	11,20	7,70
Marzahn- Hellersdorf	Anzahl	4	21	4.536	79	–	3	587	511	5.230
	€/m <sup>2</sup>	8,86	8,11	6,62	7,23	–	9,00	9,82	9,76	7,00
Mitte	Anzahl	855	804	256	100	8	–	114	57	2.137
	€/m <sup>2</sup>	9,16	7,85	6,84	10,28	10,65	–	12,44	12,06	8,62
Neukölln	Anzahl	924	1.253	87	39	6	–	131	98	2.440
	€/m <sup>2</sup>	8,69	7,65	7,55	9,09	9,31	–	9,03	8,56	8,14
Pankow	Anzahl	1.609	1.176	1.096	203	11	–	447	360	4.542
	€/m <sup>2</sup>	9,02	6,69	6,24	9,39	10,51	–	9,20	8,87	7,78
Reinickendorf	Anzahl	876	1.445	104	58	15	–	201	164	2.699
	€/m <sup>2</sup>	8,29	7,26	8,17	9,35	8,95	–	10,67	10,91	7,94
Spandau	Anzahl	868	1.193	132	127	–	–	33	32	2.353
	€/m <sup>2</sup>	8,46	7,73	8,71	9,04	–	–	10,43	10,44	8,17
Steglitz- Zehlendorf	Anzahl	582	990	105	38	24	–	42	25	1.781
	€/m <sup>2</sup>	8,94	8,50	9,06	9,74	10,64	–	10,20	9,41	8,77
Tempelhof- Schöneberg	Anzahl	742	1.599	115	132	5	1	69	54	2.663
	€/m <sup>2</sup>	8,27	7,36	8,90	8,96	8,75	9,70	10,95	11,35	7,86
Treptow- Köpenick	Anzahl	1.099	1.468	461	216	12	20	942	700	4.218
	€/m <sup>2</sup>	7,97	6,77	6,35	8,10	8,85	9,06	10,72	10,62	8,01
<b>Berlin</b>	<b>Anzahl</b>	<b>9.493</b>	<b>12.785</b>	<b>10.946</b>	<b>1.145</b>	<b>114</b>	<b>33</b>	<b>3.660</b>	<b>2.817</b>	<b>38.176</b>
	<b>€/m<sup>2</sup></b>	<b>8,64</b>	<b>7,58</b>	<b>6,77</b>	<b>8,92</b>	<b>9,88</b>	<b>9,65</b>	<b>10,64</b>	<b>10,58</b>	<b>7,95</b>

\* Ab 2019 neue Systematik in der Einteilung der Marktsegmente

Quelle: BBU

© BBU

fast ausnahmslos auf alle Bezirke. Lediglich in Marzahn-Hellersdorf gab es bei Wohnungen dieser Baualtersklasse keine nennenswerten Neuvermietungen. Eine vergleichbare Verteilung gilt für die wiedervermieteten Altbauten mit Baujahren bis 1948.

Bei den Neuvermietungen von Wohnungen ab Baujahr 2012 und hier erstmals erfasst ab Baujahr 2014 standen insbesondere Treptow-Köpenick (942 WE) und Lichtenberg (931 WE) im Vordergrund. Das ist mehr als die Hälfte aller Neuvermietungen in diesem Marktsegment. Darunter befand sich ein Großteil an erstbezogenen Wohnungen, die insbesondere für Treptow-Köpenick, Lichtenberg und Marzahn-Hellersdorf gemeldet wurden.

**Neuvertragsmieten in den einfachen Wohnlagen weiterhin am günstigsten**

Die Zuordnung der Neuvermietungen nach Wohnlagen erfolgte gemäß der Einstufung der Wohnungen im Berliner Mietspiegel 2019. Die Neuvertragsmieten der Bestände in den mittleren Wohnlagen stellten auch 2019 mit knapp 64 Prozent aller Neuvermietungen den größten Anteil. Die durchschnittliche Neuvertragsmiete (7,87 €/m²) lag in diesem Segment im Mittelfeld von allen Wohnlagen. Die

Mietsteigerungsrate hat sich gegenüber dem Vorjahr mit einem Plus von 2,1 Prozent (2018: +5,8 %) zwar deutlich abgeschwächt, sie lag aber leicht über dem gesamtstädtischen Wert bei den Mitgliedsunternehmen des BBU (+1,9 %).

Knapp 27 Prozent der neu begründeten Mietverhältnisse entfielen auf Wohnungen in einfachen Wohnlagen. Auch in diesem Marktsegment lag die Nettokaltmiete mit durchschnittlich 7,66 €/m² unter dem gesamtstädtischen Durchschnitt von 7,95 €/m². Für diese Bestände wurde eine ebenfalls abgeschwächte durchschnittliche Steigerungsrate bei Neuvermietung von 1,7 Prozent (Vorjahr: +3,0 %) ermittelt.

In guten Wohnlagen wurden dagegen lediglich gut neun Prozent aller Neuvermietungen abgeschlossen. Die durchschnittliche Nettokaltmiete von 9,36 €/m² lag 2019 weiterhin deutlich über dem Durchschnitt. Allerdings war in diesem Marktsegment ein leichter Rückgang der durchschnittlichen Nettokaltmiete um 2,0 Prozent zu verzeichnen, während im Vorjahr ein Plus von 6,8 Prozent ermittelt wurde.

Während in guten und mittleren Wohnlagen die Zahl der Neuvermietungen im Jahr 2019 gegenüber dem Vorjahr zunahm, war in einfachen Wohnlagen ein Rückgang zu verzeichnen, und zwar um gut acht Prozent gegenüber dem Vorjahr.

<b>NEUVERTRAGSMIETEN DER MITGLIEDSUNTERNEHMEN DES BBU</b>										
in Berlin nach Wohnlage, Anzahl und Mittelwert in €/m² Wohnfläche nettokalt, 2017 bis 2019										
Wohnlage	Anzahl Neuverträge			Anteil an Neuverträgen in %			Nettokaltmiete in €/m²			Veränderung '19 zu '18 in %
	2017	2018	2019	2017	2018	2019	2017	2018	2019	
gut	3.033	2.767	3.528	8,9	7,7	9,2	8,94	9,55	9,36	-2,0
mittel	20.038	21.830	24.379	58,7	61,0	63,9	7,29	7,71	7,87	2,1
einfach	11.049	11.190	10.269	32,3	31,3	26,9	7,31	7,53	7,66	1,7
ohne Zuordnung	45	-	-	0,1	-	-	9,74	-	-	-
<b>Insgesamt</b>	<b>34.165</b>	<b>35.787</b>	<b>38.176</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	<b>7,45</b>	<b>7,80</b>	<b>7,95</b>	<b>1,9</b>

Quelle: BBU

©BBU



### Die abgerechneten Betriebskosten in Berlin

Die Betriebskosten sind 2018 für die Berliner Mieterinnen und Mieter in den BBU Mitgliedsunternehmen um 0,4 Prozent ( $-0,01 \text{ €/m}^2 \times \text{Monat}$ ) im Vergleich zum Vorjahr zurückgegangen. Sie lagen im Abrechnungsjahr 2018 somit im Durchschnitt bei monatlich  $2,48 \text{ €/m}^2$ .

Im langjährigen Mittel stiegen die Betriebskosten bei den BBU-Mitgliedsunternehmen von 2010 bis 2018 jährlich um lediglich 0,6 Prozent (rund  $0,02 \text{ €/m}^2 \times \text{Monat}$ ). Dieser geringe durchschnittliche Anstieg der Betriebskosten ist das Ergebnis der intensiven Bemühungen der Wohnungsunternehmen, für die Mieterinnen und Mieter steigende Betriebskosten zu vermeiden. Besonders deutlich wird dies bei den Betriebskosten, die direkt beeinflusst werden können. So sanken die Wärmekosten bei den BBU-Mitgliedsunternehmen von 2010 bis 2018 um rund 4 Cent auf nunmehr  $0,84 \text{ €/m}^2 \text{ Monat}$  – das macht einen jährlichen Rückgang von rund 0,6 Cent pro Quadratmeter und Monat aus.

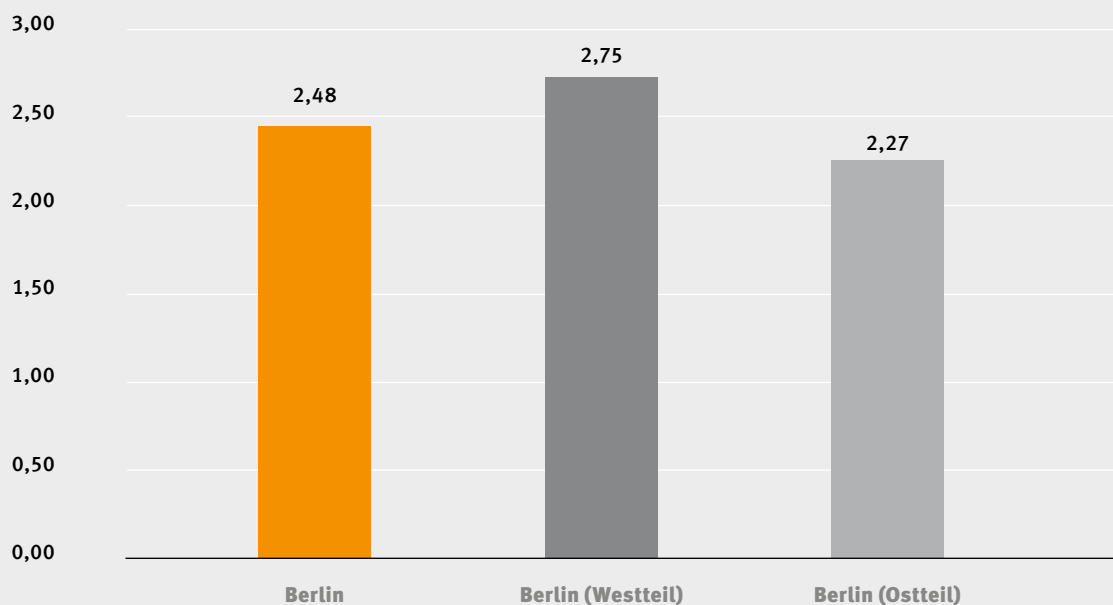
Die BBU-Mitgliedsunternehmen investieren kontinuierlich in die Instandhaltung und Modernisierung des Bestandes. Alleine im Jahr 2019 haben die BBU-Mitgliedsunternehmen

in Berlin rund 1,4 Milliarden Euro in den Bestand investiert. Von 1991 bis 2019 wurden sogar ganze 32 Milliarden Euro für die Modernisierung, Instandhaltung und Instandsetzung von unseren Mitgliedsunternehmen in die Berliner Bestände ausgegeben – das sind 74 Prozent der insgesamt getätigten Investitionen!

Die kontinuierlichen Investitionen der BBU-Mitgliedsunternehmen sind auch der Grund einer vergleichsweise moderaten Entwicklung der warmen Betriebskosten bei den Mitgliedsunternehmen. Rund 56 Prozent aller Wohnungen von BBU-Mitgliedsunternehmen wurden seit 1990 vollständig und zusätzlich ca. 33 Prozent teilweise energetisch modernisiert. Ohne diese Investitionen in die energetische Modernisierung wären die Kosten für Heizung und Warmwasser nach einer Schätzung des BBU fast doppelt so hoch. Dieser Punkt ist sehr wichtig, weil konstante oder gar sinkende warme Betriebskosten ein essentielles Gegengewicht sind, um die in den letzten Jahren allgemein sichtbar angestiegenen kalten Betriebskosten abzufangen und damit den Gesamtanstieg eigener Betriebskosten abzdämpfen.

#### DURCHSCHNITTliche ABGERECHNETE BETRIEBSKOSTEN der Mitgliedsunternehmen des BBU in Berlin, 2018 (ohne Aufzugskosten)

€/m<sup>2</sup> Wohnfläche monatlich



Quelle: BBU-Betriebskostenstudie für das Berichtsjahr 2018 (Stand der Auswertung: August 2020)

© 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 (West) sind die Betriebskosten 2018 für die Mieterinnen und Mieter in Wohnungen der BBU-Mitgliedsunternehmen im Vergleich zum Jahr 2017 ebenfalls leicht zurückgegangen. Sie sanken um 1 Cent von 2,76 auf 2,75 €/m<sup>2</sup> × Monat.

Wird das langfristige Mittel von 2010 zu 2018 betrachtet, sind die Betriebskosten bei den BBU-Mitgliedsunternehmen in Berlin (West) konstant geblieben. 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. Inwieweit sich das auswirken kann, wird insbesondere bei den Wärmekosten in Berlin (West) deutlich. So sanken die Kosten für Heizung und Warmwasser von 2010 bis 2018 um ganze 12 Cent von 1,05 auf nunmehr 0,93 €/m<sup>2</sup> × Monat. Sie dienen damit derzeit quasi als Gegengewicht für die kalten Betriebskosten, die zeitgleich um 0,12 €/m<sup>2</sup> × Monat angestiegen sind.

### Die abgerechneten Betriebskosten in Berlin (Ostteil)

Die Betriebskosten sind 2018 für die Mieterinnen und Mieter in Wohnungen in Berlin (Ost) der BBU-Mitgliedsunternehmen im Vergleich zum Vorjahr konstant geblieben. Sie lagen damit weiterhin bei monatlich bei 2,27 €/m<sup>2</sup>.

Von 2010 zu 2018 sind die gesamten monatlichen Betriebskosten bei den BBU-Mitgliedsunternehmen um rund sechs Prozent (0,12 €/m<sup>2</sup>) angestiegen. Dass der Anstieg bei den gesamten Betriebskosten nicht höher ausfällt, ist den Anstrengungen der Wohnungsunternehmen, Mieterinnen und Mieter geschuldet. Deutlich wird das vor allem bei den warmen Betriebskosten. Diese sind in Berlin (Ost) von 2010 zu 2018 um 0,02 €/m<sup>2</sup> × Monat zurückgegangen. Die kalten Betriebskosten unterlagen dagegen auch hier dem allgemeinen Aufwärtstrend in der Stadt und stiegen von 2010 bis 2018 um 14 Cent auf 1,50 €/m<sup>2</sup> × Monat an. Im kurzfristigeren Zeitraum von 2017 zu 2018 glichen sich allerdings die Trends der kalten und der warmen Betriebskosten aus und können allgemein auch als moderat bezeichnet werden. Genauer gingen die Kosten für Heizung und Warmwasser von 0,78 auf 0,77 €/m<sup>2</sup> × Monat zurück, während die kalten Betriebskosten von 1,49 auf nunmehr 1,50 €/m<sup>2</sup> × Monat angestiegen sind.

### Moderne Wohnungen = praktizierter Verbraucherschutz

Die vergleichsweise günstigen Betriebskosten in Berlin (Ost) haben unter anderem ihre Ursache in dem mittlerweile hohen Modernisierungsstand. Kostendämpfend wirken sich auch die vorhandene Gebäudestruktur (kompakte standardisierte Häuser) und der hohe Anschlussgrad an die in Berlin kostengünstige Fernwärme aus. Somit schützen die Wohnungsunternehmen in Berlin (Ost) ihre Mieterinnen und Mieter vor zu hohen Betriebskostenforderungen und untermauern somit ihre Stellung als Verbraucherschützer.

### Warme Betriebskosten beim Energieträger Fernwärme am günstigsten

Für die Jahre 2017 und 2018 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 2.500 Liegenschaften die Basis, für die die WohnCom GmbH das Benchmarking durchführt. Beim Energieträger Fernwärme, der rund 50 Prozent des Wohnungsbestandes der BBU-Mitgliedsunternehmen versorgt, lagen die abgerechneten warmen Betriebskosten (Raumheizung, Warmwasserbereitung und Abrechnungskosten) im Jahr 2018 bei 0,78 €/m<sup>2</sup> × Monat – ein erheblicher Rückgang von 0,07 €/m<sup>2</sup> × Monat zum Vorjahr!

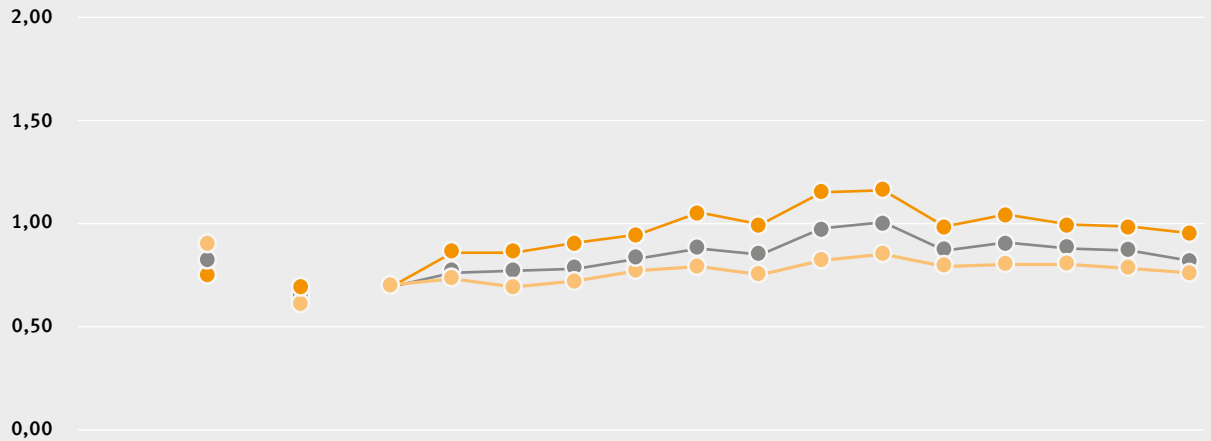
Beim Energieträger Erdgas, der rund 27 Prozent des Wohnungsbestandes der BBU-Mitgliedsunternehmen versorgt, lagen die warmen Betriebskosten 2018 bei 1,06 €/m<sup>2</sup> × Monat. Auch hier fand damit eine deutliche Kostenreduktion von 0,07 €/m<sup>2</sup> × Monat verglichen zum Jahr 2018 statt.

Beim Energieträger Heizöl, mit dem rund 3 Prozent der Wohnungen der BBU-Mitgliedsunternehmen versorgt werden, war der Rückgang der warmen Betriebskosten noch größer: Diese gingen hier um ganze 0,13 €/m<sup>2</sup> × Monat (beziehungsweise um rund 10 %) auf nunmehr 1,21 €/m<sup>2</sup> × Monat zurück!

Seit 2015 wird auch die Preisentwicklung im Bereich des Einsatzes regenerativer Energieträger betrachtet. Mit rund 0,89 €/m<sup>2</sup> × Monat im Jahr 2018 liegt der Preis regenerativer Energie – ebenso wie der Preis für Fernwärme – in den erfassten Objekten nach wie vor unter jenen der Energieträger Erdgas und Heizöl.

**MITTELWERTE DER UNTERNEHMENS DURCHSCHNITTlichen WARMEN BETRIEBSKOSTEN**  
der Mitgliedsunternehmen des BBU in Berlin, 1995 bis 2018

in €/m<sup>2</sup> Wohnfläche monatlich



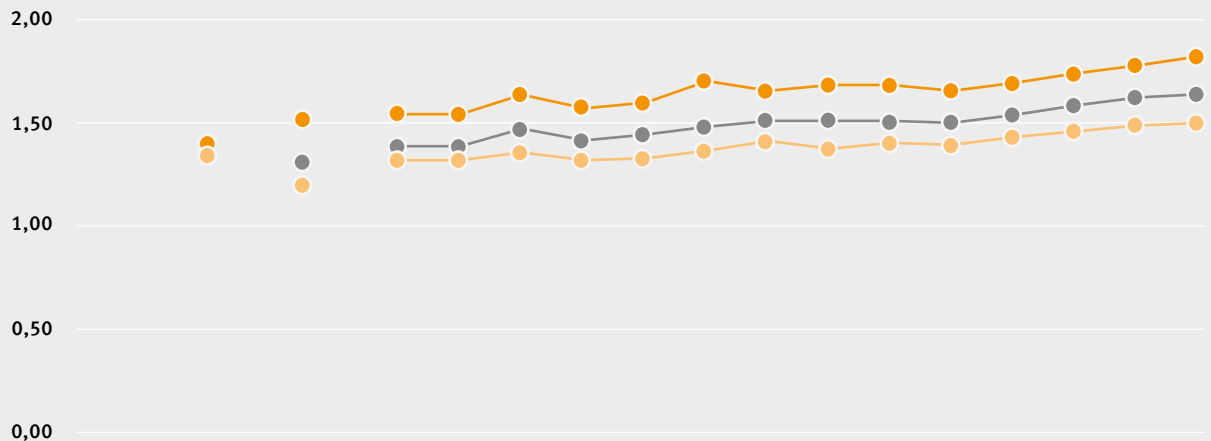
	'95	...	'00	...	'05	'06	'07	'08	'09	'10	'11	'12	'13	'14	'15	'16	'17	'18
● Berlin	0,82		0,65		0,69	0,76	0,77	0,78	0,83	0,88	0,85	0,97	1,00	0,87	0,90	0,88	0,87	0,84
● Berlin (Westteil)	0,75		0,69		0,69	0,86	0,86	0,90	0,94	1,05	0,99	1,15	1,16	0,98	1,04	0,99	0,98	0,93
● Berlin (Ostteil)	0,90		0,61		0,70	0,73	0,69	0,72	0,77	0,79	0,75	0,82	0,85	0,79	0,80	0,80	0,78	0,77

Quelle: BBU-Betriebskostenstudie für das Berichtsjahr 2018 (Stand der Auswertung: August 2020)

© BBU

**MITTELWERTE DER UNTERNEHMENS DURCHSCHNITTlichen KALTEN BETRIEBSKOSTEN**  
der Mitgliedsunternehmen des BBU in Berlin, 1995 bis 2018 (ohne Aufzugkosten)

in €/m<sup>2</sup> Wohnfläche monatlich



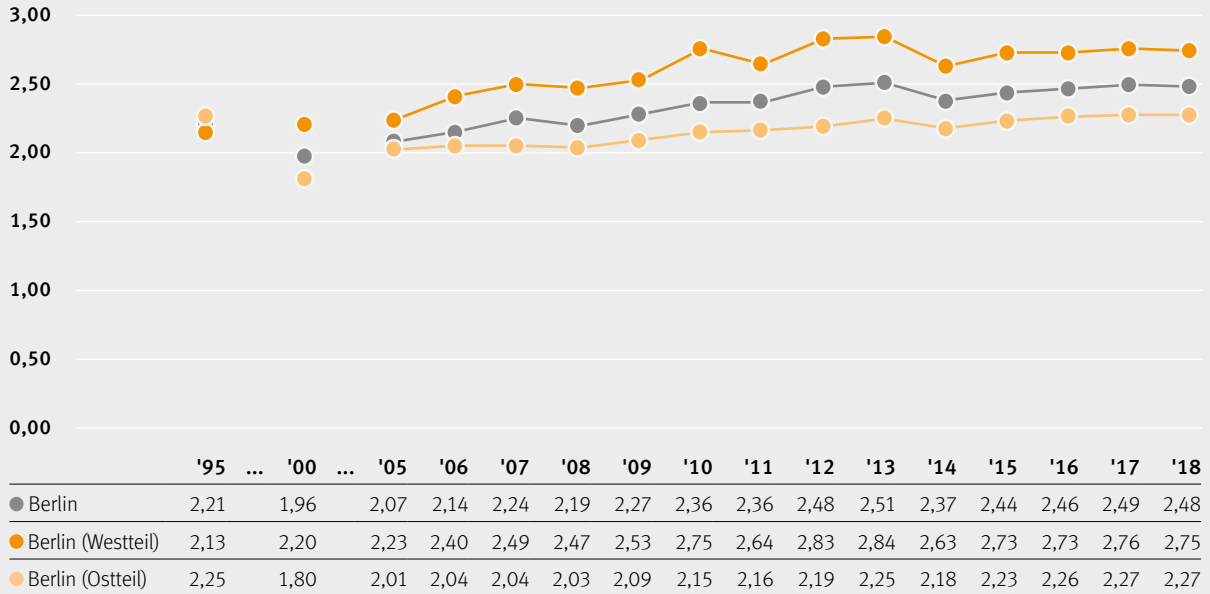
	'95	...	'00	...	'05	'06	'07	'08	'09	'10	'11	'12	'13	'14	'15	'16	'17	'18
● Berlin	1,39		1,31		1,38	1,38	1,47	1,41	1,44	1,48	1,51	1,51	1,51	1,50	1,54	1,58	1,62	1,64
● Berlin (Westteil)	1,38		1,51		1,54	1,54	1,63	1,57	1,59	1,70	1,65	1,68	1,68	1,65	1,69	1,74	1,78	1,82
● Berlin (Ostteil)	1,35		1,19		1,31	1,31	1,35	1,31	1,32	1,36	1,41	1,37	1,40	1,39	1,43	1,46	1,49	1,5

Quelle: BBU-Betriebskostenstudie für das Berichtsjahr 2018 (Stand der Auswertung: August 2020)

© BBU

**MITTELWERTE DER UNTERNEHMENS DURCHSCHNITTLICHEN BETRIEBSKOSTEN**  
 der Mitgliedsunternehmen des BBU in Berlin, 1995 bis 2018 (ohne Aufzugkosten)

in €/m<sup>2</sup> Wohnfläche monatlich



Quelle: BBU-Betriebskostenstudie für das Berichtsjahr 2018 (Stand der Auswertung: August 2020)

©BBU

**Betriebskosten 2019: Insgesamt sehr warmes Jahr wird  
 Wärmekosten nur leicht dämpfen**

Für die warmen Betriebskosten 2019 erwartet der BBU allgemein einen moderaten Anstieg. Grund sind die recht deutlichen Preisanstiege im Bereich der Energieträger. Zwar war das Jahr 2019 auch deutlich wärmer als das Klimamittel, doch das gilt auch für das Jahr 2018. Entsprechend wird der in diesem Fall kostendämpfende Klimaeinfluss auf den jährlichen Heizkostenanstieg als geringer angesehen als noch von 2017 auf 2018. Allgemein steigende Lohnkosten sollten zudem auch den Aufwärtstrend der kalten Betriebskosten aufrechterhalten – wenn auch schwächer als von 2017 zu 2018.

Darum erwartet der BBU einen mäßigen Anstieg der gesamten abgerechneten Betriebskosten 2019 für Berlin auf 2,52 €/m<sup>2</sup> x Monat. Diese Tendenz wird dabei auch relativ einheitlich sowohl für den westlichen als auch für den östlichen Teil der Stadt gesehen.

2018	€/m <sup>2</sup> x Monat
<b>warme Beko gesamt</b>	<b>0,91 €</b>
warme Beko Fernwärme	0,78 €
warme Beko Erdgas	1,06 €
warme Beko Heizöl	1,21 €
warme Beko Regenerativ	0,89 €

## Fazit

Berlin bleibt trotz seines starken Wachstums als Mieterhauptstadt bezahlbarer und vergleichsweise günstiger als andere deutsche Metropolen. Die Mitgliedsunternehmen des BBU tragen mit günstigen Mieten bei einem Anteil von 44 Prozent am Mietwohnungsmarkt erheblich dazu bei. Ihre Nettokaltmieten zum Jahresende 2019 von durchschnittlich 6,29 €/m<sup>2</sup>, davon 6,27 €/m<sup>2</sup> im nicht preisgebundenen Bestand, liegen um 45 Cent unter dem Median des Berliner Mietspiegels 2019 von 6,72 €/m<sup>2</sup>. Noch deutlich größer ist die Abweichung zu den Mietspiegelmittelwerten von Hamburg (8,66 €/m<sup>2</sup>) oder München mit einem Spitzenwert von 11,69 €/m<sup>2</sup>.

Die Bestandsmieten der Mitgliedsunternehmen des BBU stiegen 2019 im Jahresvergleich um 2,4 Prozent und damit weniger stark als noch in den Vorjahren. Insbesondere in den wohnungsstärksten Baualtersklassen 1949 bis 1972 und 1973 bis 1990 hat sich die Mietendynamik 2019 mit einem Plus von 2,2 Prozent bzw. 1,4 Prozent gegenüber dem Vorjahr abgeschwächt. Auch die durchschnittliche Nettokaltmiete lag in diesen Baualtersklassen (1949 bis 1972: 6,13 €/m<sup>2</sup>; 1973 bis 1990: 5,70 €/m<sup>2</sup>) deutlich unter dem stadtweiten Niveau. Mit insgesamt rund 420.000 Wohnungen repräsentieren diese beiden Marktsegmente gut 63 Prozent des erfassten Wohnungsbestandes der Mitgliedsunternehmen des BBU in Berlin. Gerade wegen ihrer moderaten Mietenpolitik trifft der pauschale Mietenstopp des Berliner Mietendeckels die BBU-Mitgliedsunternehmen besonders hart – mit ersten Auswirkungen auf deren dringend notwendige Investitionen in Neubau und Bestand.

Die gedämpfte Mietenentwicklung wurde fast ausnahmslos für alle Berliner Bezirke festgestellt. Auch im Vergleich mit den vergangenen zehn Jahren (durchschnittlich +3,0 % pro Jahr) hat sich die Mietenentwicklung bei den Mitgliedsunternehmen des BBU in Berlin im Jahr 2019 verlangsamt. Dabei entwickelten sich die Nettokaltmieten 2019 auf Bezirksebene bei der Hälfte der Bezirke unterhalb oder auf Höhe des Gesamtberliner Durchschnittswerts von 2,4 Prozent. Die durchschnittlichen Mietsteigerungsraten lagen zwischen 1,8 Prozent in Lichtenberg und 3,0 Prozent in Friedrichshain-Kreuzberg.

Die durchschnittlichen Nettokaltmieten in den einzelnen Berliner Bezirken wiesen bei den Mitgliedsunternehmen des BBU zum Jahresende 2019 erneut eine große Spanne auf. Marzahn-Hellersdorf hatte zum Stichtag 31. Dezember 2019 mit durchschnittlich 5,61 €/m<sup>2</sup> weiterhin das mit Abstand günstigste Mietenniveau. Die höchste durchschnittliche Nettokaltmiete von 6,93 €/m<sup>2</sup> wurde erneut 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 und mittlerweile sogar übersteigen. Das gilt insbesondere für Neukölln und Spandau, Pankow und Treptow-Köpenick.

Auch der Anstieg der Neuvertragsmieten der Berliner BBU-Mitgliedsunternehmen hat sich 2019 im Vergleich zu den Vorjahren deutlich abgeschwächt. Im gesamtstädtischen Durchschnitt lagen die Nettokaltmieten von neu abgeschlossenen Mietverträgen bei 7,95 €/m<sup>2</sup>. Das sind 1,9 Prozent (2018: +4,7 %; 2017: +8,4 %) mehr als im Vorjahr. Ohne die im Rahmen des Erstbezugs neu vermieteten Wohnungen betrug die Nettokaltmiete der wiedervermieteten Bestandswohnungen durchschnittlich 7,80 €/m<sup>2</sup> (+1,8 % im Vergleich zum Vorjahr). Besonders günstig waren dabei die Baualtersklassen 1949 bis 1990, die gut 62 Prozent aller Neuvermietungen ausmachen. Für diese unteren Preissegmente wurde 2019 eine durchschnittliche Nettokaltmiete von 7,21 €/m<sup>2</sup> ermittelt. Die Steigerung von 1,7 Prozent gegenüber dem Vorjahr (7,09 €/m<sup>2</sup>) war damit für einen Großteil der Neuvermietungen der Mitgliedsunternehmen des BBU etwas niedriger als im Durchschnitt der gesamten Neuvermietungen.

Am günstigsten waren dabei die neuvermieteten Wohnungen der Baualtersklasse 1973 bis 1990, auf die rund 29 Prozent aller Neuvermietungen entfielen. Die durchschnittliche Nettokaltmiete pro Monat betrug in diesem Marktsegment 6,77 €/m<sup>2</sup>. Gegenüber dem Vorjahr entspricht das einem Anstieg von lediglich 1,2 Prozent (2018: +3,2 %).

Marzahn-Hellersdorf blieb im Jahr 2019 auch bei Neuvermietungen im Wohnungsbestand der Mitgliedsunternehmen des BBU mit einer durchschnittlichen Nettokaltmiete von 7,00 €/m<sup>2</sup> weiterhin der preiswerteste Bezirk. Die höchsten Durchschnittsmieten bei Neuvermietung wurden für Friedrichshain-Kreuzberg (9,43 €/m<sup>2</sup>), Steglitz-Zehlendorf (8,77 €/m<sup>2</sup>) und Charlottenburg-Wilmersdorf (8,76 €/m<sup>2</sup>) ermittelt. In Friedrichshain-Kreuzberg hatte der hohe Zuwachs an Neuvermietungen in eher hochpreisigen Marktsegmenten einen steigenden Effekt auf die ermittelte Neuvertragsmiete.

Die Wohnungsbestände der Mitgliedsunternehmen des BBU haben nicht nur bei den Bestandsmieten, sondern auch beim Neuvermietungsgeschehen in der Hauptstadt eine preisdämpfende Wirkung. So lag die im Rahmen des IBB Wohnungsmarktberichts 2019 ausgewiesene mittlere Angebotsmiete (Median) in Berlin im Jahr 2019 bei durchschnittlich 10,45 €/m<sup>2</sup>. Die von den Mitgliedsunternehmen des BBU realisierten Mietpreise bei Neuvertragsabschlüssen lagen 2019 damit um fast ein Viertel (-23,9 %) unter den auf gesamtstädtischer Ebene ermittelten Angebotsmieten anderer Marktforschungsinstitute.



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







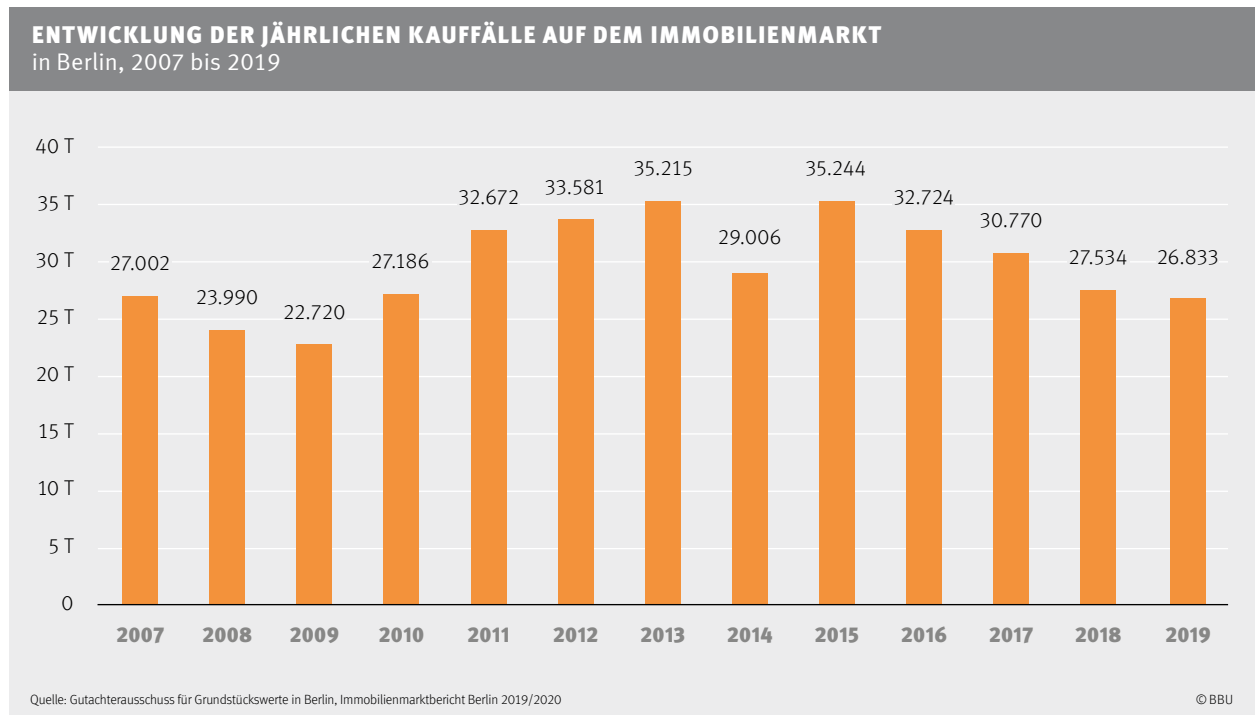
## II.4 Umsatz- und Preisentwicklung bei Immobilienverkäufen und Baulandpreisen in Berlin

### Geldumsätze erneut deutlich gestiegen bei weiter sinkenden Kauffällen

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 dargestellt.

Der Trend der vergangenen Jahre sinkender Kauffälle und Flächenumsätze bei gleichzeitig steigenden Geldumsätzen setzte sich in der Gesamtbetrachtung des Berliner Immobilienmarktes auch 2019 fort und spiegelt die angespannte Lage am Berliner Wohnungsmarkt.

Der Geldumsatz stieg weiter um 13 Prozent mehr, als doppelt so stark wie im Vorjahr, und erreichte mit über 21,7 Milliarden Euro einen neuen Höchststand. Gleichzeitig reduzierten sich aber die jährlichen Kauffälle gegenüber dem Vorjahr um drei Prozent. Der prozentuale Rückgang der Kauffälle schwächte sich damit gegenüber dem Vorjahr zwar deutlich ab, dennoch wurden mit insgesamt nur 26.833 Transaktionen so wenige Kauffälle registriert wie seit 2009 nicht mehr<sup>1</sup>. Auch der Flächenumsatz beim Verkauf von Grundstücken sank weiterhin, im Jahr 2019 insgesamt um elf Prozent, wobei der Flächenumsatz von unbebauten Grundstücken mit einem Rückgang von 18 Prozent auf 259 Hektar in 2019 deutlich stärker zurückging als der Flächenumsatz beim Verkauf von bebauten Grundstücken



<sup>1</sup> Immobilienmarktbericht Berlin 2019/2020, Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen, Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin, August 2020, Stand 22. September 2020

**UMSÄTZE AUF DEM IMMOBILIENMARKT**  
 in Berlin, 2018 / 2019

	Kauffälle (Anzahl)			Geldumsatz (Mio. €)			Flächenumsatz (Hektar)		
	2018	2019	Veränd.	2018	2019	Veränd.	2018	2019	Veränd.
<b>Grundstücke unbebaut</b>	1.433	1.258	-12%	1.903	1.768	-7%	316	259	-18%
davon Wohnbauland <sup>1</sup>	965	871	-10%	1.070	901	-16%	100	91	-9%
davon für individuellen Wohnungsbau	776	713	-8%	302	290	-4%	67	64	-4%
Flächen für Geschosswohnungsbau	189	158	-16%	768	611	-20%	33	27	-20%
Anteil Flächen für Geschosswohnungsbau	20%	18%	-7%	72%	68%	-6%	33%	29%	-12%
<b>Grundstücke bebaut</b>	4.119	4.122	0%	10.940	13.345	22%	561	521	-7%
davon Wohnbebauung <sup>2</sup>	3.200	3.325	4%	3.731	4.047	8%	281	281	0%
<b>Wohnungs- und Teileigentum insgesamt</b>	21.982	21.453	-2%	6.373	6.614	4%	1.451	1.268	-13%
davon Eigentumswohnungen <sup>3</sup>	18.850	18.484	-2%	6.054	6.241	3%	1.383	1.198	-13%
<b>Grundstücksmarkt insgesamt</b>	<b>27.534</b>	<b>26.833</b>	<b>-3%</b>	<b>19.215</b>	<b>21.727</b>	<b>13%</b>	-	-	-
<b>davon Wohnimmobilienmarkt insgesamt</b>	<b>23.015</b>	<b>22.680</b>	<b>-1%</b>	<b>10.854</b>	<b>11.189</b>	<b>3%</b>	<b>1.764</b>	<b>1.570</b>	<b>-11%</b>

Gesamtsumme für Flächenumsätze beinhaltet nur Flächen für Wohneigentum, das nicht in Paketen verkauft wurde

<sup>1</sup> beinhaltet nur Wohnbauland (ohne Gewerbebauland, Mischgebiete und Kerngebiete)

<sup>2</sup> beinhaltet nur Wohnbebauung (ohne Wohn- und Geschäftshäuser sowie ohne Büro- und Geschäftsimmobilien)

<sup>3</sup> beinhaltet nur Wohneigentum (ohne Teileigentum)

Quelle: Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Berlin, Immobilienmarktbericht Berlin 2019/2020, eigene Berechnungen

© BBU

(-7 % auf 521 ha). Die Fläche der in 2019 veräußerten Grundstücke war damit die geringste seit dem Jahr 1990<sup>2</sup>, während der Geldumsatz einen neuen Höchststand erreichte. Auch im Marktsegment des Wohnungs- und Teileigentums ist der Flächenumsatz mit 13 Prozent erneut deutlich zurückgegangen auf circa 1,27 Millionen Quadratmeter.

Im ersten Halbjahr 2020 stellt der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Berlin im Vergleich zum ersten Halbjahr 2019 ein Anhalten des Rückgangs der Kaufvertragsfälle (-19 %) sowie erheblich reduzierte Geldumsätze (-43 %) bei nicht in gleichem Maße rückläufigen Flächenumsätzen

(-30%) bezogen auf den gesamten Immobilienmarkt fest<sup>3</sup>. In einzelnen Teilmärkten, sind Rückgänge nach hochpreisigen Verkäufen der letzten Jahre, Geldumsatzrückgänge von bis zu 70% zu verzeichnen. So sank z.B. der Geldumsatz bei unbebauten Grundstücken für den Geschosswohnungsbau um 70 Prozent bei gleichzeitig um 66 Prozent sinkenden Flächenumsätzen und 33 Prozent sinkenden Kauffallzahlen. Lediglich im Marktsegment der Ein- und Zweifamilienhäuser sowie bei Baugrundstücken für den individuellen Wohnungsbau wurden im 1. Halbjahr 2020 vergleichsweise stabile Umsatzzahlen mit einem Anstieg des Geldumsatzes von rd. +9 % bzw. +13 % registriert.

<sup>2</sup> Berichte über den Berliner Grundstücksmarkt 1990-2015 & Immobilienmarktberichte Berlin 2016-2020, Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen, Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin, 1990-2020

<sup>3</sup> Die Entwicklung des Immobilienmarktes; im 1. Halbjahr 2020; Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen, Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin, vorläufiger Bericht, Stand 27.10.2020

## Baulandpreise für unbebautes Land und Bodenrichtwerte

### Berlinweite Anhebung der Bodenrichtwerte schwächt sich ab

Der Rückgang der Kauffälle auf dem Grundstücksmarkt insgesamt im Jahr 2019 um 3 Prozent, wurde ganz wesentlich durch das Marktsegment der unbebauten Grundstücke verursacht, in dem ein Rückgang von 12 Prozent zu verzeichnen war.

Die Umsatzschwerpunkte bei unbebauten Grundstücken bezogen auf die Zahl der Kauffälle lagen in den Bezirken Marzahn-Hellersdorf mit einem Anteil von über 21 Prozent aller Transaktionen und in Pankow mit rund 18 Prozent gefolgt von Treptow-Köpenick (15,6%). Die wenigsten unbebauten Grundstücke wurden wie in den Vorjahren in Friedrichshain-Kreuzberg (1,0 %) sowie Mitte (2,2 %) veräußert.

Im Blick auf die bebauten Grundstücke führen, wie bereits im Vorjahr, die Bezirke und Treptow-Köpenick (14,3%) und Steglitz-Zehlendorf (12,4%) die Rangliste der meisten Kauffälle an. Die meisten Kauffälle von Wohnungseigentum entfielen erneut auf die Bezirke Charlottenburg-Wilmersdorf (15,9 %) und die Bezirke Mitte (13,9%) und Pankow (13,1%). Die wenigsten Wohnungseigentumstransaktionen wurden in Marzahn-Hellersdorf (1,3%) getätigt.

Der Anteil der Kauffälle für Wohnbauland betrug 69 Prozent (2018: 67 %) an allen Kauffällen für unbebaute Grundstücke. Mit 713 Kauffällen dominierte dabei der Teilmarkt des individuellen Wohnungsbaus. Auch im Blick auf die gehandelte Fläche dominierten die Flächen für den individuellen Wohnungsbau deutlich. Nur 27 der insgesamt gehandelten 91 Hektar unbebauten Wohnbaulandes entfielen auf den Geschosswohnungsbau. Damit war die gehandelte Fläche für Geschosswohnungsneubau 20 Prozent geringer als im Jahr 2018, nachdem sie bereits im Vorjahr um 24 Prozent gegenüber 2017 zurückgegangen war. Anders als im Vorjahr reduzierten sich jedoch auch die Geldumsätze im gleichen Maße.

Nachdem die Bodenrichtwerte für Bauland zur Errichtung von Ein- und Zweifamilienhäusern im Vorjahr berlinweit noch um rund 20 Prozent angehoben wurden, wurden sie zum Stichtag 1. Januar 2020 berlinweit nur noch um rund zehn Prozent angehoben. Dies ist laut Immobilienmarktbericht 2019/2020 nicht auf eine rückläufige Nachfrage

zurückzuführen, sondern darauf, dass nicht mehr jede Preisvorstellung der Verkäufer durchsetzbar ist. Stärkere Anhebungen wurden vor allem in den Ortsteilen Lichtenrade, Rudow, Britz, Müggelheim, Alt-Hohenschönhausen und Baumschulenweg (15 % bis zu 20 %) registriert.

Die höchsten Werte in den Top-Lagen in Grunewald und Dahlem lagen bei 2.900 Euro je Quadratmeter Grundstücksfläche (2018: 2.600 Euro je m<sup>2</sup>). Die Preisunterschiede für Grundstücke der offenen Bauweise in Berlin im Vergleich zum Berliner Umland verstärkten sich dabei wohnlagenübergreifend weiter. Obwohl auch die Preise in guten Lagen des Berliner Umlandes erneut gestiegen sind, liegen sie noch immer deutlich unter denen für Grundstücke in guten Lagen in Berlin und betragen nur gut ein Sechstel der Bodenrichtwerte der Berliner Toplagen. Im Blick auf die durch den Flughafen BER betroffenen Bodenrichtwertzonen konnte der Gutachterausschuss keine besonderen Auffälligkeiten beobachten.

Im Teilmarkt für Bauland für den Geschosswohnungsbau ist laut Aussage des Gutachterausschusses aufgrund fehlender Baulandausweisung und der Diskussion zur Einführung des Mietendeckels eine käuferseitige Zurückhaltung zu beobachten. Dennoch ist die Nachfrage weiterhin hoch.

Berlinweit wurde das Bodenrichtwertniveau für Flächen des Geschosswohnungsbaus um 15 Prozent angehoben. Insbesondere Flächen zur Errichtung von Eigentumsmaßnahmen wurden in Folge der Diskussion um den Mietendeckel laut Immobilienmarktbericht 2019/2020 verstärkt nachgefragt.

In den Ortsteilen Mitte, Alt-Treptow, Friedrichshain, Oberschöne-weide und Hakenfelde erfolgten strukturelle Anpassungen, die eine Anhebung des Bodenrichtwertniveaus um bis zu 40 % zur Folge hatten. Die höchsten Bodenrichtwerte für Bauland in Wohngebieten - geschlossene Bauweise - GFZ 2,0 bis 4,5 wurden zum 01.01.2020 mit einer Spanne von 5.500 bis 12.000 Euro je Quadratmeter in guten Wohnlagen im Bezirk Mitte ausgewiesen.

Laut Gutachterausschuss zeigen die Zahlen weiterhin ein vorsichtiges Abwarten des Marktes. Wie bereits im Vorjahr stellt er eine abgeschwächte Aufwärtsbewegung fest. Der Gutachterausschuss erwartet, dass sich 2020 kaum noch Preissteigerungen ergeben dürften.

**Umsatz- und Preisentwicklung für bebautes Land**

**Flächenumsätze bei Mietwohnhäusern rückläufig**

Im Berichtsjahr 2019 stagnierte die Zahl der Transaktionen im Marktsegment der bebauten Grundstücke. Mit insgesamt 4.122 Kauffällen wurden nur drei Kaufverträge mehr geschlossen als im Jahr 2018. Während die Flächenumsätze sich um sieben Prozent reduzierten, stieg der Geldumsatz um 22 Prozent an. Dies ist jedoch vor allem auf deutliche Preissteigerungen bei Gewerbeimmobilien zurückzuführen, denn die Geldumsätze für bebaute Wohngrundstücke erhöhten sich lediglich um acht Prozent bei stagnierenden Flächenumsätzen. Insgesamt machten Grundstücke mit reiner Wohnbebauung zwar über 80 Prozent der Kauffälle aus aber nur knapp 54 Prozent der Flächenumsätze und sogar nur 30 Prozent der Geldumsätze. Dabei entfielen nur 37 Prozent der Flächenumsätze der gehandelten bebauten Wohngrundstücke auf Mietwohnhäuser und 63 Prozent auf Ein- und Zweifamilienhäuser.

Mit einem Geldumsatz von über 13,3 Milliarden Euro, was etwa 61 Prozent der Gesamtumsätze entspricht (2018: 10,9 Mrd. Euro und 57%), dominierte das Marktsegment der bebauten Grundstücke wie schon in den vergangenen Jahren wertmäßig die Umsätze auf dem Immobilienmarkt.

Im rechnerischen Durchschnitt aller im Jahr 2019 verkauften Mietwohnhäuser wurde ein durchschnittlicher Kaufpreis von 2.275 Euro je Quadratmeter wertrelevanter Geschossfläche erzielt und damit eine 14prozentige Steigerung gegenüber dem Jahr 2018 (2018: 1.990 €/m<sup>2</sup>). Der durchschnittliche Kaufpreis entsprach damit dem 30,6fachen der Jahresnettokaltmiete (2018: 29,4).

Die Kauffallzahlen im Teilmarkt der bebauten Grundstücke waren innerhalb Berlins sehr unterschiedlich verteilt. Die meisten bebauten Grundstücke wurden in den äußeren Stadtbezirken in Treptow-Köpenick (583 Kauffälle) und Steglitz-Zehlendorf (506 Kauffälle) registriert. Die geringsten Kauffallzahlen an bebauten Grundstücken entfielen auf Friedrichshain-Kreuzberg (114 Kauffälle) und Mitte (130 Kauffälle). Die größten Geldumsätze im Teilmarkt der bebauten Grundstücke entfielen auf die Innenstadtbezirke Mitte (3.346,2 Mio. €, Anteil: 26,6 %) und Friedrichshain-Kreuzberg (2.093,1 Mio. €, Anteil: 16,6 %), wobei die bebauten Grundstücke, die in Friedrichshain-Kreuzberg gehandelt wurden nur einen Anteil von 3,2 Prozent an den berlinweit in diesem Segment gehandelten Flächen hatten und damit den geringsten Flächenanteil aller Bezirke bei den bebauten Grundstücken.

<b>UMSÄTZE AUF DEM TEILMARKT BEBAUTE WOHNGRUNDSTÜCKE</b>									
in Berlin, 2018/2019									
	Kauffälle (Anzahl)			Geldumsatz (Mio. €)			Flächenumsatz (Hektar)		
	2018	2019	Veränd.	2018	2019	Veränd.	2018	2019	Veränd.
Ein- und Zweifamilienhäuser <sup>1</sup>	2.633	2.829	7%	1.342	1.548	15%	166	177	7%
Mietwohnhäuser <sup>2</sup>	567	496	-13%	2.389	2.499	5%	115	104	-9%
<b>Insgesamt</b>	<b>3.200</b>	<b>3.325</b>	<b>4%</b>	<b>3.731</b>	<b>4.047</b>	<b>8%</b>	<b>281</b>	<b>281</b>	<b>0%</b>

<sup>1</sup> einschließlich Kleinwohnhäuser, Villengrundstücke  
<sup>2</sup> rein für den Wohnzweck genutzte Mietwohnhäuser

Quelle: Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Berlin, Immobilienmarktbericht Berlin 2019/2020, eigene Berechnungen ©BBU

## Umsatz- und Preisentwicklung für Wohnungseigentum

### Verkäufe von Wohn- und Teileigentum leicht rückläufig

Im Teilmarkt für Wohnungs- und Teileigentums ging die Zahl der Kauffälle weiter leicht, um drei Prozent auf 21.453 Transaktionen, zurück. Der Flächenumsatz verringerte sich deutlich um 13 Prozent auf 1.268 Hektar. Bei den Geldumsätzen konnte dennoch eine leichte Steigerung um vier Prozent auf 6.614 Millionen Euro verzeichnet werden. Der Durchschnitts-kaufpreis (arithmetischer Mittelwert) aller im

Jahr 2019, nicht in Paketen veräußerten Eigentumswohnungen, lag laut Grundstücksmarktbericht bei 4.446 Euro je Quadratmeter Wohnfläche (2018: 4.017 €/m<sup>2</sup>).

Das höchste Preisniveau mit durchschnittlich rund 6.364 Euro je Quadratmeter Wohnfläche wurde 2019 im Ortsteil Mitte ermittelt; das zweithöchste Kaufpreisniveau mit rund 6.328 Euro je Quadratmeter Wohnfläche im Ortsteil Dahlem.

PREISENTWICKLUNG FÜR EIGENTUMSWOHNUNGEN in Berlin nach Altbezirken, 2013 bis 2019 (absteigend nach mittlerem Kaufpreis 2018/19)					
Altbezirk	Anzahl Kauffälle		Durchschnittliches Preisniveau <sup>1</sup> Zwei-Jahres-Mittelwert in €/m <sup>2</sup>		
	2013	2019	2013/2014	2018/2019	Differenz in %
Mitte	1.343	569	3.745	6.070	62,1
Tiergarten	607	588	2.150	5.565	158,8
Prenzlauer Berg	1.419	645	2.540	4.955	95,1
Kreuzberg	780	481	2.980	4.690	57,4
Wilmerdorf	1.282	768	2.210	4.679	111,7
Friedrichshain	1.497	854	2.608	4.500	72,6
Charlottenburg	1.456	920	2.298	4.413	92,1
Lichtenberg <sup>2</sup>	481	514	1.995	4.053	103,2
Schöneberg	1.245	747	2.080	4.029	93,7
Pankow	816	603	2.343	3.963	69,2
Weißensee	332	240	2.545	3.841	50,9
Zehlendorf	502	269	2.238	3.837	71,5
Wedding <sup>2</sup>	480	558	1.373	3.725	171,4
Steglitz	951	777	1.740	3.550	104,0
Köpenick	510	462	2.230	3.509	57,4
Neukölln	1.080	664	1.563	3.276	109,6
Marzahn	96	86	1.243	3.120	151,1
Treptow	363	450	1.758	2.845	61,9
Reinickendorf	861	608	1.313	2.796	113,0
Tempelhof	762	455	1.428	2.775	94,4
Hohenschönhausen	278	101	2.048	2.625	28,2
Spandau	758	467	1.150	2.431	111,4
Hellersdorf	117	68	1.033	2.123	105,6

<sup>1</sup> Durchschnittliches Preisniveau nach Ausreißereliminierung (10%)  
<sup>2</sup> In den Altbezirken Wedding und Lichtenberg gab es in den Jahren 2018 und 2019 ein ungewöhnlich hohes Preisniveau durch den Verkauf vieler hochpreisiger Eigentumswohnungen, oftmals als Studentenwohnungen oder Mikroapartements

Quelle: Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Berlin, Grundstücksmarktbericht Berlin 2014/2015, Immobilienmarktbericht 2019/2020, eigene Berechnungen © BBU

Ein Vergleich des durchschnittlichen Preisniveaus für Eigentumswohnungen in 23 Altbezirken in den Jahren 2013/2014 zu 2018/2019 zeigt eine sehr differenzierte Entwicklung.

Die höchsten Steigerungen der mittleren Preisniveaus waren in den Bezirken Wedding (+171,4%), Tiergarten (+158,8%) und Marzahn (+151,1%) zu verzeichnen. In Wedding war diese außergewöhnliche Steigerung ebenso wie in Lichtenberg, wo allerdings insgesamt nur eine Steigerung von 103 Prozent zu verzeichnen war, auf ein ungewöhnlich hohes Preisniveau durch den Verkauf vieler hochpreisiger Eigentumswohnungen in den Jahren 2018 und 2019 zurückzuführen. Während Tiergarten nicht nur Platz zwei der höchsten Steigerungsraten belegt, sondern auch im Zwei-Jahres-Mittelwert 2018/2019 das höchste mittlere Preisniveau im Marktsegment der Eigentumswohnungen aufweist, liegt das mittlere Preisniveau in Marzahn

auf Grund des geringen Ausgangsniveaus noch immer im unteren Mittelfeld.

Das höchste durchschnittliche Preisniveau im Zwei-Jahres-Mittel 2018/2019 wurde im Bezirk Mitte mit 6.070 Euro je Quadratmeter registriert, obgleich hier im Periodenvergleich nur eine Steigerung von 62,1 Prozent zu verzeichnen war.

Abgesehen von dem Bezirk Hohenschönhausen, welcher mit nur 28,2 Prozent die geringste Steigerungsrate im Periodenvergleich aufwies, waren im Jahresmittel zwischen 2013/14 und 2018/19 in allen Altbezirken durchschnittliche Preissteigerungen von über 50 Prozent zu verzeichnen. Das geringste durchschnittliche Preisniveau wies in 2013/2014 genauso wie in 2018/2019 der Bezirk Hellersdorf aus, der gleichzeitig auch zu den Bezirken mit der geringsten Zahl an Kauffällen gehört. Dennoch betrug auch hier die Steigerungsrate des durchschnittlichen Preisniveaus über 105 Prozent.

## Fazit

Auch wenn die Nachfrage auf dem Berliner Immobilienmarkt ungebrochen ist, macht sich die Diskussion über staatliche Eingriffe in den Wohnimmobilienmarkt wie den Berliner Mietendeckel oder mögliche Enteignungen von Wohnungsbeständen deutlich bemerkbar. Zwar war bereits das dritte Mal in Folge ein neues Rekordhoch bei den Geldumsätzen zu verzeichnen, jedoch zeugen sinkende Kauffälle und Flächenumsätze von einer wachsenden Vorsicht der Investoren. Deutliche Preissteigerungen wurden vor allem bei Gewerbeimmobilien erzielt, während die Entwicklung der Preise insbesondere der Grundstücke für Geschosswohnungsbau deutlich einbrach. Auch die gehandelte Fläche für Geschosswohnungsneubau war deutlich geringer als im Jahr 2018 (-20%), nachdem sie bereits im Vorjahr um 24 Prozent gegenüber 2017 zurückgegangen war.

Der Bodenwertanstieg, der im Segment der unbebauten Grundstücke zur Errichtung von Geschosswohnungsbauten in den vergangenen Jahren nicht zu bremsen schien, fiel im Jahr 2019 ebenfalls deutlich moderater aus. Auch hier

zeigt sich eine Verlagerung des Interesses hin zu Büro- und Gewerbeimmobilien und Wohneigentum.

Dennoch lagen die mittleren Kaufpreise für reine Mietwohnhäuser mit 2.275 €/m<sup>2</sup> Geschoßfläche rd. +14 % über Vorjahreswert und in sehr guten und guten Lagen wurden Spitzenpreise erzielt. In der regionalen Verteilung der Kauffälle blieben große Überraschungen aus. Die Umsatzzschwerpunkte bei unbebauten Grundstücken lagen in den Bezirken Marzahn-Hellersdorf und in Pankow gefolgt von Treptow-Köpenick. Die meisten bebauten Grundstücke wurden in den äußeren Stadtbezirken in Treptow-Köpenick und Steglitz-Zehlendorf registriert. Die geringsten Kauffälle an bebauten Grundstücken entfielen auf Friedrichshain-Kreuzberg und Mitte.

Für 2020 erwartet der Gutachterausschuss für Grundstückswerte einen anhaltenden Rückgang der Kaufvertragsfälle sowie fallende Preise im Mietwohnimmobilienbereich.





Teil III  
Wohnungsmarkt  
Land Brandenburg





### III.1

## Sozioökonomische Faktoren im Land Brandenburg





## III.1 Sozioökonomische Faktoren im Land Brandenburg

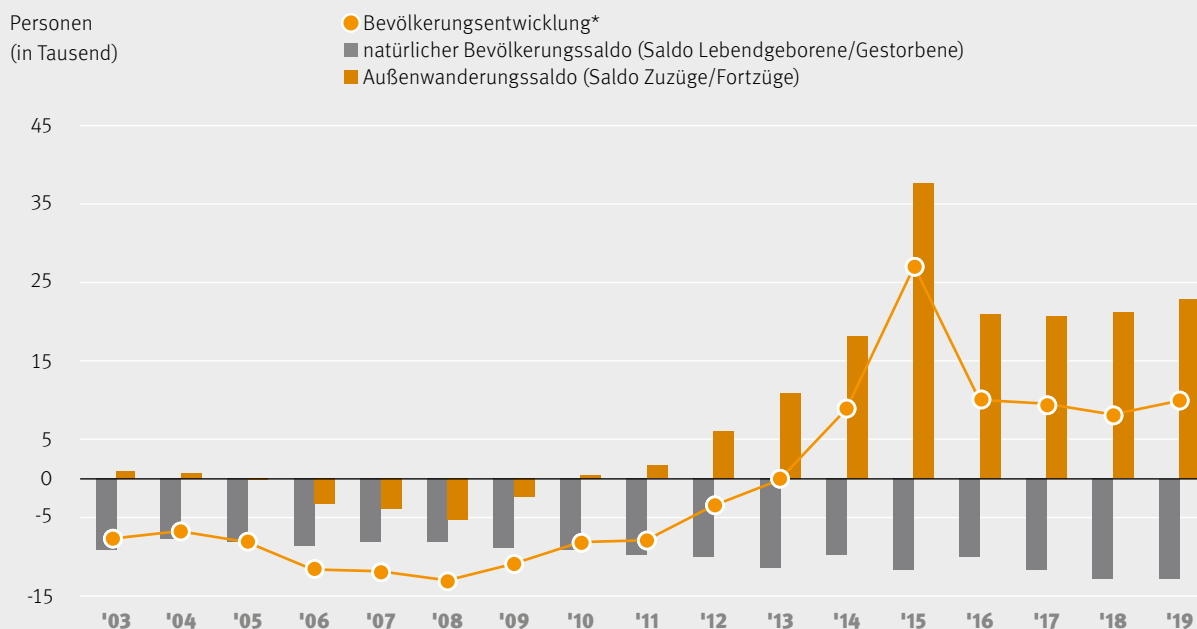
### Bevölkerung

Sozioökonomische Entwicklungen sind eng mit dem Wohnungsmarkt verzahnt. Daten zu Bevölkerungsentwicklungen, Binnen- und Außenwanderungen, Haushaltszahlen oder zur Einkommensstruktur bilden für die Immobilienwirtschaft wichtige Parameter, um die Nachfrageseite regional differenziert abzubilden. Gerade im Land Brandenburg liegen Wachstum und Schrumpfung teilweise eng beieinander, nicht selten in fast benachbarten Städten. Dabei muss vor allem zwischen den zwei Strukturräumen „Berliner Umland“ und dem „weiteren Metropolenraum“ unterschieden werden. Während in den berlinnahen Gemeinden die Nachfrage nach Wohnraum in den letzten Jahren kontinuierlich gestiegen ist, setzte sich in weiten Teilen der peripheren Regionen eine negative Bevölkerungsentwicklung fort. Der demographische Wandel stellt viele Gemeinden vor große Herausforderungen, Leerstände bei den BBU-Mitgliedsunternehmen sind keine Seltenheit.

### Positive Bevölkerungsentwicklung in Brandenburg hält an

Die Bevölkerung in Brandenburg wächst – bereits im sechsten Jahr in Folge. Das war lange Zeit keine Selbstverständlichkeit, seit der Jahrtausendwende verlor das Bundesland ungefähr 150.000 Einwohner bis zum Jahr 2013, was etwa sechs Prozent entspricht. Vor allem ein negativer natürlicher Bevölkerungssaldo trug seinen Teil dazu bei, dass viele Regionen durch Schrumpfung im Bevölkerungsstand geprägt waren. Nach wie vor übertrifft die Zahl der Gestorbenen die der Lebendgeborenen, allerdings können seit 2010 erst schwache, ab 2013 dann deutliche Zugewinne durch einen positiven Außenwanderungssaldo verzeichnet werden. Dadurch stieg die Bevölkerung seit 2013 wieder um drei Prozent bzw. nahm um ca. 73.000 Personen zu. In Folge der Registrierung von Geflüchteten

### KOMPONENTEN DER BEVÖLKERUNGSENTWICKLUNG im Land Brandenburg, 2003 bis 2019



Ab 2011 korrigierte Werte auf Basis des Zensus zum Stichtag 9. Mai 2011

\* einschließlich sonstiger Veränderungen

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

© BBU

wurde im Jahr 2015 ein Rekordwert bei den Zuzügen vermeldet, der sich in den Folgejahren bei ungefähr 20.000 Personen im Saldo eingependelt hat. In der Summe stieg die Bevölkerung im Land Brandenburg im Jahr 2019 etwas stärker (+0,4%) als im Vorjahr (+0,3%) um rund 10.000 Personen auf 2,52 Millionen Einwohner an.

### **Bevölkerungsentwicklung – regional divergierendes Bild**

Das Land Brandenburg hat von Ende 2011 bis Ende 2019, also innerhalb von acht Jahren, knapp 70.000 Einwohner dazugewonnen. Wird die Bevölkerungsentwicklung seit 2011 auf Ebene der Stadt- und Landkreise betrachtet, zeichnet sich ein sehr divergierendes Bild ab. Das mit Abstand höchste Wachstum verzeichnete die Landeshauptstadt Potsdam mit 14 Prozent. Mit weit über 20.000 Einwohnern stieg die Bevölkerung dort um die Größe einer kleinen Mittelstadt. Mit deutlichem Abstand folgen die Landkreise Barnim (+7,3 %) und Dahme-Spreewald (+6,7%) mit einer Zunahme seit 2011. Auch in den berlinnahen Landkreisen Havelland, Märkisch-Oderland, Oberhavel, Potsdam-Mittelmark sowie Teltow-Fläming konnte die Bevölkerung um meist über sechs Prozent zulegen. Dagegen entwickelt sich die Bevölkerung in einzelnen Landkreisen komplett konträr. In Elbe-Elster, Oberspreewald-Lausitz und Spree-Neiße sank der Bevölkerungsstand um über sechs Prozent. Auch die Prignitz sowie die Uckermark mussten eine negative Bevölkerungsentwicklung um die vier Prozent verzeichnen. Wird Potsdam ausgeklammert, ist in den kreisfreien Städten nahezu eine Stagnation der Einwohnerzahlen zu erkennen, die sich seit 2011 konsolidiert hat. Nach einer starken Schrumpfungsphase in den 1990er Jahren kann dies als Erfolg gesehen werden.

Während die Bevölkerung im Berliner Umland von 2011 bis 2019 um rund 81.000 auf knapp eine Million Personen anstieg (+9,0%), sank sie im weiteren Metropolitanraum im gleichen Zeitraum um rund 22.200 Personen auf rund 1.525.200 Einwohner (-1,4%).

### **Einwohnerzahlen im Berliner Umland stark steigend**

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 Metropolitanraum von zum Teil hohen Bevölkerungsverlusten gekennzeichnet.

Im Folgenden werden nur die 70 Gemeinden mit mehr als 10.000 Einwohnern betrachtet. Rund 1,68 Millionen Menschen, das sind etwa zwei Drittel aller Einwohner im Land Brandenburg, leben in diesen Gemeinden.

In den meisten Gemeinden (48 von 68) erhöhte sich die Bevölkerungszahl von 2011 bis 2019, im Durchschnitt um 8,7 Prozent. Den prozentual höchsten Einwohnerzuwachs verzeichnete dabei weiterhin Schönefeld mit 22,2 Prozent, gefolgt von Teltow (+18,4 %). Der absolute Zuwachs von 22.731 Einwohnern in Potsdam übertraf dabei bei Weitem den der übrigen Gemeinden des Landes Brandenburg. Vierzehn weitere Gemeinden standen mit über zehn Prozent Bevölkerungswachstum an der Spitze der schnell wachsenden Gemeinden. Lediglich 12 der 48 Gemeinden mit einem Bevölkerungszuwachs befinden sich im weiteren Metropolitanraum, wobei der Zuwachs in diesen Städten, außer in Zossen und Nauen, mit einem Plus von insgesamt 3,6 Prozent allerdings durchweg unterdurchschnittlich war. Darunter befand sich die kreisfreie Stadt Brandenburg an der Havel (+1,1 %) mit ebenfalls nur leichten Bevölkerungszuwächsen. Die im Berliner Umland gelegenen Gemeinden wuchsen dagegen überdurchschnittlich stark um 10,5 Prozent.

In den übrigen 22 Gemeinden mit mehr als 10.000 Einwohnern nahm die Bevölkerung von 2011 bis 2019 um insgesamt 3,7 Prozent ab. Diese befinden sich durchweg im weiteren Metropolitanraum. Dabei war Eisenhüttenstadt (-14,1 %) neben Lauchhammer (-9,7 %) am stärksten von Schrumpfung betroffen.

**VERÄNDERUNG DER BEVÖLKERUNG**

im Land Brandenburg nach Landkreisen und kreisfreien Städten vom 31.12.2011 bis zum 31.12.2019

in Personen und in %						Differenz '19 zu '11	
Landkreis / kreisfreie Stadt	31.12.2011	31.12.2013	31.12.2015	31.12.2018	31.12.2019	absolut	in %
Brandenburg an der Havel	71.381	71.032	71.574	72.124	72.184	803	1,1%
Cottbus	99.974	99.595	99.687	100.219	99.678	-296	-0,3%
Frankfurt (Oder)	59.063	58.018	58.092	57.873	57.751	-1.312	-2,2%
Potsdam	157.603	161.468	167.745	178.089	180.334	22.731	14,4%
<b>Kreisfreie Städte</b>	<b>388.021</b>	<b>390.113</b>	<b>397.098</b>	<b>408.305</b>	<b>409.947</b>	<b>21.926</b>	<b>5,2%</b>
Barnim	172.572	173.754	177.411	182.760	185.244	12.672	7,3%
Dahme-Spreewald	160.108	160.793	164.528	169.067	170.791	10.683	6,7%
Elbe-Elster	109.087	106.157	104.673	102.638	101.827	-7.260	-6,7%
Havelland	152.915	153.874	158.236	161.909	162.996	10.081	6,6%
Märkisch-Oderland	187.085	187.668	190.714	194.328	195.751	8.666	4,6%
Oberhavel	201.199	203.012	207.524	211.249	212.914	11.715	5,8%
Oberspreewald-Lausitz	116.898	113.842	112.450	110.476	109.371	-7.527	-6,4%
Oder-Spree	177.764	176.850	182.397	178.658	178.803	1.039	0,6%
Ostprignitz-Ruppin	99.753	98.944	99.110	99.078	98.861	-892	-0,9%
Potsdam-Mittelmark	203.391	205.520	210.910	214.664	216.566	13.175	6,5%
Prignitz	79.574	77.993	77.573	76.508	76.158	-3.416	-4,3%
Spree-Neiße	121.571	118.899	117.635	114.429	113.720	-7.851	-6,5%
Teltow-Fläming	159.511	160.448	163.553	168.296	169.997	10.486	6,6%
Uckermark	123.731	121.326	121.014	119.552	118.947	-4.784	-3,9%
<b>Landkreise</b>	<b>2.065.159</b>	<b>2.059.080</b>	<b>2.087.728</b>	<b>2.103.612</b>	<b>2.111.946</b>	<b>46.787</b>	<b>2,3%</b>
<b>Land Brandenburg</b>	<b>2.453.180</b>	<b>2.449.193</b>	<b>2.484.826</b>	<b>2.511.917</b>	<b>2.521.893</b>	<b>68.713</b>	<b>2,8%</b>
<b>Berliner Umland</b>	<b>903.040</b>	<b>919.763</b>	<b>949.408</b>	<b>984.024</b>	<b>996.684</b>	<b>80.984</b>	<b>9,0%</b>
<b>Weiterer Metropolitanraum</b>	<b>1.550.140</b>	<b>1.529.430</b>	<b>1.535.418</b>	<b>1.527.893</b>	<b>1.525.209</b>	<b>-22.247</b>	<b>-1,4%</b>

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

© BBU

<b>BEVÖLKERUNGSZUWÄCHSE IM LAND BRANDENBURG</b>					
in den Gemeinden mit mehr als 10.000 Einwohnern, 31.12.2011 bis 31.12.2019					
Gemeinde	Bevölkerungsstand			Differenz 2019 zu 2011	
	31.12.2011	31.12.2018	31.12.2019	absolut	in %
Schönefeld	13.317	15.472	16.270	2.953	22,2
Teltow	22.716	25.825	26.902	4.186	18,4
Dallgow-Döberitz	8.616	9.931	10.019	1.403	16,3
Zossen	17.392	19.403	19.912	2.520	14,5
Potsdam	157.603	178.089	180.334	22.731	14,4
Werder (Havel)	23.297	26.184	26.412	3.115	13,4
Brieselang	10.795	11.999	12.193	1.398	13,0
Oberkrämer	10.399	11.390	11.727	1.328	12,8
Ludwigsfelde	23.769	26.112	26.800	3.031	12,8
Fredersdorf-Vogelsdorf	12.532	13.873	14.109	1.577	12,6
Bernau bei Berlin	35.843	38.825	40.031	4.188	11,7
Michendorf	11.766	12.726	13.134	1.368	11,6
Königs Wusterhausen	33.747	37.190	37.639	3.892	11,5
Glienicke/Nordbahn	11.085	12.218	12.358	1.273	11,5
Wandlitz	20.775	22.937	23.127	2.352	11,3
Neuenhagen bei Berlin	16.812	18.301	18.657	1.845	11,0
Nauen	16.475	17.967	18.182	1.707	10,4
Petershagen/Eggersdorf	13.971	15.184	15.327	1.356	9,7
Blankenfelde-Mahlow	25.604	27.837	27.939	2.335	9,1
Rangsdorf	10.444	11.309	11.369	925	8,9
Ahrensfelde	12.727	13.543	13.843	1.116	8,8
Mühlenbecker Land	14.075	15.126	15.308	1.233	8,8
Falkensee	40.465	43.844	43.994	3.529	8,7
Stahnsdorf	14.156	15.243	15.371	1.215	8,6
Hoppegarten	16.651	18.048	18.079	1.428	8,6
Beelitz	11.658	12.448	12.652	994	8,5

Fortsetzung der Tabelle auf der nächsten Seite >

### Demographischer Wandel setzt sich fort

Seit Anfang der 1990er Jahre können in Brandenburg starke altersstrukturelle Verschiebungen in der Bevölkerung beobachtet werden, der demographische Wandel ist in vollem Gange. Dies hat unter anderem mit der immer höheren Lebenserwartung zu tun und somit mit der Alterung der vorhandenen Einwohner, gleichzeitig verharrt die Geburtenrate auf einem niedrigen Niveau. Darüber hinaus bewirkten

lange Zeit auch Fortzüge von zumeist jüngeren Menschen eine Umschichtung in der Altersstruktur hin zu einem immer größeren Anteil älterer Kohorten<sup>1</sup>.

Ende des vergangenen Jahres befand sich rund ein Viertel der Brandenburger Bevölkerung (24,9 %) im Rentenalter. Das entspricht über 627.000 Menschen mit einem Mindestalter von 65 Jahren. Somit ist die Anzahl der Personen im Rentenalter innerhalb der letzten 16 Jahre um 36,4 Prozent

<sup>1</sup> Auch Alterskohorte genannt. Kohorten sind Gruppen mit einem gleichen demographischen Merkmal, hier der Geburtenjahrgang



<b>BEVÖLKERUNGSZUWÄCHSE IM LAND BRANDENBURG</b>					
in den Gemeinden mit mehr als 10.000 Einwohnern, 31.12.2011 bis 31.12.2019 (Fortsetzung)					
Gemeinde	Bevölkerungsstand			Differenz 2019 zu 2011	
	31.12.2011	31.12.2018	31.12.2019	absolut	in %
Oranienburg	41.370	44.512	44.862	3.492	8,4
Panketal	19.032	20.519	20.596	1.564	8,2
Zeuthen	10.574	11.381	11.427	853	8,1
Schwielowsee	9.973	10.650	10.705	732	7,3
Wildau	9.731	10.303	10.404	673	6,9
Hohen Neuendorf	24.585	26.159	26.283	1.698	6,9
Schöneiche bei Berlin	12.000	12.666	12.789	789	6,6
Rüdersdorf bei Berlin	14.916	15.696	15.812	896	6,0
Velten	11.527	11.965	12.179	652	5,7
Strausberg	25.611	26.587	26.853	1.242	4,8
Eberswalde	39.126	40.387	40.699	1.573	4,0
Erkner	11.405	11.815	11.856	451	4,0
Fürstenwalde/Spree	30.910	31.941	31.965	1.055	3,4
Hennigsdorf	25.597	26.272	26.345	748	2,9
Schorfheide	9.858	9.999	10.143	285	2,9
Neuruppin	30.184	30.846	30.785	601	2,0
Luckenwalde	20.230	20.522	20.582	352	1,7
Kloster Lehnin	10.732	10.871	10.894	162	1,5
Kleinmachnow	20.086	20.564	20.376	290	1,4
Jüterbog	12.211	12.311	12.372	161	1,3
Brandenburg an der Havel	71.381	72.124	72.184	803	1,1
Lübben (Spreewald)	13.869	14.024	14.022	153	1,1
<b>Insgesamt</b>	<b>1.081.598</b>	<b>1.163.138</b>	<b>1.175.821</b>	<b>94.223</b>	<b>8,7</b>
Berliner Umland	797.572	870.295	881.429	83.857	10,5
Weiterer Metropolitanraum	284.026	292.843	294.392	10.366	3,6

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

© BBU

angewachsen. Gleichzeitig schwächt sich der Anstieg in der Zahl an Rentnern aber ab, war es von 2003 zu 2011 noch ein Delta von über 20 Prozent, so reduzierte sich der Wert von 2011 zu 2019 auf gut 13 Prozent. Gegenläufig entwickelt sich die Anzahl an Kindern und Jugendlichen. Diese Kohorten waren lange Zeit durch sehr hohe rückläufige Zahlen geprägt, in den letzten 9 Jahren nahm deren Anteil an der Gesamtbevölkerung in Brandenburg aber wieder kontinuierlich auf mittlerweile 15,8 Prozent Ende des letzten Jahres zu. Da sich

die Zahl der Geburten nur unwesentlich erhöht hat, ist dieser Zuwachs größtenteils auf Zuwanderungen zurückzuführen.

Die Kohorte der erwerbsfähigen Menschen (18 bis unter 65 Jahre) bildet nach wie vor den größten Anteil an der Gesamtbevölkerung. Fast 60 Prozent aller Brandenburger fallen in diese Gruppe, die aber nochmals differenziert betrachtet werden muss. Zwischen den jungen und älteren Erwerbsfähigen zeigen sich sehr gegenläufige Entwicklungen. Der Anteil der

<b>BEVÖLKERUNGSRÜCKGÄNGE IM LAND BRANDENBURG</b>					
in den Gemeinden mit mehr als 10.000 Einwohnern, 31.12.2011 bis 31.12.2019					
Gemeinde	Bevölkerungsstand			Differenz 2019 zu 2011	
	31.12.2011	31.12.2018	31.12.2019	absolut	in %
Bad Belzig	11.161	11.144	11.141	-20	-0,2
Cottbus	99.974	100.219	99.678	-296	-0,3
Angermünde	13.826	13.744	13.757	-69	-0,5
Rathenow	24.348	24.309	24.208	-140	-0,6
Perleberg	12.169	12.141	12.065	-104	-0,9
Prenzlau	19.139	19.024	18.970	-169	-0,9
Zehdenick	13.511	13.437	13.387	-124	-0,9
Frankfurt (Oder)	59.063	57.873	57.751	-1.312	-2,2
Templin	16.109	15.798	15.728	-381	-2,4
Bad Freienwalde (Oder)	12.656	12.365	12.304	-352	-2,8
Lübbenau/Spreewald	16.438	16.021	15.977	-461	-2,8
Pritzwalk	12.236	11.924	11.879	-357	-2,9
Wittenberge	17.638	17.015	16.925	-713	-4,0
Wittstock/Dosse	14.801	14.198	14.131	-670	-4,5
Finsterwalde	16.876	16.220	16.068	-808	-4,8
Schwedt/Oder	31.515	29.920	29.680	-1.835	-5,8
Senftenberg	25.388	24.275	23.895	-1.493	-5,9
Spremberg	23.392	22.175	21.998	-1.394	-6,0
Guben	18.323	16.933	16.783	-1.540	-8,4
Forst (Lausitz)	19.576	18.164	17.902	-1.674	-8,6
Lauchhammer	15.877	14.622	14.336	-1.541	-9,7
Eisenhüttenstadt	27.795	24.633	23.878	-3.917	-14,1
<b>Insgesamt (Weiterer Metropolitanraum)</b>	<b>521.811</b>	<b>506.154</b>	<b>502.441</b>	<b>-19.370</b>	<b>-3,7</b>

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

© BBU

18- bis unter 25-Jährigen hat sich von über 9 Prozent in 2003 auf rund 5 Prozent in 2019 fast halbiert. Auch wenn sich in den letzten zwei Jahren die Zahl der jungen Erwachsenen wieder um ca. 9.400 erhöht hat, gleicht das nicht ansatzweise die Verluste der vorangegangenen Jahre aus. Ähnlich stark nahm der Anteil der sogenannten „Mid Ager“ ab. Die Altersgruppe der 25- bis unter 45-Jährigen konnte 2003 noch fast 29 Prozent der Gesamtbevölkerung auf sich vereinen, Ende 2019 verbleibt deren Anteil wie auch die Jahre zuvor bei ca. 22 Prozent. Demgegenüber schwächt sich der Anteil der Kohorte der 45- bis unter 65-Jährigen gegenüber dem Vorjahr um 0,7 Prozentpunkte leicht ab.

### Sehr hohes Durchschnittsalter in den berlinfernen Landkreisen

Auch wenn die Bevölkerung in allen Stadt- und Landkreisen durchweg älter geworden ist, sind doch Unterschiede im Verlauf und der Ausprägung des demographischen Wandels zu erkennen. Deutlich wird dies mit Blick auf die Entwicklung des Durchschnittsalters. Dieses lag 1991 teilweise noch bei 37 Jahren, in Frankfurt (Oder) und Cottbus sowie der Uckermark sogar teilweise weit darunter. Nach aktuellen Zahlen des Amtes für Statistik Berlin-Brandenburg liegt das geringste Durchschnittsalter unter den Kreisen heute in Potsdam

mit 42,7 Jahren. Die Landeshauptstadt sticht allerdings hervor, da das Gros der Brandenburgischen Kreise Werte von über 45 und mehr Jahre ausweist. Dazu gehören vor allem die berlinfernen Regionen Spree-Neiße, Elbe-Elster, die Prignitz, die Oberspreewald-Lausitz sowie die Uckermark mit sogar deutlich über 49 Jahren.

Dies sind auch häufig die Kreise mit der höchsten Alterung innerhalb der letzten 28 Jahre, das Durchschnittsalter stieg in Brandenburg insgesamt über knapp 10 Altersjahre an. Den größten Sprung machte allerdings die Uckermark mit 13 Altersjahren vor Frankfurt (Oder) mit 12,5 Jahren. Dagegen

stieg in den südwestlichen und westlichen Anrainerkreisen von Berlin (Potsdam, Potsdam-Mittelmark, Havelland, Teltow-Fläming) das Durchschnittsalter mit unter 8 Altersjahren am geringsten an.

### Junge Erwerbsfähige gehen dem Land Brandenburg verloren

Die Verschiebung der Altersstruktur in den Brandenburger Landkreisen und kreisfreien Städten wird zudem deutlich beim Blick auf einzelne Altersgruppen. Vor allem ein Vergleich der jungen und mobilen erwerbsfähigen

#### BEVÖLKERUNGSENTWICKLUNG NACH ALTERSGRUPPEN

im Land Brandenburg, 31.12.2003 bis 31.12.2019

in 1.000 Personen

Alter	2003	2010	2011	2017	2018	2019	Differenz in % 2019/2003
unter 6 Jahre	111,5	115,9	116,1	129,4	130,6	132,0	18,4
6 bis unter 18 Jahre	298,4	222,5	226,1	258,9	262,0	266,1	-10,8
18 bis unter 25 Jahre	239,9	185,1	161,0	121,9	127,1	131,3	-45,3
25 bis unter 45 Jahre	742,0	610,4	580,2	560,2	559,0	559,7	-24,6
45 bis unter 65 Jahre	722,8	806,2	816,0	830,7	818,4	805,1	11,4
65 Jahre und älter	460,0	563,2	553,8	602,9	614,9	627,6	36,4
<b>Insgesamt</b>	<b>2.574,5</b>	<b>2.503,3</b>	<b>2.453,2</b>	<b>2.504,0</b>	<b>2.511,9</b>	<b>2.521,9</b>	<b>-2,0</b>

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

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

© BBU

#### BEVÖLKERUNGSENTWICKLUNG NACH ALTERSGRUPPEN

im Land Brandenburg, 31.12.2003 bis 31.12.2019

in %

Alter	2003	2010	2011	2017	2018	2019	Differenz in PP 2019/2003
unter 6 Jahre	4,3	4,6	4,7	5,2	5,2	5,2	0,9
6 bis unter 18 Jahre	11,6	8,9	9,2	10,3	10,4	10,6	-1,0
18 bis unter 25 Jahre	9,3	7,4	6,6	4,9	5,1	5,2	-4,1
25 bis unter 45 Jahre	28,8	24,4	23,6	22,4	22,3	22,2	-6,6
45 bis unter 65 Jahre	28,1	32,2	33,3	33,2	32,6	31,9	3,8
65 Jahre und älter	17,9	22,5	22,6	24,1	24,5	24,9	7,0
<b>Insgesamt</b>	<b>100</b>	<b>100</b>	<b>100</b>	<b>100</b>	<b>100</b>	<b>100</b>	<b>-</b>

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

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

© BBU

18- bis unter 30-Jährigen und der über 65-Jährigen im Rentenalter offenbart gegenläufige Tendenzen, die das Bundesland vor große Herausforderungen stellt.

Im Land Brandenburg entfielen 2019 insgesamt 8,9 Prozent der Einwohner auf die Altersgruppe von 18 bis unter 30 Jahren. Das sind 3,2 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 Metropolitanraum betroffen, allen voran Cottbus (-4,9 PP). Ebenfalls deutliche Rückgänge mussten die Landkreise Spree-Neiße (-4,2 PP), Elbe-Elster (-4,2 PP) sowie Oberspreewald-Lausitz (-4,1 PP) verkraften.

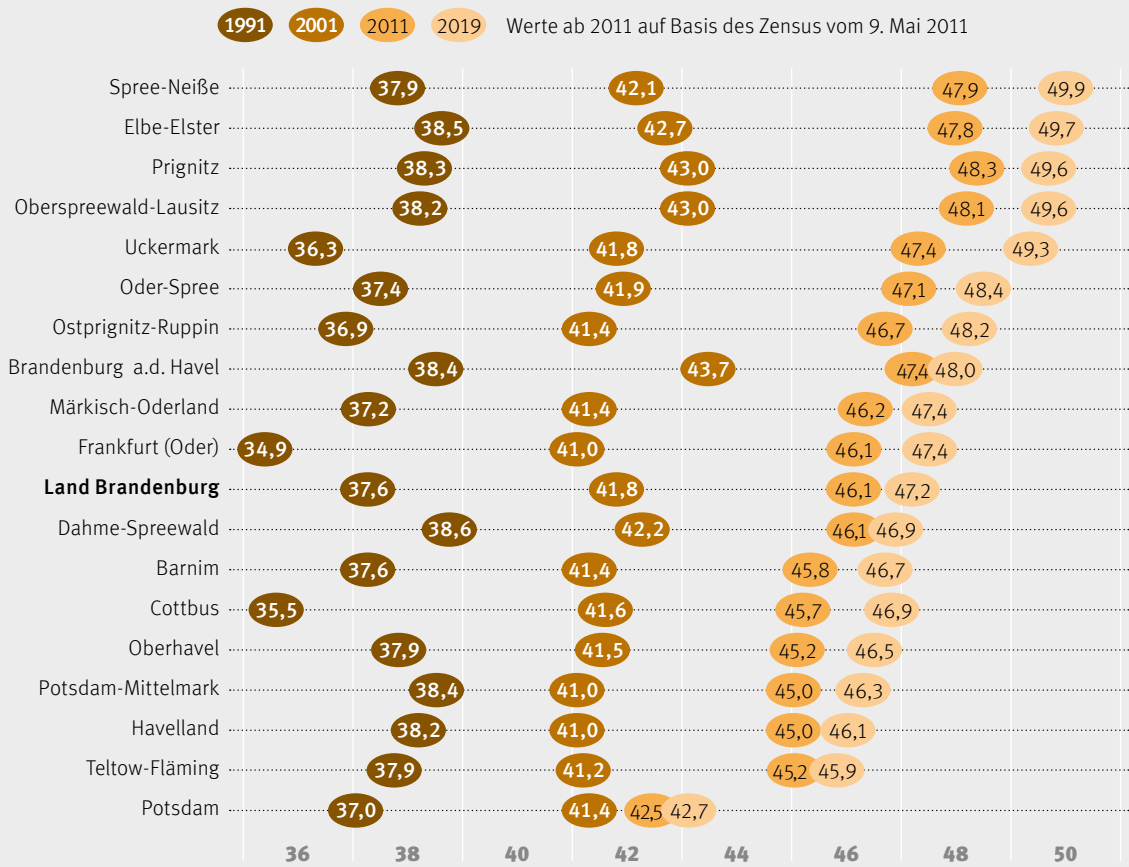
Insgesamt lag bei 13 der 18 Brandenburgischen Kreise der Anteil dieser Altersgruppe unter dem Brandenburgischen Durchschnittswert von 8,9 Prozent, wobei zum einen deutlich zwischen kreisfreien Städten und Landkreisen, zum

anderen zwischen Berliner Umland und weiterem Metropolitanraum differenziert werden muss. So hat beispielsweise das „junge“ Potsdam einen Anteil von 13,5 Prozent dieser Alterskohorte an der Gesamtbevölkerung, während der Anteil in Spree-Neiße mit 6,6 Prozent weniger als halb so groß ist.

Der Anteil der Bevölkerung im Rentenalter hat demgegenüber in allen Landkreisen und kreisfreien Städten zugenommen. Im Land Brandenburg zählten Ende 2019 insgesamt 24,9 Prozent der Einwohner zur Altersgruppe der über 65-Jährigen. Das sind 1,9 Prozentpunkte mehr als im Jahr 2011.

Von den kreisfreien Städten hatten Frankfurt (Oder) (+2,9 PP) und Cottbus (+2,4 PP) überdurchschnittlich starke anteilsbezogene Zuwächse von Einwohnern im Rentenalter. In der Landeshauptstadt Potsdam, die zugleich den geringsten Bevölkerungsanteil in dieser Altersgruppe aufwies (19,8 %), betrug der Anteilszuwachs dagegen lediglich 0,3 Prozentpunkte.

**ENTWICKLUNG DES DURCHSCHNITTSALTERS (IN JAHREN)**  
im Land Brandenburg nach Landkreisen und kreisfreien Städten, 1991 bis 2019



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

**ENTWICKLUNG DER ALTERSSTRUKTUR**

im Land Brandenburg nach Landkreisen, kreisfreien Städten und Strukturräumen, 31.12.2011 bis 31.12.2019

Anteil an der jeweiligen Gesamtbevölkerung in %

Landkreis / kreisfreie Stadt	18- bis unter 30-Jährige				über 65-Jährige				Alten- quotient 2019*
	2011	2018	2019	Differenz 2019/2011 in PP	2011	2018	2019	Differenz 2019/2011 in PP	
Brandenburg an der Havel	14,1	10,7	10,2	-3,9	26,4	27,5	27,7	1,1	47,9
Cottbus	17,0	12,7	12,1	-4,9	22,9	25,4	26,1	2,4	43,9
Frankfurt (Oder)	15,2	12,1	11,8	-3,3	22,8	25,8	26,4	2,9	44,7
Potsdam	16,9	13,9	13,5	-3,4	19,4	19,7	19,8	0,3	31,7
<b>Kreisfreie Städte</b>	<b>16,2</b>	<b>12,8</b>	<b>12,3</b>	<b>-3,8</b>	<b>22,1</b>	<b>23,3</b>	<b>23,7</b>	<b>1,2</b>	<b>39,1</b>
Barnim	11,4	8,7	8,5	-3,0	21,5	23,6	23,9	2,1	40,1
Dahme-Spreewald	11,5	9,0	8,8	-2,7	22,9	24,1	24,3	1,1	40,7
Elbe-Elster	11,3	7,6	7,2	-4,1	25,1	28,0	28,6	2,8	49,9
Havelland	11,3	9,5	9,1	-2,2	21,0	22,4	22,8	1,4	37,6
Märkisch-Oderland	11,2	7,8	7,4	-3,7	21,7	23,9	24,3	2,2	40,8
Oberhavel	11,1	9,0	8,8	-2,3	21,2	22,9	23,2	1,6	38,6
Oberspreewald-Lausitz	11,7	8,1	7,6	-4,1	26,3	28,6	29,2	2,3	51,3
Oder-Spree	11,2	8,1	7,7	-3,5	23,9	26,4	27,0	2,5	46,8
Ostprignitz-Ruppin	12,0	8,6	8,3	-3,8	22,7	25,4	26,1	2,7	44,2
Potsdam-Mittelmark	10,6	8,3	8,1	-2,5	20,5	22,4	22,8	1,9	38,1
Prignitz	11,3	8,5	8,2	-3,1	25,7	28,1	28,6	2,4	49,7
Spree-Neiße	10,9	7,0	6,6	-4,2	24,3	27,8	28,5	3,5	49,7
Teltow-Fläming	12,2	9,6	9,3	-2,9	21,3	22,5	22,6	1,2	37,1
Uckermark	11,2	8,1	7,8	-3,5	24,1	27,6	28,3	3,5	49,4
<b>Landkreise</b>	<b>11,3</b>	<b>8,5</b>	<b>8,2</b>	<b>-3,1</b>	<b>22,7</b>	<b>24,7</b>	<b>25,1</b>	<b>2,0</b>	<b>42,5</b>
<b>Land Brandenburg</b>	<b>12,1</b>	<b>9,2</b>	<b>8,9</b>	<b>-3,2</b>	<b>22,6</b>	<b>24,5</b>	<b>24,9</b>	<b>1,9</b>	<b>41,9</b>
<b>Berliner Umland</b>	<b>12,0</b>	<b>9,8</b>	<b>9,6</b>	<b>-2,4</b>	<b>20,2</b>	<b>21,7</b>	<b>22,0</b>	<b>1,4</b>	<b>36,2</b>
<b>Weiterer Metropolitanraum</b>	<b>12,2</b>	<b>8,8</b>	<b>8,4</b>	<b>-3,8</b>	<b>23,9</b>	<b>26,3</b>	<b>26,8</b>	<b>2,3</b>	<b>45,9</b>

\* Der Altenquotient bildet das Verhältnis der Personen im Rentenalter (ab 65 Jahre) zu 100 Personen im erwerbsfähigen Alter (18 bis 64 Jahre) ab.

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

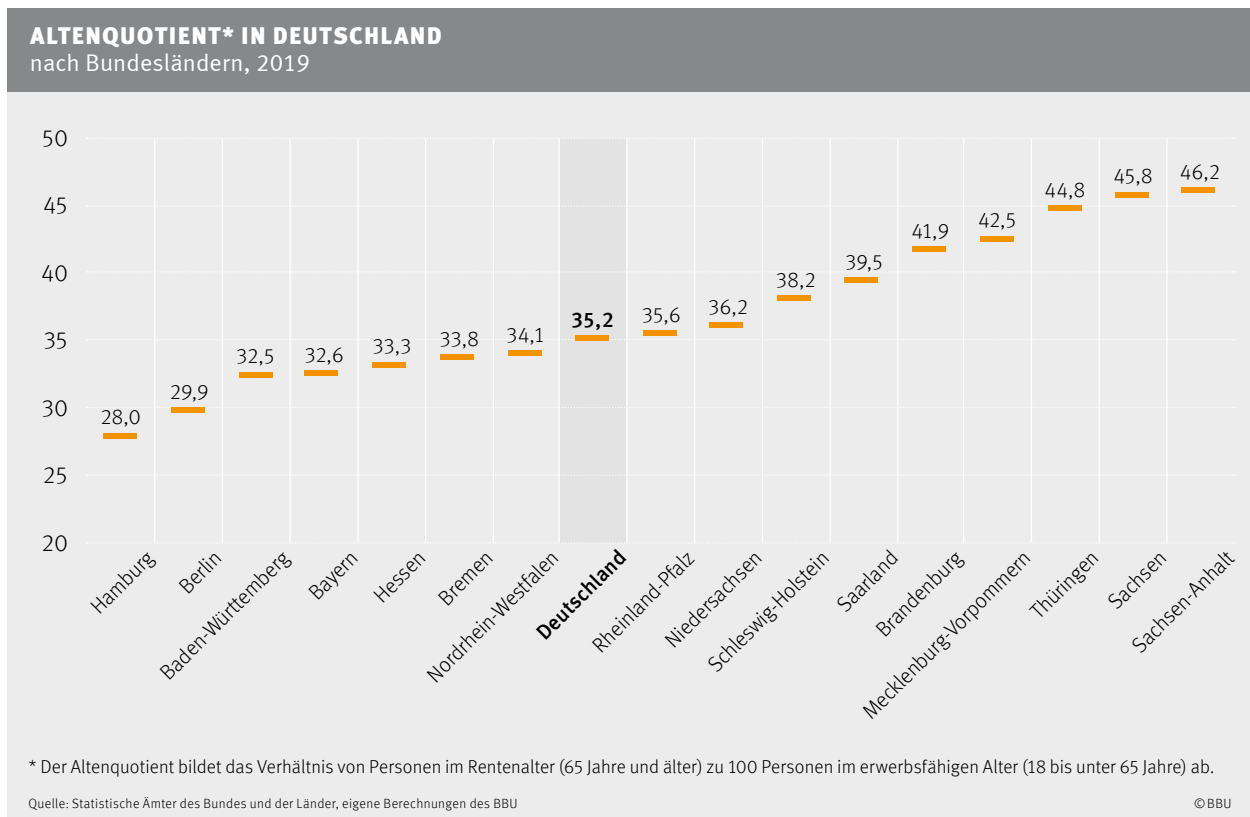
© BBU

Die höchsten Zuwächse unter den Landkreisen mussten die Uckermark und Spree-Neiße (beide 3,5 PP) sowie Elbe-Elster und Ostprignitz-Ruppin (2,8 PP und 2,7 PP) verkraften. Hier liegen auch die Anteile dieser Kohorte an der Gesamtbevölkerung besonders hoch. Spitzenwerte erreichen hier aber Oberspreewald-Lausitz mit über 29 Prozent sowie die Prignitz, Spree-Neiße und die Uckermark knapp drunter mit über 28 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. Ein wichtiger Indikator, der dies sehr prägnant belegt, ist der sogenannte Altenquotient, der das Verhältnis der Anzahl von Personen im Rentenalter zu 100 Personen im erwerbsfähigen Alter (hier 18 bis unter 65 Jahren) darstellt.

Der Altenquotient ist seit 2011 im Land Brandenburg deutlich angewachsen und betrug Ende 2019 41,9 Prozent. Der Spitzenwert unter den 18 Kreisen lag mit 51,3 Prozent in Oberspreewald-Lausitz, dicht gefolgt von Elbe-Elster, Prignitz, Spree-Neiße und Uckermark mit jeweils über 49 Prozent. In Potsdam lag der Wert dagegen nur bei 31,7 Prozent. Das der Altenquotient in Zukunft weiter steigen wird ist unbestritten. Insofern werden immer mehr ältere Menschen, die nicht mehr erwerbstätig sind, von jüngeren erwerbstätigen Bevölkerungsgruppen abhängen, deren Anzahl sich aber nach wie vor abschwächt.

Ein Vergleich zwischen den Bundesländern zeigt, dass der Altenquotient im Land Brandenburg weit über dem gesamtdeutschen Schnitt von 35,2 liegt. Unter den neuen Bundesländern (Berlin ausgeklammert) fällt der Wert allerdings am geringsten aus.



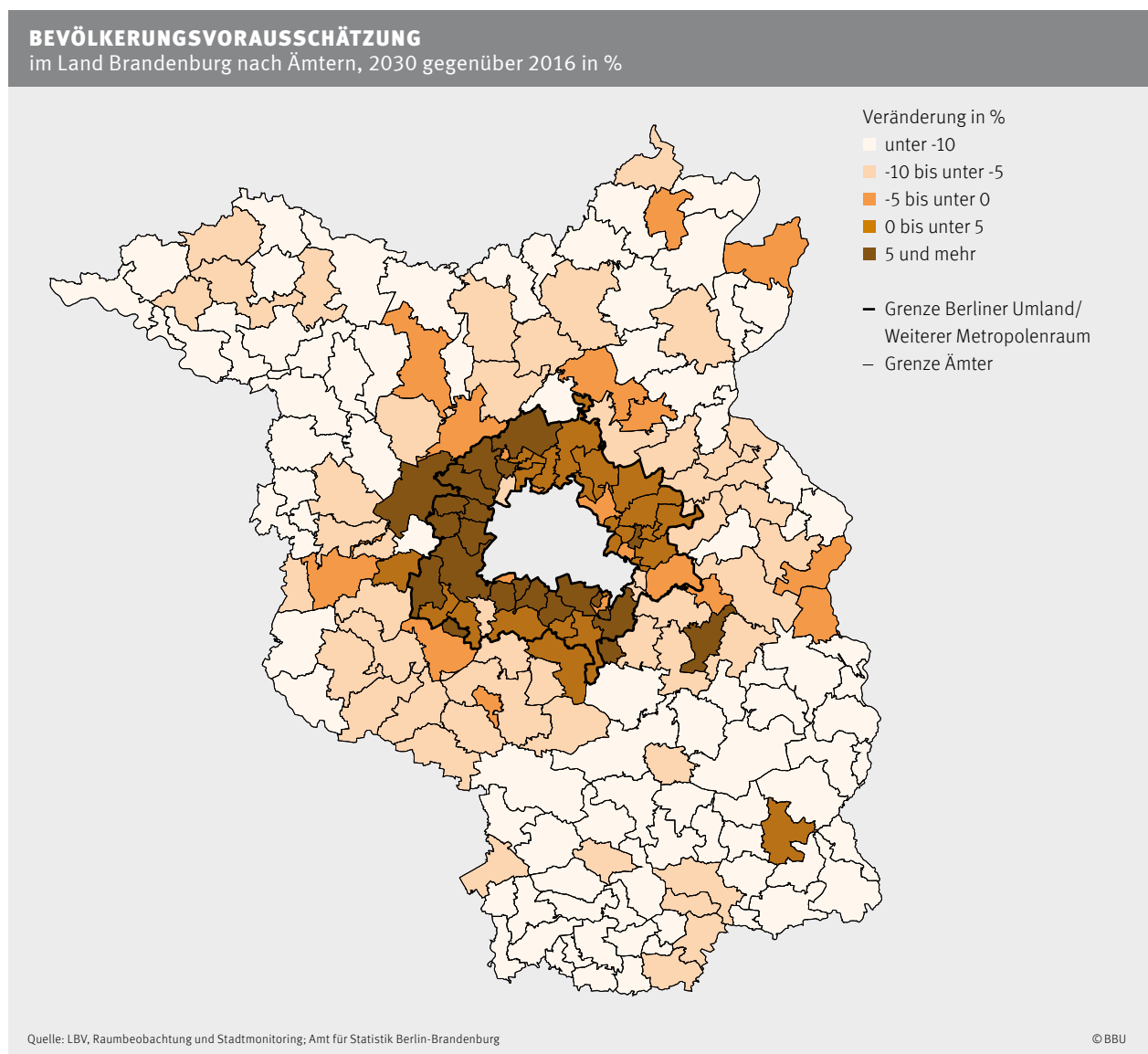
**Bevölkerungsprognose**

**Gegensätzliche Bevölkerungsentwicklung im Berliner Umland und im weiteren Metropolenraum**

Gemäß der aktuellen amtlichen Bevölkerungsvorausberechnung des Landes Brandenburg bis 2030<sup>2</sup> wird der aktuelle Bevölkerungsanstieg nur kurzlebig sein. Bis zum Jahr 2030 soll die Einwohnerzahl wieder auf ca. 2.45 Mio. Personen sinken, was in etwa dem Niveau von 2013 entspricht. Gegenüber dem Basisjahr 2016 ist dies ein Rückgang von 43.600 (-1,7 %). Wesentliche Treiber der zukünftigen Entwicklung sind u.a. eine steigende Lebenserwartung, der weiterhin stark

negativ ausfallende natürliche Bevölkerungssaldo sowie leicht nachlassende Wanderungszugewinne, wenn auch langfristig prognostiziert wird, dass die Zuzüge die Fortzüge übertreffen werden.

Die verschiedenen Regionen des Landes werden sowohl hinsichtlich des Umfangs, als auch des zeitlichen Verlaufs unterschiedlich von der Veränderung der Bevölkerung betroffen sein. Im Berliner Umland wird bis 2030 ein Bevölkerungszuwachs von ungefähr 84.000 Personen gegenüber 2016 erwartet, der vor allem durch Suburbanisierungsgewinne



<sup>2</sup> Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, Bevölkerungsvorausberechnung für das Land Brandenburg 2017 bis 2030, November 2018

gegenüber Berlin getrieben wird. Dabei werden gerade die Gemeinden von der Zuwanderung aus Berlin profitieren, die verkehrsgünstig an die Bundeshauptstadt angeschlossen sind. Im weiteren Metropolitanraum werden sich dagegen Schrumpfungsprozesse fortsetzen, die durch die hohen Geburtendefizite begründet sind. Bis zum Jahr 2030 soll sich die Bevölkerungszahl von heute 1,52 Mio. Personen auf 1,41 Mio. Personen reduzieren.

Laut einer Bevölkerungsvorausschätzung<sup>3</sup> des Landesamtes für Bauen und Verkehr wird nur für insgesamt 46 der 199 Brandenburgischen Ämtern und amtsfreien Gemeinden eine positive Bevölkerungsentwicklung prognostiziert. Diese liegen überwiegend im Berliner Umland. Allen voran in der Landeshauptstadt Potsdam wird sich der Trend eines anhaltenden Bevölkerungswachstums fortsetzen – Prognosen von 210.000 Einwohnern für das Jahr 2030 werden laut der Studie als nicht unrealistisch eingeschätzt. Ursachen hierfür sind der verstärkte Zuzug aus Berlin sowie eine leicht erhöhte Geburtenzahl.

Die stärksten Verluste werden 29 Ämtern im weiteren Metropolitanraum vorhergesagt, in denen sich die Einwohnerzahl bis 2030 um 15 Prozent gegenüber 2016 reduzieren soll. Besonders stark werden die Bevölkerungsverluste in den Landkreisen Spree-Neiße (-13,4%), Elbe-Elster (-13,2%) und in der Prignitz (-12,8%) ausfallen. Dies sind allesamt Landkreise, wo bereits in den letzten 10 Jahren die größten Bevölkerungsverluste vorzufinden waren und sich somit die demographischen Entwicklungen mit einhergehenden Problemen noch verschärfen werden.

### **Alterung der Bevölkerung im Land Brandenburg setzt sich bis 2030 fort**

Auch wenn im Vergleich zu früheren Prognosen die Alterung der Gesellschaft nicht mehr ganz so stark ausfallen wird, sind doch zukünftig grundlegende Veränderungen der Altersstruktur zu erwarten. In 113 Ämtern und amtsfreien Gemeinden wird der Anteil der Kinder und Jugendlichen (bis unter 15 Jahre) an der Gesamtbevölkerung zwar

weitestgehend stabil bleiben, bei rund einem Drittel der Ämter und amtsfreien Gemeinden muss allerdings mit Einbußen von eins bis vier Prozentpunkten gerechnet werden. Vor allem Orte im weiteren Metropolitanraum sind von diesem Trend betroffen und werden große Teile dieser Kohorte bis 2030 verlieren.

Auch der Bevölkerungsanteil der Personen im erwerbsfähigen Alter (in der Studie zur Bevölkerungsvorausschätzung 15 bis unter 65 Jahre) wird überwiegend abnehmen. 2030 werden nur noch 56 Prozent aller Brandenburger im erwerbsfähigen Alter sein (momentan 67 Prozent). Im weiteren Metropolitanraum wird dieser Schwund stärker ausfallen (-9 Prozentpunkte) als im Berliner Umland (-5 Prozentpunkte).

Während bei den Einwohnern im jüngeren und mittleren Alter in den Ämtern und amtsfreien Gemeinden bis 2030 teilweise deutliche Verluste zu erwarten sind, steigt der Anteil der Bevölkerung im Rentenalter gegenüber 2016 umso stärker an (+30%). Das Wachstum wird dabei im Berliner Umland höher ausfallen (+38%) als im weiteren Metropolitanraum (+25%). Dies begründet sich laut Bevölkerungsvorausschätzung vor allem auf die verstärkte Wohnsuburbanisierung seit Mitte der 1990er Jahre in die berlinnahen Regionen. Gemäß der Bevölkerungsvorausberechnung wird im Jahr 2030 voraussichtlich fast jeder Dritte Brandenburger (31%) 65 Jahre und älter sein. Ende des letzten Jahres waren es noch 24,5 Prozent, im Jahr 2000 nur rund 16 Prozent der Bevölkerung. Somit wird sich 2030 der Anteil an Rentnern in Brandenburg gegenüber 2000 nahezu verdoppelt haben.

Es soll angemerkt werden, dass sich alle Zahlen auf die mittlere Variante der Bevölkerungsvorausberechnung bezogen haben. Faktoren wie eine erhöhte Anzahl im Zuzug schutzsuchender Flüchtlinge, verstärkte Suburbanisierungsprozesse mit Berlin oder die zukünftige Entwicklung der Zahl und Standorte von Alten- und Pflegeheimen kann zu Abweichungen von dieser Variante in Bevölkerungsanzahl und der Altersstruktur führen. Beispielsweise kann es zu einem doppelt so hohen Bevölkerungsrückgang in Brandenburg kommen, wird die untere Variante der Prognose zu Grunde gelegt.

<sup>3</sup> LbV, Bevölkerungsvorausschätzung 2017 bis 2030 – Ämter und amtsfreie Gemeinden des Landes Brandenburg, 2018



## 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. Daten zu Privathaushalten stammen in der Regel aus dem Mikrozensus. Dabei ist zu beachten, dass sich dessen Grundgesamtheit ab 2011 auf den damals durchgeführten Zensus bezieht. Darüber hinaus wurde ab dem Berichtsjahr 2016 die Stichprobe des Mikrozensus auf eine neue Grundlage umgestellt. Durch diese methodischen Sprünge ist die Aussagekraft von Zeitreihen nur sehr eingeschränkt.

### Zahl der Privathaushalte im Land Brandenburg seit 2016 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 durch eine kontinuierliche Verringerung der durchschnittlichen Haushaltsgröße an. Ab dem Jahr 2011 wurden sowohl die Bevölkerungs- als auch die Haushaltsszahlen 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 Bevölke-

rungszuwachs ab dem Jahr 2014 wirkte sich ab 2015 auch positiv auf die Haushaltsentwicklung aus. Der Rückgang der Haushaltsszahlen im Jahr 2016 dürfte allein auf die neue Stichprobe zurückzuführen sein. Im Jahr 2019 zählte das Land Brandenburg auf Basis der neuen Stichprobe insgesamt 1.266.322 Privathaushalte. Gegenüber 2016 hat sich deren Anzahl um 24.600 erhöht, was einem Zuwachs von 1,9 Prozent entspricht. Die Anzahl der Privathaushalte stieg seit 2016 kontinuierlich jedes Jahr.

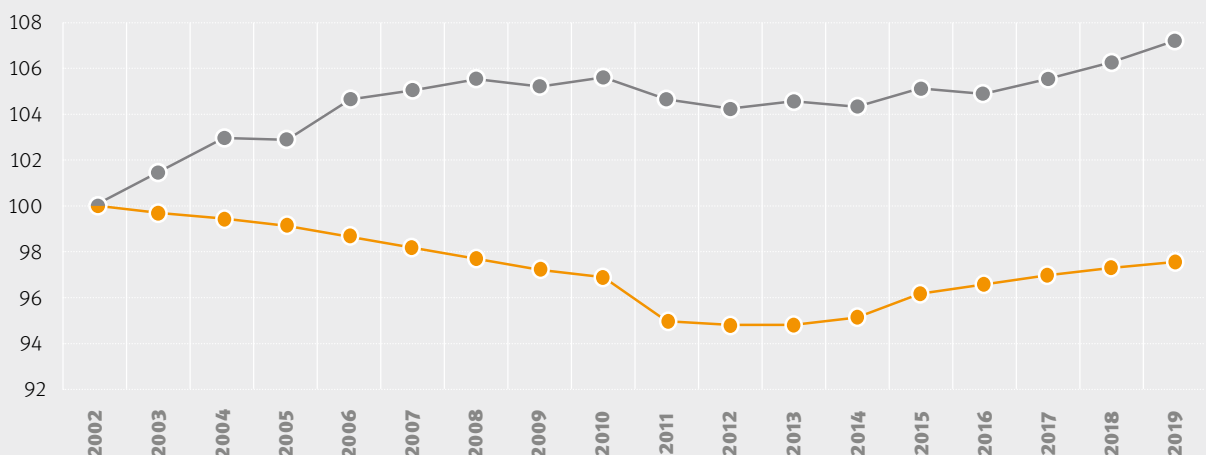
Unter Beachtung der oben beschriebenen methodischen Sprünge erhöhte sich die Zahl der Haushalte im Land Brandenburg seit 2002 um rund 81.900 bzw. um 6,9 Prozent. Die Bevölkerung sank im selben Zeitraum um rund 60.400 Einwohner ab, obgleich seit 2014 wieder eine positive Entwicklung zu beobachten ist. Dies entspricht einem Bevölkerungsrückgang in den letzten 17 Jahren von -2,3 Prozent.

### Kleinere Haushalte nehmen im Land Brandenburg stark zu

Die positive Entwicklung der Privathaushalte im Land Brandenburg ist 2019 vor allem auf die Einpersonenhaushalte zurückzuführen. Seit 2005 ist die Anzahl Alleinlebender um rund 98.700 angewachsen (+24%). Mit einem Anteil von jeweils 40,1 Prozent bei Einpersonen – und 36,8 Prozent bei

#### ENTWICKLUNG DER HAUSHALTE UND DER BEVÖLKERUNG im Land Brandenburg, 2002 bis 2019 (indiziert, 2002 = 100)

● Privathaushalte ● Bevölkerung



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

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

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

© BBU

**ENTWICKLUNG DER PRIVATHAUSHALTE NACH HAUSHALTSGRÖSSEN**  
im Land Brandenburg, 2005 bis 2019

Haushaltsgröße	Anzahl (in 1.000 Haushalten)					
	2005	2011	2016*	2017	2018	2019
<b>Privathaushalte insgesamt</b>	<b>1.218,3</b>	<b>1.238,6</b>	<b>1.241,8</b>	<b>1.249,3</b>	<b>1.258,1</b>	<b>1.266,3</b>
<b>Einpersonenhaushalte</b>	410,4	465,0	462,1	480,4	486,1	509,1
<b>Mehrpersonenhaushalte</b>	807,9	773,6	779,7	768,9	772,1	757,3
mit 2 Personen	453,6	475,7	487,9	479,1	485,1	465,5
mit 3 Personen	214,2	181,5	166,3	161,3	162,2	161,9
mit 4 Personen	116,2	94,3	97,9	101,0	95,9	101,5
mit 5 und mehr Personen	23,9	22,1	27,6	27,6	28,9	28,4
<b>Durchschnittliche Haushaltsgröße**</b>	2,10	2,00	2,00	1,98	1,97	2,00

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, Mikrozensus, eigene Berechnungen des BBU

© BBU

Zweipersonenhaushalten bildeten, Ende 2019, diese beiden die größten Haushaltsgruppen. Die Anzahl an Zweipersonenhaushalten sank um 1,9 Prozent von 2018 zu 2019, während im Vorjahr noch ein leichter Anstieg zu verzeichnen war (+0,4% von 2017 zu 2018). Gegenüber 2005 hat sich auch deren Anzahl deutlich erhöht, wenn auch nicht so dynamisch wie die Singlehaushalte. Eine Zunahme von 11.921 Zweipersonenhaushalten entspricht einer Erhöhung von 2,6 Prozent in den letzten 13 Jahren.

Eine deutliche Abnahme um rund 52.000 Haushalte gab es seit 2005 bei der Gruppe der Haushalte mit drei Personen, deren Anteil 2019 bei 12,8 Prozent lag.

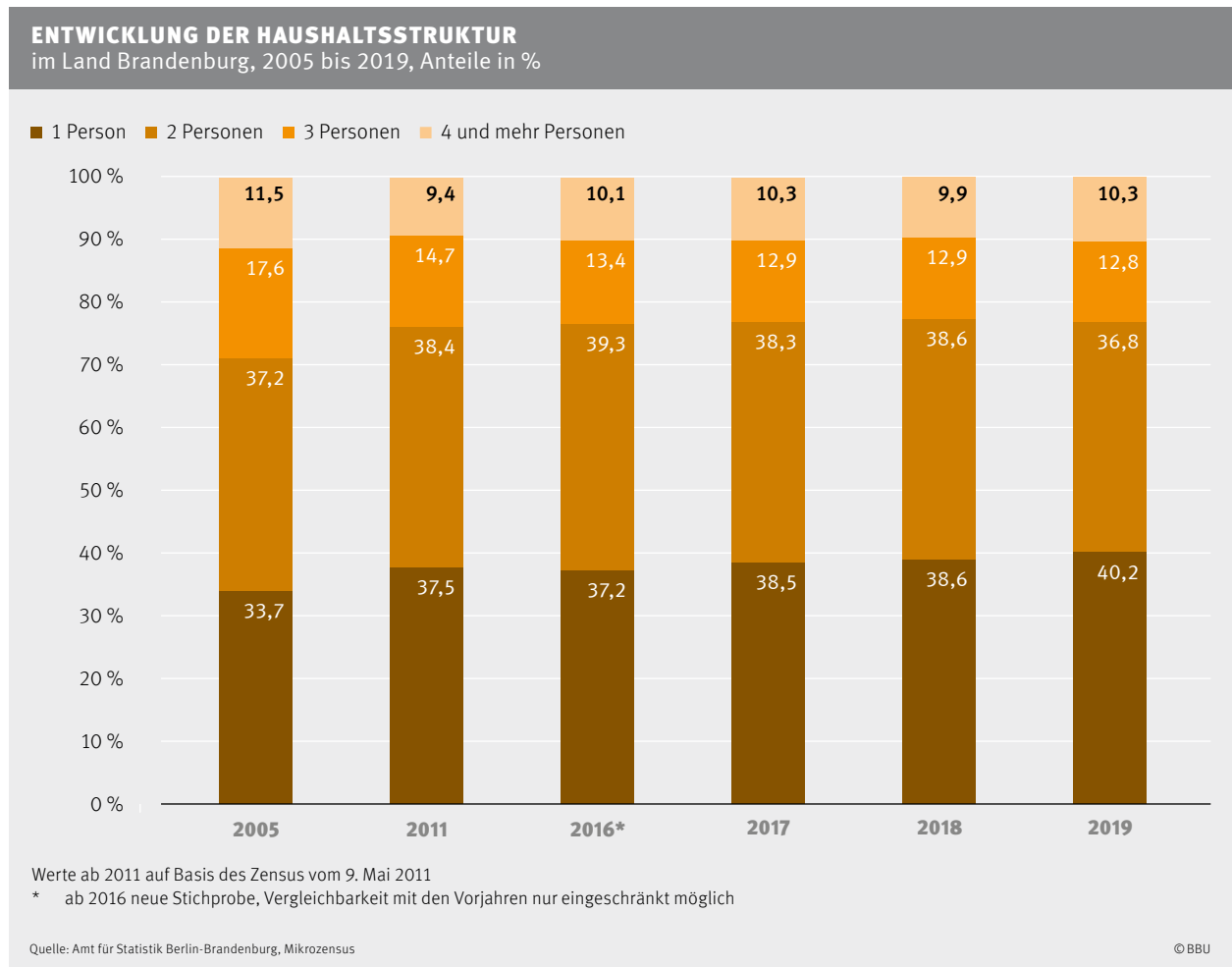
Bemerkenswert ist auch die Zunahme der Vierpersonenhaushalte auf rund 101.500. Ein Wert, der seit dem Jahr 2008 nicht mehr erreicht wurde. Gegenüber dem Jahr 2018 ist die Zahl dieser Haushaltsgruppe um 5,9 Prozent angestiegen. Allerdings war zuvor von 2017 zu 2018 ein Rückgang der Vierpersonenhaushalte um 5,1 Prozent zu verzeichnen.

Auch bedingt durch diesen Anstieg der Vierpersonenhaushalte lag die durchschnittliche Haushaltsgröße im Land Brandenburg 2019 wieder bei 2,0 Personen, nachdem sie zwei knapp unter diesem Wert gelegen hat.

**Regional unterschiedliche Haushaltsentwicklung auf Ebene der Landkreise**

Die Entwicklung der Haushaltszahlen vollzog sich in den Brandenburgischen Regionen unterschiedlich dynamisch und teilweise sehr gegensätzlich. Aufgrund der methodischen Sprünge in der Zusammensetzung der Stichprobe des Mikrozensus soll nachfolgend zum einen die Entwicklung von 2011 zu 2015, zum anderen die Entwicklung von 2016 zu 2019 betrachtet werden. Den mit Abstand stärksten Zuwachs an Haushalten konnte seit 2016 die Landeshauptstadt mit einem Gewinn von 19,3 Prozent verzeichnen. Vor allem im Jahr 2019 stieg die Anzahl um 9,4 Prozent (ca. 9.100 Haushalte). Der Landkreis Uckermark hatte mit einem Zuwachs von 5,6 Prozent (ca. 3.500 Haushalte) ebenso einen stark überdurchschnittlichen Gewinn vorzuweisen, rückblickend fiel dieser zwischen 2011 und 2015 mit 4,3 Prozent noch schwächer aus. In der Vergangenheit hatte Dahme-Spreewald den höchsten Gewinn von 2011 zu 2015 um 11,1 % und dieser fiel von 2016 zu 2019 auf 2,5 % wieder ab.

Stark verringert haben sich dagegen seit 2016 die Haushaltszahlen in Frankfurt (Oder) (-5,9%), Ostprignitz-Ruppin (-4,8%) sowie in der Prignitz (-4,5%) und in Oder-Spree (-4,1%). Zwischen 2011 und 2015 waren in den ersten beiden



die Haushaltszahlen noch gestiegen während in letzteren auch da schon die Zahlen mit -6,4 Prozent bzw. -1,0 Prozent gesunken sind. Ähnlich der Bevölkerungsentwicklung lässt sich auch für die Haushaltsentwicklung feststellen, dass vor allem im Berliner Umland die Anzahl steigt (7,2 %), wohingegen in vielen Regionen des weiteren Metropolitanraums die Haushalte abnehmen (-1,0 %).

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 berlinferne 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.

### Single-Haushalte überwiegend im weiteren Metropolitanraum und den kreisfreien Städten

Die Haushaltsstrukturen im Jahr 2019 in den einzelnen Brandenburger Landkreisen und kreisfreien Städten weisen darauf hin, dass die Single-Haushalte verstärkt im weiteren Metropolitanraum und den kreisfreien Städten anzutreffen sind. In den großen kreisfreien Städten hatte Potsdam mit 55,4 Prozent den höchsten Anteil an alleinlebenden Personen, dicht gefolgt von Brandenburg an der Havel mit 52,4 Prozent sowie Cottbus mit 52,1 Prozent. Mit 41,8 Prozent fällt Frankfurt (Oder) hier deutlich ab.

Unter den Landkreisen sticht insbesondere die Uckermark mit einem Anteil an Einpersonenhaushalten von 46,4 Prozent an allen Haushalten hervor, dicht gefolgt von der Prignitz mit 45,3 Prozent. Diese Werte liegen über dem Brandenburger Mittel von 40,2 Prozent. Dagegen finden sich in Potsdam-Mittelmark nur 29,5 Prozent an Singlehaushalten. Generell

**ENTWICKLUNG DER PRIVATHAUSHALTE**

im Land Brandenburg nach Landkreisen, kreisfreien Städten und Strukturräumen, 2011 bis 2019

Anzahl Haushalte (in 1.000)						
Kreisfreie Stadt/Landkreis	2011	2015	2016**	2018	2019	Differenz 2019 zu 2016 in %
Brandenburg an der Havel	38,8	40,0	42,2	42,8	41,1	-2,6
Cottbus	58,5	54,4	53,8	55,1	55,4	2,9
Frankfurt (Oder)	31,7	33,2	31,3	30,0	29,4	-5,9
Potsdam	87,4	89,2	88,5	96,5	105,6	19,3
<b>Kreisfreie Städte</b>	<b>216,4</b>	<b>216,9</b>	<b>215,8</b>	<b>224,4</b>	<b>231,4</b>	<b>7,3</b>
Barnim	84,2	80,7	85,6	86,5	86,8	1,3
Dahme-Spreewald	78,1	86,7	78,6	82,1	84,1	7,1
Elbe-Elster	54,7	55,4	54,8	53,5	53,1	-3,2
Havelland	73,9	72,9	73,5	76,0	78,4	6,6
Märkisch-Oderland	92,8	91,1	91,8	91,5	91,1	-0,8
Oberhavel	96,7	97,2	102,0	101,0	99,5	-2,4
Oberspreewald-Lausitz	59,4	59,1	57,4	58,3	56,8	-1,0
Oder-Spree	88,3	87,3	89,9	89,4	86,2	-4,1
Ostprignitz-Ruppin	50,6	53,3	53,5	51,4	50,9	-4,8
Potsdam-Mittelmark	94,4	96,2	96,1	98,3	99,5	3,5
Prignitz	43,7	40,9	43,3	43,0	41,4	-4,5
Spree-Neiße	62,8	59,4	59,2	59,9	60,0	1,3
Teltow-Fläming	79,3	80,7	78,5	80,1	80,8	3,0
Uckermark	63,4	66,2	61,8	62,9	66,4	7,4
<b>Landkreise</b>	<b>1022,2</b>	<b>1027,1</b>	<b>1026,0</b>	<b>1033,8</b>	<b>1034,8</b>	<b>0,9</b>
<b>Land Brandenburg</b>	<b>1.238,6</b>	<b>1.244,0</b>	<b>1.241,8</b>	<b>1.258,1</b>	<b>1.266,3</b>	<b>2,0</b>
<b>Berliner Umland</b>	<b>*</b>	<b>459,5</b>	<b>457,7</b>	<b>475,6</b>	<b>490,5</b>	<b>7,2</b>
<b>Weiterer Metropolitanraum</b>	<b>*</b>	<b>784,5</b>	<b>784,0</b>	<b>782,6</b>	<b>775,8</b>	<b>-1,0</b>

Werte ab 2011 auf Basis des Zensus vom 9. Mai 2011  
 \* keine Angabe vorhanden  
 \*\* Neue Stichprobe, Vergleichbarkeit mit den Vorjahren nur eingeschränkt möglich

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

ist der Anteil an Wohnungen mit einer Person im weiteren Metropolitanraum (42,6%) wesentlich stärker ausgeprägt als im Berliner Umland (36,5%).

Auch unter den Mehrpersonenhaushalten sind die regionalen Unterschiede deutlich zu erkennen. Im Barnim liegt der Anteil an Zweipersonenhaushalten bei 41,6 Prozent, in Potsdam-Mittelmark sind es mit 41,4 Prozent nur unwesentlich weniger. In den kreisfreien Städten gibt es relativ gesehen weitaus

weniger Haushalte mit zwei Personen als im brandenburgischen Mittel. Potsdam weist nur 28,6 Prozent an dieser Haushaltsgröße aus. Haushalte mit mindestens vier Personen finden sich eher im Berliner Umland (11,2%), hier stechen die Landkreise Oberhavel (12,8 %), Potsdam-Mittelmark (12,4 %) sowie Teltow-Fläming (12,3 %) und Oberspreewald-Lausitz (12,0%) heraus. Aufgrund einer geringen Stichprobengröße lassen sich nicht für alle Brandenburgischen Kreise Daten zur Haushaltsanzahl definierter Haushaltsgrößen ausweisen. Es

PRIVATHAUSHALTE NACH HAUSHALTSGRÖSSEN im Land Brandenburg nach Landkreisen und kreisfreien Städten, 2019							
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	21,5	19,5	12,5	*	*	1,70
Cottbus	55,4	28,8	26,6	18,5	*	*	1,70
Frankfurt (Oder)	29,4	12,3	17,1	10,6	*	*	1,90
Potsdam	105,6	58,5	47,1	30,2	10,0	6,8	1,70
Barnim	86,8	28,8	57,9	36,1	11,6	10,3	2,10
Dahme-Spreewald	84,1	31,5	52,6	31,1	13,5	8,0	2,00
Elbe-Elster	53,1	21,5	31,5	20,2	5,9	5,4	1,90
Havelland	78,4	27,7	50,7	30,4	10,5	9,8	2,10
Märkisch-Oderland	91,1	31,9	59,2	35,8	13,2	10,2	2,00
Oberhavel	99,5	33,6	65,8	38,4	14,8	12,7	2,10
Oberspreewald-Lausitz	56,8	25,5	31,4	18,2	6,3	6,8	1,90
Oder-Spree	86,2	33,5	52,7	31,0	11,9	9,8	2,00
Ostprignitz-Ruppin	50,9	20,6	30,3	18,6	6,7	5,0	1,90
Potsdam-Mittelmark	99,5	29,4	70,1	41,2	16,6	12,3	2,20
Prignitz	41,4	18,7	22,6	14,7	5,2	*	1,80
Spree-Neiße	60,0	25,5	34,4	22,7	6,9	*	1,90
Teltow-Fläming	80,8	28,7	52,1	30,5	11,7	10,0	2,10
Uckermark	66,4	30,8	35,7	24,8	5,7	5,2	1,80
<b>Land Brandenburg</b>	<b>1.266,3</b>	<b>509,1</b>	<b>757,3</b>	<b>465,5</b>	<b>161,9</b>	<b>129,9</b>	<b>2,00</b>
<b>Berliner Umland</b>	<b>490,5</b>	<b>178,9</b>	<b>311,6</b>	<b>184,2</b>	<b>72,2</b>	<b>55,2</b>	<b>2,00</b>
<b>Weiterer Metropolitanraum</b>	<b>775,8</b>	<b>330,1</b>	<b>445,7</b>	<b>281,3</b>	<b>89,6</b>	<b>74,7</b>	<b>1,90</b>
* Keine Angabe vorhanden							
Quelle: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, Mikrozensus 2019, eigene Berechnungen des BBU							
© BBU							

lässt sich aber zusammenfassen, dass kleinere Haushalte vor allem in den kreisfreien Städten und im weiteren Metropolitanraum zu finden sind, wohingegen im Berliner Umland der Anteil an Mehrpersonenhaushalten in der Regel höher ist.

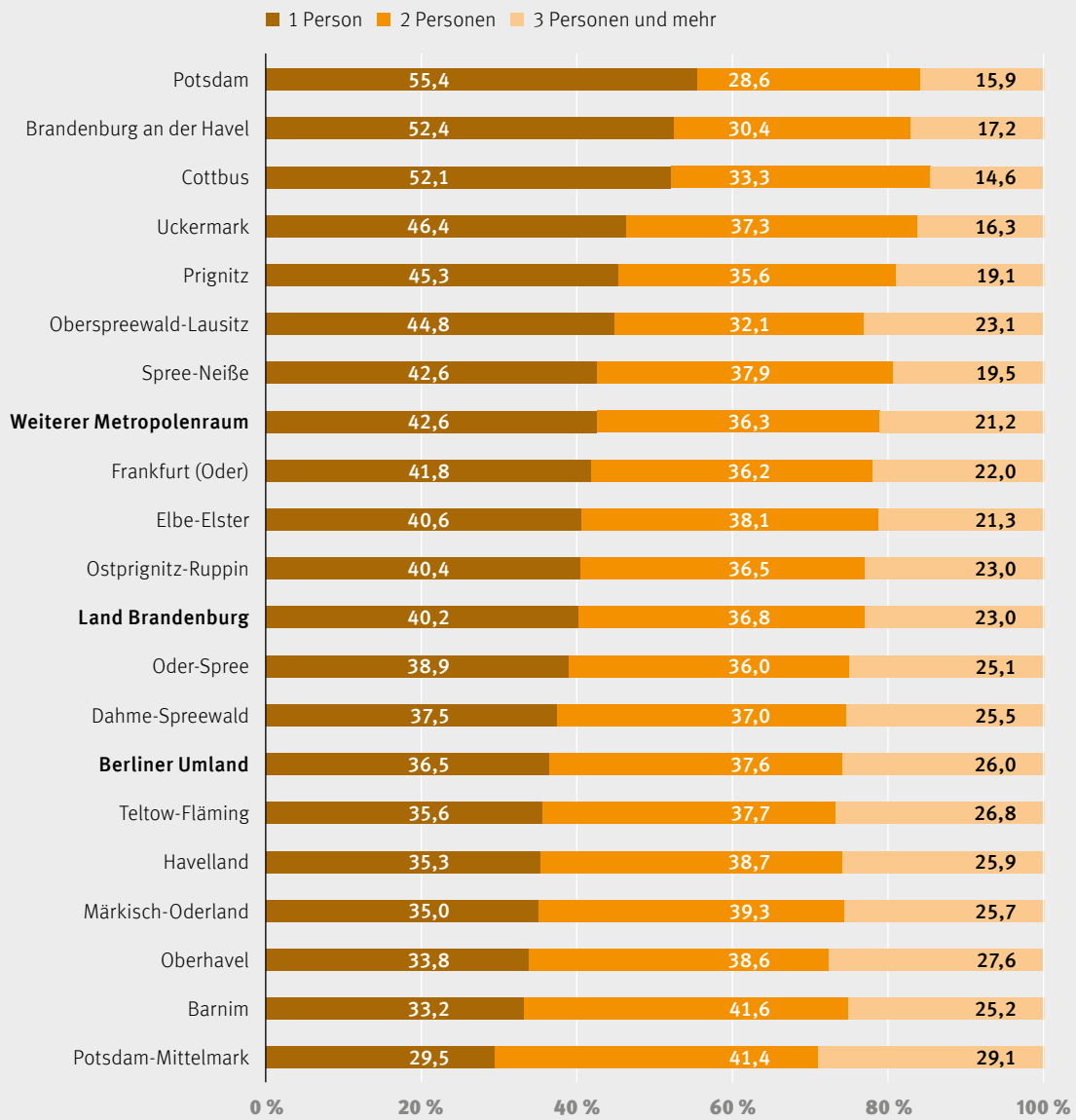
Entsprechend der Zusammensetzung der einzelnen Haushaltsgrößen pro Landkreis bzw. kreisfreier Stadt, finden sich auch in der durchschnittlichen Haushaltsgröße deutliche Unterschiede. Insgesamt schwankt die Haushaltsgröße von

2,20 Personen in Potsdam-Mittelmark bis zu 1,70 Personen in Brandenburg an der Havel, Cottbus sowie Potsdam.

Durch den hohen Anteil an Einpersonenhaushalten finden sich die geringsten Haushaltsgrößen in den kreisfreien Städten sowie im weiteren Metropolitanraum, die größeren Haushaltsgrößen sind im Berliner Umland zu finden. Das hängt in großem Maße mit der höheren Geburtenzahl sowie mit der Zuwanderung von Familien und somit der höheren Anzahl an Kindern im Haushalt zusammen.

**PRIVATHAUSHALTE NACH HAUSHALTSGRÖSSEN**

im Land Brandenburg nach Landkreisen und kreisfreien Städten, Anteile an Haushalten in %, 2019



Quelle: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, Mikrozensus 2019, 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 sein. Somit ist landesweit mit stagnierenden, mittelfristig mit leicht rückläufigen Haushaltszahlen zu rechnen. Die Entwicklung wird analog zur Bevölkerungsveränderung regional unterschiedlich verlaufen. So wird aller

Wahrscheinlichkeit nach im Berliner Umland die Anzahl an Haushalten weiter zunehmen, tendenziell werden es aber mehr Mehrpersonenhaushalte sein. Im weiteren Metropolitanraum kann dagegen von einer Schrumpfung der Haushaltszahlen ausgegangen werden, wobei voraussichtlich eine verstärkte Umstrukturierung in Richtung zu mehr Singlehaushalten durch die Alterung der Gesellschaft erfolgen wird.

## Wanderungen

### Außenwanderungssaldo stagniert auf hohem Niveau

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 160.000 Einwohner dazu. Durch eine Überkompensation des anhaltend negativen natürlichen Bevölkerungssaldos wuchs die Bevölkerung in Brandenburg im Jahr 2014 erstmals wieder an, begründet vor allem durch hohe Zuzugsgewinne aus Berlin und aus dem Ausland.

Im Jahr 2019 lag der Außenwanderungssaldo insgesamt leicht über dem Niveau des Vorjahres bei knapp 23.000 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, nach dem Tiefststand 2018 wieder leicht erhöht, bleibt aber mit einem Saldo von knapp 6.600 Personen auf niedrigem Niveau.

Die Austauschbeziehungen des Landes Brandenburg mit den alten Bundesländern (ohne Berlin) des Vorjahres konnten 2019 nicht ganz gehalten werden und sank unter die 1.000er Marke auf 943 Personen und halbierte sich damit im Vergleich zu 2017. Gegenüber den neuen Bundesländern hat sich der negative Saldo seit Anfang der 1990er Jahre nicht gewandelt. In den letzten 10 Jahren sind im Schnitt circa 1.200 Menschen jährlich in die übrigen neuen Bundesländer abgewandert. Mit 1.286 Einwohnern lag der Wert wieder auf demselben Niveau wie 2017.

<b>WANDERUNGEN</b> im Land Brandenburg und über die Landesgrenzen, 2011 bis 2019								
Anzahl Personen		2011	2013	2015	2016*	2017	2018	2019
<b>Binnenwanderungen innerhalb Brandenburgs</b>		<b>62.099</b>	<b>62.413</b>	<b>80.940</b>	<b>83.986</b>	<b>67.165</b>	<b>64.451</b>	<b>65.815</b>
<b>Außenwanderung – Zuzug über die Landesgrenze</b>		<b>63.387</b>	<b>69.375</b>	<b>95.567</b>	<b>94.937</b>	<b>82.028</b>	<b>84.497</b>	<b>87.238</b>
davon:	aus dem Ausland	12.684	17.134	39.901	35.916	25.778	27.925	28.789
	aus den alten Bundesländern	14.032	13.573	14.529	15.548	14.190	13.817	13.847
	aus den neuen Bundesländern	10.382	10.319	10.307	10.964	10.130	9.865	10.137
	aus Berlin	26.289	28.349	30.830	32.509	31.930	32.890	34.465
<b>Außenwanderung – Fortzug über die Landesgrenze</b>		<b>61.540</b>	<b>58.739</b>	<b>57.900</b>	<b>74.069</b>	<b>61.301</b>	<b>63.435</b>	<b>64.324</b>
davon:	in das Ausland	9.241	10.773	14.549	24.921	19.509	22.275	22.192
	in die alten Bundesländer	16.558	14.594	13.588	16.407	12.333	12.694	12.904
	in die neuen Bundesländer	11.897	11.604	11.322	11.603	11.429	11.521	11.423
	nach Berlin	23.844	21.768	18.441	21.138	18.030	16.945	17.805
<b>Saldo der Zu- und Fortzüge über die Landesgrenze</b>		<b>1.847</b>	<b>10.636</b>	<b>37.667</b>	<b>20.868</b>	<b>20.727</b>	<b>21.062</b>	<b>22.914</b>
davon:	mit dem Ausland	3.443	6.361	25.352	10.995	6.269	5.650	6.597
	mit den alten Bundesländern	-2.526	-1.021	941	-859	1.857	1.123	943
	mit den neuen Bundesländern	-1.515	-1.285	-1.015	-639	-1.299	-1.656	-1.286
	mit Berlin	2.445	6.581	12.389	11.371	13.900	15.945	16.660

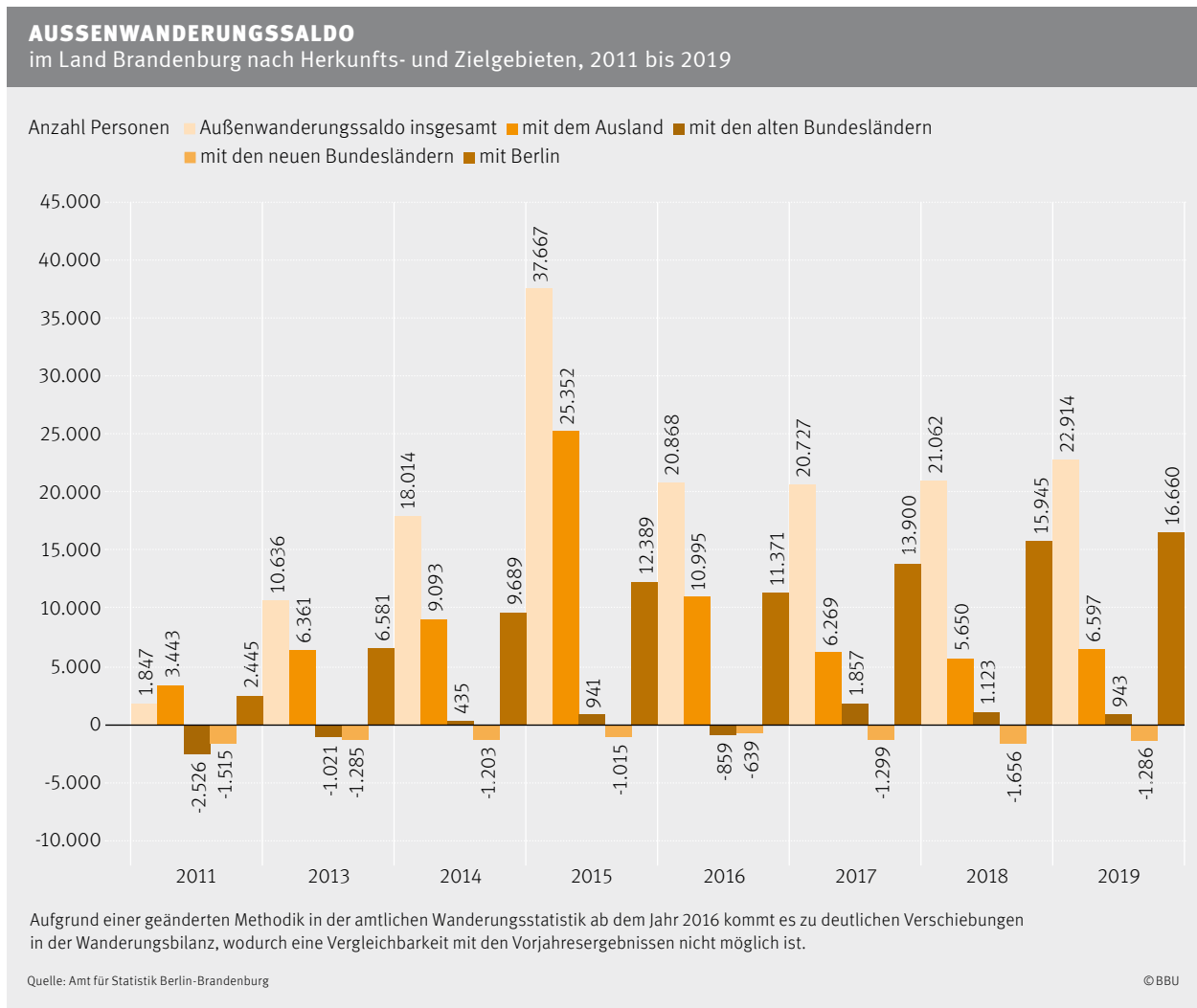
\* Aufgrund einer geänderten Methodik in der amtlichen Wanderungsstatistik ab dem Jahr 2016 kommt es zu Verschiebungen in der Wanderungsbilanz, wodurch eine Vergleichbarkeit mit den Vorjahresergebnissen nur bedingt möglich ist.

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

© BBU

Die Wanderungsgewinne mit Berlin sind 2019 weiter angewachsen. Mit einem positiven Saldo von 16.660 Menschen wurde der wachsende Trend der Vorjahre fortgesetzt. Allerdings zeigt sich, dass die reinen Zuzüge seit 2015 nur wenig gestiegen sind. Gleichzeitig ist aber der Fortzug von Brandenburg nach Berlin über die letzten 10 Jahre fast kontinuierlich geringer geworden. Bis Ende der 1990er

Jahre wurden Spitzenwerte von fast 30.000 Personen pro Jahr gezählt, die aus Berlin ins Land Brandenburg gezogen sind. Dieser Trend kehrte sich anschließend dahingehend um, dass die Zahl bis 2010 auf fast 1.500 Menschen zurückgegangen ist, seitdem aber kontinuierlich wieder ansteigt. Erst im letzten Jahr war wieder ein leichter Anstieg zu verzeichnen.



### Leichter Anstieg der Binnenwanderungen in Brandenburg im Jahr 2019

Die Binnenwanderungen im Land Brandenburg lag in den Jahren 2011 noch bei ca. 62.000 Einwohnern. Ein sprunghafter Anstieg auf über 80.000 Umzüge erfolgte schließlich in den Jahren 2015 und 2016. Zurückzuführen war dieser Effekt auf die Verteilung der Geflüchteten nach ihrer Erstaufnahme

in Eisenhüttenstadt auf die einzelnen Landkreise. Dadurch war 2017 wieder ein deutlicher Rückgang bei den Binnenwanderungen auf das oben beschriebene Niveau zu verzeichnen.

Rund 65.800 Einwohner zogen 2019 innerhalb Brandenburgs um. Das sind circa 1.360 mehr als im Vorjahr. Die Binnenwanderungsquote, die zeigt, welcher Anteil der Bevölkerung im jeweiligen Jahr innerhalb der Landesgrenze umgezogen



ist, war dadurch Ende 2019 mit 2,6 Prozent gleichbleibend gegenüber dem Vorjahreswert. In den Jahren 2015 und 2016 betrug dieser Fluktuationsindikator noch 3,3 bzw. 3,4 Prozent. Zu berücksichtigen ist allerdings, dass die Umzüge innerhalb der Landesgrenze vor allem im Mietwohnungsbestand stattfinden, wodurch sich in diesem Marktsegment eine deutlich höhere Fluktuationsquote ergibt.

### Berliner Umland hat deutlich höheren Anteil an Außenwanderungsgewinnen

Die Außenwanderungsgewinne des Landes Brandenburg zeigen ein regional sehr differenziertes Bild. Seit 2007 übertreffen die Zuzüge die Fortzüge um insgesamt rund 148.500 Menschen. Ungefähr 130.500 davon entfallen auf das Berliner Umland, was 88 Prozent entspricht.

Der Außenwanderungssaldo des Berliner Umlandes war seit 2007 durchweg positiv. Das Gros der Zugewinne kommt dabei aus Berlin, im Jahr 2019 waren es 12.687 von insgesamt

15.317 Personen (83%). Die Zahl der Berliner, die ihren neuen Wohnsitz in den berlinnahen Regionen angeben, hat sich von 2012 bis 2019 mehr als verdoppelt. Auch mit dem restlichen Bundesgebiet ist der Saldo in den letzten zehn Jahren durchweg positiv ausgefallen und bewegt sich zwischen 793 und 1.763 Personen. Seit 2010 sind zudem die Wanderungssalden mit dem Ausland positiv und erreichten 2015 einen Spitzenwert von über 1.800 Menschen, hier wahrscheinlich auch durch den Zuzug vieler Geflüchteter. Dieser Wert wurde 2019 wieder erreicht und übertrifft den Vorjahreswert um rund 1.000 Personen.

Der weitere Metropolitanraum verlor in den Jahren 2007 bis 2012 zunächst knapp 44.000 Einwohner durch einen Fortzugsüberschuss in das übrige Bundesgebiet sowie nach Berlin, während gleichzeitig rund 6.000 neue Einwohner aus dem Ausland dazugewonnen werden konnten. Im Jahr 2013 konnte erstmals ein positiver Wanderungssaldo verzeichnet werden, der in den Jahren darauf stark angestiegen ist und sich 2019 bei circa 7.600 Personen eingependelt hat. In den letzten sieben Jahren

## AUSSENWANDERUNGSSALDO

in den Brandenburgischen Strukturräumen nach Herkunfts- und Zielgebieten, 2007 bis 2019

Anzahl Personen

Jahr	Berlin			Übriges Bundesgebiet (ohne Berlin)			Ausland		
	Insgesamt	Berliner Umland	Weiterer Metropolitanraum	Insgesamt	Berliner Umland	Weiterer Metropolitanraum	Insgesamt	Berliner Umland	Weiterer Metropolitanraum
2007	4.509	7.333	-2.824	-8.530	172	-8.702	53	227	-174
2008	3.297	6.277	-2.980	-7.399	628	-8.027	-1.178	-473	-705
2009	2.191	4.955	-2.764	-4.364	1.089	-5.453	-132	-239	107
2010	1.738	4.118	-2.380	-3.256	1.065	-4.321	2.142	390	1.752
2011	2.445	4.820	-2.375	-4.041	793	-4.834	3.443	1.489	1.954
2012	4.052	5.505	-1.453	-2.800	940	-3.740	4.477	1.303	3.174
2013	6.581	6.982	-401	-2.306	1.101	-3.407	6.361	1.337	5.024
2014	9.689	9.213	476	-768	1.469	-2.237	9.093	1.585	7.508
2015	12.389	10.570	1.819	-74	1.763	-1.837	25.352	1.816	23.536
2016	11.371	9.861	1.510	-1.498	1.118	-2.616	10.995	623	10.372
2017	13.900	10.793	3.107	558	1.419	-861	6.269	1.320	4.949
2018	15.945	12.220	3.725	-533	828	-1.361	5.650	832	4.818
2019	16.660	12.687	3.973	-343	792	-1.135	6.597	1.838	4.759
<b>Summe</b>	<b>104.767</b>	<b>105.334</b>	<b>-567</b>	<b>-35.354</b>	<b>13.177</b>	<b>-48.531</b>	<b>79.122</b>	<b>12.048</b>	<b>67.074</b>

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

© BBU

gab es in den berlinfernen Regionen einen Außenwanderungsgewinn von insgesamt über 61.700 Menschen. Dieser war vor allem auf die hohe Anzahl von Geflüchteten zurückzuführen. Von 2013 bis 2019 betrug der Saldo mit dem Ausland allein knapp über 61.000 Personen.

Wird Berlin ausgeklammert, zeigte sich lange Zeit ein sehr negativer Saldo des weiteren Metropolitanraums mit den übrigen Bundesländern. Die Abwanderungswelle war enorm, 2007 betrug der Fortzugsüberschuss noch zirka 8.700 Personen. Diese Zahl ist seitdem nahezu kontinuierlich kleiner geworden auf mittlerweile nur noch 1.135 Menschen, wenngleich die Zahl im Vergleich zum Tiefststand vor Jahren in 2017 (861 Personen) wieder etwas angewachsen ist.

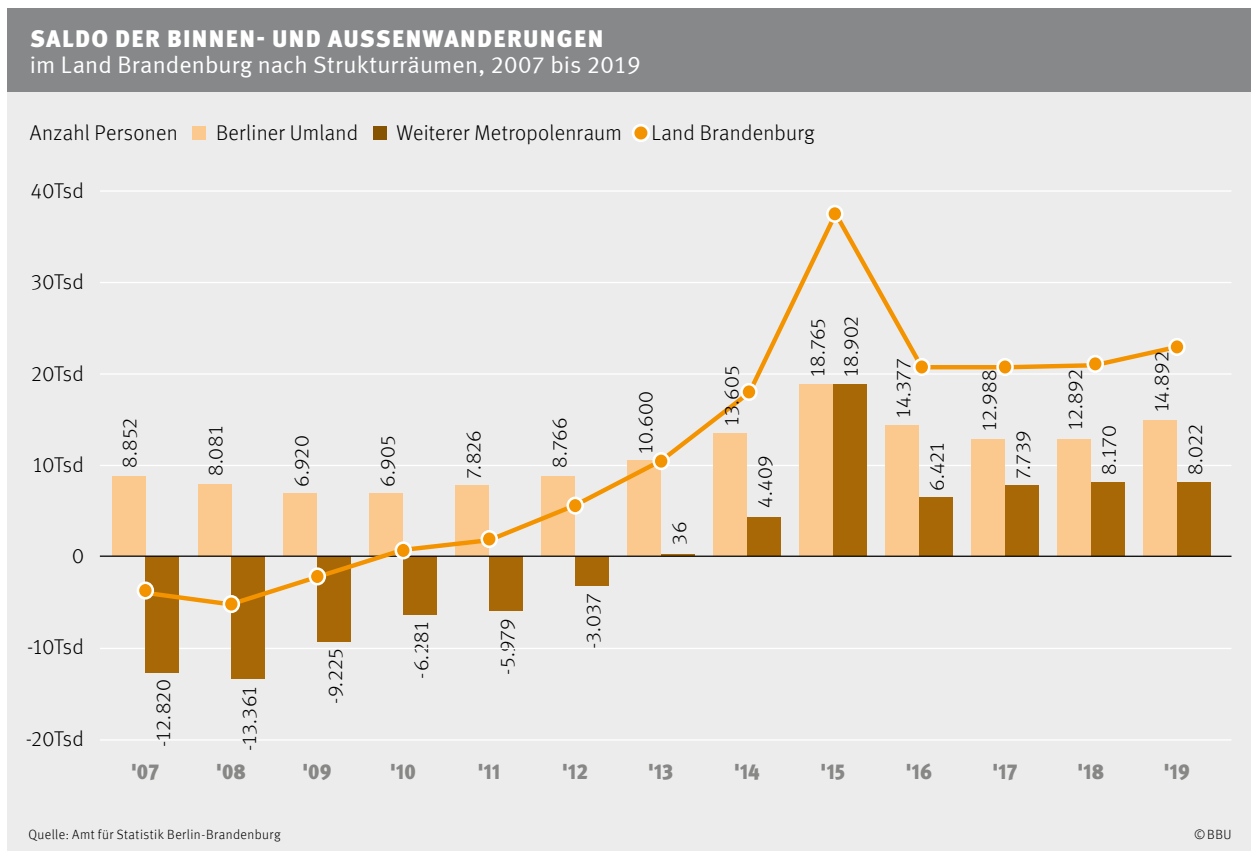
Eine spannende Entwicklung zeigt sich beim Blick auf den Außenwanderungssaldo des weiteren Metropolitanraums mit Berlin. Der negative Saldo der 2007 noch bei etwa -2.800 Personen lag hat sich bis 2013 stetig auf nur noch rund -400 Personen reduziert. Seit 2014 verzeichnet der weitere Metropolitanraum fast kontinuierlich wachsende Wanderungsgewinne mit Berlin. In 2019 lag der Wanderungssaldo bei 3.973

Personen. Immer mehr Berliner entdecken auch die etwas weiter von Berlin entfernten Regionen und gründen hier ihr Zuhause.

### 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 2019 wanderungsbedingt 145.469 Einwohner dazugewann, gewann der weitere Metropolitanraum insgesamt lediglich knapp unter 3.000 Einwohner.

Allerdings war im Jahr 2019 der Wanderungssaldo des weiteren Metropolitanraums mit dem Berliner Umland mit einem Zuzugsüberschuss von 425 Personen zum dritten Mal in Folge seit 2017 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. Insgesamt sind die Wanderungsgewinne mit 65% im Berliner Umland und 35% im Weiteren Metropolitanraum aufgeteilt.



## Sechs Landkreise vereinen über 60 Prozent der Wanderungsgewinne auf sich

Auf Ebene der Landkreise und kreisfreien Städte konnte der Barnim 2019 mit 3.297 Personen die höchsten Wanderungsgewinne verbuchen. Auch die an Berlin angrenzenden Landkreise Potsdam-Mittelmark (2.729), Oberhavel (2.480), Märkisch-Oderland (2.401), Dahme-Spreewald (2.388)

sowie Teltow-Fläming (2.373) hatten einen deutlichen Zuzugsüberschuss. Diese sechs Landkreise waren allein für rund 65,5 Prozent des gesamten Brandenburgischen Wanderungsgewinns verantwortlich. Dafür verantwortlich sind in erster Linie hohe Überschüsse aus dem Ausland, lediglich Potsdam-Mittelmark hat immerhin etwa ein Drittel seiner Wanderungsgewinne aus Binnenwanderungen dazugewonnen.

### WANDERUNGEN ÜBER DIE VERWALTUNGSBEZIRKS- BZW. LANDESGRENZEN im Land Brandenburg nach Landkreisen, kreisfreien Städten und Strukturräumen, 2019

Anzahl Personen

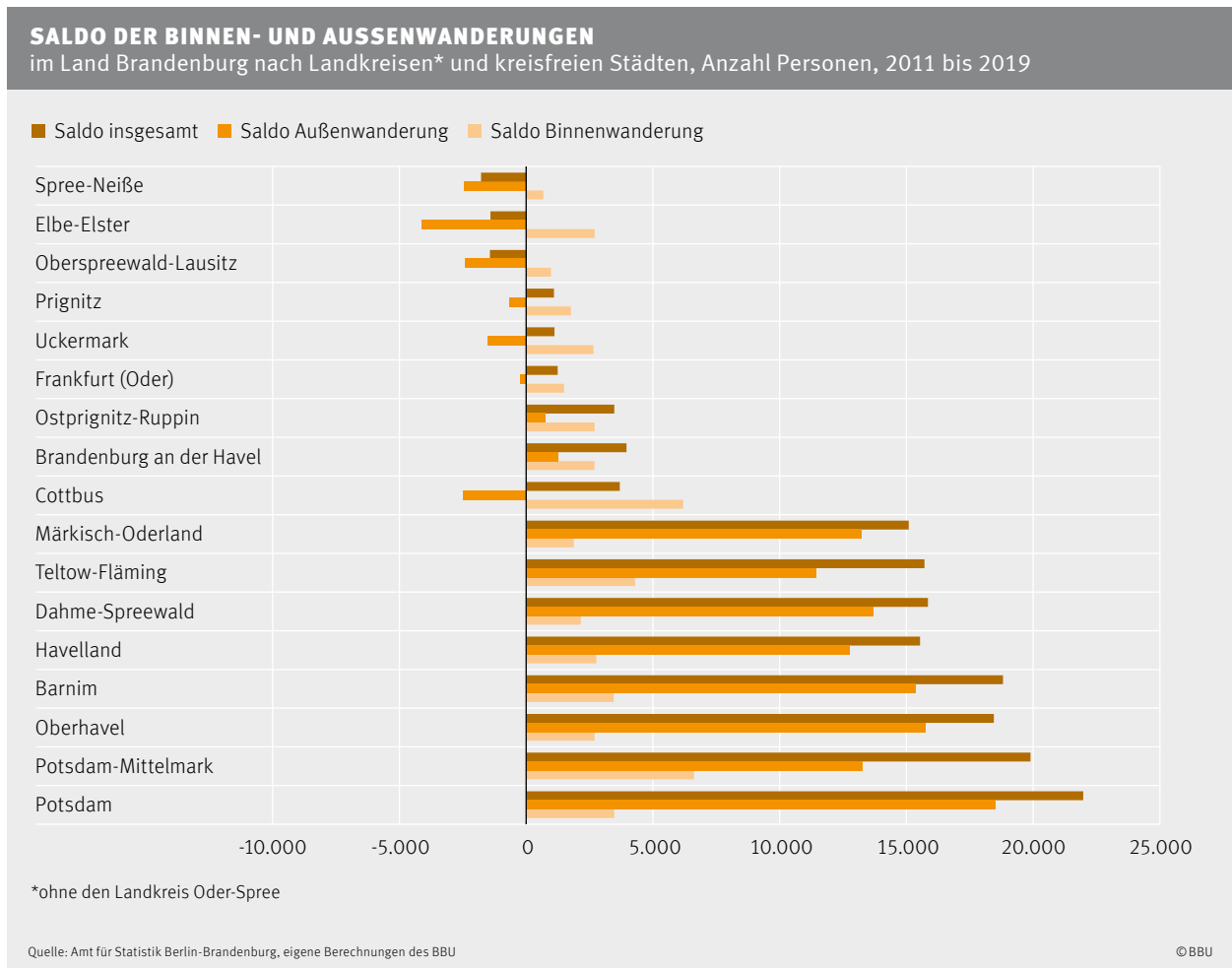
Landkreis / kreisfreie Stadt	Zuzüge		Fortzüge		Wanderungssaldo			Wanderungseffektivität <sup>1</sup> pro 100 Zu- oder Fort- ziehender
	insgesamt	über die Landesgrenze	insgesamt	über die Landesgrenze	insgesamt	durch Binnenwanderung	durch Außenwanderung	
Brandenburg an der Havel	3.427	2.145	2.773	1.706	654	215	439	11
Cottbus	4.686	2.815	4.816	3.189	-130	244	-374	-6
Frankfurt (Oder)	3.415	2.108	3.170	1.950	245	87	158	4
Potsdam	11.400	8.621	9.337	6.280	2.063	-278	2.341	16
<b>Kreisfreie Städte</b>	<b>22.928</b>	<b>15.689</b>	<b>20.096</b>	<b>13.125</b>	<b>2.832</b>	<b>268</b>	<b>2.564</b>	<b>9</b>
Barnim	12.558	7.781	9.261	4.849	3.297	365	2.932	23
Dahme-Spreewald	12.281	7.281	9.893	4.891	2.388	-2	2.390	20
Elbe-Elster	5.626	1.965	5.578	2.098	48	181	-133	-3
Havelland	9.980	6.080	8.176	4.311	1.804	35	1.769	17
Märkisch-Oderland	12.087	6.359	9.686	4.066	2.401	108	2.293	22
Oberhavel	12.692	7.725	10.212	5.292	2.480	47	2.433	19
Oberspreewald-Lausitz	4.831	2.397	5.004	2.374	-173	-196	23	0
Oder-Spree	13.806	8.241	12.532	4.302	1.274	-2.665	3.939	31
Ostprignitz-Ruppin	5.282	2.424	4.802	2.092	480	148	332	7
Potsdam-Mittelmark	14.126	7.319	11.397	5.519	2.729	929	1.800	14
Prignitz	4.104	2.210	3.757	1.943	347	80	267	6
Spree-Neiße	4.549	2.042	4.199	1.812	350	120	230	6
Teltow-Fläming	12.583	6.988	10.210	5.030	2.373	415	1.958	16
Uckermark	5.620	2.737	5.336	2.620	284	167	117	2
<b>Landkreise</b>	<b>130.125</b>	<b>71.549</b>	<b>110.043</b>	<b>51.199</b>	<b>20.082</b>	<b>-268</b>	<b>20.350</b>	<b>17</b>
<b>Land Brandenburg</b>	<b>153.053</b>	<b>84.497</b>	<b>127.886</b>	<b>63.435</b>	<b>21.062</b>	<b>0</b>	<b>21.062</b>	<b>14</b>
<b>Berliner Umland</b>	<b>66.151</b>	<b>44.288</b>	<b>51.259</b>	<b>28.971</b>	<b>14.892</b>	<b>-425</b>	<b>15.317</b>	<b>21</b>
<b>Weiterer Metropolitanraum</b>	<b>86.902</b>	<b>42.950</b>	<b>78.880</b>	<b>35.353</b>	<b>8.022</b>	<b>425</b>	<b>7.597</b>	<b>10</b>

<sup>1</sup> Wanderungseffektivität: Quotient aus Wanderungssaldo und Wanderungsvolumen (Summe der Zuzüge und Fortzüge). Je größer der Wanderungseffekt, desto stärker wächst die Bevölkerungszahl eines definierten Raums (z.B. Landkreis, Gemeinde) durch Zuwanderung. Der Wert schwankt zwischen 100 (nur Zuzüge) und -100 (nur Fortzüge).

Wanderungsverluste hatten nur Cottbus und Oberspreewald-Lausitz (-130 bzw. -173 Personen) zu verzeichnen. Während in Cottbus Binnenwanderungsgewinne von 244 Personen durch Außenwanderungsverluste (-374) überkompensiert wurden, standen in Oberspreewald-Lausitz den Binnenwanderungsverlusten (-196) nur marginale Außenwanderungsgewinne (+23) gegenüber. Nur geringe Wanderungsgewinne konnte Elbe-Elster (48) vorweisen.

Bei den Außenwanderungssalden liegt Oder-Spree nach wie vor deutlich an erster Stelle. Dem Landkreis kommt allerdings durch seine zentrale Aufnahmeestelle für Asylbewerberinnen und Asylbewerber in Eisenhüttenstadt eine Sonderrolle zu. Aus diesem Grund sind auch die Binnenwanderungsverluste hier am stärksten, da die Geflüchteten innerhalb des Landes Brandenburg verteilt werden.

Ein Indikator für den quantitativen Effekt der Zuwanderung auf die Bevölkerungszahl ist die sogenannte Wanderungseffektivität. Je höher der Wanderungseffekt ausfällt, desto stärker wird die Bevölkerungszahl durch Zuwanderung beeinflusst. In Barnim lag dieser Parameter im Jahr 2019 bei 15 was den Spitzenwert bedeutete, gefolgt von Brandenburg an der Havel, Dahme-Spreewald, Märkisch-Oderland, Oberhavel und Potsdam-Mittelmark mit einer Wanderungseffektivität von jeweils 11. In Cottbus und Oderspreewald-Lausitz liegt die Wanderungseffektivität dagegen bei unter 0 und in Elbe-Elster genau 0. Das bedeutet, dass sich die Mobilität, unabhängig von der Wanderungshäufigkeit, nicht auf die (kurzfristige) Bevölkerungsentwicklung auswirkt.



### **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 2019 hat das Land Brandenburg insgesamt knapp unter 160.000 Einwohner (ohne den Landkreis Oder-Spree rund 102.000 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 knapp unter 22.000 neuen Einwohnern, von denen über 84 Prozent auf Außenwanderungsgewinne zurückfielen. Der an die Landes-

hauptstadt angrenzende Landkreis Potsdam-Mittelmark folgt mit einem Gesamtsaldo von etwas unter 20.000 Personen. Allerdings wird diese Zahl sehr stark durch Binnenwanderungen beeinflusst. Ungefähr 6.600 Menschen zogen seit 2011 aus anderen Brandenburgischen Landkreisen nach Potsdam-Mittelmark. Eine hohe Bedeutung der Binnenwanderung lässt sich auch in Cottbus feststellen. Über 6.100 neue Einwohner aus anderen Landkreisen konnten seit 2011 dort gezählt werden, die den negativen Außenwanderungssaldo von über 2.500 Personen deutlich überkompensiert haben.

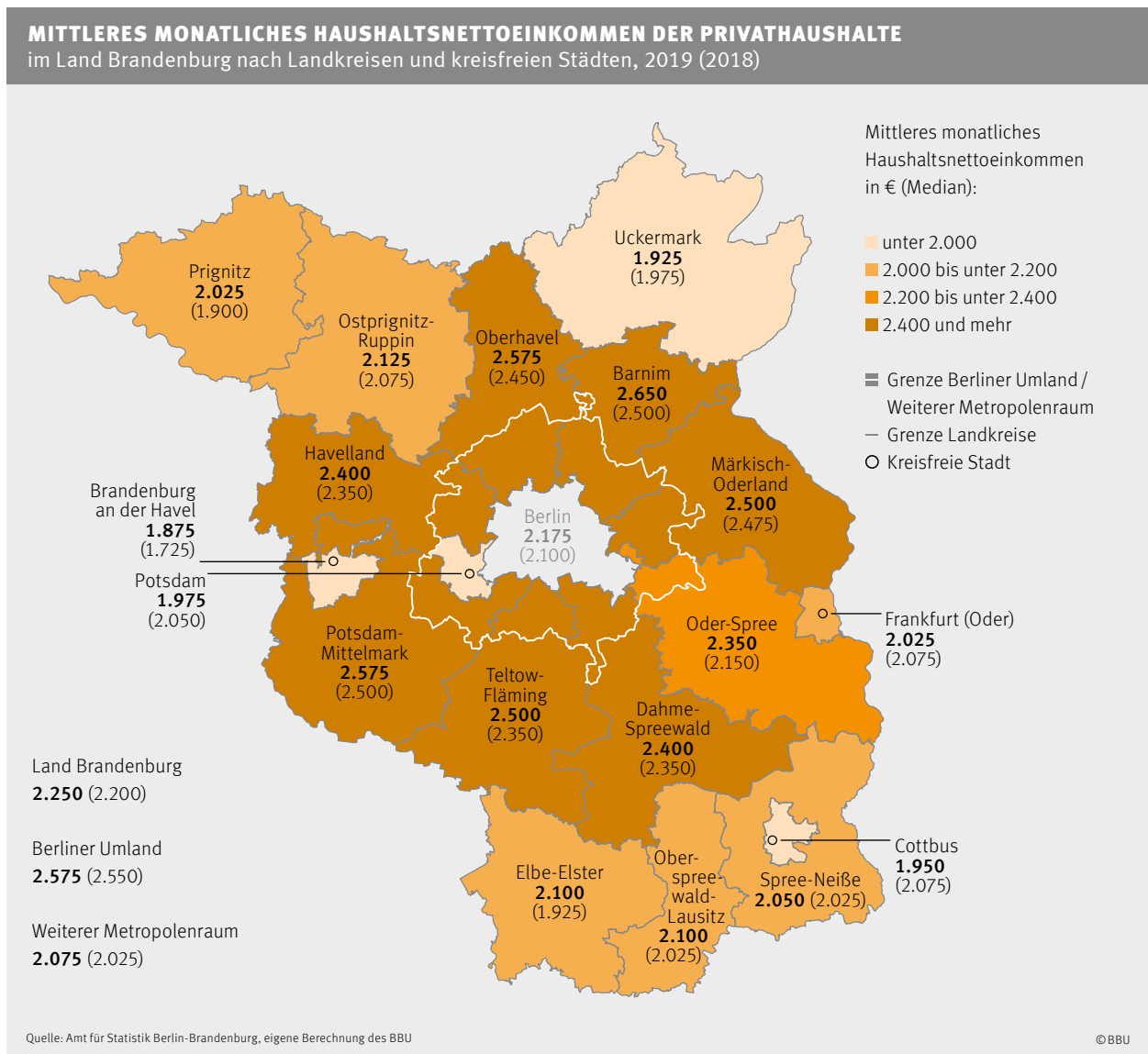
Deutlich ins Auge fällt die Diskrepanz zwischen den berlinnahen und berlinfernen Regionen. Während in den Landkreisen mit einer hohen Anzahl an Anrainergemeinden an die Bundeshauptstadt deutliche Wanderungsgewinne erzielt werden konnten, mussten periphere Kreise teilweise sogar negative Wanderungssalden verkraften. Hierzu zählen Spree-Neiße (-1.784 Einwohner), Elbe-Elster (-1.420) und Oberspreewald-Lausitz (-1.437). Dies könnten deutliche Anzeichen für den wirtschaftlichen Strukturbruch in den südlichen Brandenburger Regionen sein, wodurch sich die räumlichen Disparitäten in Brandenburg noch ausweiten werden.

**Einkommen**

Die Einkommenssituation zählt neben der Bevölkerungs- und Haushaltsentwicklung zu den relevanten Faktoren der Wohnungsnachfrage. Dabei stellt das mittlere monatliche Haushaltsnettoeinkommen, das über den Mikrozensus (1% - Stichprobe) erhoben und berechnet wird, einen geeigneten Indikator dar, um die Einkommenssituation der Privathaushalte realitätsnah darzustellen.

**Haushaltseinkommen in sieben an Berlin grenzenden Kreisen über dem Durchschnitt**

Das mittlere monatliche Haushaltsnettoeinkommen (Median) auf Basis des Mikrozensus lag im Land Brandenburg im Jahr 2019 nach Angaben des Amtes für Statistik Berlin-Brandenburg bei 2.250 Euro.<sup>4</sup> Damit liegt das Land Brandenburg immer noch oberhalb des mittleren Haushaltsnettoeinkommens von Berlin von zuletzt 2.175 Euro.



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

Auf Ebene der Landkreise und kreisfreien Städte differieren die mittleren monatlichen Haushaltsnettoeinkommen zwischen 1.875 Euro in Brandenburg an der Havel sowie 2.650 Euro im Barnim. In insgesamt sieben Landkreisen lagen die Einkommen im Jahr 2019 über dem landesweiten Durchschnitt von 2.250 Euro. Neben Barnim gehören dazu Potsdam-Mittelmark und Oberhavel (beide 2.575 €) sowie Teltow-Fläming und Märkisch-Oderland (beide 2.500 €), das Havelland und Dahme-Spreewald mit jeweils 2.400 Euro als auch Oder-Spree mit 2.350 Euro.

In allen vier kreisfreien Städten, darunter auch Potsdam mit 1.975 Euro, sowie den übrigen sechs Landkreisen lagen die Einkommen dagegen unter dem Landesmittel. Das niedrigste Einkommen wies neben Brandenburg an der Havel (1.875 €) der Landkreis Uckermark mit 1.900 Euro auf.

Die Menschen im Berliner Umland verfügen im Schnitt über 500 Euro mehr im Geldbeutel als die Einwohner des weiteren Metropolitanraums. Hier wird die räumliche Disparität wieder sehr deutlich. Im Schnitt beträgt das Haushaltsnettoeinkommen in den berlinnahen Regionen 2.575 Euro und liegt somit deutlich über dem Brandenburger Mittel. In den berlinfernen Regionen kommen die Haushalte nur auf im Mittel 2.075 Euro.

#### **Höchster Einkommenszuwachs seit 2016 im Landkreis Barnim**

Bei der Entwicklung des Haushaltsnettoeinkommens muss auf Methodikwechsel in der Erhebungssystematik des Mikrozensus hingewiesen werden. Durch die Umstellung der Grundgesamtheit im Jahr 2011 auf den Zensus sowie einer Stichprobenänderung im Jahr 2016 sind Zeitreihen nur zwischen diesen methodischen Sprüngen sinnvoll.<sup>5</sup> Nichtsdestotrotz lassen sich kurzfristige und langfristige Entwicklungstendenzen im Land Brandenburg sowie zwischen den einzelnen Landkreisen bzw. kreisfreien Städten erkennen.

Den größten Sprung des mittleren monatlichen Haushaltsnettoeinkommens konnte 2019 Oder-Spree verzeichnen (+9,3%). Auch in Elbe-Elster (+9,1%) und Brandenburg an der Havel (+8,7%) stieg das mittlere Einkommen sehr stark an. Dagegen stieg das Haushaltsnettoeinkommen nur im Einprozentbereich in Spree-Neiße, Märkisch-Oderland und dem Berliner Umland. Bei einem Blick auf einen 3-Jahres Vergleich von 2016 zu 2019 konnte der Landkreis Barnim mit 23,3 Prozent Zuwachs den höchsten Sprung aufweisen

dicht gefolgt von der Prignitz mit 22,7 Prozent an zweiter Stelle. In der Landeshauptstadt Potsdam (-3,7%) und in der Uckermark (-2,5%) entwickelten sich die Haushaltsnettoeinkommen dagegen leicht rückläufig.

Die Prignitz hat bereits im Zeitraum 2011 bis 2015 den prozentual höchsten Einkommenszuwachs verbuchen können (+22,8%), allerdings müssen die Werte hier relativiert werden, da das Ausgangsniveau sehr gering war und die Prignitz lange Zeit weit unter dem Brandenburgischen Mittel lag. In der Landeshauptstadt Potsdam hat sich dagegen das Haushaltsnettoeinkommen vor allem im Zeitraum 2006 bis 2010 stark erhöht (+17,2% auf damals 1.700€), in den Betrachtungszeiträumen 2011 bis 2015 sowie 2016 bis 2018 stagnierte der Wert aber größtenteils.

Für das Berliner Umland sowie den weiteren Metropolitanraum lagen Werte des Amtes für Statistik Berlin-Brandenburg für den Zeitraum 2011 bis 2019 vor. Generell konnte sich das mittlere monatliche Haushaltsnettoeinkommen im Berliner Umland (+12,3%) im Zeitraum 2011 bis 2015 etwas stärker entwickeln als im weiteren Metropolitanraum (+10,9%). Dagegen holen die berlinfernen Regionen seit 2016 wieder etwas auf (+9,2% gegenüber +7,3% im Berliner Umland).

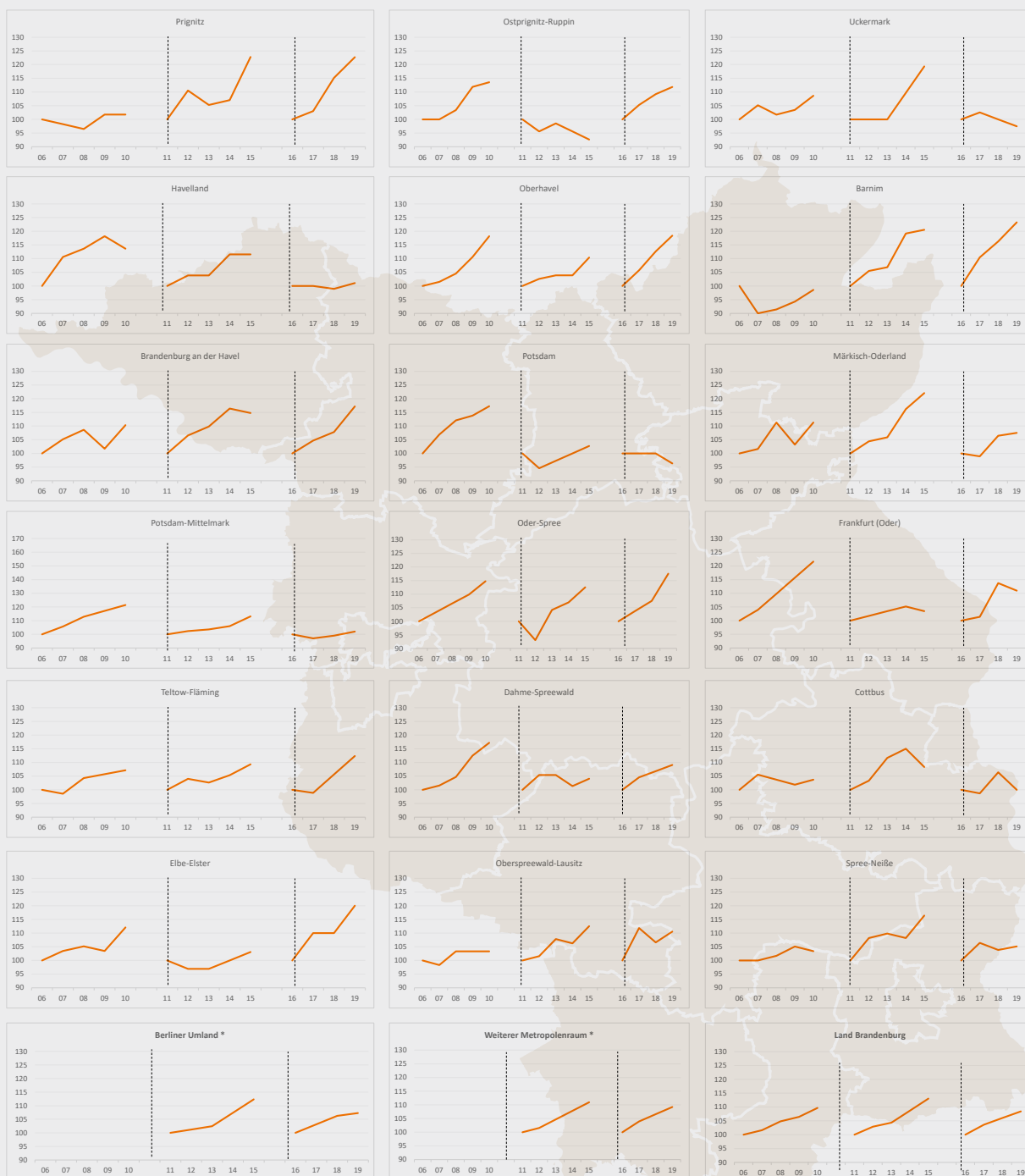
#### **Haushalte mit niedrigem Einkommen verstärkt in berlinfernen Regionen**

Die folgende Abbildung veranschaulicht Anteile von fünf verschiedenen Haushaltseinkommensgruppen in den einzelnen Brandenburger Landkreisen und kreisfreien Städten. Aufgrund zu geringer Stichprobengrößen musste diese Klasseneinteilung vorgenommen werden, um Daten für alle Landkreise und kreisfreie Städte auszuweisen. Somit sind Vergleiche mit Zahlen der vorherigen Marktmonitore nur eingeschränkt möglich.

Überdurchschnittlich hohe Anteile an Haushalten in der niedrigsten Einkommensgruppe bis 1.100 Euro finden sich wie bereits 2018 und 2017 überwiegend in den berlinfernen Regionen. Der Anteil fällt vor allem in Frankfurt (Oder) (21,4%), Brandenburg an der Havel (19,2%) und in der Landeshauptstadt Potsdam (18,7%) sehr hoch aus. Aber auch in der Prignitz, in Cottbus und Spree-Neiße lag der Anteil der Haushalte in der unteren Einkommensgruppe über 17 Prozent weit über dem landesweiten Schnitt von 13,0 Prozent.

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

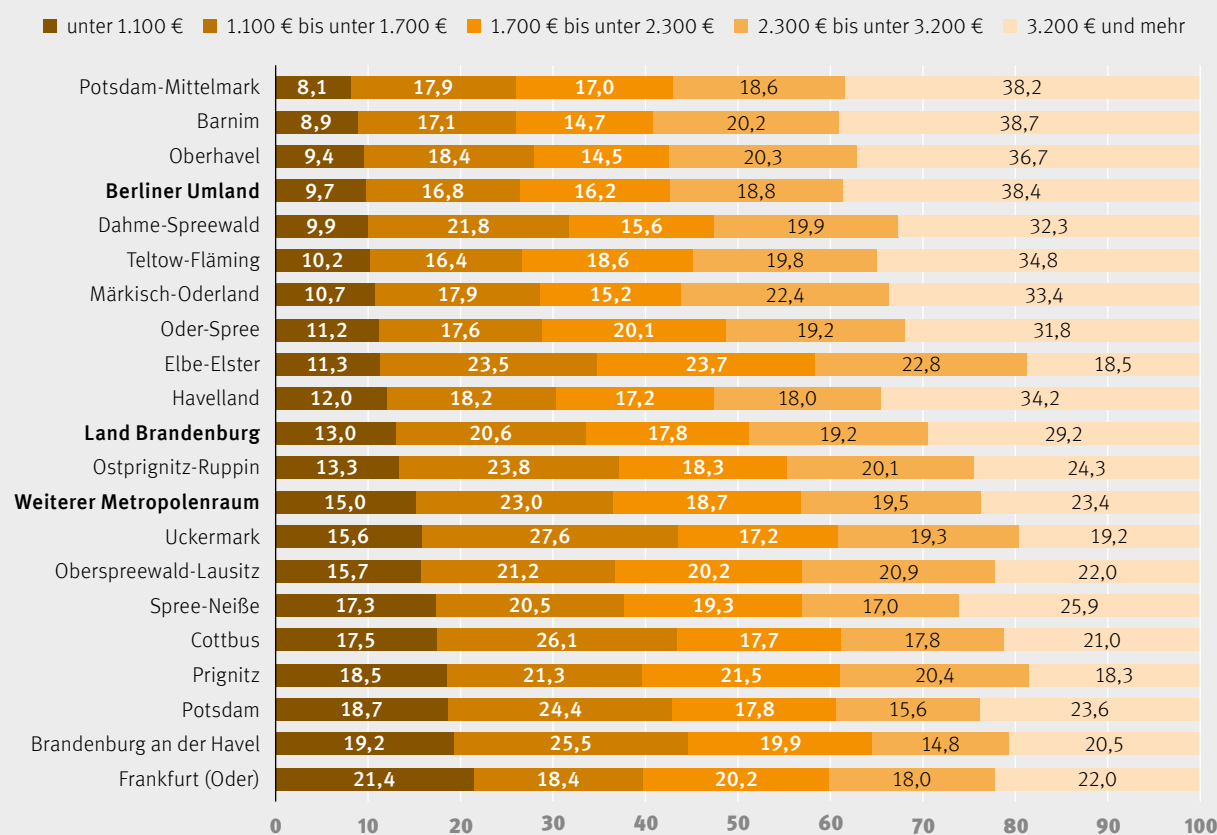
**ENTWICKLUNG DER MITTLEREN MONATLICHEN HAUSHALTSNETTOEINKOMMEN DER PRIVATHAUSHALTE**  
im Land Brandenburg nach Landkreisen und kreisfreien Städten, 2006 bis 2019 (Indexdarstellung: '06, '11, '16 = 100)



Der Mikrozensus ist eine geklumpte Flächenstichprobe mit einem Auswahlsatz von einem Prozent der Haushalte (ca. 12.000 in Brandenburg). Die Ergebnisse werden entsprechend den Eckzahlen der Bevölkerungfortschreibung hochgerechnet. Bis 2010 basieren die Ergebnisse auf der Fortschreibung des zentralen Einwohnerregisters der ehemaligen DDR vom 3. Oktober 1990. Ab 2011 basieren die Ergebnisse auf den fortgeschriebenen Ergebnissen des Zensus 2011. 2016 erfolgte eine neue Stichprobensatzzusammensetzung, somit sind die Zahlen nur eingeschränkt mit den Vorjahren vergleichbar. \* Keine Angaben vorhanden

Quelle: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, eigene Berechnungen des BBU auf Basis des Mikrozensus 2006-2019



**MONATLICHES HAUSHALTSNETTOEINKOMMEN NACH EINKOMMENSKLASSEN**  
 im Land Brandenburg nach Landkreisen und kreisfreien Städten, Anteile in %, 2019


Quelle: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, eigene Berechnungen des BBU auf Basis des Mikrozensus 2018

© BBU

Etwa ein Drittel aller Haushalte im Land Brandenburg (33,6%) verfügte 2019 über ein Haushaltsnettoeinkommen von weniger als 1.700 Euro, vor allem in den kreisfreien Städten, mit Spitzenwerten von 44,7 Prozent Brandenburg an der Havel und über 43 Prozent in Cottbus und der Landeshauptstadt Potsdam sowie knapp unter 40 Prozent in Frankfurt (Oder).

Demgegenüber hatten durchweg Landkreise, in denen viele Gemeinden an Berlin angrenzen überdurchschnittlich hohe Anteile von Haushalten in der höchsten Einkommensgruppe mit monatlichen Nettoeinkommen von mindestens 3.200 Euro. Dazu zählen vor allem Barnim (38,7%), Potsdam-Mittelmark (38,2%) und die Oberhavel (36,7 %). Die Landeshauptstadt Potsdam liegt mit einem Anteil von 23,6% deutlich unter dem Brandenburgischen Mittel (29,2%).

Bei den mittleren Einkommensgruppen von 1.700 bis 3.200 Euro war sowohl die regionale als auch die anteilmäßige Spreizung weniger stark als bei den niedrigen und hohen Einkommensgruppen. Alle Kreise und kreisfreien Städte bewegen sich zwischen 33,4 Prozent (Potsdam) und 46,6 Prozent (Elbe-Elster).

Im Land Brandenburg waren 37,0 Prozent aller Haushalte den mittleren Einkommensgruppen zuzuordnen. Dabei wiesen neben Potsdam Brandenburg an der Havel, Oberhavel und Barnim mit rund 35 Prozent die niedrigsten Anteile auf. Besonders hoch war der Anteil mittlerer Einkommensgruppen in Elbe-Elster, der Prignitz und Oberspreewald-Lausitz mit jeweils über 40,0 Prozent.

## Fazit

Die soziodemographische und sozioökonomische Entwicklung in Brandenburg ist nach wie vor von einer regionalspezifischen Entwicklung geprägt und beeinflusst den Wohnungsmarkt nachhaltig. Während das Berliner Umland seit vielen Jahren wächst, sind viele Gemeinden des weiteren Metropolenraums durch Schrumpfungsprozesse geprägt, die sich zuletzt noch verstärkt haben. In einigen Regionen zeigen sich aber auch im weiteren Metropolenraum vermehrt gegenläufige Tendenzen. Gerade Gemeinden, die gut an Berlin angeschlossen sind, konnten hohe Abwanderungsraten etwas eindämmen und profitieren zusehends von einem großen Arbeitsplatzangebot in und um die Bundeshauptstadt. Nichtsdestotrotz stellt gerade der demographische Wandel alle Regionen Brandenburgs gegenwärtig und zukünftig vor enorme Herausforderungen. Es ist davon auszugehen, dass sich auch dadurch räumliche Disparitäten noch verstärken.

Die Bevölkerung Brandenburgs wächst und das im sechsten Jahr in Folge. Ursache dafür sind vor allem große Außenwanderungsgewinne, trotz einer anhaltend negativen natürlichen Bevölkerungsentwicklung. Allerdings verläuft die Entwicklung in den Umlandgemeinden von Berlin gegensätzlich zur Entwicklung in vielen Gemeinden des weiteren Metropolenraums. Seit 2011 konnte das Berliner Umland einen Bevölkerungszuwachs von 9,0 Prozent verzeichnen, dagegen verloren die berlinfernen Regionen ungefähr 1,4 Prozent aller Einwohner. Der Verlust an Einwohnern konnte im weiteren Metropolenraum in den letzten Jahren durch die hohe Anzahl an Zuzügen aus dem Ausland etwas eingedämmt werden. Gleichzeitig ist der Außenwanderungsgewinn mit Berlin seit wenigen Jahren angestiegen, wenngleich das Berliner Umland noch immer wesentlich stärker von Zuzügen aus der Bundeshauptstadt profitiert. Im Jahr 2019 verlagerten per Saldo 16.660 Berliner mehr ihren Wohnsitz nach Brandenburg als umgekehrt, wovon ungefähr 12.700 Personen in die berlinnahen Gemeinden siedelten.

Laut aktueller Bevölkerungsvorausberechnung werden sich auch zukünftig die Einwohnerzahlen zwischen Berliner Umland und weiterem Metropolenraum sehr unterschiedlich entwickeln. Bis 2030 soll die Bevölkerung in den berlinnahen Gemeinden um 84.000 Personen anwachsen, wohingegen für die berlinfernen Gemeinden Verluste von über 100.000 Personen prognostiziert sind. Dabei können sich die Zahlen innerhalb dieser Strukturräume auf Ebene der Ämter und Gemeinden aber sehr unterschiedlich entwickeln.

Die Altersstruktur wird sich im gesamten Land Brandenburg weiterhin grundlegend verändern. Der Anteil an Personen im Rentenalter im Verhältnis zur erwerbsfähigen Bevölkerung liegt heutzutage bereits vielerorts bei deutlich über 40 Prozent, wobei der weitere Metropolenraum mit 45,9 Prozent deutlich mehr mit den Auswirkungen des demographischen Wandels zu kämpfen hat als das Berliner Umland mit 36,2 Prozent. Für das Jahr 2030 wird vorhergesagt, dass bereits ein Drittel der Brandenburgischen Bevölkerung 65 Jahre oder älter sein wird. Durch die geringe Geburtenrate sowie Abwanderungen von zumeist jüngeren, mobilen Menschen, wird das Durchschnittsalter voraussichtlich über nahezu alle Gemeinden weiterhin ansteigen. Einzige Ausnahme bildet die Landeshauptstadt Potsdam, die durch Zuwanderungsgewinne von jüngeren Alterskohorten ein deutlich niedrigeres Durchschnittsalter aufweist.

Parallel zur Bevölkerungsentwicklung verlief die Entwicklung der Zahl der Privathaushalte in den vergangenen Jahren regional gegensätzlich ab. Dabei hat in starkem Maße der Trend zu immer kleineren Haushalten einen großen Einfluss auf die Haushaltsentwicklung. Wie im gesamten Bundesgebiet ist auch in Brandenburg eine immer höhere Zahl an Ein- und Zweipersonenhaushalten zu beobachten. Gerade Singlehaushalte sind „en vogue“, seit 2005 ist deren Anzahl um 24,0 Prozent angestiegen. Gleichzeitig ist die Zahl der Mehrpersonenhaushalte und dabei vor allem die Zahl der Dreipersonenhaushalte deutlich geringer geworden (- 24,4%).

Regionale Unterschiede zeigen sich aber nicht nur bei der Bevölkerungsverteilung und -entwicklung, sondern auch deutlich bei der Betrachtung des mittleren monatlichen Haushaltsnettoeinkommens. Dieses ist in Brandenburg von 2018 zu 2019 durchschnittlich um 2,3 Prozent auf 2.250 Euro angewachsen. Haushalte im Berliner Umland haben mit 2.575 Euro aber wesentlich mehr im Portemonnaie als Haushalte im weiteren Metropolenraum mit 2.075 Euro. Eine ungleiche Verteilung zeigt sich vor allem beim Blick auf die einzelnen Einkommensgruppen. So verfügen beispielsweise fast 45 Prozent aller Haushalte in Brandenburg an der Havel über ein mittleres monatliches Haushaltsnettoeinkommen von unter 1.700 Euro, wohingegen im Barnim über 38 Prozent aller Haushalte ein Nettoeinkommen von mindestens 3.200 Euro aufweisen.

## III.2 Der Mietwohnungsmarkt im Land Brandenburg



## III.2 Der Mietwohnungsmarkt im Land Brandenburg

### Wohnungsbestand

#### Wohnungsbestand im Land Brandenburg stieg 2019 weiter

Zum Jahresende 2019 gab es nach Angaben des Amtes für Statistik Berlin-Brandenburg<sup>1</sup> im Land Brandenburg 1.339.605 Wohnungen. Das sind 9.596 Wohnungen mehr als Ende 2018. Der Zuwachs an Wohnungen betrug analog zu den drei Vorjahren 0,7 Prozent. Die Wohnungszugänge durch Neubau (9.815 WE) sind damit erneut höher ausgefallen als die Abgänge infolge des Abbruchs oder der Zusammenlegung von Wohnungen (219 WE).

Seit 2010 stieg der Wohnungsbestand im Land Brandenburg um 66.971 Wohnungen (+5,3 %). Die BBU-Mitgliedsunternehmen haben einen Marktanteil von knapp einem Viertel aller Wohnungen bzw. 42 Prozent aller Mietwohnungen.

Von den 18 Landkreisen und kreisfreien Städten haben die Landkreise Oberhavel (104.952 WE), Potsdam-Mittelmark (102.659 WE) und Märkisch-Oderland (100.160 WE) den höchsten Wohnungsbestand. Unter den kreisfreien Städten verzeichnet Potsdam (96.940 WE) mit Abstand am meisten Wohnungen. Frankfurt (Oder) weist den geringsten Wohnungsbestand auf (33.384 WE).<sup>2</sup>

Die höchsten Bestandszuwächse an Wohnungen gab es 2019 im Landkreis Dahme-Spreewald (+1.617 WE) und in Potsdam (+1.544 WE). In Frankfurt (Oder) überwogen die Wohnungsabgänge durch den Rückbau von Wohnungen (-143 WE), ebenso wie im Landkreis Spree-Neiße (-91 WE).<sup>3</sup> In den übrigen nicht an Berlin angrenzenden Landkreisen hat sich der Wohnungsbestand, wenn auch nur geringfügig, erhöht.

WOHNUNGSBESTAND im Land Brandenburg, am 31.12.2019		
	Wohnungsbestand* im Land Brandenburg insgesamt am 31.12.2019 (WE)	Wohnungsbestand der BBU-Mitglieder am 31.12.2019 (WE)
<b>Land Brandenburg insgesamt</b>	<b>1.339.605</b>	<b>312.093</b>
davon: Berliner Umland	491.616	97.349
Weiterer Metropolitanraum	847.989	214.744
* Wohnungen in Gebäuden mit Wohnraum		
Quelle: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, BBU		
© BBU		

#### Land Brandenburg hat höchste durchschnittliche Wohnfläche von den neuen Bundesländern

Die durchschnittliche Wohnfläche pro Wohnung ist im Land Brandenburg mit aktuell 85,5 m<sup>2</sup> zwar etwas niedriger als im Bundesdurchschnitt (91,9 m<sup>2</sup>), aber höher als in den übrigen neuen Bundesländern. Die mit deutlichem Abstand höchste durchschnittliche Wohnfläche je Wohnung weist dabei der Landkreis Potsdam-Mittelmark auf (98,7 m<sup>2</sup>), während die kreisfreien Städte mit Werten zwischen 69,8 m<sup>2</sup> in Frankfurt (Oder) und 73,9 m<sup>2</sup> in Potsdam die kleinsten Wohnungen haben.<sup>4</sup>

Rund 30 Prozent des Bestandes im Land Brandenburg hatte zum Zensusstichtag 9. Mai 2011<sup>5</sup> eine Wohnfläche von weniger als 60 m<sup>2</sup>. Lediglich knapp 70.000 Wohnungen, das sind 5,4 Prozent des Bestandes, hatten weniger als 40 m<sup>2</sup> Wohnfläche. Der Anteil an kleinen Wohnungen unter 40 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>. Davon hatten gut 100.000 Wohnungen mindestens 140 m<sup>2</sup>. Rund 310.000 Wohnungen hatten eine Wohnfläche von 40 bis 59 m<sup>2</sup> und rund eine halbe Million Wohnungen 60 bis 99 m<sup>2</sup>.<sup>6</sup>

<sup>1,4</sup> Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, Fortschreibung des Wohngebäude- und Wohnungsbestandes im Land Brandenburg am 31. Dezember 2019, Juni 2020

<sup>2,3</sup> Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, Pressemitteilung Nr. 140 vom 18. Juni 2020

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

<b>WOHNUNGEN UND WOHNFLÄCHE JE WOHNUNG</b>									
im Land Brandenburg nach Landkreisen und kreisfreien Städten, 2019 zu 2010									
Kreisfreie Stadt / Landkreis	Wohn- gebäude am 31.12.19*	Wohnungen in Wohn- und Nicht- wohngebäuden*		Differenz Wohnungen 2019 zu 2010		Wohnfläche je Wohnung (in m <sup>2</sup> )		Differenz Wohnfläche 2019 zu 2010	
		am 31.12.19	am 31.12.10	absolut	in %	am 31.12.19	am 31.12.10	absolut	in %
Brandenburg an der Havel	13.422	43.508	42.753	755	1,8%	70,7	69,0	1,7	2,5%
Cottbus	15.563	58.339	56.771	1.568	2,8%	72,3	70,5	1,8	2,6%
Frankfurt (Oder)	8.527	33.384	35.054	-1.670	-4,8%	69,8	67,8	2,0	2,9%
Potsdam	22.203	96.640	85.660	10.980	12,8%	73,9	72,8	1,1	1,5%
Barnim	53.035	93.691	86.152	7.539	8,8%	88,8	86,6	2,2	2,5%
Dahme-Spreewald	51.610	87.031	79.043	7.988	10,1%	89,7	87,9	1,8	2,0%
Elbe-Elster	32.800	57.533	56.562	971	1,7%	86,7	86,1	0,6	0,7%
Havelland	48.899	81.321	75.056	6.265	8,3%	91,4	88,7	2,7	3,0%
Märkisch-Oderland	60.369	100.160	93.956	6.204	6,6%	89,7	87,7	2,0	2,3%
Oberhavel	59.882	104.952	98.832	6.120	6,2%	89,2	87,4	1,8	2,1%
Oberspreewald-Lausitz	29.104	64.350	64.549	-199	-0,3%	79,2	78,0	1,2	1,5%
Oder-Spree	51.143	96.341	92.614	3.727	4,0%	85,9	83,9	2,0	2,4%
Ostprignitz-Ruppin	28.677	54.662	53.198	1.464	2,8%	86,0	85,3	0,7	0,8%
Potsdam-Mittelmark	65.538	102.659	93.641	9.018	9,6%	98,7	96,5	2,2	2,3%
Prignitz	24.332	45.318	45.443	-125	-0,3%	85,2	83,8	1,4	1,7%
Spree-Neiße	33.704	64.208	64.929	-721	-1,1%	86,3	84,2	2,1	2,5%
Teltow-Fläming	47.503	86.726	80.983	5.743	7,1%	88,1	86,5	1,6	1,8%
Uckermark	31.589	68.782	67.438	1.344	2,0%	82,2	81,0	1,2	1,5%
<b>Land Brandenburg</b>	<b>677.900</b>	<b>1.339.605</b>	<b>1.272.634</b>	<b>66.971</b>	<b>5,3%</b>	<b>85,5</b>	<b>83,7</b>	<b>1,8</b>	<b>2,2%</b>
* 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 1,34 Millionen Wohnungen im Land Brandenburg verteilen sich zum 31. Dezember 2019 auf 677.900 Wohngebäude.<sup>7</sup> Davon zählen 87 Prozent (590.165 Wohngebäude) zu den Ein- und Zweifamilienhäusern.

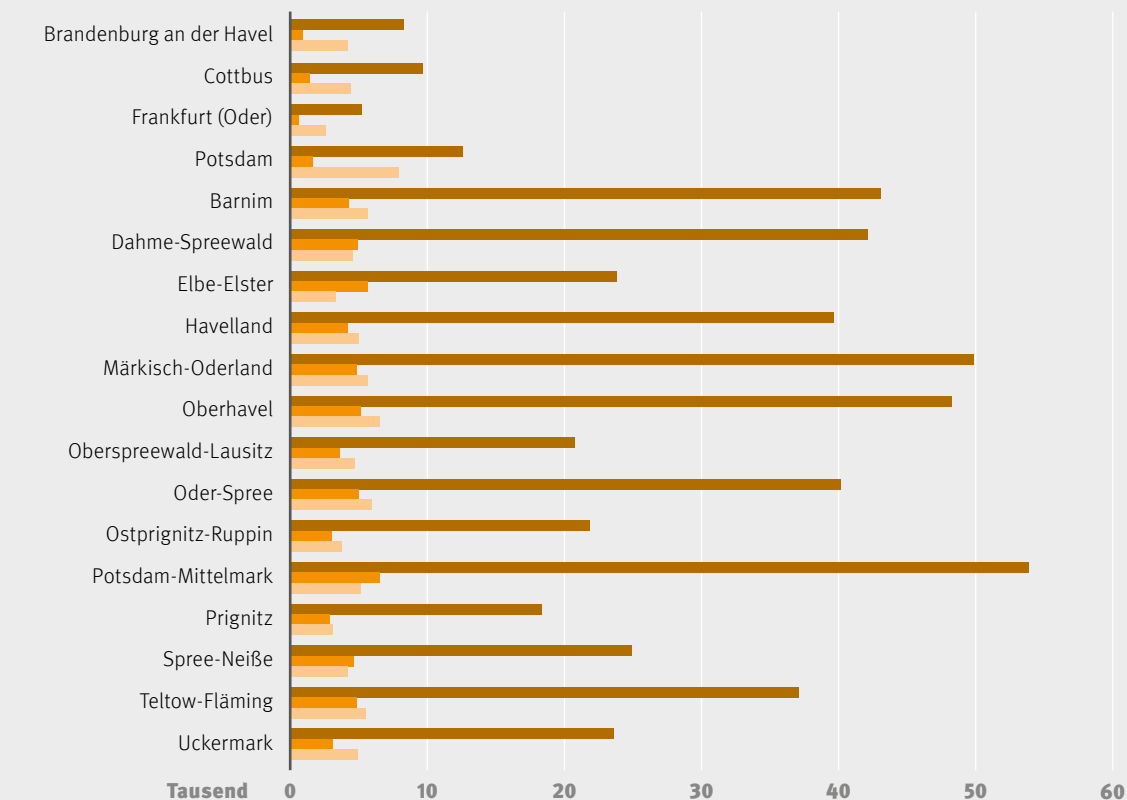
Rund 40 Prozent aller Wohnungen sind in Gebäuden mit nur einer Wohnung. Überdurchschnittlich hohe Anteile finden sich dabei in Potsdam-Mittelmark (53,6 %) und Märkisch-Oderland (50,8 %). In den kreisfreien Städten liegt der Anteil von Wohnungen in Einfamilienhäusern von 13,2 Prozent in Potsdam bis zu 19,4 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 befindet sich die Hälfte der Wohnungen im Land Brandenburg in Ein- und Zweifamilienhäusern.

<sup>7</sup> Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, Fortschreibung des Wohngebäude- und Wohnungsbestandes im Land Brandenburg am 31. Dezember 2019, Juni 2020

**WOHNUNGEN IN WOHNGBÄUDEN\***

im Land Brandenburg nach Gebäudegröße in den kreisfreien Städten und Landkreisen, am 31.12.2019

Wohnungen in Wohngebäuden mit: ■ 1 Wohnung ■ 2 Wohnungen ■ 3 oder mehr Wohnungen



\*ohne Wohnheime

Quelle: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg

© BBU

Die weitaus höchsten Anteile an Wohnungen in größeren Gebäuden mit drei oder mehr Wohnungen von mehr als drei Viertel haben die kreisfreien Städte, allen voran die Stadt Potsdam mit einem Anteil von 80,3 Prozent. Im Landkreis Potsdam-Mittelmark befindet sich dagegen nur ein Drittel aller Wohnungen in Mehrfamilienhäusern.<sup>8</sup>

Lediglich sechs Prozent aller Wohnungen im Land Brandenburg entfallen auf Gebäude mit 13 und mehr.<sup>9</sup>

**Anteil selbstgenutzten Wohneigentums in Brandenburg leicht über dem Bundesdurchschnitt**

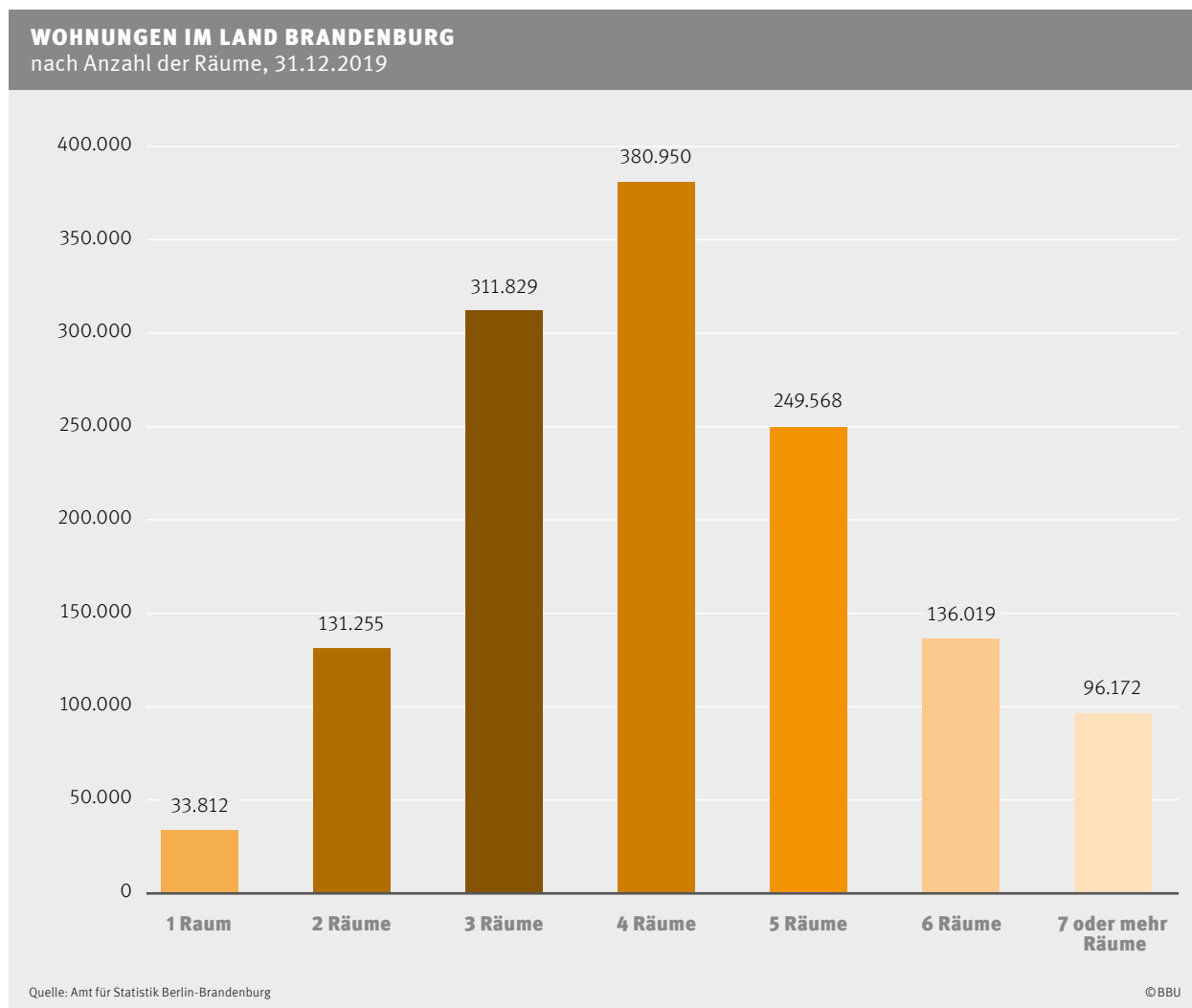
Im Land Brandenburg werden 47,8 Prozent der bewohnten Wohnungen von den Wohnungseigentümern selbst genutzt.<sup>10</sup> Im Bundesdurchschnitt liegt dieser Anteil bei 46,5 Prozent.<sup>11</sup> Dabei weisen die vier kreisfreien Städte die niedrigsten Werte auf. Sie reichen von 19,7 Prozent in Potsdam bis zu 25,0 Prozent in Brandenburg an der Havel. In den ländlichen Gebieten liegen die Anteile mit Spitzenwerten von 63,5 Prozent in Elbe-Elster und 59,7 Prozent in Potsdam-Mittelmark<sup>12</sup> deutlich darüber.

<sup>8</sup> Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, Fortschreibung des Wohngebäude- und Wohnungsbestandes im Land Brandenburg am 31. Dezember 2019, Juni 2020

<sup>9</sup> Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, Ergebnisse des Mikrozensus im Land Brandenburg 2014 zur Wohnsituation, April 2017

<sup>10,12</sup> Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, Ergebnisse des Mikrozensus im Land Brandenburg 2018 zur Wohnsituation, Dezember 2019

<sup>11</sup> Statistische Ämter des Bundes und der Länder, Wohnen in Deutschland, Zusatzprogramm des Mikrozensus 2018, Oktober 2019



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

Die meisten Wohnungen im Land Brandenburg (692.779 WE) 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.<sup>13</sup>

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.

<sup>13</sup> Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, Fortschreibung des Wohngebäude- und Wohnungsbestandes im Land Brandenburg am 31. Dezember 2019, Juni 2020

<sup>14, 15</sup> 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 im Land Brandenburg überwiegend Neubauten im Privatbesitz**

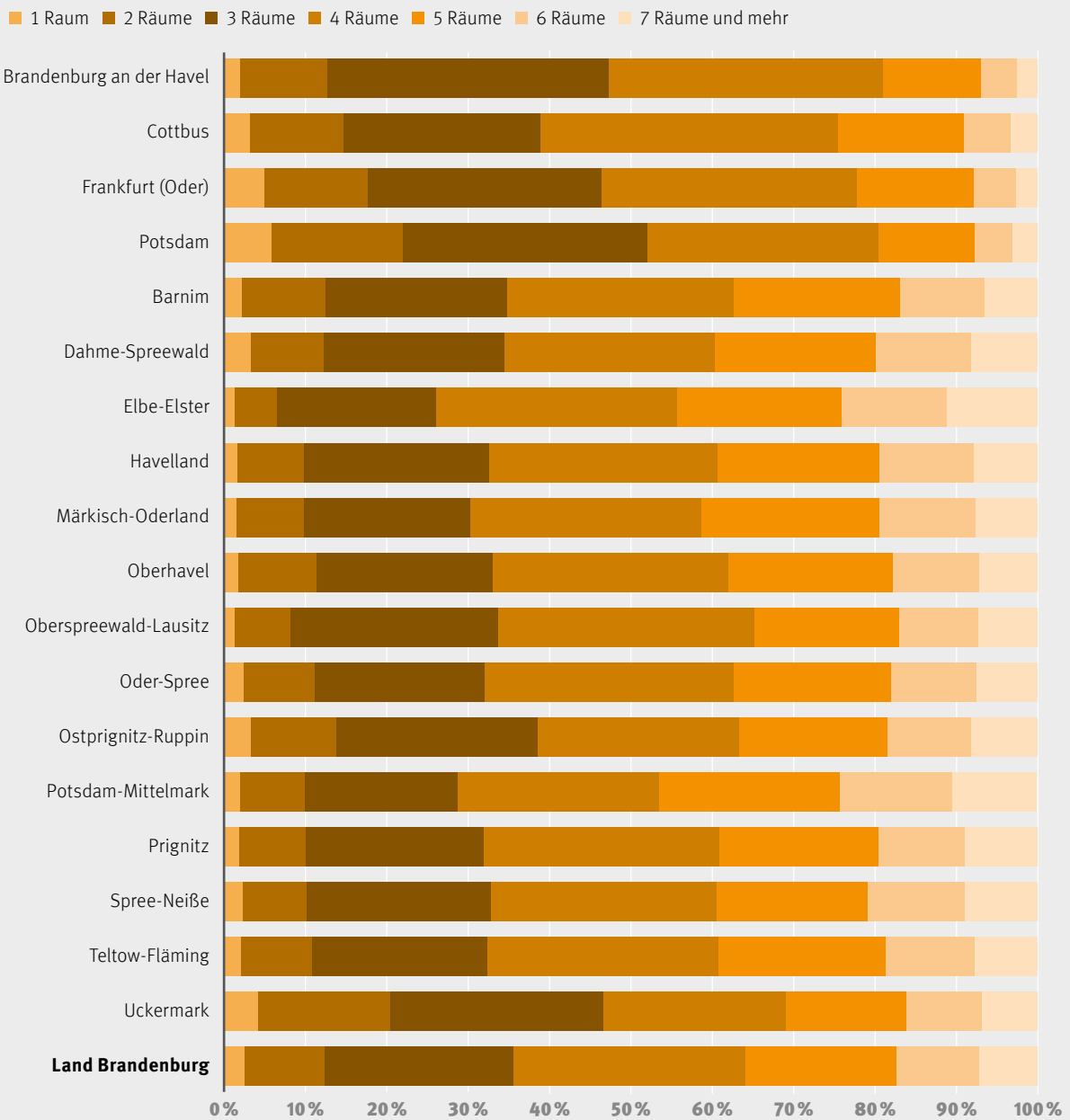
Nach den Ergebnissen der Gebäude- und Wohnungszählung 2011 entfallen gut 56 Prozent aller Wohnungen auf Privatpersonen. Die übrigen Wohnungen verteilen sich auf Kommunen oder kommunale Wohnungsunternehmen (16 %), Wohnungsgenossenschaften (10 %) und Wohnungseigentümergeinschaften, privatwirtschaftliche Wohnungsunternehmen oder sonstige Eigentümer (18 %).<sup>14</sup>

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.<sup>15</sup>



**WOHNUNGEN NACH ANZAHL DER WOHNÄUME\***

im Land Brandenburg nach Landkreisen und kreisfreien Städten, Anteile in %, am 31.12.2019



\*Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden, einschließlich Wohnheime <sup>16</sup>

Quelle: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg

© BBU

<sup>16</sup> Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, Fortschreibung des Wohngebäude- und Wohnungsbestandes im Land Brandenburg am 31. Dezember 2019, Juni 2020

### Baugenehmigungen und Baufertigstellungen

Der Wohnungsmarkt im Land Brandenburg ist von regional-spezifischen Entwicklungen gekennzeichnet. Während viele Städte in den berlinfernen Regionen nach wie vor durch Angebotsüberhänge und sinkende Einwohnerzahlen geprägt sind, nimmt der Wohnungsbedarf im Berliner Umland durch steigende Bevölkerungszahlen stetig zu. Wie bei Mieten und Leerständen ist auch bei der Bautätigkeit eine deutliche Zweiteilung des Landes Brandenburg erkennbar. Analog zur Nachfrageentwicklung liegt der Schwerpunkt des Neubaus entsprechend in Potsdam und dem Berliner Umland. Doch auch in vielen Städten des weiteren Metropolenraums steigt die Neubauaktivität. Hierbei handelt es sich überwiegend um Ersatzneubau, der zur Diversifizierung des Wohnungsangebots notwendig ist. Viel wird dabei auch für besondere Zielgruppen, beispielsweise Seniorinnen und Senioren, gebaut.

#### Zahl der fertiggestellten Wohnungen im Land Brandenburg 2019 leicht rückläufig

Nach der positiven Entwicklung im Vorjahr weist die amtliche Statistik für das Land Brandenburg für das Jahr 2019 wieder eine sinkende Anzahl von fertiggestellten Wohnungen aus. Nach Informationen des Amtes für Statistik Berlin-Brandenburg<sup>17</sup> wurden 2019 insgesamt 10.895 Wohnungen fertiggestellt. Das sind 5,8 Prozent weniger als im Vorjahr (2018: 11.571 WE).

Davon wurden 9.856 Wohnungen neu gebaut (Vorjahr: 10.375 WE), das ist ein Minus von 5,0 Prozent im Vergleich zu 2018. Die Bautätigkeit konzentrierte sich dabei schwerpunktmäßig weiterhin auf den Bau von Ein- und Zweifamilienhäusern. Auch in diesem Marktsegment sank die Zahl der Fertigstellungen 2019, und zwar um 3,4 Prozent auf 5.613 neue Wohnungen (2018: 5.811 WE).

Nach einem kräftigen Zuwachs beim Wohnungsneubau in Mehrfamilienhäusern um fast ein Viertel im Vorjahr gab es 2019 auch in diesem Marktsegment eine negative Entwicklung. Die Zahl der neu gebauten Wohnungen sank um 6,4 Prozent auf 4.191 (2018: 4.477 WE).

Stark gesunken sind 2019 erneut die Baumaßnahmen an bestehenden Gebäuden. Dadurch entstanden 1.093 neue Wohnungen (2018: 1.196 WE). Das sind 13,1 Prozent weniger als 2018.

Auch im Jahr 2019 wurden die meisten Wohnungen im Berliner Umland bezugsfertig. Analog zur Nachfrageentwicklung zählte die Landeshauptstadt Potsdam (1.635 WE) abermals zu den Spitzenreitern bei den Baufertigstellungen. Danach folgten die an Berlin angrenzenden Landkreise Dahme-Spreewald (1.624 WE), Barnim (1.232 WE) und Potsdam-Mittelmark (1.155 WE).

Wie bereits in den Vorjahren wurden am wenigsten Wohnungen in den berlinfernen Regionen fertiggestellt. Dazu zählen die kreisfreien Städte Frankfurt (Oder) (80 WE) und Brandenburg an der Havel (83 WE) sowie der Landkreis Elbe-Elster (124 WE).

In der Summe wurden seit 1991 rund 363.000 Wohnungen im Land Brandenburg fertiggestellt, davon allein etwa 160.000 in den 1990er Jahren mit einem Spitzenwert von fast 34.000 fertiggestellten Wohnungen im Jahr 1997. Nicht zuletzt durch den Zuzug von Berliner\*innen 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.

#### 2019 deutlich mehr genehmigte Wohnungen in Mehrfamilienhäusern

Noch mehr Wohnungen (rd. 433.000 WE) wurden seit 1991 zum Bau genehmigt. Im Gegensatz zu den Baufertigstellungen stiegen die Baugenehmigungen im Land Brandenburg im Jahr 2019 wieder an. Einschließlich Baumaßnahmen an bestehenden Gebäuden wurden nach Meldung des Amtes für Statistik Berlin-Brandenburg<sup>18</sup> 14.723 Wohnungen zum Bau genehmigt. Das sind 15,6 Prozent mehr als im Vorjahr (2018: 12.736 WE).

Von den 2019 insgesamt genehmigten Wohnungen sollen 13.369 Wohnungen in neuen Gebäuden errichtet werden (2018: 11.739 WE), 13,9 Prozent mehr als im Vorjahr. Ein deutlicher Anstieg war bei den genehmigten Neubauwohnungen in Mehrfamilienhäusern zu verzeichnen. In diesem Marktsegment wurden 6.738 Neubauwohnungen genehmigt. Das sind 37,3 Prozent mehr als im Vorjahr (2018: 4.908 WE).

Einen ähnlich starken Anstieg um 35,8 Prozent gab es bei den genehmigten Baumaßnahmen an bestehenden Gebäuden, z.B. dem Dachgeschossausbau. In diesem Marktsegment sollen dem Wohnungsmarkt weitere 1.354 Wohnungen zugeführt werden (2018: 997 WE).

<sup>17</sup> Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, Pressemitteilung Nr. 103 vom 14. Mai 2020

<sup>18</sup> Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, Pressemitteilung Nr. 57 vom 23. März 2020

Lediglich bei den genehmigten Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern war ein leichter Rückgang zu beobachten. Im Jahr 2019 nahm die Zahl der geplanten Wohnungen in diesem Marktsegment (6.478 WE) gegenüber dem Vorjahr (2018: 6.722 WE) um 3,6 Prozent ab.

Parallel zu den Fertigstellungen standen 2019 auch bei den Baugenehmigungen die an Berlin angrenzenden Gebiete im Vordergrund. Der Landkreis Dahme-Spreewald stand mit 2.109 genehmigten Wohnungen an der Spitze, mit einigem Abstand gefolgt von Potsdam-Mittelmark (1.577 WE) und Havelland (1.464 WE). Auch in der Landeshauptstadt Potsdam hat sich die Zahl der genehmigten Wohnungen von 858 im Jahr 2018 auf 1.262 im Jahr 2019 erhöht. Das Schluss-

licht bei den Baugenehmigungen bildeten die Landkreise Prignitz (122 WE) und Elbe-Elster (208 WE). In den kreisfreien Städten Frankfurt (Oder) (335 WE) und Brandenburg an der Havel (493 WE), die im Vorjahr noch am wenigsten genehmigte Wohnungen meldeten, stieg die Zahl der Baugenehmigungen dagegen wieder deutlich an.<sup>19</sup>

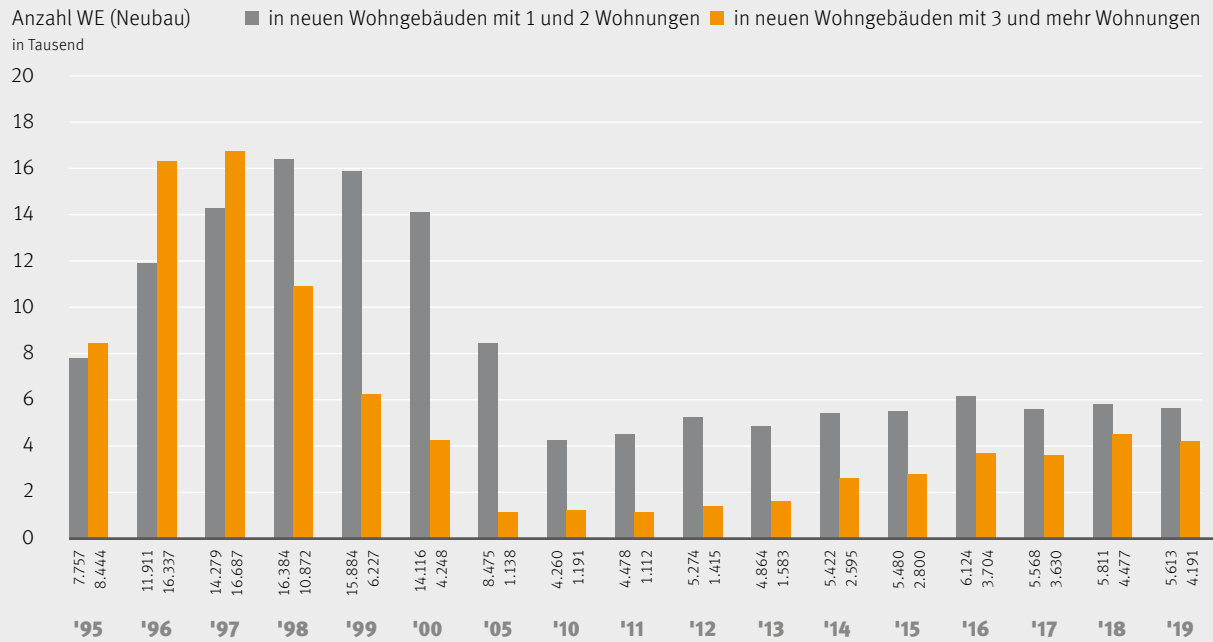
Im 1. Halbjahr 2020 war die Zahl der Baugenehmigungen für Wohnungen im Land Brandenburg allerdings wieder stark rückläufig. Mit insgesamt 6.123 genehmigten Wohnungen sollen gut 21 Prozent weniger Wohnungen entstehen als im 1. Halbjahr 2019. Besonders auffällig ist dabei der Rückgang geplanter Wohnungen in Mehrfamilienhäusern um 32,3 Prozent auf 2.546 Wohnungen.<sup>20</sup>

<sup>19</sup> Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, Pressemitteilung Nr. 57 vom 23. März 2020

<sup>20</sup> Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, Pressemitteilung Nr. 186 vom 11. August 2020

### WOHNUNGSBAUFERTIGSTELLUNGEN

in neuen Wohngebäuden nach Gebäudeart im Land Brandenburg, 1995 bis 2019

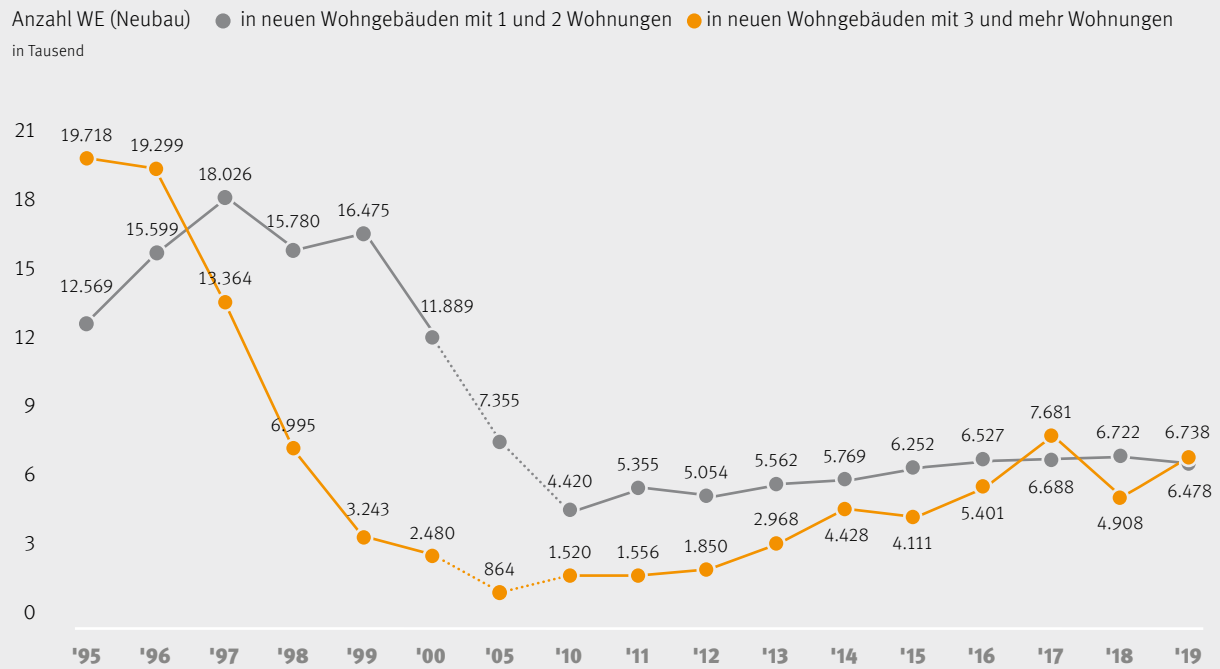


Quelle: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg

©BBU

### WOHNUNGSBAUGENEHMIGUNGEN

in neuen Wohngebäuden nach Gebäudeart im Land Brandenburg, 1995 bis 2019

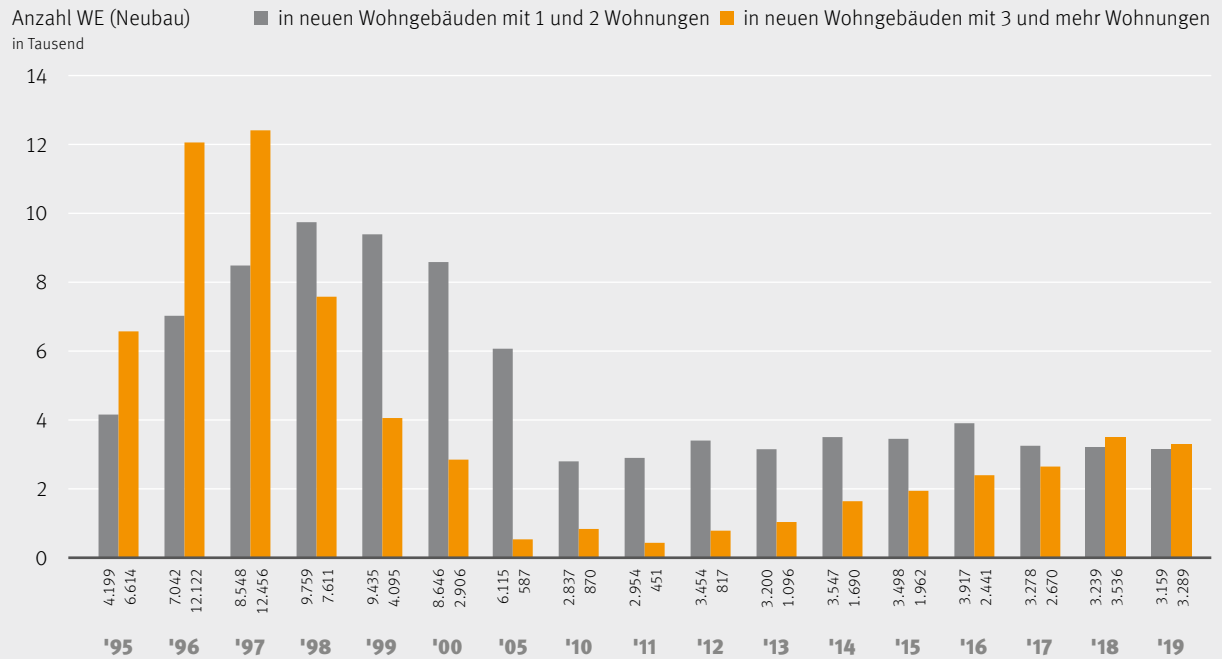


Quelle: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg

©BBU

### WOHNUNGSBAUFERTIGSTELLUNGEN

in neuen Wohngebäuden nach Gebäudeart im engeren Verflechtungsraum (bis 2008) und im Berliner Umland (ab 2009)

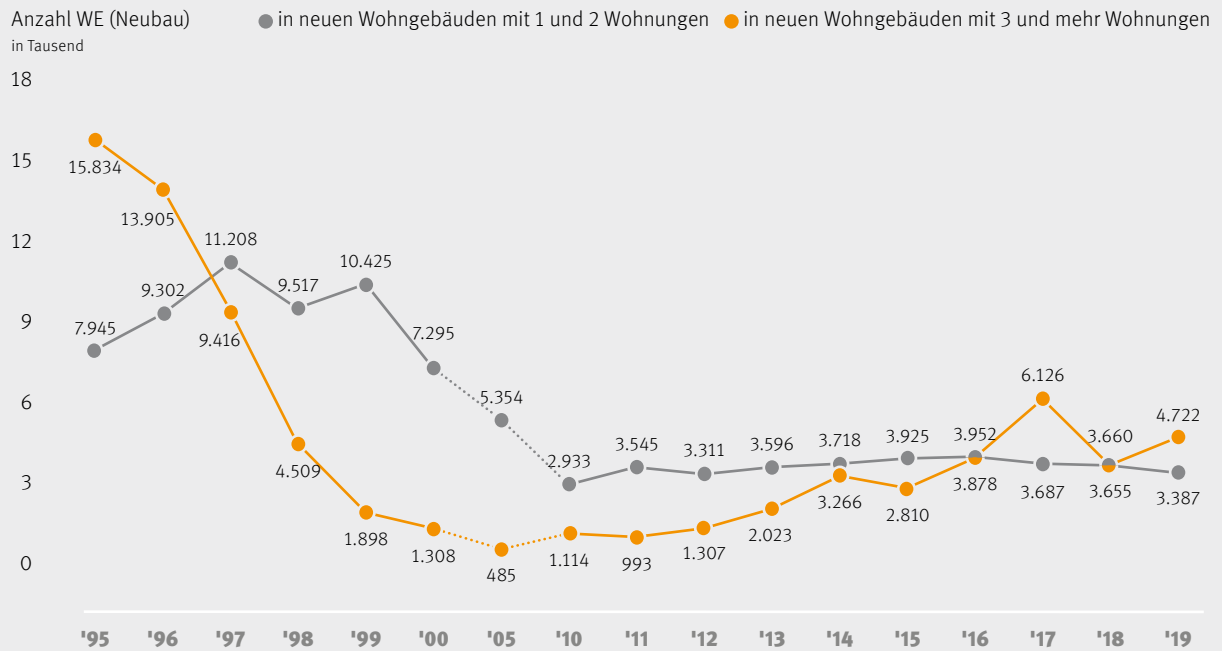


Quelle: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg

© BBU

### WOHNUNGSBAUGENEHMIGUNGEN

in neuen Wohngebäuden nach Gebäudeart im engeren Verflechtungsraum (bis 2008) und im Berliner Umland (ab 2009)



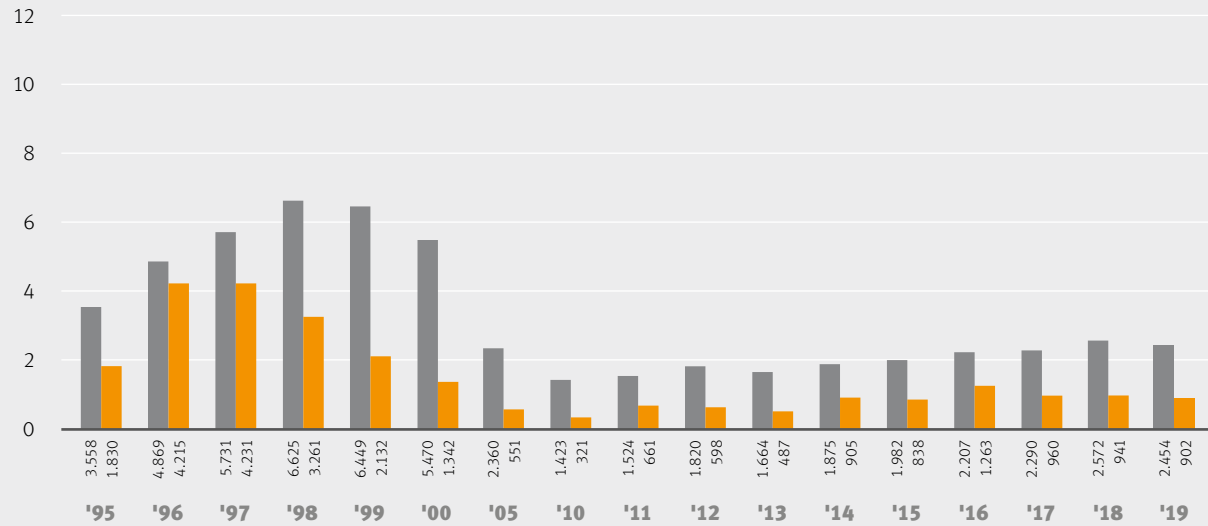
Quelle: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg

© BBU

### WOHNUNGSBAUFERTIGSTELLUNGEN

in neuen Wohngebäuden nach Gebäudeart im äußeren Entwicklungsraum (bis 2008) und im weiteren Metropolitanraum (ab 2009)

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



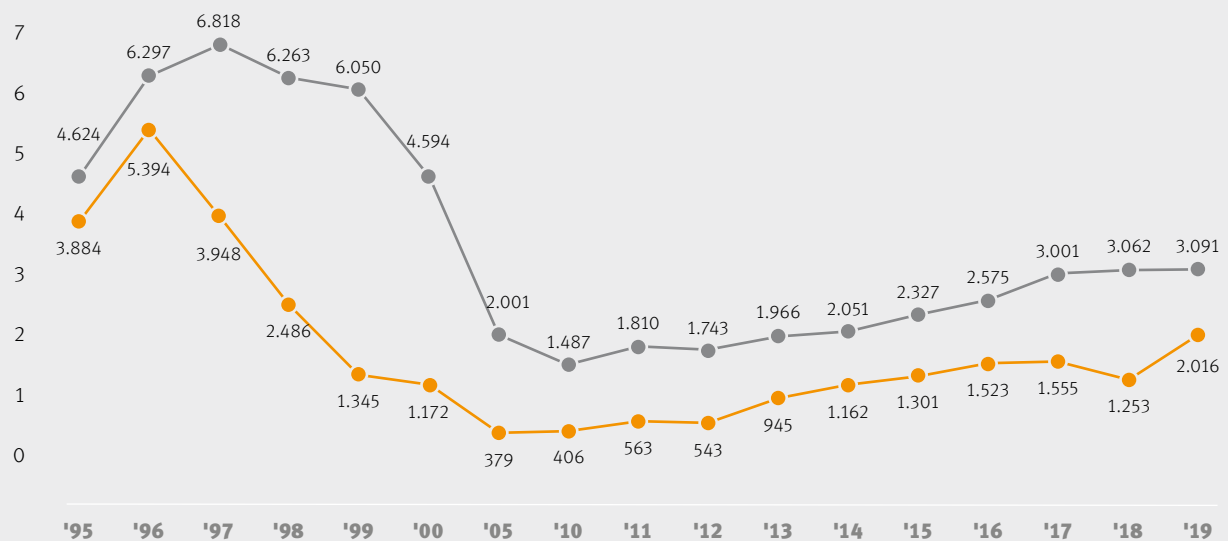
Quelle: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg

©BBU

### WOHNUNGSBAUGENEHMIGUNGEN

in neuen Wohngebäuden nach Gebäudeart im äußeren Entwicklungsraum (bis 2008) und im weiteren Metropolitanraum (ab 2009)

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



Quelle: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg

©BBU

## Investitionen der Mitgliedsunternehmen des BBU

### Neubau der Mitgliedsunternehmen des BBU: Kräftiges Plus bei Baufertigstellungen und Bauplanungen

Die BBU-Mitgliedsunternehmen konnten die Zahl ihrer Wohnungsfertigstellungen weiter steigern. Mit 1.106 fertiggestellten Mietwohnungen, davon 1.020 Wohnungen von Mitgliedsunternehmen aus Brandenburg und 86 Wohnungen von Mitgliedsunternehmen aus Berlin, konnte sogar der höchste Stand seit 1999 erzielt werden. Etwa jede fünfte Wohnung (187 WE) wurde 2019 durch Baumaßnahmen im Bestand und weitere 79 Wohnungen als bestandsersetzender Neubau fertiggestellt. Das sind Wohnungen, die als Ersatz für bestehende Wohnungen nach deren Abriss / Rückbau neu errichtet werden. Davon wurden rund 40 Prozent (419 WE) mit Mitteln aus öffentlichen Haushalten gefördert.

Die Bautätigkeit der Mitgliedsunternehmen des BBU im Land Brandenburg konzentriert sich schwerpunktmäßig weiterhin auf die Landeshauptstadt Potsdam und die Berliner Umlandgemeinden. Mit 929 Neubauwohnungen entstanden acht von zehn Wohnungen in Potsdam oder Städten des Berliner Umlands. Das ist der höchste Wert seit dem Jahr 2000.

Seit 1991 haben die Mitgliedsunternehmen des BBU im Land Brandenburg rund 23.000 Wohnungen gebaut. Davon wurden knapp 18.000 Wohnungen von Mitgliedsunternehmen aus dem Land Brandenburg und weitere rund 5.200 Wohnungen von Berliner Unternehmen errichtet. Die neuen Wohnungen entstanden überwiegend in Potsdam (rd. 2.940 WE), dem angrenzenden Landkreis Potsdam-Mittelmark (rd. 3.700 WE) und weiteren Städten des Berliner Umlands.

### Bis 2024 knapp 6.200 neue Wohnungen geplant

Bis 2024 wollen die Mitgliedsunternehmen des BBU aus Brandenburg und Berlin 5.535 neue Mietwohnungen und 630 Eigentumswohnungen und davon 4.883 in den Berliner Umlandgemeinden auf den Weg gebracht haben. Von Brandenburger Wohnungsunternehmen sind 3.245 neue Wohnungen geplant, mit 1.963 Wohnungen jede zweite im Berliner Umland. Neubauschwerpunkte der von Brandenburger BBU-Mitgliedsunternehmen geplanten Wohnungen im Berliner Umland sind neben Potsdam vor allem Bernau (176 WE), Oranienburg (150 WE), Hennigsdorf (134 WE) und Ludwigsfelde (108 WE).

In zunehmendem Maße bauen auch BBU-Mitgliedsunternehmen aus Berlin im Umland. Zwischen 2020 und 2024 planen sie hier die Fertigstellungen von 2.334 Mietwohnungen

und 586 Eigentumswohnungen. Das Berliner Umland mit seinem vergleichsweise erschwinglichen Bauland ist für viele Berliner Mitgliedsunternehmen attraktiv. Auf dem Wohnungsmarkt verschwimmen die Grenzen zwischen Berlin und Brandenburg immer mehr.

Trotz anhaltenden Leerstands: Auch in den Städten des weiteren Metropolenraums muss gebaut werden. Hierbei handelt es sich vorwiegend um Ersatzneubau, der zur Diversifizierung des Wohnungsangebots notwendig ist. Die BBU-Mitgliedsunternehmen investieren hier in Stadterneuerung, die Zukunftsfähigkeit ihres Wohnungsangebots und in die Befriedigung der Bedürfnisse von besonderen Zielgruppen wie beispielsweise Senior\*innen.

2019 stellten die BBU-Mitgliedsunternehmen im weiteren Metropolenraum 177 neue Wohnungen fertig. 2020 ist die Fertigstellung von 492 Wohnungen geplant, 2021 sollen es 227 sein. Insgesamt wollen BBU-Mitgliedsunternehmen im weiteren Metropolenraum 1.282 Wohnungen zwischen 2020 und 2024 neu errichten. Schwerpunkte des Neubaus sind die Uckermark (298 Wohnungen 2020-2024) und Cottbus (182 Wohnungen). In Frankfurt (Oder) ist zwischen 2020 und 2024 der Neubau von 92 Wohnungen geplant, in Brandenburg/Havel von zwölf.

Dieser positive Trend spiegelt sich auch in den Neubauinvestitionen der Mitgliedsunternehmen des BBU im Land Brandenburg wider. Nach Planungen der Wohnungsunternehmen sollen die Neubauinvestitionen im Land Brandenburg im Jahr 2020 um 60 Prozent auf dann knapp 260 Millionen Euro zulegen. Regionaler Schwerpunkt mit gut zwei Drittel der Neubauinvestitionen wird dann weiterhin das Berliner Umland sein.

### Stabile Investitionen trotz großer Herausforderungen

Trotz unterschiedlicher Entwicklungen und Herausforderungen in den verschiedenen Regionen des Landes blieben die Investitionen der Brandenburger Mitgliedsunternehmen des BBU auch 2019 auf einem hohen Niveau stabil. Sie lagen mit rund 595 Millionen Euro 2019 bereits im sechsten Jahr in Folge über der Marke von einer halben Milliarde Euro.

Damit haben die Brandenburger Mitgliedsunternehmen des BBU seit Beginn der 1990er Jahre rund 17,1 Milliarden Euro in Neubau und Bestand investiert. Knapp 10,5 Milliarden Euro wurden von den Wohnungsbaugesellschaften und rund 6,6 Milliarden Euro von den Wohnungsbaugenossenschaften getragen. Insgesamt 2,3 Milliarden Euro flossen dabei in den Neubau, rund 14,8 Milliarden in die Instandhaltung und Modernisierung.

### Bestandsinvestitionen stehen weiterhin im Vordergrund

Trotz steigender Bauaktivitäten standen die Investitionen in den Bestand bei den Brandenburger BBU-Mitgliedsunternehmen auch 2019 weiterhin im Vordergrund. Die größte Position war mit knapp 245 Millionen Euro erneut die Instandhaltung /-setzung, gefolgt von der Modernisierung mit rund 188 Millionen Euro. Der Neubau folgte mit rund 161 Millionen Euro auf dem dritten Platz.

### Investitionskraft der Wohnungsunternehmen regional unterschiedlich

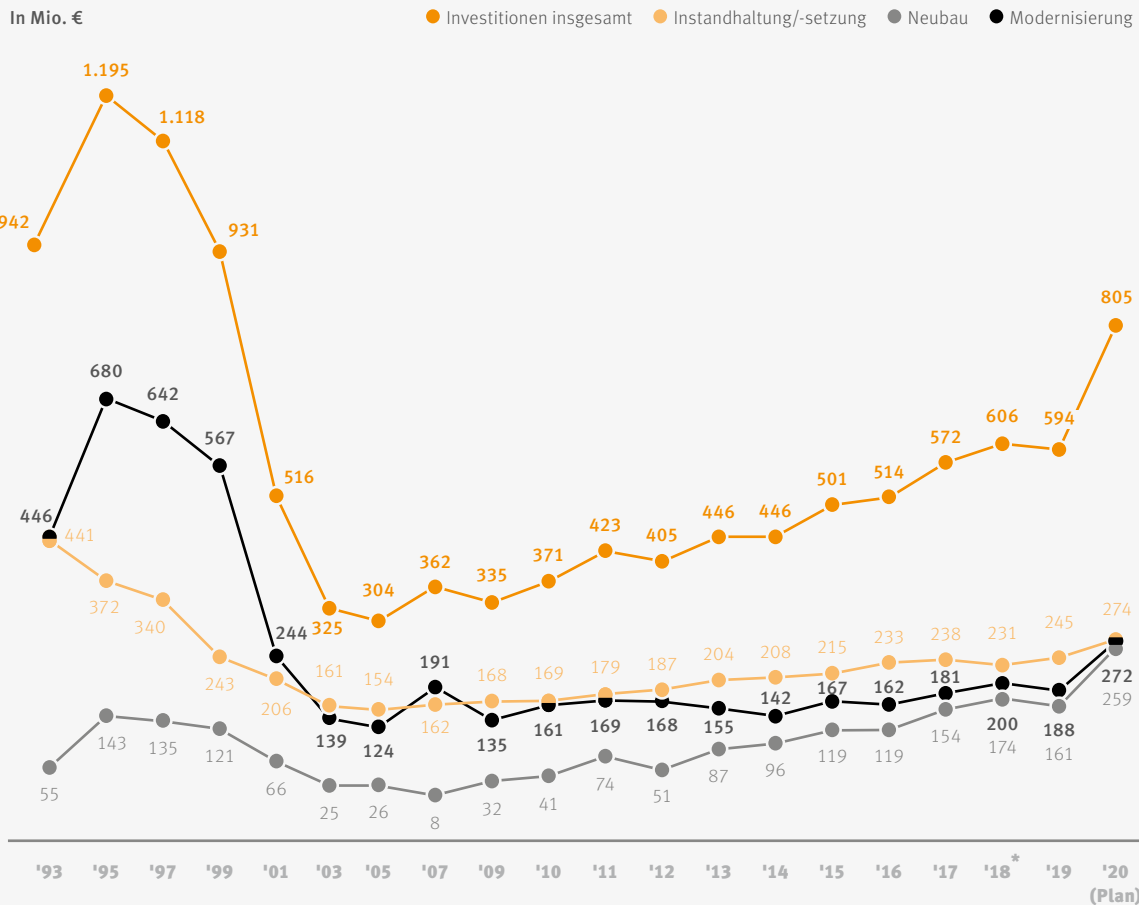
Auch bei den Investitionen prägen sich die regionalen Unterschiede immer deutlicher aus. Von der Wohnungsanzahl her haben die Wohnungsunternehmen im weiteren Metropolitanraum einen Anteil von fast 69 Prozent am Gesamtbestand der BBU-Mitgliedsunternehmen im Land Brandenburg. Die Anteile bei den Investitionen lagen Anfang der 1990er

Jahre noch bei 79 Prozent und sanken in der Folgezeit auf zuletzt nur noch 53 Prozent. Diese Verschiebung bei den Investitionsanteilen zwischen Berliner Umland und weiterem Metropolitanraum steht für das Ausmaß der Unterschiede bei der regionalen Wirtschaftskraft und den entsprechenden Investitionsmöglichkeiten. Insbesondere die im weiteren Metropolitanraum vielerorts schwache Mietenentwicklung in Verbindung mit hohen Leerständen hat Auswirkungen auf die Wirtschafts- und Investitionskraft der dort ansässigen Wohnungsunternehmen.

### Investitionen im Berliner Umland bleiben auf hohem Niveau

Die BBU-Mitgliedsunternehmen in Potsdam und im Berliner Umland investierten 2019 rund 278 Millionen Euro in Neubau und Bestand. Damit liegen sie bereits im fünften Jahr deutlich über der Marke von 200 Millionen Euro. Der größte Posten sind dabei die Neubauinvestitionen. Mit rund

## ENTWICKLUNG DES INVESTITIONSVOLUMENS DER MITGLIEDSUNTERNEHMEN DES BBU im Land Brandenburg, 1993 bis 2020



Quelle: BBU

\* bereinigter Wert aufgrund Änderungen in der Mitgliederstruktur im Jahr 2019

© BBU



118 Millionen Euro flossen gut 73 Prozent der gesamten Neubauinvestitionen der Mitgliedsunternehmen des BBU im Land Brandenburg in das Berliner Umland. Diese Schwerpunktsetzung korrespondiert mit der dort wachsenden Nachfrage nach Wohnraum. Die Bestandsinvestitionen bewegten sich im Berliner Umland mit rund 159 Millionen Euro dagegen leicht unter dem Niveau des Vorjahres (-5,8 %).

Für das laufende Jahr haben die Unternehmen sogar Investitionen in Höhe von gut 370 Millionen Euro geplant, ein Zuwachs um über 30 Prozent im Vergleich zum Vorjahr. Mit fast 179 Millionen Euro (+50,9 %) sollen gut 48 Prozent dieser Investitionen in den Neubau fließen.

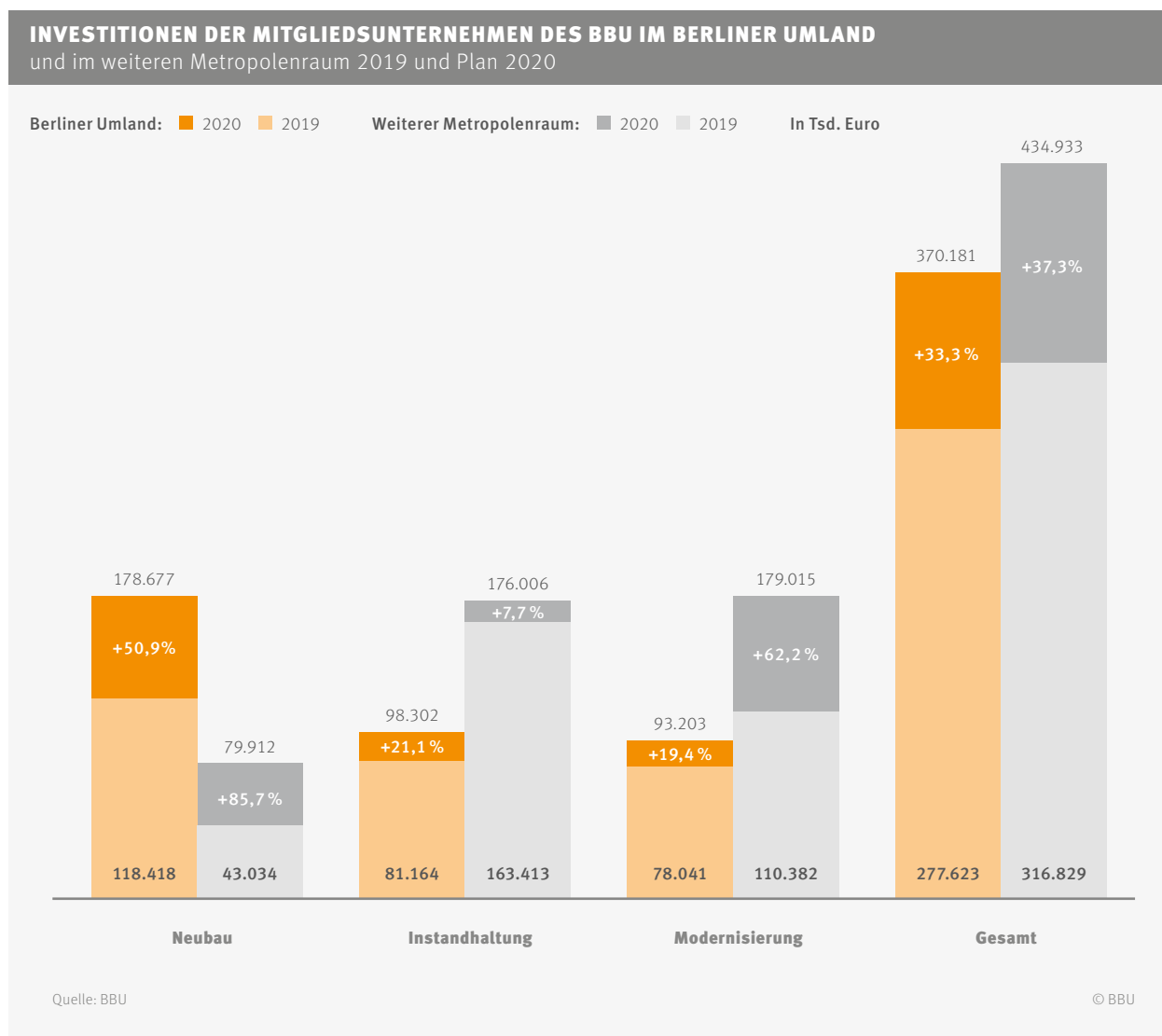
### Investitionen im weiteren Metropolitanraum leicht angestiegen

2019 investierten die BBU-Mitgliedsunternehmen im weiteren Metropolitanraum des Landes Brandenburg rund

317 Millionen Euro. Damit kletterten sie um 4,6 Prozent auf den höchsten Stand seit 2015. Zulegen konnten dabei die Neubauinvestitionen (+6,5 % auf 43 Mio. €).

Die Wohnungsunternehmen im weiteren Metropolitanraum investieren weiterhin umfangreich in ihren Wohnungsbestand. Mit rund 274 Millionen Euro, das sind 86 Prozent ihrer Gesamtinvestitionen, blieben die Bestandsinvestitionen im Vergleich zum Vorjahr stabil. Die durchschnittlichen Investitionen pro Wohnung lagen 2019 dort bei rund 1.275 Euro.

Für 2020 planen die Unternehmen eine Ausweitung ihrer Investitionen um gut 37 Prozent auf rund 435 Millionen Euro. Wesentliche Wachstumsträger sind der Neubau (+85,7 %) und Modernisierungen (+62,2 %). Aber auch hier gilt: Ob sich diese Investitionspläne tatsächlich in diesem Umfang realisieren lassen werden, ist angesichts der Corona-Pandemie fraglich.



### Wohnungsleerstand

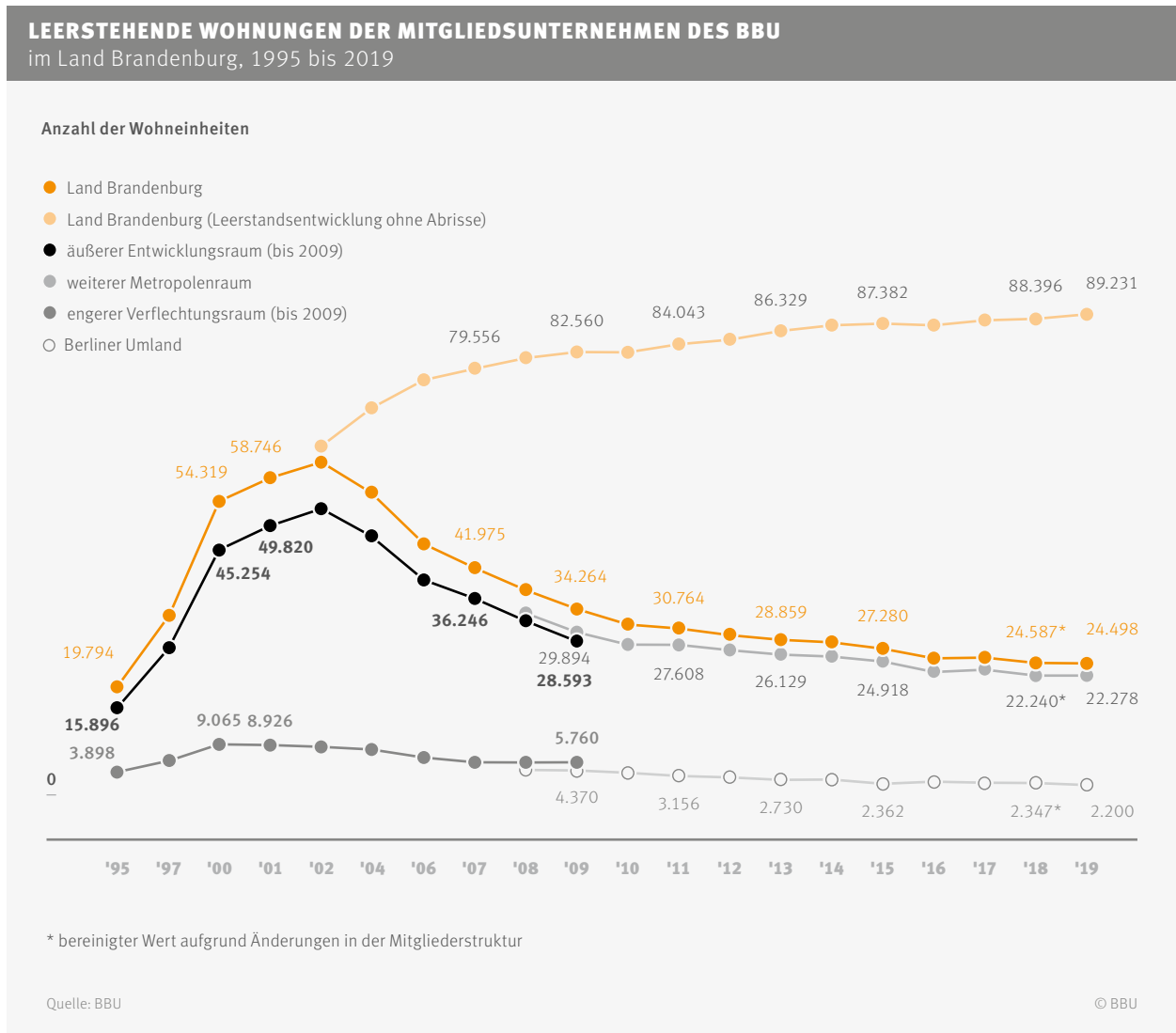
Mit den Leerstandsanalysen des BBU auf Basis von jährlichen Vollerhebungen bei seinen Mitgliedsunternehmen werden rund 42 Prozent aller Mietwohnungen im Land Brandenburg erfasst. Aufgrund des hohen Marktanteils ihres Wohnungsbestandes liefern die Ergebnisse der Befragung eine aussagekräftige Grundlage für die Einschätzung der Leerstandssituation auf dem Mietwohnungsmarkt im Land Brandenburg.

#### Leerstandsabbau kommt nur noch schleppend voran

Die Mitgliedsunternehmen des BBU im Land Brandenburg haben in den vergangenen Jahren außerordentlich viel geleistet: Durch den Abriss von mittlerweile fast 65.000 Wohnungen haben sie die Mietwohnungsmärkte insbesondere

in den vielfach schrumpfenden berlinfernen Städten und Gemeinden stabilisiert. Ohne diese Abrisse stünden heute allein bei den Mitgliedsunternehmen des BBU rund 89.200 Wohnungen leer – mehr als ein Viertel ihres Bestandes.

Nach der Wende schrumpften die Bevölkerungszahlen im Land Brandenburg um bis zu einem Drittel – vor allem in den berlinfernen Städten und Gemeinden 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 und Gemeinden des weiteren Metropolitanraums sogar bei 18,1 Prozent – fast jede fünfte Wohnung stand hier leer.

Trotz dieser Erfolge ist die Entwicklung der Leerstände bei vielen Mitgliedsunternehmen des BBU im weiteren Metropolitanraum des Landes Brandenburg besorgniserregend. Die Leerstandsquote betrug brandenburgweit Ende 2019 7,8 Prozent. Ende des Jahres standen bei den Wohnungsunternehmen 24.498 Wohnungen leer – im Vorjahresvergleich nur ein leichter Rückgang um nur 89 Wohnungen. Bildlich gesprochen, steht damit eine ganze Stadt mit rund 49.000 Einwohnerinnen und Einwohnern in der Größe von Freising oder Oranienburg leer.

#### **Leerstand: Enorme regionale Unterschiede**

Trotz der insgesamt stabilen Leerstandsentwicklung im Jahr 2019 zeigen sich enorme regionale Unterschiede: Während die Leerstandsquote 2019 im Berliner Umland nur bei 2,3 Prozent lag (-0,1 Prozentpunkte zu 2018), war sie in den Städten und Gemeinden des weiteren Metropolitanraums mit 10,4 Prozent fast fünfmal so hoch (+0,1 Prozentpunkte zu 2018) und übersprang zum zweiten Mal in Folge wieder deutlich die Zehn-Prozent-Marke.

#### **Weiterer Metropolitanraum: Wachsender Leerstand, wachsende Sorgen**

Bei den BBU-Mitgliedsunternehmen im weiteren Metropolitanraum bleibt der Leerstand in vielen Teilen der Region hartnäckig hoch – trotz kontinuierlicher Abrisse. So standen Ende 2019 rund 22.280 Wohnungen leer – fast 40 mehr als im Vorjahr obwohl gleichzeitig 916 Wohnungen abgerissen wurden. Der Leerstand bleibt auch im Gesamtvergleich der Bundesländer hoch. Gemäß Jahresstatistik des GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V. lag die Leerstandsquote der Mitgliedsunternehmen der regionalen Verbände in den neuen Bundesländern (ohne Berlin) zum Jahresende 2019 bei 8,4 Prozent, wobei auch auf GdW-Ebene zum wiederholten Mal seit 19 Jahren ein Anstieg um 0,1 Prozentpunkte gegenüber dem Vorjahr ermittelt wurde. In den alten Bundesländern hingegen lag die Leerstandsquote bei lediglich 2,0 Prozent.

Dass der Leerstand im weiteren Metropolitanraum nicht noch stärker gestiegen ist, ist nur das Ergebnis von weiteren Abrissleistungen der Wohnungsunternehmen, wenngleich das Abrissvolumen nach dem Auslaufen der Altschuldenhilfe deutlich gesunken ist. So haben die Mitgliedsunternehmen des BBU im Jahr 2019 nur noch 924 Wohnungen abgerissen. Das sind zwar 150 Wohnungen mehr als im Vorjahr. Allerdings wurden in den ersten Jahren des Stadtumbau Ost-Programms sowie seiner Flankierung durch die Altschuldenhilfe noch etwa zwischen 5.000 und knapp 8.000 Wohnungen pro Jahr abgerissen.

Die Abrisszahlen bleiben aufgrund der ungünstigen Rahmenbedingungen derzeit deutlich hinter dem Abrissbedarf zurück. Eine zu geringe Förderung, steigende Abrisskosten und ein hoher Schuldenstand auf den Abrissobjekten sind die größten Risiken für die Zukunft des Stadtumbauprozesses.

#### **BBU-Mitgliedsunternehmen haben 65.000 Wohnungen abgerissen**

Die brandenburgischen Mitgliedsunternehmen des BBU haben in den vergangenen 20 Jahren knapp 65.000 Wohnungen abgerissen, davon rund 63.000 im Zuge des Stadtumbaus im weiteren Metropolitanraum. Das sind etwa 15 Prozent ihrer ursprünglichen Wohnungen. In einigen Landkreisen erreicht die Abrissquote sogar ein Drittel des Wohnungsbestandes.

Stark reduziert wurde der Wohnungsbestand von Mitgliedsunternehmen des BBU insbesondere in den Landkreisen Oder-Spree (Abriss von 7.750 Wohnungen, bzw. 37,9 % des Bestandes von 2002), Spree-Neiße (Abriss von 6.381 Wohnungen, bzw. 24,8 % des Bestandes von 2002) und Oberspreewald-Lausitz (Abriss von 7.800 Wohnungen, bzw. 23,1 % des Bestandes von 2002).

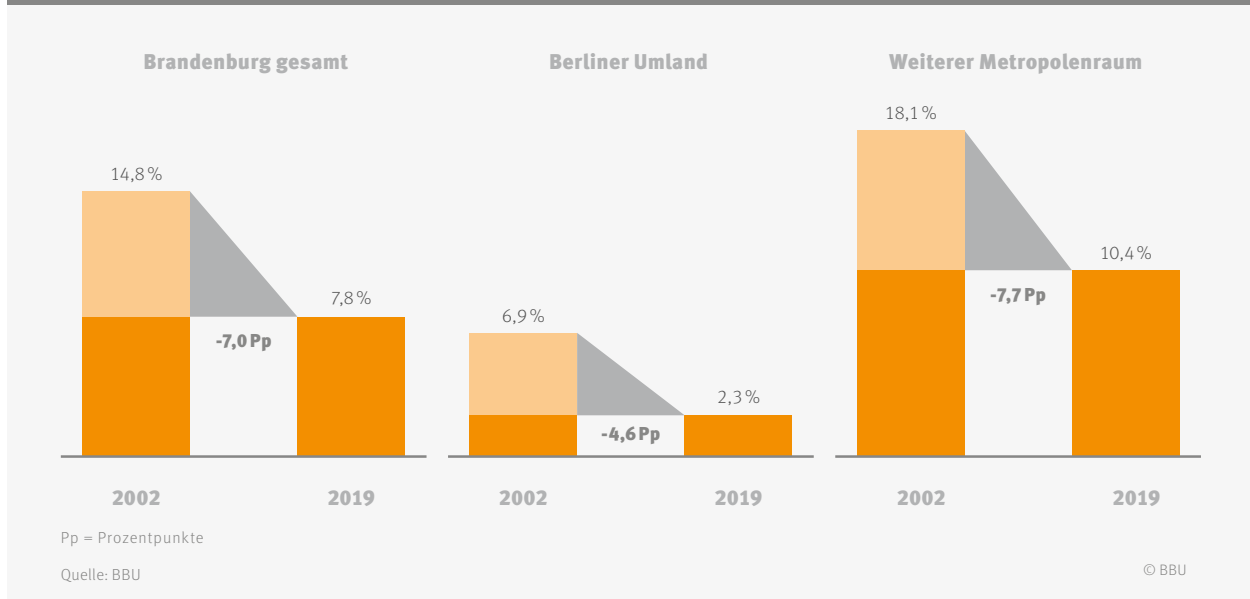
Der bisherige Erfolg des Stadtumbaus zeigt sich insbesondere am Beispiel einzelner Städte und Gemeinden, in denen durch hohe Abrisszahlen ein wichtiger Beitrag zur Stabilisierung der Wohnungsmärkte geleistet werden konnte. Spitzenreiter bei den Abrissen seit 2002 sind Frankfurt (Oder) (Abriss von 10.480 Wohnungen, bzw. 35,7 % des Bestandes von 2002) und Cottbus (Abriss von 9.989 Wohnungen, bzw. 26,1 % des Bestandes von 2002). Danach folgen Eisenhüttenstadt (Abriss von 6.555 Wohnungen), Schwedt/Oder (Abriss von 5.127 Wohnungen) und Senftenberg (Abriss von 5.070 Wohnungen). Nicht nur in diesen Städten konnten die Wohnungsunternehmen ihren Leerstand teilweise um mehr als die Hälfte reduzieren.

<b>LEERSTEHENDE WOHNUNGEN* DER MITGLIEDSUNTERNEHMEN DES BBU IM LAND BRANDENBURG</b>						
1995 bis 2019						
Jahr	Mitgliedsunternehmen des BBU im Land Brandenburg insgesamt		davon:			
	Leerstehende Wohnungen	% vom Woh- nungsbestand	im engeren Verflechtungsraum		im äußeren Entwicklungsraum	
			Leerstehende Wohnungen	% vom Woh- nungsbestand	Leerstehende Wohnungen	% vom Woh- nungsbestand
1995	<b>19.794</b>	<b>4,2</b>	3.898	3,1	15.896	4,6
1996	<b>24.296</b>	<b>5,3</b>	3.920	3,1	20.376	6,1
1997	<b>33.087</b>	<b>7,4</b>	6.067	5,0	27.020	8,3
1998	<b>38.344</b>	<b>8,6</b>	7.206	5,9	31.138	9,6
1999	<b>45.583</b>	<b>10,4</b>	8.240	6,8	37.343	11,7
2000	<b>54.319</b>	<b>12,6</b>	9.065	7,4	45.254	14,6
2001	<b>58.746</b>	<b>13,7</b>	8.926	7,3	49.820	16,2
2002	<b>61.565</b>	<b>14,8</b>	8.596	6,9	52.969	18,1
2003	<b>59.929</b>	<b>14,8</b>	8.447	6,9	51.482	18,2
2004	<b>56.035</b>	<b>14,1</b>	8.116	6,6	47.919	17,4
2005	<b>48.702</b>	<b>12,6</b>	7.400	6,1	41.302	15,6
2006	<b>46.405</b>	<b>11,9</b>	6.708	5,7	39.697	14,6
2007	<b>41.975</b>	<b>11,1</b>	5.729	5,0	36.246	13,8
2008	<b>37.864</b>	<b>10,2</b>	5.760	4,9	32.104	12,6
	<b>Insgesamt</b>		<b>im Berliner Umland</b>		<b>im weiteren Metropolitanraum</b>	
2009	<b>34.264</b>	<b>9,2</b>	4.370	4,0	29.894	11,4
2010	<b>31.412</b>	<b>8,5</b>	3.792	3,4	27.620	10,7
2011	<b>30.764</b>	<b>8,5</b>	3.156	3,0	27.608	10,7
2012	<b>29.554</b>	<b>8,3</b>	2.978	2,8	26.576	10,5
2013	<b>28.859</b>	<b>8,3</b>	2.730	2,7	26.129	10,6
2014	<b>28.308</b>	<b>8,2</b>	2.664	2,5	25.644	10,6
2015	<b>27.280</b>	<b>8,0</b>	2.362	2,3	24.918	10,5
2016	<b>25.504</b>	<b>7,5</b>	2.451	2,3	23.053	9,8
2017	<b>25.673</b>	<b>7,6</b>	2.447	2,3	23.226	9,9
2018*	<b>26.568</b>	<b>7,9</b>	2.676	2,4	23.892	10,4
2018**	<b>24.587</b>	<b>7,9</b>	2.347	2,4	22.240	10,3
2019	<b>24.498</b>	<b>7,8</b>	2.220	2,3	22.278	10,4

eigene und für Dritte verwaltete Wohnungen, unabhängig von der Dauer des Leerstandes  
 \* Vorjahreswert (bis 2018 inkl. leerstehender Wohnungen der Berliner Mitgliedsunternehmen im Land Brandenburg)  
 \*\* bereinigter Vorjahreswert aufgrund Änderungen in der Mitgliederstruktur im Jahr 2019

Quelle: BBU ©BBU

## ENTWICKLUNG DER LEERSTANDSQUOTE DER MITGLIEDSUNTERNEHMEN DES BBU im Berliner Umland und im weiteren Metropolitanraum 2019 zu 2002



### Leerstand in fast der Hälfte der Landkreise wieder ansteigend

Die folgende Karte vermittelt einen Eindruck davon, dass insbesondere die berlinfernen Regionen des Landes Brandenburg von hohen und teilweise wieder deutlich steigenden Leerstandsquoten betroffen sind. Das betrifft neun von 18 Landkreisen und kreisfreien Städten, wobei insgesamt sechs Landkreise oder kreisfreie Städte Ende 2019 weiterhin Leerstandsquoten von mindestens zehn Prozent hatten.

Besonders in Landkreisen mit ohnehin schon hohen Leerstandsquoten hält sich das Problem hartnäckig – oder spitzt sich sogar weiter zu. Dazu zählen die Landkreise Prignitz mit einer Leerstandsquote von 18,8 Prozent (2018: 18,0 %), Spree-Neiße mit 18,3 Prozent (2018: 18,3 %), Oberspreewald-Lausitz mit 13,4 Prozent (2018: 12,5 %), Elbe-Elster mit 12,6 Prozent (2018: 11,9 %) und Oder-Spree mit 10,5 Prozent (2018: 10,8 %). Von den kreisfreien Städten wies Brandenburg an der Havel mit 14,0 Prozent (2018: 14,9 %) zum Jahresende 2019 die höchste Leerstandsquote auf. Aber auch in den übrigen kreisfreien Städten des weiteren Metropolitanraums ist die Leerstandsquote im Jahr 2019 weiter angestiegen, und zwar um 0,8 Prozentpunkte auf 8,0 Prozent in Frankfurt (Oder) bzw. um 1,3 Prozentpunkte auf 6,5 Prozent in Cottbus.

Die niedrigsten durchschnittlichen Leerstandsquoten von weniger als 5,0 Prozent wurden nur für an Berlin angrenzende Landkreise ermittelt. Dazu zählen die Landkreise Potsdam-

Mittelmark (2,0 %), Dahme-Spreewald (2,7 %), Oberhavel mit 2,9 Prozent sowie Teltow-Fläming mit 4,5 Prozent. In Potsdam lag die Leerstandsquote durch den verstärkten Neubau weiterhin stabil bei zuletzt 2,6 Prozent.

### Große Unterschiede auf Gemeindeebene auch im weiteren Metropolitanraum

Entsprechend der regionalen Differenzierung der Wohnungsmarktlage im Land zeigt die Verteilung des Leerstands auf Gemeindeebene eine enorme regionale Spreizung: sie reicht von Nauen, Bernau bei Berlin, Rangsdorf und Kleinmachnow (Leerstandsquoten von 0,4 % bis 0,6 %) oder Erkner (3,1 %) über Eisenhüttenstadt (15,0 %) bis zu Forst oder Lauchhammer mit Leerstandsquoten von rund 30 Prozent. Bei näherer Betrachtung fallen auch die zum Teil erheblichen Unterschiede in naheliegenden Gemeinden auf. 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.

Mehr als jede Dritte der 75 ausgewerteten Städte und Kommunen im weiteren Metropolitanraum wies 2019 Leerstände von zehn und mehr Prozent auf, in der Hälfte der Städte ist der Leerstand zudem gestiegen. In 14 Orten lag die Quote bei mindestens 15 Prozent, davon in fünf Orten sogar bei über 20 Prozent. Von den größeren Städten zählt dazu neben Lauchhammer und Forst auch Wittenberge. Die Mitglieds-

unternehmen in diesen Gemeinden sind von den Folgen des Leerstandes immer noch besonders stark betroffen.

Weit überdurchschnittlich waren die Leerstandsquoten z. B. auch in größeren Städten wie Guben (17,1 %), Eisenhüttenstadt (15,0 %), Senftenberg (14,5 %) oder Brandenburg an der Havel (14,0 %). Deutlich unterhalb des regionalen Durchschnitts lagen Städte wie Bad Belzig (2,0 %), Templin (2,4 %), Lübben (2,9 %) aber auch Schwedt/Oder (3,3 %) und Neuruppin (3,4 %), um nur einige Beispiele zu nennen.

Die in vielen Städten immer noch hohen Leerstände haben Auswirkungen auf die jeweiligen Städte, auf Nachbarschaften

und auch auf das Lebensgefühl. Die Wohnungswirtschaft fürchtet zudem, dass sich die coronabedingten wirtschaftlichen Einschnitte in den ohnehin schon durch den Strukturwandel belasteten Städten besonders auswirken könnten.

### Stabile Leerstandsquote im Berliner Umland

Der Leerstand ist bei den BBU-Mitgliedsunternehmen in den Städten des Berliner Umlands mit 2,3 Prozent im fünften Jahr stabil geblieben – trotz Zuzugsgewinnen von rund 67.000 Personen in diesem Zeitraum, insbesondere auch aus Berlin. Im Vergleich zum Vorjahr (2,4 %) sank er nur minimal um 0,1 Prozentpunkte. Hier standen Ende letzten Jahres 2.220

## LEERSTANDSQUOTEN BEI DEN MITGLIEDSUNTERNEHMEN DES BBU

im Land Brandenburg nach Landkreisen, am 31.12.2019 (2018)



Wohnungen leer, knapp 130 weniger als im Vorjahr. Dies kann nicht zuletzt auf die verstärkten Neubauaktivitäten der Mitgliedsunternehmen des BBU zurückgeführt werden.

### Rund 36 Prozent der leerstehenden 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 leerstehender Wohnungen wegen Vermietungsschwierigkeiten an den leerstehenden Wohnungen insgesamt seit dem Jahr 2010 auf einem ähnlich hohen Niveau bewegt. Das sind Wohnungen, die trotz mehrmaligen Anbietens auf dem Wohnungsmarkt längerfristig leerstehen. Zum 31. Dezember 2019 galten rund 8.850 leerstehende Wohnungen als schwer vermietbar, wovon der größte Teil auf den weiteren Metropolitanraum entfiel. Das sind rund 36 Prozent der leerstehenden Wohnungen der Mitgliedsunternehmen des BBU im Land Brandenburg bzw. 2,8 Prozent des Gesamtbestandes.

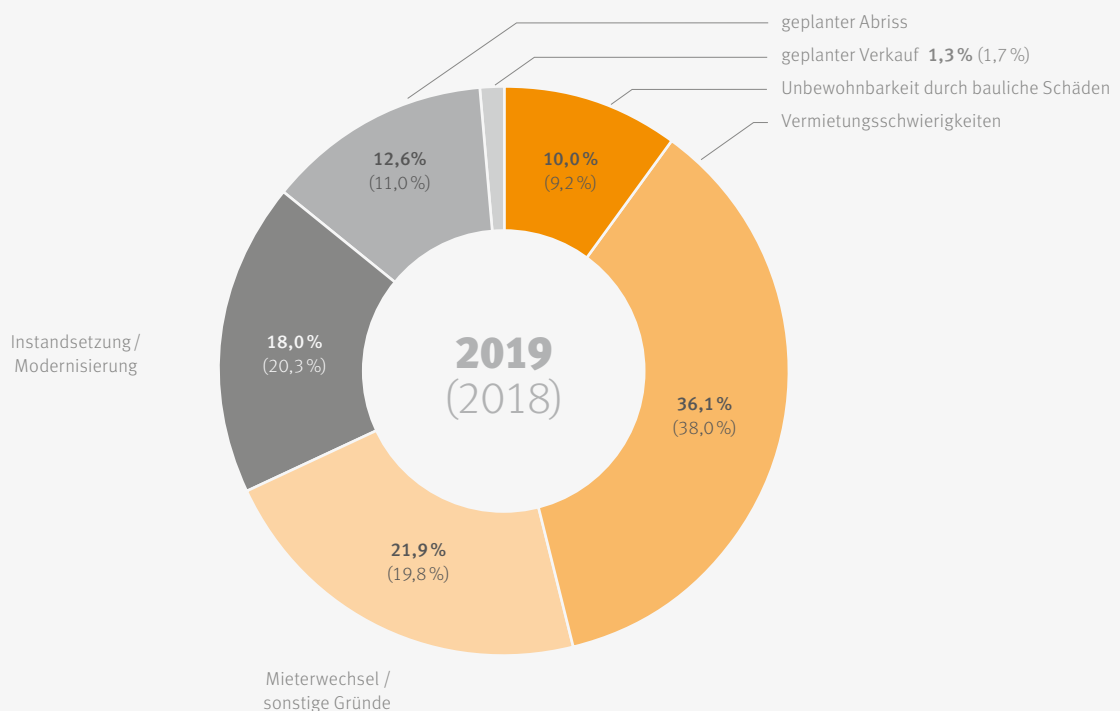
Darüber hinaus galten 2.456 leerstehende Wohnungen aufgrund ihrer baulichen Schäden als unbewohnbar. Von den

übrigen rund 13.200 Wohnungen stand ein Großteil wegen laufender Modernisierungsmaßnahmen (18,0 %) oder Mieterwechsels und sonstiger Gründe (21,9 %) leer.

Trotz der im weiteren Metropolitanraum anhaltend hohen Leerstandsquoten ist die Zahl der zum Abriss vorgesehenen leerstehenden Wohnungen aus den zuvor genannten Gründen insbesondere seit 2010 deutlich zurückgegangen. Im Jahr 2019 lag die Zahl mit knapp 3.100 Wohnungen wieder leicht über dem Vorjahr. Das sind 12,6 Prozent des unbewohnten Bestandes.

Der Leerstand ist Folge des fortgesetzten demografischen Wandels und der damit verbundenen Bevölkerungsverluste. Beides ist und bleibt in vielen Städten und Gemeinden des weiteren Metropolitanraums ein ernstes Problem. Die Bewältigung des Strukturwandels und des damit verbundenen Leerstands ist in den letzten Jahren merklich schwieriger geworden – trotz des bislang grundsätzlich positiven Konjunkturmilieus. Die Herausforderungen für die Stadtentwicklung im weiteren Metropolitanraum nehmen nicht zuletzt durch den noch bevorstehenden tiefen strukturellen Umbruch in der Lausitz weiter zu.

## GRÜNDE FÜR DEN WOHNUNGSLEERSTAND IM BESTAND DER MITGLIEDSUNTERNEHMEN DES BBU im Land Brandenburg am 31. 12. 2019 (2018)



Quelle: BBU

© BBU

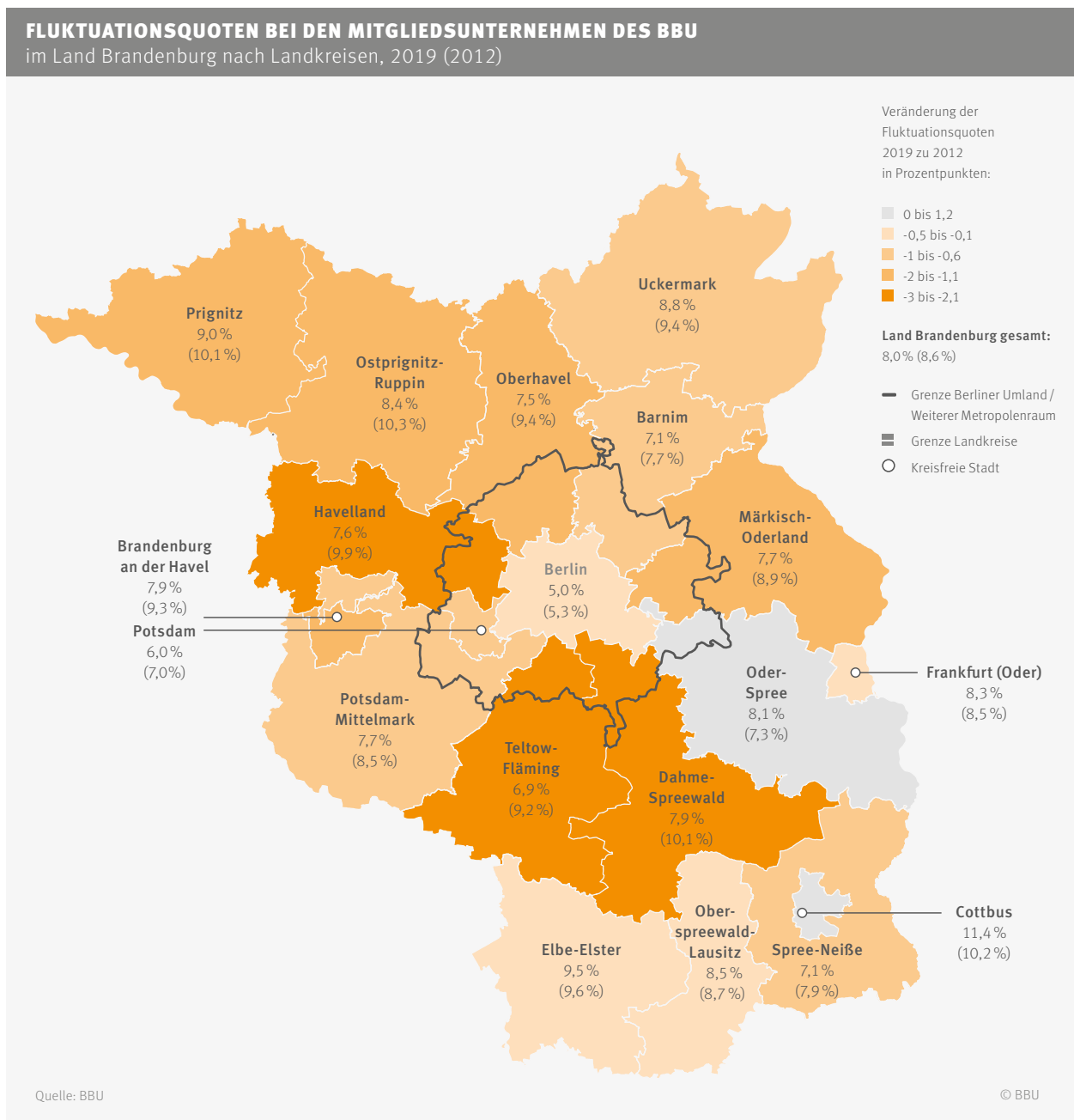
**Fluktuation**

**Stabile Fluktuationsentwicklung bei den BBU-Mitgliedsunternehmen im Land Brandenburg**

Die Mieterfluktuation ist bei den Mitgliedsunternehmen des BBU im Land Brandenburg im Jahr 2019 stabil geblieben. Insgesamt 8,0 Prozent der Mieter\*innen haben 2019 ihre Wohnung gekündigt, woraus sich eine durchschnittliche Wohndauer von rund zwölf Jahren errechnet (Berlin: 20 Jahre). Damit bewegt sich die Fluktuationsquote das vierte Jahr in Folge auf einem weitgehend stabilen Niveau. Noch zu Beginn des Jahrtausends lag die Fluktuationsquote bei

über zehn Prozent. Bei den Wohnungsbaugenossenschaften war die Fluktuationsquote im Jahr 2019 mit 7,0 Prozent wie bereits in den Vorjahren niedriger als bei den Wohnungsbau-gesellschaften (8,6 %).

Sowohl im Berliner Umland als auch im weiteren Metro-polenraum blieb die Fluktuationsquote 2019 auf dem gleichen Niveau wie im Vorjahr. Bei den Wohnungsunternehmen im Berliner Umland lag sie bei 6,7 Prozent und damit weiterhin deutlich niedriger als im weiteren Metropolitanraum (8,6 %).





Am sesshaftesten waren im Jahr 2019 erneut die Mieter\*innen in der Landeshauptstadt Potsdam (6,0 %) und in den Landkreisen Teltow-Fläming (6,9 %) sowie in Barnim und Spree-Neiße (jeweils 7,1 %). Die höchsten Fluktuationsquoten wurden abermals für die Bestände in Cottbus (11,4 %) sowie in den Landkreisen Elbe-Elster (9,5 %) und der Prignitz (9,0 %) ermittelt.

### **Mieterfluktuation seit 2012 in der Mehrzahl der Landkreise rückläufig**

In einem längerfristigen Betrachtungszeitraum ging die Umzugsneigung von Mieter\*innen bei BBU-Mitgliedsunternehmen fast ausnahmslos in allen brandenburgischen Landkreisen und kreisfreien Städten zurück. Zwischen 2012 und 2019 sank die Mieterfluktuation um insgesamt 0,6 Prozentpunkte auf 8,0 Prozent. In 16 der 18 Landkreise und kreisfreien Städte waren rückläufige Fluktuationsquoten zu beobachten, und zwar am deutlichsten in Teltow-Fläming (-2,3 Prozentpunkte auf 6,9 %), Havelland (-2,3 Prozentpunkte auf 7,6 %) und Dahme-Spreewald (-2,2 Prozentpunkte auf 7,9 %). Darin zeigen sich sowohl eine weiter steigende Zufriedenheit mit den Wohnungen als offenbar auch mehr persönliche Perspektiven in den jeweiligen Städten.

## Fazit

Ein Land, zwei Regionen: das ist das Bild, das sich für die Mietwohnungsmärkte in den Brandenburger Städten und Gemeinden zeigt.

Seit 2010 stieg der Wohnungsbestand im Land Brandenburg um 66.971 Wohnungen (+5,3 %) auf 1,34 Millionen Wohnungen am 31. Dezember 2019. Der Zuwachs an Wohnungen betrug analog zu den drei Vorjahren 0,7 Prozent. Die Wohnungszugänge durch Neubau (9.815 WE) sind damit erneut höher ausgefallen als die Abgänge infolge des Abbruchs oder der Zusammenlegung von Wohnungen (219 WE). Allerdings gab es auch 2019 regionale Unterschiede. Die höchsten Bestandszuwächse an Wohnungen gab es 2019 im Landkreis Dahme-Spreewald (+1.617 WE) und in Potsdam (+1.544 WE). In Frankfurt (Oder) überwogen die Wohnungsabgänge durch den Rückbau von Wohnungen (-143 WE), ebenso wie im Landkreis Spree-Neiße (-91 WE). In den übrigen nicht an Berlin angrenzenden Landkreisen hat sich der Wohnungsbestand, wenn auch nur geringfügig, erhöht.

Die Hälfte der Wohnungen im Land Brandenburg entfällt auf Ein- und Zweifamilienhäuser in eher ländlichen Gebieten. Entsprechend werden im Land Brandenburg knapp 48 Prozent der bewohnten Wohnungen von den Wohnungseigentümern selbst genutzt. Die weitaus höchsten Anteile an Wohnungen in größeren Gebäuden mit drei oder mehr Wohnungen haben dagegen die kreisfreien Städte, allen voran die Stadt Potsdam mit einem Anteil von 80,3 Prozent.

Auch bei der Bautätigkeit ist eine deutliche Zweiteilung des Landes Brandenburg erkennbar. Analog zur Nachfrageentwicklung liegt der Schwerpunkt des Neubaus entsprechend in Potsdam und dem Berliner Umland. Doch auch in vielen Städten des weiteren Metropolitanraums steigt die Neubauproduktion. Hierbei handelt es sich überwiegend um Ersatzneubau, der zur Diversifizierung des Wohnungsangebots notwendig ist.

Nach der positiven Entwicklung im Vorjahr weist die amtliche Statistik für das Land Brandenburg für das Jahr 2019 wieder eine sinkende Anzahl von fertiggestellten Wohnungen aus. Insgesamt 10.895 Wohnungen wurden fertiggestellt. Das sind 5,8 Prozent weniger als im Vorjahr (2018: 11.571 WE). Im Gegensatz zu den Baufertigstellungen stiegen die Baugenehmigungen im Land Brandenburg im Jahr 2019 wieder an. Einschließlich Baumaßnahmen an bestehenden Gebäuden wurden 14.723 Wohnungen zum Bau genehmigt. Das sind 15,6 Prozent mehr als im Vorjahr (2018: 12.736 WE).

Die Mitgliedsunternehmen des BBU im Land Brandenburg investieren kräftig in Neubau und Bestand. Seit Beginn der

1990er Jahre haben sie rund 17,1 Milliarden Euro investiert und knapp 18.000 Wohnungen gebaut. Bis 2024 wollen die Brandenburger Wohnungsunternehmen weitere rund 3.245 Wohnungen auf den Weg gebracht haben, mit 1.963 Wohnungen jede zweite im Berliner Umland.

Ein Großteil der Investitionen fließt aber weiterhin in die Bestandsentwicklung. Trotz unterschiedlicher Entwicklungen und Herausforderungen in den verschiedenen Regionen des Landes blieben die Investitionen der Brandenburger Mitgliedsunternehmen des BBU auch 2019 auf einem hohen Niveau stabil. Sie lagen mit rund 595 Millionen Euro 2019 bereits im sechsten Jahr in Folge über der Marke von einer halben Milliarde Euro. Für 2020 planen die Wohnungsunternehmen eine weitere Investitionssteigerung um gut 35 Prozent auf 805 Millionen Euro. Ob sich diese Investitionspläne tatsächlich in diesem Umfang realisieren lassen werden, ist nicht nur angesichts der Corona-Pandemie fraglich. Insbesondere die im weiteren Metropolitanraum vielerorts schwache Mietenentwicklung in Verbindung mit hohen Leerständen hat Auswirkungen auf die Wirtschafts- und Investitionskraft der dort ansässigen Wohnungsunternehmen.

Ende des Jahres 2019 standen bei den Wohnungsunternehmen brandenburgweit 24.498 Wohnungen (7,8 %) leer – im Vorjahresvergleich ist das aber nur ein leichter Rückgang um 89 Wohnungen. Trotz der insgesamt stabilen Leerstandsentwicklung im Jahr 2019 zeigen sich enorme regionale Unterschiede: Während die Leerstandsquote 2019 im Berliner Umland nur bei 2,3 Prozent lag (-0,1 Prozentpunkte zu 2018), war sie in den Städten und Gemeinden des weiteren Metropolitanraums mit 10,4 Prozent fast fünfmal so hoch (+0,1 Prozentpunkte zu 2018) und übersprang zum zweiten Mal in Folge wieder deutlich die Zehn-Prozent-Marke.

Der Leerstand ist Folge des fortgesetzten demografischen Wandels und der damit verbundenen Bevölkerungsverluste. Beides ist und bleibt in vielen Städten und Gemeinden des weiteren Metropolitanraums ein ernstes Problem. So bleibt der Leerstand bei den BBU-Mitgliedsunternehmen im weiteren Metropolitanraum in vielen Teilen der Region hartnäckig hoch – trotz kontinuierlicher Abrisse. Die Mitgliedsunternehmen des BBU haben in den vergangenen Jahren durch den Abriss von mittlerweile fast 65.000 Wohnungen die Mietwohnungsmärkte insbesondere in den vielfach schrumpfenden berlinfernen Städten und Gemeinden stabilisiert.

Auch die Mieterfluktuation ist bei den Mitgliedsunternehmen des BBU im Land Brandenburg im Jahr 2019 stabil geblieben. Insgesamt 8,0 Prozent der Mieter\*innen haben 2019 ihre Wohnung gekündigt. Damit bewegt sich die Fluktuationsquote das vierte Jahr in Folge auf einem weitgehend stabilen Niveau.

### III.3 Mieten und Betriebskosten im Land Brandenburg





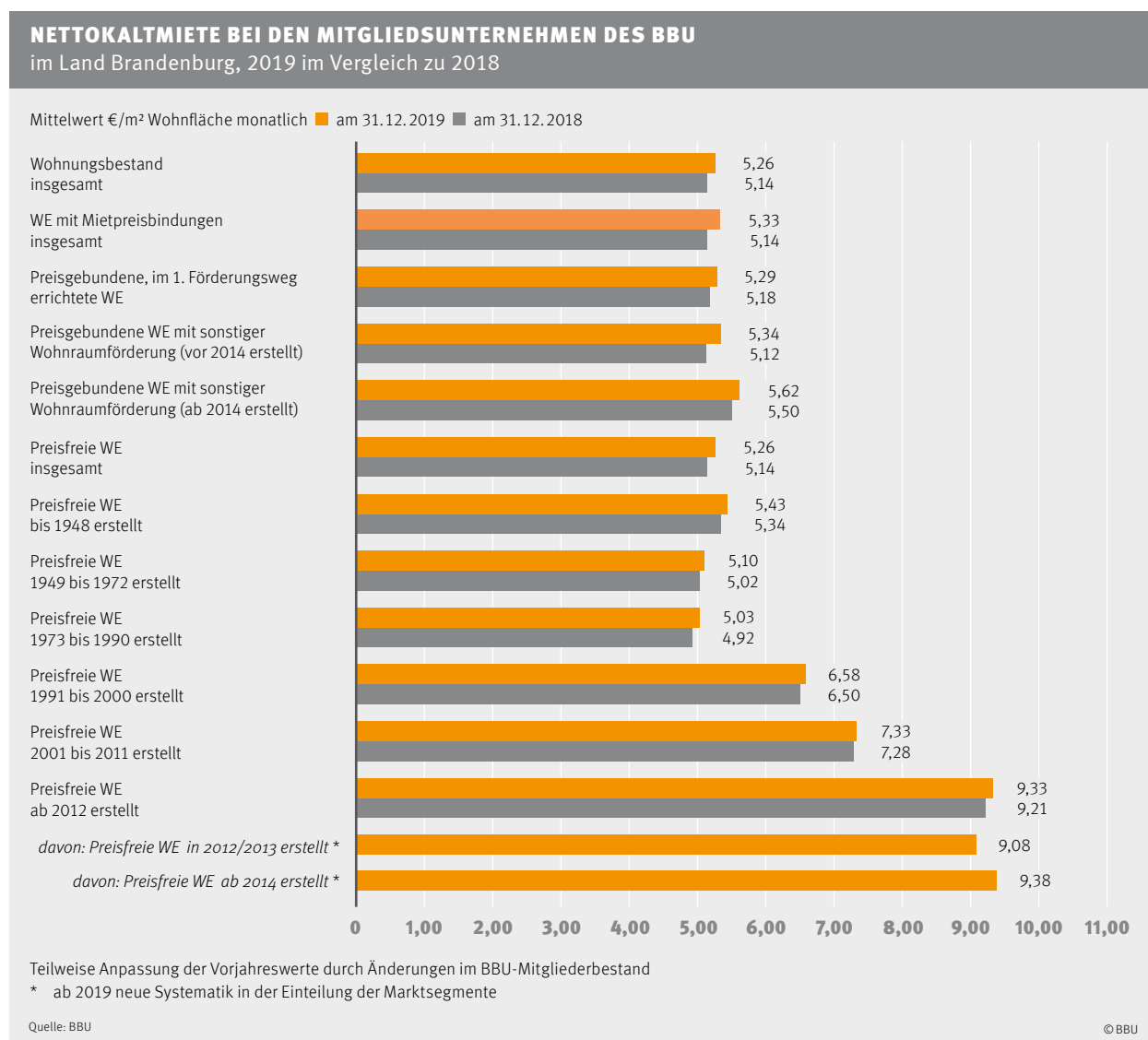
## III.3 Mieten und Betriebskosten im Land Brandenburg

### Bestandsmieten

#### Bestandsmieten bei den Mitgliedsunternehmen des BBU

Der BBU hat die jährliche Erhebung zu den Bestands- und Neuvertragsmieten bei seinen Mitgliedsunternehmen zum zwölften Mal auf Ebene der Brandenburger Landkreise sowie nach ausgewählten Gemeinden des Landes Brandenburg durchgeführt. Im Rahmen des BBU-Marktmonitors werden bei den Bestandsmieten die Nettokaltmieten von Wohnungen mit und ohne Mietpreisbindungen erhoben. 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. Die detaillierten Auswertungen zur Mietenentwicklung in den einzelnen Marktsegmenten für die Brandenburger Landkreise und 53 Orte im Land Brandenburg können im Internetangebot des BBU heruntergeladen werden. Im Rahmen der Befragung wurden Bestandsmietangaben zu 267.850 Wohnungen erfasst.



### Mieten bei den Brandenburger Mitgliedsunternehmen des BBU: Einen Euro günstiger als in Berlin

Im Land Brandenburg wohnt es sich nach wie vor günstig. Die durchschnittliche Nettokaltmiete lag Ende 2019 bei den dort ansässigen BBU-Mitgliedsunternehmen bei 5,26 €/m<sup>2</sup> und Monat. Das waren 12 Cent bzw. 2,3 Prozent mehr als im Vorjahr. Die regionalen Unterschiede bei der Miete prägten sich jedoch weiter aus. Während die durchschnittliche Nettokaltmiete bei den BBU-Mitgliedsunternehmen in den Städten des Berliner Umlands Ende 2019 bei 5,82 €/m<sup>2</sup> lag (+2,6 %), waren es im weiteren Metropolenraum nur 4,92 Euro (+1,9 %). Im Vergleich zu den Mieten der BBU-Mitgliedsunternehmen in Berlin (6,29 €/m<sup>2</sup>) wohnt es sich im Land Brandenburg rund einen Euro pro Quadratmeter und Monat günstiger – auf das Jahr für eine Durchschnittswohnung mit 60 Quadratmetern gerechnet ist das eine Entlastung von rund 740 Euro.

### Preisfreie Wohnungen der Baualtersklassen 1949 bis 1990 weiterhin am günstigsten

Nach Baualtersklassen unterschieden, waren die Nettokaltmieten der preisfreien Wohnungen mit der Baualtersklasse 1973 bis 1990 zum Jahresende 2019 weiterhin am günstigsten.

Der Durchschnittswert von 5,03 €/m<sup>2</sup> lag jedoch erstmals über der Fünf-Euro Marke. Mit knapp 103.000 Wohnungen umfasst dieses Marktsegment fast 40 Prozent des erfassten Wohnungsbestandes der Mitgliedsunternehmen des BBU im Land Brandenburg. Unterdurchschnittliche Mieten hatten außerdem die rund 105.000 preisfreien Wohnungen der Baujahre 1949 bis 1972 (5,10 €/m<sup>2</sup>). Damit lagen die Nettokaltmieten bei rund drei Viertel des erfassten Wohnungsbestandes der Mitgliedsunternehmen des BBU im Land Brandenburg weiterhin unter dem landesweiten Durchschnitt von 5,26 €/m<sup>2</sup>.

In den übrigen Marktsegmenten wurden durchweg überdurchschnittliche Nettokaltmieten ermittelt. Dies gilt auch für die nicht preisgebundenen bis 1948 erstellten Altbauten, die zum Jahresende 2019 für durchschnittlich 5,43 €/m<sup>2</sup> vermietet wurden. Lediglich rund 12.300 erfasste Wohnungen sind den jüngsten Baualtersklassen ab 1991 zuzuordnen. In diesen Baualtersklassen waren die Nettokaltmieten erwartungsgemäß am höchsten. Die Durchschnittswerte schwankten hier von 6,58 €/m<sup>2</sup> in der Baualtersklasse 1991 bis 2000 bis zu 9,33 €/m<sup>2</sup> bei Wohnungen mit Baujahren ab 2012. Die Wohnungen in diesen jüngsten und teuersten Baualtersklassen waren im Schnitt aber immer noch rund einen Euro günstiger als bei den vergleichbaren Wohnungen

NETTOKALTMIETE IM BESTAND DER MITGLIEDSUNTERNEHMEN DES BBU im Land Brandenburg nach Baujahr und Art der Förderung, am 31.12.2019					
Wohnungen nach Baujahr und Art der Förderung	Nettokaltmiete € pro m <sup>2</sup> Wohnfläche monatlich			Anzahl Wohnungen	
	Minimum*	Mittelwert	Maximum*		
<b>Preisgebundene Wohnungen insgesamt</b>	<b>3,05</b>	<b>5,33</b>	<b>7,66</b>	<b>18.055</b>	
1. Förderungsweg	3,87	5,29	6,87	6.225	
Sonstige	Baujahre vor 2014	3,05	5,34	7,66	11.383
Wohnraumförderung	Baujahre ab 2014	3,78	5,62	7,00	447
<b>Preisfreie Wohnungen insgesamt</b>	<b>2,97</b>	<b>5,26</b>	<b>12,67</b>	<b>249.795</b>	
Baujahre bis 1948	3,11	5,43	8,38	29.331	
Baujahre 1949 bis 1972	2,97	5,10	6,98	105.191	
Baujahre 1973 bis 1990	3,21	5,03	6,89	102.950	
Baujahre 1991 bis 2000	3,96	6,58	10,90	7.087	
Baujahre 2001 bis 2011	4,28	7,33	11,00	1.742	
Baujahre ab 2012	4,59	9,33	12,67	3.494	
davon: Baujahre in 2012/2013**	4,89	9,08	10,65	596	
davon: Baujahre ab 2014**	4,52	9,38	12,67	2.898	
<b>Preisgebundene und preisfreie Wohnungen insgesamt</b>	<b>2,97</b>	<b>5,26</b>	<b>12,67</b>	<b>267.850</b>	

\* Minimum / Maximum: Niedrigster bzw. höchster unternehmensbezogener Mittelwert der Marktsegmente  
 \*\* ab 2019 neue Systematik in der Einteilung der Marktsegmente

Quelle: BBU © BBU

der Mitgliedsunternehmen des BBU in Berlin. Am teuersten waren dabei die knapp 2.900 neu errichteten Wohnungen ab Baujahr 2014 mit einer durchschnittlichen Nettokaltmiete von 9,38 €/m<sup>2</sup>. Der unternehmensdurchschnittliche Spitzenwert lag hier bei 12,67 €/m<sup>2</sup> in Schwedt/Oder.

Im preisgebundenen Bestand war die durchschnittliche Nettokaltmiete zum Jahresende 2019 mit 5,33 €/m<sup>2</sup> um sieben Cent teurer als im nicht preisgebundenen Bestand. Die preisgebundenen Wohnungen machen aber lediglich knapp sieben Prozent des Wohnungsbestandes der Brandenburger Mitgliedsunternehmen des BBU aus. Maßgeblich für die zum wiederholten Mal überdurchschnittliche Nettokaltmiete der preisgebundenen Wohnungen war die erneut überdurchschnittliche Steigerungsrate von 3,7 Prozent im Jahr 2019. Sowohl die im 1. Förderungsweg erstellten Sozialwohnungen (5,29 €/m<sup>2</sup>) und insbesondere die Wohnungen mit sonstiger Wohnraumförderung waren im Schnitt etwas teurer als die preisfreien Wohnungen. Die durchschnittliche Nettokaltmiete der preisfreien Wohnungen lag mit 5,26 €/m<sup>2</sup> dagegen auf Höhe des Durchschnittswerts des Gesamtbestandes der Mitgliedsunternehmen des BBU im Land Brandenburg.

### Unterdurchschnittliche Mietpreissteigerungen im nicht preisgebundenen Bestand

Die Nettokaltmieten im nicht preisgebundenen Bestand der Brandenburger Mitgliedsunternehmen des BBU stiegen im Jahr 2019 mit einem Plus von durchschnittlich 2,3 Prozent erneut weniger stark an als im Bestand mit Mietpreisbindungen (+3,7 %).

Rund 93 Prozent der knapp 268.000 erfassten Wohnungen der Brandenburger Wohnungsunternehmen entfallen auf den nicht preisgebundenen Bestand. Bei einem Großteil dieses Bestandes war bei den Nettokaltmieten zum Jahresende 2019 ein etwas stärkerer Anstieg zu verzeichnen als noch im Vorjahr. Auch in der wohnungsstärksten Baualtersklasse 1949 bis 1972 hat sich die Mietendynamik 2019 mit einem Plus von 1,6 Prozent gegenüber dem Vorjahr erhöht (2018: +1,0 %). Bei den Wohnungen der Baualtersklasse 1973 bis 1990 lag die Steigerungsrate von 2,2 Prozent zwar weiterhin leicht unter dem Durchschnittswert des gesamten Bestandes der Brandenburger Mitgliedsunternehmen des BBU (+2,3 %), sie war aber etwas höher als im Vorjahr (+1,7 %). Die in den vergangenen Jahren zu beobachtende abgeschwächte Mietendynamik in diesen Baualtersklassen

<b>NETTOKALTMIETE IM BESTAND DER MITGLIEDSUNTERNEHMEN DES BBU</b>						
im Land Brandenburg nach Baujahr und Art der Förderung (Mittelwert €/m <sup>2</sup> Wohnfläche monatlich), 2017 bis 2019						
Wohnungen nach Baujahr und Art der Förderung	31.12.2019		31.12.2018 * (31.12.2017)		Veränderung 2019 zu 2018 in %	
	Nettokaltmiete	Anzahl Wohnungen	Nettokaltmiete	Anzahl Wohnungen		
<b>Preisgebundene Wohnungen insgesamt</b>	<b>5,33</b>	<b>18.055</b>	<b>5,14 (4,98)</b>	<b>22.383</b>	<b>3,7</b>	
1. Förderungsweg	5,29	6.225	5,18 (5,05)	6.638	2,1	
Sonstige Wohnraumförderung	Baujahre vor 2014	5,34	11.383	5,12 (4,96)	15.570	4,3
	Baujahre ab 2014	5,62	447	5,50 (5,44)	175	2,2
<b>Preisfreie Wohnungen insgesamt</b>	<b>5,26</b>	<b>249.795</b>	<b>5,14 (5,05)</b>	<b>245.800</b>	<b>2,3</b>	
Baujahre bis 1948	5,43	29.331	5,34 (5,27)	28.404	1,7	
Baujahre 1949 bis 1972	5,10	105.191	5,02 (4,97)	103.812	1,6	
Baujahre 1973 bis 1990	5,03	102.950	4,92 (4,82)	102.161	2,2	
Baujahre 1991 bis 2000	6,58	7.087	6,50 (6,39)	6.881	1,2	
Baujahre 2001 bis 2011	7,33	1.742	7,28 (7,22)	1.832	0,7	
Baujahre ab 2012	9,33	3.494	9,21 (8,89)	2.725	1,3	
davon: Baujahre in 2012/2013**	9,08	596	**	**	**	
davon Baujahre ab 2014**	9,38	2.898	**	**	**	
<b>Preisgebundene und preisfreie Wohnungen insgesamt</b>	<b>5,26</b>	<b>267.850</b>	<b>5,14 (5,04)</b>	<b>268.253</b>	<b>2,3</b>	

\* Teilweise Anpassung der Vorjahreswerte durch Änderungen im BBU-Mitgliederbestand  
 \*\* ab 2019 neue Systematik in der Einteilung der Marktsegmente

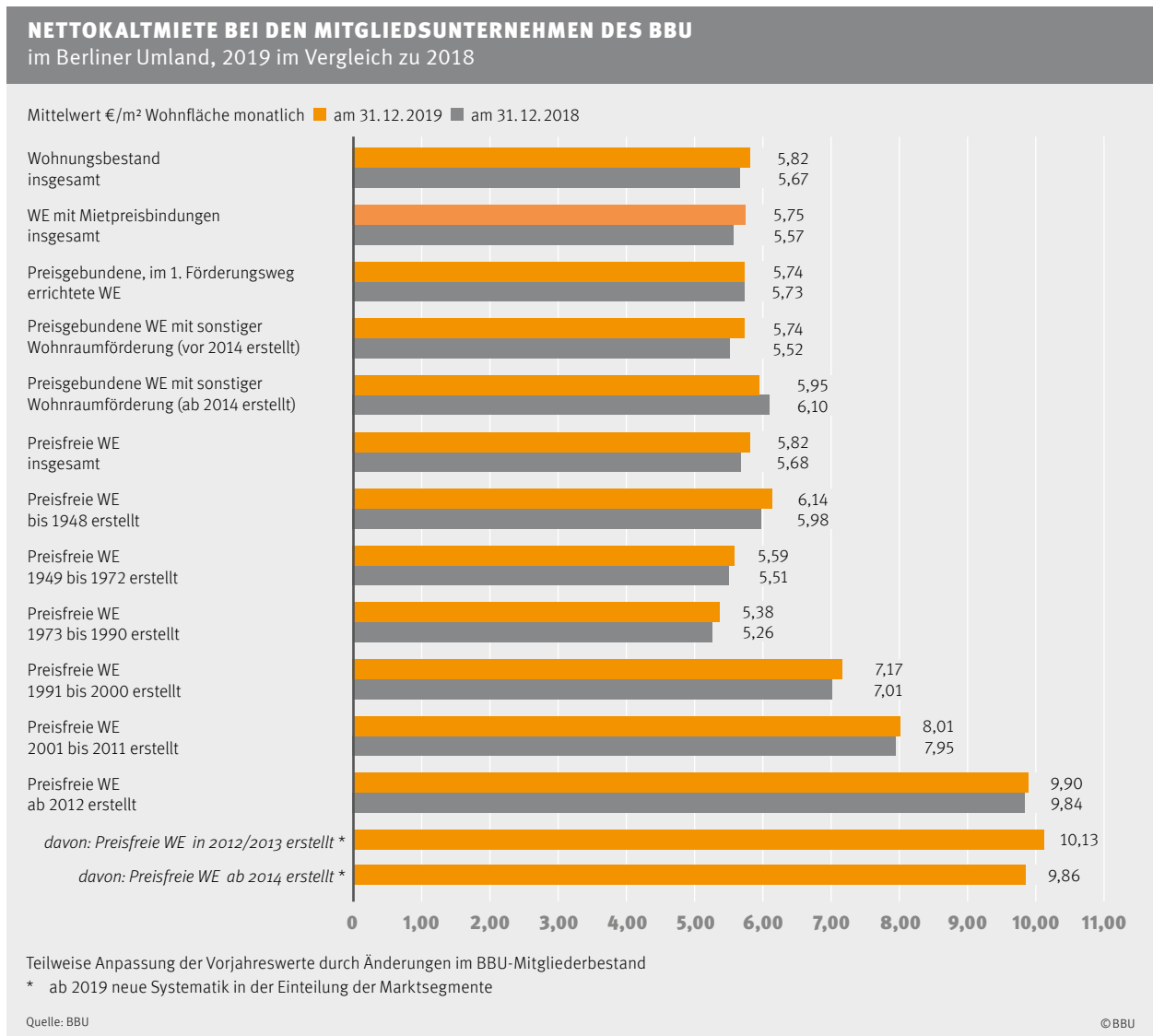
Quelle: BBU © BBU

hat sich damit nicht fortgesetzt. Mit gut 208.000 Wohnungen repräsentieren die zuletzt genannten Marktsegmente mehr als drei Viertel des erfassten Bestandes.

Den niedrigsten Anstieg der Nettokaltmieten hatte 2019 neben den wenigen Wohnungen mit Baujahren 2001 bis 2011 (+0,7 %) der Bestand in der Baualtersklasse 1991 bis 2000 (+1,2 %). Auch in der jüngsten Baualtersklasse ab 2012 wurde 2019 erneut ein unterdurchschnittlicher Anstieg der Nettokaltmieten von 1,3 Prozent ermittelt. Das betraf auch den modernisierten Altbaubestand mit Baujahren bis 1948 in zumeist guten innerstädtischen Lagen. Die Steigerungsrate bewegte sich bei diesen Wohnungen mit einem Plus von 1,7 Prozent im Jahr 2019 unter dem Niveau des Durchschnittswerts des gesamten Brandenburger Bestandes. Dagegen lag die Steigerungsrate für die rund 29.300 in diesem Segment erfassten Wohnungen ein Jahr zuvor noch

bei 2,3 Prozent. Für einen Großteil der Mieterinnen und Mieter der Brandenburger Mitgliedsunternehmen des BBU fiel die Mietpreisentwicklung im Jahr 2019 damit weiterhin moderat aus.

Im preisgebundenen Bestand fiel die Mietsteigerungsrate der rund 6.200 im 1. Förderungsweg errichteten Wohnungen mit einem Plus von 2,1 Prozent weniger stark aus als noch im Vorjahr (+3,4 %). Deutlich stärker stiegen dagegen erneut die Nettokaltmieten der knapp 11.400 Wohnungen mit sonstiger Wohnraumförderung und Baujahren vor 2014. Innerhalb eines Jahres erhöhte sich die durchschnittliche Nettokaltmiete um 4,3 Prozent auf 5,34 €/m<sup>2</sup>. Allerdings fiel im Jahr 2019 mehr als ein Viertel dieses Bestandes aus der Preisbindung heraus, so dass aufgrund des stark reduzierten Wohnungsbestandes eine Vergleichbarkeit mit der Vorjahresmiete nur bedingt möglich ist.





### Unterschiedliche Miethöhen im Berliner Umland und im weiteren Metropolenraum prägen sich weiter aus

Die regionalen Unterschiede bei den Miethöhen prägten sich weiter aus. Während die durchschnittliche Nettokaltmiete bei den BBU-Mitgliedsunternehmen in den Städten des Berliner Umlands am 31. Dezember 2019 bei 5,82 €/m<sup>2</sup> lag (+2,6 %), waren es im weiteren Metropolenraum nur 4,92 Euro (+1,9 %). Im Vergleich zu den Mieten der BBU-Mitgliedsunternehmen in Berlin (6,29 €/m<sup>2</sup>) wohnt es sich im Berliner Umland rund sieben, im weiteren Metropolenraum sogar knapp 22 Prozent günstiger. Auf das Jahr gerechnet summiert sich die Differenz zu Berlin für eine 60-Quadratmeter-Wohnung auf fast 1.000 Euro. Zurückzuführen ist diese Differenz auf die unterschiedliche Nachfragesituation nach Wohnraum in den beiden Teilräumen.

### Im Berliner Umland Wohnungen der Baualtersklasse 1973 bis 1990 weiterhin am günstigsten

Bei den Mitgliedsunternehmen des BBU im Berliner Umland waren die nicht preisgebundenen Wohnungen der Baualtersklasse 1973 bis 1990 mit einer Nettokaltmiete von durchschnittlich 5,38 €/m<sup>2</sup> weiterhin am günstigsten. Auf dieses Marktsegment entfällt fast die Hälfte (45,1 %) des

Wohnungsbestandes der Mitgliedsunternehmen des BBU im Berliner Umland. Unterdurchschnittliche Nettokaltmieten im preisfreien Bestand wurden zum Stichtag 31. Dezember 2019 nur noch für die rund 26.300 Wohnungen der Baujahre 1949 bis 1972 von im Schnitt 5,59 €/m<sup>2</sup> ermittelt.

Die höchsten durchschnittlichen Nettokaltmieten von mindestens 7,00 €/m<sup>2</sup> hatten die wenigen preisfreien Wohnungen der jüngsten Baualtersklassen ab 1991. Der Spitzenwert lag bei 9,90 €/m<sup>2</sup> für die Wohnungen mit Baujahren ab 2012 und davon bei 10,13 €/m<sup>2</sup> für die Baujahre 2012/2013. Überdurchschnittliche Nettokaltmieten hatten Ende 2019 außerdem erneut die knapp 10.000 nicht preisgebundenen Altbauten von im Schnitt 6,14 €/m<sup>2</sup>.

Insgesamt war die durchschnittliche Nettokaltmiete im preisfreien Bestand der Mitgliedsunternehmen des BBU im Berliner Umland (5,82 €/m<sup>2</sup>) auch zum Jahresende 2019 höher als im preisgebundenen Bestand (5,75 €/m<sup>2</sup>). Einen großen Einfluss auf den Mietendurchschnitt im Bestand mit Mietpreisbindungen haben dabei insbesondere die rund 5.900 erfassten Wohnungen mit sonstiger Wohnraumförderung mit Baujahr vor 2014 sowie die knapp 1.500 Sozialwohnungen des 1. Förderungswegs. In diesen Beständen lag die durchschnittliche Nettokaltmiete zum Jahresende 2019

NETTOKALTMIETE IM BESTAND DER MITGLIEDSUNTERNEHMEN DES BBU im Berliner Umland nach Baujahr und Art der Förderung, am 31.12.2019					
Wohnungen nach Baujahr und Art der Förderung	Nettokaltmiete € pro m <sup>2</sup> Wohnfläche monatlich			Anzahl Wohnungen	
	Minimum*	Mittelwert	Maximum*		
<b>Preisgebundene Wohnungen insgesamt</b>	<b>3,82</b>	<b>5,75</b>	<b>7,66</b>	<b>7.746</b>	
1. Förderungsweg	4,73	5,74	6,87	1.464	
Sonstige	Baujahre vor 2014	3,82	5,74	7,66	5.933
Wohnraumförderung	Baujahre ab 2014	5,92	5,95	7,00	349
<b>Preisfreie Wohnungen insgesamt</b>	<b>2,97</b>	<b>5,82</b>	<b>11,65</b>	<b>85.550</b>	
Baujahre bis 1948	4,25	6,14	8,38	9.967	
Baujahre 1949 bis 1972	2,97	5,59	6,86	26.318	
Baujahre 1973 bis 1990	4,63	5,38	6,89	42.115	
Baujahre 1991 bis 2000	5,22	7,17	10,90	3.771	
Baujahre 2001 bis 2011	6,29	8,01	11,00	842	
Baujahre ab 2012	7,73	9,90	11,65	2.537	
davon: Baujahre in 2012/2013 **	7,67	10,13	10,65	333	
davon: Baujahre ab 2014 **	7,73	9,86	11,65	2.204	
<b>Preisgebundene und preisfreie Wohnungen insgesamt</b>	<b>2,97</b>	<b>5,82</b>	<b>11,65</b>	<b>93.296</b>	

\* Minimum / Maximum: Niedrigster bzw. höchster unternehmensbezogener Mittelwert der Marktsegmente  
 \*\* ab 2019 neue Systematik in der Einteilung der Marktsegmente

Quelle: BBU © BBU

<b>NETTOKALTMIETE IM BESTAND DER MITGLIEDSUNTERNEHMEN DES BBU</b>					
im Berliner Umland nach Baujahr und Art der Förderung (Mittelwert €/m <sup>2</sup> Wohnfläche monatlich), 2017 bis 2019					
Wohnungen nach Baujahr und Art der Förderung	31.12.2019		31.12.2018* (31.12.2017)		Veränderung 2019 zu 2018 in %
	Nettokaltmiete	Anzahl Wohnungen	Nettokaltmiete	Anzahl Wohnungen	
<b>Preisgebundene Wohnungen insgesamt</b>	<b>5,75</b>	<b>7.746</b>	<b>5,57 (5,43)</b>	<b>8.456</b>	<b>3,2%</b>
1. Förderungsweg	5,74	1.464	5,73 (5,65)	1.465	0,2%
Sonstige Wohnraumförderung					
Baujahre vor 2014	5,74	5.933	5,52 (5,38)	6.886	4,0%
Baujahre ab 2014	5,95	349	6,10 (5,88)	105	-2,5%
<b>Preisfreie Wohnungen insgesamt</b>	<b>5,82</b>	<b>85.550</b>	<b>5,68 (5,59)</b>	<b>83.835</b>	<b>2,5%</b>
Baujahre bis 1948	6,14	9.967	5,98 (5,89)	9.888	2,7%
Baujahre 1949 bis 1972	5,59	26.318	5,51 (5,49)	25.208	1,5%
Baujahre 1973 bis 1990	5,38	42.115	5,26 (5,19)	42.322	2,3%
Baujahre 1991 bis 2000	7,17	3.771	7,01 (6,87)	3.579	2,3%
Baujahre 2001 bis 2011	8,01	842	7,95 (7,88)	903	0,8%
Baujahre ab 2012	9,90	2.537	9,84 (9,83)	1.935	0,6%
davon: Baujahre in 2012/2013 **	10,13	333	**	**	**
davon Baujahre ab 2014 **	9,86	2.204	**	**	**
<b>Preisgebundene und preisfreie Wohnungen insgesamt</b>	<b>5,82</b>	<b>93.296</b>	<b>5,67 (5,57)</b>	<b>92.291</b>	<b>2,6%</b>

\* Teilweise Anpassung der Vorjahreswerte durch Änderungen im BBU-Mitgliederbestand  
 \*\* Ab 2019 neue Systematik in der Einteilung der Marktsegmente

Quelle: BBU ©BBU

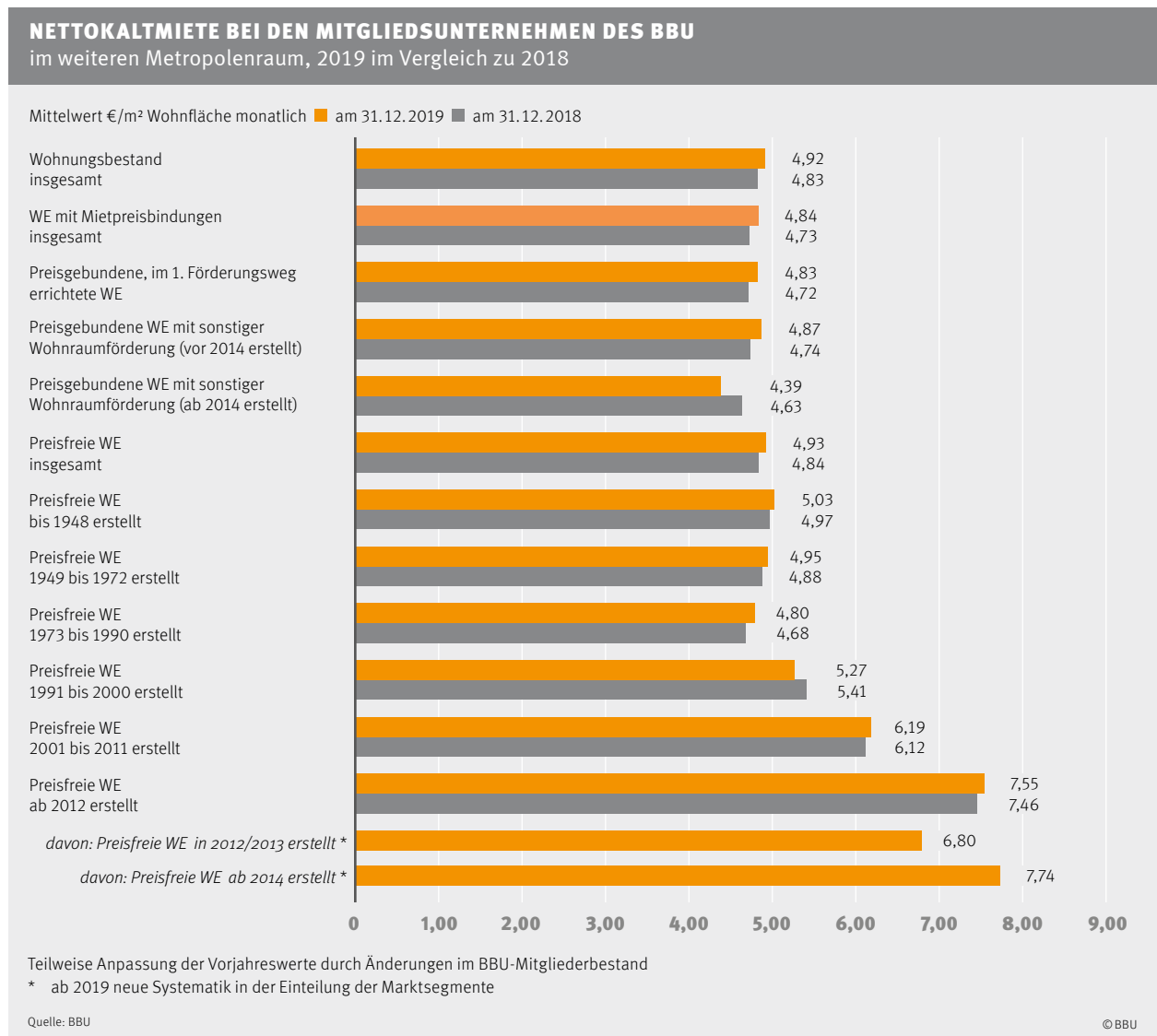
mit jeweils 5,74 €/m<sup>2</sup> weiterhin leicht unter dem Mittelwert des preisfreien Bestandes. Überdurchschnittliche Nettokaltmieten im preisgebundenen Bestand hatten lediglich die rund 350 Wohnungen mit sonstiger Wohnraumförderung ab Baujahr 2014 (5,95 €/m<sup>2</sup>).

### Berliner Umland - Mietenentwicklung 2019 für einen Großteil des Bestandes weiterhin moderat

Im Berliner Umland entwickelten sich die Bestandsmieten im Jahr 2019 mit einem Plus von durchschnittlich 2,6 Prozent weiterhin moderat. Im Vergleich zu den Vorjahren (2018: +2,0 %; 2017: +2,4 %) hat die Mietendynamik zwar leicht zugenommen. Ein Großteil des Wohnungsbestandes der Mitgliedsunternehmen des BBU im Berliner Umland wies im Jahr 2019 jedoch eine unterdurchschnittliche Mietenentwicklung auf. Dazu zählen insbesondere die nicht preisgebundenen Wohnungen der Baujahre 1949 bis 1972 mit einer Steigerungsrate von lediglich 1,5 Prozent (2018: +0,7 %). Am stärksten ins Gewicht fielen aber die gut 42.000 preisfreien Wohnungen

der Baujahre 1973 bis 1990 mit einer leicht unterdurchschnittlichen Steigerungsrate von 2,3 Prozent (2018: +1,3). Diese beiden Marktsegmente, die zugleich unterdurchschnittliche Nettokaltmieten aufwiesen, umfassen fast drei Viertel der insgesamt erhobenen rund 93.000 Wohnungen der Mitgliedsunternehmen des BBU im Berliner Umland.

Relativ gering angestiegen sind erneut die Nettokaltmieten der Wohnungen in den beiden jüngsten Baualtersklassen 2001 bis 2011 (+0,8 %) und ab 2012 (+0,6 %). Ein überdurchschnittlicher Anstieg der Nettokaltmieten wurde 2019 im preisfreien Bestand nur für Altbauwohnungen mit Baujahren bis 1948 mit einem zum Vorjahr unveränderten Plus von 2,7 Prozent ermittelt. Im preisgebundenen Bestand dominierte die überdurchschnittlich starke Entwicklung der Nettokaltmieten von Wohnungen mit sonstiger Wohnraumförderung vor 2014: (+4,0 %), die einen Großteil des preisgebundenen Bestandes ausmachen. Nur schwach entwickelt haben sich dagegen die Mieten der im 1. Förderungsweg errichteten Wohnungen (+0,2 %).



### Weiterer Metropolitanraum – Mietenniveau 2019 weiterhin unter der Fünf-Euro-Marke

Bei den Mitgliedsunternehmen des BBU im weiteren Metropolitanraum lag die durchschnittliche Nettokaltmiete zum Jahresende 2019 mit durchschnittlich 4,92 €/m<sup>2</sup> weiterhin noch unter der Fünf-Euro-Marke. Dies gilt sowohl für den preisgebundenen Bestand (4,84 €/m<sup>2</sup>) als auch für die preisfreien Wohnungen (4,93 €/m<sup>2</sup>).

Am günstigsten waren im preisfreien Bestand weiterhin die Wohnungen der Baualtersklasse 1973 bis 1990 mit einer durchschnittlichen Nettokaltmiete von 4,80 €/m<sup>2</sup>. Mehr als ein Drittel des gesamten Bestandes der Mitgliedsunternehmen des BBU im weiteren Metropolitanraum entfällt

auf dieses Marktsegment. Leicht überdurchschnittlich waren die Nettokaltmieten von 4,95 €/m<sup>2</sup> dagegen bei den knapp 72.000 Wohnungen in der Baualtersklasse 1949 bis 1972.

Lediglich rund 17 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 6,00 €/m<sup>2</sup> lediglich für die wenigen preisfreien Wohnungen mit Baujahren und ab 2001 ermittelt, wovon die Baujahre ab 2012 (7,55 €/m<sup>2</sup>) und hier insbesondere ab 2014 (7,74 €/m<sup>2</sup>) den höchsten Wert aufwiesen. In diesem Marktsegment wurde ein unternehmensdurchschnittlicher Spitzenwert von 12,67 €/m<sup>2</sup> in Schwedt/Oder ermittelt.

**NETTOKALTMIETE IM BESTAND DER MITGLIEDSUNTERNEHMEN DES BBU**  
 im weiteren Metropolitanraum nach Baujahr und Art der Förderung, am 31.12.2019

Wohnungen nach Baujahr und Art der Förderung	Nettokaltmiete € pro m <sup>2</sup> Wohnfläche monatlich			Anzahl Wohnungen	
	Minimum*	Mittelwert	Maximum*		
<b>Preisgebundene Wohnungen insgesamt</b>	<b>3,05</b>	<b>4,84</b>	<b>5,76</b>	<b>7.050</b>	
1. Förderungsweg	4,09	4,83	5,76	3.169	
Sonstige	Baujahre vor 2014	3,05	4,87	5,73	3.793
Wohnraumförderung	Baujahre ab 2014	3,78	4,39	4,90	88
<b>Preisfreie Wohnungen insgesamt</b>	<b>3,02</b>	<b>4,93</b>	<b>12,67</b>	<b>148.386</b>	
Baujahre bis 1948	3,11	5,03	6,03	16.723	
Baujahre 1949 bis 1972	3,02	4,95	5,66	71.818	
Baujahre 1973 bis 1990	3,21	4,80	5,90	56.788	
Baujahre 1991 bis 2000	3,96	5,27	6,41	1.794	
Baujahre 2001 bis 2011	4,88	6,19	8,42	661	
Baujahre ab 2012	4,61	7,55	12,67	602	
davon: Baujahre in 2012/2013 **	5,84	6,80	8,18	134	
davon: Baujahre ab 2014 **	4,61	7,74	12,67	468	
<b>Preisgebundene und preisfreie Wohnungen insgesamt</b>	<b>3,02</b>	<b>4,92</b>	<b>12,67</b>	<b>155.436</b>	

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

\*\* ab 2019 neue Systematik in der Einteilung der Marktsegmente

Quelle: BBU

©BBU

**NETTOKALTMIETE IM BESTAND DER MITGLIEDSUNTERNEHMEN DES BBU**

 im weiteren Metropolitanraum nach Baujahr und Art der Förderung (Mittelwert €/m<sup>2</sup> Wohnfläche monatlich), 2017 bis 2019

Wohnungen nach Baujahr und Art der Förderung	31.12.2019		31.12.2018* (31.12.2017)		Veränderung 2019 zu 2018 in %	
	Nettokaltmiete	Anzahl Wohnungen	Nettokaltmiete	Anzahl Wohnungen		
<b>Preisgebundene Wohnungen insgesamt</b>	<b>4,84</b>	<b>7.050</b>	<b>4,73 (4,61)</b>	<b>10.304</b>	<b>2,3%</b>	
1. Förderungsweg	4,83	3.169	4,72 (4,67)	3.555	2,3%	
Sonstige	Baujahre vor 2014 ***	4,87	3.793	4,74 (4,76)	6.689	2,7%
Wohnraumförderung	Baujahre ab 2014	4,39	88	4,63 (4,77)	60	-5,2%
<b>Preisfreie Wohnungen insgesamt</b>	<b>4,93</b>	<b>148.386</b>	<b>4,84 (4,77)</b>	<b>146.730</b>	<b>1,9%</b>	
Baujahre bis 1948	5,03	16.723	4,97 (4,92)	15.923	1,2%	
Baujahre 1949 bis 1972	4,95	71.818	4,88 (4,83)	71.747	1,4%	
Baujahre 1973 bis 1990	4,80	56.788	4,68 (4,55)	55.776	2,6%	
Baujahre 1991 bis 2000	5,27	1.794	5,41 (5,49)	2.035	-2,6%	
Baujahre 2001 bis 2011	6,19	661	6,12 (6,03)	698	1,1%	
Baujahre ab 2012	7,55	602	7,46 (7,27)	551	1,2%	
davon: Baujahre in 2012/2013 **	6,80	134	**	**	**	
davon: Baujahre ab 2014 **	7,74	468	**	**	**	
<b>Preisgebundene und preisfreie Wohnungen insgesamt</b>	<b>4,92</b>	<b>155.436</b>	<b>4,83 (4,77)</b>	<b>157.104</b>	<b>1,9%</b>	

\* Teilweise Anpassung der Vorjahreswerte durch Änderungen im BBU-Mitgliederbestand

\*\* Ab 2019 neue Systematik in der Einteilung der Marktsegmente

\*\*\* Vergleichbarkeit mit dem Vorjahreswert aufgrund deutlicher Reduzierung des Bestandes nur bedingt möglich.

Quelle: BBU

©BBU

Mit Ausnahme der Marktsegmente ab Baujahr 2001 bewegte sich die durchschnittliche Nettokaltmiete lediglich bei den preisfreien Wohnungen der Baujahre 1991 bis 2000 (5,27 €/m<sup>2</sup>) und zum wiederholten Mal bei den Altbauten mit Baujahren bis 1948 (5,03 €/m<sup>2</sup>) über der Fünf-Euro-Marke.

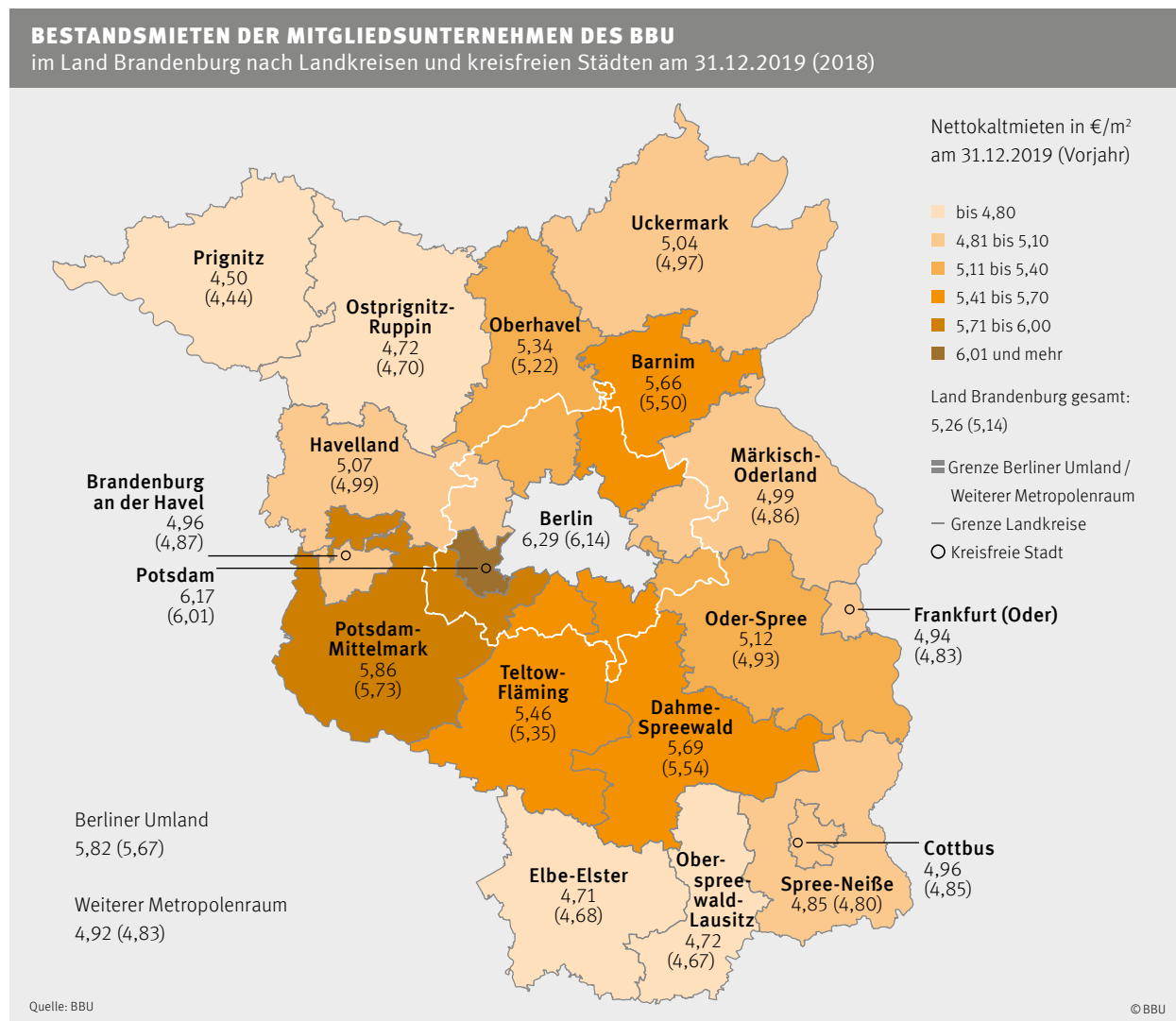
### Weiterer Metropolitanraum – 2019 weiterhin moderate Mietentwicklung

Die Nettokaltmieten im Bestand der Mitgliedsunternehmen des BBU im weiteren Metropolitanraum des Landes Brandenburg haben sich im Jahr 2019 mit einem Plus von 1,9 Prozent weiterhin moderat entwickelt. Im Vergleich zu den beiden Vorjahren (2018: +1,7 %; 2017: +1,5 %) ist jedoch eine leichte Steigerung festzustellen, die allein auf den preisgebundenen Bestand zurückzuführen ist. Während die Wohnungen mit Mietpreisbindungen mit einem Plus von 2,3 Prozent etwas stärker anstiegen als im Vorjahr (2018: +1,7 %), blieb die durchschnittliche Mietsteigerung bei den nicht preisgebundenen Wohnungen (+1,9 %) zum Vorjahr unverändert.

Eine unterdurchschnittliche Mietendynamik wurde erneut für das Marktsegment von Wohnungen der Baujahre 1949 bis 1972 ermittelt, die fast die Hälfte des preisfreien Wohnungsbestandes repräsentieren. Die Steigerungsrate der durchschnittlichen Nettokaltmiete gegenüber dem Vorjahr lag 2019 hier bei lediglich 1,4 Prozent (2018: +1,2 %).

Auch für die meisten übrigen preisfreien Marktsegmente wurden 2019 leicht unterdurchschnittliche Mietsteigerungsrate ermittelt. Das gilt auch für die Altbauten mit Baujahren bis 1948 (+1,2 %), die im Vorjahr noch eine Steigerungsrate von 2,0 Prozent aufwiesen.

Lediglich bei den Wohnungen der Baujahre 1973 bis 1990, die gut 38 Prozent des preisfreien Bestandes ausmachen, war der Anstieg der durchschnittlichen Nettokaltmiete im Jahr 2019 mit einem Plus von 2,6 Prozent erneut überdurchschnittlich hoch. Der Vergleichswert des Vorjahres lag bei 2,4 Prozent.



**Nettokalmmieten in der Hälfte der Landkreise / kreisfreien Städte unter 5,00 €/m<sup>2</sup>**

Insbesondere in berlinferneren Teilen des Landes Brandenburg lagen die Nettokalmmieten im Bestand der Mitgliedsunternehmen des BBU noch unter der Marke von 5,00 €/m<sup>2</sup>. Dazu zählte zum Jahresende 2019 die Hälfte der 18 Landkreise und kreisfreien Städte. Besonders günstig wohnt es sich in der Prignitz mit zuletzt durchschnittlich 4,50 €/m<sup>2</sup>, in den Landkreisen Elbe-Elster (4,71 €/m<sup>2</sup>) und Oberspreewald-Lausitz sowie Ostprignitz-Ruppin (jeweils 4,72 €/m<sup>2</sup>), aber auch in Spree-Neiße (4,85 €/m<sup>2</sup>) und Märkisch-Oderland (4,99 €/m<sup>2</sup>). Selbst in den großen kreisfreien Städten Frankfurt (Oder) (4,94 €/m<sup>2</sup>), Cottbus und Brandenburg an der Havel (jeweils 4,96 €/m<sup>2</sup>) wurde die Fünf-Euro-Marke noch nicht überschritten.

In drei weiteren Landkreisen (Uckermark, Havelland, Oder-Spree) bewegte sich die durchschnittliche Nettokalmmiete mit Werten zwischen 5,04 €/m<sup>2</sup> und 5,12 €/m<sup>2</sup> unterhalb des landesweiten Durchschnittswerts bei den Mitgliedsunternehmen des BBU im Land Brandenburg von 5,26 €/m<sup>2</sup>.

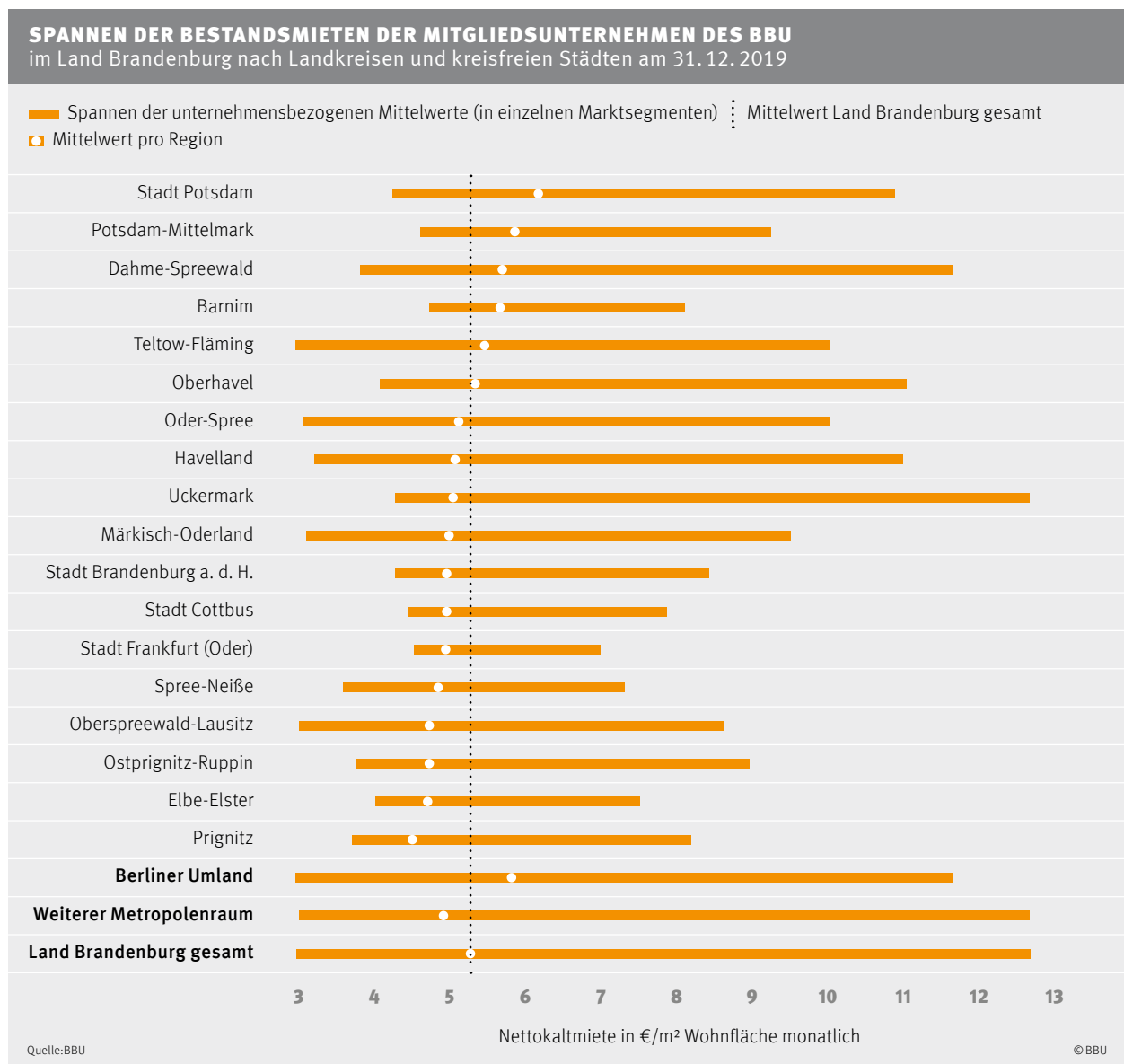
Von den 18 Landkreisen und kreisfreien Städten wiesen zum Jahresende 2019 weiterhin nur ein Drittel überdurchschnittliche Nettokalmmieten auf. Dazu zählen die an Berlin angrenzenden Landkreise Potsdam-Mittelmark (5,86 €/m<sup>2</sup>), Dahme-Spreewald (5,69 €/m<sup>2</sup>), Barnim (5,66 €/m<sup>2</sup>), Teltow-Fläming (5,46 €/m<sup>2</sup>) und Oberhavel (5,34 €/m<sup>2</sup>).

Selbst in der boomenden Landeshauptstadt Potsdam (6,17 €/m<sup>2</sup>), wo die Mitgliedsunternehmen des BBU für gut die Hälfte des Mietwohnungsmarkts stehen, lag der Unter-

<b>NETTOKALMMIETE IM BESTAND DER MITGLIEDSUNTERNEHMEN DES BBU</b> im Land Brandenburg nach Landkreisen und kreisfreien Städten, am 31.12.2019				
Landkreis/kreisfreie Stadt	Nettokalmmiete € pro m <sup>2</sup> Wohnfläche monatlich			Anzahl erfasster Wohnungen
	Minimum*	Mittelwert	Maximum*	
Brandenburg an der Havel	4,28	4,96	8,42	14.574
Cottbus	4,46	4,96	7,86	16.243
Frankfurt (Oder)	4,53	4,94	7,00	14.680
Potsdam	4,25	6,17	10,89	37.623
Barnim	4,73	5,66	8,10	13.228
Dahme-Spreewald	3,82	5,69	11,65	11.214
Elbe-Elster	4,01	4,71	7,50	7.916
Havelland	3,21	5,07	11,00	8.265
Märkisch-Oderland	3,11	4,99	9,49	13.751
Oberhavel	4,08	5,34	11,04	17.707
Oberspreewald-Lausitz	3,02	4,72	8,63	17.616
Oder-Spree	3,05	5,12	10,00	18.863
Ostprignitz-Ruppin	3,78	4,72	8,96	10.719
Potsdam-Mittelmark	4,63	5,86	9,25	7.156
Prignitz	3,70	4,50	8,18	5.953
Spree-Neiße	3,59	4,85	7,30	9.609
Teltow-Fläming	2,97	5,46	10,01	10.106
Uckermark	4,28	5,04	12,67	13.509
<b>Land Brandenburg gesamt **</b>	<b>2,97</b>	<b>5,26</b>	<b>12,67</b>	<b>267.850</b>
Berliner Umland	2,97	5,82	11,65	93.296
Weiterer Metropolitanraum	3,02	4,92	12,67	155.436

\* Minimum / Maximum: Niedrigster bzw. höchster unternehmensbezogener Mittelwert in einzelnen Marktsegmenten  
 \*\* Mehrere Mitgliedsunternehmen werden ausschließlich bei der Gesamtbetrachtung des Landes Brandenburg berücksichtigt. Somit ist die Anzahl der erfassten Wohneinheiten nicht als Summe der Teilräume zu verstehen.

Quelle: BBU ©BBU



schied zum Berliner Durchschnittswert noch bei zwölf Cent pro Quadratmeter. Das unterstreicht, wie günstig Mietwohnen in Brandenburg nach wie vor ist, trotz der im Vergleich zu Berlin höheren Durchschnittseinkommen.

#### Große Spanne bei unternehmensdurchschnittlichen Mietwerten in einzelnen Marktsegmenten

Die Spanne der unternehmensdurchschnittlichen Miethöhen in einzelnen Marktsegmenten war zum Jahresende 2019 im Landkreis Uckermark erneut am größten. Sie reichte von 4,28 €/m<sup>2</sup> im Minimum bis zu 12,67 €/m<sup>2</sup> im Maximum.

Danach folgten die Landkreise Dahme-Spreewald (Spanne von 3,82 €/m<sup>2</sup> bis 11,65 €/m<sup>2</sup>) und Havelland (Spanne von 3,21 €/m<sup>2</sup> bis 11,00 €/m<sup>2</sup>). In der Landeshauptstadt Potsdam lag die Spanne zwischen 4,25 €/m<sup>2</sup> und 10,89 €/m<sup>2</sup>.

Am geringsten war die Mietpreisspanne zum wiederholten Mal in Frankfurt (Oder) mit unternehmensdurchschnittlichen Nettokaltmieten von 4,53 €/m<sup>2</sup> bis 7,00 €/m<sup>2</sup>, gefolgt vom Landkreis Barnim (Spanne von 4,73 €/m<sup>2</sup> bis 8,10 €/m<sup>2</sup>).

### Mietenentwicklung 2019 in berlinnahen Gebieten am stärksten

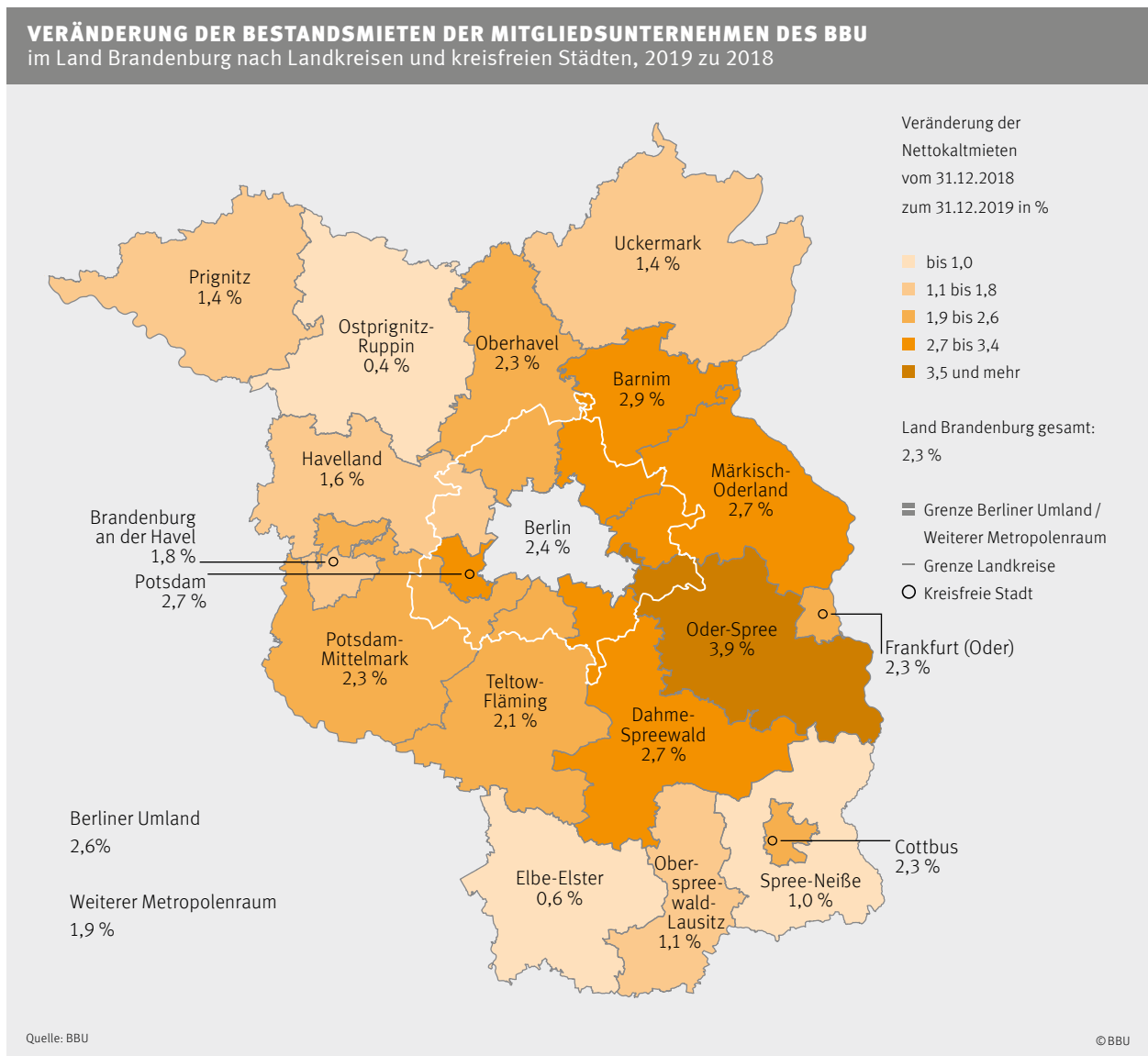
Auch 2019 zeigte sich bei der Mietenentwicklung im Bestand der Mitgliedsunternehmen des BBU im Land Brandenburg eine große Abhängigkeit von der Nähe zu Berlin. Dementsprechend stiegen die Nettokaltmieten in den berlinnahen Gebieten am stärksten. An vorderster Stelle stand dabei der Landkreis Oder-Spree (+3,9 %), dessen Nettokaltmiete (5,12 €/m<sup>2</sup>) selbst nach dieser Erhöhung unter dem Brandenburger Durchschnittswert von 5,26 €/m<sup>2</sup> lag. An zweiter Stelle folgte der Landkreis Barnim (+2,9 %).

Ein überdurchschnittlicher Anstieg der Nettokaltmieten wurde 2019 außerdem für die Landkreise Dahme-Spreewald,

Märkisch-Oderland und die kreisfreie Stadt Potsdam mit einem Plus von jeweils 2,7 Prozent ermittelt. Sowohl in Potsdam (6,17 €/m<sup>2</sup>) als auch im Landkreis Dahme-Spreewald (5,69 €/m<sup>2</sup>) war nicht nur die Mietenentwicklung, sondern auch die durchschnittliche Nettokaltmiete stark durch die Nähe von Berlin geprägt.

Zu den Gebieten mit einer Mietenentwicklung im Jahr 2019 auf Höhe des Brandenburger Durchschnittswerts von 2,3 Prozent zählten neben den Landkreisen Oberhavel und Potsdam-Mittelmark auch die kreisfreien Städte Cottbus und Frankfurt (Oder).

Eine Ausnahme bei den kreisfreien Städten bildete Brandenburg an der Havel mit einer nur unterdurchschnittlichen





<b>NETTOKALTMIETE IM BESTAND DER MITGLIEDSUNTERNEHMEN DES BBU</b> im Land Brandenburg nach Landkreisen und kreisfreien Städten, 2019 im Vergleich zu 2018					
Landkreis/kreisfreie Stadt	Mittelwert €/m <sup>2</sup> Wohnfläche monatlich am:		Differenz Mittelwert 2019 zu 2018*		Anzahl erfasster Wohnungen
	31. 12. 2019	31. 12. 2018*	absolut	in %	
Stadt Brandenburg a. d. H.	4,96	4,87	0,09	1,8%	14.574
Stadt Cottbus	4,96	4,85	0,11	2,3%	16.243
Stadt Frankfurt (Oder)	4,94	4,83	0,11	2,3%	14.680
Stadt Potsdam	6,17	6,01	0,16	2,7%	37.623
Barnim	5,66	5,50	0,16	2,9%	13.228
Dahme-Spreewald	5,69	5,54	0,15	2,7%	11.214
Elbe-Elster	4,71	4,68	0,03	0,6%	7.916
Havelland	5,07	4,99	0,08	1,6%	8.265
Märkisch-Oderland	4,99	4,86	0,13	2,7%	13.751
Oberhavel	5,34	5,22	0,12	2,3%	17.707
Oberspreewald-Lausitz	4,72	4,67	0,05	1,1%	17.616
Oder-Spree	5,12	4,93	0,19	3,9%	18.863
Ostprignitz-Ruppin	4,72	4,70	0,02	0,4%	10.719
Potsdam-Mittelmark	5,86	5,73	0,13	2,3%	7.156
Prignitz	4,50	4,44	0,06	1,4%	5.953
Spree-Neiße	4,85	4,80	0,05	1,0%	9.609
Teltow-Fläming	5,46	5,35	0,11	2,1%	10.106
Uckermark	5,04	4,97	0,07	1,4%	13.509
<b>Land Brandenburg gesamt **</b>	<b>5,26</b>	<b>5,14</b>	<b>0,12</b>	<b>2,3%</b>	<b>267.850</b>
Berliner Umland	5,82	5,67	0,15	2,6%	93.296
Weiterer Metropolitanraum	4,92	4,83	0,09	1,9%	155.436

\* Teilweise Anpassung der Vorjahreswerte durch Änderungen im BBU-Mitgliederbestand  
\*\* Mehrere Mitgliedsunternehmen werden ausschließlich bei der Gesamtbetrachtung des Landes Brandenburg berücksichtigt. Somit ist die Anzahl der erfassten Wohneinheiten nicht als Summe der Teilräume zu verstehen.

Quelle: BBU © BBU

Mietenentwicklung von 1,8 Prozent. Die durchschnittliche Nettokaltmiete von 4,96 €/m<sup>2</sup> lag dort zum Jahresende 2019 jedoch gleichauf mit Cottbus und leicht über dem Wert von Frankfurt (Oder) (4,94 €/m<sup>2</sup>).

Auch alle übrigen acht Landkreise hatten eine unterdurchschnittliche Mietenentwicklung zu verzeichnen. Dabei waren die Steigerungsraten in den berlinfernen Gebieten am nied-

rigsten, insbesondere in Ostprignitz-Ruppin (+0,4 %) und Elbe-Elster (+0,6 %) mit Werten von unter einem Prozent. Auch in den Landkreisen Spree-Neiße, Oberspreewald-Lausitz, Prignitz und Uckermark wurden niedrige Steigerungsraten von 1,0 bis 1,4 Prozent ermittelt. Nicht nur die Mietendynamik, sondern auch die durchschnittlichen Nettokaltmieten lagen in den berlinfernen Landkreisen weiterhin unter dem landesweiten Mietenniveau.

### Nettokaltmieten in den Berliner Umlandgemeinden 2019 weiterhin führend

Die Nettokaltmieten im Bestand der Mitgliedsunternehmen des BBU im Land Brandenburg wiesen ortsbezogen zum Jahresende 2019 eine große Spanne auf. Die ortsbezogene Auswertung bezieht sich in diesem BBU-Marktmonitor auf insgesamt 53 Gemeinden. In der Mehrzahl der Berliner Umlandgemeinden waren die Nettokaltmieten weiterhin höher als in den Gemeinden des weiteren Metropolitanraums.

Bezeichnend ist, dass die zehn Gemeinden mit den höchsten Nettokaltmieten ausschließlich an Berlin angrenzen. Die Nähe zu Berlin hat einen starken Einfluss auf die Miethöhen. So wurden die höchsten durchschnittlichen Nettokaltmieten von mehr als 5,50 €/m<sup>2</sup> mit Ausnahme von Eberswalde (5,57 €/m<sup>2</sup>) ausschließlich für an Berlin angrenzende Gemeinden ermittelt. Dazu zählen in der Rangfolge erneut die Städte Wildau (6,65 €/m<sup>2</sup>), Teltow (6,27 €/m<sup>2</sup>) und Falkensee

(6,23 €/m<sup>2</sup>). Potsdam folgte mit einer durchschnittlichen Nettokaltmiete von 6,17 €/m<sup>2</sup> an vierter Stelle. In den übrigen Orten lagen die durchschnittlichen Nettokaltmieten durchweg unter 6,00 €/m<sup>2</sup>.

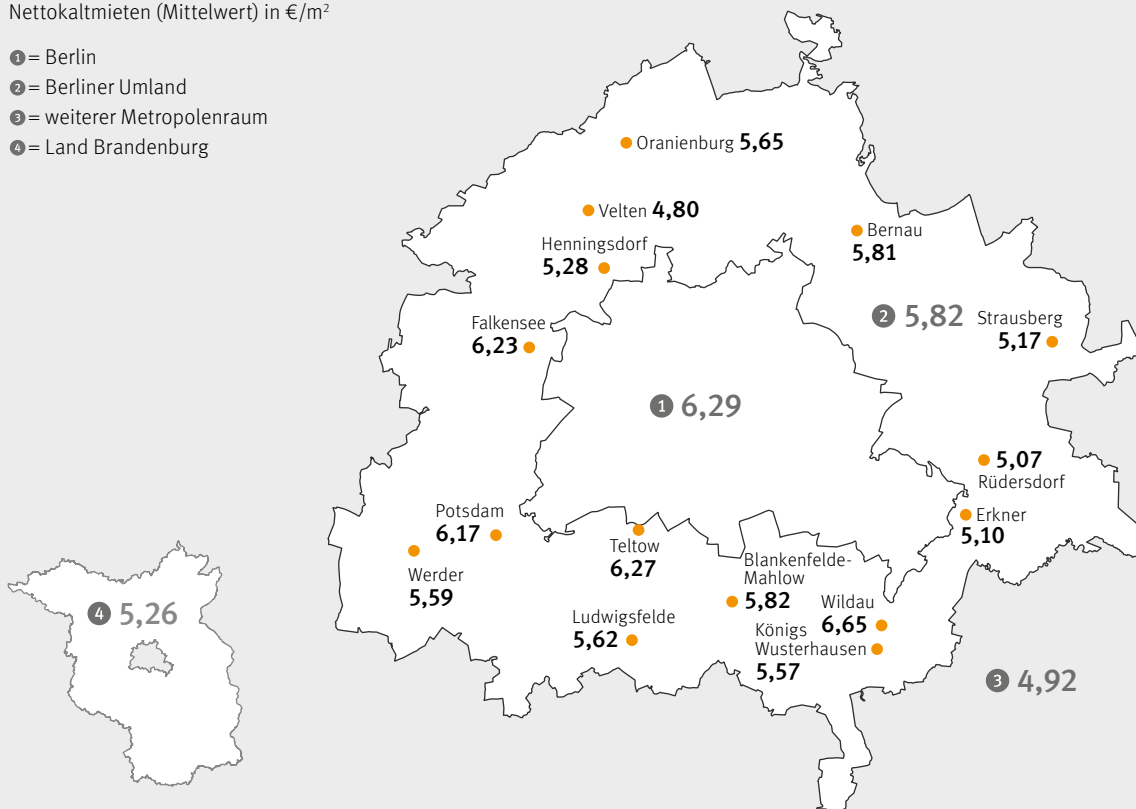
In nur 15 der insgesamt erfassten 53 Orte lagen die durchschnittlichen monatlichen Nettokaltmieten über dem bei den Mitgliedsunternehmen des BBU ermittelten landesweiten Mittelwert von 5,26 €/m<sup>2</sup>. Davon befinden sich elf Orte im Berliner Umland. Außer den bereits genannten Städten zählen dazu: Blankenfelde-Mahlow (5,82 €/m<sup>2</sup>), Bernau bei Berlin (5,81 €/m<sup>2</sup>), Oranienburg (5,65 €/m<sup>2</sup>), Ludwigsfelde (5,62 €/m<sup>2</sup>), Werder (Havel) (5,59 €/m<sup>2</sup>), Königs Wusterhausen (5,57 €/m<sup>2</sup>), sowie Hennigsdorf (5,28 €/m<sup>2</sup>). Im weiteren Metropolitanraum wurden für lediglich vier Gemeinden überdurchschnittliche Nettokaltmieten ermittelt. Dazu zählen neben Eberswalde die Gemeinden Fürstenwalde/Spree (5,46 €/m<sup>2</sup>), Angermünde (5,33 €/m<sup>2</sup>) und Templin (5,27 €/m<sup>2</sup>).

#### BESTANDSMIETEN DER MITGLIEDSUNTERNEHMEN DES BBU

in ausgewählten Orten des Berliner Umlandes, am 31.12.2019

Nettokaltmieten (Mittelwert) in €/m<sup>2</sup>

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

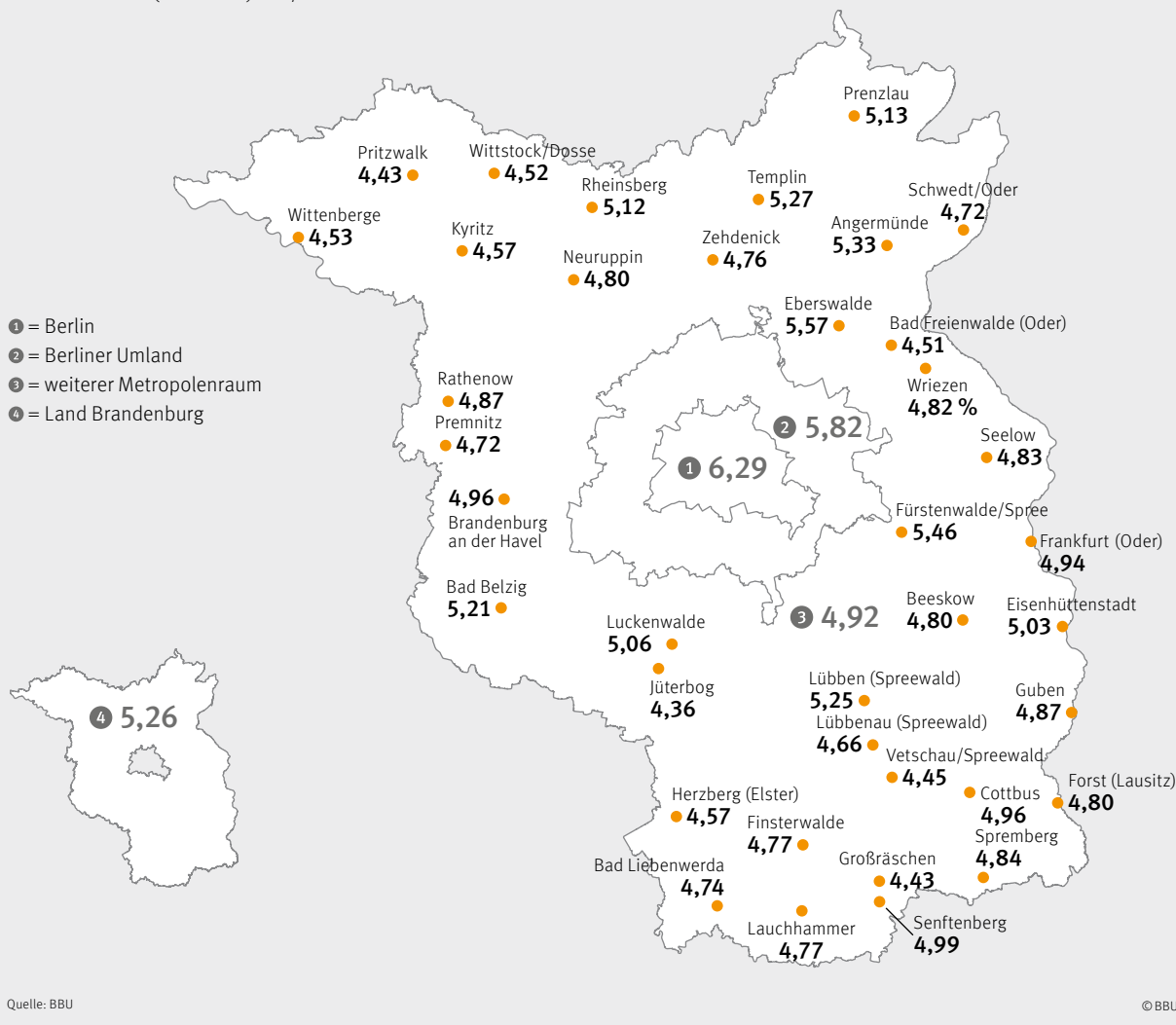


Quelle: BBU

©BBU

**BESTANDSMIETEN DER MITGLIEDSUNTERNEHMEN DES BBU**

in ausgewählten Orten des weiteren Metropolenraums, am 31.12.2019

Nettokaltmieten (Mittelwert) in €/m<sup>2</sup>

Die Spannen der unternehmensdurchschnittlichen Nettokaltmieten in einzelnen Marktsegmenten waren 2019 in Schwedt/Oder erneut am größten. Die Werte schwankten zwischen 4,28 €/m<sup>2</sup> im Minimum und 12,67 €/m<sup>2</sup> im Maximum. Danach folgten Potsdam (Spanne von 4,25 €/m<sup>2</sup> bis 10,89 €/m<sup>2</sup>), sowie Beeskow, Oranienburg und Wildau.

Auch 2019 lagen die durchschnittlichen Nettokaltmieten in der Mehrzahl der erfassten Gemeinden (38 von 53 Orten) unterhalb des Mittelwerts im Gesamtbestand der Mitgliedsunternehmen des BBU im Land Brandenburg von 5,26 €/m<sup>2</sup>. Mit Ausnahme von Velten, Rüdersdorf, Erkner und

Strausberg zählten diese ausschließlich zum weiteren Metropolenraum.

Für vier Gemeinden wurden zum Jahresende 2019 durchschnittliche Nettokaltmieten von weniger als 4,50 €/m<sup>2</sup> ermittelt. Dazu zählen Jüterbog (4,36 €/m<sup>2</sup>), Großbräschen und Pritzwalk (jeweils 4,43 €/m<sup>2</sup>) sowie Vetschau/Spreewald (4,45 €/m<sup>2</sup>). In fast der Hälfte der Gemeinden (25 von 53) lag die durchschnittliche Nettokaltmiete zwischen 4,50 €/m<sup>2</sup> und 5,00 €/m<sup>2</sup>. Darunter befanden sich auch die kreisfreien Städte Frankfurt (Oder) (4,94 €/m<sup>2</sup>) sowie Cottbus und Brandenburg an der Havel mit jeweils 4,96 €/m<sup>2</sup>.

**NETTOKALTMIETE IM BESTAND DER MITGLIEDSUNTERNEHMEN DES BBU**  
 im Land Brandenburg nach Orten, am 31.12.2019

Orte	Nettokaltemiete pro € pro m <sup>2</sup> Wohnfläche monatlich			Anzahl erfasster Wohnungen
	Minimum*	Mittelwert	Maximum*	
Angermünde	4,55	5,33	6,20	772
Bad Belzig	4,75	5,21	7,04	1.759
Bad Freienwalde (Oder)	3,11	4,51	5,61	2.129
Bad Liebenwerda	4,26	4,74	5,28	877
Beeskow	3,05	4,80	9,50	1.208
Bernau bei Berlin	5,40	5,81	8,10	4.734
Blankenfelde-Mahlow	2,97	5,82	8,43	1.146
Brandenburg an der Havel	4,28	4,96	8,42	14.574
Cottbus	4,46	4,96	7,86	16.243
Eberswalde	4,73	5,57	6,84	8.494
Eisenhüttenstadt	3,38	5,03	7,22	10.162
Erkner	4,76	5,10	10,00	2.974
Falkensee	5,39	6,23	11,00	1.384
Finstervalde	4,01	4,77	7,50	4.545
Forst (Lausitz)	4,06	4,80	5,36	1.993
Frankfurt (Oder)	4,53	4,94	7,00	14.680
Fürstenwalde/Spree	4,60	5,46	8,46	4.519
Großräschen	4,15	4,43	4,79	1.754
Guben	3,59	4,87	7,30	5.222
Hennigsdorf	4,90	5,28	9,27	8.282
Herzberg (Elster)	4,09	4,57	5,93	2.494
Jüterbog	3,93	4,36	4,91	926
Königs Wusterhausen	3,82	5,57	9,30	5.780
Kyritz	3,78	4,57	4,75	1.774
Lauchhammer	4,41	4,77	4,87	836
Lübben (Spreewald)	5,16	5,25	6,36	2.955
Lübbenau/Spreewald	3,98	4,66	8,63	5.381
Luckenwalde	4,40	5,06	5,41	1.259
Ludwigsfelde	4,22	5,62	10,01	6.775
Neuruppin	4,49	4,80	8,96	5.142
Oranienburg	4,88	5,65	11,04	6.686
Potsdam	4,25	6,17	10,89	37.623
Premnitz	3,21	4,72	6,80	2.267
Prenzlau	4,38	5,13	9,07	5.514
Pritzwalk	3,92	4,43	8,18	1.864
Rathenow	3,96	4,87	6,53	4.614
Rheinsberg	4,39	5,12	5,66	1.046

Fortsetzung der Tabelle auf der nächsten Seite &gt;

<b>NETTOKALTMIETE IM BESTAND DER MITGLIEDSUNTERNEHMEN DES BBU</b> im Land Brandenburg nach Orten, am 31.12.2019				
Orte	Nettokaltmiete pro € pro m <sup>2</sup> Wohnfläche monatlich			Anzahl erfasster Wohnungen
	Minimum*	Mittelwert	Maximum*	
Rüdersdorf bei Berlin	4,78	5,07	8,52	2.632
Schwedt/Oder	4,28	4,72	12,67	4.279
Seelow	4,16	4,83	7,44	1.195
Senftenberg	3,02	4,99	6,50	6.244
Spremberg	4,02	4,84	5,11	2.394
Strausberg	4,82	5,17	9,49	6.534
Teltow	5,50	6,27	9,25	3.908
Templin	4,64	5,27	9,99	2.944
Velten	4,72	4,80	6,34	1.090
Vetschau/Spreewald	4,28	4,45	4,63	1.632
Werder (Havel)	4,63	5,59	8,20	1.489
Wildau	5,64	6,65	11,65	2.259
Wittenberge	3,70	4,53	5,58	4.089
Wittstock/Dosse	4,11	4,52	6,00	2.757
Wriezen	4,06	4,82	5,61	1.261
Zehdenick	4,08	4,76	6,91	1.649
<b>Land Brandenburg gesamt **</b>	<b>2,97</b>	<b>5,26</b>	<b>12,67</b>	<b>267.850</b>
Berliner Umland	2,97	5,82	11,65	93.296
Weiterer Metropolitanraum	3,02	4,92	12,67	155.436

\* Minimum/Maximum: Niedrigster bzw. höchster unternehmensbezogener Mittelwert in einzelnen Marktsegmenten  
\*\* Mehrere Mitgliedsunternehmen werden ausschließlich bei der Gesamtbetrachtung des Landes Brandenburg berücksichtigt.  
Somit ist die Anzahl der erfassten Wohneinheiten nicht als Summe der Teilräume zu verstehen.

Quelle: BBU © BBU

### Mietenentwicklung 2019 in der Hälfte der Brandenburger Gemeinden unter 1,5 Prozent

Die Nettokaltmieten bei den Mitgliedsunternehmen des BBU in den erfassten 53 Brandenburger Gemeinden entwickelten sich auch 2019 in der Mehrzahl nur verhalten. In vielen Orten des weiteren Metropolitanraums waren die Mietsteigerungspotenziale weiterhin sehr niedrig.

Bei einem Großteil der erfassten Gemeinden (38 von 53) lag die Mietsteigerungsrate im Jahr 2019 im Vergleich zum Vorjahr unter dem Landesdurchschnitt bei den brandenburgischen Mitgliedsunternehmen des BBU von 2,3 Prozent. Darunter befanden sich auch sechs von 15 untersuchten Städten des Berliner Umlands. Dazu zählten Teltow (+1,6 %), Rüdersdorf bei Berlin (+1,8 %), Königs Wusterhausen

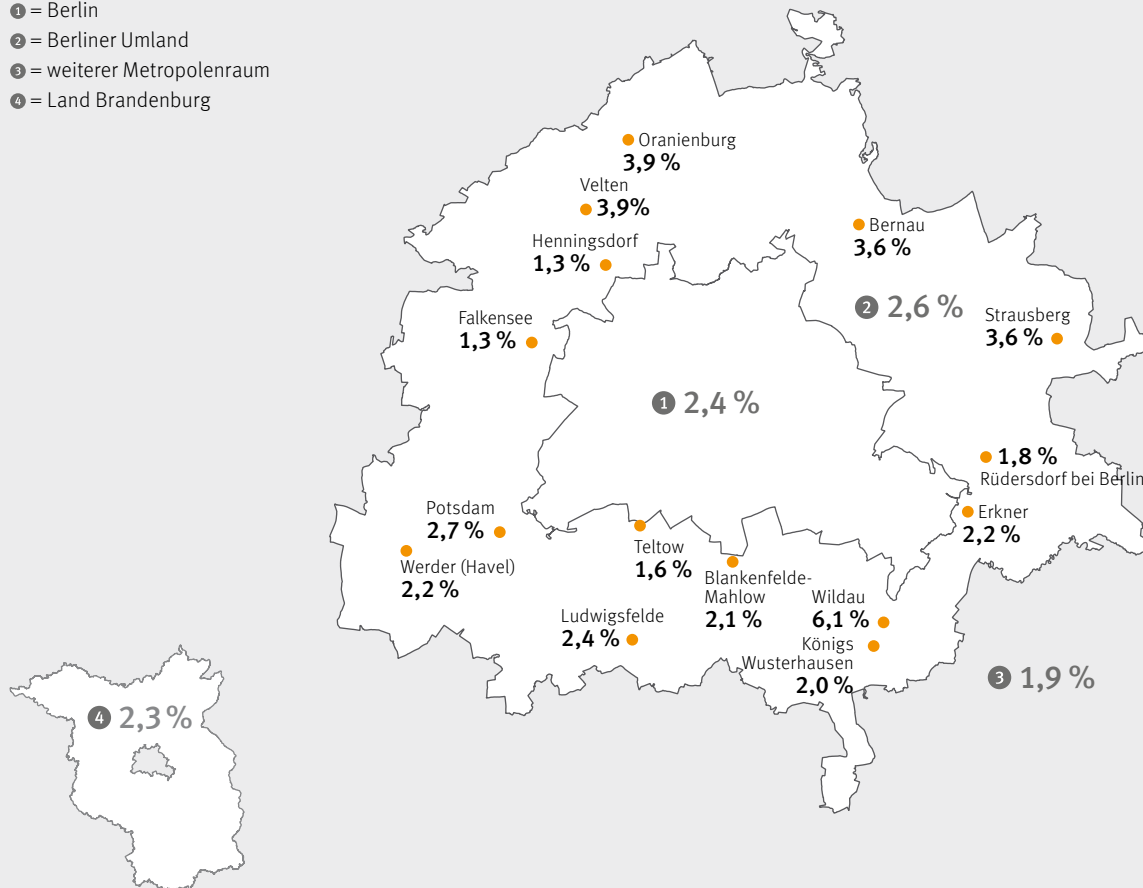
(+2,0 %), Blankenfelde-Mahlow (+2,1 %) sowie Werder (Havel) und Erkner mit Steigerungsraten von jeweils 2,2 Prozent. In knapp der Hälfte der erfassten Orte (25 von 53), die sich ausschließlich im weiteren Metropolitanraum befinden, lag die Mietenentwicklung im Jahr 2019 bei weniger als 1,5 Prozent. Davon hatten 14 Orte Mietsteigerungsraten von maximal 1,0 Prozent. Dies betraf auch größere Städte wie Neuruppin (-0,2 %), Senftenberg (+0,4 %), Wittenberge (+0,7 %), Finsterwalde (+0,8 %) oder Guben (+1,0 %).

Lediglich für ein Viertel der erfassten Orte (13 von 53) wurden überdurchschnittliche Mietsteigerungsraten von mehr als 2,3 Prozent ermittelt. Diese befinden sich überwiegend im Berliner Umland und nur vier im weiteren Metropolitanraum. Dazu zählten Eberswalde (+2,4 %), Kyritz (+2,5 %), sowie Pritzwalk und Eisenhüttenstadt mit einem Plus von jeweils 3,3 Prozent.

**VERÄNDERUNG DER BESTANDSMIETEN DER MITGLIEDSUNTERNEHMEN DES BBU**  
in ausgewählten Orten des Berliner Umlandes, 2019 gegenüber 2018, in %

Veränderung der Nettokaltmieten  
vom 31.12.2018 bis 31.12.2019, in %

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



Quelle: BBU

© BBU

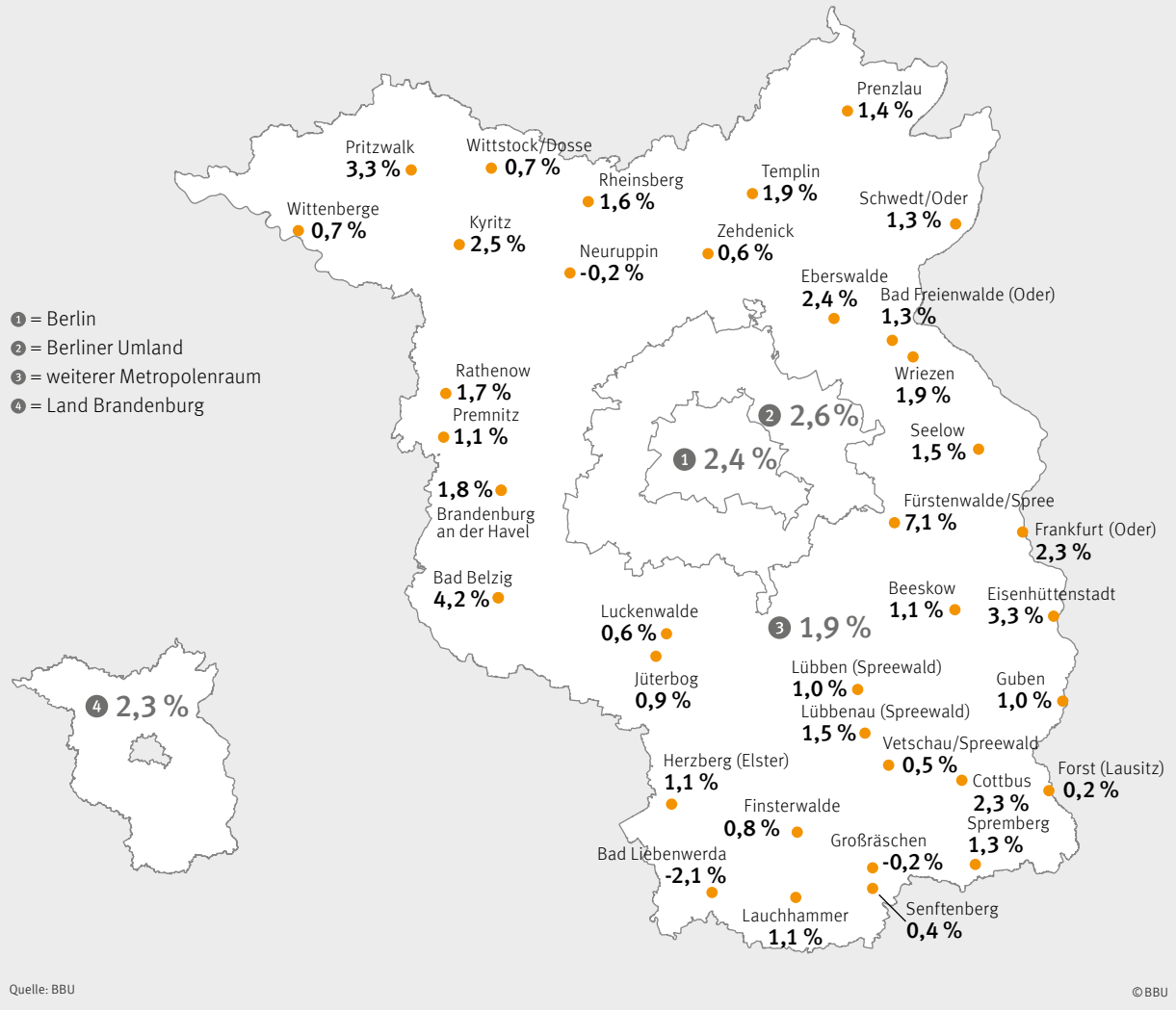
Neben Pritzwalk und Eisenhüttenstadt hatten weitere sieben Gemeinden einen Mietenanstieg von mehr als 3,0 Prozent. Sie befinden sich durchweg im unmittelbaren Umfeld von Berlin. Fürstenwalde/Spree stand 2019 mit einem Anstieg der Nettokaltmieten von 7,1 Prozent dabei an erster Stelle. Eine überdurchschnittliche Mietendynamik wurde außerdem für Wildau (+6,1 %), Bad Belzig (+4,2 %), Oranienburg und Velten (jeweils +3,9 %) sowie Strausberg und Bernau bei Berlin (jeweils +3,6 %) festgestellt. Die durchschnittlichen Nettokaltmieten lagen in Velten, Strausberg und Bad Belzig sowie in Pritzwalk und Eisenhüttenstadt aber selbst nach diesen Erhöhungen noch unter dem landesweiten Durchschnittswert bei den Mitgliedsunternehmen des BBU im Land Brandenburg von 5,26 €/m<sup>2</sup>.

Von den kreisfreien Städten hatte nur Potsdam mit einem Plus von 2,7 Prozent einen überdurchschnittlichen Mietenanstieg zu verzeichnen. Potsdam stand in der Rangfolge mit den höchsten Mietsteigerungen auf Platz 10 von 53. Dagegen lag in Frankfurt (Oder) und Cottbus die Mietsteigerungsrate 2019 mit einem Plus von jeweils 2,3 Prozent auf Höhe des landesweiten Durchschnittswerts bei den Mitgliedsunternehmen des BBU. Lediglich für Brandenburg an der Havel wurde eine unterdurchschnittliche Mietentwicklung von 1,8 Prozent ermittelt.

## VERÄNDERUNG DER BESTANDSMIETEN DER MITGLIEDSUNTERNEHMEN DES BBU

in ausgewählten Orten des weiteren Metropolenraums, 2019 gegenüber 2018, in %

Veränderung der Nettokaltmieten vom 31.12.2018 bis 31.12.2019 in %



**NETTOKALTMIETE IM BESTAND DER MITGLIEDSUNTERNEHMEN DES BBU**  
 im Land Brandenburg nach Orten, 2019 im Vergleich zu 2018

Orte	Mittelwert €/m <sup>2</sup> Wohnfläche monatlich am:		Differenz Mittelwert 2019 zu 2018* €/m <sup>2</sup> Wohnfläche monatlich		Anzahl erfasster Wohnungen
	31.12.2019	31.12.2018*	absolut	in %	
Angermünde	5,33	5,27	0,06	1,1	772
Bad Belzig	5,21	5,00	0,21	4,2	1.759
Bad Freienwalde (Oder)	4,51	4,45	0,06	1,3	2.129
Bad Liebenwerda	4,74	4,84	-0,10	-2,1	877
Beeskow	4,80	4,75	0,05	1,1	1.208
Bernau bei Berlin	5,81	5,61	0,20	3,6	4.734
Blankenfelde-Mahlow	5,82	5,70	0,12	2,1	1.146
Brandenburg an der Havel	4,96	4,87	0,09	1,8	14.574
Cottbus	4,96	4,85	0,11	2,3	16.243
Eberswalde	5,57	5,44	0,13	2,4	8.494
Eisenhüttenstadt	5,03	4,87	0,16	3,3	10.162
Erkner	5,10	4,99	0,11	2,2	2.974
Falkensee	6,23	6,15	0,08	1,3	1.384
Finsterwalde	4,77	4,73	0,04	0,8	4.545
Forst (Lausitz)	4,80	4,79	0,01	0,2	1.993
Frankfurt (Oder)	4,94	4,83	0,11	2,3	14.680
Fürstenwalde/Spree	5,46	5,10	0,36	7,1	4.519
Großräschen	4,43	4,44	-0,01	-0,2	1.754
Guben	4,87	4,82	0,05	1,0	5.222
Hennigsdorf	5,28	5,21	0,07	1,3	8.282
Herzberg (Elster)	4,57	4,52	0,05	1,1	2.494
Jüterbog	4,36	4,32	0,04	0,9	926
Königs Wusterhausen	5,57	5,46	0,11	2,0	5.780
Kyritz	4,57	4,46	0,11	2,5	1.774
Lauchhammer	4,77	4,72	0,05	1,1	836
Lübben (Spreewald)	5,25	5,20	0,05	1,0	2.955
Lübbenau/Spreewald	4,66	4,59	0,07	1,5	5.381
Luckenwalde	5,06	5,03	0,03	0,6	1.259
Ludwigfelde	5,62	5,49	0,13	2,4	6.775
Neuruppin	4,80	4,81	-0,01	-0,2	5.142
Oranienburg	5,65	5,44	0,21	3,9	6.686
Potsdam	6,17	6,01	0,16	2,7	37.623
Premnitz	4,72	4,67	0,05	1,1	2.267
Prenzlau	5,13	5,06	0,07	1,4	5.514
Pritzwalk	4,43	4,29	0,14	3,3	1.864

Fortsetzung der Tabelle auf der nächsten Seite &gt;



<b>NETTOKALTMIETE IM BESTAND DER MITGLIEDSUNTERNEHMEN DES BBU</b> im Land Brandenburg nach Orten, 2019 im Vergleich zu 2018					
Orte	Mittelwert €/m <sup>2</sup> Wohnfläche monatlich am:		Differenz Mittelwert 2019 zu 2018* €/m <sup>2</sup> Wohnfläche monatlich		Anzahl erfasster Wohnungen
	31. 12. 2019	31. 12. 2018*	absolut	in %	
Rathenow	4,87	4,79	0,08	1,7	4.614
Rheinsberg	5,12	5,04	0,08	1,6	1.046
Rüdersdorf bei Berlin	5,07	4,98	0,09	1,8	2.632
Schwedt/Oder	4,72	4,66	0,06	1,3	4.279
Seelow	4,83	4,76	0,07	1,5	1.195
Senftenberg	4,99	4,97	0,02	0,4	6.244
Spremberg	4,84	4,78	0,06	1,3	2.394
Strausberg	5,17	4,99	0,18	3,6	6.534
Teltow	6,27	6,17	0,10	1,6	3.908
Templin	5,27	5,17	0,10	1,9	2.944
Velten	4,80	4,62	0,18	3,9	1.090
Vetschau/Spreewald	4,45	4,43	0,02	0,5	1.632
Werder (Havel)	5,59	5,47	0,12	2,2	1.489
Wildau	6,65	6,27	0,38	6,1	2.259
Wittenberge	4,53	4,50	0,03	0,7	4.089
Wittstock/Dosse	4,52	4,49	0,03	0,7	2.757
Wriezen	4,82	4,73	0,09	1,9	1.261
Zehdenick	4,76	4,73	0,03	0,6	1.649
<b>Land Brandenburg gesamt **</b>	<b>5,26</b>	<b>5,14</b>	<b>0,12</b>	<b>2,3</b>	<b>267.850</b>
Berliner Umland	5,82	5,67	0,15	2,6	93.296
Weiterer Metropolitanraum	4,92	4,83	0,09	1,9	155.436

\* Teilweise Anpassung der Vorjahreswerte durch Änderungen im BBU-Mitgliederbestand  
\*\* Mehrere Mitgliedsunternehmen werden ausschließlich bei der Gesamtbetrachtung des Landes Brandenburg berücksichtigt. Somit ist die Anzahl der erfassten Wohneinheiten nicht als Summe der Teilräume zu verstehen.

Quelle: BBU © BBU

### Günstiges Mieterland Brandenburg

Die divergierenden Bestandsmieten in den verschiedenen Regionen und Teilmärkten des Landes Brandenburg werden stark durch die jeweilige Entfernung und Anbindung an Berlin, die heterogene wirtschaftliche Entwicklung in diesen Städten und die damit verbundene unterschiedliche Nachfragesituation beeinflusst. Während sich die Nettokaltmieten in lediglich vier an Berlin angrenzenden Städten nahe oder

über dem Berliner Niveau bewegen, sorgen der Angebotsüberhang und die geringere Nachfrage in den berlinfernen Regionen in vielen brandenburgischen Gemeinden für weit aus niedrigere Mieten. Die Differenz des Mietendurchschnitts bei den Brandenburger Mitgliedsunternehmen des BBU (5,26 €/m<sup>2</sup>) im Vergleich zu den Berliner Wohnungsunternehmen (6,29 €/m<sup>2</sup>) von zuletzt 16 Prozent zeigt einmal mehr, wie günstig Mietwohnen in Brandenburg nach wie vor ist.

## Neuvertragsmieten

Bei der Analyse der Neuvertragsmieten im Jahr 2019 der Mitgliedsunternehmen des BBU im Land Brandenburg wurden 19.667 neu abgeschlossene Mietverträge im nicht preisgebundenen Wohnungsbestand berücksichtigt. Dabei wurde, analog zu den Bestandsmieten, nach sechs verschiedenen Baualtersklassen unterschieden. Im Zuge der forcierten Bautätigkeit werden seit dem Jahr 2016 zusätzlich die Nettokaltmieten beim Erstbezug von Wohnungen erfasst. Neu ist seit der diesjährigen Erhebung bei der Baualtersklasse ab 2012 außerdem die Unterscheidung zwischen den Baujahren 2012 bis 2013 und ab 2014.

Die detaillierten Ergebnisse der Befragung für die Landkreise und kreisfreien Städte und für 53 Gemeinden im Land Brandenburg können im Internetangebot 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 Metropolitanraum und der Landkreise zum vierten Mal zusätzlich auch die Entwicklung der Neuvertragsmieten bei den Bestandswohnungen ohne die Erstbezüge aus.

Insgesamt repräsentieren die Mitgliedsunternehmen des BBU im Land Brandenburg, die sich an der Befragung beteiligt haben, einen Wohnungsbestand von rund 268.000 Wohnungen.

### **Zwei Drittel der Landkreise / kreisfreien Städte mit steigender Zahl von Neuvermietungen**

Im Jahr 2019 wurden die Angaben von 19.667 neu abgeschlossenen Mietverträgen bei den Mitgliedsunternehmen des BBU im Land Brandenburg ausgewertet. Das sind knapp 1.100 Neuvermietungen (+5,9 %) mehr als im Jahr 2018. Die Steigerung gegenüber dem Vorjahr ist vor allem auf die gestiegene Anzahl von wiedervermieteten Bestandswohnungen zurückzuführen. Die Zahl der Neuvermietungen hat dabei nicht nur absolut, sondern auch bezogen auf den preisfreien Wohnungsbestand zugenommen. Für Brandenburg insgesamt wurde 2019 eine Neuvermietungsquote von 7,9 Prozent (2018: 7,6 %) ermittelt. Im Berliner Umland lag sie bei 7,7 Prozent (2018: 6,7 %), im weiteren Metropolitanraum unverändert bei 8,5 Prozent.

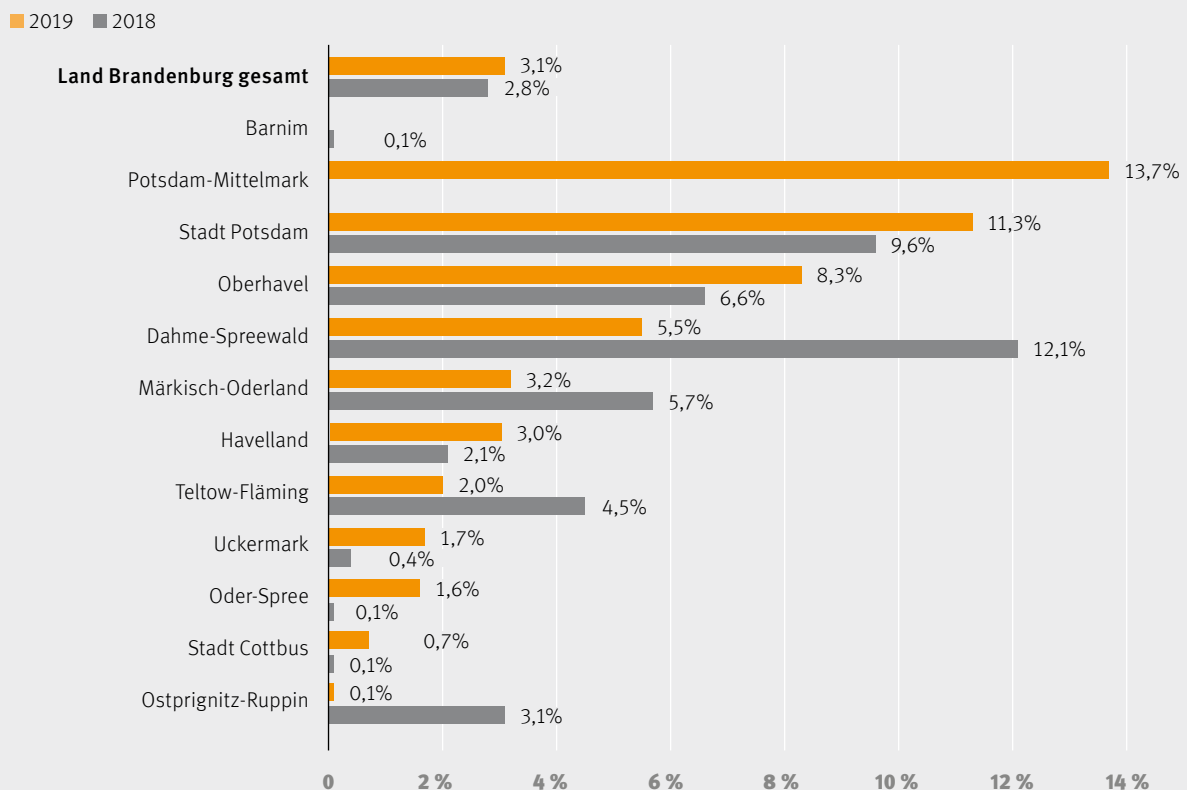
In insgesamt zwölf der 18 Landkreise / kreisfreien Städte stieg die Zahl der Neuvermietungen im Jahr 2019 gegenüber dem Vorjahr an. Dabei stand die Landeshauptstadt Potsdam mit 2.189 Neuverträgen an der Spitze der Neuvermietungen. Auf den folgenden Plätzen standen Cottbus (1.818 WE) und die Landkreise Oberspreewald-Lausitz (1.473 WE), Oberhavel (1.444 WE) und Oder-Spree (1.404 WE). Die wenigsten Neuvermietungen wurden erneut für die Landkreise Prignitz (406 WE) und Potsdam-Mittelmark (446 WE) ermittelt.

Am stärksten war der Anstieg der Neuvermietungen 2019 in den Landkreisen Märkisch-Oderland (+388 WE) und Ostprignitz-Ruppin (+257 WE) sowie in der kreisfreien Stadt Brandenburg an der Havel (+248 WE). In insgesamt vier Landkreisen und in den kreisfreien Städten Frankfurt (Oder) und Cottbus wurden weniger Wohnungen neu vermietet als noch im Vorjahr. Am weitaus stärksten war der Rückgang im Landkreis Barnim (-448 WE), gefolgt von Frankfurt (Oder) (-109 WE).

Analog zur leicht gestiegenen Neuvermietungsquote von 7,9 Prozent im nicht preisgebundenen Bestand der Mitgliedsunternehmen des BBU im Land Brandenburg stieg 2019 gleichzeitig der Anteil der erstbezogenen Wohnungen an den Neuvertragsmieten von 2,8 Prozent im Jahr 2018 auf 3,1 Prozent im Jahr 2019. Besonders stark gestiegen sind die Anteile von Erstbezügen an den Neuvertragsmieten dabei in den Landkreisen Potsdam-Mittelmark und Oberhavel sowie in Potsdam. Für Potsdam-Mittelmark wurden 2018 allerdings keine erstbezogenen Neuvermietungen gemeldet, so dass der Anstieg der Erstbezüge im Jahr 2019 in diesem Landkreis besonders hoch ausfällt.

**ANTEIL ERSTVERMIETUNGEN AN NEUVERTRAGSMIETEN**

im Land Brandenburg nach Landkreisen und kreisfreien Städten in %, 2019 und 2018



In den Landkreisen Prignitz, Oberspreewald-Lausitz, Elbe-Elster, Spree-Neiße sowie in den kreisfreien Städten Brandenburg an der Havel und Frankfurt (Oder) wurden 2018 und 2019 von den BBU-Mitgliedsunternehmen keine erstvermieteten Wohnungen gemeldet.

Quelle: BBU

© BBU

**Anstieg der Neuvertragsmieten der BBU-Mitgliedsunternehmen im Land Brandenburg 2019 weiter abgeschwächt**

Die Neuvertragsmieten bei den Mitgliedsunternehmen des BBU im Land Brandenburg lagen im Jahr 2019 im Durchschnitt bei 5,87 €/m<sup>2</sup> (2018: 5,78 €/m<sup>2</sup>). Dies entspricht einem Anstieg von 1,6 Prozent gegenüber dem Vorjahr. Die Steigerungsrate hat sich gegenüber den Vorjahren (2018: +2,7 %; 2017: +3,5 %) damit deutlich abgeschwächt. Erstmals stiegen die Neuvertragsmieten auch weniger stark an als die Bestandsmieten (+2,3 %). Die durchschnittlichen Neuvertragsmieten lagen 2019 aber nach wie vor um mehr als zehn Prozent (11,6 %) über den Bestandsmieten (5,26 €/m<sup>2</sup>).

Ohne die im Rahmen des Erstbezugs neu vermieteten Wohnungen betrug die Nettokaltmiete der wiedervermieteten

Bestandswohnungen im Jahr 2019 durchschnittlich 5,75 €/m<sup>2</sup> (Vergleichswert 2018: 5,65 €/m<sup>2</sup>). Die Mietsteigerungsrate der wiedervermieteten Bestandswohnungen lag mit einem Plus von 1,8 Prozent leicht über der Steigerungsrate der Neuvertragsmieten inklusive der erstbezogenen Wohnungen. Dabei hatten die rückläufigen Neuvertragsmieten von erstbezogenen Wohnungen um 7,3 Prozent gegenüber dem Vorjahr einen leicht abschwächenden Effekt auf die Mietentwicklung bei Neuvertragsabschlüssen insgesamt. Hierbei gilt zu beachten, dass gerade auf Landesebene die Durchschnittsmieten von erstbezogenen Wohnungen nur bedingt mit den Vorjahren vergleichbar sind, da diese in den jeweiligen Jahren von unterschiedlichen Unternehmensgruppen in variierender räumlicher Distanz zu Berlin gebaut wurden. Räumlich bedingt weichen nicht nur die Grundstückspreise, sondern auch das vorherrschende Mietenniveau zum Teil deutlich voneinander ab.

NEUVERTRAGSMIETEN DER MITGLIEDSUNTERNEHMEN DES BBU im Land Brandenburg nach Strukturräumen, 2018 bis 2019								
Anzahl und Mittelwert €/m <sup>2</sup> Wohnfläche, nettokalt pro Monat								
Region	2019				2018*	Differenz Mittelwerte 2019 zu 2018		
	Neuvermietungen	Minimum**	Mittelwert	Maximum**	Mittelwert	absolut	in %	
Berliner Umland	mit Erstbezug	6.576	3,40	6,72	12,50	6,75	-0,03	-0,4
	ohne Erstbezug	6.028	-	6,46	-	6,42	0,04	0,6
Weiterer Metropolitanraum	mit Erstbezug	12.671	3,50	5,38	10,13	5,31	0,07	1,3
	ohne Erstbezug	12.619	-	5,37	-	5,30	0,07	1,3
<b>Land Brandenburg gesamt*** mit Erstbezug</b>		<b>19.667</b>	<b>3,40</b>	<b>5,87</b>	<b>12,50</b>	<b>5,78</b>	<b>0,09</b>	<b>1,6</b>
<b>ohne Erstbezug</b>		<b>19.053</b>	<b>-</b>	<b>5,75</b>	<b>-</b>	<b>5,65</b>	<b>0,10</b>	<b>1,8</b>

Bei den Neuvertragsmieten ohne Erstbezug werden die Neuvertragsmieten von erstbezogenen Wohnungen (Neubauten) nicht berücksichtigt.

\* Teilweise Anpassung der Vorjahreswerte durch Änderungen im BBU-Mitgliederbestand  
 \*\* Minimum / Maximum: Niedrigster bzw. höchster unternehmensbezogener Mittelwert in einzelnen Marktsegmenten  
 \*\*\* Mehrere Mitgliedsunternehmen werden ausschließlich bei der Gesamtbetrachtung des Landes Brandenburg berücksichtigt. Somit ist die Anzahl der erfassten Wohneinheiten nicht als Summe der Teilräume zu verstehen.

Quelle: BBU ©BBU

### Anstieg der Neuvertragsmieten in der Baualtersklasse 1949 bis 1972 lediglich bei 1,4 Prozent

Auch im Jahr 2019 konzentrierte sich der überwiegende Teil der Neuvermietungen bei den Mitgliedsunternehmen des BBU auf die günstigeren Bestandswohnungen der Baualtersklassen 1949 bis 1990. Insgesamt 79 Prozent aller Neuvermietungen entfielen auf diese Marktsegmente. Mit durchschnittlich 5,56 €/m<sup>2</sup> war damit die durchschnittliche Nettokaltmiete bei einem Großteil der Neuvermietungen der Mitgliedsunternehmen des BBU vergleichsweise niedrig. Am günstigsten von allen Baualtersklassen waren dabei die Wohnungen mit Baujahren 1973 bis 1990 (5,51 €/m<sup>2</sup>), die zugleich den stärksten Zuwachs bei der Zahl der Neuvermietungen zu verzeichnen hatten (+9,5 %). Allerdings war die Steigerungsrate gegenüber dem Vorjahr (+2,4 %) in diesem Marktsegment höher als bei den Wohnungen mit Baujahren 1949 bis 1972 (+1,4 %).

Zur drittstärksten Gruppe bei den Neuvermietungen zählten die Altbauten bis Baujahr 1948. Deren Anteil an den Neuvermietungen betrug knapp 13 Prozent. Wie bereits in den Vorjahren war die Nettokaltmiete bei neuvermieteten Altbauten von durchschnittlich 6,22 €/m<sup>2</sup> überdurchschnittlich

hoch. Auch die Steigerungsrate von 1,8 Prozent lag in diesem Marktsegment leicht über dem Durchschnitt aller Neuvermietungen (+1,6 %). Im Vorjahr wiesen die Neuvertragsmieten von Altbauten dagegen noch die geringste Steigerungsrate aller Marktsegmente von lediglich 1,0 Prozent auf.

Zudem wiesen die Neuvertragsmieten in den Baualtersklassen ab 1991 ein überdurchschnittliches Preisniveau auf (Baujahr 1991 bis 2000: 7,09 €/m<sup>2</sup>; Baujahr 2001 bis 2011: 7,80 €/m<sup>2</sup>, Baujahr ab 2012: 9,45 €/m<sup>2</sup>). Dabei waren die Rahmen dieses Marktmonitors zum vierten Mal erfassten erstbezogenen Wohnungen mit einer durchschnittlichen Nettokaltmiete von 9,48 €/m<sup>2</sup> erwartungsgemäß am teuersten.

Die Entwicklung der Neuvertragsmieten im Vorjahresvergleich war in diesen jüngeren Baualtersklassen jedoch sehr unterschiedlich. Während die Steigerungsrate bei den Wohnungen der Baualtersklasse 1991 bis 2000 (+2,0 %) leicht über dem Gesamtdurchschnittswert aller Neuvermietungen lag, war bei den wenigen Wohnungen ab Baujahr 2001 eine leicht rückläufige Entwicklung zu verzeichnen (-2,8 %). Dies betraf speziell die Neuvertragsmieten von Wohnungen ab Baujahr 2012 (-3,5 %) und hier vor allem die erstbezogenen Wohnungen (-7,3 %).

## Neuvertragsmieten in den mittleren Wohnlagen weiterhin am günstigsten

Die Neuvertragsmieten der Bestände in den mittleren Wohnlagen der Mitgliedsunternehmen des BBU im Land Brandenburg stellten auch 2019 mit 51 Prozent aller Neuvermietungen den größten Anteil. Die durchschnittliche Neuvertragsmiete von 5,69 €/m<sup>2</sup> lag in diesem Segment weiterhin unter dem landesweiten Durchschnitt von 5,87 €/m<sup>2</sup>. Für diese Bestände wurde mit einem Plus von 0,9 Prozent eine deutlich niedrigere Steigerungsrate bei Neuvermietung als im Vorjahr (+3,3 %) ermittelt. Zurückzuführen ist dieser vergleichsweise moderatere Anstieg im Jahr 2019 vor allem auf die rückläufigen Neuvertragsmieten in diesem Marktsegment im Berliner Umland um -0,3 Prozent. Dieser Rückgang war insbesondere durch die Zunahme von Neuvermietungen in unteren Mietpreissegmenten bedingt.

Rund 46 Prozent der im Jahr 2019 neu begründeten Mietverhältnisse im Land Brandenburg entfielen auf Wohnungen

in guten Wohnlagen. Die durchschnittliche Nettokaltmiete lag 2019 mit 6,06 €/m<sup>2</sup> weiterhin über dem landesweiten Durchschnitt. Lediglich in diesem Marktsegment war bei der Zahl der Neuvermietungen ein nennenswerter Anstieg gegenüber dem Vorjahr zu verzeichnen, und zwar um elf Prozent. Dieser Anstieg fand fast ausschließlich im Berliner Umland statt. Dort wurden 2019 in guten Wohnlagen mehr Wohnungen mit unterdurchschnittlichen Nettokaltmieten neu vermietet als noch im Vorjahr. Dadurch sank die Neuvertragsmiete im Berliner Umland in diesem Marktsegment um durchschnittlich 0,9 Prozent (Vorjahr: +7,0 %), während sie im weiteren Metropolenraum bei nahezu gleichbleibender Zahl von Neuvermietungen um 1,7 Prozent anstieg.

Lediglich knapp drei Prozent aller Neuvermietungen im Land Brandenburg entfielen auf Wohnungen in einfachen Wohnlagen. Die durchschnittliche Nettokaltmiete lag in diesem Marktsegment bei 5,98 €/m<sup>2</sup>. Das waren 4,9 Prozent mehr als im Vorjahr.

### NEUVERTRAGSMIETEN DER MITGLIEDSUNTERNEHMEN DES BBU

im Land Brandenburg nach Baualtersklassen, 2017 bis 2019

Anzahl und Mittelwert in €/m<sup>2</sup> Wohnfläche, nettokalt pro Monat

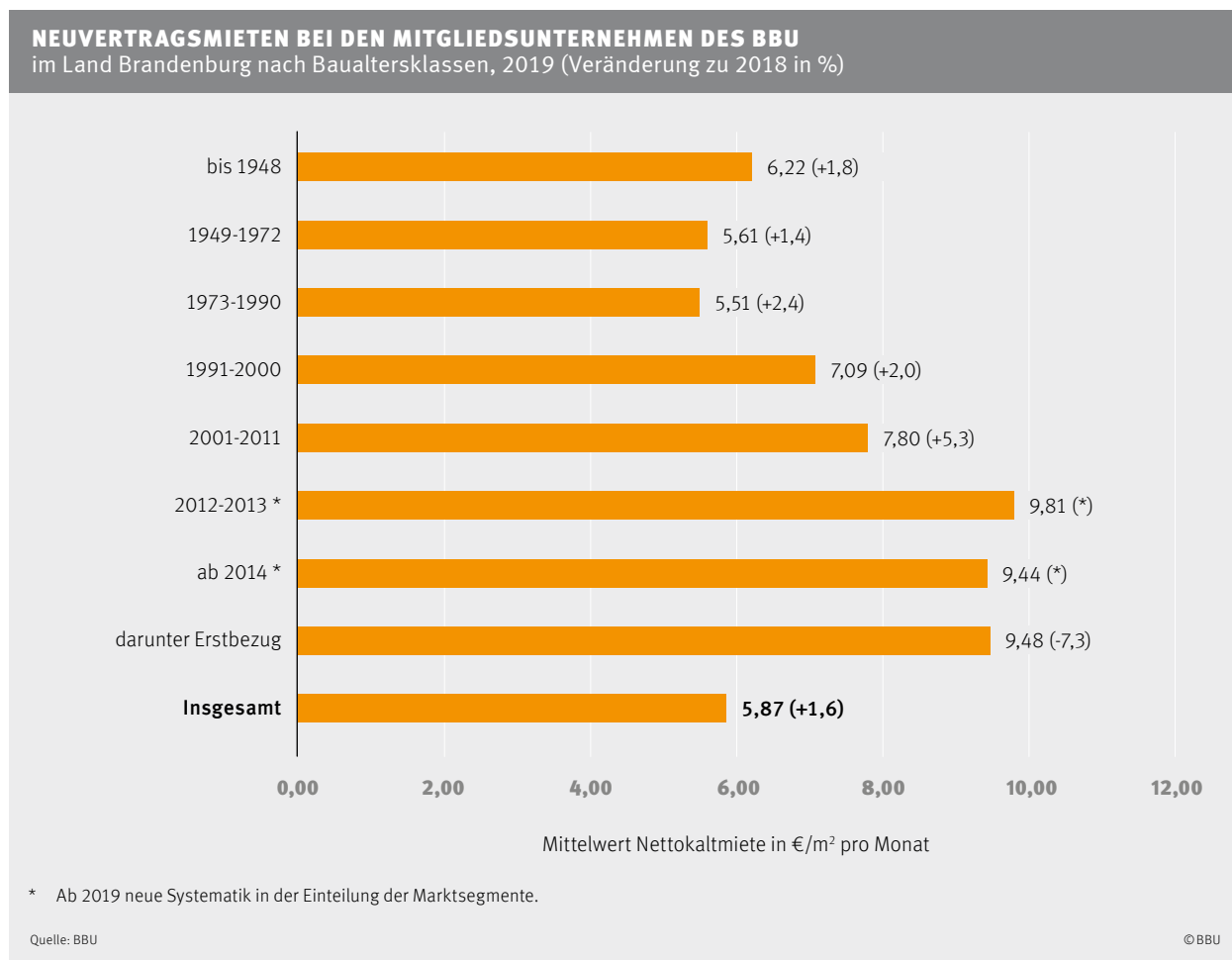
Baujahr	Anzahl Neuvermietungen			Nettokaltmiete in €/m <sup>2</sup>			Veränderung 2019 zu 2018 in %
	2017**	2018**	2019	2017**	2018**	2019	
bis 1948	2.495	2.373	2.459	6,03	6,11	6,22	1,8
1949 – 1972	7.448	7.569	7.760	5,43	5,53	5,61	1,4
1973 – 1990	7.699	7.108	7.784	5,29	5,38	5,51	2,4
1991 – 2000	496	673	777	6,51	6,95	7,09	2,0
ab 2001	802	853	887	8,89	9,47	9,21	-2,8
nachrichtlich:							
1949-1990	15.147	14.677	15.544	5,36	5,46	5,56	1,9
2001-2011	304	114	130	7,77	7,41	7,80	5,3
ab 2012	498	739	757	9,58	9,79	9,45	-3,5
darunter Erstbezug	367	513	614	9,46	10,23	9,48	-7,3
2012-2013 *	*	*	39	*	*	9,81	*
ab 2014 *	*	*	718	*	*	9,44	*
darunter Erstbezug 2019	*	*	614	*	*	9,48	*
<b>Preisfreie Wohnungen insgesamt</b>	<b>18.940</b>	<b>18.576</b>	<b>19.667</b>	<b>5,63</b>	<b>5,78</b>	<b>5,87</b>	<b>1,6</b>

\* Ab 2019 neue Systematik in der Einteilung der Marktsegmente

\*\* Teilweise Anpassung der Vorjahreswerte durch Änderungen im BBU-Mitgliederbestand

Quelle:BBU

© BBU



### Neuvertragsmieten im Berliner Umland um ein Viertel höher als im weiteren Metropolenraum

Im Jahr 2019 entfielen rund ein Drittel der Neuvertragsabschlüsse auf das Berliner Umland. Analog zu den Bestandsmieten gab es auch bei den Neuvertragsmieten eine deutliche Differenz zwischen Berliner Umland (6,72 €/m<sup>2</sup>) und weiterem Metropolenraum (5,38 €/m<sup>2</sup>), und zwar von rund 25 Prozent. Die Nettokaltmieten bei Neuvermietungen lagen im Berliner Umland jedoch leicht unter dem Vorjahresniveau (-0,4 %), während im Jahr zuvor noch eine Steigerungsrate von 5,5 Prozent ermittelt wurde. Zurückzuführen ist diese abgeschwächte Mietenentwicklung einerseits auf den Anstieg der Zahl von erstbezogenen neu gebauten Wohnungen im Landkreis Oberhavel mit deutlich unterdurchschnittlichen Neuvertragsmieten. Dadurch verminderten sich die Neuvertragsmieten bei den Wohnungen ab Baujahr 2012 um 4,7 Prozent und die der Erstbezüge um 9,1 Prozent gegenüber dem Vorjahr. Aber auch bei den Bestandswohnungen der Baujahre 1949 bis 1990, auf die mehr als zwei Drittel aller

Neuvermietungen entfielen, war eine starke Zunahme von Neuvermietungen in unteren Mietpreissegmenten zu verzeichnen. Dadurch erhöhten sich die Neuvertragsmieten bei den Wohnungen mit Baujahren 1949 bis 1990 mit einem Plus von 0,8 Prozent weniger stark als noch im Vorjahr (+3,1 %).

Für die übrigen Baualtersklassen wurden bei einer relativ konstanten Zahl von Neuvermietungen durchweg überdurchschnittliche Nettokaltmieten und Steigerungsraten ermittelt. Dies gilt sowohl für die bis 1948 errichteten Altbauten (+4,2 %) als auch für die Wohnungen der Baujahre 1991 bis 2000 (+4,4 %) und 2001 bis 2011 (+6,2 %).

Ohne die im Rahmen des Erstbezugs neu vermieteten Wohnungen betrug die durchschnittliche Nettokaltmiete der wiedervermieteten Bestandswohnungen im Berliner Umland 6,46 €/m<sup>2</sup> (Vergleichswert 2018: 6,42 €/m<sup>2</sup>). Auch die Steigerungsrate der Neuvertragsmieten ohne die erstbezogenen Wohnungen war mit einem Plus von 0,6 Prozent höher als im Durchschnitt aller Neuvermietungen im Berliner Umland.

**NEUVERTRAGSMIETEN DER MITGLIEDSUNTERNEHMEN DES BBU**  
 im Land Brandenburg nach Wohnlage, 2017 bis 2019
Anzahl und Mittelwert in €/m<sup>2</sup> Wohnfläche, nettokalt pro Monat

Wohnlage	Geographische Einheit	Anzahl Neuverträge			Anteil Neuverträge (in %)			Nettokaltmiete (in €/m <sup>2</sup> )			Veränderung in % 2019 zu 2018
		2017*	2018*	2019	2017*	2018*	2019	2017*	2018*	2019	
gut	Berliner Umland	3.267	3.211	4.004	17,2	17,3	20,4	6,41	6,88	6,82	-0,9
	Weiterer Metropolitanraum	4.069	5.003	5.046	21,5	26,9	25,7	5,36	5,35	5,44	1,7
	<b>Land Brandenburg**</b>	7.425	8.243	9.112	39,2	44,4	46,3	5,84	5,95	6,06	1,8
mittel	Berliner Umland	2.587	2.350	2.476	13,7	12,7	12,6	6,35	6,61	6,59	-0,3
	Weiterer Metropolitanraum	8.301	7.368	7.334	43,8	39,7	37,3	5,17	5,30	5,34	0,8
	<b>Land Brandenburg**</b>	11.035	9.958	10.039	58,3	53,6	51,0	5,46	5,64	5,69	0,9
einfach	Berliner Umland	105	81	96	0,6	0,4	0,5	6,91	5,63	5,90	4,8
	Weiterer Metropolitanraum	242	174	291	1,3	0,9	1,5	4,80	5,04	5,26	4,4
	<b>Land Brandenburg**</b>	480	375	516	2,5	2,0	2,6	6,17	5,70	5,98	4,9
<b>Land Brandenburg gesamt**</b>		<b>18.940</b>	<b>18.576</b>	<b>19.667</b>	<b>100</b>	<b>100</b>	<b>100</b>	<b>5,63</b>	<b>5,78</b>	<b>5,87</b>	<b>1,6</b>
Berliner Umland		5.959	5.642	6.576	31,5	30,4	33,4	6,39	6,75	6,72	-0,4
Weiterer Metropolitanraum		12.612	12.545	12.671	66,6	67,5	64,4	5,22	5,31	5,38	1,3

\* Teilweise Anpassung der Vorjahreswerte durch Änderungen im BBU-Mitgliederbestand

\*\* Mehrere Mitgliedsunternehmen werden ausschließlich bei der Gesamtbetrachtung des Landes Brandenburg berücksichtigt. Somit ist die Anzahl der erfassten Wohneinheiten nicht als Summe der Teilräume zu verstehen.

Quelle: BBU

© BBU

**NEUVERTRAGSMIETEN DER MITGLIEDSUNTERNEHMEN DES BBU**  
 im Berliner Umland nach Baualtersklassen, 2017 bis 2019
Anzahl und Mittelwert in €/m<sup>2</sup> Wohnfläche, nettokalt pro Monat

Baujahr	Anzahl Neuvermietungen			Nettokaltmiete in €/m <sup>2</sup>			Veränderung 2019 zu 2018 in %
	2017**	2018**	2019	2017**	2018**	2019	
bis 1948	742	734	742	6,79	6,94	7,23	4,2
1949 – 1972	1.593	1.475	1.737	6,15	6,30	6,30	0,0
1973 – 1990	2.848	2.345	2.968	5,74	5,91	6,00	1,5
1991 – 2000	205	394	415	7,46	7,57	7,90	4,4
ab 2001	571	694	714	9,46	9,88	9,49	-3,9
nachrichtlich:							
1949-1990	4.441	3.820	4.705	5,88	6,06	6,11	0,8
2001-2011	224	60	68	8,10	8,03	8,53	6,2
ab 2012	347	634	646	10,33	10,06	9,59	-4,7
darunter Erstbezug	229	458	548	10,42	10,48	9,53	-9,1
2012-2013 *	*	*	31	*	*	10,40	*
ab 2014 *	*	*	615	*	*	9,55	*
darunter Erstbezug 2019	*	*	548	*	*	9,53	*
<b>Preisfreie Wohnungen insgesamt</b>	<b>5.959</b>	<b>5.642</b>	<b>6.576</b>	<b>6,39</b>	<b>6,75</b>	<b>6,72</b>	<b>-0,4</b>

\* Ab 2019 neue Systematik in der Einteilung der Marktsegmente

\*\* Teilweise Anpassung der Vorjahreswerte durch Änderungen im BBU-Mitgliederbestand

Quelle: BBU

© BBU

**Weiterer Metropolitanraum: Überdurchschnittlich starker Anstieg der Neuvertragsmieten in den Baualtersklassen ab 2001**

Im weiteren Metropolitanraum lag die durchschnittliche Nettokaltmiete bei Neuvertragsabschlüssen im Jahr 2019 (5,38 €/m²) weiterhin deutlich unter der des Berliner Umlands (6,72 €/m²). 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 auf einem niedrigen Niveau stabil blieb, waren viele Gebiete des weiteren Metropolitanraums durch die weniger starke Nachfrage 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 errechnete sich

für 2019 ein durchschnittlicher Mietpreis von 5,37 €/m² (Vergleichswert 2018: 5,30 €/m²). Da dort durch die niedrigere Bauintensität deutlich weniger Wohnungen in die Erstvermietung kamen als im Berliner Umland, ergab sich im weiteren Metropolitanraum auch kaum ein Unterschied zur durchschnittlichen Neuvertragsmiete inklusive der Erstbezüge. Die Steigerungsrate im Jahr 2019 lag im weiteren Metropolitanraum sowohl mit als auch ohne erstbezogene Wohnungen bei 1,3 Prozent.

Ein überdurchschnittlicher Anstieg der Neuvertragsmieten wurde 2019 mit einem Plus von 4,8 Prozent für die wenigen Wohnungen der jüngsten Baualtersklassen ab 2001 ermittelt. Am stärksten war dabei die Steigerungsrate bei den erstbezogenen Wohnungen (+9,9 %) und bei den Wohnungen mit Baualtern 2001 bis 2011 (+9,3 %).

Nahezu die Hälfte der neuvermieteten Wohnungen (46,8 %) wurde zwischen 1949 und 1972 errichtet. In diesem Markt-

**NEUVERTRAGSMIETEN DER MITGLIEDSUNTERNEHMEN DES BBU**  
im weiteren Metropolitanraum nach Baualtersklassen, 2017 bis 2019

Anzahl und Mittelwert in €/m² Wohnfläche, nettokalt pro Monat

Baujahr	Anzahl Neuvermietungen			Nettokaltmiete in €/m²			Veränderung 2019 zu 2018 in %
	2017**	2018**	2019	2017**	2018**	2019	
bis 1948	1.624	1.560	1.607	5,52	5,63	5,63	0,0
1949 – 1972	5.818	5.995	5.933	5,23	5,33	5,41	1,5
1973 – 1990	4.762	4.683	4.748	5,02	5,12	5,20	1,6
1991 – 2000	208	178	240	5,49	5,62	5,31	-5,5
ab 2001	200	129	143	7,37	7,36	7,71	4,8
nachrichtlich:							
1949-1990	10.580	10.678	10.681	5,13	5,24	5,31	1,3
2001-2011	60	39	54	6,41	6,21	6,79	9,3
ab 2012	140	90	89	7,78	7,86	8,27	5,2
darunter Erstbezug	127	49	52	7,77	7,88	8,66	9,9
2012-2013 *	*	*	4	*	*	6,48	*
ab 2014 *	*	*	85	*	*	8,36	*
darunter Erstbezug 2019	*	*	52	*	*	8,66	*
<b>Preisfreie Wohnungen insgesamt</b>	<b>12.612</b>	<b>12.545</b>	<b>12.671</b>	<b>5,22</b>	<b>5,31</b>	<b>5,38</b>	<b>1,3</b>

\* Ab 2019 neue Systematik in der Einteilung der Marktsegmente

\*\* Teilweise Anpassung der Vorjahreswerte durch Änderungen im BBU-Mitgliederbestand



segment lag sowohl die durchschnittliche Nettokaltmiete (5,41 €/m<sup>2</sup>) als auch die Steigerungsrate gegenüber dem Vorjahr (+1,5 %) leicht über dem Durchschnitt aller neuvermieteten preisfreien Wohnungen. Günstiger waren die neuvermieteten Wohnungen der Baualtersklasse 1973 bis 1990 (5,20 €/m<sup>2</sup>) mit einer ebenfalls leicht überdurchschnittlichen Steigerungsrate von 1,6 Prozent.

Lediglich bei den Neuverträgen der bis 1948 errichteten Altbauten stagnierten die Nettokaltmieten auf dem Niveau des Vorjahres (5,63 €/m<sup>2</sup>).

Insgesamt betrachtet haben sich die Neuvertragsmieten auch im weiteren Metropolenraum mit einem Plus von 1,3 Prozent schwächer entwickelt als die Bestandsmieten (+1,9 %).

### **Neuvertragsmiete 2019 auf Ebene der Landkreise / kreisfreien Städte in Potsdam weiterhin an erster Stelle**

Auch im Jahr 2019 gab es bei der Zahl der Neuvermietungen bei den Mitgliedsunternehmen des BBU auf Ebene der Landkreise und kreisfreien Städte große Differenzen. Die Zahl schwankte zwischen 406 Neuverträgen in der Prignitz und 2.189 Neuverträgen in der Landeshauptstadt Potsdam.

Die höchste durchschnittliche Neuvertragsmiete wurde 2019 erneut für Potsdam mit 7,30 €/m<sup>2</sup> ermittelt. An zweithöchster Stelle folgte der Landkreis Potsdam-Mittelmark mit durchschnittlich 6,95 €/m<sup>2</sup>. Beide waren damit noch deutlich vom Berliner Niveau von zuletzt 7,95 €/m<sup>2</sup> entfernt. Mit einigem Abstand folgten die Landkreise Dahme-Spreewald (6,60 €/m<sup>2</sup>), Teltow-Fläming (6,47 €/m<sup>2</sup>) und Barnim (6,42 €/m<sup>2</sup>) mit ebenfalls überdurchschnittlichen Neuvertragsmieten. Von den an Berlin angrenzenden Landkreisen hatten lediglich Oder-Spree (5,80 €/m<sup>2</sup>) und Havelland (5,41 €/m<sup>2</sup>) niedrigere Neuvertragsmieten als im Landesdurchschnitt (5,87 €/m<sup>2</sup>). Alle übrigen Landkreise mit unterdurchschnittlichen Nettokaltmieten bei neu abgeschlossenen Mietverträgen befanden sich im weiteren Metropolenraum.

Die niedrigste durchschnittliche Nettokaltmiete bei Neuvermietungen wurde 2019 neben der Prignitz (4,93 €/m<sup>2</sup>) für die Landkreise Oberspreewald-Lausitz (5,05 €/m<sup>2</sup>) und Ostprignitz-Ruppin (5,06 €/m<sup>2</sup>) ermittelt. Die kreisfreie Stadt Frankfurt (Oder) lag mit einer durchschnittlichen Neuvertragsmiete von 5,35 €/m<sup>2</sup> in der Rangfolge an sechstletzter Stelle, noch hinter den kreisfreien Städten Cottbus (5,37 €/m<sup>2</sup>) und Brandenburg an der Havel (5,56 €/m<sup>2</sup>). Die durchschnittlichen Neuvertragsmieten in den großen kreisfreien Städten des weiteren Metropolenraums lagen damit durchweg noch deutlich unter dem Landesdurchschnitt bei den Mitgliedsunternehmen des BBU von 5,87 €/m<sup>2</sup>.

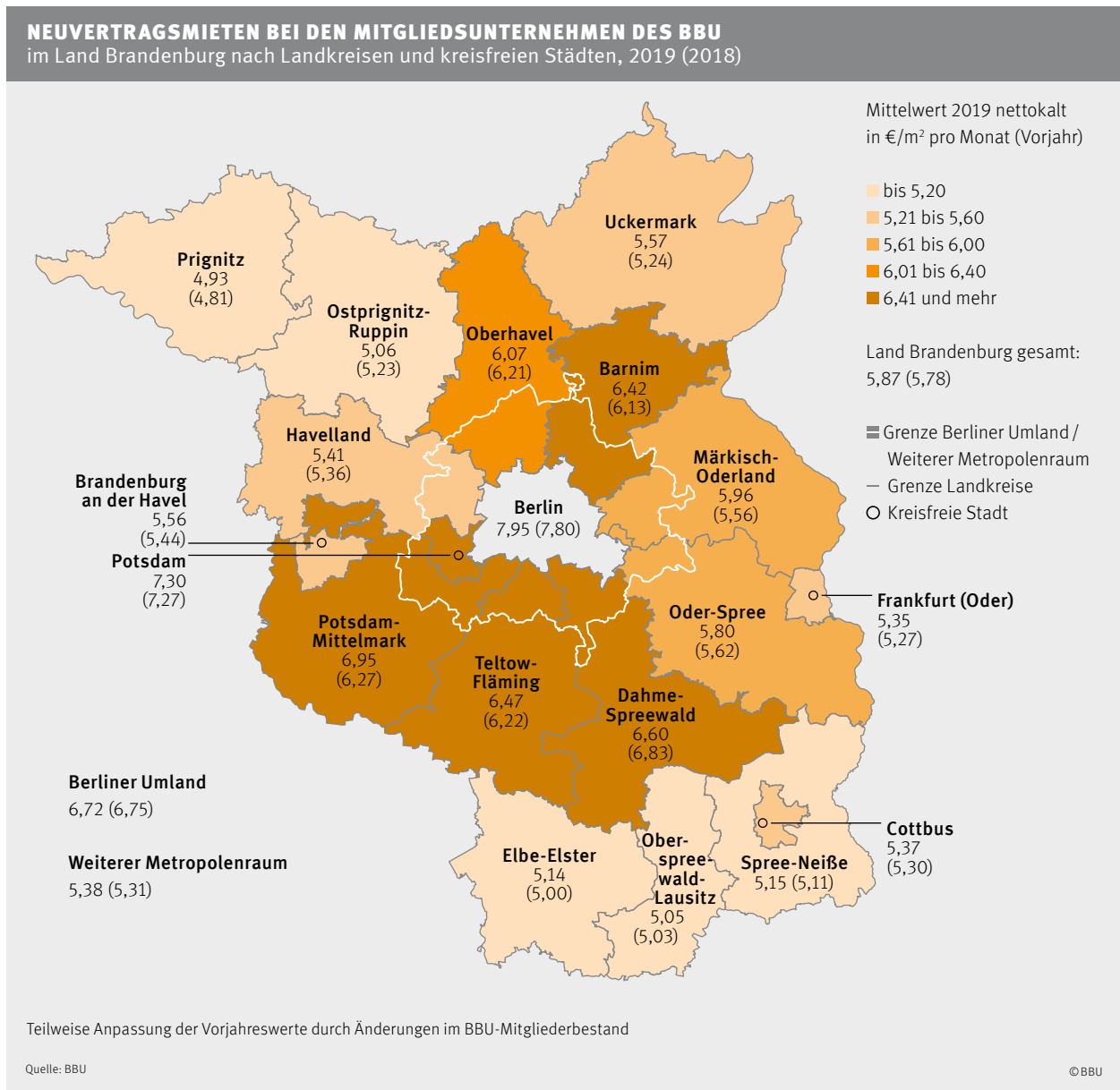
### **Neuvertragsmieten bei den Mitgliedsunternehmen des BBU wiesen auch 2019 große Preisspanne auf**

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. Die unternehmensdurchschnittlichen Neuvertragsmieten in einzelnen Marktsegmenten streuten von 3,40 €/m<sup>2</sup> in Potsdam bis zu 12,50 €/m<sup>2</sup> ebenfalls in Potsdam. In acht Landkreisen konnten in einzelnen Marktsegmenten auch Wohnungen mit Nettokaltmieten von weniger als 4,00 €/m<sup>2</sup> angemietet werden.

Der Mittelwert der Neuvertragsmieten lag 2019 nur noch im Landkreis Prignitz leicht unter der Fünf-Euro-Marke. In sieben Landkreisen und kreisfreien Städten lagen die durchschnittlichen Nettokaltmieten bei Neuvermietungen zwischen 5,00 und 5,50 €/m<sup>2</sup>. Dazu zählten neben dem Landkreis Oberspreewald-Lausitz die Landkreise Ostprignitz-Ruppin, Elbe-Elster, Spree-Neiße und Havelland sowie die kreisfreien Städte Frankfurt (Oder) und Cottbus.

Lediglich für die Landeshauptstadt Potsdam (7,30 €/m<sup>2</sup>) wurde eine durchschnittliche Neuvertragsmiete von mehr als 7,00 €/m<sup>2</sup> ermittelt und nur in den fünf ausschließlich an Berlin angrenzenden Landkreisen Potsdam-Mittelmark, Dahme-Spreewald, Teltow-Fläming, Barnim und Oberhavel wurde 2019 eine höhere durchschnittliche Neuvertragsmiete als 6,00 €/m<sup>2</sup> ermittelt.

Unternehmensdurchschnittliche Spitzenwerte bei Neuvermietungen von mehr als 11,00 €/m<sup>2</sup> wurden in einzelnen Marktsegmenten nur für Potsdam und die Landkreise Dahme-Spreewald, Oberhavel und Havelland ermittelt. Hierbei handelte es sich überwiegend um neugebaute erstbezogene Wohnungen.



**Starker Einfluss der Zunahme von Neuverträgen in unteren Mietpreissegmenten und von erstbezogenen Wohnungen auf die Entwicklung der Neuvertragsmieten in einigen Landkreisen**

Der vergleichsweise geringe Anstieg der Neuvertragsmieten im Jahr 2019 um 1,6 Prozent gegenüber dem Vorjahr wurde stark durch die Zunahme der Anzahl der Vermietungen um rund 870 Wohnungen in den unteren Mietpreissegmenten der Baujahre 1949 bis 1990 beeinflusst. Für die unteren Preissegmente in den Baualtersklassen 1949 bis 1990, die 79 Prozent aller Neuvermietungen ausmachten, wurde 2019

eine unterdurchschnittliche Nettokaltmiete von 5,56 €/m<sup>2</sup> ermittelt. Gleichzeitig nahm die Zahl der Neuvermietungen in den oberen Mietpreissegmenten ab Baujahr 1991 mit einer durchschnittlichen Nettokaltmiete von 8,22 €/m<sup>2</sup> um lediglich 138 Wohnungen zu. Diese Verschiebungen bei der Anzahl der Neuvermietungen in den unteren und oberen Mietpreissegmenten führte zu einer insgesamt abgeschwächten Mietenentwicklung bei Neuvertragsabschlüssen.

Einen Einfluss auf die Entwicklung der Neuvertragsmieten hatte aber auch die Zunahme der erstbezogenen Wohnungen mit einer deutlich überdurchschnittlichen Nettokaltmiete von

**NEUVERTRAGSMIETEN DER MITGLIEDSUNTERNEHMEN DES BBU**  
 im Land Brandenburg nach Landkreisen und kreisfreien Städten, 2019
Mittelwert in €/m<sup>2</sup> Wohnfläche, nettokalt pro Monat

Landkreis/kreisfreie Stadt	Neuvermietungen Anzahl gesamt	Minimum* €/m <sup>2</sup>	Mittelwert €/m <sup>2</sup>	Maximum* €/m <sup>2</sup>
Brandenburg an der Havel	1.298	4,38	5,56	8,42
Cottbus	1.818	4,52	5,37	8,27
Frankfurt (Oder)	1.124	4,40	5,35	7,13
Potsdam	2.189	3,40	7,30	12,50
Barnim	649	5,55	6,42	8,70
Dahme-Spreewald	865	3,51	6,60	11,76
Elbe-Elster	601	4,51	5,14	7,58
Havelland	630	3,98	5,41	11,75
Märkisch-Oderland	1.041	4,24	5,96	10,00
Oberhavel	1.444	3,50	6,07	11,63
Oberspreewald-Lausitz	1.473	3,50	5,05	8,60
Oder-Spree	1.404	3,61	5,80	10,00
Ostprignitz-Ruppin	1.135	3,80	5,06	9,37
Potsdam-Mittelmark	446	4,95	6,95	9,70
Prignitz	406	4,40	4,93	6,17
Spree-Neiße	722	3,50	5,15	7,35
Teltow-Fläming	836	4,79	6,47	10,02
Uckermark	1.166	4,37	5,57	10,13
<b>Land Brandenburg gesamt**</b>	<b>19.667</b>	<b>3,40</b>	<b>5,87</b>	<b>12,50</b>
Berliner Umland	6.576	3,40	6,72	12,50
Weiterer Metropolitanraum	12.671	3,50	5,38	10,13

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

\*\* Mehrere Mitgliedsunternehmen werden ausschließlich bei der Gesamtbetrachtung des Landes Brandenburg berücksichtigt. Somit ist die Anzahl der erfassten Wohneinheiten nicht als Summe der Teilräume zu verstehen.

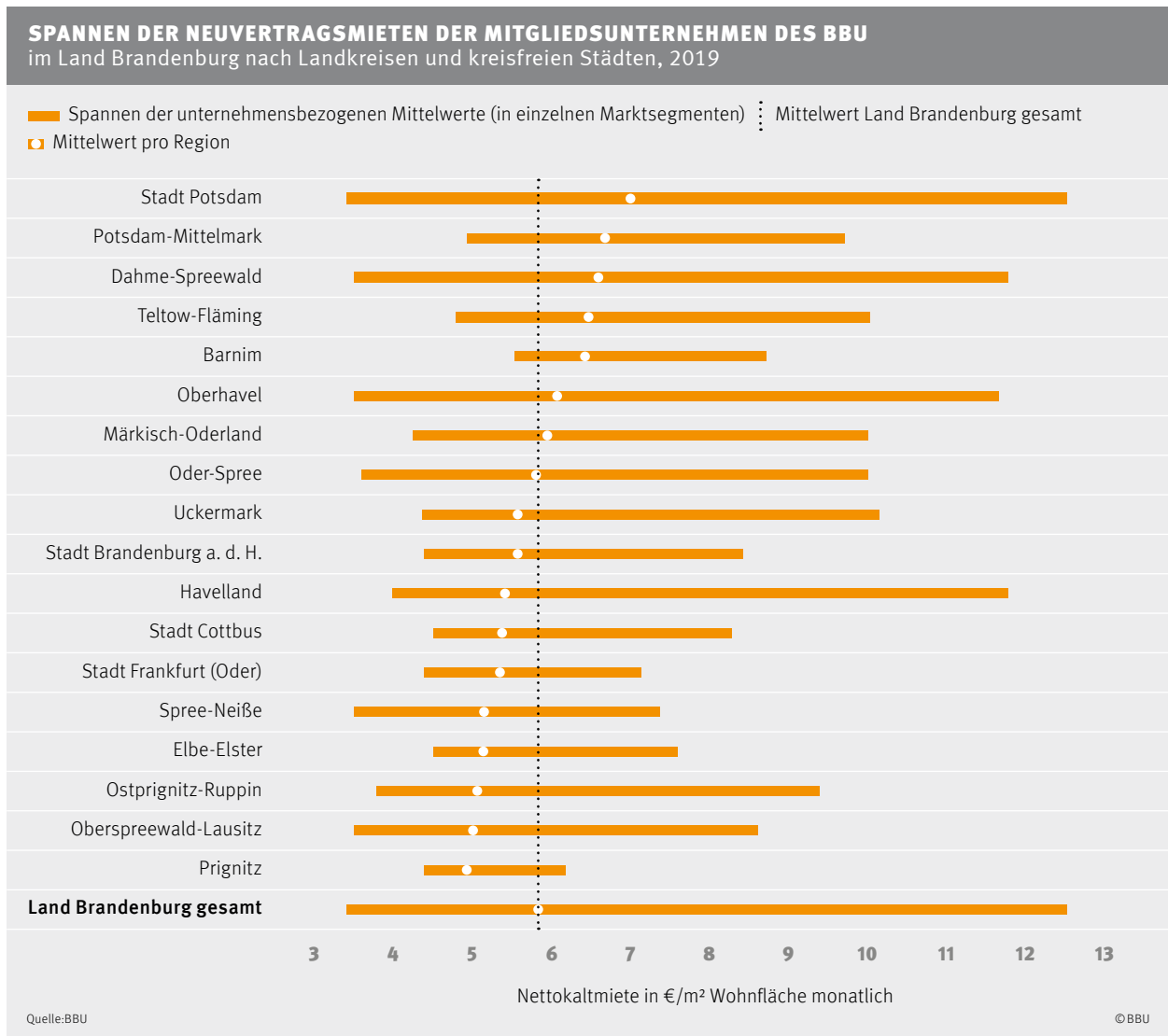
Quelle: BBU

© BBU

9,48 €/m<sup>2</sup>. Dadurch war die durchschnittliche Nettokaltmiete der wiedervermieteten Bestandswohnungen im Bestand der Brandenburger Mitgliedsunternehmen des BBU (5,75 €/m<sup>2</sup>) im Jahr 2019 erneut günstiger als die Neuvertragsmieten inklusive der erstbezogenen Wohnungen insgesamt (5,87 €/m<sup>2</sup>).

In einigen Landkreisen machte sich dieser Anstieg von teureren erstbezogenen Wohnungen besonders stark bemerkbar. Dazu zählten insbesondere der Landkreis Potsdam-Mittelmark, aber auch die Uckermark. Dadurch war dort die Steigerungsrate aller Neuvertragsmieten mit Erstbezügen höher als ohne erstbezogene Wohnungen.

Einen gegenteiligen Effekt erzeugte der Rückgang von erstbezogenen Wohnungen im Jahr 2019 gegenüber dem Vorjahr. Da bei den betroffenen Landkreisen etwas weniger Neuvertragsmieten von Erstbezügen im oberen Preissegment in die Auswertung miteinfließen als noch im Jahr 2018, war die Steigerung der gesamten Neuvertragsmieten inklusive der Erstbezüge niedriger als ausschließlich bei den wiedervermieteten Bestandswohnungen. Dabei stehen insbesondere die Landkreise Dahme-Spreewald, Oberhavel, Ostprignitz-Ruppin und Märkisch-Oderland hervor.



Die niedrigsten Steigerungsraten bei den wiedervermieteten Bestandswohnungen (ohne die Erstbezüge) im Jahr 2019 gegenüber dem Vorjahr wurden vor allem für die berlinferneren Gebiete ermittelt, und zwar in den Landkreisen Oberspreewald-Lausitz (+0,4 %), Spree-Neiße (+0,8 %) sowie in Cottbus (+0,9 %). Im Landkreis Ostprignitz-Ruppin war eine rückläufige Neuvertragsmiete um 1,4 Prozent zu verzeichnen. Zugleich lag dort die durchschnittliche Neuvertragsmiete der wiedervermieteten Wohnungen weiterhin unter dem landesweiten Durchschnitt. Aber auch in den berlinnahen Landkreisen Oberhavel (+0,5 %) und Havelland (+0,6 %) stiegen die Neuvertragsmieten bei den Bestandswohnungen um weniger als ein Prozent an.

Auch in Potsdam lag die durchschnittliche Neuvertragsmiete bei den Bestandswohnungen erstmals leicht unter dem Vorjahresniveau. Allerdings wurde für Potsdam mit einer durchschnittlichen Nettokaltmiete von 6,89 €/m² die höchste Neuvertragsmiete von allen Landkreisen und kreisfreien Städten ermittelt.

Die höchsten Steigerungsraten bei Neuvermietungen von Bestandswohnungen von mindestens 2,5 Prozent wurden 2019 auch für berlinferne Landkreise ermittelt. An vorderster Stelle standen die Landkreise Barnim (+4,7 %) und Uckermark (+4,4 %). In den Landkreisen Prignitz, Dahme-Spreewald und Elbe-Elster lagen die Steigerungsraten zwischen 2,5 und 2,8 Prozent.

Bei einem Vergleich der Neuvertragsmieten mit den Vorjahren ist allerdings zu beachten, dass aufgrund der Schwankungen der Zahl der Neuvermietungen in den einzelnen Marktsegmenten und der strukturellen Unterschiede der in den jeweiligen Berichtsjahren neu vermieteten Wohnungen ein Benchmarking wie bei den Bestandsmieten nur bedingt möglich ist.

### Neuvertragsmieten in Gemeinden des Berliner Umlands an der Spitze

Auf Ortsebene lagen die Neuvertragsmieten bei den Mitgliedsunternehmen des BBU im Land Brandenburg im Jahr 2019 im Berliner Umland erneut an der Spitze.

Bei knapp einem Drittel der erfassten Orte im Land Brandenburg (16 von 53) lagen die durchschnittlichen monatlichen Nettokaltmieten bei Neuverträgen über dem landesweiten Mittelwert von 5,87 €/m<sup>2</sup>. Davon lagen 13 Orte im Berliner Umland. In der Mehrzahl der erfassten Orte (37 von 53 Orten) lagen die Nettokaltmieten bei Neuvertragsabschlüssen im Jahr 2019 unterhalb des landesweiten Mittelwerts. Mit Ausnahme von Rüdersdorf und Velten zählten diese ausschließlich zum weiteren Metropolitanraum.

Bei den Neuvertragsmieten sind auch erstbezogene Wohnungen im oberen Mietpreissegment enthalten, die im Berliner Umland mit einem Anteil von 8,3 Prozent an den

## NEUVERTRAGSMIETEN DER MITGLIEDSUNTERNEHMEN DES BBU im Land Brandenburg nach Landkreisen und kreisfreien Städten, 2018 bis 2019

Mittelwert in €/m<sup>2</sup> Wohnfläche, nettokalt pro Monat

Landkreis/kreisfreie Stadt	Neuvermietungen 2019		Neuvertragsmieten 2018 *		Veränderung '19 zu '18 in %	
	Mit Erstbezug	Ohne Erstbezug	Mit Erstbezug	Ohne Erstbezug	Mit Erstbezug	Ohne Erstbezug
Brandenburg an der Havel	5,56	5,56	5,44	5,44	2,2	2,2
Cottbus	5,37	5,35	5,30	5,30	1,3	0,9
Frankfurt (Oder)	5,35	5,35	5,27	5,27	1,5	1,5
Potsdam	7,30	6,89	7,27	6,91	0,4	-0,3
Barnim	6,42	6,42	6,13	6,13	4,7	4,7
Dahme-Spreewald	6,60	6,38	6,83	6,21	-3,4	2,7
Elbe-Elster	5,14	5,14	5,00	5,00	2,8	2,8
Havelland	5,41	5,36	5,36	5,33	0,9	0,6
Märkisch-Oderland	5,96	5,83	5,56	5,38	7,2	8,4
Oberhavel	6,07	5,96	6,21	5,93	-2,3	0,5
Oberspreewald-Lausitz	5,05	5,05	5,03	5,03	0,4	0,4
Oder-Spree	5,80	5,74	5,62	5,62	3,2	2,1
Ostprignitz-Ruppin	5,06	5,05	5,23	5,12	-3,3	-1,4
Potsdam-Mittelmark	6,95	6,65	6,27	6,27	10,8	6,1
Prignitz	4,93	4,93	4,81	4,81	2,5	2,5
Spree-Neiße	5,15	5,15	5,11	5,11	0,8	0,8
Teltow-Fläming	6,47	6,40	6,22	6,07	4,0	5,4
Uckermark	5,57	5,48	5,24	5,25	6,3	4,4
<b>Land Brandenburg gesamt</b>	<b>5,87</b>	<b>5,75</b>	<b>5,78</b>	<b>5,65</b>	<b>1,6</b>	<b>1,8</b>
Berliner Umland	6,72	6,46	6,75	6,42	-0,4	0,6
Weiterer Metropolitanraum	5,38	5,37	5,31	5,30	1,3	1,3

Bei den Neuvertragsmieten ohne Erstbezug werden die Neuvertragsmieten von erstbezogenen Wohnungen (Neubauten) nicht berücksichtigt.

\* Teilweise Anpassung der Vorjahreswerte durch Änderungen im BBU-Mitgliederbestand

Quelle: BBU

© BBU

**NEUVERTRAGSMIETEN DER MITGLIEDSUNTERNEHMEN DES BBU**

im Land Brandenburg nach Orten, am 31.12.2019

Mittelwert in €/m<sup>2</sup> Wohnfläche, nettokalt pro Monat

Orte	Neuvermietungen Anzahl gesamt	Minimum * €/m <sup>2</sup>	Mittelwert €/m <sup>2</sup>	Maximum * €/m <sup>2</sup>
Angermünde	77	5,50	5,57	6,17
Bad Belzig	19	5,19	5,67	7,00
Bad Freienwalde (Oder)	33	4,66	4,99	5,28
Bad Liebenwerda	65	4,55	5,22	6,50
Beeskow	75	4,60	5,12	6,32
Bernau bei Berlin	359	5,55	6,25	8,70
Blankenfelde-Mahlow	74	6,66	7,21	8,75
Brandenburg an der Havel	1.298	4,38	5,56	8,42
Cottbus	1.818	4,52	5,37	8,27
Eberswalde	290	5,90	6,64	7,69
Eisenhüttenstadt	867	3,61	5,59	7,24
Erkner	168	5,23	6,45	10,00
Falkensee	77	5,65	6,66	11,75
Finsterwalde	411	4,58	5,09	7,58
Forst (Lausitz)	142	3,50	5,09	5,50
Frankfurt (Oder)	1.124	4,40	5,35	7,13
Fürstenwalde/Spree	294	4,83	6,24	8,60
Großräschen	87	4,01	4,63	4,99
Guben	344	5,01	5,24	7,35
Hennigsdorf	696	5,33	6,10	9,42
Herzberg (Elster)	125	4,51	5,25	6,50
Jüterbog	42	4,79	5,22	5,60
Königs Wusterhausen	440	3,51	6,50	10,13
Kyritz	157	4,36	4,93	5,26
Lauchhammer	57	5,00	5,00	5,00
Lübben (Spreewald)	238	5,50	5,81	6,90
Lübbenau/Spreewald	408	3,50	5,27	8,60
Luckenwalde	126	5,14	6,39	6,92
Ludwigfelde	594	5,40	6,48	10,02
Neuruppin	655	3,80	5,08	9,37
Oranienburg	495	4,94	6,38	11,63
Potsdam	2.189	3,40	7,30	12,50
Premnitz	169	3,98	5,42	7,00
Prenzlau	412	4,85	5,85	10,13
Pritzwalk	54	4,40	4,61	5,60

Fortsetzung der Tabelle auf der nächsten Seite &gt;

<b>NEUVERTRAGSMIETEN DER MITGLIEDSUNTERNEHMEN DES BBU</b>				
im Land Brandenburg nach Orten, am 31.12.2019				
Mittelwert in €/m <sup>2</sup> Wohnfläche, nettokalt pro Monat				
Orte	Neuvermietungen Anzahl gesamt	Minimum * €/m <sup>2</sup>	Mittelwert €/m <sup>2</sup>	Maximum * €/m <sup>2</sup>
Rathenow	384	4,25	5,15	6,63
Rheinsberg	92	5,20	5,57	5,82
Rüdersdorf bei Berlin	237	5,13	5,72	6,37
Schwedt/Oder	323	4,37	5,15	6,60
Seelow	97	5,12	5,59	7,00
Senftenberg	589	4,49	5,15	6,03
Spremberg	236	4,21	5,07	5,55
Strausberg	547	4,98	6,28	10,00
Teltow	350	6,24	7,08	9,70
Templin	354	4,75	5,61	9,98
Velten	111	5,33	5,51	5,90
Vetschau/Spreewald	150	4,62	4,77	5,15
Werder (Havel)	77	4,95	6,67	9,00
Wildau	162	6,71	8,26	11,76
Wittenberge	352	4,41	4,98	6,17
Wittstock/Dosse	231	4,28	4,86	6,09
Wriezen	127	4,24	5,58	6,32
Zehdenick	142	3,50	5,29	6,00
<b>Land Brandenburg gesamt**</b>	<b>19.667</b>	<b>3,40</b>	<b>5,87</b>	<b>12,50</b>
Berliner Umland	6.576	3,40	6,72	12,50
Weiterer Metropolitanraum	12.671	3,50	5,38	10,13

\* Minimum/Maximum: Niedrigster bzw. höchster unternehmensbezogener Mittelwert in einzelnen Marktsegmenten  
\*\* Mehrere Mitgliedsunternehmen werden ausschließlich bei der Gesamtbetrachtung des Landes Brandenburg berücksichtigt. Somit ist die Anzahl der erfassten Wohneinheiten nicht als Summe der Teilräume zu verstehen.

Quelle: BBU © BBU

Neuverträgen deutlich stärker ins Gewicht fallen als im weiteren Metropolitanraum mit einem Anteil von lediglich 0,4 Prozent. Anhand der Mietpreisstruktur in den 15 erfassten Berliner Umlandgemeinden zeigt sich aber auch, dass die dortigen Neuvertragsmieten stark an die Entwicklung in Berlin gekoppelt sind.

Von den acht Gemeinden im Land Brandenburg mit einer durchschnittlichen Nettokaltmiete von mindestens 6,50 €/m<sup>2</sup> bei Neuverträgen entfielen sieben auf das Berliner Umland. Dabei stand Wildau mit durchschnittlich 8,26 €/m<sup>2</sup> in der Rangfolge an erster Stelle. Dieser Wert lag noch über der durchschnittlichen Neuvertragsmiete in Berlin

(7,95 €/m<sup>2</sup>). Mit einigem Abstand folgten Potsdam (7,30 €/m<sup>2</sup>) und Blankenfelde-Mahlow (7,21 €/m<sup>2</sup>).

Auch in Teltow (7,08 €/m<sup>2</sup>), Werder (Havel) (6,67 €/m<sup>2</sup>), Falkensee (6,66 €/m<sup>2</sup>) und Königs Wusterhausen (6,50 €/m<sup>2</sup>) wurde mindestens die Marke von 6,50 €/m<sup>2</sup> bei Neuvermietungen erreicht. In Ludwigsfelde, Erkner, Oranienburg, Strausberg, Bernau bei Berlin und Hennigsdorf lag die durchschnittliche Neuvertragsmiete zwischen 6,00 €/m<sup>2</sup> und 6,50 €/m<sup>2</sup>. Unterdurchschnittliche Neuvertragsmieten im Berliner Umland wurden lediglich für Rüdersdorf bei Berlin (5,72 €/m<sup>2</sup>) und Velten (5,51 €/m<sup>2</sup>) ermittelt.

**Neuvertragsmieten lediglich in drei Gemeinden des weiteren Metropolitanraums über dem landesweiten Durchschnitt**

Die durchschnittlichen Nettokaltmieten bei Neuvermietungen bei den Mitgliedsunternehmen des BBU im weiteren Metropolitanraum lagen 2019 lediglich in drei der 38 erfassten Gemeinden über dem landesweiten Durchschnittswert von 5,87 €/m<sup>2</sup>. Dazu zählten Eberswalde (6,64 €/m<sup>2</sup>), Luckenwalde (6,39 €/m<sup>2</sup>) und Fürstenwalde/Spree (6,24 €/m<sup>2</sup>). In der Rangfolge der Orte mit den höchsten Neuvertragsmieten

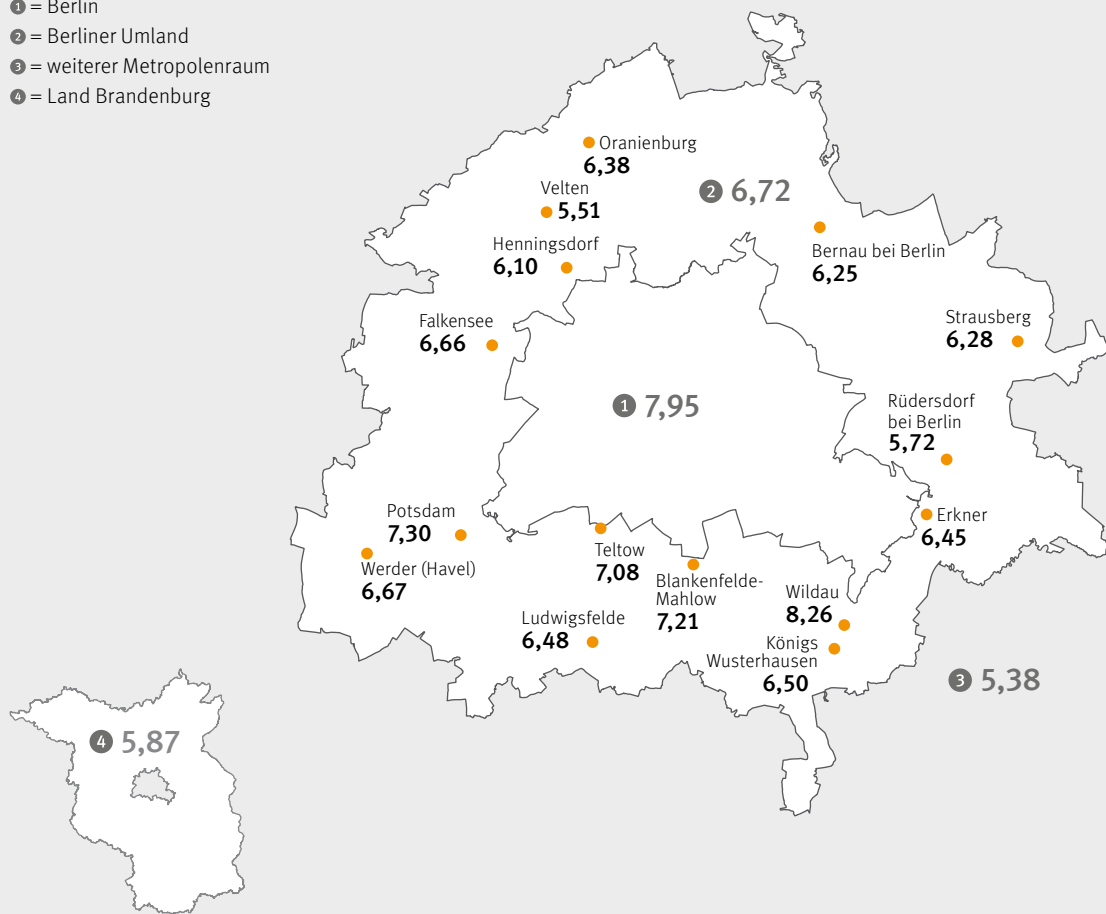
folgten Prenzlau (5,85 €/m<sup>2</sup>), Lübben (Spreewald) (5,81 €/m<sup>2</sup>), Bad Belzig (5,67 €/m<sup>2</sup>) und Templin (5,61 €/m<sup>2</sup>). In 25 Gemeinden lag die Neuvertragsmiete zwischen 5,00 €/m<sup>2</sup> und 5,60 €/m<sup>2</sup>.

Die niedrigsten Neuvertragsmieten von weniger als 5,00 €/m<sup>2</sup> wurden im Erhebungszeitraum 2019 ausschließlich für die restlichen sieben Gemeinden des weiteren Metropolitanraums ermittelt. Dazu zählten Pritwalk (4,61 €/m<sup>2</sup>) und Großbräschen (4,63 €/m<sup>2</sup>) sowie Vetschau/Spreewald, Wittstock/Dosse, Kyritz, Wittenberge und Bad Freienwalde (Oder).

**NEUVERTRAGSMIETEN DER MITGLIEDSUNTERNEHMEN DES BBU**  
in ausgewählten Orten des Berliner Umlandes, am 31.12.2019

Mittelwert 2019 in €/m<sup>2</sup> Wohnfläche, nettokalt pro Monat

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



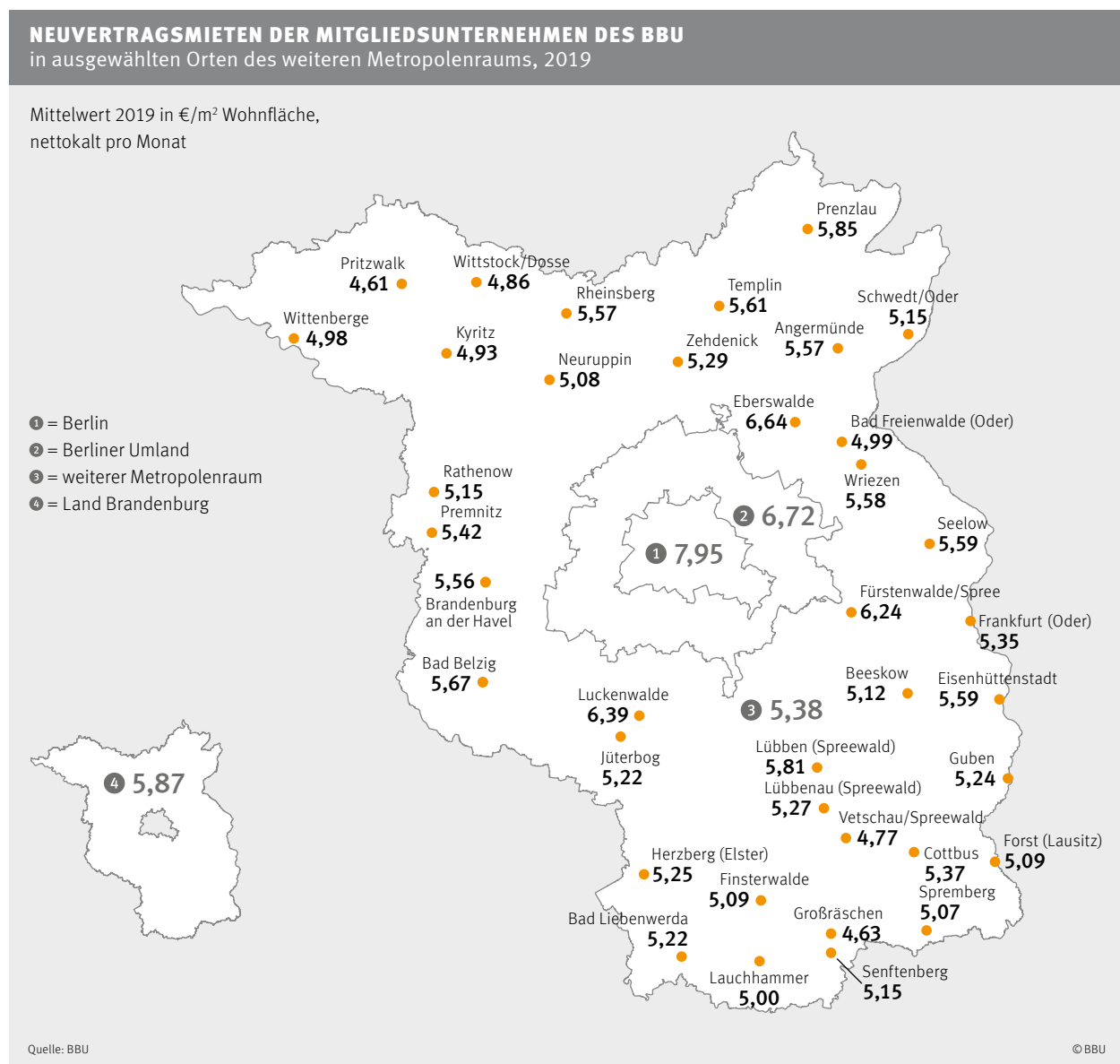
Quelle: BBU

©BBU



Auch die durchschnittlichen Neuvertragsmieten der im weiteren Metropolitanraum gelegenen kreisfreien Städte Brandenburg an der Havel (5,56 €/m<sup>2</sup>), Cottbus (5,37 €/m<sup>2</sup>) und Frankfurt (Oder) (5,35 €/m<sup>2</sup>) lagen noch deutlich unterhalb des Durchschnittswerts der Neuvertragsmieten der Mitgliedsunternehmen des BBU im Land Brandenburg.

Die detaillierten Auswertungen der Neuvertragsmietenstruktur für die ausgewerteten Gemeinden im Land Brandenburg können im Internetangebot des BBU heruntergeladen werden.



## Abgerechnete Betriebskosten im Land Brandenburg

### Betriebskosten 2018 in Berlin leicht rückläufig

Die abgerechneten Betriebskosten für das Jahr 2018 sind bei den brandenburgischen BBU-Mitgliedsunternehmen um knapp 0,5 Prozent (-0,01 €/m<sup>2</sup> pro Monat) zurückgegangen. Im Durchschnitt zahlten die Mieterinnen und Mieter 2,12 €/m<sup>2</sup> pro Monat.

Im langjährigen Vergleich von 2010 bis 2018 ist bei den gesamten Betriebskosten ein Abwärtstrend zu erkennen. So lag der Rückgang der Betriebskosten innerhalb dieses achtjährigen Zeitraumes bei 0,04 €/m<sup>2</sup> bzw. rund 2 Prozent, obwohl die Preise für Dienstleistungen, Versicherung und Energie zeitgleich deutlich angestiegen sind. Ursache sind die warmen Betriebskosten, die im selben Zeitraum um rund 12 Prozent (-0,12 €/m<sup>2</sup> pro Monat) zurückgegangen sind.

Dass die teilweise starken Preiserhöhungen nicht zu einem deutlicheren Betriebskostenanstieg geführt haben, ist auf den hohen Modernisierungsstand der Wohnungen der

BBU-Mitgliedsunternehmen, deren Betriebskostenmanagement sowie sparsameres Verbrauchsverhalten der Mieterinnen und Mieter zurückzuführen.

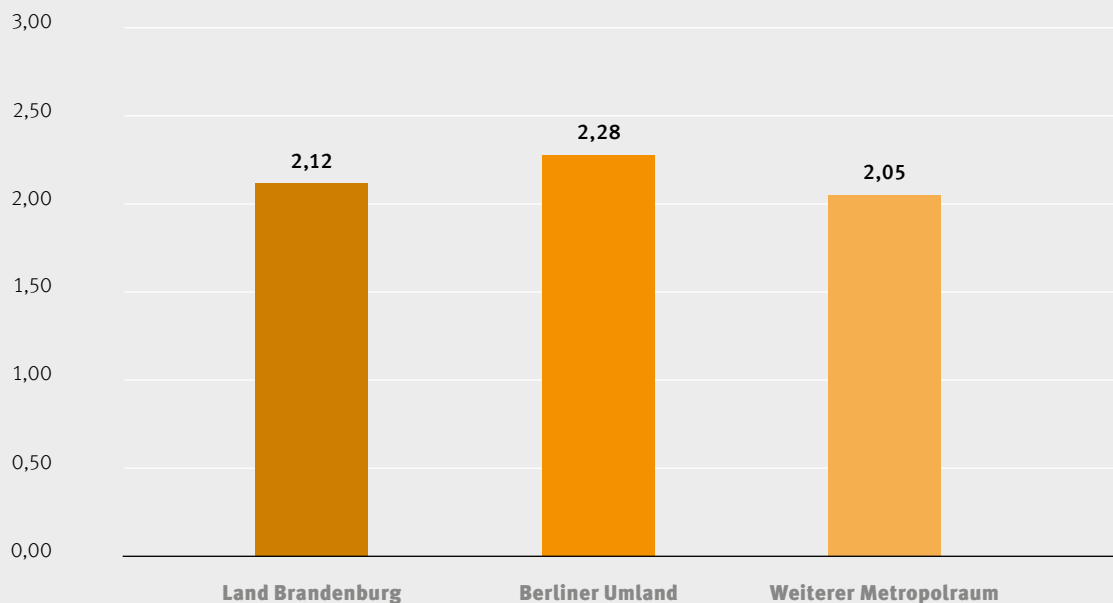
Im Land Brandenburg sind mittlerweile mehr als 77 Prozent der Wohnungen von BBU-Mitgliedsunternehmen vollständig und rund 18 Prozent teilweise modernisiert. Die Wohnungsunternehmen haben seit 1991 knapp acht Milliarden Euro in Wohnungsmodernisierungen investiert. Ohne diese Investitionen würden die Betriebskosten deutlich ansteigen.

Nicht zuletzt durch diese hohen Investitionen sind zudem die CO<sub>2</sub>-Emissionen im Wohnungsbestand der BBU Mitgliedsunternehmen im Land Brandenburg seit 1990 um rund 76 Prozent gesenkt worden. Der Energieverbrauch sank gleichzeitig um etwa die Hälfte.

Obwohl die Betriebskostenpositionen Wasser/Abwasser (inkl. Niederschlagswasserentgelt) (+0,03 €/m<sup>2</sup> pro Monat), Hauswart/Hausreinigung/Ungezieferbekämpfung (+0,08 €/m<sup>2</sup> pro

### DURCHSCHNITTliche ABGERECHNETE BETRIEBSKOSTEN der Mitgliedsunternehmen des BBU im Land Brandenburg, 2018 (ohne Aufzugskosten)

€/m<sup>2</sup> Wohnfläche monatlich



Quelle: BBU-Betriebskostenstudie für das Berichtsjahr 2018 (Stand der Auswertung: August 2020)

©BBU

Monat) sowie Straßenreinigung/Müllbeseitigung (+0,03 €/m<sup>2</sup> pro Monat) und Versicherung (+0,04 €/m<sup>2</sup> pro Monat) von 2010 zu 2018 sichtbar angestiegen, was zu einer Erhöhung der gewichteten kalten Betriebskosten um sieben Prozent von 1,15 auf 1,23 €/m<sup>2</sup> pro Monat geführt hat, konnte dieser Anstieg durch den gleichzeitigen Rückgang der warmen Betriebskosten um gut 0,12 €/m<sup>2</sup> pro Monat mehr als abgefangen werden. Darum sind die gesamten Betriebskosten in Brandenburg von 2010 bis 2018 sogar gesunken, genauer von 2,16 €/m<sup>2</sup> pro Monat auf nunmehr 2,12 €/m<sup>2</sup> pro Monat.

Bei den jetzt laufenden Abrechnungen für das Jahr 2019 geht der BBU auf Grundlage erster Auswertungen von einer erneuten Umkehr hin zu einem leichten Anstieg der Betriebskosten für 2019 aus. Die vom BBU geschätzten gesamten Betriebskosten 2019 im Land Brandenburg liegen bei durchschnittlich 2,15 €/m<sup>2</sup> pro Monat.

### Betriebskosten im Berliner Umland 2018 nach längerer Stagnation wieder steigend

Im Berliner Umland sind die abgerechneten Betriebskosten für das Jahr 2018 im Bestand der BBU-Mitgliedsunternehmen im Vergleich zum Vorjahr moderat angestiegen. Im Durchschnitt zahlten die Mieterinnen und Mieter 2,28 €/m<sup>2</sup> pro Monat. Zuvor hielten sich die gesamten Betriebskosten für diese Region von 2015 bis 2017 auf einem stabilen Niveau von 2,25 €/m<sup>2</sup> pro Monat.

Von 2010 zu 2018 sind die Betriebskosten bei den BBU-Mitgliedsunternehmen dabei auch nur mäßig angestiegen, und zwar um rund vier Prozent (+0,08 €/m<sup>2</sup>), obwohl die Preise der Ver- und Entsorger für Energie und Wasser deutlich angehoben wurden. Die warmen Betriebskosten gingen im Vergleich zu 2010 sogar um rund 8 Prozent (-0,08 €/m<sup>2</sup> pro Monat) zurück.

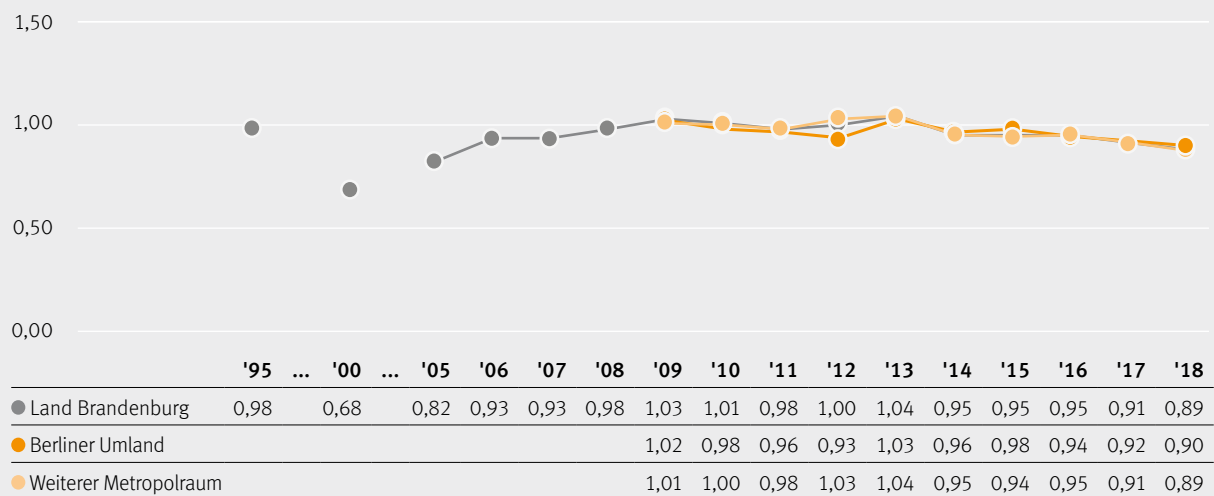
### Betriebskosten im Weiteren Metropolitanraum rückläufig

Im Weiteren Metropolitanraum sind die abgerechneten Betriebskosten, insbesondere die kalten Betriebskosten, weiterhin deutlich niedriger als im Berliner Umland. Für das Jahr 2018 betragen sie bei den BBU-Mitgliedsunternehmen im Durchschnitt 2,05 €/m<sup>2</sup> pro Monat, was einem Rückgang von 0,03 €/m<sup>2</sup> pro Monat zum Vorjahr entspricht. Dabei nahmen die kalten Betriebskosten im Weiteren Metropolitanraum um 0,02 €/m<sup>2</sup> pro Monat und die warmen Betriebskosten um 0,01 €/m<sup>2</sup> pro Monat ab.

Von 2010 bis 2018 sind die gesamten Betriebskosten bei den BBU-Mitgliedsunternehmen im Weiteren Metropolitanraum um 0,10 €/m<sup>2</sup> pro Monat zurückgegangen. Wie im Berliner Umland fielen dabei die Kosten für Heizung und Warmwasser dabei deutlich mit rund 11 Prozent (-0,11 €/m<sup>2</sup>) pro Monat.

## MITTELWERTE DER UNTERNEHMENS DURCHSCHNITTLICHEN WARMEN BETRIEBSKOSTEN der Mitgliedsunternehmen des BBU im Land Brandenburg, 1995 bis 2018

in €/m<sup>2</sup> Wohnfläche monatlich

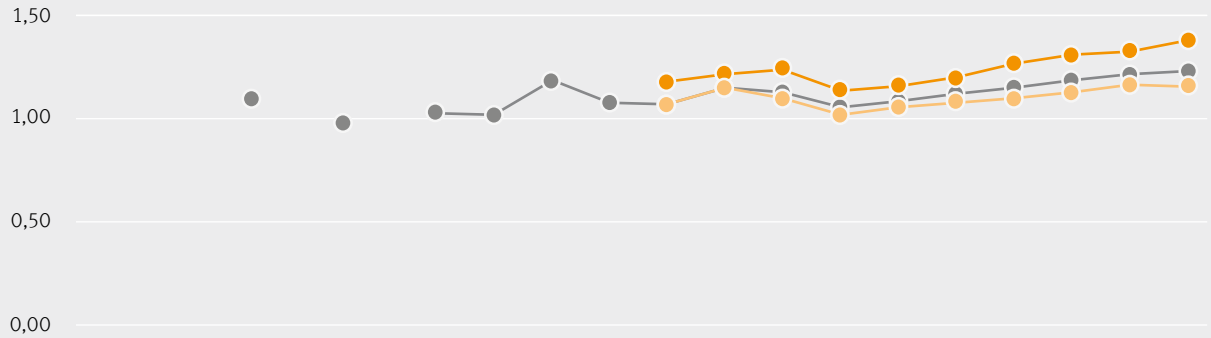


Quelle: BBU-Betriebskostenstudie für das Berichtsjahr 2018 (Stand der Auswertung: Juli 2020)

© BBU

**MITTELWERTE DER UNTERNEHMENS DURCHSCHNITTLICHEN KALTEN BETRIEBSKOSTEN**  
 der Mitgliedsunternehmen des BBU im Land Brandenburg, 1995 bis 2018 (ohne Aufzugskosten)

in €/m<sup>2</sup> Wohnfläche monatlich



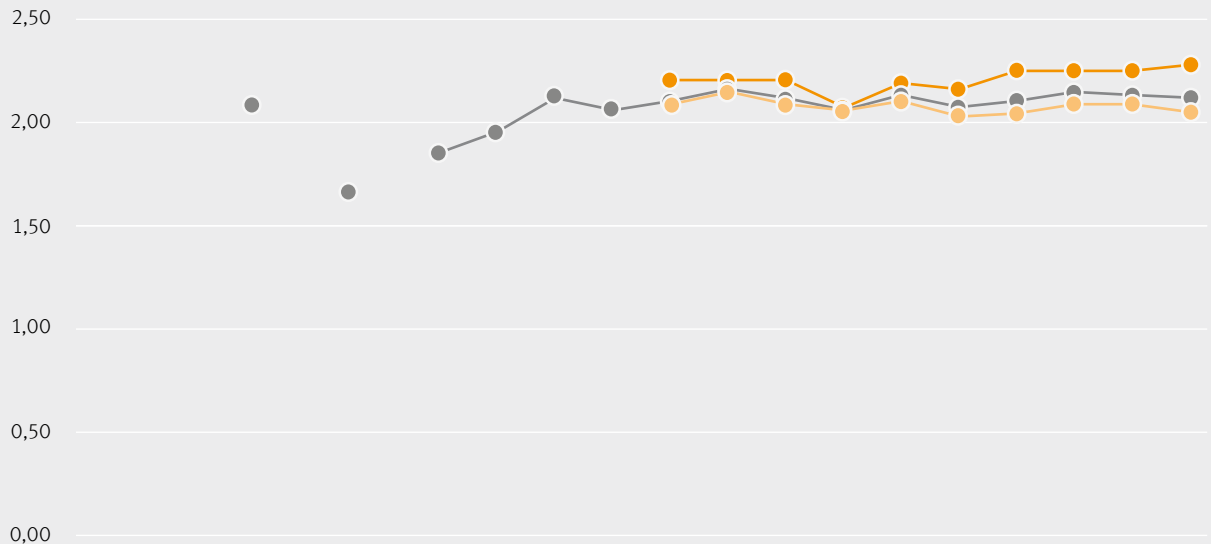
	'95	...	'00	...	'05	'06	'07	'08	'09	'10	'11	'12	'13	'14	'15	'16	'17	'18
● Land Brandenburg	1,10		0,98		1,03	1,02	1,19	1,08	1,07	1,15	1,13	1,06	1,09	1,12	1,15	1,19	1,22	1,23
● Berliner Umland									1,18	1,22	1,24	1,14	1,16	1,20	1,27	1,31	1,33	1,38
● Weiterer Metropolraum									1,07	1,15	1,10	1,02	1,06	1,08	1,10	1,13	1,17	1,16

Quelle: BBU-Betriebskostenstudie für das Berichtsjahr 2018 (Stand der Auswertung: August 2020)

©BBU

**MITTELWERTE DER UNTERNEHMENS DURCHSCHNITTLICHEN BETRIEBSKOSTEN**  
 der Mitgliedsunternehmen des BBU im Land Brandenburg, 1995 bis 2018 (ohne Aufzugskosten)

in €/m<sup>2</sup> Wohnfläche monatlich



	'95	...	'00	...	'05	'06	'07	'08	'09	'10	'11	'12	'13	'14	'15	'16	'17	'18
● Land Brandenburg	2,08		1,66		1,85	1,95	2,12	2,06	2,10	2,16	2,11	2,06	2,13	2,07	2,10	2,14	2,13	2,12
● Berliner Umland									2,20	2,20	2,20	2,07	2,19	2,16	2,25	2,25	2,25	2,28
● Weiterer Metropolraum									2,08	2,15	2,08	2,05	2,10	2,03	2,04	2,08	2,08	2,05

Quelle: BBU-Betriebskostenstudie für das Berichtsjahr 2018 (Stand der Auswertung: August 2020)

©BBU

## Fazit

Im Land Brandenburg wohnt es sich nach wie vor günstig. Die durchschnittliche monatliche Nettokaltmiete lag Ende 2019 bei den dort ansässigen BBU-Mitgliedsunternehmen mit einem erfassten Bestand von rund 268.000 Wohnungen bei 5,26 €/m<sup>2</sup>. Das waren 12 Cent bzw. 2,3 Prozent mehr als im Vorjahr. Die regionalen Unterschiede bei der Miete prägten sich jedoch weiter aus. Während die durchschnittliche Nettokaltmiete in den Städten des Berliner Umlands bei 5,82 €/m<sup>2</sup> lag (+2,6 %), waren es im weiteren Metropolitanraum nur 4,92 Euro (+1,9 %). Im Vergleich zu den Mieten der BBU-Mitgliedsunternehmen in Berlin (6,29 €/m<sup>2</sup>) wohnt es sich im Berliner Umland rund sieben, im weiteren Metropolitanraum sogar knapp 22 Prozent günstiger.

Nach Baualtersklassen unterschieden, waren die Nettokaltmieten der preisfreien Wohnungen mit der Baualtersklasse 1973 bis 1990 zum Jahresende 2019 weiterhin am günstigsten. Der Durchschnittswert von 5,03 €/m<sup>2</sup> lag jedoch erstmals über der Fünf-Euro Marke. Mit knapp 103.000 Wohnungen umfasst dieses Marktsegment fast 40 Prozent des erfassten Wohnungsbestandes.

Die divergierenden Bestandsmieten in den verschiedenen Regionen und Teilmärkten des Landes Brandenburg werden stark durch die jeweilige Entfernung zu Berlin beeinflusst. Deutlich wird dies anhand der kleinräumigeren Auswertungen der Bestandsmieten. Insbesondere in berlinferneren Teilen des Landes Brandenburg lagen die Nettokaltmieten im Bestand der Mitgliedsunternehmen des BBU noch unter der Marke von 5,00 €/m<sup>2</sup>. Dazu zählte zum Jahresende 2019 die Hälfte der 18 Landkreise und kreisfreien Städte. Besonders günstig wohnt es sich neben der Prignitz mit zuletzt durchschnittlich 4,50 €/m<sup>2</sup> auch in den Landkreisen Elbe-Elster, Oberspreewald-Lausitz, Ostprignitz-Ruppin, Spree-Neiße und Märkisch-Oderland. Selbst in den großen kreisfreien Städten Frankfurt (Oder) (4,94 €/m<sup>2</sup>), Cottbus und Brandenburg an der Havel (jeweils 4,96 €/m<sup>2</sup>) wurde die Fünf-Euro-Marke noch nicht überschritten.

Am teuersten waren die durchschnittlichen Nettokaltmieten zum Jahresende 2019 in den berlinnahen Gebieten. Potsdam stand dabei mit 6,17 €/m<sup>2</sup> an erster Stelle. Aber selbst in der boomenden Landeshauptstadt, wo die Mitgliedsunternehmen des BBU für gut die Hälfte des Mietwohnungsmarkts stehen, lag der Unterschied zum Berliner Durchschnittswert noch bei zwölf Cent pro Quadratmeter. In der Rangfolge mit den höchsten Bestandsmieten folgten die an Berlin angrenzenden Landkreise Potsdam-Mittelmark (5,86 €/m<sup>2</sup>), Dahme-Spreewald (5,69 €/m<sup>2</sup>), Barnim (5,66 €/m<sup>2</sup>), Teltow-Fläming (5,46 €/m<sup>2</sup>) und Oberhavel (5,34 €/m<sup>2</sup>).

Dementsprechend grenzen die zehn Gemeinden mit den höchsten Nettokaltmieten ausschließlich an Berlin an. Dazu zählen in der Rangfolge der insgesamt 53 erfassten Orte erneut die Städte Wildau (6,65 €/m<sup>2</sup>), Teltow (6,27 €/m<sup>2</sup>) und Falkensee (6,23 €/m<sup>2</sup>). Potsdam folgte mit einer durchschnittlichen Nettokaltmiete von 6,17 €/m<sup>2</sup> auf Ortsebene an vierter Stelle. In den übrigen Orten lagen die durchschnittlichen Nettokaltmieten durchweg unter 6,00 €/m<sup>2</sup>. Für vier Gemeinden wurden durchschnittliche Nettokaltmieten von weniger als 4,50 €/m<sup>2</sup> ermittelt. Dazu zählen Jüterbog (4,36 €/m<sup>2</sup>), Großräschen und Pritzwalk (jeweils 4,43 €/m<sup>2</sup>) sowie Vetschau/Spreewald (4,45 €/m<sup>2</sup>). In fast der Hälfte der Gemeinden (25 von 53) lag die durchschnittliche Nettokaltmiete zwischen 4,50 €/m<sup>2</sup> und 5,00 €/m<sup>2</sup>.

In der Mehrzahl der Brandenburger Gemeinden entwickelten sich die Bestandsmieten bei den brandenburgischen Mitgliedsunternehmen des BBU auch 2019 nur verhalten. In knapp der Hälfte der erfassten Orte (25 von 53), die sich ausschließlich im weiteren Metropolitanraum befinden, lag die Mietenentwicklung im Jahr 2019 bei weniger als 1,5 Prozent. Bei einem Großteil der erfassten Gemeinden (38 von 53) lag die Mietsteigerungsrate im Jahr 2019 im Vergleich zum Vorjahr unter dem Landesdurchschnitt von 2,3 Prozent. Darunter befanden sich auch sechs von 15 untersuchten Städten des Berliner Umlands. Dazu zählten Teltow (+1,6 %), Rüdersdorf bei Berlin (+1,8 %), Königs Wusterhausen (+2,0 %), Blankenfelde-Mahlow (+2,1 %) sowie Werder (Havel) und Erkner mit Steigerungsraten von jeweils 2,2 Prozent. Von den kreisfreien Städten hatte nur Potsdam mit einem Plus von 2,7 Prozent einen überdurchschnittlichen Mietenanstieg zu verzeichnen.

Die regionalen Disparitäten zwischen Berliner Umland und weiterem Metropolitanraum zeigten sich auch beim Abschluss von knapp 19.700 im Jahr 2019 erfassten neuen Mietverträgen. Die Neuvertragsmieten bei den Mitgliedsunternehmen des BBU im Land Brandenburg lagen im Jahr 2019 im Durchschnitt bei 5,87 €/m<sup>2</sup>. Dies entspricht einem Anstieg von 1,6 Prozent gegenüber dem Vorjahr. Die Steigerungsrate hat sich gegenüber den Vorjahren (2018: +2,7 %; 2017: +3,5 %) damit merklich abgeschwächt. Erstmals stiegen die Neuvertragsmieten weniger stark an als die Bestandsmieten (+2,3 %). Die durchschnittlichen Neuvertragsmieten lagen 2019 aber nach wie vor um mehr als zehn Prozent (11,6 %) über den Bestandsmieten (5,26 €/m<sup>2</sup>). Ohne die im Rahmen des Erstbezugs neu vermieteten Wohnungen betrug die Nettokaltmiete der wiedervermieteten Bestandswohnungen durchschnittlich 5,75 €/m<sup>2</sup>. Das sind 1,8 Prozent mehr als im Vorjahr.

Rund ein Drittel der Neuvertragsabschlüsse entfiel auf das Berliner Umland. Analog zu den Bestandsmieten gab es auch bei den Neuvertragsmieten eine beachtliche Differenz zwischen Berliner Umland (6,72 €/m<sup>2</sup>) und weiterem Metropolenraum (5,38 €/m<sup>2</sup>), und zwar von rund 25 Prozent. Die Nettokaltmieten bei Neuvermietungen lagen im Berliner Umland jedoch leicht unter dem Vorjahresniveau (-0,4 %), während im Jahr zuvor noch eine Steigerungsrate von 5,5 Prozent ermittelt wurde. Zurückzuführen ist diese abgeschwächte Mietenentwicklung einerseits auf den Anstieg der Zahl von erstbezogenen neu gebauten Wohnungen im Landkreis Oberhavel mit deutlich unterdurchschnittlichen Neuvertragsmieten. Aber auch bei den Bestandswohnungen der Baujahre 1949 bis 1990, auf die mehr als zwei Drittel aller Neuvermietungen im Berliner Umland entfielen, war eine starke Zunahme von Neuvermietungen in unteren Mietpreissegmenten zu verzeichnen. Ohne die im Rahmen des Erstbezugs neu vermieteten Wohnungen betrug die durchschnittliche Nettokaltmiete der wiedervermieteten Bestandswohnungen im Berliner Umland 6,46 €/m<sup>2</sup> (+0,6 % im Vergleich zum Vorjahr). Im weiteren Metropolenraum lag die durchschnittliche Nettokaltmiete bei Neuvertragsabschlüssen im Jahr 2019 (5,38 €/m<sup>2</sup>) dagegen weiterhin deutlich unter der des Berliner Umlands (6,72 €/m<sup>2</sup>). Die Steigerungsrate gegenüber dem Vorjahr lag bei 1,3 Prozent.

Die Preisspannen der Neuvertragsmieten auf kleinräumiger Ebene zeigen ein breites Spektrum an Wohnungsangeboten.

Die höchste durchschnittliche Neuvertragsmiete wurde 2019 erneut für Potsdam mit 7,30 €/m<sup>2</sup> ermittelt. An zweithöchster Stelle folgte der Landkreis Potsdam-Mittelmark mit durchschnittlich 6,95 €/m<sup>2</sup>. Beide waren damit noch klar vom Berliner Niveau von zuletzt 7,95 €/m<sup>2</sup> entfernt. Die niedrigste durchschnittliche Nettokaltmiete bei Neuvermietungen wurde neben der Prignitz (4,93 €/m<sup>2</sup>) für die Landkreise Oberspreewald-Lausitz (5,05 €/m<sup>2</sup>) und Ostprignitz-Ruppin (5,06 €/m<sup>2</sup>) ermittelt.

Auf Ortsebene lagen die Neuvertragsmieten 2019 im Berliner Umland erneut an der Spitze. Während die erfassten Gemeinden im Berliner Umland fast ausnahmslos überdurchschnittliche Neuvertragsmieten aufwiesen, lagen die Nettokaltmieten bei Neuvertragsabschlüssen in der Mehrzahl der erfassten Orte des weiteren Metropolenraums unterhalb des Mittelwerts im Gesamtbestand der Mitgliedsunternehmen des BBU im Land Brandenburg von 5,87 €/m<sup>2</sup>.

Die Auswertung der Bestands- und Neuvertragsmieten 2019 zeigt einmal mehr, dass die Nettokaltmieten in den an Berlin angrenzenden Städten zwar durch die Nähe zur Hauptstadt beeinflusst werden. Sie bewegen sich aber nach wie vor unter dem Berliner Niveau. Bei den Neuvertragsmieten beträgt die Abweichung rund 15 Prozent und bei den Bestandsmieten rund sieben Prozent. Dagegen sorgen Angebotsüberhänge und eine geringere Nachfrage in den berlinfernen Regionen in vielen brandenburgischen Gemeinden für weitaus niedrigere Mieten.

### III.4

## Umsatz- und Preisentwicklung bei Immobilienverkäufen und Baulandpreisen im Land Brandenburg





## III.4 Umsatz- und Preisentwicklung bei Immobilienverkäufen und Baulandpreisen im Land Brandenburg<sup>1</sup>

### Steigender Geldumsatz bei leicht rückläufigen Kauffällen

Die Zahl der Kaufverträge auf dem gesamten Grundstücksmarkt ging im Land Brandenburg im Jahr 2019 gegenüber dem Vorjahr erneut leicht zurück, von 34.643 auf 34.252 (-1%). Im Berliner Umland ging die Zahl der Kaufverträge dabei um rund 2 Prozent zurück, während sie im Weiteren Metropolitanraum kaum abnahm.

Auf Ebene der Landkreise waren im Barnim sowie im Landkreis Oberhavel die größten Rückgänge der Kaufvertragszahlen um jeweils sechs Prozent im Vergleich zum Jahr 2018 zu verzeichnen. Deutliche Steigerungen der Kaufvertragszahlen gab es dagegen in den Landkreisen Dahme-Spreewald (+7 %) und Elbe-Elster (+8 %). In Frankfurt (Oder) konnte ebenfalls ein leichter Anstieg der Kauffälle registriert werden (+4 %). Der größte Rückgang der Kauffälle im Vergleich

zum Vorjahr war in der kreisfreien Stadt Potsdam zu beobachten (-13%), wobei im Vergleich der Kreisfreien Städte in Potsdam mit 1.431 Kaufverträgen fast so viele Verträge geschlossen wurden, wie in den übrigen Kreisfreien Städten zusammen (1.673 Kauffälle). In Brandenburg an der Havel blieben die Zahlen im Vergleich zum Vorjahr wiederholt auf demselben Niveau, während die Fallzahlen in Cottbus rückläufig waren (-5%).

Wie im Vorjahr erhöhte sich der Geldumsatz auf dem Grundstücksmarkt auch 2019, allerdings war sein Anstieg mit rund 8,6 % (556 Mio. €) auf nunmehr 7,046 Milliarden Euro etwas geringer als im Vorjahr. Im Berliner Umland (ohne Potsdam) stieg der Geldumsatz um 271 Mio. Euro auf nunmehr 3,58 Milliarden Euro. Das entspricht rund 51 Prozent des gesamten Geldumsatzes Brandenburgs in diesem Bereich. Inklusiv Potsdam konnte in den berlinnahen Gemeinden ein Geldumsatz von rund 4,52 Milliarden Euro erreicht werden,

UMSÄTZE AUF DEM IMMOBILIENMARKT im Land Brandenburg, 2018/2019									
	Kaufverträge (Anzahl)			Geldumsatz (Mio. €)			Flächenumsatz (Hektar)		
	2018	2019	Veränd.	2018	2019	Veränd.	2018	2019	Veränd.
Grundstücke unbebaut	8.413	7.933	-6%	1.199	1.290	8%	1.811	1.822	1%
davon Wohnbauland <sup>3</sup>	7.484	7.000	-6%	896	968	8%	1.141	1.130	-1%
Grundstücke bebaut	13.649	13.627	0%	4.155	4.486	8%	4.568	3.605	-21%
davon Wohnbebauung <sup>4</sup>	10.298	10.394	1%	2.511	2.966	18%	1.930	1.969	2%
Wohnungs- und Teileigentum insgesamt	4.628	4.869	5%	819	975	19%	-	-	-
davon Eigentumswohnungen <sup>5</sup>	4.142	4.282	3%	777	913	18%	-	-	-
<b>Grundstücksmarkt insgesamt<sup>1</sup></b>	<b>34.643</b>	<b>34.252</b>	<b>-1%</b>	<b>6.490</b>	<b>7.046</b>	<b>9%</b>	<b>35.371</b>	<b>33.070</b>	<b>-7%</b>
<b>davon Wohnimmobilienmarkt insgesamt<sup>2</sup></b>	<b>21.924</b>	<b>21.676</b>	<b>-1%</b>	<b>4.184</b>	<b>4.847</b>	<b>16%</b>	<b>3.071</b>	<b>3.099</b>	<b>1%</b>

<sup>1</sup> beinhaltet auch land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen  
<sup>2</sup> der im Vergleich zu Berlin relativ geringe Anteil des Wohnimmobilienmarktes am Gesamtmarkt ist auf den hohen Anteil land- und forstwirtschaftlicher Flächen in Brandenburg zurückzuführen  
<sup>3</sup> beinhaltet nur Wohnbauland (ohne Gewerbebauland, Gemeinbedarfsflächen, land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen, Betriebs- und Geschäftsgrundstücke)  
<sup>4</sup> beinhaltet nur Wohnbebauung (ohne Wochenendhäuser, Geschäfts- und Verwaltungsgebäude, Gewerbe- und sonstige Gebäude)  
<sup>5</sup> beinhaltet nur Wohneigentum (ohne Teileigentum), ohne Paketverkäufe

Quelle: Grundstücksmarktbericht für das Land Brandenburg 2019, eigene Berechnungen © BBU

<sup>1</sup> Quelle: Oberer Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Land Brandenburg: Grundstücksmarktbericht für das Land Brandenburg 2019  
Hinweis: Aufgrund eines Methodikwechsels innerhalb des Grundstücksmarktberichtes für das Land Brandenburg 2019, der die mittleren Preise entgegen der Vorjahre für das Jahr 2019 nicht als arithmetisches Mittel, sondern als Median angibt, handelt es sich bei den mittleren Preisen im folgenden Kapitel für die Jahre 2018 und 2019 durchweg um Medianwerte. Ein Vergleich mit den in diesem Kapitel in den vorherigen Marktmonitorberichten aufgeführten Werten ist nicht möglich.

was wie in den beiden Vorjahren knapp zwei Drittel des Gesamtumsatzes in Brandenburg entspricht.

Im Weiteren Metropolitanraum lag die Zunahme des Geldumsatzes mit 285 Millionen Euro deutlich über dem Vorjahreswert von 132 Mio. €. Hier hat sich der Geldumsatz auf rund 2,53 Milliarden Euro erhöht (+13%). Damit hatte der Weitere Metropolitanraum 2019 einen Anteil von 36 Prozent am Geldumsatz im Land Brandenburg. Die größten Geldumsätze wurden in Potsdam (942 Mio. €) sowie in Schönefeld (367 Mio. €), Bernau bei Berlin (230 Mio. €), Falkensee (208 Mio. €), Wustermark (149 Mio. €), Brandenburg an der Havel (146 Mio. €) und Oranienburg (145 Mio. €) verzeichnet.

Der mit den Kauffällen verbundene Flächenumsatz im Land Brandenburg ging 2019 um sieben Prozent auf 33.070 Hektar zurück. Pro Transaktion ist dies ein durchschnittlicher Flächenumsatz von 0,97 Hektar (2018: 1,02 Hektar). Die Tendenz ist zwar landesweit einheitlich, doch lässt sich auch hier eine Zweiteilung erkennen: So sank der Flächenumsatz im Berliner Umland um 16 Prozent gegenüber dem Jahr 2018,

während der Rückgang im Weiteren Metropolitanraum mit rund fünf Prozent leichter ausfiel. Dabei lagen fast 90 Prozent der ungesetzten Flächen im Weiteren Metropolitanraum. Bei fast 84 Prozent der im Weiteren Metropolitanraum umgesetzten Flächen handelt es sich allerdings um land- oder forstwirtschaftlich nutzbare Flächen, deren Anteil im Berliner Umland nur bei 49,6 Prozent liegt.

Auf dem Markt der **Wohnimmobilien** (Wohnbaulandgrundstücke, bebaute Grundstücke und Eigentumswohnungen) konnte bei einer im Vergleich zum Vorjahr um 1,1 Prozent zurückgegangenen Anzahl an Kaufverträgen (21.676) der Geldumsatz um rund 16 Prozent auf 4.847 Millionen Euro gesteigert werden. Da zeitgleich die Anzahl an Kaufverträgen zurückgegangen ist, wird deutlich, dass die Preise pro Transaktion angestiegen sind. Waren es 2016 noch circa 158.000 Euro pro Kaufvertrag, wurden im vergangenen Jahr über 223.000 Euro pro Kaufvertrag registriert. Der Flächenumsatz steigerte sich mit 3.099 Hektar nur geringfügig gegenüber dem Vorjahr (3.071).

## Baulandpreise für unbebautes Wohnbauland und Bodenrichtwerte

### Markanter Preisanstieg für baureifes Wohnbauland in nahezu gesamt Brandenburg

Im Jahr 2019 wurden im Land Brandenburg insgesamt 7.000 Kaufverträge für **unbebautes Wohnbauland** abgeschlossen und somit rund sechs Prozent weniger als im Vorjahr. Der Flächenumsatz für unbebaute Wohnbauflächen veränderte sich dagegen kaum (-1%). Ein anderes Bild zeigte der dazugehörige Geldumsatz. Dieser stieg um rund acht Prozent im Vergleich zum Vorjahr und lag im Berichtsjahr 2019 bei 1.290 Millionen Euro, davon 968 Millionen Euro für unbebautes Wohnbauland.

Im Berliner Umland ist diese Tendenz ebenfalls erkennbar. Weiter rückläufige Transaktionszahlen (-10 % auf 2.705 Kauffälle) und zugleich steigende Geldumsätze (+4 % auf 731 Mio. €) bestimmen hier den Markt. Im Weiteren Metropolitanraum ist die Tendenz zu weniger, aber teureren

Verkäufen ebenfalls zu erkennen. Auch hier sank die Transaktionszahl unbebauter Wohnbauflächen (-4 % auf 4.295 Kauffälle), während der Geldumsatz im Vergleich zum Vorjahr deutlich angestiegen ist (+21 % auf 237 Mio. €).

Innerhalb des Marktes für unbebaute Grundstücke haben die Wohnbaulandgrundstücke (für individuellen Wohnungsbau und Mehrfamilienhäuser) mit 88 Prozent aller Kaufverträge, 75 Prozent des gesamten Geldumsatzes sowie mit 62 Prozent an allen Flächen einen sehr hohen Stellenwert. Im Landesmittel kostete der Quadratmeter baureifes Wohnbauland, wenn man den Median als Basis betrachtet, 90 Euro pro Quadratmeter (2018: 75 €/m<sup>2</sup>). Dabei sind teils erhebliche Unterschiede vorhanden. So werden in Potsdam pro Quadratmeter bis zu 1.400 Euro erzielt, während die Medianwerte der Bodenpreise sich in den übrigen kreisfreien Städten Brandenburgs zwischen 13 und 420 Euro/m<sup>2</sup> bewegen.

UMSÄTZE FÜR DEN TEILMARKT UNBEBAUTES WOHNBAULAND im Land Brandenburg, 2018/2019									
	Kauffälle (Anzahl)			Geldumsatz (Mio. €)			Flächenumsatz (Hektar)		
	2018	2019	Veränd.	2018	2019	Veränd.	2018	2019	Veränd.
Individueller Wohnungsbau <sup>1</sup>	6.899	6.483	-6%	696	712	2%	986	999	1%
Geschosswohnungsbau <sup>2</sup>	585	517	-12%	200	256	28%	155	131	-15%
<b>Insgesamt</b>	<b>7.484</b>	<b>7.000</b>	<b>-6%</b>	<b>896</b>	<b>968</b>	<b>8%</b>	<b>1.141</b>	<b>1.130</b>	<b>-1%</b>

<sup>1</sup> Bauland in Wohngebieten der offenen Bauweise  
<sup>2</sup> Bauland für Mehrfamilienhäuser

Quelle: Grundstücksmarktbericht für das Land Brandenburg 2019 © BBU

Prägend für die Entwicklung des Teilmarktes unbebautes Wohnbauland sind die Bauflächen für den individuellen Wohnungsbau. Die Zahl der Kauffälle ging dabei im Vergleich zum Vorjahr markant zurück (-6 % auf 6.483). Mit den Landkreisen Elbe-Elster (+37 % auf 319) und Spree-Neiße (+15 % auf 329) gab es durchaus auch Regionen mit steigender Transaktionszahl. Jedoch dominierten insgesamt ganz klar Rückgänge bei den Kaufvertragszahlen, die oftmals sogar deutlich im zweistelligen Prozentbereich lagen. Zu nennen wären hier vor allem die Landkreise Barnim (-21 % auf 656), Oberhavel (-21 % auf 652) und der Landkreis Oder-Spree (-11 % auf 655).

Die durchschnittlichen Bodenpreise (Medianwerte) für baureifes individuelles Wohnbauland stiegen im Land Brandenburg, von 92 Euro pro Quadratmeter auf 110 Euro pro Quadratmeter. Gerade im Berliner Umland war ein Zuwachs zu erkennen, von 188 auf 232 Euro pro Quadratmeter, was einer Erhöhung um 23 Prozent entspricht. Diese Entwicklung ist gegensätzlich zu jener im Weiteren Metropolitanraum, wo die Bodenpreise für baureifes individuelles Wohnbauland von 2018 zu 2019 sogar von 48 €/m<sup>2</sup> auf 45 €/m<sup>2</sup> zurückgingen.

Im Geschosswohnungsbau ist mit 517 Kaufverträgen weiterhin ein leichter Rückgang erkennbar (2018: 585 Kaufverträge). Diesem Rückgang von ungefähr 12 Prozent steht ein Anstieg des Geldumsatzes um 28 Prozent auf 256 Millionen Euro gegenüber. Der Flächenumsatz ging dagegen um 15 Prozent auf 131 Hektar zurück. Damit liegt der Geldumsatz pro Transaktion nunmehr bei rund 495.000 € (2018: 342.000 €) und der Flächenumsatz pro Transaktion bei 2.534 m<sup>2</sup> (2018: 2.650 m<sup>2</sup>).

### Bodenpreise im Berliner Umland entfernen sich weiter von jenen des Weiteren Metropolitanraums

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 2019 weiter fort.

Die Spitzenwerte der mittleren Bodenrichtwerte reichten bis zu 821 Euro pro Quadratmeter in Potsdam, obwohl hier gegenüber 2018 (865 € je m<sup>2</sup>) ein Rückgang um über fünf Prozent zu verzeichnen war. Dicht hinter Potsdam folgt Klein-

machnow mit einem mittleren Bodenrichtwert von 820 Euro pro Quadratmeter (+7,9 % gegenüber 2018). Dagegen ist das Bodenrichtwertniveau in den berlinfernen Gemeinden der Landkreise Elbe-Elster, Prignitz und Uckermark mit Bodenrichtwerten von meist nur bis zu 25 Euro pro Quadratmeter erheblich geringer.

Während der Median des Bodenpreises für **baureifes individuelles Wohnbauland** im Berliner Umland (ohne Potsdam) von 2018 zu 2019 von 188 auf 232 Euro pro Quadratmeter und damit um 23 Prozent anstieg, ging er im Weiteren Metropolitanraum (ohne kreisfreie Städte) um 6 Prozent auf 45 Euro pro Quadratmeter zurück. Die Differenz der Bodenpreise zwischen berlinnahen und berlinfernen Regionen erhöhte sich 2019 damit im Mittel im Vergleich zum Jahr 2018 weiter.

Dieselbe Tendenz, wenn auch etwas abgeschwächt, zeigt die Entwicklung im Bereich des **baureifen Geschosswohnbauandes** auf. So stiegen in diesem Bereich die Bodenpreise im Berliner Umland (ohne Potsdam) im Mittel um gut 4 Prozent auf 291 Euro pro Quadratmeter an. Dagegen waren sie im Weiteren Metropolitanraum (ohne Potsdam) leicht rückläufig. Hier sanken die Bodenpreise geringfügig von 34 auf nunmehr 33 Euro pro Quadratmeter.

<b>BODEN- UND BAULANDPREISE NACH ART DER BEBAUUNG</b> im Land Brandenburg, 2018/2019						
Art der Bebauung	Lage	Bodenpreise <sup>1,2</sup> €/m <sup>2</sup>		Baulandpreise <sup>1</sup> €/m <sup>2</sup>		
		2018	2019		2018	2019
Individueller Wohnungsbau	Berliner Umland (ohne Potsdam)	188	232	Offene Bauweise	123	142
	Potsdam	376	387			
	Weiterer Metropolitanraum (ohne kreisfreie Städte)	48	45			
	Kreisfreie Städte (ohne Potsdam)	69	80			
	<b>Land Brandenburg</b>	<b>92</b>	<b>110</b>			
Geschosswohnbau- land	Berliner Umland (ohne Potsdam)	279	291	Geschlossene Bauweise	595	371
	Potsdam	865	821			
	Weiterer Metropolitanraum (ohne kreisfreie Städte)	34	33			
	Kreisfreie Städte (ohne Potsdam)	91	76			
	<b>Land Brandenburg</b>	<b>74</b>	<b>65</b>			

<sup>1</sup> für baureifes Wohnbauland  
<sup>2</sup> Medianwerte

Quellen: Grundstücksmarktbericht für das Land Brandenburg 2019, Amt für Statistik Berlin-Brandenburg 2019, eigene Berechnungen ©BBU

## Umsatz- und Preisentwicklung für bebaute Wohngrundstücke

### Starker Preisanstieg im individuellen Wohnungsbau und im Geschosswohnungsbau

Auf dem Grundstücksteilmarkt der **bebauten Grundstücke**, einschließlich Gewerbe- und Bürogebäude sowie sonstiger Gebäude, wurden 13.627 Kaufverträge (-0,2 % zum Vorjahr) mit einer Grundstücksfläche von insgesamt 3.605 Hektar (-21 % zum Vorjahr) und einem Geldumsatz von 4.486 Millionen Euro (+2 % zum Vorjahr) verzeichnet.

Vor allem **freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser** prägen den Teilmarkt der bebauten Wohngrundstücke im Land Brandenburg. Etwa die Hälfte aller Kauffälle (6.920) fielen auf dieses Segment. Der Flächenumsatz änderte sich dabei nur geringfügig von 1.201 auf 1.216 Hektar. Der Geldumsatz ist dagegen um ganze 19 Prozent zum Vorjahr auf 1,725 Milliarden Euro angestiegen.

Im Berliner Umland vollzog sich die Entwicklung im Teilmarkt freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser mit einer kaum veränderten Anzahl an Kaufverträgen von nunmehr 2.649 (10 mehr als im Vorjahr). Dabei verringerte sich der Flächenumsatz erneut und zwar dieses Mal um 14 Prozent auf nunmehr 273 Hektar. Anders sah es beim Geldumsatz aus: Dieser stieg hier um 17 Prozent auf 974 Millionen Euro. Mit zwei Prozent etwas stärker angestiegen als im Berliner Umland ist die Anzahl der Kaufverträge im Weiteren Metropolitanraum, wo sie 2019 bei 3.901 lag. Noch höher fiel hier aber der Anstieg des Geldumsatzes im Vorjahresvergleich aus (+22 % auf 599 Mio. €).

38 Prozent aller Transaktionen, aber rund 56 Prozent des Geldumsatzes fallen damit auf die berlinnahen Regionen im Berliner Umland. Die Anzahl von Verkäufen für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser nahm dabei in den Landkreisen Dahme-Spreewald und Märkisch-Oderland am deutlichsten zu (jeweils +10 % auf 649, beziehungsweise 855 Kaufverträge). Deutlich rückläufig war die Zahl der Kaufverträge dagegen im Landkreis Elbe-Elster (-18 % auf 305 Kaufverträge) sowie in Frankfurt (Oder) (-15 % auf 39 Kaufverträge). Ein erhebliches Plus an Kaufverträgen gab es dagegen in Brandenburg an der Havel, wo mit 84 Stück 35 Prozent mehr abgeschlossen wurden als im Vorjahr.

Die Anzahl von Kaufverträgen blieb auf dem Teilmarkt der Reihen- und Doppelhäuser mit 2.204 nahezu konstant (2018: 2.228). Der Flächenumsatz stieg um rund vier Prozent auf 171 Hektar leicht an. Auch der Geldumsatz setzte 2019 mit einem Plus von rund sechs Prozent auf 435 Millionen Euro seinen Aufwärtstrend weiter fort.

Der Median des Gesamtkaufpreises für bebaute **Ein- bzw. Zweifamilienhausgrundstücke** erhöhte sich im Landesdurchschnitt von 2018 auf 2019, ohne Berücksichtigung des Baujahres und des Bauzustandes, um 22,5 Prozent von 200.000 Euro auf 245.000 Euro. Im Berliner Umland vollzog sich die Preisentwicklung lange Zeit mit einer größeren Dynamik als im Weiteren Metropolitanraum. Den Median des Gesamtkaufpreises als Basis genommen, bestand 2019 ein deutlicher Unterschied zwischen dem Berliner Umland und dem Weiteren Metropolitanraum. So lag der Median für

### UMSÄTZE AUF DEM TEILMARKT BEBAUTE WOHNGRUNDSTÜCKE im Land Brandenburg, 2018/2019

	Kaufverträge (Anzahl)			Geldumsatz (Mio. €)			Flächenumsatz (Hektar)		
	2018	2019	Veränd.	2018	2019	Veränd.	2018	2019	Veränd.
Individueller Wohnungsbau gesamt	9.018	9.124	1%	1.862	2.160	16%	1.365	1.387	2%
davon freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser	6.790	6.920	2%	1.452	1.725	19%	1.201	1.216	1%
davon Reihen- und Doppelhäuser	2.228	2.204	-1%	410	435	6%	164	171	4%
Geschosswohnungsbau gesamt	1.280	1.270	-1%	649	806	24%	565	582	3%
davon Mehrfamilienhäuser	880	862	-2%	602	751	25%	256	229	-11%
davon Bauernhäuser	400	408	2%	47	55	17%	309	353	14%
<b>Insgesamt</b>	<b>10.298</b>	<b>10.394</b>	<b>1%</b>	<b>2.511</b>	<b>2.966</b>	<b>18%</b>	<b>1.930</b>	<b>1.969</b>	<b>2%</b>

Quelle: Grundstücksmarktbericht für das Land Brandenburg 2019

© BBU

den Kaufpreis freistehender Ein- und Zweifamilienhäuser im Berliner Umland (ohne Potsdam) bei 360.000 Euro, im Weiteren Metropolitanraum (ohne die kreisfreien Städte) dagegen bei 148.000 €. Die höchsten mittleren Preise für Ein- und Zweifamilienhäuser wurden in Kleinmachnow (835.000 €), Glienicke/Nordbahn (592.500 €) und Teltow (490.000 €) verzeichnet. Ebenfalls hoch, im Vergleich zu 2018 aber nahezu konstant geblieben, ist der Durchschnittspreis in diesem Segment für Potsdam (2019: 579.000 €, 2018: 578.500 €). Das mittlere Preisniveau, quantifiziert durch den Median, erstreckt sich im Weiteren Metropolitanraum in einem Bereich von 70.000 Euro im Landkreis Elbe-Elster bis 220.000 Euro im Landkreis Dahme-Spreewald. In den Kreisfreien Städten Brandenburgs (ohne Potsdam) bewegten sich 2019 die mit dem Median quantifizierten mittleren Preise für bebaute Ein- bzw. Zweifamilienhausgrundstücke mit 186.000 bis 220.000 Euro ebenfalls deutlich unter dem Niveau des Berliner Umlandes, wo sie bei 325.000 bis 479.000 Euro lagen.

Wird alleine der Median der Kaufpreise für **Doppelhaushälften** als mittlerer Kaufpreis betrachtet, wird ein deutlicher Anstieg der Kaufpreise bei zugleich leicht sinkender Wohnfläche erkennbar: So stieg im Land Brandenburg der mittlere Kaufpreis von 156.000 auf 170.000 Euro an (+9 %), während die mittlere Wohnfläche von 115 auf 113 Quadratmeter zurückging. Das Berliner Umland (ohne Potsdam) zeigt dabei einen etwas geringeren prozentualen Anstieg des mittleren Gesamtkaufpreises von 277.000 auf 320.000 Euro (+16 %) als der Weitere Metropolitanraum (ohne kreisfreie Städte), wo die Preise im Mittel um ganze 28 Prozent von 90.000 Euro auf 105.000 Euro angestiegen sind.

Der Kaufpreis für **Reihenhäuser** zeigt ein ähnliches Muster auf: Wenn man den Median betrachtet, erhöhte sich der mittlere Preis für Doppelhaushälften im Land Brandenburg um rund 7 Prozentpunkte von 206.000 Euro auf 220.000 Euro. Dabei zeigten das Berliner Umland (ohne Potsdam) (+11 Prozent von 270.000 Euro auf 299.000 Euro) und der Weitere Metropolitanraum (+7 Prozent von 85.000 Euro auf 91.000 Euro) in dieselbe Richtung.

Noch deutlicher als die Gesamtkaufpreise geben die Wohnflächenpreise das Preisniveau wieder. Den Median als Basis genommen, stiegen im Land Brandenburg die Preise für freistehende **Ein- und Zweifamilienhäuser** im Mittel von 1.778 auf 2.077 Euro pro Quadratmeter an, was einer Erhöhung um 17 Prozent entspricht. Der prozentuale Preisanstieg vollzog sich in den Teilräumen des Landes Brandenburg recht einheitlich, wobei die absoluten Preise weiterhin sehr stark differieren. So stiegen die Preise im Berliner Umland (ohne Potsdam) um 17 Prozent von 2.588 auf 3.033 Euro pro Quadratmeter und im Weiteren Metropolitanraum um 17 Prozent von 1.048 auf 1.222 Euro pro Quadratmeter. Eine deutlich weniger dynamische Entwicklung war dagegen in den kreisfreien Städten (ohne Potsdam) zu beobachten, wo der Median des Wohnflächenpreises von 2018 auf 2019 lediglich von 1.535 auf 1.573 Euro pro Quadratmeter anstieg.

Auch **Doppelhaushälften** sind durch weiter ansteigende Wohnflächenpreise gekennzeichnet. So stiegen die mittleren Preise, den Median als Basis verwendet, allgemein an, was sowohl für das Land Brandenburg gilt (+3 % von 1.613 auf 1.660 €/m<sup>2</sup>) als auch für das Berliner Umland (ohne Potsdam)

PREISENTWICKLUNG BEI INDIVIDUELL BEBAUTEN GRUNDSTÜCKEN im Land Brandenburg, 2018/2019, Median der Wohnflächenpreise €/m <sup>2</sup>									
Lage	Freistehende Ein- / Zweifamilienhäuser <sup>2</sup>			Reihenhäuser <sup>2</sup>			Doppelhaushälften <sup>2</sup>		
	2018	2019	Veränd.	2018	2019	Veränd.	2018	2019	Veränd.
Berliner Umland (ohne Potsdam)	2.588	3.033	17%	2.172	2.519	16%	2.426	2.873	18%
Potsdam <sup>1</sup>	3.450	3.716	8%	3.462	3.429	-1%	4.104	3.950	-4%
Weiterer Metropolitanraum (ohne kreisfreie Städte)	1.048	1.222	17%	798	920	15%	927	1.006	9%
Kreisfreie Städte (ohne Potsdam)	1.535	1.573	2%	1.187	1.237	4%	1.260	1.538	22%
<b>Land Brandenburg</b>	<b>1.778</b>	<b>2.077</b>	<b>17%</b>	<b>1.756</b>	<b>1.882</b>	<b>7%</b>	<b>1.613</b>	<b>1.660</b>	<b>3%</b>

Alle Angaben beziehen sich auf auswertbare Kaufverträge.  
<sup>1</sup> inklusive Villengrundstücke  
<sup>2</sup> Medianwerte

Quelle: Grundstücksmarktbericht für das Land Brandenburg 2019, eigene Berechnungen © BBU

(+ 18 % von 2.426 auf 2.873 €/m<sup>2</sup>) und den Weiteren Metropolitanraum (ohne kreisfreie Städte) (+9 Prozent von 927 auf 1.006 €/m<sup>2</sup>).

Stärker als bei den Doppelhaushälften zeigten die Wohnflächenpreise bei den **Reihenhäusern** nach oben. So stieg der Median der Wohnflächenpreise im Berliner Umland (ohne Potsdam) von 2018 auf 2019 von 2.172 auf 2.519 Euro (+16 %) pro Quadratmeter und im Weiteren Metropolitanraum (ohne kreisfreie Städte) von 798 auf 920 Euro pro Quadratmeter (+15 %), was sich entsprechend auch im gesamten Land Brandenburg widerspiegelt, wo die Preise im Mittel um sieben Prozent anstiegen.

### Hohe Preisanstiege im Bereich der Mehrfamilienhäuser

Der Anteil des Grundstücksteilmarkts der **Mehrfamilienhäuser** am Marktgeschehen der bebauten Wohngrundstücke betrug 2019 im Blick auf die Kauffälle circa acht Prozent. Hier ging die Zahl der Kaufverträge im Vergleich zum Vorjahr um zwei Prozent von 880 auf 862 zurück. Während der Flächensatz um ganze 11 Prozent zurückging, macht der Geldumsatz einen deutlichen Sprung nach oben und stieg von 602 auf 751 Millionen Euro, was einem Plus von 25 Prozent entspricht.

Im Berliner Umland (ohne Potsdam) legte die Anzahl an Kaufverträgen von 2018 zu 2019 mit einem Plus von 11 Prozent auf diesem Teilmarkt wieder deutlich zu, was noch

PREISNIVEAU VON MEHRFAMILIENHÄUSERN nach Baualter im Land Brandenburg, 2019					
Lage	Anzahl Kaufverträge	Baualterklasse	Wohnfläche (m <sup>2</sup> ) <sup>1</sup>	Wohnflächenpreis (€/m <sup>2</sup> ) <sup>1</sup>	Gesamtkaufpreis (€) <sup>1</sup>
Berliner Umland (ohne Potsdam)	69	< 1949	291	1.636	460.000
	10	1949 - 1990	356	1.602	350.000
	27	1991 - 2016	453	2.486	970.000
	0	≥ 2017	-	-	-
Potsdam	13	< 1949	580	2.530	1.530.000
	1*	1949 - 1990	-	-	-
	3*	1991 - 2016	-	-	-
	1*	≥ 2017	-	-	-
Weiterer Metropolitanraum (ohne kreisfreie Städte)	250	< 1949	321	721	200.000
	35	1949 - 1990	622	590	230.000
	10	1991 - 2016	416	1.167	627.000
	0	≥ 2017	-	-	-
Kreisfreie Städte (ohne Potsdam)	57	< 1949	428	1.086	500.000
	8	1949 - 1990	1.180	914	710.000
	1*	1991 - 2016	-	-	-
	1*	≥ 2017	-	-	-
Land Brandenburg	<b>389</b>	<b>&lt; 1949</b>	<b>341</b>	<b>935</b>	<b>300.000</b>
	<b>54</b>	<b>1949 - 1990</b>	<b>631</b>	<b>684</b>	<b>325.000</b>
	<b>41</b>	<b>1991 - 2016</b>	<b>445</b>	<b>2.225</b>	<b>970.000</b>
	<b>2*</b>	<b>≥ 2017</b>	-	-	-

Die Tabelle enthält sanierte bzw. unsanierte Objekte.  
 \* Bei drei oder weniger Kaufverträgen erfolgt aus datenschutzrechtlichen Gründen keine Auswertung der durchschnittlichen Preise.  
<sup>1</sup> Medianwerte

Quelle: Grundstücksmarktbericht für das Land Brandenburg 2019, eigene Berechnungen © BBU

deutlich mehr für den Geldumsatz in diesem Segment gilt, der um rund 80 Prozent von 176 auf 318 Millionen Euro angestiegen ist. Für den Weiteren Metropolitanraum (ohne kreisfreie Städte) lässt sich eine ähnliche Entwicklung beobachten. Hier ging zwar die Anzahl der Kaufverträge mit rund einem Prozent leicht zurück, doch stieg der Geldumsatz um rund 52 Prozent von 176 auf 267 Millionen Euro an.

Die mittleren Wohnflächenpreise, quantifiziert durch den Median, für Mehrfamilienhäuser im Land Brandenburg stiegen

von 2018 zu 2019 von 865 auf 953 Euro pro Quadratmeter. Im Berliner Umland (ohne Potsdam) schlägt sich dieser allgemeine landesweite Aufwärtstrend in einem Anstieg des Wohnflächenpreises von 1.601 auf 1.850 Euro pro Quadratmeter (+16 %) nieder während der Trend im Weiteren Metropolitanraum mit einer Erhöhung von 533 auf 709 Euro pro Quadratmeter (+33 %) zumindest relativ gesehen gut doppelt so hoch ausfiel.



## Umsatz- und Preisentwicklung für Wohnungseigentum

### Hoher Anstieg des Geldumsatzes trotz teils rückläufiger Verkaufszahl

Die Zahl der registrierten Kauffälle für Wohnungs- und Teileigentum im Land Brandenburg nahm 2019 auf insgesamt 4.869 Transaktionen zu (+5 % zu 2018). Der damit verbundene Geldumsatz betrug 975 Millionen Euro (+19 % zu 2018).

Mit einem Anteil von 88 Prozent an den Verkäufen und 94 Prozent am Geldumsatz ist der Erst- und Weiterverkauf von Eigentumswohnungen prägend für dieses Marktsegment. Der Teilmarkt der veräußerten Eigentumswohnungen ist weiterhin von leichten Anstiegen gekennzeichnet und behielt ungefähr das Transaktionsvolumen des Vorjahres bei. Die Zahl der registrierten Kauffälle erhöhte sich erneut geringfügig auf nunmehr 4.282 Transaktionen (+3 %) im Jahr 2019. Gleichzeitig stieg der Geldumsatz auf 913 Millionen Euro an und legte damit um ganze 18 Prozent zu. Die regionalen Entwicklungen in dieser Sparte sind jedoch oft deutlich markanter ausgeprägt.

Vor allem im Landkreis Dahme-Spreewald (+69 %) sowie im Landkreis Ostprignitz-Ruppin (+47 %) konnten prozentual deutliche Zuwächse in Sachen Kaufvertragsanzahl verzeichnet werden. Noch deutlich höher lag hier das Plus des Geldumsatzes, das bei markanten 128 beziehungsweise 113 Prozent lag. Der Geldumsatz im Marktsegment Eigentumswohnungen zeigte in fast allen Landkreisen im meist zweistelligen Prozentbereich nach oben. Ausnahmen waren die Landkreise Elbe-Elster (-9 %) und Prignitz (-23 %). Bei

den kreisfreien Städten war ebenfalls teilweise ein Minus im Bereich Geldumsatz im Vergleich zum Vorjahr auszumachen. So verringerte sich der Geldumsatz in Cottbus um 19 Prozent auf 24 Millionen Euro und auch für Potsdam kann mit -5 Prozent auf 233 Millionen Euro im Gegensatz zum Vorjahresvergleichszeitraum nun ein moderates Minus in diesem Bereich ausgemacht werden.

Erstmalig veräußert wurden im Land Brandenburg im vergangenen Jahr 1.461 Eigentumswohnungen, was rund 30 Prozent aller Transaktionen auf dem Teilmarkt der Eigentumswohnungen entspricht. Die Anzahl der Verkäufe gegenüber dem Vorjahr stieg damit um rund 18 Prozent an. Dies schlug sich auch auf den Geldumsatz nieder, welcher 2019 bei 442 Millionen Euro lag – ein Plus von 19 Prozent gegenüber dem Vorjahreswert. Als räumliche Schwerpunkte mit besonders hoher Kaufvertragsanzahl stachen die Landeshauptstadt Potsdam und das Berliner Umland hervor. 60 Prozent aller Erstverkäufe fanden im Berliner Umland statt, 16 Prozent in Potsdam. Gleichzeitig wurden von allen Erstverkäufen 84 Prozent (1.223 Kaufverträge) in Mehrfamilienhäusern veräußert.

Der Teilmarkt der Weiterveräußerungen von Eigentumswohnungen zeigte eine leicht abweichende Entwicklung. Mit 2.821 Kauffällen sank die Anzahl an Transaktionen im Vergleich zum Vorjahr um rund 3 Prozent. Anders verhielt es sich beim Geldumsatz, der auf diesem Teilmarkt weiter an seinem Aufwärtstrend festhielt. Genauer legte dieser verglichen zum Vorjahr um 16 Prozent auf 471 Millionen Euro zu.

### UMSÄTZE FÜR DEN TEILMARKT EIGENTUMSWOHNUNGEN im Land Brandenburg, nach Verkaufszeitpunkt

	Kauffälle (Anzahl)			Geldumsatz (Mio. €)		
	2018	2019	Veränd.	2018	2019	Veränd.
Erstverkäufe	1.235	1.461	18%	372	442	19%
Weiterverkäufe	2.907	2.821	-3%	405	471	16%
<b>Insgesamt</b>	<b>4.142</b>	<b>4.282</b>	<b>3%</b>	<b>777</b>	<b>913</b>	<b>18%</b>

Quelle: Grundstücksmarktbericht für das Land Brandenburg 2019

© BBU

### Eigentumswohnungen auch im Weiteren Metropolenraum immer teurer

Eine erstverkaufte Eigentumswohnung kostete 2019 bezogen auf den Median im Landesmittel 227.000 Euro und damit nur 1.000 Euro mehr als im Vorjahr. Dabei reichte die Spannweite der mittleren Kaufpreise von 135.000 Euro im Weiteren Metropolenraum (ohne kreisfreie Städte) (+2 % zum Vorjahr) bis zu 270.000 Euro im Berliner Umland (ohne Potsdam) (+13 % zum Vorjahr).

Für weiterveräußerte Eigentumswohnungen in Mehrfamilienhäusern lag der mittlere Kaufpreis 2019 (Median) im Land Brandenburg bei 120.000 Euro und somit 19.000 Euro beziehungsweise 19 Prozent über dem Vorjahreswert. Der Anstieg war regional dabei recht unterschiedlich. Im Berliner Umland (ohne Potsdam) stieg der Gesamtkaufpreis um 13 Prozent auf 130.000 Euro an. Stärker fiel die Erhöhung des mittleren Kaufpreises zumindest relativ gesehen im Weiteren Metropolenraum aus (+18 % auf 71.000 Euro). Für Potsdam kann sogar ein Anstieg des mittleren Kaufpreises um 43 Prozent auf 200.000 Euro im Jahr 2019 ausgemacht werden.

Der Quadratmeterpreis einer Eigentumswohnung im Erstverkauf stieg landesweit im Mittel (Median) um 13 Prozent auf 3.618 Euro pro Quadratmeter an. Der Anstieg der durchschnittlichen Wohnflächenpreise konzentrierte sich zum Jahr 2019 auf den Weiteren Metropolenraum (ohne kreisfreie Städte). Hier legte der Wohnflächenpreis im Mittel um 28 Prozent auf 2.791 Euro zu. Kaum verändert hat sich der mittlere Wohnflächenpreis dagegen in den kreisfreien Städten, wo er geringfügig von 2.561 auf 2.554 Euro pro Quadratmeter zurückging.

Der steigende Geldumsatz macht sich auch bei dem Wohnflächenpreis im Bereich der Weiterverkäufe von Eigentumswohnungen bemerkbar. Dabei war in Brandenburg sowie in allen aufgeführten Teilräumen zum Jahr 2019 ein relativer Anstieg des Wohnflächenpreises im zweistelligen Prozentbereich zu verzeichnen. Besonders stark stieg der mittlere Wohnflächenpreis mit einem Plus von 28 Prozent zum Vorjahr in Potsdam, wo er inzwischen, den Median als Basis genommen, bei 3.056 Euro lag. Um beinahe zwei Drittel niedriger war der mittlere Wohnflächenpreis 2019 im Weiteren Metropolenraum (ohne kreisfreie Städte) mit einem Medianwert von 1.027 Euro.

#### PREISENTWICKLUNG BEI EIGENTUMSWOHNUNGEN

im Land Brandenburg, 2018/2019, Median der Wohnflächenpreise €/m<sup>2</sup>

Lage	Erstverkäufe <sup>1</sup>			Weiterverkäufe <sup>1</sup>		
	2018	2019	Veränd.	2018	2019	Veränd.
Berliner Umland (ohne Potsdam)	3.098	3.579	16%	1.860	2.092	12%
Potsdam	4.873	5.165	6%	2.392	3.056	28%
Weiterer Metropolenraum (ohne kreisfreie Städte)	2.188	2.791	28%	846	1.027	21%
Kreisfreie Städte (ohne Potsdam)	2.561	2.554	0%	1.103	1.269	15%
<b>Land Brandenburg</b>	<b>3.194</b>	<b>3.618</b>	<b>13%</b>	<b>1.648</b>	<b>1.899</b>	<b>15%</b>

Alle Angaben beziehen sich auf auswertbare Kaufverträge.

<sup>1</sup> Medianwerte

Quelle: Grundstücksmarktbericht für das Land Brandenburg 2019, eigene Berechnungen

©BBU

## Fazit

Allgemein setzt sich der Trend der Vorjahre weiter fort. Über alle in diesem Kapitel dargestellten Sparten und Teilmärkte lässt sich zusammenfassend sagen: Der Geldumsatz stieg zum Jahr 2019 in der Regel weiter, oftmals auch deutlich mit einem relativen Zuwachs im zweistelligen Prozentbereich an. Da der Flächenumsatz in der Regel dabei nicht immer anstieg, teilweise auch zurückging, hielten auch die Wohnflächenpreise zum Jahr 2019 entsprechend an ihrem Aufwärtstrend fest.

Die Zahl der Kaufverträge nahm im Vergleich zum Vorjahr auf dem Immobilienmarkt insgesamt gesehen leicht ab. Es gibt aber Unterschiede: Während die Anzahl an Verkäufen von unbebauten Grundstücken um sechs Prozent abnahm, blieb die Anzahl an Transaktionen für bereits bebaute Grundstücke recht konstant. Bei Wohnungs- und Teileigentum erhöhte sich dagegen die Verkaufszahl zum Vorjahr insgesamt um rund fünf Prozent. Betrachtet man hierbei den Teilmarkt der Eigentumswohnungen, fällt auf, dass die Erstverkäufe 18 Prozent mehr Transaktionen verzeichnen konnten als im Vorjahr, dagegen nahm die Anzahl an Transaktionen im Bereich Weiterverkäufe um drei Prozent ab. Trotzdem stieg auch im Bereich der Weiterverkäufe der Geldumsatz um ganze 16 Prozent an.

Steigende Wohnflächenpreise sind damit nach wie vor kennzeichnend auf dem Immobilienmarkt in Brandenburg. Dabei ist auch tendenziell festzustellen, dass die höchsten Preise und das größte Transaktionsvolumen zwar immer noch im Berliner Umland vorzufinden sind, aber der Weitere Metropolenraum in vielen Segmenten inzwischen oftmals sogar höhere relative Preisanstiege aufweist. Am großen Unterschied der absoluten Preise zwischen beiden Regionen ändert das vorerst zwar nichts, doch zeigt sich, dass der Immobilienmarkt im Weiteren Metropolenraum sein Potenzial entwickelt.



Teil IV  
Systematik des Marktmonitors





## IV. Systematik des Marktmonitors

### Räumliche Grundlagen

#### Die Gliederung einer Metropolregion

Der Gesamttraum der Länder Berlin und Brandenburg bildet eine im europäischen und im globalen Maßstab aktive Metropolregion, 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. Gemeinsam bilden die Länder Berlin und Brandenburg unter dem Label „Hauptstadtregion“ eine einheitliche Metropolregion.

Dies wird im gemeinsamen Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) konkretisiert, der im Jahr 2019 den bis dahin gültigen LEP B-B ablöste. Dabei handelt es sich um ein raumplanerisches Instrument, das Festlegungen zur Entwicklung, Ordnung und Sicherung der Hauptstadtregion, insbesondere zu den Raumnutzungen und –funktionen trifft. Der LEP HR zeigt Entwicklungsleitlinien für die Hauptstadtregion im Knotenpunkt europäischer Korridore, legt die Basis für Verflechtungen mit Nachbarräumen im In- und Ausland und definiert ein System Zentraler Orte als Anker einer nachhaltigen Daseinsvorsorge in allen Landes- teilen. Darüber hinaus schafft er die planerischen Rahmen- bedingungen für die wachsende Metropole in ihrer Wechsel- wirkung mit der gesamten Hauptstadtregion<sup>1</sup>.

#### Räumliche Gliederung in Berlin

Berlin lässt sich in 12 Bezirke unterteilen, die Aufgaben der örtlichen Verwaltung wahrnehmen. Es handelt sich dabei nicht um selbstständige Gebietskörperschaften, sondern um Verwaltungseinheiten. Grundlage bildet die Bezirksgebiets- reform aus dem Jahr 2001, wonach die 23 Berliner Altbezirke, wie sie nach der Deutschen Einheit zustande kamen, zusam- mengeführt wurden. Unterhalb der Bezirke finden sich 96 Ortsteile, die noch auf dem Groß-Berlin-Gesetz aus dem Jahr 1920 fußen.

Mit den „Lebensweltlich orientierten Räumen“ (LOR) wurde 2006 eine weitere geographische Betrachtungsebene

eingeführt. Das Ziel bestand in einer Abgrenzung heterogener Räume, um ein besseres kontinuierliches sozio-demographi- sches Monitoring für die Stadtentwicklung zu gewährleisten. Die Abgrenzung orientierte sich dabei sowohl an einheitli- chen Baustrukturen, Verkehrsstrassen und natürlichen Barrie- ren, als auch an der Begrenzung der Einwohnerzahl. Die unterste Ebene der LORs, die sogenannten Planungsräume (insgesamt 448, Stand 1. Januar 2019) entsprechen im gemeinen Diskurs oftmals den Berliner Kiezen oder Vierteln. Als Beispiele sollen hier z.B. der Kollwitzkiez im Ortsteil Prenzlauer Berg oder der Reuterkiez in Neukölln aufgeführt werden.

Der BBU-Marktmonitor fokussiert sich bei der Datenaus- wertung vor allem auf die 12 Berliner Bezirke. Ist eine tiefergehende Betrachtung sinnvoll oder liegen Daten nur auf einer anderen räumlichen Aggregationsebene vor, werden auch die 23 Altbezirke ausgewiesen.

#### Räumliche Gliederung in Brandenburg

Das Land Brandenburg besteht aus insgesamt 417 selbst- ständigen Städten und Gemeinden<sup>2</sup>. Darunter finden sich vier kreisfreie Städte, u.a. die Landeshauptstadt Potsdam. Die restlichen Orte verteilen sich auf 14 Landkreise. Der Landkreis Uckermark im Nord-Osten des Bundeslandes ist dabei mit über 3.000 km<sup>2</sup> die größte Region auf dieser räumlichen Ebene<sup>3</sup> und zugleich der sechstgrößte Landkreis Deutschlands. Unter den 20 flächenmäßig größten Landkreisen Deutschlands befinden sich insgesamt sieben aus Brandenburg<sup>4</sup>. Zur besseren Bewerkerstellung von Verwaltungsaufgaben haben sich überdies 271 Städte und Gemeinden zu 52 Ämtern zusammengeschlossen<sup>5</sup>. Dabei handelt es sich um ein Konglomerat aus zumeist bevölkerungsarmen Gemeinden.

Zum Zwecke der raumordnerischen Analyse und Steuerung lässt sich das Land Brandenburg zudem in die zwei Strukturräume „Berliner Umland“ und „Weiterer Metropol- raum“ unterscheiden. Diese Abgrenzungen ersetzen die Unterteilung in „Engerer Verflechtungsraum“ und „Äußerer Entwicklungsraum“, die zuvor im gemeinsamen Landes-

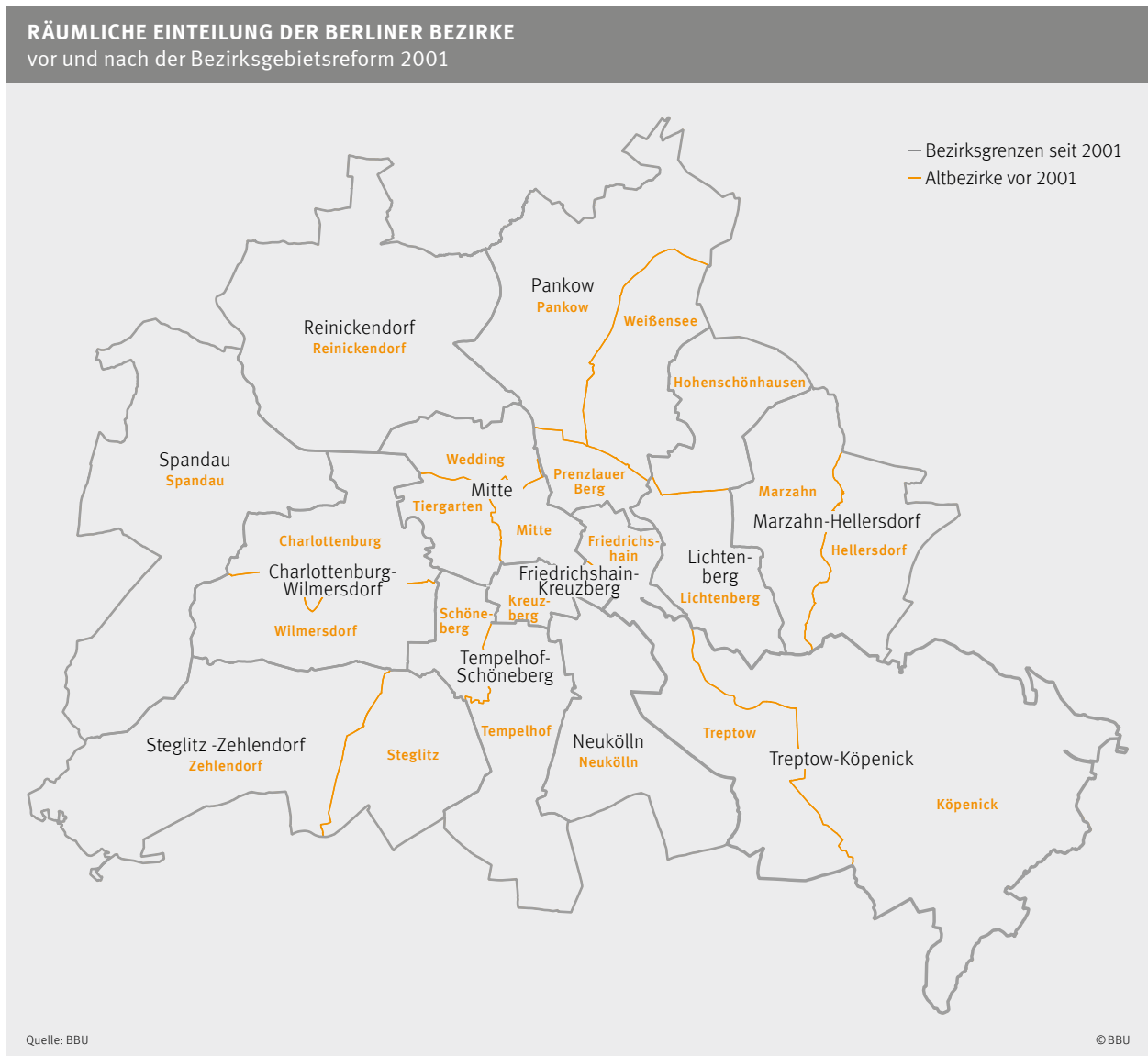
<sup>1</sup> Der Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) vom 29. April 2019 (Land Berlin: GVBl. S. 294; Land Brandenburg: GVBl. II - 2019, Nr. 35)

<sup>2</sup> Quelle: Stand 1. Januar 2020 <https://service.brandenburg.de/>

<sup>3</sup> Amt für Statistik Berlin-Brandenburg

<sup>4</sup> DESTATIS, Daten aus dem Gemeindeverzeichnis Kreisfreie Städte und Landkreise nach Fläche, Bevölkerung und Bevölkerungsdichte, Gebietsstand 31.12.2019, September 2020

<sup>5</sup> Kommunalverzeichnis Land Brandenburg



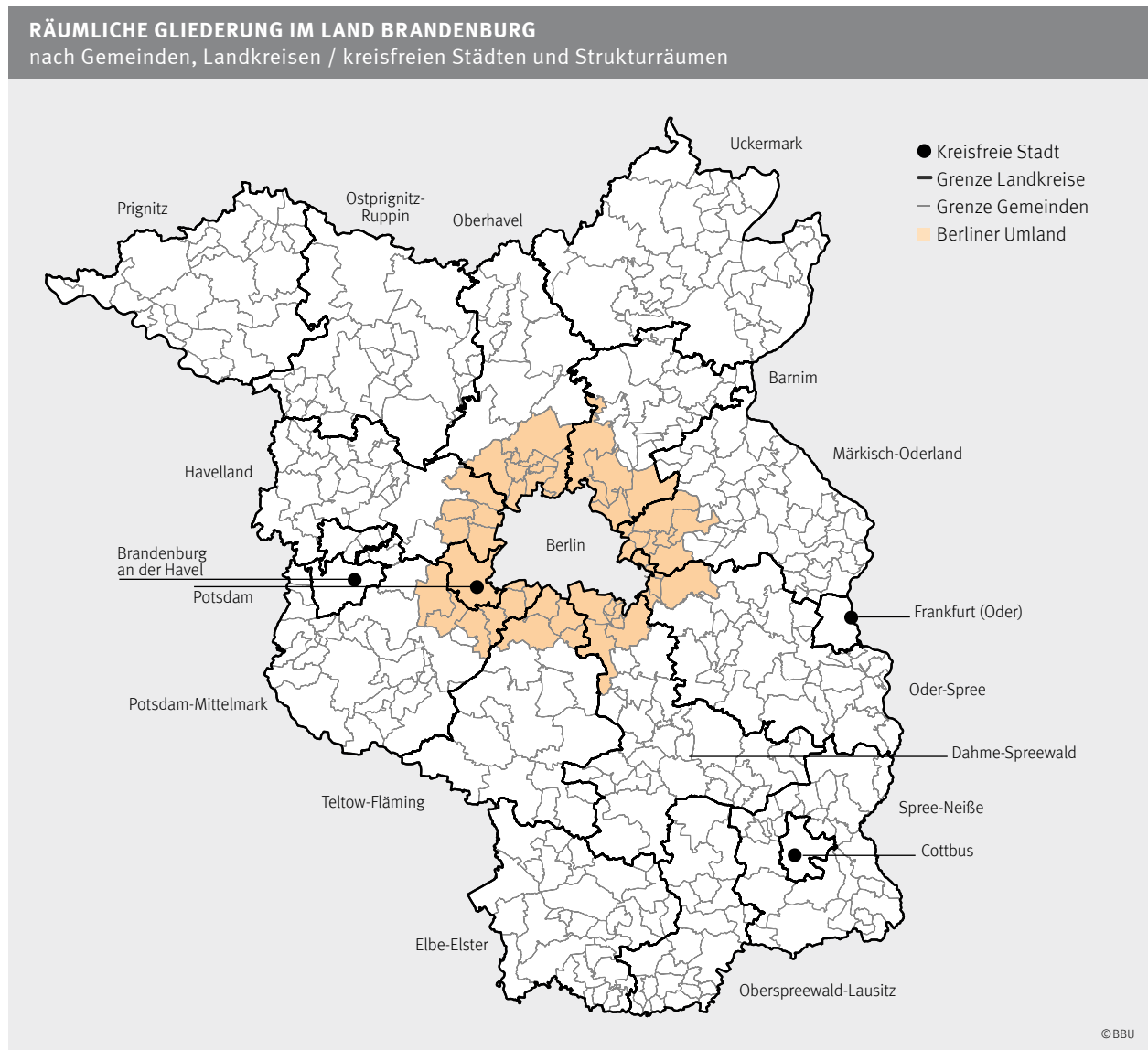
entwicklungsplan Berlin und Brandenburgs aus dem Jahr 1998 festgesetzt wurden.<sup>6</sup>

Das Berliner Umland umfasst den stark mit der Metropole Berlin verflochtenen Raum im Land Brandenburg. Dieser ist im Landesentwicklungsplan als Brandenburger Teil des Stadt-Umland-Zusammenhangs von Berlin und Potsdam ausgewiesen und durch eine sehr gute verkehrstechnische Anbindung an die Bundeshauptstadt charakterisiert. Im BBU-Marktmonitor wird hierbei oftmals von berlinnahen Gemeinden oder vom Speckgürtel gesprochen.

Zum Berliner Umland (Fläche 2.888 km<sup>2</sup>) gehören neben der Landeshauptstadt Potsdam weitere 49 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, Mühlentor, Neuenhagen bei Berlin, Nuthetal, Oberkrämer, Oranienburg, Panketal, Petershagen/Eggersdorf, Rangsdorf,

<sup>6</sup> Ministerium für Landwirtschaft, Umweltschutz, und Raumordnung Potsdam & Senatsverwaltung für Stadtentwicklung Berlin, Gemeinsamer Landesentwicklungsplan für den engeren Verflechtungsraum Brandenburg-Berlin, 1998.





Rüdersdorf bei Berlin, Schönefeld, Schöneiche bei Berlin, Schönwalde-Glien, Schulzendorf, Schwielowsee, Stahnsdorf, Strausberg, Teltow, Velten, Wandlitz, Werder (Havel), Werneuchen, Wildau, Woltersdorf, Wustermark und Zeuthen. Die restlichen 367 Brandenburger Gemeinden außerhalb des Stadt-Umland-Zusammenhangs Berlin und Potsdam bilden den weiteren Metropolenraum. Dieser Raum vereint mit fast 26.800 km<sup>2</sup> die überwiegende Fläche des Landes Brandenburg auf sich. Außer in den Oberzentren Cottbus, Frankfurt (Oder) und Brandenburg an der Havel, die Verdichtungsansätze aufweisen, ist dieser Raum überwiegend ländlich geprägt.

Im BBU-Marktmonitor werden Daten sowohl auf Ebene der Gemeinden und Ämter, als auch aggregiert auf Ebene der Landkreise bzw. Kreisfreien Städten und Strukturräume analysiert.

## 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 aktuellen Erhebung der Bestandsmieten ist der 31. Dezember 2019. Die Neuvertragsmieten beziehen sich dagegen auf den Zeitraum 01. Januar bis 31. Dezember 2019.

### Auswahl der zu befragenden Unternehmen

Die Grundgesamtheit der BBU-Mitgliedsunternehmen setzt sich aus allen 345 Unternehmen (Stand 31. Dezember 2019) zusammen, die etwas mehr als eine Million Wohneinheiten in Berlin und Brandenburg verwalten. Auf Grundlage der Bestandsgröße der BBU-Mitgliedsunternehmen wird die Auswahl der zu befragenden Akteure in zwei Gruppen eingeteilt.

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. In Brandenburg sind hingegen grundsätzlich alle Mitgliedsunternehmen aufgefordert, sowohl Daten zu den Bestands- als auch zu den Neuvertragsmieten zu übermitteln. Voraussetzung für eine ortsbezogene Ausweisung der Ergebnisse in der Studie ist allerdings, dass sich in den entsprechenden Orten mindestens ein weiteres BBU-Mitgliedsunternehmen mit Wohnungsbeständen befindet.

Die Befragung erstreckte sich quer über alle Eigentumsformen der BBU-Mitgliedsunternehmen. Sowohl städtische, kommunale und genossenschaftliche als auch private und kirchliche Unternehmen wurden im Rahmen des Marktmonitors angeschrieben.

### Bestandsmieten

Bestandsmieten in der Definition des BBU-Marktmonitors umfassen die Nettokaltmieten aller zum Stichtag (hier 31. Dezember 2019) von BBU-Mitgliedsunternehmen vermieteten Wohnungen unabhängig vom Bezugsdatum

der Wohnung. Sie beinhalten also die Mieten bereits sehr langandauernder Mietverhältnisse ebenso wie sämtliche Neuvertragsmieten (Erst- und Wiedervermietung) des abgelaufenen Jahres.

### Neuvertragsmieten

Neuvertragsmieten in der Definition des BBU-Marktmonitors umfassen die Nettokaltmieten aller im Erhebungsjahr (hier: 1. Januar bis 31. Dezember 2019) neu abgeschlossenen Mietverträge. Sie beinhalten die Wiedervermietung von Bestandswohnungen ebenso wie die Erstvermietungs mieten von neu errichteten Wohnungen.

### Befragung und Plausibilitätsprüfung

Im Mai 2020 wurden die zuvor genannten Mitgliedsunternehmen per Email kontaktiert. Eine Beantwortung des Fragebogens war sowohl durch Direkteingabe über das BBU-Befragungsportal 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, die Überschreitung von festgelegten Obergrenzen bei den Veränderungsraten der Nettokaltmieten oder sehr starke Veränderungen im Bestand der Mitgliedsunternehmen in den einzelnen Marktsegmenten.

### Rücklauf, Bereinigung und statistische Auswertung der Daten

Im Rahmen des Marktmonitors 2020 hat der BBU die jährliche Befragung zu den Bestands- und Neuvertragsmieten bei seinen Mitgliedsunternehmen zum 21. Mal durchgeführt. Dabei wurden zu den Bestandsmieten Angaben zu rund 930.000 Wohnungen in Berlin und Brandenburg erfasst. Bei den Neuverträgen bezogen sich die Angaben auf circa 57.800 Wohnungen von Mitgliedsunternehmen des BBU.

In Berlin fand die Auswertung dabei wie in den Vorjahren auf Ebene der Berliner Bezirke statt. Im Land Brandenburg konnte durch die Datenerhebung auf Ebene der Gemeinden die Auswertung sowohl für Landkreise bzw. kreisfreie Städte als auch für die zwei Strukturräume „Berliner Umland“

und „Weiterer Metropolitanraum“ durchgeführt werden. Aus Gründen der Daten-Anonymisierung werden Zahlen zu den Brandenburgischen Orten in der Regel nur dann ausgewiesen, wenn pro Kommune mindestens zwei Unternehmen über Bestände verfügen. Die übrigen Mitgliedsunternehmen des BBU im Land Brandenburg mit Beständen in circa 30 weiteren kleineren Gemeinden fließen hingegen in die Gesamtauswertung des Bundeslandes ein. Insgesamt konnten 53 Orte ausgewiesen werden, was die anhaltend hohe Bereitschaft der BBU-Mitgliedsunternehmen zeigt, sich an der Befragung zu beteiligen.

Trotz der grundsätzlich hohen Bereitschaft der Mitgliedsunternehmen des BBU an der Erhebung des BBU-Marktmonitors, ist es nicht immer allen Unternehmen möglich, sich regelmäßig 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, i.d.R. auf Basis der Angaben zur Jahresstatistik des BBU 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 ersten Förderungsweg erstellten Wohnungen werden Wohnungen mit sonstiger Wohnraumförderung mit Baujahren vor und ab 2014 erfasst. Zudem werden bei den nicht preisgebundenen Wohnungen insgesamt sieben Baualtersklassen unterschieden. Hier gab es in der aktuellen Erhebung einen Systematikwechsel im Vergleich zum Vorjahr. Um die Baualtersklassen zumindest in Teilen an die Systematik des Gesetzes zur Mietenbegrenzung im Wohnungswesen in Berlin (MietenWoG Bln) anzulehnen wurde die Baualtersklasse „ab 2012“ ab dem Marktmonitor 2020 in die Baualtersklassen „2012 bis 2013“ und „ab 2014“ gesplittet. Um einen Vergleich mit Vorjahren zu ermöglichen, werden die beiden neuen Baualtersklassen in den Übersichtstabellen zusätzlich noch aggregiert als Baualtersklasse „ab 2012“ ausgewiesen.

Bei den Neuvertragsmieten wurde dieselbe Anpassung der Baualtersklassen vorgenommen. Ergänzend zur Erhebung nach sieben Baualtersklassen werden die Neuvertragsmieten nach der Lage der Wohnungen und deren Sanierungsstand differenziert. Im Zuge der forcierten Bautätigkeit werden seit einigen Jahren zusätzlich die Nettokaltmieten beim Erstbezug von (neu errichteten) Wohnungen für das jeweils abgelaufene Jahr 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 Mietenentwicklung in den einzelnen Marktsegmenten für die Berliner Bezirke, Brandenburger Landkreise und 53 Orte im Land Brandenburg können ebenso wie der Text der Publikation kostenfrei heruntergeladen werden: [marktmonitor.bbu.de](http://marktmonitor.bbu.de)



# Anlagen



## Anlagen

Die folgenden Anlagen des diesjährigen BBU-Marktmonitors können als PDF kostenfrei über den folgenden Link heruntergeladen werden: [marktmonitor.bbu.de](http://marktmonitor.bbu.de)

- Anlage 01 **Bestandsmieten Berlin – Übersicht Bezirke 2019**  
Durchschnittliche Nettokaltmieten im Bestand der Mitgliedsunternehmen des BBU im Jahr 2019  
– Erhebung des BBU nach Bezirken
- Anlage 02 **Bestandsmieten Berlin – Vergleich Bezirke 2019 zu 2018**  
Nettokaltmieten im Bestand der Mitgliedsunternehmen des BBU im Jahr 2019  
– Erhebung des BBU nach Bezirken im Vergleich zu 2018
- Anlage 03 **Bestandsmieten Berlin – Details Bezirke 2019**  
Durchschnittliche Nettokaltmieten im Bestand der Mitgliedsunternehmen des BBU im Jahr 2019  
– Erhebung des BBU nach Bezirken im Detail
- Anlage 04 **Bestandsmieten Land Brandenburg – Übersicht Orte 2019**  
Durchschnittliche Nettokaltmieten im Bestand der Mitgliedsunternehmen des BBU im Jahr 2019  
– Erhebung des BBU nach Orten
- Anlage 05 **Bestandsmieten Land Brandenburg – Vergleich Orte 2019 zu 2018**  
Durchschnittliche Nettokaltmieten im Bestand der Mitgliedsunternehmen des BBU im Jahr 2019  
– Erhebung des BBU nach Orten im Vergleich zu 2018
- Anlage 06 **Bestandsmieten Land Brandenburg – Details Orte 2019**  
Durchschnittliche Nettokaltmieten im Bestand der Mitgliedsunternehmen des BBU im Jahr 2019  
– Erhebung des BBU nach Orten im Detail
- Anlage 07 **Bestandsmieten Land Brandenburg – Übersicht Landkreise 2019**  
Durchschnittliche Nettokaltmieten im Bestand der Mitgliedsunternehmen des BBU im Jahr 2019  
– Erhebung des BBU nach Landkreisen
- Anlage 08 **Bestandsmieten Land Brandenburg – Vergleich Landkreise 2019 zu 2018**  
Durchschnittliche Nettokaltmieten im Bestand der Mitgliedsunternehmen des BBU im Jahr 2019  
– Erhebung des BBU nach Landkreisen im Vergleich zu 2018
- Anlage 09 **Bestandsmieten Land Brandenburg – Details Landkreise 2019**  
Durchschnittliche Nettokaltmieten im Bestand der Mitgliedsunternehmen des BBU im Jahr 2019  
– Erhebung des BBU nach Landkreisen im Detail
- Anlage 10 **Neuvertragsmieten Berlin – Übersicht Bezirke 2019**  
Nettokaltmieten bei Neuvertragsabschlüssen der Mitgliedsunternehmen des BBU in Berlin im Zeitraum vom 01. Januar 2019 bis zum 31. Dezember 2019  
– Erhebung des BBU nach Bezirken
- Anlage 11 **Neuvertragsmieten Berlin – Details Bezirke 2019**  
Nettokaltmieten bei Neuvertragsabschlüssen der Mitgliedsunternehmen des BBU in Berlin im Zeitraum vom 01. Januar 2019 bis zum 31. Dezember 2019  
– Erhebung des BBU nach Bezirken im Detail

- Anlage 12 **Neuvertragsmieten Land Brandenburg – Übersicht Orte 2019**  
Nettokaltmieten bei Neuvertragsabschlüssen der Mitgliedsunternehmen des BBU im Land Brandenburg im Zeitraum vom 01. Januar 2019 bis zum 31. Dezember 2019  
– Erhebung des BBU nach Orten
- Anlage 13 **Neuvertragsmieten Land Brandenburg – Details Orte 2019**  
Nettokaltmieten bei Neuvertragsabschlüssen der Mitgliedsunternehmen des BBU im Land Brandenburg im Zeitraum vom 01. Januar 2019 bis zum 31. Dezember 2019  
– Erhebung des BBU nach Orten im Detail
- Anlage 14 **Neuvertragsmieten Land Brandenburg – Übersicht Landkreise 2019**  
Nettokaltmieten bei Neuvertragsabschlüssen der Mitgliedsunternehmen des BBU im Land Brandenburg im Zeitraum vom 01. Januar 2019 bis zum 31. Dezember 2019  
– Erhebung des BBU nach Landkreisen
- Anlage 15 **Neuvertragsmieten Land Brandenburg – Details Landkreise 2019**  
Nettokaltmieten bei Neuvertragsabschlüssen der Mitgliedsunternehmen des BBU im Land Brandenburg im Zeitraum vom 01. Januar 2019 bis zum 31. Dezember 2019  
– 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  
Christine Preuß  
Matthias Schilling  
Marius Schlegelmilch

## **Gestaltung und Satz**

Oleg Svidler

## **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 Januar 2021

Der BBU-Marktmonitor 2020 steht im Internetangebot des BBU unter **marktmonitor.bbu.de** kostenfrei zum Download zur Verfügung.





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