

II. Wohnimmobilienrelevante Entwicklungen, Daten und Trends

II.1 Bevölkerung, Haushalte, Wanderungen

Die Bevölkerungsstruktur und deren zukünftige Entwicklung sind neben der Haushaltentwicklung und den Wanderungen ein wichtiger Indikator für die Entwicklung der Wohnungsnachfrage. Seit Jahren ist die Bevölkerungsentwicklung in Berlin und seinem Umland einerseits und im weiteren Metropolenraum andererseits von einer räumlich gegensätzlichen Entwicklung geprägt. Während Berlin und die Umlandgemeinden eine anhaltend positive Bevölkerungsentwicklung aufweisen, wird die Bevölkerung im weiteren Metropolenraum auch in den kommenden Jahren stark zurückgehen. Dies zieht entsprechende Implikationen für die Wohnungsnachfrage nach sich.

Der BBU hat bei den folgenden Betrachtungen teilweise auf die Berechnungen und Analysen des von ihm beauftragten Berliner Beratungsunternehmens RegioKontext GmbH zurückgegriffen.

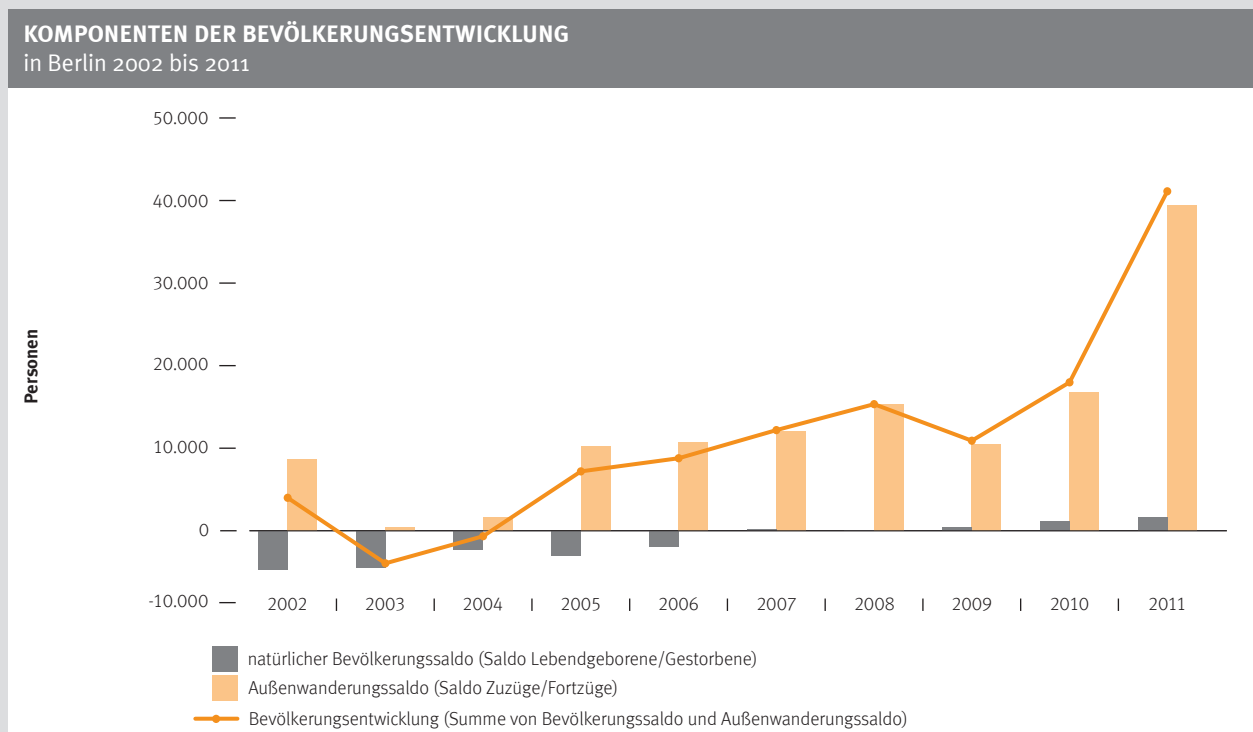
II.1.1 Die Entwicklung in Berlin

II.1.1.1 Bevölkerungsentwicklung

Bevölkerung Berlins übersteigt die 3,5 Millionen-Marke

Nach einem Bevölkerungsrückgang in den 90er Jahren und stagnierender Bevölkerungszahl um die Jahrtausendwende ist in Berlin seit 2005 wieder ein deutliches Bevölkerungswachstum

zu verzeichnen. Der jährliche Einwohnerzuwachs betrug in den vergangenen sieben Jahren im Schnitt rund 16.200 Einwohner pro Jahr. Den mit Abstand größten Bevölkerungszuwachs seit der Wiedervereinigung Deutschlands hatte Berlin im Jahr 2011, und zwar um insgesamt rund 41.100 Einwohner. Dadurch hat die Bevölkerungszahl Berlins zum Jahresende 2011 erstmals seit den 90er Jahren die 3,5 Millionen-Marke überschritten. Damit liegt sie nun bereits oberhalb der „Wachstumsvariante“ der letzten Bevölkerungsprognose der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung¹, in der erst für das Jahr 2015, also vier Jahre später, mit dem Übersteigen der 3,5 Millionen-Marke gerechnet wurde. Eine neue amtliche Bevölkerungsprognose ist für 2012 angekündigt, lag aber bis zur Drucklegung des Berichts nicht vor. In einer Bevölkerungsprognose der Bertelsmann-Stiftung wird für Berlin mit einem Bevölkerungsanstieg auf über 3,6 Millionen Einwohner bis 2020 gerechnet.² Das entspräche einem Zuwachs von insgesamt weiteren gut 100.000 Personen bzw. mehr als 11.000 zusätzlichen Einwohnern pro Jahr. Das Bevölkerungswachstum der letzten Jahre war in Berlin vor allem durch Zuwanderung bedingt. Da die Zahl der Zuzüge die der Fortzüge seit Jahren übersteigt, lag dementsprechend der Außenwanderungssaldo auch 2011 deutlich im Plus (vgl. Kap. II.1.1.3). Seit 2007 überstieg zudem die Zahl der Geburten die der Sterbefälle. Entsprechend war auch der natürliche Bevöl-



¹ Bevölkerungsprognose für Berlin und die Bezirke 2007-2030, Kurzfassung, Berlin, 2009

² vgl. online-Portal www.wegweiser-kommune.de der Bertelsmann Stiftung, abgerufen am 16.07.2012

kerungssaldo im Jahr 2011 mit einem Geburtenüberschuss von 1.700 Personen positiv. Allerdings fällt dieser gegenüber dem Außenwanderungssaldo kaum ins Gewicht. Die Bevölkerungsentwicklung in Berlin steht damit im Gegensatz zum gesamtdeutschen Trend. Seit dem Jahr 2003 bis zum Jahresende 2010 hat Deutschland jedes Jahr Einwohner verloren. Im Jahr 2011 stagnierte die Bevölkerungsentwicklung

erstmal wieder auf dem Niveau des Vorjahres. Die Bevölkerungsentwicklung in Berlin zieht entsprechende Implikationen für die Wohnungsnachfrage nach sich: Da die Tendenz zu kleinen Haushaltsgrößen anhält, wird die Wohnungsnachfrage durch die wachsende Bevölkerung noch zusätzlich verstärkt.

BEVÖLKERUNGSENTWICKLUNG NACH ALTERSGRUPPEN							
in Berlin 1990 bis 2011							
Alter in Jahren	in 1.000 Personen						
von ... bis ...	1990	1995	2000	2005	2009	2010	2011
unter 25	975,7	895,2	846,1	807,3	792,3	794,8	798,0
25 - 49	1.369,1	1.419,1	1.362,5	1.354,4	1.360,1	1.359,0	1.371,4
50 - 64	601,5	682,1	679,5	648,2	631,7	645,8	669,2
65 und älter	487,4	475,0	494,1	585,3	658,6	661,1	663,3
Insgesamt	3.433,7	3.471,4	3.382,2	3.395,2	3.442,7	3.460,7	3.501,9

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

© BBU

BEVÖLKERUNGSANTEILE NACH ALTERSGRUPPEN							
in Berlin 1990 bis 2011							
Alter in Jahren	Anteil an der Gesamtbevölkerung in %						
von ... bis ...	1990	1995	2000	2005	2009	2010	2011
unter 25	28,4	25,8	25,0	23,8	23,0	23,0	22,8
25 - 49	39,9	40,9	40,3	39,9	39,5	39,3	39,2
50 - 64	17,5	19,6	20,1	19,1	18,3	18,7	19,1
65 und älter	14,2	13,7	14,6	17,2	19,1	19,1	18,9
Insgesamt	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0

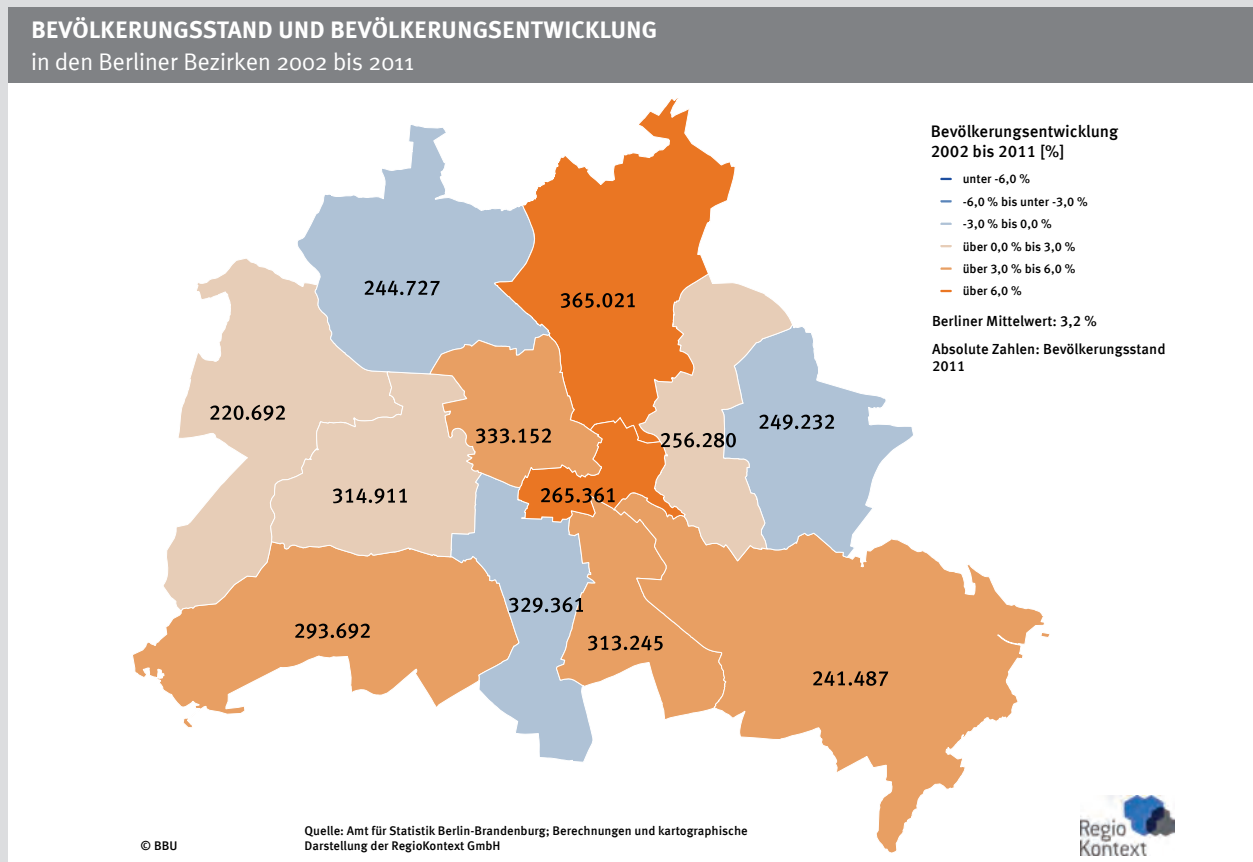
Quelle: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg; eigene Berechnungen des BBU

© BBU

Nachhaltige Verschiebungen in der Altersstruktur in Berlin

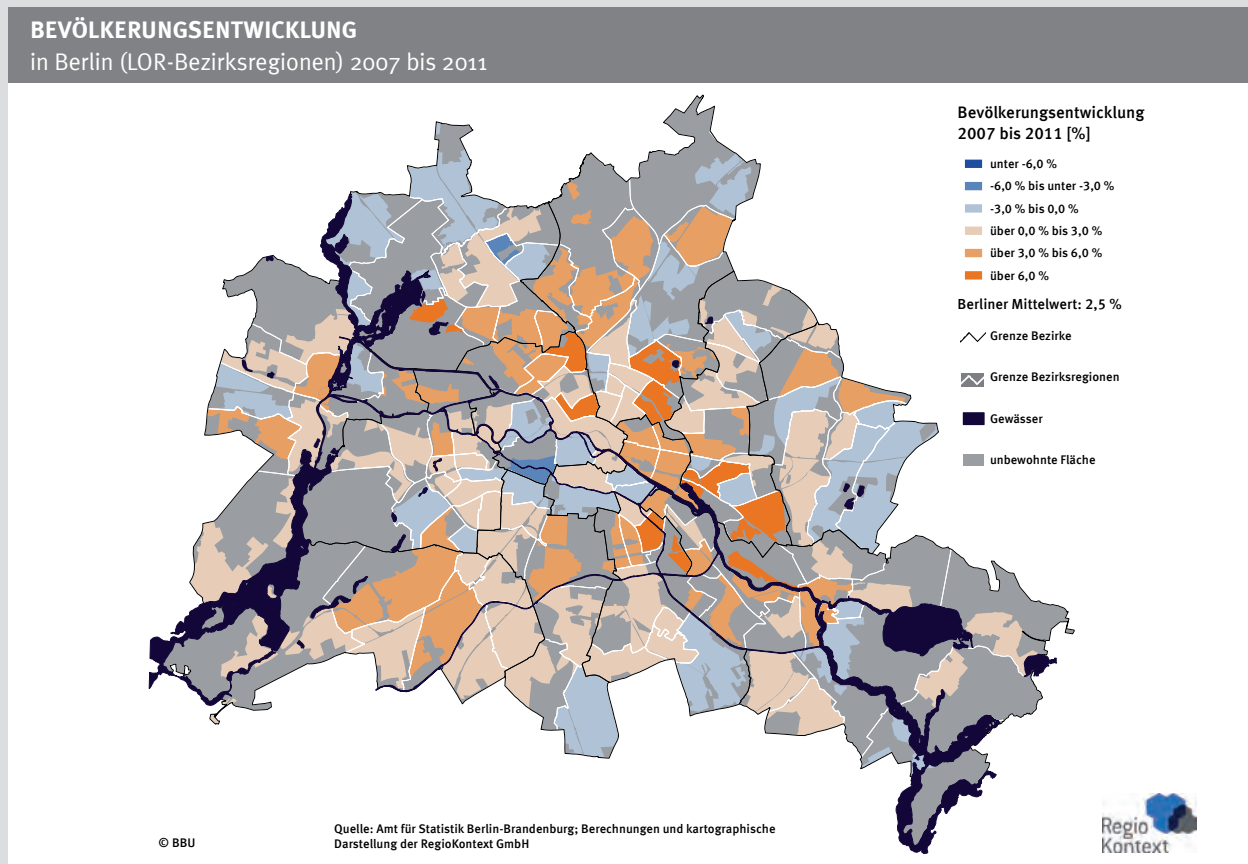
In Berlin haben sich die seit Anfang der 90er Jahre zu beobachtenden Verschiebungen in der Altersstruktur in den vergangenen Jahren verstetigt. Infolge der nachhaltigen Veränderungen in der Altersstruktur ist der Anteil der Senioren (ab 65 Jahre) an der Berliner Bevölkerung seit 1990 um rund fünf Prozentpunkte auf knapp 19 % angestiegen. Diese Altersgruppe hatte den größten Zuwachs um knapp 176.000 Personen (+36,1 %) zu verzeichnen. Demgegenüber hat der Anteil der Kinder, Jugendlichen und jungen Erwachsenen unter 25 Jahren, trotz der steigenden Zuwanderung von Personen in dieser Altersgruppe, etwa im gleichen Verhältnis auf knapp 23 % abgenommen. Seit 1990 hat Berlin in dieser Altersgruppe knapp 178.000 Personen (-18,2 %) verloren.

Den größten Anteil an der Gesamtbevölkerung hat nahezu unverändert die Altersgruppe der 25- bis 49-Jährigen mit 39,2 %. Auch die Zahl der 50- bis 64-Jährigen blieb in den vergangenen Jahren insgesamt betrachtet relativ stabil, wobei in dieser Altersgruppe im Jahr 2011 erstmals ein deutlicher Zuwachs um rund 23.000 Personen zu beobachten war. Die Altersgruppe macht knapp 19 % der Berliner Gesamtbevölkerung aus. Die Entwicklung der Altersgruppen wirkt sich auch auf die künftige Wohnungsnachfrage aus. Im Hinblick auf die nachhaltigen Verschiebungen in der Altersstruktur gewinnen durch den starken Zuwachs an Senioren insbesondere Wohnungsangebote an Bedeutung, die speziell die Wohnwünsche und spezifischen Bedarfe, aber auch das finanzielle Budget von Senioren berücksichtigen. Klar ist zudem: Keine noch so starke Zuwanderung wird den demografischen Wandel der Berliner Bevölkerung verhindern.



Bevölkerungsentwicklung in den Berliner Bezirken sehr unterschiedlich

Im gesamten Berliner Durchschnitt ist die Bevölkerung seit 2002 um 3,2 % gewachsen – dabei verlief die Bevölkerungsentwicklung innerhalb von Berlin in den zurückliegenden zehn Jahren unterschiedlich. Entsprechend weisen die zwölf Berliner Bezirke seit 2002 eine uneinheitliche Entwicklung auf. Während sich in sechs Bezirken keine nennenswerte Bevölkerungsveränderung zeigte, nahm die Bevölkerung in Pankow (+ 8,2 %) und Friedrichshain-Kreuzberg (+7,2 %) deutlich zu. Etwas weniger stark fiel das Bevölkerungswachstum in Mitte, Steglitz-Zehlendorf, Treptow-Köpenick und Neukölln aus.



Bevölkerungsentwicklung auf der Ebene der Bezirksregionen

Das Berliner Beratungsunternehmen RegioKontext GmbH hat im Auftrag des BBU untersucht, wie sich die Bevölkerung seit 2007 auf der kleinräumigen Ebene der Bezirksregionen entwickelt hat. Da auch die Bezirke in sich nicht homogen sind, sondern teilweise über ganz unterschiedliche Bebauungsstruk-

turen und Wohnlagen verfügen, zeigt sich bei der Bevölkerungsentwicklung auf kleinräumiger Ebene ein noch stärker differenziertes Bild.

Die Karte stellt die Bevölkerungsentwicklung von 2007 bis 2011 in den Bezirksregionen dar. In diesem Zeitraum zeigten vor allem Gebiete nördlich und südöstlich der Innenstadt Wachstumsraten deutlich über dem Durchschnitt (beispiels-

LOR-Bezirksregionen

Die Bezirksregionen sind Bestandteil des statistisch-räumlichen Konzepts der „Lebensweltlich orientierten Räume“ (LOR) in Berlin. Dieses wurde 2006 gemeinsam von den planenden Fachverwaltungen des Senats, den Bezirken und dem Amt für Statistik Berlin-Brandenburg ausgearbeitet. Die LOR stellen ein für die Belange der sozialen Stadtentwicklungsplanung optimiertes kleinräumiges Analyse- und Planungsinstrument dar, das seit August 2006 die offizielle räumliche Grundlage für die Beobachtung, Prognose und Planung demografischer und sozialer Entwicklungen in Berlin ist.

Die LOR-Raumhierarchie besteht aus drei Ebenen:

- 447 Planungsräume
- 138 Bezirksregionen
- 60 Prognoseräume

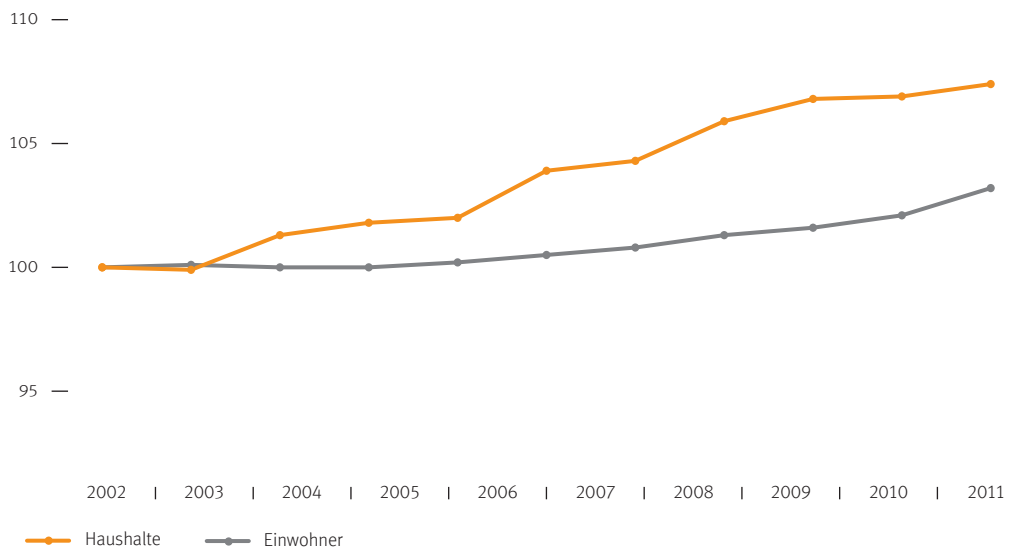
Die nächste übergeordnete räumliche Ebene bilden die 12 Berliner Bezirke.

Die Bereitstellung der relevanten amtlichen Daten auf den LOR-Ebenen erfolgt in einem einheitlichen Datenpool des Landes Berlin. An amtlichen Daten stehen u. a. zur Verfügung: Strukturdaten zu Einwohnern, An- und Abmeldungen und Transferleistungsempfängern. Darüber hinaus ist es auch möglich, Daten von privaten Datenanbietern – etwa zu Kaufkraft und Angebotsmieten – auf die LOR-Ebenen zu aggregieren. Für den vorliegenden BBU-Marktmonitor sind verschiedene relevante Daten kleinräumig auf Ebene der 138 LOR-Bezirksregionen ausgewertet und kartografisch aufbereitet worden. Diese Karten bieten die Möglichkeit, kleinräumige Muster und Strukturen zu verschiedenen Themenfeldern zu veranschaulichen und ggf. bestehende Zusammenhänge zu verdeutlichen.

weise östlicher Teil des Bezirks Prenzlauer Berg, südlicher Teil von Weißensee, Karlshorst und Nord-Neukölln). Aber auch in weniger zentralen Lagen, z. B. in Zehlendorf und in Pankow, war das Bevölkerungswachstum zum Teil überdurchschnittlich.

Im Gesamtbild weisen Stadtrandlagen allerdings eher niedrige Wachstumsraten auf. Dies spricht dafür, dass es gerade die mobile, umzugsfreudige jüngere Bevölkerung eher in zentrale Lagen zieht.

ENTWICKLUNG DER HAUSHALTE UND DER BEVÖLKERUNG in Berlin im Vergleich 2002 bis 2011 (indiziert, 2002=100)



Quellen: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, Mikrozensus; Berechnungen der RegioKontext GmbH; BBU-Grafik

© BBU

II.1.1.2 Haushaltsentwicklung

Die Entwicklung der Zahl privater Haushalte zählt zur wichtigsten Determinante für die Wohnungsnachfrage. Analog zur Bevölkerungsentwicklung ist in Berlin mit weiter steigenden Haushaltszahlen zu rechnen.

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 %. Im Durchschnitt waren das rund 15.200 zusätzliche Haushalte pro Jahr. Damit nahm die Zahl der Haushalte in den letzten zehn Jahren deutlich stärker zu als die Bevölkerung, die in diesem Zeitraum nur um 3,2 % anstieg. Der Verlauf der Kurven zeigt aber, dass die Zuwachsraten bei der Haushaltszahl in den letzten Jahren zurückgegangen sind, während die Bevölkerung insbesondere in den vergangenen

drei Jahren ein zunehmendes Wachstum aufwies. Somit scheint sich der Trend zu kleineren Haushalten leicht abzuschwächen. Angesichts der gestiegenen Verknappung auf dem Berliner Wohnungsmarkt und des vergleichsweise geringen Angebots gerade an kleinen Wohnungen wird die Gründung eigener Haushalte erschwert.

Trotz des zuletzt geringeren Zuwachses bei den privaten Haushalten ist auf Grund des prognostizierten weiteren Bevölkerungsanstiegs in Berlin mittelfristig aber auch mit einem weiteren Anstieg der Haushaltszahl zu rechnen – mit entsprechenden Implikationen auf die Wohnungsnachfrage.

Die dynamische Entwicklung der Privathaushalte in Berlin war in den vergangenen Jahren neben der steigenden Bevölkerungszahl vor allem auf die anhaltende Verkleinerung der Haushalte zurückzuführen. Dementsprechend haben kleine Ein- und Zweipersonenhaushalte mit zusammen 83,2 % den weitaus größten Anteil an den Berliner Haushalten.

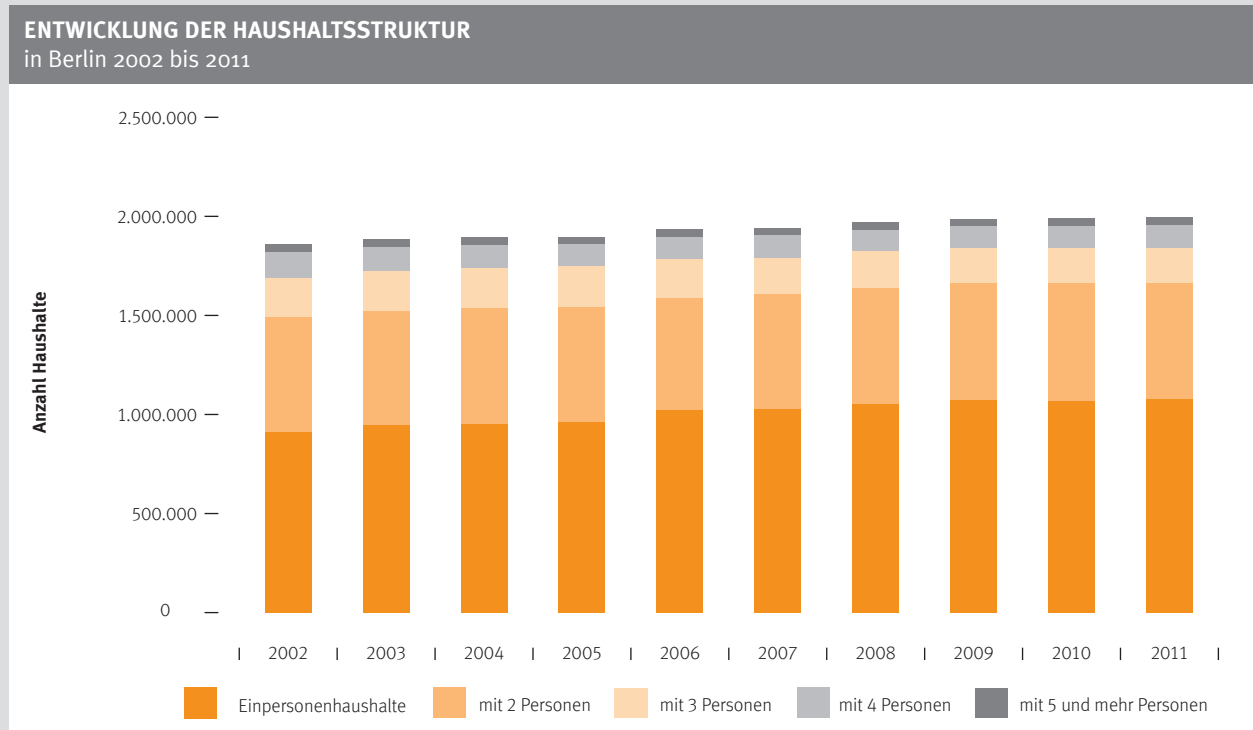
ENTWICKLUNG DER PRIVATHAUSHALTE NACH HAUSHALTSGRÖSSEN										
in Berlin 2002 bis 2011										
Haushaltsgröße	in 1.000 Personen									
	2002		2005		2008		2010		2011	
	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%
Einpersonenhaushalte	910,6	49,0	962,8	50,7	1.051,5	53,4	1.065,2	53,6	1.078,8	54,1
Mehrpersonenhaushalte mit ...	948,1	51,0	935,1	49,3	919,4	46,7	923,4	46,4	916,6	45,9
2	578,0	31,1	579,8	30,5	586,4	29,8	598,6	30,1	581,2	29,1
3	201,2	10,8	201,9	10,6	185,1	9,4	175,3	8,8	179,3	9,0
4	126,7	6,8	113,1	6,0	107,4	5,4	109,1	5,5	114,5	5,7
5 und mehr	42,2	2,3	40,3	2,1	40,4	2,0	40,4	2,0	41,7	2,1
Insgesamt	1.858,7	100,0	1.897,9	100,0	1.970,8	100,0	1.988,5	100,0	1.995,4	100,0
Ø HHgröße	1,8		1,8		1,7		1,7		1,7	

Quelle: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, Mikrozensus

© BBU

Das Diagramm veranschaulicht die Entwicklung der Haushaltszahlen, unterteilt nach der Haushaltsgröße. Gut die Hälfte aller Haushalte in Berlin sind Einpersonenhaushalte. Deren Anteil, der bereits 2002 bei 49 % lag, beträgt inzwischen 54 %. Allerdings hat sich der jährliche Zuwachs an Einpersonenhaushalten zuletzt abgeflacht. Ihr Anteil an den Haushalten insgesamt hat sich seit etwa drei Jahren stabilisiert. Der Anteil

der Zweipersonenhaushalte stagnierte in den zurückliegenden zehn Jahren trotz einiger Schwankungen bei etwa 30 % und weist dabei insgesamt einen leicht abnehmenden Trend auf. Der Anteil größerer Haushalte mit drei oder mehr Personen war bis 2010 dagegen klar rückläufig. Im Jahr 2011 war hier – mit nun 16,8 % – allerdings erstmals seit Jahren wieder ein Anstieg zu verzeichnen, was insbesondere auf einen signifikanten



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

© BBU

ten Zuwachs bei Haushalten mit vier Personen zurückzuführen ist. Ob sich damit eine echte Trendwende wieder zu größeren Haushalten abzeichnet, bleibt abzuwarten. Es spricht aber einiges dafür, dass sich die Angebotsverknappung auf dem Wohnungsmarkt auf die Haushaltsbildungsprozesse auswirkt.

Entwicklung der Privathaushalte in den Berliner Bezirken

Die zwölf Berliner Bezirke zeigen hinsichtlich der Anzahl der Haushalte eine große Bandbreite. Die meisten Haushalte wies im Jahr 2011 der Bezirk Pankow mit rund 228.000 auf, gefolgt von Mitte, Charlottenburg-Wilmersdorf und Tempelhof-Schöneberg mit jeweils etwa 200.000 Haushalten. Reinickendorf und Spandau waren mit jeweils rund 127.000 Haushalten die Bezirke mit den wenigsten Haushalten.

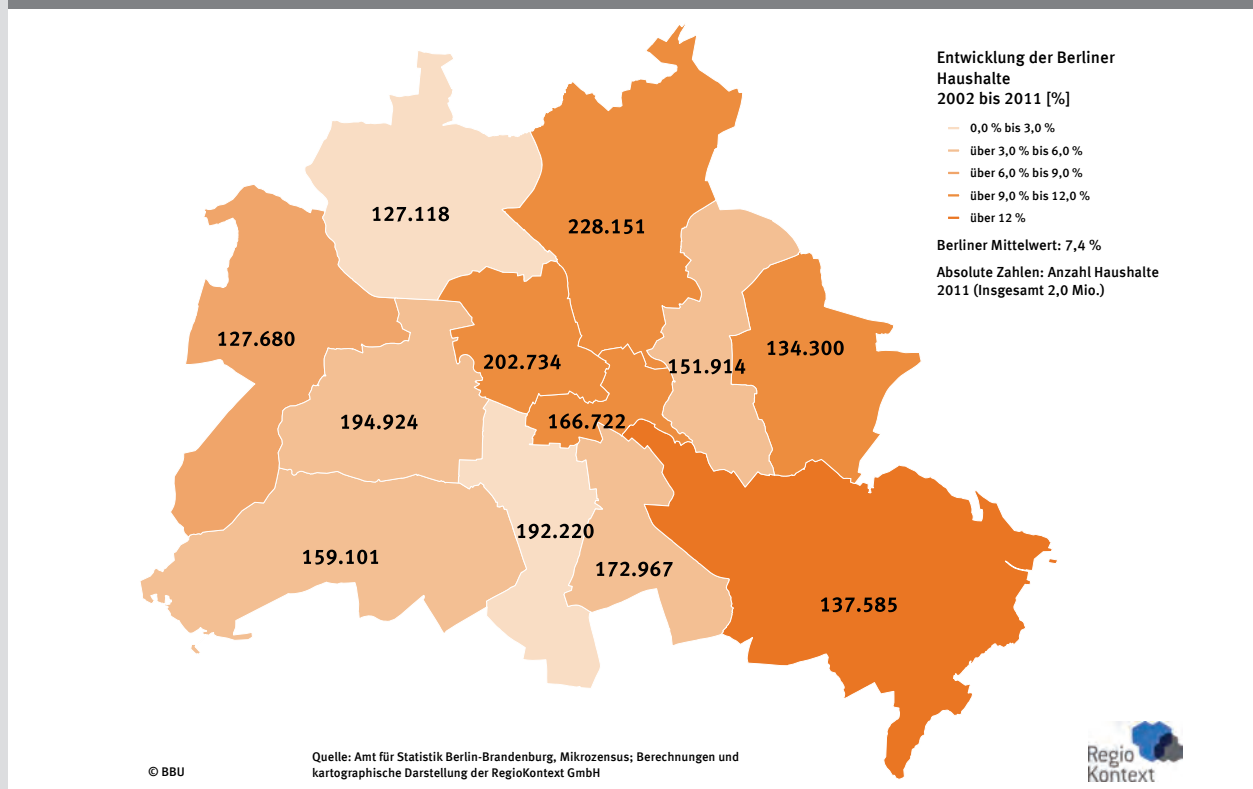
Die Entwicklung der Zahl der Privathaushalte verlief in den vergangenen Jahren in den einzelnen Bezirken unterschiedlich dynamisch: Dabei fällt vor allem Friedrichshain-Kreuzberg ins Auge. In diesem Bezirk nahm die Haushaltszahl zwischen 2002 und 2008 zunächst um ca. 19 % zu, nahm dann aber seither wieder ab. Gegenüber 2002 weist Friedrichshain-Kreuzberg allerdings mit einem Plus von 12 % nach wie vor eine der

höchsten Zuwachsraten auf. Der größte Anstieg war jedoch mit +14 % in Treptow-Köpenick zu beobachten.

Überdurchschnittliche Zuwachsraten waren zudem in Mitte (+12 %), aber auch in Marzahn-Hellersdorf (+11 %) zu verzeichnen, obwohl dort die Bevölkerung im Vergleich zu 2002 abnahm (siehe Kap. II.1.1.1). Auffällig ist auch die unterschiedliche Dynamik bei der Haushaltsentwicklung in Lichtenberg. Dort ging die Zahl der Haushalte bis 2006 zunächst um 5 % zurück, stieg dann aber bis 2010 relativ stark an. 2011 verringerte sich die Haushaltszahl dort wieder leicht, lag aber mit einem Anstieg um 5 % gegenüber 2002 noch deutlich im Plus. Die geringsten Zuwächse ergaben sich im betrachteten Zeitraum dagegen für die Bezirke Reinickendorf und Tempelhof-Schöneberg. In Reinickendorf stieg die Haushaltszahl bis 2008 zunächst um 7 % an, nahm dann aber in den letzten drei Jahren wieder deutlich ab. 2011 lag die Haushaltszahl in Reinickendorf nur 1 % über dem Ausgangswert von 2002. Auch in Tempelhof-Schöneberg lag 2011 die Zahl der Haushalte mit einem Zuwachs von knapp 2 % nur geringfügig über dem Wert von 2002. Die Zuwachsrate bei der Zahl der Privathaushalte in Berlin insgesamt lag im Zeitraum 2002 bis 2011 bei 7,4 %.

ANZAHL DER HAUSHALTE 2011 UND ENTWICKLUNG

in den Berliner Bezirken 2002 bis 2011 in %



Auch die Haushaltsgröße variiert in den einzelnen Berliner Bezirken. Die Tabelle zeigt, dass sich in Berlin die Haushalte in den letzten zehn Jahren weiter verkleinert haben. Im Jahr 2011 lag die durchschnittliche Haushaltsgröße in der Stadt bei 1,7 Personen (2002: 1,8 Personen). Am kleinsten sind die Haushalte mit durchschnittlich 1,6 Personen in den Innenstadtbezirken Mitte, Friedrichshain-Kreuzberg und Charlottenburg-Wilmersdorf, aber auch in Pankow. Am

Stadtrand sind die Haushalte dagegen tendenziell größer. So haben die Bezirke Marzahn-Hellersdorf und Reinickendorf mit im Schnitt 1,9 Personen pro Haushalt überdurchschnittlich große Haushalte. Dies deutet darauf hin, dass Familienhaushalte tendenziell etwas häufiger am Stadtrand leben, während die Innenstadt vor allem bei den kleineren Haushalten beliebt ist.

DURCHSCHNITTLICHE HAUSHALTSGRÖSSEN		
in den Berliner Bezirken 2002 und 2011 (Personen je Haushalt)		
	2002	2011
Mitte	1,8	1,6
Friedrichshain-Kreuzberg	1,7	1,6
Pankow	1,7	1,6
Charlottenburg-Wilmersdorf	1,7	1,6
Spandau	1,9	1,8
Steglitz-Zehlendorf	1,9	1,8
Tempelhof-Schöneberg	1,8	1,8
Neukölln	1,9	1,8
Treptow-Köpenick	1,9	1,8
Marzahn-Hellersdorf	2,1	1,9
Lichtenberg	1,8	1,7
Reinickendorf	2,0	1,9
Berlin insgesamt	1,8	1,7

Quelle: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, Mikrozensus

© BBU

Während der vergangenen zehn Jahre hatten alle zwölf Berliner Bezirke eine positive Haushaltsentwicklung zu verzeichnen, die teilweise sogar die 10 %- Marke überschritten hat. Es ist davon auszugehen, dass die Zahl der Haushalte auch in den kommenden Jahren weiter ansteigen wird, wengleich sich die Zunahme voraussichtlich abschwächen wird. Die wachsende Zahl an Haushalten sorgt aber nicht nur quantitativ für zusätzliche Nachfrage nach Wohnraum. Qualitativ bewirkt der Anstieg der Haushaltszahl zudem eine Veränderung der Nachfragestruktur: Rund 54 % der Berliner Haushalte sind

inzwischen Einpersonenhaushalte. Ihr Anteil ist in den letzten Jahren kontinuierlich angestiegen. Hinzu kommen rund 30 % Zweipersonenhaushalte. Angesichts der durchschnittlichen Einkommensentwicklung in Berlin (vgl. Kap. II.2.2.2) ist davon auszugehen, dass die zunehmende Zahl kleiner Haushalte tendenziell kleinere Wohnungsgrößen nachfragen wird. Dies gilt vor allem für die Innenstadtbezirke mit ihren hohen Anteilen an jungen Einpersonenhaushalten, in Zukunft aber auch immer mehr für die Zahl der Einpersonenhaushalte mit Mietern im Rentenalter.

II.1.1.3 Wanderungen

Berliner Wanderungssaldo 2011 deutlich angestiegen

Berlin hat bereits seit dem Jahr 2000 durchgehend positive Wanderungssalden zu verzeichnen. Im Jahr 2011 stieg der Zuwanderungsgewinn sprunghaft an und erreichte mit einem Zuzugsüberschuss von 39.421 Personen den höchsten Stand seit der Wiedervereinigung.

Wanderungsgewinne zeigten sich 2011 vor allem bei jungen Menschen zwischen 19 und 25 Jahren. Den größten Anteil am Zuwanderungsgewinn hatten Neuberliner aus dem Ausland (24.080 Personen), insbesondere aus Polen, Bulgarien und Spanien. Positiv war ebenso der Wanderungsgewinn aus dem übrigen Bundesgebiet (15.341 Personen). An das Land Brandenburg hat Berlin hingegen 2.445 Einwohner verloren.

Die positiven Wanderungssalden haben seit dem Jahr 2005 eine anhaltend positive Bevölkerungsbilanz in Berlin zur Folge.

WANDERUNGEN 2009 BIS 2011				
innerhalb Berlins und über die Landesgrenzen (Anzahl Personen)				
		2009	2010	2011
Außenwanderung – Zuzug über die Landesgrenze		143.852	147.769	158.864
davon:	aus dem Ausland	53.306	59.611	69.936
	aus den alten Bundesländern	49.766	48.811	49.853
	aus den neuen Bundesländern	40.780	39.347	39.075
	davon:			
	aus dem Land Brandenburg	24.930	24.115	23.844
Außenwanderung – Fortzug über die Landesgrenze		-133.335	-130.951	-119.443
davon:	in das Ausland	-61.142	-60.783	-45.856
	in die alten Bundesländer	-35.954	-35.115	-37.152
	in die neuen Bundesländer	-36.239	-35.053	-36.435
	davon:			
	in das Land Brandenburg	-27.121	-25.853	-26.289
Saldo der Zu- und Fortzüge über die Landesgrenze Berlins		10.517	16.818	39.421
davon:	in das Land Brandenburg	-2.191	-1.738	-2.445

Quelle: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg

© BBU

Wanderungsbilanz 2011 in allen Berliner Bezirken positiv

Sämtliche Berliner Bezirke hatten im Jahr 2011 positive Wanderungssalden aufzuweisen. Am stärksten war der Wanderungsgewinn in Neukölln (+5.439 Personen) und in Mitte (+5.398 Personen). Beide Bezirke wiesen im Jahr 2010 noch eine negative Wanderungsbilanz vor. Die starken Wanderungsgewinne waren - wie in den übrigen Berliner Bezirken - auf den starken Anstieg der Zuzugsüberschüsse aus dem Ausland zurückzuführen. Während im Jahr 2010 die Wanderungsgewinne aus dem Ausland bei nur 2.371 Personen lagen, stieg diese Zahl im Jahr 2011 auf mehr als das Zehnfache. Der Zuzugsüberschuss aus dem Ausland summierte sich im Jahr 2011 auf insgesamt 26.487 Personen. Inwiefern dieser nicht zuletzt auf die Wirtschaftskrise der Euro-Zone zurückzuführende Zuwanderungsschub sich in den nächsten Jahren fortsetzen wird, bleibt abzuwarten.

Am geringsten war der Wanderungsgewinn 2011 in Tempelhof-Schöneberg (+1.029 Personen). In diesem Bezirk hat sich der Zuzugsüberschuss gegenüber dem Vorjahr sogar noch leicht abgeschwächt. Auch in Pankow fiel der Wanderungsgewinn im Jahr 2011 (+3.631 Personen) etwas niedriger aus als im Vorjahr. In den übrigen zehn Berliner Bezirken nahmen dagegen die Zuzugsgewinne gegenüber dem Vorjahr deutlich zu.

WANDERUNGEN ÜBER DIE BEZIRKS- UND LANDESGRENZE VON BERLIN 2011

nach Bezirken (Personen)

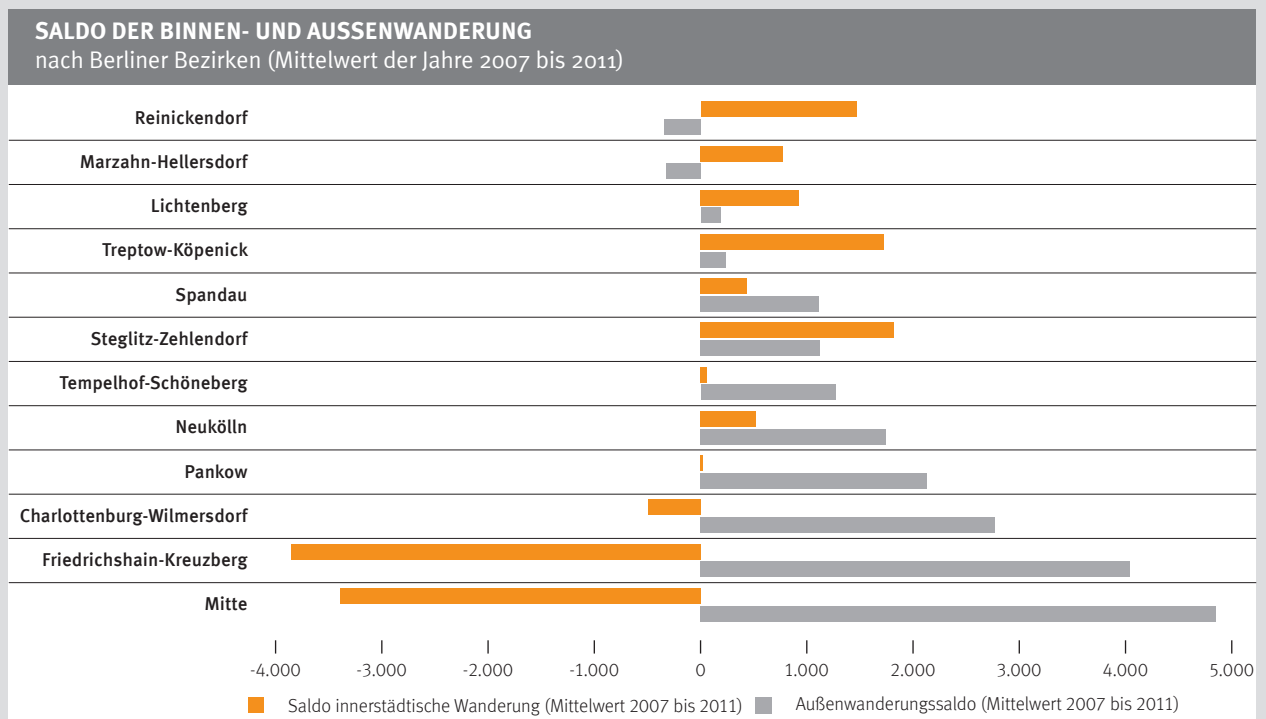
Bezirk	Wanderungen insgesamt			darunter über die Landesgrenze		
	Zuzüge	Fortzüge	Zuzugs- bzw. Fortzugsüberschuss (-)	Zuzüge	Fortzüge	Zuzugs- bzw. Fortzugsüberschuss (-)
	insgesamt	insgesamt	insgesamt	insgesamt	insgesamt	insgesamt
Mitte	43.541	38.143	5.398	26.512	17.252	9.260
Friedrichshain-Kreuzberg	32.696	29.973	2.723	18.575	11.871	6.704
Pankow	30.754	27.123	3.631	17.147	12.661	4.486
Charlottenburg-Wilmersdorf	29.222	25.677	3.545	15.744	12.054	3.690
Spandau	16.952	13.856	3.096	9.559	6.504	3.055
Steglitz-Zehlendorf	22.306	19.153	3.153	11.336	9.639	1.697
Tempelhof-Schöneberg	28.843	27.814	1.029	13.489	12.931	558
Neukölln	28.602	23.163	5.439	14.641	9.401	5.240
Treptow-Köpenick	15.545	13.183	2.362	7.459	6.488	971
Marzahn-Hellersdorf	15.676	12.854	2.822	6.983	6.315	668
Lichtenberg	21.414	18.552	2.862	10.000	8.146	1.854
Reinickendorf	16.941	13.580	3.361	7.419	6.181	1.238
Berlin	302.492	263.071	39.421	158.864	119.443	39.421

Quelle: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg

© BBU

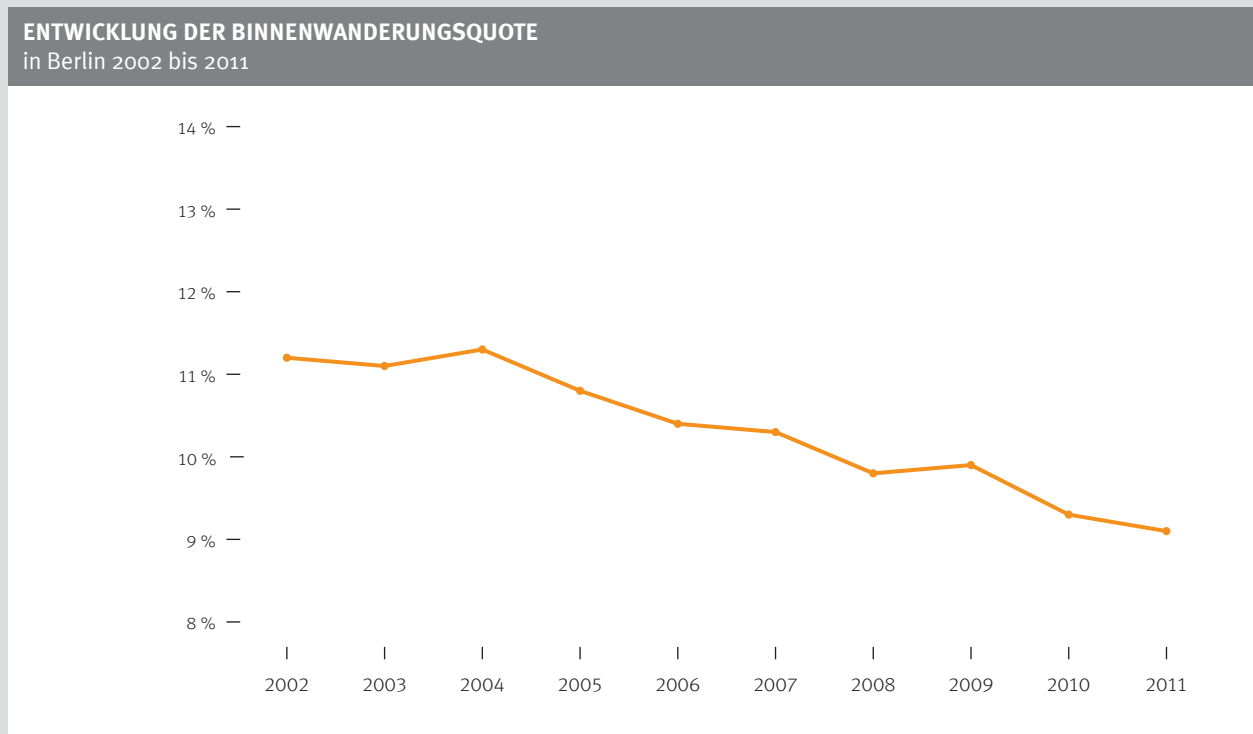
Bezogen auf die Binnen- und die Außenwanderung zeigen die einzelnen Bezirke ein heterogenes Bild: In den vergangenen fünf Jahren gewannen vor allem die Innenstadtbezirke Mitte und Friedrichshain-Kreuzberg durch Zuzüge von außerhalb der Stadt Einwohner hinzu. Allerdings haben diese beiden Bezirke gleichzeitig relativ viele Einwohner durch Fortzüge in andere Stadtteile verloren. Vergleichsweise hohe Außenwanderungsgewinne hatte außerdem Charlottenburg-Wilmersdorf, wobei hier die Binnenwanderungsverluste wesentlich niedriger ausfielen als in Mitte und Friedrichshain-Kreuzberg.

Pankow, Neukölln, Tempelhof-Schöneberg und Spandau hatten zwar positive Binnenwanderungssalden, aber auch in diesen Bezirken übertrafen die Außenwanderungssalden deutlich den Zuwanderungsgewinn durch innerstädtische Wanderungen. Dagegen gewannen Steglitz-Zehlendorf, Treptow-Köpenick und Lichtenberg im Mittel mehr Einwohner durch innerstädtische Umzüge als durch Zuwanderung von außen. Zwar wiesen auch Marzahn-Hellersdorf und Reinickendorf positive Binnenwanderungssalden auf, allerdings verloren sie zugleich auch Einwohner durch Fortzüge über die Stadtgrenze hinweg.



Quelle: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, eigene Berechnungen

© BBU



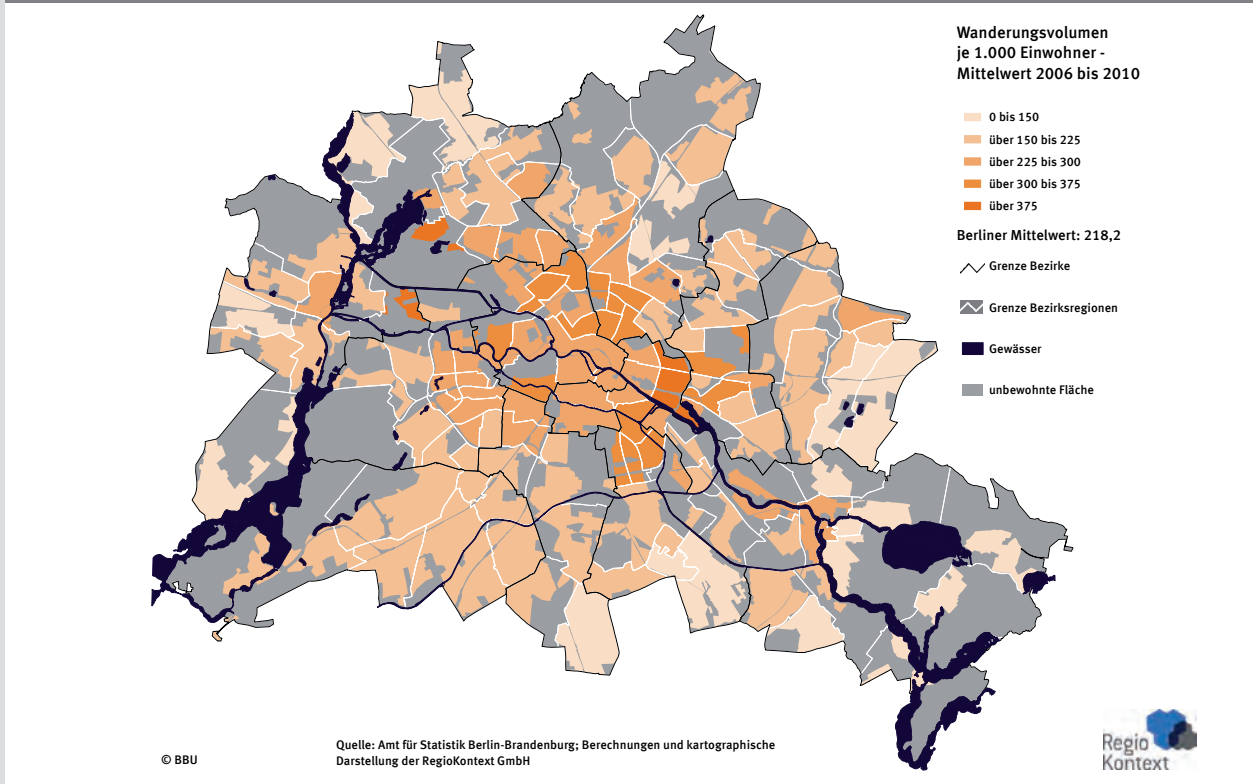
Quelle: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, eigene Berechnungen; BBU-Grafik

© BBU

Binnenwanderungen in Berlin im Jahr 2011 weiter rückläufig

Die Binnenwanderungen in Berlin haben im Jahr 2011 weiter abgenommen. Rund 314.000 Berliner (Vorjahr: 319.000) zogen im vergangenen Jahr innerhalb der Hauptstadt um. Damit setzte sich der seit einigen Jahren zu beobachtende rückläufige Trend bei den Umzügen innerhalb Berlins weiter fort. Die Bevölkerungsdynamik war im Jahr 2011 damit deutlich niedriger als vor zehn Jahren. Im Jahr 2001 wechselten noch fast 392.000 Berliner ihre Wohnung innerhalb der Stadt. Das waren fast ein Viertel mehr Umzüge als im Jahr 2011. Deutlich wird die abnehmende Umzugsneigung in der Stadt insbesondere bei einem Blick auf die Entwicklung der Binnenwanderungsquote in den vergangenen zehn Jahren. Die Binnenwanderungsquote zeigt, welcher Anteil der Bevölkerung innerhalb der Stadt im betreffenden Jahr umgezogen ist. Es

lässt sich deutlich erkennen, dass die Umzugsneigung auf dem Berliner Wohnungsmarkt sinkt, was nicht zuletzt auf die in den vergangenen Jahren zunehmenden Verknappungstendenzen auf dem Wohnungsmarkt zurückgeführt werden kann. 1998 erreichte die Binnenwanderung in Berlin mit 13,2 % ihren höchsten Wert nach der Wiedervereinigung und zeigte damit eine zu dieser Zeit in Berlin sehr entspannte Wohnungsmarktsituation an. Seither ist die Binnenwanderungsquote relativ stetig gesunken: 2002 lag sie bei 11,2 % und 2011 nur noch bei 9,1 %. Der durch diesen Indikator angezeigte Rückgang bei der Umzugsneigung spiegelt sich auch in der Fluktuationsquote bei den Berliner BBU-Mitgliedsunternehmen wider: Der Anteil der durch den Mieter gekündigten Wohnungen am Wohnungsbestand sank seit 2002 von 9,4 % auf 8,0 % im Jahr 2011.

WANDERUNGSVOLUMENin Berlin je 1.000 Einwohner (Mittelwert der Jahre 2006 bis 2010)¹ – LOR-Bezirksregionen

¹ Kleinräumige Daten von 2011 liegen zum Zeitpunkt der Drucklegung des BBU-Marktmonitors nicht vor. Für einige Bezirksregionen in Reinickendorf basieren die dargestellten Werte auf Grund von Änderungen beim Gebietszuschnitt nur auf den Mittelwerten der Jahre 2009 und 2010. Dies betrifft folgende Gebiete:

BZR-ID	Prognoseraum	Bezirksregion
121031	Reinickendorf Ost	Ost 1
121032	Reinickendorf Ost	Ost 2
122144	Tegel	West 4
122145	Tegel	West 5
123021	Waidmannslust	MV 1
123022	Waidmannslust	MV 2

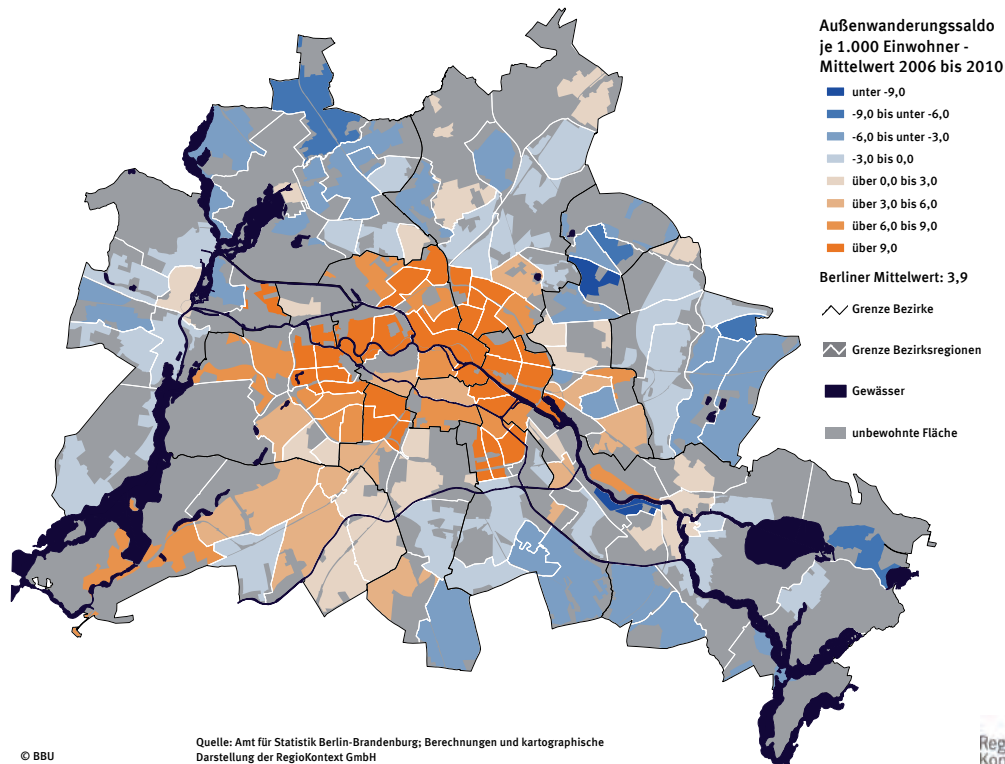
Kleinräumige Wanderung auf der Ebene der LOR-Bezirksregionen

In der folgenden Karte wird kleinräumig – auf Ebene der LOR Bezirksregionen – das Wanderungsvolumen bezogen auf die Einwohnerzahl dargestellt. Es wird deutlich, dass die Fluktuation in der inneren Stadt erkennbar größer ist als am Stadtrand. Dies spricht dafür, dass die Innenstadt vor allem bei jüngeren Starterhaushalten beliebt ist. Denn das Wanderungsvolumen der Starterhaushalte ist insgesamt deutlich höher als bei den übrigen Altersgruppen.

Am Stadtrand leben vergleichsweise mehr Familien und Senioren, die wesentlich seltener umziehen als junge Menschen im Alter von 18 bis 25 Jahren. Darüber hinaus wirkt sich auch die Wohnform aus: So ist in Eigentumsobjekten die Fluktuation üblicherweise geringer als in Mietwohnungen. Daher sind beispielsweise Gebiete mit einem hohen Anteil an Einfamilienhäusern üblicherweise durch ein relativ geringes Wanderungsvolumen gekennzeichnet.

AUSSENWANDERUNGSSALDO

in Berlin je 1.000 Einwohner (Mittelwert der Jahre 2006 bis 2010)² – LOR-Bezirksregionen



² Kleinräumige Daten von 2011 liegen zum Zeitpunkt der Drucklegung des BBU-Marktmonitors nicht vor. Für einige Bezirksregionen in Reinickendorf basieren die dargestellten Werte auf Grund von Änderungen beim Gebietszuschnitt nur auf den Mittelwerten der Jahre 2009 und 2010. Dies betrifft folgende Gebiete:

BZR-ID	Prognoseraum	Bezirksregion
121031	Reinickendorf Ost	Ost 1
121032	Reinickendorf Ost	Ost 2
122144	Tegel	West 4
122145	Tegel	West 5
123021	Waidmannslust	MV 1
123022	Waidmannslust	MV 2.

Das Wanderungsgeschehen in Berlin ist seit 2005 zunehmend vom positiven Außenwanderungssaldo geprägt. Dabei wird deutlich: Zuwanderer zieht es vor allem in die Innenstadt. Hier ist der Außenwanderungssaldo flächendeckend unverkennbar positiv. Nur Zehlendorf weist am Stadtrand vergleichbare Werte auf. Ansonsten ziehen in der Regel mehr Menschen vom Stadtrand aus Berlin weg als dort von außerhalb hinziehen. Dies hängt insbesondere damit zusammen, dass das Außenwanderungsgeschehen stark von jüngeren Menschen geprägt wird – und dass diese Gruppe der Starterhaushalte bevorzugt im Innenstadtbereich eine Wohnung sucht.

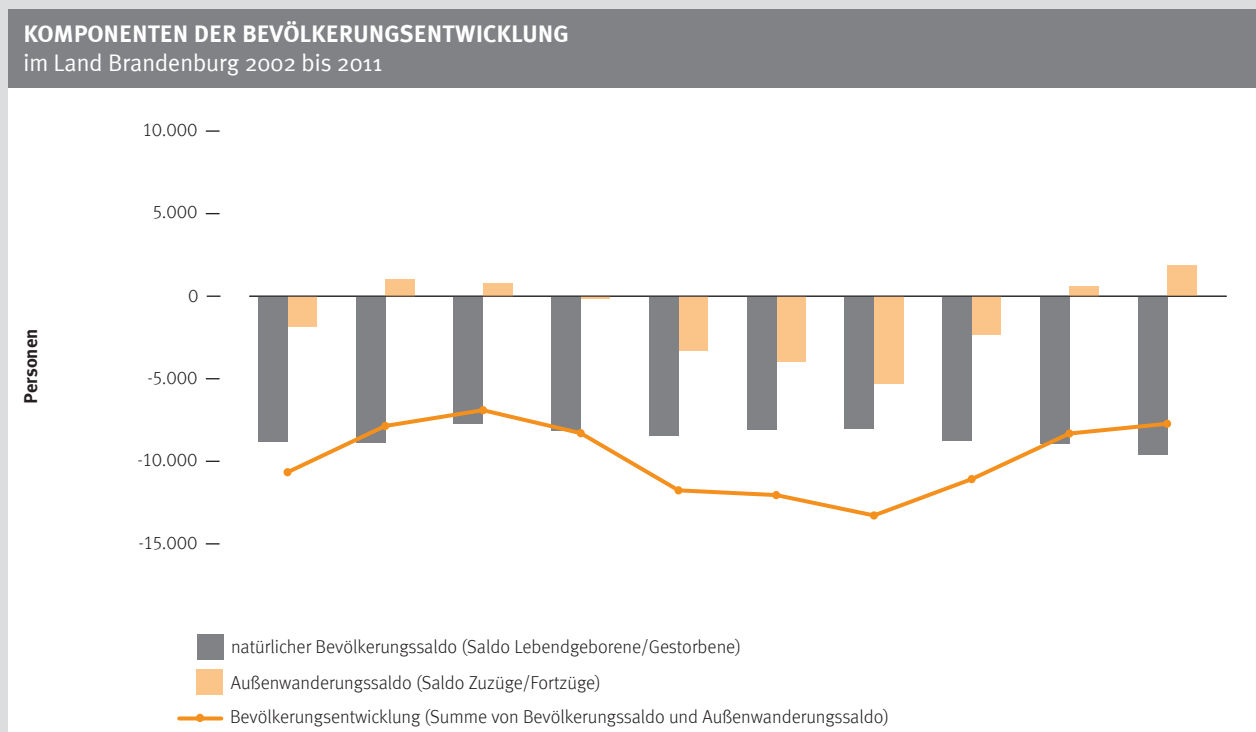
II.1.2 Brandenburg

II.1.2.1 Bevölkerungsentwicklung

Negative Bevölkerungsentwicklung im Land Brandenburg seit 2001

Die Bevölkerungsentwicklung im Land Brandenburg verläuft seit Jahren räumlich gegensätzlich. Im Berliner Umland wuchs die Bevölkerungszahl seit dem Jahr 1991 um etwa ein Drittel auf über 900.000 Einwohner an. Fast alle Gemeinden im Umland Berlins konnten die Zahl ihrer Einwohner vor allem durch Zuwanderungen aus Berlin vergrößern. 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 seit 2001 um rund 100.000 Personen ab. Durch den fortgesetzten Bevölkerungsverlust im Jahr 2011 von rund 7.600 Personen hat die Einwohnerzahl des Landes Brandenburg zum Jahresende 2011 erstmals die 2,5 Millionen-Grenze unterschritten. Das folgende Diagramm zeigt die Komponenten der Bevölkerungsentwicklung im Land Brandenburg in den vergangenen zehn Jahren. Seit 2002 nahm die Bevölkerung im Durchschnitt jährlich um 9.800 Personen ab. Dabei wird die Bevölkerungsentwicklung zunehmend durch den natürlichen Faktor bestimmt.



Eine wesentliche Ursache für die kontinuierlichen Bevölkerungsverluste in Brandenburg ist vor allem der anhaltend negative natürliche Bevölkerungssaldo (durchschnittlich -8.500 im Jahr). Dies bedeutet, dass in Brandenburg seit Jahren deutlich mehr Menschen sterben als Kinder im Land geboren werden. Unter dem Strich überwog im betrachteten Zeitraum zudem die Zahl der Fortzüge die der Zuzüge: Im Durchschnitt lag der Außenwanderungssaldo bei -1.300 Personen pro Jahr.

Nach überdurchschnittlich starken Wanderungsverlusten in den Jahren 2006 bis 2008 hat sich dieser Trend allerdings geändert. In den letzten zwei Jahren waren sogar zunehmende Wanderungsgewinne zu verzeichnen (2011: +1.800 Personen). Allerdings reichte dieser Zuwachs nicht annähernd aus, um die vergleichsweise hohen natürlichen Bevölkerungsverluste (-9.600 Personen) auszugleichen.

Bis 2030 nimmt der Bevölkerungsverlust im weiteren Metropolenraum dramatisch zu

Die Ergebnisse der aktualisierten Bevölkerungsprognose 2011 bis 2030 des Landesamtes für Bauen und Verkehr und des Amtes für Statistik Berlin-Brandenburg¹ belegen erneut, dass sich der bereits seit dem Jahr 2001 zu beobachtende Bevölkerungsrückgang im Land Brandenburg durch den zu erwartenden dramatischen Bevölkerungsverlust in den Berlin fernen Gebieten beschleunigt fortsetzen wird. Für 2030 wird mit einer Einwohnerzahl von nur noch 2,25 Millionen gerechnet.² Das entspricht einem Rückgang um rund 253.000 Einwohner (-10,1 %). Dies

bedeutet einen Bevölkerungsverlust, der noch deutlich höher ist als die derzeitige Einwohnerzahl des bevölkerungsreichsten Landkreises Potsdam-Mittelmark. Die Sterbeüberschüsse im Land Brandenburg werden auch die zukünftige Bevölkerungszahl maßgeblich beeinflussen. Den Annahmen der Bevölkerungsprognose zufolge werden im gesamten Prognosezeitraum bis 2030 im Land 330.000 mehr Menschen sterben als dort geboren werden³. Die prognostizierten Wanderungsgewinne von rund 80.000 Personen können die negative natürliche Bevölkerungsentwicklung bei weitem nicht ausgleichen.

BEVÖLKERUNGSPROGNOSE für das Land Brandenburg 2011 bis 2030								
Gebiet	2010	2015	2020	2030	Entwicklung 2030 gegenüber 2010		2011 bis 2030	
	1.000 Personen				%	natürlicher Saldo	Wande- rungssaldo	
Berliner Umland	904,6	934,8	951,9	948,3	43,7	4,8	- 72,0	115,7
weiterer Metropolenraum	1.598,7	1.525,3	1.458,5	1.302,4	- 296,3	- 18,5	- 260,6	- 35,7
Land Brandenburg	2.503,3	2.460,1	2.410,4	2.250,7	- 252,6	- 10,1	- 332,6	80,0

Quelle: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg – Bevölkerungsprognose für das Land Brandenburg 2011 bis 2030

© BBU

Die Bevölkerungsentwicklung wird allerdings räumlich differenziert verlaufen und die Disparitäten zwischen den beiden Teilregionen des Landes Brandenburg noch verschärfen. Für das Umland von Berlin wird insbesondere durch Zuwanderungen aus Berlin bis 2030 ein moderates Bevölkerungswachstum um weitere 43.700 Personen (+4,8 %) auf dann 948.000 Einwohner prognostiziert. Dabei wird aber innerhalb des Umlands eine unterschiedliche Entwicklung erwartet: Während in den nördlich und östlich von Berlin liegenden Gemeinden eher mit Bevölkerungsverlust zu rechnen ist, wird im südlichen und westlichen Umland von Berlin eine stärkere Zunahme angenommen. Ein Zuwachs der Bevölkerung wird vor allem in den direkt an Berlin angrenzenden verkehrsgünstig zur Bundeshauptstadt gelegenen Gemeinden prognostiziert.

Der weitere Metropolenraum wird auf lange Sicht dagegen voraussichtlich ein Fünftel seiner Einwohner verlieren. Dort wird bis zum Jahr 2030 mit einer deutlichen Bevölkerungsabnahme von rund 296.000 Personen (-18,5 %) auf 1,3 Millionen Einwohner gerechnet, die überwiegend aus dem Geburtendefizit resultiert. Der angenommene Bevölkerungsverlust bis 2030 für den weiteren Metropolenraum entspricht annähernd der Summe der derzeitigen Einwohnerzahlen von Cottbus, Frankfurt (Oder), Brandenburg an der Havel, Eberswalde, und Senftenberg.

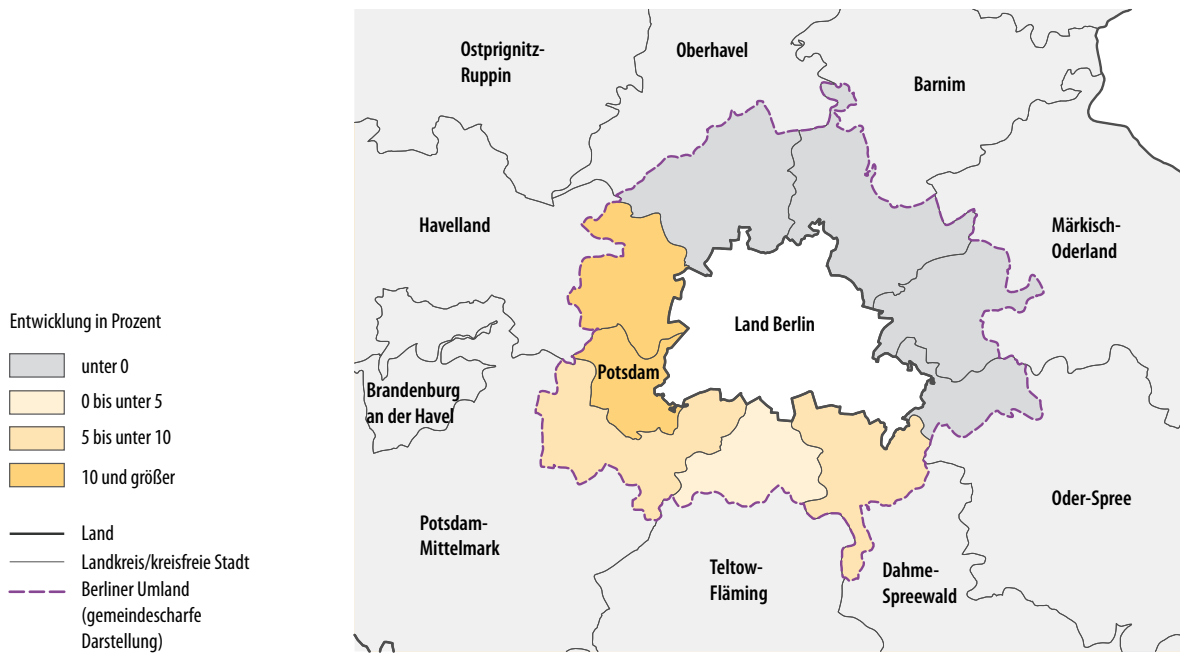
¹ Amt für Statistik Berlin-Brandenburg - Landesamt für Bauen und Verkehr, Bevölkerungsprognose für das Land Brandenburg 2011 bis 2030, Potsdam, 2012

² Amt für Statistik Berlin-Brandenburg - Landesamt für Bauen und Verkehr, Bevölkerungsprognose für das Land Brandenburg 2011 bis 2030, Potsdam, 2012

³ Amt für Statistik Berlin-Brandenburg - Landesamt für Bauen und Verkehr, Bevölkerungsprognose für das Land Brandenburg 2011 bis 2030, Potsdam, 2012

BEVÖLKERUNGSPROGNOSE

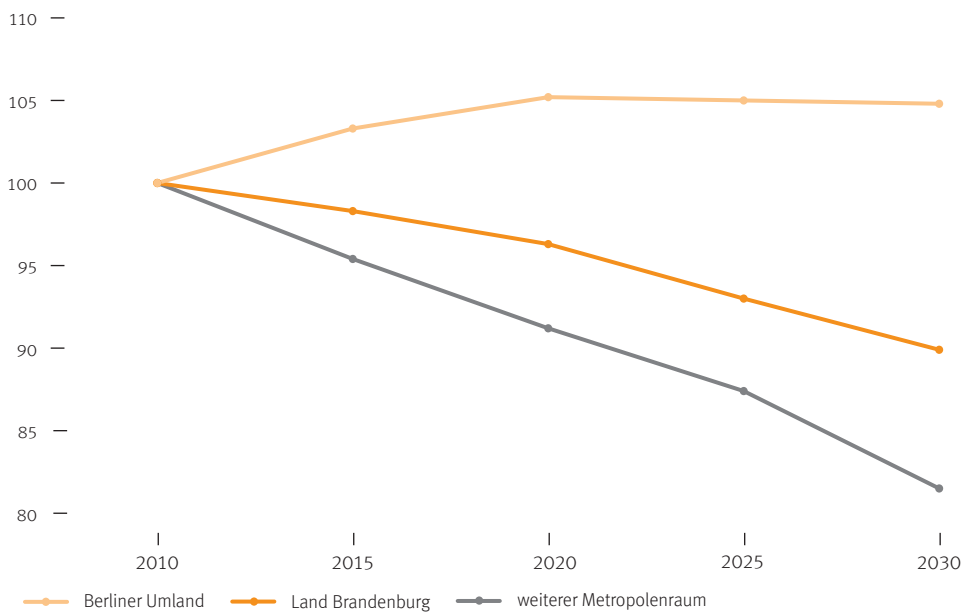
für das Berliner Umland 2030 gegenüber 2010



Quelle: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg – Bevölkerungsprognose für das Land Brandenburg 2011 bis 2030

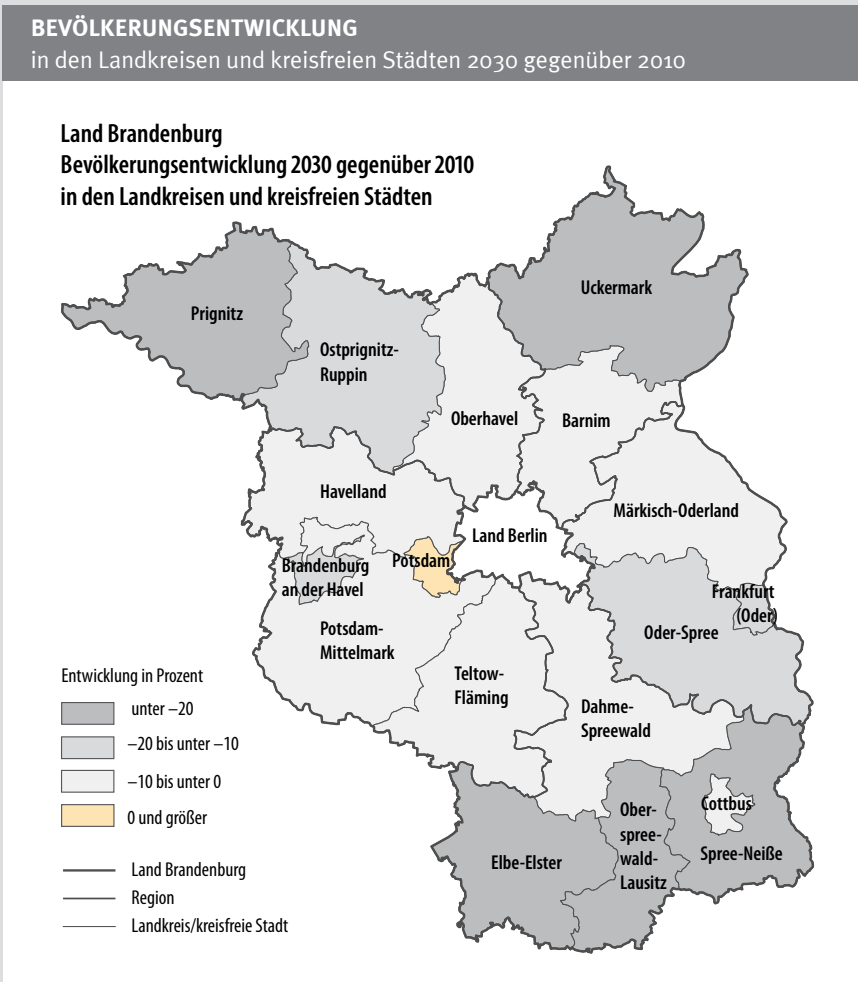
BEVÖLKERUNGSENTWICKLUNG

im Land Brandenburg im Vergleich 2010 bis 2030 (indiziert, 2010=100)



Quelle: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg - Bevölkerungsprognose für das Land Brandenburg 2011 bis 2030

© BBU



Quelle: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg – Bevölkerungsprognose für das Land Brandenburg 2011 bis 2030

Bevölkerungsentwicklung bis 2030 in den Landkreisen und kreisfreien Städten

Auch auf der Ebene der Landkreise und kreisfreien Städte verläuft die künftige Bevölkerungsentwicklung sehr unterschiedlich. Keiner der 14 Landkreise kann künftig mit steigenden Bevölkerungszahlen rechnen. Am geringsten ist der prognostizierte Bevölkerungsverlust bis 2030 für das Havelland (-4,0 %). Dagegen müssen insbesondere die Berlin fernen Kreise wie Prignitz und Spree-Neiße (jeweils -24,1 %), Elbe-Elster

(-21,7 %), Oberspreewald-Lausitz (-21,6 %) und Uckermark (-20,4 %) mit Einwohnerverlusten von über 20 % rechnen. Eine rückläufige Bevölkerungsentwicklung wird bis 2030 auch für die kreisfreien Städte Cottbus (-7,8 %), Frankfurt (Oder) (-10,4 %) und Brandenburg an der Havel (-11,5 %) erwartet, während allein für Potsdam durch überregionale Wanderungsgewinne aufgrund der Nähe zu Berlin ein Bevölkerungsanstieg um 19,4 % prognostiziert wird.

Zahl der Senioren im Land Brandenburg wird weiter ansteigen

Im Land Brandenburg zeigen sich die Verschiebungen in der Altersstruktur noch deutlich prägnanter als in Berlin. Seit Beginn der 90er Jahre nahm die Zahl der Einwohner im Seniorenalter gravierend zu, und zwar um rund eine viertel Million (+77,7 %) auf mittlerweile 558.500 Personen. Fast ein Viertel (22,4 %) der Gesamtbevölkerung des Landes Brandenburg entfällt auf die Altersgruppe der über 65-Jährigen. Eine gegensätzliche Entwicklung zeigte sich bei den Kindern und jungen Erwachsenen bis 25 Jahre. Die Zahl der Einwohner in dieser Altersgruppe sank seit 1990 dramatisch, und zwar um 344.000

(-40,3 %) auf rund 510.500 Personen. Dementsprechend sank ihr Anteil an der Gesamtbevölkerung von 33 % im Jahr 1990 auf nur noch 20,4 % im Jahr 2011. Auch die Zahl der Einwohner im Alter von 25 bis 49 Jahren zeigte eine, wenn auch weniger starke, rückläufige Entwicklung. Zum Jahresende 2011 zählten noch rund 837.000 Personen zu dieser Altersgruppe. Das sind 87.300 Personen weniger als noch im Jahr 1990. Im gleichen Maße hat die Zahl der Einwohner zwischen 50 und 64 Jahren zugenommen. Seit 1990 war in dieser Altersgruppe ein Zuwachs um 93.000 Personen auf 590.300 Personen zu verzeichnen.

BEVÖLKERUNGSENTWICKLUNG NACH ALTERSGRUPPEN im Land Brandenburg 1990 bis 2011							
Alter in Jahren	in 1.000 Personen						
von ... bis ...	1990	1995	2000	2005	2009	2010	2011
unter 25	853,4	738,1	702,9	611,4	538,5	523,5	509,6
25 - 49	924,5	952,4	992,2	933,8	873,2	856,2	837,2
50 - 64	497,3	510,5	502,2	508,1	535,4	560,4	590,3
65 und älter	314,1	341,0	404,7	506,3	564,4	563,2	558,5
Insgesamt	2.589,3	2.542,0	2.602,0	2.559,6	2.511,5	2.503,3	2.495,6

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

© BBU

BEVÖLKERUNGSANTEILE NACH ALTERSGRUPPEN im Land Brandenburg 1990 bis 2011							
Alter in Jahren	Anteil an der Gesamtbevölkerung in %						
von ... bis ...	1990	1995	2000	2005	2009	2010	2011
unter 25	33,0	29,0	27,0	23,9	21,4	20,9	20,4
25 - 49	35,7	37,5	38,1	36,5	34,8	34,2	33,5
50 - 64	19,2	20,1	19,3	19,9	21,3	22,4	23,7
65 und älter	12,1	13,4	15,6	19,8	22,5	22,5	22,4
Insgesamt	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0

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

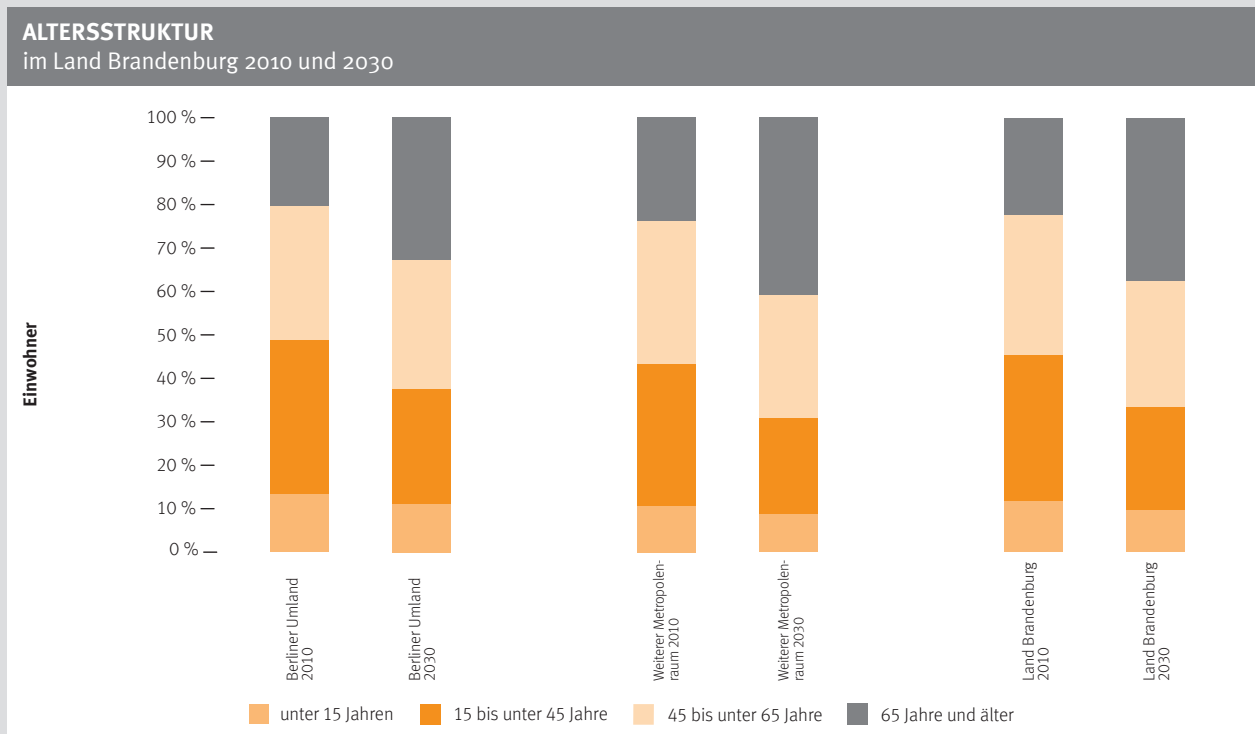
© BBU

Alterung der Bevölkerung im Land Brandenburg setzt sich bis 2030 fort

Auch in den kommenden Jahren ist im Land Brandenburg mit einer fortgesetzten Verschiebung in der Altersstruktur zu rechnen. Während bei den Einwohnern jüngeren und mittleren Alters bis 2030 insgesamt deutliche Verluste zu erwarten sind (-26 % bei den unter 15-Jährigen und -28 % bei den 15- bis 65-Jährigen), steigt der Anteil der Bevölkerung im Rentenalter umso stärker an (+50 %).

Gemäß der aktuellen Bevölkerungsprognose für das Land Brandenburg⁴ wird im Jahr 2030 voraussichtlich mehr als jeder Dritte Brandenburger 65 Jahre und älter sein. 2011 war es etwa jeder Fünfte. Bis zum Jahr 2030 werden somit rund 845.000 Personen das Seniorenalter erreicht haben.

⁴ Amt für Statistik Berlin-Brandenburg - Landesamt für Bauen und Verkehr, Bevölkerungsprognose für das Land Brandenburg 2011 bis 2030, Potsdam, 2012



Quelle: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg; Bevölkerungsprognose für das Land Brandenburg 2011 bis 2030; BBU-Grafik

© BBU

Vor allem in den größeren Städten fern von Berlin vollziehen sich gravierende altersstrukturelle Veränderungen, die sich nicht zuletzt in einem starken Rückgang an Personen im erwerbsfähigen Alter bemerkbar machen. Im weiteren Metropolitanraum wird nach der Bevölkerungsprognose⁵ der Anteil der unter 15-Jährigen bis 2030 um rund 34 % zurückgehen, während der Anteil der älteren Personen ab 65 Jahren nahezu

um 40 % zunehmen wird. Trifft die Prognose zu, werden 2030 etwa 40 % der Einwohner im weiteren Metropolitanraum im Rentenalter sein.

Im Berliner Umland geht der Anteil der Einwohner jüngeren und mittleren Alters dagegen weniger stark zurück als im weiteren Metropolitanraum.

VERÄNDERUNG DER ALTERSGRUPPEN DER BEVÖLKERUNG im Land Brandenburg 2030 gegenüber 2010

Gebiet	unter 15 Jahre		15 bis unter 65 Jahre		65 Jahre und älter	
	1.000 Personen	%	1.000 Personen	%	1.000 Personen	%
Berliner Umland	- 15,6	- 13,0	- 69,8	- 11,6	129,1	70,4
weiterer Metropolitanraum	- 58,5	- 34,4	- 389,7	- 37,2	152,0	40,0
Land Brandenburg	- 74,2	- 25,5	- 459,5	- 27,9	281,1	49,9

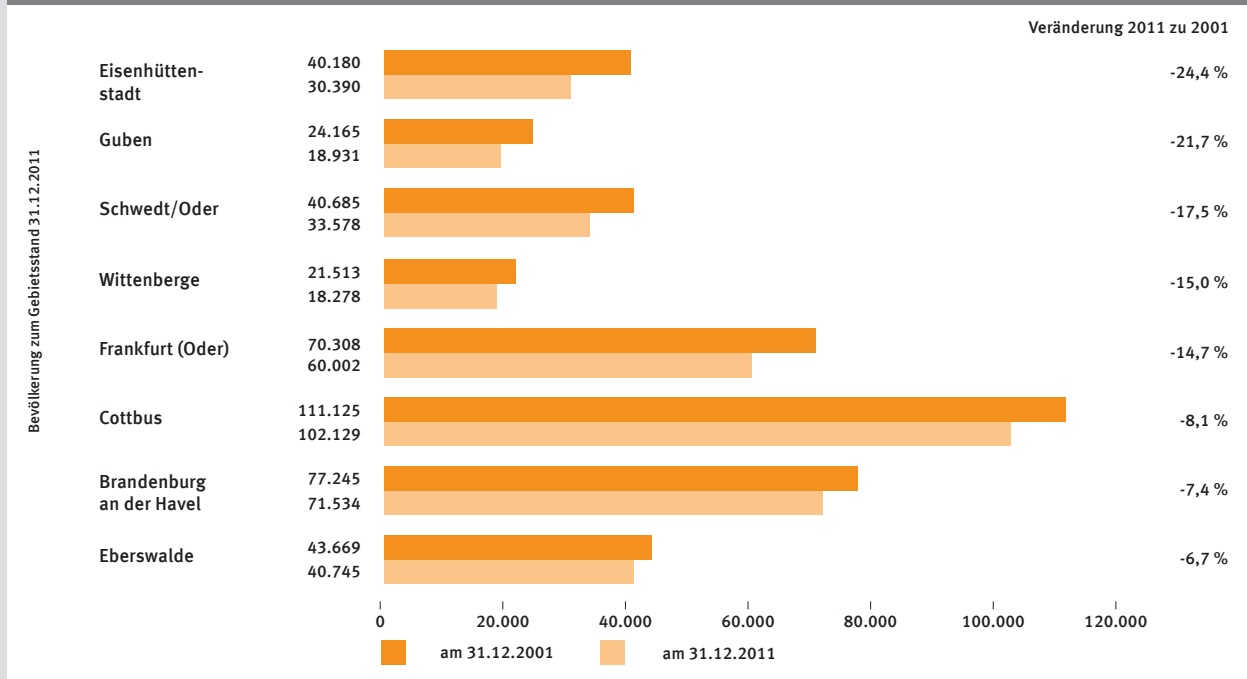
Quelle: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg – Bevölkerungsprognose für das Land Brandenburg 2011 bis 2030

© BBU

⁵ Amt für Statistik Berlin-Brandenburg - Landesamt für Bauen und Verkehr, Bevölkerungsprognose für das Land Brandenburg 2011 bis 2030, Potsdam, 2012

BEVÖLKERUNGSENTWICKLUNG IM LAND BRANDENBURG 2001 BIS 2011

- ausgewählte Gemeinden des weiteren Metropolenraums mit mehr als 10.000 Einwohnern mit Bevölkerungsverlusten -

**Bevölkerungsentwicklung in den Gemeinden des Landes Brandenburg seit 2001**

Eine differenzierte Betrachtung der Bevölkerungsentwicklung auf Ebene der Gemeinden zeigt, dass auch hier die Entwicklung höchst unterschiedlich verläuft. Während in den Gemeinden des Berliner Umlands in den letzten fünf Jahren ein deutliches Bevölkerungswachstum zu verzeichnen war, nahm die Einwohnerzahl in den meisten Gemeinden des weiteren Metropolenraums bis auf wenige Ausnahmen ab. Diese divergierende Bevölkerungsentwicklung zwischen wachsendem Berliner Umland und schrumpfendem weiteren Metropolenraum ist stark durch das Wanderungsgeschehen geprägt, wie die Analyse der Wanderungssalden für Brandenburg, Berliner Umland und weiteren Metropolenraum zeigt (vgl. Kap.II.1.1.3 und II.1.2.3).

Seit 2001 ist in 351 von 419 brandenburgischen Gemeinden und kreisfreien Städten die Einwohnerzahl gesunken. Das sind fast 84 % aller Gemeinden im Land Brandenburg. Nur in 67 Gemeinden und in einer kreisfreien Stadt stiegen die Bevölkerungszahlen an. Hohe Bevölkerungsverluste waren insbesondere in den größeren Städten in den Berlin fernen Regionen des Landes Brandenburg zu verzeichnen. Von den 70 Städten im Land Brandenburg mit mehr als 10.000 Einwohnern wiesen Eisenhüttenstadt (-24,4 %) und Guben (-21,7 %) in den vergangenen zehn Jahren den stärksten Einwohnerverlust auf. Weitere 19 größere Städte mit mehr als 10.000 Einwohnern hatten einen Verlust von mindestens zehn Prozent ihrer Bevölkerung. Darunter befindet sich auch die kreisfreie Stadt Frankfurt (Oder) (-14,7 %).

BEVÖLKERUNGSENTWICKLUNG IM LAND BRANDENBURG 2001 BIS 2011
 in den Gemeinden mit mehr als 10.000 Einwohnern mit Bevölkerungsverlusten

Gemeinde	Bevölkerung zum Gebietsstand 31.12.2011			
	am 31.12.2001	am 31.12.2011	Veränderung 2011 zu 2001	
			absolut	in %
Eisenhüttenstadt, Stadt	40.180	30.390	-9.790	-24,4
Guben, Stadt	24.165	18.931	-5.234	-21,7
Großräschen, Stadt	12.402	10.062	-2.340	-18,9
Lauchhammer, Stadt	20.276	16.659	-3.617	-17,8
Schwedt/Oder, Stadt	40.685	33.578	-7.107	-17,5
Wittenberge, Stadt	21.513	18.278	-3.235	-15,0
Forst (Lausitz), Stadt	23.839	20.299	-3.540	-14,8
Wittstock/Dosse, Stadt	17.674	15.050	-2.624	-14,8
Frankfurt (Oder), Stadt	70.308	60.002	-10.306	-14,7
Senftenberg, Stadt	30.539	26.177	-4.362	-14,3
Lübbenau/Spreewald, Stadt	19.474	16.713	-2.761	-14,2
Spremberg, Stadt	27.715	23.991	-3.724	-13,4
Bad Freienwalde (Oder), Stadt	14.543	12.718	-1.825	-12,5
Angermünde, Stadt	16.314	14.282	-2.032	-12,5
Finstervalde, Stadt	19.704	17.254	-2.450	-12,4
Rathenow, Stadt	28.476	25.061	-3.415	-12,0
Pritzwalk, Stadt	14.088	12.420	-1.668	-11,8
Perleberg, Stadt	13.720	12.250	-1.470	-10,7
Prenzlau, Stadt	22.225	19.891	-2.334	-10,5
Templin, Stadt	18.085	16.269	-1.816	-10,0
Zehdenick, Stadt	15.206	13.684	-1.522	-10,0
Jüterbog, Stadt	13.804	12.624	-1.180	-8,5
Cottbus, Stadt	111.125	102.129	-8.996	-8,1
Bad Belzig, Stadt	12.158	11.203	-955	-7,9
Luckenwalde, Stadt	22.111	20.414	-1.697	-7,7
Brandenburg an der Havel, Stadt	77.245	71.534	-5.711	-7,4
Eberswalde, Stadt	43.669	40.745	-2.924	-6,7
Kloster Lehnin	11.703	11.018	-685	-5,9
Lübben (Spreewald), Stadt	14.845	14.047	-798	-5,4
Rüdersdorf bei Berlin	16.073	15.317	-756	-4,7
Fürstenwalde/Spree, Stadt	33.981	32.456	-1.525	-4,5
Erkner, Stadt	12.060	11.613	-447	-3,7
Beelitz, Stadt	12.258	11.831	-427	-3,5
Schorfheide	10.456	10.167	-289	-2,8
Neuruppin, Stadt	32.375	31.508	-867	-2,7
Hennigsdorf, Stadt	26.390	25.988	-402	-1,5
Strausberg, Stadt	26.512	26.156	-356	-1,3
Velten, Stadt	12.044	11.951	-93	-0,8
Ludwigsfelde, Stadt	24.303	24.150	-153	-0,6
Nauen, Stadt	16.851	16.804	-47	-0,3

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

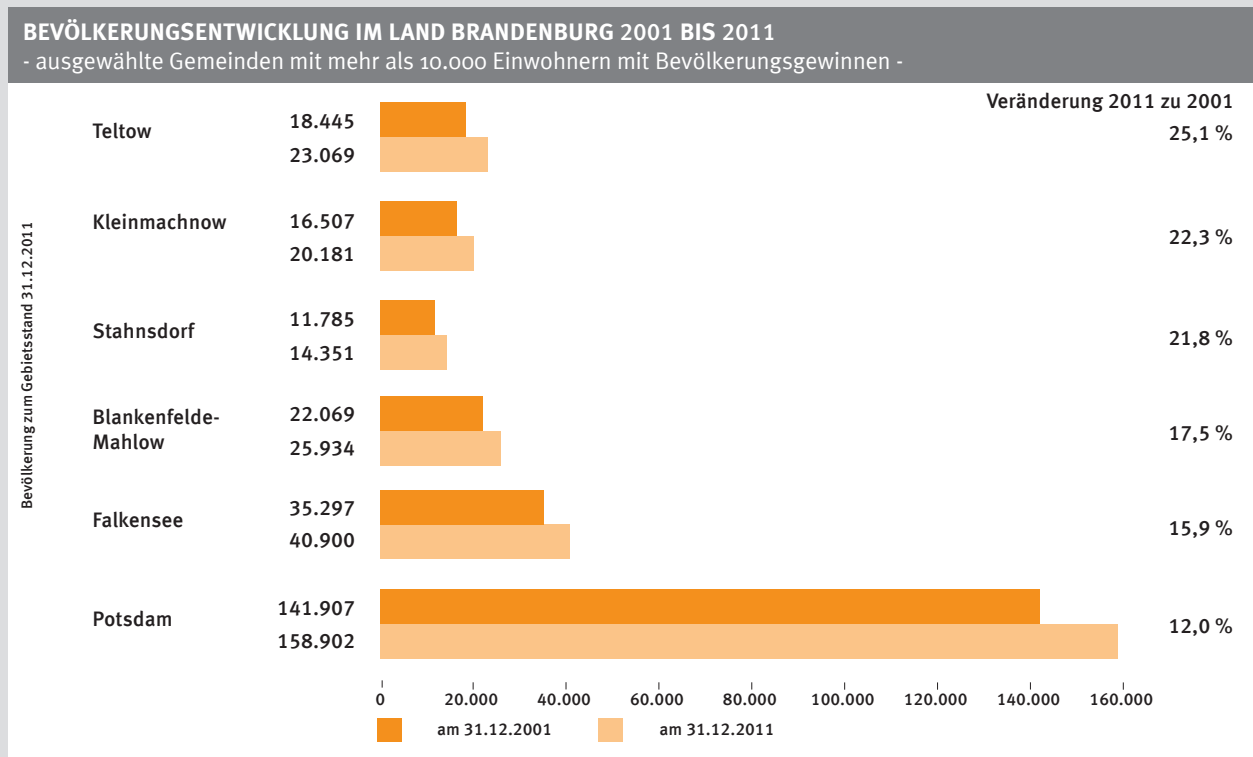
© BBU

BEVÖLKERUNGSENTWICKLUNG IM LAND BRANDENBURG 2001 BIS 2011
 in den Gemeinden mit mehr als 10.000 Einwohnern mit Bevölkerungsgewinnen

Gemeinde	Bevölkerung zum Gebietsstand 31.12.2011			
	am 31.12.2001	am 31.12.2011	Veränderung 2011 zu 2001	
			absolut	in %
Glienicke/Nordbahn	8.324	11.143	2.819	33,9
Mühlenbecker Land	10.956	14.205	3.249	29,7
Hoppegarten	13.124	16.808	3.684	28,1
Teltow, Stadt	18.445	23.069	4.624	25,1
Hohen Neuendorf, Stadt	19.714	24.551	4.837	24,5
Rangsdorf	8.581	10.570	1.989	23,2
Kleinmachnow	16.507	20.181	3.674	22,3
Stahnsdorf	11.785	14.351	2.566	21,8
Schönefeld	11.405	13.618	2.213	19,4
Blankenfelde-Mahlow	22.069	25.934	3.865	17,5
Petershagen/Eggersdorf	11.904	13.917	2.013	16,9
Ahrensfelde	11.130	13.002	1.872	16,8
Brieselang	9.380	10.947	1.567	16,7
Falkensee, Stadt	35.297	40.900	5.603	15,9
Wandlitz	18.859	21.801	2.942	15,6
Panketal	16.822	19.291	2.469	14,7
Michendorf	10.392	11.911	1.519	14,6
Fredersdorf-Vogelsdorf	11.359	12.849	1.490	13,1
Potsdam, Stadt	141.907	158.902	16.995	12,0
Schwielowsee	9.142	10.198	1.056	11,6
Neuenhagen bei Berlin	15.257	16.972	1.715	11,2
Bernau bei Berlin, Stadt	33.507	36.624	3.117	9,3
Zeuthen	9.646	10.508	862	8,9
Oberkrämer	9.813	10.689	876	8,9
Zossen, Stadt	16.414	17.717	1.303	7,9
Schöneiche bei Berlin	11.397	12.217	820	7,2
Königs Wusterhausen, Stadt	31.909	34.083	2.174	6,8
Werder (Havel), Stadt	22.284	23.211	927	4,2
Oranienburg, Stadt	40.403	41.966	1.563	3,9

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

© BBU



Von den vier kreisfreien Städten konnte lediglich Potsdam seit 2001 einen Bevölkerungszuwachs verbuchen, und zwar um 12,0 %. Den stärksten Bevölkerungszuwachs von mehr als 20 % hatten von den größeren Städten im Land Brandenburg lediglich an Berlin angrenzende Gemeinden zu verzeichnen. Dazu zählen Teltow (+25,1 %), Kleinmachnow (+22,3 %), Blankenfelde-Mahlow (+17,5 %) und Falkensee (+15,9 %).

Bevölkerungsprognose bis 2030 für die Gemeinden des Landes Brandenburg

Die Bevölkerungsprognose⁶ weist für die Gemeinden des Landes Brandenburg bis 2030 eine regional gegensätzliche Bevölkerungsentwicklung aus.

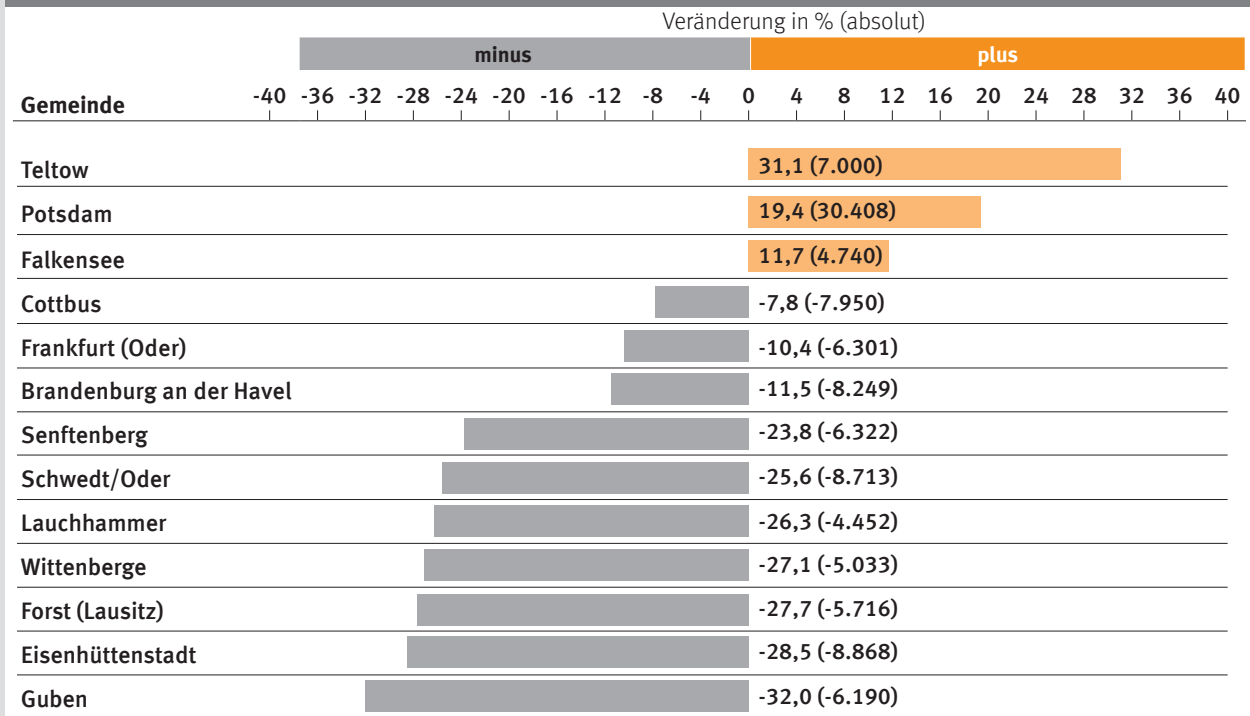
Eine langfristig wachsende Bevölkerung wird lediglich für einige Gemeinden im Berliner Umland vorausgesagt. Zu den großen Städten mit Bevölkerungsgewinnen zählt Potsdam.

Aufgrund der starken Anziehungskraft als attraktiver Wohnstandort im Umland von Berlin wird für die Landeshauptstadt ein Einwohnerzuwachs von fast 20 % prognostiziert, so dass Potsdam im Jahr 2030 voraussichtlich mehr als 187.000 Einwohner haben wird. Neben Potsdam wird insbesondere für Schönefeld im Zusammenhang mit der Eröffnung des neuen Großflughafens mit einem starken Bevölkerungsanstieg von 55,3 % bis 2030 gerechnet. Auch für Teltow (+31,1 %), Großbeeren (+20,0 %), Falkensee (+11,7 %) und Kleinmachnow (+4,5 %) werden deutlich positive Wachstumsraten prognostiziert. Dagegen weist die Prognose für viele große Städte im weiteren Metropolenraum bis 2030 einen weiteren Bevölkerungsrückgang von jeweils mehr als 20 % aus. Für Eisenhüttenstadt, Guben, Schwedt/Oder, Wittenberge, Lauchhammer und Forst geht die Prognose sogar von einem Bevölkerungsrückgang von 25 % und mehr aus.

⁶ Amt für Statistik Berlin-Brandenburg - Landesamt für Bauen und Verkehr, Bevölkerungsprognose für das Land Brandenburg 2011 bis 2030, Potsdam, 2012

BEVÖLKERUNGSENTWICKLUNG

in ausgewählten Gemeinden des Landes Brandenburg 2011 bis 2030



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

© BBU

Die prognostizierte Bevölkerungsentwicklung bis 2030 zieht für die beiden Teilräume des Landes Brandenburg gegensätzliche Perspektiven auf dem Wohnungsmarkt nach sich. Angesichts des zu erwartenden Bevölkerungsverlustes bis 2030 von knapp 300.000 Personen in den Berlin fernen Regionen des Landes Brandenburg wird deutlich, dass auch in den kommenden Jahren erhebliche Strukturanpassungen erforderlich sind. Der Stadtbau hat deshalb für die betroffenen Wohnungsunternehmen nach wie vor höchste Priorität.

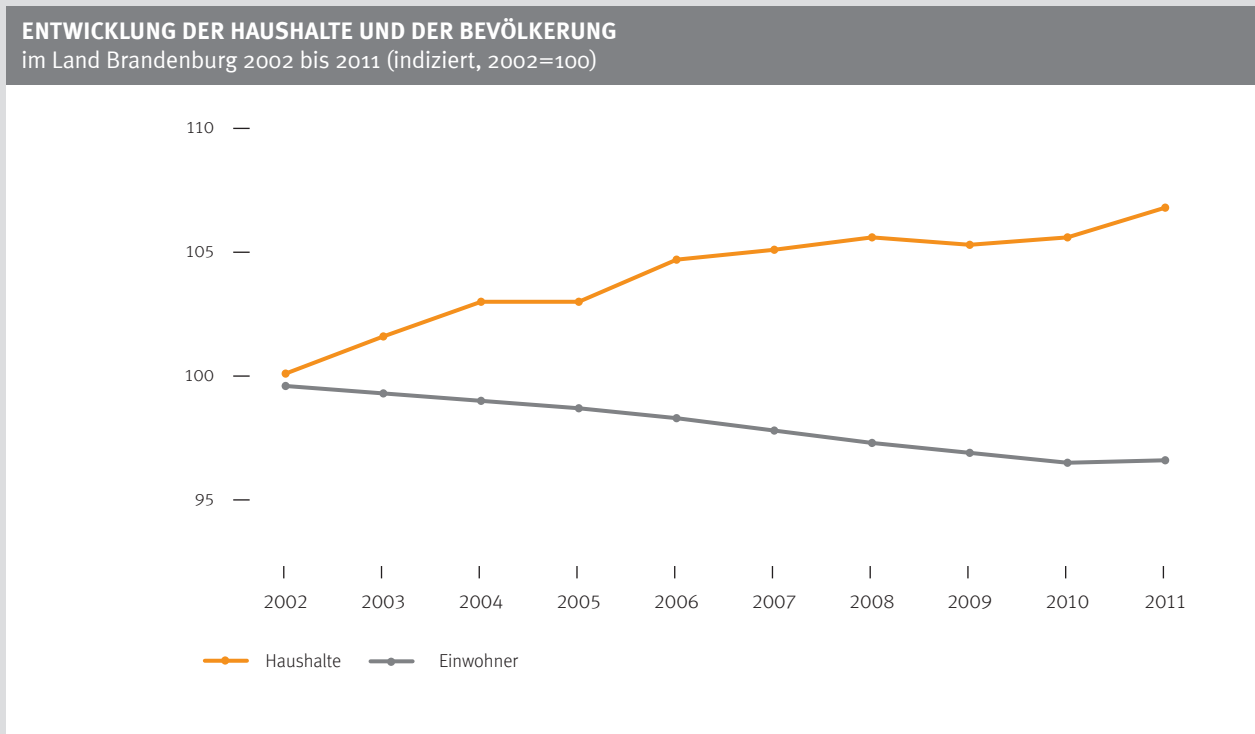
Im Berliner Umland zeigt sich im Vergleich zum weiteren Metropolitanraum eine gegensätzliche Situation auf dem Wohnungsmarkt. Angesichts der auch für die kommenden Jahre prognostizierten positiven Bevölkerungsentwicklung wächst dort die Wohnungsnachfrage weiter. Vor allem in Potsdam, Teltow und Falkensee besteht in den nächsten Jahren aufgrund des Bevölkerungswachstums Neubaubedarf. Aber auch in etlichen anderen Umlandgemeinden dürfte die Wohnungsnachfrage in den kommenden Jahren noch zulegen.

II.1.2.2 Haushaltsentwicklung

Zahl der Privathaushalte im Land Brandenburg entwickelt sich regional unterschiedlich

Entgegen der rückläufigen Bevölkerungsentwicklung war im Land Brandenburg bei der Entwicklung der Zahl der Privathaushalte in den letzten zehn Jahren insgesamt ein Zuwachs zu verzeichnen. Während zwischen 2002 und 2006 noch ein durchschnittlicher Anstieg um rund 1,1 % pro Jahr zu verzeichnen war, hatte sich der Zuwachs zwischen 2006 und 2010 jedoch merklich abgeschwächt. Während dieses Zeitraums nahm die Zahl der Haushalte nur noch um etwas mehr als 0,2 % pro Jahr zu. Im Jahr 2011 ist die Zahl der Haushalte wieder deutlich stärker angestiegen (+1,2 %). Mit rund 1,26 Millionen lag die Zahl der Haushalte 2011 um 80.200 (+6,8 %) über dem Ausgangswert von 2002. Im gleichen Zeitraum nahm die Bevölkerungszahl um knapp 86.800 Personen (-3,4 %) ab.

Infolge der für die Zukunft prognostizierten stetigen Bevölkerungsverluste wird mittelfristig bei der Zahl der Haushalte eher mit einem Rückgang zu rechnen sein. Entsprechend der regional unterschiedlichen Bevölkerungsentwicklung im Land Brandenburg ist aber davon auszugehen, dass auch die künftige Haushaltsentwicklung differenziert ausfällt. Insbesondere in den Gebieten, für die mittelfristig noch Bevölkerungszuwächse erwartet werden, ist bis auf weiteres auch mit steigenden Haushaltszahlen zu rechnen. Das gilt für das Berliner Umland und speziell für die Landeshauptstadt Potsdam und die an Berlin angrenzenden Gemeinden. Demgegenüber sind in den übrigen Regionen umso größere Rückgänge zu erwarten. Diese divergierende Entwicklung wird sich entsprechend auch auf die Wohnungsnachfrage auswirken: Während im Berliner Umland in den nächsten Jahren mit einer weiter steigenden Nachfrage zu rechnen ist, wird diese im weiteren Metropolitanraum insgesamt deutlich zurückgehen.



Quellen: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, Mikrozensus; Berechnungen der RegioKontext GmbH; BBU-Grafik

© BBU

Trend der Haushaltsverkleinerung setzt sich langsam fort

Auch im Land Brandenburg war 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 die Struktur der Haushaltsgrößen verändert. Allerdings ist im Land Brandenburg im Vergleich zu Berlin der Anteil der Einpersonenhaushalte trotz der merklichen Zunahme in den vergangenen Jahren noch deutlich niedriger.

Im Jahr 2011 lebte in 37,7 % aller Haushalte im Land Brandenburg eine Person. Im Jahr 2002 waren es dagegen nur 31,2 %. Bei den Zweipersonenhaushalten war im selben Zeitraum ein Zuwachs von 36,3 % auf 38,5 % zu verzeichnen. Zusammengekommen betrug der Anteil der Ein- und Zweipersonenhaushalte im Land Brandenburg 2011 rund 76 % gegenüber knapp 68 % im Jahr 2002.

ENTWICKLUNG DER PRIVATHAUSHALTE NACH HAUSHALTSGRÖSSEN

im Land Brandenburg 2002 bis 2011

Haushaltsgröße	in 1.000 Personen									
	2002		2005		2008		2010		2011	
	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%
Einpersonenhaushalte	369,4	31,2	410,4	33,7	453,0	36,3	456,3	36,5	477,1	37,7
Mehrpersonenhaushalte mit ... Personen	815,0	68,8	807,9	66,3	796,1	63,7	793,5	63,5	787,5	62,3
2	430,4	36,3	453,6	37,2	470,4	37,7	484,4	38,8	486,9	38,5
3	221,5	18,7	214,2	17,6	199,2	15,9	189,0	15,1	184,4	14,6
4	131,8	11,1	116,2	9,5	102,2	8,2	97,6	7,8	94,4	7,5
5 und mehr	31,3	2,6	23,9	2,0	24,2	1,9	22,5	1,8	21,8	1,7
Insgesamt	1.184,4	100,0	1.218,3	100,0	1.249,0	100,0	1.249,8	100,0	1.264,6	100,0
Ø HHgröße	2,18		2,09		2,02		2,00		1,97	

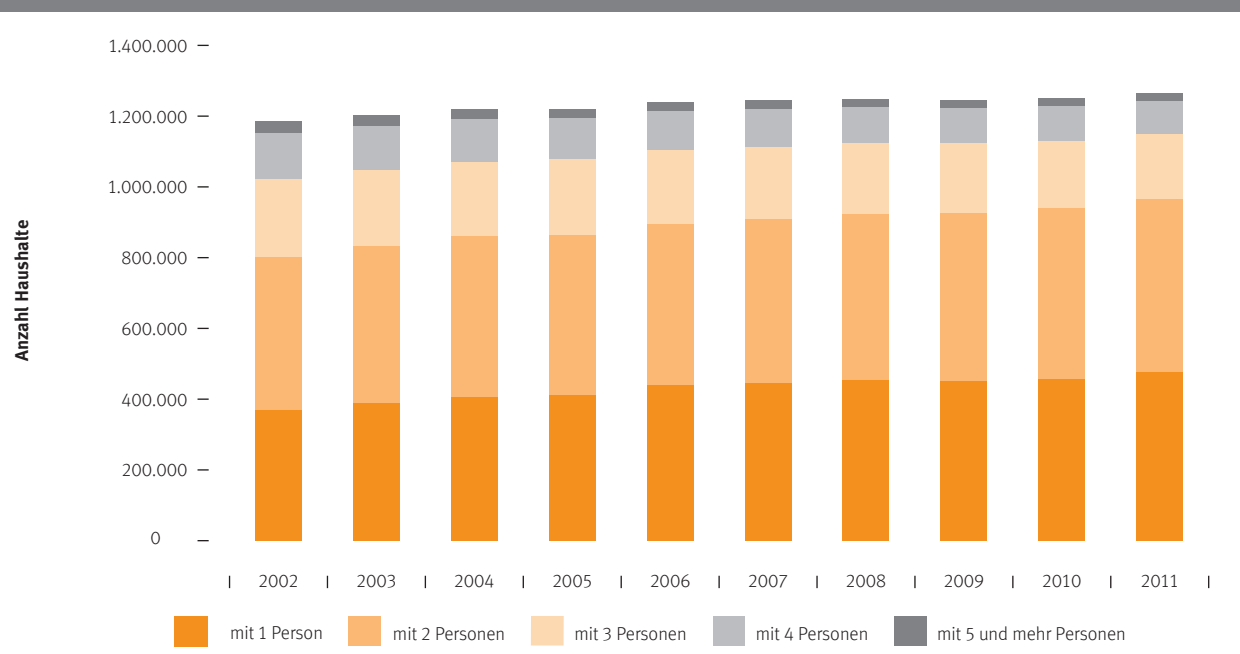
Quelle: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, Mikrozensus

© BBU

Entsprechend ging der Anteil der Haushalte mit drei und mehr Personen von 32,4 % im Jahr 2002 auf 23,8 % im Jahr 2011 zurück. Mittlerweile lebt weit weniger als die Hälfte der Brandenburger Bevölkerung (42 %) in Haushalten mit mindestens drei Personen.

ENTWICKLUNG DER HAUSHALTSSTRUKTUR

im Land Brandenburg 2002 bis 2011



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

© BBU

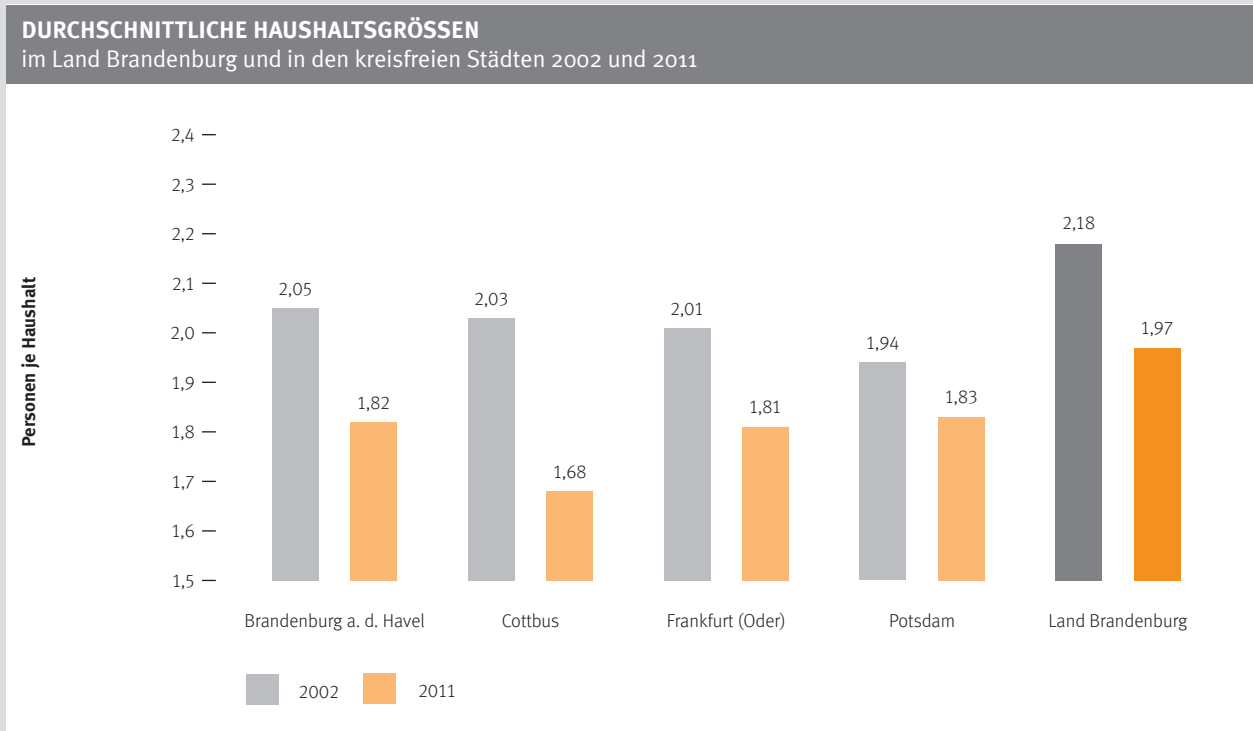
Haushaltsgröße in den kreisfreien Städten unter Landesdurchschnitt

Noch deutlicher als im Landesdurchschnitt zeigt sich der Trend zu kleineren Haushalten in den größeren Städten: Während sich die durchschnittliche Haushaltsgröße im Land Brandenburg insgesamt von 2,2 (2002) auf 2,0 Personen (2011) verkleinerte, ging dieser Wert in Cottbus von 2,0 auf 1,7 Personen zurück. Nicht ganz so stark verkleinerten sich die Haushalte in Brandenburg an der Havel und Frankfurt (Oder). In diesen beiden Städten lebten 2011 im Durchschnitt rund 1,8 Personen in einem Haushalt.

Die geringste Veränderung bei der durchschnittlichen Haushaltsgröße zeigte dagegen die Landeshauptstadt Potsdam. Bereits 2002 hatte Potsdam mit etwas über 1,9 Personen je Haushalt den niedrigsten Ausgangswert, der sich bis 2011 auf rund 1,8 Personen pro Haushalt verringerte. Die Vermutung liegt nahe, dass in Potsdam die im Vergleich zu den anderen Städten im Land deutlich angespanntere Wohnungsmarktsituation einer stärkeren Verkleinerung der Haushalte entgegenwirkte.

Die in den kreisfreien Städten vorzufindenden kleineren Haushaltsgrößen sind insbesondere durch einen größeren Anteil an Einpersonenhaushalten als im landesweiten Durchschnitt bedingt.

Entsprechend der regional unterschiedlichen Bevölkerungsentwicklung im Land Brandenburg wird auch die Haushaltsentwicklung gebietsweise differenziert ausfallen. Daher ergibt sich auch im Land Brandenburg in Teilräumen ein zusätzlicher Neubaubedarf, insbesondere im Berliner Umland, und hier vor allem von Mietwohnungen in Mehrfamilienhäusern. Dies gilt nicht nur für die Lückenbebauung in den Innenstädten, sondern auch für Ersatzneubau von Beständen, in denen Maßnahmen zur energetischen Modernisierung oder zum seniorengerechten Wohnen wirtschaftlich nicht mehr sinnvoll sind. Der Rückbau von Beständen, die aufgrund der oben genannten Entwicklungen nur noch schwer vermietbar sind, wird dennoch eine Hauptaufgabe für die Zukunft bleiben.



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

II.1.2.3 Wanderungen

Leichter Wanderungsgewinn im Land Brandenburg im Jahr 2011

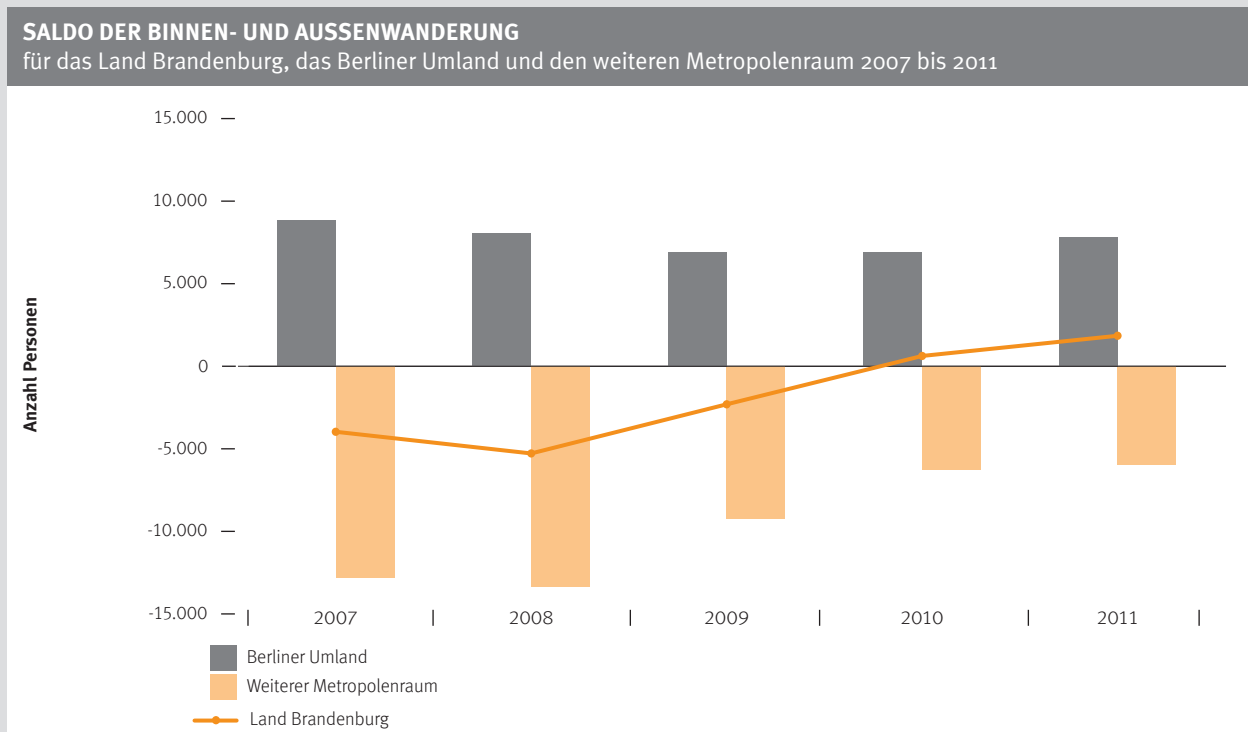
Im Land Brandenburg war im Jahr 2011 zum zweiten Mal in Folge ein leichter Wanderungsgewinn zu verzeichnen (+1.847 Personen). In den Jahren 2005 bis 2009 gingen dem Land wanderungsbedingt dagegen noch knapp 15.000 Einwohner verloren.

Der positive Außenwanderungssaldo der vergangenen beiden Jahre ist im Wesentlichen auf die zunehmenden Wanderungsgewinne aus dem Ausland (+3.443 Personen) zurückzuführen. Auch die Wanderungsgewinne aus Berlin (+2.445 Personen) sind im Jahr 2011 wieder leicht angestiegen. Dagegen nahm die Zahl der Fortzüge aus dem Land Brandenburg in das übrige Bundesgebiet (-4.041 Personen) im gleichen Zeitraum wieder leicht zu.

WANDERUNGEN 2009 BIS 2011			
innerhalb Brandenburgs und über die Landesgrenzen (Anzahl Personen)			
	2009	2010	2011
Binnenwanderung innerhalb Brandenburgs	61.648	61.900	62.099
Außenwanderung - Zuzug über die Landesgrenze	61.814	60.957	63.387
davon:			
aus dem Ausland	9.614	10.772	12.684
aus den alten Bundesländern	14.770	13.933	14.032
aus den neuen Bundesländern	10.309	10.399	10.382
aus Berlin	27.121	25.853	26.289
Außenwanderung - Fortzug über die Landesgrenze	64.119	60.333	61.540
davon:			
in das Ausland	9.746	8.630	9.241
in die alten Bundesländer	17.625	16.158	16.558
in die neuen Bundesländer	11.818	11.430	11.897
nach Berlin	24.930	24.115	23.844
Saldo der Zu- und Fortzüge über die Landesgrenze Brandenburgs	-2.305	624	1.847
davon:			
aus Berlin	2.191	1.738	2.445

Quelle: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg

© BBU



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

© BBU

Anhaltend negative Wanderungsbilanz in den berlinfernen Regionen des Landes Brandenburg

Trotz der insgesamt positiven Wanderungsbilanz für das Land Brandenburg im Jahr 2011 ist die Wanderungsbilanz im weiteren Metropolraum 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 Metropolraum 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).

Die divergierende Wanderungsbilanz in den verschiedenen Regionen des Landes Brandenburg zeigt sich auch mit Blick auf die Landkreise. Mit Ausnahme der Landkreise Märkisch-Oderland und Oder-Spree verzeichneten alle an Berlin angrenzenden Landkreise 2011 Wanderungsgewinne. Die meisten Einwohner konnte wanderungsbedingt die Landeshauptstadt Potsdam dazu gewinnen (+1.651 Personen). Von den Landkreisen standen Oberhavel (+952 Personen) und Potsdam-Mittelmark (+1.139 Personen) an der Spitze der Wanderungsgewinne. Demgegenüber hatten die im weiteren Metropolraum gelegenen Landkreise und die kreisfreie Stadt Frankfurt (Oder) Wanderungsverluste zu verzeichnen. Die höchsten Fortzugsüberschüsse wurden in den Landkreisen Spree-Neiße (-998 Personen) und Elbe-Elster (-867 Personen) gezählt.

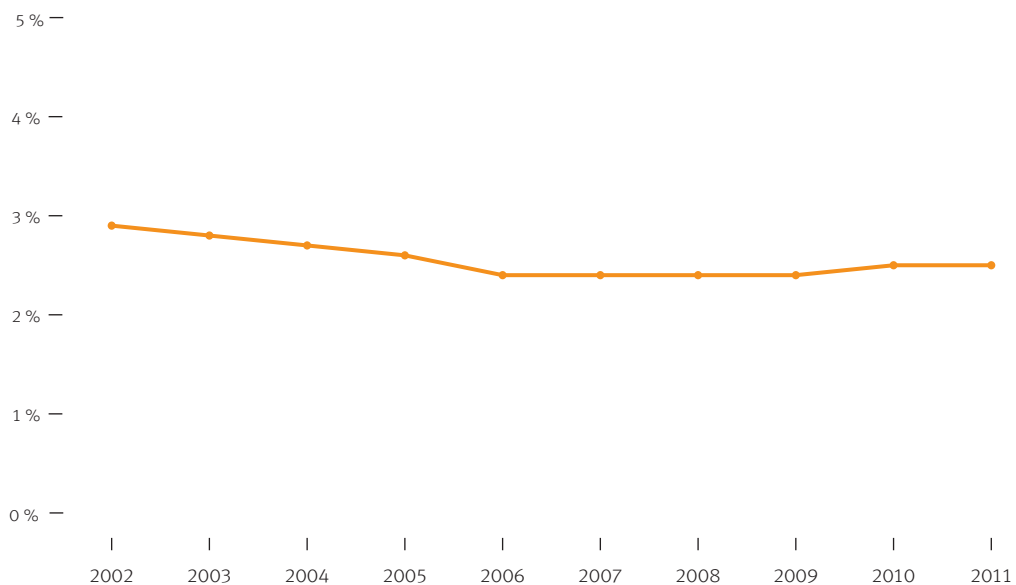
Die an Berlin angrenzenden Landkreise dürften durch die Nähe zu Berlin auch in den kommenden Jahren Wanderungsgewinne verzeichnen.

Binnenwanderungsquote im Land Brandenburg auch im Jahr 2011 stabil

Die Zahl der Umzüge innerhalb Brandenburgs hat sich in den vergangenen sechs Jahren kaum verändert. Rund 62.000 Brandenburger zogen im vergangenen Jahr innerhalb des Landes um. Die Bevölkerungsdynamik war zehn Jahre zuvor noch deutlich höher. Im Jahr 2002 wechselten noch rund 74.300 Brandenburger ihre Wohnung innerhalb des Landes. Das waren fast ein Fünftel mehr Umzüge als im Jahr 2011.

Auch ein Blick auf die Binnenwanderungsquote zeigt, dass die Umzugsneigung bei den Brandenburgern zurückgegangen ist. Die Binnenwanderungsquote (Zahl der Umzüge innerhalb des Landes, bezogen auf die Einwohnerzahl am Jahresanfang) sank von 2,9 % im Jahr 2002 auf zuletzt 2,5 % im Jahr 2011. Somit ist die Binnenwanderungsquote im Land Brandenburg wesentlich geringer als in Berlin (9,1 %). Dies ist vor allem auf die deutlich höhere Eigentumsquote in Brandenburg und die damit verbundene stärkere Bindung an die jeweilige Wohnung zurückzuführen. Zudem wird das Umzugsgeschehen in Berlin stärker als im Flächenland Brandenburg von jungen Erwachsenen (Starterhaushalten) geprägt, die während der Phase der Ausbildung und Berufsfindung überdurchschnittlich häufig umziehen.

ENTWICKLUNG DER BINNENWANDERUNGSQUOTE im Land Brandenburg 2002 bis 2011



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

© BBU

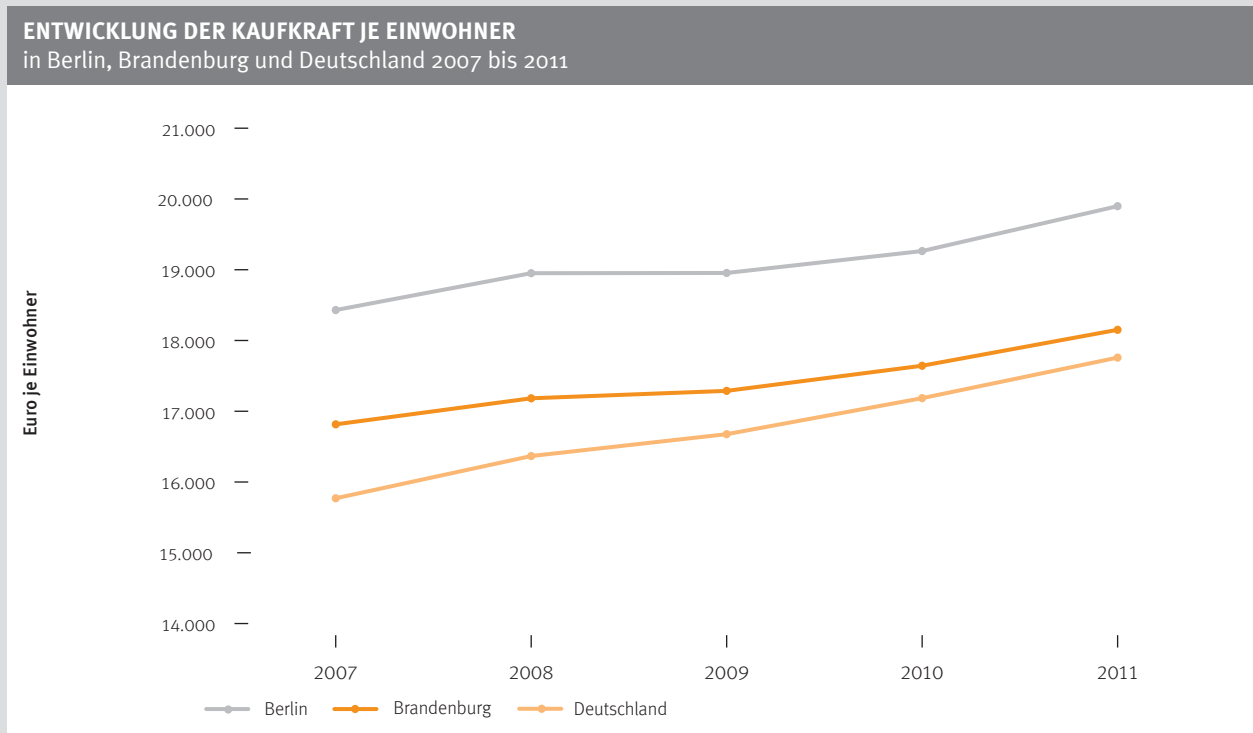
II.1.3 Zusammenfassende Betrachtung

Das Wanderungsgeschehen in der Region Berlin-Brandenburg ist stark von der Anziehungskraft der Metropole Berlin geprägt. Berlin verzeichnet seit mehreren Jahren konstante Zuwanderungsgewinne, wobei sich der Zustrom von außen stark auf die Innenstadtgebiete konzentriert. Vor allem die nach Berlin ziehenden jungen Erwachsenen im Alter von 18 bis unter 25 Jahre wandern bevorzugt in bestimmte Innenstadtkieze. Aus diesen Gebieten ziehen wiederum per Saldo mehr Einwohner in andere Berliner Bezirke als von dort zuziehen. Entsprechend wächst die Bevölkerung insgesamt, ebenso die Haushaltszahlen, wobei die durchschnittliche Haushaltsgröße weiterhin sinkt. Dies gilt insbesondere in einigen ausgewählten Innenstadtlagen, wo nach dem Fortzug von größeren Familien Ein- oder Zweipersonenhaushalte nachrücken. Die im vergangenen Jahr weiter zurückgehende Binnenwanderungsquote weist darauf hin, dass sich die Wohnungsmarktlage in Berlin und im Umland der Stadt weiter anspannt, insbesondere in den gefragten Innenstadtbezirken der Bundeshauptstadt. Auch die Abwanderung in Richtung Brandenburg ging in den zurückliegenden Jahren kontinuierlich zurück, wie eine Betrachtung der Wanderungsverflechtungen zwischen den Ländern Brandenburg und Berlin zeigt.

In Brandenburg konnten die Wanderungsverluste im weiteren Metropolraum in den zurückliegenden Jahren vor allem durch Zuwanderung aus Berlin in die Umlandgemeinden weitgehend ausgeglichen werden. Durch die sinkenden Abwanderungen aus den peripheren Regionen des weiteren Metropolraums sind seit dem Jahr 2010 im Land Brandenburg sogar erstmals wieder Wanderungsgewinne zu verzeichnen. Die Bevölkerungsentwicklung wird in den kommenden Jahren zunehmend durch den demografischen Faktor, insbesondere durch die Alterung der Bevölkerung, bestimmt werden. Innerhalb Brandenburgs hebt sich Potsdam in mehrerlei Hinsicht hervor: Als Landeshauptstadt, Hochschulstandort und durch die Lage im Umland Berlins verzeichnet Potsdam anhaltend Wanderungs- und Bevölkerungszuwächse wie sonst keine andere Stadt in Brandenburg. Entsprechend kann auch hier von einer zunehmend angespannteren Versorgungssituation unter wohnungspolitischen Gesichtspunkten gesprochen werden.

II.2. Kaufkraft, Einkommen und Transferleistungen

II.2.1 Kaufkraft und Einkommen im bundesweiten Vergleich



Quelle: Michael Bauer International GmbH

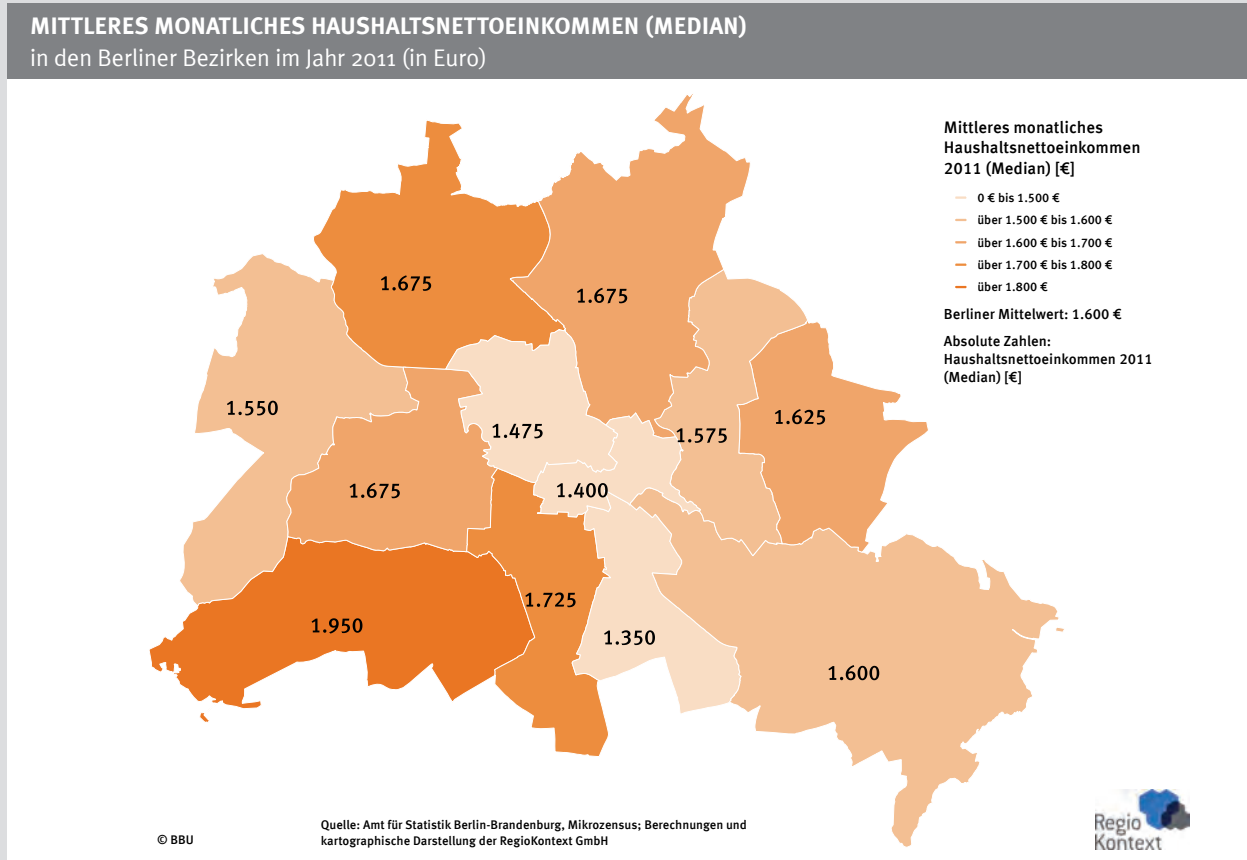
© BBU

Die Einkommenssituation wirkt sich stark auf das Geschehen am Wohnungsmarkt aus, da hierdurch die Möglichkeiten und Grenzen der konkreten Wohnungsnachfrage bestimmt werden. Dabei ist zum einen die Entwicklung des Kaufkraftniveaus (durchschnittliche Kaufkraft je Einwohner) in der Region insgesamt von Belang. Da sich die Wohnungsmärkte jedoch kleinräumig ziemlich stark ausdifferenzieren, ist darüber hinaus auch eine kleinräumige Betrachtung sinnvoll. Hierfür wird das jeweilige Kaufkraftniveau in Berlin differenziert nach Bezirksregionen und im Land Brandenburg nach Gemeinden analysiert. Ergänzend wird auf dieser kleinräumigen Ebene auch die Verteilung des Anteils der Transfereinkommensbezieher analysiert. Wo deren Anteil hoch ist, ist i.d.R. die Kaufkraft niedrig und umgekehrt.

Im Durchschnitt liegt das Kaufkraftniveau in Berlin und Brandenburg 9 % bzw. 11 % unter dem Bundesdurchschnitt von rund 19.900 Euro je Einwohner (2011). In Berlin beträgt die Kaufkraft ca. 18.150 Euro und in Brandenburg 17.760 Euro pro

Kopf. Da die durchschnittliche Kaufkraft in Brandenburg seit 2007 mit +12,6 % stärker angestiegen ist als in Berlin (+7,9 %), haben sich die Werte angenähert. Dabei hat sich in Brandenburg der Abstand zum Bundesdurchschnitt etwas verringert. Die gesamtdeutsche Pro-Kopf-Kaufkraft nahm im Durchschnitt um 8,0 % zu. In Berlin ist der prozentuale Abstand zum Bundesdurchschnitt nahezu gleich geblieben.

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. Zugleich verbleiben die Bezieher niedrigerer Einkommen, denen der Erwerb von Wohneigentum finanziell nicht möglich ist, eher in Berlin. Darüber hinaus wird ein großer Teil der Zuwanderung nach Berlin von Starterhaushalten getragen, deren Einkommen in der Regel eher niedrig sind.



II.2.2. Die Lage in Berlin

II.2.2.1. Einkommen

Bereits auf Ebene der Bezirke zeigt sich, dass die Einkommen innerhalb von Berlin unterschiedlich verteilt sind. Die Darstellung der mittleren monatlichen Haushaltsnettoeinkommen verdeutlicht dies.

Wie schon in den Vorjahren, finden sich auch 2011 die höchsten Haushaltsnettoeinkommen in Steglitz-Zehlendorf, wo diese im Mittel aktuell bei 1.950 Euro liegen. Deutlich über dem Berliner Durchschnitt von 1.600 Euro liegen die Haushaltsnettoeinkommen mit 1.800 Euro auch in Reinickendorf und mit 1.725 Euro in Tempelhof-Schöneberg. Leicht oberhalb des Durchschnitts befinden sich Charlottenburg-Wilmersdorf, Pankow und Marzahn-Hellersdorf; im Bereich des gesamtberliner Durchschnitts bzw. leicht darunter rangieren Treptow-Köpenick, Lichtenberg und Spandau. Klar unterdurchschnittlich sind die Haushaltsnettoeinkommen in Mitte und Friedrichshain-Kreuzberg, und den niedrigsten Wert weist mit 1.350 Euro Neukölln auf.

Aufschlussreich ist auch ein Blick auf die Entwicklung der mittleren Haushaltsnettoeinkommen in den Bezirken in den zurückliegenden Jahren: Hierbei sticht vor allem Pankow hervor, wo die Haushaltseinkommen zwischen 2002 und 2011 um 21,8 % angestiegen sind. Ein überdurchschnittlich starker Anstieg war daneben auch in Tempelhof-Schöneberg (+13,1 %) und Friedrichshain-Kreuzberg (+9,8 %) zu verzeichnen, wobei die Einkommen in Friedrichshain-Kreuzberg bis 2007 zunächst gesunken waren, aber in den darauffolgenden Jahren besonders stark angestiegen sind. Etwa im Bereich des mittleren Anstiegs von Berlin (+6,7 %) lagen Charlottenburg-Wilmersdorf, Lichtenberg und Mitte. Etwas unterhalb der durchschnittlichen Entwicklung waren die Zuwächse in Reinickendorf. Deutlich niedrigere und gegenüber 2002 stagnierende bis leicht negative Werte weisen Spandau, Neukölln, Marzahn-Hellersdorf und Steglitz-Zehlendorf auf – letzterer Bezirk allerdings auf sehr hohem Niveau.

ENTWICKLUNG DER MITTLEREN HAUSHALTSNETTOEINKOMMEN

in Berlin nach Bezirken 2002 bis 2011 (in Euro)

	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011
Mitte	1.375	1.300	1.275	1.350	1.400	1.425	1.400	1.425	1.475	1.475
Friedrichshain-Kreuzberg	1.275	1.225	1.200	1.175	1.175	1.175	1.200	1.300	1.400	1.400
Pankow	1.375	1.400	1.400	1.450	1.475	1.525	1.550	1.575	1.600	1.675
Charlottenburg-Wilmersdorf	1.575	1.625	1.625	1.575	1.600	1.575	1.600	1.550	1.675	1.675
Spandau	1.525	1.600	1.500	1.550	1.525	1.550	1.550	1.550	1.575	1.550
Steglitz-Zehlendorf	1.975	1.900	1.800	1.775	1.850	1.825	1.875	1.925	1.925	1.950
Tempelhof-Schöneberg	1.525	1.500	1.500	1.550	1.575	1.575	1.600	1.600	1.675	1.725
Neukölln	1.375	1.300	1.325	1.325	1.300	1.350	1.400	1.375	1.425	1.350
Treptow-Köpenick	1.675	1.625	1.600	1.625	1.550	1.625	1.625	1.625	1.650	1.600
Marzahn-Hellersdorf	1.650	1.600	1.550	1.550	1.500	1.525	1.500	1.600	1.525	1.625
Lichtenberg	1.475	1.475	1.475	1.475	1.425	1.450	1.450	1.475	1.550	1.575
Reinickendorf	1.725	1.625	1.700	1.725	1.675	1.675	1.650	1.700	1.675	1.800
Berlin	1.500	1.475	1.475	1.500	1.475	1.500	1.525	1.550	1.575	1.600

Quelle: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg (Mikrozensus)

© BBU

II.2.2.2. Kaufkraft

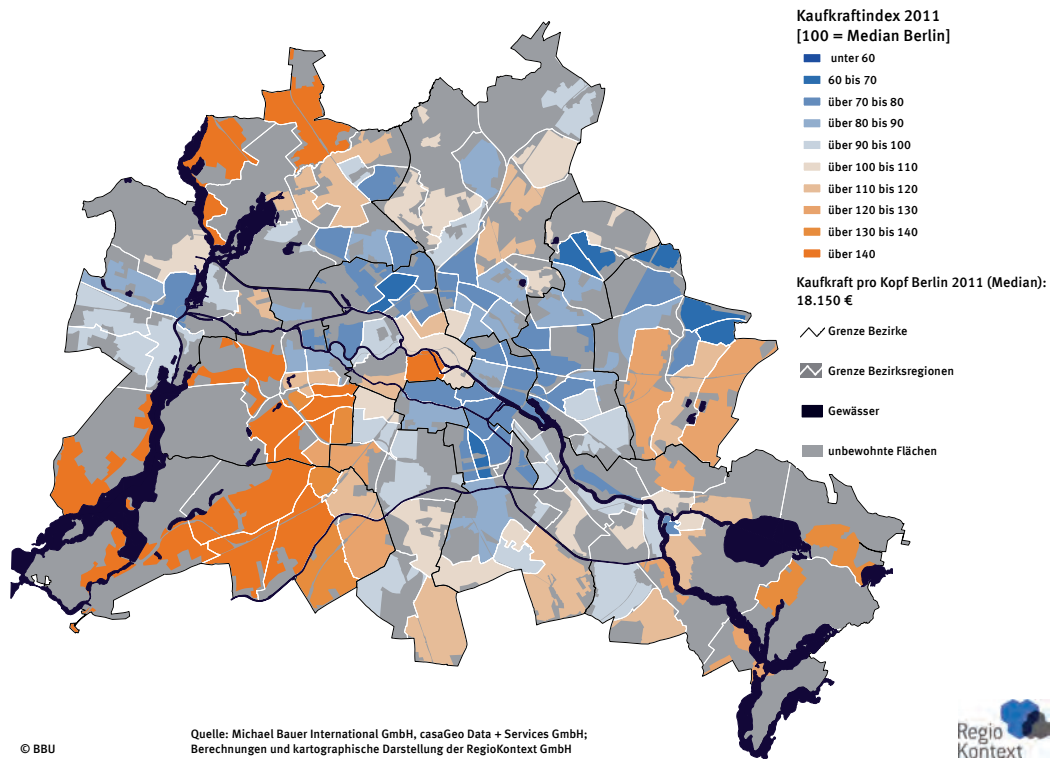
In der Karte auf der folgenden Seite ist die mittlere Kaufkraft pro Kopf nach LOR-Bezirksregionen dargestellt. Es wird deutlich, dass die Kaufkraft – und damit auch der für das Wohnen zur Verfügung stehende Teil des Einkommens – in den verschiedenen Stadtteilen stark differiert. Abgesehen von den ganz zentralen Lagen im Bereich Unter den Linden und rund um den Kurfürstendamm findet man eine überdurchschnittlich hohe Kaufkraft vor allem in von Einfamilienhäusern geprägten Gebieten am Stadtrand.

Insbesondere der Südwesten (weite Teile von Steglitz-Zehlendorf, Charlottenburg-Wilmersdorf und der südliche Teil von Spandau (Kladow)) weist Kaufkraft-Werte deutlich über dem Durchschnitt auf. Aber auch im Nordwesten (Frohnau, Hermsdorf, Heiligensee) findet man ein entsprechend hohes Kaufkraftniveau. Nicht ganz so stark über dem Durchschnitt ist die Kaufkraft im Südosten (in den östlichen Ortsteilen von Treptow-Köpenick (Rahnsdorf, Müggelheim)). Leicht überdurchschnittliche Werte weisen die Einfamilienhausgebiete von Marzahn-Hellersdorf (Biesdorf, Mahlsdorf) auf. Eine sehr niedrige mittlere Kaufkraft findet man in der Innenstadt insbesondere im Wedding, in Nord-Neukölln und am Stadtrand in den Großsiedlungen von Hohenschönhausen, Marzahn und Hellersdorf sowie im Märkischen Viertel.

Kaufkraft im Detail

Da der Kaufkraft im Rahmen der kleinräumigen Wohnungsmarktanalysen für Berlin (vgl. Kapitel III.1.2.) eine wichtige Rolle zukommt, ist die weitere Auswertung und Interpretation in diesem Jahr in das genannte Kapitel verlagert worden. Weitere Informationen finden Sie dort.

INDIZIERTE MITTLERE KAUFKRAFT JE EINWOHNER
in Berlin (LOR-Bezirksregionen) 2011

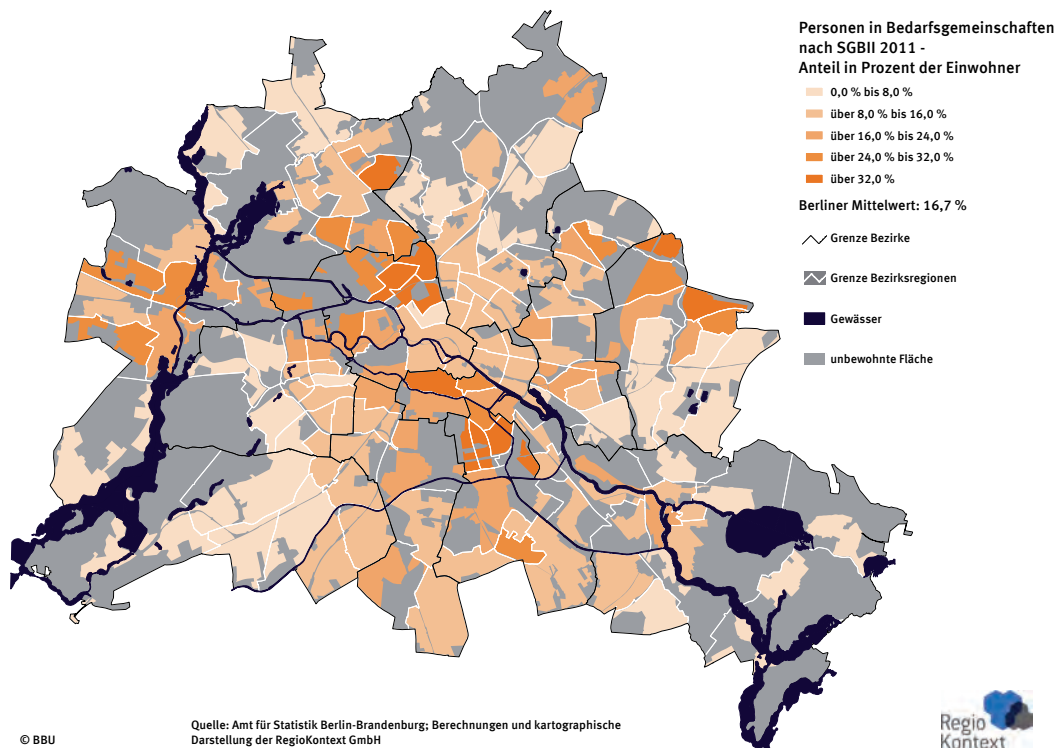


II.2.2.3. Bedarfsgemeinschaften

Die Karte zeigt den Anteil an Personen in Bedarfsgemeinschaften nach SGB II bezogen auf die Einwohnerzahl im jeweiligen Gebiet.¹ Im gesamtberliner Durchschnitt liegt dieser Anteil bei rund 17 %. In der Karte wird deutlich, dass dieser Wert in den einzelnen Stadtteilen sehr unterschiedlich ist. Dabei verhält sich dieser Indikator im Großen und Ganzen umgekehrt proportional zur mittleren Kaufkraft im Gebiet (vgl. vorhergehende Seite). Das heißt, wo es einen hohen Anteil an Transferleistungsbeziehern gibt, ist die Pro-Kopf-Kaufkraft in der Regel niedrig (etwa in Wedding, Nord-Neukölln oder im Norden von

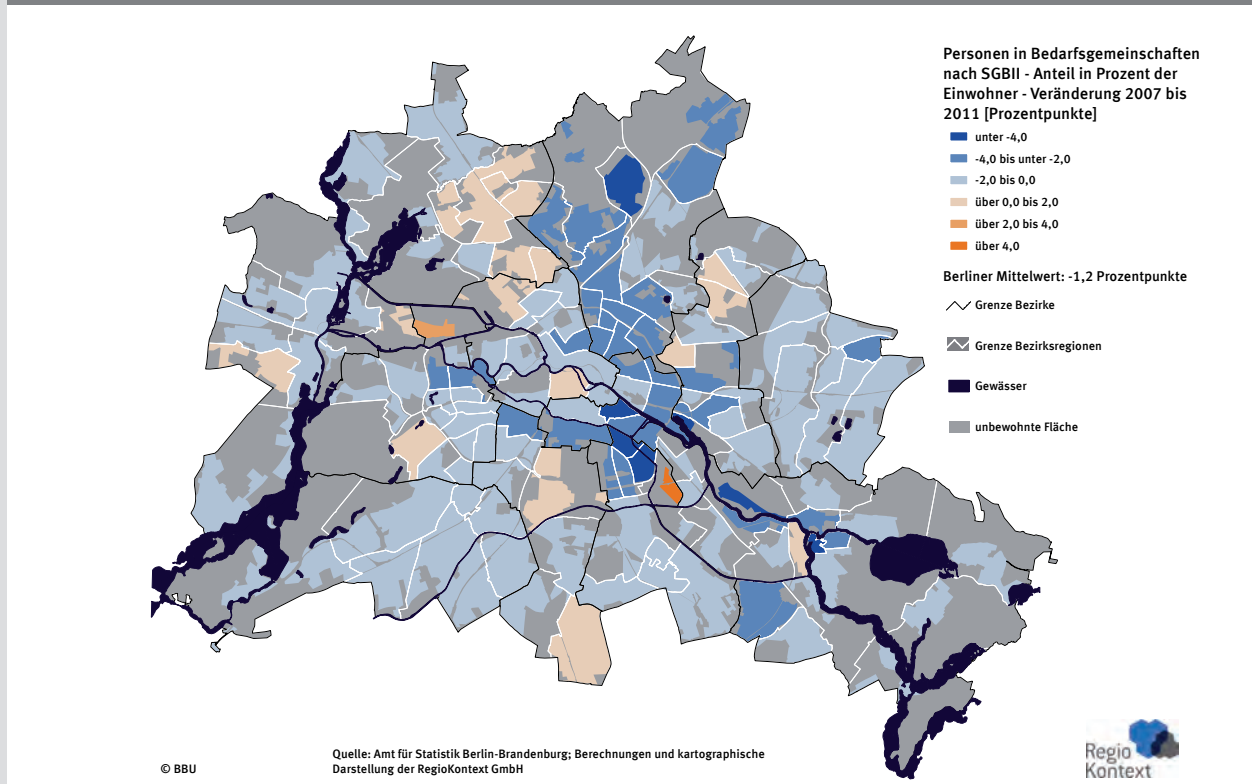
Marzahn-Hellersdorf). Umgekehrt ist in Stadtteilen mit hoher Kaufkraft der Anteil an Personen in Bedarfsgemeinschaften niedrig. Hierbei handelt es sich insbesondere um Gebiete mit hohem Einfamilienhausanteil wie z. B. Zehlendorf, Grunewald, Kladow, Heiligensee, Frohnau, Blankenburg, Biesdorf, Mahlsdorf oder Rahnsdorf. Es gibt allerdings auch einige Gebiete, die einen eher niedrigen bis mittelhohen SGB II-Anteil ausweisen, wo aber dennoch die Kaufkraft niedrig ist. Hier sind vor allem östliche innenstadtnahe Stadtteile wie Friedrichshain, der nördliche Prenzlauer Berg oder auch einige Gebiete in Lichtenberg zu nennen.

PERSONEN IN BEDARFSGEMEINSCHAFTEN NACH SGB II – ANTEIL IN % DER EINWOHNER
in Berlin (LOR-Bezirksregionen) im Jahr 2011



¹ Der in den Karten dargestellte Anteil der Personen in Bedarfsgemeinschaften nach SGB II bezieht sich auf die gesamte Bevölkerung im jeweiligen Gebiet. Dementsprechend weichen die Werte von der sogenannten SGB II-Quote ab, bei der nur die Bevölkerung unter 65 Jahren berücksichtigt wird.

PERSONEN IN BEDARFGEMEINSCHAFTEN NACH SGB II – ANTEIL IN % DER EINWOHNER
in Berlin (LOR-Bezirksregionen) – Veränderung in Prozentpunkten 2007 bis 2011



Die Karte veranschaulicht die Veränderung des Anteils der Personen in Bedarfsgemeinschaften zwischen 2007 und 2011 (Prozentpunkte). Wie man in der Karte erkennen kann, ist die Entwicklung in den einzelnen Stadtteilen unterschiedlich dynamisch. Insgesamt ist dieser Wert in Berlin im Mittel um ca. 1,2 Prozentpunkte leicht gesunken. Dementsprechend ist auch in einem Großteil der Bezirksregionen der Anteil leicht zurückgegangen.

Etliche Gebiete weisen stärkere Rückgänge auf: Um mehr als vier Prozentpunkte ging der Anteil in Teilen Nord-Neuköllns, in der nördlichen Luisenstadt in Kreuzberg sowie auch in Buchholz (Pankow), Oberschöneeweide und der Köpenicker Altstadt zurück. Nicht ganz so stark, aber mit -4 bis -2 Prozentpunkten doch überdurchschnittlich, ist der Wert in großen Teilen von Pankow gesunken sowie in einem größeren innerstädtischen

Bereich, der halbkreisförmig von Charlottenburg über Schöneberg, Kreuzberg, Nord-Neukölln, Friedrichshain bis nach Lichtenberg reicht. Nördlich setzt sich dieser Bereich über den Prenzlauer Berg bis zum Gebiet Brunnenstraße Süd (Mitte) fort. Darüber hinaus waren auch in einigen am Stadtrand gelegenen Gebieten (etwa in Altglienicke bzw. Hellersdorf Ost) überdurchschnittliche Rückgänge zu verzeichnen. Allerdings gibt es auch eine Reihe von Gebieten, in denen der Anteil an Personen in Bedarfsgemeinschaften gegen den allgemeinen Trend gestiegen ist: Einen besonders hohen Anstieg weist das Gebiet Köllnische Heide (Neukölln) auf, gefolgt von Charlottenburg-Nord. Etwas moderatere Zuwächse waren in einem größeren Gebiet, das sich von Reinickendorf bis Wedding erstreckt, zu verzeichnen; des Weiteren u. a. in Hohenschönhausen, Tempelhof, Lichtenrade und im Gebiet Heerstraße Nord in Spandau.

II.2.3. Die Lage in Brandenburg

II.2.3.1. Einkommen

Die Entwicklung des allgemeinen Kaufkraftniveaus in Brandenburg wurde bereits in Abschnitt II.2.1 abgebildet. Auch beim mittleren Haushaltsnettoeinkommen war in den letzten Jahren ein Anstieg zu verzeichnen. Blickt man anhand der Mikrozensus-Daten in die vier kreisfreien Städte, zeigt sich allerdings ein differenziertes Bild: Zunächst fällt ins Auge, dass die Einkommen in drei der vier Städte unterhalb des Landesdurchschnitts liegen. Lediglich in Potsdam lag das mittlere Haushaltsnettoeinkommen zuletzt über dem Brandenburger Landeswert. Das bedeutet: Die höheren Einkommen in Brandenburg werden überwiegend jenseits der betrachteten Städte

erzielt. Da nicht zu erwarten ist, dass die Einkommen in peripheren ländlichen Regionen höher sind, ist davon auszugehen, dass der Landesdurchschnitt stark von den vergleichsweise hohen Einkommen im dicht besiedelten Berliner Umland geprägt wird. So liegen die mittleren Haushaltsnettoeinkommen in den Brandenburger Landkreisen, die nicht an Berlin angrenzen, zumeist deutlich unterhalb des landesweiten Durchschnitts, während sie in allen Berliner-Umlandkreisen darüber liegen. Gegenüber 2002 ergibt sich im Landesdurchschnitt ein Zuwachs von rund 8 %. Deutlich darüber liegt Potsdam mit + 14 %. Etwas unterhalb der mittleren Zuwachsraten des Landes liegt Brandenburg a.d. Havel mit einem Anstieg von ca. 7 %. Gegenüber 2002 sogar rückläufig war die Entwicklung der Haushaltsnettoeinkommen in Cottbus (-3 %) und Frankfurt (Oder) (-7 %).

ENTWICKLUNG DER MITTLEREN MONATLICHEN HAUSHALTSNETTOEINKOMMEN (MEDIAN)										
im Land Brandenburg und in den kreisfreien Städten (in Euro)										
	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011
Land Brandenburg	1.601	1.567	1.569	1.531	1.539	1.566	1.626	1.648	1.708	1.725
Brandenburg a.d. Havel	1.432	1.396	1.409	1.456	1.452	1.550	1.594	1.486	1.607	1.525
Cottbus	1.516	1.371	1.346	1.335	1.342	1.420	1.398	1.373	1.402	1.475
Frankfurt (Oder)	1.559	1.531	1.471	1.270	1.261	1.321	1.400	1.479	1.556	1.450
Potsdam	1.595	1.545	1.611	1.470	1.444	1.564	1.630	1.696	1.715	1.825

Quelle: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg (Mikrozensus)

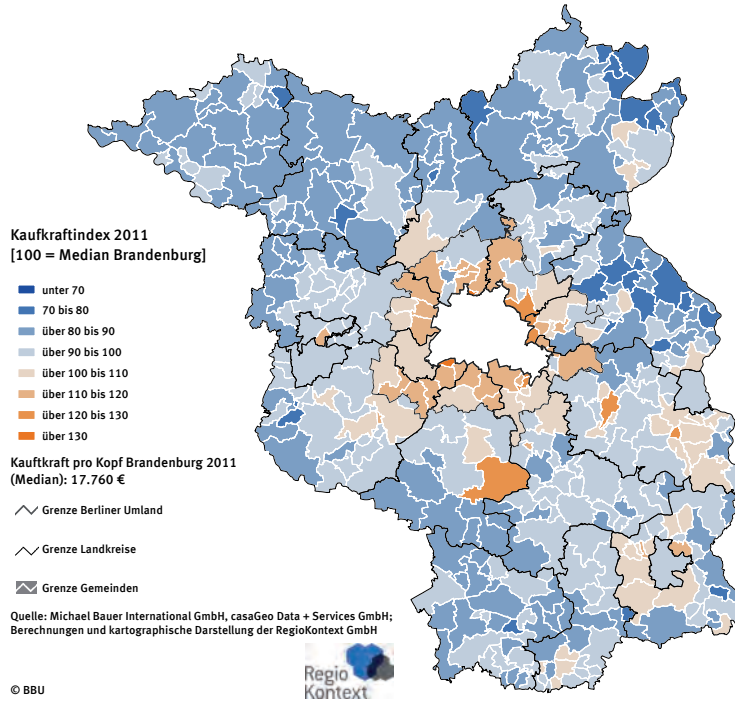
© BBU

II.2.3.2 Kaufkraft

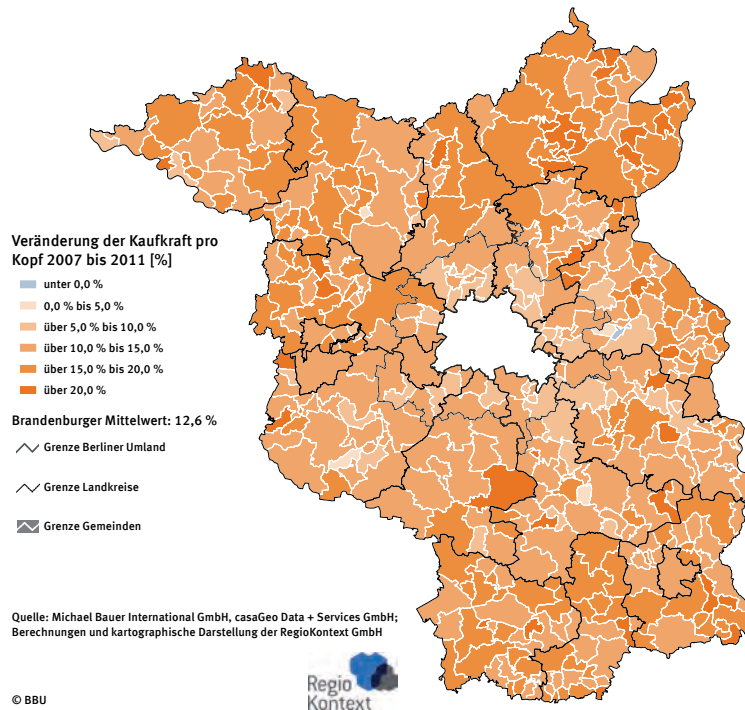
Auch im Land Brandenburg erkennt man eine heterogene Verteilung der Kaufkraft. Die Karte auf Seite 65 zeigt die mittlere Kaufkraft pro Kopf nach Gemeinden. Deutlich wird: Eine überdurchschnittliche Kaufkraft findet man vor allem in den Berliner Umlandgemeinden. Aber auch im Umland der Städte Frankfurt (Oder) und Cottbus liegt die Kaufkraft leicht über dem Mittelwert des Landes. Daneben gibt es auch außerhalb des unmittelbaren Umlands dieser Städte einzelne Gemeinden mit deutlich überdurchschnittlichen Werten (z.B. Baruth/Mark oder Bad Saarow). Im Großen und Ganzen ist aber die mittlere Kaufkraft außerhalb des Berliner Umlands eher niedrig. Auch innerhalb der genannten Städte Frankfurt (Oder) und Cottbus ist die mittlere Pro-Kopf-Kaufkraft leicht unterdurchschnittlich. Die niedrigsten Werte findet man in den Landkreisen Märkisch-Oderland und in der Uckermark. Auch in der Prignitz und in den Kreisen Ostprignitz-Ruppin und Elbe-Elster liegt die Kaufkraft in vielen Gemeinden deutlich unter dem Landesdurchschnitt.

Die zweite Karte veranschaulicht die Veränderung der mittleren Kaufkraft pro Kopf in den Brandenburger Gemeinden im Zeitraum von 2007 bis 2011. Hier ist kein so klares Muster erkennbar wie bei der Betrachtung des Kaufkraft-Niveaus. Auffällig ist allerdings, dass insbesondere in peripheren Regionen mit vergleichsweise niedriger Kaufkraft in mehreren Gemeinden überdurchschnittlich hohe Zuwächse zu verzeichnen waren. Zugleich war der Anstieg in mehreren Berliner Umlandgemeinden, wo das Kaufkraft-Niveau höher ist, nur moderat. Ein eindeutiger Zusammenhang lässt sich hier allerdings nicht feststellen.

INDIZIERTE MITTLERE KAUFKRAFT JE EINWOHNER
im Land Brandenburg (Gemeinden) 2011



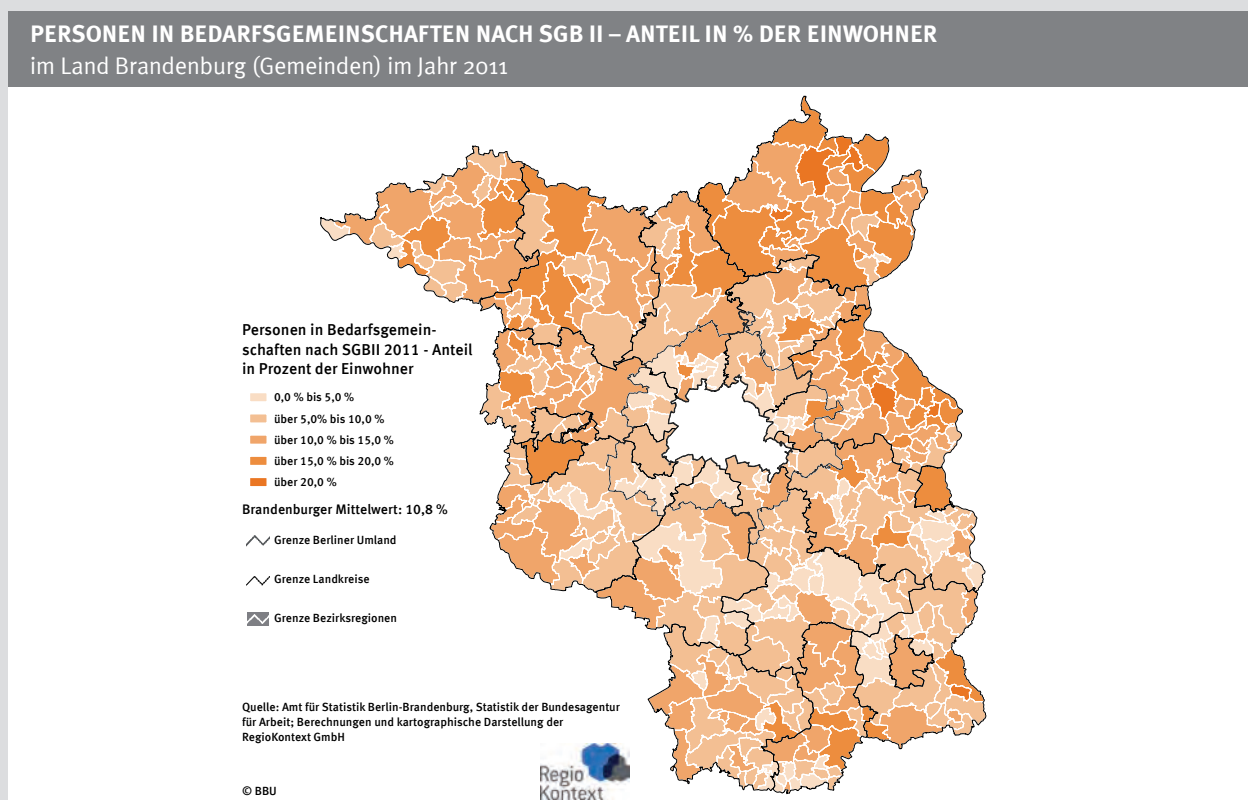
VERÄNDERUNG DER MITTLEREN KAUFKRAFT JE EINWOHNER
im Land Brandenburg (Gemeinden) 2007 bis 2011 (in %)



II.2.3.3. Bedarfsgemeinschaften

Im Gegensatz zu Berlin liegt im Land Brandenburg der durchschnittliche Anteil an Personen in Bedarfsgemeinschaften nach SGB II bezogen auf die Bevölkerung mit knapp 11 % niedriger.² Wie in Berlin, zeigt sich aber auch im Land Brandenburg eine unterschiedliche Verteilung. Die Karte stellt diesen Indikator auf Gemeindeebene dar. Insbesondere im Berliner Umland findet man Werte deutlich unterhalb des Landesdurchschnitts. Dies korrespondiert mit einer überdurchschnittlich hohen Kaufkraft in den Umlandgemeinden, wo in den zurückliegenden Jahren zahlreiche Mittelstandsfamilien aus Berlin in ein Eigenheim gezogen sind.

Aber auch im weiteren Metropolenraum gibt es einige Gemeinden, die einen vergleichsweise niedrigen Anteil an Personen in Bedarfsgemeinschaften aufweisen – beispielsweise im Umland von Cottbus. Auch in den südlich an Berlin angrenzenden Landkreisen Potsdam-Mittelmark, Teltow-Fläming und Dahme-Spreewald gibt es zum Teil auch jenseits des Berliner Umlands mehrere Gemeinden mit relativ niedrigen Werten. Überdurchschnittlich hoch sind die Anteile vor allem in vielen Kommunen der weiter von Berlin entfernt liegenden Landkreisen (z. B. Prignitz, Uckermark, Oberspreewald-Lausitz). Zudem fallen die kreisfreien Städte Brandenburg an der Havel, Frankfurt (Oder) und Cottbus mit relativ hohen Werten ins Auge.



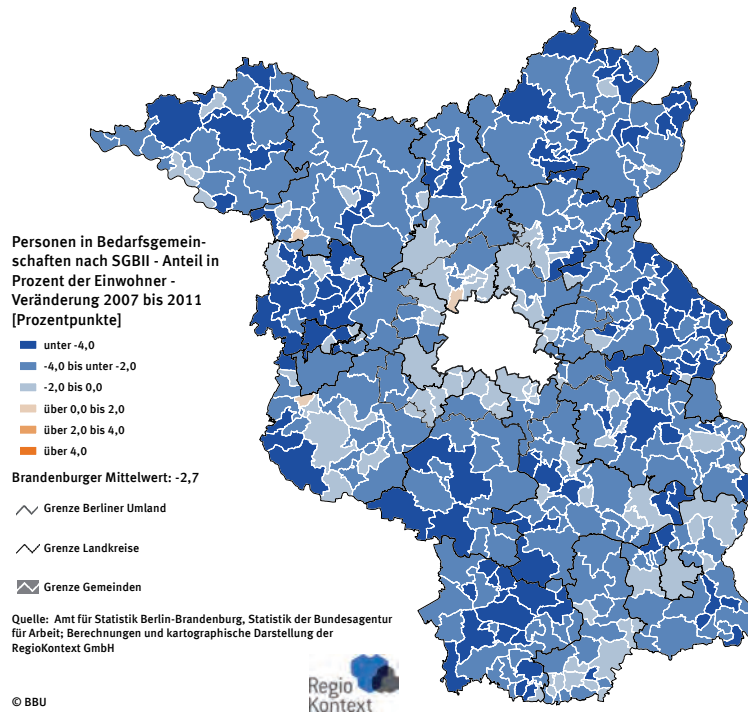
Im Landesdurchschnitt ist der Anteil der Personen in Bedarfsgemeinschaften im Zeitraum von 2007 bis 2011 mit rund 2,7 Prozentpunkten stärker zurückgegangen als in Berlin. Die kleinräumige Analyse (siehe Karte) zeigt, dass die Entwicklung in den einzelnen Kommunen unterschiedlich ausfiel. In der überwiegenden Zahl der Gemeinden lagen die Rückgänge mit -2 bis -4 Prozentpunkten im Bereich des Landesdurchschnitts. Geringere Rückgänge findet man in mehreren Gemeinden, die direkt an Berlin angrenzen, darüber hinaus aber auch in einer Reihe von Kommunen im südlichen Teil des Landes, wobei neben mehreren kleinen Gemeinden vor allem Cottbus ins Auge

fällt. Vereinzelt war sogar eine leichte Zunahme zu beobachten, darunter in Hennigsdorf, einer industriell geprägten Gemeinde unmittelbar nordöstlich von Berlin. Auf der anderen Seite gibt es allerdings auch zahlreiche Kommunen, die überdurchschnittlich große Rückgänge aufweisen. Dies betrifft vor allem eher bevölkerungsschwache Regionen im weiteren Metropolenraum – das bedeutet, dass die Rückgänge dort vor allem auf demografische Effekte (Übergang von SGB II-Berechtigten ins Rentenalter) bzw. auf den Fortzug von Arbeitslosen in Regionen mit besseren Beschäftigungsperspektiven zurückzuführen sein dürfte.

² Der in den Karten dargestellte Anteil der Personen in Bedarfsgemeinschaften nach SGB II bezieht sich auf die gesamte Bevölkerung im jeweiligen Gebiet. Dementsprechend weichen die Werte von der sogenannten SGB II-Quote ab, bei der nur die Bevölkerung unter 65 Jahren berücksichtigt wird.

PERSONEN IN BEDARFGEMEINSCHAFTEN NACH SGB II – ANTEIL IN % DER EINWOHNER

im Land Brandenburg (Gemeinden) – Veränderung in Prozentpunkten 2007 bis 2011

**II.2.4 Zusammenfassende Betrachtung**

Entsprechend der Entwicklung der Vorjahre liegt das in Berlin und Brandenburg pro Kopf verfügbare Einkommen deutlich unter dem Bundesdurchschnitt. Das niedrige Niveau Berlins hängt insbesondere mit den geringen Einkommenszuwächsen der vergangenen Jahre sowie der großen Zahl der Transferleistungs- und Niedriglohnempfänger zusammen. In Brandenburg zeigte sich indessen eine leicht positive Einkommensentwicklung.

Ein wesentlicher Grund für diese regionalen Disparitäten liegt darin begründet, dass zahlreiche Haushalte mit mittlerem und überdurchschnittlichem Einkommen von Berlin aus in ein Eigenheim im Umland nach Brandenburg gezogen sind. Zugleich konzentrieren sich die Bezieher niedrigerer Einkommen, denen der Erwerb von Wohneigentum finanziell nicht möglich ist, eher in Großstädten wie Berlin. Darüber hinaus wird ein großer Teil der Zuwanderung nach Berlin von Starterhaushalten getragen, deren Einkommen in der Regel eher niedrig sind.

Nimmt man den Anteil der Transferleistungsbezieher (Personen in Bedarfsgemeinschaften nach SGB II je 100 Einwohner) als Maßstab, lässt sich erkennen, dass sich in Berlin die Haushalte mit niedrigen Einkommen zunehmend räumlich konzentrieren, vor allem am Rande der Innenstadt, aber auch in einigen Großwohnsiedlungen. Im Land Brandenburg liegt der Anteil der Transferleistungsbezieher deutlich unterhalb des Berliner Wertes. Zudem ist ihr Anteil seit 2006 hier stärker zurückgegangen als in Berlin. Dieser Rückgang dürfte zum einen schon rein statistisch ein Resultat der einkommensstärkeren Zuwanderung aus Berlin sein, zum anderen aber auch damit zusammenhängen, dass ein wachsender Teil der Transferleistungsempfänger in das Rentenalter kommt. Den Rückgang der Zahlen in Brandenburg auf eine Verbesserung der Einkommenssituation zu reduzieren, dürfte also zu einfach sein.

II.3 Wohnungsbestand und Investitionen

II.3.1 Die Entwicklung in Berlin

II.3.1.1 Wohnungsbestand

Wohnungsbestand in Berlin auch 2011 nur geringfügig über Vorjahresniveau

Auch im Jahr 2011 ist der Wohnungsbestand in Berlin nur langsam gewachsen. Infolge der nur langsam zunehmenden Baufertigstellungen in der Stadt stieg die Zahl der Wohnungen lediglich um 4.424 auf 1.903.231 zum Jahresende 2011 an¹. Bereits seit dem Jahr 2002 bewegt sich die jährliche Zuwachsrate im Wohnungsbestand (+0,2 %) auf diesem niedrigen Niveau. Daraus resultierend hat sich der Wohnungsbestand in Berlin in den vergangenen zehn Jahren lediglich um rund 33.000 Wohnungen (+1,8 %) erhöht, zu wenig gegenüber der Zunahme der Bevölkerung und Haushalte (vgl. Kap. II.1.1).

Auch im Jahr 2011 stand der einwohnerstärkste Bezirk Pankow beim Zuwachs im Wohnungsbestand (+1.184 WE) an vorderster Stelle der zwölf Berliner Bezirke. Auf dem zweiten Platz folgt Lichtenberg mit einem Anstieg von 749 Wohnungen (+0,5 %). Überdurchschnittlich hohe Zuwachsraten von jeweils 0,3 % hatten außerdem die Bezirke Charlottenburg-Wilmersdorf, Treptow-Köpenick und Marzahn-Hellersdorf zu verzeichnen.³ Der Anteil der von Eigentümern bewohnten Wohnungen (Eigentümerquote) ist in Berlin mit 14,9 % im Vergleich der Bundesländer mit Abstand am niedrigsten. In Deutschland insgesamt beträgt die Eigentümerquote 45,7 %.⁴ Dementsprechend hat Berlin im Vergleich zu anderen deutschen Großstädten einen relativ hohen Anteil an Mietwohnungen. Auf Grundlage des Mikrozensus zur Wohnsituation⁵ sind rund 1,62 Millionen Wohnungen zu den Mietwohnungen zu zählen. Die übrigen 280.000 Wohnungen werden von den Eigentümern selbst genutzt.

WOHNUNGSBESTAND IN BERLIN		
am 31.12.2011		
	Wohnungsbestand in Berlin insgesamt (WE) ²	darunter: Wohnungsbestand der BBU-Mitglieder (WE)
Berlin	1.903.231	660.181

Quelle: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg; BBU

© BBU

Fast drei Viertel aller Mietwohnungen in Berlin sind in Privateigentum

Aus einer Aufstellung der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt aus dem Jahr 2010⁶ zu den Mietwohnungen nach Eigentümergruppen geht hervor, dass in Berlin ein Großteil der Mietwohnungen auf Privateigentümer entfällt. Rund 72 % der Mietwohnungen sind im Besitz von privaten Gesellschaften oder Einzeleigentümern. Die städtischen Gesellschaften haben einen Anteil von rund 16 % am Berliner Mietwohnungsbestand. Im Jahr 2000, vor der Privatisierung der damals landeseigenen GSW, waren es dagegen noch 24 %. Mit rund 12 % blieb demgegenüber der Anteil genossenschaftlicher Mietwohnungen am gesamten Berliner Mietwohnungsbestand in den vergangenen Jahren relativ stabil.

Der Bestand an Sozialwohnungen nach dem Wohnungsbindungsgesetz hat in Berlin in den vergangenen Jahren aufgrund auslaufender Bindungen deutlich abgenommen. Von 2001 bis 2010 nahm der Bestand um rund 37 % auf 165.000 Wohnungen ab.⁷ Rund 9 % des gesamten Wohnungsbestandes in Berlin zählen damit zu den Sozialwohnungen im 1. Förderungsweg. Nach einer aktuellen Prognose der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt⁸ wird sich dieser Bestand bis zum Jahr 2021 auf etwa 114.000 Wohnungen verringern.

¹ Amt für Statistik Berlin-Brandenburg

² Amt für Statistik Berlin-Brandenburg

³ Amt für Statistik Berlin-Brandenburg

⁴ Statistisches Bundesamt, Mikrozensus 2010 zur Wohnsituation (Fachserie 5, Heft 1, 2010)

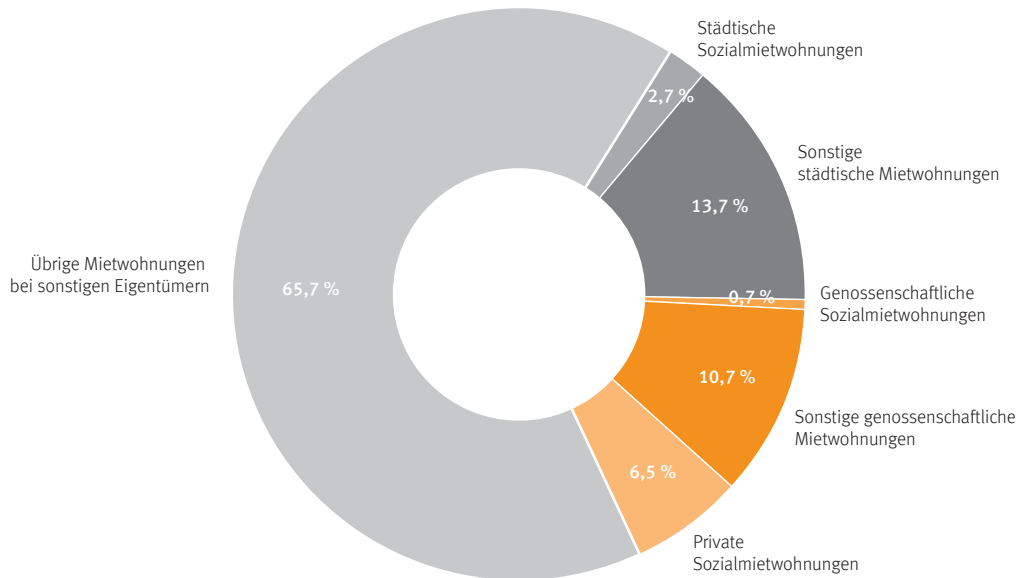
⁵ Statistisches Bundesamt, Mikrozensus 2010 zur Wohnsituation (Fachserie 5, Heft 1, 2010)

⁶ Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt, IBB Wohnungsmarktbericht 2011, Investitionsbank Berlin 2012

⁷ Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt, IBB Wohnungsmarktbericht 2011, Investitionsbank Berlin 2012

⁸ Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt, IBB Wohnungsmarktbericht 2011, Investitionsbank Berlin 2012

MIETWOHNUNGEN IN BERLIN
nach Eigentümergruppen zum Jahresende 2010



Quelle: Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt, IBB Wohnungsmarktbericht 2011

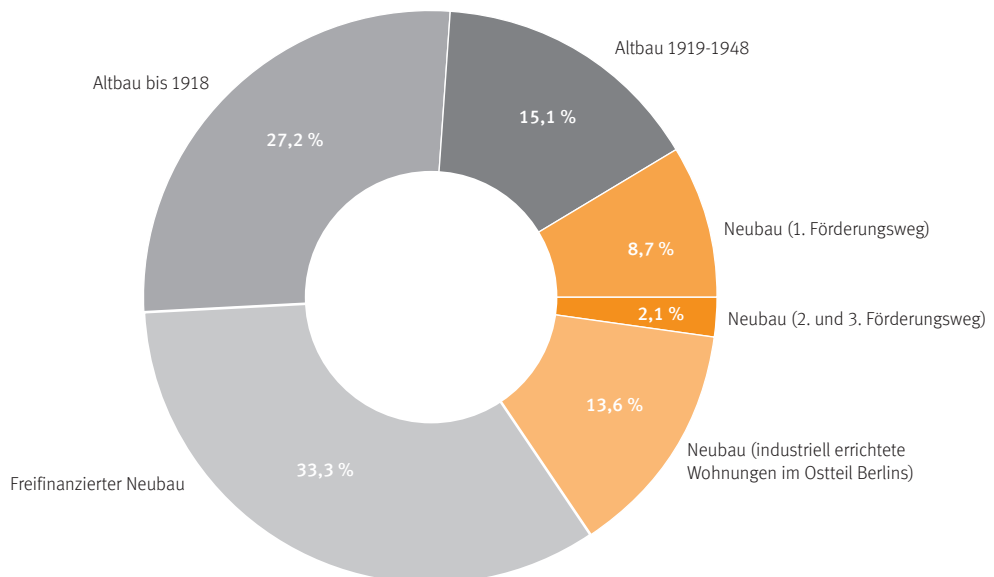
© BBU

Gut die Hälfte aller Wohnungen in Berlin sind Neubauten

Mehr als die Hälfte aller Wohnungen in Berlin (58 %) sind nach 1949 errichtet worden und zählen damit zu den Neubaubeständen. Von den knapp 1,1 Millionen Neubauwohnungen waren nach Angaben der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung

und Umwelt zum Jahresende 2010 rund 633.000 freifinanzierte Wohnungen.⁹ Hierunter fallen auch ehemalige Sozialwohnungen, bei denen die Mietpreis- und Belegungsbindung mittlerweile ausgelaufen ist.

WOHNUNGEN IN BERLIN
nach Baualter zum Jahresende 2010



Quelle: Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt, IBB Wohnungsmarktbericht 2011

© BBU

⁹ Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt, IBB Wohnungsmarktbericht 2011, Investitionsbank Berlin 2012

Auch die 258.000 in industrieller Bauweise errichteten Neubauwohnungen im Ostteil Berlins (sog. Plattenbauten) haben mit knapp 14 % einen relativ hohen Anteil am Gesamtwohnungsbestand in Berlin¹⁰. Diese Wohnungen befinden sich überwiegend in den Großsiedlungen in Marzahn-Hellersdorf und in Lichtenberg.

Knapp 9 % der Wohnungen zählten 2010 zu den im 1. Förderungsweg errichteten Sozialwohnungen, die sich überwiegend in den westlichen Bezirken Berlins befinden. Weitere 2 % der Wohnungen wurden durch die öffentliche Wohnungsbauförderung im 2. und 3. Förderungsweg finanziert.

Während sich Großsiedlungen eher auf Stadtrandgebiete konzentrieren, befinden sich die Altbaubestände überwiegend in den Innenstadtbezirken, insbesondere in Mitte, Friedrichshain-Kreuzberg und in Charlottenburg-Wilmersdorf. Die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt weist 2010 gut 803.000 Wohnungen mit Baujahren bis 1948 aus.¹¹ Das entspricht rund 42 % des gesamten Wohnungsbestandes in Berlin. Davon wurden knapp 516.000 Wohnungen vor 1918 errichtet.

Die insgesamt 1,9 Millionen Wohnungen in Berlin verteilten sich 2011 auf 318.260 Wohngebäude.¹²

Davon sind über die Hälfte (175.336 Gebäude) Ein- und Zweifamilienhäuser. In diesen Gebäuden befinden sich allerdings nur gut 10 % aller Wohnungen in Berlin. Fast 90 % der Wohnungen befinden sich in den rund 143.000 Mehrfamilienhäusern in der Stadt mit mindestens drei Wohnungen.

Trotz des hohen Anteils an Mietwohnungen hat Berlin einen relativ niedrigen Anteil an kleinen Wohnungen, was angesichts der hohen Nachfrage in diesem Segment problematisch ist. Lediglich 15 % aller Wohnungen (285.891 WE) hatten 2011 einen Raum oder zwei Räume. Rund 36 % der 1,9 Millionen Wohnungen (688.339 WE) hatten drei Räume. Die übrigen 929.000 Wohnungen (49 %) verfügten über mindestens vier Räume. Davon hatten rund 349.000 Wohnungen mindestens fünf Räume.¹³

¹⁰ Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt, IBB Wohnungsmarktbericht 2011, Investitionsbank Berlin 2012

¹¹ Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt, IBB Wohnungsmarktbericht 2011, Investitionsbank Berlin 2012

¹² Amt für Statistik Berlin-Brandenburg

¹³ Amt für Statistik Berlin-Brandenburg

II.3.1.2 Wohnungsleerstand

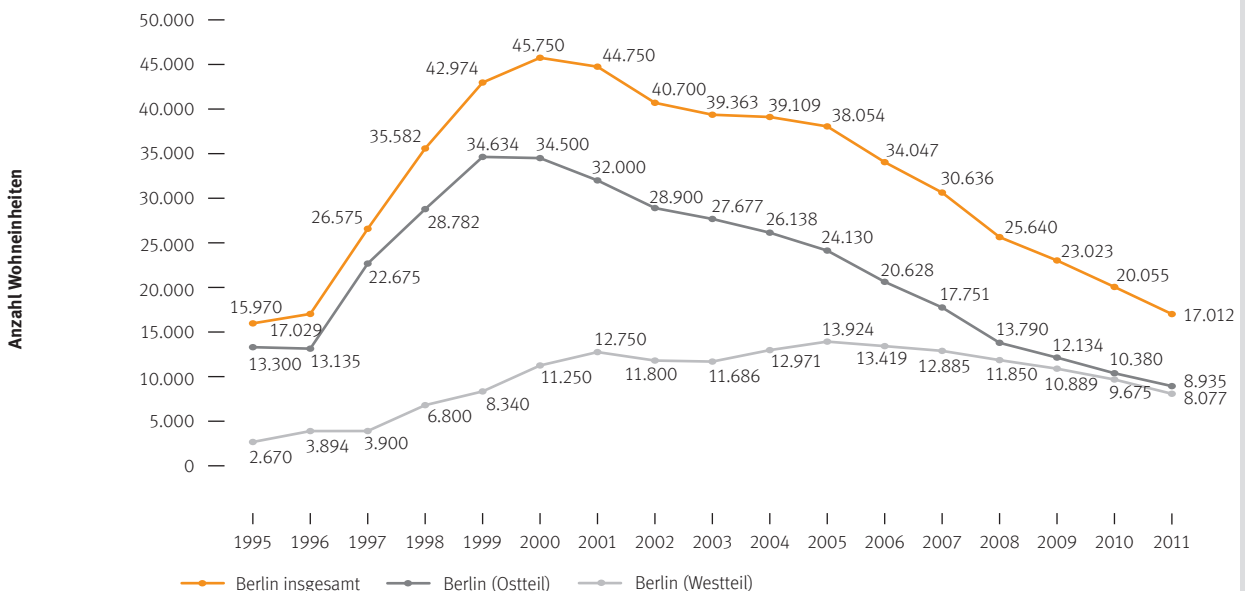
Leerstandsentwicklung im gesamten Berliner Wohnungsbestand

Die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt hat in den Jahren 2003 bis 2010 regelmäßig Leerstandsanalysen auf Basis abgemeldeter Stromzähler des Berliner Netzbetreibers Vattenfall durchgeführt. Danach nahm die Zahl der insgesamt leer stehenden Wohnungen in Berlin während dieses Zeitraums um rund 29.000 Wohnungen auf zuletzt 133.000 Wohnungen zum Stichtag 1. Juli 2010 ab.¹⁴ Das entsprach einer Leerstandsquote von 6,9 % bezogen auf den gesamten Berliner Wohnungsbestand. Dabei hat sich das Leerstandsniveau nach Angaben der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt in beiden Stadthälften inzwischen vollständig angeglichen. Aktuellere Zahlen zum Leerstandsniveau auf Stadtebene liegen derzeit nicht vor. Der BBU schätzt den aktuellen Leerstand auf Basis von Erhebungen bei seinen Mitgliedsunternehmen jedoch deutlich niedriger ein (vgl. unten). Eine vollständige Erfassung der Leerstandssituation in Berlin erfolgte zuletzt im Rahmen der Gebäude- und Wohnungszählung im Mai 2011. Erste Ergebnisse werden allerdings erst zu Beginn des Jahres 2013 erwartet.

Leerstandsquote bei den Mitgliedsunternehmen auf tiefstem Stand seit 15 Jahren

Bei den Mitgliedsunternehmen des BBU in Berlin ist der Leerstand auch im Jahr 2011 weiter gesunken. Von den rund 645.000 Wohnungen, das sind ca. 40 % der Mietwohnungen in Berlin, 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. Damals betrug die Leerstandsquote 2,1 %. Bereits seit dem Jahr 2006 konnten die Mitgliedsunternehmen des BBU den Leerstand deutlich reduzieren, nachdem bis zu Beginn des Jahrtausends noch steigende Leerstandszahlen zu verzeichnen waren. Aufgrund der ungebrochenen Attraktivität Berlins und der seit 2005 anhaltend positiven Bevölkerungsentwicklung konnte die Leerstandsquote innerhalb der letzten sechs Jahre jedoch halbiert werden. Neben der aus der gestiegenen Nachfrage resultierenden Angebotsverknappung spiegelt der starke Rückgang des Leerstands bei den Mitgliedsunternehmen des BBU den guten Ausstattungsstandard ihrer Wohnungen bei gleichzeitig moderaten Mieten wider. Mit kontinuierlich hohen Investitionen in den Wohnungsbestand und in das Wohnumfeld und einem professionellen Vermietungsservice konnten die Wohnungsunternehmen den Vermietungsstand ihrer Wohnungen weiter erhöhen.

LEER STEHENDE WOHNUNGEN DER MITGLIEDSUNTERNEHMEN DES BBU
in Berlin 1995 bis 2011



Quelle: BBU

© BBU

¹⁴ IBB Wohnungsmarktbericht 2011, Investitionsbank Berlin 2012

Leerstandsquote seit 2009 im Ostteil Berlins etwas niedriger als im Westteil

Die Leerstandsquoten bei den Mitgliedsunternehmen des BBU haben sich in den beiden Stadthälften Berlins in den vergangenen Jahren immer mehr angeglichen. In den östlichen Bezirken stieg der Leerstand in den 90er Jahren zunächst an und erreichte im Jahr 2000 mit einer Quote von 8,7 % seinen Höchststand. In den Folgejahren ging dort der Leerstand kontinuierlich auf zuletzt 2,5 % zum Jahresende 2011 zurück. Der vor einigen Jahren noch deutlich höhere Leerstand im Ostteil der Stadt war insbesondere auf umfassende Sanierungsmaßnahmen in den Beständen und Leerstandsschwerpunkten in Marzahn-Hellersdorf zurückzuführen. Durch die Wiedervermietung von größeren Wohnungsbeständen nach dem Abschluss von Modernisierungsmaßnahmen umfasst der Leerstand in den östlichen Bezirken heute nur noch ein Drittel des Leerstands von vor acht Jahren. In geringem Umfang wurden im Rahmen des Stadtumbau Ost-Programms auch Wohnungen abgerissen. Die Abrisse konzentrierten sich dabei fast ausschließlich auf die Leerstandsschwerpunkte in Marzahn-Hellersdorf. Dort wurden bis zum Jahresende 2008 insgesamt 4.225 Wohnungen rückgebaut. Davon wurden 3.801 Wohnungen im Rahmen des § 6a Altschuldenerhilfe-Gesetzes (AHG) abgerissen, wonach Unternehmen mit mindestens 15 % Leerstand neben Rückbauschüssen auch eine zusätzliche Entlastung von Altschulden erhalten haben.

Auch bei den Mitgliedsunternehmen des BBU im Westteil Berlins stieg die Leerstandsquote nach der Wende zunächst an. Ausgehend von einem sehr niedrigen Leerstandsniveau erreichte die Quote in den Jahren 2005 und 2006 mit 4,3 % ihren Höchststand. Seitdem ging auch dort der Leerstand kontinuierlich zurück. Der Rückgang des Leerstands war aber weniger stark als in den östlichen Bezirken. Dadurch sind bereits seit dem Jahr 2009 die Leerstandsquoten der im Westteil Berlins gelegenen Bestände etwas höher als im Ostteil. Zum Jahresende 2011 betrug die Leerstandsquote bei den Wohnungsunternehmen im Westteil Berlins 2,8 %. Das sind 0,3 Prozentpunkte mehr als im Ostteil.

Überdurchschnittlich hohe Leerstandsquoten im Sozialwohnungsbestand

Die Leerstandsentwicklung in den Beständen der Mitgliedsunternehmen des BBU im Westteil Berlins wird durch den hohen Anteil an Sozialwohnungen beeinflusst. In diesen Beständen ist die Quote deutlich höher als in den übrigen Beständen der Wohnungsunternehmen. Von den rund 150.000 Sozialmietwohnungen des 1. Förderungswegs in der Stadt, die sich überwiegend im Westteil Berlins befinden, standen nach Angaben der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt am 31. Dezember 2011 insgesamt 10.024 leer. Die Leerstandsquote war mit 6,7 % gut zweieinhalb Mal so hoch wie im Gesamtbestand der Mitgliedsunternehmen des BBU. Überdurchschnittlich hohe Leerstände waren dabei in den Sozialwohnungsbeständen in Friedrichshain-Kreuzberg (10,9 %) und in Spandau (9,8 %) zu verzeichnen. In Neukölln, dem Bezirk mit den meisten Sozialwohnungen, lag der Leerstand dagegen bei 6,0 %. Die Mitgliedsunternehmen des BBU im Westteil Berlins bewirtschaften etwa 40 % der Sozialwohnungen in der Stadt. Es kann deshalb davon ausgegangen werden, dass die Leerstandsquote der Wohnungsunternehmen ohne die Sozialwohnungen deutlich niedriger wäre.

Die vergleichsweise hohen Leerstandsquoten im Sozialwohnungsbestand sind nicht zuletzt auf den Wegfall der Anschlussförderung und das Auslaufen der Mietpreisbindung für besonders kostengünstige Objekte zurückzuführen, wodurch die Kostenmieten des Sozialwohnungsbestandes das Niveau vergleichbarer Marktmieten oftmals übersteigen. Nach Angaben der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt lag die Nettokaltmiete im Sozialwohnungsbestand im Jahr 2010 bei durchschnittlich 5,32 €/m².¹⁵ Das sind elf Cent mehr als der Berliner Mietspiegelmittelwert von 5,21 €/m². Eine gesonderte Erhebung des BBU bei seinen Mitgliedsunternehmen hat ergeben, dass die Nettokaltmieten im Sozialwohnungsbestand im Jahr 2010 im Schnitt sogar um fast 40 Cent teurer waren als bei preisfreien Wohnungen. Öffentlich geförderte Wohnungen stehen deshalb unter Umständen leer. Trotz der anhaltenden Nachfrage nach kleineren und mietgünstigen Wohnungen durch die hohe Zahl der einkommensschwachen Haushalte in Berlin hat das überdurchschnittliche Mietenniveau im Sozialwohnungsbestand eine zunehmende Fluktuation zur Folge.

¹⁵ IBB Wohnungsmarktbericht 2011, Investitionsbank Berlin 2012

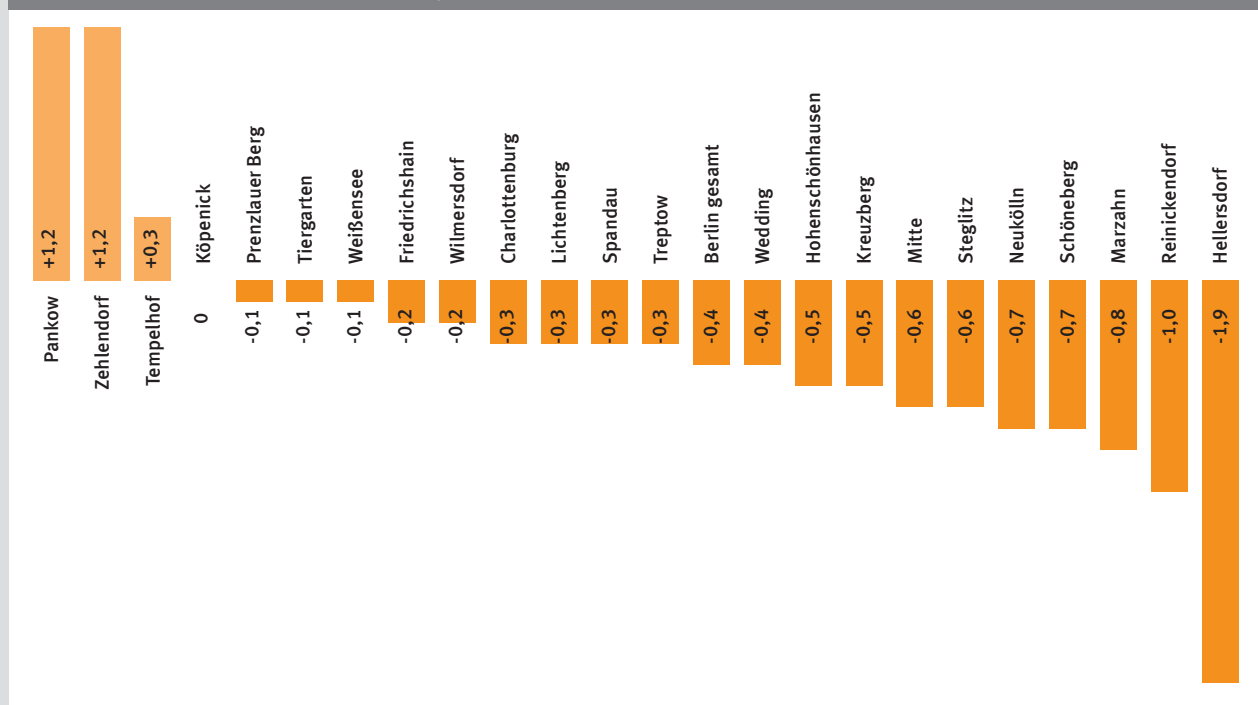
Leerstandsquoten im Jahr 2011 in den meisten Bezirken rückläufig

Immer mehr Bezirke haben eine rückläufige Leerstandsentwicklung zu verzeichnen. Der BBU hat die Entwicklung der Mitgliedsunternehmen des BBU auch im Jahr 2011 auf der Ebene der 23 Berliner Altbezirke analysiert. Während im Jahr 2010 insgesamt 15 Altbezirke eine sinkende Leerstandsquote zu verzeichnen hatten, waren es im Jahr 2011 bereits 20. Auch das ist ein Indiz für die zunehmende Angebotsverknappung auf dem Berliner Wohnungsmarkt.

Am stärksten sank die Leerstandsquote im Jahr 2011 in

Hellersdorf. Dort sank die Quote im Jahresvergleich um 1,9 Prozentpunkte auf 4,0 %. Stark ausgeprägt war der Rückgang auch in Reinickendorf (-1,0 Prozentpunkte), Marzahn (-0,8 Prozentpunkte) sowie in Neukölln und Schöneberg (jeweils -0,7 Prozentpunkte). Der Leerstand sinkt seit zwei Jahren verstärkt auch in Lagen, die vor einigen Jahren noch weniger gefragt waren. Nur in Pankow, Zehlendorf und Tempelhof war ein Anstieg der Leerstandsquoten zwischen 0,3 und 1,2 Prozentpunkten zu verzeichnen. Die höheren Leerstände in diesen drei Bezirksteilen sind aber in erster Linie auf große Modernisierungsprojekte zurückzuführen.

VERÄNDERUNG DER LEERSTANDSQUOTEN 2011 ZU 2010 BEI DEN MITGLIEDSUNTERNEHMEN DES BBU in den Berliner Alt-Bezirken (in Prozentpunkten)



Quelle: BBU

© BBU

Nur noch wenige freie Wohnungen in Innenstadtbereichen

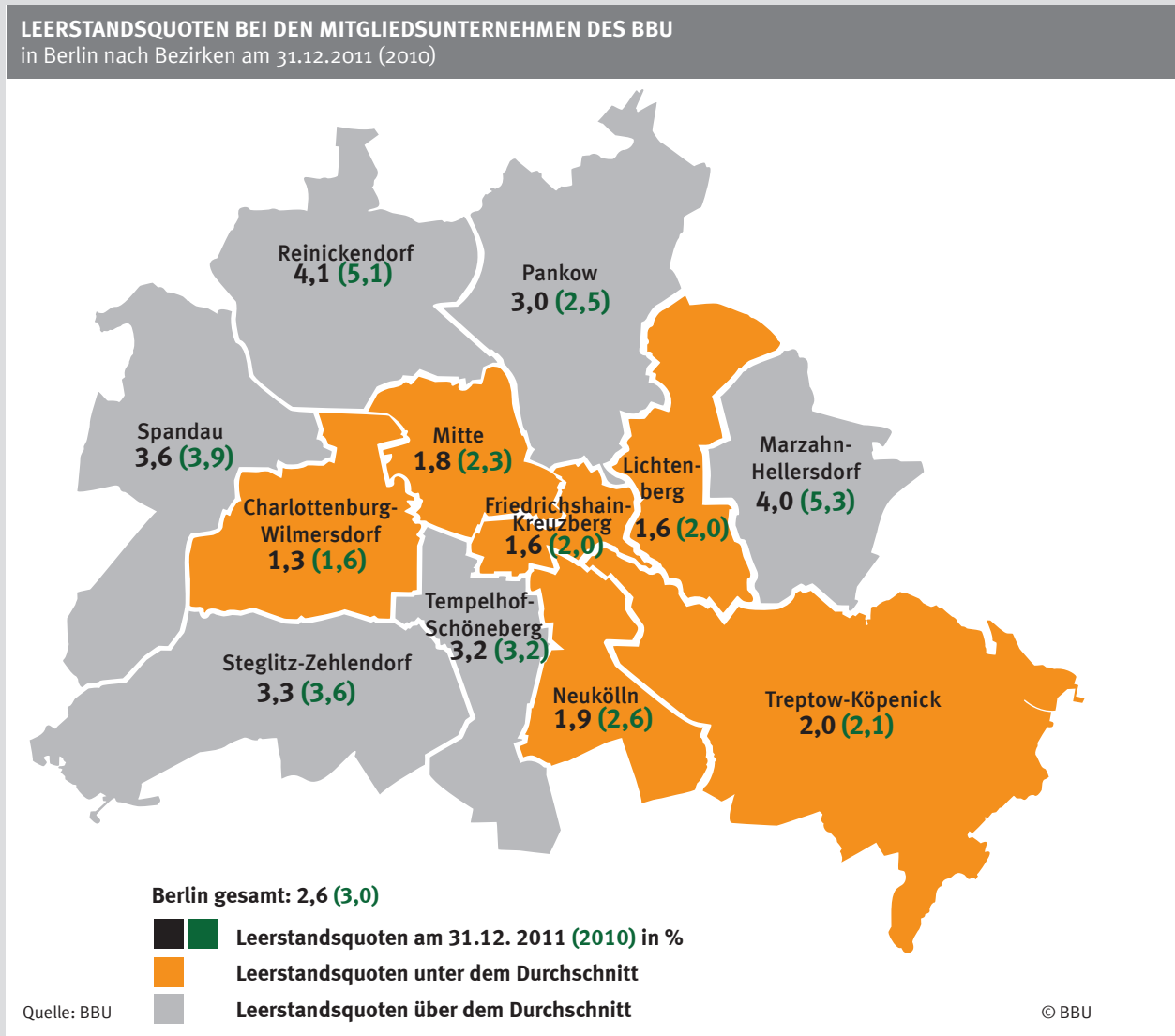
Gute Innenstadtlagen bleiben besonders gefragt. In 13 der 23 Altbezirke lag die Leerstandsquote zum Jahresende 2011 bei maximal 2,0 %. Dies betrifft vor allem innerstädtische Lagen. Am niedrigsten war die Leerstandsquote zum Jahresende 2011 in Wilmerdorf (1,2 %), Charlottenburg (1,3 %), Hohenschönhausen (1,3 %), Tiergarten (1,4 %), Prenzlauer Berg (1,5 %) sowie in Friedrichshain (1,6 %) und Kreuzberg (1,7 %). Acht

Bezirke hatten überdurchschnittlich hohe Leerstandsquoten von mehr als 2,6 %. Dies gilt insbesondere für Zehlendorf, das mit 6,8 % die höchste Leerstandsquote aufwies. Auch Pankow (4,5 %), Reinickendorf und Marzahn (jeweils 4,1 %) sowie Hellersdorf (4,0 %) hatten Leerstandsquoten von mindestens 4,0 %. Dabei waren insbesondere Großsiedlungen, oftmals modernisierungsbedingt, von höheren Leerständen betroffen.

Sechs der zwölf Berliner Bezirke mit maximal zwei Prozent Leerstand

Auch ein Blick auf die Leerstandsentwicklung in den Berliner 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 %. In Charlottenburg-Wilmersdorf, Friedrichshain-Kreuzberg aber auch in Mitte und Neukölln haben die Mitgliedsunternehmen des BBU nur noch wenige freie Wohnungen im Angebot. Wohnungen, die nach Umzug frei werden, sind in aller Regel schnell wieder vermietet. Die höchsten Leerstandsquoten sind eher in den Stadtrandgebieten zu finden.

Reinickendorf verzeichnete zum Jahresende 2011 mit einer Leerstandsquote von 4,1 % die höchste Quote auf Bezirksebene, dicht gefolgt von Marzahn-Hellersdorf mit 4,0 %. Allerdings konnten in diesen beiden Bezirken die Leerstandsquoten innerhalb eines Jahres um gut einen Prozentpunkt gegenüber dem Vorjahr reduziert werden. Insgesamt gesehen konnten auch Bezirke mit einem bislang höheren Leerstand zunehmend vom Abbau des Wohnungsleerstands profitieren. So überschritt noch im Jahr 2006 der Leerstand bei den Mitgliedsunternehmen des BBU im Bezirk Marzahn-Hellersdorf die 10 %-Marke, im Jahr 2003 waren es sogar noch 14,1 %. In diesem Bezirk konnte die Leerstandsquote in den vergangenen Jahren, insbesondere durch umfangreiche Investitionen aber auch durch Rückbaumaßnahmen, deutlich reduziert werden.



LEERSTANDSQUOTEN UND FLUKTUATIONS RATEN IM WOHNUNGSBESTAND DER MITGLIEDSUNTERNEHMEN DES BBU in den Berliner Bezirken 2011 (2010)					
Bezirk	Anzahl erfasster Wohnungen*	Durchschnittliche Leerstandsquoten am 31.12.2011 in % (Vorjahreswert)		Anteil der im Jahr 2011 durch Mieter gekündigten Wohnungen am Wohnungsbestand in % (Vorjahreswert)	
Charlottenburg-Wilmersdorf	30.511	↓ 1,3	(1,6)	↓ 7,3	(7,4)
Charlottenburg	19.179	↓ 1,3	(1,6)	↓ 6,9	(7,4)
Wilmersdorf	11.332	↓ 1,2	(1,4)	↑ 7,8	(7,4)
Friedrichshain-Kreuzberg	32.857	↓ 1,6	(2,0)	↓ 6,4	(7,5)
Friedrichshain	19.462	↓ 1,6	(1,8)	↓ 6,3	(7,6)
Kreuzberg	13.395	↓ 1,7	(2,2)	↓ 6,6	(7,3)
Lichtenberg	95.042	↓ 1,6	(2,0)	↓ 7,9	(8,3)
Hohenschönhausen	37.429	↓ 1,3	(1,8)	↓ 7,6	(8,4)
Lichtenberg	57.613	↓ 1,8	(2,1)	↓ 8,0	(8,2)
Marzahn-Hellersdorf	71.413	↓ 4,0	(5,3)	→ 8,2	(8,2)
Marzahn	42.339	↓ 4,1	(4,9)	↓ 7,4	(7,7)
Hellersdorf	29.074	↓ 4,0	(5,9)	↑ 9,3	(9,0)
Mitte	45.776	↓ 1,8	(2,3)	↑ 8,1	(7,8)
Mitte	19.042	↓ 1,8	(2,4)	↓ 6,6	(6,7)
Tiergarten	3.795	↓ 1,4	(1,5)	→ 9,5	(9,5)
Wedding	22.939	↓ 1,9	(2,3)	↑ 9,1	(8,8)
Neukölln	40.005	↓ 1,9	(2,6)	↑ 8,4	(7,8)
Pankow	61.282	↑ 3,0	(2,5)	↓ 7,8	(8,7)
Pankow	27.794	↑ 4,5	(3,3)	↓ 8,5	(9,0)
Prenzlauer Berg	20.464	↓ 1,5	(1,6)	↓ 7,2	(8,1)
Weißensee	13.024	↓ 2,1	(2,2)	↓ 7,3	(8,9)
Reinickendorf	46.476	↓ 4,1	(5,1)	↓ 8,5	(9,8)
Spandau	34.401	↓ 3,6	(3,9)	↑ 9,6	(9,5)
Steglitz-Zehlendorf	26.581	↓ 3,3	(3,6)	↓ 7,7	(7,9)
Steglitz	20.845	↓ 2,3	(2,9)	↓ 7,8	(8,0)
Zehlendorf	5.736	↑ 6,8**	(5,6)	↓ 7,5	(7,7)
Tempelhof-Schöneberg	40.876	→ 3,2	(3,2)	↑ 8,2	(7,5)
Tempelhof	28.710	↑ 3,3	(3,0)	↑ 8,3	(7,5)
Schöneberg	12.166	↓ 3,1	(3,8)	↑ 8,1	(7,6)
Treptow-Köpenick	54.556	↓ 2,0	(2,1)	↓ 7,3	(7,5)
Treptow	26.062	↓ 1,9	(2,2)	↓ 7,4	(7,8)
Köpenick	28.494	→ 2,0	(2,0)	→ 7,2	(7,2)
Summe Bezirke*	578.706	↓ 2,6	(3,0)	↓ 8,0	(8,2)

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

**Die überdurchschnittlich hohe Leerstandsquote in Zehlendorf ist überwiegend auf laufende Modernisierungs- und Instandsetzungsarbeiten zurückzuführen.

Leerstandsquote bzw. Fluktuationsrate gegenüber dem Vorjahr
↑ gestiegen ↓ gesunken → unverändert

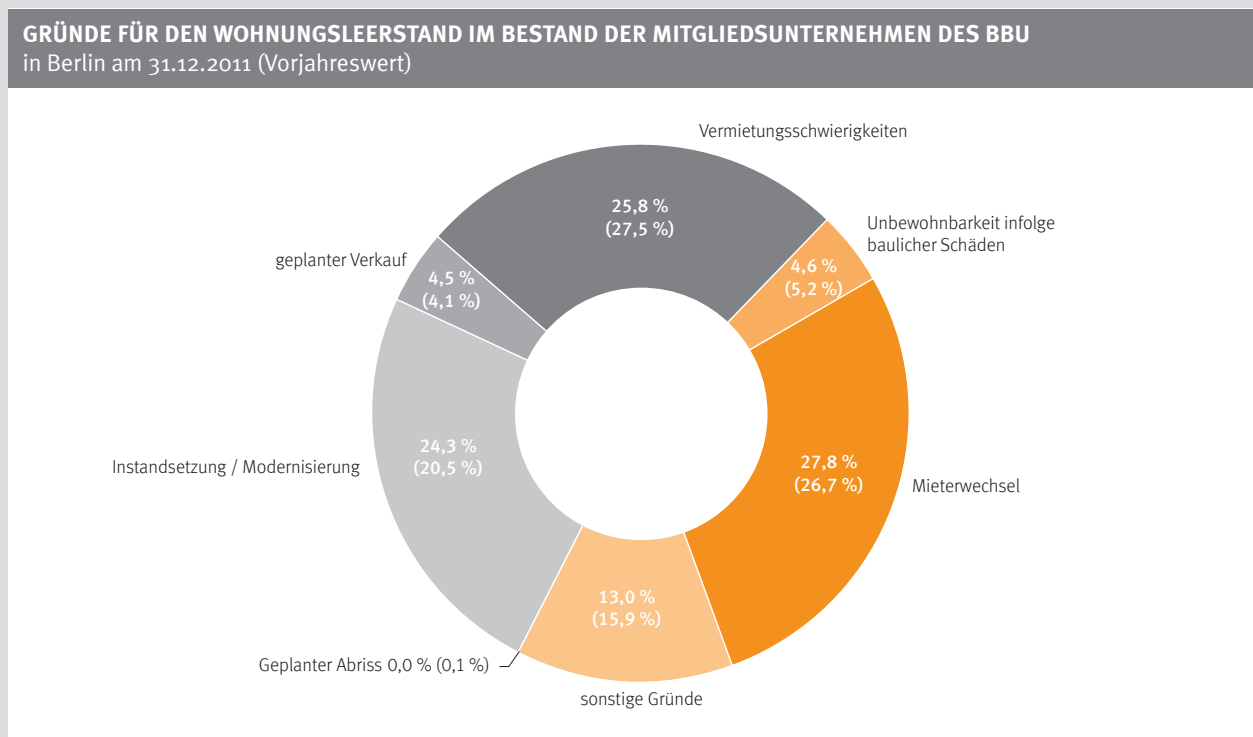
Nur noch 0,7 % des Bestandes gelten als schwer vermietbar

Als Ursachen für den Wohnungsleerstand wurden von den Wohnungsunternehmen verschiedene Gründe aufgeführt. Ein Spiegel der steigenden Nachfrage war in den vergangenen Jahren der starke Rückgang der leer stehenden Wohnungen wegen Vermietungsschwierigkeiten. Das sind Wohnungen, die in der Regel wegen ihrer schlechten Lage oder eines unattraktiven Wohnumfelds trotz mehrmaligen Anbietens auf dem Wohnungsmarkt längerfristig leer stehen. Ende 2011 standen von den rund 17.000 leer stehenden Wohnungen bei den Berliner Mitgliedsunternehmen des BBU nur noch knapp 4.400 bzw. 0,7 % des Gesamtbestandes aufgrund von Vermietungsschwierigkeiten leer. Das waren rund 1.100 Wohnungen weniger als im Vorjahr. Seit 2000 ist die Zahl der leer stehenden Wohnungen wegen Vermietungsschwierigkeiten sogar um rund 20.000 zurückgegangen. Der Anteil der wegen Vermietungsschwierigkeiten leer stehenden Wohnungen an der Zahl der leer stehenden Wohnungen insgesamt betrug damals noch 54 %. Ende 2011 waren es nur noch 25,8 %.

Bei den rund 4.400 als schwer vermietbar eingestuften Wohnungen dürfte es sich zu einem großen Teil um Sozialwohnungen handeln. Diese sind aufgrund von Belegungsbindungen bei gleichzeitig überdurchschnittlichen Mieten besonders oft von Vermietungsschwierigkeiten betroffen.

Von den übrigen rund 12.600 Wohnungen steht das Gros wegen Modernisierung oder Mieterwechsels nur vorübergehend leer. Der Anteil der Wohnungen, die wegen laufender Modernisierungsmaßnahmen nicht bewohnt waren, hat noch einmal deutlich zugenommen. Zum Jahresende 2011 wurden bei einem Viertel der leer stehenden Wohnungen (24,3 %) Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt. Noch im Jahr 2008 waren es nur 12 %.

Vor dem Hintergrund der anhaltend positiven Nachfrageentwicklung in Berlin aufgrund der seit Jahren ansteigenden Bevölkerungs- und Haushaltszahlen rechnet der BBU in der Tendenz mit einem weiter sinkenden Leerstandsniveau in der Stadt. Die Bautätigkeit in Berlin hinkt dieser positiven Nachfrageentwicklung seit Jahren hinterher.



Quelle: BBU

© BBU

II.3.1.3 Fluktuation

Fluktuationsquote in Berlin im Jahr 2011 weiter gesunken

Der Anteil der von Mietern gekündigten Wohnungen ist in Berlin im Jahr 2011 zum dritten Mal in Folge gesunken. Mit zuletzt durchschnittlich 8,0 % im Jahr 2011 betrug die Fluktuationsquote im Gesamtwohnungsbestand der Mitgliedsunternehmen des BBU 0,2 Prozentpunkte weniger als im Vorjahr und lag sogar um 1,5 Prozentpunkte unter dem Niveau von 2001 (9,5 %). Insgesamt sind das rund 10.000 Umzüge weniger im Jahr als noch im Jahr 2001. Neben der gestiegenen Wohnzufriedenheit der Mieter dürfte die sinkende Umzugsbereitschaft vor allem auf die abnehmende Zahl am Markt angebotener freier Wohnungen zurückzuführen sein.

Im Jahr 2011 war der Rückgang der Wohnungskündigungen in den östlichen Bezirken etwas stärker ausgeprägt als in den westlichen Bezirken. Im ehemaligen Ostteil der Stadt sank die Fluktuationsquote innerhalb eines Jahres um 0,3 Prozentpunkte auf 7,7 %. In den westlichen Bezirken lag der Anteil der von Mietern gekündigten Wohnungen bei 8,3 %. Das waren 0,1 Prozentpunkte weniger als im Jahr 2010. Damit war die Fluktuationsquote im Westteil Berlins im Jahr 2011 immer noch höher als in den östlichen Bezirken.

Der sinkende Leerstand führt insbesondere in innerstädtischen Bezirken tendenziell zu einer geringeren Umzugsneigung. Deutlich wird dies an den Fluktuationsquoten in den Altbezirken Friedrichshain (6,3 %), Kreuzberg (6,6 %), Mitte (6,6 %) und Charlottenburg (6,9 %), die im Jahr 2011 zu den niedrigsten zählten. Aber auch in Köpenick (7,2 %), Prenzlauer Berg (7,2 %), Weißensee (7,3 %), Marzahn (7,4 %), Treptow (7,4 %),

Zehlendorf (7,5 %), Wilmersdorf (7,8 %) und Steglitz (7,8 %) lag die Fluktuationsrate bei weniger als 8,0 %. Fluktuationsquoten von mehr als 9,0 % wurden nur für vier der 23 Altbezirke ermittelt, und zwar für Spandau (9,6 %), Tiergarten (9,5 %), Hellersdorf (9,3 %) und Wedding (9,1 %).

Im Vergleich zum Vorjahr nahm die Umzugshäufigkeit mit einem Rückgang um jeweils 1,3 Prozentpunkte am stärksten in den Altbezirken Friedrichshain und Reinickendorf ab. Aber auch in Kreuzberg (-0,7 Prozentpunkte), Charlottenburg (-0,5 Prozentpunkte) und Pankow (-0,5 Prozentpunkte) waren deutliche Rückgänge in der Mieterfluktuation zu verzeichnen.

Zehnjahresvergleich: Mieterfluktuationsquote in den meisten Berliner Bezirken rückläufig

Im Zehnjahresvergleich zeigt sich, dass die Fluktuation in den meisten Berliner Bezirken abgenommen hat. Besonders ausgeprägt waren die Rückgänge vor allem in den Bezirken mit einer deutlichen Leerstandsabnahme. Insbesondere in Friedrichshain-Kreuzberg (-3,4 Prozentpunkte auf 6,4 %), aber auch in Marzahn-Hellersdorf (-2,7 Prozentpunkte auf 8,2 %), Pankow (-2,7 Prozentpunkte auf 7,8 %), Lichtenberg (-2,1 Prozentpunkte auf 7,9 %) und Treptow-Köpenick (-1,9 Prozentpunkte auf 7,3 %) haben die Wohnungskündigungen in den Beständen der Mitgliedsunternehmen des BBU seit 2001 stark abgenommen.

Aufgrund wachsender Bevölkerungs- und Haushaltzahlen kann angesichts der knapper werdenden Wohnungen davon ausgegangen werden, dass die Umzugshäufigkeit in den kommenden Jahren in Berlin tendenziell noch weiter zurückgeht.

ANTEIL DER DURCH MIETER GEKÜNDIGTEN WOHNUNGEN AM WOHNUNGSBESTAND
der Mitgliedsunternehmen des BBU in Berlin 2001 bis 2011

Jahr	Fluktuation in %
2001	9,5
2002	9,4
2003	9,4
2004	9,4
2005	9,5
2006	8,9
2007	8,5
2008	8,8
2009	8,6
2010	8,2
2011	8,0

Quelle: BBU

© BBU

II.3.1.4 Baugenehmigungen und Baufertigstellungen

Zahl der in Berlin fertig gestellten Wohnungen 2011 nur leicht über Vorjahresniveau

Nach Angaben des Amtes für Statistik Berlin-Brandenburg wurden im Jahr 2011 in Berlin 4.491 Wohnungen - inklusive Baumaßnahmen an bestehenden Gebäuden - fertig gestellt. Das sind 3,9 % mehr als im Vorjahr (4.321 WE). Durch Baumaßnahmen an bestehenden Gebäuden wurden 974 Wohnungen errichtet (2010: 671 WE). Das sind 45,2 % mehr als im Vorjahr. Gleichzeitig stieg die Zahl der in neuen Wohngebäuden entstandenen Wohnungen (3.499 WE) um 3,7 % gegenüber dem Vorjahr (3.374 WE) an.

Der Schwerpunkt der Bautätigkeit in Berlin liegt weiterhin auf dem Geschosswohnungsbau. In diesem Marktsegment setzte sich 2011 der bereits seit fünf Jahren vorherrschende positive Trend, wenn auch nur verhalten, fort. Mit 1.990 fertig gestellten Wohnungen in neuen Mehrfamilienhäusern wurde das Vorjahresergebnis (1.924 WE) leicht übertroffen. In den Jahren 2003 bis 2009 stand dagegen noch der Bau von Ein- und Zweifamilienhäusern im Vordergrund. In diesem Segment stieg die Zahl der errichteten Wohnungen (1.509 WE) gegenüber dem Vorjahr (1.450 WE) das erste Mal seit dem Jahr 2007 wieder leicht an. Auf Bezirksebene betrachtet, wurden 2011 am meisten Wohnungen in Pankow bezugsfertig (1.161 WE), gefolgt von Lichtenberg (762 WE) und Charlottenburg-Wilmersdorf (498 WE). Auch im Rückblick auf die vergangenen elf Jahre stand der Bezirk Pankow mit 9.775 fertig gestellten Wohnungen an der Spitze der Baufertigstellungsstatistik. Auf den folgenden Plätzen standen die Bezirke Marzahn-Hellersdorf (6.013 WE), Treptow-Köpenick (5.182 WE), Steglitz-Zehlendorf (4.431 WE) und Mitte (4.195 WE). Am wenigsten Wohnungen wurden seit 2001 in Neukölln (1.069 WE), Tempelhof-Schöneberg (1.625 WE) und Reinickendorf (1.980 WE) errichtet.

Zahl der genehmigten Wohnungen in Berlin 2011 stark angestiegen

Die Zahl der zum Bau genehmigten Wohnungen hat 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. Das sind sogar 46,4 % mehr als im Jahr 2010 (3.776 WE). Zurückzuführen ist dieser starke Anstieg auf die Zunahme von Baugenehmigungen in neuen Mehrfamilienhäusern. In diesem Marktsegment

wurden im Jahr 2011 insgesamt 3.519 Wohnungen genehmigt. Das entspricht einer Steigerung um 72,3 % gegenüber 2010 (2.042 WE). In den beiden Vorjahren war bei den Baugenehmigungen von Mehrfamilienhäusern dagegen noch ein starker Einbruch zu verzeichnen. Diese Entwicklung könnte eine Trendwende darstellen und ein erstes Zeichen dafür sein, dass die Akteure auf dem Berliner Wohnungsmarkt auf die zunehmende Angebotsverknappung reagieren.

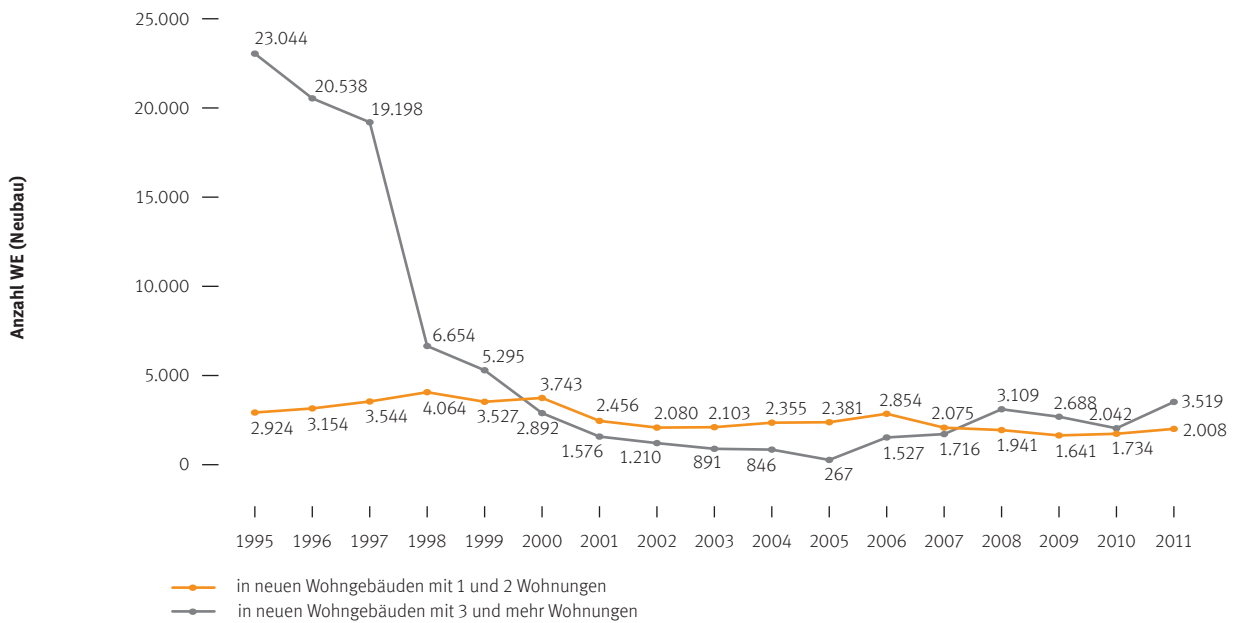
Auch die Zahl der genehmigten Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern (2.008 WE) hat im Vergleich zum Vorjahr (1.734 WE) zugenommen, und zwar um 15,8 %. Die bereits im Jahr 2010 zu beobachtende leicht steigende Tendenz in diesem Marktsegment setzte sich damit auch im Jahr 2011 weiter fort. Durch Baumaßnahmen an bestehenden Gebäuden, z. B. dem Dachgeschossausbau, werden dem Wohnungsmarkt außerdem weitere 1.754 Wohnungen zugeführt (Vorjahr: 1.580 WE). Am meisten Wohnungen wurden 2011 erneut im Bezirk Pankow (1.470 WE) zum Bau genehmigt. Danach folgen Friedrichshain-Kreuzberg mit 1.093 und Mitte mit 890 genehmigten Wohnungen.

Bautätigkeit in Berlin hält mit der Nachfrageentwicklung nicht Schritt

Die Zahl der fertig gestellten Wohnungen in Berlin ist zwar leicht angestiegen, bewegt sich aber seit Jahren auf einem niedrigen Niveau. Der Zuwachs an Wohnungen hält mit der steigenden Nachfrage nicht Schritt. Bereits seit dem Jahr 2005 steigt die Bevölkerungszahl in Berlin wieder zunehmend an (vgl. Kap. II.1.1.1). Von 2004 bis Ende Dezember 2011 nahm die Zahl der Einwohner um mehr als 160.000 Personen auf gut 3,4 Millionen zu, davon allein um rund 41.000 im Jahr 2011. Das ist der höchste Stand seit der Wiedervereinigung der Stadt. Während dieses Zeitraums wurden aber nur rund 26.800 Wohnungen fertig gestellt.

Noch wichtiger für die Entwicklung der Wohnungsnachfrage ist aber die Veränderung der Zahl der Haushalte. Diese wuchs in den vergangenen Jahren in Berlin sogar noch stärker als die Bevölkerung (vgl. Kap. II.1.1.2). Auch in den kommenden Jahren ist in Berlin aufgrund der anhaltend positiven Wanderungsbilanz mit einem weiteren Zuwachs bei den Haushalten zu rechnen. Zudem ist der Trend zu kleineren Haushalten ungebrochen. Dies zieht entsprechende Implikationen für die Wohnungsnachfrage nach sich. Darauf muss mit einer Ausweitung des Wohnungsangebots reagiert werden, da sich das Angebotsproblem auf dem Berliner Wohnungsmarkt sonst verschärfen wird.

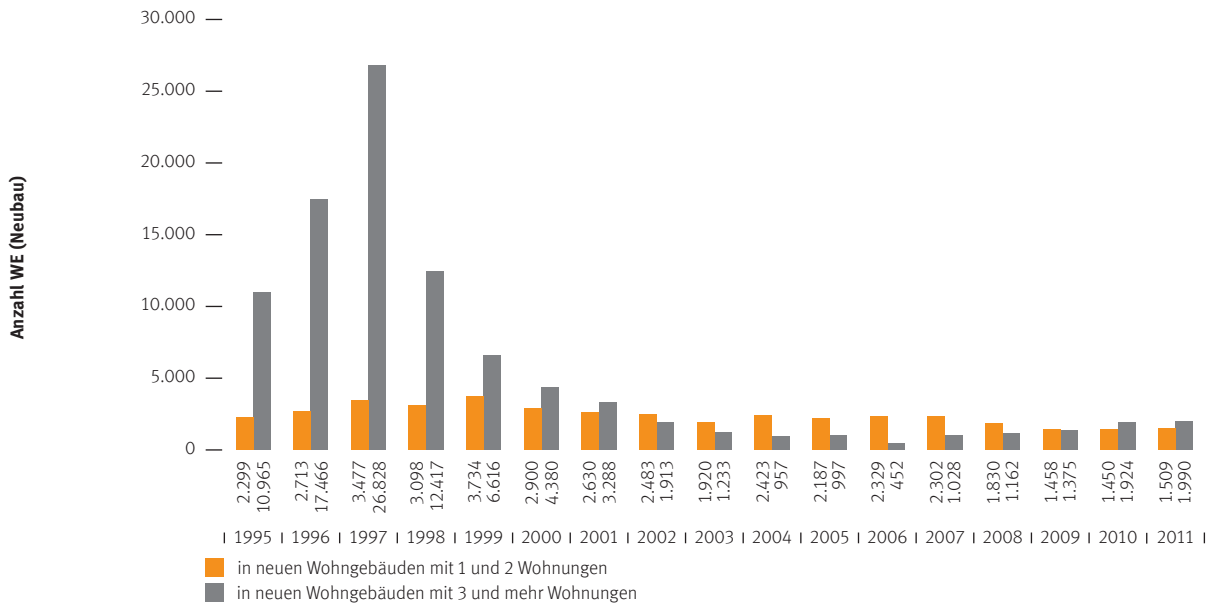
WOHNUNGSBAUGENEHMIGUNGEN/-ANZEIGEN IN BERLIN
1995 bis 2011 nach Gebäudeart



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

© BBU

WOHNUNGSBAUFERTIGSTELLUNGEN IN BERLIN
1995 bis 2011 nach Gebäudeart



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

© BBU

II.3.1.5 Bestandsinvestitionen der BBU-Mitgliedsunternehmen

Investitionen der Mitgliedsunternehmen des BBU in Berlin im Jahr 2011 zum vierten Mal in Folge angestiegen

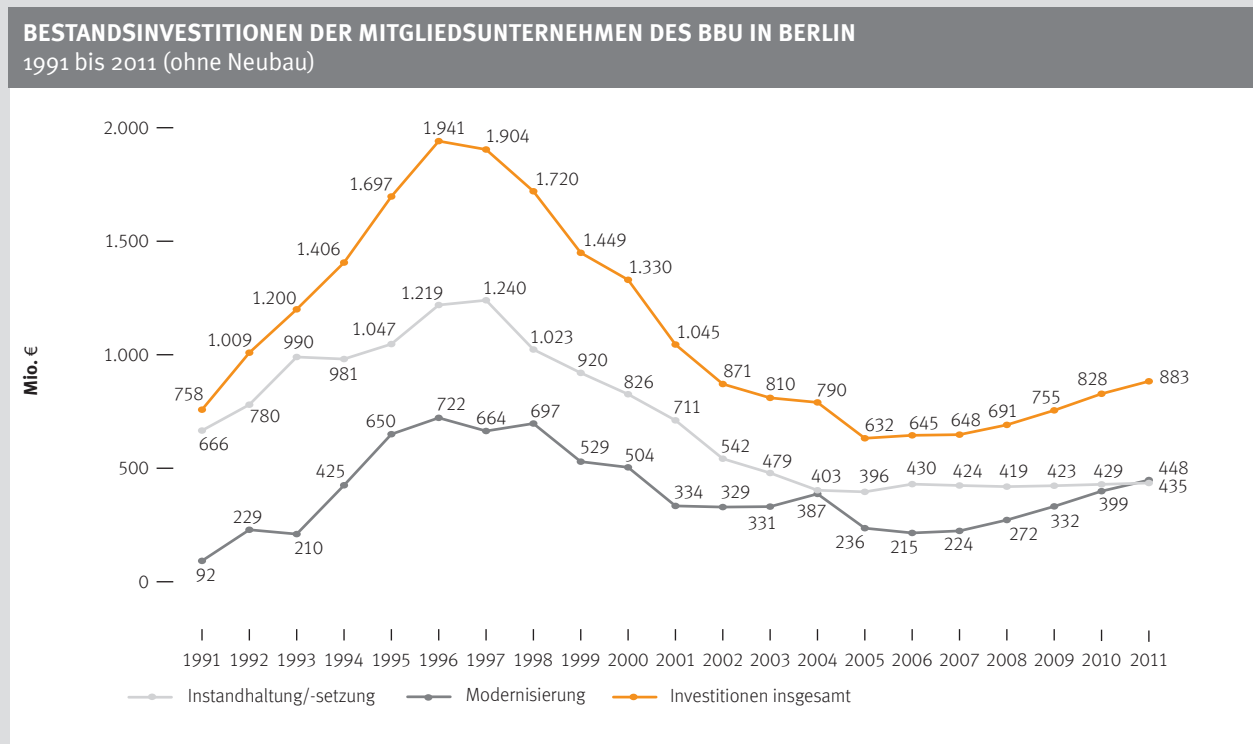
Die Investitionen der Mitgliedsunternehmen des BBU in Berlin sind im Jahr 2011 zum vierten Mal in Folge angestiegen, nachdem von 1996 bis 2007 ein kontinuierlicher Rückgang zu verzeichnen war. Rund 919 Millionen Euro flossen im Jahr 2011 in den Neubau und Bestand. Das sind knapp 64 Millionen Euro (+ 7,4 %) mehr als im Vorjahr. Damit wurde der höchste Stand seit neun Jahren erzielt.

Der Anstieg der Investitionen war auch im Jahr 2011 vorwiegend auf den starken Zuwachs bei den Modernisierungsinvestitionen zurückzuführen. Sie nahmen um rund 49 Millionen (+12,3 %) auf knapp 448 Millionen Euro zu. Seit 2005 stehen vor allem die Wohnungen in den westlichen Bezirken Berlins im Mittelpunkt der Modernisierungsanstrengungen, nachdem die Arbeiten in den östlichen Bezirken weitgehend abgeschlossen sind. Mehr als drei Viertel aller Modernisierungsinvestitionen - insgesamt 337 Millionen Euro - flossen im Jahr 2011 in die Bestände in den westlichen Bezirken Berlins. Das waren fast 20 Millionen Euro mehr als im Vorjahr.

Die Investitionen in die Instandhaltung und Instandsetzung des Bestandes sind dagegen deutlich schwächer angestiegen, und zwar um sechs Millionen auf 435 Millionen Euro (+1,4 %). Damit waren die Modernisierungsinvestitionen erstmals seit der Wende höher als die Investitionen für die Instandhaltung und Instandsetzung.

Der Neubau verharrte mit rund 36 Millionen Euro weiterhin auf einem vergleichsweise niedrigen Niveau. Bereits seit zehn Jahren liegt das Neubauvolumen weit hinter den Rekordständen in den 90er Jahren zurück. Damals flossen teilweise noch mehr als ein Drittel der Investitionen in den Neubau. Seit dem Jahr 2006 liegen die Neubauinvestitionen bei weniger als 50 Millionen Euro pro Jahr. Damit korrespondierend ging die Bautätigkeit bei den Mitgliedsunternehmen des BBU in den vergangenen Jahren deutlich zurück. Mit nur 175 fertig gestellten Wohnungen im Jahr 2011 spielte der Neubau bislang nur eine untergeordnete Rolle, Planungen der Unternehmen als Reaktion auf die Marktsituation in Berlin werden sich aber in zukünftigen Berichten niederschlagen.

Klarer Investitionsschwerpunkt bei den Mitgliedsunternehmen des BBU blieb somit weiterhin die Bestandsentwicklung. Mit rund 883 Millionen Euro flossen 2011 insgesamt 96 % der Investitionen in die Modernisierung und Instandhaltung/-setzung des Wohnungsbestandes.



Quelle: BBU

© BBU

II.3.2 Die Entwicklung im Land Brandenburg

II.3.2.1 Wohnungsbestand

Zuwachsraten im Wohnungsbestand im Land Brandenburg 2011 in Potsdam-Mittelmark, Potsdam und Dahme-Spreewald am höchsten

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.¹ Das sind 3.725 Wohnungen (+0,3 %) mehr als im Vorjahr. Davon zählen etwa eine halbe Million Wohnungen zu den bis 1948 errichteten Altbauten. Im Jahr 2011 hatten alle an Berlin angrenzenden Landkreise -mit Ausnahme des Landkreises Oder-Spree- überdurchschnittlich hohe Zuwachsraten im Wohnungsbestand. Dies ist sicherlich auch als eine Reaktion auf den starken Bevölkerungs- und Haushaltszuwachs in Berlin zu sehen (vgl. Kap. II.1.1). Die stärkste Zuwachsrate hatte neben den Landkreisen Potsdam-Mittelmark (+0,8 %) und Dahme-Spreewald (+0,7 %) die kreisfreie Stadt Potsdam (+0,7 %) zu verzeichnen. In vier Landkreisen und in der kreisfreien Stadt Frankfurt (Oder) über-

wogen dagegen die Wohnungsabgänge. Am höchsten war der Rückbau von Wohnungen in Frankfurt (Oder) (-1,2 %), gefolgt von den Landkreisen Prignitz (-0,4 %), Ostprignitz-Ruppin (-0,3 %) und Oberspreewald-Lausitz (-0,3 %).³

Im Land Brandenburg liegt die Eigentümerquote leicht über dem Bundesdurchschnitt. Gemäß Mikrozensus zur Wohnsituation 2010 beträgt der Anteil der von Eigentümern bewohnten Wohnungen im Land Brandenburg 46,2 % (Bundesdurchschnitt: 45,7 %)⁴. Dementsprechend ist der Anteil der Ein- und Zweifamilienhäuser an den Wohngebäuden insgesamt relativ hoch. Von den 625.344 Wohngebäuden im Land Brandenburg zählten zum Jahresende 2011 insgesamt 537.006 (85,9 %) zu den Ein- und Zweifamilienhäusern. Dort verteilt sich die Hälfte des gesamten Wohnungsbestandes im Land Brandenburg. Die andere Hälfte des Bestandes (642.803 WE) befindet sich in den übrigen rund 88.000 Gebäuden mit mindestens drei Wohnungen.

Aufgrund der Gebäudestruktur hat das Land Brandenburg nur einen relativ geringen Anteil an kleinen Wohnungen. Lediglich 7 % der Wohnungen (90.546 WE) haben einen Raum oder zwei Räume. Rund 22 % der Wohnungen (286.088 WE) verfügt über drei Räume. Ein Großteil aller Wohnungen (71 %) verfügt über vier Räume (450.594 WE) oder mindestens fünf Räume (457.961 WE).⁵

WOHNUNGSBESTAND IM LAND BRANDENBURG		
am 31.12.2011		
	Wohnungsbestand im Land Brandenburg insgesamt (WE) ²	darunter: Wohnungsbestand der BBU-Mitglieder (WE)
Land Brandenburg	1.285.189	362.873
davon: Berliner Umland	436.203	105.855
davon: weiterer Metropolenraum	848.986	257.018

Quelle: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg; BBU

© BBU

¹ Amt für Statistik Berlin-Brandenburg

² Amt für Statistik Berlin-Brandenburg

³ Amt für Statistik Berlin-Brandenburg

⁴ Statistisches Bundesamt, Mikrozensus 2010 zur Wohnsituation (Fachserie 5, Heft 1, 2010)

⁵ Amt für Statistik Berlin-Brandenburg

II.3.2.2 Wohnungsleerstand

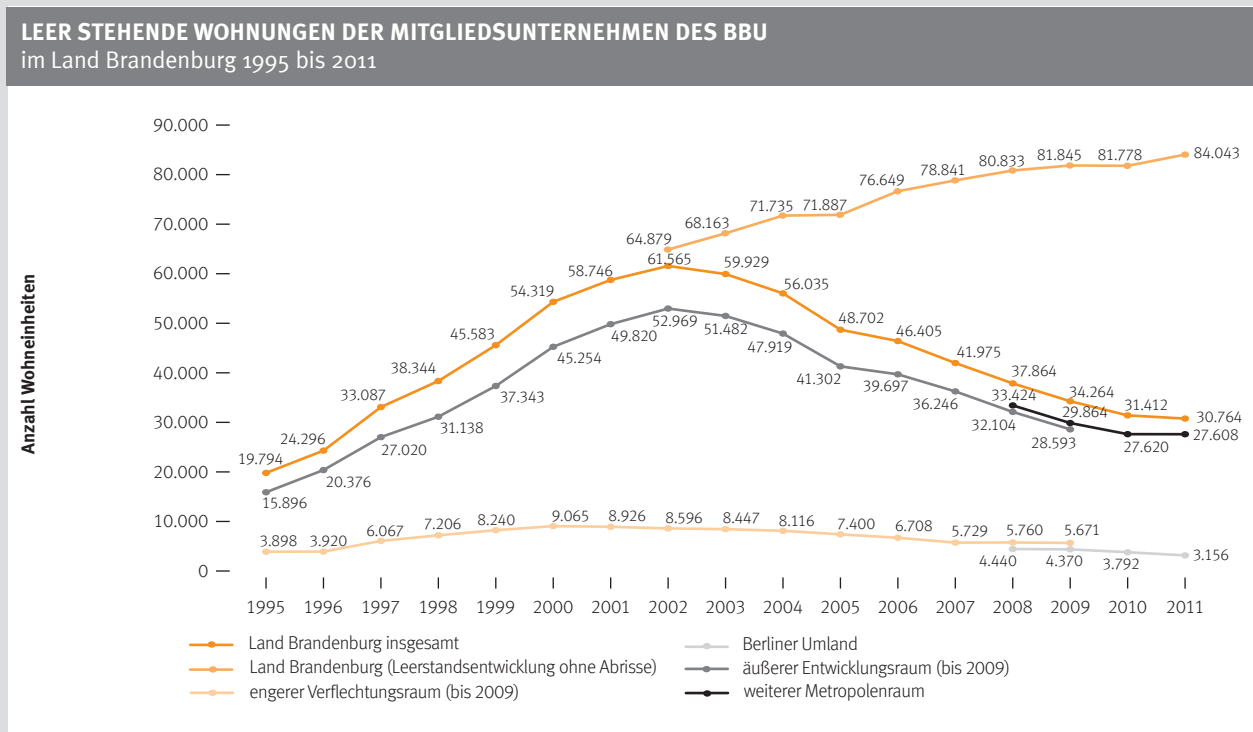
Räumliche Gegensätze prägen das Berliner Umland und den weiteren Metropolitanraum

Für das Land Brandenburg insgesamt werden von amtlicher Seite aus keine jährlich fortgeschriebenen Leerstandsdaten erhoben. Das Statistische Bundesamt hat zuletzt mit dem Mikrozensus 2010 zur Wohnsituation landesweit eine Leerstandsquote von 10,1 % ermittelt⁶. Der BBU führt seine Leerstandsanalysen auf Basis von jährlichen Vollerhebungen bei seinen Mitgliedsunternehmen durch. Damit wird knapp die Hälfte aller Mietwohnungen im Land Brandenburg erfasst. Aufgrund des hohen Marktanteils ihres Wohnungsbestandes liefern die Ergebnisse der Befragung der Wohnungsunternehmen eine aussagekräftige Grundlage für die Einschätzung der Situation auf dem Mietwohnungsmarkt im Land Brandenburg. Der Wohnungsmarkt im Land Brandenburg ist analog zur Bevölkerungsentwicklung von einer räumlich gegensätzlichen Entwicklung geprägt. Im Berliner Umland, das bereits seit dem Jahr 1991 einen starken Bevölkerungszuwachs zu verzeichnen hat, sinkt der Leerstand weiter. Seither wuchs dort die Bevölkerungszahl um etwa ein Drittel auf über 900.000 Einwohner an. Fast alle Gemeinden im Umland Berlins konnten die Zahl ihrer Einwohner vor allem durch Zuwanderungen aus Berlin vergrößern. Insbesondere in den Berliner Umlandgemeinden besteht aufgrund des anhaltenden Bevölkerungswachstums Neubaubedarf. Bei der Leerstandsproblematik muss

deshalb der Blick auf den Berlin fernen Raum gerichtet werden. Der weitere Metropolitanraum hat seit 1991 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. Diesen anhaltend starken Bevölkerungsverlusten kann nur durch den fortgesetzten Abriss überzähliger Wohnungen begegnet werden. Durch drastische Kürzungen bei der Städtebauförderung und große Planungsunsicherheiten bei der Altschuldenhilfe können sich jedoch viele Wohnungsunternehmen nicht mehr im erforderlichen Umfang am Stadtbau beteiligen. In der Folge ist der Leerstandsabbau im Jahr 2011 erstmals seit Beginn des Programms Stadtbau Ost zum Stillstand gekommen (vgl. unten). Auf Grundlage der Abrissplanungen der Wohnungsunternehmen in den kommenden Jahren und der aktuellen Bevölkerungsprognose des Landes Brandenburg geht der BBU bis 2020 deshalb von einem starken Wiederanstieg des Leerstands aus.

Zehn Jahre erfolgreicher Stadtbau Ost

Die vergangenen zehn Jahre haben gezeigt, wie wichtig der Stadtbau Ost beim Leerstandsabbau ist. Kaum ein anderes Städtebauförderungsprogramm hat seine Ziele so gut erreicht. So konnten die Mitgliedsunternehmen des BBU im Land Brandenburg seit Beginn des Bund-Länder-Programms Stadtbau Ost im Jahr 2002 die Zahl der damals noch rund 61.500 leer stehenden Wohnungen durch den Abriss von rund 52.000



Quelle: BBU

© BBU

⁶ Statistisches Bundesamt, Fachserie 5, Heft 1, Bauen und Wohnen, Mikrozensus- Zusatzhebung 2010, Wiesbaden, 2012

Wohnungen halbieren - trotz des Bevölkerungsrückgangs im gleichen Zeitraum um etwa 87.000 Personen. Ohne den Abriss der Wohnungen stünden jetzt bei den brandenburgischen Mitgliedsunternehmen des BBU etwa 84.000 Wohnungen leer. Dies entspräche rund 20 % ihres Wohnungsbestandes.

Leerstandsproblematik konzentriert sich auf den weiteren Metropolitanraum

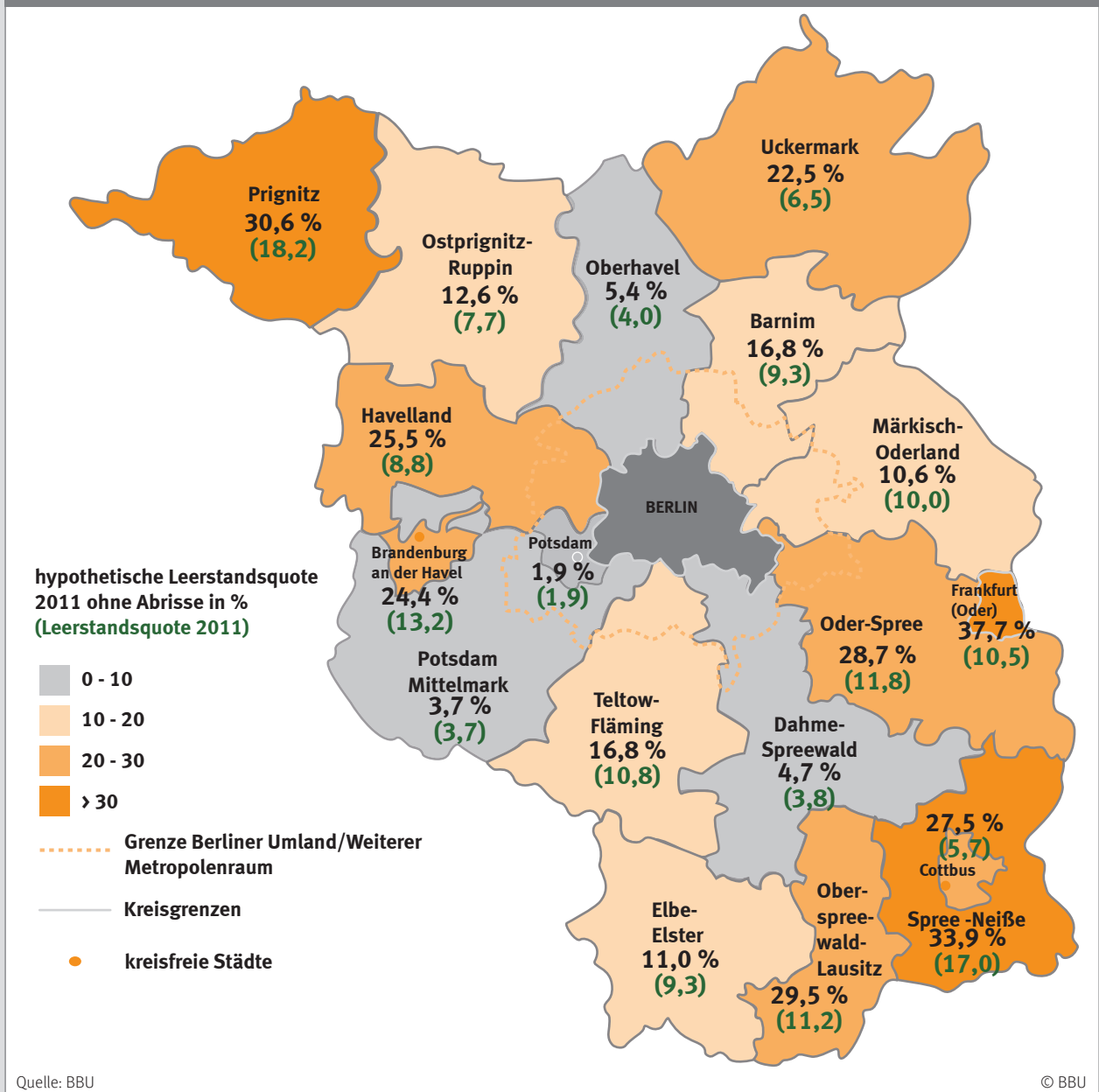
Der Erfolg des Stadtumbau Ost zeigt sich insbesondere mit dem deutlichen Rückgang des massiven Leerstands in den Berlin fernen Regionen, speziell in den Stadtumbaustädten. Der

Abriss von Wohnungen erfolgte fast ausschließlich im weiteren Metropolitanraum. Die dort ansässigen Mitgliedsunternehmen des BBU konnten durch den Abriss von rund 51.100 Wohnungen seit Beginn des Programms Stadtumbau Ost im Jahr 2002 die Leerstandsquote von 18,1 % auf 10,7 % zum Jahresende 2011 reduzieren.

Besonders stark war der Leerstandsrückgang in den Landkreisen Oberspreewald-Lausitz (-10,1 Prozentpunkte, von 21,3 auf 11,2 %), Uckermark (-6,6 Prozentpunkte, von 13,1 auf 6,5 %) und Prignitz (-5,9 Prozentpunkte, von 24,1 auf 18,2 %).

HYPOTHETISCHE LEERSTANDSQUOTE BEI DEN MITGLIEDSUNTERNEHMEN DES BBU

im Land Brandenburg am 31.12.2011 ohne den bislang erfolgten Abriss im Rahmen des Stadtumbau Ost



Unter den kreisfreien Städten führt Cottbus (-14,5 Prozentpunkte, von 20,2 auf 5,7 %), gefolgt von Frankfurt (Oder) (-13,2 Prozentpunkte, von 23,7 auf 10,5 %). Angesichts des im gleichen Zeitraum zu verzeichnenden Bevölkerungsverlustes um etwa 170.000 Personen im weiteren Metropolitanraum ist das eine beachtliche Leistung. Ohne die Abrisse läge die Leerstandsquote dort heute bei fast 26 %, d. h. jede vierte Wohnung im Bestand der Mitgliedsunternehmen des BBU würde jetzt leer stehen.

Die Karte auf der vorhergehenden Seite zeigt, wie hoch der Leerstand ohne die bislang erfolgten Abrisse heute wäre. Besonders hoch wäre er in den Landkreisen Spree-Neiße (33,9 %), Prignitz (30,6 %) und Oberspreewald-Lausitz (29,5 %). Unter den kreisfreien Städten stünde Frankfurt (Oder) mit fast 38 % Leerstand an der Spitze, gefolgt von Cottbus mit rund 28 %. Bei den größeren Städten läge der Leerstand bei den BBU-Mitgliedsunternehmen in Forst und Lauchhammer bei 40 %, in Eisenhüttenstadt, Guben und Wittenberge bei rund 38 %, in Senftenberg und Rathenow bei rund 36 % und in Schwedt/Oder bei knapp 32 %. In Luckenwalde stünde mittlerweile sogar jedes zweite Haus der Mitgliedsunternehmen des BBU leer.

Dieses Szenario zeigt, dass der Stadtumbau Ost durch den Abbau des Wohnungsleerstands und die Aufwertung der von Schrumpfung betroffenen Stadtquartiere in den neuen Ländern maßgeblich zur Stabilisierung und Entwicklung der Städte beigetragen hat. Die Marktbereinigung wurde dabei vor allem von den Wohnungsunternehmen erbracht.

Leerstandsreduktion kommt im Jahr 2011 erstmals zum Stillstand

Zehn Jahre lang war der Stadtumbau Ost im Land Brandenburg eine Erfolgsgeschichte. Drastische Förderkürzungen der Bundesregierung und große Planungsunsicherheiten bei der Altschuldenhilfe hinterlassen aber immer tiefere Spuren. 2011 ist der Leerstandsabbau nach einer sich bereits abzeichnenden Verlangsamung im Vorjahr jetzt 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 %. Im Vorjahr konnte die Leerstandsquote dagegen noch um 0,7 Prozentpunkte gesenkt werden.

Stadtumbau im weiteren Metropolitanraum ausgebremst

Die Mehrzahl der leer stehenden Wohnungen der Mitgliedsunternehmen im Land Brandenburg liegt im weiteren Metropolitanraum. Dort stagnierte die Leerstandsquote im Jahr 2011 erstmals seit 2002, und zwar bei 10,7 %. In den Stadtumbaustädten betrug die Leerstandsquote sogar 11,2 %. Mit 27.608 Wohnungen standen Ende 2011 im weiteren Metropolitanraum nur zwölf Wohnungen weniger leer als im Vorjahr. Dies bedeutet, dass die Abrisse den Zuwachs an leer stehenden Wohnungen gerade noch ausgeglichen haben. Ursache hierfür ist, dass 2011 die BBU-Mitgliedsunternehmen im Land Brandenburg mit rund 2.200 Wohnungen so wenig abgerissen haben wie noch nie zuvor seit Anlaufen des Stadtumbau Ost-Programms im Jahr 2002. Im Jahr 2010 konnte der Leerstand mit 2.800 abgerissenen Wohnungen dagegen noch um rund 2.300 Wohnungen abgebaut werden, obwohl sich das Tempo des Leerstandsabbaus nach dem Auslaufen der ersten Förderperiode des Stadtumbau Ost bereits deutlich verlangsamt hatte. In den Jahren zuvor wurden noch zwischen 4.700 und 7.600 Wohnungen pro Jahr abgerissen.

Die vergangenen Jahre haben gezeigt, dass die Wohnungsunternehmen trotz der hohen Abrissleistungen die größte Mühe hatten, mit der Bevölkerungsabnahme Schritt zu halten. Vor diesem Hintergrund wird der starke Rückgang beim Abriss in den kommenden Jahren die Lücke zur Bevölkerungsentwicklung noch vergrößern.

Der beginnende Rückschritt im Leerstandsabbau zeigt sich besonders deutlich bei einem Blick auf die Ebene der Landkreise und Gemeinden. Infolge der hohen Leerstände im weiteren Metropolitanraum waren die dort gelegenen Landkreise und kreisfreien Städte zum Jahresende 2011 am stärksten vom Leerstand betroffen. An erster Stelle stand, wie schon in den Vorjahren, der Landkreis Prignitz mit einer Leerstandsquote von 18,2 %, gefolgt vom Landkreis Spree-Neiße (17,0 %) und der kreisfreien Stadt Brandenburg (13,2 %). Die niedrigsten durchschnittlichen Leerstandsquoten von maximal 5,0 % wurden nur für an Berlin angrenzende Landkreise ermittelt. Dazu zählen neben der kreisfreien Stadt Potsdam (1,9 %) die Landkreise Dahme-Spreewald (3,8 %), Potsdam-Mittelmark (3,7 %) und Oberhavel (4,0 %).

In der Hälfte der Landkreise und kreisfreien Städte ist der Leerstand 2011 im Vergleich zu 2010 gestiegen oder gleich geblieben. Im Vorjahr waren dagegen in fast allen Landkreisen noch rückläufige Leerstandsquoten zu beobachten.

LEER STEHENDE WOHNUNGEN* DER MITGLIEDSUNTERNEHMEN DES BBU						
nach Landkreisen im Land Brandenburg						
Landkreis / kreisfreie Stadt	WE per 31.12.2010 insgesamt	darunter: leer stehend	Leerstandsquote in %	WE per 31.12.2011 insgesamt	darunter: leer stehend	Leerstandsquote in %
Stadt Potsdam	34.339	759	2,2	34.440	657	1,9
Dahme-Spreewald	13.593	513	3,8	13.559	509	3,8
Potsdam-Mittelmark	13.004	474	3,6	12.925	472	3,7
Oberhavel	21.369	928	4,3	19.481	788	4,0
Stadt Cottbus	29.565	1.624	5,5	29.461	1.682	5,7
Uckermark	28.422	1.882	6,6	27.232	1.781	6,5
Ostprignitz-Ruppin	13.378	1.005	7,5	13.334	1.021	7,7
Barnim	18.907	1.766	9,3	18.856	1.750	9,3
Havelland	13.615	1.340	9,8	13.280	1.168	8,8
Elbe-Elster	12.061	1.225	10,2	11.946	1.111	9,3
Märkisch-Oderland	18.993	1.938	10,2	18.684	1.863	10,0
Oberspreewald-Lausitz	26.130	2.777	10,6	25.897	2.906	11,2
Teltow-Fläming	13.791	1.590	11,5	13.857	1.493	10,8
Oder-Spree	26.010	3.028	11,6	25.517	3.004	11,8
Stadt Frankfurt (Oder)	19.725	2.424	12,3	18.922	1.994	10,5
Stadt Brandenburg an der Havel	18.549	2.435	13,1	18.400	2.423	13,2
Spree-Neiße	17.046	2.493	14,6	18.513	3.145	17,0
Prignitz	8.527	1.615	18,9	8.348	1.519	18,2
nicht auf Landkreise zuordenbarer Bestand	22.861	1.596	7,0	20.221	1.478	7,3
Land Brandenburg insgesamt	367.447	31.412	8,5	362.873	30.764	8,5

*Eigene und für Dritte verwaltete Wohnungen, unabhängig von der Dauer des Leerstandes

Quelle: BBU

© BBU

Auch auf Gemeindeebene zeigte sich im Jahr 2011 der Rückgang im Leerstandsabbau. In der Hälfte der 78 Gemeinden im weiteren Metropolitanraum, in denen die Mitgliedsunternehmen des BBU ansässig sind, ist der Leerstand im Jahr 2011 wieder angestiegen. In 36 Gemeinden betrug die Leerstandsquote zum Jahresende 2011 mindestens 10 %. In 13 Gemeinden lag die Quote bei mindestens 15 %, davon in neun Gemeinden sogar bei über 20 %. Die Mitgliedsunternehmen in diesen Gemeinden sind von hohen Leerstandsquoten betroffen. Von den 154 Mitgliedsunternehmen des BBU mit Sitz im weiteren Metropolitanraum hatten 61 Unternehmen eine Leerstandsquote von mindestens 10 %, davon 25 Unternehmen von mindestens 15 % mit Spitzenwerten bis zu 31 %. Das sind fast zwei Fünftel der Mitgliedsunternehmen des BBU im weiteren Metropolitanraum.

Gegensätzliche Leerstandssituation im Berliner Umland

Eine gegensätzliche Entwicklung der Leerstandssituation war 2011 erneut bei den im Berliner Umland ansässigen Mitgliedsunternehmen des BBU zu verzeichnen. Mit 3.156 leer stehenden Wohnungen betrug die Leerstandsquote in den Umlandgemeinden im Durchschnitt nur noch 3,0 %. Aufgrund positiver Bevölkerungs- und Marktentwicklungen ging dort die Leerstandsquote im Jahr 2011 um 0,4 Prozentpunkte zurück. Damit ist die Leerstandsquote im weiteren Metropolenraum 3,5 Mal so hoch wie im Berliner Umland.

Das Berliner Umland bewegt sich beim Wohnungsmarkt ganz im Takt mit Berlin. Dort ist die Leerstandsquote bei den BBU-Mitgliedsunternehmen 2011 ebenfalls um 0,4 Prozentpunkte auf 2,6 Prozent gesunken. Viele Gemeinden des Berliner Umlands haben sogar eine niedrigere Leerstandsquote als Berlin. In 13 von 24 Gemeinden des Berliner Umlands mit BBU-Mitgliedsunternehmen lag die Leerstandsquote in deren Beständen bei höchstens 3,0 % davon in elf bei höchstens 2,0 %. Unter den größeren Städten des Umlandes stehen dabei besonders Potsdam (1,9 %), Bernau (1,6 %) sowie Hennigsdorf und Königs Wusterhausen (jeweils 1,1 %) hervor. In Kleinmachnow (0,7 %) und Mahlow (1,0 %) war die Leerstandsquote bei den Mitgliedsunternehmen des BBU sogar noch niedriger.

Stadtumbau Ost akut gefährdet

Die prognostizierte Bevölkerungsentwicklung bis 2030 zieht für die beiden Teilräume des Landes Brandenburg gegensätzliche Perspektiven auf dem Wohnungsmarkt nach sich. Angesichts des prognostizierten Bevölkerungsverlustes bis 2030 von knapp 300.000 Personen in den Berlin fernen Regionen des Landes Brandenburg⁷ wird deutlich, dass auch in den kommenden Jahren erhebliche Strukturanpassungen erforderlich sind. Der Stadtumbau hat deshalb für die betroffenen Wohnungsunternehmen nach wie vor höchste Priorität. Die Rahmenbedingungen für den Stadtumbau Ost verschlechtern sich durch die Kürzungen bei der Städtebauförderung jedoch zunehmend. Durch die starke Verunsicherung hinsichtlich des Fortgangs des Programms Stadtumbau Ost und vor allem der Altschuldenhilfe sind die bisherigen Erfolge beim Stadtumbau massiv gefährdet. Wenn jedoch die Wohnungsunternehmen nicht mehr im erforderlichen Umfang überzählige Wohnungen abreißen können, droht eine zweite Leerstandswelle. In der Folge würden die Leerstandszahlen, insbesondere in den Stadtumbaustädten, unweigerlich wieder rasch steigen und den notwendigen Umbau der Städte gefährden.

Im Berliner Umland wächst die Wohnungsnachfrage

Im Berliner Umland wächst dagegen angesichts des prognostizierten moderaten Bevölkerungswachstums um 43.700 Personen (+4,8 %)⁸ die Wohnungsnachfrage noch weiter. Vor allem in Potsdam, Teltow und Falkensee besteht in den nächsten Jahren aufgrund des Bevölkerungsanstiegs Neubaubedarf. Allein Potsdam wird 2020 mit rund 176.000 Einwohnern etwa 20.000 Einwohner mehr zählen als 2010. Aber auch in etlichen anderen Umlandgemeinden dürfte die Wohnungsnachfrage in den kommenden Jahren parallel zur Entwicklung in Berlin noch zunehmen. Dabei spielt auch die Eröffnung des neuen Großflughafens in Schönefeld eine Rolle. Die Bevölkerungsprognose des Landes⁹ weist bis 2020 allein für Schönefeld einen Anstieg der Bevölkerung um rund 4.000 Personen aus.

Bei immer weniger leer stehenden Wohnungen ist der Abriss vorgesehen

Als Ursachen für den Wohnungsleerstand wurden von den Wohnungsunternehmen verschiedene Gründe aufgeführt. Ein Spiegel der sinkenden Wohnungsnachfrage in einigen Teilregionen des Landes Brandenburg ist der hohe Anteil leer stehender Wohnungen wegen Vermietungsschwierigkeiten. Das sind Wohnungen, die in der Regel wegen ihrer schlechten Lage oder eines unattraktiven Wohnumfeldes trotz mehrmaligen Anbietens auf dem Wohnungsmarkt längerfristig leer stehen. Ende 2011 galt dies für rund 37 % des Wohnungsbestandes. Die beiden Jahre zuvor war der Anteil auf einem ähnlich hohen Niveau. Im Jahr 2008 lag er dagegen noch bei 32,8 %. Der Anteil der Wohnungen, die wegen laufender Modernisierungsmaßnahmen nicht bewohnt waren, hat weiter zugenommen. Zum Jahresende 2011 wurden bei 15,6 % der leer stehenden Wohnungen Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt. Im Jahr 2010 waren es 13,7 %, im Jahr 2005 waren es sogar nur 6,9 %.

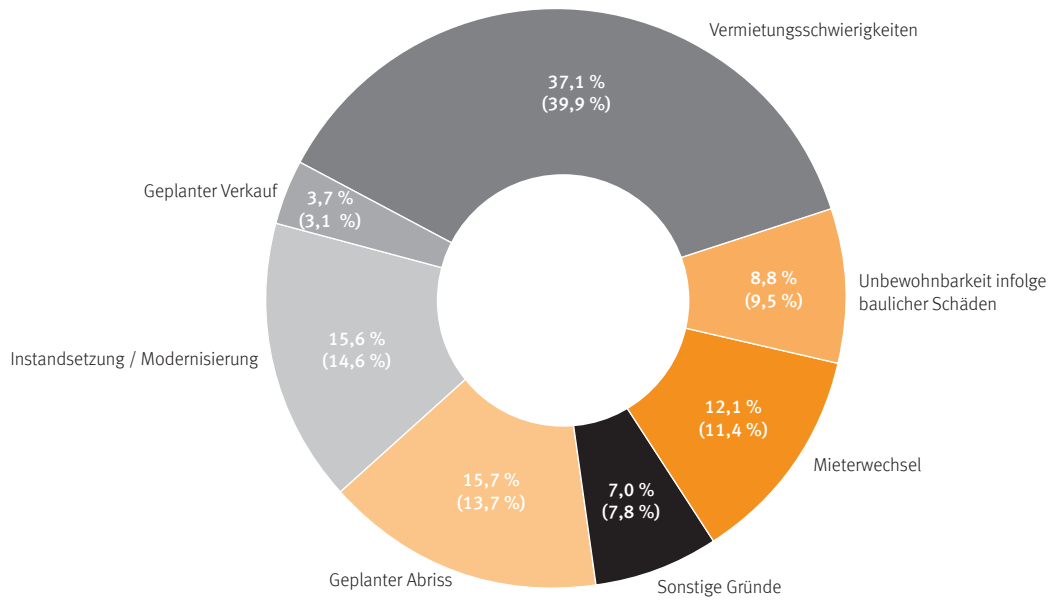
Von den übrigen rund 14.500 Wohnungen stand das Gros wegen geplanten Abrisses oder nur vorübergehend wegen Mieterwechsels leer. Die Zahl der zum Abriss vorgesehenen Wohnungen hat in den vergangenen zwei Jahren deutlich abgenommen. Bei rund 4.800 Wohnungen bzw. 15,7 % der unbewohnten Wohnungen ist der Abriss vorgesehen. Im Jahr 2005 waren es noch fast drei Mal so viele Wohnungen. Die Bevölkerungsprognose für das Land Brandenburg bis 2030 zeigt, dass sich die gegensätzliche Leerstandsentwicklung im Umland Berlins und in den Berlin fernen Regionen in den kommenden Jahren noch verstärken wird. Nur der Stadtumbau Ost mit seiner Einheit aus Abriss, Aufwertung und Altschuldenhilfe kann der drohenden zweiten Leerstandswelle adäquat entgegengetreten.

⁷ Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, Bevölkerungsprognose für das Land Brandenburg 2011 bis 2030, Potsdam, 2012

⁸ Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, Bevölkerungsprognose für das Land Brandenburg 2011 bis 2030, Potsdam, 2012

⁹ Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, Bevölkerungsprognose für das Land Brandenburg 2011 bis 2030, Potsdam, 2012

GRÜNDE FÜR DEN WOHNUNGSLEERSTAND IM BESTAND DER MITGLIEDSUNTERNEHMEN DES BBU
im Land Brandenburg am 31.12.2011 (Vorjahreswert)



Quelle: BBU

© BBU

II.3.2.3 Fluktuation

Fluktuationsquote im Land Brandenburg im Jahr 2011 leicht angestiegen

Die Fluktuationsquote im Wohnungsbestand der Mitgliedsunternehmen des BBU im Land Brandenburg stieg im Jahr 2011 leicht gegenüber dem Vorjahr an. Der Anteil der Wohnungskündigungen der Mieter am Gesamtwohnungsbestand betrug 9,2 %. Das sind 0,1 Prozentpunkte mehr als im Jahr 2010. Damit blieb die Fluktuationsquote in den vergangenen fünf Jahren weitgehend stabil. Zu Beginn der Jahrtausendwende lag die Fluktuationsquote noch bei über 10 %.

Der Anteil der Wohnungskündigungen der Mieter am Wohnungsbestand bewegte sich im Jahr 2011 in den beiden Teilregionen des Landes Brandenburg erneut auf der Höhe des brandenburgischen Durchschnittswerts. Sowohl im Berliner Umland als auch im weiteren Metropolenraum stieg die Fluktuationsquote leicht um 0,1 Prozentpunkte an.

ANTEIL DER DURCH MIETER GEKÜNDIGTEN WOHNUNGEN AM WOHNUNGSBESTAND der Mitgliedsunternehmen des BBU im Land Brandenburg 2001 bis 2011			
Jahr	Mitgliedsunternehmen des BBU insgesamt	Fluktuation in %	
		davon:	
		engerer Verflechtungsraum	äußerer Entwicklungsraum
2001	10,2	8,8	10,8
2002	10,7	10,0	11,0
2003	10,7	10,4	10,8
2004	9,8	9,9	9,8
2005	9,2	8,8	9,3
2006	9,3	9,5	9,2
2007	9,2	9,4	9,2
2008	9,2	9,2	9,2
2009	9,1	9,4	9,0
		Berliner Umland*	weiterer Metropolenraum*
2009	9,1	9,3	9,0
2010	9,1	9,1	9,1
2011	9,2	9,2	9,2

*gemäß Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg vom 31. März 2009

II.3.2.4 Baugenehmigungen und Baufertigstellungen

Zahl der fertig gestellten Wohnungen im Land Brandenburg im Jahr 2011 wieder rückläufig

Im Jahr 2011 ging die Zahl der fertig gestellten Wohnungen im gesamten Land Brandenburg wieder zurück, nachdem im Jahr 2010 erstmals seit vier Jahren eine leicht positive Entwicklung zu verzeichnen war. Nach Angaben des Amtes für Statistik Berlin-Brandenburg wurden im Jahr 2011 -einschließlich Baumaßnahmen an bestehenden Gebäuden- insgesamt 6.521 Wohnungen fertig gestellt. Das sind 2,1 % weniger als im Vorjahr (6.521 WE). Dabei stieg zwar die Zahl der in neuen Wohngebäuden errichteten Wohnungen (5.590 WE) um 2,5 % gegenüber dem Jahr 2010 an, durch Baumaßnahmen an bestehenden Gebäuden wurden 2011 (687 WE) jedoch über ein Viertel weniger Wohnungen erstellt als noch 2010 (932 WE). Der Schwerpunkt der Bautätigkeit im Land Brandenburg liegt schon seit 1998 auf der Errichtung von Ein- und Zweifamilienhäusern. Allerdings war auch in diesem Marktsegment bereits seit 1999 eine anhaltend rückläufige Entwicklung zu beobachten. Im Jahr 2010 war erstmals wieder eine leicht positive Tendenz zu verzeichnen, die sich im Jahr 2011 weiter fortsetzte. Insgesamt 4.478 Wohnungen wurden 2011 in neuen Ein- und Zweifamilienhäusern fertig gestellt. Das sind 5,1 % mehr als im Vorjahr (4.260 WE).

Dagegen setzte sich im Geschosswohnungsbau der seit 2008 vorherrschende positive Trend im Jahr 2011 nicht weiter fort. Nur 1.112 Wohnungen wurden in neuen Mehrfamilienhäusern gebaut. Das sind 6,6 % weniger als im Vorjahr (1.191 WE). Der Geschosswohnungsbau verharrte damit weiterhin auf einem niedrigen Niveau.

Analog zur Nachfrageentwicklung in den verschiedenen Teilen Brandenburgs wurden im Jahr 2011 am meisten Wohnungen in Potsdam-Mittelmark (768 WE) und in Potsdam (627 WE) bezugsfertig.

Zu den Spitzenreitern bei den Baufertigstellungen zählten außerdem ausschließlich die an Berlin angrenzenden Landkreise Havelland (592 WE), Barnim (578 WE), Märkisch-Oderland (564 WE), Dahme-Spreewald (556 WE), Oder-Spree (496 WE), Oberhavel (446 WE) und Teltow-Fläming (378 WE). Ein Großteil der Fertigstellungen entfiel damit auf das Berliner Umland. Wie bereits in den Vorjahren wurden am wenigsten Wohnungen in den Berlin fernen Landkreisen fertig gestellt. Dazu zählen Elbe-Elster (64 WE), Prignitz (92 WE), Oberspreewald-Lausitz (126 WE) und Ostprignitz-Ruppin (138 WE).

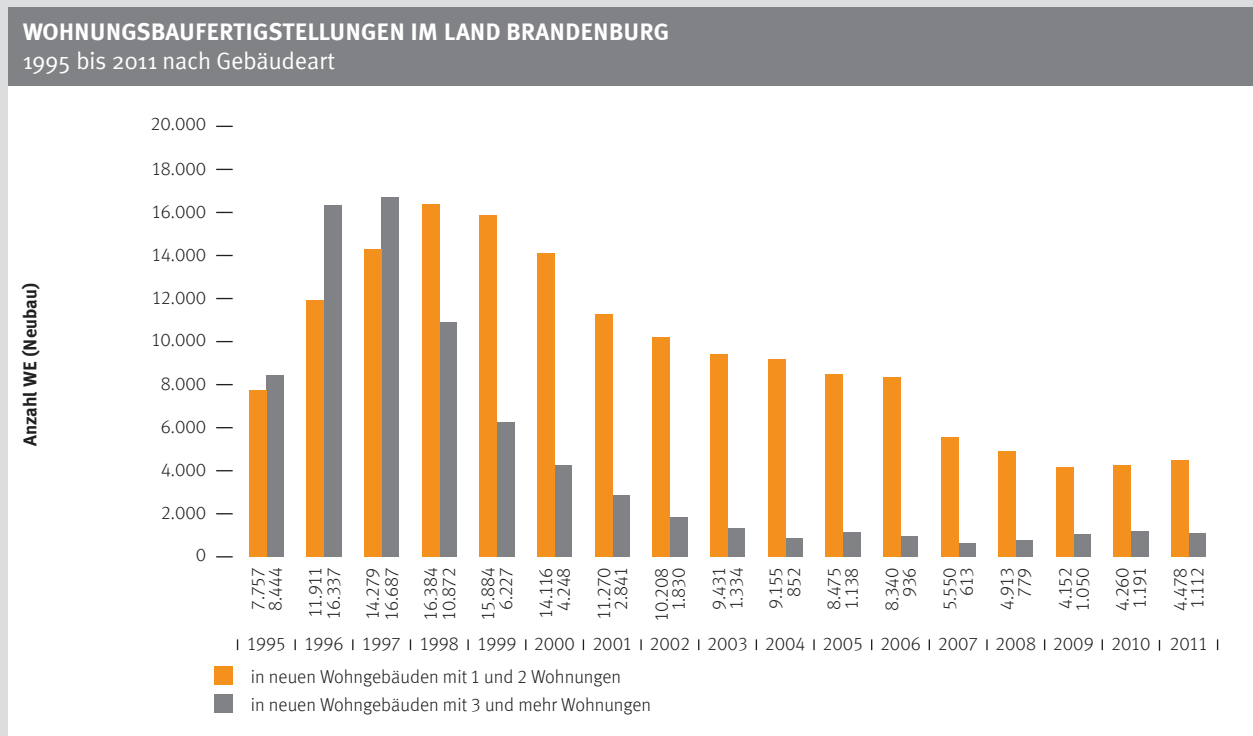
Zahl der genehmigten Wohnungen 2011 im Land Brandenburg deutlich angestiegen

Im Gegensatz zum rückläufigen Trend bei den Fertigstellungen 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). Davon sollen 6.911 Wohnungen in neuen Wohngebäuden errichtet werden (Vorjahr 5.940 WE).

Zurückzuführen ist dieser starke Anstieg um 16,3 % bei den Wohnungsneubauten auf die Zunahme bei den genehmigten Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern. In diesem Marktsegment wurden im Jahr 2011 insgesamt 5.355 Wohnungen (Vorjahr: 4.420 WE) genehmigt. Damit setzte sich der bereits im Jahr 2010 zu beobachtende Aufwärtstrend im Jahr 2011 mit einer Steigerungsrate von 21,2 % verstärkt fort.

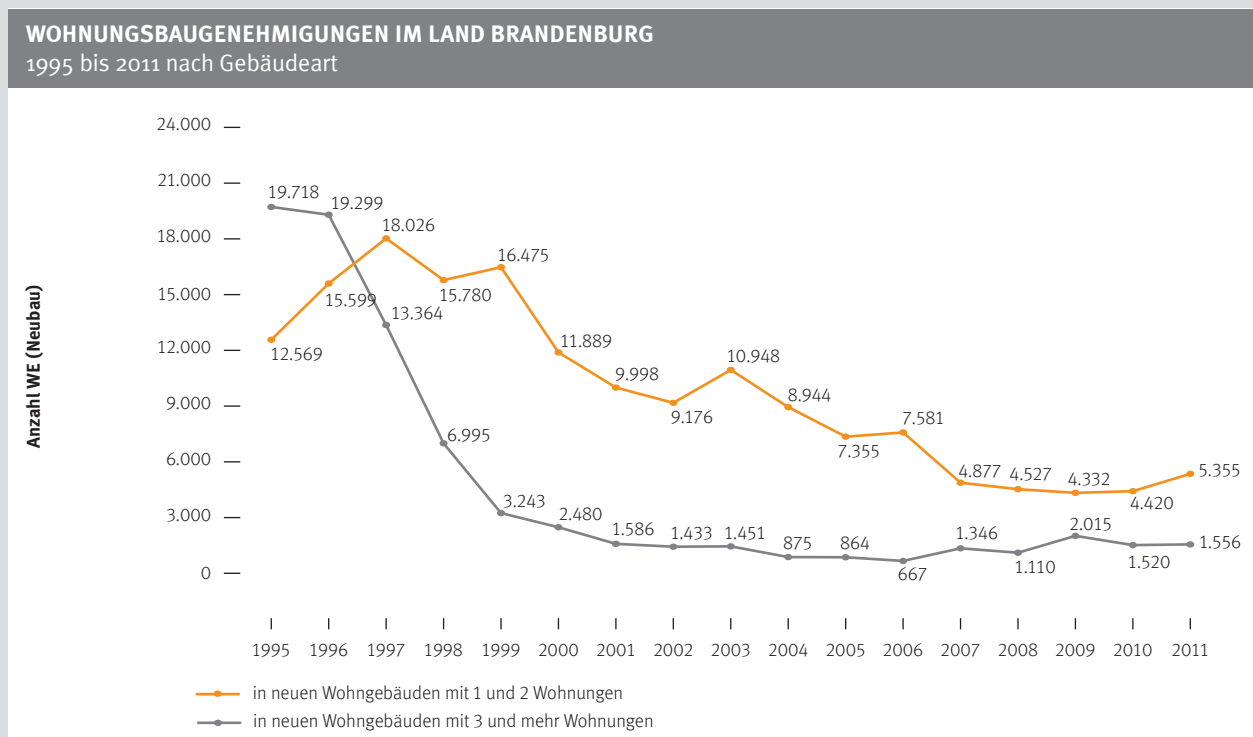
Auch die Zahl der genehmigten Wohnungen in Mehrfamilienhäusern (1.556 WE) hat im Jahr 2011 im Vergleich zum Vorjahr (1.520 WE) wieder leicht zugenommen, nachdem noch im Jahr 2010 eine stark rückläufige Tendenz zu verzeichnen war. Durch Baumaßnahmen an bestehenden Gebäuden, z. B. dem Dachgeschossausbau, werden dem Wohnungsmarkt außerdem weitere 838 Wohnungen zugeführt (Vorjahr: 763 WE).

Am meisten Wohnungen wurden 2011 erneut in Potsdam-Mittelmark (1.215 WE) und in der Landeshauptstadt Potsdam (969 WE) zum Bau genehmigt. Parallel zu den Fertigstellungen standen auch bei den Baugenehmigungen die an Berlin angrenzenden Landkreise im Vordergrund. Dazu zählen die Landkreise Dahme-Spreewald (741 WE), Barnim (740 WE), Havelland (675 WE), Oberhavel (601 WE) und Märkisch-Oderland (592 WE). Am wenigsten Wohnungen wurden in den Landkreisen Elbe-Elster (94 WE), Oberspreewald-Lausitz (96 WE) und Prignitz (102 WE) zum Bau genehmigt.



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

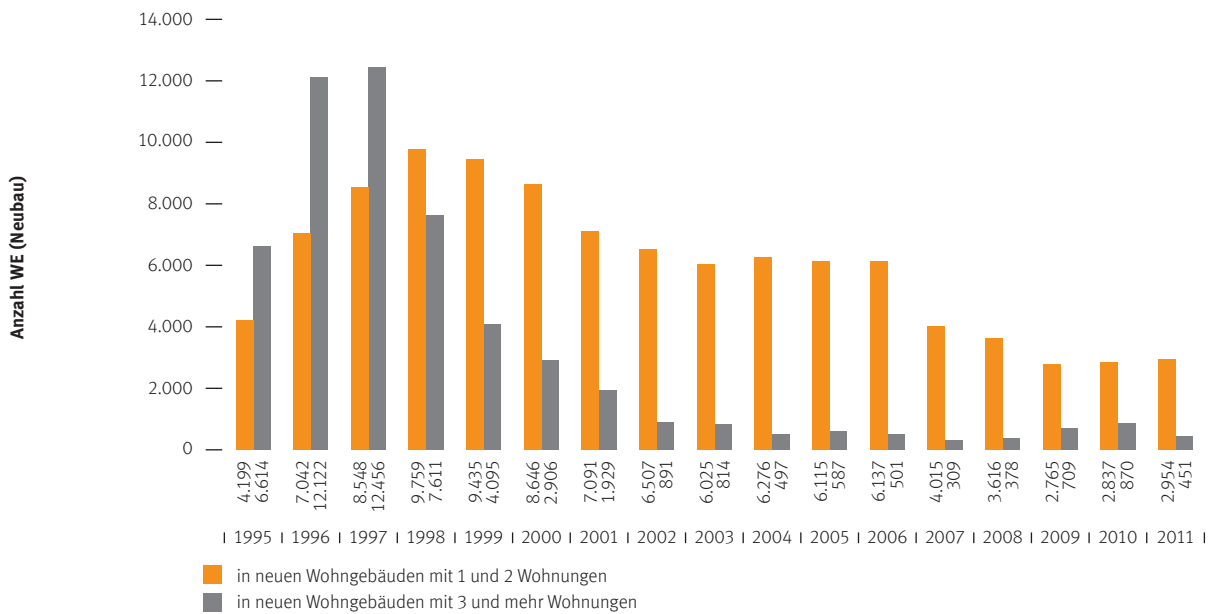
© BBU



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

© BBU

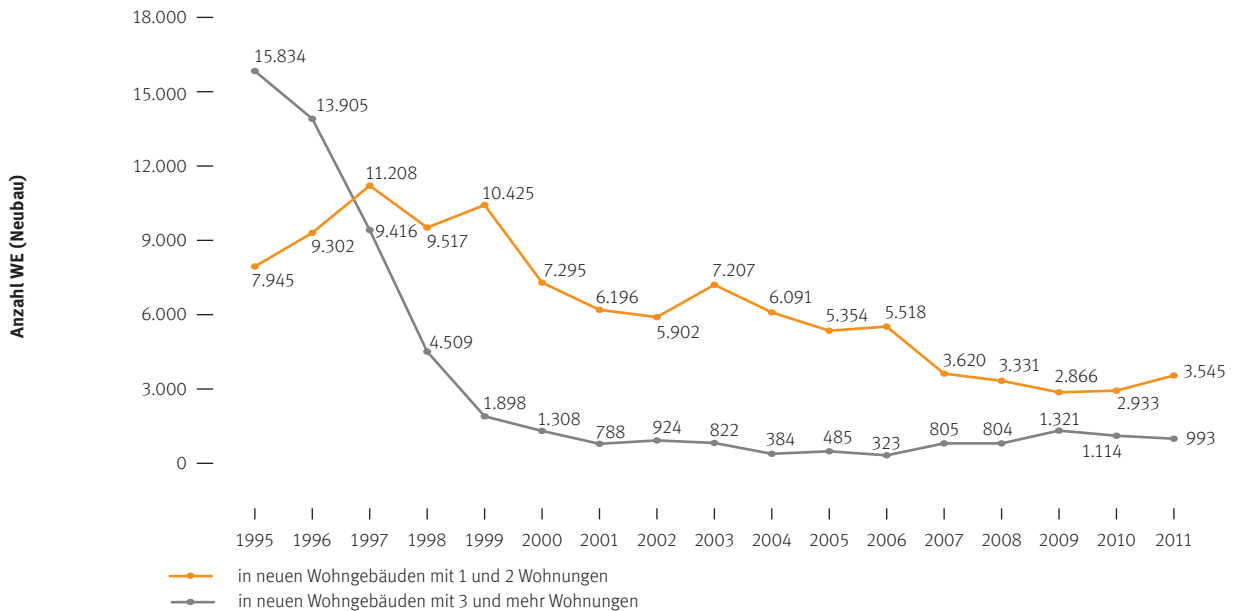
WOHNUNGSBAUFERTIGSTELLUNGEN IM ENGEREN VERFLECHTUNGSRAUM (1995 bis 2008)
und im Berliner Umland (2009 bis 2011) nach Gebäudeart



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

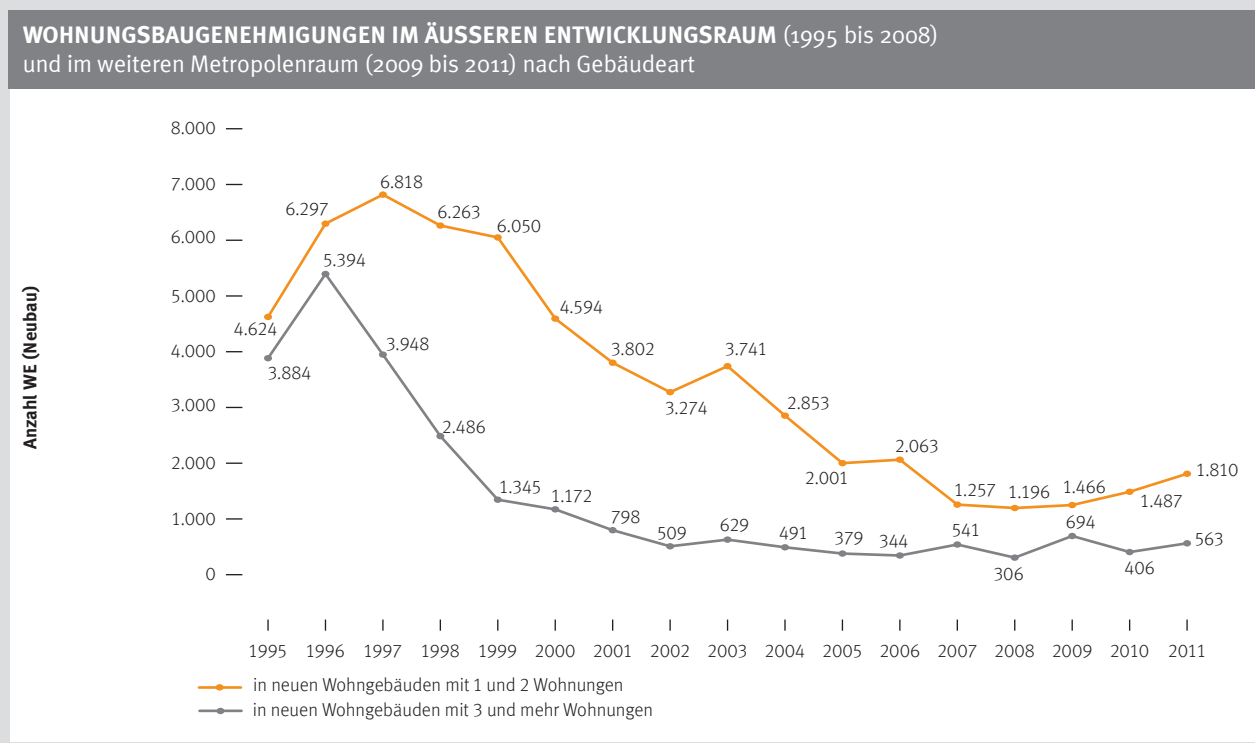
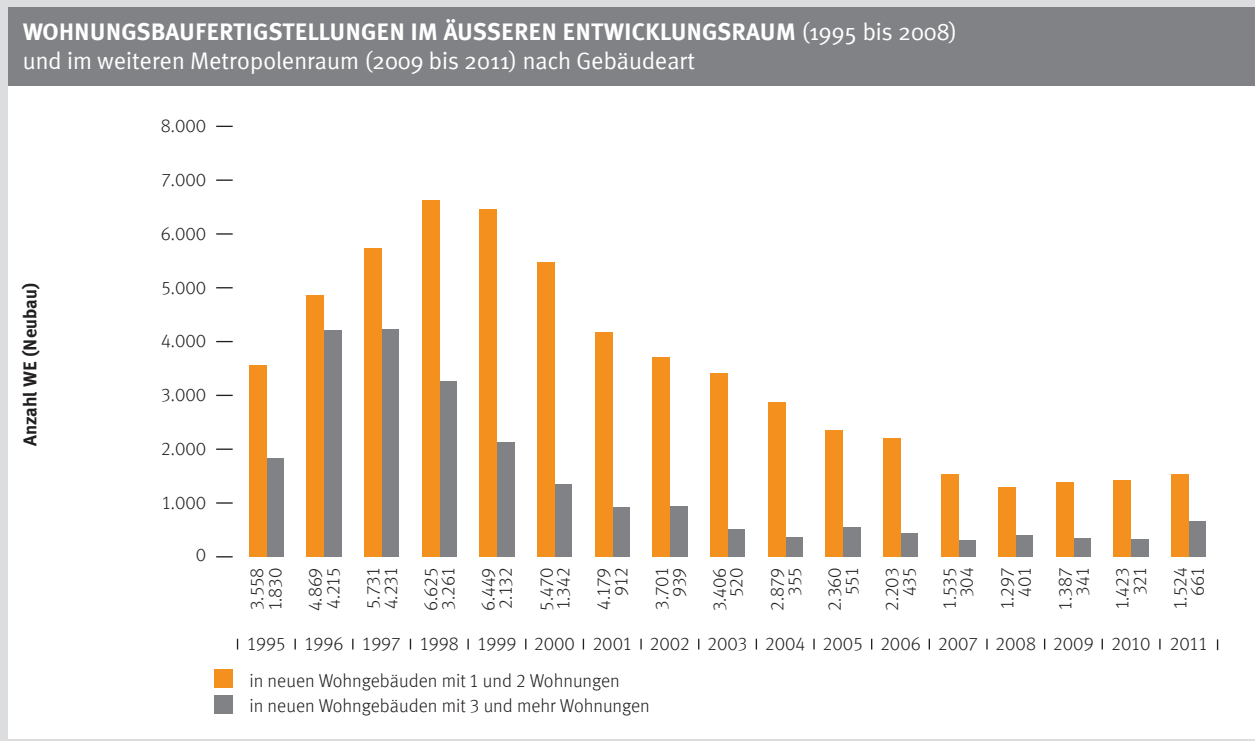
© BBU

WOHNUNGSBAUGENEHMIGUNGEN IM ENGEREN VERFLECHTUNGSRAUM (1995 bis 2008)
und im Berliner Umland (2009 bis 2011) nach Gebäudeart



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

© BBU



II.3.2.5 Bestandsinvestitionen der BBU-Mitgliedsunternehmen

Investitionen bei den Mitgliedsunternehmen des BBU im Land Brandenburg im Jahr 2011 erneut angestiegen

Mit ihren Investitionen sind die Wohnungsunternehmen eine wichtige Stütze der regionalen Wirtschaftsentwicklung. Sie leisten einen wichtigen Beitrag für die Zukunft der brandenburgischen Städte. In vielen Orten gehören sie zu den größten Arbeitgebern und Ausbildungsbetrieben.

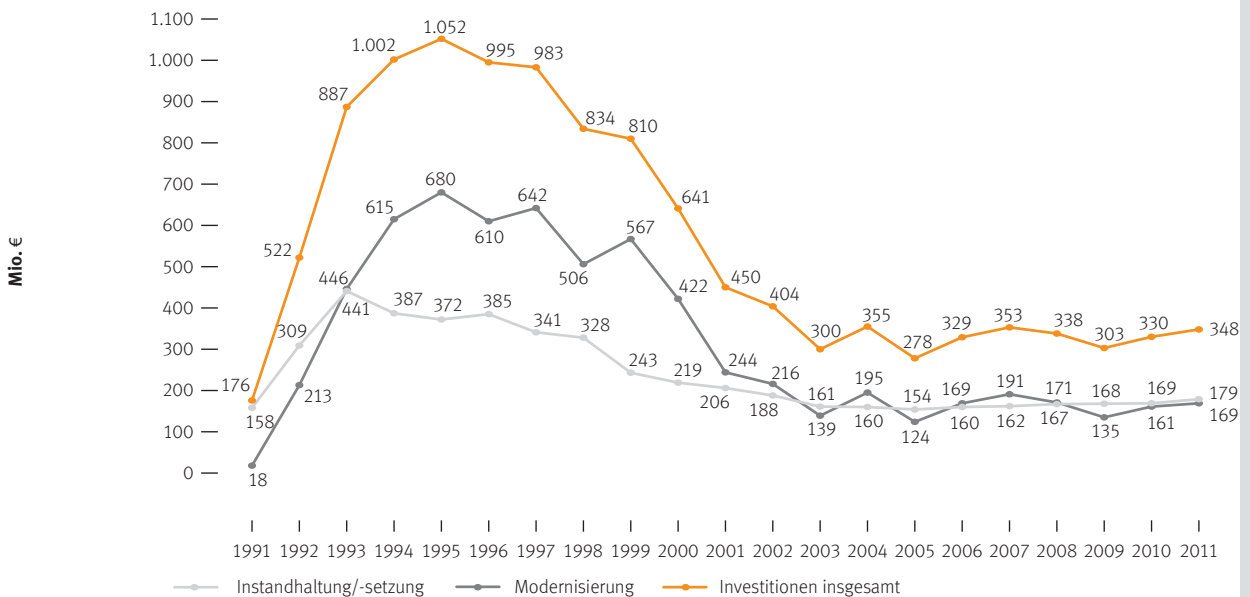
Die Investitionen der Mitgliedsunternehmen des BBU im Land Brandenburg sind im Jahr 2011 zum zweiten Mal in Folge angestiegen, nachdem in den Jahren 2008 und 2009 noch eine rückläufige Entwicklung zu verzeichnen war. Knapp 423 Millionen Euro flossen im Jahr 2011 in den Neubau und Bestand, rund 51 Millionen Euro (+ 13,9 %) mehr als im Vorjahr. Das ist der höchste Stand seit neun Jahren. Trotz der teilweise schwierigen Rahmenbedingungen sind mittlerweile aber hohe

Standards erzielt worden. Dies gilt insbesondere bei der energetischen Sanierung.

Im Jahr 2011 wurde sowohl in den Neubau als auch in den Bestand mehr investiert als im Jahr 2010. Am stärksten stiegen die Neubauinvestitionen, und zwar um 81,3 % auf rund 74 Millionen Euro. Damit hatten sie den höchsten Stand seit dem Jahr 2000 und waren mehr als doppelt so hoch wie bei den Mitgliedsunternehmen des BBU in Berlin. Gewachsen sind die Neubauinvestitionen als Reaktion auf die Angebotssituation in Berlin vor allem im Berliner Umland.

Klarer Investitionsschwerpunkt bleibt aber weiterhin die Bestandsentwicklung. Im Jahr 2011 flossen rund 82 % der Investitionen in die Instandhaltung und Modernisierung des Wohnungsbestandes. Dabei wurden die Modernisierungsinvestitionen um 5,3 % auf rund 169 Millionen Euro angehoben. Auch die Investitionen in die Instandhaltung und Instandsetzung des Bestandes sind weiter angestiegen, und zwar um zehn Millionen auf 179 Millionen Euro (+5,7 %).

BESTANDSINVESTITIONEN DER MITGLIEDSUNTERNEHMEN DES BBU IM LAND BRANDENBURG
1991 bis 2011 (ohne Neubau)



Quelle: BBU

© BBU

II.3.3 Zusammenfassende Betrachtung

Im ersten Jahrzehnt nach der Wiedervereinigung Deutschlands war das Baugeschehen in Berlin und im Land Brandenburg noch durch einen Bauboom gekennzeichnet. Etwa zwei Drittel der seit der Wende errichteten rund 200.000 Wohnungen in Berlin und 285.000 Wohnungen im Land Brandenburg entstanden in den 90er Jahren. Ihren Höhepunkt hatte die Bautätigkeit in der Region Berlin-Brandenburg im Jahr 1997 mit fast 67.000 fertig gestellten Wohnungen. Seit dem Jahr 2000 ging die Zahl der neu gebauten Wohnungen durch das Auslaufen der öffentlichen Förderung des Mietwohnungsbaus sowie der für den Ostteil und das Umland Berlins geltenden Steuervorteile allerdings stark zurück. In den vergangenen fünf Jahren hat sich die Zahl der fertig gestellten Wohnungen in der Region Berlin-Brandenburg bei nur noch etwa 9.000 bis 11.000 pro Jahr eingependelt. Auch im Jahr 2011 bewegte sich die Zahl der insgesamt fertig gestellten Wohnungen in Berlin und im Land Brandenburg (11.012 WE) nur leicht über dem Vorjahresniveau (10.842 WE).

Heute ist der Wohnungsmarkt in Berlin und dem Berliner Umland einerseits und dem weiteren Metropolenraum des Landes Brandenburg andererseits analog zur Bevölkerungsentwicklung von einer räumlich gegensätzlichen Entwicklung geprägt. Während der Leerstand sowohl in Berlin als auch in seinem Umland aufgrund der seit Jahren anhaltend positiven Bevölkerungsentwicklung jeweils um 0,4 Prozentpunkte gesunken ist, kam der Leerstandsabbau im weiteren Metropolenraum durch die weitere Reduzierung der Abrisse erstmals seit Beginn des Stadtumbau Ost zum Stillstand.

Der Leerstand bei den Mitgliedsunternehmen des BBU in der Region Berlin-Brandenburg ging auch im Jahr 2011 dennoch weiter zurück. Seit dem Jahr 2000 sank die Leerstandsquote bezogen auf den gesamten Wohnungsbestand um 3,5 Prozentpunkte auf zuletzt 4,8 %. Damit korrespondierend konnte die Zahl der leer stehenden Wohnungen seit 2000 nahezu um die Hälfte auf 50.700 abgebaut werden.

Kräftige Investitionssteigerung für das Jahr 2012 geplant

Mit ihren hohen, stetig steigenden Investitionen in Bestand und Neubau von zuletzt rund 919 Millionen Euro in Berlin und knapp 423 Millionen Euro im Land Brandenburg bleibt die Wohnungswirtschaft eine zuverlässige Kraft der wirtschaftlichen Entwicklung in Berlin und Brandenburg. Die Mitgliedsunternehmen des BBU investierten im Jahr 2011 im Schnitt über 2,5 Millionen Euro pro Tag in Berlin und fast 1,2 Millionen Euro pro Tag im Land Brandenburg. Klarer Investitionsschwerpunkt blieb dabei weiterhin die Bestandsentwicklung. Insbesondere die Modernisierungsinvestitionen wurden noch einmal deutlich angehoben.

Für das Jahr 2012 planen die Mitgliedsunternehmen des BBU in Berlin und im Land Brandenburg Investitionen in Höhe von fast 1,7 Milliarden Euro. Das entspricht einem kräftigen Anstieg um mehr als 270 Millionen Euro bzw. 19,6 % gegenüber dem Jahr 2011. Den Planungen zufolge sollen insbesondere die Modernisierungsinvestitionen erneut deutlich zulegen. Rund 763 Millionen Euro sind im Jahr 2012 für die Modernisierung der Bestände vorgesehen. Das sind noch einmal 133 Millionen Euro (+21,0 %) mehr als im Vorjahr.

Die fortgesetzte Erhöhung der Modernisierungsinvestitionen zielt neben der besseren Vermietbarkeit der Wohnungen auf die Verringerung der CO₂-Emissionen. Daneben sollen die Investitionen für die Instandhaltung/-setzung um 80 Millionen auf 717 Millionen Euro im Jahr 2012 aufgestockt werden. Laut Planungen der Wohnungsunternehmen sollen auch die Neubauinvestitionen im Jahr 2012 weiter ansteigen. Vorgesehen sind insgesamt rund 174 Millionen Euro. Das sind zwar 58 Millionen Euro mehr als im Vorjahr, gemessen am gesamten Investitionsvolumen ist der Anteil der Neubauinvestitionen mit 10 % jedoch nach wie vor vergleichsweise gering.