

III. Die Entwicklung des Mietwohnungsmarktes

III.1. Mietenentwicklung in Berlin und Brandenburg

Im Rahmen des Marktmonitors 2012 hat der BBU die jährliche Befragung zu den Bestands- und Neuvertragsmieten bei seinen Mitgliedsunternehmen zum vierten Mal auf Ebene der Berliner Bezirke und nach Kommunen des Landes Brandenburg erhoben. Bei den Bestandsmieten werden neben den Wohnungen mit Mietpreisbindungen bei den preisfreien Wohnungen insgesamt fünf Baualtersklassen unterschieden. Die Neuvertragsmieten werden wiederum differenziert nach Baualtersklassen und Sanierungszustand. Zudem werden die unternehmensdurchschnittlichen Minima und Maxima je Marktsegment ausgewiesen. Die detaillierten Auswertungen zur Mietenentwicklung in den einzelnen Marktsegmenten für

die zwölf Berliner Bezirke sowie für 51 ausgewählte Orte im Land Brandenburg finden sich auf der diesem Marktmonitor beiliegenden CD. Parallel hierzu können die einzelnen Ergebnistabellen im Mitgliederbereich des Internetangebots des BBU heruntergeladen werden.

An der Umfrage haben sich in diesem Jahr 241 Mitgliedsunternehmen aus Berlin und dem Land Brandenburg mit insgesamt rund 930.000 Wohnungen beteiligt. Im Rahmen der Befragung wurden Bestandsmietenangaben zu rund 800.000 Wohnungen gemacht. Bei den Neuvertragsmieten bezogen sich die Angaben auf mehr als 55.000 Wohnungen.

III.1.1 Berlin

III.1.1.1 BBU-Mitgliedsunternehmen

III.1.1.1. a) Bestandsmieten

a) Moderater Anstieg der Mieten der BBU-Mitgliedsunternehmen in Berlin im Jahr 2011

Die Mieten bei den Berliner Mitgliedsunternehmen des BBU, die rund 40 % des Mietwohnungsbestandes in der Stadt verwalten, sind in den letzten Jahren langsamer gestiegen als im Gesamtberliner Durchschnitt. Der Anstieg der Nettokaltmieten bei den Berliner Mitgliedsunternehmen des BBU lag im Jahr 2011 bei 2,4 %. Das entspricht exakt der vom Amt für Statistik Berlin-Brandenburg für 2011 ermittelten allgemeinen Inflationsrate in Berlin. In den Jahren 2009 und 2010 lag der Anstieg der Mieten bei 2,3 %. Damit blieb die Steigerungsrate gegenüber den beiden Vorjahren nahezu konstant. Bei den im Berliner Mietspiegel 2011 ausgewiesenen ortsüblichen Nettokaltmieten für die rund 1,2 Millionen nicht preisgebundenen Wohnungen in Mehrfamilienhäusern in Berlin war der Anstieg

der Nettokaltmieten in den Jahren 2009 und 2010 deutlich höher. Gemäß Berliner Mietspiegel 2011 betrug die Steigerungsrate gegenüber dem Mietspiegel 2009 durchschnittlich 4,0 % pro Jahr.

In Anbetracht der steigenden Nachfrage bei gleichzeitig sinkendem Leerstand und der knapp 1.400 Euro, die die Wohnungsunternehmen im Jahr 2011 rein rechnerisch in jede Wohnung investiert haben, nehmen die Mitgliedsunternehmen des BBU bei der erneut nur moderaten Mietsteigerung eine hohe soziale Verantwortung wahr. Die durchschnittliche Nettokaltmiete lag zum Stichtag 31. Dezember 2011 bei 5,04 €/m². Das sind zwölf Cent mehr als im Vorjahr. Dieser Durchschnittswert war selbst zum 31. Dezember 2011 noch um 17 Cent niedriger als der Mittelwert des Berliner Mietspiegels 2011, der sich auf den Stichtag 1. September 2010 bezieht. Die mit dem Mietspiegel vergleichbare Nettokaltmiete nur im preisfreien Bestand der BBU-Mitgliedsunternehmen in Berlin (4,97 €/m²) lag sogar noch um 24 Cent (4,6 %) unterhalb des Berliner Mietspiegelmittelwerts von 5,21 €/m².

DURCHSCHNITTLICHE NETTOKALTMIETE IM BESTAND DER MITGLIEDSUNTERNEHMEN DES BBU					
in Berlin 2009 bis 2011 nach Baujahr und Art der Förderung					
Wohnungen nach Baujahr und Art der Förderung	Mittelwert €/m² Wohnfläche monatlich			Veränderung 2011 zu 2010 in %	Anzahl erfasster Wohnungen
	Im Jahr 2009*	am 31.12.2010**	am 31.12.2011**		
Preisgebundene, im 1. Förderungsweg erstellte Wohnungen	5,15	5,25	5,35	1,9	68.336
Wohnungen mit Mietpreisbindungen aufgrund von Modernisierungs- und Instandsetzungsförderungen	4,73	4,76	4,82	1,3	18.303
Preisgebundene, im 2. Förderungsweg erstellte Wohnungen	5,98	6,07	6,31	4,0	12.231
Wohnungen mit Mietpreisbindungen insgesamt	5,15	5,26	5,37	2,1	98.870
Preisfreie Wohnungen bis 1948 erstellt	4,74	4,90	5,05	3,1	104.084
Preisfreie Wohnungen von 1949 bis 1972 erstellt	4,69	4,83	4,96	2,7	181.196
Preisfreie Wohnungen von 1973 bis 1990 erstellt	4,68	4,78	4,87	1,9	151.505
Preisfreie Wohnungen von 1991 bis 2000 erstellt	5,43	6,17	6,30	2,1	3.102
Preisfreie Wohnungen von ab 2001 erstellt	7,54	7,88	8,04	2,0	1.177
Preisfreie Wohnungen insgesamt	4,72	4,84	4,97	2,7	441.064
Durchschnittliche Nettokaltmiete insgesamt	4,81	4,92	5,04	2,4	539.934

* bis 2009: durchschnittliche Miete pro Marktsegment im Berichtsjahr

** ab 2010: durchschnittliche Miete pro Marktsegment zum Stichtag 31.12. des Berichtsjahres

Quelle: BBU

© BBU

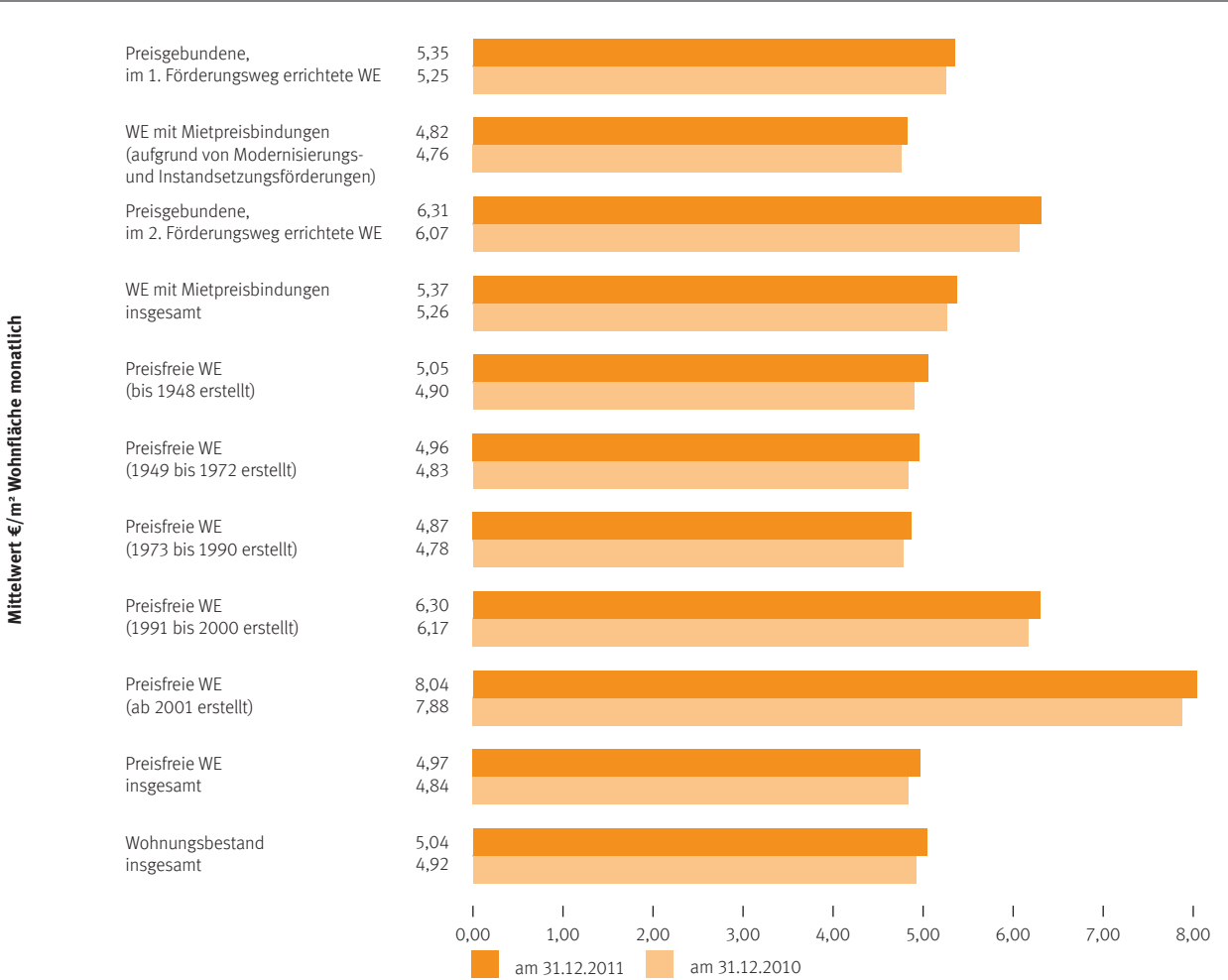
Im Jahr 2011 konnten in allen Marktsegmenten und Baualterklassen durchweg Mietanstiege beobachtet werden. Die durchschnittliche Mietpreissteigerung im preisfreien Bestand (+2,7 %) war wie bereits im Vorjahr höher als bei den Wohnungen mit Mietpreisbindungen (+2,1 %).

Nach Marktsegmenten betrachtet, war die durchschnittliche Steigerungsrate im Jahr 2011 bei den im 2. Förderungsweg errichteten preisgebundenen Wohnungen (+4,0 %) am höchsten. Danach folgten die nicht preisgebundenen bis 1948 erstellten Altbauten mit einer erneut überdurchschnittlichen Steigerungsrate von 3,1 %. Modernisierte Altbauten in guten Innenstadtlagen oder in an die Innenstadt angrenzenden Stadtteilen sind nach wie vor besonders gefragt. Überdurchschnittliche Mietpreissteigerungen hatten außerdem nur die preisfreien Wohnungen mit den Baujahren 1949 bis 1972 (+2,7 %).

Am niedrigsten war der durchschnittliche Anstieg der Mieten erneut bei den Wohnungen mit Preisbindungen aufgrund von Modernisierungs- und Instandsetzungsförderungen, und zwar um 1,3 % auf 4,82 €/m². Auch bei den preisgebundenen, im 1. Förderungsweg erstellten Sozialwohnungen lag die Zuwachsrate bei den Nettokaltmieten im Jahr 2011 (+ 1,9 %) unter dem Durchschnitt. Allerdings lag in diesem Marktsegment die durchschnittliche Nettokaltmiete mit 5,35 €/m² gut 6 % über dem Mittelwert im Gesamtbestand der Mitgliedsunternehmen des BBU in Berlin. Unterdurchschnittliche Mietsteigerungen von 1,9 % bis 2,1 % hatten zudem alle preisfreien Neubauten, die ab 1973 errichtet worden sind.

NETTOKALTMIETE BEI DEN MITGLIEDSUNTERNEHMEN DES BBU

in Berlin am 31.12.2011 im Vergleich zum 31.12.2010



Quelle: BBU

© BBU

Preisfreie Wohnungen rund 8 % günstiger als Wohnungen mit Mietpreisbindungen

Zum Jahresende 2011 gab es weiterhin deutliche Unterschiede zwischen den Miethöhen der Wohnungen mit Mietpreisbindungen und der preisfreien Wohnungen. Bei den Wohnungen mit Mietpreisbindungen (5,37 €/m²) lag die durchschnittliche Nettokaltmiete im Bestand der Berliner Mitgliedsunternehmen des BBU um 8,0 % über dem Durchschnittswert im preisfreien Bestand (4,97 €/m²). Allein bei den rund 70.000 erfassten Sozialwohnungen des 1. Förderungswegs lag die durchschnittliche Nettokaltmiete zum Jahresende 2011 (5,35 €/m²) um 38 Cent über dem Mittelwert im preisfreien Bestand. Der Förderabbau der vergangenen Jahre hat zur Folge, dass die Kostenmieten mit unternehmensdurchschnittlichen Spitzenwerten von bis zu 7,05 €/m² in Steglitz-Zehlendorf und 6,91 €/m²

in Charlottenburg-Wilmersdorf bei vielen Sozialwohnungen höher liegen als das Niveau vergleichbarer Marktmieten. Noch deutlich teurer waren die im 2. Förderungsweg errichteten Wohnungen mit Mietpreisbindungen. Mit durchschnittlich 6,31 €/m² übertrafen sie das Niveau der Marktmieten aller preisfreien Wohnungen um mehr als ein Viertel (27 %). Lediglich die wenigen preisfreien Wohnungen ab Baujahr 1991 bis 2000 hatten mit durchschnittlich 6,30 €/m² vergleichbar hohe Mieten. Am teuersten waren erwartungsgemäß allerdings die in den vergangenen zehn Jahren entstandenen preisfreien Wohnungen ab Baujahr 2001 (8,04 €/m²). In diesem Segment wurden unternehmensdurchschnittliche Spitzenwerte von bis zu 10,75 €/m² in Charlottenburg-Wilmersdorf und 10,46 €/m² in Treptow-Köpenick ermittelt.

DURCHSCHNITTLICHE NETTOKALTMIETE IM BESTAND DER MITGLIEDSUNTERNEHMEN DES BBU in Berlin am 31.12.2011 nach Baujahr und Art der Förderung				
Wohnungen nach Baujahr und Art der Förderung	Minimum €/m² Wohnfläche monatlich*	Mittelwert €/m² Wohnfläche monatlich	Maximum €/m² Wohnfläche monatlich*	Anzahl erfasster Wohnungen
Preisgebundene, im 1. Förderungsweg erstellte Wohnungen	3,70	5,35	6,14	68.336
Wohnungen mit Mietpreisbindungen aufgrund von Modernisierungs- und Instandsetzungsförderungen	2,62	4,82	6,94	18.303
Preisgebundene, im 2. Förderungsweg erstellte Wohnungen	5,51	6,31	7,98	12.231
Wohnungen mit Mietpreisbindungen insgesamt	3,70	5,37	7,97	98.870
Preisfreie Wohnungen bis 1948 erstellt	2,81	5,05	8,95	104.084
Preisfreie Wohnungen von 1949 bis 1972 erstellt	3,78	4,96	6,66	181.196
Preisfreie Wohnungen von 1973 bis 1990 erstellt	3,66	4,87	8,45	151.505
Preisfreie Wohnungen von 1991 bis 2000 erstellt	3,67	6,30	10,22	3.102
Preisfreie Wohnungen ab 2001 erstellt	6,50	8,04	10,75	1.177
Preisfreie Wohnungen insgesamt	2,81	4,97	6,65	441.064
Durchschnittliche Nettokaltmiete insgesamt	2,81	5,04	6,94	539.934

* Minimum / Maximum: niedrigster bzw. höchster unternehmensbezogener Mittelwert

Quelle: BBU

© BBU

Große Unterschiede im Mietniveau zwischen den einzelnen Berliner Bezirken

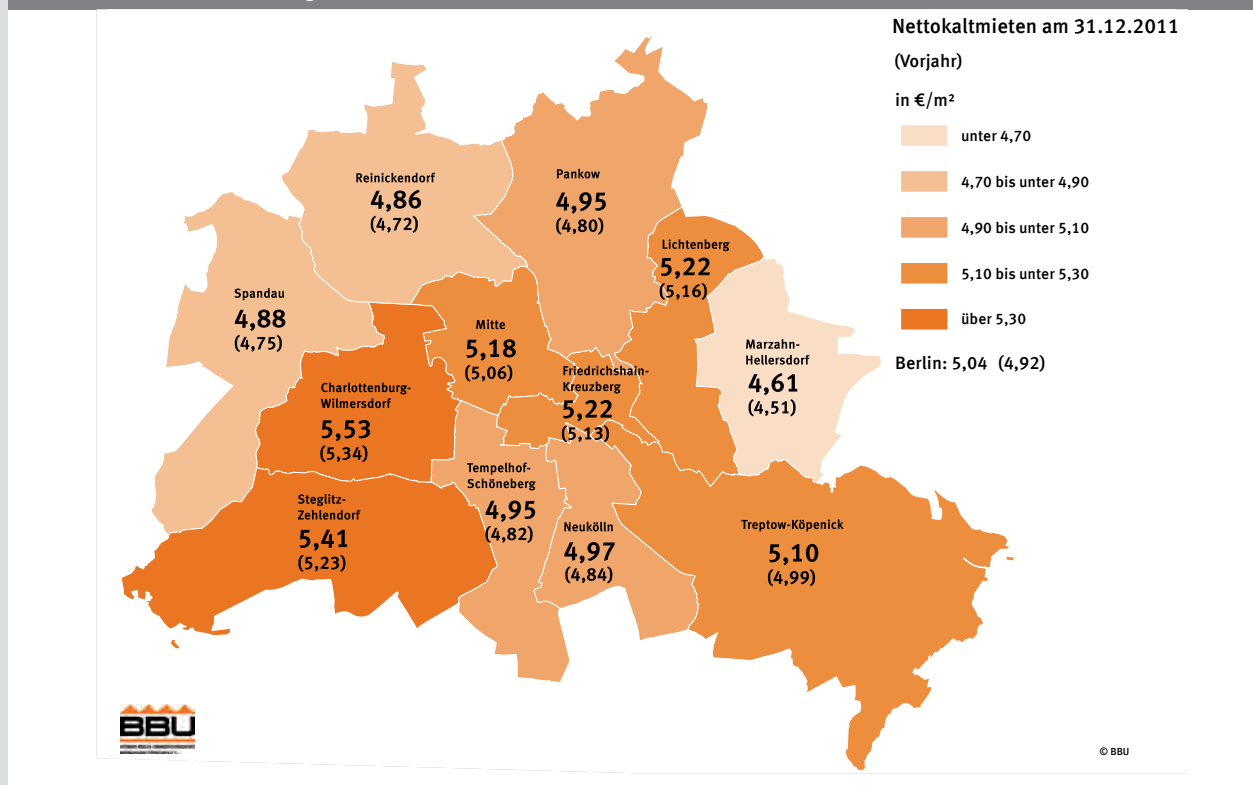
Die Spanne der durchschnittlichen Nettokaltmieten zum Jahresende 2011 in den einzelnen Berliner Bezirken reicht von 4,61 €/m² in Marzahn-Hellersdorf bis zu 5,53 €/m² in Charlottenburg-Wilmersdorf. Die durchschnittliche Mietdifferenz zwischen den Bezirken beträgt demnach fast 20 %. Bereits seit dem Jahr 2008 liegt die durchschnittliche monatliche Nettokaltmiete in sechs der zwölf Berliner Bezirke oberhalb des Mittelwerts im Gesamtbestand der Mitgliedsunternehmen in Berlin von zuletzt 5,04 €/m² am 31. Dezember 2011. Im Ranking der Bezirke steht neben dem Bezirk Charlottenburg-Wilmersdorf erneut Steglitz-Zehlendorf mit einer durchschnittlichen Nettokaltmiete von 5,41 €/m² an vorderster Stelle. Danach folgen Friedrichshain-Kreuzberg und Lichtenberg mit jeweils 5,22 €/m² sowie Mitte (5,18 €/m²) und Treptow-Köpenick mit 5,10 €/m². Bei den drei zuletzt genannten Bezirken wirkte sich in den vergangenen Jahren

insbesondere die fast flächendeckende Modernisierung des Gebäudebestandes im Ostteil Berlins auf die Mietenentwicklung aus.

Die niedrigsten durchschnittlichen Nettokaltmieten im Bestand der Mitgliedsunternehmen des BBU in Berlin wurden abermals neben dem Bezirk Marzahn-Hellersdorf (4,61 €/m²) für Reinickendorf (4,86 €/m²) und Spandau (4,88 €/m²) ermittelt. Zum Jahresende 2011 waren die Spannen der unternehmensdurchschnittlichen Miethöhen in Treptow-Köpenick mit 3,80 €/m² im Minimum und 10,46 €/m² im Maximum am größten. Dieser Höchstwert von 10,46 €/m² weicht deutlich von den Maxima in den übrigen Bezirken ab. Es handelt sich hierbei allerdings um einen Einzelfall von zwei Neubauwohnungen, die nach 2001 errichtet worden sind. Auch für Pankow wurden vergleichsweise große Spannen ermittelt. Die Werte schwankten in diesem Bezirk zwischen 3,82 €/m² im Minimum bis zu 8,36 €/m² im Maximum.

BESTANDSMIETEN DER MITGLIEDSUNTERNEHMEN DES BBU

in den Berliner Bezirken am 31.12.2011



DURCHSCHNITTLICHE NETTOKALTMIETE IM BESTAND DER MITGLIEDSUNTERNEHMEN DES BBU				
in Berlin am 31.12.2011 nach Bezirken				
Bezirk	Minimum €/m² Wohnfläche monatlich*	Mittelwert €/m² Wohnfläche monatlich	Maximum €/m² Wohnfläche monatlich*	Anzahl erfasster Wohnungen
Charlottenburg - Wilmersdorf	4,44	5,53	6,64	30.840
Friedrichshain - Kreuzberg	4,27	5,22	5,97	29.459
Lichtenberg	4,21	5,22	6,13	89.759
Marzahn - Hellersdorf	2,81	4,61	5,33	66.254
Mitte	3,93	5,18	6,32	39.306
Neukölln	3,87	4,97	6,18	34.747
Pankow	3,82	4,95	8,36	57.330
Reinickendorf	3,69	4,86	7,36	43.872
Spandau	3,72	4,88	6,50	36.083
Steglitz - Zehlendorf	4,42	5,41	7,54	27.190
Tempelhof - Schöneberg	4,52	4,95	6,67	36.824
Treptow - Köpenick	3,80	5,10	10,46	49.739
Berlin insgesamt**	2,81	5,04	6,94	541.403

* Minimum / Maximum: niedrigster bzw. höchster unternehmensbezogener Mittelwert

** Summe der erfassten Wohnungen je Bezirk

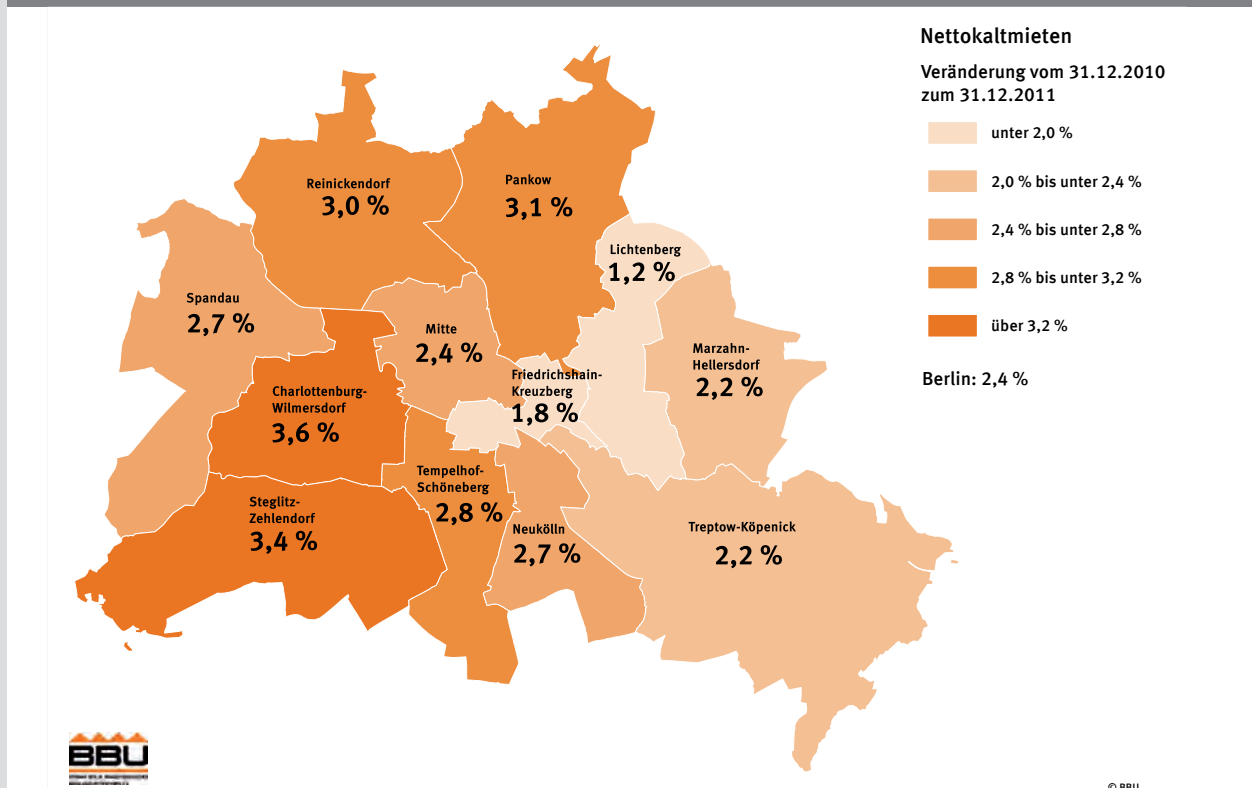
Quelle: BBU

© BBU

Mietsteigerungen in sieben Berliner Bezirken überdurchschnittlich hoch

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

Charlottenburg-Wilmersdorf und Steglitz-Zehlendorf lagen die Mittelwerte der Nettokaltmieten in diesen sieben Bezirken mit überdurchschnittlichen Mietsteigerungen jedoch noch unterhalb des Gesamtberliner Mittelwerts von 5,04 €/m². Dagegen lagen die durchschnittlichen Nettokaltmieten in den beiden Bezirken mit den geringsten Mietsteigerungen von weniger als 2 % bereits deutlich über dem Gesamtberliner Mittelwert. Sowohl Friedrichshain-Kreuzberg (5,22 €/m²) als auch Lichtenberg (5,22 €/m²) folgen in der Rangfolge der Bezirke mit den höchsten Mieten hinter Charlottenburg-Wilmersdorf (5,53 €/m²) und Steglitz-Zehlendorf (5,41 €/m²).

VERÄNDERUNG BESTANDSMIETEN DER MITGLIEDSUNTERNEHMEN DES BBU
 in den Berliner Bezirken im Jahr 2011

DURCHSCHNITTLICHE NETTOKALTMIETE IM BESTAND DER MITGLIEDSUNTERNEHMEN DES BBU
 in Berlin am 31.12.2011 im Vergleich zum 31.12.2010 nach Bezirken

Bezirk	Mittelwert am 31.12.2011 €/m ² Wohnfläche monatlich	Mittelwert am 31.12.2010 €/m ² Wohnfläche monatlich	Differenz Mittelwert 2011 zu 2010 €/m ² Wohnfläche monatlich		Anzahl erfasster Wohnungen
			absolut	in %	
Charlottenburg - Wilmersdorf	5,53	5,34	0,19	3,6	30.840
Friedrichshain - Kreuzberg	5,22	5,13	0,09	1,8	29.459
Lichtenberg	5,22	5,16	0,06	1,2	89.759
Marzahn - Hellersdorf	4,61	4,51	0,10	2,2	66.254
Mitte	5,18	5,06	0,12	2,4	39.306
Neukölln	4,97	4,84	0,13	2,7	34.747
Pankow	4,95	4,80	0,15	3,1	57.330
Reinickendorf	4,86	4,72	0,14	3,0	43.872
Spandau	4,88	4,75	0,13	2,7	36.083
Steglitz - Zehlendorf	5,41	5,23	0,18	3,4	27.190
Tempelhof - Schöneberg	4,95	4,82	0,13	2,8	36.824
Treptow - Köpenick	5,10	4,99	0,11	2,2	49.739
Berlin insgesamt*	5,04	4,92	0,12	2,4	541.403

* Summe der erfassten Wohnungen je Bezirk

Quelle: BBU

© BBU

III.1.1.1. b) Neuvertragsmieten

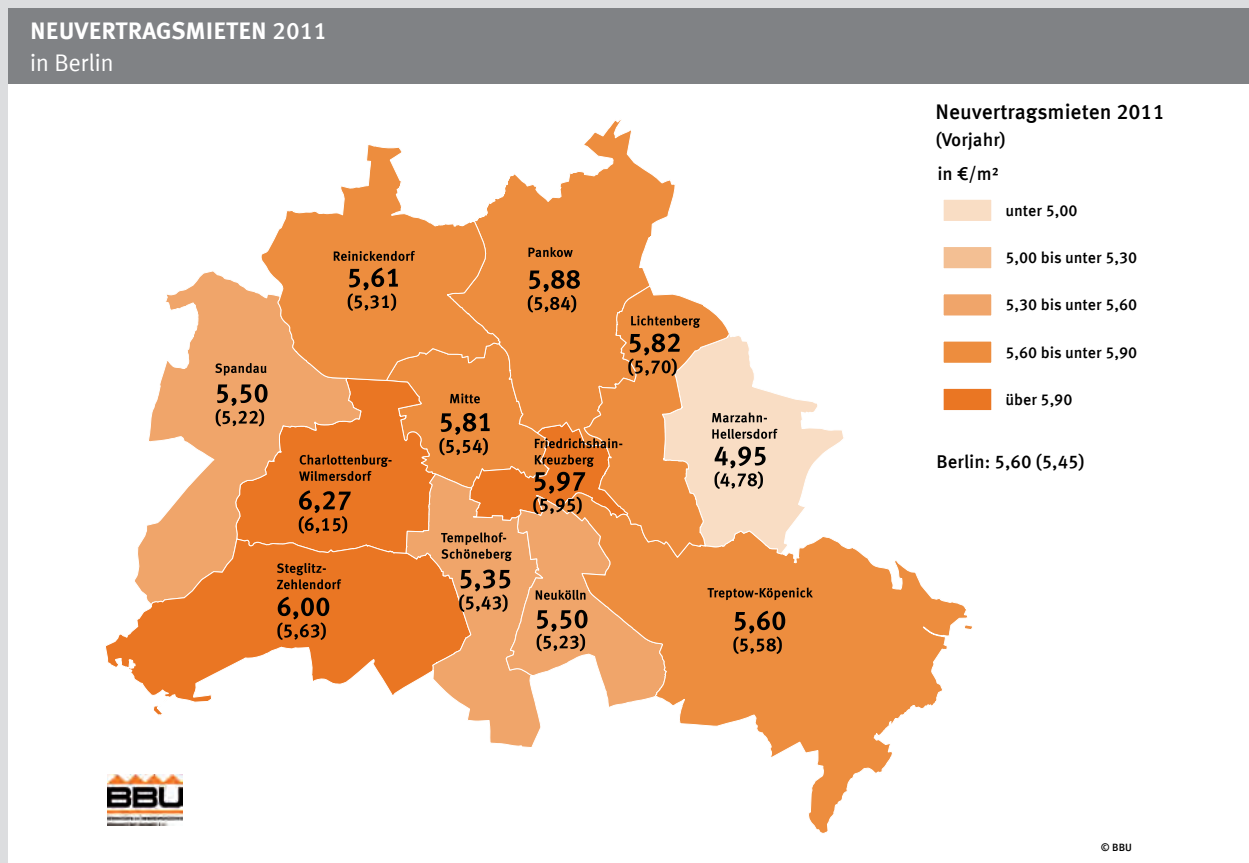
Neuvertragsmieten in Berlin steigen weiter

In die Analyse der Neuvertragsmieten in Berlin sind auch in diesem Jahr rund 34.000 Neuvermietungsfälle eingeflossen. Zu berücksichtigen ist, dass die Fallzahlen der genannten Mietfälle zwischen den Bezirken stark schwanken, von 6.967 Fällen in Lichtenberg bis zu 1.144 Fällen in Friedrichshain-Kreuzberg. Vor allem bei der Interpretation der Entwicklung über mehrere Jahre bzw. bezüglich der Repräsentativität des Mietniveaus ist in Bezirken mit geringen Fallzahlen Vorsicht geboten, da der räumliche Schwerpunkt des Neuvermietungs geschehens sich zwischen den Jahren verlagern kann. Strukturell unterschiedliche Bestände können so zu differierenden Mietdurchschnitten führen. Für einen detaillierteren Überblick empfiehlt sich daher der Blick in die Anlagen zum Marktmonitor, die diesem Bericht auf CD beigelegt sind.

Im Mittelwert für die Gesamtstadt lagen die Neuvertragsmieten bei den BBU-Mitgliedsunternehmen im Jahr 2011 bei

5,60 €/m². In absoluten Zahlen sind das 21 Cent pro Quadratmeter mehr als im Vorjahr, oder eine Steigerung von 2,8 %. Dies bedeutet einen etwas schwächeren Anstieg gegenüber 2010. Von 2009 zu 2010 stiegen die ermittelten Neuvertragsmieten um 4,1 %.

Dabei reicht die Spanne der erzielten Nettokaltmieten von 1,82 €/m² in Neukölln bis 14,00 €/m² in Charlottenburg-Wilmersdorf. Die geringsten Durchschnittsmieten je Bezirk wurden mit 4,95 €/m² in Marzahn-Hellersdorf erzielt. Der Bezirk bleibt somit der preiswerteste in Berlin, aber auch in Neukölln, Spandau und Tempelhof-Schöneberg liegen die Neuvertragsmieten unter dem Berliner Durchschnitt, während Reinickendorf und Treptow-Köpenick auf diesem Niveau liegen. Von einer starken Binnendifferenzierung des Neuvermietungs geschehens in den Bezirken ist auszugehen. Diese lässt sich jedoch über die durch den BBU ermittelten Neuvertragsmieten nicht darstellen. Die Analysen von RegioKontext gehen dieser Frage in diesem Jahr jedoch detailliert nach.



MIETEN BEI NEUVERTRAGSABSCHLÜSSEN DER MITGLIEDSUNTERNEHMEN DES BBU

in Berlin im Zeitraum vom 1. Januar 2011 bis 31. Dezember 2011 – Übersicht

Mieten in €/m² Wohnfläche netto kalt pro Monat				
Bezirk	Anzahl Vermietungs- fälle gesamt	Minimum €/m²	Mittelwert €/m²	Maximum €/m²
Charlottenburg-Wilmersdorf	1.275	3,89	6,27	14,00
Friedrichshain-Kreuzberg	1.144	2,58	5,97	9,91
Lichtenberg	6.967	2,74	5,82	10,00
Marzahn-Hellersdorf	5.524	2,40	4,95	8,83
Mitte	2.217	3,47	5,81	13,18
Neukölln	2.149	1,82	5,50	8,63
Pankow	3.571	2,81	5,88	10,00
Reinickendorf	2.726	3,36	5,61	9,99
Spandau	2.264	3,11	5,50	8,37
Steglitz-Zehlendorf	1.518	3,50	6,00	10,50
Tempelhof-Schöneberg	2.395	2,87	5,35	11,50
Treptow-Köpenick	2.725	3,60	5,60	9,20
Berlin gesamt	34.475	1,82	5,60	14,00

Quelle: BBU

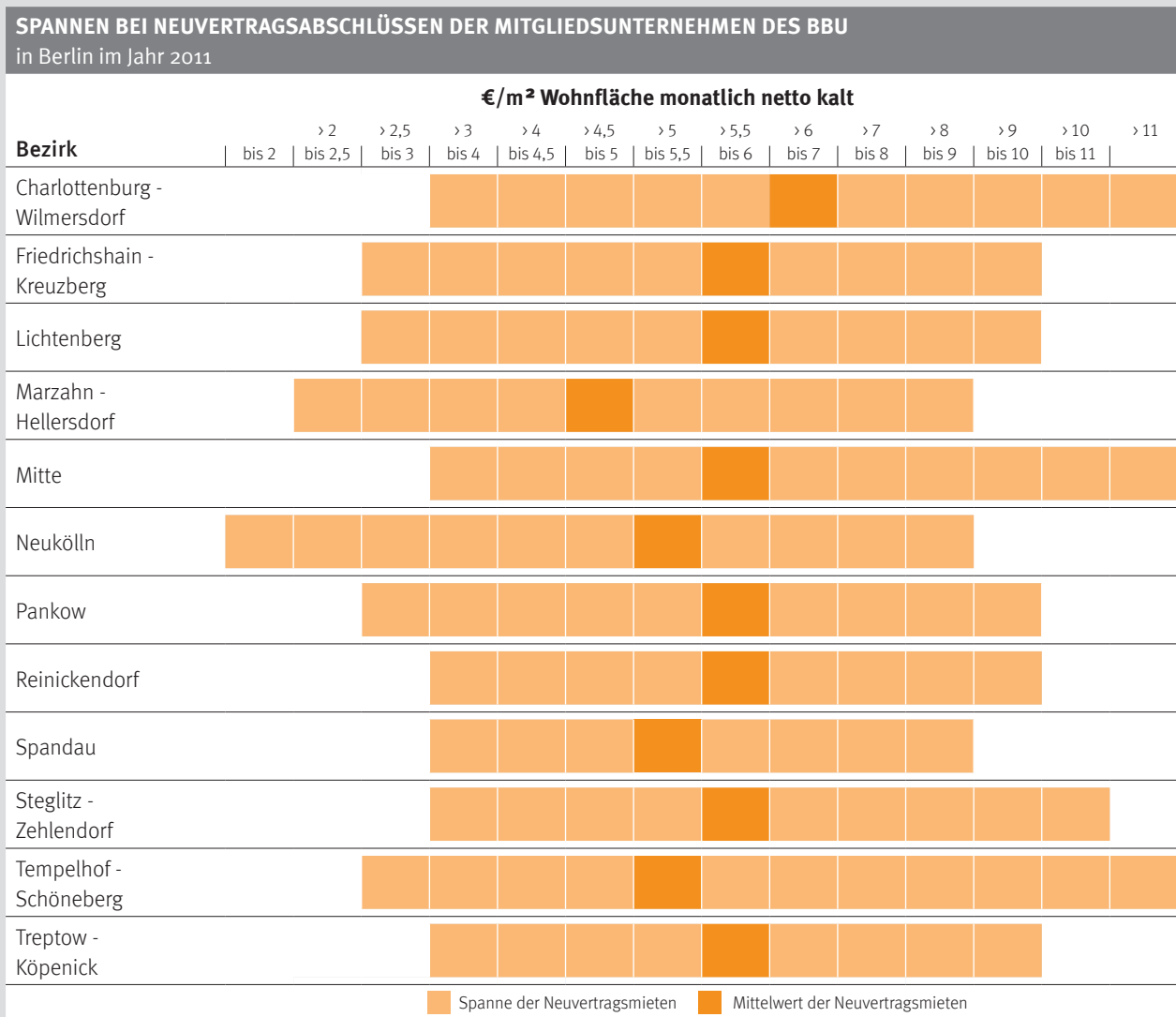
© BBU

Neuvertragsmieten in etablierten Bezirken am höchsten

Die höchsten Durchschnittsmieten bei Neuvermietung wurden wie im Vorjahr mit 6,27 €/m² in Charlottenburg-Wilmersdorf, gefolgt von Steglitz-Zehlendorf und Friedrichshain-Kreuzberg, erzielt. Hier gab es keine Veränderungen. Die Bezirke Pankow und Lichtenberg liegen im Ranking nach wie vor vor dem Bezirk Mitte. Dieser Fakt ist aber wahrscheinlich auf die sehr heterogene Struktur der Altbezirke Mitte, Wedding und Tiergarten zurückzuführen. In der zweiten Hälfte des Ranking liegen die Neuvertragsmieten der Bezirke vergleichsweise nahe beieinander und schwanken zwischen 5,35 €/m² und 5,61 €/m². Einzig Marzahn-Hellersdorf bietet in Berlin noch Mieten unter 5 €/m² im Bereich der Neuvertragsmieten.

Die geringsten durchschnittlichen Neuvertragsmieten wurden mit 5,35 €/m² in unsanierten Beständen erzielt. Mit 5,54 €/m² liegen die Werte in den teilsanierten Beständen nur geringfügig höher, während für sanierte Wohnungen im Durchschnitt 5,69 €/m² verlangt werden.

Abschließend zeigt jedoch der grafische Überblick über die Preisspannen der Neuvertragsmieten, dass durch die Mitgliedsunternehmen des BBU dem Markt nach wie vor ein breites Spektrum an Wohnungsangeboten zur Verfügung gestellt wird.



Quelle: BBU

© BBU

III.1.1.2 Berliner Mietspiegel 2011

Mieten in Berlin steigen weiter, bleiben im Vergleich zu anderen deutschen Großstädten aber immer noch preisgünstig

Der weitere Rückgang der Leerstände am Berliner Wohnungsmarkt aufgrund des Zuwachses an Haushalten und Einwohnern sowie der immer noch geringen Neubautätigkeit führt zu einem weiteren Ansteigen der Mietpreise. Die Daten für den Mietspiegel 2013 werden derzeit erhoben. Mit einer Veröffentlichung des neuen Mietspiegels wird Ende Mai 2013 gerechnet. Bis zu diesem Zeitpunkt bildet der Mietspiegel 2011 die Grundlage für die Erhöhung von Bestandsmieten im freifinanzierten Mietwohnungsbestand.

Der Berliner Mietspiegel 2011¹, der die ortsübliche monatliche Nettokaltmiete zum 1. September 2010 für die rund 1,2 Millionen nicht preisgebundenen Wohnungen in Mehrfamilienhäusern angibt, wurde wiederum von allen beteiligten Mieter- und Vermieterverbänden anerkannt. Er stellt eine Fortschreibung des Mietspiegels 2009 dar. Im Wege einer Nacherhebung wurden die Miet- und Ausstattungsdaten von knapp 10.700 Wohnungen ausgewertet, von diesen flossen nach Überprüfung 9.266 Wohnungen in den Berliner Mietspiegel ein. Auch der Berliner Mietspiegel 2011 ist ein qualifizierter Mietspiegel nach § 558 d BGB, da er nach anerkannten wissenschaftlichen Kriterien erstellt wurde.

Gegenüber dem Mietspiegel 2009 ist die durchschnittliche monatliche Nettokaltmiete um 0,38 Euro auf 5,21 €/m² Wohn-

fläche gestiegen. Diese Steigerung um 7,9 % in 23 Monaten (4,0 % p.a.) zeigt die eingetretene Dynamik. Im Zehnjahresvergleich liegen die Steigerungen der Nettokaltmiete mit 2,5 % jährlich im Rahmen der Entwicklung der Inflationsrate.

Im Vergleich zu anderen Großstädten bleiben die Mieten in Berlin weiterhin günstig. München und Hamburg erreichen mit 9,79 €/m² (Mietspiegel 2011) bzw. 7,15 €/m² (Mietspiegel 2011) deutlich höhere Durchschnittsmieten.

Die Mietspiegelmieten bilden nicht die realen Durchschnittsmieten ab, da nur Veränderungen durch Neuabschluss oder Mietveränderung im laufenden Vertrag über einen Zeitraum von vier Jahren gemessen werden. Mietverträge, die innerhalb der letzten vier Jahre keine Veränderung der Nettokaltmiete aufweisen, werden nicht im Mietspiegel berücksichtigt.

Der Mietspiegel 2011 zeigt die weitere Ausdifferenzierung des Berliner Mietwohnungsmarktes. Die Bandbreite der im aktuellen Mietspiegel angegebenen Mieten reicht von 2,82 €/m² (unterster Mittelwert für große, minder ausgestattete Wohnungen in einfacher Wohnlage mit Bezugsfertigkeit bis zum Jahr 1918) bis zu 7,36 €/m² (oberster Mittelwert für große, in Berlin-West befindliche Wohnungen der Baualtersklasse 1984 bis 1990 in guter Wohnlage).

Bei ausschließlicher Betrachtung der einzelnen Wohnlagen werden in Berlin durchschnittliche Nettokaltmieten pro Quadratmeter Wohnfläche von derzeit 4,84 €/m² in einfachen Lagen, 5,21 €/m² in mittleren und 6,02 €/m² in guten Wohnlagen erzielt.

BERLINER MIETSPIEGEL			
Entwicklung der durchschnittlichen Nettokaltmiete nach Wohnlagen			
Wohnlage	einfach	mittel	gut
Ø Nettokaltmiete lt. Mietspiegel 2011 in €/m ²	4,84	5,21	5,92
Ø Nettokaltmiete lt. Mietspiegel 2009 in €/m ²	4,57	4,83	5,34
Veränderung in %	+ 5,9	+ 7,9	+ 10,9

Quelle: Senatsverwaltung für Stadtentwicklung Berlin, Darstellung und Berechnungen: BBU

© BBU

¹ Senatsverwaltung für Stadtentwicklung: Berliner Mietspiegel 2011, Berlin 2011.

BERLINER MIETSPIEGEL				
Entwicklung der durchschnittlichen Nettokaltmiete 2009 bis 2011 - nach Wohnungsgrößen				
Wohnungsgröße	unter 40 m ²	40 bis unter 60 m ²	60 bis unter 90 m ²	90 m ² und mehr
Ø Nettokaltmiete lt. Mietspiegel 2011 in €/m ²	5,87	5,15	5,07	5,31
Ø Nettokaltmiete lt. Mietspiegel 2009 in €/m ²	5,41	4,80	4,71	4,86
Veränderung in %	+ 8,5	+ 7,3	+ 7,6	+ 9,3

Quelle: Senatsverwaltung für Stadtentwicklung Berlin, Darstellung und Berechnungen: BBU

© BBU

Hinsichtlich der Wohnungsgröße lässt sich feststellen, dass insbesondere kleine Wohnungen unter 40 m² Wohnfläche mit 8,5 % einen starken Preisanstieg auf nunmehr 5,87 €/m² erfahren haben. Ebenso weisen große Wohnungen über 90 m² mit 9,3 % eine überdurchschnittliche Entwicklung der Mieten auf mit im Schnitt 5,31 €/m² und Monat.

Altbauwohnungen mit Bezugfertigkeit „bis 1918“ verzeichnen eine markante Steigerung von gut 11,8 % auf 5,04 €/m². Für Altbauwohnungen der Baualtersklasse „1919 bis 1949“ sowie für Neubauwohnungen der Baualtersklasse „1956 bis 1964“ (5,17 €/m²) ist mit 8,4 % ein ebenfalls über dem Durchschnitt liegender Anstieg der Mieten erkennbar. Einen Rückgang bei den durchschnittlichen Mieten weist allein der Neubau in der Bezugfertigkeitssklasse „1984 bis 1990 West“ mit 6,40 €/m² nach 6,52 €/m² aus.

BERLINER MIETSPIEGEL			
Entwicklung der durchschnittlichen Nettokaltmiete 2009 bis 2011 - nach Baualtersklassen			
Baualtersklasse	Ø Nettokaltmiete lt. Mietspiegel 2011 in €/m²	Ø Nettokaltmiete lt. Mietspiegel 2009 in €/m²	Veränderung in %
bis 1918	5,04	4,51	+ 11,8
1919 bis 1949	5,16	4,76	+ 8,4
1950 bis 1955	5,20	4,88	+ 6,6
1956 bis 1964	5,17	4,77	+ 8,4
1965 bis 1972	5,08	4,83	+ 5,2
1973 bis 1983 West	6,64	6,35	+ 4,6
1984 bis 1990	West	6,40	- 1,8
	Ost	4,99	+ 4,4
ab 1991	7,05	6,68	+ 5,5

Quelle: Senatsverwaltung für Stadtentwicklung Berlin, Darstellung: BBU

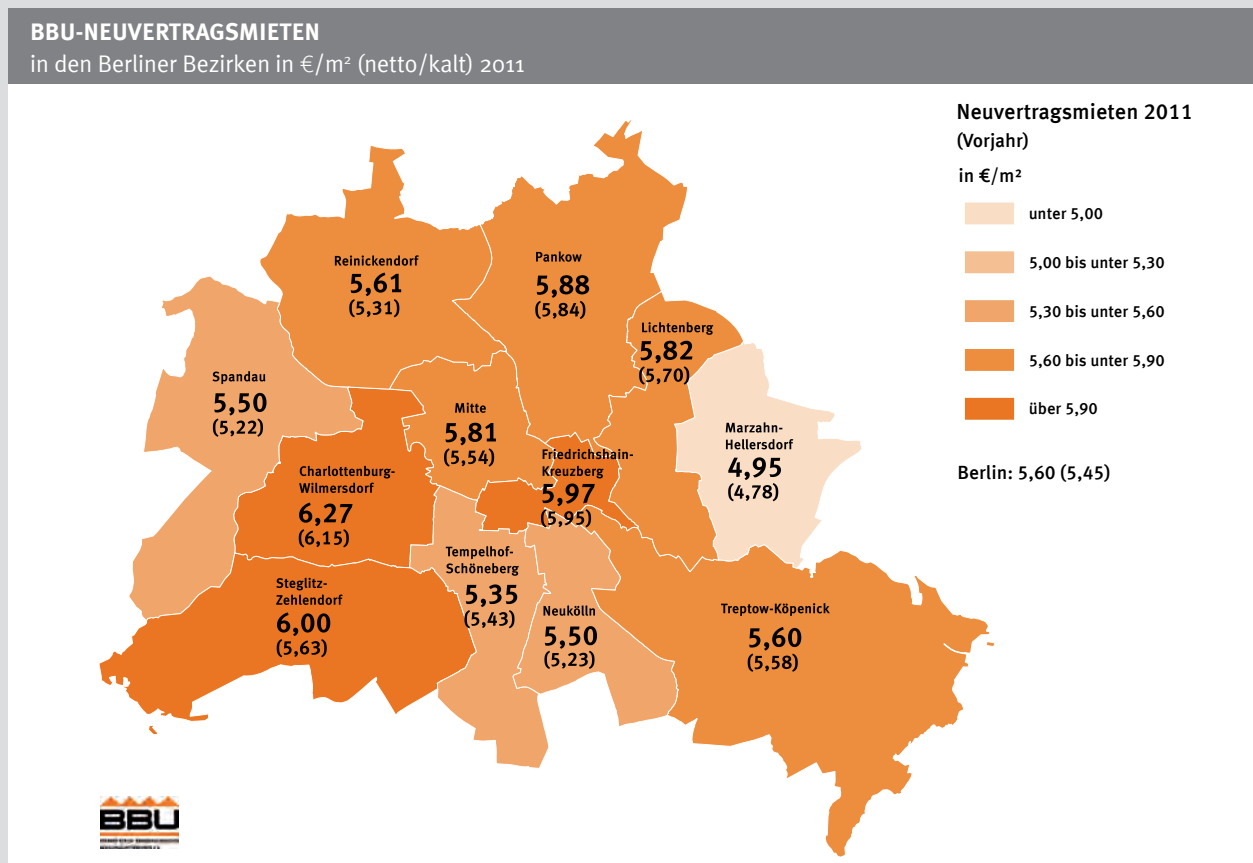
© BBU

knapp 1,9 % pro Jahr gestiegen, die Haushaltsnettoeinkommen nahmen laut Mikrozensus nur um etwa 1,7 % pro Jahr zu. Beim Vergleich der mittleren Angebotsmieten in den zwölf Berliner Bezirken werden markante Unterschiede sichtbar – sowohl beim Mietpreisniveau als auch beim Anstieg in den letzten Jahren. Besonders sticht dabei Friedrichshain-Kreuzberg hervor. Lag dieser Bezirk beim Mietpreisniveau 2007 mit 5,93 €/m² noch auf dem dritten Rang, so ist hier die mittlere Angebotsmiete nach einem überaus starken Anstieg von 31 % nun mit 7,77 €/m² (2011) am höchsten. Charlottenburg-Wilmersdorf, 2007 mit 6,20 €/m² noch der teuerste Bezirk, wies einen nicht ganz so starken Anstieg auf und liegt nun mit 7,65 €/m² auf dem zweiten Rang. Mit 7,31 €/m² überdurchschnittlich hoch ist nach einem kräftigen Anstieg auch der Pankower Wert, und auch im bürgerlichen Steglitz-Zehlendorf liegt die mittlere Miete mit 7,06 €/m² über dem Durchschnitt von ganz Berlin. In den Bezirken Mitte und Neukölln liegen die Angebotsmieten nach überdurchschnittlich starkem Anstieg nun mit 6,84 bzw. 6,25 €/m² im Mittelfeld. Vergleichsweise günstig sind die Angebotsmieten mit 4,91 €/m² nur noch

in Marzahn-Hellersdorf – ein Bezirk am östlichen Stadtrand mit hohem Anteil an Wohnungen in Plattenbauten. Auch am äußeren westlichen Stadtrand in Spandau liegt die mittlere Angebotsmiete mit 5,54 €/m² deutlich unterhalb des Gesamtberliner Durchschnitts.

Im Vergleich zu den Angebotsmieten fällt die mittlere Neuvertragsmiete der BBU-Mitgliedsunternehmen mit 5,60 €/m² deutlich moderater aus. Sie liegt 1,14 Euro unter dem Durchschnitt der allgemeinen Angebotsmieten bzw. entspricht dem Stand der Angebotsmieten von 2007. Zwar gibt es auch hier Unterschiede zwischen den Bezirken, allerdings ist die Spannweite nicht so stark ausgeprägt: Insbesondere in den generell höherpreisigen Bezirken Friedrichshain-Kreuzberg, Charlottenburg-Wilmersdorf und Pankow liegen die BBU-Neuvertragsmieten deutlich unterhalb der allgemeinen Angebotsmieten auf dem freien Markt.

Somit haben die Wohnungsbestände der BBU-Mitgliedsunternehmen auch beim Neuvermietungs geschehen eine preisdämpfende Wirkung.



b) Angebotsmieten auf Ebene der Bezirksregionen

Da es bei den Mieten innerhalb der Bezirke zum Teil recht große Unterschiede gibt, können Auswertungen auf Bezirksebene die bestehenden strukturellen Unterschiede nur vergleichsweise grob wiedergeben. Aus diesem Grund erfolgen die weiteren Auswertungen auf der kleinräumigen Ebene der LOR-Bezirksregionen (vgl. Infokasten), wobei die verschiedenen Indikatoren auch in Hinblick auf mögliche Wechselbeziehungen betrachtet werden.

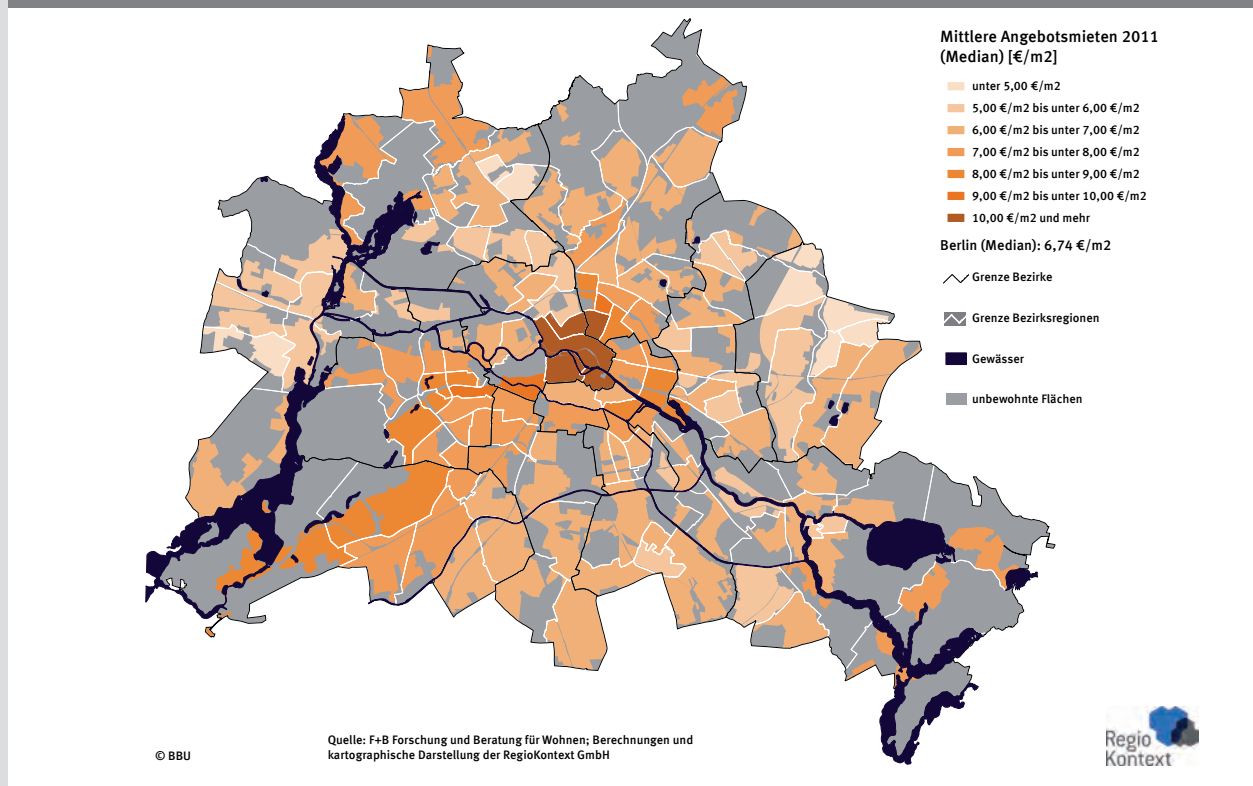
Angebotsmieten mit klarem Zentrum-Peripherie-Gefälle

Die kleinräumige Karte der Angebotsmieten zeigt deutlich, wie sich die unterschiedlichen Preislagen im Stadtgebiet verteilen. Die höchsten mittleren Angebotsmieten (10 €/m² und mehr) findet man im Stadtzentrum. Von dort setzt sich über den südlichen Tiergarten über den Kurfürstendamm (City West) ein überdurchschnittlich hochpreisiger Bereich nach Südwesten bis zum Wannensee fort (überwiegend 8 bis 9 €/m²). Ein entsprechendes überdurchschnittlich hohes Preisniveau findet man darüber hinaus auch in Friedrichshain, namentlich auf der Stralauer Halbinsel. Daneben weisen einige weitere Lagen am Stadtrand mit hohem Anteil an Einfamilienhäusern ein vergleichsweise hohes Mietniveau auf (7 bis 8 €/m²) – beispielsweise im Norden in Frohnau und Heiligensee bzw. in den Köpenicker Ortsteilen Muggelheim und Rahnsdorf.

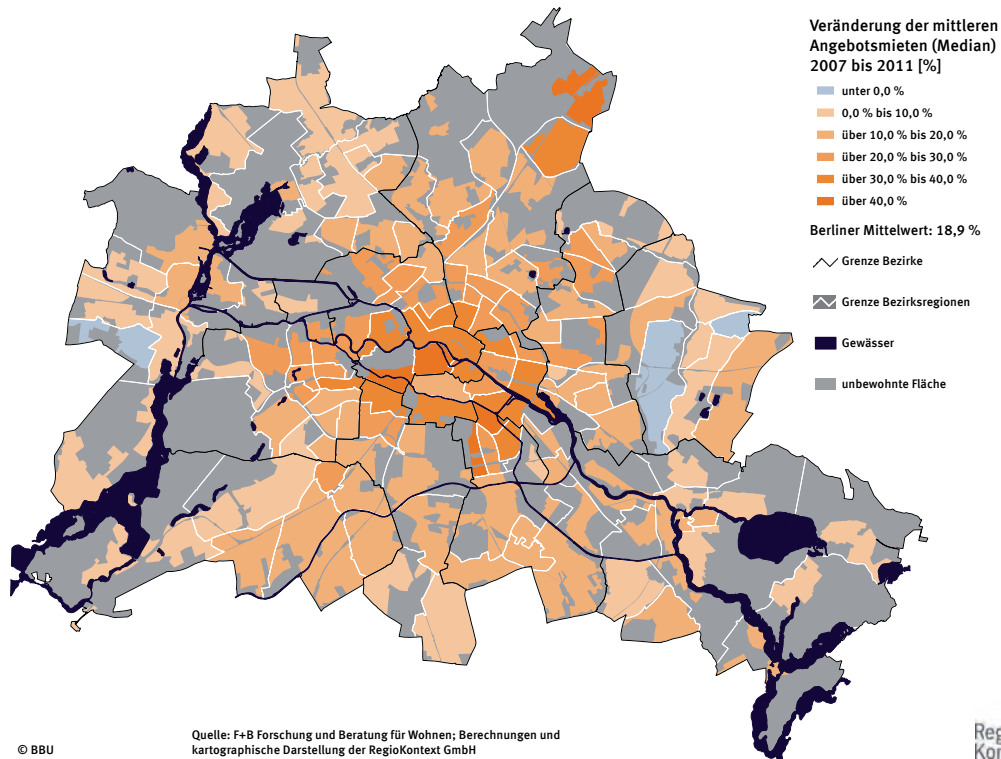
Günstige Mietangebote deutlich unterhalb des mittleren Berliner Preisniveaus (Median: 6,74 €/m²) findet man vor allem in eher peripher gelegenen Gebieten mit Geschosswohnungsbau aus der Nachkriegszeit (z. T. Großsiedlungen mit Hochhäusern) – insbesondere in Marzahn-Hellersdorf und Spandau. Als Großsiedlungen fallen auch Hohenschönhausen, das Märkische Viertel und die Gropiusstadt ins Auge. Überdies erstreckt sich ein größeres zusammenhängendes Gebiet mit niedrigem Mietniveau vom südlichen Reinickendorf bis nach Wedding, und auch in Teilen von Treptow-Köpenick finden sich noch Gebiete mit preiswerten Mieten.

Aufschlussreich ist ein kleinräumig differenzierter Blick auf die Dynamik der Angebotsmieten in den letzten Jahren. Die Karte zeigt die Veränderung der mittleren Angebotsmieten von 2007 zu 2011 in Prozent. Auffällig ist, dass es die höchsten Mietsteigerungen von +30 % und mehr – z. T. sogar über +40 % – vor allem in der Innenstadt (innerhalb des S-Bahnringes) gab. Neben zentralen Lagen in Mitte und am Kurfürstendamm, die schon seit längerem ein überdurchschnittlich hohes Mietpreisniveau aufweisen, ist hier neben mehreren Gebieten in Friedrichshain-Kreuzberg vor allem Nord-Neukölln zu nennen. Am Stadtrand weist einzig der Bereich Buch/Karow überdurchschnittlich hohe Mietsteigerungen auf, wo offenbar umfassende Sanierungsmaßnahmen im Bestand abgeschlossen wurden. Abgesehen von einzelnen Ausnahmen lässt sich eine Tendenz

MITTLERE ANGEBOTSMIETE (MEDIAN) IN €/M² (NETTO/KALT)
in Berlin (LOR-Bezirksregionen) 2011



VERÄNDERUNG DER MITTLEREN ANGEBOTSMIETE (MEDIAN) IN €/M² (NETTO/KALT)
in Berlin (LOR-Bezirksregionen) 2007 bis 2011 in %



von einer überdurchschnittlich starken Preissteigerung in der Innenstadt bis hin zu vergleichsweise moderaten Entwicklungen überwiegend am Stadtrand feststellen. Dies bedeutet, dass die Preisunterschiede zwischen innerer und äußerer Stadt zunehmen.

Festzuhalten ist allerdings, dass die Steigerungsraten nicht notwendigerweise mit dem Mietpreisniveau korrelieren – das heißt: Spürbare Mietanstiege gibt es sowohl in Gebieten mit

hohem als auch mit moderatem Ausgangsniveau. Von relativ niedrigen Steigerungen sind gleichermaßen sowohl Gebiete betroffen, die vorher bereits hohe Mieten aufwiesen, als auch Gebiete mit relativ niedrigem Ausgangsniveau. Offenbar lassen sich in letzteren Gebieten aus verschiedenen Gründen (z.B. Lage, Umfeld) am Markt keine nennenswert höheren Mieten erzielen.

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 3 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.

Kaufkraft in vielen Innenstadtlagen niedriger als am Stadtrand

Die kleinräumige Betrachtung der Höhe und der Entwicklung des Mietpreisniveaus für sich alleine liefert allerdings nur erste Anhaltspunkte für wohnungsmarktbezogene Entwicklungsprozesse in der Stadt. Um entsprechende Veränderungsprozesse besser einordnen zu können, ist insbesondere ein Bezug zur Kaufkraft wichtig. Zum einen ist die verfügbare Kaufkraft der Bevölkerung der entscheidende Faktor für die Nachfrage nach Wohnraum und damit für die Preisbildung am Wohnungsmarkt. Zum anderen ist aus gesamtstädtischer Perspektive aber auch die Frage der Mietzahlungsfähigkeit und -bereitschaft der Bevölkerung relevant – insbesondere wenn diese durch staatliche Transfers reglementiert ist oder in manchen Quartieren eine vergleichsweise geringe Kaufkraft auf steigende Mieten trifft.

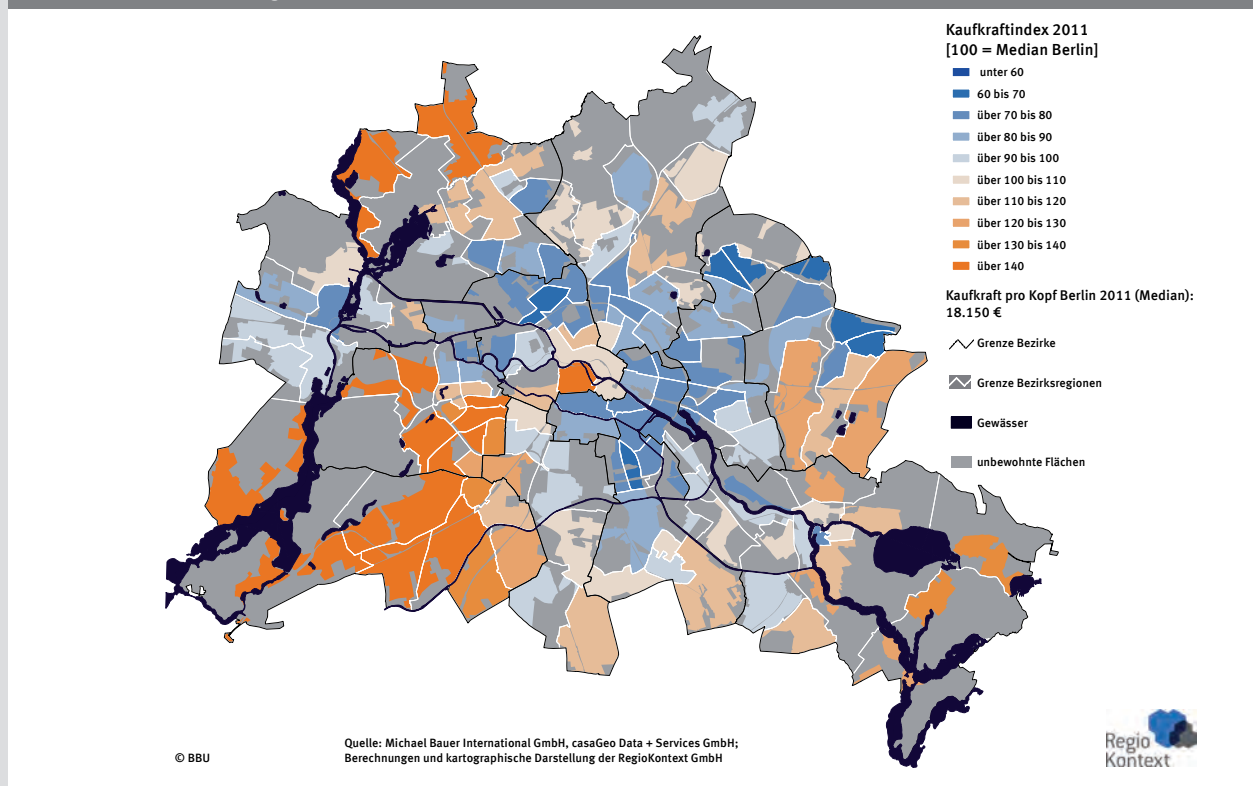
Die Karte stellt die mittlere Kaufkraft pro Kopf dar, wobei hier erstmals die LOR-Bezirksregionen zugrunde gelegt werden. Es wird deutlich, dass die Kaufkraft – und damit auch der für das Wohnen zur Verfügung stehende Teil des Einkommens – in den verschiedenen Stadtteilen stark differiert.

Abgesehen von den ganz zentralen Lagen im Bereich Un-

ter 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 mit Kladow der südliche Teil von Spandau) 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 und 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. Allgemein ergeben sich in weiten Teilen der inneren Stadt rund um den S-Bahnring Kaufkraft-Werte unterhalb des Durchschnitts. Mit Kaufkraft-Werten, die in weiten Teilen vergleichsweise niedrig sind, fällt abgesehen von den genannten Großsiedlungen am Stadtrand vor allem Spandau ins Auge.

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



Kaufkraft

Die Kaufkraft ist das tatsächlich für Konsumzwecke zur Verfügung stehende Einkommen der privaten Haushalte. Die Kaufkraft ist daher ein wesentlicher Faktor für die Wohnungsnachfrage. Zum kleinräumigen Vergleich der Kaufkraft-Daten ist in den Karten die indizierte Kaufkraft pro Kopf dargestellt, wobei für die Indizierung der Mittelwert (Median) von Berlin bzw. Brandenburg = 100 gesetzt wurde.

Die Darstellungen zur kleinräumigen Kaufkraft basieren auf Kaufkraft-Daten von MB International. Für die Kaufkraft gilt folgende Definition:

Die allgemeine Kaufkraft stellt das verfügbare Einkommen der privaten Haushalte dar. Hierzu zählen das Einkommen ohne Steuern und Sozialversicherungsbeiträge, inkl. empfangener Transferleistungen der Bevölkerung einer Region. Zur Berechnung werden folgende Komponenten verwendet:

- Nettoeinkommen aus der amtlichen Lohn- und Einkommensteuerstatistik
- sonstige Erwerbseinkommen

- Renten und Pensionen
- Arbeitslosengeld und -hilfe bzw. ALG II
- Kindergeld
- Sozialhilfe
- BAFöG (ohne Darlehen)
- Wohngeld

Fortschreibungen anhand von volkswirtschaftlichen Prognosen und regionalstatistischen Indikatoren sowie anhand von Prognosen zu Bevölkerungsbewegungen (Geburten, Sterbefälle, Zuzüge, Fortzüge)

MB International ermittelt die Kaufkraft für Deutschland auf Gemeinde- und PLZ-Ebene. casaGeo projiziert anhand der Layer-Technik die Kaufkraft auf die Gebäudeebene. Bei der Layer-Technik werden u. a. verwendet: Bevölkerungsverteilungen auf der Ebene der statistischen Bezirke, Verteilung von öffentlichen Gebäuden und Gewerbe, sozialer Status auf der Gebäudeebene. Die Methode erlaubt, flexibel in jede übergeordnete Ebene, wie bspw. die LOR-Ebene zu verdichten und liefert belastbare Ergebnisse.

Angebotsmieten und Kaufkraftindex im Vergleich

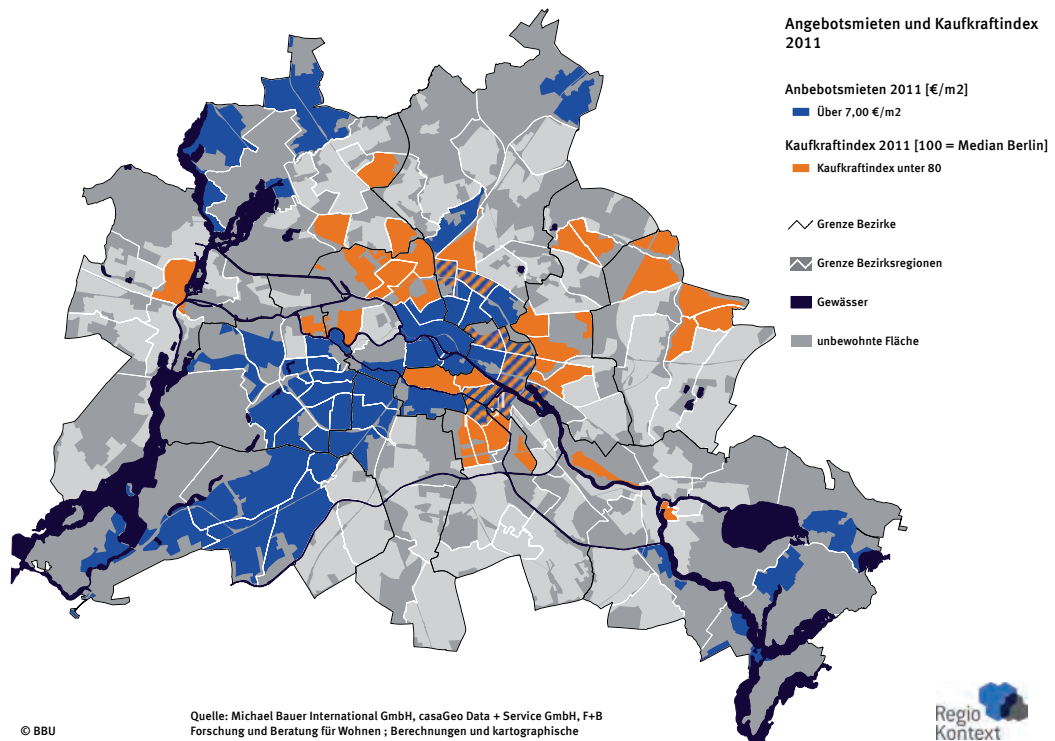
Im Folgenden wird der Frage nachgegangen, ob es einen räumlichen Zusammenhang zwischen Angebotsmieten und Kaufkraft gibt. Dazu wurden beide Indikatoren in einer Karte miteinander verschnitten:

In der Karte sind Gebiete mit überdurchschnittlich hohen Angebotsmieten (über 7 €/m²) in blau dargestellt und Gebiete mit niedrigem Kaufkraftindex (unter 80) in orange. In den schraffierten Gebieten kommen beide Umstände zusammen. Es zeigt sich, dass die meisten Gebiete mit hohen Angebotsmieten (blau) keine niedrigen Kaufkraftwerte aufweisen - wie im zentralen und südwestlichen Berlin oder in den Stadtrandlagen von Reinickendorf und Köpenick. Zugleich sind in den meisten Gebieten mit niedriger Kaufkraft (orange) die

Angebotsmieten nicht hoch, etwa im Wedding oder im Norden von Marzahn-Hellersdorf. **Hohe Angebotsmieten schließen also überwiegend eine niedrige Kaufkraft aus.**

In wenigen schraffierten Gebieten treffen hingegen überdurchschnittlich hohe Angebotsmieten und niedrige Kaufkraft zusammen. Dies betrifft in besonderem Maß die östliche Innenstadt, also Friedrichshain und angrenzende Gebiete sowie Teile von Prenzlauer Berg. Hier ist davon auszugehen, dass ein nennenswerter Teil der ansässigen Bewohner, die im Durchschnitt über eine niedrige Kaufkraft verfügen, mit zunehmend hohen Angebotsmieten konfrontiert wird. Das bedeutet: Im Falle eines Umzugs müssen die betroffenen Haushalte mit einer deutlich höheren Mietbelastung rechnen, sofern sie im angestammten Kiez bleiben wollen.

KLEINRÄUMIGER VERGLEICH ANGEBOTSMIETEN UND KAUFKRAFTINDEX in Berlin (LOR-Bezirksregionen) 2011

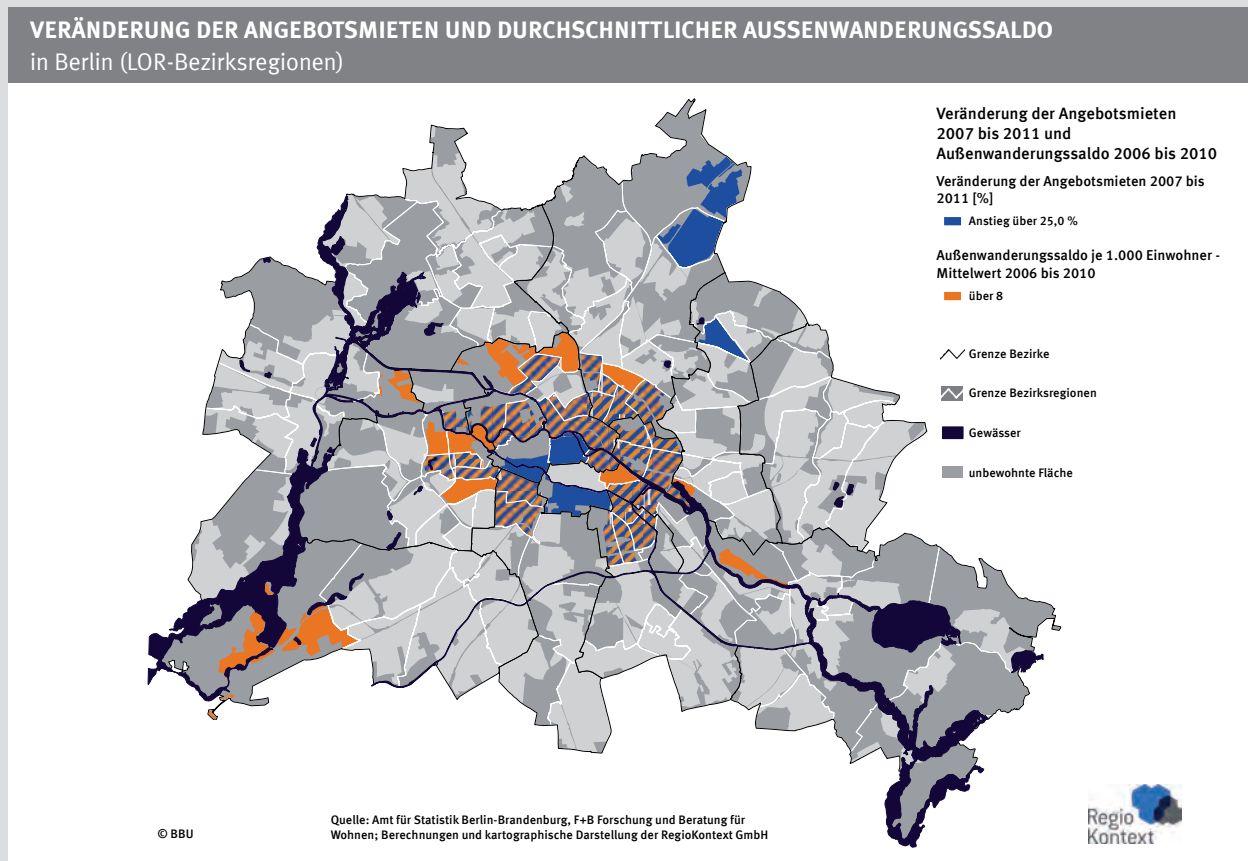


Angebotsmieten und Außenwanderungssaldo im Vergleich

Aus den obigen Analysen ergibt sich die Frage, wie es dazu kommt, dass auch in Gebieten mit geringer Kaufkraft die Mieten unter Umständen stark ansteigen. Zu vermuten ist, dass dies mit einer gestiegenen Nachfrage – vor allem bedingt durch die starke Zuwanderung in den letzten Jahren – zusammenhängt. Dazu wird nachfolgend überprüft, ob zwischen den entsprechenden Indikatoren ein Zusammenhang besteht. Die in der Karte blau markierten Gebiete wiesen im Zeitraum von 2007 bis 2011 einen überdurchschnittlich hohen Anstieg der Angebotsmieten auf. Orange sind die Gebiete markiert, die in den vergangenen Jahren¹ einen deutlichen Zuwanderungsgewinn (positiver Außenwanderungssaldo) aufwiesen. Die Gebiete, in denen beide Faktoren zusammen kommen, sind schraffiert dargestellt.

Es ergibt sich ein deutliches Bild: Der hohe Anteil schraffierter Gebiete deutet auf einen Zusammenhang zwischen den beiden Indikatoren hin. Wie in der Karte ersichtlich, ist davon der überwiegende Teil der Innenstadt betroffen. **Offenbar sind die Mietsteigerungen im Innenstadtbereich maßgeblich ein Resultat der starken und kaufkräftigeren Zuwanderung von außen.**

Da bisher vor allem die Innenstadt auch durch eine größere Umzugshäufigkeit gekennzeichnet ist, lassen sich hier bei Neuvermietungen entsprechend der kaufkräftigen Nachfrage höhere Mieten zur Zeit leichter durchsetzen, so dass das Preisniveau in der Innenstadt schneller steigt als in Gebieten mit weniger Wanderungsdruck von außen.

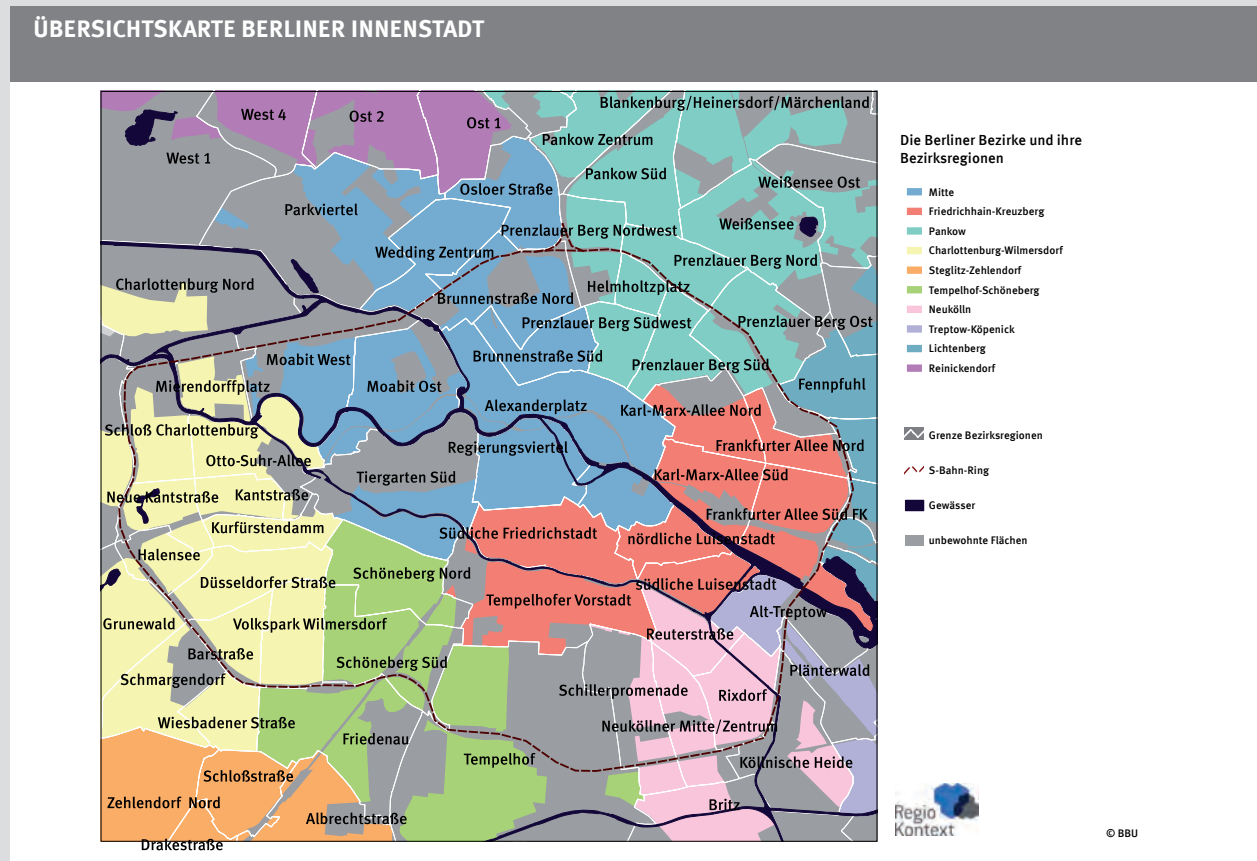


¹ Da kleinräumige Wanderungszahlen für 2011 noch nicht vorlagen, wurden hier die Durchschnittswerte des Zeitraums 2006 bis 2010 herangezogen.

III.1.2.2. Kleinräumige Betrachtung der Innenstadtlagen

Die Untersuchungen auf Ebene der Gesamtstadt zeigen, dass vor allem die Innenstadtlagen eine besondere Dynamik aufweisen. Daher werden diese in diesem Abschnitt eingehender betrachtet und auf Zusammenhänge hin untersucht.

Die Übersichtskarte zeigt die Innenstadt mit den Namen der LOR-Bezirksregionen. Die verschiedenen Bezirke sind jeweils in einer unterschiedlichen Farbe dargestellt. Zur Orientierung ist zudem der S-Bahn-Ring eingezeichnet, welcher ungefähr die Innenstadt von der äußeren Stadt abgrenzt. Die nachfolgenden Karten zu unterschiedlichen Indikatoren zeigen jeweils denselben Innentadausschnitt.

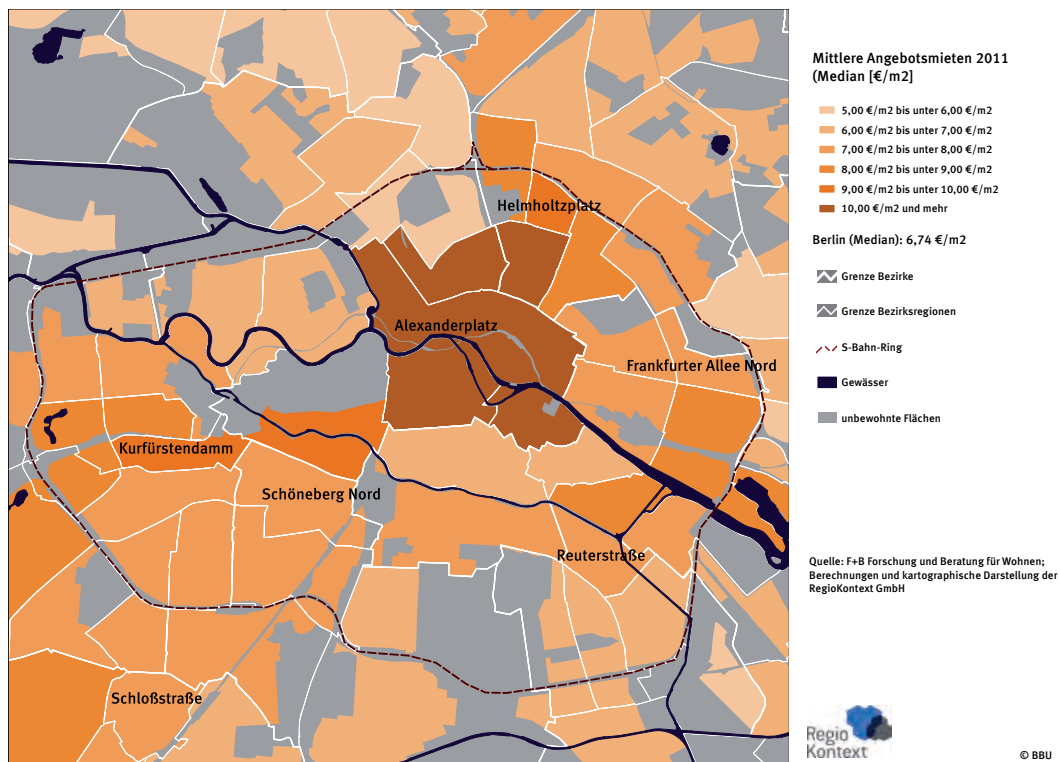


Innerstädtische Angebotsmieten sind kleinräumig differenziert

Beim genaueren Blick auf die Angebotsmieten in der Innenstadt erkennt man, dass sich hier das im Vergleich zum Berliner Durchschnitt hohe Preisniveau kleinräumig ausdifferenziert. **Man findet hier nahezu die gesamte Spanne an Angebotsmieten**, von der Klasse zwischen 5 und 6 €/m², bis hin zu sehr hohen Durchschnittswerten mit 10 €/m² und mehr. Zum Teil liegen Gebiete mit stark unterschiedlichem Preisniveau sogar in unmittelbarer Nachbarschaft: Im Norden beispielsweise grenzt das Gebiet Brunnenstraße Nord mit sehr niedrigem Preisniveau an die sehr hochpreisigen Gebiete des Zentrums. Auch westlich (Moabit) und südlich des Zentrums

(Südliche Friedrichstadt, Nördliche Luisenstadt) weisen Gebiete relativ niedrige Angebotsmieten aus. Hohe Angebotsmieten deutlich über dem Durchschnitt findet man dagegen südwestlich des Regierungsviertels (Tiergarten Süd, Kurfürstendamm) und im südwestlichen Prenzlauer Berg/Helmholtzplatz. Nicht ganz so hochpreisig, aber ebenfalls klar über dem Berliner Durchschnitt sind die Angebotsmieten insbesondere in den zentralen Lagen von Charlottenburg, Schöneberg, im südlichen Kreuzberg und in Friedrichshain. Abgesehen von den bereits genannten Gebieten mit relativ niedrigen Angebotsmieten findet man in der Innenstadt moderate Mieten noch im Bereich des Neuköllner Zentrums, in Tempelhof sowie am Mierendorffplatz.

MITTLERE ANGEBOTSMIETE (MEDIAN) IN EUR/M² (NETTO/KALT)
in Berlin (LOR-Bezirksregionen) 2011 – Kartenausschnitt Innenstadt



Neben dem Mietpreisniveau war in den letzten Jahren auch die Mietpreisentwicklung in den einzelnen Innenstadtgebieten unterschiedlich. Die Karte veranschaulicht die Veränderung der mittleren Angebotsmieten 2007 zu 2011 in Prozent.

Es wird deutlich, dass einerseits Gebiete, die bereits ein hohes Preisniveau hatten, in den zurückliegenden Jahren noch teurer geworden sind (+30 %, zum Teil sogar +40 % und deutlich darüber). Das betrifft insbesondere das Regierungsviertel und das westlich daran angrenzende Gebiet Tiergarten Süd. Auch die Gebiete nordöstlich des Regierungsviertels sowie der Kurfürstendamm wie auch der Bereich von der südlichen Luisenstadt bis nach Friedrichshain sind durch überdurchschnittlich hohe Steigerungsraten gekennzeichnet.

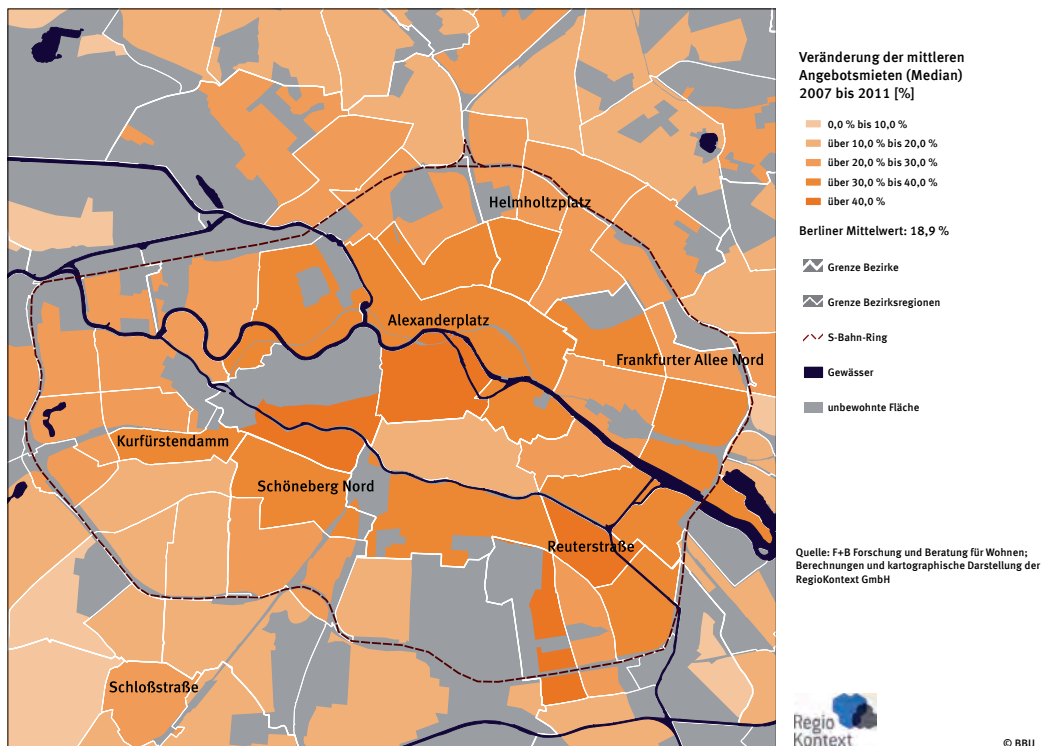
Andererseits waren auch in einigen Gebieten mit einem bislang eher gemäßigten Preisniveau zum Teil starke Mietpreissteigerungen zu verzeichnen. Dies betrifft insbesondere die Neuköllner Gebiete Schillerpromenade (direkt östlich des ehemaligen Flughafens Tempelhof) und Reuterstraße, aber auch das nördlich an den Tiergarten angrenzende Gebiet Moabit-Ost. Die niedrigsten Steigerungsraten in der Innenstadt lagen

etwa im Bereich des Berliner Durchschnitts. Sie findet man in Wilmersdorf, Tempelhof und in der südlichen Friedrichstadt – allesamt Gebiete, die im Vergleich zu anderen Innenstadtlagen weniger Außenwanderung anziehen und möglicherweise derzeit weniger im Trend liegen. In der südlichen Friedrichstadt könnte dies auch daran liegen, dass hier die ursprüngliche gründerzeitliche Bebauungsstruktur stark überformt ist.

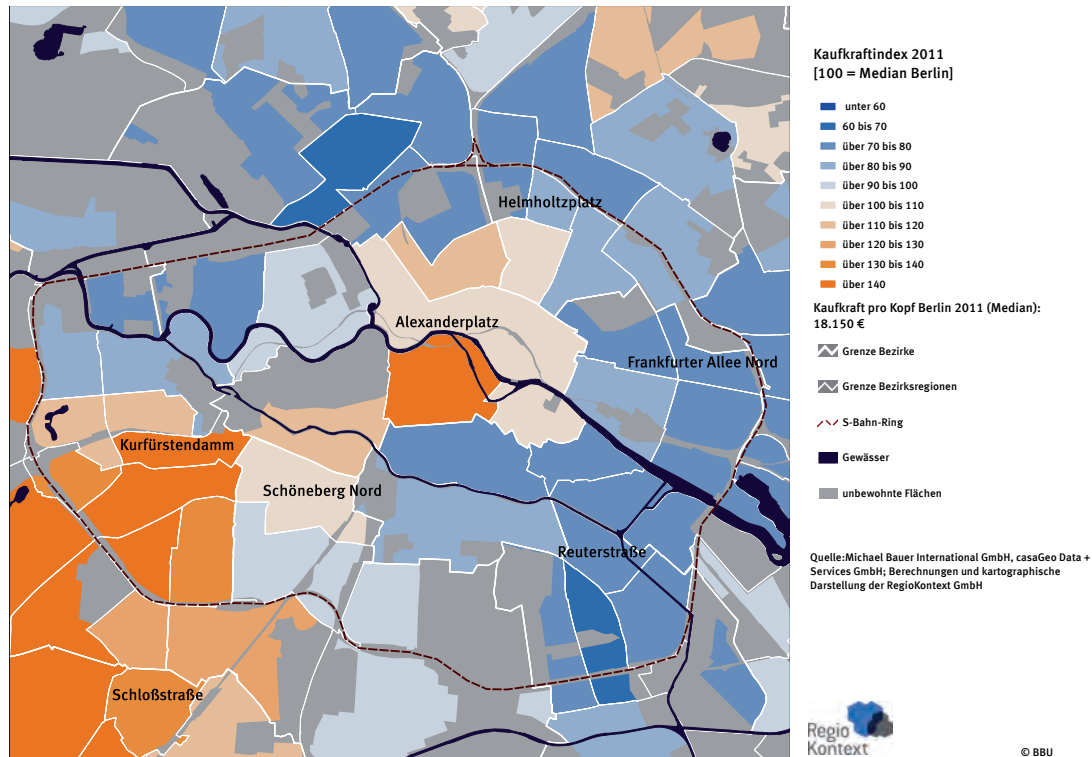
Unter dem Strich lässt sich somit kein eindeutiger Zusammenhang zwischen dem bestehenden Mietpreisniveau und der weiteren Mietpreisentwicklung feststellen.

Das heißt: Es gibt sowohl Gebiete mit hohem Ausgangsniveau, in denen die Mieten weiter deutlich gestiegen sind, als auch Gebiete mit moderatem Ausgangsniveau, wo die Mieten spürbar angezogen haben. Umgekehrt sind von relativ niedrigen Steigerungen einerseits Gebiete betroffen, die bereits hohe Mieten aufweisen, als auch Gebiete mit relativ niedrigem Preisniveau. Offenbar lassen sich in letzteren Gebieten aus strukturellen Gründen wie Art der Bebauung, Lage oder Umfeld am Markt keine nennenswert höheren Mieten erzielen.

VERÄNDERUNG DER MITTLEREN ANGEBOTSMIETE (MEDIAN) IN EUR/M² (NETTO/KALT)
in Berlin (LOR-Bezirksregionen) 2007 bis 2011 in % – Kartenausschnitt Innenstadt



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



Nach dem detaillierten Blick auf die Angebotsmieten und deren Entwicklung in den letzten Jahren ist auch ein Blick auf die Kaufkraft interessant. In der Karte wird deutlich, dass die Kaufkraft in den einzelnen Teilen der Innenstadt sehr unterschiedliche Niveaus erreicht. Werte deutlich über dem Berliner Durchschnitt findet man im Regierungsviertel sowie in Wilmersdorf am Kurfürstendamm und den Gebieten südwestlich davon. Daneben gibt es in der Innenstadt aber auch zahlreiche Gebiete mit einer niedrigen Kaufkraft deutlich unterhalb des Berliner Durchschnitts. Diese finden sich insbesondere in Neukölln, in Friedrichshain-Kreuzberg sowie am nördlichen Rand der Innenstadt (z. B. in den Gebieten Moabit-West und Brunnenstraße Nord). Sehr niedrige Kaufkraft-Indexwerte von jeweils knapp unter 70 ergeben sich für die Bezirksregionen Wedding-Zentrum sowie Neukölln-Mitte. Dagegen werden fast nur in der City West deutlich überdurchschnittliche Niveaus erreicht. Nur wenige Innenstadtgebiete weisen einen Kaufkraftindex nahe des Berliner Durchschnitts aus. Diese finden sich vorwiegend in Tempelhof-Schöneberg und Mitte.

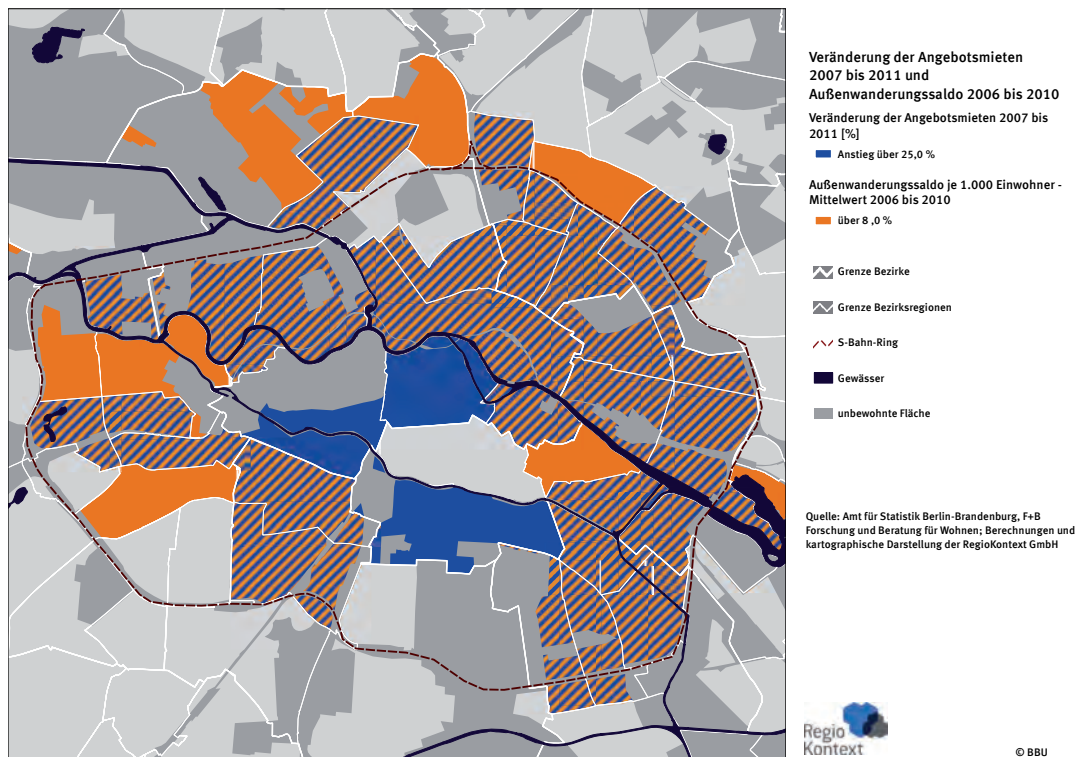
Betrachtet man die kleinräumigen Ergebnisse von Angebotsmieten zusammen mit der Kaufkraft im Bereich der Innenstadt, fällt auf, dass Bezirksregionen mit niedrigen Angebotsmieten von weniger als 7,00 €/m² in der Regel auch eine deutlich unterdurchschnittliche Kaufkraft aufweisen. Andererseits sind Angebotsmieten von mehr als 7,00 €/m² häufig in Gebieten mit eher höheren Kaufkraftwerten festzustellen. Im Allgemeinen gehen hohe Angebotsmieten also selten mit niedrigen Kaufkraftwerten einher.

Es lassen sich aber auch Gebiete ausmachen, die bei einer unterdurchschnittlichen Kaufkraft hohe Angebotsmieten von über 7,00 €/m² aufweisen. Dies ist – vorwiegend in Friedrichshain-Kreuzberg sowie in Prenzlauer Berg und in Nord-Neukölln der Fall. Für die ortsansässigen kaufkraftschwachen Teile der Bevölkerung könnte sich das perspektivisch als problematisch erweisen: Ein Umzug innerhalb des angestammten Stadtteils dürfte für diese Bewohner der Gebiete finanziell ausgesprochen schwierig werden.

Für die Zukunft relevant ist die Frage, ob dieser Befund perspektivisch auch weitere Gebiete betreffen könnte. Diesbezüglich bietet es sich an, die Kaufkraft und die Entwicklung der Angebotsmieten zu betrachten. Die Angebotsmieten sind, wie bereits beschrieben, ungeachtet des Ausgangsniveaus, von 2007 bis 2011 nahezu flächendeckend in der gesamten Innenstadt stark angestiegen. Ein Blick auf die kaufkraftschwachen Bezirksregionen mit einem Kaufkraftindex von weniger als 80 zeigt, dass es auch in diesen Gebieten starke Steigerungen bei den Angebotsmieten gab. Dies trifft insbesondere auf die Bezirksregionen entlang des östlichen S-Bahn-Rings in Friedrichshain-Kreuzberg bis nach Neukölln zu. Aber auch einzelne Bezirksregionen entlang des nördlichen S-Bahn-Rings sind von dieser Entwicklung betroffen.

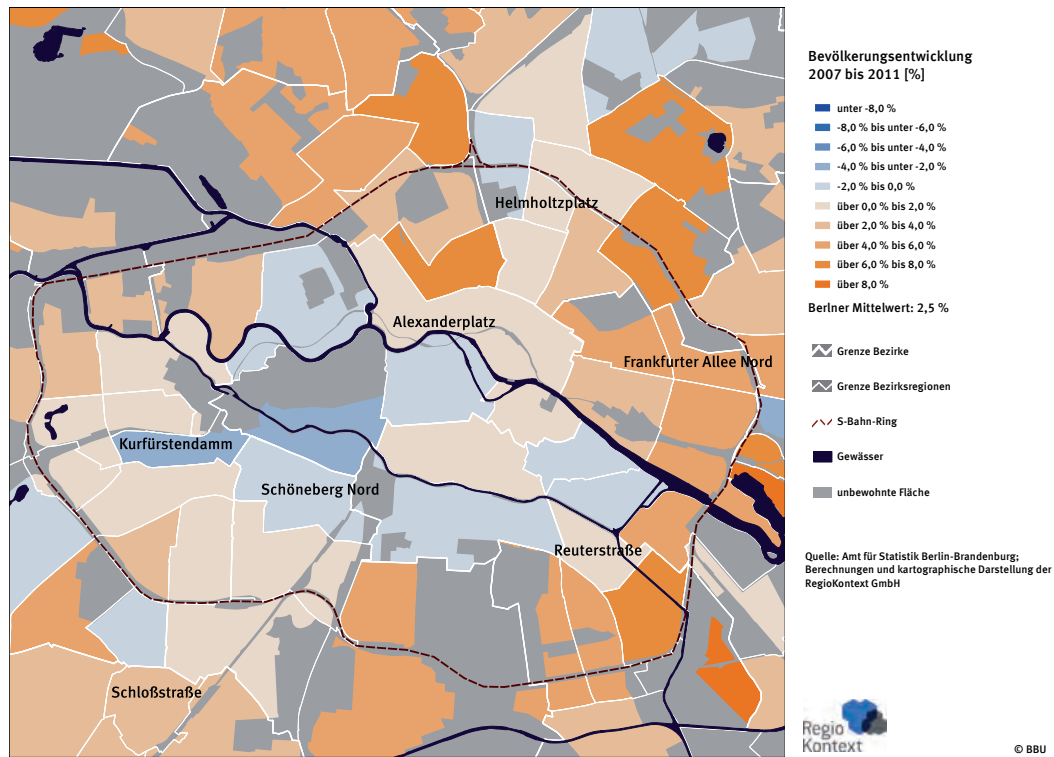
Es spricht wenig dafür, dass sich die Einkommens- und Kaufkraftsituation dieser Teile der dort ansässigen Bevölkerung in absehbarer Zeit deutlich verbessern wird. Die Gründe hierfür sind vielfältig: Die Zahl der Niedriglohnbezieher und geringverdienenden Studierenden ist hoch, ebenso wie die Zahl der Haushalte, deren Mietzahlungsfähigkeit durch staatliche Transferleistungen reglementiert wird. Unterstellt man, dass die Angebotsmieten in der Innenstadt weiter steigen, dürfte sich das beschriebene Umzugsproblem kaufkraftschwacher Haushalte weiter ausbreiten. Dabei ist zu beachten: Es besteht das Risiko, dass neben dem Umzug im eigenen Quartier auch der Umzug innerhalb der Innenstadt für diese Haushalte zunehmend schwieriger wird.

VERÄNDERUNG DER ANGEBOTSMIETEN UND DURCHSCHNITTLICHER AUSSENWANDERUNGSSALDO in Berlin (LOR-Bezirksregionen) 2006-2010



Anmerkung: Zum Außenwanderungssaldo lagen kleinräumig noch keine aktuellen Daten für 2011 vor – da sich aber auf Grund der Darstellung von Durchschnittswerten über fünf Jahre im wesentlichen Muster zwischen den Durchschnittswerten 2006-2010 und 2007-2011 nicht viel geändert haben dürfte, werden hier für die durchschnittliche Außenwanderung die Daten von 2006-2010 zu Grunde gelegt.

BEVÖLKERUNGSENTWICKLUNG
in Berlin (LOR-Bezirksregionen) 2007-2011

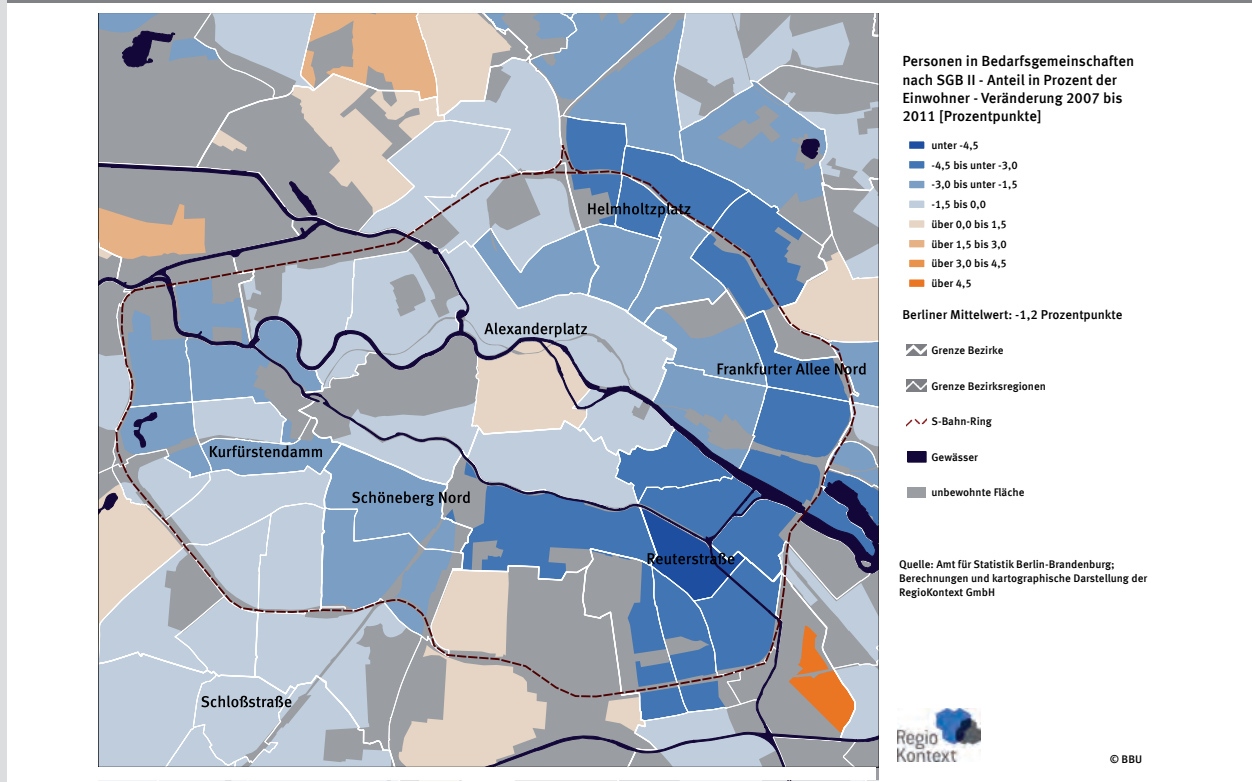


Es ist davon auszugehen, dass die starken Mietsteigerungen in der Innenstadt vor allem durch eine gestiegene Nachfrage aufgrund der starken Zuwanderung bedingt sind. Die Karte veranschaulicht den deutlichen Zusammenhang zwischen Zuwanderungsgewinnen (positiver Außenwanderungssaldo) und stark gestiegenen Angebotsmieten in großen Teilen der Innenstadt (schraffierte Gebiete). Die Zuwanderung konzentriert sich zum großen Teil auf die innere Stadt und hat offenkundig einen maßgeblichen Einfluss auf die Mietenentwicklung. Durch den Zuwanderungsdruck von außen entsteht eine zusätzliche Nachfrage. Hinzu kommt: **Einerseits verfügt ein Teil dieser Neuberliner über eine höhere Kaufkraft. Zum anderen ist aber auch ein nennenswerter Teil weniger einkommensstarker Haushalte offenbar bereit, trotz der oben genannten Einschränkungen einen höheren Teil des vergleichsweise geringen verfügbaren Einkommens für das Wohnen auszugeben, um in bestimmten Innenstadt-Kiezen zu wohnen.**

Dies belegt die überdurchschnittlich hohe Umzugshäufigkeit in der Innenstadt. Augenfällig ist in diesem Zusammenhang auch, dass mehrere Gebiete ohne starke Mietsteigerungen auch keine deutlichen Zuwanderungsgewinne aufweisen (z. B. Wilmersdorf, Tempelhof und südliche Friedrichstadt). Die Karte zur Bevölkerungsentwicklung zeigt allerdings, dass die Zuwanderung von außen nur ein Faktor für die bevölkerungsabhängige Nachfrageentwicklung ist. Durch innerstädtische Umzüge (beispielsweise von der Innenstadt an den Stadtrand) wird der Zuwanderungsdruck von außen teilweise abgemildert. Allerdings gibt es in der Innenstadt einige Gebiete, in denen die Bevölkerung insgesamt in den letzten Jahren überdurchschnittlich stark zugenommen hat, wie die Abbildung verdeutlicht. Dabei fallen vor allem Neukölln und Friedrichshain ins Auge, außerdem der östliche Prenzlauer Berg, das Gebiet an der Brunnenstraße, Tempelhof sowie – mit etwas moderateren Werten – einige Gebiete in Charlottenburg-Wilmersdorf und Moabit West.

PERSONEN IN BEDARFSGEMEINSCHAFTEN NACH SGB II

in Berlin (Anteil in Prozent aller Einwohner) – Veränderung 2007-2011 in Prozentpunkten



Zu fragen ist, ob sich Mietsteigerungen in bestehenden Mietverträgen ebenfalls auswirken. Einkommensschwache Haushalte könnten hier ebenfalls in Bedrängnis geraten. Um eventuelle Hinweise auf entsprechende Entwicklungen zu finden, wird als Indikator hierfür die Veränderung des Anteils an Personen in Bedarfsgemeinschaften nach SGB II im Zeitraum von 2007 bis 2011 betrachtet.

Zunächst ist festzustellen, dass sich die Zahl der Bedarfsgemeinschaften in der gesamten Stadt im letzten Jahr reduziert hat. Innerstädtisch ging im Zeitraum von 2007 bis 2011 vor allem in Friedrichshain-Kreuzberg, Nord-Neukölln und im Bereich des nordöstlichen S-Bahnringes (Prenzlauer Berg) der Anteil an Personen in Bedarfsgemeinschaften überproportional stark zurück. Auch wenn eine Abnahme bei diesem Indikator aus oben genannten Gründen grundsätzlich erst einmal positiv zu werten ist, kann ein überdurchschnittlicher Rückgang auch ein Hinweis für Entmischungstendenzen sein – also dafür, dass Transferleistungsempfänger (sofern sie nicht Arbeit gefunden haben) möglicherweise fast nur noch in einfachen,

weniger bevorzugten Wohnlagen eine neue Wohnung finden. Dort könnten dann Konzentrationseffekte sozio-ökonomisch benachteiligter Haushalte drohen, die eine neue stadtentwicklungs- und wohnungspolitische Herausforderung darstellen. Ein Indiz für solche Prozesse ist, dass es trotz eines allgemeinen Rückgangs in Berlin um durchschnittlich -1,2 Prozentpunkte auch Gebiete gibt, die einen Anstieg aufweisen. Zwei Gebiete mit einem besonders starken Zuwachs an Transferleistungsempfängern finden sich am Rande der Innenstadt: Zum einen das Gebiet Köllnische Heide (in Neukölln) und zum anderen Charlottenburg Nord – beides Gebiete mit einem ohnehin schon überdurchschnittlich hohen Anteil an Personen in Bedarfsgemeinschaften. Weitere Gebiete mit einem hohen Anteil an Transferleistungsbeziehern, in denen dieser Anteil in den letzten Jahren noch gestiegen ist, finden sich im Wedding und im südlichen Reinickendorf sowie in einigen weiter entfernt von der Innenstadt liegenden Gebieten (z. B. im Märkischen Viertel, in Neu-Hohenschönhausen Süd und an der Heerstraße Nord in Spandau).

III.1.2.3. Fazit

Mieten und Kaufkraft sowie Bevölkerungsentwicklung und Zuwanderung stehen als Faktoren am Wohnungsmarkt in einem komplexen Wirkzusammenhang. Beim Fokus auf die Innenstadt, wo sich in den letzten Jahren eine besondere Dynamik zeigte, wird dies besonders gut sichtbar.

Die Ergebnisse der kleinräumigen Untersuchungen untermauern, dass die starke Dynamik der Mietpreisentwicklung in der Innenstadt vor allem auf eine merklich gestiegene Nachfrage nach Wohnraum in bestimmten Innenstadtlagen zurückzuführen ist. Diese Nachfragesteigerung ist wiederum maßgeblich durch eine hohe Zuwanderung von außerhalb geprägt, die sich typischerweise vor allem auf Wohngebiete in der Innenstadt konzentriert. Zwar wird dieser Zuwanderungsdruck durch innerstädtische Umzüge zum Teil wieder abgemildert – dennoch gibt es in der Innenstadt mehrere Gebiete, die unter dem Strich eine Bevölkerungszunahme in den letzten Jahren aufweisen. In diesen stark nachgefragten Gebieten stehen die Mieten entsprechend besonders unter Druck, zumal hier die Umzugshäufigkeit vergleichsweise hoch ist: Entsprechend der gestiegenen Nachfrage setzen sich höhere Mieten bei Neuvermietungen zurzeit besonders schnell am Markt um. Hier wirkt sich auch aus, dass ein großer Teil der Zuzügler offenbar über eine

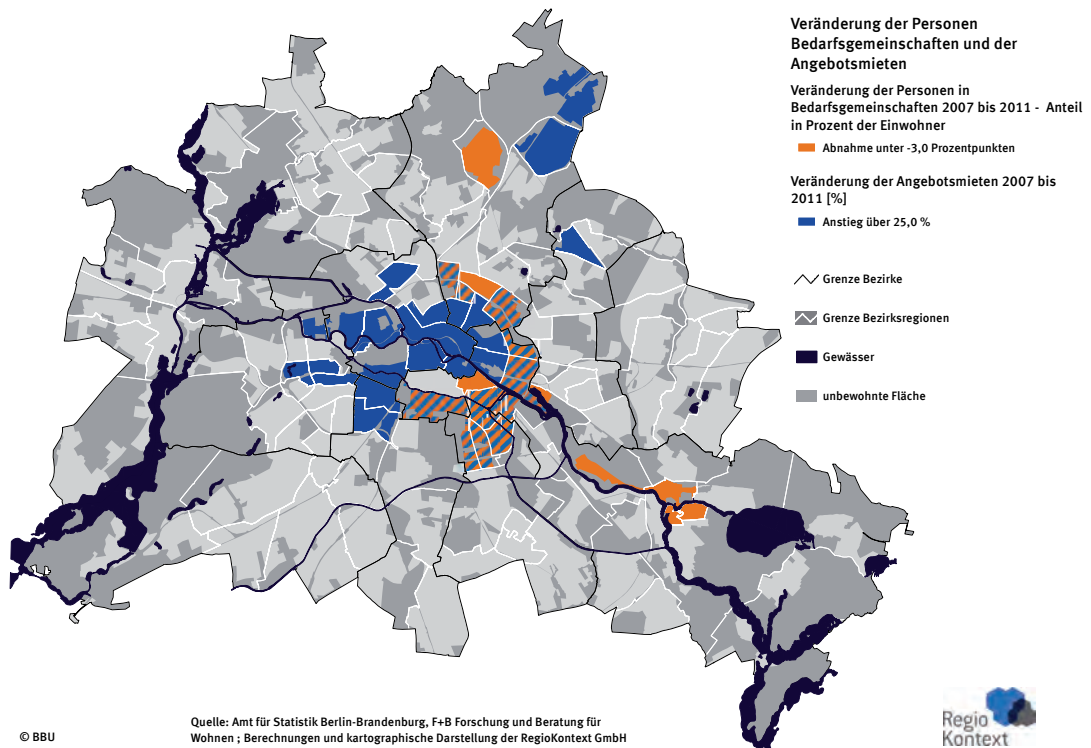
vergleichsweise hohe Kaufkraft verfügt bzw. dass auch ein nennenswerter Teil der Haushalte mit niedrigerer Kaufkraft bereit ist, trotz dieser niedrigeren Kaufkraft einen höheren Anteil des Einkommens für das Wohnen in der Innenstadt auszugeben.

Da die allgemeine Einkommensentwicklung in Berlin in den letzten Jahren jedoch hinter der Mietpreisentwicklung zurückblieb, können sich aus diesem Prozess Probleme ergeben, vor allem für Haushalte mit niedrigeren bzw. staatlich regulierten Einkommen (z. B. Arbeitslosengeld II bzw. Soziale Grundsicherung im Alter und die damit verbundenen Regelungen für die Kosten der Unterkunft).

Akut betrifft dies zunächst solche Haushalte, bei denen ein Umzug ansteht, die dann kaum noch eine bezahlbare Wohnung im angestammten Stadtteil finden. Darüber hinaus stehen in stark nachgefragten Gebieten ggf. auch die Bestandsmieten unter Druck. Mittelfristig wirken sich hohe Mietsteigerungen bei Neuvermietungen bzw. in Folge von Modernisierungen über den Mietspiegel auch allgemein auf die Entwicklung der Bestandsmieten aus.

In der Konsequenz können hohe Mietsteigerungen in der Innenstadt dazu führen, dass der Anteil einkommensschwacher Haushalte sukzessive in den stark nachgefragten Stadtteilen zurückgeht. Hinweise hierzu liefert die kleinräumige Auswertung der SGB II-Statistik, die zeigt, dass in mehreren gefragten

ENTWICKLUNG DES ANTEILS AN PERSONEN IN BEDARFGEMEINSCHAFTEN UND DER ANGEBOTSMIETEN 2007-2011



Innenstadtgebieten der Anteil an Personen in Bedarfsgemeinschaften in den letzten Jahren überproportional stark gesunken ist. Sofern diese Personen nicht alle in Arbeit gekommen sind, ist davon auszugehen, dass ein nennenswerter Teil von ihnen aus den betreffenden Gebieten fortgezogen ist. Dafür spricht auch, dass es entgegen des allgemein rückläufigen Trends in Berlin auch Gebiete gibt, die einen Anstieg bei Transferleistungsempfängern aufweisen.

Den Zusammenhang zwischen gestiegenen Angebotsmieten und dem Anteil an Personen in Bedarfsgemeinschaften in Berlin veranschaulicht die Karte auf der vorhergehenden Seite. Die Karte zeigt Gebiete mit einem überdurchschnittlichen Anstieg der Angebotsmieten um mehr als 25 % im Zeitraum von 2007 bis 2011 (blau markiert) und Gebiete mit einem überdurchschnittlich starken Rückgang bei Transferleistungsempfängern um mehr als -3,0 Prozentpunkte (orange markiert). Der gestreifte Bereich zeigt die Gebiete, in denen beide Faktoren zusammenkommen. Dabei handelt es sich erkennbar um die stark nachgefragten Gebiete von Friedrichshain-Kreuzberg, Nord-Neukölln und Prenzlauer Berg, wo in den letzten Jahren fast überall auch eine Bevölkerungszunahme zu verzeichnen war.

Die kleinräumigen Analysen weisen auf Entwicklungen am Berliner Wohnungsmarkt hin, die sich gesamtstädtisch möglicherweise in Zukunft als problematisch erweisen könnten. Vor dem Hintergrund einer angestrebten nachhaltigen Stadtentwicklung, dem Erhalt einer sozialen Mischung und des allgemeinen wohnungspolitischen Ziels einer angemessenen Wohnraumversorgung für alle Bevölkerungsgruppen, stellen die große Zahl der Niedriglohnbezieher und Transferleistungsempfänger, die sich unter Berücksichtigung der Regelungen zu den Kosten der Unterkunft mit Wohnraum versorgen müssen, eine Herausforderung dar. Diese Entwicklungen sollten daher auch aus wohnungspolitischen Gründen im Auge behalten werden, um neue Konzentrationspunkte sozio-ökonomisch benachteiligter Haushalte zu vermeiden.

III.1.3 Brandenburg

III.1.3.1 BBU-Mitgliedsunternehmen

III.1.3.1 a) Bestandsmieten

Mietsteigerung im Land Brandenburg im Jahr 2011 über mehrjährigem Mittel

Im Jahr 2011 ist die durchschnittliche Nettokaltmiete bei den Mitgliedsunternehmen des BBU im Land Brandenburg etwas stärker angestiegen als in den Vorjahren. Nachdem sich die Mieten in den Jahren 2009 (+1,6 %) und 2010 (+1,4 %) insgesamt nur verhalten entwickelt haben, lag die Mietsteigerung

im Jahr 2011 mit durchschnittlich 2,0 % erstmals wieder über dem mehrjährigen Mittel. Am 31. Dezember 2011 betrug die durchschnittliche Nettokaltmiete 4,52 €/m². Das sind neun Cent mehr als im Vorjahr.

Es zeichneten sich aber weiterhin erhebliche regionale Unterschiede in der Mietenentwicklung ab. Während in manchen Regionen und Städten überdurchschnittliche Mietsteigerungen erzielt werden konnten, sorgte der Angebotsüberhang in anderen Städten selbst beim Abschluss von neuen Mietverträgen teilweise für stagnierende und zum Teil auch für sinkende Mieten.

DURCHSCHNITTLICHE NETTOKALTMIETE IM BESTAND DER MITGLIEDSUNTERNEHMEN DES BBU im Land Brandenburg 2009 bis 2011 nach Baujahr und Art der Förderung					
Wohnungen nach Baujahr und Art der Förderung	Mittelwert €/m ² Wohnfläche monatlich			Veränderung 2011 zu 2010 in %	Anzahl erfasster Wohnungen
	Im Jahr 2009*	am 31.12.2010**	am 31.12.2011**		
Preisgebundene, im 1. Förderungsweg erstellte Wohnungen	4,62	4,60	4,66	1,3	9.479
Wohnungen mit Mietpreisbindungen aufgrund von Modernisierungs- und Instandsetzungsförderungen	4,51	4,55	4,63	1,8	30.459
Preisgebundene, im 3. Förderungsweg erstellte Wohnungen	5,09	5,07	5,11	0,8	6.326
Wohnungen mit Mietpreisbindungen insgesamt	4,58	4,63	4,70	1,5	46.264
Preisfreie Wohnungen bis 1948 erstellt	4,13	4,39	4,57	4,1	23.979
Preisfreie Wohnungen von 1949 bis 1972 erstellt	4,48	4,54	4,62	1,8	94.585
Preisfreie Wohnungen von 1973 bis 1990 erstellt	4,09	4,19	4,27	1,9	97.723
Preisfreie Wohnungen von 1991 bis 2000 erstellt	5,40	5,33	5,44	2,1	2.761
Preisfreie Wohnungen ab 2001 erstellt	6,55	6,57	6,71	2,1	1.488
Preisfreie Wohnungen insgesamt	4,30	4,40	4,49	2,0	220.536
Durchschnittliche Nettokaltmiete insgesamt	4,35	4,43	4,52	2,0	266.800

* bis 2009: durchschnittliche Miete pro Marktsegment im Berichtsjahr

** ab 2010: durchschnittliche Miete pro Marktsegment zum Stichtag 31.12. des Berichtsjahres

Quelle: BBU

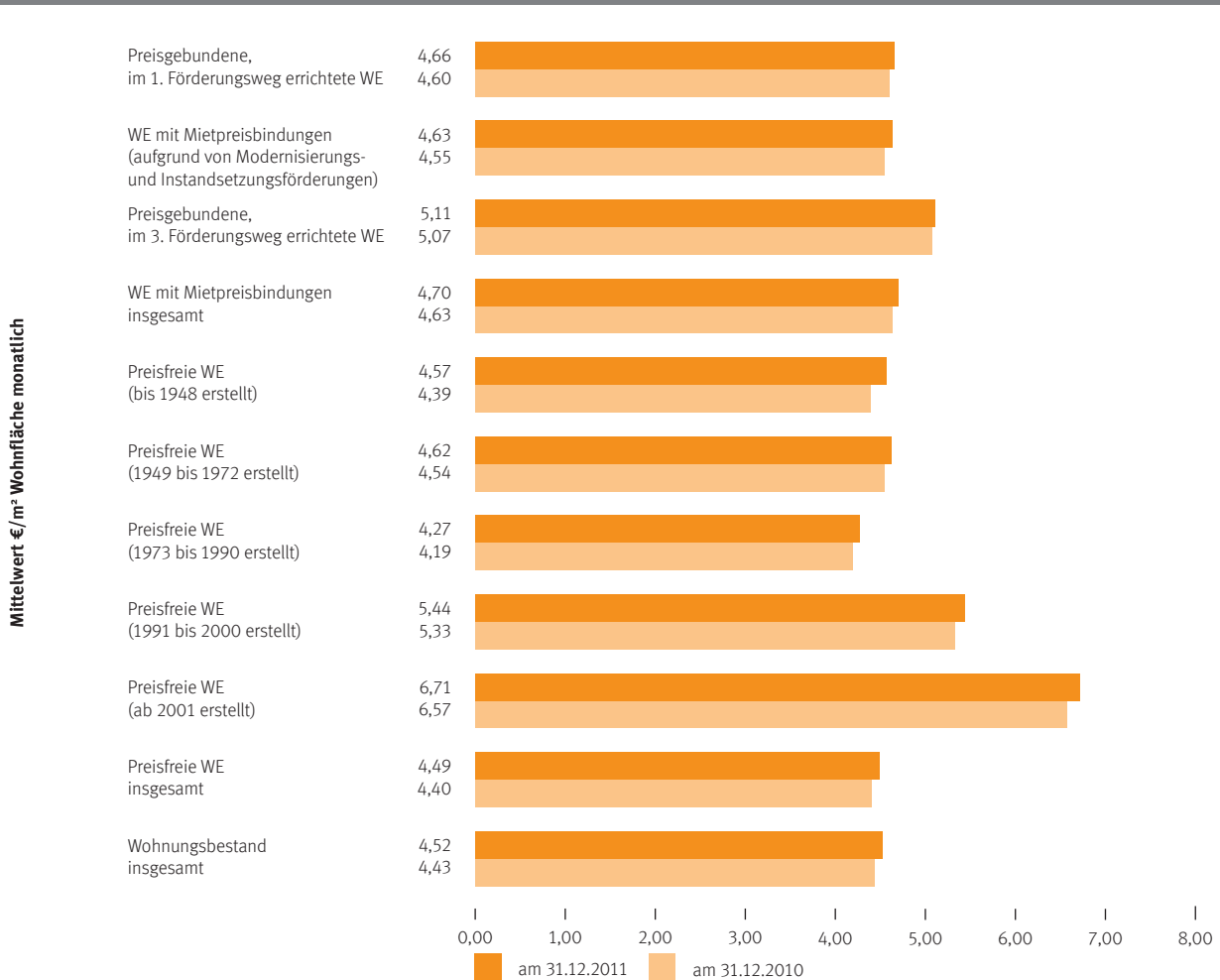
© BBU

Im Jahr 2011 waren die durchschnittlichen Mietsteigerungen bei den Wohnungen mit Mietpreisbindungen (+1,5 %) niedriger als im preisfreien Bestand. Die Steigerungsrate im preisfreien Bestand bewegte sich mit 2,0 % auf gleich hohem Niveau wie im gesamten Bestand der Mitgliedsunternehmen des BBU im Land Brandenburg.

Weit überdurchschnittlich war das Steigerungspotenzial bei den preisfreien bis 1948 errichteten Altbauten (+4,1 %). Auch bei den wenigen zwischen 1991 und 2000 errichteten Wohnungen (+2,1 %) und bei den Wohnungen ab Baujahr 2001 (+2,1 %) wurden leicht überdurchschnittliche Mietsteigerungen erzielt. In den übrigen Marktsegmenten lag die Steigerungsrate unterhalb des Durchschnittswerts im gesamten Bestand der Mitgliedsunternehmen des BBU im Land Brandenburg von 2,0 %.

Wie bereits im Jahr 2010 war der Anstieg der Mieten bei den mietpreisgebundenen im 3. Förderungsweg erstellten Wohnungen (+0,8 %) auch im Jahr 2011 mit Abstand am niedrigsten. In diesem Marktsegment waren mit 5,11 €/m² jedoch weit überdurchschnittliche Nettokaltmieten zu verzeichnen. Auch bei den preisgebundenen im 1. Förderungsweg errichteten Sozialwohnungen war der Mietenanstieg mit 1,3 % relativ niedrig. Darüber hinaus lagen die Steigerungsrate von preisfreien Wohnungen der Baualtersklassen 1949 bis 1972 (+1,8 %) und 1973 bis 1990 (+1,9 %) knapp unter dem Durchschnitt von 2,0 % im Gesamtbestand.

**NETTOKALTMIETE BEI DEN MITGLIEDSUNTERNEHMEN DES BBU
im Land Brandenburg am 31.12.2011 im Vergleich zum 31.12.2010**



Quelle: BBU

© BBU

Preisfreie Wohnungen fast 5 % günstiger als Wohnungen mit Mietpreisbindungen

Auch bei den Mitgliedsunternehmen des BBU im Land Brandenburg gab es zum Jahresende 2011 weiterhin deutliche Unterschiede zwischen den Miethöhen der Wohnungen mit Mietpreisbindungen und der preisfreien Wohnungen. Bei den Wohnungen mit Mietpreisbindungen (4,70 €/m²) lag die durchschnittliche Nettokaltmiete fast 5 % über dem Durchschnittswert im preisfreien Bestand (4,49 €/m²). Insbesondere bei den rund 6.300 im 3. Förderungsweg errichteten preisgebundenen Wohnungen lag die durchschnittliche Nettokaltmiete zum Jahresende 2011 (5,11 €/m²) deutlich über dem Mittelwert im preisfreien Bestand. Noch teurer waren lediglich die wenigen preisfreien Wohnungen der Baualtersklasse 1991

bis 2000 (5,44 €/m²) und ab Baujahr 2001 (6,71 €/m²). In diesen beiden Marktsegmenten wurden unternehmensdurchschnittliche Spitzenwerte von 8,24 €/m² in Brandenburg an der Havel und 7,53 €/m² in Hennigsdorf erzielt.

Mit Abstand am günstigsten waren am 31. Dezember 2011 die zwischen 1973 und 1990 erstellten preisfreien Wohnungen. In diesem Marktsegment, das rund ein Drittel des erfassten Wohnungsbestandes der Mitgliedsunternehmen des BBU im Land Brandenburg abdeckt, lag der Mittelwert der Nettokaltmiete (4,27 €/m²) fast 6 % unter der durchschnittlichen Nettokaltmiete im gesamten Wohnungsbestand (4,52 €/m²). In den übrigen Marktsegmenten wurden überdurchschnittliche Nettokaltmieten erzielt.

DURCHSCHNITTLICHE NETTOKALTMIETE IM BESTAND DER MITGLIEDSUNTERNEHMEN DES BBU				
im Land Brandenburg am 31.12.2011 nach Baujahr und Art der Förderung				
Wohnungen nach Baujahr und Art der Förderung	Minimum €/m² Wohnfläche monatlich*	Mittelwert €/m² Wohnfläche monatlich	Maximum €/m² Wohnfläche monatlich*	Anzahl erfasster Wohnungen
Preisgebundene, im 1. Förderungsweg erstellte Wohnungen	3,50	4,66	5,80	9.479
Wohnungen mit Mietpreisbindungen aufgrund von Modernisierungs- und Instandsetzungsförderungen	3,27	4,63	5,48	30.459
Preisgebundene, im 3. Förderungsweg erstellte Wohnungen	3,14	5,11	7,06	6.326
Wohnungen mit Mietpreisbindungen insgesamt	3,53	4,70	6,74	46.264
Preisfreie Wohnungen bis 1948 erstellt	2,40	4,57	7,19	23.979
Preisfreie Wohnungen von 1949 bis 1972 erstellt	3,20	4,62	6,58	94.585
Preisfreie Wohnungen von 1973 bis 1990 erstellt	3,03	4,27	7,74	97.723
Preisfreie Wohnungen von 1991 bis 2000 erstellt	3,84	5,44	7,53	2.761
Preisfreie Wohnungen ab 2001 erstellt	4,22	6,71	8,24	1.488
Preisfreie Wohnungen insgesamt	3,32	4,49	7,98	220.536
Durchschnittliche Nettokaltmiete insgesamt	3,32	4,52	7,98	266.800

* Minimum / Maximum: niedrigster bzw. höchster unternehmensbezogener Mittelwert

Quelle: BBU

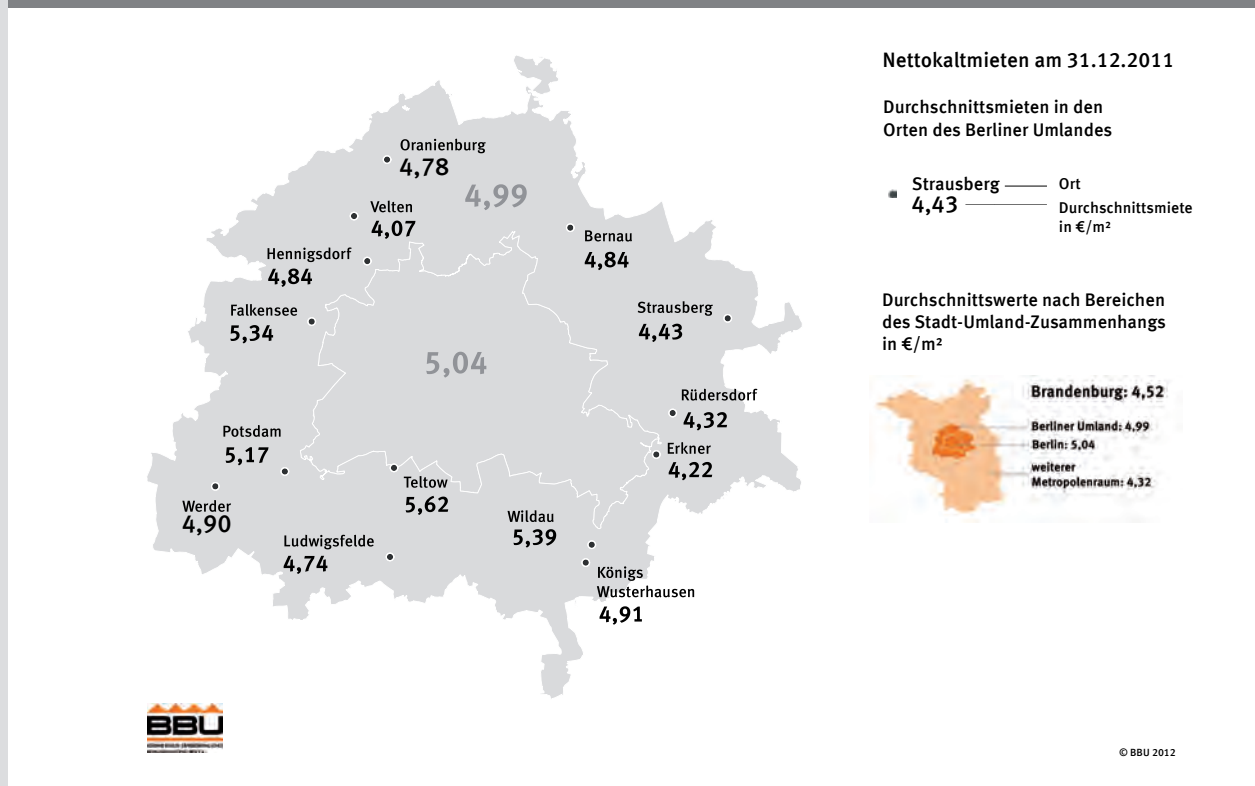
© BBU

Heterogene Mietenentwicklung auf den verschiedenen Teilmärkten des Landes Brandenburg

Die verschiedenen Teilmärkte und Regionen des Landes Brandenburg zeigten auch im Jahr 2011 die zu erwartende heterogene Mietenentwicklung. Bei einem Drittel der erfassten Orte (17 von 51) lagen die durchschnittlichen monatlichen Nettokaltmieten am 31. Dezember 2011 über dem Mittelwert von 4,52 €/m² im Gesamtbestand der Mitgliedsunternehmen des BBU im Land Brandenburg. Davon befinden sich zehn Orte im Berliner Umland.

Die höchsten durchschnittlichen Nettokaltmieten von mehr als 5,00 €/m² wurden ausschließlich in an Berlin angrenzenden Gemeinden erzielt. Hierzu zählen erneut die Städte Teltow (5,62 €/m²), Wildau (5,39 €/m²), Falkensee (5,34 €/m²) und Potsdam (5,17 €/m²). Dabei waren die Spannen der unternehmensdurchschnittlichen Miethöhen in Potsdam erneut am größten. Die Werte schwankten dort zwischen 3,70 €/m² im Minimum und 7,93 €/m² im Maximum.

BESTANDSMIETEN DER MITGLIEDSUNTERNEHMEN DES BBU in ausgewählten Orten des Berliner Umlands am 31.12.2011



Demgegenüber lagen die Mieten zum Jahresende 2011 in 33 Orten unterhalb der durchschnittlichen Nettokaltmiete im Gesamtbestand der BBU-Mitglieder im Land Brandenburg. Mit Ausnahme von Velten, Erkner, Rüdersdorf und Strausberg zählen diese ausschließlich zum weiteren Metropolitanraum.

Lediglich in zwei Gemeinden betrug das Mietenniveau weniger als 4,00 €/m² Wohnfläche. Die niedrigsten Durchschnittsmieten wurden für Pritzwalk (3,87 €/m²) und Forst (3,88 €/m²) ermittelt.

DURCHSCHNITTLICHE NETTOKALTMIETE IM BESTAND DER MITGLIEDSUNTERNEHMEN DES BBU				
im Land Brandenburg am 31.12.2011 nach Orten				
Ort	Minimum €/m² Wohnfläche monatlich*	Mittelwert €/m² Wohnfläche monatlich	Maximum €/m² Wohnfläche monatlich*	Anzahl erfasster Wohnungen
Angermünde	4,58	4,88	4,96	810
Bad Freienwalde	4,03	4,09	4,11	2.157
Bernau	4,82	4,84	7,98	4.380
Brandenburg an der Havel	3,90	4,31	4,83	13.298
Calau	4,15	4,44	4,61	1.788
Cottbus	4,23	4,23	5,01	26.789
Eberswalde	4,34	4,47	4,56	10.091
Eisenhüttenstadt	4,42	4,43	7,51	11.513
Erkner	3,91	4,22	5,12	3.160
Falkensee	4,97	5,34	7,19	1.510
Finsterwalde	4,39	4,44	4,48	5.043
Forst	3,88	3,88	3,88	202
Frankfurt (Oder)	3,88	4,10	5,55	17.554
Fürstenwalde	4,04	4,18	4,57	5.374
Großräschen	4,08	4,13	4,30	2.153
Guben	4,46	4,60	4,69	6.018
Hennigsdorf	4,81	4,84	4,88	7.718
Herzberg	4,08	4,16	4,27	1.306
Jüterbog	4,11	4,11	4,11	819
Königs Wusterhausen	4,84	4,91	5,10	4.954
Kyritz	4,21	4,22	4,46	1.369
Lauchhammer	4,18	4,18	4,18	805
Luckenwalde	4,41	4,57	4,62	1.564
Ludwigsfelde	4,14	4,74	5,03	6.384
Lübbenau	3,90	4,22	4,38	5.632
Neuruppin	4,34	4,37	4,78	5.446
Oranienburg	4,70	4,78	5,05	4.564
Ortrand	4,14	4,18	4,29	283
Potsdam	3,70	5,17	7,93	29.670
Premnitz	3,80	4,54	4,87	2.910
Prenzlau	4,12	4,19	4,21	4.316
Pritzwalk	3,32	3,87	3,97	2.205

Fortsetzung der Tabelle auf der nächsten Seite

Fortsetzung der Tabelle von der vorherigen Seite

Ort	Minimum €/m ² Wohnfläche monatlich*	Mittelwert €/m ² Wohnfläche monatlich	Maximum €/m ² Wohnfläche monatlich*	Anzahl erfasster Wohnungen
Rathenow	4,35	4,57	4,96	2.571
Rheinsberg	4,40	4,41	4,42	1.129
Rüdersdorf	4,22	4,32	4,60	2.071
Schwarzheide	4,48	4,52	4,55	858
Schwedt/Oder	4,13	4,43	4,59	13.656
Seelow	3,84	4,31	4,37	1.404
Senftenberg	4,74	4,74	4,74	4.485
Spremberg	4,57	4,58	4,59	2.392
Strausberg	4,40	4,43	4,63	1.522
Teltow	5,57	5,62	5,81	3.620
Templin	4,08	4,42	4,44	2.976
Velten	3,33	4,07	4,08	1.007
Vetschau	4,10	4,22	4,31	1.888
Werder	4,51	4,90	5,34	1.261
Wildau	3,83	5,39	5,70	2.319
Wittenberge	4,18	4,24	4,30	5.389
Wittstock	4,03	4,18	4,30	2.358
Wriezen	4,31	4,33	4,46	1.372
Zehdenick	4,32	4,43	4,46	1.665
Land Brandenburg insgesamt**	3,32	4,52	7,98	266.800
Berliner Umland	3,70	4,99	7,98	81.907
Weiterer Metropolitanraum	3,32	4,32	5,83	184.893

* Minimum / Maximum: niedrigster bzw. höchster unternehmensbezogener Mittelwert

** Für 19.554 Wohnungen liegen die Angaben nur für den Gesamtbestand im Land Brandenburg bzw. für kleinere Orte im Land Brandenburg vor, die hier nicht gesondert ausgewiesen werden.

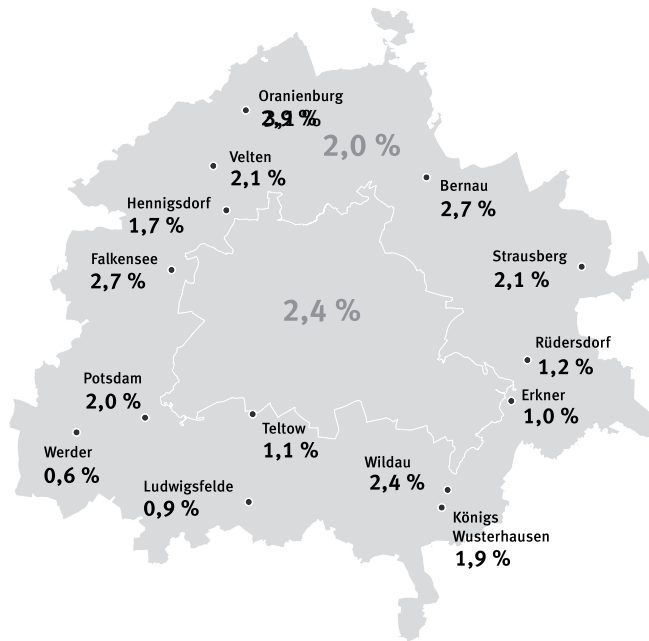
Quelle: BBU

© BBU

Auch das Mietsteigerungspotenzial wies im Jahr 2011 in den 51 erfassten Orten des Landes Brandenburg eine große Spanne auf. Die durchschnittliche Steigerungsrate im Bestand der Mitgliedsunternehmen des BBU im Land Brandenburg reichte von 0,2 % bis 5,7 %. Dabei hatten 18 der 51 Orte überdurchschnittliche Mietsteigerungen zu verzeichnen. Dazu zählt Templin (+5,7 %), die als einzige Stadt Steigerungsraten von mehr als 5 % aufweist. Auch Eberswalde, Eisenhüttenstadt,

Lauchhammer, Fürstenwalde, Luckenwalde und Oranienburg hatten weit überdurchschnittliche Mietsteigerungen von mehr als 3 %. Mit Ausnahme von Luckenwalde und Oranienburg lagen die durchschnittlichen Nettokaltmieten am 31. Dezember 2011 in diesen Orten allerdings unter dem Durchschnittswert im Gesamtbestand der Mitgliedsunternehmen des BBU im Land Brandenburg von 4,52 €/m².

VERÄNDERUNG DER BESTANDSMIETEN DER MITGLIEDSUNTERNEHMEN DES BBU
in ausgewählten Orten des Berliner Umlands im Jahr 2011



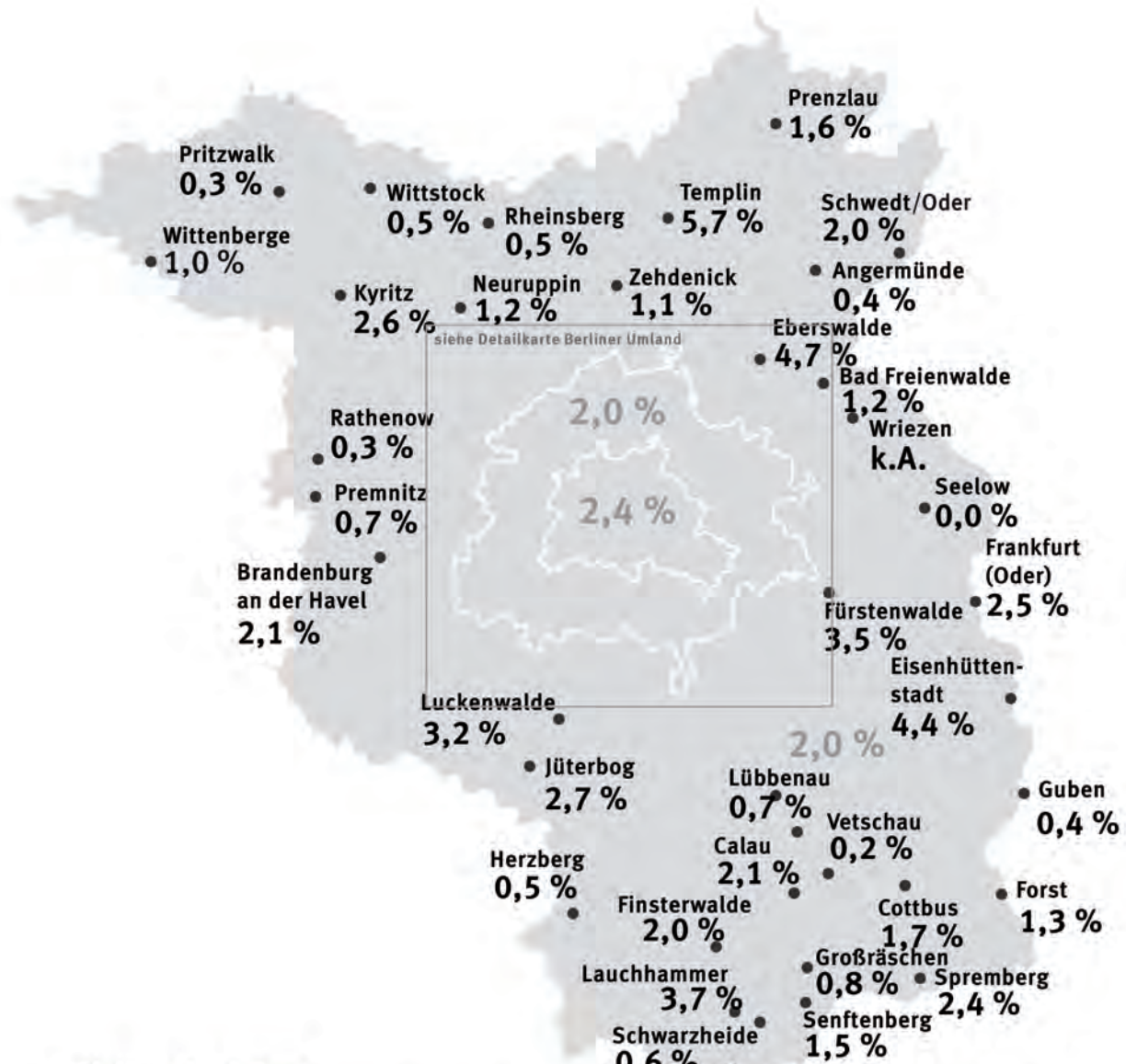
Nettokaltmieten
Veränderung vom 31.12.2010
zum 31.12.2011
Veränderung der Durchschnittsmieten
in den Orten des Berliner Umlandes

■ Strausberg — Ort
2,1 % — Veränderung der Durchschnittsmiete

Durchschnittswerte nach Bereichen
des Stadt-Umland-Zusammenhangs



VERÄNDERUNG DER BESTANDSMIETEN DER MITGLIEDSUNTERNEHMEN DES BBU IM LAND BRANDENBURG
 Veränderung in ausgewählten Orten des weiteren Metropolenraums im Jahr 2011



Nettokaltmieten
 Veränderung vom 31.12.2010
 zum 31.12.2011

Veränderung der Durchschnittsmieten
 in den Brandenburger Orten

Durchschnittswerte nach Bereichen
 des Stadt-Umland-Zusammenhangs

• Guben — Ort
 0,4 % — Veränderung der
 Durchschnittsmiete



Überdurchschnittliche Mietsteigerungen zwischen 2,1 % und 3,0 % wurden zudem für die Orte Jüterbog, Bernau, Falkensee, Brandenburg an der Havel, Kyritz, Frankfurt (Oder), Wildau, Spremberg, Velten, Strausberg und Calau ermittelt. Von diesen elf Orten hatten lediglich Wildau, Falkensee und Bernau sowie Spremberg überdurchschnittliche Mieten. Potsdam, Finster-

walde und Schwedt/Oder bewegten sich mit einer Steigerungsrate von 2,0 % auf Höhe des Durchschnittswerts für den Gesamtbestand im Land Brandenburg. Von den 21 Orten mit den höchsten Mietsteigerungen erreichten lediglich Wildau, Falkensee und Potsdam durchschnittliche Mietwerte oberhalb der Fünf-Euro-Marke.

DURCHSCHNITTLICHE NETTOKALTMIETE IM BESTAND DER MITGLIEDSUNTERNEHMEN DES BBU					
im Land Brandenburg am 31.12.2011 im Vergleich zum 31.12.2010 nach Orten					
Ort	Mittelwert am 31.12.2011 €/m ² Wohnfläche monatlich	Mittelwert am 31.12.2010 €/m ² Wohnfläche monatlich	Differenz Mittelwert 2011 zu 2010 €/m ² Wohnfläche monatlich		Anzahl erfasster Wohnungen
			absolut	in %	
Angermünde	4,88	4,86	0,02	0,4	810
Bad Freienwalde	4,09	4,04	0,05	1,2	2.157
Bernau	4,84	4,71	0,13	2,7	4.380
Brandenburg an der Havel	4,31	4,22	0,09	2,1	13.298
Calau	4,44	4,35	0,09	2,1	1.788
Cottbus	4,23	4,16	0,07	1,7	26.789
Eberswalde	4,47	4,27	0,20	4,7	10.091
Eisenhüttenstadt	4,43	4,24	0,19	4,4	11.513
Erkner	4,22	4,18	0,04	1,0	3.160
Falkensee	5,34	5,20	0,14	2,7	1.510
Finsterwalde	4,44	4,35	0,09	2,0	5.043
Forst	3,88	3,83	0,05	1,3	202
Frankfurt (Oder)	4,10	4,00	0,10	2,5	17.554
Fürstenwalde	4,18	4,04	0,14	3,5	5.374
Großräschen	4,13	4,10	0,03	0,8	2.153
Guben	4,60	4,58	0,02	0,4	6.018
Hennigsdorf	4,84	4,76	0,08	1,7	7.718
Herzberg	4,16	4,14	0,02	0,5	1.306
Jüterbog	4,11	4,00	0,11	2,7	819
Königs Wusterhausen	4,91	4,82	0,09	1,9	4.954
Kyritz	4,22	4,11	0,11	2,6	1.369
Lauchhammer	4,18	4,03	0,15	3,7	805
Luckenwalde	4,57	4,43	0,14	3,2	1.564
Ludwigsfelde	4,74	4,70	0,04	0,9	6.384
Lübbenau	4,22	4,19	0,03	0,7	5.632
Neuruppin	4,37	4,32	0,05	1,2	5.446
Oranienburg	4,78	4,63	0,15	3,1	4.564
Ortrand	4,18	4,12	0,06	1,5	283
Potsdam	5,17	5,07	0,10	2,0	29.670
Premnitz	4,54	4,51	0,03	0,7	2.910

Fortsetzung der Tabelle auf der folgenden Seite

Fortsetzung der Tabelle von der vorherigen Seite

Ort	Mittelwert am 31.12.2011 €/m ² Wohnfläche monatlich	Mittelwert am 31.12.2010 €/m ² Wohnfläche monatlich	Differenz Mittelwert 2011 zu 2010 €/m ² Wohnfläche monatlich		Anzahl erfasster Wohnungen
			absolut	in %	
Prenzlau	4,19	4,13	0,06	1,6	4.316
Pritzwalk	3,87	3,86	0,01	0,3	2.205
Rathenow	4,57	4,56	0,01	0,3	2.571
Rheinsberg	4,41	4,39	0,02	0,5	1.129
Rüdersdorf	4,32	4,27	0,05	1,2	2.071
Schwarzheide	4,52	4,49	0,03	0,6	858
Schwedt/Oder	4,43	4,34	0,09	2,0	13.656
Seelow	4,31	4,31	0,00	0,0	1.404
Senftenberg	4,74	4,67	0,07	1,5	4.485
Spremberg	4,58	4,47	0,11	2,4	2.392
Strausberg	4,43	4,34	0,09	2,1	1.522
Teltow	5,62	5,56	0,06	1,1	3.620
Templin	4,42	4,18	0,24	5,7	2.976
Velten	4,07	3,99	0,08	2,1	1.007
Vetschau	4,22	4,21	0,01	0,2	1.888
Werder	4,90	4,87	0,03	0,6	1.261
Wildau	5,39	5,26	0,13	2,4	2.319
Wittenberge	4,24	4,20	0,04	1,0	5.389
Wittstock	4,18	4,16	0,02	0,5	2.358
Wriezen	4,33	-	-	-	1.372
Zehdenick	4,43	4,38	0,05	1,1	1.665
Land Brandenburg insgesamt*	4,52	4,43	0,09	2,0	266.800
Berliner Umland	4,99	4,89	0,10	2,0	81.907
Weiterer Metropolitanraum	4,32	4,23	0,09	2,0	184.893

* für 19.554 Wohnungen liegen die Angaben nur für den Gesamtbestand im Land Brandenburg vor, die nicht den einzelnen Orten zugeordnet werden können

Quelle: BBU

© BBU

Weiterhin deutliche Differenz zwischen den Miethöhen im Berliner Umland und im weiteren Metropolitanraum

Im Berliner Umland und im weiteren Metropolitanraum zeigten sich weiterhin deutliche Unterschiede zwischen den durchschnittlichen Miethöhen. Während im Berliner Umland zum Stichtag 31.12.2011 eine durchschnittliche Nettokaltmiete von 4,99 €/m² Wohnfläche erzielt werden konnte, lag der Wert im weiteren Metropolitanraum bei lediglich 4,32 €/m². Die durch-

schnittliche Miethöhe im Berliner Umland war damit nur fünf Cent niedriger als bei den Berliner Wohnungsunternehmen. Die Differenz zur durchschnittlichen Miethöhe im weiteren Metropolitanraum betrug weiterhin rund 15 %. Ursache hierfür sind die teilweise hohen Wohnungsleerstände in den Berlin fernen Regionen, die die Mieterhöhungsspielräume der Unternehmen begrenzen.

Berliner Umland - Mietsteigerungen im Berliner Umland bei preisfreien Altbauten am höchsten

Im Jahr 2011 waren die durchschnittlichen Mietsteigerungen im Bestand der Mitgliedsunternehmen des BBU im Berliner Umland bei den Wohnungen mit Mietpreisbindungen (+2,1 %) nahezu gleich hoch wie im preisfreien Bestand (+2,0 %). Wie bereits im Jahr 2010 war das Mietsteigerungspotenzial bei den preisfreien bis 1948 erstellten Altbauten (+3,4 %) am stärksten. Ein überdurchschnittlicher Anstieg der Mieten wurde auch für den preisfreien Bestand der Baualtersklasse ab 2001 (+3,1 %) sowie für die Wohnungen mit Mietpreisbindungen aufgrund von Modernisierungs- und Instandsetzungsförderungen (+2,2 %) ermittelt. In den übrigen Marktsegmenten lag die Steigerungsrate unterhalb oder maximal auf Höhe des Durchschnittswerts im gesamten Bestand der Mitgliedsunternehmen des BBU im Berliner Umland von 2,0 %.

Mit Abstand am niedrigsten war der Anstieg der Mieten bei den rund 20.000 preisfreien Wohnungen der Baualtersklassen 1949 bis 1972 (+1,2 %), die etwa ein Drittel des preisfreien Bestandes der Mitgliedsunternehmen des BBU im Berliner Umland ausmachen. Mit 5,20 €/m² lag der Mittelwert der Nettokaltmieten in diesem Marktsegment zum Stichtag 31. Dezember 2011 jedoch schon weit über dem Durchschnittswert im übrigen preisfreien Bestand (4,97 €/m²). Auch bei den wenigen preisgebundenen im 3. Förderungsweg errichteten Wohnungen (+1,5 %) und den preisfreien Wohnungen, die zwischen 1991 und 2000 errichtet worden sind (+1,6 %), war der Mietenanstieg unterdurchschnittlich.

DURCHSCHNITTLICHE NETTOKALTMIETE IM BESTAND DER MITGLIEDSUNTERNEHMEN DES BBU					
im Berliner Umland 2009 bis 2011 nach Baujahr und Art der Förderung					
Wohnungen nach Baujahr und Art der Förderung	Mittelwert €/m ² Wohnfläche monatlich			Veränderung 2011 zu 2010 in %	Anzahl erfasster Wohnungen
	Im Jahr 2009*	am 31.12.2010**	am 31.12.2011**		
Preisgebundene, im 1. Förderungsweg erstellte Wohnungen	4,91	4,84	4,93	1,9	3.567
Wohnungen mit Mietpreisbindungen aufgrund von Modernisierungs- und Instandsetzungsförderungen	4,81	4,95	5,06	2,2	10.448
Preisgebundene, im 3. Förderungsweg erstellte Wohnungen	5,32	5,32	5,40	1,5	2.720
Wohnungen mit Mietpreisbindungen insgesamt	4,87	4,98	5,09	2,1	16.735
Preisfreie Wohnungen bis 1948 erstellt	4,82	5,02	5,19	3,4	8.010
Preisfreie Wohnungen von 1949 bis 1972 erstellt	4,97	5,14	5,20	1,2	20.078
Preisfreie Wohnungen von 1973 bis 1990 erstellt	4,50	4,61	4,70	2,0	34.766
Preisfreie Wohnungen von 1991 bis 2000 erstellt	5,99	5,60	5,69	1,6	1.500
Preisfreie Wohnungen ab 2001 erstellt	7,16	7,01	7,23	3,1	818
Preisfreie Wohnungen insgesamt	4,76	4,87	4,97	2,0	65.172
Durchschnittliche Nettokaltmiete insgesamt	4,78	4,89	4,99	2,0	81.907

* bis 2009: durchschnittliche Miete pro Marktsegment im Berichtsjahr

** ab 2010: durchschnittliche Miete pro Marktsegment zum Stichtag 31.12. des Berichtsjahres

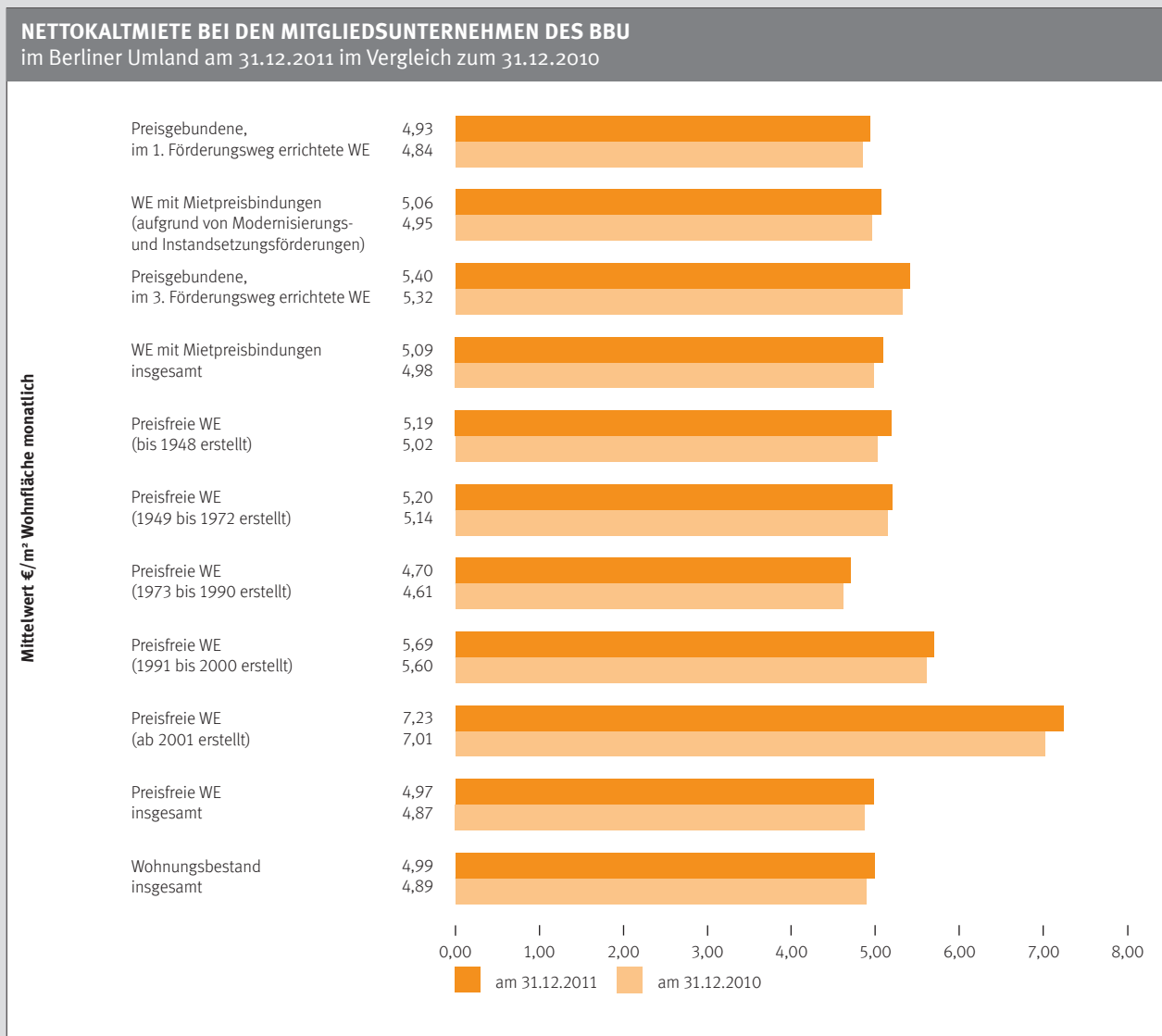
Quelle: BBU

© BBU

Auf kleinräumiger Ebene betrachtet, waren in der Hälfte der 14 erfassten Orte im Berliner Umland überdurchschnittliche Mietsteigerungen zu verzeichnen. Am stärksten war der Mietanstieg in Oranienburg (+3,1 %), gefolgt von Falkensee und Bernau mit jeweils 2,7 %. Die Steigerungsrate in Potsdam lag 2011 auf der Höhe des Durchschnittswerts im Berliner Umland von 2,0 %.

Preisfreie Wohnungen der Baualtersklasse 1973 bis 1990 am günstigsten

Bei den Mitgliedsunternehmen des BBU im Berliner Umland haben die Nettokaltmieten in fast allen Marktsegmenten die Fünf-Euro-Marke überschritten. Insbesondere bei den rund 2.700 im 3. Förderungsweg errichteten preisgebundenen Wohnungen lag die durchschnittliche Nettokaltmiete zum Jahresende 2011 (5,40 €/m²) deutlich über dem Mittelwert im Bestand im Berliner Umland insgesamt (4,99 €/m²). Noch teurer waren lediglich die wenigen preisfreien Wohnungen der Baualtersklasse 1991 bis 2000 (5,69 €/m²) und ab Baujahr 2001 (7,23 €/m²). In diesen beiden Marktsegmenten wurden unternehmensdurchschnittliche Spitzenwerte von 8,00 €/m² in Teltow und 7,53 €/m² in Hennigsdorf erzielt.



Quelle: BBU

© BBU

Mit Abstand am günstigsten waren am 31. Dezember 2011 die zwischen 1973 und 1990 erstellten preisfreien Wohnungen. In diesem Marktsegment, das rund die Hälfte des erfassten preisfreien Wohnungsbestandes der Mitgliedsunternehmen des BBU im Berliner Umland abdeckt, lag der Mittelwert der Nettokaltmiete (4,70 €/m²) fast 6 % unter der durchschnittlichen Nettokaltmiete im gesamten Wohnungsbestand im Berliner Umland (4,99 €/m²).

Auf kleinräumiger Ebene betrachtet, hatten die Mitgliedsunternehmen des BBU in vier der 14 erfassten Orte im Berliner Umland überdurchschnittliche Mieten. Dazu zählen Potsdam (5,17 €/m²), Falkensee (5,34 €/m²), Wildau (5,39 €/m²) und Teltow (5,62 €/m²). Die Nettokaltmieten lagen in diesen vier Orten sogar über dem Durchschnittswert von 5,04 €/m² im Bestand der Mitgliedsunternehmen des BBU in Berlin.

DURCHSCHNITTLICHE NETTOKALTMIETE IM BESTAND DER MITGLIEDSUNTERNEHMEN DES BBU				
im Berliner Umland am 31.12.2011 nach Baujahr und Art der Förderung				
Wohnungen nach Baujahr und Art der Förderung	Minimum €/m² Wohnfläche monatlich*	Mittelwert €/m² Wohnfläche monatlich	Maximum €/m² Wohnfläche monatlich*	Anzahl erfasster Wohnungen
Preisgebundene, im 1. Förderungsweg erstellte Wohnungen	4,09	4,93	5,80	3.567
Wohnungen mit Mietpreisbindungen aufgrund von Modernisierungs- und Instandsetzungsförderungen	3,27	5,06	5,48	10.448
Preisgebundene, im 3. Förderungsweg erstellte Wohnungen	3,14	5,40	7,06	2.720
Wohnungen mit Mietpreisbindungen insgesamt	3,53	5,09	6,74	16.735
Preisfreie Wohnungen bis 1948 erstellt	3,66	5,19	7,19	8.010
Preisfreie Wohnungen von 1949 bis 1972 erstellt	3,61	5,20	6,58	20.078
Preisfreie Wohnungen von 1973 bis 1990 erstellt	3,73	4,70	7,74	34.766
Preisfreie Wohnungen von 1991 bis 2000 erstellt	4,77	5,69	7,53	1.500
Preisfreie Wohnungen ab 2001 erstellt	4,83	7,23	8,00	818
Preisfreie Wohnungen insgesamt	3,70	4,97	7,98	65.172
Durchschnittliche Nettokaltmiete insgesamt	3,70	4,99	7,98	81.907

* Minimum / Maximum: niedrigster bzw. höchster unternehmensbezogener Mittelwert

Quelle: BBU

© BBU

Weiterer Metropolitanraum - Mietsteigerungen bei preisfreien Altbauten auch hier am höchsten

Die durchschnittlichen Mietsteigerungen bei den Wohnungen mit Mietpreisbindungen (+1,4 %) der Mitgliedsunternehmen des BBU im weiteren Metropolitanraum waren 2011 niedriger als im preisfreien Bestand. Die Steigerungsrate im preisfreien Bestand bewegte sich mit 2,1 % auf etwa gleich hohem Niveau wie im gesamten Bestand der Mitgliedsunternehmen des BBU im weiteren Metropolitanraum (2,0 %). Allerdings lag die durchschnittliche Nettokaltmiete der Wohnungen mit Mietpreisbindungen (4,48 €/m²) um fast 5 % über dem Mittelwert des preisfreien Bestandes (4,28 €/m²).

Besonders hervorzuheben ist das weit überdurchschnittliche Steigerungspotenzial bei den preisfreien bis 1948 errichteten Altbauten (+4,9 %). Auch bei den wenigen zwischen 1991 und

2000 errichteten Wohnungen (+3,0 %) sowie bei den Wohnungen der Baualtersklasse 1949 bis 1972 (+2,1 %) wurden überdurchschnittliche Mietsteigerungen erzielt. In den übrigen Marktsegmenten lag die Steigerungsrate unterhalb des Mittelwerts im gesamten Bestand der Mitgliedsunternehmen des BBU im weiteren Metropolitanraum von 2,0 %.

Am geringsten war der Mietenanstieg im Jahr 2011 bei den preisgebundenen im 3. Förderungsweg (+0,1 %) und 1. Förderungsweg (+0,9 %) errichteten Wohnungen sowie bei den preisfreien ab 2001 erstellten Wohnungen (+0,7 %). In allen drei Marktsegmenten lag der durchschnittliche Mietpreis jedoch schon deutlich über dem Mittelwert des Gesamtbestandes der Mitgliedsunternehmen des BBU im weiteren Metropolitanraum.

DURCHSCHNITTLICHE NETTOKALTMIETE IM BESTAND DER MITGLIEDSUNTERNEHMEN DES BBU

im weiteren Metropolitanraum 2009 bis 2011 nach Baujahr und Art der Förderung

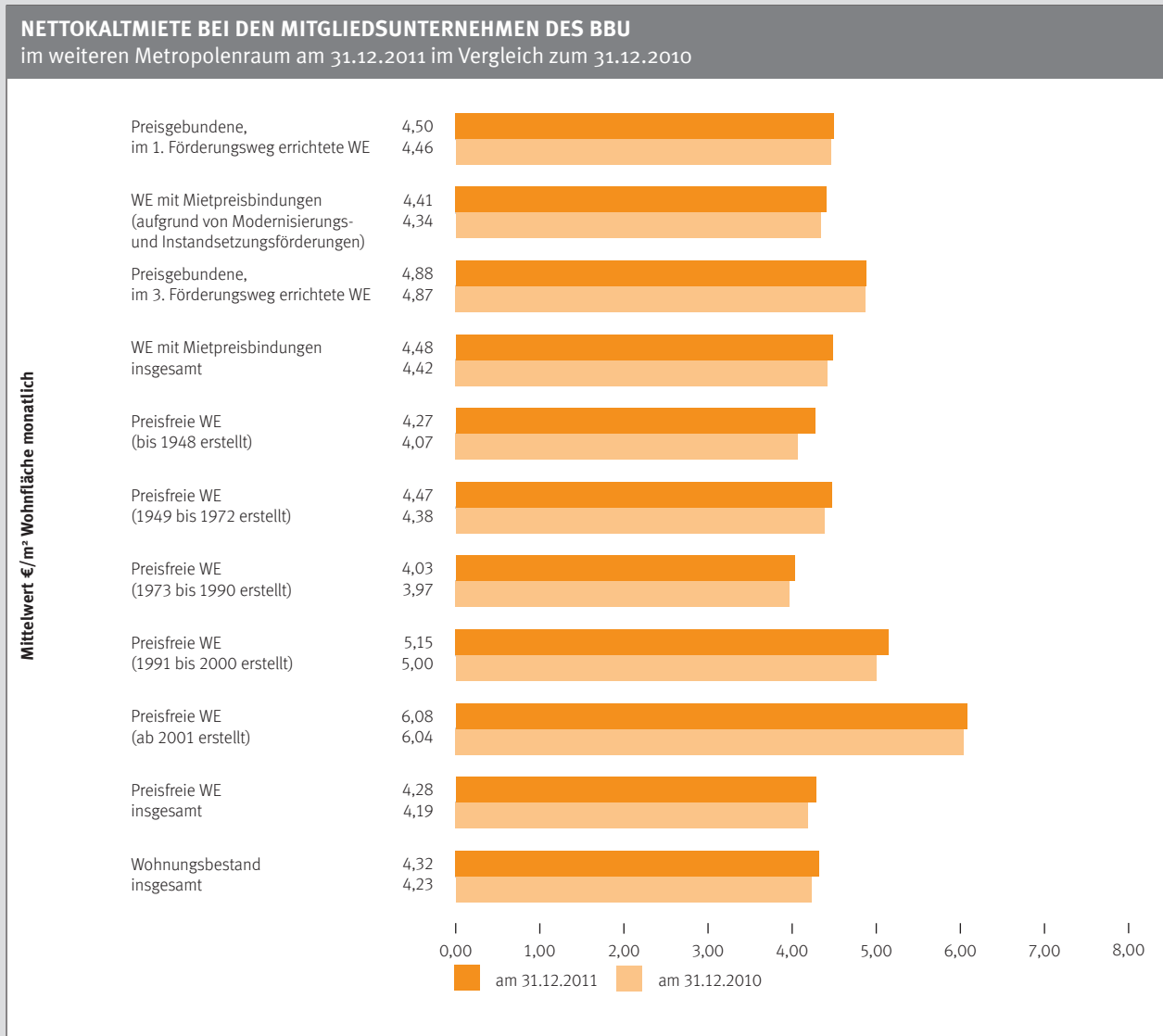
Wohnungen nach Baujahr und Art der Förderung	Mittelwert €/m² Wohnfläche monatlich			Veränderung 2011 zu 2010 in %	Anzahl erfasster Wohnungen
	Im Jahr 2009*	am 31.12.2010**	am 31.12.2011**		
Preisgebundene, im 1. Förderungsweg erstellte Wohnungen	4,42	4,46	4,50	0,9	5.912
Wohnungen mit Mietpreisbindungen aufgrund von Modernisierungs- und Instandsetzungsförderungen	4,32	4,34	4,41	1,6	20.011
Preisgebundene, im 3. Förderungsweg erstellte Wohnungen	4,99	4,87	4,88	0,1	3.606
Wohnungen mit Mietpreisbindungen insgesamt	4,42	4,42	4,48	1,4	29.529
Preisfreie Wohnungen bis 1948 erstellt	3,75	4,07	4,27	4,9	15.969
Preisfreie Wohnungen von 1949 bis 1972 erstellt	4,35	4,38	4,47	2,1	74.507
Preisfreie Wohnungen von 1973 bis 1990 erstellt	3,87	3,97	4,03	1,5	62.957
Preisfreie Wohnungen von 1991 bis 2000 erstellt	4,75	5,00	5,15	3,0	1.261
Preisfreie Wohnungen ab 2001 erstellt	5,72	6,04	6,08	0,7	670
Preisfreie Wohnungen insgesamt	4,10	4,19	4,28	2,1	155.364
Durchschnittliche Nettokaltmiete insgesamt	4,15	4,23	4,32	2,0	184.893

* bis 2009: durchschnittliche Miete pro Marktsegment im Berichtsjahr

** ab 2010: durchschnittliche Miete pro Marktsegment zum Stichtag 31.12. des Berichtsjahres

Quelle: BBU

© BBU



Auf Ortsebene betrachtet, waren im Jahr 2011 in 12 der 37 erfassten Orte im weiteren Metropolitanraum überdurchschnittliche Mietsteigerungen von 2,1 % bis 5,7 % zu verzeichnen. Die stärksten Mietsteigerungen hatten die Mitgliedsunternehmen des BBU in Templin (+5,7 %), Eberswalde (+4,7 %) und Eisenhüttenstadt (+4,4 %). Demgegenüber hatten 14 Orte Steigerungsraten von maximal 1,0 %. Dazu zählen Vetschau (+0,2 %), Pritzwalk (+0,3 %) und Rathenow (+0,3 %).

Obwohl auch im weiteren Metropolitanraum die Mietsteigerung im Jahr 2011 mit durchschnittlich 2,0 % etwas höher ausfiel als noch in den Vorjahren, war die durchschnittliche Miethöhe im weiteren Metropolitanraum (4,32 €/m²) auch zum Stichtag 31.12.2011 nach wie vor deutlich niedriger als im Berliner Umland. Die weiterhin vorhandene Abweichung der durchschnittlichen Nettokaltmiete zwischen den beiden Teilregionen von rund 15 % ist Ausdruck der unterschiedlichen Nachfrage-

situation auf den Wohnungsmärkten. So war die durchschnittliche Leerstandsquote der Mitgliedsunternehmen des BBU im weiteren Metropolitanraum (10,7 %) laut Jahresstatistik 2011 gut 3,5 Mal so hoch wie im Berliner Umland (3,0 %). In der Folge waren die Mieterhöhungsspielräume im weiteren Metropolitanraum durch die hohe Zahl an leer stehenden Wohnungen in den vergangenen Jahren begrenzt.

Die einzelnen Marktsegmente wiesen zum Jahresende 2011 eine weite Spannweite auf. Die Wohnungen mit Mietpreisbindungen waren zum Stichtag 31.12.2011 mit durchschnittlich 4,48 €/m² weiterhin deutlich teurer als die preisfreien Wohnungen (4,28 €/m²). Dabei wurden die höchsten durchschnittlichen Nettokaltmieten erneut für die wenigen ab dem Jahr 2001 errichteten preisfreien Wohnungen (6,08 €/m²) ermittelt. Auch die Mittelwerte der Nettokaltmieten der preisfreien Wohnungen in der Baualtersklasse 1991 bis 2000 (5,15 €/m²)

DURCHSCHNITTLICHE NETTOKALTMIETE IM BESTAND DER MITGLIEDSUNTERNEHMEN DES BBU				
im weiteren Metropolitanraum am 31.12.2011 nach Baujahr und Art der Förderung				
Wohnungen nach Baujahr und Art der Förderung	Minimum €/m² Wohnfläche monatlich*	Mittelwert €/m² Wohnfläche monatlich	Maximum €/m² Wohnfläche monatlich*	Anzahl erfasster Wohnungen
Preisgebundene, im 1. Förderungsweg erstellte Wohnungen	3,50	4,50	5,52	5.912
Wohnungen mit Mietpreisbindungen aufgrund von Modernisierungs- und Instandsetzungsförderungen	3,42	4,41	4,85	20.011
Preisgebundene, im 3. Förderungsweg erstellte Wohnungen	3,77	4,88	5,63	3.606
Wohnungen mit Mietpreisbindungen insgesamt	3,62	4,48	5,49	29.529
Preisfreie Wohnungen bis 1948 erstellt	2,40	4,27	6,00	15.969
Preisfreie Wohnungen von 1949 bis 1972 erstellt	3,20	4,47	5,83	74.507
Preisfreie Wohnungen von 1973 bis 1990 erstellt	3,03	4,03	5,18	62.957
Preisfreie Wohnungen von 1991 bis 2000 erstellt	3,84	5,15	6,22	1.261
Preisfreie Wohnungen ab 2001 erstellt	4,22	6,08	8,24	670
Preisfreie Wohnungen insgesamt	3,32	4,28	5,83	155.364
Durchschnittliche Nettokaltmiete insgesamt	3,32	4,32	5,83	184.893

* Minimum / Maximum: niedrigster bzw. höchster unternehmensbezogener Mittelwert

Quelle: BBU

© BBU

lagen deutlich über dem Mittelwert von 4,28 €/m² im preisfreien Bestand insgesamt. In diesen beiden Marktsegmenten wurden unternehmensdurchschnittliche Spitzenwerte von 6,22 €/m² in Eisenhüttenstadt und 8,24 €/m² in Brandenburg an der Havel erzielt. Überdurchschnittliche Nettokaltmieten hatten auch die preisfreien Wohnungen, die zwischen 1949 und 1972 errichtet worden sind (4,47 €/m²).

Am günstigsten waren dagegen die preisfreien Wohnungen in der Baualtersklasse 1973 bis 1990. In diesem Marktsegment lagen die Nettokaltmieten mit durchschnittlich 4,03 €/m² fast 6 % unter dem Mittelwert im gesamten preisfreien Bestand.

In 18 der 37 erfassten Orte des weiteren Metropolitanraums lag die Nettokaltmiete im Bestand der Mitgliedsunternehmen

des BBU am 31.12.2011 über dem Durchschnittswert von 4,32 €/m², wobei in Angermünde, Senftenberg und Guben die höchsten Mittelwerte erzielt wurden. In einem Drittel der Gemeinden hatten die Mitgliedsunternehmen des BBU im weiteren Metropolitanraum ein weiterhin niedriges Mietenniveau von monatlich weniger als 4,20 €/m² Wohnfläche. Nach Einschätzung des BBU wird sich die heterogene Mietentwicklung in den verschiedenen Regionen und Teilmärkten des Landes Brandenburg aufgrund der dort vorherrschenden unterschiedlichen Nachfragesituation auch in den kommenden Jahren weiter fortsetzen.

III.1.3.1 b) Neuvertragsmieten

Berliner Umland auf Niveau der Hauptstadt

In die Analyse der Neuvertragsmieten für das Land Brandenburg sind Daten aus rund 19.000 Neuverträgen eingeflossen. In einigen wenigen Kommunen konnten die Angaben der Unternehmen leider nicht in die Auswertung miteinfließen, da sich nur ein Unternehmen an der Erhebung beteiligte und die Anonymität der Unternehmensdaten gewahrt werden muss. An der Mietpreisstruktur des Berliner Umlandes zeigt sich mehr als deutlich, dass sich die dortigen Neuvertragsmieten sehr

stark am Berliner Niveau orientieren. Mit einem durchschnittlichen Mietpreis von 5,39 €/m² liegen die durchschnittlich erzielten Neuvertragsmieten deutlich näher am Berliner Durchschnitt von 5,60 €/m² als an der erzielten durchschnittlichen Neuvertragsmiete im Land Brandenburg. Mit einem Mittelwert von 4,90 €/m² lagen diese im Land Brandenburg im Jahr 2011 3,1 % über dem Vorjahreswert. Im weiteren Metropolitanraum liegt der durchschnittliche Mietpreis mit 4,69 €/m² jedoch unter der Durchschnittsmiete im gesamten Land. Dennoch weisen beide Teilräume ein gleiches prozentuales Wachstum von 3,1 % auf.

MIETEN BEI NEUVERTRAGSABSCHLÜSSEN DER MITGLIEDSUNTERNEHMEN DES BBU im Land Brandenburg im Zeitraum vom 1. Januar 2011 bis 31. Dezember 2011 - Übersicht							
Mieten in Euro je m ² Wohnfläche netto kalt pro Monat							
Bereich	Anzahl Vermietungsfälle gesamt	2011			2010		
		Minimum €/m ²	Mittelwert €/m ²	Maximum €/m ²	Mittelwert €/m ²	2011 zu 2010 Differenz	
						€/m ²	in %
Land Brandenburg insgesamt	19.129	2,00	4,90	10,38	4,76	0,14	3,1
Berliner Umland	5.650	2,23	5,39	8,50	5,23	0,16	3,1
weiterer Metropolitanraum	13.479	2,00	4,69	9,34	4,55	0,14	3,1

Quelle: BBU

© BBU

Eine Übersicht über das Mietniveau der einzelnen Kommunen bietet die folgende Tabelle.

MIETEN BEI NEUVERTRAGSABSCHLÜSSEN DER MITGLIEDSUNTERNEHMEN DES BBU im Land Brandenburg im Zeitraum vom 1. Januar 2011 bis 31. Dezember 2011 - nach Orten				
Ort	Nettokaltmieten gesamt im Jahr 2011			
	Anzahl Vermietungsfälle gesamt	Minimum €/m ²	Mittelwert €/m ²	Maximum €/m ²
Bad Freienwalde	198	3,80	4,86	5,90
Bernau	285	3,80	5,51	7,27
Brandenburg an der Havel	1.131	2,89	4,60	8,24
Calau	58	3,00	4,58	5,10
Cottbus	2.169	2,44	4,61	9,34
Eberswalde	725	2,49	5,11	7,12
Eisenhüttenstadt	898	2,50	5,02	7,69
Erkner	153	3,00	5,04	6,09
Falkensee	72	4,64	5,27	8,67
Finsterwalde	420	4,35	4,65	5,52
Forst	222	3,50	4,22	5,00
Frankfurt (Oder)	1.167	2,41	4,40	8,40
Fürstenwalde	492	3,00	4,73	6,39
Großräschen	80	3,50	4,56	5,03

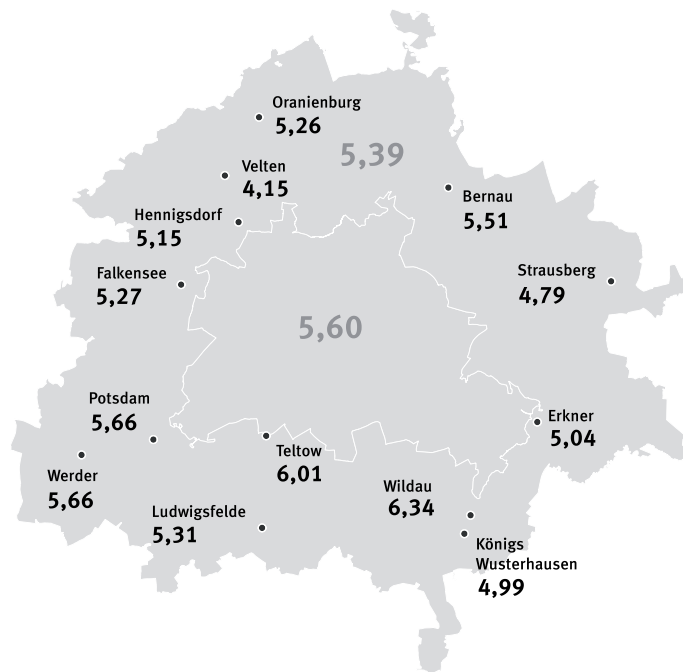
Fortsetzung der Tabelle von der vorherigen Seite

Ort	Nettokaltmieten gesamt im Jahr 2011			
	Anzahl Vermietungs-fälle gesamt	Minimum €/m ²	Mittelwert €/m ²	Maximum €/m ²
Guben	449	2,00	4,82	6,23
Hennigsdorf	582	4,20	5,15	7,67
Herzberg	221	3,01	4,67	6,60
Jüterbog	41	3,61	4,32	5,48
Königs Wusterhausen	489	2,26	4,99	7,50
Kyritz	146	3,35	4,43	5,11
Lübbenau	350	3,00	4,22	6,28
Luckenwalde	120	2,60	4,83	5,80
Ludwigsfelde	524	3,43	5,31	6,80
Neuruppin	133	3,29	5,03	7,00
Oranienburg	555	3,80	5,26	6,65
Ortrand	17	4,11	4,42	5,00
Potsdam	1.876	2,23	5,66	10,38
Premnitz	231	3,63	4,60	5,50
Prenzlau	426	2,00	5,10	7,50
Pritzwalk	206	3,00	4,34	6,38
Rathenow	194	2,05	4,56	6,96
Rheinsberg	117	2,79	4,88	5,95
Rüdersdorf bei Berlin	226	3,01	4,71	6,88
Schipkau	40	4,60	4,61	4,74
Schwarzheide	82	4,01	4,60	5,02
Schwedt/Oder	1.160	2,77	4,99	6,60
Seelow	149	3,54	4,47	6,50
Senftenberg	368	3,50	5,00	6,71
Spremberg	206	3,10	4,52	5,33
Strausberg	206	3,20	4,79	6,28
Teltow	306	5,12	6,01	8,00
Templin	250	2,85	4,77	6,40
Velten	96	3,50	4,15	5,15
Vetschau	160	3,85	4,54	5,20
Werder	136	4,20	5,66	8,50
Wildau	144	3,67	6,34	9,00
Wittenberge	467	3,18	4,37	5,80
Wittstock	245	3,12	4,20	5,60
Zehdenick	141	3,00	4,73	6,00
Land Brandenburg insgesamt	19.129	2,00	4,90	10,38
Berliner Umland	5.650	2,23	5,39	8,50
Weiterer Metropolitanraum	13.479	2,00	4,69	9,34

Quelle: BBU

© BBU

NEUVERTRAGSMIETEN 2011 im Berliner Umland



Neuvertragsmieten 2011

Durchschnittsmieten in den Orten des Berliner Umlandes

■ Strausberg 4,79 — Ort
— Durchschnittsmiete in €/m²

Durchschnittswerte nach Bereichen des Stadt-Umland-Zusammenhangs in €/m²



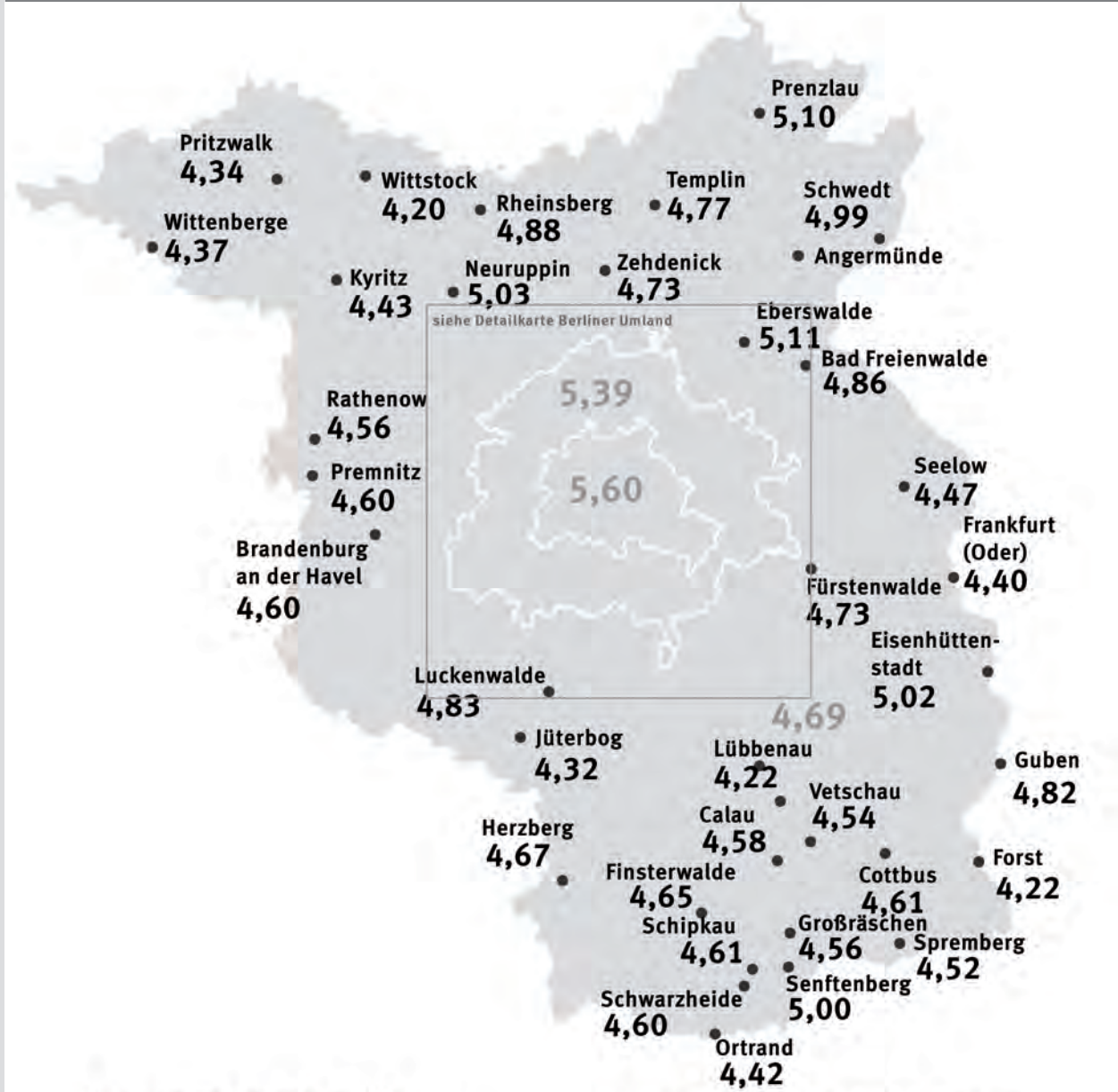
© BBU

Die niedrigsten Durchschnittsmieten im Land Brandenburg waren im Erhebungszeitraum bei Neuvertragsabschlüssen in Velten (4,15 €/m²) und Wittstock (4,20 €/m²) sowie Forst und Lübbenau (jeweils 4,22 €/m²) zu verzeichnen. Die höchsten durchschnittlichen Quadratmeterpreise wurden bei Neuvermietungen in Wildau (6,34 €/m²) und Teltow (6,01 €/m²) erzielt. Die Stadt Potsdam steht mit 5,66 €/m² gemeinsam mit der Stadt Werder an dritter Stelle.

Die erzielten Durchschnittsmieten der kreisfreien Städte Brandenburg an der Havel (4,60 €/m²), Cottbus (4,61 €/m²) und Frankfurt (Oder) (4,40 €/m²) liegen wie bereits aus den Vorjahren bekannt unter den mittleren Neuvertragsmieten des weiteren Metropolenraums. Im Falle der Stadt Frankfurt (Oder) ist diese Diskrepanz besonders stark ausgeprägt.

Es wurde bereits erwähnt, dass das Mietenniveau des Berliner Umlandes maßgeblich von der Hauptstadt geprägt wird. In Teilen stimmt dies auch für die Dynamik der Steigerungsraten, die in Kommunen wie Wildau, Potsdam oder Velten durchaus an das Berliner Niveau heranreicht. Aufgrund der geringen Fallzahlen in den meisten anderen Kommunen ist bei der Interpretation dieser Zahlen jedoch äußerste Vorsicht angebracht. Eine detaillierte tabellarische Analyse der Neuvertragsmietenstruktur für die ausgewerteten Orte im Land Brandenburg findet sich in Anlage 10, die diesem Bericht als Datei auf CD-ROM beigelegt ist. Darin enthalten ist auch das Benchmarking zu den Vorjahresergebnissen, sofern diese Werte plausibel analysierbar waren.

NEUVERTRAGSMIETEN DER MITGLIEDSUNTERNEHMEN DES BBU IM LAND BRANDENBURG
 in ausgewählten Orten des weiteren Metropolenraums im Jahr 2011



Neuvertragsmieten 2011

Durchschnittsmieten
 in den Brandenburger Orten

- Guben — Ort
- 4,82 — Durchschnittsmiete in €/m²

Durchschnittswerte nach Bereichen
 des Stadt-Umland-Zusammenhangs
 in €/m²



III.1.3.2 IVD-Immobilienpreisservice

Während der Berliner Wohnungsmarkt durch mehrere Institute und zahlreiche Erhebungen intensiver Beobachtung unterliegt, ist die Zahl der flächendeckenden Untersuchungen in Brandenburg geringer. Zur besseren Einordnung der umfassenden Erhebungen des BBU zu den Bestands- und Neuvertragsmieten in Brandenburg wird daher im Folgenden abschließend auf die Ergebnisse des IVD-Immobilienpreisservice 2012/2013 eingegangen.

Der Immobilienpreisservice des IVD Berlin-Brandenburg e. V. ermittelt seit 2004 Mieten und Kaufpreise für Wohnungen und Häuser in der Region Berlin-Brandenburg und bildet jeweils für das aktuelle Jahr deren Dynamik sowie die Trends der kommenden sechs Monate ab. Er basiert laut IVD ausschließlich auf tatsächlich erzielten Miet- und Kaufpreisen. Damit sollte die Datengrundlage präziser als bei Schätzungen auf Basis von Angebotsdaten großer Online-Immobilienportale sein. Laut des diesjährigen Berichtes setzt sich der Trend der vergangenen Jahre im Land Brandenburg fort: In der Landeshauptstadt Potsdam steigen die Mieten in sehr guten und mittleren bis guten Lagen leicht auf 11,00 €/m² bzw. 7,50 €/m². Das Marktgeschehen in den kreisfreien Städten Cottbus, Frankfurt (Oder) und Brandenburg an der Havel und den Gemeinden in Randlage zur Landeshauptstadt ist überwiegend konstant. Vereinzelt konnten laut des Berichtes Preiszuwächse im berlin-nahen Umland beobachtet werden. Somit bestätigt der Bericht an dieser Stelle die Entwicklung, die auch die Bestands- und Neuvertragsmieten des BBU nahelegen.

III.1.4. Der deutschlandweite Vergleich

Die Bestands- und Neuvertragsmieten, die der BBU in diesem Jahr mit Hilfe seiner Mitgliedsunternehmen ermitteln konnte, zeigen ein kontinuierliches Mietenwachstum in den letzten Jahren. Vor allem in Berlin, aber auch in Potsdam, mündete diese Entwicklung in einer politischen Diskussion um das Mietenniveau. In diesem Kontext soll abschließend der Blick über die Landesgrenzen geworfen werden, um die Situation in anderen deutschen Städten zu beleuchten.

Mietenniveau im Metropolenvergleich nach wie vor günstig

Trotz der in den vorherigen Abschnitten geschilderten Mietentwicklung ist das Mietenniveau in Berlin im Vergleich zu anderen Metropolen nach wie vor günstig. Dies geht aus dem F+B-Mietspiegelindex 2011¹ hervor, mit dem die F+B Forschung und Beratung für Wohnen, Immobilien und Umwelt GmbH die Nettokaltmieten von Wohnungen mit einer Fläche von 65 Quadratmetern, mittlerer Ausstattung und Lage in 319 Städten mit mindestens 20.000 Einwohnern und veröffentlichten Mietspiegeln untersucht hat.

München steht bei diesem Mietspiegelindex weiterhin an erster Stelle. Mit einer durchschnittlichen Nettokaltmiete von 9,58 €/m² müssen Mieter in München gut 60 Prozent mehr für ihre Wohnung bezahlen als in Berlin. Die Vergleichsmiete in Berlin lag im Westteil bei 5,89 €/m² und im Ostteil bei 5,54 €/m². Damit lag die Nettokaltmiete in Berlin sogar noch unter dem Bundesdurchschnitt von 6,04 €/m². In anderen Großstädten lagen die Durchschnittsmieten deutlich über dem Bundesdurchschnitt. Dazu zählen Stuttgart (7,89 €/m²), Köln (7,80 €/m²), Frankfurt am Main (7,48 €/m²) und Hamburg mit 7,27 €/m². Die einzige ostdeutsche Stadt über dem Bundesdurchschnitt ist Jena mit 6,89 €/m² auf Rang 24.

Berliner Mietenniveau im Metropolenvergleich nach wie vor günstig

Der von der F+B regelmäßig veröffentlichte Vergleich aktueller Mietangebote kommt zu einem ähnlichen Ergebnis. Der F+B-Wohn-Index Deutschland² weist im 1. Quartal 2012 für die 50 teuersten deutschen Städte mit mehr als 25.000 Einwohnern durchschnittliche Marktmieten von 8,20 €/m², beispielsweise in Münster, bis zu 12,10 €/m² in München aus. Frankfurt am Main steht mit Neuvertragsmieten von durchschnittlich 9,90 €/m² an vierter Stelle. Berlin befindet sich nicht auf der Rangliste der 50 teuersten Städte. Der Berliner Mittelwert liegt mit 6,40 €/m² auf Rangplatz 197 und nach Angaben von F+B damit auf dem Niveau von Pforzheim und Bocholt. Unter den 50 teuersten Städten findet sich zudem keine brandenburgische Kommune, wohl aber unter den günstigsten, beispielsweise Neuruppin und Brandenburg an der Havel.

¹ F+B-Mietspiegelindex 2011, F+B Forschung und Beratung für Wohnen, Immobilien und Umwelt GmbH, Hamburg

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

III.2 Entwicklung der Betriebskosten

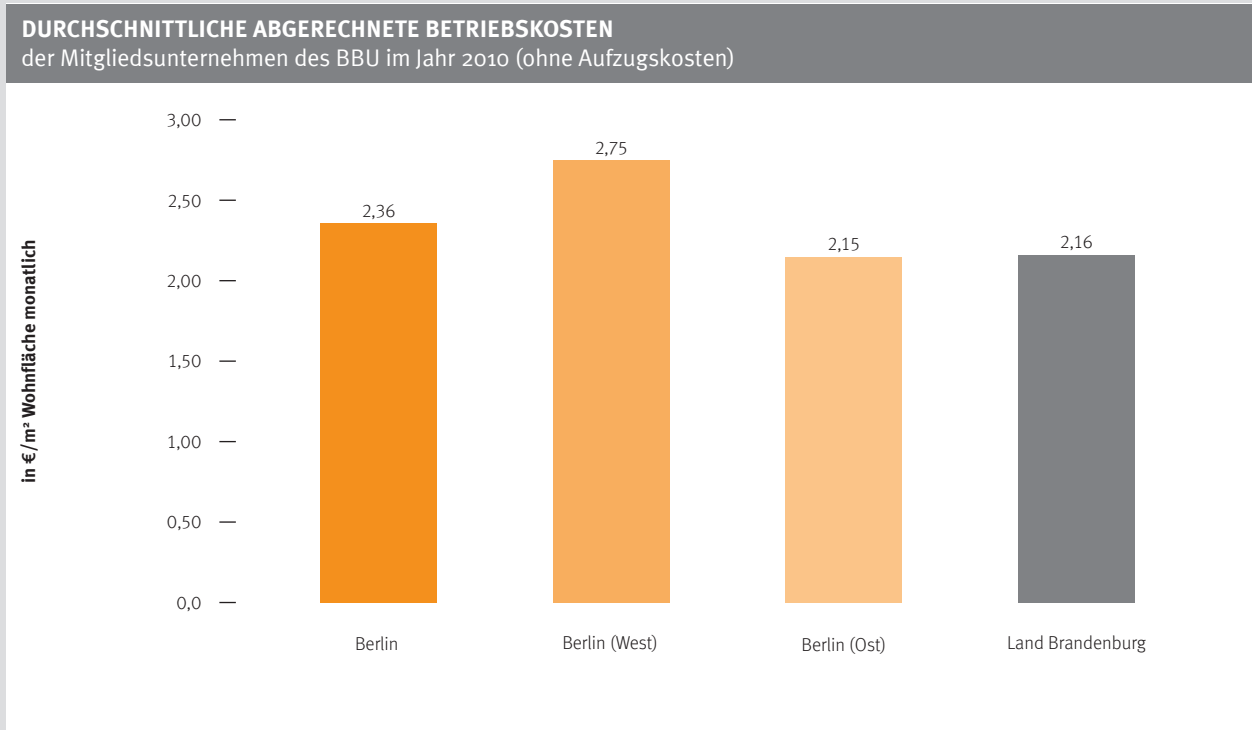
Die Betriebskostendatenbank des BBU zeigt Trends in der Entwicklung der unternehmensdurchschnittlichen Betriebskosten der Mitgliedsunternehmen in den Ländern Berlin und Brandenburg auf.

Da es sich um eine Auswertung der abgerechneten Betriebskosten handelt, liegen aktuelle Aussagen erst für das Kalenderjahr 2010 vor. Die Auswertung von Betriebskostendaten basiert auf den Angaben von 178 Wohnungsunternehmen mit 620.000 Wohnungen. Damit ist in den beiden Ländern etwa

die Hälfte des Wohnungsbestandes der Mitgliedsunternehmen erfasst. Seit dieser Ausgabe werden alle gemeldeten Wohnungsbestände herangezogen.

Die Betriebskosten im Durchschnitt des Wohnungsbestandes der Unternehmen

Im Unternehmensdurchschnitt betragen die abgerechneten kalten und warmen Betriebskosten zusammen (ohne Kosten für Aufzüge) im Jahr 2010:



Quelle: BBU-Betriebskostendatenbank (Stand der Auswertung: 2012)

© BBU

Moderater Anstieg der Wärmekosten

Die mit den Mietern abgerechneten Wärmekosten veränderten sich trotz erheblich gestiegener Primärenergiepreise auch im Jahr 2010 im Unternehmensdurchschnitt des Wohnungsbestandes in Berlin und Brandenburg in relativ moderatem Umfang.

Sie betragen in Berlin (West) 1,05 €/m² Wohnfläche monatlich. In Berlin (Ost) blieben sie aufgrund des hohen Versorgungsanteils mit preisgünstiger Fernwärme mit nur 3 % Anstieg von 0,77 €/m² auf 0,79 €/m² Wohnfläche monatlich auf niedrigem Niveau relativ stabil.

Im Wohnungsbestand der Mitgliedsunternehmen im Land Brandenburg senkten sich die Wärmekosten von 1,03 €/m² auf 1,01 €/m² Wohnfläche monatlich.

Ausschlaggebend für die Entwicklung der Wärmekosten sind die erheblichen Investitionen der Wohnungsunternehmen in die energetische Verbesserung des Wohnungsbestandes, bisher vorrangig in die Wohnungsbestände in Berlin (Ost) und im Land Brandenburg. In Berlin (Ost) und im Land Brandenburg wird zudem in großen Teilen des Wohnungsbestandes kostengünstige Fernwärme eingesetzt, deren Preisentwicklung in Berlin (Ost) seit dem Jahr 2000 zusätzlich durch die Rahmenverträge des BBU gedämpft werden konnte. Dagegen schlugen im Wohnungsbestand in Berlin (West), wo weniger fernwärmebeheizte Wohnungen und mehr Wohngebäude mit Gasheizungen ausgestattet sind, vor allem die Gaspreise auf die Wärmekosten durch. Langfristig betrachtet erhöhten sich die Wärmekosten in Berlin (West) seit 1995 von 0,75 €/m² auf 1,05 €/m² Wohnfläche monatlich bei einem Tiefstwert von 0,62 €/m² im Jahr 1999.

In **Berlin (Ost)** sanken im gleichen Zeitraum die Wärmekosten von durchschnittlich 0,90 €/m² Wohnfläche auf 0,79 €/m² Wohnfläche monatlich im Jahr 2010 bei einem Tiefstwert von 0,61 €/m² im Jahr 2000.

Im Wohnungsbestand der Mitgliedsunternehmen im **Land Brandenburg** stiegen die Wärmekosten von durchschnittlich 0,98 €/m² Wohnfläche im Jahr 1995 auf 1,01 €/m² Wohnfläche monatlich im Jahr 2010. Hier lag der Tiefstwert im Jahr 1999 bei 0,65 €/m² Wohnfläche monatlich.

Kostendämpfung bei den kalten Betriebskosten

Die Betriebskostendatenbank weist des Weiteren aus, dass die Wohnungsunternehmen die Kostendämpfung insbesondere bei den kalten Betriebskosten erfolgreich betreiben. So erhöhten sich die kalten Betriebskosten in Berlin (West) im Bestand der BBU-Mitgliedsunternehmen seit dem Jahr 1995 nur von 1,38 €/m² auf 1,70 €/m² Wohnfläche monatlich im Jahr 2010.

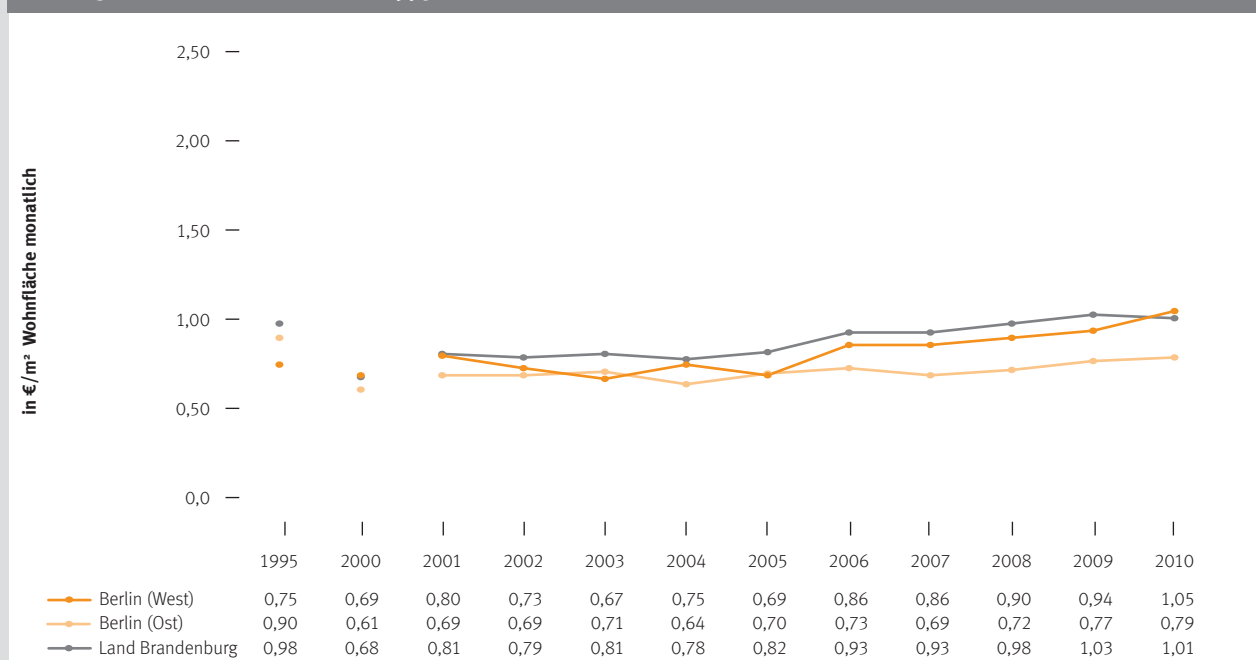
In Berlin (Ost) haben sich die kalten Betriebskosten von durchschnittlich 1,35 €/m² Wohnfläche monatlich (1995) auf 1,36 €/m² Wohnfläche monatlich im Jahr 2010 erhöht. Im Wohnungsbestand der Unternehmen im Land Brandenburg stiegen die kalten Betriebskosten im Zeitraum von 1995 bis 2010 auf durchschnittlich 1,15 €/m² Wohnfläche im Monat an. Der Spitzenwert lag im Jahr 2007 bei 1,19 €/m² Wohnfläche monatlich.

Ausblick auf das Jahr 2011

Die Bemühungen der Wohnungsunternehmen, im Rahmen des Betriebskostenmanagements Kosten zu dämpfen, werden sich auch in den Abrechnungen für das Jahr 2011 niederschlagen. Insbesondere die stetig steigenden Energie- und Wasserpreise werden allerdings einen weiteren Anstieg der Betriebskosten zur Folge haben. Es ist aber nicht davon auszugehen, dass es in der überwiegenden Mehrheit der Wohnungsbestände der Unternehmen zu einer übermäßigen Mieterbelastung kommen wird. Der BBU rechnet mit einem Anstieg der kalten und warmen Betriebskosten zusammen von ca. 2 %.

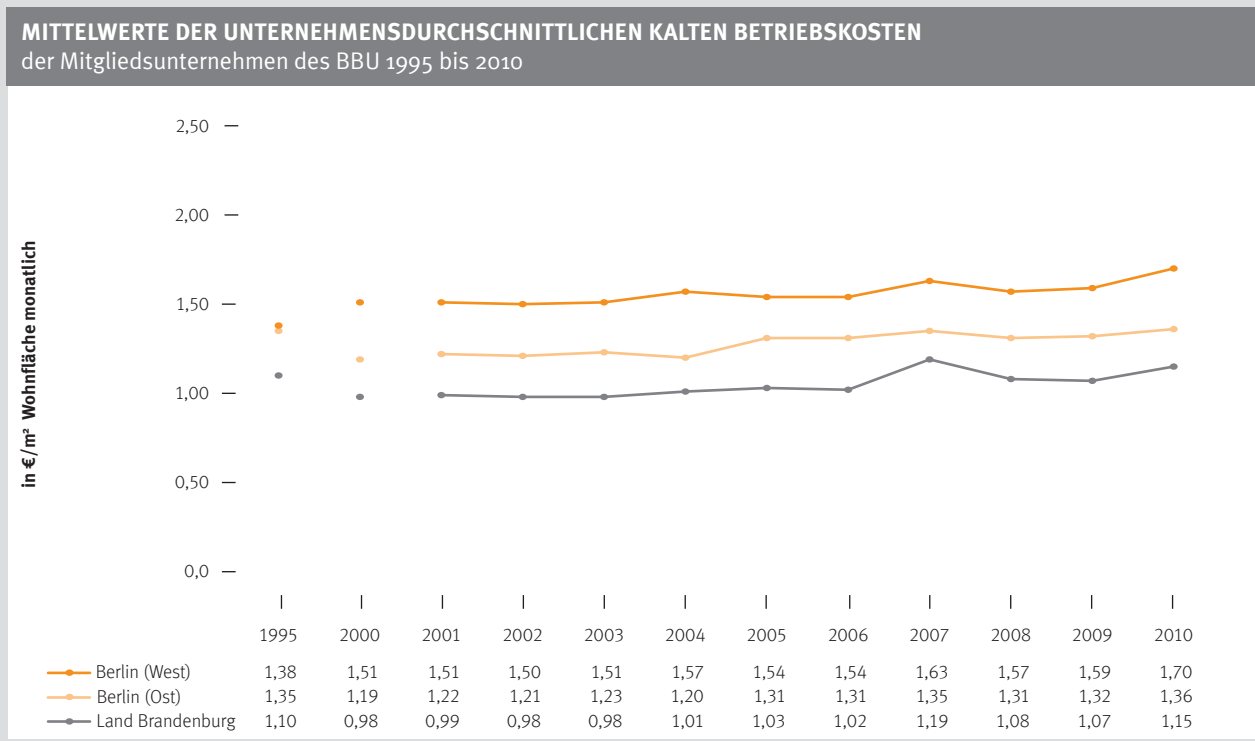
MITTELWERTE DER UNTERNEHMENS DURCHSCHNITTLICHEN WARMEN BETRIEBSKOSTEN

der Mitgliedsunternehmen des BBU 1995 bis 2010



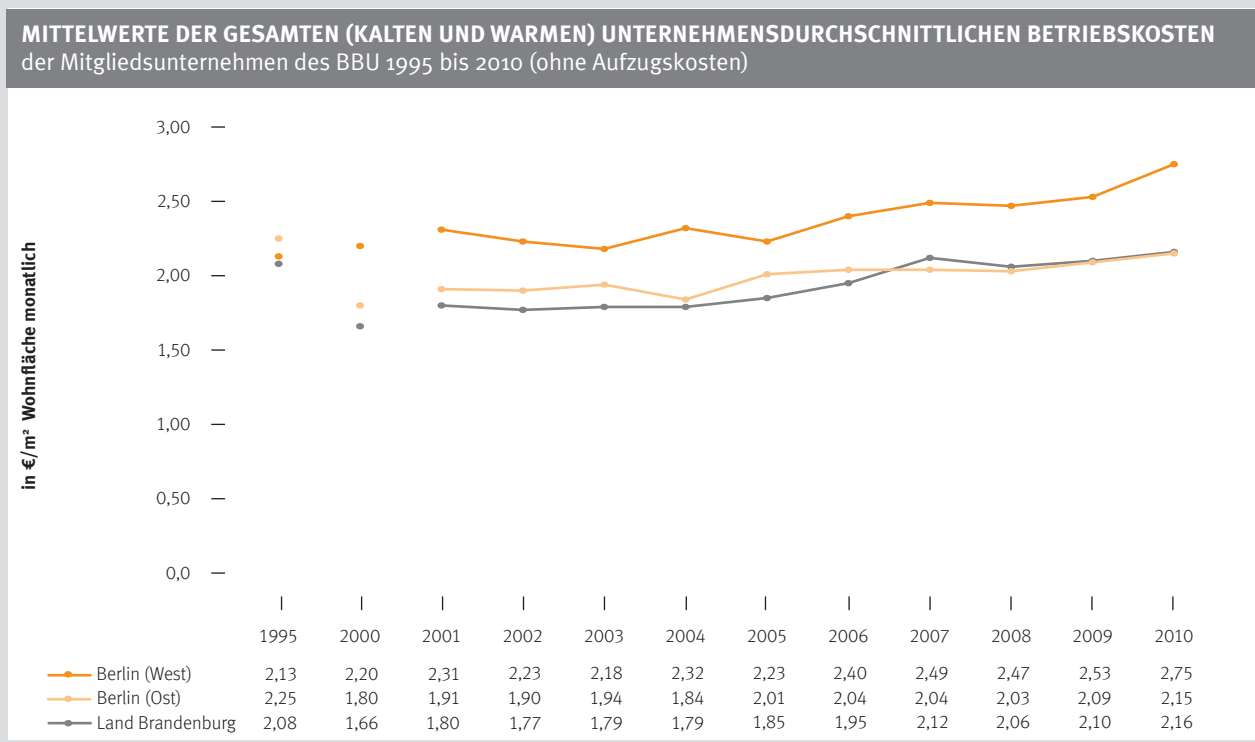
Quelle: BBU-Betriebskostendatenbank (Stand der Auswertung: Oktober 2012)

© BBU



Quelle: BBU-Betriebskostendatenbank (Stand der Auswertung: Oktober 2012)

© BBU



Quelle: BBU-Betriebskostendatenbank (Stand der Auswertung: Oktober 2012)

© BBU

IV. Umsatz- und Preisentwicklung bei Immobilienverkäufen und Baulandpreisen

IV. Umsatz- und Preisentwicklung bei Immobilienverkäufen und Baulandpreisen

Wie in den vergangenen Jahren werden in diesem Abschnitt die Umsatz- und Preisentwicklung bei Immobilienverkäufen und Baulandpreisen dargestellt, da die Gesamteinschätzung des Wohnimmobilienmarktes neben der Mietenentwicklung ein weiterer wichtiger Indikator ist, um die Entwicklung der Regionen Berlin und Brandenburg zu beurteilen.

In beiden Regionen erfolgt zu Beginn ein Überblick über die aktuelle Marktsituation, bevor dann auf die Entwicklung der Baulandpreise und Bodenrichtwerte für unbebautes Land eingegangen wird. Das Hauptaugenmerk bei der Betrachtung

des Marktsegmentes für bebautes Land liegt auf dem Teilmarkt Mietwohnhäuser. Im letzten Teil wird das Marktsegment Wohnungseigentum näher beleuchtet. Dieser Markt stößt bei den Mitgliedsunternehmen des BBU auf besonderes Interesse. Ein Großteil der Daten beruht auf den vom Gutachterausschuss herausgegebenen Grundstücksmarktberichten der Länder Berlin und Brandenburg. Ergänzende Informationen stammen aus dem „WohnmarktReport 2012“ der GSW sowie aus Zahlen des Amtes für Statistik Berlin-Brandenburg.

IV.1 Berlin

Dynamische Entwicklung hält an, vor allem beim Geldumsatz

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

entspricht einer Steigerung von 28 %, nach einem Zuwachs von 33 % im Vorjahr. Der rückläufige Flächenumsatz verbesserte sich im Vergleich zum Vorjahr, abgesehen von dem Markt für unbebaute Grundstücke. Bei der Betrachtung des Marktes für Wohnimmobilien fällt auf, dass die Umsatzsteigerungen höher sind als die des Gesamtmarktes.

ÜBERBLICK ÜBER DIE UMSÄTZE AUF DEM WOHNIMMOBILIENMARKT in Berlin 2010/2011									
	Kauffälle (Anzahl)			Geldumsatz (Mio. €)			Flächenumsatz (Hektar)		
	2011	2010	Veränd.	2011	2010	Veränd.	2011	2010	Veränd.
Grundstücksmarkt insgesamt	32.672	27.168	20 %	11.122	8.719	28 %	-	-	-
Wohnimmobilienmarkt insgesamt	27.386	23.003	19 %	6.275	4.827	30 %	773	669	16 %
Grundstücke unbebaut	2.554	2.386	7 %	865	655	32 %	411	444	-7 %
davon Wohnbauland ¹	1.742	1.604	9 %	415	331	25 %	187	185	1 %
Grundstücke bebaut	5.701	5.200	10 %	6.860	5.415	27 %	855	764	12 %
davon Wohnbebauung ²	4.310	3.897	11 %	2.622	2.011	30 %	440	361	22 %
Wohnungs- und Teileigentum insgesamt	24.417	19.600	25 %	3.397	2.650	28 %	152	128	19 %
davon Eigentumswohnungen ³	21.334	17.502	22 %	3.238	2.485	30 %	146	123	19 %

¹ Gesamtsumme für Flächenumsätze beinhaltet nur Flächen für Wohneigentum, das nicht in Paketen verkauft wurde, beinhaltet nur Wohnbauland (ohne Gewerbebauland, Mischgebiete und Kerngebiete)

² beinhaltet nur Wohnbebauung (ohne Wohn- und Geschäftshäuser und ohne Büro- und Geschäftsimmobilien)

³ beinhaltet nur Wohneigentum (ohne Teileigentum), ohne Paketverkäufe

IV.1.1 Bodenrichtwerte und Baulandpreise für unbebautes Land

Wohnbaulandpreise steigen an

Der Geldumsatz beim individuellen Wohnungsbau auf Grundstücken in offener Bauweise ist bei steigenden Kaufzahlen (11 %) wieder um 11 % gestiegen. Bei den Grundstücken im Geschosswohnungsbau (GFZ > 0,6) gab es keine Veränderung

bei den Kauffällen, der geldwerte Umsatz stieg jedoch um beträchtliche 39 % gegenüber dem Vorjahr, wo bereits eine Steigerung von 42 % verzeichnet wurde. In Bezug auf die gehandelte Fläche sanken die Werte für Bauland in offener Bauweise um 8 %. Beim Geschosswohnungsbau konnte ein gesteigerter Flächenumsatz von 23 % festgestellt werden. Insgesamt wurden also ungefähr gleich große Grundstücke zu höheren Durchschnittspreisen verkauft.

UMSÄTZE FÜR DEN TEILMARKT UNBEBAUTES WOHNBAULAND									
in Berlin 2010/2011									
	Kauffälle (Anzahl)			Geldumsatz (Mio. €)			Flächenumsatz (Hektar)		
	2011	2010	Veränd.	2011	2010	Veränd.	2011	2010	Veränd.
Individueller Wohnungsbau ¹	1.359	1.222	11 %	183	164	11 %	122	132	-8 %
Geschosswohnungsbau ²	383	382	0 %	231	166	39 %	65	53	23 %
Insgesamt	1.742	1.604	9 %	414	330	25 %	187	185	1 %

¹ hierzu gehört Bauland in Einfamilienhausgebieten

² hierzu gehört Bauland in Wohngebieten der geschlossenen Bauweise

Quelle: Bericht über den Berliner Grundstücksmarkt 2011/2012, eigene Berechnungen

© BBU

Laut Daten des Amtes für Statistik Berlin-Brandenburg sind die durchschnittlichen Baulandpreise gegenüber 2010 berlinweit weiter gestiegen. Insgesamt stieg der Kaufwert von 236 €/m² im Jahr 2010 auf 286 €/m² im Jahr 2011, dies entspricht einem Anstieg von 21 %. Wie schon im letzten Jahr ist der Wohnungs-

markt das „Zugpferd“. So erhöhte sich der durchschnittliche Kaufwert für Bauland in Wohngebieten mit geschlossener und offener Bauweise jeweils um 8 %.

Bodenrichtwertniveau in einigen Lagen leicht angehoben

In einigen Stadtteilen haben sich aus den Nachfrage- und Preissteigerungen leichte Anhebungen der Bodenrichtwerte ergeben. So sind die Bodenrichtwerte in Berlin (Ost) in den Bezirken Mitte, Prenzlauer Berg und Friedrichshain nach einer Erhöhung in 2010 nochmals angepasst worden. Das Bodenrichtwertniveau in Kreuzberg, Charlottenburg und Wilmersdorf wurde ebenfalls angehoben. Besonders nachgefragt sind Baulandflächen z. B. in Mitte am Hausvogteiplatz oder in Prenzlauer Berg westlich des Arnswalder Platzes. Am Hausvogteiplatz wurde zum Stichtag 01.01.2012 ein Bodenrichtwert von 2.000 €/m² ermittelt. Für die Spitzenlage in Berlin (West) beträgt der Bodenrichtwert um den Lietzensee in Charlotten-

burg unverändert 1.100 €/m². In der Torstraße / Rosa-Luxemburg-Platz wurde das Bodenrichtwertniveau auf 1.100 €/m² angehoben. Für den Teilmarkt der geschlossenen Bauweise hat sich die Angleichung der Spitzenlagen zwischen den beiden Stadthälften damit vollzogen.

Insgesamt zeigt sich an der Entwicklung der Baulandpreise, dass die Nachfrage nach unbebauten Grundstücken in Berlin weiter anzieht. Ähnlich wie bei den Mietpreisen unterliegen also auch die durchschnittlichen Kaufpreise leichten Zuwächsen. Deutlicher als bei den Baulandpreisen zeigt sich die Entwicklung der Kaufpreise bei den Transaktionen bebauter Grundstücke.

BODENRICHTWERTE UND BAULANDPREISE NACH ART DER BEBAUUNG						
in Berlin 2010 / 2011						
Art der Bebauung	Wohnlage	Lage	Bodenrichtwertniveau €/m ²		Baulandpreis ¹ €/m ²	
			01.01.2012	01.01.2011	2011	2010
offene Bauweise	sehr gut	Westend, Schmargendorf, Dahlem (Nord), Grunewald	500 bis 780	500 bis 740	368	337
	gut	Dahlem (Süd), Zehlendorf, Nikolassee, Wannsee, Lichtenfelde (Nord), Steglitz, Spandau (Pichelsdorf / Weinmeisterhöhe), Tiergarten (Händelallee)	280 bis 900	280 bis 800		
		Wendenschloß, Orankesee (Neu-Hohenschönhausen, Majakowskiring (Niederhohenschönhausen)	150 bis 260	160 bis 260		
	mittel und einfach	Tempelhof, Westend, Lankwitz, Lichtenrade, Hermsdorf, Waidmannslust, Gatow, Marienfelde	180 bis 300	180 bis 260		
		Pankow (Blankenfelde, Buch, Franz. Buchholz)	80 bis 190	80 bis 170		
		Marzahn	90 bis 110	90 bis 100		
		Treptow-Köpenick (Alt-Glienicke, Adlershof, Bohnsdorf)	85 bis 140	85 bis 100		
geschlossene Bauweise	gut	Charlottenburg, Schöneberg, Wilmersdorf, Tiergarten	700 bis 1.100	650 bis 1.100	161	145
	mittel und einfach	Moabit, Wedding, Gesundbrunnen, Kreuzberg, Spandau, Schöneberg, Neukölln	230 bis 460	230 bis 420		
		Mitte (inkl. Torstraße und Leipziger Straße)	340 bis 1.100	340 bis 1.000		
		Prenzlauer Berg, Friedrichshain, Rummelsburg	340 bis 900	340 bis 850		

Tabelle beinhaltet nur Angaben für Regionen, in denen sich die Bodenrichtwerte geändert haben
¹ werdendes und baureifes Wohnbauland

Quellen: Bericht über den Berliner Grundstücksmarkt 2011/2012, ¹ Amt für Statistik Berlin-Brandenburg 2012

© BBU

IV.1.2 Umsatz- und Preisentwicklung für bebautes Land

Umsatz- und Preisentwicklung bei Mietwohnhäusern steigt weiter

Möchte man einen Grundstücksmarkt beurteilen, dann ist der Teilmarkt für bebaute Grundstücke in Berlin aussagekräftiger als der Baulandmarkt. So wechselten 1.742 unbebaute Grundstücke für Wohnungsneubau den Eigentümer, dem gegenüber stehen 4.310 Verkäufe im Bereich Ein- und Zweifamilienhäuser oder Mietwohnhäuser. Betrachtet man den Geldumsatz wird die Bedeutung noch klarer: Das Marktvolumen für bebaute Grundstücke belief sich mit 2.622 Millionen Euro auf ein Vielfaches des Gesamtumsatzes für unbebaute Grundstücke (414 Mio. Euro). Die Entwicklung im Bereich der Mietwohnhäuser setzt sich eindrucksvoll fort. Vor allem Berlin (Ost) setzte im

Bereich Geldumsatz mit einer Steigerung von 73 % ein Ausrufezeichen. Insgesamt ist der Betrag aller Transaktionen um 41 % gestiegen. Dies beinhaltet aber auch Paketverkäufe, deren Umsatz sich gegenüber 2010 um weitere 282,1 Millionen Euro sehr stark erhöht hat. Die Steigerung im Jahr 2009/2010 lag bei 85,1 Millionen Euro.

Die Umsatzsteigerung der Renditegrundstücke in Höhe von 29 % beruht auf einem Wachstum im Bereich der Wohn- und Geschäftshäuser (22 %), aber vor allem auf einem Umsatzzuwachs im Bereich der reinen Mietwohnhäuser (41 %). Zurückzuführen ist das Gesamtwachstum der Renditegrundstücke im Bereich Wohnen dem Grundstücksmarktbericht zufolge auf eine allgemeine Preissteigerung sowie auf ein verstärktes Interesse an hochwertigen Immobilien.

UMSÄTZE FÜR DEN TEILMARKT BEBAUTE WOHNGRUNDSTÜCKE									
in Berlin 2010 /2011									
	Kauffälle (Anzahl)			Geldumsatz (Mio. €)			Flächenumsatz (Hektar)		
	2011	2010	Veränd.	2011	2010	Veränd.	2011	2010	Veränd.
Ein- und Zweifamilienhäuser ¹	3.316	3.098	7 %	972	840	16 %	233	195	19 %
Mietwohnhäuser ²	994	799	24 %	1.650	1.171	41 %	207	166	25 %
Insgesamt	4.310	3.897	11 %	2.622	2.011	30 %	440	361	22 %

¹ beinhaltet freistehende Häuser, Reihenhäuser und Doppelhaushälften

² nur rein für den Wohnzweck genutzte Mietwohnhäuser

Quelle: Bericht über den Berliner Grundstücksmarkt 2011/2012, eigene Berechnungen

© BBU

Angebotspreise bei Mietwohnhäusern steigen um weitere 8 %

Der Markt für Mietwohnhäuser in Berlin ist für Investoren weiterhin attraktiv, da ein Mietanstieg in der gesamten Stadt zu verzeichnen ist. Laut dem WohnmarktReport Berlin der GSW, welcher auf einer Auswertung von 167.700 Angeboten beruht, betrug der mittlere Anstieg der Angebotspreise für Mietwohn-

häuser 8 %. Zwei Merkmale sind hierbei besonders auffällig. Erstens die Lage, je zentraler ein Bezirk liegt, desto stärker zogen die Angebotsmieten an. Zweites Merkmal ist die Qualität, im oberen Marktsegment war der Anstieg höher als im unteren. Dabei betraf der Anstieg alle Bezirke, insbesondere aber Mitte und Friedrichshain-Kreuzberg - dort zogen die Angebotspreise im Mittel um über 11 % an.

MIETWOHNHÄUSER OHNE GEWERBLICHEN NUTZUNGSANTEIL							
Preisniveau in Berlin 2011/2010							
Gebäudeart Teilmarkt	Lage ¹	Preisniveau €/m ² Geschossfläche (Vielfaches der Jahresnettomiete)				Tendenz	
		2011		2010		Westteil Berlins	Ostteil Berlins
		Westteil Berlins	Ostteil Berlins	Westteil Berlins	Ostteil Berlins		
Altbauten (Baujahre vor 1919)							
Mittlere Ausstattung ²	1	590 (14,5)	640 (--)	415 (13,0)	555 (13,3)	↑	-
Gute Ausstattung ³	1	560 (14,7)	1.085 (18,1)	510 (12,9)	890 (15,8)	↑	↑
	2	865 (15,5)	680 (13,6)	900 (16,5)	640 (13,9)	↓	↘
Zwischenkriegsbauten (Baujahre 1919-1948)							
		740 (14,0)	725 (15,5)	620 (13,7)	550 (13,3)	↗	↑
Nachkriegsbauten (Baujahre ab 1949)							
Sozialer Wohnungsbau - 1. WoBauG (Baujahre ab 1958)		615 ⁴ (14,6)	entfällt	730 ⁴ (15,7)	entfällt	↓	entfällt
- 2. WoBauG (Baujahre ab 1958)		715 (14,5)	entfällt	585 (12,6)	entfällt	↑	entfällt
Freifinanz. / steuerbeg. Wohnungsbau							
- Baujahre 1949 -1989		735 ⁵ (14,9)	510 (13,0)	650 ⁶ (12,8)	470 (12,9)	↑	↗
- Baujahre ab 1990		1.210 ⁶ (15,4)	1.050 (15,7)	1.105 ⁷ (14,5)	1.010 (14,3)	↑	↑

Für weitere Angaben siehe Grundstücksmarktbericht Berlin 2011/2012.

Die Angaben zur Tendenz beruhen auf der absoluten Veränderung des Vielfachen der Jahresnettomiete

<ul style="list-style-type: none"> ↗ steigend (ab + 0,5) ↘ steigend (bis + 0,5) ○ gleich bleibend ↘ fallend (bis - 0,5) ↙ fallend (ab - 0,5) 	} Veränderungen gegenüber dem Vorjahr
---	---------------------------------------

¹ Differenzierung der Preisangaben nach ehem. Bezirkslagen:

1 West: Tiergarten, Kreuzberg, Wedding, Spandau, Tempelhof, Neukölln, Reinickendorf

1 Ost: Mitte, Prenzlauer Berg, Pankow

2 West: Charlottenburg, Schöneberg, Steglitz, Wilmersdorf, Zehlendorf

2 Ost: Friedrichshain, Treptow, Köpenick, Lichtenberg, Weißensee, Marzahn, Hellersdorf, Hohenschönhausen

² Wohnungen mit Ofenheizung, tlw. Bäder und tlw. Innentoiletten, Baujahre 1900 - 1918.

³ Wohnungen mit Zentralheizung, Bädern, oft nach Modernisierung, Baujahre 1890 - 1918.

⁴ Es wurden nur wenige Verkäufe dieser Baujahrsgruppe im sozialen Wohnungsbau bekannt.

⁵ In guten und sehr guten Wohnlagen Kaufpreise vereinzelt bis etwa 2.800 €/m².

⁶ In guten und sehr guten Wohnlagen Kaufpreise vereinzelt bis etwa 2.100 €/m².

⁷ In guten und sehr guten Wohnlagen Kaufpreise vereinzelt bis etwa 2.400 €/m².

IV.1.3 Umsatz- und Preisentwicklung für Wohnungseigentum

Geldumsatzsteigerung durch Flächen- und Preiswachstum

Weiterhin bleibt dieses Marktsegment bezogen auf die Kauffälle das Bedeutendste und bezogen auf den Umsatz das Zweitwichtigste in Berlin. Nach einem Umsatzzuwachs von 34 % im Vorjahr, zeigt ein weiterer Zuwachs von insgesamt 30 %, dass sich der Markt für Wohnungseigentum weiterhin sehr dynamisch entwickelt. Im Westen Berlins ergeben die Zahlen des Gutachterausschusses eine Steigerung von 39 % von 1.326 Millionen Euro im Jahr 2010 auf 1.840 Millionen Euro in 2011. Im Osten Berlins betrug das Wachstum 18 %. Paketverkäufe

nahmen im Vorjahr um 12 % ab, im Jahr 2010 steigerte sich der Geldumsatz in diesem Bereich um 43 %. Gemessen am Gesamtumsatz nehmen die Paketverkäufe nach wie vor eine geringe Bedeutung ein. Auch das Teileigentum ist mit einem Anteil von ca. 8 % an den Kauffällen beziehungsweise knappen 2 % am Geldumsatz relativ unbedeutend für die Entwicklung des Gesamtmarktes und wird daher im Folgenden nicht näher betrachtet. Der erhöhte Geldumsatz ist einerseits auf die steigende Zahl von Kauffällen, andererseits aber auch auf den höheren Flächenumsatz zurückzuführen. Wie in den anderen Teilmärkten trugen zusätzlich noch Preissteigerungen dazu bei, dass die Kaufpreissumme aller gehandelten Eigentumswohnungen so stark gewachsen ist.

UMSÄTZE FÜR DEN TEILMARKT EIGENTUMSWOHNUNGEN									
in Berlin 2010 /2011 nach Stadtgebiet									
	Kauffälle (Anzahl)			Geldumsatz (Mio. €)			Flächenumsatz (Hektar)		
	2011	2010	Veränd.	2011	2010	Veränd.	2011	2010	Veränd.
Westteil Berlins	12.570	9.966	26 %	1.839	1.326	39 %	937	759	23 %
Ostteil Berlins	6.390	5.615	14 %	1.204	1.023	18 %	523	466	12 %
Paketverkäufe	2.374	1.921	24 %	195	136	43 %	---	---	---
Insgesamt	21.334	17.502	22 %	3.238	2.485	30 %	1.460	1.225	19 %

beinhaltet kein Teil- und Sondereigentum

Quelle: Bericht über den Berliner Grundstücksmarkt 2011/2012, eigene Berechnungen

© BBU

Durchschnittliche Angebotspreise steigen um 8 %, Kaufpreise um 4 %

Der WohnmarktReport Berlin beispielsweise nennt eine Steigerung der durchschnittlichen Angebotspreise für Wohnungseigentum von 8 % auf 1.739 €/m². Auch laut Grundstücksmarktbericht setzte sich in diesem Jahr wie in den Vorjahren der Preisanstieg beim Wohneigentum fort. So kletterte der durchschnittliche Kaufpreis von 1.587 €/m² im Jahr 2009 auf 1.653 €/m² im Jahr 2010 (+ 4 %).

Hohe Kaufpreise für Eigentumswohnungen hauptsächlich in sehr guten Lagen

Bei einer Analyse der Käufe aufgeteilt nach Eigentumsform bei Erstellung ist festzustellen, dass der Anteil neu erstellter Eigentumswohnungen an allen Wohnungen seit 2007 kontinuierlich steigt. 2011 lag er bei 41 %. Für Eigentumswohnungen in Erstverkäufen blieben die durchschnittlich gezahlten Kaufpreise relativ konstant, unabhängig von der Wohnlage. Im Vorjahr gab es noch eine große Steigerung im Ostteil Berlins im Bereich gute Wohnlage.

Preise für vermietete und bezugsfreie umgewandelte Wohnungen steigen durchschnittlich leicht an

Für Erst- und Weiterverkäufe von in Eigentum umgewandelte Wohnungen, der den weitaus wichtigsten Teilmarkt der Eigentumswohnungen darstellt, ist bei den Altbauten eine Preissteigerung von bis zu 15 % festzustellen. Alle Kaufwerte im Bereich Altbauten konnten eine Preissteigerung verzeichnen, wenn auch teilweise nur leichte. Erwähnenswert ist der Preisrückgang bei den Zwischenkriegsbauten in mittlerer Wohnlage (bezugsfrei). Hier fielen die Preise um ca. 16 %, die anderen Preise stiegen jedoch wie bei den Altbauten durchgängig an. Einen Gesamtüberblick über die Preisentwicklung der umgewandelten bezugsfreien Eigentumswohnungen nach Baualtersklassen zeigt folgende Abbildung:

VERÄNDERUNGEN DES PREISNIVEAUS UMGEWANDELTER EIGENTUMSWOHNUNGEN

Erst- und Weiterverkäufe bezugsfreier Wohnungen

	einfach	mittel	gut	sehr gut
Altbauten	↑	↗	○	↑
Zwischenkriegsbauten	○	↓	↗	↗
Sozialer Wohnungsbau ¹	○	↗	↗	↑
Plattenbauten ²	○	○		

Angaben beruhen auf den Veränderungen der Kaufpreismittelwerte pro Quadratmeter Wohnfläche gegenüber dem Vorjahr.

↗	steigend (ab + 10%)	} Veränderungen gegenüber dem Vorjahr
↘	steigend (ab + 5%)	
○	gleich bleibend (bis +/- 5%)	
↘	fallend (ab - 5%)	
↓	fallend (ab - 10%)	

Bei Altbauten und Zwischenkriegsbauten bestehen keine nennenswerten Unterschiede zwischen dem Ost- und Westteil Berlins.

¹ nur im Westteil Berlins gehandelt² nur im Ostteil Berlins gehandelt, nur in einfachen und mittleren Lagen

Quelle: Bericht über den Berliner Grundstücksmarkt 2011/2012, eigene Berechnungen

© BBU

Immobilienmarkt wächst berlinweit

Obwohl das Gesamtwachstum des Marktes für Wohn- und Teileigentum durch einige Spitzenverkäufe getragen wird, zeigen die Zahlen des Gutachterausschusses und der WohnungsmarktReport der GSW, dass sich die positiv-dynamische Marktentwicklung nicht nur lokal vollzieht, sondern ganz Berlin betrifft. Dies spiegelt sich wie im Vorjahr in der Steigerung der Baulandpreise, der Preise für bebaute Wohngebiete sowie in dem Anstieg der Kaufpreise für Mietwohnhäuser und

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

PROGNOSE UMSATZ- UND PREISENTWICKLUNG AUF DEN TEILMÄRKTEN

in Berlin

	Kauffälle	Preise
Unbebaute Grundstücke		
Individueller Wohnungsbau	→	→
Geschosswohnungsbau	→	↗
Bebaute Grundstücke		
Ein- und Zweifamilienhäuser ¹	→	↗
Mehrfamilienhäuser	↗	↗
Wohnungs- und Teileigentum	↗	↗

Die Prognose beruht auf den nicht-repräsentativen Umsatzzahlen für das 1. Quartal 2012 und den Einschätzungen des Gutachterausschusses

¹ beinhaltet freistehende Häuser, Reihenhäuser und Doppelhaushälften

Quelle: Bericht über den Berliner Grundstücksmarkt 2011/2012

© BBU

IV.2 Brandenburg

Grundstücksmarkt verzeichnet leichten Umsatzrückgang, Markt jedoch stabil

Der Trend der letzten Jahre im Land Brandenburg setzt sich fort. Der Immobilienmarkt entwickelt sich im Vergleich zu Berlin bei weitem nicht so dynamisch. Alle Indikatoren, die Kauffälle, der Geldumsatz und der Flächenumsatz entwickeln sich leicht rückläufig. Stiegen die Kaufzahlen im Vorjahr noch um 1 %, fielen sie im Berichtsjahr wieder um 8 % auf 33.134 Kauffälle. Der Flächenumsatz verringerte sich nur geringfügig um 1 % von 48.145 Hektar in 2010 auf 47.681 Hektar in 2011. Der Geldumsatz unterlag mit 11 % in etwa der gleichen Minderung wie die Kauffälle. Im Jahr 2011 wurden auf dem Brandenburger Grundstücksmarkt 2.811 Millionen Euro umgesetzt. Zusam-

menfassend kann man davon ausgehen, dass insgesamt weniger in etwa gleich große Grundstücke zu etwas geringen Preisen umgesetzt wurden. Dies trifft auch unter Nicht-Berücksichtigung der Verkäufe von Eigentumswohnungen zu, für die in dieser Statistik keine Flächen ausgewiesen wurden. Allerdings ist in den Gesamtumsatzzahlen ein großer Anteil von landwirtschaftlich genutzten Grundstücken enthalten. Bei einer Betrachtung der Werte, die für den Wohnungsmarkt relevant sind, bestätigt sich diese Entwicklung auch für den Wohnimmobilienmarkt. Der Flächenumsatz ist zwar hier leicht positiv (3 %), die Kauffälle sanken jedoch um 13 % und auch der Geldumsatz fiel um 8 %.

UMSÄTZE VON WOHNIMMOBILIEN in Brandenburg 2010/2011									
	Kauffälle (Anzahl)			Geldumsatz (Mio. €)			Flächenumsatz (Hektar)		
	2011	2010	Veränd.	2011	2010	Veränd.	2011	2010	Veränd.
Grundstücksmarkt ¹ insgesamt	33.134	36.092	-8 %	2.811	3.170	-11 %	47.681	48.145	-1 %
Wohnimmobilienmarkt ² insgesamt	17.698	20.313	-13 %	1.882	2.043	-8 %	2.952	2.865	3 %
Grundstücke unbebaut	7.856	9.396	-16 %	435	488	-11 %	1.400	1.466	-5 %
davon Wohnbauland ²	6.833	8.143	-16 %	335	387	-13 %	847	858	-1 %
Grundstücke bebaut	11.568	12.934	-11 %	1.801	2.144	-16 %	4.139	4.226	-2 %
davon Wohnbebauung ³	8.615	9.606	-10 %	1.257	1.368	-8 %	2.105	2.007	5 %
Wohnungs- und Teileigentum insgesamt	2.404	2.754	-13 %	302	301	0 %	-	-	-
davon Eigentumswohnungen ⁴	2.250	2.564	-12 %	290	288	1 %	-	-	-

¹ Beinhaltet auch land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen

² Der im Vergleich zu Berlin relativ geringe Anteil des Wohnimmobilienmarktes am Gesamtmarkt ist auf den hohen Anteil land- und forstwirtschaftlicher Flächen in Brandenburg zurückzuführen

³ Beinhaltet nur Wohnbauland (ohne Gewerbebauland, Gemeinbedarfsflächen, land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen, Betriebs- und Geschäftsgrundstücke)

⁴ Beinhaltet nur Wohnbebauung (ohne Wochenendhäuser, Geschäfts- und Verwaltungsgebäude, Gewerbe- und sonstige Gebäude)

⁵ Beinhaltet nur Wohneigentum (ohne Teileigentum), ohne Paketverkäufe

IV.2.1 Bodenrichtwerte und Baulandpreise für unbebautes Wohnbauland

Auf dem Teilmarkt der unbebauten Bauflächen weisen sowohl die Grundstücke für individuellen Wohnungsbau als auch für Mehrfamilienhäuser einen Rückgang der Kauffälle sowie des Geldumsatzes auf. Der Flächenumsatz sank nur marginal.

Baulandpreise sinken bei fast gleichem Flächenumsatz

Stiegen die Kauffälle im Vorjahr noch durchschnittlich um 17 %, wurde diese Steigerung durch das Berichtsjahr revidiert. Gleiches gilt für den Geldumsatz, im Vorjahr noch eine beträchtliche Steigerung von 35 %, fiel er dieses Jahr um 13 % auf 325 Millionen Euro. Die Senkung des Geldumsatzes geht also mit den verringerten Kauffällen einher. Der Flächenumsatz blieb mit 847 Hektar fast auf Vorjahresniveau. Das heißt,

die Entwicklung ist ähnlich der des Gesamtmarktes, weniger etwa gleich großes Wohnbauland wurde zu etwa den gleichen Preisen umgesetzt. Das Amt für Statistik Berlin-Brandenburg bestätigt mit seinen Zahlen den oben genannten Trend. Der Umsatz von Bauland sowohl für Wohngebiete in offener als auch geschlossener Bauweise fiel. Letztere erzielten einen durchschnittlichen Kaufpreis von 80 €/m² nach 211 €/m² im Vorjahr bei allerdings weiterhin niedrigen Kauffallzahlen. Repräsentativer ist die Senkung in Wohngebieten mit weniger dichter Bebauung. Hier fiel der Durchschnittspreis bei einer leicht verminderten Anzahl von Kaufverträgen um 9 % auf ca. 62 €/m². Dies deckt sich in etwa mit der Preissenkung, die der Gutachterausschuss ermittelte.

UMSÄTZE FÜR DEN TEILMARKT UNBEBAUTES WOHNBAULAND in Brandenburg 2010/2011									
	Kauffälle (Anzahl)			Geldumsatz (Mio. €)			Flächenumsatz (Hektar)		
	2011	2010	Veränd.	2011	2010	Veränd.	2011	2010	Veränd.
Individueller Wohnungsbau ¹	6.107	7.234	-16 %	284	325	-13 %	732	741	-1 %
Geschosswohnungsbau ²	726	909	-20 %	51	62	-18 %	115	117	-2 %
Insgesamt	6.833	8.143	-16 %	335	387	-13 %	847	858	-1 %

¹ Bauland in Wohngebieten der offenen Bauweise

² Bauland für Mehrfamilienhäuser

Quelle: Grundstücksmarktbericht des Landes Brandenburg 2011

© BBU

Boden- und Baulandpreise stabil, Potsdam weiter Spitze

Potsdam ist weiterhin Spitzenreiter im offenen und geschlossenen Wohnungsbau, auch wenn sich der Boom des Vorjahres im Bereich des Geschosswohnungsbaus etwas abgekühlt hat. Hier fiel der durchschnittliche Preis von 392 €/m² auf 244 €/m². Dies ist sicher ein mit entscheidender Grund, warum die Gesamtentwicklung Brandenburgs leicht rückläufig ist, denn

die Landeshauptstadt Potsdam ist ein gewichtiger Faktor in der Gesamtbetrachtung. Die durchschnittlichen Bodenpreise bei baureifem individuellem Wohnbauland erhöhten sich in Potsdam durch die Veräußerung einiger hochpreisiger Grundstücke in sehr guter Lage um 18 %. Insgesamt kann die Entwicklung des Bodenpreinsniveaus für unbebautes Land als stabil eingeschätzt werden.

BODENRICHTWERTE UND BAULANDPREISE NACH ART DER BEBAUUNG						
in Brandenburg für baureifes Wohnbauland 2010 / 2011						
Art der Bebauung	Lage	Bodenpreise ¹ €/m ²			Baulandpreise ¹⁺² €/m ²	
		2011	2010		2011	2010
Individueller Wohnungsbau	Berliner Umland (ohne Potsdam)	80	77	Offene Bauweise	65	70
	Potsdam	206	175			
	weiterer Metropolitanraum (ohne kreisfreie Städte)	30	30			
	kreisfreie Städte (ohne Potsdam)	56	54			
	Land Brandenburg	69	67			
Geschosswohn- bauland	Berliner Umland (ohne Potsdam)	83	80	Geschlossene Bauweise	152	229
	Potsdam	244	392			
	weiterer Metropolitanraum (ohne kreisfreie Städte)	36	36			
	kreisfreie Städte (ohne Potsdam)	86	85			
	Land Brandenburg	64	72			

¹ für baureifes Wohnbauland

Quellen: Grundstücksmarktbericht des Landes Brandenburg 2011, ² Amt für Statistik Berlin-Brandenburg 2012, eigene Berechnungen

© BBU

Preise im Berliner Umland steigen wieder

Naturgemäß verschleiert die Betrachtung des gesamten Bundeslandes die unterschiedliche Entwicklung zwischen Berliner Umland und weiterem Metropolitanraum. So konnten die Preise im Berliner Umland nach Stagnation bzw. leichtem Rückgang im Vorjahr wieder ansteigen. Für die offene Bauweise verzeichnete der Gutachterausschuss 80 €/m² und für die geschlossene Bauweise 83 €/m². Die Entwicklung in den kreisfreien Städten setzt sich fort, der Bodenpreis für baureifes individuelles Wohnbauland erhöhte sich in Brandenburg an der Havel von 56 €/m² auf 68 €/m², in Frankfurt (Oder) ging er leicht zurück. Insgesamt stieg der Preis in dieser Art der Bebauung um 2 €/m². Auch im Geschosswohnbauland konnte der Vorjahreswert von 85 €/m² auf 86 €/m² zumindest leicht verbessert werden.

In fast allen Landkreisen weniger Kauffälle als 2010

Bis auf die Prignitz (+7 %) verzeichneten alle Landkreise Brandenburgs ein Rückgang der Kauffälle. Am stärksten war der Rückgang mit 34 % im Bereich Ostprignitz-Ruppin. Den stärksten Abfall bezogen auf die Bodenpreise wurde in den Landkreisen Oberspreewald-Lausitz und Uckermark verzeichnet. Nach einem Rückgang im letzten Jahr konnte Potsdam-Mittelmark im Berliner Umland den Preis für Boden von 114 €/m² auf 123 €/m² verbessern. Trotz der schwindenden Kauffälle in Ostprignitz-Ruppin sind die Bodenpreise um 14 % auf 54 €/m² angestiegen.

Große Spanne bei den Bodenrichtwerten

Die Spanne bei den Bodenrichtwerten ist im Land Brandenburg sehr groß. Werden in den ländlichen Gemeinden (Elbe-Elster, Prignitz und Uckermark) Bodenrichtwerte zwischen 4 bis 9 €/m² ermittelt, zeigen die Gemeinden am Stadtrand zu Berlin im Mittel ein höheres Richtwertniveau zwischen 80 €/m² und 160 €/m². Absolute Spitzenwerte werden in Kleinmachnow

(290 €/m²) und in Teltow (250 €/m²) erzielt. Betrachtet man also den Bereich der Stadtgrenze zu Berlin ist 2011 eine weitere Angleichung der Bodenrichtwerte zu erkennen. Hohe Werte wurden auch weiterhin in Potsdam erzielt. Um Babelsberg und im Bereich der Innenstadt wurden weiterhin Bodenrichtwerte über 150 €/m² verzeichnet. Im südlichen Teil Potsdams sind sogar Bodenrichtwerte von 400 €/m² realisiert worden.

IV.2.2 Umsatz- und Preisentwicklung für bebautes Land

Im weniger dicht besiedelten Brandenburg liegt das Gewicht im Markt für bebautes Land auf freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern und Reihenhäusern/Doppelhaushälften, wenn auch ein Fünftel der Kaufpreissumme für bebaute Wohngrundstücke mit Mehrfamilienhäusern erzielt wurde.

Leicht negative Tendenz, auch wenn der Flächenumsatz steigt

Auf dem Teilmarkt für bebaute Wohngrundstücke sanken die Kauffall- und Geldumsatzzahlen ebenfalls durchschnittlich leicht. Gab es im letzten Jahr einen Anstieg der Kauffälle um 12 %, so fielen sie im aktuellen Berichtsjahr um durchschnittlich 6 %. Die Reihen- und Doppelhäuser stiegen im Vorjahr noch um 14 %, im Jahr 2011 sind sie auf 1.896 Kauffälle gesunken (-8 %). Auch der Geldumsatz entwickelte sich rückläufig. Insgesamt fiel der durchschnittliche Umsatz um 3 % von 1.302 Millionen Euro in 2010, auf 1.257 Millionen Euro in 2011. Die Mehrfamilienhäuser erlebten im Vorjahr mit 80 % eine große Umsatzsteigerung, mit 12 % Umsatzrückgang relativierte sich dieser Wert in 2011 wieder etwas.

UMSÄTZE FÜR DEN TEILMARKT BEBAUTE WOHNGRUNDSTÜCKE									
in Brandenburg 2010/2011									
	Kauffälle (Anzahl)			Geldumsatz (Mio. €)			Flächenumsatz (Hektar)		
	2011	2010	Veränd.	2011	2010	Veränd.	2011	2010	Veränd.
Individueller Wohnungsbau gesamt	7.826	8.182	-4 %	994	1.002	-1 %	1.839	1.635	12 %
davon: freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser	5.930	6.122	-3 %	726	745	-3 %	1.627	1.466	11 %
Reihen- und Doppelhäuser	1.896	2.060	-8 %	268	257	4 %	212	169	25 %
Geschosswohnungsbau - Mehrfamilienhäuser	789	936	-16 %	263	300	-12 %	266	290	-8 %
Insgesamt	8.615	9.118	-6 %	1.257	1.302	-3 %	2.105	1.925	9 %

Quelle: Grundstücksmarktbericht des Landes Brandenburg 2011

© BBU

Abnehmende Tendenz bei Einfamilienhäusern, Reihenhäuser steigen

Die Entwicklung auf dem Markt der Ein- und Zweifamilienhäuser und der Reihenhäuser spiegelt die Entwicklung des Gesamtmarktes für bebaute Grundstücke wider. Entsprechend fiel der Wohnflächenpreis für Ein- und Zweifamilienhäuser im Landesmittel von 1.214 €/m² auf 1.162 €/m², das entspricht

einer geringen Senkung von circa 4 %. Der Wohnflächenpreis für Reihenhäuser blieb nahezu konstant und erhöhte sich von 1.139 €/m² auf 1.144 €/m². Auffallend ist hier, dass sich die Nachfrage im Bereich der Reihenhäuser in Potsdam und der kreisfreien Städte (ohne Potsdam) verbessert hat. Die Entwicklung der Ein- und Zweifamilienhäuser ist im Vergleich wohl eher stagnierend bis rückläufig.

PREISENTWICKLUNG BEI EINFAMILIEN- UND REIHENHÄUSERN								
in Brandenburg 2010 / 2011								
Lage	Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser				Reihenhäuser			
	Gesamtkaufpreise (Ø) €		Wohnflächenpreise (Ø) €/m²		Gesamtkaufpreise (Ø) €		Wohnflächenpreise (Ø) €/m²	
	2011	Veränd. ZU 2010	2011	Veränd. ZU 2010	2011	Veränd. ZU 2010	2011	Veränd. ZU 2010
Berliner Umland (ohne Potsdam)	175.600	○	1.471	○	152.200	○	1.330	○
Potsdam ¹	335.900	↓	2.038	○	226.500	↑	1.855	↑
Weiterer Metropolitanraum (ohne kreisfreie Städte)	86.700	○	812	○	66.700	○	662	○
Kreisfreie Städte (ohne Potsdam)	119.400 ¹	↓	941	↓	104.700 ¹	○	1.028	↑
Land Brandenburg	131.000	↓	1.162	○	118.900	○	1.144	○

Angaben beziehen sich auf auswertbare Kaufverträge

¹ inklusive Villengrundstücke

² Wert geschätzt

↑ steigend (ab + 5%)
 ○ gleich bleibend
 ↓ fallend (ab - 5%)

}
Veränderungen gegenüber dem Vorjahr

Quelle: Grundstücksmarktbericht des Landes Brandenburg 2011, eigene Berechnungen

© BBU

Geldumsatz bei Mehrfamilienhäusern weiterhin auf gutem Niveau

Nach einer Steigerung von 80 % im Vorjahr fiel der Geldumsatz im Bereich Mehrfamilienhäuser im Berichtsjahr zwar wieder um 12 %, das Gesamtniveau blieb aber trotzdem positiv. In Zahlen heißt das, der Umsatz verringerte sich von 300 Millionen Euro in 2010 zu 263 Millionen Euro in 2011. Im Vergleich zu 2009 sind das trotzdem 67 % Steigerung. Auch die Kauffallzahlen entwickelten sich leicht rückläufig (-16 %). Potsdam gilt auch hier weiterhin als Zugpferd. Auch die Wohnflächenpreise für Mehrfamilienhäuser im Berliner Umland (ohne Potsdam) fielen

leicht auf 732 €/m², das entspricht einer Senkung von 5 %. Im weiteren Metropolitanraum sanken sie von 363 auf 312 €/m². Die kreisfreien Städte verzeichneten nach einem starken Zuwachs im Vorjahr (+38 %) ebenfalls einen Rückgang. Der Quadratmeterpreis fiel von 406 € auf 374 €. Zwar sind die Vorjahreszahlen aufgrund unterschiedlicher Fallzahlen und Unterschiede in der Zusammensetzung der Stichprobe schwer vergleichbar, dennoch implizieren die Veränderungen bei den Wohnflächenpreisen eine Preissenkung für nahezu fast alle Baualtersklassen.

MEHRFAMILIENHÄUSER					
Preisniveau im Land Brandenburg 2011 nach Baualter					
Räume	Anzahl Kauffälle	Baualter- klasse	Ø Wohnfläche (m ²)	Ø Wohnflächen- preis (€/m ²)	Ø Gesamt- kaufpreis (€)
Land Brandenburg	309	< 1949	412	459	173.300
	33	1949 - 1990	599	351	175.900
	27	> 1990	523	1.000	496.200
Berliner Umland (ohne Potsdam)	59	< 1949	295	640	183.200
	6	1949 - 1990	1.026	568	319.800
	14	> 1990	496	1.129	531.200
Potsdam	24	< 1949	630	966	662.200
	3*	1949 - 1990			
	3*	> 1990			
Weiterer Metropolitanraum (ohne kreisfreie Städte)	184	< 1949	369	275	109.900
	25	1949 - 1990	448	296	175.000
	10	> 1990	584	676	396.000
Kreisfreie Städte (ohne Potsdam)	42	< 1949	520	371	156.000
	3*	1949 - 1990			
		> 1990			

Die Tabelle enthält sanierte bzw. unsanierte Objekte.

* Bei drei oder weniger Kaufverträgen erfolgt aus datenschutzrechtlichen Gründen keine Auswertung der durchschnittlichen Preise.

Quelle: Grundstücksmarktbericht des Landes Brandenburg 2011

© BBU

IV.2.3 Wohnungseigentum

Marktentwicklung Wohnungseigentum leicht rückläufig

Der Markt für Eigentumswohnungen in Brandenburg weist eine ähnliche rückläufige Entwicklung auf wie die anderen Teilmärkte der bebauten Grundstücke. Die Anzahl der Kaufverträge fiel insbesondere für die Erstverkäufe. Lag die Zahl im Vorjahr noch bei 762 Kauffällen, fiel sie in 2011 auf 560. Das entspricht einer Senkung von 67 %. Diese Entwicklung zeigt sich auch beim Geldumsatz für Erstverkäufe, diese sanken von 128 Millionen Euro auf 109 Millionen Euro. Beim Weiterverkauf von Wohnungseigentum sanken die Kauffallzahlen nach einer

Stagnation im Vorjahr um 6 %. Interessant ist die Entwicklung der Weiterverkäufe in Bezug auf den Geldumsatz. Dieser stieg trotz sinkender Kauffälle um 13 % auf 181 Millionen Euro (Vorjahr 160 Mio. €). Für den Teil Wohnungseigentum betrug die Senkung in Kauffällen gemessen 12 %. Beim Geldumsatz gleicht es sich weitestgehend aus, sodass der Geldumsatz um 1 % stieg. Teileigentum hatte mit einem Anteil von unter 7 % der Verkaufszahlen und weniger als 4 % des Geldumsatzes nur eine äußerst geringe Bedeutung für den Gesamtmarkt und wird im Folgenden nicht weiter berücksichtigt.

UMSÄTZE FÜR DEN TEILMARKT EIGENTUMSWOHNUNGEN						
in Brandenburg 2010/2011 nach Verkaufszeitpunkt 2010 / 2011						
	Kauffälle (Anzahl)			Geldumsatz (Mio. €)		
	2011	2010	Veränd.	2011	2010	Veränd.
Erstverkäufe	560	762	-27 %	109	128	-15 %
Weiterverkäufe	1.690	1.802	-6 %	181	160	13 %
Insgesamt	2.250	2.564	-12 %	290	288	1 %

Quelle: Grundstücksmarktbericht des Landes Brandenburg 2011

© BBU

Schwerpunkt der Verkäufe liegt weiterhin in Potsdam

Die meisten erstverkauften Eigentumswohnungen wurden nach wie vor in Potsdam gehandelt. 250 Wohneinheiten bedeuten für die Landeshauptstadt einen Anteil von 44 % an allen Erstverkäufen. Im Durchschnitt stiegen die Gesamtkaufpreise für erstverkaufte Eigentumswohnungen in Brandenburg von 166.600 Euro auf 195.400 Euro. Die Steigerung betraf dabei alle betrachteten Regionen. Auch der Wohnflächenpreis steigerte sich von 2.108 €/m² auf 2.378 Euro/m². Alle Regionen hatten zumindest eine leichte Wertsteigerung zu vermelden.

Wohnflächenpreise bei weiterveräußerten Eigentumswohnungen leicht gestiegen

Dieser Bereich umfasst 75 % des gesamten Wohnungseigentums. Die Kauffälle gingen wie o.a. zwar um 6 % zurück, der Geldumsatz hingegen stieg um 13 %. Der durchschnittliche Wohnflächenpreis betrug 1.159 €/m² und erhöhte sich somit leicht im Vergleich zum Vorjahr. Gegenüber Erstverkäufen liegt der durchschnittliche Gesamtverkaufspreis um 99.600 Euro niedriger bei 95.800 Euro. Über die Hälfte der Wohnungen wurde im Berliner Umland weiterveräußert (52 %). Die größte Steigerung des Gesamtverkaufspreises fand auch in dieser Region statt. Insgesamt wurden Eigentumswohnungen in fast allen Landkreisen Brandenburgs häufiger gehandelt. Auch die kreisfreien Städte legten mit 18 % Steigung deutlich zu.

PREISENTWICKLUNG BEI EIGENTUMSWOHNUNGEN NACH LAGE								
in Brandenburg - Erstverkäufe und Weiterverkäufe 2010 / 2011								
Lage	Erstverkäufe				Weiterverkäufe			
	Gesamtkaufpreise (Ø) €		Wohnflächenpreise (Ø) €/m ²		Gesamtkaufpreise (Ø) €		Wohnflächenpreise (Ø) €/m ²	
	2011	Veränd. ZU 2010	2011	Veränd. ZU 2010	2011	Veränd. ZU 2010	2011	Veränd. ZU 2010
Berliner Umland (ohne Potsdam)	150.000	↑	1.903	↑	94.500	○	1.150	○
Potsdam	258.100	↑	3.056	○	128.100	↑	1.582	↑
Weiterer Metropolenraum (ohne kreisfreie Städte)	107.400	○	1.358	○	63.400	○	883	○
Kreisfreie Städte (ohne Potsdam)	146.200	↑	1.575	↑	69.500	○	892	○
Land Brandenburg	195.400	↑	2.378	↑	95.800	↑	1.213	○

Angaben beziehen sich auf auswertbare Kaufverträge

↑ steigend (ab + 5%)
 ○ gleich bleibend
 ↓ fallend (ab - 5%)

}
Veränderungen gegenüber dem Vorjahr

Quelle: Grundstücksmarktbericht des Landes Brandenburg 2011, eigene Berechnungen

© BBU

Marktwachstum in Brandenburg begrenzt

Der Brandenburger Wohnimmobilienmarkt erweist sich gegenüber Berlin als etwas rückläufig. Sinkende Kauffallzahlen und sinkender Geldumsatz geben Grund zu dieser Annahme, auch wenn sich die Wohnflächenpreise teilweise erhöht haben. Nach einer leicht positiven Entwicklung in den letzten Jahren konnten die Kauffallzahlen und der Geldumsatz im Berichtsjahr

nicht das Niveau der Vorjahre halten. Diese Entwicklung zieht sich durch alle Immobilienkategorien. Eine herausragende Stellung nimmt weiterhin die Landeshauptstadt Potsdam bei den Transaktionen ein. Betrachtet man die gesamte Entwicklung, kann man jedoch trotzdem von einem sich weiterhin stabilisierenden Immobilienmarkt ausgehen.

V. Systematik des Marktmonitors

V. Systematik des Marktmonitors

V.1 Räumliche Grundlagen

Die Gliederung einer Großregion

Der Gesamttraum der Länder Berlin und Brandenburg bildet eine im europäischen und im globalen Maßstab aktive Großregion, da zwischen beiden Bundesländern spätestens seit den Wendejahren vielfältige wirtschaftliche und gesellschaftliche Verflechtungen aufgebaut wurden. Ähnlich wie im Ruhrgebiet verschwimmen im alltäglichen Austausch die Grenzen zwischen Berlin und den umliegenden Kommunen, die Region wird als zusammenhängender Raum wahrgenommen.

Die Gemeinsame Landesplanung Berlin-Brandenburg hat diesen Gedanken im Jahr 1998 aufgegriffen und durch die Unterteilung Brandenburgs im „Gemeinsamen Landesentwicklungsplan für den engeren Verflechtungsraum Berlin-Brandenburg“ (LEP eV) erstmals durch Definition des engeren Verflechtungsraums und des äußeren Entwicklungsraums, eine Abgrenzung zwischen dem stark von Berlin beeinflussten unmittelbaren Umland und dem übrigen Brandenburg getroffen.

Zum engeren Verflechtungsraum gehörten auf Brandenburger Seite 276 Gemeinden mit 827.000 Einwohnern. Der LEP eV galt grundsätzlich bis zu seiner Änderung oder Aufhebung, die Planungsaussagen bezogen sich auf den Zeithorizont bis 2010. Im Mai 2009 wurde daher ein neuer „Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg“ (LEP B-B) fertiggestellt, dessen Raumeinteilung die Entwicklungen der vergangenen zehn Jahre berücksichtigt.

Der Stand der räumlichen Entwicklung Brandenburgs seit dem Jahr 2009

Vor allem aufgrund des demographischen Wandels und der verstärkten Abwanderung sowie deren regional unterschiedlichen Auswirkungen wurde deutlich, dass die bisherige Unterteilung in engeren Verflechtungsraum und äußeren Entwicklungsraum die Realität nicht mehr abbildete. Der besondere Handlungs- und Steuerungsbedarf im Stadt-Umland-Zusammenhang von Berlin und Potsdam, der sich aus einer hohen Einwohner- und Siedlungsdichte, dem hohen Verkehrsaufkommen, einer überdurchschnittlichen Verkehrsnetzdichte, der Gefährdung der Freiräume durch Siedlungserweiterungen sowie der sonstigen hochgradigen Verflechtungsbeziehungen ableitet, existiert zwar nach wie vor, allerdings nicht mehr zwangsläufig im ganzen engeren Verflechtungsraum.

Für welche Gebiete die zuvor genannten Kriterien noch zutreffen, wurde daher 2009 anlässlich der Erarbeitung des LEP B-B erneut überprüft. Dazu wurden die folgenden entwicklungs-, dichte- und verflechtungsbasierten Werte der Statistik ausgewertet:

- Bevölkerungsdichte 2004,
- Bevölkerungsentwicklung 1996 bis 2004,
- Bevölkerungsprognose 2004 bis 2020,
- Siedlungsdichte 2004,
- Einwohnerdichte je Hektar Wohnsiedlungsfläche (Wohn- und Mischgebietsflächen) 2004,
- Siedlungs- und Verkehrsflächenentwicklung 1996 bis 2004,
- Baufertigstellungsquote (Wohneinheiten/1.000 EW) von 1995 bis 2004,
- Wohnungsbestandsentwicklung 1996 bis 2004,
- Arbeitsplatzsituation 2004,
- Arbeitsplatzentwicklung 1996 bis 2004 in Prozent,
- Pendlerintensität des Umlandes gegenüber Berlin und Potsdam 2004:
 - Ein- und Auspendlervolumen insgesamt,
 - Ein- und Auspendler je 1.000 EW und
- Wanderungsintensität gegenüber Berlin und Potsdam 1996 bis 2004.

Die neuen Teilräume werden zum Zwecke der raumordnerischen Analyse und Steuerung in das Berliner Umland und den weiteren Metropolenraum unterschieden. Sie ersetzen somit die Unterteilung engeren Verflechtungsraum und äußerer Entwicklungsraum.

Das Berliner Umland umfasst den stark mit der Metropole Berlin verflochtenen Raum im Land Brandenburg. Es ist im Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B) als Brandenburger Teil des Stadt-Umland-Zusammenhangs von Berlin und Potsdam ausgewiesen. In seiner gemeindegrenzen Abgrenzung schließt das Berliner Umland 2.851 km² Fläche mit knapp 900.000 Bewohnern ein. Der weitere Metropolenraum ist der Teil des Landes Brandenburg, der nicht zum Berliner Umland gehört. Dieser Raum umfasst eine Fläche von 26.630 km² mit 1,6 Mio. Bewohnern.

Das Berliner Umland ist somit Resultat der Entwicklungen der vergangenen zehn Jahre, in denen nicht alle Teile des engeren Verflechtungsraums die gleiche Entwicklung genommen haben. Entsprechend ist das Berliner Umland flächenmäßig kleiner als der engere Verflechtungsraum.

Berlin und Brandenburg als gemeinsame Metropolregion

Neben dieser teilräumlichen Untergliederung fällt in diesem Kontext oft auch der Begriff Metropolregion. Als Metropolregion werden Regionen in Deutschland bezeichnet, in denen die einzelnen Kreise und Kommunen wirtschaftlich und gesellschaftlich stark miteinander verflochten sind und die als

Gesamtraum eine überregionale wirtschaftliche Bedeutung haben. Insgesamt gibt es in Deutschland elf dieser Metropolregionen.

Im nationalen Maßstab weist die Metropolregion Berlin-Brandenburg das Alleinstellungsmerkmal auf, dass die Bundeshauptstadt in ihr liegt: Dementsprechend wird sie auch als Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg bezeichnet. Beide Begriffe beziehen sich aber immer auf die Gesamtheit der beiden Bundesländer, weshalb sie für eine teilräumliche Analyse, wie im Rahmen des Marktmonitors, nicht von Bedeutung sind.



Quelle: Gemeinsame Landesplanung Berlin-Brandenburg

V.2 Statistische Methodik

Der BBU-Marktmonitor ist eine auf den jeweiligen Vorjahreszeitraum bezogene Erhebung der Bestands- und Neuvertragsmieten in Berlin und Brandenburg. Die Grundgesamtheit der Erhebung wurde gebildet aus allen eigen- und fremdverwalteten Wohneinheiten (WE) der BBU-Mitgliedsunternehmen in den beiden Bundesländern zwischen dem 1. Januar und dem 31. Dezember des Bezugsjahres. Die Grundgesamtheit bestand somit im Jahr 2012 aus rund einer Million Wohnungen.

Die Erhebung erfolgte als alljährliche systematische Stichprobe über die Grundgesamtheit, d.h. die Auswahl der zu befragenden Unternehmen erfolgte auf Basis gewisser Kriterien (vgl. nächster Abschnitt). Aufgrund dieser Art der Stichprobenziehung waren induktiv-statistische Methoden nicht zur Auswertung nutzbar, wohl aber deskriptive. Daher beziehen sich die Aussagen des Marktmonitors vor allem auf die Mitgliedsunternehmen des BBU, Aussagen über den Gesamtmarkt können hingegen nur mit Einschränkungen und im Vergleich zu weiteren Marktstudien getroffen werden.

Auswahl der zu befragenden Unternehmen

In Berlin wurden alle Mitgliedsunternehmen mit mehr als 2.000 WE sowohl zu Bestands- als auch Neuvertragsmieten befragt. Mitgliedsunternehmen mit weniger als 2.000 WE wurden hingegen nur zu Bestandsmieten befragt. Sehr kleine Wohnungsunternehmen mit weniger als 50 WE wurden aus Gründen des Zeit- und Arbeitsaufwandes für beide Seiten nicht angeschrieben.

Dieselben Kriterien gelten in Brandenburg. Zusätzlich gilt jedoch, dass aus Gründen der Anonymisierung der Daten mindestens zwei Unternehmen pro Kommune über Bestände verfügen müssen. Unternehmen mit Beständen in den folgenden Kommunen wurden in diesem Jahr sowohl zu Bestands- als auch Neuvertragsmieten befragt: Angermünde, Bad Freienwalde, Bernau, Brandenburg, Calau, Cottbus, Eberswalde, Eisenhüttenstadt, Erkner, Falkensee, Finsterwalde, Forst, Frankfurt (Oder), Fürstenwalde, Guben, Hennigsdorf, Herzberg, Jüterbog, Königs Wusterhausen, Kyritz, Lauchhammer, Lübben, Lübbenau, Luckenwalde, Ludwigsfelde, Neuruppin, Oranienburg, Potsdam, Premnitz, Prenzlau, Pritzwalk, Rathenow, Rheinsberg, Rüdersdorf, Schwarzheide, Schwedt/Oder, Seelow, Senftenberg, Spremberg, Strausberg, Teltow, Templin, Velten, Vetschau, Werder, Wildau, Wittenberge, Wittstock, Wriezen, Zehdenick.

Unternehmen mit Beständen in den folgenden Kommunen wurden hingegen nur zu Bestandsmieten befragt: Altlandsberg, Am Mellensee, Bad Belzig, Bad Liebenwerda, Beelitz, Beeskow, Blankenfelde-Mahlow, Brieselang, Britz, Dahme, Doberlug-Kirchhain, Döbern, Drebkau, Elsterwerda, Falkenberg, Friesack, Fürstenberg, Gerswalde, Golßen, Gransee, Großräschen, Heckelberg-Brunow, Ketzin, Kleinmachnow, Kremmen, Luckau, Lychen, Müncheberg, Nauen, Ortrand, Passow, Peitz, Rangsdorf, Rhinow, Schlieben, Spreehagen, Stahnsdorf, Storkow/Mark, Trebbin, Treuenbrietzen, Uckerland, Welzow, Werneuchen, Woltersdorf, Wusterhausen, Ziesar.

Befragung und Plausibilitätsprüfung

Im Mai 2012 wurden alle ausgewählten Mitgliedsunternehmen schriftlich und per E-Mail auf die Befragung hingewiesen und die dazugehörigen Unterlagen versandt. Eine Beantwortung des Fragebogens war sowohl in schriftlicher Form als auch durch Direkteingabe über das Internet möglich.

Parallel zu mehreren Wellen des telefonischen Nachfassens wurden die Daten auf Plausibilität überprüft. Diese Prüfung diente dem Aufdecken etwaiger Eingabefehler durch die Befragten unter Verwendung zuvor definierter Rahmenparameter. Wurden diese Parameter über- oder unterschritten erfolgte die Kontaktaufnahme zum Unternehmen. Beispiele für Rahmenparameter der Plausibilitätsprüfung sind etwa ein Abgleich der benannten Wohnungen pro Baujahr zwischen Bestands- und Neuvertragsmieten oder ein Überschreiten der prozentualen Entwicklung der Bestandsmieten um fünf Prozent.

Rücklauf, Bereinigung und statistische Auswertung der Daten

Von insgesamt 302 angeschriebenen Wohnungsunternehmen haben sich in diesem Jahr 241 an der Befragung beteiligt. Dies entspricht rund 80 Prozent der befragten Mitgliedsunternehmen, wobei diese für mehr als 930.000 WE in Berlin und Brandenburg und somit fast für den kompletten durch den BBU vertretenen Wohnungsbestand stehen. Im Bereich der Bestandsmieten wurden zu rund 810.000 WE Aussagen gemacht und zu mehr als 55.000 WE Neuvertragsmieten geliefert. Dies entspricht den hohen Rückläufen der Vorjahre. Ein Vergleich zwischen den einzelnen Jahren ist daher ohne weiteres möglich.

Resultat der Erhebung sind metrisch skalierte Merkmale (Mieten in Euro/m²), die über eine Verhältnis- bzw. Ratioskala darstellbar sind. In der Auswertung sind somit grundsätzlich alle Lageparameter (Modus, Median, (gewichtetes) arithmetisches Mittel, geometrisches Mittel) berechenbar. Ebenso sind alle Streuungsmaße (Spannweite, Standardabweichung, Varianz) anwendbar.

Da die Stichprobenumfänge in der Summe zwar konstant sind, aufgrund unterschiedlicher Häufigkeiten auf Ebene der Bezirke oder Baualtersklassen aber schwanken können, wird in der Auswertung das gewichtete arithmetische Mittel verwandt, um so einen sauberen Vergleich zu ermöglichen. Zur Darstellung der Spannenwerte wird im Fall der Bestandsmieten ebenfalls das gewichtete arithmetische Mittel zugrunde gelegt. Aufgrund der naturgemäß niedrigeren Rückläufe bei den Neuvertragsmieten wird hier hingegen auf Einzelwerte als Minima und Maxima zurückgegriffen.

Entspricht ein Beobachtungswert im Zuge der statistischen Analyse trotz erfolgter Plausibilitätsprüfung nicht den Erwartungen des Streuungsbereichs, in dem sich die meisten aller genannten Mieten befinden, wird er ggf. als Ausreißer behandelt. Da unerkannte Ausreißer zu schwerwiegenden Verzerrungen der Ergebnisse der statistischen Auswertung und ihrer Interpretation führen können, werden solche Werte in der Analyse nicht weiter berücksichtigt. Die Identifizierung der Ausreißer erfolgt direkt in der Datenbank unter Verwendung des Chauvenet-Kriteriums, welches die Ermittlung von Ausreißern auf mathematischem Wege erlaubt. Die so ermittelten Ausreißer werden aus dem Datensatz entfernt und in der Auswertung nicht weiter berücksichtigt.

