

BBU-MARKTMONITOR 2011

Immobilienmarkt Berlin-Brandenburg Wohnimmobilien



Editorial



Der BBU-Marktmonitor ist eine Erfolgsgeschichte. Bereits zum zwölften Mal veröffentlicht der BBU dieses Standardwerk. Sorgfältig erhobene, analysierte und aufbereitete Informationen machen ihn zu einem unverzichtbaren Wegweiser auf den Immobilienmärkten der Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg.

Der BBU-Marktmonitor ist für Entscheider in Wohnungswirtschaft und Politik ein unverzichtbares Instrument bei der Einschätzung von Mietentwicklung, Investitionen und Leerstandsquoten. Den Unterschied macht seine Datengrundlage: Sie besteht aus rund 900.000 Bestands- und Neuverträgen der BBU-Mitgliedsunternehmen in Berlin und 47 Städten des Landes Brandenburg, die eigens für diese große Studie ausgewertet worden sind. Deshalb bildet der BBU-Marktmonitor die Marktrealität für die 3,2 Millionen Mieterhaushalte der Hauptstadtregion auch maßstabsgetreu ab.

Zwei Ergebnisse möchte ich hier besonders hervorheben. Erstens: Der Wohnungsmarkt in Berlin und seinem Umland ist auf dem Weg in ein Angebotsproblem. Hoher Zuzug und Haushaltsverkleinerungen stehen hier nach wie vor zu niedrigen Neubauzahlen gegenüber. Zweitens: Der demografische Wandel setzt sich fort – in den Städten des weiteren Metropolenraums, aber auch in Berlin mit seiner ungebrochen hohen Anziehungskraft gerade für junge Erwachsene. Sowohl bei der Steigerung der Neubauzahlen als auch bei der generationengerechten Anpassung des Wohnungsbestandes gilt es in besonderem Maße die Bedürfnisse und wirtschaftlichen Möglichkeiten einkommensschwacher Haushalte im Blick zu behalten.

Der BBU möchte gemeinsam mit der Politik in Berlin und dem Land Brandenburg Strategien zur Bewältigung dieser großen Herausforderungen erarbeiten. Dabei geht es nicht nur um soziale Verantwortung und Nachhaltigkeit, sondern auch um Weichenstellungen für die weiterhin dynamische Entwicklung der Hauptstadtregion. Ein vielseitiger und flexibler Wohnungsmarkt ist und bleibt eines ihrer wichtigsten Standortargumente. Deshalb liegt auf der Hand: Wohnungspolitik ist Wirtschaftspolitik.

Dass sich der BBU besonders für solche kooperativen Lösungswege empfiehlt, zeigt ein drittes Ergebnis dieses Marktmonitors: Seine rund 360 Mitgliedsunternehmen in Berlin und dem Land Brandenburg wirken deutlich mietendämpfend. Eine moderate Mietentwicklung geht dabei Hand in Hand mit anhaltend hohen Investitionen in ihre Bestände. Damit beweisen sie sich als professionelle Vermieter mit hoher sozialer und stadtentwicklungspolitischer Verantwortung. Deshalb ist der BBU ein starker Partner für wohnungs- und stadtentwicklungspolitische Zukunftsfragen.

Ich danke den BBU-Mitgliedsunternehmen für ihre breite Unterstützung des Marktmonitors und freue mich auf konstruktive Kritik zu dessen Weiterentwicklung.

Berlin, 8. November 2011

Maren Kern

Inhalt

I. DIE AKTUELLE MARKTLAGE - EIN RESÜMEE	15
II. WOHNIMMOBILIENRELEVANTE ENTWICKLUNGEN, DATEN UND TRENDS	23
II.1 Bevölkerungs- und Haushaltsentwicklung, Wanderungen	25
II.1.1 Die Bevölkerungsentwicklung in Berlin und Brandenburg	25
II.1.1.1 Berlin	25
II.1.1.2 Brandenburg	34
II.1.2 Die Haushaltsentwicklung in Berlin und Brandenburg	47
II.1.2.1 Berlin	47
II.1.2.2 Brandenburg	53
II.1.3 Wanderungen in Berlin und Brandenburg	58
II.1.3.1 Wanderungsgeschehen in Berlin	59
II.1.3.2 Wanderungsgeschehen in Brandenburg	66
II.1.3.3 Zusammenfassende Betrachtung	73
II.2 Kaufkraft, Einkommen und Transferleistungen	74
II.2.1 Kaufkraft und Einkommen im bundesweiten Vergleich	74
II.2.2 Einkommen und Transferleistungen	76
II.2.2.1 Berlin	76
II.2.2.2 Brandenburg	83
II.2.2.3 Zusammenfassende Betrachtung	86
II.3 Wohnungsbestand und Investitionen	87
II.3.1 Die Entwicklung des Wohnungsbestandes	87
II.3.2 Investitionsentwicklung	91
II.3.2.1 Baugenehmigungen und Baufertigstellungen	91

a) Berlin.....	91
b) Brandenburg.....	94
II.3.2.2 Bestandsinvestitionen der Mitgliedsunternehmen des BBU.....	98
II.3.3 Fluktuation im Bestand der Mitgliedsunternehmen des BBU.....	101
II.3.3.1 Berlin.....	101
II.3.3.2 Brandenburg.....	102
II.3.4 Entwicklung des Wohnungsleerstandes.....	103
II.3.4.1 Berlin.....	103
II.3.4.2 Brandenburg.....	110
III. DIE ENTWICKLUNG DES MIETWOHNUNGSMARKTES.....	115
III.1 Entwicklung der Bestands- und Neuvertragsmieten.....	117
III.1.1 Berlin.....	118
III.1.1.1 Berliner Mietspiegel 2011.....	118
III.1.1.2 Die Mieten der Berliner Mitgliedsunternehmen.....	120
a) Bestandsmieten.....	120
b) Neuvertragsmieten.....	127
III.1.2 Brandenburg.....	130
III.1.2.1 IVD-Immobilienpreisservice.....	130
III.1.2.2 Die Mieten der brandenburgischen Mitgliedsunternehmen.....	131
a) Bestandsmieten.....	131
b) Neuvertragsmieten.....	148
III.1.3 Der deutschlandweite Vergleich.....	153
III.2 Entwicklung der Betriebskosten.....	155

IV. UMSATZ- UND PREISENTWICKLUNG BEI IMMOBILIENVERKÄUFEN UND BAULANDPREISEN	159
IV.1 Berlin	161
IV.1.1 Bodenrichtwerte und Baulandpreise für unbebautes Land	162
IV.1.2 Umsatz- und Preisentwicklung für bebautes Land	164
IV.1.3 Umsatz- und Preisentwicklung für Wohnungseigentum	166
IV.2 Brandenburg	169
IV.2.1 Bodenrichtwerte und Baulandpreise für unbebautes Wohnbauland	170
IV.2.2 Umsatz- und Preisentwicklung für bebautes Land	173
IV.2.3 Wohnungseigentum	176
V. SYSTEMATIK DES MARKTMONITORS	179
V.1 Räumliche Grundlagen	181
V.2 Statistische Methodik	184

Anlagen (siehe anliegende Daten-CD)

- Anlage 1 Bestandsmieten Berlin nach Bezirken - Übersicht 2010**
Durchschnittliche Nettokaltmieten im Bestand der Mitgliedsunternehmen des BBU im Jahr 2010 - Erhebung des BBU nach Bezirken
- Anlage 2 Bestandsmieten Berlin nach Bezirken - Übersicht Vergleich zu 2009**
Durchschnittliche Nettokaltmieten im Bestand der Mitgliedsunternehmen des BBU im Jahr 2010 - Erhebung des BBU nach Bezirken im Vergleich zu 2009
- Anlage 3 Bestandsmieten Berlin nach Bezirken - Detail**
Durchschnittliche Nettokaltmieten im Bestand der Mitgliedsunternehmen des BBU im Jahr 2010 - Erhebung des BBU nach Bezirken im Detail
- Anlage 4 Bestandsmieten Brandenburg nach Orten - Übersicht 2010**
Durchschnittliche Nettokaltmieten im Bestand der Mitgliedsunternehmen des BBU im Jahr 2010 - Erhebung des BBU nach Orten
- Anlage 5 Bestandsmieten Brandenburg nach Orten - Übersicht Vergleich zu 2009**
Durchschnittliche Nettokaltmieten im Bestand der Mitgliedsunternehmen des BBU im Jahr 2010 - Erhebung des BBU nach Orten im Vergleich zu 2009
- Anlage 6 Bestandsmieten Brandenburg nach Orten - Detail**
Durchschnittliche Nettokaltmieten im Bestand der Mitgliedsunternehmen des BBU im Jahr 2010 - Erhebung des BBU nach Orten im Detail
- Anlage 7 Neuvertragsmieten Berlin nach Bezirken - Übersicht**
Nettokaltmieten bei Neuvertragsabschlüssen der Mitgliedsunternehmen des BBU in Berlin im Zeitraum vom 1. Januar 2010 bis zum 31. Dezember 2010
Erhebung des BBU nach Bezirken
- Anlage 8 Neuvertragsmieten Berlin nach Bezirken - Detail**
Nettokaltmieten bei Neuvertragsabschlüssen der Mitgliedsunternehmen des BBU in Berlin im Zeitraum vom 1. Januar 2010 bis zum 31. Dezember 2010
Erhebung des BBU nach Bezirken im Detail
- Anlage 9 Neuvertragsmieten Brandenburg nach Orten - Übersicht**
Nettokaltmieten bei Neuvertragsabschlüssen der Mitgliedsunternehmen des BBU im Land Brandenburg im Zeitraum vom 1. Januar 2010 bis zum 31. Dezember 2010
Erhebung des BBU nach Orten
- Anlage 10 Neuvertragsmieten Brandenburg nach Orten - Detail**
Nettokaltmieten bei Neuvertragsabschlüssen der Mitgliedsunternehmen des BBU im Land Brandenburg im Zeitraum vom 1. Januar 2010 bis zum 31. Dezember 2010
Erhebung des BBU nach Orten im Detail

Tabellen- und Grafikverzeichnis

II. WOHNIMMOBILIENRELEVANTE ENTWICKLUNGEN, DATEN UND TRENDS

II.1 Bevölkerungs- und Haushaltsentwicklung, Wanderungen

Komponenten der Bevölkerungsentwicklung in Berlin 2001 bis 2010	25
Bevölkerungsentwicklung in Berlin 2001 bis 2010 und Prognose bis 2030	26
Bevölkerungsentwicklung in Berlin 1990 bis 2010 nach Altersgruppen - Personen	27
Bevölkerungsentwicklung in Berlin 1990 bis 2010 nach Altersgruppen - Anteile	27
Bevölkerungsentwicklung in Berlin 2001 bis 2010 nach ausgewählten Altersgruppen und Prognose bis 2030	28
Bevölkerungsstand in absoluten Zahlen 2010 und prozentuale Bevölkerungsentwicklung in den Berliner Bezirken 2001 bis 2010	29
Prognostizierte Veränderung der Bevölkerungszahl der Berliner Bezirke 2007 bis 2030	30
Anteil der Einwohner im Alter unter 18 Jahre in Berlin an der Gesamtbevölkerung 2010 auf Ebene der Bezirksregionen (in %)	31
Anteil der Einwohner im Alter von 18 bis unter 25 Jahre in Berlin an der Gesamtbevölkerung 2010 (in %)	32
Anteil der Einwohner im Alter über 65 Jahre in Berlin an der Gesamtbevölkerung 2010 (in %)	33
Bevölkerungsentwicklung im Land Brandenburg 2001 bis 2010 und Prognose bis 2030	34
Komponenten der Bevölkerungsentwicklung im Land Brandenburg 2001 bis 2010	35
Bevölkerungsentwicklung im Land Brandenburg 1990 bis 2010 nach Altersgruppen - Personen	36
Bevölkerungsentwicklung im Land Brandenburg 1990 bis 2010 nach Altersgruppen - Anteile	36
Bevölkerungsentwicklung im Land Brandenburg 2001 bis 2010 nach ausgewählten Altersgruppen und Prognose bis 2030	37
Altersstruktur im Land Brandenburg und in ausgewählten Städten 2006 bis 2010	38
Bevölkerungsentwicklung im Berliner Umland und im weiteren Metropolenraum 2001 bis 2010 und Prognose bis 2030	39
Veränderung der Bevölkerung in den Landkreisen des Landes Brandenburg 2009 bis 2030 (in %)	40
Bevölkerungsentwicklung im Land Brandenburg 2000 bis 2010 ausgewählte Gemeinden des weiteren Metropolenraums mit mehr als 10.000 Einwohnern mit Bevölkerungsverlusten	41
Bevölkerungsentwicklung im Land Brandenburg 2000 bis 2010 in den Gemeinden mit mehr als 10.000 Einwohnern mit Bevölkerungsverlusten	42
Bevölkerungsentwicklung im Land Brandenburg 2000 bis 2010 ausgewählte Gemeinden mit mehr als 10.000 Einwohnern mit Bevölkerungsgewinnen	43
Bevölkerungsentwicklung im Land Brandenburg 2000 bis 2010 in den Gemeinden mit mehr als 10.000 Einwohnern mit Bevölkerungsgewinnen	44
Entwicklung der Bevölkerung in ausgewählten Gemeinden des Landes Brandenburg 2009 bis 2030	45
Entwicklung der Haushalte und der Bevölkerung in Berlin im Vergleich 2001 bis 2010 (indiziert, 2001=100)	47

Entwicklung der Privathaushalte nach Haushaltsgrößen in Berlin 2001 bis 2010	48
Entwicklung der Haushaltsstruktur in Berlin 2001 bis 2010	48
Prognose für die Entwicklung der wohnungsmarktrelevanten Haushalte in Berlin bis 2020	49
Anzahl der Haushalte 2010 (in 1.000) und Entwicklung in den Berliner Bezirken 2001 bis 2010 (in %)	50
Durchschnittliche Haushaltsgröße in den Berliner Bezirken 2001 und 2010	51
Anteil der Einpersonenhaushalte in den Berliner Bezirken 2010 (in %) und Veränderung 2001 bis 2010 (in Prozentpunkten)	52
Entwicklung der Haushalte und der Bevölkerung im Land Brandenburg 2001 bis 2010 (indiziert, 2001=100)	53
Entwicklung der Haushaltszahlen in den kreisfreien Städten des Landes Brandenburg 2001 bis 2010	54
Entwicklung der Privathaushalte im Land Brandenburg 2001 bis 2010 nach Haushaltsgrößen	55
Entwicklung der Haushaltsstruktur im Land Brandenburg 2001 bis 2010	56
Durchschnittliche Haushaltsgröße im Land Brandenburg und in den kreisfreien Städten 2001 und 2010	56
Anteil der Einpersonenhaushalte im Land Brandenburg und in den kreisfreien Städten 2001 und 2010	57
Saldo der Binnen- und Außenwanderung nach Berliner Bezirken (Mittelwert der Jahre 2006 bis 2010)	58
Entwicklung der Binnenwanderungsquote in Berlin 2001 bis 2010	59
Wanderungsvolumen in Berlin je 1.000 Einwohner (Mittelwert der Jahre 2006 bis 2010)	61
Wanderungssaldo in Berlin je 1.000 Einwohner (Mittelwert der Jahre 2006 bis 2010)	62
Wanderungssaldo von Kindern unter 6 Jahre in Berlin je 1.000 Einwohner dieser Altersgruppe (Mittelwert der Jahre 2006 bis 2010)	63
Wanderungssaldo von Einwohnern im Alter von 18 bis unter 25 Jahre in Berlin je 1.000 Einwohner dieser Altersgruppe (Mittelwert der Jahre 2006 bis 2010)	64
Außenwanderungssaldo in Berlin je 1.000 Einwohner (Mittelwert der Jahre 2006 bis 2010)	65
Wanderungsvolumen im Land Brandenburg und in ausgewählten Städten je 1.000 Einwohner im Durchschnitt der Jahre 2006 bis 2010	66
Wanderungssalden für das Land Brandenburg, das Berliner Umland und den weiteren Metropolenraum 2006 bis 2010	67
Wanderungssalden der 18- bis unter 25-Jährigen für das Land Brandenburg, das Berliner Umland und den weiteren Metropolenraum 2006 bis 2010	68
Wanderungssalden ausgewählter Städte im Land Brandenburg 2006 bis 2010	69
Wanderungssalden der 18- bis unter 25-Jährigen in ausgewählten Städten 2006 bis 2010	70
Wanderungsverflechtung mit Berlin 2006 bis 2010	71
Auswanderungen ohne Berlin 2006 bis 2010	72
 II.2 Kaufkraft, Einkommen und Transferleistungen	
Entwicklung des verfügbaren Einkommens je Einwohner in Berlin, Brandenburg und Deutschland 2000 bis 2009	74
Mittleres monatliches Haushaltsnettoeinkommen (median) in Berlin nach Bezirken im Jahr 2010 (in Euro)	76
Entwicklung der mittleren Haushaltsnettoeinkommen in Berlin nach Bezirken 2001 bis 2010 (in Euro)	77
Haupt-Einkommensquellen in Berlin nach Bezirken 2007 und 2010 - Anteile in Prozent	78

Personen in Bedarfsgemeinschaften nach SGB II in Berlin im Jahr 2010 - Anteil in % aller Einwohner	79
Personen in Bedarfsgemeinschaften nach SGB II in Berlin - Veränderung in Prozentpunkten 2006 bis 2010	80
Nichterwerbsfähige Leistungsberechtigte im Alter unter 15 Jahre in Berlin im Jahr 2010 Anteil in % der Einwohner unter 15 Jahre	81
Nichterwerbsfähige Leistungsberechtigte im Alter unter 15 Jahre in Berlin Veränderung in Prozentpunkten 2006 bis 2010	82
Mittlere monatliche Haushaltsnettoeinkommen im Land Brandenburg und in den kreisfreien Städten (in Euro)	83
Personen in Bedarfsgemeinschaften nach SGB II im Land Brandenburg und ausgewählten Städten 2006 bis 2010 in % aller Einwohner	84
Nichterwerbsfähige Leistungsberechtigte im Alter unter 15 Jahre im Land Brandenburg und in ausgewählten Städten 2006 bis 2010 in % aller Einwohner unter 15 Jahren	85
II.3 Wohnungsbestand und Investitionen	
Wohnungsbestand in Berlin und im Land Brandenburg am 31.12.2010	87
Mietwohnungen in Berlin 2009 nach Eigentümergruppen	88
Wohnungen in Berlin 2009 nach Baualter	89
Wohnungsbaugenehmigungen/-anzeigen in Berlin 1995 bis 2010 nach Gebäudeart	92
Wohnungsbaufertigstellungen in Berlin 1995 bis 2010 nach Gebäudeart	92
Wohnungsbaugenehmigungen/-anzeigen im Land Brandenburg 1995 bis 2010 nach Gebäudeart	95
Wohnungsbaufertigstellungen im Land Brandenburg 1995 bis 2010 nach Gebäudeart	95
Wohnungsbaugenehmigungen im engeren Verflechtungsraum (1995 bis 2008) und im Berliner Umland (2009 bis 2010) nach Gebäudeart	96
Wohnungsbaufertigstellungen im engeren Verflechtungsraum (1995 bis 2008) und im Berliner Umland (2009 bis 2010) nach Gebäudeart	96
Wohnungsbaugenehmigungen im äußeren Entwicklungsraum (1995 bis 2008) und im weiteren Metropolenraum (2009 bis 2010) nach Gebäudeart	97
Wohnungsbaufertigstellungen im äußeren Entwicklungsraum (1995 bis 2008) und im weiteren Metropolenraum (2009 bis 2010) nach Gebäudeart	97
Bestandsinvestitionen der Mitgliedsunternehmen des BBU in Berlin 1991 bis 2010	98
Bestandsinvestitionen der Mitgliedsunternehmen des BBU im Land Brandenburg 1991 bis 2010	99
Anteil der durch Mieter gekündigten Wohnungen am Wohnungsbestand der Mitgliedsunternehmen des BBU in Berlin 2001 bis 2010	101
Anteil der durch Mieter gekündigten Wohnungen am Wohnungsbestand der Mitgliedsunternehmen des BBU im Land Brandenburg 2001 bis 2010	102
Leer stehende Wohnungen der Mitgliedsunternehmen des BBU in Berlin 1995 bis 2010	104
Veränderung der Leerstandsquoten 2010 zu 2009 bei den Mitgliedsunternehmen des BBU in Berlin in Prozentpunkten	106
Veränderung der Leerstandsquoten bei den Mitgliedsunternehmen des BBU in den Berliner Bezirken 2010 zu 2009	107

Leerstandsquoten und Fluktuationsraten im Wohnungsbestand der Mitgliedsunternehmen des BBU in den Berliner Bezirken am 31.12.2010	108
Gründe für den Wohnungsleerstand im Bestand der Mitgliedsunternehmen des BBU in Berlin am 31.12.2010 (Vorjahreswert)	109
Leer stehende Wohnungen der Mitgliedsunternehmen des BBU im Land Brandenburg 1995 bis 2010	111
Leer stehende Wohnungen der Mitgliedsunternehmen des BBU nach Landkreisen im Land Brandenburg 2009 und 2010	112
Gründe für den Wohnungsleerstand im Bestand der Mitgliedsunternehmen des BBU im Land Brandenburg am 31.12.2010 (Vorjahreswert)	113
III. DIE ENTWICKLUNG DES MIETWOHNUNGSMARKTES	
III.1 Entwicklung der Bestands- und Neuvertragsmieten	
Berliner Mietspiegel - Entwicklung der durchschnittlichen Nettokaltmiete 2009 bis 2011 - nach Wohnlagen	118
Berliner Mietspiegel - Entwicklung der durchschnittlichen Nettokaltmiete 2009 bis 2011 - nach Wohnungsgrößen	119
Berliner Mietspiegel - Entwicklung der durchschnittlichen Nettokaltmiete 2009 bis 2011 - nach Baualtersklassen	119
Nettokaltmiete bei den Mitgliedsunternehmen des BBU in Berlin im Jahr 2010 im Vergleich zu 2009	121
Durchschnittliche Nettokaltmiete im Bestand der Mitgliedsunternehmen des BBU in Berlin im Jahr 2010 nach Baujahr und Art der Förderung	122
Durchschnittliche Nettokaltmiete im Bestand der Mitgliedsunternehmen des BBU in Berlin 2008 bis 2010 nach Baujahr und Art der Förderung	123
Bestandsmieten 2010 in Berlin nach Bezirken	124
Durchschnittliche Nettokaltmiete im Bestand der Mitgliedsunternehmen des BBU in Berlin im Jahr 2010 nach Bezirken	125
Veränderung Bestandsmieten 2010 in Berlin nach Bezirken	126
Durchschnittliche Nettokaltmiete im Bestand der Mitgliedsunternehmen des BBU in Berlin 2010 im Vergleich zu 2009 nach Bezirken	126
Neuvertragsmieten 2010 in Berlin	127
Mieten bei Neuvertragsabschlüssen der Mitgliedsunternehmen des BBU in Berlin im Zeitraum vom 1. Januar 2010 bis 31. Dezember 2010 - Übersicht	128
Spannen bei Neuvertragsabschlüssen der Mitgliedsunternehmen des BBU in Berlin im Jahr 2010	129
Nettokaltmiete bei den Mitgliedsunternehmen des BBU im Land Brandenburg im Jahr 2010 im Vergleich zu 2009	131
Durchschnittliche Nettokaltmiete im Bestand der Mitgliedsunternehmen des BBU im Land Brandenburg im Jahr 2010 nach Baujahr und Art der Förderung	132
Durchschnittliche Nettokaltmiete im Bestand der Mitgliedsunternehmen des BBU im Land Brandenburg 2008 bis 2010 nach Baujahr und Art der Förderung	133
Bestandsmieten 2010 - Durchschnittsmieten in ausgewählten Orten des Berliner Umlands	134
Bestandsmieten 2010 - Durchschnittsmieten in ausgewählten Orten des weiteren Metropolenraums	135
Durchschnittliche Nettokaltmiete im Bestand der Mitgliedsunternehmen des BBU im Land Brandenburg im Jahr 2010 nach Orten	136

Bestandsmieten 2010 - Veränderung in ausgewählten Orten des Berliner Umlands	138
Bestandsmieten 2010 - Veränderung in ausgewählten Orten des weiteren Metropolitanraums.....	139
Durchschnittliche Nettokaltmiete im Bestand der Mitgliedsunternehmen des BBU im Land Brandenburg 2010 im Vergleich zu 2009.....	140
Nettokaltmiete bei den Mitgliedsunternehmen des BBU im Berliner Umland im Jahr 2010 im Vergleich zu 2009	142
Durchschnittliche Nettokaltmiete im Bestand der Mitgliedsunternehmen des BBU im Berliner Umland im Jahr 2010 nach Baujahr und Art der Förderung	143
Durchschnittliche Nettokaltmiete im Bestand der Mitgliedsunternehmen des BBU im Berliner Umland 2008 bis 2010 nach Baujahr und Art der Förderung	144
Nettokaltmiete bei den Mitgliedsunternehmen des BBU im weiteren Metropolitanraum im Jahr 2010 im Vergleich zu 2009.....	145
Durchschnittliche Nettokaltmiete im Bestand der Mitgliedsunternehmen des BBU im weiteren Metropolitanraum im Jahr 2010 nach Baujahr und Art der Förderung	146
Durchschnittliche Nettokaltmiete im Bestand der Mitgliedsunternehmen des BBU im weiteren Metropolitanraum 2008 bis 2010 nach Baujahr und Art der Förderung.....	147
Neuvertragsmieten 2010 im Berliner Umland.....	148
Neuvertragsmieten 2010 - Durchschnittsmieten in den Brandenburger Orten.....	149
Mieten bei Neuvertragsabschlüssen der Mitgliedsunternehmen des BBU im Land Brandenburg im Zeitraum vom 1. Januar 2010 bis 31. Dezember 2010 - Übersicht	150
Mieten bei Neuvertragsabschlüssen der Mitgliedsunternehmen des BBU im Land Brandenburg im Zeitraum vom 1. Januar 2010 bis 31. Dezember 2010 - nach Orten.....	150
Spannen bei Neuvertragsabschlüssen der Mitgliedsunternehmen des BBU im Land Brandenburg im Jahr 2010	152

III.2 Entwicklung der Betriebskosten

Durchschnittliche abgerechnete Betriebskosten der Mitgliedsunternehmen des BBU im Jahr 2009 (ohne Aufzugskosten)	155
Mittelwerte der unternehmensdurchschnittlichen warmen Betriebskosten der Mitgliedsunternehmen des BBU 1995 bis 2009	156
Mittelwerte der unternehmensdurchschnittlichen kalten Betriebskosten der Mitgliedsunternehmen des BBU 1995 bis 2009	157
Mittelwerte der gesamten (kalten und warmen) unternehmensdurchschnittlichen Betriebskosten der Mitgliedsunternehmen des BBU 1995 bis 2009 (ohne Aufzugskosten)	157

IV. UMSATZ- UND PREISENTWICKLUNG BEI IMMOBILIENVERKÄUFEN UND BAULANDPREISEN

IV.1 Berlin

Umsätze von Wohnimmobilien in Berlin 2009/2010	161
Umsätze für den Teilmarkt unbebautes Wohnbauland in Berlin 2009/2010	162
Bodenrichtwerte und Baulandpreise nach Art der Bebauung in Berlin.....	163
Umsätze für den Teilmarkt bebaute Wohngrundstücke in Berlin 2009/2010	164

Mietwohnhäuser ohne gewerblichen Nutzungsanteil - Preisniveau in Berlin 2010/2009	165
Umsätze für den Teilmarkt Eigentumswohnungen in Berlin 2009/2010 nach Stadtgebiet	166
Veränderungen des Preisniveaus umgewandelter Eigentumswohnungen Erst- und Weiterverkäufe bezugsfreier Wohnungen	167
Prognose Umsatz- und Preisentwicklung auf den Teilmärkten in Berlin	168
IV.2 Brandenburg	
Umsätze von Wohnimmobilien in Brandenburg 2009/2010	169
Umsätze für den Teilmarkt unbebautes Wohnbauland in Brandenburg 2009/2010	170
Bodenrichtwerte und Baulandpreise nach Art der Bebauung in Brandenburg für baureifes Wohnbauland	171
Umsätze für den Teilmarkt bebaute Wohngrundstücke in Brandenburg 2009/2010	173
Preisentwicklung bei Einfamilien- und Reihenhäusern in Brandenburg	174
Mehrfamilienhäuser - Preisniveau im Land Brandenburg 2010 nach Baualter	175
Umsätze für den Teilmarkt Eigentumswohnungen in Brandenburg 2009/2010 nach Verkaufszeitpunkt	176
Preisentwicklung bei Eigentumswohnungen nach Lage in Brandenburg - Erstverkäufe und Weiterverkäufe	177
V. SYSTEMATIK DES MARKTMONITORS	
V.1 Räumliche Grundlagen	
Wandel der räumlichen Gliederung der gemeinsamen Landesentwicklungsplanung Berlin-Brandenburg vom engeren Verflechtungsraum zum Berliner Umland	183

I. Die aktuelle Marktlage - ein Resümee



I. Die aktuelle Marktlage - Ein Resümee

Der Marktmonitor des Verbandes Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e. V. (BBU) liefert seit vielen Jahren einen breiten Überblick über eine Vielzahl von wohnungsmarktrelevanten Informationen, basierend auf Angaben, die jedes Jahr bei den knapp 360 Mitgliedsunternehmen in Berlin und Brandenburg erhoben werden. Neben fundierten Zahlen zu realisierten Bestands- und Neuvertragsmieten sowie Betriebskosten, Investitionen, Leerstand und Fluktuation, enthält der Marktmonitor eine Fülle weiterer Informationen zum besseren Verständnis des Marktes.

Angesichts der in den letzten Monaten vor allem in Berlin intensiv geführten Diskussion um die Bedeutung des Wohnungsmarktes der Metropolregion und dessen Veränderung, hat der BBU in diesem Jahr das Büro RegioKontext beauftragt, die dieser Entwicklung zugrundeliegenden Faktoren der Bevölkerungs- und Haushaltsentwicklung, deren Wanderungen und Einkommenssituation genauer zu untersuchen.

Da eine differenzierte Betrachtung dieser Faktoren für eine sachliche Diskussion unabdingbar ist, erfolgt für Berlin eine kleinräumige Analyse auf Ebene der Bezirke und Bezirksregionen. Für Brandenburg wird eine Auswertung nach Berliner Umland und weiterem Metropolenraum vorgenommen. Um das Bild in diesem Flächenland weiter zu differenzieren, werden die Analysen zudem anhand von fünf exemplarisch ausgewählten Städten vertieft. Herangezogen werden die Landeshauptstadt Potsdam und die drei kreisfreien Städte sowie Schwedt/Oder. Alle fünf Städte gehören zu den Regionalen Wachstumskernen des Landes Brandenburg.

Dieses Resümee fasst die zentralen Aussagen des diesjährigen Marktmonitors zusammen und verweist auf die vertiefende Betrachtung im eigentlichen Bericht.

Positive Bevölkerungsentwicklung in Berlin ungebrochen

Seit dem Jahr 2005 stieg die Bevölkerungszahl Berlins kontinuierlich an, der jährliche Einwohnerzuwachs betrug in den vergangenen sechs Jahren im Schnitt rund 12.150 Einwohner. Diese Aufwärtsbewegung spiegelt die speziell für junge Menschen zunehmende Attraktivität der Stadt wider. (vgl. Kap. II.1.1.1, S. 25)

Auch für die kommenden Jahre wird für Berlin eine positive Bevölkerungsentwicklung prognostiziert, die im Wesentlichen auf Zuwanderung zurückzuführen ist. Es ist nicht unwahrscheinlich, dass die Marke von 3,5 Mio. Einwohnern in wenigen Jahren erreicht und später sogar deutlich überschritten werden wird - mit entsprechenden Implikationen für die Wohnungsnachfrage: Da der Trend zu kleineren Haushaltsgrößen ungebrochen ist,

wird die Nachfrage durch die wachsende Bevölkerung noch zusätzlich verstärkt werden.

In den Berliner Bezirken verlief die Bevölkerungsentwicklung in den zurückliegenden Jahren unterschiedlich. Während sich in sechs Bezirken seit 2001 keine nennenswerte Bevölkerungsveränderung zeigte, nahm die Bevölkerung in Pankow (+7,8 %) und Friedrichshain-Kreuzberg (+6,3 %) deutlich zu. Etwas weniger stark fiel das Bevölkerungswachstum in Mitte, Steglitz-Zehlendorf und Treptow-Köpenick aus. Nennenswerte Bevölkerungsverluste gab es demgegenüber nur in Marzahn-Hellersdorf (-3,9 %). Für die kommenden Jahre wird laut Bevölkerungsprognose vor allem in den Bezirken, die sich bereits in den vergangenen Jahren durch ansteigende Bevölkerungszahlen auszeichneten, ein weiteres Bevölkerungswachstum gesehen.

Gleichzeitig kommt es in Berlin seit Anfang der 90er Jahre zu nachhaltigen Verschiebungen in der Altersstruktur. Während die Altersgruppe der über 65-Jährigen den größten Zuwachs um knapp 174.000 Personen (+35,6 %) zu verzeichnen hat, nahm im gleichen Zeitraum die Zahl der unter 25-Jährigen um rund 181.000 Personen (-18,5 %) ab. Die Alterung der Bevölkerung in Berlin wird sich in den kommenden Jahren weiter fortsetzen und die Zahl der Senioren wird bis 2030 um mehr als 800.000 Personen zunehmen. In der Folge wird sich das Durchschnittsalter der Berliner bis zum Jahr 2030 voraussichtlich von 42,5 Jahren auf 45,3 Jahre erhöhen. (vgl. Kap. II.1.1.1, S. 33)

Gegenläufige Trends in der Bevölkerungsentwicklung Brandenburgs

Die Bevölkerungsentwicklung im Land Brandenburg wird im Gegensatz zu Berlin zunehmend durch den „natürlichen Faktor“ bestimmt. Im Land Brandenburg sterben also seit Jahren mehr Menschen als Kinder geboren werden. Allein in den vergangenen zehn Jahren nahm die Bevölkerung im Durchschnitt jährlich um fast 10.000 Personen ab. Unter dem Strich überwog in diesem Zeitraum zudem die Zahl der Fortzüge die der Zuzüge: Im Durchschnitt lag der Außenwanderungssaldo bei -1.500 Personen pro Jahr. Die großen Wanderungsverluste der Jahre 2006 bis 2008 setzten sich in den letzten Jahren jedoch nicht fort. (vgl. Kap. II.1.1.2, S. 34)

Die Bevölkerungsentwicklung verläuft jedoch in den verschiedenen Teilregionen Brandenburgs gegensätzlich. Während im Berliner Umland bereits seit Beginn der 90er Jahre insbesondere durch Zuwanderungen aus Berlin Bevölkerungszuwächse zu verzeichnen sind, fielen die Bevölkerungsverluste in den übrigen Landesteilen umso stärker aus. Allein im vergangenen

Jahrzehnt wuchs die Bevölkerungszahl im Berliner Umland um gut 86.500 Personen auf 907.500 Einwohner an. Das entspricht einem Anstieg um 10,5 %. Dagegen hat der weitere Metropolitanraum des Landes seit 2001 fast den gleichen Anteil an Einwohnern (-10 %) verloren.

Gemäß der Bevölkerungsprognose werden sich die Zuwächse im Berliner Umland mittelfristig abschwächen, während sich die stetigen Verluste im weiteren Metropolitanraum beschleunigt fortsetzen werden. Damit verschieben sich auch die Bevölkerungsproportionen zwischen diesen beiden Analyseebenen weiter zugunsten des Berliner Umlands. (vgl. Kap. II.1.1.2, S. 46)

Haushaltsentwicklung als Herausforderung in Berlin und Brandenburg

Wichtiger noch als die Bevölkerungsentwicklung ist für das Verständnis des Wohnungsmarktes die Entwicklung der Haushalte. In Berlin zeigte sich im zurückliegenden Jahrzehnt eine stetige Zunahme der Haushaltszahlen. Allein von 2001 bis 2010 war ein Anstieg um 127.900 auf fast zwei Mio. Privathaushalte zu verzeichnen, wohingegen die Bevölkerungszahl nur um rund 72.300 Personen wuchs. Auch im Land Brandenburg ist, entgegen der rückläufigen Bevölkerungsentwicklung, bei der Zahl der Privathaushalte im vergangenen Jahrzehnt ebenfalls ein Zuwachs zu verzeichnen.

Die dynamische Entwicklung der Privathaushalte in Berlin ist neben der steigenden Bevölkerungszahl vor allem auf die anhaltende Verkleinerung der Haushalte zurückzuführen. Im Jahr 2001 wohnte noch in 49 % aller Haushalte nur eine Person. Bis 2010 stieg dieser Anteil auf 53,6 %. Dieser Zuwachs wird sich auch in den kommenden Jahren in Berlin sehr wahrscheinlich fortsetzen, wenngleich sich die Zunahme voraussichtlich abschwächen wird.

Die höchsten Anteile an Einpersonenhaushalten konzentrieren sich auf die Innenstadtbezirke Friedrichshain-Kreuzberg, Mitte und Charlottenburg-Wilmersdorf. In diesen Bezirken findet sich ein hoher Anteil an jungen „Starter-Haushalten“. Am niedrigsten ist der Anteil der Einpersonenhaushalte in Marzahn-Hellersdorf. Allerdings ist der Anteil in diesem Bezirk seit 2001 am stärksten angestiegen (von 34,9 % im Jahr 2001 auf 43,7 % 2010). Auch Spandau, Treptow-Köpenick, und Reinickendorf liegen klar unter dem Berliner Durchschnitt. (vgl. Kap. II.1.2.1, S. 47)

In Brandenburg hat sich der Anstieg der Haushaltszahlen seit 2006 merklich abgeschwächt. Dennoch stieg die Zahl der Haushalte seit 2001 um 66.800 (+5,6 %), obwohl die Bevölkerungszahl um knapp 89.800 Personen (-3,5 %) abnahm.

Angesichts der für die Zukunft prognostizierten stetigen Bevölkerungsverluste ist mittelfristig auch bei der Zahl der Haushalte in Brandenburg mit einem Rückgang zu rechnen. Entsprechend der regional unterschiedlichen Bevölkerungsentwicklung in Brandenburg wird die künftige Haushaltsentwicklung aber differenziert ausfallen. Insbesondere im Berliner Umland einschließlich der Landeshauptstadt Potsdam ist aufgrund der mittelfristig prognostizierten Bevölkerungszuwächse auch mit steigenden Haushaltszahlen zu rechnen. Gleichzeitig sind in den übrigen Regionen umso größere Rückgänge zu erwarten. (vgl. Kap. II.1.2.2, S. 53)

Positive Anzeichen bei Wanderungszahlen in Berlin und Brandenburg

Insgesamt hat die Metropolregion Berlin-Brandenburg durch Wanderungen im letzten Jahr 17.442 Einwohner mehr hinzugewonnen als verloren. Vor allem Berlin trug zu diesem positiven Wanderungssaldo bei: 147.769 Zuzügen stehen 130.951 Fortzüge gegenüber. Doch auch innerhalb Berlins und zwischen den Teilräumen Brandenburgs gab es zahlreiche Wohnortverlagerungen. (vgl. Kap. II.1.3.1, S. 59)

Das Wanderungsgeschehen in der Metropolregion ist stark von der Anziehungskraft Berlins geprägt und wird insbesondere von der Gruppe der Starterhaushalte getragen. Die Stadt verzeichnet seit mehreren Jahren konstante Zuwanderungs¹⁸gewinne, wobei sich der Zustrom von außen stark auf die Innenstadtgebiete konzentriert. Vor allem die nach Berlin ziehenden jungen Erwachsenen im Alter von 18 bis unter 25 Jahre wandern bevorzugt in bestimmte Innenstadtkieze. Aus diesen Gebieten ziehen wiederum per Saldo mehr Einwohner in andere Berliner Bezirke als von dort zuziehen. Junge Familien verlagern ihren Wohnsitz tendenziell an den grüneren Stadtrand oder in das Berliner Umland Brandenburgs. Damit werden bei den Wanderungsprozessen fast idealtypisch bestimmte Lebenszyklus-Muster erkennbar.

Die aus den vergangenen Jahren bekannten Einwohnerverluste durch Wanderung im Land Brandenburg haben sich zuletzt merklich reduziert, vor allem durch sinkende Verluste in den peripheren Regionen des weiteren Metropolitanraums. Innerhalb Brandenburgs hebt sich Potsdam in mehrerer Hinsicht hervor: Als Landeshauptstadt, Hochschulstandort und durch die Nähe zu Berlin verzeichnet Potsdam anhaltend Wanderungs- und Bevölkerungszuwächse wie sonst keine andere Stadt in Brandenburg. Für die übrigen kreisfreien Städte ist ein Trend in Richtung ausgeglichener Wanderungssalden erkennbar. Bezogen auf die Haushaltszahlen scheint sich die Lage dort zu stabilisieren. (vgl. Kap. II.1.3.2, S. 66)

Einkommen, Kaufkraft und Transferleistungen lenken die Nachfrage auf den Wohnungsmärkten

Einkommen und Kaufkraft sind weitere wichtige Kenngrößen, die die Entwicklung von Wohnungsmärkten beeinflussen. Wie in den Vorjahren liegen die verfügbaren Einkommen in Berlin und Brandenburg deutlich unter dem Bundesdurchschnitt. Legt man die Pro-Kopf-Daten der volkswirtschaftlichen Gesamtrechnungen der Länder (VGR) zugrunde, zeigt sich ein deutlicher Abstand zum Bundeswert, der 2009 bei rund 19.000 Euro lag. In Brandenburg standen pro Kopf und Jahr hingegen nur ca. 16.400 Euro zur Verfügung, während der Berliner Wert rund 15.800 Euro betrug.

Das vergleichsweise niedrige Niveau Berlins ist insbesondere darauf zurückzuführen, dass dort die Einkommenszuwächse in den vergangenen Jahren hinter den gesamtdeutschen Entwicklungen zurückblieben. In Brandenburg zeigte sich indessen eine positivere Einkommensentwicklung, so dass dort die pro Kopf verfügbaren Einkommen seit 2007 über dem Berliner Wert liegen. Ein wesentlicher Grund hierfür ist bei den zahlreichen Haushalten mit mittlerem und überdurchschnittlichem Einkommen zu suchen, die von Berlin aus ins Umland nach Brandenburg gezogen sind. Der bereits erwähnte hohe Anteil der Starterhaushalte, mit ihren in der Regel eher niedrigen Einkommen, die einen großen Teil der Zuwanderung nach Berlin tragen, trägt ebenfalls zu dieser Situation bei. (vgl. Kap. II.2.2.1, S. 76)

Die mittleren Einkommen in den kreisfreien Städten Brandenburgs liegen - mit Ausnahme Potsdams - unterhalb des Landesdurchschnitts. Die höheren Durchschnittseinkommen in Brandenburg werden überwiegend im Berliner Umland erzielt. Zudem nehmen die Einkommensunterschiede zwischen den kreisfreien Städten im Betrachtungszeitraum erkennbar zu: Während Brandenburg an der Havel und Potsdam Einkommenszuwächse oberhalb des Landesdurchschnitts verzeichnen, gingen in Cottbus die durchschnittlichen Einkommen im Betrachtungszeitraum sogar um rund fünf Prozent zurück.

Nimmt man den Anteil der Transferleistungsbezieher (Personen in Bedarfsgemeinschaften nach SGB II) als Anhaltspunkt, lässt sich deutlich erkennen, dass sich in Berlin die Haushalte mit niedrigem Einkommen zunehmend räumlich konzentrieren, vor allem am Rande der Innenstadt, aber auch in einigen Großwohnsiedlungen. Im Land Brandenburg liegt der Anteil der Transferleistungsbezieher deutlich unterhalb des Berliner Wertes. Zudem ist ihr Anteil seit 2006 stärker zurückgegangen als in Berlin. Dies bestätigt auch ein genauerer Blick auf die im Rahmen der Studie ausgewählten Städte, in denen der Anteil der Transferleistungsbezieher seit 2006 überall gesunken ist. (vgl. Kap. II.2.2.2, S. 83)

Wohnungsmarkt geprägt von niedrigen Neubauzahlen

Vor dem Hintergrund der beschriebenen gesamtgesellschaftlichen Entwicklungen, hat sich der Wohnungsbestand in Berlin im Jahr 2010 dennoch erneut nur moderat erhöht. Die Zahl der fertiggestellten Wohnungen hält mit der Nachfrageentwicklung nicht Schritt. Einhergehend mit der anhaltend niedrigen Bautätigkeit in der Stadt stieg die Zahl der Wohnungen um lediglich 4.243 auf 1.898.807 zum Jahresende 2010. Die jährliche Zuwachsrate von 0,2 % bewegt sich bereits seit dem Jahr 2002 auf diesem niedrigen Niveau. (vgl. Kap. II.3.2.1, S. 91)

Auch im Land Brandenburg nahm der Wohnungsbestand im Jahr 2010 gegenüber dem Vorjahr geringfügig zu. Die Wohnungszugänge durch Neubau waren erneut höher als die Abgänge in Folge des Abbruchs von Wohnungen. Zum Jahresende 2010 gab es im Land Brandenburg 1.281.464 Wohnungen. Das sind 0,3 % mehr als im Vorjahr. (vgl. Kap. II.3.2.1, S. 94)

Ungebrochen positive Investitionsentwicklung bei den BBU-Mitgliedsunternehmen

Im Jahr 2010 sind die Investitionen der Mitgliedsunternehmen des BBU in Berlin wieder kräftig gestiegen. Mit rund 855 Millionen Euro wurde der Vorjahreswert um knapp 70 Millionen Euro bzw. 8,8 % übertroffen. Klarer Investitionsschwerpunkt bleibt die Bestandsentwicklung. Von den anhaltenden Steigerungen der Modernisierungsinvestitionen profitieren seit 2005 vor allem Wohnungen in den westlichen Bezirken Berlins. Die Investitionen in Neubau verharren in Berlin hingegen weiterhin auf einem sehr niedrigen Niveau. Im Jahr 2010 wurden in diesem Bereich lediglich 27,5 Millionen Euro investiert. Das sind 11,3 % weniger als im Vorjahr. Mit nur 306 fertiggestellten Wohnungen im Jahr 2010 spielt der Neubau bei den Mitgliedsunternehmen des BBU, unter den gegenwärtigen Rahmenbedingungen, derzeit praktisch keine Rolle. (vgl. Kap. II.3.2.2, S. 98)

Etwas anders verhält sich die Situation in Brandenburg, wo nach zwei Jahren mit Investitionsrückgängen die Mitgliedsunternehmen des BBU im Jahr 2010 wieder mehr investierten. Die Investitionen in Neubau und Bestand sind im vergangenen Jahr insgesamt um 10,6 % angestiegen. Die insbesondere in den Berlin fernem Regionen vorherrschenden hohen Leerstände und die Altschuldenbelastung bei gleichzeitig nur moderaten Mietzuwächsen schwächen allerdings die Investitionskraft der Wohnungsunternehmen. Auch die Neubauinvestitionen nahmen 2010 um 27 % auf rund 41 Millionen Euro zu. In Anbetracht der Wohnungsüberhänge bewegen sich die Neubauinvestitionen jedoch nach wie vor auf niedrigem Niveau. (vgl. Kap. II.3.2.2, S. 99)

Für das Jahr 2011 planen die Wohnungsunternehmen in Berlin und Brandenburg Investitionen in Höhe von 1,4 Milliarden Euro. Das entspricht einem Anstieg um 12,9 % gegenüber dem Jahr 2010. Die Investitionen konzentrieren sich mit fast 1,3 Milliarden Euro weiterhin auf den Bestand.

Fluktuationsraten bewegen sich im Trend der Vorjahre

Der Anteil der von Mietern gekündigten Wohnungen ist im Jahr 2010 in Berlin erneut gesunken. Die Fluktuationsquote lag bei zuletzt 8,2 % und war damit 0,4 Prozentpunkte niedriger als im Vorjahr. Die Fluktuationsquote im Land Brandenburg blieb im Jahr 2010 auf gleich hohem Niveau wie im Vorjahr. Der Anteil der Wohnungskündigungen der Mieter am Gesamtwohnungsbestand betrug dort 9,1 %.

Leerstand im Bestand der Mitgliedsunternehmen sinkt weiter

Die Mitgliedsunternehmen des BBU konnten die Zahl der leer stehenden Wohnungen im Jahr 2010 weiter reduzieren. Seit dem Jahr 2000 sank die Leerstandsquote bezogen auf den gesamten Wohnungsbestand in Berlin und im Land Brandenburg um 3,1 Prozentpunkte auf zuletzt 5,2 %. Damit einhergehend konnte die Zahl der leer stehenden Wohnungen während der vergangenen zehn Jahre um 43 % auf 57.185 abgebaut werden. Allerdings zeigt die Entwicklung des Wohnungsleerstandes in den verschiedenen Teilmärkten der Metropolregion ein differenziertes Bild.

Im Vergleich zu den von der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung für den gesamten Berliner Wohnungsbestand veröffentlichten Leerstandszahlen sind die Leerstandsquoten des BBU in Berlin schon seit Jahren deutlich niedriger. Auch 2010 ist diese weiter gesunken. Innerhalb von fünf Jahren sank sie um 2,5 Prozentpunkte auf zuletzt 3,0 % zum Jahresende 2010. (vgl. Kap. II.3.4.1, S. 103)

Ähnliches gilt für das Berliner Umland, wo der Leerstand aufgrund der positiven Nachfrageentwicklung weiter gesunken ist. Aufgrund der dortigen Entwicklung hat die Zahl der leer stehenden Wohnungen im Land Brandenburg auch im Jahr 2010 erneut abgenommen, im weiteren Metropolitanraum ist hingegen ein fortgesetzter Bevölkerungs- und Haushaltsverlust zu verzeichnen, dem nur durch den Abriss überzähliger Wohnungen begegnet werden kann. Dort zeigt sich allerdings mit Beginn der zweiten Phase des Stadtbau Ost infolge der Kürzungen bei der Städtebauförderung bereits eine Verlangsamung beim Abbau des Leerstands. Die durchschnittliche Leerstandsquote sank innerhalb eines Jahres um 0,7 Prozentpunkte auf zuletzt 8,5 %. Im Jahr 2009 konnte die Leerstandsquote hingegen noch um einen Prozentpunkt abgebaut werden. (vgl. Kap. II.3.4.2, S. 110)

Durchschnittliche Mieten der Mitgliedsunternehmen in Berlin unter Mietspiegel

Nach dem aktuellen Berliner Mietspiegel 2011 sind die Mieten in Berlin gegenüber dem letzten Mietspiegel 2009 um durchschnittlich vier Prozent pro Jahr gestiegen. Im Vergleich zu 2009 hat sich der Mittelwert der monatlichen Nettokaltmieten von 4,83 €/m² auf 5,21 €/m² im erhöht.

Die Mieten bei den Berliner Mitgliedsunternehmen des BBU, die etwa 40 % des Mietwohnungsbestandes in der Stadt verwalten, sind in den letzten beiden Jahren mit durchschnittlich 2,3 % pro Jahr nur etwa halb so stark gestiegen wie im gesamtberliner Durchschnitt des Mietspiegels. Mit einer durchschnittlichen Nettokaltmiete von 4,84 €/m² im preisfreien Bestand lagen sie im Jahr 2010 rund sieben Prozent unterhalb des Mittelwerts des Mietspiegels 2011. Inclusive der preisgebundenen Wohnungen stieg der Mittelwert der Nettokaltmiete in Berlin von 4,81 €/m² auf 4,92 €/m² im Jahr 2010. Angesichts der 1.300 Euro, die die Wohnungsunternehmen im vergangenen Jahr rechnerisch in jede Wohnung investiert haben, fällt die Steigerung auch im Jahr 2010 moderat aus. (vgl. Kap. III.1.1.2, S. 120)

Im Vergleich zur Entwicklung der Bestandsmieten bilden die Neuvertragsmieten die anziehende Marktdynamik naturgemäß stärker ab. Im Mittelwert für die Gesamtstadt lagen die Neuvertragsmieten bei den BBU-Mitgliedsunternehmen im Jahr 2010 bei 5,48 €/m². Das sind 22 Cent pro Quadratmeter oder 4,2 % mehr als im Vorjahr. Von 2008 zu 2009 stiegen die Neuvertragsmieten um 3,5 %. Über zwei Jahre ergibt sich somit eine Steigerungsrate von 7,7 %, diese liegt noch unter der des Mietspiegels 2011. Die geringsten durchschnittlichen Neuvertragsmieten wurden mit 5,22 €/m² in teilsanierten Beständen erzielt. Mit 5,28 €/m² liegen die Werte in den unsanierten Beständen nur geringfügig höher, während für sanierte Wohnungen im Durchschnitt 5,58 €/m² verlangt werden.

Die geringsten durchschnittlichen Neuvertragsmieten je Bezirk wurden mit 4,78 €/m² in Marzahn-Hellersdorf erzielt. Die höchsten Durchschnittsmieten bei Neuvermietung finden sich wie im Vorjahr mit 6,21 €/m² in Charlottenburg-Wilmersdorf, gefolgt von Friedrichshain-Kreuzberg und Steglitz-Zehlendorf. (vgl. Kap. III.1.1.2, S. 127)

Geringfügiges Wachstum der Mieten im Land Brandenburg

Die Mieten im Bestand der brandenburgischen Mitgliedsunternehmen des BBU haben sich in den vergangenen Jahren insgesamt nur verhalten entwickelt. Eine Trendwende war auch im Berichtsjahr nicht erkennbar. Im Jahr 2010 lag die durchschnittliche monatliche Nettokaltmiete pro Quadratmeter Wohnfläche bei 4,41 Euro. Das sind sechs Cent mehr als im

Vorjahr, die Nettokaltmieten sind somit um 1,4 % angestiegen. Die Steigerungsrate gegenüber dem Jahr 2009 (+1,6 %) hat sich leicht abgeschwächt.

Entsprechend der zuvor beschriebenen Unterschiede in der Verteilung der Bevölkerung und Haushalte in Brandenburg, existieren deutliche Differenzen zwischen den durchschnittlichen Miethöhen in den beiden Teilregionen des Landes. Im Jahr 2010 lagen die durchschnittlichen Nettokaltmieten im Berliner Umland bei 4,84 €/m² und damit nur leicht unter den Bestandsmieten der Mitgliedsunternehmen in Berlin (4,92 €/m²). Die höchsten durchschnittlichen Nettokaltmieten von mehr als 5,00 €/m² wurden ausschließlich in an Berlin angrenzende Gemeinden erzielt. Hierzu zählen die Städte Teltow (5,46 €/m²), Wildau (5,25 €/m²), Falkensee (5,22 €/m²) und Potsdam (5,01 €/m²).

Die durchschnittliche Miethöhe im weiteren Metropolitanraum war deutlich niedriger. Zwar stieg die Nettokaltmiete im weiteren Metropolitanraum im Einklang mit der Steigerungsrate im Berliner Umland um durchschnittlich 1,4 %. Allerdings lag der dortige Mittelwert der Nettokaltmiete (4,21 €/m²) 63 Cent unter dem Wert im Berliner Umland (4,84 €/m²). (vgl. Kap. III.1.2.2, S. 131)

An der Mietpreisstruktur des Berliner Umlandes zeigt sich deutlich, dass sich die dortigen Neuvertragsmieten sehr stark am Berliner Niveau orientieren. Mit einem durchschnittlichen Mietpreis von 5,25 €/m² liegen die dort erzielten durchschnittlich Neuvertragsmieten näher am Berliner Niveau von 5,48 €/m² als am brandenburgischen Durchschnitt von 4,77 €/m². Im weiteren Metropolitanraum liegt der Durchschnitt mit 4,55 €/m² deutlich unter diesem Wert. Insgesamt lagen die Neuvertragsmieten im Land Brandenburg 1,7 % über dem Vorjahreswert, 2,1 % im Berliner Umland und 1,6 % im weiteren Metropolitanraum.

Die niedrigsten durchschnittlichen Neuvertragsmieten im Land Brandenburg waren im Erhebungszeitraum bei Neuvertragsabschlüssen in Lübbenau (3,94 €/m²) und Velten (4,00 €/m²) zu verzeichnen. Die höchsten durchschnittlichen Quadratmeterpreise wurden in Wildau (6,11 €/m²) und Falkensee (6,10 €/m²) erzielt. Die Stadt Potsdam steht mit 5,54 €/m² nach Teltow (6,00 €/m²) an vierter Stelle. (vgl. Kap. III.1.2.2, S. 148)

Der deutschlandweite Vergleich

Im deutschlandweiten Vergleich zeigen sowohl die Daten des BBU als auch die regionalen Untersuchungen von empirica und F+B, dass das Mietniveau weder bei Bestands- noch Neuvertragsmieten in Berlin und Brandenburg zur Spitzengruppe in Deutschland gehört. In Berlin und Potsdam ist jedoch eine wachsende Dynamik zu verzeichnen. (vgl. Kap. III.1.3, S. 153)

Im empirica Mietpreisranking finden sich Berlin und Potsdam, dicht aufeinander folgend auf den Plätzen 21 und 22 mit 8,93 €/m² bzw. 8,85 €/m². Die übrigen kreisfreien Städte Brandenburgs Cottbus, Frankfurt (Oder) und Brandenburg an der Havel finden sich hingegen erst auf den Plätzen 102 (5,88 €/m²), 104 (5,82 €/m²) und 107 (5,65 €/m²). Zwar gab es in diesen drei Städten leichte Verschiebungen um ein oder zwei Rangplätze, Berlin und Potsdam konnten sich jedoch im Vergleich zum Vorjahresquartal um 10 bzw. 11 Rangplätze steigern.

Für die Neuvertragsmieten des F+B Wohn-Index ergibt sich auf Ebene der Bundesländer ein ähnliches Bild. Hamburg (8,90 €/m²) führt die Liste an, Berlin reiht sich mit 6,30 €/m² im mittleren Bereich ein. Brandenburg an der Havel hingegen liegt mit 5,40 €/m² 90 Cent unter dem Bundesdurchschnitt.

Moderater Anstieg der Betriebskosten in Berlin und Brandenburg

Die mit den Mietern abgerechneten Wärmekosten veränderten sich trotz gestiegener Energiepreise auch im Jahr 2009 im Unternehmensdurchschnitt des Wohnungsbestandes in Berlin und Brandenburg in relativ moderatem Umfang. Dies geht aus der Betriebskostendatenbank des BBU hervor, die die abgerechneten Betriebskosten für das Kalenderjahr 2009 ausgewertet. (vgl. Kap. III.2, S. 155)

Die Wärmekosten betragen im Westen Berlins 0,97 €/m² Wohnfläche monatlich. In den östlichen Bezirken blieben sie aufgrund des hohen Versorgungsanteils mit günstigerer Fernwärme mit nur 3 % Anstieg von 0,72 €/m² auf 0,74 €/m² Wohnfläche monatlich auf niedrigem Niveau relativ stabil. Im Wohnungsbestand aller Mitgliedsunternehmen im Land Brandenburg erhöhten sich die Wärmekosten von 0,98 €/m² auf 1,03 €/m² monatlich.

Mehr Dynamik in der Umsatz- und Preisentwicklung bei Immobilienverkäufen in Berlin

Der Grundstücksmarkt hat sich insgesamt in Berlin sehr dynamisch entwickelt. Dies ist dem Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses zu entnehmen. Die Kauffallzahlen stiegen nach einem Rückgang von 5 % in 2009 im Vorjahr um 20 % auf nun 27.168 Verkäufe an. Auch der Geldumsatz zeigte eine Steigerung, die sogar noch deutlich höher ausfiel. Immobilienverkäufen in Höhe von 8.719 Mio. Euro im aktuellen Berichtsjahr stehen 6.542 Mio. Euro Umsatz im Jahr 2009 gegenüber. Dies entspricht einer Steigerung von 33 %, nach einem Rückgang im Vorjahr von 10 %. Nur beim Flächenumsatz der Grundstücksverkäufe sind die Zahlen nach einem leichten Wachstum in 2009 jetzt eher rückläufig. Insgesamt hat sich der Wohnungsmarkt in Berlin in 2010 gegenüber dem Vorjahr somit sehr dynamisch entwickelt. (vgl. Kap. IV, S. 161)

Obwohl das Gesamtwachstum des Marktes für Wohn- und Teileigentum durch einige Spitzenverkäufe getragen wird, zeigen die Zahlen des Gutachterausschusses sowie die ebenfalls betrachteten Berichte von GSW und Jones Lang LaSalle, dass sich die positiv-dynamische Marktentwicklung nicht nur lokal vollzieht, sondern ganz Berlin betrifft. Für 2011 wird insbesondere bei den Preisen eine weiterhin positive Entwicklung erwartet. Für Unternehmen, die Investitionen auf dem Berliner Immobilienmarkt planen, ist derzeit also ein guter Zeitpunkt um entsprechende Vorhaben anzugehen.

Umsatz- und Preisentwicklung bei Immobilienverkäufen in Brandenburg

Im Vergleich zu Berlin entwickelte sich der Immobilienmarkt von Brandenburg insgesamt weit weniger dynamisch. Dennoch sind im Vergleich zum Vorjahr die Kauffallzahlen um ein Prozent auf 36.092 gestiegen. Der Flächenumsatz dagegen ging um 22 % zurück auf 48.145 Hektar. Bei einer Erhöhung des Geldumsatzes um 26 % auf 3.178 Mio. Euro und gleichzeitig stagnierenden Kauffällen sowie einem abnehmenden Flächenumsatz ist davon auszugehen, dass kleinere Grundstücke zu deutlich höheren Preisen verkauft wurden als noch im Vorjahr. (vgl. Kap. IV.2, S. 169)

Eine herausragende Stellung nimmt die Landeshauptstadt Potsdam bei den Transaktionen von Mehrfamilienhäusern und Grundstücken für Geschosswohnungsbau ein. Insbesondere zeigten außerdem Einfamilienhäuser sowie Eigentumswohnungen im weiteren Metropolitanraum Umsatz- und Preissteigerungen und zeigen somit, dass sich die Nachfrage nach Wohnimmobilien in der Hauptstadtregion nicht nur auf urbane Gebiete nahe Berlins beschränkt.

Berlin im Aufwind, Talsohle in Brandenburg möglicherweise erreicht

Zusammengefasst zeichnen die hier betrachteten Faktoren des Wohnungsmarktes der Metropolregion ein positives Bild. Berlin als Zentrum profitiert von ungebrochener Zuwanderung und seit einiger Zeit auch wieder von einem natürlichen Bevölkerungswachstum. Das vorhandene Wohnungsangebot reagiert auf die steigende Nachfrage durch entsprechendes preisliches Wachstum, dies belegen sowohl die Zahlen des Gutachterausschusses als auch die erhobenen Mieten des BBU. Insgesamt hat die Marktdynamik zugenommen, was sich in Form eines überdurchschnittlichen Mietsteigerungspotenzials in bestimmten Wohnlagen und Baualtersklassen widerspiegelt.

Dass der Zuzug junger Haushalte in die Innenstadtbereiche und die sich parallel fortsetzende Verkleinerung der Haushalte vor dem Hintergrund der niedrigen Einkommen in der Stadt auch qualitativ eine Veränderung der Nachfragestruktur bewirkt, ist nachvollziehbar. Angesichts der durchschnittlichen Einkommensentwicklung in Berlin ist davon auszugehen, dass eine zunehmende Zahl kleiner Haushalte tendenziell kleinere Wohnungsgrößen nachfragen wird. Dies gilt vor allem für die Innenstadtbezirke mit ihren hohen Anteilen an jungen Einpersonenhaushalten, in Zukunft aber auch immer mehr für die Gruppe der Mieter im Rentenalter.

Den Mitgliedsunternehmen des BBU sind diese differenzierten Anforderungen an das Wohnen bewusst. Entsprechend reagieren sie durch hohe Investitionen in ihre Bestände. Dennoch bleibt das durchschnittliche Bestandsmietenniveau unter dem Mietspiegel. Auch die Entwicklung der Neuvertragsmieten liegt unter der des Mietspiegels.

Vor differenzierten Herausforderungen steht Brandenburg. Während das Berliner Umland durch Zuzug aus der Hauptstadt, vor allem von jungen Familien und einkommensstärkeren Haushalten, profitiert, schwindet die Bevölkerung im weiteren Metropolitanraum weiter. Dass das durchschnittliche Mietniveau des Umlandes sich stärker an Berlin orientiert als am Landesdurchschnitt bestätigt diese Einschätzung. Marktanpassung durch Rückbau bei gleichzeitig bedarfsorientiertem Neubau wird daher zunehmend an Bedeutung gewinnen.

Aber auch in einigen Kommunen des weiteren Metropolitanraums gibt es erste Anzeichen, dass sich die Haushaltszahlen langsam stabilisieren. Die Bemühungen von Landespolitik und Wohnungswirtschaft im Kontext des Stadtbau Ost dürfte hierzu einen wesentlichen Beitrag geleistet haben. Umso wichtiger wird es sein, diesen Prozess in den nächsten Jahren konsequent fortzusetzen, um erzielte Erfolge nicht zu gefährden und die Regionalen Wachstumskerne in ihrer Struktur weiter zu stärken.

II. Wohnimmobilienrelevante Entwicklungen, Daten und Trends

II.1 Bevölkerungs- und Haushaltsentwicklung, Wanderungen

II.1.1 Die Bevölkerungsentwicklung in Berlin und Brandenburg

Die derzeitige Bevölkerungsstruktur und deren zukünftige Entwicklung sind neben der Haushaltsentwicklung und den Wanderungen ein wichtiger Indikator für die Entwicklung der Wohnungsnachfrage. Die Bevölkerungsentwicklung in Berlin und seinem Umland einerseits und im weiteren Metropolitanraum andererseits ist von einer räumlich gegensätzlichen Entwicklung geprägt. Während Berlin und die Umlandgemeinden seit Jahren eine positive Bevölkerungsentwicklung aufweisen, ist der weitere Metropolitanraum auch in den kommenden Jahren von starken Bevölkerungsverlusten gekennzeichnet. Dies zieht entsprechende Implikationen für die Wohnungsnachfrage nach sich.

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

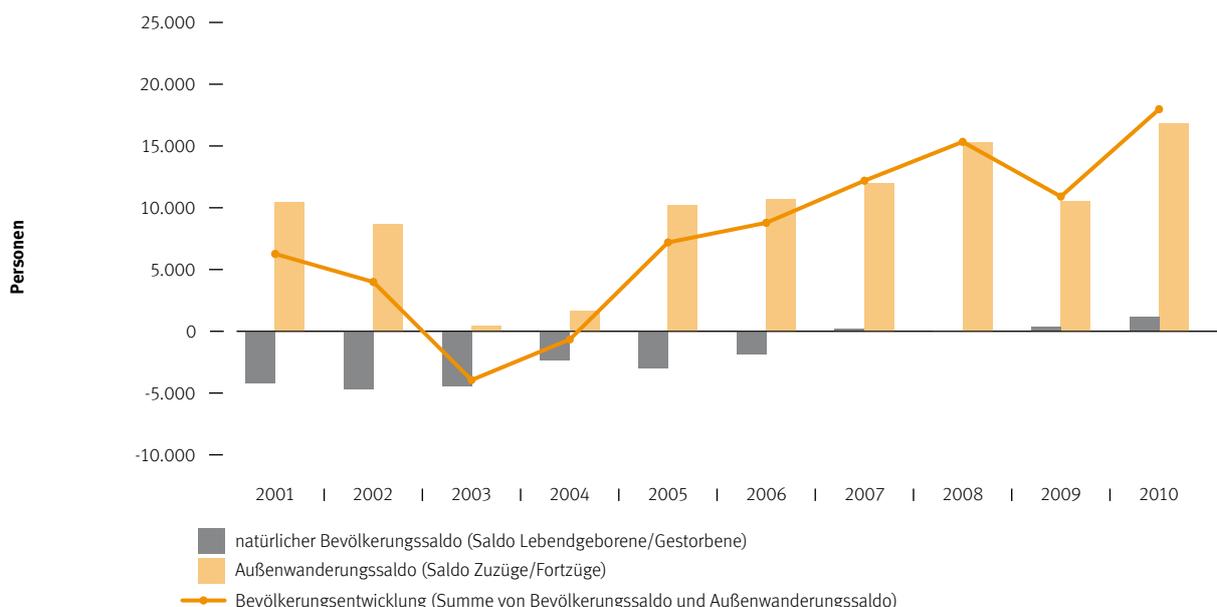
II.1.1.1 Berlin

Bevölkerungsentwicklung in Berlin anhaltend positiv

Seit dem Jahr 2005 steigt die Bevölkerungszahl Berlins wieder kontinuierlich an, nachdem die Stadt seit Beginn der 90er Jahre durch Abwanderungen, insbesondere in das Berliner Umland, und einem negativen Saldo aus Sterbefällen und Geburten in der Summe rund 58.000 Einwohner verlor. Der jährliche Einwohnerzuwachs betrug in den vergangenen sechs Jahren im Schnitt rund 12.150 Einwohner. Allein im Jahr 2010 stieg die Berliner Bevölkerungszahl um rund 18.000 Einwohner an. Inzwischen liegt die Bevölkerungszahl mit 3,46 Mio. nur noch unwesentlich unter den Höchstwerten von Mitte der 90er Jahre.

Dabei trug insbesondere der durch Zuwanderung bedingte Außenwanderungsüberschuss zu einem moderaten Wachstum der Berliner Bevölkerung bei. Diese Aufwärtsbewegung spiegelt die speziell für junge Menschen zunehmende Attraktivität der Stadt wider. Seit 2007 gab es zudem wieder mehr Geburten als Sterbefälle. Somit war in den letzten Jahren auch der natürliche Bevölkerungssaldo positiv - zwar auf niedrigem Niveau, jedoch kontinuierlich steigend. Die Bevölkerungsentwicklung in Berlin steht damit im Gegensatz zum gesamtdeutschen Trend. Seit dem Jahr 2003 hat Deutschland jedes Jahr Einwohner verloren.

KOMPONENTEN DER BEVÖLKERUNGSENTWICKLUNG
in Berlin 2001 bis 2010

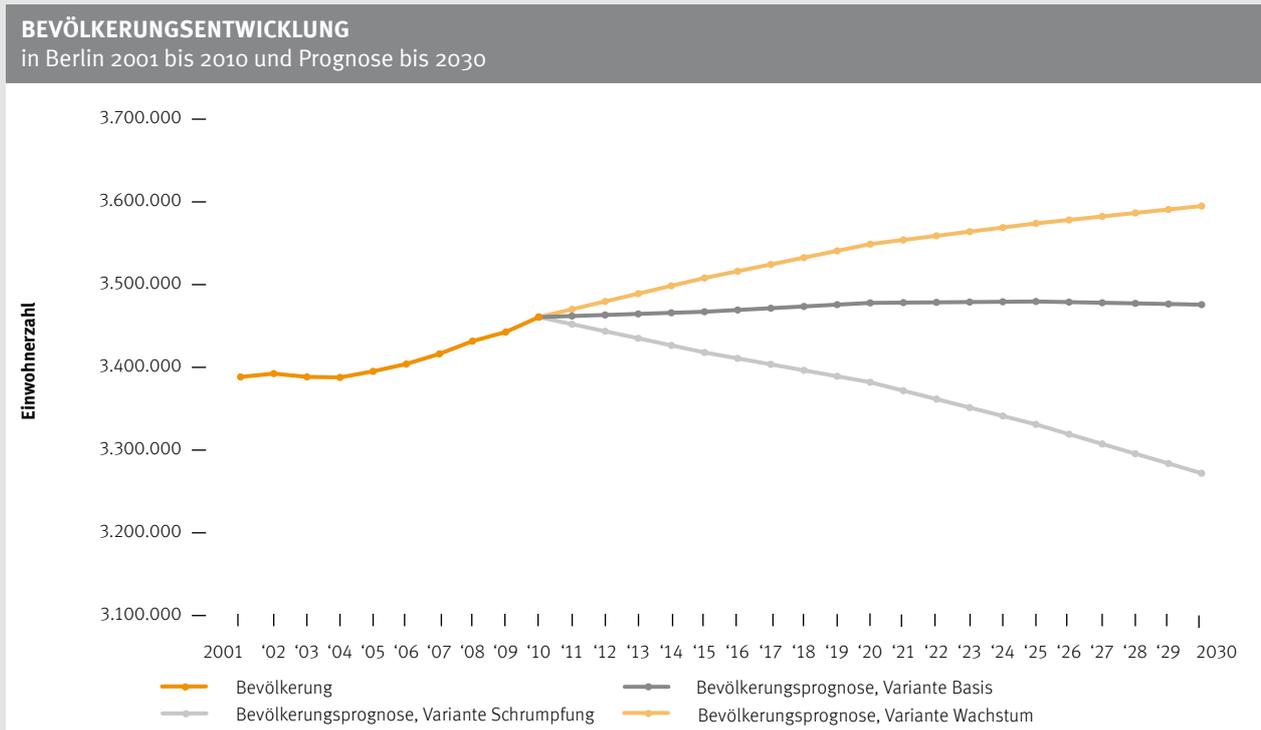


Quelle: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg; BBU-Grafik

© BBU

Auch für die kommenden Jahre wird für Berlin eine positive Bevölkerungsentwicklung prognostiziert, die im Wesentlichen auf Zuwanderungen basiert. Die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung geht in ihrer aktuellen Bevölkerungsprognose¹ allein in der Basis-Variante von einem Anstieg der Einwohnerzahl Berlins um 60.000 auf 3,476 Mio. Personen bis zum Jahr 2030 aus. Angesichts der anhaltend positiven Bevölkerungsentwicklung in den vergangenen Jahren erscheint die Prognose

-Variante „Wachstum“ jedoch als am ehesten zutreffend. Es kann davon ausgegangen werden, dass die Marke von 3,5 Mio. Einwohnern in wenigen Jahren erreicht und später sogar überschritten wird - mit entsprechenden Implikationen für die Wohnungsnachfrage: Da der Trend zu kleineren Haushaltsgrößen ungebrochen ist, wird die Wohnungsnachfrage durch die wachsende Bevölkerung noch zusätzlich verstärkt.



Quellen: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg; Senatsverwaltung für Stadtentwicklung²; BBU-Grafik

© BBU

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

² ebenda

Verschiebungen in der Altersstruktur Berlins

In Berlin kam es seit Anfang der 90er Jahre zu nachhaltigen Verschiebungen in der Altersstruktur. Während die Altersgruppe der über 65-Jährigen den größten Zuwachs um knapp 174.000 Personen (+35,6 %) zu verzeichnen hatte, nahm im gleichen Zeitraum die Zahl der unter 25-Jährigen um rund 181.000 Personen (-18,5 %) ab.

BEVÖLKERUNGSENTWICKLUNG IN BERLIN 1990 BIS 2010 nach Altersgruppen							
Alter in Jahren	in 1.000 Personen						
von ... bis unter ...	1990	1995	2000	2005	2008	2009	2010
unter 25	975,7	895,2	846,1	807,3	791,7	792,3	794,8
25 - 49	1.369,1	1.419,1	1.362,5	1.354,4	1.364,9	1.360,1	1.359,0
50 - 64	601,5	682,2	679,5	648,2	630,4	631,7	645,8
65 und älter	487,4	475,0	494,1	585,3	644,7	658,6	661,1
Insgesamt	3.433,7	3.471,5	3.382,2	3.395,2	3.431,7	3.442,7	3.460,7

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

© BBU

BEVÖLKERUNGSENTWICKLUNG IN BERLIN 1990 BIS 2010 nach Altersgruppen							
Alter in Jahren	Anteil an der Gesamtbevölkerung in %						
von ... bis unter ...	1990	1995	2000	2005	2008	2009	2010
unter 25	28,4 %	25,8 %	25,0 %	23,8 %	23,1 %	23,0 %	23,0 %
25 - 49	39,9 %	40,9 %	40,3 %	39,9 %	39,8 %	39,5 %	39,3 %
50 - 64	17,5 %	19,7 %	20,1 %	19,1 %	18,4 %	18,3 %	18,7 %
65 und älter	14,2 %	13,7 %	14,6 %	17,2 %	18,8 %	19,1 %	19,1 %
Insgesamt	100,0 %	100,0 %	100,0 %	100,0 %	100,0 %	100,0 %	100,0 %

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

© BBU

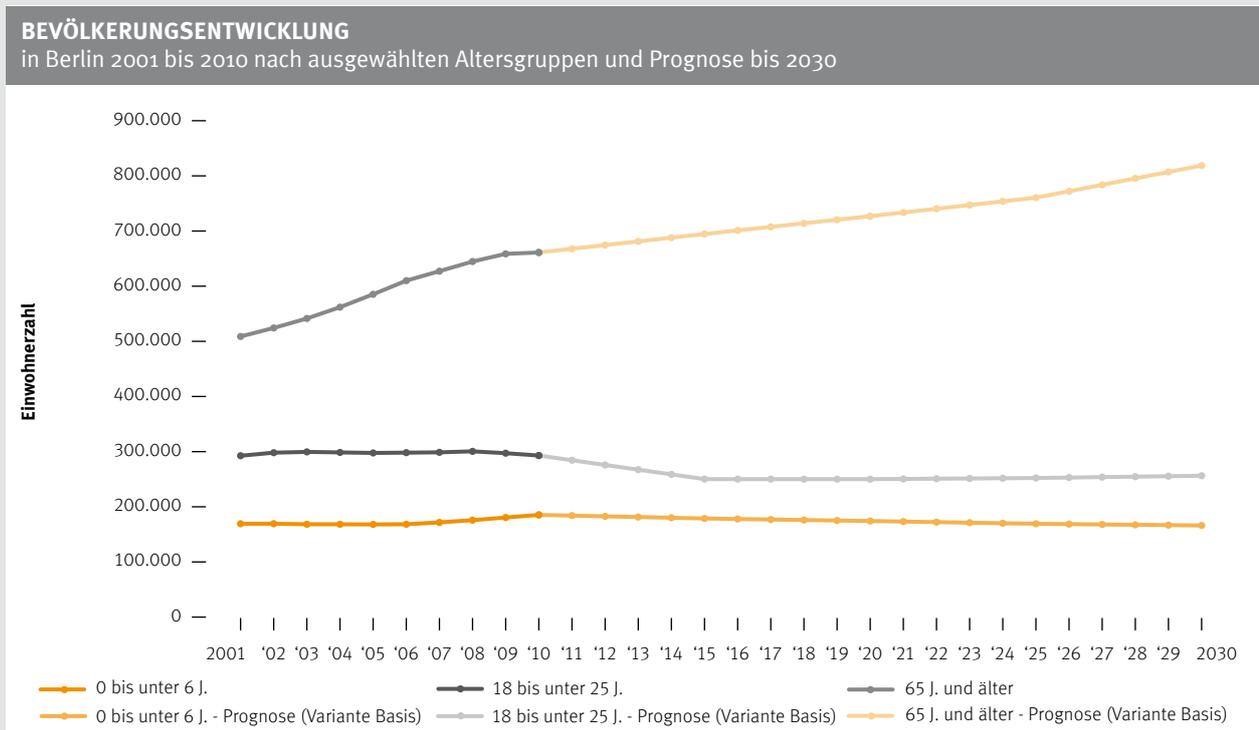
Infolge der Veränderungen in der Altersstruktur ist der Anteil der Senioren (ab 65 Jahre) an der Berliner Bevölkerung inzwischen auf gut 19 % angestiegen. Demgegenüber hat der Anteil der Kinder, Jugendlichen und jungen Erwachsenen unter 25 Jahren auf 23 % abgenommen. Den größten Anteil an der

Gesamtbevölkerung hat nahezu unverändert die Altersgruppe der 25- bis 49-Jährigen mit 39,3 %. Auch die Zahl der 50- bis 64-Jährigen blieb in den vergangenen Jahren relativ stabil. Diese Altersgruppe macht knapp 19 % der Berliner Gesamtbevölkerung aus.

Alterung der Bevölkerung in Berlin setzt sich fort

Die Alterung der Bevölkerung in Berlin wird sich auch in den kommenden Jahren weiter fortsetzen. Laut Bevölkerungsprognose³ der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung wird die erwerbsfähige Bevölkerung im Alter von 18 bis unter 65 Jahre bis zum Jahr 2030 voraussichtlich um 5,1 % (-115.900 Personen) abnehmen, während die Altersgruppe der 65 bis unter 80-Jährigen einen Zuwachs um 14 % zu verzeichnen haben

wird. Die Zahl der über 80-jährigen Personen wird sich gemäß der Bevölkerungsvorausberechnung mit einem Anstieg um rund 87 % sogar nahezu verdoppeln. Bis 2030 wird damit bei den Senioren (ab 65 Jahre) mit einem Anstieg auf mehr als 800.000 Personen gerechnet. In der Folge wird sich das Durchschnittsalter der Berliner bis zum Jahr 2030 voraussichtlich von 42,5 Jahren auf 45,3 Jahre erhöhen.



Quellen: Statistisches Bundesamt; Amt für Statistik Berlin-Brandenburg; Senatsverwaltung für Stadtentwicklung³; BBU-Grafik

© BBU

Die Entwicklung der Altersgruppen wirkt sich auch auf die künftige Wohnungsnachfrage aus. Die Altersgruppe der sogenannten „Starter-Haushalte“ (18 bis unter 25 Jahre) stagnierte in den letzten Jahren bei rund 300.000 Personen. Allerdings wird hier künftig ein Rückgang auf rund 250.000 Personen prognostiziert, was vor allem auf die geburtenschwachen Jahrgänge nach der Wende zurückzuführen ist.

³ Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bevölkerungsprognose für Berlin und die Bezirke 2007 bis 2030, Kurzfassung, Berlin, Januar 2009

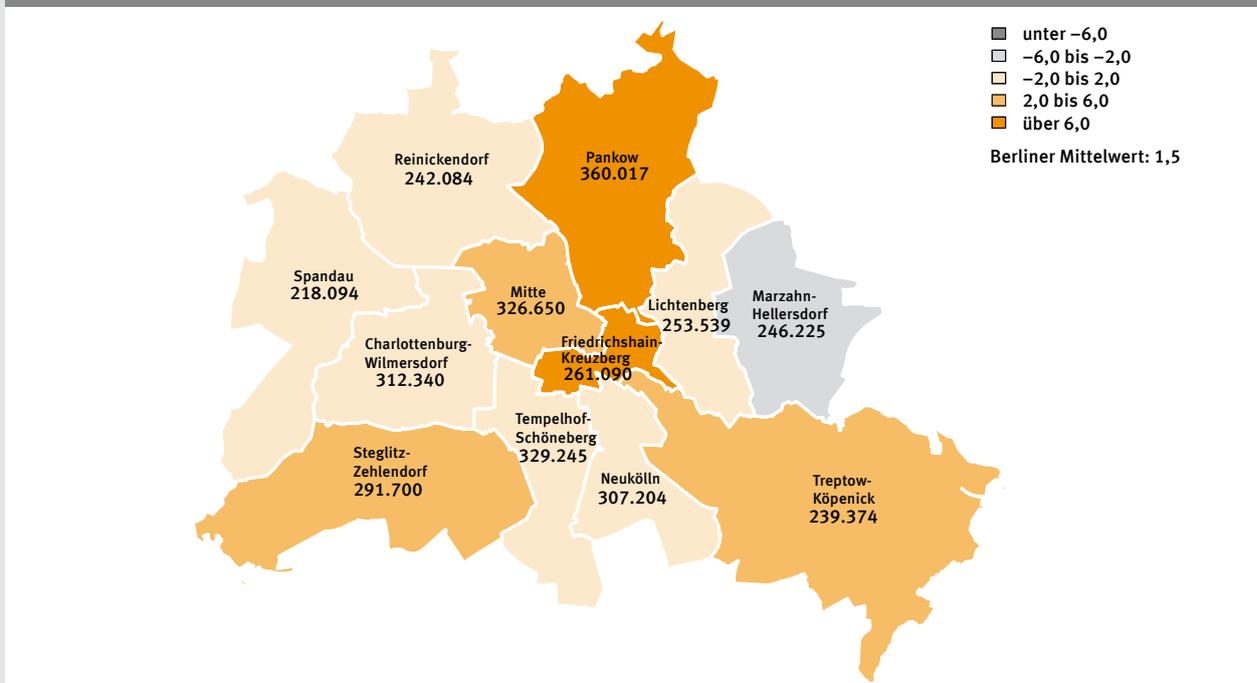
Bei Kindern unter sechs Jahren, die insbesondere als Indikator für junge Familienhaushalte gelten, zeigen sich dagegen weitgehend stabile Werte, die sich auch in der Bevölkerungsprognose so fortsetzen.

In Hinblick auf die künftige Wohnungsnachfrage gewinnen durch den starken Zuwachs also insbesondere die Senioren an Bedeutung. Wohnungsangebote, die speziell die Wohnwünsche und spezifischen Bedarfe, aber auch das finanzielle Budget von Senioren berücksichtigen, werden zunehmend gefragt sein.

Bevölkerungsentwicklung in den Berliner Bezirken sehr unterschiedlich

In den Berliner Bezirken verlief die Bevölkerungsentwicklung in den zurückliegenden Jahren unterschiedlich. Während sich in sechs Bezirken seit 2001 keine nennenswerte Bevölkerungsveränderung zeigte, nahm die Bevölkerung in Pankow (+7,8 %) und Friedrichshain-Kreuzberg (+6,3 %) deutlich zu. Etwas weniger stark fiel das Bevölkerungswachstum in Mitte, Steglitz-Zehlendorf und Treptow-Köpenick aus. Nennenswerte Bevölkerungsverluste gab es demgegenüber nur in Marzahn-Hellersdorf (-3,9 %).

BEVÖLKERUNGSSTAND IN ABSOLUTEN ZAHLEN 2010 UND PROZENTUALE BEVÖLKERUNGSENTWICKLUNG in den Berliner Bezirken 2001 bis 2010

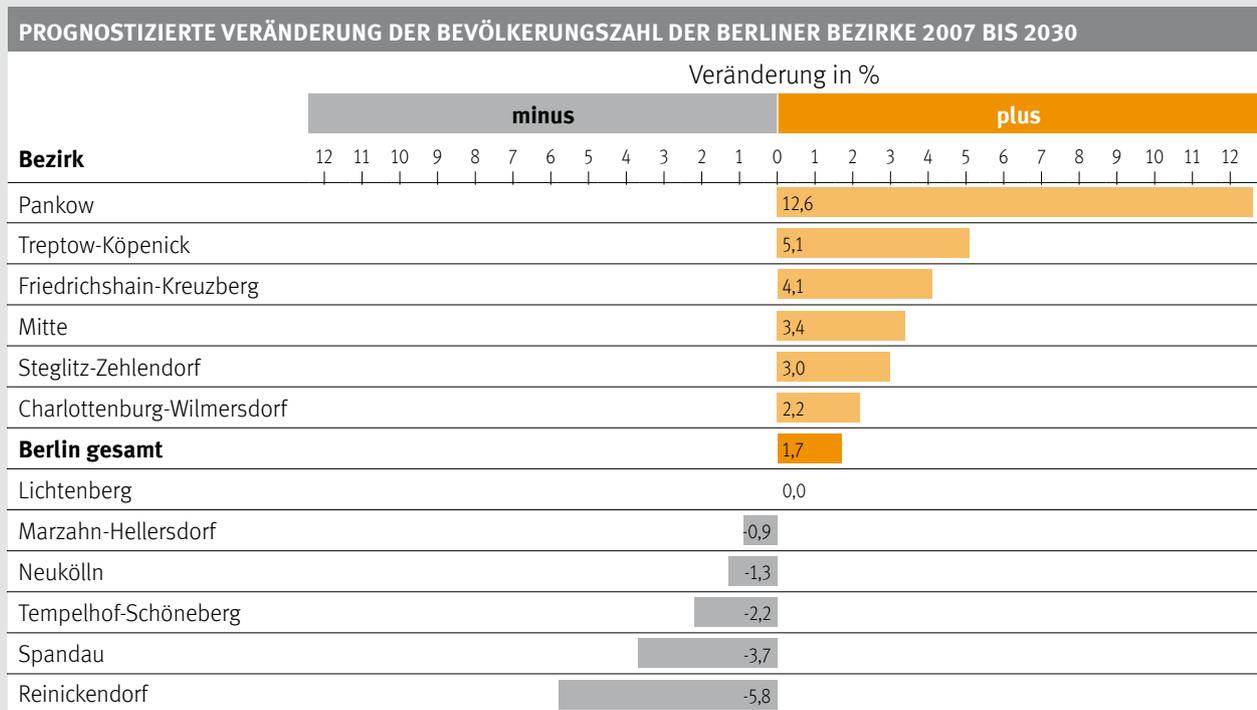


Quelle: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg; Berechnungen der RegioKontext GmbH; BBU-Grafik

© BBU

In den kommenden Jahren wird laut Bevölkerungsprognose⁴ vor allem in den Bezirken, die sich bereits in den vergangenen Jahren durch ansteigende Bevölkerungszahlen auszeichneten, ein weiteres Bevölkerungswachstum gesehen. Der größte Zuwachs von 12,6 % wird bis 2030 in Pankow erwartet - mit einigem Abstand gefolgt von Treptow-Köpenick, Friedrichshain-Kreuzberg, Mitte und Steglitz-Zehlendorf. Da auch für Charlottenburg-Wilmersdorf ein leicht überdurchschnittliches

Bevölkerungswachstum ausgewiesen wird, ist somit neben Pankow und Steglitz-Zehlendorf in der gesamten Innenstadt mit weiter steigenden Bevölkerungszahlen zu rechnen. Die größten Bevölkerungsverluste werden dagegen in den westlichen Stadtrandbezirken Reinickendorf (-5,8 %) und Spandau (-3,7 %) prognostiziert. Auch in Tempelhof-Schöneberg, Neukölln und Marzahn-Hellersdorf wird eher mit einer abnehmenden Bevölkerung gerechnet.



Quelle: Senatsverwaltung für Stadtentwicklung⁴, BBU-Grafik

© BBU

⁴ Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bevölkerungsprognose für Berlin und die Bezirke 2007 bis 2030, Kurzfassung, Berlin, Januar 2009

Verteilung der Altersgruppen und Haushaltstypen auf die Berliner Bezirke

Das Berliner Beratungsunternehmen RegioKontext GmbH hat im Auftrag des BBU untersucht, wie sich ausgewählte Altersgruppen auf die einzelnen Berliner Stadtgebiete auf Ebene der Bezirksregionen verteilen. Anhand dieser Indikatoren lassen sich bestimmte Haushaltstypen und damit Nachfragegruppen auf dem Wohnungsmarkt lokalisieren, die spezielle Wohnpräferenzen vorweisen.

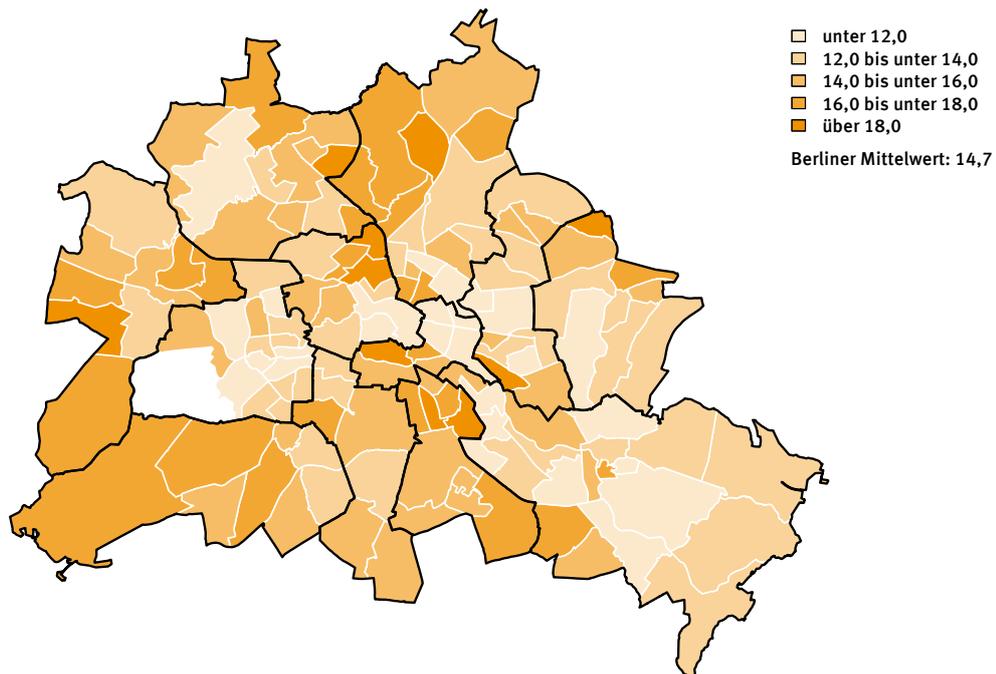
a) Familien mit Kindern

Da Kinder und Jugendliche unter 18 Jahren in der Regel bei ihren Eltern leben, ist der Anteil der Einwohner unter 18 Jahre ein geeigneter Indikator für die überdurchschnittliche Konzentration von Familien mit Kindern.

Gebiete mit hohen Anteilen an Kindern und Jugendlichen findet man im inneren Stadtgebiet vor allem in Kreuzberg, Neukölln und Wedding - also insbesondere in Stadtteilen, die im Ranking des Monitorings Soziale Stadtentwicklung einen hohen Problemanteil aufweisen. Daneben gibt es im Innenstadtbereich auch andernorts höhere Anteile, z.B. an der Rummelsburger Bucht mit ihren Neubaugebieten und in Prenzlauer Berg. Dagegen zeigen sich in Friedrichshain-Kreuzberg und Mitte große Gebiete, die zum Teil bis nach Pankow und Lichtenberg hinein reichen, in denen dieser Indikator auf einen deutlich unterdurchschnittlichen Anteil an Familien hinweist.

ANTEIL DER EINWOHNER IM ALTER UNTER 18 JAHRE

in Berlin an der Gesamtbevölkerung 2010 auf Ebene der Bezirksregionen (in %)



Quelle: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg; Berechnungen der RegioKontext GmbH; BBU-Grafik

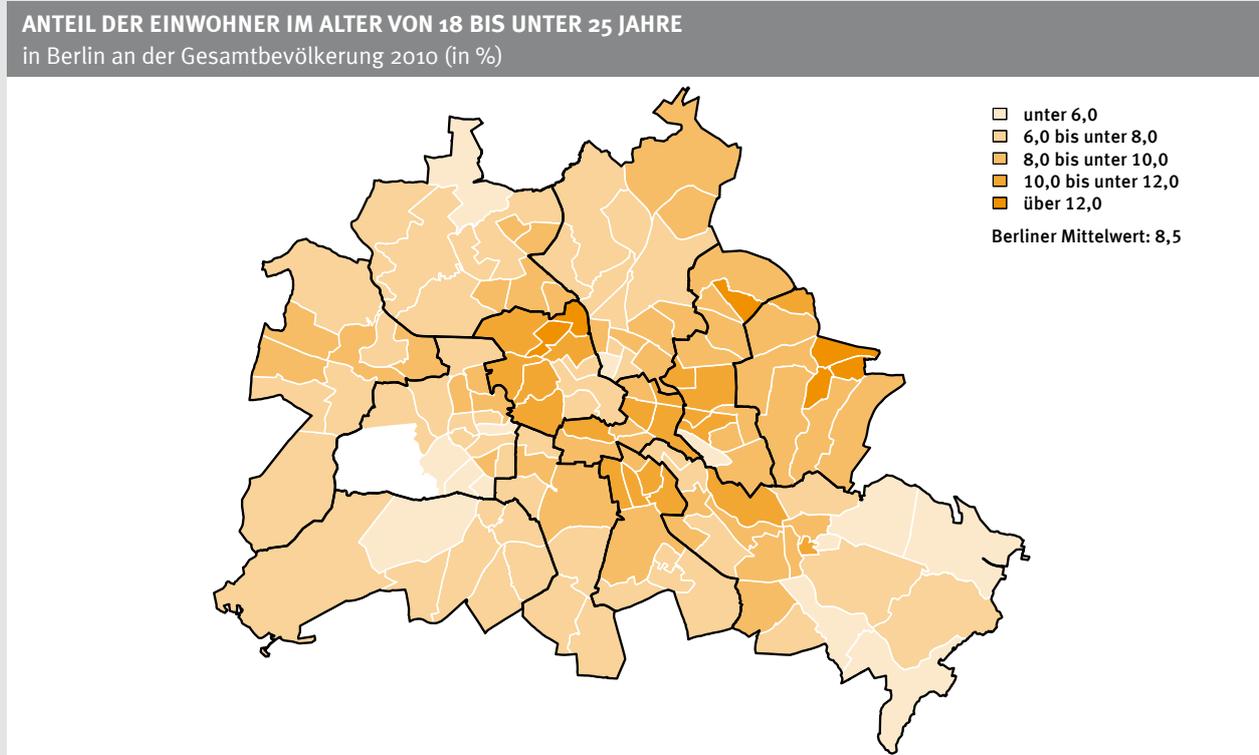
© BBU

Im äußeren Stadtgebiet fallen einerseits einige von Großsiedlungen geprägte Gebiete mit überdurchschnittlichen Anteilen an Einwohnern unter 18 Jahre ins Auge, wie etwa das Märkische Viertel in Reinickendorf, die Heerstraße Nord in Spandau oder das nördliche Gebiet von Marzahn-Hellersdorf. Zudem findet man hohe Anteile an Kindern und Jugendlichen insbesondere im äußeren nördlichen und südlichen Stadtgebiet. Dort herrscht eine aufgelockerte Bebauung, oft auch mit Ein- und Zweifamilienhäusern, vor.

Im Verlauf der vergangenen fünf Jahre zeigt sich insbesondere im östlichen Stadtgebiet eine überdurchschnittliche Zunahme von Kindern und Jugendlichen. Das Gebiet erstreckt sich zusammenhängend von Pankow im Norden über Friedrichshain und Lichtenberg bis nach Treptow. Es umfasst sowohl Kieze, die bereits einen hohen Anteil an Familienhaushalten aufweisen (Rummelsburg, Prenzlauer Berg), als auch solche Gebiete mit bislang niedrigeren Anteilen. Im Westen der Stadt findet sich ein zunehmender Anteil von Kindern und Jugendlichen vor allem in Charlottenburg-Nord und den angrenzenden Stadtteilen von Spandau (Siemensstadt) sowie in Steglitz-Zehlendorf. Ein Rückgang von Kindern und Jugendlichen ist dagegen sowohl am nordwestlichen, östlichen und südöstlichen Stadtrand als auch im westlichen Stadtzentrum (von Charlottenburg bis nach Nord-Neukölln) zu verzeichnen.

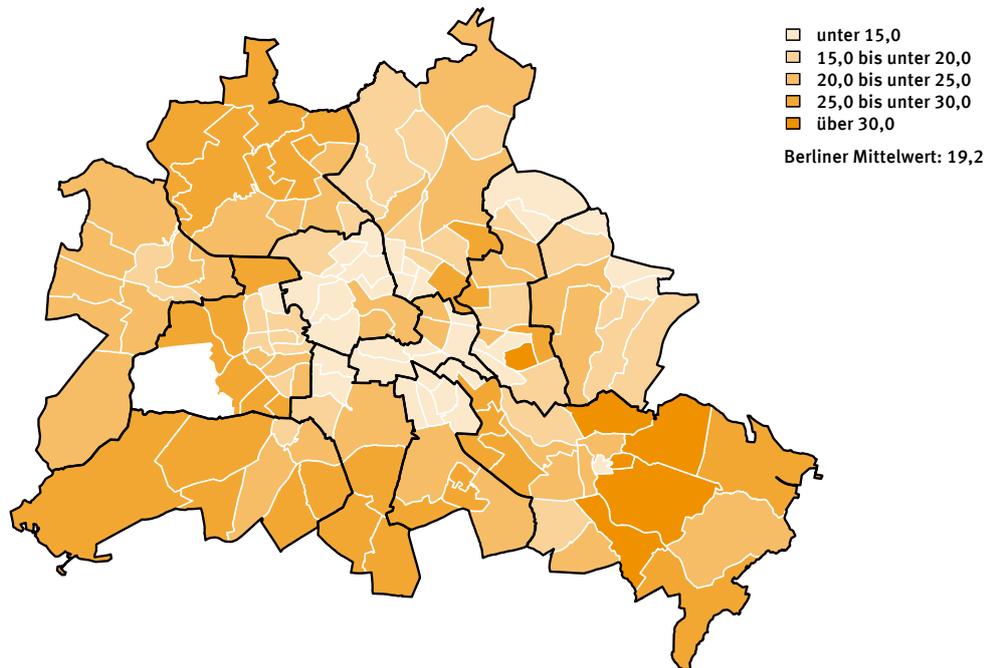
b) „Starter-Haushalte“

Einwohner im Alter von 18 bis 25 Jahren - im typischen Alter für die Gründung eines ersten eigenen Haushalts - verteilen sich über das ganze Stadtgebiet. Bei genauerer Betrachtung ergeben sich allerdings einige Schwerpunkte: Überdurchschnittlich hohe Anteile dieser Altersgruppe findet man vor allem in der Innenstadt und in zentrumsnahen Stadtteilen - beispielsweise in weiten Teilen von Friedrichshain-Kreuzberg bis nach Lichtenberg hinein, aber auch im angrenzenden Nord-Neukölln. Dieser Stadtteil weist, im Gegensatz zu den angrenzenden Gebieten in Friedrichshain-Kreuzberg, in den vergangenen fünf Jahren eine weitere Zunahme der 18- bis 25-Jährigen auf. Ein anderer Schwerpunkt dieser Altersgruppe zeichnet sich in Moabit und Wedding deutlich ab, ebenfalls mit starken Zuwächsen von elf Prozent und mehr in den letzten fünf Jahren. Darüber hinaus gibt es auch in einigen östlichen Großsiedlungen eine auffällige Häufung von 18- bis 25-Jährigen, insbesondere in Neu-Hohenschönhausen und Hellersdorf.



Quelle: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg; Berechnungen der RegioKontext GmbH; BBU-Grafik

ANTEIL DER EINWOHNER IM ALTER ÜBER 65 JAHRE in Berlin an der Gesamtbevölkerung 2010 (in %)



Quelle: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg; Berechnungen der RegioKontext GmbH; BBU-Grafik

© BBU

Auf Bezirksebene betrachtet findet sich vor allem in Friedrichshain-Kreuzberg, aber auch in Lichtenberg und Marzahn-Hellersdorf fast flächendeckend ein hoher Anteil an jungen Menschen in dieser Altersgruppe. Eine deutliche Zunahme an Einwohnern im Alter von 18 bis 25 Jahren weist darüber hinaus auch der Spandauer Stadtrand auf (Heerstraße Nord und Brunsbütteler Damm).

Während der vergangenen fünf Jahre konzentrierte sich die Zunahme dieser Altersgruppe im Wesentlichen auf das westliche Stadtgebiet, wobei sich überdurchschnittlich hohe Werte vor allem in Gebieten mit eher niedrigen Sozialindikatoren zeigten (Wedding/Moabit, Neukölln, Teile von Spandau). Im östlichen Stadtgebiet war hingegen fast flächendeckend ein Rückgang bei dieser Altersgruppe zu beobachten.

c) Senioren

Nahezu invers zur schwerpunktmäßigen Verteilung der „Starter-Haushalte“ sieht das Bild bei den Senioren aus: Hier findet man die höchsten Anteile am Stadtrand, insbesondere in Reinickendorf, Steglitz-Zehlendorf und in den angrenzenden

stadtrandnahen Stadtteilen der Bezirke Tempelhof-Schöneberg, Neukölln und Treptow-Köpenick. Auch in den weniger zentrumsnahen Gebieten von Charlottenburg-Wilmersdorf ist der Seniorenanteil überproportional hoch. Im innerstädtischen Bereich innerhalb des S-Bahnringes liegt der Anteil der über 65-Jährigen dagegen deutlich unterhalb des Durchschnitts.

Ein Blick auf die Veränderung in den letzten fünf Jahren zeigt, dass der Seniorenanteil vor allem am Stadtrand weiter angestiegen ist, während der Anteil in der Innenstadt überwiegend weiter abgenommen hat. Dies gilt insbesondere für Prenzlauer Berg, Wedding, Kreuzberg und Neukölln.

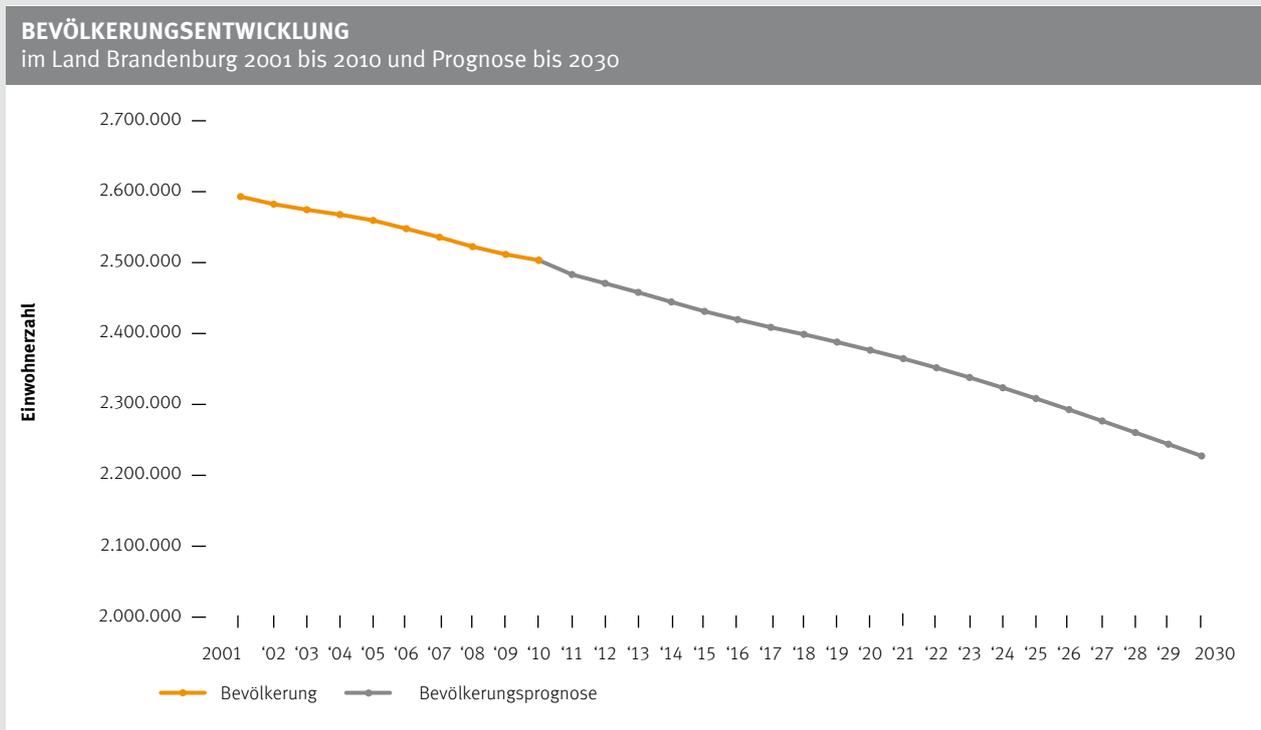
Die Altersgruppe der Senioren (ab 65 Jahre) verzeichnete in den letzten Jahren den stärksten Zuwachs, der sich auch in den nächsten Jahren weiter fortsetzt. Bis 2030 wird mit einem Anstieg auf mehr als 800.000 Personen gerechnet. In Hinblick auf die künftige Wohnungsnachfrage kann daher davon ausgegangen werden, dass in allen Stadtbezirken speziell die Wohnwünsche und spezifischen Bedarfe, aber auch das finanzielle Budget von Senioren im Vordergrund stehen werden.

II.1.1.2 Brandenburg

**Bevölkerungsentwicklung im Land Brandenburg
anhaltend negativ**

Die Bevölkerungsentwicklung im Land Brandenburg ist seit Jahren von einer räumlich gegensätzlichen Entwicklung geprägt. Während das Berliner Umland vor allem durch die starke Zuwanderung aus Berlin bereits seit Beginn der 90er Jahre einen kontinuierlichen Bevölkerungszuwachs zu verzeichnen hat, haben die Berlin fernen Regionen fast die gleiche Zahl an Einwohnern verloren. Seit dem Jahr 2001 kann aber selbst der

stetige Bevölkerungsanstieg im Berliner Umland den starken Bevölkerungsverlust im weiteren Metropolitanraum nicht mehr kompensieren. Dadurch ist die Bevölkerungszahl im Land Brandenburg im zurückliegenden Jahrzehnt stetig gesunken. In der Summe nahm die Bevölkerungszahl seit 2001 um etwa 90.000 auf 2,5 Mio. Einwohner bis zum Jahresende 2010 ab. Gemäß der aktuellen Bevölkerungsprognose für das Land Brandenburg wird sich dieser Trend auch in der Zukunft weiter fortsetzen. Für 2030 wird mit einer Einwohnerzahl von nur noch 2,23 Mio. gerechnet. Das sind rund 276.000 Einwohner (-11,0 %) weniger als heute.



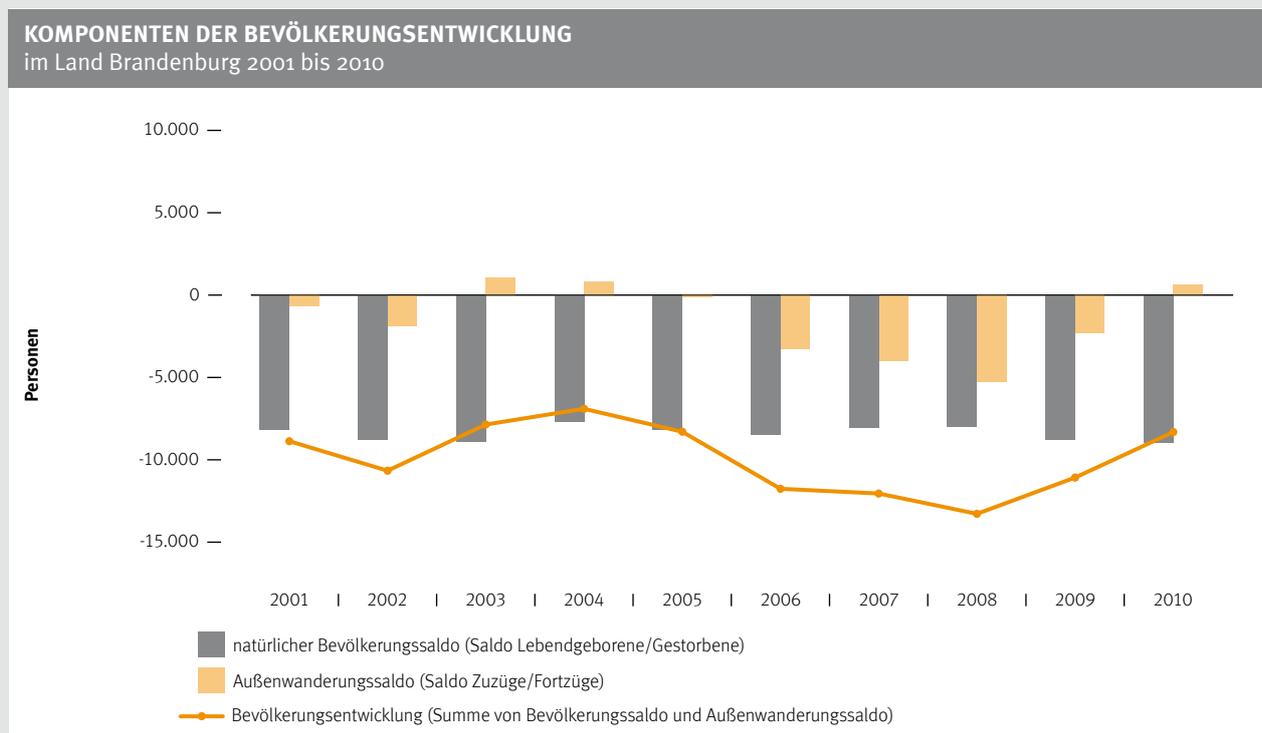
Quellen: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg; Landesamt für Bauen und Verkehr¹; BBU-Grafik

© BBU

¹ Amt für Statistik Berlin-Brandenburg - Landesamt für Bauen und Verkehr, Bevölkerungsprognose für das Land Brandenburg 2009 bis 2030, Potsdam, 2010

Die Bevölkerungsentwicklung im Land Brandenburg wird zunehmend durch den natürlichen Faktor bestimmt. Allein in den vergangenen zehn Jahren nahm die Bevölkerung im Durchschnitt jährlich um fast 10.000 Personen ab. Das Diagramm zeigt deutlich, dass die kontinuierlichen Bevölkerungsverluste vor allem von einem stetigen negativen natürlichen Bevölkerungssaldo herrühren (durchschnittlich -8.400 Einwohner im Jahr). Im Land Brandenburg sterben also seit Jahren deutlich

mehr Menschen als dort Kinder geboren werden. Unter dem Strich überwog in diesem Zeitraum zudem die Zahl der Fortzüge die der Zuzüge: Im Durchschnitt lag der Außenwanderungssaldo bei -1.500 Personen pro Jahr. Die großen Wanderungsverluste der Jahre 2006 bis 2008 setzten sich in den letzten beiden Jahren nicht fort. Daraus eine Trendumkehr abzuleiten, wäre jedoch sicherlich verfrüht.



Trotz höherer Lebenserwartung und konstanter Geburtenziffern werden die Sterbeüberschüsse im Land Brandenburg auch die zukünftige Bevölkerungszahl maßgeblich beeinflussen. Laut Bevölkerungsprognose² wird sich der natürliche Bevölkerungsverlust bis 2030 fast verdreifachen (auf 23.500 Personen pro

Jahr). Den Annahmen zufolge werden im gesamten Prognosezeitraum 375.000 Menschen mehr sterben als geboren werden. Selbst die prognostizierten Wanderungsgewinne von rund 80.000 Personen können die negative natürliche Bevölkerungsentwicklung bei Weitem nicht ausgleichen.

² Amt für Statistik Berlin-Brandenburg - Landesamt für Bauen und Verkehr, Bevölkerungsprognose für das Land Brandenburg 2009 bis 2030, Potsdam, 2010

Zahl der Senioren im Land Brandenburg weiter ansteigend

Die Verschiebungen in der Altersstruktur zeigen sich im Land Brandenburg noch deutlich prägnanter als in Berlin. Allein seit Beginn der 90er Jahre nahm die Zahl der Einwohner im Seniorenalter gravierend zu, und zwar um rund eine viertel Million auf mittlerweile 563.000 Personen. Dadurch entfällt auf die Altersgruppe der über 65-Jährigen mittlerweile mehr als ein Fünftel (22,5 %) der Gesamtbevölkerung im Land Bran-

denburg. Eine gegensätzliche Entwicklung zeigte sich bei den Kindern und jungen Erwachsenen bis 25 Jahre. Die Zahl der Einwohner in dieser Altersgruppe ging seit 1990 dramatisch zurück, und zwar um 330.000 Personen (-38,7 %) auf rund 523.500. Dementsprechend sank ihr Anteil an der Gesamtbevölkerung von 33 % im Jahr 1990 auf nur noch 20,9 % im Jahr 2010.

BEVÖLKERUNGSENTWICKLUNG IM LAND BRANDENBURG 1990 BIS 2010							
nach Altersgruppen							
Alter in Jahren	in 1.000 Personen						
von ... bis unter ...	1990	1995	2000	2005	2008	2009	2010
unter 25	853,4	738,1	702,9	611,4	554,4	538,5	523,5
25 - 49	924,5	952,4	992,2	933,8	891,7	873,2	856,2
50 - 64	497,3	510,5	502,2	508,1	522,0	535,4	560,4
65 und älter	314,1	341,0	404,7	506,3	554,4	564,4	563,2
Insgesamt	2.589,3	2.542,0	2.602,0	2.559,6	2.522,5	2.511,5	2.503,3

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

© BBU

BEVÖLKERUNGSENTWICKLUNG IM LAND BRANDENBURG 1990 BIS 2010							
nach Altersgruppen							
Alter in Jahren	Anteil an der Gesamtbevölkerung in %						
von ... bis unter ...	1990	1995	2000	2005	2008	2009	2010
unter 25	33,0 %	29,0 %	27,0 %	23,9 %	22,0 %	21,4 %	20,9 %
25 - 49	35,7 %	37,5 %	38,1 %	36,5 %	35,3 %	34,8 %	34,2 %
50 - 64	19,2 %	20,1 %	19,3 %	19,9 %	20,7 %	21,3 %	22,4 %
65 und älter	12,1 %	13,4 %	15,6 %	19,8 %	22,0 %	22,5 %	22,5 %
Insgesamt	100,0 %	100,0 %	100,0 %	100,0 %	100,0 %	100,0 %	100,0 %

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

© BBU

Die meisten Einwohner im Land Brandenburg entfallen mit rund 856.000 Personen nach wie vor auf die Altersgruppe der 25- bis 49-Jährigen. In dieser Altersgruppe blieb der Anteil an der Gesamtbevölkerung mit zuletzt 34,2 % seit 1990 weitgehend stabil.

Alterung der Bevölkerung im Land Brandenburg schreitet bis 2030 weiter voran

Auch in den kommenden Jahren ist laut der aktuellen Bevölkerungsprognose für das Land Brandenburg³ mit einer

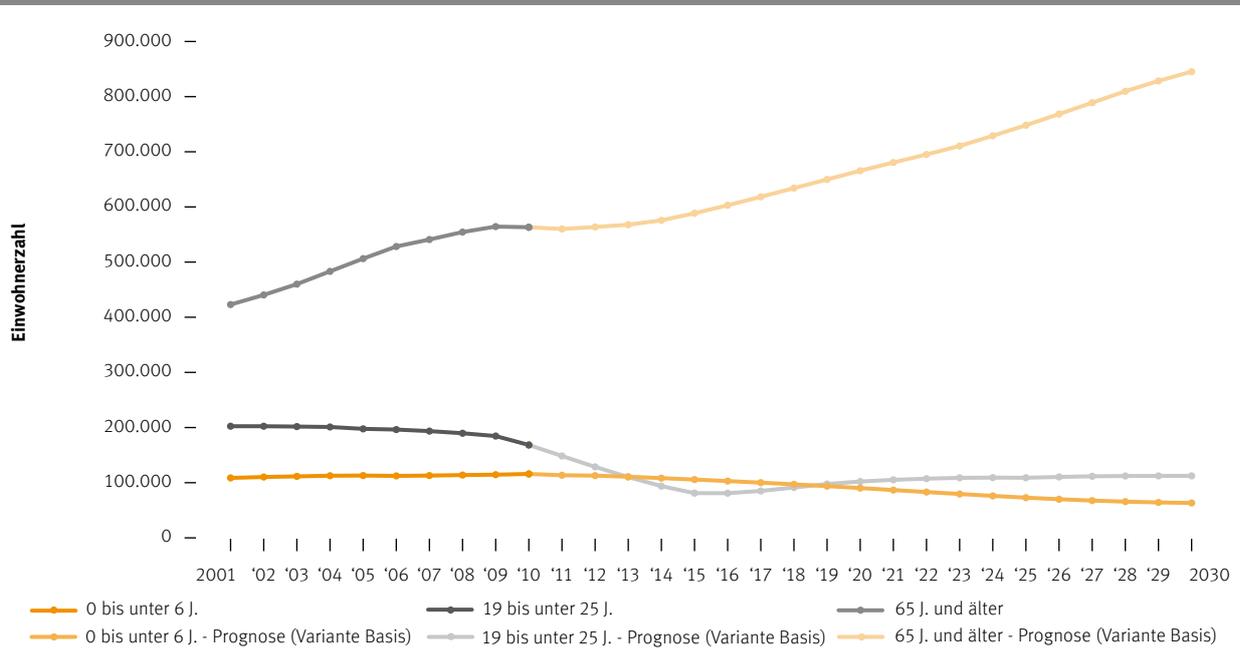
fortgesetzten Verschiebung in der Altersstruktur zu rechnen. Landesweit zeichnet sich ab, dass die Zahl der Kinder und der Personen im erwerbsfähigen Alter immer weiter zurückgeht, während die Seniorenzahl stark ansteigt.

Im Jahr 2030 wird voraussichtlich mehr als jeder Dritte Brandenburger 65 Jahre und älter sein. 2010 war es etwa jeder Fünfte. Bis zum Jahr 2030 werden somit rund 845.000 Personen das Seniorenalter erreicht haben. Das entspricht einem weiteren Zuwachs um 50 % gegenüber 2010.

³Amt für Statistik Berlin-Brandenburg - Landesamt für Bauen und Verkehr, Bevölkerungsprognose für das Land Brandenburg 2009 bis 2030, Potsdam, 2010

BEVÖLKERUNGSENTWICKLUNG

im Land Brandenburg 2001 bis 2010 nach ausgewählten Altersgruppen und Prognose bis 2030

Quellen: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg; Landesamt für Bauen und Verkehr⁴; BBU-Grafik

© BBU

Eine gegenläufige Entwicklung zeichnet sich bei der Altersgruppe der sogenannten „Starter-Haushalte“ (19 bis unter 25 Jahre)* ab. Diese Altersgruppe wies in den letzten Jahren leicht rückläufige Werte auf, zuletzt sank ihre Anzahl spürbar auf rund 168.400 im Jahr 2010. Aufgrund des Nachrückens geburten-schwacher Jahrgänge setzt sich dieser abnehmende Trend in den nächsten Jahren verstärkt fort. Für 2030 wird erwartet, dass nur noch etwa 112.400 Personen dieser Altersgruppe im Land Brandenburg leben. Gegenüber 2010 ist dies ein Rückgang um rund ein Drittel.

Bei Kindern unter sechs Jahren, die insbesondere als Indikator für junge Familienhaushalte gelten, zeigten sich in den vergangenen Jahren schwach zunehmende Werte. 2010 lebten in Brandenburg rund 115.900 Kinder unter 6 Jahren. Auch bei dieser Altersgruppe wird bis 2030 ein starker Rückgang erwartet, und zwar um rund 45 %. Im Jahr 2030 werden voraussichtlich nur noch rund 63.000 Kinder unter 6 Jahren im Land Brandenburg leben.

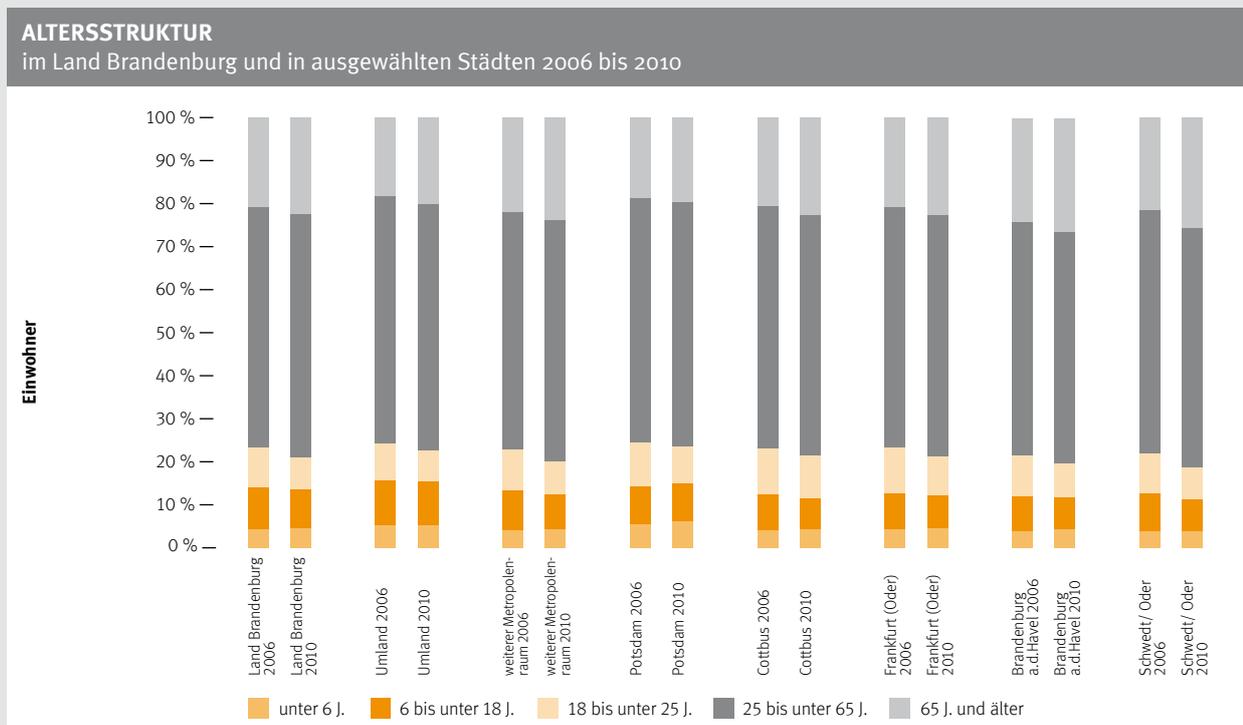
*Da in der verwendeten Bevölkerungsprognose für Brandenburg die „Starter-Haushalte“ in der Altersgruppe von 19 bis unter 25 Jahre abgegrenzt wurden, sind hier auch die „Starter-Haushalte“ für die zurückliegenden zehn Jahre in dieser Weise abgegrenzt worden (im Gegensatz zur sonst üblichen Abgrenzung von 18 bis unter 25 Jahre).

⁴Amt für Statistik Berlin-Brandenburg - Landesamt für Bauen und Verkehr, Bevölkerungsprognose für das Land Brandenburg 2009 bis 2030, Potsdam, 2010

Räumlich differenzierte Entwicklung der Altersstruktur

Eine Untersuchung von RegioKontext im Auftrag des BBU stellt allerdings eine regional differenzierte Altersstrukturentwicklung fest: Das Berliner Umland weist einen etwas größeren Anteil an Kindern und Jugendlichen auf (15,4 %) als der weitere Metropolitanraum (12,4 %). Zudem ging dieser Anteil im weiteren Metropolitanraum seit 2006 etwas stärker zurück. Auch bei den 18- bis 25-Jährigen waren dort deutlichere Rückgänge zu verzeichnen als im Umland von Berlin, wobei der Wert dort aber mit 7,5 % noch leicht über dem Wert im Umland (7,2 %) liegt. Bei den Senioren ist sowohl im Berliner Umland als auch in den übrigen Landesteilen eine Zunahme zu verzeichnen – allerdings ist deren Anteil im Umland von Berlin mit 20,3 % niedriger als in den anderen Regionen (23,8 %).

Insbesondere beim Seniorenanteil weisen auch die fünf untersuchten brandenburgischen Städte* erhebliche Unterschiede auf: Den größten Zuwachs hatte Schwedt/Oder zu verzeichnen, wo der Anteil der über 65-Jährigen inzwischen bei 25,8 % liegt. Die Stadt Brandenburg an der Havel weist für diese Altersgruppe sogar 26,6 % aus. In Potsdam dagegen wurde der niedrigste Seniorenanteil (19,8 %) mit der geringsten Zunahme dieser Altersgruppe seit 2006 ermittelt. Für Cottbus und Frankfurt (Oder) entspricht die Entwicklung etwa dem Landesdurchschnitt. Mit 6,2 % haben die meisten Kinder unter 6 Jahren Ihren Wohnsitz in Potsdam – hier ist auch die entsprechende Zuwachsrate am größten. Hingegen beträgt der Anteil der unter 6-Jährigen in Schwedt/Oder nur 3,8 %, bei stagnierendem Anteil. In Cottbus, Brandenburg an der Havel und Frankfurt (Oder) liegt die Quote der Kinder unter 6 Jahren zwischen 4,3 % und 4,5 %; die Zuwachsraten übersteigen hier den Landesdurchschnitt geringfügig.



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

© BBU

* Für eine genauere Analyse wurden beispielhaft die vier kreisfreien Städte im Land Brandenburg: Potsdam, Cottbus, Frankfurt (Oder), Brandenburg a.d. Havel, sowie die Stadt Schwedt ausgewählt.

Der Anteil der Gruppe der 18- bis 25-Jährigen ist in allen fünf Städten zurückgegangen. Dabei weist Schwedt/Oder mit nun 7,3 % den niedrigsten Wert auf, während dieser in Cottbus mit 9,8 % am größten ist. Brandenburg an der Havel, Potsdam und Frankfurt (Oder) liegen mit Anteilen zwischen acht und neun Prozent im Mittelfeld der betrachteten Städte.

Die Entwicklung der Altersstruktur im Land Brandenburg insgesamt lässt darauf schließen, dass sich der künftige Bedarf an Wohnungsangeboten im besonderen Maße auf die Wohnwünsche und spezifischen Bedarfe, aber auch das finanzielle Budget von Senioren ausrichten wird. Aufgrund der in Brandenburg regional stark heterogenen Entwicklung der Bevölkerungs- und Altersstruktur kann die Nachfragesituation allerdings in einzelnen Regionen, Städten und Gemeinden sehr unterschiedlich sein. Gerade im unmittelbaren Berliner Umland werden die Wohnwünsche junger Familien und finanziell etablierter Haushalte aus Berlin ebenfalls eine große Rolle spielen.

Regional gegensätzliche Bevölkerungsentwicklung im Land Brandenburg setzt sich bis 2030 fort

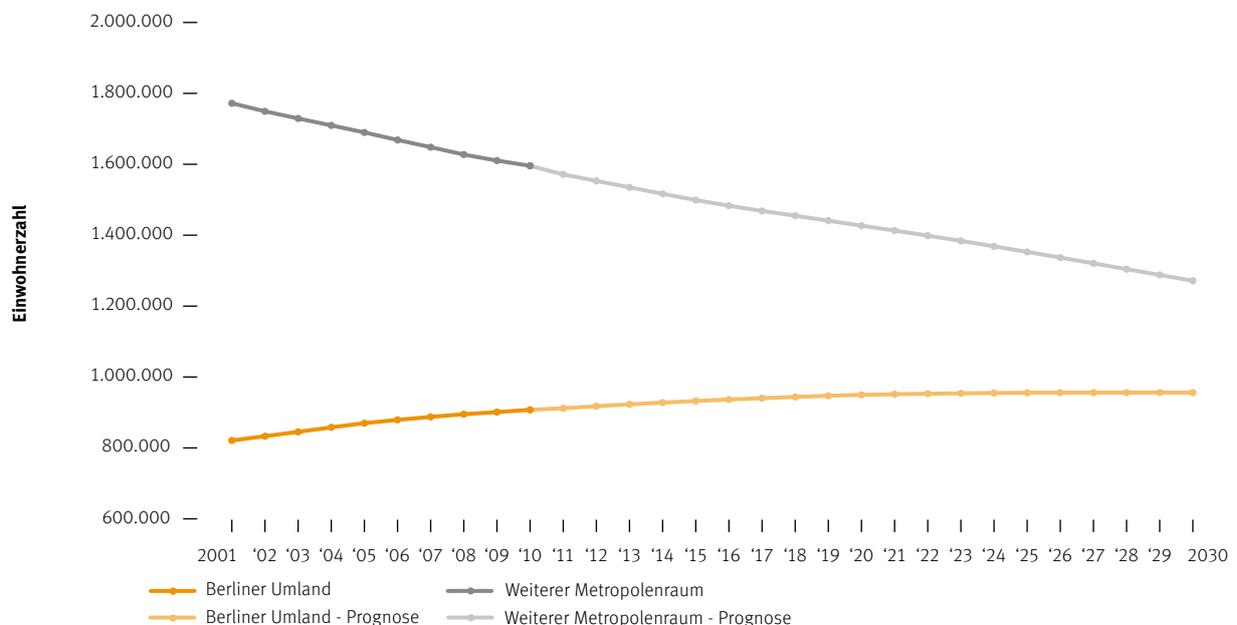
Die Bevölkerungsentwicklung verläuft in den verschiedenen Teilregionen des Landes Brandenburg schon seit Jahren gegensätzlich. Während im Berliner Umland bereits seit Beginn der 90er Jahre insbesondere durch Zuwanderungen aus Berlin

Bevölkerungszuwächse zu verzeichnen sind, fielen die Bevölkerungsverluste in den übrigen Landesteilen umso stärker aus. Allein im vergangenen Jahrzehnt wuchs die Bevölkerungszahl im Berliner Umland um gut 86.500 Personen auf 907.500 Einwohner an. Das entspricht einem Anstieg um 10,5 %. Dagegen hat der weitere Metropolitanraum des Landes seit 2001 fast den gleichen Anteil an Einwohnern (-10 %) verloren. Ende 2010 lebten nur noch rund 1,6 Mio. Menschen in den berlinfernen Regionen. Das sind gut 176.000 Einwohner weniger als noch vor zehn Jahren.

Gemäß der Bevölkerungsprognose⁵ werden sich die Zuwächse im Berliner Umland mittelfristig abschwächen, während sich die stetigen Verluste im weiteren Metropolitanraum kontinuierlich fortsetzen werden.

Für das Berliner Umland wird in den nächsten Jahren ein moderates Bevölkerungswachstum angenommen, weil das Geburtendefizit insbesondere durch die Zuwanderungen aus Berlin überkompensiert wird. Gegenüber 2010 wird die Bevölkerung voraussichtlich um 5,3 % auf 955.910 Personen zunehmen. Dagegen werden im weiteren Metropolitanraum die Geburtendefizite noch durch leichte Wanderungsverluste verstärkt werden. Insgesamt wird in diesen Gebieten bis 2030 mit einer

BEVÖLKERUNGSENTWICKLUNG IM BERLINER UMLAND UND IM WEITEREN METROPOLITENRAUM 2001 bis 2010 und Prognose bis 2030



Quellen: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg; Landesamt für Bauen und Verkehr⁵; BBU-Grafik

© BBU

⁵Amt für Statistik Berlin-Brandenburg - Landesamt für Bauen und Verkehr, Bevölkerungsprognose für das Land Brandenburg 2009 bis 2030, Potsdam, 2010

Abnahme der Bevölkerungszahl auf 1,27 Mio. Einwohner gerechnet. Gegenüber 2010 entspricht dies einem Bevölkerungsrückgang um rund 324.000 Personen (-20,3 %), der überwiegend durch den negativen natürlichen Bevölkerungssaldo bedingt ist.

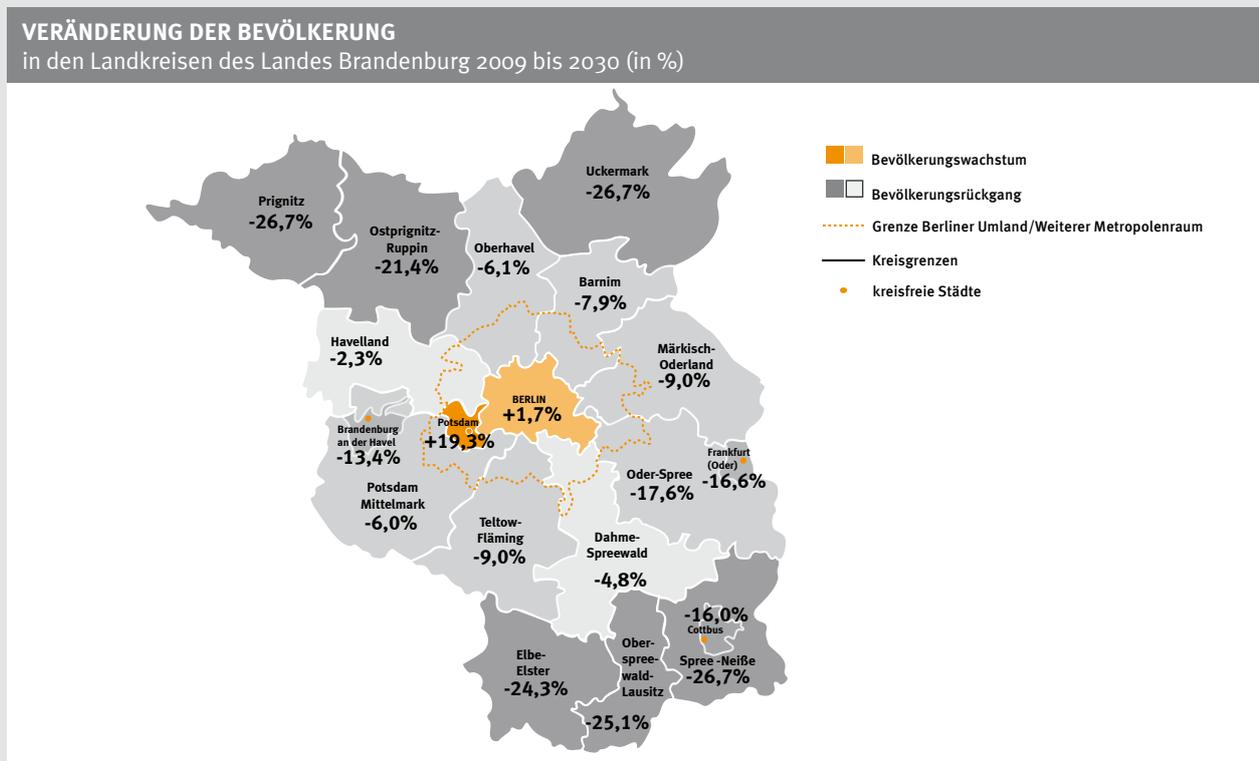
Damit verschieben sich auch die Bevölkerungsproportionen zwischen diesen beiden Analyseräumen weiter zugunsten des Berliner Umlands. Während im Umland von Berlin im Jahr 2030 voraussichtlich 43 % der Brandenburger ihren Wohnsitz auf zehn Prozent der Landesfläche haben werden, verbleibt in den berlinfernen Regionen mit 90 % der Fläche voraussichtlich nur noch ein Bevölkerungsanteil von 57 % an der Landesbevölkerung.

Vor allem in den größeren Städten fern Berlins vollziehen sich gravierende altersstrukturelle Veränderungen, die sich nicht zuletzt in einem starken Rückgang an Personen im erwerbsfähigen Alter bemerkbar machen. Im weiteren Metropolitanraum wird laut der Bevölkerungsprognose⁶ der Anteil der unter 15-Jährigen bis 2030 auf 8,0 % fallen, während der Anteil der älteren Personen ab 65 Jahren sich nahezu verdoppeln wird (von 23,3 auf 41,7 %). Trifft die Prognose zu, wird 2030 nahezu jeder zweite Einwohner im weiteren Metropolitanraum im Rentenalter sein.

Bevölkerungsentwicklung bis 2030 in den Landkreisen und kreisfreien Städten

Auch auf der Ebene der Landkreise und kreisfreien Städte verläuft die künftige Bevölkerungsentwicklung sehr unterschiedlich. Keiner der 14 Landkreise kann künftig mit steigenden Bevölkerungszahlen rechnen. Am geringsten ist der prognostizierte Bevölkerungsverlust bis 2030 im Havelland (-2,3 %). Dagegen müssen insbesondere die peripheren Kreise wie Prignitz und Spree-Neiße (jeweils -26,7 %), Uckermark (-26,1 %) sowie Oberspreewald-Lausitz (-25,1 %) mit Einwohnerverlusten von über 25 % rechnen.

Auch für die kreisfreien Städte Cottbus, Frankfurt (Oder) und Brandenburg an der Havel wird bis 2030 eine rückläufige Bevölkerungsentwicklung von 13 bis 17 % erwartet. Nur für Potsdam wird durch die Nähe zu Berlin und überregionalen Wanderungsgewinnen ein Bevölkerungsanstieg um 19 % prognostiziert.



⁶Amt für Statistik Berlin-Brandenburg - Landesamt für Bauen und Verkehr, Bevölkerungsprognose für das Land Brandenburg 2009 bis 2030, Potsdam, 2010

Bevölkerungsentwicklung in den größeren Gemeinden des Landes Brandenburg

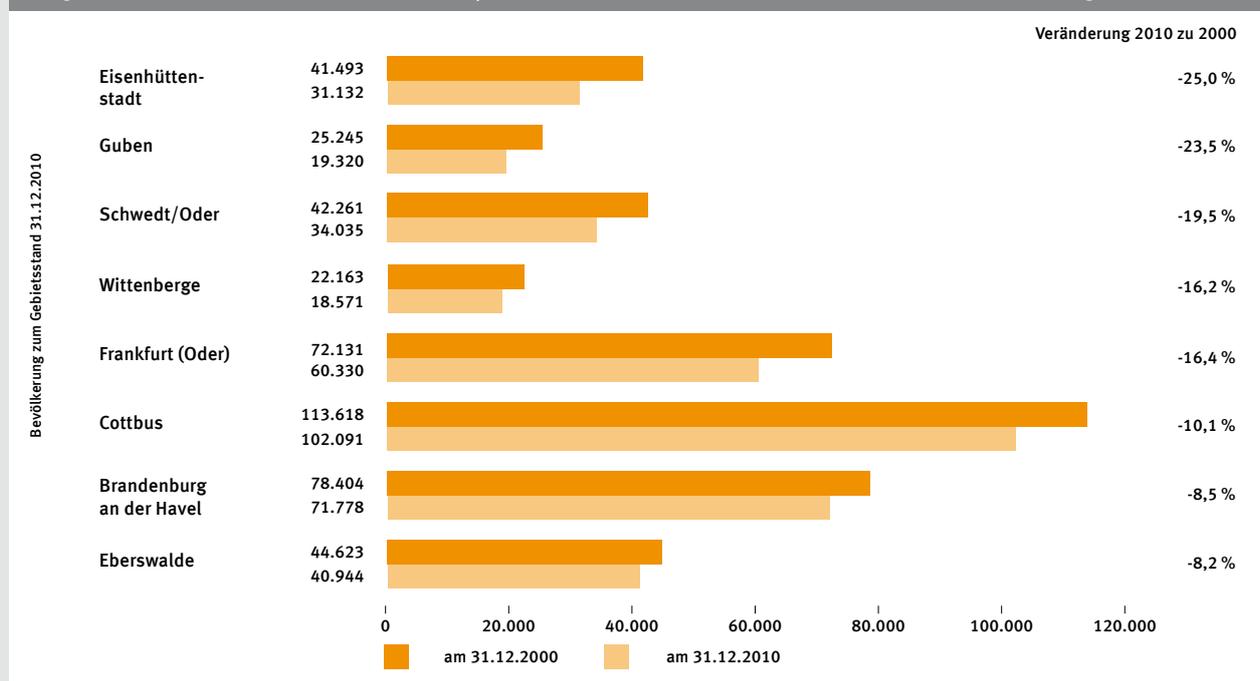
Die ausgeprägten regionalen Unterschiede in der Bevölkerungsentwicklung im Land Brandenburg zeigen sich insbesondere mit Blick auf die Gemeinden. Seit 2000 ist in 346 von 419 brandenburgischen Gemeinden und kreisfreien Städten die Einwohnerzahl gesunken. Das sind fast 83 % aller Gemeinden im Land Brandenburg. Nur in 72 Gemeinden und in einer kreisfreien Stadt stiegen die Bevölkerungszahlen an.

Hohe Bevölkerungsverluste waren insbesondere in den größeren

Städten in den berlinfernen Regionen des Landes Brandenburg zu verzeichnen. Von den 70 Städten im Land Brandenburg mit mehr als 10.000 Einwohnern wiesen Eisenhüttenstadt (-25,0 %), Guben (-23,5 %) und Schwedt/Oder (-19,5 %) in den vergangenen zehn Jahren den stärksten Einwohnerverlust auf. Weitere 18 größere Städte mit mehr als 10.000 Einwohnern hatten einen Verlust von mindestens zehn Prozent ihrer Bevölkerung. Darunter befinden sich auch die kreisfreien Städte Frankfurt (Oder) (-16,4 %) und Cottbus (-10,1 %).

BEVÖLKERUNGSENTWICKLUNG IM LAND BRANDENBURG 2000 BIS 2010

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



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

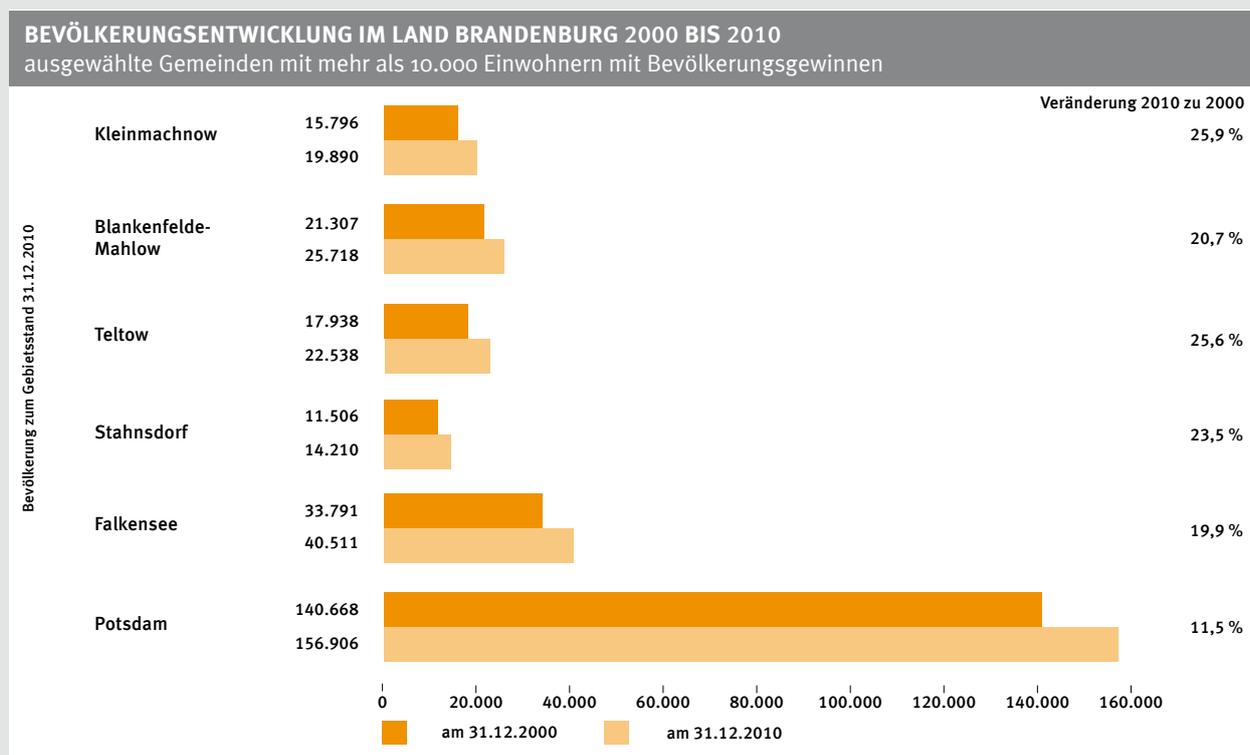
© BBU

BEVÖLKERUNGSENTWICKLUNG IM LAND BRANDENBURG 2000 BIS 2010				
in den Gemeinden mit mehr als 10.000 Einwohnern mit Bevölkerungsverlusten				
Gemeinde	Bevölkerung zum Gebietsstand 31.12.2010			
	am 31.12.2000	am 31.12.2010	Veränderung 2010 zu 2000	
			absolut	in %
Eisenhüttenstadt	41.493	31.132	-10.361	-25,0
Guben	25.245	19.320	-5.925	-23,5
Schwedt/Oder	42.261	34.035	-8.226	-19,5
Großräschen	12.693	10.262	-2.431	-19,2
Lauchhammer	20.769	16.956	-3.813	-18,4
Frankfurt (Oder)	72.131	60.330	-11.801	-16,4
Wittenberge	22.163	18.571	-3.592	-16,2
Lübbenau/Spreewald	19.959	16.820	-3.139	-15,7
Senftenberg	31.374	26.530	-4.844	-15,4
Wittstock/Dosse	17.985	15.235	-2.750	-15,3
Forst (Lausitz)	24.309	20.618	-3.691	-15,2
Bad Freienwalde (Oder)	14.808	12.788	-2.020	-13,6
Spremberg	28.160	24.373	-3.787	-13,4
Finsterwalde	20.103	17.407	-2.696	-13,4
Angermünde	16.481	14.360	-2.121	-12,9
Rathenow	28.811	25.301	-3.510	-12,2
Pritzwalk	14.309	12.598	-1.711	-12,0
Prenzlau	22.737	20.078	-2.659	-11,7
Perleberg	13.907	12.332	-1.575	-11,3
Zehdenick	15.443	13.830	-1.613	-10,4
Cottbus	113.618	102.091	-11.527	-10,1
Templin	18.273	16.455	-1.818	-9,9
Luckau	11.104	10.130	-974	-8,8
Jüterbog	13.875	12.668	-1.207	-8,7
Luckenwalde	22.389	20.471	-1.918	-8,6
Brandenburg an der Havel	78.404	71.778	-6.626	-8,5
Bad Belzig	12.263	11.248	-1.015	-8,3
Eberswalde	44.623	40.944	-3.679	-8,2
Lübben (Spreewald)	15.025	14.122	-903	-6,0
Rüdersdorf bei Berlin	16.256	15.316	-940	-5,8
Fürstenwalde/Spree	34.044	32.468	-1.576	-4,6
Erkner	12.128	11.580	-548	-4,5
Kloster Lehnin	11.586	11.089	-497	-4,3
Neuruppin	32.598	31.599	-999	-3,1
Beelitz	12.219	11.900	-319	-2,6
Velten	12.118	11.858	-260	-2,1
Schorfheide	10.420	10.234	-186	-1,8
Hennigsdorf	26.306	25.909	-397	-1,5
Ludwigsfelde	24.183	24.044	-139	-0,6
Strausberg	26.221	26.206	-15	-0,1
Nauen	16.695	16.684	-11	-0,1

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

© BBU

Von den vier kreisfreien Städten konnte lediglich Potsdam seit 2000 einen Bevölkerungszuwachs verbuchen, und zwar um 11,5 %. Den stärksten Bevölkerungszuwachs von mehr als 20 % hatten von den größeren Städten im Land Brandenburg lediglich an Berlin angrenzende Gemeinden zu verzeichnen. Dazu zählen Kleinmachnow (+25,9 %) und Teltow (+25,6 %).



BEVÖLKERUNGSENTWICKLUNG IM LAND BRANDENBURG 2000 BIS 2010				
in den Gemeinden mit mehr als 10.000 Einwohnern mit Bevölkerungsgewinnen				
Gemeinde	Bevölkerung zum Gebietsstand 31.12.2010			
	am 31.12.2000	am 31.12.2010	Veränderung 2010 zu 2000	
			absolut	in %
Glienicke/Nordbahn	7.709	11.005	3.296	42,8
Hoppegarten	12.221	16.802	4.581	37,5
Mühlenbecker Land	10.458	14.071	3.613	34,5
Rangsdorf	8.303	10.515	2.212	26,6
Hohen Neuendorf	19.338	24.384	5.046	26,1
Kleinmachnow	15.796	19.890	4.094	25,9
Teltow	17.938	22.538	4.600	25,6
Stahnsdorf	11.506	14.210	2.704	23,5
Ahrensfelde	10.612	13.028	2.416	22,8
Brieselang	8.973	10.854	1.881	21,0
Blankenfelde-Mahlow	21.307	25.718	4.411	20,7
Falkensee	33.791	40.511	6.720	19,9
Petershagen/Eggersdorf	11.614	13.875	2.261	19,5
Panketal	16.064	19.132	3.068	19,1
Schönefeld	11.218	13.256	2.038	18,2
Wandlitz	18.494	21.704	3.210	17,4
Schwielowsee	8.710	10.187	1.477	17,0
Fredersdorf-Vogelsdorf	11.069	12.801	1.732	15,6
Michendorf	10.233	11.805	1.572	15,4
Neuenhagen bei Berlin	14.917	16.911	1.994	13,4
Oberkrämer	9.457	10.661	1.204	12,7
Potsdam	140.668	156.906	16.238	11,5
Zeuthen	9.375	10.400	1.025	10,9
Bernau bei Berlin	33.086	36.338	3.252	9,8
Zossen	16.310	17.606	1.296	7,9
Schöneiche bei Berlin	11.299	12.196	897	7,9
Königs Wusterhausen	31.522	33.981	2.459	7,8
Oranienburg	40.148	41.810	1.662	4,1
Werder (Havel)	22.218	23.017	799	3,6

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

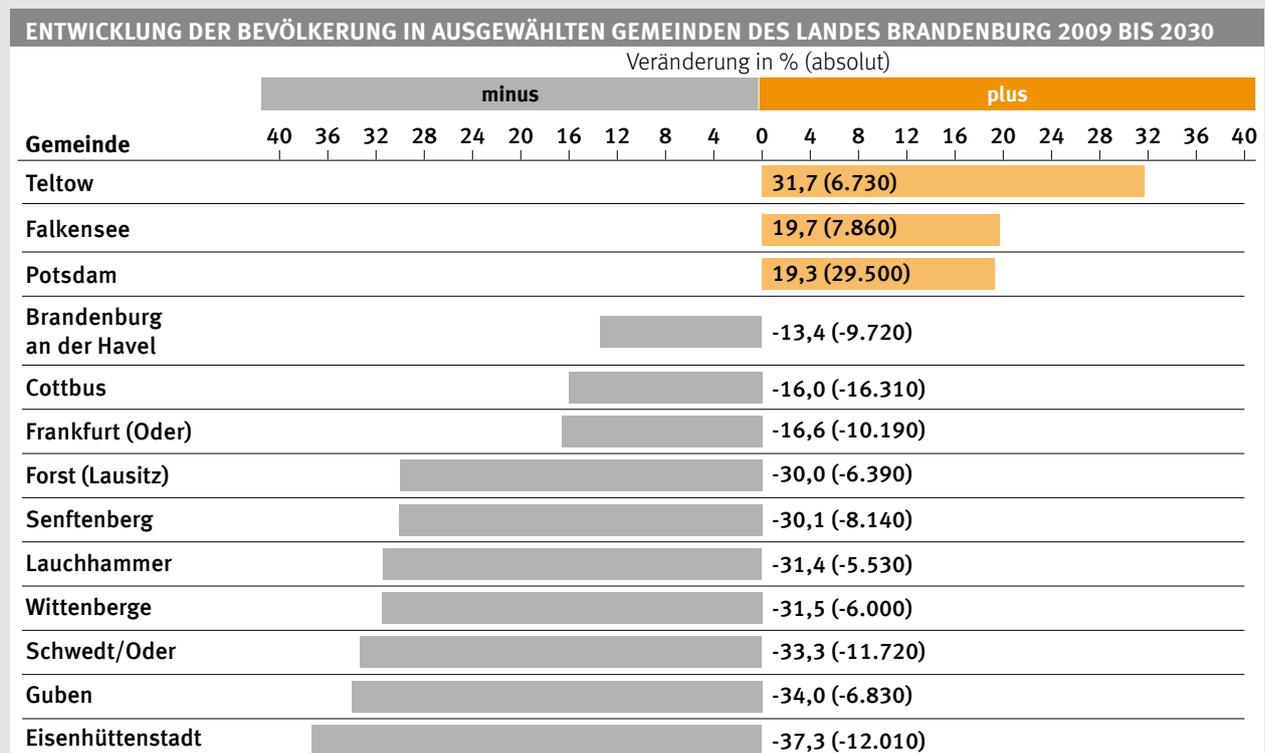
© BBU

Die Bevölkerungsentwicklung bis 2030 in ausgewählten Städten des Landes Brandenburg

Die Bevölkerungsprognose⁷ weist für 32 ausgewählte Städte des Landes Brandenburg, in denen insgesamt 45 % der Landesbevölkerung leben, auch bis 2030 eine regional gegensätzliche Bevölkerungsentwicklung aus. Während für sieben von 13 untersuchten Städten im Berliner Umland ein Bevölkerungsanstieg angenommen wird, geht die Prognose für die 19 Städte des weiteren Metropolenraumes ausnahmslos von sinkenden Einwohnerzahlen aus.

Zu den großen Städten mit Bevölkerungsgewinnen zählt Potsdam. Aufgrund der starken Anziehungskraft als attraktiver Wohnstandort im Umland von Berlin wird für die Landeshauptstadt ein Einwohnerzuwachs von fast 20 % prognostiziert, so dass Potsdam im Jahr 2030 voraussichtlich mehr als 180.000 Einwohner haben wird. Für die übrigen kreisfreien Städte werden dagegen weitere Bevölkerungsverluste prognostiziert.

Cottbus ist mit derzeit rund 102.000 Einwohnern die zweitgrößte Stadt Brandenburgs. Aufgrund relativ großer Entfernungen zu den nächstgelegenen Großstädten hat Cottbus zudem wichtige Zentrumsfunktionen für die Region. Die Bevölkerungszahl hat sich hier in den letzten drei Jahren zwar stabilisiert. Dennoch wird in der Bevölkerungsprognose auch für Cottbus längerfristig mit einer weiter zurückgehenden Einwohnerzahl gerechnet, die 2030 voraussichtlich unter 90.000 liegen wird. Auch die Städte Brandenburg an der Havel und Frankfurt (Oder) weisen kontinuierlich sinkende Bevölkerungszahlen auf. Zu den Städten mit den voraussichtlich höchsten Bevölkerungsverlusten bis 2030 von jeweils mehr als 20 % zählen 13 größere berlinferne Städte des Landes Brandenburg. Für Eisenhüttenstadt, Guben, Schwedt/Oder, Wittenberge, Lauchhammer, Senftenberg und Forst geht die Prognose sogar von einem Bevölkerungsrückgang von 30 % und mehr aus.



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

© BBU

⁷Amt für Statistik Berlin-Brandenburg - Landesamt für Bauen und Verkehr, Bevölkerungsprognose für das Land Brandenburg 2009 bis 2030, Potsdam, 2010

Die gegensätzliche demografische Entwicklung in den verschiedenen Regionen des Landes Brandenburg wirkt sich nachhaltig auf die Zahl der nachgefragten Wohnungen und damit auf die regionale Leerstandssituation aus. Fast alle Gemeinden im Umland Berlins konnten in den vergangenen Jahren die Zahl ihrer Einwohner insbesondere durch Zuwanderungen aus Berlin vergrößern. Seit dem Jahr 2001 kann aber selbst der stetige Bevölkerungszuwachs im Berliner Umland den starken Bevölkerungsverlust im weiteren Metropolenraum nicht mehr kompensieren. Laut der Bevölkerungsprognose⁸ wird sich die gegensätzliche Bevölkerungsentwicklung in den beiden Teilregionen bis 2030 weiter verschärfen. Aufgrund der demografischen Entwicklung steht die Leerstandsproblematik bei den im weiteren Metropolenraum ansässigen Wohnungsunternehmen trotz der hohen Abrissleistungen der vergangenen Jahre deshalb weiterhin im Vordergrund. Die vergangenen Jahre haben gezeigt, dass die Wohnungsunternehmen die größte Mühe haben, beim Abriss mit der Bevölkerungsabnahme Schritt zu halten. Die Prognose weist für viele große Städte im weiteren Metropolenraum bis 2030 einen weiteren Bevölkerungsrückgang von jeweils mehr als 20 % aus. In strukturschwachen Gebieten muss deshalb als Folge des beschleunigten Bevölkerungsrückgangs mit einem weiteren Anstieg des Wohnungsleerstandes gerechnet werden, dem nur durch die unverminderte Fortsetzung der Wohnungsabrisse begegnet werden kann.

Auch mit Blick auf die Veränderungen in der Altersstruktur stehen die Wohnungsunternehmen vor neuen Herausforderungen. Landesweit zeichnet sich ab, dass die Zahl der Kinder und der Personen im erwerbsfähigen Alter immer weiter zurückgeht, während die Seniorenzahl weiter ansteigt. Die Entwicklung der Altersstruktur im Land Brandenburg lässt darauf schließen, dass sich der künftige Bedarf an Wohnungsangeboten im besonderen Maße auf die Wohnwünsche und spezifischen Bedarfe, aber auch das finanziell sehr unterschiedliche Budget von Senioren ausrichtet. Aufgrund der in Brandenburg regional stark heterogenen Entwicklung der Bevölkerungs- und Altersstruktur kann die Nachfragesituation allerdings in einzelnen Regionen, Städten und Gemeinden sehr unterschiedlich sein. So bleibt das Land Brandenburg auch insbesondere für junge Familien mit ihren unterschiedlichen Wohnwünschen und finanziellen Möglichkeiten weiterhin ein attraktiver Wohnstandort.

⁸Amt für Statistik Berlin-Brandenburg - Landesamt für Bauen und Verkehr, Bevölkerungsprognose für das Land Brandenburg 2009 bis 2030, Potsdam, 2010

II.1.2 Die Haushaltsentwicklung in Berlin und Brandenburg

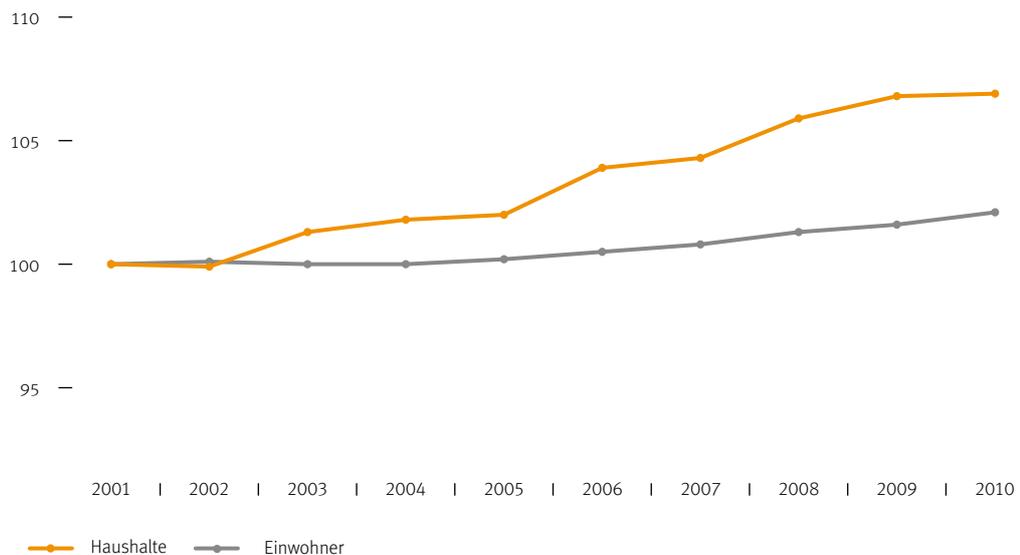
Die wichtigste Determinante für die Wohnungsnachfrage ist die Entwicklung der Zahl privater Haushalte. Analog zur Bevölkerungsentwicklung ist in Berlin mit weiter steigenden Haushaltszahlen zu rechnen, während sich im Land Brandenburg eine insgesamt rückläufige Entwicklung abzeichnet.

II.1.2.1 Berlin

In Berlin zeigte sich im zurückliegenden Jahrzehnt eine stetige Zunahme der Haushaltszahl. Allein von 2001 bis 2010 war ein Anstieg um 127.900 auf 1.988.500 Privathaushalte zu verzeichnen. Dieser prozentuale Zuwachs um 6,9 % entspricht im Durchschnitt rund 14.200 zusätzlichen Haushalten pro Jahr. Während dieses Zeitraums stieg die Bevölkerungszahl nur um rund 72.300 (+ 2,1 %) an. (vgl. Kap. II.1.1.1)

Die dynamische Entwicklung der Privathaushalte in Berlin ist neben der steigenden Bevölkerungszahl vor allem auf die anhaltende Verkleinerung der Haushalte zurückzuführen. Dementsprechend hat die Zahl der Einpersonenhaushalte deutlich zugenommen. Im Jahr 2001 wohnte noch in 49 % aller Haushalte nur eine Person. Bis zum Jahr 2010 ist der Anteil der Einpersonenhaushalte an allen Berliner Privathaushalten weiter auf 53,6 % angestiegen. Der Anteil der Zweipersonenhaushalte ist dagegen relativ stabil und lag zuletzt bei 30,1 %. Somit haben kleine Haushalte mit ein oder zwei Personen mit zusammen 83,7 % den weitaus größten Anteil an den Berliner Haushalten. Größere Haushalte mit drei oder mehr Personen machen nur einen kleinen Anteil aus, der zudem in den letzten Jahren weiter gesunken ist. Im Jahr 2010 lag er nur noch bei 16,3 %.

ENTWICKLUNG DER HAUSHALTE UND DER BEVÖLKERUNG
in Berlin im Vergleich 2001 bis 2010 (indiziert, 2001=100)



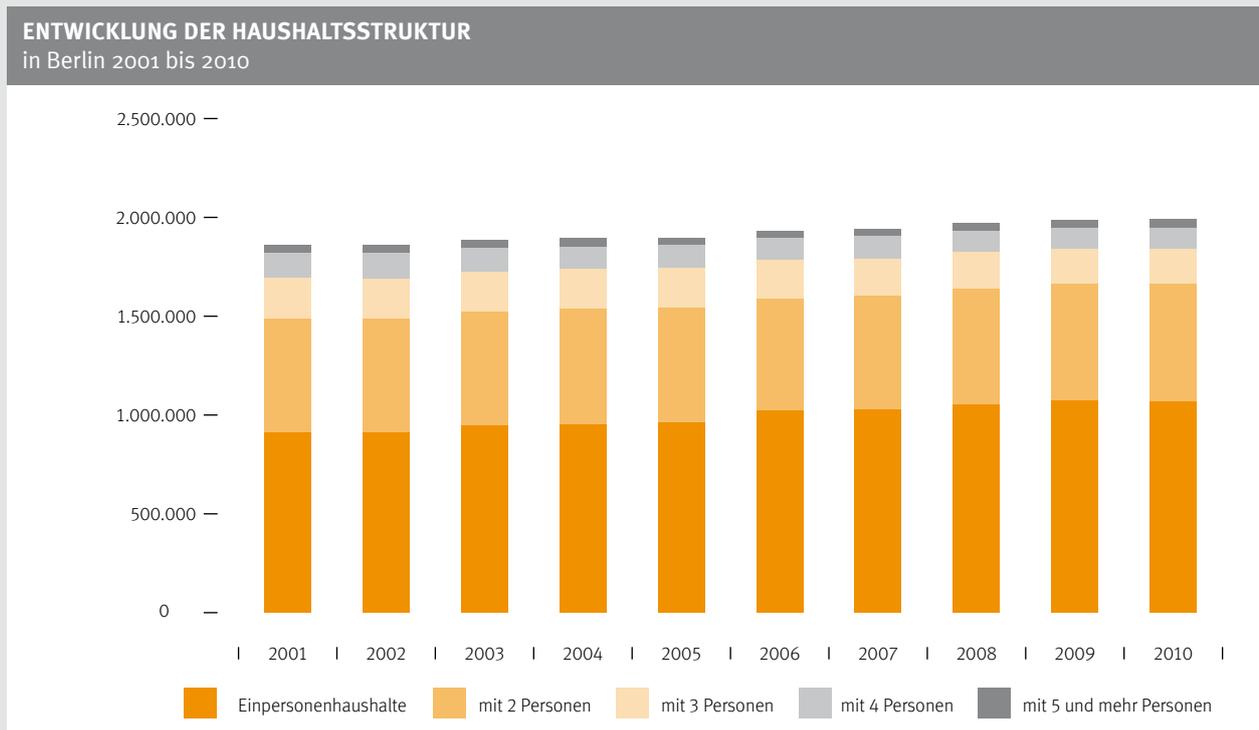
Quellen: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, Mikrozensus; Berechnungen der RegioKontext GmbH; BBU-Grafik

© BBU

ENTWICKLUNG DER PRIVATHAUSHALTE NACH HAUSHALTSGRÖSSEN										
in Berlin 2001 bis 2010										
Haushaltsgröße	in 1.000 Personen									
	2001		2005		2008		2009		2010	
	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%
Einpersonenhaushalte	910,8	49,0 %	962,8	50,7 %	1.051,5	53,4 %	1.074,3	54,0 %	1.065,2	53,6 %
Mehrpersonenhaushalte mit ... Personen	949,8	51,0 %	935,1	49,3 %	919,3	46,6 %	913,7	46,0 %	923,4	46,4 %
2	578,1	31,1 %	579,8	30,5 %	586,4	29,8 %	587,9	29,6 %	598,6	30,1 %
3	203,7	10,9 %	201,9	10,6 %	185,1	9,4 %	176,6	8,9 %	175,3	8,8 %
4	127,2	6,8 %	113,1	6,0 %	107,4	5,4 %	109,4	5,5 %	109,1	5,5 %
5 und mehr	40,8	2,2 %	40,3	2,1 %	40,4	2,0 %	39,7	2,0 %	40,4	2,0 %
Insgesamt	1.860,6	100,0%	1.897,9	100,0%	1.970,8	100,0 %	1.988,0	100,0 %	1.988,6	100,0 %
Ø HHgröße	1,8		1,8		1,7		1,7		1,7	

Quelle: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, Mikrozensus

© BBU



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

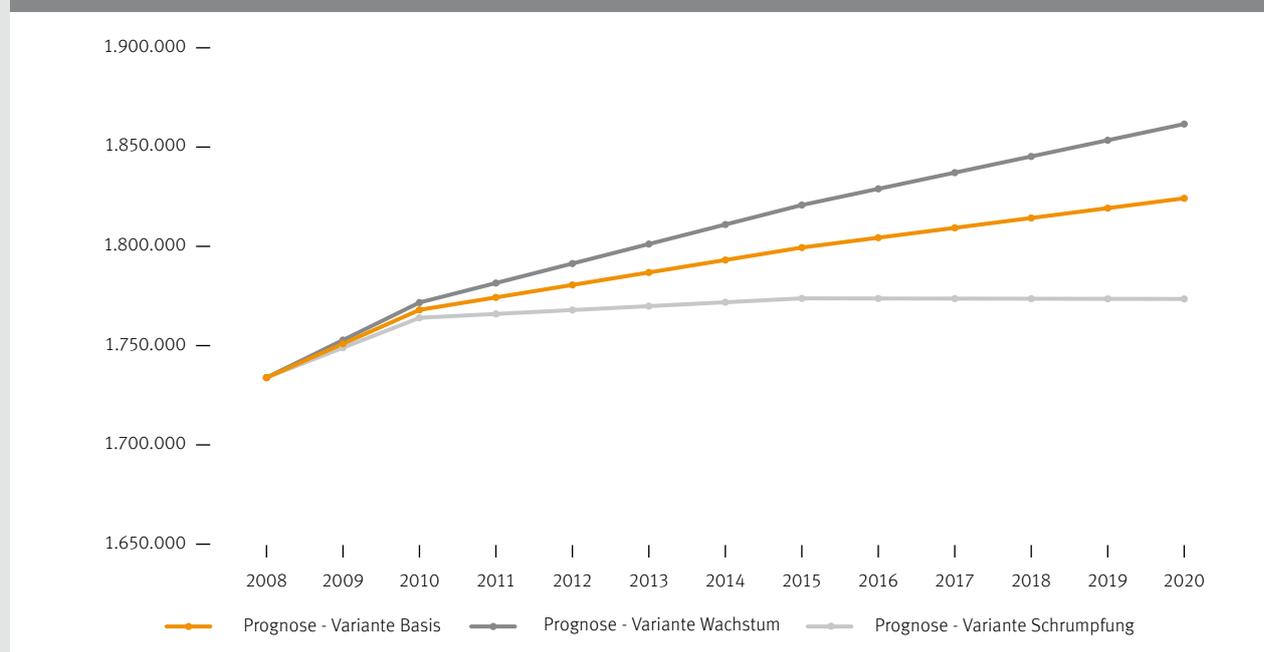
© BBU

Entwicklung der Haushaltsstruktur in Berlin bis 2020

Auch in den kommenden Jahren wird in Berlin ein weiterer Zuwachs bei den Haushalten erwartet, wenngleich sich die Zunahme voraussichtlich abschwächen wird. Ursache für das kontinuierliche Anwachsen der Haushaltszahl ist neben Wanderungsgewinnen und dem Trend zu kleineren Haushalten nicht zuletzt auch die zunehmende Lebenserwartung. Die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung rechnet nach einer Prognose bis 2020 für die wohnungsmarktrelevanten Haushalte mit einer Zunahme um rund 56.000 Haushalte (Variante

Basis) gegenüber 2010.¹ Das entspricht einem jährlichen Zuwachs um ca. 5.600 Haushalte in diesem Zeitraum. Gemäß der Wachstumsvariante der Prognose könnte die Zahl der wohnungsmarktrelevanten Haushalte zwischen 2010 und 2020 sogar um rund 9.000 pro Jahr steigen. Vor dem Hintergrund der positiven Bevölkerungsentwicklung und der fortschreitenden Haushaltsverkleinerung kann also davon ausgegangen werden, dass die Zahl der wohnungsmarktrelevanten Haushalte in Berlin in den nächsten zehn Jahren stark ansteigt – mit entsprechenden Implikationen für die Wohnungsnachfrage.

PROGNOSE FÜR DIE ENTWICKLUNG DER WOHNUNGSMARKTRELEVANTEN HAUSHALTE in Berlin bis 2020



Quelle: Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Berlin; BBU-Grafik

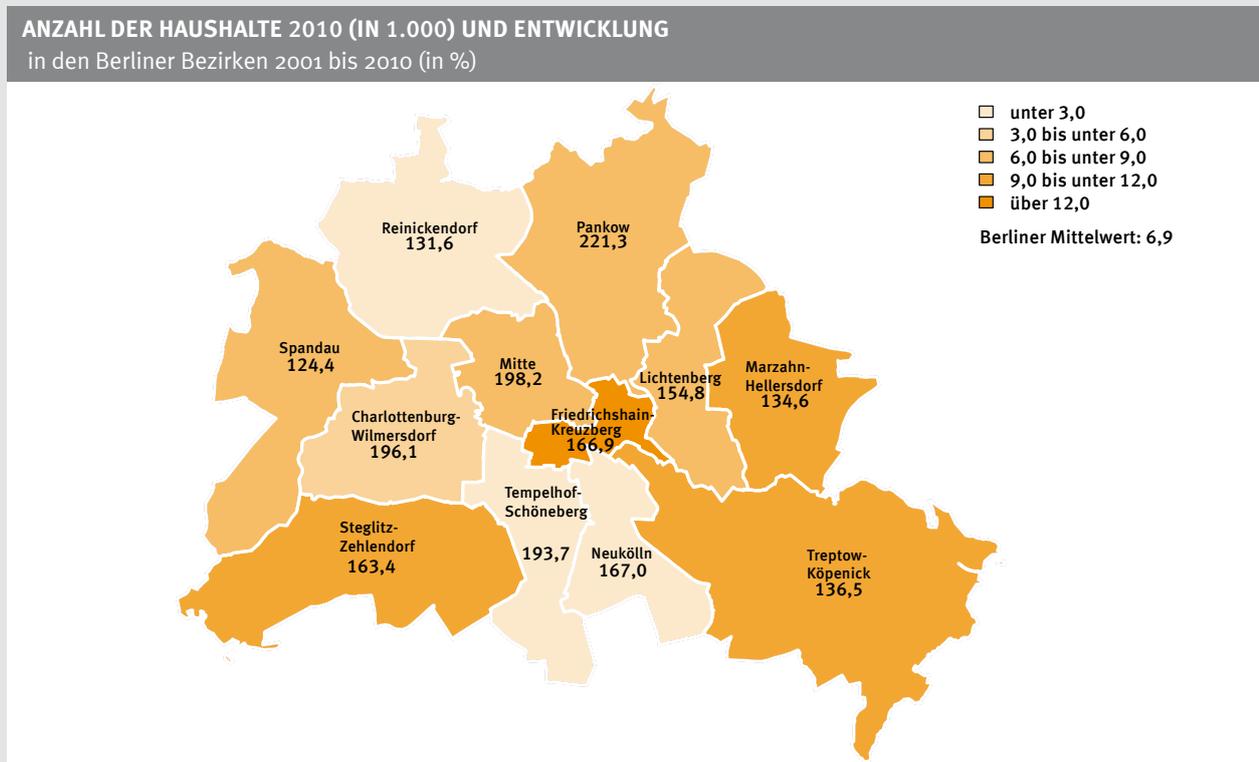
© BBU

¹Die Prognose hat als Basisjahr 2008 und weist für die Jahre 2010, 2015 und 2020 in drei Varianten (Basis, Wachstum und Schrumpfung) Werte für die prognostizierte Entwicklung der „wohnungsmarktrelevanten Haushalte“ aus. Da aufgrund von Wohngemeinschaften und Haushalten in Wohnheimen etc. nicht jeder Haushalt eine Wohnung nachfragt, wurden diese „nicht wohnungsmarktrelevanten Haushalte“ in der Prognose nicht berücksichtigt. Aus diesem Grund ist die Anzahl der in der Prognose ausgewiesenen „wohnungsmarktrelevanten Haushalte“ niedriger als die vom Amt für Statistik ausgewiesene Gesamtzahl der Haushalte.

Entwicklung der Privathaushalte in den Berliner Bezirken

Die Entwicklung der Zahl der Privathaushalte in den einzelnen Berliner Bezirken verlief in den zurückliegenden Jahren unterschiedlich dynamisch. Dabei hebt sich insbesondere der Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg hervor. In diesem Bezirk nahm die Haushaltszahl zwischen 2001 und 2008 zunächst um 19,1 % zu. Seither nimmt die Zahl der Haushalte dort wieder ab. Den noch weist Friedrichshain-Kreuzberg mit einem Plus von 12,5 % In den zurückliegenden zehn Jahren nach wie vor die höchste Zuwachsrate auf, dicht gefolgt von Marzahn-Hellersdorf (+11,8 %). Überdurchschnittliche Zuwachsraten von mehr als zehn Prozent hatten auch Steglitz-Zehlendorf und Treptow-Köpenick sowie Lichtenberg (+8,5 %), Pankow (+8,3 %) und

Mitte (+7,7 %). Die Zuwachsrate bei der Zahl der Privathaushalte in Berlin insgesamt lag im Zeitraum 2001 bis 2010 bei 6,9 %. Die geringsten Zuwächse ergeben sich im betrachteten Zeitraum dagegen für die Bezirke Neukölln, Tempelhof-Schöneberg und Reinickendorf mit Werten zwischen +0,9 % und +2,0 %. Auch hinsichtlich der Anzahl der Haushalte bieten die zwölf Berliner Bezirke eine große Bandbreite. Die meisten Haushalte wies im Jahr 2010 der Bezirk Pankow mit rund 221.300 auf, gefolgt von Mitte, Charlottenburg-Wilmersdorf und Tempelhof-Schöneberg mit jeweils knapp unter 200.000 Haushalten. Spandau war mit 124.400 der Bezirk mit den wenigsten Haushalten.



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

Auch die Haushaltsgröße variiert in den einzelnen Berliner Bezirken. Die Tabelle zeigt, dass sich in Berlin die Haushalte in den letzten zehn Jahren weiter verkleinert haben. Im Jahr 2010 lag die durchschnittliche Haushaltsgröße in der Stadt bei 1,7 Personen (2001: 1,8 Personen).

Am kleinsten sind die Haushalte mit durchschnittlich 1,6 Personen in den Innenstadtbezirken Friedrichshain-Kreuzberg, Charlottenburg-Wilmersdorf und Pankow. Die größten Haushalte hat demgegenüber Neukölln mit durchschnittlich 1,9

Personen pro Haushalt zu verzeichnen. Überdurchschnittlich große Haushaltszahlen weisen mit 1,8 Personen auch die Stadtrand-Bezirke Spandau, Steglitz-Zehlendorf, Reinickendorf und Marzahn-Hellersdorf auf.

Dies deutet darauf hin, dass Familienhaushalte tendenziell etwas häufiger am Stadtrand leben, während die Innenstadt vor allem bei den kleineren „Starter-Haushalten“ beliebt ist. (vgl. Kap. II.2.1.1, S. 31)

DURCHSCHNITTLICHE HAUSHALTSGRÖSSE		
in den Berliner Bezirken 2001 und 2010		
	2001	2010
Mitte	1,8	1,7
Friedrichshain-Kreuzberg	1,7	1,6
Pankow	1,7	1,6
Charlottenburg-Wilmersdorf	1,7	1,6
Spandau	1,9	1,8
Steglitz-Zehlendorf	1,9	1,8
Tempelhof-Schöneberg	1,8	1,7
Neukölln	1,9	1,9
Treptow-Köpenick	1,9	1,7
Marzahn-Hellersdorf	2,2	1,8
Lichtenberg	1,9	1,7
Reinickendorf	1,9	1,8
Berlin insgesamt	1,8	1,7

Quelle: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, Mikrozensus

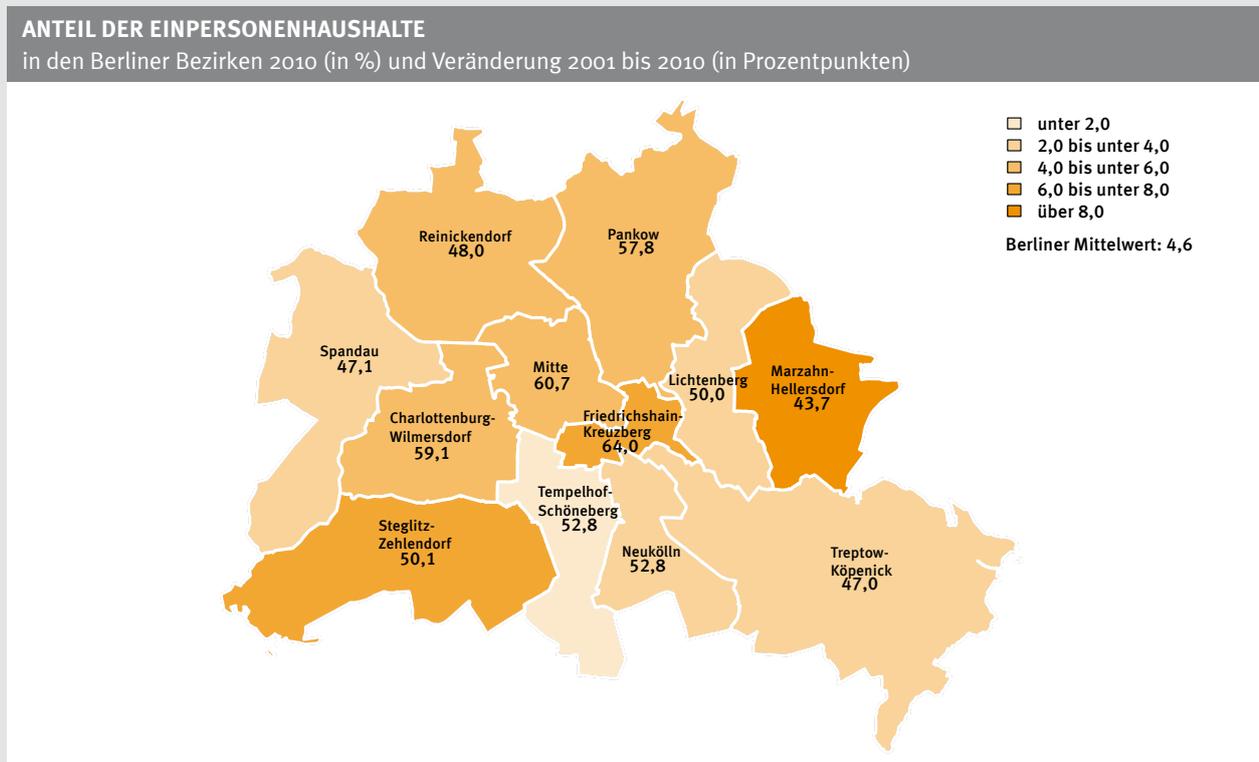
© BBU

Struktur der Privathaushalte in den Berliner Bezirken

Die Unterschiede bei der Haushaltsstruktur innerhalb Berlins werden insbesondere mit Blick auf die Bezirke deutlich. Dargestellt sind in der Karte die jeweiligen Anteile der Einpersonenhaushalte und deren Veränderung seit 2001.

Die höchsten Anteile an Einpersonenhaushalten konzentrieren sich auf die Innenstadtbezirke Friedrichshain-Kreuzberg, Mitte und Charlottenburg-Wilmersdorf. In diesen Bezirken findet sich ein hoher Anteil an „Starter-Haushalten“. Auch Pankow – ein Bezirk, der mit dem Stadtteil Prenzlauer Berg bis in die Innenstadt hineinreicht – weist einen überdurchschnittlich hohen Anteil an Einpersonenhaushalten auf.

Am niedrigsten ist der Anteil der Haushalte mit einer Person in Marzahn-Hellersdorf. Allerdings ist der Anteil in diesem Bezirk seit 2001 am stärksten angestiegen (von 34,9 % im Jahr 2001 auf 43,7 % 2010). Auch Spandau, Treptow-Köpenick, und Reinickendorf liegen hier klar unter dem Berliner Durchschnitt. Hervorzuheben ist außerdem die Entwicklung der Einpersonenhaushalte in Steglitz-Zehlendorf. Dort stieg der Anteil von 43,4 % im Jahr 2001 auf 50,1 % im Jahr 2010 deutlich an. Demgegenüber ist der Anteil in Tempelhof-Schöneberg seit Jahren nahezu konstant geblieben.



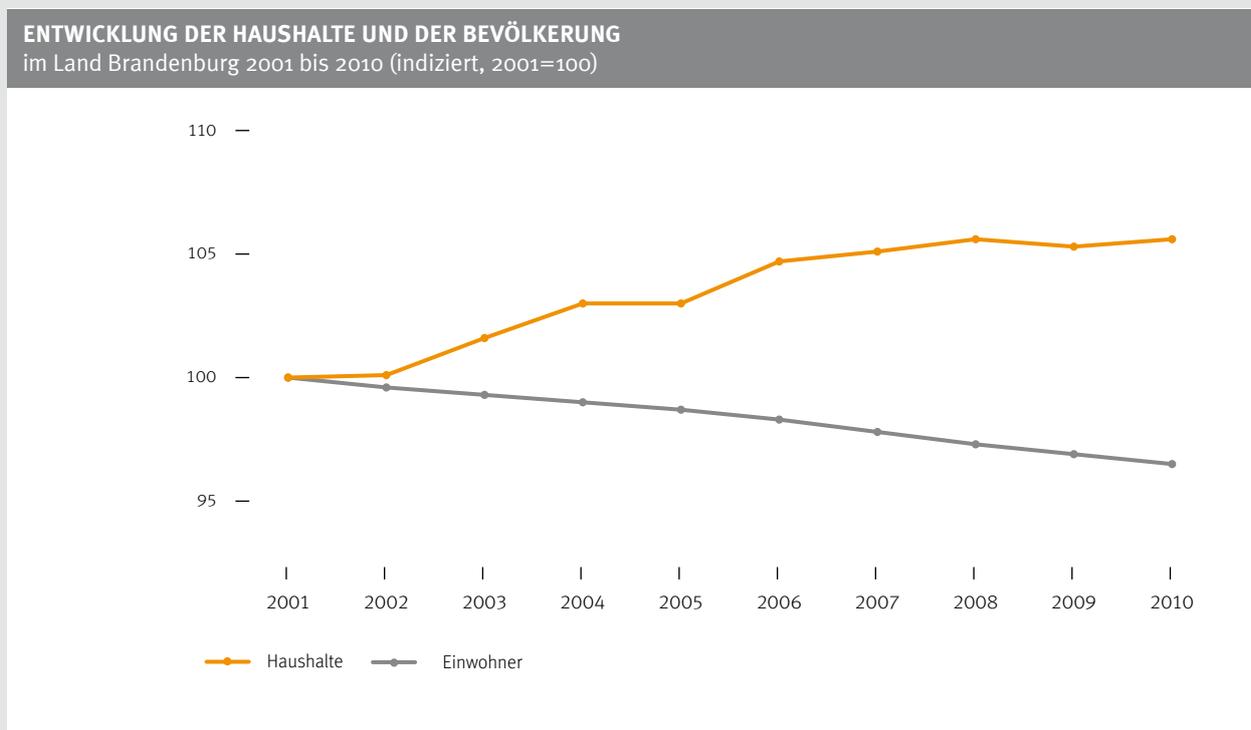
Quellen: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, Mikrozensus; Berechnungen der RegioKontext GmbH; BBU-Grafik

© BBU

Im vergangenen Jahrzehnt hatten alle zwölf Berliner Bezirke eine positive Haushaltsentwicklung zu verzeichnen, die teilweise die Zehn-Prozent-Marke überschritten hat. Es ist davon auszugehen, dass die Zahl der Haushalte auch in den kommenden Jahren weiter ansteigen wird, wengleich sich die Zunahme voraussichtlich abschwächen wird. Der BBU geht aufgrund des dynamischen Wachstums der Hauptstadt von einem Neubaubedarf bis 2020 von etwa 60.000 Wohnungen aus. Dies würde eine Verdoppelung der derzeitigen Neubauleistung in der Stadt bedeuten.

Die wachsende Zahl an Haushalten sorgt aber nicht nur quantitativ für zusätzliche Nachfrage nach Wohnraum. Qualitativ bewirkt ein Anstieg der Haushaltszahl zudem eine Veränderung der Nachfragestruktur: Mehr als 50 % der Berliner Haushalte sind inzwischen Einpersonenhaushalte. Ihr Anteil ist in den letzten Jahren kontinuierlich angestiegen. Hinzu kommen rund 30 % Zweipersonenhaushalte. Angesichts der durchschnittlichen Einkommensentwicklung in Berlin ist davon auszugehen, dass die zunehmende Zahl kleiner Haushalte tendenziell kleinere Wohnungsgrößen nachfragt. Dies gilt vor allem für die Innenstadtbezirke mit ihren hohen Anteilen an jungen Einpersonenhaushalten, in Zukunft aber auch immer mehr für die Zahl der Einpersonenhaushalte mit Mietern im Rentenalter.

II.1.2.2 Brandenburg



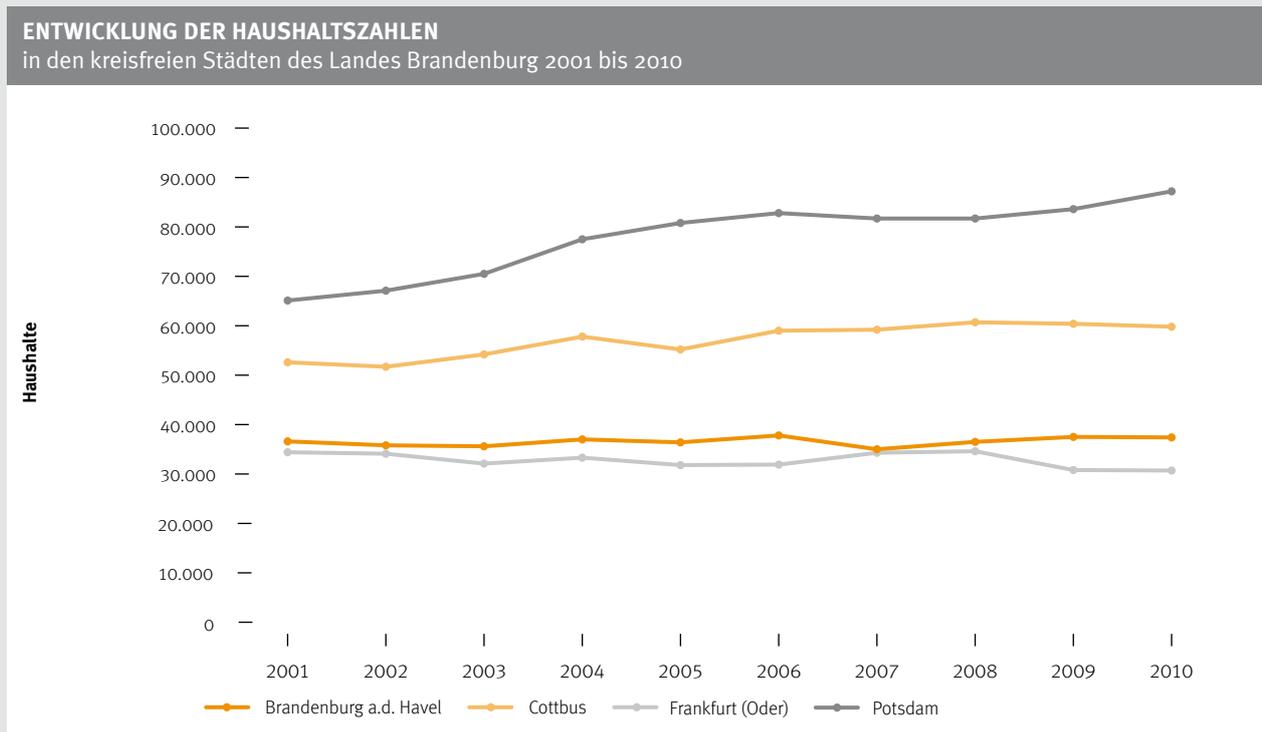
Quellen: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, Mikrozensus; Berechnungen der RegioKontext GmbH; BBU-Grafik

© BBU

Zahl der Privathaushalte im Land Brandenburg entwickelt sich regional unterschiedlich

Entgegen der rückläufigen Bevölkerungsentwicklung war im Land Brandenburg bei der Entwicklung der Zahl der Privathaushalte im vergangenen Jahrzehnt ein Zuwachs zu verzeichnen. Dieser Anstieg hat sich allerdings seit 2006 merklich abgeschwächt. Während zwischen 2001 und 2006 ein durchschnittlicher Anstieg um rund 0,9 % pro Jahr zu verzeichnen war, nahm die Zahl der Haushalte seit 2006 nur noch um etwas mehr als 0,2 % pro Jahr zu. Dennoch stieg die Zahl der Haushalte seit 2001 um 66.800 (+5,6 %), obwohl die Bevölkerungszahl um knapp 89.800 Personen (-3,5 %) abnahm. (vgl. Kap. II.1.1.2, S. 34)

In den vier kreisfreien Städten des Landes Brandenburg hat sich die Zahl der Haushalte entsprechend der Bevölkerungsentwicklung unterschiedlich entwickelt. Seit 2001 hat Potsdam den größten Zuwachs bei den Haushalten zu verzeichnen (+34 %). Die Stadt weist weiterhin einen anhaltend positiven Trend auf. Auch in Cottbus war eine positive Haushaltsentwicklung zu verzeichnen, allerdings fiel der Anstieg dort wesentlich geringer aus (+14 %). Demgegenüber nahm die Haushaltszahl in Frankfurt (Oder) zwischen 2001 und 2010 unter dem Strich um 11 % ab, während sie in Brandenburg an der Havel weitgehend stabil blieb.



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

© BBU

Zahl der Haushalte geht in den kommenden Jahren zurück

Angesichts der für die Zukunft prognostizierten stetigen Bevölkerungsverluste ist mittelfristig auch bei der Zahl der Haushalte mit einem Rückgang zu rechnen. Nach einer Prognose des BBSR¹ (untere Variante) ist damit zu rechnen, dass sich in Brandenburg die Zahl der Haushalte bis 2025 gegenüber 2010 um rund 65.000 (-5,2 %) verringern wird. Das entspricht einem Rückgang um rund 4.300 Haushalte pro Jahr. Entsprechend der regional unterschiedlichen Bevölkerungsentwicklung in Brandenburg wird die künftige Haushaltsentwicklung aber

differenziert ausfallen. Insbesondere im Berliner Umland einschließlich der Landeshauptstadt Potsdam ist aufgrund der mittelfristig prognostizierten Bevölkerungszuwächse auch mit steigenden Haushaltszahlen zu rechnen. Entsprechend sind in den übrigen Regionen umso größere Rückgänge zu erwarten. Diese stark divergierende Entwicklung wird sich auch auf die Wohnungsnachfrage auswirken: Während im Berliner Umland in den nächsten Jahren mit einer weiter steigenden Nachfrage zu rechnen ist, wird diese im weiteren Metropolenraum voraussichtlich insgesamt deutlich zurückgehen.

¹Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung, BBSR-Wohnungsmarktprognose 2025

ENTWICKLUNG DER PRIVATHAUSHALTE IM LAND BRANDENBURG 2001 BIS 2010

nach Haushaltsgrößen

Haushaltsgröße	in 1.000 Personen									
	2001		2005		2008		2009		2010	
	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%
Einpersonenhaushalte	374,9	31,7%	410,4	33,7%	453,0	36,3%	451,0	36,2%	456,3	36,5%
Mehrpersonenhaushalte mit ... Personen	808,1	68,3%	807,9	66,3%	796,0	63,7%	794,3	63,8%	793,5	63,5%
2	412,0	34,8%	453,6	37,2%	470,4	37,7%	474,6	38,1%	484,4	38,8%
3	223,9	18,9%	214,2	17,6%	199,2	15,9%	197,4	15,9%	189,0	15,1%
4	139,1	11,8%	116,2	9,5%	102,2	8,2%	99,9	8,0%	97,6	7,8%
5 und mehr	33,1	2,8%	23,9	2,0%	24,2	1,9%	22,5	1,8%	22,5	1,8%
Insgesamt	1.183,0	100,0%	1.218,3	100,0%	1.249,0	100,0%	1.245,3	100,0%	1.249,8	100,0%
Ø HHgröße	2,20		2,09		2,02		2,00		2,00	

Quelle: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg

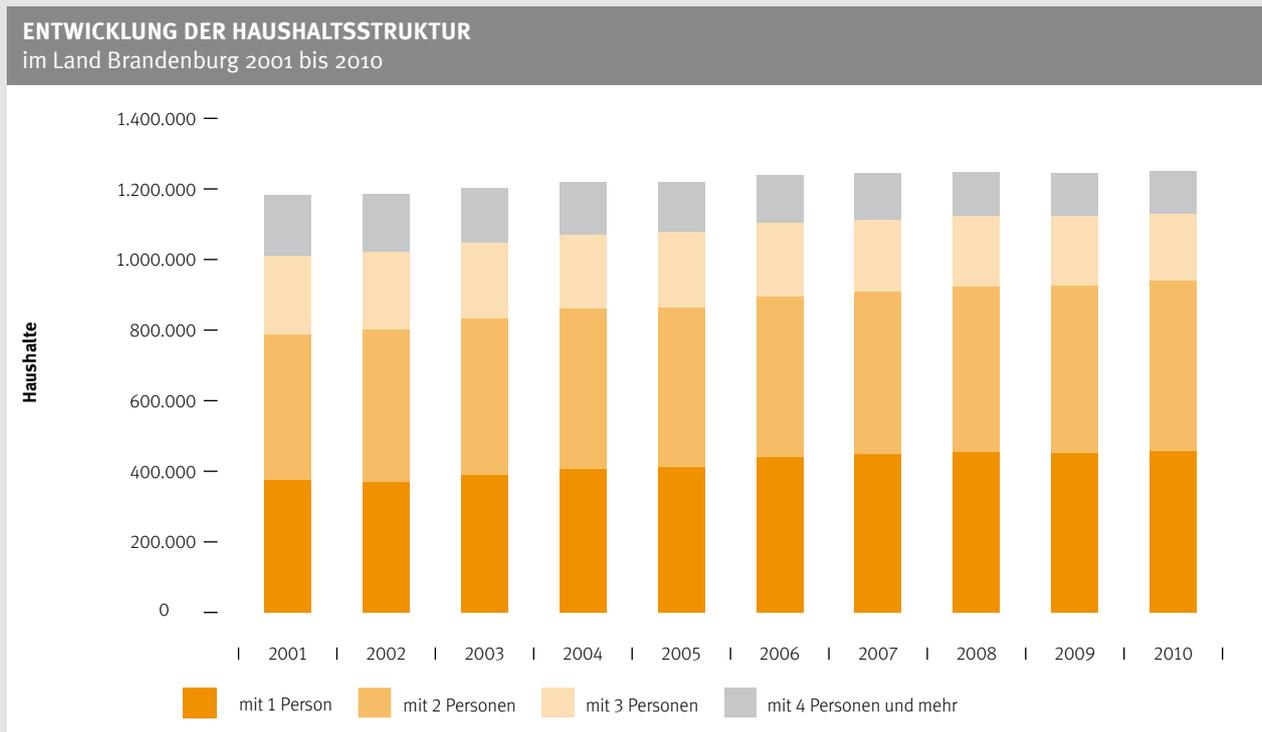
© BBU

Trend der Haushaltsverkleinerung setzt sich fort

Die trotz der rückläufigen Bevölkerungsentwicklung in den vergangenen Jahren zu verzeichnende positive Entwicklung bei den Privathaushalten war auch im Land Brandenburg auf die anhaltende Verkleinerung der Haushalte zurückzuführen. Die Struktur der Haushaltsgrößen verändert sich zunehmend. Zwar ist hier im Vergleich zu Berlin der Anteil kleiner Haushalte noch deutlich niedriger, aber auch im Land Brandenburg gibt es einen eindeutigen Trend zu immer mehr kleinen Haushalten. Inzwischen lebt in 36,5 % aller Haushalte im Land Branden-

burg nur eine Person. Im Jahr 2001 waren es dagegen nur 31,7 %. Daneben erhöhte sich seit 2001 der Anteil der Zweipersonenhaushalte an den Privathaushalten insgesamt um vier Prozentpunkte auf 38,8 % im Jahr 2010.

Entsprechend ging der Anteil der Haushalte mit drei und mehr Personen von 33,5 % im Jahr 2001 auf 24,7 % im Jahr 2010 zurück. Mittlerweile lebt weit weniger als die Hälfte der Brandenburger Bevölkerung (43 %) in Haushalten mit mindestens drei Personen.

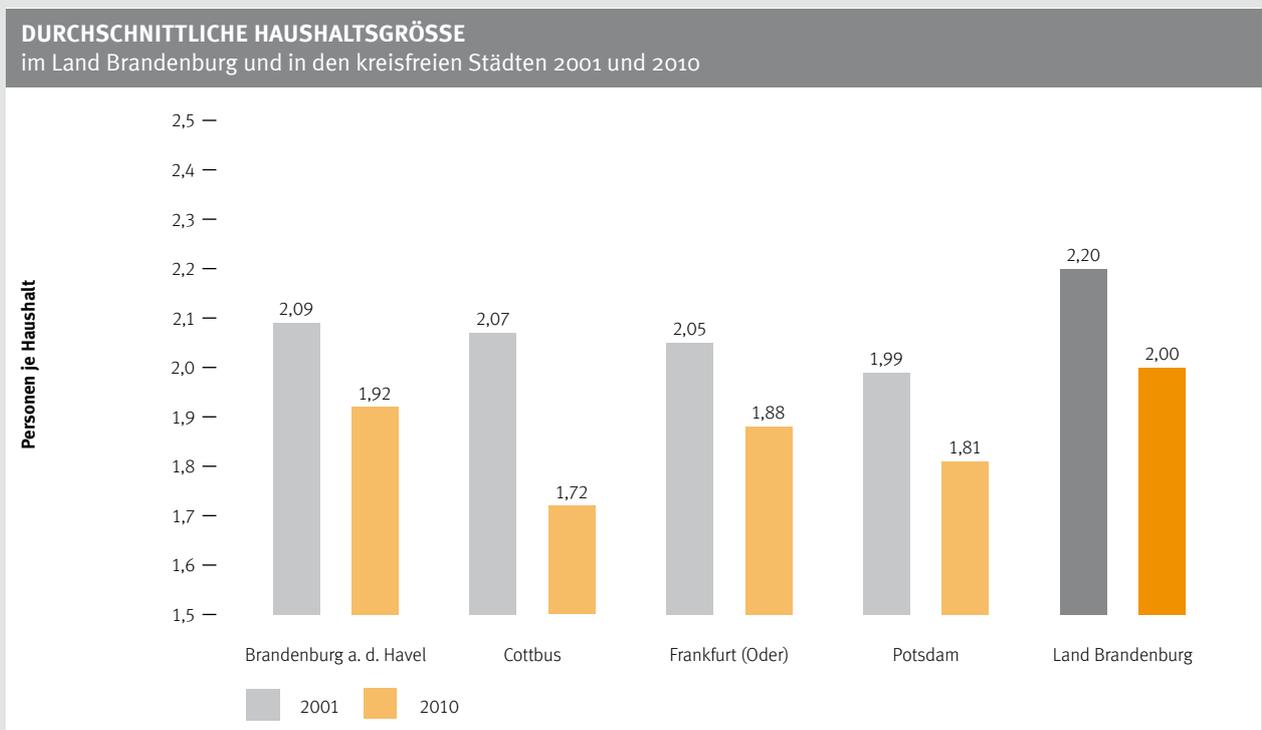


Quelle: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, Mikrozensus

© BBU

Noch deutlicher als im Landesdurchschnitt zeigt sich der Trend zu kleineren Haushalten in den kreisfreien Städten: Während sich die durchschnittliche Haushaltsgröße im Land Brandenburg seit dem Jahr 2001 von 2,2 auf 2,0 Personen verkleinerte, ging dieser Wert in Cottbus von knapp 2,1 auf 1,7 Personen

deutlich zurück. Danach folgt Potsdam mit im Schnitt 1,8 Personen pro Haushalt. Auch in Brandenburg an der Havel und Frankfurt (Oder) liegt die durchschnittliche Haushaltsgröße mit 1,9 Personen pro Haushalt noch unter dem Landesdurchschnitt.



Quelle: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, Mikrozensus

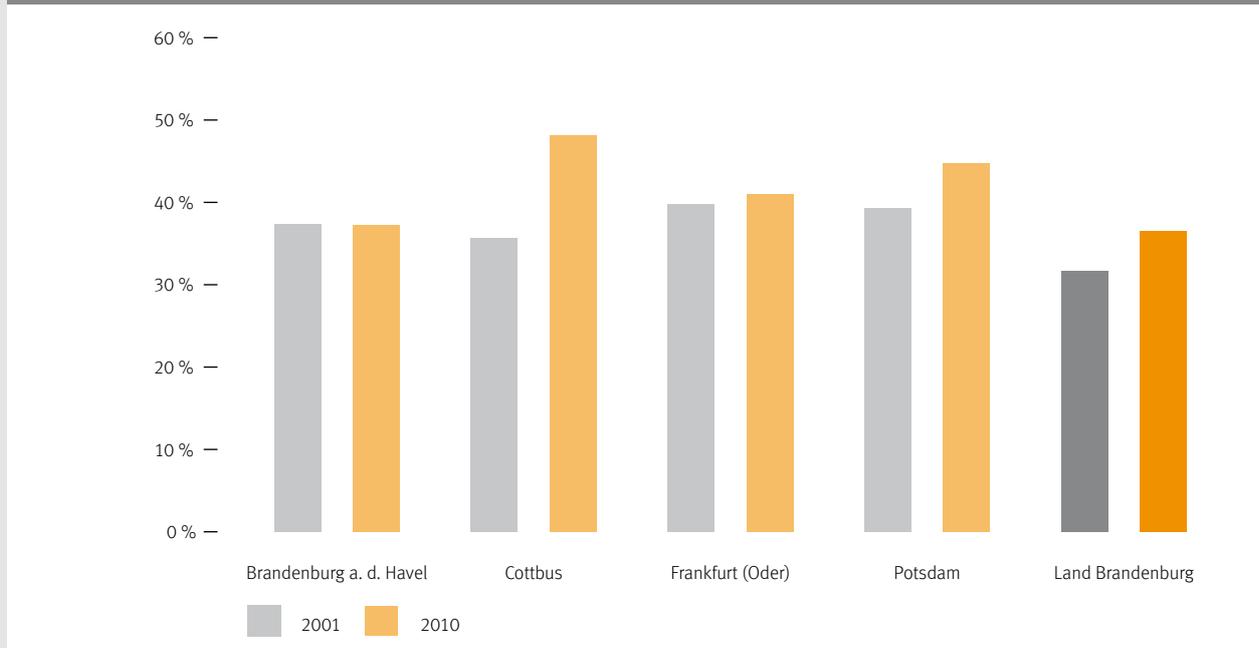
© BBU

Die in den kreisfreien Städten vorzufindenden kleineren Haushaltsgrößen sind insbesondere durch einen größeren Anteil an Einpersonenhaushalten als im landesweiten Durchschnitt (36,5 %) bedingt. Von den vier Städten wies Cottbus seit 2001 den größten Anstieg auf. Mit einem Anteil

von 48,2 % Einpersonenhaushalten liegt Cottbus mittlerweile sogar vor Potsdam mit 44,7 %. Dagegen blieben die Anteile der Einpersonenhaushalte in Frankfurt (Oder) (41,0 %) und in Brandenburg an der Havel (37,2 %) 2010 auf einem ähnlichen Niveau wie 2001.

ANTEIL DER EINPERSONENHAUSHALTE

im Land Brandenburg und in den kreisfreien Städten 2001 und 2010



Quelle: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, Mikrozensus

© BBU

Entsprechend der regional unterschiedlichen Bevölkerungsentwicklung im Land Brandenburg wird auch die Haushaltsentwicklung gebietsweise differenziert ausfallen. Daher ergibt sich auch im Land Brandenburg in Teilräumen ein weiterer Neubaubedarf, insbesondere im Berliner Umland, und hier vor allem von Mietwohnungen in Mehrfamilienhäusern. Dies gilt nicht nur für die Lückenbebauung in den Innenstädten, sondern auch für Ersatzneubau von Beständen, in denen Maßnahmen zur energetischen Modernisierung oder zum senioren-gerechten Wohnen wirtschaftlich nicht mehr sinnvoll sind. Der

Rückbau von Beständen vor allem in den peripheren Gebieten, die aufgrund der oben genannten Entwicklungen nur noch schwer vermietbar sind, wird dennoch eine Hauptaufgabe für die Zukunft bleiben.

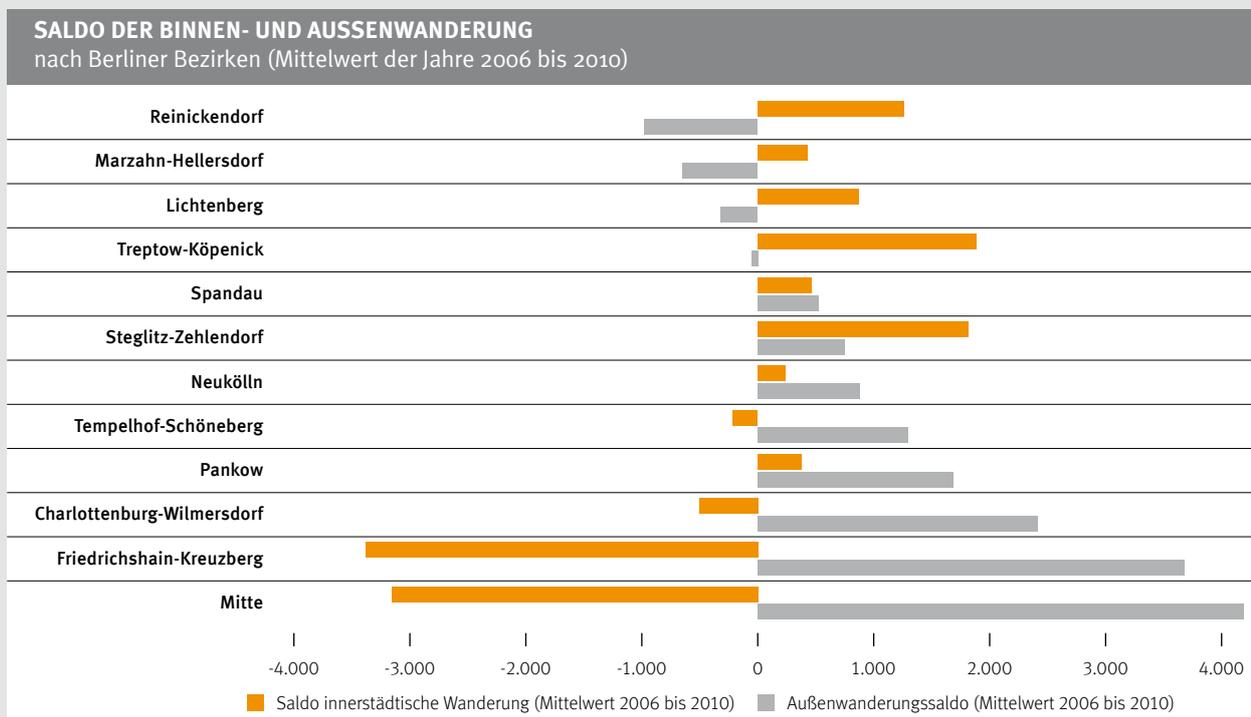
II.1.3 Wanderungen in Berlin und Brandenburg

Die Analyse des Wanderungsgeschehens lässt Rückschlüsse zur räumlichen Entwicklung von Wohnungsmärkten zu. Grundsätzlich relevant sind hierbei das Wanderungsvolumen (Indikator für die Intensität) und der Wanderungssaldo (Indikator für den Effekt hinsichtlich der Bevölkerungsentwicklung). Beispielsweise lassen sich so gefragte Wohngebiete und -lagen ableiten, aber auch Gebiete, in denen aufgrund sinkender Nachfrage mit Angebotsüberhängen gerechnet werden muss. Gleichzeitig spiegelt sich im Wanderungsgeschehen auch die Marktdynamik wider, weil bestimmte Wanderungsbewegungen überhaupt erst durch die Präferenzen der Marktteilnehmer ausgelöst werden und die Preisbildung beeinflussen. Gleichzeitig können Veränderungen im Preisniveau zu veränderter Umzugsintensität führen.

Für eine bessere Interpretation des Wanderungsgeschehens erfolgt für Berlin eine kleinräumige Analyse auf Ebene der Bezirke und Bezirksregionen. Für Brandenburg wird eine differenzierte Auswertung nach Berliner Umland und weiterem Metropolitanraum vorgenommen. Um das Bild weiter auszudifferenzieren, werden die Analysen anhand von fünf exemplarisch

ausgewählten Städten vertieft. Herangezogen werden hierbei die Landeshauptstadt Potsdam und die weiteren drei kreisfreien Städte. Ergänzend wird, soweit geeignetes Datenmaterial vorlag, die Stadt Schwedt/ Oder untersucht. Mit diesen fünf Städten ist eine gewisse Bandbreite sowohl im Hinblick auf die Einwohnerzahlen als auch auf die jeweilige Lage im Land Brandenburg und die zentralörtlichen Funktionen gegeben. Alle fünf Städte gehören zu den definierten Regionalen Wachstumskernen des Landes Brandenburg.

Insgesamt hat die Hauptstadtregion mit 17.442 Einwohnern im letzten Jahr mehr Bevölkerung durch Wanderung hinzugewonnen als verloren. Vor allem Berlin trug zu diesem positiven Wanderungssaldo bei: 147.769 Zuzüge stehen 130.951 Fortzüge von außen gegenüber. Doch auch innerhalb Berlins und zwischen den Teilräumen Brandenburgs gab es zahlreiche Wohnortverlagerungen. Im Folgenden wird daher das Wanderungsgeschehen und seine Entwicklung anhand verschiedener Indikatoren für Berlin und Brandenburg analysiert. Zu beachten ist, dass es sich hierbei um eine reine Wanderungsbetrachtung handelt, bei der die natürliche Bevölkerungsentwicklung außen vor bleibt.



Quelle: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, eigene Berechnungen

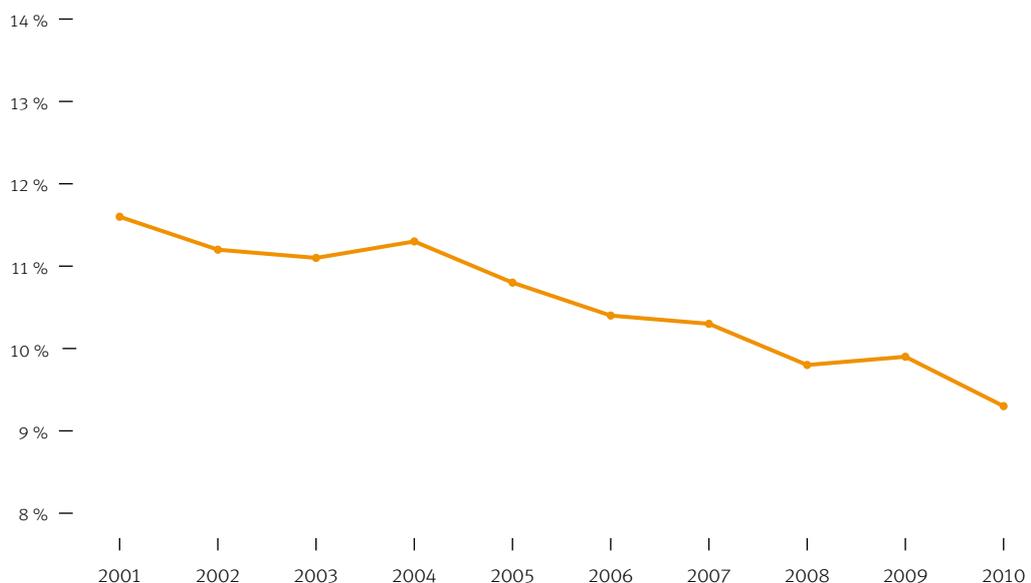
II.1.3.1 Wanderungsgeschehen in Berlin

Anhaltende, aber räumlich differenzierte Zuwanderung nach Berlin

Wie bereits dargestellt, zog es allein im letzten Jahr 147.769 Neuberliner in die Hauptstadt. Bezogen auf die **Binnen- und die Außenwanderung** zeigt sich in den einzelnen Bezirken jedoch ein sehr unterschiedliches Bild:

- Per Saldo gewannen vor allem die Innenstadtbezirke Mitte, Friedrichshain-Kreuzberg und Charlottenburg-Wilmersdorf durch Außenwanderung Bevölkerung hinzu, und zwar mehr, als sie durch innerstädtische Abwanderung verloren haben. In etwas geringerem Umfang trifft dies auch auf Tempelhof-Schöneberg zu.
- Neukölln und Pankow erzielten sowohl innerstädtisch als auch durch Außenwanderung Bevölkerungszuwächse, wobei hier jeweils die Außenwanderungsgewinne überwiegen haben. Auch in Steglitz-Zehlendorf und Spandau erwiesen sich beide Salden als positiv, wobei in Steglitz-Zehlendorf der Schwerpunkt auf innerstädtischer Wanderung lag.
- In Treptow-Köpenick, Lichtenberg, Marzahn-Hellersdorf und Reinickendorf waren Außenwanderungsverluste zu verzeichnen. Menschen verließen also sowohl den Bezirk als auch die Gesamtstadt, wobei alle Bezirke bis auf Marzahn-Hellersdorf diese Verluste durch innerstädtische Zuwanderung mehr als ausgleichen konnten.

ENTWICKLUNG DER BINNENWANDERUNGSQUOTE
in Berlin 2001 bis 2010



Quelle: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, eigene Berechnungen

© BBU

Innerstädtische Wanderungen nehmen ab

Die **Binnenwanderungsquote** stellt die Anzahl der Umzüge ins Verhältnis zur Bevölkerungszahl zu Jahresbeginn. Sie drückt damit aus, welcher Anteil der Bevölkerung innerhalb der Stadt im betreffenden Jahr umgezogen ist. Aus der Entwicklung der Binnenwanderungsquote lassen sich Rückschlüsse auf eine Veränderung der Anspannung des betreffenden Wohnungsmarktes ziehen. Dahinter steht die Annahme, dass in

einer entspannten Wohnungsmarktlage mit großem Angebot die Umzugswilligen leichter eine Wohnung finden, die ihren aktuellen Wohnwünschen entspricht. Unter solchen Voraussetzungen kann es innerhalb des Stadtgebiets vermehrt zu Umzügen kommen. Zieht die Wohnungsmarktlage an, nehmen angesichts steigender Preise die Möglichkeiten ab, veränderte Wohnwünsche zu realisieren, die Umzugsneigung sinkt.

1998 erreichte die Binnenwanderung in Berlin ihren höchsten Wert nach der Wiedervereinigung. Seither sinkt die Quote fast kontinuierlich ab und erreicht mittlerweile wieder den vergleichsweise niedrigen Wert von 1994. Dies bestätigt sich in der Fluktuationsquote bei den Berliner BBU-Mitgliedsunternehmen: Diese Quote, die den Anteil der durch den Mieter gekündigten Wohnungen am Wohnungsbestand beziffert, sank seit 2005 kontinuierlich von 9,5 % auf 8,2 % im Jahr 2010.

Bei der Entwicklung der Zahl der Umzüge innerhalb der einzelnen Bezirke zeigt sich weitgehend ein ähnlicher Trend (wie bei der gesamtberliner Binnenwanderung): In den meisten Bezirken ging die Zahl der Binnenumzüge in den letzten Jahren deutlich zurück - im Durchschnitt um mehr als -12 % in den

letzten fünf Jahren (2006 bis 2010). Überdurchschnittlich starke Rückgänge von mehr als -18 % waren dabei in den Bezirken Friedrichshain-Kreuzberg, Neukölln und Mitte zu verzeichnen. Demgegenüber blieb die Zahl der Umzüge innerhalb von Spandau in den letzten Jahren nahezu konstant. Der einzige Bezirk mit einer zunehmenden Binnen-Umzugszahl ist Reinickendorf, wo diese seit 2006 um 4,2 % anstieg.

Die Zahl der Umzüge hat somit sowohl in der Gesamtstadt als auch in den einzelnen Bezirken in den letzten Jahren deutlich abgenommen. Für eine bessere Interpretation des Wandlungsgeschehens erfolgt die weitere Betrachtung auf Ebene der Bezirksregionen.

Innenstadt mit größerer Fluktuation und Wanderungsverlusten

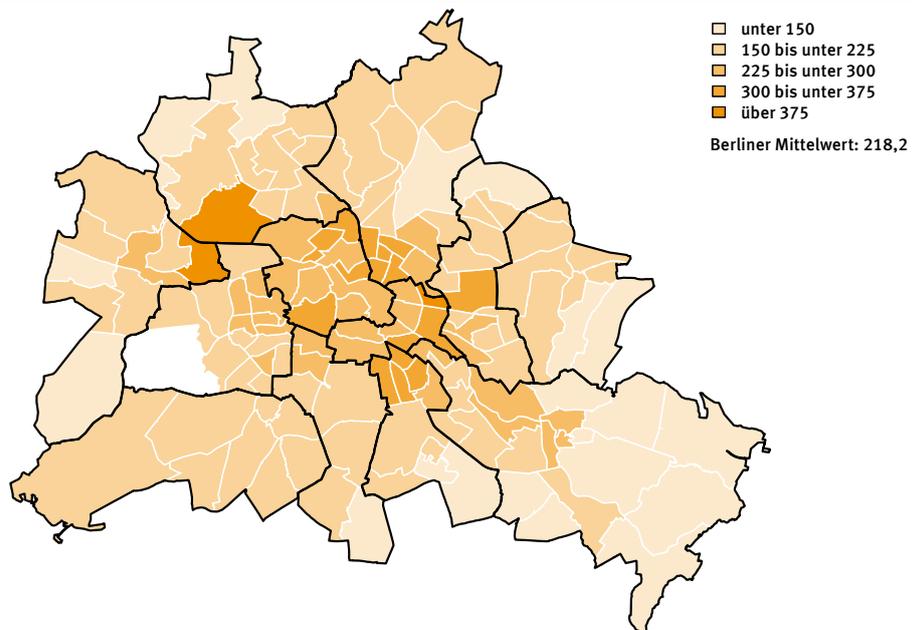
Anhand des **Wanderungsvolumens**, das sich aus der Summe der Zu- und Fortzüge ergibt, lässt sich die Intensität des Umzugsgeschehens veranschaulichen. In der Karte ist das Wanderungsvolumen bezogen auf die Einwohnerzahl dargestellt. Es wird deutlich, dass die Fluktuation in der inneren Stadt erkennbar größer ist als am Stadtrand. Dies hängt vor allem damit zusammen, dass die Innenstadt vor allem bei jüngeren Starter-Haushalten beliebt ist, diese dort aber häufig nach einigen Jahren – insbesondere nach der Familiengründung – wieder wegziehen. Am Stadtrand leben vergleichsweise mehr Familien und Senioren, die wesentlich seltener umziehen als junge Menschen im Alter von 18 bis 25 Jahren. Darüber hinaus

wirkt sich auch die Wohnform aus: So ist in Eigentumsobjekten die Fluktuation üblicherweise geringer als in Mietwohnungen. Daher sind beispielsweise Gebiete mit einem hohen Anteil an Einfamilienhäusern üblicherweise durch ein relativ geringes Wanderungsvolumen gekennzeichnet. Dies ist bei der Interpretation der Karten zu berücksichtigen.

Das Wanderungsvolumen der Starter-Haushalte ist insgesamt deutlich höher als bei den übrigen Altersgruppen, die räumlichen Muster sind jedoch ähnlich wie bei der Grundgesamtheit, weil das Wanderungsgeschehen insgesamt stark von dieser Gruppe geprägt wird. Dabei konzentriert sich diese „umzugsfreudige“ Gruppe besonders auf die Innenstadt und innenstadtnahe Gebiete.

WANDERUNGSVOLUMEN

in Berlin je 1.000 Einwohner (Mittelwert der Jahre 2006 bis 2010)*

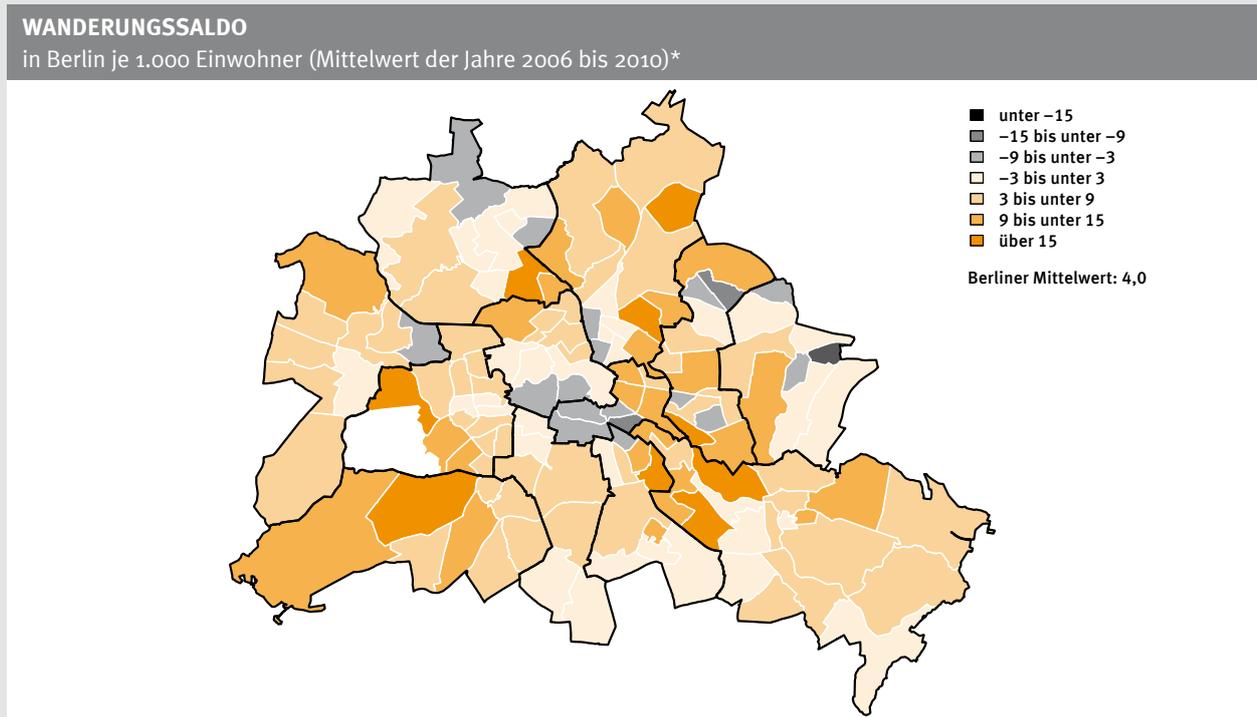


Quelle: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, eigene Berechnungen

© BBU

*Für einige Bezirksregionen in Reinickendorf basieren die dargestellten Werte aufgrund von Änderungen beim Gebietszuschnitt nur auf den Mittelwerten der Jahre 2009 und 2010. Dies betrifft folgende Gebiete:

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



Quelle: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, eigene Berechnungen

© BBU

*Für einige Bezirksregionen in Reinickendorf basieren die dargestellten Werte aufgrund von Änderungen beim Gebietszuschnitt nur auf den Mittelwerten der Jahre 2009 und 2010. Dies betrifft folgende Gebiete:

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

Für die Interpretation des Wanderungsgeschehens ist darüber hinaus die Aussage wichtig, ob ein Gebiet durch Wanderungsbewegungen an Einwohnern per Saldo verliert oder gewinnt. Die kleinräumige Analyse des **Wanderungssaldos** zeigt, dass sich Gebiete mit Wanderungsgewinnen und Wanderungsverlusten eher ungleichmäßig über das gesamte Stadtgebiet verteilen.

Gebiete mit überdurchschnittlich hohen Wanderungsgewinnen befinden sich beispielsweise in Steglitz-Zehlendorf, im Norden von Pankow sowie in Treptow-Köpenick. Wanderungsverluste waren in den letzten Jahren vor allem in Kreuzberg und den zentralen Lagen von Mitte sowie im Prenzlauer Berg zu verzeichnen. Aber auch Frohnau fällt hier ins Auge. Darüber hinaus wiesen einige Großsiedlungen (z. B. das Märkische Viertel oder die Großsiedlungen in Hohenschönhausen bzw. im Norden von Marzahn-Hellersdorf) in den letzten Jahren klare Wanderungsverluste auf. Ein sehr uneinheitliches Bild zeigt der Bezirk Mitte, der sich auffällig in drei Zonen teilt: Zu Gebieten mit Wanderungsgewinnen im Norden kommen ausgeglichene Wanderungssalden in der Mitte, während der Süden des

Bezirks Wanderungsverluste verzeichnet. Friedrichshain-Kreuzberg erweist sich als zweigeteilt: Während sich für Kreuzberg flächendeckend Wanderungsverluste ergeben, zeigt Friedrichshain durchgehend Wanderungsgewinne.

In diesem Zusammenhang ist zu beachten, dass Wanderungsverluste beispielsweise auch dann auftreten, wenn erwachsene Kinder den elterlichen Haushalt verlassen und als Starter-Haushalt ausziehen. Einen weiteren Faktor kann auch eine sich ändernde Bewohnerstruktur darstellen: Gerade sogenannte Trendkieze weisen in der Regel stark sinkende Haushaltsgrößen auf, da größere Haushalte wie Familien diese Gebiete oftmals verlassen und freiwerdende Wohnungen von kleineren Haushalten bezogen werden. Hier kann es demnach zu negativen Wanderungssaldi kommen. Zudem spielt es eine Rolle, ob überhaupt freie Wohnungen angeboten werden oder ob Leerstände existieren. Das Wanderungsgeschehen steht zudem in einem gewissen Zusammenhang mit der Bebauungsstruktur: Gebiete mit Wanderungsgewinnen liegen naturgemäß insbesondere dort, wo es in den letzten Jahren nennenswerten Neubau gab, wie beispielsweise in Karow-Nord oder an der Rummelsburger Bucht. Aber auch Gebiete mit älterer Bebau-

ung (Gründerzeit, 20er bis 50er Jahre) sind überall in der Stadt durch Wanderungsgewinne geprägt – dies betrifft zum Beispiel Friedrichshain, Wilmersdorf und Wedding.

Junge Familien und Senioren zieht es an den Stadtrand, Starterhaushalte in die Innenstadt

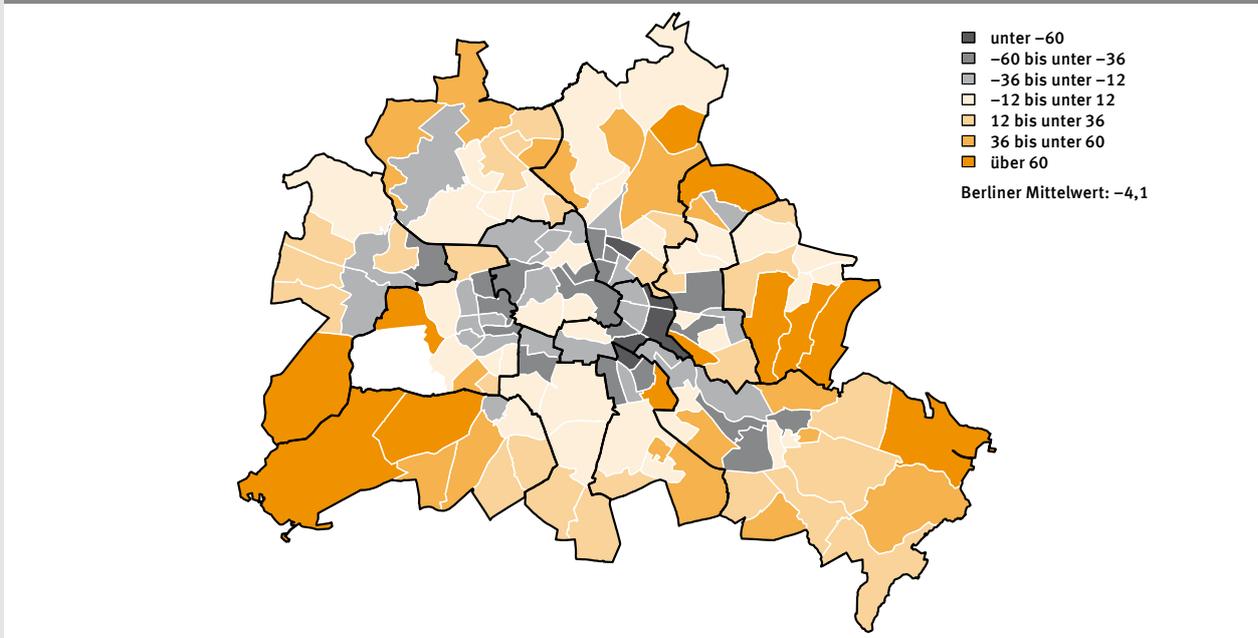
Die Wanderungsprozesse von Kindern unter 6 Jahren sind ein Indikator für das Umzugsverhalten junger Familien, da die Entscheidung, wo die Familie mittelfristig wohnen wird, häufig vor der Einschulung des ersten Kindes getroffen wird. Die kleinräumige Auswertung der entsprechenden Wanderungssalden zeigt deutlich, dass junge Familien vor allem an den Stadtrand ziehen - in Gebiete mit aufgelockerter Bebauung und zumeist hohem Einfamilienhausanteil. Eine innenstadtnahe Ausnahme

ist die Rummelsburger Bucht, an der in den letzten Jahren neue Wohnungen und Eigenheime in attraktiver Lage am Wasser entstanden sind. Ins Auge fällt ein weiteres Gebiet nahe der Innenstadt: Die Köllnische Heide am Rande von Nord-Neukölln. Dieses Gebiet ist allerdings im Gegensatz zur Rummelsburger Bucht überwiegend durch Mietwohnungen in Großwohnsiedlungen und niedrige Sozialindikatoren geprägt.

Ansonsten sind die Wanderungssalden bei dieser Altersgruppe fast in der gesamten Innenstadt negativ – besonders negative Werte weisen die Trend-Kieze in Friedrichshain-Kreuzberg und dem angrenzenden Neuköllner Gebiet Reuterstraße auf. Junge Familien verlassen somit eher die Gebiete, die bei Starterhaushalten begehrt sind.

WANDERUNGSSALDO VON KINDERN UNTER 6 JAHRE

in Berlin je 1.000 Einwohner dieser Altersgruppe (Mittelwert der Jahre 2006 bis 2010)*



Quelle: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, eigene Berechnungen

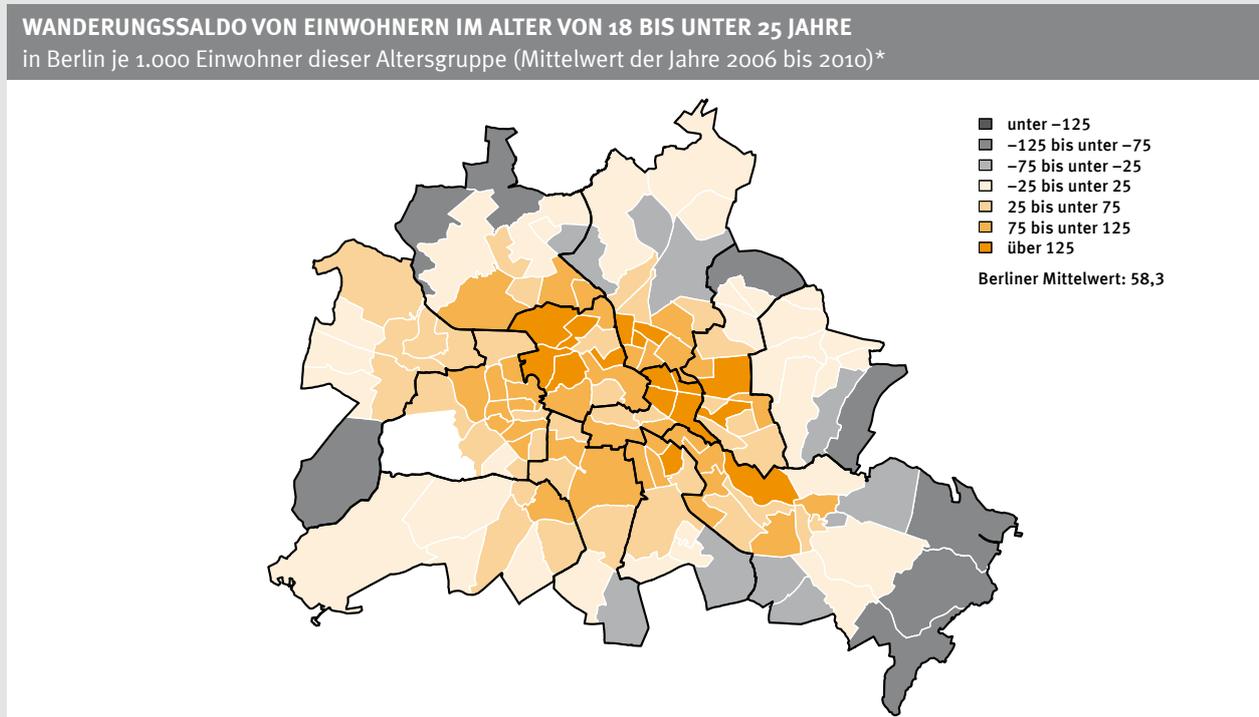
© BBU

*Für einige Bezirksregionen in Reinickendorf basieren die dargestellten Werte aufgrund von Änderungen beim Gebietszuschnitt nur auf den Mittelwerten der Jahre 2009 und 2010. Dies betrifft folgende Gebiete:

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

Die Karte zeigt deutlich, dass Starter-Haushalte überwiegend in die innere Stadt ziehen. Dabei ergibt sich ein räumlicher Schwerpunkt in Friedrichshain und in den benachbarten Stadtteilen in Lichtenberg. Hohe positive Saldowerte finden sich überdies im nördlichen Innenstadtbereich (Moabit und Wedding sowie im nördlichen Prenzlauer Berg). Daneben fällt aber auch Oberschöneweide mit deutlich positiven Wanderungssalden bei dieser Altersgruppe ins Auge, während die Einfamilienhaus-Wohngebiete am Stadtrand überwiegend starke Verluste verzeichnen.

Bei den wesentlich weniger mobilen Senioren ist das Bild fast genau invers: Wenn Senioren umziehen, dann ziehen sie überwiegend aus der Innenstadt weg. Besonders negative Wanderungssalden weist dabei Kreuzberg auf, aber auch in einzelnen Stadtrandlagen wie beispielsweise in Teilen Reinickendorfs und Spandaus oder auch in Kaulsdorf ist die Abwanderung per Saldo hoch. Positive Wanderungssalden ergeben sich bei dieser Altersgruppe indessen ausschließlich in Stadtrandlagen, vor allem in Kladow, Zehlendorf, Buch, Marzahn, Friedrichshagen und Rudow.



Quelle: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, eigene Berechnungen

© BBU

*Für einige Bezirksregionen in Reinickendorf basieren die dargestellten Werte aufgrund von Änderungen beim Gebietszuschnitt nur auf den Mittelwerten der Jahre 2009 und 2010. Dies betrifft folgende Gebiete:

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

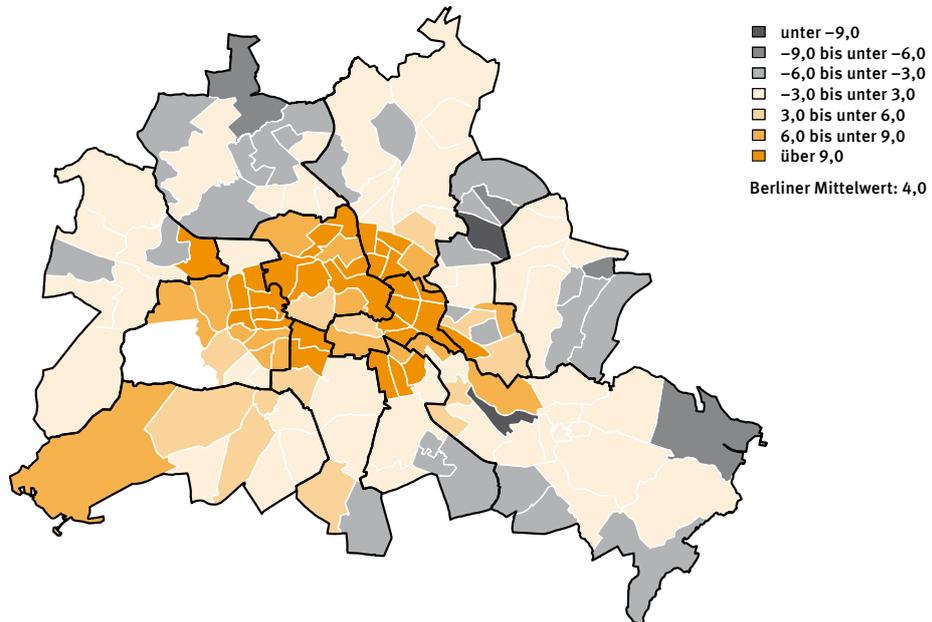
Der Stadtrand verliert Einwohner an das Berliner Umland

Bei der kleinräumigen Analyse des Außenwanderungssaldos (also des Saldos der Zu- und Fortzüge über die Grenzen von Berlin) wird deutlich: Zuwanderer zieht es vor allem in die Innenstadt innerhalb des S-Bahn-Rings bzw. in die innenstadtnahen Altbaugebiete. Hier ist der Außenwanderungssaldo flächendeckend deutlich positiv. Nur in Zehlendorf ist auch der Stadtrand durch vergleichbare Werte gekennzeichnet, in anderen Bezirken liegen am Stadtrand eher negative Werte vor – das heißt: es ziehen mehr Menschen von dort aus Berlin weg als von außerhalb hinzuziehen. Dies hängt insbesondere damit zusammen, dass das Außenwanderungsgeschehen stark von den Starterhaushalten geprägt wird – und dass diese Gruppe bevorzugt im Innenstadtbereich eine Wohnung sucht. Ein hoher Anteil der Abwanderungen erfolgt in das Berliner Umland. Augenscheinlich sind hier die äußeren Stadtteile Berlins stärker betroffen – dies liegt aber wiederum tatsächlich an dem statistischen Effekt, dass ausgleichende Zuwanderungen, vor allem der Starterhaushalte, eher in den Innenstadtbereich erfolgen.

Im Gegensatz zu den Wanderungsverlusten, die Berlin unter dem Strich an das Umland zu verzeichnen hat, sind die Wanderungssalden mit dem weiteren Metropolenraum (übriges Brandenburg) positiv. Auch hier wird das Wanderungsgeschehen insbesondere von der Gruppe der 18- bis unter 25-Jährigen geprägt, die es vor allem in die innenstadtnahen östlichen Stadtteile zieht (Friedrichshain, Lichtenberg, Treptow). Aber auch Wedding ist durch überdurchschnittlich positive Werte geprägt.

AUSSENWANDERUNGSSALDO

in Berlin je 1.000 Einwohner (Mittelwert der Jahre 2006 bis 2010)*



Quelle: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, eigene Berechnungen

© BBU

*Für einige Bezirksregionen in Reinickendorf basieren die dargestellten Werte aufgrund von Änderungen beim Gebietszuschnitt nur auf den Mittelwerten der Jahre 2009 und 2010. Dies betrifft folgende Gebiete:

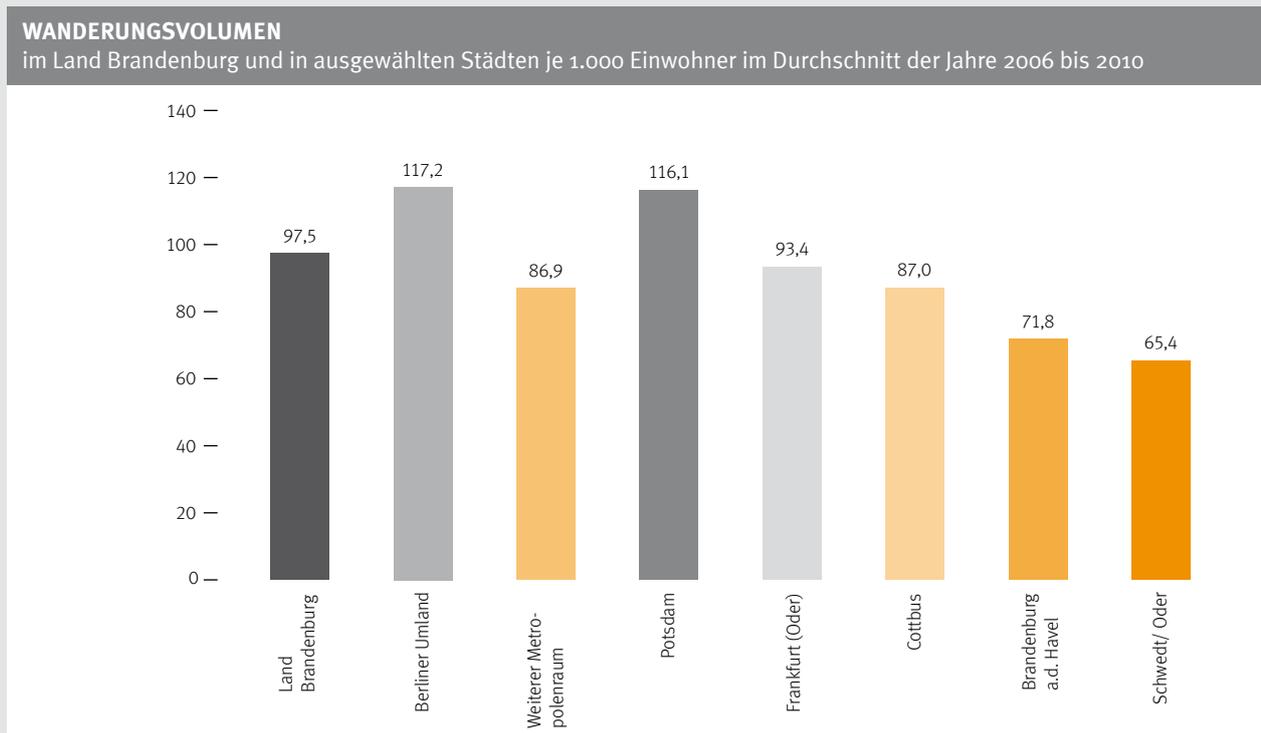
BZR-ID	Prognoseraum	Bezirksregion
121031	Reinickendorf Ost	Ost 1
121032	Reinickendorf Ost	Ost 2
122144	Tegel	West 4
122145	Tegel	West 5
123021	Waidmannslust	MV 1
123022	Waidmannslust	MV 2

II.1.3.2 Wanderungsgeschehen in Brandenburg

Weniger Wanderungen in Brandenburg

Im Land Brandenburg ist die **Binnenwanderungsquote** (Zahl der Umzüge innerhalb Brandenburgs, bezogen auf die Einwohnerzahl am Jahresanfang) mit derzeit rund 2,5 % im Vergleich zu Berlin (9,3 %) wesentlich geringer. Dies ist vor allem auf die höhere Eigentumsquote in Brandenburg zurückzuführen. Die Bindung an Wohneigentum ist deutlich höher als an eine Mietwohnung, aus der ein Mieter vergleichsweise leichter auszieht, wenn sich eine passendere Option bietet. Zudem wird das Umzugsgeschehen in Berlin stärker als im Flächenland Brandenburg von Starter-Haushalten geprägt - also jungen Erwachsenen, die während der Phase der Ausbildung und Berufsfindung überdurchschnittlich häufig umziehen. Besonders hoch ist hingegen die Bindung an neu erworbenes Wohneigentum: Da in den letzten Jahren zahlreiche Familien in ein neues Eigenheim im Umland von Berlin gezogen sind, liegt dort die Binnenwanderungsquote dementsprechend mit nur 1,6 % noch unterhalb des Landesdurchschnitts.

Trotz der vergleichsweise niedrigen und auf den ersten Blick stabilen Werte lassen sich bei genauerer Betrachtung auch in Brandenburg leichte Veränderungen bei der Binnenwanderung beobachten: Während diese Quote im Landesdurchschnitt in den letzten Jahren leicht anstieg (von 2006: 2,37 % auf 2010: 2,46 %), ging der Wert im Umland leicht zurück (von 1,69 % auf 1,63 %). Dies deutet auf eine weiter zunehmende Marktdynamik im Berliner Umland hin, die insbesondere durch die gestiegene Wohnungsnachfrage in Berlin beeinflusst sein dürfte, da es sich bei Berlin und dem Umland der Stadt letztlich um eine zusammenhängende Wohnungsmarktregion handelt. Zugleich zeigt die in Brandenburg landesweit zunehmende Binnenwanderungsquote eine im Land insgesamt zurückgehende Marktanspannung an. Dies ist vor allem auf die immer weiter abnehmende Wohnungsnachfrage im weiteren Metropolitanraum zurückzuführen.



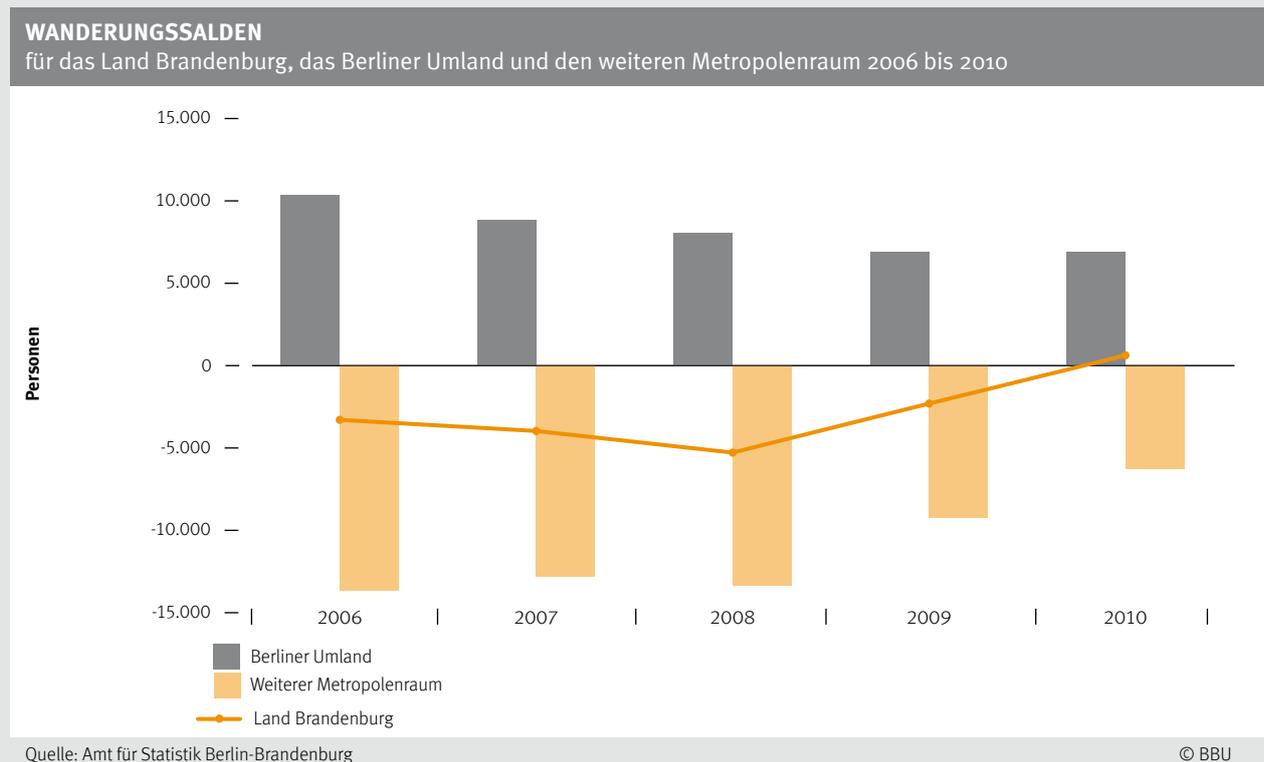
Quelle: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, eigene Berechnungen

Im Vergleich zu Berlin ist in Brandenburg das relative **Wanderungsvolumen** - also die Summe der Zu- und Fortzüge bezogen auf die Einwohnerzahl - mit einem Wert von rund 98 Personen je 1.000 Haushalte (im Durchschnitt der Jahre 2006

bis 2010) deutlich niedriger (Berlin: 218). Dabei liegt das Berliner Umland mit 117 über dem Landesdurchschnitt, während die Werte im weiteren Metropolitanraum (also in den übrigen Landesteilen) entsprechend niedriger ausfallen.

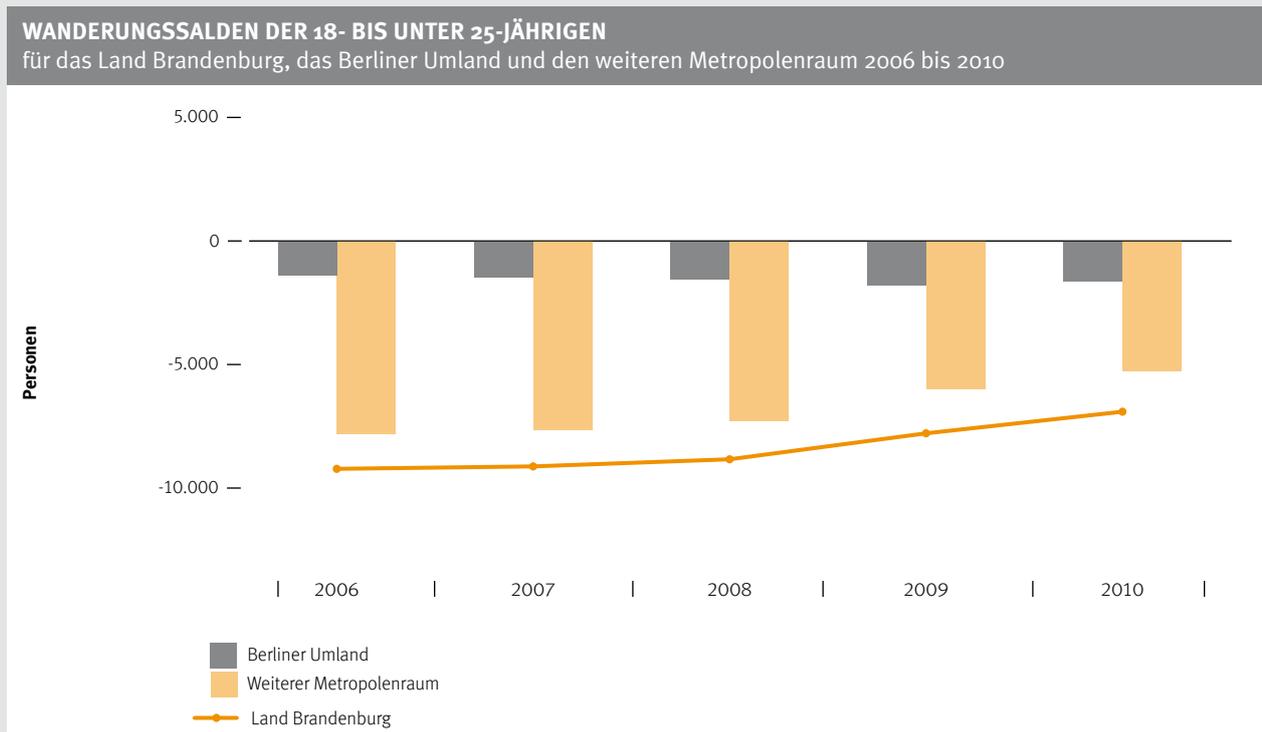
Analog zeigen sich erhebliche Unterschiede auch bei den fünf exemplarisch untersuchten Städten: Die höchsten Werte weist Potsdam auf. Die Stadt liegt im direkten Umland von Berlin, und dementsprechend liegt das Wanderungsvolumen hier etwa auf dem durchschnittlichen Niveau des Umlandes. An zweiter Stelle folgt Frankfurt (Oder) mit Werten etwas unterhalb des Landesdurchschnitts. In Cottbus liegt das Wanderungsvolumen zwar unter dem Landesdurchschnitt, es entspricht aber etwa dem mittleren Niveau des weiteren Metropolenraums.

Deutlich unterdurchschnittliche Werte weisen die Städte Schwedt/ Oder und Brandenburg an der Havel auf, wo das relative Wanderungsvolumen jeweils noch unterhalb des Durchschnitts im weiteren Metropolenraum liegt.



Aufschlussreich ist ein differenzierter Blick auf die Entwicklung der **Wanderungssalden** in Brandenburg, die sich aus den Zu- und Fortzügen ergeben. Deutlich wird: Die Wanderungsgewinne entstehen im weiteren Metropolenraum, Wanderungsgewinne dagegen im Umland Berlins. Da die Wanderungsverluste im weiteren Metropolenraum in den letzten fünf Jahren überwogen, war der Wanderungssaldo in dieser Zeit insgesamt negativ

(Jahresdurchschnitt: ca. -2.800). Seit 2008 nahmen die Wanderungsverluste im weiteren Metropolenraum allerdings deutlich ab, während die Wanderungsgewinne im Umland weniger stark zurückgingen. Daher ergab sich 2010 erstmals seit 2004 im Land Brandenburg wieder ein positiver Wanderungssaldo von ca. 600 Personen.

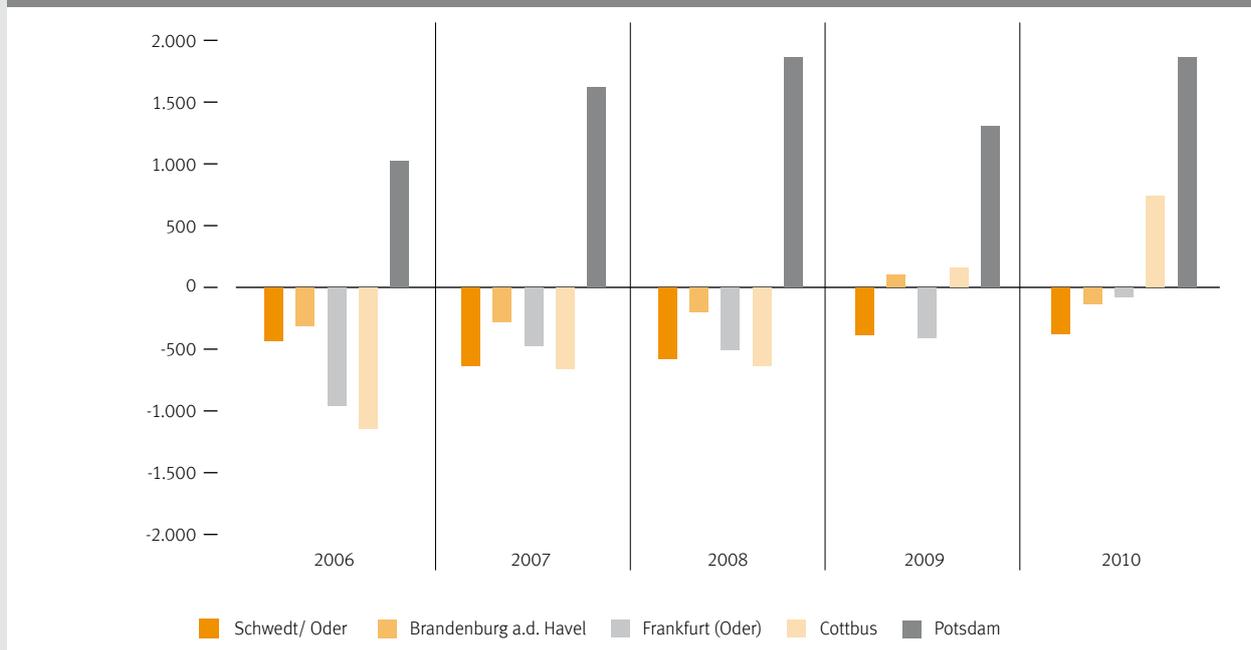


Bei jungen Erwachsenen im Alter von 18 bis unter 25 Jahren fiel der Wanderungssaldo im Land Brandenburg in den letzten fünf Jahren durchweg negativ aus (Jahresdurchschnitt: ca. -8.400). Dabei waren die Wanderungsverluste im weiteren Metropolenraum deutlich größer als im Berliner Umland. Allerdings verzeichnete der weitere Metropolenraum bei dieser Altersgruppe – wie auch beim Wanderungssaldo insgesamt – abnehmende Wanderungsverluste: auf rund -5.300 im Jahr 2010. Im Umland Berlins blieben die im Vergleich geringeren Wanderungsverluste mit aktuell ca. -1.600 dagegen relativ stabil auf dem Niveau der Vorjahre. Insgesamt nahmen die Wanderungsverluste bei den 18- bis unter 25-Jährigen im Betrachtungszeitraum ab. 2010 lagen sie bei rund -6.900 Personen, während es 2006 noch mehr als -9.200 waren. Dagegen nahmen die jährlichen

Wanderungsverluste im Umland tendenziell zu. Dies ist vermutlich darauf zurückzuführen, dass hier die Kinder der ersten Umlandwanderer-Welle aus den 1990er Jahren als Starter-Haushalte nun dieses Gebiet verlassen.

Ganz anders ist das Bild bei den unter 6-Jährigen, die als Indikator für das Umzugsverhalten junger Familien dienen: Hier war der Wanderungssaldo im Land Brandenburg in den zurückliegenden fünf Jahren durchgehend positiv. Dabei sind junge Familien per Saldo vor allem ins Berliner Umland gezogen. Im weiteren Metropolenraum zeigten sich indessen zunächst noch geringe Wanderungsverluste – in den Jahren 2009 und 2010 waren aber auch hier positive Werte zu verzeichnen.

WANDERUNGSSALDEN AUSGEWÄHLTER STÄDTE im Land Brandenburg 2006 bis 2010



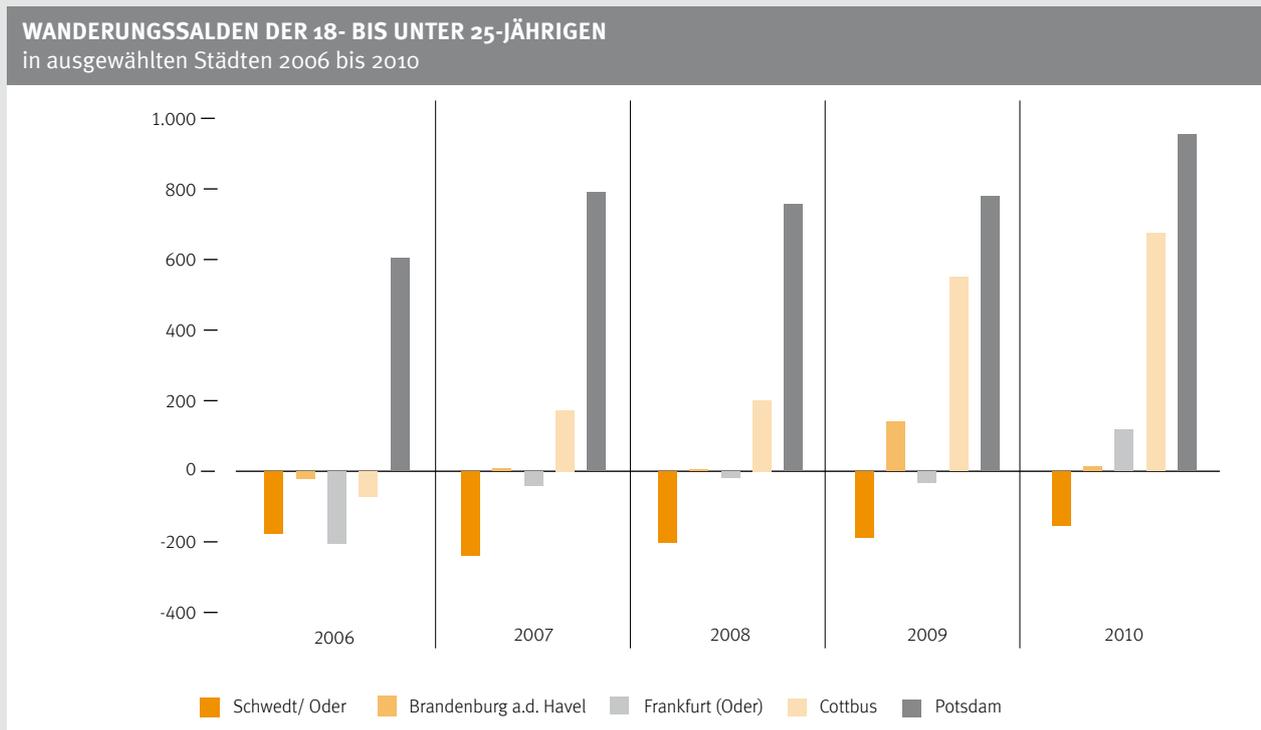
Quelle: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg

© BBU

Überwiegend positive Tendenzen in den fünf exemplarisch betrachteten Städten Potsdam, Cottbus, Frankfurt (Oder), Brandenburg an der Havel und Schwedt/ Oder

Die Wanderungssalden der untersuchten Städte zeigen im Zeitraum von 2006 bis 2010 ein differenziertes Bild. Potsdam weist als einzige der fünf Städte in allen Jahren durchgängig deutliche Wanderungsgewinne auf: Im Mittel kamen hier pro Jahr rund 1.500 Personen hinzu. In Cottbus waren 2006 klare Wanderungsverluste (ca. -1.100 Personen) zu beobachten, die sich aber in den folgenden Jahren verringerten. Seit 2009 verzeichnet die Stadt sogar Netto-Zuwanderung, die zuletzt auf rund +700 Personen anstieg. Für Frankfurt (Oder) ergeben sich durchgehend Wanderungsverluste, die allerdings seit 2006 eine abnehmende Tendenz aufweisen. 2010 ergab sich

für die Stadt eine fast ausgeglichene Wanderungsbilanz. Ein zunehmend ausgeglichenes Bild zeigt sich auch in Brandenburg an der Havel, wo zwischenzeitlich (2009) sogar leichte Wanderungsgewinne erzielt wurden. Schwedt/ Oder verzeichnet dagegen seit mehreren Jahren stetige Wanderungsverluste auf einem mittleren Niveau von ca. -480 Personen pro Jahr. Insgesamt haben somit vor allem die Großstädte Potsdam und Cottbus bei den Wanderungssaldi eine positive Entwicklung zu verzeichnen, aber auch für Frankfurt (Oder) ist eine weniger negative Entwicklung der Wanderungssaldi feststellbar. Wie in Berlin ist dies teilweise durch die Wanderung der jungen Erwachsenen zu erklären.



Quelle: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg

© BBU

Entsprechend differenzieren die Starterhaushalte das Bild weiter aus: Deutlich wird, dass die Bevölkerungsentwicklung aufgrund von Zu- und Abwanderung stark vom Umzugsverhalten dieser Altersgruppe beeinflusst wird. So ist beispielsweise in Potsdam rund die Hälfte der Netto-Wanderungsgewinne allein auf diese Altersgruppe zurückzuführen. In Cottbus wird der sich positiv entwickelnde Wanderungssaldo sogar zum überwiegenden Teil von jungen Erwachsenen getragen, bei denen der Wanderungssaldo in der Stadt bereits seit 2007 positiv ist. Brandenburg an der Havel weist für diese Altersgruppe im Durchschnitt der letzten fünf Jahre zumindest einigermaßen ausgeglichene Werte auf. In Frankfurt (Oder) war der Wanderungssaldo bei den Starterhaushalten 2006 noch negativ, in den Jahren danach aber zunehmend ausgeglichen und 2010 lag er sogar im Plus. Einzig in Schwedt/ Oder war der Wanderungssaldo in den letzten Jahren auch bei den jungen Erwachsenen durchweg negativ.

Anders als bei den Starterhaushalten sieht das Bild in den untersuchten Städten bei den Wanderungssalden der unter 6-Jährigen aus, die ein Indikator für junge Familien sind. Insgesamt sind die Wanderungssalden hier weitgehend ausgeglichen. Bei einem genaueren Blick auf die entsprechenden Zahlen lassen sich hier aber unterschiedliche Entwicklungstendenzen feststellen. 2006 wiesen bei dieser Altersgruppe alle fünf Städte leichte Wanderungsverluste auf, in den folgenden Jahren differenzierte sich das Bild: In Potsdam waren seither leichte Wanderungsgewinne zu verzeichnen, während die Städte Cottbus, Brandenburg an der Havel und Schwedt/ Oder zunächst merkliche Verluste hatten und seit 2008 zunehmend ausgeglichene Wanderungssalden, ein Hinweis auf die zunehmende Attraktivität dieser Städte für diese Gruppe. In Frankfurt (Oder) sind die Werte seit 2007 nahezu ausgeglichen.

WANDERUNGSVERFLECHTUNG

mit Berlin 2006 bis 2010

	Anzahl Personen				
	2006	2007	2008	2009	2010
Land Brandenburg	6.730	4.509	3.297	2.191	1.738
Brandenburg an der Havel	-130	-167	-167	-114	-122
Cottbus	-308	-330	-252	-183	-103
Frankfurt (Oder)	-363	-319	-332	-346	-292
Potsdam	-23	68	181	-80	98
Schwedt/ Oder	-95	-169	-182	-121	-101

Quelle: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg

© BBU

Intensive Verflechtungen zwischen Berlin und Brandenburg

Bei einer Betrachtung der **Wanderungsverflechtungen** zwischen den Ländern Brandenburg und Berlin zeigt sich in den zurückliegenden Jahren ein kontinuierlich zurückgehendes Wanderungsgeschehen in Richtung Brandenburg: Lag der Saldo 2006 noch mit rund 6.700 Personen deutlich im Plus, sank dieser bis 2010 auf nur noch ca. 1.700 Personen, die ihren Wohnsitz von Berlin nach Brandenburg verlagerten.

Dabei weist von den fünf untersuchten Städten nur Potsdam im Durchschnitt geringe Wanderungsgewinne gegenüber Berlin auf (2006 und 2009 waren die Werte sogar leicht im Minus). In den anderen vier Städten Brandenburg a.d. Havel, Cottbus, Frankfurt (Oder) und Schwedt/ Oder waren hingegen durchgehend Wanderungsverluste in Richtung Berlin zu verzeichnen.

AUSWANDERUNGEN					
ohne Berlin 2006 bis 2010					
	Anzahl Personen				
	2006	2007	2008	2009	2010
Land Brandenburg	-10.023	-8.477	-8.577	-4.496	-1.114
Brandenburg an der Havel	-268	-244	-151	-40	19
Cottbus	-1.130	-640	-689	-401	-19
Frankfurt (Oder)	-424	-193	-282	-175	-71
Potsdam	584	876	676	815	1.010
Schwedt/ Oder	-291	-397	-324	-220	-184

Quelle: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg

© BBU

Lässt man bei der Betrachtung des Wanderungsgeschehens den Sonderfaktor Berlin außen vor, ergibt sich bei der Außenwanderung ein gänzlich anderes Bild: Es ziehen mehr Menschen aus Brandenburg fort als zu, wobei diese Wanderungsverluste aber seit 2006 von rund -10.000 bis 2010 auf nurmehr -1.100 deutlich abnahmen. Dabei weisen die untersuchten Städte eine unterschiedliche Entwicklung auf: In Potsdam nahmen die Wanderungsgewinne im Betrachtungszeitraum von ca. +580 auf rund +1.000 Personen zu. In den übrigen vier Städten waren die Werte 2006 jeweils klar negativ. Seither haben sich aber in allen vier Städten die Wanderungsverluste deutlich verringert, in Brandenburg an der Havel war 2010 sogar ein leichtes Plus zu verzeichnen. Unter dem Strich hat das Land Brandenburg in den zurückliegenden fünf Jahren größere Wanderungsverluste, vor allem durch Zuwanderung aus Berlin ausgleichen können. Positiv ist zu werten, dass die Wanderungsverluste deutlich abgenommen haben.

Interessant ist auch ein Blick auf die Wanderungsverflechtungen, die jeweils zwischen den fünf Städten und dem übrigen Land Brandenburg bestehen. Hier gewann vor allem Potsdam Einwohner aus den übrigen Landesteilen hinzu (ca. +690 im jährlichen Durchschnitt der Jahre 2006 bis 2010). Auch Cottbus wies mit im Mittel von +500 deutliche Wanderungsgewinne auf – zudem bei steigender Tendenz. Auf deutlich niedrige-

rem Niveau, aber ebenfalls bei zunehmender Tendenz, fielen die jährlichen Wanderungsgewinne mit durchschnittlich +80 Personen in Frankfurt (Oder) aus. Im Durchschnitt der letzten fünf Jahre mit rund +110 positiv, aber zuletzt negativ waren die Werte in Brandenburg an der Havel. Durchgehend negativ war der Wanderungssaldo mit im Mittel -60 dagegen in Schwedt/ Oder.

Insgesamt ist der Wanderungssaldo für Brandenburg zum ersten Mal seit 2004 wieder positiv, wenn auch bei einem niedrigen Wanderungsvolumen. Das Wanderungsgeschehen hat dabei zunehmend an Dynamik verloren. Während der weitere Metropolitanraum immer weniger Bevölkerung verliert, gewinnt das Berliner Umland auch weniger Einwohner hinzu. Brandenburg gewinnt dabei Bevölkerung durch Wanderung aus Berlin hinzu, verliert aber Einwohner nach außen. Diese Tendenz hat sich in den letzten fünf Jahren merklich abgeschwächt: Zwar verlassen immer weniger Menschen das Bundesland in Richtung anderer Gebiete, allerdings gewinnt Brandenburg auch weniger Bevölkerung aus Berlin hinzu. Kleinräumig betrachtet, verzeichnen die großen kreisfreien Städte Cottbus und Potsdam zunehmend Wanderungsgewinne, vor allem durch die Starterhaushalte. Dies kann als ein Zeichen für die stabilisierende Funktion der Regionalen Wachstumskerne gesehen werden. .

II.1.3.3 Zusammenfassende Betrachtung

Das Wanderungsgeschehen in der Region Berlin-Brandenburg ist stark von der Anziehungskraft der Metropole Berlin geprägt und wird insbesondere von der Gruppe der Starter-Haushalte getragen. Berlin verzeichnet seit mehreren Jahren konstante Zuwanderungsgewinne, wobei sich der Zustrom von außen stark auf die Innenstadtgebiete konzentriert. Vor allem die nach Berlin ziehenden jungen Erwachsenen im Alter von 18 bis unter 25 Jahre wandern bevorzugt in bestimmte Innenstadtkieze. Aus diesen Gebieten ziehen wiederum per Saldo mehr Einwohner in andere Berliner Bezirke als von dort zuziehen.

Junge Familien verlagern ihren Wohnsitz tendenziell an den grüneren Stadtrand oder in das Berliner Umland. Bei der Abwanderung in das Umland dürfte insbesondere der Wunsch vieler Familien nach einem Eigenheim eine Rolle spielen, der dort am ehesten realisierbar ist. Gleichzeitig lässt sich für den sogenannten „Speckgürtel“ zunehmend erkennen, dass die Kinder der ersten „Umlandwanderer-Generation“ diese Region zur Gründung eines ersten eigenen Haushalts wieder verlassen. Damit werden bei den Wanderungsprozessen fast idealtypisch bestimmte Lebenszyklus-Muster erkennbar.

Die zurückgehende Binnenwanderungsquote weist darauf hin, dass sich die Wohnungsmarktlage in Berlin und im Umland der Stadt zunehmend anspannt, insbesondere in gefragten Innenstadtbezirken der Bundeshauptstadt – zwar auf teilweise unterschiedlichem Niveau, aber in einheitlicher Tendenz. Hierbei kommt auch zum Tragen, dass Berlin als Mieterstadt sehr viel stärker von Wanderungsbewegungen geprägt ist.

Das Land Brandenburg verzeichnete in den vergangenen Jahren weiterhin netto Einwohner-Verluste durch Abwanderung. Diese haben sich zuletzt jedoch merklich reduziert, vor allem durch sinkende Bevölkerungsverluste in den peripheren Regionen des sogenannten weiteren Metropolenraums. Innerhalb Brandenburgs hebt sich Potsdam in mehrerer Hinsicht hervor: Als Landeshauptstadt, Hochschulstandort und durch die Lage im Umland Berlins verzeichnet Potsdam anhaltend Wanderungs- und Bevölkerungszuwächse wie sonst keine andere Stadt in Brandenburg.

Für die übrigen kreisfreien Städte ist ein Trend von mehr oder weniger großen Wanderungsverlusten in Richtung zumindest ausgeglichener Wanderungssalden erkennbar. Insbesondere Cottbus weist einen klar positiven Trend auf – und hatte zuletzt sogar Wanderungsgewinne zu verzeichnen. Gerade dieses Beispiel belegt die Relevanz der Starter-Haushalte für das Wanderungsgeschehen: Diese Gruppe besteht überwiegend aus Studenten, Auszubildenden und Berufsanfängern. Daher profitieren insbesondere diejenigen Städte von Zuwanderung in dieser Altersgruppe, die entsprechende Ausbildungseinrichtungen und Möglichkeiten für den Berufseinstieg bieten. Aus diesem Blickwinkel ist es für die Städte, denen zukünftig die Funktion eines „Wachstums-kerns“ zgedacht ist, mithin von besonderer Bedeutung, ein entsprechendes Ausbildungsangebot (Hochschulen, berufsbildende Schulen) sicherzustellen und weiterhin zusätzliche Unternehmen als potentielle Arbeitgeber anzusiedeln.

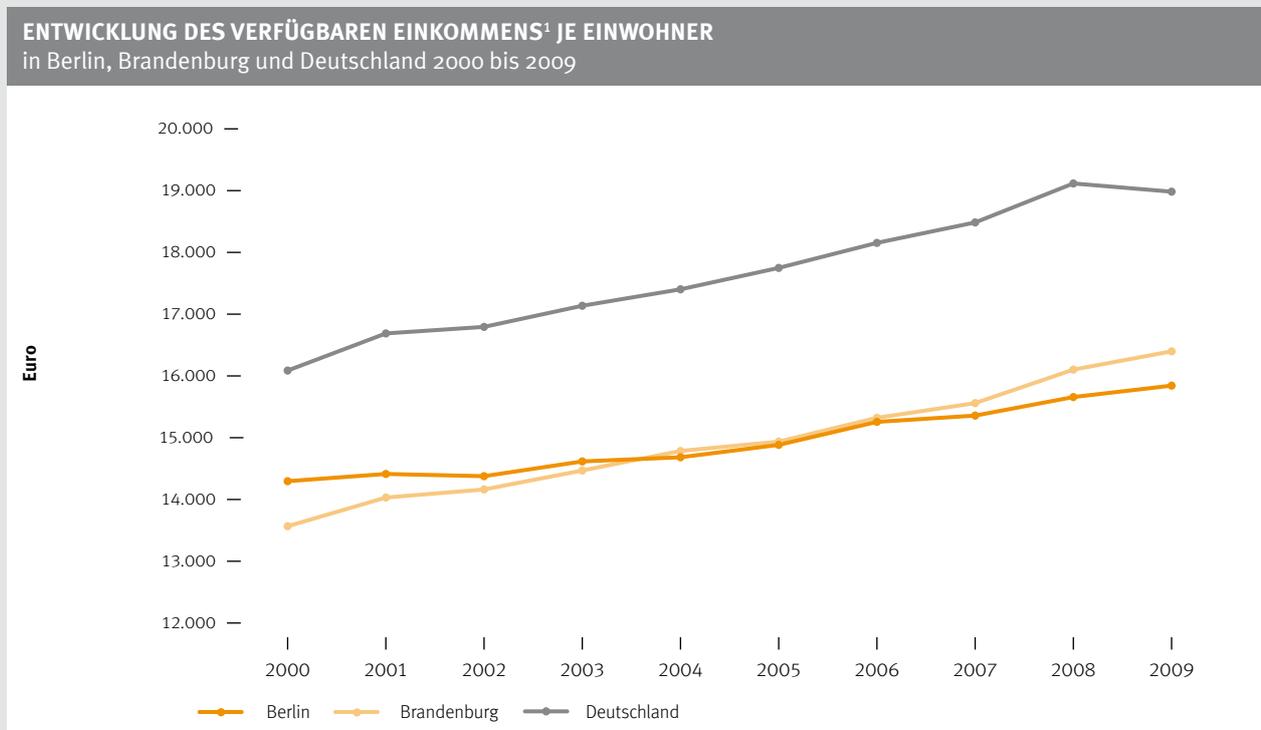
Die Betrachtung der Wanderungsverflechtungen zwischen den Ländern Brandenburg und Berlin zeigt, dass in den zurückliegenden Jahren eine kontinuierlich zurückgehende Abwanderung in Richtung Brandenburg stattfand. Dabei weist von den fünf untersuchten Städten nur Potsdam im Durchschnitt geringe Wanderungsgewinne gegenüber Berlin auf. Die anderen vier Städte verlieren durchgängig per Saldo Bevölkerung an die Bundeshauptstadt, insbesondere durch abwandernde junge Haushalte. Unter dem Strich hat das Land Brandenburg in den zurückliegenden fünf Jahren größere Wanderungsverluste, vor allem durch Zuwanderung aus Berlin ins Berliner Umland, ausgleichen können, jedoch bei abnehmender Tendenz.

II.2 Kaufkraft, Einkommen und Transferleistungen

II.2.1 Kaufkraft und Einkommen im bundesweiten Vergleich

Die beiden Kennziffern Einkommen und Kaufkraft sind wichtige Kenngrößen, die als nachfrage-limitierende Faktoren die Entwicklung von Wohnungsmärkten beeinflussen. Sowohl in Berlin als auch in Brandenburg spielt dabei neben dem Einkommen aus Arbeit auch das Einkommen aus Transferleistungen (Leistung nach SGB II) eine Rolle, da ein nicht unwesentlicher Teil der Bevölkerung aufgrund der strukturellen Veränderungen auf dem Arbeitsmarkt von diesen abhängig ist.

Die verfügbaren Einkommen (Einkommen nach Abzug von Steuern und Abgaben) in Berlin und Brandenburg liegen deutlich unter dem Bundesdurchschnitt. Legt man die Pro-Kopf-Daten der volkswirtschaftlichen Gesamtrechnungen der Länder (VGR) zugrunde, zeigt sich ein deutlicher Abstand zum Bundeswert, der 2009 bei rund 19.000 Euro lag. In Brandenburg standen 2009 pro Kopf und Jahr hingegen nur ca. 16.400 Euro zur Verfügung, während der Berliner Wert rund 15.800 Euro betrug. Berlin erreicht damit 83,5 % des Bundeswertes, wobei sich der Abstand im Betrachtungszeitraum vergrößerte: Im Jahr 2000 erreichten die Pro-Kopf-Einkommen in Berlin noch 88,9 % des Bundeswertes.



Quelle: Arbeitskreis Volkswirtschaftliche Gesamtrechnungen der Länder

© BBU

¹ Verfügbares Einkommen der privaten Haushalte einschließlich privater Organisationen ohne Erwerbszweck

Dass die Einkommen in Berlin so deutlich unter dem Bundesdurchschnitt liegen, hängt damit zusammen, dass die Einkommenszuwächse in den vergangenen Jahren hinter denen von Deutschland insgesamt zurückblieben. Gemäß den Zahlen des Arbeitskreises Volkswirtschaftliche Gesamtrechnungen der Länder stieg in Berlin das verfügbare Einkommen je Einwohner zwischen 2000 und 2009 um 10,8 % an (im Mittel rund 1,2 % pro Jahr). Bundesweit stiegen die Einkommen im selben Zeitraum indes um 18,0 %.

Die Entwicklung in Brandenburg zeigt ein etwas anders akzentuiertes Bild: Während das Land mit durchschnittlich 84,3 % im Zeitraum von 2000 bis 2008 etliche Jahre einen stabilen Abstand zum Bundesdurchschnitt aufwies, verbesserte sich im Jahr 2009 der Wert auf 86,4 %. Die unterschiedliche Entwicklung lässt sich auch daran ablesen, dass die pro Kopf verfügbaren Einkommen in Brandenburg seit dem Jahr 2007 erkennbar über dem Berliner Wert liegen. Wichtigste Ursache für diesen Trend: In Brandenburg stieg das verfügbare Einkommen im Betrachtungszeitraum um 20,9 %.

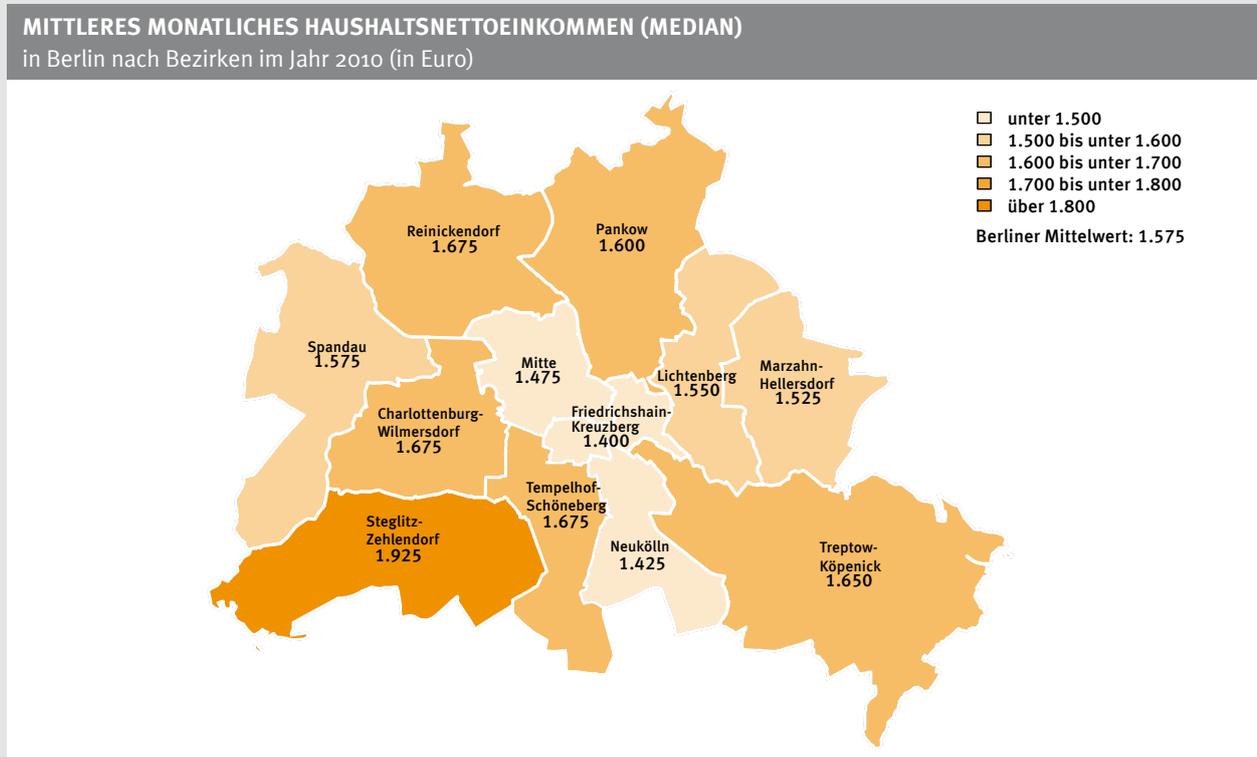
Ein wesentlicher Grund für die im Vergleich zu Berlin positivere Einkommensentwicklung in Brandenburg dürfte weniger in der Arbeitsmarktentwicklung, sondern vielmehr darin begründet liegen, dass zahlreiche Haushalte mit mittlerem und überdurchschnittlichem Einkommen von Berlin aus in ein Eigenheim im Umland nach Brandenburg gezogen sind. Zugleich verbleiben die Bezieher niedrigerer Einkommen, denen der Erwerb von Wohneigentum finanziell nicht möglich ist, eher in Berlin. Darüber hinaus wird ein großer Teil der Zuwanderung nach Berlin von Starterhaushalten getragen, deren Einkommen in der Regel eher niedrig sind. (vgl. Kap. II.1.3)

Den Trend der Volkswirtschaftlichen Gesamtrechnung bestätigen auch die Kaufkraft-Daten der Gesellschaft für Konsumforschung (GfK). Der durchschnittliche Bundesbürger hat nach diesen Daten im Jahr 2011 eine Kaufkraft von 19.684 Euro zu erwarten. In Berlin liegt diese durchschnittlich bei 17.808 Euro, in Brandenburg bei 17.606 Euro. Der entsprechende Kaufkraftindex beträgt für Berlin 90,5 und für Brandenburg 89,4 Punkte. Zusammen liegen beide Bundesländer etwa zehn Prozent unter dem Bundesdurchschnitt und damit deutlich vor den Bundesländern Thüringen, Sachsen, Mecklenburg-Vorpommern und Sachsen-Anhalt. Diese erreichen bei einem ähnlichen Kaufkraftniveau nur rund 84 % des Bundesdurchschnitts.

Stärkere regionale Unterschiede treten bei einer Untersuchung von Einkommen und Kaufkraft jedoch erst hervor, wenn die Vergleichsebene feinräumiger wird. Da die Einkommenssituation der Bewohner einer Stadt sich stark auf das Geschehen am Wohnungsmarkt auswirkt, hat der BBU das Büro Regio-Kontext beauftragt, diese Frage auf kleinräumiger Ebene zu untersuchen. Die Ergebnisse der Untersuchungen von Regio-Kontext finden sich in den folgenden Abschnitten.

II.2.2 Einkommen und Transferleistungen

II.2.2.1 Berlin



Quelle: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg (Mikrozensus)

© BBU

Entwicklungen in den Bezirken

Innerhalb von Berlin sind die Haushaltseinkommen erwartungsgemäß ungleichmäßig verteilt. Die Karte zum mittleren Haushaltsnettoeinkommen 2010 in den Berliner Bezirken verdeutlicht dies.

Wie schon in den Vorjahren, finden sich auch 2010 die höchsten Haushaltsnettoeinkommen in Steglitz-Zehlendorf, wo diese im Mittel aktuell bei 1.925 Euro pro Monat liegen. Mit großem Abstand, aber noch deutlich oberhalb des Berliner Durchschnittswerts von 1.575 Euro, folgen Reinickendorf, Tempelhof-Schöneberg und Charlottenburg-Wilmersdorf.

ENTWICKLUNG DER MITTLEREN HAUSHALTSNETTOEINKOMMEN

in Berlin nach Bezirken 2001 bis 2010 (in Euro)

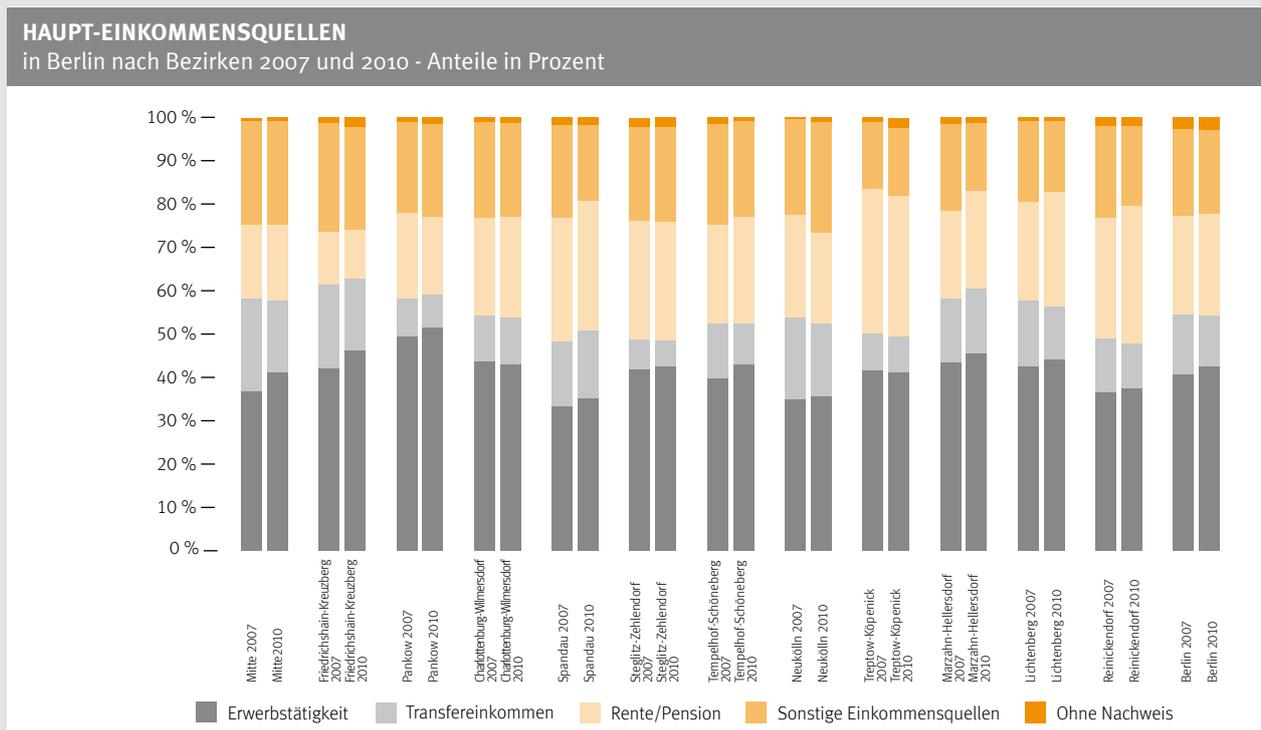
	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010
Berlin	1.475	1.500	1.475	1.475	1.500	1.475	1.500	1.525	1.550	1.575
Mitte	1.350	1.375	1.300	1.275	1.350	1.400	1.425	1.400	1.425	1.475
Friedrichshain-Kreuzberg	1.225	1.275	1.225	1.200	1.175	1.175	1.175	1.200	1.300	1.400
Pankow	1.375	1.375	1.400	1.400	1.450	1.475	1.525	1.550	1.575	1.600
Charlottenburg-Wilmersdorf	1.575	1.575	1.625	1.625	1.575	1.600	1.575	1.600	1.550	1.675
Spandau	1.500	1.525	1.600	1.500	1.550	1.525	1.550	1.550	1.550	1.575
Steglitz-Zehlendorf	1.925	1.975	1.900	1.800	1.775	1.850	1.825	1.875	1.925	1.925
Tempelhof-Schöneberg	1.500	1.525	1.500	1.500	1.550	1.575	1.575	1.600	1.600	1.675
Neukölln	1.325	1.375	1.300	1.325	1.325	1.300	1.350	1.400	1.375	1.425
Treptow-Köpenick	1.600	1.675	1.625	1.600	1.625	1.550	1.625	1.625	1.625	1.650
Marzahn-Hellersdorf	1.650	1.650	1.600	1.550	1.550	1.500	1.525	1.500	1.600	1.525
Lichtenberg	1.475	1.475	1.475	1.475	1.475	1.425	1.450	1.450	1.475	1.550
Reinickendorf	1.625	1.725	1.625	1.700	1.725	1.675	1.675	1.650	1.700	1.675

Quelle: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg (Mikrozensus)

© BBU

Spandau und Lichtenberg liegen in etwa auf dem Durchschnittsniveau. Die niedrigsten Werte weisen aktuell Friedrichshain-Kreuzberg, Neukölln und Mitte auf. Gleichwohl haben die Disparitäten in den letzten Jahren etwas abgenommen: Derzeit erreicht Friedrichshain-Kreuzberg 89 % des Berliner Durchschnittswerts, 2001 waren es nur 83 %. Auch die Werte von Steglitz-Zehlendorf liegen derzeit mit 122 % näher am Durchschnittswert als zu Beginn des Betrachtungszeitraums (131 %). Neben dem zuletzt starken Zuwachs in Friedrichshain-Kreuzberg fällt ebenfalls der kontinuierliche Anstieg im Bezirk Pankow, der seit 2006 über dem Berliner Durchschnitt liegt, ins Auge. Auch der anfangs deutliche Abstand des Bezirks Mitte gegenüber dem gesamtberliner Wert verringert sich zusehends. Lichtenberg liegt stets leicht, Neukölln deutlich unter dem Berliner Durchschnitt. Beide Bezirke weisen eine Bewegung in etwa parallel zum Mittelwert auf.

Angesichts der Diskussionen um etwaige Segregations-tendenzen sind diese Aussagen auf Bezirksebene sehr interessant, zeugen sie doch eher von einer leichten Annäherung der Einkommensverhältnisse zwischen den Bezirken, als einem Auseinanderdriften. Eine genauere Betrachtung der Situation unterhalb der Bezirksebene ist jedoch sicherlich notwendig. Dies zeigen die Beispiele Spandau und Lichtenberg: Sowohl innerhalb des Flächenbezirks Spandau divergieren die Einkommensverhältnisse als auch zwischen den benachbarten Ortsteilen Lichtenberg Ost und Lichtenberg West.



Quelle: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, Mikrozensus (Einkommensbestandteile nach dem Mikrozensus, jeweils überwiegender Lebensunterhalt der Bezugsperson)

© BBU

Blickt man auf die Haupt-Einkommensquellen, zeigt sich über die einzelnen Bezirke eine sehr unterschiedliche Struktur: Während beispielsweise in Pankow rund die Hälfte aller Personen ihr Einkommen überwiegend aus Erwerbstätigkeit beziehen, sind dies in Spandau oder Neukölln nur gut 35 %. Für ganz Berlin beträgt der Anteil rund 40 %. Auffällig ist überdies, dass gegenüber 2007 der Anteil der Personen mit Erwerbseinkommen in fast allen Bezirken zugenommen hat.

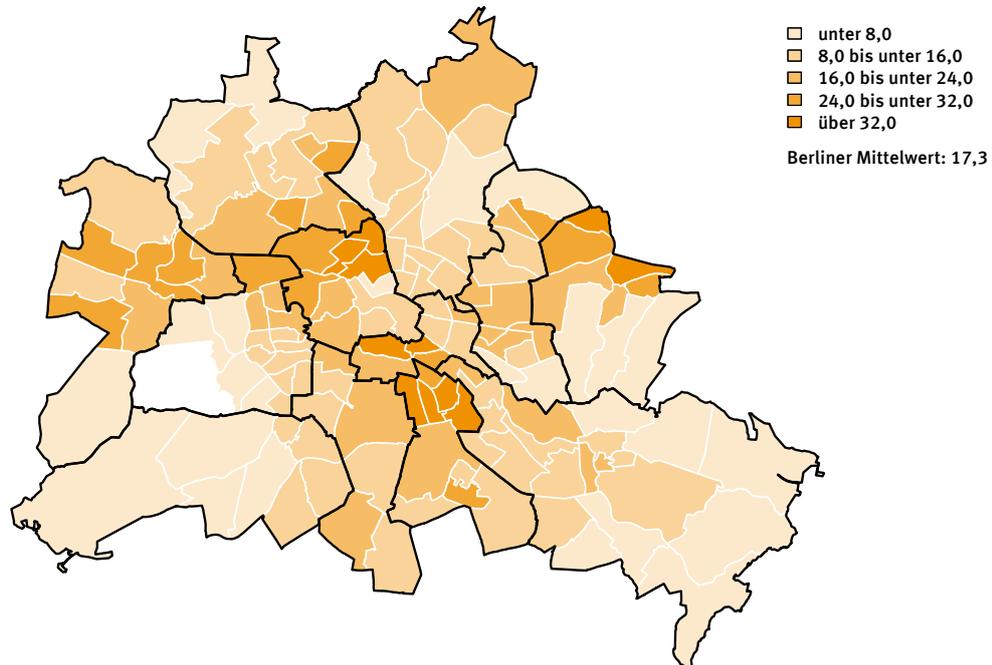
Transfereinkommen stellen für 11,9 % der Berliner Bevölkerung die wesentliche Einkommensquelle dar - somit ist dieser Anteil inzwischen geringer als noch 2007 (13,7 %). Die geringsten Quoten hierbei findet man in Steglitz-Zehlendorf, Pankow und Treptow-Köpenick mit Werten zwischen 6 % und 8,5 %. Mit 16 bis 17 % werden die höchsten Anteile in Neukölln, Friedrichshain-Kreuzberg und Mitte erreicht. Alle drei Bezirke verzeichnen gegenüber 2007 jedoch deutliche Rückgänge von bis zu -4,7 Prozentpunkten. Die meisten Bezirke verzeichnen bei den Beziehern von Transfereinkommen Rückgänge; Spandau, Marzahn-Hellersdorf, Charlottenburg-Wilmersdorf und Treptow-Köpenick weisen stabile Anteile auf.

Der Anteil der Bezieher von Renten und Pensionen beträgt für ganz Berlin 23,4 % - ein Zuwachs um 0,6 Prozentpunkte gegenüber 2007. Besonders stark nahm dieser Anteil in Reinickendorf und Lichtenberg zu (+3,7 bzw. +4,0 Prozentpunkte), während er vor allem in Neukölln um -2,8 Prozentpunkte deutlich abnahm. Überdurchschnittliche Anteile an Renten- und Pensionsbeziehern weisen Treptow-Köpenick, Reinickendorf und Spandau mit Werten von 30 % und mehr auf. Unterdurchschnittliche Anteile zeigen sich in Neukölln, Pankow und Mitte mit 17 bis 21 %. Besonders niedrige Werte erreicht Friedrichshain-Kreuzberg mit gerade 11,4 %. Dies spiegelt die Altersstruktur der Einwohner der Bezirke wieder. (vgl. Kap. II.1.1.1)

Wie schon bei der Betrachtung der mittleren Einkommenshöhe zeigt sich auch bei der Betrachtung der Einkommensarten, dass auf Bezirksebene die in der öffentlichen Diskussion geäußerten Entmischungstendenzen nur schwer zu bestätigen sind. Allerdings ist dabei zu berücksichtigen, dass die Berliner Bezirke – jeweils von der Größe einer eigenen Großstadt – eine recht großräumige Betrachtungsebene darstellen. Im Folgenden werden daher die Analysen unterhalb der Bezirke auf der kleinräumigen Ebene der sogenannten Bezirksregionen fortgesetzt.

PERSONEN IN BEDARFSGEMEINSCHAFTEN NACH SGB II

in Berlin im Jahr 2010 - Anteil in % aller Einwohner



Quelle: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg

© BBU

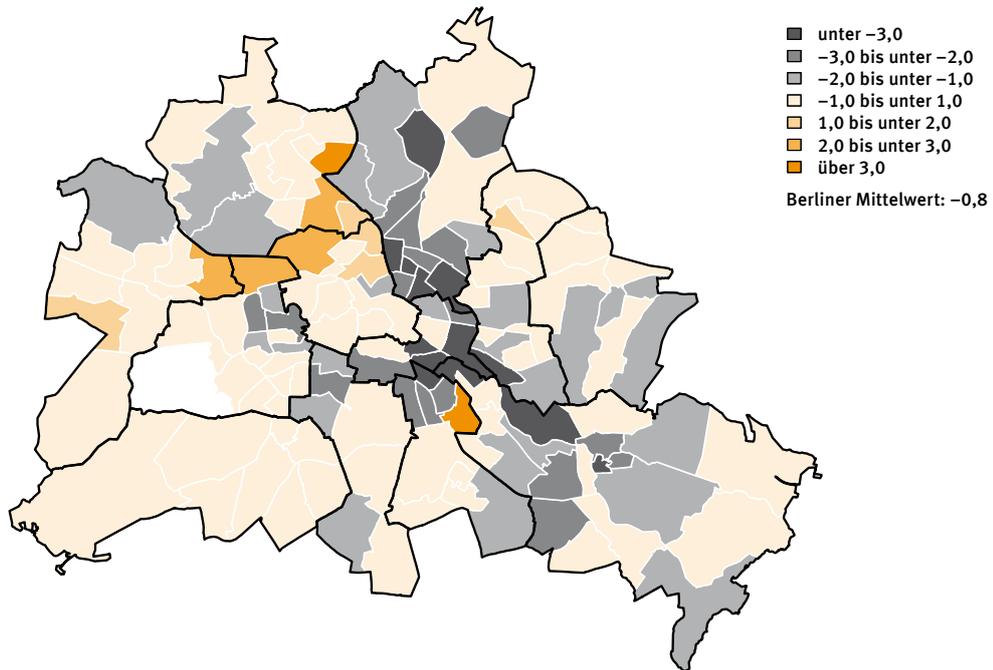
Entwicklungen unterhalb der Bezirksebene

Der Anteil der Personen in Bedarfsgemeinschaften kann als indirekter Indikator für die kleinräumige Einkommensverteilung dienen. In der Karte ist für die einzelnen Bezirksregionen der jeweilige Anteil an Personen in Bedarfsgemeinschaften nach SGB II bezogen auf die Einwohnerzahl dargestellt. Hohe Werte finden sich zum einen im Wedding, wobei die betreffenden Gebiete zum Teil bis nach Moabit, Nord-Charlottenburg und Reinickendorf hineinreichen. Zum anderen sind zusammenhängende Bezirksregionen im (nördlichen) Kreuzberg und Nord-Neukölln zu nennen. Daneben zeichnet sich ein Schwerpunkt am Standort einiger Großwohnsiedlungen im Norden von Marzahn-Hellersdorf ab sowie in weiten Teilen von Spandau.

Umgekehrt erweist sich der Indikator auch als geeignet, einkommensstärkere Gebiete abzugrenzen: Dies gilt vor allem für Zehlendorf und Kladow sowie die von Einfamilienhäusern geprägten Gebiete am östlichen und südöstlichen Stadtrand. Hinzu kommen die Bezirksregionen im Westend, am Grunewald sowie in Frohnau und Heiligensee.

PERSONEN IN BEDARFSGEMEINSCHAFTEN NACH SGB II

in Berlin - Veränderung in Prozentpunkten 2006 bis 2010



Quelle: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg

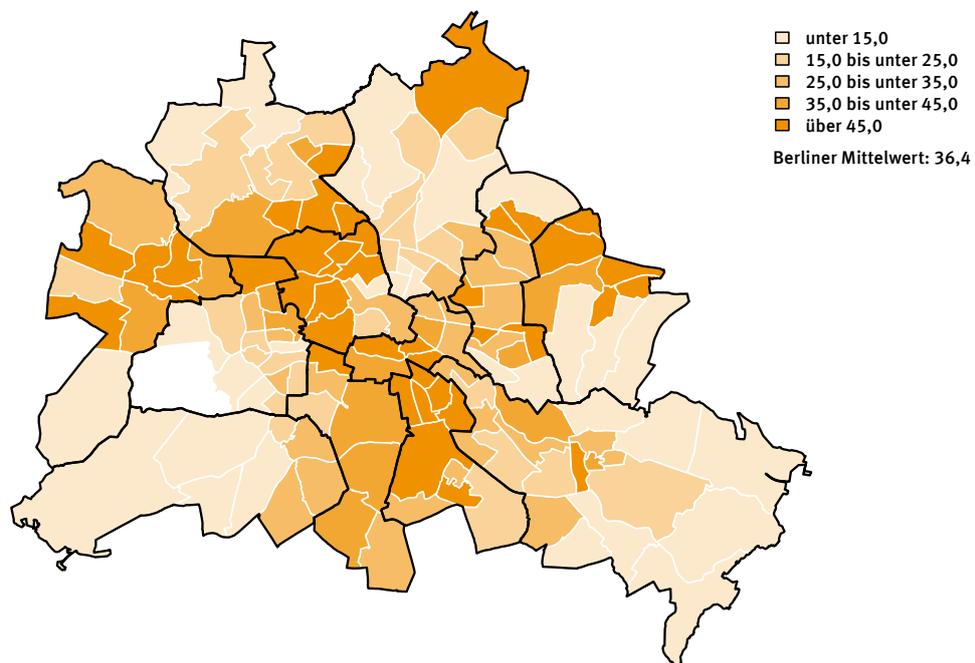
© BBU

Bei einem Blick auf die Entwicklung dieses Indikators zeigt sich ein deutlicher Rückgang in der inneren Stadt, vor allem in den Trendkiezen von Prenzlauer Berg, Friedrichshain, Kreuzberg und Nord-Neukölln. Hinzu kommen nennenswerte Rückgänge auch in Schöneberg und der City West.

Demgegenüber sind in anderen Bezirksregionen vergleichsweise starke Zuwächse zu verzeichnen - insbesondere die Köllnische Heide und das Märkische Viertel fallen hier auf. Zunehmende Werte zeigen sich überdies in einem zusammenhängenden Gebiet, das von der Siemensstadt über Charlottenburg-Nord und Wedding bis nach Reinickendorf reicht.

NICHTERWERBSFÄHIGE LEISTUNGSBERECHTIGTE IM ALTER UNTER 15 JAHRE

in Berlin im Jahr 2010 - Anteil in % der Einwohner unter 15 Jahre



Quelle: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg

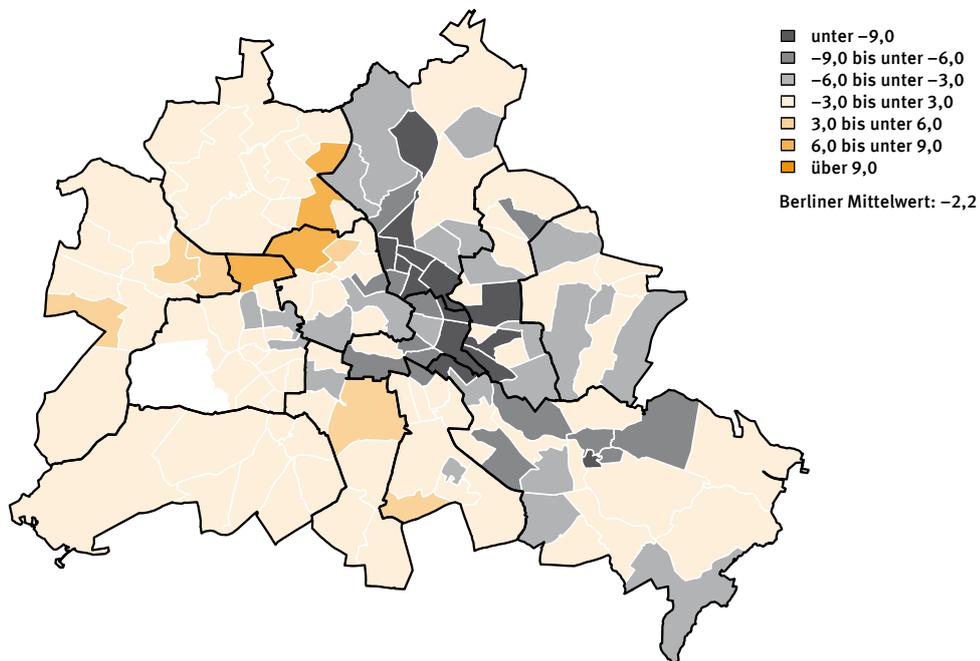
© BBU

Ein genauerer Blick auf die Daten zu sozialen Transferleistungen zeigt, dass vergleichsweise viele Kinder und Jugendliche im Alter unter 15 Jahre auf unterstützende Existenzsicherungsleistungen angewiesen sind - durchschnittlich rund 36 %. Die räumliche Verteilung entspricht weitgehend der Verteilung des zuvor betrachteten Indikators „Personen in Bedarfsgemeinschaften“. Überdurchschnittlich hohe Anteile an bedürftigen Kindern und Jugendlichen findet man in einem zusammenhängenden Gebiet, das sich von Spandau über Charlottenburg-Nord und Teile von Reinickendorf bis nach Wedding und Moabit erstreckt. Im Süden schließen sich Kreuzberg, Neukölln sowie auch größere Teile von Tempelhof-Schöneberg an. Im Osten finden sich die höchsten Anteile in den Plattenbau-

Gebieten von Lichtenberg und Marzahn-Hellersdorf. Im Norden der Stadt fällt zudem der Pankower Ortsteil Buch ins Auge. Es ist auffällig, dass arme Kinder deutlich überdurchschnittlich häufig in von Großwohnsiedlungen geprägten Ortsteilen sowie in innerstädtischen Altbaugebieten mit einfacher Wohnlage leben. Deutlich unter dem Durchschnitt liegen dagegen die Werte in „bürgerlichen“ innerstädtischen Wohnvierteln sowie am stark von Einfamilienhausgebieten geprägten Stadtrand. Da jedoch nur das Jahr 2010 betrachtet wird, handelt es sich nur um eine Momentaufnahme, die keine Trendaussagen erlaubt. Aufschlussreich ist daher auch die Analyse der Veränderung des Anteils von Kindern und Jugendlichen, die Existenzsicherungsleistungen beziehen.

NICHTERWERBSFÄHIGE LEISTUNGSBERECHTIGTE IM ALTER UNTER 15 JAHRE

in Berlin - Veränderung in Prozentpunkten 2006 bis 2010



Quelle: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg

© BBU

Hier fallen deutliche Rückgänge vor allem in den Innenstadtbereichen entlang des östlichen S-Bahnringes auf. Auch in den zentralen Lagen von Lichtenberg, in Buchholz (Bezirk Pankow) und der Köpenicker Altstadt sind überdurchschnittlich hohe Rückgänge zu verzeichnen. Leicht bis mäßig rückläufige Anteile prägen die übrige Innenstadt sowie das weiter östlich gelegene Stadtgebiet bis an den Stadtrand heran. Zunehmende Kinderarmut tritt dagegen vor allem in westlichen Stadtteilen zu Tage – speziell in einem zusammenhängenden Gebiet, das von Charlottenburg-Nord über Wedding bis ins Märkische Viertel in Reinickendorf reicht. Darüber hinaus sind leichtere Zuwächse auch in Spandau sowie in einzelnen Bezirksregionen in Tempelhof und Neukölln zu verzeichnen.

II.2.2.2 Brandenburg

Die Entwicklung der verfügbaren Pro-Kopf-Einkommen in Brandenburg wurde bereits in Abschnitt II.2.1 abgebildet. Demnach wies das Land eine stabile prozentuale Einkommensentwicklung auf, die in ihrer Dynamik ungefähr der bundesdurchschnittlichen Entwicklung entsprach. Allerdings liegen die absoluten Werte in Brandenburg deutlich unter dem bundesweiten Durchschnitt.

Blickt man anhand der Mikrozensus-Daten in die vier kreisfreien Städte, zeigt sich ein differenziertes Bild: Zunächst sticht ins Auge, dass die Einkommen in drei der vier Städte unterhalb des Landesdurchschnitts liegen. Lediglich in Potsdam erreichen sie in etwa das landesweite Niveau. Mit anderen Worten: Die höheren Durchschnittseinkommen in Brandenburg werden jenseits der betrachteten Städte erzielt.

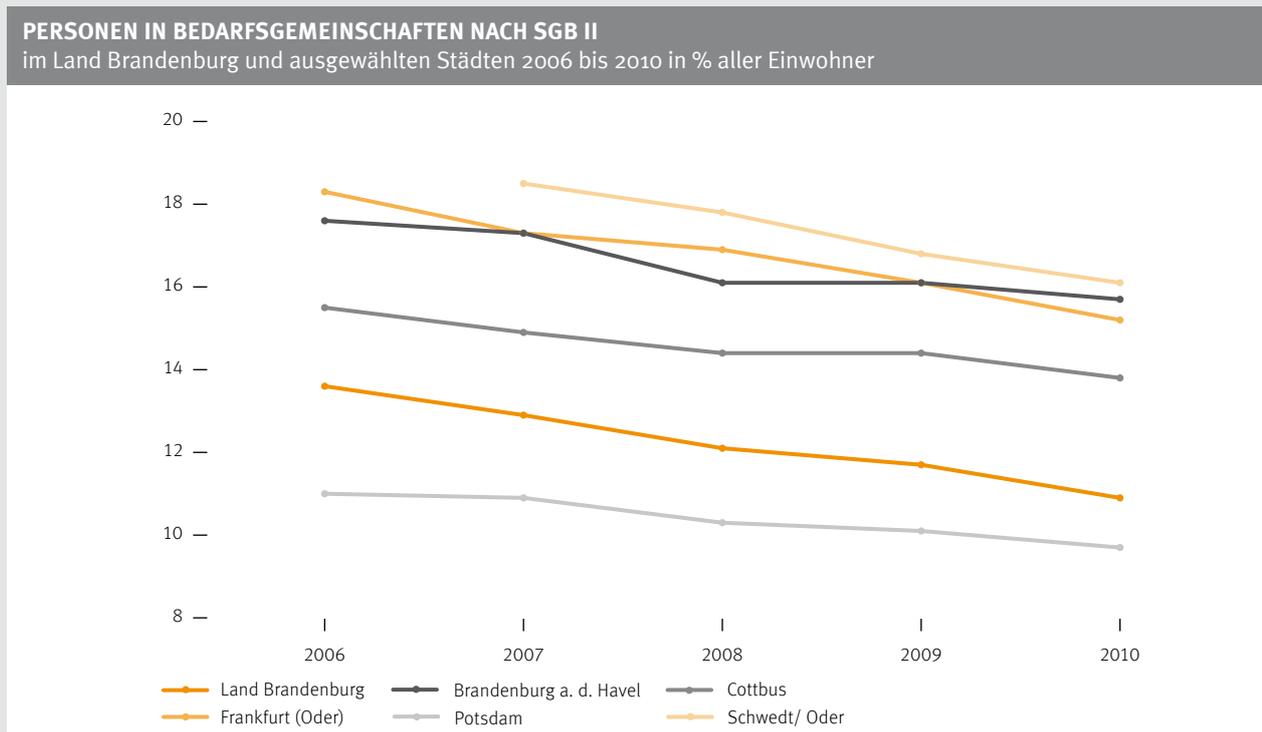
Da nicht zu erwarten ist, dass die Einkommen in peripheren ländlichen Regionen höher sind, ist davon auszugehen, dass der Landesdurchschnitt stark von den vergleichsweise hohen Einkommen im dicht besiedelten Berliner Umland geprägt werden. So liegen die mittleren Haushaltsnettoeinkommen in den Brandenburger Landkreisen, die nicht an Berlin angrenzen, zumeist deutlich unterhalb des landesweiten Durchschnitts, während sie in allen Berliner-Umlandkreisen darüber liegen.

Bei den Entwicklungstrends seit 2001 ergibt sich im Landesdurchschnitt ein Zuwachs von rund 10 %. Etwas darüber liegt Potsdam mit +14 %. Ein überdurchschnittlicher Aufwärtstrend zeigt sich im Betrachtungszeitraum bei Brandenburg an der Havel: Sieht man von gewissen Schwankungen in der Zwischenzeit ab, ergibt sich ein Plus von rund 16 % gegenüber dem Jahr 2001. Unterdurchschnittliche Zuwächse weist Frankfurt (Oder) mit 7,4 % auf, während in Cottbus die Werte – ausgehend von einem eher hohen absoluten Anfangswert und trotz des positiven Wanderungssaldos (vgl. Kapitel II.1.3.2) – sogar um rund fünf Prozent gesunken sind.

Auch wenn einige, durch den Mikrozensus methodisch bedingte Schwankungen das Gesamtbild partiell verzerren, lässt sich festhalten: Die Einkommensunterschiede zwischen den hier betrachteten Städten nehmen im Betrachtungszeitraum erkennbar zu.

MITTLERE MONATLICHE HAUSHALTSNETTOEINKOMMEN im Land Brandenburg und in den kreisfreien Städten (in Euro)										
	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010
Land Brandenburg	1.558	1.601	1.567	1.569	1.531	1.539	1.566	1.626	1.648	1.708
Brandenburg a.d. Havel	1.381	1.432	1.396	1.409	1.456	1.452	1.550	1.594	1.486	1.607
Cottbus	1.478	1.516	1.371	1.346	1.335	1.342	1.420	1.398	1.373	1.402
Frankfurt (Oder)	1.449	1.559	1.531	1.471	1.270	1.261	1.321	1.400	1.479	1.556
Potsdam	1.501	1.595	1.545	1.611	1.470	1.444	1.564	1.630	1.696	1.715

Quelle: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg (Mikrozensus) © BBU



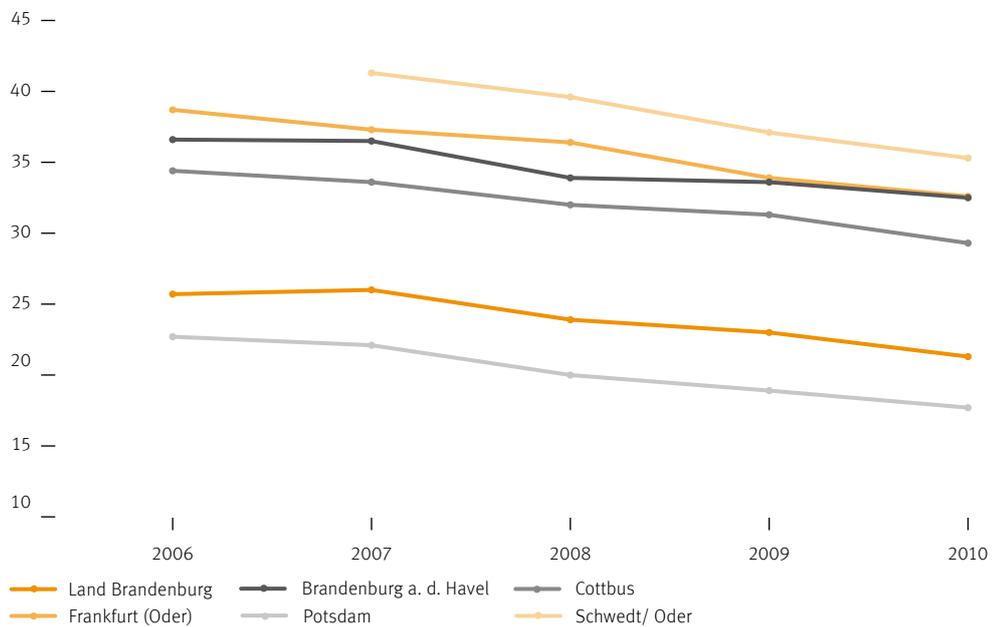
Der Anteil der Transferleistungsbezieher (Personen in Bedarfsgemeinschaften nach SGB II in % der Einwohner) liegt im Land Brandenburg mit 10,9 % (2010) deutlich unter dem entsprechenden Berliner Wert (17,3 %). Zudem ist ihr Anteil in Brandenburg seit 2006 mit -2,6 Prozentpunkten stärker zurückgegangen als in Berlin (-0,8). Dies korrespondiert auch mit der im Vergleich zu Berlin positiveren Einkommensentwicklung im Land.

Ein genauerer Blick auf die untersuchten Städte zeigt, dass sich die festgestellten Unterschiede bei der Einkommenssituation umgekehrt entsprechend auch in verschiedenen hohen Anteilen

an Personen in Bedarfsgemeinschaften widerspiegelt. In der Landeshauptstadt Potsdam, wo das mittlere Einkommen am höchsten ist, liegt ihr Anteil mit 9,7 % unter dem landesweiten Durchschnitt. Hingegen weisen Schwedt/ Oder, Brandenburg an der Havel und Frankfurt (Oder) Werte auf, die höher als 15 % und damit deutlich überdurchschnittlich sind. Etwas moderater, aber mit 13,8 % ebenfalls oberhalb des Landesdurchschnitts, ist der Anteil der Transferleistungsbezieher in Cottbus. In den anderen Städten liegen auch die Haushaltseinkommen unter dem Landesdurchschnitt. Positiv zu verzeichnen ist, dass der Anteil der Transferleistungsbezieher seit 2006 in allen untersuchten Städten gesunken ist.

NICHTERWERBSFÄHIGE LEISTUNGSBERECHTIGTE IM ALTER UNTER 15 JAHRE

im Land Brandenburg und in ausgewählten Städten 2006 bis 2010 in % aller Einwohner unter 15 Jahren



Quellen: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, Stadt Schwedt, eigene Berechnungen

© BBU

Auch im Land Brandenburg sind die Anteile der Kinder und Jugendlichen im Alter unter 15 Jahre, die auf unterstützende Existenzsicherungsleistungen angewiesen sind, vergleichsweise hoch. Mit einem Wert von 21,3 % (2010) ist der Anteil im Land allerdings deutlich niedriger als in Berlin (36,4 %). Zudem weist Brandenburg hier seit mehreren Jahren einen kontinuierlichen Rückgang auf.

Wie bei den Anteilen der Personen in Bedarfsgemeinschaften insgesamt zeigen sich auch bei den unter 15-jährigen Unterschieden zwischen den betrachteten Städten. Die Landeshauptstadt Potsdam weist bei dieser Altersgruppe als einzige der untersuchten Städte Werte stets unterhalb des Landesdurchschnitts auf (2010: 17,7 %), während die anderen vier Städte mit Zahlen zwischen aktuell 29,3 % (Cottbus) und 35,3 % (Schwedt) deutlich darüber liegen. Erfreulich ist auch hier der in allen Städten zu beobachtende rückläufige Trend.

II.2.2.3 Zusammenfassende Betrachtung

Als wichtiger Faktor für die Wohnungsmarktnachfrage ist zunächst allgemein festzustellen, dass in Berlin und Brandenburg die pro Kopf verfügbaren Einkommen deutlich unter dem Bundesdurchschnitt liegen. Gemäß den Daten der Volkswirtschaftlichen Gesamtrechnungen der Länder erreichten diese 2009 in Berlin nur 83,5 % des Bundesdurchschnitts und in Brandenburg 86,4 %. Das vergleichsweise niedrige Niveau in Berlin hängt insbesondere damit zusammen, dass dort die Einkommenszuwächse in den vergangenen Jahren hinter denen von Deutschland insgesamt zurückblieben. In Brandenburg zeigte sich indessen eine positivere Einkommensentwicklung, so dass dort die pro Kopf verfügbaren Einkommen seit 2007 über dem Berliner Wert liegen.

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

Die Analyse verdeutlicht die ungleichmäßige Verteilung der Haushaltseinkommen innerhalb von Berlin und Brandenburg: In Berlin konzentrieren sich höhere Durchschnittseinkommen eher in den stadtrandnahen Einfamilienhausgebieten sowie in „bürgerlichen“ Stadtvierteln in der Innenstadt. Dagegen weisen die Innenstadtbezirke mit überwiegend einfachen Wohnlagen unterdurchschnittliche Einkommen auf.

Die mittleren Einkommen in den kreisfreien Städten Brandenburgs liegen - mit Ausnahme Potsdams - unterhalb des Landesdurchschnitts. Die höheren Durchschnittseinkommen in Brandenburg werden offenbar überwiegend im Umland Berlins erzielt. Zudem nehmen die Einkommensunterschiede zwischen den kreisfreien Städten im Betrachtungszeitraum erkennbar zu: Während Brandenburg a.d. Havel und Potsdam Einkommenszuwächse oberhalb des Landesdurchschnitts verzeichnen, gingen in Cottbus die durchschnittlichen Einkommen im Betrachtungszeitraum sogar um rund 5 % zurück.

Nimmt man den Anteil der Transferleistungsbezieher (Personen in Bedarfsgemeinschaften nach SGB II je 100 Einwohner) als Anhaltspunkt, lässt sich deutlich erkennen, dass sich in Berlin die Haushalte mit niedrigen Einkommen zunehmend räumlich konzentrieren, vor allem am Rande der Innenstadt, aber auch in einigen Großwohnsiedlungen.

Im Land Brandenburg liegt der Anteil der Transferleistungsbezieher deutlich unterhalb des Berliner Wertes. Zudem ist ihr Anteil seit 2006 hier stärker zurückgegangen als in Berlin. Dies korrespondiert auch mit der vergleichsweise positiveren Einkommensentwicklung im Land, die wiederum durch den Zuzug einkommensstärkerer Erwerber von Eigenheimen im Berliner Umland günstig beeinflusst wird. Ein genauere Blick auf ausgewählte Städte zeigt, dass sich die festgestellten Unterschiede bei der Einkommenssituation umgekehrt entsprechend auch in verschiedenen hohen Anteilen an Personen in Bedarfsgemeinschaften widerspiegeln. Positiv zu verzeichnen ist, dass der Anteil der Transferleistungsbezieher seit 2006 in allen untersuchten Städten gesunken ist.

II.3 Wohnungsbestand und Investitionen

II.3.1 Die Entwicklung des Wohnungsbestandes

Wohnungsbestand in Berlin wächst auch 2010 nur langsam

Im Jahr 2010 hat sich der Wohnungsbestand in Berlin erneut nur moderat erhöht. Einhergehend mit der anhaltend niedrigen Bautätigkeit in der Stadt stieg die Zahl der Wohnungen um lediglich 4.243 auf 1.898.807 zum Jahresende 2010¹. Die jährliche Zuwachsrate im Wohnungsbestand von 0,2 % bewegt sich bereits seit dem Jahr 2002 auf diesem niedrigen Niveau. Dagegen betrug die Zuwachsraten in der 2. Hälfte der 1990er Jahre durch die damals vorherrschende starke Bautätigkeit noch bis zu 1,8 % pro Jahr.

Auch im Jahr 2010 hat sich der Wohnungsbestand in allen zwölf Berliner Bezirken geringfügig erhöht. Am meisten Wohnungen (1.435 WE) kamen, wie bereits im Vorjahr, im einwohnerstärksten Bezirk Pankow hinzu. Die Zuwachsrate im Wohnungsbestand lag in diesem Bezirk bei 0,7 %. Überdurchschnittlich hohe Zuwachsraten hatten außerdem die Bezirke Friedrichshain-Kreuzberg (0,5 %) sowie Marzahn-Hellersdorf (0,4 %) zu verzeichnen. Nur geringe Zugänge im Wohnungsbestand hatten dagegen die Bezirke Charlottenburg-Wilmersdorf (10 WE) und Neukölln (48 WE)².

WOHNUNGSBESTAND IN BERLIN UND IM LAND BRANDENBURG am 31.12.2010		
	Wohnungsbestand in Berlin / Brandenburg insgesamt (WE) ³	darunter: Wohnungsbestand der BBU-Mitglieder (WE)
Berlin	1.898.807	655.238
Land Brandenburg	1.281.464	370.447
davon: Berliner Umland	432.640	110.976
davon: weiterer Metropolenraum	848.824	259.471
Übrige Bundesländer		69.207
Summe	3.180.271	1.094.892

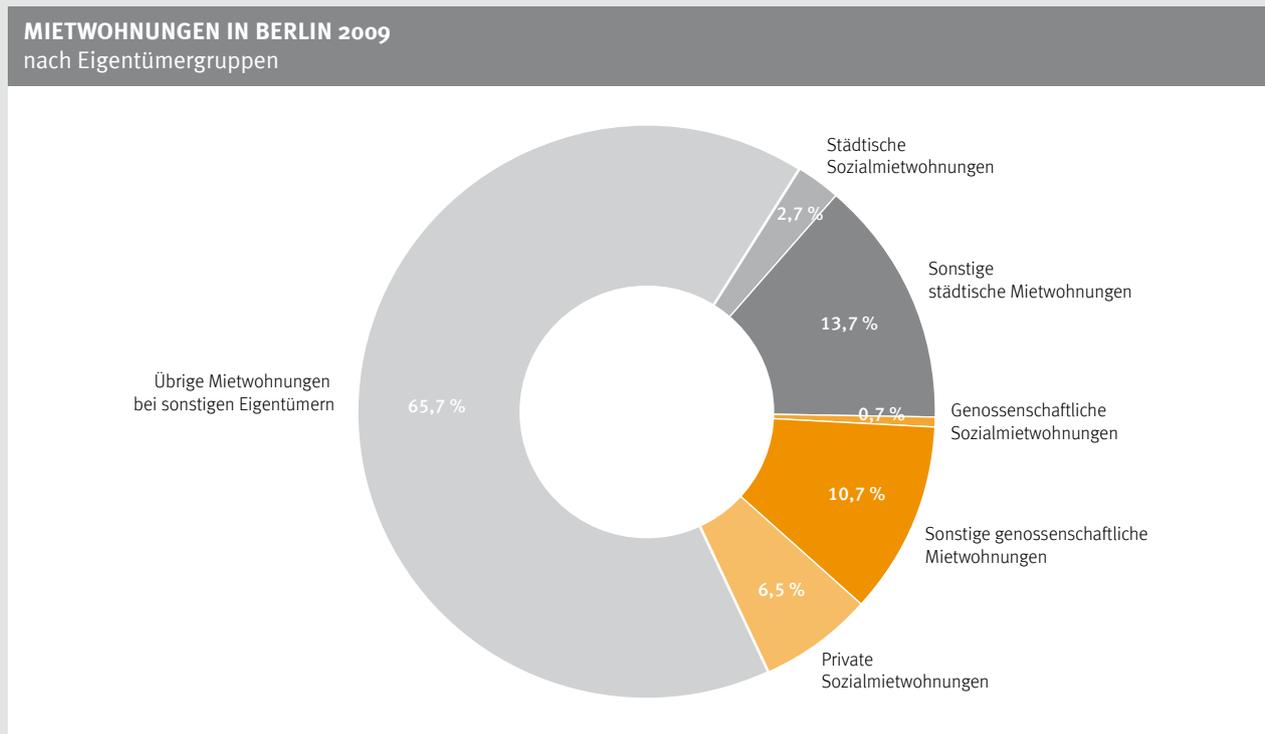
Quelle: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg / BBU

© BBU

¹ Amt für Statistik Berlin-Brandenburg

² ebenda

³ ebenda



Quelle: Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Berlin

© BBU

Berlin hat im Vergleich zu anderen deutschen Großstädten einen relativ hohen Anteil an Mietwohnungen. Nach Angaben der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung⁴ zählen 86 % der Wohnungen (1,63 Mio. WE) zu den Mietwohnungen. Die übrigen 260.000 Wohnungen in der Stadt werden von den Eigentümern selbst genutzt, wovon sich etwa 140.000 in Ein- und Zweifamilienhäusern und 120.000 in Mehrfamilienhäusern befinden.

Fast drei Viertel aller Mietwohnungen in Berlin befinden sich in Privateigentum

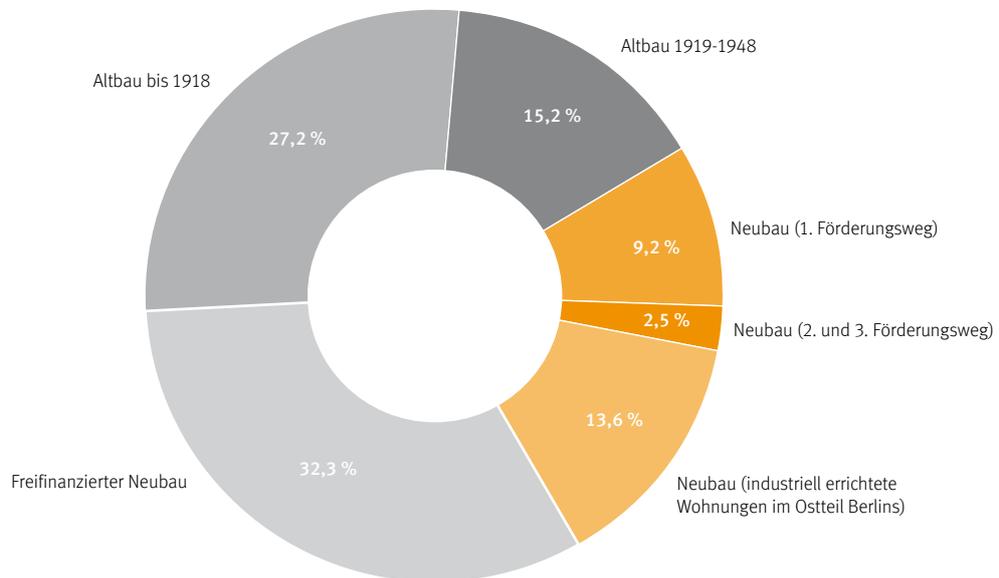
88

Aus der aktuellsten Aufstellung der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung zu den Mietwohnungen nach Eigentümergruppen⁵ geht hervor, dass im Jahr 2009 ein Großteil der Mietwohnungen auf private oder sonstige Eigentümer entfiel. Insgesamt 72 % der Mietwohnungen waren im Besitz von privaten Gesellschaften oder Einzeleigentümern. Der Anteil der städtischen Wohnungen am gesamten Mietwohnungsbestand sank dagegen durch den Verkauf von städtischen Gesellschaften und Wohnungen allein seit 2000 von 24 % auf rund 16 %. Relativ stabil blieb demgegenüber der Anteil genossenschaftlicher Mietwohnungen am gesamten Berliner Mietwohnungsbestand mit rund zwölf Prozent in den vergangenen Jahren.

⁴ Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, IBB Wohnungsmarktbericht 2010, Investitionsbank Berlin 2011

⁵ ebenda

WOHNUNGEN IN BERLIN 2009 nach Baualter



Quelle: Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Berlin

© BBU

Der Bestand an Sozialmietwohnungen nach dem Wohnungsbindungsgesetz hat sich in Berlin in den vergangenen Jahren aufgrund ausgelaufener Bindungen verringert. Aktuell zählen noch knapp zehn Prozent der Mietwohnungen in Berlin zu den Sozialwohnungen. Nach einer aktuellen Prognose der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung⁶ verringert sich dieser Bestand bis zum Jahr 2020 um etwa ein weiteres Drittel.

Mehr als die Hälfte aller Wohnungen in Berlin sind Neubauten

Mehr als die Hälfte aller Wohnungen in Berlin (58 %) sind Neubaubestände, die ab 1949 errichtet worden sind. Von den knapp 1,1 Mio. Neubauwohnungen zählten nach Angaben der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung zum Jahresende 2009 knapp 612.000 zu den freifinanzierten Wohnungen.⁷ Hierunter fallen auch ehemalige Sozialwohnungen, bei denen die Mietpreis- und Belegungsbindung mittlerweile ausgelaufen ist.

Auch die 258.000 in industrieller Bauweise errichteten Neubauwohnungen im Ostteil Berlins (sog. Plattenbauten) haben mit knapp 14 % einen relativ hohen Anteil am Gesamtwohnungsbestand in Berlin⁸. Diese Wohnungen befinden sich überwiegend in den Großsiedlungen in Marzahn-Hellersdorf und in Lichtenberg. Rund neun Prozent der Wohnungen zählten 2009 zu den im 1. Förderungsweg errichteten Sozialwohnungen, die sich überwiegend in den westlichen Bezirken Berlins befinden.

⁶ Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, IBB Wohnungsmarktbericht 2010, Investitionsbank Berlin 2011

⁷ ebenda

⁸ ebenda

Die Altbaubestände befinden sich überwiegend in den Innenstadtbezirken, speziell in Mitte, Friedrichshain-Kreuzberg und Charlottenburg-Wilmersdorf. Die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung weist gut 800.000 Wohnungen mit Baujahren bis 1948 aus.⁹ Das entspricht rund 42 % des gesamten Wohnungsbestandes in Berlin. Davon wurden knapp 516.000 Wohnungen vor 1918 errichtet.

Die insgesamt 1,9 Mio. Wohnungen in Berlin verteilen sich auf 316.669 Wohngebäude. Davon sind über die Hälfte (54,9 %) Ein- und Zweifamilienhäuser. In diesen Gebäuden befinden sich jedoch nur etwa zehn Prozent aller Wohnungen in Berlin. Fast 90 % der Wohnungen befinden sich in Mehrfamilienhäusern mit mindestens drei Wohnungen. Trotz dieser Gebäudestruktur hat Berlin einen relativ niedrigen Anteil an kleinen Wohnungen. Lediglich 15 % aller Wohnungen (285.257 WE) haben einen Raum oder zwei Räume. Rund 36 % der 1,9 Mio. Wohnungen (687.501 WE) haben drei Räume. Die übrigen 926.000 Wohnungen (49 %) verfügen über mindestens vier Räume. Davon haben rund 347.000 Wohnungen mindestens fünf Räume.¹⁰

Potsdam und Potsdam-Mittelmark haben die stärksten Zuwachsraten im Wohnungsbestand

Auch im Land Brandenburg nahm der Wohnungsbestand im Jahr 2010 gegenüber dem Vorjahr geringfügig zu. Die Wohnungszugänge durch Neubau waren erneut höher als die Abgänge in Folge des Abbruchs von Wohnungen. Zum Jahresende 2010 gab es im Land Brandenburg 1.281.464 Wohnungen.¹¹ Das sind 3.534 Wohnungen (+0,3 %) mehr als im Vorjahr. Davon zählen etwa eine halbe Million Wohnungen zu den bis 1948 errichteten Altbauten.

Mit Ausnahme des Landkreises Oder-Spree hatten sämtliche an Berlin angrenzenden Landkreise im Jahr 2010 überdurchschnittlich hohe Zuwachsraten im Wohnungsbestand. Die stärksten Zuwachsraten hatten neben der kreisfreien Stadt Potsdam (+1,5 %) die Landkreise Potsdam-Mittelmark (+0,9 %), Märkisch-Oderland (+0,8 %) und Dahme-Spreewald (+0,7 %) zu verzeichnen. In fünf Landkreisen und in den kreisfreien Städten Frankfurt (Oder) und Cottbus überwo-gen dagegen die Wohnungsabgänge. Am höchsten war der Rückbau von Wohnungen im Landkreis Oberspreewald-Lausitz (-0,7 %), gefolgt von Frankfurt (Oder) (-0,4 %) und Oder-Spree (-0,3 %).¹²

Im Land Brandenburg entspricht die Wohneigentumsquote nahezu dem Bundesdurchschnitt. Rund 40 % der Wohnungen werden vom Eigentümer bewohnt. Dementsprechend ist der Anteil der Ein- und Zweifamilienhäuser an den Wohngebäuden insgesamt relativ hoch. Von den 620.926 Wohngebäuden im Land Brandenburg zählen 86 % zu den Ein- und Zweifamilienhäusern. Insofern hat das Land Brandenburg nur einen geringen Anteil an kleinen Wohnungen. Lediglich sieben Prozent der Wohnungen (90.396 WE) haben einen Raum oder zwei Räume. Knapp ein Viertel der Wohnungen (286.094 WE) verfügt über drei Räume. Mehr als zwei Drittel aller Wohnungen haben vier Räume (450.235 WE) oder mindestens fünf Räume (454.739 WE).¹³

⁹ Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, IBB Wohnungsmarktbericht 2010, Investitionsbank Berlin 2011

¹⁰ Amt für Statistik Berlin-Brandenburg

¹¹ ebenda

¹² ebenda

¹³ ebenda

II.3.2 Investitionsentwicklung

II.3.2.1 Baugenehmigungen und Baufertigstellungen

a) Berlin

Anzahl der in Berlin fertig gestellten Wohnungen in Mehrfamilienhäusern 2010 über Vorjahresniveau

Im Jahr 2010 war bei der Zahl der fertig gestellten Wohnungen in Berlin erstmals seit drei Jahren wieder ein nennenswerter Zuwachs zu verzeichnen. Inklusive Baumaßnahmen an bestehenden Gebäuden wurden insgesamt 4.321 Wohnungen errichtet.¹ Das sind 13,3 % mehr als im Vorjahr (3.815 WE). Die Zahl der in neuen Wohngebäuden entstandenen Wohnungen (3.374 WE) stieg 2010 sogar um fast ein Fünftel (+19,1 %) gegenüber dem Vorjahr an. Noch einmal deutlich zulegen konnte die Zahl der fertig gestellten Wohnungen im Geschosswohnungsbau, der sich bereits seit dem Jahr 2007 in einem leichten Aufwärtstrend befindet. Insgesamt 1.924 Wohnungen wurden in diesem Marktsegment neu gebaut. Das sind 39,9 % mehr als im Vorjahr (1.375 WE). Der weitere Anstieg der Wohnungsfertigstellungen im Geschosswohnungsbau spiegelt eine anhaltende Nachfrage nach hochwertigen Stadtwohnungen wider.

Demgegenüber ging die Zahl der neu gebauten Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern im Jahr 2010 zum vierten Mal in Folge zurück. In diesem Marktsegment wurden 2010 nur noch 1.450 Wohnungen gebaut, das sind 0,5 % weniger als 2009. Damit hat sich der Schwerpunkt der Bautätigkeit in Berlin wieder auf den Geschosswohnungsbau verlagert. In den Jahren 2003 bis 2009 stand dagegen noch der Bau von Ein- und Zweifamilienhäusern im Vordergrund.

Am meisten Wohnungen wurden 2010 im Bezirk Pankow bezugsfertig (1.446 WE), gefolgt von Friedrichshain-Kreuzberg (695 WE) und Marzahn-Hellersdorf (480 WE). Auch im Zehnjahresrückblick stand der Bezirk Pankow mit 8.430 neu gebauten Wohnungen an der Spitze der Baufertigstellungsstatistik. Auf den folgenden Plätzen standen die Bezirke Marzahn-Hellersdorf (6.656 WE), Treptow-Köpenick (5.406 WE), Mitte (4.312 WE) sowie Steglitz-Zehlendorf (4.275 WE). Am wenigsten Wohnungen wurden in den vergangenen zehn Jahren in Neukölln (1.596 WE), Tempelhof-Schöneberg (1.640 WE) und Friedrichshain-Kreuzberg (1.852 WE) errichtet.²

Zahl der in Berlin genehmigten Wohnungen 2010 weiter rückläufig

Die Zahl der zum Bau genehmigten Wohnungen nahm in Berlin im Jahr 2010 zum zweiten Mal in Folge ab. Bei den einschließlich Baumaßnahmen an bestehenden Gebäuden geplanten Wohnungen (5.470 WE) war ein leichter Rückgang um 2,4 % gegenüber dem Vorjahr (5.603 WE) zu verzeichnen.³ Davon sollen 3.776 Wohnungen in neuen Wohngebäuden errichtet werden. Das sind sogar 12,8 % weniger als im Jahr 2009 (4.329 WE). Wiederholt stark eingebrochen sind die Baugenehmigungen von neuen Wohnungen in Mehrfamilienhäusern, nachdem in den Jahren 2006 bis 2008 ein starker Anstieg ermittelt wurde. So wurden im Jahr 2010 nur noch 2.042 Wohnungen in neuen Mehrfamilienhäusern zum Bau genehmigt. Das sind 24,0 % weniger als im Vorjahr (2.688 WE). Dagegen zeichnete sich im Marktsegment der Ein- und Zweifamilienhäuser erstmals seit dem Jahr 2007 wieder eine leichte Erholung ab. Insgesamt 1.734 Wohnungen in neuen Ein- und Zweifamilienhäusern wurden 2010 zum Bau genehmigt. Das entspricht einer Steigerung um 5,7 % gegenüber dem Vorjahr (1.641 WE). Durch Baumaßnahmen an bestehenden Gebäuden, z. B. dem Dachgeschossausbau, werden dem Wohnungsmarkt außerdem weitere 1.580 Wohnungen zugeführt.

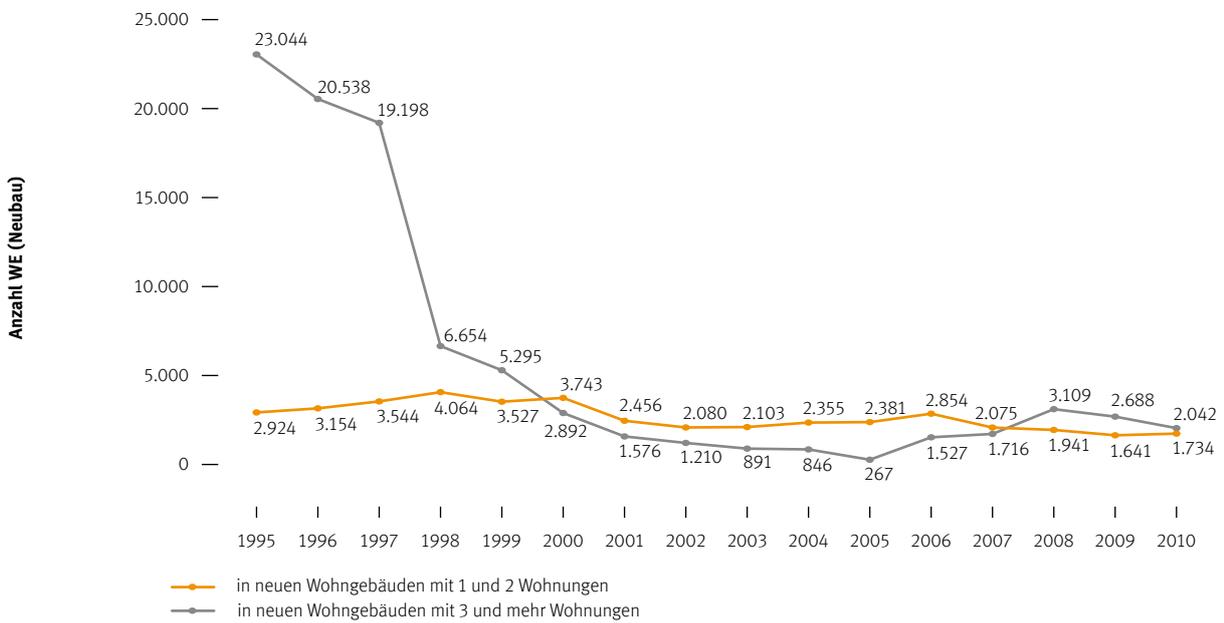
Am meisten Wohnungen wurden 2010 erneut im Bezirk Pankow (1.312 WE) zum Bau genehmigt. An zweiter Stelle steht Lichtenberg mit 1.173 genehmigten Wohnungen. Im Gegensatz zum Vorjahr steht der Bezirk Mitte mit nur 151 geplanten Wohnungen bei der Rangliste der Bezirke an vorletzter Stelle. Im Jahr 2009 wurden in diesem Bezirk noch 1.023 Wohnungen zum Bau genehmigt.

¹ Amt für Statistik Berlin-Brandenburg

² ebenda

³ ebenda

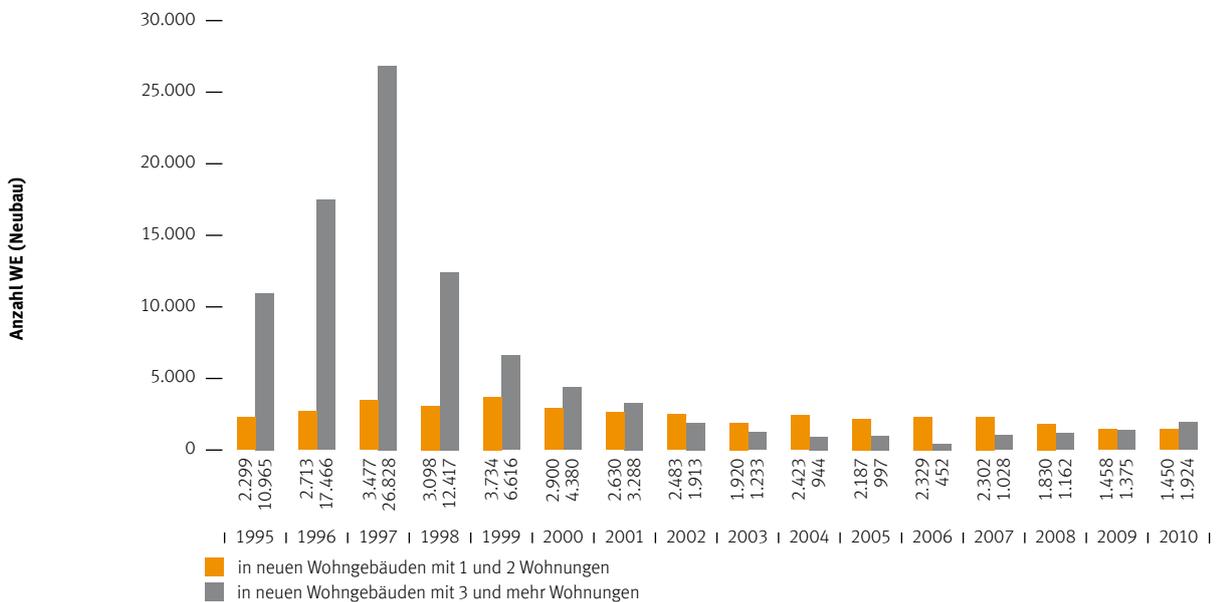
WOHNUNGSBAUGENEHMIGUNGEN/-ANZEIGEN IN BERLIN 1995 bis 2010 nach Gebäudeart



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

© BBU

WOHNUNGSBAUFERTIGSTELLUNGEN IN BERLIN 1995 bis 2010 nach Gebäudeart



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

© BBU

Bautätigkeit in Berlin hinkt der Nachfrageentwicklung hinterher

Nachdem sich die Bautätigkeit in Berlin bereits seit Jahren auf einem niedrigen Niveau bewegt, war auch im Jahr 2010 keine Trendwende erkennbar. Die Zahl der fertig gestellten Wohnungen hält mit der Nachfrageentwicklung nach wie vor nicht Schritt. Bereits seit dem Jahr 2005 steigt die Bevölkerungszahl in Berlin wieder an, im Durchschnitt um etwa 11.000 Personen pro Jahr. Nahezu doppelt so stark wuchs in den vergangenen Jahren die Zahl der Haushalte, die wiederum potentiell zusätzliche Wohnungen nachfragen. In der Folge ist der derzeit noch entspannte Berliner Wohnungsmarkt in den kommenden Jahren auf dem Weg zu einem Angebotsproblem. In einer aktuellen Prognose geht die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung

davon aus, dass die Zahl der Haushalte in Berlin in Konsequenz von Zuzug und Haushaltsverkleinerungen bis zum Jahr 2020 um mehr als 100.000 höher liegen kann als im Ausgangsjahr 2008⁴. Auf dieser Grundlage geht der BBU bis 2020 von einem Neubaubedarf von mindestens 60.000 Wohnungen aus. Hierzu wäre eine Verdoppelung der derzeit vorhandenen jährlichen Neubautätigkeit in Berlin erforderlich. Um dieses Ziel zu erreichen, fordert der BBU eine vorausschauende Wohnungspolitik in Form eines wohnungspolitischen Gesamtkonzepts, das im Kern darauf abzielt, gutes und bezahlbares Wohnen für breite Schichten der Bevölkerung langfristig zu sichern. Angesichts der langen Planungshorizonte und der sich abzeichnenden Angebotsverknappung sollte dem Wohnungsbau jetzt höchste Priorität eingeräumt werden.

⁴ Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Berlin

b) Brandenburg

Zahl der fertig gestellten Wohnungen im Land Brandenburg im Jahr 2010 im Aufwind

Im Jahr 2010 hat sich die Zahl der fertig gestellten Wohnungen im Land Brandenburg erstmals seit vier Jahren wieder positiv entwickelt. Einschließlich Baumaßnahmen an bestehenden Gebäuden wurden 6.521 Wohnungen fertig gestellt. Das sind 7,9 % mehr als im Vorjahr (6.043 WE). Dabei stieg die Zahl der in neuen Wohngebäuden errichteten Wohnungen (5.451 WE) um 4,8 % gegenüber dem Jahr 2009 an. Weitere 932 Wohnungen entstanden durch Baumaßnahmen an bestehenden Gebäuden.

Der Schwerpunkt der Bautätigkeit im Land Brandenburg liegt bereits seit 1998 auf der Errichtung von Ein- und Zweifamilienhäusern. Allerdings war auch in diesem Marktsegment bereits seit 1999 und insbesondere seit 2007 eine stark rückläufige Entwicklung zu beobachten. Im Jahr 2010 war seit Jahren erstmals wieder eine leichte Erholung zu verzeichnen. In neuen Ein- und Zweifamilienhäusern wurden 2010 insgesamt 4.260 Wohnungen errichtet. Das sind 2,6 % mehr als im Jahr 2009 (4.152 WE).

Auch bei der Zahl der im Jahr 2010 fertig gestellten Wohnungen im Geschosswohnungsbau wurde ein Anstieg gegenüber dem Vorjahr ermittelt. Damit setzte sich der positive Trend zum dritten Mal in Folge fort, nachdem die Bautätigkeit in diesem Marktsegment seit Ende der 90er Jahre stark zurückgegangen war. Insgesamt 1.191 Wohnungen wurden in neuen Mehrfamilienhäusern gebaut. Das sind 13,4 % mehr als im Vorjahr (1.050 WE). Angesichts der in vielen Teilen Brandenburgs anhaltenden Nachfrageschwäche verharrete der Geschosswohnungsbau jedoch weiterhin auf einem niedrigen Niveau. So wurden im Jahr 2010, wie bereits in den Vorjahren, am wenigsten Wohnungen in den Berlin fernen Landkreisen fertig gestellt. Dazu zählen Oberspreewald-Lausitz mit 41 neu gebauten Wohnungen, sowie Prignitz (87 WE) und Elbe-Elster (99 WE). Am meisten Wohnungen wurden dagegen in Potsdam (1.219 WE) und in Potsdam-Mittelmark (852 WE) bezugsfertig.

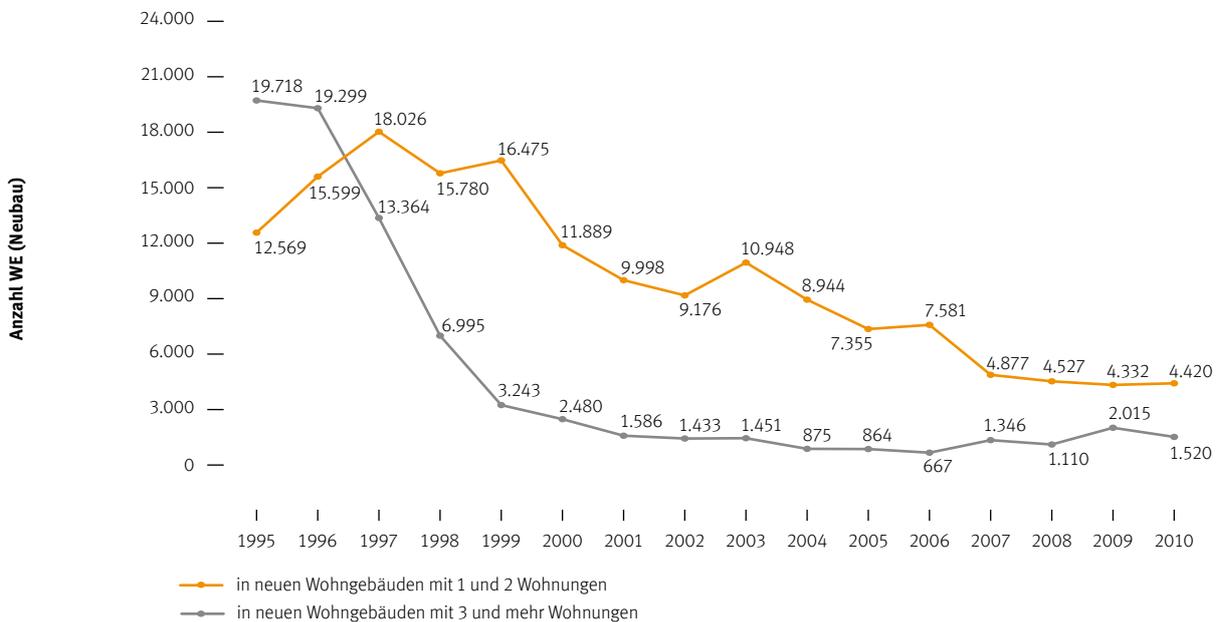
In Potsdam stieg die Zahl der fertig gestellten Wohnungen um 50 % gegenüber dem Vorjahr (815 WE) an. Zu den Spitzenreitern bei den Baufertigstellungen zählten außerdem ausschließlich die an Berlin angrenzenden Landkreise, wie Oberhavel (550 WE), Dahme-Spreewald (533 WE), Oder-Spree (512 WE), Barnim (503 WE) oder Havelland (502 WE). Etwa zwei Drittel der Fertigstellungen entfielen auf das Umland Berlins.

Zahl der genehmigten Wohnungen 2010 im Land Brandenburg weiter rückläufig

Im Gegensatz zu den Fertigstellungen ging die Zahl der im Jahr 2010 genehmigten Wohnungen im Land Brandenburg zum zweiten Mal in Folge zurück. Inklusive Baumaßnahmen an bestehenden Gebäuden wurden 6.779 Wohnungen zum Bau genehmigt. Das sind 7,6 % weniger als im Vorjahr (7.295 WE). Davon sollen 5.940 Wohnungen in neuen Wohngebäuden gebaut werden (Vorjahr 6.347 WE). Während bei der Zahl der genehmigten Wohnungen in neuen Ein- und Zweifamilienhäusern (4.420 WE) erstmals seit 2006 wieder ein leichter Anstieg gegenüber dem Vorjahr (4.332 WE) zu verzeichnen war, ging die Zahl der genehmigten Wohnungen in neuen Mehrfamilienhäusern (1.520 WE) gegenüber 2009 (2.015 WE) um 24,6 % zurück. Damit setzte sich der noch im Jahr 2009 zu beobachtende Aufwärtstrend im Marktsegment der Mehrfamilienhäuser im Jahr 2010 nicht weiter fort. Weitere 763 Wohnungen sind als Baumaßnahmen an bestehenden Gebäuden, wie z. B. dem Dachgeschossausbau, geplant.

Am meisten Wohnungen (967 WE) wurden 2010 zwar erneut in der Landeshauptstadt Potsdam zum Bau genehmigt, allerdings ging die Zahl der genehmigten Einheiten gegenüber dem Vorjahr (1.446 WE) um ein Drittel zurück. Parallel zu den Fertigstellungen standen auch bei den Baugenehmigungen die an Berlin angrenzenden Landkreise im Vordergrund. Dazu zählen die Landkreise Potsdam-Mittelmark (936 WE), Barnim (685 WE), Oberhavel (610 WE), Havelland (562 WE) und Dahme-Spreewald (539 WE). Am wenigsten Wohnungen wurden in den Landkreisen Prignitz (64 WE), Elbe-Elster (68 WE) und Oberspreewald-Lausitz (69 WE) zum Bau genehmigt.

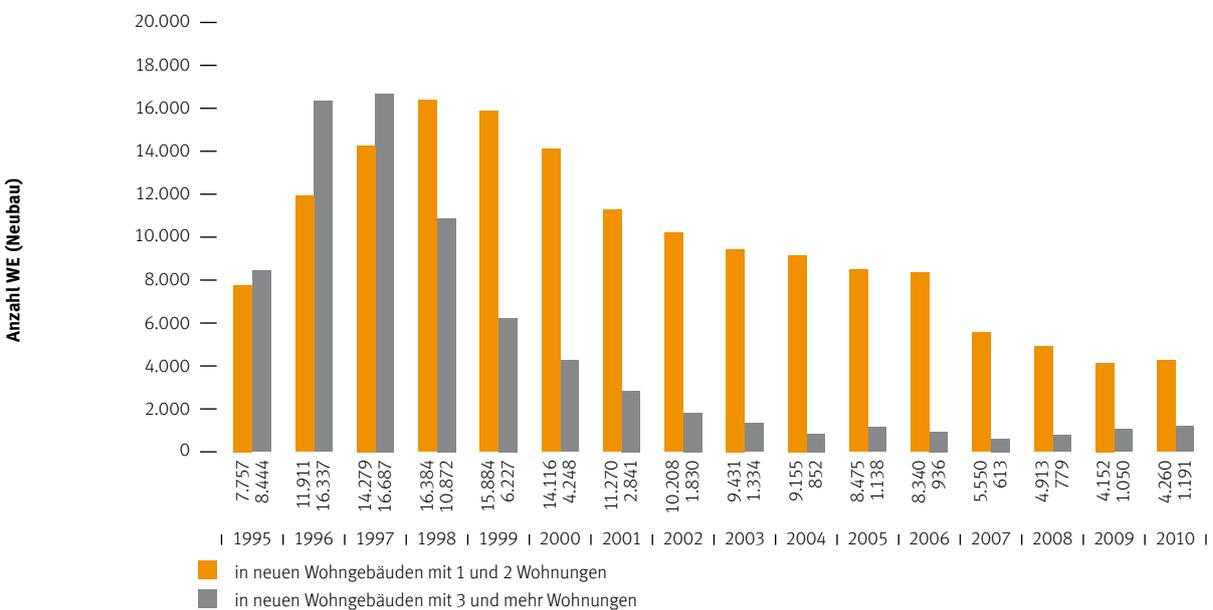
WOHNUNGSBAUGENEHMIGUNGEN/-ANZEIGEN IM LAND BRANDENBURG
1995 bis 2010 nach Gebäudeart



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

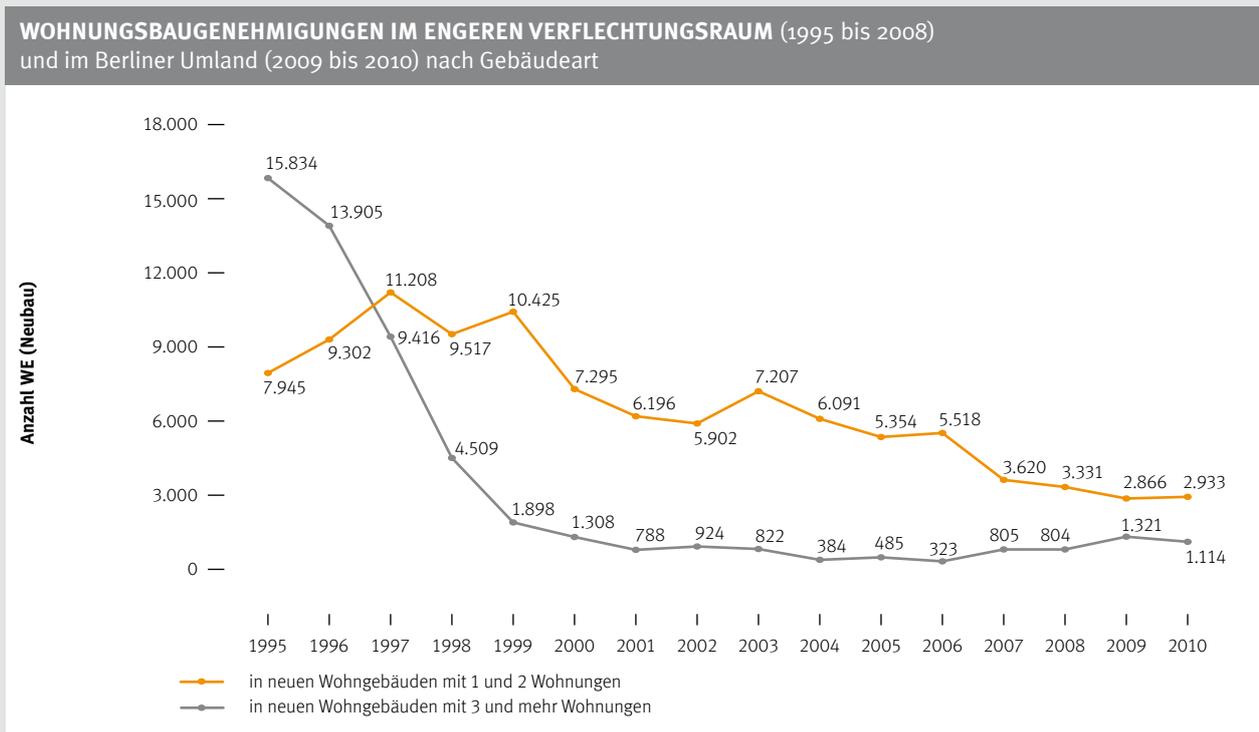
© BBU

WOHNUNGSBAUFERTIGSTELLUNGEN IM LAND BRANDENBURG
1995 bis 2010 nach Gebäudeart



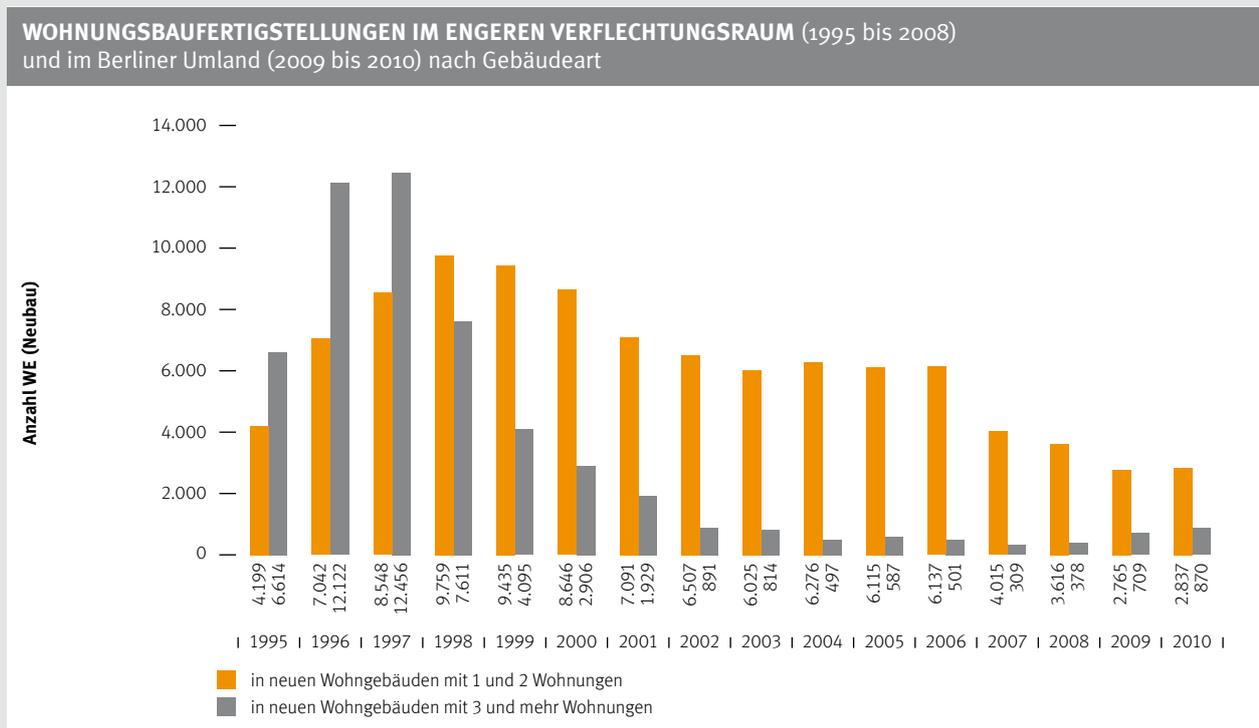
Quelle: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, BBU-Grafik

© BBU



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

© BBU



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

© BBU

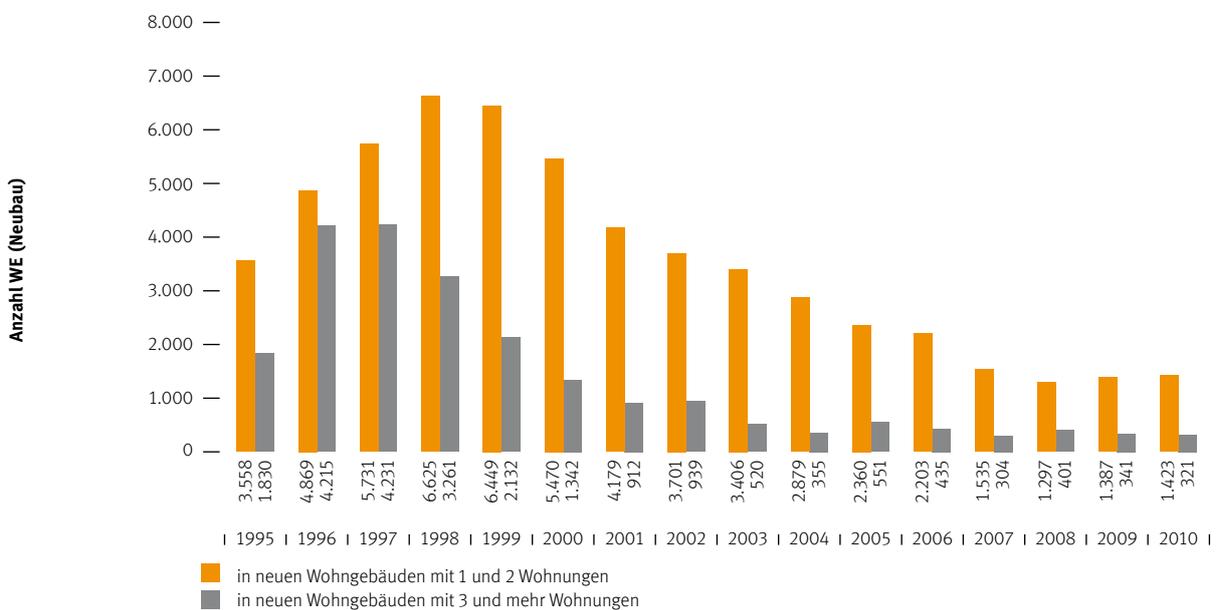
WOHNUNGSBAUGENEHMIGUNGEN IM ÄUSSEREN ENTWICKLUNGSRAUM (1995 bis 2008)
und im weiteren Metropolenraum (2009 bis 2010) nach Gebäudeart



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

© BBU

WOHNUNGSBAUFERTIGSTELLUNGEN IM ÄUSSEREN ENTWICKLUNGSRAUM (1995 bis 2008)
und im weiteren Metropolenraum (2009 bis 2010) nach Gebäudeart



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

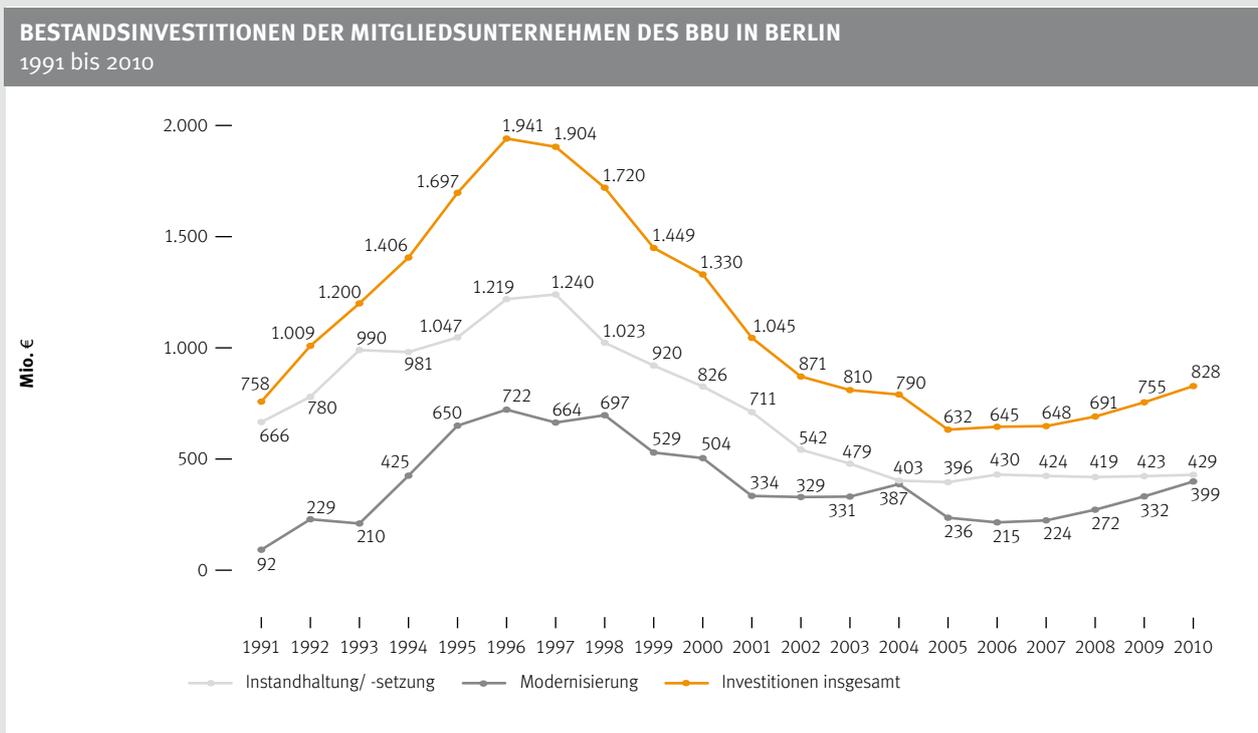
© BBU

II.3.2.2 Bestandsinvestitionen der Mitgliedsunternehmen des BBU

Trotz aller regional schwierigen Rahmenbedingungen, wie beispielsweise den nach wie vor hohen Leerständen in vielen Städten des Landes Brandenburg, stieg das Investitionsvolumen der Mitgliedsunternehmen des BBU im Jahr 2010 zum fünften Mal in Folge an. Die Wohnungsunternehmen haben 2010 insgesamt 1,27 Mrd. Euro in den Bestand und in Neubau investiert. Das sind 6,8 % mehr als im Vorjahr. Deutlich angehoben wurden die Modernisierungsinvestitionen, und zwar um 87 Mio. (+ 16 %) auf 569 Mio. Euro. Knapp die Hälfte der Investitionen (617 Mio. €) floss erneut in die Instandhaltung / -setzung des Wohnungsbestandes. Die Neubauinvestitionen gingen dagegen um gut zwölf Prozent auf 81 Mio. Euro zurück.

Investitionen bei den Mitgliedsunternehmen des BBU in Berlin im Jahr 2010 weiter im Aufwärtstrend

Auch im Jahr 2010 sind die Investitionen der Mitgliedsunternehmen des BBU in Berlin wieder kräftig gestiegen. Mit rund 855 Mio. Euro wurde der Vorjahreswert um knapp 70 Mio. Euro bzw. 8,8 % übertroffen. Nachdem von 1996 bis 2007 ein kontinuierlicher Rückgang zu verzeichnen war, entwickelten sich die Investitionen in den Bestand und in den Neubau zum dritten Mal in Folge positiv. Klarer Investitionsschwerpunkt blieb dabei weiterhin die Bestandsentwicklung. Knapp 97 % der Investitionen (828 Mio. €) flossen 2010 in die Modernisierung und Instandhaltung/-setzung des Wohnungsbestandes. Wie bereits im Vorjahr war der Anstieg der Investitionen vorwiegend auf den starken Zuwachs bei den Modernisierungsinvestitionen zurückzuführen. Die Investitionen in die Modernisierung des Bestandes nahmen 2010 um über 66 Mio. (+20,0 %) auf 399 Mio. Euro zu. Von den anhaltenden Steigerungen der



Quelle: BBU

© BBU

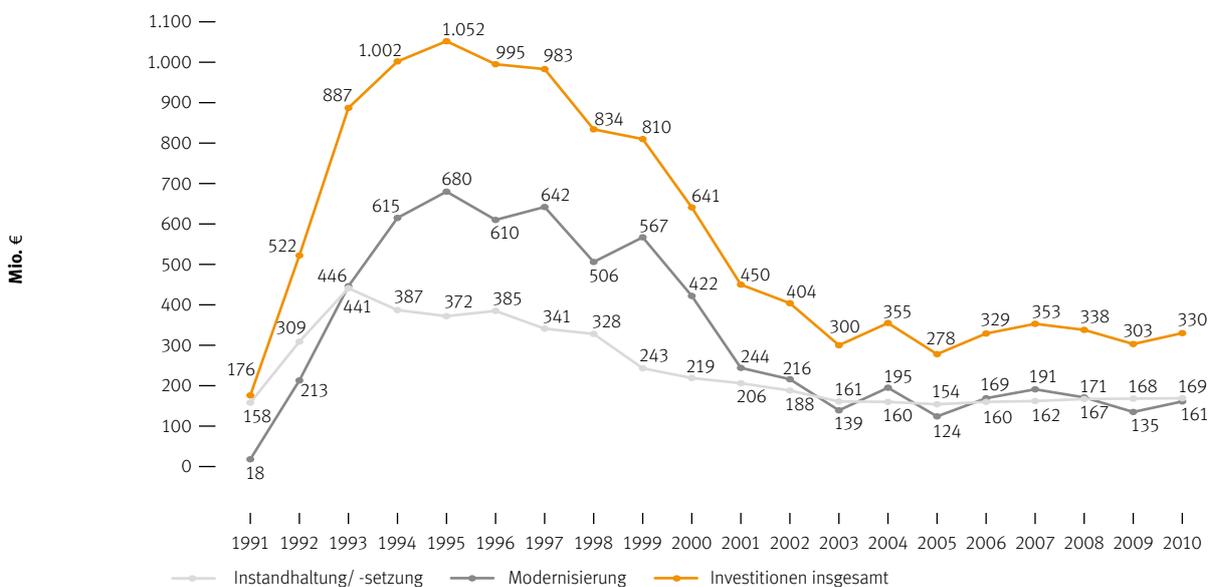
Modernisierungsinvestitionen profitieren seit 2005 vor allem Wohnungen bei den Mitgliedsunternehmen des BBU in den westlichen Bezirken Berlins. Nach der Wende standen die östlichen Bezirke fast 15 Jahre lang im Mittelpunkt der Modernisierungsanstrengungen. Nachdem die Arbeiten dort weitgehend abgeschlossen sind, haben sich die Bemühungen auf die Bestände im ehemaligen Westteil der Stadt verlagert. Fast 80 %

aller Modernisierungsinvestitionen konzentrierten sich im Jahr 2010 auf diese Bestände. Damit lag der Anteil nochmals knapp zehn Prozentpunkte höher als 2009. Bei den Investitionen in die Instandhaltung und Instandsetzung des Bestandes war das Wachstum mit einem Anstieg um 6,3 auf 429 Mio. Euro (+1,5 %) deutlich niedriger.

Der Neubau verharrte weiterhin auf einem sehr niedrigen Niveau. Bereits seit dem Jahr 2006 liegen die Neubauinvestitionen jeweils unter 50 Mio. Euro pro Jahr. Damit liegt das Neubauvolumen weit hinter den Rekordständen in den 90er Jahren zurück. Damals flossen teilweise noch mehr als ein Drittel der Investitionen in den Neubau. Im Jahr 1995 wurde sogar die Grenze von einer Mrd. Euro überschritten.

Im Jahr 2010 wurden lediglich 27,5 Mio. Euro in den Neubau investiert. Das sind 11,3 % weniger als im Vorjahr. Mit nur 306 fertig gestellten Wohnungen im Jahr 2010 spielt der Neubau bei den Mitgliedsunternehmen des BBU, aufgrund der schwierigen Rahmenbedingungen in Berlin, derzeit praktisch keine Rolle mehr.

BESTANDSINVESTITIONEN DER MITGLIEDSUNTERNEHMEN DES BBU IM LAND BRANDENBURG 1991 bis 2010



Quelle: BBU

© BBU

Investitionen bei den Mitgliedsunternehmen des BBU im Land Brandenburg im Jahr 2010 wieder steigend

Nach zwei Jahren mit Investitionsrückgängen haben die brandenburgischen Mitgliedsunternehmen des BBU im Jahr 2010 wieder mehr investiert. Die Investitionen in den Neubau und Bestand sind im Jahr 2010 um insgesamt 10,6 % angestiegen. Trotz des Wachstums um 36 Mio. auf rund 371 Mio. Euro liegen die Investitionen aber nach wie vor noch nicht einmal bei einem Drittel der Rekordwerte der 90er Jahre. Die insbesondere in den Berlin fernen Regionen vorherrschenden hohen Leerstände und die Altschuldenbelastung bei gleichzeitig nur moderaten Mietzuwächsen schwächen die Investitionskraft der Wohnungsunternehmen. Dennoch sind mittlerweile hohe Standards, insbesondere bei der energetischen Modernisierung, erzielt worden.

Der Anstieg der Investitionen im Jahr 2010 war vor allem auf den starken Zuwachs bei den Modernisierungsinvestitionen zurückzuführen. Die Investitionen in die Modernisierung des Bestandes nahmen 2010 um rund 25,5 Mio. (+18,9 %) auf 161 Mio. Euro zu. Dagegen blieben die Investitionen in die Instandhaltung und Instandsetzung des Bestandes mit 169 Mio. Euro etwa gleich hoch wie im Vorjahr.

Auch die Neubauinvestitionen nahmen 2010 weiter zu, und zwar um 27 % auf rund 41 Mio. Euro. In Anbetracht der Wohnungsüberhänge bewegen sich die Neubauinvestitionen jedoch nach wie vor auf niedrigem Niveau. Mit lediglich 201 fertig gestellten Wohnungen im Jahr 2010 spielt der Neubau bei der Mehrzahl der brandenburgischen Mitgliedsunternehmen des BBU keine nennenswerte Rolle. Klarer Investitionsschwerpunkt bleibt weiterhin die Bestandsentwicklung. Im Jahr 2010 flossen rund 89 % der Investitionen in die Instandhaltung und Modernisierung des Wohnungsbestandes.

Weitere Investitionssteigerung für das Jahr 2011 geplant

Für das Jahr 2011 planen die Wohnungsunternehmen in Berlin und im Land Brandenburg Investitionen in Höhe von 1,4 Mrd. Euro. Das entspricht einem Anstieg um 12,9 % gegenüber dem Jahr 2010. Die Investitionen konzentrieren sich mit fast 1,3 Mrd. Euro weiterhin auf den Bestand. Dabei sollen die Modernisierungsinvestitionen erneut kräftig zulegen. Rund 645 Mio. Euro sind im Jahr 2011 für die Modernisierung der Bestände vorgesehen. Das sind noch einmal 76 Mio. Euro (+13,3 %) mehr als im Vorjahr. Die fortgesetzte Erhöhung der Modernisierungsinvestitionen zielt neben der besseren Vermietbarkeit der Wohnungen auf die weitere Dämpfung des Betriebskostenan-

stiegs und der CO₂-Emissionen. Gleichzeitig sollen die Investitionen in die Instandhaltung/-setzung um 34 Mio. auf dann 650 Mio. Euro im Jahr 2011 aufgestockt werden. Laut Planungen der Wohnungsunternehmen sollen auch die Neubauinvestitionen im Jahr 2011 wieder ansteigen. Vorgesehen sind insgesamt 135 Mio. Euro. Das sind 67 % mehr als im Vorjahr. Aber selbst wenn diese Pläne umgesetzt werden, würde der Neubau nach wie vor auf einem niedrigen Niveau verharren.

II.3.3 Fluktuation im Bestand der Mitgliedsunternehmen des BBU

II.3.3.1 Berlin

Fluktuationsquote im Bestand der Mitgliedsunternehmen des BBU in Berlin weiter rückläufig

Der Anteil der von Mietern gekündigten Wohnungen ist im Jahr 2010 zum wiederholten Mal gesunken. Die Fluktuationsquote im Gesamtwohnungsbestand der Mitgliedsunternehmen des BBU in Berlin lag bei zuletzt 8,2 % und war damit 0,4 Prozentpunkte niedriger als im Vorjahr. Im Jahr 2005 lag die Fluktuationsquote noch bei 9,5 %.

Ausgeprägt waren die Rückgänge der Wohnungskündigungen vor allem in den westlichen Bezirken. Dort sank die Fluktuationsquote innerhalb eines Jahres um 0,5 Prozentpunkte auf 8,4 %. In den westlichen Bezirken war die Fluktuationsquote aber immer noch höher als in den östlichen Bezirken. Im Jahr 2010 lag dort der Anteil der von Mietern gekündigten Wohnungen bei 8,0 %. Das waren 0,3 Prozentpunkte weniger als im Jahr 2009.

Der sinkende Leerstand in innerstädtischen Bezirken führt dort tendenziell zu einer geringeren Umzugsneigung. Zu den niedrigsten Fluktuationsquoten zählten im Jahr 2010 die Quoten in den Altbezirken Mitte (6,7 %), Köpenick (7,2 %), Kreuzberg (7,3 %),

ANTEIL DER DURCH MIETER GEKÜNDIGTEN WOHNUNGEN AM WOHNUNGSBESTAND der Mitgliedsunternehmen des BBU in Berlin 2001 bis 2010	
Fluktuation in %	
Jahr	Mitgliedsunternehmen des BBU insgesamt
2001	9,5
2002	9,4
2003	9,4
2004	9,4
2005	9,5
2006	8,9
2007	8,5
2008	8,8
2009	8,6
2010	8,2

Quelle: BBU

© BBU

Charlottenburg (7,4 %), Wilmersdorf (7,4 %), Tempelhof (7,5 %), Schöneberg (7,6 %) und Friedrichshain (7,6 %). Aber auch in Marzahn (7,7 %), Zehlendorf (7,7 %), Neukölln (7,8 %) und Treptow (7,8 %) lag die Fluktuationsrate bei weniger als acht Prozent. Im Gegensatz zu den Vorjahren betrug die Fluktuationsquote in keinem der Bezirksteile mehr als zehn Prozent. Die höchsten Fluktuationsquoten wurden für Reinickendorf (9,8 %), Spandau (9,5 %), Tiergarten (9,5 %) sowie für Hellersdorf (9,0 %) und Pankow (9,0 %) ermittelt.

Innerhalb von fünf Jahren sind die Wohnungskündigungen in den Beständen der Mitgliedsunternehmen des BBU in vielen Bezirken oder Bezirksteilen stark zurückgegangen. Insbesondere in Spandau (-4,1 Prozentpunkte auf 9,5 %), Tiergarten (-2,5 Prozentpunkte auf 9,5 %), und in Kreuzberg (-2,4 Prozentpunkte auf 7,3 %) war ein starker Rückgang der

Fluktuation zu verzeichnen. Besonders hervorzuheben sind auch die deutlichen Fluktuationsrückgänge in Charlottenburg (-2,0 Prozentpunkte auf 7,4 %), Wedding (-1,8 Prozentpunkte auf 8,8 %), Wilmersdorf (-1,3 Prozentpunkte auf 7,4 %) und in den meisten östlichen Altbezirken. Am höchsten war dort der Rückgang in Köpenick (-2,0 Prozentpunkte auf 7,2 %), gefolgt von Marzahn (-1,8 Prozentpunkte auf 7,7 %), Hohenschönhausen (-1,7 Prozentpunkte auf 8,4 %), Prenzlauer Berg (-1,3 Prozentpunkte auf 8,1 %) und in Hellersdorf (-1,2 Prozentpunkte auf 9,0 %).

Aufgrund wachsender Bevölkerungszahlen kann angesichts der knapper werdenden Wohnungen bei einer gleichzeitig nur geringen Neubautätigkeit in Berlin davon ausgegangen werden, dass die Umzugshäufigkeit in den kommenden Jahren tendenziell eher weiter zurückgeht.

II.3.3.2 Brandenburg

Fluktuationsquote im Jahr 2010 im Berliner Umland leicht rückläufig

Die Fluktuationsquote im Wohnungsbestand der Mitgliedsunternehmen des BBU im Land Brandenburg blieb im Jahr 2010 insgesamt auf gleich hohem Niveau wie im Vorjahr. Der Anteil der Wohnungskündigungen der Mieter am Gesamtwohnungsbestand betrug 9,1 %. Damit blieb die Fluktuationsquote in den vergangenen fünf Jahren weitgehend stabil. Zu Beginn der Jahrtausendwende lag die Fluktuationsquote noch bei über zehn Prozent.

Im Gegensatz zum Vorjahr war die Fluktuationsquote im Jahr 2010 in den beiden Teilregionen des Landes Brandenburg gleich hoch. Während jedoch im Berliner Umland ein Rückgang der Fluktuation um 0,2 Prozentpunkte auf 9,1 % zu verzeichnen war, stieg sie im weiteren Metropolenraum leicht um 0,1 Prozentpunkte an.

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

*gemäß Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg vom 31. März 2009

II.3.4 Entwicklung des Wohnungsleerstandes

Leerstand im Bestand der Mitgliedsunternehmen des BBU im Jahr 2010 weiter rückläufig

Die Mitgliedsunternehmen des BBU konnten die Zahl der leer stehenden Wohnungen im Jahr 2010 weiter reduzieren. Seit dem Jahr 2000 sank die Leerstandsquote bezogen auf den gesamten Wohnungsbestand in Berlin und im Land Brandenburg sowie in den übrigen Bundesländern um 3,1 Prozentpunkte auf zuletzt 5,2 %. Damit einhergehend konnte die Zahl der leer stehenden Wohnungen während der vergangenen zehn Jahre um 43 % auf 57.185 abgebaut werden.

Allerdings zeigt die Entwicklung des Wohnungsleerstandes in den verschiedenen Teilmärkten der Region Berlin-Brandenburg nach wie vor ein differenziertes Bild. Während der Leerstand bei den Mitgliedsunternehmen des BBU in Berlin und im angrenzenden Umland aufgrund der positiven Nachfrageentwicklung weiter gesunken ist, ist im weiteren Metropolenraum des Landes Brandenburg ein zunehmender Bevölkerungsverlust zu verzeichnen, dem nur durch den Abriss überzähliger Wohnungen begegnet werden kann.

II.3.4.1 Berlin

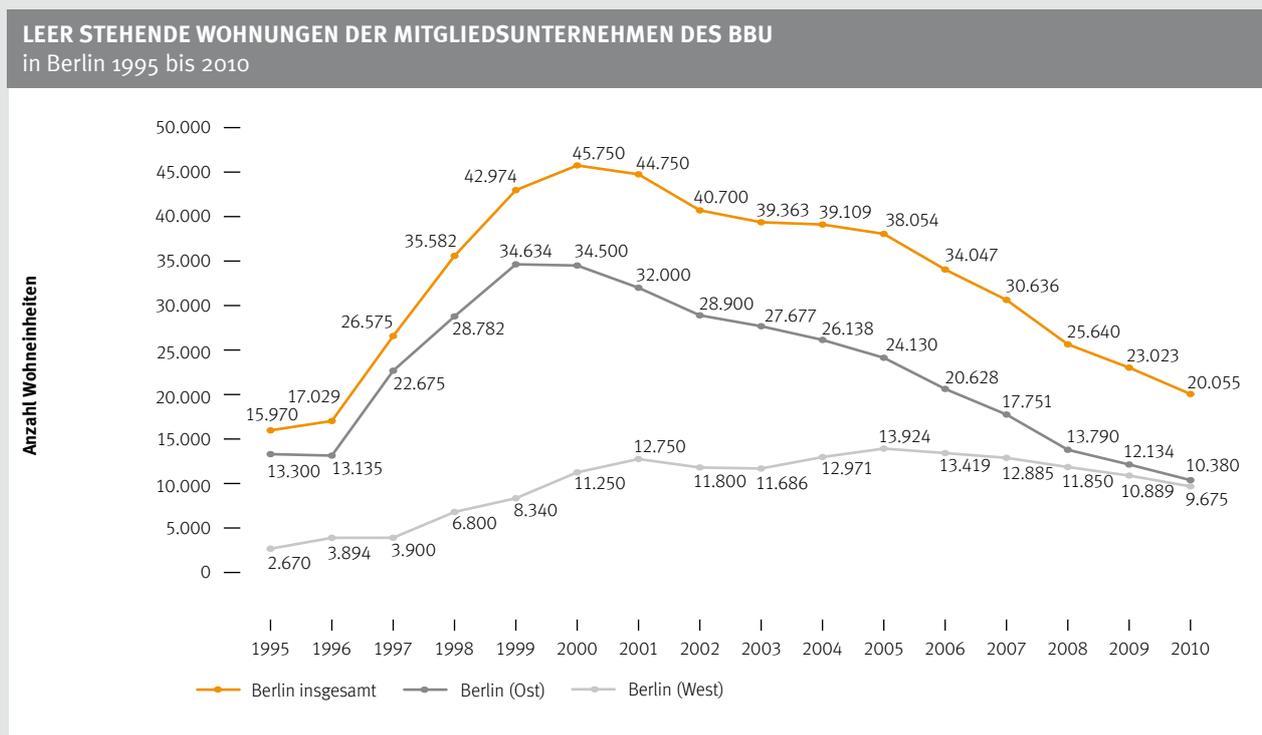
Leerstand im gesamten Berliner Wohnungsbestand mehr als doppelt so hoch wie bei den Mitgliedsunternehmen des BBU

Die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung geht gemessen am gesamten Berliner Wohnungsbestand von rund 133.000 leer stehenden Wohnungen zum Stichtag 1. Juli 2010 aus. Danach ist der Leerstand in Berlin zum zweiten Mal in Folge

gesunken. Nach deren Berechnungen auf Basis abgemeldeter Stromzähler des Berliner Netzbetreibers Vattenfall betrug die Leerstandsquote zum Stichtag 1. Juli 2010 6,9 %. Ein Jahr zuvor waren es noch 7,4 %. Dabei hat sich das Leerstandsniveau nach Angaben der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung in beiden Stadthälften inzwischen vollständig angeglichen.

Auch die Zahl der längerfristig leer stehenden Wohnungen, die mehr als sechs Monate nicht bewohnt sind, hat nach dieser Leerstandsanalyse innerhalb eines Jahres um 0,5 Prozentpunkte auf fünf Prozent abgenommen. Das entspricht rund 96.000 längerfristig leer stehenden Wohnungen zum Stichtag 1. Juli 2010. In einer gesonderten Leerstandsanalyse der Investitionsbank Berlin auf Basis einer stichprobenartigen Eigentümerbefragung wird von rund 75.000 nicht marktaktiven, aber marktfähigen leer stehenden Wohnungen ausgegangen, die dem Wohnungsmarkt nach Abschluss von Modernisierungsmaßnahmen grundsätzlich wieder zur Verfügung stehen könnten.

Nach dieser Studie sind etwa 50.000 Wohnungen in der Stadt wegen Vermietungsproblemen nicht bewohnt. Diese Wohnungen befinden sich vorwiegend in Plattenbauten (ca. 40 %) und unsanierten Altbauten (ca. 25 %). Dabei stehen wohnungsbezogene Defizite, aber auch wohnumfeldbedingte Nachteile im Vordergrund. Weitere etwa 14.000 Wohnungen sind wegen ihres schlechten baulichen Zustands nicht vermietbar. Eine vollständige Erhebung zur Leerstandssituation in Berlin erfolgt im Rahmen der derzeit stattfindenden Gebäude- und Wohnungszählung.



Quelle: BBU

© BBU

Leerstandsquote bei den Mitgliedsunternehmen des BBU in Berlin auf tiefstem Stand seit 1996

Im Vergleich zu den von der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung für den gesamten Berliner Wohnungsbestand veröffentlichten Leerstandszahlen sind die Leerstandsquoten im Bestand der Mitgliedsunternehmen des BBU in Berlin schon seit Jahren deutlich niedriger. Auch 2010 ist der Leerstand bei den rund 660.000 Wohnungen der Wohnungsunternehmen weiter gesunken. Die Mitgliedsunternehmen konnten die durchschnittliche Leerstandsquote in ihren Beständen bereits seit dem Jahr 2006 erheblich reduzieren. Innerhalb von fünf Jahren sank die Leerstandsquote um 2,5 Prozentpunkte auf zuletzt drei Prozent zum Jahresende 2010. Im Zehnjahres-

vergleich konnte die Leerstandsquote sogar halbiert werden. Noch niedriger war die Quote zuletzt im Jahr 1996 mit 2,1 %. Korrespondierend mit dieser anhaltend rückläufigen Leerstandsentwicklung konnte die Zahl der leer stehenden Wohnungen innerhalb eines Jahres um weitere 3.000 auf 20.055 zum Jahresende 2010 abgebaut werden. Neben der gestiegenen Nachfrage und der drohenden Angebotsverknappung aufgrund der seit Jahren sehr niedrigen Bauleistung in der Stadt spiegelt die im Vergleich zum gesamten Berliner Wohnungsbestand noch nicht einmal halb so hohe Leerstandsquote bei den Mitgliedsunternehmen des BBU den guten Ausstattungsstandard ihrer Wohnungen bei gleichzeitig günstigen Mieten wider.

In den vergangenen Jahren haben sich die Leerstandsquoten bei den Mitgliedsunternehmen des BBU in beiden Stadthälften aneinander angeglichen. Ausgehend von einem hohen Leerstandsniveau in den östlichen Bezirken Berlins, das mit einer durchschnittlichen Leerstandsquote von 8,7 % um die Jahrtausendwende seinen Höchststand erreichte, bewegen sich bereits seit 2008 die Leerstandsquoten in den beiden Stadthälften in etwa auf Höhe des Gesamtberliner Durchschnittswertes bei den Wohnungsunternehmen von zuletzt drei Prozent.

Auch Bezirke mit einem bislang höheren Leerstand konnten in den vergangenen Jahren zunehmend vom Abbau des Wohnungsleerstands profitieren. Der vor einigen Jahren noch deutlich höhere Leerstand im Ostteil der Stadt war insbesondere auf umfassende Sanierungsmaßnahmen in den Beständen, aber auch auf Leerstandsschwerpunkte in Marzahn-Hellersdorf zurückzuführen. Noch im Jahr 2006 überschritt der Leerstand bei den Mitgliedsunternehmen des BBU in diesem Bezirk die Zehn-Prozent-Marke. Durch die Wiedervermietung von größeren Wohnungsbeständen nach dem Abschluss von Modernisierungsmaßnahmen und dem in geringem Umfang erfolgten Abriss von Wohnungen in Marzahn-Hellersdorf umfasst der Leerstand in den östlichen Bezirken heute nur noch ein Drittel des Leerstands von vor zehn Jahren. Zum 31. Dezember 2010 standen dort insgesamt 10.380 Wohnungen der Mitgliedsunternehmen des BBU leer. Das sind 3,0 % ihres Gesamtbestandes. Im Jahr 2009 standen noch 12.134 Wohnungen (3,4 %) leer.

Die Mitgliedsunternehmen des BBU im Westteil Berlins konnten im Jahr 2010 ihren Leerstand zwar auch um rund 1.200 auf 9.675 leer stehende Wohnungen abbauen. Der Rückgang des Leerstands war aber weniger stark als in den östlichen Bezirken. Die Leerstandsquote war dadurch zum wiederholten Mal geringfügig höher als im Ostteil der Stadt. Sie sank innerhalb eines Jahres um weitere 0,3 Prozentpunkte auf 3,2 % zum Jahresende 2010. Ausgehend von einem äußerst niedrigen Leerstandsniveau Mitte der 90er Jahre war im Westteil Berlins noch bis zum Jahr 2006 ein zwar langsamer aber kontinuierlicher Anstieg des Leerstands auf 4,3 % zu verzeichnen. Seit dem Jahr 2007 ist auch bei den Mitgliedsunternehmen des BBU in den westlichen Bezirken eine sinkende Tendenz bei der Leerstandsentwicklung zu beobachten.

Beeinflusst wird die Leerstandsentwicklung in den Beständen der Mitgliedsunternehmen des BBU im Westteil Berlins durch den hohen Anteil an Sozialwohnungen. In diesem Bestand ist eine gegenläufige Leerstandsentwicklung zu der ansonsten sinkenden Tendenz zu beobachten. Von den rund 153.000 Sozialmietwohnungen des 1. Förderungswegs in der Stadt, die sich überwiegend im Westteil Berlins befinden, standen nach Angaben der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung am 31. Dezember 2010 insgesamt rund 11.100 leer. Die Leerstandsquote lag damit bei 7,2 %. Innerhalb von drei Jahren war ein weiterer Anstieg der Leerstandsquote um etwa 0,6 Prozentpunkte zu verzeichnen. Die Berliner Mitgliedsunternehmen des BBU im Westteil Berlins bewirtschaften etwa 40 % der Sozialwohnungen. Es kann deshalb davon ausgegangen werden, dass die Leerstandsquote der Wohnungsunternehmen ohne die Sozialwohnungen deutlich niedriger wäre.

Eine Ursache für die vergleichsweise hohe Leerstandsquote im Sozialwohnungsbestand ist, dass Sozialwohnungen für einkommensschwächere Haushalte wegen des fortgesetzten Förderabbaus mittlerweile meist zu teuer sind. Der Förderabbau der vergangenen Jahre führte dazu, dass die Kostenmieten bei einem wachsenden Anteil des Sozialwohnungsbestandes das Niveau vergleichbarer Marktmieten übersteigen. Trotz der anhaltenden Nachfrage nach kleineren und mietgünstigen Wohnungen durch die hohe Zahl der einkommensschwachen Haushalte in Berlin hat das überdurchschnittliche Mietenniveau im Sozialwohnungsbestand eine zunehmende Fluktuation zur Folge. Eine gesonderte Erhebung des BBU bei seinen Mitgliedsunternehmen hat ergeben, dass die Nettokaltmieten im Sozialwohnungsbestand im Schnitt um etwa 0,50 €/m² teurer sind als bei preisfreien Wohnungen. Viele öffentlich geförderte Wohnungen stehen deshalb leer. Der BBU setzt sich deshalb seit Jahren für einen Ausstieg aus dem sozialen Wohnungsbau in Form einer vorzeitigen Ablösung von Förderdarlehen zu deutlichen Abschlägen ein.

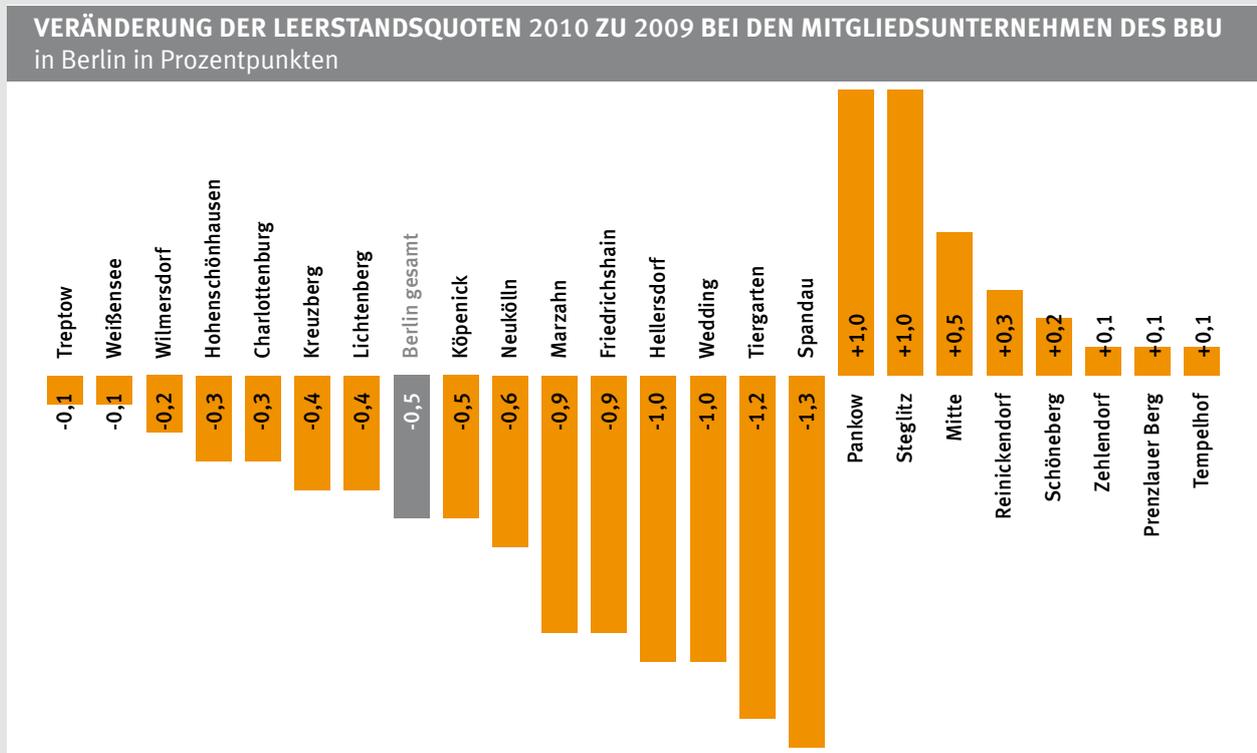
Vor dem Hintergrund der anhaltend positiven Nachfrageentwicklung in Berlin rechnet der BBU auch in den kommenden Jahren in der Tendenz mit einem sinkenden Leerstandsniveau. Die Bautätigkeit in Berlin hinkt dieser positiven Nachfrageentwicklung seit Jahren hinterher. Aus stadtentwicklungspolitischer Perspektive braucht Berlin rasch wieder mehr Neubau. Sonst ist der derzeit noch entspannte Berliner Wohnungsmarkt in den kommenden Jahren auf dem Weg zu einem Angebotsproblem.

Leerstandsquoten in Charlottenburg-Wilmersdorf, Tiergarten und Prenzlauer Berg am niedrigsten

Die Entwicklung des Leerstands im Bestand der Mitgliedsunternehmen des BBU in den einzelnen Berliner Bezirken zeigte auch im Jahr 2010 ein differenziertes Bild. In 15 der 23 Altbezirke nahm die Leerstandsquote im Vergleich zum Vorjahr ab. Am stärksten sank die Leerstandsquote in Spandau (-1,3 Prozentpunkte), Tiergarten (-1,2 Prozentpunkte) und Wedding (-1,0 Prozentpunkte). Auch die Trends in Marzahn und Hellersdorf sind bemerkenswert. Hier sank die Leerstandsquote im Jahresvergleich um 0,9 bzw. 1,0 Prozentpunkte. Im Bezirk Marzahn-Hellersdorf konnte die Leerstandsquote in den vergangenen Jahren insbesondere durch umfangreiche Investitionen aber auch durch Rückbaumaßnahmen deutlich reduziert werden. Zum Jahresende 2010 lag dort die Leerstandsquote im Bestand der Mitgliedsunternehmen des

BBU bei insgesamt 5,3 %, im Jahr 2003 dagegen noch bei 14,1 %. Neben einer gestiegenen Nachfrage nach günstigem Wohnraum unterstützen die Investitionen in Wohnungen und Wohnumfeld sowie die umfangreichen Investitionen in die Stadtinfrastruktur diese positive Entwicklung.

Dagegen nahm die Leerstandsquote im Bestand der Mitgliedsunternehmen des BBU in acht Altbezirken weiter zu. Am stärksten gestiegen ist der Leerstand in Pankow und Steglitz mit jeweils einem Prozentpunkt, allerdings ausgehend von einem niedrigen Leerstandsniveau. Hier dürften in der Regel laufende Modernisierungsmaßnahmen für einen Anstieg der Leerstandsquoten gesorgt haben, die sich aber selbst nach der Erhöhung immer noch auf dem Niveau des Gesamtberliner Durchschnittswerts von etwa drei Prozent bewegen. Gute Innenstadtlagen mit ihren modernisierten Wohnquar-



Quelle: BBU

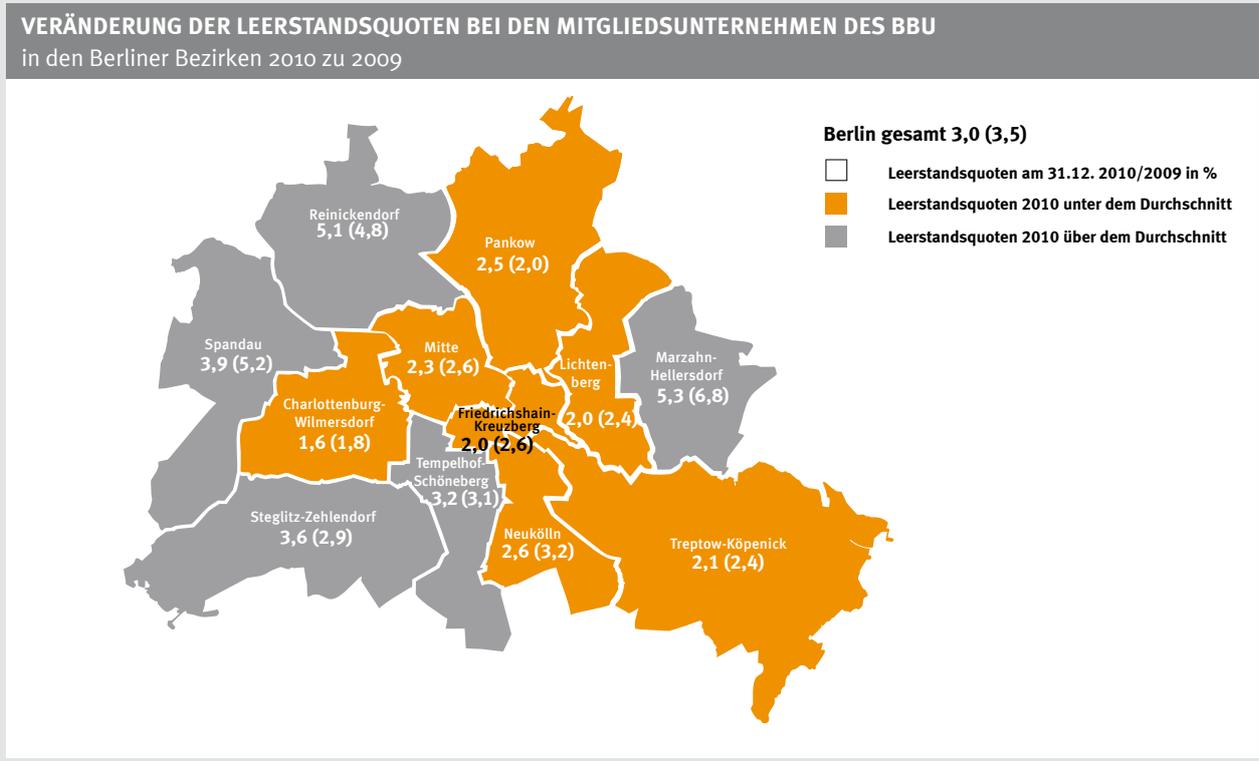
© BBU

tieren bleiben besonders gefragt und haben durchweg unterdurchschnittliche Leerstandsquoten von weniger als drei Prozent.

Das betrifft 16 der 23 Altbezirke. Am niedrigsten war die Leerstandsquote zum Jahresende 2010 in Wilmersdorf (1,4 %), Tiergarten (1,5 %) sowie Charlottenburg und Prenzlauer Berg mit jeweils 1,6 %. Auch der Großbezirk Lichtenberg konnte eine ausgesprochen positive Entwicklung verzeichnen. Die Leerstandsquote lag 2010 bei nur noch zwei Prozent gegenüber 6,9 % im Jahr 2001.

Die übrigen sieben Bezirke hatten oftmals modernisierungs-

bedingt überdurchschnittlich hohe Leerstandsquoten. Das gilt neben Hellersdorf (5,9 %) auch für Zehlendorf (5,6 %) und für Reinickendorf (5,1 %). Dabei waren insbesondere Großsiedlungen von höheren Leerständen betroffen. Das Stadtteilmaking ist hier ein wichtiges Instrument, für eine weitere Aufwertung von Siedlungen und Bezirken zu sorgen.



Quelle: BBU

© BBU

LEERSTANDSQUOTEN UND FLUKTUATIONSRATEN IM WOHNUNGSBESTAND DER MITGLIEDSUNTERNEHMEN DES BBU in den Berliner Bezirken am 31.12.2010					
Bezirk	Anzahl erfasster Wohnungen*	Durchschnittliche Leerstandsquoten am 31.12.2010 in % (Vorjahreswert)		Anteil der im Jahr 2010 durch Mieter gekündigten Wohnungen am Wohnungsbestand in % (Vorjahreswert)	
Charlottenburg-Wilmersdorf	30.653	↓ 1,6	(1,8)	↓ 7,4	(7,5)
Charlottenburg	19.309	↓ 1,6	(1,9)	↓ 7,4	(7,8)
Wilmersdorf	11.344	↓ 1,4	(1,6)	↑ 7,4	(6,4)
Friedrichshain-Kreuzberg	31.778	↓ 2,0	(2,6)	→ 7,5	(7,5)
Friedrichshain	18.618	↓ 1,8	(2,7)	↑ 7,6	(7,0)
Kreuzberg	13.170	↓ 2,2	(2,6)	↓ 7,3	(8,2)
Lichtenberg	90.129	↓ 2,0	(2,4)	↓ 8,3	(8,6)
Hohenschönhausen	37.402	↓ 1,8	(2,1)	↓ 8,4	(8,7)
Lichtenberg	52.727	↓ 2,1	(2,5)	↓ 8,2	(8,6)
Marzahn-Hellersdorf	72.302	↓ 5,3	(6,8)	↓ 8,2	(9,0)
Marzahn	43.125	↓ 4,9	(5,8)	↓ 7,7	(8,1)
Hellersdorf	29.177	↓ 5,9	(6,9)	↓ 9,0	(9,9)
Mitte	46.328	↓ 2,3	(2,6)	↓ 7,8	(8,7)
Mitte	22.289	↑ 2,4	(1,9)	↑ 6,7	(6,2)
Tiergarten	3.484	↓ 1,5	(2,7)	↑ 9,5	(8,9)
Wedding	20.555	↓ 2,3	(3,3)	↓ 8,8	(10,9)
Neukölln	39.566	↓ 2,6	(3,2)	↓ 7,8	(9,2)
Pankow	62.257	↑ 2,5	(2,0)	→ 8,7	(8,7)
Pankow	28.316	↑ 3,3	(2,3)	↑ 9,0	(8,9)
Prenzlauer Berg	21.499	↑ 1,6	(1,5)	↓ 8,1	(8,3)
Weißensee	12.442	↓ 2,2	(2,3)	↓ 8,9	(9,1)
Reinickendorf	45.928	↑ 5,1	(4,8)	↑ 9,8	(9,2)
Spandau	34.929	↓ 3,9	(5,2)	↓ 9,5	(9,7)
Steglitz-Zehlendorf	27.888	↑ 3,6	(2,9)	↑ 7,9	(7,6)
Steglitz	20.601	↑ 2,9	(1,9)	↑ 8,0	(7,3)
Zehlendorf	7.287	↑ 5,6	(5,5)	↓ 7,7	(8,7)
Tempelhof-Schöneberg	41.069	↑ 3,2	(3,1)	↓ 7,5	(8,4)
Tempelhof	28.298	↑ 3,0	(2,9)	↓ 7,5	(8,3)
Schöneberg	12.771	↑ 3,8	(3,6)	↓ 7,6	(8,7)
Treptow-Köpenick	54.283	↓ 2,1	(2,4)	↓ 7,5	(7,7)
Treptow	26.010	↓ 2,2	(2,3)	→ 7,8	(7,8)
Köpenick	28.273	↓ 2,0	(2,5)	↓ 7,2	(7,6)
Summe Bezirke*	577.120	↓ 3,0	(3,5)	↓ 8,2	(8,6)

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

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

Immer weniger Wohnungen stehen wegen Vermietungsschwierigkeiten leer

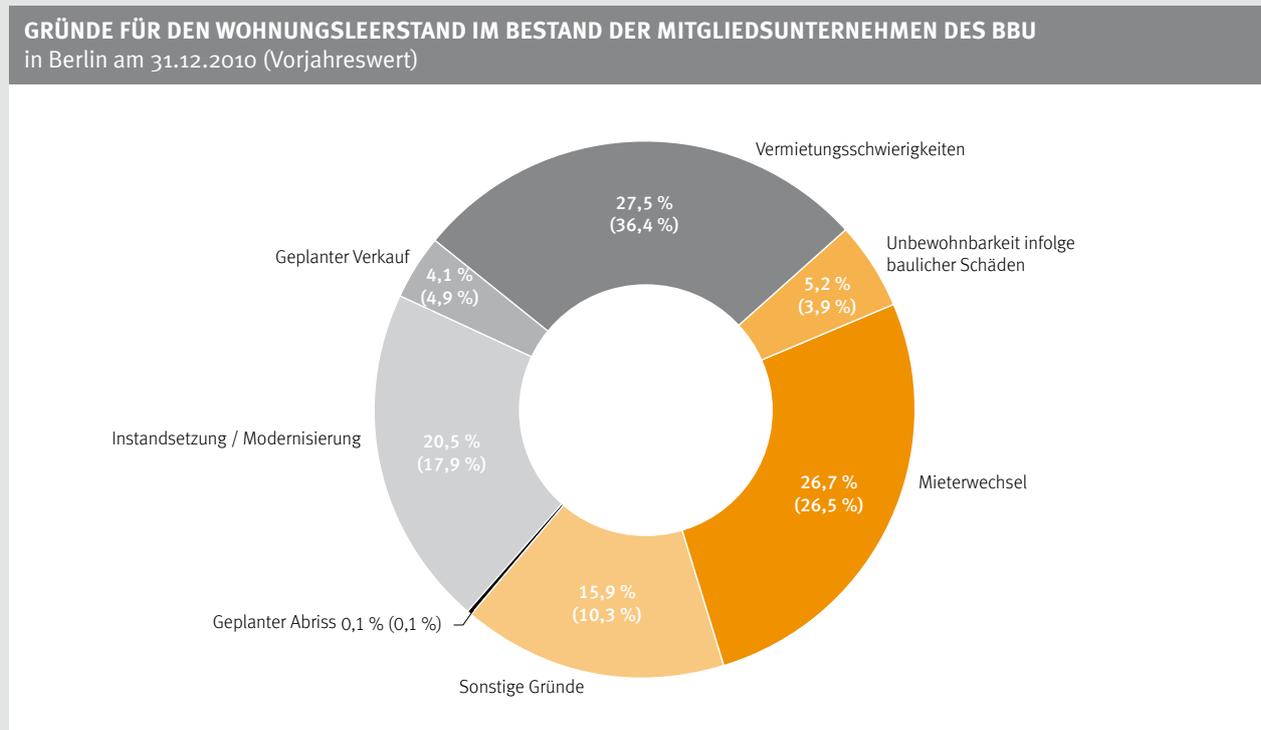
Als Ursachen für den Wohnungsleerstand wurden von den Wohnungsunternehmen verschiedene Gründe aufgeführt. Der Anteil der Wohnungen, die wegen laufender Modernisierungsmaßnahmen nicht bewohnt waren, hat noch einmal deutlich zugenommen. Zum Jahresende 2010 wurden bei einem Fünftel der leer stehenden Wohnungen (20,5 %) Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt. Im Jahr 2009 waren es 18 % und im Jahr 2008 sogar nur zwölf Prozent.

Ein Spiegel der positiven Marktentwicklung war der starke Rückgang der leer stehenden Wohnungen wegen Vermietungsschwierigkeiten. Das sind Wohnungen, die in der Regel wegen ihrer schlechten Lage oder eines unattraktiven Wohnumfelds trotz mehrmaligem Anbieten auf dem Wohnungsmarkt längerfristig leer stehen. Ende 2010 galten 27,5 % der leeren

Wohnungen als schwer vermietbar. Ein Jahr zuvor lag der Anteil noch bei 36,4 %. Seit 2000 ist die Zahl der leer stehenden Wohnungen wegen Vermietungsschwierigkeiten um rund 19.000 auf 5.500 zurückgegangen. Der Anteil der wegen Vermietungsschwierigkeiten leer stehenden Wohnungen betrug damals noch 54 %.

Die kontinuierlich hohen Investitionen der Wohnungsunternehmen in den Bestand und in das Wohnumfeld wirkten sich, ebenso wie die steigende Nachfrage, nachhaltig positiv auf die Vermietungssituation aus.

Vor dem Hintergrund der anhaltend positiven Nachfrageentwicklung in Berlin in Form von steigenden Haushaltszahlen bei gleichzeitig nur niedrigen Neubauzahlen rechnet der BBU auch in den kommenden Jahren in der Tendenz mit einem sinkenden Leerstandsniveau in der Stadt.



Quelle: BBU

© BBU

II.3.4.2 Brandenburg

Der Wohnungsmarkt im Land Brandenburg ist von einer räumlich gegensätzlichen Entwicklung geprägt. Das Berliner Umland entwickelt sich mittlerweile ganz im Takt mit Berlin. Aufgrund steigender Bevölkerungszahlen sinkt dort der Leerstand auch ohne nennenswerte Abrisse. Bei der Leerstandsproblematik muss deshalb der Blick auf den Berlin fernen Raum gerichtet werden. Im weiteren Metropolenraum ist ein starker Bevölkerungsverlust zu verzeichnen, dem nur durch den konsequenten Abriss überzähliger Wohnungen begegnet werden kann. Durch die fortgesetzten massiven Kürzungen bei der Städtebauförderung und die verschleppten Entscheidungen bei der Altschuldenhilfe werden sich jedoch viele Wohnungsunternehmen nicht mehr im erforderlichen Umfang am Stadtumbau beteiligen können. Falls der Bund seine Stadtentwicklungspolitik nicht bald ändert, werden in der Folge die Leerstandszahlen, insbesondere in den Stadtumbaustädten, unweigerlich wieder rasch steigen, und der notwendige Umbau der Städte wird gefährdet.

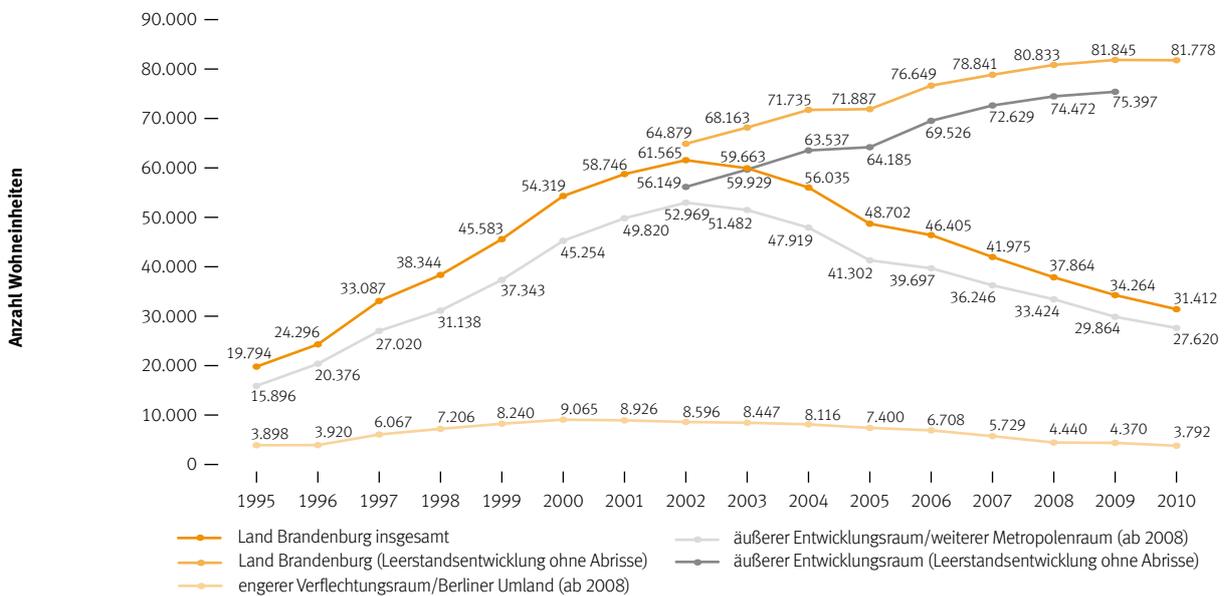
Leerstand bei den Mitgliedsunternehmen des BBU im Land Brandenburg 2010 langsamer gesunken als in den Vorjahren

Für das Land Brandenburg werden von amtlicher Seite aus keine jährlich fortgeschriebenen Leerstandsdaten erhoben. Das Amt für Statistik Berlin-Brandenburg hat zuletzt mit dem Mikrozensus 2006 zur Wohnsituation landesweit rund 145.000 leer stehende Wohnungen ermittelt. Das entsprach 11,4 % des gesamten Wohnungsbestandes. Der BBU führt seine Leerstandsanalysen auf Basis von jährlichen Vollerhebungen bei seinen Mitgliedsunternehmen durch. Damit wird knapp die Hälfte aller Mietwohnungen im Land Brandenburg erfasst. Aufgrund des hohen Marktanteils ihres Wohnungsbestandes liefern die Ergebnisse der Befragung der Wohnungsunternehmen eine aussagekräftige Grundlage für die Einschätzung der Leerstandssituation im Land Brandenburg.

Zwar hat die Zahl der leer stehenden Wohnungen bei den Mitgliedsunternehmen des BBU im Land Brandenburg auch im Jahr 2010 erneut abgenommen. Allerdings zeigte sich mit Beginn der zweiten Phase des Stadtumbau Ost durch die deutliche Reduzierung der Abrisse infolge der Kürzungen bei der Städtebauförderung bereits eine Verlangsamung beim Abbau des Leerstands. Zum Jahresende 2010 standen bei den Wohnungsunternehmen landesweit noch 31.412 Wohnungen leer. Das sind 2.852 Wohnungen weniger als im Vorjahr. Dadurch sank die durchschnittliche Leerstandsquote innerhalb eines Jahres um 0,7 Prozentpunkte auf zuletzt 8,5 %. Im Jahr 2009 konnte die Leerstandsquote dagegen noch um einen Prozentpunkt abgebaut werden. Das entsprach 3.600 leer stehenden Wohnungen.

Im Jahr 2010 nahmen die Mitgliedsunternehmen des BBU insgesamt 2.785 Wohnungen vom Markt. Der weitere Rückgang des Wohnungsleerstandes ist allein auf den Abriss von dauerhaft nicht mehr benötigten Wohnungen im weiteren Metropolenraum des Landes Brandenburg zurückzuführen. Zur Stabilisierung des Wohnungsmarktes in den brandenburgischen Städten ist es vor diesem Hintergrund unabdingbar, dass die Wohnungsunternehmen bei ihren Abrissbemühungen weiterhin ausreichend unterstützt werden. Seit dem Höhepunkt des Leerstands im Jahr 2002 konnte die Zahl der damals noch rund 61.500 leer stehenden Wohnungen nahezu halbiert werden - trotz eines Bevölkerungsrückgangs im gleichen Zeitraum um etwa 80.000 Personen. Ohne den Abriss von bislang rund 49.500 Wohnungen seit Beginn des Stadtumbau Ost im Jahr 2002 stünden jetzt bei den brandenburgischen Mitgliedsunternehmen des BBU knapp 82.000 Wohnungen leer. Das wären fast 20 % ihres Wohnungsbestandes. Im weiteren Metropolenraum läge die Leerstandsquote heute sogar bei 25 %, d. h. jede vierte Wohnung im Bestand der Mitgliedsunternehmen des BBU im weiteren Metropolenraum würde heute leer stehen.

LEER STEHENDE WOHNUNGEN DER MITGLIEDSUNTERNEHMEN DES BBU im Land Brandenburg 1995 bis 2010



Quelle: BBU

© BBU

Stadtumbau im weiteren Metropolitanraum darf nicht gebremst werden

Die bislang erzielten Erfolge in der ersten Phase des Stadtumbau Ost durch die hohen Abrissleistungen der vergangenen Jahre sind durch die drastischen Kürzungen bei der Städtebauförderung akut gefährdet. Die Mehrzahl der leer stehenden Wohnungen der Mitgliedsunternehmen im Land Brandenburg konzentriert sich nach wie vor auf den weiteren Metropolitanraum. Dort standen bei den BBU-Mitgliedsunternehmen zum 31. Dezember 2010 insgesamt 27.620 Wohnungen leer, davon rund 21.600 in den Stadtumbaustädten des Landes Brandenburg. Zwar sank die Leerstandsquote innerhalb eines Jahres von 11,4 auf 10,7 %. Da sich die Wohnungsunternehmen aufgrund der reduzierten Stadtbaumittel jedoch nicht mehr im erforderlichen Umfang am Stadtumbau beteiligen können, rechnet der BBU in den kommenden Jahren jedoch wieder mit steigenden Leerstandszahlen in den Berlin fernen Regionen.

Das Tempo des Leerstandsabbaus hat sich bereits im Jahr 2010 verlangsamt. Gegenüber dem mehrjährigen Mittel wurden im Jahr 2010 nur noch halb so viel Wohnungen abgerissen. Während im Jahr 2010 lediglich 2.800 Wohnungen abgerissen worden sind, betrug die Zahl der Abrisse in den Vorjahren noch zwischen 4.700 und 7.600 Wohnungen pro Jahr. Die vergangenen Jahre haben gezeigt, dass die Wohnungsunternehmen trotz der hohen Abrissleistungen die größte Mühe hatten, mit der Bevölkerungsabnahme Schritt zu halten. Vor diesem Hintergrund wird der drastische Rückgang beim Abriss in den kommenden Jahren die Lücke zur Bevölkerungsentwicklung vergrößern.

Unterschiedliche Leerstandssituation im Berliner Umland und im weiteren Metropolitanraum

Eine gegensätzliche Entwicklung der Leerstandssituation war bei den im Berliner Umland ansässigen Mitgliedsunternehmen des BBU zu verzeichnen. Aufgrund positiver Bevölkerungs- und Marktentwicklungen ging dort die Leerstandsquote im Jahr 2010 auch ohne nennenswerte Abrisse um 0,6 Prozentpunkte auf 3,4 % zurück. Zum Jahresende 2010 standen bei den Wohnungsunternehmen im Berliner Umland 3.792 Wohnungen leer. Damit ist die Leerstandsquote im weiteren Metropolitanraum weiterhin 2,5 Mal so hoch wie im Berliner Umland.

Auch auf Gemeindeebene zeigen sich in den Teilregionen des Landes Brandenburg deutliche Unterschiede in der Leerstandsproblematik. In der Hälfte der Gemeinden im weiteren Metropolitanraum, in denen die Mitgliedsunternehmen des BBU ansässig sind, lagen die Leerstandsquoten bei mindestens

zehn Prozent. In 14 Gemeinden lag die Quote Ende 2010 bei mindestens 15 %, davon in sieben Gemeinden sogar bei über 20 %.

Infolge der hohen Leerstände im weiteren Metropolitanraum waren die dort gelegenen brandenburgischen Landkreise und kreisfreien Städten zum Jahresende 2010 am stärksten vom Leerstand betroffen. An erster Stelle steht, wie schon in den Vorjahren, der Landkreis Prignitz mit einer Leerstandsquote von 18,9 %, gefolgt vom Landkreis Spree-Neiße (14,6 %) und der kreisfreien Stadt Brandenburg (13,1 %). Die niedrigsten durchschnittlichen Leerstandsquoten von maximal fünf Prozent wurden nur für unmittelbar an Berlin grenzende Landkreise ermittelt. Dazu zählen neben der kreisfreien Stadt Potsdam (2,2 %) die Landkreise Dahme-Spreewald (3,8 %), Potsdam-Mittelmark (4,0 %) und Oberhavel (4,3 %).

LEER STEHENDE WOHNUNGEN* DER MITGLIEDSUNTERNEHMEN DES BBU						
nach Landkreisen im Land Brandenburg 2009 und 2010						
Landkreis / kreisfreie Stadt	WE per 31.12.2009 insgesamt	darunter: leer stehend	Leerstandsquote in %	WE per 31.12.2010 insgesamt	darunter: leer stehend	Leerstandsquote in %
Stadt Potsdam	34.473	954	2,8	34.339	759	2,2
Dahme-Spreewald	13.591	522	3,8	13.593	513	3,8
Potsdam-Mittelmark	16.876	839	5,0	16.598	721	4,0
Oberhavel	21.504	1.059	4,9	21.369	928	4,3
Stadt Cottbus	29.976	1.986	6,6	29.565	1.624	5,5
Uckermark	28.838	2.137	7,4	28.422	1.882	6,6
Ostprignitz-Ruppin	13.402	959	7,2	13.378	1.005	7,5
Barnim	19.065	1.820	9,5	18.907	1.766	9,3
Havelland	13.948	1.541	11,0	13.615	1.340	9,8
Elbe-Elster	11.313	1.226	10,8	12.061	1.225	10,2
Märkisch-Oderland	18.920	1.911	10,1	18.993	1.938	10,2
Oberspreewald-Lausitz	26.984	3.292	12,2	26.130	2.777	10,6
Teltow-Fläming	13.879	1.653	11,9	13.791	1.590	11,5
Oder-Spree	26.900	3.582	13,3	26.010	3.028	11,6
Stadt Frankfurt (Oder)	20.145	2.586	12,8	19.725	2.424	12,3
Stadt Brandenburg an der Havel	18.605	2.491	13,4	18.549	2.435	13,1
Spree-Neiße	17.231	2.574	14,9	17.046	2.493	14,6
Prignitz	8.643	1.722	19,9	8.527	1.615	18,9
nicht auf Landkreise zuordenbarer Bestand	16.331	1.410	8,6	19.267	1.405	7,3
Land Brandenburg insgesamt	370.624	34.264	9,2	367.447	31.412	8,5

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

Quelle: BBU

© BBU

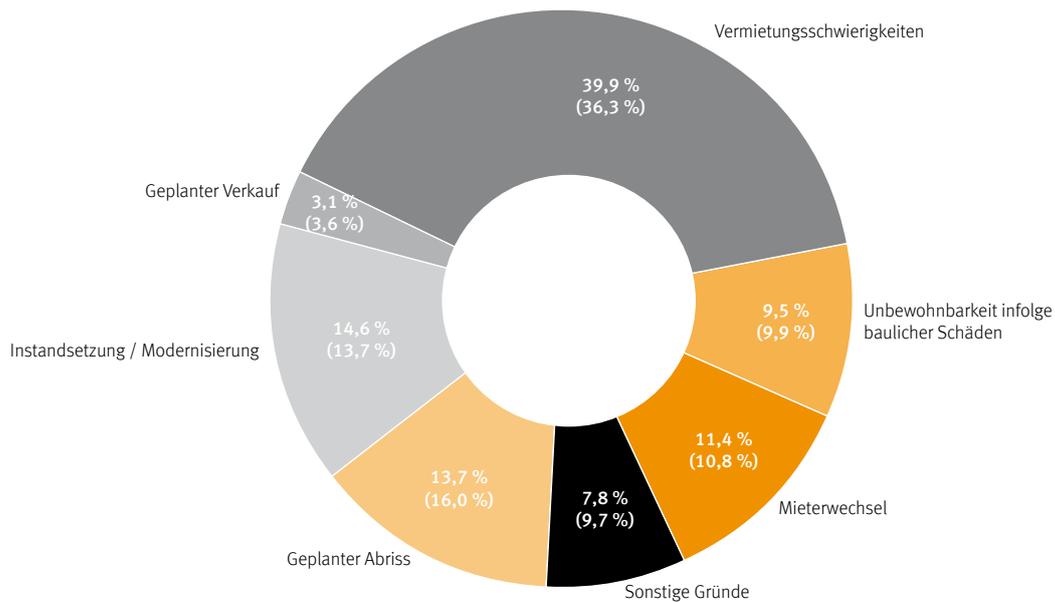
Immer mehr Wohnungen stehen wegen Vermietungsschwierigkeiten leer

Als Ursachen für den Wohnungsleerstand wurden von den Wohnungsunternehmen verschiedene Gründe aufgeführt. Ein Spiegel der sinkenden Wohnungsnachfrage in einigen Teilregionen des Landes Brandenburg war der weitere Anstieg der leer stehenden Wohnungen wegen Vermietungsschwierigkeiten. Das sind Wohnungen, die in der Regel wegen ihrer schlechten Lage oder einem unattraktiven Wohnumfeld trotz mehrmaligem Anbieten auf dem Wohnungsmarkt längerfristig leer stehen. Ende 2010 galten fast 40 % der leeren Wohnungen als schwer vermietbar. Die beiden Jahre zuvor lag der Anteil noch bei 36,3 % (2009) bzw. 32,8 % (2008).

Erneut leicht angestiegen ist auch der Anteil leer stehender Wohnungen wegen laufender Modernisierung (von 13,7 % im Jahr 2009 auf 14,6 % im Jahr 2010). Bei nur noch 13,7 % der unbewohnten Wohnungen ist der Abriss vorgesehen. Im Jahr 2009 waren es noch 16 % und im Jahr 2008 sogar fast noch 21 %. Weiterhin sind fast zehn Prozent der Wohnungen aufgrund baulicher Schäden nicht bewohnbar.

Die Bevölkerungsprognose für das Land Brandenburg bis 2030 belegt, dass sich die gegensätzliche Leerstandsentwicklung im Umland Berlins und in den Berlin fernen Regionen in den kommenden Jahren noch verstärken wird.

GRÜNDE FÜR DEN WOHNUNGSLEERSTAND IM BESTAND DER MITGLIEDSUNTERNEHMEN DES BBU im Land Brandenburg am 31.12.2010 (Vorjahreswert)



Quelle: BBU

© BBU

III. Die Entwicklung des Mietwohnungsmarktes

III. Die Entwicklung des Mietwohnungsmarktes

III.1 Entwicklung der Bestands- und Neuvertragsmieten

Auch in diesem Jahr hat der BBU seine Mitgliedsunternehmen zu deren Mieten im preisfreien und preisgebundenen Bestand sowie zum Abschluss von Neuverträgen im preisfreien Bestand befragt. Erfasst wurden die Bestands- und Neuvertragsmieten im Zeitraum vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2010.

Von insgesamt 303 angeschriebenen Wohnungsunternehmen haben sich in diesem Jahr 229 an der Befragung beteiligt. Dies entspricht rund 75 Prozent der befragten Mitgliedsunternehmen, die allerdings für mehr als 940.000 Mietwohnungen in Berlin und Brandenburg stehen. Insgesamt wurden zu über 840.000 Wohnungen Bestandsmieten erfasst. Im Bereich der Neuvertragsmieten flossen über 55.000 Neuvertragsabschlüsse in die Auswertung ein. (Weitere Informationen zur Methodik finden sich in Kapitel V.2 auf S. 184)

Sowohl bei den Bestands- als auch den Neuvertragsmieten werden die Angaben nach folgenden Baualtersklassen differenziert:

- bis 1948
- 1949 bis 1972
- 1973 bis 1990
- 1991 bis 2000
- ab 2001

Bei der Erhebung der Neuvertragsmieten werden zusätzlich die Parameter „Lage“ und „Sanierungsstand“ berücksichtigt:

- Lage
- gut
 - mittel
 - einfach

Sanierungsstand

- saniert
- teilsaniert
- unsaniert

Bei den vom BBU ermittelten Mietpreisen handelt es sich um tatsächlich realisierte Mieten. Dies ist ein deutlicher Vorteil gegenüber den häufig analysierten Marktmieten, die nur das geforderte Mietniveau abbilden können, ohne dass eine Aussage über die tatsächliche Realisierbarkeit dieser Forderungen gemacht werden kann. Die Ergebnisse der detaillierten Auswertungen finden sich in den Anlagen 1 bis 10 auf der beiliegenden CD-ROM. Für Berlin wurden die Ergebnisse nach Bezirken gegliedert, für das Land Brandenburg wurden Sonderauswertungen für 47 Orte erstellt.

Um die Informationen zur Preisentwicklung bei den BBU-Mitgliedsunternehmen in den Kontext der regionalen Märkte als auch der gesamtdeutschen Entwicklung besser einordnen zu können, werden sowohl der Berliner Mietspiegel 2011, der IVD-Immobilienpreisservice als auch Untersuchungen von F+B und empirica in diesem Abschnitt mit berücksichtigt.

III.1.1 Berlin

III.1.1.1 Berliner Mietspiegel 2011

Mieten in Berlin steigen, bleiben im Vergleich zu anderen deutschen Großstädten aber weiterhin preisgünstig

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

Gegenüber dem Mietspiegel 2009 ist die durchschnittliche monatliche Nettokaltmiete um 0,38 € auf 5,21 €/m² Wohnfläche gestiegen. Diese Steigerung um 7,9 % in 23 Monaten (4,0 % p.a.) zeigt die eingetretene Dynamik. Im Zehnjahresvergleich liegen die Steigerungen der Nettokaltmiete mit 2,5 % jährlich im Rahmen der Entwicklung der Inflationsrate. Im Vergleich zu anderen Großstädten bleiben die Mieten in

Berlin weiterhin günstig. München und Hamburg erreichen mit 9,79 €/m² (Mietspiegel 2011) bzw. 6,76 €/m² (Mietspiegel 2009) deutlich höhere Durchschnittsmieten.

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

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

Bei ausschließlicher Betrachtung der einzelnen Wohnlagen werden in Berlin durchschnittliche Nettokaltmieten pro Quadratmeter Wohnfläche von derzeit 4,84 €/m² in einfachen Lagen, 5,21 €/m² in mittleren und 5,92 €/m² in guten Wohnlagen erzielt.

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

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

© BBU

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

Hinsichtlich der Wohnungsgröße lässt sich feststellen, dass insbesondere kleine Wohnungen unter 40 m² Wohnfläche mit 8,5 % einen starken Preisanstieg auf nunmehr 5,87 €/m²

erfahren haben. Ebenso weisen große Wohnungen über 90 m² mit 9,3 % eine überdurchschnittliche Entwicklung der Mieten auf mit im Schnitt 5,31 €/m² und Monat.

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

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

© BBU

Altbauwohnungen mit Bezugfertigkeit „bis 1918“ verzeichnen eine markante Steigerung von gut 11,8 % auf 5,04 €/m². Für Altbauwohnungen der Baualtersklasse „1919 bis 1949“ sowie für Neubauwohnungen der Baualtersklasse „1956 bis 1964“ (5,17 €/m²) ist mit 8,4 % ein ebenfalls über dem Durchschnitt

liegender Anstieg der Mieten erkennbar. Einen Rückgang bei den durchschnittlichen Mieten weist allein der Neubau in der Bezugfertigungs-kategorie „1984 bis 1990 West“ mit 6,40 €/m² nach 6,52 €/m² aus.

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

Quelle: Senatsverwaltung für Stadtentwicklung Berlin, Darstellung: BBU

© BBU

III.1.1.2. Die Mieten der Berliner Mitgliedsunternehmen

a) Bestandsmieten

Der BBU hat im Rahmen des Marktmonitors 2011 die jährliche Befragung zu den Bestandsmieten bei seinen Mitgliedsunternehmen zum dritten Mal analog zu den Neuvertragsmieten auf Ebene der Berliner Bezirke und nach Orten im Land Brandenburg erhoben. Somit können die Ergebnisse auf dieser kleinräumigen Ebene im direkten Vergleich mit dem Vorjahr dargestellt werden. Neben den Wohnungen mit Mietpreisbindungen werden bei den preisfreien Wohnungen insgesamt fünf Baualtersklassen unterschieden. Zudem werden die unternehmensdurchschnittlichen Minima und Maxima je Marktsegment ausgewiesen.

Die folgenden Tabellen zeigen die Entwicklung der durchschnittlichen Nettokaltmieten in Berlin und im Land Brandenburg in den einzelnen Marktsegmenten während der vergangenen zwei Jahre. Um die tatsächliche Entwicklung der Mieten in den einzelnen Marktsegmenten realistisch darstellen zu können, hat der BBU eine Bereinigung der Vorjahresdaten auf eine einheitliche Datenbasis mit dem Jahr 2010 vorgenommen.

Berliner Mietenniveau nach wie vor günstig

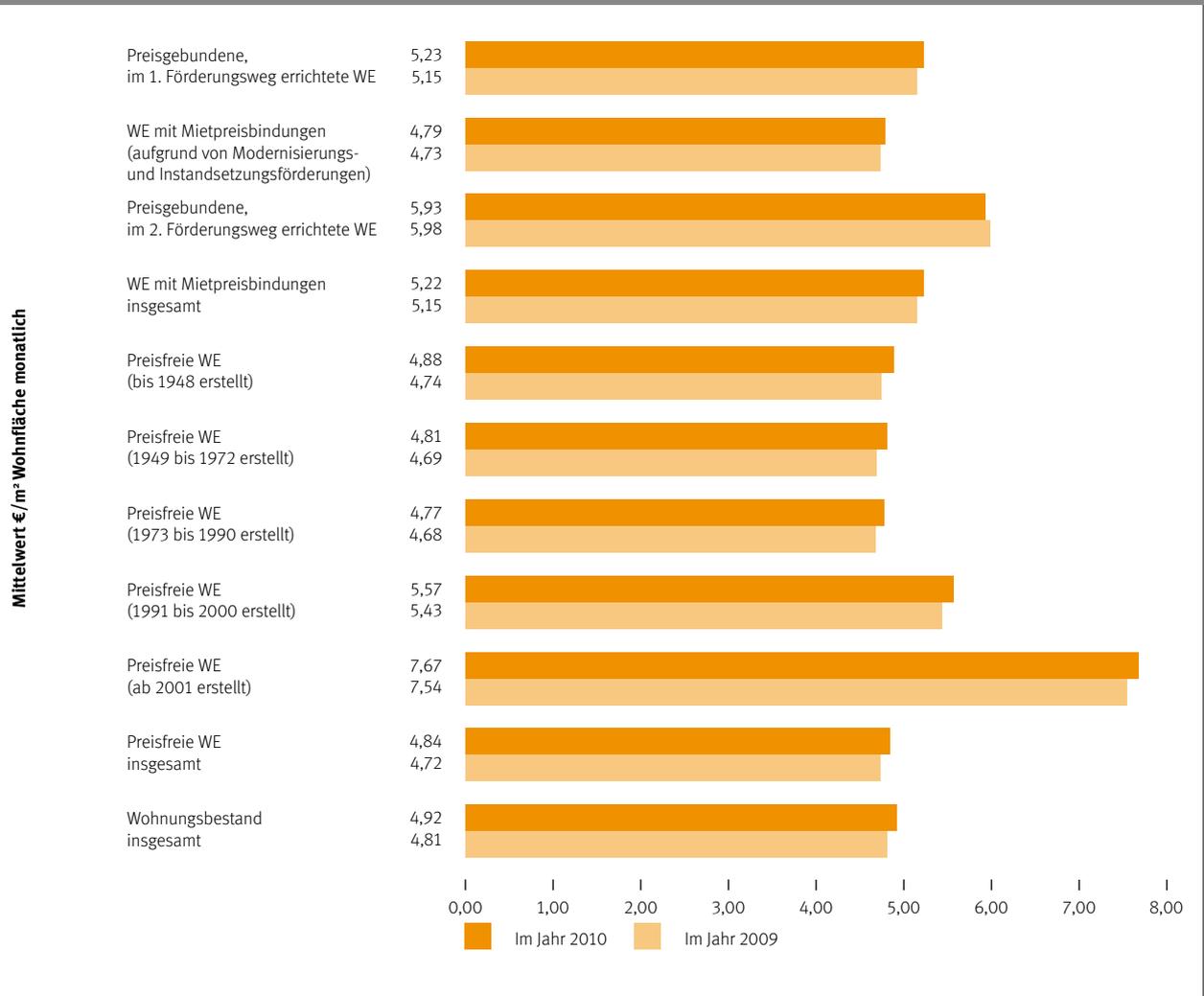
Das Mietenniveau in Berlin ist im Vergleich zu anderen Metropolen nach wie vor günstig. Gemäß Verbraucherpreisindex¹ haben sich die Mieten in Berlin in den vergangenen Jahren moderat entwickelt. Danach sind die Nettokaltmieten seit dem Jahr 2005, also innerhalb von fünf Jahren, um 7,3 % gestiegen. Das entspricht einem jährlichen Anstieg von durchschnittlich knapp 1,5 %. Damit sind die Nettokaltmieten in den letzten Jahren etwas geringer gestiegen als die Verbraucherpreise insgesamt. Der Berliner Verbraucherpreisindex weist für den Zeitraum 2005 bis 2010 einen Anstieg um 7,9 % auf.

Nach dem aktuellen Berliner Mietspiegel 2011, der die ortsüblichen Nettokaltmieten zum 1. September 2010 für die rund 1,2 Mio. nicht preisgebundenen Wohnungen in Mehrfamilienhäusern ausweist, sind die Mieten in Berlin gegenüber dem letzten Mietspiegel 2009 um durchschnittlich 4 % pro Jahr gestiegen.

Die Mieten bei den Berliner Mitgliedsunternehmen des BBU, die 40 % des Mietwohnungsbestandes in der Stadt verwalten, sind in den letzten beiden Jahren mit durchschnittlich 2,3 % pro Jahr nur etwa halb so stark gestiegen wie im Gesamtberliner Durchschnitt. Damit nehmen die Wohnungsunternehmen eine starke soziale Verantwortung in Berlin wahr. Trotz der zunehmenden Nachfrage und des damit einhergehenden Rückgangs der Leerstandsquote, der gesamtwirtschaftlich insgesamt positiven Entwicklung Berlins und der steigenden Investitionen der Wohnungsunternehmen liegen die Mieten im Bestand der Berliner Mitgliedsunternehmen des BBU seit Jahren unterhalb der durchschnittlichen Mietpreise in der Stadt. Mit einer durchschnittlichen Nettokaltmiete von 4,84 €/m² im preisfreien Bestand lagen sie im Jahr 2010 um rund sieben Prozent unterhalb des Mittelwerts des Mietspiegels 2011. Inklusive der preisgebundenen Wohnungen stieg der Mittelwert der Nettokaltmiete im Gesamtwohnungsbestand der Mitgliedsunternehmen des BBU in Berlin von 4,81 €/m² im Jahr 2009 auf 4,92 €/m² im Jahr 2010. Damit blieb die Steigerungsrate in den vergangenen beiden Jahren mit durchschnittlich 2,3 % pro Jahr konstant. Im Jahr 2008 wurden dagegen noch Mietpreissteigerungen von durchschnittlich 2,8 % ermittelt. Angesichts der 1.300 Euro, die die Wohnungsunternehmen im Jahr 2010 rechnerisch in jede Wohnung investiert haben, fällt die Steigerung auch im Jahr 2010 moderat aus.

¹ Monatsberichte Verbraucherpreisindex im Land Berlin, Amt für Statistik Berlin-Brandenburg

NETTOKALTMIETE BEI DEN MITGLIEDSUNTERNEHMEN DES BBU
in Berlin im Jahr 2010 im Vergleich zu 2009



Quelle: BBU

© BBU

Deutliche Differenzen in der Miethöhe gab es im Jahr 2010 erneut zwischen den Wohnungen mit Mietpreisbindungen und den preisfreien Wohnungen. Bei den Wohnungen mit Mietpreisbindungen (5,22 €/m²) lag die durchschnittliche Nettokaltmiete im Bestand der Berliner Mitgliedsunternehmen des BBU fast acht Prozent über dem Durchschnittswert im preisfreien Bestand (4,84 €/m²). Unternehmensdurchschnittliche

Spitzenwerte von über 10,00 €/m² wurden jedoch lediglich bei den wenigen preisfreien Wohnungen ab Baujahr 2001 (10,96 €/m² in Charlottenburg-Wilmersdorf) sowie bei den zwischen 1991 und 2000 erstellten Wohnungen (10,28 €/m² in Tempelhof-Schöneberg) erzielt. Zudem war die durchschnittliche Mietpreissteigerung im preisfreien Bestand (+2,5 %) höher als bei den Wohnungen mit Mietpreisbindungen (+1,4 %).

DURCHSCHNITTLICHE NETTOKALTMIETE IM BESTAND DER MITGLIEDSUNTERNEHMEN DES BBU				
in Berlin im Jahr 2010 nach Baujahr und Art der Förderung				
Wohnungen nach Baujahr und Art der Förderung	Minimum €/m² Wohnfläche monatlich*	Mittelwert €/m² Wohnfläche monatlich	Maximum €/m² Wohnfläche monatlich*	Anzahl erfasster Wohnungen
Preisgebundene, im 1. Förderungsweg erstellte Wohnungen	3,70	5,23	5,90	69.921
Wohnungen mit Mietpreisbindungen aufgrund von Modernisierungs- und Instandsetzungsförderungen	2,63	4,79	5,57	23.593
Preisgebundene, im 2. Förderungsweg erstellte Wohnungen	4,91	5,93	8,66	12.607
Wohnungen mit Mietpreisbindungen insgesamt	3,70	5,22	8,66	106.121
Preisfreie Wohnungen bis 1948 erstellt	3,36	4,88	6,57	110.272
Preisfreie Wohnungen von 1949 bis 1972 erstellt	3,75	4,81	6,07	174.921
Preisfreie Wohnungen von 1973 bis 1990 erstellt	3,69	4,77	7,07	146.730
Preisfreie Wohnungen von 1991 bis 2000 erstellt	3,53	5,57	10,28	4.161
Preisfreie Wohnungen ab 2001 erstellt	5,00	7,67	10,96	1.694
Preisfreie Wohnungen insgesamt	3,71	4,84	6,33	437.778
Durchschnittliche Nettokaltmiete insgesamt	3,73	4,92	6,71	543.899

* Minimum / Maximum: niedrigster bzw. höchster unternehmensbezogener Mittelwert

Quelle: BBU

© BBU

Im Erhebungszeitraum konnten fast durchweg Mietanstiege beobachtet werden. Nach Marktsegmenten betrachtet war die durchschnittliche Mietsteigerung auch im Jahr 2010 bei den preisfreien bis 1948 erstellten Altbauten (+ 3,0 %) von allen Marktsegmenten am höchsten. Modernisierte Altbauten in guten Innenstadtlagen oder in an die Innenstadt angrenzenden Stadtteilen sind besonders gefragt. Dazu zählen auch die nördlichen Teile von Neukölln oder die an Mitte angrenzenden Teile von Wedding, die in den letzten Jahren eine Aufwertung erfahren haben.

Überdurchschnittliche Mietpreisteigerungen von jeweils 2,6 % wurden ebenfalls bei den preisfreien Wohnungen mit den Baujahren 1949 bis 1972 sowie 1991 bis 2000 festgestellt. Am niedrigsten war der durchschnittliche Anstieg der Mieten dagegen bei den Wohnungen mit Preisbindungen aufgrund von Modernisierungs- und Instandsetzungsförderungen, und zwar um 1,3 % auf 4,79 €/m². Auch bei den übrigen Marktsegmenten im mietpreisgebundenen Bereich lagen die Zuwachsraten bei den Nettokaltmieten im Jahr 2010 unter dem Durchschnitt.

Dies betrifft mit einer Steigerungsrate von 1,6 % auch die im 1. Förderungsweg erstellten Sozialwohnungen. Allerdings lagen in diesem Marktsegment die durchschnittlichen Nettokaltmieten mit 5,23 €/m² gut sechs Prozent über dem Mittelwert im Gesamtbestand der Mitgliedsunternehmen des BBU in Berlin. Der Förderabbau der vergangenen Jahre hatte zur Folge, dass die Mieten mit unternehmensdurchschnittlichen Spitzenwerten von bis zu 6,62 €/m² in Steglitz-Zehlendorf und 6,58 €/m² in Charlottenburg-Wilmersdorf bei vielen Sozialwohnungen höher lagen als das Niveau vergleichbarer Marktmieten. Dies gilt auch für die im 2. Förderungsweg errichteten Wohnungen, die jedoch im Durchschnitt einen leichten Mietpreirückgang zu verzeichnen hatten. In diesem Marktsegment, das nur etwa zwei Prozent des erfassten Wohnungsbestandes der Mitgliedsunternehmen des BBU in Berlin umfasst, lagen die durchschnittlichen Nettokaltmieten mit 5,93 €/m² allerdings um gut 20 % über der Durchschnittsmiete im Gesamtbestand der Berliner Mitgliedsunternehmen des BBU.

DURCHSCHNITTLICHE NETTOKALTMIETE IM BESTAND DER MITGLIEDSUNTERNEHMEN DES BBU					
in Berlin 2008 bis 2010 nach Baujahr und Art der Förderung					
Wohnungen nach Baujahr und Art der Förderung	Mittelwert €/m² Wohnfläche monatlich			Veränderung 2010 zu 2009 (bereinigt) in %	Anzahl Wohnungen
	2008 (bereinigt)*	2009 (bereinigt)**	2010		
Preisgebundene, im 1. Förderungsweg erstellte Wohnungen	5,08	5,15	5,23	1,6	69.921
Wohnungen mit Mietpreisbindungen aufgrund von Modernisierungs- und Instandsetzungsförderungen	4,66	4,73	4,79	1,3	23.593
Preisgebundene, im 2. Förderungsweg erstellte Wohnungen	5,93	5,98	5,93	-0,8	12.607
Wohnungen mit Mietpreisbindungen insgesamt	5,06	5,15	5,22	1,4	106.121
Preisfreie Wohnungen bis 1948 erstellt	4,60	4,74	4,88	3,0	110.272
Preisfreie Wohnungen von 1949 bis 1972 erstellt	4,59	4,69	4,81	2,6	174.921
Preisfreie Wohnungen von 1973 bis 1990 erstellt	4,60	4,68	4,77	1,9	146.730
Preisfreie Wohnungen von 1991 bis 2000 erstellt	5,52	5,43	5,57	2,6	4.161
Preisfreie Wohnungen von ab 2001 erstellt	7,44	7,54	7,67	1,7	1.694
Preisfreie Wohnungen insgesamt	4,61	4,72	4,84	2,5	437.778
Durchschnittliche Nettokaltmiete insgesamt	4,70	4,81	4,92	2,3	543.899

* bereinigt auf gleiche Wohnungsbestände wie 2009

** bereinigt auf gleiche Wohnungsbestände wie 2010

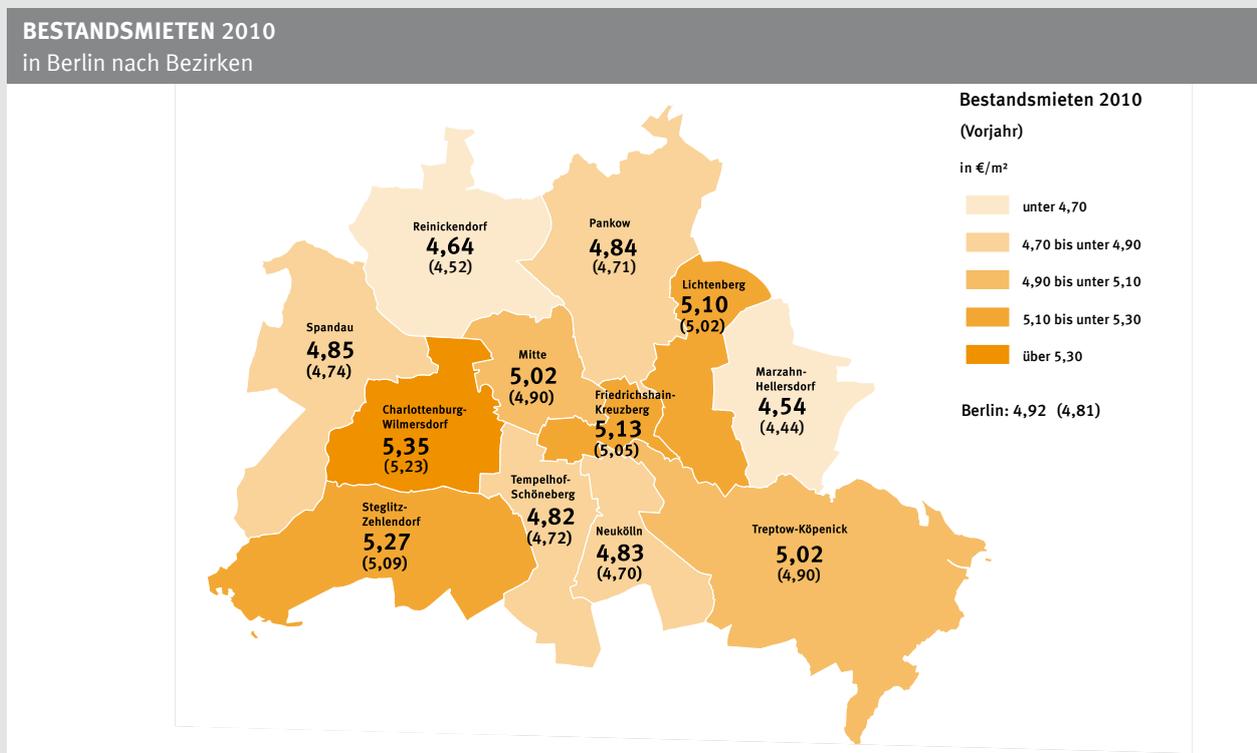
Quelle: BBU

© BBU

Auch im Jahr 2010 lag, wie schon in den beiden Vorjahren, die durchschnittliche monatliche Nettokaltmiete in sechs der zwölf Berliner Bezirke oberhalb des Mittelwerts von 4,92 €/m² im Gesamtbestand der Mitgliedsunternehmen in Berlin. Im Ranking der Bezirke stand erneut der Bezirk Charlottenburg-Wilmersdorf mit einer durchschnittlichen Nettokaltmiete von 5,35 €/m² an erster Stelle. Danach folgten Steglitz-Zehlendorf (5,27 €/m²), Friedrichshain-Kreuzberg (5,13 €/m²), Lichtenberg (5,10 €/m²) sowie Mitte und Treptow-Köpenick mit jeweils 5,02 €/m². Bei den drei zuletzt genannten Bezirken wirkte sich insbesondere die fast flächendeckende Modernisierung des Gebäudebestandes im Ostteil Berlins auf die Mietenenwicklung aus.

Die niedrigsten durchschnittlichen Nettokaltmieten im Bestand der Mitgliedsunternehmen des BBU in Berlin wurden abermals für die Bezirke Marzahn-Hellersdorf (4,54 €/m²) und Reinickendorf (4,64 €/m²) sowie für Tempelhof-Schöneberg (4,82 €/m²), Neukölln (4,83 €/m²) und Spandau (4,85 €/m²) ermittelt.

Die Spannen der unternehmensdurchschnittlichen Miethöhen waren in Friedrichshain-Kreuzberg mit 4,42 €/m² im Minimum und 8,44 €/m² im Maximum am größten. Auch für Pankow wurden vergleichsweise große Spannen ermittelt. Die Werte schwankten zwischen 4,13 €/m² im Minimum bis zu 8,02 €/m² im Maximum.



Quelle: BBU

© BBU

DURCHSCHNITTLICHE NETTOKALTMIETE IM BESTAND DER MITGLIEDSUNTERNEHMEN DES BBU				
in Berlin im Jahr 2010 nach Bezirken				
Bezirk	Minimum €/m² Wohnfläche monatlich*	Mittelwert €/m² Wohnfläche monatlich	Maximum €/m² Wohnfläche monatlich*	Anzahl erfasster Wohnungen
Charlottenburg - Wilmersdorf	4,13	5,35	6,60	28.219
Friedrichshain - Kreuzberg	4,42	5,13	8,44	30.163
Lichtenberg	4,42	5,10	5,99	84.889
Marzahn - Hellersdorf	3,73	4,54	4,95	70.894
Mitte	3,64	5,02	6,04	37.488
Neukölln	3,81	4,83	6,02	36.000
Pankow	4,13	4,84	8,02	57.926
Reinickendorf	3,56	4,64	5,75	39.739
Spandau	4,22	4,85	5,81	31.573
Steglitz - Zehlendorf	4,12	5,27	7,14	23.828
Tempelhof - Schöneberg	4,12	4,82	6,41	36.877
Treptow - Köpenick	4,40	5,02	6,33	52.318
Berlin insgesamt**	3,73	4,92	6,71	543.899

* Minimum / Maximum: niedrigster bzw. höchster unternehmensbezogener Mittelwert

** Für 13.985 Wohnungen liegen die Angaben nur für den Gesamtbestand in Berlin vor. Diese Wohnungen können nicht den einzelnen Bezirken zugeordnet werden.

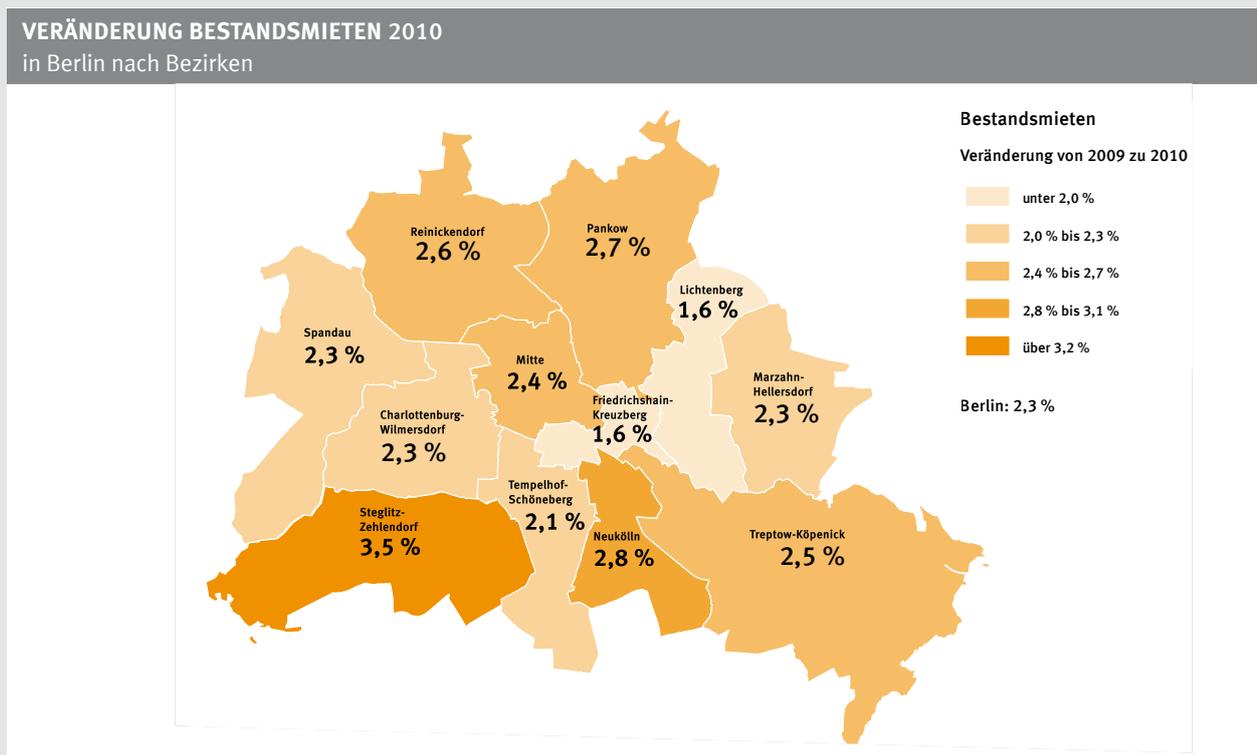
Quelle: BBU

© BBU

Im Jahr 2010 schwankten die Mietsteigerungen im Bestand der Mitgliedsunternehmen des BBU in den einzelnen Berliner Bezirken zwischen 1,6 % in Lichtenberg, Marzahn-Hellersdorf und Friedrichshain-Kreuzberg und 3,5 % in Steglitz-Zehlendorf. Neben Steglitz-Zehlendorf stiegen die Mieten in fünf weiteren Bezirken überdurchschnittlich stark an. Dazu zählen auch Neukölln (+2,8 %) und Pankow (2,7 %). Von den sechs Bezirken mit überdurchschnittlichen Mietsteigerungen lagen sowohl dort als auch in Reinickendorf (4,64 €/m²) die Mittelwerte der Nettokaltmieten jedoch noch unterhalb des Gesamtberliner Mittelwerts (4,92 €/m²).

Demgegenüber lagen die durchschnittlichen Nettokaltmieten in zwei der Bezirke mit den geringsten Mietsteigerungen von 1,6 % bereits deutlich über dem Gesamtberliner Mittelwert. Sowohl Friedrichshain-Kreuzberg (5,13 €/m²) als auch Lichtenberg (5,10 €/m²) folgen in der Rangfolge der Bezirke mit den höchsten Mieten direkt hinter Charlottenburg-Wilmersdorf (5,35 €/m²) und Steglitz-Zehlendorf (5,27 €/m²).

Der BBU erwartet aufgrund der positiven Bevölkerungs- und Haushaltsentwicklung und der damit einhergehenden steigenden Nachfrage bei gleichzeitig sinkenden Leerständen weiter anziehende Mietpreise in der Stadt. Im Bestand der Mitgliedsunternehmen in Berlin geht der BBU in den kommenden Jahren von einer Mietendynamik von etwa 2,5 bis 3 % pro Jahr aus.



Quelle: BBU

© BBU

DURCHSCHNITTliche NETTOKALTMIETE IM BESTAND DER MITGLIEDSUNTERNEHMEN DES BBU in Berlin 2010 im Vergleich zu 2009 nach Bezirken

Bezirk	Mittelwert 2010 €/m ² Wohnfläche monatlich	Mittelwert 2009 €/m ² Wohnfläche monatlich*	Differenz Mittelwert 2010 zu 2009 €/m ² Wohnfläche monatlich*		Anzahl erfasster Wohnungen
			absolut	in %	
Charlottenburg - Wilmersdorf	5,35	5,23	0,12	2,3	28.219
Friedrichshain - Kreuzberg	5,13	5,05	0,08	1,6	30.163
Lichtenberg	5,10	5,02	0,08	1,6	84.889
Marzahn - Hellersdorf	4,54	4,44	0,10	2,3	70.894
Mitte	5,02	4,90	0,12	2,4	37.488
Neukölln	4,83	4,70	0,13	2,8	36.000
Pankow	4,84	4,71	0,13	2,7	57.926
Reinickendorf	4,64	4,52	0,12	2,6	39.739
Spandau	4,85	4,74	0,11	2,3	31.573
Steglitz - Zehlendorf	5,27	5,09	0,18	3,5	23.828
Tempelhof - Schöneberg	4,82	4,72	0,10	2,1	36.877
Treptow - Köpenick	5,02	4,90	0,12	2,5	52.318
Berlin insgesamt**	4,92	4,81	0,11	2,3	543.899

* Werte bereinigt auf einheitliche Datenbasis im Vergleich zum Jahr 2010

** Für 13.985 Wohnungen liegen die Angaben nur für den Gesamtbestand in Berlin vor. Diese Wohnungen können nicht den einzelnen Bezirken zugeordnet werden.

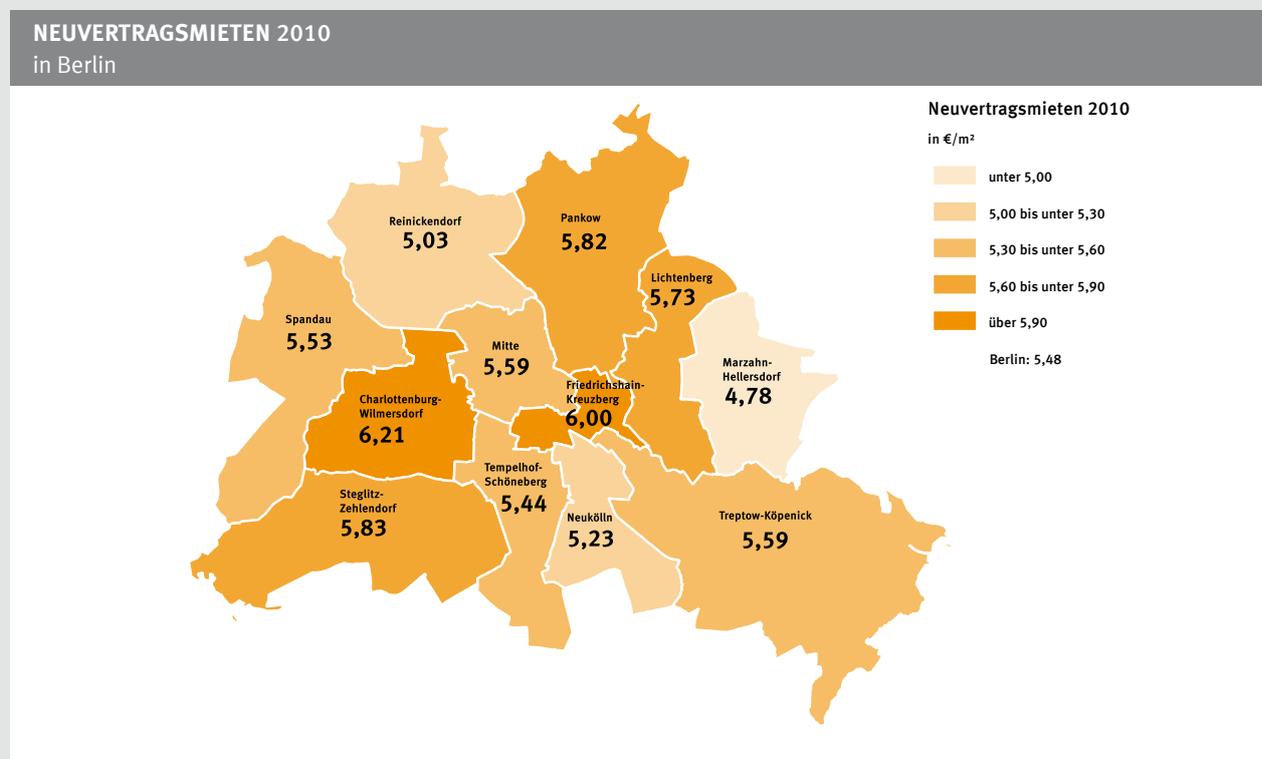
Quelle: BBU

© BBU

b) Neuvertragsmieten

In der diesjährigen Analyse der Neuvertragsmieten in Berlin sind rund 34.000 Neuvermietungsfälle von 53 Unternehmen eingeflossen. Diese stehen mit einem Bestand von über 520.000 Wohnungen für rund 32 % des Berliner Mietwohnungsmarktes. Zu berücksichtigen ist, dass die Fallzahlen der genannten Mietfälle pro Bezirk stark schwanken, von 6.980 Fällen in Lichtenberg bis zu 1.115 Fällen in Steglitz-Zehlendorf. Vor allem bei der Interpretation der Entwicklung über mehrere Jahre ist in Bezirken mit geringen Fallzahlen Vorsicht geboten, da die Bestände des Vorjahres nicht mit den Beständen des aktuellen Jahres identisch sein müssen.

Im Mittelwert für die Gesamtstadt lagen die Neuvertragsmieten bei den BBU-Mitgliedsunternehmen im Jahr 2010 bei 5,48 €/m². In absoluten Zahlen sind das 0,22 €/m² mehr als im Vorjahr, oder 4,2 %. Dies bedeutet einen leicht stärkeren Anstieg gegenüber 2009. Von 2008 zu 2009 stiegen die ermittelten Neuvertragsmieten um 3,5 %. Über zwei Jahre ergibt sich somit eine Steigerungsrate von 7,7 %, was der allgemeinen Marktentwicklung laut Mietspiegel 2011 entspricht.



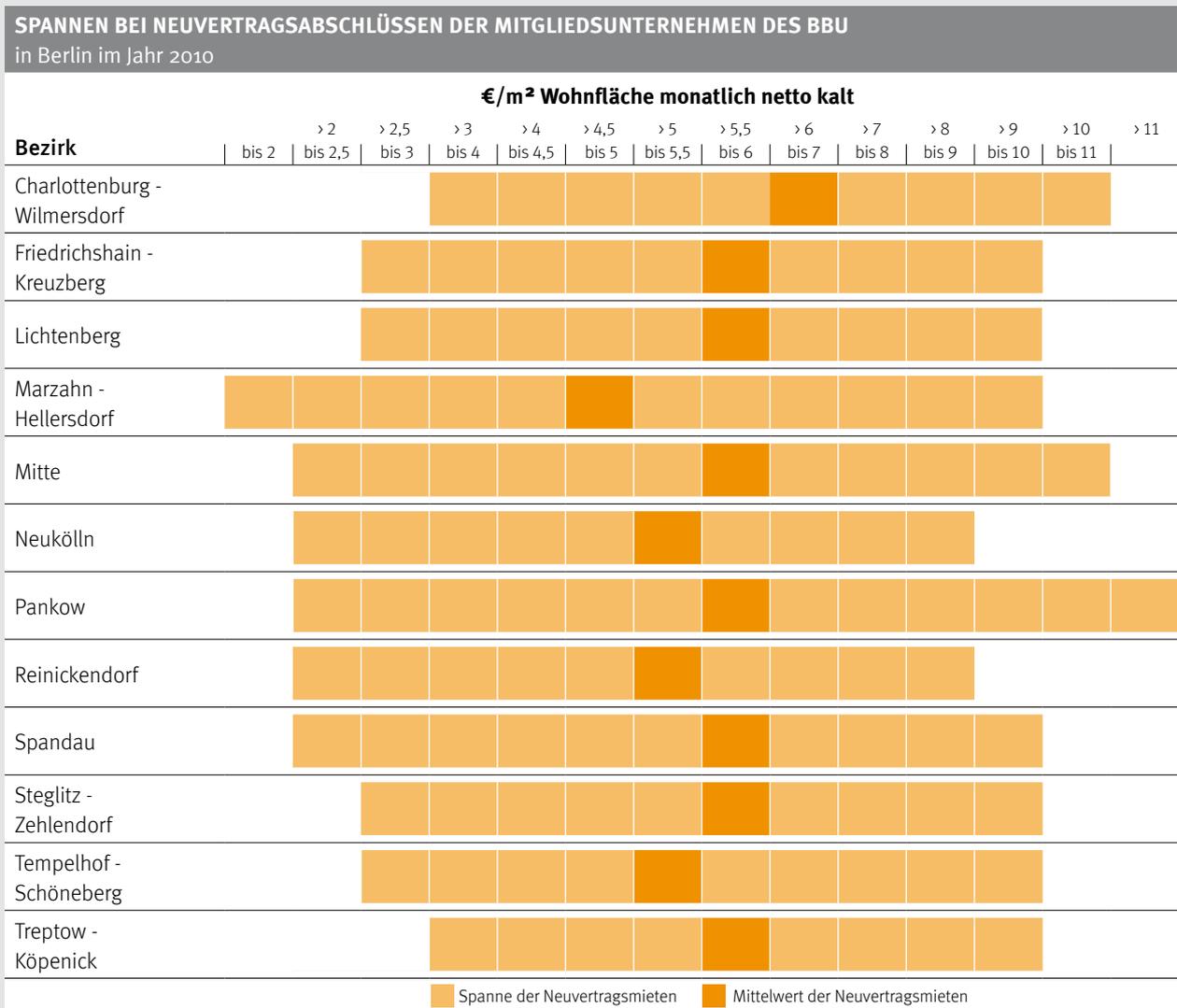
Dabei reicht die Spanne der erzielten Nettokaltmieten von 1,00 €/m² in Marzahn-Hellersdorf bis 12,74 €/m² in Charlottenburg-Wilmersdorf. Die geringsten Durchschnittsmieten je Bezirk wurden mit 4,78 €/m² in Marzahn-Hellersdorf erzielt.

Der Bezirk bleibt somit der preiswerteste in Berlin, aber auch in Reinickendorf, Neukölln und neuerdings auch in Tempelhof-Schöneberg liegen die Neuvertragsmieten unter dem Berliner Durchschnitt.

MIETEN BEI NEUVERTRAGSABSCHLÜSSEN DER MITGLIEDSUNTERNEHMEN DES BBU				
in Berlin im Zeitraum vom 1. Januar 2010 bis 31. Dezember 2010 – Übersicht				
Mieten in €/m² Wohnfläche netto kalt pro Monat				
Bezirk	Anzahl Vermietungs-fälle gesamt	Minimum €/m²	Mittelwert €/m²	Maximum €/m²
Charlottenburg-Wilmersdorf	1.283	3,45	6,21	12,74
Friedrichshain-Kreuzberg	1.181	2,50	6,00	9,80
Lichtenberg	6.980	2,51	5,73	9,90
Marzahn-Hellersdorf	6.031	1,00	4,78	9,95
Mitte	2.239	2,11	5,59	10,78
Neukölln	1.304	2,00	5,23	8,30
Pankow	4.263	2,25	5,82	11,25
Reinickendorf	2.722	2,30	5,03	8,28
Spandau	2.208	2,47	5,53	9,73
Steglitz-Zehlendorf	1.115	2,67	5,83	10,00
Tempelhof-Schöneberg	1.479	2,79	5,44	10,00
Treptow-Köpenick	2.752	3,00	5,59	9,20
Berlin gesamt	33.562	1,00	5,48	12,74

Quelle: BBU

© BBU



Quelle: BBU

© BBU

Die höchsten Durchschnittsmieten bei Neuvermietung wurden wie im Vorjahr mit 6,21 €/m² in Charlottenburg-Wilmersdorf, gefolgt von Friedrichshain-Kreuzberg und Steglitz-Zehlendorf, erzielt. Hier gab es keine Veränderungen. Allerdings schieben sich die Bezirke Pankow und Lichtenberg im Ranking am Bezirk Mitte vorbei. Grund hierfür ist die laut der Fallzahlen stagnierende Entwicklung der Neuvertragsmieten im Bezirk Mitte. Dieser unerwartete Fakt ist auf die sehr heterogene Struktur der Altbezirke Mitte, Wedding und Moabit und die bereits erwähnte Ungleichverteilung der Bestände über zwei Erhebungszeiträume zurückzuführen.

Die geringsten durchschnittlichen Neuvertragsmieten wurden mit 5,22 €/m² in teilsanierten Beständen erzielt. Mit 5,28 €/m² liegen die Werte in den unsanierten Beständen nur geringfügig höher, während für sanierte Wohnungen im Durchschnitt 5,58 €/m² verlangt werden.

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

III.1.2 Brandenburg

III.1.2.1 IVD-Immobilienpreisservice

Während der Berliner Wohnungsmarkt durch mehrere Institute und zahlreiche Erhebungen intensiver Beobachtung unterliegt, ist die Zahl der Untersuchungen in Brandenburg überschaubarer. Zur besseren Einordnung der umfassenden Erhebungen des BBU zu den Bestands- und Neuvertragsmieten in Brandenburg wird daher im Folgenden zunächst auf die Ergebnisse des IVD-Immobilienpreisservice 2010/2011 eingegangen.

Der Immobilienpreisservice des IVD Berlin-Brandenburg e. V. ermittelt seit 2004 Mieten und Kaufpreise für Wohnungen und Häuser in der Region Berlin-Brandenburg und bildet jeweils für das aktuelle Jahr deren Dynamik sowie die Trends der kommenden sechs Monate ab. Der Immobilienpreisservice erfasst neben dem Berliner Immobilienmarkt auch den der brandenburgischen Städte Potsdam, Brandenburg an der Havel, Cottbus und Frankfurt (Oder).

Laut des diesjährigen Berichtes bleibt das Preisniveau in Brandenburg weitgehend unverändert zum Vorjahr. Vor allem im Berliner Umland sind Baulandpreise sowie Kaufpreise des individuellen Wohnungsbaus stabil, Berlin ferne Lagen hingegen verzeichnen aufgrund der wirtschaftlichen und demografischen Entwicklung weitere, nach Aussagen des Berichtes zum Teil dramatische Preisrückgänge. Das Mietpreisniveau reicht von 2,75 €/m² in einfachen Lagen von Cottbus bis zu 10,00 €/m² in sehr guten Potsdamer Lagen. In Potsdam liegen die monatlichen Nettokaltmieten pro Quadratmeter Wohnfläche bei der Neuvermietung von Wohnungen im Mittel bei 7,00 €/m², in Brandenburg an der Havel bei 4,60 €/m², in Cottbus bei 4,40 €/m² und in Frankfurt (Oder) bei 4,30 €/m².

Insgesamt hebt sich Potsdam jedoch stark von der Entwicklung auf dem Brandenburger Immobilienmarkt ab. Insbesondere bevorzugte Lagen verzeichnen laut IVD-Bericht aufgrund der starken Nachfrage weitere Preiszuwächse. So liege beispielsweise der Schwerpunktkaufpreis von Eigentumswohnungen in sehr guten Potsdamer Lagen mit durchschnittlich 2.900 €/m² deutlich über dem durchschnittlichen Berliner Niveau.

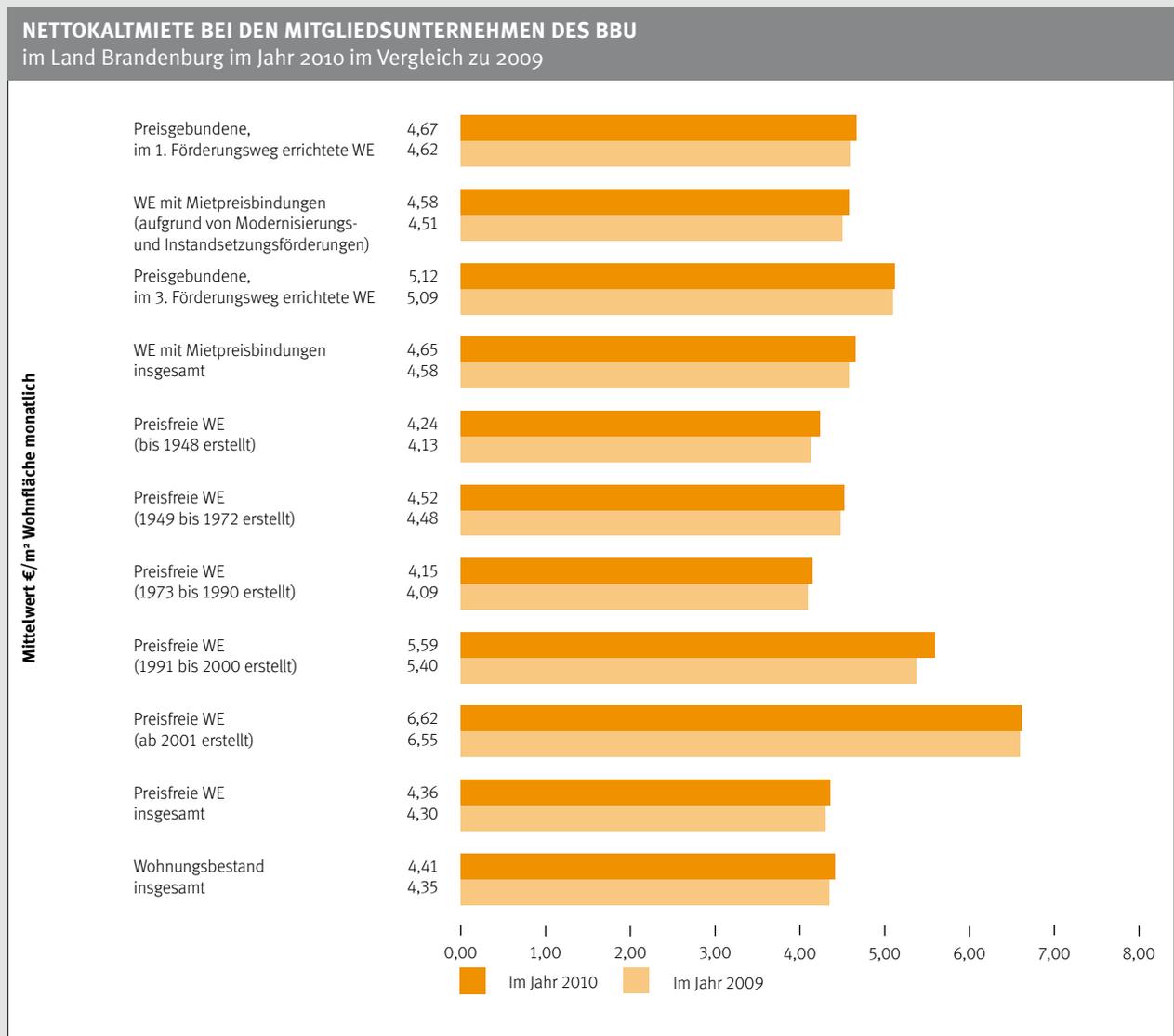
III.1.2.2 Die Mieten der brandenburgischen Mitgliedsunternehmen

a) Bestandsmieten

Die Mieten im Bestand der Mitgliedsunternehmen des BBU im Land Brandenburg haben sich in den vergangenen Jahren insgesamt nur verhalten entwickelt. Die Investitionskraft der brandenburgischen Wohnungsunternehmen des BBU wird durch die seit Jahren nur moderaten Mietsteigerungen geschwächt. Eine Trendwende war auch im Jahr 2010 nicht erkennbar. So ist das Wohnen bei den Mitgliedsunternehmen, trotz steigender Energiepreise, kaum teurer geworden. Im Jahr 2010 lag die

durchschnittliche monatliche Nettokaltmiete pro Quadratmeter Wohnfläche bei 4,41 €. Das sind sechs Cent mehr als im Vorjahr. Im Vergleich zum Vorjahr sind die Nettokaltmieten um 1,4 % angestiegen. Damit hat sich die Steigerungsrate gegenüber dem Jahr 2009 (+1,6 %) leicht abgeschwächt.

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



Am höchsten waren die Mieten der wenigen Wohnungen, die zwischen 1991 und 2000 (5,59 €/m²) sowie nach 2001 (6,62 €/m²) errichtet worden sind. In diesen beiden Marktsegmenten wurden unternehmensdurchschnittliche Spitzenwerte von 8,06 €/m² in Frankfurt (Oder) und 7,53 €/m² in Hennigsdorf erzielt. Überdurchschnittliche Mieten hatten im preisfreien Bestand zudem die von 1949 bis 1972 erstellten Wohnungen zu verzeichnen. In diesem Marktsegment lag der Durchschnittswert der Nettokaltmiete im Jahr 2010 bei 4,52 €/m². Insgesamt war die durchschnittliche Miete im preisfreien Bestand (4,36 €/m²) jedoch um 6,2 % niedriger als die Miete der Wohnungen mit Mietpreisbindungen (4,65 €/m²).

DURCHSCHNITTLICHE NETTOKALTMIETE IM BESTAND DER MITGLIEDSUNTERNEHMEN DES BBU				
im Land Brandenburg im Jahr 2010 nach Baujahr und Art der Förderung				
Wohnungen nach Baujahr und Art der Förderung	Minimum €/m² Wohnfläche monatlich*	Mittelwert €/m² Wohnfläche monatlich	Maximum €/m² Wohnfläche monatlich*	Anzahl erfasster Wohnungen
Preisgebundene, im 1. Förderungsweg erstellte Wohnungen	3,59	4,67	5,71	8.063
Wohnungen mit Mietpreisbindungen aufgrund von Modernisierungs- und Instandsetzungsförderungen	3,40	4,58	6,20	34.446
Preisgebundene, im 3. Förderungsweg erstellte Wohnungen	3,14	5,12	6,52	5.080
Wohnungen mit Mietpreisbindungen insgesamt	3,55	4,65	6,52	47.589
Preisfreie Wohnungen bis 1948 erstellt	2,27	4,24	5,91	25.678
Preisfreie Wohnungen von 1949 bis 1972 erstellt	3,08	4,52	5,91	104.881
Preisfreie Wohnungen von 1973 bis 1990 erstellt	3,00	4,15	6,22	113.473
Preisfreie Wohnungen von 1991 bis 2000 erstellt	3,27	5,59	7,53	3.489
Preisfreie Wohnungen ab 2001 erstellt	4,56	6,62	8,06	1.518
Preisfreie Wohnungen insgesamt	3,06	4,36	7,80	249.039
Durchschnittliche Nettokaltmiete insgesamt	3,32	4,41	7,80	296.628

* Minimum / Maximum: niedrigster bzw. höchster unternehmensbezogener Mittelwert

Quelle: BBU

© BBU

Im Gegensatz zum Vorjahr war die durchschnittliche Mietsteigerung bei den Wohnungen mit Mietpreisbindungen (+1,4 %) im Jahr 2010 auf gleich hohem Niveau wie im preisfreien Bestand (+1,4 %). Am stärksten war das Steigerungspotenzial bei den wenigen zwischen 1991 und 2000 errichteten Wohnungen (+3,5 %). Auch bei den preisfreien bis 1948 errichteten Altbauten wurde erneut eine überdurchschnittliche Mietsteigerung erzielt, und zwar um 2,7 %. Allerdings lag das durchschnittliche Mietenniveau bei den Altbauten (4,24 €/m²) weiterhin noch unterhalb der durchschnittlichen Nettokaltmiete bei den Mitgliedsunternehmen des BBU im Land Brandenburg insgesamt (4,41 €/m²).

Am geringsten waren die Mietsteigerungen bei den mietpreisgebundenen, im 3. Förderungsweg erstellten Wohnungen (+0,6 %). In diesem Marktsegment war jedoch eine weit überdurchschnittliche Nettokaltmiete zu verzeichnen. Auch bei den preisfreien Wohnungen in der Baualtersklasse 1949 bis 1972 war zwar der Mietenanstieg mit 0,9 % erneut relativ niedrig. Die Nettokaltmiete der Wohnungen in diesem Marktsegment lag mit durchschnittlich 4,52 €/m² allerdings über dem Mittelwert der übrigen preisfreien Wohnungen (4,36 €/m²).

DURCHSCHNITTLICHE NETTOKALTMIETE IM BESTAND DER MITGLIEDSUNTERNEHMEN DES BBU					
im Land Brandenburg 2008 bis 2010 nach Baujahr und Art der Förderung					
Wohnungen nach Baujahr und Art der Förderung	Mittelwert €/m² Wohnfläche monatlich			Veränderung 2010 zu 2009 (bereinigt) in %	Anzahl Wohnungen
	2008 (bereinigt)*	2009 (bereinigt)**	2010		
Preisgebundene, im 1. Förderungsweg erstellte Wohnungen	4,59	4,62	4,67	1,1	8.063
Wohnungen mit Mietpreisbindungen aufgrund von Modernisierungs- und Instandsetzungsförderungen	4,45	4,51	4,58	1,6	34.446
Preisgebundene, im 3. Förderungsweg erstellte Wohnungen	5,08	5,09	5,12	0,6	5.080
Wohnungen mit Mietpreisbindungen insgesamt	4,54	4,58	4,65	1,4	47.589
Preisfreie Wohnungen bis 1948 erstellt	4,03	4,13	4,24	2,7	25.678
Preisfreie Wohnungen von 1949 bis 1972 erstellt	4,46	4,48	4,52	0,9	104.881
Preisfreie Wohnungen von 1973 bis 1990 erstellt	4,01	4,09	4,15	1,5	113.473
Preisfreie Wohnungen von 1991 bis 2000 erstellt	5,31	5,40	5,59	3,5	3.489
Preisfreie Wohnungen ab 2001 erstellt	6,11	6,55	6,62	1,1	1.518
Preisfreie Wohnungen insgesamt	4,23	4,30	4,36	1,4	249.039
Durchschnittliche Nettokaltmiete insgesamt	4,28	4,35	4,41	1,4	296.628

* bereinigt auf gleiche Wohnungsbestände wie 2009

** bereinigt auf gleiche Wohnungsbestände wie 2010

Quelle: BBU

© BBU

Auf der beiliegenden CD befindet sich eine detaillierte Auswertung der durchschnittlichen Nettokaltmieten von preisfreien Wohnungen und Wohnungen mit Mietpreisbindungen der Mitgliedsunternehmen des BBU in 47 ausgewählten Orten des Landes Brandenburg nach Baualtersklassen.

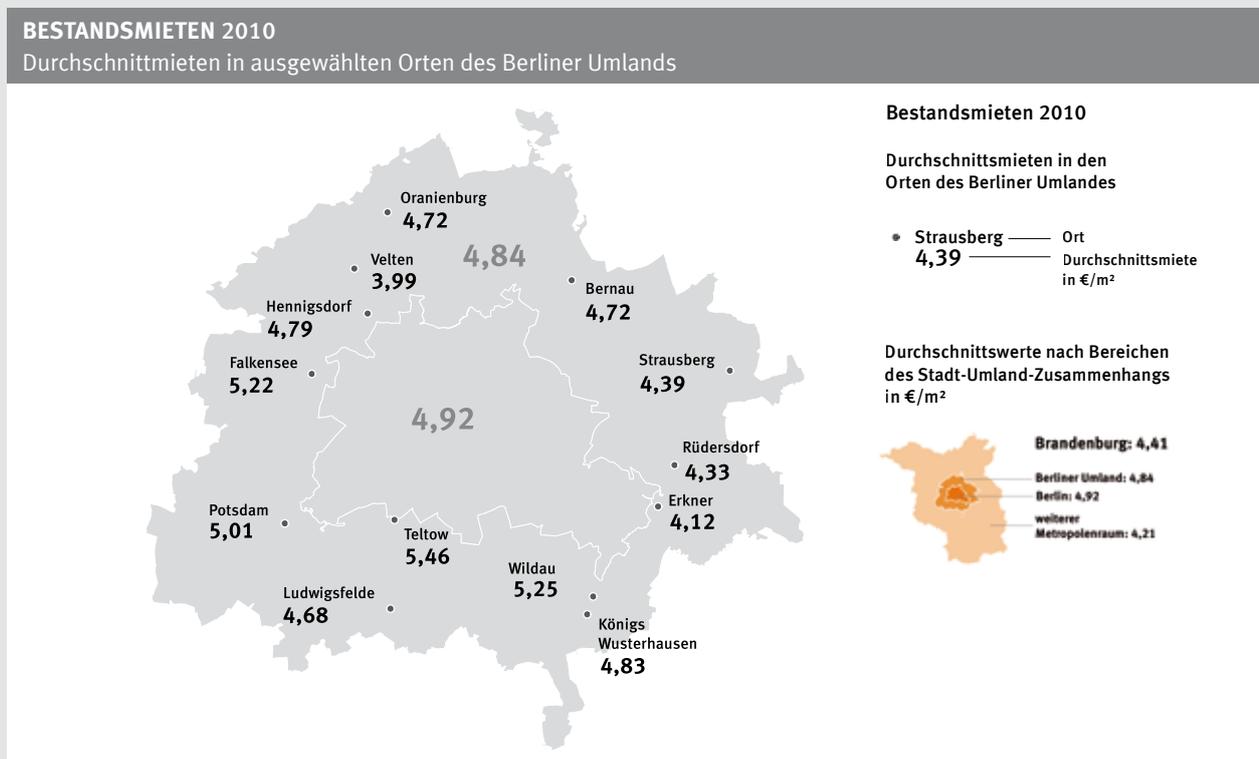
Die verschiedenen Teilmärkte und Regionen zeigten erneut eine heterogene Entwicklung. Im Jahr 2010 lagen die durchschnittlichen monatlichen Nettokaltmieten bei einem Drittel der erfassten Orte (16 von 47) über dem Mittelwert von 4,41 €/m² im Gesamtbestand der Mitgliedsunternehmen des BBU im Land Brandenburg. Davon befinden sich neun Orte im Berliner Umland.

Die höchsten durchschnittlichen Nettokaltmieten von mehr als 5,00 €/m² wurden ausschließlich in an Berlin angrenzende Gemeinden erzielt. Hierzu zählen die Städte Teltow (5,46 €/m²), Wildau (5,25 €/m²), Falkensee (5,22 €/m²) und Potsdam

(5,01 €/m²). Dabei waren die Spannen der unternehmensdurchschnittlichen Miethöhen in Potsdam erneut am größten. Die Werte schwankten zwischen 3,64 €/m² im Minimum und 7,14 €/m² im Maximum.

Demgegenüber lagen die Mieten in 31 Orten unterhalb der durchschnittlichen Nettokaltmiete im Gesamtbestand der BBU-Mitglieder im Land Brandenburg. Mit Ausnahme von Velten, Erkner, Rüdersdorf und Strausberg zählen diese ausschließlich zum weiteren Metropolenraum.

In sechs Gemeinden betrug das Mietenniveau sogar weniger als 4,00 €/m² Wohnfläche. Die niedrigsten Durchschnittsmieten wurden für Jüterbog (3,70 €/m²) und Pritzwalk (3,76 €/m²) ermittelt, diese gehören jedoch auch zu den Orten mit den niedrigsten Fallzahlen.

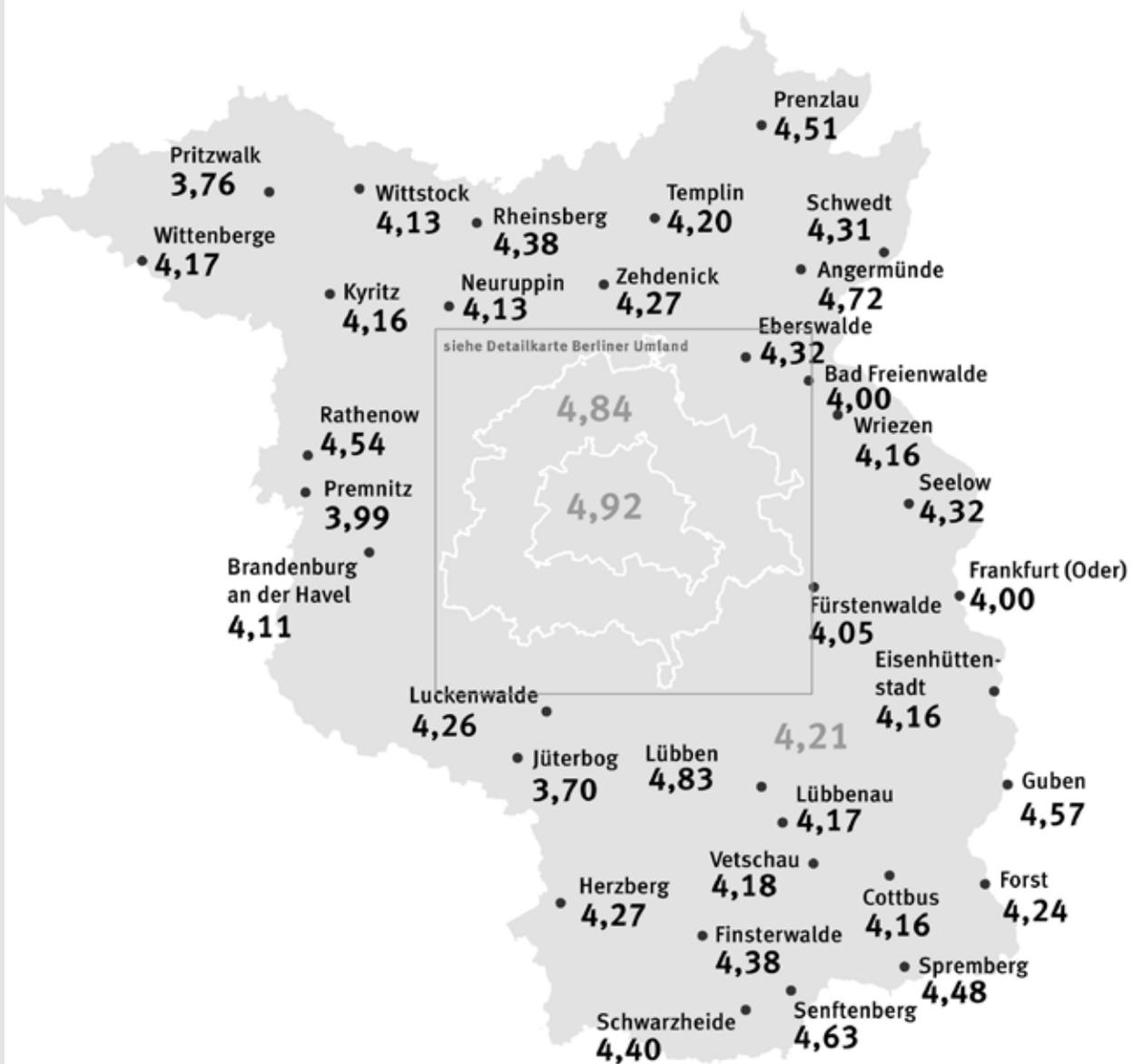


Quelle: BBU

© BBU

BESTANDSMIETEN 2010

Durchschnittsmieten in ausgewählten Orten des weiteren Metropolenraums



Bestandsmieten 2010

Durchschnittsmieten in den Brandenburger Orten

- Guben 4,57
- Ort
- Durchschnittsmiete in €/m²

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



Quelle: BBU

© BBU

DURCHSCHNITTLICHE NETTOKALTMIETE IM BESTAND DER MITGLIEDSUNTERNEHMEN DES BBU				
im Land Brandenburg im Jahr 2010 nach Orten				
Ort	Minimum €/m² Wohnfläche monatlich*	Mittelwert €/m² Wohnfläche monatlich	Maximum €/m² Wohnfläche monatlich*	Anzahl erfasster Wohnungen
Angermünde	3,89	4,72	4,91	878
Bad Freienwalde	3,90	4,00	4,05	1.809
Bernau	4,70	4,72	7,80	4.401
Brandenburg an der Havel	3,67	4,11	5,72	16.969
Cottbus	4,13	4,16	4,42	27.411
Eberswalde	4,26	4,32	4,43	9.903
Eisenhüttenstadt	4,10	4,16	6,95	13.943
Erkner	3,96	4,12	5,01	2.906
Falkensee	4,69	5,22	6,16	1.544
Finstervalde	4,37	4,38	4,38	5.418
Forst	3,86	4,24	4,30	2.152
Frankfurt (Oder)	3,81	4,00	5,33	19.110
Fürstenwalde	3,99	4,05	4,51	5.422
Guben	4,42	4,57	4,65	7.358
Hennigsdorf	4,78	4,79	4,80	7.740
Herzberg	4,12	4,27	4,43	1.850
Jüterbog	3,59	3,70	3,92	1.207
Königs Wusterhausen	4,19	4,83	5,05	5.341
Kyritz	4,04	4,16	4,45	1.722
Luckenwalde	4,17	4,26	4,34	2.383
Ludwigsfelde	4,14	4,68	4,89	6.316
Lübben	4,47	4,83	5,04	3.150
Lübbenau	3,84	4,17	4,31	6.257
Neuruppin	4,01	4,13	4,66	5.964
Oranienburg	4,27	4,72	4,73	6.276
Potsdam	3,64	5,01	7,14	33.682
Premnitz	3,99	3,99	4,44	1.393
Prenzlau	4,12	4,51	4,65	5.753
Pritzwalk	3,48	3,76	3,81	2.247
Rathenow	4,32	4,54	4,92	2.509
Rheinsberg	4,27	4,38	4,40	1.215
Rüdersdorf	4,19	4,33	4,78	2.337
Schwarzheide	4,33	4,40	4,47	1.351
Schwedt/Oder	3,92	4,31	4,51	14.146
Seelow	3,95	4,32	4,33	1.361
Senftenberg	4,63	4,63	4,63	4.609
Spremberg	4,37	4,48	4,66	2.392
Strausberg	4,32	4,39	4,51	6.599

Fortsetzung der Tabelle auf der nächsten Seite

Fortsetzung der Tabelle von der vorherigen Seite

Ort	Minimum €/m² Wohnfläche monatlich*	Mittelwert €/m² Wohnfläche monatlich	Maximum €/m² Wohnfläche monatlich*	Anzahl erfasster Wohnungen
Teltow	5,10	5,46	5,63	3.931
Templin	4,04	4,20	4,28	2.981
Velten	3,99	3,99	4,02	1.005
Vetschau	4,03	4,18	4,27	2.182
Wildau	3,79	5,25	5,65	2.346
Wittenberge	4,14	4,17	4,21	6.042
Wittstock	3,99	4,13	4,28	2.517
Wriezen	4,11	4,16	4,51	1.487
Zehdenick	4,26	4,27	4,30	1.801
Land Brandenburg insgesamt**	3,32	4,41	7,80	296.628
Berliner Umland	3,64	4,84	7,80	93.313
Weiterer Metropolitanraum	3,32	4,21	5,80	203.315

* Minimum / Maximum: niedrigster bzw. höchster unternehmensbezogener Mittelwert

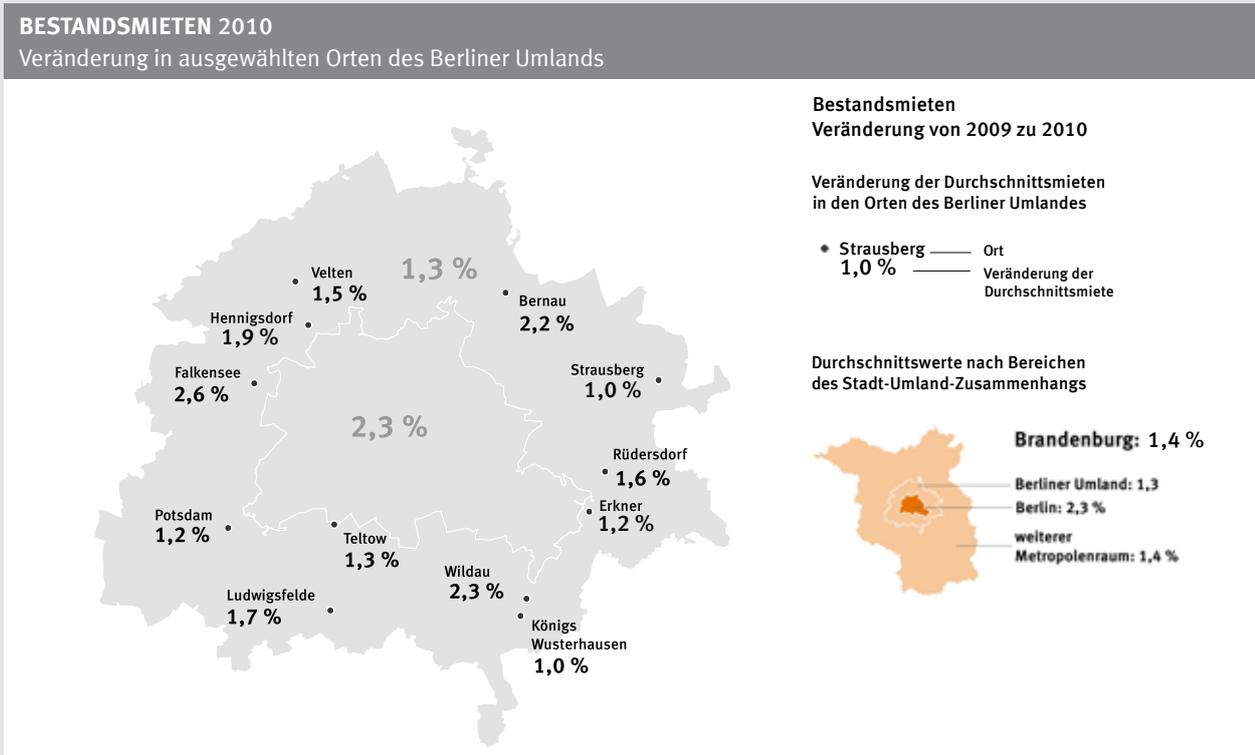
** Für 25.312 Wohnungen liegen die Angaben nur für den Gesamtbestand im Land Brandenburg bzw. für kleinere Orte im Land Brandenburg vor, die hier nicht gesondert ausgewiesen werden.

Quelle: BBU

© BBU

Auch das Mietsteigerungspotenzial wies im Jahr 2010 in den 47 erfassten Orten des Landes Brandenburg eine große Spanne auf. Die durchschnittliche Steigerungsrate reichte von 0,2 % bis 3,2 %. Dabei hatten lediglich 16 der 47 erfassten Orte überdurchschnittliche Mietsteigerungen zu verzeichnen. Dazu zählte Prenzlau (+3,2 %), die als einzige Stadt eine Steigerungsrate von mehr als 3 % aufwies, sowie Frankfurt (Oder) (+2,6 %), Falkensee (+2,6 %), Wildau (+2,3 %) und Bernau (+2,2 %). Überdurchschnittliche Mietsteigerungen zwischen 1,5 % und 2,1 % wurden zudem für die Orte Eberswalde,

Senftenberg, Ludwigsfelde, Neuruppin, Hennigsdorf, Forst, Rüdersdorf, Pritzwalk, Schwarzeide, Velten und Wittstock ermittelt. Mit Ausnahme der an Berlin angrenzenden Gemeinden lagen die durchschnittlichen Nettokaltmieten im Jahr 2010 in den 16 Orten allerdings unter dem Durchschnittswert für den Gesamtbestand im Land Brandenburg von 4,41 €/m². Von den 16 Orten mit den höchsten Mietsteigerungen erreichten lediglich Wildau und Falkensee durchschnittliche Mietwerte oberhalb der Fünf-Euro-Marke.

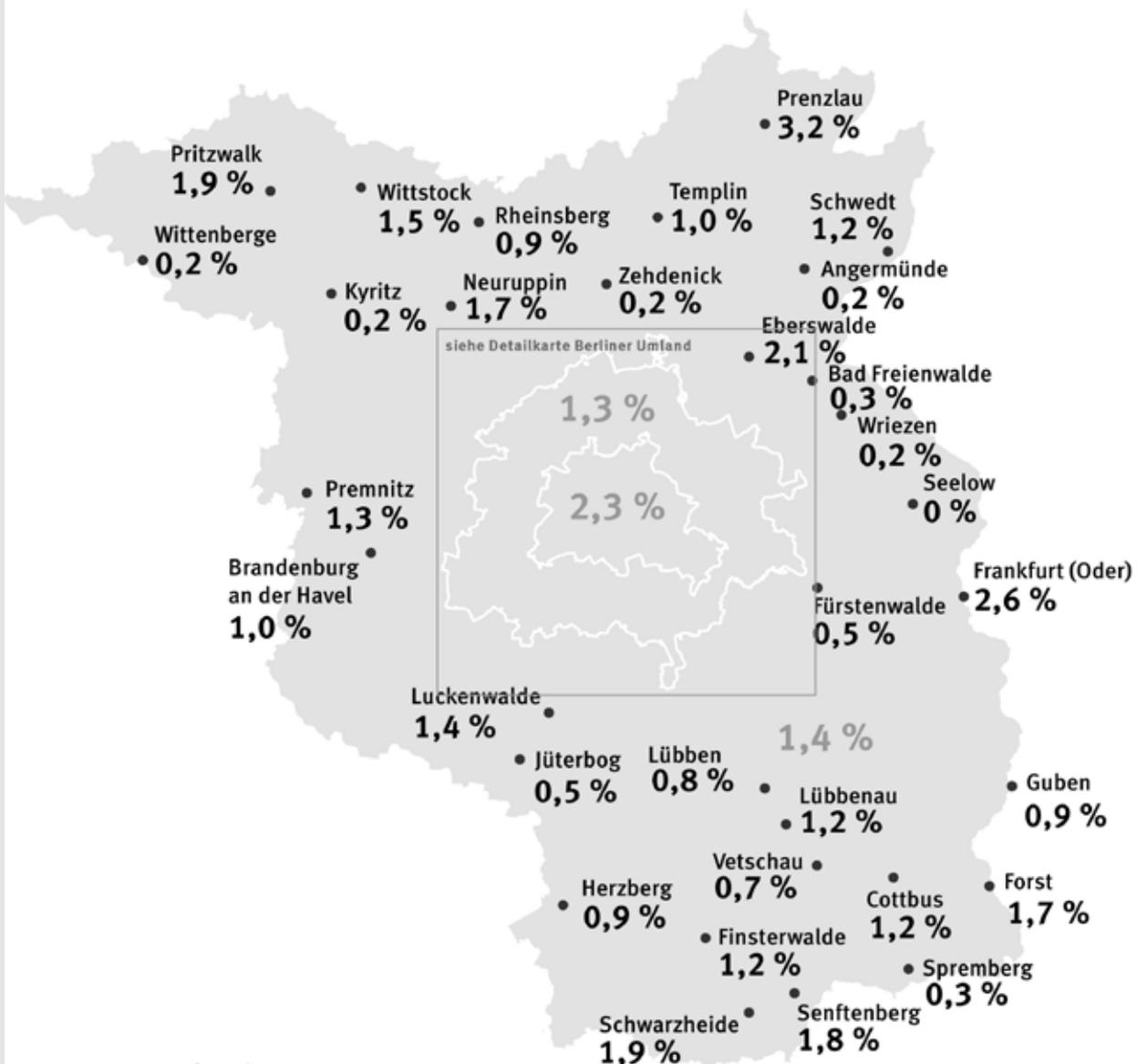


Quelle: BBU

© BBU

BESTANDSMIETEN 2010

Veränderung in ausgewählten Orten des weiteren Metropolenraums



**Bestandsmieten
Veränderung von 2009 zu 2010**

Veränderung der Durchschnittsmieten
in den Brandenburger Orten

Durchschnittswerte nach Bereichen
des Stadt-Umland-Zusammenhangs

- Guben — Ort
- 0,9 % — Veränderung der Durchschnittsmiete



Quelle: BBU

© BBU

DURCHSCHNITTliche NETTOKALTMIETE IM BESTAND DER MITGLIEDSUNTERNEHMEN DES BBU					
im Land Brandenburg 2010 im Vergleich zu 2009					
Ort	Mittelwert 2010 €/m ² Wohnfläche monatlich	Mittelwert 2009 €/m ² Wohnfläche monatlich*	Differenz Mittelwert 2010 zu 2009 €/m ² Wohnfläche monatlich		Anzahl erfasster Wohnungen
			absolut	in %	
Angermünde	4,72	4,71	0,01	0,2	878
Bad Freienwalde	4,00	3,99	0,01	0,3	1.809
Bernau	4,72	4,62	0,10	2,2	4.401
Brandenburg an der Havel	4,11	4,07	0,04	1,0	16.969
Cottbus	4,16	4,11	0,05	1,2	27.411
Eberswalde	4,32	4,23	0,09	2,1	9.903
Eisenhüttenstadt	4,16	-	-	-	13.943
Erkner	4,12	4,07	0,05	1,2	2.906
Falkensee	5,22	5,09	0,13	2,6	1.544
Finstervalde	4,38	4,33	0,05	1,2	5.418
Forst	4,24	4,17	0,07	1,7	2.152
Frankfurt (Oder)	4,00	3,90	0,10	2,6	19.110
Fürstenwalde	4,05	4,03	0,02	0,5	5.422
Guben	4,57	4,53	0,04	0,9	7.358
Hennigsdorf	4,79	4,70	0,09	1,9	7.740
Herzberg	4,27	4,23	0,04	0,9	1.850
Jüterbog	3,70	3,68	0,02	0,5	1.207
Königs Wusterhausen	4,83	4,78	0,05	1,0	5.341
Kyritz	4,16	4,15	0,01	0,2	1.722
Luckenwalde	4,26	4,20	0,06	1,4	2.383
Ludwigfelde	4,68	4,60	0,08	1,7	6.316
Lübben	4,83	4,79	0,04	0,8	3.150
Lübbenau	4,17	4,12	0,05	1,2	6.257
Neuruppin	4,13	4,06	0,07	1,7	5.964
Oranienburg	4,72	-	-	-	6.276
Potsdam	5,01	4,95	0,06	1,2	33.682
Premnitz	3,99	3,94	0,05	1,3	1.393
Prenzlau	4,51	4,37	0,14	3,2	5.753
Pritzwalk	3,76	3,69	0,07	1,9	2.247
Rathenow	4,54	-	-	-	2.509
Rheinsberg	4,38	4,34	0,04	0,9	1.215
Rüdersdorf	4,33	4,26	0,07	1,6	2.337
Schwarzheide	4,40	4,32	0,08	1,9	1.351
Schwedt/Oder	4,31	4,26	0,05	1,2	14.146
Seelow	4,32	4,32	0,00	0,0	1.361
Senftenberg	4,63	4,55	0,08	1,8	4.609
Spremberg	4,48	4,47	0,01	0,3	2.392

Fortsetzung der Tabelle auf der folgenden Seite

Fortsetzung der Tabelle von der vorherigen Seite

Ort	Mittelwert 2010 €/m ² Wohnfläche monatlich	Mittelwert 2009 €/m ² Wohnfläche monatlich*	Differenz Mittelwert 2010 zu 2009 €/m ² Wohnfläche monatlich		Anzahl erfasster Wohnungen
			absolut	in %	
Strausberg	4,39	4,35	0,04	1,0	6.599
Teltow	5,46	5,39	0,07	1,3	3.931
Templin	4,20	4,16	0,04	1,0	2.981
Velten	3,99	3,93	0,06	1,5	1.005
Vetschau	4,18	4,15	0,03	0,7	2.182
Wildau	5,25	5,13	0,12	2,3	2.346
Wittenberge	4,17	4,16	0,01	0,2	6.042
Wittstock	4,13	4,07	0,06	1,5	2.517
Wriezen	4,16	4,15	0,01	0,2	1.487
Zehdenick	4,27	4,26	0,01	0,2	1.801
Land Brandenburg insgesamt**	4,41	4,35	0,06	1,4	296.628
Berliner Umland	4,84	4,78	0,06	1,3	93.313
Weiterer Metropolenraum	4,21	4,15	0,06	1,4	203.315

* Werte bereinigt auf einheitliche Datenbasis im Vergleich zum Jahr 2010

** für 25.312 Wohnungen liegen die Angaben nur für den Gesamtbestand im Land Brandenburg vor, die nicht den einzelnen Orten zugeordnet werden können

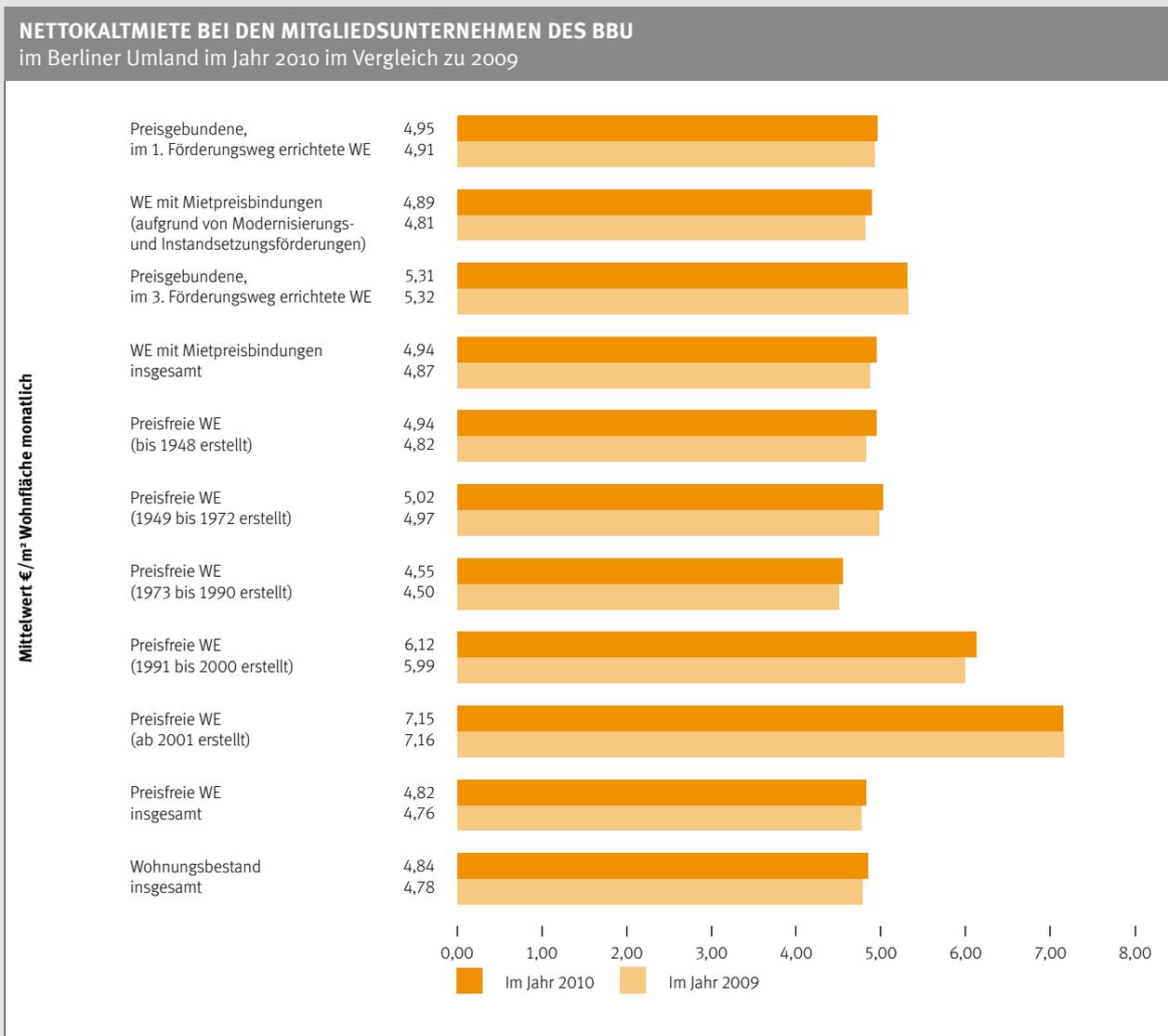
Quelle: BBU

© BBU

Berliner Umland

Deutliche Differenzen gab es im Jahr 2010 nach wie vor zwischen den durchschnittlichen Miethöhen in den beiden Teilregionen des Landes Brandenburg. Die Mietsteigerungen waren im Bestand der Mitgliedsunternehmen des BBU im Berliner Umland (+1,3 %) und im weiteren Metropolitanraum (+1,4 %) jedoch in etwa gleich hoch. Damit sind die Nettokaltmieten im Bestand der Mitgliedsunternehmen des BBU

in Berlin mit 2,3 % erneut deutlich stärker gestiegen als im Berliner Umland. Dies hat zur Folge, dass im Jahr 2010 die durchschnittlichen Nettokaltmieten im Berliner Umland mit 4,84 €/m² zum dritten Mal in Folge niedriger waren als im Bestand der Mitgliedsunternehmen des BBU in Berlin (4,92 €/m²). Die Jahre zuvor war das Verhältnis noch umgekehrt. Zurückzuführen ist diese Verschiebung auf die bereits seit dem Jahr 2006 zu beobachtenden höheren Mietsteigerungen in der Hauptstadt im Vergleich zu ihrem Umland.



Quelle: BBU

© BBU

Nach Marktsegmenten betrachtet wurden im Berliner Umland im Jahr 2010 die höchsten Durchschnittsmieten erneut bei den wenigen preisfreien Wohnungen ab Baujahr 2001 (7,15 €/m²) sowie in der Baualtersklasse 1991 bis 2000 (6,12 €/m²) erzielt. In diesen beiden Marktsegmenten wurden in einigen an Berlin angrenzenden Gemeinden unternehmensdurchschnittliche Spitzenwerte von 7,00 bis 8,00 €/m² ermittelt. Dazu zählen Potsdam, Teltow, Hennigsdorf, Königs Wusterhausen, Wildau und Strausberg.

Lediglich bei den preisfreien Wohnungen, die zwischen 1973 und 1990 errichtet worden sind, lag der Mittelwert der Nettokaltmiete mit 4,55 €/m² unter dem Durchschnittswert von 4,84 €/m² im Gesamtbestand der Mitgliedsunternehmen des BBU im Berliner Umland.

DURCHSCHNITTLICHE NETTOKALTMIETE IM BESTAND DER MITGLIEDSUNTERNEHMEN DES BBU				
im Berliner Umland im Jahr 2010 nach Baujahr und Art der Förderung				
Wohnungen nach Baujahr und Art der Förderung	Minimum €/m² Wohnfläche monatlich*	Mittelwert €/m² Wohnfläche monatlich	Maximum €/m² Wohnfläche monatlich*	Anzahl erfasster Wohnungen
Preisgebundene, im 1. Förderungsweg erstellte Wohnungen	3,94	4,95	5,71	3.104
Wohnungen mit Mietpreisbindungen aufgrund von Modernisierungs- und Instandsetzungsförderungen	3,62	4,89	6,20	13.444
Preisgebundene, im 3. Förderungsweg erstellte Wohnungen	3,14	5,31	6,52	1.496
Wohnungen mit Mietpreisbindungen insgesamt	3,68	4,94	6,52	18.044
Preisfreie Wohnungen bis 1948 erstellt	3,35	4,94	5,91	9.215
Preisfreie Wohnungen von 1949 bis 1972 erstellt	3,63	5,02	5,91	22.450
Preisfreie Wohnungen von 1973 bis 1990 erstellt	3,58	4,55	6,22	40.895
Preisfreie Wohnungen von 1991 bis 2000 erstellt	4,19	6,12	7,53	1.835
Preisfreie Wohnungen ab 2001 erstellt	5,00	7,15	8,00	874
Preisfreie Wohnungen insgesamt	3,64	4,82	7,80	75.269
Durchschnittliche Nettokaltmiete insgesamt	3,64	4,84	7,80	93.313

* Minimum / Maximum: niedrigster bzw. höchster unternehmensbezogener Mittelwert

Quelle: BBU

© BBU

Wie bereits im Vorjahr war das Mietsteigerungspotenzial im Bestand der Mitgliedsunternehmen des BBU im Berliner Umland bei den preisfreien bis 1948 erstellten Altbauten (+2,5 %) am stärksten. Ein überdurchschnittlicher Anstieg der Mieten wurde auch für den Bestand der Baualtersklasse 1991 bis 2000 (+2,2 %) sowie für die Wohnungen mit Mietpreisbindungen aufgrund von Modernisierungs- und Instandsetzungsförderungen (+1,7 %) ermittelt. In den übrigen Marktsegmenten lagen die Mietsteigerungen unter dem Durchschnittswert

im gesamten Bestand der Wohnungsunternehmen im Berliner Umland (+1,3 %). Bei den mietpreisgebundenen, im 3. Förderungsweg errichteten Wohnungen und bei den preisfreien Wohnungen ab Baujahr 2001 waren sogar eher stagnierende Mieten zu verzeichnen.

DURCHSCHNITTLICHE NETTOKALTMIETE IM BESTAND DER MITGLIEDSUNTERNEHMEN DES BBU					
im Berliner Umland 2008 bis 2010 nach Baujahr und Art der Förderung					
Wohnungen nach Baujahr und Art der Förderung	Mittelwert €/m ² Wohnfläche monatlich			Veränderung 2010 zu 2009 (bereinigt) in %	Anzahl Wohnungen
	2008 (bereinigt)*	2009 (bereinigt)**	2010		
Preisgebundene, im 1. Förderungsweg erstellte Wohnungen	4,94	4,91	4,95	0,8	3.104
Wohnungen mit Mietpreisbindungen aufgrund von Modernisierungs- und Instandsetzungsförderungen	4,70	4,81	4,89	1,7	13.444
Preisgebundene, im 3. Förderungsweg erstellte Wohnungen	5,60	5,32	5,31	-0,2	1.496
Wohnungen mit Mietpreisbindungen insgesamt	4,82	4,87	4,94	1,4	18.044
Preisfreie Wohnungen bis 1948 erstellt	4,63	4,82	4,94	2,5	9.215
Preisfreie Wohnungen von 1949 bis 1972 erstellt	4,91	4,97	5,02	1,0	22.450
Preisfreie Wohnungen von 1973 bis 1990 erstellt	4,38	4,50	4,55	1,1	40.895
Preisfreie Wohnungen von 1991 bis 2000 erstellt	5,85	5,99	6,12	2,2	1.835
Preisfreie Wohnungen ab 2001 erstellt	6,38	7,16	7,15	-0,1	874
Preisfreie Wohnungen insgesamt	4,64	4,76	4,82	1,3	75.269
Durchschnittliche Nettokaltmiete insgesamt	4,68	4,78	4,84	1,3	93.313

* bereinigt auf gleiche Wohnungsbestände wie 2009

** bereinigt auf gleiche Wohnungsbestände wie 2010

Quelle: BBU

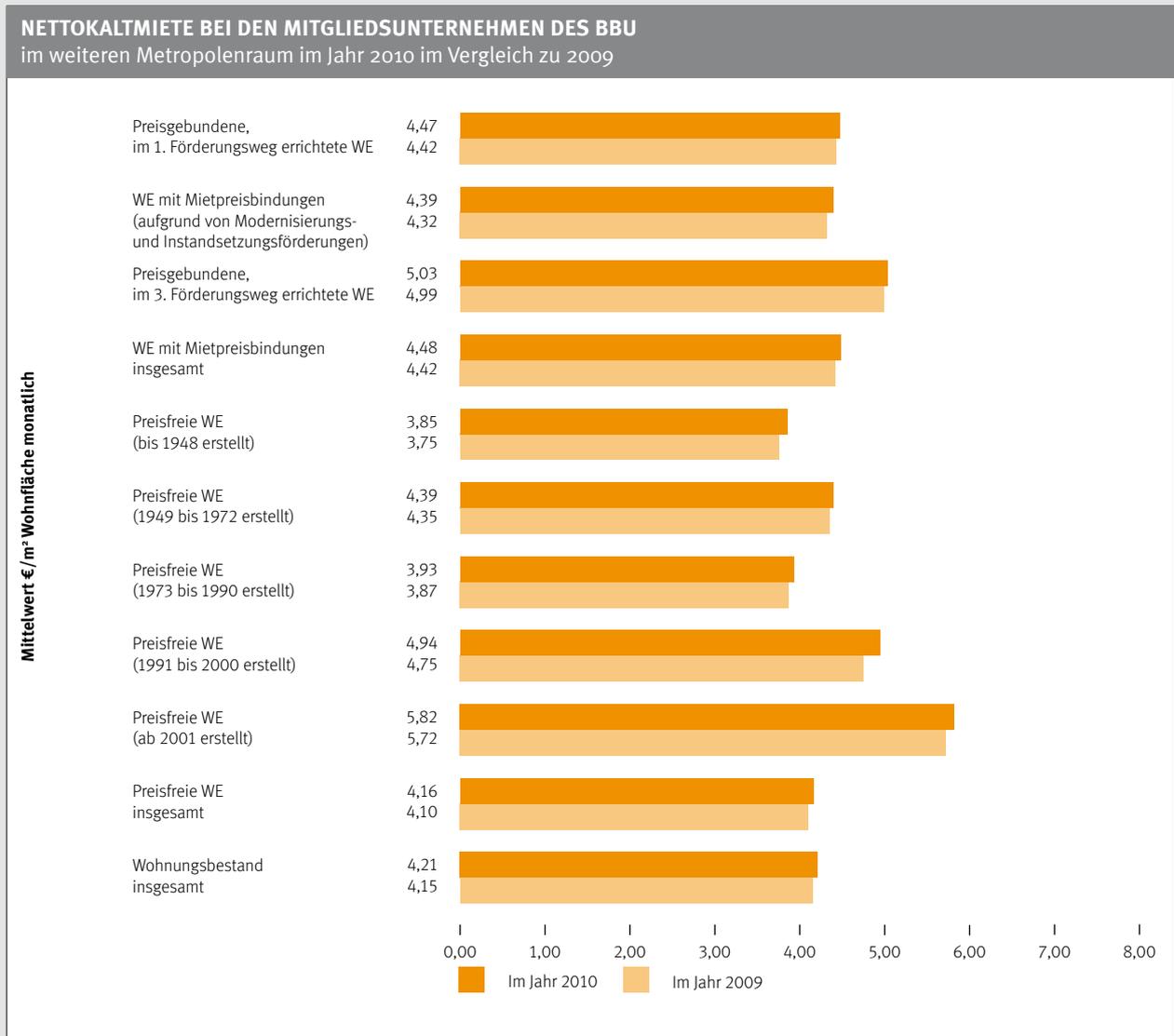
© BBU

Insgesamt betrachtet war im Berliner Umland der Anstieg der Mieten im Wohnungsbestand mit Mietpreisbindungen (+1,4 %) im Jahr 2010 etwa gleich hoch wie im preisfreien Bestand (+1,3 %). Allerdings lag die durchschnittliche Miete der Wohnungen mit Mietpreisbindungen (4,94 €/m²) leicht über dem Mittelwert im preisfreien Bestand (4,82 €/m²).

Weiterer Metropolitanraum

Die durchschnittliche Miethöhe im weiteren Metropolitanraum war im Jahr 2010 nach wie vor deutlich niedriger als im Berliner Umland. Zwar stieg die Nettokaltmiete im weiteren Metropolitanraum im Einklang mit der Steigerungsrate im Berliner Umland um durchschnittlich 1,4 %. Allerdings war der Mittelwert der Nettokaltmiete im weiteren Metropolitanraum (4,21 €/m²) 63 Cent niedriger als im Berliner Umland (4,84 €/m²).

Die weiterhin vorhandene Abweichung der durchschnittlichen Nettokaltmiete zwischen den beiden Teilregionen von fast 15 % ist Ausdruck der unterschiedlichen Nachfragesituation auf den Wohnungsmärkten. So war die durchschnittliche Leerstandsquote der Mitgliedsunternehmen des BBU im weiteren Metropolitanraum (10,7 %) laut Jahresstatistik 2010 drei Mal so hoch wie im Berliner Umland (3,4 %). In der Folge waren die Mieterhöhungsspielräume im weiteren Metropolitanraum durch die hohe Zahl an leer stehenden Wohnungen in den vergangenen Jahren begrenzt.



Die höchsten durchschnittlichen Nettokaltmieten im Bestand der Mitgliedsunternehmen des BBU im weiteren Metropolitanraum wurden im Jahr 2010 erneut für die wenigen ab dem Jahr 2001 errichteten preisfreien Wohnungen (5,82 €/m²) ermittelt. Auch die mittleren Nettokaltmieten der preisfreien Wohnungen in der Baualtersklasse 1991 bis 2000 (4,94 €/m²) lagen

deutlich über dem Mittelwert von 4,16 €/m² im preisfreien Bestand insgesamt. In diesen beiden Marktsegmenten wurden unternehmensdurchschnittliche Spitzenwerte von 6,22 €/m² in Angermünde und 8,06 €/m² in Frankfurt (Oder) erzielt.

DURCHSCHNITTLICHE NETTOKALTMIETE IM BESTAND DER MITGLIEDSUNTERNEHMEN DES BBU				
im weiteren Metropolitanraum im Jahr 2010 nach Baujahr und Art der Förderung				
Wohnungen nach Baujahr und Art der Förderung	Minimum €/m² Wohnfläche monatlich*	Mittelwert €/m² Wohnfläche monatlich	Maximum €/m² Wohnfläche monatlich*	Anzahl erfasster Wohnungen
Preisgebundene, im 1. Förderungsweg erstellte Wohnungen	3,59	4,47	5,41	4.959
Wohnungen mit Mietpreisbindungen aufgrund von Modernisierungs- und Instandsetzungsförderungen	3,40	4,39	4,83	21.002
Preisgebundene, im 3. Förderungsweg erstellte Wohnungen	3,74	5,03	5,62	3.584
Wohnungen mit Mietpreisbindungen insgesamt	3,55	4,48	5,01	29.545
Preisfreie Wohnungen bis 1948 erstellt	2,27	3,85	5,23	16.463
Preisfreie Wohnungen von 1949 bis 1972 erstellt	3,08	4,39	5,52	82.431
Preisfreie Wohnungen von 1973 bis 1990 erstellt	3,00	3,93	5,38	72.578
Preisfreie Wohnungen von 1991 bis 2000 erstellt	3,27	4,94	6,22	1.654
Preisfreie Wohnungen ab 2001 erstellt	4,56	5,82	8,06	644
Preisfreie Wohnungen insgesamt	3,06	4,16	5,80	173.770
Durchschnittliche Nettokaltmiete insgesamt	3,32	4,21	5,80	203.315

* Minimum / Maximum: niedrigster bzw. höchster unternehmensbezogener Mittelwert

Quelle: BBU

© BBU

Nach Marktsegmenten betrachtet war der Mietenanstieg im Jahr 2010 bei den wenigen preisfreien Wohnungen der Baualtersklasse 1991 bis 2000 (+4,0 %) am höchsten. Auch bei den preisfreien Altbauten, die bis 1948 errichtet worden sind, wurde mit durchschnittlich 2,7 % erneut eine weit überdurchschnittliche Steigerungsrate erzielt. In diesem Marktsegment war der mittlere Mietpreis von 3,85 €/m² im Vergleich zu den übrigen Segmenten jedoch am niedrigsten.

Knapp die Hälfte des preisfreien Wohnungsbestandes der Mitgliedsunternehmen des BBU im weiteren Metropolenraum entfällt auf die Baualtersklasse 1949 bis 1972. Nur in diesem Marktsegment lag der Mietenanstieg (+0,9 %) unter dem Durchschnittswert von 1,5 % des gesamten preisfreien Wohnungsbestandes. Der durchschnittliche Mietpreis in diesem Marktsegment war mit 4,39 €/m² jedoch schon deutlich höher als im übrigen preisfreien Bestand, der bis 1990 errichtet worden ist.

DURCHSCHNITTLICHE NETTOKALTMIETE IM BESTAND DER MITGLIEDSUNTERNEHMEN DES BBU					
im weiteren Metropolenraum 2008 bis 2010 nach Baujahr und Art der Förderung					
Wohnungen nach Baujahr und Art der Förderung	Mittelwert €/m² Wohnfläche monatlich			Veränderung 2010 zu 2009 (bereinigt) in %	Anzahl Wohnungen
	2008 (bereinigt)*	2009 (bereinigt)**	2010		
Preisgebundene, im 1. Förderungsweg erstellte Wohnungen	4,36	4,42	4,47	1,1	4.959
Wohnungen mit Mietpreisbindungen aufgrund von Modernisierungs- und Instandsetzungsförderungen	4,25	4,32	4,39	1,6	21.002
Preisgebundene, im 3. Förderungsweg erstellte Wohnungen	4,88	4,99	5,03	0,8	3.584
Wohnungen mit Mietpreisbindungen insgesamt	4,35	4,42	4,48	1,4	29.545
Preisfreie Wohnungen bis 1948 erstellt	3,76	3,75	3,85	2,7	16.463
Preisfreie Wohnungen von 1949 bis 1972 erstellt	4,35	4,35	4,39	0,9	82.431
Preisfreie Wohnungen von 1973 bis 1990 erstellt	3,81	3,87	3,93	1,6	72.578
Preisfreie Wohnungen von 1991 bis 2000 erstellt	4,77	4,75	4,94	4,0	1.654
Preisfreie Wohnungen ab 2001 erstellt	5,63	5,72	5,82	1,7	644
Preisfreie Wohnungen insgesamt	4,07	4,10	4,16	1,5	173.770
Durchschnittliche Nettokaltmiete insgesamt	4,11	4,15	4,21	1,4	203.315

* bereinigt auf gleiche Wohnungsbestände wie 2009
 ** bereinigt auf gleiche Wohnungsbestände wie 2010

Quelle: BBU

© BBU

Insgesamt betrachtet war der Anstieg der Mieten im preisfreien Bestand der Mitgliedsunternehmen des BBU im weiteren Metropolenraum (+1,5 %) im Jahr 2010 etwa gleich hoch wie bei den Wohnungen mit Mietpreisbindungen (+1,4 %). Allerdings lag die durchschnittliche Nettokaltmiete der Wohnungen mit Mietpreisbindungen (4,48 €/m²) um 7,7 % über dem Mittelwert des preisfreien Bestandes (4,16 €/m²).

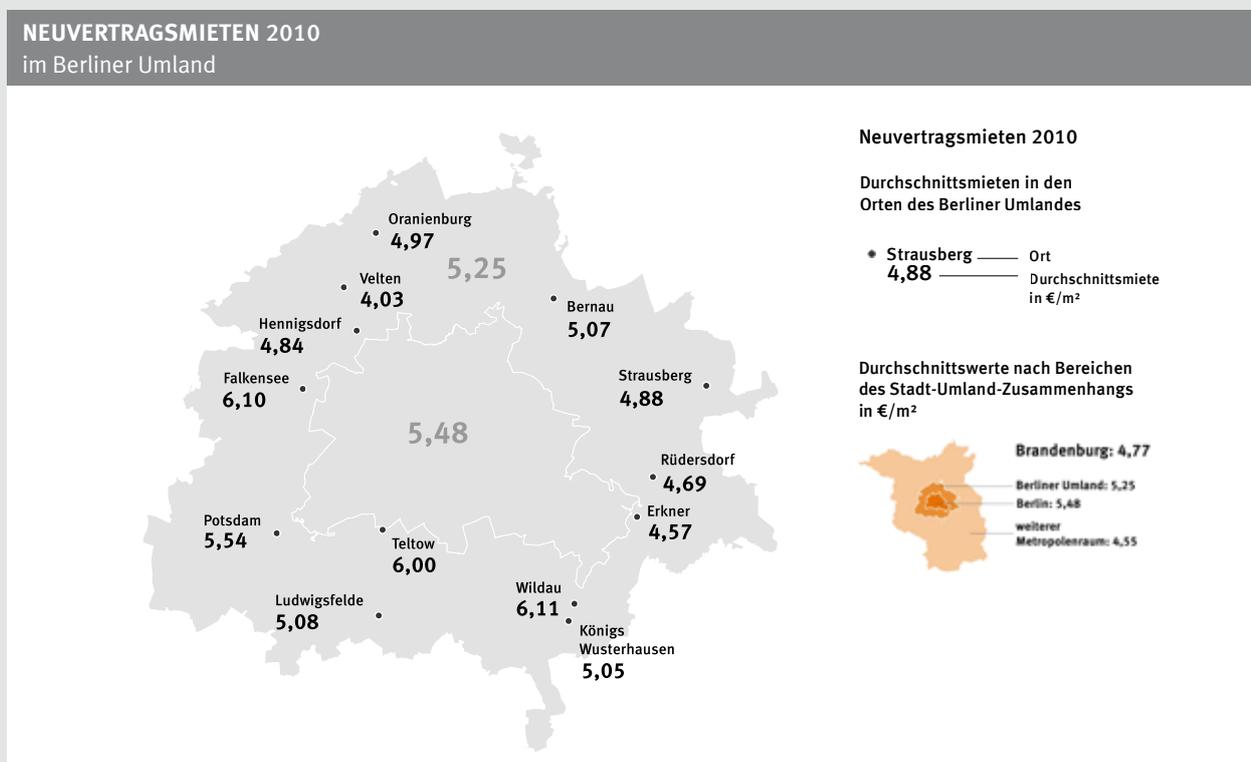
Nach Einschätzung des BBU wird sich die heterogene Mietentwicklung in den verschiedenen Regionen und Teilmärkten des Landes Brandenburg aufgrund der dort vorherrschenden unterschiedlichen Nachfragesituation auch in den kommenden Jahren weiter fortsetzen. Infolge der weiteren Schrumpfung der Bevölkerung ist im Land Brandenburg weiterhin mit einer insgesamt nur moderaten Mietentwicklung zu rechnen.

b) Neuvertragsmieten

In die Analyse der Neuvertragsmieten für das Land Brandenburg sind Daten aus rund 21.000 Neuverträgen eingeflossen. Insgesamt haben sich an der Befragung zu den Neuvertragsmieten 110 Mitgliedsunternehmen im Land Brandenburg beteiligt, die einen Wohnungsbestand von insgesamt über 284.000 Wohnungen repräsentieren. In einigen wenigen Kommunen, darunter beispielsweise Senftenberg oder Calau, konnten die Angaben der Unternehmen leider nicht in die Auswertung miteinfließen, da sich nur eines von zwei Unternehmen an der Erhebung beteiligte und die Anonymität der Unternehmensdaten gewahrt werden musste.

An der Mietpreisstruktur des Berliner Umlandes zeigt sich mehr als deutlich, dass sich die dortigen Neuvertragsmieten sehr stark am Berliner Niveau orientieren. Mit einem durchschnittlichen Mietpreis von 5,25 €/m² liegen die durchschnittlich erzielten Neuvertragsmieten deutlich näher am Berliner Mietenniveau von 5,48 €/m² als an der erzielten Durchschnittsmiete im Land Brandenburg.

Mit einem Mittelwert von 4,77 €/m² lagen die Neuvertragsmieten im Land Brandenburg im Jahr 2010 nur 1,7 % über dem Vorjahreswert. Im weiteren Metropolenraum liegt der durchschnittliche Mietpreis mit 4,55 €/m² jedoch deutlich unter der Durchschnittsmiete im gesamten Land Brandenburg. Dennoch weisen beide Teilräume ein leichtes prozentuales Wachstum von 2,1 bzw. 1,6 % auf.

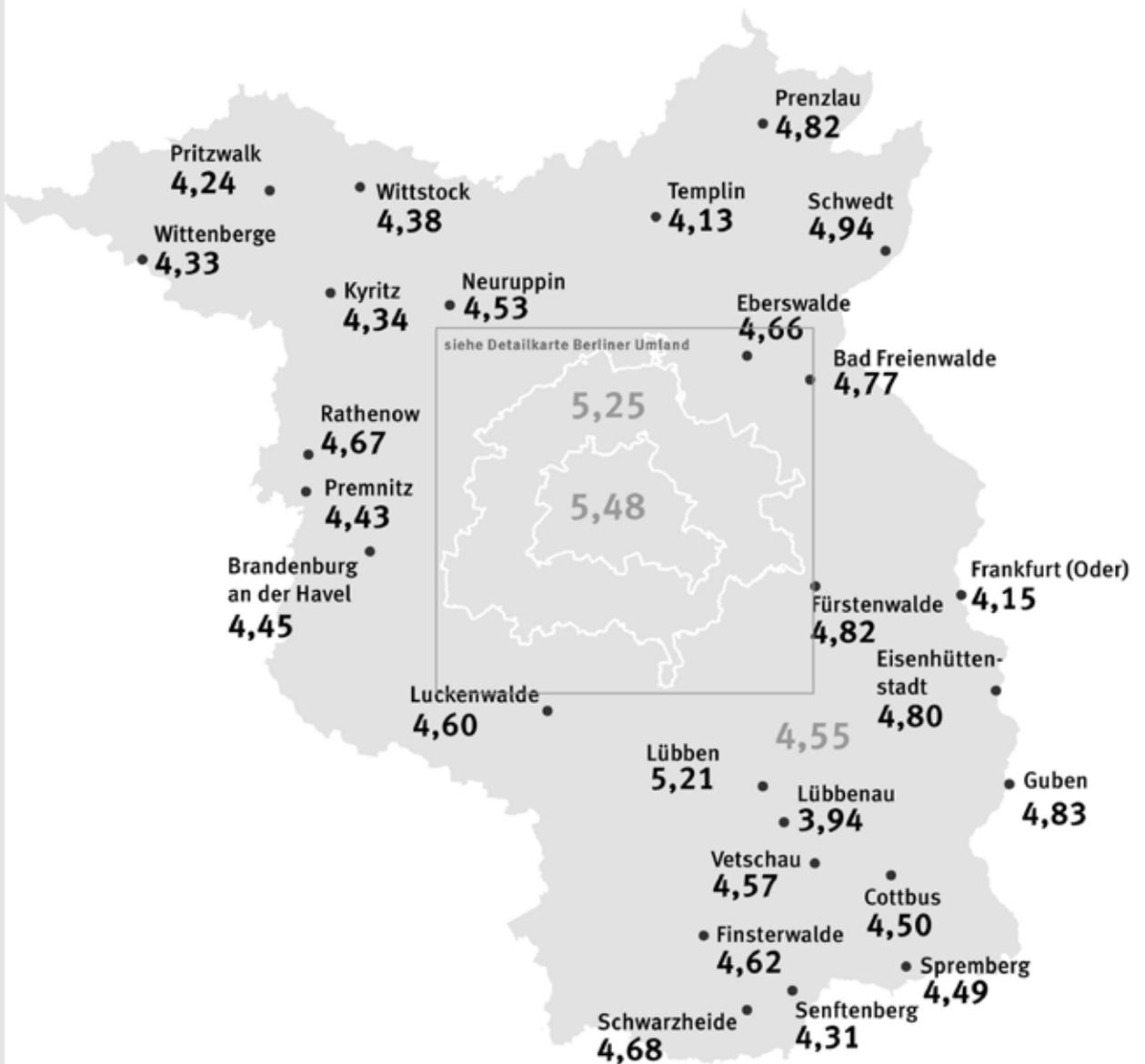


Quelle: BBU

© BBU

NEUVERTRAGSMIETEN 2010

Durchschnittsmieten in den Brandenburger Orten



Neuvertragsmieten 2010

Durchschnittsmieten in den Brandenburger Orten

- Guben — Ort
- 4,83 — Durchschnittsmiete in €/m²

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



Quelle: BBU

© BBU

MIETEN BEI NEUVERTRAGSABSCHLÜSSEN DER MITGLIEDSUNTERNEHMEN DES BBU							
im Land Brandenburg im Zeitraum vom 1. Januar 2010 bis 31. Dezember 2010 - Übersicht							
Mieten in Euro je m ² Wohnfläche netto kalt pro Monat							
Bereich	Anzahl Vermietungsfälle gesamt	2010			Mittelwert €/m ²	2009	
		Minimum €/m ²	Mittelwert €/m ²	Maximum €/m ²		2010 zu 2009 Differenz	
				€/m ²		in %	
Land Brandenburg insgesamt	20.950	1,94	4,77	8,50	4,69	0,08	1,7 %
Berliner Umland	6.722	2,12	5,25	8,50	5,14	0,11	2,1 %
weiterer Metropolitanraum	14.228	1,94	4,55	7,72	4,48	0,07	1,6 %

Quelle: BBU

© BBU

Die niedrigsten Durchschnittsmieten im Land Brandenburg waren im Erhebungszeitraum bei Neuvertragsabschlüssen in Lübbenau (3,94 €/m²) und Velten (4,0, €/m²) zu verzeichnen. Die höchsten durchschnittlichen Quadratmeterpreise wurden bei Neuvermietungen in Wildau (6,11 €/m²) und Falkensee (6,10 €/m²) erzielt. Die Stadt Potsdam steht mit 5,54 €/m² nach Teltow (6,00 €/m²) an vierter Stelle.

MIETEN BEI NEUVERTRAGSABSCHLÜSSEN DER MITGLIEDSUNTERNEHMEN DES BBU				
im Land Brandenburg im Zeitraum vom 1. Januar 2010 bis 31. Dezember 2010 - nach Orten				
Ort	Nettokaltemieten gesamt im Jahr 2010			
	Anzahl Vermietungsfälle gesamt	Minimum €/m ²	Mittelwert €/m ²	Maximum €/m ²
Bad Freienwalde	106	3,80	4,77	5,40
Bernau	455	3,89	5,07	8,25
Brandenburg an der Havel	1.326	2,70	4,45	6,65
Cottbus	2.246	2,03	4,50	7,24
Eberswalde	833	2,38	4,66	7,72
Eisenhüttenstadt	906	2,78	4,80	7,69
Erkner	215	3,44	4,57	6,03
Falkensee	76	4,64	6,10	8,30
Finstertal	472	2,10	4,62	6,00
Frankfurt (Oder)	1.324	2,00	4,15	6,64
Fürstenwalde	165	3,80	4,82	5,90
Guben	420	2,59	4,83	6,14
Hennigsdorf	308	4,30	4,84	7,67
Königs Wusterhausen	638	2,57	5,05	7,50
Kyritz	202	3,50	4,34	5,11
Lübben	297	3,96	5,21	5,70
Lübbenau	468	2,36	3,94	6,00

Fortsetzung der Tabelle auf der folgenden Seite

Fortsetzung der Tabelle von der vorherigen Seite

Ort	Nettokaltmieten gesamt im Jahr 2010			
	Anzahl Vermietungsfälle gesamt	Minimum €/m ²	Mittelwert €/m ²	Maximum €/m ²
Luckenwalde	135	3,00	4,60	5,65
Ludwigsfelde	544	3,36	5,08	6,75
Neuruppin	436	1,94	4,53	7,77
Oranienburg	595	3,16	4,97	6,26
Potsdam	2.441	3,15	5,54	8,25
Premnitz	115	3,37	4,43	6,00
Prenzlau	455	3,03	4,82	6,99
Pritzwalk	213	2,99	4,24	6,08
Rathenow	188	3,85	4,67	6,96
Rüdersdorf	215	3,03	4,69	6,91
Schwarzheide	92	4,20	4,68	5,02
Schwedt/Oder	1.114	3,05	4,94	6,97
Seelow	156	3,29	4,31	6,40
Spremberg	139	2,86	4,49	5,99
Strausberg	612	2,12	4,88	8,02
Teltow	346	5,10	6,00	8,00
Templin	184	2,50	4,13	6,26
Velten	83	3,35	4,03	4,85
Vetschau	179	3,85	4,57	5,32
Wildau	189	3,81	6,11	8,50
Wittenberge	505	3,07	4,33	5,66
Wittstock	186	3,56	4,38	5,10
Land Brandenburg insgesamt	20.950	1,94	4,77	8,50
Berliner Umland	6.722	2,12	5,25	8,50
weiterer Metropolitanraum	14.228	1,94	4,55	7,72

Quelle: BBU

© BBU

Die erzielten Durchschnittsmieten der kreisfreien Städte Brandenburg an der Havel (4,45 €/m²), Cottbus (4,50 €/m²) und Frankfurt (Oder) (4,15 €/m²) liegen, wie bereits aus den Vorjahren bekannt, zum Teil unter den mittleren Neuvertragsmieten des weiteren Metropolitanraums. Im Falle der Stadt Frankfurt (Oder) ist diese Diskrepanz besonders stark ausgeprägt.

Eine detaillierte tabellarische Analyse der Neuvertragsmietenstruktur für die ausgewerteten Orte im Land Brandenburg findet sich in Anlage 10, die diesem Bericht als Datei auf CD-ROM beigelegt ist. Darin enthalten ist auch das Benchmarking zu den Vorjahresergebnissen, sofern diese Werte plausibel analysierbar waren.

SPANNEN BEI NEUVERTRAGSABSCHLÜSSEN DER MITGLIEDSUNTERNEHMEN DES BBU im Land Brandenburg im Jahr 2010													
Ort	€/m ² Wohnfläche monatlich netto kalt												
	>2 bis 2	>2,5 bis 2,5	>3 bis 3	>3,5 bis 3,5	>4 bis 4	>4,5 bis 4,5	>5 bis 5	>5,5 bis 5,5	>6 bis 6	>7 bis 7	>8 bis 8	>9 bis 9	>10 bis 10
Bad Freienwalde													
Bernau													
Brandenburg a. d. H.													
Cottbus													
Eberswalde													
Eisenhüttenstadt													
Erkner													
Falkensee													
Finsterwalde													
Frankfurt (Oder)													
Fürstenwalde													
Guben													
Hennigsdorf													
Königs Wusterhausen													
Kyritz													
Lübben													
Lübbenau													
Luckenwalde													
Ludwigsfelde													
Neuruppin													
Oranienburg													
Potsdam													
Premnitz													
Prenzlau													
Pritzwalk													
Rathenow													
Rüdersdorf													
Schwarzheide													
Schwedt/Oder													
Seelow													
Spremberg													
Strausberg													
Teltow													
Templin													
Velten													
Vetschau													
Wildau													

Fortsetzung der Tabelle auf der folgenden Seite

Fortsetzung der Tabelle von der vorherigen Seite

Ort	€/m ² Wohnfläche monatlich netto kalt													
	bis 2	> 2 bis 2,5	> 2,5 bis 3	> 3 bis 3,5	> 3,5 bis 4	> 4 bis 4,5	> 4,5 bis 5	> 5 bis 5,5	> 5,5 bis 6	> 6 bis 7	> 7 bis 8	> 8 bis 9	> 9 bis 10	> 10 bis 11
Wittenberge														
Wittstock														

Spanne der Neuvertragsmieten
 Mittelwert der Neuvertragsmieten

Quelle: BBU

© BBU

III.1.3 Der deutschlandweite Vergleich

Zur besseren Einordnung der zuvor dargestellten Bestands- und Neuvertragsmieten der BBU-Mitgliedsunternehmen sowie zur Relativierung der gerade in Berlin immer wieder intensiv geführten Debatte um die Miethöhen, wird die Mietentwicklung in einen gesamtdeutschen Kontext eingebettet. Dies erfolgt anhand des aktuellen empirica Mietpreis-Rankings sowie des F+B Wohn-Index Deutschland.

empirica Mietpreis-Ranking

Die vierteljährlich veröffentlichten Ergebnisse des empirica Mietpreis-Rankings stützen sich auf Untersuchungen der Preisdatenbank der IDN ImmoDaten GmbH, in die Informationen aus Immobilieninseraten von über 100 Anzeigenquellen einfließen.

Anfang 2011 stiegen die inserierten Angebotsmieten in Deutschland im Vergleich zum Vorjahr zwar weiter, jedoch deutlich moderater als im Jahr 2010. Die aktuellen Mieten lagen deutschlandweit 3,1 % über dem Niveau des 1. Quartals 2010, die kreisfreien Städte (+4,7 %) konnten im selben Zeitraum ihren Vorsprung vor Deutschlands Landkreisen (+1,9 %) weiter ausbauen.

Im 2. Quartal 2011 stiegen die inserierten Mietpreise jedoch gegenüber dem 1. Quartal deutlich an und folgen erneut dem steigenden Trend der vergangenen drei Jahre. Gegenüber dem 2. Quartal 2010 wuchsen die Mietpreise deutschlandweit um 2,3 %. Die Schere zwischen kreisfreien Städten und Landkreisen nahm ebenfalls weiter zu: In den kreisfreien Städten stiegen die Mieten gegenüber dem Vorjahresquartal um 3,5 %, in Deutschlands Landkreisen hingegen nur um 1,4 %.

Trotz dieser allgemeinen Steigerungen bleibt die Zusammensetzung der Top10-Städte in Deutschland relativ konstant:

An der Spitze liegt München mit durchschnittlich 12,78 €/m² für eine 60-80 m² große Wohnung mit höherwertiger Ausstattung. Es folgen Frankfurt am Main, Hamburg, Heidelberg, Düsseldorf, Stuttgart, Wiesbaden, Freiburg, Mainz und Darmstadt, wo die durchschnittlichen Mietpreise bei 9,93 €/m²

liegen. Die einzigen Veränderungen betreffen Mainz (gibt den zehnten Platz an Darmstadt ab) und Düsseldorf (klettert zwei Plätze nach vorne und überholt Stuttgart und Wiesbaden).

Berlin und Potsdam, als höchstrangige brandenburgische Stadt, folgen erst auf den Plätzen 21 und 22 mit 8,93 €/m² bzw. 8,85 €/m². Die übrigen kreisfreien Städte Brandenburgs Cottbus, Frankfurt (Oder) und Brandenburg an der Havel finden sich hingegen erst auf den Plätzen 102 (5,88 €/m²), 104 (5,82 €/m²) und 107 (5,65 €/m²). Zwar gab es in diesen drei Städten im Vergleich der letzten Berichtszeiträume Veränderungen, dabei handelt es sich jedoch immer nur um leichte Verschiebungen um ein oder zwei Rangplätze. Jedoch nicht in Berlin und Potsdam, die sich im Vergleich zum Vorjahresquartal um 10 bzw. 11 Rangplätze steigern konnten.

Deutlich ablesbar ist aber auch, dass die Mieten in Berlin und sogar in Potsdam noch lange nicht zu den höchsten in Deutschland gehören und dass der Abstand zu Städten wie München, Frankfurt am Main oder Hamburg, die in anderen städtischen Zusammenhängen durchaus in einem Atemzug mit Berlin genannt werden, nach wie vor groß ist.

F+B Wohn-Index Deutschland

Zu ähnlichen Ergebnissen kommt der F+B Wohn-Index Deutschland. Dieser kombiniert deutschlandweit die Mieten- und Preisentwicklung von Eigentumswohnungen, Ein- und Zweifamilienhäusern, Doppel- und Reihenhäusern mit den Trends von Neuvertrags- und Bestandsmieten von Wohnungen und den Ertragswerten von Mehrfamilienhäusern. Grundlage des Index sind Angebotsdaten von rund 22 Mio. Objekten. Die Schätzung der regionalen Zeitreihen für die zugrunde liegenden Objektarten erfolgt mittels der hedonischen Regression, die Aggregation zu Bundesindizes richtet sich nach dem Wohnungsbestand.

Für die Neuvertragsmieten des F+B Wohn-Index ergibt sich ein ähnliches Bild wie im empirica Mietpreis-Ranking. Hamburg (8,90 €/m²) führt die Bundesländer an, vor Bayern (7,80 €/m²), Hessen (7,50 €/m²) und Baden-Württemberg (7,30 €/m²). Im Bundesdurchschnitt wurden im 2. Quartal 6,50 €/m² für eine

70-Quadratmeter-Wohnung verlangt und auch hier sortiert sich Berlin mit 6,30 €/m² bei Nordrhein-Westfalen im Mittelwert ein. Brandenburg hingegen liegt mit 5,40 €/m² 90 Cent unter dem Bundesdurchschnitt.

Spitzenreiter bei den Landeshauptstädten ist mit 11,70 €/m² ebenfalls wieder München. Es folgen gleichauf Stuttgart und Hamburg sowie Mainz (8,80 €/m²). Potsdam liegt mit 7,10 €/m² über dem Bundesdurchschnitt von 6,50 €/m².

Neben den Daten für den Wohn-Index wertet F+B vierteljährlich die jeweils 50 teuersten und günstigsten Städte mit mehr als 25.000 Einwohnern – bezogen auf die Preise von Eigentumswohnungen und Wohnungs-Neuvertragsmieten – aus. Dokumentiert werden die durchschnittlichen Preise und Marktmieten in der jeweiligen Stadt, die Änderungen zum letzten Quartal und dem Vorjahresquartal sowie die Spanne der Preise und Mieten innerhalb des Stadtgebietes.

Unter den Top50-Städten verzeichnen vor allem die Frankfurter Umlandstandorte überdurchschnittliche Mietanhebungen: Hofheim am Taunus mit 3,6 %, Oberursel 2,1 % oder Neulsenburg mit 3,1 %. In den Flop50-Städten mit besonders niedrigem Mietenniveau geben die Mieten im Durchschnitt gegenüber dem Vorjahr noch einmal 0,7 % nach, besonders stark in Staßfurt (-5,9 %) oder in Idar-Oberstein (-5,1 %).

Die Spanne der Angebotsmieten reicht bei den Top50-Städten von 11,70 €/m² in München bis 8,00 €/m² in Regensburg. Entsprechend finden sich in dieser Auflistung weder Berlin noch eine der brandenburgischen Städte.

Anders verhält es sich mit den laut F+B Flop50-Städten. Deren Spanne reicht von 4,00 €/m² bis 5,00 €/m² und hier finden sich beispielsweise mit Brandenburg an der Havel (4,60 €/m²), Wittenberge (4,60 €/m²) und Neuruppin (4,90 €/m²) auch mehrere brandenburgische Kommunen.

Zusammenfassend zeigen sowohl die Daten des BBU als auch die Untersuchungen von empirica und F+B, dass das Mietenniveau weder bei Bestands- noch Neuvertragsmieten in Berlin und Brandenburg zur Spitzengruppe in Deutschland gehört. Zugleich ist eine gewisse Mietenentwicklung, vor allem in Berlin, nicht von der Hand zu weisen. Damit ein weiterer Nachfrageanstieg nicht in einem Angebotsproblem mündet, sollte hier rechtzeitig durch entsprechende Maßnahmen (z. B. Neubau, Anpassung der Kosten der Unterkunft durch Überarbeitung der AV Wohnen) reagiert werden.

III.2 Entwicklung der Betriebskosten

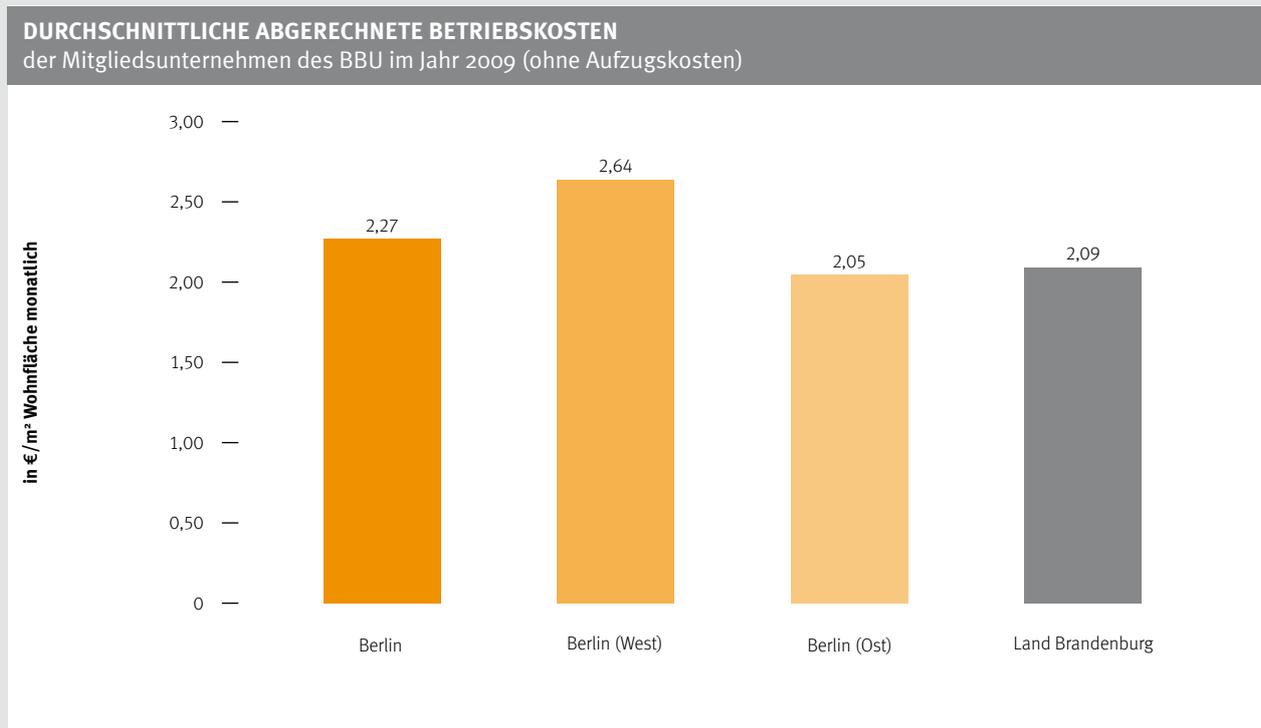
Die Betriebskostendatenbank des BBU zeigt Trends in der Entwicklung der unternehmensdurchschnittlichen Betriebskosten der Mitgliedsunternehmen in den Ländern Berlin und Brandenburg auf.

Da es sich um eine Auswertung der abgerechneten Betriebskosten handelt, liegen aktuelle Aussagen erst für das Kalenderjahr 2009 vor. Die Auswertung von Betriebskostendaten basiert auf den Angaben von 194 Wohnungsunternehmen mit 658.000 Wohnungen. Damit ist in den beiden Ländern etwa

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

Die Betriebskosten im Durchschnitt des Wohnungsbestandes der Unternehmen

Im Unternehmensdurchschnitt betragen die abgerechneten kalten und warmen Betriebskosten zusammen (ohne Kosten für Aufzüge) im Jahr 2009:



Quelle: BBU Betriebskostendatenbank

© BBU

Moderater Anstieg der Wärmekosten

Die mit den Mietern abgerechneten Wärmekosten veränderten sich trotz erheblich gestiegener Primärenergiepreise auch im Jahr 2009 im Unternehmensdurchschnitt des Wohnungsbestandes in Berlin und Brandenburg in relativ moderatem Umfang.

Sie betragen in Berlin (West) 0,97 €/m² Wohnfläche monatlich. In Berlin (Ost) blieben sie aufgrund des hohen Versorgungsanteils mit preisgünstiger Fernwärme mit nur drei Prozent Anstieg von 0,72 €/m² auf 0,74 €/m² Wohnfläche monatlich auf niedrigem Niveau relativ stabil.

Im Wohnungsbestand der Mitgliedsunternehmen im Land Brandenburg erhöhten sich die Wärmekosten von 0,98 €/m² auf 1,03 €/m² Wohnfläche monatlich.

Ausschlaggebend für die Entwicklung der Wärmekosten sind

die erheblichen Investitionen der Wohnungsunternehmen in die energetische Verbesserung des Wohnungsbestandes, bisher vorrangig in die Wohnungsbestände in Berlin (Ost) und im Land Brandenburg. In Berlin (Ost) und im Land Brandenburg wird zudem in großen Teilen des Wohnungsbestandes kostengünstige Fernwärme eingesetzt, deren Preisentwicklung in Berlin (Ost) seit dem Jahr 2000 zusätzlich durch die Rahmenverträge des BBU gedämpft werden konnte. Dagegen schlugen im Wohnungsbestand in Berlin (West), wo weniger fernwärmebeheizte Wohnungen und mehr Wohngebäude mit Gasheizungen ausgestattet sind, vor allem die Gaspreise auf die Wärmekosten durch. Langfristig betrachtet erhöhten sich die Wärmekosten in Berlin (West) seit 1995 von 0,77 €/m² auf 0,97 €/m² Wohnfläche monatlich bei einem Tiefstwert von 0,62 €/m² im Jahr 1999.

In **Berlin (Ost)** sanken im gleichen Zeitraum die Wärmekosten von durchschnittlich 0,90 €/m² Wohnfläche auf 0,74 €/m² Wohnfläche monatlich im Jahr 2009 bei einem Tiefstwert von 0,62 €/m² im Jahr 2000.

Im Wohnungsbestand der Mitgliedsunternehmen im **Land Brandenburg** stiegen die Wärmekosten von durchschnittlich 0,98 €/m² Wohnfläche im Jahr 1995 auf 1,03 €/m² Wohnfläche monatlich im Jahr 2009. Hier lag der Tiefstwert im Jahr 1999 bei 0,65 €/m² Wohnfläche monatlich.

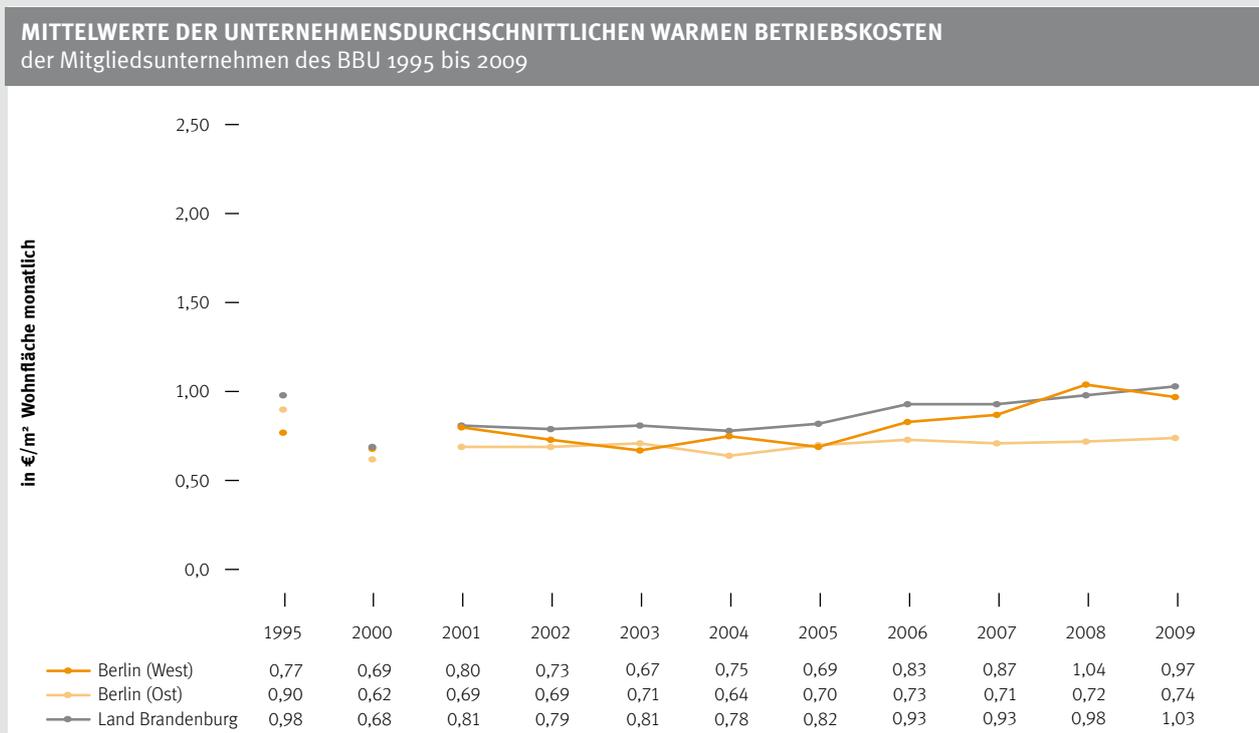
Kostendämpfung bei den kalten Betriebskosten

Die Betriebskostendatenbank weist des Weiteren aus, dass die Wohnungsunternehmen die Kostendämpfung insbesondere bei den kalten Betriebskosten erfolgreich betreiben. So erhöhten sich die kalten Betriebskosten in Berlin (West) im Bestand der BBU-Mitgliedsunternehmen seit dem Jahr 1995 nur von 1,41 €/m² auf 1,66 €/m² Wohnfläche monatlich im Jahr 2009.

In Berlin (Ost) haben sich die kalten Betriebskosten von durchschnittlich 1,35 €/m² Wohnfläche monatlich (1995) auf 1,31 €/m² Wohnfläche monatlich im Jahr 2009 verringert. Im Wohnungsbestand der Unternehmen im Land Brandenburg blieben die kalten Betriebskosten im Zeitraum von 1995 bis 2009 bei durchschnittlich 1,07 €/m² Wohnfläche im Monat nahezu gleich. Der Spitzenwert lag im Jahr 1995 bei 1,10 €/m² Wohnfläche monatlich.

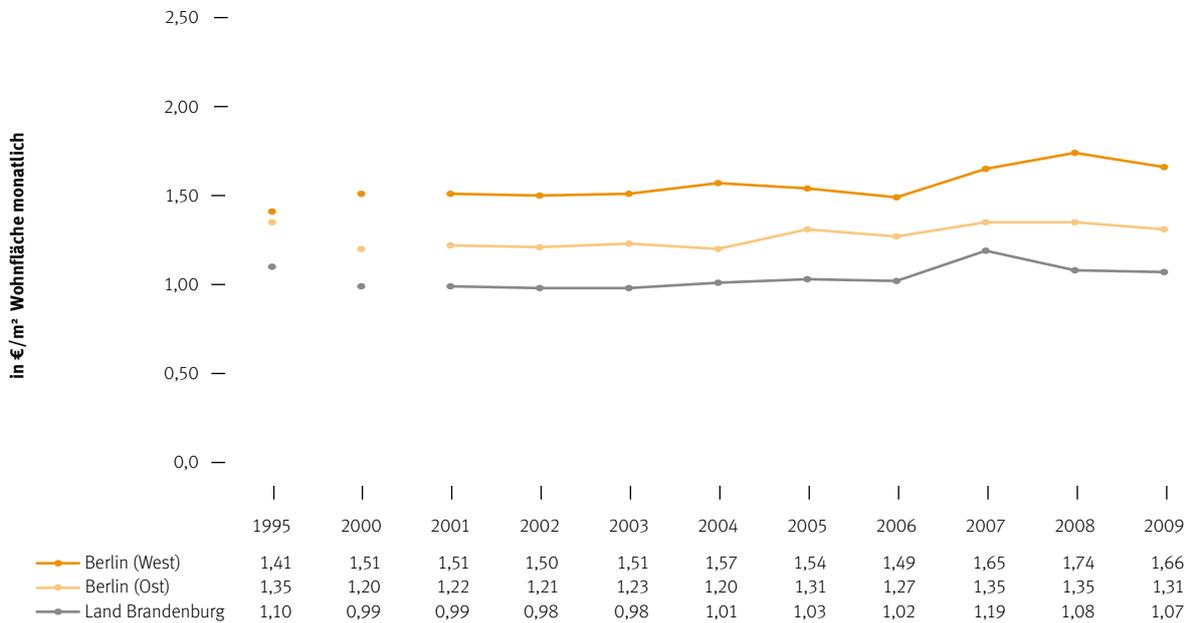
Ausblick auf das Jahr 2010

Die Bemühungen der Wohnungsunternehmen, im Rahmen des Betriebskostenmanagements Kosten zu dämpfen, werden sich auch in den Abrechnungen für das Jahr 2010 niederschlagen. Insbesondere die stetig steigenden Energie- und Wasserpreise werden allerdings einen weiteren Anstieg der Betriebskosten zur Folge haben. Es ist aber nicht davon auszugehen, dass es in der überwiegenden Mehrheit der Wohnungsbestände der Unternehmen zu einer übermäßigen Mieterbelastung kommen wird. Der BBU rechnet mit einem Anstieg der kalten und warmen Betriebskosten zusammen von ca. zwei Prozent.



Quelle: BBU Betriebskostendatenbank

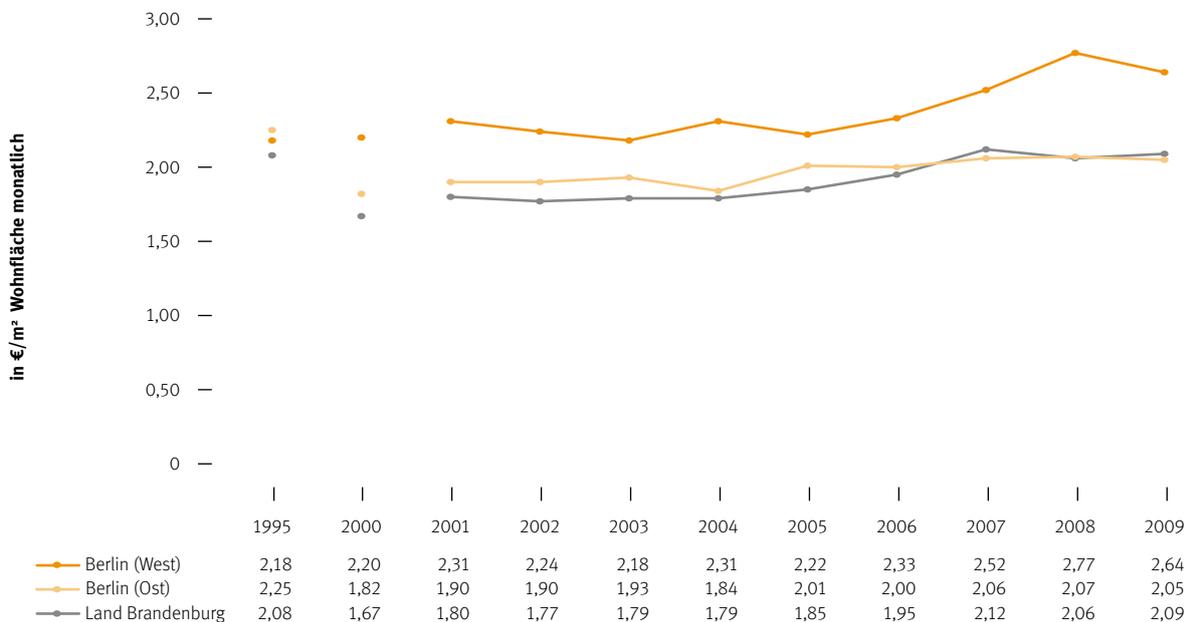
MITTELWERTE DER UNTERNEHMENS DURCHSCHNITTlichen KALTEN BETRIEBSKOSTEN
der Mitgliedsunternehmen des BBU 1995 bis 2009



Quelle: BBU Betriebskostendatenbank

© BBU

MITTELWERTE DER GESAMTEN (KALTEN UND WARMEN) UNTERNEHMENS DURCHSCHNITTlichen BETRIEBSKOSTEN
der Mitgliedsunternehmen des BBU 1995 bis 2009 (ohne Aufzugskosten)



Quelle: BBU Betriebskostendatenbank

© BBU

IV. Umsatz- und Preisentwicklung bei Immobilienverkäufen und Baulandpreisen

IV. Umsatz- und Preisentwicklung bei Immobilienverkäufen und Baulandpreisen

Neben der Mietenentwicklung ist auch die Umsatz- und Preisentwicklung bei Immobilienverkäufen und Baulandpreisen ein wichtiger Indikator für die Gesamtentwicklung des Wohnimmobilienmarktes. Im Folgenden werden die entsprechenden Veränderungen für die Regionen Berlin und Brandenburg dargestellt.

Zunächst erfolgt ein Gesamtüberblick über die aktuelle Marktlage im Jahr 2010. Anschließend wird für beide Regionen die Entwicklung der Baulandpreise und Bodenrichtwerte für unbebautes Land erläutert. Dies ist insbesondere für Neubauvorhaben von Bedeutung. Ein Überblick über den Markt mit Fokus

auf bebautes Land zeigt sodann insbesondere die Entwicklung des Teilmarktes für Mietwohnhäuser auf. Abschließend erfolgt eine detailliertere Betrachtung des Marktsegmentes Wohneigentum, da dieses für die Mitgliedsunternehmen des BBU von besonderem Interesse ist. Die Angaben beruhen zum großen Teil auf den Grundstücksmarktberichten der Länder Berlin und Brandenburg sowie ergänzend auf dem „WohnmarktReport 2011“ der GSW und dem „Residential City Report Berlin“ von Jones Lang LaSalle sowie auf Zahlen des Amtes für Statistik Berlin-Brandenburg.

IV.1 Berlin

Positiv-dynamische Entwicklung vor allem beim Geldumsatz

Der Grundstücksmarkt in Berlin insgesamt hat sich sehr dynamisch entwickelt. Die Kauffallzahlen stiegen nach einem Rückgang von fünf Prozent in 2009 dieses Jahr um 20 % an, auf nun 27.168 Verkäufe. Auch der Geldumsatz zeigte eine Steigerung, die sogar noch deutlich höher ausfiel. Immobilienverkäufe in Höhe von 8.719 Mio. Euro im aktuellen Berichtsjahr

stehen 6.542 Mio. Euro Umsatz im Jahr 2009 gegenüber. Dies entspricht einer Steigerung von 33 %, nach einem Rückgang im Vorjahr von zehn Prozent. Nur beim Flächenumsatz der Grundstücksverkäufe sind die Zahlen nach einem leichten Wachstum in 2009 jetzt eher rückläufig. Bei einer Betrachtung nur des Marktes für Wohnimmobilien fällt auf, dass die Umsatzsteigerungen zwar nicht so stark wie beim Gesamtmarkt, aber immer noch erheblich sind.

UMSÄTZE VON WOHNIMMOBILIEN									
in Berlin 2009/2010									
	Kauffälle (Anzahl)			Geldumsatz (Mio. €)			Flächenumsatz (Hektar)		
	2010	2009	Veränd.	2010	2009	Veränd.	2010	2009	Veränd.
Grundstücksmarkt ¹ insgesamt	27.168	22.720	20 %	8.719	6.542	33 %	-	-	-
Wohnimmobilienmarkt insgesamt	23.003	19.525	18 %	4.827	3.844	26 %	669	634	5 %
Grundstücke unbebaut	2.386	2.229	7 %	655	639	2 %	444	521	-15 %
davon Wohnbauland ¹	1.604	1.454	10 %	331	299	11 %	185	206	-10 %
Grundstücke bebaut	5.200	4.612	13 %	5.415	3.949	37 %	764	773	-1 %
davon Wohnbebauung ²	3.897	3.540	10 %	2.011	1.684	19 %	361	337	7 %
Wohnungs- und Teileigentum insgesamt	19.600	15.879	23 %	2.650	1.953	36 %	128	97	33 %
davon Eigentumswohnungen ³	17.502	14.531	20 %	2.485	1.861	34 %	123	91	35 %

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

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

³ Beinhaltet nur Wohneigentum (ohne Teileigentum), ohne Paketverkäufe

Quelle: Bericht über den Berliner Grundstücksmarkt 2010/2011, eigene Berechnungen

© BBU

IV.1.1 Bodenrichtwerte und Baulandpreise für unbebautes Land

Wohnbaulandpreise steigen überwiegend im Geschosswohnungsbau

Der Geldumsatz beim individuellen Wohnungsbau auf Grundstücken in offener Bauweise ist bei steigenden Kauffallzahlen (+ 8 %) um zehn Prozent gesunken. Hingegen sind Grund-

stücke für Geschosswohnungsbau (GFZ > 0,6) 18 % häufiger verkauft worden, wobei der geldwerte Umsatz um 42 % gegenüber dem Vorjahr anstieg. In Bezug auf die gehandelte Fläche sanken die Werte sowohl für Bauland in offener als auch geschlossener Bauweise. Durchschnittlich kleinere Grundstücke wurden somit insbesondere in Wohngebieten geschlossener Bauweise zu höheren Durchschnittspreisen nachgefragt.

UMSÄTZE FÜR DEN TEILMARKT UNBEBAUTES WOHNBAULAND									
in Berlin 2009/2010									
	Kauffälle (Anzahl)			Geldumsatz (Mio. €)			Flächenumsatz (Hektar)		
	2010	2009	Veränd.	2010	2009	Veränd.	2010	2009	Veränd.
Individueller Wohnungsbau ¹	1.222	1.131	8 %	164	182	-10 %	132	146	-9 %
Geschosswohnungsbau ²	382	323	18 %	166	117	42 %	53	61	-13 %
Insgesamt	1.604	1.454	10 %	330	299	11 %	185	207	-10 %

¹ hierzu gehört Bauland in Einfamilienhausgebieten

² hierzu gehört Bauland in Wohngebieten der geschlossenen Bauweise

Quelle: Bericht über den Berliner Grundstücksmarkt 2010/2011, eigene Berechnungen

© BBU

Laut Daten des Amtes für Statistik Berlin-Brandenburg sind die durchschnittlichen Baulandpreise gegenüber 2009 berlinweit gestiegen. Insgesamt stieg der Kaufwert von 171 €/m² im Jahr 2009 auf 236 €/m² im Jahr 2010, dies entspricht einem Anstieg von 38 %. Der Wohnungsmarkt trägt hierzu einen bedeutenden Anteil bei. So erhöhte sich der durchschnittliche Kaufwert für Bauland in Wohngebieten in geschlossener

Bauweise um 58 % gegenüber dem Vorjahr. Für Wohngebiete in offener Bauweise, die den Großteil der Gesamtverkäufe ausmachten, ist dagegen insgesamt ein leichter Rückgang der Kaufpreise um zehn Prozent zu verzeichnen. Die Zahlen des Amtes für Statistik Berlin-Brandenburg belegen somit die Ergebnisse des Gutachterausschusses.

BODENRICHTWERTE UND BAULANDPREISE NACH ART DER BEBAUUNG in Berlin						
Art der Bebauung	Wohnlage	Lage	Bodenrichtwertniveau €/m ²		Baulandpreis ¹ €/m ²	
			01.01.2011	01.01.2010	2010	2009
offene Bauweise	gut	Dahlem (Süd), Zehlendorf, Nikolassee, Wannsee, Lichterfelde (Nord), Steglitz, Lankwitz (Nordwest), Spandau (Pichelsdorf/Weinmeisterhöhe), Tiergarten (Händelallee)	280 bis 800	280 bis 700	145	162
		Frohnau	270	250		
	mittel und einfach	Grünau, Köpenick, Müggelheim, Rahnsdorf, Schmöckwitz, Friedrichshagen	70 bis 170	70 bis 160		
		Pankow (Blankenfelde, Buch, Franz. Buchholz)	80 bis 170	80 bis 110		
		Marzahn	90 bis 100	90 bis 95		
geschlossene Bauweise	gut	Charlottenburg, Schöneberg, Wilmersdorf, Tiergarten	630 bis 1.100	630 bis 1.000	337	212
		Prenzlauer Berg, Friedrichshain	180 bis 350	180 bis 260		
	mittel und einfach	Mitte (inkl. Torstraße und Leipziger Straße)	340 bis 1.000	340 bis 900		

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

Quellen: Bericht über den Berliner Grundstücksmarkt 2010/2011, ¹ Amt für Statistik Berlin-Brandenburg 2011

© BBU

Bodenrichtwertniveau in guten und sehr guten Lagen leicht angehoben

Aus den zu erkennenden Nachfrage- und Preissteigerungen ergaben sich in einigen Stadtteilen leichte Anhebungen der Bodenrichtwerte in Berlin. So sind insbesondere die Höchstwerte der Bodenrichtwerte in Teilen von Berlin (Ost) gestiegen – hier vor allem beim Bauland in Wohngebieten der geschlossenen Bauweise. Dies betrifft insbesondere Mitte, Prenzlauer Berg, und Friedrichshain-Kreuzberg. Den Spitzenwert von 1.000 €/m² erreicht hierbei das Gebiet südlich der Torstraße. In den westlichen Bezirken sind die Bodenrichtwerte zumindest gleich geblieben, in guten Lagen von Schöneberg und Charlottenburg

ebenfalls angehoben worden. Durch die Schließung des Flughafens Tempelhof sind in der näheren Umgebung die Kaufpreise stark gestiegen, sodass die Bodenrichtwerte um 30 % auf 300 €/m² angehoben wurden. Insgesamt zeigt sich an der Entwicklung der Baulandpreise, dass die Nachfrage nach unbebauten Grundstücken in Berlin leicht anzieht. Ähnlich wie bei den Mietpreisen unterliegen also auch die durchschnittlichen Kaufpreise leichten Zuwächsen. Noch sind die Bodenrichtwerte allerdings nur in sehr wenigen Lagen angehoben worden. Deutlicher als bei den Baulandpreisen zeigt sich die Entwicklung der Kaufpreise bei den Transaktionen bebauter Grundstücke.

IV.1.2 Umsatz- und Preisentwicklung für bebautes Land

Einzelverkäufe treiben Umsatz- und Preisentwicklung bei Mietwohnhäusern

Gemessen an den Kauffällen ist der Teilmarkt für bebaute Grundstücke von höherer Bedeutung für eine Beurteilung des Grundstücksmarktes als der Baulandmarkt. So wechselten 1.604 unbebaute Grundstücke für Wohnungsneubau den Eigentümer, dagegen betrug das Handelsvolumen bei Grundstücken mit Ein- und Zweifamilienhäusern oder Mietwohnhäusern 3.897 Verkäufe. Bezogen auf den Geldumsatz wird diese Bedeutung noch deutlicher: Das Marktvolumen für

bebaute Grundstücke belief sich auf ein Vielfaches des Gesamtumsatzes für unbebaute Grundstücke. So betrug der Geldumsatz im ersten Teilbereich insgesamt ca. zwei Mrd. Euro, während der Umsatz bei Wohnbauland sich auf 330 Mio. Euro belief. Gegenüber der leicht positiven Entwicklung in 2009, verstärkte sich dieses Jahr der positive Trend auf dem Teilmarkt der reinen Mietwohnhäuser. Nach einem Verlust von 20 % im Vorjahr, gewann vor allem Berlin (Ost) mit einem Wachstum von 13 %. Insgesamt ist der Betrag aller Transaktionen um 24 % gestiegen. Dies beinhaltet aber auch Paketverkäufe, deren Umsatz sich gegenüber 2009 um 85,1 Mio. Euro stark erhöht hat.

UMSÄTZE FÜR DEN TEILMARKT BEBAUTE WOHNGRUNDSTÜCKE									
in Berlin 2009 /2010									
	Kauffälle (Anzahl)			Geldumsatz (Mio. €)			Flächenumsatz (Hektar)		
	2010	2009	Veränd.	2010	2009	Veränd.	2010	2009	Veränd.
Ein- und Zweifamilienhäuser ¹	3.098	2.808	10 %	840	736	14 %	195	178	10 %
Mietwohnhäuser ²	799	732	9 %	1.171	948	24 %	166	159	4 %
Insgesamt	3.897	3.540	10 %	2.011	1.684	19 %	361	337	7 %

¹ beinhaltet freistehende Häuser, Reihenhäuser und Doppelhaushälften
² nur rein für den Wohnzweck genutzte Mietwohnhäuser

Quelle: Bericht über den Berliner Grundstücksmarkt 2010/2011, eigene Berechnungen

© BBU

Die Umsatzsteigerung der Renditegrundstücke in Höhe von 50 % beruht überwiegend auf einem Wachstum im Bereich der Wohn- und Geschäftshäuser — dieses Segment übertraf den Vorjahreswert um 75 %. Ausschlaggebend für das Gesamt-

wachstum der Renditegrundstücke im Bereich Wohnen sind dem Grundstücksmarktbericht zufolge dabei die Verkäufe komplexer Wohnanlagen in den zentralen Stadtteilen Mitte, Neukölln und Kreuzberg.

Angebotspreise bei Mietwohnhäusern steigen um 4 %

Der Markt für Mietwohnhäuser in Berlin ist für Investoren wieder attraktiver geworden. Laut dem WohnmarktReport Berlin der GSW, welcher auf einer Auswertung von 73.766 Kaufangeboten für Eigentumswohnungen und 2.380 Angeboten für Mietwohnhäuser beruht, betrug der mittlere Anstieg der Angebotspreise für Mietwohnhäuser vier Prozent. Dabei betraf der Anstieg fast alle Bezirke, insbesondere aber Charlottenburg-Wilmersdorf und Spandau — dort zogen die Angebotspreise im Mittel um über 25 % an. Im Gegensatz zu 2009 steigen Anleger laut GSW insbesondere im unteren Marktsegment ein, wo sie hohe Anfangsrenditen und noch am ehesten weitere Preissteigerungen erwarten.

Auch Kaufpreise für Mietwohnhäuser steigen

Der Anstieg der Angebotspreise als Indiz für eine dynamische Marktentwicklung wird durch den Gutachterausschuss bestätigt. Dieser verzeichnet bei Mietwohnhäusern in fast allen Bezirken einen Anstieg der tatsächlich gezahlten Preise sowohl bei Kaufpreismittelwerten, als auch bezogen auf das Vielfache der Jahresnettomiete. Insbesondere jedoch bei Altbauten im Ostteil der Stadt haben die mittleren Preise pro Quadratmeter Geschossfläche angezogen. Bei den Altbauten im Westteil Berlins ist zudem eine starke Steigerung des Vervielfachers zu beobachten. Bei den Zwischenkriegsbauten dagegen ist ein Rückgang der Kaufpreismittelwerte zu verzeichnen. Für Wohngebiete in offener Bauweise vollzogen sich Preisanstiege vor allem bei Doppelhaushälften und Reihenhäusern. Für freistehende Häuser ergibt sich dagegen ein differenzierteres Bild und neuere Reihenhäuser und Doppelhaushälften in Berlin (West) wechselten den Besitzer zu höheren Preisen.

MIETWOHNHÄUSER OHNE GEWERBLICHEN NUTZUNGSANTEIL							
Preisniveau in Berlin 2010/2009							
Gebäudeart Teilmarkt	Lage ¹	Preisniveau €/m ² Geschossfläche (Vielfaches der Jahresnettomiete)				Tendenz	
		2010		2009		Westteil Berlins	Ostteil Berlins
		Westteil Berlins	Ostteil Berlins	Westteil Berlins	Ostteil Berlins		
Altbauten (Baujahre vor 1919)							
Mittlere Ausstattung ²	1	415 (13,0)	555 (13,3)	365 (12,2)	460 (12,8)	↑	↑
Gute Ausstattung ³	1	510 (12,9)	890 (15,8)	545 (12,3)	750 (15,6)	↑	○
	2	900 (16,5)	640 (13,9)	855 (16,0)	560 (13,5)	↓	↑
Nachkriegsbauten (Baujahre ab 1949)							
Sozialer Wohnungsbau - 2. WoBauG (Baujahre ab 1958)		585 (12,6)	entfällt	580 (13,2)	entfällt	↓	entfällt
Freifinanz. / steuerbeg. Wohnungsbau							
- Baujahre 1949 - 1989		650 ⁵ (12,8)	470 (12,9)	620 ⁴ (12,2)	515 (12,5)	↑	↗
- Baujahre ab 1990		1.105 ⁶ (14,5)	1.010 (14,3)	965 (13,8)	1.175 (11,6)	↑	↑

Die Tabelle gibt nur Daten für Steigerungen des Vielfachen der Jahresnettomiete ab 0,5 an - für weitere Angaben s. Grundstücksmarktbericht Berlin 2010/2011
Die Angaben zur Tendenz beruhen auf der absoluten Veränderung des Vielfachen der Jahresnettomiete

↑	steigend (ab + 0,5)	} Veränderungen gegenüber dem Vorjahr
↗	steigend (bis + 0,5)	
○	gleich bleibend	
↘	fallend (bis - 0,5)	
↓	fallend (ab - 0,5)	

¹ Differenzierung der Preisangaben nach ehem. Bezirkslagen:

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

1 Ost: Mitte, Prenzlauer Berg, Pankow

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

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

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

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

⁴ In guten und sehr guten Wohnlagen Kaufpreise vereinzelt bis etwa 2.050 €/m².

⁵ In guten und sehr guten Wohnlagen Kaufpreise vereinzelt bis etwa 2.100 €/m².

⁶ In guten und sehr guten Wohnlagen Kaufpreise vereinzelt bis etwa 2.400 €/m².

Quelle: Bericht über den Berliner Grundstücksmarkt 2010/2011

© BBU

Zwar sind laut GSW in der überwiegenden Zahl der Berliner Bezirke Steigerungen der Angebotspreise verzeichnet worden, allerdings wird für die Zukunft im Durchschnitt eine stagnierende Entwicklung des Marktes für Mietwohnhäuser prognostiziert. Der Gutachterausschuss dagegen deutet einen leicht positiven Trend für Preis- und Umsatzwachstum an.

IV.1.3 Umsatz- und Preisentwicklung für Wohnungseigentum

Geldumsatzsteigerung durch Flächen- und Preiswachstum

Dieses Marktsegment ist bezogen auf die Kauffälle das bedeutendste und bezogen auf den Umsatz das zweitwichtigste in Berlin. Nach leichten Umsatzrückgängen in 2009 entwickelte sich der Markt für Wohnungseigentum in diesem Jahr zum dynamischsten der Stadt. Der Gutachterausschuss nennt eine Umsatzsteigerung bei Eigentumswohnungen im Westen Berlins in Höhe von 35 % von 1.860 Mio. Euro im Jahr 2009 auf knapp 2.500 Mio. Euro in 2010. Im Osten betrug das Wachstum sogar 47 %. Paketverkäufe nahmen im Vergleich zum

Vorjahresumsatz um zwölf Prozent ab und nehmen mit weniger als acht Prozent am Gesamtumsatz nach wie vor eine geringe Bedeutung ein. Auch Teileigentum ist mit einem Anteil von sechs Prozent an den Kauffällen beziehungsweise vier Prozent am Geldumsatz relativ unbedeutend für die Entwicklung des Gesamtmarktes und wird daher im Folgenden nicht näher betrachtet. Das hohe Geldumsatzwachstum ist einerseits auf die steigende Zahl von Kauffällen, andererseits aber auch auf den höheren Wohnflächenumsatz zurückzuführen. Vielmehr aber noch trugen wie auch in den anderen Teilmärkten Preissteigerungen dazu bei, dass die Kaufpreissumme aller gehandelten Eigentumswohnungen so stark gewachsen ist.

UMSÄTZE FÜR DEN TEILMARKT EIGENTUMSWOHNUNGEN in Berlin 2009 /2010 nach Stadtgebiet						
	Kauffälle (Anzahl)			Geldumsatz (Mio. €)		
	2010	2009	Veränd.	2010	2009	Veränd.
Berlin (West)	9.966	8.152	22 %	1.326	1.013	31 %
Berlin (Ost)	5.615	4.342	29 %	1.023	694	47 %
Paketverkäufe	1.921	2.037	-6 %	136	154	-12 %
Insgesamt	17.502	14.531	20 %	2.485	1.861	34 %

beinhaltet kein Teil- und Sondereigentum

Quelle: Bericht über den Berliner Grundstücksmarkt 2010/2011, eigene Berechnungen

© BBU

Durchschnittliche Angebotspreise steigen um acht Prozent, Kaufpreise um vier Prozent

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

Investitionsschwerpunkt verlagert sich auf unteres Marktsegment, Berlin attraktiver für Anleger

Der BBU begründet dieses Wachstum mit einer steigenden Nachfrage durch die demographische Entwicklung in Berlin (Bevölkerungszuwachs und mehr Einpersonenhaushalte), aber auch Zuwanderungen (s. Kapitel II.1) bei gleichzeitig geringer Neubautätigkeit (Kapitel II.3). So stiegen laut GSW Investoren in 2010 insbesondere bei einfachen Wohnungen im unteren Preissegment ein, weil hier bei einer anfänglich hohen Rendite die größten Mietsteigerungen erwartet werden. Dies verhält sich genau umgekehrt zum Vorjahr, wo insbesondere in das hochpreisige Segment investiert wurde. Insgesamt wurde

in 2010 die Anlage in Wohneigentum offenbar als sicherer eingeschätzt, als die Anlage in Kapital, die einem möglichen Inflationsrisiko ausgesetzt wäre. Die hohe Dynamik des Immobilien-Investment-Marktes wird durch eine Studie von PriceWaterhouseCoopers unterstrichen, in der Berlin von den relevanten Teilnehmern des Immobilienmarktes als ein Investitionsstandort mit hohen Ertragsperspektiven im Immobiliensektor eingeschätzt wird. Berlin war in diesem Bericht die europäische Metropole, die am häufigsten für eine Investition empfohlen wurde.

Kaufpreise für Wohnungen, die als Eigentum erstellt wurden steigen in guten und sehr guten Lagen

Bei einer Analyse der Käufe aufgeteilt nach Eigentumsform bei Erstellung ist festzustellen, dass der Anteil neu erstellter Wohnungen an allen Eigentumswohnungen bezogen auf die Kauffälle mit 38 % geringfügig niedriger war als im letzten Jahr (44 %). Für Eigentumswohnungen in Erstverkäufen wurden vor allem in den guten Wohnlagen von Berlin (Ost) sowie in den mittleren und sehr guten Lagen in Berlin (West) höhere durchschnittliche Kaufpreise gezahlt. In den mittleren Wohnlagen in Berlin (Ost) sanken die Kaufwerte im Durchschnitt.

Bei den Weiterverkäufen von Eigentumswohnungen, die auch als Wohneigentum erstellt wurden, sind ebenfalls differenzierte Preisentwicklungen festzustellen. Außer für die Baualtersklasse 1960 - 69, in der die Durchschnittspreise insgesamt leicht zurückgingen, sind vor allem in den guten und sehr guten Wohnlagen Preissteigerungen zu verzeichnen.

Vermietete umgewandelte Wohnungen günstiger, bezugsfreie teurer

Für Erst- und Weiterverkäufe von in Eigentum umgewandelte Wohnungen, der den weitaus wichtigsten Teilmarkt der Eigentumswohnungen darstellt, sind bei den Altbauten und bei den Zwischenkriegsbauten Preissteigerungen von bis zu 15 %, sonst leichte Preisrückgänge festzustellen. Vor allem die Kaufwerte der vermieteten Wohnungen gingen dabei zurück. Einen Gesamtüberblick über die Preisentwicklung der umgewandelten bezugsfreien Eigentumswohnungen nach Baualtersklassen zeigt folgende Abbildung:

VERÄNDERUNGEN DES PREISNIVEAUS UMGEWANDELTER EIGENTUMSWOHNUNGEN				
Erst- und Weiterverkäufe bezugsfreier Wohnungen				
	einfach	mittel	gut	sehr gut
Altbauten	↘	○	↗	↑
Zwischenkriegsbauten	○	↑	○	↘
Sozialer Wohnungsbau ¹	○	○	○	↗
Plattenbauten ²	↑	↗		

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

<ul style="list-style-type: none"> ↗ steigend (ab + 10%) ↘ steigend (ab + 5%) ○ gleich bleibend (bis +/- 5%) ↖ fallend (ab - 5%) ↘ fallend (ab - 10%) 	}	Veränderungen gegenüber dem Vorjahr
--	---	-------------------------------------

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

¹ nur im Westteil Berlins gehandelt

² nur im Ostteil Berlins gehandelt, nur in einfachen und mittleren Lagen

Quelle: Bericht über den Berliner Grundstücksmarkt 2010/2011, eigene Berechnungen

© BBU

Verkäufe in der Rummelsburger Bucht und Alt-Hohenschönhausen treiben das Preiswachstum in Lichtenberg, Preissteigerungen sonst überwiegend in zentralen Stadtteilen

Bei einer Betrachtung der regionalen Unterschiede fällt auf, dass der Teilmarkt für Wohneigentum in seiner Entwicklung räumlich heterogen ist. Hohe Kaufpreise wurden laut Grundstücksmarktbericht überwiegend in den zentralen und östlichen Stadtteilen erzielt, insbesondere in Mitte, Alt-Hohenschönhausen, Rummelsburg und Prenzlauer Berg, aber auch im etablierten Westen, namentlich Grunewald und Dahlem. Steigerungen bei den Mittelwerten des Preisniveaus verzeichneten Lichtenberg, Kreuzberg, Charlottenburg, Tiergarten, Mitte und Alt-Hohenschönhausen. In Lichtenberg sind die Zuwächse zum Teil auf die positive Entwicklung des Immobilienmarktes in Rummelsburg zurückzuführen, in Alt-Hohenschönhausen trug der Verkauf von Wohnungen in der ehemaligen Zuckerfabrik zu den Steigerungen bei. Nennenswerte Rückgänge sind in Friedrichshain, Grunewald, Zehlendorf, Köpenick, Weißensee und Hohenschönhausen zu verzeichnen.

Immobilienmarkt wächst berlinweit

Obwohl das Gesamtwachstum des Marktes für Wohn- und Teileigentum durch einige Spitzenverkäufe getragen wird, zeigen die Zahlen des Gutachterausschusses und der WohnungsmarktReport Berlin der GSW sowie zusätzlich das Residential City Profile Berlin von Jones Lang LaSalle, dass sich die positiv-dynamische Marktentwicklung nicht nur lokal vollzieht, sondern ganz Berlin betrifft. Dies spiegelt sich in der Steigerung der Baulandpreise, der Preise für bebaute Wohngebiete sowie in dem Anstieg der Kaufpreise für Mietswohnhäuser und Eigentumswohnungen. Insgesamt hat sich der Wohnungsmarkt in Berlin in 2010 gegenüber dem Vorjahr somit sehr dynamisch entwickelt. Dies zeigt sich allerdings nicht in der Zahl der veräußerten Wohnungen der Mitgliedsunternehmen des BBU: nach einem leichten Zuwachs von 2008 auf 2009, sank dieser Wert für Berlin im Jahr 2010 um 49 % auf 2.389.

PROGNOSE UMSATZ- UND PREISENTWICKLUNG AUF DEN TEILMÄRKTEN in Berlin		
	Kauffälle	Preise
Unbebaute Grundstücke		
Individueller Wohnungsbau	↗	↗
Geschosswohnungsbau	→	↗
Bebaute Grundstücke		
Ein- und Zweifamilienhäuser ¹	↗	↗
Mehrfamilienhäuser	↗	↗
Wohnungs- und Teileigentum	↗	↗

¹ beinhaltet freistehende Häuser, Reihenhäuser und Doppelhaushälften

Quelle: Bericht über den Berliner Grundstücksmarkt 2010/2011

© BBU

Für 2011 erwarten die Gutachter, die GSW und Jones Lang LaSalle insbesondere bei den Preisen eine weiterhin positive Entwicklung. Da internationale Anleger durch den Verkauf der GSW auf den bislang unterbewerteten Wohnungsmarkt Berlins aufmerksam geworden sind und auf hohe Renditen setzen, nimmt die Nachfrage nach Wohnungen zu und die Preise steigen. Für Unternehmen, die in absehbarer Zeit Investitionen auf dem Berliner Immobilienmarkt planen, ist dies also möglicherweise der richtige Zeitpunkt, um entsprechende Vorhaben umzusetzen.

IV.2 Brandenburg

Grundstücksmarkt in Brandenburg weniger dynamisch, dennoch mit Preiswachstum

Im Vergleich zu Berlin entwickelte sich der Immobilienmarkt von Brandenburg insgesamt weit weniger dynamisch. Dennoch sind im Vergleich zum Vorjahr die Kauffallzahlen um ein Prozent auf 36.092 gestiegen. Der Flächenumsatz dagegen ging um 22 % zurück auf 48.145 Hektar. Bei einer Erhöhung des Geldumsatzes um 26 % auf 3.178 Mio. Euro und gleichzeitig stagnierenden Kauffällen sowie einem abnehmenden Flächenumsatz ist davon auszugehen, dass kleinere Grundstücke zu deutlich höheren Preisen verkauft wurden als noch

im Vorjahr. Dies trifft auch unter Nicht-Berücksichtigung der Verkäufe von Eigentumswohnungen zu, für die in dieser Statistik keine Flächen ausgewiesen wurden. Allerdings ist in den Gesamtumsatzzahlen ein großer Anteil von landwirtschaftlich genutzten Grundstücken enthalten. Bei einer Betrachtung nur der Werte, die für den Wohnungsmarkt relevant sind, zeigt sich diese Entwicklung noch deutlicher. Da das Flächenwachstum zwar positiv, aber doch sehr viel geringer ist, kann auch aufgrund dieser Zahlen davon ausgegangen werden, dass Grundstücke, Wohnungen und Häuser zu höheren Preisen als in 2009 verkauft wurden.

UMSÄTZE VON WOHNIMMOBILIEN in Brandenburg 2009/2010									
	Kauffälle (Anzahl)			Geldumsatz (Mio. €)			Flächenumsatz (Hektar)		
	2010	2009	Veränd.	2010	2009	Veränd.	2010	2009	Veränd.
Grundstücksmarkt ¹ insgesamt	36.092	35.585	1 %	3.170	2.507	26 %	48.145	61.688	-22 %
Wohnimmobilienmarkt ² insgesamt	20.313	17.947	13 %	2.043	1.607	27 %	2.865	2.775	3 %
Grundstücke unbebaut	9.396	8.229	14 %	488	371	32 %	1.466	1.482	-1 %
davon Wohnbauland ²	8.143	6.943	17 %	387	287	35 %	858	718	19 %
Grundstücke bebaut	12.934	11.796	10 %	2.144	1.609	33 %	4.226	4.896	-14 %
davon Wohnbebauung ³	9.606	8.613	12 %	1.368	1.062	29 %	2.007	2.057	-2 %
Wohnungs- und Teileigentum insgesamt	2.754	2.618	5 %	301	273	10 %	-	-	-
davon Eigentumswohnungen ⁴	2.564	2.391	7 %	288	258	12 %	-	-	-

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 des Landes Brandenburg 2010, eigene Berechnungen

© BBU

IV.2.1 Bodenrichtwerte und Baulandpreise für unbebautes Wohnbauland

Auf dem Teilmarkt der unbebauten Bauflächen weisen sowohl die Grundstücke für individuellen Wohnungsbau als auch für Mehrfamilienhäuser erhebliche Steigerungen der Kauffälle sowie des Geld- und Flächenumsatzes auf.

UMSÄTZE FÜR DEN TEILMARKT UNBEBAUTES WOHNBAULAND									
in Brandenburg 2009/2010									
	Kauffälle (Anzahl)			Geldumsatz (Mio. €)			Flächenumsatz (Hektar)		
	2010	2009	Veränd.	2010	2009	Veränd.	2010	2009	Veränd.
Individueller Wohnungsbau ¹	7.234	6.205	17 %	325	256	27 %	741	619	20 %
Geschosswohnungsbau ²	909	738	23 %	62	31	100 %	117	99	18 %
Insgesamt	8.143	6.943	17 %	387	287	35 %	858	718	19 %

¹ Bauland in Wohngebieten der offenen Bauweise

² Bauland für Mehrfamilienhäuser

Quelle: Grundstücksmarktbericht des Landes Brandenburg 2010

© BBU

Baulandpreise steigen vor allem beim Geschosswohnungsbau

Dies trifft besonders bei einem Vergleich mit den Vorjahreszahlen zu. Die Steigerung des Geldumsatzes ist zum großen Teil auf Preisanstiege zurückzuführen. Der Kaufwert für unbebautes Bauland für den individuellen Wohnungsbau erhöhte sich binnen Jahresfrist um 3,00 € auf jetzt 44 €/m², der Europreis für Grundstücke für Mehrfamilienhäuser betrug statt 31 €/m² nun sogar 53 €/m². Auch laut Amt für Statistik Berlin-Brandenburg stieg der Umsatz von baureifem Bauland sowohl

für Wohngebiete in offener als auch geschlossener Bauweise an. Letztere erzielten einen durchschnittlichen Kaufpreis von 229 €/m² nach 128 €/m² im Vorjahr bei allerdings weiterhin niedrigen Kauffallzahlen. Repräsentativer ist die Steigerung bei Wohngebieten für weniger dichte Bebauung. Hier stieg der Durchschnittspreis bei einer gleichbleibend hohen Anzahl von Kaufverträgen um vier Prozent auf ca. 70 €/m² an. Dies deckt sich in etwa mit dem Preiszuwachs, den der Gutachterausschuss ermittelte.

Preis-Wachstumstreiber 1: Geschosswohnungsbau in Potsdam

Eine Betrachtung nach regionalen Gesichtspunkten zeigt allerdings, dass ein Großteil des Gesamtwachstums auf vermehrten Verkäufen in der Landeshauptstadt Potsdam beruhen dürfte, die bei allen Umsatzkategorien weit überdurchschnittliche Werte aufweist. Der besonders hohe Anstieg des Geldum-

satzes von unbebauten Grundstücken in Potsdam (+ 139 %) und bei Mehrfamilienhäusern (+ 100 %) impliziert, dass in Potsdam Grundstücke für dichte Bebauung zu weit höheren Preisen verkauft wurden. Tatsächlich kletterte der durchschnittliche Preis für baureifes Geschosswohnbau land hier um 61 % auf 392 €/m².

BODENRICHTWERTE UND BAULANDPREISE NACH ART DER BEBAUUNG in Brandenburg für baureifes Wohnbaugebiet						
Art der Bebauung	Lage	Bodenpreise ¹ €/m ²			Baulandpreise ² €/m ²	
		2010	2009		2010	2009
Individueller Wohnungsbau	Berliner Umland (ohne Potsdam)	77	79	Offene Bauweise	70	67
	Potsdam	175	157			
	weiterer Metropolitanraum (ohne kreisfreie Städte)	30	30			
	kreisfreie Städte (ohne Potsdam)	54	48			
	Land Brandenburg	67	67			
Geschosswohn- baugebiet	Berliner Umland (ohne Potsdam)	80	80	Geschlossene Bauweise	229	128
	Potsdam	392	243			
	weiterer Metropolitanraum (ohne kreisfreie Städte)	36	34			
	kreisfreie Städte (ohne Potsdam)	85	87			
	Land Brandenburg	72	56			

Quellen: ¹ Grundstücksmarktbericht des Landes Brandenburg 2010, ² Amt für Statistik Berlin-Brandenburg 2011, eigene Berechnungen

© BBU

Preis-Wachstumstreiber 2: Lockere Wohnbebauung in den kreisfreien Städten

Auch die kreisfreien Städte Frankfurt (Oder) und Brandenburg an der Havel haben insbesondere bei individuellem Wohnbauland für offene Bauweise Preissteigerungen verzeichnet, in Frankfurt (Oder) erhöhten sich die durchschnittlich gezahlten Bodenpreise sogar von 38 auf 53 €/m². Insgesamt stieg der Wohnbaulandpreis für baureifes individuelles Wohnbauland in kreisfreien Städten (ohne Potsdam) von 48 auf 54 €/m². Ausnahme bleibt die Stadt Cottbus, für die Preise ähnlich dem Vorjahr erzielt wurden.

Kaufwerte unabhängig von der Entfernung zu Berlin

In den Landkreisen ergibt sich für individuelles Wohnbauland ein differenziertes Bild: Einige Kreise, die im Vorjahr Preisrückgänge vermeldeten, holten in diesem Jahr auf. Für andere verhielt sich dies genau umgekehrt. Das positive Kaufpreiswachstum ländlicher Regionen wie Elbe-Elster und das negative Wachstum im stark nachgefragten Potsdam-Mittelmark zeigt, dass die Kaufpreisentwicklung weniger von der Entfernung von Berlin abhängt. Alle Landkreise haben jedoch Nachfragesteigerungen im Sinne der Kauffallzahlen gegenüber 2009 zu verzeichnen, die sich aber noch nicht in Preissteigerungen niederschlugen.

Leichte Anhebungen bei den Bodenrichtwerten

Die Bodenrichtwerte sind entsprechend der wachsenden Nachfrage in den meisten Gemeinden gegenüber dem Vorjahr leicht angehoben worden oder zumindest gleich geblieben. Die Veränderungen betreffen dabei nicht nur, wie vielleicht anzunehmen wäre, das Berliner Umland, sondern auch Regionen des weiteren Metropolenraumes. So wurden zum Beispiel auch in den ländlichen Landkreisen 3,00 bis 9,00 €/m² statt wie im Vorjahr drei bis 8,00 €/m² erzielt. Eisenhüttenstadt und Brandenburg an der Havel wiesen im Vergleich zu den meisten anderen kreisfreien Städten über die letzten fünf Jahre überdurchschnittliche Werte von 60 bis 75 €/m² auf.

Höchstwerte in berlinnahen Klein- und Mittelstädten und Potsdam

Die höchsten Bodenrichtwerte sind nach wie vor in Kleinmachnow (290 €/m²), Teltow (250 €/m²) und in Glienicke/Nordbahn (160 €/m²) zu verzeichnen. Dabei glichen sich die Bodenpreise im nahen Umland Berlins weiter an die Bodenrichtwerte der Hauptstadt selbst an. Hohe Werte wurden insbesondere auch in Potsdam erzielt. Herausragend waren hierbei Babelsberg und die Innenstadt mit einem seit fünf Jahren unveränderten Niveau von über 150 €/m². Die zu erwartenden hohen Steigerungen durch den Ausbau des Flughafens Schönefeld zum internationalen Flughafen blieben bislang aus. Der Bodenrichtwert wurde hier lediglich leicht von 80 auf jetzt 85 €/m² angehoben. Diese Werte dürften aber steigen umso näher der Zeitpunkt der Eröffnung des Flughafens rückt.

Nachfrage in Brandenburg höher als in Berlin, Preiswachstum dagegen verhalten

Wie in Berlin, so ist auch in Brandenburg die Nachfrage nach Bauland angestiegen. Die hohen Zuwächse der Kauffallzahlen, des Flächenumsatzes und des Geldumsatzes weisen auf eine sogar deutlich stärkere Erhöhung der Nachfrage als in der Bundeshauptstadt hin. Dies ist möglicherweise aber auch darauf zurückzuführen, dass dem Markt ein höheres Angebot zur Verfügung steht und Nachfragerückgänge der Vorjahre ausgeglichen wurden. Eine Sonderstellung nimmt dabei die Landeshauptstadt Potsdam ein. Dennoch sind auch in allen anderen Landkreisen, selbst im weiteren Metropolenraum, eine Zunahme der Kaufverträge sowie Anhebungen der Bodenrichtwerte für Wohnbauland beobachtbar. Die Erhöhung der Nachfrage resultierte allerdings bisher nur teilweise auch in höheren Preisen. Daher ist davon auszugehen, dass das Angebot an Wohnbauflächen im Gegensatz zu Berlin überwiegend noch ausreichend ist.

IV.2.2 Umsatz- und Preisentwicklung für bebautes Land

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

UMSÄTZE FÜR DEN TEILMARKT BEBAUTE WOHNGRUNDSTÜCKE in Brandenburg 2009/2010									
	Kauffälle (Anzahl)			Geldumsatz (Mio. €)			Flächenumsatz (Hektar)		
	2010	2009	Veränd.	2010	2009	Veränd.	2010	2009	Veränd.
Individueller Wohnungsbau gesamt	8.670	7.848	10 %	1.068	895	19 %	1.717	1.783	-4 %
davon: Einfamilienhäuser (freistehend)	6.122	5.602	9 %	745	642	16 %	1.466	1.391	5 %
Reihen- und Doppelhäuser	488	429	14 %	66	51	29 %	82	191	-57 %
Zweifamilienhäuser	2.060	1.817	13 %	257	202	27 %	169	201	-16 %
Geschosswohnungsbau - Mehrfamilienhäuser	936	765	22 %	300	167	80 %	290	274	6 %
Insgesamt	9.606	8.613	12 %	1.368	1.062	29 %	2.007	2.057	-2 %

Quelle: Grundstücksmarktbericht des Landes Brandenburg 2010

© BBU

**Positive Tendenz bei Einfamilienhäusern,
Rückgänge bei Reihen- und Doppelhäusern**

Auch im Teilmarkt bebaute Wohngrundstücke konnten steigende Kauffall- und Geldumsatzzahlen registriert werden. Einen Beitrag hierzu leistete die Marktentwicklung bei Einfamilienhäusern und Mehrfamilienhäusern. Einfamilienhäuser wurden in allen Regionen Brandenburgs häufiger gehandelt als im Vorjahr und auch die durchschnittlichen Gesamtkaufpreise blieben gleich oder stiegen an. Entsprechend steigerte sich auch der Wohnflächenpreis im Landesmittel von 1.165 €/m² auf 1.214 €/m². Auffallend ist hier, dass Einfamilienhäuser im weiteren Metropolenraum (inklusive kreisfreie Städte) der stärksten Preissteigerung unterlagen, während der Wohnflächenpreis und auch der durchschnittliche Gesamtverkaufspreis

in Potsdam beispielsweise bedeutend zurückgingen. Der Anstieg der Wohnflächenpreise in den kreisfreien Städten (ohne Potsdam) ist vermutlich auch darauf zurückzuführen, dass sich der Anteil der Häuserverkäufe über 150.000 Euro an allen in kreisfreien Städten verkauften Häusern von 22 % auf 40 % erhöht hat. Insgesamt verteuerten sich vor allem Einfamilienhäuser, die nach 1990 erbaut wurden. Die Entwicklung bei Reihenhäusern/Doppelhaushälften ist im Vergleich eher stagnierend bis rückläufig. Obwohl viel mehr Häuser dieser Kategorie gehandelt wurden als im Vorjahr, gab das Preisniveau leicht nach. Der Geldumsatz hingegen steigerte sich deutlich um 27 %. Dies weist bei stagnierenden bis sinkenden Wohnflächenpreisen auf möglicherweise gestiegene Bodenpreise hin.

PREISENTWICKLUNG BEI EINFAMILIEN- UND REIHENHÄUSERN in Brandenburg								
Lage	Freistehende Einfamilienhäuser				Reihenhäuser			
	Gesamtkaufpreise (Ø) €		Wohnflächenpreise (Ø) €/m ²		Gesamtkaufpreise (Ø) €		Wohnflächenpreise (Ø) €/m ²	
	2010	Veränd. zu 2009	2010	Veränd. zu 2009	2010	Veränd. zu 2009	2010	Veränd. zu 2009
Berliner Umland (ohne Potsdam)	174.000	↑	1.484	○	150.700	○	1.315	○
Potsdam ¹	355.200	↓	2.066	↓	215.300	↑	1.714	○
Weiterer Metropolenraum (ohne kreisfreie Städte)	90.000	○	812	○	69.400	○	667	↓
Kreisfreie Städte (ohne Potsdam)	140.000 ¹	↑	1.167	↑	100.000 ¹	↓	975	↓
Land Brandenburg	138.700	↑	1.214	○	122.000	○	1.139	○

Angaben beziehen sich auf auswertbare Kaufverträge

¹ inklusive Villengrundstücke

² Wert geschätzt

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

}
 Veränderungen gegenüber dem Vorjahr

Quelle: Grundstücksmarktbericht des Landes Brandenburg 2010, eigene Berechnungen

© BBU

In ganz Brandenburg starke Geldumsatz- und Preissteigerungen bei Mehrfamilienhäusern

Die Mehrfamilienhäuser nehmen in der Marktentwicklung eine herausragende Stellung ein. Der Geldumsatz hat sich hier nach einem Vorjahresrückgang von 25 % dieses Jahr auf 300 Mio. Euro erhöht – dies entspricht einem Anstieg von 80 %. Auch die Kauffallzahlen nahmen stark um 22 % zu. Neben der auffallenden Entwicklung auf dem Potsdamer Markt für Mehrfamilienhäuser, der laut Gutachterausschuss durch den Verkauf einiger hochwertiger Immobilien getragen wird, verzeichnete das Marktsegment auch in den meisten anderen Landkreisen und Städten Nachfragezuwächse. So stiegen die Wohnflächenpreise für Mehrfamilienhäuser im Berliner Umland (ohne Potsdam) um 15 % auf 769 €/m² und im weiteren

Metropolitanraum von 308 auf 363 €/m². Die kreisfreien Städte verzeichneten bei Geschosswohnbauten einen noch höheren Zuwachs von 38 % auf 406 €/m². Zwar sind die Vorjahreszahlen aufgrund unterschiedlicher Fallzahlen und Unterschiede in der Zusammensetzung der Stichprobe schwer vergleichbar, dennoch implizieren die Veränderungen bei den Wohnflächenpreisen einen Preisanstieg für Altbauten, die vor 1949 gebaut wurden.

MEHRFAMILIENHÄUSER					
Preisniveau im Land Brandenburg 2010 nach Baualter					
Räume	Anzahl Kauffälle	Baualters-klasse	Ø Wohnfläche (m²)	Ø Wohnflächenpreis (€/m²)	Ø Gesamtkaufpreis (€)
Land Brandenburg	350	< 1949	402	508	160.800
	25	1949 - 1990	742	437	266.100
	30	> 1990	664	1.100	725.600
Berliner Umland (ohne Potsdam)	74	< 1949	295	655	164.600
	7	1949 - 1990	272	634	142.400
	22	> 1990	666	1.013	683.900
Stadt Potsdam	30	< 1949	500	876	441.300
	1*	1949 - 1990			
	2*	> 1990			
Weiterer Metropolitanraum (ohne kreisfreie Städte)	177	< 1949	354	359	110.000
	14	1949 - 1990	544	204	136.900
	6	> 1990	560	743	369.500
Kreisfreie Städte (ohne Potsdam)	69	< 1949	506	389	165.100
	3*	1949 - 1990			
		> 1990			

Die Tabelle enthält sanierte bzw. unsanierte Objekte.

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

Quelle: Grundstücksmarktbericht des Landes Brandenburg 2010

© BBU

Brandenburgweit positive Entwicklung der Nachfrage und Preise bei bebauten Grundstücken

Insgesamt sind alle für den Wohnungsmarkt relevanten bebauten Grundstücke häufiger gehandelt worden als 2009 und auch im Wert gestiegen. Die deutlichen Kaufpreiserhöhungen bei Mehrfamilienhäusern reflektieren die sehr viel höheren Bodenpreise für Geschosswohnungsbau. Die Landeshauptstadt und die anderen kreisfreien Städte tragen durch die

Mehrverkäufe und Preissteigerungen bei Mehrfamilienhäusern somit deutlich zur Steigerung des Geldumsatzes im Marktsegment der bebauten Grundstücke bei. Dennoch sind insbesondere bei dem bedeutenden Teilmarkt der freistehenden Einfamilienhäuser auch landesweit leichte Preiserhöhungen erkennbar. Dabei sind die Preise in allen Immobilienkategorien im weiteren Metropolitanraum deutlich niedriger als im Berliner Umland.

IV.2.3 Wohnungseigentum

Marktentwicklung bei Wohnungseigentum weniger dynamisch als in Berlin

Auch der Teilmarkt für Eigentumswohnungen legte gegenüber dem Vorjahr zu. Die Anzahl der Kaufverträge stieg insbesondere für die Erstverkäufe stark an und schloss mit einem gegenüber dem Vorjahr um 23 % höheren Ergebnis. Beim Weiterverkauf von Wohnungseigentum stagnierten die Kaufzahlen nach einem starken Anstieg im Vorjahr dieses Jahr. Dagegen nahm der Geldumsatz stärker zu. Die Kaufpreissum-

me der Eigentumswohnungen im Erstverkauf steigerte sich um zehn Prozent auf 128 Mio. Euro, der Wert aller Weiterverkäufe erreichte 160 Mio. Euro. Das Gesamtwachstum des reinen Wohnungseigentums betrug in Kauffällen gemessen sieben Prozent und in Geldeinheiten gemessen zwölf Prozent und ist damit weit weniger dynamisch als auf dem Berliner Markt. Teileigentum hatte mit einem Anteil von unter sieben Prozent der Verkaufszahlen und weniger als drei Prozent des Geldumsatzes nur eine äußerst geringe Bedeutung für den Gesamtmarkt und wird im Folgenden nicht weiter berücksichtigt.

UMSÄTZE FÜR DEN TEILMARKT EIGENTUMSWOHNUNGEN						
in Brandenburg 2009/2010 nach Verkaufszeitpunkt						
	Kauffälle (Anzahl)			Geldumsatz (Mio. €)		
	2010	2009	Veränd.	2010	2009	Veränd.
Erstverkäufe	762	618	23 %	128	116	10 %
Weiterverkäufe	1.802	1.773	2 %	160	142	13 %
Insgesamt	2.564	2.391	7 %	288	258	12 %

Quelle: Grundstücksmarktbericht des Landes Brandenburg 2010

© BBU

Potsdam auch bei Eigentumswohnungen Entwicklungsschwerpunkt

Die meisten erstverkauften Eigentumswohnungen wurden nach wie vor in Potsdam gehandelt. 332 Wohneinheiten bedeuten für die Landeshauptstadt einen Anteil von 44 % an allen Erstverkäufen. Im Durchschnitt nahmen die Gesamtkaufpreise für erstverkaufte Eigentumswohnungen in Brandenburg von 181.900 Euro auf 166.600 Euro ab. Die Senkung betraf dabei alle betrachteten Regionen. Auch der Wohnflächenpreis verringerte sich von 2.175 auf 2.108 Euro. Hier war allerdings für die Region Berliner Umland (ohne Potsdam) eine leichte Wertsteigerung zu vermelden. Hohe Preise wurden vor allem für sanierte Altbauwohnungen in Potsdam erzielt.

Wohnflächenpreise bei weiterveräußerten Eigentumswohnungen leicht gestiegen

Die Umsatzzuwächse basieren somit überwiegend auf den Preisanstiegen bei Weiterveräußerungen. Hier erhöhten sich in allen Regionen die Wohnflächenpreise leicht, insbesondere jedoch im weiteren Metropolenraum. Gegenüber Erstverkäufen liegt der durchschnittliche Gesamtverkaufspreis um 76.600 Euro niedriger bei 90.000 Euro. Über die Hälfte der Wohnungen wurde im Berliner Umland weiterveräußert. Die größte Steigerung des Gesamtverkaufspreises fand demnach auch in dieser Region statt. Insgesamt wurden Eigentumswohnungen in fast allen Landkreisen Brandenburgs häufiger gehandelt. Mit einer Steigerung der Kauffälle in Höhe von 15 % lag der Schwerpunkt des Wachstums dieses Teilmarktes allerdings im weiteren Metropolenraum.

PREISENTWICKLUNG BEI EIGENTUMSWOHNUNGEN NACH LAGE

in Brandenburg - Erstverkäufe und Weiterverkäufe

Lage	Erstverkäufe				Weiterverkäufe			
	Gesamtkaufpreise (Ø) €		Wohnflächenpreise (Ø) €/m ²		Gesamtkaufpreise (Ø) €		Wohnflächenpreise (Ø) €/m ²	
	2010	Veränd. zu 2009	2010	Veränd. zu 2009	2010	Veränd. zu 2009	2010	Veränd. zu 2009
Berliner Umland (ohne Potsdam)	131.400	↓	1.598	○	96.500	↑	1.162	○
Potsdam	241.600	○	2.990	○	100.900	○	1.318	○
Weiterer Metropolenraum (ohne kreisfreie Städte)	104.400	↓	1.326	↓	63.800	↑	866	↑
Kreisfreie Städte (ohne Potsdam)	115.200	○	1.336	○	69.400	○	864	○
Land Brandenburg	166.600	↓	2.108	○	90.000	○	1.133	○

Angaben beziehen sich auf auswertbare Kaufverträge

↑	steigend (ab + 5%)	} Veränderungen gegenüber dem Vorjahr
○	gleich bleibend	
↓	fallend (ab - 5%)	

Quelle: Grundstücksmarktbericht des Landes Brandenburg 2010, eigene Berechnungen

© BBU

Marktwachstum auch in Brandenburg nicht lokal begrenzt

Der Brandenburger Wohnimmobilienmarkt erweist sich gegenüber Berlin als etwas weniger dynamisch. Dennoch ist auch hier im Vergleich zu den Vorjahren gerade beim Geldumsatz und bei den Preisen ein Wachstum zu verzeichnen. Dies zieht sich durch alle Immobilienkategorien. Eine herausragende Stellung nimmt die Landeshauptstadt Potsdam bei den Transaktionen von Mehrfamilienhäusern und Grundstücken für Geschosswohnungsbau ein. Insbesondere zeigten außerdem Einfamilienhäuser sowie Eigentumswohnungen im weiteren Metropolenraum und den kreisfreien Städten Umsatz- und Preissteigerungen und beweisen somit, dass sich die Nachfrage nach Wohnimmobilien in der Hauptstadtregion nicht nur auf urbane Gebiete nahe Berlin beschränkt.

V. Systematik des Marktmonitors

V. Systematik des Marktmonitors

V.1 Räumliche Grundlagen

Berliner Umland und weiterer Metropolitanraum im BBU-Marktmonitor

Die Ergänzung der neuen räumlichen Gliederung der Gemeinsamen Landesplanung Berlin-Brandenburg in der letztjährigen Fassung des Marktmonitors, resultierte in der parallelen Darstellung von **Berliner Umland** und **weiterem Metropolitanraum** sowie **engerem Verflechtungs-** und **äußerem Entwicklungsraum** (eV/äE).

Da mittlerweile immer mehr Statistiken und Prognosen auf Ebene der Teilräume **Berliner Umland** und **weiterer Metropolitanraum** verfügbar sind, wird ab diesem Jahr auf die Gliederung nach alter Systematik (eV/äE) verzichtet. Die vom BBU selbst erhobenen Daten zu den Bestands- und Neuvetragsmieten werden somit nur noch in der aktuell gültigen räumlichen Gliederung dargestellt.

Die Gliederung einer Großregion

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

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

Zum **engeren Verflechtungsraum** gehörten auf Brandenburger Seite 276 Gemeinden mit 827.000 Einwohnern. Wichtige Kriterien bei der Feststellung „engerer Verflechtungen“ waren damals laut Gemeinsamen Landesentwicklungsplan:

- die wirtschaftlichen Aktivitäten in diesem Raum: der gemeinsame Arbeitsmarkt und der Markt für den Austausch von Gütern und Dienstleistungen;

- die täglichen Pendelbeziehungen von Beschäftigten und Unternehmen: die Bereitschaft der Bewohner des Raumes, auch längere Fahrtwege zwischen den Orten ihrer Aktivitäten in Kauf zu nehmen;
- die Belange der Naherholung sowie der Kulturlandschaft (einschließlich des UNESCO-Weltkulturerbes „Potsdamer Kulturlandschaft“);
- und der wieder wachsenden Zusammengehörigkeit der Menschen (Identität).

Der LEP eV galt grundsätzlich bis zu seiner Änderung oder Aufhebung, die Planungsaussagen bezogen sich auf den Zeithorizont bis 2010. Im Mai 2009 wurde daher ein neuer „Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg“ (LEP B-B) fertig gestellt, dessen Raumeinteilung die Entwicklungen der vergangenen zehn Jahre berücksichtigt.

Der Stand der räumlichen Entwicklung Brandenburgs im Jahr 2009

Vor allem aufgrund des demographischen Wandels und seiner regional unterschiedlichen Auswirkungen in Brandenburg wurde deutlich, dass die bisherige Unterteilung in **engeren Verflechtungsraum** und **äußeren Entwicklungsraum** die Realität des Jahres 2009 nicht mehr abbildet. Der besondere Handlungs- und Steuerungsbedarf im Stadt-Umland-Zusammenhang von Berlin und Potsdam, der sich aus einer hohen Einwohner- und Siedlungsdichte, dem hohen Verkehrsaufkommen, einer überdurchschnittlichen Verkehrsnetzdicke, der Gefährdung der Freiräume durch Siedlungserweiterungen sowie der sonstigen hochgradigen Verflechtungsbeziehungen ableitet, existiert zwar nach wie vor, allerdings nicht mehr zwangsläufig im ganzen **engeren Verflechtungsraum**.

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

- Bevölkerungsdichte 2004,
- Bevölkerungsentwicklung 1996 bis 2004,
- Bevölkerungsprognose 2004 bis 2020,
- Siedlungsdichte 2004,
- Einwohnerdichte je Hektar Wohnsiedlungsfläche (Wohn- und Mischgebietsflächen) 2004,
- Siedlungs- und Verkehrsflächenentwicklung 1996 bis 2004,

- Baufertigstellungsquote (Wohneinheiten/1.000 EW) von 1995 bis 2004,
- Wohnungsbestandsentwicklung 1996 bis 2004,
- Arbeitsplatzsituation 2004,
- Arbeitsplatzentwicklung 1996 bis 2004 in Prozent,
- Pendlerintensität des Umlandes gegenüber Berlin und Potsdam 2004:
 - o Ein- und Auspendlervolumen insgesamt,
 - o Ein- und Auspendler je 1.000 EW und
- Wanderungsintensität gegenüber Berlin und Potsdam 1996 bis 2004.

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

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

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

Berlin und Brandenburg als gemeinsame Metropolregion

Neben dieser teilräumlichen Untergliederung fällt in diesem Zusammenhang oft auch der Begriff **Metropolregion**. Als **Metropolregion** werden Regionen in Deutschland bezeichnet, in denen die einzelnen Kreise und Kommunen wirtschaftlich und gesellschaftlich stark miteinander verflochten sind und die als Gesamttraum eine überregionale wirtschaftliche Bedeutung haben. Insgesamt gibt es in Deutschland elf dieser **Metropolregionen**.

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

WANDEL DER RÄUMLICHEN GLIEDERUNG DER GEMEINSAMEN LANDESENTWICKLUNGSPLANUNG BERLIN-BRANDENBURG
 Vom engeren Verflechtungsraum zum Berliner Umland



Quelle: Gemeinsame Landesplanung Berlin-Brandenburg

© BBU

V.2 Statistische Methodik

Der BBU-Marktmonitor ist eine auf den jeweiligen Vorjahreszeitraum bezogene Erhebung der Bestands- und Neuvertragsmieten in Berlin und Brandenburg. Die Grundgesamtheit der Erhebung wird gebildet aus allen eigen- und fremdverwalteten Wohneinheiten (WE) der BBU-Mitgliedsunternehmen in den beiden Bundesländern zwischen dem 1. Januar und dem 31. Dezember des Bezugsjahres. Die Grundgesamtheit bestand somit im Jahr 2011 aus rund 1,1 Mio. Wohnungen.

Die eigentliche Erhebung erfolgt als alljährliche systematische Stichprobe über die Grundgesamtheit, d. h. es werden gewisse Kriterien bei der Auswahl der zu befragenden Unternehmen zugrunde gelegt. Aufgrund dieser Art der Stichprobenziehung sind induktiv-statistische Methoden nicht zur Auswertung nutzbar, wohl aber deskriptive. Daher beziehen sich die Aussagen des Marktmonitors vor allem auf die Mitgliedsunternehmen des BBU, Aussagen über den Gesamtmarkt können hingegen nur mit Einschränkungen getroffen werden.

Auswahl der zu befragenden Unternehmen

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

Dieselben Kriterien gelten in Brandenburg. Zusätzlich gilt jedoch, aus Gründen der Anonymisierung der Daten, dass in einer Kommune mindestens zwei Unternehmen über Bestände verfügen müssen. Unternehmen mit Beständen in den folgenden Kommunen wurden in diesem Jahr sowohl zu Bestands- als auch Neuvertragsmieten befragt:

Angermünde, Bad Freienwalde, Bernau, Brandenburg, Calau, Cottbus, Eberswalde, Eisenhüttenstadt, Erkner, Falkensee, Finsterwalde, Forst, Frankfurt (Oder), Fürstenwalde, Guben, Hennigsdorf, Herzberg, Jüterbog, Königs Wusterhausen, Kyritz, Lauchhammer, Lübben, Lübbenau, Luckenwalde, Ludwigsfelde, Neuruppin, Oranienburg, Potsdam, Premnitz, Prenzlau, Pritzwalk, Rathenow, Rheinsberg, Rüdersdorf, Schwarzheide, Schwedt/Oder, Seelow, Senftenberg, Spremberg, Strausberg, Teltow, Templin, Velten, Vetschau, Werder, Wildau, Wittenberge, Wittstock, Wriezen, Zehdenick.

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

Befragung und Plausibilitätsprüfung

Im Mai 2011 wurden alle ausgewählten Mitgliedsunternehmen schriftlich und per E-Mail auf die Befragung hingewiesen und die dazugehörigen Unterlagen versandt. Eine Beantwortung des Fragebogens ist sowohl in schriftlicher Form als auch durch eine direkte Dateneingabe über das Internet möglich.

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

Rücklauf, Bereinigung und statistische Auswertung der Daten

Von insgesamt 303 angeschriebenen Wohnungsunternehmen haben sich in diesem Jahr 229 an der Befragung beteiligt. Dies entspricht rund 75 % der befragten Mitgliedsunternehmen, allerdings stehen diese für mehr als 940.000 WE in Berlin und Brandenburg und somit fast für den kompletten durch den BBU vertretenen Wohnungsbestand. Im Bereich der Bestandsmieten wurden zu rund 840.000 WE Aussagen gemacht; zu mehr als 55.000 WE wurden Neuvertragsmieten geliefert. Dies entspricht den Rückläufen der Vorjahre. Ein Vergleich zwischen den einzelnen Jahren ist daher ohne weiteres möglich.

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

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

Entspricht ein Beobachtungswert im Zuge der statistischen Analyse trotz erfolgter Plausibilitätsprüfung nicht den Erwartungen des Streuungsbereichs, in dem sich die meisten aller genannten Mieten befinden, wird er ggf. als Ausreißer behandelt. Da unerkannte Ausreißer zu schwerwiegenden Verzerrungen der Ergebnisse der statistischen Auswertung und ihrer Interpretation führen können, werden solche Werte in der Analyse nicht weiter berücksichtigt. Die Identifizierung der Ausreißer erfolgt u. a. durch den Einsatz von Boxplots und Histogrammen. Die so ermittelten Ausreißer werden aus dem Datensatz entfernt und in der Auswertung nicht weiter berücksichtigt.