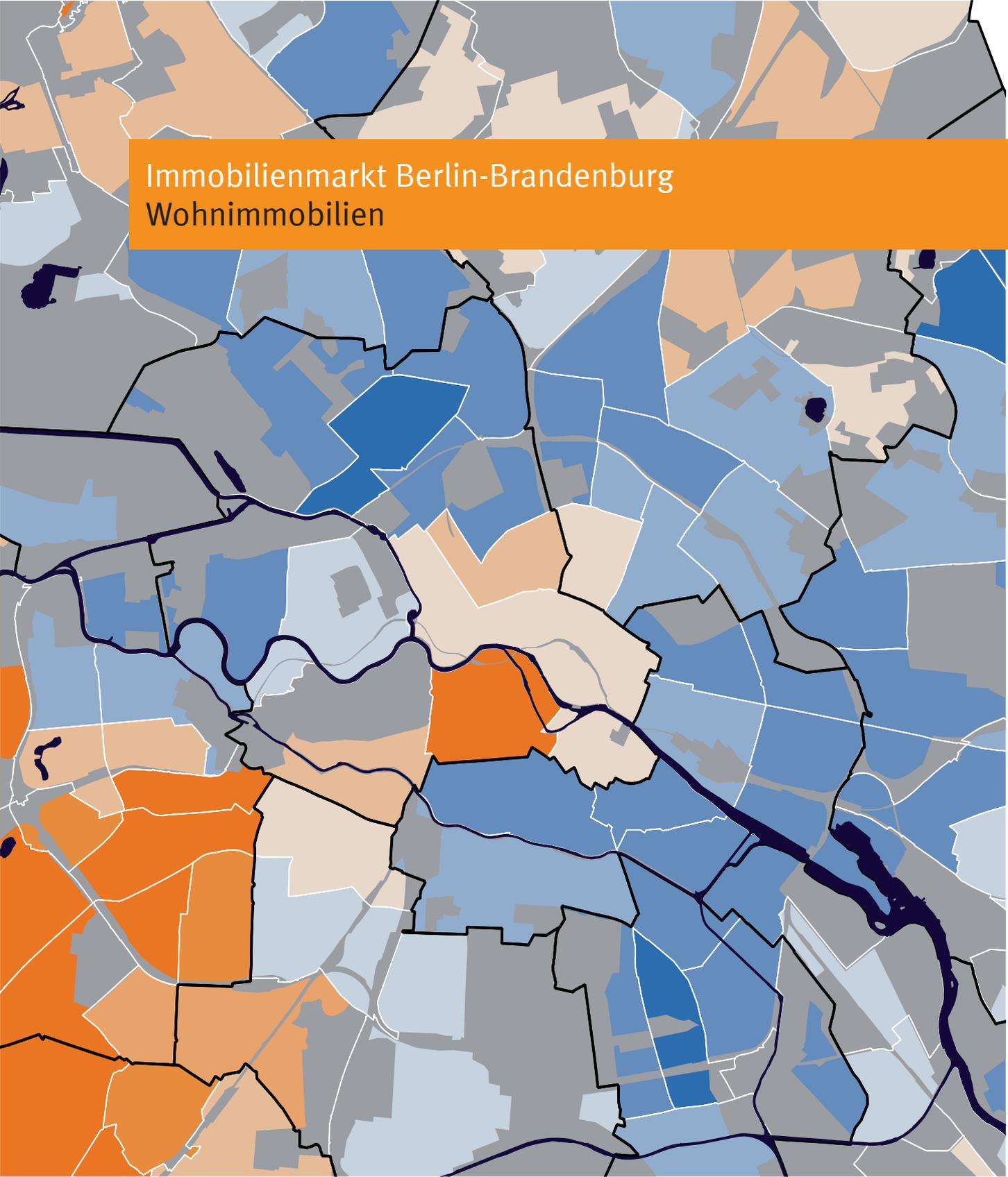


BBU-MARKTMONITOR 2012



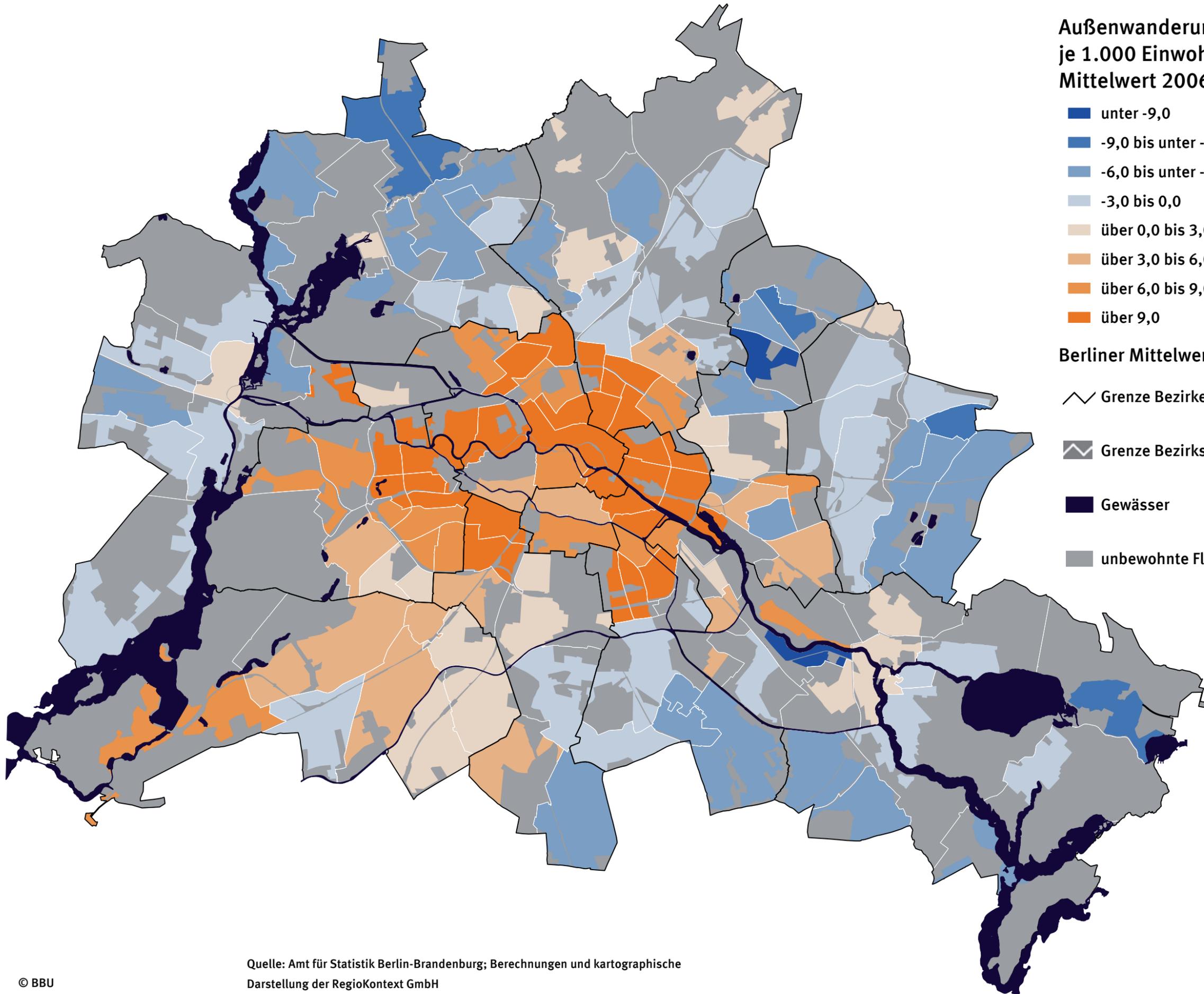
Immobilienmarkt Berlin-Brandenburg
Wohnimmobilien

Außenwanderungssaldo je 1.000 Einwohner - Mittelwert 2006 bis 2010

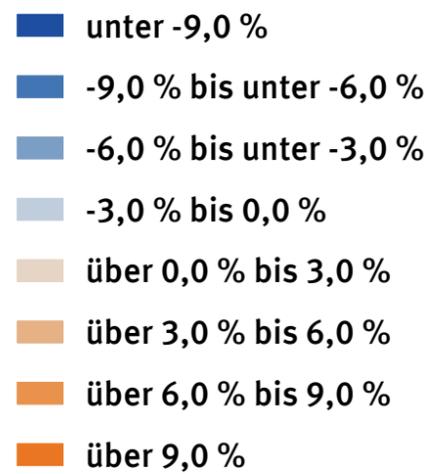
- unter -9,0
- 9,0 bis unter -6,0
- 6,0 bis unter -3,0
- 3,0 bis 0,0
- über 0,0 bis 3,0
- über 3,0 bis 6,0
- über 6,0 bis 9,0
- über 9,0

Berliner Mittelwert: 3,9

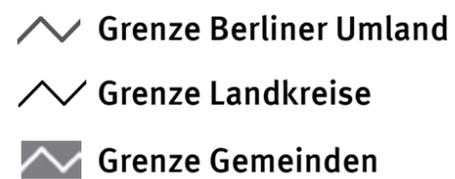
- Grenze Bezirke
- Grenze Bezirksregionen
- Gewässer
- unbewohnte Fläche



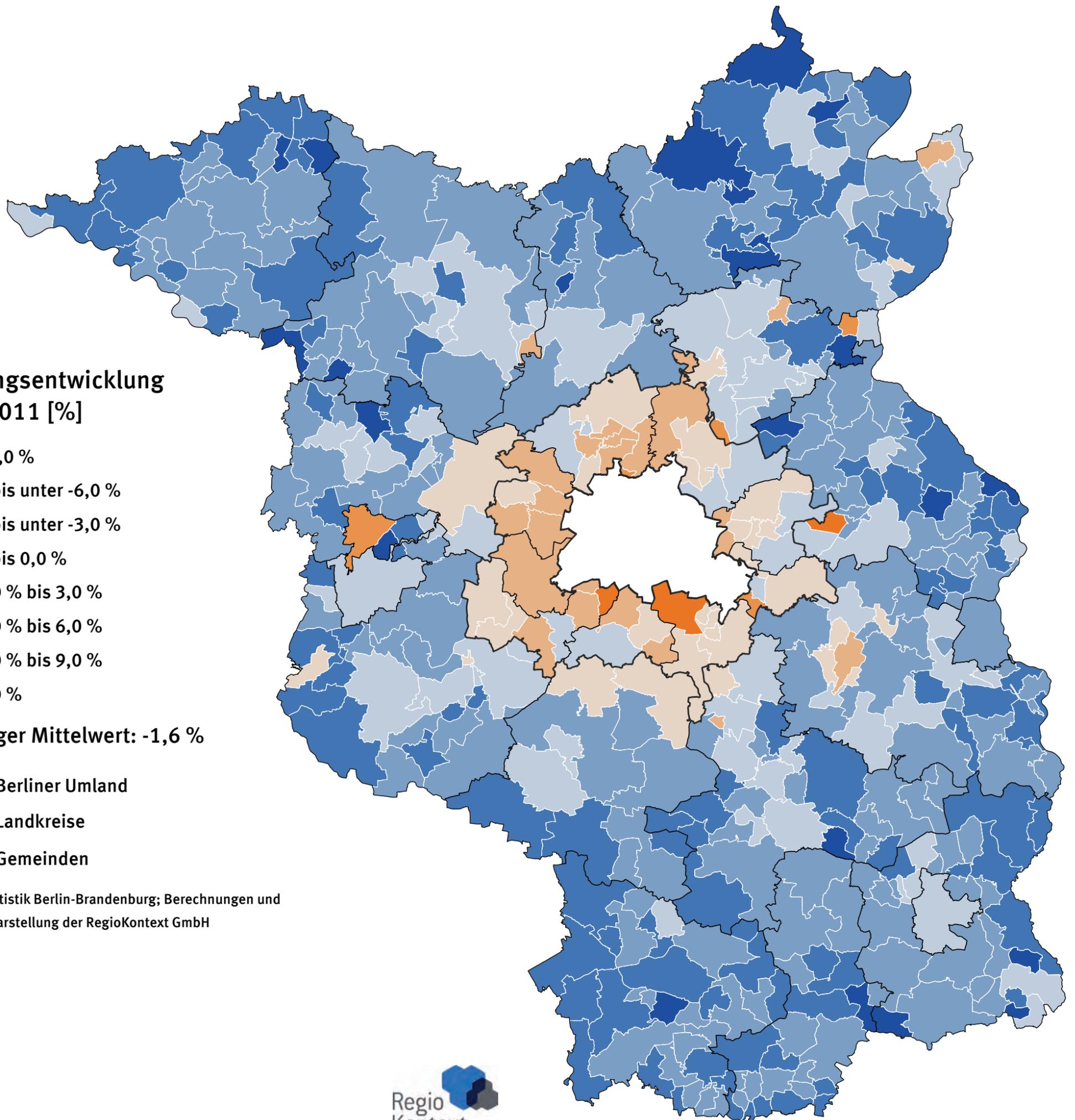
Bevölkerungsentwicklung 2007 bis 2011 [%]



Brandenburger Mittelwert: -1,6 %



Quelle: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg; Berechnungen und kartographische Darstellung der RegioKontext GmbH



Editorial



Kraftvoll, nachhaltig, dynamisch: Der BBU-Marktmonitor 2012 zeichnet ein klares Bild von der anhaltend positiven Entwicklung der Metropolregion Berlin-Brandenburg.

Zwar gibt es dabei noch erhebliche regionale Unterschiede. Während Berlin und sein Umland stark wachsen, prägen in vielen Städten des Berlin fernem Raums nach wie vor Leerstand und Bevölkerungsrückgang das Marktgeschehen.

Insgesamt aber stimmt die Richtung. Dank einer sich ausdifferenzierenden mittelständischen Wirtschaft, beispielhafter Verkehrs- und Bildungsinfrastruktur und großer städtebaulicher Vielfalt ist Berlin-Brandenburg mittlerweile das Wiederanknüpfen an historische Entwicklungslinien geglückt. Eine ganze Region findet allmählich zurück zu ihrer Rolle nicht nur als ein politischer und kultureller, sondern auch wieder als wirtschaftlicher Taktgeber in Deutschland und Europa.

Diese außerordentlich erfreuliche Entwicklung hat deutliche Auswirkungen auch auf den Wohnungsmarkt. Mehr Beschäftigung, höhere Einkommen, wachsende Investitionen in Immobilien und auch Zuzug führen im Gesamtbild in allen Segmenten zu einem insgesamt kräftigen Anstieg der Nachfrage nach Wohnraum. Das Steigen der Mieten ist hiervon eine vollkommen logische Folge.

Das Wachstum der Region Berlin-Brandenburg ist deshalb Chance und Herausforderung zugleich. Die Chance: Die Weichen jetzt so zu stellen, dass Berlin-Brandenburg auf Dauer eine der dynamischsten und spannendsten Regionen Europas bleibt – Magnet für Kreativität, Unternehmertum und neue Ideen. Die Herausforderung: Dafür Sorge zu tragen, dass bei diesem Wachstum niemand zurück bleibt. Die Schlüssel zu beidem sind zukunftsorientierte Beschäftigung, der weitere Ausbau der Infrastruktur – und bezahlbares Wohnen für breite Schichten der Bevölkerung.

Maßnahmen zur Verbesserung der Rahmenbedingungen am Wohnungsmarkt sind vor diesem Hintergrund nicht nur sehr sinnvolle, sondern wichtige und vor allem auch notwendige Investitionen in Zukunft und Zukunftsfähigkeit der gesamten Region. Mehr denn je gilt deshalb: Wohnungspolitik ist Standortpolitik.

Berlin, 31. Oktober 2012

Maren Kern
Maren Kern

Vorwort

Der Marktmonitor des BBU liefert seit mehr als zehn Jahren einen fundierten Überblick über die Vielzahl wohnungsmarktrelevanter Informationen und Einflussgrößen, die zum Verständnis des Wohnungsmarktes der Hauptstadtregion notwendig sind.

Gestützt auf die Angaben seiner Mitgliedsunternehmen in Berlin und Brandenburg bietet der Marktmonitor reichhaltige Informationen zu realisierten Bestands- und Neuvertragsmieten, ergänzt um Angaben zu Betriebskosten, Investitionen, Leerstand und Fluktuation sowie weiteren zentralen Daten der öffentlichen Statistik.

Auch in diesem Jahr wurden die hohen Rücklaufquoten des Vorjahres von fast 80 Prozent erreicht. Mit Aussagen zu rund 810.000 Wohneinheiten im Bereich der Bestandsmieten und mehr als 55.000 Angaben zu Neuvertragsmieten bietet der Marktmonitor die gewohnte hohe Informationsdichte. Diese verdankt er der regen Beteiligung seiner Mitgliedsunternehmen im Rahmen der alljährlichen Befragung. Deshalb sei diesen an dieser Stelle für ihr Engagement ausdrücklich gedankt!

Die nach wie vor intensiv geführte Debatte um den Zustand und die zukünftige Ausrichtung des Wohnungsmarktes der Metropolregion beschäftigte den BBU auch diesem Jahr. Aufbauend auf den Untersuchungen des Vorjahres wurde daher das Büro RegioKontext beauftragt, in einer vertiefenden Studie der kleinräumigen Mietentwicklung mit besonderem Fokus auf die Berliner Innenstadt nachzugehen. Einen Vorgeschmack auf deren Analysen bieten die großformatigen Übersichtskarten auf der Umschlaginnenseite. Ohne den Ergebnissen vorweggreifen zu wollen, sei an dieser Stelle schon verraten: Weder gibt es in Berlin eine allgemeine Wohnungsnot, noch ist die Lage in allen Quartieren vollkommen entspannt. Die Realität ist, wie eigentlich immer, komplexer als ihre Darstellung in der Öffentlichkeit.

Wir wünschen Ihnen daher eine informative Lektüre und freuen uns über Rückmeldungen und Anregungen.

Berlin, 31. Oktober 2012

Ihr
Team-Marktmonitor

Inhalt

I. DIE AKTUELLE MARKTLAGE	17
II. WOHNIMMOBILIENRELEVANTE ENTWICKLUNGEN, DATEN UND TRENDS	25
II.1 Bevölkerung, Haushalte, Wanderungen	27
II.1.1 Die Entwicklung in Berlin.	27
II.1.1.1 Bevölkerungsentwicklung.	27
II.1.1.2 Haushaltsentwicklung.	31
II.1.1.3 Wanderungen.	35
II.1.2 Die Entwicklung in Brandenburg.	41
II.1.2.1 Bevölkerungsentwicklung.	41
II.1.2.2 Haushaltsentwicklung.	52
II.1.2.3 Wanderungen.	55
II.1.3 Zusammenfassende Betrachtung	57
II.2 Kaufkraft, Einkommen und Transferleistungen	58
II.2.1 Kaufkraft und Einkommen im bundesweiten Vergleich.	58
II.2.2 Die Lage in Berlin.	59
II.2.2.1 Einkommen.	59
II.2.2.2 Kaufkraft	60
II.2.2.3 Bedarfsgemeinschaften	62
II.2.3 Die Lage in Brandenburg	64
II.2.3.1 Einkommen.	64
II.2.3.2 Kaufkraft	64
II.2.3.3 Bedarfsgemeinschaften	66
II.2.4 Zusammenfassende Betrachtung	67

II.3 Wohnungsbestand und Investitionen	68
II.3.1 Die Entwicklung in Berlin	68
II.3.1.1 Wohnungsbestand.....	68
II.3.1.2 Wohnungsleerstand	71
II.3.1.3 Fluktuation	77
II.3.1.4 Baugenehmigungen und Baufertigstellungen	78
II.3.1.5 Bestandsinvestitionen der BBU-Mitgliedsunternehmen.....	80
II.3.2 Die Entwicklung im Land Brandenburg	81
II.3.2.1 Wohnungsbestand	81
II.3.2.2 Wohnungsleerstand	82
II.3.2.3 Fluktuation	88
II.3.2.4 Baugenehmigungen und Baufertigstellungen	89
II.3.2.5 Bestandsinvestitionen der BBU-Mitgliedsunternehmen.....	93
II.3.3 Zusammenfassende Betrachtung	94
III. DIE ENTWICKLUNG DES MIETWOHNUNGSMARKTES.....	95
III.1 Mietenentwicklung in Berlin und Brandenburg.....	97
III.1.1 Berlin.....	97
III.1.1.1 BBU-Mitgliedsunternehmen	97
a) Bestandsmieten	97
b) Neuvertragsmieten.....	104
III.1.1.2 Berliner Mietspiegel 2011.....	107
III.1.2 Fokus Innenstadt: Kleinräumige Wohnungsmarktanalysen für Berlin	109
III.1.2.1 Gesamtstädtische Betrachtung	109

a) Angebotsmieten und BBU-Neuvertragsmieten auf Bezirksebene	109
b) Angebotsmieten auf Ebene der Bezirksregionen	111
III.1.2.2 Kleinräumige Betrachtung der Innenstadtlagen	117
III.1.2.3 Fazit	124
III.1.3 Brandenburg	126
III.1.3.1 BBU-Mitgliedsunternehmen	126
a) Bestandsmieten	126
b) Neuvertragsmieten	143
III.1.3.2 IVD-Immobilienpreisservice	147
III.1.4 Der deutschlandweite Vergleich	147
III.2 Entwicklung der Betriebskosten	148
IV. UMSATZ- UND PREISENTWICKLUNG BEI IMMOBILIENVERKÄUFEN UND BAULANDPREISEN.	151
IV.1 Berlin	153
IV.1.1 Bodenrichtwerte und Baulandpreise für unbebautes Land	154
IV.1.2 Umsatz- und Preisentwicklung für bebautes Land	156
IV.1.3 Umsatz- und Preisentwicklung für Wohnungseigentum	158
IV.2 Brandenburg	160
IV.2.1 Bodenrichtwerte und Baulandpreise für unbebautes Wohnbauland	161
IV.2.2 Umsatz- und Preisentwicklung für bebautes Land	163
IV.2.3 Wohnungseigentum	165
V. SYSTEMATIK DES MARKTMONITORS	167
V.1 Räumliche Grundlagen	169
V.2 Statistische Methodik	171

Anlagen (siehe beiliegende Daten-CD)

- Anlage 1 Bestandsmieten Berlin nach Bezirken - Übersicht 2011**
Durchschnittliche Nettokaltmieten im Bestand der Mitgliedsunternehmen des BBU im Jahr 2011 - Erhebung des BBU nach Bezirken
- Anlage 2 Bestandsmieten Berlin nach Bezirken - Übersicht Vergleich 2011 zu 2010**
Durchschnittliche Nettokaltmieten im Bestand der Mitgliedsunternehmen des BBU im Jahr 2011 - Erhebung des BBU nach Bezirken im Vergleich zu 2010
- Anlage 3 Bestandsmieten Berlin nach Bezirken - Detail**
Durchschnittliche Nettokaltmieten im Bestand der Mitgliedsunternehmen des BBU im Jahr 2011 - Erhebung des BBU nach Bezirken im Detail
- Anlage 4 Bestandsmieten Land Brandenburg nach Orten - Übersicht 2011**
Durchschnittliche Nettokaltmieten im Bestand der Mitgliedsunternehmen des BBU im Jahr 2011 - Erhebung des BBU nach Orten
- Anlage 5 Bestandsmieten Land Brandenburg nach Orten - Übersicht Vergleich 2011 zu 2010**
Durchschnittliche Nettokaltmieten im Bestand der Mitgliedsunternehmen des BBU im Jahr 2011 - Erhebung des BBU nach Orten im Vergleich zu 2010
- Anlage 6 Bestandsmieten Land Brandenburg nach Orten - Detail**
Durchschnittliche Nettokaltmieten im Bestand der Mitgliedsunternehmen des BBU im Jahr 2011 - Erhebung des BBU nach Orten im Detail
- Anlage 7 Neuvertragsmieten Berlin nach Bezirken - Übersicht**
Nettokaltmieten bei Neuvertragsabschlüssen der Mitgliedsunternehmen des BBU in Berlin im Zeitraum vom 1. Januar 2011 bis zum 31. Dezember 2011
Erhebung des BBU nach Bezirken
- Anlage 8 Neuvertragsmieten Berlin nach Bezirken - Detail**
Nettokaltmieten bei Neuvertragsabschlüssen der Mitgliedsunternehmen des BBU in Berlin im Zeitraum vom 1. Januar 2011 bis zum 31. Dezember 2011
Erhebung des BBU nach Bezirken im Detail
- Anlage 9 Neuvertragsmieten Land Brandenburg nach Orten - Übersicht**
Nettokaltmieten bei Neuvertragsabschlüssen der Mitgliedsunternehmen des BBU im Land Brandenburg im Zeitraum vom 1. Januar 2011 bis zum 31. Dezember 2011
Erhebung des BBU nach Orten
- Anlage 10 Neuvertragsmieten Land Brandenburg nach Orten - Detail**
Nettokaltmieten bei Neuvertragsabschlüssen der Mitgliedsunternehmen des BBU im Land Brandenburg im Zeitraum vom 1. Januar 2011 bis zum 31. Dezember 2011
Erhebung des BBU nach Orten im Detail

Tabellen- und Grafikverzeichnis

II. WOHNIMMOBILIENRELEVANTE ENTWICKLUNGEN, DATEN UND TRENDS

II.1 Bevölkerung, Haushalte, Wanderungen

Komponenten der Bevölkerungsentwicklung in Berlin 2002 bis 2011	27
Bevölkerungsentwicklung nach Altersgruppen in Berlin 1990 bis 2011.....	28
Bevölkerungsanteile nach Altersgruppen in Berlin 1990 bis 2011	28
Bevölkerungsstand und Bevölkerungsentwicklung in den Berliner Bezirken 2002 bis 2011	29
Bevölkerungsentwicklung in Berlin (LOR-Bezirksregionen) 2007 bis 2011	30
Entwicklung der Haushalte und der Bevölkerung in Berlin im Vergleich 2002 bis 2011 (indiziert, 2002=100)	31
Entwicklung der Privathaushalte nach Haushaltsgrößen in Berlin 2002 bis 2011	32
Entwicklung der Haushaltsstruktur in Berlin 2002 bis 2011.....	32
Anzahl der Haushalte 2011 und Entwicklung in den Berliner Bezirken 2002 bis 2011 in %.....	33
Durchschnittliche Haushaltsgrößen in den Berliner Bezirken 2002 und 2011 (Personen je Haushalte)	34
Wanderungen 2009 bis 2011 innerhalb Berlins und über die Landesgrenzen (Anzahl Personen)	35
Wanderungen über die Bezirks- und Landesgrenze von Berlin 2011 nach Bezirken (Personen)	36
Saldo der Binnen- und Außenwanderung nach Berliner Bezirken (Mittelwert der Jahre 2007 bis 2011).....	37
Entwicklung der Binnenwanderungsquote in Berlin 2002 bis 2011	38
Wanderungsvolumen in Berlin je 1.000 Einwohner (Mittelwert der Jahre 2006 bis 2010) - LOR-Bezirksregionen	39
Außenwanderungssaldo in Berlin je 1.000 Einwohner (Mittelwert der Jahre 2006 bis 2010) - LOR-Bezirksregionen	40
Komponenten der Bevölkerungsentwicklung im Land Brandenburg 2002 bis 2011	41
Bevölkerungsprognose für das Land Brandenburg 2011 bis 2030.....	42
Bevölkerungsprognose für das Berliner Umland 2030 gegenüber 2010.....	43
Bevölkerungsentwicklung im Land Brandenburg im Vergleich 2010 bis 2030 (indiziert, 2010=100)	43
Bevölkerungsentwicklung in den Landkreisen und kreisfreien Städten 2030 gegenüber 2010	44
Bevölkerungsentwicklung nach Altersgruppen im Land Brandenburg 1990 bis 2011.....	45
Bevölkerungsanteile nach Altersgruppen im Land Brandenburg 1990 bis 2011	45
Altersstruktur im Land Brandenburg 2010 und 2030	46
Veränderung der Altersgruppen der Bevölkerung im Land Brandenburg 2030 gegenüber 2010.....	46
Bevölkerungsentwicklung im Land Brandenburg 2001 bis 2011 - ausgewählte Gemeinden des weiteren Metropolenraums mit mehr als 10.000 Einwohnern mit Bevölkerungsverlusten	47

Bevölkerungsentwicklung im Land Brandenburg 2001 bis 2011 - in den Gemeinden mit mehr als 10.000 Einwohnern mit Bevölkerungsverlusten	48
Bevölkerungsentwicklung im Land Brandenburg 2001 bis 2011 in den Gemeinden mit mehr als 10.000 Einwohnern mit Bevölkerungsgewinnen	49
Bevölkerungsentwicklung im Land Brandenburg 2001 bis 2011 - ausgewählte Gemeinden mit mehr als 10.000 Einwohnern mit Bevölkerungsgewinnen	50
Bevölkerungsentwicklung in ausgewählten Gemeinden des Landes Brandenburg 2011 bis 2030	51
Entwicklung der Haushalte und der Bevölkerung im Land Brandenburg 2002 bis 2011 (indiziert, 2002=100)	52
Entwicklung der Privathaushalte nach Haushaltsgrößen im Land Brandenburg 2002 bis 2011	53
Entwicklung der Haushaltsstruktur im Land Brandenburg 2002 bis 2011	53
Durchschnittliche Haushaltsgröße im Land Brandenburg und in den kreisfreien Städten 2002 und 2011	54
Wanderungen 2009 bis 2011 innerhalb Brandenburgs und über die Landesgrenzen (Anzahl Personen)	55
Saldo der Binnen- und Außenwanderung für das Land Brandenburg, das Berliner Umland und den weiteren Metropolenraum 2007 bis 2011	56
Entwicklung der Binnenwanderungsquote im Land Brandenburg 2002 bis 2011	57
II.2 Kaufkraft, Einkommen und Transferleistungen	
Entwicklung der Kaufkraft je Einwohner in Berlin, Brandenburg und Deutschland 2007 bis 2011	58
Mittleres monatliches Haushaltsnettoeinkommen (median) in den Berliner Bezirken im Jahr 2011 (in Euro)	59
Entwicklung der mittleren Haushaltsnettoeinkommen in Berlin nach Bezirken 2002 bis 2011 (in Euro)	60
Indizierte mittlere Kaufkraft je Einwohner in Berlin (LOR-Bezirksregionen) 2011	61
Personen in Bedarfsgemeinschaften nach SGB II - Anteil in % der Einwohner in Berlin (LOR-Bezirksregionen) im Jahr 2011	62
Personen in Bedarfsgemeinschaften nach SGB II - Anteil in % der Einwohner in Berlin (LOR-Bezirksregionen) - Veränderung in Prozentpunkten 2007 bis 2011	63
Entwicklung der mittleren monatlichen Haushaltsnettoeinkommen (median) im Land Brandenburg und in den kreisfreien Städten (in Euro)	64
Indizierte mittlere Kaufkraft je Einwohner im Land Brandenburg (Gemeinden) 2011	65
Veränderung der mittleren Kaufkraft je Einwohner im Land Brandenburg (Gemeinden) 2007 bis 2011 (in %)	65
Personen in Bedarfsgemeinschaften nach SGB II - Anteil in % der Einwohner im Land Brandenburg (Gemeinden) im Jahr 2011	66
Personen in Bedarfsgemeinschaften nach SGB II - Anteil in % der Einwohner im Land Brandenburg (Gemeinden) - Veränderung in Prozentpunkten 2007 bis 2011	67
II.3 Wohnungsbestand und Investitionen	
Wohnungsbestand in Berlin am 31.12.2011	68
Mietwohnungen in Berlin nach Eigentümergruppen zum Jahresende 2010	69
Wohnungen in Berlin nach Baualter zum Jahresende 2010	69
Leer stehende Wohnungen der Mitgliedsunternehmen des BBU in Berlin 1995 bis 2011	71

Veränderung der Leerstandsquoten 2011 zu 2010 bei den Mitgliedsunternehmen des BBU in den Berliner Alt-Bezirken (in Prozentpunkten)	73
Leerstandsquoten bei den Mitgliedsunternehmen des BBU in Berlin nach Bezirken am 31.12.2011 (2010)	74
Leerstandsquoten und Fluktuationsraten im Wohnungsbestand der Mitgliedsunternehmen des BBU in den Berliner Bezirken 2011 (2010)	75
Gründe für den Wohnungsleerstand im Bestand der Mitgliedsunternehmen des BBU in Berlin am 31.12.2011 (Vorjahreswert)	76
Anteil der durch Mieter gekündigten Wohnungen am Wohnungsbestand der Mitgliedsunternehmen des BBU in Berlin 2001 bis 2011	77
Wohnungsbaugenehmigungen/-anzeigen in Berlin 1995 bis 2011 nach Gebäudeart	79
Wohnungsbaufertigstellungen in Berlin 1995 bis 2011 nach Gebäudeart	79
Bestandsinvestitionen der Mitgliedsunternehmen des BBU in Berlin 1991 bis 2011 (ohne Neubau)	80
Wohnungsbestand im Land Brandenburg am 31.12.2011	81
Leer stehende Wohnungen der Mitgliedsunternehmen des BBU im Land Brandenburg 1995 bis 2011	82
Hypothetische Leerstandsquote bei den Mitgliedsunternehmen des BBU im Land Brandenburg am 31.12.2011 ohne den bislang erfolgten Abriss im Rahmen des Stadtumbau Ost	83
Leer stehende Wohnungen der Mitgliedsunternehmen des BBU nach Landkreisen im Land Brandenburg	85
Gründe für den Wohnungsleerstand im Bestand der Mitgliedsunternehmen des BBU im Land Brandenburg am 31.12.2011 (Vorjahreswert)	87
Anteil der durch Mieter gekündigten Wohnungen am Wohnungsbestand der Mitgliedsunternehmen des BBU im Land Brandenburg 2001 bis 2011	88
Wohnungsbaufertigstellungen im Land Brandenburg 1995 bis 2011 nach Gebäudeart	90
Wohnungsbaugenehmigungen im Land Brandenburg 1995 bis 2011 nach Gebäudeart	90
Wohnungsbaufertigstellungen im engeren Verflechtungsraum (1995 bis 2008) und im Berliner Umland (2009 bis 2011) nach Gebäudeart	91
Wohnungsbaugenehmigungen im engeren Verflechtungsraum (1995 bis 2008) und im Berliner Umland (2009 bis 2011) nach Gebäudeart	91
Wohnungsbaufertigstellungen im äußeren Entwicklungsraum (1995 bis 2008) und im weiteren Metropolenraum (2009 bis 2011) nach Gebäudeart	92
Wohnungsbaugenehmigungen im äußeren Entwicklungsraum (1995 bis 2008) und im weiteren Metropolenraum (2009 bis 2011) nach Gebäudeart	92
Bestandsinvestitionen der Mitgliedsunternehmen des BBU im Land Brandenburg 1991 bis 2011 (ohne Neubau)	93
 III. DIE ENTWICKLUNG DES MIETWOHNUNGSMARKTES	
 III.1 Entwicklung der Bestands- und Neuvertragsmieten	
Durchschnittliche Nettokaltmiete im Bestand der Mitgliedsunternehmen des BBU in Berlin 2009 bis 2011 nach Baujahr und Art der Förderung	98

Nettokaltmiete bei den Mitgliedsunternehmen des BBU in Berlin am 31.12.2011 im Vergleich zum 31.12.2010	99
Durchschnittliche Nettokaltmiete im Bestand der Mitgliedsunternehmen des BBU in Berlin am 31.12.2011 nach Baujahr und Art der Förderung	100
Bestandsmieten der Mitgliedsunternehmen des BBU in den Berliner Bezirken am 31.12.2011	101
Durchschnittliche Nettokaltmiete im Bestand der Mitgliedsunternehmen des BBU in Berlin am 31.12.2011 nach Bezirken	102
Veränderung Bestandsmieten der Mitgliedsunternehmen des BBU in den Berliner Bezirken im Jahr 2011	103
Durchschnittliche Nettokaltmiete im Bestand der Mitgliedsunternehmen des BBU in Berlin am 31.12.2011 im Vergleich zum 31.12.2010 nach Bezirken	103
Neuvertragsmieten 2011 in Berlin	104
Mieten bei Neuvertragsabschlüssen der Mitgliedsunternehmen des BBU in Berlin im Zeitraum vom 1. Januar 2011 bis 31. Dezember 2011 - Übersicht	105
Spannen bei Neuvertragsabschlüssen der Mitgliedsunternehmen des BBU in Berlin im Jahr 2011	106
Berliner Mietspiegel - Entwicklung der durchschnittlichen Nettokaltmiete nach Wohnlagen	107
Berliner Mietspiegel - Entwicklung der durchschnittlichen Nettokaltmiete 2009 bis 2011 - nach Wohnungsgrößen	108
Berliner Mietspiegel - Entwicklung der durchschnittlichen Nettokaltmiete 2009 bis 2011 - nach Baualtersklassen	108
Mittlere Angebotsmiete (median) in €/m ² (netto/kalt) in den Berliner Bezirken und Veränderung 2007 bis 2011 in %	109
BBU-Neuvertragsmieten in den Berliner Bezirken in €/m ² (netto/kalt) 2011	110
Mittlere Angebotsmiete (median) in €/m ² (netto/kalt) in Berlin (LOR-Bezirksregionen) 2011	111
Veränderung der mittleren Angebotsmiete (median) in €/m ² (netto/kalt) in Berlin (LOR-Bezirksregionen) 2007 bis 2011 in %	112
Indizierte mittlere Kaufkraft je Einwohner in Berlin (LOR-Bezirksregionen) 2011	113
Kleinräumiger Vergleich Angebotsmieten und Kaufkraftindex in Berlin (LOR-Bezirksregionen) 2011	115
Veränderung der Angebotsmieten und durchschnittlicher Außenwanderungssaldo in Berlin (LOR-Bezirksregionen)	116
Übersichtskarte Berliner Innenstadt	117
Mittlere Angebotsmiete (median) in €/m ² (netto/kalt) in Berlin (LOR-Bezirksregionen) 2011 - Kartenausschnitt Innenstadt	118
Veränderung der mittleren Angebotsmiete (median) in €/m ² (netto/kalt) in Berlin (LOR-Bezirksregionen) 2007 bis 2011 in % - Kartenausschnitt Innenstadt	119
Indizierte mittlere Kaufkraft je Einwohner in Berlin (LOR-Bezirksregionen) 2011 - Kartenausschnitt Innenstadt	120
Veränderung der Angebotsmieten und durchschnittlicher Außenwanderungssaldo in Berlin (LOR-Bezirksregionen) 2006 - 2010	121
Bevölkerungsentwicklung in Berlin (LOR-Bezirksregionen) 2007 - 2011	122

Personen in Bedarfsgemeinschaften nach SGB II - in Berlin (Anteil in Prozent aller Einwohner) - Veränderung 2007 - 2011 in Prozentpunkten	123
Entwicklung des Anteils an Personen in Bedarfsgemeinschaften und der Angebotsmieten 2007 - 2011	124
Durchschnittliche Nettokaltmiete im Bestand der Mitgliedsunternehmen des BBU im Land Brandenburg 2009 bis 2011 nach Baujahr und Art der Förderung	126
Nettokaltmiete bei den Mitgliedsunternehmen des BBU im Land Brandenburg am 31.12.2011 im Vergleich zum 31.12.2010	127
Durchschnittliche Nettokaltmiete im Bestand der Mitgliedsunternehmen des BBU im Land Brandenburg am 31.12.2011 nach Baujahr und Art der Förderung	128
Bestandsmieten der Mitgliedsunternehmen des BBU in ausgewählten Orten des Berliner Umlands am 31.12.2011	129
Bestandsmieten der Mitgliedsunternehmen des BBU in ausgewählten Orten des weiteren Metropolitanraums am 31.12.2011	130
Durchschnittliche Nettokaltmiete im Bestand der Mitgliedsunternehmen des BBU im Land Brandenburg am 31.12.2011 nach Orten	131
Veränderung der Bestandsmieten der Mitgliedsunternehmen des BBU in ausgewählten Orten des Berliner Umlands im Jahr 2011	133
Veränderung der Bestandsmieten der Mitgliedsunternehmen des BBU im Land Brandenburg - Veränderung in ausgewählten Orten des weiteren Metropolitanraums im Jahr 2011	134
Durchschnittliche Nettokaltmiete im Bestand der Mitgliedsunternehmen des BBU im Land Brandenburg am 31.12.2011 im Vergleich zum 31.12.2010 nach Orten	135
Durchschnittliche Nettokaltmiete im Bestand der Mitgliedsunternehmen des BBU im Berliner Umland 2009 bis 2011 nach Baujahr und Art der Förderung	137
Nettokaltmiete bei den Mitgliedsunternehmen des BBU im Berliner Umland am 31.12.2011 im Vergleich zum 31.12.2010	138
Durchschnittliche Nettokaltmiete im Bestand der Mitgliedsunternehmen des BBU im Berliner Umland am 31.12.2011 nach Baujahr und Art der Förderung	139
Durchschnittliche Nettokaltmiete im Bestand der Mitgliedsunternehmen des BBU im weiteren Metropolitanraum 2009 bis 2011 nach Baujahr und Art der Förderung	140
Nettokaltmiete bei den Mitgliedsunternehmen des BBU im weiteren Metropolitanraum am 31.12.2011 im Vergleich zum 31.12.2010	141
Durchschnittliche Nettokaltmiete im Bestand der Mitgliedsunternehmen des BBU im weiteren Metropolitanraum am 31.12.2011 nach Baujahr und Art der Förderung	142
Mieten bei Neuvertragsabschlüssen der Mitgliedsunternehmen des BBU im Land Brandenburg im Zeitraum vom 1. Januar 2011 bis 31. Dezember 2011 - Übersicht	143
Mieten bei Neuvertragsabschlüssen der Mitgliedsunternehmen des BBU im Land Brandenburg im Zeitraum vom 1. Januar 2011 bis 31. Dezember 2011 - nach Orten	143
Neuvertragsmieten 2011 im Berliner Umland	145
Neuvertragsmieten der Mitgliedsunternehmen des BBU im Land Brandenburg - in ausgewählten Orten des weiteren Metropolitanraums im Jahr 2011	146

III.2 Entwicklung der Betriebskosten

Durchschnittliche abgerechnete Betriebskosten der Mitgliedsunternehmen des BBU im Jahr 2010 (ohne Aufzugskosten)	148
Mittelwerte der unternehmensdurchschnittlichen warmen Betriebskosten der Mitgliedsunternehmen des BBU 1995 bis 2010	149
Mittelwerte der unternehmensdurchschnittlichen kalten Betriebskosten der Mitgliedsunternehmen des BBU 1995 bis 2010	150
Mittelwerte der gesamten (kalten und warmen) unternehmensdurchschnittlichen Betriebskosten der Mitgliedsunternehmen des BBU 1995 bis 2010 (ohne Aufzugskosten)	150

IV. UMSATZ- UND PREISENTWICKLUNG BEI IMMOBILIENVERKÄUFEN UND BAULANDPREISEN

IV.1 Berlin

Überblick über die Umsätze auf dem Wohnimmobilienmarkt in Berlin 2010/2011	153
Umsätze für den Teilmarkt unbebautes Wohnbauland in Berlin 2010/2011	154
Bodenrichtwerte und Baulandpreise nach Art der Bebauung in Berlin 2010/2011	155
Umsätze für den Teilmarkt bebaute Wohngrundstücke in Berlin 2010/2011	156
Mietwohnhäuser ohne gewerblichen Nutzungsanteil - Preisniveau in Berlin 2011/2010	157
Umsätze für den Teilmarkt Eigentumswohnungen in Berlin 2010/2011 nach Stadtgebiet	158
Veränderungen des Preisniveaus umgewandelter Eigentumswohnungen Erst- und Weiterverkäufe bezugsfreier Wohnungen	159
Prognose Umsatz- und Preisentwicklung auf den Teilmärkten in Berlin	159

IV.2 Brandenburg

Umsätze von Wohnimmobilien in Brandenburg 2010/2011	160
Umsätze für den Teilmarkt unbebautes Wohnbauland in Brandenburg 2010/2011	161
Bodenrichtwerte und Baulandpreise nach Art der Bebauung in Brandenburg für baureifes Wohnbauland 2010/2011	162
Umsätze für den Teilmarkt bebaute Wohngrundstücke in Brandenburg 2010/2011	163
Preisentwicklung bei Einfamilien- und Reihenhäusern in Brandenburg 2010/2011	164
Mehrfamilienhäuser - Preisniveau im Land Brandenburg 2011 nach Baualter	165
Umsätze für den Teilmarkt Eigentumswohnungen in Brandenburg 2010/2011 nach Verkaufszeitpunkt 2010/2011	165
Preisentwicklung bei Eigentumswohnungen nach Lage in Brandenburg - Erstverkäufe und Weiterverkäufe 2010/2011	166

V. SYSTEMATIK DES MARKTMONITORS

V.1 Räumliche Grundlagen

Wandel der räumlichen Gliederung der gemeinsamen Landesentwicklungsplanung Berlin-Brandenburg vom engeren Verflechtungsraum zum Berliner Umland	170
--	-----

I. Die aktuelle Marktlage



I. Die aktuelle Marktlage

Berlin mit größtem Bevölkerungszuwachs seit mehr als 20 Jahren

Berlin erlebte im vergangenen Jahr den mit Abstand größten Bevölkerungszuwachs seit der Wiedervereinigung. Insgesamt zog es rund 41.100 neue Einwohner in die Hauptstadt, wodurch die Bevölkerungszahl zum Jahresende 2011 erstmals seit den 90er Jahren die 3,5 Millionen-Marke überschritt. Damit liegen die Zahlen oberhalb der „Wachstumsvariante“ der letzten Bevölkerungsprognose der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt, in der erst für das Jahr 2015, also vier Jahre später, mit dem Übersteigen der Marke gerechnet wurde. Dieses Wachstum ist vor allem zuwanderungsbedingt. Da die Zahl der Zuzüge die der Fortzüge seit Jahren übersteigt, liegt dementsprechend der Außenwanderungssaldo auch 2011 deutlich im Plus. Den größten Anteil daran hatten Neuberliner aus dem Ausland (24.080 Personen), insbesondere aus Polen, Bulgarien und Spanien. Positiv war aber ebenso der Wanderungsgewinn mit dem übrigen Bundesgebiet (15.341 Personen).

Profitiert von dieser Entwicklung haben vor allem die Innenstadtbezirke Mitte und Friedrichshain-Kreuzberg, aber auch Charlottenburg-Wilmersdorf. Dagegen gewannen Steglitz-Zehlendorf, Treptow-Köpenick und Lichtenberg im Mittel mehr Einwohner durch innerstädtische Umzüge als durch Zuwanderung von außen. Auch Marzahn-Hellersdorf und Reinickendorf wiesen positive Binnenwanderungssalden auf, allerdings verloren sie zugleich auch Einwohner durch Fortzüge über die Stadtgrenze hinweg.

Insgesamt hat die Binnenwanderung in Berlin im Jahr 2011 weiter abgenommen. Rund 314.000 Berliner (2010: 319.000) zogen im vergangenen Jahr innerhalb der Hauptstadt um. Damit setzte sich der seit einigen Jahren zu beobachtende rückläufige Umzugstrend innerhalb Berlins weiter fort. (Vgl. Kap. II.1.1.1)

Trend zu Haushaltsverkleinerungen schwächt sich ab

In Berlin zeigte sich in den zurückliegenden zehn Jahren eine stetige Zunahme der Haushaltszahl: Im Zeitraum von 2002 bis 2011 stieg die Zahl der Haushalte von 1,86 Millionen um 136.745 auf rund zwei Millionen an. Das entspricht einem Zuwachs um 7,4 % oder 15.200 zusätzlichen Haushalten pro Jahr. Damit nahm deren Zahl in den letzten zehn Jahren deutlich stärker zu als die Bevölkerung, die im selben Zeitraum nur um 3,2 % anstieg.

Dennoch sind die Zuwachsraten der Haushaltszahl in den letzten Jahren zurückgegangen, während die Bevölkerung insbesondere in den vergangenen drei Jahren ein zunehmendes Wachstum aufwies. Der Trend zu kleineren Haushalten scheint sich derzeit dennoch leicht abzuschwächen. Angesichts der

Verknappungstendenzen auf dem Berliner Wohnungsmarkt und des vergleichsweise geringen Angebots gerade an kleinen Wohnungen wird die Gründung eigener Haushalte offenbar erschwert. (Vgl. Kap. II.1.1.2)

Zuzug spiegelt sich in Kaufkraft- und Einkommensentwicklung wieder

Das Berliner Kaufkraftniveau liegt mit ca. 18.150 Euro 9 % unter dem Bundesdurchschnitt von rund 19.900 Euro je Einwohner. Die gesamte Deutsche Pro-Kopf-Kaufkraft nahm in den vergangenen fünf Jahren im Durchschnitt um 8,0 % zu. Auch Berlin vollzog diese Entwicklung, entsprechend blieb der prozentuale Abstand zum Bundesdurchschnitt nahezu gleich. Wie schon in den Vorjahren, fanden sich auch 2011 die höchsten Haushaltsnettoeinkommen in Steglitz-Zehlendorf. Deutlich über dem Berliner Durchschnitt von 1.600 Euro lagen die Haushaltsnettoeinkommen auch in Reinickendorf und Tempelhof-Schöneberg. Klar unterdurchschnittlich waren die Haushaltsnettoeinkommen in Mitte und Friedrichshain-Kreuzberg, den niedrigsten Wert wies mit 1.350 Euro Neukölln auf. Einige Bezirke weisen zudem eine interessante Entwicklung der mittleren Haushaltsnettoeinkommen auf: Hierbei sticht vor allem Pankow hervor, wo die Haushaltseinkommen zwischen 2002 und 2011 um 21,8 % anstiegen. Ein überdurchschnittlich starker Anstieg war daneben auch in Tempelhof-Schöneberg (+13,1 %) und Friedrichshain-Kreuzberg (+9,8 %) zu verzeichnen. (Vgl. Kap. II.2.2)

Entwicklung des Wohnungsbestandes hinkt

Bevölkerungsentwicklung hinterher

Auch im Jahr 2011 ist der Wohnungsbestand in Berlin nur langsam gewachsen. Infolge der nur leicht zunehmenden Baufertigstellungen in der Stadt stieg die Zahl der Wohnungen lediglich um 4.424 auf 1.903.231 zum Jahresende 2011. Bereits seit dem Jahr 2002 bewegt sich die jährliche Zuwachsrate im Wohnungsbestand auf einem niedrigen Niveau. Daraus resultierend hat sich der Wohnungsbestand in den vergangenen zehn Jahren lediglich um rund 33.000 Wohnungen (+1,8 %) erhöht, zu wenig gegenüber der Zunahme der Bevölkerung und Haushalte.

Jedoch hat die Zahl der zum Bau genehmigten Wohnungen in Berlin im Jahr 2011 deutlich zugenommen, nachdem in den beiden Vorjahren ein leichter Rückgang zu verzeichnen war. Einschließlich Baumaßnahmen an bestehenden Gebäuden wurden 7.358 Wohnungen geplant. Das sind gut ein Drittel mehr als im Vorjahr (5.470 WE). Davon sollen 5.527 Wohnungen in neuen Wohngebäuden errichtet werden.

Die Zahl der fertig gestellten Wohnungen ist in Berlin somit zwar leicht angestiegen, bewegt sich aber nach wie vor auf

einem niedrigen Niveau. Da in Berlin auch in den kommenden Jahren aufgrund der anhaltend positiven Wanderungsbilanz mit einem weiteren Zuwachs der Haushalte zu rechnen ist, muss mit einer Ausweitung des Wohnungsangebots reagiert werden, da sich das Angebotsproblem auf dem Berliner Wohnungsmarkt sonst verschärfen wird. (Vgl. Kap. II.3.1.1)

Sinkende Leerstände kennzeichnen die Innenstadt

Den Untersuchungen der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt zufolge nahm die Zahl der insgesamt leer stehenden Wohnungen um rund 29.000 Wohnungen auf zuletzt 133.000 Wohnungen zum Stichtag 1. Juli 2010 ab. Das entsprach einer Leerstandsquote von 6,9 % bezogen auf den gesamten Berliner Wohnungsbestand. Der BBU schätzt den aktuellen Leerstand auf Basis von Erhebungen bei seinen Mitgliedsunternehmen jedoch deutlich niedriger ein. Bei den Mitgliedsunternehmen des BBU in Berlin ist der Leerstand auch im Jahr 2011 weiter gesunken. Von den rund 645.000 Wohnungen standen zum Jahresende 2011 nur noch rund 17.000 leer. Das sind rund 3.000 Wohnungen weniger als im Vorjahr. Damit korrespondierend ging die Leerstandsquote um 0,4 Prozentpunkte auf 2,6 % zurück. Das ist der niedrigste Stand seit 1996.

Ein Blick auf die Leerstandsentwicklung in den Bezirken zeigt, dass die Wohnungen insbesondere in den Innenstadtgebieten zunehmend knapp werden. In sechs der zwölf Berliner Bezirke liegt die Leerstandsquote mittlerweile bei höchstens 2 %. Teilweise bewegt sich die Leerstandsquote sogar auf ein Prozent zu, so in Charlottenburg-Wilmersdorf (1,3 %) sowie in Friedrichshain-Kreuzberg und in Lichtenberg mit jeweils 1,6 %. Dort, aber auch in Mitte und Neukölln haben die Mitgliedsunternehmen des BBU nur noch wenige freie Wohnungen im Angebot. (Vgl. Kap. II.3.1.2)

Maßvolle Entwicklung der Bestandsmieten

Trotz des zunehmenden Bevölkerungs- und Zuwanderungsdrucks sind die Mieten bei den Berliner Mitgliedsunternehmen des BBU in den letzten Jahren langsamer gestiegen als im Gesamtberliner Durchschnitt. Der Anstieg der Nettokaltmieten lag im Jahr 2011 bei 2,4 %. In den Jahren 2009 und 2010 lag der Anstieg der Mieten bei 2,3 %. Damit blieb die Steigerungsrate gegenüber den beiden Vorjahren nahezu konstant. Bei den im Berliner Mietspiegel 2011 ausgewiesenen ortsüblichen Nettokaltmieten war der Anstieg der Nettokaltmieten in den Jahren 2009 und 2010 deutlich höher und betrug gegenüber dem Mietspiegel 2009 durchschnittlich 4,0 % pro Jahr. Die durchschnittliche Nettokaltmiete lag zum Stichtag 31. Dezember 2011 bei 5,04 €/m². Das sind zwölf Cent mehr als im Vorjahr. Dieser Durchschnittswert war selbst zum 31. Dezember 2011 noch um 17 Cent niedriger als der Mittelwert des Berliner

Mietspiegels 2011. Die mit dem Mietspiegel vergleichbaren Nettokaltmieten nur im preisfreien Bestand der BBU-Mitgliedsunternehmen in Berlin (4,97 €/m²) lagen sogar um 24 Cent (4,6 %) unterhalb des Mietspiegelmittelwerts von 5,21 €/m². Die Spanne der durchschnittlichen Nettokaltmieten in den einzelnen Berliner Bezirken reicht von 4,61 €/m² in Marzahn-Hellersdorf bis zu 5,53 €/m² in Charlottenburg-Wilmersdorf. Die durchschnittliche Mietdifferenz zwischen den Bezirken beträgt demnach fast 20 %. Im Ranking der Bezirke steht neben dem Bezirk Charlottenburg-Wilmersdorf erneut Steglitz-Zehlendorf mit einer durchschnittlichen Nettokaltmiete von 5,41 €/m² an vorderster Stelle. Danach folgen Friedrichshain-Kreuzberg und Lichtenberg mit jeweils 5,22 €/m² sowie Mitte (5,18 €/m²) und Treptow-Köpenick mit 5,10 €/m². Die niedrigsten durchschnittlichen Nettokaltmieten im Bestand der Mitgliedsunternehmen des BBU in Berlin wurden abermals neben dem Bezirk Marzahn-Hellersdorf (4,61 €/m²) für Reinickendorf (4,86 €/m²) und Spandau (4,88 €/m²) ermittelt.

Im Jahr 2011 lagen die durchschnittlichen Mietsteigerungen bei den Mitgliedsunternehmen des BBU in sieben der insgesamt zwölf Berliner Bezirke über dem Durchschnittswert von 2,4 %. Die Steigerungsraten in den einzelnen Bezirken reichten von 1,2 % in Lichtenberg bis zu 3,6 % in Charlottenburg-Wilmersdorf. Neben Charlottenburg-Wilmersdorf stiegen die Mieten in Steglitz-Zehlendorf (+3,4 %), Pankow (+3,1 %), Reinickendorf (+3,0 %), Tempelhof-Schöneberg (+2,8 %) sowie in Spandau und Neukölln mit jeweils 2,7 % überdurchschnittlich stark an. (Vgl. Kap. III.1.1.1a)

Positive Entwicklung der Neuvertragsmieten als Reaktion auf Zuwanderungsdruck

Naturgemäß bilden die Neuvertragsmieten die Veränderung auf dem Mietwohnungsmarkt etwas deutlicher als die Bestandsmieten ab. Im Mittelwert für die Gesamtstadt lagen die Neuvertragsmieten bei den BBU-Mitgliedsunternehmen im Jahr 2011 bei 5,60 €/m². In absoluten Zahlen sind das 21 Cent pro Quadratmeter mehr als im Vorjahr, oder eine Steigerung von 2,8 %. Dabei reicht die Spanne der erzielten Nettokaltmieten von 1,82 €/m² in Neukölln bis 14,00 €/m² in Charlottenburg-Wilmersdorf.

Die geringsten Durchschnittsmieten je Bezirk wurden mit 4,95 €/m² in Marzahn-Hellersdorf erzielt, aber auch in Neukölln, Spandau und Tempelhof-Schöneberg lagen die Neuvertragsmieten unter dem Berliner Durchschnitt, während Reinickendorf und Treptow-Köpenick auf diesem Niveau liegen. Die höchsten Durchschnittsmieten bei Neuvermietung wurden wie im Vorjahr mit 6,27 €/m² in Charlottenburg-Wilmersdorf, gefolgt von Steglitz-Zehlendorf und Friedrichshain-Kreuzberg, erzielt. (Vgl. Kap. III.1.1.1b)

Immobilienmarkt spiegelt die pulsierende Entwicklung Berlin wider

Vor dem Hintergrund der zuvor beschriebenen Entwicklungen setzt der Grundstücksmarkt in Berlin seine dynamische Entwicklung fort. Die Kaufzahlen stiegen nach einem Zuwachs von 20 % im Jahr 2010 um weitere 20 % an, auf nun mittlerweile 32.672 Verkäufe. Auch der Geldumsatz zeigte eine weitere Steigerung im Vergleich zum Vorjahr. Immobilienverkäufe in Höhe von 11.122 Millionen Euro im aktuellen Berichtsjahr stehen 8.719 Millionen Euro Umsatz im Jahr 2010 gegenüber. Dies entspricht einer Steigerung von 28 %, nach einem Zuwachs von 33 % im Vorjahr.

Laut Daten des Amtes für Statistik Berlin-Brandenburg sind die durchschnittlichen Baulandpreise gegenüber 2010 berlinweit weiter gestiegen. Insgesamt stieg der Kaufwert von 236 €/m² im Jahr 2010 auf 286 €/m² im Jahr 2011, dies entspricht einem Anstieg von 21 %. Wie schon im letzten Jahr ist der Wohnungsmarkt das „Zugpferd“. So erhöhte sich der durchschnittliche Kaufwert für Bauland in Wohngebieten mit geschlossener und offener Bauweise jeweils um acht Prozent.

Insgesamt hat sich der Wohnungsmarkt in Berlin in 2011 gegenüber dem Vorjahr somit sehr dynamisch entwickelt. Dies zeigt sich auch in der Zahl der veräußerten Wohnungen der Mitgliedsunternehmen des BBU: nach Zuwächsen in den Jahren 2008 und 2009 sowie einem Rückgang 2010, stieg die Zahl der veräußerten Wohnungen auf 8.554. Mehr als die Hälfte der Veräußerungen (4.800 WE) wurden jedoch zwischen den Mitgliedsunternehmen des BBU abgewickelt. (Vgl. Kap. IV.1)

Räumliche Gegensätze prägen die Mark

Die Bevölkerungsentwicklung im Land Brandenburg verläuft seit Jahren räumlich gegensätzlich. Im Berliner Umland wuchs die Bevölkerungszahl seit 1991 um etwa ein Drittel auf über 900.000 Einwohner an. Demgegenüber hat der weitere Metropolitanraum im gleichen Zeitraum etwa 300.000 Einwohner verloren. Vor allem die größeren Städte in den Berlin fernen Regionen mussten allein in den vergangenen zehn Jahren gravierende Bevölkerungsverluste von teilweise mehr als 20 % verbuchen.

Seit dem Jahr 2001 kann selbst der stetige Bevölkerungsanstieg im Berliner Umland den starken Bevölkerungsverlust im weiteren Metropolitanraum nicht mehr kompensieren. In der Summe nahm die Bevölkerungszahl Brandenburgs seit 2001 um rund 100.000 Personen ab. Dadurch hat die Einwohnerzahl des Landes Brandenburg zum Jahresende 2011 erstmals die 2,5 Millionen-Grenze unterschritten.

Eine wesentliche Ursache für die kontinuierlichen Bevölkerungsverluste in Brandenburg ist vor allem der anhaltend negative natürliche Bevölkerungssaldo. Unter dem Strich überwog im betrachteten Zeitraum zudem die Zahl der Fortzüge die der Zuzüge. Nach überdurchschnittlich starken Wanderungsverlusten in den Jahren 2006 bis 2008 hat sich dieser Trend allerdings geändert. Dennoch reichte dieser Zuwachs nicht annähernd aus, um die vergleichsweise hohen natürlichen Bevölkerungsverluste (-9.600 Personen) auszugleichen. (Vgl. Kap. II.1.2.1)

Berliner Umland mit Wanderungsgewinnen

Entgegen der allgemeinen Bevölkerungsentwicklung war für Brandenburg im Jahr 2011 zum zweiten Mal in Folge ein leichter Wanderungsgewinn zu verzeichnen (+1.847 Personen). In den Jahren 2005 bis 2009 gingen dem Land wanderungsbedingt dagegen noch knapp 15.000 Einwohner verloren. Trotz der insgesamt positiven Wanderungsbilanz für das Land Brandenburg im Jahr 2011 ist die Wanderungsbilanz im weiteren Metropolitanraum weiterhin von einer negativen Entwicklung gekennzeichnet. Während im Berliner Umland in den letzten fünf Jahren relativ stetige Wanderungsgewinne von rund 8.000 Personen pro Jahr zu verzeichnen waren, weist der weitere Metropolitanraum Jahr für Jahr Wanderungsverluste auf. Diese waren allerdings zuletzt mit einem Fortzugsüberschuss von rund -6.000 Personen deutlich geringer als noch vor fünf Jahren (-12.820 Personen). (Vgl. Kap. II.1.2.3)

Haushaltszahlen steigen weiter

Trotz der rückläufigen Bevölkerungsentwicklung gab es bei der Entwicklung der Zahl der Privathaushalte in den letzten zehn Jahren insgesamt einen Zuwachs zu verzeichnen. Nachdem sich der Zuwachs zwischen 2006 und 2010 merklich abgeschwächt hatte, ist die Zahl der Haushalte 2011 wieder deutlich stärker angestiegen (+1,2 %). Mit rund 1,26 Millionen

lag die Zahl der Haushalte um 80.200 (+6,8 %) über dem Ausgangswert von 2002. Im gleichen Zeitraum nahm die Bevölkerungszahl um knapp 86.800 Personen (-3,4 %) ab. Im Land Brandenburg ist die trotz der rückläufigen Bevölkerungsentwicklung in den vergangenen Jahren zu verzeichnende positive Entwicklung bei den Privathaushalten auf die anhaltende Verkleinerung der Haushalte zurückzuführen. Dadurch hat sich auch die Struktur der Haushaltsgrößen verändert. (Vgl. Kap. II.1.2.2)

Brandenburg nähert sich Berliner Einkommensniveau

Im Durchschnitt lag das Kaufkraftniveau in Brandenburg 2011 11 % unter dem Bundesdurchschnitt von rund 19.900 Euro je Einwohner. In Brandenburg betrug die Kaufkraft ca. 17.760 Euro pro Kopf. Da die durchschnittliche Kaufkraft in Brandenburg seit 2007 mit +12,6% stärker angestiegen als in Berlin (+7,9%), haben sich die Werte angenähert. Ein wesentlicher Grund für die im Vergleich zu Berlin positivere Einkommensentwicklung in Brandenburg dürfte darin liegen, dass in den vergangenen Jahren zahlreiche Haushalte mit mittlerem und überdurchschnittlichem Einkommen von Berlin in ein Eigenheim im Umland nach Brandenburg gezogen sind. Dies spiegelt die Entwicklung der mittleren Haushaltsnettoeinkommen wider. Da nicht zu erwarten ist, dass die Einkommen in peripheren ländlichen Regionen groß gewachsen sind, ist davon auszugehen, dass der Landesdurchschnitt stark von den vergleichsweise hohen Einkommen im dicht besiedelten Berliner Umland geprägt wird. (Vgl. Kap. II.2.3)

Neubau und Abriss gehen Hand in Hand

Auch im Land Brandenburg war im Jahr 2011 ein leichter Zuwachs im Wohnungsbestand gegenüber dem Vorjahr zu verzeichnen. Die Wohnungszugänge durch Neubau waren erneut etwas höher als die Abgänge in Folge des Abbruchs von Wohnungen. Zum Jahresende 2011 zählte das Land Brandenburg 1.285.189 Wohnungen. Das sind 3.725 Wohnungen (+0,3 %) mehr als im Vorjahr.

Dennoch sind die Fertigstellungszahlen rückläufig: Nach Angaben des Amtes für Statistik Berlin-Brandenburg wurden im Jahr 2011 insgesamt 6.521 Wohnungen fertig gestellt. Das sind 2,1 % weniger als im Vorjahr (6.521 WE). Hingegen nahm die Zahl der im Jahr 2011 genehmigten Wohnungen im Land Brandenburg wieder deutlich zu, nachdem in den beiden Vorjahren ein leichter Rückgang zu verzeichnen war. Einschließlich Baumaßnahmen an bestehenden Gebäuden wurden 7.854 Wohnungen zum Bau genehmigt. Das sind 15,9 % mehr als im Vorjahr (6.779 WE).

Die genannten Zahlen beziehen sich vor allem auf die Situation im Berliner Umland. Denn insbesondere in den Umlandgemeinden besteht aufgrund des anhaltenden Bevölkerungswachstums Neubaubedarf. Bei der gleichfalls existierenden Leerstandsproblematik muss deshalb der Blick auf den Berlin

fernen Raum gerichtet werden. Der weitere Metropolitanraum hat seit 1991 etwa 300.000 Einwohner verloren.

Bei der Bewältigung dieser Entwicklung half in den letzten zehn Jahren der Stadtumbau. Drastische Förderkürzungen der Bundesregierung und große Planungsunsicherheiten bei der Altschuldenhilfe hinterlassen aber immer tiefere Spuren. 2011 ist der Leerstandsabbau erstmals seit dem Start des Stadtumbau Ost zum Stillstand gekommen. Zum Jahresende 2011 standen bei den Mitgliedsunternehmen des BBU landesweit noch 30.764 Wohnungen leer. Die Leerstandsquote blieb gegenüber dem Vorjahr unverändert bei 8,5 %. (Vgl. Kap. II.3.2.1)

Bestandsmietenentwicklung leicht über Niveau der Vorjahre

Im Jahr 2011 ist die durchschnittliche Nettokaltmiete bei den Mitgliedsunternehmen des BBU im Land Brandenburg etwas stärker angestiegen als in den Vorjahren. Nachdem sich die Mieten in den Jahren 2009 (+1,6 %) und 2010 (+1,4 %) insgesamt nur verhalten entwickelt haben, lag die Mietsteigerung im Jahr 2011 mit durchschnittlich 2,0 % erstmals wieder über dem mehrjährigen Mittel. Am 31. Dezember 2011 betrug die durchschnittliche Nettokaltmiete 4,52 €/m². Das sind neun Cent mehr als im Vorjahr.

Die höchsten durchschnittlichen Nettokaltmieten von mehr als 5,00 €/m² wurden ausschließlich in an Berlin angrenzende Gemeinden erzielt. Hierzu zählen erneut die Städte Teltow (5,62 €/m²), Wildau (5,39 €/m²), Falkensee (5,34 €/m²) und Potsdam (5,17 €/m²). Dabei waren die Spannen der unternehmensdurchschnittlichen Miethöhen in Potsdam erneut am größten. Die Werte schwankten zwischen 3,70 €/m² im Minimum und 7,93 €/m² im Maximum. Demgegenüber lagen die Mieten in 33 Orten unterhalb der durchschnittlichen Nettokaltmiete im Gesamtbestand der BBU-Mitglieder im Land Brandenburg. Mit Ausnahme von Velten, Erkner, Rüdersdorf und Strausberg zählen diese ausschließlich zum weiteren Metropolitanraum.

Die Unterschiede zwischen Berliner Umland und weiteren Metropolitanraum sind deutlich: Während im Berliner Umland zum Stichtag 31.12.2011 eine durchschnittliche Nettokaltmiete von 4,99 €/m² erzielt werden konnte, lag der Wert im weiteren Metropolitanraum bei lediglich 4,32 €/m². Die durchschnittliche Miethöhe im Berliner Umland war damit nur fünf Cent niedriger als bei den Berliner Wohnungsunternehmen. (Vgl. Kap. III.1.3.1a)

Neuvertragsmieten des Berliner Umlandes orientieren sich am Hauptstadtniveau

Auch an der Mietpreisstruktur der Neuvertragsmieten zeigt sich mehr als deutlich, dass sich die Mieten des Berliner Umlandes sehr stark am Berliner Niveau orientieren. Mit einem durchschnittlichen Mietpreis von 5,39 €/m² liegen sie deutlich näher am Berliner Durchschnitt von 5,60 €/m² als an der erzielten

durchschnittlichen Neuvertragsmiete im Land Brandenburg. Mit einem Mittelwert von 4,90 €/m² lag diese im Land Brandenburg im Jahr 2011 3,1 % über dem Vorjahreswert. Im weiteren Metropolenraum lag der durchschnittliche Mietpreis mit 4,69 €/m² jedoch unter der Durchschnittsmiete im gesamten Land. Das prozentuale Wachstum von 3,1 % war jedoch in beiden Regionen gleich.

Die niedrigsten Durchschnittsmieten im Land Brandenburg waren im Erhebungszeitraum bei Neuvertragsabschlüssen in Velten (4,15 €/m²) und Wittstock (4,20 €/m²) sowie Forst und Lübbenau (jeweils 4,22 €/m²) zu verzeichnen. Die höchsten durchschnittlichen Quadratmeterpreise wurden bei Neuvermietungen in Wildau (6,34 €/m²) und Teltow (6,01 €/m²) erzielt. Die Stadt Potsdam steht mit 5,66 €/m² gemeinsam mit der Stadt Werder an dritter Stelle. Die erzielten Durchschnittsmieten der kreisfreien Städte Brandenburg an der Havel (4,60 €/m²), Cottbus (4,61 €/m²) und Frankfurt (Oder) (4,40 €/m²) lagen wie bereits aus den Vorjahren bekannt unter den mittleren Neuvertragsmieten des weiteren Metropolenraums. (Vgl. Kap. III.1.3.1b)

Immobilienmarkt Brandenburgs stabilisiert sich

Die Entwicklungstrends der letzten Jahre setzen sich im Land Brandenburg fort. Der Immobilienmarkt entwickelt sich, aber im Vergleich zu Berlin bei weitem nicht so dynamisch. Alle Indikatoren, die Kauffälle, der Geldumsatz und der Flächenumsatz entwickelten sich leicht rückläufig. Stiegen die Kaufzahlen im Vorjahr noch um ein Prozent, fielen sie im Berichtsjahr wieder um acht Prozent auf 33.134 Kauffälle. Der Flächenumsatz verringerte sich nur geringfügig um ein Prozent von 48.145 Hektar in 2010 auf 47.681 Hektar in 2011. Der Geldumsatz unterlag mit elf Prozent in etwa der gleichen Minderung wie die Kauffälle.

Insgesamt wurden auf dem Brandenburger Grundstücksmarkt im Jahr 2011 2.811 Millionen Euro umgesetzt.

Trotzdem konnten die Preise im Berliner Umland nach Stagnation bzw. leichtem Rückgang im Vorjahr wieder ansteigen. Und auch die Landeshauptstadt Potsdam nimmt, gemessen an den Transaktionen, eine herausragende Stellung ein. Betrachtet man die gesamte Entwicklung des Immobilienmarktes in Brandenburg, kann jedoch nach wie vor von einem sich weiterhin stabilisierenden Immobilienmarkt ausgegangen werden. (Vgl. Kap. IV.2)

