

BBU-MARKTMONITOR 2021



Wohnimmobilienmarkt
Berlin-Brandenburg

Editorial



Wohnen, Mieten, Stadtentwicklung – selten zuvor standen diese Themen derart im Fokus wie heute. Das gilt nicht nur für die mediale Aufmerksamkeit, sondern auch für den Stellenwert unserer Branche auf der politischen Agenda. Kein Wunder: kommt der Wohnungswirtschaft doch nicht nur beim bezahlbaren Wohnen, sondern auch bei Klimaschutz und Energiewende, guter Nachbarschaft und gesellschaftlichem Zusammenhalt, Integration und demografischem Wandel, Stadtumbau und Quartiersentwicklung eine Schlüsselrolle zu.

Die nach mehr als zwei Jahrzehnten (!) Ende 2021 endlich erfolgte Wiedereinrichtung eines Bundesbauministeriums; die sehr erfolgreiche Entwicklung des „Bündnisses für Wohnen in Brandenburg“; die intensive Zusammenarbeit mit der Brandenburger Landesregierung auch beim Thema Klimaschutz und Energie; die im Januar 2022 begonnenen Gespräche über die Einrichtung eines „Bündnisses für Wohnungsneubau und bezahlbares Wohnen“ in Berlin: das alles sind positive Wege oder Ansätze, um gemeinsam die vor uns liegenden enormen Herausforderungen zu bewältigen. Es gibt aber leider auch Negativbeispiele: wie die andauernde Diskussion um Enteignungen von Wohnungsunternehmen in Berlin, die regelmäßigen politischen Vorstöße für immer weitere Mietenregulierungen auf Bundesebene oder die abrupte Vollbremsung bei der KfW-Klimaschutzförderung im Januar 2022.

Dabei zeigen die sorgfältig erhobenen Zahlen in diesem BBU-Marktmonitor wieder sehr deutlich: unsere Branche ist sich ihrer großen sozialen Verantwortung bewusst, mehr noch – dieses Bewusstsein ist elementarer Bestandteil ihrer DNS. Die rund 340 öffentlichen, genossenschaftlichen, privaten und kirchlichen Wohnungsunternehmen unter unserem Dach, die in Berlin-Brandenburg gut 1,1 Millionen Wohnungen bewirtschaften, stehen mehr denn je für gutes und bezahlbares Wohnen für breite Schichten der Bevölkerung. In all seinen Dimensionen: angefangen bei günstigen und sich sehr moderat entwickelnden Mieten, über ein nachweislich hohes Engagement für mieterorientierten Klimaschutz, bis hin zu hohen Investitionen in Neubau und soziale Stadtentwicklung.

Mit seiner Informations- und Faktenfülle ist unser (in diesem Jahr übrigens erstmals rein digital erscheinender) Marktmonitor deshalb immer wieder eine ganz klare Botschaft: Lassen wir die Fakten sprechen! Sie sind die beste Grundlage für lösungsorientierte Diskussionen und nachhaltige Lösungen. In diesem Sinne wünsche ich eine einsichtsvolle und interessante Lektüre des Marktmonitors und freue mich darauf, mit Ihnen ins Gespräch zu kommen!

Ich wünsche interessante Einblicke mit dem BBU-Marktmonitor!

Maren Kern

Inhaltsverzeichnis

Teil I

- 5 Einführung: Die aktuelle Marktlage**
- 7 **Die Marktlage in der Metropolregion Berlin-Brandenburg**
- 7 Soziodemografische Faktoren
- 9 Die Mietwohnungsmärkte in Berlin und Brandenburg
- 11 Entwicklung der Mieten in Berlin und Brandenburg
- 13 Umsatz- und Preisentwicklung bei Immobilienverkäufen und Baulandpreisen
- 14 BBU-Datenwelt

Teil II

- 17 Wohnungsmarkt Berlin**
- 21 **II.1 Soziodemografische Faktoren in Berlin**
- 21 Bevölkerung
- 28 Bevölkerungsprognose
- 31 Haushaltsentwicklung
- 31 Wanderungen
- 37 Fazit
- 41 **II.2 Der Mietwohnungsmarkt in Berlin**
- 41 Wohnungsbestand
- 47 Baugenehmigungen und Baufertigstellungen
- 54 Investitionen der Mitgliedsunternehmen des BBU
- 59 Wohnungsleerstand
- 64 Fluktuation
- 66 Fazit
- 69 **II.3 Mieten und Betriebskosten in Berlin**
- 71 Bestandsmieten
- 79 Neuvertragsmieten
- 89 Abgerechnete Betriebskosten
- 94 Fazit
- 99 **II.4 Umsatz- und Preisentwicklung bei Immobilienverkäufen und Baulandpreisen in Berlin**

Teil III

107 Wohnungsmarkt Land Brandenburg

111 III.1 Soziodemografische Faktoren im Land Brandenburg

- 111 Bevölkerung
- 122 Bevölkerungsprognose
- 124 Haushaltsentwicklung
- 131 Wanderungen
- 141 Fazit

145 III.2 Der Mietwohnungsmarkt im Land Brandenburg

- 145 Wohnungsbestand
- 149 Baugenehmigungen und Baufertigstellungen
- 154 Investitionen der Mitgliedsunternehmen des BBU
- 158 Wohnungsleerstand
- 165 Fluktuation
- 167 Fazit

171 III.3 Mieten und Betriebskosten im Land Brandenburg

- 171 Bestandsmieten
- 193 Neuvertragsmieten
- 209 Abgerechnete Betriebskosten
- 213 Fazit

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

Teil IV

227 Systematik des Marktmonitors

229 IV. Systematik des Marktmonitors

- 229 Räumliche Grundlagen
- 232 Statistische Methodik der Erhebung der Bestands- und Neuvertragsmieten

235 Anlagen

Teil I
Einführung:
Die aktuelle Marktlage



Die Marktlage in der Metropolregion Berlin-Brandenburg

Die Attraktivität der Metropolregion Berlin-Brandenburg ist auch im Jahr 2020 hoch – wenngleich sich die Abkühlungstendenzen des überhitzten Immobilienmarktes in der Hauptstadt fortgesetzt haben.

Seit langer Zeit hatte Berlin in 2020 erstmals einen – wenn auch geringfügigen – Rückgang der Bevölkerung zu verzeichnen. Das Berliner Umland und zunehmend auch der weitere Metropolitanraum des Landes Brandenburg gewinnen hingegen vermehrt an Attraktivität für stadtflichtige Berliner, einer der Gründe für den Bevölkerungsrückgang in Berlin. Doch bislang zeigt sich noch kein erheblicher Umbruch im Marktgeschehen. Angebotsüberhänge im weiteren Metropolitanraum und Angebotsengpässe in Berlin und dem Berliner Umland haben auch 2020 keine wesentlichen Änderungen erfahren. Der demografische Wandel setzt sich fort und in Berlin kann sich der Markt bei einer Bauintensität von 3,9 fertiggestellten Wohnungen pro tausend Einwohnern im Jahr 2020 (insgesamt 16.337 fertiggestellte Wohnungen) nicht nachhaltig entspannen. Im BBU-Ranking der Bauintensität von insgesamt 104 ausgewählten deutschen Groß- und Mittelstädte belegt Berlin nur Platz 30 (Vorjahr Platz 20).

Die Berliner Mitgliedsunternehmen des BBU haben trotz der unsicheren Rahmenbedingungen im Jahr 2020 ihre Neubauinvestitionen und Fertigstellungszahlen weiter gesteigert und mit 7.425 Wohnungen, davon 6.792 in Berlin, so viel gebaut wie seit 23 Jahren nicht mehr und haben Ende 2020 noch vor dem Kippen des Berliner Mietendeckels für das Jahr 2021 weitere kräftige Ausweitung ihrer Neubauinvestitionen angekündigt. Im Land Brandenburg ging die Zahl der Wohnungsfertigstellungen der BBU-Mitgliedsunternehmen nach dem kräftigen Plus im Jahr 2019 in 2020 wieder deutlich zurück. Mit insgesamt 803 fertiggestellten Mietwohnungen, davon 516 im Berliner Umland, wurden rund 300 Wohnungen weniger neu gebaut als noch im Vorjahr.

Trotz angepasster Erhebungssystematik, die die teilweise Rückabwicklung des Berliner MietenWoG berücksichtigt, zeigten sich doch auch im Juni 2021 noch die Auswirkungen. Die Bestandsmieten der Berliner BBU-Mitgliedsunternehmen im Juni 2021 lagen mit durchschnittlich 6,37 €/m² nettokalt um 42 Cent unter dem Mittelwert des Berliner Mietspiegels 2021. Noch deutlich größer ist die Abweichung zum Mietspiegelmittelwert anderer deutscher Großstädte, wie zum Beispiel von München mit einem dortigen Spitzenwert von 12,05 €/m². Die Bestandsmietensteigerung fiel mit nur 1,1 Prozent gegenüber dem Stand Dezember 2019 deutlich

niedriger aus als in Vorjahren. Die Neuvertragsmieten in Berlin sind sogar gesunken (-3,6 %), was darauf hindeutet, dass bis zum angepassten Erhebungsstichtag in Teilen noch keine vollständige Wiederanhebung der im Rahmen des MietenWoG vereinbarten Mieten erfolgt ist.

Im Sinne einer einheitlichen Systematik wurden auch im Land Brandenburg die Mieten per 30. Juni 2021 erhoben. Die durchschnittliche monatliche Nettokaltmiete lag im Juni 2021 bei den Brandenburger BBU-Mitgliedsunternehmen bei 5,41 €/m². Das waren 15 Cent bzw. 2,9 Prozent mehr als Ende 2019. Damit wohnt es sich in Brandenburg fast einen Euro pro Quadratmeter und Monat günstiger als in Berlin (6,37 €/m²). Die regionalen Unterschiede Mietunterschiede im Land Brandenburg verstetigten sich weiter. Während die durchschnittliche Bestandsmiete bei den BBU-Mitgliedsunternehmen in den Städten des Berliner Umlands bei 5,98 €/m² nettokalt lag (+2,7 %), waren es im weiteren Metropolitanraum nur 5,05 €/m² (+2,6 %). Die Neuvertragsmieten bei den Mitgliedsunternehmen des BBU im Land Brandenburg lagen zum Stichtag 30. Juni 2021 im Durchschnitt bei 6,13 €/m² (2019: 5,87 €/m²). Dies entspricht einem Anstieg von 4,4 Prozent gegenüber dem Vorjahr. Ohne die erstmalig vermieteten Neubauwohnungen betrug die Nettokaltmiete der wiedervermieteten Bestandswohnungen durchschnittlich 6,06 €/m².

Soziodemografische Faktoren

Bevölkerungsrückgang in Berlin durch Trendwende bei der Außenwanderung

Das starke Bevölkerungswachstum Berlins in den vergangenen Jahren wurde maßgeblich durch die positiven Außenwanderungssalden getragen. Allein in den vergangenen zehn Jahren zogen fast 1,9 Millionen Menschen nach Berlin, während gleichzeitig mehr als 1,5 Millionen Menschen fortzogen. Im Jahr 2020 wendete sich das Blatt. Erstmals seit 20 Jahren übertraf die Zahl der Fortzüge aus der Bundeshauptstadt die der Zuzüge. Dies führte zu einem Wanderungsverlust von rund 2.000 Personen, der 2020 schließlich auch ein negatives Bevölkerungswachstum in Berlin nach sich zog.

Maßgeblich für den starken Bevölkerungszuwachs der vergangenen Jahre waren vor allem die hohen Migrationsströme aus dem Ausland. Auch aus den alten Bundesländern gewann Berlin Einwohner, während die Stadt zunehmend Einwohner an das Land Brandenburg, insbesondere an

das Berliner Umland, verliert. Seit 2010 summierten sich die Einwohnerverluste an das Land Brandenburg auf rund 115.150 Personen. Allerdings verliert Berlin auch zunehmend Einwohner an Gemeinden des weiteren Metropolenraums. Im Jahr 2020 waren es zuletzt rund 5.500 Personen.

Entsprechend der aktuellen Bevölkerungsprognose für den Zeitraum 2018 bis 2030 wird sich der bis 2019 positive Trend in der Bevölkerungsentwicklung Berlins weiter fortsetzen, wenn auch weniger dynamisch als in den vergangenen Jahren. Die Prognose erwartet in der mittleren Variante auf Basis des Einwohnerbestandes zum 31.12.2018 eine Zunahme der Einwohner Berlins um rund 177.000 Personen auf 3,925 Millionen (+4,7 %).

Umzugsdynamik in Berlin sinkt weiter

Im Zuge der bevölkerungsinduzierten Verknappungstendenzen auf dem Wohnungsmarkt ging die innerstädtische Umzugsdynamik in den vergangenen Jahren deutlich zurück. Bei den Binnenwanderungen verlieren dabei vor allem die innerstädtischen Bezirke relativ viele Einwohner durch Fortzüge in benachbarte Randbezirke.

Auch die durchschnittliche Alterung der Berliner Bevölkerung setzt sich fort. Im Vergleich zu 1995 zeigt sich beim Altersaufbau der Berliner Bevölkerung ein starker Anstieg bei den Einwohnern über 45 Jahre. Mittlerweile zählt mehr als 45 Prozent der Berliner Bevölkerung zu den über 45-Jährigen. Im Jahr 1995 waren es nur 40 Prozent. Insbesondere die Gruppe der Senioren hat deutlich zugenommen. Die Zahl der über 65-Jährigen ist seit 1995 um gut die Hälfte (+52,4 %) angestiegen. Dies entspricht einem Zuwachs von gut 249.000 Personen, wodurch sich der Anteil dieser Altersgruppe an der Gesamtbevölkerung von 13,8 Prozent im Jahr 1995 auf zuletzt 19,2 Prozent erhöht hat.

Die Alterung der Berliner Bevölkerung wird sich in den kommenden Jahren weiter fortsetzen. Bis zum Jahr 2030 wird für die Zahl der Personen über 65 Jahre ein Anstieg um 11,2 Prozent auf dann 795.000 Personen prognostiziert.

Wachstum versus Schrumpfung – Entwicklungen im Land Brandenburg setzen sich fort

Die soziodemographische und sozioökonomische Entwicklung in Brandenburg ist nach wie vor von einer regionalspezifischen Entwicklung geprägt und beeinflusst den Wohnungsmarkt nachhaltig. Während das Berliner Umland seit vielen Jahren wächst, sind viele Gemeinden des weiteren Metropolenraums durch Schrumpfungsprozesse geprägt. In einigen Regionen zeigen sich aber auch im weiteren Metropolenraum

vermehrt gegenläufige Tendenzen. Gerade Gemeinden, die gut an Berlin angeschlossen sind, konnten hohe Abwanderungsraten etwas eindämmen und profitieren zusehends von einem großen Arbeitsplatzangebot in und um die Bundeshauptstadt. Auch ein Umdenken der Arbeitgeber mit einem festen Home-Office-Anteil in vielen Berufsgruppen trägt dazu bei, dass die Menschen auch außerhalb der Großstädte nach Wohnraum suchen. Nichtsdestotrotz stellt gerade der demographische Wandel alle Regionen Brandenburgs gegenwärtig und zukünftig vor enorme Herausforderungen. Es ist davon auszugehen, dass sich auch dadurch räumliche Disparitäten noch verstärken.

Brandenburger Bevölkerung wächst durch anhaltenden Zuzug im Berliner Umland

Die Bevölkerung Brandenburgs wächst mittlerweile im siebten Jahr in Folge. Ursache dafür sind vor allem große Außenwanderungsgewinne, die die anhaltend negative natürliche Bevölkerungsentwicklung überkompensieren. Dabei sind nach wie vor gegenläufige Entwicklungen in den Umlandgemeinden Berlins und im weiteren Metropolenraums zu beobachten. Seit 2011 konnte das Berliner Umland einen Bevölkerungszuwachs um rund 12 Prozent verzeichnen. Allein zum Vorjahr sind das drei weitere Prozentpunkte an Zuwachs. Dagegen verloren die berlinfernen Regionen ungefähr 2,1 Prozent ihrer Einwohner und damit alleine 0,7 Prozentpunkte gegenüber dem Vorjahreswert. Die Außenwanderungsgewinne Brandenburgs mit Berlin steigen seit einigen Jahren, wenngleich das Berliner Umland noch immer wesentlich stärker von Zuzügen aus der Bundeshauptstadt profitiert als der Weitere Metropolenraum. Im Jahr 2020 verlagerten per Saldo 20.354 Berliner mehr ihren Wohnsitz nach Brandenburg als umgekehrt, wovon ungefähr 14.900 Personen in berlinnahe Gemeinden zogen.

Weitere Überalterung für Brandenburg bis 2030 prognostiziert

Laut aktueller Bevölkerungsvorausberechnung werden sich auch zukünftig die Einwohnerzahlen zwischen Berliner Umland und weiterem Metropolenraum sehr unterschiedlich entwickeln. Bis 2030 soll die Bevölkerung in den berlinnahen Gemeinden um mehr als 84.000 Personen anwachsen, wohingegen für die berlinfernen Gemeinden Verluste von knapp 67.000 Personen prognostiziert werden. Dabei können sich die Zahlen innerhalb dieser Strukturräume auf Ebene der Ämter und Gemeinden aber sehr unterschiedlich entwickeln. Auch die Alterung der Brandenburger Bevölkerung wird sich laut aktueller Prognose weiter fortsetzen. Der Anteil an Personen im Rentenalter im Verhältnis zur erwerbsfähigen Bevölkerung liegt aktuell bereits vielerorts bei deutlich

über 40 Prozent, wobei der weitere Metropolitanraum mit 47,2 Prozent deutlich mehr mit den Auswirkungen des demographischen Wandels zu kämpfen hat als das Berliner Umland mit 36,7 Prozent. Für das Jahr 2030 wird vorhergesagt, dass bereits ein Drittel der Brandenburgischen Bevölkerung 65 Jahre oder älter sein wird. Mit Ausnahme der Landeshauptstadt Potsdam, die durch Zuwanderungsgewinne von jüngeren Alterskohorten ein deutlich niedrigeres Durchschnittsalter aufweist, wird das Durchschnittsalter voraussichtlich in nahezu allen Brandenburger Gemeinden weiterhin ansteigen.

Die Mietwohnungsmärkte in Berlin und Brandenburg

Berlin bleibt Mieterhauptstadt

Bedingt durch den starken Zuzug der vergangenen Jahre hat auch die die Wohnungsnachfrage in den letzten Jahren stark zugenommen, die nur durch verstärkten Neubau befriedigt werden kann. Die Zahl der Wohnungen in Berlin ist dementsprechend seit 2010 merklich angestiegen (um 115.152 Wohnungen (+6,2 %)). Im Jahr 2020 waren sind Baufertigstellungen allerdings etwas schwächer gewachsen als im Vorjahr, und zwar um +0,7 Prozent (Vorjahr: +1,0 %) auf gut 1,98 Millionen Wohnungen. Dabei ist der Anteil an Mietwohnungen mit gut 84 Prozent im Vergleich der Bundesländer, aber auch im Vergleich zu anderen deutschen Metropolen, relativ hoch. Rund elf Prozent der Wohnungen sind mietpreis- und belegungsgebunden. Der Bestand an Sozialmietwohnungen verringerte sich aufgrund auslaufender Bindungen von 2010 bis 2019 um rund 57.150 auf 95.700. Damit beträgt ihr Anteil 5,8 Prozent aller Mietwohnungen in Berlin.

Obwohl das Neubauvolumen in Berlin in den vergangenen zehn Jahren stark gestiegen ist, erreicht es bei weitem nicht die Rekordstände der 1990er Jahre von bis zu 33.000 neuen Wohnungen pro Jahr.

Berlin - Rückläufige Baugenehmigungen und Baufertigstellungen trotz steigender Wohnungsnachfrage

Im Jahr 2020 ging die Zahl der fertiggestellten Wohnungen sogar erstmals seit dem Jahr 2009 zurück. Mit 16.337 neu errichteten Wohnungen wurden 2.662 Wohnungen weniger fertiggestellt als noch im Vorjahr. Das erklärte Ziel von rund 20.000 neu gebauten Wohnungen pro Jahr ist damit weiter entfernt als im Vorjahr. Dementsprechend nahm die Bauintensität in Berlin – bezogen auf die Baufertigstellungen in neuen Wohngebäuden pro 1.000 Einwohner – im Jahr 2020 im Vergleich zum Vorjahr ab. Beim Ranking fiel Berlin mit 3,9 fertiggestellten Wohnungen pro 1.000 Einwohner von Platz 20 auf Platz 30 aller vom BBU betrachteten 104 ausge-

wählten deutschen Mittel- und Großstädte. Auch die Zahl der in Berlin genehmigten Wohnungen ist 2020 mit insgesamt 20.459 von den Berliner Bauaufsichtsbehörden gemeldeten Wohnungen weiter gesunken, und zwar zum vierten Mal in Folge. Das sind 9,2 Prozent weniger als 2019.

Trotz Mietendeckel steigen die Neubauinvestitionen der Berliner BBU-Mitglieder

Angesichts der steigenden Wohnungsnachfrage haben die BBU-Mitgliedsunternehmen in Berlin in den vergangenen Jahren ihre Neubauinvestitionen und Fertigstellungszahlen gesteigert. Mehr als die Hälfte ihrer Investitionen (55 %) floss 2020 in Neubauprojekte: die entsprechenden Investitionen legten um 16,5 Prozent auf 1,58 Milliarden Euro zu. Dabei handelt es sich um die höchste von BBU-Mitgliedsunternehmen seit Beginn der 1990er Jahre aufgewandte Summe. Mit 7.425 Wohnungen, davon 6.792 in Berlin, haben die Berliner Wohnungsunternehmen so viel gebaut wie seit 23 Jahren nicht mehr. Für das Jahr 2021 haben die Berliner BBU-Mitgliedsunternehmen eine weitere kräftige Ausweitung ihrer Neubauinvestitionen um gut 53 Prozent auf 2,43 Milliarden Euro geplant. Damit würden sie innerhalb eines Jahres so viel in den Neubau investieren, wie insgesamt in den Jahren 2000 bis 2016. Nach Planungen zum Jahresende 2020 wollen die BBU-Mitgliedsunternehmen zwischen 2021 und 2025 insgesamt knapp 50.000 weitere Wohnungen, davon rund 42.100 in Berlin, für rund 80.000 Mieter*innen in Berlin fertigstellen. Auch im Land Brandenburg wollen die Berliner Mitgliedsunternehmen des BBU gemäß ihrer Planung bis 2025 bauen. Knapp 3.000 Wohnungen sollen dort im Berliner Umland errichtet werden. Die Bautätigkeit konzentriert sich dabei fast ausschließlich auf den Bereich des Mietwohnungsbaus. Aber: Trotz der weiterhin ansehnlichen Zuwächse beim Neubau sind die Gesamtinvestitionen der sozialen Wohnungswirtschaft 2020 insgesamt kaum noch gewachsen. Die Bestandsinvestitionen waren zum wiederholten Mal rückläufig. Dabei fiel der Rückgang im Jahr 2020 mit einem Minus von 7,7 Prozent gegenüber dem Vorjahr deutlich stärker aus als noch im Jahr 2019 (-1,3 %).

Neubau sorgt für stabile Leerstandsquoten bei den Berliner BBU-Mitgliedern

Das starke Bevölkerungswachstum in Berlin hat in den vergangenen Jahren zu einer Anspannung auf dem Wohnungsmarkt geführt. Die Leerstandsquote bei den 132 BBU-Mitgliedsunternehmen in Berlin blieb Ende 2020 mit 1,7 Prozent (Vorjahr: 1,6 %) stabil. Es handelte sich dabei fast ausschließlich um nur noch kurzfristigen Leerstand. Gegenüber 2019 nahm die Zahl leerstehender Wohnungen trotz anhaltend hoher Nachfrage um 740 leerstehende

Wohnungen zu. Ursache hierfür sind insbesondere die verstärkten Neubauaktivitäten der Wohnungsunternehmen. Ohne die von BBU-Mitgliedsunternehmen in Berlin 2020 fertiggestellten 6.792 neuen Wohnungen wäre der Leerstand bei ihnen auf schätzungsweise nur noch weniger als ein Prozent gesunken.

Mieterfluktuation in Berlin sinkt weiter

Die Mieterfluktuation bei den BBU-Mitgliedsunternehmen sank 2020 um 0,1 Prozentpunkte auf 4,9 Prozent. Damit setzte sich der seit dem Jahr 2009 anhaltende Trend der rückläufigen Mieterfluktuation weiter fort. In einigen besonders gefragten Bezirken erreicht die Mieterfluktuation mittlerweile eine Quote von nur noch rund vier Prozent. Im Jahr 2020 wechselten bei BBU-Mitgliedsunternehmen in knapp 35.000 Wohnungen die Mieter*innen. Das ist der niedrigste Stand seit Beginn der Erfassung im Jahr 2001. Die rechnerische durchschnittliche Verweildauer von Mieter*innen in den Wohnungen von Mitgliedsunternehmen des BBU stieg allein während der letzten zehn Jahre von zwölf Jahren im Jahr 2010 auf zuletzt 20 Jahre.

Wachstum und Schrumpfung im Mietwohnungsmarkt Brandenburg

Ein Land, zwei Regionen: das ist das Bild, das sich für die Mietwohnungsmärkte in den Brandenburger Städten und Gemeinden zeigt.

Seit 2010 hat sich der Wohnungsbestand im Land Brandenburg um 76.068 Wohnungen bzw. 6,0 Prozent auf 1.348.702 Wohnungen erhöht. Der Zuwachs an Wohnungen betrug 2020 analog zu den vier Jahren zuvor 0,7 Prozent. Die Wohnungszugänge durch Neubau (9.097 WE) sind damit erneut höher ausgefallen als die Abgänge infolge des Abbruchs oder der Zusammenlegung von Wohnungen (379 WE). Allerdings gab es auch 2020 regionale Unterschiede. Die höchsten Bestandszuwächse an Wohnungen gab es im Landkreis Dahme-Spreewald (+1.673 WE) und von den kreisfreien Städten in Potsdam (+862 WE). In Frankfurt (Oder) überwogen dagegen die Wohnungsabgänge durch den Rückbau von Wohnungen (-116 WE), ebenso wie in den Landkreisen Prignitz (-33 WE) und Spree-Neiße (-30 WE). In den übrigen nicht an Berlin angrenzenden Landkreisen hat sich der Wohnungsbestand, wenn auch nur geringfügig, erhöht.

Gut die Hälfte aller Wohnungen im Land Brandenburg befindet sich in Ein- und Zweifamilienhäusern in eher in ländlichen Gebieten. Größere Bestände an Mehrfamilienhäusern finden sich vor allem in den kreisfreien Städten, allen voran der Stadt Potsdam mit einem Anteil an Gebäuden mit drei oder mehr Wohnungen von 80,3 Prozent am Gesamtbestand.

Rückläufige Genehmigungs- und Fertigstellungszahlen in Brandenburg

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

Die amtliche Statistik für das Land Brandenburg weist für das Jahr 2020 zum wiederholten Mal eine sinkende Anzahl von fertiggestellten Wohnungen aus. Insgesamt 10.474 Wohnungen wurden fertiggestellt. Das sind 3,9 Prozent weniger als im Vorjahr. Auch die Baugenehmigungen im Land Brandenburg waren im Jahr 2020 nach der positiven Entwicklung des Vorjahres wieder rückläufig. Einschließlich Baumaßnahmen an bestehenden Gebäuden wurden 13.303 Wohnungen zum Bau genehmigt. Das sind 21,7 Prozent weniger als im Vorjahr, was in Teilen auch den verzögerten Abläufen während der Corona-Pandemie geschuldet sein mag.

Bis 2025 Neubau von über 3.000 Wohnungen durch Brandenburger Mitglieder geplant

Zeitgleich ging auch bei den BBU-Mitgliedsunternehmen die Zahl ihrer Wohnungsfertigstellungen im Land Brandenburg nach dem kräftigen Plus im Jahr 2019 wieder zurück. Mit insgesamt 803 fertiggestellten Mietwohnungen, davon 516 im Berliner Umland, wurden rund 300 Wohnungen weniger neu gebaut als noch im Vorjahr. Die Mitgliedsunternehmen des BBU aus dem Land Brandenburg investieren jedoch weiterhin kräftig in Neubau und Bestand. Seit Beginn der 1990er Jahre haben sie rund 17,1 Milliarden Euro investiert und rund 18.450 Wohnungen gebaut. Bis 2025 wollen die Brandenburger Wohnungsunternehmen weitere 3.010 Wohnungen auf den Weg gebracht haben, mit 2.102 Wohnungen jede zweite im Berliner Umland. Weitere rund 2.400 Wohnungen sind dort im gleichen Zeitraum von Berliner BBU-Mitgliedsunternehmen geplant.

Bestandsinvestition steigen weiter

Ein Großteil der Investitionen fließt aber weiterhin in die Bestandsentwicklung. Trotz unterschiedlicher Entwicklungen und Herausforderungen in den verschiedenen Regionen des Landes und trotz der Corona-Pandemie blieben die Investitionen der Brandenburger Mitgliedsunternehmen des BBU auf hohem Niveau. Sie lagen mit rund 607 Millionen Euro 2020 bereits im sechsten Jahr in Folge über der Marke von einer halben Milliarde Euro. Mit einem Plus von 2,1 Prozent über dem Niveau des Vorjahrs sind sie schneller gewachsen als die Nettokaltmieten (+1,9 %). Damit sorgen die Mitgliedsunternehmen des BBU im Land Brandenburg für gutes und bezahlbares Wohnen für ihre rund 700.000 Mieter*innen.

Die Mitgliedsunternehmen des BBU im Land Brandenburg haben in den vergangenen Jahren nicht nur in ihren Bestand investiert: Durch den Abriss von mittlerweile rund 65.700 Wohnungen haben sie die Mietwohnungsmärkte insbesondere in den vielfach schrumpfenden berlinfernen Städten und Gemeinden stabilisiert.

Leerstand im Weiteren Metropolenraum sechsmal so hoch wie im Berliner Umland

Trotz dieser Erfolge ist die Entwicklung der Leerstände bei vielen Mitgliedsunternehmen des BBU im weiteren Metropolenraum des Landes Brandenburg besorgniserregend. Brandenburgweit betrug die Leerstandsquote Ende 2020 8,0 Prozent (+ 0,2 Prozentpunkte). Dies entspricht insgesamt fast 24.000 Wohnungen. Dabei zeigen sich enorme regionale Unterschiede: Während die Leerstandsquote 2020 im Berliner Umland um 0,4 Prozentpunkte auf 1,9 Prozent sank, stieg sie in den Städten und Gemeinden des weiteren Metropolenraums um 0,5 Prozentpunkte auf 10,9 Prozent. Damit ist die Leerstandsquote in den berlinfernen Regionen fast sechsmal so hoch wie im Berliner Umland und übersprang zum dritten Mal in Folge wieder deutlich die Zehn-Prozent-Marke.

Die Mieterfluktuation ist bei den Mitgliedsunternehmen des BBU im Land Brandenburg im Jahr 2020 um 0,3 Prozentpunkte gesunken. Insgesamt 7,7 Prozent der Mieter*innen haben 2020 ihre Wohnung gekündigt. Deutlich gesunken ist die Fluktuationsquote im weiteren Metropolenraum: von 8,6 Prozent im Jahr 2019 auf 8,2 Prozent im Jahr 2020. Bei den Wohnungsunternehmen im Berliner Umland lag sie mit 6,6 Prozent (Vorjahr: 6,7 %) aber weiterhin deutlich niedriger als im weiteren Metropolenraum.

Entwicklung der Mieten in Berlin und Brandenburg

Berliner Mieten im Juni 2021 auch nach Rückabwicklung des MietenWoG günstiger als in anderen deutschen Metropolen.

Trotz seines starken Wachstums bleibt Berlin als Mieterhauptstadt bezahlbarer und vergleichsweise günstiger als andere deutsche Metropolen. Die Mitgliedsunternehmen des BBU tragen mit günstigen Mieten bei einem Anteil von 44 Prozent am Mietwohnungsmarkt erheblich dazu bei.

Im Blick auf die Entscheidung des Bundesverfassungsgerichts vom 15. April 2021 über die Nichtigkeit des Berliner Mietendeckels (MietenWoG) wurden für den BBU-Marktmonitor 2021 die Bestandsmieten nicht per 31. Dezember des Vorjahres, sondern mit Stand Juni 2021 erhoben. Die Neuvertragsmieten wurden aus demselben Grund für sämtliche im Zeitraum vom 1. Januar 2020 bis 31. Dezember 2020 abgeschlossenen Neuverträge erhoben, allerdings mit Stand der Miete per Juni 2021. So werden auch die bei Vertragsabschluss abgesenkten Mieten korrekt erfasst, sofern sie bis zum Juni 2021 ggf. auch rückwirkend wieder auf das nicht durch den Mietendeckel beeinflusste Niveau angehoben wurden.

Bestandsmieten weiter deutlich unter Mietspiegel

Die Bestandsmieten der Berliner BBU-Mitgliedsunternehmen im Juni 2021 lagen mit durchschnittlich 6,37 €/m² nettokalt um 42 Cent unter dem Median des Berliner Mietspiegels 2021. Noch deutlich größer ist die Abweichung zum Mietspiegelmittelwert anderer deutscher Großstädte, wie zum Beispiel von München mit einem dortigen Spitzenwert von 12,05 €/m².

Die Bestandsmieten der Mitgliedsunternehmen des BBU stiegen zum Erhebungsstichtag 30. Juni 2021 im Vergleich zum 31. Dezember 2019 um lediglich 1,1 Prozent und damit geringer als noch in den Vorjahren. Auch im Vergleich mit den vergangenen zehn Jahren (durchschnittlich +2,9 % pro Jahr) hat sich die Mietenentwicklung bei den Mitgliedsunternehmen des BBU in Berlin zuletzt verlangsamt. Ein Teil dieser Verlangsamung dürfte darauf zurückzuführen sein, dass zum Erhebungsstichtag nicht oder noch nicht alle auf Grund des MietenWoG abgesenkten Mieten wieder angehoben wurden, sofern eine Absenkung aufgrund der ohnehin vielfach unterhalb des Mietendeckels liegenden Mieten überhaupt erforderlich war.

Selbst in den wohnungsstärksten Baualtersklassen 1949 bis 1972 und 1973 bis 1990 hat sich die Mietendynamik mit einem Plus von 0,7 Prozent bzw. 0,4 Prozent gegenüber dem Vorjahr abgeschwächt. Die durchschnittliche Nettokaltmiete der Wohnungen aus diesen beiden Baualtersklassen lag mit 5,97 €/m² weiterhin deutlich unter dem stadtweiten Niveau. Mit insgesamt rund 420.000 Wohnungen repräsentieren diese beiden Marktsegmente gut 69 Prozent des nicht preisgebundenen Wohnungsbestandes der Mitgliedsunternehmen des BBU in Berlin.

BBU-Mitgliedsunternehmen dämpfen die Mieten in allen Bezirken

Die gedämpfte Mietentwicklung wurde zum Stichtag Juni 2021 ausnahmslos für alle Berliner Bezirke festgestellt. Dabei entwickelten sich die Nettokaltmieten 2021 bei der Hälfte der Bezirke unterhalb des Gesamtberliner Durchschnittswerts von 1,1 Prozent. Die Spanne der durchschnittlichen Mietsteigerungsraten reichte von 0,6 Prozent in Reinickendorf bis zu 2,1 Prozent in Neukölln.

Marzahn-Hellersdorf hatte zum Stichtag 30. Juni 2021 mit durchschnittlich 5,71 €/m² weiterhin das mit Abstand günstigste Mietenniveau. Die höchste durchschnittliche Nettokaltmiete wurde mit 7,09 €/m² erneut für Steglitz-Zehlendorf festgestellt. Neben Marzahn-Hellersdorf wurden auch in Lichtenberg (6,24 €/m²) und Reinickendorf (6,28 €/m²) Nettokaltmieten leicht unterhalb des gesamtstädtischen Niveaus von 6,37 €/m² ermittelt.

Neuvertragsmieten in Berlin gesunken bei teilweise deutlichem Rückgang der Neuvermietungen

Im Gegensatz zu den Bestandsmieten sind die zum Stand Juni 2021 erfassten Neuvertragsmieten für die im Jahr 2020 neu abgeschlossene Mietverträge bei den BBU-Mitgliedsunternehmen in Berlin im gesamtstädtischen Durchschnitt erstmals seit Beginn der Erhebung gesunken, und zwar um -3,6 Prozent. Die Entwicklung der Neuvertragsmieten dürfte trotz des geänderten Stichtags der Erhebung zumindest teilweise noch durch die Nachwirkungen des Berliner Mietendeckels, der Neuvertragsmieten oberhalb der Mietobergrenzen untersagt hat, beeinflusst worden sein. Im gesamtstädtischen Durchschnitt lagen die Nettokaltmieten aller im Jahr 2020 neu abgeschlossenen Mietverträge (inkl. der erstbezo-genen Neubauten) bei 7,66 €/m². Bei den wiedervermieteten Bestandswohnungen lag der Durchschnittswert bei lediglich 7,41 €/m² (-4,3 % im Vergleich zum Vorjahr). Insgesamt ging die Zahl der Neuvermietungen bei den Mitgliedsunternehmen des BBU in Berlin im Jahr 2020 deutlich zurück (-11,9 % im Vergleich zum Vorjahr).

Besonders günstig waren erneut die Baualtersklassen 1949 bis 1990, für die zum Stichtag Juni 2021 eine durchschnittliche Nettokaltmiete von 6,87 €/m² ermittelt wurde. Der Mietrückgang bei neu abgeschlossenen Mietverträgen war hier mit einem Minus von 4,7 Prozent überdurchschnittlich stark.

Am günstigsten von allen Baualtersklassen waren dabei die neuvermieteten Wohnungen der Baualtersklasse 1973 bis 1990, auf die 2020 rund 23 Prozent aller Neuvermietungen entfielen. Auffällig ist dabei der relativ starke Rückgang von neu abgeschlossenen Mietverträgen um fast 30 Prozent gegenüber dem Vorjahr. Die durchschnittliche monatliche Nettokaltmiete betrug in diesem Marktsegment 6,35 €/m². Gegenüber dem Vorjahr entspricht das einem Rückgang von -6,2 Prozent.

Neuvertragsmieten in Marzahn-Hellersdorf am günstigsten

Marzahn-Hellersdorf blieb auch bei den Neuvermietungen im Jahr 2020 mit einer durchschnittlichen Nettokaltmiete von 7,03 €/m² zum Stichtag 30. Juni 2021 weiterhin der preiswerteste Bezirk.

Die höchsten Durchschnittsmieten bei Neuvermietung wurden erneut für Friedrichshain-Kreuzberg (8,58 €/m²) und Steglitz-Zehlendorf (8,41 €/m²) ermittelt. Neukölln ist in der Rangfolge der höchsten Neuvertragsmieten mit einer durchschnittlichen Nettokaltmiete von 8,34 €/m² von Platz 6 auf Platz 3 vorgerückt, noch vor Charlottenburg-Wilmersdorf (8,24 €/m²) und Mitte (8,06 €/m²).

Die Wohnungsbestände der Mitgliedsunternehmen des BBU haben nicht nur bei den Bestandsmieten, sondern auch beim Neuvermietungs-geschehen in der Hauptstadt eine preisdämpfende Wirkung. So lag die im Rahmen des IBB Wohnungsmarktberichts 2020 ausgewiesene mittlere Angebotsmiete (Median) in Berlin im Jahr 2020 bei durchschnittlich 10,14 €/m². Die von den Mitgliedsunternehmen des BBU realisierten Mietpreise bei Neuvertragsabschlüssen lagen damit um fast ein Viertel (-24,5 %) unter den auf gesamtstädtischer Ebene ermittelten Angebotsmieten anderer Marktforschungsinstitute.

Bestandsmieten im Land Brandenburg 15 Prozent günstiger als in Berlin

Im Land Brandenburg wohnt es sich in vielen Gemeinden nach wie vor günstig. Die durchschnittliche monatliche Nettokaltmiete lag im Juni 2021 bei den dort ansässigen BBU-Mitgliedsunternehmen bei 5,41 €/m². Das waren 15 Cent bzw. 2,9 Prozent mehr als im Vorjahr. Die regionalen

Unterschiede bei der Miete verstetigten sich jedoch weiter. Während die durchschnittliche Nettokaltmiete bei den BBU-Mitgliedsunternehmen in den Städten des Berliner Umlands bei 5,98 €/m² lag (+2,7 %), waren es im weiteren Metropolitanraum nur 5,05 Euro (+2,6 %). Im Vergleich zu den Mieten der BBU-Mitgliedsunternehmen in Berlin (6,37 €/m²) wohnt es sich im Land Brandenburg fast einen Euro pro Quadratmeter und Monat günstiger – auf das Jahr für eine Durchschnittswohnung mit 60 Quadratmetern gerechnet ist das eine Entlastung von rund 690 Euro. Nach Baualtersklassen unterschieden, waren die Nettokaltmieten der preisfreien Wohnungen mit der Baualtersklasse 1973 bis 1990 auch im Juni 2021 weiterhin am günstigsten. Der Durchschnittswert von 5,15 €/m² lag jedoch zum wiederholten Mal über der Fünf-Euro Marke. Mit knapp 101.600 Wohnungen umfasst dieses Marktsegment fast 39 Prozent des erfassten Wohnungsbestandes.

Die divergierenden Bestandsmieten in den verschiedenen Regionen und Teilmärkten des Landes Brandenburg werden stark durch die jeweilige Anbindung und Entfernung zu Berlin beeinflusst.

Bestandsmieten im Weiteren Metropolitanraum teilweise unter 5,00 €/m²

In einigen berlinferneren Teilen des Landes Brandenburg lagen die durchschnittlichen Nettokaltmieten im Bestand der Mitgliedsunternehmen des BBU zuletzt immer noch unter der Marke von 5,00 €/m². Dazu zählten die Landkreise Oberspreewald-Lausitz, Prignitz, Elbe-Elster, Ostprignitz-Ruppin und Spree-Neiße. In den großen kreisfreien Städten Cottbus (5,05 €/m²), Frankfurt (Oder) (5,07 €/m²) und Brandenburg an der Havel (5,11 €/m²) wurde dagegen die Fünf-Euro-Marke zuletzt erstmals überschritten.

Selbst in der boomenden Landeshauptstadt Potsdam, wo die Mitgliedsunternehmen des BBU für gut die Hälfte des Mietwohnungsmarkts stehen, lag der Unterschied zum Berliner Mittelwert mit durchschnittlich 6,32 €/m² noch bei fünf Cent pro Quadratmeter.

Steigerung der Neuvertragsmieten durch qualitative Verschiebungen

Die regionalen Disparitäten zwischen Berliner Umland und weiterem Metropolitanraum zeigten sich auch beim Abschluss der im Jahr 2020 insgesamt 18.750 erfassten neuen Mietverträgen. Die Neuvertragsmieten bei den Mitgliedsunternehmen des BBU im Land Brandenburg lagen zum Stichtag 30. Juni 2021 im Durchschnitt bei 6,13 €/m² (2019: 5,87 €/m²). Dies entspricht einem Anstieg

von 4,4 Prozent gegenüber dem Vorjahr. Damit stiegen die Neuvertragsmieten stärker an als die Bestandsmieten (+2,9 %). Entsprechend lagen die durchschnittlichen Neuvertragsmieten zum Stichtag 30. Juni 2021 nach wie vor um mehr als zehn Prozent (+13,3 %) über den Bestandsmieten (5,41 €/m²). Ohne die im Rahmen des Erstbezugs neu vermieteten Wohnungen betrug die Nettokaltmiete der wiedervermieteten Bestandswohnungen durchschnittlich 6,06 €/m². Das sind 5,4 Prozent mehr als im Vorjahr. Einen starken Einfluss auf die Mietenentwicklung hatte dabei der deutliche Zuwachs von neuvermieteten Wohnungen im hochpreisigen Segment der Baujahre ab 2001. Nach Baualtersklassen betrachtet lag die Mietsteigerungsrate für einen Großteil der Neuvermietungen allerdings bei weniger als drei Prozent.

Günstiges Wohnen in allen Brandenburger Regionen

Die Neuvertragsmieten im Berliner Umland lagen für im Jahr 2020 abgeschlossene Mietverträge bei 6,99 €/m² nettokalt und damit rund 67 Cent je Quadratmeter unter dem Mittelwert der Berliner Neuvertragsmieten. Im weiteren Metropolitanraum lagen die Neuvertragsmieten für im Jahr 2020 abgeschlossenen Mietverträge im Schnitt sogar nur bei 5,62€/m² nettokalt. Die Mietsteigerungsrate bei Neuvermietungen von 2019 bis zum Juni 2021 lag damit bei 4,5 Prozent. Nahezu die Hälfte der neuvermieteten Wohnungen im Weiteren Metropolitanraum (45,8 %) wurde zwischen 1949 und 1972 errichtet. In diesem Marktsegment lag sowohl die durchschnittliche Nettokaltmiete (5,55 €/m²) als auch die Steigerungsrate gegenüber 2019 (+2,6 %) unter dem Durchschnitt aller neuvermieteten preisfreien Wohnungen.

Die Auswertung der Bestands- und Neuvertragsmieten im Rahmen dieses BBU-Marktmonitors zeigt einmal mehr, dass die Nettokaltmieten in den an Berlin angrenzenden Städten zwar durch die Nähe zur Hauptstadt beeinflusst werden. Sie bewegen sich bis auf wenige Ausnahmen aber nach wie vor noch unter dem Berliner Niveau. Dagegen sorgen Angebotsüberhänge und eine geringere Nachfrage in den berlinfernen Regionen in vielen brandenburgischen Gemeinden immer noch für weitaus niedrigere Mieten.

Umsatz- und Preisentwicklung bei Immobilienverkäufen und Baulandpreisen in Berlin und Brandenburg

Die Folgen staatlicher Eingriffe in den Immobilienmarkt und die Corona Pandemie haben zu einem vorsichtigen aber voraussichtlich nur vorübergehenden Abwarten des Marktes im Berlin geführt. So waren 2020 sowohl Kauffälle als auch Geld- und Flächenumsätze in nahezu allen Marktsegmenten im Sinkflug begriffen.

Die mittleren Kaufpreise für reine Mietwohnhäuser lagen mit 2.095 €/m² Geschößfläche rund acht Prozent unter Vorjahreswert. In der regionalen Verteilung der Kauffälle blieben große Überraschungen aus. Insgesamt sind die Rückgänge aber deutlich geringer ausgefallen, als noch in der ersten Hälfte des Jahres 2020 zu vermuten war. Der Bodenwertanstieg stellt sich im Vergleich zu Vorjahren deutlich differenzierter dar. Für 2021 erwartet der Gutachterausschuss für Grundstückswerte deutlich steigende Umsätze und Preise.

Obwohl im Land Brandenburg die Anzahl der Kauffälle leicht rückläufig war, stieg der Geldumsatz in den meisten Sparten weiter an. Besonders stark war der Anstieg des Geldumsatzes im Bereich von unbebauten Grundstücken. Trotz einer leicht rückläufigen Entwicklung bei der Kaufvertragsanzahl, stieg der Geldumsatz beim individuellen Wohnungsbau um über 25 Prozent an. Währenddessen brach der Geldumsatz beim Geschosswohnungsbau um 34 Prozent ein. Unabhängig davon erhöhten sich die Baulandpreise für die offene als auch für die geschlossene Bauweise deutlich im zweistelligen Prozentbereich. Ein generelles Plus über alle Sparten hinweg (Kaufverträge, Geldumsatz, Flächenumsatz) zeigte der Teilmarkt der bebauten Wohngrundstücke. Während Kauffallanzahl und Geldumsatz im Bereich der Eigentumswohnungen insgesamt 2020 sogar leicht rückläufig waren, stiegen die Wohnflächenpreise in diesem Segment deutlich an. Besondere Steigerungen konnten bei den mittleren Wohnflächenpreisen bei Weiterverkäufen im Berliner Umland beobachtet werden, die von 2019 zu 2020 um knapp 20 Prozent angestiegen sind. Die Wohnflächenpreise im Bereich der Erstverkäufe im Weiteren Metropolenraum (ohne kreisfreie Städte) haben sogar um rund ein Drittel im Vergleich zum Vorjahr zugelegt.

BBU-Datenwelt

Im Mittelpunkt des BBU-Marktmonitors steht die jährliche Befragung des Verbandes zu den Bestands- und Neuvertragsmieten bei seinen Mitgliedsunternehmen. Insgesamt wurden als Basis für die Berechnung der durchschnittlichen Bestandsmieten Angaben der BBU-Mitgliedsunternehmen zu rund 936.000 Wohnungen in Berlin und Brandenburg erfasst. Bei den Neuverträgen wurden Daten zu insgesamt rund 53.400 Neuvertragsabschlüssen ausgewertet.

Der Textteil des Marktmonitors steht unter marktmonitor.bbu.de als PDF allgemein kostenlos zum Download zur Verfügung. Die detaillierten Auswertungen zur Mietentwicklung in einzelnen Marktsegmenten für die Berliner Bezirke, Brandenburger Landkreise und 54 Orte im Land Brandenburg stehen exklusiv für die Mitgliedsunternehmen des BBU ebenfalls kostenfrei zum Download zur Verfügung.

Auf eine Druckausgabe verzichtet der BBU in diesem Jahr erstmals.

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

www.bbu.de

Teil II
Wohnungsmarkt
Berlin



II.1

Soziodemografische Faktoren in Berlin



II.1 Soziodemografische Faktoren in Berlin

Der Berliner Wohnungsmarkt steht weiterhin vor großen Herausforderungen. Berlins Bevölkerung ist in den vergangenen Jahren trotz nachlassender Zuwanderungsdynamik enorm gewachsen. Allein seit 2011 gewann Berlin gemäß Bevölkerungsstatistik knapp 340.000 Einwohner dazu. Das entspricht einem Bevölkerungszuwachs von rund zehn Prozent innerhalb von nur neun Jahren.

Entsprechend stiegen Wohnungsnachfrage und Verknappungstendenzen auf dem Wohnungsmarkt in den vergangenen Jahren stark an. Neben der Bevölkerungsentwicklung wird die Nachfrage am Wohnungsmarkt insbesondere durch die Haushaltsstruktur und die Wanderungen bestimmt.

Bevölkerung

Bevölkerungsentwicklung 2020 in Berlin erstmals seit 16 Jahren negativ

Kurz nach der Jahrtausendwende war die Bevölkerungsentwicklung Berlins für über ein Jahrzehnt von einem anhaltend dynamischen Zuwachs gekennzeichnet. Nach einem sprunghaften Anstieg der Bevölkerung im Jahr 2011 um rund 41.000 Einwohner gegenüber dem Vorjahr pendelte sich der Zuwachs in den vier Folgejahren bei etwa 50.000 Einwohnern pro Jahr ein. Den höchsten Bevölkerungsanstieg seit der Wiedervereinigung gab es im Jahr 2016 mit einem Plus von rund 54.800 Personen. Dabei wurde das starke Bevölkerungswachstum maßgeblich durch die positiven Außenwanderungssalden getragen.

Eine Verlangsamung des enormen Bevölkerungswachstums trat erst ab dem Jahr 2017 ein. Seitdem schließt sich die Schere zwischen Zu- und Fortzügen wieder zunehmend. In der Folgezeit wuchs die Bevölkerung entsprechend weniger stark als in den Vorjahren. Im Jahr 2020 gab es sogar erstmals seit 16 Jahren einen Einbruch bei der Bevölkerungsentwicklung. Im Jahr 2020 zogen insgesamt nur 142.923 Personen nach Berlin. Das sind deutlich weniger als im Vorjahr (-22,6 %). Gleichzeitig wanderten 144.881 Menschen aus der Stadt. Daraus ergibt sich der erste Wanderungsverlust für Berlin seit dem Jahr 2000, und zwar von 1.958 Personen.¹

Im Vergleich zu den Wanderungen hatte der natürliche Bevölkerungssaldo in den vergangenen Jahren einen deutlich geringeren Einfluss auf die Bevölkerungsentwicklung in Berlin. Im Jahr 2020 ließen die gesunkene Geburtenzahl und die Zunahme der Sterbefälle den Geburtenüberschuss Berlins um mehr als drei Viertel auf 1.051 Personen schrumpfen. 2019 lag der Überschuss noch bei 4.764 Personen.²

Zum Jahresende 2020 weist die amtliche Statistik einen Bevölkerungsstand von 3.664.088 Personen auf.³ Das entspricht einem Verlust von 5.403 Einwohnern innerhalb eines Jahres.

Einwohnerzuwachs in Mitte und Lichtenberg am stärksten

Für die Einwohnerentwicklung auf Bezirksebene wurden die Daten des Einwohnermelderegisters herangezogen. Aufgrund der Novellierung des Bevölkerungsstatistikgesetzes vom 1. Januar 2014 ist eine Datenauswertung der Bevölkerungsentwicklung auf Basis der Fortschreibung des Zensus vom 9. Mai 2011 auf Bezirksebene nicht mehr möglich.⁴ Abweichungen gegenüber der amtlichen Bevölkerungsfortschreibung ergeben sich aus der Zensuskorrektur der Bevölkerungsfortschreibung.⁵ Dadurch ist die Zahl der Einwohner mit rund 3,77 Millionen Personen gut 2,8 Prozent höher als die Bevölkerungszahl.

Beide Kennzahlen waren jedoch von einer parallelen Entwicklung gekennzeichnet: Analog zur Bevölkerungsentwicklung stieg in den vergangenen Jahren in etwa gleichem Maße auch die Zahl der Einwohner laut Melderegister, und zwar um rund 382.000 Personen (+11,3 %) allein seit Ende 2010. Das entspricht in etwa der derzeitigen Einwohnerzahl des Bezirks Mitte.

In den vergangenen zehn Jahren hatten ausnahmslos alle Berliner Bezirke eine positive Einwohnerentwicklung zu verzeichnen, insbesondere Mitte (+17,4 %) und Lichtenberg (+17,1 %) sowie Treptow-Köpenick (+15,4 %). Allein auf diese drei Bezirke entfiel mehr als ein Drittel des Einwohnerzuwachses in der Stadt seit 2010.

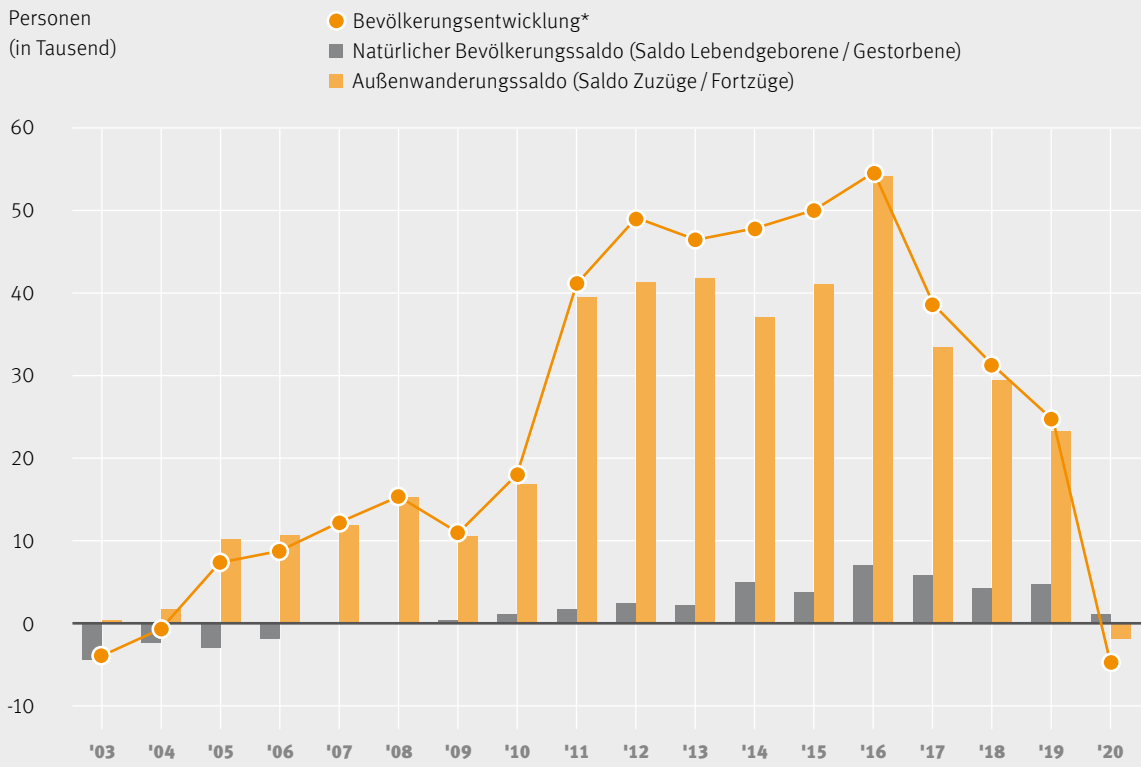
¹ Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, Pressemitteilung Nr. 137 vom 21. Juni 2021

^{2,3} Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, Statistischer Bericht Bevölkerung in Berlin 2020, Juni 2021

⁴ Vgl. Jürgen Paffhausen, „Schätzverfahren zur Ermittlung der Bevölkerungszahl für Berliner Bezirke“, Zeitschrift für amtliche Statistik Berlin Brandenburg, 1-2016, S. 23

⁵ Ausgangsbasis für die Bevölkerungsfortschreibung ist der Zensus 2011, wonach in Berlin rund 180.000 Personen weniger lebten als im Einwohnermelderegister erfasst waren. Aufgrund des Rückspielverbotes zwischen Statistik und Verwaltung konnten die Ergebnisse des Zensus nicht in das Melderegister übernommen werden. Die Zensuskorrektur ist die Hauptursache für den Unterschied zwischen Bevölkerungsfortschreibung und der Einwohnerregisterstatistik (vgl. Zeitschrift für amtliche Statistik Berlin Brandenburg 3/2019).

KOMPONENTEN DER BEVÖLKERUNGSENTWICKLUNG
in Berlin, 2003 bis 2020



* einschließlich sonstiger Veränderung

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

©BBU

Der Bezirk Mitte hat mit einem Plus von knapp 57.000 Einwohnern auch absolut am meisten Einwohner dazugewonnen, vergleichbar mit der Stadt Frankfurt (Oder). Deutlich langsamer wuchsen beispielsweise die Bezirke Steglitz-Zehlendorf (+5,9 %), Tempelhof-Schöneberg (+6,2 %) und Neukölln (+6,8 %), die zugleich die Schlusslichter beim absoluten Einwohnerzuwachs auf Bezirksebene bilden.

Differierende Altersstrukturen in den Berliner Bezirken

Die Altersstruktur in den Berliner Bezirken weicht teilweise deutlich voneinander ab. Während sich allerdings beim Anteil von Kindern unter sechs Jahren an der Bevölkerung eine relativ geringe Spreizung zwischen den Bezirken zeigt, weicht die Verteilung der älteren Bevölkerung über 65 Jahre merklich voneinander ab.

Die höchsten Anteile an Kindern und Jugendlichen bis 18 Jahre fanden sich auch zum Jahresende 2020 insbesondere in den Randbezirken Marzahn-Hellersdorf (17,8 %), Pankow

(17,7 %) und Spandau (17,6 %), aber auch in Reinickendorf (16,9 %) und Lichtenberg (16,8 %). Berlinweit betrug der Anteil 16,1 Prozent. Den weitaus geringsten Anteil an Kindern und Jugendlichen hatte Charlottenburg-Wilmersdorf mit 13,2 Prozent.

Eine deutliche Abweichung zeigt sich dagegen in der Verteilung der älteren Bevölkerung über 65 Jahre. Den mit Abstand höchsten Anteil an Senioren wies der Bezirk Steglitz-Zehlendorf auf. Mehr als ein Viertel der Einwohner (25,9 %) zählte dort zu dieser Altersgruppe. In Berlin insgesamt betrug der Anteil 19,2 Prozent. Deutlich oberhalb dieser Marke lagen die Anteile dieser Altersgruppe außerdem in Reinickendorf (23,6 %) und Charlottenburg-Wilmersdorf (23,2 %). Gebiete außerhalb der Innenstadt werden demnach als Wohnorte bei Senioren besonders bevorzugt. Ersichtlich wird dies auch an den sehr geringen Anteilen an Senioren in Friedrichshain-Kreuzberg (10,3 %) und Mitte (12,9 %).

VERÄNDERUNG DER ZAHL DER EINWOHNER

in Berlin nach Bezirken, vom 31.12.2010 bis 31.12.2020

in Personen und in %

Bezirk	31.12.2010	31.12.2018	31.12.2019	31.12.2020	Differenz 31.12.20 / 31.12.10	
					absolut	in %
Charlottenburg-Wilmersdorf	312.340	341.327	343.592	341.392	29.052	9,3
Friedrichshain-Kreuzberg	261.090	289.120	290.386	289.787	28.697	11,0
Lichtenberg	253.539	290.493	294.201	296.837	43.298	17,1
Marzahn-Hellersdorf	246.225	268.739	269.967	273.731	27.506	11,2
Mitte	326.650	383.457	385.748	383.360	56.710	17,4
Neukölln	307.204	330.786	329.917	327.945	20.741	6,8
Pankow	360.017	407.039	409.335	410.716	50.699	14,1
Reinickendorf	242.084	264.826	266.408	266.123	24.039	9,9
Spandau	218.094	243.080	245.197	245.527	27.433	12,6
Steglitz-Zehlendorf	291.700	308.077	310.071	308.840	17.140	5,9
Tempelhof-Schöneberg	329.245	351.429	350.984	349.539	20.294	6,2
Treptow-Köpenick	239.374	269.775	273.689	276.165	36.791	15,4
Berlin	3.387.562	3.748.148	3.769.495	3.769.962	382.400	11,3

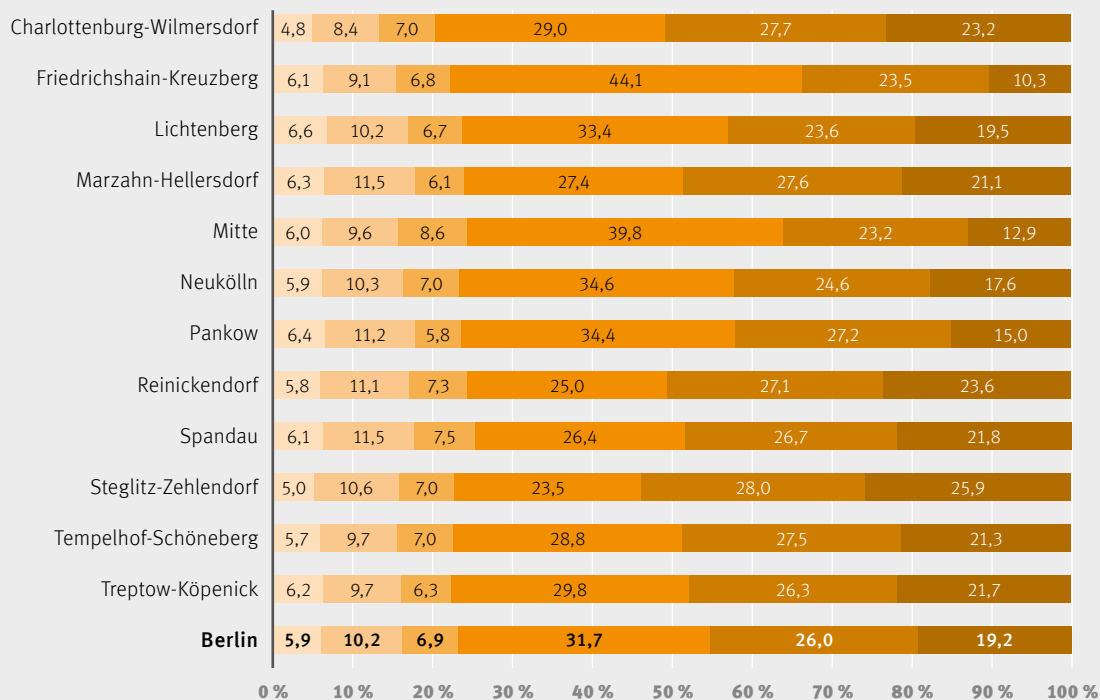
Quelle: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, Einwohnermelderegister / eigene Berechnungen des BBU

© BBU

ALTERSSTRUKTUR

in Berlin nach Bezirken, am 31.12.2020

Anteil an Einwohnern in % 0–< 6 Jahre 6–< 18 Jahre 18–< 25 Jahre 25–< 45 Jahre 45–< 65 Jahre 65 Jahre und älter



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

© BBU

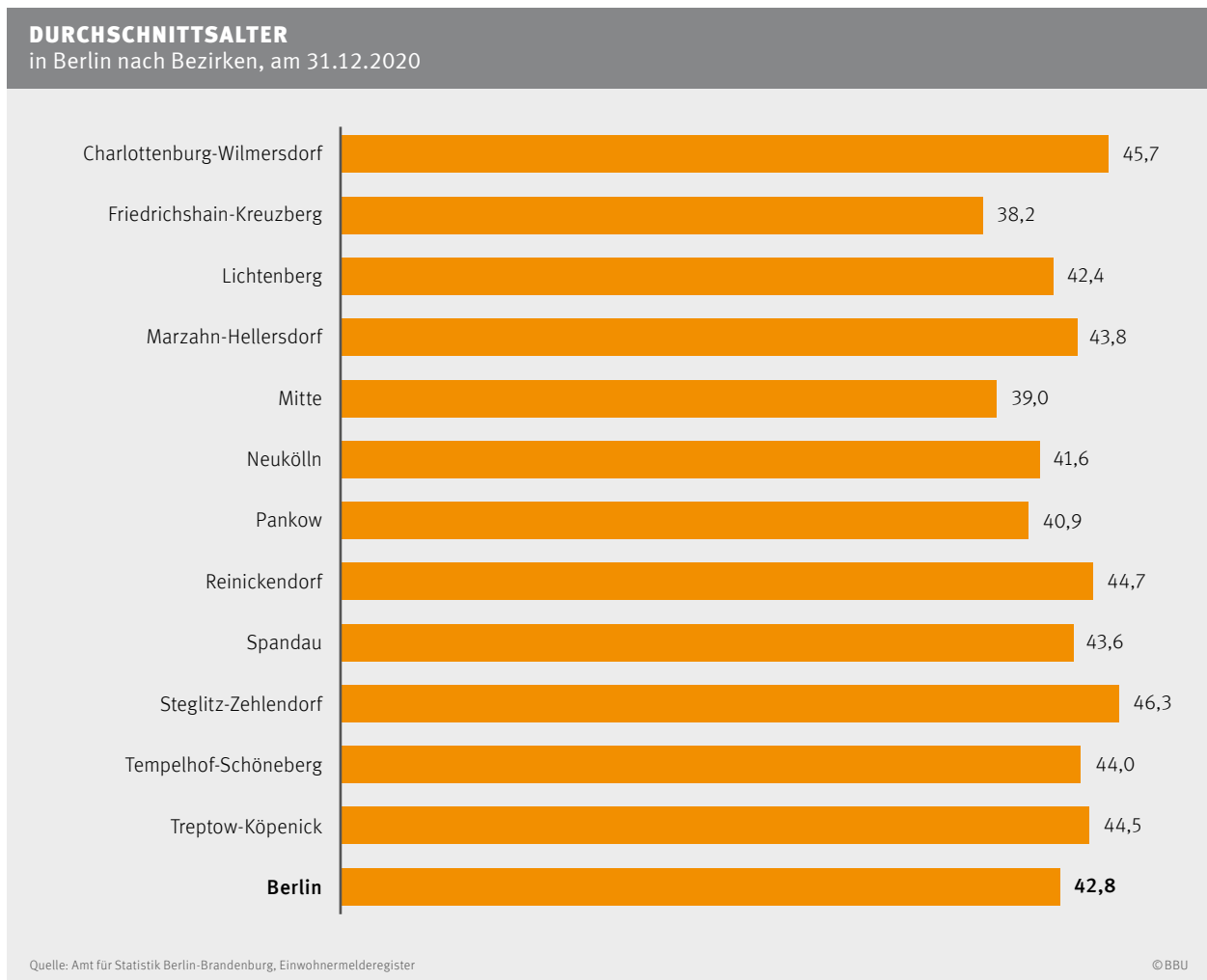
Zur erwerbsfähigen Bevölkerung von 18 bis 65 Jahren zählten knapp zwei Drittel (64,7 %) der Berliner Bevölkerung, wobei die 25 bis 45-Jährigen mit 31,7 Prozent am stärksten vertreten waren. Überdurchschnittlich hohe Anteile der 18 bis 65-Jährigen fanden sich insbesondere in Friedrichshain-Kreuzberg (74,4 %) und Mitte (71,5 %). In den Außenbezirken sind die Altersgruppen der Erwerbsfähigen eher unterrepräsentiert. Dazu zählen insbesondere Steglitz-Zehlendorf (58,5 %), Reinickendorf (59,4 %) und Spandau (60,6 %).

Durchschnittsalter in der Innenstadt auch 2020 weiterhin am niedrigsten

Die abweichenden Altersstrukturen in den Berliner Bezirken spiegeln sich nicht zuletzt im jeweiligen Durchschnittsalter

wider. Das Durchschnittsalter der Berliner Bevölkerung betrug zum Jahresende 2020 wie bereits im Vorjahr 42,8 Jahre. Zwischen dem jüngsten Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg (38,2 Jahre) und dem ältesten Bezirk Steglitz-Zehlendorf (46,3 Jahre) lag die Differenz bei gut acht Jahren.

Entsprechend dem geringen Anteil von Senioren war das Durchschnittsalter in den Innenstadtgebieten Friedrichshain-Kreuzberg und Mitte (39,0 Jahre) mit weniger als 40 Jahren am niedrigsten. Dagegen war das Durchschnittsalter in den Bezirken mit den größten Anteilen von Einwohnern in der Altersgruppe über 65 Jahre am höchsten. Neben Steglitz-Zehlendorf zählten dazu Charlottenburg-Wilmersdorf, Reinickendorf und Treptow-Köpenick mit Werten zwischen 44,5 und 45,7 Jahren.



Altersstrukturelle Veränderungen in Berlin und in den Bezirken seit 2010

Der starke Einwohnerzuwachs in Berlin von insgesamt 11,3 Prozent seit Ende 2010 zog teilweise deutliche altersstrukturelle Verschiebungen innerhalb der Bezirke nach sich. Zu den Einflussfaktoren, die die Altersstruktur innerhalb der Bezirke beeinflussen, zählen neben den Zuwanderungsgewinnen und insgesamt höheren Geburtenraten insbesondere die Alterung der Bevölkerung.

Berlinweit hatten fast alle betrachteten Altersgruppen von 2010 bis 2020 unterschiedlich starke Zuwächse zu verzeichnen. Das betrifft insbesondere die Altersgruppen der Kinder und Jugendlichen unter 18 Jahren. Eine Ausnahme bildet lediglich die Altersgruppe der 18 bis 25-Jährigen, die allerdings nur knapp sieben Prozent der Berliner Bevölkerung ausmacht. Die Zahl der Einwohner in dieser Altersgruppe nahm seit 2010 stadtweit um 8,9 Prozent ab. Das ist ein weiterer deutlicher Rückgang gegenüber dem Vorjahr (-7,1 %).

Am stärksten stieg demgegenüber die Zahl der sechs- bis 18-Jährigen mit einem Plus von 22,5 Prozent sowie der Kin-

der unter sechs Jahren, und zwar um 21,6 Prozent innerhalb von nur zehn Jahren. Zurückzuführen ist dieser Zuwachs auf die gestiegene Geburtenrate und auf Zuwanderungen. Allerdings entfielen nur rund 16,0 Prozent der Gesamtbevölkerung auf diese beiden Altersgruppen.

Auch die erwerbsfähige Bevölkerung in den Altersgruppen von 25 bis zu 60 Jahren, zu denen unverändert über die Hälfte (52,0 %) der Berliner zählen, ist in den vergangenen zehn Jahren angestiegen, und zwar um rund 191.000 Personen (+10,8 %) auf rund 1,96 Millionen Einwohner.

Nach wie vor ein Viertel der Berliner Bevölkerung ist älter als 60 Jahre. Obwohl die Zahl dieser älteren Einwohner seit 2010 um 12,7 Prozent auf rund 941.000 Personen stetig zunahm, hat sich ihr Anteil an der Gesamtbevölkerung durch den wanderungsindizierten Anstieg der Bevölkerung kaum verändert.

Besonders stark stieg dabei die Zahl der über 65-Jährigen auf zuletzt knapp 725.000 Einwohner. Ende 2020 zählte Berlin rund 75.000 Personen mehr in dieser Altersgruppe als Ende 2010. Der Anteil an der Gesamtbevölkerung blieb jedoch unverändert bei zuletzt 19,2 Prozent.

BEVÖLKERUNGSVERÄNDERUNG NACH ALTERSGRUPPEN in Berlin nach Bezirken, vom 31.12.2010 bis 31.12.2020

in %

Bezirk	unter 6 Jahre	6 bis unter 18 Jahre	18 bis unter 25 Jahre	25 bis unter 45 Jahre	45 bis unter 60 Jahre	60 bis unter 65 Jahre	65 Jahre und älter	Gesamt
Charlottenburg-Wilmersdorf	19,6	13,7	10,2	13,1	-1,5	-2,1	15,9	9,3
Friedrichshain-Kreuzberg	10,6	18,1	-21,8	10,5	19,4	46,0	12,6	11,0
Lichtenberg	42,5	55,9	-19,1	33,0	-5,8	29,5	11,7	17,1
Marzahn-Hellersdorf	28,0	45,5	-33,5	20,1	-20,6	48,5	41,2	11,2
Mitte	14,7	19,4	-5,8	29,5	13,0	21,8	8,4	17,4
Neukölln	11,2	3,0	-19,5	20,1	0,0	5,4	6,5	6,8
Pankow	12,9	52,6	-10,6	2,0	31,8	43,1	6,5	14,1
Reinickendorf	29,9	12,4	5,0	17,5	1,8	3,5	8,3	9,9
Spandau	35,5	18,6	1,7	21,6	3,7	10,8	8,1	12,6
Steglitz-Zehlendorf	10,4	8,2	7,6	2,8	2,1	-2,0	12,3	5,9
Tempelhof-Schöneberg	22,6	7,5	-1,3	9,1	-3,4	4,4	11,8	6,2
Treptow-Köpenick	41,1	36,8	-5,3	24,0	7,4	41,2	1,9	15,4
Berlin	21,6	22,5	-8,9	16,0	3,6	17,0	11,5	11,3

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

© BBU

Alterung der Bevölkerung schreitet in Marzahn-Hellersdorf am stärksten voran

Marzahn-Hellersdorf stand beim Anstieg der Bevölkerung in der Altersgruppe der über 65-Jährigen mit einem Plus von 41,2 Prozent in dem betrachteten Zehnjahreszeitraum seit 2010 mit deutlichem Abstand an vorderster Stelle. Allein gegenüber 2010 erhöhte sich ihr Anteil an der Zahl der Einwohner des Bezirks von 16,6 Prozent auf 21,1 Prozent im Jahr 2020.

Einen bei Weitem nicht so starken, aber dennoch überdurchschnittlichen Zuwachs an Senioren hatte an zweiter Stelle Charlottenburg-Wilmersdorf (+15,9 %). Dagegen verzeichneten insbesondere Treptow-Köpenick (+1,9 %) sowie Pankow und Neukölln (jeweils +6,5 %) einen vergleichsweise nur geringen Einwohnerzuwachs in dieser Altersgruppe.

Marzahn-Hellersdorf hatte auch in der Altersgruppe der 60 bis 65-Jährigen stadtweit den höchsten Anstieg seit 2010 zu verzeichnen, und zwar um 48,5 Prozent. Aber auch in Friedrichshain-Kreuzberg, Pankow und Treptow-Köpenick lag der Zuwachs mit jeweils über 40 Prozent deutlich über dem städtischen Durchschnitt von 17,0 Prozent. Die Bezirke Steglitz-Zehlendorf und Charlottenburg-Wilmersdorf hatten dagegen in dieser Altersgruppe leicht rückläufige Einwohnerzahlen, was neben Fortzügen vor allem auf eine Verschiebung in die nächsthöhere Altersgruppe der über 65-Jährigen zurückzuführen sein dürfte.

Obwohl Berlin besonders jüngere Altersgruppen anzieht, standen den starken Zuwächsen bei der älteren Bevölkerung in manchen Bezirken starke Rückgänge bei den jungen Erwachsenen im Alter von 18 bis 25 Jahren gegenüber. Besonders hervorzuheben ist hier der Bezirk Marzahn-Hellersdorf, der seit 2010 insgesamt 33,5 Prozent seiner Einwohner in dieser Altersgruppe verlor. Friedrichshain-Kreuzberg (-21,8 %) folgte an zweiter Stelle noch vor Neukölln (-19,5 %) und Lichtenberg (-19,1 %).

Lichtenberg und Marzahn-Hellersdorf standen neben Treptow-Köpenick und Pankow bei den Zuwachsraten in den Altersgruppen bis 18 Jahre wiederum an vorderster Stelle. Im betrachteten Zeitraum von 2010 bis 2020 stieg die Zahl der Kinder und Jugendlichen dort um mehr als ein Drittel, in Lichtenberg sogar um 50,3 Prozent. In den westlichen Bezirken hatte lediglich Spandau einen leicht über dem stadtweiten Durchschnitt liegenden Zugewinn an Kindern und Jugendlichen um knapp ein Viertel (+24,0 %) zu verbuchen. Alle übrigen westlichen Bezirke lagen beim Einwohnerzuwachs von Minderjährigen deutlich unter dem Gesamtberliner Durchschnitt (+22,2 %). An letzter Stelle stand dabei Neukölln mit einem Plus von nur 5,9 Prozent.

In vier Bezirken nahm die Zahl der Einwohner in den Altersgruppen der über 60-Jährigen seit 2010 stärker zu als in den jüngeren Altersgruppen der Kinder und Jugendlichen bis 18 Jahre. Besonders hervorzuheben sind hier Marzahn-Hellersdorf (Differenz: +10.324 Personen), Steglitz-Zehlendorf (Differenz: +4.420 Personen) und Charlottenburg-Wilmersdorf (Differenz: +4.256 Personen) sowie in geringerem Maße Tempelhof-Schöneberg, Neukölln und Friedrichshain-Kreuzberg. Insbesondere in Marzahn-Hellersdorf, Friedrichshain-Kreuzberg und Steglitz-Zehlendorf hat sich der Trend der Alterung der Bevölkerung innerhalb der vergangenen Jahre verstetigt. Deutlich wird dies anhand des zunehmenden Durchschnittsalters in diesen Bezirken. An vorderste Stelle steht hier Marzahn-Hellersdorf mit einem Anstieg des Durchschnittsalters um 1,1 Jahre seit 2010, gefolgt von Friedrichshain-Kreuzberg (+1,0 Jahre) und Steglitz-Zehlendorf (+0,5 Jahre).

Einen deutlichen Überschuss beim Zuwachs von Kindern und Jugendlichen gegenüber den über 60-Jährigen hatten in den vergangenen zehn Jahren dagegen die Bezirke Pankow (Differenz: +9.375 Personen), Lichtenberg (Differenz: +6.708 Personen) und Treptow-Köpenick (Differenz: +6.414 Personen). In der Folge nahm das Durchschnittsalter in Lichtenberg und Treptow-Köpenick in den vergangenen zehn Jahren um jeweils 0,8 Jahre ab.

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

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

Trotz hoher Zuwanderungen und trotz einer stetigen Zunahme von jüngeren Einwohnern seit dem Jahr 2010 hat sich der Anteil der Einwohner in den jüngeren Altersgruppen an der Gesamtbevölkerung im Vergleich zu 1995 verringert. Das gilt sowohl für die unter 25-Jährigen (-2,7 Prozentpunkte), als auch für die 25 bis 45-Jährigen (-2,5 Prozentpunkte).

Von den betrachteten Altersgruppen war seit 1995 lediglich bei der Zahl der Kinder, Jugendlichen und jungen Erwachsenen bis unter 25 Jahren ein Einwohnerrückgang zu verzeichnen, und zwar um 18.100 Einwohner. Seit dem Jahr 2010 ist jedoch auch in dieser Altersgruppe ein stetiger Zuwachs zu beobachten. Allein in den vergangenen zehn Jahren stieg die Zahl der Einwohner unter 25 Jahren um 84.800 (+10,8 %). Diese Altersgruppe machte zuletzt knapp ein Viertel (23,1 %) der Berliner Gesamtbevölkerung aus.

Bei der einwohnerstärksten Altersgruppe der 25 bis 45-Jährigen, auf die knapp ein Drittel der Berliner Bevölkerung entfällt, blieb die Zahl der Einwohner gegenüber 1995 mit einem Plus von 16.800 Personen dagegen weitgehend stabil.

Im Vergleich zu 1995 zeigt sich beim Altersaufbau der Berliner Bevölkerung jedoch ein starker Anstieg bei den Einwohnern über 45 Jahren. Insbesondere die Gruppe der Senioren hat deutlich zugenommen. Die Zahl der über 65-Jährigen ist seit 1995 um gut die Hälfte (+52,4 %) angestiegen. Dies entspricht einem Zuwachs von gut 249.000 Personen, wodurch sich der Anteil dieser Altersgruppe an der Gesamtbevölkerung von 13,8 Prozent im Jahr 1995 auf zuletzt 19,2 erhöht hat.

Auch bei den 45 bis 65-Jährigen gab es einen wenn auch weniger starken Zuwachs um 76.000 Personen (+8,4 %). Der Anteil an der Gesamtbevölkerung blieb mit zuletzt 26,0 Prozent jedoch nahezu unverändert. Damit zählen mittlerweile mehr als 45 Prozent der Berliner Bevölkerung zu den über 45-Jährigen. Im Jahr 1995 waren es nur 40 Prozent.

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

BEVÖLKERUNGSENTWICKLUNG NACH ALTERSGRUPPEN

in Berlin, 31.12.1995 bis 31.12.2020

in 1.000 Personen

Altersgruppe	1995	2005	2010	2016	2017	2018	2019	2020
unter 25 Jahre	887,5	800,0	784,6	838,3	851,8	863,3	872,0	869,4
25 bis unter 45 Jahre	1.177,5	1.073,6	1.029,5	1.142,4	1.160,6	1.180,5	1.190,6	1.194,3
45 bis unter 65 Jahre	905,5	887,8	923,6	990,0	990,3	988,9	985,4	981,5
65 und älter	475,6	578,0	649,8	699,9	709,2	715,4	721,5	724,7
Insgesamt*	3.446,0	3.339,4	3.387,6	3.670,6	3.711,9	3.748,1	3.769,5	3.770,0

* Werte weichen in der Summe aufgrund von Rundungen teilweise ab

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

© BBU

BEVÖLKERUNGSANTEILE NACH ALTERSGRUPPEN

in Berlin, 31.12.1995 bis 31.12.2020

in %

Altersgruppe	1995	2005	2010	2016	2017	2018	2019	2020
unter 25 Jahre	25,8	24,0	23,2	22,8	22,9	23,0	23,1	23,1
25 bis unter 45 Jahre	34,2	32,1	30,4	31,1	31,3	31,5	31,6	31,7
45 bis unter 65 Jahre	26,3	26,6	27,3	27,0	26,7	26,4	26,1	26,0
65 und älter	13,8	17,3	19,2	19,1	19,1	19,1	19,1	19,2
Insgesamt*	100	100	100	100	100	100	100	100

* Werte weichen in der Summe aufgrund von Rundungen teilweise ab

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

© BBU

Bevölkerungsprognose

Bevölkerungsprognose für Berlin 2018 bis 2030 untermauert anhaltend positiven Bevölkerungstrend

Der anhaltend positive Bevölkerungstrend in Berlin spiegelt sich auch in der aktuellen Bevölkerungsprognose für den Zeitraum 2018 bis 2030 wider.⁶

Die Prognose erwartet in der mittleren Variante auf Basis des Einwohnerbestandes zum 31.12.2018 eine Zunahme der Einwohner Berlins um rund 177.000 Personen auf 3,925 Millionen (+4,7 %), wobei rund 80 Prozent des Wachstums bis 2025 erfolgen soll. Die mittlere Variante bildet die künftige Entwicklung mit höherer Wahrscheinlichkeit ab als die obere und untere Variante⁷, weshalb die folgenden Prognoseergebnisse auf Basis der mittleren Variante dargestellt werden.

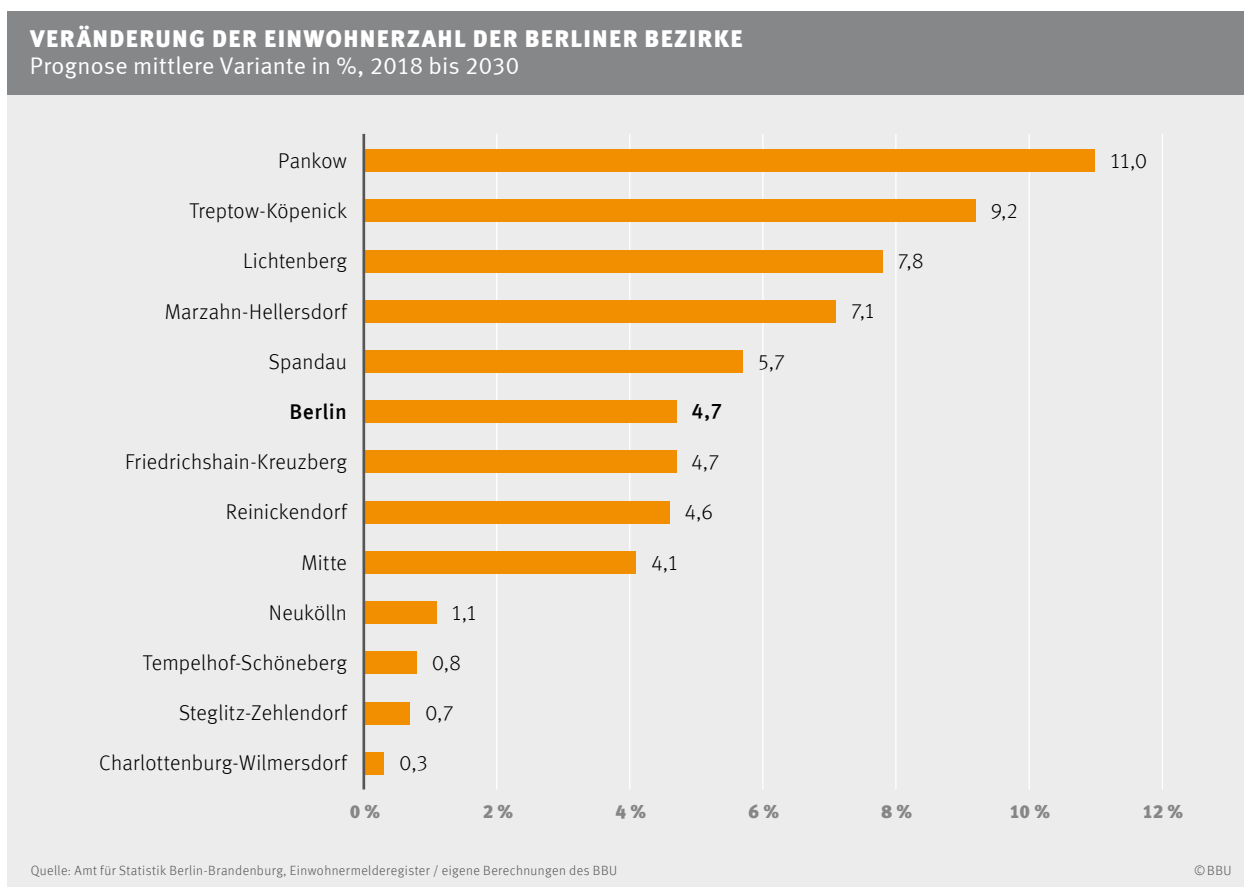
Die anhaltend positive Bevölkerungsentwicklung Berlins ist der Prognose zufolge auch in den kommenden Jahren vor allem auf Zuwanderungen zurückzuführen. Über den gesamten Prognosezeitraum wird mit einem wanderungsinduzierten Bevölkerungswachstum von rund 177.300 Personen gerechnet, die

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

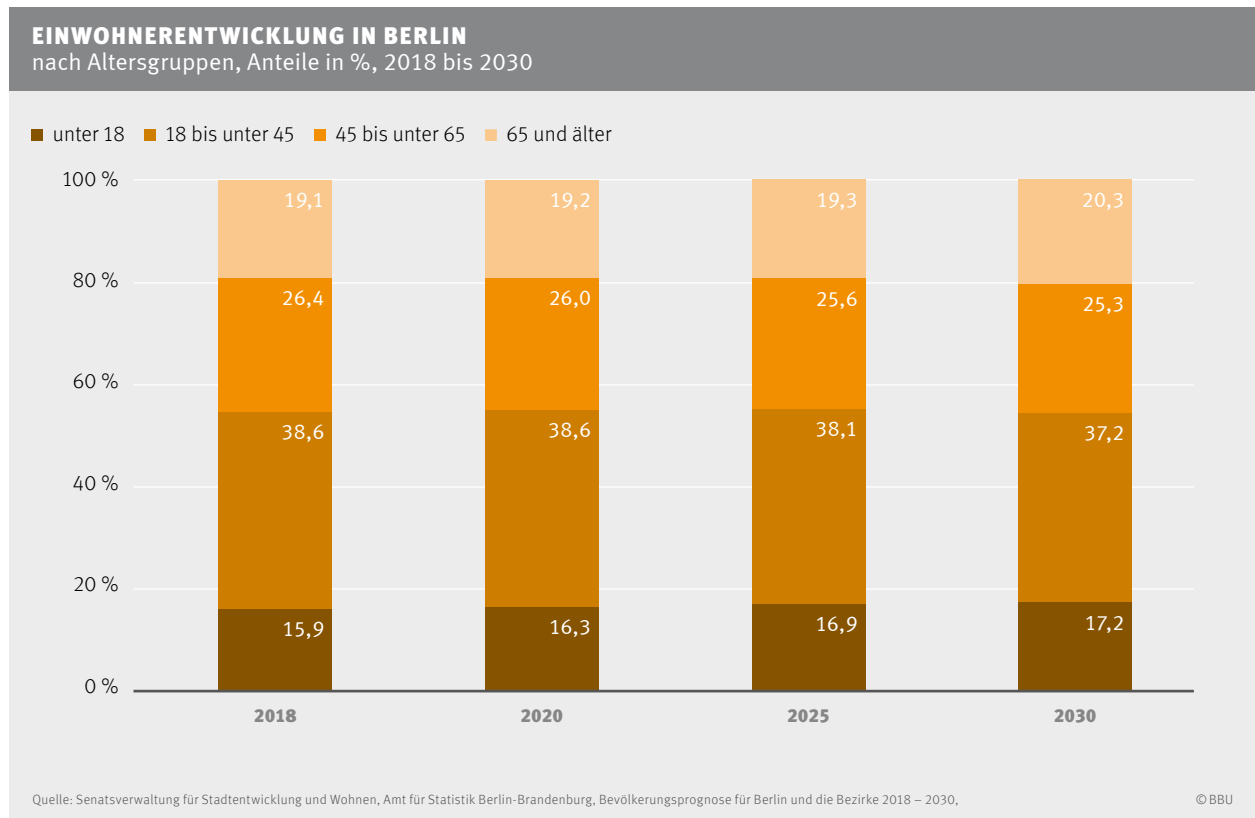
Ein deutlicher Wanderungsverlust wird nur aus den Stadt-Umland-Wanderungen prognostiziert. Danach wird Berlin bis 2030 insgesamt 143.700 Einwohner an das Berliner Umland verlieren. Im Zusammenhang mit der steigenden wohnungsmarktbezogenen Abwanderung in die Brandenburger Städte außerhalb des Umlands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

Bezirk Pankow mit höchstem Einwohnerzuwachs bis 2030

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



^{6,7} Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen im Zusammenarbeit mit dem Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, Bevölkerungsprognose für Berlin und die Bezirke 2018-2030, Berlin, Dezember 2019



Mit einigem Abstand folgt Treptow-Köpenick (+9,2 %). Auch für Lichtenberg (+7,8 %) und Marzahn-Hellersdorf (+7,1 %) wird ein weit überdurchschnittliches Wachstum erwartet, während Spandau (+5,7 %) nur leicht über dem gesamtstädtischen Durchschnitt von 4,7 Prozent liegt.

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

Verschiebungen in der Altersstruktur setzen sich bis 2030 fort

Die Alterung der Berliner Bevölkerung wird sich in den kommenden Jahren weiter fortsetzen. Ausschlaggebend hierfür ist die überproportionale Zunahme der Einwohner in den höheren Altersgruppen. Bis zum Jahr 2030 wird die Zahl der Personen über 65 Jahre der Prognose 2018 bis 2030⁸ zufolge um 11,2 Prozent auf dann 795.000 Personen zunehmen. Besonders stark steigen soll dabei die Zahl der Einwohner über 80 Jahre, und zwar von rund 203.000 auf 236.000. Das entspricht einer Zunahme von rund 16 Prozent. Der Anteil der Personen in dieser Altersgruppe an der Gesamtbevölkerung beträgt dann 6,7 Prozent.

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

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

Differierende Altersstrukturen in den Berliner Bezirken im Jahr 2030

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

Zu den Bezirken mit den höchsten Anteilen an Senioren über 65 Jahre werden im Jahr 2030 außerdem Steglitz-Zehlendorf

⁸ Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen im Zusammenarbeit mit dem Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, Bevölkerungsprognose für Berlin und die Bezirke 2018-2030, Berlin, Dezember 2019

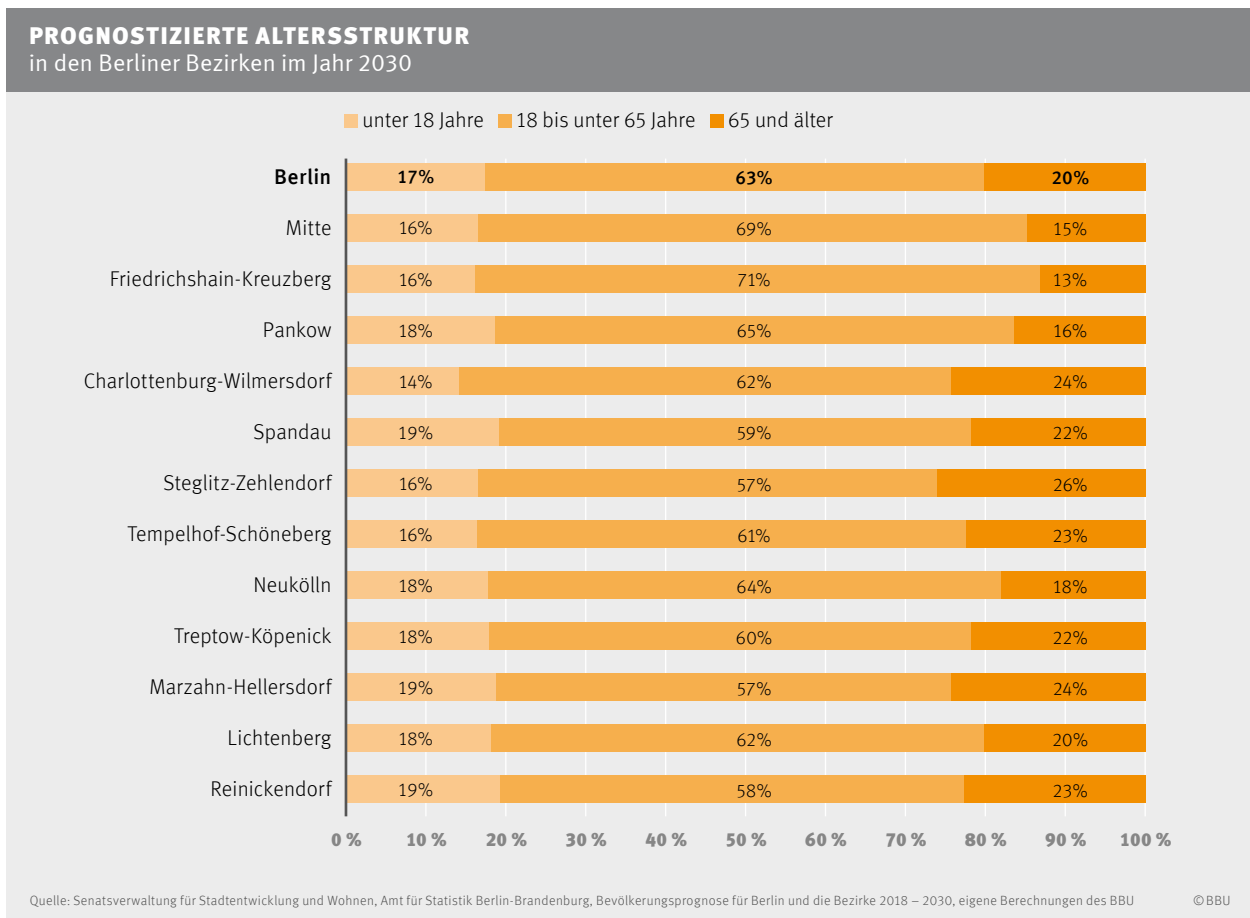
(26 %) und Charlottenburg-Wilmersdorf (24 %) zählen. Die niedrigsten Anteile werden für Friedrichshain-Kreuzberg (13 %) und Mitte (15 %) prognostiziert.

Eine weniger große Schwankung wird bei der Altersgruppe der Kinder und Jugendlichen unter 18 Jahren erwartet. In Charlottenburg-Wilmersdorf wird der Anteil mit 14 Prozent an der Gesamtbevölkerung der Prognose zufolge am kleinsten sein, in den Randbezirken Spandau, Reinickendorf und

Marzahn-Hellersdorf mit jeweils 19 Prozent am höchsten. Auf Grundlage des veränderten Altersaufbaus der Bevölkerung wird prognostiziert, dass sich das Durchschnittsalter in Berlin aufgrund der anhaltenden Zuwanderung von tendenziell jüngeren Personen nur leicht von 42,7 Jahren in 2018 auf 42,9 Jahre im Jahr 2030 erhöhen wird.

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

Quelle: Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen, Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, Bevölkerungsprognose für Berlin und die Bezirke 2018 - 2030 ©BBU



Haushaltsentwicklung

Die Entwicklung der Zahl der privaten Haushalte ist ein wichtiger Indikator für die Wohnungsnachfrage. Im Jahr 2019 zählte Berlin insgesamt 2.033.700 Privathaushalte. Durch die anhaltend positive Bevölkerungsentwicklung, aber auch durch die Verkleinerung der Haushalte, stiegen die Haushaltszahlen in Berlin in den Jahren 2016 bis 2018 dynamisch an. Parallel zur nachlassenden Dynamik bei der Bevölkerungsentwicklung hat sich das Wachstum der Zahl der Privathaushalte im Jahr 2019 mit einem Plus von 0,4 Prozent deutlich verlangsamt (+1,2 % im Jahr 2018; +2,0 % im Jahr 2017). Dieser Trend dürfte sich aufgrund der leicht sinkenden Bevölkerungszahlen im Jahr 2020 fortgesetzt haben. Aktuellere Zahlen aus der amtlichen Statistik für das Jahr 2020 liegen zum Zeitpunkt der Erstellung des BBU-Marktmonitors 2021 noch nicht vor. Bezüglich der Haushaltsstruktur wird deshalb im Folgenden in einer kurzen Zusammenfassung auf die Zahlen für das Jahr 2019 Bezug genommen.

Die Single-Haushalte hatten 2019 mit 52,9 Prozent nach wie vor den weitaus höchsten Anteil an allen Haushalten. Bei den Zweipersonenhaushalten, die die zweitgrößte Gruppe repräsentieren, verringerte sich der Anteil an den Privathaushalten gegenüber dem Vorjahr zum zweiten Mal in Folge auf zuletzt 27,8 Prozent.

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

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

Die durchschnittliche Haushaltsgröße in Berlin lag zuletzt bei 1,80 Personen. Kleinere Haushalte als der stadtweite Durchschnitt waren vor allem in Mitte, Charlottenburg-Wilmersdorf, Friedrichshain-Kreuzberg und Lichtenberg mit durchschnittlich jeweils 1,70 Personen pro Haushalt anzutreffen. Die größten Haushalte hatten Reinickendorf (2,00 Personen pro Haushalt) sowie Spandau, Marzahn-Hellersdorf und Steglitz-Zehlendorf (jeweils 1,90 Personen pro Haushalt).

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

Charlottenburg-Wilmersdorf und Mitte sowie Friedrichshain-Kreuzberg hatten 2019 mit jeweils mindestens 83 Prozent die höchsten Anteile an kleineren Ein- und Zweipersonenhaushalten von allen Berliner Bezirken. Familienhaushalte mit drei und mehr Personen fanden sich dagegen verstärkt in den Außenbezirken. An erster Stelle stand hier Spandau mit einem Anteil von 23,5 Prozent, gefolgt von Reinickendorf (22,9 %) und Marzahn-Hellersdorf (22,3 %). Berlinweit betrug der Anteil 19,3 Prozent.

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

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

Wanderungen

2020 erster Wanderungsverlust in Berlin seit 20 Jahren

Trotz nachlassender Zuwanderungsdynamik wurde das starke Bevölkerungswachstum in Berlin in den vergangenen Jahren vor allem durch Zuwanderungen geprägt. Durch den seit dem Jahr 2001 anhaltend positiven Wanderungssaldo, der sich im Jahr 2011 und in den Folgejahren zunächst enorm verstärkte, wuchs Berlin seit 2011 um rund 340.000 Einwohner. Allein in den vergangenen zehn Jahren zogen fast 1,9 Millionen Menschen nach Berlin, während gleichzeitig mehr als 1,5 Millionen Menschen fortzogen.

Maßgeblich für den starken Bevölkerungszuwachs waren vor allem die hohen Migrationsströme aus dem Ausland, die im Jahr 2016 durch die nachträgliche melderechtliche Registrierung von Geflüchteten mit einem Wanderungsgewinn von rund 46.300 Ausländern ihren Höhepunkt fanden. Durch die damit verbundenen Korrekturmeldungen kam es zu deutlichen Verschiebungen in der Wanderungsbilanz, wodurch eine Vergleichbarkeit mit den Jahren davor nicht möglich ist.⁹

Einen Wendepunkt im Wanderungsgeschehen gab es im Jahr 2020. Erstmals seit 20 Jahren übertraf die Zahl der Fortzüge aus der Bundeshauptstadt (-144.881 Personen) die der Zuzüge (+142.923 Personen). Dies führte zu einem Wanderungsverlust von rund 2.000 Personen, der 2020 schließlich auch ein negatives Bevölkerungswachstum in Berlin nach sich zog.

Das Amt für Statistik Berlin-Brandenburg geht davon aus, dass aufgrund der Einschränkungen durch die Corona-Pandemie vor allem die Zu- und Fortzüge in das / aus dem Ausland, aber auch Umzüge innerhalb Deutschlands unterblieben sind oder aufgeschoben wurden.¹⁰

Der Wanderungssaldo mit dem Ausland (Differenz zwischen Zu- und Fortzügen) lag im Jahr 2020 bei nur noch knapp 17.300 Personen. Der deutliche Rückgang der Wanderungsgewinne gegenüber dem Vorjahr um knapp die Hälfte (-42,6 %) ist allein auf die stark gesunkene Zuwanderung aus dem Ausland zurückzuführen. Im Jahr 2020 zogen rund 29.400 Personen weniger aus dem Ausland nach Berlin als noch im Vorjahr. Der Wanderungssaldo mit dem Ausland wäre 2020 noch deutlich niedriger ausgefallen, wenn nicht gleichzeitig auch die Zahl der Fortzüge in das Ausland deutlich gesunken wäre (-16.850 Personen).

WANDERUNGEN		innerhalb Berlins und über die Landesgrenzen, 2010 bis 2020							
Anzahl Personen		2010	2012	2015	2016**	2017	2018	2019	2020
Binnenwanderungen innerhalb Berlins*		319.251	301.450	275.649	313.603	297.596	285.269	280.600	261.111
Außenwanderung – Zuzug über die Landesgrenze		147.769	164.577	182.778	215.588	178.130	180.105	184.744	142.923
davon:	aus dem Ausland	59.611	77.104	108.195	127.457	102.290	108.632	110.619	81.206
	aus den alten Bundesländern	48.811	50.286	44.027	52.906	46.465	43.738	45.494	38.108
	aus den neuen Bundesländern	39.347	37.187	30.556	35.225	29.375	27.735	28.631	23.609
	davon: aus dem Land Brandenburg	24.115	22.851	18.441	21.109	18.030	16.945	17.805	14.852
Außenwanderung – Fortzug über die Landesgrenze		130.951	123.253	141.693	161.440	144.597	150.670	161.513	144.881
davon:	in das Ausland	60.783	47.914	62.482	81.200	65.744	70.761	80.515	63.935
	in die alten Bundesländer	35.115	38.047	37.424	36.895	36.074	36.295	35.523	34.037
	in die neuen Bundesländer	35.053	37.292	41.787	43.345	42.779	43.614	45.475	46.909
	davon: in das Land Brandenburg	25.853	26.903	30.830	32.509	31.930	32.890	34.465	35.206
Saldo Zu- und Fortzüge über die Landesgrenze Berlins		16.818	41.324	41.085	54.148	33.533	29.435	23.231	- 1.958
davon:	mit dem Ausland	-1.172	29.190	45.713	46.257	36.546	37.871	30.104	17.271
	mit den alten Bundesländern	13.696	12.239	6.603	16.011	10.391	7.443	9.971	4.071
	mit den neuen Bundesländern	4.294	-105	-11.231	-8.120	-13.404	-15.879	-16.844	-23.300
	davon: mit dem Berliner Umland	-4.118	-5.505	-10.570	-9.883	-10.793	-12.220	-12.687	-14.843
	mit dem weiteren Metropolitanraum	2.380	1.453	-1.819	-1.517	-3.107	-3.725	-3.973	-5.511
* auf Basis des Einwohnermelderegisters, KOSIS ** Aufgrund einer geänderten Methodik in der amtlichen Wanderungsstatistik ab dem Jahr 2016 kommt es zu deutlichen Verschiebungen in der Wanderungsbilanz, wodurch eine Vergleichbarkeit mit den Vorjahresergebnissen nicht möglich ist.									
Quelle: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, Wanderungsstatistik								©BBU	

⁹ Vgl. Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, Metadaten Wanderungsstatistik, Berichtsjahr ab 2016, September 2017

¹⁰ Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, Pressemitteilung Nr. 182 vom 30.07.2021

In der Summe betrug der Wanderungsgewinn mit dem Ausland seit 2010 rund 334.000 Personen. Die allein seit 2015 rund 213.000 registrierten Zuzugsgewinne aus dem Ausland kamen größtenteils aus Europa (105.093 Personen), speziell aus EU-Ländern (72.455 Personen), wovon gut die Hälfte aus Bulgarien, Rumänien, Italien und Polen zugewandert sind. Auch das Vereinigte Königreich steht bei den Zuwanderungen aus Europa mit knapp 10.000 Personen seit 2015 an der Spitze.

Die zweitstärkste Gruppe der Zuwanderungsgewinne kam aus Asien (95.772 Personen), hier insbesondere aus Syrien (30.076 Personen), Indien (10.667 Personen), Afghanistan (8.636 Personen) und dem Irak (6.918 Personen). Außerdem gewann Berlin von 2015 bis 2020 insgesamt rund 25.200 Einwohner aus Amerika, davon etwa ein Drittel aus den Vereinigten Staaten, hinzu. Die größte Zahl der rund 11.500 Zuzugsgewinne aus Afrika ist auf Ägypten zurückzuführen (2.943 Personen). Australien und Ozeanien spielen beim Wanderungsgeschehen mit einem Zuzugsgewinn von rund 2.100 Personen seit 2015 nur eine untergeordnete Rolle.

Angesichts des im Jahr 2020 stark rückläufigen Außenwanderungssaldos mit dem Ausland und den alten Bundesländern um insgesamt knapp die Hälfte gegenüber dem Vorjahr bei einer gleichzeitig deutlich höheren Abwanderung in die neuen Bundesländer war der Außenwanderungssaldo Berlins erstmals seit 20 Jahren leicht negativ.

In den Austauschbeziehungen mit den alten und neuen Bundesländern zeigte sich in den vergangenen Jahren eine gegenläufige Entwicklung: Während Berlin im Betrachtungszeitraum 2010 bis 2020 per Saldo rund 115.300 Einwohner aus den alten Bundesländern dazugewann, verlor die Stadt rund 93.400 Einwohner an die neuen Bundesländer. Dieser negative Wanderungssaldo mit den neuen Bundesländern ist allein auf den Fortzugsüberschuss von rund 115.150 Personen in das Land Brandenburg zurückzuführen. Dabei stiegen die bereits seit dem Jahr 2012 zu verzeichnenden Einwohnerverluste an die neuen Bundesländer, speziell an das Land Brandenburg, immer weiter an.

Die Zuzüge insbesondere aus den alten, aber auch aus den neuen Bundesländern nahmen im Jahr 2020 unter dem Einfluss der Corona-Pandemie im Gegensatz zum Vorjahr wieder ab. Die Fortzüge in die alten Bundesländer bewegten sich seit 2010 dagegen auf einem insgesamt relativ stabilen Niveau mit einer leicht abnehmenden Tendenz seit dem Jahr 2013.

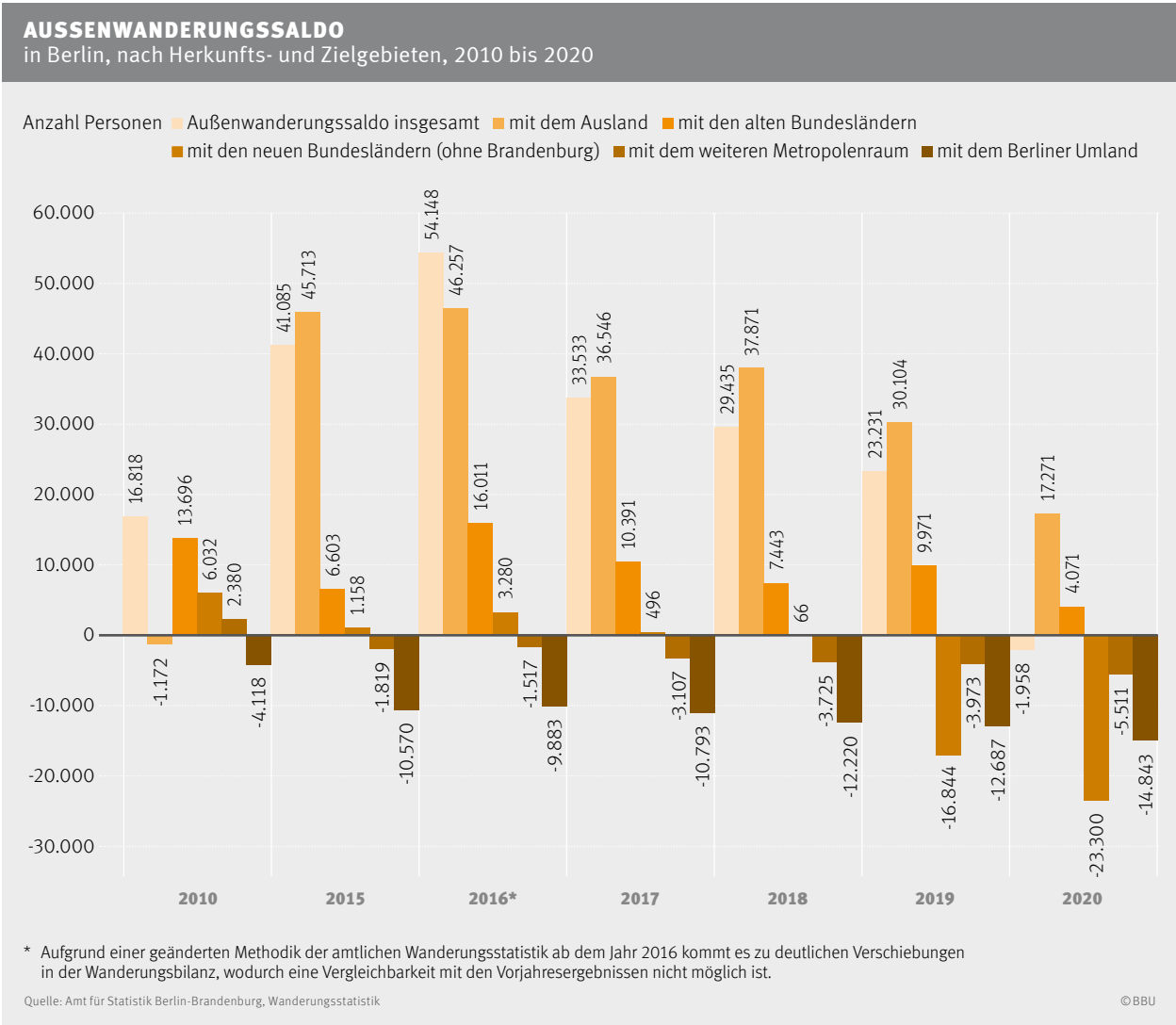
Dennoch zeigte der Wanderungssaldo Berlins mit den alten Bundesländern im Jahr 2020 einen Zuzugsgewinn von knapp 4.100 Personen. Gleichzeitig haben die Fortzüge in die neuen Bundesländer in den vergangenen zehn Jahren tendenziell zugenommen. So sind im Jahr 2020 knapp 12.000 Berliner mehr in die neuen Bundesländer gezogen als noch im Jahr 2010. In der Folge summierten sich die Wanderungsverluste im Jahr 2020 an die neuen Bundesländer (-23.300 Personen) auf den weitaus höchsten Stand seit 2010. Gegenüber dem Vorjahr entspricht das einer Steigerung um 38 Prozent.

Die Wanderungsverluste Berlins an die neuen Bundesländer werden stark durch die Fortzüge in das Land Brandenburg dominiert. Im Saldo zogen 2020 die meisten Hauptstädterinnen und Hauptstädter nach Brandenburg (-20.400), gefolgt von Mecklenburg-Vorpommern (-2.400) und Schleswig-Holstein (-800). Zum ersten Mal verbuchte Berlin auch ein Wanderungsdefizit gegenüber den Bundesländern Sachsen (-370) und Sachsen-Anhalt (-350).¹¹

Die Wanderungsbilanz Berlins mit dem Land Brandenburg ist demgegenüber im gesamten Betrachtungszeitraum seit 2010 durchweg negativ. Nach Angaben des Amtes für Statistik Berlin-Brandenburg hat das Wanderungsdefizit Berlins gegenüber dem Land Brandenburg 2020 das Niveau von 1999 erreicht.¹² An der Spitze der Fortzugsüberschüsse standen Gemeinden in den Landkreisen Dahme-Spreewald (15,0 %) und Oberhavel (13,1 %), gefolgt von den Landkreisen Barnim (12,3 %), Märkisch-Oderland (11,9 %), Havelland (10,5 %) und Teltow-Fläming (10,2 %). Auf Potsdam entfielen 2020 vergleichbar mit dem Vorjahr knapp sechs Prozent der Wanderungsverluste (2020: -1.178 Personen; 2019: -1.005 Personen; 2018: -1.300 Personen).

Dabei verliert Berlin Einwohner speziell an das Umland, aber zunehmend auch an den weiteren Metropolitanraum. Im Jahr 2020 konzentrierten sich nur noch rund 73 Prozent der Wanderungsverluste Berlins an das Land Brandenburg auf Gemeinden des Berliner Umlands (2019: 75 %; 2018: 77 %; 2016: 87 %). Bemerkenswerterweise haben sich die Einwohnerverluste Berlins an Gemeinden im weiteren Metropolitanraum im Jahr 2017 gegenüber dem Vorjahr mit einem Fortzugsüberschuss von rund 3.100 Personen verdoppelt. Seitdem ist eine steigende Tendenz bei diesen Wanderungsverlusten zu beobachten auf zuletzt 5.511 Personen im Jahr 2020. Damit setzt sich der Trend fort, dass berlinferne Gemeinden mit einer guten Verkehrsinfrastruktur für Berliner zunehmend attraktiv werden.

^{11, 12} Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, Pressemitteilung Nr. 182 vom 30.07.2021

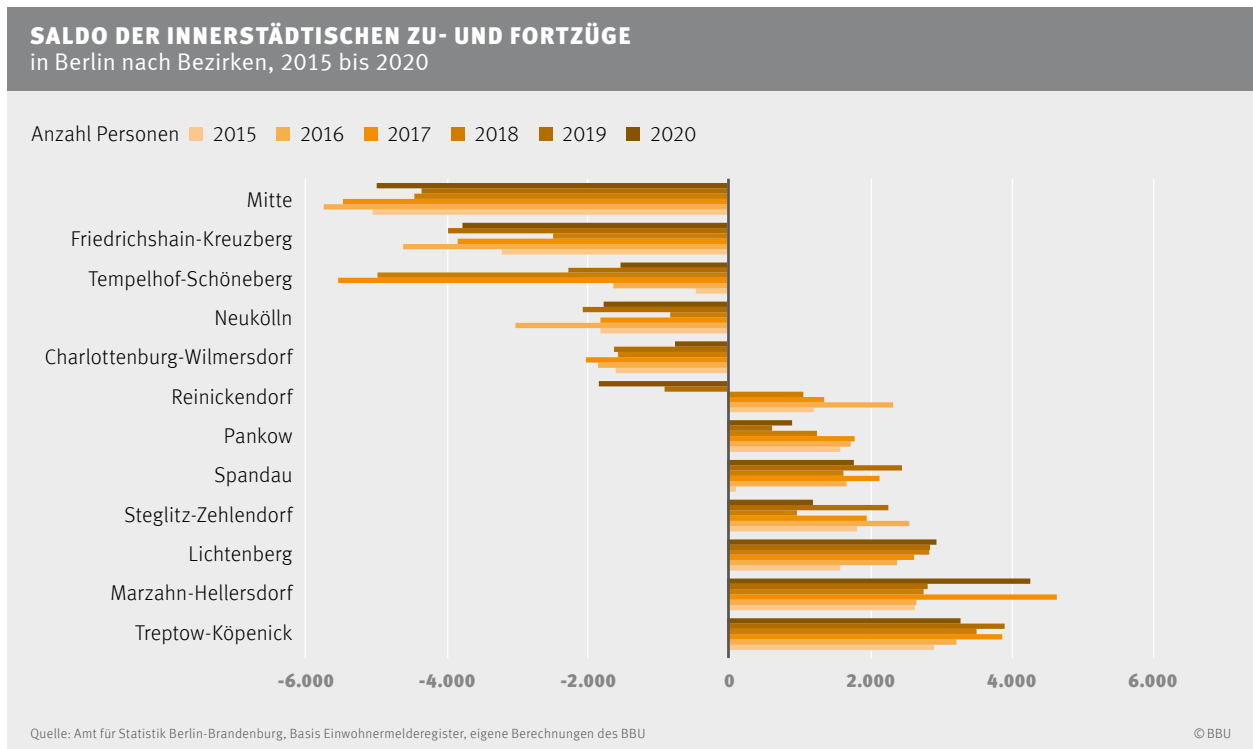


Binnenwanderungen in Berlin weiter gesunken

Die Binnenwanderungsquote zeigt, welcher Anteil der Einwohner im jeweiligen Jahr innerhalb der Stadt umgezogen ist. Die Entwicklung der Binnenwanderungsquote in den vergangenen Jahren spiegelt die abnehmende Umzugsneigung in der Stadt auf dem Wohnungsmarkt wider. Ihren höchsten Wert nach der Wiedervereinigung erreichte die Binnenwanderungsquote in Berlin im Jahr 1998 mit 13,2 Prozent. Seither ist die Binnenwanderungsquote im Zuge der zunehmenden Verknappungen auf dem Wohnungsmarkt relativ stetig gesunken: 2020 erreichte sie lediglich 6,9 Prozent (2019: 7,4 %). Das sind knapp 19.500 Umzüge weniger als noch im Vorjahr.

Der durch diesen Indikator angezeigte Rückgang bei der Umzugsneigung spiegelt sich auch in der Fluktuationsquote bei den Berliner Mitgliedsunternehmen des BBU wider: Der Anteil der durch Mieter gekündigten Wohnungen am Wohnungsbestand sank bei ihnen von knapp zehn Prozent zu Beginn des Jahrtausends auf zuletzt 4,9 Prozent im Jahr 2020.

Insgesamt 261.111 Berliner zogen 2020 innerhalb der Hauptstadt um. Die Umzugsdynamik war im Jahr 2020 damit deutlich niedriger als noch um die Jahrtausendwende: Im Jahr 2000 wechselten noch knapp 410.000 Berlinerinnen und Berliner ihre Wohnung innerhalb der Stadt. Das waren mehr als die Hälfte mehr Umzüge als im Jahr 2020.



Innerstädtische Wanderungsverluste in benachbarte Randbezirke

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

Während der vergangenen sechs Jahre hatten insbesondere Mitte (Saldo aus Zu- und Fortzügen: -29.829 Personen) und Friedrichshain-Kreuzberg (-21.709 Personen) starke Binnenwanderungsverluste über die Bezirksgrenze zu verzeichnen. Mitte verlor in den Jahren 2015 bis 2020 die weitaus meisten Einwohner an die benachbarten Bezirke Reinickendorf (Saldo aus Zu- und Fortzügen: -7.718 Personen) und an Pankow (Saldo aus Zu- und Fortzügen: -6.823 Personen), aber auch an Lichtenberg (-3.018 Personen) und Spandau (-2.771 Personen) sowie Marzahn-Hellersdorf und Treptow-Köpenick mit jeweils rund 2.200 Personen. Mitte ist wie bereits im Vorjahr auch der einzige Bezirk, der 2020 ausnahmslos Einwohner an alle übrigen Bezirke verloren hat.

Friedrichshain-Kreuzberg wies seit 2015 dagegen besonders hohe negative Binnenwanderungssalden gegenüber den angrenzenden Bezirken Lichtenberg (-6.671 Personen), Treptow-Köpenick (-4.512 Personen) und Neukölln (-2.824 Personen) auf. Lediglich aus Mitte hatte Friedrichshain-Kreuzberg einen Wanderungsgewinn von 630 Personen.

Relativ starke Binnenwanderungsverluste von insgesamt 16.231 Einwohnern hatte 2015 bis 2020 auch der Bezirk Tempelhof-Schöneberg, wovon allein 10.440 auf die Jahre 2017 und 2018 entfielen. Tempelhof-Schöneberg hatte in diesen beiden Jahren den höchsten Einwohnerverlust durch Binnenwanderungen von allen Berliner Bezirken. In der Summe verlor Tempelhof-Schöneberg von 2015 bis 2020 am meisten Einwohner an Steglitz-Zehlendorf (-4.265 Personen) und an Lichtenberg (-4.166 Personen). Nach Spandau zogen während dieses Zeitraums insgesamt 3.786 Einwohner mehr als von dort zuzogen, wovon ein Großteil der Fortzüge in den Jahren 2017 / 2018 auf die Verlegung von Geflüchteten zurückzuführen sein dürfte. Aber auch Treptow-Köpenick (-2.921 Personen) und Marzahn-Hellersdorf (-2.513 Personen) waren bei den Einwohnern des Bezirks Tempelhof-Schöneberg als neuer Wohnort besonders beliebt.

Etwas weniger starke Binnenwanderungsverluste hatten 2015 bis 2020 Neukölln (-11.149 Personen) und Charlottenburg-Wilmersdorf (-9.250 Personen). Auch in diesen beiden Bezirken waren die negativen Wanderungssalden mit den benachbarten Außenbezirken am höchsten. Während Neukölln per Saldo die weitaus meisten Einwohner an Treptow-Köpenick (-5.768 Personen) verlor, standen bei den Fortzüglern aus Charlottenburg-Wilmersdorf dagegen Spandau (-3.919 Personen) und Steglitz-Zehlendorf (-3.898 Personen) als neuer Wohnort im Vordergrund.

Die übrigen Berliner Bezirke konnten in den vergangenen sechs Jahren insbesondere aus ihren Nachbarbezirken durchweg innerstädtische Wanderungsgewinne verzeichnen. An erster Stelle stand hier Treptow-Köpenick mit einem Plus von 20.818 zugezogenen Berlinern, davon 5.768 aus Neukölln, 4.512 aus Friedrichshain-Kreuzberg und 2.921 aus Tempelhof-Schöneberg. Marzahn-Hellersdorf stand bei den Wanderungsgewinnen von 2015 bis 2020 mit einem Plus von 19.902 Einwohnern dicht hinter Treptow-Köpenick, wovon die meisten (5.163 Personen) aus dem Nachbarbezirk Lichtenberg kamen.

Im Ranking der Bezirke mit Binnenwanderungsgewinnen in den Jahren 2015 bis 2020 folgten Lichtenberg (+15.358 Personen, davon 6.671 aus Friedrichshain-Kreuzberg und 4.166 aus Tempelhof-Schöneberg), Steglitz-Zehlendorf (+10.876 Personen, davon 4.265 aus Tempelhof-Schöneberg und 3.898 aus Charlottenburg-Wilmersdorf), Spandau (+9.889 Personen, davon 3.919 aus Charlottenburg-Wilmersdorf und 3.786 aus Tempelhof-Schöneberg), Pankow (+7.984 Personen, davon 6.823 aus Mitte) und Reinickendorf

(+3.341 Personen, davon 7.718 aus Mitte). Wie bereits im Vorjahr wies Reinickendorf im Jahr 2020 jedoch zum wiederholten Mal eine negative Wanderungsbilanz gegenüber den übrigen Berliner Bezirken auf.

In Reinickendorf und Mitte haben sich 2020 die innerstädtischen Wanderungsverluste verstärkt, während diese in Charlottenburg-Wilmersdorf um mehr als die Hälfte zurückgingen. Auch Tempelhof-Schöneberg, Neukölln und Friedrichshain-Kreuzberg hatten niedrigere innerstädtische Wanderungsverluste als noch im Vorjahr.

Gewinner der innerstädtischen Wanderungsströme war 2020 insbesondere der Bezirk Marzahn-Hellersdorf. In diesem Bezirk nahmen die Wanderungsgewinne gegenüber dem Vorjahr um gut die Hälfte zu.

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

WANDERUNGSSALDEN aus innerstädtischen Wanderungen in Berlin, 2015 bis 2020												
Anzahl Personen												
Herkunft	Ziel											
	Mitte	Fr-Kr	Pank	Cha-Wi	Span	St-Ze	Te-Sch	Neuk	Tr-Kö	Ma-He	Licht	Rein
Mitte	0	630	6.823	1.761	2.771	1.441	849	404	2.177	2.237	3.018	7.718
Friedrichshain-Kreuzberg	-630	0	1.684	331	619	1.179	1.728	2.824	4.512	2.177	6.671	614
Pankow	-6.823	-1.684	0	-1.532	-1.068	415	-1.266	-663	1.529	1.873	2.482	-1.247
Charlottenburg-Wilmersdorf	-1.761	-331	1.532	0	3.919	3.898	-1.073	15	904	888	656	603
Spandau	-2.771	-619	1.068	-3.919	0	42	-3.786	-1.034	896	1.001	413	-1.180
Steglitz-Zehlendorf	-1.441	-1.179	-415	-3.898	-42	0	-4.265	-1.129	400	758	576	-241
Tempelhof-Schöneberg	-849	-1.728	1.266	1.073	3.786	4.265	0	-1.685	2.921	2.513	4.166	503
Neukölln	-404	-2.824	663	-15	1.034	1.129	1.685	0	5.768	1.212	1.960	941
Treptow-Köpenick	-2.177	-4.512	-1.529	-904	-896	-400	-2.921	-5.768	0	371	-813	-1.269
Marzahn-Hellersdorf	-2.237	-2.177	-1.873	-888	-1.001	-758	-2.513	-1.212	-371	0	-5.163	-1.709
Lichtenberg	-3.018	-6.671	-2.482	-656	-413	-576	-4.166	-1.960	813	5.163	0	-1.392
Reinickendorf	-7.718	-614	1.247	-603	1.180	241	-503	-941	1.269	1.709	1.392	0
Berlin gesamt	-29.829	-21.709	7.984	-9.250	9.889	10.876	-16.231	-11.149	20.818	19.902	15.358	3.341

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

Fazit

Das starke Bevölkerungswachstum Berlins in den vergangenen Jahren wurde maßgeblich durch die positiven Außenwanderungssalden getragen. Allein seit 2011 gewann Berlin gemäß Bevölkerungsstatistik knapp 340.000 Einwohner dazu. Das entspricht einem Bevölkerungszuwachs von rund zehn Prozent innerhalb von nur neun Jahren. Allerdings schließt sich die Schere zwischen Zu- und Fortzügen seit 2017 wieder zunehmend. In der Folgezeit wuchs die Bevölkerung entsprechend weniger stark als in den Vorjahren. Im Jahr 2020 war durch einen negativen Wanderungssaldo sogar erstmals seit 16 Jahren eine leicht negative Bevölkerungsentwicklung zu verzeichnen. Diese Entwicklung dürfte nicht zuletzt auf rückläufige Wanderungen infolge der Einschränkungen durch die Corona-Pandemie zurückzuführen sein.

Gemäß Einwohnermelderegister entfiel mehr als ein Drittel des Einwohnerzuwachses in der Stadt seit 2010 allein auf die Bezirke Mitte, Lichtenberg und Treptow-Köpenick. Der Bezirk Mitte hat mit einem Plus von knapp 57.000 Einwohnern am meisten Einwohner dazugewonnen, vergleichbar mit der Stadt Frankfurt (Oder).

Allein in den vergangenen zehn Jahren zogen fast 1,9 Millionen Menschen nach Berlin, während gleichzeitig mehr als 1,5 Millionen Menschen fortzogen. Einen Wendepunkt im Wanderungsgeschehen gab es erstmal im Jahr 2020. Erstmals seit 20 Jahren übertraf die Zahl der Fortzüge aus der Bundeshauptstadt die der Zuzüge. Dies führte zu einem Wanderungsverlust von rund 2.000 Personen, der 2020 schließlich auch ein negatives Bevölkerungswachstum in Berlin nach sich zog.

Maßgeblich für den starken Bevölkerungszuwachs der vergangenen Jahre waren vor allem die hohen Migrationsströme aus dem Ausland. In der Summe betrug der Wanderungsgewinn mit dem Ausland seit 2010 rund 334.000 Personen. Gleichzeitig konnten im Betrachtungszeitraum Zuzugsgewinne von rund 115.300 Personen aus den alten Bundesländern registriert werden, während die Stadt rund 93.400 Einwohner an die neuen Bundesländer verlor. Der negative Wanderungssaldo mit den neuen Bundesländern wurde allein durch die tendenziell zunehmenden Fortzüge in das Land Brandenburg, insbesondere in das Berliner Umland, dominiert. Seit 2010 summierten sich die Einwohnerverluste an das Land Brandenburg auf rund 115.150 Personen. Allerdings verliert Berlin auch zunehmend Einwohner an Gemeinden des weiteren Metropolenraums. Im Jahr 2020 waren es zuletzt rund 5.500 Personen.

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

Im Zuge der bevölkerungsinduzierten Verknappungstendenzen auf dem Wohnungsmarkt ging die innerstädtische Umzugsdynamik in den vergangenen Jahren deutlich zurück. Ihren höchsten Wert nach der Wiedervereinigung erreichte die Binnenwanderungsquote in Berlin im Jahr 1998 mit 13,2 Prozent. 2020 lag die Binnenwanderungsquote bei lediglich 6,9 Prozent.

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

Trotz hoher Zuwanderungen und trotz einer deutlichen Zunahme von Kindern und Jugendlichen bis 18 Jahren seit dem Jahr 2010 hat sich der Anteil der Einwohner in den jüngeren Altersgruppen bis unter 45 Jahren an der Berliner Gesamtbevölkerung im Vergleich zu 1995 leicht verringert. Zu den Einflussfaktoren, die die Altersstruktur beeinflussen, zählen neben den Zuwanderungsgewinnen und gestiegenen Geburtenraten insbesondere die Alterung der Bevölkerung. Im Vergleich zu 1995 zeigt sich dadurch beim Altersaufbau der Berliner Bevölkerung ein starker Anstieg bei den Einwohnern über 45 Jahre. Mittlerweile zählt mehr als 45 Prozent der Berliner Bevölkerung zu den über 45-Jährigen. Im Jahr 1995 waren es nur 40 Prozent. Insbesondere die Gruppe der Senioren hat deutlich zugenommen. Die Zahl der über 65-Jährigen ist seit 1995 um gut die Hälfte (+52,4 %) angestiegen. Dies entspricht einem Zuwachs von gut 249.000 Personen, wodurch sich der Anteil dieser Altersgruppe an der Gesamtbevölkerung von 13,8 Prozent im Jahr 1995 auf zuletzt 19,2 Prozent erhöht hat.

Die Alterung der Berliner Bevölkerung wird sich in den kommenden Jahren weiter fortsetzen. Ausschlaggebend hierfür ist die überproportionale Zunahme der Einwohner in den höheren Altersgruppen. Bis zum Jahr 2030 wird für die Zahl der Personen über 65 Jahre ein Anstieg um 11,2 Prozent auf dann 795.000 Personen prognostiziert. Das Durchschnittsalter in Berlin wird sich aufgrund der angenommenen anhaltenden Zuwanderung von tendenziell jüngeren Personen jedoch nur leicht von 42,7 Jahren in 2018 auf 42,9 Jahre im Jahr 2030 erhöhen.

Die Entwicklung der Berliner Privathaushalte verlor 2019 analog zur Bevölkerungsentwicklung deutlich an Dynamik. Mit 2,03 Millionen Haushalten, davon 52,9 Prozent Single-Haushalte, blieb die Zahl gegenüber dem Vorjahr relativ stabil. Dieser Trend dürfte sich aufgrund der leicht sinkenden Bevölkerungszahlen im Jahr 2020 fortgesetzt haben. Aktuellere Zahlen aus der amtlichen Statistik für das Jahr 2020 liegen zum Zeitpunkt der Erstellung des BBU-Marktmonitors 2021 noch nicht vor.

II.2 Der Mietwohnungsmarkt in Berlin



II.2 Der Mietwohnungsmarkt in Berlin

Wohnungsbestand

Wohnungsbestand in Berlin weiter angestiegen

Durch den verstärkten Neubau stieg die Zahl der Wohnungen in Berlin seit 2010 merklich an, und zwar um 115.152 (+6,2 %). Allerdings ist der Wohnungsbestand im Jahr 2020 durch den Rückgang bei den Baufertigstellungen etwas schwächer gewachsen als im Vorjahr, und zwar um +0,7 Prozent (Vorjahr: +1,0 %).

Nach Angaben des Amtes für Statistik Berlin-Brandenburg zählte die Hauptstadt am 31. Dezember 2020 gut 1,98 Millionen Wohnungen¹, davon rund 1,67 Millionen Mietwohnungen. Das sind 14.510 Wohnungen mehr als Ende 2019. Im Vergleich zum Wohnungszuwachs im Jahr 2011 (+4.109 WE) hat sich die Zahl der Wohnungszugänge 2020 damit fast vervierfacht.

Die BBU-Mitgliedsunternehmen haben einen Marktanteil von 37 Prozent aller Wohnungen bzw. 44 Prozent aller Mietwohnungen.

WOHNUNGSBESTAND in Berlin, am 31.12.2020	
Wohnungsbestand* in Berlin insgesamt (WE)	darunter: Wohnungsbestand der BBU-Mitglieder (WE)
1.982.825	725.696
*Wohnungen in Gebäuden mit Wohnraum	
Quelle: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg ² / BBU	
© BBU	

Von den zwölf Berliner Bezirken hat Pankow am meisten Wohnungen (221.718 WE), gefolgt von Mitte (rd. 204.500 WE), Charlottenburg-Wilmersdorf und Tempelhof-Schöneberg. Am wenigsten Wohnungen haben Spandau (121.704 WE) und Reinickendorf (132.591 WE).

In allen Berliner Bezirken hat sich der Wohnungsbestand durch Baufertigstellungen im Jahr 2020 erhöht. Den stärksten Anstieg hatten dabei Marzahn-Hellersdorf (+1,4 %) sowie Treptow-Köpenick und Lichtenberg (jeweils +1,2 %).³

Im mehrjährigen Vergleich zu 2010 hat Treptow-Köpenick mit einem Plus von 12,8 Prozent den stärksten Zuwachs im Wohnungsbestand zu verzeichnen. Lichtenberg (+10,3 %) und Mitte (+8,9 %) folgen an zweiter und dritter Stelle. Den geringsten Zuwachs hatten Tempelhof-Schöneberg (+2,3 %) und Neukölln (+2,5 %).

Wohnfläche je Wohnung nahm seit 2010 in allen Bezirken zu

Die durchschnittliche Wohnfläche je Wohnung zum Jahresende 2020 lag in Berlin⁴ unverändert bei 73,2 m². Im Jahr 2010 betrug sie noch 72,5 m². Die mit Abstand größten Wohnungen von durchschnittlich 85,4 m² hat der Bezirk Steglitz-Zehlendorf, gefolgt von Charlottenburg-Wilmersdorf (78,7 m²). Die kleinsten Wohnungen haben Lichtenberg mit durchschnittlich 65,6 m² und Mitte (67,2 m²). Weit überdurchschnittlich stieg die Wohnfläche je Wohnung seit 2010 insbesondere in Pankow (+2,5 %) auf 73,2 m².

Durchschnittliche Wohnfläche je Wohnung in Berlin bundesweit am niedrigsten

Die durchschnittliche Wohnungsgröße in Deutschland⁵ lag 2020 bei 92,0 m². Unterdurchschnittliche Wohnungsgrößen verzeichneten dabei Nordrhein-Westfalen, die neuen Bundesländer und die Stadtstaaten.

^{1,2,3} Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, Pressemitteilung Nr. 152 vom 29. Juni 2021

⁴ Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, Fortschreibung des Wohngebäude- und Wohnungsbestandes in Berlin am 31. Dezember 2020, Juli 2021

⁵ Statistisches Bundesamt (Destatis), Gebäude und Wohnungen, Bestand an Wohnungen und Wohngebäuden, Bauabgang von Wohnungen und Wohngebäuden, Lange Reihen ab 1969 -2020, Juli 2021; eigene Berechnungen des BBU

WOHNUNGEN UND WOHNFLÄCHE JE WOHNUNG
 in Berlin nach Bezirken, 2020 zu 2010

Bezirk	Wohnungen (Anzahl)				Wohnfläche (in m ²)			
	in Wohn- und Nicht- wohngebäuden*		Differenz 2020 zu 2010		je Wohnung		Differenz Wohnfläche 2020 zu 2010	
	am 31.12.'20	am 31.12.'10	absolut Anzahl	in %	am 31.12.'20	am 31.12.'10	absolut m ²	in %
Charlottenburg-Wilmersdorf	188.396	180.911	7.485	4,1%	78,7	77,8	0,9	1,2%
Friedrichshain-Kreuzberg	156.037	145.612	10.425	7,2%	68,9	68,0	0,9	1,3%
Lichtenberg	159.715	144.817	14.898	10,3%	65,6	64,8	0,8	1,2%
Marzahn-Hellersdorf	141.557	131.557	10.000	7,6%	71,5	70,8	0,7	1,0%
Mitte	204.494	187.861	16.633	8,9%	67,2	66,8	0,4	0,6%
Neukölln	165.679	161.653	4.026	2,5%	69,8	69,5	0,3	0,4%
Pankow	221.718	204.752	16.966	8,3%	73,2	71,4	1,8	2,5%
Reinickendorf	132.591	128.886	3.705	2,9%	77,3	76,9	0,4	0,5%
Spandau	121.704	116.890	4.814	4,1%	74,4	73,4	1,0	1,4%
Steglitz-Zehlendorf	158.903	153.637	5.266	3,4%	85,4	84,4	1,0	1,2%
Tempelhof-Schöneberg	184.027	179.848	4.179	2,3%	74,9	74,5	0,4	0,5%
Treptow-Köpenick	148.004	131.249	16.755	12,8%	73,0	72,6	0,4	0,6%
Berlin	1.982.825	1.867.673	115.152	6,2%	73,2	72,5	0,7	1,0%

* einschließlich Wohnheime

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

©BBU

Berlin hat, korrespondierend mit dem hohen Anteil an Mietwohnungen, mit 73,2 m² die niedrigste durchschnittliche Wohnfläche von allen Bundesländern. Dementsprechend hatten zum Zensusstichtag 9. Mai 2011⁶ knapp 40 Prozent des Bestandes in Berlin eine Wohnfläche von weniger als 60 m². Diese eher kleineren Wohnungen befinden sich vor allem in den Bezirken Mitte, Friedrichshain-Kreuzberg und Lichtenberg. Knapp ein Drittel der Wohnungen in der Hauptstadt verfügte 2011 über eine Fläche von 60 m² bis 79 m² und nur rund 150.000 Wohnungen wiesen eine Wohnfläche von mindestens 120 m² auf. Diese großen Wohnungen befinden sich am häufigsten im Bezirk Steglitz-Zehlendorf.

Rund 89 Prozent der Wohnungen in Berlin befinden sich in Mehrfamilienhäusern

Zum 31. Dezember 2020 gab es in Berlin 330.356 Wohngebäude⁷ (ohne Nichtwohngebäude). Davon zählten mehr als die Hälfte (188.614 Wohngebäude) zu den Ein- und Zweifamilienhäusern. Auf diese entfielen allerdings nur knapp elf Prozent aller Wohnungen in Berlin. Der überwiegende Teil

der Berliner Wohnungen (89 %) befindet sich in Mehrfamilienhäusern mit mindestens drei Wohnungen. Davon entfielen zum Zensusstichtag⁸ 2011 rund 880.000 Wohnungen auf Gebäude mit 13 und mehr Wohnungen. Weitere rund 630.000 Wohnungen befanden sich in Gebäuden mit sieben bis zwölf Wohnungen. Rund 80 Prozent der Berliner Wohnungen befinden sich damit in Gebäuden mit mindestens sieben Wohnungen. Dies spiegelt die typische Großstadtstruktur Berlins wider.

Mietwohnungsbestand in Berlin überdurchschnittlich hoch

Der Anteil an Mietwohnungen ist in Berlin im Vergleich der Bundesländer, aber auch im Vergleich zu anderen deutschen Metropolen, relativ hoch. Rund 1,67 Millionen Wohnungen in der Hauptstadt (84,3 %) zählen zu den Mietwohnungen. Der Anteil des selbst genutzten Wohneigentums (15,7 %) liegt damit weit unter dem Bundesdurchschnitt von rund 46,5 Prozent.⁹

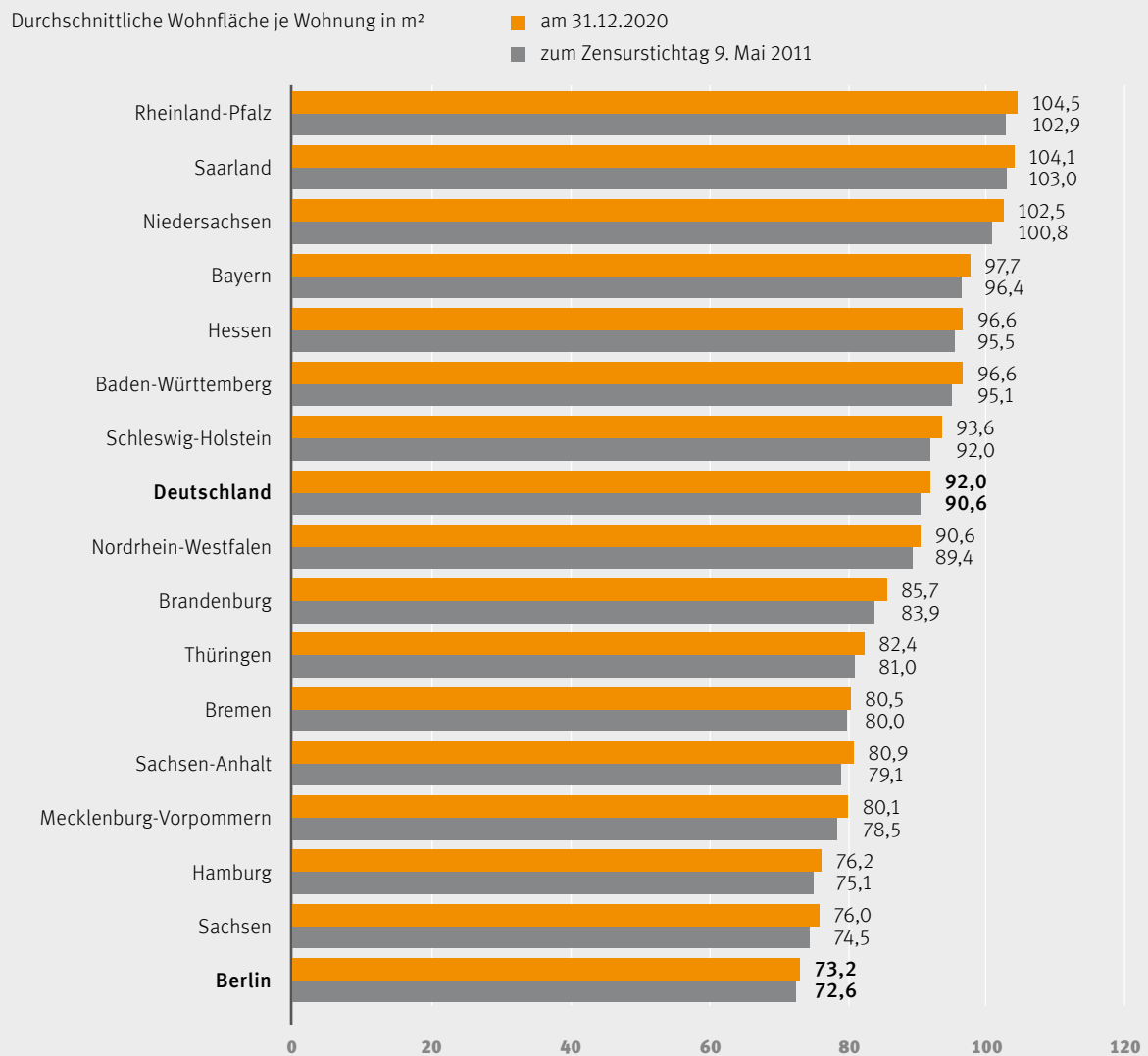
^{6,8} Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, Ergebnisse des Zensus 2011: Gebäude und Wohnungen sowie Wohnverhältnisse der Haushalte am 9. Mai 2011, Bundesland Berlin, Potsdam 2014

⁷ Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, Fortschreibung des Wohngebäude- und Wohnungsbestandes in Berlin am 31. Dezember 2020, Juli 2021

⁹ Statistische Ämter des Bundes und der Länder, Wohnen in Deutschland, Zusatzprogramm des Mikrozensus 2018, Oktober 2019

DURCHSCHNITTLICHE WOHNUNGSGRÖSSE

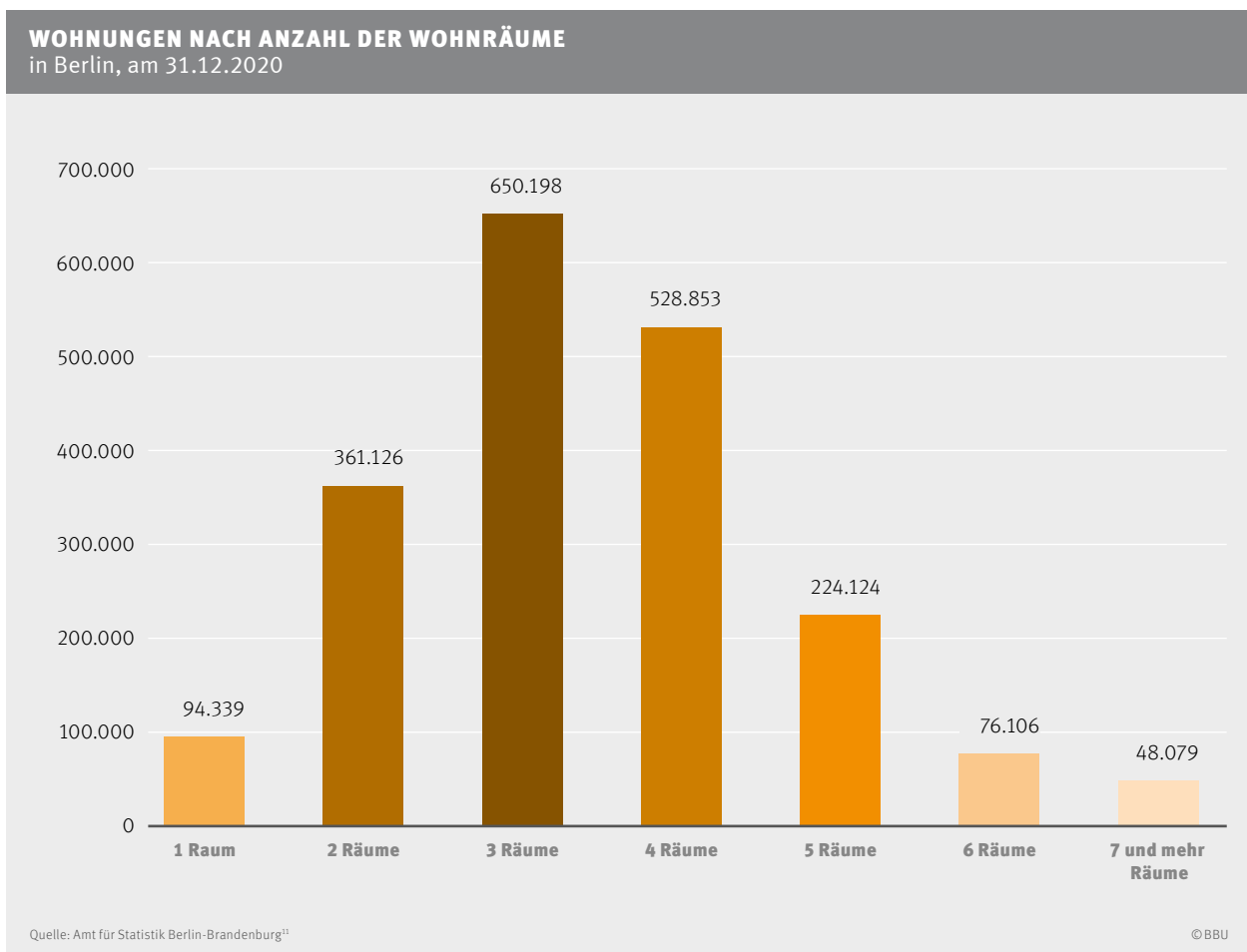
nach Bundesländern, 2011 und 2020



Quelle: Statistisches Bundesamt (Destatis)¹⁰, eigene Berechnungen des BBU

© BBU

¹⁰ Statistisches Bundesamt (Destatis), Gebäude und Wohnungen, Bestand an Wohnungen und Wohngebäuden, Bauabgang von Wohnungen und Wohngebäuden, Lange Reihen ab 1969 -2020, Juli 2021; eigene Berechnungen des BBU



Auf Bezirksebene haben insbesondere Mitte, Friedrichshain-Kreuzberg und Lichtenberg weit überdurchschnittlich starke Mietwohnungsanteile zwischen 91 und 95 Prozent. Die geringsten Werte von unter 80 Prozent finden sich in den Außenbezirken Marzahn-Hellersdorf, Reinickendorf und Steglitz-Zehlendorf.¹²

Anteil an Ein- und Zweiraumwohnungen in Berlin überdurchschnittlich hoch

Durch den hohen Anteil an Mietwohnungen ist in Berlin der Anteil an Ein- und Zweiraumwohnungen deutlich höher als im Bundesdurchschnitt. Abgeschlossene Küchen zählen dabei als Wohnraum. Insgesamt 23,0 Prozent aller Wohnungen (455.465 WE) hatten am 31. Dezember 2020 einen oder zwei Räume.¹³ Im Bundesdurchschnitt lag der Anteil dagegen bei

lediglich 12,9 Prozent.¹⁴ Die meisten Berliner Wohnungen verfügen über drei oder vier Räume. Ein Drittel aller Wohnungen hatte Ende 2020 drei Räume und knapp 27 Prozent der Wohnungen verfügte über vier Räume. Die übrigen 348.309 Wohnungen (17,6 %) hatten mindestens fünf Räume.

Einen überdurchschnittlich hohen Anteil an Wohnungen mit nur einem oder zwei Räumen haben insbesondere die in den Innenstadtgebieten gelegenen Bezirke Mitte und Friedrichshain-Kreuzberg mit rund 30 Prozent des Wohnungsbestandes, aber auch Neukölln mit knapp 28 Prozent. Demgegenüber sind größere Wohnungen mit mindestens fünf Räumen vermehrt in Randbezirken anzutreffen. An vorderster Stelle stehen hier Steglitz-Zehlendorf mit knapp 27 Prozent des Wohnungsbestandes, Marzahn-Hellersdorf (25 % des Bestandes) und Reinickendorf (24 % des Bestandes).¹⁵

^{11, 15} Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, Fortschreibung des Wohngebäude- und Wohnungsbestandes in Berlin am 31. Dezember 2020, Juli 2021

¹² Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen: Investitionsbank Berlin, IBB Wohnungsmarktbericht 2020, März 2021

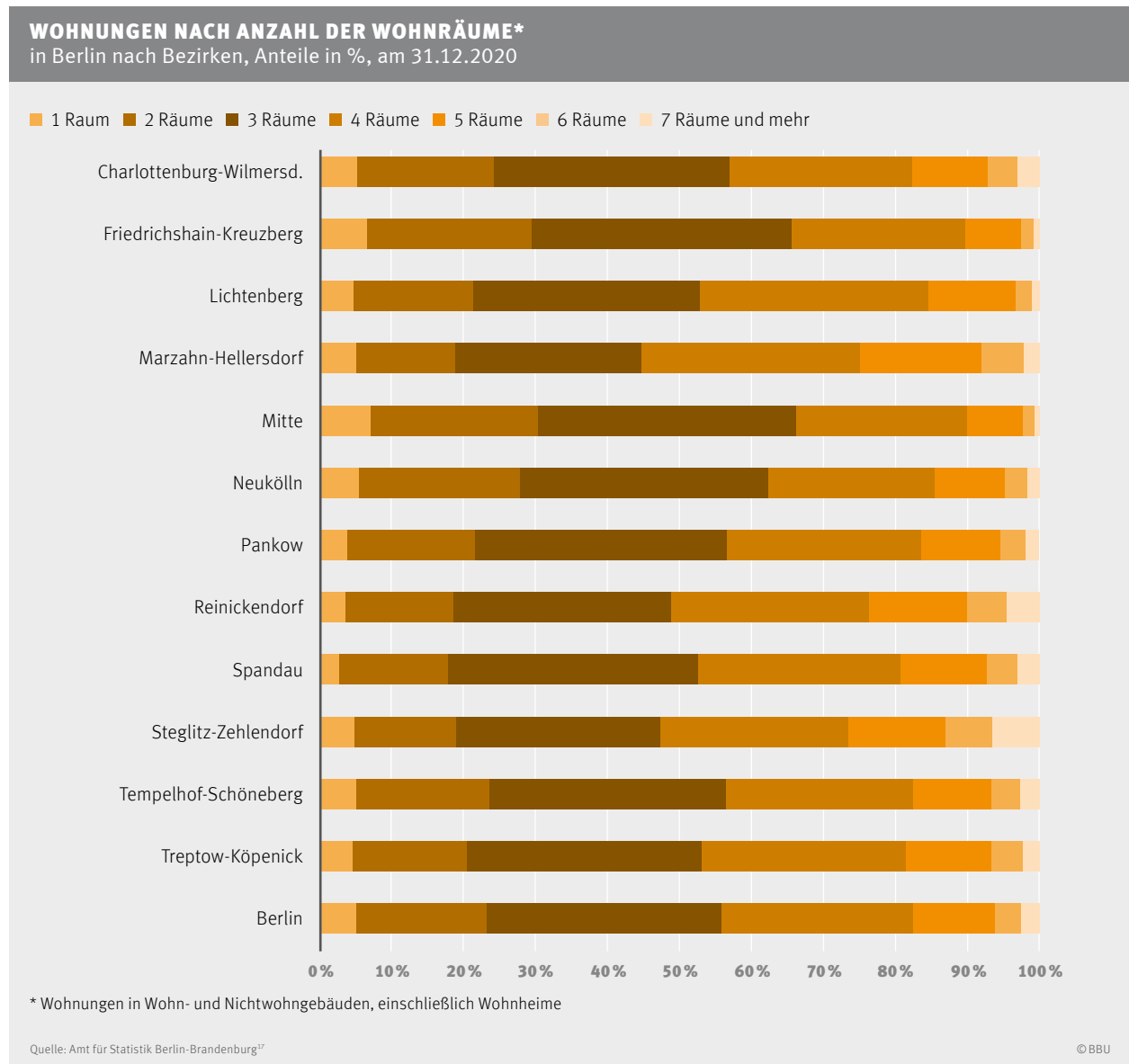
¹³ Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, Fortschreibung des Wohngebäude- und Wohnungsbestandes in Berlin am 31. Dezember 2020, Juli 2021

¹⁴ Statistisches Bundesamt, Fachserie 5, Reihe 3, Bautätigkeit und Wohnungen, Bestand an Wohnungen am 31. Dezember 2020, Juli 2021, eigene Berechnung des BBU

Mietpreis- und belegungsgebundene Mietwohnungen nehmen weiter ab

Im Jahr 2019 waren von den rund 1,66 Millionen Mietwohnungen in Berlin nach Angaben der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen¹⁶ nur noch rund 187.000 (2018: 191.500) mietpreis- und belegungsgebunden. Das sind 11,2 Prozent des Mietwohnungsbestandes (2018:

11,7 %), wobei eine deutliche Konzentration vor allem in der östlichen Hälfte der Stadt vorhanden ist. Auf den ersten Plätzen standen hier Marzahn-Hellersdorf (19,1 %) und Lichtenberg (17,2 %). Die geringsten Anteile an Wohnungen mit Sozialbindungen hatten 2019 die Bezirke Steglitz-Zehlendorf (5,1 %), Reinickendorf (4,7 %) und Charlottenburg-Wilmersdorf (6,0 %).



¹⁶ Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen: Investitionsbank Berlin, IBB Wohnungsmarktbericht 2020, März 2021

¹⁷ Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, Fortschreibung des Wohngebäude- und Wohnungsbestandes in Berlin am 31. Dezember 2020, Juli 2021

Aufgrund auslaufender Bindungen hat der Bestand an Sozialmietwohnungen, die nach dem Wohnungsbindungsgesetz oder dem Wohnraumförderungsgesetz gefördert wurden, in Berlin in den vergangenen Jahren deutlich abgenommen. Seit 2010 verringerte sich der Bestand um 57.151 auf 95.723 Wohnungen im Jahr 2019.¹⁸ Damit zählten Ende 2019 nur noch knapp 5,8 Prozent aller Mietwohnungen in Berlin zu den Sozialwohnungen. Durch Neubau neuer geförderter Sozialmietwohnungen soll dieser Bestand nach einer Prognose der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen zufolge in den kommenden zehn Jahren jedoch relativ stabil auf einem Niveau von rund 100.000 Wohnungen gehalten werden.¹⁹

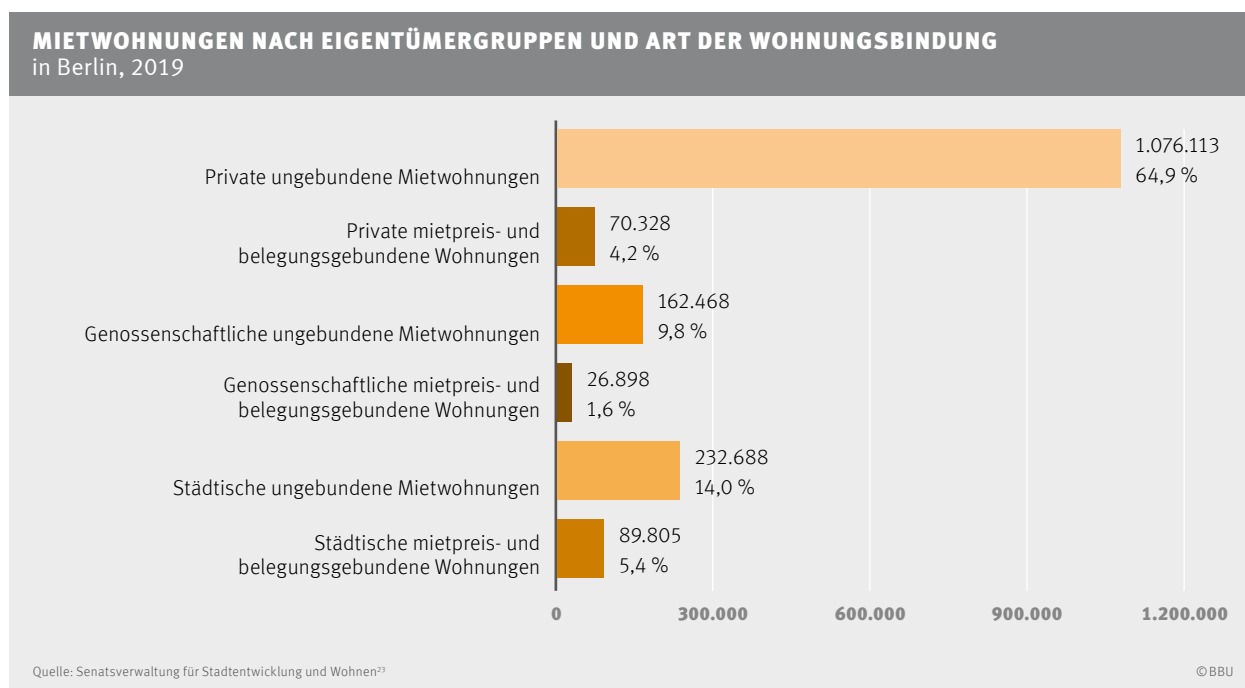
Der belegungsgebundene Bestand auf Grundlage des Altschuldenhilfegesetzes in den östlichen Berliner Bezirken wird nach einer Prognose der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen von rund 74.700 im Jahr 2019 bis zum Jahr 2025 nach und nach vollständig abgebaut sein.²⁰ Nach dem Auslaufen des Berliner Belegungsbindungsgesetzes (BelBindG) Ende 2013 wurde für einen großen Teil des Bestandes (rund 80.000 WE) aufgrund kooperationsvertraglicher Vereinbarungen mit den städtischen Wohnungsbaugesellschaften und den Genossenschaften über das Jahr 2013

hinaus für einen Teil des Bestandes die Einhaltung einer Belegungsbindung vereinbart, sodass dieser Bestand seither moderater zurückgeht.

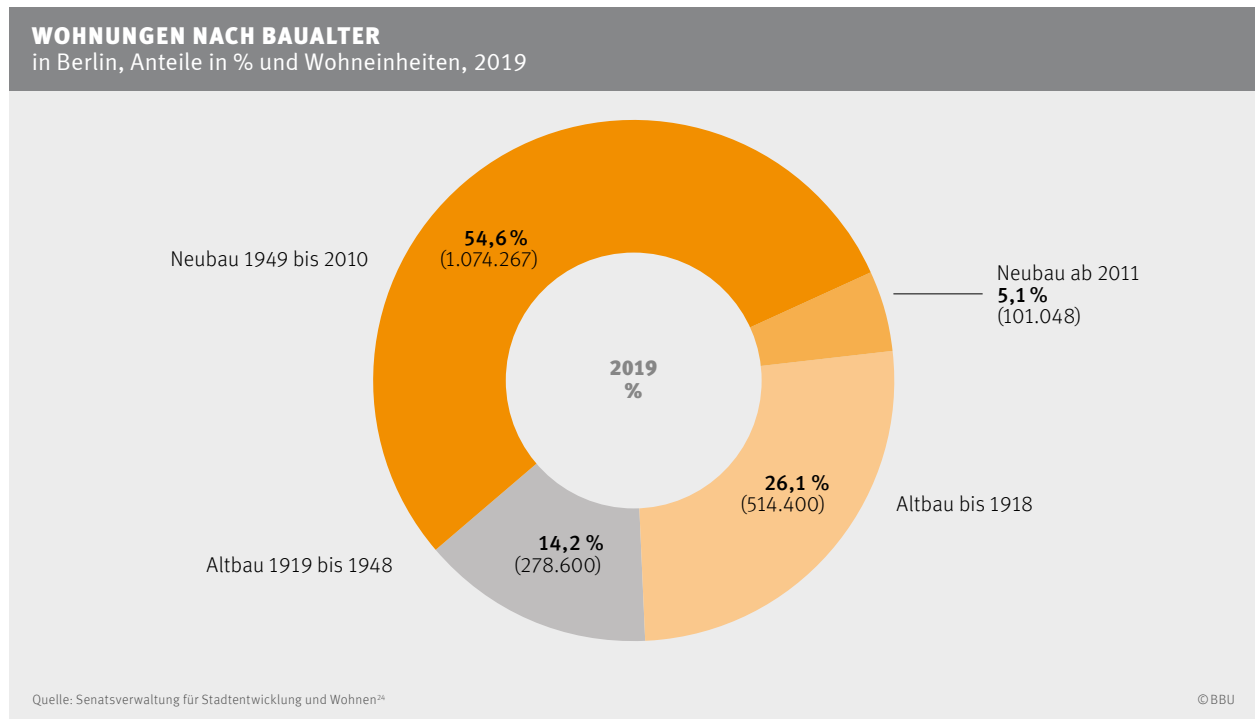
Auch bei den im Jahr 2019 noch rund 16.570 mietpreis- und belegungsgebundenen Wohnungen aus der Förderung von umfassenden Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen (Mod-/Inst-Richtlinie) werden die Bindungen bis 2029 mit dann etwa noch 1.635 Wohnungen weitgehend ausgelaufen sein.²¹

Mietwohnungen in Berlin überwiegend in Privatbesitz

Aus einer Aufstellung der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen²² zu den Mietwohnungen nach Eigentümergruppen geht hervor, dass gut 69 Prozent des gesamten Mietwohnungsbestandes in der Stadt, das sind knapp 1,15 Millionen Wohnungen, im Jahr 2019 auf private und sonstige Eigentümer entfiel. Die städtischen Gesellschaften konnten 2019 ihren Anteil am Mietwohnungsbestand von 18,7 Prozent im Jahr 2018 auf 19,4 Prozent im Jahr 2019 steigern. Durch Neubau und Zukäufe erhöhte sich ihr Bestand um rund 15.000 auf knapp 322.500 Mietwohnungen. Bei den Wohnungsgenossenschaften betrug der Anteil



^{18, 19, 20, 21, 22, 23} Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen: Investitionsbank Berlin, IBB Wohnungsmarktbericht 2020, März 2021



am Mietwohnungsbestand nahezu unverändert 11,4 Prozent. Von den rund 187.000 mietpreis- und belegungsgebundenen Mietwohnungen in Berlin wurden 2019 rund 48 Prozent von den städtischen und 14 Prozent von genossenschaftlichen Wohnungsanbietern abgedeckt.²⁵

Mehr als die Hälfte der Wohnungen in Berlin sind Neubauten

Über die Hälfte der Wohnungen in Berlin (59,7 %) entstanden ab 1949, wovon rund 101.000 nach 2011 errichtet worden sind.²⁶ Von diesen rund 1,175 Millionen Neubauwohnungen wurde fast jede vierte Wohnung in den östlichen Bezirken in industrieller Bauweise errichtet (sog. Plattenbauten). Diese befinden sich überwiegend in den Großsiedlungen in Marzahn-Hellersdorf und in Lichtenberg.

Rund 40 Prozent des gesamten Wohnungsbestandes in der Hauptstadt zählt zu den bis 1948 errichteten Altbauten. Das sind 793.000 Wohnungen, wovon gut 514.000 vor 1919 und damit vor allem in den innerstädtischen Bezirken errichtet worden sind.

Baugenehmigungen und Baufertigstellungen

Berlin braucht trotz nachlassender Wachstumsdynamik mehr Wohnungsneubau

Der starke Bevölkerungszuwachs in Berlin in den vergangenen Jahren zog eine deutlich steigende Wohnungsnachfrage nach sich. Allein seit Ende 2011 wuchs Berlin um gut 338.000 Einwohner (+10,1 %). Das sind im Schnitt rund 37.600 Einwohner pro Jahr. Maßgeblich für diese dynamische Bevölkerungsentwicklung war vor allem der starke Zuzug aus dem Ausland.

Die Wachstumsdynamik hat seit dem Jahr 2017 jedoch deutlich abgenommen. Im Jahr 2020 war durch Wanderungsverluste vor allem in das Berliner Umland sogar erstmals seit 16 Jahren wieder eine leicht rückläufige Bevölkerungsentwicklung zu beobachten. Diese konnten durch die rückläufigen Wanderungsgewinne aus dem Ausland nicht ausgeglichen werden. Zum Jahresende 2020 lag die Bevölkerungszahl Berlins bei 3.664.088 Personen.²⁷ Das sind rund 5.400 Einwohner weniger als im Vorjahr. Von 2013 bis 2016 wuchs die Bevölkerung dagegen im Schnitt noch um rund 50.000 Einwohner pro Jahr.

^{24, 25, 26} Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen: Investitionsbank Berlin, IBB Wohnungsmarktbericht 2020, März 2021

²⁷ Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, Statistischer Bericht Bevölkerungsentwicklung und Bevölkerungsstand in Berlin Dezember 2020, Juni 2021

Wohnungsneubau in Berlin im Jahr 2020 erstmals seit 2009 wieder rückläufig

Trotz nachlassender und zuletzt stagnierender Wachstumsdynamik wuchs Berlin in den vergangenen neun Jahren vergleichbar mit der Einwohnerzahl der Stadt Bonn. Durch die damit verbundene stark gestiegene Wohnungsnachfrage hat sich das Neubauvolumen in Berlin im Vergleich zu 2010 zwar vervierfacht, erreicht aber bei weitem nicht die Rekordstände der 1990er Jahre von bis zu 33.000 (zumeist öffentlich geförderten) neuen Wohnungen pro Jahr.

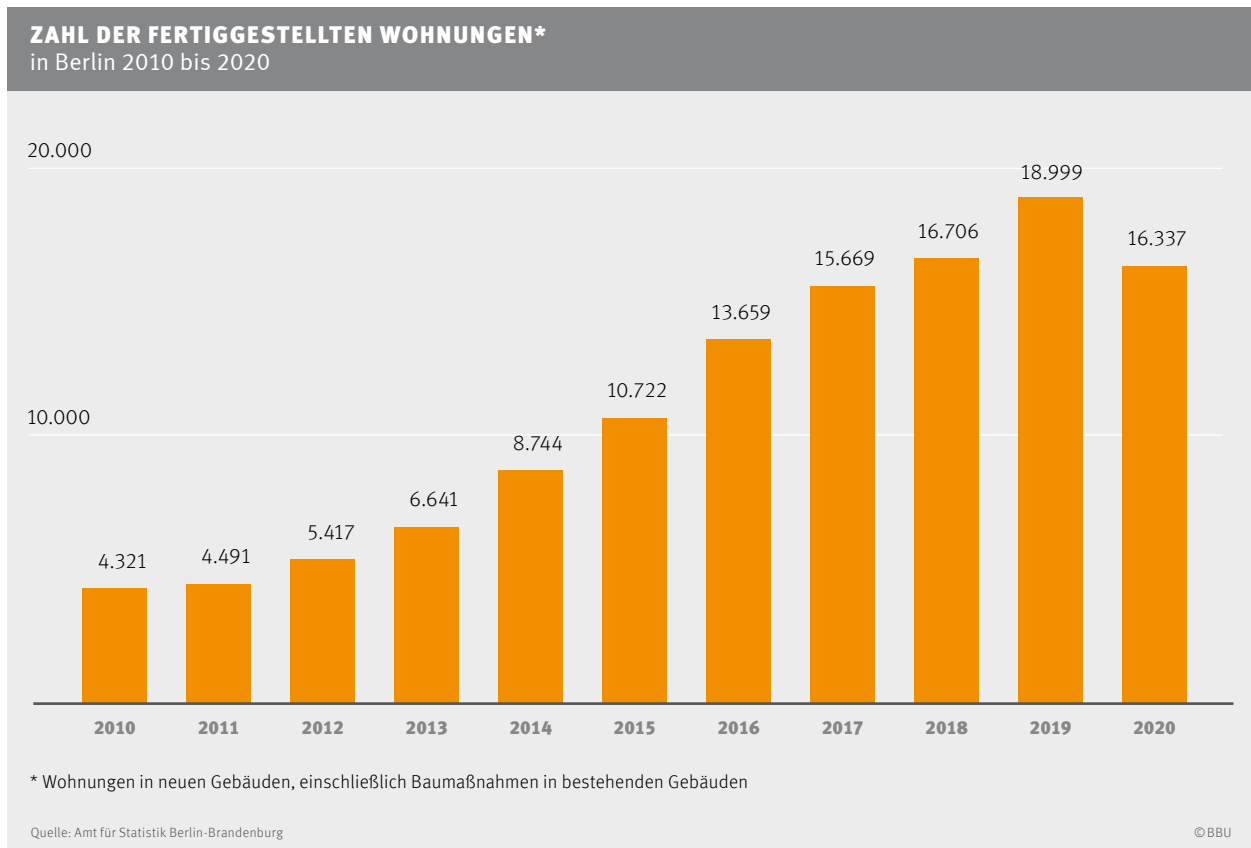
Im Jahr 2020 ging die Zahl der fertiggestellten Wohnungen nach Meldung des Amtes für Statistik Berlin-Brandenburg²⁸ sogar erstmals seit dem Jahr 2009 zurück. Mit 16.337 neu errichteten Wohnungen wurden 2.662 Wohnungen weniger fertiggestellt als noch im Vorjahr. Das entspricht einem Rückgang von 14,0 gegenüber dem Vorjahr. Davon wurde ein Großteil (77 %) als Mietwohnungen und rund 3.700 als Eigentumswohnungen errichtet. Das erklärte Ziel von rund

20.000 neu gebauten Wohnungen pro Jahr ist damit weiter entfernt als im Vorjahr.

In Hamburg hingegen wurden 2020 rund 15 Prozent mehr Wohnungen fertiggestellt als im Vorjahr.²⁹ Entsprechend lag Berlin bei der Zahl der Fertigstellungen je 10.000 Einwohner*innen 2020 mit 45 Wohnungen deutlich hinter Hamburg (61 Wohnungen).³⁰

In Berlin³¹ entstanden 2020 die meisten Wohnungen (14.719 WE) erneut in neuen Gebäuden. Das sind 12,8 Prozent weniger als im Vorjahr. Aufgrund von Baumaßnahmen an bestehenden Gebäuden wurden weitere 1.618 Wohnungen fertiggestellt, knapp ein Viertel (-23,4 %) weniger als im Vorjahr.

Dabei sank sowohl die Zahl der Wohnungen in neu gebauten Mehrfamilienhäusern, und zwar um 11,2 Prozent auf 13.659 Wohnungen, als auch die Zahl der Fertigstellungen in Ein- und Zweifamilienhäusern. Der Rückgang fiel in diesem



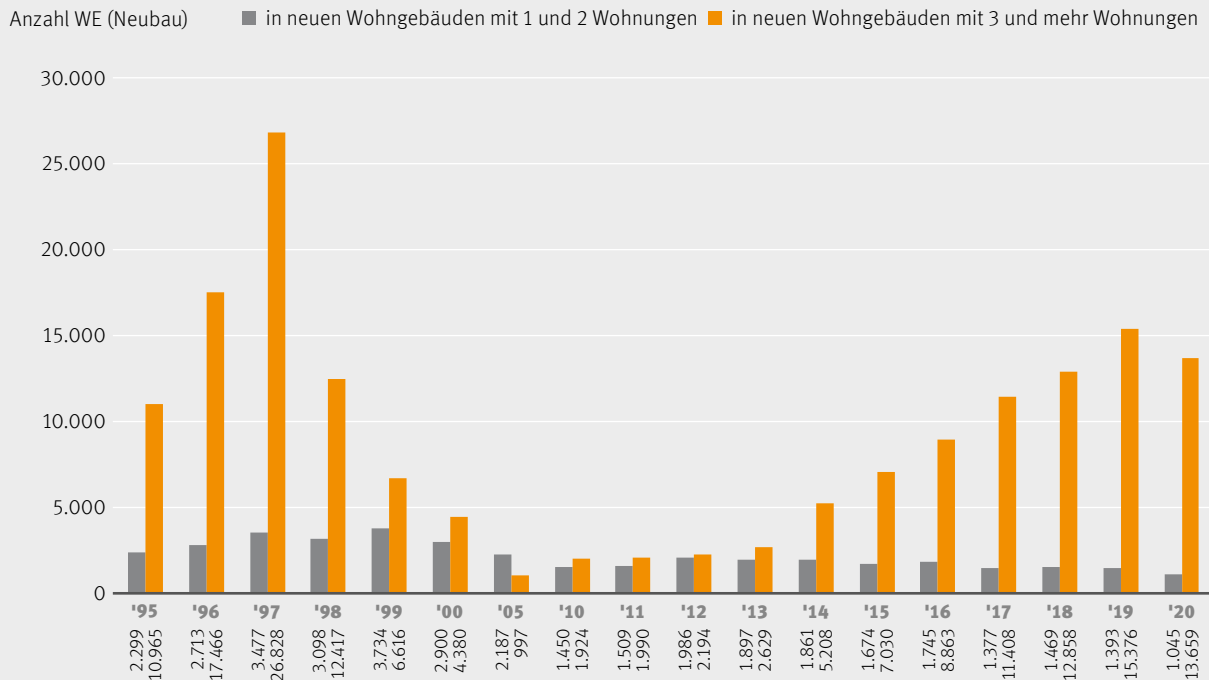
²⁸ Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, Pressemitteilung Nr. 98 vom 17. Mai 2021

²⁹ Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen Hamburg, Pressemeldung vom 27. Mai 2021

³⁰ Statistisches Bundesamt (Destatis), Bauen und Wohnen, Baugenehmigungen / Baufertigstellungen 2020, Lange Reihen z.T. ab 1949, 26. Juni 2021

³¹ Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, Pressemitteilung Nr. 98 vom 17. Mai 2021

WOHNUNGSBAUFERTIGSTELLUNGEN IN NEUEN WOHNGEBÄUDEN in Berlin, nach Gebäudeart, 1995 bis 2020



Quelle: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg

© BBU

Marktsegment mit einem Minus von 25,0 Prozent auf 1.045 neue Wohnungen noch stärker aus als bei den Wohnungen in Mehrfamilienhäusern.

Auf Bezirksebene wurden 2020 die meisten Wohnungen in den Bezirken Lichtenberg (2.106 WE) und Marzahn-Hellersdorf (1.979 WE) bezugsfertig. Steglitz-Zehlendorf, Spandau und Reinickendorf bildeten 2020 das Schlusslicht.

Bauintensität in Berlin 2020 gesunken

Die Bauintensität – bezogen auf die Baufertigstellungen in neuen Wohngebäuden pro 1.000 Einwohner – nahm in Berlin im Jahr 2020 im Vergleich zum Vorjahr ab. Zwar lag Berlin über dem Durchschnitt von 3,4 fertiggestellten Wohnungen pro 1.000 Einwohner aller vom BBU betrachteten 104 ausgewählten deutschen Mittel- und Großstädte. Beim Ranking fiel Berlin mit 3,9 fertiggestellten Wohnungen pro 1.000 Einwohner (2019: 4,6; 2018: 3,9) allerdings von Platz 20 auf Platz 30.

Hamburg lag mit 5,7 fertiggestellten Wohnungen pro 1.000 Einwohner (Platz 12 von 104) ebenso wie Dresden (6,1 WE pro 1.000 Einwohner) oder Leipzig (5,6 WE pro 1.000 Ein-

wohner) deutlich vor Berlin. Auch im Vergleich zu München mit Platz 20 (4,9 WE pro 1.000 Einwohner) und Frankfurt am Main mit Platz 27 (4,7 WE pro 1.000 Einwohner) bildete Berlin das Schlusslicht. Stuttgart (2,2 WE pro 1.000 Einwohner) und Köln (1,7 WE pro 1.000 Einwohner) lagen dagegen deutlich unterhalb der Hauptstadt. Das gleiche gilt für größere Städte wie Nürnberg, Düsseldorf, Dortmund, Bremen, Hannover und Essen mit Werten zwischen 3,0 und 1,6 fertiggestellten Wohnungen pro 1.000 Einwohner.

Im benachbarten Potsdam war die Bauintensität im Jahr 2020 zwar erneut höher als in Berlin. Allerdings nahm die Landeshauptstadt, im Gegensatz zu den Vorjahren, mit 4,9 neu gebauten Wohnungen pro 1.000 Einwohner (2019: 9,1 WE pro 1.000 Einwohner) keine Spitzenposition der größten deutschen Mittel- und Großstädte mehr ein. Potsdam belegte im Ranking Platz 21, deutlich hinter den brandenburgischen Städten Bernau bei Berlin (10,0 WE pro 1.000 Einwohner) und Königs Wusterhausen (8,7 WE pro 1.000 Einwohner), die 2020 Platz 2 und 3 in der Rangfolge der Städte nach der Höhe der Bauintensität belegten. Gießen stand mit 13,7 fertiggestellten Wohnungen pro 1.000 Einwohner an erster Stelle. Bei den Gemeinden des Berliner Umlands sticht neben den zuvor genannten Städten insbe-

RANKING DER WOHNUNGSBAUFERTIGSTELLUNGEN* IN DEUTSCHEN MITTEL- UND GROSSSTÄDTEN pro 1000 Einwohner, 2020 im Vergleich zum Vorjahr							
Ranking '20 '19		Ort	Fertigstellungen pro 1.000 Einwohner	Ranking '20 '19		Ort	Fertigstellungen pro 1.000 Einwohner
1	3	Gießen	13,72	36	29	Bonn	3,22
2	2	Bernau bei Berlin	9,97	37	62	Pforzheim	3,21
3	6	Königs Wusterhausen	8,69	38	87	Brandenburg a.d. Havel	3,19
4	5	Ingolstadt	7,52	39	33	Paderborn	3,17
5	11	Regensburg	7,42	40	53	Cottbus	3,14
6	12	Flensburg	7,39	41	35	Mainz	3,09
7	18	Oldenburg (Oldenburg)	6,83	42	36	Ulm	3,05
8	27	Passau	6,22	43	8	Erlangen	3,02
9	37	Schwerin	6,18	44	65	Nürnberg	2,99
10	15	Dresden	6,07	45	32	Düsseldorf	2,90
11	51	Offenbach am Main	6,06	46	28	Bamberg	2,90
12	17	Hamburg	5,74	47	58	Konstanz	2,88
13	41	Leipzig	5,64	48	43	Heidelberg	2,85
14	39	Wolfsburg	5,48	49	73	Braunschweig	2,83
15	22	Trier	5,45	50	54	Augsburg	2,79
16	16	Münster	5,32	51	56	Dortmund	2,78
17	1	Tübingen	5,13	52	101	Kassel	2,77
18	38	Darmstadt	5,08	53	40	Ludwigshafen am Rhein	2,68
19	14	Rostock	4,97	54	79	Wiesbaden	2,67
20	21	München	4,95	55	49	Bielefeld	2,64
21	4	Potsdam	4,93	56	52	Jena	2,63
22	34	Reutlingen	4,90	57	89	Leverkusen	2,56
23	97	Zwickau	4,80	58	83	Ludwigsburg	2,51
24	31	Fürth	4,77	59	57	Mönchengladbach	2,50
25	19	Oranienburg	4,68	60	99	Neuruppin	2,47
26	7	Freiburg im Breisgau	4,64	61	44	Bremen	2,46
27	13	Frankfurt am Main	4,41	62	93	Kaiserslautern	2,42
28	25	Lübeck	4,22	63	55	Hamm	2,29
29	26	Stralsund	3,97	64	59	Würzburg	2,24
30	20	Berlin	3,90	65	45	Koblenz	2,22
31	47	Greifswald	3,81	66	77	Stuttgart	2,18
32	86	Bayreuth	3,81	67	80	Frankfurt (Oder)	2,17
33	71	Mannheim	3,75	68	61	Hannover	2,13
34	9	Heilbronn	3,74	69	82	Göttingen	2,11
35	24	Falkensee	3,37	70	30	Bergisch Gladbach (Stadt)	2,08

Fortsetzung der Tabelle auf der nächsten Seite >

RANKING DER WOHNUNGSBAUFERTIGSTELLUNGEN* IN DEUTSCHEN MITTEL- UND GROSSSTÄDTEN
 pro 1000 Einwohner, 2020 im Vergleich zum Vorjahr (Fortsetzung)

Ranking '20 '19		Ort	Fertigstellungen pro 1.000 Einwohner	Ranking '20 '19		Ort	Fertigstellungen pro 1.000 Einwohner
71	50	Bottrop	1,98	88	67	Worms	1,38
72	76	Siegen (Stadt)	1,93	89	46	Eberswalde	1,32
73	68	Mülheim an der Ruhr	1,91	90	96	Witten (Stadt)	1,31
74	69	Chemnitz	1,88	91	81	Herne	1,15
75	10	Aachen	1,82	92	92	Salzgitter	1,15
76	63	Solingen	1,82	93	72	Gera	1,12
77	23	Bremerhaven	1,75	94	91	Krefeld	1,12
78	66	Köln	1,66	95	102	Hagen	1,02
79	48	Neuss	1,64	96	100	Wuppertal	0,96
80	60	Kiel	1,64	97	95	Bochum	0,90
81	75	Essen	1,62	98	85	Duisburg	0,88
82	84	Karlsruhe	1,62	99	104	Moers (Stadt)	0,84
83	94	Halle (Saale)	1,57	100	74	Recklinghausen	0,83
84	88	Hildesheim	1,56	101	78	Schwedt/Oder	0,82
85	90	Erfurt	1,41	102	103	Gelsenkirchen	0,81
86	70	Oberhausen	1,38	103	64	Fürstenwalde/Spree	0,53
87	42	Magdeburg	1,38	104	98	Osnabrück	0,03

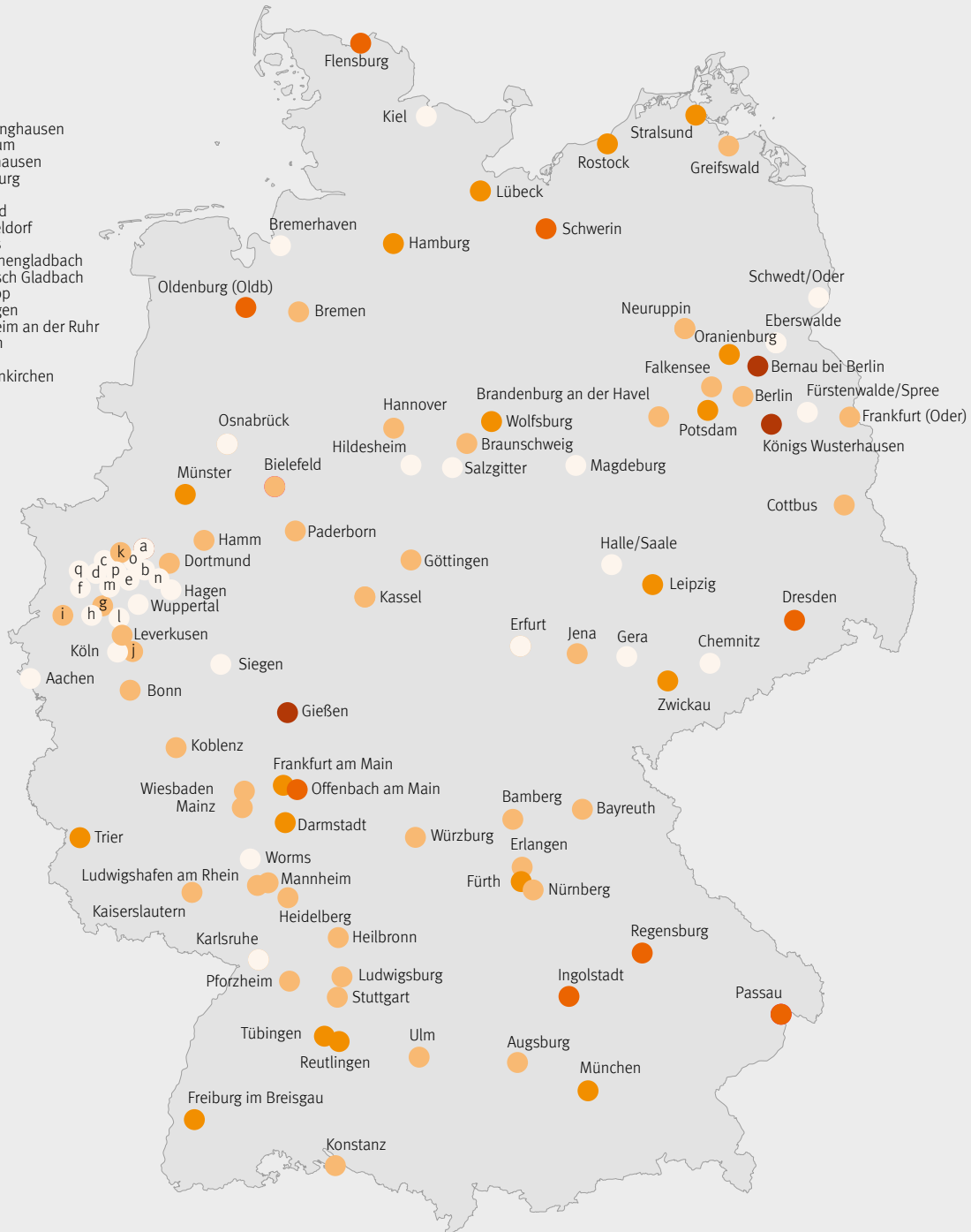
Quelle: Statistische Ämter des Bundes und der Länder, eigene Berechnungen

© BBU

WOHNUNGSBAUFERTIGSTELLUNGEN* IN DEUTSCHEN MITTEL- UND GROSSTÄDTEN pro 1.000 Einwohner, 2020

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

- a Recklinghausen
- b Bochum
- c Oberhausen
- d Duisburg
- e Essen
- f Krefeld
- g Düsseldorf
- h Neuss
- i Mönchengladbach
- j Bergisch Gladbach
- k Bottrop
- l Solingen
- m Mülheim an der Ruhr
- n Witten
- o Herne
- p Gelsenkirchen



* Fertiggestellte Wohnungen in neuen Wohngebäuden, einschließlich Wohnheime

Quelle: Statistische Ämter des Bundes und der Länder

©BBU

sondere Oranienburg (4,7 WE pro 1.000 Einwohner) mit einer hohen Bauintensität hervor.

Dagegen wurde in Falkensee (3,4 WE pro 1.000 Einwohner) und in den im Verbandsgebiet des BBU gelegenen berlinfernen kreisfreien Städten Brandenburg an der Havel (3,2 WE pro 1.000 Einwohner), Cottbus (3,1 WE pro 1.000 Einwohner) und Frankfurt (Oder) (2,2 WE pro 1.000 Einwohner) weniger Wohnungen gebaut als in Berlin. Das gleiche gilt für Neuruppin, Eberswalde, Schwedt/Oder und Fürstenwalde/Spree mit Werten zwischen 2,5 und 0,5 fertiggestellten Wohnungen pro 1.000 Einwohner.

Zahl der genehmigten Wohnungen in Berlin 2020 erneut gesunken

Auch die Zahl der genehmigten Wohnungen in Berlin ist 2020 mit insgesamt 20.459 von den Berliner Bauaufsichtsbehörden gemeldeten Wohnungen weiter gesunken, und zwar zum vierten Mal in Folge. Das sind 9,2 Prozent weniger als 2019. Nach Angaben des Amtes für Statistik Berlin-Brandenburg³² sollen 18.077 Wohnungen (2019: 19.752 WE) in neuen Gebäuden errichtet werden. Knapp jede Fünfte Neubauwohnung (3.394 WE) ist als Eigentumswohnung geplant.

Auch bei den geplanten neuen Wohnungen in Mehrfamilienhäusern war 2020 ein weiter Rückgang zu verzeichnen, und zwar um 8,6 Prozent zum Vorjahr. Insgesamt 16.532 Wohnungen wurden in diesem Marktsegment genehmigt. In neuen Ein- und Zweifamilienhäusern sind 1.317 (Vorjahr: 1.407) Wohnungen geplant.

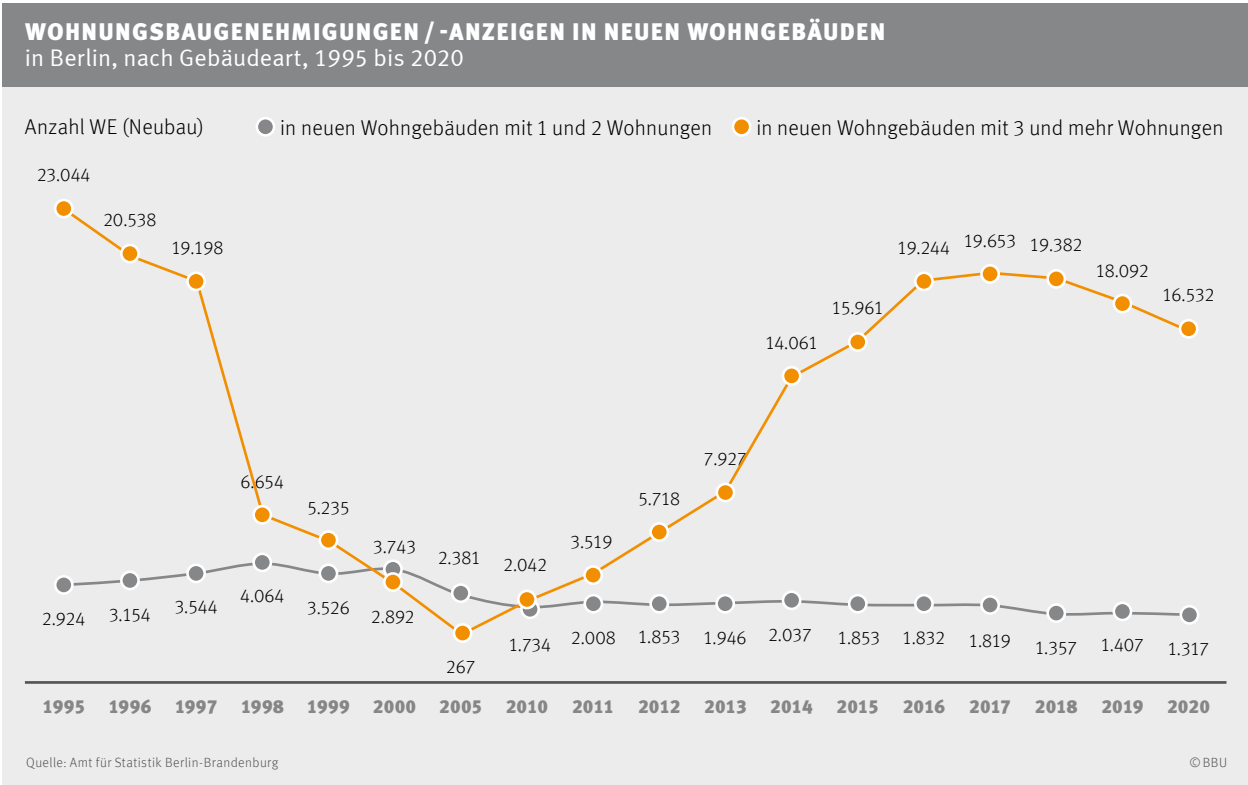
Aufgrund von Baumaßnahmen in bestehenden Gebäuden, z. B. dem Dachgeschossausbau, werden dem Wohnungsmarkt außerdem weitere 2.382 Wohnungen zugeführt. Das sind 14,1 Prozent weniger als im Vorjahr.

An der Spitze der Baugenehmigungsstatistik standen 2020 mit deutlichem Abstand die Bezirke Marzahn-Hellersdorf (3.909 WE) und Treptow-Köpenick (3.609 WE), gefolgt von Mitte (2.208 WE). An letzter Stelle standen Reinickendorf (305 WE) und Steglitz-Zehlendorf mit 622 genehmigten Wohnungen.

Der Rückgang bei den Baugenehmigungen setzte sich im 1. Halbjahr 2021 unvermindert fort. Insgesamt 9.148 Wohnungen sollen entstehen, das sind 28,5 Prozent weniger als im 1. Halbjahr 2020. Ein starker Einbruch ist dabei bei den genehmigten Wohnungen in Mehrfamilienhäusern zu



³² Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, Pressemitteilung Nr. 96 vom 11. Mai 2021



verzeichnen. Mit 7.403 genehmigten Wohnungen in neuen Wohngebäuden entspricht das einem Minus von 31,5 Prozent gegenüber dem vergleichbaren Vorjahreszeitraum. Die weitaus meisten Baugenehmigungen für Wohnungen meldeten die Bezirke Spandau (2.464 WE) und Treptow-Köpenick (1.681 WE).³³

Östliche Bezirke stehen an der Spitze der Baugenehmigungsstatistik

Auch im Rückblick auf die vergangenen zehn Jahre standen die östlichen Bezirke Berlins an der Spitze der Baugenehmigungsstatistik. Spitzenreiter war der Bezirk Treptow-Köpenick mit allein 29.173 der seit 2010 knapp 194.000 genehmigten Wohnungen in Berlin. Auf den folgenden Plätzen standen die Bezirke Mitte (26.743 WE) und Pankow (25.232 WE). Lichtenberg folgte mit einigem Abstand mit 20.884 seit 2010 genehmigten Wohnungen auf Platz vier.

In den westlichen Bezirken wurden seit 2010 in Friedrichshain-Kreuzberg die meisten Baugenehmigungen erteilt (16.267 WE), gefolgt von Charlottenburg-Wilmersdorf (14.558 WE). Am wenigsten Wohnungen wurden während dieses Zeitraums in Reinickendorf (6.543 WE) und Neukölln (7.492 WE) zum Bau genehmigt.

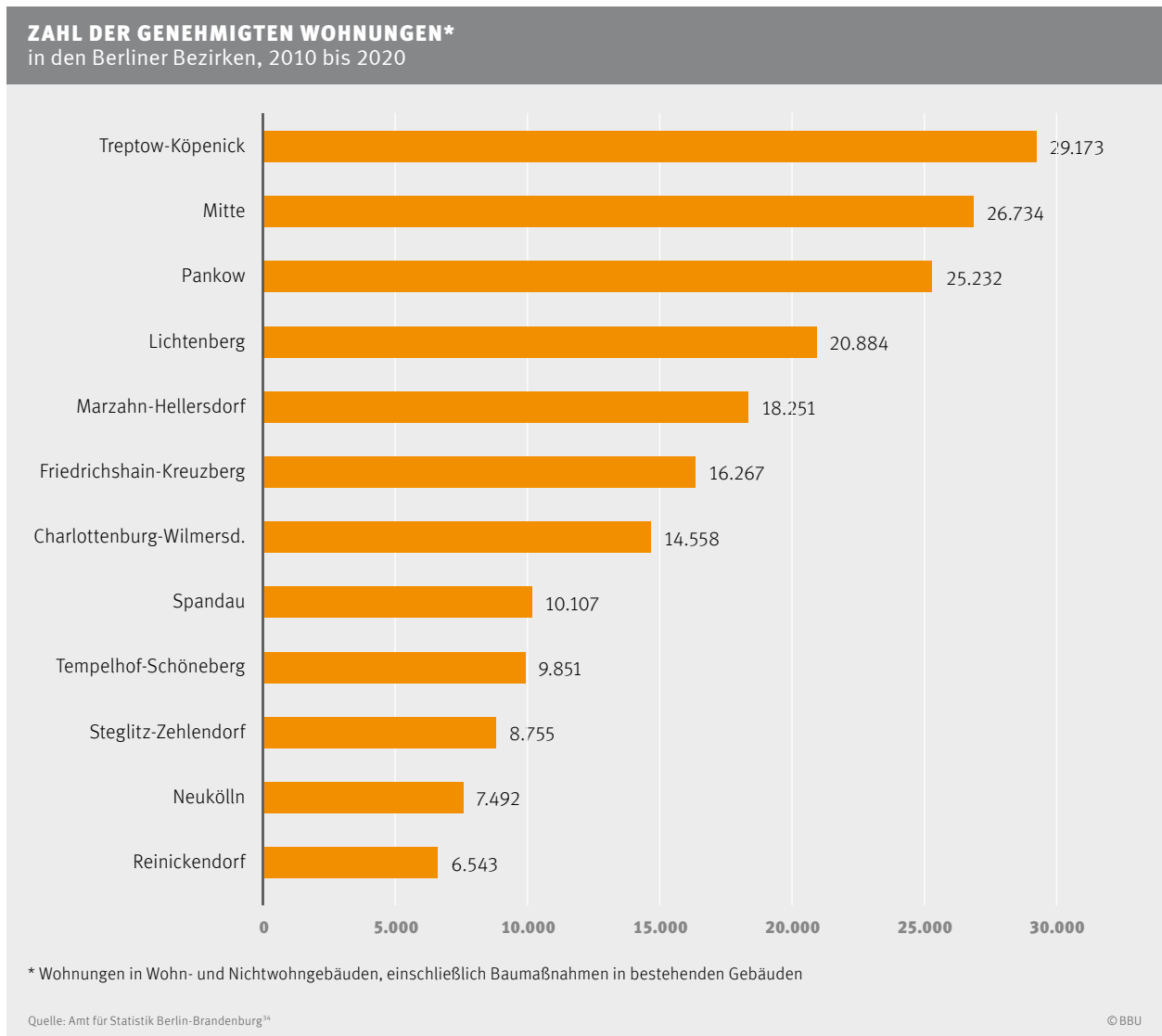
³³ Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, Pressemitteilung Nr. 190 vom 10.08.2021

Investitionen der Mitgliedsunternehmen des BBU

Sinkende Investitionsdynamik im Jahr 2020

Mietendeckel, Enteignungsdiskussion, fehlende Lösungen bei der Baulandversorgung und ein insgesamt eher konfrontatives Neubauklima in Berlin hinterlassen ihre Spuren in den vom BBU bei seinen Berliner Mitgliedsunternehmen erhobenen Investitionskennzahlen. Zwar haben die Unternehmen der sozialen Wohnungswirtschaft 2020 beim Wohnungsbau einen neuen Rekord aufgestellt. Gleichzeitig hat ihre Investitionsdynamik aber schon im zweiten Jahr in Folge deutlich nachgelassen – insbesondere bei den Modernisierungen. Dass die Investitionen der sozialen Wohnungswirtschaft so deutlich an Schwung verlieren, führt der BBU in erster Linie auf die stark zunehmende Verunsicherung vieler Unternehmen aufgrund der politischen Rahmenbedingungen zurück, insbesondere infolge der negativen Erfahrungen mit dem zwischenzeitlich gescheiterten Mietendeckel und der Diskussion um Enteignungen größerer Wohnungsunternehmen.

Seit 13 Jahren steigern die BBU-Mitgliedsunternehmen in Berlin ihre Investitionen in die wachsende Stadt. Insgesamt sind ihre – vielfach langfristig geplanten – Investitionen



2020 zwar erneut gestiegen und haben mit 2,85 Milliarden Euro sogar den höchsten Stand seit Beginn der Ehebungen 1991 erreicht. Aber: Trotz der weiterhin ansehnlichen Zuwächse beim Neubau (+16,5 %) sind die Investitionen der sozialen Wohnungswirtschaft 2020 insgesamt kaum noch gewachsen. Das Plus von nur noch 4,4 Prozent war nicht nur der niedrigste Zuwachs seit acht Jahren, sondern lag auch deutlich unter dem Durchschnitt der Entwicklung der letzten zehn Jahre (+13,1 % p.a.). Potenziert wird der Rückgang bei den Investitionen noch durch die gleichzeitigen weiteren Preissteigerungen für Bau und Handwerk. Im Licht der Baupreisentwicklung sind die Investitionen der Wohnungsunternehmen real sogar leicht gesunken. Dabei sind die Herausforderungen in Form von Neubaubedarf oder der im Dezember 2020 in Berlin erklärten Klimanotlage tatsäch-

lich sogar eher noch größer geworden. Einschränkungen durch die Pandemielage kommen erschwerend hinzu – mit entsprechend negativen Auswirkungen auf den Klimaschutz, auf eine barrierearme Entwicklung des Wohnungsbestandes, aber auch auf Handwerk und Bauwirtschaft in Berlin.

Neubau weiterhin Schwerpunkt

Seit Beginn der 1990er Jahre haben die Berliner Mitgliedsunternehmen des BBU rund 46 Milliarden Euro in den Neubau und Bestand investiert. Rund 34,4 Milliarden Euro wurden von den Wohnungsbaugesellschaften und weitere 11,8 Milliarden Euro von den Wohnungsbaugenossenschaften getragen.

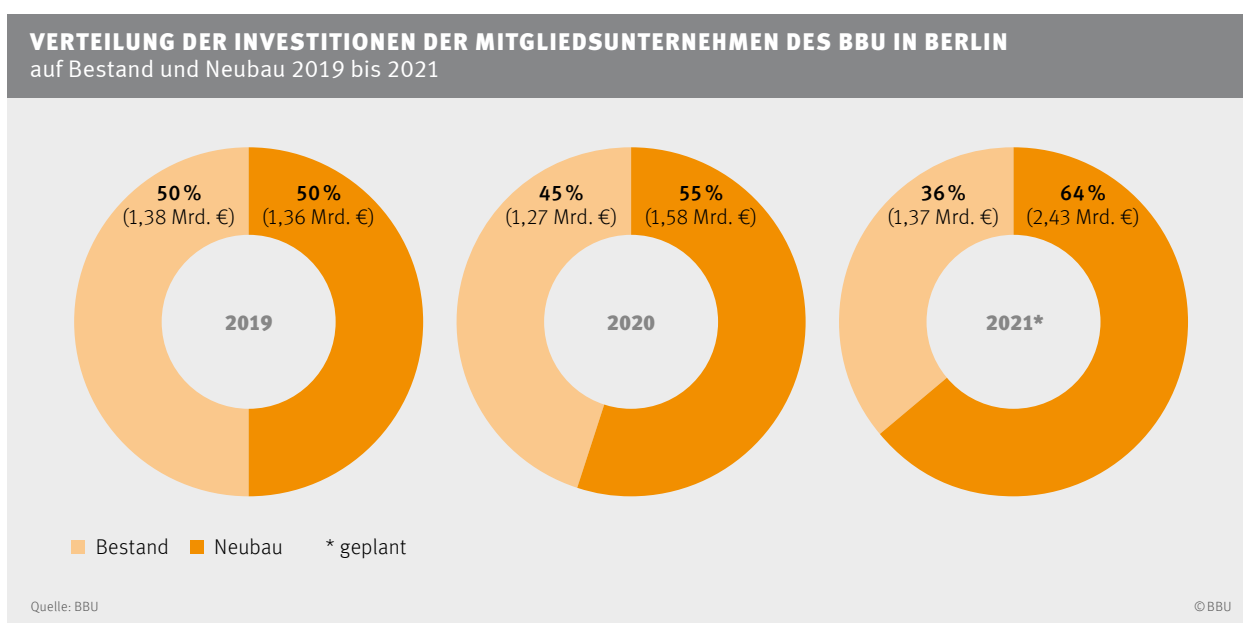
³⁴ Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, Statistisches Informationssystem Berlin Brandenburg (StatIS-BBB), Tabelle Baugenehmigungen in Berlin 2019 sowie Statistischer Bericht Baugenehmigungen in Berlin Dezember und Jahr 2020, März 2021, eigene Berechnungen des BBU

Mehr als die Hälfte der Investitionen (55 %) floss 2020 in Neubauprojekte: die entsprechenden Investitionen legten um 16,5 Prozent auf 1,58 Milliarden Euro zu. Dabei handelt es sich um die höchste von BBU-Mitgliedsunternehmen seit Beginn der 1990er Jahre aufgewandte Summe.

Für das laufende Jahr planen die Wohnungsunternehmen eine weitere kräftige Ausweitung ihrer Neubauinvestitionen um gut 53 Prozent auf 2,43 Milliarden Euro. Damit würden sie innerhalb eines Jahres so viel in den Neubau investieren, wie insgesamt in den Jahren 2000 bis 2016. Ob und in welcher Höhe die Investitionsplanungen auch tatsächlich realisiert

werden können, ist allerdings im Licht der Entwicklung von 2020 fraglich und hängt in erster Linie von den politischen Rahmenbedingungen ab.

Hinzu kommt, dass die Baukosten in Berlin in den letzten Jahren rasant gestiegen sind. Lagen die Baukosten (ohne Bauland) im Jahr 2018 nach Angaben von BBU-Mitgliedsunternehmen noch bei durchschnittlich 2.284 Euro je Quadratmeter, kletterten sie bis 2020 auf 3.118 Euro (+36,5 %). Angesichts dieser Kostenentwicklung ist der Spielraum für zusätzliche Auflagen beim Neubau ausgeschöpft.



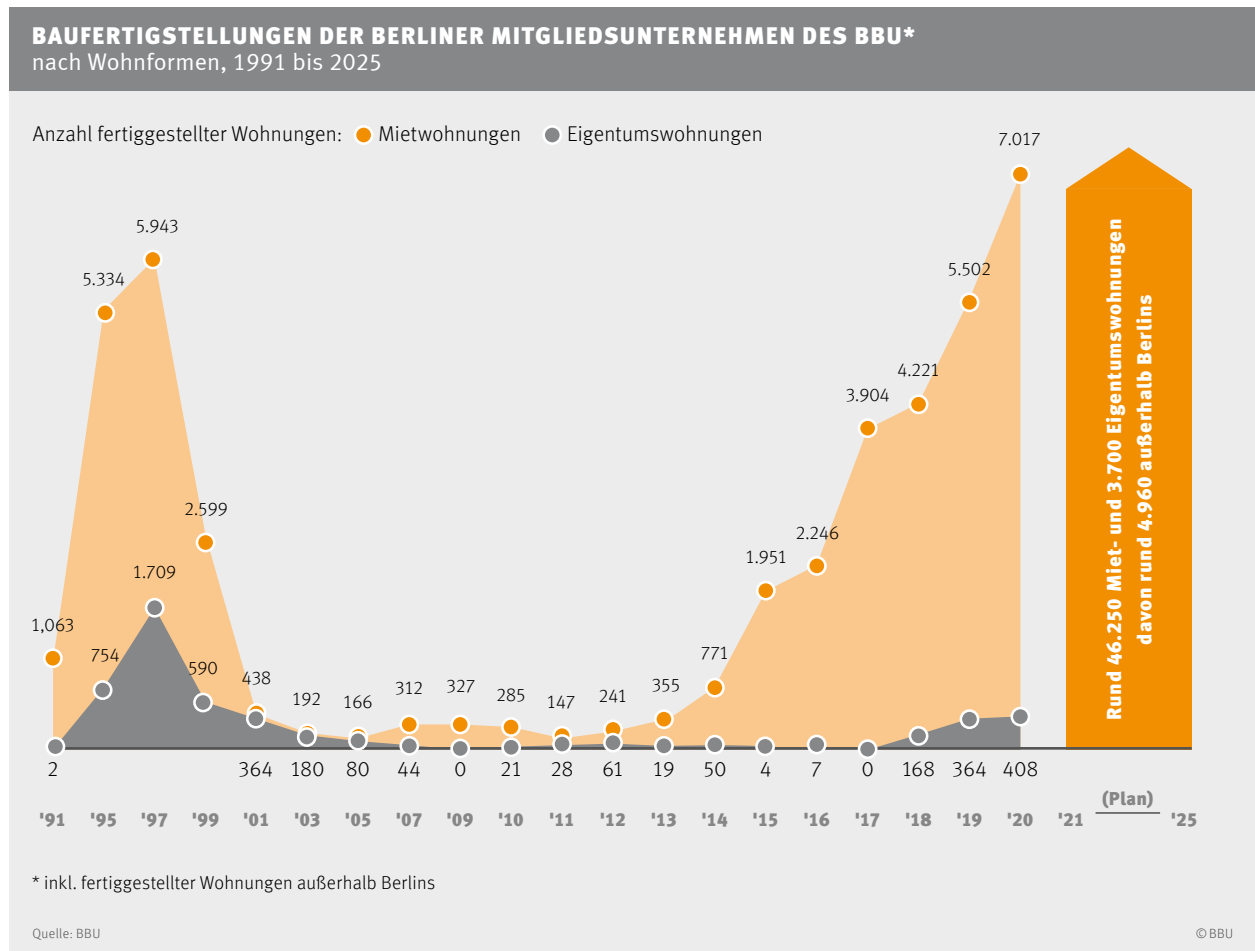
Neubaurekord 2020 bei den Berliner BBU-Mitgliedsunternehmen: rund zehn Prozent über Plan

Mit 7.425 Wohnungen, davon 6.792 in Berlin, haben die Berliner Wohnungsunternehmen – insbesondere auch dank des großen Einsatzes der landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften – so viel gebaut wie seit 23 Jahren nicht mehr. Die bisherige Höchstmarke aus dem Jahr 1997 wurde um rund 400 Wohnungen überschritten. Seit 2010 sind von ihnen damit 25.988 Wohnungen neu errichtet worden. Das entspricht dem Umfang des gesamten Wohnungsbestandes von Weißensee oder Lankwitz.

Auch die Berliner Genossenschaften konnten 2020 einen wenn auch leichten Zuwachs bei den in Berlin fertiggestellten Wohnungen verzeichnen (2019: 479 WE; 2020: 553 WE). Dabei konzentrierte sich der Schwerpunkt der Bautätigkeit

fast ausschließlich auf den Mietwohnungsbau, wovon 28 Prozent (2.072 WE) mit Mitteln aus öffentlichen Haushalten gefördert wurden. Etwa jede zwanzigste Wohnung (346 WE) entstand durch Baumaßnahmen im Bestand und 139 Wohnungen als bestandersetzennder Neubau.

Erstmals wurden bei den BBU-Mitgliedsunternehmen in Berlin 2020 mehr Wohnungen fertiggestellt, als noch im Vorjahr fest geplant. Mit einem Plus von 598 Wohnungen gegenüber der Planung überschritten die tatsächlichen die geplanten Fertigstellungen um 10,0 Prozent. Dabei schlugen die höher als geplanten Fertigstellungen bei den landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften zu Buche (19 % über Plan), während die Genossenschaften (21 % unter Plan) und privaten Wohnungsunternehmen (16 % unter Plan) ihre Planziele nicht ganz halten konnten.



Starker Aufwärtstrend bei den Neubauplanungen ab 2022

Nach Planungen zum Jahresende 2020 wollen die BBU-Mitgliedsunternehmen zwischen 2021 und 2025 insgesamt knapp 50.000 weitere Wohnungen, davon rund 42.100 in Berlin, für rund 80.000 Mieter*innen in Berlin fertigstellen. Damit würden innerhalb von nur fünf Jahren fast so viele Wohnungen neu errichtet, wie in 25 Jahren zwischen 1991 und 2015. Die Bautätigkeit konzentriert sich dabei fast ausschließlich auf den Bereich des Mietwohnungsbaus.

2021 werden die Fertigstellungszahlen die BBU-Mitgliedsunternehmen laut deren Planungen zunächst um rund 1.200 Wohnungen auf dann knapp 5.600 Wohnungen in Berlin zurückgehen. Außerdem sollen 200 Wohnungen im Berliner Umland sowie weitere 486 Wohnungen im übrigen Bundesgebiet errichtet werden. Ein sprunghafter Anstieg wird für 2022 erwartet: Knapp 9.300 neue Wohnungen sollen dann allein in Berlin entstehen, das sind zwei Drittel mehr als im Vorjahr. Damit würden die BBU-Mitgliedsunternehmen das

Jahr mit ihren bisher höchsten Fertigstellungszahlen deutlich übertreffen: 1997 waren von ihnen rund 7.700 Wohnungen fertiggestellt worden. In den Jahren 2023 bis 2025 sollen weitere rund 27.200 Wohnungen allein von Mitgliedsunternehmen des BBU in Berlin gebaut werden.

Auch im Land Brandenburg wollen die Berliner Mitgliedsunternehmen des BBU gemäß ihrer Planung bis 2025 bauen. Knapp 3.000 Wohnungen sollen dort im Berliner Umland errichtet werden. Von den überregional tätigen Wohnungsunternehmen sind zudem rund 5.000 neue Wohnungen im übrigen Bundesgebiet geplant.

Bestandsinvestitionen 2020 rückläufig

Mit ihren hohen Investitionen in die Bestandsentwicklung sorgen die BBU-Mitgliedsunternehmen für gutes und bezahlbares Wohnen für ihre rund 1,3 Millionen Mieter*innen in der Stadt. Die BBU-Mitgliedsunternehmen haben in den vergangenen Jahren kräftig in ihren Bestand investiert. Im Vergleich zu 2010 wurden die Bestandsinvestitionen –

Instandhaltung und Instandsetzung sowie Modernisierung – um die Hälfte erhöht auf zuletzt 1,27 Milliarden Euro im Jahr 2020. Allerdings waren die Bestandsinvestitionen 2020 zum wiederholten Mal rückläufig. Dabei fiel der Rückgang im Jahr 2020 mit einem Minus von 7,7 Prozent gegenüber dem Vorjahr deutlich stärker aus als noch im Jahr 2019 (-1,3 %). Besonders besorgniserregend: Der gegenüber dem Vorjahr weiter beschleunigte Rückgang der Modernisierungsinvestitionen (-12,0 %) auf 587 Millionen Euro. Hierin zeigen sich die Spuren der Verunsicherung durch den gescheiterten Mietendeckel und die Enteignungsdiskussion.

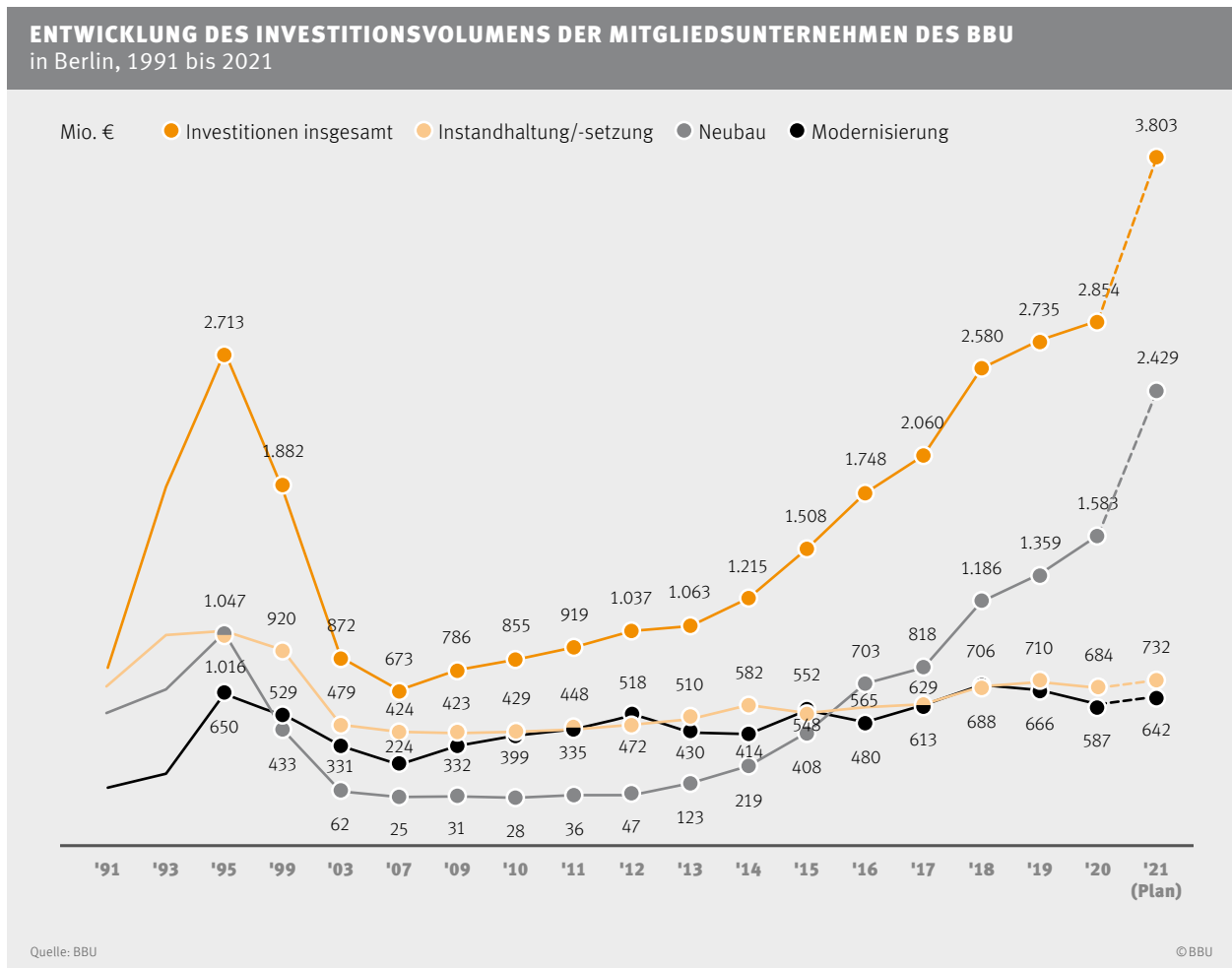
Besonders stark fiel dabei der Rückgang bei den Genossenschaften aus. Sie investierten fast ein Drittel (-29,7 %) weniger in Modernisierungsmaßnahmen als noch ein Jahr zuvor. Bei den Gesellschaften lag der Rückgang bei 6,8 Prozent.

Auch die Investitionen in die Instandhaltung und Instandsetzung des Bestandes gingen bei den BBU-Mitgliedsunternehmen in Berlin im Jahr 2020 leicht zurück (-3,6 %) auf zuletzt

684 Millionen Euro. Während sie bei den Gesellschaften mit rund 496 Millionen Euro stabil blieben, haben die Genossenschaften ihre Instandhaltungsinvestitionen um 13,3 Prozent zurückgefahren.

Deutlicher Zuwachs bei der Investitionsplanung für 2021

Im Jahr 2021 planen die BBU-Mitgliedsunternehmen eine deutliche Anhebung des Investitionsvolumens um rund ein Drittel auf 3,8 Milliarden Euro. Am stärksten sollen dabei die Neubauinvestitionen steigen, und zwar um gut 53 Prozent auf dann 2,4 Milliarden Euro. Auch die Bestandsinvestitionen sollen wieder erhöht werden. In die Modernisierung der Bestände sollen rund 642 Millionen Euro fließen (+9,4 %) und in die Instandhaltung /-setzung rund 733 Millionen Euro (+7,1 %). Angesichts der widersprüchlichen politischen Rahmenbedingungen befürchtet der BBU allerdings, dass diese Investitionsplanungen nur in Teilen umgesetzt werden können.



Wohnungsleerstand

Die Bevölkerungszahl Berlins wuchs in den vergangenen Jahren trotz der nachlassenden und inzwischen stagnierenden Wachstumsdynamik stark an. Allein seit 2011 stieg die Einwohnerzahl Berlins um gut zehn Prozent an. Damit verbunden hat die Wohnungsnachfrage stark zugenommen, was wiederum zur Anspannung des Wohnungsmarktes führte.

Neubau sorgt für stabile Leerstandsquoten bei den BBU-Mitgliedsunternehmen

Die Mitgliedsunternehmen des BBU bewirtschaften rund 44 Prozent des Mietwohnungsbestandes in Berlin. Insofern sind die in Form einer Vollerhebung gewonnenen Ergebnisse repräsentativ für die Leerstandssituation in der Stadt. Die Leerstandsquote bei den 132 BBU-Mitgliedsunternehmen in Berlin blieb Ende 2020 mit 1,7 Prozent (Vorjahr: 1,6 %) stabil. Es handelte sich dabei fast ausschließlich um nur noch kurzfristigen Leerstand. Von den 12.564 zu diesem Zeitpunkt nicht vermieteten Wohnungen stand ein Großteil wegen Modernisierung, Instandsetzung oder aufgrund von Mieterwechsel leer. Gegenüber 2019 nahm die Zahl leerstehender Wohnungen trotz unverändert starker Wohnungsnachfrage

um 740 leerstehende Wohnungen zu. Ursache hierfür sind insbesondere die verstärkten Neubauaktivitäten der Wohnungsunternehmen. Ohne die von BBU-Mitgliedsunternehmen in Berlin 2020 fertiggestellten 6.792 neuen Wohnungen wäre der Leerstand bei ihnen auf schätzungsweise nur noch weniger als ein Prozent gesunken.

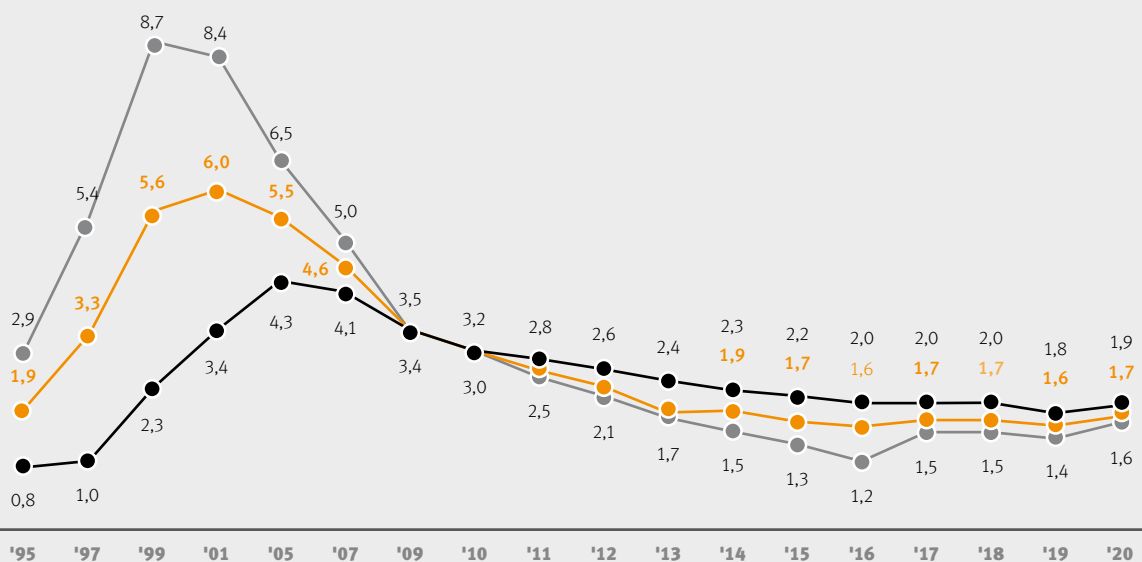
Leerstandsquoten in den vergangenen zehn Jahren halbiert

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

ENTWICKLUNG DES WOHNUNGSLEERSTANDES BEI DEN MITGLIEDSUNTERNEHMEN DES BBU in Berlin, 1995 bis 2020

% vom Wohnungsbestand

Leerstandsquote im Bestand der Mitgliedsunternehmen des BBU in
● Berlin (Westteil) ● Berlin ● Berlin (Ostteil)



Quelle: BBU

© BBU

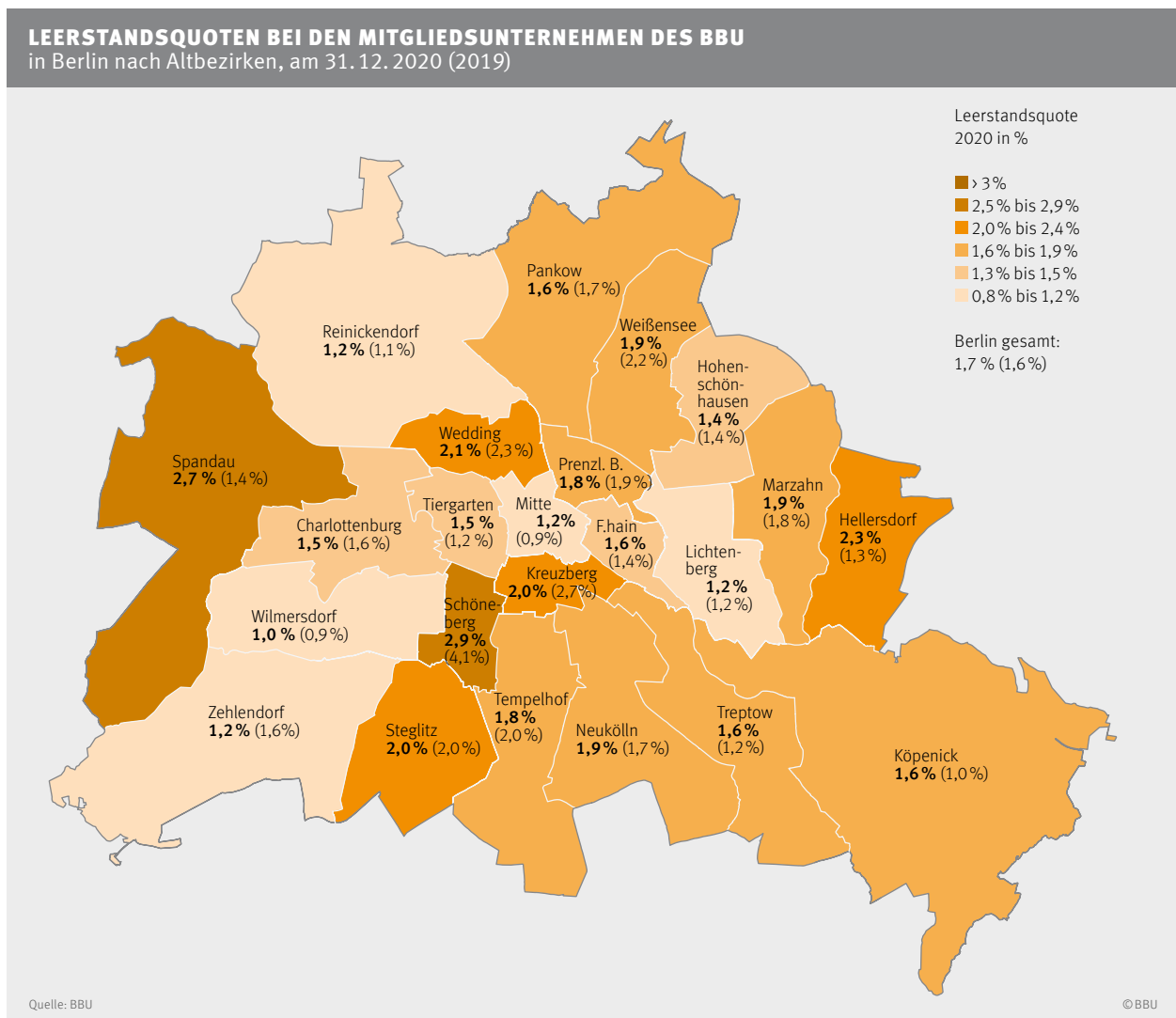
Leerstandsquoten 2020 in fünf Berliner Altbezirken bei maximal 1,2 Prozent

Der BBU hat die Leerstandsentwicklung auch im Jahr 2020 auf der Ebene der 23 Berliner Altbezirke analysiert. In 12 der 23 Altbezirke lag die Leerstandsquote zum Jahresende 2020 unterhalb des Gesamtberliner Durchschnittswerts von 1,7 Prozent. Die niedrigste Leerstandsquote fand sich in Wilmersdorf mit 1,0 Prozent. Auch Reinickendorf, Zehlendorf, Lichtenberg und Mitte zählten mit einer Leerstandsquote von nur 1,2 Prozent zu den Altbezirken mit den höchsten Vermietungsständen. Danach folgten Hohenschönhausen (1,4 %) sowie Tiergarten und Charlottenburg mit jeweils 1,5 Prozent. Auch Friedrichshain, Treptow, Köpenick und Pankow wiesen unterdurchschnittliche Leerstandsquoten auf, und zwar von jeweils 1,6 Prozent.

Die höchste Leerstandsquote von 2,9 Prozent hatte erneut der Altbezirk Schöneberg. Da es sich um einen stichtagsbezogenen Leerstand handelt, dürfte der etwas höhere Leerstand dort größtenteils auf Neubau, Modernisierungen und Mieterwechsel zurückzuführen sein.

Leerstandsquoten in der Mehrzahl der Bezirke stabil oder leicht steigend

Der verstärkte Neubau der BBU-Mitgliedsunternehmen in Berlin zeigt Wirkung. Die Leerstandsquoten sind im Jahr 2020 in der Mehrzahl der Altbezirke (11 von 23) angestiegen oder gleichgeblieben (3 von 23). Am stärksten war der Anstieg im Bezirk Spandau (+1,3 Prozentpunkte), der in den beiden Jahren zuvor noch unterdurchschnittliche Leerstandsquoten aufwies. An zweiter Stelle stand Hellersdorf



LEERSTANDSQUOTEN UND FLUKTUATIONS RATEN BEI DEN MITGLIEDSUNTERNEHMEN DES BBU

in den Berliner Bezirken am 31.12.2020 (2019)

Bezirk / Bezirksteil	Anzahl erfasster Wohnungen*	Durchschnittliche Leerstandsquoten am 31.12.2020 in % / (Vorjahreswert)	Anteil der im Jahr 2020 durch Mieter gekündigten Wohnungen am Wohnungsbestand in % / (Vorjahreswert)
Charlottenburg-Wilmersdorf	34.156	1,3 (1,3)	4,2 (4,3)
Charlottenburg	20.559	1,5 (1,6)	4,0 (4,2)
Wilmersdorf	13.597	1,0 (0,9)	4,6 (4,4)
Friedrichshain-Kreuzberg	40.257	1,8 (2,0)	4,3 (4,6)
Friedrichshain	20.391	1,6 (1,4)	4,5 (4,3)
Kreuzberg	19.866	2,0 (2,7)	4,1 (4,8)
Lichtenberg	107.764	1,3 (1,3)	4,9 (4,9)
Hohenschönhausen	43.603	1,4 (1,4)	4,5 (4,4)
Lichtenberg	64.161	1,2 (1,2)	5,3 (5,3)
Marzahn-Hellersdorf	86.513	2,0 (1,6)	5,1 (5,3)
Marzahn	55.055	1,9 (1,8)	5,0 (5,3)
Hellersdorf	31.458	2,3 (1,3)	5,2 (5,4)
Mitte	52.850	1,7 (1,8)	4,8 (4,8)
Mitte	16.177	1,2 (0,9)	4,2 (4,3)
Tiergarten	6.500	1,5 (1,2)	5,0 (5,2)
Wedding	30.173	2,1 (2,3)	5,0 (5,0)
Neukölln	54.529	1,9 (1,7)	4,9 (5,1)
Pankow	71.166	1,8 (1,9)	5,1 (5,1)
Pankow	30.310	1,6 (1,7)	5,0 (5,0)
Prenzlauer Berg	25.209	1,8 (1,9)	4,7 (4,7)
Weißensee	15.647	1,9 (2,2)	5,8 (5,9)
Reinickendorf	53.942	1,2 (1,1)	4,7 (4,7)
Spandau	48.117	2,7 (1,4)	5,1 (5,1)
Steglitz-Zehlendorf	37.013	1,8 (1,9)	5,0 (5,3)
Steglitz	26.840	2,0 (2,0)	5,1 (5,5)
Zehlendorf	10.173	1,2 (1,6)	4,9 (4,8)
Tempelhof-Schöneberg	52.346	2,1 (2,6)	4,9 (5,1)
Tempelhof	38.637	1,8 (2,0)	5,2 (5,5)
Schöneberg	13.709	2,9 (4,1)	3,9 (3,8)
Treptow-Köpenick	64.516	1,6 (1,1)	5,6 (5,9)
Treptow	32.699	1,6 (1,2)	5,7 (6,2)
Köpenick	31.817	1,6 (1,0)	5,4 (5,5)
Summe Bezirke*	703.169	1,7 (1,6)	4,9 (5,0)

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

Rote Zahl: Leerstandsquote bzw. Fluktuationsrate gegenüber dem Vorjahr gestiegen

Grüne Zahl: Leerstandsquote bzw. Fluktuationsrate gegenüber dem Vorjahr gesunken

Quelle: BBU

© BBU

(+1,0 Prozentpunkte), gefolgt von Köpenick (+0,6 Prozentpunkte) und Treptow (+0,4 Prozentpunkte). In den übrigen sieben Altbezirken mit höheren Leerstandsquoten im Vergleich zum Vorjahr lag der Anstieg bei 0,1 bis 0,3 Prozentpunkten.

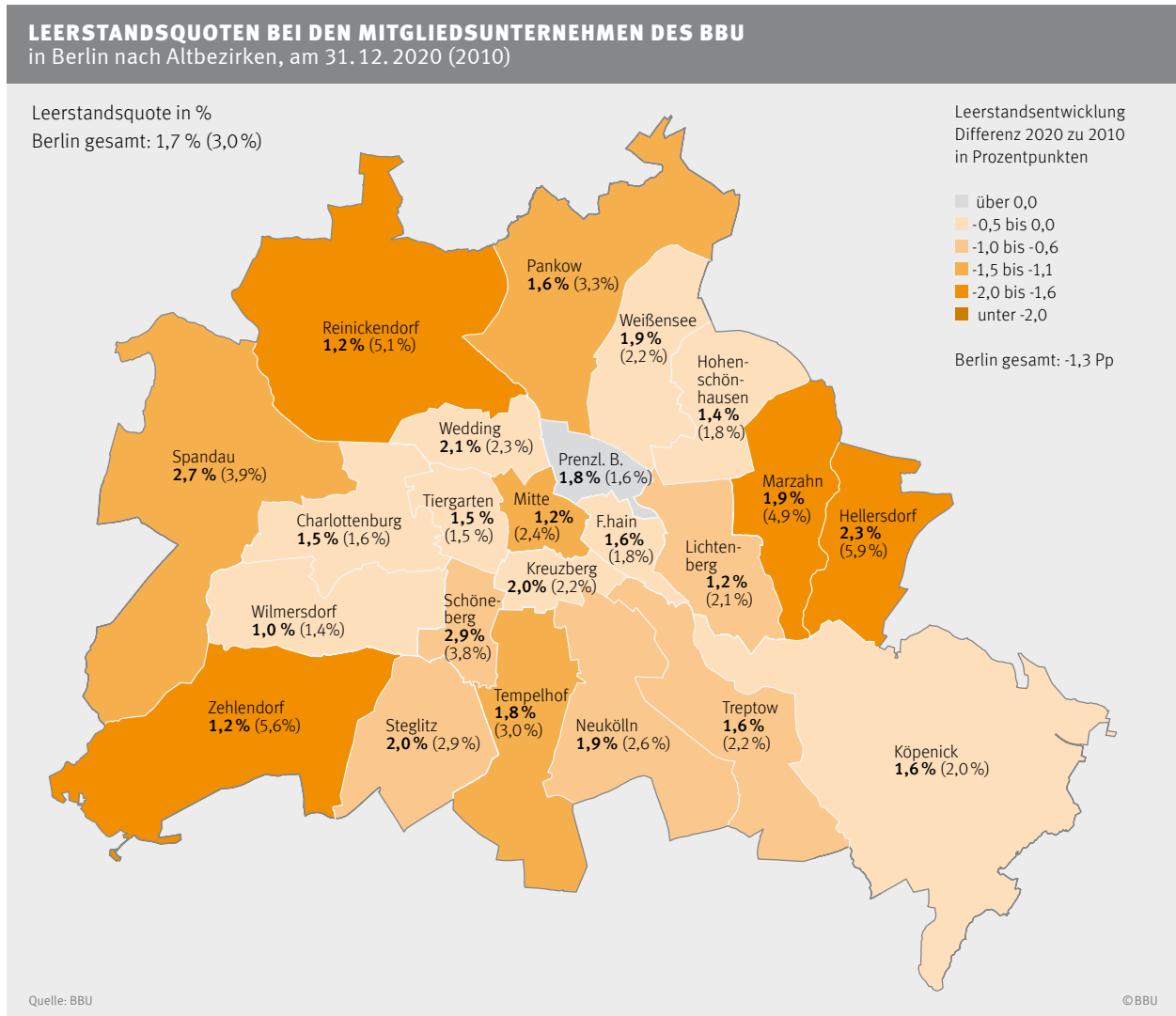
Rückläufige Leerstandsquoten im Vergleich zum Vorjahr hatten 2020 neun Altbezirke zu verzeichnen. Am stärksten war der Rückgang in Schöneberg (-1,2 Prozentpunkte), mit einigem Abstand gefolgt von Kreuzberg (-0,7 Prozentpunkte) und Zehlendorf (-0,4 Prozentpunkte).

Leerstandsabbau im Zehnjahresvergleich in den Randbezirken am stärksten

Im Zehnjahresvergleich sank die Leerstandsquote bei den Mitgliedsunternehmen des BBU in Berlin um 1,3 Prozent-

punkte. Dabei hat sich der Leerstand in den östlichen und westlichen Randbezirken am stärksten verringert. Auf den ersten Plätzen stehen hier Zehlendorf (-4,4 Prozentpunkte auf 1,2 %) und Reinickendorf (-3,9 Prozentpunkte auf 1,2 %) sowie Hellersdorf (-3,6 Prozentpunkte auf 2,3 %), gefolgt von Marzahn (-3,0 Prozentpunkte auf 1,9 %). Seit dem Jahr 2010 ist der Leerstand in den östlichen Bezirken bei den Mitgliedsunternehmen des BBU um insgesamt 1,2 Prozentpunkte auf zuletzt 1,6 Prozent gesunken. In den westlichen Bezirken sank er während dieses Zeitraums von 3,2 Prozent im Jahr 2010 auf 1,9 Prozent im Jahr 2020.

Lediglich für Prenzlauer Berg wurde 2020 eine etwas höhere Leerstandsquote ermittelt als noch im Jahr 2010 (2020: 1,8 %; 2010: 1,6 %). Dies hat unterschiedliche Ursachen, insbesondere der Zuwachs an Wohnungen durch Neubau, laufende Modernisierungen und Mieterwechsel.



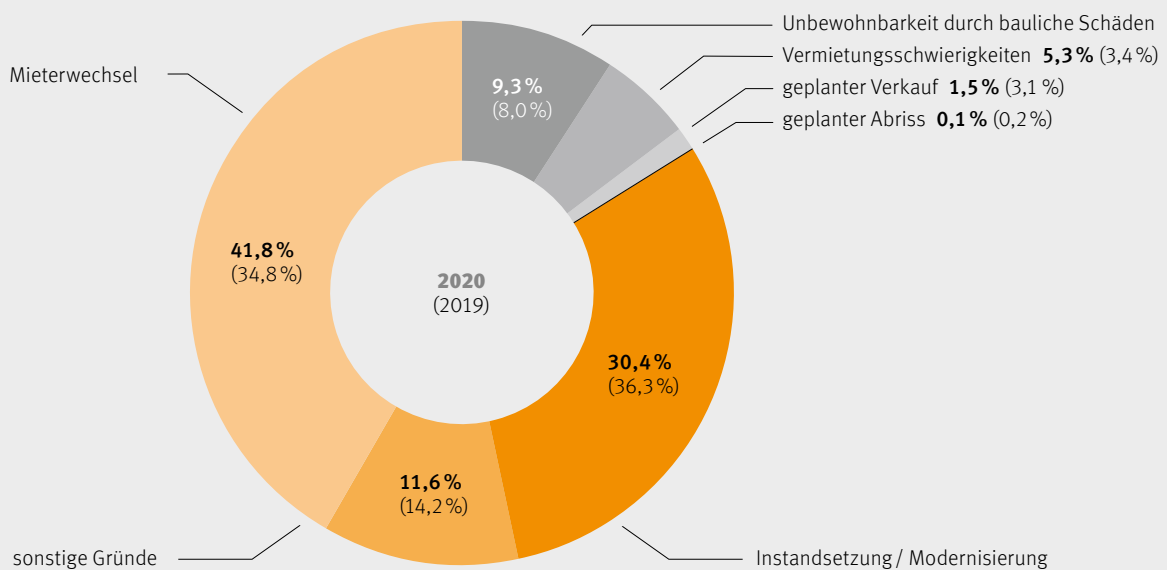
Kaum noch Leerstand wegen Vermietungsschwierigkeiten

Die Aufschlüsselung nach Leerstandsgründen zeigt, dass das Gros der Wohnungen nur kurzfristig leersteht. Der Anteil der Wohnungen, die wegen laufender Modernisierungsmaßnahmen, Mieterwechsel oder sonstiger Gründe leerstehen, macht rund 84 Prozent der leerstehenden Wohnungen aus. Allein gut 30 Prozent der leerstehenden Wohnungen war zum Jahresende 2020 aufgrund von Modernisierungsmaßnahmen nicht bewohnt.

Lediglich 665 der 12.564 leerstehenden Wohnungen standen Ende 2020 aufgrund von Vermietungsschwierigkeiten längerfristig leer. Als schwer vermietbar gelten Wohnungen, die insbesondere wegen einer ungünstigen oder verkehrsreichen Lage oder eines unattraktiven Wohnumfeldes trotz mehrmaligen Anbietens auf dem Wohnungsmarkt in der Regel länger als drei Monate leerstehen.

Im Jahr 2000 betrug die Zahl der schwer vermietbaren Wohnungen noch 24.500. Der Anteil der wegen Vermietungsschwierigkeiten leerstehenden Wohnungen an der Zahl der leerstehenden Wohnungen insgesamt betrug damals noch 54 Prozent. Ende 2020 waren es nur noch 5,3 Prozent. Längerfristigen Leerstand gibt es damit praktisch nicht mehr. Der starke Rückgang der leerstehenden Wohnungen wegen Vermietungsschwierigkeiten in den vergangenen Jahren ist ein Spiegel der anhaltend hohen Nachfrage nach Wohnraum. Jede frei werdende Wohnung wird in aller Regel sofort wieder vermietet. Diese Zahlen machen aber auch deutlich, dass es bei den BBU-Mitgliedsunternehmen keinen so genannten spekulativen Leerstand gibt.

GRÜNDE FÜR DEN WOHNUNGSLEERSTAND IM BESTAND DER MITGLIEDSUNTERNEHMEN DES BBU in Berlin am 31.12.2020 (2019)



Quelle: BBU

© BBU

Fluktuation

Mieterfluktuation 2020 weiter gesunken

Die Mieterfluktuation sank 2020 um 0,1 Prozentpunkte auf 4,9 Prozent. Damit setzte sich der seit dem Jahr 2009 anhaltende Trend der rückläufigen Mieterfluktuation weiter fort. Im Jahr 2020 wechselten bei BBU-Mitgliedsunternehmen in knapp 35.000 Wohnungen die Mieter*innen. Das ist der niedrigste Stand seit Beginn der Erfassung im Jahr 2001. Noch zu Beginn des Jahrtausends lag die Fluktuationsquote bei fast zehn Prozent. Insgesamt sind das heute rund 30.000 Umzüge weniger im Jahr als noch im Jahr 2001. Dass die Umzüge weiter zurückgegangen sind, steht für die hohe Wohnzufriedenheit der Mieterinnen und Mieter – aber auch für den angespannten Wohnungsmarkt in Berlin. In einem entspannten Wohnungsmarkt liegt die Mieterfluktuation bei rund acht Prozent.

Die rechnerische durchschnittliche Verweildauer von Mieter*innen in den Wohnungen von Mitgliedsunternehmen des BBU stieg allein während der letzten zehn Jahre von 12 Jahren im Jahr 2010 auf zuletzt 20 Jahre.

Mieterfluktuation 2020: in Schöneberg erneut am niedrigsten

Die durchschnittliche Fluktuationsquote hat einen großen Einfluss auf die Verfügbarkeit von Wohnungen am Markt. In einigen Bezirken lag die durchschnittliche Verweildauer von Mieter*innen in den Wohnungen höher als im Gesamtdurchschnitt. Spitzenreiter sind die Innenstadtgebiete, auf Altbezirksebene insbesondere Schöneberg (26 Jahre) mit einer Fluktuationsquote von 3,9 Prozent. Zehn weitere Bezir-

ke hatten 2020 Fluktuationsquoten von unter fünf Prozent. Dazu zählen Kreuzberg (4,1 %), Charlottenburg (4,2 %), Mitte (4,2 %) sowie Friedrichshain und Hohenschönhausen (jeweils 4,5 %).

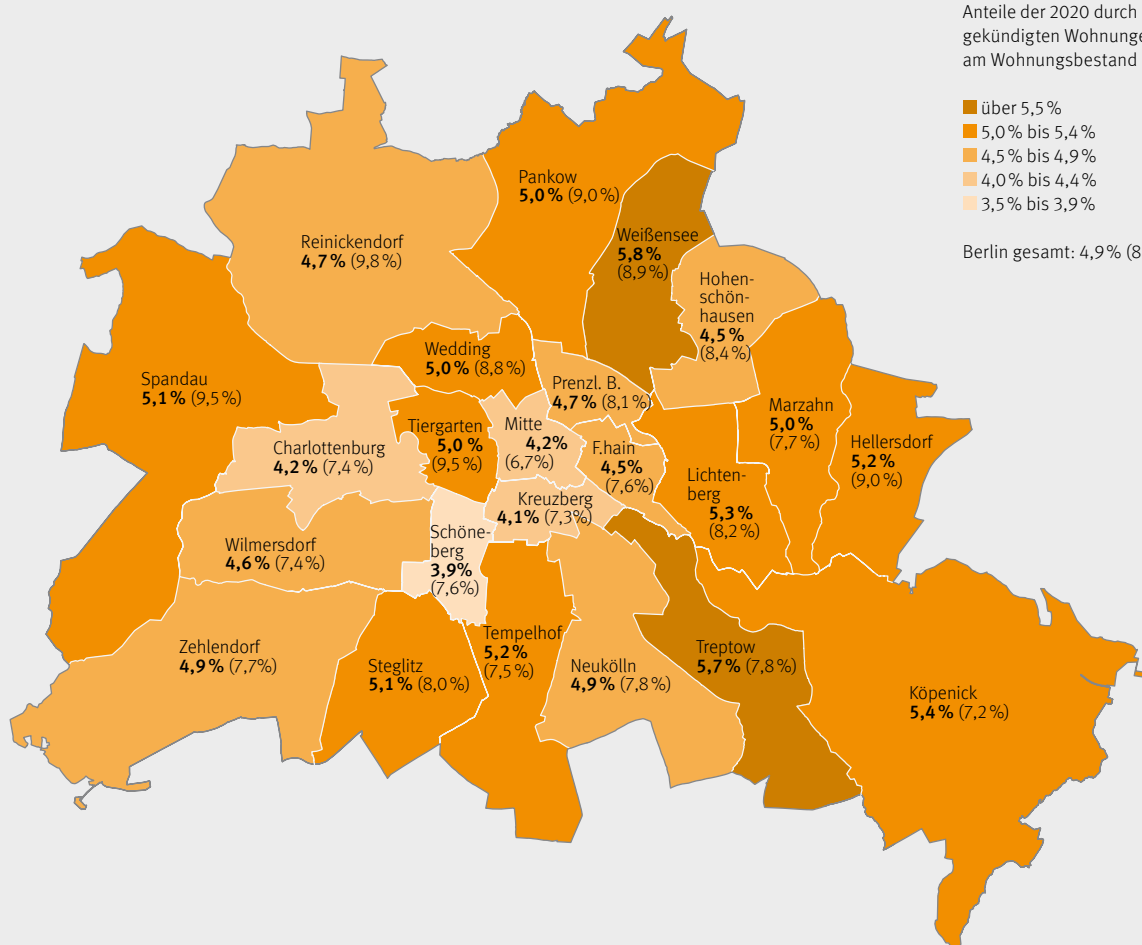
Am häufigsten umgezogen wurde 2020 erneut in den Altbezirken Weißensee (5,8 %) und Treptow (5,7 %), allerdings auch hier mit abnehmender Tendenz. Die durchschnittliche Verweildauer der Mieter*innen lag in diesen Bezirken mit 17 bzw. 18 Jahren entsprechend niedriger als im Gesamtberliner Durchschnitt.

Zehnjahresvergleich: in Wedding, Hellersdorf und Schöneberg stärkster Rückgang der Mieterfluktuation

Im Zehnjahresvergleich nahm die Mieterfluktuation im Bestand der Mitgliedsunternehmen des BBU ausnahmslos in allen Berliner Bezirken ab. Während dieses Zeitraums sank der Anteil der Wohnungskündigungen von 8,2 Prozent im Jahr 2010 auf zuletzt 4,9 Prozent im Jahr 2020. Deutlich abgenommen haben die Wohnungskündigungen seit 2010 insbesondere in Reinickendorf (-5,1 Prozentpunkte auf 4,7 %), Tiergarten (-4,5 Prozentpunkte auf 5,0 %) und Spandau (-4,4 Prozentpunkte auf 5,1 %). Der geringste Rückgang der Mieterfluktuation wurde für die Altbezirke Köpenick (-1,8 Prozentpunkte auf 5,4 %), Treptow (-2,1 Prozentpunkte auf 5,7 %) und Tempelhof (-2,3 Prozentpunkte auf 5,2 %) ermittelt.

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

FLUKTUATIONSQUOTEN IM BESTAND DER MITGLIEDSUNTERNEHMEN DES BBU
in Berlin nach Altbezirken im Jahr 2020 (2010)



Quelle: BBU

© BBU

Fazit

Die Bevölkerungszahl Berlins wuchs in den vergangenen Jahren trotz der nachlassenden und inzwischen stagnierenden Wachstumsdynamik stark an. Allein seit 2011 stieg die Einwohnerzahl Berlins um gut zehn Prozent an. Entsprechend hat die Wohnungsnachfrage stark zugenommen.

Durch den damit verbundenen verstärkten Neubau stieg die Zahl der Wohnungen in Berlin seit 2010 im Vergleich zu den Vorjahren merklich an, und zwar um 115.152 (+6,2 %). Im Jahr 2020 ist der Berliner Wohnungsbestand durch die rückläufigen Baufertigstellungen allerdings etwas schwächer gewachsen als im Vorjahr, und zwar um +0,7 Prozent (Vorjahr: +1,0 %) auf gut 1,98 Millionen Wohnungen. Dabei ist der Anteil an Mietwohnungen mit gut 84 Prozent im Vergleich der Bundesländer, aber auch im Vergleich zu anderen deutschen Metropolen, relativ hoch. Davon sind rund elf Prozent mietpreis- und belegungsgebunden. Der Bestand an Sozialmietwohnungen verringerte sich aufgrund auslaufender Bindungen von 2010 bis 2019 um rund 57.150 auf 95.700. Das sind 5,8 Prozent aller Mietwohnungen in Berlin.

Obwohl das Neubauvolumen in Berlin in den vergangenen zehn Jahren stark gestiegen ist, erreicht es bei weitem nicht die Rekordstände der 1990er Jahre von bis zu 33.000 neuen Wohnungen pro Jahr. Im Jahr 2020 ging die Zahl der fertiggestellten Wohnungen sogar erstmals seit dem Jahr 2009 zurück. Mit 16.337 neu errichteten Wohnungen wurden 2.662 Wohnungen weniger fertiggestellt als noch im Vorjahr. Das erklärte Ziel von rund 20.000 neu gebauten Wohnungen pro Jahr ist damit weiter entfernt als im Vorjahr. Dementsprechend nahm die Bauintensität in Berlin - bezogen auf die Baufertigstellungen in neuen Wohngebäuden pro 1.000 Einwohner - im Jahr 2020 im Vergleich zum Vorjahr ab. Beim Ranking fiel Berlin mit 3,9 fertiggestellten Wohnungen pro 1.000 Einwohner von Platz 20 auf Platz 30 aller vom BBU betrachteten 104 ausgewählten deutschen Mittel- und Großstädte. Auch die Zahl der in Berlin genehmigten Wohnungen ist 2020 mit insgesamt 20.459 von den Berliner Bauaufsichtsbehörden gemeldeten Wohnungen weiter gesunken, und zwar zum vierten Mal in Folge. Das sind 9,2 Prozent weniger als 2019.

Angesichts der steigenden Wohnungsnachfrage haben die BBU-Mitgliedsunternehmen in Berlin in den vergangenen Jahren ihre Neubauproduktionen und Fertigstellungszahlen gesteigert. Mehr als die Hälfte ihrer Investitionen (55 %) floss 2020 in Neubauprojekte: die entsprechenden Investitionen legten um 16,5 Prozent auf 1,58 Milliarden Euro zu. Dabei handelt es sich um die höchste von BBU-Mitgliedsunternehmen seit Beginn der 1990er Jahre aufgewandte Summe. Mit

7.425 Wohnungen, davon 6.792 in Berlin, haben die Berliner Wohnungsunternehmen so viel gebaut wie seit 23 Jahren nicht mehr. Für das laufende Jahr planen die Wohnungsunternehmen eine weitere kräftige Ausweitung ihrer Neubauproduktionen um gut 53 Prozent auf 2,43 Milliarden Euro. Damit würden sie innerhalb eines Jahres so viel in den Neubau investieren, wie insgesamt in den Jahren 2000 bis 2016. Nach Planungen zum Jahresende 2020 wollen die BBU-Mitgliedsunternehmen zwischen 2021 und 2025 insgesamt knapp 50.000 weitere Wohnungen, davon rund 42.100 in Berlin, für rund 80.000 Mieter*innen in Berlin fertigstellen. Auch im Land Brandenburg wollen die Berliner Mitgliedsunternehmen des BBU gemäß ihrer Planung bis 2025 bauen. Knapp 3.000 Wohnungen sollen dort im Berliner Umland errichtet werden. Die Bautätigkeit konzentriert sich dabei fast ausschließlich auf den Bereich des Mietwohnungsbaus. Aber: Trotz der weiterhin ansehnlichen Zuwächse beim Neubau sind die Gesamtinvestitionen der sozialen Wohnungswirtschaft 2020 insgesamt kaum noch gewachsen. Die Bestandsinvestitionen waren zum wiederholten Mal rückläufig. Dabei fiel der Rückgang im Jahr 2020 mit einem Minus von 7,7 Prozent gegenüber dem Vorjahr deutlich stärker aus als noch im Jahr 2019 (-1,3 %).

Das starke Bevölkerungswachstum in Berlin hat in den vergangenen Jahren zu einer Anspannung auf dem Wohnungsmarkt geführt. Die Leerstandsquote bei den 132 BBU-Mitgliedsunternehmen in Berlin blieb Ende 2020 mit 1,7 Prozent (Vorjahr: 1,6 %) stabil. Es handelte sich dabei fast ausschließlich um nur noch kurzfristigen Leerstand. Gegenüber 2019 nahm die Zahl leerstehender Wohnungen trotz anhaltend hoher Nachfrage um 740 leerstehende Wohnungen zu. Ursache hierfür sind insbesondere die verstärkten Neubauproduktionen der Wohnungsunternehmen. Ohne die von BBU-Mitgliedsunternehmen in Berlin 2020 fertiggestellten 6.792 neuen Wohnungen wäre der Leerstand bei ihnen auf schätzungsweise nur noch weniger als ein Prozent gesunken.

Die Mieterfluktuation bei den BBU-Mitgliedsunternehmen sank 2020 um 0,1 Prozentpunkte auf 4,9 Prozent. Damit setzte sich der seit dem Jahr 2009 anhaltende Trend der rückläufigen Mieterfluktuation weiter fort. In einigen besonders gefragten Bezirken erreicht die Mieterfluktuation mittlerweile eine Quote von nur noch rund vier Prozent. Im Jahr 2020 wechselten bei BBU-Mitgliedsunternehmen in knapp 35.000 Wohnungen die Mieter*innen. Das ist der niedrigste Stand seit Beginn der Erfassung im Jahr 2001. Die rechnerische durchschnittliche Verweildauer von Mieter*innen in den Wohnungen von Mitgliedsunternehmen des BBU stieg allein während der letzten zehn Jahre von zwölf Jahren im Jahr 2010 auf zuletzt 20 Jahre.

II.3 Mieten und Betriebskosten in Berlin





II.3 Mieten und Betriebskosten in Berlin

Berliner Mietenniveau weiterhin deutlich günstiger als in anderen deutschen Metropolen

Trotz seines starken Wachstums bleibt Berlin auch als Mieterhauptstadt bezahlbarer und vergleichsweise günstiger als andere deutsche Metropolen. Die Mitgliedsunternehmen des BBU tragen mit günstigen Mieten bei einem Anteil von 44 Prozent am Mietwohnungsmarkt erheblich dazu bei. Ihre Nettokaltmieten im Juni 2021 von durchschnittlich 6,37 €/m² liegen um 42 Cent unter dem Mittelwert des Berliner Mietspiegels 2021. Noch deutlich größer ist die Abweichung zum Mietspiegelmittelwert von München mit einem Spitzenwert von 12,05 €/m².

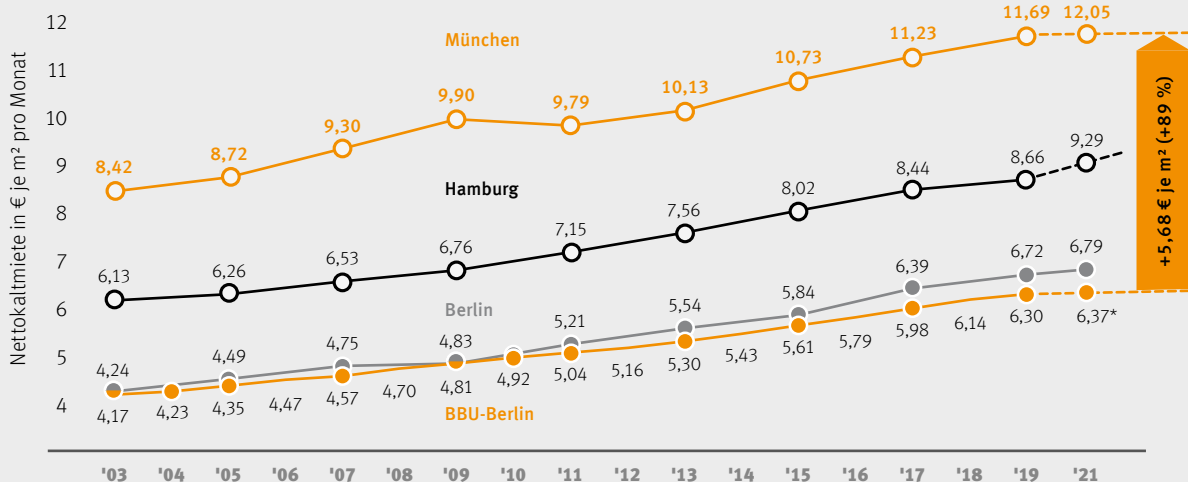
Dass das Wohnen in Berlin vergleichsweise günstig ist, wenn man die Bestandsmieten in anderen Metropolregionen als Vergleichsmaßstab heranzieht, bestätigt auch der F+B-Mietspiegelindex 2020, mit dem die F+B Forschung und Beratung für Wohnen, Immobilien und Umwelt GmbH¹ die ortsüb-

lichen Nettokaltmieten von Wohnungen mit einer Fläche von 65 Quadratmetern mittlerer Ausstattung und Lage in 352 Städten mit mindestens 20.000 Einwohnern und veröffentlichten Mietspiegeln untersucht hat. Differenziert wird hier nach Wohnungsteilmarktgruppen. Die im Folgenden genannten durchschnittlichen Nettokaltmieten 2020 sind nicht mit den oben genannten Mietspiegelmittelwerten vergleichbar.

Die teuerste deutsche Großstadt für Mieter ist zum wiederholten Mal Stuttgart noch vor München. Mit einer durchschnittlichen Nettokaltmiete 2020 von 10,38 €/m² müssen Mieter in Stuttgart 46 Prozent mehr für ihre Wohnung bezahlen als im Bundesdurchschnitt. Auch in anderen Großstädten lagen die Durchschnittsmieten deutlich über dem Bundesdurchschnitt von 7,11 €/m². Dazu zählen München (9,72 €/m²), Frankfurt am Main (8,69 €/m²) Hamburg (8,62 €/m²), Düsseldorf (8,50 €/m²), und Köln (8,47 €/m²).

ENTWICKLUNG DER ORTSÜBLICHEN VERGLEICHSMIETEN LAUT MIETSPIEGEL BERLIN, HAMBURG UND MÜNCHEN im Vergleich zur Bestandsmietenentwicklung der BBU-Mitgliedsunternehmen in Berlin 2003 bis 2021

- Mietspiegel München
- Mietspiegel Berlin
- Mietspiegel Hamburg
- Bestandsmieten BBU-Berlin



* Bestandsmieten BBU-Berlin zum Stand 30.06.2021

Quelle: Mietspiegel Berlin, Hamburg, München; Bestandsmieten laut BBU-Marktmonitor

© BBU

¹ F+B-Mietspiegelindex 2020, Pressemitteilung, F+B Forschung und Beratung für Wohnen, Immobilien und Umwelt GmbH, Hamburg, März 2021

Die Bestandsmieten in den größeren Städten der neuen Bundesländer sind nach wie vor deutlich günstiger als in westdeutschen Städten. Beispiele hierfür sind Dresden, Erfurt und Potsdam mit durchschnittlichen Nettokaltmieten von 6,17 bis 6,82 €/m².

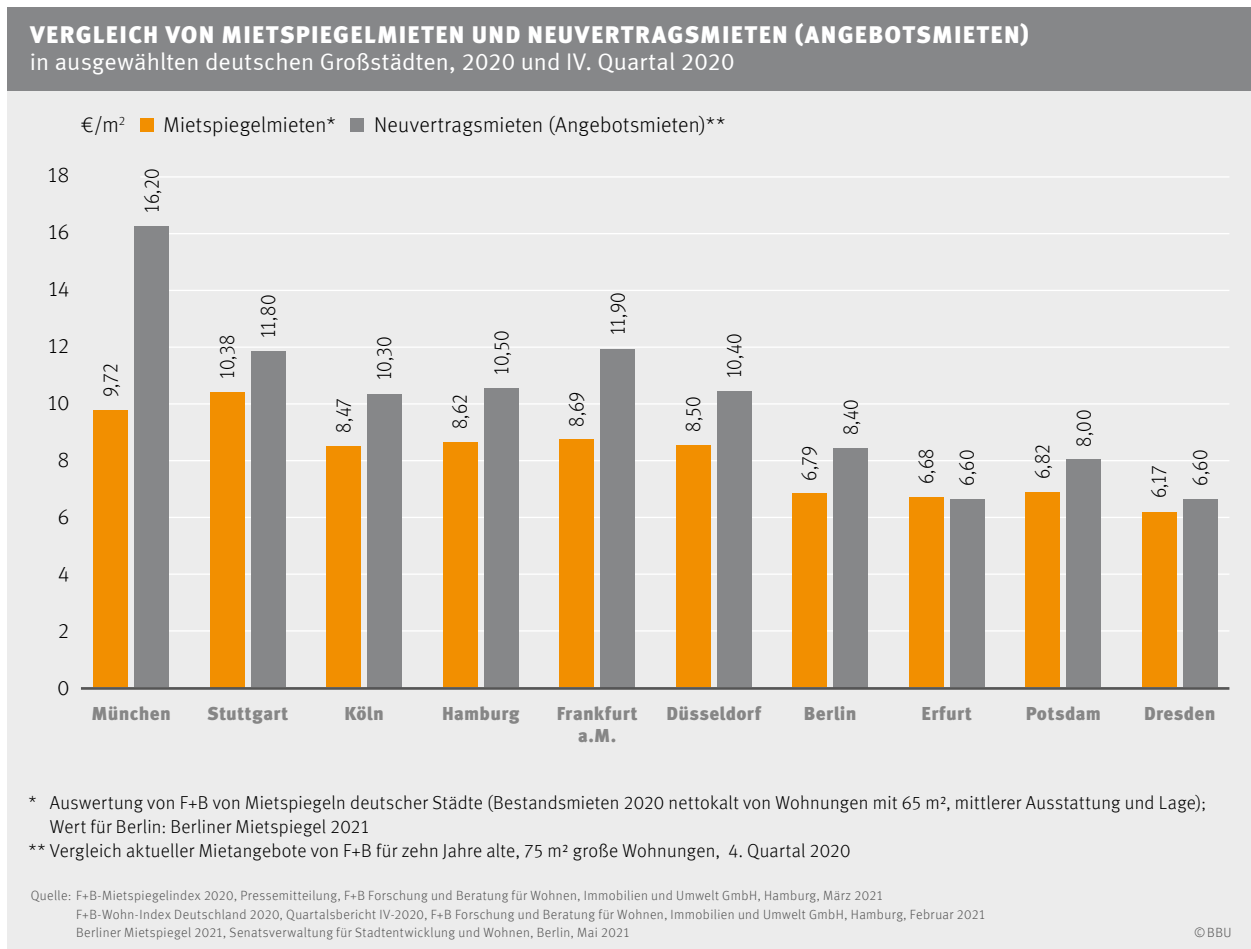
In Berlin lag das Mietenniveau gemäß Berliner Mietspiegel 2021 mit durchschnittlich 6,79 €/m² dagegen noch unter dem Bundesdurchschnitt.² Gleichwohl zeigt sich in Berlin aufgrund seiner Größe und seines ausdifferenzierten Wohnungsmarktes eine enorme Spannweite der Mieten. Die von F+B ermittelte durchschnittliche Nettokaltmiete 2020 betrug in den östlichen Bezirken 6,65 €/m² und in den westlichen Bezirken 7,40 €/m².³

Angebotsmieten in Berlin 2020 erneut rückläufig

Der von der F+B regelmäßig veröffentlichte Vergleich aktueller Mietangebote für zehn Jahre alte, 75 m² große Wohnungen zeigt nicht nur für Berlin, sondern auch für andere Top-

Standorte eine nachlassende Mietsteigerungsdynamik. Der F+B-Wohn-Index Deutschland⁴ weist im IV. Quartal 2020 für die 50 teuersten deutschen Städte mit mehr als 25.000 Einwohnern durchschnittliche Neuvermietungsmieten von über 16,00 €/m² nettokalt aus. München steht dabei mit 16,20 €/m² nach wie vor an erster Stelle. Frankfurt am Main folgt mit einer Neuvertragsmiete von durchschnittlich mit 11,90 €/m² an vierter Stelle und Stuttgart mit 11,80 €/m² an fünfter Stelle. Auch Hamburg befindet sich mit einer Marktmiete von im Schnitt 10,50 €/m² unter den 20 teuersten Städten.

Der Berliner Mittelwert der Neuvertragsmieten bildet bei einer deutlich rückläufigen Entwicklung mit 8,40 €/m² das Schlusslicht unter den zuvor genannten teuersten großen deutschen Städten. Im Vergleich zum Vorjahresquartal entspricht das einem Rückgang um 6,4 Prozent. Die Bundeshauptstadt rutschte dadurch unter den 500 größten deutschen Städten weiter vom Rang 113 auf Rang 126 ab. Nach Einschätzung von F+B entspannt sich die Entwicklung der Angebotsmieten in Berlin weiter.



² Berliner Mietspiegel 2021, Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen, Berlin, Mai 2021

³ F+B-Mietspiegelindex 2020, Pressemitteilung, F+B Forschung und Beratung für Wohnen, Immobilien und Umwelt GmbH, Hamburg, März 2021

⁴ F+B-Wohn-Index Deutschland 2020, Quartalsbericht IV-2020, F+B Forschung und Beratung für Wohnen, Immobilien und Umwelt GmbH, Hamburg, Februar 2021

Bestandsmieten bei den Mitgliedsunternehmen des BBU

Der BBU hat die jährliche Erhebung zu den Bestands- und Neuvertragsmieten bei seinen Mitgliedsunternehmen zum dreizehnten Mal auf Ebene der Berliner Bezirke und Brandenburger Landkreise sowie nach ausgewählten Gemeinden des Landes Brandenburg durchgeführt. Im Rahmen des BBU-Marktmonitors werden bei den Bestandsmieten die Nettokaltmieten von Wohnungen mit und ohne Mietpreisbindungen erhoben. Neben den im 1. Förderungsweg erstellten Wohnungen werden Wohnungen mit sonstiger Wohnraumförderung der Baujahre vor und ab 2014 erfasst. Zudem werden bei den nicht preisgebundenen Wohnungen insgesamt sieben Baualtersklassen unterschieden. Bei den Neuvertragsmieten wird dagegen nach Baualtersklassen, Wohnlage und Sanierungsstand differenziert. Darüber hinaus werden die unternehmensdurchschnittlichen Minima und Maxima je Marktsegment ausgewiesen.

Die detaillierten Auswertungen zur Mietenentwicklung in den einzelnen Marktsegmenten für die Berliner Bezirke, Brandenburger Landkreise und 54 Orte im Land Brandenburg können im Internetangebot des BBU heruntergeladen werden.

Im Rahmen der Befragung in Berlin wurden Bestandsmietenangaben zu rund 672.400 Wohnungen erfasst. Bei den Neuvertragsmieten bezogen sich die Angaben auf rund 33.630 neu abgeschlossene Mietverträge.

Aufgrund der im Jahr 2020 noch wirksamen Sondereffekte des Gesetzes zur Mietenbegrenzung im Wohnungswesen in Berlin (MietenWoG Bln), kurz Berliner Mietendeckel, wurden im Rahmen dieses BBU-Marktmonitors die Bestandsmieten erstmals nicht für Dezember des abgelaufenen Jahres abgefragt, sondern für Juni 2021. Da die Mietabsenkungen nach dem MietenWoG Berlin im Dezember 2020 ihren vollen Umfang erreicht hatten, soll durch den geänderten Stichtag der Befragung zumindest ein wesentlicher Teil der Rückabwicklung des Mietendeckels bei der Bestandsmietenerhebung berücksichtigt werden.

Auch bei den Neuvertragsmieten wurde die Befragungssystematik einmalig geändert, um die vereinbarten Transparenzmieten so weit wie möglich zu erheben. Die Angaben beziehen sich zwar unverändert auf alle abgeschlossenen Verträge des Vorjahres, d.h. auf das Jahr 2020, allerdings werden dabei die Durchschnittsmieten dieser Wohnungen zum Stand Juni 2021 erfasst.

Obwohl die Brandenburger Mitgliedsunternehmen nicht direkt vom Berliner MietenWoG betroffen waren, wurden im

Sinne einheitlicher Auswertungszeiträume auch für die Brandenburger Unternehmen die Daten in derselben Systematik abgefragt.

Moderate Bestandsmieten bei den BBU-Mitgliedsunternehmen in Berlin

Die stabilen Mieten bei den Berliner Mitgliedsunternehmen des BBU im Zeitraum von eineinhalb Jahren zeigen, wie moderat ihre Mieten sind. Trotz Mietendeckels mit seinen Absenkungsvorgaben bei Überschreiten von Höchstmieten kosteten sie gemäß Jahresstatistik zum Jahresende 2020 im Durchschnitt 6,20 €/m² nur 1,3 Prozent weniger als im Vorjahr. Der Grund für das leicht reduzierte Mietniveau war der zwischenzeitlich gescheiterte Mietendeckel, der zu diesem Zeitpunkt noch in Kraft war. Dass die Nettokaltmieten bei den BBU-Mitgliedsunternehmen unter den weitreichenden Vorgaben des Mietendeckels nur marginal gesunken sind, zeigt, wie günstig Wohnen bei der sozialen Wohnungswirtschaft ist.

Zum Erhebungsstichtag der Bestandsmieten im Rahmen dieses BBU-Marktmonitors am 30. Juni 2021 lag die durchschnittliche Nettokaltmiete bei lediglich 6,37 €/m². Obwohl ein wesentlicher Teil der Mietabsenkungen infolge des Mietendeckels – falls diese aufgrund der ohnehin vielfach unterhalb des Mietendeckels liegenden Mieten überhaupt erforderlich waren – zu diesem Zeitpunkt wieder rückabgewickelt gewesen sein dürfte, lag der Mietanstieg bei lediglich 1,1 Prozent im Vergleich zum 31. Dezember 2019. Trotz der anhaltend hohen Nachfrage nach Wohnraum bleiben die Mieten bei den BBU-Mitgliedsunternehmen damit weiterhin unter den durchschnittlichen Mietpreisen in der Stadt.

Der Median des Berliner Mietspiegels 2021, der auf einer Index-Fortschreibung des Berliner Mietspiegels 2019 für die nicht preisgebundenen Wohnungen in Mehrfamilienhäusern in der Stadt beruht, lag bei 6,79 €/m². Die mit dem Mietspiegel vergleichbare Nettokaltmiete nur im preisfreien Bestand der BBU-Mitgliedsunternehmen in Berlin lag Ende Juni 2021 mit durchschnittlich 6,35 €/m² um 6,5 Prozent (-0,44 €/m²) unterhalb des Median des Berliner Mietspiegels.

In einer 60-Quadratmeter-Wohnung lebt es sich bei einem Mitgliedsunternehmen des BBU auf das Jahr gerechnet knapp 320 Euro günstiger als im Mietspiegel-Marktdurchschnitt. Mit ihren Nettokaltmieten unterhalb der durchschnittlichen Mietpreise in der Stadt dämpfen die BBU-Mitgliedsunternehmen damit weiterhin die Mietenentwicklung in Berlin. Dies zeigt einmal mehr, dass die Mitgliedsunternehmen des BBU für sozialverträgliche Mieten sorgen. In Anbetracht der rund 1.750 Euro, die die Wohnungsunterneh-

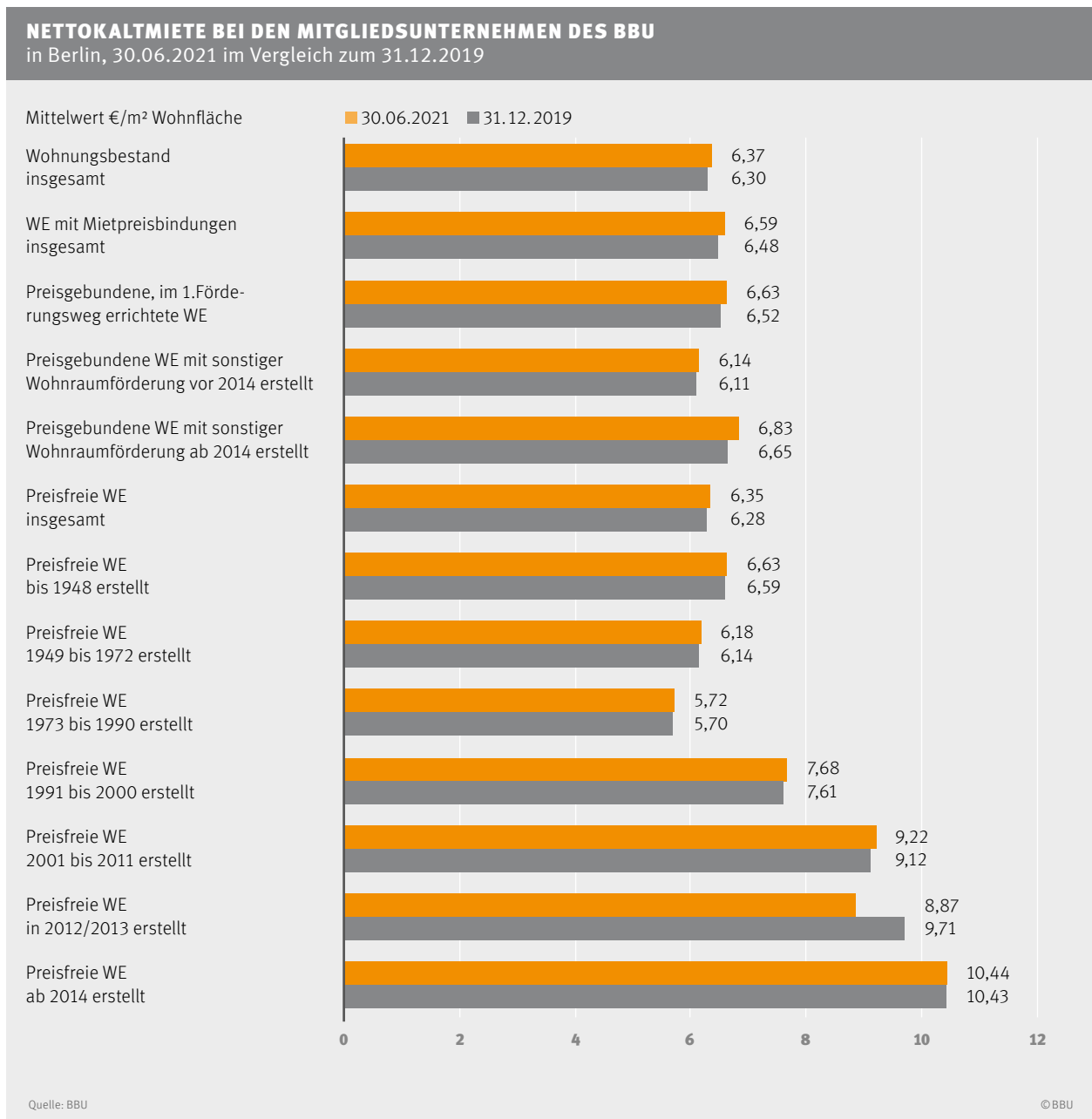
men im Jahr 2020 rein rechnerisch pro Bestandswohnung investiert haben, nehmen sie mit ihrer Mietpreisgestaltung eine hohe soziale und stadtentwicklungspolitische Verantwortung wahr.

69 Prozent des preisfreien Bestandes mit durchschnittlicher Nettokaltmiete von 5,97 €/m²

Die durchschnittliche Nettokaltmiete der rund 608.000 nicht preisgebundenen Wohnungen der Berliner Mitgliedsunternehmen des BBU lag Ende Juni 2021 mit 6,35 €/m² weiterhin

leicht unter dem Mittelwert im Gesamtbestand der Mitgliedsunternehmen (6,37 €/m²).

Am günstigsten waren dabei erneut die Wohnungen mit Baujahren 1973 bis 1990. Mit einer durchschnittlichen Nettokaltmiete von 5,72 €/m² stehen sie für knapp ein Drittel der nicht preisgebundenen Wohnungen der Mitgliedsunternehmen des BBU in Berlin. Rund 38 Prozent des preisfreien Bestandes zählt zu den Baujahren 1949 bis 1972. Auch bei diesen Wohnungen lag der Mittelwert der Nettokaltmiete mit 6,18 €/m² deutlich unter dem Median des Berliner Miet-



NETTOKALTMIETE IM BESTAND DER MITGLIEDSUNTERNEHMEN DES BBU in Berlin nach Baujahr und Art der Förderung (Mittelwert €/m ² Wohnfläche monatlich), am 30.06.2021					
Wohnungen nach Baujahr und Art der Förderung	Nettokaltmiete pro m ² Wohnfläche monatlich			Anzahl Wohnungen	
	Minimum €/m ² *	Mittelwert €/m ²	Maximum €/m ² *		
Preisgebundene Wohnungen insgesamt	4,82	6,59	9,96	64.273	
1. Förderungsweg	4,82	6,63	9,96	51.820	
Sonstige	Baujahre vor 2014	4,98	6,14	8,09	6.546
Wohnraumförderung	Baujahre ab 2014	6,47	6,83	8,39	5.907
Preisfreie Wohnungen insgesamt	3,02	6,35	20,83	608.164	
Baujahre bis 1948	3,02	6,63	9,92	152.203	
Baujahre 1949 bis 1972	4,25	6,18	9,10	232.371	
Baujahre 1973 bis 1990	4,34	5,72	10,68	187.789	
Baujahre 1991 bis 2000	4,80	7,68	11,50	16.995	
Baujahre 2001 bis 2011	5,90	9,22	12,66	1.767	
Baujahr 2012/2013	7,91	8,87	13,18	362	
Baujahre ab 2014	6,62	10,44	20,83	16.677	
Preisgebundene und preisfreie Wohnungen insgesamt	3,02	6,37	20,83	672.437	

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

Quelle: BBU © BBU

NETTOKALTMIETE IM BESTAND DER MITGLIEDSUNTERNEHMEN DES BBU in Berlin nach Baujahr und Art der Förderung (Mittelwert €/m ² Wohnfläche monatlich), 31.12.2018 bis 30.06.2021						
Wohnungen nach Baujahr und Art der Förderung	30.06.2021		31.12.2019 * (31.12.2018)		Veränderung 06/'21 zu 12/'19 in %	
	Nettokaltmiete	Anzahl Wohnungen	Nettokaltmiete	Anzahl Wohnungen		
Preisgebundene Wohnungen insgesamt	6,59	64.273	6,48 (6,37)	62.757	1,7%	
1. Förderungsweg	6,63	51.820	6,52 (6,44)	51.824	1,7%	
Sonstige	Baujahre vor 2014	6,14	6.546	6,11 (5,91)	7.672	0,5%
Wohnraumförderung	Baujahre ab 2014	6,83	5.907	6,65 (6,74)	3.261	2,7%
Preisfreie Wohnungen insgesamt	6,35	608.164	6,28 (6,13)	602.306	1,1%	
Baujahre bis 1948	6,63	152.203	6,59 (6,42)	150.499	0,6%	
Baujahre 1949 bis 1972	6,18	232.371	6,14 (6,00)	235.310	0,7%	
Baujahre 1973 bis 1990	5,72	187.789	5,70 (5,62)	185.496	0,4%	
Baujahre 1991 bis 2000	7,68	16.995	7,61 (7,52)	17.027	0,9%	
Baujahre 2001 bis 2011	9,22	1.767	9,12 (8,82)	1.816	1,1%	
Baujahre ab 2012	10,40	17.039	10,39 (10,22)	12.158	0,1%	
davon: Baujahre in 2012/2013 **	8,87	362	9,71 (**)	718	-8,7%	
davon: Baujahre ab 2014 **	10,44	16.677	10,43 (**)	11.440	0,1%	
Preisgebundene und preisfreie Wohnungen insgesamt	6,37	672.437	6,30 (6,15)	665.063	1,1%	

* Teilweise Anpassung der Vorjahreswerte durch Änderungen im BBU-Mitgliederbestand
** ab 2019 neue Systematik in der Einteilung der Marktsegmente

Quelle: BBU © BBU

spiegels 2021 (6,79 €/m²). Der gewichtete Mittelwert aus diesen beiden Baualterklassen (1949 bis 1990), auf die 69 Prozent des preisfreien Bestandes entfallen, lag bei lediglich 5,97 €/m².

Die preisfreien Wohnungen in allen übrigen Baualterklassen wiesen überdurchschnittliche Nettokaltmieten auf. Dabei lag die durchschnittliche Nettokaltmiete der rund 152.000 Wohnungen im Altbaubestand mit 6,63 €/m² weiterhin im Mittelfeld des nicht preisgebundenen Wohnungsbestandes.

Lediglich rund 35.800 erfasste Wohnungen sind den jüngsten Baualterklassen ab 1991 zuzuordnen. In diesen Baualterklassen waren die Nettokaltmieten erwartungsgemäß am höchsten. Die Durchschnittswerte schwankten hier von 7,68 €/m² in der Baualterklasse 1991 bis 2000 bis zu 10,40 €/m² bei Wohnungen mit Baujahren ab 2012. Am teuersten waren dabei die knapp 16.680 neu errichteten Wohnungen ab Baujahr 2014 mit einer durchschnittlichen Nettokaltmiete von 10,44 €/m². Die unternehmensdurchschnittlichen Nettokaltmieten wiesen in diesem Marktsegment eine große Spannweite auf. Sie schwankten zwischen 6,62 €/m² in Marzahn-Hellersdorf bis zu Spitzenwerten von 20,83 €/m² und 16,61 €/m² in Charlottenburg-Wilmersdorf.

Im preisgebundenen Bestand war die durchschnittliche Nettokaltmiete Ende Juni 2021 mit 6,59 €/m² um 3,8 Prozent teurer als im nicht preisgebundenen Bestand. Die preisgebundenen Wohnungen machen aber lediglich zehn Prozent des Wohnungsbestandes der Berliner Mitgliedsunternehmen des BBU aus.

Einen großen Einfluss auf den Mietendurchschnitt im Bestand mit Mietpreisbindungen haben dabei insbesondere die rund 51.800 erfassten Sozialwohnungen des 1. Förderungswegs. In diesem Bestand lag die durchschnittliche Nettokaltmiete im Juni 2021 mit 6,63 €/m² weiterhin über dem Mittelwert im preisfreien Bestand. Die Differenz beträgt 28 Cent pro Quadratmeter und Monat. Der Förderabbau der vergangenen Jahre hatte zur Folge, dass die Nettokaltmieten mit unternehmensdurchschnittlichen Spitzenwerten von bis zu 9,96 €/m² in Friedrichshain-Kreuzberg bei vielen Sozialwohnungen das Niveau vergleichbarer Marktmieten übertrafen.

Mietsteigerung im nicht preisgebundenen Bestand 2021 zum vierten Mal deutlich verlangsamt

Der Anstieg der Nettokaltmieten im nicht preisgebundenen Bestand der Berliner Mitgliedsunternehmen des BBU hat sich zum vierten Mal in Folge deutlich verlangsamt. Von

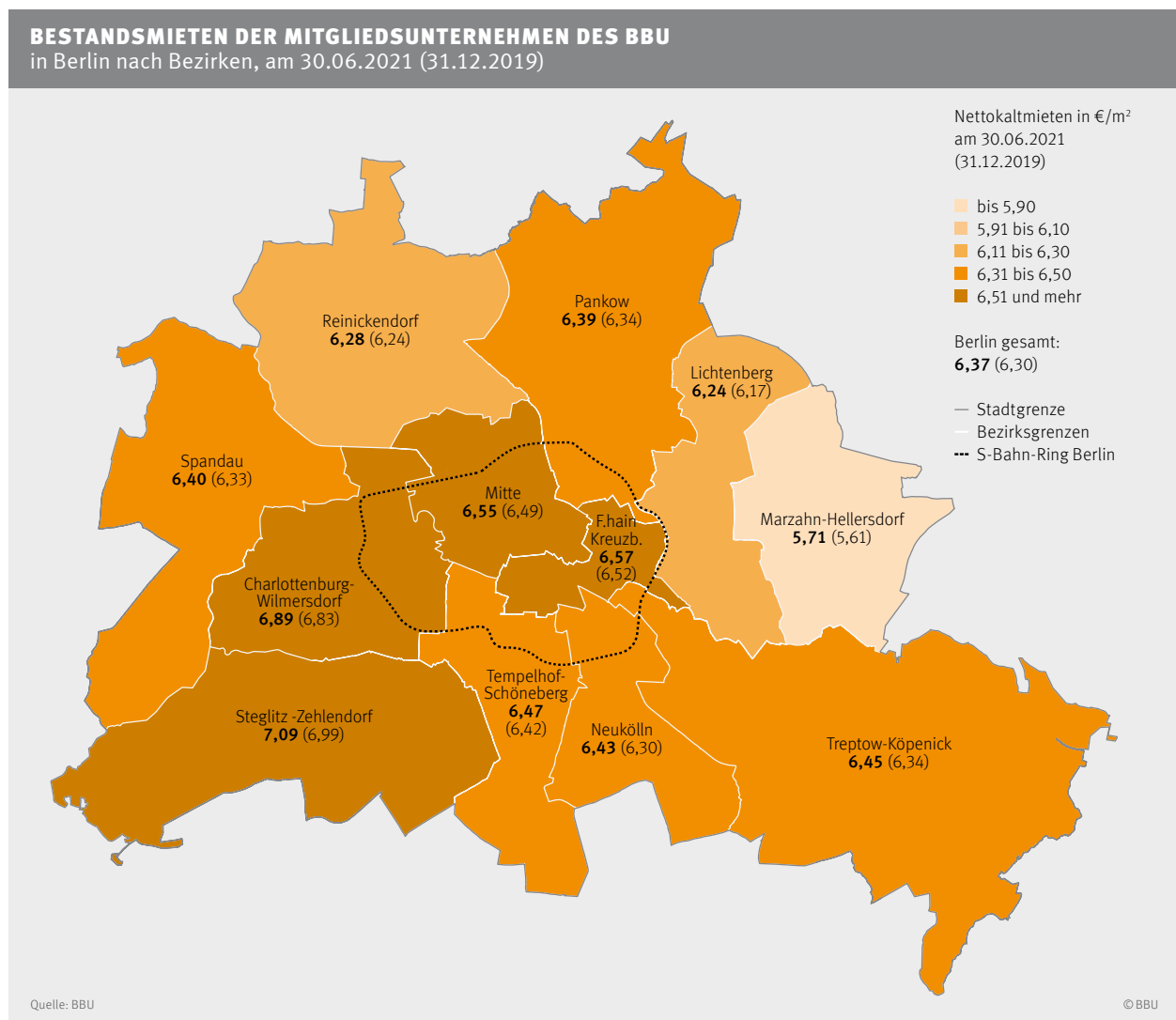
Ende 2019 bis Juni 2021 stiegen sie lediglich um 1,1 Prozent. In den Vorjahren lagen die Steigerungsraten deutlich höher (2019: +1,6 %; 2018: +2,9 %; 2017: +3,7 %).

Rund 90 Prozent der rund 672.000 erfassten Wohnungen der Berliner Wohnungsunternehmen entfallen auf den nicht preisgebundenen Bestand. Bei einem Großteil dieses Bestandes war bei den Nettokaltmieten im Zeitraum Ende 2019 bis Juni 2021 ein geringerer Anstieg zu verzeichnen als noch im Vorjahr. Das betrifft auch den modernisierten Altbaubestand mit Baujahren bis 1948 in guten innerstädtischen Lagen. Die Steigerungsrate bewegte sich bei diesen Wohnungen mit einem Plus von lediglich 0,6 Prozent leicht unter dem Niveau des Durchschnittswerts des gesamten Berliner Bestandes. Dagegen lag die Steigerungsrate für die rund 152.200 in diesem Segment erfassten Wohnungen ein Jahr zuvor noch bei 2,7 Prozent (2018: 3,0 %; 2017: 4,0 %).

Auch in der wohnungsstärksten Baualterklasse 1949 bis 1972 hat sich die Mietendynamik mit einem Plus von 0,7 Prozent gegenüber den Vorjahren deutlich abgeschwächt (2019: +2,2 %; 2018: +2,6 %; 2017: +3,2 %). Mit einem Plus von 0,4 Prozent war auch der durchschnittliche Mietenanstieg bei den preisfreien Wohnungen mit Baujahren 1973 bis 1990 erneut weit unterdurchschnittlich (2019: +1,4 %; 2018: +1,8 %; 2017: +2,0 %). Mit insgesamt rund 420.200 Wohnungen repräsentieren diese beiden Marktsegmente gut 62 Prozent des erfassten Wohnungsbestandes der Mitgliedsunternehmen des BBU in Berlin.

Neben diesen Marktsegmenten wurden auch für die rund 35.800 Wohnungen der drei jüngsten Baualterklassen ab 1991 überwiegend unterdurchschnittliche Mietsteigerungsraten ermittelt. Lediglich bei den wenigen Wohnungen in der Baualterklasse 2001 bis 2011 lag der Anstieg der Nettokaltmieten mit einem Plus von 1,1 Prozent auf Höhe des Durchschnittswerts im Gesamtbestand der Mitgliedsunternehmen des BBU in Berlin.

Im preisgebundenen Bestand stiegen die Nettokaltmieten von Ende 2019 bis Juni 2021 mit einem Plus von durchschnittlich 1,7 Prozent im Gegensatz zu den beiden Vorjahren stärker an als im Bestand mit Mietpreisbindungen (+1,1 %). Hier ist insbesondere die Mietentwicklung der im 1. Förderungsweg erstellten Sozialwohnungen von Relevanz, da sie mit einem Anteil von 81 Prozent weiterhin ein Großteil des preisgebundenen Bestandes ausmachen. In diesem Marktsegment betrug der Anstieg der Nettokaltmieten 1,7 Prozent (2019: 1,1 %; 2018: +1,9 %). Lediglich bei den preisgebundenen Wohnungen mit sonstiger Wohnraumförderung der Baujahre vor 2014 war die Mietsteigerungsrate mit einem Plus von 2,7 Prozent überdurchschnittlich hoch.



Mietenniveau in Marzahn-Hellersdorf mit 5,71 €/m² weiterhin am günstigsten

Auf Bezirksebene wiesen die durchschnittlichen Nettokaltmieten bei den Mitgliedsunternehmen des BBU erneut eine große Spanne auf. Marzahn-Hellersdorf hatte zum Stichtag 30. Juni 2021 mit durchschnittlich 5,71 €/m² weiterhin das mit Abstand günstigste Mietenniveau. Die höchste durchschnittliche Nettokaltmiete von 7,09 €/m² wurde erneut für Steglitz-Zehlendorf festgestellt.

Neben Marzahn-Hellersdorf wurden für zwei weitere Bezirke Nettokaltmieten leicht unterhalb des gesamtstädtischen Niveaus von 6,37 €/m² ermittelt. Dazu zählen Lichtenberg (6,24 €/m²) und Reinickendorf (6,28 €/m²).

Schon seit einigen Jahren lässt sich beobachten, dass sich die Nettokaltmieten auch außerhalb der innerstädtischen Gebiete immer mehr an das Gesamtberliner Mietenniveau angleichen und mittlerweile sogar übersteigen. Das gilt insbesondere für Pankow (6,39 €/m²) und Spandau (6,40 €/m²). In Neukölln, Treptow-Köpenick und Tempelhof-Schöneberg lagen die durchschnittlichen Nettokaltmieten mit Werten von 6,43 €/m² bis 6,47 €/m² schon deutlicher über dem gesamtstädtischen Niveau.

Im Ranking der höchsten durchschnittlichen Nettokaltmieten folgte nach Steglitz-Zehlendorf der Bezirk Charlottenburg-Wilmersdorf (6,89 €/m²). In den Bezirken Friedrichshain-Kreuzberg (6,57 €/m²) und Mitte (6,55 €/m²) lagen die durchschnittlichen Nettokaltmieten im Juni 2021 dagegen weiterhin noch deutlich unter dem Mittelwert des Berliner Mietspiegels 2021 von 6,79 €/m².

NETTOKALTMIETE IM BESTAND DER MITGLIEDSUNTERNEHMEN DES BBU in Berlin nach Bezirken (Mittelwert €/m ² Wohnfläche monatlich), am 30.06.2021				
Bezirk	Nettokaltmiete pro m ² Wohnfläche monatlich			Anzahl erfasster Wohnungen
	Minimum €/m ² *	Mittelwert €/m ²	Maximum €/m ² *	
Charlottenburg-Wilmersdorf	5,16	6,89	20,83	33.595
Friedrichshain-Kreuzberg	4,72	6,57	16,40	39.677
Lichtenberg	3,99	6,24	11,27	104.843
Marzahn-Hellersdorf	3,02	5,71	11,06	85.261
Mitte	4,40	6,55	15,03	49.323
Neukölln	4,83	6,43	14,85	53.241
Pankow	4,73	6,39	12,84	67.471
Reinickendorf	4,86	6,28	15,86	52.411
Spandau	4,81	6,40	10,07	44.529
Steglitz-Zehlendorf	4,82	7,09	12,60	34.123
Tempelhof-Schöneberg	4,82	6,47	12,89	47.589
Treptow-Köpenick	4,62	6,45	12,87	60.374
Berlin	3,02	6,37	20,83	672.437

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

Quelle: BBU ©BBU



Spanne der Bestandsmieten in Charlottenburg-Wilmersdorf am höchsten

Die Spanne der unternehmensdurchschnittlichen Miethöhen in den einzelnen Marktsegmenten war im Juni 2021 in Charlottenburg-Wilmersdorf erneut am größten. Sie reichte von 5,16 €/m² im Minimum bis zu 20,83 €/m² im Maximum.

Mit einigem Abstand folgte Friedrichshain-Kreuzberg mit einer Spanne von 4,72 €/m² bis 16,40 €/m². Reinickendorf stand an dritte Stelle (4,86 €/m² bis 15,86 €/m²). Die Höchstwerte in diesen Bezirken sind durchweg auf hochpreisige neu errichtete Wohnungen ab Baujahr 2014 zurückzuführen.

Am geringsten waren die Mietpreisspannen erneut in Spandau mit unternehmensdurchschnittlichen Nettokaltmieten von 4,81 €/m² bis zu 10,07 €/m².

In Marzahn-Hellersdorf und Lichtenberg haben die Mitgliedsunternehmen des BBU einzelne Altbauwohnungen für weniger als 4,00 €/m² vermietet.

Mietsteigerungsraten in allen Berliner Bezirken abgeschwächt

Der Anstieg der Nettokaltmieten bei den Mitgliedsunternehmen des BBU in Berlin betrug im Jahr von Dezember 2019 bis zum 30. Juni 2021 durchschnittlich lediglich 1,1 Prozent. Die Mietsteigerungsrate lag damit deutlich unter dem Schnitt der Vorjahre (2019: +2,4 %; 2018: +2,7 %; 2017: +3,5 %). Ein wesentlicher Teil der Rückabwicklung des Berliner Mietendeckels dürfte dabei bereits berücksichtigt sein. Die gedämpfte Mietenentwicklung wurde ausnahmslos für alle Berliner Bezirke festgestellt. Auch im Vergleich mit den vergangenen zehn Jahren (durchschnittlich +2,9 % pro Jahr)⁵ hat sich die Mietenentwicklung bei den Mitgliedsunternehmen des BBU in Berlin zuletzt verlangsamt.

Dabei entwickelten sich die Nettokaltmieten 2021 auf Bezirksebene bei der Hälfte der Bezirke unterhalb des gesamtberliner Durchschnittswerts von 1,1 Prozent. Die Spanne der durchschnittlichen Mietsteigerungsraten reichte von 0,6 Prozent in Reinickendorf bis zu 2,1 Prozent in Neukölln.

NETTOKALTMIETE IM BESTAND DER MITGLIEDSUNTERNEHMEN DES BBU

in Berlin nach Bezirken, (Mittelwert €/m² Wohnfläche monatlich) 31.12.2019 bis 30.06.2021

Bezirk	Mittelwert €/m ² Wohnfläche monatlich		Differenz Mittelwert 06/2021 zu 12/2019* €/m ² Wohnfläche		Anzahl erfasster Wohnungen
	30.06.2021	31.12.2019 *	absolut	in %	
Charlottenburg-Wilmersdorf	6,89	6,83	0,06	0,9%	33.595
Friedrichshain-Kreuzberg	6,57	6,52	0,05	0,8%	39.677
Lichtenberg	6,24	6,17	0,07	1,1%	104.843
Marzahn-Hellersdorf	5,71	5,61	0,10	1,8%	85.261
Mitte	6,55	6,49	0,06	0,9%	49.323
Neukölln	6,43	6,30	0,13	2,1%	53.241
Pankow	6,39	6,34	0,05	0,8%	67.471
Reinickendorf	6,28	6,24	0,04	0,6%	52.411
Spandau	6,40	6,33	0,07	1,1%	44.529
Steglitz-Zehlendorf	7,09	6,99	0,10	1,4%	34.123
Tempelhof-Schöneberg	6,47	6,42	0,05	0,8%	47.589
Treptow-Köpenick	6,45	6,34	0,11	1,7%	60.374
Berlin	6,37	6,30	0,07	1,1%	672.437

* Teilweise Anpassung der Vorjahreswerte durch Änderungen im BBU-Mitgliederbestand

Quelle: BBU

© BBU

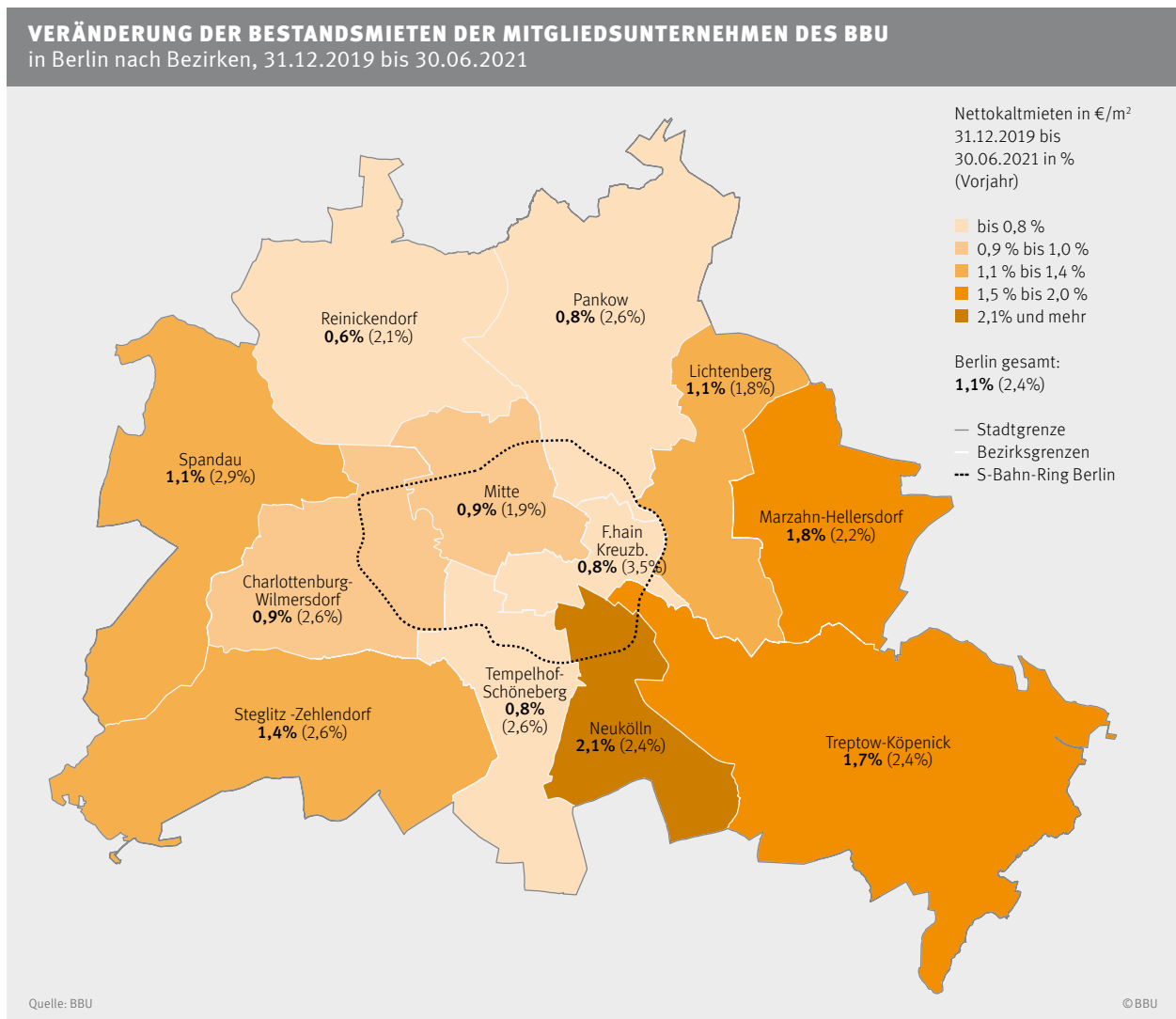
⁵ Vgl. Jahresstatistik der Mitgliedsunternehmen des BBU, BBU Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e.V.

Während Reinickendorf im Vergleich zu 2019 (+2,1 %) eine vergleichsweise niedrige Mietendynamik aufwies, hat sich in Neukölln die Mietsteigerungsrate 2021 nur geringfügig vermindert (2019: +2,4 %). Das gleiche gilt für Marzahn-Hellersdorf. Dieser Bezirk stand in der Rangfolge Mietsteigerungsrate 2021 mit einem Plus von 1,8 Prozent an zweiter Stelle hinter Neukölln und auch hier ging die Mietsteigerungsrate im Vergleich zu 2019 (+2,2 %) vergleichsweise nur leicht zurück. Allerdings befand sich die durchschnittliche Nettokaltmiete insbesondere in Marzahn-Hellersdorf, aber auch in Reinickendorf, im Juni 2021 weiterhin deutlich unter dem Mittelwert im Bestand der Mitgliedsunternehmen des BBU in Berlin.

In der Rangfolge der Bezirke mit den höchsten Mietsteigerungen folgten Treptow-Köpenick (+1,7 %) und Steglitz-Zehlendorf (+1,4 %). In Lichtenberg und Spandau lag die

Mietenentwicklung auf Höhe des Gesamtbestandes der Mitgliedsunternehmen des BBU in Berlin (jeweils +1,1 %). In Spandau hat sich ebenso wie in Neukölln die in den vergangenen Jahren zu beobachtende Tendenz der Angleichung an das durchschnittliche gesamtstädtische Mietenniveau im Bestand der Mitgliedsunternehmen des BBU verstetigt. In beiden Bezirken lag die Mietendynamik im Bezirksvergleich in den vergangenen Jahren fast ausnahmslos mindestens auf Höhe des gesamtstädtischen Durchschnitts bei den Mitgliedsunternehmen des BBU. Mittlerweile liegen dort die durchschnittlichen Nettokaltmieten sogar leicht über dem gesamtstädtischen Niveau.

Die übrigen sechs Bezirke hatten unterdurchschnittliche Mietsteigerungsraten von weniger als einem Prozent. Der niedrigste Anstieg der durchschnittlichen Nettokaltmieten auf Bezirksebene wurde neben Reinickendorf für die



Bestände der Mitgliedsunternehmen des BBU in Friedrichshain-Kreuzberg, Pankow und Tempelhof-Schöneberg mit einem Plus von jeweils 0,8 Prozent ermittelt. Dabei hat sich insbesondere in Friedrichshain-Kreuzberg die Mietentwicklung 2021 im Vergleich zum Vorjahr (2019: +3,0 %) deutlich abgeschwächt. Dennoch lag dort die durchschnittliche Nettokaltmiete (6,57 €/m²) weiterhin im oberen Drittel hinter Steglitz-Zehlendorf und Charlottenburg-Wilmersdorf.

Eine überdurchschnittliche Abschwächung der Mietentwicklung wurde 2021 außerdem für Tempelhof-Schöneberg, Pankow und Spandau (jeweils -1,8 Pp) sowie für Charlottenburg-Wilmersdorf und Reinickendorf (jeweils -1,5 Pp) ermittelt.

Nicht nur die Bestandsmieten, sondern auch die Neuvertragsmieten bei den Berliner Mitgliedsunternehmen des BBU blieben im Erhebungszeitraum 2020, wie das folgende Kapitel zeigt, unter der allgemeinen Marktdynamik.

Neuvertragsmieten

Die Neuvertragsmieten der Mitgliedsunternehmen des BBU in Berlin beziehen sich auf die Nettokaltmieten beim Abschluss von neuen Mietverträgen im nicht preisgebundenen Bestand. Die Ergebnisse der Befragung liefern detaillierte Informationen über die tatsächlich realisierten Mietpreise. Aufgrund der im Jahr 2020 noch wirksamen Sondereffekte des Gesetzes zur Mietenbegrenzung im Wohnungswesen in Berlin (MietenWoG Bln), kurz Berliner Mietendeckel, wurden im Rahmen dieses BBU-Marktmonitors die im Jahr 2020 abgeschlossenen Neuvertragsmieten einmalig zum Stand Juni 2021 erfragt, um soweit wie möglich die vereinbarten Transparenzmieten zu erfassen.

Analog zu den Bestandsmieten werden dabei sieben verschiedene Baualtersklassen unterschieden. Zudem wird nach der Lage der Wohnungen und deren Sanierungsstand differenziert. Im Zuge der forcierten Bautätigkeit werden seit dem Jahr 2016 zusätzlich die Nettokaltmieten beim Erstbezug von Wohnungen erfasst.

Die detaillierten Ergebnisse der Befragung für die zwölf Berliner Bezirke können im Internetangebot des BBU heruntergeladen werden. Bei einem Vergleich der Neuvertragsmieten mit den Vorjahren ist zu beachten, dass aufgrund der strukturellen Unterschiede der in den jeweiligen Berichtsjahren neu vermieteten Wohnungen ein Benchmarking wie bei den Bestandsmieten nur bedingt möglich ist. Zwar werden bei den detaillierten Auswertungen auf kleinräumiger Ebene die jeweiligen Vorjahreswerte ausgewiesen, allerdings können unterschiedliche Qualitäten (Merkmale) der neuvermieteten

Objekte zu differierenden Mietdurchschnitten führen. Da die neuvermieteten erstbezogenen Wohnungen in der Regel für eine weitaus höhere Nettokaltmiete vermietet werden als die wiedervermieteten Bestandswohnungen, und die Zahl der im Rahmen des Erstbezugs neu vermieteten Wohnungen von Jahr zu Jahr schwankt, weist der BBU im Rahmen dieses Marktmonitors zum fünften Mal zusätzlich auch die Entwicklung der Neuvertragsmieten bei den Bestandswohnungen ohne Erstbezug aus.

Zahl der Neuvermietungen 2020 gesunken

Die Zahl der Neuvermietungen bei den Mitgliedsunternehmen des BBU in Berlin ging im Jahr 2020 im Gegensatz zum Vorjahr zurück. Mit rund 33.630 neu abgeschlossenen Mietverträgen wurden knapp 4.550 Neuvermietungen (-11,9 %) weniger ausgewertet als im Vorjahr. Einen Rückgang an Neuvermietungen gab es dabei in allen Baualtersklassen bis Baujahr 2013. Lediglich in der jüngsten Baualtersklasse ab 2014 und bei den im Jahr 2020 erstbezogenen Wohnungen war durch den verstärkten Neubau ein leichter Anstieg gegenüber dem Vorjahr zu verzeichnen.

Für die Bezirke Charlottenburg-Wilmersdorf (1.291 WE), Steglitz-Zehlendorf (1.611 WE) und Friedrichshain-Kreuzberg (1.740 WE) wurden 2020 erneut die wenigsten Neuvermietungen ermittelt. Lichtenberg stand mit 6.334 Neuverträgen weiterhin an der Spitze.

Am stärksten war der Rückgang der Neuvermietungen 2020 in Pankow (-1.052 WE) und in Marzahn-Hellersdorf (-919 WE). Einen leichten Anstieg von neu vermieteten Wohnungen gab es lediglich in Mitte (+127 WE).

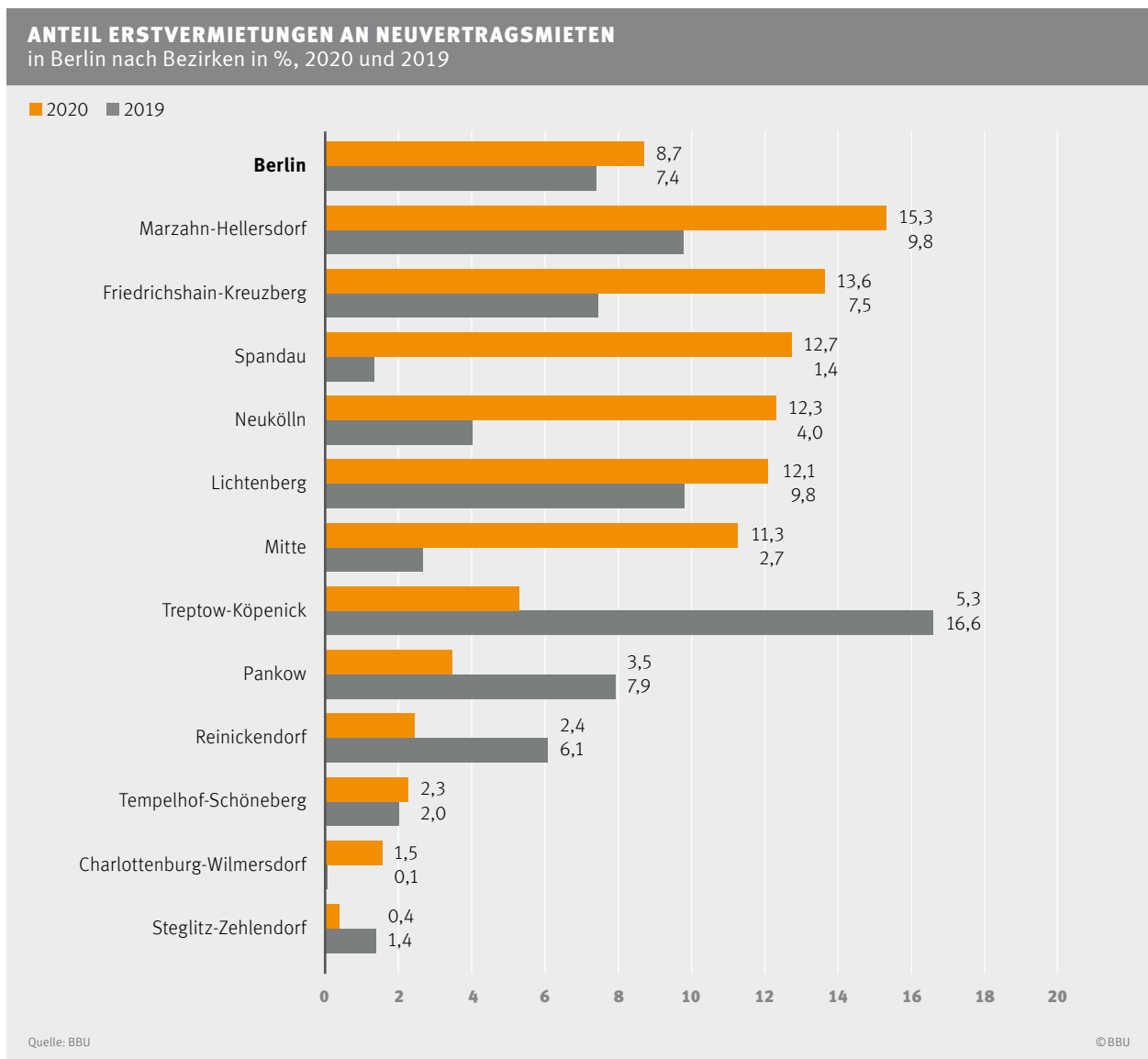
Insgesamt hat die Zahl der Neuvermietungen bezogen auf den nicht preisgebundenen Wohnungsbestand im Jahr 2020 mit Ausnahme des Bezirks Mitte nicht nur absolut, sondern auch prozentual abgenommen. Die höchsten Neuvermietungsquoten fanden sich erneut in den östlichen Bezirken. Auf den vordersten Stellen standen dabei Lichtenberg (6,2 %; 2019: 6,9 %) und Treptow-Köpenick (6,1 %; 2019: 7,3 %). Eine leicht überdurchschnittliche Neuvermietungsquote hatten 2020 außerdem die Bezirke Spandau (5,7 %; 2019: 6,2 %) und Neukölln (5,6 %; 2019: 6,1 %). Die niedrigste Neuvermietungsquote auf Bezirksebene hatte 2020 dagegen zum wiederholten Mal Charlottenburg-Wilmersdorf mit 4,6 Prozent (2019: 5,0 %), gefolgt von Reinickendorf mit 4,9 Prozent Mitte (2019: 5,4 %).

Für Berlin insgesamt wurde 2020 für die nicht preisgebundenen Wohnungen eine Neuvermietungsquote von 5,5 Prozent (2019: 6,4 %; 2018: 6,1 %) ermittelt. Der Anteil

von erstvermieteten Wohnungen an den Neuvermietungen stieg dagegen aufgrund des leichten Anstiegs von Erstvermietungen bei einem gleichzeitigen Rückgang aller Neuvermietungen von 7,4 Prozent im Jahr 2019 auf 8,7 Prozent im Jahr 2020 deutlich an. Besonders stark gestiegen sind die Anteile von Erstbezügen an den Neuvermietungen in den Bezirken Spandau (von 1,4 % im Jahr 2019 auf 12,7 % im Jahr 2020) sowie in Mitte und Neukölln.

Die höchsten Anteile von erstvermieteten Wohnungen an den Neuvermietungen hatten im Jahr 2020 jedoch Marzahn-Hellersdorf mit 15,3 Prozent, gefolgt von Friedrichshain-Kreuzberg mit 13,6 Prozent.

Obwohl die Mitgliedsunternehmen des BBU im Jahr 2020 deutlich mehr Wohnungen in Berlin gebaut haben als noch im Vorjahr (+1.329 WE bzw. +24 %), spiegelte sich diese Steigerung nicht im gleichen Maße bei der Zahl der erstvermieteten Wohnungen wider. Zurückzuführen ist diese Diskrepanz auf das abweichende Datum zwischen Bezugsfertigkeit und Erstvermietung einer Wohnung, d. h. Wohnungen, die zum Jahresende 2020 bezugsfertig waren, gingen erst zum Jahresanfang 2021 in die Erstvermietung. Da die Neuvertragsmieten für das Jahr 2020 erhoben wurden, konnten erstvermietete Wohnungen, die erst nach dem Jahreswechsel vermietet wurden, im Rahmen der aktuellen Befragung noch nicht berücksichtigt werden.



Neuvertragsmieten 2020 bei den BBU-Mitgliedsunternehmen in Berlin erstmals gesunken

Die zum Stand Juni 2021 erfassten Neuvertragsmieten für neu abgeschlossene Mietverträge im Jahr 2020 sind bei den BBU-Mitgliedsunternehmen in Berlin im gesamtstädtischen Durchschnitt um 3,6 Prozent gesunken. Die Entwicklung der Neuvertragsmieten dürfte trotz des geänderten Stichtags der Erhebung zumindest teilweise noch durch die Nachwirkungen des Berliner Mietendeckels, der Neuvertragsmieten oberhalb der Mietobergrenzen untersagt hat, beeinflusst worden sein. Im Vorjahr betrug die Steigerungsrate bei den Neuvertragsmieten noch 1,9 Prozent (2018: +4,7 %; 2017: +8,4 %). Zum wiederholten Mal entwickelten sich die Bestandsmieten mit einem Plus von 1,1 Prozent damit stärker als die Neuvertragsmieten. Die durchschnittlichen Neuvertragsmieten aus dem Jahr 2020 lagen zum Befragungszeitpunkt Juni 2021 (7,66 €/m²) aber nach wie vor deutlich über den Bestandsmieten (6,37 €/m²). Allerdings hat sich die Abweichung der Neuvertragsmieten zu den Bestandsmieten von gut 26 Prozent im Vorjahr auf nur noch rund 20 Prozent verringert.

Da die bei den Neuvertragsmieten erfassten erstbezogenen Neubauwohnungen durch die forcierte Bautätigkeit nicht nur zunehmen, sondern auch eine weit überdurchschnittliche Nettokaltmiete von zuletzt 10,27 €/m² aufwiesen, werden die Neuvertragsmieten im Rahmen des BBU-Marktmonitors zusätzlich auch ohne Erstbezüge ausgewiesen. Die Nettokaltmiete der im Jahr 2020 wiedervermieteten Bestandswohnungen (ohne Erstbezüge) lag im Juni 2021 durchschnittlich bei nur 7,41 €/m² (Vergleichswert 2019: 7,80 €/m²). Die rückläufige Mietentwicklung zeigte sich bei den wiedervermieteten Bestandswohnungen mit einem Minus von 4,3 Prozent stärker als bei den Neuvertragsmieten inklusive der erstbezogenen Wohnungen. Durch den Anstieg der Zahl der Neuvermietungen von erstbezogenen Wohnungen um 3,7 Prozent gegenüber dem Vorjahr hatten diese einen leicht steigernden Effekt auf die Mietentwicklung bei Neuvertragsabschlüssen insgesamt.

In den unteren Mietpreissegmenten war im Jahr 2020 dagegen eine deutliche Abnahme bei der Zahl der Neuvermietungen zu verzeichnen. In den unteren Preissegmenten der Baualtersklassen 1949 bis 1990, die gut 59 Prozent aller Neuvermietungen ausmachen, ging die Zahl der neu vermieteten Wohnungen um 16,1 Prozent zurück. Ihre durchschnittliche Nettokaltmiete lag bei 6,87 €/m². Der Mietrückgang von 4,7 Prozent gegenüber dem Vorjahr (7,21 €/m²) war damit für einen Großteil der Neuvermietungen der Mitgliedsunternehmen des BBU etwas höher als im Gesamtdurchschnitt aller Neuvermietungen.

Neuvertragsmieten der BBU-Mitgliedsunternehmen in Berlin 2020 weiterhin preisdämpfend

Im Vergleich zu den auf gesamtstädtischer Ebene ermittelten Angebotsmieten anderer Marktforschungsinstitute fiel die durchschnittliche Neuvertragsmiete bei den BBU-Mitgliedsunternehmen weiterhin deutlich moderater aus als im Marktdurchschnitt. So lag die im Rahmen des IBB Wohnungsmarktberichts 2020 ausgewiesene mittlere Angebotsmiete (Median) in Berlin im Jahr 2020 bei durchschnittlich 10,14 €/m² (2019: 10,45 €/m²). Innerhalb des S-Bahn-Rings wurden dem Bericht zufolge flächendeckend Mietpreise von mindestens 12,00 €/m² gefordert, während mit steigender Entfernung zum Stadtzentrum die angebotenen Mietpreise abnahmen und zum Beispiel in Großwohnsiedlungen von Marzahn-Hellersdorf oder in Spandau auf ein Niveau von unter 9,00 €/m² sanken.² Allerdings stellen die im IBB Wohnungsmarktbericht ausgewerteten Angebotsmieten nur einen Ausschnitt aus dem Mietgefüge dar, da insbesondere preisgünstige Mietwohnungen kaum über mediale Plattformen angeboten werden.

Die Wohnungsbestände der Mitgliedsunternehmen des BBU haben damit nicht nur bei den Bestandsmieten, sondern auch beim Neuvermietungsgeschehen in der Hauptstadt eine preisdämpfende Wirkung. Die von ihnen realisierten Mietpreise bei Neuvertragsabschlüssen lagen 2020 um fast ein Viertel (-24,5 %) unter den oben genannten Angebotsmieten.

Auch in ausgewählten Marktsegmenten lagen die Neuvertragsmieten auf gesamtstädtischer Ebene noch deutlich über den Neuvertragsmieten bei den BBU-Mitgliedsunternehmen. Der F+B-Wohn-Index Deutschland, mit dem die F+B Forschung und Beratung für Wohnen, Immobilien und Umwelt GmbH regelmäßig aktuelle Mietangebote für zehn Jahre alte, 75 m² große Wohnungen deutschlandweit vergleicht, weist für Berlin im IV. Quartal 2020 einen Mittelwert der Neuvertragsmieten von 8,40 €/m² aus.³ Im Vergleich zum Vorjahresquartal entspricht das einem Rückgang um 6,4 Prozent. Der Berliner Mittelwert der Neuvertragsmieten bildet bei einer deutlich rückläufigen Entwicklung das Schlusslicht unter den zuvor genannten teuersten großen deutschen Städten. Dazu zählen München (16,20 €/m²), Frankfurt am Main (11,90 €/m²), Stuttgart (11,80 €) und Hamburg (10,50 €).⁴

Neuvertragsmieten in Marzahn-Hellersdorf mit 7,03 €/m² weiterhin am günstigsten

Bei Neuvermietungen im Jahr 2020 im Wohnungsbestand der Mitgliedsunternehmen des BBU in Berlin blieb Marzahn-Hellersdorf mit einer durchschnittlichen Nettokaltmiete von

^{1,2} Eigene Berechnungen der RegioKontext GmbH anhand der VALUE Marktdatenbank, IBB Wohnungsmarktbericht 2020, Investitionsbank Berlin, März 2021

^{3,4} F+B-Wohn-Index Deutschland 2020, Quartalsbericht IV-2020, F+B Forschung und Beratung für Wohnen, Immobilien und Umwelt GmbH, Hamburg, Februar 2021

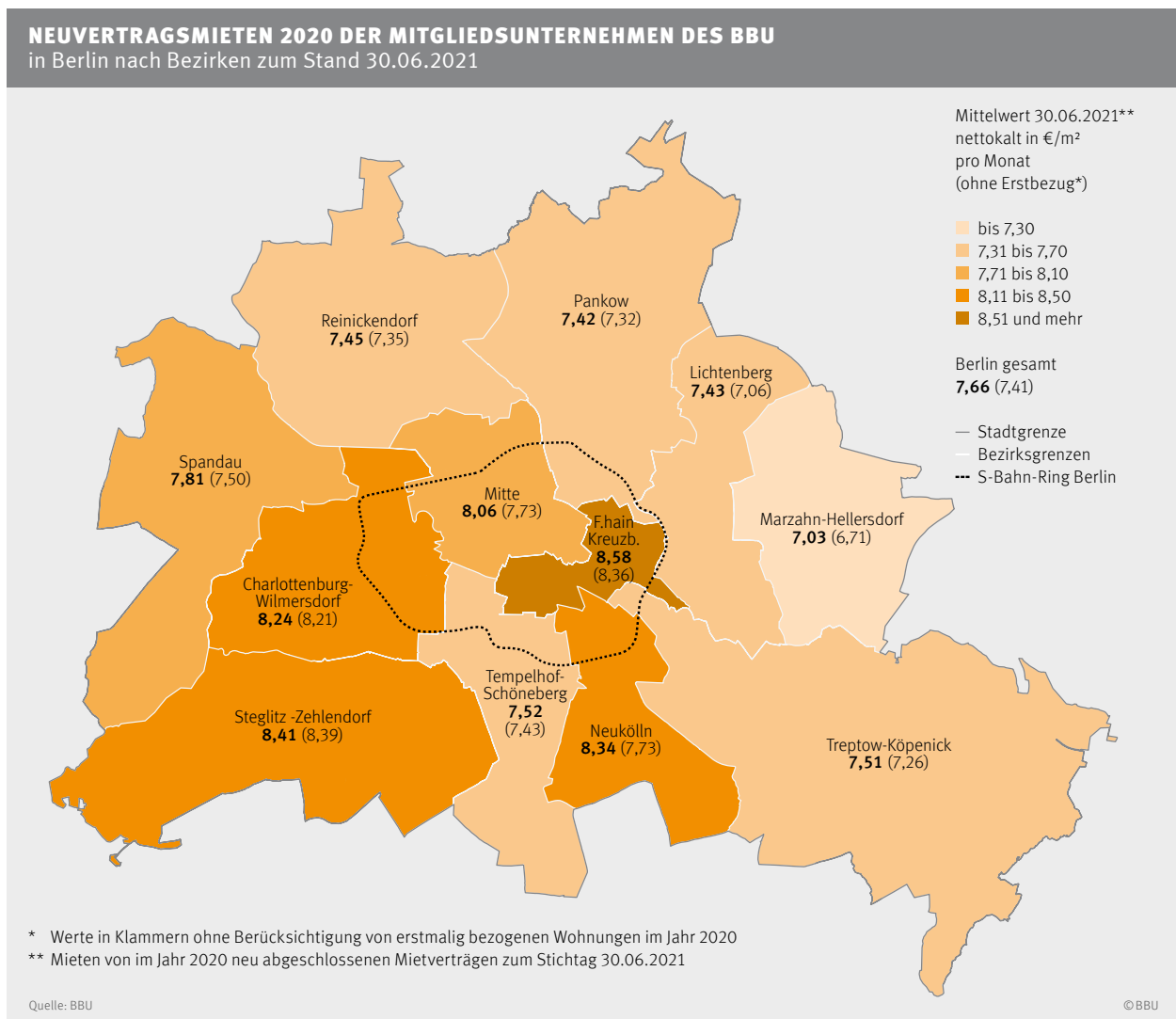
7,03 €/m² (Stand Juni 2021) weiterhin der preiswerteste Bezirk. Die Differenz zum Mittelwert der Neuvertragsmieten der Berliner Mitgliedsunternehmen des BBU insgesamt (7,66 €/m²) betrug rund 8,2 Prozent. Mit einigem Abstand folgten Pankow (7,42 €/m²), (Lichtenberg (7,43 €/m²), Reinickendorf (7,45 €/m²) sowie Treptow-Köpenick (7,51 €/m²) und Tempelhof-Schöneberg (7,52 €/m²) mit ebenfalls unter dem gesamtstädtischen Durchschnitt liegenden Neuvertragsmieten.

Für den Bezirk Spandau wurde dagegen zum wiederholten Mal eine überdurchschnittliche Neuvertragsmiete ermittelt, und zwar von 7,81 €/m². Auch die übrigen fünf Bezirke hatten überdurchschnittliche Nettokaltmieten aus der Neuvermietung im Jahr 2020. In der Rangfolge an erster Stelle stand hier erneut Friedrichshain-Kreuzberg (8,58 €/m²), gefolgt von

Steglitz-Zehlendorf (8,41 €/m²). Neukölln ist in der Rangfolge der höchsten Neuvertragsmieten mit einer durchschnittlichen Nettokaltmiete von 8,34 €/m² von Platz 6 auf Platz 3 vorgerückt, noch vor Charlottenburg-Wilmersdorf (8,24 €/m²) und Mitte (8,06 €/m²).

Neuvertragsmieten 2020 bei den Mitgliedsunternehmen des BBU weisen weiterhin große Preisspanne auf

Die Preisspannen der im Jahr 2020 neu abgeschlossenen Mietverträge der Mitgliedsunternehmen des BBU zeigen nach wie vor ein breites Spektrum an Wohnungsangeboten. Zum Stand Juni 2021 reichte die Spanne der unternehmensdurchschnittlichen Neuvertragsmieten in einzelnen Marktsegmenten von 3,35 €/m² in Pankow bis zu 17,49 €/m² in Reinickendorf.



Der Mittelwert der Neuvertragsmieten lag in vier der zwölf Berliner Bezirke zwischen 7,00 und 7,50 €/m² nettokalt. Dazu zählen Marzahn-Hellersdorf, Pankow, Lichtenberg und Reinickendorf. In Treptow-Köpenick, Tempelhof-Schöneberg und Spandau lag die durchschnittliche Neuvertragsmiete zwischen 7,51 und 8,00 €/m². Die höchsten Mittelwerte hatten neben Friedrichshain-Kreuzberg (8,58 €/m²) die Bezirke Steglitz-Zehlendorf, Neukölln, Charlottenburg-Wilmersdorf und Mitte mit Werten von 8,01 bis 8,50 €/m².

In den Bezirken Pankow, Treptow-Köpenick, Mitte, Marzahn-Hellersdorf, Lichtenberg und Tempelhof-Schöneberg wurden 2020 in einzelnen Marktsegmenten auch Wohnungen mit Nettokaltmieten unter 5,00 €/m² neu vermietet. Unternehmensdurchschnittliche Spitzenwerte bei Neuvermietungen von mehr als 15,00 €/m² wurden für einzelne Marktsegmente in Mitte, Friedrichshain-Kreuzberg und Reinickendorf ermittelt. Hierbei handelt es sich fast ausschließlich um erst- oder wiedervermietete Neubauten der Baualtersklasse ab 2014.

Einfluss von erstbezogenen Wohnungen auf die Entwicklung der Neuvertragsmieten auf Bezirksebene

Die durchschnittliche Nettokaltmiete der im Jahr 2020 wiedervermieteten Bestandswohnungen im Bestand der Berliner Mitgliedsunternehmen des BBU (7,41 €/m²) war zum Stand Juni 2021 erneut günstiger als die Neuvertragsmieten inklusive der erstbezogenen Wohnungen insgesamt (7,66 €/m²). Zurückzuführen ist diese Differenz auf die deutlich überdurchschnittlichen Neuvertragsmieten von Erstbezügen von im Schnitt 10,27 €/m².

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

NEUVERTRAGSMIETEN 2020 DER MITGLIEDSUNTERNEHMEN DES BBU in Berlin nach Bezirken zum Stichtag 30.06.2021

Mittelwert in €/m² Wohnfläche, nettokalt pro Monat*

Bezirk	Neuvermietungen Anzahl gesamt	Minimum** €/m ²	Mittelwert €/m ²	Maximum** €/m ²
Charlottenburg-Wilmersdorf	1.291	5,18	8,24	13,80
Friedrichshain-Kreuzberg	1.740	5,38	8,58	17,15
Lichtenberg	6.334	4,71	7,43	13,22
Marzahn-Hellersdorf	4.311	4,64	7,03	12,96
Mitte	2.264	4,08	8,06	16,04
Neukölln	2.289	5,33	8,34	14,84
Pankow	3.490	3,35	7,42	12,96
Reinickendorf	2.432	5,37	7,45	17,49
Spandau	2.218	5,07	7,81	11,40
Steglitz-Zehlendorf	1.611	5,48	8,42	12,68
Tempelhof-Schöneberg	2.194	4,97	7,52	15,00
Treptow-Köpenick	3.454	4,03	7,51	13,93
Berlin	33.628	3,35	7,66	17,49

* Mieten von im Jahr 2020 neu abgeschlossenen Mietverträgen zum Stichtag 30.06.2021

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

Quelle: BBU

© BBU

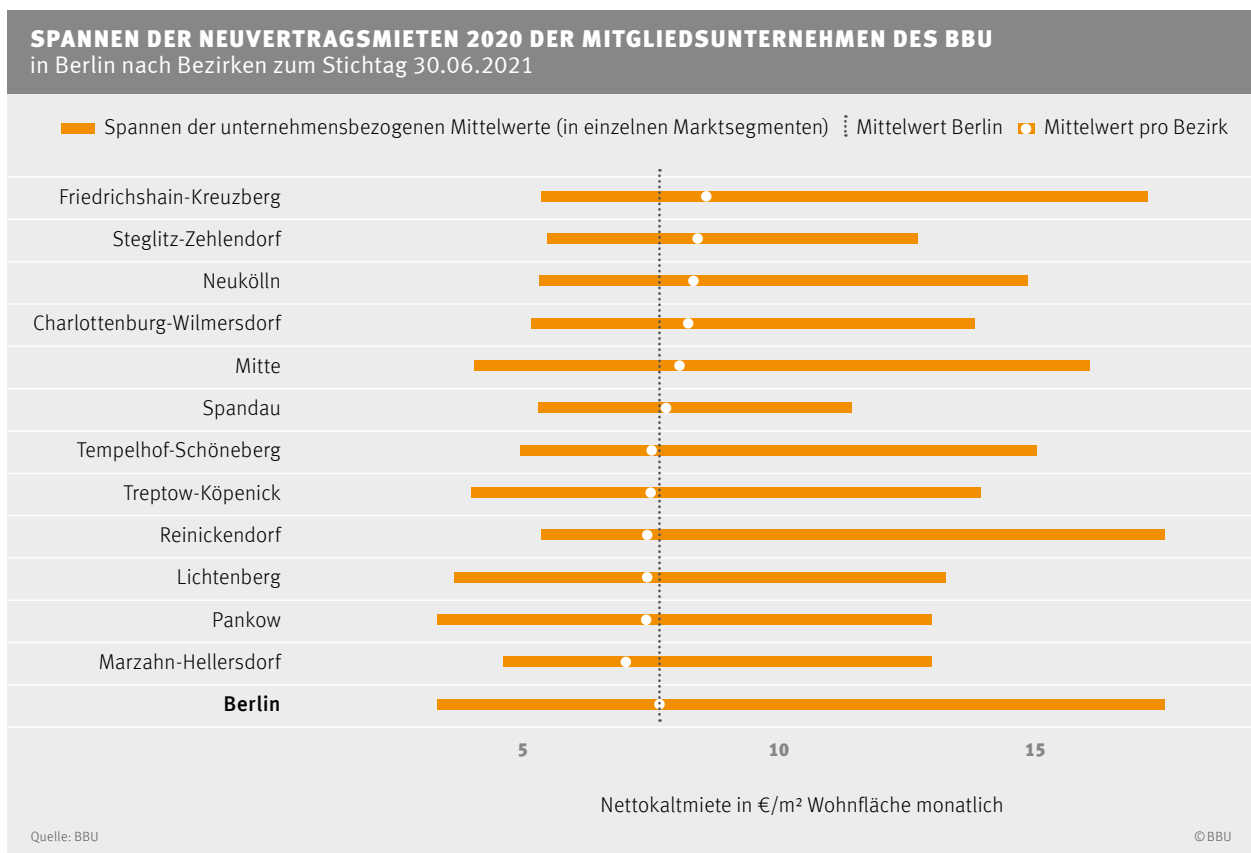
In Bezirken, bei denen die Zahl der erstbezogenen Wohnungen im Jahr 2020 gegenüber dem Vorjahr deutlich zugenommen hat, war der Rückgang der gesamten Neuvertragsmieten inklusive der Erstbezüge in der Regel weniger stark als ohne die Erstbezüge. Zu den Bezirken mit dem stärksten Zuwachs an erstvermieteten Wohnungen zählen insbesondere Spandau (+250 WE), Mitte (+198 WE) und Neukölln (+184 WE). In Spandau lag beispielsweise der Rückgang der Neuvertragsmieten ohne Erstbezüge bei -7,7 Prozent und bei den Neuvertragsmieten inklusive Erstbezüge bei -4,4 Prozent. In Neukölln war die Differenz noch größer (ohne Erstbezug: -4,8 %; inkl. Erstbezug: +2,5 %).

Einen gegenteiligen Effekt bewirkte der Rückgang von erstbezogenen Wohnungen gegenüber dem Vorjahr. Da bei den betroffenen Bezirken im Jahr 2020 weniger Neuvertragsmieten von Erstbezügen im oberen Preissegment in die Auswertung einfließen als noch im Jahr 2019, war der Rückgang der gesamten Neuvertragsmieten (inklusive der Erstbezüge) in der Regel stärker als ausschließlich bei den wiedervermieteten Bestandswohnungen. Dabei stechen insbesondere die Bezirke Treptow-Köpenick (ohne Erstbezug: -2,9 %; inkl. Erstbezug: -6,2 %) und Reinickendorf (ohne Erstbezug: -5,2 %; inkl. Erstbezug: -6,2 %) hervor.

In insgesamt acht Bezirken lag der Rückgang der Neuvertragsmieten von im Jahr 2020 wiedervermieteten Bestandswohnungen über dem gesamtstädtischen Durchschnitt von -4,3 Prozent. Ein weit überdurchschnittlicher Rückgang wurde insbesondere für innerstädtische Bezirke ermittelt. An erster Stelle stand der Bezirk Mitte mit einem Minus von 9,3 Prozent, gefolgt von Friedrichshain-Kreuzberg (-6,8 %) und Charlottenburg-Wilmersdorf (-6,3 %). In diesen drei Bezirken war die Zahl der Neuvermietungen im Jahr 2020 im Vergleich zum Vorjahr relativ stabil, während gleichzeitig fast ausnahmslos in allen Baualtersklassen rückläufige Neuvertragsmieten zu verzeichnen waren.

Bei den Außenbezirken stachen insbesondere Spandau (-7,7 %) und Reinickendorf (-5,2 %) mit überdurchschnittlich starken Rückgängen bei den Neuvermietungsmieten von wiedervermieteten Bestandswohnungen hervor. In Spandau lag die durchschnittliche Neuvertragsmiete dieser Wohnungen mit zuletzt 7,50 €/m² jedoch über dem gesamtstädtischen Durchschnitt bei den Mitgliedsunternehmen des BBU von 7,41 €/m², in Reinickendorf lag der Wert leicht darunter.

Stabile Neuvertragsmieten bei wiedervermieteten Bestandswohnungen mit einem leichten Plus von 0,1 Prozent gab es



2020 allein im Bezirk Marzahn-Hellersdorf, der mit durchschnittlich 6,71 €/m² zugleich die günstigsten Neuvertragsmieten für Bestandswohnungen zu verzeichnen hatte.

Auch in Treptow-Köpenick und Lichtenberg lag der Rückgang der Neuvertragsmieten von wiedervermieteten Bestandswohnungen mit -2,9 bzw. -3,4 Prozent noch deutlich unter dem gesamtstädtischen Durchschnitt von -4,3 Prozent. Beide Bezirke hatten nicht nur 2020, sondern bereits in den Vorjahren unterdurchschnittliche Neuvertragsmieten zu verzeichnen.

Demgegenüber hatten fast alle Bezirke mit überdurchschnittlich hohen Neuvertragsmieten tendenziell einen überdurchschnittlich hohen Rückgang bei den im Jahr 2020 abgeschlossenen Neuvertragsmieten zu verzeichnen.

Mietrückgänge bei Neuverträgen von Wohnungen in den Baualtersklassen bis 1990 am stärksten

Der größte Anteil der Neuvermietungen bei den Mitgliedsunternehmen des BBU konzentrierte sich auch im Jahr 2020 auf die günstigeren Bestandswohnungen der Baualtersklassen

1949 bis 1990. Gut 59 Prozent aller Neuvermietungen entfielen auf dieses Marktsegment. Mit durchschnittlich 6,87 €/m² zum Stand 30. Juni 2021 war die Nettokaltmiete der neuvermieteten Wohnungen bei einem Großteil der Neuvermietungen der Mitgliedsunternehmen des BBU weit unterdurchschnittlich. Der Mietrückgang bei neu abgeschlossenen Mietverträgen im Jahr 2020 war in diesem Marktsegment mit einem Minus von 4,7 Prozent gegenüber dem Vorjahr (2019: +1,7 %) überdurchschnittlich stark.

Am günstigsten von allen Baualtersklassen waren dabei die neuvermieteten Wohnungen der Baualtersklasse 1973 bis 1990, auf die 2020 rund 23 Prozent aller Neuvermietungen entfielen. Auffällig ist dabei der relativ starke Rückgang von neu abgeschlossenen Mietverträgen um fast 30 Prozent gegenüber dem Vorjahr. Die durchschnittliche Nettokaltmiete pro Monat betrug in diesem Marktsegment 6,35 €/m². Gegenüber dem Vorjahr entspricht das einem Rückgang von 6,2 Prozent (2019: +1,2 %).

Etwas weniger stark, aber immer noch überdurchschnittlich, gingen die Neuvertragsmieten in der Baualtersklasse 1949 bis 1972 zurück, und zwar um -5,0 Prozent (2019: +1,9 %).

NEUVERTRAGSMIETEN DER MITGLIEDSUNTERNEHMEN DES BBU in Berlin nach Bezirken, 2019 bis 2020 (Stichtag 30.06.2021)

Mittelwert €/m² Wohnfläche, nettokalt pro Monat

Bezirk	Neuvertragsmieten im Jahr 2020 insgesamt* (ohne Erstbezug)		Neuvertragsmieten im Jahr 2019 insgesamt (ohne Erstbezug)		Veränderung '20 zu '19 insgesamt in % (ohne Erstbezug)	
Charlottenburg-Wilmersdorf	8,24	(8,21)	8,76	(8,76)	-5,9	-(6,3)
Friedrichshain-Kreuzberg	8,58	(8,36)	9,43	(8,97)	-9,0	-(6,8)
Lichtenberg	7,43	(7,06)	7,70	(7,31)	-3,5	-(3,4)
Marzahn-Hellersdorf	7,03	(6,71)	7,00	(6,70)	0,4	(0,1)
Mitte	8,06	(7,73)	8,62	(8,52)	-6,5	-(9,3)
Neukölln	8,34	(7,73)	8,14	(8,12)	2,5	-(4,8)
Pankow	7,42	(7,32)	7,78	(7,69)	-4,6	-(4,8)
Reinickendorf	7,45	(7,35)	7,94	(7,75)	-6,2	-(5,2)
Spandau	7,81	(7,50)	8,17	(8,13)	-4,4	-(7,7)
Steglitz-Zehlendorf	8,41	(8,39)	8,77	(8,76)	-4,1	-(4,2)
Tempelhof-Schöneberg	7,52	(7,43)	7,86	(7,78)	-4,3	-(4,5)
Treptow-Köpenick	7,51	(7,26)	8,01	(7,48)	-6,2	-(2,9)
Berlin	7,66	(7,41)	7,95	(7,74)	-3,6	-(4,3)

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

* Mieten von im Jahr 2020 neu abgeschlossenen Mietverträgen zum Stichtag 30.06.2021

Sie machten 2020 rund ein Drittel (36,2 %) aller Neuvertragsmieten aus. Auch in diesem Marktsegment lag die Nettokaltmiete bei Neuverträgen mit durchschnittlich 7,20 €/m² noch unter dem gesamtstädtischen Durchschnitt von 7,66 €/m².

Bei den Neuverträgen der bis 1948 erstellten Altbauten, die zumeist in den Innenstadtgebieten liegen, war weiterhin eine leicht überdurchschnittliche Neuvertragsmiete von zuletzt 7,94 €/m² zu verzeichnen. In diesem Marktsegment war die stärkste Reduktion der durchschnittlichen Neuvertragsmieten von allen Baualtersklassen zu verzeichnen, und zwar um -8,1 Prozent (2019: +0,3 %). Allerdings ging die Zahl der Neuvermietungen von Altbauten im Jahr 2020 gegenüber dem Vorjahr merklich zurück (-12,7 %), was zusätzlich für einen miedtämpfenden Effekt gesorgt haben dürfte. Im Jahr 2020 zählte aber nach wie vor knapp ein Viertel der neu vermieteten Wohnungen zum Altbaubestand.

Einen vergleichsweise nur geringen Rückgang der Neuvertragsmieten im Jahr 2020 verzeichneten die wenigen Wohnungen der jüngsten Baualtersklassen ab 1991. Für die rund 1.050 neu vermieteten Wohnungen der Baujahre 1991 bis

2000 wurde bei einer durchschnittlichen Nettokaltmiete von 8,58 €/m² ein Mietrückgang von 3,8 Prozent ermittelt. Im Vorjahr betrug der Anstieg von neu vermieteten Wohnungen in diesem Marktsegment dagegen noch von 1,7 Prozent.

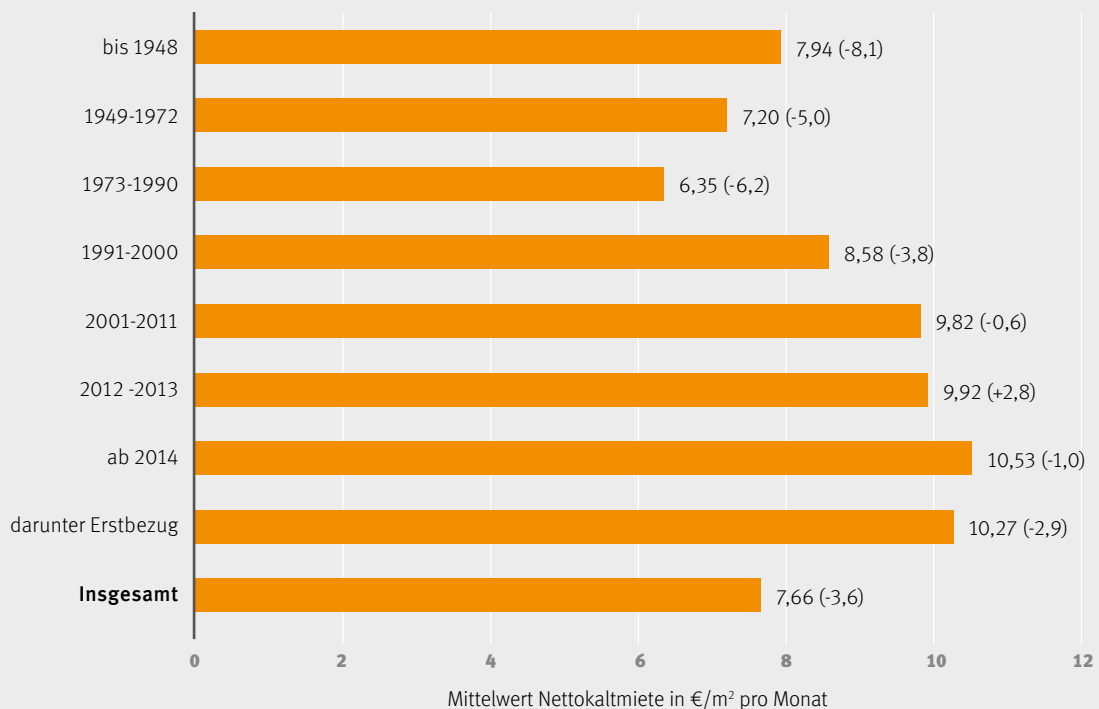
Im Zuge der forcierten Bautätigkeit der Mitgliedsunternehmen des BBU fällt die zunehmende Anzahl der neuvermieteten Wohnungen mit Baujahren ab 2012 ins Gewicht, und zwar insbesondere die Wohnungen mit Baujahren ab 2014, die im Rahmen des BBU-Marktmonitors zum zweiten Mal gesondert erfasst wurden. Mit einer durchschnittlichen Nettokaltmiete von 10,53 €/m² sind diese knapp 38 Prozent teurer als die neuvermieteten Wohnungen insgesamt. Der Mietrückgang bei Neuvertragsabschlüssen war in diesem Marktsegment mit einem Minus von 1,0 Prozent neben den wenigen Wohnungen der Baualtersklasse 2001 bis 2011 (-0,6 %) von allen Baualtersklassen am niedrigsten.

Bei den im Jahr 2020 erstbezogenen Wohnungen lag die durchschnittliche Nettokaltmiete bei 10,27 €/m². Das entspricht einem Rückgang um 2,9 Prozent gegenüber dem Vorjahr.

NEUVERTRAGSMIETEN DER MITGLIEDSUNTERNEHMEN DES BBU in Berlin nach Baualtersklassen, 2018 bis 2020 (Stichtag 30.06.2021)							
Baujahr	Anzahl Neuvermietungen			Nettokaltmiete in €/m²			Veränderung '20** zu '19 in %
	2018	2019	2020	2018	2019	2020**	
bis 1948	8.825	9.493	8.283	8,61	8,64	7,94	-8,1
1949-1972	12.059	12.783	12.179	7,44	7,58	7,20	-5,0
1973-1990	10.595	10.946	7.724	6,69	6,77	6,35	-6,2
1991-2000	1.089	1.146	1.053	8,78	8,92	8,58	-3,8
ab 2001	3.255	3.807	4.389	10,23	10,61	10,51	-0,9
nachrichtlich:							
1949-1990	22.654	23.729	19.905	7,09	7,21	6,87	-4,7
2001-2011	86	114	104	9,42	9,88	9,82	-0,6
ab 2012	3.169	3.693	4.285	10,25	10,63	10,53	-0,9
darunter Erstbezug	2.762	2.817	2.921	10,17	10,58	10,27	-2,9
2012-2013*	*	33	12	*	9,65	9,92	2,8
ab 2014*	*	3.660	4.273	*	10,64	10,53	-1,0
darunter Erstbezug	*	2.817	2.921	*	10,58	10,27	-2,9
Preisfreie Wohnungen insgesamt	35.823	38.175	33.628	7,80	7,95	7,66	-3,6

* Ab 2019 neue Systematik in der Einteilung der Marktsegmente
 ** Mieten von im Jahr 2020 neu abgeschlossenen Mietverträgen zum Stichtag 30.06.2021
 Quelle: BBU © BBU

NEUVERTRAGSMIETEN 2020 BEI DEN MITGLIEDSUNTERNEHMEN DES BBU in Berlin nach Baualtersklassen, zum Stichtag 30.06.2021 (Veränderung zu 2019 in %)



Quelle: BBU

© BBU

Neuvertragsmieten nach Baualtersklassen auf Bezirksebene

Die Verteilung der Neuvertragsmieten 2020 nach Baualtersklassen und Anzahl der Neuvermietungen auf Bezirksebene findet sich in der nachfolgenden Tabelle. Die günstigsten durchschnittlichen Neuvertragsmieten zum Stichtag 30. Juni 2021 von durchschnittlich 6,35 €/m² wurden auch 2020 für die Wohnungen der Baualtersklasse 1973 bis 1990 ermittelt. Der überwiegende Teil (73 %) der neu abgeschlossenen Mietverträge von Wohnungen dieser Baualtersklasse entfiel 2020 erneut auf Lichtenberg und Marzahn-Hellersdorf. Am günstigsten waren diese Wohnungen in Pankow mit durchschnittlich 5,91 €/m², gefolgt von Treptow-Köpenick (6,07 €/m²) und Marzahn-Hellersdorf (6,13 €/m²).

Die Neuvermietungen von Wohnungen der Baualtersklasse 1949 bis 1972 mit ebenfalls unterdurchschnittlichen Neuvertragsmieten von 7,20 €/m² verteilten sich hingegen relativ gleichmäßig auf alle Bezirke. In den vier Bezirken Pankow, Treptow-Köpenick, Lichtenberg und Reinickendorf konnten diese durchschnittlich mit einer Nettokaltmiete von unter 7,00 €/m² angemietet werden.

Die höchsten Anteile von wiedervermieteten Altbauten mit Baujahren bis 1948 an den Neuvermietungen pro Bezirk insgesamt fanden sich insbesondere in Charlottenburg-Wilmersdorf (45 %), Neukölln und Pankow (jeweils 38 %). Berlinweit betrug der Anteil von wiedervermieteten Altbauten rund 25 Prozent mit einer leicht überdurchschnittlichen Nettokaltmiete von 7,94 €/m². In Steglitz-Zehlendorf (8,64 €/m²) und Charlottenburg-Wilmersdorf (8,44 €/m²) wurden Altbauten am teuersten von allen Bezirken wiedervermietet. Lediglich in Marzahn-Hellersdorf gab es bei Wohnungen dieser Baualtersklasse keine nennenswerten Neuvermietungen. In den Baualtersklassen 1991 bis 2013 wurden in allen Bezirken mit insgesamt nur 1.169 Neuvermietungen relativ wenige Wohnungen wiedervermietet.

Bei den Neuvermietungen von Wohnungen ab Baujahr 2014 standen insbesondere Lichtenberg (1.140 WE), Marzahn-Hellersdorf (859 WE) und Treptow-Köpenick (580 WE) im Vordergrund. Das sind gut 60 Prozent aller Neuvermietungen in diesem Marktsegment. Die günstigsten Wohnungen in dieser jüngsten Baualtersklasse fanden sich in Marzahn-Hellersdorf mit durchschnittlich 9,04 €/m². Aber auch in Lichtenberg (10,38 €/m²), Spandau (9,99 €/m²) und bei den wenigen

NEUVERMIETUNGEN UND NEUVERTRAGSMIETEN 2020 DER MITGLIEDSUNTERNEHMEN DES BBU
 in Berlin nach Bezirken und Baualtersklassen, zum Stichtag 30.06.2021*

 Anzahl und Mittelwert Nettokaltmiete €/m² Wohnfläche, nettokalt pro Monat

Bezirk	Einheit	Baujahr								Insgesamt
		bis 1948	1949 bis 1972	1973 bis 1990	1991 bis 2000	2001 bis 2011	2012 bis 2013**	ab 2014**	darunter Erstbezug 2020	
Charlottenburg-Wilmersdorf	Anzahl	587	572	99	11	1	0	21	20	1.291
	€/m ²	8,44	7,99	8,15	8,38	8,13	-	9,77	9,77	8,24
Friedrichshain-Kreuzberg	Anzahl	238	986	141	62	10	0	303	237	1.740
	€/m ²	8,11	8,08	7,00	9,28	8,58	-	11,17	9,97	8,58
Lichtenberg	Anzahl	914	1.060	3.148	49	19	4	1.140	766	6.334
	€/m ²	7,95	6,75	6,41	7,81	9,77	11,21	10,38	10,14	7,43
Marzahn-Hellersdorf	Anzahl	3	899	2.485	64	1	0	859	660	4.311
	€/m ²	8,00	7,65	6,13	6,47	10,85	-	9,04	8,80	7,03
Mitte	Anzahl	791	803	253	80	12	0	325	255	2.264
	€/m ²	8,18	7,03	6,29	9,79	10,18	-	11,22	10,68	8,06
Neukölln	Anzahl	870	968	79	51	0	0	321	282	2.289
	€/m ²	7,71	7,59	7,72	8,75	-	-	12,40	12,67	8,34
Pankow	Anzahl	1.340	1.037	705	172	19	3	214	121	3.490
	€/m ²	8,19	6,50	5,91	8,99	9,21	10	10,61	10,22	7,42
Reinickendorf	Anzahl	798	1.364	65	83	8	0	114	59	2.432
	€/m ²	8,05	6,64	7,83	8,72	8,38	-	11,69	11,39	7,45
Spandau	Anzahl	722	1.042	95	68	0	2	289	282	2.218
	€/m ²	7,81	7,18	7,57	8,60	-	9	9,99	9,98	7,81
Steglitz-Zehlendorf	Anzahl	453	988	60	72	18	0	20	6	1.611
	€/m ²	8,64	8,16	7,13	9,76	12,09	-	11,46	12,60	8,42
Tempelhof-Schöneberg	Anzahl	702	1.130	120	149	6	0	87	50	2.194
	€/m ²	7,41	7,11	7,53	9,16	9,56	-	10,69	11,34	7,52
Treptow-Köpenick	Anzahl	865	1.330	474	192	10	3	580	183	3.454
	€/m ²	7,27	6,55	6,07	7,39	9,19	8,99	11,25	12,01	7,51
Berlin	Anzahl	8.283	12.179	7.726	1.053	104	12	4.273	2.921	33.628
	€/m²	7,94	7,20	6,35	8,58	9,82	9,92	10,53	10,27	7,66

* Mieten von im Jahr 2020 neu abgeschlossenen Mietverträgen zum Stichtag 30.06.2021

** Ab 2019 neue Systematik in der Einteilung der Marktsegmente

Quelle: BBU

© BBU

Wohnungen in Charlottenburg-Wilmersdorf lag die Neuvertragsmiete in diesem Marktsegment unter dem berlinweiten Durchschnitt von 10,53 €/m².

Darunter befand sich ein Großteil an erstbezogenen Wohnungen, die insbesondere für Lichtenberg und Marzahn-Hellersdorf mit knapp der Hälfte aller Erstbezüge gemeldet wurden.

Neuvertragsmieten in den einfachen Wohnlagen angestiegen

Die Zuordnung der Neuvermietungen nach Wohnlagen erfolgte gemäß der Einstufung der Wohnungen im Berliner Mietspiegel. Die Neuvertragsmieten der Bestände in den mittleren Wohnlagen stellten auch 2020 mit 59 Prozent aller Neuvermietungen den größten Anteil. Die durchschnittliche Neuvertragsmiete (7,44 €/m²) war in diesem Segment erstmals niedriger als in den einfachen Wohnlagen. Ein mietmindernder Effekt dürfte nicht nur den Nachwirkungen des Berliner Mietendeckels, sondern auch dem überdurchschnittlich starken Rückgang der Neuvermietungen von Wohnungen in mittleren Wohnlagen um 19 Prozent gegenüber dem Vorjahr zuzuschreiben sein. Die durchschnittliche Nettokaltmiete bei Neuvermietung zum Stichtag 30. Juni 2021 sank um 5,5 Prozent gegenüber 2019.

In einer zahlenmäßig etwa vergleichbaren Größenordnung wie in den beiden Vorjahren wurden 2020 knapp 11.000 Wohnungen in einfachen Wohnlagen neu vermietet. Der Anteil an den Neuvermietungen insgesamt stieg in den einfachen Wohnlagen allerdings von 27 Prozent im Vorjahr auf knapp ein Drittel. Lediglich in diesem Marktsegment wurde eine leichte Mietsteigerung um 2,0 Prozent gegenüber dem Vorjahr ermittelt. Mit durchschnittlich 7,81 €/m² nettokalt lag die durchschnittliche Neuvertragsmiete sogar erstmals über dem gesamtstädtischen Durchschnitt von 7,66 €/m².

In guten Wohnlagen wurden 2020 dagegen lediglich 8,3 Prozent aller Neuvermietungen abgeschlossen. Auch in guten Wohnlagen ging, ähnlich wie bei den mittleren Wohnlagen, die Zahl der Neuvermietungen im Jahr 2020 gegenüber dem Vorjahr um etwa ein Fünftel zurück. Die durchschnittliche Nettokaltmiete von 8,59 €/m² lag zwar weiterhin deutlich

über dem berlinweiten Durchschnitt. Allerdings war in diesem Marktsegment von allen Wohnlagen der stärkste Rückgang der durchschnittlichen Nettokaltmiete zu verzeichnen, und zwar um -8,2 Prozent, während im Vorjahr noch ein Plus von 2,0 Prozent ermittelt wurde. Auch hier dürften nicht nur den Nachwirkungen des Berliner Mietendeckels, sondern auch der überdurchschnittlich starke Rückgang der Neuvermietungen von Wohnungen eine mietmindernde Rolle gespielt haben.

Die abgerechneten Betriebskosten in Berlin

Die gesamten Betriebskosten sind 2019 für die Berliner Mieterinnen und Mieter in den BBU Mitgliedsunternehmen um 4,4 Prozent (0,11 €/m²×Monat) im Vergleich zum Vorjahr gestiegen. Sie lagen im Abrechnungsjahr 2019 somit im Durchschnitt bei monatlich 2,59 €/m²×Monat.

Im langjährigen Mittel stiegen die gesamten Betriebskosten bei den BBU-Mitgliedsunternehmen von 2010 bis 2019 jährlich um 1,0 Prozent (knapp 0,03 €/m²×Monat). Dieser geringe durchschnittliche Anstieg der Betriebskosten ist das Ergebnis der intensiven Bemühungen der Wohnungsunternehmen, für die Mieterinnen und Mieter steigende Betriebskosten zu vermeiden. Besonders deutlich wird dies bei den Betriebskosten, die direkt beeinflusst werden können. So stiegen die Wärmekosten bei den BBU-Mitgliedsunternehmen von 2010 bis 2019 mit einem Cent auf 0,89 €/m²×Monat nur marginal an.

Die BBU-Mitgliedsunternehmen investieren kontinuierlich in die Instandhaltung und Modernisierung des Bestandes. Alleine im Jahr 2020 haben die BBU-Mitgliedsunternehmen in Berlin rund 1,3 Milliarden Euro in den Bestand investiert. Von 1991 bis 2020 wurden sogar ganze 33 Milliarden Euro

NEUVERTRAGSMIETEN DER MITGLIEDSUNTERNEHMEN DES BBU in Berlin nach Wohnlage, 2018 bis 2020 (zum Stichtag 30.06.2021)*

Anzahl und Mittelwert in €/m² Wohnfläche, nettokalt pro Monat

Wohnlage	Anzahl Neuverträge			Anteil an Neuverträgen in %			Nettokaltmiete in €/m ²			Veränderung '20* zu '19 in %
	2018	2019	2020	2018	2019	2020	2018	2019	2020*	
gut	2.767	3.528	2.790	7,7	9,2	8,3	9,55	9,36	8,59	-8,2
mittel	21.866	24.379	19.849	61,0	63,9	59,0	7,71	7,87	7,44	-5,5
einfach	11.190	10.268	10.966	31,2	26,9	32,6	7,53	7,66	7,81	2,0
ohne Zuordnung	-	-	23	-	-	0,1	-	-	16,2	-
Insgesamt	35.823	38.175	33.628	100,0	100,0	100,0	7,80	7,95	7,66	-3,6

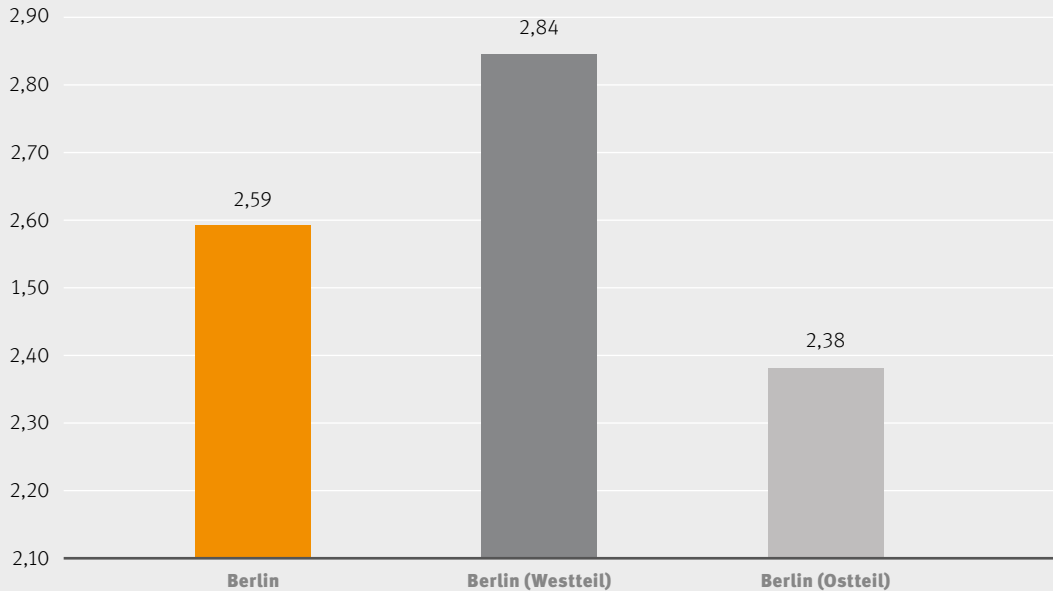
* Mieten von im Jahr 2020 neu abgeschlossenen Mietverträgen zum Stichtag 30.06.2021

Quelle: BBU

© BBU

DURCHSCHNITTliche ABGERECHNETE BETRIEBSKOSTEN
 DER MITGLIEDSUNTERNEHMEN DES BBU IN BERLIN, 2019 (OHNE AUFZUGSKOSTEN)

€/m² Wohnfläche monatlich



Quelle: BBU-Betriebskostenstudie für das Berichtsjahr 2019 (Stand der Auswertung: Juni 2021)

©BBU

für die Modernisierung, Instandhaltung und Instandsetzung von unseren Mitgliedsunternehmen in die Berliner Bestände ausgegeben – das sind 72 Prozent der insgesamt getätigten Investitionen!

Die kontinuierlichen Investitionen der BBU-Mitgliedsunternehmen sind auch der Grund einer vergleichsweise moderaten Entwicklung der warmen Betriebskosten bei den Mitgliedsunternehmen. Rund 57 Prozent aller Wohnungen von BBU-Mitgliedsunternehmen wurden seit 1990 vollständig und zusätzlich ca. 32 Prozent teilweise energetisch modernisiert. Ohne diese Investitionen in die energetische Modernisierung wären die Kosten für Heizung und Warmwasser nach einer Schätzung des BBU fast doppelt so hoch. Dieser Punkt ist sehr wichtig, weil konstante oder gar sinkende warme Betriebskosten ein essentielles Gegengewicht sind, um die in den letzten Jahren allgemein sichtbar angestiegenen kalten Betriebskosten abzufangen und damit den Gesamtanstieg eigener Betriebskosten abzdämpfen.

Die abgerechneten Betriebskosten in Berlin (Westteil)

Ein differenzierteres Bild der Entwicklung der Betriebskosten ergibt sich, wenn das Aggregationsniveau der Daten verringert wird und einzelne Regionen oder Stadtteile betrachtet werden. In Berlin (West) sind die Betriebskosten 2019 für die Mieterinnen und Mieter in Wohnungen der BBU-Mitgliedsunternehmen im Vergleich zum Jahr 2018 ebenfalls deutlich angestiegen. Allerdings ist hier der Anstieg der kalten Betriebskosten geringer und der der warmen Betriebskosten stärker ausgeprägt als in der gesamten Stadt.

So stiegen in Berlin (West) die kalten Betriebskosten von 1,82 auf 1,85 €/m²×Monat an, während die warmen Betriebskosten einen Zuwachs um sechs Cent auf 0,99 €/m²×Monat erfuhren. Verantwortlich für den Anstieg der kalten Betriebskosten waren dabei die Sparten Straßenreinigung/Müllbeseitigung und Hauswart/Hausreinigung/Ungezieferbeseitigung, die 2019 im Mittel jeweils zwei Cent mehr als im Vorjahr kosteten. Die Kostenposition Wasser/Abwasser (inkl. Oberflächen-/Regenwasser) ging dagegen um einen Cent auf 0,53 €/m²×Monat zurück.

Wird das langfristige Mittel von 2010 zu 2019 betrachtet, sind die Betriebskosten bei den BBU-Mitgliedsunternehmen um insgesamt 0,09 €/m²×Monat und damit um 0,01 €/m²×Monat von Jahr zu Jahr angestiegen. Die BBU-Mitgliedsunternehmen betreiben ein effektives Betriebskostenmanagement, damit die Betriebskosten, trotz der Volatilität der Energiepreise für Heizung und Warmwasser und des stetig ansteigenden Strompreises, sich nicht deutlicher erhöhen. Inwieweit sich das auswirken kann, wird insbesondere bei den Wärmekosten in Berlin (West) deutlich. So sanken die Kosten für Heizung und Warmwasser von 2010 bis 2019 um ganze sechs Cent von 1,05 auf nunmehr 0,99 €/m²×Monat. Sie dienen damit derzeit quasi als kostendämpfendes Gegengewicht für die kalten Betriebskosten, die zeitgleich von 2010 bis 2019 um 0,15 €/m²×Monat angestiegen sind.

Die abgerechneten Betriebskosten in Berlin (Ostteil)

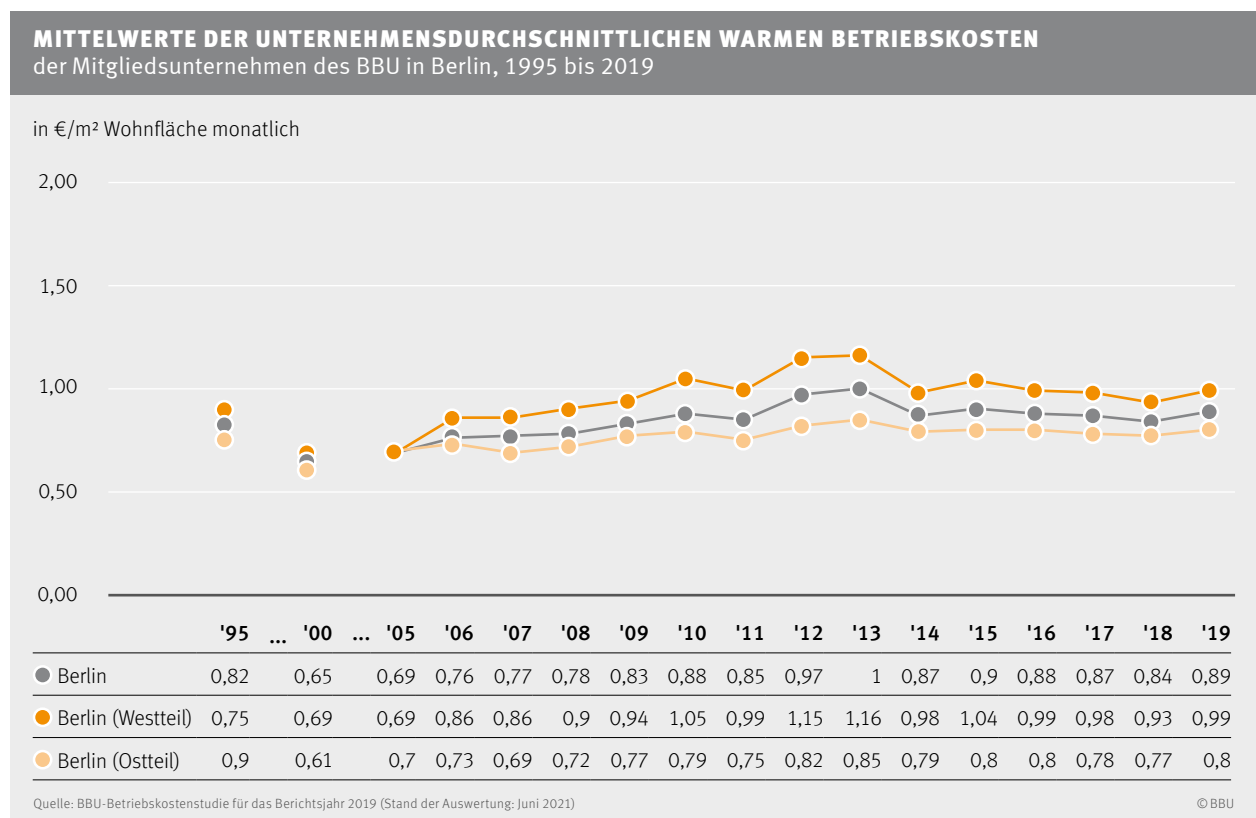
Die Betriebskosten sind 2019 für die Mieterinnen und Mieter in Wohnungen in Berlin (Ost) der BBU-Mitgliedsunternehmen im Vergleich zum Vorjahr deutlich angestiegen und lagen im Durchschnitt bei 2,38 €/m².

Von 2018 zu 2019 erhöhten sich die kalten Betriebskosten markant von 1,50 auf 1,58 €/m²×Monat. Die Kosten für Heizung und Warmwasser erhöhten sich dagegen eher moderat von 0,77 auf 0,80 €/m²×Monat. Damit stiegen die gesamten Betriebskosten in Berlin (Ost) zu 2019 um 0,11 €/m²×Monat.

Von 2010 zu 2019 sind die gesamten monatlichen Betriebskosten bei den BBU-Mitgliedsunternehmen um rund elf Prozent (0,23 €/m²) angestiegen. Dass der Anstieg bei den gesamten Betriebskosten nicht noch höher ausfällt, ist den Anstrengungen der Wohnungsunternehmen, Mieterinnen und Mieter geschuldet. Deutlich wird das bei den warmen Betriebskosten. Diese sind in Berlin (Ost) von 2010 zu 2019 um gerade einmal 0,01 €/m²×Monat angestiegen. Die kalten Betriebskosten unterlagen dagegen einem kontinuierlichen Aufwärtstrend und stiegen von 2010 bis 2019 um 22 Cent auf 1,58 €/m²×Monat an.

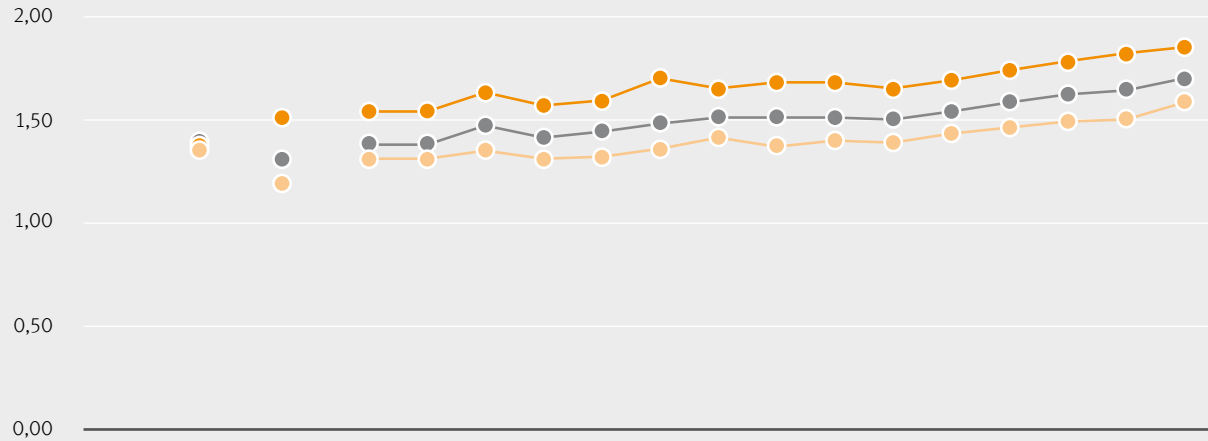
Moderne Wohnungen = praktizierter Verbraucherschutz

Die vergleichsweise günstigen Betriebskosten in Berlin (Ost) haben unter anderem ihre Ursache in dem mittlerweile hohen Modernisierungsstand. Kostendämpfend wirken sich



MITTELWERTE DER UNTERNEHMENS DURCHSCHNITTLICHEN KALTEN BETRIEBSKOSTEN
 der Mitgliedsunternehmen des BBU in Berlin, 1995 bis 2019 (ohne Aufzugskosten)

in €/m² Wohnfläche monatlich



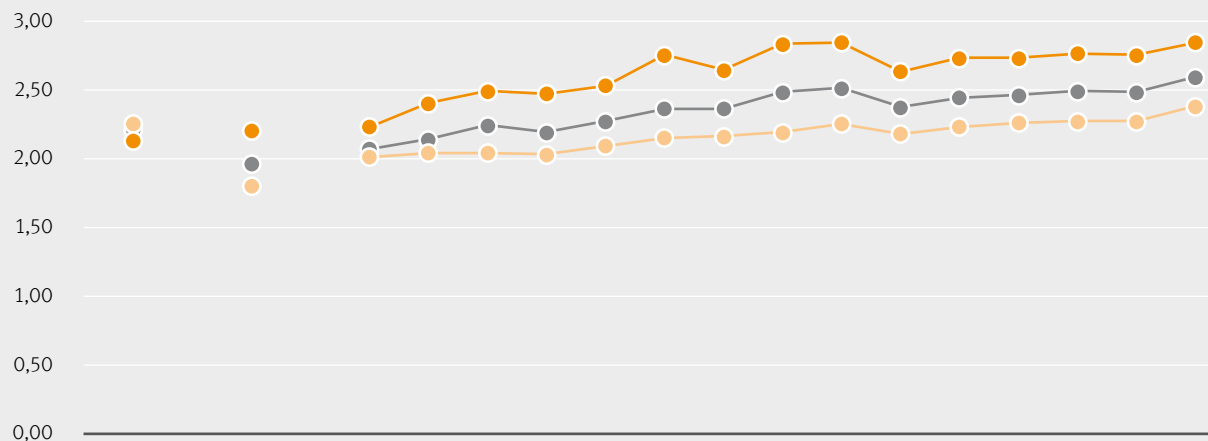
	'95	...	'00	...	'05	'06	'07	'08	'09	'10	'11	'12	'13	'14	'15	'16	'17	'18	'19
● Berlin	1,39		1,31		1,38	1,38	1,47	1,41	1,44	1,48	1,51	1,51	1,51	1,5	1,54	1,58	1,62	1,64	1,7
● Berlin (Westteil)	1,38		1,51		1,54	1,54	1,63	1,57	1,59	1,7	1,65	1,68	1,68	1,65	1,69	1,74	1,78	1,82	1,85
● Berlin (Ostteil)	1,35		1,19		1,31	1,31	1,35	1,31	1,32	1,36	1,41	1,37	1,4	1,39	1,43	1,46	1,49	1,5	1,58

Quelle: BBU-Betriebskostenstudie für das Berichtsjahr 2019 (Stand der Auswertung: Juni 2021)

©BBU

MITTELWERTE DER UNTERNEHMENS DURCHSCHNITTLICHEN BETRIEBSKOSTEN
 der Mitgliedsunternehmen des BBU in Berlin, 1995 bis 2019 (ohne Aufzugskosten)

in €/m² Wohnfläche monatlich



	'95	...	'00	...	'05	'06	'07	'08	'09	'10	'11	'12	'13	'14	'15	'16	'17	'18	'19
● Berlin	2,21		1,96		2,07	2,14	2,24	2,19	2,27	2,36	2,36	2,48	2,51	2,37	2,44	2,46	2,49	2,48	2,59
● Berlin (Westteil)	2,13		2,2		2,23	2,4	2,49	2,47	2,53	2,75	2,64	2,83	2,84	2,63	2,73	2,73	2,76	2,75	2,84
● Berlin (Ostteil)	2,25		1,8		2,01	2,04	2,04	2,03	2,09	2,15	2,16	2,19	2,25	2,18	2,23	2,26	2,27	2,27	2,38

Quelle: BBU-Betriebskostenstudie für das Berichtsjahr 2019 (Stand der Auswertung: Juni 2021)

©BBU

auch die vorhandene Gebäudestruktur (kompakte standardisierte Häuser) und der hohe Anschlussgrad an die in Berlin kostengünstige Fernwärme aus. Somit schützen die Wohnungsunternehmen in Berlin (Ost) ihre Mieterinnen und Mieter vor zu hohen Betriebskostenforderungen und untermauern somit ihre Stellung als Verbraucherschützer.

Betriebskosten 2020: Moderater Anstieg bei geringem Witterungseinfluss

Für die warmen Betriebskosten 2020 erwartet der BBU wieder einen moderaten Anstieg. Grund sind zum einen die im Vergleich zum Jahr 2019 uneinheitlicheren Preisanstiege

im Bereich der Energieträger. Aufgrund der ähnlich warm ausgefallenen Jahre 2019 und 2020 wird der langfristige Witterungseinfluss auf den jährlichen Heizkostenanstieg als gering angesehen. Allgemein steigende Lohnkosten sollten dagegen den Aufwärtstrend der kalten Betriebskosten allgemein aufrechterhalten – wenn auch schwächer als von 2018 zu 2019.

Darum erwartet der BBU einen mäßigen Anstieg der gesamten abgerechneten Betriebskosten 2020 für Berlin auf 2,64 €/m²×Monat. Diese Tendenz wird dabei auch relativ einheitlich sowohl für den westlichen als auch für den östlichen Teil der Stadt gesehen.

Fazit

Trotz seines starken Wachstums bleibt Berlin auch als Mieterhauptstadt bezahlbarer und vergleichsweise günstiger als andere deutsche Metropolen. Die Mitgliedsunternehmen des BBU tragen mit günstigen Mieten bei einem Anteil von 44 Prozent am Mietwohnungsmarkt erheblich dazu bei. Ihre Nettokaltmieten im Juni 2021 von durchschnittlich 6,37 €/m² liegen um 42 Cent unter dem Median des Berliner Mietspiegels 2021. Noch deutlich größer ist die Abweichung zum Mietspiegelmittelwert andere deutsche Großstädte, wie zum Beispiel von München mit einem Spitzenwert von 12,05 €/m².

Die Bestandsmieten der Mitgliedsunternehmen des BBU stiegen zum Erhebungsstichtag 30. Juni 2021 im Vergleich zum 31. Dezember 2019 um lediglich 1,1 Prozent und damit weniger stark als noch in den Vorjahren. Auch im Vergleich mit den vergangenen zehn Jahren (durchschnittlich +2,9 % pro Jahr) hat sich die Mietentwicklung bei den Mitgliedsunternehmen des BBU in Berlin zuletzt verlangsamt. Ein wesentlicher Teil der Mietabsenkungen infolge des Mietendeckels – falls diese aufgrund der ohnehin vielfach unterhalb des Mietendeckels liegenden Mieten überhaupt erforderlich waren – dürften zum Erhebungsstichtag wieder rückabgewickelt gewesen sein. Selbst in den wohnungsstärksten Baualtersklassen 1949 bis 1972 und 1973 bis 1990 hat sich die Mietendynamik mit einem Plus von 0,7 Prozent bzw. 0,4 Prozent gegenüber dem Vorjahr abgeschwächt. Die durchschnittliche Nettokaltmiete der Wohnungen aus diesen beiden Baualtersklassen lag mit 5,97 €/m² weiterhin deutlich unter dem stadtweiten Niveau. Mit insgesamt rund 420.000 Wohnungen repräsentieren diese beiden Marktsegmente gut 69 Prozent des nicht preisgebundenen Wohnungsbestandes der Mitgliedsunternehmen des BBU in Berlin.

Die gedämpfte Mietentwicklung wurde zum Stichtag Juni 2021 ausnahmslos für alle Berliner Bezirke festgestellt. Dabei entwickelten sich die Nettokaltmieten 2021 bei der Hälfte der Bezirke unterhalb des Gesamtberliner Durchschnittswerts von 1,1 Prozent. Die Spanne der durchschnittlichen Mietsteigerungsraten reichte von 0,6 Prozent in Reinickendorf bis zu 2,1 Prozent in Neukölln.

Auch die durchschnittlichen Nettokaltmieten bei den Mitgliedsunternehmen des BBU wiesen auf Bezirksebene erneut eine große Spanne auf. Marzahn-Hellersdorf hatte zum Stichtag 30. Juni 2021 mit durchschnittlich 5,71 €/m² weiterhin das mit Abstand günstigste Mietenniveau. Die höchste durchschnittliche Nettokaltmiete von 7,09 €/m² wurde erneut für Steglitz-Zehlendorf festge-

stellt. Neben Marzahn-Hellersdorf wurden für zwei weitere Bezirke Nettokaltmieten leicht unterhalb des gesamtstädtischen Niveaus von 6,37 €/m² ermittelt. Dazu zählen Lichtenberg (6,24 €/m²) und Reinickendorf (6,28 €/m²). Schon seit einigen Jahren lässt sich jedoch beobachten, dass sich die Nettokaltmieten auch außerhalb der innerstädtischen Gebiete immer mehr an das Gesamtberliner Mietenniveau angleichen und mittlerweile sogar übersteigen. Das gilt insbesondere für Pankow (6,39 €/m²) und Spandau (6,40 €/m²).

Im Gegensatz zu den Bestandsmieten sind die zum Stand Juni 2021 erfassten Neuvertragsmieten für die im Jahr 2020 neu abgeschlossene Mietverträge bei den BBU-Mitgliedsunternehmen in Berlin im gesamtstädtischen Durchschnitt erstmals gesunken, und zwar um -3,6 Prozent. Die Entwicklung der Neuvertragsmieten dürfte trotz des geänderten Stichtags der Erhebung zumindest teilweise noch durch die Nachwirkungen des Berliner Mietendeckels, der Neuvertragsmieten oberhalb der Mietobergrenzen untersagt hat, beeinflusst worden sein. Im gesamtstädtischen Durchschnitt lagen die Nettokaltmieten aller neu abgeschlossenen Mietverträge (inkl. der erstbezogenen Neubauten) bei 7,66 €/m². Bei den wiedervermieteten Bestandswohnungen lag der Durchschnittswert bei lediglich 7,41 €/m² (-4,3 % im Vergleich zum Vorjahr). Insgesamt ging die Zahl der Neuvermietungen bei den Mitgliedsunternehmen des BBU in Berlin im Jahr 2020 deutlich zurück (-11,9 % im Vergleich zum Vorjahr).

Besonders günstig waren erneut die Baualtersklassen 1949 bis 1990, die im Jahr 2020 gut 59 Prozent aller Neuvermietungen ausmachten. Für diese unteren Preissegmente wurde zum Stichtag Juni 2021 eine durchschnittliche Nettokaltmiete von 6,87 €/m² ermittelt. Der Mietrückgang bei neu abgeschlossenen Mietverträgen war hier mit einem Minus von 4,7 Prozent überdurchschnittlich stark. Am günstigsten von allen Baualtersklassen waren dabei die neuvermieteten Wohnungen der Baualtersklasse 1973 bis 1990, auf die 2020 rund 23 Prozent aller Neuvermietungen entfielen. Auffällig ist dabei der relativ starke Rückgang von neu abgeschlossenen Mietverträgen um fast 30 Prozent gegenüber dem Vorjahr. Die durchschnittliche monatliche Nettokaltmiete betrug in diesem Marktsegment 6,35 €/m². Gegenüber dem Vorjahr entspricht das einem Rückgang von -6,2 Prozent.

Marzahn-Hellersdorf blieb auch bei den Neuvermietungen im Jahr 2020 mit einer durchschnittlichen Nettokaltmiete von 7,03 €/m² zum Stichtag 30. Juni 2021 weiterhin der preiswerteste Bezirk. Die höchsten Durchschnittsmieten bei Neuvermietung wurden erneut für Friedrichshain-Kreuzberg (8,58 €/m²) und Steglitz-Zehlendorf (8,41 €/m²)

ermittelt. Neukölln ist in der Rangfolge der höchsten Neuvertragsmieten mit einer durchschnittlichen Nettokaltmiete von 8,34 €/m² von Platz 6 auf Platz 3 vorgerückt, noch vor Charlottenburg-Wilmersdorf (8,24 €/m²) und Mitte (8,06 €/m²).

Die Wohnungsbestände der Mitgliedsunternehmen des BBU haben nicht nur bei den Bestandsmieten, sondern auch beim Neuvermietungsgeschehen in der Hauptstadt

eine preisdämpfende Wirkung. So lag die im Rahmen des IBB Wohnungsmarktberichts 2020 ausgewiesene mittlere Angebotsmiete (Median) in Berlin im Jahr 2020 bei durchschnittlich 10,14 €/m². Die von den Mitgliedsunternehmen des BBU realisierten Mietpreise bei Neuvertragsabschlüssen lagen damit um fast ein Viertel (-24,5 %) unter den auf gesamtstädtischer Ebene ermittelten Angebotsmieten anderer Marktforschungsinstitute.

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





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

Immobilienverkäufe im Sinkflug

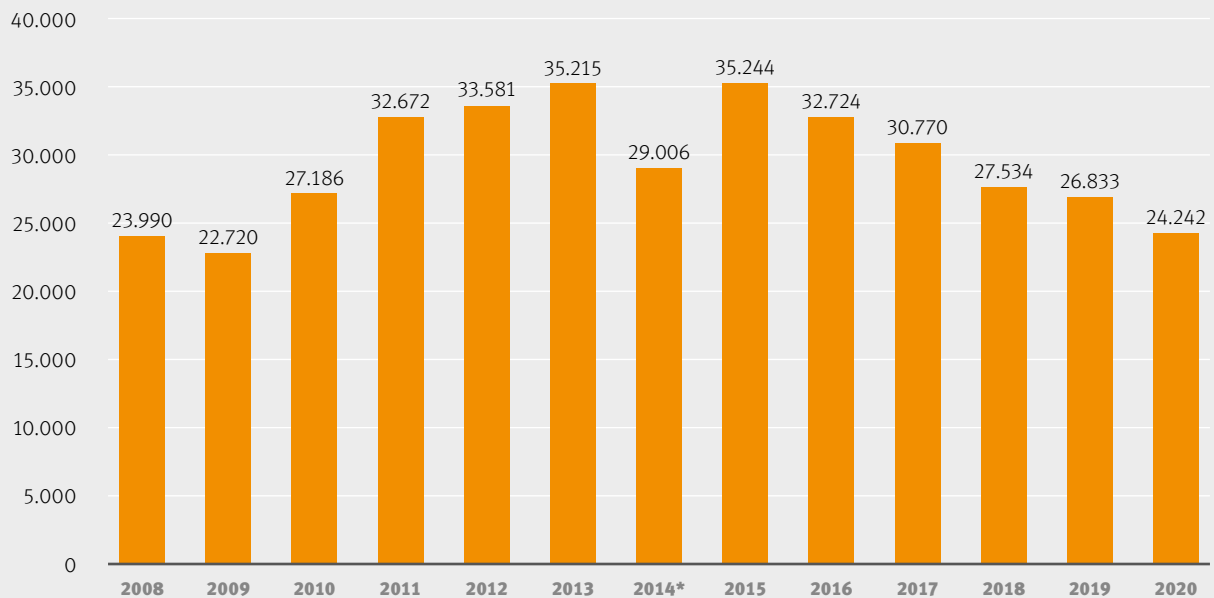
Ein wichtiger Indikator zur Einschätzung der Gesamtentwicklung des Wohnimmobilienmarktes ist neben der Mietentwicklung die Umsatz- und Preisentwicklung bei Immobilienverkäufen und Baulandpreisen. Die wesentlichsten Trends werden im folgenden Kapitel dargestellt.

Der Trend der vergangenen Jahre sinkender Kauffälle und Flächenumsätze bei gleichzeitig steigenden Geldumsätzen setzte sich in der Gesamtbetrachtung des Berliner Immobilienmarktes nicht weiter fort. Erstmals seit drei Jahren gingen im Jahr 2020 auch die Geldumsätze um insgesamt 14 Prozent zurück; im Vorjahr waren die Geldumsätze noch um 13 Prozent gestiegen. Insgesamt erreichte der Geldum-

satz nur noch 18,7 Milliarden Euro und damit drei Milliarden Euro weniger als im Vorjahr.

Der prozentuale Rückgang des Geldumsatzes war dabei noch höher als der relative Rückgang der Kauffälle, der aber mit -10 Prozent mehr als dreimal so hoch war wie im Vorjahr. Mit insgesamt nur 24.242 Transaktionen wurden erneut so wenige Kauffälle registriert wie seit 2009 nicht mehr¹. Auch der Flächenumsatz beim Verkauf von Grundstücken sank weiterhin im Jahr 2020 insgesamt um elf Prozent, wobei der Flächenumsatz von unbebauten Grundstücken mit einem Rückgang von 18 Prozent auf 214 Hektar in 2020 deutlich stärker zurückging als der Flächenumsatz beim Verkauf von bebauten Grundstücken (-8 % auf 481 ha). Die Fläche der in 2020 veräußerten Grundstücke war damit die geringste seit

ENTWICKLUNG DER JÄHRLICHEN KAUFFÄLLE AUF DEM IMMOBILIENMARKT in Berlin, 2008 bis 2020



* Die Angaben wurden für den Bericht über den Berliner Grundstücksmarkt 2014/2015 ermittelt und hier unverändert beibehalten; ab Berichtsjahr 2015/2016 werden die Preisniveautabellen nicht mehr nach östlichem und westlichem Stadtteil gegliedert sondern in die Regionalbereiche. Für das Berichtsjahr 2015/2016 wurden alle Umsatzzahlen des Jahres 2014 neu ermittelt, um die Vergleichbarkeit für die neu gegliederten Tabellen zu erreichen.

Quelle: Immobilienmarktbericht Berlin 2020/2021, Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen, Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin, August 2021, Stand 06. August 2021

© BBU

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

UMSÄTZE AUF DEM IMMOBILIENMARKT
 in Berlin, 2019/2020

	Kauffälle (Anzahl)			Geldumsatz (Mio. €)			Flächenumsatz (Hektar)		
	2019	2020	Veränd.	2019	2020	Veränd.	2019	2020	Veränd.
Grundstücke unbebaut	1.258	1.203	-4%	1.768	1.143	-35%	259	214	-18%
davon Wohnbauland ¹	871	881	1%	901	548	-39%	91	70	-23%
davon für individuellen Wohnungsbau	713	770	8%	290	312	7%	64	57	-12%
Flächen für Geschosswohnungsbau	158	111	-30%	611	236	-61%	27	13	-51%
Anteil Flächen für Geschosswohnungsbau	18%	13%	-31%	68%	43%	-36%	29%	19%	-36%
Grundstücke bebaut	4.122	4.027	-2%	13.345	11.187	-16%	521	481	-8%
davon Wohnbebauung ²	3.325	3.229	-3%	4.047	3.878	-4%	281	249	-12%
Wohnungs- und Teileigentum insgesamt	21.453	19.012	-11%	6.614	6.339	-4%	1.268	1.264	0%
davon Eigentumswohnungen ³	18.484	16.400	-11%	6.241	6.022	-4%	1.198	1.215	1%
Grundstücksmarkt insgesamt	26.833	24.242	-10%	21.727	18.669	-14%	-	-	-
davon Wohnimmobilienmarkt insgesamt	22.680	20.510	-10%	11.189	10.448	-7%	1.570	1.534	-2%

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

¹ beinhaltet nur Wohnbauland (ohne Gewerbebauland, Mischgebiete und Kerngebiete)

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

³ beinhaltet nur Wohneigentum (ohne Teileigentum)

Quelle: Immobilienmarktbericht Berlin 2020/2021, Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen, Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin, August 2021, Stand 06. August 2021, eigene Berechnungen

© BBU

dem Jahr 1990². Im Marktsegment des Wohnungs- und Teileigentums stagnierte der Flächenumsatz bei 1,26 Millionen Quadratmetern.

Im ersten Halbjahr 2021 zeichnete sich laut Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Berlin eine Erholung des Berliner Immobilienmarktes ab. Im Vergleich zum ersten Halbjahr 2020 wurden erhebliche Steigerungen verzeichnet. Die Kauffälle insgesamt stiegen um 31 Prozent, die Geldumsätze erhöhten sich gegenüber dem Vorjahreszeitraum sogar um 54 Prozent und auch bei den Flächenumsätzen wurden erhebliche Steigerungen (+27 %) registriert³.

Die größten Steigerungsraten waren bei den Verkäufen von Wohn- und Geschäftshäusern (Kauffälle + 42%, Geldumsatz +83%, Flächenumsatz + 11%) sowie den Eigentumswohnungen (Kauffälle + 42%, Geldumsatz +66%, Flächenumsatz + 41%) zu verzeichnen.

Lediglich im Marktsegment der Baugrundstücke für den individuellen Wohnungsbau gingen im 1. Halbjahr 2021 die Kauffälle im Vergleich zum Vorjahreszeitraum zurück (Kauffälle -7%, Flächenumsatz -8%), wobei die korrespondierenden Geldumsätze um 21 Prozent stiegen.

Regionale Kauffälle und Baulandpreise für unbebautes Land und Bodenrichtwerte

Weiterhin vorsichtiges Abwarten des Marktes

Die Marktsegmente des Marktes für unbebaute Grundstücke entwickeln sich teilweise gegenläufig. Während sich im Teilmarkt der Grundstücke für individuellen Wohnungsbau sowohl eine Steigerung der Kauffälle (+8%) als auch der Geldumsätze (+7%) ergaben, sind die Verkäufe im Segment des Wohnbaulandes für Geschosswohnungsbau drastisch zurückgegangen (Kauffälle -30%, Geldumsatz -61%, Flächenumsatz -51%).

Die Umsatzschwerpunkte bei unbebauten Grundstücken bezogen auf die Zahl der Kauffälle lagen in den Bezirken Marzahn-Hellersdorf mit einem Anteil von 20,5 Prozent aller Transaktionen und in Treptow-Köpenick mit 17,6 Prozent gefolgt von Pankow (14,9%). Die wenigsten unbebauten Grundstücke wurden wie in den Vorjahren in Friedrichshain-Kreuzberg (1,3 %) sowie Mitte (1,7 %) veräußert.

Im Blick auf die bebauten Grundstücke führen, wie bereits im Vorjahr, die Bezirke und Treptow-Köpenick (15,1%) und

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

³ Die Entwicklung des Immobilienmarktes; im 1. Halbjahr 2021; Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen, Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin, vorläufiger Bericht, Stand 26.10.2021

Steglitz-Zehlendorf (12,7%) die Rangliste der meisten Kauffälle an. Die meisten Kauffälle von Wohnungseigentum entfielen erneut auf die Bezirke Charlottenburg-Wilmersdorf (15,0 %) und die Bezirke Pankow (13,9%) und Mitte (13,7%). Die wenigsten Wohnungseigentumstransaktionen wurden in Marzahn-Hellersdorf (3,7%) getätigt.

Der Anteil der Kauffälle für Wohnbauland betrug 73 Prozent (2019: 69 %) an allen Kauffällen für unbebaute Grundstücke. Mit 770 Kauffällen dominierte dabei der Teilmarkt des individuellen Wohnungsbaus. Auch im Blick auf die gehandelte Fläche dominierten die Flächen für den individuellen Wohnungsbau deutlich. Nur 13 der insgesamt gehandelten 70 Hektar unbebauten Wohnbaulandes entfielen auf den Geschosswohnungsbau. Damit war die gehandelte Fläche für Geschosswohnungsneubau 51 Prozent geringer als im Jahr 2019, nachdem sie bereits im Vorjahr um 20 Prozent gegenüber 2018 zurückgegangen war. Die Geldumsätze für unbebaute Flächen für Geschosswohnungsbau reduzierten sich sogar um 61 Prozent.

Nachdem die Bodenrichtwerte für Bauland zur Errichtung von Ein- und Zweifamilienhäusern im Vorjahr berlinweit nur um rund 10 Prozent angehoben wurden, wurden sie zum Stichtag 1. Januar 2021 in den unteren Bodenrichtwertniveaus um 20 Prozent und in den höherpreisigen Bodenrichtwertniveaus bis 2.000 €/m² um zehn Prozent angehoben. Stärkere Anhebungen waren vornehmlich in den Bezirken Neukölln, Treptow-Köpenick, Marzahn-Hellersdorf und Lichtenberg zu beobachten. Ab einem Bodenrichtwertniveau von 2.000 €/m² blieben die Bodenrichtwerte im Vergleich zum Vorjahr unverändert.

Die höchsten Werte lagen gegenüber dem Vorjahr unverändert in den Top-Lagen in Grunewald und Dahlem bei 2.900 Euro je Quadratmeter Grundstücksfläche.

Die Preisunterschiede für Grundstücke der offenen Bauweise in Berlin im Vergleich zum Berliner Umland verstärkten sich dabei wohnlagenübergreifend weitgehend weiter. Obwohl auch die Preise in guten Lagen des Berliner Umlandes erneut gestiegen sind, liegen sie noch immer deutlich unter denen für Grundstücke in guten Lagen in Berlin und betragen nur gut ein Sechstel der Bodenrichtwerte der Berliner Toplagen. Im Blick auf die durch den Flughafen BER betroffenen Bodenrichtwertzonen konnte der Gutachterausschuss keine besonderen Auffälligkeiten beobachten, die dortige Entwicklung der Bodenrichtwerte folgte dem allgemeinen Trend.

Im Teilmarkt für Bauland der geschlossenen Bauweise sind die Umsätze laut Aussage des Gutachterausschusses erheblich rückläufig. Die betrifft sowohl die Kauffälle (-30 %) als auch den Geldumsatz (-61 %) und den Flächenumsatz (-51 %). Damit hat sich der bisherige Trend stetiger Preissteigerungen in diesem Segment nicht fortgesetzt, was der Gutachterausschuss auf ein weiterhin vorsichtiges Abwarten des Marktes zurückführt.

Die Bodenrichtwerte für Flächen des Geschosswohnungsbaus blieben zum Stichtag 1. Januar 2021 auf dem Niveau des Vorjahres. Für 2021 erwartet der Gutachterausschuss laut Immobilienmarktbericht 2020/21 kaum noch Preissteigerungen.

Die höchsten Bodenrichtwerte für Bauland in Wohngebieten - geschlossene Bauweise - GFZ 2,0 bis 4,5 wurden zum 01.01.2021 wie schon im Vorjahr mit einer Spanne von 5.500 bis 12.000 Euro je Quadratmeter in guten Wohnlagen im Bezirk Mitte ausgewiesen.

Umsatz- und Preisentwicklung für bebautes Land

Flächenumsätze bei Mietwohnhäusern weiterhin rückläufig

Im Berichtsjahr 2020 ging die Zahl der Transaktionen im Marktsegment der bebauten Grundstücke leicht zurück (-2%). Während die Flächenumsätze sich um acht Prozent reduzierten wurde auch hier der Trend steigender Geldumsätze durchbrochen. Diese sanken um 16 Prozent, nachdem sie noch im Vorjahr um 22 Prozent gestiegen waren. Betrachtet man den Teilmarkt für Mietwohnhäuser innerhalb des Marktes für bebaute Grundstücke zeigt sich auch hier ein rückläufiger Trend, wobei die Geldumsätze hier nur halb so stark zurückgingen wie die Flächenumsätze (Kauffälle -4%, Geldumsätze -12%, Flächenumsatz -26%). Insgesamt machten Grundstücke mit reiner Wohnbebauung zwar über 80 Prozent der Kauffälle aus aber nur knapp 52 Prozent der Flächenumsätze. Dabei entfielen nur 31 Prozent der Flächenumsätze der gehandelten bebauten Wohngrundstücke auf Mietwohnhäuser und 69 Prozent auf Ein- und Zweifamilienhäuser.

Mit einem Geldumsatz von knapp 11,2 Milliarden Euro, was etwa 60 Prozent der Gesamtumsätze entspricht (2019: 13,3 Mrd. Euro und 61%), dominierte das Marktsegment der bebauten Grundstücke wie schon in den vergangenen Jahren wertmäßig die Umsätze auf dem Immobilienmarkt.

UMSÄTZE AUF DEM TEILMARKT BEBAUTE WOHNGRUNDSTÜCKE in Berlin, 2019/2020									
	Kauffälle (Anzahl)			Geldumsatz (Mio. €)			Flächenumsatz (Hektar)		
	2019	2020	Veränd.	2019	2020	Veränd.	2019	2020	Veränd.
Ein- und Zweifamilienhäuser ¹	2.829	2.751	-3%	1.548	1.670	8%	177	171	-3%
Mietwohnhäuser ²	496	478	-4%	2.499	2.208	-12%	104	77	-26%
Insgesamt	3.325	3.229	-3%	4.047	3.878	-4%	281	249	-12%

¹ einschließlich Kleinwohnhäuser, Villengrundstücke
² rein für den Wohnzweck genutzte Mietwohnhäuser

Quelle: Immobilienmarktbericht Berlin 2020/2021, Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen, Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin, August 2021, Stand 06. August 2021

©BBU

Im rechnerischen Durchschnitt aller im Jahr 2020 verkauften Mietwohnhäuser wurde ein durchschnittlicher Kaufpreis von 2.095 Euro je Quadratmeter wertrelevanter Geschossfläche erzielt. Damit ging der durchschnittliche Kaufpreis um rund acht Prozent gegenüber dem Jahr 2019 zurück (2019: 2.275 €/m²). Der durchschnittliche Kaufpreis entsprach damit dem 29,1fachen der Jahresnettokaltmiete (2019: 30,6).

Die Kauffallzahlen im Teilmarkt der bebauten Grundstücke waren innerhalb Berlins sehr unterschiedlich verteilt. Die meisten bebauten Grundstücke wurden wie schon im Vorjahr in den äußeren Stadtbezirken in Treptow-Köpenick (592 Kauffälle) und Steglitz-Zehlendorf (500 Kauffälle) registriert. Die geringsten Kauffallzahlen an bebauten Grundstücken entfielen auf Friedrichshain-Kreuzberg (89 Kauffälle) und Lichtenberg (151 Kauffälle). Die größten Geldumsätze im Teilmarkt der bebauten Grundstücke entfielen mit 1.930,7 Mio. Euro wie im Vorjahr auf den Bezirk Mitte, wobei die Geldumsätze dort gegenüber dem Vorjahr um 42% zurückgegangen sind (2019: 3.346,2 Mio. Euro).

Umsatz- und Preisentwicklung für Wohnungseigentum

Flächenumsätze von Wohn- und Teileigentum stagnieren

Im Teilmarkt für Wohnungs- und Teileigentum ging die Zahl der Kauffälle weiter um elf Prozent auf 19.012 Transaktionen zurück und auch die Geldumsätze sanken leicht um vier Prozent auf 6.339 Millionen Euro. Der Flächenumsatz stagnierte dabei mit 1.264 Hektar, nur vier Hektar weniger

als im Vorjahr. Der Durchschnittskaufpreis (arithmetischer Mittelwert) aller im Jahr 2020, nicht in Paketen veräußerten Eigentumswohnungen, lag laut Grundstücksmarktbericht bei 4.735 Euro je Quadratmeter Wohnfläche (2019: 4.446 €/m²).

Das höchste Preisniveau mit durchschnittlich rund 6.484 Euro je Quadratmeter Wohnfläche wurde 2020 im Ortsteil Mitte ermittelt; das zweithöchste Kaufpreisniveau mit rund 6.043 Euro je Quadratmeter Wohnfläche im Ortsteil Grunewald.

Ein Vergleich des durchschnittlichen Preisniveaus für Eigentumswohnungen in 23 Altbezirken in den Jahren 2014/2015 zu 2019/2020 zeigt eine sehr differenzierte Entwicklung.

Die höchsten Steigerungen der mittleren Preisniveaus waren in den Bezirken Reinickendorf (+124,7%) und Steglitz (+114,9%) zu verzeichnen. Dennoch liegt das durchschnittliche Preisniveau 2019/2020 in beiden Bezirken noch im unteren Mittelfeld. Die Bezirke Tiergarten und Prenzlauer Berg belegen nicht nur Platz zwei und drei der höchsten Zwei-Jahres-Mittelwerte 2019/2020 bezogen auf den durchschnittlichen Quadratmeterpreis, sondern liegen auch im Blick auf die Steigerungsrate unter den Top Ten.

Das höchste durchschnittliche Preisniveau im Zwei-Jahres-Mittel 2019/2020 wurde im Bezirk Mitte mit 6.424 Euro je Quadratmeter registriert, obgleich hier im Periodenvergleich auf Grund des auch schon 2014/2015 hohen Ausgangsniveaus nur eine Steigerung von 48,7 Prozent und damit die geringste prozentuale Steigerung aller Bezirke im Betrachtungszeitraum zu verzeichnen war.

PREISENTWICKLUNG FÜR EIGENTUMSWOHNUNGEN in Berlin nach Altbezirken, 2014 bis 2020 (absteigend nach mittlerem Kaufpreis 2019/20)					
Altbezirk	Anzahl Kauffälle		Durchschnittliches Preisniveau ¹ Zwei-Jahres-Mittelwert in €/m ²		
	2014	2020	2014/2015	2019/2020	Differenz in %
Mitte	794	541	4.320	6.424	48,7
Tiergarten	395	521	2.804	5.419	93,3
Prenzlauer Berg	1.016	604	2.747	5.402	96,7
Kreuzberg	524	408	3.307	5.289	60,0
Wilmersdorf	893	705	2.674	4.992	86,7
Friedrichshain	1.029	752	2.956	4.793	62,2
Charlottenburg	979	776	2.638	4.713	78,6
Pankow	534	676	2.491	4.627	85,7
Schöneberg	875	606	2.239	4.438	98,2
Wedding ²	362	501	2.419	4.327	78,9
Lichtenberg ²	336	449	2.052	4.297	109,4
Zehlendorf	283	265	2.383	4.214	76,9
Weißensee	239	151	2.705	4.159	53,8
Steglitz	657	702	1.859	3.993	114,9
Köpenick	357	474	2.231	3.931	76,2
Neukölln	753	649	1.902	3.580	88,2
Treptow	299	473	1.688	3.462	105,1
Reinickendorf	638	597	1.430	3.213	124,7
Tempelhof	576	403	1.601	3.138	96,0
Marzahn	62	92	1.537	3.105	102,0
Hohenschönhausen	103	117	1.707	2.830	65,8
Spandau	574	411	1.242	2.605	109,7
Hellersdorf	60	65	1.339	2.319	73,2

¹ Durchschnittliches Preisniveau nach Ausreißereliminierung (10%)
² In den Altbezirken Wedding und Lichtenberg gab es in den Jahren 2019 und 2020 ein ungewöhnlich hohes Preisniveau durch den Verkauf vieler hochpreisiger Eigentumswohnungen, oftmals als Studentenwohnungen oder Mikroappartements

Quelle: Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Berlin, Immobilienmarktbericht 2015/2016, Immobilienmarktbericht 2019/2020, eigene Berechnungen © BBU

Abgesehen vom Bezirk Mitte, der mit nur 48,7 Prozent die geringste Steigerungsrate im bezirklichen Periodenvergleich aufwies, waren im Jahresmittel zwischen 2014/15 und 2019/20 in allen Altbezirken durchschnittliche Preissteigerungen von über 50 Prozent zu verzeichnen. Das geringste durchschnittliche Preisniveau wiesen in 2014/2015 genauso

wie in 2019/2020 allerdings in umgekehrter Reihenfolge die Bezirke Spandau (2014/2015: 1.242 €/m², 2019/2020: 2.605 €/m²) und Hellersdorf (2014/2015: 1.339 €/m², 2019/2020: 2.319 €/m²) aus. Hellersdorf ist erneut auch der Bezirk mit der geringsten Zahl an Kauffällen (2020: 65 Kauffälle).

Fazit

Die Folgen staatlicher Eingriffe in den Immobilienmarkt und die Corona Pandemie haben zu einem vorsichtigen aber voraussichtlich nur vorübergehenden Abwarten des Marktes geführt. So waren 2020 sowohl Kauffälle als auch Geld- und Flächenumsätze in nahezu allen Marktsegmenten im Sinkflug begriffen.

Die mittleren Kaufpreise für reine Mietwohnhäuser lagen mit 2.095 €/m² Geschoßfläche rund acht Prozent unter Vorjahreswert. In der regionalen Verteilung der Kauffälle blieben große Überraschungen aus. Insgesamt sind die Rückgänge aber deutlich geringer ausgefallen, als noch in der ersten Hälfte des Jahres 2020 zu vermuten war. Der Bodenwertanstieg stellt sich im Vergleich zu Vorjahren deutlich differenzierter dar.

Für 2021 erwartet der Gutachterausschuss für Grundstückswerte deutlich steigende Umsätze und Preise.

Teil III
Wohnungsmarkt
Land Brandenburg



III.1

Soziodemografische Faktoren im Land Brandenburg





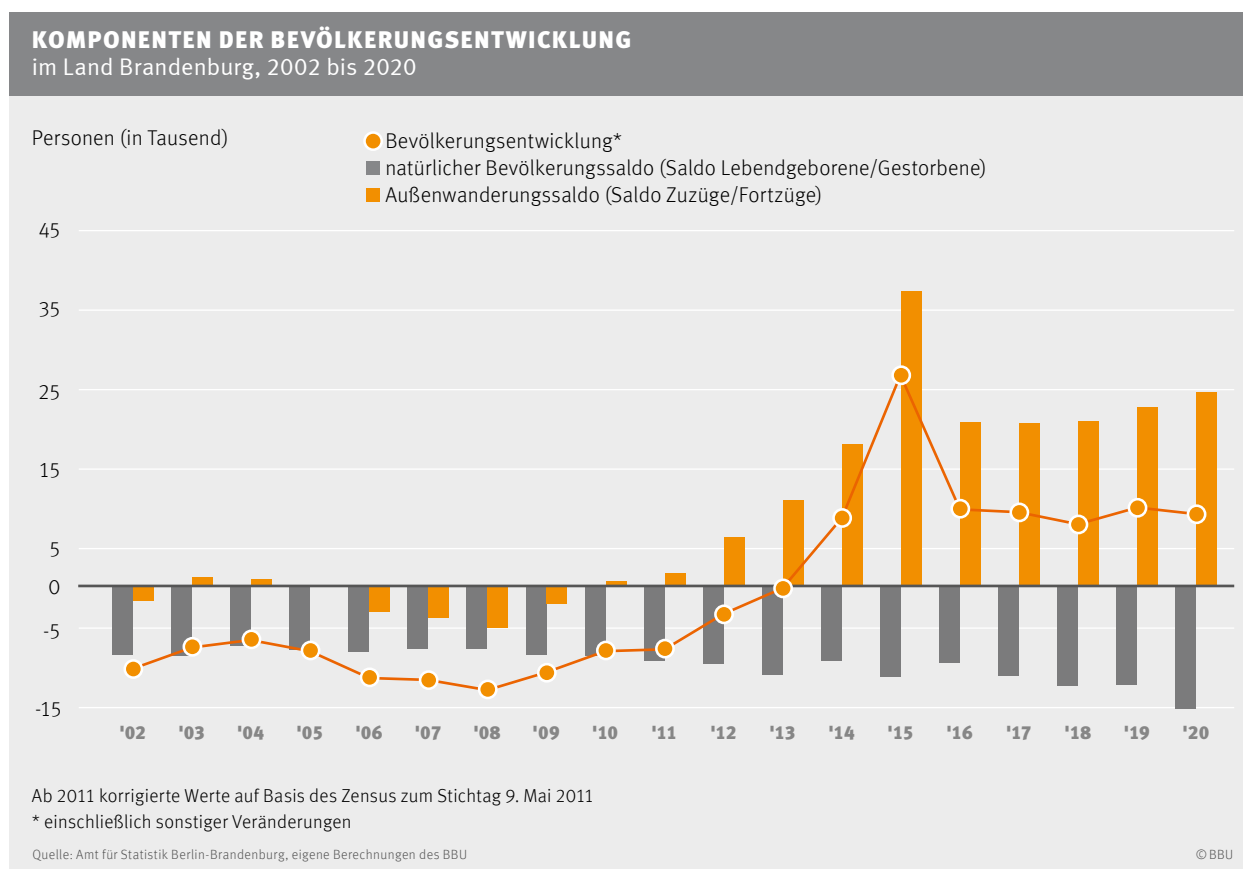
III.1 Soziodemografische Faktoren im Land Brandenburg

Bevölkerung

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

Positive Bevölkerungsentwicklung in Brandenburg hält an

Die Bevölkerung in Brandenburg wächst – bereits im siebten Jahr in Folge. Das war lange Zeit keine Selbstverständlichkeit, seit der Jahrtausendwende verlor das Bundesland ungefähr 150.000 Einwohner bis zum Jahr 2013, was etwa sechs Prozent entspricht. Vor allem ein negativer natürlicher Bevölkerungssaldo trug seinen Teil dazu bei, dass viele Regionen durch Schrumpfung im Bevölkerungsstand geprägt waren. Nach wie vor übertrifft die Zahl der Gestorbenen die der Lebendgeborenen, allerdings können seit 2010 erst schwache, ab 2013 dann deutliche Zugewinne durch einen positiven Außenwanderungssaldo verzeichnet werden. Dadurch stieg die Bevölkerung seit 2013 wieder um drei Prozent bzw. nahm um rund 82.000 Personen zu. In Folge der Registrierung von Geflüchteten wurde im Jahr 2015 ein Rekordwert bei den Zuzügen vermeldet, der sich in den Folgejahren bei ungefähr 20.000 Personen im Saldo eingependelt hat. In der Summe



stieg die Bevölkerung im Land Brandenburg im Jahr 2020 etwas schwächer (+0,36%) als im Vorjahr (+0,40%) um rund 9.200 Personen auf 2,53 Millionen Einwohner an.

Bevölkerungsentwicklung – weiterhin ein regional divergierendes Bild

Das Land Brandenburg hat von Ende 2011 bis Ende 2020, also innerhalb von neun Jahren, knapp 78.000 Einwohner dazugewonnen. Wird die Bevölkerungsentwicklung seit 2011 auf Ebene der Stadt- und Landkreise betrachtet, zeichnet sich ein sehr divergierendes Bild ab.

Das mit Abstand höchste Wachstum verzeichnete die Landeshauptstadt Potsdam mit 15,6 Prozent. Mit fast 25.000 Einwohnern stieg die Bevölkerung dort um die Größe einer kleinen Mittelstadt. Mit deutlichem Abstand folgen die Landkreise Barnim (+8,6 %) und Dahme-Spreewald (+8,2%) mit einer Zunahme seit 2011. Auch in den berlinnahen Landkreisen Havelland, Märkisch-Oderland, Oberhavel, Potsdam-Mittelmark sowie Teltow-Fläming konnte die Bevölkerung um fünf, teilweise sogar über sieben Prozent zulegen.

Dagegen entwickelt sich die Bevölkerung in einzelnen Landkreisen komplett konträr. In Elbe-Elster, Oberspreewald-Lausitz und Spree-Neiße sank der Bevölkerungsstand um über sieben Prozent. Auch die Prignitz sowie die Uckermark mussten eine negative Bevölkerungsentwicklung um circa vier Prozent verzeichnen.

Wird Potsdam ausgeklammert, ist in den kreisfreien Städten nahezu eine Stagnation der Einwohnerzahlen zu erkennen, die sich seit 2011 konsolidiert hat. Nach einer starken Schrumpfungphase in den 1990er Jahren kann dies als Erfolg gesehen werden.

Während die Bevölkerung im Berliner Umland von 2011 bis 2020 um rund 110.000 über die Marke von einer Million Personen anstieg (+12,2%), sank sie im weiteren Metropolitanraum im gleichen Zeitraum um rund 32.000 Personen auf rund 1.518.180 Einwohner (-2,1%).

Alleine im letzten Jahr ging die Schere mit einem Anstieg des Umlandes um rund 16.200 Einwohner (+1,6%) und einer Senkung des Weiteren Metropolitanraumes um über 7.000 Einwohner (-0,5%) weiter auseinander.

Einwohnerzahlen im Berliner Umland stark steigend

Die regionale Spreizung der Bevölkerungsentwicklung der berlinnahen und berlinfernen Regionen zeigt sich am deutlichsten auf Ebene der Gemeinden. Während die

Bevölkerungszahl insbesondere in Gemeinden des Berliner Umlandes stark wächst, sind viele Gemeinden im weiteren Metropolitanraum von zum Teil hohen Bevölkerungsverlusten gekennzeichnet.

Im Folgenden werden nur die 71 Gemeinden mit mehr als 10.000 Einwohnern betrachtet. Rund 1,7 Millionen Menschen, das sind etwa zwei Drittel aller Einwohner im Land Brandenburg, leben in diesen Gemeinden.

In 49 Gemeinden erhöhte sich die Bevölkerungszahl von 2011 bis 2020 im Durchschnitt um 9,7 Prozent. Den prozentual höchsten Einwohnerzuwachs verzeichnete dabei weiterhin Schönefeld mit 27,8 Prozent, gefolgt von Dallgow-Döberitz (+19,5 %). Der absolute Zuwachs von 24.509 Einwohnern in Potsdam übertraf bei weitem den der übrigen Gemeinden des Landes Brandenburg. Zwanzig weitere Gemeinden standen mit über zehn Prozent Bevölkerungswachstum an der Spitze der schnell wachsenden Gemeinden. Lediglich 12 der 49 Gemeinden mit einem Bevölkerungszuwachs befinden sich im weiteren Metropolitanraum, wobei der Zuwachs in diesen Städten, außer in Zossen, Nauen und Beelitz mit einem Plus von insgesamt 4,1 Prozent allerdings durchweg unterdurchschnittlich war. Darunter befand sich auch die kreisfreie Stadt Brandenburg an der Havel (+0,9 %) mit ebenfalls nur leichten Bevölkerungszuwächsen. Die im Berliner Umland gelegenen Gemeinden wuchsen dagegen überdurchschnittlich stark um 11,7 Prozent.

In den übrigen 22 Gemeinden mit mehr als 10.000 Einwohnern nahm die Bevölkerung von 2011 bis 2020 um insgesamt 4,6 Prozent ab. Diese befinden sich durchweg im weiteren Metropolitanraum und mit Cottbus (-1,3%) und Frankfurt (Oder) (-3,5%) sind auch zwei der kreisfreien Städte dabei. Der stärkste Rückgang ist in Eisenhüttenstadt (-15,9 %) und Lauchhammer (-11,4 %) zu verzeichnen. Aber auch in Städten wie Wittstock/Dosse, Finsterwalde, Schwedt/Oder, Spremberg, Senftenberg, Guben und Forst (Lausitz) ist die Bevölkerung seit 2011 um mehr als fünf Prozent zurückgegangen.

Demographischer Wandel setzt sich fort

Seit Anfang der 1990er Jahre können in Brandenburg starke altersstrukturelle Verschiebungen in der Bevölkerung beobachtet werden, der demographische Wandel ist in vollem Gange. Dies hat unter anderem mit der immer höheren Lebenserwartung zu tun und somit mit der Alterung der vorhandenen Einwohner, gleichzeitig verharrt die Geburtenrate auf einem niedrigen Niveau. Darüber hinaus bewirkten lange Zeit auch Fortzüge von zumeist jüngeren Menschen eine Umschichtung in der Altersstruktur hin zu einem immer größeren Anteil älterer Kohorten¹.

¹ Auch Alterskohorte genannt. Kohorten sind Gruppen mit einem gleichen demographischen Merkmal, hier der Geburtsjahrgang

BEVÖLKERUNGSENTWICKLUNG

im Land Brandenburg nach Landkreisen, kreisfreien Städten und Strukturräumen, 31.12.2011 bis zum 31.12.2020

in Personen und in %						Differenz '20 zu '11	
Landkreis / kreisfreie Stadt	31.12.2011	31.12.2015	31.12.2018	31.12.2019	31.12.2020	absolut	in %
Brandenburg an der Havel	71.381	71.574	72.124	72.184	72.040	659	0,9%
Cottbus	99.974	99.687	100.219	99.678	98.693	-1.281	-1,3%
Frankfurt (Oder)	59.063	58.092	57.873	57.751	57.015	-2.048	-3,5%
Potsdam	157.603	167.745	178.089	180.334	182.112	24.509	15,6%
Kreisfreie Städte	388.021	397.098	408.305	409.947	409.860	21.839	5,2%
Barnim	172.572	177.411	182.760	185.244	187.343	14.771	8,6%
Dahme-Spreewald	160.108	164.528	169.067	170.791	173.316	13.208	8,2%
Elbe-Elster	109.087	104.673	102.638	101.827	101.085	-8.002	-7,3%
Havelland	152.915	158.236	161.909	162.996	164.693	11.778	7,7%
Märkisch-Oderland	187.085	190.714	194.328	195.751	197.195	10.110	5,4%
Oberhavel	201.199	207.524	211.249	212.914	214.234	13.035	6,5%
Oberspreewald-Lausitz	116.898	112.450	110.476	109.371	108.396	-8.502	-7,3%
Oder-Spree	177.764	182.397	178.658	178.803	179.276	1.512	0,9%
Ostprignitz-Ruppin	99.753	99.110	99.078	98.861	98.808	-945	-0,9%
Potsdam-Mittelmark	203.391	210.910	214.664	216.566	217.954	14.563	7,2%
Prignitz	79.574	77.573	76.508	76.158	76.096	-3.478	-4,4%
Spree-Neiße	121.571	117.635	114.429	113.720	113.011	-8.560	-7,0%
Teltow-Fläming	159.511	163.553	168.296	169.997	171.554	12.043	7,5%
Uckermark	123.731	121.014	119.552	118.947	118.250	-5.481	-4,4%
Landkreise	2.065.159	2.087.728	2.103.612	2.111.946	2.121.211	56.052	2,7%
Land Brandenburg	2.453.180	2.484.826	2.511.917	2.521.893	2.531.071	77.891	3,2%
Berliner Umland	903.040	949.408	984.024	996.684	1.012.891	109.851	12,2%
Weiterer Metropolitanraum	1.550.140	1.535.418	1.527.893	1.525.209	1.518.179	-31.961	-2,1%

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

© BBU

BEVÖLKERUNGSZUWÄCHSE IM LAND BRANDENBURG

in den Gemeinden mit mehr als 10.000 Einwohnern, 31.12.2011 bis 31.12.2020

Gemeinde	Bevölkerungsstand			Differenz 2020 zu 2011	
	31.12.2011	31.12.2019	31.12.2020	absolut	in %
Schönefeld	13.317	16.270	17.017	3.700	27,8%
Dallgow-Döberitz	8.616	10.019	10.298	1.682	19,5%
Teltow	22.716	26.902	27.097	4.381	19,3%
Zossen	17.392	19.912	20.182	2.790	16,0%
Brieselang	10.795	12.193	12.512	1.717	15,9%
Potsdam	157.603	180.334	182.112	24.509	15,6%
Werder (Havel)	23.297	26.412	26.662	3.365	14,4%
Fredersdorf-Vogelsdorf	12.532	14.109	14.310	1.778	14,2%
Bernau bei Berlin	35.843	40.031	40.908	5.065	14,1%
Oberkrämer	10.399	11.727	11.833	1.434	13,8%
Ludwigfelde	23.769	26.800	26.936	3.167	13,3%
Wandlitz	20.775	23.127	23.485	2.710	13,0%
Königs Wusterhausen	33.747	37.639	38.111	4.364	12,9%
Michendorf	11.766	13.134	13.278	1.512	12,9%
Nauen	16.475	18.182	18.540	2.065	12,5%
Glienicke/Nordbahn	11.085	12.358	12.430	1.345	12,1%
Neuenhagen bei Berlin	16.812	18.657	18.832	2.020	12,0%
Blankenfelde-Mahlow	25.604	27.939	28.606	3.002	11,7%
Schönwalde-Glien	8.975	9.864	10.017	1.042	11,6%
Stahnsdorf	14.156	15.371	15.756	1.600	11,3%
Petershagen/Eggersdorf	13.971	15.327	15.460	1.489	10,7%
Oranienburg	41.370	44.862	45.492	4.122	10,0%
Beelitz	11.658	12.652	12.818	1.160	10,0%
Ahrensfelde	12.727	13.843	13.959	1.232	9,7%
Mühlenbecker Land	14.075	15.308	15.430	1.355	9,6%
Rangsdorf	10.444	11.369	11.423	979	9,4%
Falkensee	40.465	43.994	44.236	3.771	9,3%
Hoppegarten	16.651	18.079	18.202	1.551	9,3%
Wildau	9.731	10.404	10.633	902	9,3%
Panketal	19.032	20.596	20.661	1.629	8,6%
Schwielowsee	9.973	10.705	10.758	785	7,9%
Schöneiche bei Berlin	12.000	12.789	12.899	899	7,5%
Rüdersdorf bei Berlin	14.916	15.812	16.025	1.109	7,4%
Zeuthen	10.574	11.427	11.355	781	7,4%
Hohen Neuendorf	24.585	26.283	26.380	1.795	7,3%
Velten	11.527	12.179	12.296	769	6,7%

Fortsetzung der Tabelle auf der nächsten Seite >

BEVÖLKERUNGSZUWÄCHSE IM LAND BRANDENBURG in den Gemeinden mit mehr als 10.000 Einwohnern, 31.12.2011 bis 31.12.2020 (Fortsetzung)					
Gemeinde	Bevölkerungsstand			Differenz 2020 zu 2011	
	31.12.2011	31.12.2019	31.12.2020	absolut	in %
Strausberg	25.611	26.853	26.939	1.328	5,2%
Eberswalde	39.126	40.699	40.965	1.839	4,7%
Erkner	11.405	11.856	11.935	530	4,6%
Hennigsdorf	25.597	26.345	26.559	962	3,8%
Fürstenwalde/Spree	30.910	31.965	31.992	1.082	3,5%
Schorfheide	9.858	10.143	10.191	333	3,4%
Kloster Lehnin	10.732	10.894	10.971	239	2,2%
Neuruppin	30.184	30.785	30.764	580	1,9%
Luckenwalde	20.230	20.582	20.586	356	1,8%
Jüterbog	12.211	12.372	12.423	212	1,7%
Kleinmachnow	20.086	20.376	20.406	320	1,6%
Lübben (Spreewald)	13.869	14.022	14.036	167	1,2%
Brandenburg an der Havel	71.381	72.184	72.040	659	0,9%

Berliner Umland
 Weiterer Metropolitanraum

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

Ende des vergangenen Jahres befand sich rund ein Viertel der Brandenburger Bevölkerung (25,2 %) im Rentenalter. Das entspricht über 638.000 Menschen (11.000 mehr als im Vorjahr) mit einem Mindestalter von 65 Jahren. Somit ist die Anzahl der Personen im Rentenalter innerhalb der letzten 17 Jahre um circa 45 Prozent angewachsen. Gleichzeitig schwächt sich der Anstieg in der Zahl an Rentnern aber ab, war es von 2002 zu 2011 noch ein Delta von über 25 Prozent, so reduzierte sich der Wert von 2011 zu 2020 um 10 Prozentpunkte auf über 15 Prozent. Gegenläufig entwickelt sich die Anzahl an Kindern und Jugendlichen. Diese Kohorten waren lange Zeit durch sehr hohe rückläufige Zahlen geprägt, in den letzten 10 Jahren nahm deren Anteil an der Gesamtbevölkerung in Brandenburg aber wieder kontinuierlich auf mittlerweile 15,9 Prozent Ende 2020 zu.

Auffällig ist auch, dass in den letzten 5 Jahren von 2016 bis einschließlich 2020 die Lebendgeborenen pro Jahr von knapp 21.000 auf knapp 19.000 zurückgegangen sind und sich zeitgleich die Zahl der Gestorbenen pro Jahr kontinuierlich erhöht hat von knapp 30.800 auf rund 34.600 Personen.

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

Der Anteil der 18- bis unter 25-Jährigen hat sich von über neun Prozent in 2002 auf rund fünf Prozent in 2020 fast halbiert. Auch wenn in den letzten Jahren der Anteil der jungen Erwachsenen wieder leicht gestiegen ist, gleicht das nicht ansatzweise die Verluste der vorangegangenen Jahre aus. Ähnlich stark nahm der Anteil der sogenannten „Mid Ager“ ab. Die Altersgruppe der 25- bis unter 45-Jährigen konnte 2002 noch über 29 Prozent der Gesamtbevölkerung auf sich vereinen, Ende 2020 stagniert deren Anteil seit 2016 bei circa 22 Prozent.

Demgegenüber stieg der Anteil der Kohorte der 45- bis unter 65-Jährigen von 2002 mit knapp 28 Prozent bis 2016 mit knapp 34 Prozent an und sank dann wieder bis 2020 kontinuierlich um drei Prozent auf circa 31 Prozent.

BEVÖLKERUNGSRÜCKGÄNGE IM LAND BRANDENBURG

in den Gemeinden mit mehr als 10.000 Einwohnern, 31.12.2011 bis 31.12.2020

Gemeinde	Bevölkerungsstand			Differenz 2020 zu 2011	
	31.12.2011	31.12.2019	31.12.2020	absolut	in %
Bad Belzig	11.161	11.141	11.096	-65	-0,6%
Rathenow	24.348	24.208	24.179	-169	-0,7%
Perleberg	12.169	12.065	12.035	-134	-1,1%
Cottbus	99.974	99.678	98.693	-1281	-1,3%
Angermünde	13.826	13.757	13.637	-189	-1,4%
Zehdenick	13.511	13.387	13.307	-204	-1,5%
Prenzlau	19.139	18.970	18.849	-290	-1,5%
Lübbenau/Spreewald	16.438	15.977	15.969	-469	-2,9%
Bad Freienwalde (Oder)	12.656	12.304	12.286	-370	-2,9%
Templin	16.109	15.728	15.636	-473	-2,9%
Pritzwalk	12.236	11.879	11.870	-366	-3,0%
Frankfurt (Oder)	59.063	57.751	57.015	-2.048	-3,5%
Wittenberge	17.638	16.925	16.862	-776	-4,4%
Wittstock/Dosse	14.801	14.131	14.007	-794	-5,4%
Finsterwalde	16.876	16.068	15.968	-908	-5,4%
Schwedt/Oder	31.515	29.680	29.433	-2.082	-6,6%
Spremberg	23.392	21.998	21.749	-1.643	-7,0%
Senftenberg	25.388	23.895	23.371	-2.017	-7,9%
Guben	18.323	16.783	16.656	-1.667	-9,1%
Forst (Lausitz)	19.576	17.902	17.691	-1.885	-9,6%
Lauchhammer	15.877	14.336	14.070	-1.807	-11,4%
Eisenhüttenstadt	27.795	23.878	23.373	-4.422	-15,9%

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

© BBU

BEVÖLKERUNGSENTWICKLUNG NACH ALTERSGRUPPEN
 im Land Brandenburg, 31.12.2002 bis 31.12.2020

in 1.000 Personen

Alter	2002	2011	2016	2018	2019	2020	Differenz in % 2020/2002
unter 6 Jahre	110,3	116,1	127,0	130,6	132,0	131,4	19,2
6 bis unter 18 Jahre	317,3	226,1	255,6	262,0	266,1	271,7	-14,4
18 bis unter 25 Jahre	240,1	161,0	118,3	127,1	131,3	134,9	-43,8
25 bis unter 45 Jahre	754,7	580,2	563,5	559,0	559,7	561,4	-25,6
45 bis unter 65 Jahre	719,6	816,0	839,9	818,4	805,1	793,0	10,2
65 Jahre und älter	440,4	553,8	590,4	614,9	627,6	638,7	45,0
Insgesamt	2.582,4	2.453,2	2.494,6	2.511,9	2.521,9	2.531,1	-2,0

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

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

© BBU

BEVÖLKERUNGSANTEILE NACH ALTERSGRUPPEN
 im Land Brandenburg vom 31.12.2002 bis 31.12.2020

in %

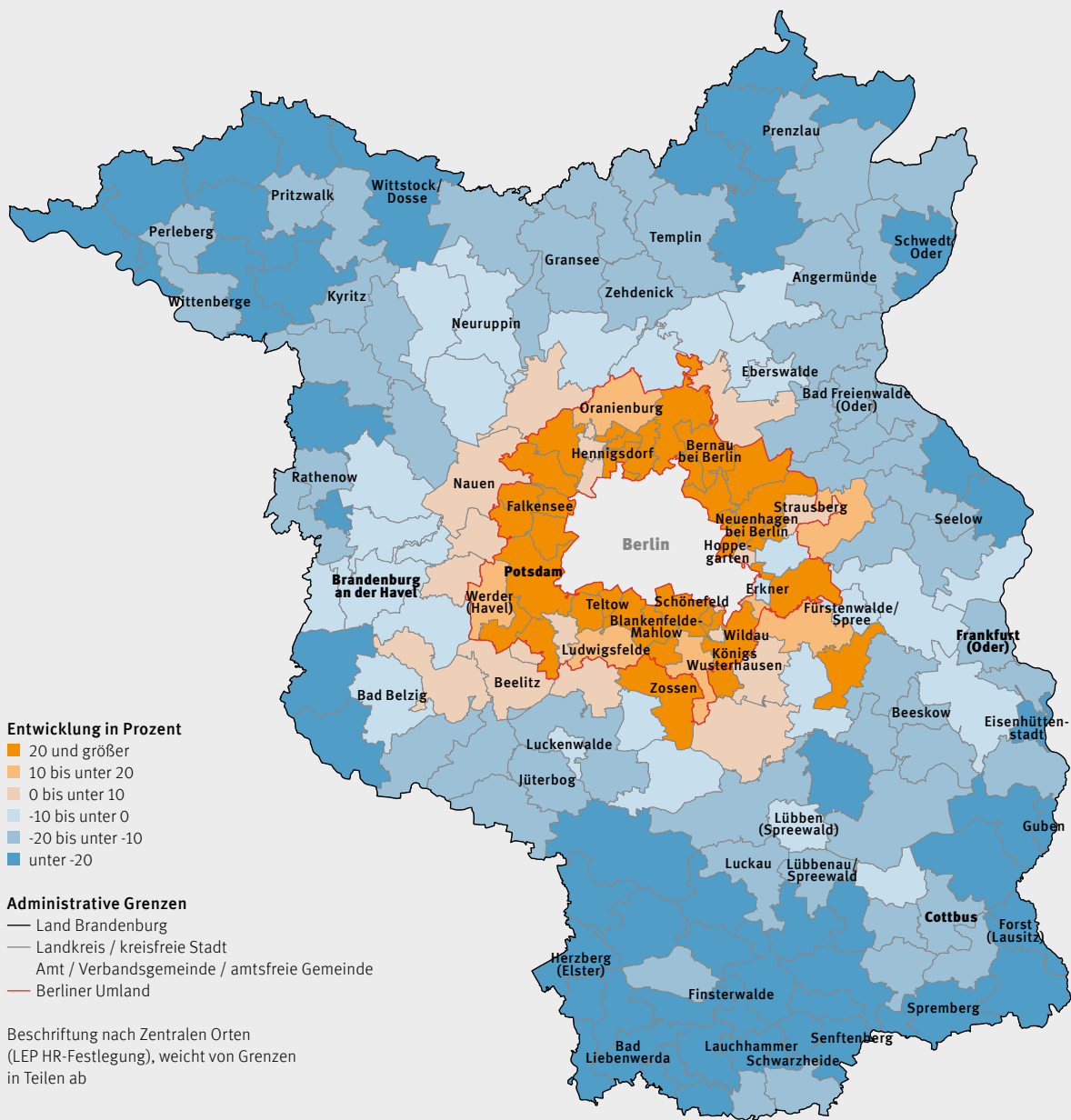
Alter	2002	2011	2016	2018	2019	2020	Differenz in % 2020/2002
unter 6 Jahre	4,3	4,7	5,1	5,2	5,2	5,2	0,9
6 bis unter 18 Jahre	12,3	9,2	10,2	10,4	10,6	10,7	-1,6
18 bis unter 25 Jahre	9,3	6,6	4,7	5,1	5,2	5,3	-4,0
25 bis unter 45 Jahre	29,2	23,6	22,6	22,3	22,2	22,2	-7,0
45 bis unter 65 Jahre	27,9	33,3	33,7	32,6	31,9	31,3	3,5
65 Jahre und älter	17,1	22,6	23,7	24,5	24,9	25,2	8,2
Insgesamt	100	100	100	100	100	100	-

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

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

© BBU

BEVÖLKERUNGSENTWICKLUNG
im Land Brandenburg nach Ämtern, 2019 gegenüber 2000 in %



Quelle: LBV, Raumbewachung und Stadtmonitoring; Amt für Statistik Berlin-Brandenburg

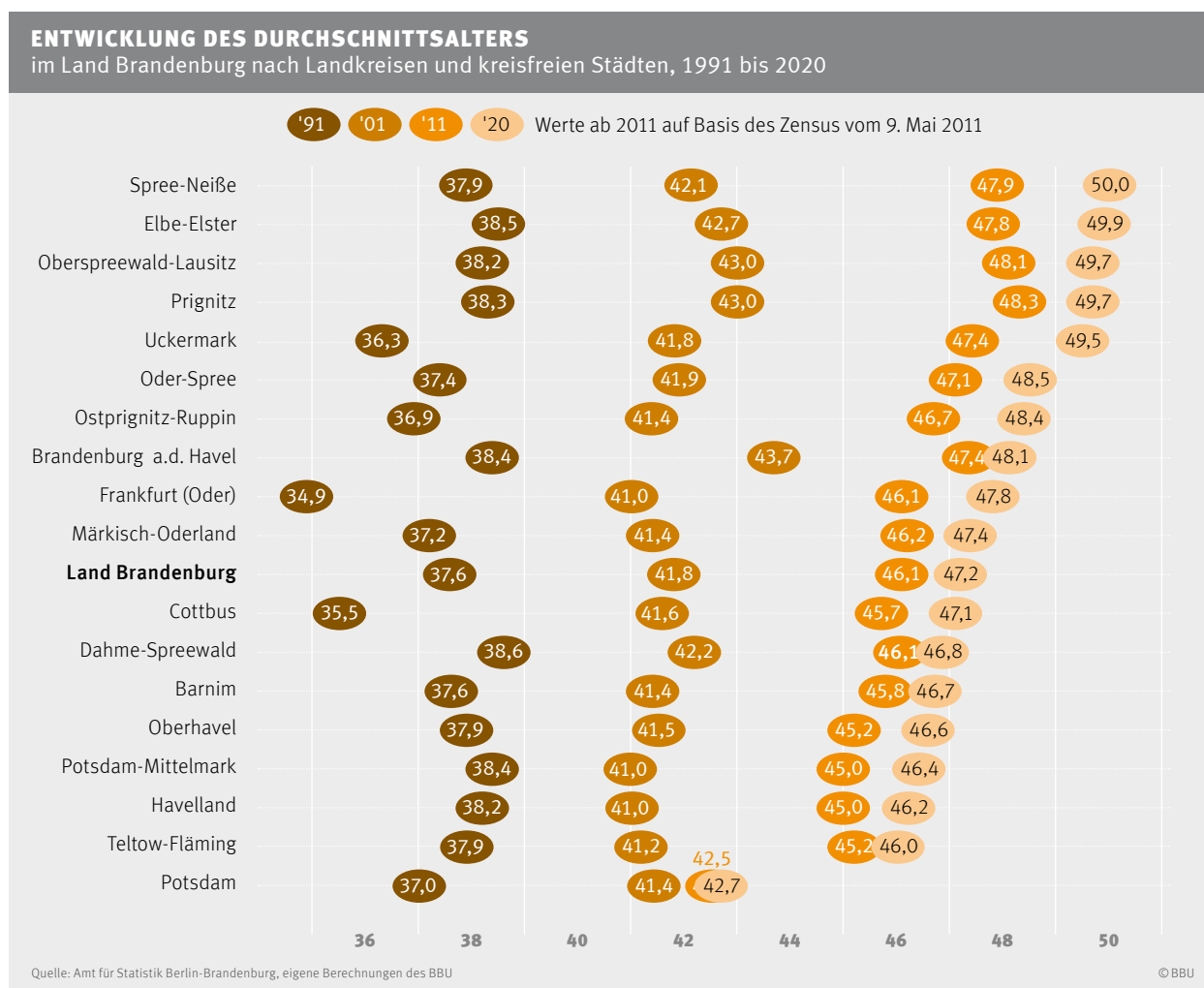
Sehr hohes Durchschnittsalter in den berlinfernen Landkreisen

Auch wenn die Bevölkerung in allen Stadt- und Landkreisen durchweg älter geworden ist, sind doch Unterschiede im Verlauf und der Ausprägung des demographischen Wandels zu erkennen. Deutlich wird dies mit Blick auf die Entwicklung des Durchschnittsalters. Dieses lag 1991 teilweise noch bei 37 Jahren, in Frankfurt (Oder) und Cottbus sowie der Uckermark sogar teilweise weit darunter. Nach aktuellen Zahlen des Amtes für Statistik Berlin-Brandenburg liegt das geringste Durchschnittsalter unter den Kreisen heute in Potsdam mit 42,7 Jahren. Die Landeshauptstadt sticht allerdings hervor, da das Gros der Brandenburgischen Kreise Werte von über 46 und mehr Jahre ausweist. Dazu gehören vor allem die

berlinfernen Regionen Spree-Neiße, Elbe-Elster, die Prignitz, die Oberspreewald-Lausitz sowie die Uckermark mit sogar deutlich über 49 Jahren.

Dies sind auch häufig die Kreise mit der höchsten Alterung innerhalb der letzten 29 Jahre, das Durchschnittsalter stieg in Brandenburg insgesamt über knapp 10 Altersjahre an. Es verbleibt bei 47,2 Jahren wie im Vorjahr.

Den größten Sprung machte allerdings die Uckermark mit 13,2 Altersjahren vor Frankfurt (Oder) mit 12,9 Jahren. Dagegen stieg in den westlichen Anrainerkreisen von Berlin (Oberhavel, Dahme-Spreewald, Teltow-Fläming, Potsdam-Mittelmark, Havelland) das Durchschnittsalter in der Kohorte unter neun Altersjahren am geringsten an.



Junge Erwerbsfähige gehen dem Land Brandenburg verloren

Die Verschiebung der Altersstruktur in den Brandenburger Landkreisen und kreisfreien Städten wird zudem deutlich beim Blick auf einzelne Altersgruppen. Vor allem ein Vergleich der jungen und mobilen erwerbsfähigen 18- bis unter 30-Jährigen und der über 65-Jährigen im Rentenalter offenbart gegenläufige Tendenzen, die das Bundesland vor große Herausforderungen stellt.

Im Land Brandenburg entfielen 2020 insgesamt 8,6 Prozent (Vorjahr 8,9 Prozent) der Einwohner auf die Altersgruppe von 18 bis unter 30 Jahren. Das sind 3,5 Prozentpunkte (PP) weniger als 2011. Der Anteil der Einwohner in dieser Altersgruppe ist ausnahmslos in allen Landkreisen und kreisfreien Städten seit 2011 zurückgegangen. Besonders stark waren dabei die Gebiete im weiteren Metropolenraum betroffen, allen voran Cottbus (-5,6 PP). Ebenfalls deutliche Rückgänge mussten die Landkreise Spree-Neiße (-4,5 PP), Elbe-Elster (-4,4 PP) sowie Oberspreewald-Lausitz (-4,3 PP) verkraften.

Insgesamt lag bei 10 der 18 Brandenburgischen Kreise der Anteil dieser Altersgruppe unter dem Brandenburgischen Durchschnittswert von 8,6 Prozent, wobei zum einen deutlich zwischen kreisfreien Städten und Landkreisen, zum anderen zwischen Berliner Umland und weiterem Metropolenraum differenziert werden muss. So hat beispielsweise das „junge“ Potsdam einen Anteil von 13,1 Prozent dieser Alterskohorte an der Gesamtbevölkerung, während der Anteil in Spree-Neiße mit 6,3 Prozent weniger als halb so groß ist.

Der Anteil der Bevölkerung im Rentenalter hat demgegenüber in allen Landkreisen und kreisfreien Städten zugenommen. Im Land Brandenburg zählten Ende 2020 insgesamt 25,2 Prozent der Einwohner zur Altersgruppe der ab 65-Jährigen. Das sind 2,7 Prozentpunkte mehr als im Jahr 2011. Allein zum Vorjahr 2019 erfolgte nochmals eine Steigerung um 0,3 Prozentpunkte.

Von den kreisfreien Städten hatten Frankfurt (Oder) (+4,4 PP) und Cottbus (+3,6 PP) überdurchschnittlich starke anteilsbezogene Zuwächse von Einwohnern im Rentenalter. In der Landeshauptstadt Potsdam, die zugleich den geringsten

Bevölkerungsanteil in dieser Altersgruppe aufwies (19,8 %), betrug der Anteilszuwachs dagegen lediglich 0,4 Prozentpunkte.

Die höchsten Zuwächse unter den Landkreisen mussten die Uckermark (+4,8 PP) und Spree-Neiße (+ 4,7 PP) sowie Ostprignitz-Ruppin (+4,1 PP) und Elbe-Elster (+4,0 PP) verkraften. Hier liegen auch die Anteile dieser Kohorte an der Gesamtbevölkerung besonders hoch. Spitzenwerte erreichen hier aber Oberspreewald-Lausitz mit 29,5 Prozent sowie die Prignitz, Spree-Neiße und die Uckermark mit circa 29 Prozent.

Die altersstrukturellen Verschiebungen der Bevölkerung kommen durch einen überdurchschnittlich starken Rückgang der mobilen, jungen, erwerbsfähigen Einwohner bei einem gleichzeitig überdurchschnittlich starken Anstieg der Rentner insbesondere in den berlinfernen Regionen zum Tragen. Ein wichtiger Indikator, der dies sehr prägnant belegt, ist der sogenannte Altenquotient, der das Verhältnis der Anzahl von Personen im Rentenalter zu 100 Personen im erwerbsfähigen Alter (hier 18 bis unter 65 Jahren) darstellt.

Der Altenquotient ist seit 2011 im Land Brandenburg deutlich angewachsen und betrug Ende 2020 42,9 Prozent. Das ist ein Prozentpunkt mehr alleine zum Vorjahr 2019. Der Spitzenwert unter den 18 Kreisen lag mit 52,4 Prozent in Oberspreewald-Lausitz, dicht gefolgt von Elbe-Elster, Prignitz, Spree-Neiße und Uckermark mit jeweils über 50 Prozent. In Potsdam lag der Wert dagegen nur bei 31,8 Prozent. Dass der Altenquotient in Zukunft weiter steigen wird, ist unbestritten. Insofern werden immer mehr ältere Menschen, die nicht mehr erwerbstätig sind, von jüngeren erwerbstätigen Bevölkerungsgruppen abhängen, deren Anzahl sich aber nach wie vor abschwächt.

Ein Vergleich zwischen den Bundesländern zeigt, dass der Altenquotient im Land Brandenburg (42,9 %) weit über dem gesamtdeutschen Schnitt von 35,7 Prozent liegt. Unter den neuen Bundesländern (Berlin ausgeklammert) fällt der Wert allerdings am geringsten aus. Das bundesweite Schlusslicht bildet hier Sachsen-Anhalt mit 47,4 Prozent. Am niedrigsten liegt der Altenquotient im Übrigen in der Freien und Hansestadt Hamburg mit 28 Prozent dicht gefolgt mit Berlin auf Platz zwei mit 30,1 Prozent.

ENTWICKLUNG DER ALTERSSTRUKTUR

im Land Brandenburg nach Landkreisen, kreisfreien Städten und Strukturräumen, 31.12.2011 bis 31.12.2020

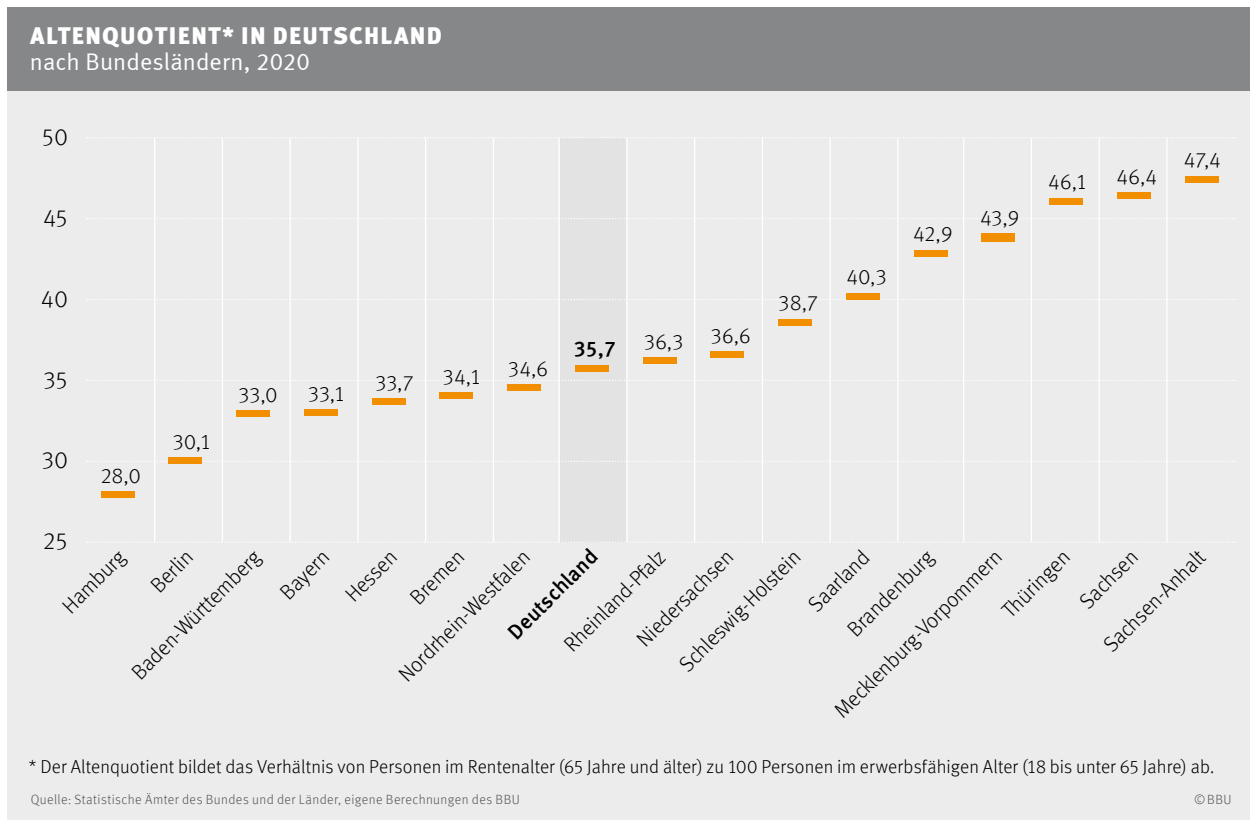
Anteil an der jeweiligen Gesamtbevölkerung in %

Landkreis / kreisfreie Stadt	18- bis unter 30-Jährige				65 Jahre und älter				Alten- quotient 2020*
	2011	2019	2020	Differenz 2020/2011 in PP	2011	2019	2020	Differenz 2020/2011 in PP	
Brandenburg an der Havel	14,1	10,2	9,9	-4,3	26,4	27,7	28,0	1,6	48,8
Cottbus	17,0	12,1	11,4	-5,6	22,9	26,1	26,5	3,6	45,1
Frankfurt (Oder)	15,2	11,8	11,1	-4,0	22,8	26,4	27,3	4,4	46,7
Potsdam	16,9	13,5	13,1	-3,8	19,4	19,8	19,8	0,4	31,8
Kreisfreie Städte	16,2	12,3	11,8	-4,3	22,1	23,7	23,9	1,8	39,8
Barnim	11,4	8,5	8,3	-3,2	21,5	23,9	24,3	2,7	41,0
Dahme-Spreewald	11,5	8,8	8,6	-2,9	22,9	24,3	24,4	1,5	41,1
Elbe-Elster	11,3	7,2	6,9	-4,4	25,1	28,6	29,1	4,0	51,4
Havelland	11,3	9,1	8,9	-2,4	21,0	22,8	23,0	2,0	38,3
Märkisch-Oderland	11,2	7,4	7,2	-4,0	21,7	24,3	24,7	3,0	41,8
Oberhavel	11,1	8,8	8,6	-2,4	21,2	23,2	23,5	2,3	39,3
Oberspreewald-Lausitz	11,7	7,6	7,4	-4,3	26,3	29,2	29,5	3,2	52,4
Oder-Spree	11,2	7,7	7,5	-3,7	23,9	27,0	27,5	3,6	48,2
Ostprignitz-Ruppin	12,0	8,3	8,0	-4,0	22,7	26,1	26,8	4,1	45,9
Potsdam-Mittelmark	10,6	8,1	7,9	-2,7	20,5	22,8	23,2	2,7	39,1
Prignitz	11,3	8,2	8,1	-3,2	25,7	28,6	29,0	3,3	50,9
Spree-Neiße	10,9	6,6	6,3	-4,5	24,3	28,5	29,0	4,7	51,2
Teltow-Fläming	12,2	9,3	9,1	-3,1	21,3	22,6	22,8	1,6	37,7
Uckermark	11,2	7,8	7,5	-3,7	24,1	28,3	28,9	4,8	51,1
Landkreise	11,3	8,2	8,0	-3,3	22,7	25,1	25,5	2,8	43,5
Land Brandenburg	12,1	8,9	8,6	-3,5	22,6	24,9	25,2	2,7	42,9
Berliner Umland	12,0	9,6	9,4	-2,6	20,2	22,0	22,2	1,9	36,7
Weiterer Metropolitanraum	12,2	8,4	8,1	-4,1	23,9	26,8	27,3	3,3	47,2

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

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

© BBU



Bevölkerungsprognose

Gegensätzliche Bevölkerungsentwicklung im Berliner Umland und im weiteren Metropolenraum

Gemäß der aktuellen amtlichen Bevölkerungsvorausberechnung des Landes Brandenburg bis 2030 vom Juni 2021² wird der aktuelle Bevölkerungsanstieg nur kurzlebig sein. Es wurde hierbei in drei Szenarien gerechnet, die für 2030 einen Bevölkerungsstand zwischen 2,48 Mio. Personen (untere Variante) und 2,61 Mio. Einwohnern (obere Variante) prognostiziert. Im Folgenden wird jedoch nur die mittlere Variante betrachtet. Demnach soll zum Jahr 2030 die Einwohnerzahl geringfügig auf circa 2,54 Mio. Personen steigen, was in etwa dem Niveau von 2006 entspricht. Gegenüber dem Basisjahr 2019 ist dies ein Anstieg von 17.300 Personen (+0,69%). Wesentliche Treiber der zukünftigen Entwicklung sind u.a. eine steigende Lebenserwartung, der weiterhin stark negativ ausfallende natürliche Bevölkerungssaldo sowie leicht nachlassende Wanderungszugewinne, wenn auch langfristig prognostiziert wird, dass die Zuzüge die Fortzüge übertreffen werden.

Die verschiedenen Regionen des Landes werden sowohl hinsichtlich des Umfangs, als auch des zeitlichen Verlaufs unterschiedlich von der Veränderung der Bevölkerung betroffen sein.

Im Berliner Umland wird bis 2030 ein Bevölkerungszuwachs von ungefähr 84.300 Personen gegenüber 2019 erwartet (+8,4%), der vor allem durch Suburbanisierungsgewinne gegenüber Berlin getrieben wird. Dabei werden gerade die Gemeinden von der Zuwanderung aus Berlin profitieren, die verkehrsgünstig an die Bundeshauptstadt angeschlossen sind.

Im weiteren Metropolenraum werden sich dagegen Schrumpfungprozesse fortsetzen, die durch die hohen Geburtendefizite begründet sind. Bis zum Jahr 2030 soll sich die Bevölkerungszahl um 67.000 Personen reduzieren (-4,4%).

Laut einer Bevölkerungsvorausschätzung³ des Landesamtes für Bauen und Verkehr wird nur für insgesamt 62 der 195 Brandenburgischen Ämter und amtsfreien Gemeinden eine positive Bevölkerungsentwicklung prognostiziert. Diese

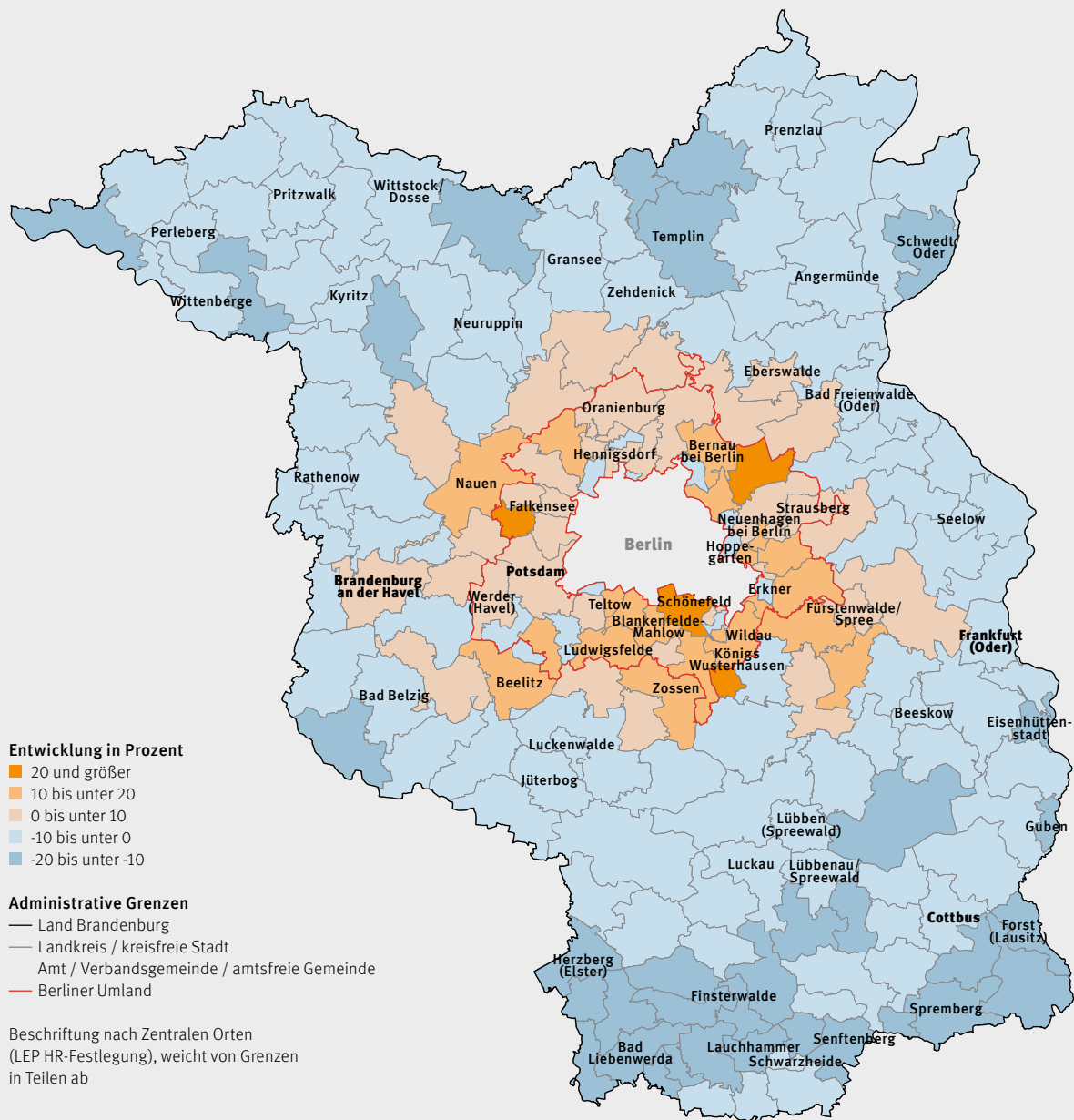
² Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, Bevölkerungsvorausberechnung für das Land Brandenburg 2020 bis 2030, Juni 2021

³ LBV, Bevölkerungsvorausschätzung 2020 bis 2030 – Ämter und amtsfreie Gemeinden des Landes Brandenburg, 2021

liegen überwiegend im Berliner Umland. In absoluten Zahlen wird sich der Trend eines anhaltenden Bevölkerungswachstums allen voran in der Landeshauptstadt Potsdam fortsetzen. Den Prognosen zufolge auf knapp 200.000 Einwohnern für das Jahr 2030, werden laut der Studie als nicht unrealistisch eingeschätzt. Ursachen hierfür sind der verstärkte Zuzug aus Berlin sowie eine leicht erhöhte Geburtenzahl.

In 25 Ämtern wird eine Bevölkerungszunahme von über zehn Prozent prognostiziert, wobei sich drei davon, nämlich Wustermark (+21,4%), Werneuchen (+22%) sowie Bestensee (+23,2%) über 20% liegen und Schönefeld (+80,4%) eine quasi Verdoppelung der Bevölkerung bis 2030 erleben wird. Dies liegt an der guten Anbindung an Berlin und im Besonderen an dem neuen Großflughafen BER bei Schönefeld.

BEVÖLKERUNGSVORAUSSCHÄTZUNG 2030 GEGENÜBER 2019
im Land Brandenburg nach Ämtern, 2030 gegenüber 2019 in %



Quelle: LBV, Raumbewachung und Stadtmonitoring; Amt für Statistik Berlin-Brandenburg

Generell entwickeln sich die Landkreise Dahme-Spreewald (+10,9%), Barnim (+7,5%) und Teltow-Fläming (+6,9%) sowie die Landeshauptstadt Potsdam (+9,5%) am stärksten.

Die stärksten Verluste werden 30 Ämtern im weiteren Metropolenraum vorhergesagt, in denen sich die Einwohnerzahl bis 2030 um mehr als 10 Prozent gegenüber 2019 reduzieren soll. Besonders stark werden die Bevölkerungsverluste in den Landkreisen Spree-Neiße (-10,5%), Elbe-Elster (-10,9%) und in Oberspreewald-Lausitz (-10,5%) ausfallen. Dies sind allesamt Landkreise, in denen bereits in den letzten 10 Jahren die größten Bevölkerungsverluste vorzufinden waren und sich somit die demographischen Entwicklungen mit einhergehenden Problemen noch verschärfen werden. Unter den Kommunen verzeichnet Eisenhüttenstadt (-19,1 %) den mit Abstand größten prognostizierten Bevölkerungsverlust.

Alterung der Bevölkerung im Land Brandenburg setzt sich bis 2030 fort

Auch wenn im Vergleich zu früheren Prognosen die Alterung der Gesellschaft nicht mehr ganz so stark ausfallen wird, sind doch zukünftig grundlegende Veränderungen der Altersstruktur zu erwarten.

Betrachtet man den Anteil der Kinder und Jugendlichen (bis unter 15 Jahre), also die Kohorte, die in der Zukunft dem demographischen Wandel entgegenwirken könnten, so sind in den 195 Ämtern und amtsfreien Gemeinden 132 davon (also gut zwei Drittel) einem prognostizierten Bevölkerungsverlust ausgesetzt. Beide Teilräume verlieren in Relation zur Gesamtbevölkerung ihre Jugend; der weitere Metropolenraum um acht Prozentpunkte, aber auch das Berliner Umland um rund fünf Prozentpunkte.

Auch der Bevölkerungsanteil der Personen im erwerbsfähigen Alter (in der Studie zur Bevölkerungsvorausschätzung 15 bis unter 65 Jahre) wird deutlich abnehmen. 2030 werden nur noch 57 Prozent aller Brandenburger im erwerbsfähigen Alter sein (momentan 62 Prozent).

Im weiteren Metropolenraum wird dieser Schwund stärker ausfallen (-11,3 Prozentpunkte) als im Berliner Umland (-3,3 Prozentpunkte).

Während bei den Einwohnern im jüngeren und mittleren Alter in den Ämtern und amtsfreien Gemeinden bis 2030 teilweise deutliche Verluste zu erwarten sind, steigt der Anteil der Bevölkerung im Rentenalter gegenüber 2019 umso stärker an (+20,3%). Das Wachstum wird dabei, gemessen in Relation zur Gesamtbevölkerung, im Berliner Umland höher ausfallen (+17,5%) als im weiteren Metropolenraum (+12,6%). Dies

begründet sich laut Bevölkerungsvorausschätzung vor allem auf die verstärkte Wohnsuburbanisierung seit Mitte der 1990er Jahre in die berlinnahen Regionen. Gemäß der Bevölkerungsvorausberechnung wird im Jahr 2030 voraussichtlich fast jeder Dritte Brandenburger (29,9%) 65 Jahre und älter sein. Ende 2019 waren es in der Studie noch 24,9 Prozent, im Jahr 2000 nur rund 16 Prozent der Bevölkerung. Somit wird sich 2030 der Anteil an Rentnern in Brandenburg gegenüber 2000 nahezu verdoppelt haben.

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

Haushaltsentwicklung

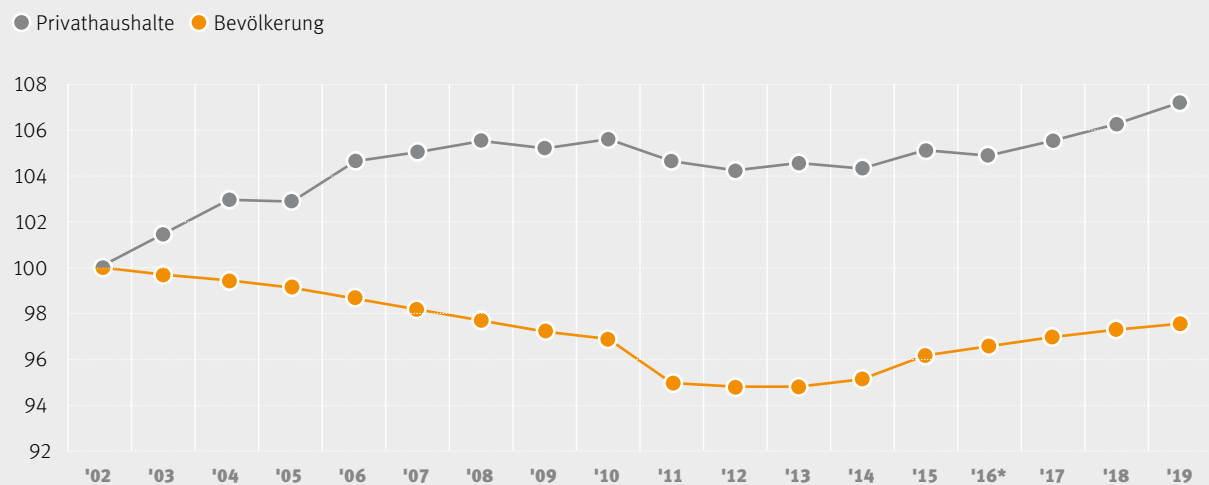
Zum Zeitpunkt der Endredaktion des Marktmonitors im Dezember 2021 lag noch keine Aktualisierung des Mikrozensus zum Stichtag 31. Dezember 2020 vor. Daher werden im Folgenden die Werte zur Haushaltsentwicklung per 31. Dezember 2019 dargestellt.

Analog zur Bevölkerungsentwicklung entwickelte sich die Zahl der Privathaushalte in den verschiedenen Regionen des Landes Brandenburg unterschiedlich dynamisch. Dies hat entsprechende Auswirkungen auf die Wohnungsnachfrage. Daten zu Privathaushalten stammen in der Regel aus dem Mikrozensus. Dabei ist zu beachten, dass sich dessen Grundgesamtheit ab 2011 auf den damals durchgeführten Zensus bezieht. Darüber hinaus wurde ab dem Berichtsjahr 2016 die Stichprobe des Mikrozensus auf eine neue Grundlage umgestellt. Durch diese methodischen Sprünge ist die Aussagekraft von Zeitreihen nur sehr eingeschränkt.

Zahl der Privathaushalte im Land Brandenburg seit 2016 angestiegen

Von Beginn des Betrachtungszeitraums im Jahr 2002 bis zum Jahr 2010 war bei der Bevölkerung und Privathaushalten zunächst eine gegenläufige Entwicklung zu beobachten: Während die Bevölkerung im Land Brandenburg kontinuierlich abnahm, stieg zeitgleich die Zahl der Haushalte durch eine kontinuierliche Verringerung der durchschnittlichen Haushaltsgröße an. Ab dem Jahr 2011 wurden sowohl die Bevölkerungs- als auch die Haushaltszahlen auf Basis des

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



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

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

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

© BBU

Zensus vom 9. Mai 2011 deutlich nach unten korrigiert. In den drei Folgejahren blieb sowohl die Bevölkerung als auch die Zahl der Haushalte weitgehend stabil. Der anhaltende Bevölkerungszuwachs ab dem Jahr 2014 wirkte sich ab 2015 auch positiv auf die Haushaltsentwicklung aus. Der Rückgang der Haushaltszahlen im Jahr 2016 dürfte allein auf die neue Stichprobe zurückzuführen sein. Im Jahr 2019 zählte das Land Brandenburg auf Basis der neuen Stichprobe insgesamt 1.266.322 Privathaushalte. Gegenüber 2016 hat sich deren Anzahl um 24.600 erhöht, was einem Zuwachs von 1,9 Prozent entspricht. Die Anzahl der Privathaushalte stieg seit 2016 kontinuierlich jedes Jahr.

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

Kleinere Haushalte nehmen im Land Brandenburg stark zu

Die positive Entwicklung der Privathaushalte im Land Brandenburg ist 2019 vor allem auf die Einpersonenhaushalte zurückzuführen. Seit 2005 ist die Anzahl Alleinlebender um

rund 98.700 angewachsen (+24%). Mit einem Anteil von jeweils 40,1 Prozent bei Einpersonen – und 36,8 Prozent bei Zweipersonenhaushalten bildeten, Ende 2019, diese beiden die größten Haushaltsgruppen. Die Anzahl an Zweipersonenhaushalten sank um 1,9 Prozent von 2018 zu 2019, während im Vorjahr noch ein leichter Anstieg zu verzeichnen war (+0,4% von 2017 zu 2018). Gegenüber 2005 hat sich auch deren Anzahl deutlich erhöht, wenn auch nicht so dynamisch wie die Singlehaushalte. Eine Zunahme von 11.921 Zweipersonenhaushalten entspricht einer Erhöhung von 2,6 Prozent in den letzten 13 Jahren.

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

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

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

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

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

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

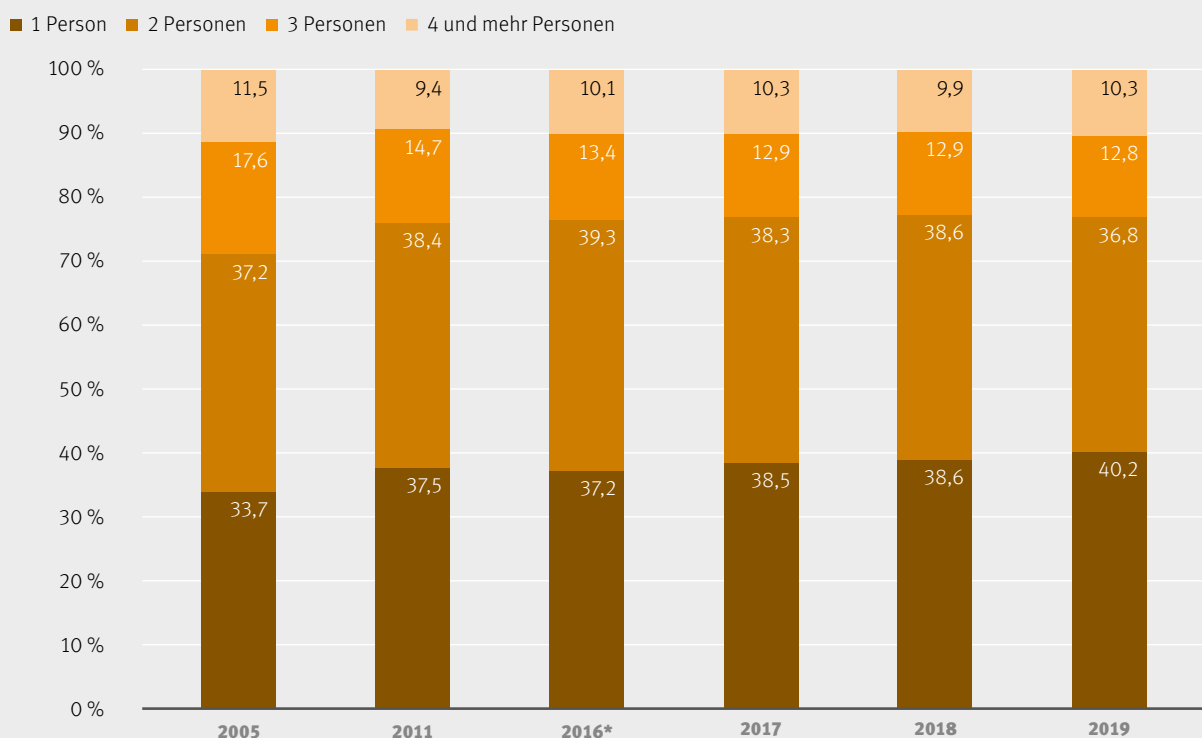
* ab 2016 neue Stichprobe, Vergleichbarkeit mit den Vorjahren nur eingeschränkt möglich

** Anzahl Personen

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

© BBU

ENTWICKLUNG DER HAUSHALTSSTRUKTUR
im Land Brandenburg, 2005 bis 2019, Anteile in %



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

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

Quelle: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, Mikrozensus

© BBU

Regional unterschiedliche Haushaltsentwicklung auf Ebene der Landkreise

Die Entwicklung der Haushaltszahlen vollzog sich in den Brandenburgischen Regionen unterschiedlich dynamisch und teilweise sehr gegensätzlich. Aufgrund der methodischen Sprünge in der Zusammensetzung der Stichprobe des Mikrozensus soll nachfolgend zum einen die Entwicklung von 2011 zu 2015, zum anderen die Entwicklung von 2016 zu 2019 betrachtet werden. Den mit Abstand stärksten

Zuwachs an Haushalten konnte seit 2016 die Landeshauptstadt mit einem Gewinn von 19,3 Prozent verzeichnen. Vor allem im Jahr 2019 stieg die Anzahl um 9,4 Prozent (circa 9.100 Haushalte). Der Landkreis Uckermark hatte mit einem Zuwachs von 5,6 Prozent (circa 3.500 Haushalte) ebenso einen stark überdurchschnittlichen Gewinn vorzuweisen, rückblickend fiel dieser zwischen 2011 und 2015 mit 4,3 Prozent noch schwächer aus. In der Vergangenheit hatte Dahme-Spreewald den höchsten Gewinn von 2011 zu 2015 um 11,1 % und dieser fiel von 2016 zu 2019 auf 2,5 % wieder ab.

ENTWICKLUNG DER PRIVATHAUSHALTE

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

Anzahl Haushalte (in 1.000)

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

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

* keine Angabe vorhanden

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

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

© BBU

Stark verringert haben sich dagegen seit 2016 die Haushaltszahlen in Frankfurt (Oder) (-5,9%), Ostprignitz-Ruppin (-4,8%) sowie in der Prignitz (-4,5%) und in Oder-Spree (-4,1%). Zwischen 2011 und 2015 waren in den ersten beiden die Haushaltszahlen noch gestiegen während in letzteren auch da schon die Zahlen mit -6,4 Prozent bzw. -1,0 Prozent gesunken sind. Ähnlich der Bevölkerungsentwicklung lässt sich auch für die Haushaltsentwicklung feststellen, dass vor allem im Berliner Umland die Anzahl steigt (7,2 %), wohingegen in vielen Regionen des weiteren Metropolenraums die Haushalte abnehmen (-1,0 %).

Auch in den kommenden Jahren ist insbesondere in den Gebieten mit steigenden Bevölkerungszahlen mit einer weiterhin positiven Haushaltsentwicklung zu rechnen. Das gilt vor allem für das Berliner Umland, speziell für die Landeshauptstadt Potsdam und an Berlin angrenzende Gemeinden. Eine gegenläufige Entwicklung ist für einige berlinferne Regionen zu erwarten, für die zum Teil hohe Bevölkerungsverluste prognostiziert werden. Die unterschiedliche Nachfragesituation auf den verschiedenen Wohnungsmärkten des Landes Brandenburg wird durch die divergierenden Entwicklungen der Haushaltszahlen noch verstärkt.

Single-Haushalte überwiegend im weiteren Metropolenraum und den kreisfreien Städten

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

Unter den Landkreisen sticht insbesondere die Uckermark mit einem Anteil an Einpersonenhaushalten von 46,4 Prozent an allen Haushalten hervor, dicht gefolgt von der Prignitz mit 45,3 Prozent. Diese Werte liegen über dem Brandenburger Mittel von 40,2 Prozent. Dagegen finden sich in Potsdam-Mittelmark nur 29,5 Prozent an Singlehaushalten. Generell ist der Anteil an Wohnungen mit einer Person im weiteren Metropolenraum (42,6%) wesentlich stärker ausgeprägt als im Berliner Umland (36,5%).

Auch unter den Mehrpersonenhaushalten sind die regionalen Unterschiede deutlich zu erkennen. Im Barnim liegt der Anteil an Zweipersonenhaushalten bei 41,6 Prozent, in Potsdam-Mittelmark sind es mit 41,4 Prozent nur unwesentlich weniger. In den kreisfreien Städten gibt es relativ gesehen weitaus weniger Haushalte mit zwei Personen als im brandenburgischen Mittel. Potsdam weist nur 28,6 Prozent an dieser Haushaltsgröße aus. Haushalte mit mindestens vier Personen finden sich eher im Berliner Umland (11,2%), hier stechen die Landkreise Oberhavel (12,8 %), Potsdam-Mittelmark (12,4 %) sowie Teltow-Fläming (12,3 %) und Oberspreewald-Lausitz (12,0%) heraus. Aufgrund einer geringen Stichprobengröße lassen sich nicht für alle Brandenburgischen Kreise Daten zur Haushaltsanzahl definierter Haushaltsgrößen ausweisen. Es lässt sich aber zusammenfassen, dass kleinere Haushalte vor allem in den kreisfreien Städten und im weiteren Metropolenraum zu finden sind, wohingegen im Berliner Umland der Anteil an Mehrpersonenhaushalten in der Regel höher ist.

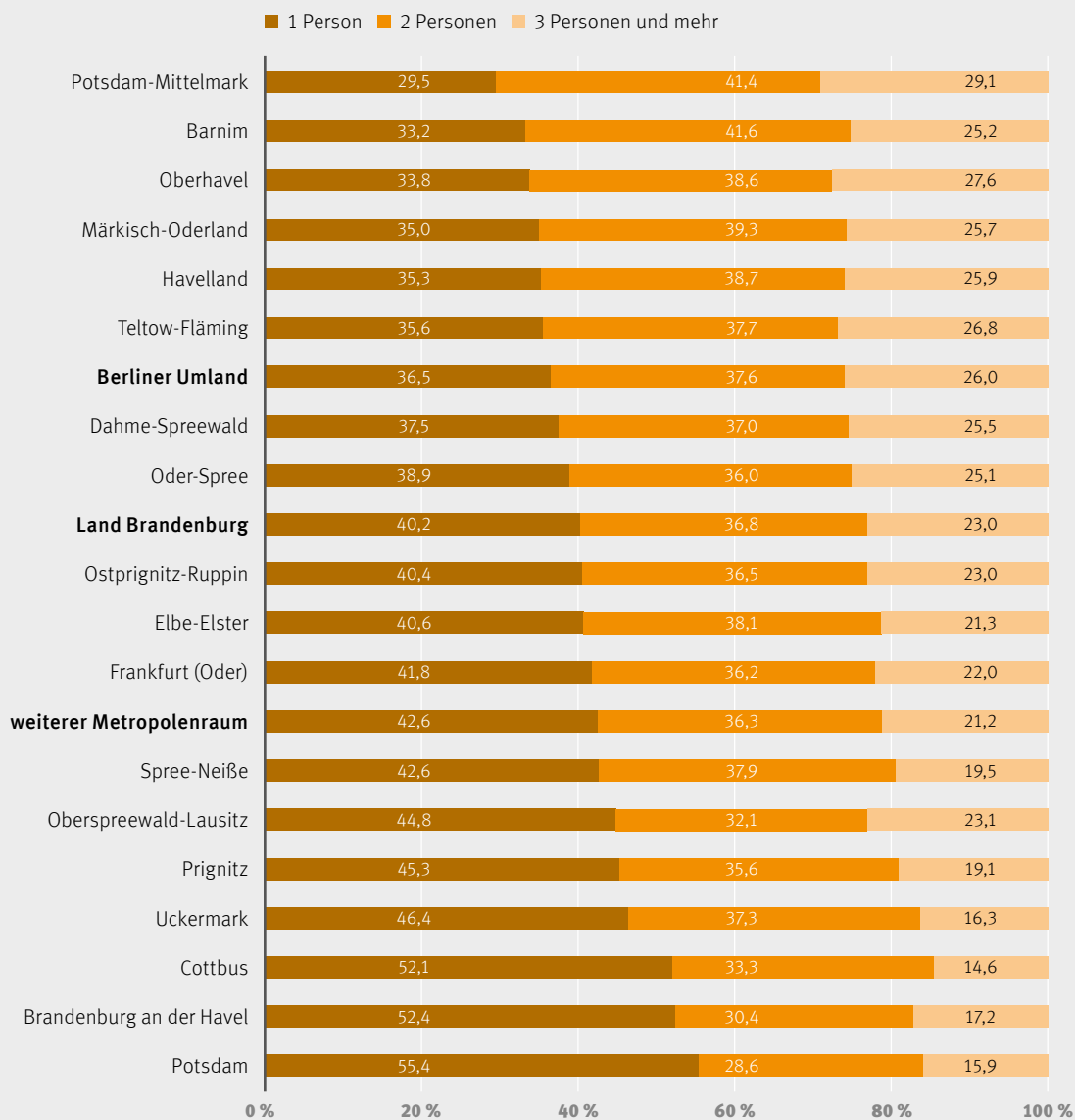
Entsprechend der Zusammensetzung der einzelnen Haushaltsgrößen pro Landkreis bzw. kreisfreier Stadt, finden sich auch in der durchschnittlichen Haushaltsgröße deutliche Unterschiede. Insgesamt schwankt die Haushaltsgröße von 2,20 Personen in Potsdam-Mittelmark bis zu 1,70 Personen in Brandenburg an der Havel, Cottbus sowie Potsdam. Durch den hohen Anteil an Einpersonenhaushalten finden sich die geringsten Haushaltsgrößen in den kreisfreien Städten sowie im weiteren Metropolenraum, die größeren Haushaltsgrößen sind im Berliner Umland zu finden. Das hängt in großem Maße mit der höheren Geburtenzahl sowie mit der Zuwanderung von Familien und somit der höheren Anzahl an Kindern im Haushalt zusammen.

Die Entwicklung der Privathaushalte im Land Brandenburg wird in den kommenden Jahren sowohl von der Bevölkerungsentwicklung als auch von der anhaltenden Verkleinerung der Haushalte geprägt sein. Somit ist landesweit mit stagnierenden, mittelfristig mit leicht rückläufigen Haushaltszahlen zu rechnen. Die Entwicklung wird analog zur Bevölkerungsveränderung regional unterschiedlich verlaufen. So wird aller Wahrscheinlichkeit nach im Berliner Umland die Anzahl an Haushalten weiter zunehmen, tendenziell werden es aber mehr Mehrpersonenhaushalte sein. Im weiteren Metropolenraum kann dagegen von einer Schrumpfung der Haushaltszahlen ausgegangen werden, wobei voraussichtlich eine verstärkte Umstrukturierung in Richtung zu mehr Singlehaushalten durch die Alterung der Gesellschaft erfolgen wird.

PRIVATHAUSHALTE NACH HAUSHALTSGRÖSSEN im Land Brandenburg nach Landkreisen, kreisfreien Städten und Strukturräumen, 2019							
Kreisfreie Stadt/Landkreis	Anzahl Haushalte (in 1.000)						In Personen
	Insgesamt	1 Pers.- Haushalte	Mehrpersonenhaushalte (MPH)				Ø Haushalts- größe
MPH Gesamt			2 Pers.	3 Pers.	4 Pers. und mehr		
Brandenburg an der Havel	41,1	21,5	19,5	12,5	*	*	1,70
Cottbus	55,4	28,8	26,6	18,5	*	*	1,70
Frankfurt (Oder)	29,4	12,3	17,1	10,6	*	*	1,90
Potsdam	105,6	58,5	47,1	30,2	10,0	6,8	1,70
Barnim	86,8	28,8	57,9	36,1	11,6	10,3	2,10
Dahme-Spreewald	84,1	31,5	52,6	31,1	13,5	8,0	2,00
Elbe-Elster	53,1	21,5	31,5	20,2	5,9	5,4	1,90
Havelland	78,4	27,7	50,7	30,4	10,5	9,8	2,10
Märkisch-Oderland	91,1	31,9	59,2	35,8	13,2	10,2	2,00
Oberhavel	99,5	33,6	65,8	38,4	14,8	12,7	2,10
Oberspreewald-Lausitz	56,8	25,5	31,4	18,2	6,3	6,8	1,90
Oder-Spree	86,2	33,5	52,7	31,0	11,9	9,8	2,00
Ostprignitz-Ruppin	50,9	20,6	30,3	18,6	6,7	5,0	1,90
Potsdam-Mittelmark	99,5	29,4	70,1	41,2	16,6	12,3	2,20
Prignitz	41,4	18,7	22,6	14,7	5,2	*	1,80
Spree-Neiße	60,0	25,5	34,4	22,7	6,9	*	1,90
Teltow-Fläming	80,8	28,7	52,1	30,5	11,7	10,0	2,10
Uckermark	66,4	30,8	35,7	24,8	5,7	5,2	1,80
Land Brandenburg	1.266,3	509,1	757,3	465,5	161,9	129,9	2,00
Berliner Umland	490,5	178,9	311,6	184,2	72,2	55,2	2,00
Weiterer Metropolitanraum	775,8	330,1	445,7	281,3	89,6	74,7	1,90
* Keine Angabe vorhanden							
Quelle: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, Mikrozensus 2019, eigene Berechnungen des BBU							
© BBU							

PRIVATHAUSHALTE NACH HAUSHALTSGRÖSSEN

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



Quelle: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, Mikrozensus 2019, eigene Berechnungen des BBU

Wanderungen

Außenwanderungssaldo steigt weiter an

Im Jahr 2020 lag der Außenwanderungssaldo insgesamt deutlich über dem Niveau des Vorjahres bei fast 25.000 Personen. Dabei hat der Wanderungsüberschuss mit dem Ausland, der im Jahr 2015 durch den sprunghaften Anstieg von Zuwanderungen als Folge des Zustroms von Geflüchteten mit rund 25.000 Personen seinen Höhepunkt erreichte, den bisherigen Tiefststand von 2018 leicht unterboten und bleibt weiterhin mit einem Saldo von knapp 5.400 Personen auf niedrigem Niveau.

Die Austauschbeziehungen des Landes Brandenburg mit den alten Bundesländern (ohne Berlin) des Vorjahres konnten 2020 wieder auf das 2018er Niveau über die 1.000er Marke steigen auf 1.184 Personen. Gegenüber den neuen Bundesländern stieg der negative Saldo deutlich an. In den letzten 10 Jahren sind im Schnitt circa 1.350 Menschen jährlich in die übrigen neuen Bundesländer abgewandert. Mit einer

Abwanderung von 2.100 Einwohnern lag der Wert in 2020 deutlich über diesem Durchschnitt.

Die Wanderungsgewinne mit Berlin sind 2020 deutlich angewachsen. Mit einem positiven Saldo von über 20.300 Menschen wurde der wachsende Trend der Vorjahre fortgesetzt. So konnte der Zuzug aus Berlin mit über 35.200 Menschen einen neuen Rekord verzeichnen und gleichzeitig der Fortzug nach Berlin drastisch reduziert werden auf weniger als die Hälfte der Zugezogenen mit rund 14.850 Menschen.

Deutlicher Abstieg der Binnenwanderung in Brandenburg im Jahr 2020

Die Binnenwanderung im Land Brandenburg lag im Jahr 2011 noch bei circa 62.100 Einwohnern. Ein sprunghafter Anstieg auf über 80.000 Umzüge erfolgte schließlich in den Jahren 2015 und 2016. Zurückzuführen war dieser Effekt auf die Verteilung der Geflüchteten nach ihrer Erstaufnahme in Eisenhüttenstadt auf die einzelnen Landkreise. Dadurch war 2017 wieder ein deutlicher Rückgang bei den Binnenwanderungen auf das oben beschriebene Niveau zu verzeichnen.

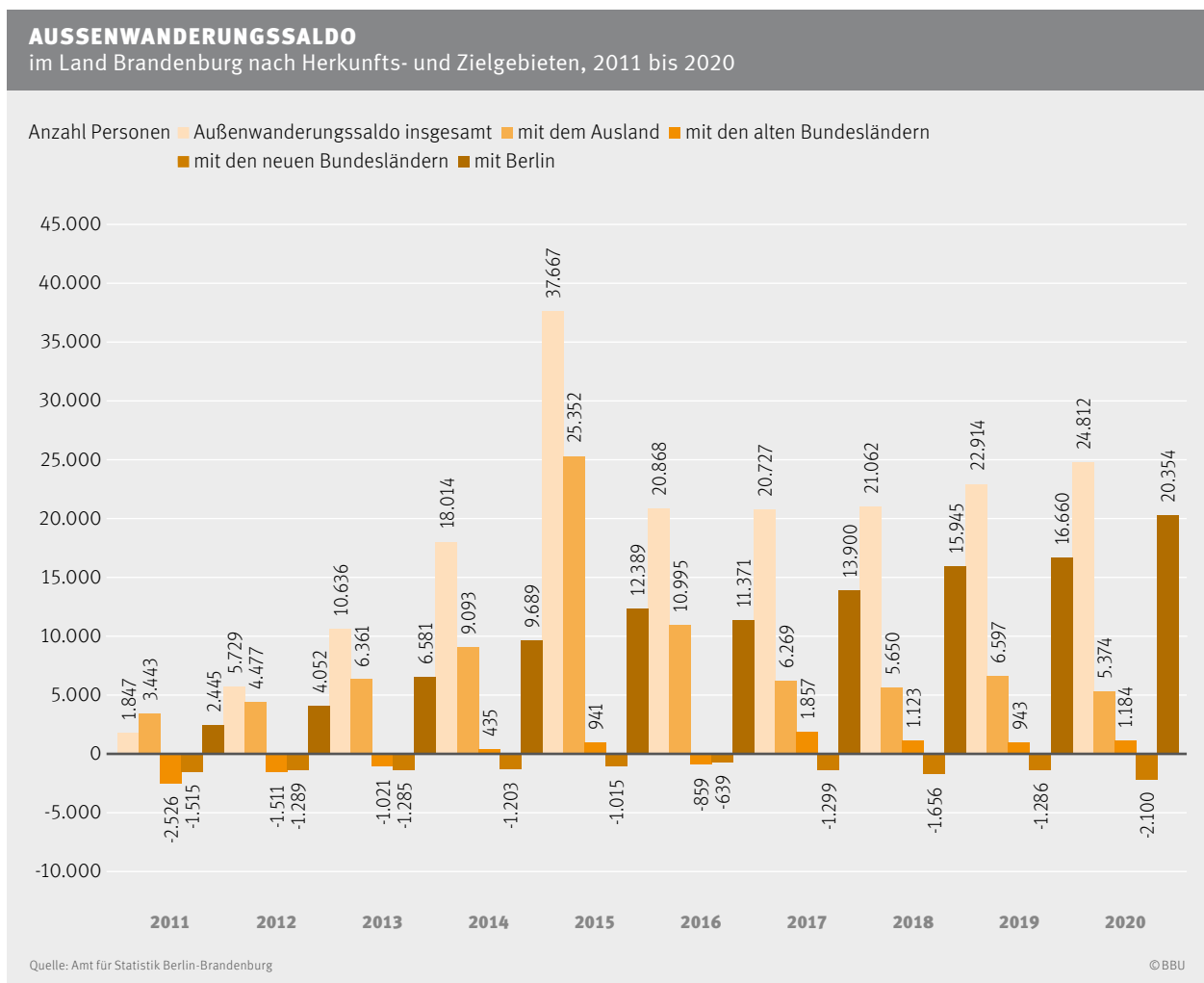
WANDERUNGEN im Land Brandenburg und über die Landesgrenzen, 2011 bis 2020							
Anzahl Personen	2011	2015	2016*	2017	2018	2019	2020
Binnenwanderungen innerhalb Brandenburgs	62.099	80.940	83.986	67.165	64.451	65.815	59.764
Außenwanderung – Zuzug über die Landesgrenze	63.387	95.567	94.937	82.028	84.497	87.238	80.072
davon:							
aus dem Ausland	12.684	39.901	35.916	25.778	27.925	28.789	22.428
aus den alten Bundesländern	14.032	14.529	15.548	14.190	13.817	13.847	13.169
aus den neuen Bundesländern	10.382	10.307	10.964	10.130	9.865	10.137	9.269
aus Berlin	26.289	30.830	32.509	31.930	32.890	34.465	35.206
Außenwanderung – Fortzug über die Landesgrenze	61.540	57.900	74.069	61.301	63.435	64.324	55.260
davon:							
in das Ausland	9.241	14.549	24.921	19.509	22.275	22.192	17.054
in die alten Bundesländer	16.558	13.588	16.407	12.333	12.694	12.904	11.985
in die neuen Bundesländer	11.897	11.322	11.603	11.429	11.521	11.423	11.369
nach Berlin	23.844	18.441	21.138	18.030	16.945	17.805	14.852
Saldo der Zu- und Fortzüge über die Landesgrenze	1.847	37.667	20.868	20.727	21.062	22.914	24.812
davon:							
mit dem Ausland	3.443	25.352	10.995	6.269	5.650	6.597	5.374
mit den alten Bundesländern	-2.526	941	-859	1.857	1.123	943	1.184
mit den neuen Bundesländern	-1.515	-1.015	-639	-1.299	-1.656	-1.286	-2.100
mit Berlin	2.445	12.389	11.371	13.900	15.945	16.660	20.354
* Aufgrund einer geänderten Methodik in der amtlichen Wanderungsstatistik ab dem Jahr 2016, kommt es zu Verschiebungen in der Wanderungsbilanz, wodurch eine Vergleichbarkeit mit den Vorjahresergebnissen nur bedingt möglich ist.							
Quelle: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, eigene Berechnungen des BBU							
© BBU							

Weniger als 60.000 Einwohner zogen 2020 innerhalb Brandenburgs um. Das sind circa 6.000 weniger als im Vorjahr. Die Binnenwanderungsquote, die zeigt welcher Anteil der Bevölkerung im jeweiligen Jahr innerhalb der Landesgrenze umgezogen ist, war dadurch Ende 2020 mit 2,4 Prozent leicht rückgängig gegenüber dem Vorjahreswert. In den Jahren 2015 und 2016 betrug dieser Fluktuationsindikator noch 3,3 bzw. 3,4 Prozent. Zu berücksichtigen ist allerdings, dass die Umzüge innerhalb der Landesgrenze vor allem im Mietwohnungsbestand stattfinden, wodurch sich in diesem Marktsegment eine deutlich höhere Fluktuationsquote ergibt.

Berliner Umland hat deutlich höheren Anteil an Außenwanderungsgewinnen

Die Außenwanderungsgewinne des Landes Brandenburg zeigen ein regional sehr differenziertes Bild. Seit 2007 übertreffen die Zuzüge die Fortzüge um insgesamt rund 173.300 Menschen. Knapp 147.000 Personen davon entfallen auf das Berliner Umland, was 85 Prozent entspricht.

Der Außenwanderungssaldo des Berliner Umlandes war seit 2007 größten Teils positiv. Das Gros der Zugewinne kommt dabei aus Berlin, im Jahr 2020 waren es 14.843 von insge-



samt 16.306 Personen (91%). Die Zahl der Berliner, die ihren neuen Wohnsitz in den berlinnahen Regionen angeben, hat sich von 2011 bis 2020 mehr als verdreifacht. Im restlichen Bundesgebiet ist der Saldo erstmals negativ mit knapp 200 Personen. Im Vorjahr lag der Saldo hier noch bei 800 Personen im Plus. Die positiven Wanderungssalden mit dem Ausland seit 2010 konnten auch 2020 gehalten werden. Sie erreichten 2015 einen Spitzenwert von über 1.800 Menschen, hier wahrscheinlich auch durch den Zuzug vieler Geflüchteter. Dieser Wert wurde im Vorjahr wieder erreicht und ging 2020 leicht zurück auf rund 1.650 Personen.

Der weitere Metropolitanraum verlor in den Jahren 2007 bis 2012 zunächst knapp 44.000 Einwohner durch einen Fortzugsüberschuss in das übrige Bundesgebiet sowie nach Berlin, während gleichzeitig rund 6.000 neue Einwohner aus dem Ausland dazugewonnen werden konnten. Im Jahr 2013 konnte erstmals ein positiver Wanderungssaldo verzeichnet werden, der in den Jahren darauf stark angestiegen ist und sich 2020 bei circa 8.500 Personen eingependelt hat. In den letzten acht Jahren gab es in den berlinfernen Regionen einen Außenwanderungsgewinn von insgesamt über 70.200

Menschen. Dieser war vor allem auf die hohe Anzahl von Geflüchteten zurückzuführen. Von 2013 bis 2020 betrug der Saldo mit dem Ausland allein rund 64.700 Personen (92,1%). Wird Berlin ausgeklammert, zeigte sich lange Zeit ein sehr negativer Saldo des weiteren Metropolitanraums mit den übrigen Bundesländern. Die Abwanderungswelle war enorm, 2007 betrug der Fortzugsüberschuss noch circa 8.700 Personen. Diese Zahl ist seitdem nahezu kontinuierlich kleiner geworden auf mittlerweile nur noch 725 Menschen und bildet damit einen neuen Tiefststand zum Bisherigen in 2017 (861 Personen).

Eine spannende Entwicklung zeigt sich beim Blick auf den Außenwanderungssaldo des weiteren Metropolitanraums mit Berlin. Der negative Saldo der 2007 noch bei etwa -2.800 Personen lag, hat sich bis 2013 stetig auf nur noch rund -400 Personen reduziert. Seit 2014 verzeichnet der weitere Metropolitanraum fast kontinuierlich wachsende Wanderungsgewinne mit Berlin. In 2020 lag der Wanderungssaldo bei 5.511 Personen. Immer mehr Berliner entdecken auch die etwas weiter von Berlin entfernten Regionen und gründen hier ihr Zuhause.

AUSSENWANDERUNGSSALDO

in den Brandenburgischen Strukturräumen nach Herkunfts- und Zielgebieten, 2007 bis 2020

Anzahl Personen

Jahr	Berlin			Übriges Bundesgebiet (ohne Berlin)			Ausland		
	Insgesamt	Berliner Umland	Weiterer Metropolitanraum	Insgesamt	Berliner Umland	Weiterer Metropolitanraum	Insgesamt	Berliner Umland	Weiterer Metropolitanraum
2007	4.509	7.333	-2.824	-8.530	172	-8.702	53	227	-174
2008	3.297	6.277	-2.980	-7.399	628	-8.027	-1.178	-473	-705
2009	2.191	4.955	-2.764	-4.364	1.089	-5.453	-132	-239	107
2010	1.738	4.118	-2.380	-3.256	1.065	-4.321	2.142	390	1.752
2011	2.445	4.820	-2.375	-4.041	793	-4.834	3.443	1.489	1.954
2012	4.052	5.505	-1.453	-2.800	940	-3.740	4.477	1.303	3.174
2013	6.581	6.982	-401	-2.306	1.101	-3.407	6.361	1.337	5.024
2014	9.689	9.213	476	-768	1.469	-2.237	9.093	1.585	7.508
2015	12.389	10.570	1.819	-74	1.763	-1.837	25.352	1.816	23.536
2016	11.371	9.861	1.510	-1.498	1.118	-2.616	10.995	623	10.372
2017	13.900	10.793	3.107	558	1.419	-861	6.269	1.320	4.949
2018	15.945	12.220	3.725	-533	828	-1.361	5.650	832	4.818
2019	16.660	12.687	3.973	-343	792	-1.135	6.597	1.838	4.759
2020	20.354	14.843	5.511	-916	-191	-725	5.374	1.654	3.720
Summe	125.121	120.177	4.944	-36.270	12.986	-49.256	84.496	13.702	70.794

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

© BBU

Ein wesentlicher Treiber war im letzten Jahr mit Sicherheit auch die Corona-Pandemie und die damit einhergehenden HomeOffice-Regelungen, die es vielen Menschen möglich gemacht haben auch vom weiteren Metropolitanraum aus für einen Berliner Arbeitgeber zu arbeiten.

Seit 2013 Wanderungsgewinne auch im weiteren Metropolitanraum

Auch der Wanderungssaldo aus den Außen- und Binnenwanderungen entwickelte sich in den beiden Teilregionen des Landes Brandenburg gegensätzlich. Während das Berliner Umland von 2007 bis 2020 wanderungsbedingt 160.320 Einwohner dazugewann, erreichte der weitere Metropolitanraum insgesamt weniger als ein Zehntel mit knapp unter 13.000 Einwohnern.

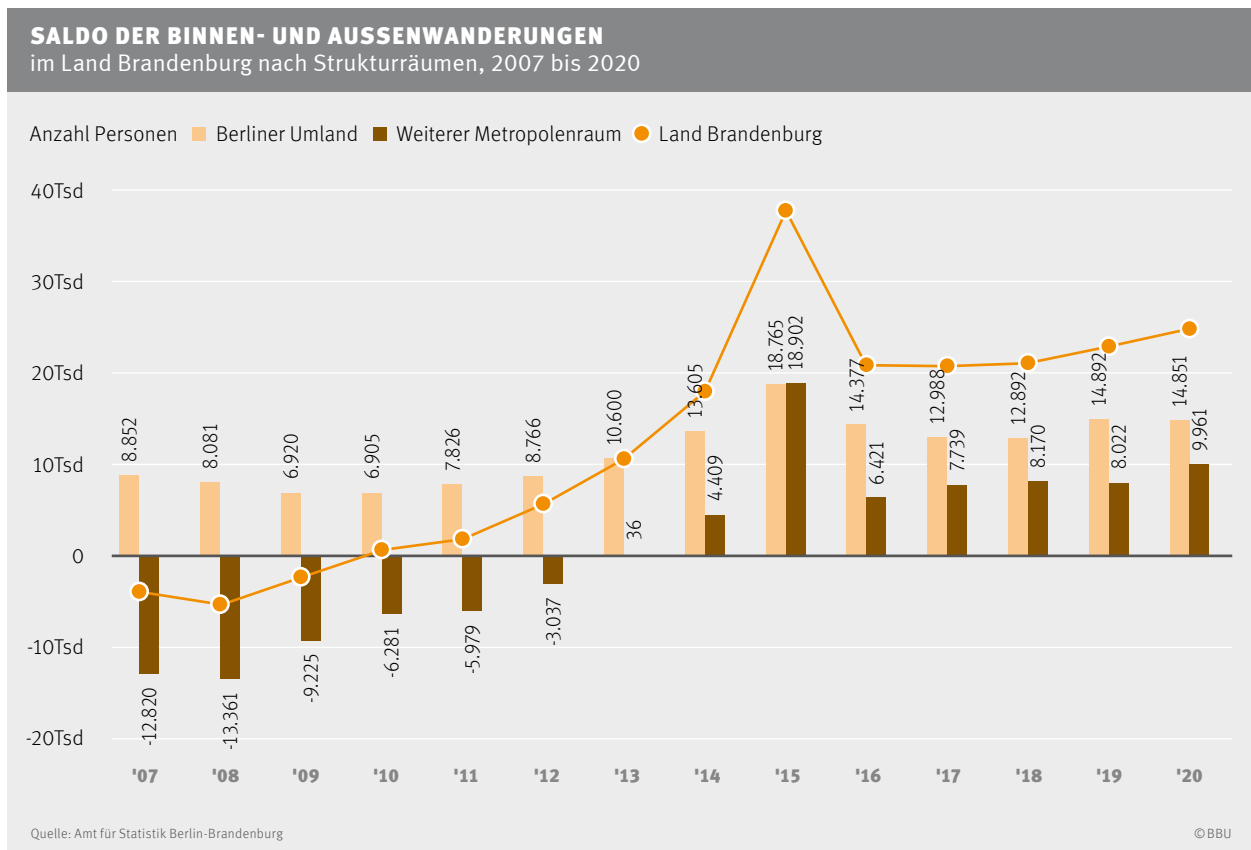
Die ab dem Jahr 2013 auch im weiteren Metropolitanraum zu verzeichnenden positiven Wanderungssalden waren bis einschließlich 2016 dagegen allein auf Zuzugsgewinne aus dem Ausland zurückzuführen. Insgesamt sind 2020 die Wanderungsgewinne mit 60% im Berliner Umland und 40% im Weiteren Metropolitanraum aufgeteilt.

Ein weiter ansteigender Trend ist in Brandenburg insgesamt seit 2018 erkennbar.

Sieben Landkreise vereinen über 60 Prozent der Wanderungsgewinne auf sich

Auf Ebene der Landkreise und kreisfreien Städte konnte der Landkreis Dahme-Spreewald 2020 mit 3.369 Personen die höchsten Wanderungsgewinne verbuchen. Auch die an Berlin angrenzenden Landkreise Barnim (2.985), Märkisch-Oderland (2.767), Havelland (2.424), Potsdam-Mittelmark (2.417), Oberhavel (2.327) sowie Teltow-Fläming (2.312) hatten einen deutlichen Zuzugsüberschuss. Diese sieben Landkreise waren allein für rund 75 Prozent des gesamten Brandenburgischen Wanderungsgewinns verantwortlich. Dafür verantwortlich sind in erster Linie hohe Überschüsse aus dem Ausland, lediglich Potsdam-Mittelmark hat fast die Hälfte seiner Wanderungsgewinne aus Binnenwanderungen dazugewonnen.

Wanderungsverluste hatten nur die beiden kreisfreien Städte Cottbus und Frankfurt (Oder) mit jeweils 315 Personen weniger zu verzeichnen. Während in Cottbus die Außenwande-



WANDERUNGEN ÜBER DIE VERWALTUNGSBEZIRKS- BZW. LANDESGRENZEN
 im Land Brandenburg nach Landkreisen, kreisfreien Städten und Strukturräumen, 2020

Anzahl Personen

Landkreis / kreisfreie Stadt	Zuzüge		Fortzüge		Wanderungssaldo			Wanderungs- effektivität ¹ pro 100 Zu- oder Fort- ziehender
	insgesamt	über die Landes- grenze	insgesamt	über die Landes- grenze	insgesamt	durch Binnen- wanderung	durch Außen- wanderung	
Brandenburg an der Havel	2.963	1.848	2.527	1.509	436	97	339	10
Cottbus	3.759	2.282	4.074	2.471	-315	-126	-189	-4
Frankfurt (Oder)	2.553	1.494	2.868	1.519	-315	-290	-25	-1
Potsdam	9.935	7.326	8.118	5.112	1.817	-397	2.214	18
Kreisfreie Städte	19.210	12.950	17.587	10.611	1.623	-716	2.339	10
Barnim	11.179	7.059	8.194	4.236	2.985	162	2.823	25
Dahme-Spreewald	11.792	7.176	8.423	3.903	3.369	96	3.273	30
Elbe-Elster	4.816	1.862	4.651	1.736	165	39	126	4
Havelland	9.869	5.986	7.445	3.730	2.424	168	2.256	23
Märkisch-Oderland	11.406	6.062	8.639	3.529	2.767	234	2.533	26
Oberhavel	11.979	7.185	9.652	4.646	2.327	-212	2.539	21
Oberspreewald-Lausitz	4.790	2.439	4.514	2.206	276	43	233	5
Oder-Spree	12.087	6.928	10.324	3.419	1.763	-1.746	3.509	34
Ostprignitz-Ruppin	5.100	2.414	4.359	1.818	741	145	596	14
Potsdam-Mittelmark	12.485	6.662	10.068	5.004	2.417	759	1.658	14
Prignitz	4.225	2.451	3.568	1.881	657	87	570	13
Spree-Neiße	4.212	1.853	3.695	1.641	517	305	212	6
Teltow-Fläming	11.460	6.547	9.148	4.583	2.312	348	1.964	18
Uckermark	5.226	2.498	4.757	2.317	469	288	181	4
Landkreise	120.626	67.122	97.437	44.649	23.189	716	22.473	20
Land Brandenburg	139.836	80.072	115.024	55.260	24.812	0	24.812	18
Berliner Umland	61.225	41.425	46.374	25.119	14.851	-1.455	16.306	25
Weiterer Metropolenraum	78.611	38.647	68.650	30.141	9.961	1.455	8.506	12

¹ Wanderungseffektivität: Quotient aus Wanderungssaldo und Wanderungsvolumen (Summe der Zuzüge und Fortzüge). Je größer der Wanderungseffekt, desto stärker wächst die Bevölkerungszahl eines definierten Raums (z.B. Landkreis, Gemeinde) durch Zuwanderung. Der Wert schwankt zwischen 100 (nur Zuzüge) und -100 (nur Fortzüge)

Quelle: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg; Bähr, Jentsch & Kuls in Bevölkerungsgeographie; eigene Berechnungen des BBU

© BBU

rungsverluste anderthalb Mal so groß waren wie die Verluste durch die Binnenwanderung, waren in Frankfurt (Oder) fast ausschließlich Binnenwanderungsverluste verantwortlich. Nur geringe Wanderungsgewinne konnte der Landkreis Elbe-Elster (165) vorweisen.

Bei den Außenwanderungssalden liegt Oder-Spree mit über 3.500 nach wie vor deutlich an erster Stelle. Dem Landkreis kommt allerdings durch seine zentrale Aufnahmestelle für

Asylbewerberinnen und Asylbewerber in Eisenhüttenstadt eine Sonderrolle zu. Aus diesem Grund sind auch die Binnenwanderungsverluste hier am stärksten (-1.746), da die Geflüchteten innerhalb des Landes Brandenburg verteilt werden.

Ein Indikator für den quantitativen Effekt der Zuwanderung auf die Bevölkerungszahl ist die sogenannte Wanderungseffektivität. Je höher der Wanderungseffekt ausfällt, desto

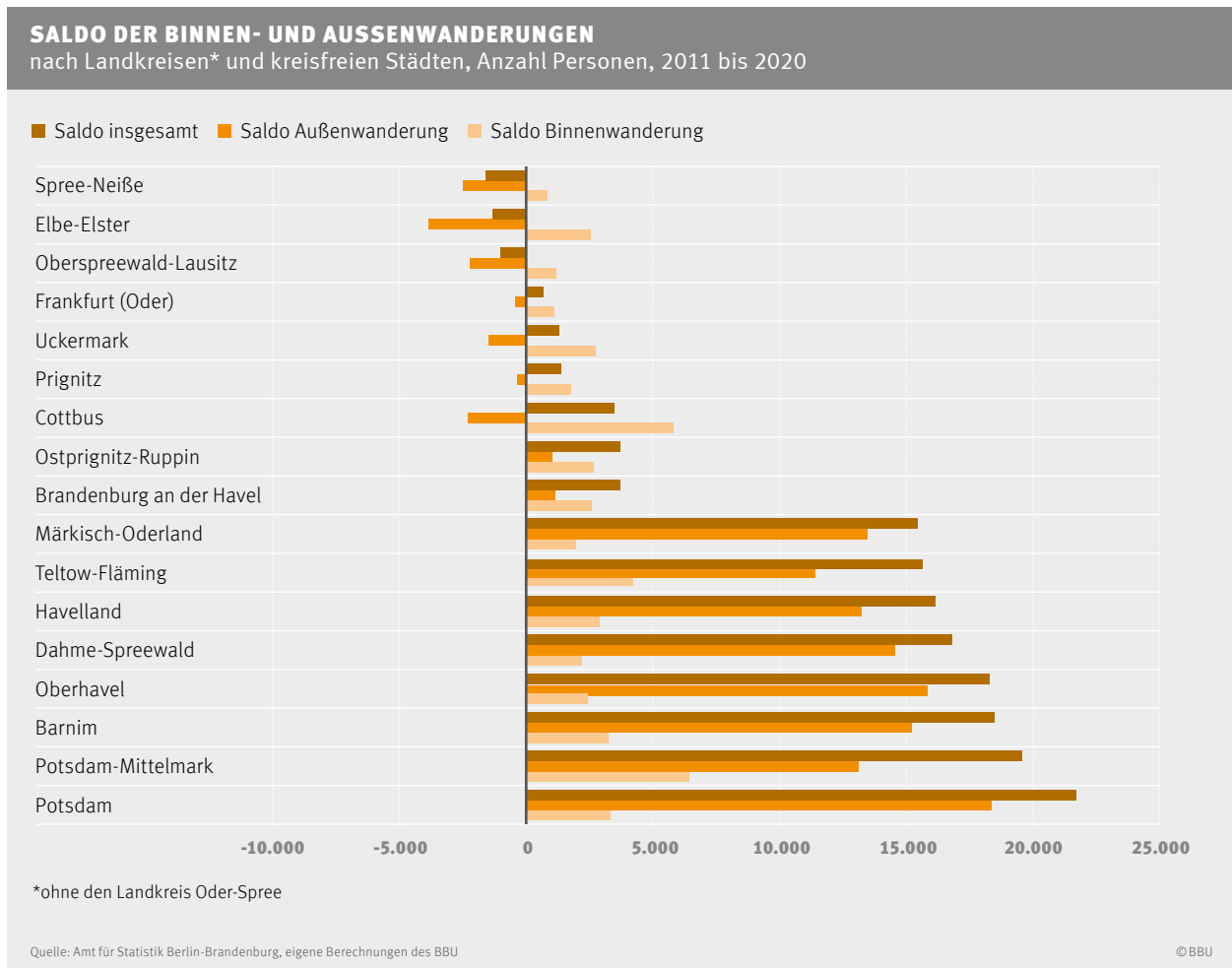
stärker wird die Bevölkerungszahl durch Zuwanderung beeinflusst. Auch hier markierte in der Oder-Spree dieser Parameter den Spitzenwert im Jahr 2020 mit 34, gefolgt von Dahme-Spreewald, Märkisch-Oderland, Havelland und Oberhavel mit einer Wanderungseffektivität von jeweils im Bereich 20-30. In Cottbus und Frankfurt (Oder) liegt die Wanderungseffektivität dagegen bei unter 0 und in Elbe-Elster, Oberspreewald-Lausitz, Spree-Neiße sowie der Uckermark einstellig über 0. Das bedeutet, dass sich die Mobilität, unabhängig von der Wanderungshäufigkeit, nicht auf die (kurzfristige) Bevölkerungsentwicklung auswirkt.

Wanderungsverluste seit 2011 nur in berlinfernen Landkreisen

Bei den Binnen- und Außenwanderungen zeigen die Landkreise und kreisfreien Städte auch in einem längerfristigen Betrachtungszeitraum ein regional heterogenes Bild. Der Landkreis Oder-Spree nimmt aus den zuvor genannten Gründen eine Sonderposition ein und wird deshalb aufgrund der

weit überdurchschnittlichen Binnen- und Außenwanderungen infolge des Zuzugs von Geflüchteten und der Verteilung auf Gebiete außerhalb des Landkreises hier nicht näher betrachtet.

In den Jahren 2011 bis 2020 hat das Land Brandenburg insgesamt knapp unter 104.500 Einwohner (ohne den Landkreis Oder-Spree rund 162.000 Einwohner) durch Zuwanderungen von außerhalb der Landesgrenze dazugewonnen. Sämtliche an Berlin angrenzenden Landkreise haben von diesen Zuwanderungen profitiert. An vorderster Stelle stehen hier die Landeshauptstadt Potsdam mit knapp unter 22.000 neuen Einwohnern, von denen über 84 Prozent auf Außenwanderungsgewinne zurückfielen. Der an die Landeshauptstadt angrenzende Landkreis Potsdam-Mittelmark folgt mit einem Gesamtsaldo von etwas unter 20.000 Personen. Allerdings wird diese Zahl sehr stark durch Binnenwanderungen beeinflusst. Ungefähr 6.450 Menschen zogen seit 2011 aus anderen Brandenburgischen Landkreisen nach Potsdam-Mittelmark. Eine hohe Bedeutung der Binnenwanderung lässt



sich auch in Cottbus feststellen. Rund 5.800 neue Einwohner aus anderen Landkreisen konnten seit 2011 dort gezählt werden, die den negativen Außenwanderungssaldo von über 2.300 Personen deutlich überkompensiert haben.

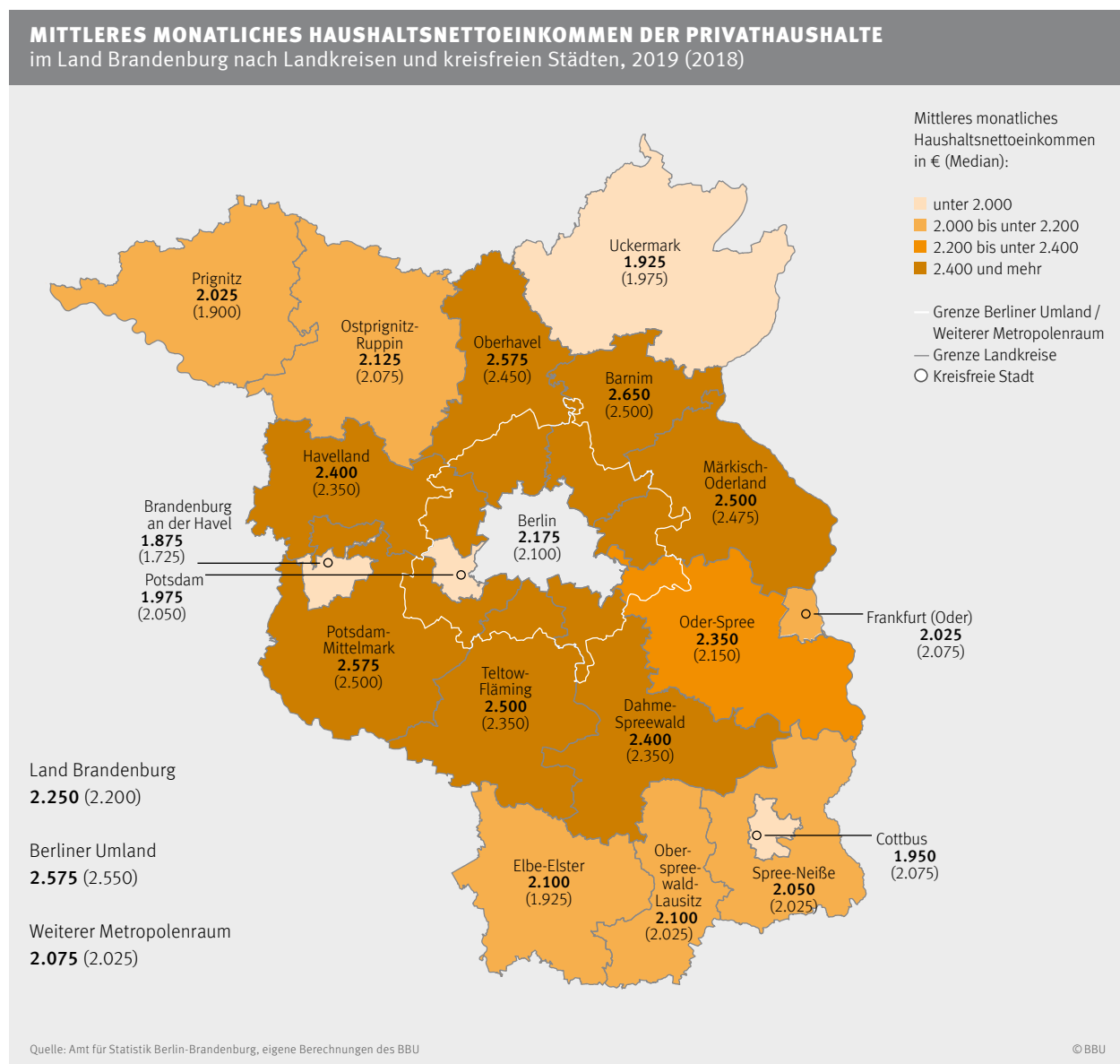
Deutlich ins Auge fällt die Diskrepanz zwischen den berlinnahen und berlinfernen Regionen. Während in den Landkreisen mit einer hohen Anzahl an Anrainergemeinden an die Bundeshauptstadt deutliche Wanderungsgewinne erzielt werden konnten, mussten periphere Kreise teilweise sogar negative Wanderungssalden verkraften. Hierzu zählen Spree-Neiße (-1.617 Einwohner), Elbe-Elster (-1.303) und Oberspreewald-Lausitz (-988). Dies könnten deutliche Anzeichen für den wirtschaftlichen Strukturbruch in den südlichen

Brandenburger Regionen sein, wodurch sich die räumlichen Disparitäten in Brandenburg noch ausweiten werden.

Einkommen

Zum Zeitpunkt der Endredaktion des Marktmonitors im Dezember 2021 lag noch keine Aktualisierung des Mikrozensus zum Stichtag 31. Dezember 2020 vor. Daher werden im Folgenden die Werte zur Haushaltsentwicklung per 31. Dezember 2019 dargestellt.

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



Wohnungsnachfrage. Dabei stellt das mittlere monatliche Haushaltsnettoeinkommen, das über den Mikrozensus (1%-Stichprobe) erhoben und berechnet wird, einen geeigneten Indikator dar, um die Einkommenssituation der Privathaushalte realitätsnah darzustellen.

Haushaltseinkommen in sieben an Berlin grenzenden Kreisen über dem Durchschnitt

Das mittlere monatliche Haushaltsnettoeinkommen (Median) auf Basis des Mikrozensus lag im Land Brandenburg im Jahr 2019 nach Angaben des Amtes für Statistik Berlin-Brandenburg bei 2.250 Euro.⁴ Damit liegt das Land Brandenburg immer noch oberhalb des mittleren Haushaltsnettoeinkommens von Berlin von zuletzt 2.175 Euro.

Auf Ebene der Landkreise und kreisfreien Städte differieren die mittleren monatlichen Haushaltsnettoeinkommen zwischen 1.875 Euro in Brandenburg an der Havel sowie 2.650 Euro im Barnim. In insgesamt sieben Landkreisen lagen die Einkommen im Jahr 2019 über dem landesweiten Durchschnitt von 2.250 Euro. Neben Barnim gehören dazu Potsdam-Mittelmark und Oberhavel (beide 2.575 €) sowie Teltow-Fläming und Märkisch-Oderland (beide 2.500 €), das Havelland und Dahme-Spreewald mit jeweils 2.400 Euro als auch Oder-Spree mit 2.350 Euro.

In allen vier kreisfreien Städten, darunter auch Potsdam mit 1.975 Euro, sowie den übrigen sechs Landkreisen lagen die Einkommen dagegen unter dem Landesmittel. Das niedrigste Einkommen wies neben Brandenburg an der Havel (1.875 €) der Landkreis Uckermark mit 1.900 Euro auf.

Die Menschen im Berliner Umland verfügen im Schnitt über 500 Euro mehr im Geldbeutel als die Einwohner des weiteren Metropolitanraums. Hier wird die räumliche Disparität wieder sehr deutlich. Im Schnitt beträgt das Haushaltsnettoeinkommen in den berlinnahen Regionen 2.575 Euro und liegt somit deutlich über dem Brandenburger Mittel. In den berlinfernen Regionen kommen die Haushalte nur auf im Mittel 2.075 Euro.

Höchster Einkommenszuwachs seit 2016 im Landkreis Barnim

Bei der Entwicklung des Haushaltsnettoeinkommens muss auf Methodikwechsel in der Erhebungssystematik des Mikrozensus hingewiesen werden. Durch die Umstellung der Grundgesamtheit im Jahr 2011 auf den Zensus sowie einer Stichprobenänderung im Jahr 2016 sind Zeitreihen nur zwischen diesen methodischen Sprüngen sinnvoll.⁵ Nichtsdestotrotz lassen sich kurzfristige und langfristige Entwick-

lungstendenzen im Land Brandenburg sowie zwischen den einzelnen Landkreisen bzw. kreisfreien Städten erkennen.

Den größten Sprung des mittleren monatlichen Haushaltsnettoeinkommens konnte 2019 Oder-Spree verzeichnen (+9,3%). Auch in Elbe-Elster (+9,1%) und Brandenburg an der Havel (+8,7%) stieg das mittlere Einkommen sehr stark an. Dagegen stieg das Haushaltsnettoeinkommen nur im Einprozentbereich in Spree-Neiße, Märkisch-Oderland und dem Berliner Umland. Bei einem Blick auf einen 3-Jahres-Vergleich von 2016 zu 2019 konnte der Landkreis Barnim mit 23,3 Prozent Zuwachs den höchsten Sprung aufweisen dicht gefolgt von der Prignitz mit 22,7 Prozent an zweiter Stelle. In der Landeshauptstadt Potsdam (-3,7%) und in der Uckermark (-2,5%) entwickelten sich die Haushaltsnettoeinkommen dagegen leicht rückläufig.

Die Prignitz hat bereits im Zeitraum 2011 bis 2015 den prozentual höchsten Einkommenszuwachs verbuchen können (+22,8%), allerdings müssen die Werte hier relativiert werden, da das Ausgangsniveau sehr gering war und die Prignitz lange Zeit weit unter dem Brandenburgischen Mittel lag. In der Landeshauptstadt Potsdam hat sich dagegen das Haushaltsnettoeinkommen vor allem im Zeitraum 2006 bis 2010 stark erhöht (+17,2% auf damals 1.700€), in den Betrachtungszeiträumen 2011 bis 2015 sowie 2016 bis 2018 stagnierte der Wert aber größtenteils.

Für das Berliner Umland sowie den weiteren Metropolitanraum lagen Werte des Amtes für Statistik Berlin-Brandenburg für den Zeitraum 2011 bis 2019 vor. Generell konnte sich das mittlere monatliche Haushaltsnettoeinkommen im Berliner Umland (+12,3%) im Zeitraum 2011 bis 2015 etwas stärker entwickeln als im weiteren Metropolitanraum (+10,9%). Dagegen holen die berlinfernen Regionen seit 2016 wieder etwas auf (+9,2% gegenüber +7,3% im Berliner Umland).

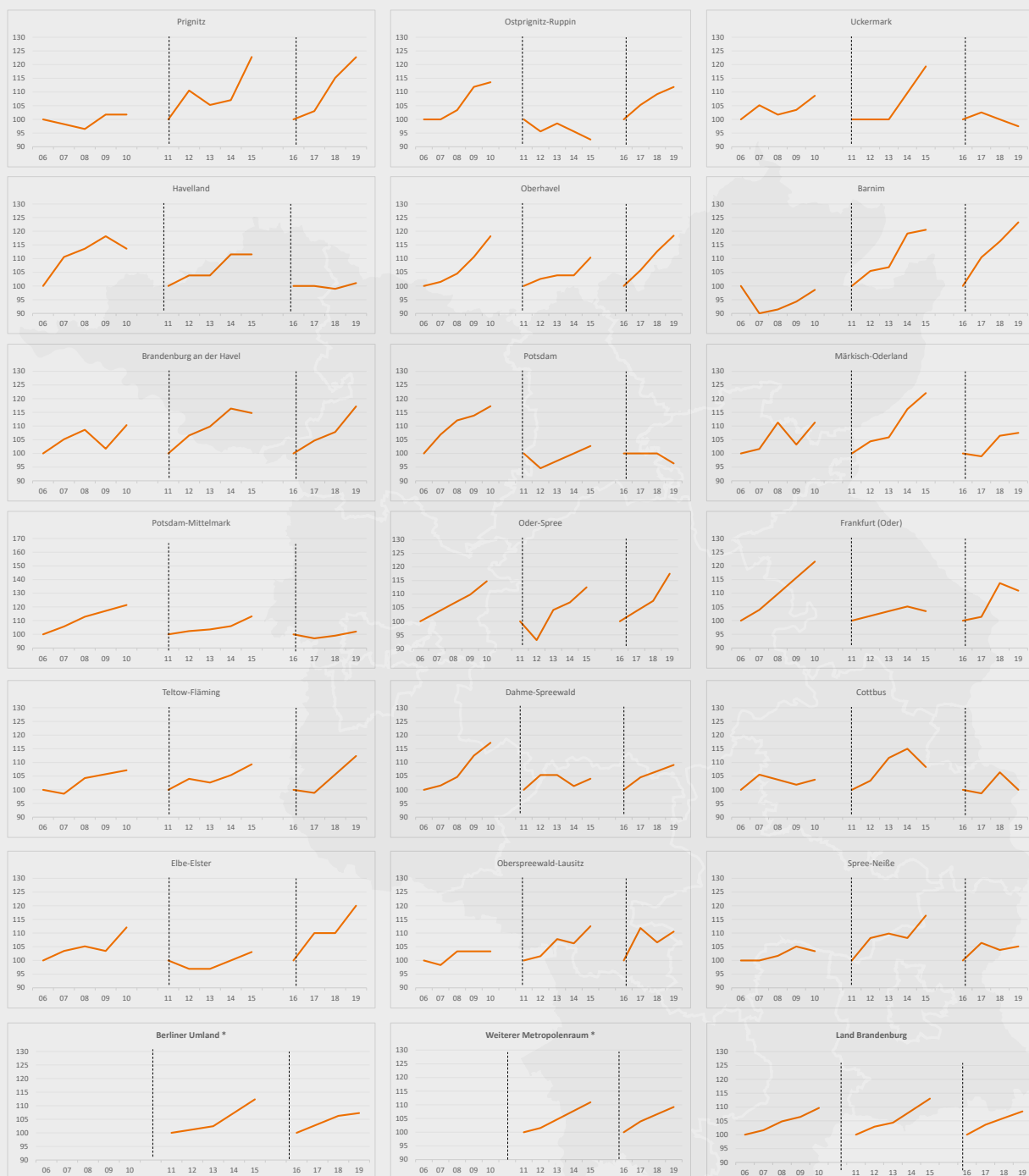
Haushalte mit niedrigem Einkommen verstärkt in berlinfernen Regionen

Die folgende Abbildung veranschaulicht Anteile von fünf verschiedenen Haushaltseinkommensgruppen in den einzelnen Brandenburger Landkreisen und kreisfreien Städten. Aufgrund zu geringer Stichprobengrößen musste diese Klasseneinteilung vorgenommen werden, um Daten für alle Landkreise und kreisfreie Städte auszuweisen. Somit sind Vergleiche mit Zahlen der vorherigen Marktmonitore nur eingeschränkt möglich.

Überdurchschnittlich hohe Anteile an Haushalten in der niedrigsten Einkommensgruppe bis 1.100 Euro finden sich wie bereits 2018 und 2017 überwiegend in den berlinfernen

^{4,5} Statistisches Bundesamt, Hinweise zu methodischen Effekten in den Zeitreihen zur Haushalte- und Familienstatistik auf Basis des Mikrozensus, 2017

ENTWICKLUNG DER MITTLEREN MONATLICHEN HAUSHALTSNETTOEINKOMMEN DER PRIVATHAUSHALTE im Land Brandenburg nach Landkreisen und kreisfreien Städten, 2006 bis 2019 (Indexdarstellung: '06, '11, '16 = 100)



Der Mikrozensus ist eine geklumpte Flächenstichprobe mit einem Auswahlsatz von einem Prozent der Haushalte (ca. 12.000 in Brandenburg).

Die Ergebnisse werden entsprechend den Eckzahlen der Bevölkerungfortschreibung hochgerechnet.

Bis 2010 basieren die Ergebnisse auf der Fortschreibung des zentralen Einwohnerregisters der ehemaligen DDR vom 3. Oktober 1990.

Ab 2011 basieren die Ergebnisse auf den fortgeschriebenen Ergebnissen des Zensus 2011.

2016 erfolgte eine neue Stichprobenszusammensetzung, somit sind die Zahlen nur eingeschränkt mit den Vorjahren vergleichbar.

* Keine Angaben vorhanden

Quelle: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, eigene Berechnungen des BBU auf Basis des Mikrozensus 2006-2019

© BBU

Regionen. Der Anteil fällt vor allem in Frankfurt (Oder) (21,4%), Brandenburg an der Havel (19,2%) und in der Landeshauptstadt Potsdam (18,7%) sehr hoch aus. Aber auch in der Prignitz, in Cottbus und Spree-Neiße lag der Anteil der Haushalte in der unteren Einkommensgruppe über 17 Prozent weit über dem landesweiten Schnitt von 13,0 Prozent.

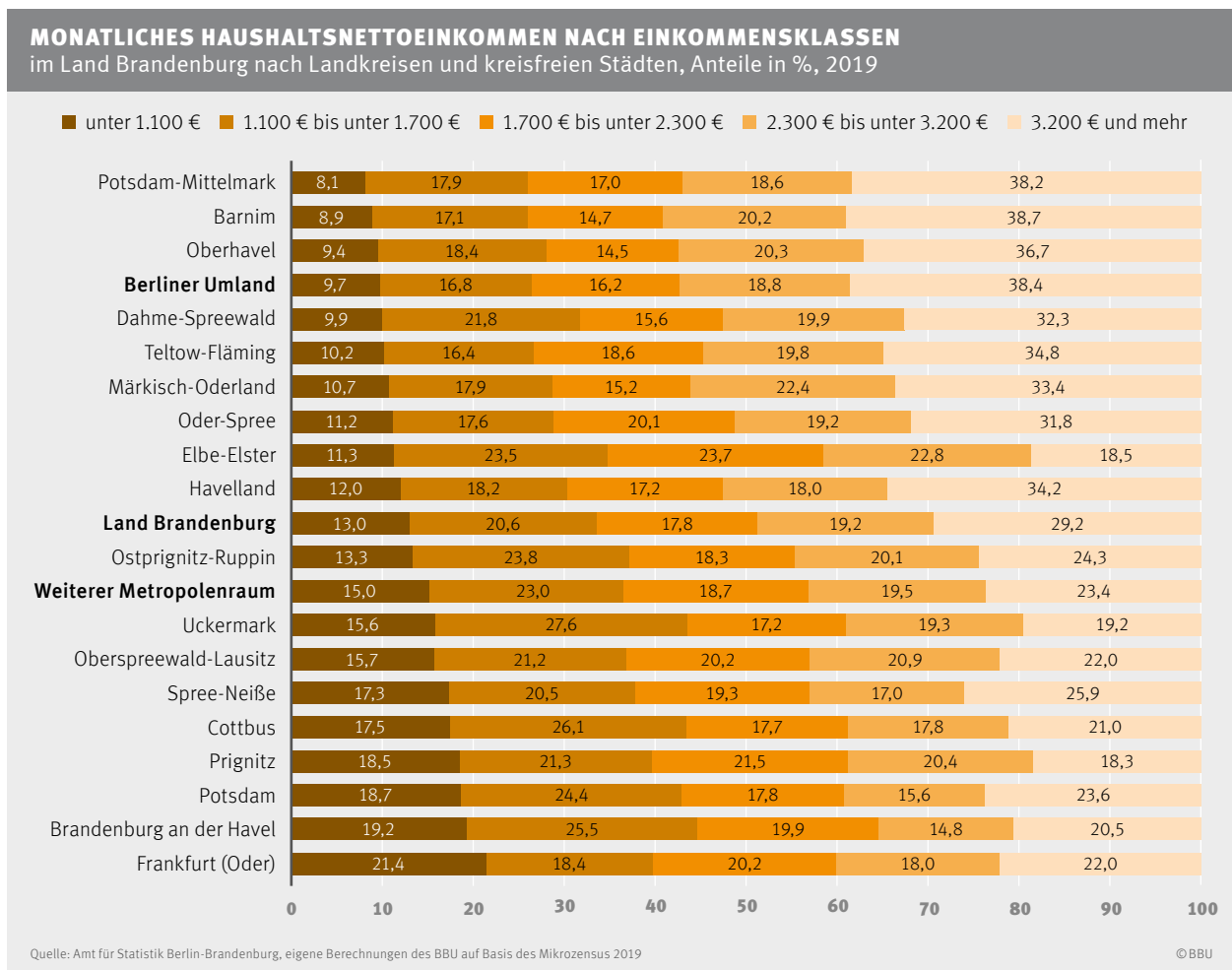
Etwa ein Drittel aller Haushalte im Land Brandenburg (33,6%) verfügte 2019 über ein Haushaltsnettoeinkommen von weniger als 1.700 Euro, vor allem in den kreisfreien Städten, mit Spitzenwerten von 44,7 Prozent Brandenburg an der Havel und über 43 Prozent in Cottbus und der Landeshauptstadt Potsdam sowie knapp unter 40 Prozent in Frankfurt (Oder).

Demgegenüber hatten durchweg Landkreise, in denen viele Gemeinden an Berlin angrenzen überdurchschnittlich hohe Anteile von Haushalten in der höchsten Einkommensgruppe mit monatlichen Nettoeinkommen von mindestens 3.200

Euro. Dazu zählen vor allem Barnim (38,7%), Potsdam-Mittelmark (38,2%) und die Oberhavel (36,7%). Die Landeshauptstadt Potsdam liegt mit einem Anteil von 23,6% deutlich unter dem Brandenburgischen Mittel (29,2%).

Bei den mittleren Einkommensgruppen von 1.700 bis 3.200 Euro war sowohl die regionale als auch die anteilmäßige Spreizung weniger stark als bei den niedrigen und hohen Einkommensgruppen. Alle Kreise und kreisfreien Städte bewegen sich zwischen 33,4 Prozent (Potsdam) und 46,6 Prozent (Elbe-Elster).

Im Land Brandenburg waren 37,0 Prozent aller Haushalte den mittleren Einkommensgruppen zuzuordnen. Dabei wiesen neben Potsdam Brandenburg an der Havel, Oberhavel und Barnim mit rund 35 Prozent die niedrigsten Anteile auf. Besonders hoch war der Anteil mittlerer Einkommensgruppen in Elbe-Elster, der Prignitz und Oberspreewald-Lausitz mit jeweils über 40,0 Prozent.



Fazit

Die soziodemographische und sozioökonomische Entwicklung in Brandenburg ist nach wie vor von einer regionalspezifischen Entwicklung geprägt und beeinflusst den Wohnungsmarkt nachhaltig. Während das Berliner Umland seit vielen Jahren wächst, sind viele Gemeinden des weiteren Metropolitanraums durch Schrumpfungsprozesse geprägt, die sich zuletzt noch verstärkt haben. In einigen Regionen zeigen sich aber auch im weiteren Metropolitanraum vermehrt gegenläufige Tendenzen. Gerade Gemeinden, die gut an Berlin angeschlossen sind, konnten hohe Abwanderungsraten etwas eindämmen und profitieren zusehends von einem großen Arbeitsplatzangebot in und um die Bundeshauptstadt. Auch ein Umdenken der Arbeitgeber mit einem festen Home-Office-Anteil in vielen Berufsgruppen trägt dazu bei, dass die Menschen auch außerhalb der Großstädte nach Wohnraum suchen. Nichtsdestotrotz stellt gerade der demographische Wandel alle Regionen Brandenburgs gegenwärtig und zukünftig vor enorme Herausforderungen. Es ist davon auszugehen, dass sich auch dadurch räumliche Disparitäten noch verstärken.

Die Bevölkerung Brandenburgs wächst und das im siebten Jahr in Folge. Ursache dafür sind vor allem große Außenwanderungsgewinne, trotz einer anhaltend negativen natürlichen Bevölkerungsentwicklung. Hinzu kommt Pandemie bedingt eine Tendenz, auf das Land zu ziehen. Allerdings verläuft die Entwicklung in den Umlandgemeinden von Berlin gegensätzlich zur Entwicklung in vielen Gemeinden des weiteren Metropolitanraums. Seit 2011 konnte das Berliner Umland einen Bevölkerungszuwachs um rund 12 Prozent verzeichnen. Allein zum Vorjahr sind das drei weitere Prozentpunkte an Zuwachs. Dagegen verloren die berlinfernen Regionen ungefähr 2,1 Prozent aller Einwohner und damit alleine 0,7 Prozentpunkte zum Vorjahr. Der Verlust an Einwohnern

konnte im weiteren Metropolitanraum in den letzten Jahren durch die hohe Anzahl an Zuzügen aus dem Ausland etwas eingedämmt werden. Gleichzeitig ist der Außenwanderungsgewinn mit Berlin seit wenigen Jahren angestiegen, wengleich das Berliner Umland noch immer wesentlich stärker von Zuzügen aus der Bundeshauptstadt profitiert. Im Jahr 2020 verlagerten per Saldo 20.354 Berliner mehr ihren Wohnsitz nach Brandenburg als umgekehrt, wovon ungefähr 14.900 Personen in die berlinnahen Gemeinden siedelten.

Laut aktueller Bevölkerungsvorausberechnung werden sich auch zukünftig die Einwohnerzahlen zwischen Berliner Umland und weiterem Metropolitanraum sehr unterschiedlich entwickeln. Bis 2030 soll die Bevölkerung in den berlinnahen Gemeinden um mehr als 84.000 Personen anwachsen, wohingegen für die berlinfernen Gemeinden Verluste von knapp 67.000 Personen prognostiziert sind. Dabei können sich die Zahlen innerhalb dieser Strukturräume auf Ebene der Ämter und Gemeinden aber sehr unterschiedlich entwickeln.

Die Altersstruktur wird sich im gesamten Land Brandenburg weiterhin grundlegend verändern. Der Anteil an Personen im Rentenalter im Verhältnis zur erwerbsfähigen Bevölkerung liegt heutzutage bereits vielerorts bei deutlich über 40 Prozent, wobei der weitere Metropolitanraum mit 47,2 Prozent deutlich mehr mit den Auswirkungen des demographischen Wandels zu kämpfen hat als das Berliner Umland mit 36,7 Prozent. Für das Jahr 2030 wird vorhergesagt, dass bereits ein Drittel der Brandenburgischen Bevölkerung 65 Jahre oder älter sein wird. Durch die geringe Geburtenrate sowie Abwanderungen von zumeist jüngeren, mobilen Menschen, wird das Durchschnittsalter voraussichtlich über nahezu alle Gemeinden weiterhin ansteigen. Einzige Ausnahme bildet die Landeshauptstadt Potsdam, die durch Zuwanderungsgewinne von jüngeren Alterskohorten ein deutlich niedrigeres Durchschnittsalter aufweist.

III.2 Der Mietwohnungsmarkt im Land Brandenburg



III.2 Der Mietwohnungsmarkt im Land Brandenburg

Wohnungsbestand

Wohnungsbestand im Land Brandenburg 2020 um 6,0 Prozent höher als vor zehn Jahren

Seit 2010 hat sich der Wohnungsbestand im Land Brandenburg um 76.068 Wohnungen bzw. 6,0 Prozent erhöht. Zum Jahresende 2020 gab es nach Angaben des Amtes für Statistik Berlin-Brandenburg¹ im Land Brandenburg 1.348.702 Wohnungen. Das sind 9.097 Wohnungen mehr als Ende 2019. Der Zuwachs an Wohnungen betrug analog zu den vier Jahren zuvor 0,7 Prozent. Die Wohnungszugänge durch Neubau (9.476 WE) sind damit erneut deutlich höher ausgefallen als die Abgänge infolge des Abbruchs oder der Zusammenlegung von Wohnungen (379 WE).²

Die BBU-Mitgliedsunternehmen haben einen Marktanteil von knapp einem Viertel aller Wohnungen bzw. 41 Prozent aller Mietwohnungen.

Von den 18 Landkreisen und kreisfreien Städten hatten die Landkreise Oberhavel (105.895 WE), Potsdam-Mittelmark (103.450 WE) und Märkisch-Oderland (100.878 WE) Ende 2020 den höchsten Wohnungsbestand. Unter den kreisfreien Städten verzeichnete Potsdam (97.502 WE) mit Abstand am meisten Wohnungen. Frankfurt (Oder) wies den geringsten Wohnungsbestand auf (33.268 WE).³

Die höchsten Bestandszuwächse an Wohnungen gab es 2020 im Landkreis Dahme-Spreewald (+1.673 WE) und von den kreisfreien Städten in Potsdam (+862 WE).

WOHNUNGSBESTAND im Land Brandenburg, am 31.12.2020		
	Wohnungsbestand* im Land Brandenburg insgesamt (WE)	Wohnungsbestand der BBU-Mitglieder** (WE)
Land Brandenburg insgesamt	1.348.702	312.956
davon: Berliner Umland	497.613	108.787
Weiterer Metropolitanraum	851.089	204.169
* Wohnungen in Gebäuden mit Wohnraum ** inkl. Bestand von Berliner BBU-Mitgliedsunternehmen im Land Brandenburg		
Quelle: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, BBU		

In Frankfurt (Oder) überwogen dagegen die Wohnungsabgänge durch den Rückbau von Wohnungen (-116 WE), ebenso wie in den Landkreisen Prignitz (-33 WE) und Spree-Neiße (-30 WE).⁴ In den übrigen nicht an Berlin angrenzenden Landkreisen hat sich der Wohnungsbestand, wenn auch nur geringfügig, erhöht.

Land Brandenburg hat höchste durchschnittliche Wohnfläche von den neuen Bundesländern

Die durchschnittliche Wohnfläche pro Wohnung ist im Land Brandenburg mit zuletzt 85,7 m² zwar etwas niedriger als im Bundesdurchschnitt (rd. 92 m²), aber höher als in den

übrigen neuen Bundesländern. Die mit deutlichem Abstand höchste durchschnittliche Wohnfläche je Wohnung weist dabei der Landkreis Potsdam-Mittelmark auf (98,9 m²), während die kreisfreien Städte mit Werten zwischen 70,2 m² in Frankfurt (Oder) und 74,1 m² in Potsdam die kleinsten Wohnungen haben.⁵

Rund 30 Prozent des Bestandes im Land Brandenburg hatte zum Zensusstichtag 9. Mai 2011⁶ eine Wohnfläche von weniger als 60 m². Lediglich knapp 70.000 Wohnungen, das sind 5,4 Prozent des Bestandes, hatten weniger als 40 m² Wohnfläche. Der Anteil an kleinen Wohnungen unter 40 m² war dabei in den kreisfreien Städten mit etwa sieben

^{1,5} Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, Fortschreibung des Wohngebäude- und Wohnungsbestandes im Land Brandenburg am 31. Dezember 2020, Juli 2021

^{2,3,4} Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, Pressemitteilung Nr. 153 vom 29. Juni 2021

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

WOHNUNGEN UND WOHNFLÄCHE JE WOHNUNG im Land Brandenburg nach Landkreisen, 2020 zu 2010									
Kreisfreie Stadt / Landkreis	Wohn- gebäude am 31.12.20*	Wohnungen in Wohn- und Nicht- wohngebäuden*		Differenz Wohnungen 2020 zu 2010		Wohnfläche je Wohnung (in m ²)		Differenz Wohnfläche 2020 zu 2010	
		am 31.12.20 (Anzahl)	am 31.12.10 (Anzahl)	absolut (Anzahl)	in %	am 31.12.20 (m ²)	am 31.12.10 (m ²)	absolut (m ²)	in %
Brandenburg an der Havel	13.510	43.592	42.753	839	2,0%	71,0	69,0	2,0	2,9%
Cottbus	15.665	58.425	56.771	1.654	2,9%	72,6	70,5	2,1	3,0%
Frankfurt (Oder)	8.542	33.268	35.054	-1.786	-5,1%	70,2	67,8	2,4	3,5%
Potsdam	22.352	97.502	85.660	11.842	13,8%	74,1	72,8	1,3	1,8%
Barnim	53.507	94.653	86.152	8.501	9,9%	88,9	86,6	2,3	2,7%
Dahme-Spreewald	52.390	88.704	79.043	9.661	12,2%	90,0	87,9	2,1	2,4%
Elbe-Elster	32.894	57.665	56.562	1.103	2,0%	86,8	86,1	0,7	0,8%
Havelland	49.395	82.254	75.056	7.198	9,6%	91,6	88,7	2,9	3,3%
Märkisch-Oderland	60.824	100.878	93.956	6.922	7,4%	89,8	87,7	2,1	2,4%
Oberhavel	60.398	105.895	98.832	7.063	7,1%	89,3	87,4	1,9	2,2%
Oberspreewald-Lausitz	29.167	64.424	64.549	-125	-0,2%	79,3	78,0	1,3	1,7%
Oder-Spree	51.533	96.995	92.614	4.381	4,7%	86,0	83,9	2,1	2,5%
Ostprignitz-Ruppin	28.801	54.866	53.198	1.668	3,1%	86,1	85,3	0,8	0,9%
Potsdam-Mittelmark	66.109	103.450	93.641	9.809	10,5%	98,9	96,5	2,4	2,5%
Prignitz	24.396	45.285	45.443	-158	-0,3%	85,4	83,8	1,6	1,9%
Spree-Neiße	33.828	64.178	64.929	-751	-1,2%	86,6	84,2	2,4	2,9%
Teltow-Fläming	48.004	87.670	80.983	6.687	8,3%	88,2	86,5	1,7	2,0%
Uckermark	31.704	68.998	67.438	1.560	2,3%	82,3	81,0	1,3	1,6%
Land Brandenburg	683.019	1.348.702	1.272.634	76.068	6,0%	85,7	83,7	2,0	2,4%

* einschließlich Wohnheime

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

©BBU

bis zwölf Prozent höher als in den Landkreisen. Weitere 30 Prozent aller Wohnungen (rd. 400.000 WE) zählten zu den größeren Wohnungen mit mindestens 100 m². Davon hatten gut 100.000 Wohnungen mindestens 140 m². Rund 310.000 Wohnungen hatten eine Wohnfläche von 40 bis 59 m² und rund eine halbe Million Wohnungen 60 bis 99 m².⁷

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

Die insgesamt rund 1,35 Millionen Wohnungen im Land Brandenburg verteilten sich zum 31. Dezember 2020 auf 683.019 Wohngebäude.⁸ Davon zählen 87 Prozent (595.368 Wohngebäude) zu den Ein- und Zweifamilienhäusern.

Rund 40 Prozent aller Wohnungen sind in Gebäuden mit nur einer Wohnung. Weit überdurchschnittlich hohe Anteile finden sich dabei in Potsdam-Mittelmark (53,7 %) und Märkisch-Oderland (50,9 %). In den kreisfreien Städten liegt der Anteil von Wohnungen in Einfamilienhäusern mit Werten zwischen 13,3 Prozent in Potsdam und 19,6 Prozent in Brandenburg an der Havel dagegen deutlich unter dem Landesdurchschnitt. Weitere rund zehn Prozent der Wohnungen befinden sich in Gebäuden mit zwei Wohnungen. Damit befindet sich gut die Hälfte der Wohnungen im Land Brandenburg in Ein- und Zweifamilienhäusern.

Die weitaus höchsten Anteile von rund dreiviertel aller Wohnungen in größeren Gebäuden mit drei oder mehr Woh-

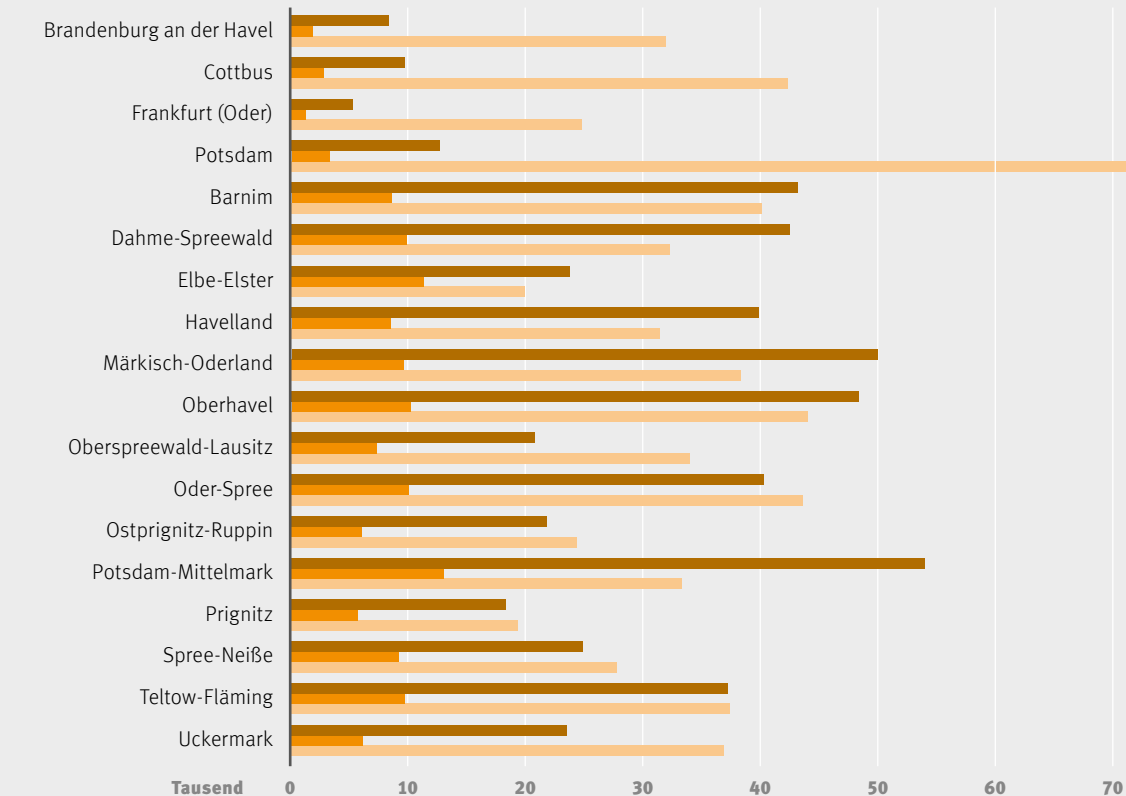
⁷ Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, Ergebnisse des Zensus 2011: Gebäude- und Wohnungen sowie Wohnverhältnisse der Haushalte am 9. Mai 2011, Bundesland Brandenburg, Potsdam 2014

⁸ Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, Fortschreibung des Wohngebäude- und Wohnungsbestandes im Land Brandenburg am 31. Dezember 2020, Juli 2021

WOHNUNGEN IN WOHNGEBÄUDEN*

im Land Brandenburg nach Gebäudegröße in den kreisfreien Städten und Landkreisen am 31.12.2020

Wohnungen in Wohngebäuden mit: ■ 1 Wohnung ■ 2 Wohnungen ■ 3 oder mehr Wohnungen



*ohne Wohnheime

Quelle: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg⁹

© BBU

nungen haben die kreisfreien Städte, allen voran die Stadt Potsdam mit einem Anteil von 80,3 Prozent. Im Landkreis Potsdam-Mittelmark befindet sich dagegen nur ein Drittel aller Wohnungen in Mehrfamilienhäusern.¹⁰ Lediglich 20 Prozent aller Wohnungen im Land Brandenburg entfallen auf Gebäude mit zehn und mehr Wohnungen.¹¹

Anteil selbstgenutzten Wohneigentums in Brandenburg leicht über dem Bundesdurchschnitt

Im Land Brandenburg werden 47,8 Prozent der bewohnten Wohnungen von den Wohnungseigentümern selbst genutzt.¹² Im Bundesdurchschnitt liegt dieser Anteil bei 46,5 Prozent.¹³ Dabei weisen die vier kreisfreien Städte die niedrigsten Werte auf. Sie reichen von 19,7 Prozent in Potsdam bis zu 25,0 Prozent in Brandenburg an der Havel.

In den ländlichen Gebieten liegen die Anteile mit Spitzenwerten von 63,5 Prozent in Elbe-Elster und 59,7 Prozent in Potsdam-Mittelmark¹⁴ deutlich darüber.

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

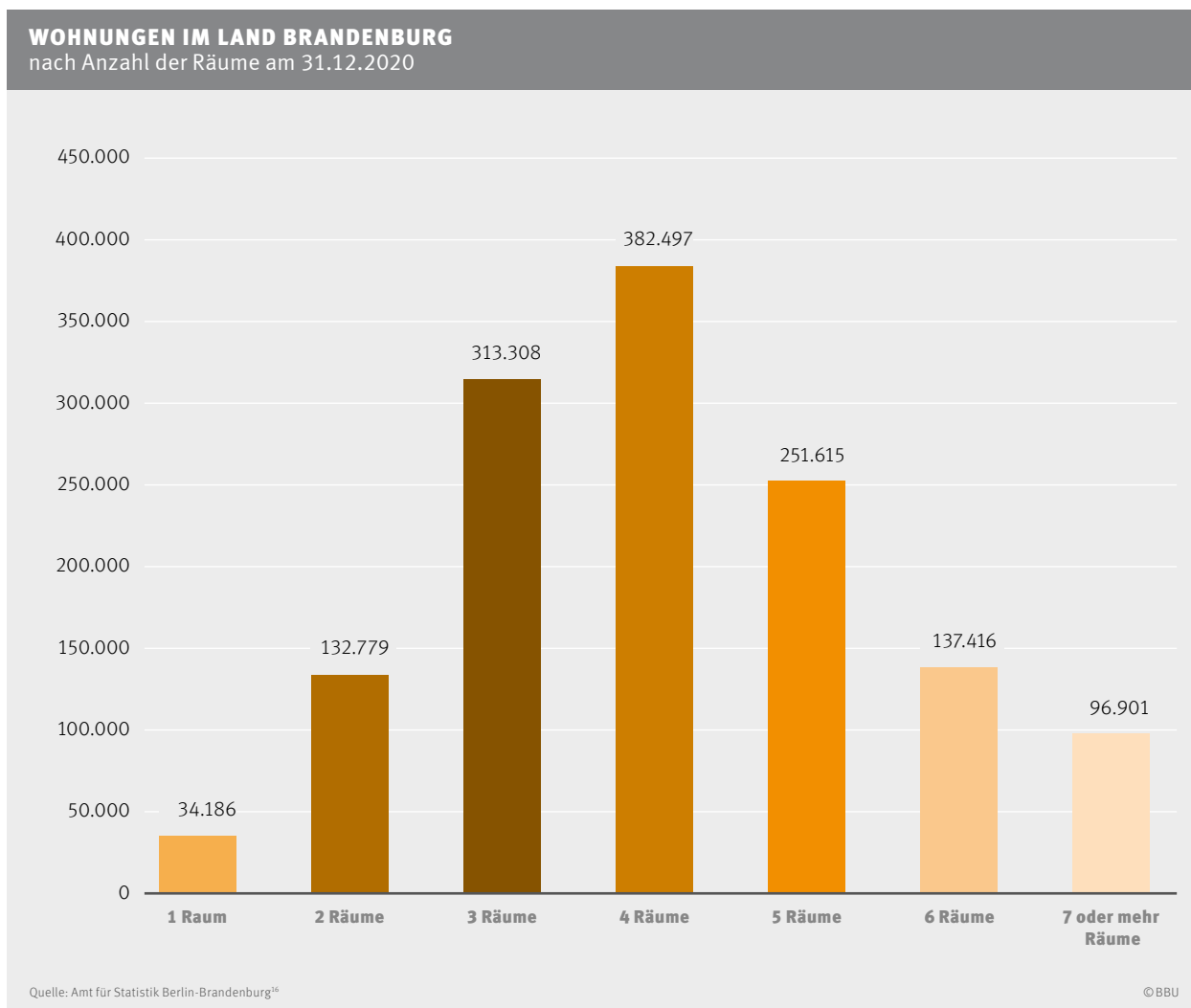
Die meisten Wohnungen im Land Brandenburg (695.805 WE) haben drei oder vier Räume. Abgeschlossene Küchen zählen dabei als Wohnraum. Rund 36 Prozent aller Wohnungen verfügen über mindestens fünf Räume und gut zwölf Prozent über einen oder zwei Räume.¹⁵

Besonders hohe Anteile von gut einem Fünftel an Wohnungen mit nur einem oder zwei Räumen haben neben dem Landkreis Uckermark insbesondere die kreisfreie Stadt

^{9, 10, 15} Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, Fortschreibung des Wohngebäude- und Wohnungsbestandes im Land Brandenburg am 31. Dezember 2020, Juli 2021

^{11, 12, 14} Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, Ergebnisse des Mikrozensus im Land Brandenburg 2018 zur Wohnsituation, Dezember 2019

¹³ Statistische Ämter des Bundes und der Länder, Wohnen in Deutschland, Zusatzprogramm des Mikrozensus 2018, Oktober 2019



Potsdam, aber auch Frankfurt (Oder) mit knapp 18 Prozent. Zugleich weisen sie einen stark überdurchschnittlich hohen Anteil an Mietwohnungen auf. Demgegenüber sind größere Wohnungen mit mindestens fünf Räumen vermehrt in den Landkreisen Potsdam-Mittelmark (46,6 %) und Elbe-Elster (44,4 %) anzutreffen, die sich wiederum durch überdurchschnittlich hohe Anteile selbstgenutzten Wohneigentums auszeichnen.

Wohnungen im Land Brandenburg überwiegend Neubauten im Privatbesitz

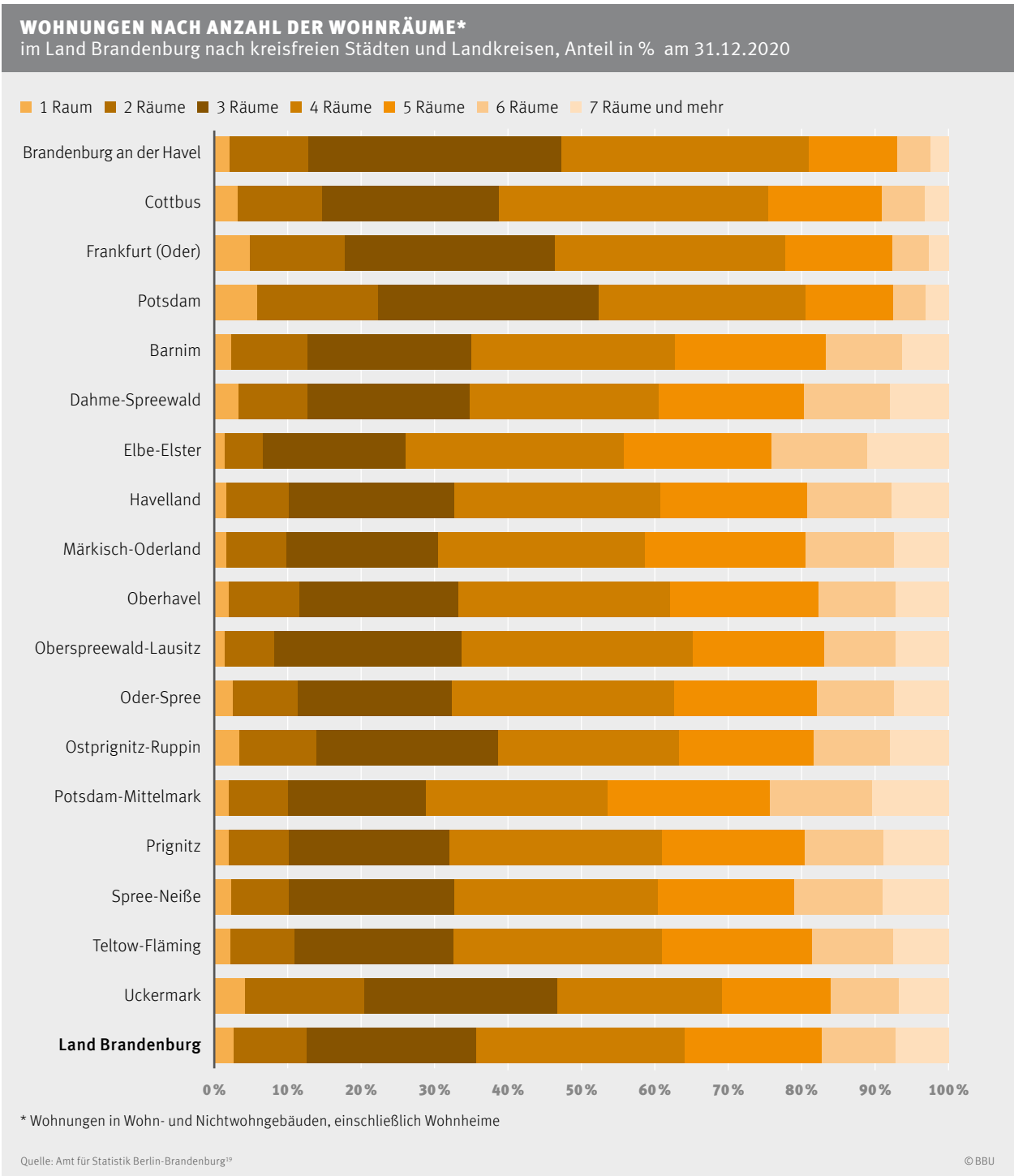
Nach den Ergebnissen der Gebäude- und Wohnungszählung 2011 entfallen gut 56 Prozent aller Wohnungen auf Privatpersonen. Die übrigen Wohnungen verteilen sich auf Kommunen oder kommunale Wohnungsunternehmen (16 %), Wohnungs-

genossenschaften (10 %) und Wohnungseigentümergeinschaften, privatwirtschaftliche Wohnungsunternehmen oder sonstige Eigentümer (18 %).¹⁷

Rund 65 Prozent aller Wohnungen im Land Brandenburg zählen zu den ab 1949 errichteten Neubauten. Gut ein Drittel davon wurde nach 1991 errichtet. Von den vor 1949 errichteten Altbauwohnungen (35 % aller Wohnungen) wurden wiederum rund 200.000 vor 1919 gebaut.¹⁸

¹⁶ Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, Fortschreibung des Wohngebäude- und Wohnungsbestandes im Land Brandenburg am 31. Dezember 2020, Juli 2021

^{17,18} Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, Ergebnisse des Zensus 2011: Gebäude- und Wohnungen sowie Wohnverhältnisse der Haushalte am 9. Mai 2011, Bundesland Brandenburg, Potsdam 2014



Baugenehmigungen und Baufertigstellungen

Der Wohnungsmarkt im Land Brandenburg ist von regional-spezifischen Entwicklungen gekennzeichnet. Während viele Städte in den berlinfernen Regionen nach wie vor durch Angebotsüberhänge und sinkende Einwohnerzahlen geprägt

sind, nimmt der Wohnungsbedarf im Berliner Umland durch steigende Bevölkerungszahlen stetig zu. Wie bei Mieten und Leerständen ist auch bei der Bautätigkeit eine deutliche Zweiteilung des Landes Brandenburg erkennbar. Analog zur Nachfrageentwicklung liegt der Schwerpunkt des Neubaus entsprechend in Potsdam und dem Berliner Umland. Doch

¹⁹ Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, Fortschreibung des Wohngebäude- und Wohnungsbestandes im Land Brandenburg am 31. Dezember 2020, Juli 2021

auch in vielen Städten des weiteren Metropolenraums steigt die Neubauaktivität. Hierbei handelt es sich überwiegend um Ersatzneubau, der zur Diversifizierung des Wohnungsangebots notwendig ist. Viel wird dabei auch für besondere Zielgruppen, beispielsweise Seniorinnen und Senioren, gebaut.

Zahl der fertiggestellten Wohnungen im Land Brandenburg 2020 erneut rückläufig

Die amtliche Statistik für das Land Brandenburg²⁰ weist für das Jahr 2020 zum wiederholten Mal eine sinkende Anzahl von fertiggestellten Wohnungen aus. Nach Informationen des Amtes für Statistik Berlin-Brandenburg wurden 2020 insgesamt 10.474 Wohnungen fertiggestellt. Das sind 3,9 Prozent weniger als 2019 (10.895 WE).

Davon wurden 9.478 Wohnungen neu gebaut (Vorjahr: 9.856 WE), das ist ein Minus von 3,8 Prozent im Vergleich zu 2019. Die Bautätigkeit konzentrierte sich dabei schwerpunktmäßig weiterhin auf den Bau von Ein- und Zweifamilienhäusern. Auch in diesem Marktsegment sank die Zahl der Fertigstellungen 2020, und zwar um 3,5 Prozent auf 5.417 neue Wohnungen (2019: 5.613 WE).

Nach dem kräftigen Zuwachs beim Wohnungsneubau in Mehrfamilienhäusern um fast ein Viertel im Jahr 2018 gab es 2020 auch in diesem Marktsegment zum zweiten Mal in Folge eine negative Entwicklung. Die Zahl der neu gebauten Wohnungen sank um 6,3 Prozent auf 3.927 (2019: 4.191 WE).

Erneut rückläufig waren 2020 auch die Baumaßnahmen an bestehenden Gebäuden. Dadurch entstanden 996 neue Wohnungen (2019: 1.093 WE). Das sind 4,1 Prozent weniger als 2019.

Auch im Jahr 2020 wurden die meisten Wohnungen im Berliner Umland bezugsfertig. Die mit Abstand höchste Zahl erreichte der Landkreis Dahme-Spreewald (1.686 WE), gefolgt von Barnim (994 WE). Während 2019 in Potsdam mit 1.635 Wohnungen landesweit die meisten Fertigstellungen gezählt wurden, lag die Landeshauptstadt 2020 mit 897 fertiggestellten Wohnungen (-45,1 %) nur noch an sechster Stelle im Vergleich zu den anderen brandenburgischen Landkreisen und kreisfreien Städten.

Wie bereits in den Vorjahren wurden am wenigsten Wohnungen in den berlinfernen Regionen fertiggestellt. Dazu zählen die Landkreise Prignitz (81 WE) und Oberspreewald-Lausitz (111 WE) sowie die kreisfreie Stadt Frankfurt (Oder) (124 WE).

In der Summe wurden seit 1991 rund 374.000 Wohnungen im Land Brandenburg fertiggestellt, davon allein etwa 160.000 in den 1990er Jahren mit einem Spitzenwert von fast 34.000 fertiggestellten Wohnungen im Jahr 1997. Nicht zuletzt durch den Zuzug von Berliner*innen wurden etwa 60 Prozent der Wohnungen im Umland Berlins gebaut, und zwar überwiegend in Ein- und Zweifamilienhäusern. Die Schwerpunkte der Bautätigkeit lagen insbesondere in Potsdam, Potsdam-Mittelmark, Barnim und Oberhavel. Noch mehr Wohnungen (rd. 446.000 WE) wurden seit 1991 zum Bau genehmigt.

2020 deutlich weniger genehmigte Wohnungen in Mehrfamilienhäusern

Auch die Baugenehmigungen im Land Brandenburg waren im Jahr 2020 nach der positiven Entwicklung im Vorjahr wieder rückläufig. Einschließlich Baumaßnahmen an bestehenden Gebäuden wurden nach Meldung des Amtes für Statistik Berlin-Brandenburg²¹ 13.303 Wohnungen zum Bau genehmigt. Das sind 9,6 Prozent weniger als 2019 (14.723 WE).

Von den 2020 insgesamt genehmigten Wohnungen sollen 12.097 Wohnungen in neuen Gebäuden errichtet werden, 9,5 Prozent weniger als 2019 (13.369 WE), im Vorjahr. Ein deutlicher Rückgang war bei den genehmigten Neubauwohnungen in Mehrfamilienhäusern zu verzeichnen. In diesem Marktsegment wurden 5.277 Neubauwohnungen genehmigt. Das sind 21,7 Prozent weniger als 2019 (6.738 WE).

Einen Rückgang gab es auch bei den genehmigten Baumaßnahmen an bestehenden Gebäuden, z.B. dem Dachgeschossausbau, und zwar um 10,9 Prozent. In diesem Marktsegment sollen dem Wohnungsmarkt weitere 1.206 Wohnungen zugeführt werden (2019: 1.354 WE).

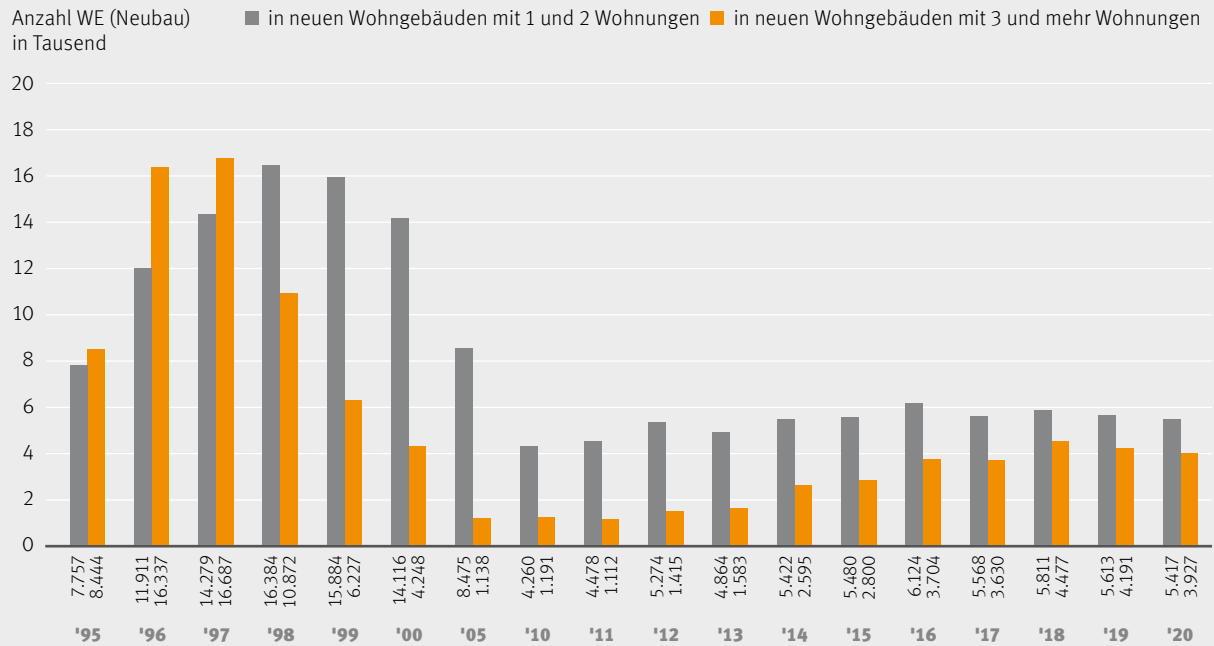
Lediglich bei den genehmigten Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern war ein leichter Anstieg zu beobachten. Im Jahr 2020 nahm die Zahl der geplanten Wohnungen in diesem Marktsegment (6.593 WE) gegenüber 2019 (6.478 WE) um 1,8 Prozent zu.

Parallel zu den Fertigstellungen standen 2020 auch bei den Baugenehmigungen die an Berlin angrenzenden Gebiete im Vordergrund. Der Landkreis Dahme-Spreewald stand mit 1.569 genehmigten Wohnungen erneut an der Spitze, gefolgt von Märkisch-Oderland (1.447 WE), Havelland (1.286 WE) und Oberhavel (1.189 WE). Die Landeshauptstadt Potsdam stand mit 1.104 genehmigten Wohnungen auf Platz fünf der 18 Landkreise und kreisfreien Städte. Schlusslicht bei den Baugenehmigungen bildeten die Landkreise Oberspreewald-Lausitz (177 WE) und Prignitz (191 WE).

²⁰ Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, Pressemeldung Nr. 99 vom 17. Mai 2021

²¹ Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, Pressemeldung Nr. 54 vom 16. März 2021

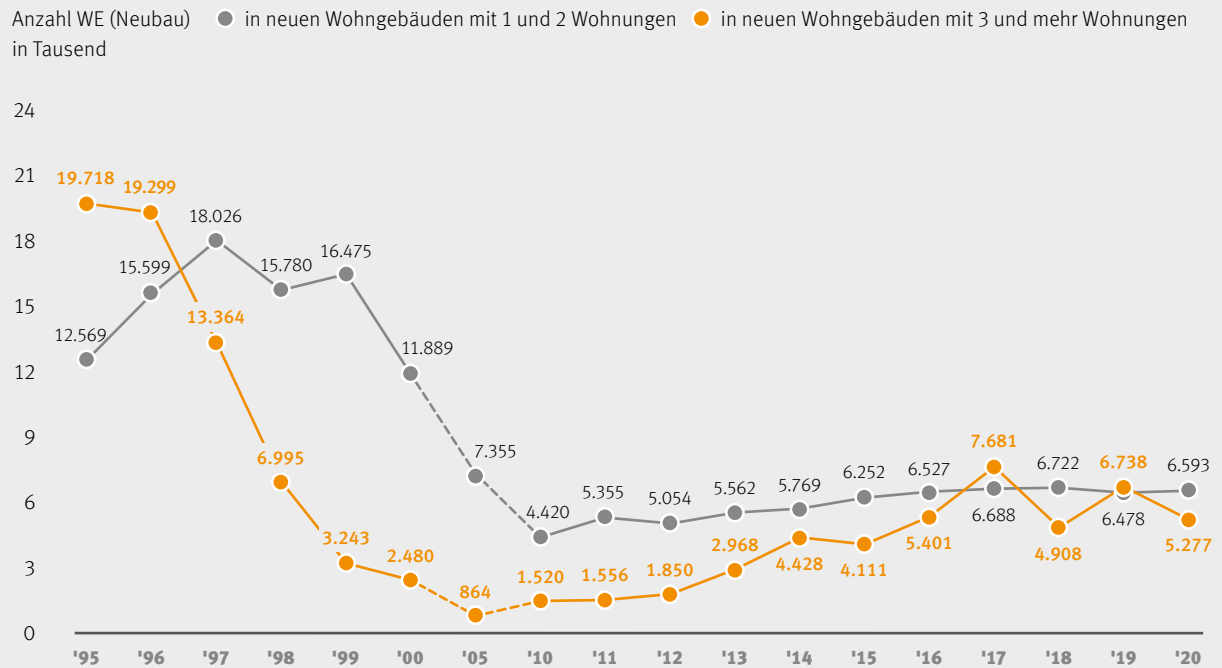
WOHNUNGSBAUFERTIGSTELLUNGEN in neuen Wohngebäuden nach Gebäudeart im Land Brandenburg, 1995 bis 2020



Quelle: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg

© BBU

WOHNUNGSBAUGENEHMIGUNGEN in neuen Wohngebäuden nach Gebäudeart im Land Brandenburg, 1995 bis 2020



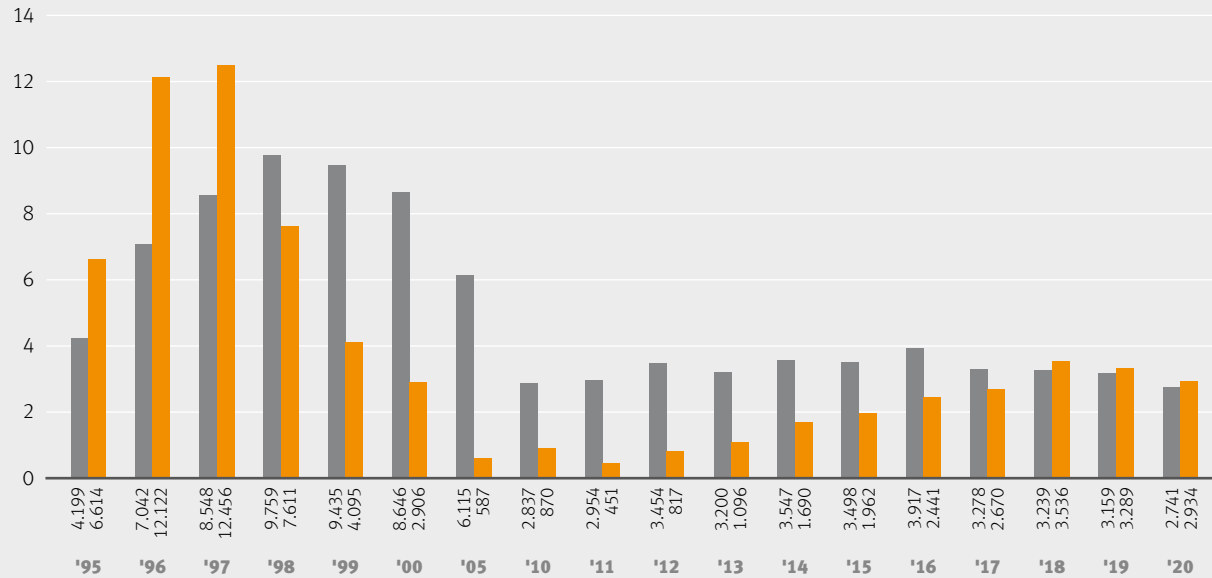
Quelle: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg

© BBU

WOHNUNGSBAUFERTIGSTELLUNGEN

in neuen Wohngebäuden nach Gebäudeart im engeren Verflechtungsraum (bis '08) und im Berliner Umland (ab '09)

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



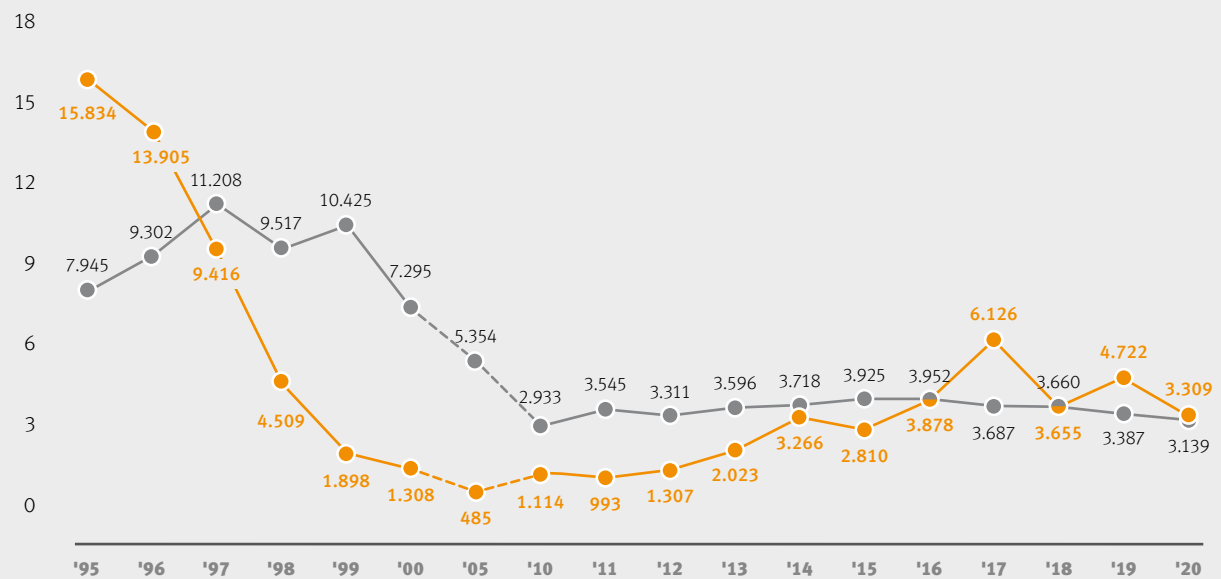
Quelle: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg

©BBU

WOHNUNGSBAUGENEHMIGUNGEN

in neuen Wohngebäuden nach Gebäudeart im engeren Verflechtungsraum (bis '08) und im Berliner Umland (ab '09)

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

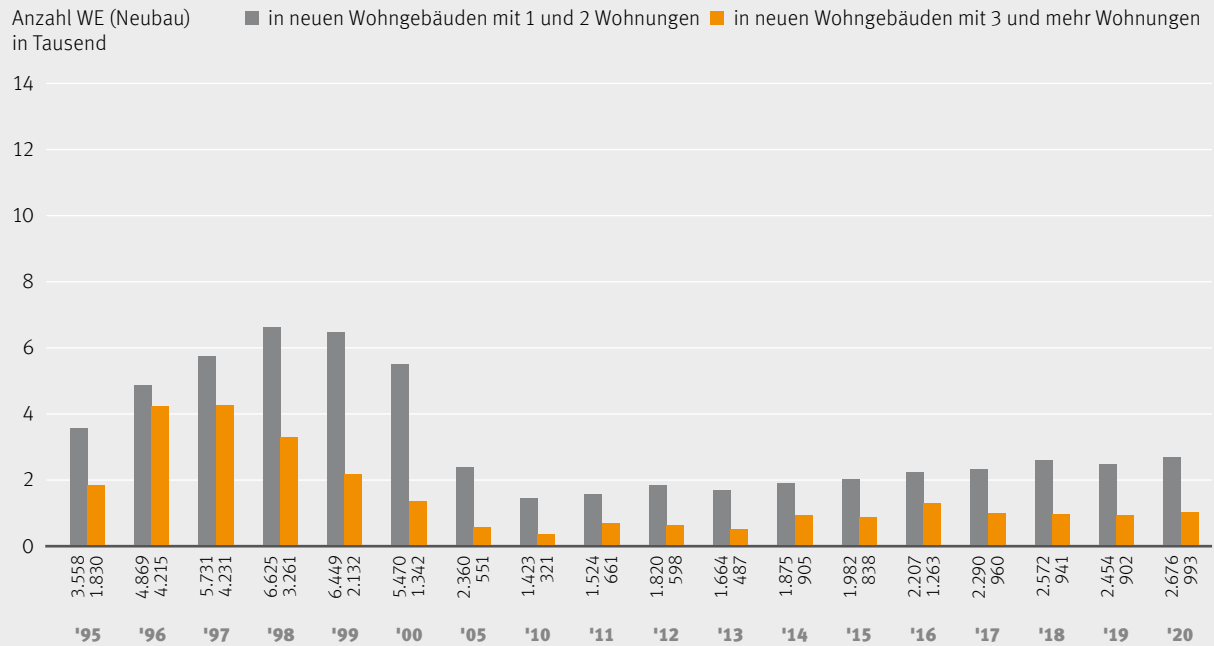


Quelle: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg

©BBU

WOHNUNGSBAUFERTIGSTELLUNGEN

in neuen Wohngebäuden nach Gebäudeart im äußeren Entwicklungsraum (bis '08) und im weiteren Metropolitanraum ('09)

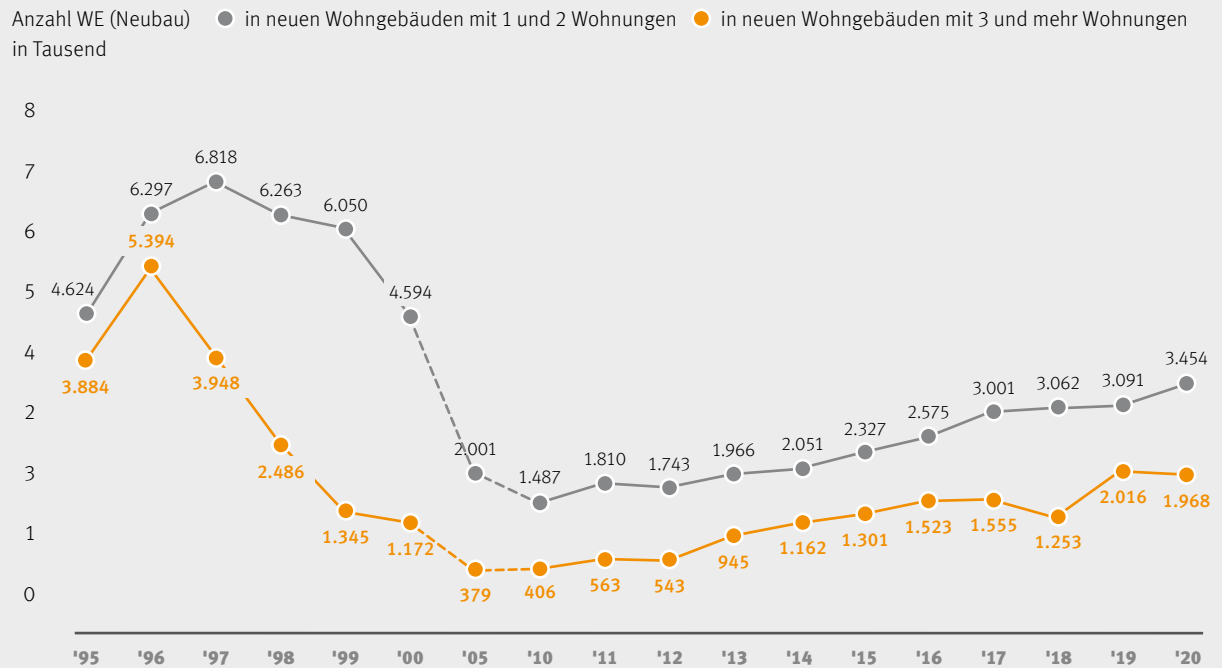


Quelle: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg

© BBU

WOHNUNGSBAUGENEHMIGUNGEN

in neuen Wohngebäuden nach Gebäudeart im äußeren Entwicklungsraum (bis '08) und im weiteren Metropolitanraum (ab '09)



Quelle: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg

© BBU

Im 1. Halbjahr 2021 lag die Zahl der Baugenehmigungen für Wohnungen im Land Brandenburg allerdings wieder deutlich über dem Vorjahresniveau. Mit insgesamt 7.260 genehmigten Wohnungen sollen knapp 19 Prozent mehr Wohnungen entstehen als im 1. Halbjahr 2020. Besonders stark stiegen dabei die geplanten Wohnungen in Mehrfamilienhäusern, und zwar um 26,9 Prozent auf 3.231 Wohnungen. Mit 1.159 gemeldeten Wohnungen hat der Landkreis Havelland die meisten Baugenehmigungen für Wohnungen erteilt. Bei den kreisfreien Städten ist Cottbus mit 528 Wohnungen der Spitzenreiter.²²

Investitionen der Mitgliedsunternehmen des BBU

Neubau der Mitgliedsunternehmen des BBU: Weniger Baufertigstellungen 2020

Bei den BBU-Mitgliedsunternehmen ging die Zahl ihrer Wohnungsfertigstellungen im Land Brandenburg nach dem kräftigen Plus im Jahr 2019 wieder zurück. Mit insgesamt 803 fertiggestellten Mietwohnungen, davon 516 im Berliner Umland, wurden rund 300 Wohnungen weniger neu gebaut als noch im Vorjahr.

Hierin zeigen sich auch die Auswirkungen der Pandemie. Denn auch wenn die Abläufe auf den Baustellen grundsätzlich kaum von Corona beeinträchtigt worden sind, so sah das beispielsweise bei den Bauverwaltungen zeitweilig anders aus. Deshalb haben sich etliche Fertigstellungen in die ersten Monate dieses Jahres verschoben.

Einen starken Einbruch gab es dabei bei den Baufertigstellungen der Mitgliedsunternehmen des BBU aus dem Land Brandenburg. Sie haben mit 494 neu errichteten Mietwohnungen nur halb so viel Wohnungen gebaut wie in den beiden Vorjahren (2019: 1.020 WE; 2018: 894 WE). Fast jede dritte Wohnung (149 WE) wurde 2020 durch Baumaßnahmen im Bestand und weitere 70 Wohnungen als bestandsersetzender Neubau fertiggestellt. Das sind Wohnungen, die als Ersatz für bestehende Wohnungen nach deren Abriss / Rückbau neu errichtet werden. Insgesamt wurden nur drei Wohnungen mit Mitteln aus öffentlichen Haushalten gefördert.

Ein deutliches Plus gab es dagegen bei den Baufertigstellungen im Berliner Umland durch BBU-Mitgliedsunternehmen aus Berlin. Mit 309 neuen Mietwohnungen haben sie 2020 deutlich mehr Wohnungen auf den Weg gebracht als in den vergangenen Jahren. Dieser Trend setzt sich auch in den kommenden Jahren fort.

Seit 1991 haben die Mitgliedsunternehmen des BBU knapp 24.000 Wohnungen im Land Brandenburg gebaut. Davon wurden rund 18.450 Wohnungen von Mitgliedsunternehmen aus dem Land Brandenburg und weitere rund 5.500 Wohnungen von Berliner Unternehmen errichtet. Die neuen Wohnungen entstanden überwiegend in Potsdam (rd. 2.950 WE), dem angrenzenden Landkreis Potsdam-Mittelmark und weiteren Städten des Berliner Umlands. Ein Großteil dieser Wohnungen – im Schnitt etwa 1.900 Wohnungen pro Jahr – wurde in der zweiten Hälfte der 1990er Jahre fertiggestellt.

Bauboom in Potsdam und Berliner Umlandgemeinden gewinnt ab 2021 weiter an Fahrt

Die Bautätigkeit der Mitgliedsunternehmen des BBU im Land Brandenburg konzentriert sich schwerpunktmäßig weiterhin auf die Berliner Umlandgemeinden. Mit 516 von 803 Neubauwohnungen entstanden 2020 sechs von zehn Wohnungen in Städten des Berliner Umlands. In der Projektion bis 2025 wird sich diese Aufteilung weiter zugunsten des Berliner Umlands verschieben: Allein 2021 sollen 993 der 1.257 geplanten Fertigstellungen in Potsdam oder einer Stadt im Berliner Umland erfolgen. Davon entfallen 1.057 Mietwohnungen auf Brandenburger Wohnungsunternehmen und 200 auf Berliner Wohnungsunternehmen.

Bis 2025 knapp 6.000 neue Wohnungen geplant

Bis 2025 wollen die Mitgliedsunternehmen des BBU aus Brandenburg und Berlin 5.425 neue Mietwohnungen und 518 Eigentumswohnungen auf den Weg gebracht haben. Davon sollen 5.035 neue Wohnungen in den Berliner Umlandgemeinden entstehen. Das sind 85 Prozent aller Fertigstellungen im Land Brandenburg.

Von Brandenburger Wohnungsunternehmen sind 3.010 neue Wohnungen geplant, mit 2.102 Wohnungen jede zweite im Berliner Umland. Potsdam steht aufgrund ihrem ungebrochen starken Wachstum und der anhaltend steigenden Nachfrage dabei im Fokus der Bauaktivitäten. Zwischen 2021 und 2025 planen die BBU-Mitgliedsunternehmen in der boomenden Landeshauptstadt die Fertigstellung von weiteren 963 Wohnungen.

Neubauschwerpunkte der von Brandenburger BBU-Mitgliedsunternehmen geplanten Wohnungen im Berliner Umland sind neben Potsdam vor allem Oranienburg (206 WE), Hennigsdorf (184 WE), Bernau bei Berlin (173 WE) und Strausberg (167 WE).

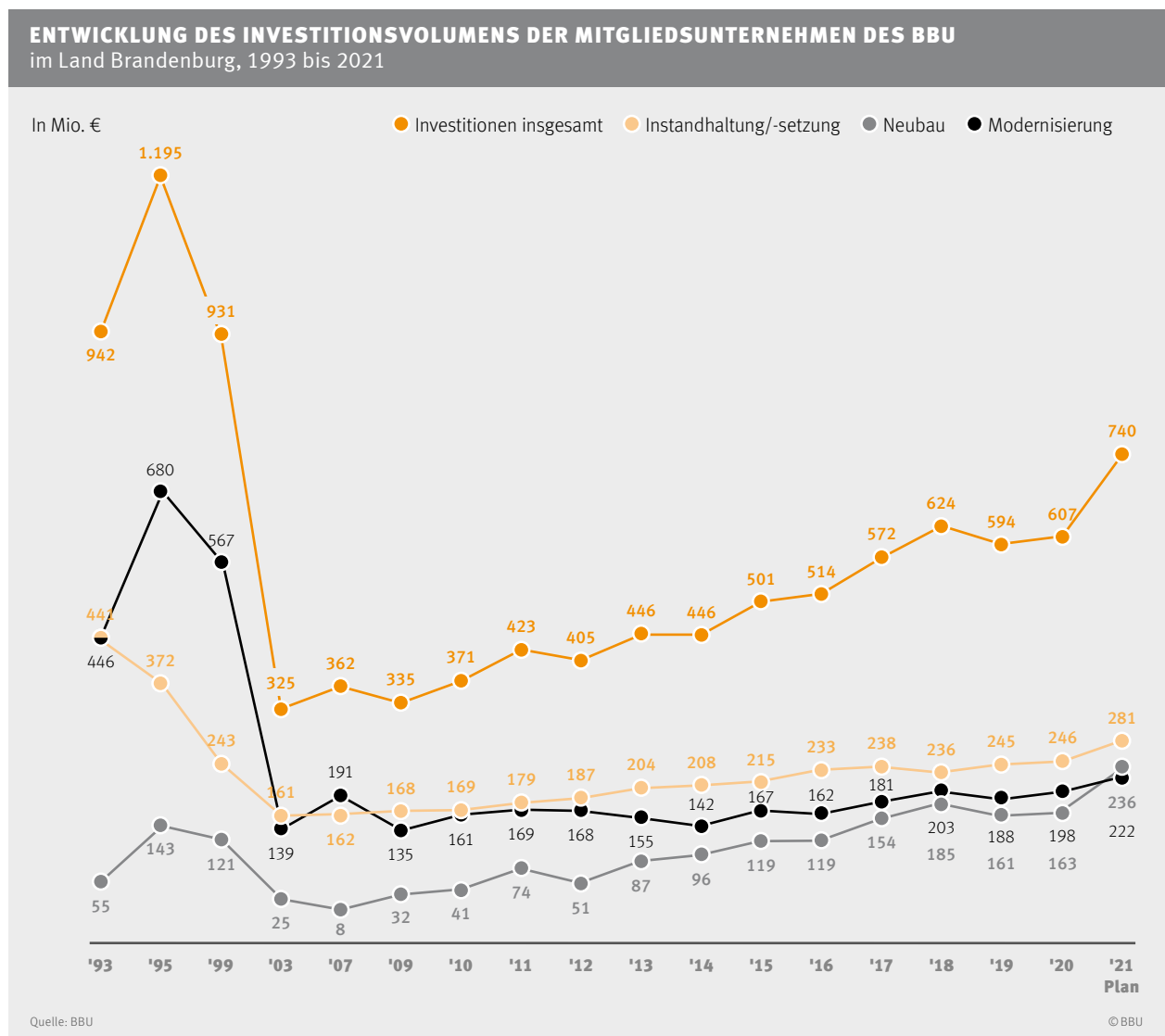
²² Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, Pressemitteilung Nr. 191 vom 10. August 2021

Berliner Wohnungsunternehmen zieht es ins Umland

Die Berliner Wohnungsunternehmen engagieren sich beim Neubau immer stärker im Umland. Zwischen 2021 und 2025 planen sie hier die Fertigstellung von 2.433 Mietwohnungen und 500 Eigentumswohnungen. Das Berliner Umland mit seinem vergleichsweise erschwinglichen Bauland ist für viele Berliner Mitgliedsunternehmen attraktiv. Auf dem Wohnungsmarkt verschwimmen die Grenzen zwischen Berlin und Brandenburg immer mehr. Daraus folgt, dass sich auch die Landesregierungen noch enger in Sachen Wohnungspolitik aufeinander abstimmen sollten.

Auch im weiteren Metropolitanraum wird gebaut

Trotz anhaltenden Leerstands: Auch in den Städten des weiteren Metropolitanraums muss gebaut werden. Hierbei handelt es sich vorwiegend um Ersatzneubau, der zur Diversifizierung des Wohnungsangebots notwendig ist. Die BBU-Mitgliedsunternehmen investieren hier in Stadterneuerung, die Zukunftsfähigkeit ihres Wohnungsangebots und in die Befriedigung der Bedürfnisse von besonderen Zielgruppen wie beispielsweise Senior*innen.



2020 stellten die BBU-Mitgliedsunternehmen im weiteren Metropolitanraum 287 neue Wohnungen fertig, 2021 ist die Fertigstellung von 264 Wohnungen geplant, 2022 sollen es 98 sein. Insgesamt wollen BBU-Mitgliedsunternehmen im weiteren Metropolitanraum 908 Wohnungen zwischen 2021 und 2025 neu errichten. Schwerpunkt des Neubaus ist die kreisfreie Stadt Cottbus mit allein 190 geplanten Fertigstellungen. In Frankfurt (Oder) ist zwischen 2021 und 2025 der Neubau von 56 Wohnungen geplant, in Brandenburg an der Havel von 55. Auf Ebene der Landkreise wird erneut in der Uckermark am meisten gebaut (126 Wohnungen 2021-2025), gefolgt von Ostprignitz-Ruppin (104 WE), Dahme-Spreewald (97 WE) und Havelland (87 WE).

Dieser positive Trend spiegelt sich auch in den Neubauinvestitionen der Mitgliedsunternehmen des BBU im Land Brandenburg wider. Nach Planungen der Wohnungsunternehmen sollen ihre Neubauinvestitionen im Jahr 2021 um gut 45 Prozent auf dann knapp 236 Millionen Euro zulegen. Regionaler Schwerpunkt mit gut zwei Drittel (71 %) der Neubauinvestitionen wird dann weiterhin das Berliner Umland sein.

Leicht steigende Investitionen trotz Corona

Trotz unterschiedlicher Entwicklungen und Herausforderungen in den verschiedenen Regionen des Landes und trotz Corona blieben die Investitionen der Brandenburger Mitgliedsunternehmen des BBU auf einem hohen Niveau stabil. Sie lagen mit rund 607 Millionen Euro (2019: 594 Mio. €) bereits im sechsten Jahr in Folge über der Marke von einer halben Milliarde Euro. Mit einem Plus von 2,1 Prozent über dem Niveau des Vorjahrs sind sie schneller gewachsen als die Nettokaltmieten (+1,9 %). Damit sorgen die Mitgliedsunternehmen des BBU im Land Brandenburg für gutes und bezahlbares Wohnen für ihre rund 700.000 Mieter*innen.

Seit Beginn der 1990er Jahre haben die Brandenburger Mitgliedsunternehmen des BBU rund 17,7 Milliarden Euro in Neubau und Bestand investiert. Rund 10,8 Milliarden Euro wurden von den Wohnungsbaugesellschaften und knapp 6,9 Milliarden Euro von den Wohnungsbaugenossenschaften getragen. Mehr als 2,4 Milliarden Euro flossen dabei in den Neubau, knapp 15,3 Milliarden in die Instandhaltung und Modernisierung.

Bestandsinvestitionen stehen weiterhin im Vordergrund

Die Investitionen in den Bestand standen bei den Brandenburger BBU-Mitgliedsunternehmen auch 2020 weiterhin im Vordergrund. Die größte Position war mit gut 246 Millionen Euro erneut die Instandhaltung /-setzung, gefolgt von der Modernisierung mit knapp 198 Millionen Euro. Der Neubau folgte mit rund 163 Millionen Euro auf dem dritten Platz.

Wohnungswirtschaft sichert gutes Wohnen und Arbeitsplätze

Durch ihre Investitionen leisteten die Wohnungsunternehmen 2020 erneut einen wichtigen Beitrag zur Stützung der Brandenburger Wirtschaft und für die Zukunft der brandenburgischen Städte. Im Schnitt investierten die Mitgliedsunternehmen des BBU knapp 1,7 Millionen Euro pro Tag im Land Brandenburg. Von diesen Investitionen profitieren nicht nur die Mieter*innen, sondern auch die Handwerksbetriebe und das Baugewerbe in der Region. Im Jahr 2020 entsprach das Investitionsvolumen der Wohnungsunternehmen von rund 444 Millionen Euro in den Bestand rund 37 Prozent des baugewerblichen Umsatzes im Brandenburger Ausbaugewerbe. Neben 2.943 eigenen Arbeitsplätzen wurden von den Mitgliedsunternehmen des BBU durch ihre Aufträge maßgeblich umgerechnet rund 3.600 weitere Arbeitsplätze in Brandenburgs Bauwirtschaft, Handwerk und bei den Lieferanten gesichert. In vielen Orten gehören sie zu den größten Arbeitgebern.

Die Wohnungswirtschaft sichert aber auch gutes und bezahlbares Wohnen. Im rechnerischen Durchschnitt reinvestieren die Brandenburger BBU-Mitgliedsunternehmen 2020 gut die Hälfte ihrer Nettokaltmieteneinnahmen in Bestand und Neubau. Durchschnittlichen jährlichen Einnahmen aus der Nettokaltmiete für eine 60-Quadratmeter-Wohnung in Höhe von rund 3.800 Euro stehen BBU-Berechnungen zufolge demnach rund 2.020 Euro an durchschnittlichen jährlichen Investitionen pro Wohnung gegenüber. Die Ausrichtung an den Bedürfnissen von Menschen und Städten in Form von energetischen Modernisierungen, lebenswerten Wohnumfeldern oder von Neubau steht für ihre Bereitschaft, auch Schrumpfungregionen durch attraktive Wohnangebote und stadtentwicklungspolitisches Engagement zu stärken.

Investitionskraft der Wohnungsunternehmen regional unterschiedlich

Auch bei den Investitionen prägen sich die regionalen Unterschiede immer deutlicher aus. Die Wohnungsunternehmen im weiteren Metropolitanraum haben einen Anteil von knapp 68 Prozent am Gesamtwohnungsbestand der BBU-Mitgliedsunternehmen im Land Brandenburg. Die Anteile bei den Investitionen lagen Anfang der 1990er Jahre noch bei 69 Prozent und sanken in der Folgezeit auf zuletzt nur noch 54 Prozent im Schnitt der vergangenen fünf Jahre. Diese Verschiebung bei den Investitionsanteilen zwischen Berliner Umland und weiterem Metropolitanraum steht für das Ausmaß der Unterschiede bei der regionalen Investitionskraft und den entsprechenden Investitionsmöglichkeiten. Insbesondere im weiteren Metropolitanraum hat die vielerorts

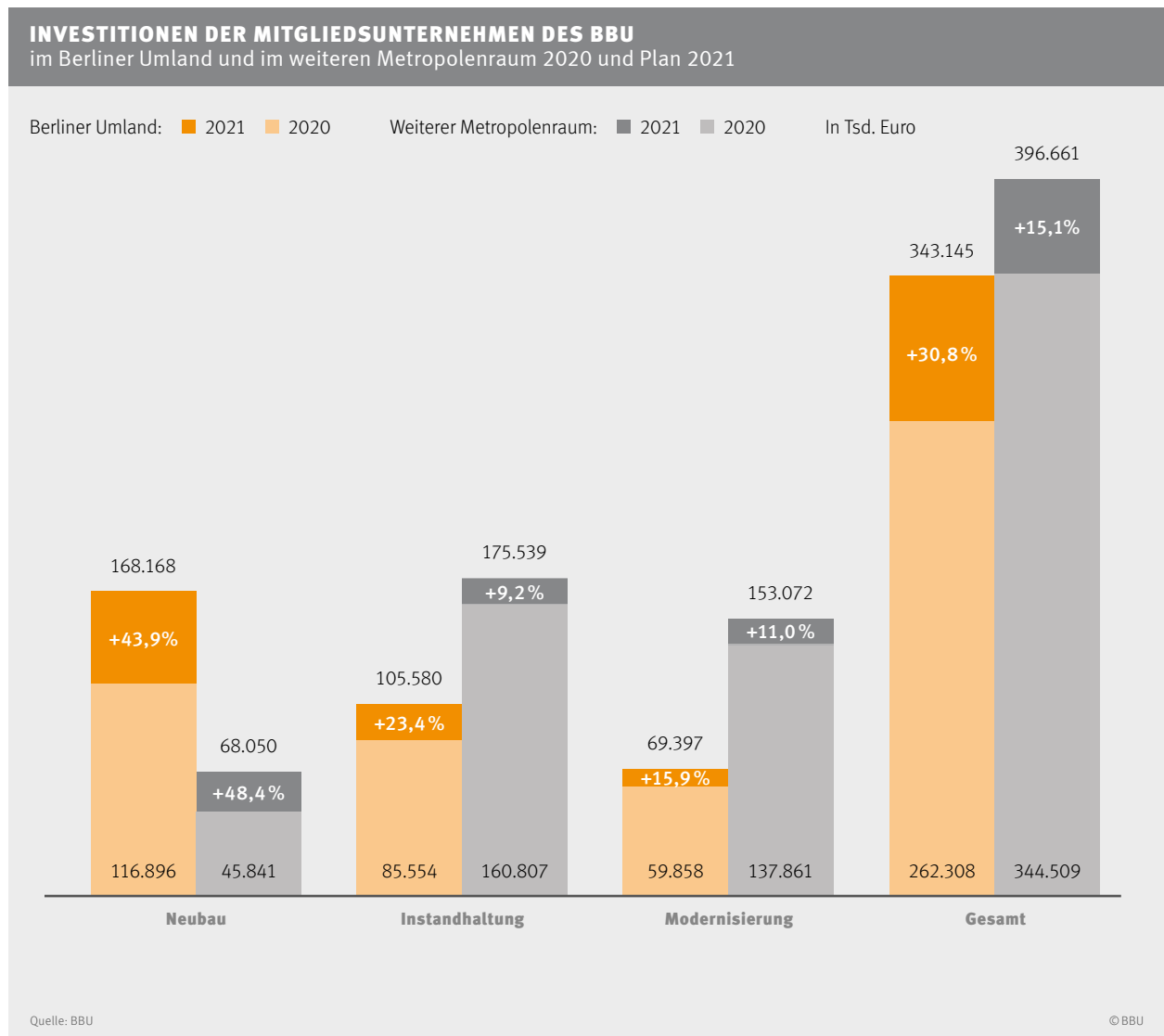
sehr schwache Mietentwicklung in Verbindung mit hohen Leerständen Auswirkungen auf die Wirtschafts- und Investitionskraft der dort ansässigen Wohnungsunternehmen.

Investitionen im Berliner Umland bleiben auf hohem Niveau

Die BBU-Mitgliedsunternehmen in Potsdam und im Berliner Umland investierten 2020 rund 262 Millionen Euro in Neubau und Bestand. Damit liegen sie bereits im sechsten Jahr deutlich über der Marke von 200 Millionen Euro. Der größte Posten sind dabei die Neubauinvestitionen. Mit rund 117 Millionen Euro flossen gut 72 Prozent der gesamten Neubauinvestitionen der Mitgliedsunternehmen des BBU im Land Brandenburg in das Berliner Umland. Diese Schwerpunktsetzung korrespondiert mit der dort wachsen-

den Nachfrage nach Wohnraum. Die Bestandsinvestitionen bewegten sich im Berliner Umland mit rund 145 Millionen Euro dagegen erneut leicht unter dem Niveau des Vorjahres (-8,7 %).

Für das laufende Jahr haben die Unternehmen sogar Investitionen in Höhe von gut 343 Millionen Euro geplant, ein Zuwachs um über 30 Prozent im Vergleich zum Vorjahr. Mit rund 168 Millionen Euro (+43,9 %) sollen 49 Prozent dieser Investitionen in den Neubau fließen. Aber auch die Bestandsinvestitionen sollen deutlich angehoben werden, und zwar um rund 20 Prozent auf 175 Millionen Euro. Ob sich angesichts der Einschränkungen sowohl bei der Umsetzung von Projekten als auch bei der Erteilung von Genehmigungen diese ehrgeizigen Planungen halten lassen, bleibt abzuwarten.



Ein großer Sprung bei den Neubauinvestitionen steht 2021 insbesondere auch bei den BBU-Mitgliedsunternehmen in der Landeshauptstadt Potsdam an. Hier sollen die Aufwendungen um gut 93 Prozent auf dann rund 66 Millionen Euro steigen. Das wäre nicht nur der Spitzenplatz unter den Brandenburger Landkreisen und kreisfreien Städten, sondern auch der höchste Stand seit 1991. Insgesamt planen die Potsdamer Wohnungsunternehmen für 2021 Investitionen von rund 145 Millionen Euro. Das wäre ein Plus von 55 Prozent im Vergleich zu 2020.

Investitionen im weiteren Metropolitanraum weiter angestiegen

2020 investierten die BBU-Mitgliedsunternehmen im weiteren Metropolitanraum des Landes Brandenburg trotz der bestehenden Leerstandsproblematik rund 345 Millionen Euro. Damit kletterten sie mit einem Plus von 8,7 Prozent zum Vorjahr auf den höchsten Stand seit 2000. Zulegen konnten dabei die Neubauinvestitionen (+6,5 % auf 46 Mio. €) und insbesondere die Ausgaben für die Modernisierung der Wohnungen (+24,9 % auf 138 Mio. €). Lediglich die Investitionen für die Instandhaltung/-setzung verharren mit rund 161 Millionen Euro auf dem Niveau des Vorjahres.

Die durchschnittlichen Investitionen pro Wohnung lagen 2020 dort bei rund 1.470 Euro. Von jedem Euro Mietentnahmen haben die BBU-Mitgliedsunternehmen im weiteren Metropolitanraum 2020 rechnerisch gut 44 Cent in ihre Bestände reinvestiert. Zum Vergleich: Im gesamtwirtschaftlichen Vergleich beträgt dieser Wert nur knapp 20 Cent. Die Wohnungsunternehmen sorgen damit für generationengerechtes und zukunftsfähiges Wohnen, Klimaschutz, starke Städte und sichere Arbeitsplätze vor Ort.

Für 2021 planen die Unternehmen eine Ausweitung ihrer Investitionen um gut 15 Prozent auf rund 397 Millionen Euro. Wesentliche Wachstumsträger sind der Neubau (+48,4 %) und Modernisierungen (+11,0 %). Aber auch hier gilt: Ob diese Investitionspläne sich tatsächlich in diesem Umfang realisieren lassen werden, muss angesichts der Auswirkungen der Corona-Pandemie abgewartet werden.

2021: Investitionssteigerung um 22 Prozent geplant

Für 2021 planen die Unternehmen der sozialen Wohnungswirtschaft eine kräftige Ausweitung ihrer Investitionen um mehr als ein Fünftel auf dann rund 740 Millionen Euro (+21,9 %). Das wäre der höchste Stand seit dem Jahr 2000. Besonders zulegen soll dann vor allem der Neubau (+45,2 %). Er würde mit dann rund 236 Millionen Euro nicht nur auf den höchsten Stand seit Beginn der Ermittlung

dieser Zahlen durch den BBU 1991 steigen, sondern erstmals auch die Modernisierungsinvestitionen überflügeln. Aber auch bei den Bestandsinvestitionen (+13,4 %) ist eine deutliche Steigerung gegenüber dem Vorjahr geplant. Rechnerisch investieren die BBU-Mitgliedsunternehmen damit an jedem Tag fast 2,1 Millionen Euro in die regionale Wirtschaft Brandenburgs.

Wohnungsleerstand

Mit den Leerstandsanalysen des BBU auf Basis von jährlichen Vollerhebungen bei seinen Mitgliedsunternehmen werden rund 41 Prozent aller Mietwohnungen im Land Brandenburg erfasst. Aufgrund des hohen Marktanteils ihres Wohnungsbestandes liefern die Ergebnisse der Befragung eine aussagekräftige Grundlage für die Einschätzung der Leerstandssituation auf dem Mietwohnungsmarkt im Land Brandenburg.

Leerstandsabbau kommt nur noch schleppend voran

Die Mitgliedsunternehmen des BBU im Land Brandenburg haben in den vergangenen Jahren außerordentlich viel geleistet: Durch den Abriss von mittlerweile rund 65.700 Wohnungen haben sie die Mietwohnungsmärkte insbesondere in den vielfach schrumpfenden berlinfernen Städten und Gemeinden stabilisiert.

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

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

Auch heute noch ist die Entwicklung der Leerstände bei vielen Mitgliedsunternehmen des BBU im weiteren Metropolitanraum des Landes Brandenburg besorgniserregend. Brandenburgweit betrug die Leerstandsquote Ende 2020 8,0 Prozent – im Vorjahresvergleich ist das ein Anstieg um 0,2 Prozentpunkte. Dabei war die durchschnittliche Leer-

LEERSTEHENDE WOHNUNGEN* DER MITGLIEDSUNTERNEHMEN DES BBU IM LAND BRANDENBURG
 (Berliner Umland / Weiterer Metropolitanraum) 1995 bis 2020

Jahr	Mitgliedsunternehmen des BBU im Land Brandenburg insgesamt		davon:			
	Leerstehende Wohnungen	% vom Woh- nungsbestand	im engeren Verflechtungsraum		im äußeren Entwicklungsraum	
			Leerstehende Wohnungen	% vom Woh- nungsbestand	Leerstehende Wohnungen	% vom Woh- nungsbestand
1995	19.794	4,2	3.898	3,1	15.896	4,6
1996	24.296	5,3	3.920	3,1	20.376	6,1
1997	33.087	7,4	6.067	5,0	27.020	8,3
1998	38.344	8,6	7.206	5,9	31.138	9,6
1999	45.583	10,4	8.240	6,8	37.343	11,7
2000	54.319	12,6	9.065	7,4	45.254	14,6
2001	58.746	13,7	8.926	7,3	49.820	16,2
2002	61.565	14,8	8.596	6,9	52.969	18,1
2003	59.929	14,8	8.447	6,9	51.482	18,2
2004	56.035	14,1	8.116	6,6	47.919	17,4
2005	48.702	12,6	7.400	6,1	41.302	15,6
2006	46.405	11,9	6.708	5,7	39.697	14,6
2007	41.975	11,1	5.729	5,0	36.246	13,8
2008	37.864	10,2	5.760	4,9	32.104	12,6
	Insgesamt		im Berliner Umland		im weiteren Metropolitanraum	
2009	34.264	9,2	4.370	4,0	29.894	11,4
2010	31.412	8,5	3.792	3,4	27.620	10,7
2011	30.764	8,5	3.156	3,0	27.608	10,7
2012	29.554	8,3	2.978	2,8	26.576	10,5
2013	28.859	8,3	2.730	2,7	26.129	10,6
2014	28.308	8,2	2.664	2,5	25.644	10,6
2015	27.280	8,0	2.362	2,3	24.918	10,5
2016	25.504	7,5	2.451	2,3	23.053	9,8
2017	25.673	7,6	2.447	2,3	23.226	9,9
2018**	26.568	7,9	2.676	2,4	23.892	10,4
2018***	24.587	7,9	2.347	2,4	22.240	10,3
2019	24.487	7,8	2.215	2,3	22.272	10,4
2020	23.944	8,0	1.881	1,9	22.063	10,9

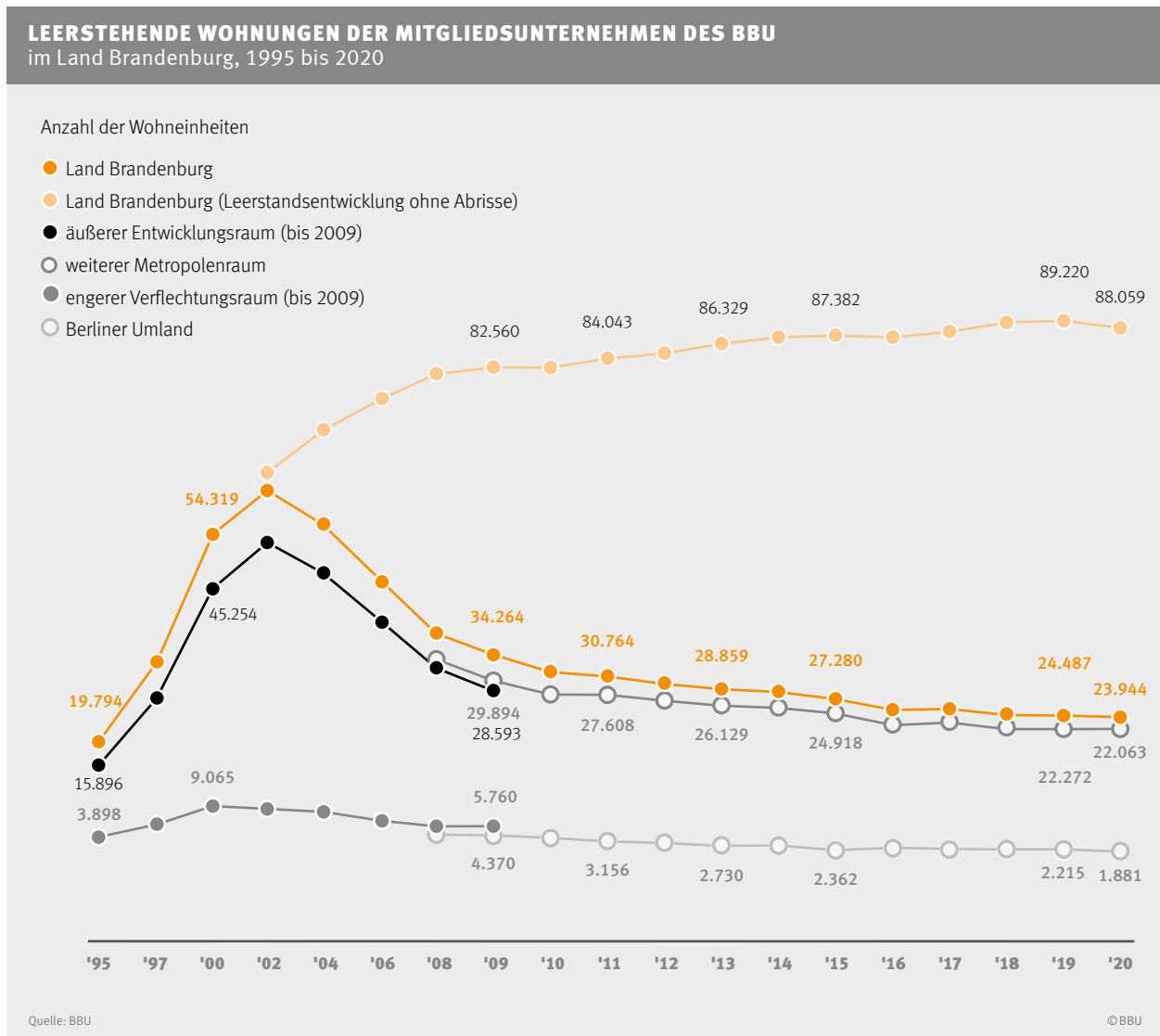
* eigene und für Dritte verwaltete Wohnungen, unabhängig von der Dauer des Leerstandes

** bis 2018 inkl. leerstehender Wohnungen der Berliner Mitgliedsunternehmen im Land Brandenburg

*** bereinigter Wert aufgrund Änderungen in der Mitgliederstruktur im Jahr 2019

Quelle: BBU

© BBU



standsquote bei den Wohnungsbaugenossenschaften (7,0 %) weiterhin niedriger als bei den kommunalen Wohnungsbaugesellschaften (8,6 %).

Ende 2020 standen bei den Wohnungsunternehmen 23.944 Wohnungen leer. Bildlich gesprochen, steht damit eine ganze Stadt mit rund 49.000 Einwohnerinnen und Einwohnern in der Größe von Freising oder Oranienburg leer.

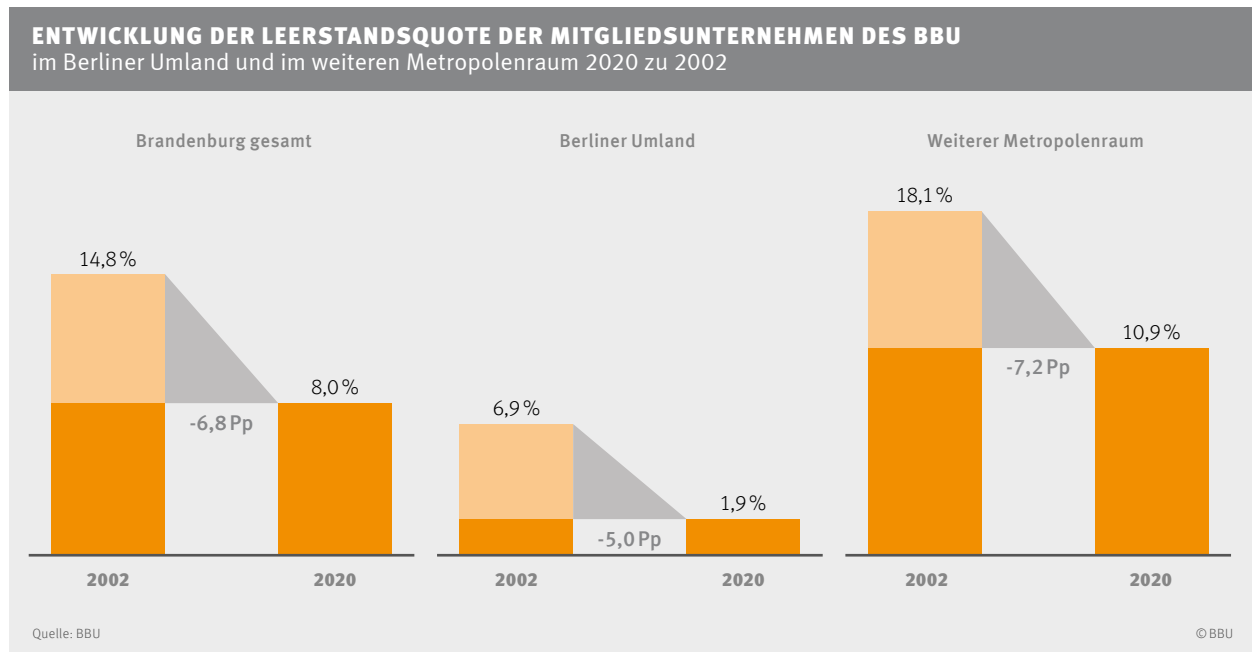
Leerstand: Enorme regionale Unterschiede

Bei der Leerstandsentwicklung zeigen sich jedoch enorme regionale Unterschiede: Während die Leerstandsquote im Berliner Umland von 6,9 Prozent im Jahr 2002 auf zuletzt nur noch 1,9 Prozent sank, übersprang sie im weiteren Metropolitanraum zum dritten Mal in Folge wieder deutlich die Zehn-

Prozent-Marke. Mit einem Plus von 0,5 Prozentpunkten zum Vorjahr kletterte der Leerstand dort im Jahr 2020 auf 10,9 Prozent. Damit ist die Leerstandsquote in den berlinfernen Regionen fast sechsmal so hoch wie im Berliner Umland.

Weiterer Metropolitanraum: Wachsender Leerstand, wachsende Sorgen

Beunruhigende Nachrichten aus vielen Städten des weiteren Metropolitanraums: Der Leerstand hat mit fast elf Prozent ein 10-Jahres-Hoch erreicht. Mehr als 22.000 Wohnungen standen Ende 2020 dort dauerhaft leer. Der Leerstand bleibt auch im Gesamtvergleich der Bundesländer hoch. Gemäß Jahresstatistik des GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V. lag die Leerstands-



quote der Mitgliedsunternehmen der regionalen Verbände in den neuen Bundesländern (ohne Berlin) zum Jahresende 2020 bei 6,5 Prozent. In den alten Bundesländern hingegen lag die Leerstandsquote bei lediglich 2,0 Prozent.

Dass der Leerstand im weiteren Metropolitanraum nicht noch stärker gestiegen ist, ist nur das Ergebnis von weiteren Abrissleistungen der Wohnungsunternehmen, wenngleich das Abrissvolumen nach dem Auslaufen der Altschuldenhilfe deutlich gesunken ist. So wurden in den ersten Jahren des Stadtumbau Ost-Programms sowie seiner Flankierung durch die Altschuldenhilfe noch etwa zwischen 5.000 und knapp 8.000 Wohnungen pro Jahr abgerissen.

Die Abrisszahlen blieben mit zuletzt 939 abgerissenen Wohnungen im Jahr 2020 aufgrund der ungünstigen Rahmenbedingungen derzeit deutlich hinter dem Abrissbedarf zurück. Eine zu geringe Förderung, steigende Abrisskosten und ein hoher Schuldenstand auf den Abrissobjekten sind die größten Risiken für die Zukunft des Stadtumbauprozesses.

Durch Leerstände entstehen den Unternehmen Einnahmeausfälle in Höhe von schätzungsweise mehr als 60 Millionen Euro pro Jahr. Hinzu kommen noch die Belastungen durch die Bedienung von auf den Wohnungen lastenden Altschulden in Höhe von über 380 Millionen Euro.

BBU-Mitgliedsunternehmen haben 65.700 Wohnungen abgerissen

Die brandenburgischen Mitgliedsunternehmen des BBU haben in den vergangenen 20 Jahren knapp 65.700 Wohnungen abgerissen. Das sind 16 Prozent ihrer ursprünglichen Wohnungen. In den Landkreisen Oder-Spree und Spree-Neiße erreicht die Abrissquote sogar mehr als ein Viertel des Wohnungsbestandes.

Der bisherige Erfolg des Stadtumbaus zeigt sich insbesondere am Beispiel einzelner Städte und Gemeinden, in denen durch hohe Abrisszahlen ein wichtiger Beitrag zur Stabilisierung der Wohnungsmärkte geleistet werden konnte. Spitzenreiter bei den bisherigen Abrissen sind Frankfurt (Oder) (Abriss von 10.776 Wohnungen, bzw. 36,7 % des Bestandes von 2002) und Cottbus (Abriss von 10.200 Wohnungen, bzw. 26,6 % des Bestandes von 2002). Danach folgen Eisenhüttenstadt (Abriss von 6.615 Wohnungen), Schwedt/Oder (Abriss von 6.097 Wohnungen) und Senftenberg (Abriss von 5.154 Wohnungen). Nicht nur in diesen Städten konnten die Wohnungsunternehmen ihren Leerstand teilweise um mehr als die Hälfte reduzieren.

Für die folgenden Jahre planen die BBU-Mitgliedsunternehmen zwar weitere 4.800 Wohnungsabrisse. Gegenüber der Vorjahresplanung (4.995 WE) sind das jedoch 195 Wohnungen weniger. An der Spitze stehen Brandenburg an der Havel (780 WE), Eisenhüttenstadt (576 WE), Senftenberg (536 WE) und Guben (439 WE).

Leerstand in der Hälfte der Landkreise wieder ansteigend

Die folgende Karte vermittelt einen Eindruck davon, dass insbesondere die berlinfernen Regionen des Landes Brandenburg von hohen und teilweise wieder steigenden Leerstandsquoten betroffen sind. Das betrifft neun von 18 Landkreisen und kreisfreien Städten, wobei insgesamt sechs Landkreise oder kreisfreie Städte Ende 2020 weiterhin Leerstandsquoten von mindestens zehn Prozent hatten.

Besonders in Landkreisen mit ohnehin schon hohen Leerstandsquoten hält sich das Problem hartnäckig – oder spitzt sich sogar weiter zu. Dazu zählen die Landkreise Prignitz mit einer Leerstandsquote 2020 von 20,0 Prozent (2019: 18,8 %), Spree-Neiße mit 17,9 Prozent (2019: 18,3 %), Oberspreewald-Lausitz mit 14,1 Prozent (2019: 13,5 %), Elbe-Elster mit 13,1 Prozent (2019: 12,6 %) und Oder-Spree mit 10,2 Prozent (2019: 10,5 %). Von den kreisfreien Städten wies Brandenburg an der Havel mit 13,1 Prozent (2019: 14,0 %) zum Jahresende 2020 die höchste Leerstandsquote auf, gefolgt von Frankfurt (Oder) mit 7,5 Prozent (2019: 8,0 %). In Cottbus stieg dagegen die Leerstandsquote um 0,5 Prozentpunkte auf 7,0 Prozent an.

Die niedrigsten durchschnittlichen Leerstandsquoten von weniger als 5,0 Prozent wurden 2020 nur für an Berlin angrenzende Landkreise ermittelt. Dazu zählen die Landkreise Potsdam-Mittelmark (1,6 %), Dahme-Spreewald (2,7 %), Oberhavel mit 2,8 Prozent sowie Teltow-Fläming mit 4,7 Prozent. In Potsdam ging die Leerstandsquote durch den verstärkten Neubau deutlich zurück, und zwar um 0,7 Prozentpunkte auf zuletzt 1,9 Prozent.

Große Unterschiede auf Gemeindeebene auch im weiteren Metropolenraum

Entsprechend der regionalen Differenzierung der Wohnungsmarktlage im Land zeigt die Verteilung des Leerstands 2020 auf Gemeindeebene eine enorme regionale Spreizung: die Leerstandsquoten reichen von 0,2 bis 0,6 Prozent in Teltow, Rangsdorf, Werneuchen, Wildau, Kleinmachnow, Kremmen und Spreenhagen oder 2,6 Prozent in Blankenfelde-Mahlow über 15,4 Prozent in Eisenhüttenstadt bis zu Forst oder Lauchhammer mit Leerstandsquoten von mehr als 25 Prozent. Bei näherer Betrachtung fallen auch die zum Teil erheblichen Unterschiede in naheliegenden Gemeinden auf. Die Leerstandslage hat sehr viel mit den örtlichen Gegebenheiten zu tun. Wichtige Faktoren sind Wirtschaftsstruktur, Bevölkerungsströme oder vor allem auch die Anbindung an Berlin oder andere Ballungszentren.

Rund 40 Prozent der 73 ausgewerteten Städte und Kommunen im weiteren Metropolenraum wiesen 2020 Leerstände von zehn und mehr Prozent auf, in fast jeder zweiten Stadt ist der Leerstand zudem gestiegen. In 15 Orten lag die Quote bei mindestens 15 Prozent, davon in fünf Orten sogar bei über 20 Prozent. Von den größeren Städten zählt dazu neben Lauchhammer und Forst auch Wittenberge. Die Mitgliedsunternehmen in diesen Gemeinden sind von den Folgen des Leerstandes immer noch besonders stark betroffen.

Weit überdurchschnittlich waren die Leerstandsquoten auch in größeren Städten wie Guben (17,7 %), Eisenhüttenstadt und Senftenberg (jeweils 15,4 %) oder Brandenburg an der Havel (13,7 %). Deutlich unterhalb des regionalen Durchschnitts lagen Städte wie Bad Belzig und Nauen (jeweils 1,3 %), Lübben (2,8 %) Templin (3,4 %), Neuruppin (3,8 %) aber auch Schwedt/Oder (4,6 %), um nur einige Beispiele zu nennen.

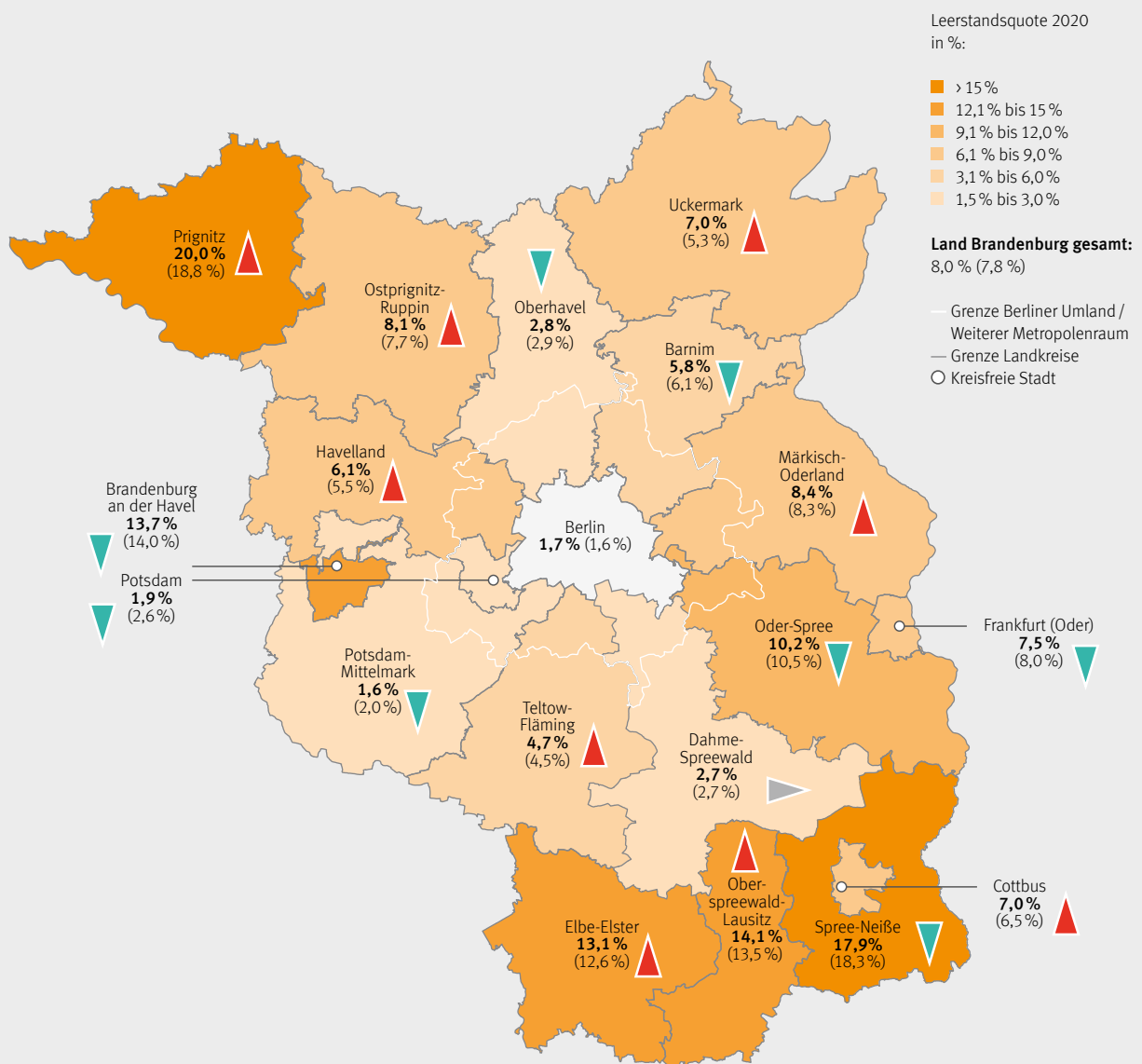
Die in vielen Städten immer noch hohen Leerstände haben Auswirkungen auf die jeweiligen Städte, auf Nachbarschaften und auch auf das Lebensgefühl. Die Wohnungswirtschaft fürchtet zudem, dass sich die Corona-bedingten wirtschaftlichen Einschnitte in den ohnehin schon durch den Strukturwandel belasteten Städten besonders auswirken könnten.

Aus eigener Kraft werden Städte mit hohem strukturellen Leerstand und negativer Bevölkerungsprognose wenig an ihrer Lage ändern können. Altschulden aus der Wendezeit und hohe Leerstände sind eine schwere Hypothek, die die jeweiligen Städte nicht alleine abtragen können. Deshalb wollen der BBU und die Wohnungsunternehmen gemeinsam mit der Landesregierung im Sinne der Herstellung gleichwertiger Lebensbedingungen an Lösungen für solche besonders benachteiligten Städte und Gemeinden arbeiten. Denkbar sind beispielsweise Landeszuschüsse für Investitionen in Klimaschutz und Generationenwohnen.

Sinkende Leerstandsquote im Berliner Umland

Vor dem Hintergrund der Corona-bedingt 2020 etwas gesunkenen Fertigstellungszahlen bei anhaltendem Wachstum nicht überraschend: Der Leerstand ist bei den BBU-Mitgliedsunternehmen in den Städten des Berliner Umlands gesunken. Zum Jahresende 2020 fiel die Leerstandsquote mit 1,9 Prozent (2019: 2,3 %) erstmals unter die Zwei-Prozent-Marke. Hier standen Ende letzten Jahres 1.881 Wohnungen leer, 334 weniger als im Vorjahr.

LEERSTANDSQUOTEN BEI DEN MITGLIEDSUNTERNEHMEN DES BBU
im Land Brandenburg nach Landkreisen und kreisfreien Städten, am 31.12.2020 (2019)



Quelle: BBU

© BBU

Ausgeprägte regionale Unterschiede auch im Berliner Umland

Allerdings gab es auch hier ausgeprägte regionale Unterschiede. In Potsdam lag der Leerstand mit 1,9 Prozent auf Höhe des Gesamtdurchschnitts des Berliner Umlands. Einige Städte, wie Bernau, Kleinmachnow, Wildau oder Teltow hatten sogar Leerstandsquoten von weniger als einem Prozent.

Am höchsten war die Leerstandsquote zum Jahresende 2020 weiterhin in Rüdersdorf (5,0 %), gefolgt von Strausberg mit 4,2 Prozent. Auch für das Berliner Umland gilt, dass es sich hierbei um Städte mit ganz unterschiedlichen Strukturen und Bedingungen handelt.

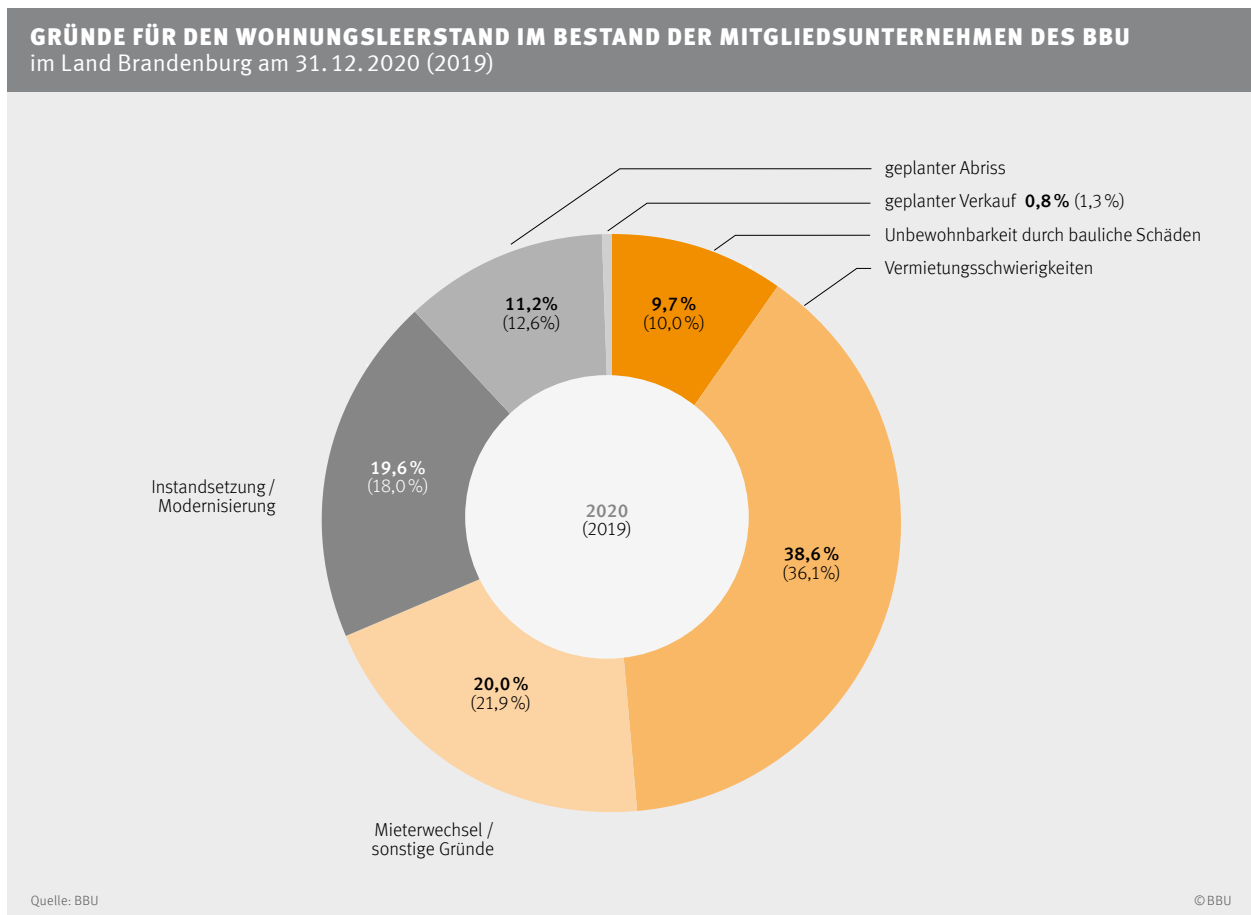
Knapp 39 Prozent der leerstehenden Wohnungen sind schwer vermietbar

Die Aufschlüsselung nach Leerstandsgründen zeigt die nach wie vor anhaltend geringe Wohnungsnachfrage in einigen Teilregionen des Landes Brandenburg. Ein Spiegel dafür

ist, dass sich der Anteil leerstehender Wohnungen wegen Vermietungsschwierigkeiten an den leerstehenden Wohnungen insgesamt seit dem Jahr 2010 auf einem ähnlich hohen Niveau bewegt. Das sind Wohnungen, die trotz mehrmaligen Anbietens auf dem Wohnungsmarkt längerfristig leerstehen. Zum 31. Dezember 2020 galten rund 9.250 leerstehende Wohnungen als schwer vermietbar, wovon der größte Teil auf den weiteren Metropolitanraum entfiel. Das sind rund 400 Wohnungen mehr als im Vorjahr bzw. 39 Prozent der leerstehenden Wohnungen der Mitgliedsunternehmen des BBU im Land Brandenburg.

Darüber hinaus galten 2.323 leerstehende Wohnungen aufgrund ihrer baulichen Schäden als unbewohnbar. Von den übrigen rund 12.400 Wohnungen stand ein Großteil wegen laufender Modernisierungsmaßnahmen (19,6 %) oder Mieterwechsels und sonstiger Gründe (20,0 %) leer.

Trotz der im weiteren Metropolitanraum anhaltend hohen Leerstandsquoten ist die Zahl der zum Abriss vorgesehenen leerstehenden Wohnungen aus den zuvor genannten Grün-



den insbesondere seit 2010 deutlich zurückgegangen. Im Jahr 2020 lag die Zahl mit knapp 2.700 Wohnungen um rund 400 unter dem Vorjahr. Das sind 11,2 Prozent des unbewohnten Bestandes.

Der Leerstand ist Folge des fortgesetzten demografischen Wandels und der damit verbundenen Bevölkerungsverluste. Beides ist und bleibt in vielen Städten und Gemeinden des weiteren Metropolitanraums ein ernstes Problem. Die Bewältigung des Strukturwandels und des damit verbundenen Leerstands ist in den letzten Jahren merklich schwieriger geworden – trotz des bislang grundsätzlich positiven Konjunkturmehrfeldes. Die Herausforderungen für die Stadtentwicklung im weiteren Metropolitanraum nehmen nicht zuletzt durch den noch bevorstehenden tiefen strukturellen Umbruch in der Lausitz weiter zu.

Fluktuation

Fluktuationsentwicklung bei den BBU-Mitgliedsunternehmen im Land Brandenburg gesunken

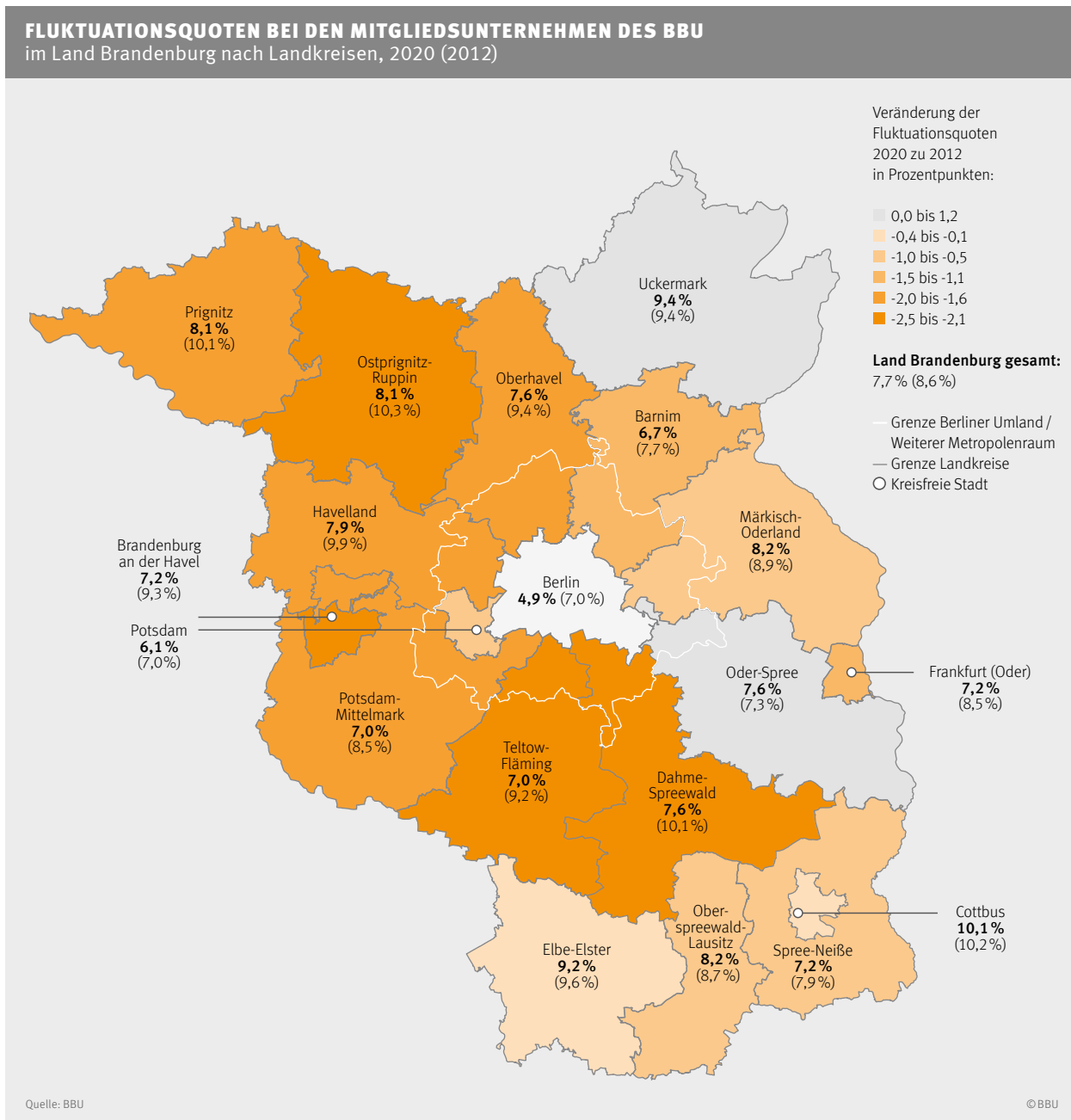
Die Mieterfluktuation ist bei den Mitgliedsunternehmen des BBU im Land Brandenburg im Jahr 2020 um 0,3 Prozentpunkte gesunken. Insgesamt 7,7 Prozent der Mieter*innen haben 2020 ihre Wohnung gekündigt, woraus sich eine durchschnittliche Wohndauer von rund 13 Jahren errechnet (Berlin: 20 Jahre). Das ist die niedrigste Fluktuationsquote seit 20 Jahren. Noch zu Beginn des Jahrtausends lag die Fluktuationsquote bei über zehn Prozent. Bei den Wohnungsbaugenossenschaften war die Fluktuationsquote im Jahr 2020 mit 6,9 Prozent wie bereits in den Vorjahren niedriger als bei den Wohnungsbaugesellschaften (8,2 %).

Deutlich gesunken ist die Fluktuationsquote im weiteren Metropolitanraum: von 8,6 Prozent im Jahr 2019 auf 8,2 Prozent im Jahr 2020. Bei den Wohnungsunternehmen im Berliner Umland lag sie mit 6,6 Prozent (Vorjahr: 6,7 %) aber weiterhin deutlich niedriger als im weiteren Metropolitanraum.

Am sesshaftesten waren im Jahr 2020 erneut die Mieter*innen in der Landeshauptstadt Potsdam (6,1 %) und in den Landkreisen Barnim (6,7 %) sowie in Potsdam-Mittelmark und Teltow-Fläming (jeweils 7,0 %). Die höchste Fluktuationsquote wurde abermals für die Bestände in Cottbus (10,1 %) ermittelt, wenngleich diese gegenüber dem Vorjahr (11,4 %) deutlich zurückgegangen ist. Weit überdurchschnittlich hohe Fluktuationsquoten hatten außerdem die Landkreise Uckermark (9,4 %) und Elbe-Elster (9,2 %).

Mieterfluktuation seit 2012 in fast allen Landkreisen rückläufig

In einem längerfristigen Betrachtungszeitraum ging die Umzugsneigung von Mieter*innen bei BBU-Mitgliedsunternehmen fast ausnahmslos in allen brandenburgischen Landkreisen und kreisfreien Städten zurück. Zwischen 2012 und 2020 sank die Mieterfluktuation um insgesamt 0,9 Prozentpunkte auf 7,7 Prozent. Am deutlichsten zeigte sich der Rückgang der Mieterkündigungen in den Landkreisen Dahme-Spreewald (-2,5 Prozentpunkte auf 7,6 %), Teltow-Fläming (-2,2 Prozentpunkte auf 7,0 %), Ostprignitz-Ruppin (-2,2 Prozentpunkte auf 8,1 %) und in der kreisfreien Stadt Brandenburg an der Havel (-2,1 Prozentpunkte auf 7,2 %). Darin zeigen sich sowohl eine weiter steigende Zufriedenheit mit den Wohnungen als offenbar auch mehr persönliche Perspektiven in den jeweiligen Städten.



Fazit

Ein Land, zwei Regionen: das ist das Bild, das sich für die Mietwohnungsmärkte in den Brandenburger Städten und Gemeinden zeigt.

Seit 2010 hat sich der Wohnungsbestand im Land Brandenburg um 76.068 Wohnungen bzw. 6,0 Prozent auf 1.348.702 Wohnungen erhöht. Der Zuwachs an Wohnungen betrug 2020 analog zu den vier Jahren zuvor 0,7 Prozent. Die Wohnungszugänge durch Neubau (9.097 WE) sind damit erneut höher ausgefallen als die Abgänge infolge des Abbruchs oder der Zusammenlegung von Wohnungen (379 WE). Allerdings gab es auch 2020 regionale Unterschiede. Die höchsten Bestandszuwächse an Wohnungen gab es im Landkreis Dahme-Spreewald (+1.673 WE) und von den kreisfreien Städten in Potsdam (+862 WE). In Frankfurt (Oder) überwogen dagegen die Wohnungsabgänge durch den Rückbau von Wohnungen (-116 WE), ebenso wie in den Landkreisen Prignitz (-33 WE) und Spree-Neiße (-30 WE). In den übrigen nicht an Berlin angrenzenden Landkreisen hat sich der Wohnungsbestand, wenn auch nur geringfügig, erhöht.

Nur rund 13 Prozent aller Wohngebäude im Land Brandenburg umfassen drei oder mehr Wohnungen. Die weitaus höchsten Anteile an Wohnungen in diesen größeren Wohngebäuden entfallen auf die kreisfreien Städte, allen voran die Stadt Potsdam mit einem Anteil von 80,3 Prozent. Gut die Hälfte aller Wohnungen im Land Brandenburg befindet sich in Ein- und Zweifamilienhäusern in eher in ländlichen Gebieten. Entsprechend werden im Land Brandenburg knapp 48 Prozent der bewohnten Wohnungen von den Wohnungseigentümern selbst genutzt. Mit zuletzt 85,7 m² ist auch die durchschnittliche Wohnfläche pro Wohnung im Land Brandenburg höher als in den übrigen neuen Bundesländern.

Wie bei Mieten und Leerständen ist auch bei der Bautätigkeit eine deutliche Zweiteilung des Landes Brandenburg erkennbar. Analog zur Nachfrageentwicklung liegt der Schwerpunkt des Neubaus entsprechend in Potsdam und dem Berliner Umland. Doch auch in vielen Städten des weiteren Metropolitanraums steigt die Neubauaktivität. Hierbei handelt es sich überwiegend um Ersatzneubau, der zur Diversifizierung des Wohnungsangebots notwendig ist. Viel wird dabei auch für besondere Zielgruppen, beispielsweise Seniorinnen und Senioren, gebaut.

Die amtliche Statistik für das Land Brandenburg weist für das Jahr 2020 zum wiederholten Mal eine sinkende Anzahl von fertiggestellten Wohnungen aus. Insgesamt 10.474 Wohnungen wurden fertiggestellt. Das sind 3,9 Prozent weniger als im Vorjahr. Auch die Baugenehmigungen im Land Bran-

denburg waren im Jahr 2020 nach der positiven Entwicklung im Vorjahr wieder rückläufig. Einschließlich Baumaßnahmen an bestehenden Gebäuden wurden 13.303 Wohnungen zum Bau genehmigt. Das sind 21,7 Prozent weniger als im Vorjahr.

Zeitgleich ging bei den BBU-Mitgliedsunternehmen die Zahl ihrer Wohnungsfertigstellungen im Land Brandenburg nach dem kräftigen Plus im Jahr 2019 wieder zurück. Mit insgesamt 803 fertiggestellten Mietwohnungen, davon 516 im Berliner Umland, wurden rund 300 Wohnungen weniger neu gebaut als noch im Vorjahr. Hierin zeigen sich auch die Auswirkungen der Pandemie. Denn auch wenn die Abläufe auf den Baustellen grundsätzlich kaum von Corona beeinträchtigt worden sind, so sah das beispielsweise bei den Bauverwaltungen zeitweilig anders aus. Deshalb haben sich etliche Fertigstellungen in die ersten Monate dieses Jahres verschoben.

Die Mitgliedsunternehmen des BBU aus dem Land Brandenburg investieren weiterhin kräftig in Neubau und Bestand. Seit Beginn der 1990er Jahre haben sie rund 17,1 Milliarden Euro investiert und rund 18.450 Wohnungen gebaut. Bis 2025 wollen die Brandenburger Wohnungsunternehmen weitere 3.010 Wohnungen auf den Weg gebracht haben, mit 2.102 Wohnungen jede zweite im Berliner Umland. Weitere rund 2.400 Wohnungen sind dort im gleichen Zeitraum von Berliner BBU-Mitgliedsunternehmen geplant.

Ein Großteil der Investitionen fließt aber weiterhin in die Bestandsentwicklung. Trotz unterschiedlicher Entwicklungen und Herausforderungen in den verschiedenen Regionen des Landes und trotz Corona blieben die Investitionen der Brandenburger Mitgliedsunternehmen des BBU auf einem hohen Niveau stabil. Sie lagen mit rund 607 Millionen Euro 2020 bereits im sechsten Jahr in Folge über der Marke von einer halben Milliarde Euro. Mit einem Plus von 2,1 Prozent über dem Niveau des Vorjahrs sind sie schneller gewachsen als die Nettokaltmieten (+1,9 %). Damit sorgen die Mitgliedsunternehmen des BBU im Land Brandenburg für gutes und bezahlbares Wohnen für ihre rund 700.000 Mieter*innen.

Die Mitgliedsunternehmen des BBU im Land Brandenburg haben in den vergangenen Jahren nicht nur in ihren Bestand investiert: Durch den Abriss von mittlerweile rund 65.700 Wohnungen haben sie die Mietwohnungsmärkte insbesondere in den vielfach schrumpfenden berlinfernen Städten und Gemeinden stabilisiert.

Trotz dieser Erfolge ist die Entwicklung der Leerstände bei vielen Mitgliedsunternehmen des BBU im weiteren Metropolitanraum des Landes Brandenburg besorgniserregend. Brandenburgweit betrug die Leerstandsquote Ende 2020

8,0 Prozent - im Vorjahresvergleich ist das ein Anstieg um 0,2 Prozentpunkte. Ende des Jahres standen bei den Wohnungsunternehmen 23.944 Wohnungen leer. Dabei zeigen sich enorme regionale Unterschiede: Während die Leerstandsquote 2020 im Berliner Umland um 0,4 Prozentpunkte auf 1,9 Prozent sank, stieg sie in den Städten und Gemeinden des weiteren Metropolitanraums um 0,5 Prozentpunkte auf 10,9 Prozent. Damit ist die Leerstandsquote in den berlinfernen Regionen fast sechsmal so hoch wie im Berliner Umland und übersprang zum dritten Mal in Folge wieder deutlich die Zehn-Prozent-Marke. Besonders in Landkreisen mit ohnehin schon hohen Leerstandsquoten hält sich das Problem hartnäckig – oder spitzt sich sogar weiter zu.

Die Mieterfluktuation ist bei den Mitgliedsunternehmen des BBU im Land Brandenburg im Jahr 2020 um 0,3 Prozentpunkte gesunken. Insgesamt 7,7 Prozent der Mieter*innen haben 2020 ihre Wohnung gekündigt. Deutlich gesunken ist die Fluktuationsquote im weiteren Metropolitanraum: von 8,6 Prozent im Jahr 2019 auf 8,2 Prozent im Jahr 2020. Bei den Wohnungsunternehmen im Berliner Umland lag sie mit 6,6 Prozent (Vorjahr: 6,7 %) aber weiterhin deutlich niedriger als im weiteren Metropolitanraum.

III.3 Mieten und Betriebskosten im Land Brandenburg





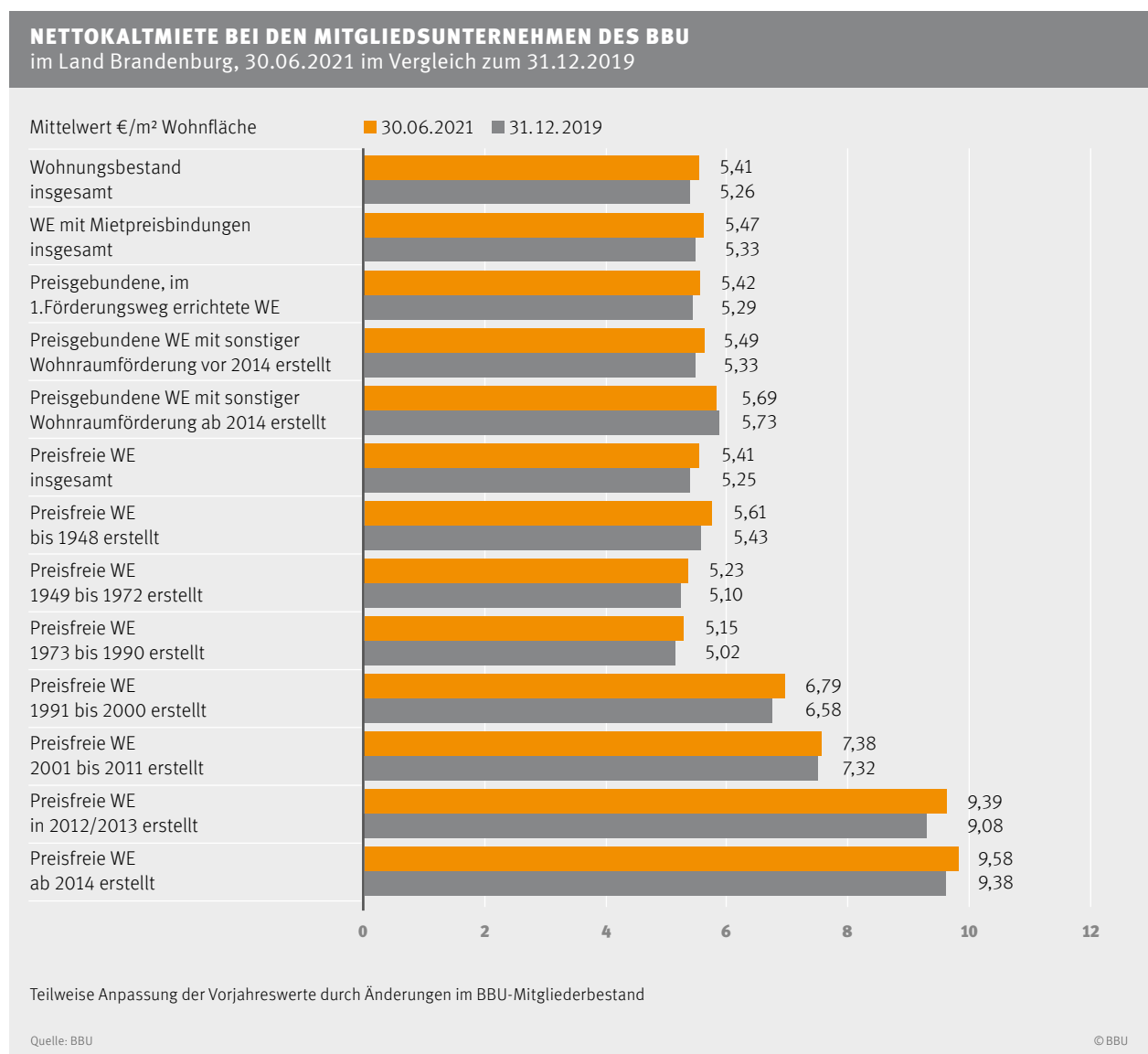
III.3 Mieten und Betriebskosten im Land Brandenburg

Bestandsmieten

Bestandsmieten bei den Mitgliedsunternehmen des BBU

Der BBU hat die jährliche Erhebung zu den Bestands- und Neuvertragsmieten bei seinen Mitgliedsunternehmen zum dreizehnten Mal auf Ebene der Brandenburger Landkreise sowie nach ausgewählten Gemeinden des Landes Brandenburg durchgeführt. Im Rahmen des BBU-Marktmonitors werden bei den Bestandsmieten die Nettokaltmieten von

Wohnungen mit und ohne Mietpreisbindungen erhoben. Neben den im 1. Förderungsweg erstellten Wohnungen werden Wohnungen mit sonstiger Wohnraumförderung der Baujahre vor und ab 2014 erfasst. Zudem werden bei den nicht preisgebundenen Wohnungen insgesamt sieben Bau- altersklassen unterschieden. Die detaillierten Auswertungen zur Mietentwicklung in den einzelnen Marktsegmenten für die Brandenburger Landkreise und 54 Orte im Land Brandenburg können im Internetangebot des BBU heruntergeladen werden. Im Rahmen der Befragung wurden Bestandsmietenangaben zu 263.733 Wohnungen erfasst.



Aufgrund der im Jahr 2020 noch wirksamen Sondereffekte des Gesetzes zur Mietenbegrenzung im Wohnungswesen in Berlin (MietenWoG Bln), kurz Berliner Mietendeckel, wurden im Rahmen dieses BBU-Marktmonitors die Bestandsmieten erstmals nicht für Dezember des abgelaufenen Jahres abgefragt, sondern für Juni 2021. Da die Mietabsenkungen nach dem MietenWoG Berlin im Dezember 2020 ihren vollen Umfang erreicht hatten, soll durch den geänderten Stichtag der Befragung zumindest ein wesentlicher Teil der Rückabwicklung des Mietendeckels bei der Bestandsmietenerhebung berücksichtigt werden. Obwohl die Brandenburger Mitgliedsunternehmen des BBU nicht direkt vom Berliner MietenWoG betroffen waren, erfasste der BBU im Sinne einheitlicher Auswertungszeiträume auch für die Brandenburger Unternehmen die Daten in derselben Systematik.

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

Im Land Brandenburg wohnt es sich nach wie vor günstig. Die durchschnittliche Nettokaltmiete lag im Juni 2021 bei den dort ansässigen BBU-Mitgliedsunternehmen bei 5,41 €/m² und Monat. Das waren 15 Cent bzw. 2,9 Prozent mehr als im Vorjahr. Die regionalen Unterschiede bei der Miete verstetigten sich jedoch weiter. Während die durchschnittliche Netto-

kaltmiete bei den BBU-Mitgliedsunternehmen in den Städten des Berliner Umlands bei 5,98 €/m² lag (+2,7 %), waren es im weiteren Metropolenraum nur 5,05 Euro (+2,6 %). Im Vergleich zu den Mieten der BBU-Mitgliedsunternehmen in Berlin (6,37 €/m²) wohnt es sich im Land Brandenburg fast einen Euro pro Quadratmeter und Monat günstiger – auf das Jahr für eine Durchschnittswohnung mit 60 Quadratmetern gerechnet ist das eine Entlastung von rund 690 Euro.

Preisfreie Wohnungen der Baualtersklassen 1949 bis 1990 weiterhin am günstigsten

Nach Baualtersklassen unterschieden, waren die Nettokaltmieten der preisfreien Wohnungen mit der Baualtersklasse 1973 bis 1990 auch im Juni 2021 weiterhin am günstigsten. Der Durchschnittswert von 5,15 €/m² lag jedoch zum wiederholten Mal über der Fünf-Euro Marke. Mit knapp 101.600 Wohnungen umfasst dieses Marktsegment fast 39 Prozent des erfassten Wohnungsbestandes der Mitgliedsunternehmen des BBU im Land Brandenburg. Unterdurchschnittliche Mieten hatten außerdem die rund 103.600 preisfreien Wohnungen der Baujahre 1949 bis 1972 (5,23 €/m²). Damit lagen die Nettokaltmieten bei mehr als drei Viertel des erfassten Wohnungsbestandes der Mitgliedsunternehmen des BBU im Land Brandenburg weiterhin unter dem landesweiten Durchschnitt von 5,41 €/m².

NETTOKALTMIETE IM BESTAND DER MITGLIEDSUNTERNEHMEN DES BBU				
im Land Brandenburg nach Baujahr und Art der Förderung (Mittelwert €/m ² Wohnfläche monatlich), am 30.06.2021				
Wohnungen nach Baujahr und Art der Förderung	Nettokaltmiete € pro m ² Wohnfläche monatlich			Anzahl Wohnungen
	Minimum*	Mittelwert	Maximum*	
Preisgebundene Wohnungen insgesamt	3,50	5,47	8,47	15.649
1. Förderungsweg	4,15	5,42	7,04	5.062
Sonstige				
Wohnraumförderung				
Baujahre vor 2014	3,50	5,49	8,47	9.983
Baujahre ab 2014	3,96	5,69	7,00	604
Preisfreie Wohnungen insgesamt	2,51	5,41	11,63	248.084
Baujahre bis 1948	2,51	5,61	8,53	29.805
Baujahre 1949 bis 1972	3,03	5,23	7,26	103.576
Baujahre 1973 bis 1990	3,30	5,15	7,14	101.586
Baujahre 1991 bis 2000	4,02	6,79	10,73	7.094
Baujahre 2001 bis 2011	4,94	7,38	11,00	1.662
Baujahre 2012/2013	5,95	9,39	11,09	542
Baujahre ab 2014	4,61	9,58	11,63	3.819
Preisgebundene und preisfreie Wohnungen insgesamt	2,51	5,41	11,63	263.733

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

Quelle: BBU ©BBU

In den übrigen Marktsegmenten wurden durchweg überdurchschnittliche Nettokaltmieten ermittelt. Dies gilt auch für die nicht preisgebundenen bis 1948 erstellten Altbauten, die im Juni 2021 für durchschnittlich 5,61 €/m² vermietet wurden. Lediglich rund 13.100 erfasste nicht preisgebundene Wohnungen sind den jüngsten Baualtersklassen ab 1991 zuzuordnen. In diesen Baualtersklassen waren die Nettokaltmieten erwartungsgemäß am höchsten. Die Durchschnittswerte schwankten hier von 6,79 €/m² in der Baualtersklasse 1991 bis 2000 bis zu 9,55 €/m² bei Wohnungen mit Baujahren ab 2012. Die Wohnungen in diesen jüngsten und teuersten Baualtersklassen waren im Schnitt aber immer noch 0,85 €/m² günstiger als bei den vergleichbaren Wohnungen der Mitgliedsunternehmen des BBU in Berlin. Am teuersten waren dabei die rund 3.800 neu errichteten Wohnungen ab Baujahr 2014 mit einer durchschnittlichen Nettokaltmiete von 9,58 €/m². Der unternehmensdurchschnittliche Spitzenwert lag hier bei 11,63 €/m² in Wildau.

Im preisgebundenen Bestand war die durchschnittliche Nettokaltmiete im Juni 2021 mit 5,47 €/m² um sechs Cent teurer

als im nicht preisgebundenen Bestand. Die preisgebundenen Wohnungen machen aber lediglich knapp sechs Prozent des Wohnungsbestandes der Brandenburger Mitgliedsunternehmen des BBU aus. Sowohl die im 1. Förderungsweg erstellten Sozialwohnungen (5,42 €/m²) und insbesondere die Wohnungen mit sonstiger Wohnraumförderung waren im Schnitt etwas teurer als die preisfreien Wohnungen. Die durchschnittliche Nettokaltmiete der preisfreien Wohnungen lag mit 5,41 €/m² dagegen auf Höhe des Durchschnittswerts des Gesamtbestandes der Mitgliedsunternehmen des BBU im Land Brandenburg.

Leicht überdurchschnittliche Mietpreissteigerungen im nicht preisgebundenen Bestand

Im Gegensatz zum Vorjahr stiegen die Nettokaltmieten im nicht preisgebundenen Bestand der Brandenburger Mitgliedsunternehmen des BBU von Ende Dezember 2019 bis Juni 2021 mit einem Plus von durchschnittlich 3,0 Prozent (Vorjahr: +2,3 %) etwas stärker an als im Bestand mit Mietpreisbindungen (+2,6 %, Vorjahr: +3,7 %).

NETTOKALTMIETE IM BESTAND DER MITGLIEDSUNTERNEHMEN DES BBU im Land Brandenburg nach Baujahr und Art der Förderung (Mittelwert €/m ² Wohnfläche monatl.), 31.12.2019 bis 30.06.2021					
Wohnungen nach Baujahr und Art der Förderung	30.06.2021		31.12.2019 * (31.12.2018)		Veränderung 06/2021 zu 12/2019 in %
	Nettokaltmiete	Anzahl Wohnungen	Nettokaltmiete	Anzahl Wohnungen	
Preisgebundene Wohnungen insgesamt	5,47	15.649	5,33 (5,14)	18.055	2,6%
1. Förderungsweg	5,42	5.062	5,29 (5,18)	6.225	2,5%
Sonstige Wohnraum- förderung	Baujahre vor 2014	9.983	5,33 (5,12)	11.411	3,0%
	Baujahre ab 2014	604	5,73 (5,50)	419	-0,7%
Preisfreie Wohnungen insgesamt	5,41	248.084	5,25 (5,14)	249.713	3,0%
Baujahre bis 1948	5,61	29.805	5,43 (5,34)	29.298	3,3%
Baujahre 1949 bis 1972	5,23	103.576	5,10 (5,02)	105.154	2,5%
Baujahre 1973 bis 1990	5,15	101.586	5,02 (4,92)	102.941	2,6%
Baujahre 1991 bis 2000	6,79	7.094	6,58 (6,50)	7.087	3,2%
Baujahre 2001 bis 2011	7,38	1.662	7,32 (7,28)	1.739	0,8%
Baujahre ab 2012	9,55	4.361	9,33 (9,21)	3.494	2,4%
davon: Baujahre in 2012/2013**	9,39	542	9,08 (**)	596	3,4%
Baujahre ab 2014**	9,58	3.819	9,38 (**)	2.898	2,1%
Preisgebundene und preisfreie Wohnungen insgesamt	5,41	263.733	5,26 (5,14)	267.768	2,9%

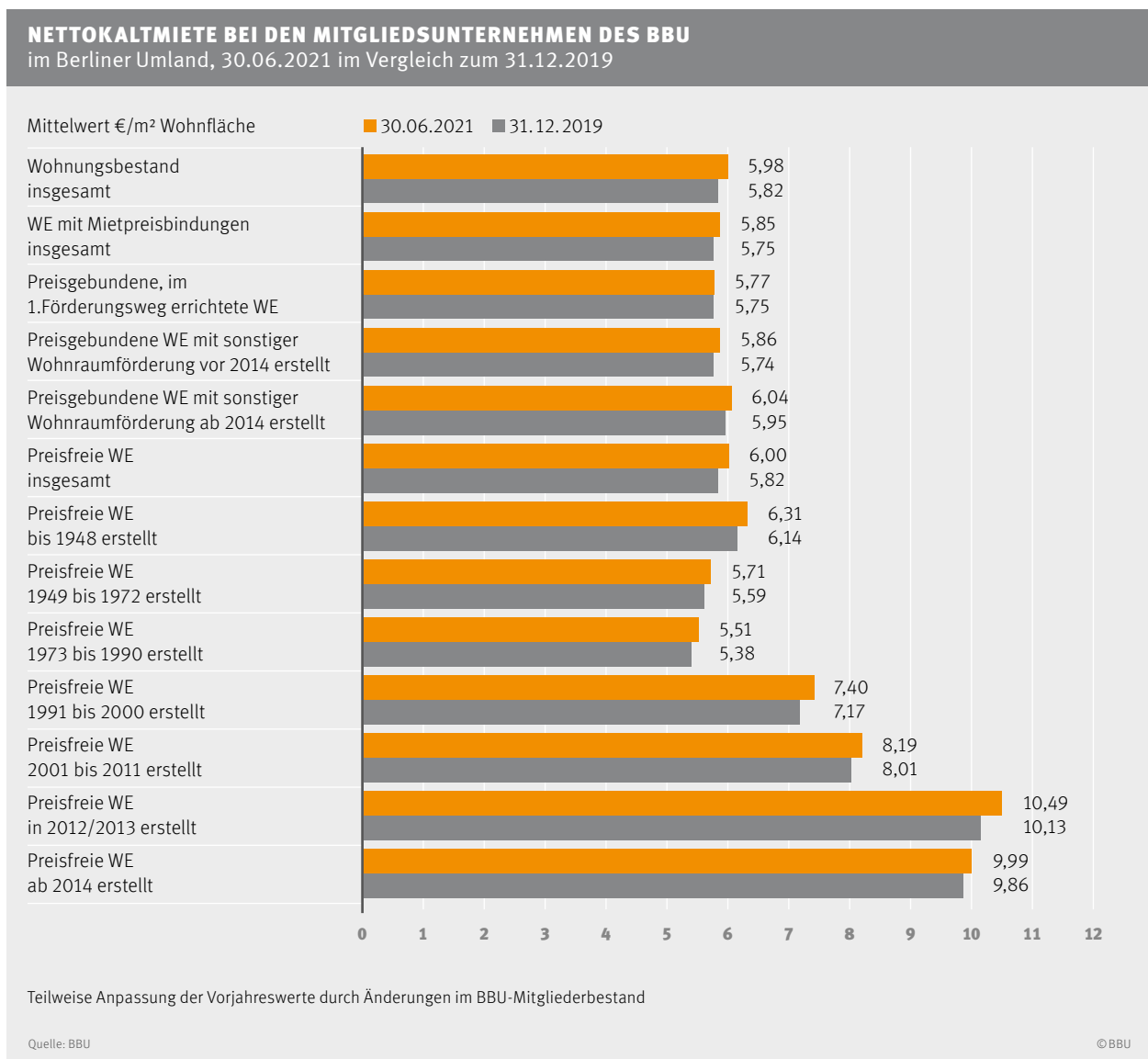
* Teilweise Anpassung der Vorjahreswerte durch Änderungen im BBU-Mitgliederbestand
 ** ab 2019 neue Systematik in der Einteilung der Marktsegmente

Quelle: BBU © BBU

Rund 94 Prozent der knapp 264.000 erfassten Wohnungen der Brandenburger Wohnungsunternehmen entfallen auf den nicht preisgebundenen Bestand. Bei einem Großteil dieses Bestandes war bei den Nettokaltmieten im Juni 2021 ein etwas stärkerer Anstieg zu verzeichnen als noch im Vorjahr. Das dürfte insbesondere auf den längeren Betrachtungszeitraum von 1,5 Jahren (Vorjahr: ein Jahr) zurückzuführen sein. Auch in der wohnungsstärksten Baualtersklasse 1949 bis 1972 hat sich die Mietendynamik mit einem Plus von 2,5 Prozent gegenüber dem Vorjahr erhöht (2019: +1,6 %). Bei den Wohnungen der Baualtersklasse 1973 bis 1990 lag die Steigerungsrate von 2,6 Prozent zwar weiterhin leicht unter dem Durchschnittswert des gesamten Bestandes der Brandenburger Mitgliedsunternehmen des BBU (+2,9 %), sie war aber etwas höher als im Vorjahr (+2,2 %). Die in den ver-

gangenen Jahren zu beobachtende deutlich abgeschwächte Mietendynamik in diesen Baualtersklassen hat sich damit nicht fortgesetzt. Mit gut 205.000 Wohnungen repräsentieren die zuletzt genannten Marktsegmente mehr als drei Viertel des erfassten Bestandes.

Den niedrigsten Anstieg der Nettokaltmieten hatte im Juni 2021 neben den wenigen Wohnungen mit Baujahren 2001 bis 2011 (+0,8 %) der preisfreie Bestand in der Baualtersklasse ab 2014 (+2,1 %). Deutlich stärker als im Vorjahr stiegen dagegen die durchschnittlichen Nettokaltmieten des modernisierten Altbaubestands mit Baujahren bis 1948 in zumeist guten innerstädtischen Lagen. Die Steigerungsrate bewegte sich bei diesen Wohnungen mit einem Plus von 3,3 Prozent deutlich über dem Niveau des Vorjahres (+1,7 %).



Eine ähnliche Entwicklung verzeichnete die durchschnittliche Nettokaltmiete der Wohnungen mit Baujahren 1991 bis 2000. Die im Vorjahr ermittelte Steigerungsrate von 1,2 Prozent wurde im Juni 2021 mit einem Plus von 3,2 Prozent deutlich übertroffen.

Für einen Großteil der Mieterinnen und Mieter der Brandenburger Mitgliedsunternehmen des BBU fiel die Mietpreisentwicklung von Dezember 2019 bis Juni 2021 jedoch weiterhin moderat aus.

Im preisgebundenen Bestand fiel die Mietsteigerungsrate der knapp 5.100 im 1. Förderungsweg errichteten Wohnungen mit einem Plus von 2,5 Prozent etwas stärker aus als noch im Vorjahr (+2,1 %). Langsamer als im Vorjahr stiegen dagegen die Nettokaltmieten der knapp 10.000 Wohnungen mit sonstiger Wohnraumförderung und Baujahren vor 2014. Von Dezember 2019 bis Juni 2021 erhöhte sich ihre durchschnittliche Nettokaltmiete um 3,0 Prozent (Vorjahr: +4,3 %) auf 5,49 €/m². Lediglich bei den wenigen Wohnungen mit sonstiger Wohnraumförderung und Baujahren ab 2014 verminderte sich die durchschnittliche Nettokaltmiete leicht um -0,7 Prozent auf 5,69 €/m².

Unterschiedliche Miethöhen im Berliner Umland und im weiteren Metropolenraum haben sich verstetigt

Die regionalen Unterschiede bei den Miethöhen haben sich in den vergangenen Jahren verstetigt. Während die durchschnittliche Nettokaltmiete bei den BBU-Mitgliedsunternehmen in den Städten des Berliner Umlands Ende Juni 2021 bei 5,98 €/m² lag, waren es im weiteren Metropolenraum nur 5,05 Euro. Im Vergleich zu den Mieten der BBU-Mitgliedsunternehmen in Berlin (6,37 €/m²) wohnt es sich im Berliner Umland rund sechs, im weiteren Metropolenraum sogar knapp 21 Prozent günstiger. Zurückzuführen ist diese Differenz auf die unterschiedliche Nachfragesituation nach Wohnraum in den beiden Teilräumen.

Im Berliner Umland Wohnungen der Baualtersklasse 1973 bis 1990 weiterhin am günstigsten

Bei den Mitgliedsunternehmen des BBU im Berliner Umland waren die nicht preisgebundenen Wohnungen der Baualtersklasse 1973 bis 1990 mit einer Nettokaltmiete von durchschnittlich 5,51 €/m² weiterhin am günstigsten. Auf dieses Marktsegment entfällt fast die Hälfte (44,8 %) des

NETTOKALTMIETE IM BESTAND DER MITGLIEDSUNTERNEHMEN DES BBU im Berliner Umland nach Baujahr und Art der Förderung, am 30.06.2021					
Wohnungen nach Baujahr und Art der Förderung	Nettokaltmiete € pro m ² Wohnfläche monatlich			Anzahl Wohnungen	
	Minimum*	Mittelwert	Maximum*		
Preisgebundene Wohnungen insgesamt	3,83	5,85	8,47	7.384	
1. Förderungsweg	4,60	5,77	7,04	1.577	
Sonstige Wohnraum- förderung	Baujahre vor 2014	3,83	5,86	8,47	5.403
	Baujahre ab 2014	5,50	6,04	7,00	404
Preisfreie Wohnungen insgesamt	2,51	6,00	11,09	86.901	
Baujahre bis 1948	2,51	6,31	8,53	10.265	
Baujahre 1949 bis 1972	3,03	5,71	6,99	26.450	
Baujahre 1973 bis 1990	4,62	5,51	7,14	42.252	
Baujahre 1991 bis 2000	5,22	7,40	10,73	4.005	
Baujahre 2001 bis 2011	6,71	8,19	11,00	846	
Baujahre 2012/2013	7,73	10,49	11,09	318	
Baujahre ab 2014	7,74	9,99	11,63	2.765	
Preisgebundene und preisfreie Wohnungen insgesamt	2,51	5,98	11,63	94.285	

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

Quelle: BBU © BBU

NETTOKALTMIETE IM BESTAND DER MITGLIEDSUNTERNEHMEN DES BBU im Berliner Umland nach Baujahr und Art der Förderung (Mittelwert €/m ² Wohnfläche monatl.), 31.12.2019 bis 30.06.2021						
Wohnungen nach Baujahr und Art der Förderung	30.06.2021		31.12.2019 * (31.12.2018)		Veränderung 06/2021 zu 12/2019 in %	
	Nettokaltmiete	Anzahl Wohnungen	Nettokaltmiete	Anzahl Wohnungen		
Preisgebundene Wohnungen insgesamt	5,85	7.384	5,75 (5,57)	7.746	1,7%	
1. Förderungsweg	5,77	1.577	5,75 (5,73)	1.464	0,3%	
Sonstige Wohnraum- förderung	Baujahre vor 2014	5,86	5.403	5,74 (5,52)	5.933	2,1%
	Baujahre ab 2014	6,04	404	5,95 (6,10)	349	1,5%
Preisfreie Wohnungen insgesamt	6,00	86.901	5,82 (5,68)	85.554	3,1%	
Baujahre bis 1948	6,31	10.265	6,14 (5,98)	9.970	2,8%	
Baujahre 1949 bis 1972	5,71	26.450	5,59 (5,51)	26.319	2,1%	
Baujahre 1973 bis 1990	5,51	42.252	5,38 (5,26)	42.115	2,4%	
Baujahre 1991 bis 2000	7,40	4.005	7,17 (7,01)	3.771	3,2%	
Baujahre 2001 bis 2011	8,19	846	8,01 (7,95)	842	2,2%	
Baujahre ab 2012	10,05	3.083	9,90 (9,84)	2.537	1,5%	
davon: Baujahre in 2012/2013 **	10,49	318	10,13 (**)	333	3,6%	
Baujahre ab 2014 **	9,99	2.765	9,86 (**)	2.204	1,3%	
Preisgebundene und preisfreie Wohnungen insgesamt	5,98	94.285	5,82 (5,67)	93.300	2,7%	

* Teilweise Anpassung der Vorjahreswerte durch Änderungen im BBU-Mitgliederbestand
** ab 2019 neue Systematik in der Einteilung der Marktsegmente

Quelle: BBU ©BBU

Wohnungsbestandes der Mitgliedsunternehmen des BBU im Berliner Umland. Unterdurchschnittliche Nettokaltmieten im preisfreien Bestand wurden zum Stichtag 30. Juni 2021 nur noch für die knapp 26.500 Wohnungen der Baujahre 1949 bis 1972 von im Schnitt 5,71 €/m² ermittelt.

Die höchsten durchschnittlichen Nettokaltmieten von mehr als 7,00 €/m² hatten durchweg die preisfreien Wohnungen der jüngsten Baualtersklassen ab 1991. Der Spitzenwert lag bei 10,49 €/m² für die wenigen Wohnungen mit Baujahren 2012/2013. Überdurchschnittliche Nettokaltmieten hatten im Juni 2021 außerdem erneut die knapp 10.300 nicht preisgebundenen Altbauten von im Schnitt 6,31 €/m².

Insgesamt war die durchschnittliche Nettokaltmiete im preisfreien Bestand der Mitgliedsunternehmen des BBU im Berliner Umland (6,00 €/m²) im Juni 2021 erneut höher als im preisgebundenen Bestand (5,85 €/m²). Einen großen Einfluss auf den Mietendurchschnitt im Bestand mit Mietpreisbindungen haben dabei insbesondere die rund 5.400 erfassten Wohnungen mit sonstiger Wohnraumförderung mit Baujahr vor 2014. In diesen Beständen lag die durchschnitt-

liche Nettokaltmiete zuletzt mit 5,86 €/m² leicht unter dem Mittelwert des preisfreien Bestandes. Unterdurchschnittliche Nettokaltmieten im preisgebundenen Bestand von im Schnitt 5,77 €/m² hatten außerdem die knapp 1.600 Sozialwohnungen des 1. Förderungswegs.

Berliner Umland – Mietenentwicklung weiterhin moderat

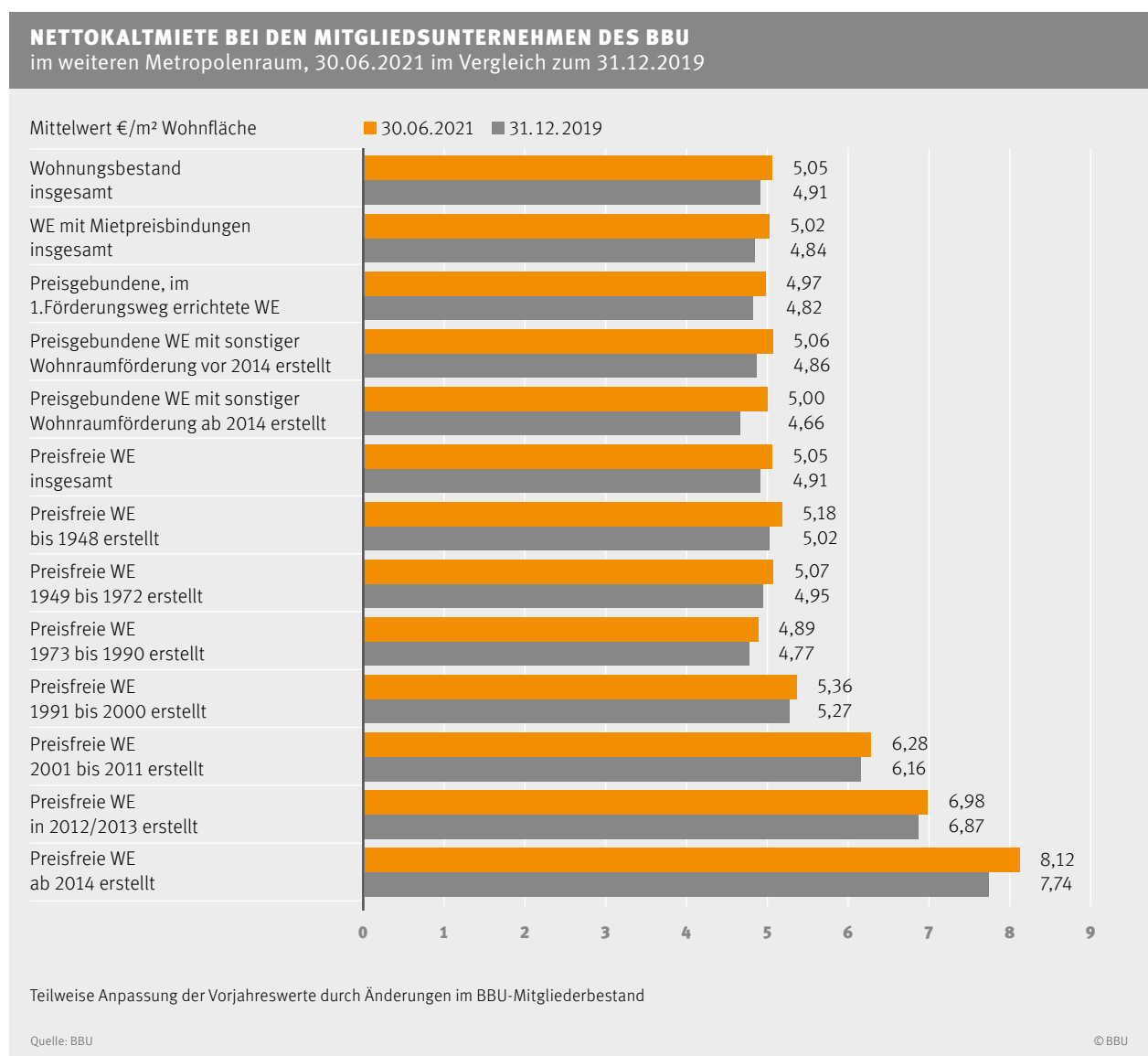
Im Berliner Umland entwickelten sich die Bestandsmieten selbst im Zeitraum von 1,5 Jahren von Dezember 2019 bis Juni 2021 mit einem Plus von durchschnittlich 2,7 Prozent (Vorjahr: +2,6 %) weiterhin moderat. Ein Großteil des Wohnungsbestandes der Mitgliedsunternehmen des BBU im Berliner Umland wies dabei eine unterdurchschnittliche Mietenentwicklung auf. Dazu zählen insbesondere die nicht preisgebundenen Wohnungen der Baujahre 1949 bis 1972 mit einer Steigerungsrate von lediglich 2,1 Prozent (2019: +1,5 %). Am stärksten ins Gewicht fielen aber die gut 42.250 preisfreien Wohnungen der Baujahre 1973 bis 1990 mit einer ebenfalls leicht unterdurchschnittlichen Steigerungsrate von 2,4 Prozent (2019: +2,3). Diese beiden Marktsegmente, die

zugleich unterdurchschnittliche Nettokaltmieten aufwiesen, umfassen fast drei Viertel der insgesamt erhobenen rund 94.300 Wohnungen der Mitgliedsunternehmen des BBU im Berliner Umland.

Relativ gering angestiegen sind erneut auch die Nettokaltmieten der Wohnungen in den beiden jüngsten Baualtersklassen 2001 bis 2011 (+2,2 %) und ab 2012 (+1,5 %). Ein überdurchschnittlicher Anstieg der Nettokaltmieten wurde im preisfreien Bestand im Juni 2021 für Altbauwohnungen mit Baujahren bis 1948 mit einem zum Vorjahr nahezu unveränderten Plus von 2,8 Prozent ermittelt. Auch bei den preisfreien Wohnungen mit Baujahren 1991 bis 2000

stiegen die Nettokaltmieten im Vergleich zum Dezember 2019 (+3,2 %) überdurchschnittlich stark an.

Im preisgebundenen Bestand entwickelten sich die Nettokaltmieten (+1,7 %) dagegen langsamer als noch im Vorjahr (+3,2 %). Dabei dominierten die im Vergleich zum Vorjahr langsamere Entwicklung der Nettokaltmieten von Wohnungen mit sonstiger Wohnraumförderung vor 2014: (+2,1 %; Vorjahr: +4,0 %), die einen Großteil des preisgebundenen Bestandes ausmachen. Nur schwach entwickelt haben sich erneut die Mieten der im 1. Förderungsweg errichteten Wohnungen (+0,3 %; Vorjahr: +0,2 %).



Weiterer Metropolitanraum – Mietenniveau erstmals über der Fünf-Euro-Marke

Bei den Mitgliedsunternehmen des BBU im weiteren Metropolitanraum lag die durchschnittliche Nettokaltmiete im Juni 2021 mit durchschnittlich 5,05 €/m² erstmals leicht über der Fünf-Euro-Marke. Dies gilt sowohl für den preisgebundenen Bestand (5,02 €/m²) als auch für die preisfreien Wohnungen (5,05 €/m²). Auf das Jahr gerechnet summiert sich die Differenz zu Berlin für eine 60-Quadratmeter-Wohnung aber immer noch auf rund 950 Euro.

Am günstigsten waren im preisfreien Bestand weiterhin die Wohnungen der Baualtersklasse 1973 bis 1990 mit einer durchschnittlichen Nettokaltmiete von 4,89 €/m². Mehr als ein Drittel des gesamten Bestandes der Mitgliedsunternehmen des BBU im weiteren Metropolitanraum entfällt auf dieses Marktsegment. Leicht überdurchschnittlich waren die Nettokaltmieten von durchschnittlich 5,07 €/m² dagegen bei den rund 71.200 Wohnungen in der Baualtersklasse 1949 bis 1972.

Lediglich rund 17 Prozent des Bestandes der Mitgliedsunternehmen des BBU im weiteren Metropolitanraum verteilten sich auf die übrigen Marktsegmente. Dabei wurden die

höchsten durchschnittlichen Nettokaltmieten von mehr als 6,00 €/m² lediglich für die wenigen preisfreien Wohnungen mit Baujahren und ab 2001 ermittelt, wovon die Baujahre ab 2014 (8,12 €/m²) den höchsten Wert aufwiesen. In diesem Marktsegment wurde ein unternehmensdurchschnittlicher Spitzenwert von 9,99 €/m² in Templin ermittelt.

Überdurchschnittliche Nettokaltmieten bei den preisfreien Wohnungen wurden im Juni 2021 weiterhin auch für Wohnungen der Baujahre 1991 bis 2000 (5,36 €/m²) und für die Altbauten mit Baujahren bis 1948 (5,18 €/m²) ermittelt.

Weiterer Metropolitanraum – Mietenentwicklung gleichauf mit Berliner Umland

Die Nettokaltmieten im Bestand der Mitgliedsunternehmen des BBU im weiteren Metropolitanraum des Landes Brandenburg haben sich im Zeitraum von 1,5 Jahren von Dezember 2019 bis Juni 2021 mit einem Plus von 2,6 Prozent zwar weiterhin moderat entwickelt. Im Vergleich zu 2019 (+1,9 %) bewegte sich die Mietenentwicklung im weiteren Metropolitanraum zuletzt jedoch fast gleichauf mit dem Berliner Umland (+2,7 %). Dabei sind die Mieten der Wohnungen mit Mietpreisbindungen mit einem Plus von 3,7 Prozent erneut etwas stärker angestiegen als bei den nicht preisge-

NETTOKALTMIETE IM BESTAND DER MITGLIEDSUNTERNEHMEN DES BBU
im weiteren Metropolitanraum nach Baujahr und Art der Förderung, am 30.06.2021

Wohnungen nach Baujahr und Art der Förderung	Nettokaltmiete € pro m ² Wohnfläche monatlich			Anzahl Wohnungen	
	Minimum*	Mittelwert	Maximum *		
Preisgebundene Wohnungen insgesamt	3,50	5,02	6,03	5.646	
1. Förderungsweg	4,15	4,98	6,03	2.493	
Sonstige Wohnraumförderung	Baujahre vor 2014	3,96	5,00	5,20	191
	Baujahre ab 2014	3,50	5,06	5,74	2.962
Preisfreie Wohnungen insgesamt	3,06	5,05	9,99	147.695	
Baujahre bis 1948	3,16	5,18	6,07	17.204	
Baujahre 1949 bis 1972	3,06	5,07	6,20	71.217	
Baujahre 1973 bis 1990	3,30	4,89	5,87	55.925	
Baujahre 1991 bis 2000	4,02	5,36	6,72	1.792	
Baujahre 2001 bis 2011	4,94	6,27	8,26	703	
Baujahre 2012/2013	6,05	6,90	8,29	133	
Baujahre ab 2014	4,61	8,12	9,99	721	
Preisgebundene und preisfreie Wohnungen insgesamt	3,06	5,05	9,99	153.341	

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

Quelle: BBU

©BBU

bundenen Wohnungen (+2,6 %). Allerdings kam es bei den preisgebundenen Wohnungen zu einer deutlichen Bestandsveränderung, wodurch eine Vergleichbarkeit mit den Vorjahreswerten nur bedingt möglich ist.

Eine unterdurchschnittliche Mietendynamik wurde erneut für das Marktsegment von Wohnungen der Baujahre 1949 bis 1972 ermittelt, die fast die Hälfte des preisfreien Wohnungsbestandes repräsentieren. Die Steigerungsrate der durchschnittlichen Nettokaltmiete gegenüber Dezember 2019 lag im Juni 2021 bei 2,4 Prozent (2019: +1,4 %). Auch bei den Wohnungen der Baujahre 1973 bis 1990, die rund 38 Prozent des preisfreien Bestandes ausmachen, war der Anstieg der durchschnittlichen Nettokaltmiete mit einem Plus von 2,5 Prozent leicht unterdurchschnittlich. Der Vergleichswert des Vorjahres lag bei 2,6 Prozent. Am schwächsten entwickelten sich jedoch die Nettokaltmieten in den Segmenten der Baujahre 1991 bis 2013 mit Steigerungsraten von 1,5 bis 1,8 Prozent.

Ein überdurchschnittlich starker Anstieg von 3,0 Prozent wurde im Juni 2021 dagegen für die Altbauten mit Baujahren bis 1948 ermittelt, die im Vorjahr eine Steigerungsrate von lediglich 1,2 Prozent aufwiesen. Die höchste Mietsteigerungsrate war jedoch in der jüngsten Baualtersklasse ab 2014 zu verzeichnen. Die Nettokaltmiete erhöhte sich in diesem Marktsegment um 4,9 Prozent auf 8,12 €/m². Allerdings wurden hier deutlich mehr Wohnungen erfasst als noch im Vorjahr.

Durchschnittliche Nettokaltmieten in fünf Landkreisen unter 5,00 €/m²

In einigen berlinferneren Teilen des Landes Brandenburg lagen die durchschnittlichen Nettokaltmieten im Bestand der Mitgliedsunternehmen des BBU zuletzt immer noch unter der Marke von 5,00 €/m². Dazu zählten zum Stichtag Juni 2021 insgesamt fünf der 18 Landkreise und kreisfreien Städte. Besonders günstig wohnt es in den Landkreisen Oberspreewald-Lausitz (4,80 €/m²), in der Prignitz (4,83 €/m²), Elbe-Elster (4,85 €/m²), Ostprignitz-Ruppin

NETTOKALTMIETE IM BESTAND DER MITGLIEDSUNTERNEHMEN DES BBU						
im weiteren Metropolenraum nach Baujahr und Art der Förderung (Mittelwert €/m ² Wohnfläche monatl.), 31.12.2019 bis 30.06.2021						
Wohnungen nach Baujahr und Art der Förderung	30.06.2021		31.12.2019 * (31.12.2018)		Veränderung 06/2021 zu 12/2019 in %	
	Nettokaltmiete	Anzahl Wohnungen	Nettokaltmiete	Anzahl Wohnungen		
Preisgebundene Wohnungen insgesamt	5,02	5.646	4,84 (4,73)	7.050	3,7%	
1. Förderungsweg	4,98	2.493	4,83 (4,72)	3.169	3,1%	
Sonstige Wohnraumförderung**	Baujahre vor 2014	5,06	2.962	4,86 (4,74)	3.821	4,1%
	Baujahre ab 2014	5,00	191	4,66 (4,63)	60	7,3%
Preisfreie Wohnungen insgesamt	5,05	147.695	4,92 (4,84)	148.374	2,6%	
Baujahre bis 1948	5,18	17.204	5,03 (4,97)	16.723	3,0%	
Baujahre 1949 bis 1972	5,07	71.217	4,95 (4,88)	71.818	2,4%	
Baujahre 1973 bis 1990	4,89	55.925	4,77 (4,68)	56.779	2,5%	
Baujahre 1991 bis 2000	5,36	1.792	5,27 (5,41)	1.794	1,7%	
Baujahre 2001 bis 2011	6,27	703	6,16 (6,12)	658	1,8%	
Baujahre ab 2012	7,95	854	7,55 (7,46)	602	5,3%	
davon: Baujahre in 2012/2013***	6,90	133	6,80 (**)	134	1,5%	
Baujahre ab 2014***	8,12	721	7,74 (**)	468	4,9%	
Preisgebundene und preisfreie Wohnungen insgesamt	5,05	153.341	4,92 (4,83)	155.424	2,6%	

* Teilweise Anpassung der Vorjahreswerte durch Änderungen im BBU-Mitgliederbestand
 ** Vergleichbarkeit mit den Vorjahreswerten aufgrund deutlicher Änderung des Bestandes nur bedingt möglich
 *** ab 2019 neue Systematik in der Einteilung der Marktsegmente

Quelle: BBU © BBU

(4,90 €/m²), aber auch in Spree-Neiße (4,95 €/m²). In den großen kreisfreien Städten Cottbus (5,05 €/m²), Frankfurt (Oder) (5,07 €/m²) und Brandenburg an der Havel (5,11 €/m²) wurde die Fünf-Euro-Marke zuletzt erstmals überschritten.

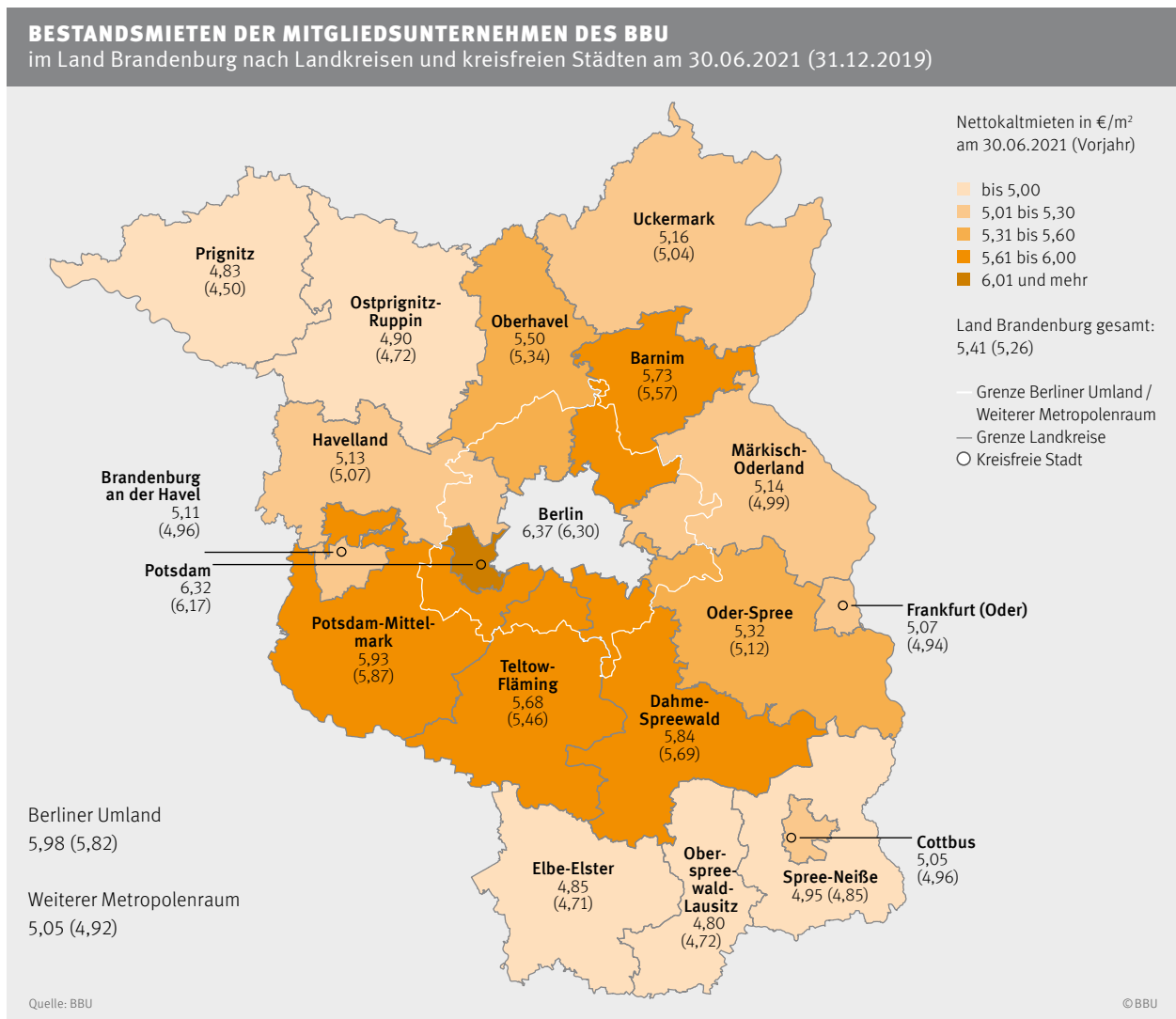
In vier weiteren Landkreisen (Havelland, Märkisch-Oderland, Uckermark und Oder-Spree) bewegte sich die durchschnittliche Nettokaltmiete mit Werten zwischen 5,13 €/m² und 5,32 €/m² weiterhin unterhalb des landesweiten Durchschnittswerts bei den Mitgliedsunternehmen des BBU im Land Brandenburg von 5,41 €/m².

Von den 18 Landkreisen und kreisfreien Städten wiesen Ende Juni 2021 weiterhin nur ein Drittel überdurchschnittliche Nettokaltmieten auf. Dazu zählen die an Berlin angrenzenden Landkreise Potsdam-Mittelmark (5,93 €/m²), Dahme-Spreewald (5,84 €/m²), Barnim (5,73 €/m²),

Teltow-Fläming (5,68 €/m²) und Oberhavel (5,50 €/m²). Selbst in der boomenden Landeshauptstadt Potsdam, wo die Mitgliedsunternehmen des BBU für gut die Hälfte des Mietwohnungsmarkts stehen, lag der Unterschied zum Berliner Mittelwert mit durchschnittlich 6,32 €/m² noch bei fünf Cent pro Quadratmeter. Das unterstreicht, wie günstig Mietwohnen in Brandenburg nach wie vor ist, trotz der im Vergleich zu Berlin höheren Durchschnittseinkommen.

Große Spanne bei unternehmensdurchschnittlichen Mietwerten in einzelnen Marktsegmenten

Die Spanne der unternehmensdurchschnittlichen Miethöhen in einzelnen Marktsegmenten war Ende Juni 2021 im Landkreis Oberhavel am größten. Sie reichte von 2,51 €/m² im Minimum bis zu 10,89 €/m² im Maximum. Danach folgten die Landkreise Teltow-Fläming (Spanne von 3,03 €/m² bis



NETTOKALTMIETE IM BESTAND DER MITGLIEDSUNTERNEHMEN DES BBU im Land Brandenburg nach Landkreisen, Kreisfreien Städten und Strukturräumen, am 30.06.2021				
Landkreis/kreisfreie Stadt	Nettokaltmiete € pro m ² Wohnfläche monatlich			Anzahl erfasster Wohnungen
	Minimum*	Mittelwert	Maximum*	
Brandenburg a. d. H.	4,41	5,11	8,23	14.545
Cottbus	4,43	5,05	7,91	16.089
Frankfurt (Oder)	4,62	5,07	7,00	14.526
Potsdam	4,46	6,32	11,30	37.936
Barnim	4,68	5,73	8,47	13.635
Dahme-Spreewald	3,83	5,84	11,63	11.324
Elbe-Elster	3,97	4,85	8,69	7.478
Havelland	3,30	5,13	11,00	8.206
Märkisch-Oderland	3,16	5,14	10,57	13.619
Oberhavel	2,51	5,50	10,89	17.810
Oberspreewald-Lausitz	3,06	4,80	8,85	17.264
Oder-Spree	4,60	5,32	10,18	18.678
Ostprignitz-Ruppin	4,04	4,90	8,98	10.742
Potsdam-Mittelmark	4,62	5,93	9,32	7.154
Prignitz	4,03	4,83	8,18	5.724
Spree-Neiße	4,15	4,95	7,31	9.220
Teltow-Fläming	3,03	5,68	11,13	10.325
Uckermark	3,96	5,16	9,99	13.351
Land Brandenburg gesamt **	2,51	5,41	11,63	263.733
Berliner Umland	2,51	5,98	11,63	94.285
Weiterer Metropolenraum	3,06	5,05	9,99	153.341

* Minimum / Maximum: Niedrigster bzw. höchster unternehmensbezogener Mittelwert in einzelnen Marktsegmenten
** Mehrere Mitgliedsunternehmen werden ausschließlich bei der Gesamtbetrachtung des Landes Brandenburg berücksichtigt. Somit ist die Anzahl der erfassten Wohneinheiten nicht als Summe der Teilräume zu verstehen.

Quelle: BBU © BBU

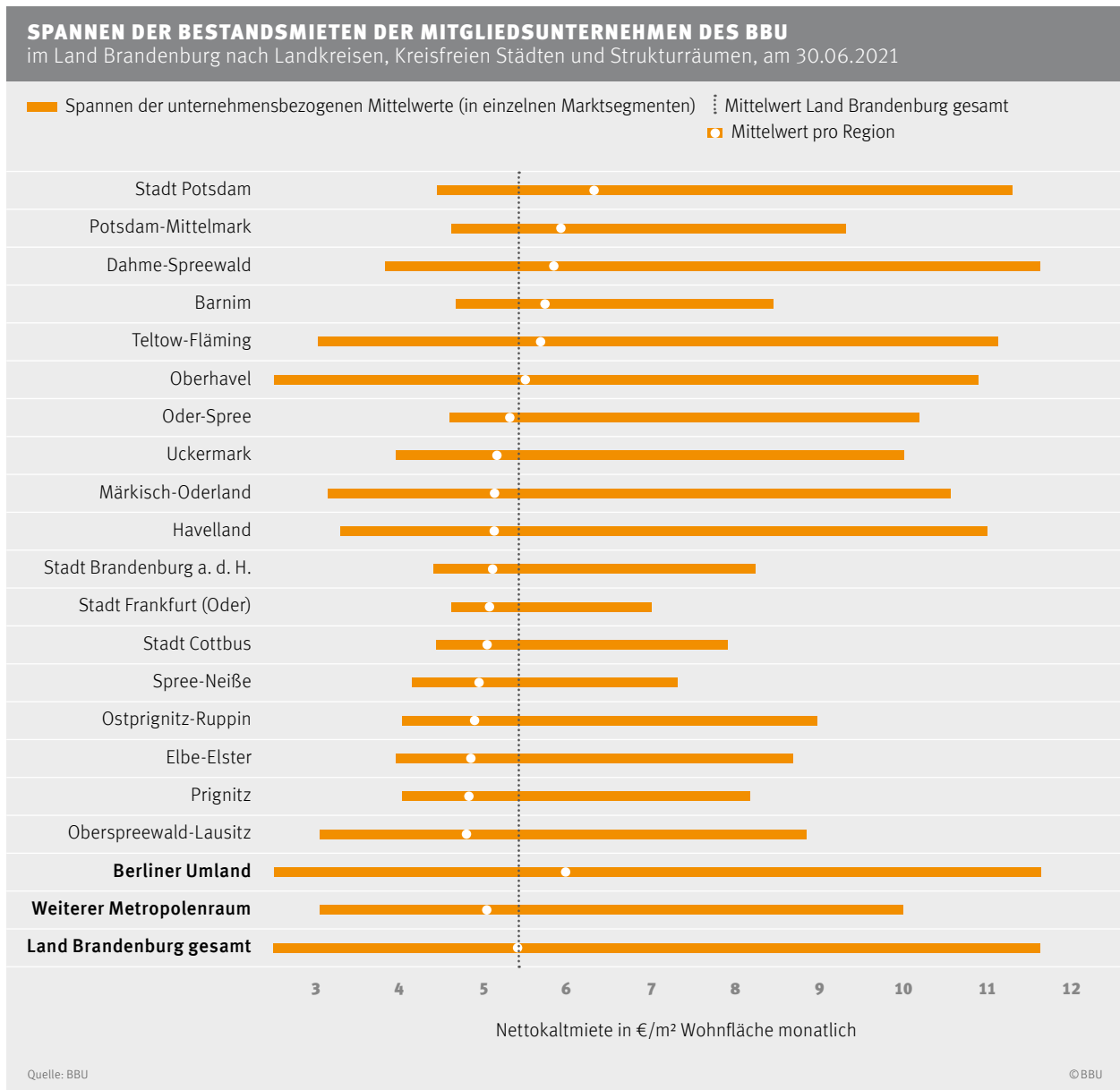
11,13 €/m²) und Dahme-Spreewald (Spanne von 3,83 €/m² bis 11,63 €/m²). In der Landeshauptstadt Potsdam lag die Spanne zwischen 4,46 €/m² und 11,30 €/m².

Am geringsten war die Mietpreisspanne zum wiederholten Mal in Frankfurt (Oder) mit unternehmensdurchschnittlichen Nettokaltmieten von 4,62 €/m² bis 7,00 €/m², gefolgt vom Landkreis Spree-Neiße (Spanne von 4,15 €/m² bis 7,31 €/m²).

Divergierende Mietentwicklung zwischen den Brandenburger Landkreisen

Bei der Mietentwicklung nach Brandenburger Landkreisen zeigte sich vom Dezember 2019 bis Juni 2021 eine weniger große Abhängigkeit von der Nähe zu Berlin als noch in den

Vorjahren. Ein überdurchschnittlicher Anstieg der Nettokaltmieten im Bestand der Mitgliedsunternehmen des BBU zeigte sich nicht nur in an Berlin angrenzenden Landkreisen wie Teltow-Fläming (+4,0 %) oder Oder-Spree (+3,9 %), sondern in erster Linie in der Prignitz (+7,3 %) und in dem angrenzenden Landkreis Ostprignitz-Ruppin (+3,8 %). Ausgehend von einem sehr niedrigen Niveau ist der starke Mietanstieg in der Prignitz auf unternehmensbezogene Anpassungen auf die ortsübliche Vergleichsmiete in Wittenberge zurückzuführen. Aber selbst nach dieser Erhöhung war in der Prignitz die durchschnittliche Nettokaltmiete im Juni 2021 mit 4,83 €/m² die zweitniedrigste von allen Landkreisen. Auch in den Landkreisen Ostprignitz-Ruppin und Oder-Spree lag die durchschnittliche Nettokaltmiete weiterhin unter dem landesweiten Mittelwert von 5,41 €/m².



Ein leicht überdurchschnittlicher Anstieg der Nettokaltnieten wurde im Juni 2021 außerdem für die Landkreise Oberhavel, Märkisch-Oderland, Elbe-Elster und die kreisfreie Stadt Brandenburg an der Havel mit einem Plus von jeweils 3,0 Prozent ermittelt. Mit Ausnahme des Landkreises Oberhavel hatten auch diese genannten Landkreise und die Stadt Brandenburg an der Havel weiterhin unterdurchschnittliche Mieten.

Der Landkreis Barnim verzeichnete vom Dezember 2019 bis Juni 2021 eine Mietenenwicklung auf Höhe des Brandenburger Durchschnittswerts von 2,9 Prozent. In allen übrigen

sechs Landkreisen und kreisfreien Städten entwickelten sich die Mieten unterdurchschnittlich. Dabei waren die Steigerungsraten in den Landkreisen Potsdam-Mittelmark (+1,0 %) und Havelland (+1,2 %) am niedrigsten. In den drei kreisfreien Städten mit unterdurchschnittlichen Steigerungsraten schwankten die Werte zwischen 1,8 Prozent in Cottbus und 2,6 Prozent in Frankfurt (Oder). Die Landeshauptstadt Potsdam bildete mit einem Plus von 2,4 Prozent das Mittelfeld. Hier war nicht nur die Mietenentwicklung, sondern auch die durchschnittliche Nettokaltniete stark durch die Nähe von Berlin geprägt.

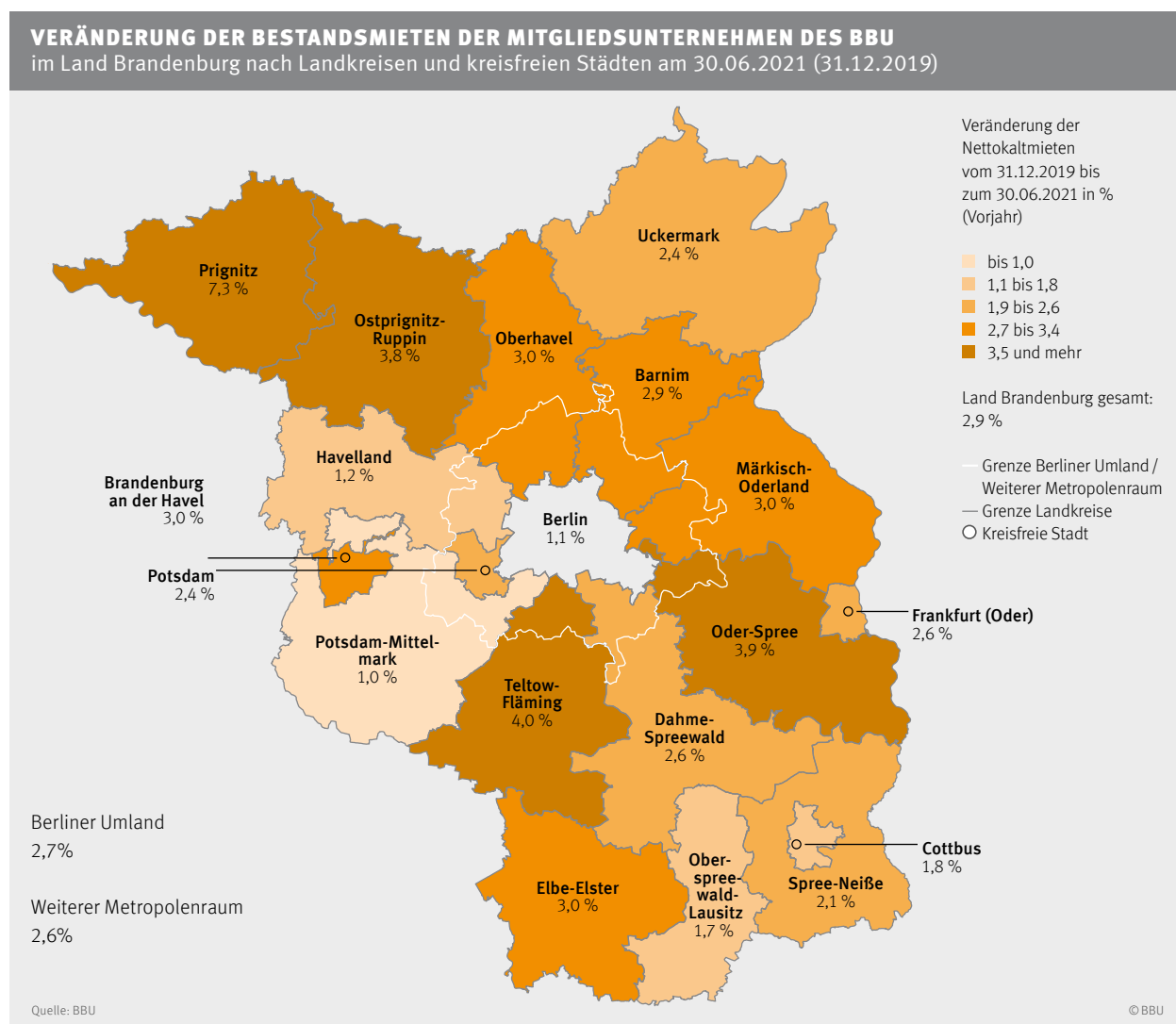
Insgesamt hat die Mietendynamik insbesondere in berlinfernen Landkreisen zugenommen, dennoch lagen dort die durchschnittlichen Nettokaltmieten weiterhin unter dem landesweiten Mietenniveau.

Nettokaltmieten in den Berliner Umlandgemeinden weiterhin an der Spitze

Die Nettokaltmieten im Bestand der Mitgliedsunternehmen des BBU im Land Brandenburg wiesen ortsbezogen im Juni 2021 eine große Spanne auf. Die ortsbezogene Auswertung bezieht sich in diesem BBU-Marktmonitor auf insgesamt 54 Gemeinden. In der Mehrzahl der Berliner Umlandgemeinden waren die Nettokaltmieten weiterhin höher als in den Gemeinden des weiteren Metropolenraums.

Bezeichnend ist, dass die zehn Gemeinden mit den höchsten Nettokaltmieten ausschließlich an Berlin angrenzen. Die Nähe zu Berlin hat einen starken Einfluss auf die Miethöhen. So wurden die höchsten durchschnittlichen Nettokaltmieten von mindestens 6,00 €/m² ausschließlich für berlinnahe Gemeinden ermittelt. Dazu zählen in der Rangfolge erneut die Städte Wildau (6,97 €/m²), Teltow und Potsdam (jeweils 6,32 €/m²) sowie Falkensee (6,25 €/m²). Blankenfelde-Mahlow hat mit durchschnittlich 6,00 €/m² erstmals die Sechs-Euro-Marke erreicht. In den übrigen Orten lagen die durchschnittlichen Nettokaltmieten durchweg unter 6,00 €/m².

In nur 15 der insgesamt erfassten 54 Orte lagen die durchschnittlichen monatlichen Nettokaltmieten über dem bei den



NETTOKALTMIETE IM BESTAND DER MITGLIEDSUNTERNEHMEN DES BBU im Land Brandenburg nach Landkreisen, Kreisfreien Städten und Strukturräumen, 31.12.2019 bis 30.06.2021					
Landkreis/kreisfreie Stadt	Mittelwert €/m ² Wohnfläche monatlich am:		Differenz Mittelwert 06/'21 zu 12/'19*		Anzahl erfasster Wohnungen
	30.06.2021	31.12.2019*	absolut	in %	
Stadt Brandenburg a. d. H.	5,11	4,96	0,15	3,0%	14.545
Stadt Cottbus	5,05	4,96	0,09	1,8%	16.089
Stadt Frankfurt (Oder)	5,07	4,94	0,13	2,6%	14.526
Stadt Potsdam	6,32	6,17	0,15	2,4%	37.936
Barnim	5,73	5,57	0,16	2,9%	13.635
Dahme-Spreewald	5,84	5,69	0,15	2,6%	11.324
Elbe-Elster	4,85	4,71	0,14	3,0%	7.478
Havelland	5,13	5,07	0,06	1,2%	8.206
Märkisch-Oderland	5,14	4,99	0,15	3,0%	13.619
Oberhavel	5,50	5,34	0,16	3,0%	17.810
Oberspreewald-Lausitz	4,80	4,72	0,08	1,7%	17.264
Oder-Spree	5,32	5,12	0,20	3,9%	18.678
Ostprignitz-Ruppin	4,90	4,72	0,18	3,8%	10.742
Potsdam-Mittelmark	5,93	5,87	0,06	1,0%	7.154
Prignitz	4,83	4,50	0,33	7,3%	5.724
Spree-Neiße	4,95	4,85	0,10	2,1%	9.220
Teltow-Fläming	5,68	5,46	0,22	4,0%	10.325
Uckermark	5,16	5,04	0,12	2,4%	13.351
Land Brandenburg gesamt**	5,41	5,26	0,15	2,9%	263.733
Berliner Umland	5,98	5,82	0,16	2,7%	94.285
Weiterer Metropolitanraum	5,05	4,92	0,13	2,6%	153.341

* Teilweise Anpassung der Vorjahreswerte durch Änderungen im BBU-Mitgliederbestand
** Mehrere Mitgliedsunternehmen werden ausschließlich bei der Gesamtbetrachtung des Landes Brandenburg berücksichtigt. Somit ist die Anzahl der erfassten Wohneinheiten nicht als Summe der Teilräume zu verstehen.

Quelle: BBU © BBU

Mitgliedsunternehmen des BBU ermittelten landesweiten Mittelwert von 5,41 €/m². Davon befinden sich zwölf Orte im Berliner Umland. Außer den bereits genannten Städten zählen dazu: Bernau bei Berlin (5,96 €/m²), Ludwigsfelde (5,87 €/m²), Oranienburg (5,78 €/m²), Königs Wusterhausen (5,69 €/m²), Werder (Havel) (5,68 €/m²), Hennigsdorf (5,49 €/m²) sowie Erkner (5,44 €/m²).

Im weiteren Metropolitanraum wurden für lediglich drei Gemeinden überdurchschnittliche Nettokaltmieten ermittelt.

Dazu zählen neben Fürstenwalde/Spree (5,64 €/m²) die Städte Eberswalde (5,60 €/m²) und Angermünde (5,43 €/m²). Die Spannen der unternehmensdurchschnittlichen Nettokaltmieten in einzelnen Marktsegmenten waren im Juni 2021 in Oranienburg am größten. Die Werte schwankten zwischen 2,51 €/m² im Minimum und 10,89 €/m² im Maximum. Danach folgten Potsdam (Spanne von 4,46 €/m² bis 11,30 €/m²), sowie Ludwigsfelde, Templin, Königs Wusterhausen und Blankenfelde-Mahlow.



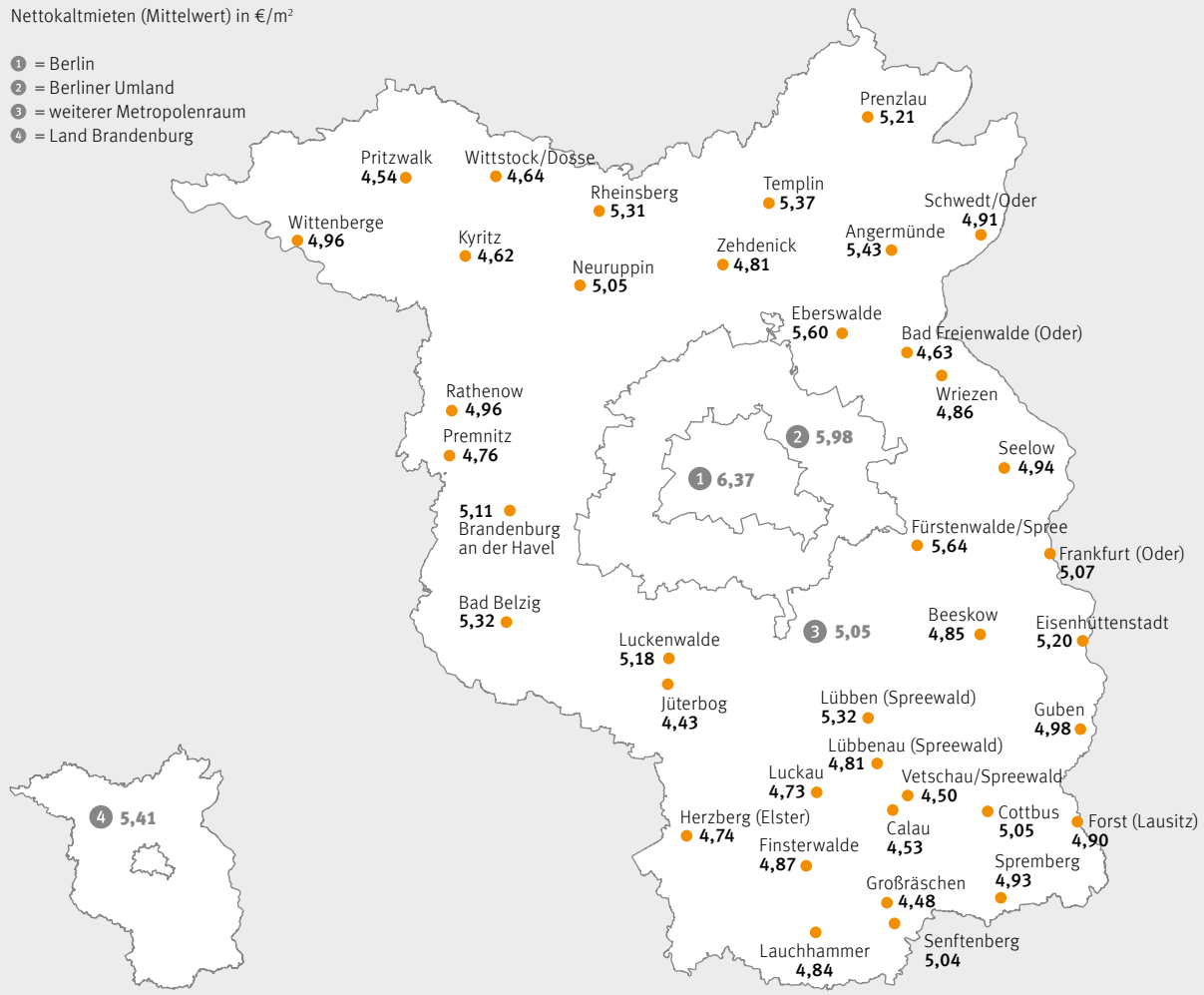
Auch im Juni 2021 lagen die durchschnittlichen Nettokaltmieten in der Mehrzahl der erfassten Gemeinden (39 von 54 Orten) unterhalb des Mittelwerts im Gesamtbestand der Mitgliedsunternehmen des BBU im Land Brandenburg von 5,41 €/m². Mit Ausnahme von Velten, Rüdersdorf bei Berlin und Strausberg zählten diese ausschließlich zum weiteren Metropolitanraum.

Für drei Gemeinden wurden im Juni 2021 durchschnittliche Nettokaltmieten von maximal 4,50 €/m² ermittelt. Dazu zählen Jüterbog (4,43 €/m²), Großräschen (4,48 €/m²) sowie Vetschau/Spreewald (4,50 €/m²). In knapp der Hälfte der Gemeinden (22 von 54) lag die durchschnittliche Nettokaltmiete zwischen 4,51 €/m² und 5,00 €/m². Die kreisfreien Städte Cottbus (5,05 €/m²), Frankfurt (Oder) (5,07 €/m²) und Brandenburg an der Havel (5,11 €/m²) haben erstmals die Fünf-Euro-Marke überschritten.

BESTANDSMIETEN DER MITGLIEDSUNTERNEHMEN DES BBU
in ausgewählten Orten des weiteren Metropolitanraums, am 30.06.2021

Nettokaltmieten (Mittelwert) in €/m²

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



Quelle: BBU

© BBU

NETTOKALTMIETE IM BESTAND DER MITGLIEDSUNTERNEHMEN DES BBU im Land Brandenburg nach Orten und Strukturräumen, am 30.06.2021				
Orte	Nettokaltmiete pro € pro m ² Wohnfläche monatlich			Anzahl erfasster Wohnungen
	Minimum*	Mittelwert	Maximum*	
Angermünde	5,09	5,43	6,14	768
Bad Belzig	4,82	5,32	9,01	1.764
Bad Freienwalde (Oder)	3,16	4,63	5,68	2.159
Beeskow	4,68	4,85	9,52	1.207
Bernau bei Berlin	4,76	5,96	8,47	5.016
Blankenfelde-Mahlow	3,03	6,00	8,75	1.160
Brandenburg an der Havel	4,41	5,11	8,23	14.545
Calau	3,72	4,53	5,71	1.753
Cottbus	4,43	5,05	7,91	16.089
Eberswalde	4,68	5,60	6,95	8.619
Eisenhüttenstadt	4,74	5,20	6,72	9.868
Erkner	4,92	5,44	10,18	3.010
Falkensee	5,42	6,25	11,00	1.385
Finstenwalde	3,97	4,87	8,69	4.491
Forst (Lausitz)	4,15	4,90	5,46	1.925
Frankfurt (Oder)	4,62	5,07	7,00	14.526
Fürstenwalde/Spree	4,60	5,64	8,53	4.593
Großräschen	4,22	4,48	4,85	1.715
Guben	4,40	4,98	7,31	5.072
Hennigsdorf	4,98	5,49	9,10	8.351
Herzberg (Elster)	4,15	4,74	7,00	2.452
Jüterbog	3,96	4,43	4,98	922
Königs Wusterhausen	3,83	5,69	9,55	5.886
Kyritz	4,31	4,62	4,73	1.659
Lauchhammer	4,43	4,84	4,89	815
Lübben (Spreewald)	5,22	5,32	6,37	2.921
Lübbenau/Spreewald	4,14	4,81	8,85	5.376
Luckau	4,73	4,73	4,73	220
Luckenwalde	4,57	5,18	5,49	1.300
Ludwigsfelde	4,36	5,87	11,13	6.943
Neuruppin	4,51	5,05	8,98	5.262
Oranienburg	2,51	5,78	10,89	6.731
Potsdam	4,46	6,32	11,30	37.936
Prennitz	3,30	4,76	6,83	2.217
Prenzlau	4,37	5,21	9,21	5.506
Pritzwalk	4,03	4,54	8,18	1.817
Fortsetzung der Tabelle auf der nächsten Seite >				

NETTOKALTMIETE IM BESTAND DER MITGLIEDSUNTERNEHMEN DES BBU im Land Brandenburg nach Orten und Strukturräumen, am 30.06.2021 (Fortsetzung)				
Orte	Nettokaltmiete pro € pro m ² Wohnfläche monatlich			Anzahl erfasster Wohnungen
	Minimum*	Mittelwert	Maximum*	
Rathenow	4,02	4,96	9,25	4.604
Rheinsberg	4,46	5,31	5,80	1.031
Rüdersdorf bei Berlin	4,89	5,19	10,57	2.640
Schwedt/Oder	4,36	4,91	8,59	4.136
Seelow	4,40	4,94	7,48	1.160
Senftenberg	3,06	5,04	6,50	5.990
Spremberg	4,41	4,93	5,08	2.223
Strausberg	4,60	5,38	9,53	6.440
Teltow	5,50	6,32	9,32	3.897
Templin	3,96	5,37	9,99	2.941
Velten	4,73	4,84	6,71	1.100
Vetschau/Spreewald	4,28	4,50	4,67	1.615
Werder (Havel)	4,62	5,68	8,38	1.493
Wildau	6,27	6,97	11,63	2.297
Wittenberge	4,39	4,96	5,99	3.907
Wittstock/Dosse	4,04	4,64	6,14	2.790
Wriezen	4,29	4,86	5,61	1.220
Zehdenick	4,08	4,81	7,05	1.628
Land Brandenburg gesamt **	2,51	5,41	11,63	263.733
Berliner Umland	2,51	5,98	11,63	94.285
Weiterer Metropolitanraum	3,06	5,05	9,99	153.341

* Minimum/Maximum: Niedrigster bzw. höchster unternehmensbezogener Mittelwert in einzelnen Marktsegmenten
** Mehrere Mitgliedsunternehmen werden ausschließlich bei der Gesamtbetrachtung des Landes Brandenburg berücksichtigt. Somit ist die Anzahl der erfassten Wohneinheiten nicht als Summe der Teilräume zu verstehen.

Quelle: BBU © BBU

Mietenentwicklung in knapp der Hälfte der Brandenburger Gemeinden unter 2,0 Prozent

Die Nettokaltmieten bei den Mitgliedsunternehmen des BBU in den erfassten 54 Brandenburger Gemeinden entwickelten sich auch von Dezember 2019 bis Juni 2021 in der Mehrzahl nur verhalten. In vielen Orten waren die Mietsteigerungspotenziale weiterhin sehr niedrig.

Bei einem Großteil der erfassten Gemeinden (38 von 54) lag die Mietsteigerungsrate im betrachteten Zeitraum von 1,5 Jahren unter dem Landesdurchschnitt bei den brandenburgischen Mitgliedsunternehmen des BBU von 2,9 Prozent. Darunter befanden sich auch neun von 15 untersuchten Städten des Berliner Umlands. Dazu zählten Falkensee (+0,3 %),

Teltow und Velten (jeweils +0,8 %), Werder (Havel) (+1,2 %), Königs Wusterhausen (+2,2 %), Oranienburg (+2,3 %), sowie Rüdersdorf bei Berlin, Bernau bei Berlin und Potsdam mit Steigerungsraten von jeweils 2,4 Prozent.

Bei knapp einem Drittel der erfassten Orte (16 von 54) lag die Mietenentwicklung bei maximal 1,5 Prozent. Davon hatten acht Orte Mietsteigerungsraten von maximal 1,0 Prozent. Dies betraf auch größere Städte wie Senftenberg (+1,0 %) oder Teltow (+0,8 %).

Lediglich für 16 der 54 erfassten Orte wurden überdurchschnittliche Mietsteigerungsraten von mehr als 2,9 Prozent ermittelt. Davon befinden sich sechs im Berliner Umland. Der stärkste Anstieg von 9,5 Prozent wurde dabei für Wittenberge

ermittelt. Ausgehend von einem sehr niedrigen Niveau ist der starke Mietanstieg auf unternehmensbezogene Anpassungen auf die ortsübliche Vergleichsmiete zurückzuführen. Aber selbst nach dieser Erhöhung lag die durchschnittliche Nettokaltmiete in Wittenberge im Juni 2021 mit 4,96 €/m² noch deutlich unter dem landesweiten Durchschnitt von 5,41 €/m².

Neben Wittenberge hatten weitere sieben Gemeinden einen Mietenanstieg von mehr als 4,0 Prozent. Sie befinden sich überwiegend im unmittelbaren Umfeld von Berlin. Dazu zählen Erkner (+6,7 %), Wildau (+4,8 %) sowie Ludwigsfelde, Strausberg und Hennigsdorf. Eine überdurchschnittliche Mietendynamik wurde außerdem für die im weiteren Metropolitanraum gelegenen Städte Neuruppin (+5,2 %) und

Schwedt (Oder) (+4,0 %) festgestellt. Die durchschnittlichen Nettokaltmieten lagen in diesen beiden Städten aber weiterhin noch deutlich unter dem landesweiten Durchschnitt.

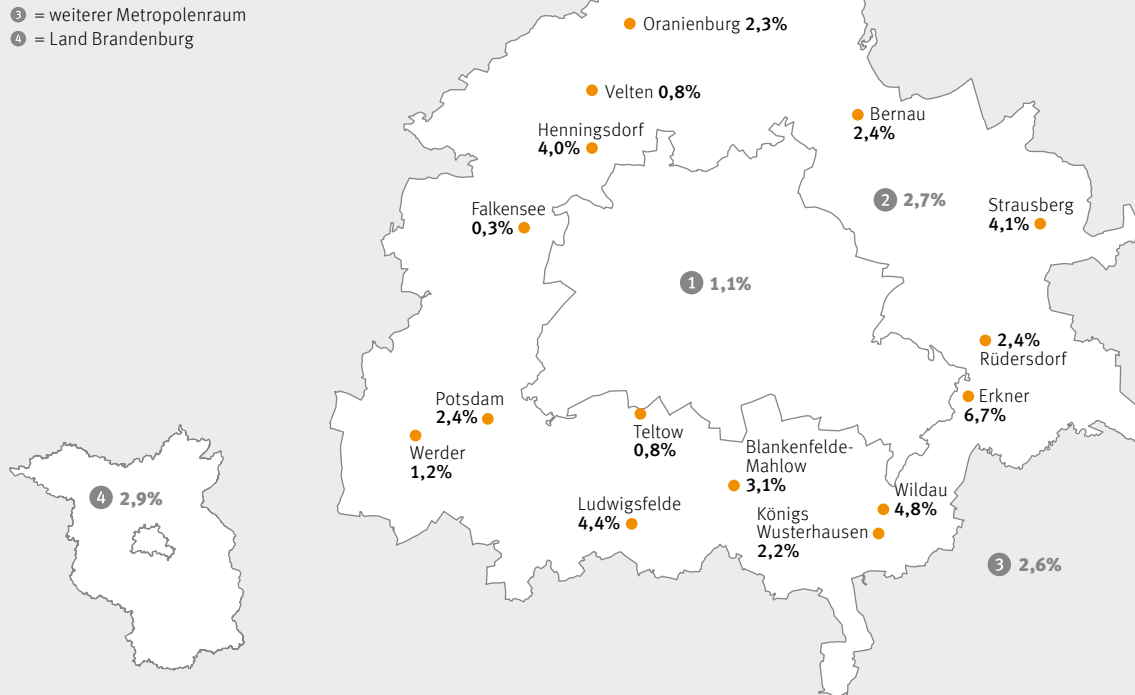
Von den kreisfreien Städten hatte nur Brandenburg an der Havel mit einem Plus von 3,0 Prozent einen überdurchschnittlichen Mietenanstieg zu verzeichnen. Potsdam folgte mit einem Plus von 2,4 Prozent noch hinter Frankfurt (Oder) (+2,6 %). Cottbus belegte mit einer Mietsteigerungsrate von 1,8 Prozent den letzten Platz von den kreisfreien Städten.

Insgesamt betrachtet haben sich die Mieten bei den brandenburgischen Mitgliedsunternehmen des BBU selbst in einem Zeitraum von eineinhalb Jahren in der Mehrzahl der Gemeinden nur verhalten entwickelt.

VERÄNDERUNG DER BESTANDSMIETEN DER MITGLIEDSUNTERNEHMEN DES BBU in ausgewählten Orten des Berliner Umlandes, 2021 gegenüber 2019, in %

Veränderung der Nettokaltmieten
vom 31.12.2019 bis 30.06.2021 in %

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



Quelle: BBU

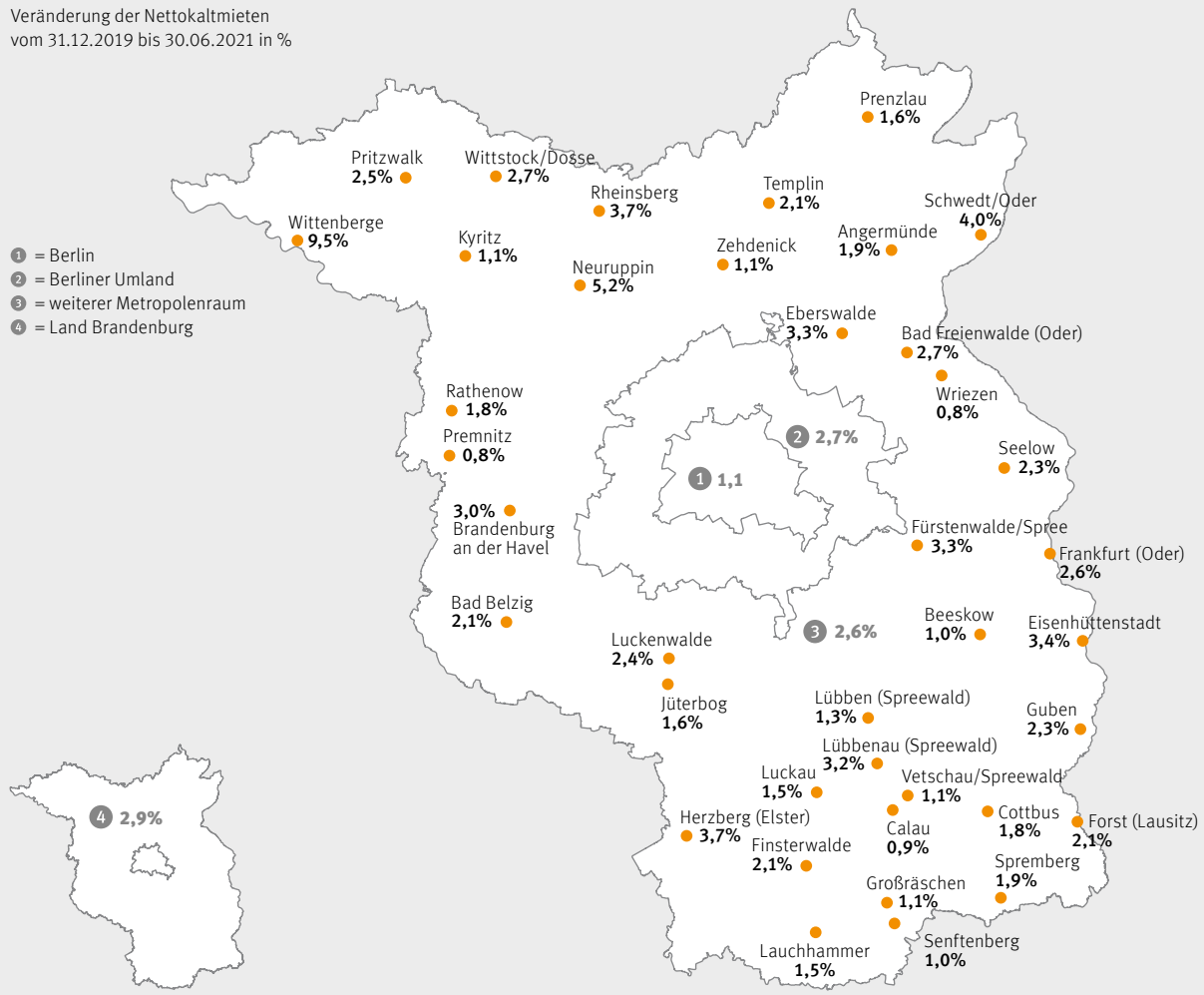
© BBU

VERÄNDERUNG DER BESTANDSMIETEN DER MITGLIEDSUNTERNEHMEN DES BBU

in ausgewählten Orten des weiteren Metropolitanraums, 2021 gegenüber 2019, in %

Veränderung der Nettokaltmieten
vom 31.12.2019 bis 30.06.2021 in %

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



Quelle: BBU

© BBU

NETTOKALTMIETE IM BESTAND DER MITGLIEDSUNTERNEHMEN DES BBU im Land Brandenburg nach Orten und Strukturräumen, 31.12.2019 bis 30.06.2021					
Orte	Mittelwert €/m ² Wohnfläche monatlich am:		Differenz Mittelwert 06/'21 zu 12/'19*		Anzahl erfasster Wohnungen
	30.06.2021	31.12.2019*	absolut	in %	
Angermünde	5,43	5,33	0,10	1,9	768
Bad Belzig	5,32	5,21	0,11	2,1	1.764
Bad Freienwalde (Oder)	4,63	4,51	0,12	2,7	2.159
Beeskow	4,85	4,80	0,05	1,0	1.207
Bernau bei Berlin	5,96	5,82	0,14	2,4	5.016
Blankenfelde-Mahlow	6,00	5,82	0,18	3,1	1.160
Brandenburg an der Havel	5,11	4,96	0,15	3,0	14.545
Calau	4,53	4,49	0,04	0,9	1.753
Cottbus	5,05	4,96	0,09	1,8	16.089
Eberswalde	5,60	5,42	0,18	3,3	8.619
Eisenhüttenstadt	5,20	5,03	0,17	3,4	9.868
Erkner	5,44	5,10	0,34	6,7	3.010
Falkensee	6,25	6,23	0,02	0,3	1.385
Finsterwalde	4,87	4,77	0,10	2,1	4.491
Forst (Lausitz)	4,90	4,80	0,10	2,1	1.925
Frankfurt (Oder)	5,07	4,94	0,13	2,6	14.526
Fürstenwalde/Spree	5,64	5,46	0,18	3,3	4.593
Großräschen	4,48	4,43	0,05	1,1	1.715
Guben	4,98	4,87	0,11	2,3	5.072
Hennigsdorf	5,49	5,28	0,21	4,0	8.351
Herzberg (Elster)	4,74	4,57	0,17	3,7	2.452
Jüterbog	4,43	4,36	0,07	1,6	922
Königs Wusterhausen	5,69	5,57	0,12	2,2	5.886
Kyritz	4,62	4,57	0,05	1,1	1.659
Lauchhammer	4,84	4,77	0,07	1,5	815
Lübben (Spreewald)	5,32	5,25	0,07	1,3	2.921
Lübbenau/Spreewald	4,81	4,66	0,15	3,2	5.376
Luckau	4,73	4,66	0,07	1,5	220
Luckenwalde	5,18	5,06	0,12	2,4	1.300
Ludwigsfelde	5,87	5,62	0,25	4,4	6.943
Neuruppin	5,05	4,80	0,25	5,2	5.262
Oranienburg	5,78	5,65	0,13	2,3	6.731
Potsdam	6,32	6,17	0,15	2,4	37.936
Prennitz	4,76	4,72	0,04	0,8	2.217
Prenzlau	5,21	5,13	0,08	1,6	5.506

Fortsetzung der Tabelle auf der nächsten Seite >

NETTOKALTMIETE IM BESTAND DER MITGLIEDSUNTERNEHMEN DES BBU
 im Land Brandenburg nach Orten und Strukturräumen, 31.12.2019 bis 30.06.2021 (Fortsetzung)

Orte	Mittelwert €/m ² Wohnfläche monatlich am:		Differenz Mittelwert 06/'21 zu 12/'19*		Anzahl erfasster Wohnungen
	30.06.2021	31.12.2019*	absolut	in %	
Pritzwalk	4,54	4,43	0,11	2,5	1.817
Rathenow	4,96	4,87	0,09	1,8	4.604
Rheinsberg	5,31	5,12	0,19	3,7	1.031
Rüdersdorf bei Berlin	5,19	5,07	0,12	2,4	2.640
Schwedt/Oder	4,91	4,72	0,19	4,0	4.136
Seelow	4,94	4,83	0,11	2,3	1.160
Senftenberg	5,04	4,99	0,05	1,0	5.990
Spremberg	4,93	4,84	0,09	1,9	2.223
Strausberg	5,38	5,17	0,21	4,1	6.440
Teltow	6,32	6,27	0,05	0,8	3.897
Templin	5,37	5,26	0,11	2,1	2.941
Velten	4,84	4,80	0,04	0,8	1.100
Vetschau/Spreewald	4,50	4,45	0,05	1,1	1.615
Werder (Havel)	5,68	5,61	0,07	1,2	1.493
Wildau	6,97	6,65	0,32	4,8	2.297
Wittenberge	4,96	4,53	0,43	9,5	3.907
Wittstock/Dosse	4,64	4,52	0,12	2,7	2.790
Wriezen	4,86	4,82	0,04	0,8	1.220
Zehdenick	4,81	4,76	0,05	1,1	1.628
Land Brandenburg gesamt **	5,41	5,26	0,15	2,9	263.733
Berliner Umland	5,98	5,82	0,16	2,7	94.285
Weiterer Metropolitanraum	5,05	4,92	0,13	2,6	153.341

* Teilweise Anpassung der Vorjahreswerte durch Änderungen im BBU-Mitgliederbestand
 ** Mehrere Mitgliedsunternehmen werden ausschließlich bei der Gesamtbetrachtung des Landes Brandenburg berücksichtigt. Somit ist die Anzahl der erfassten Wohneinheiten nicht als Summe der Teilräume zu verstehen.

Quelle: BBU ©BBU

Günstiges Wohnen im Land Brandenburg

Die divergierenden Bestandsmieten in den verschiedenen Regionen und Teilmärkten des Landes Brandenburg werden stark durch die jeweilige Entfernung und Anbindung an Berlin, die heterogene wirtschaftliche Entwicklung in diesen Städten und die damit verbundene unterschiedliche Nachfragesituation beeinflusst. Während sich die Nettokaltmieten in an Berlin angrenzenden Städten dem Berliner Niveau

annähern, sorgen der Angebotsüberhang und die geringere Nachfrage in den berlinfernen Regionen in vielen brandenburgischen Gemeinden für weitaus niedrigere Mieten. Die Differenz des Mietendurchschnitts bei den Brandenburger Mitgliedsunternehmen des BBU (5,41 €/m²) im Vergleich zu den Berliner Wohnungsunternehmen (6,37 €/m²) von zuletzt 15 Prozent zeigt einmal mehr, wie günstig Mietwohnen in Brandenburg nach wie vor ist.

Neuvertragsmieten

Bei der Analyse der Neuvertragsmieten der Mitgliedsunternehmen des BBU im Land Brandenburg wurden 18.750 neu abgeschlossene Mietverträge im nicht preisgebundenen Wohnungsbestand berücksichtigt. Aufgrund der im Jahr 2020 noch wirksamen Sondereffekte des Gesetzes zur Mietenbegrenzung im Wohnungswesen in Berlin (MietenWoG Bln) wurden im Rahmen dieses BBU-Marktmonitors die im Jahr 2020 abgeschlossenen Neuvertragsmieten einmalig zum Stand Juni 2021 erfragt, um soweit wie möglich die vereinbarten Transparenzmieten zu erfassen. Obwohl die Brandenburger Mitgliedsunternehmen des BBU nicht direkt vom Berliner MietenWoG betroffen waren, erfasste der BBU im Sinne einheitlicher Auswertungszeiträume auch für die Brandenburger Unternehmen die Daten in derselben Systematik.

Dabei wird, analog zu den Bestandsmieten, nach sieben verschiedenen Baualtersklassen unterschieden. Zudem wird nach der Lage der Wohnungen und deren Sanierungsstand differenziert. Im Zuge der forcierten Bautätigkeit werden seit dem Jahr 2016 zusätzlich die Nettokaltmieten beim Erstbezug von Wohnungen erfasst.

Die detaillierten Ergebnisse der Befragung für die Landkreise und kreisfreien Städte und für 52 Gemeinden im Land Brandenburg können im Internetangebot des BBU heruntergeladen werden. Hierbei ist zu beachten, dass die in den jeweiligen Berichtsjahren neu vermieteten Wohnungen hinsichtlich der Wohnlagen, des Sanierungsstands und der Mieten voneinander abweichen können. Zwar werden bei den detaillierten Auswertungen auf kleinräumiger Ebene die jeweiligen Vorjahreswerte ausgewiesen. Allerdings ist im Gegensatz zu den Bestandsmieten ein direkter Vergleich der Mietwerte nur bedingt möglich. Da die neuvermieteten erstbezogenen Wohnungen in der Regel für eine weitaus höhere Nettokaltmiete vermietet werden als die wiedervermieteten Bestandswohnungen, und die Zahl der im Rahmen des Erstbezugs neu vermieteten Wohnungen von Jahr zu Jahr stark schwankt, weist der BBU im Rahmen dieses Marktmonitors auf Ebene der Teilregionen Berliner Umland und weiterer Metropolenraum und der Landkreise zum fünften Mal zusätzlich auch die Entwicklung der Neuvertragsmieten bei den Bestandswohnungen ohne die Erstbezüge aus.

Insgesamt repräsentieren die Mitgliedsunternehmen des BBU im Land Brandenburg, die sich an der Befragung beteiligt haben, einen Wohnungsbestand von rund 263.700 Wohnungen, davon knapp 248.100 im preisfreien Bestand.

Zwei Drittel der Landkreise / kreisfreien Städte mit sinkender Zahl von Neuvermietungen

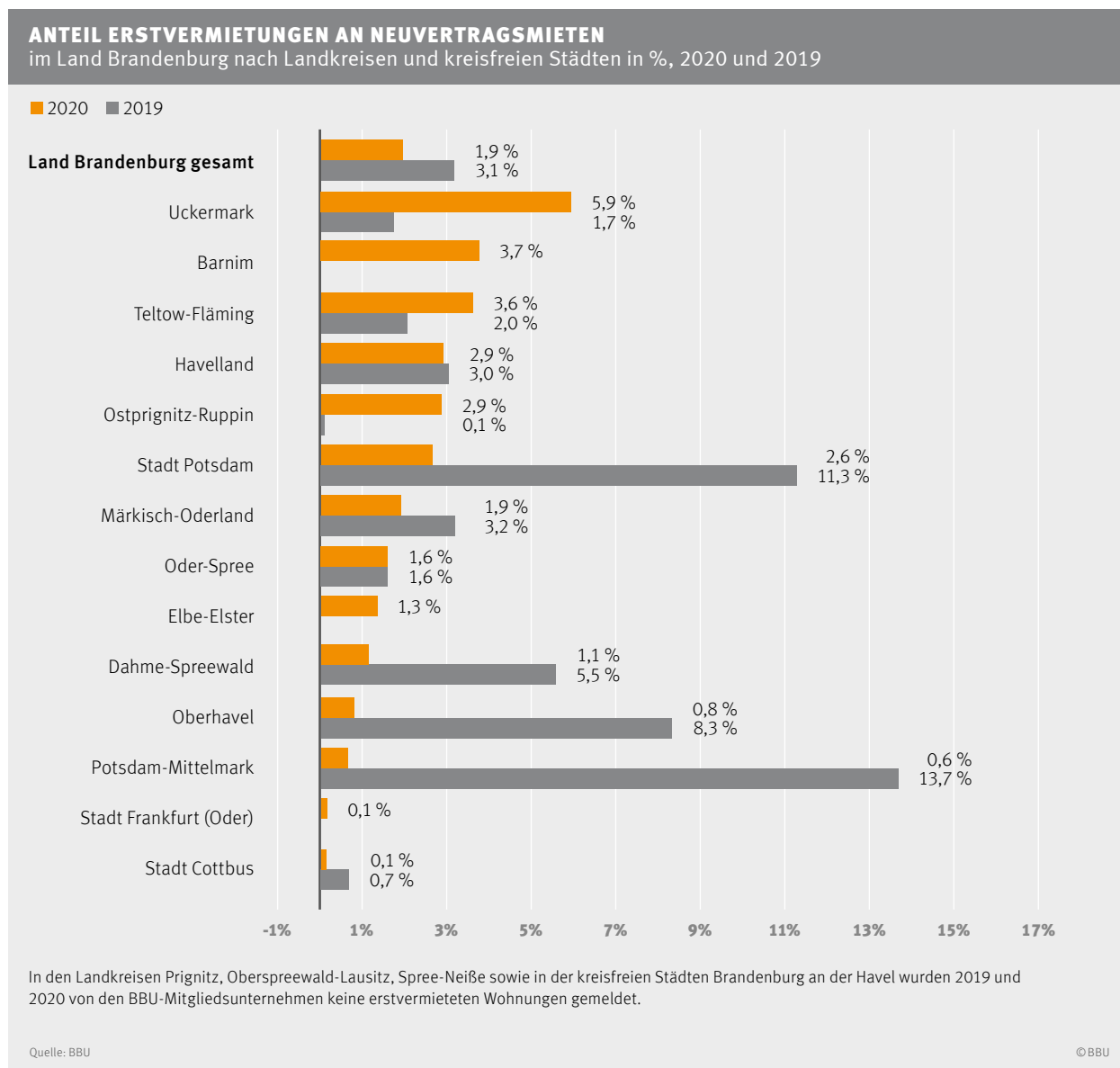
Im Jahr 2020 wurden die Daten von 18.750 neu abgeschlossenen Mietverträgen bei den Mitgliedsunternehmen des BBU im Land Brandenburg ausgewertet. Das sind 917 Neuvermietungen (-4,7 %) weniger als im Jahr 2019. Die Abnahme gegenüber dem Vorjahr ist vor allem auf die gesunkene Zahl von wiedervermieteten Bestandswohnungen und nur zu einem geringeren Teil auf die rückläufige Zahl der Erstbezüge im Jahr 2020 zurückzuführen. Die Zahl der Neuvermietungen hat dabei nicht nur absolut, sondern auch bezogen auf den preisfreien Wohnungsbestand abgenommen. Für Brandenburg insgesamt wurde 2020 eine Neuvermietungsquote von 7,6 Prozent (2019: 7,9 %) ermittelt. Im Berliner Umland lag sie unverändert bei 7,7 Prozent, im weiteren Metropolenraum bei 8,0 Prozent (2019: 8,5 %).

In insgesamt 13 der 18 Landkreise / kreisfreien Städte nahm die Zahl der Neuvermietungen im Jahr 2020 gegenüber dem Vorjahr ab. Am stärksten war der Rückgang dabei in Frankfurt (Oder) (-406 WE) und im Landkreis Oberspreewald-Lausitz (-375 WE). Die wenigsten Neuvermietungen wurden erneut für die Landkreise Potsdam-Mittelmark (320 WE) und Prignitz (542 WE) ermittelt, wobei die Prignitz einen deutlichen Zuwachs bei den Neuvermietungen zu verzeichnen hatte.

An der Spitze der Neuvermietungen stand weiterhin die Landeshauptstadt Potsdam mit 2.583 Neuverträgen. Auf den folgenden Plätzen standen Cottbus (1.660 WE) und die Landkreise Barnim (1.467 WE), Oder-Spree (1.329 WE) und Oberhavel (1.272 WE).

Am stärksten war der Anstieg der Neuvermietungen 2020 im Landkreis Barnim (+818 WE) und in Potsdam (+394 WE). In insgesamt vier Landkreisen und in der Landeshauptstadt Potsdam wurden 2020 mehr Wohnungen neu vermietet als noch im Vorjahr.

Analog zur leicht gesunkenen Neuvermietungsquote von 7,6 Prozent im nicht preisgebundenen Bestand der Mitgliedsunternehmen des BBU im Land Brandenburg verminderte sich gleichzeitig der Anteil der erstbezogenen Wohnungen an den Neuvertragsmieten von 3,1 Prozent im Jahr 2019 auf 1,9 Prozent im Jahr 2020. Besonders stark sanken die Anteile von Erstbezügen an den Neuvertragsmieten dabei in den Landkreisen Potsdam-Mittelmark, Oberhavel und Dahme-Spreewald sowie in Potsdam. Demgegenüber hatten die Landkreise Uckermark, Barnim, Teltow-Fläming, Ostprignitz-Ruppin, Elbe-Elster und die kreisfreie Stadt Frankfurt (Oder) höhere Anteile von Erstbezügen an den Neuvermietungen als noch im Vorjahr.



Neuvertragsmieten 2020 der BBU-Mitgliedsunternehmen im Land Brandenburg stärker gestiegen als im Vorjahr

Die Nettokaltmieten von im Jahr 2020 neu abgeschlossenen Mietverträgen bei den Mitgliedsunternehmen des BBU im Land Brandenburg lagen zum Stichtag 30. Juni 2021 im Durchschnitt bei 6,13 €/m² (2019: 5,87 €/m²). Dies entspricht einem Anstieg von 4,4 Prozent gegenüber dem Vorjahr. Die Steigerungsrate hat sich gegenüber den Vorjahren (2019: +1,6 %; 2018: +2,7 %; 2017: +3,5 %) zwar erhöht. Allerdings bezieht sich die Entwicklung der Neuvertragsmieten abweichend zu den Vorjahren durch den geänderten Erhebungsstichtag erstmals auf einen Zeitraum

von 1,5 Jahren. Dabei stiegen die Neuvertragsmieten stärker an als die Bestandsmieten (+2,9 %). Die durchschnittlichen Neuvertragsmieten lagen zum Stichtag 30. Juni 2021 nach wie vor um mehr als zehn Prozent (+13,3 %) über den Bestandsmieten (5,41 €/m²).

Ohne die im Rahmen des Erstbezugs neu vermieteten Wohnungen betrug die Nettokaltmiete der im Jahr 2020 wiedervermieteten Bestandswohnungen im Juni 2021 durchschnittlich 6,06 €/m² (Vergleichswert 2019: 5,75 €/m²). Die Mietsteigerungsrate der wiedervermieteten Bestandswohnungen lag mit einem Plus von 5,4 Prozent leicht über der Steigerungsrate der Neuvertragsmieten inklusive der erstbezogenen Wohnungen. Denn die rückläufige Anzahl der

NEUVERTRAGSMIETEN 2020 DER MITGLIEDSUNTERNEHMEN DES BBU im Land Brandenburg nach Strukturräumen zum Stichtag 30.06.2021

Anzahl und Mittelwert €/m² Wohnfläche, nettokalt pro Monat

Region	Neuvertragsmieten im Jahr 2020 zum Stichtag 30.06.2021				2019*	Differenz Mittelwerte 2020 zu 2019		
	Neuver- mietungen	Minimum**	Mittelwert	Maximum**	Mittelwert	absolut	in %	
Berliner Umland	mit Erstbezug	6.674	3,00	6,99	12,58	6,71	0,28	4,2
	ohne Erstbezug	6.486	3,00	6,90	12,50	6,46	0,44	6,8
Weiterer Metropolitanraum	mit Erstbezug	11.881	3,03	5,62	10,37	5,38	0,24	4,5
	ohne Erstbezug	11.744	3,03	5,59	9,89	5,37	0,22	4,1
Land Brandenburg gesamt*** mit Erstbezug		18.750	3,00	6,13	12,58	5,87	0,26	4,4
ohne Erstbezug		18.389	3,00	6,06	12,50	5,75	0,31	5,4

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

* Teilweise Anpassung der Vorjahreswerte durch Änderungen im BBU-Mitgliederbestand

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

*** Mehrere Mitgliedsunternehmen werden ausschließlich bei der Gesamtbetrachtung des Landes Brandenburg berücksichtigt. Somit ist die Anzahl der erfassten Wohneinheiten nicht als Summe der Teilräume zu verstehen.

Quelle: BBU

© BBU

im Jahr 2020 im oberen Mietpreissegment anzusiedelnden erstbezogenen Wohnungen um 41 Prozent gegenüber dem Vorjahr hatte einen leicht abschwächenden Effekt auf die Mietentwicklung bei Neuvertragsabschlüssen insgesamt.

Anstieg der Neuvertragsmieten in den wohnungsstärksten Baualtersklassen 1949 bis 1990 bei 3,5 Prozent

Auch im Jahr 2020 konzentrierte sich der überwiegende Teil der Neuvermietungen bei den Brandenburger Mitgliedsunternehmen des BBU auf die günstigeren Bestandwohnungen der Baualtersklassen 1949 bis 1990. Insgesamt 78 Prozent aller Neuvermietungen entfielen auf diese Marktsegmente. Mit durchschnittlich 5,75 €/m² und einer Steigerungsrate von 3,5 Prozent war damit die durchschnittliche Nettokaltmiete bei einem Großteil der Neuvermietungen vergleichsweise niedrig. Am günstigsten von allen Baualtersklassen waren dabei weiterhin die Wohnungen mit Baujahren 1973 bis 1990 (5,74 €/m²). Allerdings war die Steigerungsrate gegenüber dem Vorjahr (+4,2 %) in diesem Marktsegment erneut höher als bei den Wohnungen mit Baujahren 1949 bis 1972 (+2,9 %).

Zur drittstärksten Gruppe bei den Neuvermietungen zählten die Altbauten bis Baujahr 1948. Deren Anteil an den Neuvermietungen reduzierte sich von knapp 13 Prozent im Jahr 2019 auf gut elf Prozent im Jahr 2020. Wie bereits in den Vorjahren war die Nettokaltmiete bei neuvermieteten

Altbauten überdurchschnittlich hoch und lag im Juni 2021 bei durchschnittlich 6,43 €/m². Die Steigerungsrate von 3,4 Prozent lag in diesem Marktsegment jedoch leicht unter dem Durchschnitt aller Neuvermietungen (+4,4 %).

Ein überdurchschnittliches Preisniveau wiesen außerdem die Neuvertragsmieten in den Baualtersklassen ab 1991 auf (Baujahr 1991 bis 2000: 6,99 €/m²; Baujahr 2001 bis 2011: 8,08 €/m²; Baujahr ab 2012: 9,60 €/m²). Dabei zählten die Rahmen dieses BBU-Marktmonitors zum fünften Mal erfassten erstbezogenen Wohnungen mit einer durchschnittlichen Nettokaltmiete von 9,68 €/m² erwartungsgemäß zu den teuersten Wohnungen.

Die Entwicklung der Neuvertragsmieten zum Stand Juni 2021 im Vergleich zu 2019 war in diesen jüngeren Baualtersklassen jedoch sehr unterschiedlich. Während bei den Wohnungen der Baualtersklasse 1991 bis 2000 ein leichter Rückgang der Neuvertragsmieten um 1,4 Prozent zu verzeichnen war, stiegen die Nettokaltmieten der wenigen Wohnungen ab Baujahr 2001 um 2,6 Prozent an. Eine deutlich unterdurchschnittliche Steigerungsrate hatten dabei die Neuvertragsmieten von Wohnungen der jüngsten Baualtersklasse ab Baujahr 2014 (+1,4 %) und hier auch von erstbezogenen Wohnungen (+2,1 %). Hierbei gilt zu beachten, dass gerade auf Landesebene die Durchschnittsmieten von erstbezogenen Wohnungen nur bedingt mit den Vorjahren vergleichbar sind, da diese in den jeweiligen Jahren von unterschiedlichen

NEUVERTRAGSMIETEN DER MITGLIEDSUNTERNEHMEN DES BBU
 im Land Brandenburg nach Baualtersklassen, 2018 bis 2020 (Stichtag 30.06.2021)

 Anzahl und Mittelwert in €/m² Wohnfläche, nettokalt pro Monat

Baujahr	Anzahl Neuvermietungen			Nettokaltmiete in €/m ²			Veränderung '20*** zu '19 in %
	2018 **	2019**	2020	2018**	2019**	2020***	
bis 1948	2.373	2.459	2.135	6,11	6,22	6,43	3,4
1949-1972	7.569	7.760	7.217	5,53	5,61	5,77	2,9
1973-1990	7.108	7.784	7.433	5,38	5,51	5,74	4,2
1991-2000	673	777	674	6,95	7,09	6,99	-1,4
ab 2001	853	887	1.291	9,47	9,21	9,45	2,6
nachrichtlich:							
1949-1990	14.677	15.544	14.650	5,46	5,56	5,75	3,5
2001-2011	114	130	128	7,41	7,80	8,08	3,6
ab 2012	739	757	1.163	9,79	9,45	9,60	1,6
darunter Erstbezug	513	614	361	10,23	9,48	9,68	2,1
2012-2013 *	*	39	43	*	9,81	10,35	5,5
ab 2014 *	*	718	1.120	*	9,44	9,57	1,4
darunter Erstbezug	*	614	361	*	9,48	9,68	2,1
Preisfreie Wohnungen insgesamt	18.576	19.667	18.750	5,78	5,87	6,13	4,4

* Ab 2019 neue Systematik in der Einteilung der Marktsegmente

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

*** Mieten von im Jahr 2020 neu abgeschlossenen Mietverträgen zum Stichtag 30.06.2021

Quelle: BBU

©BBU

Unternehmensgruppen in variierender räumlicher Distanz zu Berlin gebaut wurden. Räumlich bedingt weichen nicht nur die Grundstückspreise, sondern auch das vorherrschende Mietenniveau zum Teil deutlich voneinander ab.

Neuvertragsmieten in guten Wohnlagen erneut am stärksten gestiegen

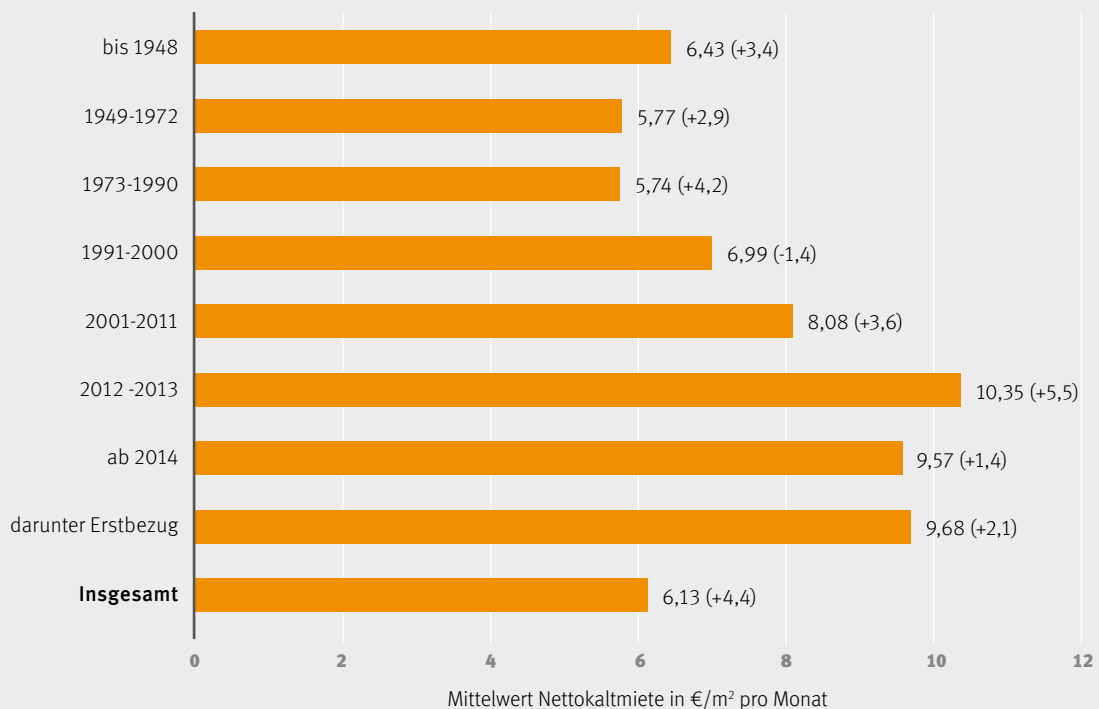
Rund 47 Prozent der im Jahr 2020 neu begründeten Mietverhältnisse im Land Brandenburg entfielen auf Wohnungen in guten Wohnlagen. Die durchschnittliche Nettokaltmiete lag im Juni 2021 mit 6,41 €/m² weiterhin über dem landesweiten Durchschnitt von 6,13 €/m². Die Steigerungsrate der durchschnittlichen Neuvertragsmiete im Vergleich zu 2019 lag in diesem Marktsegment bei 5,8 Prozent. Das ist erneut der stärkste Anstieg von den drei untersuchten Wohnlagen.

Während im Berliner Umland die Zahl der Neuvermietungen in guten Wohnlagen im Jahr 2020 weiter zunahm (+6,9 %), sanken sie im weiteren Metropolitanraum um zehn Prozent. In den berlinfernen Gebieten wurden 2020 in guten Wohnlagen

zwar weniger Wohnungen neu vermietet als noch im Vorjahr, allerdings mit höheren durchschnittlichen Nettokaltmieten. Dadurch stieg dort die Neuvertragsmiete in diesem Marktsegment im Zeitraum von 1,5 Jahren um durchschnittlich 5,3 Prozent (2019: +1,7 %) auf 5,73 €/m². Im Berliner Umland war die Steigerungsrate bei Neuvermietungen in guten Wohnlagen mit einem Plus von 4,7 Prozent zwar etwas niedriger als im weiteren Metropolitanraum, allerdings lag dort die Neuvertragsmiete mit durchschnittlich 7,14 €/m² um 25 Prozent über der des weiteren Metropolitanraums.

Die Neuvertragsmieten der Bestände in den mittleren Wohnlagen der Mitgliedsunternehmen des BBU im Land Brandenburg stellten auch 2020 mit knapp 51 Prozent aller Neuvermietungen den größten Anteil. Die durchschnittliche Neuvertragsmiete von 5,90 €/m² zum Stand Juni 2021 lag in diesem Segment weiterhin unter dem landesweiten Durchschnitt von 6,13 €/m². Auch für diese Bestände wurde mit einem Plus von 3,9 Prozent eine höhere Steigerungsrate bei Neuvermietung als im Vorjahr (+0,9 %) ermittelt. Dabei fällt auch hier insbesondere der überdurchschnittlich starke

NEUVERTRAGSMIETEN BEI DEN MITGLIEDSUNTERNEHMEN DES BBU im Land Brandenburg nach Baualtersklasse, 30.06.2021 (Veränderung zu 2019 in %)



Quelle: BBU

© BBU

Anstieg der Neuvertragsmieten im weiteren Metropolitanraum mit einem Plus von 4,1 Prozent ins Gewicht. Im Berliner Umland lag die Steigerungsrate bei lediglich 2,7 Prozent, wobei die Neuvertragsmiete mit durchschnittlich 6,75 €/m² deutlich über der des weiteren Metropolitanraums (5,56 €/m²) lag.

Lediglich knapp zwei Prozent aller Neuvermietungen im Land Brandenburg entfielen auf Wohnungen in einfachen Wohnlagen. Die durchschnittliche Nettokaltmiete lag in diesem Marktsegment bei 5,36 €/m². Aufgrund zu geringer Fallzahlen erfolgt in diesem Marktsegment kein Ausweis der Veränderungsdaten.

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

Im Jahr 2020 entfielen knapp 36 Prozent der Neuvertragsabschlüsse auf das Berliner Umland. Analog zu den Bestandsmieten gab es auch bei den Neuvertragsmieten zum Stichtag 30. Juni 2021 eine deutliche Differenz zwischen Berliner Umland (6,99 €/m²) und weiterem Metropolitanraum (5,62 €/m²), und zwar von rund 24 Prozent. Die Steigerungs-

rate der Nettokaltmieten bei Neuvermietungen lag im Berliner Umland im betrachteten Zeitraum von 1,5 Jahren bei 4,2 Prozent. Einen starken Einfluss auf die Mietentwicklung hatte dabei der deutliche Zuwachs von neuvermieteten Wohnungen im hochpreisigen Segment der Baujahre ab 2001 um 42 Prozent gegenüber dem Vorjahr. Nach Baualtersklassen betrachtet lag die Mietsteigerungsrate für einen Großteil der Neuvermietungen allerdings bei weniger als drei Prozent. Eine Mietsteigerungsrate von mehr als drei Prozent wurde lediglich für Altbauten bis Baujahr 1948 (+3,3 %) und für die wenigen Wohnungen der Baujahre 2012 bis 2013 (+4,8 %) sowie für erstbezogene Wohnungen (+8,4 %) ermittelt.

Bei den Bestandswohnungen der Baujahre 1949 bis 1990, auf die 70 Prozent aller neu abgeschlossenen Mietverträge entfielen, blieb die Zahl der Neuvermietungen gegenüber dem Vorjahr relativ stabil. Mit einer durchschnittlichen Nettokaltmiete von 6,27 €/m² betrug die Mietsteigerungsrate 2,7 Prozent (2019: +0,8 %). Dabei stiegen die Nettokaltmieten bei den Wohnungen mit Baujahren 1949 bis 1972 mit einem Plus von 2,9 Prozent etwas stärker an als bei

NEUVERTRAGSMIETEN DER MITGLIEDSUNTERNEHMEN DES BBU
 im Land Brandenburg nach Wohnlage, 2018 bis 2020 (zum Stichtag 30.06.2021)*

 Anzahl und Mittelwert in €/m² Wohnfläche, nettokalt pro Monat

Wohnlage	Geographische Einheit	Anzahl Neuverträge			Anteil Neuverträge (in %)			Nettokaltmiete (in €/m ²)			Veränderung in %
		2018**	2019	2020	2018**	2019	2020	2018**	2019**	2020*	
gut	Berliner Umland	3.211	4.004	4.279	17,3	20,4	22,8	6,88	6,82	7,14	4,7
	Weiterer Metropolitanraum	5.003	5.046	4.541	26,9	25,7	24,2	5,35	5,44	5,73	5,3
	Land Brandenburg***	8.243	9.112	8.842	44,4	46,3	47,2	5,95	6,06	6,41	5,8
mittel	Berliner Umland	2.350	2.476	2.348	12,7	12,6	12,5	6,61	6,57	6,75	2,7
	Weiterer Metropolitanraum	7.368	7.334	7.064	39,7	37,3	37,7	5,30	5,34	5,56	4,1
	Land Brandenburg***	9.958	10.039	9.544	53,6	51,0	50,9	5,64	5,68	5,90	3,9
einfach	Berliner Umland	81	96	47	0,4	0,5	0,3	5,63	5,90	5,86	****
	Weiterer Metropolitanraum	174	291	276	0,9	1,5	1,5	5,04	5,26	5,31	****
	Land Brandenburg***	375	516	364	2,0	2,6	1,9	5,70	5,98	5,36	****
Land Brandenburg gesamt***		18.576	19.667	18.750	100,0	100,0	100,0	5,78	5,87	6,13	4,4
	Berliner Umland	5.642	6.576	6.674	30,4	33,4	35,6	6,75	6,71	6,99	4,2
	Weiterer Metropolitanraum	12.545	12.671	11.881	67,5	64,4	63,4	5,31	5,38	5,62	4,5

* Mieten von im Jahr 2020 neu abgeschlossenen Mietverträgen zum Stichtag 30.06.2021

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

*** Mehrere Mitgliedsunternehmen werden ausschließlich bei der Gesamtbetrachtung des Landes Brandenburg berücksichtigt. Somit ist die Anzahl der erfassten Wohneinheiten nicht als Summe der Teilräume zu verstehen.

**** Aufgrund zu geringer Fallzahlen kein Ausweis von Veränderungsdaten

Quelle: BBU

©BBU

den Baujahren 1973 bis 1990 (+2,7 %). Auch die durchschnittlichen Nettokaltmieten lagen bei Neuvermietungen im Segment 1949 bis 1972 mit 6,48 €/m² höher als bei den Wohnungen mit Baujahren 1973 bis 1990 (6,15 €/m²).

Für die übrigen Baualtersklassen wurden durchweg überdurchschnittliche Nettokaltmieten ermittelt. Dies gilt sowohl für die bis 1948 errichteten Altbauten (7,47 €/m²) als auch für die Wohnungen der Baujahre 1991 bis 2000 (7,92 €/m²) und ab 2001 (9,64 €/m²).

Ohne die im Rahmen des Erstbezugs neu vermieteten Wohnungen betrug die durchschnittliche Nettokaltmiete der wiedervermieteten Bestandswohnungen im Berliner Umland zum Stand Juni 2021 6,90 €/m² (Vergleichswert 2019: 6,46 €/m²).

Weiterer Metropolitanraum: Neuvertragsmieten stiegen stärker als die Bestandsmieten

Im weiteren Metropolitanraum lag die durchschnittliche Nettokaltmiete bei Neuvertragsabschlüssen aus dem Jahr 2020 zum Stand Juni 2021 (5,62 €/m²) weiterhin deutlich unter der des Berliner Umlands (6,99 €/m²). Dabei kommt die nach wie vor vorhandene unterschiedliche Nachfragesituation auf den beiden Teilmärkten zum Tragen. Während im Berliner Umland das freie Wohnungsangebot durch die Nähe zu Berlin auf einem niedrigen Niveau stabil blieb, waren viele Gebiete des weiteren Metropolitanraums durch die weniger starke Nachfrage weiterhin von hohen Leerständen betroffen.

Auch für den weiteren Metropolitanraum wurde die durchschnittliche Nettokaltmiete der wiedervermieteten Bestandswohnungen ohne die im Rahmen des Erstbezugs neu vermieteten Wohnungen ermittelt. Danach errechnete sich ein durchschnittlicher Mietpreis von 5,59 €/m² (Vergleichswert 2019: 5,37 €/m²). Da dort durch die niedrige Bauintensität nur wenige Wohnungen in die Erstvermietung kamen, ergab sich im weiteren Metropolitanraum auch kaum

NEUVERTRAGSMIETEN DER MITGLIEDSUNTERNEHMEN DES BBU
 im Berliner Umland nach Baualtersklassen, 2018 bis 2020 (Stichtag 30.06.2021)
Anzahl und Mittelwert in €/m² Wohnfläche, nettokalt pro Monat

Baujahr	Anzahl Neuvermietungen			Nettokaltmiete in €/m ²			Veränderung '20*** zu '19 in %
	2018**	2019**	2020	2018**	2019**	2020***	
bis 1948	734	742	635	6,94	7,23	7,47	3,3
1949 – 1972	1.475	1.737	1.719	6,30	6,30	6,48	2,9
1973 – 1990	2.345	2.968	2.925	5,91	5,99	6,15	2,7
1991 – 2000	394	415	380	7,57	7,90	7,92	0,3
ab 2001	694	714	1.015	9,88	9,49	9,64	1,6
nachrichtlich:							
1949-1990	3.820	4.705	4.644	6,06	6,10	6,27	2,7
2001-2011	60	68	90	8,03	8,53	8,48	-0,6
ab 2012	634	646	925	10,06	9,59	9,75	1,7
darunter Erstbezug	458	548	188	10,48	9,53	10,33	8,4
2012-2013*	*	31	37	*	10,40	10,90	4,8
ab 2014*	*	615	888	*	9,55	9,70	1,6
darunter Erstbezug	*	548	188	*	9,53	10,33	8,4
Preisfreie Wohnungen insgesamt	5.642	6.576	6.674	6,75	6,71	6,99	4,2

* Ab 2019 neue Systematik in der Einteilung der Marktsegmente

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

*** Mieten von im Jahr 2020 neu abgeschlossenen Mietverträgen zum Stichtag 30.06.2021

Quelle: BBU

© BBU

ein Unterschied zur durchschnittlichen Neuvertragsmiete inklusive der Erstbezüge. Die Mietsteigerungsrate von 2019 bis zum Juni 2021, also in einem Zeitraum von 1,5 Jahren, lag im weiteren Metropolenraum bei den gesamten Neuvermietungen bei 4,5 Prozent und ohne erstbezogene Wohnungen bei 4,1 Prozent.

Der stärkste Anstieg der Neuvertragsmieten wurde mit einem Plus von 7,2 Prozent für die wenigen Wohnungen der jüngsten Baualtersklassen ab 2001 ermittelt. Dabei lag allerdings die Nettokaltmiete von im Jahr 2020 erstbezogenen Wohnungen mit durchschnittlich 8,26 €/m² um 4,6 Prozent unter dem Vorjahreswert.

Nahezu die Hälfte der neuvermieteten Wohnungen (45,8 %) wurde zwischen 1949 und 1972 errichtet. In diesem Marktsegment lag sowohl die durchschnittliche Nettokaltmiete (5,55 €/m²) als auch die Steigerungsrate gegenüber 2019 (+2,6 %) unter dem Durchschnitt aller neuvermieteten preisfreien Wohnungen. Noch günstiger waren die neuvermieteten Wohnungen der Baualtersklasse 1973 bis 1990 (5,47 €/m²), der zweitgrößten Gruppe aller Neuvermietun-

gen. Im Vergleich zu 2019 hat sich die Mietsteigerungsrate zum Stand Juni 2021 mit einem Plus von 5,2 Prozent allerdings deutlich erhöht.

Auch bei den Neuverträgen der bis 1948 errichteten Altbauten stiegen die Nettokaltmieten mit einem Plus von 5,0 Prozent auf 5,91 €/m² überdurchschnittlich stark an.

Insgesamt betrachtet haben sich die Neuvertragsmieten auch im weiteren Metropolenraum mit einem Plus von 4,5 Prozent stärker entwickelt als die Bestandsmieten (+2,6 %).

Neuvertragsmiete in Potsdam von allen Landkreisen / kreisfreien Städten weiterhin an erster Stelle

Auch im Jahr 2020 gab es bei der Zahl der Neuvermietungen bei den Mitgliedsunternehmen des BBU auf Ebene der Landkreise und kreisfreien Städte große Differenzen. Die Zahl schwankte zwischen 320 Neuverträgen in Potsdam-Mittelmark und 2.583 Neuverträgen in der Landeshauptstadt Potsdam.

NEUVERTRAGSMIETEN DER MITGLIEDSUNTERNEHMEN DES BBU

im weiteren Metropolitanraum nach Baualtersklassen, 2018 bis 2020 (Stichtag 30.06.2021)

Anzahl und Mittelwert in €/m² Wohnfläche, nettokalt pro Monat

Baujahr	Anzahl Neuvermietungen			Nettokaltmiete in €/m ²			Veränderung '20*** zu 19 in %
	2018**	2019**	2020	2018**	2019**	2020***	
bis 1948	1.560	1.607	1.445	5,63	5,63	5,91	5,0
1949 – 1972	5.995	5.933	5.446	5,33	5,41	5,55	2,6
1973 – 1990	4.683	4.748	4.492	5,12	5,20	5,47	5,2
1991 – 2000	178	240	265	5,62	5,31	5,55	4,5
ab 2001	129	143	233	7,36	7,71	8,27	7,2
nachrichtlich:							
1949-1990	10.678	10.681	9.938	5,24	5,32	5,51	3,7
2001-2011	39	54	38	6,21	6,79	7,12	4,9
ab 2012	90	89	195	7,86	8,27	8,49	2,7
darunter Erstbezug	49	52	137	7,88	8,66	8,26	-4,6
2012-2013*	*	4	6	*	6,48	7,02	8,3
ab 2014*	*	85	189	*	8,36	8,53	2,0
darunter Erstbezug	*	52	137	*	8,66	8,26	-4,6
Preisfreie Wohnungen insgesamt	12.545	12.671	11.881	5,31	5,38	5,62	4,5

* Ab 2019 neue Systematik in der Einteilung der Marktsegmente

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

*** Mieten von im Jahr 2020 neu abgeschlossenen Mietverträgen zum Stichtag 30.06.2021

Quelle: BBU

©BBU

Die höchste durchschnittliche Neuvertragsmiete wurde zum Stand Juni 2021 erneut für Potsdam mit 7,63 €/m² ermittelt. Potsdam war damit erstmals nicht weit vom im Rahmen des BBU-Marktmonitors ermittelten Berliner Niveau von zuletzt 7,66 €/m² entfernt. An zweiter Stelle stand der Landkreis Dahme-Spreewald mit durchschnittlich 7,04 €/m². Mit einigem Abstand folgten die Landkreise Teltow-Fläming (6,60 €/m²), Potsdam-Mittelmark (6,56 €/m²) und Barnim (6,51 €/m²). Leicht über dem landesweiten Durchschnitt von 6,13 €/m² liegende Neuvertragsmieten hatten außerdem die Landkreise Märkisch-Oderland (6,34 €/m²) und Oberhavel (6,14 €/m²).

Von den an Berlin angrenzenden Landkreisen hatten lediglich Oder-Spree (5,99 €/m²) und Havelland (5,39 €/m²) niedrigere Neuvertragsmieten als im Landesdurchschnitt. Alle übrigen Landkreise mit unterdurchschnittlichen Nettokaltmieten bei neu abgeschlossenen Mietverträgen befanden sich im weiteren Metropolitanraum.

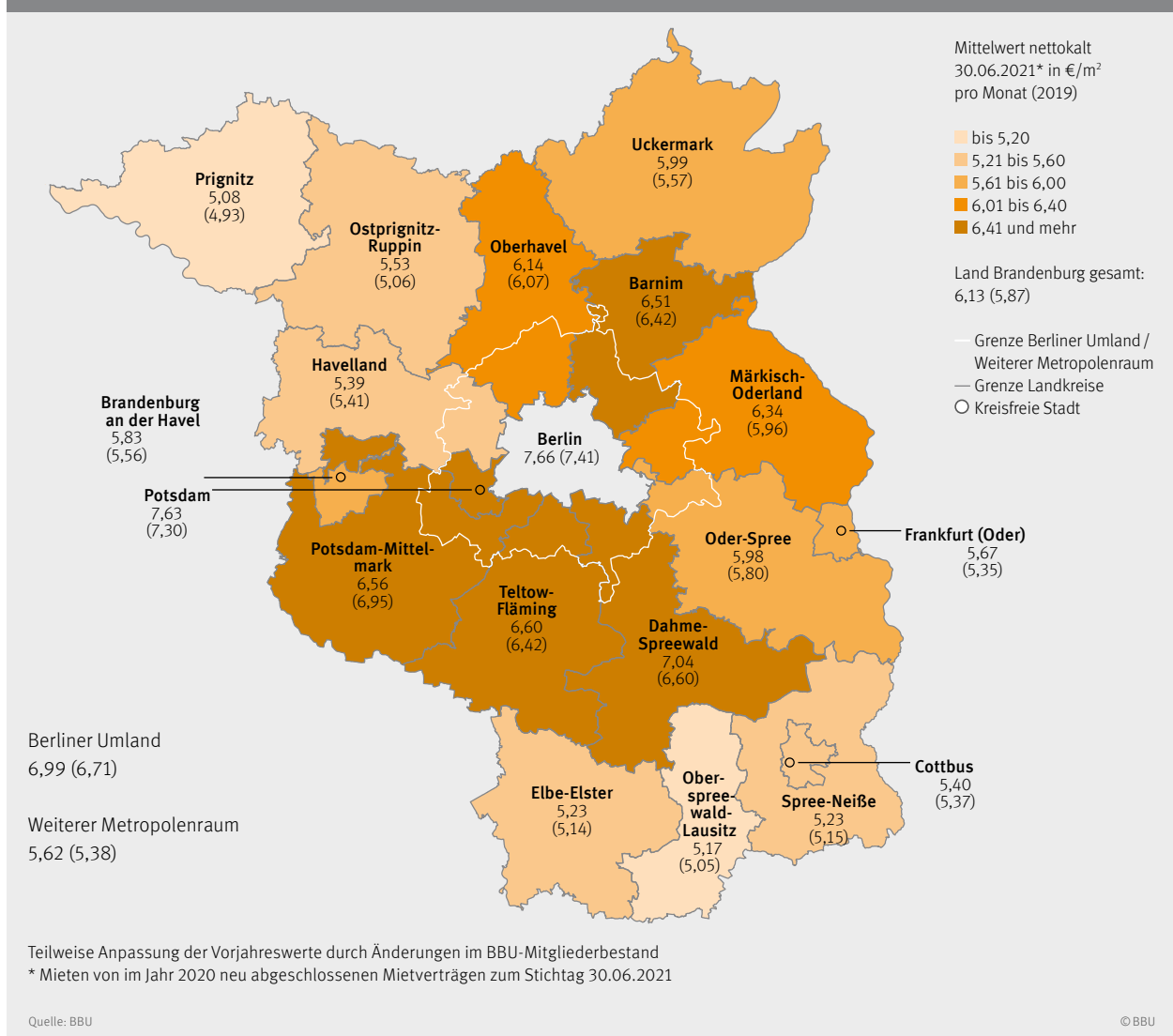
Die niedrigsten durchschnittlichen Nettokaltmieten zum Stand Juni 2021 bei Neuvermietungen aus dem Jahr 2020 wurden neben der Prignitz (5,08 €/m²) für die Landkreise Oberspreewald-Lausitz (5,17 €/m²) und Elbe-Elster sowie Spree-Neiße (jeweils 5,23 €/m²) ermittelt. Die kreisfreie Stadt Cottbus lag mit einer durchschnittlichen Neuvertragsmiete von 5,40 €/m² in der Rangfolge an sechstletzter Stelle, noch hinter den kreisfreien Städten Frankfurt (Oder) (5,67 €/m²) und Brandenburg an der Havel (5,83 €/m²). Die durchschnittlichen Neuvertragsmieten in den großen kreisfreien Städten des weiteren Metropolitanraums lagen damit durchweg noch deutlich unter dem Landesdurchschnitt bei den Mitgliedsunternehmen des BBU von 6,13 €/m².

Neuvertragsmieten 2020 bei den Mitgliedsunternehmen des BBU wiesen erneut große Preisspanne auf

Der Überblick über die Preisspannen der Neuvertragsmieten aus dem Jahr 2020 auf Ebene der Landkreise und kreisfreien Städte zeigt bei den Mitgliedsunternehmen des BBU im Land Brandenburg ein breites Spektrum an Wohnungsangeboten. Die unternehmensdurchschnittlichen Neuvertragsmieten in

NEUVERTRAGSMIETEN 2020 BEI DEN MITGLIEDSUNTERNEHMEN DES BBU

im Land Brandenburg nach Landkreisen und kreisfreien Städten zum Stand 30.06.2021 (2019)



einzelnen Marktsegmenten streuten von 3,00 €/m² im Landkreis Barnim bis zu 12,58 €/m² im Landkreis Oberhavel. In sechs Landkreisen und in der kreisfreien Stadt Brandenburg an der Havel konnten in einzelnen Marktsegmenten auch Wohnungen mit Nettokaltmieten von weniger als 4,00 €/m² angemietet werden.

Der Mittelwert der Neuvertragsmieten lag zum Stand Juni 2021 erstmals in keinem der Landkreise und kreisfreien Städte unter der Fünf-Euro-Marke. In fünf Landkreisen und in Cottbus lagen die durchschnittlichen Nettokaltmieten bei Neuvermietungen zwischen 5,00 und 5,50 €/m². Dazu zählten die Landkreise Prignitz, Oberspreewald-Lausitz, Elbe-Elster, Spree-Neiße und Havelland. Lediglich für die Lan-

deshauptstadt Potsdam (7,63 €/m²) und für den Landkreis Dahme-Spreewald (7,04 €/m²) wurde eine durchschnittliche Neuvertragsmiete von mehr als 7,00 €/m² ermittelt. In weiteren fünf ausschließlich an Berlin angrenzenden Landkreisen betrug die durchschnittliche Neuvertragsmiete mehr als 6,00 €/m². Dazu zählten Teltow-Fläming, Potsdam-Mittelmark, Barnim, Märkisch-Oderland und Oberhavel.

Unternehmensdurchschnittliche Spitzenwerte bei Neuvermietungen von mindestens 12,00 €/m² wurden in einzelnen Marktsegmenten für Potsdam und die Landkreise Uckermark, Oberhavel, Teltow-Fläming sowie Oder-Spree ermittelt. Hierbei handelte es sich fast ausschließlich um neugebaute erstbezogene Wohnungen.

NEUVERTRAGSMIETEN 2020 DER MITGLIEDSUNTERNEHMEN DES BBU
im Land Brandenburg nach Landkreisen und kreisfreien Städten zum Stichtag 30.06.2021

Mittelwert in €/m² Wohnfläche, nettokalt pro Monat*

Landkreis/kreisfreie Stadt	Neuvermietungen Anzahl gesamt	Minimum** €/m ²	Mittelwert €/m ²	Maximum** €/m ²
Brandenburg an der Havel	1.091	3,03	5,83	8,25
Cottbus	1.660	4,74	5,40	8,00
Frankfurt (Oder)	718	4,50	5,67	7,00
Potsdam	2.583	4,11	7,63	12,50
Barnim	1.467	3,00	6,51	9,85
Dahme-Spreewald	800	4,69	7,04	11,17
Elbe-Elster	671	3,60	5,23	8,70
Havelland	590	4,06	5,39	10,37
Märkisch-Oderland	905	4,32	6,34	10,66
Oberhavel	1.272	3,20	6,14	12,58
Oberspreewald-Lausitz	1.098	3,93	5,17	6,27
Oder-Spree	1.329	3,69	5,99	12,00
Ostprignitz-Ruppin	911	4,26	5,53	8,88
Potsdam-Mittelmark	320	4,92	6,56	10,00
Prignitz	542	4,21	5,08	6,06
Spree-Neiße	827	4,10	5,23	7,33
Teltow-Fläming	726	4,36	6,60	12,04
Uckermark	1.045	3,73	5,99	9,89
Land Brandenburg gesamt***	18.750	3,00	6,13	12,58
Berliner Umland	6.674	3,00	6,99	12,58
Weiterer Metropolitanraum	11.881	3,03	5,62	10,37

* Mieten von im Jahr 2020 neu abgeschlossenen Mietverträgen zum Stichtag 30.06.2021

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

*** Mehrere Mitgliedsunternehmen werden ausschließlich bei der Gesamtbetrachtung des Landes Brandenburg berücksichtigt. Somit ist die Anzahl der erfassten Wohneinheiten nicht als Summe der Teilräume zu verstehen.

Quelle: BBU

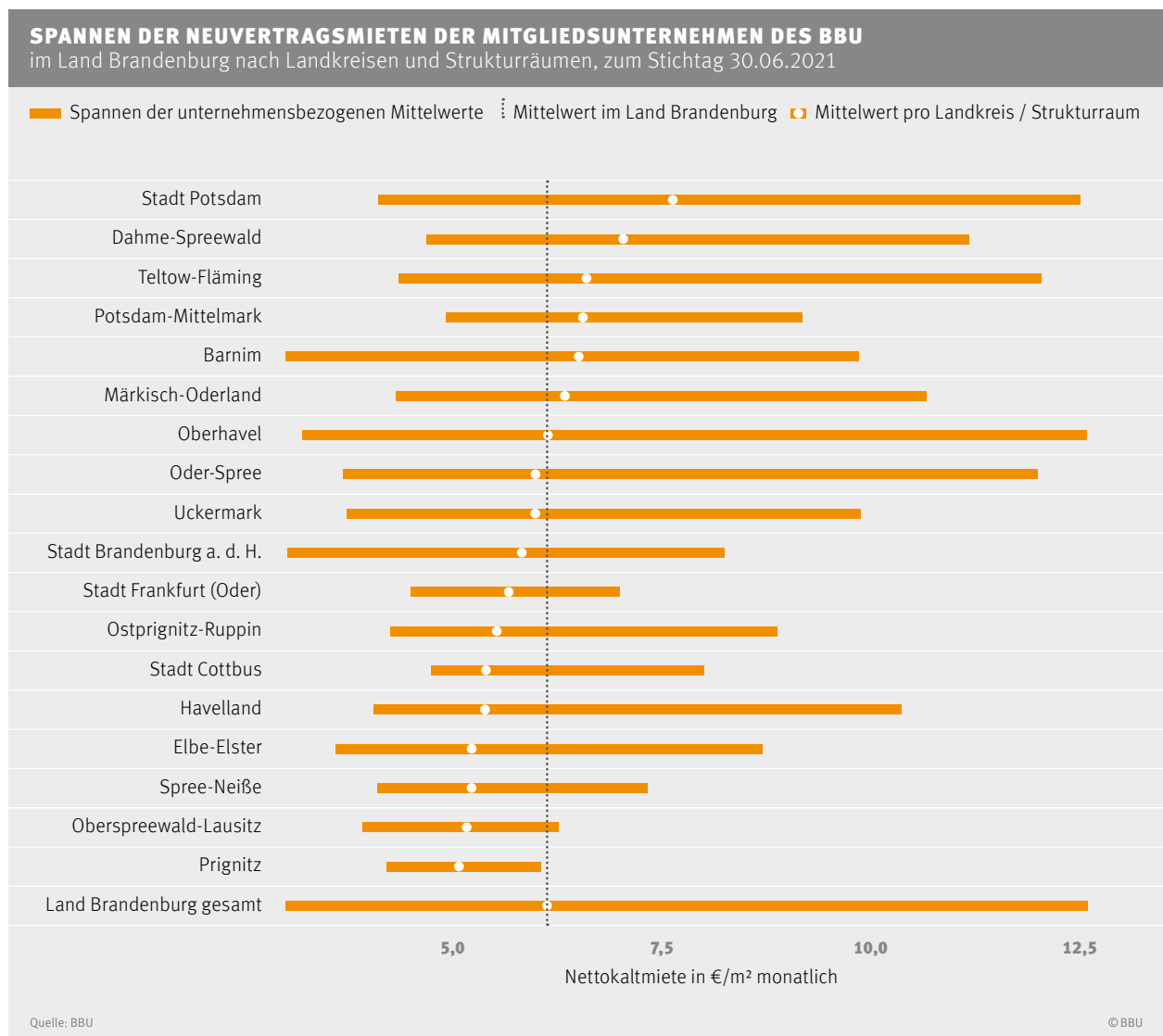
©BBU

Einfluss von erstbezogenen Wohnungen auf die Entwicklung der Neuvertragsmieten auf Ebene der Landkreise / kreisfreien Städte

Der im Vergleich zur Vorjahreserhebung (+1,6 %) höhere Anstieg der Neuvertragsmieten aus dem Jahr 2020 zum Stand Juni 2021 um 4,4 Prozent wird zum einen durch den längeren Betrachtungszeitraum von 1,5 Jahren beeinflusst. Zum anderen nahm gegenüber dem Vorjahr die Anzahl der Vermietungen in den unteren Mietpreissegmenten der Baujahre 1949 bis 1990 um rund sechs Prozent ab, während gleichzeitig in den oberen Mietpreissegmenten ab Baujahr 2001 ein deutlicher Zuwachs von 46 Prozent zu verzeichnen

war. Für die unteren Preissegmente in den Baualtersklassen 1949 bis 1990 wurde zum Stand Juni 2021 eine unterdurchschnittliche Nettokaltmiete von 5,75 €/m² ermittelt, für die oberen Preissegmente ab Baujahr 2001 von 9,45 €/m². Diese Verschiebungen bei der Anzahl der Neuvermietungen in den unteren und oberen Mietpreissegmenten führte zu einer insgesamt stärkeren Mietentwicklung bei Neuvertragsabschlüssen als noch im Vorjahr.

Einen Einfluss auf die Entwicklung der Neuvertragsmieten hatte aber auch die Abnahme der erstbezogenen Wohnungen mit einer deutlich überdurchschnittlichen Nettokaltmiete von 9,68 €/m². Dadurch war die Steigerungsrate aller Neu-



vertragsmieten inklusive der Erstbezüge (+4,4 %) niedriger als ohne erstbezogene Wohnungen (+5,4 %).

In einigen Landkreisen machte sich dieser Rückgang von teureren erstbezogenen Wohnungen bei der Entwicklung der Neuvertragsmieten mit und ohne Erstbezüge besonders stark bemerkbar. Dazu zählten insbesondere die Landeshauptstadt Potsdam sowie die Landkreise Dahme-Spreewald, Märkisch-Oderland, Oberhavel und Potsdam-Mittelmark.

Einen gegenteiligen Effekt erzeugte der Anstieg von erstbezogenen Wohnungen im Jahr 2020 gegenüber dem Vorjahr. Da bei den betroffenen Landkreisen mehr Neuvertragsmieten von Erstbezügen im oberen Preissegment in die Auswertung miteinfließen als noch im Vorjahr, war die

Steigerung der gesamten Neuvertragsmieten inklusive der Erstbezüge höher als ausschließlich bei den wiedervermieteten Bestandswohnungen. Dabei stehen insbesondere die Landkreise Uckermark, Ostprignitz-Ruppin, Elbe-Elster und Barnim hervor.

Die niedrigsten Steigerungsraten bei den im Jahr 2020 wiedervermieteten Bestandswohnungen (ohne die Erstbezüge) gegenüber dem Vorjahr wurden zum Stand Juni 2021 nicht nur für berlinfernere Gebiete wie Spree-Neiße (+1,6 %), Oberspreewald-Lausitz (+2,4 %), Elbe-Elster (+1,0 %) und die kreisfreie Stadt Cottbus (+0,9 %) ermittelt. Vielmehr hatten auch an Berlin angrenzende Landkreise weit unterdurchschnittliche Mietsteigerungsraten bei Neuvermietungen von Bestandswohnungen zu verzeichnen, insbesondere die Landkreise Oberhavel (+2,2 %) und Teltow-Fläming (+2,5 %).

NEUVERTRAGSMIETEN DER MITGLIEDSUNTERNEHMEN DES BBU
 im Land Brandenburg nach Landkreisen und kreisfreien Städten, 2019 bis 2020
Mittelwert in €/m² Wohnfläche, nettokalt pro Monat

Landkreis/kreisfreie Stadt	Neuvertragsmieten 2020 mit Erstbezug (ohne Erstbezug) zum Stand 30.06.2021*	Neuvertragsmieten 2019** mit Erstbezug (ohne Erstbezug)	Veränderung 2020 zu 2019 in % mit Erstbezug (ohne Erstbezug)
Brandenburg an der Havel	5,83 (5,83)	5,56 (5,56)	4,9 (4,9)
Cottbus	5,40 (5,40)	5,37 (5,35)	0,6 (0,9)
Frankfurt (Oder)	5,67 (5,66)	5,35 (5,35)	6,0 (5,8)
Potsdam	7,63 (7,53)	7,30 (6,89)	4,5 (9,3)
Barnim	6,51 (6,41)	6,42 (6,42)	1,4 (-0,2)
Dahme-Spreewald	7,04 (6,99)	6,60 (6,38)	6,7 (9,6)
Elbe-Elster	5,23 (5,19)	5,14 (5,14)	1,8 (1,0)
Havelland	5,39 (5,33)	5,41 (5,36)	-0,4 (-0,6)
Märkisch-Oderland	6,34 (6,26)	5,96 (5,83)	6,4 (7,4)
Oberhavel	6,14 (6,09)	6,07 (5,96)	1,2 (2,2)
Oberspreewald-Lausitz	5,17 (5,17)	5,05 (5,05)	2,4 (2,4)
Oder-Spree	5,99 (5,97)	5,80 (5,74)	3,3 (4,0)
Ostprignitz-Ruppin	5,53 (5,43)	5,06 (5,05)	9,3 (7,5)
Potsdam-Mittelmark	6,56 (6,55)	6,95 (6,65)	-5,6 (-1,5)
Prignitz	5,08 (5,08)	4,93 (4,93)	3,0 (3,0)
Spree-Neiße	5,23 (5,23)	5,15 (5,15)	1,6 (1,6)
Teltow-Fläming	6,60 (6,51)	6,42 (6,35)	2,8 (2,5)
Uckermark	5,99 (5,82)	5,57 (5,48)	7,5 (6,2)
Land Brandenburg gesamt	6,13 (6,06)	5,87 (5,75)	4,4 (5,4)
Berliner Umland	6,99 (6,90)	6,71 (6,46)	4,2 (6,8)
Weiterer Metropolitanraum	5,62 (5,59)	5,38 (5,37)	4,5 (4,1)

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

* Mieten von im Jahr 2020 neu abgeschlossenen Mietverträgen zum Stichtag 30.06.2021

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

Quelle: BBU

© BBU

Für die Landkreise Barnim, Havelland und Potsdam-Mittelmark wurden sogar leicht rückläufige Neuvertragsmieten ermittelt.

Auch bei den höchsten Mietsteigerungsraten bei Neuvermietungen von Bestandswohnungen im Jahr 2020 von mindestens 5,0 Prozent waren berlinferne Gebiete vertreten. Dazu zählen Ostprignitz-Ruppin (+7,5 %) und die Uckermark (+6,2 %) sowie die kreisfreie Stadt Frankfurt (Oder) (+5,8 %), deren Neuvertragsmieten aber selbst nach dieser Erhöhung noch deutlich unter dem landesweiten Durchschnitt lagen.

Am stärksten erhöhten sich die Neuvertragsmieten von Bestandswohnungen im Landkreis Dahme-Spreewald (+9,6 %) und in Potsdam mit einem Plus von 9,3 Prozent. In der Landeshauptstadt kamen 2020 deutlich mehr hochpreisige Bestandswohnungen ab Baujahr 2014 in die Neuvermietung als noch im Vorjahr, wodurch sich die durchschnittliche Neuvertragsmiete entsprechend nach oben bewegte. Eine überdurchschnittliche Mietsteigerungsrate wurde außerdem für den Landkreis Märkisch-Oderland (+7,4 %) ermittelt.

NEUVERTRAGSMIETEN 2020 DER MITGLIEDSUNTERNEHMEN DES BBU
 im Land Brandenburg nach Orten zum Stand 30.06.2021*
Mittelwert in €/m² Wohnfläche, nettokalt pro Monat

Orte	Neuvermietungen Anzahl gesamt	Minimum** €/m ²	Mittelwert €/m ²	Maximum** €/m ²
Angermünde	97	3,73	5,11	6,50
Bad Belzig	16	5,82	6,30	8,22
Bad Freienwalde (Oder)	39	4,32	5,00	5,26
Beeskow	62	4,72	5,26	8,05
Bernau bei Berlin	612	3,00	6,38	9,85
Blankenfelde-Mahlow	94	7,29	7,92	9,54
Brandenburg an der Havel	1.091	3,03	5,83	8,25
Cottbus	1.660	4,74	5,40	8,00
Eberswalde	855	3,92	6,60	7,56
Eisenhüttenstadt	772	3,69	5,73	8,04
Erkner	124	5,63	6,52	12,00
Falkensee	74	5,68	6,68	10,00
Finsterwalde	401	3,60	5,23	8,70
Forst (Lausitz)	118	4,10	5,50	6,82
Frankfurt (Oder)	718	4,50	5,67	7,00
Fürstenwalde/Spree	371	4,98	6,48	8,80
Großräschen	101	4,01	4,60	5,00
Guben	486	5,04	5,24	7,33
Hennigsdorf	598	5,30	6,06	9,09
Herzberg (Elster)	177	4,39	5,20	7,00
Jüterbog	42	4,36	5,30	5,48
Königs Wusterhausen	378	4,69	6,95	10,03
Kyritz	202	4,37	5,01	5,40
Lauchhammer	44	5,50	5,50	5,50
Lübben (Spreewald)	233	5,64	5,88	7,00
Lübbenau/Spreewald	369	3,93	5,31	5,81
Luckenwalde	99	6,61	6,78	6,88
Ludwigsfelde	491	5,40	6,42	12,04
Neuruppin	426	5,00	6,04	8,88
Oranienburg	478	3,20	6,55	12,58
Potsdam	2.583	4,11	7,63	12,50
Premnitz	106	4,54	5,28	6,96
Prenzlau	355	5,23	6,07	9,64
Pritzwalk	153	4,21	4,84	5,66
Rathenow	410	4,06	5,19	10,37

Fortsetzung der Tabelle auf der nächsten Seite >

NEUVERTRAGSMIETEN 2020 DER MITGLIEDSUNTERNEHMEN DES BBU
im Land Brandenburg nach Orten zum Stand 30.06.2021* (Fortsetzung)

Mittelwert in €/m² Wohnfläche, nettokalt pro Monat

Orte	Neuvermietungen Anzahl gesamt	Minimum** €/m ²	Mittelwert €/m ²	Maximum** €/m ²
Rheinsberg	85	5,37	5,65	5,88
Rüdersdorf bei Berlin	196	5,32	6,30	10,66
Schwedt/Oder	324	4,36	5,89	9,04
Seelow	92	5,32	5,78	8,16
Senftenberg	444	4,32	5,24	6,27
Spremberg	223	4,66	5,06	5,50
Strausberg	482	5,17	6,70	10,00
Teltow	221	6,30	6,68	10,00
Templin	269	5,41	6,30	9,89
Velten	71	5,23	5,45	5,95
Vetschau/Spreewald	140	4,74	4,84	5,36
Werder (Havel)	83	4,92	6,31	9,46
Wildau	189	7,54	8,64	11,17
Wittenberge	389	4,70	5,17	6,06
Wittstock/Dosse	198	4,26	4,90	5,83
Wriezen	96	4,32	5,64	6,04
Zehdenick	125	5,04	5,37	6,00
Land Brandenburg gesamt ***	18.750	3,00	6,13	12,58
Berliner Umland	6.674	3,00	6,99	12,58
Weiterer Metropolitanraum	11.881	3,03	5,62	10,37

* Mieten von im Jahr 2020 neu abgeschlossenen Mietverträgen zum Stichtag 30.06.2021

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

*** Mehrere Mitgliedsunternehmen werden ausschließlich bei der Gesamtbetrachtung des Landes Brandenburg berücksichtigt. Somit ist die Anzahl der erfassten Wohneinheiten nicht als Summe der Teilräume zu verstehen.

Quelle: BBU

© BBU

Bei einem Vergleich der Neuvertragsmieten mit den Vorjahren ist allerdings zu beachten, dass aufgrund der Schwankungen der Zahl der Neuvermietungen in den einzelnen Marktsegmenten und der strukturellen Unterschiede der in den jeweiligen Berichtsjahren neu vermieteten Wohnungen ein Benchmarking wie bei den Bestandsmieten nur bedingt möglich ist.

Mehrheitlich überdurchschnittliche Neuvertragsmieten in den Gemeinden des Berliner Umlands

Bei gut einem Drittel der erfassten Orte im Land Brandenburg (18 von 52) lagen die durchschnittlichen monatlichen

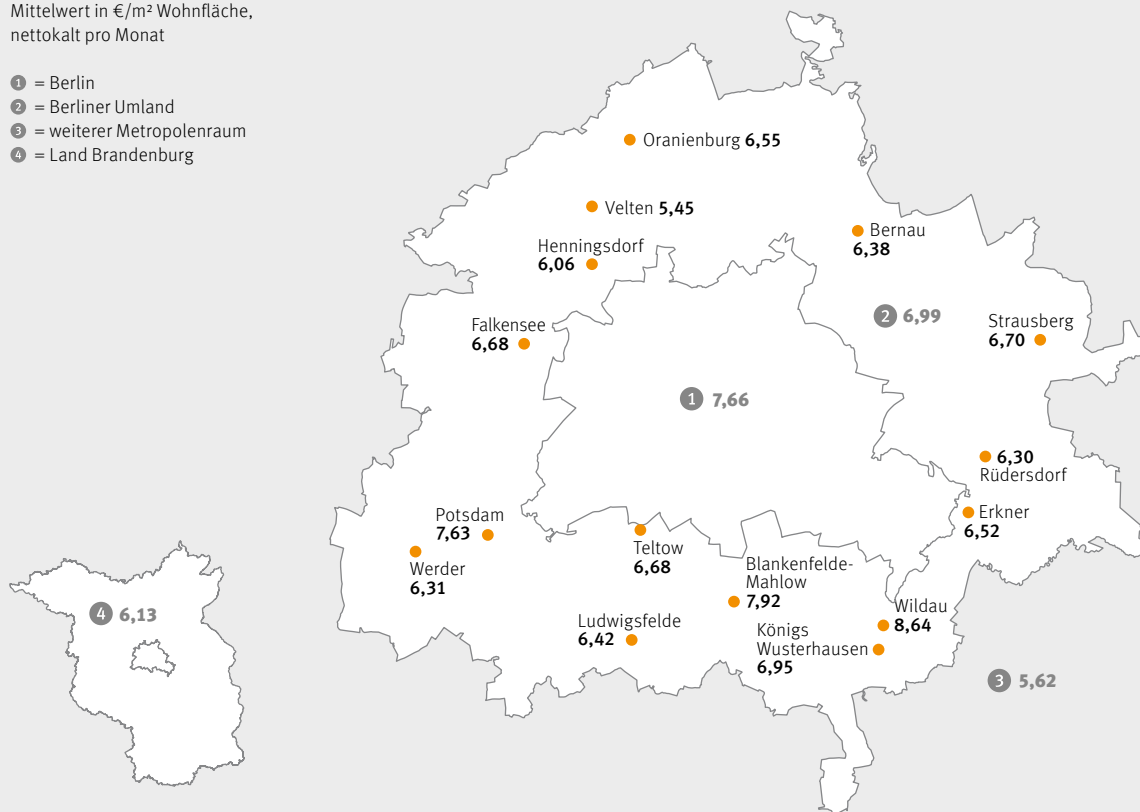
Nettokaltmieten bei den im Jahr 2020 neu abgeschlossenen Mietverträgen zum Stand Juni 2021 über dem landesweiten Mittelwert von 6,13 €/m². Davon lagen 13 Orte im Berliner Umland. In der Mehrzahl der erfassten Orte (34 von 52 Orten) lagen die Nettokaltmieten bei Neuvertragsabschlüssen unterhalb des landesweiten Mittelwerts. Mit Ausnahme von Hennigsdorf und Velten zählten diese ausschließlich zum weiteren Metropolitanraum.

Anhand der Mietpreisstruktur in den 15 im Rahmen des BBU-Marktmonitors erfassten Berliner Umlandgemeinden zeigt sich, dass die dortigen Neuvertragsmieten stark an die Entwicklung in Berlin gekoppelt sind. Bei einer durch-

NEUVERTRAGSMIETEN 2020 DER MITGLIEDSUNTERNEHMEN DES BBU in ausgewählten Orten des Berliner Umlandes, zum Stichtag 30.06.2021*

Mittelwert in €/m² Wohnfläche,
nettokalt pro Monat

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



* Mieten von im Jahr 2020 neu abgeschlossenen Mietverträgen zum Stichtag 30.06.2021

Quelle: BBU

© BBU

schnittlichen Neuvertragsmiete von 6,99 €/m² haben bis auf Velten alle Orte im Berliner Umland mittlerweile die Sechs-Euro-Marke überschritten. Bei den Neuvertragsmieten sind auch erstbezogene Wohnungen im oberen Mietpreissegment enthalten, die im Berliner Umland mit einem Anteil von 2,8 Prozent an den Neuverträgen stärker ins Gewicht fallen als im weiteren Metropolitanraum mit einem Anteil von lediglich 1,2 Prozent.

Von den elf Gemeinden im Land Brandenburg mit einer durchschnittlichen Neuvertragsmiete von mindestens 6,50 €/m² entfielen neun auf das Berliner Umland. Dabei stand erneut Wildau mit durchschnittlich 8,64 €/m² in der Rangfolge an erster Stelle. Mit einigem Abstand folgte Blankenfelde-Mahlow (7,92 €/m²). Auch dieser Wert lag noch über der durchschnittlichen Neuvertragsmiete in Berlin (7,66 €/m²). Potsdam belegte im Ranking der höchsten Neuvertragsmieten mit einer durchschnittlichen Neuvertragsmiete von 7,63 €/m² den dritten Platz.

In den übrigen Gemeinden lagen die durchschnittlichen Neuvertragsmieten durchweg unter 7,00 €/m². Unter den Gemeinden mit den zehn höchsten Neuvertragsmieten befanden sich außerdem die im Berliner Umland gelegenen Gemeinden Königs Wusterhausen (6,95 €/m²), Strausberg (6,70 €/m²), Teltow und Falkensee (jeweils 6,68 €/m²) sowie Oranienburg (6,55 €/m²). Unterdurchschnittliche Neuvertragsmieten im Berliner Umland wurden lediglich für Henningsdorf (6,06 €/m²) und Velten (5,45 €/m²) ermittelt.

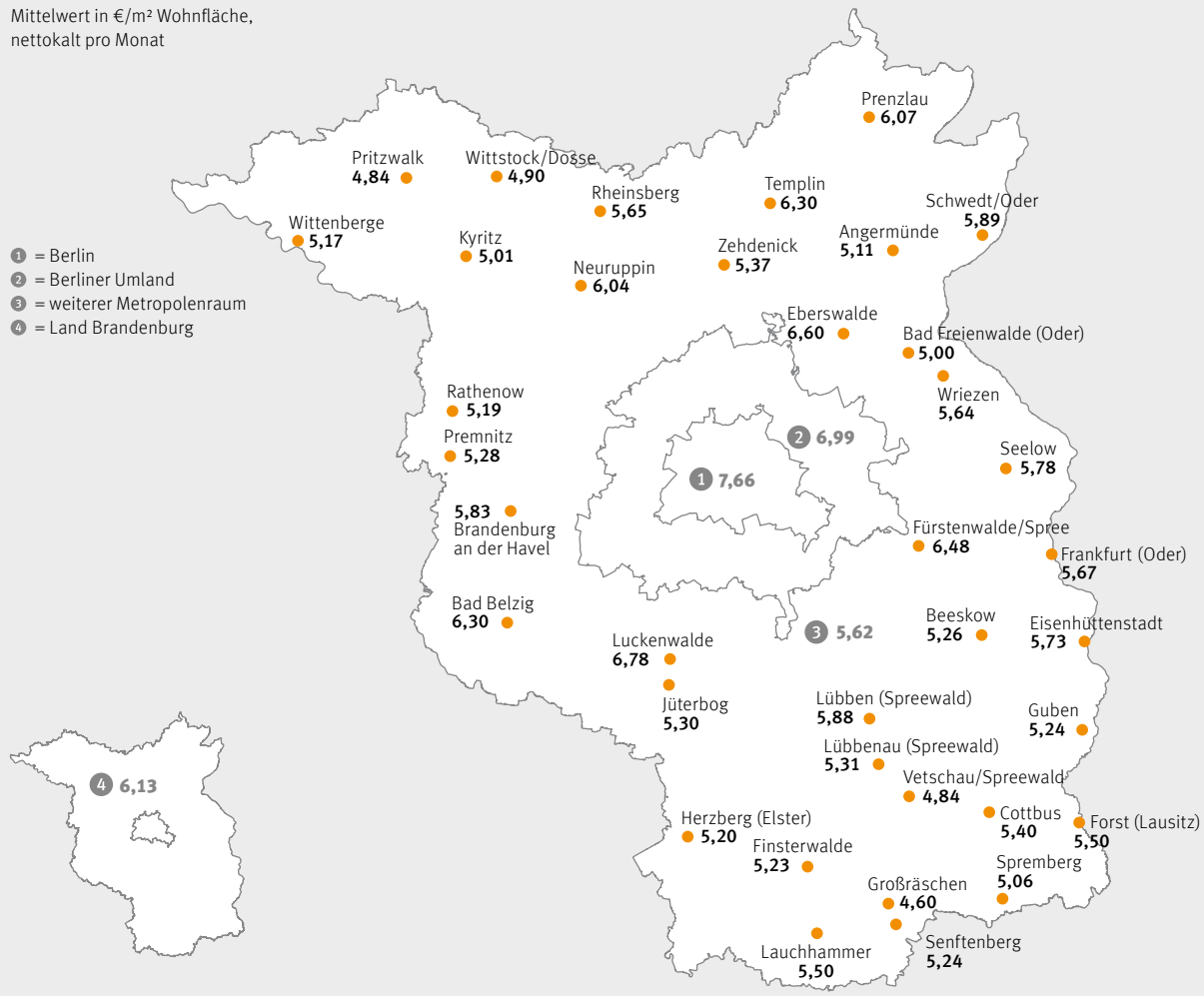
Neuvertragsmieten lediglich in fünf Gemeinden des weiteren Metropolitanraums über dem landesweiten Durchschnitt

Die durchschnittlichen monatlichen Nettokaltmieten bei den im Jahr 2020 von den Mitgliedsunternehmen des BBU neu abgeschlossenen Mietverträgen zum Stand Juni 2021 lagen lediglich in fünf der 37 erfassten Gemeinden des weiteren Metropolitanraums über dem landesweiten Durchschnittswert von 6,13 €/m². Dazu zählten Luckenwalde (6,78 €/m²),

NEUVERTRAGSMIETEN 2020 DER MITGLIEDSUNTERNEHMEN DES BBU

in ausgewählten Orten des weiteren Metropolenraums, zum Stichtag 30.06.2021*

Mittelwert in €/m² Wohnfläche,
nettokalt pro Monat



* Mieten von im Jahr 2020 neu abgeschlossenen Mietverträgen zum Stichtag 30.06.2021

Quelle: BBU

© BBU

Eberswalde (6,60 €/m²), Fürstenwalde/Spree (6,48 €/m²), Templin und Bad Belzig (jeweils 6,30 €/m²). Die Sechseuro-Marke bei Neuvermietungen überschritten wurde lediglich zwei weiteren Gemeinden des weiteren Metropolenraums, und zwar in Prenzlau (6,07 €/m²) und Neuruppin (6,04 €/m²). In 20 Gemeinden des weiteren Metropolenraums lagen die Neuvertragsmieten dagegen bei weniger als 5,50 €/m².

Die niedrigsten Neuvertragsmieten von weniger als 5,00 €/m² wurden im Erhebungszeitraum 2020 für Großbräschen (4,60 €/m²), Pritzwalk und Vetschau/Spreewald (jeweils 4,84 €/m²) sowie Wittstock/Dosse (4,90 €/m²) ermittelt.

Auch die durchschnittlichen Neuvertragsmieten der im weiteren Metropolenraum gelegenen kreisfreien Städte Cottbus (5,40 €/m²), Frankfurt (Oder) (5,67 €/m²) und Brandenburg an der Havel (5,83 €/m²) lagen noch deutlich unterhalb des Durchschnittswerts der Neuvertragsmieten der Mitgliedsunternehmen des BBU im Land Brandenburg.

Die detaillierten Auswertungen der Neuvertragsmietenstruktur für die ausgewerteten Gemeinden im Land Brandenburg können im Internetangebot des BBU heruntergeladen werden.

Abgerechnete Betriebskosten im Land Brandenburg

Betriebskosten in Brandenburg wieder mit erkennbarem Aufwärtstrend

Die abgerechneten Betriebskosten für das Jahr 2019 sind bei den brandenburgischen BBU-Mitgliedsunternehmen um rund 3,3 Prozent (0,07 €/m² pro Monat) angestiegen. Im Durchschnitt zahlten die Mieterinnen und Mieter 2,19 €/m² pro Monat.

Im langjährigen Vergleich von 2010 bis 2019 ist bei den gesamten Betriebskosten in Brandenburg somit auch wieder ein Aufwärtstrend zu erkennen. So lag der Anstieg der Betriebskosten innerhalb dieses neunjährigen Zeitraumes bei 0,03 €/m² bzw. rund 1,4 Prozent, obwohl die Preise für Dienstleistungen, Versicherung und Energie zeitgleich deutlich markanter angestiegen sind. Ursache sind die warmen Betriebskosten, die im selben Zeitraum um rund zehn Prozent (-0,10 €/m² pro Monat) zurückgegangen sind.

Dass die teilweise starken Preiserhöhungen nicht zu einem deutlicheren Betriebskostenanstieg geführt haben, ist auf den hohen Modernisierungsstand der Wohnungen der BBU-Mitgliedsunternehmen, deren Betriebskostenmanagement sowie sparsameres Verbrauchsverhalten der Mieterinnen und Mieter zurückzuführen.

Im Land Brandenburg sind mittlerweile mehr als 77 Prozent der Wohnungen von BBU-Mitgliedsunternehmen vollständig und rund 18 Prozent teilweise modernisiert. Die Wohnungsunternehmen haben seit 1991 gut acht Milliarden Euro in Wohnungsmodernisierungen investiert. Ohne diese Investitionen würden die Betriebskosten deutlich ansteigen.

Nicht zuletzt durch diese hohen Investitionen sind zudem die CO₂-Emissionen im Wohnungsbestand der BBU-Mitgliedsunternehmen im Land Brandenburg seit 1990 um rund 77 Prozent gesenkt worden. Der Energieverbrauch sank gleichzeitig um knapp die Hälfte.

Entgegen dem Trend der Vorjahre stiegen zu 2019 im Mittel nicht nur die kalten, sondern auch die warmen Betriebskosten in Brandenburg an. Der Anstieg der kalten Betriebskosten um 0,05 €/m² pro Monat hat seinen Grund vor allem in einem Anstieg der Betriebskosten im Bereich Gartenpflege, wo diese von 2018 zu 2019 im Durchschnitt von 0,08 auf 0,10 €/m² pro Monat anstiegen. Aber auch die Positionen Hauswart/Hausreinigung/Ungezieferbekämpfung, Versicherung sowie Kabelfernsehen/Antenne legten jeweils um einen Cent im Vergleich zu 2018 zu. Die Tatsache, dass die warmen Betriebskosten dieses Mal durch die deutlichen

Preisanstiege in Sachen Energieträger für den Bereich Heizung und Warmwasser zeitgleich sichtbar gestiegen sind (vgl. BBU-Preisspiegel 2019) erklärt, warum die warmen Betriebskosten 2019 nach langer Zeit auch wieder eine Trendwende nach oben erfuhren. Somit konnte der Anstieg der kalten Betriebskosten 2019 im Gegensatz zum Vorjahr nicht durch die warmen Betriebskosten abgedämpft werden. Beides wird insgesamt in einem recht markanten Anstieg der gesamten Betriebskosten 2019 in Brandenburg sichtbar. Diese erhöhten sich von 2018 zu 2019 von 2,12 €/m² pro Monat auf 2,19 €/m² pro Monat.

Bei den jetzt laufenden Abrechnungen für das Jahr 2020 geht der BBU von einem weiteren, aber wieder moderateren Anstieg der Betriebskosten aus. Die vom BBU geschätzten gesamten Betriebskosten 2020 im Land Brandenburg liegen bei durchschnittlich 2,23 €/m² pro Monat. Die geschätzte Erhöhung der gesamten Betriebskosten zu 2020 ist damit nur noch halb so groß wie zum Jahr 2019.

Betriebskosten im Berliner Umland stiegen zu 2019 moderat an

Im Berliner Umland sind die abgerechneten Betriebskosten für das Jahr 2019 im Bestand der BBU-Mitgliedsunternehmen im Vergleich zum Vorjahr wiederholt moderat angestiegen. Im Durchschnitt zahlten die Mieterinnen und Mieter 2,30 €/m² pro Monat und damit zwei Cent mehr als im Vorjahr.

Von 2018 zu 2019 stiegen im Durchschnitt die Kosten für die Positionen Wasser/Abwasser (inkl. Oberflächen-/Regenwasser) und Hauswart/Hausreinigung/Ungezieferbeseitigung um jeweils 0,01 €/m² pro Monat. Die warmen Betriebskosten erfuhren dagegen auch von 2018 zu 2019 ein leichtes Minus von 0,01 €/m² pro Monat.

Von 2010 zu 2019 sind die gesamten Betriebskosten bei den BBU-Mitgliedsunternehmen auch nur mäßig angestiegen, und zwar um rund fünf Prozent (+0,10 €/m²). Die warmen Betriebskosten gingen hierbei im Vergleich zu 2010 sogar um rund neun Prozent (-0,09 €/m² pro Monat) zurück.

Betriebskosten im Weiteren Metropolitanraum wieder deutlich angestiegen

Im Weiteren Metropolitanraum sind die abgerechneten Betriebskosten, insbesondere die kalten Betriebskosten, weiterhin erkennbar niedriger als im Berliner Umland. Allerdings näherten sich zu 2019 die kalten Betriebskosten beider Regionen deutlich zueinander an. Grund ist ein markanter Anstieg der kalten Betriebskosten im Weiteren Metropolitan-

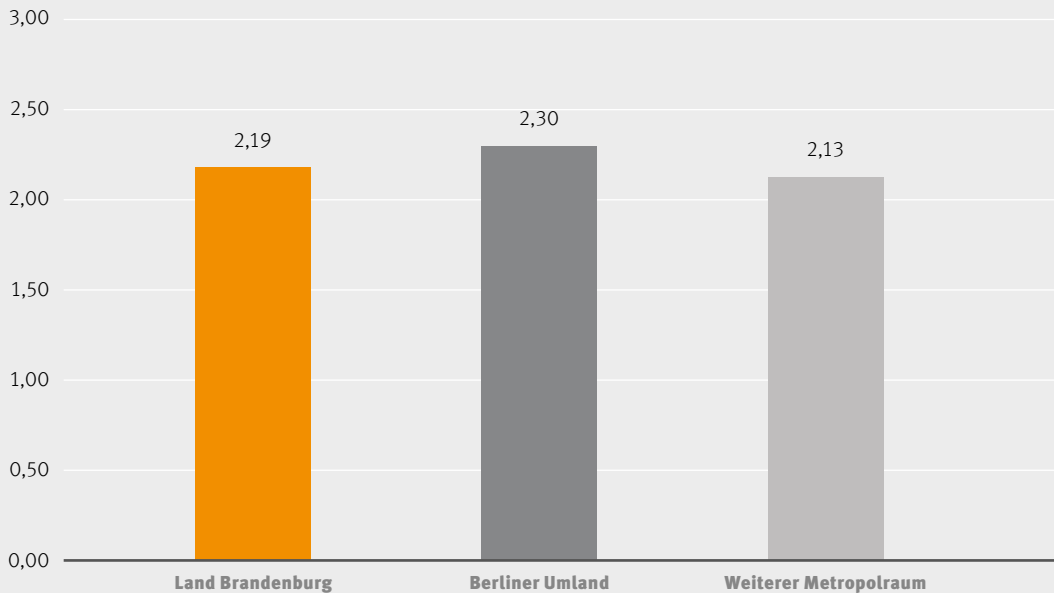
raum um 0,06 €/m² pro Monat zum Vorjahr. Hier schlug mit einem Plus von rund zwei Cent auf 0,09 €/m² pro Monat die Gartenpflege zu Buche. Aber auch die Bereiche Versicherung, Hauswart/Hausreinigung/Ungezieferbekämpfung und sonstige Betriebskosten haben jeweils um gut einen Cent zugelegt. Da zeitgleich die warmen Betriebskosten zum Jahr 2019 im Durchschnitt um 0,02 €/m² pro Monat angestiegen sind, erfuhren die gesamten Betriebskosten im Weiteren Metropolitanraum im Mittel eine Erhöhung um acht Cent auf 2,13 €/m² pro Monat. Von 2010 bis 2019 sind die gesamten

Betriebskosten bei den BBU-Mitgliedsunternehmen im Weiteren Metropolitanraum trotzdem immer noch um 0,02 €/m² pro Monat zurückgegangen, genauer von 2,15 auf 2,13 €/m² pro Monat.

Zum Jahr 2020 rechnet der BBU zwar mit einem weiteren, aber nur noch mäßig ausgeprägten Aufwärtstrend der warmen Betriebskosten. Somit sollten die gesamten Betriebskosten 2020 für den Weiteren Metropolitanraum nach Abschätzung des BBU im Mittel bei 2,17 €/m² pro Monat liegen.

DURCHSCHNITTliche ABGERECHNETE BETRIEBSKOSTEN
der Mitgliedsunternehmen des BBU im Land Brandenburg, 2019 (ohne Aufzugskosten)

€/m² Wohnfläche monatlich

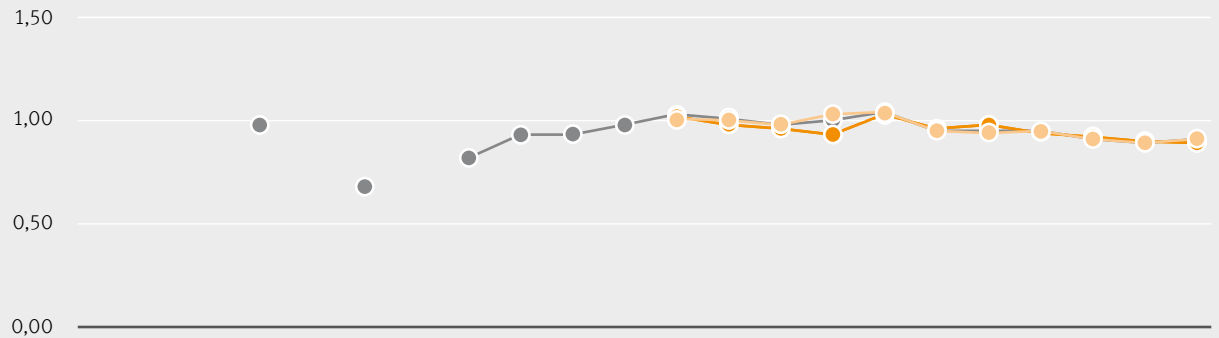


Quelle: BBU-Betriebskostenstudie für das Berichtsjahr 2019 (Stand der Auswertung: Juni 2021)

©BBU

MITTELWERTE DER UNTERNEHMENS DURCHSCHNITTlichen WARMEN BETRIEBSKOSTEN
der Mitgliedsunternehmen des BBU im Land Brandenburg, 1995 bis 2019

in €/m² Wohnfläche monatlich



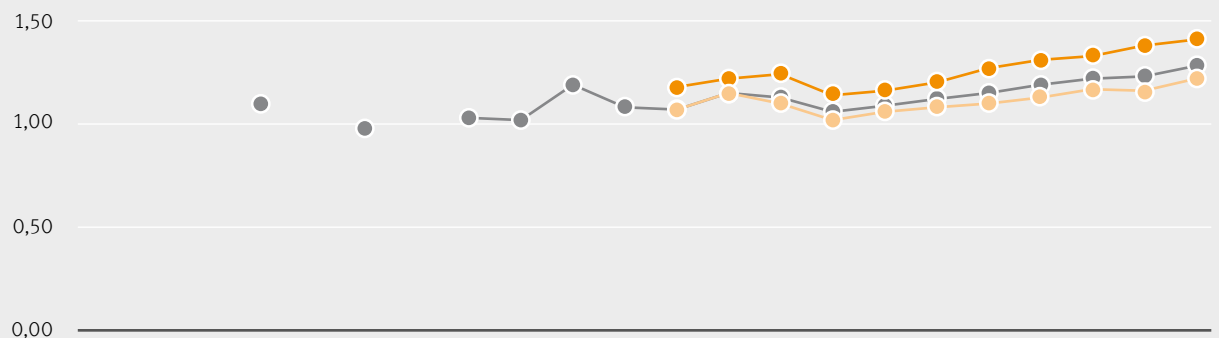
	'95	...	'00	...	'05	'06	'07	'08	'09	'10	'11	'12	'13	'14	'15	'16	'17	'18	'19
● Land Brandenburg	0,98		0,68		0,82	0,93	0,93	0,98	1,03	1,01	0,98	1,00	1,04	0,95	0,95	0,95	0,91	0,89	0,91
● Berliner Umland									1,02	0,98	0,96	0,93	1,03	0,96	0,98	0,94	0,92	0,90	0,89
● Weiterer Metropolraum									1,01	1,00	0,98	1,03	1,04	0,95	0,94	0,95	0,91	0,89	0,91

Quelle: BBU-Betriebskostenstudie für das Berichtsjahr 2019 (Stand der Auswertung: Juni 2021)

© BBU

MITTELWERTE DER UNTERNEHMENS DURCHSCHNITTlichen KALTEN BETRIEBSKOSTEN
der Mitgliedsunternehmen des BBU im Land Brandenburg, 1995 bis 2019 (ohne Aufzugkosten)

in €/m² Wohnfläche monatlich



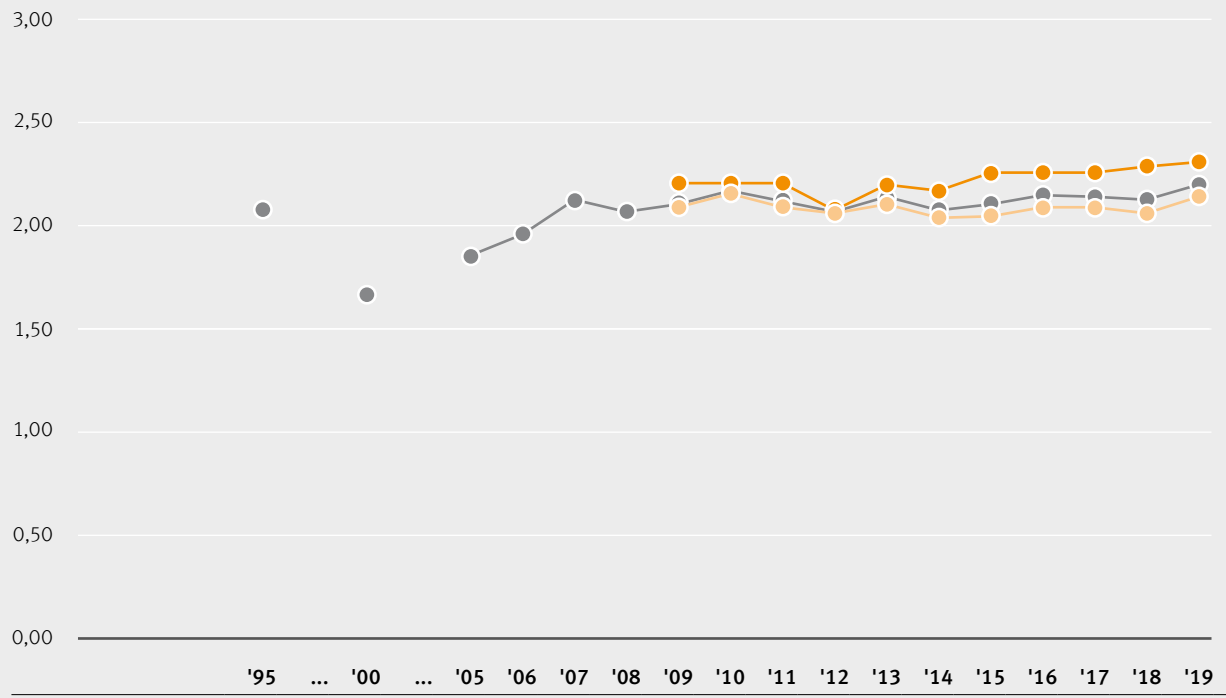
	'95	...	'00	...	'05	'06	'07	'08	'09	'10	'11	'12	'13	'14	'15	'16	'17	'18	'19
● Land Brandenburg	1,10		0,98		1,03	1,02	1,19	1,08	1,07	1,15	1,13	1,06	1,09	1,12	1,15	1,19	1,22	1,23	1,28
● Berliner Umland									1,18	1,22	1,24	1,14	1,16	1,20	1,27	1,31	1,33	1,38	1,41
● Weiterer Metropolraum									1,07	1,15	1,10	1,02	1,06	1,08	1,10	1,13	1,17	1,16	1,22

Quelle: BBU-Betriebskostenstudie für das Berichtsjahr 2019 (Stand der Auswertung: Juni 2021)

© BBU

MITTELWERTE DER UNTERNEHMENS DURCHSCHNITTLICHEN BETRIEBSKOSTEN
 der Mitgliedsunternehmen des BBU im Land Brandenburg, 1995 bis 2019 (ohne Aufzugskosten)

in €/m² Wohnfläche monatlich



	'95	...	'00	...	'05	'06	'07	'08	'09	'10	'11	'12	'13	'14	'15	'16	'17	'18	'19
Land Brandenburg	2,08		1,66		1,85	1,95	2,12	2,06	2,10	2,16	2,11	2,06	2,13	2,07	2,10	2,14	2,13	2,12	2,19
Berliner Umland									2,20	2,20	2,20	2,07	2,19	2,16	2,25	2,25	2,25	2,28	2,30
Weiterer Metropolraum									2,08	2,15	2,08	2,05	2,10	2,03	2,04	2,08	2,08	2,05	2,13

Quelle: BBU-Betriebskostenstudie für das Berichtsjahr 2019 (Stand der Auswertung: Juni 2021)

© BBU

Fazit

Im Land Brandenburg wohnt es sich in vielen Gemeinden nach wie vor günstig. Die durchschnittliche monatliche Nettokaltmiete lag im Juni 2021 bei den dort ansässigen BBU-Mitgliedsunternehmen bei 5,41 €/m². Das waren 15 Cent bzw. 2,9 Prozent mehr als im Vorjahr. Die regionalen Unterschiede bei der Miete verstetigten sich jedoch weiter. Während die durchschnittliche Nettokaltmiete bei den BBU-Mitgliedsunternehmen in den Städten des Berliner Umlands bei 5,98 €/m² lag (+2,7 %), waren es im weiteren Metropolitanraum nur 5,05 Euro (+2,6 %). Im Vergleich zu den Mieten der BBU-Mitgliedsunternehmen in Berlin (6,37 €/m²) wohnt es sich im Land Brandenburg fast einen Euro pro Quadratmeter und Monat günstiger – auf das Jahr für eine Durchschnittswohnung mit 60 Quadratmetern gerechnet ist das eine Entlastung von rund 690 Euro.

Nach Baualtersklassen unterschieden, waren die Nettokaltmieten der preisfreien Wohnungen mit der Baualtersklasse 1973 bis 1990 auch im Juni 2021 weiterhin am günstigsten. Der Durchschnittswert von 5,15 €/m² lag jedoch zum wiederholten Mal über der Fünf-Euro Marke. Mit knapp 101.600 Wohnungen umfasst dieses Marktsegment fast 39 Prozent des erfassten Wohnungsbestandes.

Die divergierenden Bestandsmieten in den verschiedenen Regionen und Teilmärkten des Landes Brandenburg werden stark durch die jeweilige Anbindung und Entfernung zu Berlin beeinflusst. In einigen berlinferneren Teilen des Landes Brandenburg lagen die durchschnittlichen Nettokaltmieten im Bestand der Mitgliedsunternehmen des BBU zuletzt immer noch unter der Marke von 5,00 €/m². Dazu zählten die Landkreise Oberspreewald-Lausitz, Prignitz, Elbe-Elster, Ostprignitz-Ruppin und Spree-Neiße. In den großen kreisfreien Städten Cottbus (5,05 €/m²), Frankfurt (Oder) (5,07 €/m²) und Brandenburg an der Havel (5,11 €/m²) wurde dagegen die Fünf-Euro-Marke zuletzt erstmals überschritten.

Von den 18 Landkreisen und kreisfreien Städten wiesen Ende Juni 2021 weiterhin nur ein Drittel überdurchschnittliche Nettokaltmieten auf. Dazu zählen die an Berlin angrenzenden Landkreise Potsdam-Mittelmark (5,93 €/m²), Dahme-Spreewald (5,84 €/m²), Barnim (5,73 €/m²), Teltow-Fläming (5,68 €/m²) und Oberhavel (5,50 €/m²). Selbst in der boomenden Landeshauptstadt Potsdam, wo die Mitgliedsunternehmen des BBU für gut die Hälfte des Mietwohnungsmarkts stehen, lag der Unterschied zum Berliner Mittelwert mit durchschnittlich 6,32 €/m² noch bei fünf Cent pro Quadratmeter. Dementsprechend grenzen die zehn Gemeinden mit den höchsten Nettokaltmieten ausschließlich an Berlin an. So zählten erneut die Städte Wildau (6,97 €/m²), Teltow und

Potsdam (jeweils 6,32 €/m²) sowie Falkensee (6,25 €/m²) zu den Gemeinden mit den höchsten durchschnittlichen Nettokaltmieten von mindestens 6,00 €/m². Auch Blankenfelde-Mahlow hat mit durchschnittlich 6,00 €/m² erstmals die Sechs-Euro-Marke erreicht. In den übrigen Orten lagen die durchschnittlichen Nettokaltmieten durchweg unter 6,00 €/m².

Für drei Gemeinden wurden zum Stichtag Juni 2021 durchschnittliche Nettokaltmieten von maximal 4,50 €/m² ermittelt. Dazu zählen Jüterbog (4,43 €/m²), Großräschen (4,48 €/m²) sowie Vetschau/Spreewald (4,50 €/m²). In knapp der Hälfte der Gemeinden (22 von 54) lag die durchschnittliche Nettokaltmiete zwischen 4,51 €/m² und 5,00 €/m².

In der Mehrzahl der 54 erfassten Brandenburger Gemeinden entwickelten sich die Bestandsmieten bei den brandenburgischen Mitgliedsunternehmen des BBU auch von Dezember 2019 bis Juni 2021 nur verhalten. Für knapp ein Drittel der erfassten Orte (16 von 54) wurde ein Mietenanstieg von maximal 1,5 Prozent ermittelt. Bei einem Großteil der erfassten Gemeinden (38 von 54) lag die Mietsteigerungsrate im betrachteten Zeitraum von 1,5 Jahren unter dem Landesdurchschnitt bei den brandenburgischen Mitgliedsunternehmen des BBU von 2,9 Prozent. Darunter befanden sich auch neun von 15 untersuchten Städten des Berliner Umlands. Dazu zählen Falkensee (+0,3 %), Teltow und Velten (jeweils +0,8 %), Werder (Havel) (+1,2 %), Königs Wusterhausen (+2,2 %), Oranienburg (+2,3 %), sowie Rüdersdorf bei Berlin, Bernau bei Berlin und Potsdam mit Steigerungsraten von jeweils 2,4 Prozent. Von den kreisfreien Städten hatte nur Brandenburg an der Havel mit einem Plus von 3,0 Prozent einen überdurchschnittlichen Anstieg bei den Bestandsmieten zu verzeichnen.

Die regionalen Disparitäten zwischen Berliner Umland und weiterem Metropolitanraum zeigten sich auch beim Abschluss der im Jahr 2020 insgesamt 18.750 erfassten neuen Mietverträgen. Die Neuvertragsmieten bei den Mitgliedsunternehmen des BBU im Land Brandenburg lagen zum Stichtag 30. Juni 2021 im Durchschnitt bei 6,13 €/m² (2019: 5,87 €/m²). Dies entspricht einem Anstieg von 4,4 Prozent gegenüber dem Vorjahr. Damit stiegen die Neuvertragsmieten stärker an als die Bestandsmieten (+2,9 %). Entsprechend lagen die durchschnittlichen Neuvertragsmieten zum Stichtag 30. Juni 2021 nach wie vor um mehr als zehn Prozent (+13,3 %) über den Bestandsmieten (5,41 €/m²). Ohne die im Rahmen des Erstbezugs neu vermieteten Wohnungen betrug die Nettokaltmiete der wiedervermieteten Bestandswohnungen durchschnittlich 6,06 €/m². Das sind 5,4 Prozent mehr als im Vorjahr.

Auch im Jahr 2020 konzentrierte sich der überwiegende Teil der Neuvermietungen (78 %) bei den Brandenburger Mitgliedsunternehmen des BBU auf die günstigeren Bestandswohnungen der Baualtersklassen 1949 bis 1990. Mit durchschnittlich 5,75 €/m² und einer Steigerungsrate von 3,5 Prozent war damit die durchschnittliche Nettokaltmiete bei einem Großteil der Neuvermietungen vergleichsweise niedrig.

Knapp 36 Prozent der Neuvertragsabschlüsse entfielen auf das Berliner Umland. Analog zu den Bestandsmieten zeigte sich auch bei den Neuvertragsmieten eine deutliche Differenz zwischen Berliner Umland (6,99 €/m²) und weiterem Metropolenraum (5,62 €/m²), und zwar von rund 24 Prozent. Die Steigerungsrate der Nettokaltmieten bei Neuvermietungen lag im Berliner Umland im betrachteten Zeitraum von 1,5 Jahren bei 4,2 Prozent. Einen starken Einfluss auf die Mietenentwicklung hatte dabei der deutliche Zuwachs von neuvermieteten Wohnungen im hochpreisigen Segment der Baujahre ab 2001 um 42 Prozent gegenüber dem Vorjahr. Nach Baualtersklassen betrachtet lag die Mietsteigerungsrate für einen Großteil der Neuvermietungen allerdings bei weniger als drei Prozent.

Im weiteren Metropolenraum lag die Mietsteigerungsrate bei Neuvermietungen von 2019 bis zum Juni 2021 bei 4,5 Prozent. Nahezu die Hälfte der neuvermieteten Wohnungen (45,8 %) wurde zwischen 1949 und 1972 errichtet. In diesem Marktsegment lag sowohl die durchschnittliche Nettokaltmiete (5,55 €/m²) als auch die Steigerungsrate gegenüber 2019 (+2,6 %) unter dem Durchschnitt aller neuvermieteten preisfreien Wohnungen.

Die Preisspannen der Neuvertragsmieten auf kleinräumiger Ebene zeigen ein breites Spektrum an Wohnungsangeboten. Die höchste durchschnittliche Neuvertragsmiete wurde erneut für Potsdam mit 7,63 €/m² ermittelt. Potsdam war damit erstmals nicht weit vom im Rahmen des BBU-Marktmonitors

ermittelten Berliner Niveau von zuletzt 7,66 €/m² entfernt. An zweiter Stelle stand der Landkreis Dahme-Spreewald mit durchschnittlich 7,04 €/m². Mit einigem Abstand folgten die Landkreise Teltow-Fläming (6,60 €/m²), Potsdam-Mittelmark (6,56 €/m²) und Barnim (6,51 €/m²). Die niedrigsten durchschnittlichen Nettokaltmieten bei Neuvermietungen wurden dagegen für die berlinfernen Landkreise Prignitz (5,08 €/m²), Oberspreewald-Lausitz (5,17 €/m²) und Elbe-Elster sowie Spree-Neiße (jeweils 5,23 €/m²) ermittelt. Die kreisfreie Stadt Cottbus lag mit einer durchschnittlichen Neuvertragsmiete von 5,40 €/m² in der Rangfolge an sechstletzter Stelle, noch hinter den kreisfreien Städten Frankfurt (Oder) (5,67 €/m²) und Brandenburg an der Havel (5,83 €/m²). Die durchschnittlichen Neuvertragsmieten in den großen kreisfreien Städten des weiteren Metropolenraums lagen damit durchweg noch deutlich unter dem Landesdurchschnitt bei den Mitgliedsunternehmen des BBU von 6,13 €/m².

Auf Ortsebene lagen die Neuvertragsmieten aus dem Jahr 2020 zum Stichtag Juni 2021 im Berliner Umland erneut an der Spitze. Während die 15 erfassten Gemeinden im Berliner Umland mit Ausnahme von Hennigsdorf und Velten überdurchschnittliche Neuvertragsmieten aufwiesen, lagen die Nettokaltmieten bei Neuvertragsabschlüssen in der weit überwiegenden Mehrzahl der 37 erfassten Orte des weiteren Metropolenraums unterhalb des Mittelwerts im Gesamtbestand der Mitgliedsunternehmen des BBU im Land Brandenburg von 6,13 €/m².

Die Auswertung der Bestands- und Neuvertragsmieten im Rahmen dieses BBU-Marktmonitors zeigt einmal mehr, dass die Nettokaltmieten in den an Berlin angrenzenden Städten zwar durch die Nähe zur Hauptstadt beeinflusst werden. Sie bewegen sich bis auf wenige Ausnahmen aber nach wie vor noch unter dem Berliner Niveau. Dagegen sorgen Angebotsüberhänge und eine geringere Nachfrage in den berlinfernen Regionen in vielen brandenburgischen Gemeinden immer noch für weitaus niedrigere Mieten.

III.4

Umsatz- und Preisentwicklung bei Immobilienverkäufen und Baulandpreisen im Land Brandenburg



III.4 Umsatz- und Preisentwicklung bei Immobilienverkäufen und Baulandpreisen im Land Brandenburg¹

Teils rückläufige Anzahl an Kaufverträgen, aber weiter steigender Geldumsatz

Die Zahl der Kaufverträge auf dem gesamten Grundstücksmarkt stieg im Land Brandenburg im Jahr 2020 gegenüber dem Vorjahr wieder leicht an, von 34.252 zu 34.448 (+1 %). Im Berliner Umland ging die Zahl der Kaufverträge dabei um rund fünf Prozent auf 11.681 zurück, während sie im Weiteren Metropolitanraum um drei Prozent auf 22.767 zunahm.

Auf Ebene der Landkreise war mit einem Minus von fünf Prozent im Landkreis Barnim der größte Rückgang der Kaufvertragszahlen im Vergleich zum Jahr 2019 zu verzeichnen. Auch im Landkreis Oberhavel war ein deutlicher Rückgang zu beobachten, doch war dieser mit drei Prozent relativ betrachtet nur noch halb so stark wie noch zu 2018. Deutliche Steigerungen der Kaufvertragszahlen gab es dagegen in den Landkreisen Oder-Spree (+9 %), Uckermark (+6 %), Spree-Neiße (+5 %) und Teltow-Fläming (+4 %). In Brandenburg an der Havel konnte ebenfalls ein sichtbarer Anstieg der Kauffälle registriert werden (+4 %). Der größte Rückgang der Kauffälle im Vergleich zum Vorjahr war dagegen wiederholt in der kreisfreien Stadt Potsdam zu beobachten (-17 %). In Cottbus blieben die Zahlen im Vergleich zum Vorjahr auf einem vergleichbaren Niveau.

Wie im Vorjahr erhöhte sich der Geldumsatz auf dem Grundstücksmarkt auch 2020. Hierbei verstärkte sich sein Anstieg mit rund 14 % (959 Mio. €) auf nunmehr 8,005 Milliarden Euro auch wieder deutlicher als zum Jahr 2019. Im Berliner Umland (ohne Potsdam) stieg der Geldumsatz um rund 540 Mio. Euro beziehungsweise rund 15 % auf nunmehr 4,12 Milliarden Euro. Das entspricht rund 51 Prozent des gesamten Geldumsatzes Brandenburgs in diesem Bereich. Potsdam miteinbezogen lag er sogar bei rund 5,07 Milliarden Euro und damit bei 63 Prozent des gesamten Geldumsatzes im Land Brandenburg.

Im Weiteren Metropolitanraum hat sich der Geldumsatz um rund 380 Millionen Euro (+18 %) auf rund 2,53 Milliarden Euro erhöht. Die kreisfreien Städte miteinbezogen lag er bei 2,93 Milliarden Euro. Damit hatte der Weitere Metropolitanraum 2019 einen Anteil von 37 Prozent am Geldumsatz im Land Brandenburg. Die größten Geldumsätze wurden

in Potsdam (951 Mio. €) sowie in Königs Wusterhausen (444 Mio. €), Schönefeld (390 Mio. €), Falkensee (188 Mio. €), Brandenburg an der Havel (177 Mio. €) und Oranienburg (172 Mio. €) verzeichnet.

Der mit den Kauffällen verbundene Flächenumsatz im Land Brandenburg hielt 2020 dagegen sein Niveau nahezu unverändert. Er lag bei 33.370 Hektar (2019: 33.070 Hektar). Pro Transaktion ist dies ein durchschnittlicher Flächenumsatz von 0,97 Hektar (2019: 0,97 Hektar). Die Tendenz ist hierbei im Gegensatz zum Jahr 2019 landesweit wieder einheitlich: So stieg der Flächenumsatz im Berliner Umland als auch im Weiteren Metropolitanraum um ein Prozent gegenüber dem Jahr 2019. Dabei lagen fast 90 Prozent der ungesetzten Flächen im Weiteren Metropolitanraum. Bei rund 81 Prozent der im Weiteren Metropolitanraum umgesetzten Flächen handelt es sich allerdings um land- oder forstwirtschaftlich nutzbare Flächen, deren Anteil im Berliner Umland nur bei rund 41 Prozent liegt.

Auf dem Markt der **Wohnimmobilien** (Wohnbaulandgrundstücke, bebaute Grundstücke und Eigentumswohnungen) konnte bei einer im Vergleich zum Vorjahr um ein Prozent angestiegenen Anzahl an Kaufverträgen (21.892) der Geldumsatz um rund 14 Prozent auf 5.544 Millionen Euro gesteigert werden. Die Preise pro Transaktion sind hierbei erneut angestiegen. Waren es 2016 noch circa 158.000 Euro pro Kaufvertrag, wurden im Jahr 2020 über 253.000 Euro pro Kaufvertrag registriert. Der Flächenumsatz steigerte sich von 3.099 Hektar 2019 auf 3.341 Hektar zu 2020 (+242 Hektar beziehungsweise rund 8 %) und damit wieder deutlicher als noch von 2018 zu 2019.

Baulandpreise für unbebautes Wohnbauland und Bodenrichtwerte

Baulandpreise steigen sowohl für offene als auch für geschlossene Bauweise

Im Jahr 2020 wurden im Land Brandenburg insgesamt 6.894 Kaufverträge für **unbebautes Wohnbauland** abgeschlossen und somit rund zwei Prozent weniger als im Vorjahr. Auch der Flächenumsatz für unbebaute Wohnbauflächen ging um zwei Prozent zurück. Ein anderes Bild zeigte der dazugehörige

¹ Quelle: Oberer Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Land Brandenburg: Grundstücksmarktbericht für das Land Brandenburg 2019
Hinweis: Aufgrund eines wiederholten Methodikwechsels für den Grundstücksmarktbericht für das Land Brandenburg 2020, der die mittleren Preise entgegen des Vorjahres 2019, aber analog zu den Jahren 2018 und früher nicht als Median, sondern als arithmetisches Mittel angibt, handelt es sich bei den mittleren Preisen im Folgenden für die Jahre 2019 und 2020 um arithmetische Mittelwerte. Ein Vergleich mit den im Marktmonitor 2019 aufgeführten Medianwerten ist nicht möglich.

UMSÄTZE AUF DEM IMMOBILIENMARKT im Land Brandenburg, 2019/2020									
	Kaufverträge (Anzahl)			Geldumsatz (Mio. €)			Flächenumsatz (Hektar)		
	2019	2020	Veränd.	2019	2020	Veränd.	2019	2020	Veränd.
Grundstücke unbebaut	7.933	7.842	-1%	1.290	1.627	26%	1.822	2.158	18%
davon Wohnbauland ³	7.000	6.894	-2%	968	1.057	9%	1.130	1.113	-2%
Grundstücke bebaut	13.627	14.160	4%	4.486	5.086	13%	3.605	4.460	24%
davon Wohnbebauung ⁴	10.394	10.835	4%	2.966	3.548	20%	1.969	2.228	13%
Wohnungs- und Teileigentum insgesamt	4.869	4.800	-1%	975	988	1%	-	-	-
davon Eigentumswohnungen ⁵	4.282	4.163	-3%	913	939	3%	-	-	-
Grundstücksmarkt insgesamt¹	34.252	34.448	1%	7.046	8.005	14%	33.070	33.370	1%
davon Wohnimmobilienmarkt insgesamt²	21.676	21.892	1%	4.847	5.544	14%	3.099	3.341	8%

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

Quelle: Grundstücksmarktbericht für das Land Brandenburg 2020, eigene Berechnungen des BBU ©BBU

Geldumsatz. Dieser stieg mit rund neun Prozent wiederholt deutlich im Vergleich zum Vorjahr an und lag im Berichtsjahr 2020 bei 1.057 Millionen Euro für unbebautes Wohnbauland.

Im Berliner Umland ist diese Tendenz ebenfalls erkennbar. Weiter rückläufige Transaktionszahlen (-10 % auf 2.425 Kauffälle) und zugleich steigende Geldumsätze (+5 % auf 764 Mio. €) bestimmen hier den Markt. Im Weiteren Metropolitanraum ist das Bild ein wenig anders. Hier stieg die Transaktionszahl unbebauter Wohnbauflächen (+4 % auf 4.469 Kauffälle), während der Geldumsatz im Vergleich zum Vorjahr zugleich sogar erheblich angestiegen ist (+24 % auf 293 Mio. €).

Innerhalb des Marktes für unbebaute Grundstücke haben die Wohnbaulandgrundstücke (für individuellen Wohnungsbau und Mehrfamilienhäuser) mit 88 Prozent aller Kaufverträge, 65 Prozent des gesamten Geldumsatzes sowie mit 52 Prozent an allen Flächen einen weiterhin hohen Stellenwert.

Im Landesmittel kostete der Quadratmeter baureifes Wohnbauland, das arithmetische Mittel als Basis genommen, 153 Euro pro Quadratmeter. Dabei sind teils erhebliche Unterschiede vorhanden. So wurden in Potsdam pro Quadratmeter bis zu 1.900 Euro erzielt, während die mittleren Bodenpreise sich in den übrigen kreisfreien Städten Brandenburgs zwischen 9 und 780 Euro/m² bewegten.

UMSÄTZE FÜR DEN TEILMARKT UNBEBAUTES WOHNBAULAND im Land Brandenburg, 2019/2020									
	Kauffälle (Anzahl)			Geldumsatz (Mio. €)			Flächenumsatz (Hektar)		
	2019	2020	Veränd.	2019	2020	Veränd.	2019	2020	Veränd.
Individueller Wohnungsbau ¹	6.483	6.365	-2%	712	889	25%	999	1.009	1%
Geschosswohnungsbau ²	517	529	2%	256	168	-34%	131	104	-21%
Insgesamt	7.000	6.894	-2%	968	1.057	9%	1.130	1.113	-2%

¹ Bauland in Wohngebieten der offenen Bauweise
² Bauland für Mehrfamilienhäuser

Quelle: Grundstücksmarktbericht für das Land Brandenburg 2020 ©BBU

BODEN- UND BAULANDPREISE NACH ART DER BEBAUUNG im Land Brandenburg, 2019/2020						
Art der Bebauung	Lage	Bodenpreise ¹ €/m ²		Baulandpreise ¹ €/m ²		
		2019	2020		2019	2020
Individueller Wohnungsbau	Berliner Umland (ohne Potsdam)	239	296	Offene Bauweise	142	168
	Potsdam	538	404			
	Weiterer Metropolitanraum (ohne kreisfreie Städte)	63	81			
	Kreisfreie Städte (ohne Potsdam)	95	104			
	Land Brandenburg	146	167			
Geschoss- wohnbauland	Berliner Umland (ohne Potsdam)	303	354	Geschlossene Bauweise	371	458
	Potsdam	949	736			
	Weiterer Metropolitanraum (ohne kreisfreie Städte)	54	67			
	Kreisfreie Städte (ohne Potsdam)	127	180			
	Land Brandenburg	212	222			

¹ für baureifes Wohnbauland

Quellen: Grundstücksmarktbericht für das Land Brandenburg 2020, Amt für Statistik Berlin-Brandenburg 2020, eigene Berechnungen des BBU

© BBU

Prägend für die Entwicklung des Teilmarktes unbebautes Wohnbauland sind die Bauflächen für den individuellen Wohnungsbau. Die Zahl der Kaufverträge ging im Vergleich zum Vorjahr erneut zurück (-2 % auf 6.365), aber nicht mehr so stark wie von 2018 zu 2019. Mit den Landkreisen Ostprignitz-Ruppin (+15 % auf 362) und Oder-Spree (+8 % auf 705) gab es auch Regionen mit steigender Transaktionszahl. Jedoch dominierten insgesamt ganz klar Rückgänge bei den Kaufvertragszahlen, die teilweise sogar deutlich im zweistelligen Prozentbereich lagen. Zu nennen wären hier vor allem die Landkreise Elbe-Elster (-18 % auf 260), Prignitz (-12 % auf 175) und der Landkreis Oberhavel (-11 % auf 581).

Die durchschnittlichen Bodenpreise für baureifes individuelles Wohnbauland stiegen im Land Brandenburg von 146 auf 167 Euro pro Quadratmeter. Sowohl im Berliner Umland, als auch im Weiteren Metropolitanraum sind die Bodenpreise dabei erkennbar angestiegen: Im Berliner Umland (ohne Potsdam) stiegen sie von 239 auf 296 Euro pro Quadratmeter, während sie sich im Weiteren Metropolitanraum von 63 auf 81 Euro pro Quadratmeter erhöhten.

Im Geschosswohnungsbau ist mit 529 Kaufverträgen wieder ein leichter Anstieg erkennbar (2019: 517 Kaufverträge). Diesem Anstieg von ungefähr zwei Prozent steht ein starker Rückgang des Geldumsatzes um 34 Prozent auf 168 Millionen Euro gegenüber. Damit einhergehend konnte eine Reduktion in Sachen Flächenumsatz um 21 Prozent auf nunmehr 104 Hektar festgestellt werden. Damit liegt der Geldumsatz

pro Transaktion nunmehr bei rund 318.000 € und der Flächenumsatz pro Transaktion bei 1.966 m².

Bodenpreise steigen im Berliner Umland absolut gesehen schneller an

Im Land Brandenburg weisen die Bodenrichtwerte für Wohnbauland weiterhin eine große Spannweite auf. Die höchsten Richtwerte finden sich wie in den Vorjahren in den an Berlin angrenzenden Brandenburger Gemeinden.

Die Spitzenwerte der mittleren Bodenrichtwerte reichten bis zu 860 Euro pro Quadratmeter in Kleinmachnow. Dagegen ist das Bodenrichtwertniveau in den berlinfernen Gemeinden der Landkreise Elbe-Elster, Prignitz und Uckermark mit Bodenrichtwerten von gebietsweise unter 25 Euro pro Quadratmeter deutlich geringer. Dabei sind aber zum einen im Grenzbereich zwischen Berlin und Brandenburg weiter fortschreitende Angleichungstendenzen des Bodenpreises erkennbar. Zum anderen wird aber auch ein tendenzielles Ausgreifen steigender Bodenpreise vom Berliner Umland aus in den Weiteren Metropolitanraum hinein sichtbar.

Wie bereits im vorherigen Abschnitt dargestellt, kam es zu einem weiteren deutlichen Anstieg der Preise für **baureifes individuelles Wohnbauland**, sowohl in gesamt Brandenburg (+14 % von 146 auf 167 € je m²) als auch im Berliner Umland (+24 % von 239 auf 296 € je m²) und im Weiteren Metropolitanraum (+29 % von 63 auf 81 € je m²).

Auch das **baureife Geschosswohnbau**land erfuhr von 2019 zu 2020 einen generellen und markanten Preisanstieg in Brandenburg. So stiegen die Bodenpreise für baureifes Geschosswohnbau land im Berliner Umland (ohne Potsdam) von 303 auf 354 Euro pro Quadratmeter (+17 %) an. Im Weiteren Metropolenraum (ohne Potsdam) war ein Plus von 54 auf 67 Euro pro Quadratmeter (+24 %) zu verzeichnen.

Umsatz- und Preisentwicklung für bebaute Wohngrundstücke

Weiterhin deutlicher Preisanstieg im individuellen Wohnungsbau und im Geschosswohnungsbau

Auf dem Grundstücksteilmarkt der **bebauten Grundstücke**, einschließlich Gewerbe- und Bürogebäude sowie sonstiger Gebäude, wurden 14.160 Kaufverträge (+4 % zum Vorjahr) mit einer Grundstücksfläche von insgesamt 4.460 Hektar (+24 % zum Vorjahr) und einem Geldumsatz von 5.086 Millionen Euro (+13 % zum Vorjahr) verzeichnet.

Vor allem **freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser** prägen den Teilmarkt der bebauten Wohngrundstücke im Land Brandenburg. Etwa die Hälfte aller Kauffälle (7.103) fielen auf dieses Segment. Der Flächenumsatz erhöhte sich dabei leicht von 1.216 auf 1.274 Hektar. Der Geldumsatz ist dagegen um ganze 17 Prozent zum Vorjahr auf 2,012 Milliarden Euro angestiegen.

Im Berliner Umland vollzog sich die Entwicklung im Teilmarkt freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser mit einer kaum veränderten Anzahl an Kaufverträgen von nunmehr 2.766 (117 mehr als im Vorjahr). Dabei stieg der Flächenumsatz im

Gegensatz zum Jahr 2019 zu 2020 wieder an und zwar von 273 auf 290. Noch deutlicher war der Anstieg beim Geldumsatz: Dieser stieg hier um 16 Prozent auf 1.131 Millionen Euro. Mit zwei Prozent etwas geringer angestiegen als im Berliner Umland ist die Anzahl der Kaufverträge im Weiteren Metropolenraum, wo sie 2020 bei 3.973 lag. Noch höher fiel hier aber der Anstieg des Geldumsatzes im Vorjahresvergleich aus (+16 % auf 692 Mio. €). Der Flächenumsatz stieg hier zugleich um drei Prozent von 897 auf 922 Hektar.

39 Prozent aller Transaktionen, aber rund 56 Prozent des Geldumsatzes fallen damit auf die berlinnahen Regionen im Berliner Umland. Die Anzahl von Verkäufen für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser nahm dabei im Landkreis Elbe Elster am deutlichsten zu (+19 % auf 363 Kaufverträge). Aber auch im Landkreis Barnim erhöhte sich die Anzahl an Kaufverträgen deutlich (+12 % auf 592). Deutlich rückläufig war die Zahl der Kaufverträge dagegen im Landkreis Spree-Neiße (-12 % auf 244 Kaufverträge). Den markantesten relativen Zuwachs in Sachen Kaufvertragsanzahl erfuhr 2020 dagegen Frankfurt (Oder) (+41 % auf 55 Kaufverträge). In Brandenburg an der Havel war die relative Veränderung zum Vorjahr ebenfalls überdurchschnittlich hoch: Hier ging die Anzahl an Kaufverträgen um elf Prozent auf eine Anzahl von 75 zurück.

Die Anzahl von Kaufverträgen auf dem Teilmarkt der Reihen- und Doppelhäuser stieg 2020 wieder deutlich an, genauer um rund elf Prozent von 2.204 auf 2.448. Der Flächenumsatz stieg um rund 13 Prozent auf 194 Hektar ebenfalls ersichtlich. Klar übertroffen wurden beide Entwicklungen aber von jener des Geldumsatzes. Dieser setzte zwar auch 2020 seinen Aufwärtstrend weiter fort, verstärkte diesen aber erheblich und stieg um rund 44 Prozent von 435 auf einen Wert von 626 Millionen Euro.

UMSÄTZE AUF DEM TEILMARKT BEBAUTE WOHNGRUNDSTÜCKE im Land Brandenburg, 2019/2020

	Kaufverträge (Anzahl)			Geldumsatz (Mio. €)			Flächenumsatz (Hektar)		
	2019	2020	Veränd.	2019	2020	Veränd.	2019	2020	Veränd.
Individueller Wohnungsbau gesamt	9.124	9.551	5%	2.160	2.638	22%	1.387	1.468	6%
davon freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser	6.920	7.103	3%	1.725	2.012	17%	1.216	1.274	5%
davon Reihen- und Doppelhäuser	2.204	2.448	11%	435	626	44%	171	194	13%
Geschosswohnungsbau gesamt	1.270	1.284	1%	806	910	13%	582	760	31%
davon Mehrfamilienhäuser	862	862	0%	751	839	12%	229	340	48%
davon Bauernhäuser	408	422	3%	55	71	29%	353	420	19%
Insgesamt	10.394	10.835	4%	2.966	3.548	20%	1.969	2.228	13%

Quelle: Grundstücksmarktbericht für das Land Brandenburg 2020

©BBU

Der arithmetische Mittelwert des Gesamtkaufpreises für bebaute **Ein- bzw. Zweifamilienhausgrundstücke** erhöhte sich im Landesdurchschnitt von 2019 auf 2020, ohne Berücksichtigung des Baujahres und des Bauzustandes, um 13 Prozent von 276.000 Euro auf 311.000 Euro. Den Mittelwert des Gesamtkaufpreises als Basis genommen, bestand 2020 ein deutlicher Unterschied zwischen dem Berliner Umland und dem Weiteren Metropolitanraum. So lag der Mittelwert für den Kaufpreis freistehender Ein- und Zweifamilienhäuser im Berliner Umland (ohne Potsdam) bei 455.000 Euro, im Weiteren Metropolitanraum (ohne die kreisfreien Städte) dagegen bei 192.000 €. Die höchsten mittleren Preise für Ein- und Zweifamilienhäuser wurden in Kleinmachnow (922.000 €), Stahnsdorf (688.000 €) und Schwielowsee (647.000 €) verzeichnet. Ebenfalls hoch ist der Durchschnittspreis in diesem Segment in Potsdam, auch wenn er, das arithmetische Mittel als Basis genommen, im Vergleich zum Vorjahr rückläufig war (2020: 703.000 €, 2019: 792.000 €). Das mittlere Preisniveau, quantifiziert durch das arithmetische Mittel, erstreckt sich im Weiteren Metropolitanraum in einem Bereich von 93.000 Euro im Landkreis Elbe-Elster bis 316.000 Euro im Landkreis Dahme-Spreewald. In den kreisfreien Städten Brandenburgs (ohne Potsdam) bewegten sich die mittleren Preise für bebaute Ein- bzw. Zweifamilienhausgrundstücke mit 211.000 bis 264.000 Euro ebenfalls deutlich unter dem Niveau des Berliner Umlandes, wo sie bei 369.000 bis 630.000 Euro lagen.

Wird alleine das arithmetische Mittel der Kaufpreise für **Doppelhaushälften** betrachtet, wird ein deutlicher Anstieg der Kaufpreise bei zugleich geringfügig steigender Wohnfläche erkennbar: So stieg im Land Brandenburg der mittlere Kaufpreis von 208.000 auf 244.000 Euro (+ 17 %) an, während die mittlere Wohnfläche von 113 auf 115 Quadrat-

meter anstieg. Das Berliner Umland (ohne Potsdam) zeigte dabei einen höheren prozentualen Anstieg des mittleren Gesamtkaufpreises von 316.000 auf 360.000 Euro (+14 %) als der Weitere Metropolitanraum (ohne kreisfreie Städte), wo die Preise im Mittel um neun Prozent von 125.000 Euro auf 136.000 Euro angestiegen sind.

Der Kaufpreis für **Reihenhäuser** zeigt ein ähnliches Muster auf: Wenn man das arithmetische Mittel betrachtet, erhöhte sich der mittlere Preis für Doppelhaushälften im Land Brandenburg um ganze 16 Prozentpunkte von 221.000 Euro auf 257.000 Euro. Dabei zeigten die Entwicklungstrends des Berliner Umlandes (ohne Potsdam) (+20 Prozent von 305.000 Euro auf 367.000 Euro) und des Weiteren Metropolitanraums (+17 Prozent von 109.000 Euro auf 128.000 Euro) preistechisch in dieselbe Richtung und zwar deutlich nach oben.

Noch deutlicher als die Gesamtkaufpreise geben die Wohnflächenpreise das Preisniveau wieder. Das arithmetische Mittel als Basis genommen, stiegen im Land Brandenburg die Preise für freistehende **Ein- und Zweifamilienhäuser** im Mittel von 2.203 auf 2.491 Euro pro Quadratmeter an, was einer Erhöhung um 13 Prozent entspricht. Der prozentuale Preisanstieg vollzog sich in den Teilräumen des Landes Brandenburg recht einheitlich, wobei die absoluten Preise weiterhin sehr stark auseinandergehen. So stiegen die Preise im Berliner Umland (ohne Potsdam) um 12 Prozent von 3.113 auf 3.488 Euro pro Quadratmeter und im Weiteren Metropolitanraum um 16 Prozent von 1.375 auf 1.598 Euro pro Quadratmeter. In den kreisfreien Städten (ohne Potsdam) war ebenfalls eine sehr dynamische Entwicklung nach oben zu beobachten, da auch hier der Wohnflächenpreis von 2019 auf 2020 deutlich angestiegen ist; genauer um 17 Prozent von 1.601 auf 1.876 Euro pro Quadratmeter.

PREISENTWICKLUNG BEI INDIVIDUELL BEBAUTEN GRUNDSTÜCKEN

im Land Brandenburg, 2019/2020, Ø Wohnflächenpreise €/m²

Lage	Freistehende Ein- / Zweifamilienhäuser			Reihenhäuser			Doppelhaushälften		
	2019	2020	Veränd.	2019	2020	Veränd.	2019	2020	Veränd.
Berliner Umland (ohne Potsdam)	3.133	3.488	11%	2.494	2.877	15%	2.816	3.115	11%
Potsdam ¹	4.339	4.862	12%	3.634	4.420	22%	3.961	4.610	16%
Weiterer Metropolitanraum (ohne kreisfreie Städte)	1.375	1.598	16%	988	1.279	29%	1.176	1.240	5%
Kreisfreie Städte (ohne Potsdam)	1.601	1.876	17%	1.337	1.317	-1%	1.422	1.690	19%
Land Brandenburg	2.203	2.491	13%	1.893	2.202	16%	1.910	2.210	16%

Alle Angaben beziehen sich auf auswertbare Kaufverträge.

¹ inklusive Villengrundstücke

Quelle: Grundstücksmarktbericht für das Land Brandenburg 2020, eigene Berechnungen des BBU

© BBU

Auch **Doppelhaushälften** sind durch weiter ansteigende Wohnflächenpreise gekennzeichnet. So stiegen die mittleren Preise allgemein an, was sowohl für das Land Brandenburg gilt (+16 % von 1.910 auf 2.210 €/m²) als auch für das Berliner Umland (ohne Potsdam) (+ 11 % von 2.816 auf 3.115 €/m²). Mäßiger fiel der Anstieg dagegen im Weiteren Metropolitanraum (ohne kreisfreie Städte) aus. Hier lag das Plus bei fünf Prozent, wobei sich der Wohnflächenpreis von 1.176 auf 1.240 €/m² erhöhte.

Stärker als bei den Doppelhaushälften zeigten die Wohnflächenpreise bei den **Reihenhäusern** nach oben. So stieg der mittlere Wohnflächenpreis im Berliner Umland (ohne Potsdam) von 2019 auf 2020 von 2.494 auf 2.877 pro Quadratmeter (+15 %) und im Weiteren Metropolitanraum (ohne kreisfreie Städte) von 988 auf 1279 Euro pro Quadratmeter (+29 %), was sich entsprechend auch im gesamten Land

Brandenburg widerspiegelt, wo die Preise im Mittel um 16 Prozent von 1.893 auf 2.202 Euro angestiegen sind.

Keine wesentliche Änderung bei der Kaufvertragsanzahl und mäßige bis starke Preisanstiege im Bereich der Mehrfamilienhäuser

Der Anteil des Grundstücksteilmarkts der **Mehrfamilienhäuser** am Marktgeschehen der bebauten Wohngrundstücke betrug 2020 im Blick auf die Kauffälle circa acht Prozent. Dabei blieb die Zahl der Kaufverträge im Vergleich zum Vorjahr konstant bei einem Wert von 862. Während der Flächensatz um ganze 48 Prozent angestiegen ist, machte der Geldumsatz einen relativ gesehen kleineren Sprung nach oben und stieg von 751 auf 839 Millionen Euro, was einem Plus von 12 Prozent entspricht.

PREISNIVEAU VON MEHRFAMILIENHÄUSERN nach Baualter im Land Brandenburg, 2020					
Lage	Anzahl Kaufverträge	Baualtersklasse	Wohnfläche (m²) ¹	Wohnflächenpreis (€/m²) ¹	Gesamtkaufpreis (€) ¹
Berliner Umland (ohne Potsdam)	66	< 1949	321	1.776	592.000
	4	1949 – 1990	525	2.051	936.000
	24	1991 – 2017	709	2.119	1.452.000
	3*	≥ 2018	-	-	-
Potsdam	8	< 1949	425	2.976	1.312.000
	2*	1949 – 1990	-	-	-
	2*	1991 – 2017	-	-	-
	1*	≥ 2018	-	-	-
Weiterer Metropolitanraum (ohne kreisfreie Städte)	256	< 1949	448	792	400.000
	53	1949 – 1990	662	662	402.000
	22	1991 – 2017	726	1.324	1.066.000
	6	≥ 2018	-	-	1.117.000
Kreisfreie Städte (ohne Potsdam)	67	< 1949	518	1.255	656.000
	5	1949 – 1990	3.299	1.026	3.658.000
	3*	1991 – 2017	-	-	-
	2*	≥ 2018	-	-	-
Land Brandenburg	397	< 1949	441	1.109	494.000
	64	1949 – 1990	912	830	731.000
	51	1991 – 2017	829	1.795	1.468.000
	12	≥ 2018	4.315	3.407	7.993.000

Die Tabelle enthält sanierte bzw. unsanierte Objekte.
 * Bei drei oder weniger Kaufverträgen erfolgt aus datenschutzrechtlichen Gründen keine Auswertung der durchschnittlichen Preise.
 Quelle: Grundstücksmarktbericht für das Land Brandenburg 2020 ©BBU

Im Berliner Umland (ohne Potsdam) ging die Anzahl an Kaufverträgen von 2019 zu 2020 um ganze sieben Prozent auf diesem Teilmarkt wieder deutlich zurück. Trotzdem stieg der Geldumsatz weiter an und erhöhte sich für diese Region von 318 auf nunmehr 338 Millionen Euro. Für den Weiteren Metropolenraum (ohne kreisfreie Städte) war die Entwicklung hiervon etwas abweichend. Hier erhöhte sich die Anzahl der Kaufverträge um rund einen Prozentpunkt. Gleichzeitig stieg der Geldumsatz um rund sechs Prozent von 267 auf 282 Millionen Euro an.

Die mittleren Wohnflächenpreise für Mehrfamilienhäuser im Land Brandenburg, quantifiziert durch das arithmetische Mittel, stiegen von 2019 zu 2020 von 1.149 auf 1.184 Euro pro Quadratmeter. Im Berliner Umland (ohne Potsdam) schlägt sich dieser allgemeine landesweite Aufwärtstrend in einem Anstieg des Wohnflächenpreises von 1.909 auf 1.957 Euro pro Quadratmeter (+3 %) nieder. Der Aufwärtstrend im Weiteren Metropolenraum ist mit einer Erhöhung von 752 auf 818 Euro pro Quadratmeter (+9 %) zumindest relativ gesehen deutlicher ausgefallen.

Umsatz- und Preisentwicklung für Wohnungseigentum

Hoher Anstieg des Geldumsatzes trotz teils rückläufiger Verkaufszahl

Die Zahl der registrierten Kauffälle für **Wohnungs- und Teileigentum** im Land Brandenburg nahm 2020 von 4.869 auf insgesamt 4.800 Transaktionen wieder leicht ab (-1 %). Der damit verbundene Geldumsatz erhöhte sich dabei von 975 auf 988 Millionen Euro (+1 % zu 2019).

Mit einem Anteil von 87 Prozent an den Verkäufen und 95 Prozent am Geldumsatz ist der **Erst- und Weiterverkauf von Eigentumswohnungen** prägend für dieses Marktsegment. Der Teilmarkt der veräußerten Eigentumswohnungen ist weiterhin von leichten Anstiegen geprägt und behielt ungefähr das Transaktionsvolumen des Vorjahres bei. Die

Zahl der registrierten Kauffälle ging um Gegensatz zu 2019 zu 2020 wieder zurück auf nunmehr 4.163 Transaktionen (-3 %). Gleichzeitig stieg der Geldumsatz von 913 auf 939 Millionen Euro an und erhöhte sich damit um ganze drei Prozent. Die regionalen Entwicklungen in dieser Sparte sind jedoch oft deutlich markanter ausgeprägt.

Vor allem im Landkreis Elbe-Elster (+160 %) sowie im Landkreis Prignitz (+79 %) konnten prozentual deutliche Zuwächse in Sachen Kaufvertragsanzahl verzeichnet werden. Teils noch deutlich höher lag hier das Plus des Geldumsatzes und zwar bei markanten 100 im Landkreis Elbe-Elster beziehungsweise 200 Prozent im Landkreis Prignitz. Der Geldumsatz im Marktsegment Eigentumswohnungen erhöhte sich in fast allen Landkreisen im meist zweistelligen Prozentbereich. Ausnahmen waren der Landkreis Barnim (-46 %), Spree-Neiße (-30 %), Dahme Spreewald (-24 %) und Oberhavel (-18 %). Bei den kreisfreien Städten war das Bild sehr differenziert. So ging es für Brandenburg an der Havel und Frankfurt (Oder) mit einem Plus von 112, beziehungsweise 113 Prozent rasant nach oben. Dagegen verringerte sich der Geldumsatz in Potsdam um elf Prozent auf 207 Millionen Euro. Kaum eine Veränderung war hingegen in Cottbus zu beobachten.

Im Berliner Umland nahm damit die Anzahl der Kaufverträge insgesamt um acht Prozent auf 2.081 und der Geldumsatz um sieben Prozent auf 481 Millionen Euro ab, während im Weiteren Metropolenraum die Zahl der Kaufverträge um 15 % auf 1.044 und der Geldumsatz sogar um 50 % auf 174 Millionen Euro anstieg.

Erstmalig veräußert wurden im Land Brandenburg im vergangenen Jahr 1.278 Eigentumswohnungen, was rund 27 Prozent aller Transaktionen auf dem Teilmarkt der Eigentumswohnungen entspricht. Die Anzahl der Verkäufe gegenüber dem Vorjahr sank dabei um rund acht Prozent. Dies schlug sich auch auf den Geldumsatz nieder, welcher 2020 bei 402 Millionen Euro lag – ein Minus von fünf Prozent gegenüber dem

UMSÄTZE AUF DEM TEILMARKT EIGENTUMSWOHNUNGEN im Land Brandenburg, nach Verkaufszeitpunkt

	Kauffälle (Anzahl)			Geldumsatz (Mio. €)		
	2019	2020	Veränd.	2019	2020	Veränd.
Erstverkäufe	1.461	1.278	-13%	442	402	-9%
Weiterverkäufe	2.821	2.661	-6%	471	492	4%
Insgesamt	4.282	3.939	-8%	913	894	-2%

Quelle: Grundstücksmarktbericht für das Land Brandenburg 2020

© BBU

Vorjahr. Als räumliche Schwerpunkte mit besonders hoher Kaufvertragsanzahl stachen die Landeshauptstadt Potsdam und das Berliner Umland hervor. 47 Prozent aller Erstverkäufe fanden im Berliner Umland statt, 14 Prozent in Potsdam. Gleichzeitig wurden von allen Erstverkäufen 71 Prozent (911 Kaufverträge) in Mehrfamilienhäusern veräußert.

Der Teilmarkt der Weiterveräußerungen von Eigentumswohnungen zeigte eine leicht abweichende Entwicklung. Mit 2.661 Kauffällen sank die Anzahl an Transaktionen im Vergleich zum Vorjahr um rund sechs Prozent. Anders verhielt es sich dagegen beim Geldumsatz, der auf diesem Teilmarkt weiter an seinem Aufwärtstrend festhielt. Genauer legte dieser verglichen zum Vorjahr um vier Prozent auf 492 Millionen Euro zu.

Eigentumswohnungen auch im Weiteren Metropolitanraum immer teurer

Eine erstverkaufte Eigentumswohnung kostete 2020 – das arithmetische Mittel als Basis genommen – im Landesmittel 326.000 Euro und damit 14.000 Euro mehr als im Vorjahr (+4 %). Dabei reichte die Spannweite der mittleren Kaufpreise von 279.000 Euro im Weiteren Metropolitanraum (ohne kreisfreie Städte) (-2 % zum Vorjahr) bis zu 292.000 Euro im Berliner Umland (ohne Potsdam) (-1 % zum Vorjahr).

Für weiterveräußerte Eigentumswohnungen in Mehrfamilienhäusern lag der mittlere Kaufpreis 2020 (arithmetisches Mittel) im Land Brandenburg bei 151.000 Euro und somit 13.000 Euro beziehungsweise neun Prozent über dem Vorjahreswert. Der Anstieg war regional dabei recht unterschiedlich. Im Berliner Umland (ohne Potsdam) stieg der Gesamtkaufpreis um 17 Prozent auf 169.000 Euro an.

Etwas geringer fiel die Erhöhung des mittleren Kaufpreises zumindest relativ gesehen im Weiteren Metropolitanraum aus (+14 % auf 91.000 Euro). In Potsdam hat der mittlere Kaufpreis in diesem Segment um 12 Prozent zugelegt auf nunmehr 271.000 Euro im Jahr 2020.

Der Quadratmeterpreis einer Eigentumswohnung im Erstverkauf stieg landesweit im Mittel um fünf Prozent auf 4.144 Euro pro Quadratmeter an. Der Anstieg der durchschnittlichen Wohnflächenpreise konzentrierte sich zum Jahr 2020 erneut auf den Weiteren Metropolitanraum (ohne kreisfreie Städte). Hier legte der Wohnflächenpreis im Mittel um 33 Prozent von 2.919 auf 3.875 Euro pro Quadratmeter zu. Mit einem Plus von sieben Prozent von 3.825 auf 4.093 Euro pro Quadratmeter war die Preiserhöhung im Berliner Umland zwar ebenfalls deutlich, aber immer noch erheblich verhaltener. Leicht rückläufig verändert hat sich der mittlere Wohnflächenpreis dagegen beim Erstverkauf von Eigentumswohnungen in den kreisfreien Städten, wo er um zwei Prozent von 2.603 auf 2.557 Euro pro Quadratmeter zurückgegangen ist.

Der steigende Geldumsatz macht sich auch bei dem Wohnflächenpreis im Bereich der Weiterverkäufe von Eigentumswohnungen bemerkbar. So stieg der Wohnflächenpreis in Brandenburg von 1.983 auf 2.203 Euro pro Quadratmeter an (+9 %). Dabei stiegen die Wohnflächenpreise im Berliner Umland um 19 Prozent auf 2.585 Euro pro Quadratmeter, während sie sich im Weiteren Metropolitanraum um elf Prozent auf 1.320 Euro pro Quadratmeter erhöhten. Für die Stadt Potsdam ist zum Jahr 2020 ebenfalls ein deutliches Plus zu erkennen. Hier stieg der mittlere Wohnflächenpreis um elf Prozent von 3.237 auf 3.589 Euro pro Quadratmeter.

PREISENTWICKLUNG BEI EIGENTUMSWOHNUNGEN

im Land Brandenburg, 2019/2020, Ø Wohnflächenpreise €/m²

Lage	Erstverkäufe			Weiterverkäufe		
	2019	2020	Veränd.	2019	2020	Veränd.
Berliner Umland (ohne Potsdam)	3.825	4.093	7%	2.165	2.585	19%
Potsdam	5.220	5.685	9%	3.237	3.589	11%
Weiterer Metropolitanraum (ohne kreisfreie Städte)	2.919	3.875	33%	1.188	1.320	11%
Kreisfreie Städte (ohne Potsdam)	2.603	2.557	-2%	1.311	1.370	5%
Land Brandenburg	3.933	4.144	5%	1.983	2.203	11%

Alle Angaben beziehen sich auf auswertbare Kaufverträge.

Quelle: Grundstücksmarktbericht für das Land Brandenburg 2020, eigene Berechnungen des BBU

©BBU

Fazit

Obwohl die Anzahl der Kauffälle oftmals leicht rückläufig war, stieg der Geldumsatz in den meisten Sparten weiter an. Besonders stark war der Anstieg des Geldumsatzes im Bereich von unbebauten Grundstücken. Trotz einer leicht rückläufigen Entwicklung bei der Kaufvertragsanzahl, stieg der Geldumsatz beim individuellen Wohnungsbau um über 25 Prozent an. Währenddessen brach der Geldumsatz beim Geschosswohnungsbau um 34 Prozent ein. Unabhängig davon erhöhten sich die Baulandpreise für die offene als auch für die geschlossene Bauweise deutlich im zweistelligen Prozentbereich.

Ein generelles Plus über alle Sparten hinweg (Kaufverträge, Geldumsatz, Flächenumsatz) zeigte der Teilmarkt der bebauten Wohngrundstücke auf. Während Kaufanzahl und Geldumsatz im Bereich der Eigentumswohnungen insgesamt 2020 sogar leicht rückläufig waren, stiegen die Wohnflächenpreise in diesem Segment deutlich an. Hervorzuheben ist dabei, dass die mittleren Wohnflächenpreise im Berliner Umland im Bereich der Weiterverkäufe um knapp 20 Prozent von 2019 zu 2020 angestiegen sind. Die Wohnflächenpreise im Bereich der Erstverkäufe im Weiteren Metropolitanraum (ohne kreisfreie Städte) haben sogar um rund ein Drittel im Vergleich zum Vorjahr zugelegt.

Teil IV
Systematik des Marktmonitors





IV. Systematik des Marktmonitors

Räumliche Grundlagen

Die Gliederung einer Metropolregion

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

Dies wird im gemeinsamen Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR)¹ konkretisiert, der im Jahr 2019 den bis dahin gültigen LEP B-B ablöste. Dabei handelt es sich um ein raumplanerisches Instrument, das Festlegungen zur Entwicklung, Ordnung und Sicherung der Hauptstadtregion, insbesondere zu den Raumnutzungen und –funktionen trifft. Der LEP HR zeigt Entwicklungsleitlinien für die Hauptstadtregion im Knotenpunkt europäischer Korridore, legt die Basis für Verflechtungen mit Nachbarräumen im In- und Ausland und definiert ein System Zentraler Orte als Anker einer nachhaltigen Daseinsvorsorge in allen Landesteilen. Darüber hinaus schafft er die planerischen Rahmenbedingungen für die wachsende Metropole in ihrer Wechselwirkung mit der gesamten Hauptstadtregion.

Räumliche Gliederung in Berlin

Berlin gliedert sich in 12 Bezirke, die Aufgaben der örtlichen Verwaltung wahrnehmen. Es handelt sich dabei nicht um selbstständige Gebietskörperschaften, sondern um Verwaltungseinheiten. Grundlage bildet die Bezirksgebietsreform aus dem Jahr 2001, wonach die 23 Berliner Altbezirke, wie sie nach der Deutschen Einheit zustande kamen, zusammengeführt wurden. Unterhalb der Bezirke finden sich die Ortsteile, die noch auf dem Groß-Berlin-Gesetz aus dem Jahr 1920 fußen. Mit Bekanntmachung im Amtsblatt von Berlin vom 11.12.2020 wurde Schlachtensee, gebildet jeweils aus

Teilen der bestehenden Ortsteile Nikolassee und Zehlendorf offiziell zum Ortsteil von Steglitz-Zehlendorf erklärt und benannt.²

Mit den „Lebensweltlich orientierten Räumen“ (LOR) wurde 2006 eine weitere geographische Betrachtungsebene eingeführt.³ Das Ziel bestand in einer Abgrenzung heterogener Räume, um ein besseres kontinuierliches sozio-demographisches Monitoring für die Stadtentwicklung zu gewährleisten. Die Abgrenzung orientierte sich dabei sowohl an einheitlichen Baustrukturen, Verkehrsstrassen und natürlichen Barrieren, als auch an der Begrenzung der Einwohnerzahl. Aufgrund der dynamischen (Einwohner-)Entwicklung Berlins und der geplanten städtebaulichen Entwicklung neuer Quartiere wurde die Systematik der LOR und deren Zuschnitt mit Wirkung ab 1. Januar 2021 neu strukturiert.

Die unterste Ebene der LOR, die sogenannten Planungsräume (PLR) entsprechen im gemeinen Diskurs vielmals den Berliner Kiezen oder Vierteln. Im Zuge der Umstrukturierung der LOR erhöhte sich die Anzahl der PLR auf 542 (davor Stand 1. Januar 2019 waren es noch 448). Als Beispiele für die PLR sollen hier z.B. der Kollwitzkiez im Ortsteil Prenzlauer Berg oder der Reuterkiez in Neukölln aufgeführt werden.

Der BBU-Marktmonitor fokussiert sich bei der Datenauswertung vor allem auf die 12 Berliner Bezirke. Ist eine tiefergehende Betrachtung sinnvoll oder liegen Daten nur auf einer anderen räumlichen Aggregationsebene vor, werden auch die 23 Altbezirke ausgewiesen.

Räumliche Gliederung in Brandenburg

Das Land Brandenburg besteht aus insgesamt 417 selbstständigen Städten und Gemeinden⁴. Darunter finden sich vier kreisfreie Städte, u.a. die Landeshauptstadt Potsdam. Die restlichen Orte verteilen sich auf 14 Landkreise.

Der Landkreis Uckermark im Nord-Osten des Bundeslandes ist dabei mit über 3.000 km² die größte Region auf dieser räumlichen Ebene⁵ und zugleich der sechstgrößte Landkreis Deutschlands. Unter den 20 flächenmäßig größten Landkreisen Deutschlands befinden sich insgesamt sieben

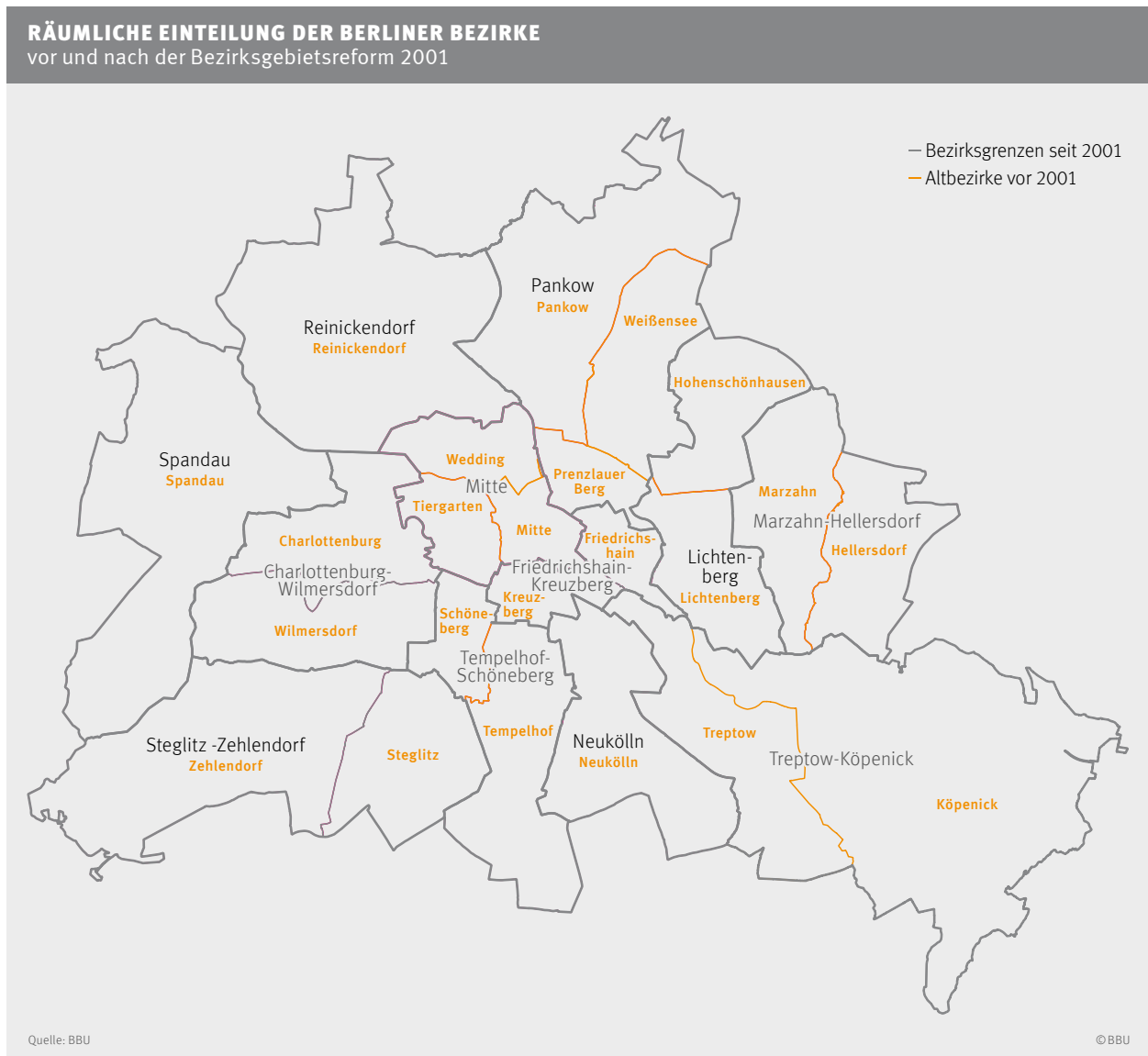
1 Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) vom 29. April 2019 (Land Berlin: GVBl. S. 294; Land Brandenburg: GVBl. II - 2019, Nr. 35)

2 Erklärung und Benennung von Schlachtensee zum Ortsteil Steglitz-Zehlendorfs, Bekanntmachung vom 17. November 2020, Amtsblatt für Berlin Nummer 51 vom 11. Dezember 2020

3 Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen, https://www.stadtentwicklung.berlin.de/planen/basisdaten_stadtentwicklung/lor/index.shtml

4 Kommunalverzeichnis Brandenburg, <https://service.brandenburg.de/service/de/adressen/kommunalverzeichnis>

5 <https://www.destatis.de/DE/Themen/Laender-Regionen/Regionales/Gemeindeverzeichnis/Administrativ/04-kreise.html>



aus Brandenburg⁶. Zur besseren Bewerkstelligung von Verwaltungsaufgaben haben sich überdies 271 Städte und Gemeinden zu 52 Ämtern sowie 4 Ortsgemeinden zu einer Verbandsgemeinde zusammengeschlossen. 138 Gemeinden sind amtsfrei und haben eine eigene Verwaltung.

Zum Zwecke der raumordnerischen Analyse und Steuerung lässt sich das Land Brandenburg zudem in die zwei Strukturräume „Berliner Umland“ und „Weiterer Metropolraum“ unterscheiden. Diese Abgrenzungen ersetzen die Unterteilung in „Engerer Verflechtungsraum“ und „Äußerer Entwicklungsraum“, die zuvor im gemeinsamen Landesentwicklungsplan Berlin und Brandenburgs aus dem Jahr 1998 festgesetzt wurden.⁷

Das Berliner Umland umfasst den stark mit der Metropole Berlin verflochtenen Raum im Land Brandenburg. Dieser ist im Landesentwicklungsplan als Brandenburger Teil des Stadt-Umland-Zusammenhangs von Berlin und Potsdam ausgewiesen und durch eine sehr gute verkehrstechnische Anbindung an die Bundeshauptstadt charakterisiert. Im BBU-Marktmonitor wird hierbei oftmals von berlinnahen Gemeinden oder vom Speckgürtel gesprochen.

Zum Berliner Umland gehören neben der Landeshauptstadt Potsdam folgende Brandenburger Gemeinden.

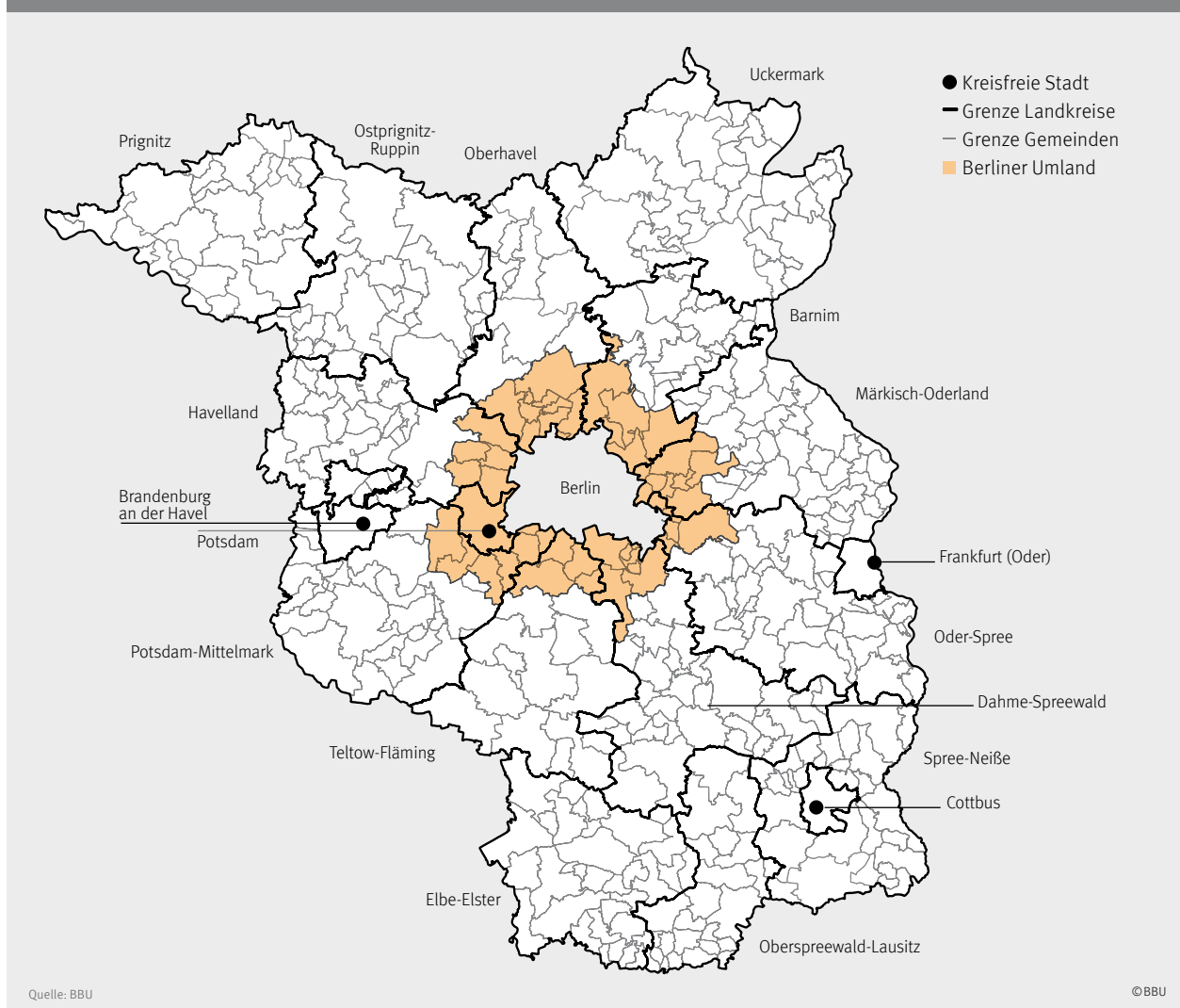
Im Landkreis **Barnim**: Gemeinde Ahrensfelde, Stadt Bernau bei Berlin, Gemeinde Panketal, Gemeinde Wandlitz, Stadt Werneuchen; im Landkreis **Dahme-Spreewald**: Gemeinde

⁶ <https://www.destatis.de/DE/Themen/Laender-Regionen/Regionales/Gemeindeverzeichnis/Administrativ/04-kreise.html>

⁷ Ministerium für Landwirtschaft, Umweltschutz, und Raumordnung Potsdam & Senatsverwaltung für Stadtentwicklung Berlin, Gemeinsamer Landesentwicklungsplan für den engeren Verflechtungsraum Brandenburg-Berlin, 1998.

RÄUMLICHE GLIEDERUNG IM LAND BRANDENBURG

nach Gemeinden, Landkreisen / kreisfreien Städten und Strukturräumen



Eichwalde, Stadt Königs Wusterhausen, Stadt Mittenwalde, Gemeinde Schönefeld, Gemeinde Schulzendorf, Stadt Wildau, Gemeinde Zeuthen; im Landkreis **Havelland**: Gemeinde Brieselang, Gemeinde Dallgow-Döberitz, Stadt Falkensee, Gemeinde Schönwalde-Glien, Gemeinde Wustermark; im Landkreis **Märkisch-Oderland**: Stadt Altlandsberg, Gemeinde Fredersdorf-Vogelsdorf, Gemeinde Hoppegarten, Gemeinde Neuenhagen bei Berlin, Gemeinde Petershagen/Eggersdorf, Gemeinde Rüdersdorf bei Berlin, Stadt Strausberg; im Landkreis **Oberhavel**: Gemeinde Birkenwerder, Gemeinde Glienicke/Nordbahn, Stadt Hennigsdorf, Stadt Hohen Neuendorf, Gemeinde Leegebruch, Gemeinde Mühlenbecker Land, Gemeinde Oberkrämer, Stadt Oranienburg, Stadt Velten; im Landkreis **Oder-Spree**: Stadt Erkner, Gemeinde Gosen-Neu Zittau, Gemeinde Grünheide (Mark), Gemeinde Schöneiche

bei Berlin, Gemeinde Woltersdorf; im Landkreis **Potsdam-Mittelmark**: Gemeinde Kleinmachnow, Gemeinde Michendorf, Gemeinde Nuthetal, Gemeinde Schwielowsee, Gemeinde Seddiner See, Gemeinde Stahnsdorf, Stadt Teltow, Stadt Werder (Havel); im Landkreis **Teltow-Fläming**: Gemeinde Blankenfelde-Mahlow, Gemeinde Großbeeren, Stadt Ludwigsfelde, Gemeinde Rangsdorf.

Die übrigen 367 Brandenburger Gemeinden außerhalb des Stadt-Umland-Zusammenhangs Berlin und Potsdam bilden den weiteren Metropolenraum. Dieser Raum vereint mit fast 26.800 km² die überwiegende Fläche des Landes Brandenburg auf sich. Außer in den Oberzentren Cottbus, Frankfurt (Oder) und Brandenburg an der Havel, die Verdichtungsansätze aufweisen, ist dieser Raum überwiegend ländlich geprägt.

Im BBU-Marktmonitor werden Daten sowohl auf Ebene der Gemeinden und Ämter, als auch aggregiert auf Ebene der Landkreise bzw. kreisfreien Städte und Strukturräume analysiert.

Statistische Methodik der Erhebung der Bestands- und Neuvertragsmieten

Der BBU-Marktmonitor beinhaltet eine auf den jeweiligen Vorjahreszeitraum bezogene Erhebung der Bestands- und Neuvertragsmieten in Berlin und Brandenburg. Die Grundgesamtheit der Erhebung wird gebildet aus allen eigen- und fremdverwalteten Wohneinheiten der BBU-Mitgliedsunternehmen in den beiden Bundesländern. Insofern beziehen sich die Aussagen des Marktmonitors zur Mietenentwicklung in Berlin und im Land Brandenburg ausschließlich auf die Mitgliedsunternehmen des BBU.

In den vergangenen Jahren wurden die Bestandsmieten im BBU Marktmonitor regelmäßig mit Stand Dezember des jeweils abgelaufenen Jahres erfasst und die Neuvertragsmieten für den Zeitraum 01. Januar bis 31. Dezember des abgelaufenen Jahres. Im Blick auf die Entscheidung des Bundesverfassungsgerichts vom 15. April 2021 über die Nichtigkeit des Berliner Mietendeckels (MietenWoG Bln) wurde der Erhebungszeitpunkt für die Bestandsmieten von Dezember 2020 auf Juni 2021 verschoben, um die bereits korrigierten Mieten zu erheben und so weitgehend zu verhindern, die durch Absenkungen verzerrten Mieten zu erheben. Damit identische Perioden für Berlin und Brandenburg abgebildet werden können, wurde auch für das Land Brandenburg der Erhebungszeitpunkt angepasst. Aus demselben Grund wurden die Neuvertragsmieten für sämtliche im Zeitraum vom 1. Januar 2020 bis 31. Dezember 2020 abgeschlossenen Neuverträge mit Stand Juni 2021 erhoben.

Auswahl der zu befragenden Unternehmen

Die Grundgesamtheit der BBU-Mitgliedsunternehmen setzt sich aus 338 Unternehmen (Stand 31. Dezember 2020) zusammen, die etwas mehr als eine Million Wohneinheiten in Berlin und Brandenburg verwalten. Auf Grundlage der Bestandsgröße der BBU-Mitgliedsunternehmen wird die Auswahl der zu befragenden Akteure in zwei Gruppen eingeteilt.

In Berlin werden alle Mitgliedsunternehmen mit mehr als 1.000 Wohnungen sowohl zu Bestands- als auch Neuvertragsmieten befragt. Mitgliedsunternehmen mit mehr als 50 und weniger als 1.000 Wohnungen werden hingegen nur zu Bestandsmieten befragt. In Brandenburg sind grundsätzlich alle Mitgliedsunternehmen aufgefordert, sowohl Daten zu den Bestands- als auch zu den Neuvertragsmieten zu über-

mitteln. Voraussetzung für eine ortsbezogene Ausweisung der Ergebnisse in der Studie ist, dass für die entsprechenden Orte Angaben von mindestens zwei BBU-Mitgliedsunternehmen mit Wohnungsbeständen vorliegen oder die Angaben eines BBU-Mitgliedsunternehmens und dessen Genehmigung zur Datenveröffentlichung.

Die Befragung erstreckt sich quer über alle Eigentumsformen der BBU-Mitgliedsunternehmen. Sowohl städtische, kommunale und genossenschaftliche als auch private und kirchliche Unternehmen wurden im Rahmen des Marktmonitors befragt.

Bestandsmieten

Bestandsmieten in der Definition des BBU-Marktmonitors umfassen die Nettokaltmieten aller zum Erhebungszeitpunkt von BBU-Mitgliedsunternehmen vermieteten Wohnungen (hier Vermietungsstand im Dezember 2020 mit den Nettokaltmieten im Juni 2021) unabhängig vom Bezugsdatum der Wohnung. Sie beinhalten also die Mieten bereits sehr langandauernder Mietverhältnisse ebenso wie sämtliche Neuvertragsmieten (Erst- und Wiedervermietung) des abgelaufenen Jahres.

Neuvertragsmieten

Neuvertragsmieten in der Definition des BBU-Marktmonitors umfassen die Nettokaltmieten aller im Erhebungszeitraum neu abgeschlossenen Mietverträge. Im Blick auf die Entscheidung des Bundesverfassungsgerichts vom 15. April 2021 über die Nichtigkeit des Berliner Mietendeckels (MietenWoG) wurden für den BBU-Marktmonitor 2021 die Neuvertragsmieten für sämtliche im Zeitraum vom 1. Januar 2020 bis 31. Dezember 2020 abgeschlossenen Neuverträge mit Stand Juni 2021 erhoben. Sie beinhalten die Mieten bei Wiedervermietung von Bestandswohnungen ebenso wie die Erstvermietungs mieten von neu errichteten Wohnungen.

Befragung und Plausibilitätsprüfung

Im Juni 2021 wurden die zuvor genannten Mitgliedsunternehmen per Email kontaktiert. Eine Beantwortung des Fragebogens war sowohl durch Direkteingabe über das BBU-Befragungsportal, durch Datenaupload über die BBU-Wohndatenbank sowie in Einzelfällen bei Bedarf auch in schriftlicher Form möglich.

Die Daten wurden einer umfangreichen Plausibilitätsprüfung unterzogen. Diese Prüfung dient dem Aufdecken etwaiger Eingabefehler unter Verwendung zuvor definierter Rahmenparameter. Werden diese Parameter über- oder unterschrit-

ten, erfolgen Rückfragen bei den Unternehmen. Beispiele für die Prüfung von Rahmenparametern sind das Über- oder Unterschreiten von festgelegten Spannen der Nettokaltmieten in einzelnen Marktsegmenten, die Überschreitung von festgelegten Obergrenzen bei den Veränderungsraten der Nettokaltmieten oder sehr starke Veränderungen im Bestand der Mitgliedsunternehmen in den einzelnen Marktsegmenten.

Rücklauf, Bereinigung und statistische Auswertung der Daten

Im Rahmen des Marktmonitors 2021 hat der BBU die jährliche Befragung zu den Bestands- und Neuvertragsmieten bei seinen Mitgliedsunternehmen zum 22. Mal durchgeführt. Dabei wurden zu den Bestandsmieten Angaben zu rund 936.000 Wohnungen in Berlin und Brandenburg erfasst. Bei den Neuverträgen bezogen sich die Angaben auf circa 53.400 Wohnungen von Mitgliedsunternehmen des BBU.

In Berlin fand die Auswertung dabei wie in den Vorjahren auf Ebene der Berliner Bezirke statt. Im Land Brandenburg konnte durch die Datenerhebung auf Ebene der Gemeinden die Auswertung sowohl für Landkreise bzw. kreisfreie Städte als auch für die zwei Strukturräume „Berliner Umland“ und „Weiterer Metropolitanraum“ durchgeführt werden. Aus Gründen der Daten-Anonymisierung werden Zahlen zu den Brandenburgischen Orten in der Regel nur dann ausgewiesen, wenn pro Kommune mindestens zwei Unternehmen Angaben zum BBU-Marktmonitor gemacht haben oder ein Unternehmen Angaben gemacht hat und sein Einverständnis zur Veröffentlichung der Daten gegeben hat. Die Daten für Bestände, die außerhalb dieser ausgewiesenen Orte liegen, fließen in die Gesamtauswertung des Bundeslandes und ggf. in die Auswertung nach Teilräumen und Kreisen ein. Insgesamt konnten 54 Orte ausgewiesen werden, was die anhaltend hohe Bereitschaft der BBU-Mitgliedsunternehmen zeigt, sich an der Befragung zu beteiligen.

Trotz der grundsätzlich hohen Bereitschaft der Mitgliedsunternehmen des BBU an der Erhebung des BBU-Marktmonitors, ist es nicht immer allen Unternehmen möglich, sich regelmäßig zu beteiligen. Um dennoch eine möglichst genaue Vergleichbarkeit der Bestandsmietenentwicklung gegenüber dem Vorjahr zu gewährleisten, werden die fehlenden Anga-

ben zu den Bestandsmieten bei denjenigen Unternehmen, die sich an der Befragung im Vorjahr beteiligt haben, nicht jedoch an der aktuellen, durch vom BBU berechnete Werte, i.d.R. auf Basis der Angaben zur Jahresstatistik des BBU ersetzt.

Auf Basis derjenigen Unternehmen, die sich in beiden Jahren an der Umfrage beteiligt haben, wird die durchschnittliche Veränderung der Nettokaltmiete gegenüber dem Vorjahr ermittelt. Diese Berechnung erfolgt differenziert nach Lage (Bezirke in Berlin, Orte in Brandenburg) und Marktsegment. Diese Veränderungsraten werden dann auf den jeweiligen Vorjahreswert derjenigen Unternehmen angewendet, die sich an der aktuellen Befragung nicht beteiligen konnten.

Im Rahmen des Marktmonitors werden bei den Bestandsmieten die Nettokaltmieten von Wohnungen mit und ohne Mietpreisbindungen erhoben. Dabei wurde ab 2017 bei den preisgebundenen Wohnungen die Systematik geändert. Neben den im ersten Förderungsweg erstellten Wohnungen werden Wohnungen mit sonstiger Wohnraumförderung mit Baujahren vor und ab 2014 erfasst. Zudem werden bei den nicht preisgebundenen Wohnungen insgesamt sieben Baualtersklassen unterschieden.

Ergänzend zur Erhebung nach sieben Baualtersklassen werden die Neuvertragsmieten nach der Lage der Wohnungen und deren Sanierungsstand differenziert. Im Zuge der forcierten Bautätigkeit werden seit einigen Jahren zusätzlich die Nettokaltmieten beim Erstbezug von (neu errichteten) Wohnungen für das jeweils abgelaufene Jahr erfasst.

Darüber hinaus werden die unternehmensdurchschnittlichen Minima und Maxima je Marktsegment ausgewiesen. In der Auswertung und zur Darstellung der Spannenwerte bei den Bestandsmieten wird dabei das gewichtete arithmetische Mittel zugrunde gelegt.

Die detaillierten Auswertungen zur Mietenentwicklung in den einzelnen Marktsegmenten für die Berliner Bezirke, Brandenburger Landkreise und 54 Orte im Land Brandenburg können ebenso wie der Text der Publikation kostenfrei heruntergeladen werden: marktmonitor.bbu.de

Anlagen



Anlagen

Die folgenden Anlagen des diesjährigen BBU-Marktmonitors stehen BBU-Mitgliedsunternehmen als PDF kostenfrei zum download über den folgenden Link zur Verfügung: marktmonitor.bbu.de

Bestandsmieten Berlin

- Anlage 01 Bestandsmieten Berlin – Übersicht Bezirke 30.06.2021
- Anlage 02 Bestandsmieten Berlin – Vergleich Bezirke 30.06.2021 zu 31.12.2019
- Anlage 03 Bestandsmieten Berlin – Details Bezirke 30.06.2021 zu 31.12.2019

Bestandsmieten Land Brandenburg

- Anlage 04 Bestandsmieten Land Brandenburg – Übersicht Orte 30.06.2021
- Anlage 05 Bestandsmieten Land Brandenburg – Vergleich Orte 30.06.2021 zu 31.12.2019
- Anlage 06 Bestandsmieten Land Brandenburg – Details Orte 30.06.2021
- Anlage 07 Bestandsmieten Land Brandenburg – Übersicht Landkreise 30.06.2021
- Anlage 08 Bestandsmieten Land Brandenburg – Vergleich Landkreise 30.06.2021 zu 31.12.2019
- Anlage 09 Bestandsmieten Land Brandenburg – Details Landkreise 30.06.2021

Neuvertragsmieten Berlin

- Anlage 10 Neuvertragsmieten Berlin – Übersicht Bezirke Neuverträge 2020 zum Stand 30.06.2021
- Anlage 11 Neuvertragsmieten Berlin – Details Bezirke Neuverträge 2020 zum Stand 30.06.2021

Neuvertragsmieten Land Brandenburg

- Anlage 12 Neuvertragsmieten Land Brandenburg – Übersicht Orte Neuverträge 2020 zum Stand 30.06.2021
- Anlage 13 Neuvertragsmieten Land Brandenburg – Details Orte Neuverträge 2020 zum Stand 30.06.2021
- Anlage 14 Neuvertragsmieten Land Brandenburg – Übersicht Landkreise Neuverträge 2020 zum Stand 30.06.2021
- Anlage 15 Neuvertragsmieten Land Brandenburg – Details Landkreise Neuverträge 2020 zum Stand 30.06.2021

Impressum

Herausgeber

BBU Verband Berlin-Brandenburgischer
Wohnungsunternehmen e.V.
Lentzeallee 107, 14195 Berlin
info@bbu.de
www.bbu.de

Redaktion

Petra Burkhardt
Christine Preuß
Matthias Schilling
Marius Schlegelmilch

Gestaltung und Satz

Fürcho GmbH

Titelbild

Fürcho GmbH

Copyright

Der Nachdruck oder die Vervielfältigung und Verbreitung sind nur mit schriftlicher Genehmigung des Herausgebers gestattet. Kein Teil des Werkes darf in irgendwelcher Form (Fotokopie, Mikroverfilmung, Verwendung in Datenverarbeitungsanlagen oder Programmen) ohne schriftliche Genehmigung des Herausgebers verarbeitet, vervielfältigt oder verbreitet werden.

Berlin, im Februar 2022

Der BBU-Marktmonitor 2021 steht im Internetangebot des BBU unter **marktmonitor.bbu.de** kostenfrei zum Download zur Verfügung.





BBU Verband Berlin-Brandenburgischer
Wohnungsunternehmen e.V.
Lentzeallee 107
14195 Berlin
Tel: (030) 897 81-0
info@bbu.de
www.bbu.de