

BBU-MARKTMONITOR 2013



Wohnimmobilienmarkt
Berlin-Brandenburg

Editorial



Stabile Bestandsmieten, moderat steigende Neuvertragsmieten: Zwischen dieser durch die nüchternen Zahlen des BBU-Marktmonitors belegten Realität und der in Teilen der Öffentlichkeit aufgeregten Diskussion über den angeblich rasanten Anstieg der Mieten auf den Wohnungsmärkten in Berlin und dem Land Brandenburg gibt es ganz erhebliche Diskrepanzen.

Während die Preise für Haushaltsenergie, Nahrungsmittel und nicht zuletzt die Baupreise zwischen 2005 und 2012 real um bis zu rund 27 Prozent gestiegen sind, verzeichneten die Bestands-Warmmieten bei den 360 BBU-Mitgliedsunternehmen im selben Zeitraum nur eine Steigerung um real insgesamt 2,5 Prozent. Hiermit stellen diese Unternehmen ihr großes soziales Augenmaß und hohe stadtentwicklungspolitische Verantwortung unter Beweis.

Während in Berlin und Potsdam die Bevölkerungszahlen so schnell wachsen wie in den „Gründerjahren“ oder den „Goldenen 20ern“, müssen weite Teile Brandenburgs nach wie vor erhebliche Einwohnerrückgänge verkraften. Berlin-Brandenburg mit seinen komplexen Herausforderungen braucht deshalb starke und gesunde Wohnungsunternehmen, die Zusammenleben aktiv gestalten – und dadurch die Grundlagen für Wachstum und Zusammenhalt sichern. Mehr denn je gilt heute deshalb: Wohnungspolitik ist Standortpolitik.

Die BBU-Mitgliedsunternehmen haben im Durchschnitt 2012 an jedem Tag des Jahres über 4,1 Millionen Euro in ihre Wohnungen investiert – in energetische Modernisierungen, Stadtumbau, demografiegerechte Wohnraumanpassungen, und immer stärker auch in den dringend notwendigen Wohnungsneubau. Ihre einzige Refinanzierungsmöglichkeit für diese Investitionen sind ihre Mieteinnahmen. Vor diesem Hintergrund sollte immer bedacht werden: Eine Einschränkung dieser Refinanzierungsmöglichkeit ist deshalb immer auch eine Schmälerung ihrer Investitionskraft.

Berlin, 15. Dezember 2013

Maren Kern

Inhaltsverzeichnis

1	Editorial
5	Anlagen
6	Tabellen- und Grafikverzeichnis
13	I. Die aktuelle Marktlage
23	II. Wohnimmobilienrelevante Entwicklungen, Daten und Trends
25	II.1 Bevölkerung, Haushalte, Wanderungen
26	II.1.1 Die Entwicklung in Berlin
26	II.1.1.1 Bevölkerungsentwicklung
31	II.1.1.2 Haushaltsentwicklung
35	II.1.1.3 Wanderungen
40	II.1.2 Die Entwicklung im Land Brandenburg
40	II.1.2.1 Bevölkerungsentwicklung
52	II.1.2.2 Haushaltsentwicklung
56	II.1.2.3 Wanderungen
59	II.1.3 Zusammenfassende Betrachtung
60	II.2 Kaufkraft, Einkommen und Analyse von Wohnungsgesuchen
60	II.2.1 Kaufkraft im bundesweiten Vergleich
61	II.2.2 Die Lage in Berlin
61	II.2.2.1 Einkommen
62	II.2.2.2 Kaufkraft
64	II.2.3 Die Lage im Land Brandenburg
64	II.2.3.1 Einkommen
65	II.2.3.2 Kaufkraft
66	II.2.4 Fokus Wohnungs-Suchanfragen bei „Immobilienscout24“
67	II.2.4.1 Allgemeine Analyse verschiedener Suchmerkmale auf Basis der Suchabfragen
68	II.2.4.2 Auswertung der Ortsteil-Gesuche nach Anzahl
70	II.2.4.3 Allgemeine Analyse der räumlichen Verteilung der Wohnungsgesuche
72	II.2.4.4 Kleinräumige Analyse der Suchmerkmale
72	II.2.4.4.1 Wohnungsgröße und Mietpreis
80	II.2.4.4.2 Spezifische Wohnungsmerkmale
82	II.2.4.5 Fazit
84	II.3 Wohnungsbestand und Investitionen
84	II.3.1 Die Entwicklung in Berlin
84	II.3.1.1 Wohnungsbestand
88	II.3.1.2 Wohnungsleerstand
95	II.3.1.3 Fluktuation
97	II.3.1.4 Baugenehmigungen und Baufertigstellungen
101	II.3.1.5 Bestandsinvestitionen der BBU-Mitgliedsunternehmen

102	II.3.2	Die Entwicklung im Land Brandenburg
102	II.3.2.1	Wohnungsbestand
105	II.3.2.2	Wohnungsleerstand
114	II.3.2.3	Fluktuation
114	II.3.2.4	Baugenehmigungen und Baufertigstellungen
119	II.3.2.5	Bestandsinvestitionen der BBU-Mitgliedsunternehmen
120	II.3.3	Zusammenfassende Betrachtung
123	III.	Die Entwicklung des Mietwohnungsmarktes
125	III.1	Mietenentwicklung in Berlin und Brandenburg
125	III.1.1	Die Entwicklung in Berlin
125	III.1.1.1	BBU-Mitgliedsunternehmen
125	III.1.1.1	a) Bestandsmieten
132	III.1.1.1	b) Neuvertragsmieten
135	III.1.1.2	Berliner Mietspiegel 2013
137	III.1.1.3	a) Angebotsmieten in der gesamtstädtischen Betrachtung
139	III.1.1.3	b) Angebotsmieten auf Ebene der LOR-Bezirksregionen
143	III.1.2	Die Entwicklung im Land Brandenburg
143	III.1.2.1	BBU-Mitgliedsunternehmen
143	III.1.2.1	a) Bestandsmieten
161	III.1.2.1	b) Neuvertragsmieten
165	III.1.2.2	Angebotsmieten im Land Brandenburg
167	III.2	Entwicklung der Betriebskosten
171	IV.	Umsatz- und Preisentwicklung bei Immobilienverkäufen und Baulandpreisen
173	IV.1	Die Entwicklung in Berlin
174	IV.1.1	Bodenrichtwerte und Baulandpreise für unbebautes Land
175	IV.1.2	Umsatz- und Preisentwicklung für bebautes Land
178	IV.1.3	Umsatz- und Preisentwicklung für Wohneigentum
181	IV.2	Die Entwicklung im Land Brandenburg
182	IV.2.1	Bodenrichtwerte und Baulandpreise für unbebautes Wohnbauland
184	IV.2.2	Umsatz- und Preisentwicklung für bebautes Land
187	IV.2.3	Wohnungseigentum
189	V.	Systematik des Marktmonitors
191	V.1	Räumliche Grundlagen
193	V.2	Statistische Methodik

Anlagen

- Anlage 01 **Bestandsmieten Berlin nach Bezirken – Übersicht 2012**
Durchschnittliche Nettokaltmieten im Bestand der Mitgliedsunternehmen des BBU im Jahr 2012 – Erhebung des BBU nach Bezirken
- Anlage 02 **Bestandsmieten Berlin nach Bezirken – Übersicht Vergleich 2012 zu 2011**
Durchschnittliche Nettokaltmieten im Bestand der Mitgliedsunternehmen des BBU im Jahr 2012 – Erhebung des BBU nach Bezirken im Vergleich zu 2011
- Anlage 03 **Bestandsmieten Berlin nach Bezirken – Detail**
Durchschnittliche Nettokaltmieten im Bestand der Mitgliedsunternehmen des BBU im Jahr 2012 – Erhebung des BBU nach Bezirken im Detail
- Anlage 04 **Bestandsmieten Land Brandenburg nach Orten – Übersicht 2012**
Durchschnittliche Nettokaltmieten im Bestand der Mitgliedsunternehmen des BBU im Jahr 2012 – Erhebung des BBU nach Orten
- Anlage 05 **Bestandsmieten Land Brandenburg nach Orten – Übersicht Vergleich 2012 zu 2011**
Durchschnittliche Nettokaltmieten im Bestand der Mitgliedsunternehmen des BBU im Jahr 2012 – Erhebung des BBU nach Orten im Vergleich zu 2011
- Anlage 06 **Bestandsmieten Land Brandenburg nach Orten – Detail**
Durchschnittliche Nettokaltmieten im Bestand der Mitgliedsunternehmen des BBU im Jahr 2012 – Erhebung des BBU nach Orten im Detail
- Anlage 07 **Neuvertragsmieten Berlin nach Bezirken – Übersicht**
Nettokaltmieten bei Neuvertragsabschlüssen der Mitgliedsunternehmen des BBU in Berlin im Zeitraum vom 1. Januar 2012 bis zum 31. Dezember 2012 – Erhebung des BBU nach Bezirken
- Anlage 08 **Neuvertragsmieten Berlin nach Bezirken – Detail**
Nettokaltmieten bei Neuvertragsabschlüssen der Mitgliedsunternehmen des BBU in Berlin im Zeitraum vom 1. Januar 2012 bis zum 31. Dezember 2012 – Erhebung des BBU nach Bezirken im Detail
- Anlage 09 **Neuvertragsmieten Land Brandenburg nach Orten – Übersicht**
Nettokaltmieten bei Neuvertragsabschlüssen der Mitgliedsunternehmen des BBU im Land Brandenburg im Zeitraum vom 1. Januar 2012 bis zum 31. Dezember 2012 Erhebung des BBU nach Orten
- Anlage 10 **Neuvertragsmieten Land Brandenburg nach Orten – Detail**
Nettokaltmieten bei Neuvertragsabschlüssen der Mitgliedsunternehmen des BBU im Land Brandenburg im Zeitraum vom 1. Januar 2012 bis zum 31. Dezember 2012 Erhebung des BBU nach Orten im Detail

Tabellen- und Grafikverzeichnis

II. Wohnimmobilienrelevante Entwicklungen, Daten und Trends

II.1 Bevölkerung, Haushalte, Wanderungen

- 25 Differenz der Einwohnerzahlen des Zensus 2011
im Vergleich zur Bevölkerungsfortschreibung zum 30.04.2011, in %
- 26 Komponenten der Bevölkerungsentwicklung in Berlin, 2002 bis 2012
- 27 Vergleich der Einwohnerzahlen in Berlin nach Bezirken, Fortschreibung vs. Zensus 2011
- 28 Vergleich der Einwohnerzahlen in Berlin nach Bezirken, am 09.05.2011, Fortschreibung vs. Zensus 2011
- 29 Veränderung der Bevölkerung in Berlin nach Bezirken, vom 09.05.2011 bis 31.12.2012
- 29 Veränderung der Bevölkerung in Berlin nach Bezirken, von 2011 bis 2012
- 30 Bevölkerungsentwicklung nach Altersgruppen in Berlin, 1990 bis 2012
- 30 Bevölkerungsanteile nach Altersgruppen in Berlin, 1990 bis 2012
- 31 Entwicklung der Haushalte und der Bevölkerung in Berlin, 2002 bis 2012
- 32 Entwicklung der Privathaushalte nach Haushaltsgrößen in Berlin, 2002 bis 2012
- 33 Entwicklung der Haushaltsstruktur in Berlin, 2002 bis 2012
- 34 Anzahl und Entwicklung der Haushalte 2012 in den Berliner Bezirken, 2002 bis 2012
- 35 Durchschnittliche Haushaltsgrößen in den Berliner Bezirken, 2002 und 2012
- 36 Wanderungen innerhalb Berlins und über die Landesgrenzen, 2010 bis 2012
- 37 Wanderungen über die Bezirks- und Landesgrenze von Berlin, nach Bezirken, 2012
- 38 Saldo der Binnen- und Außenwanderung nach Berliner Bezirken, Mittelwert der Jahre 2007 bis 2012
- 39 Entwicklung der Binnenwanderungsquote in Berlin, 2002 bis 2012
- 40 Vergleich der Einwohnerzahlen im Land Brandenburg nach Landkreisen und kreisfreien Städten,
Fortschreibung vs. Zensus 2011
- 41 Komponenten der Bevölkerungsentwicklung im Land Brandenburg, 2002 bis 2012
- 42 Veränderung der Bevölkerung im Land Brandenburg nach Landkreisen und kreisfreien Städten,
1991 bis 2012
- 43 Veränderung der Bevölkerung im Land Brandenburg nach Landkreisen und kreisfreien Städten,
1991 bis 2012
- 44 Bevölkerungsentwicklung im Land Brandenburg – Ausgewählte Gemeinden
mit mehr als 10.000 Einwohnern und Bevölkerungsverlusten, 2002 bis 2012
- 45 Bevölkerungsentwicklung im Land Brandenburg – in den Gemeinden
mit mehr als 10.000 Einwohnern mit Bevölkerungsverlusten, 2002 bis 2012
- 46 Bevölkerungsentwicklung im Land Brandenburg – Ausgewählte Gemeinden
mit mehr als 10.000 Einwohnern und Bevölkerungsgewinnen, 2002 bis 2012
- 47 Bevölkerungsentwicklung im Land Brandenburg – in den Gemeinden
mit mehr als 10.000 Einwohnern mit Bevölkerungsgewinnen, 2002 bis 2012

- 48 Bevölkerungsentwicklung im Land Brandenburg, im Vergleich 2010 bis 2030
- 49 Bevölkerungsentwicklung im Land Brandenburg nach Landkreisen und kreisfreien Städten, 2010 bis 2030
- 50 Bevölkerungsentwicklung nach Altersgruppen im Land Brandenburg, 1990 bis 2012
- 50 Bevölkerungsanteile nach Altersgruppen im Land Brandenburg, 1990 bis 2012
- 51 Altersstruktur im Land Brandenburg, 2010 und 2030
- 52 Entwicklung der Haushalte und der Bevölkerung im Land Brandenburg, im Vergleich 2002 bis 2012
- 53 Entwicklung der Privathaushalte nach Haushaltsgrößen im Land Brandenburg, 2002 bis 2012
- 54 Entwicklung der Haushaltsstruktur im Land Brandenburg, 2002 bis 2012
- 55 Durchschnittliche Haushaltsgröße im Land Brandenburg und in den kreisfreien Städten, 2002 und 2012
- 56 Wanderungen im Land Brandenburg und über die Landesgrenzen, 2010 bis 2012
- 57 Saldo der Binnen- und Außenwanderung für das Land Brandenburg, das Berliner Umland und den weiteren Metropolenraum, 2007 bis 2012
- 58 Entwicklung der Binnenwanderungsquote im Land Brandenburg, 2002 bis 2012
- II.2 Kaufkraft und Einkommen**
- 60 Entwicklung der Kaufkraft je Einwohner in Berlin, Brandenburg und Deutschland, 2008 bis 2012
- 61 Mittleres monatliches Haushaltsnettoeinkommen in Berlin nach Bezirken, 2012
- 62 Entwicklung der mittleren Haushaltsnettoeinkommen in Berlin nach Bezirken, 2002 bis 2012
- 63 Indizierte mittlere Kaufkraft je Einwohner, in Berlin auf Ebene der LOR-Bezirksregionen, 2012
- 64 Entwicklung der mittleren monatlichen Haushaltsnettoeinkommen im Land Brandenburg und in den kreisfreien Städten, 2002 bis 2012
- 65 Indizierte mittlere Kaufkraft je Einwohner, im Land Brandenburg auf Ebene der Gemeinden, 2012
- 67 Mittlere Unter- und Obergrenze von Wohnfläche und Kaltmiete, 1. Quartal 2013
- 67 Anteil der Suchabfragen nach spezifischen Ausstattungsmerkmalen
- 68 Verteilung der Abfragen nach Anzahl der gesuchten Ortsteile, 1. Quartal 2013
- 69 Verteilung der Gesuche nach Anzahl der berücksichtigten Ortsteile, in Berlin nach Altbezirken, 1. Quartal 2013
- 70 Anzahl der Wohnungsgesuche in Berlin nach Ortsteilen, 1. Quartal 2013
- 71 Anteil adressscharfer Gesuche an der Gesamtzahl der Gesuche, in Berlin nach Ortsteilen, 1. Quartal 2013
- 72 Gesuchsuntergrenze der Wohnungsgröße, in Berlin nach Ortsteilen, 1. Quartal 2013
- 73 Gesuchsobergrenze der Wohnungsgröße, in Berlin nach Ortsteilen, 1. Quartal 2013
- 74 Gesuchsobergrenze der Nettokaltmiete, in Berlin nach Ortsteilen, 1. Quartal 2013
- 75 Verteilung der Gesuchsobergrenzen (Maximale Kaltmiete), in Berlin nach Altbezirken, 1. Quartal 2013
- 76 Mietzahlungsbereitschaft, in Berlin nach Ortsteilen, 1. Quartal 2013
- 77 Verteilung der Mietzahlungsbereitschaft, in Berlin nach Altbezirken, 1. Quartal 2013

- 78 Anzahl der Gesuche mit explizitem Altbauwunsch, in Berlin nach Altbezirken, bis Baujahr höchstens 1945, 1. Quartal 2013
- 79 Altbau gewünscht, in Berlin nach Altbezirken, 1. Quartal 2013
- 80 Gewünschte Ausstattung – Balkon, in Berlin nach Altbezirken, 1. Quartal 2013
- 81 Gewünschte Ausstattung – Einbauküche, in Berlin nach Altbezirken, 1. Quartal 2013

II.3 Wohnungsbestand und Investitionen

- 84 Wohnungsbestand in Berlin, 2011 und 2012
- 85 Mietwohnungen nach Eigentümergruppen in Berlin, 2011
- 86 Wohnungen nach Baualter in Berlin, 2011
- 87 Wohnungen nach Gebäudegrößen in Berlin nach Bezirken, am 09.05.2011
- 89 Entwicklung des Wohnungsleerstands bei den Mitgliedsunternehmen des BBU in Berlin, 1995 bis 2012
- 91 Veränderung der Leerstandsquoten im Bestand der Mitgliedsunternehmen des BBU in Berlin nach Altbezirken, 2012 zu 2011
- 92 Leerstandsquoten bei den Mitgliedsunternehmen des BBU in Berlin nach Altbezirken, am 31.12.2012
- 93 Leerstandsquoten / Fluktuationsraten im Wohnungsbestand der Mitgliedsunternehmen des BBU in Berlin nach Bezirken, am 31.12.2012
- 94 Gründe für den Wohnungsleerstand im Bestand der Mitgliedsunternehmen des BBU in Berlin, am 31.12.2011
- 95 Fluktuationsquoten im Bestand der Mitgliedsunternehmen des BBU in Berlin nach Altbezirken, 2012
- 96 Veränderung der Fluktuationsquoten im Bestand der Mitgliedsunternehmen des BBU in Berlin nach Altbezirken, 2012 zu 2011
- 97 Anteil der durch Mieter gekündigten Wohnungen am Wohnungsbestand der Mitgliedsunternehmen des BBU in Berlin, 2002 bis 2012
- 100 Wohnungsbaugenehmigungen / -anzeigen in Berlin, nach Gebäudeart, 1995 bis 2012
- 100 Wohnungsbaufertigstellungen in Berlin, nach Gebäudeart, 1995 bis 2012
- 101 Bestandsinvestitionen der Mitgliedsunternehmen des BBU in Berlin, 1991 bis 2012
- 102 Wohnungsbestand im Land Brandenburg, 2011 und 2012
- 104 Wohnungen nach Gebäudegrößen im Land Brandenburg nach Landkreisen und kreisfreien Städten, am 09.05.2011
- 106 Leer stehende Wohnungen der Mitgliedsunternehmen des BBU im Land Brandenburg, 1995 bis 2012
- 107 Hypothetische Leerstandsquoten im gesamten Mietwohnungsbestand im Land Brandenburg nach Landkreisen und kreisfreien Städten, 2012
- 109 Leer stehende Wohnungen der Mitgliedsunternehmen des BBU im Land Brandenburg nach Landkreisen und kreisfreien Städten, 2010 bis 2012
- 110 Leerstandsquoten bei den Mitgliedsunternehmen des BBU im Land Brandenburg nach Landkreisen und kreisfreien Städten, am 31.12.2012

- 111 Veränderung der Leerstandsquoten bei den Mitgliedsunternehmen des BBU in 24 Orten des Berliner Umlandes, 2012 zu 2002
- 113 Gründe für den Wohnungsleerstand im Bestand der Mitgliedsunternehmen des BBU im Land Brandenburg, am 31.12.2012
- 114 Anteil der durch Mieter gekündigten Wohnungen am Wohnungsbestand der Mitgliedsunternehmen des BBU im Land Brandenburg, 2001 bis 2012
- 116 Wohnungsbaugenehmigungen im Land Brandenburg, nach Gebäudeart, 1995 bis 2012
- 116 Wohnungsbaufertigstellungen im Land Brandenburg, nach Gebäudeart, 1995 bis 2012
- 117 Wohnungsbaugenehmigungen im Berliner Umland (2009 bis 2012) und im engeren Verflechtungsraum (1995 bis 2008), nach Gebäudeart
- 117 Wohnungsbaufertigstellungen im engeren Verflechtungsraum und im Berliner Umland 2009 bis 2011, nach Gebäudeart
- 118 Wohnungsbaugenehmigungen im weiteren Metropolenraum (2009 bis 2012) und im äußeren Entwicklungsraum (1995 bis 2008), nach Gebäudeart
- 118 Wohnungsbaufertigstellungen im Berliner Umland (2009 bis 2012) und im engeren Verflechtungsraum (1995 bis 2008), nach Gebäudeart
- 119 Bestandsinvestitionen der Mitgliedsunternehmen des BBU im Land Brandenburg, 1991 bis 2012

III. Die Entwicklung des Mietwohnungsmarktes

III.1 Entwicklung der Bestands- und Neuvertragsmieten

- 126 Durchschnittliche Nettokaltmiete im Bestand der Mitgliedsunternehmen des BBU in Berlin, 2010 bis 2012, nach Baujahr und Art der Förderung
- 127 Nettokaltmiete bei den Mitgliedsunternehmen des BBU in Berlin, 2012 im Vergleich zu 2011
- 128 Durchschnittliche Nettokaltmiete im Bestand der Mitgliedsunternehmen des BBU in Berlin, nach Baujahr und Art der Förderung, am 31.12.2012
- 129 Bestandsmieten der Mitgliedsunternehmen des BBU in den Berlin nach Bezirken, am 31.12.2012
- 130 Veränderung der Bestandsmieten der Mitgliedsunternehmen des BBU in Berlin nach Bezirken, 2012 zu 2011
- 131 Durchschnittliche Nettokaltmiete im Bestand der Mitgliedsunternehmen des BBU in Berlin nach Bezirken, am 31.12.2012
- 131 Durchschnittliche Nettokaltmiete im Bestand der Mitgliedsunternehmen des BBU in Berlin nach Bezirken, 2012 im Vergleich zu 2011
- 132 Neuvertragsmieten der Mitgliedsunternehmen des BBU in Berlin nach Bezirken, 2012 und 2011
- 133 Neuvertragsmieten der Mitgliedsunternehmen des BBU in Berlin nach Bezirken, vom 01.01.2012 bis 31.12.2012
- 134 Spannen bei Neuvertragsmieten der Mitgliedsunternehmen des BBU in Berlin nach Bezirken, 2012
- 136 Berliner Mietspiegel – Entwicklung der durchschnittlichen Nettokaltmiete nach Wohnlagen
- 136 Berliner Mietspiegel – Entwicklung der durchschnittlichen Nettokaltmiete nach Wohnungsgrößen
- 137 Berliner Mietspiegel – Entwicklung der durchschnittlichen Nettokaltmiete nach Baualtersklassen

- 138 Entwicklung der Angebotsmieten in Berlin, 2007 bis 2012
- 139 Mittlere Angebotsmieten in den Berlin nach Bezirken, Veränderung 2008 bis 2012
- 140 Mittlere Angebotsmieten in Berlin auf Ebene der LOR-Bezirksregionen, 2012
- 141 Mittleren Angebotsmiete in Berlin auf Ebene der LOR-Bezirksregionen, Veränderung 2008 bis 2012
- 142 Verschnitt mittlere Angebotsmieten in Berlin auf Ebene der LOR-Bezirksregionen, 2012
- 144 Durchschnittliche Nettokaltmiete im Bestand der Mitgliedsunternehmen des BBU im Land Brandenburg, nach Baujahr und Art der Förderung, 2010 bis 2012
- 145 Nettokaltmiete bei den Mitgliedsunternehmen des BBU im Land Brandenburg, 2012 im Vergleich zu 2011
- 146 Durchschnittliche Nettokaltmiete im Bestand der Mitgliedsunternehmen des BBU im Land Brandenburg nach Baujahr und Art der Förderung, am 31.12.2012
- 147 Bestandsmieten der Mitgliedsunternehmen des BBU in ausgewählten Orten des Berliner Umlands, am 31.12.2012
- 148 Bestandsmieten der Mitgliedsunternehmen des BBU in ausgewählten Orten des weiteren Metropolenraums, am 31.12.2012
- 149 Durchschnittliche Nettokaltmiete im Bestand der Mitgliedsunternehmen des BBU im Land Brandenburg nach Orten, am 31.12.2012
- 151 Veränderung der Bestandsmieten der Mitgliedsunternehmen des BBU in ausgewählten Orten des Berliner Umlandes, 2012 zu 2011
- 152 Veränderung der Bestandsmieten der Mitgliedsunternehmen des BBU in ausgewählten Orten des weiteren Metropolenraums, 2012 zu 2011
- 153 Durchschnittliche Nettokaltmiete im Bestand der Mitgliedsunternehmen des BBU im Land Brandenburg nach Orten, 2012 im Vergleich zu 2011
- 155 Durchschnittliche Nettokaltmiete im Bestand der Mitgliedsunternehmen des BBU im Berliner Umland, nach Baujahr und Art der Förderung, 2010 bis 2012
- 156 Nettokaltmiete bei den Mitgliedsunternehmen des BBU im Berliner Umland, 2012 im Vergleich zu 2011
- 157 Durchschnittliche Nettokaltmiete im Bestand der Mitgliedsunternehmen des BBU im Berliner Umland, nach Baujahr und Art der Förderung, am 31.12.2012
- 158 Durchschnittliche Nettokaltmiete im Bestand der Mitgliedsunternehmen des BBU im weiteren Metropolenraum, nach Baujahr und Art der Förderung, 2010 bis 2012
- 159 Nettokaltmiete bei den Mitgliedsunternehmen des BBU im weiteren Metropolenraum, 2012 im Vergleich zu 2011
- 160 Durchschnittliche Nettokaltmiete im Bestand der Mitgliedsunternehmen des BBU im weiteren Metropolenraum, nach Baujahr und Art der Förderung, am 31.12.2012
- 161 Neuvertragsmieten der Mitgliedsunternehmen des BBU im Land Brandenburg, im Zeitraum vom 01.01.2012 bis 31.01.2012
- 162 Neuvertragsmieten der Mitgliedsunternehmen des BBU im Land Brandenburg nach Orten, im Zeitraum vom 01.01.2012 bis 31.01.2012
- 164 Neuvertragsmieten der Mitgliedsunternehmen des BBU in ausgewählten Orten des Berliner Umlands, im Zeitraum vom 01.01.2012 bis 31.01.2012

165 Neuvertragsmieten der Mitgliedsunternehmen des BBU im Land Brandenburg, in ausgewählten Orten des weiteren Metropolenraums, im Zeitraum vom 01.01.2012 bis 31.01.2012

166 Mittlere Angebotsmieten im Land Brandenburg, auf Ebene der Gemeinden, 2012

III.2 Entwicklung der Betriebskosten

167 Durchschnittliche abgerechnete Betriebskosten der Mitgliedsunternehmen des BBU im Jahr 2011 (ohne Aufzugskosten)

168 Mittelwerte der unternehmensdurchschnittlichen warmen Betriebskosten der Mitgliedsunternehmen des BBU, 1995 bis 2011

169 Mittelwerte der unternehmensdurchschnittlichen kalten Betriebskosten der Mitgliedsunternehmen des BBU, 1995 bis 2011

170 Mittelwerte der gesamten unternehmensdurchschnittlichen Betriebskosten der Mitgliedsunternehmen des BBU, 1995 bis 2011 (ohne Aufzugskosten)

IV. Umsatz- und Preisentwicklung bei Immobilienverkäufen und Baulandpreisen

IV.1 Berlin

173 Umsätze auf dem Immobilienmarkt in Berlin, 2011/2012

174 Umsätze für den Teilmarkt unbebautes Wohnbauland in Berlin, 2011/2012

175 Bodenrichtwerte und Baulandpreise nach Art der Bebauung in Berlin, 2011/2012

176 Umsätze für den Teilmarkt bebaute Wohngrundstücke in Berlin, 2011/2012

177 Mietwohnhäuser ohne gewerblichen Nutzungsanteil – Preisniveau in Berlin, 2011/2012

178 Umsätze für den Teilmarkt Eigentumswohnungen in Berlin nach Stadtgebiet, 2011/2012

179 Veränderungen des Preisniveaus umgewandelter Eigentumswohnungen – Erst- und Weiterverkäufe bezugsfreier Wohnungen, 2012

180 Prognose Umsatz- und Preisentwicklung auf den Teilmärkten in Berlin, 1. Halbjahr 2013

IV.2 Land Brandenburg

181 Umsätze auf dem Immobilienmarkt im Land Brandenburg, 2011/2012

182 Umsätze für den Teilmarkt unbebautes Wohnbauland im Land Brandenburg, 2011/2012

183 Bodenrichtwerte und Baulandpreise nach Art der Bebauung im Land Brandenburg, 2011/2012

184 Umsätze für den Teilmarkt bebaute Wohngrundstücke im Land Brandenburg, 2011/2012

185 Preisentwicklung bei Ein- /Zweifamilienhäusern und Reihenhäusern im Land Brandenburg, 2011/2012

186 Mehrfamilienhäuser – Preisniveau im Land Brandenburg, nach Baualter, 2012

187 Umsätze für den Teilmarkt Eigentumswohnungen im Land Brandenburg, 2011/2012

188 Preisentwicklung bei Eigentumswohnungen im Land Brandenburg, 2011/2012

V. Systematik des Marktmonitors

V.1 Räumliche Grundlagen

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

I. Die aktuelle Marktlage



I. Die aktuelle Marktlage

Die Wohnimmobilienmärkte in Berlin und Brandenburg bleiben in Bewegung. Die vielfach gegenläufigen Entwicklungstendenzen in Berlin und im Berliner Umland einerseits und im weiteren Metropolenraum andererseits haben sich in den vergangenen Jahren verstetigt. Einer zunehmenden Nachfrage nach Wohnraum in der Hauptstadtregion – verbunden mit einer Angebotsverknappung durch hohe Zuzüge und einem erheblichen Neubaubedarf – stehen anhaltend hohe Bevölkerungsverluste im weiteren Metropolenraum gegenüber. Damit einhergehend weisen die Bestands- und Neuvertragsmieten in der Region Berlin-Brandenburg eine große Bandbreite auf. Der BBU greift bei seinen Untersuchungen auch auf die umfangreichen Erhebungen bei seinen Mitgliedsunternehmen zurück, die mit ihren 1,1 Millionen Wohnungen rund 40 % des Mietwohnungsbestandes in der Region Berlin-Brandenburg repräsentieren.

Die mittlerweile vierzehnte Ausgabe des BBU-Marktmonitors informiert über die aktuellen Entwicklungen auf den Wohnimmobilienmärkten der Länder Berlin und Brandenburg. Dabei werden Trends in der Bevölkerungs- und Haushaltsentwicklung aufgezeigt, die die Wohnungsmärkte nachhaltig bestimmen. Bei der anschließenden Darstellung der Leerstandsentwicklung wird sowohl auf Daten aus der amtlichen Statistik, als auch auf eigene Erhebungen des BBU bei seinen Mitgliedsunternehmen zurückgegriffen, die sich durch eine hohe Aussagekraft und Repräsentativität bezüglich aktueller Entwicklungen auf den Wohnungsmärkten auszeichnen.

Kernstück des BBU-Marktmonitors ist die alljährliche Erhebung zu den realisierten Bestands- und Neuvertragsmieten bei den Mitgliedsunternehmen des BBU, die zum fünften Mal auf Ebene der Berliner Bezirke und für 51 ausgewählte Orte des Landes Brandenburg analysiert werden. Dabei wurden die Angaben für rund 835.000 Wohnungen bei den Bestandsmieten und rund 53.000 Wohnungen bei den Neuvertragsmieten erfasst. Die detaillierten Auswertungen nach Baualtersklassen und nach Sanierungsstand finden sich auf der diesem Marktmonitor beiliegenden CD-ROM.

Ein Sonderthema des diesjährigen Marktmonitors ist eine differenzierte kleinräumige Analyse der Wohnungsnachfrage in Berlin durch die vom BBU beauftragte RegioKontext GmbH auf Basis von Daten aus rund 380.000 gespeicherten Wohnungs-Suchabfragen bei „ImmobilienScout24“. Abschließend werden Daten und Analysen zu Umsatz- und Preisentwicklungen auf den Grundstücksmärkten aufgezeigt.

Bevölkerungszuwachs durch Zuwanderungen in Berlin auf Rekordhoch

Die Bevölkerungsentwicklung und das Wanderungsgeschehen in Berlin sind stark von der Anziehungskraft der Metropole Berlin geprägt. Zwar zählt Berlin mit rund 3,4 Millionen Einwohnern nach den Ergebnissen des Zensus 2011 knapp 180.000 Einwohner weniger als bisher angenommen. Das ändert jedoch nichts an der aktuellen Entwicklung, die durch eine deutliche Bevölkerungszunahme gekennzeichnet ist.

Berlin verzeichnet bereits seit mehreren Jahren steigende Bevölkerungszahlen durch hohe Zuwanderungsgewinne, speziell aus dem Süden und Osten Europas, aber auch aus dem übrigen Bundesgebiet. Diese haben sich seit dem Jahr 2011 deutlich verstärkt. Allein im Jahr 2012 stieg die Bevölkerungszahl Berlins um 49.000 Einwohner an. Das ist der größte Bevölkerungszuwachs seit der Wiedervereinigung Deutschlands. Das Rekordhoch des Vorjahres (+41.100 Einwohner) konnte damit noch einmal deutlich übertroffen werden.

Die Zuwanderungsgewinne konzentrieren sich insbesondere auf die Innenstadtgebiete. Dabei bevorzugen vor allem die nach Berlin ziehenden jungen Erwachsenen im Alter von 18 bis unter 25 Jahren bestimmte Innenstadtkieze. Bei den Zuzügen von außerhalb der Stadt standen Mitte und Friedrichshain-Kreuzberg in den vergangenen Jahren an erster Stelle. Allerdings haben diese beiden Bezirke gleichzeitig relativ viele Einwohner durch Fortzüge in andere Stadtteile verloren. Dagegen gewannen Steglitz-Zehlendorf, Treptow-Köpenick und Lichtenberg im Mittel mehr Einwohner durch innerstädtische Umzüge als durch Zuwanderung von außen.

Umzugsneigung innerhalb Berlins nimmt weiter ab

Der seit einigen Jahren zu beobachtende rückläufige Trend bei den Umzügen innerhalb Berlins setzte sich auch im Jahr 2012 weiter fort. Rund 303.000 Berliner (2011: 314.000) zogen im vergangenen Jahr innerhalb der Hauptstadt um. Die Bevölkerungsdynamik war damit im Jahr 2012 deutlich niedriger als vor zehn Jahren. Im Jahr 2002 wechselten noch ca. 380.000 Berliner ihre Wohnung innerhalb der Stadt. Das waren rund ein Fünftel mehr Umzüge als im Jahr 2012. Im Zuge der zunehmenden Verknappungstendenzen auf dem Wohnungsmarkt ging die Binnenwanderungsquote relativ stetig zurück. Damit einhergehend sank der Anteil der Umziehenden innerhalb der Stadt an der Gesamtbevölkerung von 11,2 % im Jahr 2002 auf 8,6 % im Jahr 2012.

Zahl der Berliner im Seniorenalter verzeichnet stärksten Zuwachs

Trotz der hohen Zuwanderung von jungen Erwachsenen haben sich die Altersgruppen in Berlin seit Anfang der 90er Jahre gegensätzlich entwickelt. Während die Altersgruppe der Senioren (ab 65 Jahre) den größten Zuwachs um knapp 156.000 Personen (+32,0 %) zu verzeichnen hatte, nahm die Einwohnerzahl der unter 25-Jährigen seit 1990 um rund 200.000 Personen (-20,6 %) ab. Dadurch kam es zu nachhaltigen Verschiebungen in der Altersstruktur. Nur noch knapp 23 % der Einwohner Berlins zählen zur Gruppe der Kinder, Jugendlichen und jungen Erwachsenen unter 25 Jahren. Demgegenüber ist der Anteil der Senioren (ab 65 Jahre) an der Berliner Bevölkerung seit 1990 um knapp fünf Prozentpunkte auf 19,1 % angestiegen. Die Entwicklung der Altersgruppen wirkt sich auch auf die künftige Wohnungsnachfrage aus. Durch den starken Zuwachs an Senioren gewinnen insbesondere demografiegerechte Wohnungsangebote an Bedeutung, die speziell die Wohnwünsche und spezifischen Bedarfe, aber auch das finanzielle Budget von Senioren berücksichtigen.

Zahl der Privathaushalte in Berlin übersteigt 2012 erstmals die Zwei-Millionen-Marke

Analog zur positiven Bevölkerungsentwicklung ist in Berlin auch weiterhin mit steigenden Haushaltszahlen zu rechnen. Im Zeitraum von 2002 bis 2012 stieg die Zahl der Haushalte von 1,86 Millionen um knapp 172.000 auf 2,03 Millionen Haushalte an. Das entspricht einem Zuwachs von 9,2 % seit 2002. Danach nahm die Zahl der Haushalte in den letzten zehn Jahren sogar noch deutlich stärker zu als die Bevölkerung, die in diesem Zeitraum um 4,3 % anstieg.

Der Zuwachs bei den Haushalten fiel im Jahr 2012, parallel zur Bevölkerungsentwicklung, mit einem Anstieg um 35.500 Haushalte besonders stark aus. Aufgrund des zu erwartenden weiteren Bevölkerungsanstiegs ist auch in den kommenden Jahren mit einem weiteren Zuwachs bei den Privathaushalten zu rechnen – mit entsprechenden Implikationen für die Wohnungsnachfrage.

Die dynamische Entwicklung der Privathaushalte in Berlin war in den vergangenen Jahren aber nicht nur auf steigende Bevölkerungszahlen, sondern auch auf die anhaltende Verkleinerung der Haushalte zurückzuführen. Über die Hälfte aller Haushalte in Berlin (53,4 %) sind mittlerweile Einpersonenhaushalte. Die Zuwachsrate bei den Einpersonenhaushalten hat sich in den vergangenen vier Jahren jedoch insgesamt etwas abgeschwächt.

Kaufkraft- und Einkommensentwicklung entwickelten sich positiv

Das Kaufkraftniveau in Berlin lag im Jahr 2012 mit durchschnittlich 19.400 Euro rund 7 % unter dem Bundesdurchschnitt von 20.750 Euro je Einwohner. Seit 2008 erhöhte sich die Pro-Kopf-Kaufkraft in Berlin (+10,0 %) allerdings stärker als im Bundesgebiet (+8,5 %).

Das durchschnittliche monatliche Haushaltsnettoeinkommen in Berlin erhöhte sich im Jahr 2012 gegenüber dem Vorjahr um 3,1 % auf 1.650 Euro. Steglitz-Zehlendorf war dabei weiterhin der Bezirk mit den höchsten Haushaltsnettoeinkommen. Ebenfalls über dem Berliner Durchschnitt lagen die Haushaltseinkommen in Reinickendorf und Tempelhof-Schöneberg. Demgegenüber lagen die Haushaltsnettoeinkommen in Mitte, Friedrichshain-Kreuzberg und Neukölln unter dem Durchschnitt, wobei Neukölln mit 1.425 Euro den niedrigsten Wert aufwies.

In den vergangenen Jahren zeigte insbesondere Friedrichshain-Kreuzberg eine sehr dynamische Einkommensentwicklung. So erhöhte sich dort das Einkommensniveau, relativ zum Berliner Durchschnitt, von 78 % im Jahr 2007 auf 91 % im Jahr 2012. Im Vorjahresvergleich wiesen darüber hinaus auch Neukölln (+5,6 %) und Mitte (+5,1 %) ein stärkeres Wachstum als die Gesamtstadt auf. Den stärksten Anstieg des Haushaltsnettoeinkommens in den letzten zehn Jahren verzeichnete dagegen Pankow mit 23,6 %, gefolgt von Tempelhof-Schöneberg (+18,0 %) und Friedrichshain-Kreuzberg (+17,6 %).

Wohnungsbestand in Berlin wächst nur langsam

Nach den erstmals vorliegenden fortgeschriebenen Wohnungsbestandsdaten auf Basis der Gebäude- und Wohnungszählung vom 9. Mai 2011 lag der Wohnungsbestand in Berlin zum Jahresende 2012 bei rund 1,9 Millionen Wohnungen. Das waren 5.203 Wohnungen (+0,3 %) mehr als zum Jahresende 2011. Die jährliche Zuwachsrate im Berliner Wohnungsbestand bewegte sich in den vergangenen zehn Jahren mit durchschnittlich 0,2 % pro Jahr auf einem niedrigen Niveau. Allerdings ist derzeit aufgrund der zunehmenden Bautätigkeit eine leicht steigende Tendenz zu beobachten, wengleich die Baufertigstellungen dem starken Anstieg der Bevölkerung und der Haushalte immer noch hinterherhinken.

Bautätigkeit in Berlin im Jahr 2012 im Aufwind

Das Thema Neubau ist durch den starken Bevölkerungszuwachs in Berlin und sinkende Wohnungsleerstände eines der beherrschenden Themen in der Stadt. Im Jahr 2012 zog die Bautätigkeit in der Stadt spürbar an. Die Zahl der fertig gestellten Wohnungen summierte sich auf 5.417 Wohnungen. Das sind über ein Fünftel (+20,6 %) mehr als im Vorjahr (4.491 WE). Davon wurden zwei Drittel als Mietwohnungen errichtet. Damit hat sich der positive Trend bei der Bautätigkeit in Berlin verstärkt fortgesetzt. Im Jahr 2011 lag die Steigerungsrate bei den Baufertigstellungen nur bei 3,9 %.

Auch die Zahl der zum Bau genehmigten Wohnungen stieg in Berlin im Jahr 2012 erneut deutlich an. Einschließlich Baumaßnahmen an bestehenden Gebäuden wurden 9.941 Wohnungen geplant. Das ist gut ein Drittel mehr als im Vorjahr (7.358 WE). Davon sollen 7.764 Wohnungen in neuen Gebäuden errichtet werden.

Wachsender Wohnungsbedarf in Berlin lässt sich nur durch Neubau decken

Die Zahl der fertig gestellten und genehmigten Wohnungen in Berlin steigt seit 2011 zwar stetig an, hält aber mit dem wachsenden Wohnungsbedarf in der Stadt immer noch nicht Schritt. Allein seit dem Jahr 2011 stieg die Bevölkerungszahl durch die starken Wanderungsgewinne aus dem Ausland um rund 90.000 an. Die Zahl der Haushalte wuchs seit 2005 im Schnitt um rund 19.000 Haushalte pro Jahr, die zusätzlich Wohnungen nachfragen. Da in Berlin auch in den kommenden Jahren aufgrund der anhaltend positiven Wanderungsbilanz mit einem weiteren Zuwachs an Haushalten zu rechnen ist, muss mit einer Ausweitung des Wohnungsangebots reagiert werden, da sich das Angebotsproblem auf dem Berliner Wohnungsmarkt sonst weiter verschärfen wird. Ein Indiz dafür ist der deutlich sinkende Leerstand in Berlin in den vergangenen Jahren.

Nur noch wenige freie Wohnungen in Innenstadtgebieten

Das der Berliner Wohnungsmarkt durch hohen Zuzug und niedrigen Leerstand an seine Reserven geht, bestätigen jetzt auch die Ergebnisse der Gebäude- und Wohnungszählung 2011. Danach lag der Leerstand zum Stichtag 9. Mai 2011 stadtweit bei 3,6 %. Dies zeigt, dass der Leerstand in Berlin deutlich niedriger ist, als die Politik lange Zeit angenommen hat. Der BBU hat auf Basis seiner jährlichen Vollerhebungen bei seinen Mitgliedsunternehmen, die rund 40 % des Mietwohnungsbestandes in der Stadt bewirtschaften, schon seit 2010 vor einem drohenden Angebotsproblem gewarnt.

Parallel zur rückläufigen Leerstandsentwicklung bei den Mitgliedsunternehmen des BBU dürfte die Leerstandsquote in der Stadt mittlerweile bei nur noch etwa 3,0 % liegen.

Bei den Mitgliedsunternehmen des BBU in Berlin ist der Leerstand zum Jahresende 2012 auf den niedrigsten Stand seit 1996 gesunken. Von den rund 655.000 Wohnungen standen am 31. Dezember 2012 nur noch rund 15.250 leer. Damit korrespondierend ging die Leerstandsquote 2012 um 0,3 Prozentpunkte auf 2,3 % zurück. In vielen Innenstadtlagen haben die Mitgliedsunternehmen des BBU nur noch wenige freie Wohnungen. In 14 der 23 Altbezirke lag die Leerstandsquote zum Jahresende 2012 bei maximal 2,0 %, davon in sieben Altbezirken nur bei maximal 1,5 %. Dies betrifft vor allem innerstädtische Lagen. Teilweise bewegt sich die Leerstandsquote sogar auf 1,0 % zu. Am niedrigsten war die Leerstandsquote zum Jahresende 2012 in Hohen-schönhausen und Friedrichshain mit jeweils 1,0 %, gefolgt von Wilmersdorf (1,2 %), Charlottenburg (1,2 %), Tiergarten (1,4 %), Köpenick (1,4 %) und Kreuzberg (1,5 %). Wohnungen, die nach Umzug frei werden, sind in aller Regel schnell wieder vermietet.

Fluktuationsquote im Jahr 2012 stark rückläufig

Neben den Leerstandsquoten gingen in fast allen Bezirken auch die Fluktuationsquoten deutlich zurück. In einigen Innenstadtlagen erreicht der Anteil der von Mietern gekündigten Wohnungen mittlerweile eine Quote von nur noch rund 5 %. Innerhalb eines Jahres gingen die Umzüge bei den Mitgliedsunternehmen des BBU in Berlin um einen Prozentpunkt auf 7,0 % zurück. Noch zu Beginn des Jahrtausends lag die Fluktuationsquote bei fast 10 %. Insgesamt sind das rund 16.000 Umzüge weniger im Jahr als noch im Jahr 2001.

Maßvolle Entwicklung der Bestandsmieten

Obwohl das Wohnungsangebot in Berlin sinkt und der Nachfragegedruck infolge des Zuzugs steigt, bewegte sich die Entwicklung der Nettokaltmieten im Bestand der Berliner Mitgliedsunternehmen des BBU auch 2012 im Takt mit der allgemeinen Preisentwicklung in Berlin (+2,2 %). Der Anstieg ihrer Nettokaltmieten lag im Jahr 2012 bei 2,4 % und damit sogar unter dem mehrjährigen Mittel. Seit 2005 stiegen die Bestandsmieten bei den Berliner Mitgliedsunternehmen des BBU im Schnitt um 2,6 % pro Jahr. Im Vergleich dazu weist der aktuelle Berliner Mietspiegel für die vergangenen zwei Jahre zwar eine höhere, aber dennoch moderate Steigerungsrate von durchschnittlich 3,1 % pro Jahr aus.

Die erneut moderate Mietentwicklung bei den Mitgliedsunternehmen des BBU ist Ausweis ihrer mietendämpfenden Wirkung in der Stadt. Die durchschnittliche Nettokaltmiete lag am 31. Dezember 2012 bei 5,16 €/m². Das sind zwölf Cent mehr als im Vorjahr. In Anbetracht der rund 1.500 Euro, die die Wohnungsunternehmen im Jahr 2012 rein rechnerisch in jede Wohnung investiert haben, nehmen sie eine hohe soziale und stadtentwicklungspolitische Verantwortung wahr, indem sie auch ohne verschärfte Mietenregulierung für bezahlbare Wohnungen sorgen.

Dies zeigt auch einmal mehr, dass die Mieten im Bestand der Berliner Mitgliedsunternehmen des BBU trotz der gesamtwirtschaftlich positiven Entwicklung Berlins, des anhaltenden Rückgangs der Leerstandsquoten und der steigenden Investitionen der Wohnungsunternehmen seit Jahren unterhalb der durchschnittlichen Mietpreise in der Stadt liegen. Die mit dem Mietspiegel vergleichbare Nettokaltmiete des nicht preisgebundenen Bestandes der BBU-Mitgliedsunternehmen in Berlin lag mit durchschnittlich 5,09 €/m² sogar um rund 8 % (0,45 €) unterhalb des Mittelwerts des Berliner Mietspiegels 2013 (5,54 €/m²), der sich auf den Stichtag 1. September 2012 bezieht. Auf das Jahr gerechnet wohnt ein Haushalt in einer Wohnung von BBU-Mitgliedsunternehmen damit rund 350 Euro günstiger als im Marktdurchschnitt des Berliner Mietspiegels.

Zum Jahresende 2012 betrug die durchschnittliche Mietdifferenz zwischen den einzelnen Berliner Bezirken nach wie vor fast 20 %. Die Spanne der durchschnittlichen Nettokaltmieten am 31. Dezember 2012 reichte von 4,70 €/m² in Marzahn-Hellersdorf bis zu 5,63 €/m² in Charlottenburg-Wilmersdorf. Dabei lag der Wert bei der Hälfte der zwölf Berliner Bezirke über der durchschnittlichen Nettokaltmiete im Gesamtbestand der Mitgliedsunternehmen des BBU in Berlin von zuletzt 5,16 €/m².

Im Ranking der Bezirke steht, wie bereits im Vorjahr, neben dem Bezirk Charlottenburg-Wilmersdorf erneut Steglitz-Zehlendorf mit einer durchschnittlichen Nettokaltmiete von 5,52 €/m² an vorderster Stelle. Danach folgen Friedrichshain-Kreuzberg (5,34 €/m²) und Lichtenberg (5,31 €/m²), dicht gefolgt von Mitte (5,28 €/m²) und Treptow-Köpenick mit 5,18 €/m². Die niedrigste durchschnittliche Nettokaltmiete im Bestand der Mitgliedsunternehmen des BBU in Berlin wurde 2012 abermals für den Bezirk Marzahn-Hellersdorf (4,70 €/m²) ermittelt. Auch Spandau lag mit 4,99 €/m² noch knapp unter der Fünf-Euro-Marke. Mit geringem Abstand folgten Neukölln (5,02 €/m²) und Reinickendorf (5,03 €/m²).

Im Jahr 2012 reichte die Spanne der durchschnittlichen Mietsteigerungsraten in den einzelnen Berliner Bezirken von 1,5 % bis zu 3,5 %. In vier der insgesamt zwölf Berliner Bezirke lagen die Mietsteigerungsraten über dem Durchschnittswert von 2,4 % im Gesamtbestand der Berliner Mitgliedsunternehmen des BBU. An erster Stelle steht Reinickendorf (3,5 %), gefolgt von Spandau (3,1 %), Pankow (3,0 %) und Tempelhof-Schöneberg (2,6 %). Auffällig ist, dass es sich dabei durchweg um Bezirke handelt, die bislang noch leicht unterdurchschnittliche Nettokaltmieten vorweisen. In diesen Bezirken scheint eine langsame aber stetige Annäherung an das durchschnittliche Mietenniveau im gesamtstädtischen Bestand der Mitgliedsunternehmen des BBU von zuletzt 5,16 €/m² stattzufinden.

In Charlottenburg-Wilmersdorf und Steglitz-Zehlendorf, den beiden Bezirken mit den höchsten Mietsteigerungsraten im Jahr 2011, hat sich der Anstieg der Nettokaltmieten im Jahr 2012 dagegen etwas abgeschwächt. Der Anteil der Neuvermietungen, gemessen am Gesamtwohnungsbestand, lag in diesen beiden Bezirken allerdings deutlich unter dem Gesamtberliner Durchschnitt. Während die Neuvermietungsquote in Charlottenburg-Wilmersdorf und Steglitz-Zehlendorf bei lediglich rund 4 % lag, betrug sie im gesamten Bestand der Mitgliedsunternehmen des BBU in Berlin insgesamt rund 6 %.

Neuvertragsmieten steigen stärker als die Bestandsmieten

Die durchschnittlichen Neuvertragsmieten bei den BBU-Mitgliedsunternehmen in Berlin lagen im Jahr 2012 bei 5,85 €/m². Gegenüber dem Vorjahr ist dies eine Steigerung um 3,5 % (+0,20 €/m²). Dabei reicht die Spanne der erzielten Nettokaltmieten von 3,33 €/m² in Pankow bis 11,00 €/m² in Mitte.

Mit 5,75 €/m² wurden in unsanierten Beständen die geringsten durchschnittlichen Neuvertragsmieten erzielt. In den teilsanierten Beständen lagen die Werte mit 5,79 €/m² nur geringfügig höher, während für neuvermietete sanierte Wohnungen im Durchschnitt 5,90 €/m² gezahlt wurden.

Differenziert nach Bezirken wurden die geringsten Durchschnittsmieten bei Neuvertragsabschlüssen mit 5,17 €/m² für Marzahn-Hellersdorf ermittelt. Aber auch in Reinickendorf, Neukölln und in Spandau lagen die Neuvertragsmieten unter dem gesamtstädtischen Durchschnitt. Die höchsten Durchschnittsmieten bei Neuvermietung wurden, wie im Vorjahr, mit 6,59 €/m² für Charlottenburg-Wilmersdorf ermittelt, dicht gefolgt von Steglitz-Zehlendorf und Friedrichshain-Kreuzberg.

Anhaltend steigender Geldumsatz auf dem Berliner Immobilienmarkt im Jahr 2012

Auf dem Berliner Immobilienmarkt setzten sich die positiven Marktentwicklungen auch im Jahr 2012 weiter fort. Berlin bleibt auch weiterhin für Investoren interessant. Die Geldumsätze stiegen 2012 erneut deutlich an, wenngleich die Anzahl der Kauffälle gegenüber dem Vorjahr nahezu stagnierte. Gleichzeitig wurde das Bodenrichtwertniveau in fast allen Bezirken angehoben.

Im Bereich der bebauten Grundstücke zeigte sich nach wie vor ein anhaltend hohes Interesse an hochwertigen Immobilien. Allerdings setzte sich die dynamische Entwicklung im Bereich der Mietwohnhäuser 2012 nicht weiter fort. Sowohl die Anzahl der Kauffälle als auch der Geldumsatz gingen in diesem Segment zurück. Trotz der rückläufigen Umsatzzahlen im Bereich der Mietwohnhäuser ist die Attraktivität des Marktes für Mehrfamilienhäuser in Berlin für Investoren ungebrochen. Die anhaltend hohe Nachfrage spiegelt sich in einem steigenden Preisniveau wider. Auch bei den Eigentumswohnungen setzte sich 2012 das schon seit einigen Jahren zu verzeichnende steigende Preisniveau, insbesondere bei Top-Immobilien, weiter fort.

Analyse von Wohnungsgesuchen bei „ImmobilienScout24“

Für eine differenzierte Analyse der Wohnungsnachfrage in Berlin wurden die Daten aus rund 380.000 gespeicherten Wohnungs-Suchabfragen bei „ImmobilienScout24“ herangezogen. Die Daten ermöglichen eine kleinräumige Auswertung (Ortsteile, Alt-Bezirke) nach unterschiedlichen Merkmalen. Hierzu zählen die Wohnungsgröße, die Nettokaltmiete sowie die Ausstattungsmerkmale.

Danach beziehen sich die meisten Suchen auf die Innenstadt und innenstadtnahe Lagen: 54,4 % der Gesuche konzentrieren sich auf die 17 Ortsteile, die innerhalb des S-Bahn-Rings liegen oder die unmittelbar außen an diesen angrenzen. Die gesuchten Wohnungen sind im Mittel mindestens 60 m² groß, wobei diese Mindestwohnfläche im Südwesten (Dahlem, Nikolassee und Wannsee) deutlich überschritten wird. Kleinere Mindestwohnflächen (55 m² und weniger) werden dagegen beispielsweise in Spandau, Wedding, Friedrichshain, Nord-Neukölln, Lichtenberg und Marzahn nachgefragt. Die Obergrenze ziehen die Suchenden bei durchschnittlich 79 m² (jeweils Medianwert). Bei der Kaltmiete werden im Mittel maximal 450 Euro angegeben. Die Bandbreite reicht dabei von 350 Euro in Marzahn bis zu 530 Euro in Zehlendorf.

Ein Blick auf spezifische Wohnungsmerkmale zeigt, dass neben der Einbauküche insbesondere der Balkon als Ausstattungsmerkmal präferiert wird. Am höchsten ist die Nachfrage nach Balkonen in den peripheren Altbezirken Köpenick, Weißensee, Hohenschönhausen, Zehlendorf und Wilmersdorf.

Einwohnerzahl Brandenburgs gemäß Zensus 2011 um 1,7 Prozent niedriger als bisher angenommen

Im Land Brandenburg war die Abweichung der Einwohnerzahlen gemäß Zensus 2011 im Vergleich zur Bevölkerungsfortschreibung weit weniger stark als in Berlin. Nach den Ergebnissen des Zensus 2011 lag die Einwohnerzahl des Landes Brandenburg zum Stichtag 9. Mai 2011 bei 2.455.780 Personen. Die ermittelte neue Einwohnerzahl des Zensus 2011 lag damit um rund 43.000 Personen (-1,7 %) unter dem Ergebnis der bisherigen Bevölkerungsfortschreibung. Die Abweichung der Einwohnerzahlen ist damit etwas niedriger als in Deutschland insgesamt (-1,8 %).

Räumlich gegensätzliche Bevölkerungsentwicklung prägen die Mark

Die Bevölkerungsentwicklung im Land Brandenburg verläuft seit Jahren räumlich gegensätzlich. Nach der bisherigen Bevölkerungsfortschreibung hat das Berliner Umland bereits seit dem Jahr 1991 einen starken Bevölkerungszuwachs um etwa ein Drittel auf über 900.000 Einwohner zu verzeichnen. Demgegenüber hat der weitere Metropolenraum im gleichen Zeitraum mehr als 300.000 Einwohner verloren. Vor allem die größeren Städte in den berlinfernen Regionen mussten allein in den vergangenen zehn Jahren gravierende Bevölkerungsverluste von teilweise mehr als 20 % verbuchen.

Nach den jetzt vorliegenden Zensusergebnissen ist die langfristige Bevölkerungsabnahme sogar noch deutlich stärker ausgeprägt als nach der bisherigen Bevölkerungsfortschreibung. Danach ging die Einwohnerzahl des Landes Brandenburg seit 1991 um knapp 104.000 Personen (-4,1 %) zurück. Zum Jahresende 2012 zählte das Land Brandenburg insgesamt rund 2.449.500 Einwohner.

Bereits seit dem Jahr 2001 kann selbst der stetige Bevölkerungsanstieg im Berliner Umland den starken Bevölkerungsverlust im weiteren Metropolenraum nicht mehr kompensieren. Dabei wird die Bevölkerungsentwicklung zunehmend durch den natürlichen Faktor bestimmt. Jedes Jahr sterben dort deutlich mehr Menschen als Kinder im Land geboren werden. Dagegen hat sich der negative Trend beim Außen

wanderungssaldo nach überdurchschnittlich starken Wanderungsverlusten in den Jahren 2006 bis 2009 umgekehrt. In den vergangenen drei Jahren waren zunehmende Wanderungsgewinne insbesondere aus dem Ausland zu verzeichnen. Im Jahr 2012 stiegen die Wanderungsgewinne sogar sprunghaft auf rund 5.700 Personen an. Allerdings reichte auch dieser Zuwachs nicht annähernd aus, um die vergleichsweise hohen natürlichen Bevölkerungsverluste (-9.900 Personen) auszugleichen. Die insgesamt deutlich positivere Wanderungsbilanz für das Land Brandenburg im Jahr 2012 ist insbesondere auf den rückläufigen Wanderungsverlust im weiteren Metropolitanraum zurückzuführen. Im Berliner Umland waren seit 2007 dagegen relativ konstante Wanderungsgewinne von zuletzt 7.748 Personen im Jahr 2012 zu verzeichnen.

Die gegensätzliche Bevölkerungsentwicklung im Umland Berlins und in den berlinfernen Regionen wird sich noch weiter verstärken. Den Ergebnissen der Bevölkerungsprognose 2011 bis 2030 zufolge werden im Jahr 2030 im Land Brandenburg rund 2,25 Millionen Menschen leben. Das sind knapp 253.200 Personen (-10,1 %) weniger als im Ausgangsjahr 2010. Den Annahmen zufolge werden im gesamten Prognosezeitraum im Land 330.000 mehr Menschen sterben als dort geboren werden. Die prognostizierten Wanderungsgewinne von rund 80.000 Personen können die negative natürliche Bevölkerungsentwicklung nicht ausgleichen. Während jedoch für das Umland Berlins bis 2030 ein moderates Bevölkerungswachstum um knapp 5 % erwartet wird, verliert der weitere Metropolitanraum der Prognose zufolge auf lange Sicht dagegen ein Fünftel seiner Einwohner. Eine aktualisierte amtliche Bevölkerungsprognose für das Land Brandenburg auf Basis der neuen Zensuszahlen liegt derzeit noch nicht vor. Es ist jedoch davon auszugehen, dass die Trends der derzeitigen Bevölkerungsprognose bestätigt werden.

Immer mehr Brandenburger im Seniorenalter

Im Land Brandenburg zeigen sich die Verschiebungen in der Altersstruktur noch deutlicher als in Berlin. Seit Beginn der 90er Jahre nahm die Zahl der Einwohner im Rentenalter gravierend zu, und zwar um fast eine Viertelmillion (+76,8 %) auf mittlerweile 555.200 Personen. Mehr als jeder fünfte Einwohner des Landes Brandenburg (22,7 %) entfällt damit auf die Altersgruppe der über 65-Jährigen. Eine konträre Entwicklung zeigte sich bei den Kindern und jungen Erwachsenen bis 25 Jahre. Die Zahl der Einwohner in dieser Altersgruppe sank seit 1990 dramatisch, und zwar um 366.000 (-42,9 %) auf rund 487.400 Personen. Dementsprechend sank ihr Anteil an der Gesamtbevölkerung von 33 % im Jahr 1990 auf nur noch knapp 20 % im Jahr 2012. Auch in den kommenden Jahren ist im Land Brandenburg mit einer fortgesetzten Verschiebung in der Altersstruktur zu rechnen.

Zahl der Privathaushalte im Land Brandenburg 2012 leicht rückläufig

Die Entwicklung der Zahl der Privathaushalte im Land Brandenburg verlief in den vergangenen zehn Jahren, trotz der rückläufigen Bevölkerungsentwicklung, insgesamt positiv. Mit rund 1,26 Millionen lag die Zahl der Haushalte 2012 um rund 76.000 (+6,4 %) über dem Ausgangswert von 2002. Im gleichen Zeitraum nahm die Bevölkerungszahl um knapp 133.000 Personen (-5,1 %) ab. Allerdings war nach dem starken Anstieg im Jahr 2011 im Jahr 2012 ein leichter Rückgang bei der Zahl der Haushalte zu verzeichnen, und zwar um rund 4.200 Haushalte (-0,3 %).

Diese leicht negative Entwicklung wird sich aufgrund der zu erwartenden rückläufigen Bevölkerungszahlen voraussichtlich auch in den kommenden Jahren fortsetzen. Während allerdings parallel zur Bevölkerungsentwicklung im Berliner Umland bis auf weiteres noch mit steigenden Haushaltszahlen zu rechnen ist, sind demgegenüber vor allem in den ländlichen Regionen umso größere Rückgänge zu erwarten. Diese differente Entwicklung wird sich entsprechend auch auf die Wohnungsnachfrage auswirken: Während im Berliner Umland mit einer steigenden Nachfrage zu rechnen ist, wird diese im weiteren Metropolitanraum in den nächsten Jahren voraussichtlich deutlich zurückgehen.

Kaufkraft- und Einkommensentwicklung in Brandenburg weiterhin positiv

Das durchschnittliche Kaufkraftniveau lag im Land Brandenburg im Jahr 2012 bei rund 18.500 Euro pro Kopf und damit 2,1 % über dem Vorjahreswert. Das Kaufkraftniveau ist seit 2008 mit 12 % etwas stärker angestiegen als in Berlin (+10,0 %), wodurch sich die Werte beider Länder leicht angenähert haben. Auch der Abstand zum Bundesdurchschnitt von rund 20.750 Euro je Einwohner hat sich in Brandenburg seit 2008 geringfügig verringert.

Das durchschnittliche monatliche Haushaltsnettoeinkommen im Land Brandenburg erhöhte sich 2012 gegenüber dem Vorjahr um 1,4 % auf 1.750 Euro. Verglichen mit 2002 entsprach dies einem Zuwachs von rund 9 %. Noch stärker als im Landesdurchschnitt stiegen die Haushaltsnettoeinkommen seit 2002 in Brandenburg an der Havel (+13 % auf 1.625 Euro), gefolgt von der Landeshauptstadt Potsdam (+8 % auf 1.725 Euro). Demgegenüber ging das Haushaltsnettoeinkommen in Frankfurt (Oder) während dieses Zeitraums um -7 % zurück und wies unter den kreisfreien Städten mit 1.450 Euro weiterhin den niedrigsten Wert auf. In Cottbus lag das durchschnittliche Einkommen im Jahr 2012 mit 1.525 Euro dagegen erstmals über dem Vergleichswert des Jahres 2002.

Bautätigkeit im Land Brandenburg 2012 wieder angestiegen

Nach den erstmals vorliegenden fortgeschriebenen Wohnungsbestandsdaten auf Basis der Gebäude- und Wohnungszählung vom 9. Mai 2011 lag der Wohnungsbestand im Land Brandenburg zum Jahresende 2012 bei rund 1,287 Millionen Wohnungen. Das waren 5.082 Wohnungen (+0,4 %) mehr als zum Jahresende 2011. Die Wohnungszugänge durch Neubau sind damit erneut etwas höher ausgefallen als die Abgänge infolge des Abbruchs oder der Zusammenlegung von Wohnungen.

Schwerpunkt der Bautätigkeit im Berliner Umland

Im Land Brandenburg wurden im Jahr 2012 insgesamt 7.283 Wohnungen – einschließlich Baumaßnahmen an bestehenden Gebäuden – fertig gestellt. Das sind 14,1 % mehr als im Vorjahr (6.381 WE). Analog zur Nachfrageentwicklung in den verschiedenen Regionen Brandenburgs wurden im Jahr 2012 die meisten Wohnungen in den an Berlin angrenzenden Landkreisen und in Potsdam bezugsfertig. Eine positive Entwicklung der Baufertigstellungen im Land Brandenburg war letztmalig im Jahr 2010 und davor im Jahr 2006 zu verzeichnen. Die Zahl der zum Bau genehmigten Wohnungen nahm 2012 dagegen lediglich um 59 auf 7.913 Wohnungen zu. Dabei stieg die Zahl der genehmigten Wohnungen in neuen Mehrfamilienhäusern (1.850 WE) im Vergleich zu 2011 (1.556 WE) wieder deutlich an, während sich bei den Ein- und Zweifamilienhäusern eine rückläufige Tendenz abzeichnete.

Parallel zu den Fertigstellungen standen auch bei den Baugenehmigungen die an Berlin angrenzenden Gemeinden und Landkreise im Vordergrund. Denn insbesondere in den Umlandgemeinden besteht aufgrund der zunehmenden Wohnungsnachfrage Neubaubedarf. Vor dem Hintergrund der anhaltend positiven Bevölkerungsentwicklung wird hier der Wohnungsbedarf weiter zunehmen.

Hohe Leerstände im weiteren Metropolitanraum

Der Wohnungsmarkt des Berliner Umlands bewegt sich ganz im Takt mit Berlin. Hier ist die Leerstandsquote bei den Mitgliedsunternehmen des BBU mit 2,8 % auf einem 20-Jahres-Tief angelangt. Viele Gemeinden des Berliner Umlands haben sogar eine niedrigere Leerstandsquote als Berlin. Bei der Leerstandsproblematik muss deshalb der Blick auf den berlinfernen Raum gerichtet werden.

Zwar konnten die im weiteren Metropolitanraum ansässigen Mitgliedsunternehmen des BBU durch den Abriss von rund 53.200 Wohnungen seit Beginn des Programms Stadtumbau Ost im Jahr 2002 die Leerstandsquote von 18,1 % auf 10,5 % zum Jahresende 2012 reduzieren. Allerdings hat die wachsende Planungsunsicherheit beim Stadtumbau Ost beim Leerstandsabbau deutliche Spuren hinterlassen. Seit 2011 tritt die Leerstandsbesetzung deshalb auf der Stelle. In vielen Gemeinden des weiteren Metropolitanraums ist der Leerstand 2012 sogar wieder angestiegen – obwohl von den Mitgliedsunternehmen des BBU rund 2.100 Wohnungen abgerissen worden sind. Die Leerstandssituation im weiteren Metropolitanraum wird sich in den kommenden Jahren durch die zu erwartenden drastischen Bevölkerungsverluste noch weiter verschärfen. Was jetzt vor allem erforderlich wäre, ist eine langfristige Planungssicherheit für die Wohnungsunternehmen beim Stadtumbau. Denn dem anhaltend starken Bevölkerungsverlust im weiteren Metropolitanraum kann nur durch den fortgesetzten Abriss überzähliger Wohnungen begegnet werden.

Mietsteigerung 2012 im Land Brandenburg unter mehrjährigem Mittel

Im Jahr 2012 hat sich die Mietentwicklung bei den Mitgliedsunternehmen des BBU im Land Brandenburg gegenüber dem Vorjahr wieder abgeschwächt. Nachdem im Jahr 2011 noch eine Steigerung der durchschnittlichen Nettokaltmiete um 2,0 % zu verzeichnen war, stieg sie im Jahr 2012 verhaltener, und zwar um 1,3 %. Damit lag die Mietsteigerung im Jahr 2012 sogar noch unter dem mehrjährigen Mittel. Seit 2005 erhöhten sich die Bestandsmieten der Brandenburger Mitgliedsunternehmen des BBU, die rund 50 % aller Mietwohnungen im Land Brandenburg verwalten, im Schnitt um 1,5 % pro Jahr.

Nettokalt kostete eine Wohnung bei einem Mitgliedsunternehmen des BBU im Land Brandenburg am 31. Dezember 2012 durchschnittlich 4,60 €/m². Das sind nur sechs Cent pro Quadratmeter mehr als im Vorjahr. Dabei wurden die höchsten durchschnittlichen Nettokaltmieten von mehr als 5,00 €/m² ausschließlich in an Berlin angrenzenden Gemeinden erzielt. Hierzu zählen erneut die Städte Teltow (5,68 €/m²), Falkensee (5,55 €/m²), Wildau (5,52 €/m²) und Potsdam (5,24 €/m²). Demgegenüber lagen die Nettokaltmieten in 35 der 51 untersuchten Orte unterhalb des Mittelwerts im Gesamtbestand der Mitgliedsunternehmen des BBU im Land Brandenburg. Mit Ausnahme von Velten, Erkner, Rüdersdorf und Strausberg zählen diese ausschließlich zum weiteren Metropolitanraum.

Miethöhen im Berliner Umland weiterhin merklich höher als im weiteren Metropolenraum

Demzufolge war die durchschnittliche Nettokaltmiete im Bestand der Mitgliedsunternehmen des BBU im Berliner Umland auch 2012 weiterhin merklich höher als im weiteren Metropolenraum. Während für das Berliner Umland am 31. Dezember 2012 eine durchschnittliche Nettokaltmiete von 5,04 €/m² Wohnfläche ermittelt wurde, lag der Wert im weiteren Metropolenraum bei lediglich 4,41 €/m². Die Differenz der durchschnittlichen Miethöhe im Berliner Umland zum weiteren Metropolenraum betrug damit weiterhin rund 14 %. Damit bewegt sich das Berliner Umland auch in der Mietentwicklung im Takt mit Berlin.

Große Spanne bei den Mietsteigerungen auf Ortsebene

Auch die Mietsteigerungen wiesen im Jahr 2012 in den 51 erfassten Orten des Landes Brandenburg eine große Spanne auf. Die durchschnittlichen Steigerungsraten im Bestand der Mitgliedsunternehmen des BBU reichten von 0,2 % bis 4,0 %. Nach Einschätzung des BBU wird sich die heterogene Mietentwicklung in den verschiedenen Regionen und Teilmärkten des Landes Brandenburg aufgrund der unterschiedlichen Nachfragesituation auch in den kommenden Jahren weiter fortsetzen.

Neuvertragsmieten des Berliner Umlandes orientieren sich am Hauptstadtniveau

Die von den Mitgliedsunternehmen des BBU im Land Brandenburg beim Abschluss von Neuverträgen erzielten Nettokaltmieten lagen im Jahr 2012 bei durchschnittlich 4,97 €/m². Das sind 1,4 % mehr als im Vorjahr. Auch hier werden die Disparitäten zwischen Berliner Umland und äußerem Entwicklungsraum deutlich. Die Mietpreisstruktur bei Neuvertragsabschlüssen im Berliner Umland wird unverändert stark vom Berliner Niveau geprägt. Mit einer durchschnittlichen Nettokaltmiete von 5,55 €/m² lagen die Neuvertragsmieten 2012 deutlich näher am Berliner Durchschnitt von 5,85 €/m² als an der erzielten durchschnittlichen Neuvertragsmiete im Land Brandenburg. Im weiteren Metropolenraum lag der durchschnittliche Mietpreis mit 4,74 €/m² dagegen weiterhin unter der Durchschnittsmiete im gesamten Land.

Die niedrigsten Durchschnittsmieten bei Neuvertragsabschlüssen waren im Jahr 2012 in Wittstock (4,34 €/m²) und Pritzwalk (4,35 €/m²) sowie in Jüterbog und Velten (jeweils 4,38 €/m²) zu verzeichnen. Die höchsten durchschnittlichen Quadratmeterpreise wurden bei Neuvermietungen in Wildau (6,40 €/m²) und Teltow (6,39 €/m²) erzielt. Die Stadt Potsdam

stand mit 6,08 €/m² vor Bernau (5,70 €/m²) an dritter Stelle. Die erzielten Durchschnittsmieten der kreisfreien Städte Brandenburg an der Havel (4,58 €/m²), Cottbus (4,72 €/m²) und Frankfurt (Oder) (4,48 €/m²) lagen, wie bereits in den Vorjahren, unter den mittleren Neuvertragsmieten des weiteren Metropolenraums. Einen überdurchschnittlichen Anstieg der Neuvertragsmieten verzeichneten 2012 insbesondere Potsdam (+7,4 %), Teltow (+6,3 %) und Oranienburg (+5,5 %).

Grundstücksmarkt im Land Brandenburg erweist sich als stabil

Der Grundstücksmarkt in Brandenburg erweist sich über die Jahre betrachtet als stabil. Im Jahr 2012 entwickelte sich der Grundstücksmarkt im Land Brandenburg insgesamt in fast allen Bereichen positiv, wenngleich sich die Anzahl der Kauffälle und Geldumsätze, aber auch der Wohnbaulandpreise und Wohnflächenpreise regional unterschiedlich entwickelten. Während die Anzahl der Kauffälle im Jahr 2011 noch um -8 % sank, stiegen diese 2012 um 3 % auf 34.165 Kauffälle an. Im Berliner Umland wurden 6 % mehr Kaufverträge registriert, im weiteren Metropolenraum blieb die Anzahl der Kaufverträge stabil. Noch stärker fiel nur die Steigerung des Geldumsatzes aus, und zwar um 9 % auf insgesamt 3,1 Milliarden Euro. Der Flächenumsatz blieb dagegen gegenüber dem Vorjahr weitgehend stabil.

Auf den regionalen Märkten spielt die Entfernung zu Berlin nach wie vor eine entscheidende Rolle. Eine herausragende Stellung nimmt weiterhin die Landeshauptstadt Potsdam bei den Transaktionen ein. Eine starke Nachfrage beim Bauland, bei den bebauten Grundstücken und bei den Eigentumswohnungen zeigte sich 2012 an einem deutlichen Anstieg der Kauffälle und des Umsatzvolumens, das um 24 % über dem Vorjahresniveau lag. Die anhaltend hohe Dynamik auf dem Potsdamer Grundstücksmarkt bewirkt im Landesvergleich weiterhin hohe und steigende Immobilienpreise.

II. Wohnimmobilienrelevante Entwicklungen, Daten und Trends

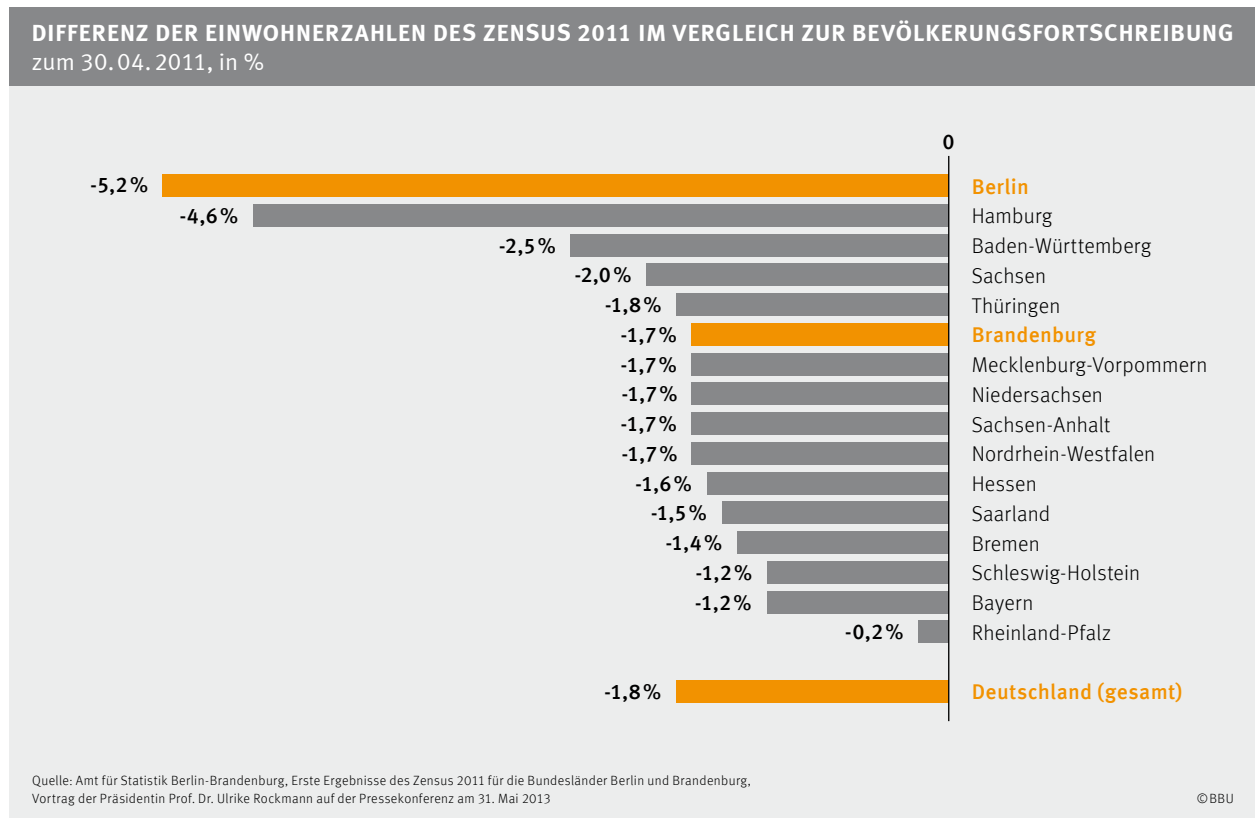
II.1 Bevölkerung, Haushalte, Wanderungen

Die Bevölkerungsentwicklung ist neben der Haushaltsstruktur und den Wanderungen ein wichtiger Indikator für die Entwicklung der Wohnungsnachfrage. Die schon seit Jahren bestehende räumlich gegensätzliche Bevölkerungsentwicklung in Berlin und im Berliner Umland einerseits und im weiteren Metropolenraum andererseits hat sich in den vergangenen zwei Jahren noch verstärkt. Während Berlin und die Umlandgemeinden eine anhaltend positive Bevölkerungsentwicklung aufweisen, wird die Bevölkerung im weiteren Metropolenraum den Prognosen zufolge auch in den kommenden Jahren stark zurückgehen. Dies wird sich entsprechend auf die Wohnungsnachfrage auswirken.

Bei der folgenden Betrachtung werden die am 31. Mai 2013 veröffentlichten ersten Ergebnisse des Zensus 2011 mit einbezogen. Bei der Bevölkerungsentwicklung gab es mit dem Erhebungsstichtag 9. Mai 2011 für Deutschland insgesamt, aber auch für die Region Berlin-Brandenburg einige Überraschungen.

Danach lebten am 9. Mai 2011 insgesamt 80,2 Millionen Einwohner in Deutschland. Verglichen mit der bisherigen Zahl aus der amtlichen Bevölkerungsfortschreibung zum 30. April 2011 lebten zum Zensusstichtag damit rund 1,5 Millionen Einwohner (-1,8 %) weniger in Deutschland als bislang angenommen. Die größte Abweichung gab es dabei bei den knapp 6,2 Millionen Einwohnern mit ausländischer Staatsangehörigkeit. Die Differenz zu der bislang angenommenen Einwohnerzahl dieser Bevölkerungsgruppe lag bei -14,9 %. Das sind nahezu 1,1 Millionen Personen mit ausländischer Staatsangehörigkeit weniger als bislang angenommen.

Die Einwohnerzahl wird anhand der Zuzüge, Fortzüge, Geburten und Sterbefälle monatlich fortgeschrieben. Über die Jahre haben sich nach Einschätzung des Amtes für Statistik Berlin-Brandenburg in den einzelnen Bundesländern unterschiedlich starke Abweichungen zwischen der Fortschreibung und der tatsächlichen Entwicklung kumuliert.



II.1.1 Die Entwicklung in Berlin

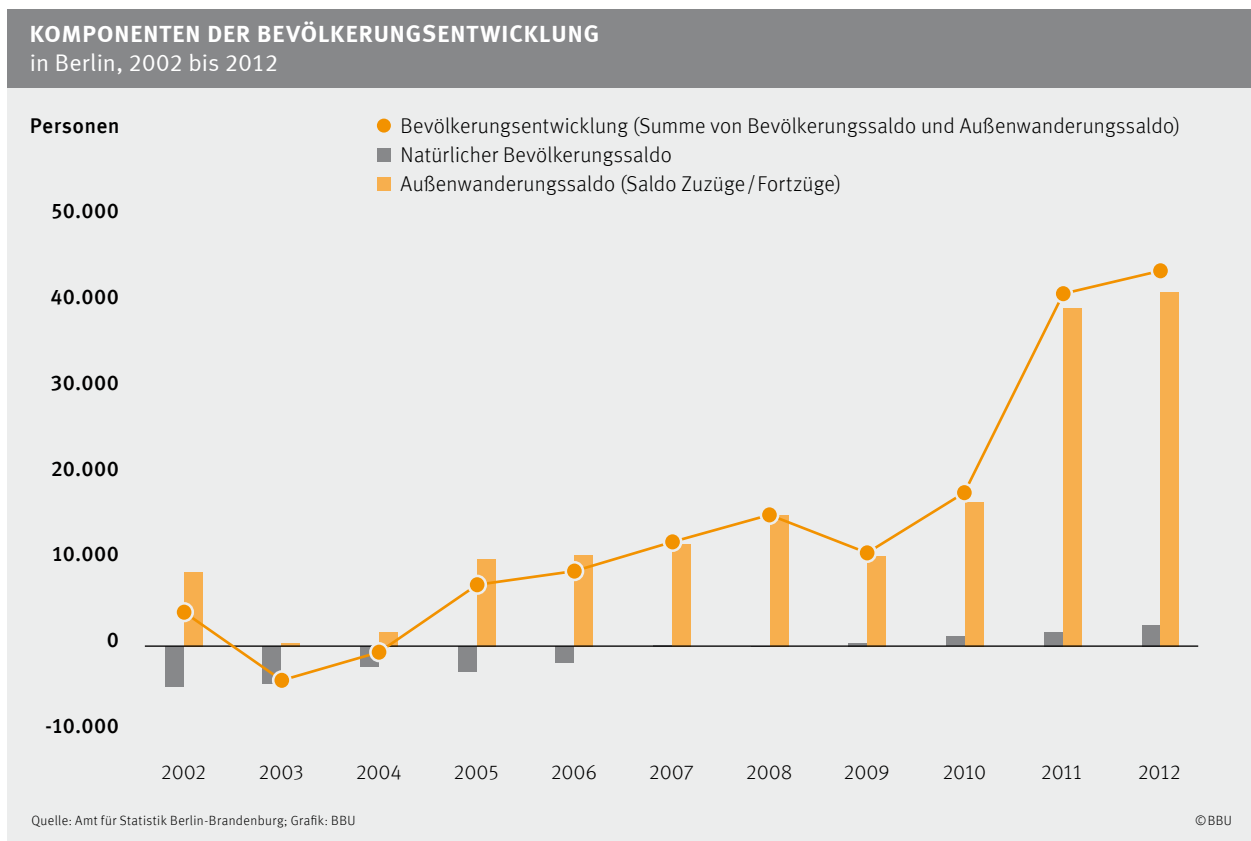
II.1.1.1 Bevölkerungsentwicklung

In Berlin war die Abweichung der Einwohnerzahlen gemäß Zensus 2011 im Vergleich zur Bevölkerungsfortschreibung von allen Bundesländern am größten. Nach den Ergebnissen des Zensus 2011 lebten am 9. Mai 2011 insgesamt 3.292.365 Menschen in Berlin. Das sind 179.391 weniger als nach der bisherigen Bevölkerungsfortschreibung zum 30. April 2011. Die ermittelte Differenz von 5,2 % führt das Amt für Statistik Berlin-Brandenburg zum größten Teil auf die unterschiedlichen Zahlen für ausländische Einwohnerinnen und Einwohner zurück. Das Zensusergebnis liegt für ausländische Einwohner um 106.000 Personen bzw. 22,1 % niedriger als die Fortschreibung, da diese sich nach Einschätzung des Amtes für Statistik Berlin-Brandenburg in den letzten beiden Jahrzehnten im Land Berlin angemeldet, inzwischen aber die Stadt ohne Abmeldung wieder verlassen haben. Das Amt für Statistik Berlin-Brandenburg sieht in den neuen Zahlen aber im Wesentlichen eine statistische Niveaurektur und keine neue Sicht auf die aktuelle Entwicklung, die durch eine deutliche Bevölkerungszunahme gekennzeichnet ist.

Bevölkerung Berlins steigt 2012 auf Rekordhoch

Nach einem Bevölkerungsrückgang in den 90er Jahren und stagnierender Bevölkerungszahl um die Jahrtausendwende ist in Berlin seit dem Jahr 2005 ein anhaltendes Bevölkerungswachstum zu verzeichnen. Der jährliche Einwohnerzuwachs betrug in den vergangenen acht Jahren im Schnitt rund 20.000 Einwohner pro Jahr. Die Bevölkerungszahl Berlins lag zum Ende des Jahres 2012 nach Berechnungen des Amtes für Statistik Berlin-Brandenburg auf Grundlage der Ergebnisse des Zensus 2011 bei rund 3.375.000 Einwohnern. Die Stadt hatte somit rund 49.000 Einwohner mehr als am Jahresanfang (+1,5 %). Seit der Wiedervereinigung Deutschlands ist das der größte Bevölkerungszuwachs Berlins. Das Rekordhoch des Vorjahres (+41.100 Einwohner) konnte damit noch einmal deutlich übertroffen werden.

Das Bevölkerungswachstum der letzten Jahre war in Berlin vor allem durch Zuwanderung bedingt. Da die Zahl der Zuzüge die der Fortzüge seit Jahren übersteigt, lag dementsprechend der Außenwanderungssaldo auch 2012 deutlich im Plus (vgl. Kap. II.1.1.3). Gemäß der Wanderungsstatistik des Amtes für Statistik Berlin-Brandenburg lag der Zuzugsgewinn allein im Jahr 2012 bei 41.324 Personen. Seit 2007 überstieg zudem



die Zahl der Geburten die der Sterbefälle. Entsprechend war auch der natürliche Bevölkerungssaldo im Jahr 2012 mit einem Geburtenüberschuss von 2.500 Personen positiv. Allerdings fällt dieser gegenüber dem Außenwanderungssaldo kaum ins Gewicht.

Eine aktuelle amtliche Bevölkerungsprognose für Berlin auf Basis der neuen Zensuszahlen liegt derzeit noch nicht vor. Es ist jedoch davon auszugehen, dass der positive Bevölkerungstrend auch in den kommenden Jahren anhält. Dafür spricht die dynamische Wirtschaftsentwicklung und die ungebrochene Attraktivität der Stadt, insbesondere für junge Menschen. Denn es sind überwiegend 20- bis 30-Jährige, die nach Berlin kommen.

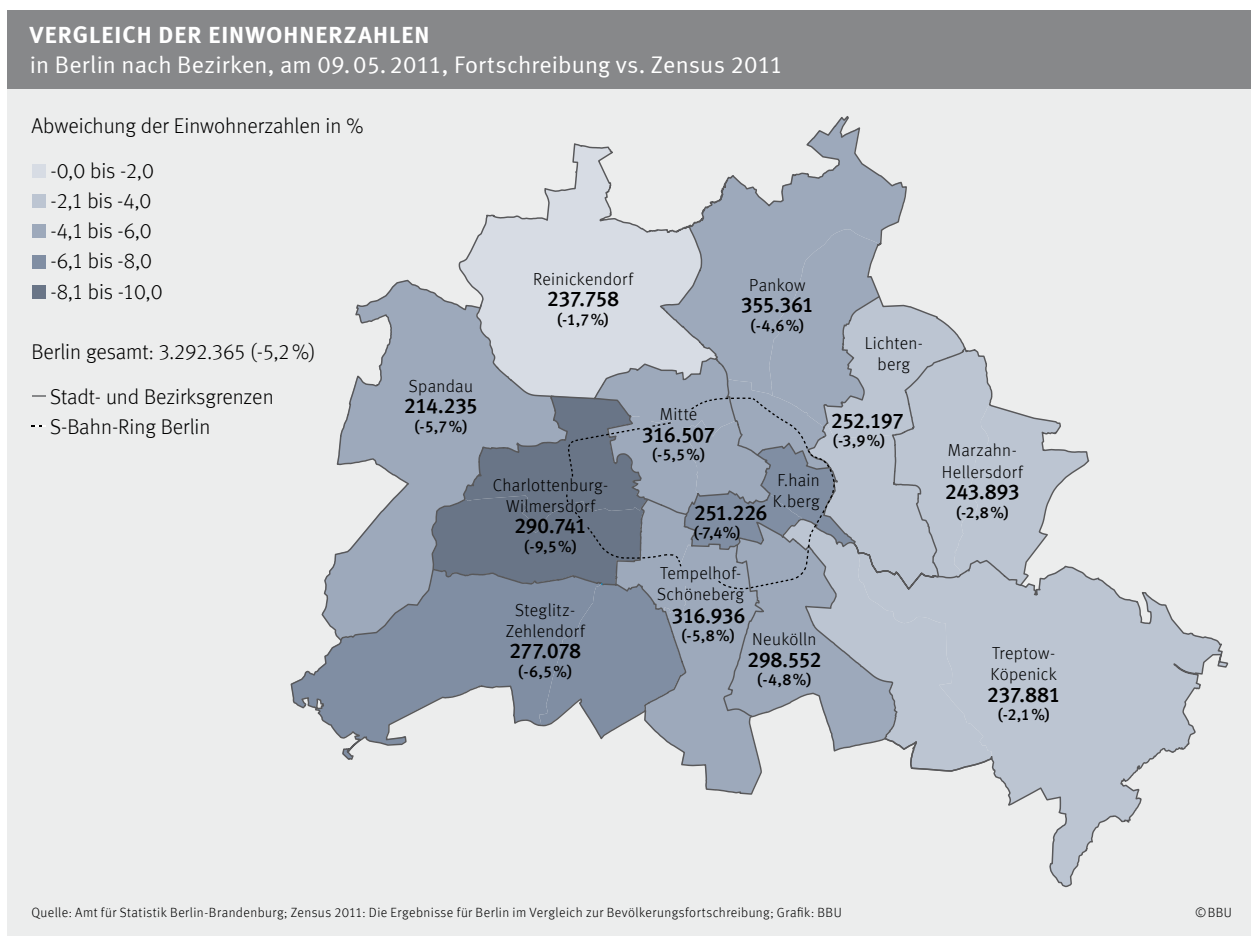
Die Bevölkerungsentwicklung zieht entsprechende Implikationen für die Wohnungsnachfrage nach sich. Zwar leben nach den Zensusergebnissen rund 180.000 Einwohner weniger in der Stadt als bisher auf Basis der Bevölkerungsfortschreibung angenommen, dies ändert jedoch nichts an der Tatsache, dass die Stadt weiter wächst und Wohnraum zunehmend knapper wird.

Auswirkungen des Zensus auf die Berliner Bezirke

Auch für die Berliner Bezirke ergab sich bei den Einwohnerzahlen durchweg eine negative Differenz des Zensus 2011 zur Fortschreibung. Die höchste Differenz wies Charlottenburg-Wilmersdorf mit -9,5 % auf. Es folgt Friedrichshain-Kreuzberg mit einer Differenz von -7,4 %. Die geringste Abweichung wurde für Reinickendorf (-1,7 %) und Treptow-Köpenick (-2,1 %) festgestellt.

VERGLEICH DER EINWOHNERZAHLEN				
in Berlin nach Bezirken, Fortschreibung vs. Zensus 2011				
in Personen und %				
Bezirk	Fortschreibung zum 01.05.2011	Zensus 2011 am 09.05.2011	Differenz absolut	Differenz in %
Mitte	334.770	316.507	-18.263	-5,5
Friedrichshain-Kreuzberg	271.169	251.226	-19.943	-7,4
Pankow	372.573	355.361	-17.212	-4,6
Charlottenburg-Wilmersdorf	321.114	290.741	-30.373	-9,5
Spandau	227.082	214.235	-12.847	-5,7
Steglitz-Zehlendorf	296.232	277.078	-19.154	-6,5
Tempelhof-Schöneberg	336.628	316.936	-19.692	-5,8
Neukölln	313.746	298.552	-15.194	-4,8
Treptow-Köpenick	243.065	237.881	-5.184	-2,1
Marzahn-Hellersdorf	250.939	243.893	-7.046	-2,8
Lichtenberg	262.503	252.197	-10.306	-3,9
Reinickendorf	241.935	237.758	-4.177	-1,7
Berlin	3.471.756	3.292.365	-179.391	-5,2

Quelle: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, Zensus 2011: Die Ergebnisse für Berlin im Vergleich zur Bevölkerungsfortschreibung ©BBU



Entwicklung der Einwohnerzahl Berlins seit Mai 2011

Mit dem Zensus 2011 wurde der Bevölkerungsstand Berlins durch eine aktuelle Basis zum Stichtag 9. Mai 2011 neu justiert. Im Folgenden wird deshalb auf die neue monatliche Fortschreibung auf Basis des Zensus 2011 zurückgegriffen. Danach stieg die Bevölkerung in Berlin allein von Mai 2011 bis Dezember 2012 um fast 83.000 Personen an. In Berlin wuchs die Bevölkerung während dieses Zeitraums damit um durchschnittlich 2,5 %. Dabei hatten alle Berliner Bezirke einen, wenn auch unterschiedlich starken, Bevölkerungszuwachs zu verzeichnen.

Am stärksten war der Anstieg in Mitte (+4,3 %), gefolgt von Friedrichshain-Kreuzberg und Neukölln mit einem Bevölkerungszuwachs von jeweils 3,3 %. Etwas weniger stark fiel das Bevölkerungswachstum in Tempelhof-Schöneberg (+1,3 %), Steglitz-Zehlendorf (+1,6 %) und Treptow-Köpenick (+1,7 %) aus.

Dieser positive Bevölkerungstrend setzt sich unvermindert fort. Allein im ersten Halbjahr 2013 stieg die Bevölkerungszahl Berlins um weitere fast 20.000 Einwohner auf 3,394 Millionen Einwohner an.

VERÄNDERUNG DER BEVÖLKERUNG

in Berlin nach Bezirken, vom 09.05.2011 bis 31.12.2012

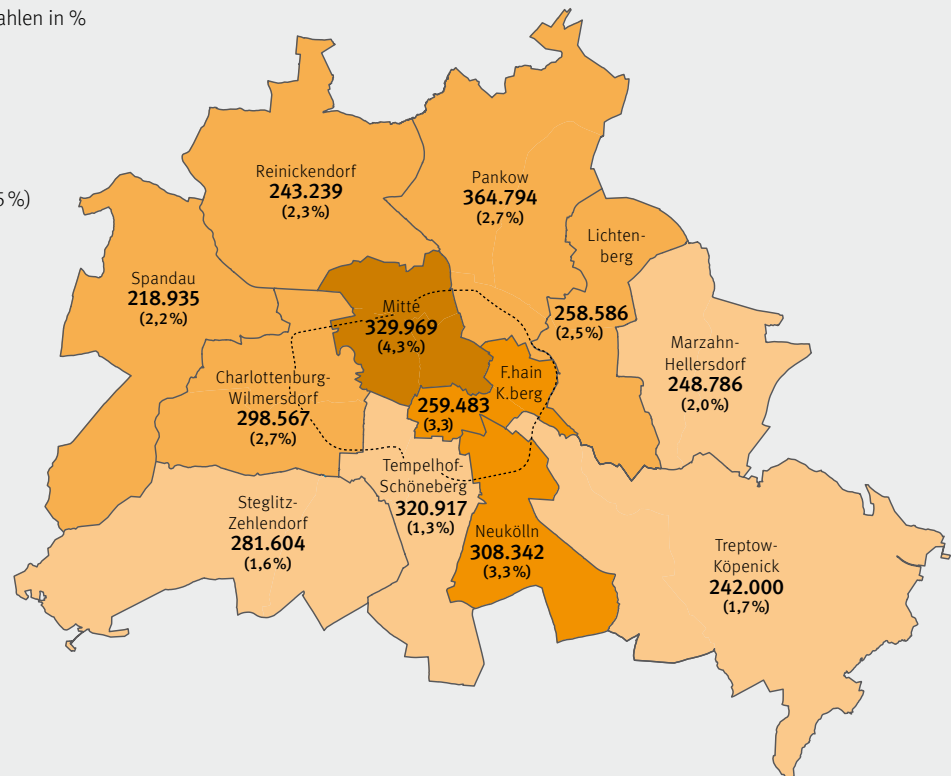
Abweichung der Einwohnerzahlen in %

- 4,1 bis 5,0
- 3,1 bis 4,0
- 2,1 bis 3,0
- 1,1 bis 2,0

Berlin gesamt: 3.375.222 (2,5%)

— Stadt- und Bezirksgrenzen

- - S-Bahn-Ring Berlin



Quelle: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg; Zensus 2011: Die Ergebnisse für Berlin im Vergleich zur Bevölkerungsfortschreibung; Grafik: BBU

© BBU

VERÄNDERUNG DER BEVÖLKERUNG

in Berlin nach Bezirken, von 2011 bis 2012

in Personen und %

Bezirk	Bevölkerungsstand am 09.05.2011	Bevölkerungsstand am 31.12.2012	Differenz absolut	Differenz in %
Mitte	316.507	329.969	13.462	4,3
Friedrichshain-Kreuzberg	251.226	259.483	8.257	3,3
Pankow	355.361	364.794	9.433	2,7
Charlottenburg-Wilmersdorf	290.741	298.567	7.826	2,7
Spandau	214.235	218.935	4.700	2,2
Steglitz-Zehlendorf	277.078	281.604	4.526	1,6
Tempelhof-Schöneberg	316.936	320.917	3.981	1,3
Neukölln	298.552	308.342	9.790	3,3
Treptow-Köpenick	237.881	242.000	4.119	1,7
Marzahn-Hellersdorf	243.893	248.786	4.893	2,0
Lichtenberg	252.197	258.586	6.389	2,5
Reinickendorf	237.758	243.239	5.481	2,3
Berlin	3.292.365	3.375.222	82.857	2,5

Quelle: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, Bevölkerungsfortschreibung nach dem Zensus 2011, eigene Berechnungen des BBU

© BBU

Rückgang der Einwohnerzahl Berlins in den jüngeren Altersgruppen seit 1990 am stärksten

Die in Berlin seit Anfang der 90er Jahre zu beobachtenden Verschiebungen in der Altersstruktur haben sich in den vergangenen Jahren verstetigt. Am stärksten ging die Einwohnerzahl in den jüngeren Altersgruppen zurück. Dies betrifft insbesondere die Gruppe der Kinder, Jugendlichen und jungen Erwachsenen unter 25 Jahren. Trotz der steigenden Zuwanderung junger Erwachsener hat der Anteil der Einwohner in dieser Altersgruppe um 5,5 Prozentpunkte auf knapp 23 % abgenommen. Seit 1990 hat Berlin in dieser Altersgruppe rund 200.000 Personen (-20,6 %) verloren.

Demgegenüber ist der Anteil der Senioren (ab 65 Jahren) an der Berliner Bevölkerung seit 1990 um knapp fünf Prozentpunkte auf 19,1 % angestiegen. Diese Altersgruppe hatte den größten Zuwachs um knapp 156.000 Personen (+32,0 %) zu verzeichnen.

Den größten Anteil an der Gesamtbevölkerung hat nahezu unverändert die Altersgruppe der 25- bis 49-Jährigen mit 38 %. Auch die Zahl der 50- bis 64-Jährigen blieb in dieser Zeitspanne relativ stabil, wobei in dieser Altersgruppe in den vergangenen zwei Jahren erstmals ein deutlicher Zuwachs um rund 40.000 Personen zu verzeichnen war.

Wie die folgende Tabelle zeigt, gibt es beim Zensus 2011 im Vergleich zur bisherigen Fortschreibung der Altersstruktur zum 30. April 2011 keine wesentlichen Änderungen.

Die Entwicklung der Altersgruppen wirkt sich auch auf die künftige Wohnungsnachfrage aus. Durch den starken Zuwachs an Senioren gewinnen insbesondere generationengerechte Wohnungsangebote an Bedeutung, die speziell die Wohnwünsche und spezifischen Bedarfe, aber auch das finanzielle Budget von Senioren berücksichtigen. Klar ist zudem: Der demographische Wandel der Berliner Bevölkerung wird durch keine noch so starke Zuwanderung aufgehalten.

BEVÖLKERUNGSENTWICKLUNG NACH ALTERSGRUPPEN in Berlin, 1990 bis 2012								
in 1.000 Personen								
Alter in Jahren	1990*	1995*	2000*	2005*	2010*	2011*	2011**	2012**
unter 25	975,7	895,2	846,1	807,3	794,8	798,0	769,9	774,3
25 bis 49	1.369,1	1.419,1	1.362,5	1.354,4	1.359,0	1.371,4	1.274,9	1.291,7
50 bis 64	601,5	682,1	679,5	648,2	645,8	669,2	646,0	665,8
65 und älter	487,4	475,0	494,1	585,3	661,1	663,3	635,2	643,4
Insgesamt	3.433,7	3.471,4	3.382,2	3.395,2	3.460,7	3.501,9	3.326,0	3.375,2

* 1990 bis 2011: Werte auf Basis der bisherigen Fortschreibung der Altersstruktur
 ** 2011 und 2012: Werte auf Basis der Bevölkerungsfortschreibung nach dem Zensus am 09.05.2011 (Schätzung des Amtes für Statistik Berlin-Brandenburg)

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

BEVÖLKERUNGSANTEILE NACH ALTERSGRUPPEN in Berlin, 1990 bis 2012								
Anteil an der Gesamtbevölkerung in %								
Alter in Jahren	1990*	1995*	2000*	2005*	2010*	2011*	2011**	2012**
unter 25	28,4	25,8	25,0	23,8	23,0	22,8	23,1	22,9
25 bis 49	39,9	40,9	40,3	39,9	39,3	39,2	38,4	38,3
50 bis 64	17,5	19,6	20,1	19,1	18,7	19,1	19,4	19,7
65 und älter	14,2	13,7	14,6	17,2	19,1	18,9	19,1	19,1
Insgesamt	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0

* 1990 bis 2011: Werte auf Basis der bisherigen Fortschreibung der Altersstruktur
 ** 2011 und 2012: Werte auf Basis der Bevölkerungsfortschreibung nach dem Zensus am 09.05.2011 (Schätzung des Amtes für Statistik Berlin-Brandenburg)

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

II.1.1.2 Haushaltsentwicklung

Die Entwicklung der Zahl privater Haushalte zählt zur wichtigsten Determinante für die Wohnungsnachfrage. In Berlin ist analog zur positiven Bevölkerungsentwicklung weiterhin mit steigenden Haushaltszahlen zu rechnen.

Im Rahmen des Zensus 2011 wird das Verfahren der sogenannten Haushaltsgenerierung erst Anfang 2014 abgeschlossen sein. Erst dann werden die neuen Daten zur Zahl und Struktur von Haushalten und deren Wohnsituation auf Basis des Zensus 2011 zur Verfügung stehen. Aus diesem Grund wird bei der folgenden Darstellung auf die bisherige Fortschreibung des Amtes für Statistik Berlin-Brandenburg Bezug genommen.

Zahl der Privathaushalte in Berlin übersteigt 2012 erstmals die Zwei-Millionen-Marke

Die Zahl der Privathaushalte in Berlin nahm in den vergangenen Jahren stetig zu. Im Zeitraum von 2002 bis 2012 stieg die Zahl der Haushalte von 1,86 Millionen um knapp 172.000 auf

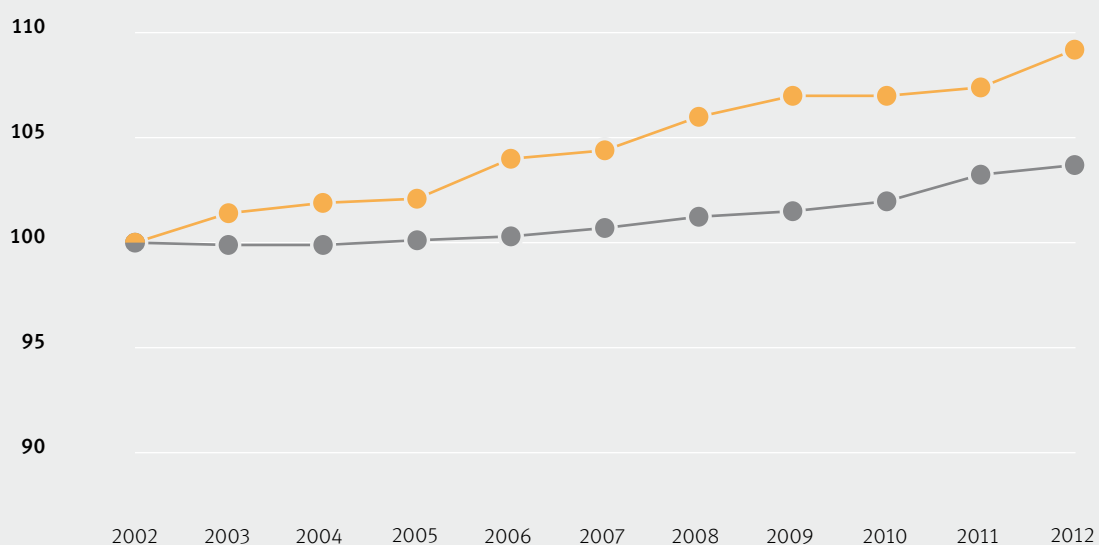
2,03 Millionen Haushalte an. Damit wurde erstmals seit zehn Jahren die Zwei-Millionen-Marke überschritten. Das entspricht einem Zuwachs von 9,2 % seit 2002. Danach nahm die Zahl der Haushalte in den letzten zehn Jahren sogar noch deutlich stärker zu als die Bevölkerung, die in diesem Zeitraum um 4,3 % anstieg.

Der Verlauf der Kurve der Haushaltsentwicklung zeigt, dass die Zuwachsrate im Jahr 2012, parallel zur Bevölkerungsentwicklung, besonders stark ausfiel. Solch einen starken Anstieg gab es zuletzt im Jahr 2006 (+35.500 Haushalte). Aufgrund des zu erwartenden weiteren Bevölkerungsanstiegs ist auch in den kommenden Jahren mit einem weiteren Zuwachs bei den Privathaushalten zu rechnen – mit entsprechenden Implikationen für die Wohnungsnachfrage.

Die dynamische Entwicklung der Privathaushalte in Berlin war in den vergangenen Jahren aber nicht nur auf steigende Bevölkerungszahlen, sondern auch auf die anhaltende Verkleinerung der Haushalte zurückzuführen. Dementsprechend haben kleine Ein- und Zweipersonenhaushalte mit zusammen 83,3 % den größten Anteil an den Berliner Haushalten.

ENTWICKLUNG DER HAUSHALTE UND DER BEVÖLKERUNG
in Berlin, 2002 bis 2012 (indiziert, 2002 = 100)

● Haushalte ● Einwohner



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

© BBU

Mehr als die Hälfte aller Haushalte in Berlin sind Single-Haushalte

Die Grafiken veranschaulichen die Entwicklung der Haushaltsstruktur in Berlin anhand der Haushaltsgröße. Danach sind über die Hälfte aller Haushalte in Berlin Einpersonenhaushalte. Deren Anteil lag bereits 2002 bei 49 % und ist inzwischen sogar auf 53,4 % angestiegen. Die Zuwachsrate bei den Einpersonenhaushalten hat sich in den vergangenen vier Jahren jedoch etwas abgeschwächt.

Der Anteil der Zweipersonenhaushalte nahm in den zurückliegenden zehn Jahren trotz einiger Schwankungen dagegen leicht ab auf zuletzt 29,0 %. Auch der Anteil größerer Haushalte mit drei oder mehr Personen war bis 2010 klar rückläufig. Im Jahr 2011 war hier aber erstmals seit Jahren wieder ein leichter Anstieg zu verzeichnen. Im Jahr 2012 stabilisierte sich der Anteil größerer Haushalte mit mindestens drei Personen mit insgesamt 16,7 % auf dem Vorjahresniveau. Eine Trendwende hin zu größeren Haushalten scheint sich, ungeachtet der zunehmenden Angebotsverknappung auf dem Wohnungsmarkt, derzeit nicht abzuzeichnen.

Entwicklung der Privathaushalte in den Berliner Bezirken

Die Anzahl der Haushalte in den zwölf Berliner Bezirken weist eine große Bandbreite auf. Pankow hatte im Jahr 2012 die meisten Haushalte (231.000), gefolgt von Mitte, Charlottenburg-Wilmersdorf und Tempelhof-Schöneberg mit jeweils etwa 200.000 Haushalten. Reinickendorf und Spandau waren mit jeweils knapp 130.000 Haushalten wie im Vorjahr die beiden Bezirke mit den wenigsten Haushalten.

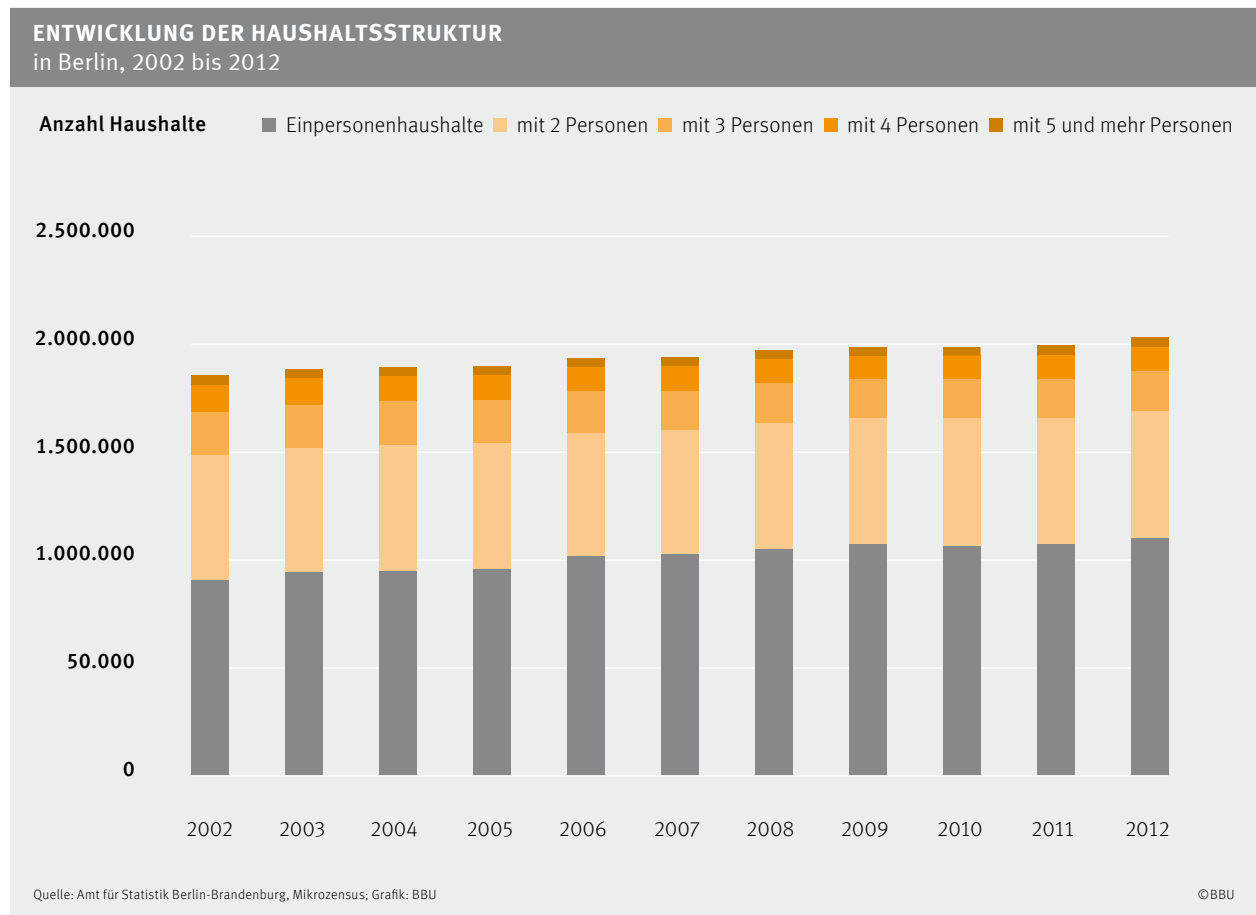
Die Entwicklung der Zahl der Privathaushalte in den Berliner Bezirken verlief in den vergangenen Jahren unterschiedlich dynamisch. Zwischen 2002 und 2012 hatte der Bezirk Treptow-Köpenick den mit Abstand größten Anstieg von 19 %. An zweiter Stelle folgte der Bezirk Marzahn-Hellersdorf mit einem Zuwachs der Zahl der Privathaushalte um 14 %. Bemerkenswert ist auch die Entwicklung in Friedrichshain-Kreuzberg. Gegenüber 2002 weist Friedrichshain-Kreuzberg mit einem Plus von 12 % nach wie vor eine der höchsten Zuwachsraten auf. In diesem Bezirk stieg die Haushaltszahl zwischen 2002 und 2008 zunächst überdurchschnittlich stark um ca. 19 % an, nahm dann aber bis Ende 2011 wieder ab. Im Jahr 2012 war dort erstmals wieder eine leicht positive Entwicklung zu verzeichnen.

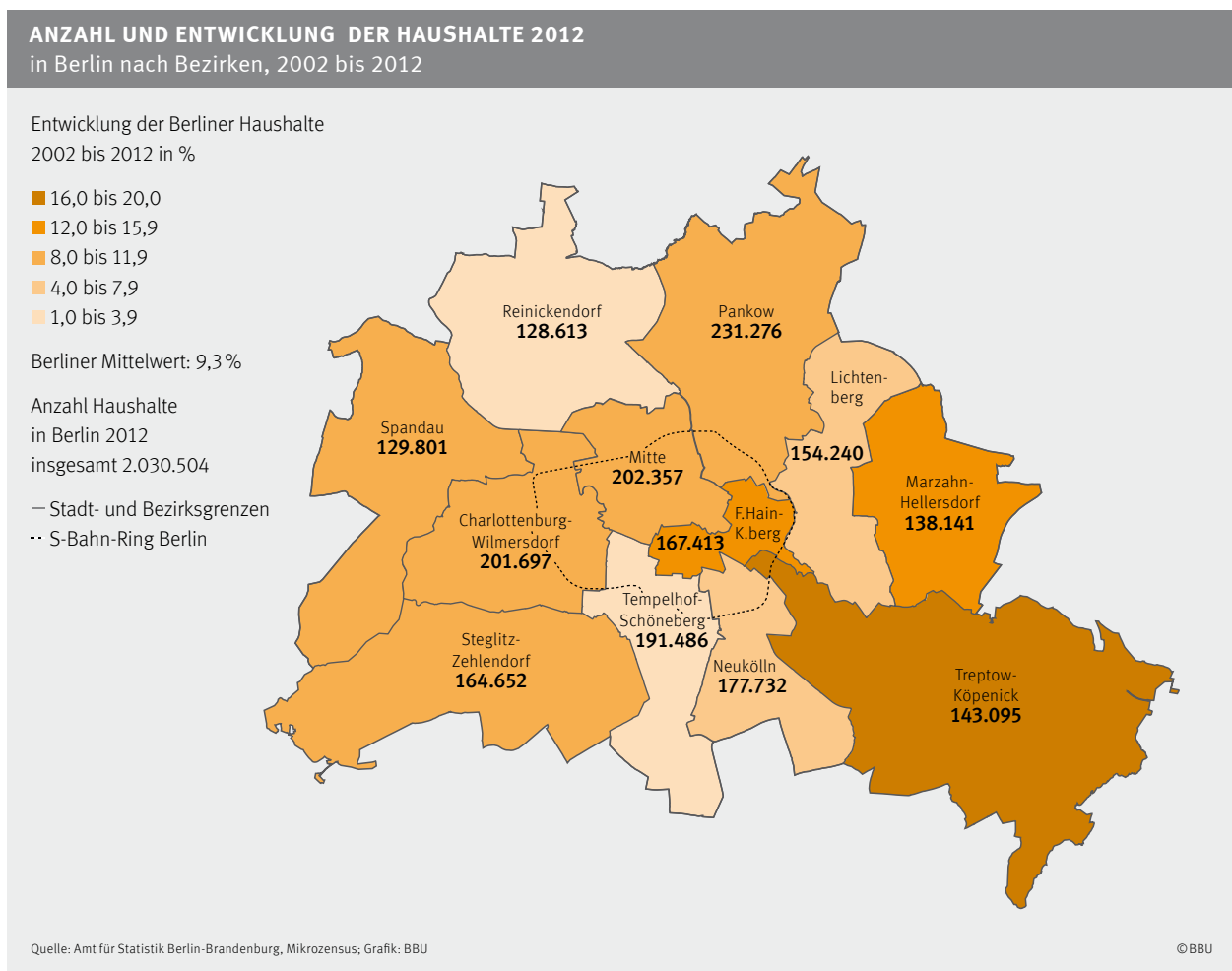
ENTWICKLUNG DER PRIVATHAUSHALTE NACH HAUSHALTSGRÖSSEN										
in Berlin, 2002 bis 2012										
in 1.000 Personen und Anteile in %										
Haushaltsgröße	2002		2005		2008		2011		2012	
	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%
Einpersonenhaushalte	910,6	49,0	962,8	50,7	1.051,5	53,4	1.078,8	54,1	1.102,7	54,3
Mehrpersonenhaushalte mit ... Personen	948,1	51,0	935,1	49,3	919,4	46,7	916,6	45,9	927,8	45,7
2	578,0	31,1	579,8	30,5	586,4	29,8	581,2	29,1	588,0	29,0
3	201,2	10,8	201,9	10,6	185,1	9,4	179,3	9,0	186,4	9,2
4	126,7	6,8	113,1	6,0	107,4	5,4	114,5	5,7	110,1	5,4
5 und mehr	42,2	2,3	40,3	2,1	40,4	2,0	41,7	2,1	43,3	2,1
Insgesamt	1.858,7	100,0	1.897,9	100,0	1.970,8	100,0	1.995,4	100,0	2.030,5	100,0
Ø HHgröße	1,8		1,8		1,7		1,7		1,7	

Quelle: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, Mikrozensus

Überdurchschnittliche Zuwachsraten bei der Zahl der Haushalte wurden zudem für Mitte (+12 %) und für Pankow (+11 %) ermittelt. Auffällig ist auch die unterschiedliche Dynamik bei der Haushaltsentwicklung in Lichtenberg. Dort ging die Zahl der Haushalte bis 2006 zunächst um 5 % zurück, stieg dann aber in den Folgejahren relativ stark an. Insgesamt lag die Zahl der Haushalte in diesem Bezirk mit einem Anstieg um 7 % gegenüber 2002 noch deutlich im Plus.

Die geringsten Zuwächse ergeben sich im betrachteten Zeitraum dagegen für die Bezirke Reinickendorf und Tempelhof-Schöneberg. In Reinickendorf stieg die Haushaltszahl von 2002 bis 2008 zunächst um 7 % an, nahm dann aber in den Folgejahren in der Summe wieder deutlich ab. 2012 lag die Haushaltszahl in Reinickendorf nur 2 % über dem Ausgangswert von 2002. Auch in Tempelhof-Schöneberg lag die aktuelle Zahl der Haushalte mit einem Zuwachs von knapp 2 % nur geringfügig über dem Wert von 2002. Die Zuwachsrate bei der Zahl der Privathaushalte in Berlin insgesamt lag im Zeitraum 2002 bis 2012 bei 9,3 %.





Die folgende Tabelle zeigt, dass sich in Berlin die Haushalte in den letzten zehn Jahren weiter verkleinert haben. Im Jahr 2012 lag die durchschnittliche Haushaltsgröße in der Stadt bei 1,7 Personen, im Jahr 2002 bei 1,8 Personen.

Dabei variierte die Haushaltsgröße in den einzelnen Berliner Bezirken im Jahr 2012 zwischen 1,6 und 1,9 Personen. Am kleinsten waren die Haushalte mit durchschnittlich 1,6 Personen in den Bezirken Pankow und Charlottenburg-Wilmersdorf. Am Stadtrand sind die Haushalte dagegen tendenziell größer. So haben die Bezirke Marzahn-Hellersdorf mit durchschnittlich 1,8 Personen und Reinickendorf mit durchschnittlich 1,9 Personen pro Haushalt überdurchschnittlich große Haushalte.

Dies deutet darauf hin, dass Familienhaushalte tendenziell etwas häufiger am Stadtrand leben, während die Innenstadt vor allem bei den kleineren Haushalten beliebt ist.

In den vergangenen zehn Jahren entwickelte sich die Zahl der Privathaushalte in allen zwölf Berliner Bezirken positiv. Teilweise überschritt der Zuwachs sogar die 15 %-Marke. Es ist davon auszugehen, dass die Zahl der Haushalte auch in den kommenden Jahren weiter ansteigen wird.

Die wachsende Zahl an Haushalten sorgt quantitativ für eine zusätzliche Nachfrage nach Wohnraum, qualitativ bewirkt der Anstieg der Haushaltszahlen zudem eine Veränderung der Nachfragestruktur: Rund 54 % der Berliner Haushalte sind inzwischen Einpersonenhaushalte. Dieser Anteil ist in den letzten Jahren konstant gestiegen. Hinzu kommen rund 29 % Zweipersonenhaushalte. Die zunehmende Zahl kleiner Haushalte wird tendenziell eher kleine Wohnungsgrößen nachfragen. Das gilt vor allem für die Innenstadtbezirke mit ihren hohen Anteilen an jungen Einpersonenhaushalten, aber auch zunehmend für die Einpersonenhaushalte mit Mietern im Rentenalter.

DURCHSCHNITTLICHE HAUSHALTSGRÖSSEN		
in Berlin nach Bezirken, 2002 und 2012		
in Personen je Haushalt		
Bezirk	2002	2012
Mitte	1,8	1,7
Friedrichshain-Kreuzberg	1,7	1,7
Pankow	1,7	1,6
Charlottenburg-Wilmersdorf	1,7	1,6
Spandau	1,9	1,8
Steglitz-Zehlendorf	1,9	1,8
Tempelhof-Schöneberg	1,8	1,8
Neukölln	1,9	1,8
Treptow-Köpenick	1,9	1,7
Marzahn-Hellersdorf	2,1	1,8
Lichtenberg	1,8	1,7
Reinickendorf	2,0	1,9
Berlin insgesamt	1,8	1,7

Quelle: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, Mikrozensus ©BBU

II.1.1.3 Wanderungen

Berliner Wanderungssaldo 2012 auf Rekordhöhe

Das Wanderungsgeschehen in Berlin ist bereits seit dem Jahr 2005 zunehmend von einem positiven Außenwanderungssaldo geprägt. Ein sprunghafter Anstieg des Zuwanderungsgewinns war erstmals im Jahr 2011 zu verzeichnen. Mit einem Zuzugsüberschuss von 39.421 Personen (Vorjahr: 16.818 Personen) erreichte er den höchsten Stand seit der Wiedervereinigung. Dieser wurde im Jahr 2012 mit einem Zuzugsüberschuss von 41.324 Personen nochmals übertroffen.

Den größten Anteil am Zuwanderungsgewinn hatten Neuberliner aus dem Ausland (29.190 Personen), insbesondere aus Polen, Bulgarien, Spanien und Italien. Das sind rund 5.000 Personen mehr als im Vorjahr.

Auch der Wanderungsgewinn aus dem übrigen Bundesgebiet (12.134 Personen) war erneut positiv. Allerdings hat sich der Zuwanderungsgewinn aus dem Bundesgebiet gegenüber dem Vorjahr (15.341 Personen) abgeschwächt.

An das Land Brandenburg hat Berlin hingegen 4.052 Einwohner verloren. Das ist eine deutliche Steigerung gegenüber 2011 (-2.445 Personen). Zum einen zogen 2012 weniger Brandenburger nach Berlin, zum anderen mehr Berliner nach Brandenburg. Die positiven Wanderungssalden der vergangenen Jahre haben zur Folge, dass Berlin seit dem Jahr 2005 eine anhaltend positive Bevölkerungsbilanz aufweist.

WANDERUNGEN				
innerhalb Berlins und über die Landesgrenzen, 2010 bis 2012				
in Personen		2010	2011	2012
Außenwanderung – Zuzug über die Landesgrenze		147.769	158.864	164.577
davon:	aus dem Ausland	59.611	69.936	77.104
	aus den alten Bundesländern	48.811	49.853	50.286
	aus den neuen Bundesländern	39.347	39.075	37.187
davon:	aus dem Land Brandenburg	24.115	23.844	22.851
Außenwanderung – Fortzug über die Landesgrenze		-130.951	-119.443	-123.253
davon:	in das Ausland	-60.783	-45.856	-47.914
	in die alten Bundesländer	-35.115	-37.152	-38.047
	in die neuen Bundesländer	-35.053	-36.435	-37.292
davon:	in das Land Brandenburg	-25.853	-26.289	-26.903
Saldo der Zu- und Fortzüge über die Landesgrenze Berlins		16.818	39.421	41.324
davon:	in das Land Brandenburg	-1.738	-2.445	-4.052

Quelle: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg

©BBU

Wanderungsbilanz 2012 in fast allen Berliner Bezirken positiv

Mit Ausnahme von Tempelhof-Schöneberg wiesen alle Berliner Bezirke auch im Jahr 2012 positive Wanderungssalden auf. Am stärksten war der Wanderungsgewinn im Bezirk Mitte (+5.344 Personen), der bereits 2011 neben Neukölln den stärksten Wanderungsgewinn verbuchen konnte. Danach folgten Charlottenburg-Wilmersdorf (+5.093 Personen) und Pankow (+4.756 Personen). Diese beiden Bezirke konnten ihren Zuzugsüberschuss gegenüber dem Vorjahr deutlich steigern. Auch für Spandau, Steglitz-Zehlendorf, Treptow-Köpenick und insbesondere für Lichtenberg und Reinickendorf fiel der Wanderungsgewinn im Jahr 2012 höher aus als im Jahr 2011. Die starken Wanderungsgewinne waren ins-

besondere auf den enormen Anstieg der Zuzugsüberschüsse aus dem Ausland zurückzuführen. Während in den Jahren 2000 bis 2010 die Wanderungsgewinne aus dem Ausland für Berlin bei insgesamt rund 6.000 Personen pro Jahr lagen, stieg diese Zahl ab 2011 sprunghaft an auf zuletzt 29.190 Personen im Jahr 2012. Ob sich der Zuwanderungsschub aus den Ländern der Europäischen Union in den nächsten Jahren in dieser Stärke fortsetzen wird, bleibt abzuwarten.

Lediglich in Tempelhof-Schöneberg war 2012 ein leichter Fortzugsüberschuss zu verzeichnen (-275 Personen). Im Jahr zuvor wurde dort noch ein leichter Zuzugsüberschuss von 1.029 Personen ermittelt. In einigen Bezirken fiel der Wanderungsgewinn im Jahr 2012 etwas niedriger aus als im Vorjahr. Dazu zählen Friedrichshain-Kreuzberg, Neukölln und Marzahn-Hellersdorf.

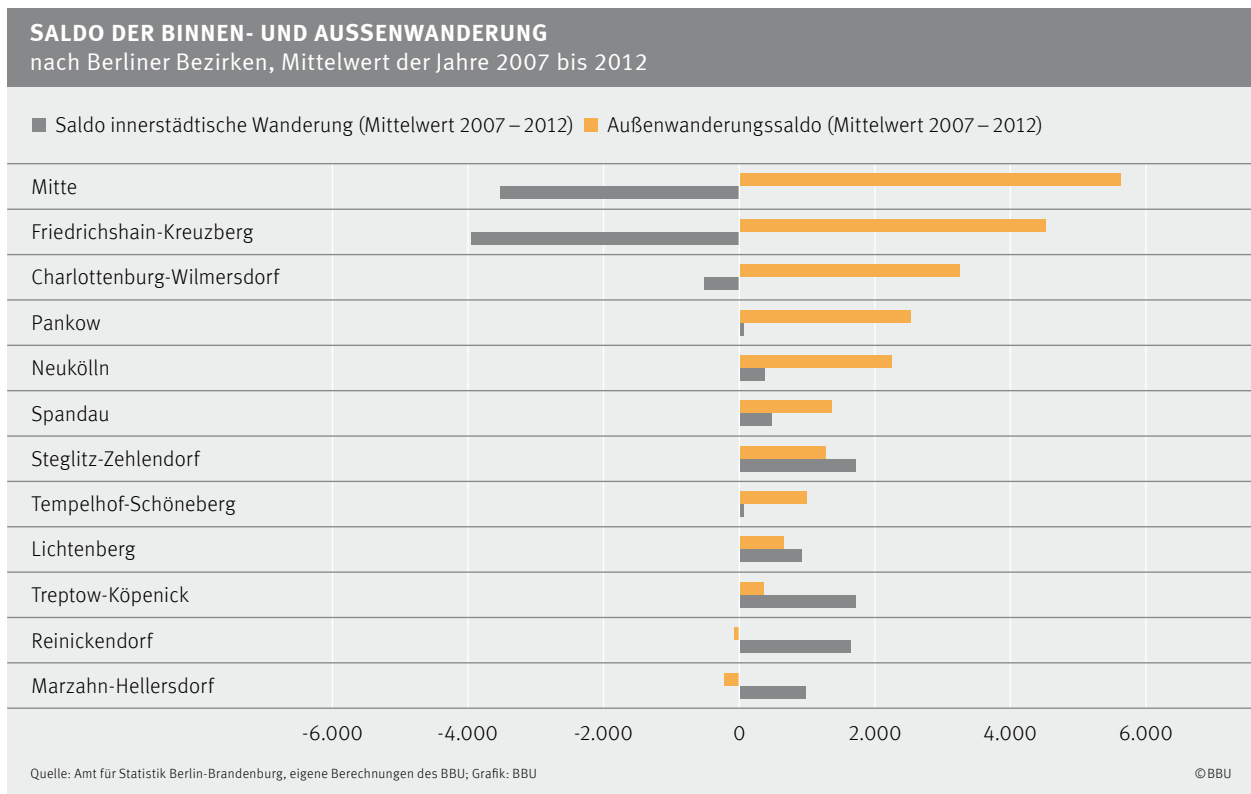
WANDERUNGEN ÜBER DIE BEZIRKS- UND LANDESGRENZE VON BERLIN nach Bezirken, 2012						
in Personen	Wanderungen insgesamt			darunter über die Landesgrenze		
	Zuzüge	Fortzüge	Zuzugs- bzw. Fortzugsüberschuss (-)	Zuzüge	Fortzüge	Zuzugs- bzw. Fortzugsüberschuss (-)
Bezirk	insgesamt	insgesamt	insgesamt	insgesamt	insgesamt	insgesamt
Mitte	44.064	38.720	5.344	27.194	17.721	9.473
Friedrichshain-Kreuzberg	32.531	30.011	2.520	18.692	11.716	6.976
Pankow	32.300	27.544	4.756	17.877	13.408	4.469
Charlottenburg-Wilmersdorf	30.392	25.299	5.093	17.036	11.343	5.693
Spandau	16.859	13.503	3.356	9.169	6.553	2.616
Steglitz-Zehlendorf	22.789	19.520	3.269	11.871	9.831	2.040
Tempelhof-Schöneberg	28.272	28.547	-275	13.213	13.549	-336
Neukölln	28.851	24.370	4.481	15.053	10.279	4.774
Treptow-Köpenick	16.318	13.611	2.707	7.851	6.855	996
Marzahn-Hellersdorf	15.430	13.113	2.317	6.962	6.680	282
Lichtenberg	23.303	19.400	3.903	11.629	8.612	3.017
Reinickendorf	18.055	14.202	3.853	8.030	6.706	1.324
Berlin	309.164	267.840	41.324	164.577	123.253	41.324

Quelle: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg ©BBU

Bezogen auf die Binnen- und die Außenwanderung zeigen die einzelnen Bezirke ein heterogenes Bild: In den vergangenen sechs Jahren gewannen vor allem die innerstädtischen Bezirke Mitte und Friedrichshain-Kreuzberg durch Zuzüge von außerhalb der Stadt Einwohner hinzu. Allerdings haben diese beiden Bezirke gleichzeitig relativ viele Einwohner durch Fortzüge in andere Stadtteile verloren. Einen relativ hohen Außenwanderungsgewinn hatte außerdem Charlottenburg-Wilmersdorf, wobei hier der Binnenwanderungsverlust wesentlich niedriger ausfiel als in Mitte und Friedrichshain-Kreuzberg.

Alle übrigen Bezirke hatten positive Salden aus innerstädtischen Wanderungen. In Pankow, Neukölln, Spandau und Tempelhof-Schöneberg übertrafen allerdings die Außenwanderungssalden deutlich den Zuwanderungsgewinn durch innerstädtische Wanderungen.

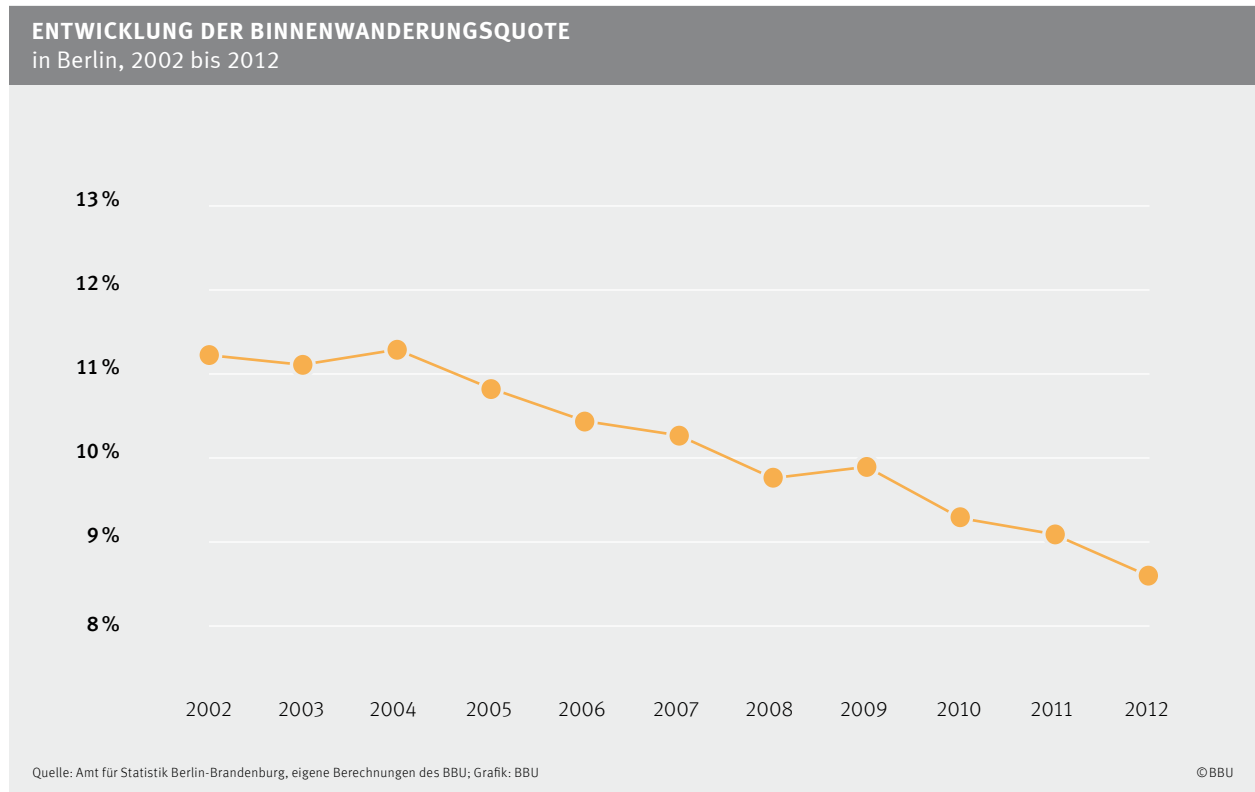
Dagegen gewannen Steglitz-Zehlendorf, Lichtenberg und Treptow-Köpenick und im Mittel mehr neue Einwohner durch innerstädtische Umzüge als durch Zuwanderung von außen. Zwar wiesen auch Reinickendorf und Marzahn-Hellersdorf positive Binnenwanderungssalden auf, allerdings waren die Außenwanderungssalden in diesen beiden Bezirken leicht negativ.



Immer weniger Binnenwanderungen in Berlin

Die Binnenwanderungen in Berlin gingen im Jahr 2012 noch weiter zurück. Rund 301.000 Berliner (Vorjahr: 314.000) zogen im vergangenen Jahr innerhalb der Hauptstadt um. Damit setzte sich der seit einigen Jahren zu beobachtende rückläufige Trend bei den Umzügen innerhalb Berlins weiter fort. Die Bevölkerungsdynamik war im Jahr 2012 damit deutlich niedriger als vor zehn Jahren. Im Jahr 2002 wechselten noch ca. 380.000 Berliner ihre Wohnung innerhalb der Stadt. Das waren rund ein Fünftel mehr Umzüge als im Jahr 2012.

Die abnehmende Umzugsneigung in der Stadt wird insbesondere bei einem Blick auf die Entwicklung der Binnenwanderungsquote in den vergangenen zehn Jahren deutlich. Die Binnenwanderungsquote zeigt, welcher Anteil der Bevölkerung im jeweiligen Jahr innerhalb der Stadt umgezogen ist. Ihren höchsten Wert nach der Wiedervereinigung erreichte die Binnenwanderung in Berlin im Jahr 1998 mit 13,2 %. Seither ist die Binnenwanderungsquote im Zuge der zunehmenden Verknappungstendenzen auf dem Wohnungsmarkt relativ stetig gesunken: 2002 lag sie bei 11,2 % und 2012 nur noch bei 8,6 %.



Der durch diesen Indikator angezeigte Rückgang bei der Umzugsneigung spiegelt sich auch in der Fluktuationsquote bei den Berliner Mitgliedsunternehmen des BBU wider: Der Anteil der durch den Mieter gekündigten Wohnungen am Wohnungsbestand sank seit 2002 von 9,4 % auf zuletzt 7,0 % im Jahr 2012.

II.1.2 Die Entwicklung im Land Brandenburg

II.1.2.1 Bevölkerungsentwicklung

Einwohnerzahl im Land Brandenburg gemäß Zensus 2011 um 1,7 % niedriger als bisher angenommen

Im Land Brandenburg war die Abweichung der Einwohnerzahlen gemäß Zensus 2011 im Vergleich zur Bevölkerungsfortschreibung weit weniger stark als in Berlin. Nach den Ergebnissen des Zensus 2011 lag die Einwohnerzahl des Landes Brandenburg zum Stichtag 9. Mai 2011 bei 2.455.780 Personen. Die Bevölkerungsfortschreibung wies zum 1. Mai 2011 eine Einwohnerzahl von 2.499.268 Personen aus. Demzufolge lag die ermittelte neue Einwohnerzahl des Zensus 2011 um rund 43.000 Personen (-1,7 %) unter dem Ergebnis der bisherigen Bevölkerungsfortschreibung. Die Abweichung der Einwohnerzahlen ist damit etwas niedriger als in Deutschland insgesamt (-1,8 %).

Die ermittelte Differenz zwischen den Ergebnissen des Zensus 2011 und der Bevölkerungsfortschreibung resultiert nach Angaben des Amtes für Statistik Berlin-Brandenburg zum größten Teil aus den unterschiedlichen Zahlen für ausländische Einwohner. Das Zensusergebnis für die Zahl der Ausländer war um rund 26.000 Personen (-37,7 %) niedriger. Genauso wie in Berlin hatten sich diese Personen in den letzten beiden Jahrzehnten in Brandenburg angemeldet und haben inzwischen das Land ohne Abmeldung wieder verlassen.

Auswirkungen des Zensus 2011 auf die Landkreise

Auch für die kreisfreien Städte und Landkreise des Landes Brandenburg ergab sich durchweg eine negative Differenz der ermittelten Einwohnerzahlen des Zensus 2011 zur bisherigen Bevölkerungsfortschreibung. Am geringsten war die Abweichung in Brandenburg an der Havel (-0,2 %), Potsdam (-0,8 %) und im Landkreis Dahme-Spreewald (-0,9 %). Die höchsten Differenzen hatten die Landkreise Uckermark (-3,6 %), Oder-Spree (-2,8 %) und Oberspreewald-Lausitz (-2,7 %).

VERGLEICH DER EINWOHNERZAHLEN im Land Brandenburg nach Landkreisen und kreisfreien Städten, Fortschreibung vs. Zensus 2011				
in Personen und %				
Landkreis / kreisfreie Stadt	Fortschreibung zum 01.05.2011	Zensus 2011 am 09.05.2011	Differenz absolut	Differenz in %
Uckermark	129.283	124.682	-4.601	-3,6
Oder-Spree	183.395	178.177	-5.218	-2,8
Oberspreewald-Lausitz	121.193	117.943	-3.250	-2,7
Spree-Neiße	125.741	122.524	-3.217	-2,6
Barnim	176.580	172.164	-4.416	-2,5
Ostprignitz-Ruppin	102.602	100.242	-2.360	-2,3
Cottbus	101.993	99.984	-2.009	-2,0
Prignitz	81.656	80.276	-1.380	-1,7
Frankfurt (Oder)	60.117	59.140	-977	-1,6
Märkisch-Oderland	190.164	187.374	-2.790	-1,5
Havelland	154.680	152.457	-2.223	-1,4
Teltow-Fläming	161.368	159.255	-2.113	-1,3
Oberhavel	203.240	200.805	-2.435	-1,2
Elbe-Elster	111.518	110.189	-1.329	-1,2
Potsdam-Mittelmark	205.119	202.816	-2.303	-1,1
Dahme-Spreewald	161.665	160.162	-1.503	-0,9
Potsdam	157.210	156.021	-1.189	-0,8
Brandenburg an der Havel	71.744	71.569	-175	-0,2
Land Brandenburg	2.499.268	2.455.780	-43.488	-1,7

Quelle: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg; Zensus 2011: Die Ergebnisse für das Land Brandenburg im Vergleich zur Bevölkerungsfortschreibung ©BBU

Räumlich gegensätzliche Bevölkerungsentwicklung im Berliner Umland und im weiteren Metropolraum

Die Bevölkerungsentwicklung des Landes Brandenburg ist von einer räumlich gegensätzlichen Entwicklung geprägt. Nach der bisherigen Bevölkerungsfortschreibung hat das Berliner Umland bereits seit dem Jahr 1991 einen starken Bevölkerungszuwachs um etwa ein Drittel auf über 900.000 Einwohner zu verzeichnen. Fast alle Gemeinden im Umland Berlins konnten die Zahl ihrer Einwohner hauptsächlich durch Zuwanderungen aus Berlin vergrößern. Der weitere Metropolraum hat dagegen seit 1991 gemäß der bisherigen Bevölkerungsfortschreibung etwa 300.000 Einwohner verloren. Vor allem die größeren Städte in den berlinfernen Regionen mussten allein in den vergangenen zehn Jahren gravierende Bevölkerungsverluste von teilweise mehr als 20 % verbuchen. Der Einwohnerverlust seit 1991 für das Land Brandenburg insgesamt beträgt danach rund 40.000 Personen (-2,1 %).

Nach den jetzt vorliegenden Zensusergebnissen ist die langfristige Bevölkerungsabnahme sogar noch deutlich stärker ausgeprägt als nach der bisherigen Bevölkerungsfortschreibung. Der Zensus weist nämlich zum Stichtag 9. Mai 2011

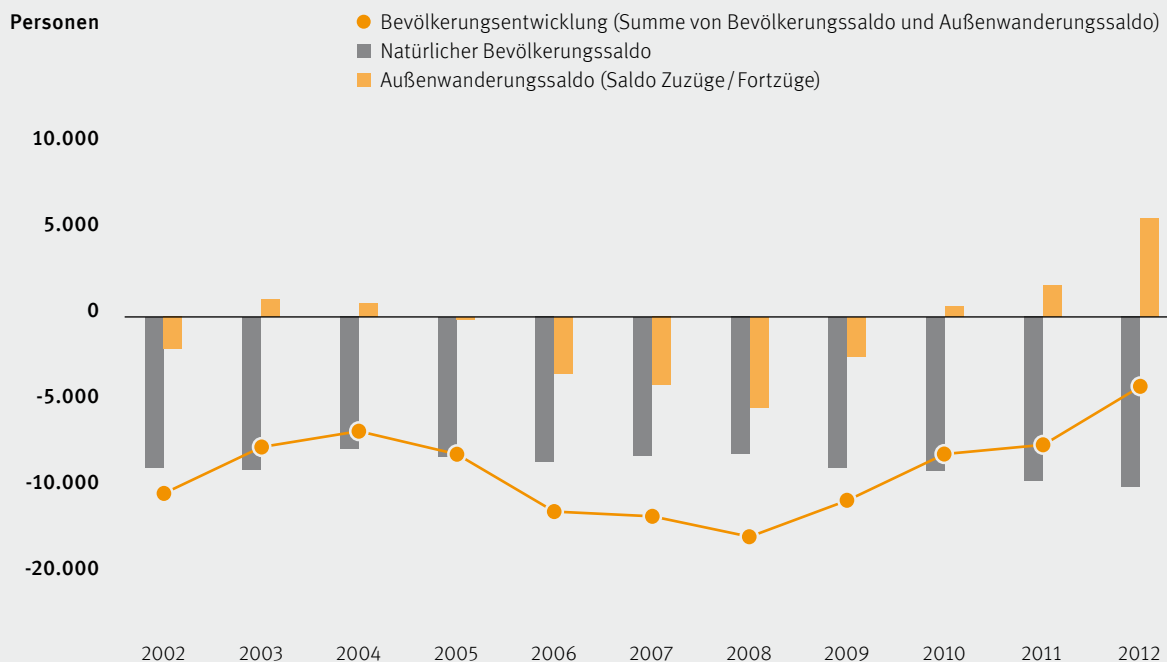
im Vergleich zur Einwohnerzahl im Jahr 1991 für das Land Brandenburg insgesamt einen Rückgang um 97.622 Personen (-3,8 %) aus.

Bereits seit dem Jahr 2001 kann selbst der stetige Bevölkerungsanstieg im Berliner Umland den starken Bevölkerungsverlust im weiteren Metropolraum nicht mehr kompensieren. Dabei wird die Bevölkerungsentwicklung zunehmend durch den natürlichen Faktor bestimmt.

Bevölkerungsentwicklung wird zunehmend durch den natürlichen Faktor bestimmt

Das folgende Diagramm zeigt die Komponenten der Bevölkerungsentwicklung im Land Brandenburg in den vergangenen zehn Jahren. Seit 2002 nahm die Bevölkerung im Durchschnitt jährlich um 9.300 Personen ab. Eine wesentliche Ursache für die kontinuierlichen Bevölkerungsverluste in Brandenburg ist vor allem der anhaltend negative natürliche Bevölkerungssaldo (durchschnittlich -8.700 Personen im Jahr). Dies bedeutet, dass in Brandenburg seit Jahren deutlich mehr Menschen sterben als Kinder im Land geboren werden. Seit dem Jahr 2009 steigt der negative natürliche Bevölkerungssaldo kontinuierlich an.

KOMPONENTEN DER BEVÖLKERUNGSENTWICKLUNG im Land Brandenburg, 2002 bis 2012



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

©BBU

Unter dem Strich überwog im betrachteten Zeitraum zudem die Zahl der Fortzüge die der Zuzüge. Seit 2002 lag der Außenwanderungssaldo bei -619 Personen pro Jahr. Allerdings hat sich der negative Trend nach überdurchschnittlich starken Wanderungsverlusten in den Jahren 2006 bis 2009 umgekehrt. In den letzten drei Jahren waren zunehmende Wanderungsgewinne zu verzeichnen. Im Jahr 2012 stiegen die Wanderungsgewinne sogar sprunghaft auf rund 5.700 Personen an. Allerdings reichte auch dieser Zuwachs nicht annähernd aus, um die vergleichsweise hohen natürlichen Bevölkerungsverluste (-9.900 Personen) auszugleichen. Zum Jahresende 2012 zählte das Land Brandenburg insgesamt rund 2.449.500 Einwohner.

**Entwicklung der Einwohnerzahlen
in den Landkreisen und kreisfreien Städten
des Landes Brandenburg seit 1991**

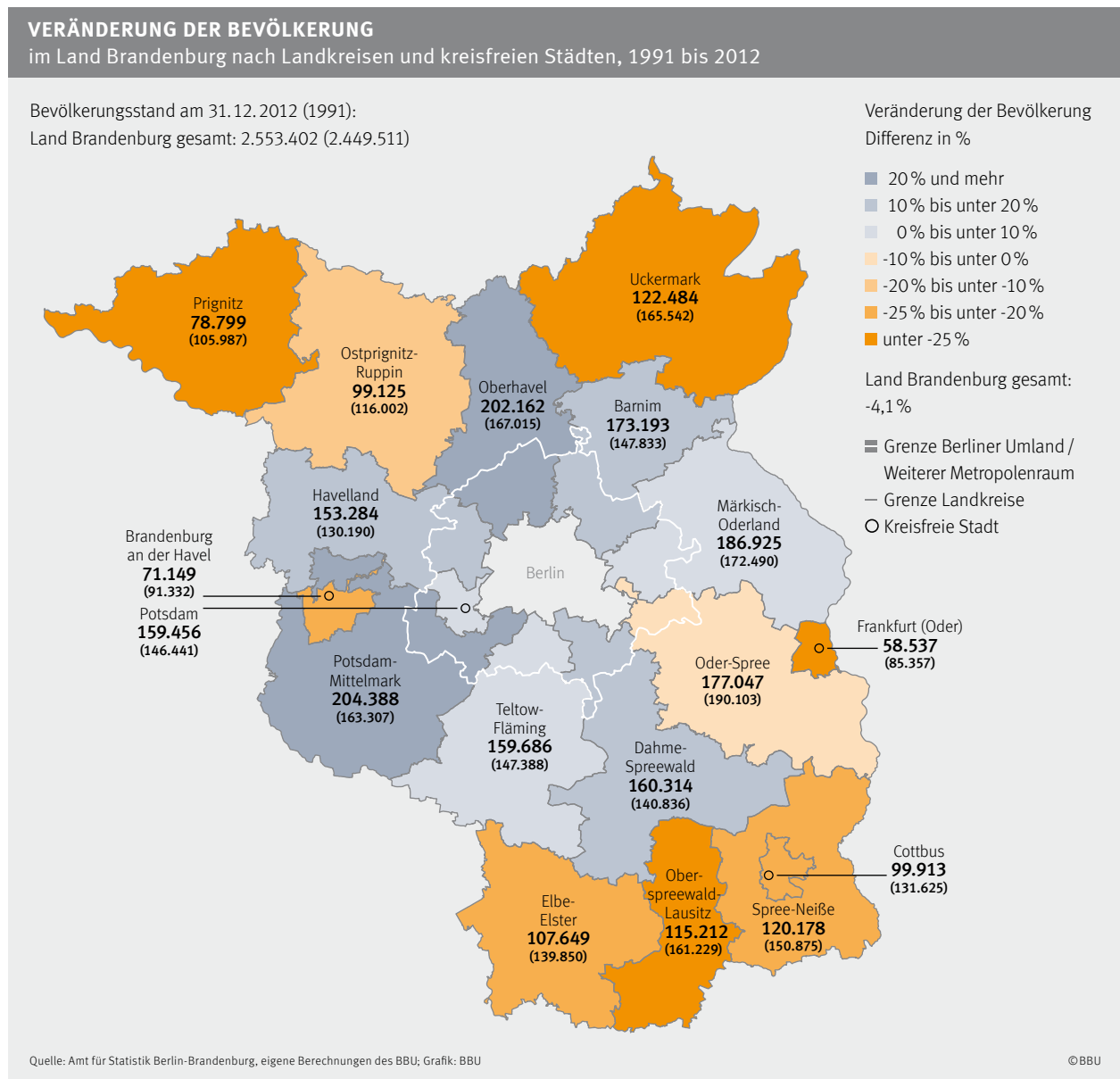
Mit dem Zensus 2011 wurde die Bevölkerungszahl im Land Brandenburg durch eine aktuelle Basis zum Stichtag 9. Mai 2011 neu justiert. Die Einwohnerzahlen zum 31.12.2012 in der folgenden Gegenüberstellung basieren deshalb auf der neuen monatlichen Fortschreibung auf Basis des Zensus 2011.

VERÄNDERUNG DER BEVÖLKERUNG				
im Land Brandenburg nach Landkreisen und kreisfreien Städten, 1991 bis 2012				
in Personen und %				
Landkreis / kreisfreie Stadt	Fortschreibung zum 31.12.1991	Bevölkerungsstand am 31.12.2012	Differenz absolut	Differenz in %
Brandenburg an der Havel	91.332	71.149	-20.183	-22,1
Cottbus	131.625	99.913	-31.712	-24,1
Frankfurt (Oder)	85.357	58.537	-26.820	-31,4
Potsdam	146.441	159.456	13.015	8,9
Barnim	147.833	173.193	25.360	17,2
Dahme-Spreewald	140.836	160.314	19.478	13,8
Elbe-Elster	139.850	107.649	-32.201	-23,0
Havelland	130.190	153.294	23.104	17,7
Märkisch-Oderland	172.490	186.925	14.435	8,4
Oberhavel	167.015	202.162	35.147	21,0
Oberspreewald-Lausitz	161.229	115.212	-46.017	-28,5
Oder-Spree	190.103	177.047	-13.056	-6,9
Ostprignitz-Ruppin	116.002	99.125	-16.877	-14,5
Potsdam-Mittelmark	163.307	204.388	41.081	25,2
Prignitz	105.987	78.799	-27.188	-25,7
Spree-Neiße	150.875	120.178	-30.697	-20,3
Teltow-Fläming	147.388	159.686	12.298	8,3
Uckermark	165.542	122.484	-43.058	-26,0
Land Brandenburg	2.553.402	2.449.511	-103.891	-4,1

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

Danach ging die Einwohnerzahl des Landes Brandenburg seit 1991 um knapp 104.000 Personen (-4,1 %) zurück. Bezogen auf die Brandenburger Landkreise bzw. kreisfreien Städte zeigt sich aber je nach Entfernung von Berlin ein differenziertes Bild. Während alle an Berlin angrenzenden Landkreise, mit Ausnahme des Landkreises Oder-Spree, an Bevölkerung gewannen, waren die nicht an Berlin angrenzenden Landkreise zum Teil von massiven Einwohnerverlusten gekennzeichnet.

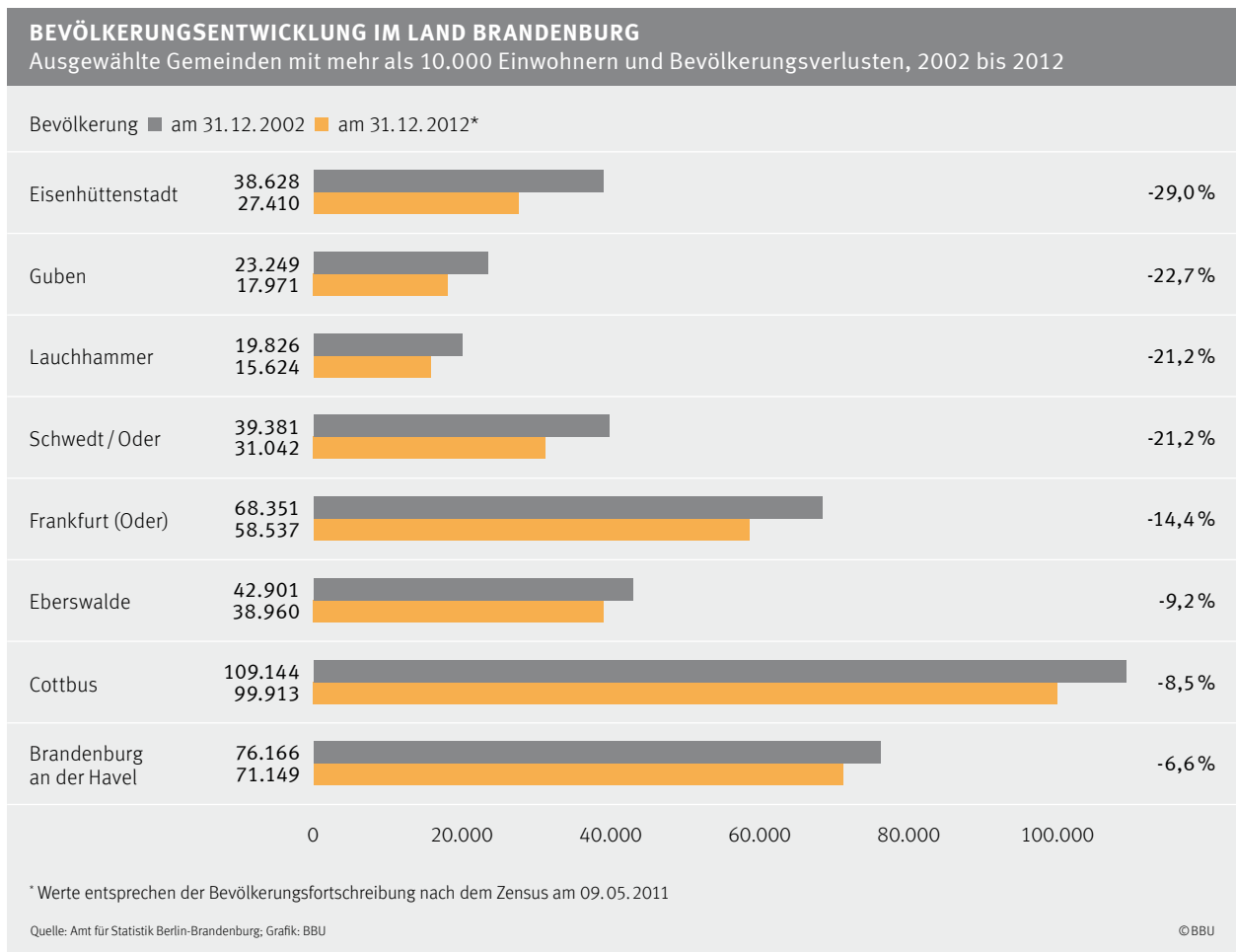
Den größten Bevölkerungsgewinn im Zeitraum 1991 bis Ende 2012 verzeichnete der Landkreis Potsdam-Mittelmark (+25,2 %), gefolgt von den ebenfalls an Berlin angrenzenden Landkreisen Oberhavel (+21,0 %), Havelland (+17,7 %), Barnim (+17,2 %) und Dahme-Spreewald (+13,8 %). Bei den kreisfreien Städten wies nur die Landeshauptstadt Potsdam einen Bevölkerungsgewinn auf, und zwar von 8,9 %. Massive Bevölkerungsverluste von mehr als einem Fünftel seit 1991 hatten dagegen die kreisfreien Städte Frankfurt (Oder) (-31,4 %), Cottbus (-24,1 %) und Brandenburg an der Havel (-22,1 %) sowie die Landkreise Oberspreewald-Lausitz (-28,5 %), Uckermark (-26,0 %), Prignitz (-25,7 %), Elbe-Elster (-23,0 %) und Spree-Neiße (-20,3 %) zu verzeichnen.



Bevölkerungsentwicklung in den Gemeinden des Landes Brandenburg seit 2002

Die regional gegensätzliche Bevölkerungsentwicklung im Land Brandenburg wird insbesondere bei einem Blick auf die Ebene der Gemeinden deutlich. Viele Gemeinden im Berliner Umland verzeichneten in den letzten zehn Jahren ein deutliches Bevölkerungswachstum. Hingegen nahm die Einwohnerzahl in den meisten Gemeinden des weiteren Metropolitanraums zum Teil deutlich ab.

Hohe Bevölkerungsverluste waren insbesondere in den größeren Städten in den berlinfernen Regionen des Landes Brandenburg zu verzeichnen. Von den 68 Städten des Landes Brandenburg mit mehr als 10.000 Einwohnern wiesen Eisenhüttenstadt (-29,0 %) und Guben (-22,7 %) sowie Lauchhammer und Schwedt / Oder mit jeweils -21,2 % in den vergangenen zehn Jahren den stärksten Einwohnerverlust auf. Weitere 17 größere Städte mit mehr als 10.000 Einwohnern hatten einen Verlust von mindestens 10 % ihrer Bevölkerung. Darunter befindet sich auch die kreisfreie Stadt Frankfurt (Oder) (-14,4 %).

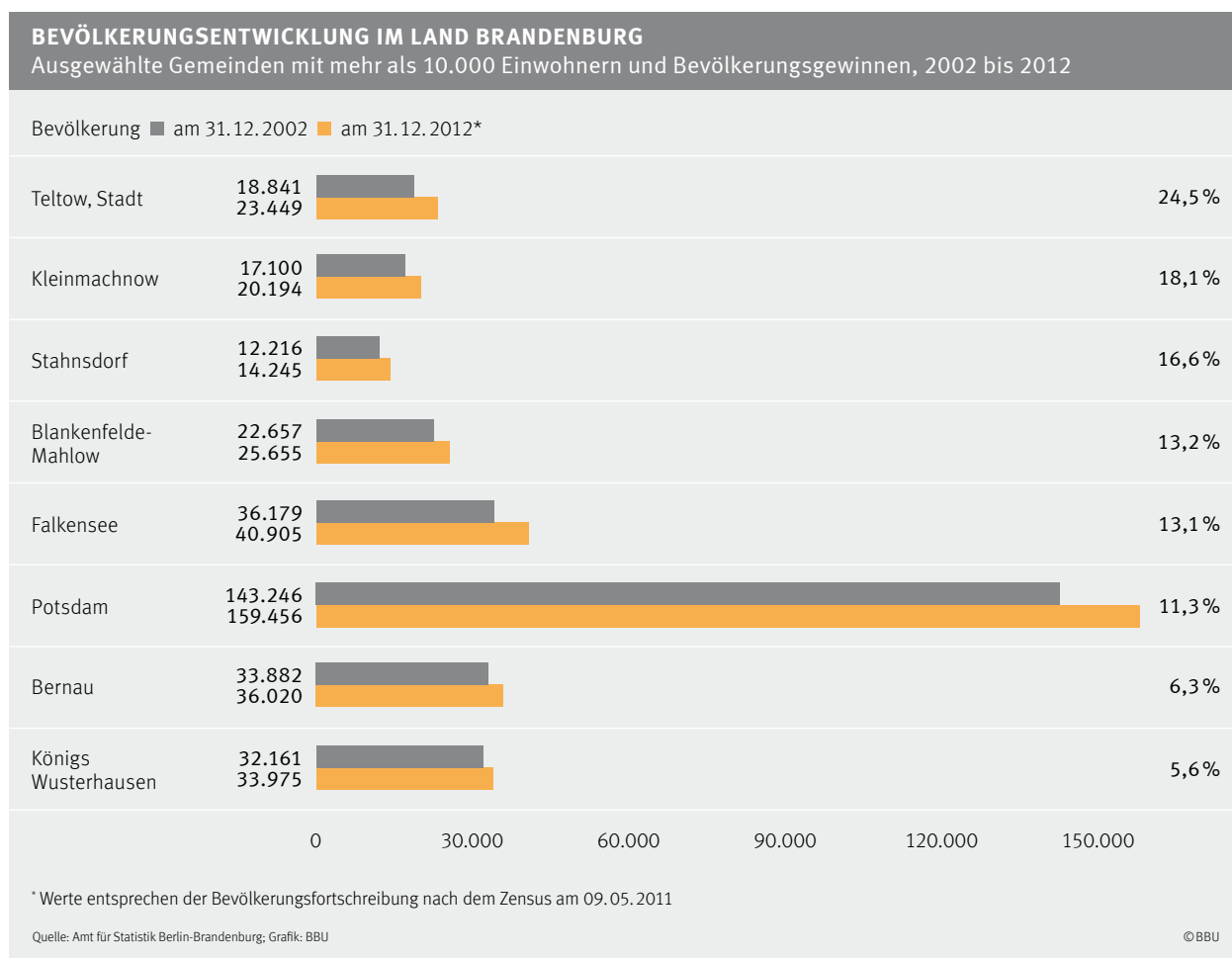


BEVÖLKERUNGSENTWICKLUNG IM LAND BRANDENBURG				
in den Gemeinden mit mehr als 10.000 Einwohnern mit Bevölkerungsverlusten, 2002 bis 2012				
Gemeinde	Bevölkerung zum Gebietsstand 31. 12. 2012			
	am 31. 12. 2002	am 31. 12. 2012	Differenz	Differenz in %
Eisenhüttenstadt, Stadt	38.628	27.410	-11.218	-29,0
Guben, Stadt	23.249	17.971	-5.278	-22,7
Lauchhammer, Stadt	19.826	15.624	-4.202	-21,2
Schwedt/Oder, Stadt	39.381	31.042	-8.339	-21,2
Forst (Lausitz), Stadt	23.395	19.312	-4.083	-17,5
Spremberg, Stadt	27.376	22.618	-4.758	-17,4
Wittenberge, Stadt	21.112	17.476	-3.636	-17,2
Senftenberg, Stadt	29.957	25.061	-4.896	-16,3
Wittstock/Dosse, Stadt	17.305	14.708	-2.597	-15,0
Lübbenau/Spreewald, Stadt	19.116	16.276	-2.840	-14,9
Angermünde, Stadt	16.057	13.687	-2.370	-14,8
Frankfurt (Oder), Stadt	68.351	58.537	-9.814	-14,4
Finsterwalde, Stadt	19.378	16.677	-2.701	-13,9
Rathenow, Stadt	28.000	24.253	-3.747	-13,4
Bad Freienwalde (Oder), Stadt	14.360	12.491	-1.869	-13,0
Prenzlau, Stadt	21.785	19.045	-2.740	-12,6
Pritzwalk, Stadt	13.875	12.164	-1.711	-12,3
Perleberg, Stadt	13.606	12.059	-1.547	-11,4
Jüterbog, Stadt	13.604	12.142	-1.462	-10,7
Templin, Stadt	17.905	16.063	-1.842	-10,3
Zehdenick, Stadt	14.993	13.471	-1.522	-10,2
Eberswalde, Stadt	42.901	38.960	-3.941	-9,2
Kloster Lehnin	11.745	10.724	-1.021	-8,7
Cottbus, Stadt	109.144	99.913	-9.231	-8,5
Fürstenwalde/Spree, Stadt	33.726	30.885	-2.841	-8,4
Luckenwalde, Stadt	21.813	20.154	-1.659	-7,6
Lübben (Spreewald), Stadt	14.897	13.815	-1.082	-7,3
Bad Belzig, Stadt	11.916	11.119	-797	-6,7
Neuruppin, Stadt	32.317	30.162	-2.155	-6,7
Brandenburg a. d. Havel, Stadt	76.166	71.149	-5.017	-6,6
Rüdersdorf bei Berlin	16.063	15.093	-970	-6,0
Beelitz, Stadt	12.318	11.684	-634	-5,1
Erkner, Stadt	11.998	11.438	-560	-4,7
Strausberg, Stadt	26.629	25.594	-1.035	-3,9
Velten, Stadt	11.930	11.569	-361	-3,0
Hennigsdorf, Stadt	26.435	25.704	-731	-2,8
Nauen, Stadt	16.945	16.491	-454	-2,7
Schorfheide	10.403	10.146	-257	-2,5
Ludwigsfelde, Stadt	24.155	23.852	-303	-1,3

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

© BBU

Die an Berlin angrenzenden Gemeinden hatten den stärksten Bevölkerungszuwachs im Land Brandenburg zu verzeichnen. Dazu zählen beispielsweise Teltow (+24,5 %), Hohen Neuendorf (+21,8 %), Kleinmachnow (+18,1 %), Blankenfelde-Mahlow (+13,2 %) und Falkensee (+13,1 %). Von den vier kreisfreien Städten konnte lediglich Potsdam seit 2002 einen Bevölkerungszuwachs verbuchen, und zwar um 11,3 %.



BEVÖLKERUNGSENTWICKLUNG IM LAND BRANDENBURG				
in den Gemeinden mit mehr als 10.000 Einwohnern mit Bevölkerungsgewinnen, 2002 bis 2012				
Gemeinde	Bevölkerung zum Gebietsstand 31. 12. 2012			
	am 31. 12. 2002	am 31. 12. 2012	Differenz	Differenz in %
Glienicke/Nordbahn	8.714	11.357	2.643	30,3
Mühlenbecker Land	11.291	14.293	3.002	26,6
Teltow, Stadt	18.841	23.449	4.608	24,5
Hoppegarten	13.482	16.575	3.093	22,9
Hohen Neuendorf, Stadt	20.451	24.905	4.454	21,8
Rangsdorf	8.818	10.498	1.680	19,1
Kleinmachnow	17.100	20.194	3.094	18,1
Stahnsdorf	12.216	14.245	2.029	16,6
Petershagen/Eggersdorf	12.197	14.079	1.882	15,4
Schönefeld	11.667	13.453	1.786	15,3
Blankenfelde-Mahlow	22.657	25.655	2.998	13,2
Falkensee, Stadt	36.179	40.905	4.726	13,1
Michendorf	10.535	11.903	1.368	13,0
Panketal	17.219	19.249	2.030	11,8
Brieselang	9.757	10.894	1.137	11,7
Potsdam, Stadt	143.246	159.456	16.210	11,3
Ahrensfelde	11.553	12.761	1.208	10,5
Neuenhagen bei Berlin	15.545	17.007	1.462	9,4
Wandlitz	19.159	20.945	1.786	9,3
Zeuthen	9.831	10.693	862	8,8
Fredersdorf-Vogelsdorf	11.672	12.626	954	8,2
Schwielowsee	9.308	10.054	746	8,0
Bernau bei Berlin, Stadt	33.882	36.020	2.138	6,3
Königs Wusterhausen, Stadt	32.161	33.975	1.814	5,6
Werder (Havel), Stadt	22.290	23.506	1.216	5,5
Schöneiche bei Berlin	11.493	11.990	497	4,3
Zossen, Stadt	16.772	17.465	693	4,1
Oberkrämer	10.072	10.404	332	3,3
Oranienburg, Stadt	40.378	41.621	1.243	3,1

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

©BBU

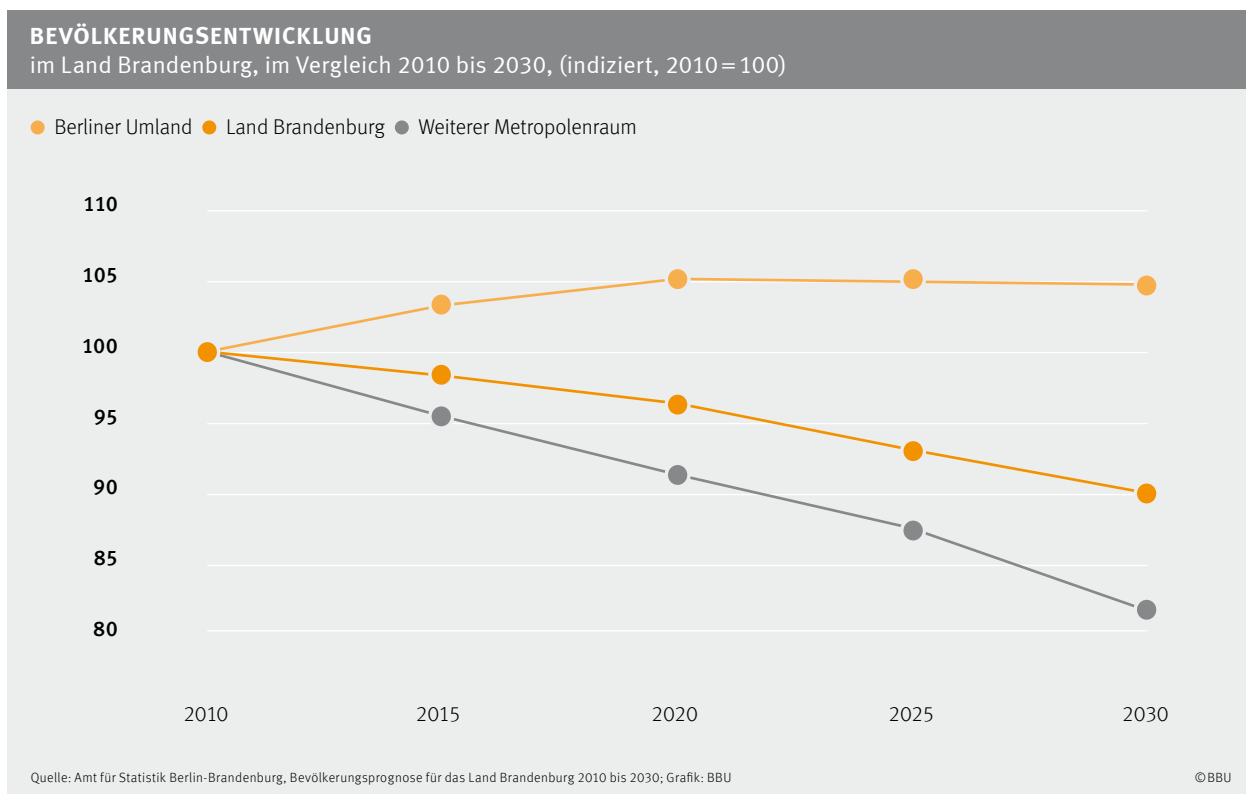
Bis 2030 nimmt der Bevölkerungsverlust im weiteren Metropolenraum dramatisch zu

Die gegensätzliche Bevölkerungsentwicklung im Umland Berlins und in den berlinfernen Regionen wird sich noch weiter verstärken. Die Ergebnisse der Bevölkerungsprognose 2011 bis 2030 des Landesamtes für Bauen und Verkehr und des Amtes für Statistik Berlin-Brandenburg¹ belegen, dass sich der bereits seit dem Jahr 2001 zu beobachtende Bevölkerungsrückgang im Land Brandenburg durch den zu erwartenden dramatischen Bevölkerungsverlust in den berlinfernen Gebieten beschleunigt fortsetzen wird.

Der Bevölkerungsprognose zufolge werden im Jahr 2030 im Land Brandenburg rund 2,25 Millionen Menschen leben. Das sind knapp 253.200 Personen (-10,1 %) weniger als im Ausgangsjahr 2010. Dies bedeutet einen Bevölkerungsverlust, der noch deutlich höher ist als die derzeitige Einwohnerzahl des bevölkerungsreichsten Landkreises Potsdam-Mittelmark. Dabei wird die Bevölkerungsentwicklung im Land Brandenburg zunehmend durch den natürlichen Faktor bestimmt. Den Annahmen zufolge werden im gesamten Prognosezeitraum im Land 330.000 mehr Menschen sterben als

dort geboren werden. Die prognostizierten Wanderungsgewinne von rund 80.000 Personen können die negative natürliche Bevölkerungsentwicklung nicht ausgleichen. Die Bevölkerungsentwicklung wird allerdings räumlich differenziert verlaufen und die Disparitäten zwischen den beiden Teilregionen des Landes Brandenburg noch verschärfen. Für das Umland Berlins wird insbesondere durch Zuwanderungen aus Berlin bis 2030 ein moderates Bevölkerungswachstum um weitere 43.700 Personen (+4,8 %) auf dann 948.300 Einwohner erwartet. Die Zunahme der Bevölkerung wird vor allem in den direkt an Berlin angrenzenden verkehrsgünstig zur Bundeshauptstadt gelegenen Gemeinden prognostiziert. Der weitere Metropolenraum verliert der Prognose zufolge auf lange Sicht dagegen ein Fünftel seiner Einwohner.

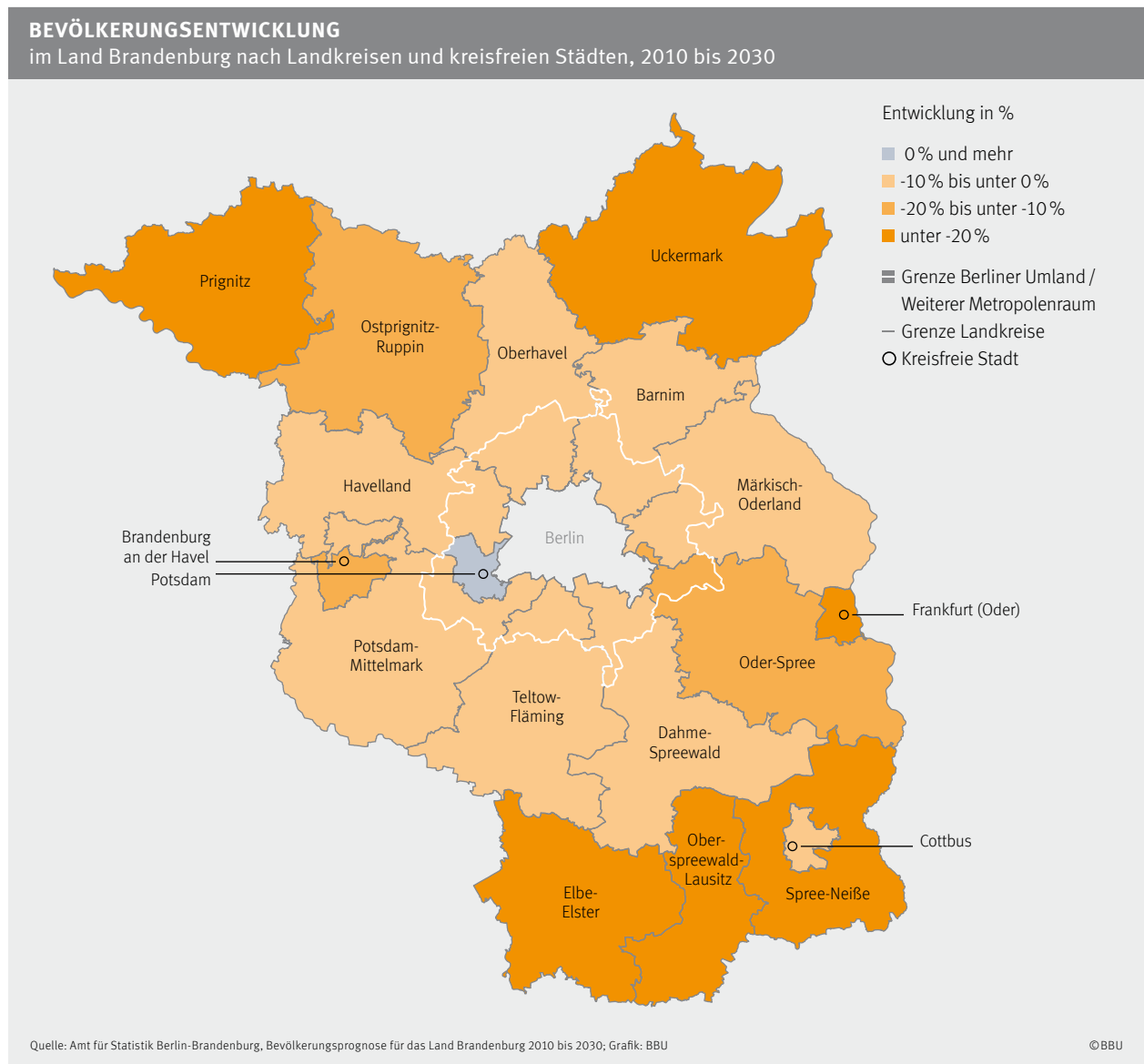
Dort wird bis zum Jahr 2030 mit einer deutlichen Bevölkerungsabnahme von rund 296.000 Personen (-18,5 %) auf 1,3 Millionen Einwohner gerechnet, die überwiegend aus dem Geburtendefizit resultiert. Der angenommene Bevölkerungsverlust bis 2030 für den weiteren Metropolenraum entspricht annähernd der Summe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



¹ Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, Bevölkerungsprognose für das Land Brandenburg 2011 bis 2030, Potsdam, Mai 2012

Eine aktualisierte amtliche Bevölkerungsprognose für das Land Brandenburg auf Basis der neuen Zensuszahlen liegt derzeit noch nicht vor. Es ist jedoch davon auszugehen, dass die Trends der derzeitigen Bevölkerungsprognose bestätigt werden. Danach müssen alle 14 Landkreise künftig mit sinkenden Bevölkerungszahlen rechnen. Am stärksten ist der bis 2030 prognostizierte Bevölkerungsverlust dabei für die Landkreise Prignitz und Spree-Neiße (jeweils -24,1 %), Elbe-Elster (-21,7 %), Oberspreewald-Lausitz (-21,6 %) und Uckermark (-20,4 %). Am geringsten ist der prognostizierte Bevölkerungsverlust bis 2030 für das Havelland (-4,0 %). Allein für Potsdam wird als einzige kreisfreie Stadt, insbe-

sondere aufgrund überregionaler Wanderungsgewinne durch die Nähe zu Berlin, ein Bevölkerungsanstieg von 19,4 % prognostiziert. Eine langfristig wachsende Bevölkerung wird lediglich für einige Gemeinden im Berliner Umland vorausgesagt. Zu den größeren Städten mit Bevölkerungsgewinnen zählen neben Potsdam beispielsweise Teltow (+31,1 %), Falkensee (+11,7 %) und Kleinmachnow (+4,5 %). Dagegen weist die Bevölkerungsprognose für viele Städte des weiteren Metropolenraums bis 2030 einen Bevölkerungsverlust von teilweise mehr als 25 % aus. Dazu zählen Guben, Eisenhüttenstadt, Forst (Lausitz), Wittenberge, Lauchhammer und Schwedt/Oder.



Immer mehr Brandenburger im Seniorenalter

Im Land Brandenburg zeigen sich die Verschiebungen in der Altersstruktur noch deutlicher als in Berlin. Seit Beginn der 90er Jahre nahm die Zahl der Einwohner im Rentenalter gravierend zu, und zwar um fast eine Viertelmillion (+76,8 %) auf mittlerweile 555.200 Personen. Mehr als jeder fünfte Einwohner des Landes Brandenburg (22,7 %) entfällt auf die Altersgruppe der über 65-Jährigen. Ein – wenn auch geringerer – Anstieg war bei der Zahl der Einwohner zwischen 50 und 64 Jahren zu verzeichnen. Seit 1990 wurde für diese Altersgruppe ein Zuwachs um 117.700 Personen (+23,7 %) auf 615.000 Personen ermittelt.

Eine konträre Entwicklung zeigte sich bei den Kindern und jungen Erwachsenen bis 25 Jahre. Die Zahl der Einwohner in dieser Altersgruppe sank seit 1990 dramatisch, und zwar um 366.000 (-42,9 %) auf rund 487.400 Personen. Dementsprechend sank ihr Anteil an der Gesamtbevölkerung von 33 % im Jahr 1990 auf nur noch knapp 20 % im Jahr 2012. Auch die Zahl der Einwohner im Alter von 25 bis 49 Jahren nahm insbesondere in den letzten Jahren kontinuierlich ab. Zum Jahresende 2012 zählten nur noch rund 791.900 Personen zu dieser Altersgruppe. Das sind 132.600 Personen weniger als noch im Jahr 1990.

Wie die folgende Tabelle zeigt, gibt es beim Zensus 2011 im Vergleich zur bisherigen Fortschreibung der Altersstruktur zum 30. April 2011 keine wesentlichen Änderungen.

BEVÖLKERUNGSENTWICKLUNG NACH ALTERSGRUPPEN im Land Brandenburg, 1990 bis 2012								
in 1.000 Personen								
Alter in Jahren	1990*	1995*	2000*	2005*	2010*	2011*	2011**	2012**
unter 25	853,4	738,1	702,9	611,4	523,5	509,6	498,9	487,4
25 bis 49	924,5	952,4	992,2	933,8	856,2	837,2	809,3	791,9
50 bis 64	497,3	510,5	502,2	508,1	560,4	590,3	593,0	615,0
65 und älter	314,1	341,0	404,7	506,3	563,2	558,5	552,0	555,2
Insgesamt	2.589,3	2.542,0	2.602,0	2.559,6	2.503,3	2.495,6	2.453,2	2.449,5
* 1990 bis 2011: Werte auf Basis der bisherigen Fortschreibung der Altersstruktur								
** 2011 und 2012: Werte auf Basis der Bevölkerungsfortschreibung nach dem Zensus am 09.05.2011 (Schätzung des Amtes für Statistik Berlin-Brandenburg)								
Quelle: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg; eigene Berechnungen des BBU								

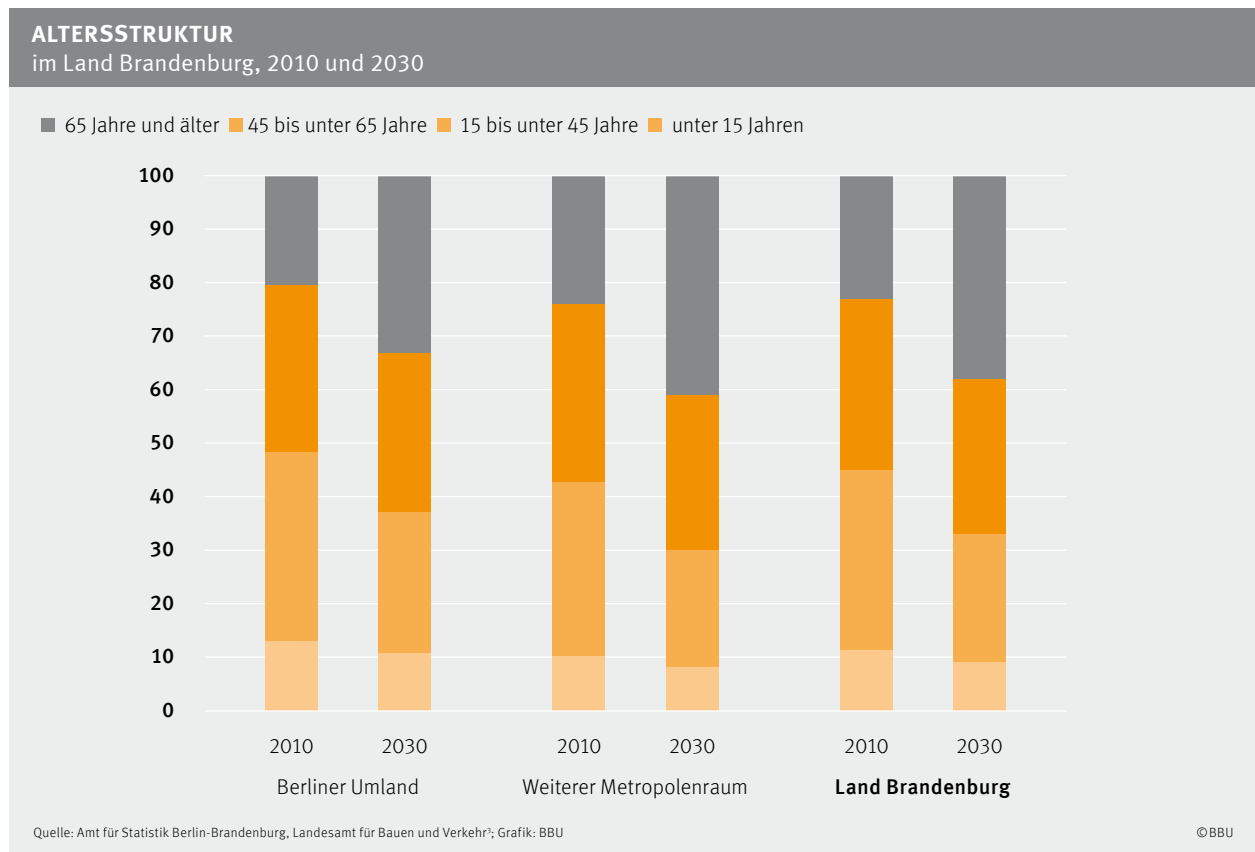
BEVÖLKERUNGSANTEILE NACH ALTERSGRUPPEN im Land Brandenburg, 1990 bis 2012								
Anteil an der Gesamtbevölkerung in %								
Alter in Jahren	1990*	1995*	2000*	2005*	2010*	2011*	2011**	2012**
unter 25	33,0	29,0	27,0	23,9	20,9	20,4	20,3	19,9
25 bis 49	35,7	37,5	38,1	36,5	34,2	33,5	33,0	32,3
50 bis 64	19,2	20,1	19,3	19,9	22,4	23,7	24,2	25,1
65 und älter	12,1	13,4	15,6	19,8	22,5	22,4	22,5	22,7
Insgesamt	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
* 1990 bis 2011: Werte auf Basis der bisherigen Fortschreibung der Altersstruktur								
** 2011 und 2012: Werte auf Basis der Bevölkerungsfortschreibung nach dem Zensus am 09.05.2011 (Schätzung des Amtes für Statistik Berlin-Brandenburg)								
Quelle: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg; eigene Berechnungen des BBU								

Alterung der Bevölkerung im Land Brandenburg setzt sich bis 2030 fort

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

Gemäß der letzten Bevölkerungsprognose für das Land Brandenburg² wird im Jahr 2030 voraussichtlich mehr als jeder Dritte Brandenburger 65 Jahre und älter sein. 2011 war es etwa jeder Fünfte. Bis zum Jahr 2030 werden somit rund 845.000 Personen das Seniorenalter erreicht haben.

Vor allem in den größeren Städten fern von Berlin vollziehen sich gravierende altersstrukturelle Veränderungen, die sich nicht zuletzt in einem starken Rückgang an Personen im erwerbsfähigen Alter bemerkbar machen. Im weiteren Metropolitanraum wird nach der Bevölkerungsprognose⁴ der Anteil der unter 15-Jährigen bis 2030 um rund 34 % zurückgehen, während der Anteil der älteren Personen ab 65 Jahren nahezu um 40 % zunehmen wird. Trifft die Prognose zu, werden 2030 etwa 40 % der Einwohner des weiteren Metropolitanraums im Rentenalter sein.



^{2,3,4} Amt für Statistik Berlin-Brandenburg - Landesamt für Bauen und Verkehr, Bevölkerungsprognose für das Land Brandenburg 2011 bis 2030, Potsdam, 2012

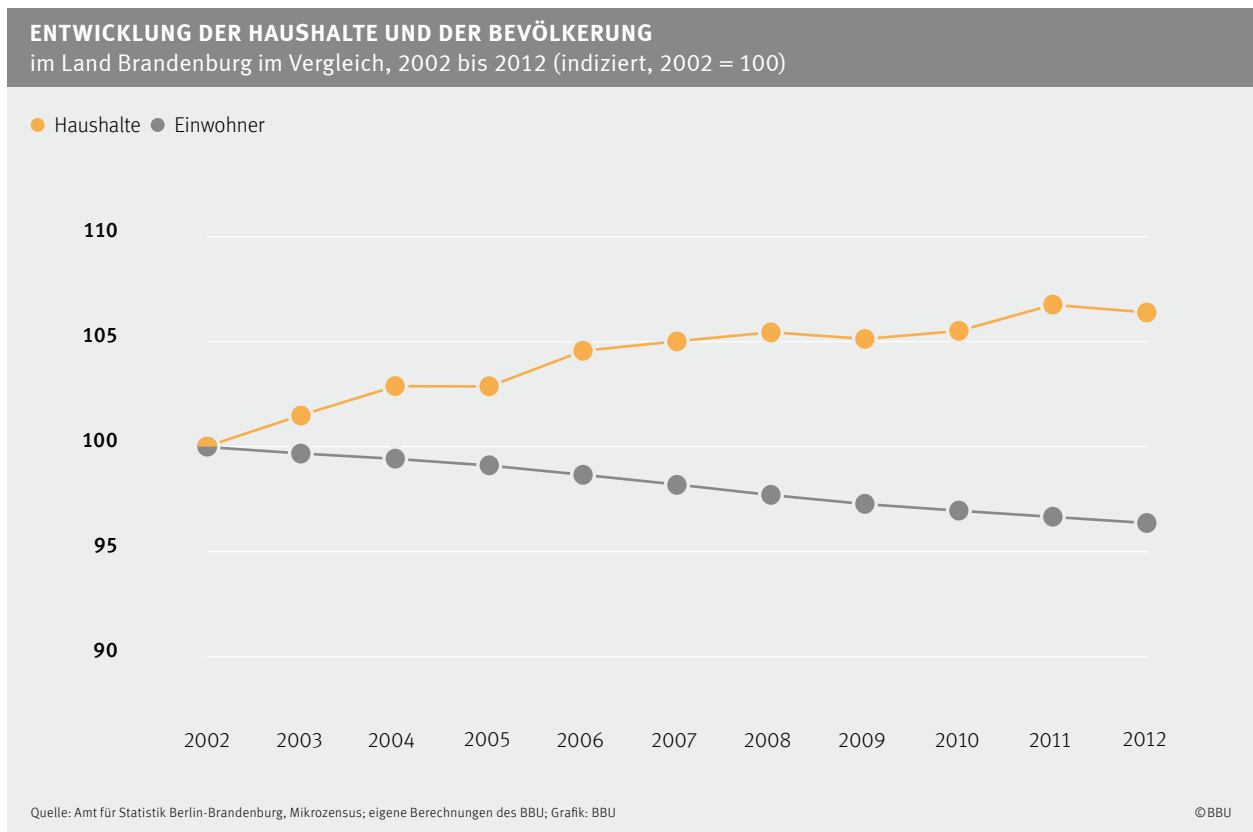
II.1.2.2 Haushaltsentwicklung

Zahl der Privathaushalte im Land Brandenburg 2012 leicht rückläufig

Die Entwicklung der Zahl der Privathaushalte im Land Brandenburg verlief in den vergangenen zehn Jahren trotz der rückläufigen Bevölkerungsentwicklung insgesamt positiv. Mit rund 1,26 Millionen lag die Zahl der Haushalte 2012 um rund 76.000 (+6,4 %) über dem Ausgangswert von 2002. Im gleichen Zeitraum nahm die Bevölkerungszahl um knapp 133.000 Personen (-5,1 %) ab.

Während jedoch zwischen 2002 und 2006 noch ein durchschnittlicher Anstieg der Haushaltszahlen von rund 1,1 % pro Jahr zu verzeichnen war, hat sich der Zuwachs seit 2006 insgesamt merklich abgeschwächt. Der starke Anstieg der Zahl der Haushalte im Jahr 2011 um 1,2 % hat sich im vergangenen Jahr nicht weiter fortgesetzt. Im Jahr 2012 war sogar ein leichter Rückgang zu verzeichnen, und zwar um rund 4.200 Haushalte (-0,3 %).

Die leicht rückläufige Entwicklung der Zahl der Privathaushalte im Jahr 2012 wird sich aufgrund der zu erwartenden rückläufigen Bevölkerungszahlen voraussichtlich auch in den kommenden Jahren fortsetzen. Allerdings ist davon auszugehen, dass parallel zur Bevölkerungsentwicklung auch die Haushaltsentwicklung regional unterschiedlich verlaufen wird. Insbesondere in den Gebieten, für die mittelfristig noch Bevölkerungszuwächse erwartet werden, ist bis auf weiteres auch mit steigenden Haushaltszahlen zu rechnen. Das gilt für das Berliner Umland und speziell für die Landeshauptstadt Potsdam und die an Berlin angrenzenden Gemeinden. Demgegenüber sind in den vor allem ländlichen Regionen umso größere Rückgänge zu erwarten. Diese differente Entwicklung wird sich entsprechend auch auf die Wohnungsnachfrage auswirken: Während im Berliner Umland mit einer steigenden Nachfrage zu rechnen ist, wird diese im weiteren Metropolitanraum in den nächsten Jahren voraussichtlich deutlich zurückgehen.



Immer mehr Menschen im Land Brandenburg leben in kleinen Haushalten

Die insgesamt positive Entwicklung der Zahl der Privathaushalte im Land Brandenburg ist allein auf die auch im Land Brandenburg zu verzeichnende Verkleinerung der Haushalte zurückzuführen. Die Struktur der Haushaltsgrößen hat sich dadurch in den vergangenen zehn Jahren verändert. So stieg die Zahl der Personen, die allein im Haushalt leben, zwischen 2002 und 2012 um rund 100.000 Personen an. Der Anteil der Single-Haushalte an den Haushalten insgesamt erhöhte sich dadurch um 6,1 Prozentpunkte auf zuletzt 37,3 %. Dieser Anteil ist aber deutlich niedriger als in Berlin, wo bereits über die Hälfte der Haushalte zu den Einpersonenhaushalten zählen.

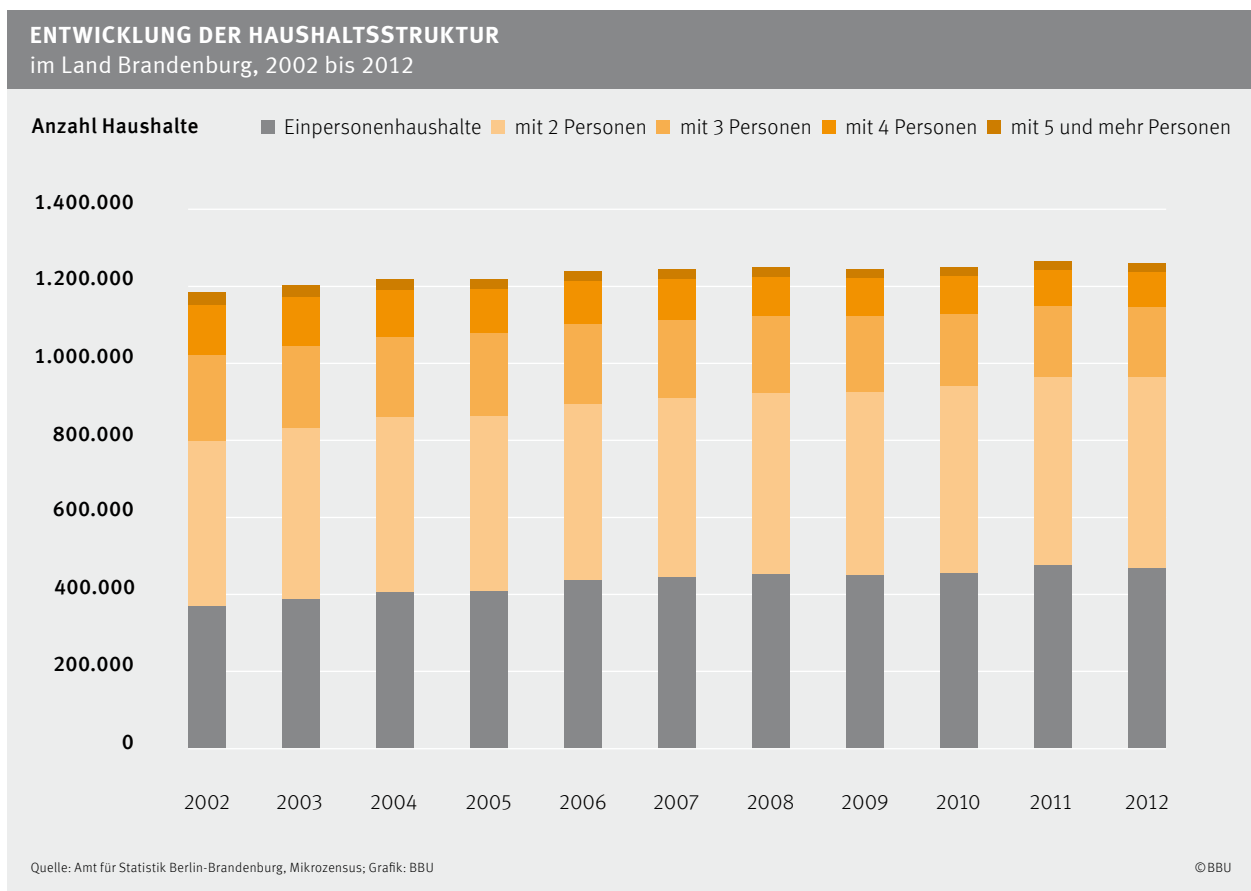
Bei den Zweipersonenhaushalten war im selben Zeitraum ein Anstieg von 36,3 % auf 39,4 % zu verzeichnen. Zusammengekommen betrug der Anteil der Ein- und Zweipersonenhaushalte im Land Brandenburg 2012 damit 76,7 % gegenüber 67,5 % im Jahr 2002.

Entsprechend ging der Anteil der Haushalte mit drei und mehr Personen von 32,4 % im Jahr 2002 auf 23,2 % im Jahr 2012 zurück. Mittlerweile lebt noch nicht einmal mehr die Hälfte der Brandenburger Bevölkerung (40 %) in Haushalten mit mindestens drei Personen.

ENTWICKLUNG DER PRIVATHAUSHALTE NACH HAUSHALTSGRÖSSEN										
im Land Brandenburg, 2002 bis 2012										
in 1.000 Personen										
Haushaltsgröße	2002		2005		2008		2011		2012	
	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%
Einpersonenhaushalte	369,4	31,2	410,4	33,7	453,0	36,3	477,1	37,7	470,0	37,3
Mehrpersonenhaushalte mit ...										
Personen	815,0	68,8	807,9	66,3	796,1	63,7	787,5	62,3	790,4	62,7
2	430,4	36,3	453,6	37,2	470,4	37,7	486,9	38,5	496,7	39,4
3	221,5	18,7	214,2	17,6	199,2	15,9	184,4	14,6	179,5	14,2
4	131,8	11,1	116,2	9,5	102,2	8,2	94,4	7,5	91,4	7,3
5 und mehr	31,3	2,6	23,9	2,0	24,2	1,9	21,8	1,7	22,8	1,8
Insgesamt	1.184,4	100,0	1.218,3	100,0	1.249,0	100,0	1.264,6	100,0	1.260,4	100,0
Ø HHgröße	2,18		2,09		2,02		1,97		1,97	

Quelle: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, Mikrozensus

© BBU



Kreisfreie Städte haben weiterhin kleinere Haushalte als im Landesdurchschnitt

Der Trend zu kleineren Haushalten zeigt sich insbesondere in den größeren Städten des Landes Brandenburg, die durchweg kleinere Haushaltsgößen vorweisen als im Landesdurchschnitt. Während sich im Zeitraum 2002 bis 2012 die durchschnittliche Haushaltsgöße im Land Brandenburg insgesamt von 2,2 auf 2,0 Personen verkleinerte, ging dieser Wert in Cottbus von 2,0 auf 1,7 Personen zurück. Nicht ganz so stark verkleinerten sich die Haushalte in Brandenburg an der Havel und Frankfurt (Oder). In diesen beiden Städten lebten 2012 im Durchschnitt rund 1,8 Personen in einem Haushalt. Die geringste Veränderung bei der durchschnittlichen Haushaltsgöße zeigte dagegen die Landeshauptstadt Potsdam. Bereits 2002 hatte Potsdam mit etwa 1,94 Personen je Haushalt den niedrigsten Ausgangswert, der sich bis 2012 auf rund 1,86 Personen pro Haushalt kaum veränderte.

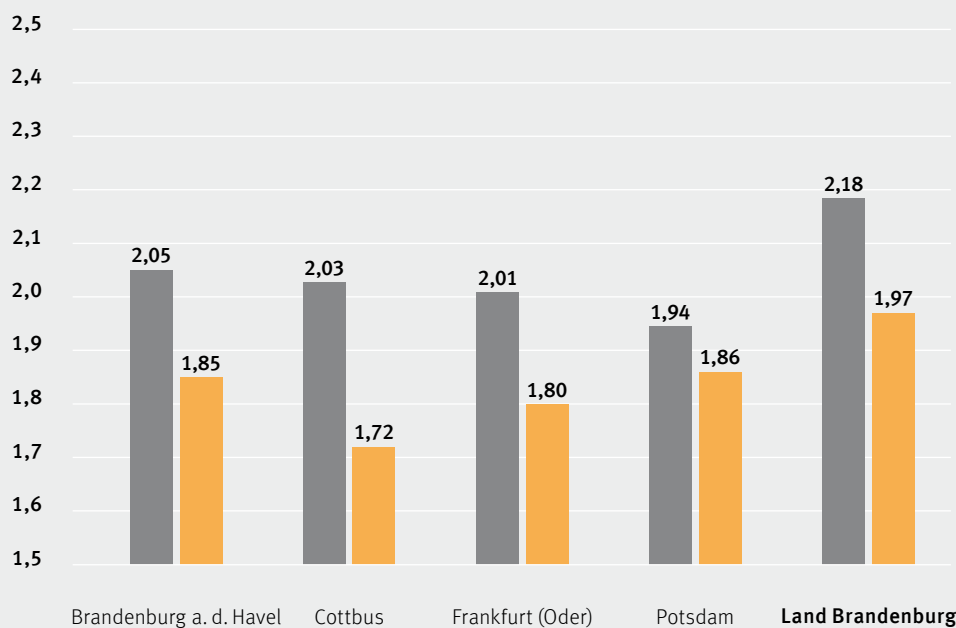
Die in den kreisfreien Städten vorzufindenden kleineren Haushaltsgößen sind insbesondere durch einen größeren Anteil an Einpersonenhaushalten als im landesweiten Durchschnitt bedingt.

Analog der regional unterschiedlichen Bevölkerungsentwicklung im Land Brandenburg wird sich auch die Zahl und Struktur der Privathaushalte künftig gebietsweise unterschiedlich entwickeln. Daher besteht insbesondere im Berliner Umland ein zusätzlicher Neubaubedarf, und hier vor allem von Mietwohnungen in Mehrfamilienhäusern. Im weiteren Metropolitanraum wird dagegen der Rückbau von Beständen, die aufgrund der oben genannten Entwicklungen nur noch schwer vermietbar sind, eine Hauptaufgabe für die Zukunft bleiben.

DURCHSCHNITTLICHE HAUSHALTSGRÖSSEN

im Land Brandenburg und in den kreisfreien Städten, 2002 und 2012

Personen je Haushalt ■ 2002 ■ 2012



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

©BBU

II.1.2.3 Wanderungen

**Deutliche Wanderungsgewinne
im Land Brandenburg im Jahr 2012**

Nachdem im Land Brandenburg bereits in den Jahren 2010 und 2011 leichte Wanderungsgewinne zu verzeichnen waren, stiegen diese im Jahr 2012 noch einmal deutlich an (+5.729 Personen). In den Jahren 2005 bis 2009 gingen dem Land wanderungsbedingt dagegen noch knapp 15.000 Einwohner verloren.

Der positive Außenwanderungssaldo der vergangenen drei Jahre ist im Wesentlichen auf die zunehmenden Wanderungsgewinne aus dem Ausland zurückzuführen. Allein im Jahr 2012 war hier ein Zuzugsüberschuss von 4.477 Personen zu verzeichnen, der insbesondere von Zuwanderern aus Polen (+1.572 Personen) und aus der Russischen Föderation (+464 Personen) sowie aus Asien (+1.002 Personen) getragen wurde. Auch die Wanderungsgewinne aus Berlin stiegen im Jahr 2012 mit 4.052 Personen deutlich an. Gleichzeitig nahm der Fortzugsüberschuss aus dem Land Brandenburg in das übrige Bundesgebiet (-2.800 Personen) im gleichen Zeitraum leicht ab.

WANDERUNGEN im Land Brandenburg und über die Landesgrenzen, 2010 bis 2012				
in Personen		2010	2011	2012
Binnenwanderung innerhalb Brandenburgs		61.900	62.099	61.687
Außenwanderung – Zuzug über die Landesgrenze		60.957	63.387	64.993
davon:	aus dem Ausland	10.772	12.684	14.050
	aus den alten Bundesländern	13.933	14.032	13.823
	aus den neuen Bundesländern	10.399	10.382	10.217
	aus Berlin	25.853	26.289	26.903
Außenwanderung – Fortzug über die Landesgrenze		60.333	61.540	59.264
davon:	in das Ausland	8.630	9.241	9.573
	in die alten Bundesländer	16.158	16.558	15.334
	in die neuen Bundesländer	11.430	11.897	11.506
	nach Berlin	24.115	23.844	22.851
Saldo der Zu- und Fortzüge über die Landesgrenze Brandenburgs		624	1.847	5.729
davon:	aus Berlin	1.738	2.445	4.052

Quelle: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg

Rückläufiger Wanderungsverlust in den berlinfernen Regionen im Jahr 2012

Die insgesamt deutlich positivere Wanderungsbilanz für das Land Brandenburg im Jahr 2012 ist insbesondere auf den rückläufigen Wanderungsverlust im weiteren Metropolitanraum zurückzuführen. Die Wanderungsbilanz im weiteren Metropolitanraum war zwar weiterhin von einer negativen Entwicklung gekennzeichnet. Allerdings war der Fortzugsüberschuss im Jahr 2012 (-2.019 Personen) weit weniger stark als noch im Vorjahr (-5.979 Personen) und deutlich geringer als in den Jahren 2007/2008 (rd. -13.000 Personen).

Im Berliner Umland waren seit 2007 dagegen relativ konstante Wanderungsgewinne von zuletzt 7.748 Personen im Jahr 2012 zu verzeichnen.

Die divergierende Wanderungsbilanz in den verschiedenen Regionen des Landes Brandenburg zeigt sich auch mit Blick auf die Landkreise. Im Jahr 2012 konnten alle an Berlin angrenzenden Landkreise Wanderungsgewinne verbuchen. An erster Stelle stand der Landkreis Potsdam-Mittelmark mit einem wanderungsbedingten Zuwachs von 1.420 Personen.

Danach folgten die Landkreise Oberhavel (+1.365 Einwohner) und Oder-Spree (+1.306 Einwohner) sowie die Landeshauptstadt Potsdam (+1.157 Einwohner), die noch im Jahr 2011 die höchsten Wanderungsgewinne verzeichnete.

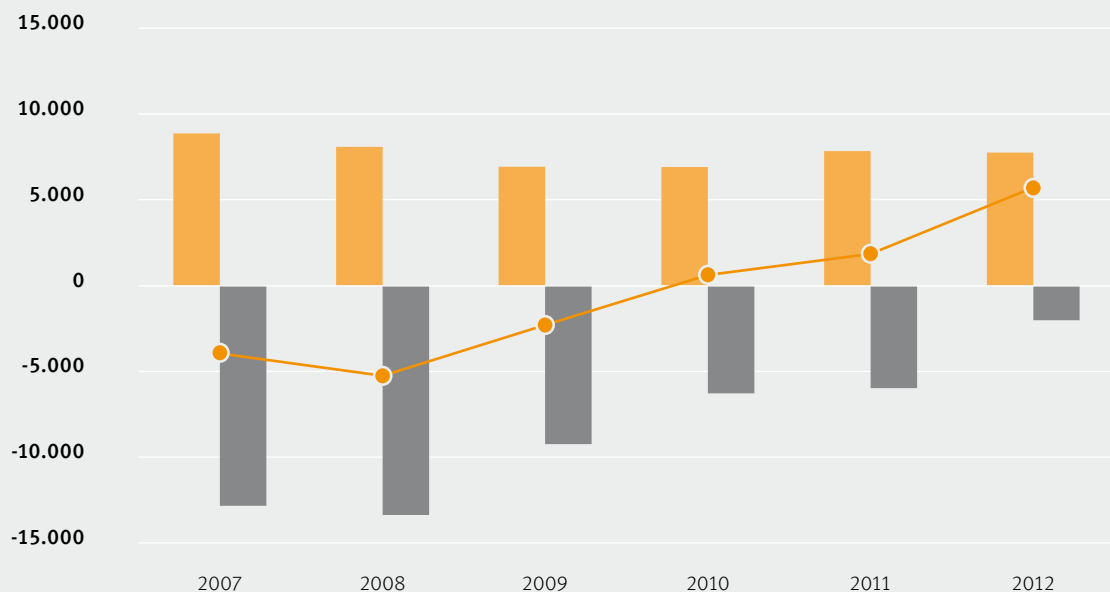
Demgegenüber hatten 2012 alle im weiteren Metropolitanraum gelegenen Landkreise und kreisfreien Städte ausschließlich Wanderungsverluste. Die höchsten Fortzugsüberschüsse wurden in den Landkreisen Oberspreewald-Lausitz (-699 Personen), Elbe-Elster (-577 Personen), Spree-Neiße (-404 Personen) und Uckermark (-362 Personen) gezählt. Auch in den kreisfreien Städten Frankfurt (Oder), Brandenburg an der Havel und Cottbus war die Wanderungsbilanz im Jahr 2012 negativ.

Für die kommenden Jahre zeichnet sich ab, dass sich dieses gegenläufige Wanderungsgeschehen in den verschiedenen Regionen des Landes Brandenburg weiter fortsetzt. Die an Berlin angrenzenden Landkreise können durch die Nähe zu Berlin auch weiterhin mit Wanderungsgewinnen rechnen.

SALDO DER BINNEN- UND AUSSENWANDERUNG

für das Land Brandenburg, das Berliner Umland und den weiteren Metropolitanraum, 2007 bis 2012

Anzahl Personen ● Land Brandenburg ■ Weiterer Metropolitanraum ■ Berliner Umland



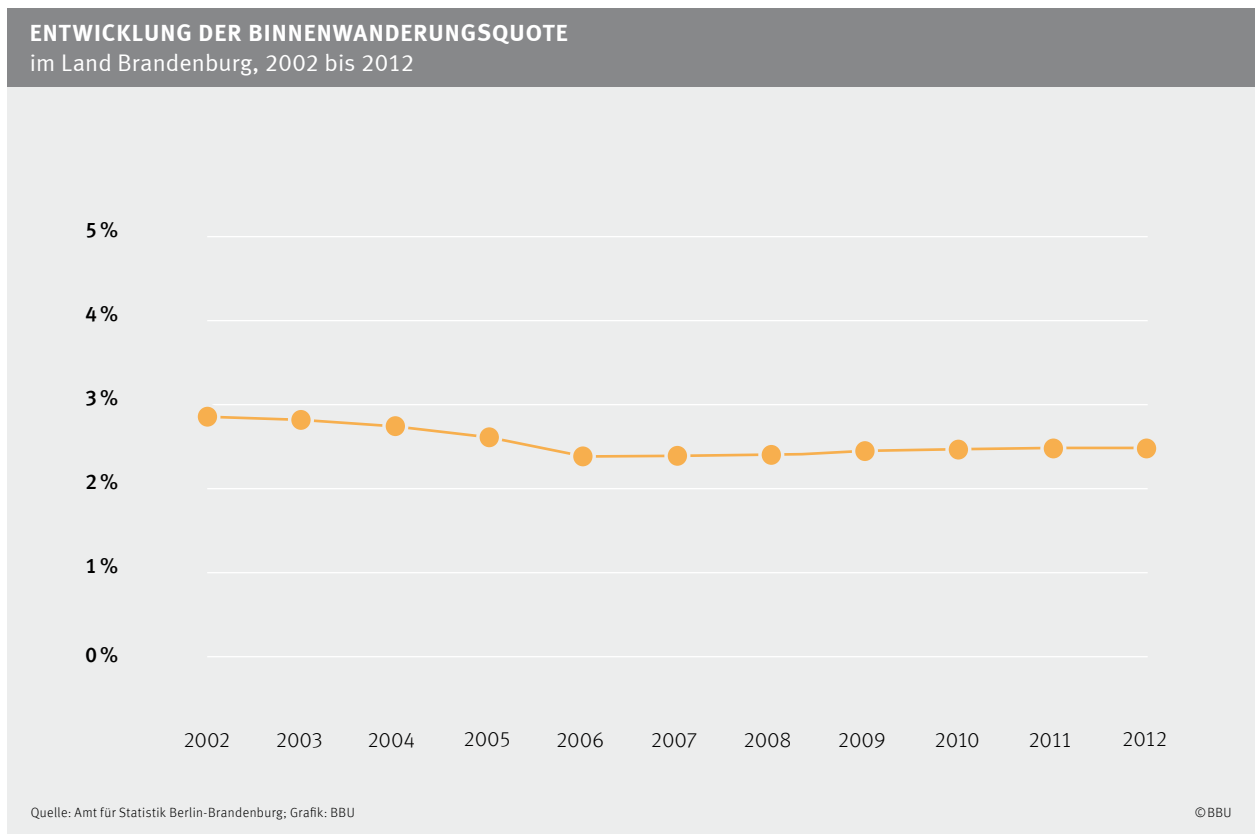
Quelle: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg; Grafik: BBU

©BBU

Binnenwanderungsquote im Land Brandenburg auch im Jahr 2012 stabil

Im Gegensatz zu Berlin hat sich die Zahl der Umzüge innerhalb Brandenburgs seit dem Jahr 2006 kaum noch verändert. Rund 61.700 Brandenburger zogen im Jahr 2012 innerhalb des Landes um. Die Bevölkerungsdynamik war zehn Jahre zuvor noch merklich höher. Im Jahr 2002 wechselten rund 74.300 Brandenburger ihre Wohnung innerhalb des Landes. Das waren rund ein Fünftel mehr Umzüge als im Jahr 2012.

Damit einhergehend sank die Binnenwanderungsquote (Zahl der Umzüge innerhalb des Landes, bezogen auf die Einwohnerzahl am Jahresanfang) von 2,9 % im Jahr 2002 auf zuletzt 2,5 % im Jahr 2012. Die wesentlich niedrigere Binnenwanderungsquote im Land Brandenburg im Vergleich zu Berlin (8,6 %) ist vor allem auf die deutlich höhere Eigentumsquote im Land Brandenburg und die damit verbundene stärkere Bindung an die jeweilige Wohnung zurückzuführen.



II.1.3 Zusammenfassende Betrachtung

Die Bevölkerungsentwicklung und das Wanderungsgeschehen in der Region Berlin-Brandenburg ist stark von der Anziehungskraft der Metropole Berlin geprägt. Berlin verzeichnet seit mehreren Jahren steigende Bevölkerungszahlen durch hohe Zuwanderungsgewinne, speziell aus Polen, Bulgarien, Spanien und Italien. Diese haben sich seit dem Jahr 2011 deutlich verstärkt, wobei sich der Zustrom von außen stark auf die Innenstadtgebiete konzentriert. Im Jahr 2012 haben insbesondere Mitte und Friedrichshain-Kreuzberg durch Zuzüge von außerhalb Einwohner hinzugewonnen. 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. Insgesamt hat sich allerdings der seit einigen Jahren zu beobachtende rückläufige Trend bei den Umzügen innerhalb Berlins auch im Jahr 2012 weiter fortgesetzt. Im Zuge der zunehmenden Verknappungstendenzen auf dem Berliner Wohnungsmarkt nehmen auch die Binnenwanderungen weiter ab. Demgegenüber hat die Abwanderung in Richtung Brandenburg mit einem Wanderungsverlust von rund 4.000 Einwohnern im Jahr 2012 wieder deutlich zugenommen. Zum einen zogen weniger Brandenburger nach Berlin, zum anderen mehr Berliner nach Brandenburg.

Während Berlin und das Berliner Umland in den vergangenen Jahren einen stetigen Bevölkerungszuwachs zu verzeichnen hatten, nahm die Bevölkerung im weiteren Metropolenraum immer weiter ab. Das Land Brandenburg hat unter dem Strich seit 1991 rund 100.000 Einwohner verloren. Dabei wird die Bevölkerungsentwicklung zunehmend durch den natürlichen Faktor bestimmt, d.h. es sterben dort mehr Menschen als geboren werden. Dagegen hat sich der negative Trend beim Außenwanderungssaldo nach überdurchschnittlich starken Wanderungsverlusten in den Jahren 2006 bis 2009 umgekehrt. Bereits seit dem Jahre 2010 sind wieder zunehmend positive Wanderungssalden zu verzeichnen, die im Jahr 2012 sogar sprunghaft angestiegen sind. Allerdings können auch diese den natürlichen Bevölkerungsverlust bei weitem nicht ausgleichen.

Dieser Trend wird sich auch in den kommenden Jahren fortsetzen. Während die Bevölkerung im Berliner Umland voraussichtlich weiter anwachsen wird, werden für den weiteren Metropolenraum erhebliche Bevölkerungsverluste von rund 300.000 Personen bis zum Jahr 2030 prognostiziert, die überwiegend aus dem Geburtendefizit resultieren. Für einige große Städte im weiteren Metropolenraum bedeutet dies einen Bevölkerungsrückgang von teilweise mehr als 25 %. Gleichzeitig kommt es dadurch zu nachhaltigen Verschiebungen in der Altersstruktur. Voraussichtlich jeder dritte Brandenburger wird 2030 im Rentenalter sein.

Dagegen hebt sich Potsdam von den großen Städten innerhalb Brandenburgs in mehrerlei Hinsicht hervor: Als Landeshauptstadt, Hochschulstandort und insbesondere durch die Nähe zu Berlin verzeichnet Potsdam anhaltend hohe Wanderungs- und Bevölkerungszuwächse wie sonst keine andere große Stadt in Brandenburg.

Die mit der Bevölkerungsveränderung einhergehende divergierende Entwicklung der Wohnungsnachfrage in der Region Berlin-Brandenburg zeigt ein vielschichtiges Bild: Während die Wohnungsmärkte in Berlin und in vielen Umlandgemeinden durch hohen Zuzug an ihre Reserven gehen, droht den berlinfernen Regionen eine zweite Leerstandswelle. Umfangreicher Neubau auf der einen Seite und eine Neujustierung des Programms Stadtbau Ost auf der anderen Seite sind dementsprechend die beiden großen Handlungsoptionen für langfristig ausgeglichene Wohnungsmärkte.

II.2 Kaufkraft, Einkommen und Analyse von Wohnungsgesuchen

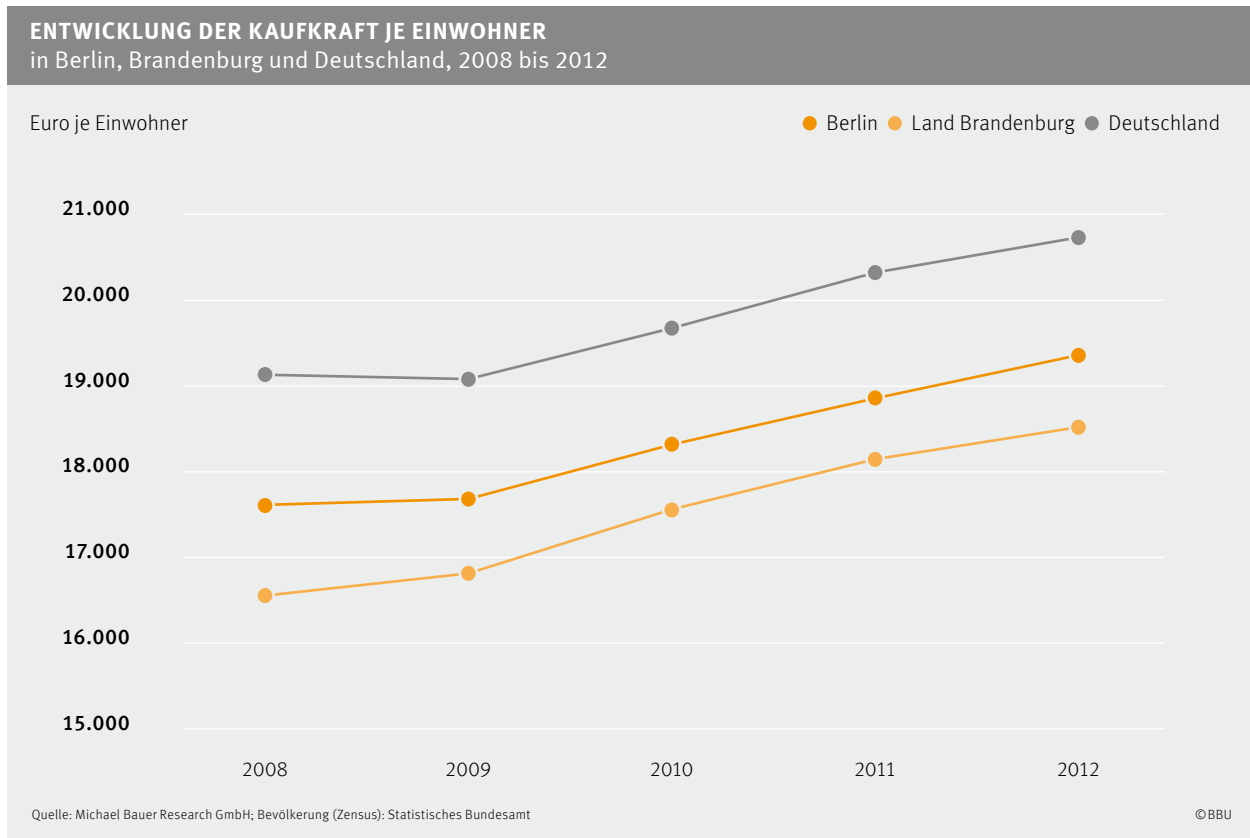
Zu den Determinanten der Wohnungsnachfrage zählt neben der Zahl und Struktur der Haushalte (welche ihrerseits durch die demographische Entwicklung bestimmt werden) insbesondere die Einkommenssituation. Dabei ist zum einen die Entwicklung des Kaufkraftniveaus (durchschnittliche Kaufkraft je Einwohner) in der Region insgesamt von Belang. Da sich die Wohnungsmärkte jedoch kleinräumig ziemlich stark ausdifferenzieren, ist darüber hinaus auch eine kleinräumige Betrachtung sinnvoll. Hierfür wird das jeweilige Kaufkraftniveau in Berlin differenziert nach Bezirksregionen und im Land Brandenburg nach Gemeinden analysiert.

II.2.1 Kaufkraft im bundesweiten Vergleich

Im Durchschnitt liegt das Kaufkraftniveau in Berlin und Brandenburg 7 % bzw. 11 % unter dem Bundesdurchschnitt von rund 20.750 Euro je Einwohner (2012). In Berlin beträgt die Kaufkraft ca. 19.400 Euro und in Brandenburg 18.500 Euro pro Kopf. Da die durchschnittliche Kaufkraft im Land

Brandenburg seit 2007 mit +12,0 % stärker angestiegen ist als in Berlin (+10,0 %), haben sich die Werte angenähert. Der Abstand zum Bundesdurchschnitt hat sich in Brandenburg seit 2008 um rund 3 Prozentpunkte leicht verringert, stagniert jedoch seit 2010. Insgesamt erhöhte sich die Pro-Kopf-Kaufkraft im Bundesgebiet um 8,5 %.

Ein wesentlicher Grund für die im Vergleich zu Berlin positivere Einkommensentwicklung in Brandenburg dürfte darin liegen, dass in den vergangenen Jahren zahlreiche Haushalte mit mittlerem und überdurchschnittlichem Einkommen von Berlin in ein Eigenheim im Umland nach Brandenburg gezogen sind. Zugleich verbleiben die Bezieher niedrigerer Einkommen, denen der Erwerb von Wohneigentum finanziell nicht möglich ist, eher in Berlin. Darüberhinaus wird ein großer Teil der Zuwanderung nach Berlin von Starterhaushalten getragen, deren Einkommen in der Regel eher niedrig sind.



II.2.2 Die Lage in Berlin

II.2.2.1 Einkommen

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

Gegenüber dem Vorjahr erhöhte sich das Haushaltsnettoeinkommen in Berlin um 3,1 % auf 1.650 Euro. Wie schon in den Vorjahren, finden sich auch 2012 die höchsten Haushaltsnettoeinkommen in Steglitz-Zehlendorf, wo diese im Mittel aktuell bei 2.000 Euro liegen. Deutlich über dem Berliner Durchschnitt von 1.650 Euro liegen die Haushaltsnettoeinkommen mit 1.825 Euro auch in Reinickendorf und mit 1.800 Euro in Tempelhof-Schöneberg. Leicht oberhalb des Durchschnitts befinden sich Pankow und Charlottenburg-Wilmersdorf; im Bereich des Berliner Durchschnitts bzw. leicht darunter rangieren Marzahn-Hellersdorf, Lichtenberg und Spandau. Klar unterdurchschnittlich sind die Haushaltsnettoeinkommen in Friedrichshain-Kreuzberg und Mitte. Den niedrigsten Wert weist mit 1.425 Euro Neukölln auf.

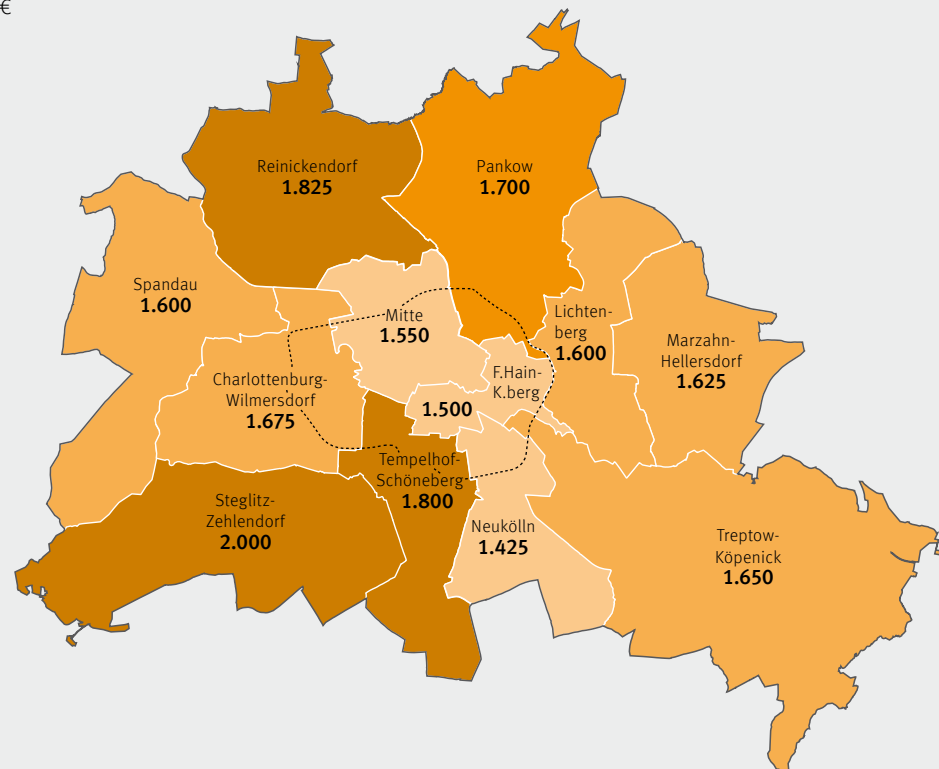
MITTLERES MONATLICHES HAUSHALTSNETTOEINKOMMEN in Berlin nach Bezirken, 2012

Mittleres monatliches Haushaltsnettoeinkommen 2012 in €
(Median)

- 1.851 bis 2.000
- 1.701 bis 1.850
- 1.551 bis 1.700
- 1.400 bis 1.550

Berliner Mittelwert: 1.650

- Stadtgrenze
- Bezirksgrenzen
- S-Bahn-Ring Berlin



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

©BBU

Aufschlussreich ist auch ein Blick auf die Entwicklung der mittleren Haushaltsnettoeinkommen in den Bezirken in der letzten Dekade: Das stärkste Wachstum verzeichnete in den vergangenen zehn Jahren der Bezirk Pankow, wo sich das Haushaltseinkommen um 23,6 % erhöhte. Ein überdurchschnittlich starker Anstieg lässt sich auch für Tempelhof-Schöneberg (+18,0 %) und Friedrichshain-Kreuzberg (+17,6 %) festhalten. In Friedrichshain-Kreuzberg verlief die Entwicklung insbesondere seit 2007 sehr dynamisch – so erhöhte sich das Einkommensniveau relativ zum Berliner Durchschnitt von 78 % im Jahr 2007 auf 91 % im Jahr 2012. Im Vorjahresvergleich wiesen darüber hinaus auch Neukölln (5,6 %) und Mitte (5,1 %) ein stärkeres Wachstum als die Gesamtstadt auf.

Etwa im Bereich des mittleren Anstiegs von Berlin (+10,0 %) lagen Mitte (+12,7 %) und Lichtenberg (+8,5 %). Etwas unterhalb der durchschnittlichen Entwicklung waren die Zuwächse in Charlottenburg-Wilmersdorf (+6,3 %) und Reinickendorf (+5,8 %). Deutlich niedrigere und gegenüber 2002 stagnierende bis leicht negative Werte weisen Neukölln (+3,6 %), Steglitz-Zehlendorf (+1,3 %), Marzahn-Hellersdorf (-1,5 %) und Treptow-Köpenick (-1,5 %) auf. Für Steglitz-Zehlendorf ist allerdings zu beachten, dass die Entwicklung sich auf einem sehr hohen Niveau vollzieht. Über den gesamten Betrachtungszeitraum liegt das Haushaltseinkommen in Steglitz-Zehlendorf rund 24 % über dem gesamtstädtischen Durchschnitt.

ENTWICKLUNG DER MITTLEREN MONATLICHEN HAUSHALTSNETTOEINKOMMEN in Berlin nach Bezirken, 2002 bis 2012, in Euro											
Bezirk	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012
Mitte	1.375	1.300	1.275	1.350	1.400	1.425	1.400	1.425	1.475	1.475	1.550
Friedrichshain-Kreuzberg	1.275	1.225	1.200	1.175	1.175	1.175	1.200	1.300	1.400	1.400	1.500
Pankow	1.375	1.400	1.400	1.450	1.475	1.525	1.550	1.575	1.600	1.675	1.700
Charlottenburg-Wilmersdorf	1.575	1.625	1.625	1.575	1.600	1.575	1.600	1.550	1.675	1.675	1.675
Spandau	1.525	1.600	1.500	1.550	1.525	1.550	1.550	1.550	1.575	1.550	1.600
Steglitz-Zehlendorf	1.975	1.900	1.800	1.775	1.850	1.825	1.875	1.925	1.925	1.950	2.000
Tempelhof-Schöneberg	1.525	1.500	1.500	1.550	1.575	1.575	1.600	1.600	1.675	1.725	1.800
Neukölln	1.375	1.300	1.325	1.325	1.300	1.350	1.400	1.375	1.425	1.350	1.425
Treptow-Köpenick	1.675	1.625	1.600	1.625	1.550	1.625	1.625	1.625	1.650	1.600	1.650
Marzahn-Hellersdorf	1.650	1.600	1.550	1.550	1.500	1.525	1.500	1.600	1.525	1.625	1.625
Lichtenberg	1.475	1.475	1.475	1.475	1.425	1.450	1.450	1.475	1.550	1.575	1.600
Reinickendorf	1.725	1.625	1.700	1.725	1.675	1.675	1.650	1.700	1.675	1.800	1.825
Berlin	1.500	1.475	1.475	1.500	1.475	1.500	1.525	1.550	1.575	1.600	1.650

Quelle: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, Mikrozensus © BBU

II.2.2.2 Kaufkraft

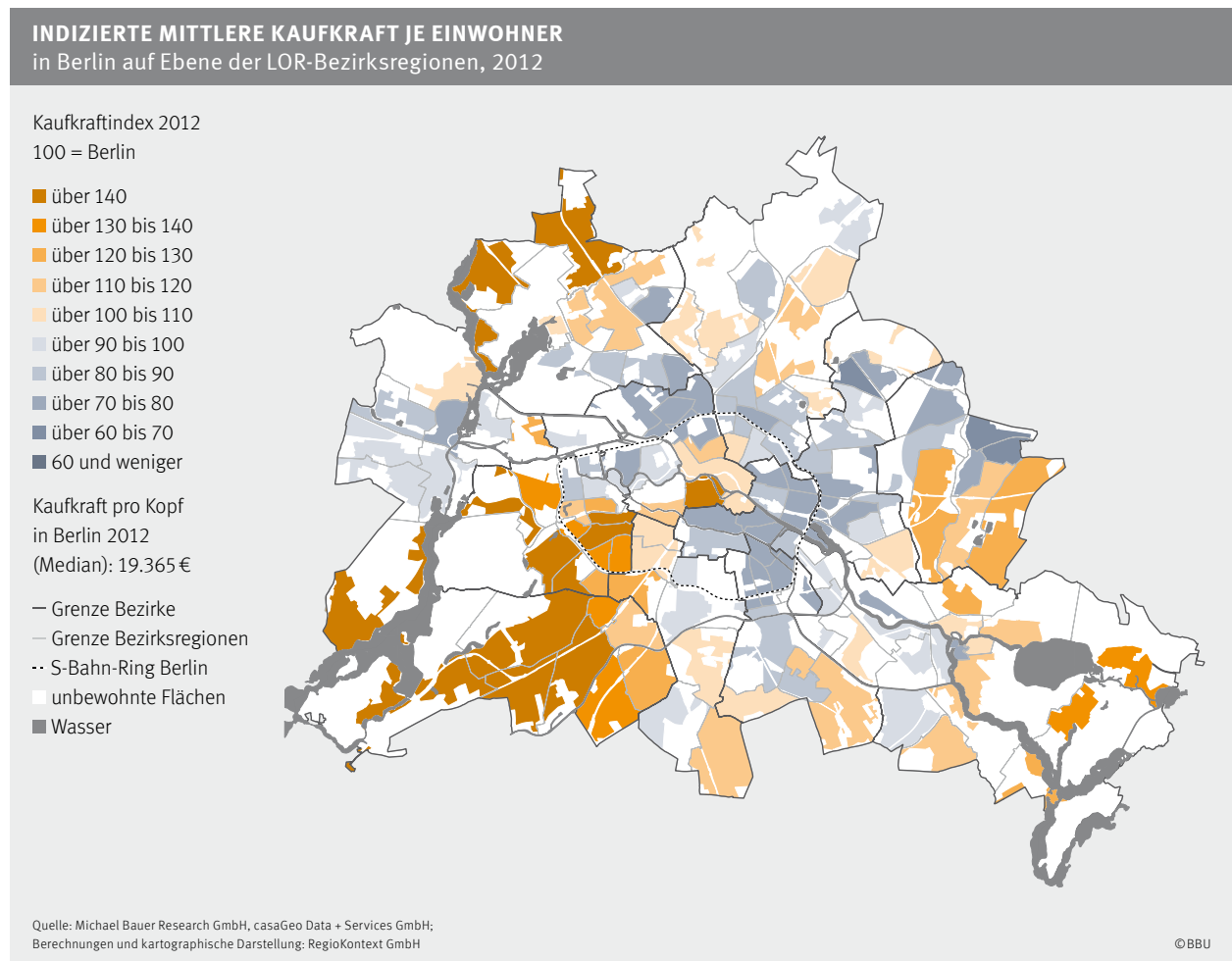
In Berlin ist die Kaufkraft je Einwohner zwischen 2008 und 2012 mit +10 % etwas weniger stark gestiegen als im Land Brandenburg, wo die Pro-Kopf-Kaufkraft im selben Zeitraum um +12 % zunahm. Somit hat sich der Abstand zwischen der Kaufkraft der Berliner und der Brandenburger Haushalte weiter verringert: In Berlin lag die Kaufkraft je Einwohner 2012 bei 19.365 EUR und in Brandenburg bei 18.526 EUR. Trotz dieser Angleichung der durchschnittlichen Pro-Kopf-Kaufkraft auf Landesebene zeigen sich kleinräumig signifikante Unterschiede, wie die kleinräumig differenzierten Karten für Berlin und Brandenburg verdeutlichen.

In der Karte ist die indizierte mittlere Kaufkraft (2012) in Berlin auf Ebene der LOR-Bezirksregionen dargestellt. Ein kleinräumig differenzierter Blick auf die Kaufkraft ist insbesondere im Hinblick auf die Mietzahlungsfähigkeit und -bereitschaft der ansässigen Bevölkerung in den verschiedenen Stadtteilen relevant – insbesondere unter der Fragestellung, ob in bestimmten Quartieren eine vergleichsweise geringe Kaufkraft auf steigende Mieten trifft. Die Karte verdeutlicht, dass die Kaufkraft – und damit auch der für das Wohnen zur Verfügung stehende Teil des Einkommens – in den verschiedenen Stadtteilen stark differiert.

Abgesehen von den ganz zentralen Lagen im Bereich Unter den Linden und rund um den Kurfürstendamm findet man eine überdurchschnittlich hohe Kaufkraft vor allem in von Einfamilienhäusern geprägten Gebieten am Stadtrand. Insbesondere der Südwesten (weite Teile von Steglitz-Zehlendorf, Charlottenburg-Wilmersdorf und mit Kladow der südliche Teil von Spandau) weist Kaufkraftwerte deutlich über dem Durchschnitt auf. Aber auch im Nordwesten (Frohnau, Hermsdorf, Heiligensee) findet man ein entsprechend hohes Kaufkraftniveau. Nicht ganz so stark über dem Durchschnitt ist die Kaufkraft im Südosten (in den östlichen Ortsteilen von Treptow-Köpenick, Rahnsdorf und Müggelheim).

Leicht überdurchschnittliche Werte weisen die Einfamilienhausgebiete von Marzahn-Hellersdorf (Biesdorf, Mahlsdorf) auf.

Eine unterdurchschnittliche Kaufkraft findet man in der Innenstadt insbesondere im Wedding, in Nord-Neukölln, Kreuzberg und Friedrichshain und in den Großsiedlungen von Hohen Schönhausen, Marzahn und Hellersdorf sowie im Märkischen Viertel. Allgemein ergeben sich in weiten Teilen der inneren Stadt rund um den S-Bahn-Ring Kaufkraftwerte unterhalb des Durchschnitts. Mit vergleichsweise niedrigen Werten fällt am Stadtrand auch Spandau ins Auge.



II.2.3 Die Lage im Land Brandenburg

II.2.3.1 Einkommen

Das durchschnittliche monatliche Haushaltsnettoeinkommen im Land Brandenburg erhöhte sich 2012 gegenüber dem Vorjahr um 1,4 % auf 1.750 Euro. Blickt man anhand der Mikrozensus-Daten in die vier kreisfreien Städte, zeigt sich allerdings ein differenziertes Bild: Zunächst fällt ins Auge, dass die Einkommen in drei der vier Städte unterhalb des Landesdurchschnitts liegen. Lediglich in Potsdam lag das mittlere Haushaltsnettoeinkommen zuletzt über dem Brandenburger Landeswert. Das bedeutet: Die höheren Einkommen in Brandenburg werden überwiegend jenseits der betrachteten Städte erzielt. Da nicht zu erwarten ist, dass die Einkommen in peripheren ländlichen Regionen höher sind, ist davon auszugehen, dass der Landesdurchschnitt stark von den vergleichsweise hohen Einkommen im dicht besiedelten Berliner Umland geprägt wird. So liegen die mittleren Haushaltsnettoeinkommen in den Brandenburger Landkreisen, die nicht an Berlin angrenzen, zumeist deutlich unterhalb des landesweiten Durchschnitts, während sie in allen Berliner Umlandkreisen darüber liegen.

Gegenüber 2002 ergibt sich im Landesdurchschnitt ein Zuwachs von rund 9 %. Deutlich darüber liegt Brandenburg a. d. Havel mit 13 %, gefolgt von der Landeshauptstadt Potsdam mit 8 %. Im letzten Jahr war die Reihenfolge noch umgekehrt. Verglichen mit 2011 nahm das mittlere Haushaltsnettoeinkommen in Potsdam jedoch um 5,5 %, auf aktuell 1.725 Euro ab. In Brandenburg a.d. Havel hingegen erhöhte es sich auf 1.625 Euro (+6,6 %). In Cottbus lag der Wert im Berichtsjahr mit 1.525 Euro erstmals über dem Vergleichswert des Jahres 2002. Unter den kreisfreien Städten weist Frankfurt (Oder) mit 1.450 Euro weiterhin das niedrigste Haushaltsnettoeinkommen auf und liegt damit 7 % unter dem Vergleichswert des Jahres 2002. Zwischen 2006 bis 2010 verringerte sich der Abstand zum Landesdurchschnitt deutlich (2006: 81,9; 2010: 91,1). Diese positive Entwicklung konnte sich in den letzten zwei Jahren leider nicht fortsetzen. Aktuell beträgt das Haushaltsnettoeinkommen 82,9 % des Landesdurchschnitts und liegt damit auf dem Niveau des Jahres 2005.

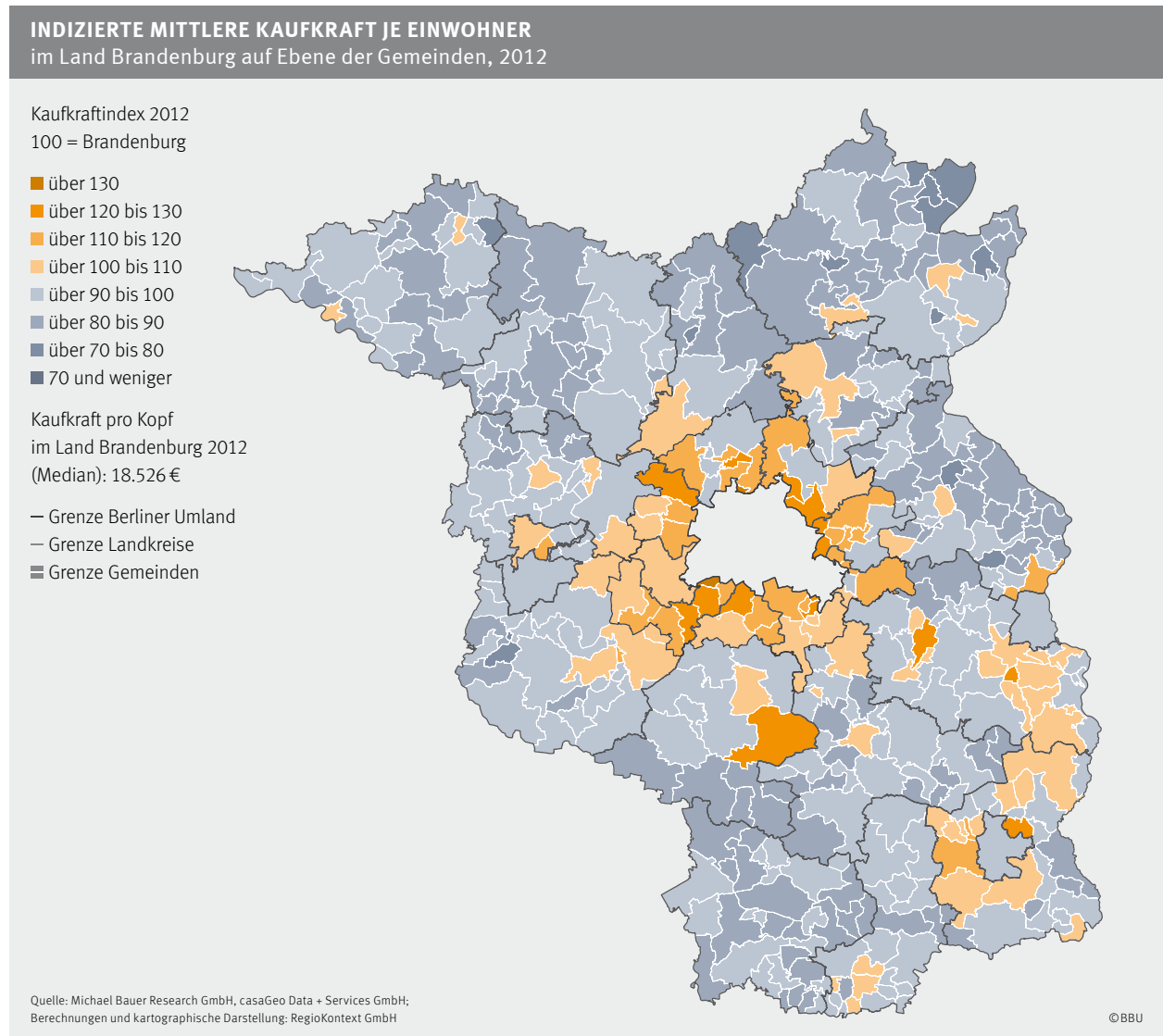
ENTWICKLUNG DER MITTLEREN MONATLICHEN HAUSHALTSNETTOEINKOMMEN											
im Land Brandenburg und in den kreisfreien Städten, 2002 bis 2012, in Euro											
Ort	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012
Land Brandenburg	1.601	1.567	1.569	1.531	1.539	1.566	1.626	1.648	1.708	1.725	1.750
Brandenburg a. d. Havel	1.432	1.396	1.409	1.456	1.452	1.550	1.594	1.486	1.607	1.525	1.625
Cottbus	1.516	1.371	1.346	1.335	1.342	1.420	1.398	1.373	1.402	1.475	1.525
Frankfurt (Oder)	1.559	1.531	1.471	1.270	1.261	1.321	1.400	1.479	1.556	1.450	1.450
Potsdam	1.595	1.545	1.611	1.470	1.444	1.564	1.630	1.696	1.715	1.825	1.725

Quelle: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, Mikrozensus © BBU

II.2.3.2 Kaufkraft

Auch im Land Brandenburg ist ein kleinräumiger Blick auf die Kaufkraft aufschlussreich. Die Karte zeigt die indizierte mittlere Kaufkraft (2012) differenziert nach Gemeinden. Kaufkraftwerte oberhalb des Landesdurchschnitts findet man vor allem im Berliner Umland, während große Teile des weiteren Metropolitanraums eine unterdurchschnittliche Kaufkraft aufweisen.

Auffällig ist unter anderem, dass in Potsdam (wo die Angebotsmieten besonders hoch liegen; vgl. Abschnitt III.1.2.2), die Kaufkraft nur leicht über dem Landesdurchschnitt liegt. Außerdem gibt es auch im Berliner Umland einige Gemeinden mit nur unterdurchschnittlicher Kaufkraft – z. B. Hennigsdorf oder Strausberg. Die höchsten Kaufkraftwerte findet man im Berliner Umland in Kleinmachnow und daneben u. a. in Ahrensfelde, Stahnsdorf und Großbeeren. Aber auch im weiteren Metropolitanraum gibt es einige Gemeinden mit überdurchschnittlicher Kaufkraft.



II.2.4 Fokus Wohnungs-Suchanfragen bei „ImmobilienScout24“

Für eine differenzierte Analyse der Wohnungsnachfrage in Berlin wurden Daten aus gespeicherten Wohnungs-Suchabfragen bei „ImmobilienScout24“ analysiert. Grundlage für die Untersuchungen waren rund 380.000 Suchabfragen für Wohnungen in Berlin aus dem ersten Quartal 2013.

Da bei diesen Suchabfragen die Möglichkeit besteht, die Wohnungssuche sowohl räumlich als auch qualitativ einzugrenzen – z.B. durch die Angabe von bestimmten Ortsteilen und Merkmalen, wie etwa der maximalen Kaltmiete oder Wohnfläche, können die Daten aus den gespeicherten Gesuchen kleinräumig und differenziert nach verschiedenen Merkmalen ausgewertet werden.

INFOBOX DATENGRUNDLAGE DER „IMMOBILIENSCOUT24“ WOHNUNGSSUCHABFRAGEN

Zum Verständnis der Daten

In der Datenbank sind für das 1. Quartal 2013 rund 380.000 Suchabfragen (versehen mit einer eindeutigen Kennung) für Berlin gespeichert. Durch die Möglichkeit, in diese Abfrage mehrere Ortsteile einzubeziehen, wird für jeden Ortsteil ein eigener Datensatz erzeugt. Dadurch ergeben sich daraus insgesamt ca. 1,7 Mio. einzelne Datensätze („Gesuche“).

Da man bei der Suchabfrage die Option hat entweder direkt nach Orten bzw. Ortsteilen zu suchen oder alternativ die Umkreissuche mit Angabe einer Adresse (Straße mit oder ohne Hausnr. oder Angabe einer Postleitzahl), gibt es einerseits Datensätze mit Geo-Daten (aus der Umkreissuche) und Datensätze ohne Geo-Daten (aus der Ortsteilsuche), die außer dem Ort bzw. Ortsteil keine weiteren Geo-Daten aufweisen.

Datensätze mit Geo-Daten: ca. 65.000 (4 %)

Datensätze ohne Geo-Daten: ca. 1,7 Mio. (96 %)

Zur Analyse und Darstellung der Daten

Da die ausgewertete Datenbank unterschiedliche Datensätze enthält (Datensätze mit Geo-Daten, Datensätze ohne Geo-Daten, aber mit Ortsteilangabe und Datensätze ohne Ortsteilangabe (auch Suchabfragen für ganz Berlin)), werden die Ergebnisse der analysierten Daten in unterschiedlicher Form aufbereitet.

Für einen allgemeinen Überblick werden zunächst die rund 380.000 Suchabfragen allgemein ausgewertet, d.h. ohne räumliche Differenzierung nach Ortsteilen. Die Ergebnisse werden in Tabellenform dargestellt und kommentiert.

Die Verteilung der Datensätze mit Geo-Daten wird in Kartenform dargestellt. Da jedoch nur für einen kleinen Teil der Datensätze Geo-Daten vorliegen, werden für die räumlich differenzierte Darstellung der unterschiedlichen Suchmerkmale ausschließlich die Datensätze mit vorliegender Ortsteilangabe zugrundegelegt. Die Ergebnisse werden (bei ausreichend großer Datenbasis) in kleinräumig differenzierten Karten nach (81) Ortsteilen aufbereitet. Dabei ist anzumerken, dass es sich hierbei um eine Ortsteil-Abgrenzung von „ImmobilienScout24“ handelt, die teilweise etwas vom „amtlichen“ Zuschnitt der Ortsteile abweicht. Für einzelne Suchmerkmale mit einer vergleichsweise geringen Datenbasis werden die Daten zum Teil auf die räumliche Ebene der 23 ehemaligen Bezirke („Altbezirke“) aggregiert, wodurch noch eine relativ differenzierte räumliche Darstellung möglich ist. Darüber hinaus ist auf dieser Ebene im Einzelnen auch eine differenziertere Aufbereitung von Ergebnissen in Diagrammform möglich, die sich in Karten nicht gut darstellen lassen.

Grundsätzlich ist anzumerken, dass für die Analyse der Angaben zu Wohnfläche und Miete die zugrundegelegten Daten zuvor um Extremwerte bereinigt wurden, da sonst die Mittelwerte unrealistisch verzerrt werden können. Zur Ermittlung der Median-Werte wurden nur gültige Einträge berücksichtigt, die innerhalb eines plausiblen Bereichs liegen. Dabei wurden folgende Abgrenzungen definiert:

Angaben zur Wohnfläche (min/max):
Bereich von 20 bis 200 m².

Angaben zur Miete (min/max):
Bereich von 100 bis 3.000 Euro.

II.2.4.1 Allgemeine Analyse verschiedener Suchmerkmale auf Basis der Suchabfragen

Folgende Tabelle gibt zunächst einen Überblick über die Angaben zu wesentlichen Merkmalen, die in den rund 380.000 Suchabfragen für Wohnungen in Berlin gemacht werden – zunächst ohne kleinräumige Differenzierung. Hierbei fließen auch Suchabfragen ein, bei denen keine weiteren Angaben zu Ortsteilen gemacht wurden (also Gesuche in ganz Berlin).

Im Mittel wurde von den Wohnungssuchenden, die im ersten Quartal 2013 bei „ImmobilienScout24“ eine Wohnungs-Suchabfrage für Berlin gespeichert haben, eine Wohnung mit einer Fläche zwischen 60 m² und 79 m² zu einer Kaltmiete zwischen 250 Euro bis max. 450 Euro gesucht.

MITTLERE UNTER- UND OBERGRENZEN VON WOHNFLÄCHE UND KALTMIETE 1. Quartal 2013		
	Wohnfläche (in m ²)	Kaltmiete (in m ²)*
Untergrenze (Median)	60	250
Obergrenze (Median)	79	450
* Im Online-Suchformular von ImmobilienScout24.de kann von den Nutzern die gewünschte „Kaltmiete“ der gesuchten Wohnungen eingegrenzt werden. Es ist davon auszugehen, dass diese für die Nettokaltmiete steht, da in den ausgegebenen Wohnungsinseraten zuzüglich zu dieser Kaltmiete separat „Nebenkosten“ und „Heizkosten“ ausgewiesen werden.		
Quelle: RegioKontext GmbH		©BBU

ANTEIL DER SUCHABFRAGEN nach spezifischen Ausstattungsmerkmalen	
Merkmale	Anteil in %
Balkon	19,9
Einbauküche	9,9
Aufzug	2,7
Garten	1,6
Parkplatz	1,1
Gäste-WC	0,8
geförderte Wohnung (mit Wohnberechtigungsschein)	0,3
Betreutes Wohnen	0,2
Rollstuhlgerecht	0,0
Quelle: RegioKontext GmbH	
©BBU	

Wie aus der Übersicht deutlich wird, spielen spezifische Ausstattungsmerkmale bei den Suchabfragen überwiegend nur eine untergeordnete Rolle. Von größerer Relevanz sind nur die Merkmale „Balkon“ und „Einbauküche“. Ein Balkon wurde in ca. 20 % der Suchabfragen explizit gefordert, eine Einbauküche in ca. 10 %. Ein Aufzug wird nur in knapp 3 % der Abfragen gefordert und ein Parkplatz in nur 1 % der Abfragen. Etwas häufiger (knapp 2 %) wird eine Wohnung mit Garten (bzw. Gartenmitnutzung) gewünscht. Nahezu gar keine Rolle bei den untersuchten Abfragen spielen barrierefreie (rollstuhlgerechte) Wohnungen oder Angebote zum Betreuten Wohnen. Auch geförderte Wohnungen (mit Wohnberechtigungsschein) werden hier nur selten gesucht.

II.2.4.2 Auswertung der Ortsteil-Gesuche nach Anzahl

Die Auswertung der Suchabfragen zeigt, dass sich rund 11 % der Suchabfragen auf ganz Berlin beziehen (d.h. ohne Angabe eines spezifischen Ortsteils). Ungefähr ein Drittel der Suchabfragen (34 %) bezieht sich auf einen bestimmten Ortsteil. In den übrigen Suchabfragen wird parallel in mehreren Ortsteilen gesucht: 8 % der Suchabfragen beziehen sich auf zwei Ortsteile und jeweils 7 % auf drei bzw. vier Ortsteile. Bei knapp einem Drittel der Suchabfragen wird parallel sogar in fünf oder mehr Ortsteilen gesucht.

Aufschlussreich ist auch eine Auswertung der Gesuche nach spezifischen Ortsteilen (zur besseren Übersicht in der nebenstehenden Tabelle aggregiert auf die 23 Altbezirke¹). Bei den Abfragen, in denen sich die Suche auf einen bestimmten Ortsteil fokussiert, wird in den Altbezirken Neukölln, Kreuzberg, Charlottenburg, Prenzlauer Berg und Friedrichshain am häufigsten gesucht. Dies ist ein Hinweis darauf, dass für diese Altbezirke die individuelle Bindung oder Festlegung der Suchenden besonders hoch ist – und dies ausnahmslos in der Innenstadt.

Betrachtet man die Gesuche, in denen parallel in mehreren Ortsteilen gesucht wird, zeigt sich dagegen ein abweichendes Bild. Hier dominieren Schöneberg, Wilmersdorf, Treptow, Tempelhof und Steglitz. Am wenigsten häufig – sowohl bei Einfach- als auch bei Mehrfach-Gesuchen – wird in Marzahn, Hellersdorf und Hohenschönhausen gesucht.

VERTEILUNG DER ABFRAGEN nach Anzahl der berücksichtigten Ortsteile, 1. Quartal 2013	
Anzahl der Ortsteile	Anteil in %
ganz Berlin	11
1 Ortsteil	34
2 Ortsteile	8
3 Ortsteile	7
4 Ortsteile	7
5 und mehr Ortsteile	32

Quelle: RegioKontext GmbH ©BBU

¹ Aktuell hat Berlin zwölf Bezirke, die 2001 im Rahmen der Verwaltungsreform durch Zusammenlegungen entstanden. Zuvor war Berlin in 23 Bezirke unterteilt, deren alte räumliche Abgrenzung für Analysen auf dieser Ebene („Altbezirke“) zugrundegelegt werden.

VERTEILUNG DER GESUCHE NACH ANZAHL DER BERÜCKSICHTIGTEN ORTSTEILE in Berlin nach Altbezirken, 1. Quartal 2013					
Einfach-Gesuche (nur ein Ortsteil)			Mehrfach-Gesuche (mehrere Ortsteile)		
Rang	Altbezirk	Anteil in %	Rang	Altbezirk	Anteil in %
1	Neukölln	8,5	1	Schöneberg	7,2
2	Kreuzberg	8,3	2	Wilmersdorf	7,1
3	Charlottenburg	8,0	3	Treptow	6,8
4	Prenzlauer Berg	7,3	4	Tempelhof	6,5
5	Friedrichshain	6,7	5	Steglitz	6,3
6	Schöneberg	5,9	6	Neukölln	6,0
7	Wedding	5,7	7	Reinickendorf	5,6
8	Mitte	5,5	8	Mitte	5,4
9	Spandau	5,2	9	Zehlendorf	5,3
10	Reinickendorf	4,8	10	Kreuzberg	4,9
11	Steglitz	4,5	11	Pankow	4,7
12	Tempelhof	3,8	12	Charlottenburg	4,7
13	Pankow	3,6	13	Prenzlauer Berg	4,6
14	Wilmersdorf	3,6	14	Friedrichshain	4,3
15	Tiergarten	3,2	15	Lichtenberg	4,0
16	Lichtenberg	3,1	16	Köpenick	3,3
17	Köpenick	2,9	17	Tiergarten	3,1
18	Treptow	2,4	18	Spandau	2,7
19	Weißensee	2,1	19	Weißensee	2,5
20	Zehlendorf	1,9	20	Wedding	2,2
21	Hellersdorf	1,2	21	Hohenschönhausen	1,4
22	Marzahn	1,2	22	Hellersdorf	0,9
23	Hohenschönhausen	0,7	23	Marzahn	0,7

Quelle: RegioKontext GmbH ©BBU

Bei den Mehrfach-Gesuchen zeigt sich, dass häufig in bestimmten Kombinationen gesucht wird, d. h. beispielsweise parallel in:

- Kreuzberg und Neukölln
- Mitte und Prenzlauer Berg
- Charlottenburg und Wilmersdorf
- Friedrichshain und Kreuzberg

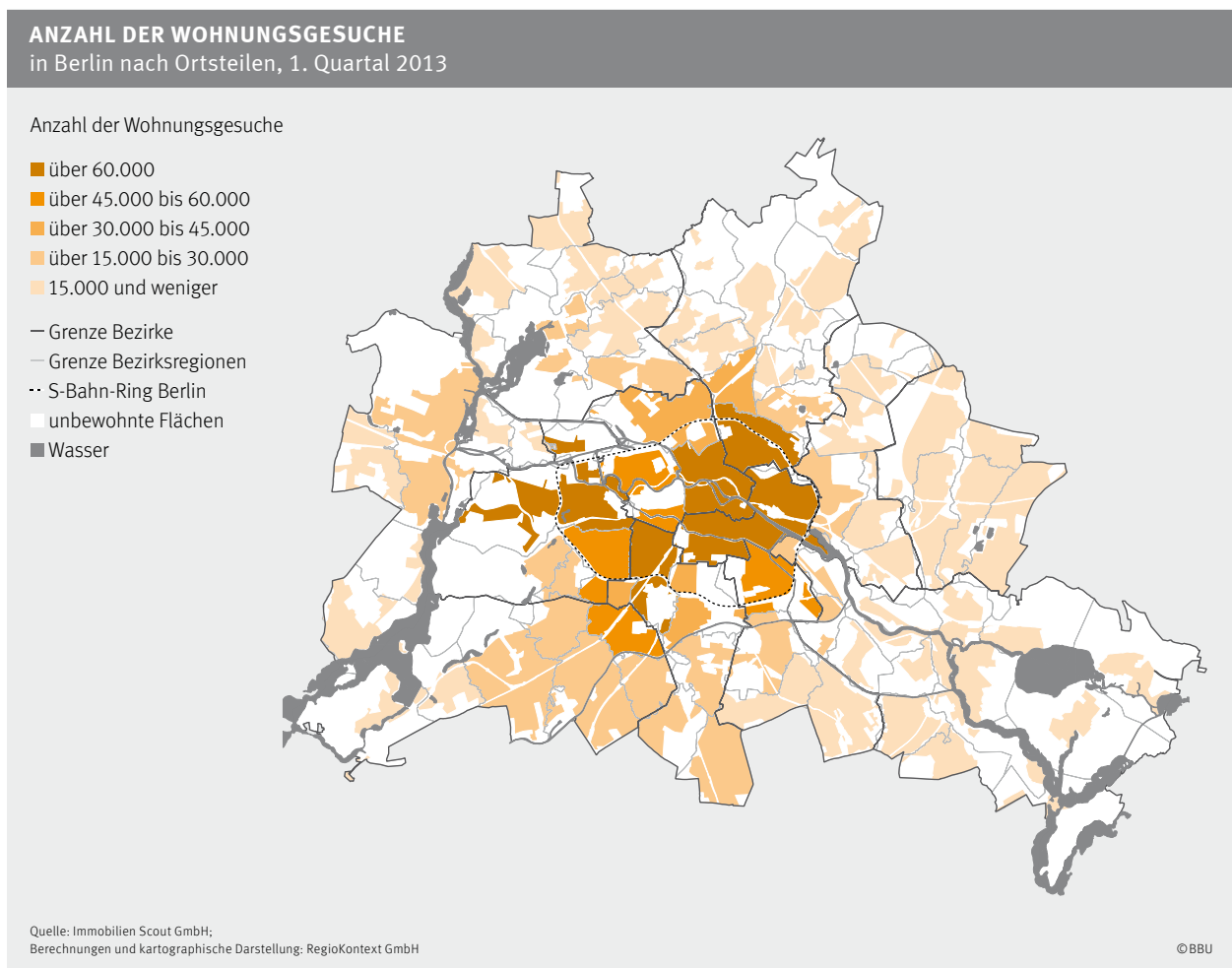
oder z. B. in einer Dreier- oder Vierer-Kombination in:

- Friedrichshain, Mitte und Prenzlauer Berg
- Friedrichshain, Kreuzberg, Mitte und Prenzlauer Berg

Diese Kombinationen, die überdurchschnittlich häufig vorkommen, deuten darauf hin, dass von den betreffenden Wohnungssuchenden innerhalb eines bestimmten „Milieus“ gesucht wird, da sich beispielsweise Wohnumfeld bzw. „Atmosphäre“ in Mitte und Prenzlauer Berg ziemlich stark von Charlottenburg und Wilmersdorf aber auch von Kreuzberg und Neukölln unterscheiden.

II.2.4.3 Allgemeine Analyse der räumlichen Verteilung der Wohnungsgesuche

In der Karte ist die Verteilung der Gesuche nach Ortsteilen dargestellt, wobei jeweils die absolute Anzahl der Gesuche für die einzelnen Ortsteile zugrundegelegt wurde. Die Gesuche konzentrieren sich deutlich in der Innenstadt, wobei Charlottenburg, Prenzlauer Berg, Friedrichshain, Kreuzberg und Schöneberg besonders dominieren. 54,4 % der Gesuche beziehen sich auf die 17 Ortsteile (von 81), die innerhalb des S-Bahn-Rings liegen oder die unmittelbar außen an den S-Bahn-Ring angrenzen. Darüber hinaus zeigt sich, dass in den westlichen und südlichen Ortsteilen tendenziell häufiger gesucht wird als im Norden und Osten.



Auch die adressgenauen Gesuche (aus Suchabfragen, bei denen eine konkrete Straße und ein Such-Umkreis angegeben wurde) konzentrieren sich – in absoluten Zahlen – überwiegend auf die Innenstadt bzw. innenstadtnahe Ortsteile. Betrachtet man jedoch den Anteil der adressgenauen Gesuche bezogen auf die Gesamtzahl der Gesuche in den einzelnen Ortsteilen, zeigt sich ein differenzierteres Bild: Bezogen auf den Anteil dominieren zum einen innenstadt-nahe Stadtteile wie Wedding, Lichtenberg, Treptow, Neukölln und Moabit; daneben aber auch deutlich weniger zentrale Lagen wie Spandau, Wittenau, Niederschönhausen, Alt-Hohenschönhausen, Kaulsdorf oder Mahlsdorf. Die geringsten Anteile an adressscharfen Gesuchen findet man allerdings überwiegend in Stadtrandlagen wie Frohnau,

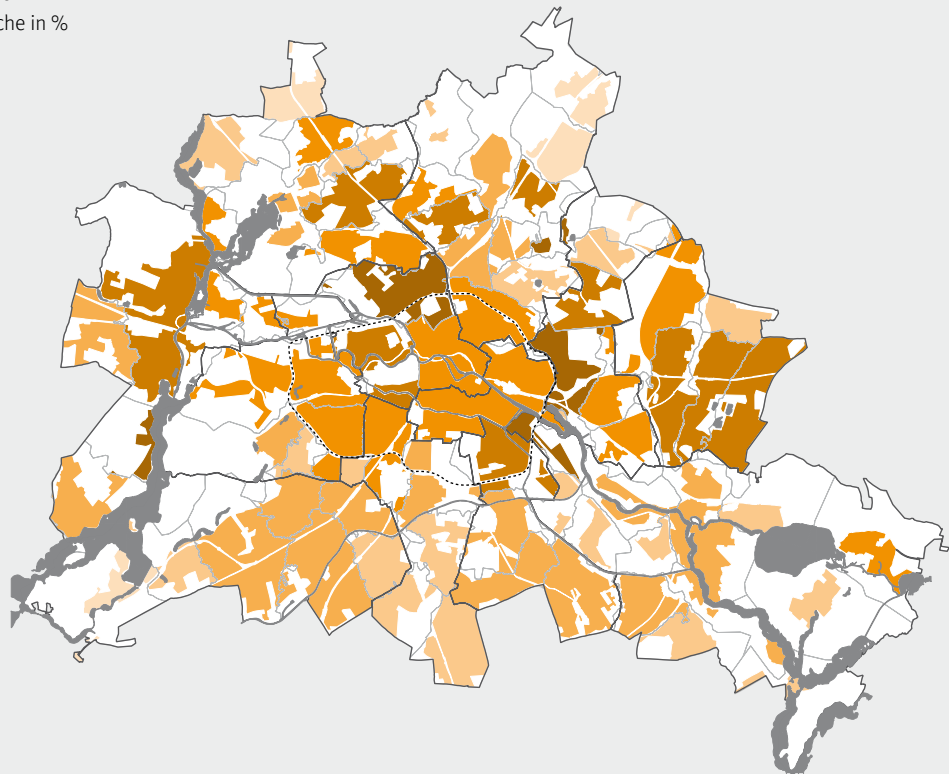
Buch oder Wannsee. Die genauen Gründe für diese Unterschiede lassen sich nicht ermitteln. Die besonders hohen Anteile in innenstadtnahen Ortsteilen lässt sich möglicherweise auf die Nähe zu teureren Trendbezirken zurückführen, wo dann eine Wohnung leichter zu finanzieren ist als direkt im Trendbezirk selbst, aber eine räumliche Nähe zumindest gegeben ist. Die vergleichsweise hohen Anteile in bestimmten Stadtteilen in der äußeren Stadt lassen sich möglicherweise darauf zurückführen, dass von den dort Wohnungssuchenden die räumliche Nähe zu Verwandten oder Freunden gesucht wird.

ANTEIL ADRESSSCHARFER GESUCHE AN DER GESAMTANZAHL DER GESUCHE in Berlin nach Ortsteilen, 1. Quartal 2013

Anteil adressscharfer Gesuche
an der Gesamtzahl der Gesuche in %

- über 5,00
- über 4,00 bis 5,00
- über 3,00 bis 4,00
- über 2,00 bis 3,00
- über 1,00 bis 2,00
- 1,00 und weniger

- Grenze Bezirke
- Grenze Bezirksregionen
- S-Bahn-Ring Berlin
- unbewohnte Flächen
- Wasser



Quelle: Immobilien Scout GmbH;
Berechnungen und kartographische Darstellung: RegioKontext GmbH

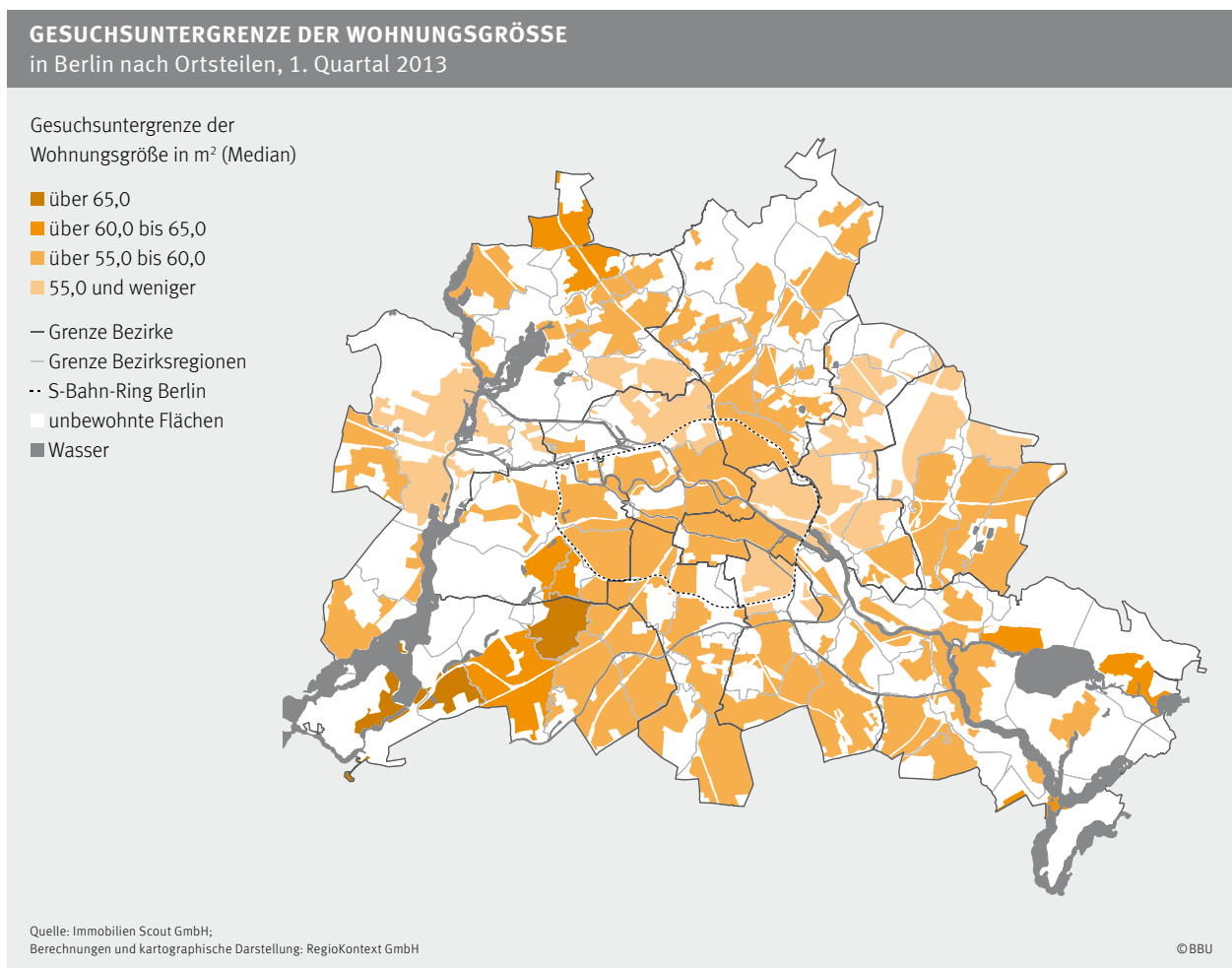
©BBU

II.2.4.4 Kleinräumige Analyse der Suchmerkmale

Die folgenden kleinräumigen Analysen basieren auf Suchabfragen, in denen bei der Suche ein oder mehrere der 81 Ortsteile angegeben wurden. Aus diesen Suchabfragen resultieren ca. 1,7 Mio. Datensätze mit entsprechender Ortsteilangabe. Zudem wurden die Daten, die für die Berechnung der Medianwerte für die kleinräumigen Analysen zugrundegelegt wurden, um Extremwerte bereinigt, da sonst die Mittelwerte unrealistisch verzerrt werden können (siehe dazu auch die Erläuterungen im Infobox auf Seite 66).

II.2.4.4.1 Wohnungsgröße und Mietpreis

In den meisten Ortsteilen liegt die nachgefragte Mindestwohnfläche im Mittel (Median) im Bereich zwischen 55 m² und 60 m². Augenfällig sind die überdurchschnittlich hohen Mindestwohnflächen, die im Südwesten (Dahlem, Nikolassee und Wannsee) nachgefragt werden. Deutlich kleinere Mindestwohnflächen (55 m² und weniger) werden dagegen beispielsweise in Spandau, Wedding, Friedrichshain, Nord-Neukölln, Lichtenberg und Marzahn nachgefragt.



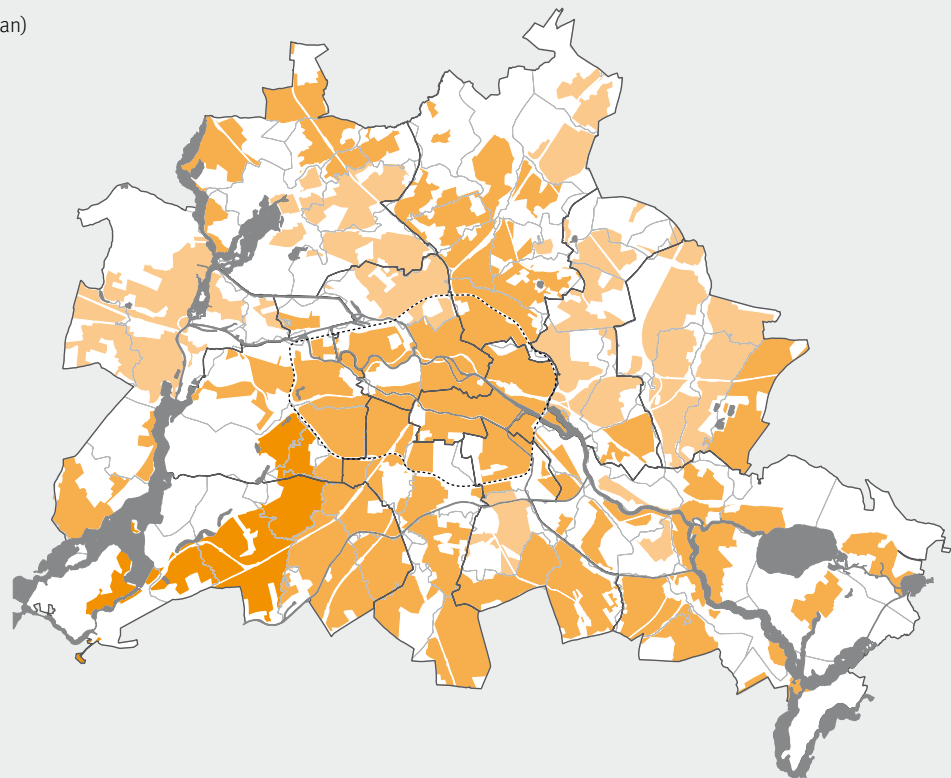
Auch bei der mittleren Obergrenze für die Wohnungsgröße fällt der Südwesten (von Wannsee bis Grunewald) mit überdurchschnittlich hohen Werten (85 m² und mehr) ins Auge. Im Innenstadtbereich und in einem Großteil der übrigen Ortsteile liegt die Obergrenze für die Wohnfläche im Bereich zwischen 75 m² bis 85 m². Erkennbar unter dem Durchschnitt (75 m² und darunter) bewegen sich die Obergrenzen u. a. für Gesuche in Spandau, Reinickendorf, Wedding, Lichtenberg, Marzahn und Hellersdorf – also überwiegend dort, wo auch die gesuchten Mindestwohnflächen unterdurchschnittlich sind.

Insgesamt fällt auf, dass die Angaben zur maximalen Wohnfläche, die in den Suchanfragen im Mittel gemacht werden, signifikant unter den durchschnittlichen Wohnflächen liegen, die im Wohnungsneubau der letzten Jahre realisiert wurden. Diese hatten im Durchschnitt eine Wohnfläche von mehr als 110 m², wobei hierbei allerdings ein großer Anteil an Einfamilienhäusern enthalten ist. Aber auch neue Wohnungen in Mehrfamilienhäusern waren 2012 im Durchschnitt knapp 100 m² groß.¹ Zwar handelt es sich hierbei zum großen Teil um Eigentumswohnungen – aber es wird deutlich, dass die starke Nachfrage nach im Durchschnitt weniger großen Mietwohnungen durch den Wohnungsneubau der letzten Jahre eindeutig nicht in ausreichendem Maß durch das Neubauangebot gedeckt wird.

GESUCHSOBERGRENZE DER WOHNUNGSGRÖSSE in Berlin nach Ortsteilen, 1. Quartal 2013

Gesuchsobergrenze der
Wohnungsgröße in m² (Median)

- über 85,0
- über 75,0 bis 85,0
- 75,0 und weniger
- Grenze Bezirke
- Grenze Bezirksregionen
- S-Bahn-Ring Berlin
- unbewohnte Flächen
- Wasser



Quelle: Immobilien Scout GmbH;
Berechnungen und kartographische Darstellung: RegioKontext GmbH

©BBU

¹ Datenbasis zu den Angaben zu den durchschnittlichen Wohnflächen im Wohnungsneubau: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg

Besonders aussagekräftig ist die in den Suchabfragen abgegebene Obergrenze für die Kaltmiete – durch diese markieren die Wohnungssuchenden die maximale Kaltmiete, die sie bereit wären, für eine Wohnung zu zahlen.

Die Ortsteile mit den höchsten Suchwerten bei der maximalen Kaltmiete liegen im Südwesten (z.B. Wannsee, Dahlem), wo auch eher große Wohnungen gesucht werden. Weitere Ortsteile, in denen die maximale Kaltmiete über dem Gesamtberliner Mittelwert von 450 Euro (Median) liegt, findet man darüber hinaus in Wilmersdorf, Schöneberg, Kreuzberg, Mitte, Prenzlauer Berg – aber auch in Schmöckwitz im äußersten Südosten. Die niedrigsten Werte weisen u.a. die Suchanfragen für Spandau, Hohenschönhausen und Marzahn auf. Etwas darüber liegen die Werte u.a. für Gesuche in Wedding, Reinickendorf, Lichtenberg, Mariendorf und Rudow.

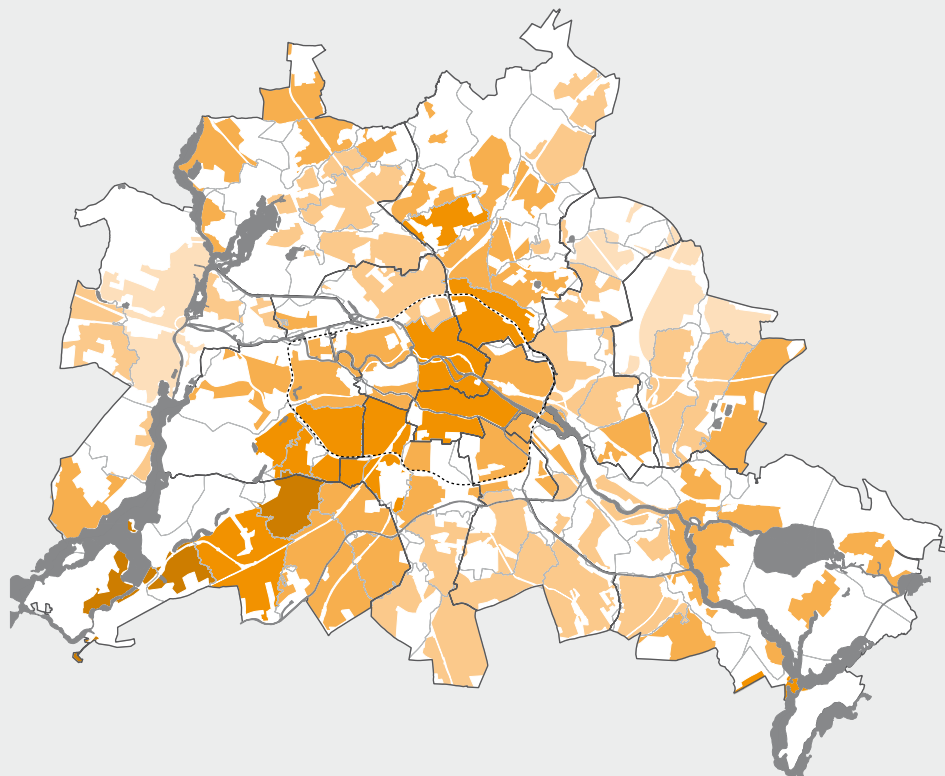
Der Boxplot veranschaulicht die unterschiedlich starke Streuung der Suchwerte für die maximale Kaltmiete – aggregiert nach Altbezirken. Der mittlere schwarze Querstrich gibt jeweils den Medianwert an und der orangefarbene Kasten (die „Box“) markiert den Bereich, in dem 50 % der Fälle liegen (jeweils 25 % oberhalb und unterhalb des Medians). Das heißt, dass z. B. in Berlin insgesamt 50 % der Gesuche im Bereich zwischen 325 Euro bis 630 Euro liegen, wobei der Median bei 450 Euro liegt. Bezieht man 80 % der Gesuche ein (markiert durch die Antennen ober- und unterhalb der Box), so streuen diese Gesuche berlinweit von 270 Euro bis 900 Euro.

GESUCHSOBERGRENZE DER NETTOKALTMIETE
in Berlin nach Ortsteilen, 1. Quartal 2013

Gesuchsobergrenze der Nettokaltmiete in € (Median)

- über 500
- über 450 bis 500
- über 400 bis 450
- über 350 bis 400
- 350 und weniger

- Grenze Bezirke
- Grenze Bezirksregionen
- S-Bahn-Ring Berlin
- unbewohnte Flächen
- Wasser



Quelle: Immobilien Scout GmbH;
Berechnungen und kartographische Darstellung: RegioKontext GmbH

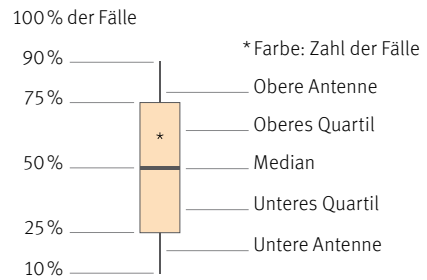
©BBU

Es zeigt sich, dass die Suchwerte in den Gebieten mit insgesamt eher niedrigem Niveau oft weniger stark streuen (z.B. in Marzahn, Spandau oder Hohenschönhausen) als in Gebieten mit allgemein höheren Suchwerten (z.B. Mitte, Prenzlauer Berg oder Zehlendorf), wo sich die Suchwerte über eine größere Spannweite verteilen.

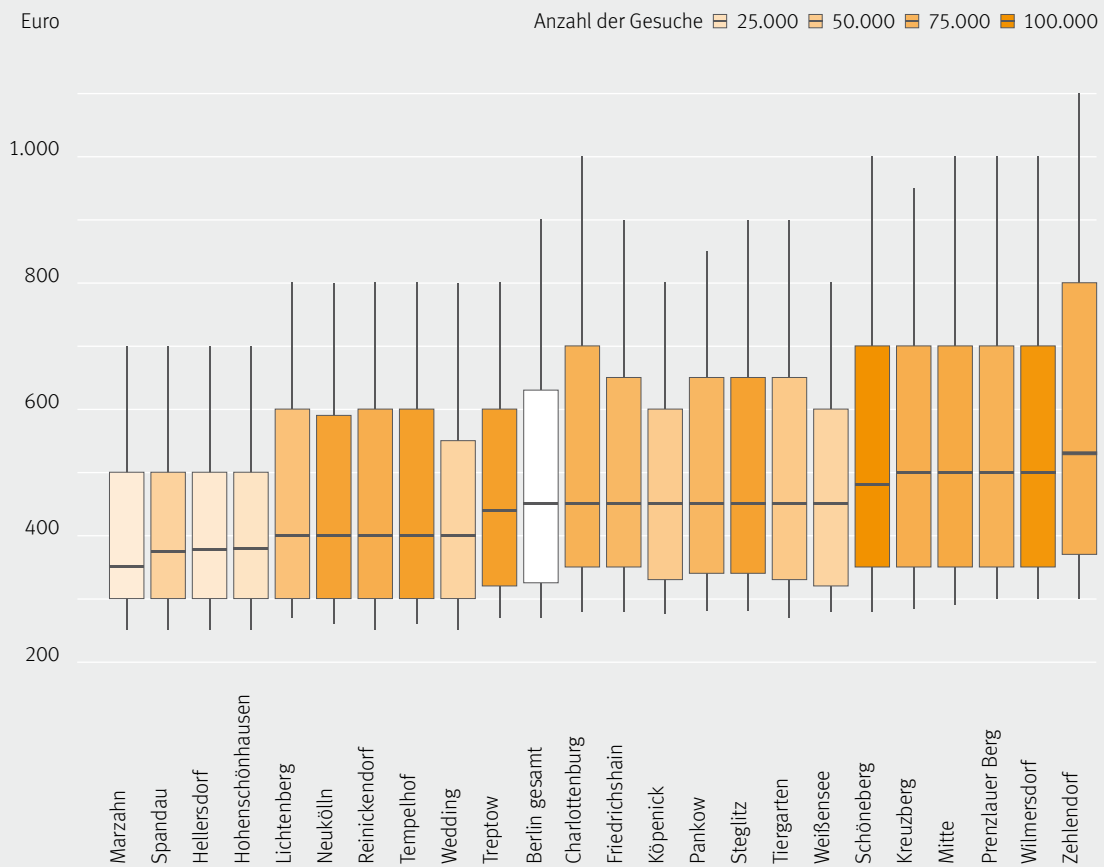
Das lässt darauf schließen, dass möglicherweise in Stadtteilen mit einem nennenswerten Anteil an preiswerten Wohnungen höherpreisige Wohnungen kaum vermutet werden und daher dort auch nicht gesucht werden.

Was ist ein Boxplot?

Mit Hilfe eines Boxplot wird ein Überblick über die Verteilung der Werte gegeben. Das Rechteck (Box) wird durch die Quartile 25 % bis 75 % definiert und beinhaltet somit 50 % der Werte. Durch die hier beginnenden Antennen (Whisker) wird darüber hinaus der Bereich über der 10 %-Grenze bis zur 90 %-Grenze eingeschlossen.



VERTEILUNG DER GESUCHSOBERGRENZEN (MAXIMALE KALTMIETE) in Berlin nach Altbezirken, 1. Quartal 2013



Betrachtet man die maximale Kaltmiete und die gesuchte Mindestwohnfläche zusammen, lässt sich überdies eine Mietzahlungsbereitschaft je Quadratmeter ermitteln, die bei den Suchabfragen indirekt im Hintergrund steht. Hierzu wird die Angabe zur maximalen Kaltmiete durch die gesuchte Mindestwohnfläche dividiert. In diese Auswertungen gingen nur diejenigen Datensätze ein, bei denen beide Variablen innerhalb der definierten Grenzen lagen. Der Medianwert, der sich aus den berücksichtigten Suchabfragen ergibt, liegt bei knapp 8,70 €/m².

Die Mittelwerte dieser berechneten Mietzahlungsbereitschaft sind in der Karte für die einzelnen Ortsteile dargestellt. Am höchsten liegt diese Schwelle in der Innenstadt (insbesondere in Mitte, Prenzlauer Berg, Friedrichshain, Kreuzberg und Schöneberg) sowie im Südwesten (z.B. in Grunewald, Dahlem

und Zehlendorf) mit durchschnittlichen Werten von 9,00 €/m² und mehr. Werte über dem Durchschnitt findet man zudem insbesondere in Charlottenburg, Wilmersdorf und Steglitz sowie in Pankow, Weißensee, Lichtenberg und Nord-Neukölln. Am niedrigsten ist die Mietzahlungsbereitschaft mit durchschnittlich unter 8,00 €/m² in Spandau, Reinickendorf, Marzahn, Hellersdorf und im südlichen Neukölln.

Im Großen und Ganzen zeigt sich hier ein ähnliches Bild wie bei der kleinräumig differenzierten Darstellung der Angebotsmieten. Dies zeigt, dass die Wohnungssuchenden in den besonders nachgefragten Stadtteilen einen angespannten Markt antizipieren und dementsprechend eine höhere Mietzahlungsbereitschaft bei der Wohnungssuche mitbringen als in weniger stark nachgefragten Lagen (beispielsweise am Stadtrand).

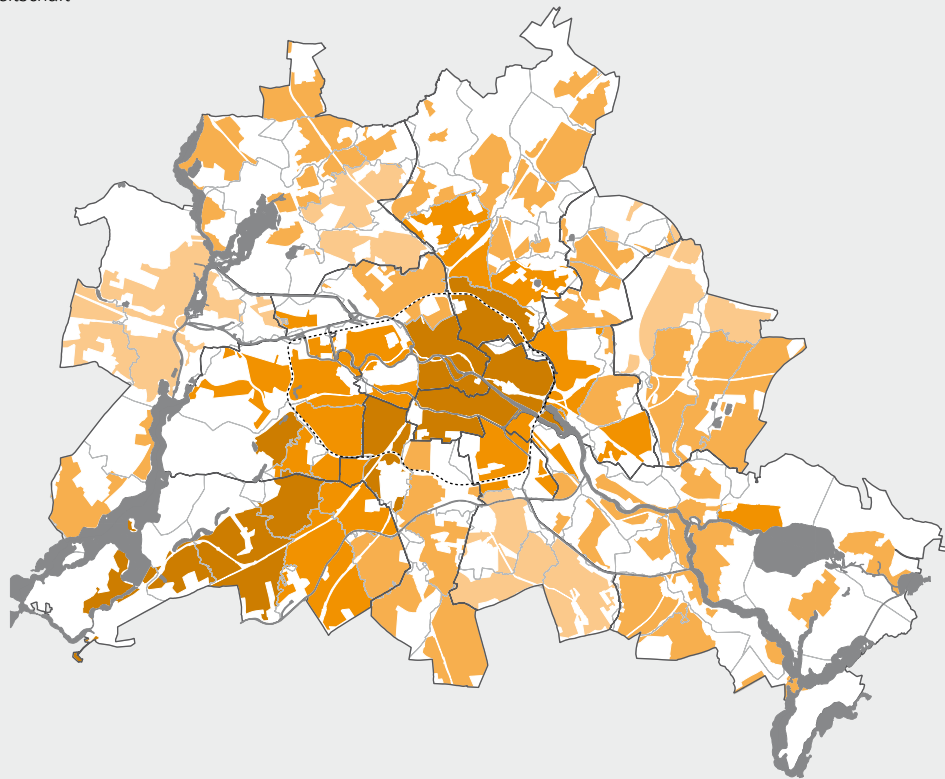
MIETZAHLUNGSBEREITSCHAFT

in Berlin nach Ortsteilen, 1. Quartal 2013

Berechnete Mietzahlungsbereitschaft
in €/m² (Median)

- 9,00 und mehr
- 8,50 bis unter 9,00
- 8,00 bis unter 8,50
- weniger als 8,00

- Grenze Bezirke
- Grenze Bezirksregionen
- S-Bahn-Ring Berlin
- unbewohnte Flächen
- Wasser

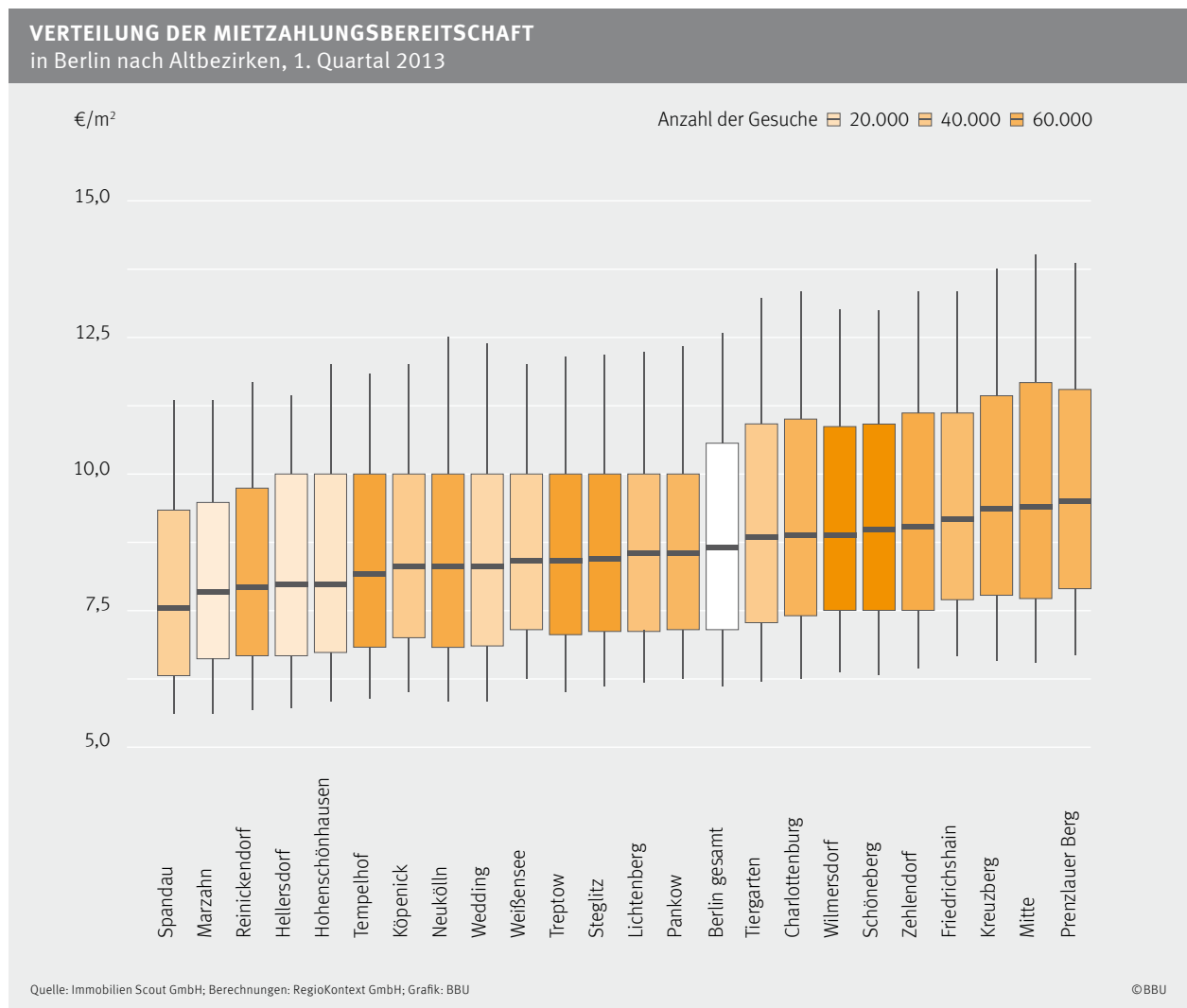


Quelle: Immobilien Scout GmbH;
Berechnungen und kartographische Darstellung: RegioKontext GmbH

©BBU

Der Boxplot zeigt die unterschiedlich starke Streuung der berechneten Mietzahlungsbereitschaft pro Quadratmeter – aggregiert nach Altbezirken. Die orangenen „Boxen“ markieren jeweils den Bereich, in dem 50 % der Fälle liegen (jeweils 25 % oberhalb und unterhalb des Medians, welcher jeweils durch den schwarzen Querstrich angezeigt wird). Bezogen auf ganz Berlin liegt diese Mietzahlungsbereitschaft für 50 % der Gesuche im Bereich zwischen rund 7,15 €/m² bis ca. 10,60 €/m²; der Median für die Gesuche in Berlin insgesamt liegt bei knapp 8,70 €/m². Bezieht man 80 % der Gesuche ein (markiert durch die Antennen ober- und unterhalb der Box), so streuen diese Gesuche berlinweit von ca. 6,10 €/m² bis rd. 12,60 €/m². Verglichen damit variiert die Mietzahlungsbereitschaft in den einzelnen Stadtteilen (Altbezirken) deutlich. Während z.B. in Spandau 50 % der

Gesuche im Bereich zwischen ca. 6,30 €/m² und 9,30 €/m² liegen, streuen diese in Mitte in einem Bereich zwischen 7,70 €/m² und 11,70 €/m².



Bei ihrer Suchabfrage haben die Nutzer auch die Möglichkeit, das Baujahr der gesuchten Wohnung einzugrenzen. So erlauben die aus den Suchabfragen generierten Daten eine Auswertung auch dahingehend, in welchen Stadtteilen es beispielsweise eine größere Nachfrage nach Altbauwohnungen oder nach Wohnungen in neueren Häusern gibt. Hierbei ist allerdings grundsätzlich anzumerken, dass nur ein vergleichsweise kleiner Teil der Wohnungssuchenden die Möglichkeit zur Eingrenzung des Baualters nutzt. Durch eine aggregierte Auswertung der Angaben auf Ebene der Altbezirke lassen sich dennoch gewisse räumliche Schwerpunkte feststellen:

Deutlich am häufigsten werden Altbauwohnungen in der Innenstadt gesucht – allen voran in Schöneberg und Kreuzberg, gefolgt von Wilmerdorf, Mitte und Prenzlauer Berg. Auch in Neukölln, Charlottenburg, Friedrichshain und Treptow werden Altbauwohnungen vergleichsweise häufig nachgefragt. Dagegen wenig überraschend: So gut wie gar nicht werden Altbauwohnungen in den von neuem Geschosswohnungsbau (sowie auch von Einfamilienhäusern) geprägten Altbezirken Marzahn, Hellersdorf und Hohenschönhausen gesucht.

ANZAHL DER GESUCHE MIT EXPLIZITEM ALTBAUWUNSCH	
in Berlin nach Altbezirken, bis Baujahr höchstens 1945, 1. Quartal 2013	
Altbezirk	Anzahl Gesuche
Schöneberg	1.657
Kreuzberg	1.396
Wilmerdorf	1.134
Mitte	1.102
Prenzlauer Berg	1.004
Neukölln	932
Charlottenburg	889
Friedrichshain	826
Treptow	816
Zehlendorf	729
Steglitz	664
Tiergarten	641
Pankow	628
Tempelhof	554
Wedding	412
Reinickendorf	399
Lichtenberg	276
Weißensee	254
Köpenick	243
Spandau	141
Hohenschönhausen	35
Hellersdorf	13
Marzahn	9

Quelle: RegioKontext GmbH © BBU

Über die Auswertung der absoluten Gesuchs-Zahlen hinaus ist auch eine Analyse des Anteils der Gesuche mit explizitem Altbauwunsch an allen Gesuchen aufschlussreich, welche in der Karte veranschaulicht wird.

Hier zeigt sich, dass der Anteil der Gesuche mit explizitem Altbauwunsch an allen Gesuchen insbesondere in Kreuzberg, Schöneberg sowie (mit einem gewissen Abstand) auch in Prenzlauer Berg auffallend hoch ist. Insgesamt liegt der Anteil aber in der gesamten Innenstadt über dem Durchschnitt. Etwas überdurchschnittlich sind die Anteile bei Gesuchen für Pankow, Treptow, Neukölln und Zehlendorf. Am niedrigsten ist der explizite Altbauwunsch in Stadtteilen am östlichen Stadtrand – aber auch in Reinickendorf und Spandau liegen die Anteile unter dem Durchschnitt.

Neuere Wohnungen werden im Vergleich zu Altbauwohnungen noch erheblich weniger oft gezielt gesucht. Betrachtet man die Gesuche für Wohnungen ab Baujahr 1990, liegen Reinickendorf, Zehlendorf und Wilmersdorf vorn. Betrachtet man nur Gesuche für Wohnungen ab Baujahr 2000, ist die Nachfrage in Wilmersdorf, Zehlendorf, Schöneberg und Mitte am größten. Am geringsten ist die Nachfrage nach neueren Wohnungen (ab Baujahr 1990) in Hohenschönhausen, Marzahn und Wedding.

ALTBAU GEWÜNSCHT in Berlin nach Altbezirken, 1. Quartal 2013

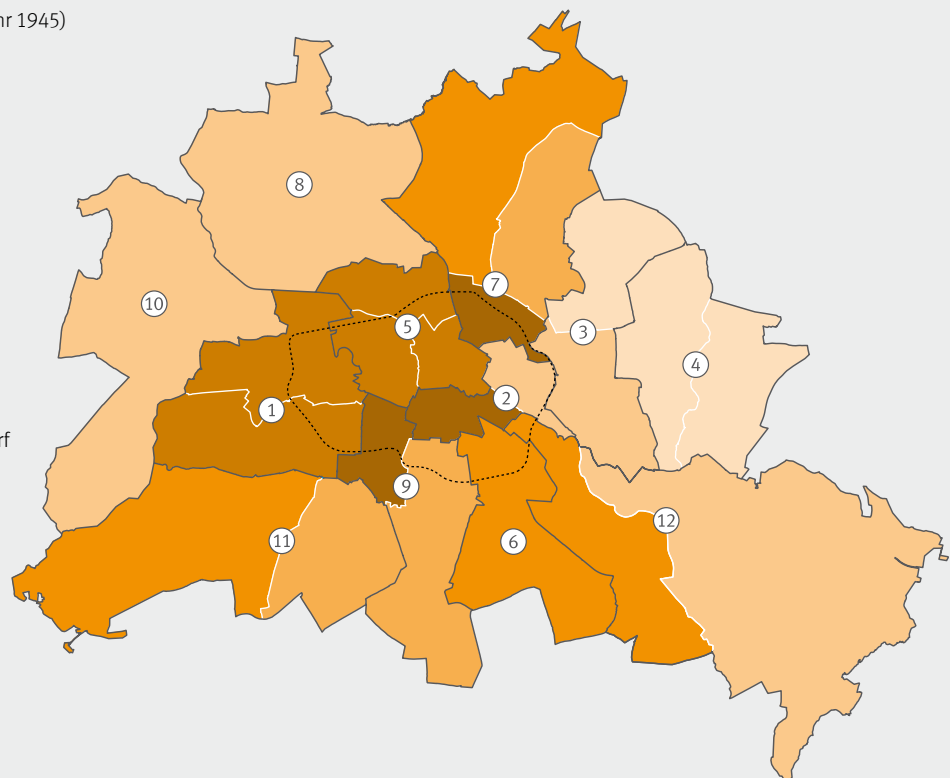
Altbau gewünscht (bis Baujahr 1945)
Anteil an Gesuchen in %

- über 1,25
- über 1,00 bis 1,25
- über 0,75 bis 1,00
- über 0,50 bis 0,75
- über 0,25 bis 0,50
- 0,25 und kleiner

- Stadt- und Bezirksgrenzen
- Grenze Altbezirke
- - S-Bahn-Ring Berlin

Bezirke:

1. Charlottenburg-Wilmersdorf
2. Friedrichshain-Kreuzberg
3. Lichtenberg
4. Marzahn-Hellersdorf
5. Mitte
6. Neukölln
7. Pankow
8. Reinickendorf
9. Tempelhof-Schöneberg
10. Spandau
11. Steglitz-Zehlendorf
12. Treptow-Köpenick



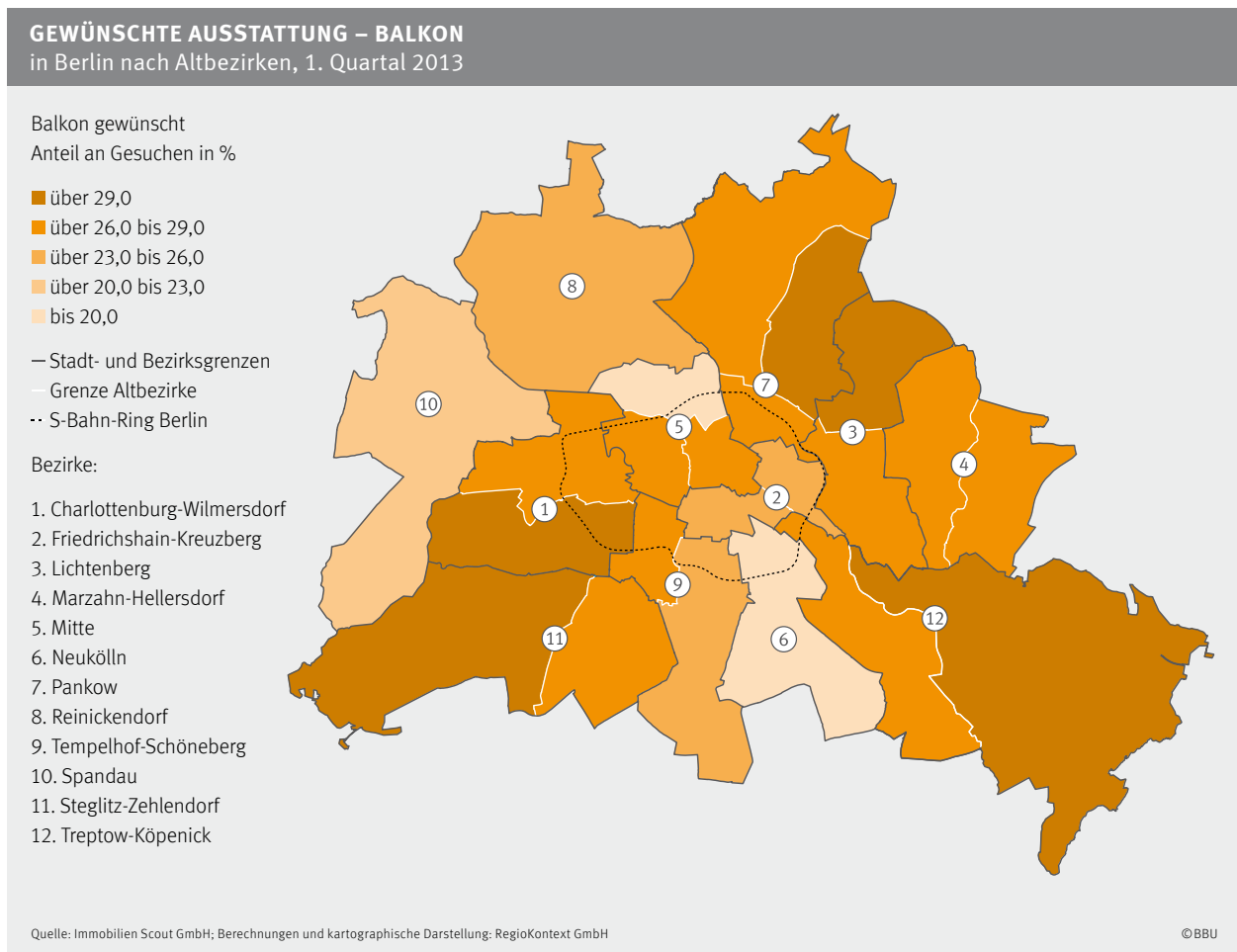
Quelle: Immobilien Scout GmbH; Berechnungen und kartographische Darstellung: RegioKontext GmbH

©BBU

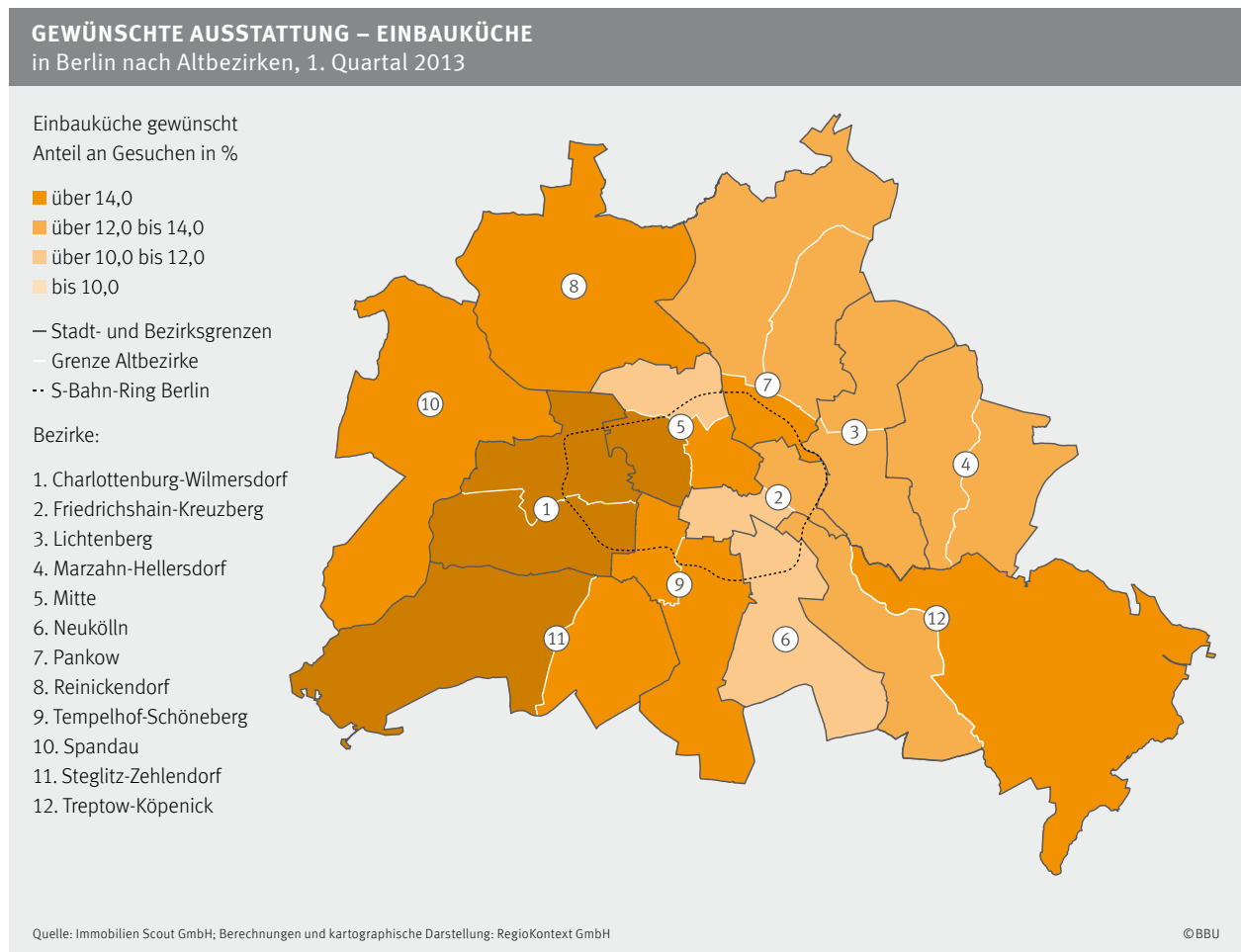
II.2.4.4.2 Spezifische Wohnungsmerkmale

Wie bereits bei der Auswertung auf Gesamtberliner Ebene erläutert, sind spezifische Ausstattungsmerkmale bei den Suchabfragen überwiegend nur von untergeordneter Bedeutung. Von größerer Relevanz sind nur die Merkmale „Balkon“ und „Einbauküche“. Ein Balkon wurde in ca. 20 % der Suchabfragen explizit gefordert, eine Einbauküche in ca. 10 %. Ein Aufzug wird nur in knapp 3 % der Abfragen gefordert. Weitere Merkmale werden noch seltener explizit gewünscht. Die folgenden Karten veranschaulichen die räumliche Verteilung der Gesuche für die Merkmale „Balkon“ und „Einbauküche“. Differenziert nach Altbezirken, zeigt sich für beide Ausstattungsmerkmale ein sehr uneinheitliches Bild.

Die höchste Nachfrage nach Balkonen ergibt sich für die eher peripheren Altbezirke Köpenick, Weißensee, Hohenschönhausen und Zehlendorf sowie für Wilmersdorf. Die Innenstadt weist bis auf Kreuzberg und Friedrichshain tendenziell hohe Werte auf. Möglicherweise steht bei diesem Ergebnis für Kreuzberg und Friedrichshain auch der Effekt im Hintergrund, dass für die hier suchende Klientel Balkone kein ganz so wichtiges Ausstattungsmerkmal darstellen. Denkbar ist auch, dass ein sehr ausgeprägter Wunsch des Zuzugs genau in diese Altbezirke so groß ist, dass gegebenenfalls auch auf solche Ausstattungsaspekte bei der Suche zunächst verzichtet wird. Besonders wenig werden Balkone in Wedding und Neukölln als Kriterium in die Suche einbezogen.



Betrachtet man die Nachfrage nach Einbauküchen, lässt sich eine generelle Ost-West-Teilung feststellen. Mit Ausnahme von Köpenick ist die Nachfrage der östlichen Altbezirke stets unter 12 %. Im Gegensatz dazu variierten die Werte in den westlichen Altbezirken wesentlich stärker. Es fällt auf, dass in eher einfachen Lagen wie Wedding, Neukölln oder Kreuzberg die explizite Nachfrage nach Einbauküchen deutlich geringer ist als in der restlichen Stadt (<10 %). Eine höhere Nachfrage nach Einbauküchen herrscht sowohl in Innenstadtlagen wie Mitte, Prenzlauer Berg aber auch Stadtrandlagen wie Reinickendorf und Spandau, während die eher teuren Altbezirke Zehlendorf, Charlottenburg, Wilmersdorf und Tiergarten die höchsten Nachfragewerte aufweisen.



II.2.4.5 Fazit

Die Gesuche konzentrieren sich deutlich auf die Innenstadt, wobei Charlottenburg, Prenzlauer Berg, Friedrichshain, Kreuzberg und Schöneberg besonders dominieren. 54,4 % der Gesuche beziehen sich auf die 17 Ortsteile (von 81), die innerhalb des S-Bahn-Rings liegen oder die unmittelbar außen an den S-Bahn-Ring angrenzen. Im Gegensatz dazu erbrachte eine gesonderte Auswertung der adressgenauen Gesuche auf Ebene der Ortsteile interessanterweise, dass hierbei vor allem Stadtteile dominieren, die etwas außerhalb des zentralen Innenstadtbereichs liegen (z.B. Wedding, Lichtenberg, Treptow, Neukölln und Moabit). Dies lässt sich möglicherweise auf die Nähe zu teureren Trendbezirken zurückführen, wo dann eine Wohnung leichter zu finanzieren ist als direkt im Trendbezirk selbst, eine räumliche Nähe aber gegeben ist. Überdies ist bei diesen Suchen zu vermuten, dass es sich um ortskundige (oder gar ansässige) Wohnungssuchende handelt, die mit dem entsprechenden Teilmarkt offenbar vertraut sind.

Die Datenbasis der Suchanfragen bei „ImmobilienScout24“ lässt zudem aufschlussreiche Auswertungen zu den gesuchten Wohnungen zu: Bezogen auf die Wohnungsgröße ist zu konstatieren, dass im Mittel eine Wohnung mit einer Wohnfläche zwischen 60 m² und 79 m² gesucht wird. Für die Kaltmiete geben die Wohnungssuchenden im Mittel eine Untergrenze von 250 Euro und eine Obergrenze von 450 Euro an. Rechnerisch lässt sich darüber hinaus eine Mietzahlungsbereitschaft je Quadratmeter ermitteln, indem jeweils die in den Suchabfragen angegebene maximale Kaltmiete durch die gewünschte Mindestwohnfläche dividiert wird. Der Medianwert, der sich aus den berücksichtigten Suchabfragen ergibt, liegt bei knapp 8,70 €/m². Diese mittlere Mietzahlungsbereitschaft bewegt sich damit etwas über den mittleren Angebotsmieten. Dies zeigt, dass die Wohnungssuchenden in ihren bei „ImmobilienScout24“ gespeicherten Suchabfragen in der Regel realistische Einschätzungen hinsichtlich des gegebenen Wohnungsmarktangebots zugrundelegen.

Bezüglich spezifischer Merkmale haben für die Wohnungssuchenden vor allem Balkone und Einbauküchen eine nennenswerte Bedeutung: So wird ein Balkon von ca. 20 % der Wohnungssuchenden explizit gewünscht, eine Einbauküche von ca. 10 %. Weitere Merkmale wie z.B. ein Aufzug oder ein Parkplatz sind für die meisten Wohnungssuchenden offenbar wesentlich weniger relevant – zumindest in der Phase ihrer Wohnungssuche, in der sie das Onlinemedium benutzen.

Die kleinräumige Analyse der Daten aus Wohnungsgesuchen bei „ImmobilienScout24“ zeigt, dass es bei den Gesuchen in den einzelnen Ortsteilen gewisse Unterschiede gibt: So sind z.B. im Südwesten (von Wannsee bis Grunewald) überwiegend größere Wohnungen gefragt, während in Spandau, Reinickendorf, Wedding, Lichtenberg, Marzahn und Hellersdorf eher Wohnungen mit kleineren Wohnflächen gesucht werden. Ein ähnliches Bild zeigt sich in Bezug auf die maximalen Nettokaltmieten, wobei hier neben dem Südwesten auch in der Innenstadt höhere Werte für die maximale Kaltmiete angegeben werden.

Noch pointierter ist das Bild, wenn man rechnerisch die mittlere Mietzahlungsbereitschaft pro Quadratmeter für die einzelnen Ortsteile ermittelt. Am höchsten liegt diese Schwelle in der Innenstadt (insbesondere in Mitte, Prenzlauer Berg, Friedrichshain, Kreuzberg und Schöneberg) sowie im Südwesten (z.B. in Grunewald, Dahlem und Zehlendorf) mit durchschnittlichen Werten von 9,00 €/m² und mehr. Am niedrigsten ist die Mietzahlungsbereitschaft mit durchschnittlich unter 8,00 €/m² in Spandau, Reinickendorf, Marzahn, Hellersdorf und im südlichen Neukölln. Im Großen und Ganzen zeigt sich damit ein ähnliches Bild wie bei der kleinräumig differenzierten Darstellung der Angebotsmieten. Dies belegt, dass die Wohnungssuchenden in den besonders nachgefragten Stadtteilen einen angespannten Markt antizipieren und dort dementsprechend eine höhere Mietzahlungsbereitschaft bei der Wohnungssuche mitbringen als in weniger stark nachgefragten Lagen (beispielsweise am Stadtrand). Diese Mittelwerte verbergen allerdings, dass auch in angespannten Teilmärkten – wie überall in der Stadt – unterdurchschnittliche Zahlungsmöglichkeiten einfließen, die hier aber von der größeren Zahl deutlich überdurchschnittlicher Angaben aufgezwungen werden.

Bei diesen Analysen ist grundsätzlich zu berücksichtigen, dass in die ausgewerteten Daten von Wohnungssuchenden sowohl Such-Anfragen von Zuzüglern als auch die von Ortsansässigen eingehen, die innerhalb von Berlin eine neue Wohnung suchen. Damit sind auch völlig unterschiedliche Suchsituationen und Problemlagen abgedeckt, von der vorausschauenden Suche ohne unmittelbaren Umzugsanlass bis hin zu Personen, die dringend eine (neue) Wohnung in Berlin benötigen. Daher können die Angaben etwa zur Kaltmiete von einem sehr unterschiedlichen Handlungsdruck getrieben sein – d.h. wenn dringend eine neue Wohnung benötigt wird, ist man bei der Mietzahlungsbereitschaft oder bezüglich bestimmter Wohnwünsche (Stadtteil, Wohnungsgröße und ggf. weiterer Ausstattungsmerkmale) zumindest vorläufig zu Zugeständnissen bereit. Darüber hinaus geben die Analysen – zwar auch kleinräumig differenziert – in der Regel Mittelwerte wieder. Das heißt, dass hier eventuell

abweichend von diesen mittleren Nachfrageparametern relevante Bedarfe, z.B. für über- oder unterdurchschnittlich große Haushalte mit niedrigem Einkommen (z.B. Familien mit mehreren Kindern oder Alleinstehende), nicht ausreichend differenziert wiedergegeben werden. Gerade im Hinblick auf ein bedarfsgerechtes Wohnungsangebot insbesondere für solche Haushalte sind ggf. weitergehende Untersuchungen erforderlich.

Deutlich wird auch: Die Suche über ein Portal wie „Immobilien-scout24“ wird zumeist offenbar zunächst auf wesentliche Parameter konzentriert – wie Wohnungsgrößen und Kaltmiete: Weitere gewünschte Ausstattungsmerkmale fließen im Rahmen solcher Suchen nur zu geringen Teilen ein.

INFOBOX KAUFKRAFT

Die Kaufkraft ist das tatsächlich für Konsumzwecke zur Verfügung stehende Einkommen der privaten Haushalte. Die Kaufkraft ist daher ein wesentlicher Faktor für die Wohnungsnachfrage. Zum kleinräumigen Vergleich der Kaufkraft-Daten ist in den Karten die indizierte Kaufkraft pro Kopf dargestellt, wobei für die Indizierung der Mittelwert (Median) von Berlin bzw. Brandenburg = 100 gesetzt wurde. Die Darstellungen zur kleinräumigen Kaufkraft basieren auf Kaufkraft-Daten von MB International. Für die Kaufkraft gilt folgende Definition: Die allgemeine Kaufkraft stellt das verfügbare Einkommen der privaten Haushalte dar. Hierzu zählen das Einkommen ohne Steuern und Sozialversicherungsbeiträge, inkl. empfangener Transferleistungen der Bevölkerung einer Region. Zur Berechnung werden folgende Komponenten verwendet:

- Nettoeinkommen aus der amtlichen Lohn- und Einkommensteuerstatistik
- sonstige Erwerbseinkommen
- Renten und Pensionen
- Arbeitslosengeld und -hilfe bzw. ALG II
- Kindergeld
- Sozialhilfe
- BAFöG (ohne Darlehen)
- Wohngeld

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

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

II.3 Wohnungsbestand und Investitionen

II.3.1 Die Entwicklung in Berlin

II.3.1.1 Wohnungsbestand

Wohnungsbestand in Berlin wächst nur langsam

Nach den kürzlich veröffentlichten Ergebnissen der Gebäude- und Wohnungszählung (GWZ 2011)¹ gab es in Berlin zum Stichtag 9. Mai 2011 insgesamt rund 1.891.000 Wohnungen in Gebäuden mit Wohnraum. In reinen Wohngebäuden (ohne Wohnheime) wurden 1.841.540 Wohnungen gezählt. Das sind 39.889 Wohnungen bzw. -2,1 % weniger als nach der Wohnungsbestandsfortschreibung zum 31.12.2010.² Gleichzeitig fiel auch die Anzahl der ermittelten Wohngebäude (310.941) zum Stichtag 9. Mai 2011 um 1,8 % niedriger aus als nach der Bestandsfortschreibung.

Nach den erstmals vorliegenden fortgeschriebenen Wohnungsbestandsdaten auf Basis der Gebäude- und Wohnungszählung vom 9. Mai 2011 lag der Wohnungsbestand in Berlin zum Jahresende 2012 bei rund 1,9 Millionen Wohnungen. Das waren 5.203 Wohnungen (+0,3 %) mehr als zum Jahresende 2011.

Die jährliche Zuwachsrate im Berliner Wohnungsbestand bewegte sich in den vergangenen zehn Jahren mit durchschnittlich 0,2 % pro Jahr auf einem niedrigen Niveau. Allerdings ist derzeit aufgrund der zunehmenden Bautätigkeit eine leicht steigende Tendenz zu beobachten, wenn gleich sie dem starken Anstieg der Bevölkerung und Haushalte immer noch hinterherhinkt.

Auch im Jahr 2012 stand, analog zur Fertigstellungsstatistik, der einwohnerstärkste Bezirk Pankow (+1.420 WE) beim Zuwachs im Wohnungsbestand an vorderster Stelle der zwölf Berliner Bezirke, gefolgt von Treptow-Köpenick (+679 WE) und Lichtenberg (+675 WE).

WOHNUNGSBESTAND in Berlin, 2011 und 2012		
	Wohnungsbestand in Berlin insgesamt (WE)	darunter: Wohnungsbestand der BBU-Mitglieder (WE)
am 09.05.2011 gemäß GWZ 2011	1.891.402*	–
am 31.12.2012	1.899.335	643.830
* Wohnungen in Gebäuden mit Wohnraum		
Quelle: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg / BBU		

¹ Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, Zensus 2011, Gebäude- und Wohnungen Land Berlin am 9. Mai 2011, Mai 2013

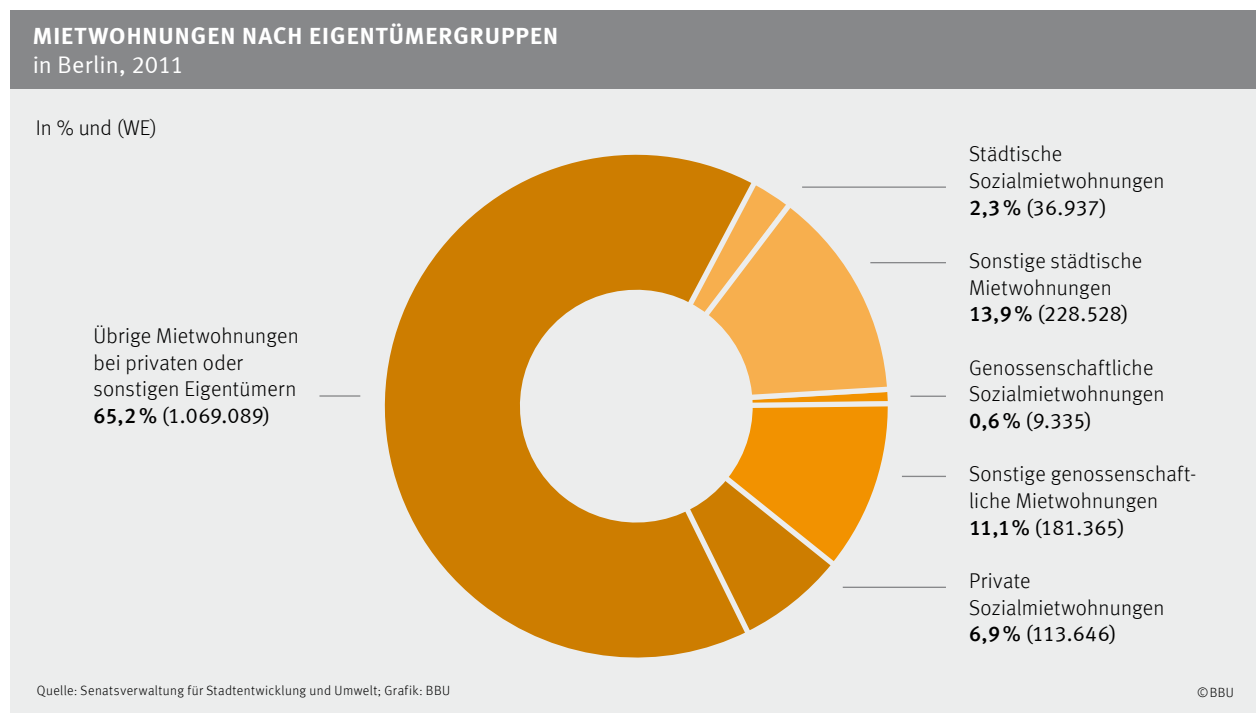
² Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, Zensus 2011, Gebäude- und Wohnungszählung – Wohngebäude und Wohnungen in Berlin im Vergleich zur Wohnungsbestandsfortschreibung, Mai 2013

Anteil selbstgenutzten Wohneigentums in Berlin am niedrigsten

Berlin ist eine Mieterstadt. Der Anteil der von Eigentümern bewohnten Wohnungen (Eigentümerquote) ist in Berlin im Vergleich der Bundesländer mit Abstand am niedrigsten. In Berlin gab es am 9. Mai 2011 rund 280.000 von den Eigentümern selbst bewohnte Wohnungen. Dieser Anteil von 15,0 % ist der niedrigste in Deutschland und liegt weit unter dem Bundesdurchschnitt von 43,2 %. Auf Bezirksebene schwankten die Werte zwischen 5,5 % in Friedrichshain-Kreuzberg und 26,6 % in Steglitz-Zehlendorf.³

Rund drei Viertel aller Mietwohnungen in Berlin sind in Privateigentum

Ein Großteil der Mietwohnungen in Berlin entfällt auf Privateigentümer. Aus einer Aufstellung der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt aus dem Jahr 2011⁴ zu den Mietwohnungen nach Eigentümergruppen geht hervor, dass knapp drei Viertel der Mietwohnungen in Berlin im Besitz von privaten Gesellschaften oder Einzeleigentümern sind. Die städtischen Gesellschaften haben einen Anteil von rund 16 % am Berliner Mietwohnungsbestand. Im Jahr 2000, vor der Privatisierung der damals landeseigenen GSW, waren es dagegen noch 24 %. Mit rund 12 % blieb demgegenüber der Anteil genossenschaftlicher Mietwohnungen am gesamten Berliner Mietwohnungsbestand in den vergangenen Jahren relativ stabil.



³ Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, Zensus 2011: Gebäude- und Wohnungszählung -Selbst genutztes Wohneigentum in Berlin und Brandenburg, Mai 2013

⁴ Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt, IBB Wohnungsmarktbericht 2012, Investitionsbank Berlin 2013

Der Bestand an Sozialwohnungen nach dem Wohnungsbindungsgesetz (1. Förderweg) hat in Berlin in den vergangenen Jahren aufgrund auslaufender Bindungen deutlich abgenommen. Von 2002 bis Ende 2011 verringerte sich der Bestand um rund 36 % auf 162.000 Wohnungen.⁵ Rund 8 % des gesamten Wohnungsbestandes in Berlin zählen damit noch zu den Sozialwohnungen im 1. Förderweg. Nach einer aktuellen Prognose der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt⁶ wird sich dieser Bestand bis zum Jahr 2022 um rund 30 % auf etwa 113.000 Wohnungen verringern. Auch der übrige belegungsgebundene Bestand wird der Prognose zufolge bis zum Jahr 2022 um mehr als 80 % auf rund 26.000 Wohnungen sinken.

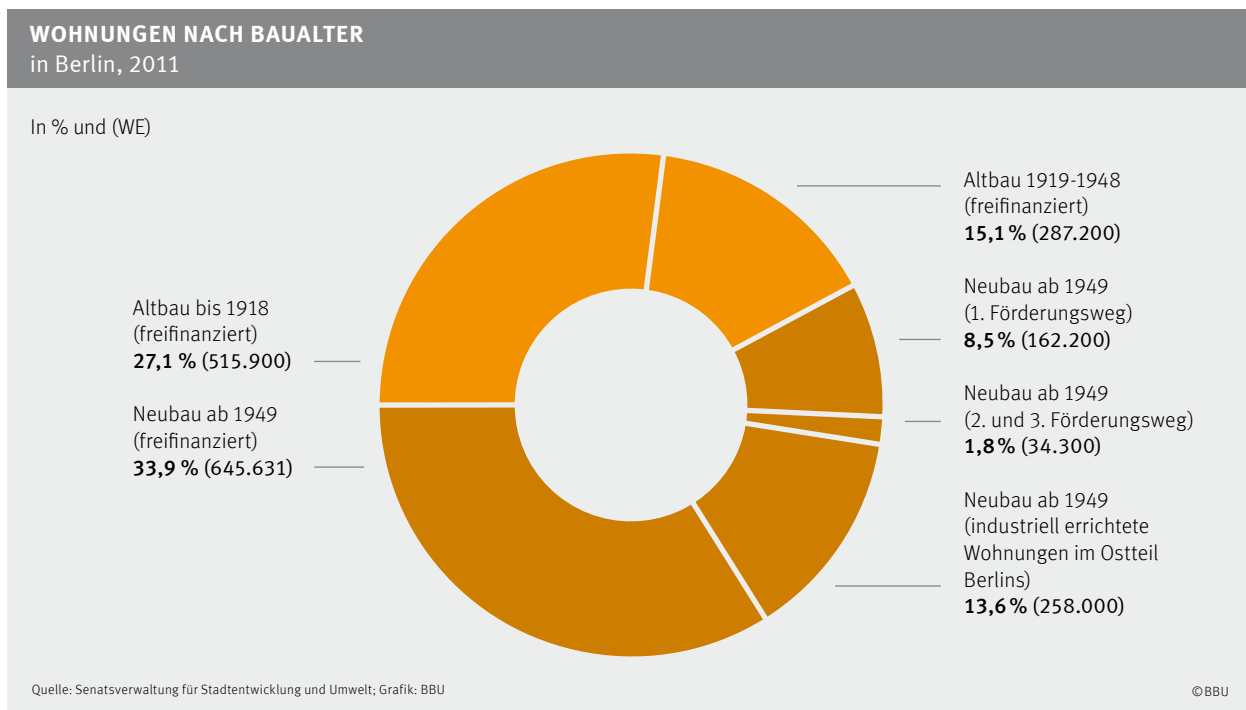
Gut die Hälfte aller Wohnungen in Berlin sind Neubauten

Mehr als die Hälfte aller Wohnungen in Berlin (57,8 %) sind ab 1949 errichtet worden. Von diesen knapp 1,1 Millionen Neubauwohnungen zählten nach Angaben der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt zum Jahresende 2011 knapp 646.000 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 Berlin. Diese Wohnungen befinden sich überwiegend in den Großsiedlungen in Marzahn-Hellersdorf und in Lichtenberg.

Rund 8 % der Wohnungen zählten 2011 zu den im 1. Förderweg errichteten Sozialwohnungen, die sich überwiegend in den westlichen Bezirken Berlins befinden. Weitere 2 % der Wohnungen wurden durch die staatliche Wohnungsbauförderung im 2. und 3. Förderweg finanziert.

Während sich Großsiedlungen eher auf Stadtrandgebiete konzentrieren, befinden sich die Altbaubestände überwiegend in den Innenstadtbezirken, insbesondere in Mitte, Friedrichshain-Kreuzberg und in Charlottenburg-Wilmersdorf. Rund 42 % des gesamten Wohnungsbestandes in Berlin zählt zu den bis 1948 errichteten Altbauten. Das sind rund 800.000 Wohnungen, wovon knapp 516.000 bis 1918 errichtet worden sind.



^{5,6,7} Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt, IBB Wohnungsmarktbericht 2012, Investitionsbank Berlin 2013

Fast 90 % der Wohnungen in Berlin befinden sich in Mehrfamilienhäusern

Die insgesamt rund 1,9 Millionen Wohnungen in Berlin verteilen sich zum Stichtag 9. Mai 2011 auf 317.739 Wohngebäude.⁸ Davon zählen über die Hälfte (176.422 Gebäude) zu den Ein- und Zweifamilienhäusern. In diesen Gebäuden befinden sich allerdings nur gut 10 % aller Wohnungen in Berlin (193.406 WE). Fast 90 % der Wohnungen befinden sich in den rund 141.300 Mehrfamilienhäusern in der Stadt mit mindestens drei Wohnungen. Davon entfallen 895.209 Wohnungen (47,3 %) auf Gebäude mit 13 und mehr Wohnungen. Weitere 638.426 Wohnungen (33,8 %) befinden sich in Gebäuden mit sieben bis zwölf Wohnungen. Somit sind gut vier Fünftel der Wohnungen in Gebäuden mit mindestens sieben Wohnungen zu finden. Dies spiegelt die typische Großstadtstruktur Berlins wider.⁹

Die höchsten Anteile an Wohnungen in Gebäuden mit 13 und mehr Wohnungen haben die Bezirke Friedrichshain-Kreuzberg (71,6 %), Mitte (66,0 %) und Charlottenburg-Wilmersdorf (61,3 %). Der Bezirk Treptow-Köpenick weist mit 20,2 % den geringsten Anteil auf, wohingegen der Anteil der Wohnungen in Gebäuden mit einer Wohnung in diesem Bezirk und in Reinickendorf mit jeweils 16,9 % am höchsten ist. In Marzahn-Hellersdorf ist sowohl der Anteil der Wohnungen in Gebäuden mit 13 und mehr Wohnungen (47,0 %) als auch der Anteil der Wohnungen in Gebäuden mit einer Wohnung (15,3 %) relativ hoch.¹⁰

WOHNUNGEN NACH GEBÄUDEGRÖSSEN						
in Berlin nach Bezirken, am 09.05.2011						
Wohnungen in Gebäuden mit ...						
Bezirk	1 Wohnung %	2 Wohnungen %	3 – 6 Wohnungen %	7 – 12 Wohnungen %	13 / mehr Wohnungen %	Wohnungen insgesamt Absolut
Mitte	0,4	0,2	3,3	30,1	66,0	188.507
Friedrichshain-Kreuzberg	0,2	0,1	2,6	25,4	71,6	146.046
Pankow	8,4	1,5	7,0	41,2	41,8	206.134
Charlottenburg-Wilmersdorf	2,0	0,8	6,3	29,7	61,3	187.144
Spandau	13,7	2,8	10,5	36,5	36,5	118.521
Steglitz-Zehlendorf	13,8	3,6	20,8	39,1	22,7	156.858
Tempelhof-Schöneberg	7,0	1,7	9,7	33,7	47,9	182.849
Neukölln	9,3	1,9	7,5	28,9	52,5	163.809
Treptow-Köpenick	16,9	3,2	12,6	47,1	20,2	132.426
Marzahn-Hellersdorf	15,3	2,8	3,9	31,0	47,0	132.473
Lichtenberg	3,6	0,8	5,6	33,5	56,4	146.548
Reinickendorf	16,9	4,5	17,6	29,3	31,7	130.087
Berlin insgesamt	8,4	1,9	8,7	33,8	47,3	1.891.402

Quelle: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, Zensus 2011: Gebäude- und Wohnungszählung – Wohnungen in Gebäuden mit Wohnraum in Berlin, Mai 2013

© BBU

⁸ Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, Zensus 2011, Gebäude- und Wohnungen Land Berlin am 9. Mai 2011, Mai 2013

^{9,10} Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, Zensus 2011: Gebäude- und Wohnungszählung – Wohnungen in Gebäuden mit Wohnraum in Berlin, Mai 2013

Durchschnittliche Wohnfläche in Berlin bundesweit am niedrigsten

Nach Angaben des Amtes für Statistik Berlin-Brandenburg liegt die durchschnittliche Wohnfläche in Berlin bei 72,2 m² und damit deutlich unter dem Bundesdurchschnitt von 90,7 m². Berlin hat damit die niedrigste durchschnittliche Wohnfläche von allen Bundesländern.¹¹

Insgesamt 591.577 Wohnungen (31,3 %) haben in der Hauptstadt eine Fläche von 60 m² bis 79 m². Nur 148.535 Wohnungen in Berlin (7,9 %) weisen eine Wohnfläche auf, die größer als 120 m² ist. Diese großen Wohnungen befinden sich am häufigsten in Steglitz-Zehlendorf. Kleine Wohnungen unter 40 m² sind mit gut 12 % vor allem in den Bezirken Mitte, Friedrichshain-Kreuzberg, Lichtenberg und Marzahn-Hellersdorf zu finden.¹²

Der vergleichsweise hohe Anteil an kleinen Wohnungen in Berlin ist auf den hohen Anteil an Mietwohnungen zurückzuführen. Insgesamt 22,1 % aller Wohnungen (417.804 WE) hatten am 9. Mai 2011 einen Raum oder zwei Räume. Im Bundesdurchschnitt liegt der Anteil an kleinen Wohnungen mit ein oder zwei Räumen dagegen bei lediglich 12,7 %.¹³

Die Ergebnisse der Gebäude- und Wohnungszählung zum 9. Mai 2011 weichen hier deutlich von den bisherigen Ergebnissen auf Basis der Fortschreibung des Wohnungsbestandes ab. Danach hatten zum 31.12.2011 lediglich 15 % aller Wohnungen in Berlin maximal zwei Räume.¹⁴

Den größten Anteil an den rund 1,9 Millionen Wohnungen in Berlin haben die Wohnungen mit drei Räumen (635.397 WE bzw. 33,6 %) oder vier Räumen (514.847 WE bzw. 27,2 %). Die übrigen 323.000 Wohnungen (17,1 %) verfügen über mindestens fünf Räume.¹⁵

II.3.1.2 Wohnungsleerstand

Leerstandsentwicklung im gesamten Berliner Wohnungsbestand

Der Berliner Wohnungsmarkt geht durch hohen Zuzug und niedrigen Leerstand an seine Reserven: Nach den am 31. Mai 2013 veröffentlichten Ergebnissen der Gebäude- und Wohnungszählung 2011, mit der erstmals seit 1987 in Berlin (West) und 1995 in Berlin (Ost) eine vollständige Erfassung der Leerstandssituation in Berlin erfolgte, betrug der Leerstand zum Stichtag 9. Mai 2011 stadtweit 3,6 %. Demnach standen zum damaligen Zeitpunkt rund 67.000 Wohnungen in der Hauptstadt leer.¹⁶

Dies zeigt, dass der Leerstand in Berlin deutlich niedriger ist, als die Politik lange Zeit angenommen hat: Der BBU ging auf Basis seiner jährlichen Vollerhebungen bei seinen Mitgliedsunternehmen, die rund 40 % des Mietwohnungsbestandes in der Stadt bewirtschaften, schon seit mehreren Jahren von einem niedrigeren Leerstand in der Stadt aus. Parallel zur rückläufigen Leerstandsentwicklung bei den Mitgliedsunternehmen des BBU dürfte die Leerstandsquote in der Stadt heute, also zwei Jahre nach der Leerstandserhebung im Rahmen der Gebäude- und Wohnungszählung, bei nur noch 3,0 % liegen.

^{11,12} Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, Zensus 2011: Gebäude- und Wohnungszählung – Wohnungen in Gebäuden mit Wohnraum in Berlin, Mai 2013

¹³ Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, Zensus 2011, Gebäude- und Wohnungen Land Berlin am 9. Mai 2011, Mai 2013

¹⁴ Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, Fortschreibung des Wohngebäude- und Wohnungsbestandes in Berlin am 31. Dezember 2011, Juli 2012

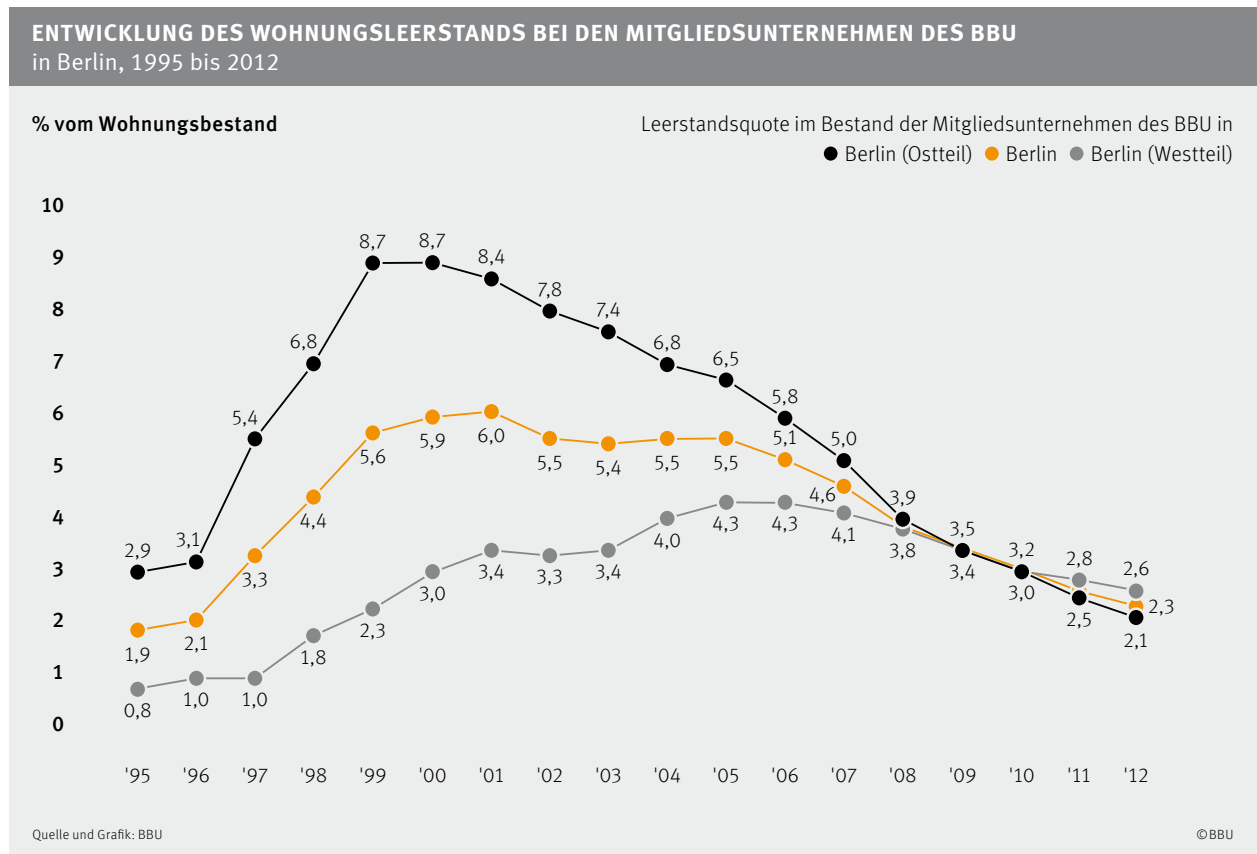
¹⁵ Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, Zensus 2011, Gebäude- und Wohnungen Land Berlin am 9. Mai 2011, Mai 2013

¹⁶ Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, Zensus 2011, Gebäude- und Wohnungszählung – Leerstandsquoten in Berlin und Brandenburg, Mai 2013

Leerstandsquote bei den Mitgliedsunternehmen auf tiefstem Stand seit 1996

Zum Jahresende 2012 ist der Leerstand bei den Mitgliedsunternehmen des BBU in Berlin auf den niedrigsten Stand seit 1996 gesunken. Von den rund 655.000 Wohnungen standen am 31. Dezember 2012 nur noch rund 15.250 leer. Das sind 1.765 leer stehende Wohnungen weniger als im Vorjahr. Damit korrespondierend ging die Leerstandsquote 2012 um 0,3 Prozentpunkte auf 2,3 % zurück.

Parallel zu der seit 2005 anhaltend positiven Bevölkerungsentwicklung in Berlin konnten die Mitgliedsunternehmen des BBU den Leerstand seitdem deutlich reduzieren, nachdem bis zu Beginn des Jahrtausends noch steigende Leerstandszahlen zu verzeichnen waren. Aufgrund der ungebrochenen Attraktivität Berlins für Zuziehende konnte die Leerstandsquote während der letzten fünf Jahre sogar halbiert werden. Neben der gestiegenen Nachfrage und der zunehmenden Angebotsverknappung aufgrund der seit Jahren niedrigen Bauleistung in der Stadt spiegelt der starke Rückgang des Leerstands bei den Mitgliedsunternehmen des BBU den guten Ausstattungsstandard ihrer Wohnungen bei gleichzeitig moderaten Mieten wider. Mit kontinuierlich hohen Investitionen in den Wohnungsbestand und in das Wohnumfeld und einem professionellen Vermietungsservice konnten die Wohnungsunternehmen den noch um die Jahrtausendwende teilweise hohen Leerstand in ihren Beständen erfolgreich abbauen. Dies gilt nicht nur für die Innenstadtlagen, sondern insbesondere auch für die Randbezirke.



**Leerstandsquote seit 2009
in den westlichen Bezirken Berlins
etwas höher als in den östlichen Bezirken**

Die noch um die Jahrtausendwende hohen Leerstände in den Beständen der Mitgliedsunternehmen des BBU in den östlichen Bezirken Berlins konnten in den vergangenen Jahren erheblich abgebaut werden. Dort stieg der Leerstand in den 90er Jahren zunächst deutlich an und erreichte im Jahr 2000 mit einer Quote von 8,7 % seinen Höchststand. In den Folgejahren ging der Leerstand kontinuierlich auf zuletzt 2,1 % zum Jahresende 2012 zurück. Der vor einigen Jahren noch deutlich höhere Leerstand in den östlichen Bezirken war insbesondere auf umfassende Sanierungsmaßnahmen in den Beständen und Leerstandsschwerpunkten in Marzahn-Hellersdorf zurückzuführen. Durch die Wiedervermietung von größeren Wohnungsbeständen nach dem Abschluss von Modernisierungsmaßnahmen umfasst der Leerstand in den östlichen Bezirken heute nur noch ein Drittel des Leerstands von 2005. In geringem Umfang wurden auch Wohnungen abgerissen. Die Abrisse konzentrierten sich dabei fast ausschließlich auf Leerstandsschwerpunkte in Marzahn-Hellersdorf. Dort wurden bis zum Jahresende 2008 insgesamt 4.225 Wohnungen rückgebaut.

Auch bei den Mitgliedsunternehmen des BBU in den westlichen Bezirken Berlins stieg die Leerstandsquote nach der Wende zunächst langsam aber kontinuierlich an. Ausgehend von einem sehr niedrigen Leerstandsniveau von weniger als einem Prozent erreichte die Quote in den Jahren 2005 und 2006 mit 4,3 % ihren Höchststand. Seitdem ging auch dort der Leerstand langsam aber kontinuierlich auf zuletzt 2,6 % zum Jahresende 2012 zurück. Das sind 0,5 Prozentpunkte mehr als in den östlichen Bezirken.

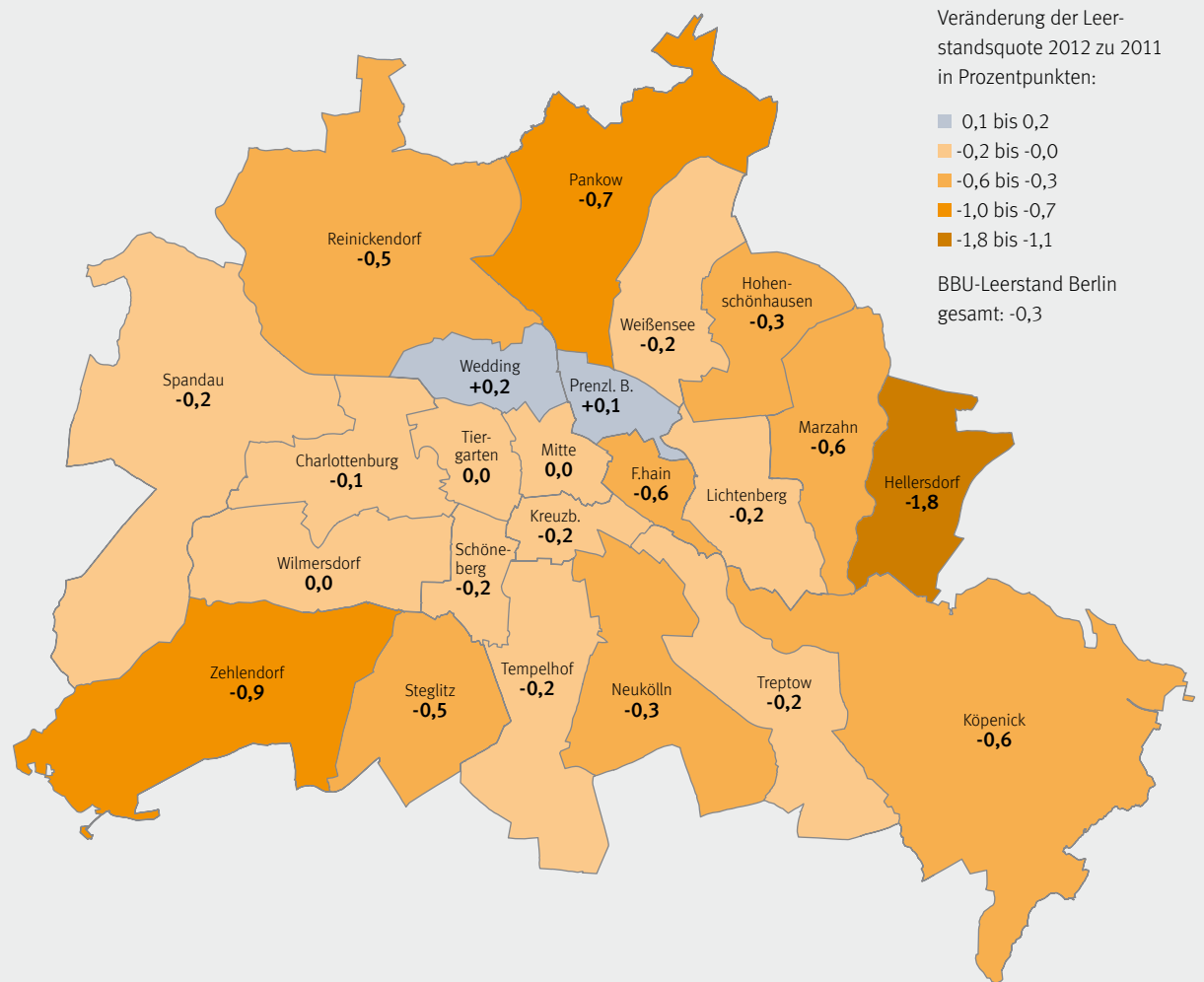
Beeinflusst wird die Leerstandsentwicklung in den Beständen der Mitgliedsunternehmen des BBU im Westteil Berlins durch den hohen Anteil an Sozialwohnungen. In diesen Beständen ist die Quote deutlich höher als in den übrigen Beständen der Wohnungsunternehmen. Die vergleichsweise hohen Leerstandsquoten im Sozialwohnungsbestand stehen im Zusammenhang mit dem Wegfall der Anschlussförderung und dem Auslaufen der Mietpreisbindung für besonders kostengünstige Objekte, wodurch die Mieten des Sozialwohnungsbestandes das Niveau vergleichbarer Marktmieten oftmals übersteigen. Es kann deshalb davon ausgegangen werden, dass der Leerstand der Wohnungsunternehmen ohne die Sozialwohnungen entsprechend niedriger wäre.

**Leerstandsquoten im Jahr 2012
in fast allen Bezirken rückläufig**

In fast allen Berliner Bezirken haben die Mitgliedsunternehmen des BBU eine rückläufige Leerstandsentwicklung zu verzeichnen. Der BBU hat die Leerstandsentwicklung auch im Jahr 2012 auf der Ebene der 23 Berliner Altbezirke analysiert. Danach hatten 21 der 23 Altbezirke rückläufige Leerstandsquoten. Dies zeigt einmal mehr die zunehmende Wohnungsverknappung auf dem Berliner Wohnungsmarkt.

Dabei hat sich der schon in den vergangenen zwei Jahren vorherrschende Trend des verstärkten Leerstandsabbaus in Lagen außerhalb der Innenstadt verstetigt. Am stärksten sank die Leerstandsquote im Jahr 2012 erneut in Hellersdorf. Dort sank die Leerstandsquote im Jahresvergleich um 1,8 Prozentpunkte auf 2,2 %. Spitzenreiter beim Leerstandsabbau waren außerdem Zehlendorf (-0,9 Prozentpunkte) und Pankow (-0,7 Prozentpunkte) sowie Marzahn, Köpenick und Friedrichshain (jeweils -0,6 Prozentpunkte). Lediglich in Wedding (+0,2 Prozentpunkte) und Prenzlauer Berg (+0,1 Prozentpunkte) war ein geringfügiger Anstieg der Leerstandsquoten zu verzeichnen. Dabei dürfte es sich um kurzfristig höhere Leerstände aufgrund Mieterwechsels oder laufender Modernisierungsmaßnahmen handeln.

**VERÄNDERUNG DER LEERSTANDSQUOTEN IM BESTAND DER MITGLIEDSUNTERNEHMEN DES BBU
in Berlin nach Altbezirken, 2012 zu 2011**



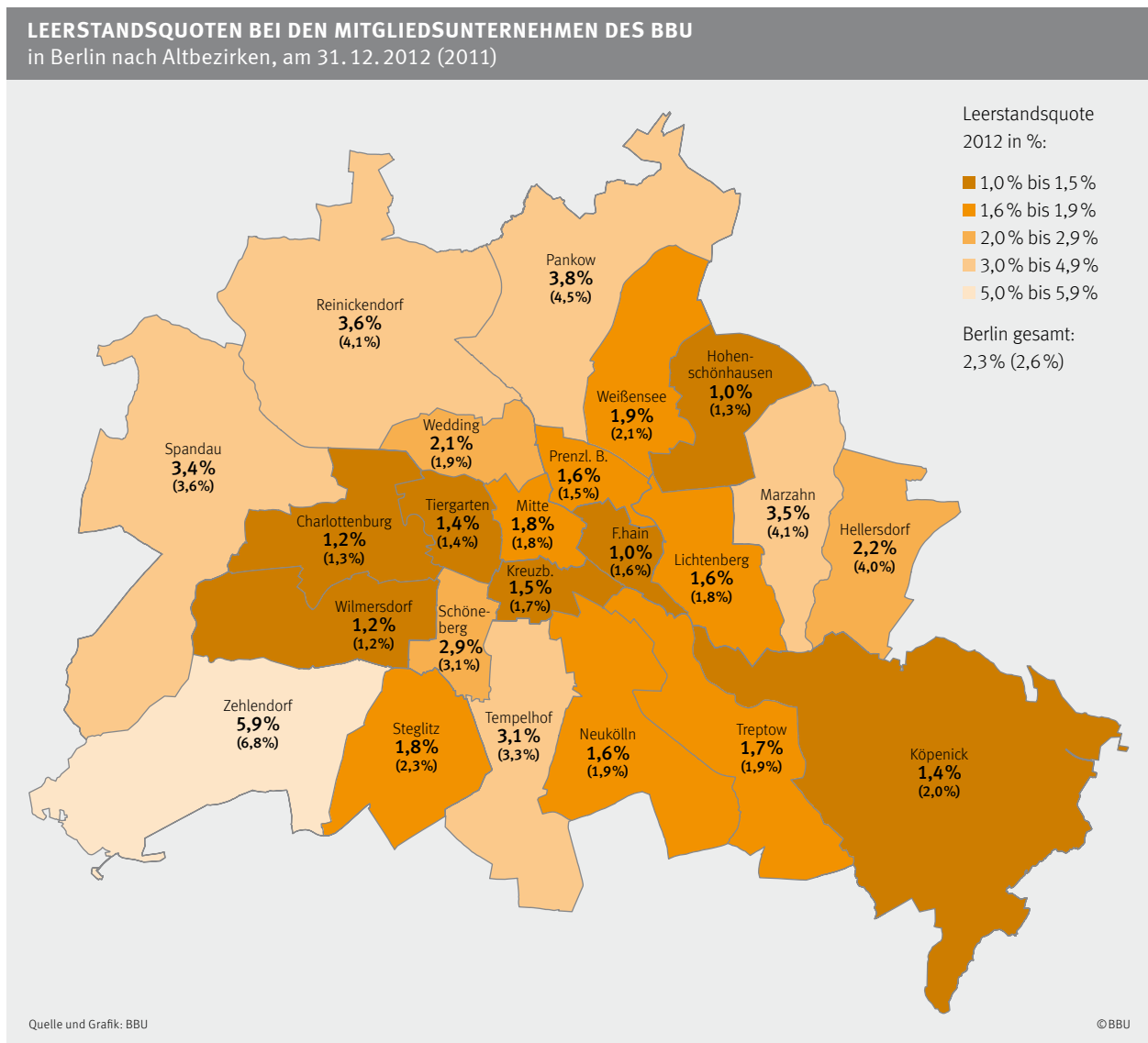
Quelle und Grafik: BBU

©BBU

Nur noch wenige freie Wohnungen in Innenstadtgebieten

In vielen Innenstadtlagen haben die Mitgliedsunternehmen des BBU nur noch wenige freie Wohnungen. In 14 der 23 Altbezirke lag die Leerstandsquote zum Jahresende 2012 bei maximal 2,0 %, davon in sieben Altbezirken nur bei maximal 1,5 %. Dies betrifft vor allem innerstädtische Lagen. Teilweise bewegt sich die Leerstandsquote sogar auf 1,0 % zu. Am niedrigsten war die Leerstandsquote zum Jahresende 2012 in Hohenschönhausen und Friedrichshain mit jeweils 1,0 %, gefolgt von Wilmersdorf (1,2 %), Charlottenburg (1,2 %), Tiergarten (1,4 %), Köpenick (1,4 %) und Kreuzberg (1,5 %). Wohnungen, die nach Umzug frei werden, sind in aller Regel schnell wieder vermietet. Sieben Bezirke bzw. Altbezirke

hatten oftmals modernisierungsbedingt überdurchschnittlich hohe Leerstandsquoten von mehr als 2,3 %. Das gilt insbesondere für den Altbezirk Zehlendorf, der mit 5,9 % erneut die höchste Leerstandsquote aufwies. Auch Pankow (3,8 %), Reinickendorf (3,6 %), Marzahn (3,5 %), Spandau (3,4 %) und Tempelhof (3,1 %) hatten Leerstandsquoten von mindestens 3,0 %. Dabei waren insbesondere Großsiedlungen oder Sozialwohnungsbestände von höheren Leerständen betroffen. Allerdings konnten auch Bezirke mit einem bislang höheren Leerstand durchweg vom Abbau des Wohnungsleerstands profitieren. So überschritt noch im Jahr 2006 der Leerstand bei den Mitgliedsunternehmen des BBU im Bezirk Marzahn-Hellersdorf die 10 %-Marke, im Jahr 2003 waren es sogar noch 14,1 %.



LEERSTANDSQUOTEN / FLUKTUATIONS RATEN IM WOHNUNGSBESTAND DER MITGLIEDSUNTERNEHMEN DES BBU in Berlin nach Bezirken, am 31.12.2012 (2011)					
Bezirk	Anzahl erfasster Wohnungen*	Durchschnittliche Leerstandsquoten am 31.12.2012 in % / (Vorjahreswert)		Anteil der im Jahr 2012 durch Mieter gekündigten Wohnungen am Wohnungsbestand in % / (Vorjahreswert)	
Charlottenburg-Wilmersdorf	31.890	1,2	(1,3)	6,1	(7,3)
Charlottenburg	19.894	1,2	(1,3)	6,0	(6,9)
Wilmersdorf	11.996	1,2	(1,2)	6,3	(7,8)
Friedrichshain-Kreuzberg	34.309	1,2	(1,6)	5,2	(6,4)
Friedrichshain	20.059	1,0	(1,6)	5,2	(6,3)
Kreuzberg	14.250	1,5	(1,7)	5,2	(6,6)
Lichtenberg	96.375	1,4	(1,6)	7,2	(7,9)
Hohenschönhausen	38.503	1,0	(1,3)	7,1	(7,6)
Lichtenberg	57.872	1,6	(1,8)	7,3	(8,0)
Marzahn-Hellersdorf	62.786	3,1	(4,0)	7,4	(8,2)
Marzahn	42.798	3,5	(4,1)	7,2	(7,4)
Hellersdorf	19.988	2,2	(4,0)	7,8	(9,3)
Mitte	45.034	1,9	(1,8)	7,1	(8,1)
Mitte	19.848	1,8	(1,8)	5,2	(6,6)
Tiergarten	3.981	1,4	(1,4)	6,9	(9,5)
Wedding	21.205	2,1	(1,9)	8,6	(9,1)
Neukölln	40.022	1,6	(1,9)	7,7	(8,4)
Pankow	59.518	2,8	(3,0)	6,8	(7,8)
Pankow	30.707	3,8	(4,5)	6,6	(8,5)
Prenzlauer Berg	15.830	1,6	(1,5)	7,1	(7,2)
Weißensee	12.981	1,9	(2,1)	6,7	(7,3)
Reinickendorf	44.983	3,6	(4,1)	7,6	(8,5)
Spandau	34.039	3,4	(3,6)	7,5	(9,6)
Steglitz-Zehlendorf	27.470	2,9	(3,3)	7,4	(7,7)
Steglitz	19.443	1,8	(2,3)	7,3	(7,8)
Zehlendorf	8.027	5,9	(6,8)	7,6	(7,5)
Tempelhof-Schöneberg	39.900	3,1**	(3,2)	7,3	(8,2)
Tempelhof	29.507	3,1	(3,3)	7,9	(8,3)
Schöneberg	10.393	2,9	(3,1)	5,7	(8,1)
Treptow-Köpenick	53.708	1,6	(2,0)	6,6	(7,3)
Treptow	25.366	1,7	(1,9)	6,6	(7,4)
Köpenick	28.342	1,4	(2,0)	6,5	(7,2)
Summe Bezirke**	570.034	2,3	(2,6)	7,0	(8,0)

* nur Mitgliedsunternehmen des BBU mit Angaben zum Leerstand auf Ebene der Berliner Bezirke
** Die überdurchschnittlich hohe Leerstandsquote in Zehlendorf ist überwiegend auf laufende Modernisierungs- und Instandsetzungsarbeiten zurückzuführen.
Dunkelorange Zahl: Leerstandsquote bzw. Fluktuationsrate gegenüber dem Vorjahr gestiegen
Blaue Zahl: Leerstandsquote bzw. Fluktuationsrate gegenüber dem Vorjahr gesunken

Quelle: BBU © BBU

Zahl der schwer vermietbaren Wohnungen deutlich zurückgegangen

Dass Wohnungen, die durch Umzug frei werden, in aller Regel schnell wieder vermietet sind, zeigt auch die Aufschlüsselung nach Leerstandsgründen. Ein Spiegel der steigenden Nachfrage war in den vergangenen Jahren der starke Rückgang der leer stehenden Wohnungen wegen Vermietungsschwierigkeiten. Das sind Wohnungen, die in der Regel wegen einer ungünstigen oder verkehrsreichen Lage oder eines unattraktiven Wohnumfelds trotz mehrmaligen Anbietens auf dem Wohnungsmarkt längerfristig leer stehen. Auch Sozialwohnungen sind aufgrund von Belegungsbindungen bei gleichzeitig überdurchschnittlichen Mieten infolge des Förderabbaus besonders oft von Vermietungsschwierigkeiten betroffen. Ende 2012 standen von den rund 15.000 leerstehenden Wohnungen bei den Berliner Mitgliedsunternehmen des BBU nur noch rund 3.900 bzw. 0,6 % des Gesamtbestandes aufgrund von Vermietungsschwierigkeiten leer. Seit 2000 ist die Zahl der leer stehenden Wohnungen wegen Vermietungsschwierigkeiten um mehr als 20.000 zurückgegangen. Der Anteil der wegen Vermietungsschwierigkeiten

leer stehenden Wohnungen an der Zahl der leer stehenden Wohnungen insgesamt betrug damals noch 54 %. Ende 2012 waren es nur noch 25,8 %.

Die übrigen rund 11.300 leer stehenden Wohnungen stehen dem Wohnungsmarkt nicht gleichzeitig zur Verfügung, weil in vielen Wohnungen Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt werden. Der Anteil der Wohnungen, die wegen laufender Modernisierungsmaßnahmen nicht bewohnt waren, hat noch einmal deutlich zugenommen. Zum Jahresende 2012 wurden bei fast 29 % der leer stehenden Wohnungen (4.359 WE) Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt. Fast die gleiche Zahl stand wegen Mieterwechsels nur kurzfristig leer. Das sind zusammen fast 60 % der leer stehenden Wohnungen. Die übrigen Leerstandsgründe, wie zum Beispiel der geplante Verkauf von Wohnungen, spielen derzeit praktisch keine Rolle mehr.

Angesichts der anhaltend positiven Nachfrageentwicklung in der Stadt sind die Signale klar: Berlin braucht für einen langfristig entspannten Wohnungsmarkt rasch wieder mehr Mietwohnungsneubau.

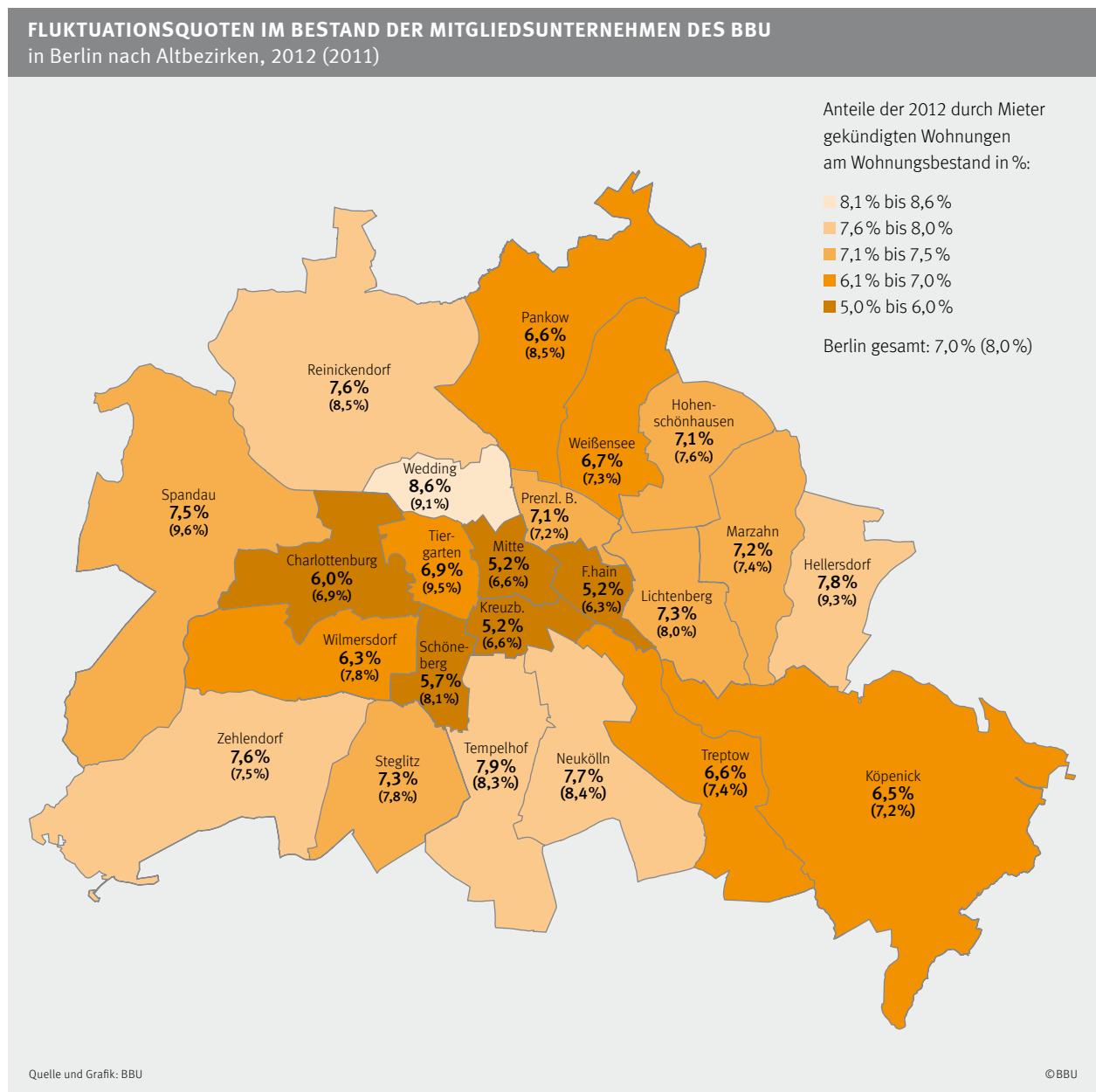


II.3.1.3 Fluktuation

Fluktuationsquote im Jahr 2012 stark rückläufig

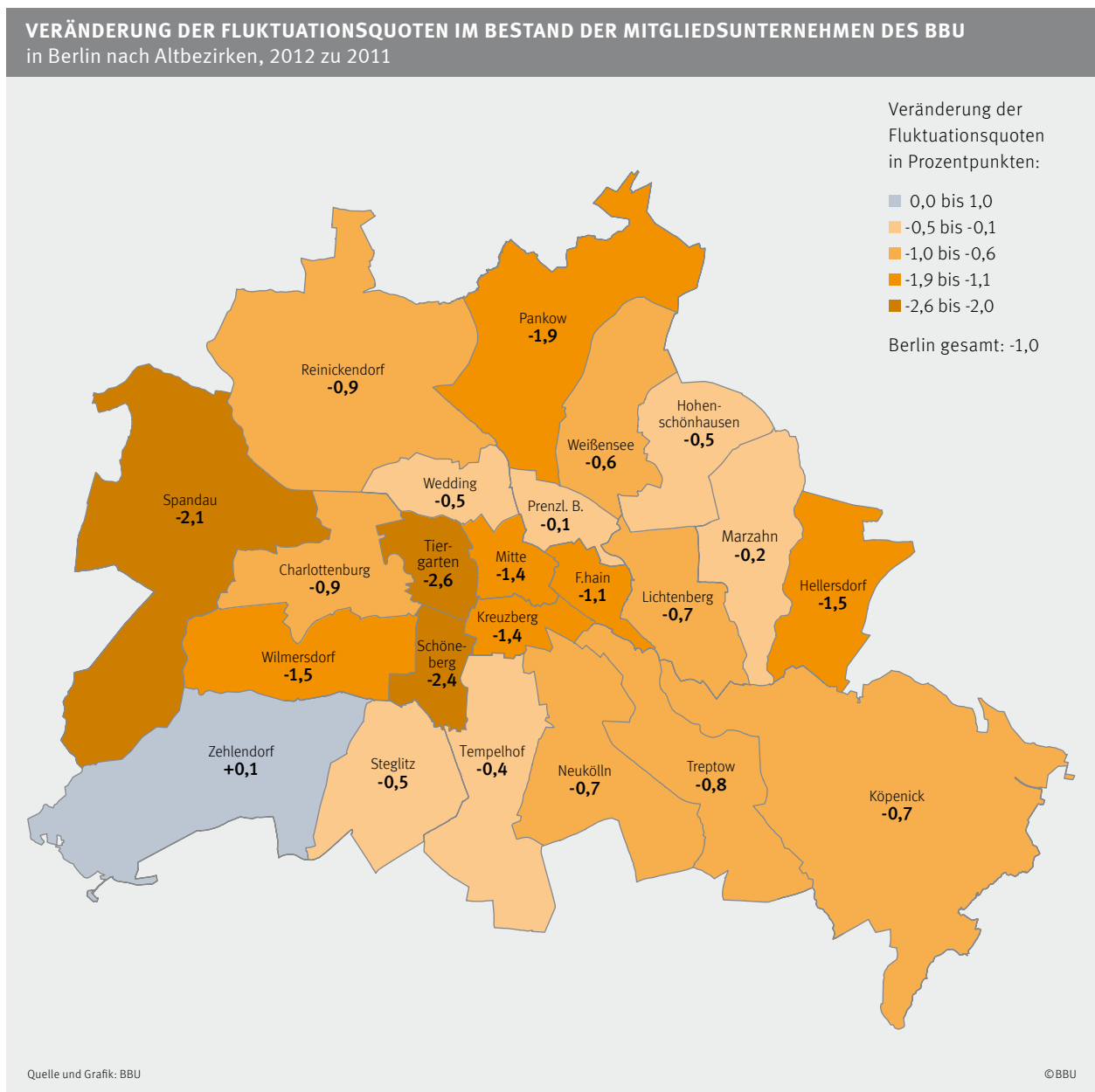
Neben den Leerstandsquoten gingen in fast allen Bezirken auch die Fluktuationsquoten deutlich zurück. In einigen Innenstadtlagen erreicht die Fluktuation mittlerweile eine Quote von nur noch rund 5 %.

Die Umzüge bei den Mitgliedsunternehmen des BBU in Berlin sind damit 2012 auf den niedrigsten Stand seit Beginn der Erfassung 2001 gesunken. Innerhalb eines Jahres ging der Anteil der von Mietern gekündigten Wohnungen um einen Prozentpunkt auf 7,0 % zurück. Noch zu Beginn des Jahrtausends lag die Fluktuationsquote bei fast 10 %. Insgesamt sind das rund 16.000 Umzüge weniger im Jahr als noch im Jahr 2001. Neben der abnehmenden Zahl freier Wohnungen sinkt die Umzugsbereitschaft der Mieter durch die anhaltend hohe Wohnzufriedenheit, aber auch durch die deutlich bessere Beschäftigungssituation in Berlin.



Der niedrige Leerstand von zumeist weniger als 2 % führt insbesondere in innerstädtischen Bezirken tendenziell zu einer geringeren Umzugsneigung. In den Altbezirken Friedrichshain, Kreuzberg und Mitte werden mittlerweile Fluktuationsquoten von nur noch 5,2 % verzeichnet. Aber auch in Schöneberg, Charlottenburg und Wilmsdorf, Köpenick und Treptow, Tiergarten sowie Weißensee und Pankow lag die Fluktuationsrate unter dem Berliner Durchschnittswert von 7,0 %. Eine Fluktuationsquote von mehr als 8 % wurde 2012 lediglich für Wedding ermittelt.

Der stärkste Rückgang der Umzugshäufigkeit im Vergleich zum Vorjahr zeigte sich 2012 vor allem im Innenstadtbereich, insbesondere in Tiergarten (-2,6 Prozentpunkte) und in Schöneberg (-2,4 Prozentpunkte) sowie in Wilmsdorf, Mitte, Kreuzberg und Friedrichshain. Aber auch in Spandau, Pankow und Hellersdorf war eine weit überdurchschnittliche Abnahme der Mieterfluktuation zu verzeichnen.



Mieterfluktuationsquote innerhalb von zehn Jahren deutlich gesunken

In den vergangenen zehn Jahren nahm die Mieterfluktuation in Berlin um rund ein Viertel auf 7,0 % zum Jahresende 2012 ab. Insbesondere in den östlichen Bezirken, die 2002 noch von hohen Leerständen geprägt waren, gingen die Wohnungskündigungen in den Beständen der Mitgliedsunternehmen des BBU in den letzten Jahren stark zurück.

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

ANTEIL DER DURCH MIETER GEKÜNDIGTEN WOHNUNGEN AM WOHNUNGSBESTAND DER MITGLIEDSUNTERNEHMEN DES BBU in Berlin, 2002 bis 2012	
Jahr	Fluktuation in %
2002	9,4
2003	9,4
2004	9,4
2005	9,5
2006	8,9
2007	8,5
2008	8,8
2009	8,6
2010	8,2
2011	8,0
2012	7,0

Quelle: BBU © BBU

II.3.1.4 Baugenehmigungen und Baufertigstellungen

Zahl der in Berlin fertig gestellten Wohnungen 2012 um über ein Fünftel angestiegen

Das Thema Neubau ist durch den starken Bevölkerungszuwachs in Berlin und sinkende Wohnungsleerstände eines der beherrschenden Themen in der Stadt. Nach Angaben des Amtes für Statistik Berlin-Brandenburg wurden im Jahr 2012 in Berlin 3.151 Bauvorhaben fertig gestellt. Das ist über ein Fünftel (+21,9 %) mehr als im Jahr 2011 und der erste zweistellige Zuwachs seit dem Jahr 2004. Die Zahl der fertig gestellten Wohnungen summierte sich auf 5.417 Wohnungen.

Auch das ist über ein Fünftel (+20,6 %) mehr als im Vorjahr (4.491 WE). Davon wurden zwei Drittel (3.570 WE) als Mietwohnungen und 1.847 als Eigentumswohnungen errichtet. Damit hat sich der positive Trend bei der Bautätigkeit in Berlin verstärkt fortgesetzt. Im Jahr 2011 lag die Steigerungsrate bei den Baufertigstellungen nur bei 3,9 %.

Wie in den Vorjahren wurden 2012 die meisten Wohnungen (4.205 WE) in neuen Wohn- und Nichtwohngebäuden errichtet. Damit stieg die Zahl der Wohnungsneubauten im Vergleich zum Vorjahr (3.650 WE) um 19,6 %. Dabei hatten die Ein- und Zweifamilienhäuser den stärksten Zuwachs. In diesem Marktsegment stieg die Zahl der Fertigstellungen

gegenüber dem Vorjahr um knapp ein Drittel (+31,6 %) auf 1.986 neue Wohnungen an. Im Geschosswohnungsbau war ein Anstieg um 10,3 % auf 2.194 fertig gestellte Wohnungen in neuen Wohngebäuden zu verzeichnen. Durch Baumaßnahmen an bestehenden Gebäuden entstanden außerdem 1.212 Wohnungen (+24,4 % im Vergleich zu 2011).

Der Schwerpunkt der Bautätigkeit in Berlin liegt damit weiterhin auf dem Geschosswohnungsbau. In diesem Marktsegment setzte sich 2012 der bereits seit sechs Jahren vorherrschende positive Trend fort. In den Jahren 2003 bis 2009 stand dagegen noch der Bau von Ein- und Zweifamilienhäusern im Vordergrund.

Auf Bezirksebene betrachtet, wurden 2012 die meisten Wohnungen erneut in Pankow bezugsfertig (1.462 WE), gefolgt von Treptow-Köpenick (680 WE) und Lichtenberg (677 WE). Auch im Rückblick auf die vergangenen zwölf Jahre stand der Bezirk Pankow mit 11.227 fertig gestellten Wohnungen an der Spitze der Baufertigstellungsstatistik. Auf den folgenden Plätzen standen die Bezirke Marzahn-Hellersdorf (6.563 WE), Treptow-Köpenick (5.862 WE), Steglitz-Zehlendorf (4.716 WE) und Mitte (4.573 WE). Am wenigsten Wohnungen wurden seit 2001 in Neukölln (1.171 WE), Tempelhof-Schöneberg (1.816 WE) und Reinickendorf (2.184 WE) errichtet.

Zahl der genehmigten Wohnungen in Berlin 2012 erneut stark angestiegen

Auch die Zahl der zum Bau genehmigten Wohnungen stieg in Berlin im Jahr 2012 erneut deutlich an. Einschließlich Baumaßnahmen an bestehenden Gebäuden wurden 9.941 Wohnungen geplant. Das ist gut ein Drittel mehr als im Vorjahr (7.358 WE). Davon sollen 7.764 Wohnungen in neuen Gebäuden errichtet werden. Das sind sogar 38,5 % mehr als im Jahr 2011 (5.604 WE). Zurückzuführen ist dieser starke Anstieg erneut auf die Zunahme von Baugenehmigungen in neuen Mehrfamilienhäusern. In diesem Marktsegment wurden im Jahr 2012 insgesamt 5.718 Wohnungen genehmigt. Das entspricht einer Steigerung um 62,5 % gegenüber 2011 (3.519 WE). Währenddessen war in den Jahren 2009 und 2010 bei den Baugenehmigungen von Mehrfamilienhäusern noch ein starker Einbruch zu verzeichnen.

Dagegen setzte sich bei der Zahl der genehmigten Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern die noch in den Jahren 2010 und 2011 zu beobachtende leicht steigende Tendenz nicht weiter fort. In diesem Marktsegment wurden 2012 insgesamt 1.853 neue Wohnungen errichtet. Das sind 7,7 % weniger als im Vorjahr (2.008 WE). Durch Baumaßnahmen an bestehenden Gebäuden, z. B. dem Dachgeschossausbau, werden dem Wohnungsmarkt außerdem weitere 2.177 Wohnungen zugeführt (Vorjahr: 1.754 WE).

Die meisten Wohnungen wurden 2012 erneut im Bezirk Pankow (1.664 WE) zum Bau genehmigt. Danach folgen Treptow-Köpenick (1.482 WE), Friedrichshain-Kreuzberg mit 1.258 und Lichtenberg mit 1.212 genehmigten Wohnungen.

Wachsender Wohnungsbedarf in Berlin lässt sich nur durch Neubau decken

Die Zahl der fertig gestellten und genehmigten Wohnungen in Berlin steigt seit 2011 zwar stetig an, hält aber mit dem wachsenden Wohnungsbedarf in der Stadt immer noch nicht Schritt. Bereits seit dem Jahr 2005 steigt die Bevölkerungszahl in Berlin wieder zunehmend an, auf Basis der Bevölkerungsfortschreibung in der Summe um rund 160.000 Einwohner. Allein im Jahr 2011 stieg die Bevölkerungszahl durch die starken Wanderungsgewinne aus dem Ausland danach um rund 41.000 an. Die Entwicklung in den ersten drei Quartalen 2012 deutet darauf hin, dass sich dieser starke Anstieg auch im Jahr 2012 fortgesetzt haben dürfte. Zwar leben nach den am 31. Mai 2013 veröffentlichten ersten Ergebnissen des Zensus 2011 rund 180.000 Einwohner weniger in der Stadt als bisher auf Basis der Bevölkerungsfortschreibung angenommen, dies ändert jedoch nichts an der Tatsache, dass die Stadt weiter wächst und Wohnraum zunehmend knapper wird. Seit 2005 wurden aber nur rund 32.000 Wohnungen fertig gestellt.

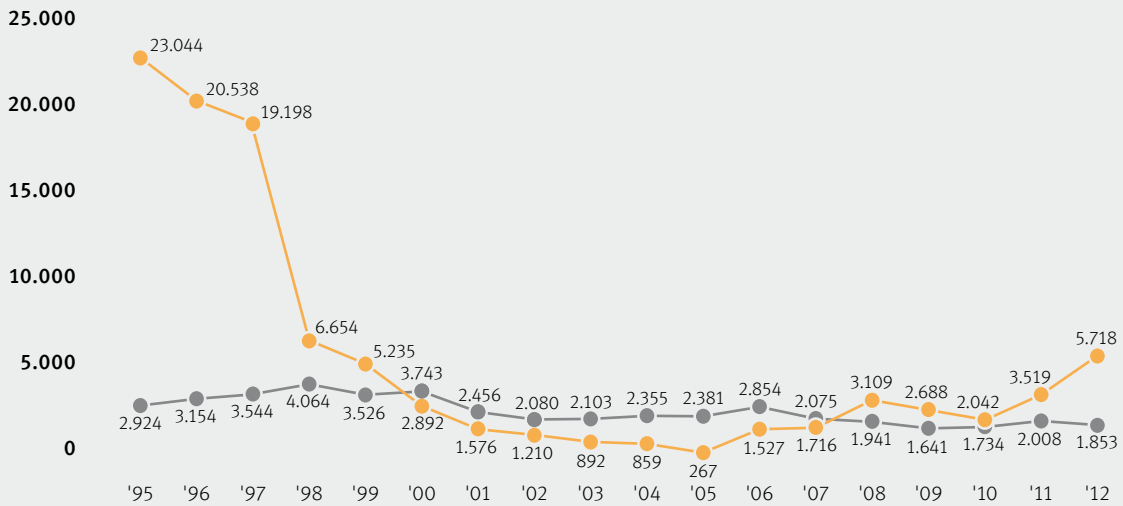
Auch für die kommenden Jahre weist die neueste Bevölkerungsprognose der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt¹⁷ für Berlin in der mittleren Variante einen Bevölkerungsanstieg bis 2030 aus, und zwar um rund 254.000 Personen. Dies zieht entsprechende Implikationen für die Wohnungsnachfrage nach sich.

Ein wichtiger Indikator für die Wohnungsnachfrage ist die Entwicklung der Zahl der Haushalte. Allein von 2005 bis Ende 2011 stieg die Zahl der Haushalte um fast 100.000 an. Das sind im Schnitt rund 14.000 Haushalte pro Jahr, die zusätzlich Wohnungen nachfragen. Aktualisierte Zahlen aus dem Zensus 2011 liegen zwar erst Anfang 2014 vor. Analog zur Bevölkerungsentwicklung ist in Berlin aber auch in den kommenden Jahren aufgrund der anhaltend positiven Wanderungsbilanz mit einem weiteren Zuwachs bei den Haushalten zu rechnen. Zudem hält der Trend zu kleineren Haushalten an. Darauf muss mit einer Ausweitung des Wohnungsangebots reagiert werden, da sich ansonsten das schon bestehende Angebotsproblem auf dem Berliner Wohnungsmarkt weiter verschärft. Ein Indiz dafür ist der deutlich sinkende Leerstand bei den Mitgliedsunternehmen des BBU in Berlin in den vergangenen Jahren.

¹⁷ Bevölkerungsprognose für Berlin und die Bezirke 2011 bis 2030, Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt, Berlin, Oktober 2012

WOHNUNGSBAUGENEHMIGUNGEN/-ANZEIGEN in Berlin, nach Gebäudeart, 1995 bis 2012

Anzahl WE (Neubau) ● in neuen Wohngebäuden mit 1 und 2 Wohnungen ● in neuen Wohngebäuden mit 3 und mehr Wohnungen

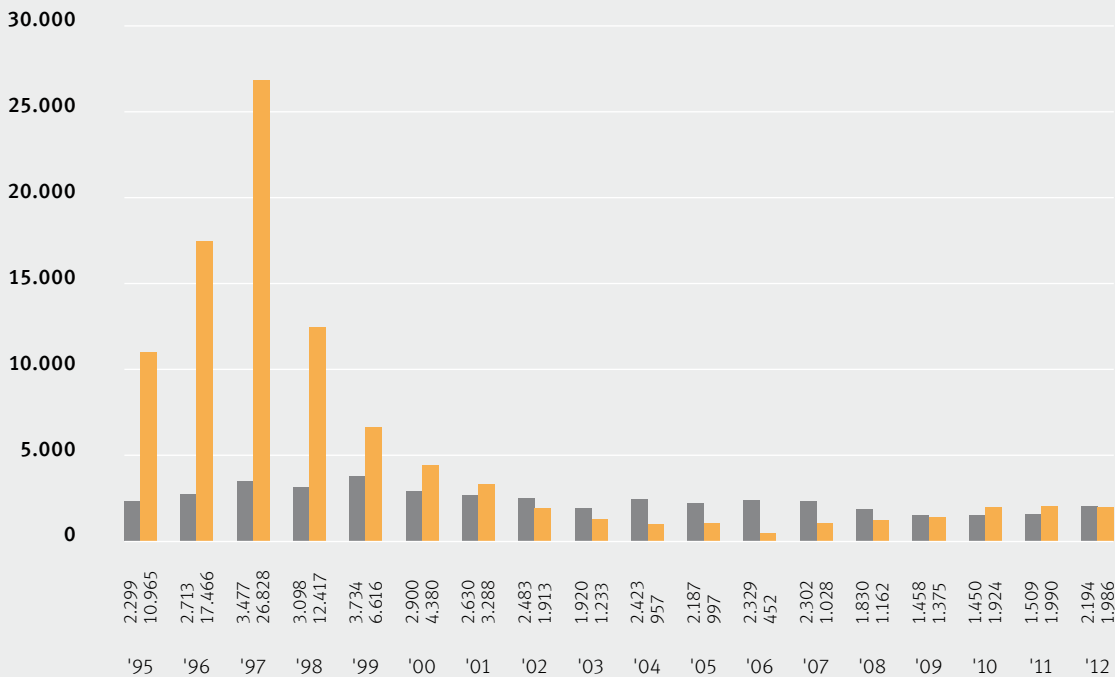


Quelle: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg; Grafik: BBU

©BBU

WOHNUNGSBAUFERTIGSTELLUNGEN in Berlin, nach Gebäudeart, 1995 bis 2012

Anzahl WE (Neubau) ■ in neuen Wohngebäuden mit 1 und 2 Wohnungen ■ in neuen Wohngebäuden mit 3 und mehr Wohnungen



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

©BBU

II.3.1.5 Bestandsinvestitionen der BBU-Mitgliedsunternehmen

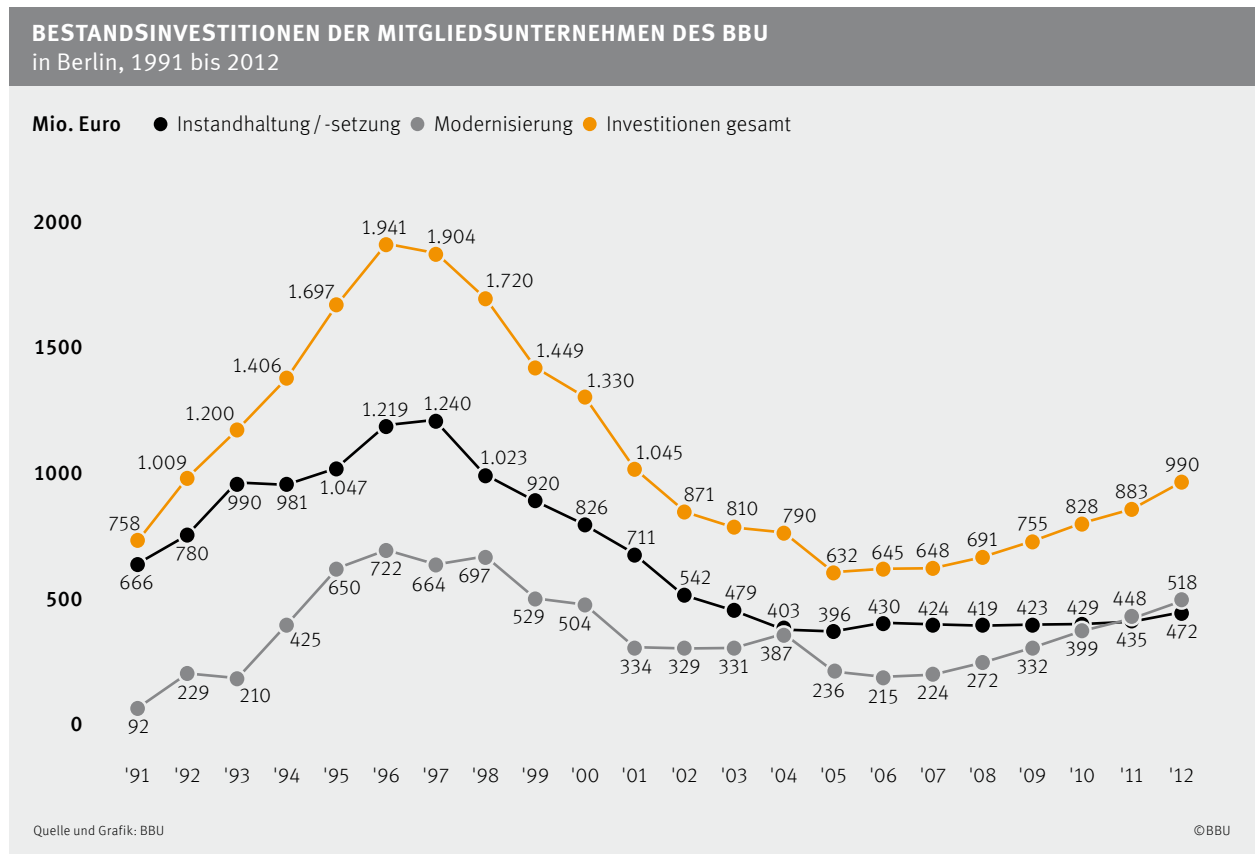
Investitionen kletterten im Jahr 2012 auf ein Zehn-Jahres-Hoch

Seit Beginn der 90er Jahre haben die Berliner Mitgliedsunternehmen des BBU rund 30 Milliarden Euro in den Neubau und Bestand investiert. Ihre Investitionen sind im Jahr 2012 zum fünften Mal in Folge angestiegen. Mit insgesamt 1,04 Milliarden Euro haben die Neubau- und Bestandsinvestitionen erstmals seit 2001 wieder die Milliarden-Grenze überschritten. Das sind knapp 119 Millionen Euro (+ 12,9 %) mehr als im Vorjahr. Damit kletterten die Investitionen auf ein Zehn-Jahres-Hoch.

Die Neubauinvestitionen stiegen im Vergleich zum Vorjahr am stärksten an. Ausgehend von einem vergleichsweise niedrigen Niveau nahmen sie 2012 um gut 30 % auf 47 Millionen Euro zu. Bereits seit über zehn Jahren liegt das Neubauvolumen jedoch 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 Milliarde Euro überschritten.

Bei allen Neubauanstrengungen für einen entspannten Wohnungsmarkt wird aber auch in Zukunft der Wohnungsbestand klarer Investitionsschwerpunkt der Wohnungsunternehmen bleiben. Auch 2012 flossen gut 95 % der Investitionen, das sind 990 Millionen Euro, in die Modernisierung und Instandhaltung/-setzung des Wohnungsbestandes. Damit sorgen sie für gutes und bezahlbares Wohnen für ihre rund 1,2 Millionen Mieter in der Stadt. Rund 518 Millionen Euro, das ist die Hälfte des gesamten Investitionsvolumens 2012, flossen in die Modernisierung des Wohnungsbestandes mit Schwerpunkt in den westlichen Bezirken Berlins. Diese wurden noch einmal kräftig aufgestockt, und zwar um rund 71 Millionen Euro (+15,8 %). Auch die Investitionen in die Instandhaltung und Instandsetzung des Bestandes sind weiter angestiegen. Mit einer Zunahme von 8,5 % auf 472 Millionen Euro war der Anstieg allerdings nicht so stark wie bei den Modernisierungsinvestitionen.



II.3.2 Die Entwicklung im Land Brandenburg

II.3.2.1 Wohnungsbestand

Wohnungsbestand im Land Brandenburg wächst langsam

Nach den kürzlich veröffentlichten Ergebnissen der Gebäude- und Wohnungszählung (GWZ 2011)¹ gab es im Land Brandenburg zum Stichtag 9. Mai 2011 insgesamt rund 1.282.000 Wohnungen in Gebäuden mit Wohnraum. Davon zählen fast zwei Drittel (833.678 WE bzw. 65 %) zu den ab 1949 errichteten Neubauwohnungen. In reinen Wohngebäuden (ohne Wohnheime) wurden 1.243.414 Wohnungen gezählt. Das sind 15.440 Wohnungen bzw. -1,2 % weniger als nach der Wohnungsbestandsfortschreibung zum 31.12.2010.² Dagegen fiel die Anzahl der ermittelten Wohngebäude (630.893) zum Stichtag 9. Mai 2011 um 1,6 Prozent höher aus als nach der Bestandsfortschreibung.

Nach den erstmals vorliegenden fortgeschriebenen Wohnungsbestandsdaten auf Basis der Gebäude- und Wohnungszählung vom 9. Mai 2011 lag der Wohnungsbestand im Land Brandenburg zum Jahresende 2012 bei rund 1,287 Millionen Wohnungen. Das waren 5.082 Wohnungen (+0,4 %) mehr als zum Jahresende 2011. Die Wohnungszugänge durch Neubau sind damit erneut etwas höher ausgefallen als die Abgänge infolge des Abbruchs oder der Zusammenlegung von Wohnungen.

Auch im Jahr 2012 standen, analog zur Fertigstellungsstatistik und zur Nachfrageentwicklung, die an Berlin angrenzenden Landkreise Potsdam-Mittelmark (+943 WE), Oberhavel (+723 WE), Dahme-Spreewald (+616 WE) und Barnim (+610 WE) sowie die Landeshauptstadt Potsdam (+592 WE) beim Zuwachs im Wohnungsbestand an vorderster Stelle. Demgegenüber überwogen in einigen berlinfernen Regionen nach wie vor die Wohnungsabgänge durch den Rückbau von Wohnungen. Dazu zählen neben der kreisfreien Stadt Frankfurt (Oder) die Landkreise Spree-Neiße (-40 WE) und Oberspreewald-Lausitz (-11 WE).

WOHNUNGSBESTAND im Land Brandenburg, 2011 und 2012		
	Wohnungsbestand im Land Brandenburg (WE)	darunter: Wohnungsbestand der BBU-Mitglieder (WE)
am 09.05.2011 gemäß GWZ 2011	1.282.288*	–
am 31.12.2012	1.286.970	357.204
davon Berliner Umland	448.605	103.856
Weiterer Metropolitanraum	838.365	253.348
* Wohnungen in Gebäuden mit Wohnraum		
Quelle: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg / BBU		
		© BBU

¹ Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, Zensus 2011, Gebäude- und Wohnungen Land Brandenburg am 9. Mai 2011, Mai 2013

² Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, Zensus 2011, Gebäude- und Wohnungszählung – Wohngebäude und Wohnungen im Land Brandenburg im Vergleich zur Wohnungsbestandsfortschreibung, Mai 2013

Anteil selbstgenutzten Wohneigentums in Brandenburg leicht über Bundesdurchschnitt

Im Land Brandenburg liegt der Anteil der von Eigentümern bewohnten Wohnungen (Eigentümerquote) nur geringfügig unter dem Bundesdurchschnitt von 43,2 Prozent. Zum Stichtag 9. Mai 2011 wurden im Land Brandenburg insgesamt 526.686 Wohnungen in Gebäuden mit Wohnraum von den Wohnungseigentümern selbst bewohnt, das entspricht einem Anteil von 41,7 %.³

Im Vergleich zur letzten Gebäude- und Wohnungszählung von 1995 hat sich der Anteil um 9,7 Prozentpunkte erhöht. Unter den 419 Brandenburger Gemeinden wies Eisenhüttenstadt mit 14,3 % den geringsten Wert auf, gefolgt von Potsdam mit 15,6 %. In den ländlichen Gebieten waren die Anteile durchgehend deutlich höher.⁴

Gebäude in Brandenburg überwiegend in Privateigentum

Der überwiegende Teil der Gebäude im Land Brandenburg war zum Stichtag 9. Mai 2011 im Besitz von Privateigentümern. Nach Angaben des Amtes für Statistik Berlin-Brandenburg entfielen 556.904 der insgesamt 646.604 Gebäude mit Wohnraum, das sind 86,1 %, auf Privateigentümer. Die übrigen Gebäude verteilten sich auf Kommunen bzw. kommunale Wohnungsunternehmen (27.218 Gebäude bzw. 4,2 %), Wohnungseigentümergeinschaften (27.081 Gebäude bzw. 4,2 %), Wohnungsgenossenschaften (15.385 Gebäude bzw. 2,4 %) und sonstige Eigentümer (20.016 Gebäude bzw. 3,1 %).⁵

Auch bei den Wohnungen im Land Brandenburg verfügten Privatpersonen über den größten Anteil, und zwar von 56,0 %. Die restlichen Wohnungen verteilten sich vor allem auf Kommunen oder kommunale Wohnungsunternehmen (16,3 %), Wohnungsgenossenschaften (10,2 %) und Wohnungseigentümergeinschaften (9,6 %).⁶

Fast die Hälfte der Wohnungen in Brandenburg befinden sich in Ein- und Zweifamilienhäusern

Im Gegensatz zu Berlin gibt es im Land Brandenburg mehrheitlich kleine Gebäude. Zum Stichtag 9. Mai 2011 befanden sich nach Angaben des Amtes für Statistik Berlin-Brandenburg von den 1.282.288 Wohnungen in 646.604 Gebäuden mit Wohnraum insgesamt 485.830 Wohnungen in Gebäuden mit nur einer Wohnung. Das sind 37,9 %. In den kreisfreien Städten Brandenburg an der Havel, Cottbus, Frankfurt (Oder) und Potsdam liegt der Anteil von Wohnungen in dieser Kategorie mit ca. 12 bis 18 % allerdings erheblich unter dem Landeswert.⁷ Weitere knapp 11 % der Wohnungen befinden sich in Gebäuden mit zwei Wohnungen. Knapp die Hälfte der Wohnungen im Land Brandenburg befindet sich damit in Ein- und Zweifamilienhäusern.

In der zweitstärksten Gebäudekategorie mit sieben bis zwölf Wohnungen befinden sich 26,4 % aller Wohnungen. Lediglich 8,4 % der Wohnungen befinden sich in Gebäuden mit 13 und mehr Wohnungen.⁸

^{3,4} Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, Zensus 2011: Gebäude- und Wohnungszählung -Selbst genutztes Wohneigentum in Berlin und Brandenburg, Mai 2013

⁵ Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, Zensus 2011, Gebäude- und Wohnungen Land Brandenburg am 9. Mai 2011, Mai 2013

⁶ Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, Zensus 2011: Gebäude- und Wohnungszählung -Eigentumsformen bei Gebäuden mit Wohnraum in Berlin und Brandenburg, Mai 2013

^{7,8} Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, Zensus 2011: Gebäude- und Wohnungszählung -Wohnungen in Gebäuden mit Wohnraum im Land Brandenburg, Mai 2013

WOHNUNGEN NACH GEBÄUDEGRÖSSEN						
im Land Brandenburg nach Landkreisen und kreisfreien Städten, am 09. 05. 2011						
Wohnungen in Gebäuden mit ...						
Landkreis / Kreisfreie Stadt	1 Wohnung	2 Wohnungen	3 – 6 Wohnungen	7 – 12 Wohnungen	13 / mehr Wohnungen	Wohnungen insgesamt
	%	%	%	%	%	Absolut
Brandenburg an der Havel	17,7	4,4	21,3	44,2	12,3	42.878
Cottbus	15,8	4,9	11,8	43,4	24,1	57.138
Frankfurt (Oder)	14,2	3,6	12,1	41,5	28,6	34.794
Potsdam	12,2	3,7	15,9	40,6	27,6	86.162
Barnim	44,4	9,9	16,2	24,2	5,4	86.838
Dahme-Spreewald	47,9	12,4	15,5	18,6	5,6	79.732
Elbe-Elster	41,6	21,1	16,8	18,4	2,2	56.998
Havelland	46,6	11,0	19,0	19,6	3,8	75.885
Märkisch-Oderland	48,6	10,3	15,5	22,1	3,5	94.543
Oberhavel	44,6	10,6	18,5	20,6	5,7	99.766
Oberspreewald-Lausitz	31,5	12,1	15,5	32,2	8,7	64.972
Oder-Spree	40,1	11,0	14,1	29,3	5,4	93.477
Ostprignitz-Ruppin	39,7	12,0	20,0	23,7	4,6	53.644
Potsdam-Mittelmark	52,0	14,0	15,6	14,3	4,0	94.530
Prignitz	39,4	13,7	19,6	24,7	2,7	45.836
Spree-Neiße	37,0	14,6	17,5	23,3	7,6	65.379
Teltow-Fläming	41,4	12,0	18,7	21,6	6,2	81.567
Uckermark	33,8	9,5	15,0	34,8	6,9	68.149
Land Brandenburg insgesamt	37,9	10,8	16,5	26,4	8,4	1.282.288

Quelle: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, Zensus 2011: Gebäude- und Wohnungszählung – Wohnungen in Gebäuden mit Wohnraum im Land Brandenburg, Mai 2013 © BBU

Durchschnittliche Wohnfläche in Brandenburg leicht unter Bundesdurchschnitt

Für das Land Brandenburg wurde im Rahmen der Gebäude- und Wohnungszählung 2011 eine durchschnittliche Wohnfläche von 83,6 m² ermittelt. Diese liegt, wenn auch nur geringfügig, unter dem Bundesdurchschnitt von 90,7 m². Am häufigsten sind zwar Wohnungen mit einer Fläche von 60 m² bis 79 m² (324.331 WE) und 40 m² bis 59 m² (310.439 WE) vertreten. Aber fast ein Drittel der insgesamt 1.282.288

Wohnungen im Land Brandenburg (386.556 WE bzw. 30,1 %) hat mindestens 100 m². Davon haben rund 225.000 Wohnungen sogar mehr als 120 m². Den höchsten Anteil an großen Wohnungen mit einer Fläche ab 120 m² hat Potsdam-Mittelmark mit 25.755 Wohnungen bzw. 27,2 %. Demgegenüber haben nur rund 70.700 Wohnungen (5,5 %) weniger als 40 m². Der Anteil der kleinen Wohnungen unter 40 m² beträgt in den kreisfreien Städten ca. 7 bis 12 %, in den Landkreisen liegt er bei ca. 4 bis 6 %.⁹

⁹ Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, Zensus 2011: Gebäude- und Wohnungszählung – Wohnungen in Gebäuden mit Wohnraum im Land Brandenburg, Mai 2013

Aufgrund der Gebäudestruktur hat das Land Brandenburg nur einen relativ geringen Anteil an kleinen Wohnungen. Rund 159.000 Wohnungen (12,4 %) hatten am 9. Mai 2011 einen Raum oder zwei Räume.¹⁰ Ebenso wie in Berlin weichen hier die Ergebnisse der Gebäude- und Wohnungszählung zum 9. Mai 2011 deutlich von den bisherigen Ergebnissen auf Basis der Fortschreibung des Wohnungsbestandes ab. Danach hatten zum 31.12.2011 lediglich 7 % aller Wohnungen im Land Brandenburg (90.546 WE) maximal zwei Räume.¹¹ Den größten Anteil an den knapp 1,3 Millionen Wohnungen im Land Brandenburg haben Wohnungen mit vier Räumen (371.490 WE bzw. 29,0 %) oder drei Räumen (308.098 WE bzw. 24,0 %). Die übrigen rund 444.000 Wohnungen (34,6 %) verfügen über mindestens fünf Räume.¹²

II.3.2.2 Wohnungsleerstand

Leerstandproblem im Land Brandenburg ausgeprägter als befürchtet

Für das Land Brandenburg werden von amtlicher Seite aus keine jährlich fortgeschriebenen Leerstandsdaten erhoben. Die letzte Vollerhebung zum Leerstand erfolgte im Rahmen der Gebäude- und Wohnungszählung 2011, deren Ergebnisse im Mai 2013 veröffentlicht worden sind. Mit Stichtag 9. Mai 2011 bezifferte das Amt für Statistik Berlin-Brandenburg auf Grundlage dieser Erhebung den Leerstand im Land Brandenburg auf durchschnittlich 5,8 %. Demnach standen 73.531 von insgesamt 1.282.288 Wohnungen leer. Die Leerstandsquote lag damit über dem bundesweiten Durchschnitt von 4,5 %. Noch höhere Quoten gab es nur in Mecklenburg-Vorpommern (6,3 %), Thüringen (7,0 %), Sachsen-Anhalt (9,5 %) und Sachsen (10,1 %).¹³

Der BBU geht davon aus, dass sich der Leerstand klar auf den Mietwohnungsbereich konzentriert. Hier ist die Problematik dann auch besonders stadtbildprägend. Bezogen auf die rund 745.000 Mietwohnungen im Land Brandenburg beträgt die Leerstandsquote bei rund 73.500 leer stehenden Wohnungen nach Berechnungen des BBU knapp 10 %.

Besorgniserregend ist dabei, dass sich der Leerstand im Land Brandenburg gegenüber der letzten Gebäude- und Wohnungszählung 1995 um rund 10.000 Wohnungen erhöht hat, obwohl im Rahmen des Stadtumbau Ost-Programms zwischenzeitlich rund 60.000 Wohnungen, größtenteils durch die Mitgliedsunternehmen des BBU, abgerissen worden sind.

Auf regionaler Ebene zeigen sich deutliche Unterschiede bei den Leerstandsquoten gemäß der Gebäude- und Wohnungszählung 2011. Die Landeshauptstadt Potsdam hatte zum Stichtag 9. Mai 2011 mit 3,0 % eine vergleichsweise niedrige Leerstandsquote. Die höchsten Anteile leer stehender Wohnungen wurden in den Landkreisen Prignitz mit 10,0 %, Spree-Neiße mit 9,5 % sowie in den kreisfreien Städten Brandenburg an der Havel (9,5 %) und Frankfurt (Oder) (8,1 %) ermittelt.¹⁴ In der räumlichen Verteilung wird damit der geringe Anteil leer stehender Wohnungen in Berliner Umlandgemeinden sowie eine höhere Leerstandsquote in Gemeinden des weiteren Metropolenraums deutlich. Dies gilt insbesondere für die nordwestliche und südöstliche Peripherie.

Bei den Mitgliedsunternehmen des BBU belief sich die Leerstandsquote im Jahr 2011 auf 8,5 %.¹⁵ Nach Berechnungen des BBU sind das 1,5 Prozentpunkte weniger als im gesamten Mietwohnungsbestand des Landes Brandenburg gemäß der Gebäude- und Wohnungszählung 2011. Dies zeigt einmal mehr, dass sich die Erfolge beim Abbau des Leerstands in erster Linie auf die Mitgliedsunternehmen des BBU konzentrieren, die den Großteil der Abrisse im Land Brandenburg getätigt haben, und zwar fast ausschließlich in den Stadtumbaustädten.

Räumlich gegensätzliche Leerstandsentwicklung im Berliner Umland und im weiteren Metropolenraum

Bei der Leerstandsproblematik muss deshalb der Blick vor allem auf den berlinfernen Raum gerichtet werden. Denn der Wohnungsmarkt im Land Brandenburg ist analog zur Bevölkerungsentwicklung von einer räumlich gegensätzlichen Entwicklung geprägt.

¹⁰ Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, Zensus 2011, Gebäude- und Wohnungen Land Brandenburg am 9. Mai 2011, Mai 2013

¹¹ Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, Fortschreibung des Wohngebäude- und Wohnungsbestandes in Berlin am 31. Dezember 2011, Juli 2012

¹² Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, Zensus 2011, Gebäude- und Wohnungen Land Brandenburg am 9. Mai 2011, Mai 2013

^{13,14} Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, Zensus 2011, Gebäude- und Wohnungszählung - Leerstandsquoten in Berlin und Brandenburg, Mai 2013

¹⁵ Der BBU führt seine Leerstandsanalysen auf Basis von jährlichen Vollerhebungen bei seinen Mitgliedsunternehmen durch. Damit werden knapp die Hälfte aller Mietwohnungen im Land Brandenburg erfasst. Aufgrund des hohen Marktanteils ihres Wohnungsbestandes liefern die Ergebnisse der Befragung eine aussagekräftige Grundlage für die Einschätzung der Leerstandssituation auf dem Mietwohnungsmarkt im Land Brandenburg.

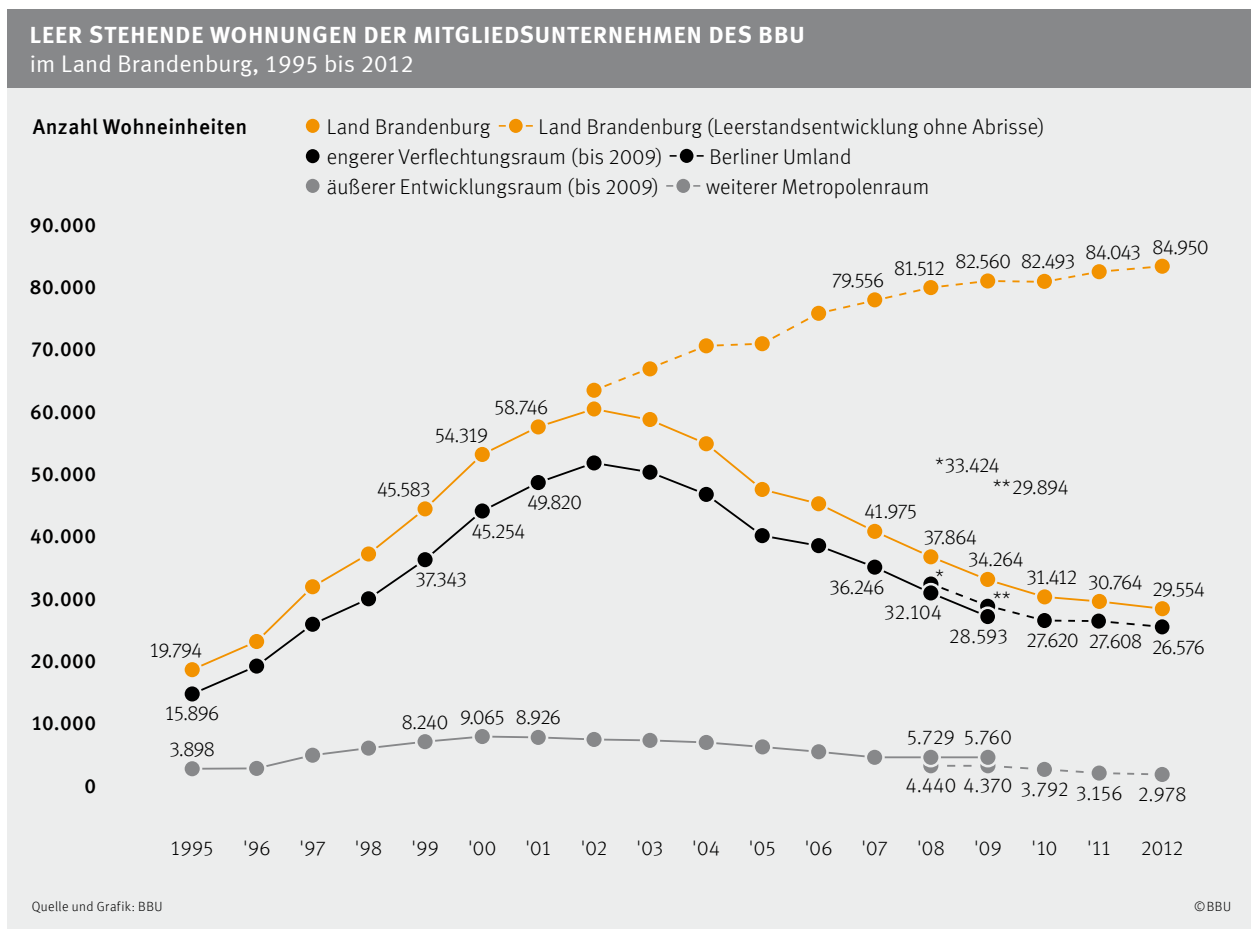
Nach der bisherigen Bevölkerungsfortschreibung hat das Berliner Umland bereits seit dem Jahr 1991 einen starken Bevölkerungszuwachs um etwa ein Drittel auf über 900.000 Einwohner zu verzeichnen. Fast alle Gemeinden im Umland Berlins konnten die Zahl ihrer Einwohner hauptsächlich durch Zuwanderungen aus Berlin vergrößern. Insbesondere in den Berliner Umlandgemeinden besteht aufgrund des anhaltenden Bevölkerungswachstums Neubaubedarf. Der weitere Metropolitanraum hat dagegen seit 1991 schätzungsweise 350.000 Einwohner verloren.

Nach den jetzt vorliegenden Zensusergebnissen zum Stichtag 9. Mai 2011 ist die langfristige Bevölkerungsabnahme im Land Brandenburg noch deutlich stärker ausgeprägt als nach der bisherigen Bevölkerungsfortschreibung. Der Zensus weist nämlich im Vergleich zur Einwohnerzahl im Jahr 1991 für das Land Brandenburg insgesamt einen Rückgang um 97.622 Personen (-3,8 %) aus¹⁶, während nach der bisherigen Bevölkerungsfortschreibung ein Einwohnerverlust von 40.000 Personen (-2,1 %) angenommen wurde.

Erfolgsgeschichte Stadtumbau Ost

Den anhaltend starken Bevölkerungsverlust im weiteren Metropolitanraum kann nur durch den fortgesetzten Abriss überzähliger Wohnungen begegnet werden. Die vergangenen Jahre haben gezeigt, dass der Stadtumbau Ost maßgeblich zur Stabilisierung und Entwicklung der Städte beigetragen hat.

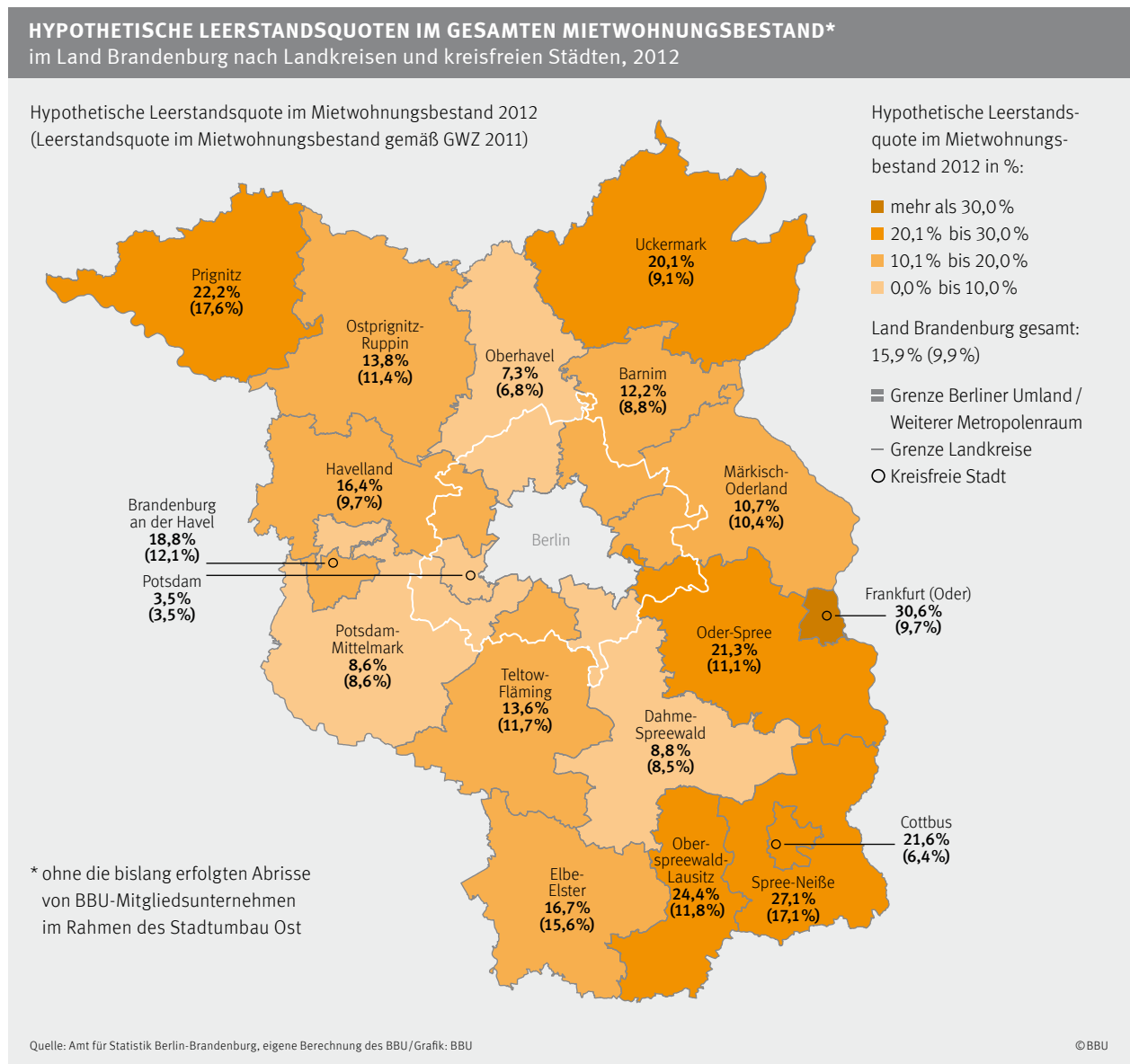
Die Mitgliedsunternehmen des BBU im Land Brandenburg können seit Beginn des Bund-Länder Programms Stadtumbau Ost im Jahr 2002 eine positive Bilanz beim Leerstandsabbau ziehen. Die Wohnungsunternehmen konnten die Zahl der damals noch rund 61.500 leer stehenden Wohnungen durch den Abriss von knapp 54.000 Wohnungen bis zum Jahresende 2012 halbieren – trotz des Bevölkerungsrückgangs im gleichen Zeitraum um schätzungsweise rund 100.000 Personen. Ohne den Abriss der Wohnungen stünden heute bei den brandenburgischen Mitgliedsunternehmen des BBU knapp 85.000 Wohnungen leer. Das wären rund 20 % ihres damaligen Wohnungsbestandes.



¹⁶ Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, Zensus 2011: Neue Einwohnerzahlen für die Bundesländer Berlin und Brandenburg, Mai 2013

Der Erfolg des Stadtumbau Ost zeigt sich insbesondere mit dem deutlichen Rückgang des massiven Leerstands in den berlinfernen Regionen, speziell in den Stadtumbaustädten. Die dort ansässigen Mitgliedsunternehmen des BBU konnten durch den Abriss von rund 53.200 Wohnungen seit 2002 die Leerstandsquote von 18,1 % auf 10,5 % zum Jahresende 2012 reduzieren. Besonders stark war der Leerstandsrückgang in den kreisfreien Städten Frankfurt (Oder) (-14,1 Prozentpunkte, von 23,7 auf 9,6 %) und Cottbus (-13,9 Prozentpunkte, von 20,2 auf 6,3 %), gefolgt von den Landkreisen Oberspreewald-Lausitz (-9,6 Prozentpunkte, von 21,3 auf 11,7 %) und Teltow-Fläming (-7,2 Prozentpunkte, von 15,7 auf 8,5 %). Angesichts des im gleichen Zeitraum zu verzeichnenden Bevölkerungsverlustes um nahezu 200.000 Personen im weiteren

Metropolitanraum ist das eine beachtliche Leistung. Die folgende Karte vermittelt einen Eindruck davon, wie hoch der Leerstand im gesamten Mietwohnungsbestand der Landkreise des Landes Brandenburg ohne die bislang erfolgten Abrisse der Mitgliedsunternehmen des BBU heute wäre. Die Marktberreinigung wurde dabei vor allem von den Wohnungsunternehmen erbracht. Zum Vergleich sind die vom BBU berechneten tatsächlichen Leerstandsquoten im Mietwohnungsbestand gemäß den Ergebnissen der Gebäude- und Wohnungszählung zum Stichtag 9. Mai 2011 dargestellt. In einigen Gebieten würde ohne die Abrisse in den vergangenen Jahren jede vierte Mietwohnung leer stehen, so zum Beispiel in der kreisfreien Stadt Frankfurt (Oder) sowie in den Landkreisen Spree-Neiße und Oberspreewald-Lausitz.



Bei den Mitgliedsunternehmen des BBU läge der Leerstand ohne den Stadtumbau Ost in vielen Landkreisen und Städten des weiteren Metropolitanraums heute sogar bei teilweise über 30 %. Besonders hoch wäre er in den Landkreisen Spree-Neiße (34,9 %), Prignitz (31,4 %) und Oberspreewald-Lausitz (30,2 %).

Leerstandsabbau tritt seit 2011 auf der Stelle

Durch die wachsende Planungsunsicherheit beim Stadtumbau Ost tritt der Leerstandsabbau seit 2011 auf der Stelle. Im Jahr 2012 sank die Leerstandsquote bei den Mitgliedsunternehmen des BBU im Land Brandenburg nur um 0,2 Prozentpunkte auf 8,3 %. In vielen Gemeinden des weiteren Metropolitanraums ist der Leerstand 2012 sogar gestiegen. Mit 26.576 Wohnungen standen bei den Wohnungsunternehmen im weiteren Metropolitanraum Ende 2012 zwar rund 1.000 Wohnungen weniger leer als im Vorjahr. Angesichts der im Jahr 2012 rund 2.100 abgerissenen Wohnungen bedeutet dies aber, dass der Zuwachs an leer stehenden Wohnungen durch die Bevölkerungsabnahme weiter voranschreitet. Das ist umso dramatischer, weil die Zahl der Abrisse nach dem Auslaufen der ersten Förderperiode des Stadtumbau Ost zum Jahresende 2010 bereits deutlich gesunken ist. In den ersten Jahren des Stadtumbau Ost wurden noch etwa zwischen 5.000 und knapp 8.000 Wohnungen pro Jahr abgerissen.

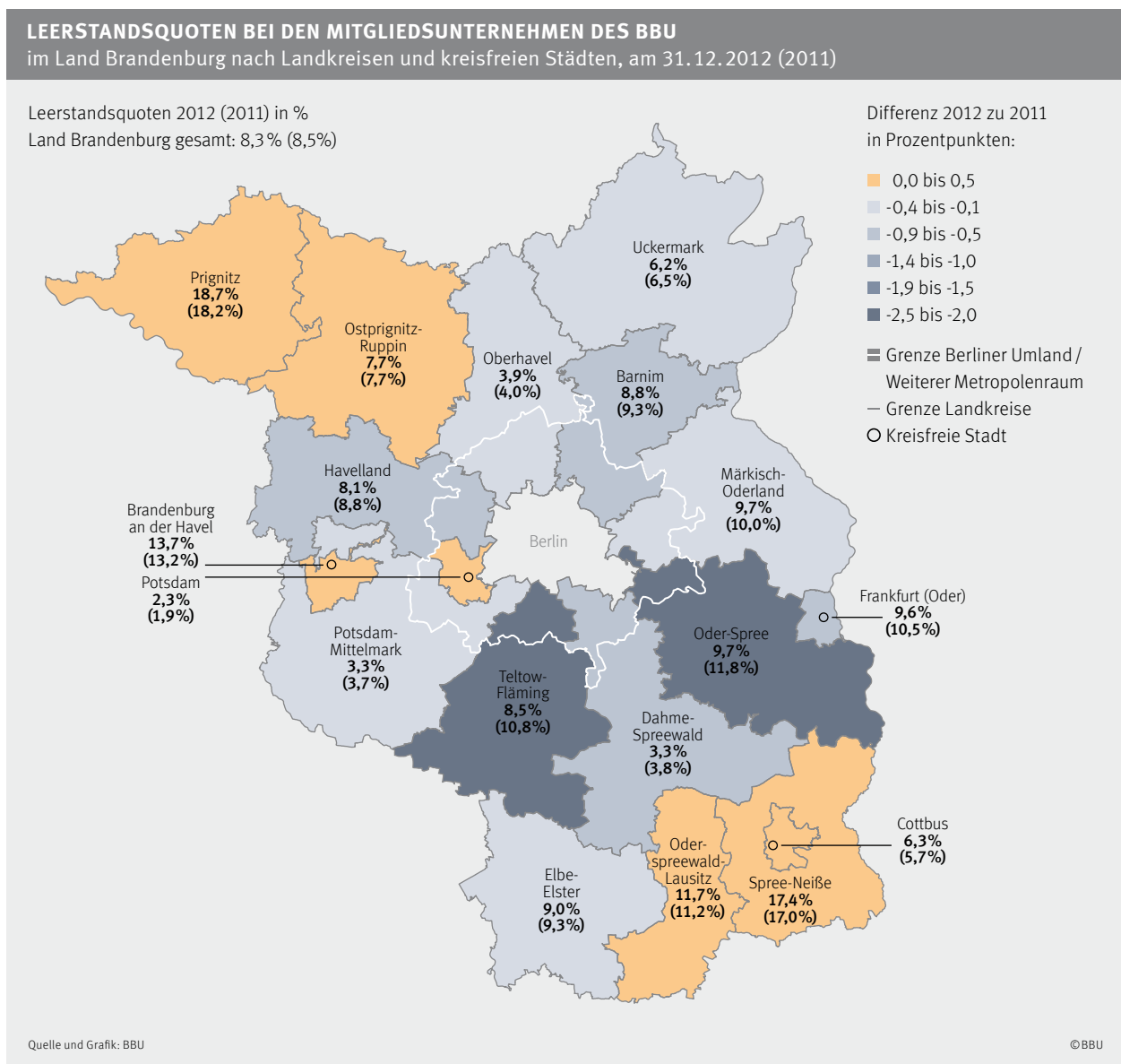
Der beginnende Rückschritt im Leerstandsabbau zeigt sich besonders deutlich bei einem Blick auf die Ebene der Landkreise und Gemeinden. Infolge der hohen Bevölkerungsverluste im weiteren Metropolitanraum waren die dort gelegenen Landkreise und kreisfreien Städte zum Jahresende 2012 weiterhin am stärksten vom Leerstand betroffen. An erster Stelle stand, wie schon in den Vorjahren, der Landkreis Prignitz mit einer Leerstandsquote von 18,7 %, gefolgt vom Landkreis Spree-Neiße (17,4 %) und der kreisfreien Stadt Brandenburg an der Havel (13,7 %). Die niedrigsten durchschnittlichen Leerstandsquoten von maximal 5,0 % wurden nur für an Berlin angrenzende Landkreise ermittelt. Dazu zählen neben der kreisfreien Stadt Potsdam (2,3 %) die Landkreise Potsdam-Mittelmark (3,3 %), Dahme-Spreewald (3,3 %) und Oberhavel (3,9 %).

Bezeichnend ist hierbei, dass in sieben der insgesamt 18 Landkreise und kreisfreien Städte der Leerstand 2012 im Vergleich zu 2011 gestiegen ist. Noch im Jahr 2010 waren dagegen in fast allen Landkreisen rückläufige Leerstandsquoten zu beobachten.

LEER STEHENDE WOHNUNGEN DER MITGLIEDSUNTERNEHMEN DES BBU									
im Land Brandenburg nach Landkreisen und kreisfreien Städten, 2010 bis 2012									
Landkreis / kreisfreie Stadt	WE per 31.12.2010 insgesamt	darunter: leer stehend	Leerstandsquote in %	WE per 31.12.2011 insgesamt	darunter: leer stehend	Leerstandsquote in %	WE per 31.12.2012 insgesamt	darunter: leer stehend	Leerstandsquote in %
Stadt Potsdam	34.339	759	2,2	34.440	657	1,9	34.400	786	2,3
Dahme-Spreewald	13.593	513	3,8	13.559	509	3,8	13.677	454	3,3
Potsdam-Mittelmark	13.004	474	3,6	12.925	472	3,7	12.786	421	3,3
Oberhavel	21.369	928	4,3	19.481	788	4,0	19.540	769	3,9
Uckermark	28.422	1.882	6,6	27.232	1.781	6,5	26.991	1.666	6,2
Stadt Cottbus	29.565	1.624	5,5	29.461	1.682	5,7	29.305	1.860	6,3
Ostprignitz-Ruppin	13.378	1.005	7,5	13.334	1.021	7,7	13.295	1.022	7,7
Havelland	13.615	1.340	9,8	13.280	1.168	8,8	12.758	1.030	8,1
Teltow-Fläming	13.791	1.590	11,5	13.857	1.493	10,8	13.551	1.148	8,5
Barnim	18.907	1.766	9,3	18.856	1.750	9,3	18.750	1.655	8,8
Elbe-Elster	12.061	1.225	10,2	11.946	1.111	9,3	11.788	1.066	9,0
Stadt Frankfurt (Oder)	19.725	2.424	12,3	18.922	1.994	10,5	18.371	1.759	9,6
Märkisch-Oderland	18.993	1.938	10,2	18.684	1.863	10,0	18.839	1.822	9,7
Oder-Spree	26.010	3.028	11,6	25.517	3.004	11,8	24.533	2.380	9,7
Oberspreewald-Lausitz	26.130	2.777	10,6	25.897	2.906	11,2	25.647	2.988	11,7
Stadt Brandenburg a. d. Havel	18.549	2.435	13,1	18.400	2.423	13,2	18.293	2.515	13,7
Spree-Neiße	17.046	2.493	14,6	18.513	3.145	17,0	18.479	3.224	17,4
Prignitz	8.527	1.615	18,9	8.348	1.519	18,2	8.227	1.536	18,7
nicht auf Landkreise zuordenbarer Bestand	22.861	1.596	7,0	20.221	1.478	7,3	18.410	1.453	7,9
Land Brandenburg insgesamt	367.447	31.412	8,5	362.873	30.764	8,5	357.640	29.554	8,3

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

© BBU



Dementsprechend zeigte sich im Jahr 2012 in vielen Gemeinden eine Leerstandszunahme. In 43 von 78 Gemeinden des weiteren Metropolitanraums, in denen die Mitgliedsunternehmen des BBU ansässig sind, ist der Leerstand wieder angestiegen oder gleich geblieben. In 34 Gemeinden betrug die Leerstandsquote zum Jahresende 2012 mindestens 10 %. In 14 Gemeinden lag die Quote bei mindestens 15 %, davon in sechs Gemeinden sogar bei über 20 %. Dementsprechend sind die Mitgliedsunternehmen in diesen Gemeinden von hohen Leerstandsquoten betroffen. Von den 152 Mitgliedsunternehmen des BBU mit Sitz im weiteren Metropolitanraum hatten 53 Unternehmen eine Leerstandsquote von mindestens

10 %, davon 23 Unternehmen von mindestens 15 % mit Spitzenwerten bis zu 31 %. Das sind mehr als ein Drittel der Mitgliedsunternehmen des BBU im weiteren Metropolitanraum. In der Folge ist die Leerstandsquote im Bestand der Mitgliedsunternehmen des BBU im weiteren Metropolitanraum mittlerweile fast viermal so hoch wie im Berliner Umland.

Leerstandstief im Berliner Umland

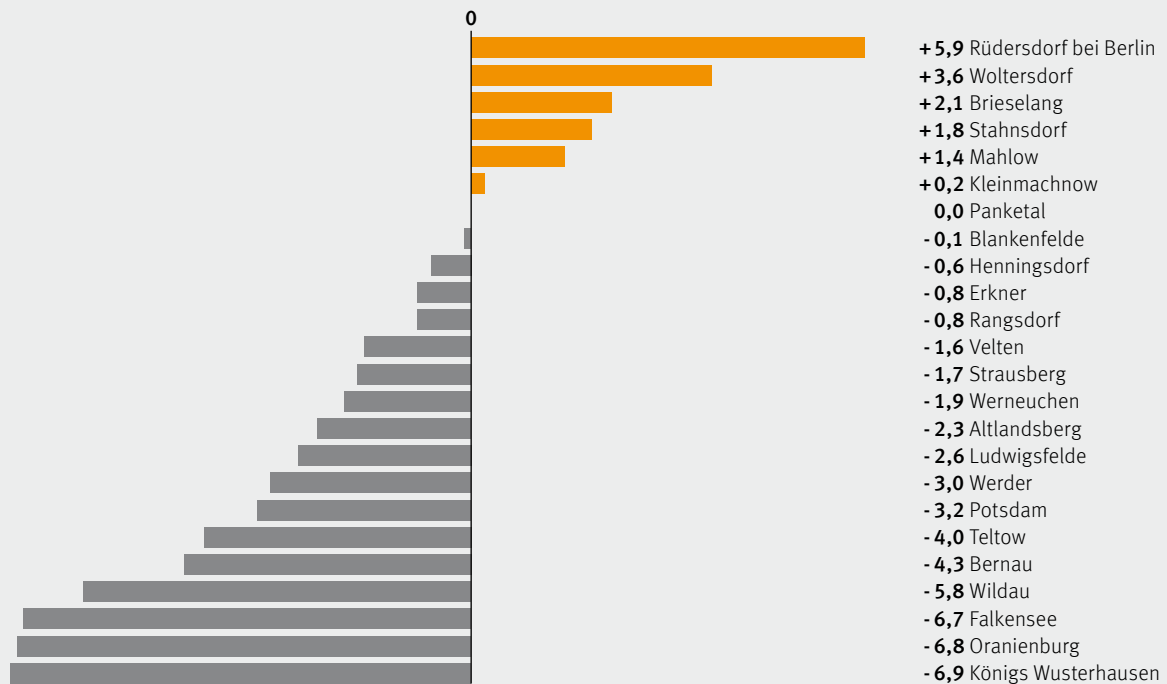
Bei den im Berliner Umland ansässigen Mitgliedsunternehmen des BBU war 2012 aufgrund der positiven Bevölkerungsentwicklung weiterhin eine gegensätzliche Entwicklung der Leerstandssituation zu verzeichnen. Der Leerstand in ihren Beständen ist mit 2,8 % auf einem 20-Jahres-Tief angelangt. Das sind um 0,2 Prozentpunkte weniger als im Vorjahr. Der Wohnungsmarkt des Berliner Umlands bewegt sich damit ganz im Takt mit Berlin.

Viele Gemeinden des Berliner Umlands haben sogar eine niedrigere Leerstandsquote als Berlin. In 15 von 24 Gemeinden des Berliner Umlands mit Bestand von Mitgliedsunternehmen des BBU lag die Leerstandsquote bei den Wohnungsunternehmen bei höchstens 3,0 %, davon in elf bei höchstens 2,0 %. Unter den größeren Städten des Umlandes mit niedrigen Leerstandsquoten der Wohnungsunternehmen stechen dabei besonders Potsdam (2,3 %), Teltow (2,2 %), Falkensee (2,0 %), Wildau (1,4 %), Hennigsdorf (1,2 %) Bernau (1,1 %) sowie Königs Wusterhausen, Erkner und Kleinmachnow mit maximal 1,0 % hervor.

Die Verknappung des Wohnungsangebotes wird bei einem Blick auf die Entwicklung des Leerstands in den vergangenen Jahren noch deutlicher. Seit 2002 zeigte sich in 17 von 24 Gemeinden eine teilweise deutliche Verringerung des Leerstands, was zu einem nicht unerheblichen Teil auf den Zuzug aus der Hauptstadt zurückzuführen ist. An erster Stelle steht Königs Wusterhausen mit einem Leerstandsrückgang um 6,9 Prozentpunkte auf zuletzt 1,0 % zum Jahresende 2012. Auch in Oranienburg und Falkensee betrug die Leerstandsreduzierung seither mehr als sechs Prozentpunkte. Lediglich in sechs Umlandgemeinden ist der Leerstand gegenüber dem Jahr 2002 angestiegen, was größtenteils auf laufende Modernisierungsmaßnahmen zurückzuführen sein dürfte.

VERÄNDERUNG DER LEERSTANDSQUOTEN BEI DEN MITGLIEDSUNTERNEHMEN DES BBU in 24 Orten des Berliner Umlandes, 2012 zu 2002

Veränderung der Leerstandsquoten 2012 zu 2002 in Prozentpunkten



Quelle und Grafik: BBU

©BBU

Im weiteren Metropolenraum droht eine zweite Leerstandswelle

Die gegensätzliche Leerstandsentwicklung im Umland Berlins und in den berlinfernen Regionen wird sich noch weiter verstärken. Der weitere Metropolenraum verliert der Bevölkerungsprognose des Landes¹⁷ zufolge auf lange Sicht ein Fünftel seiner Einwohner. Dort wird bis zum Jahr 2030 mit einer deutlichen Bevölkerungsabnahme von rund 296.000 Personen (-18,5 %) auf 1,3 Millionen Einwohner gerechnet, die überwiegend aus dem Geburtendefizit resultiert.

Angesichts des prognostizierten Bevölkerungsverlustes in den berlinfernen Regionen des Landes Brandenburg wird deutlich, dass auch in den kommenden Jahren erhebliche Strukturanpassungen erforderlich sind. Eine zweite Leerstandswelle steht unmittelbar bevor. Die wachsenden Planungsunsicherheiten beim Stadtumbau haben deshalb dramatische Auswirkungen. Schon jetzt haben die deutlich verschlechterten Rahmenbedingungen für die Wohnungswirtschaft dazu geführt, dass die Abrissplanungen der Wohnungsunternehmen nur noch bei knapp einem Fünftel des erwarteten Leerstandsanstiegs und der eigentlich notwendigen Abrisse liegen. Wenn sich die Wohnungsunternehmen nicht mehr im erforderlichen Umfang am Stadtumbau beteiligen können, werden in der Folge die Leerstandszahlen, insbesondere in den Stadtumbaustädten, unweigerlich wieder rasch steigen und den notwendigen Umbau der Städte gefährden. Nur der Stadtumbau Ost kann der drohenden zweiten Leerstandswelle adäquat entgegentreten. Eine Neujustierung beim Stadtumbau Ost ist deshalb dringend erforderlich.

Im Berliner Umland wächst die Wohnungsnachfrage

Für das Umland Berlins wird dagegen insbesondere durch Zuwanderungen aus Berlin bis 2030 ein moderates Bevölkerungswachstum um weitere 43.700 Personen (+4,8 %) auf dann 948.300 Einwohner erwartet. Die Zunahme der Bevölkerung wird vor allem in den direkt an Berlin angrenzenden verkehrsgünstig zur Bundeshauptstadt gelegenen Gemeinden prognostiziert. Neben Potsdam (+12,2 %) wird insbesondere für Schönefeld im Zusammenhang mit der Eröffnung des neuen Großflughafens mit einem starken Bevölkerungsanstieg von 29,6 % bis 2020 gerechnet.¹⁸ Aber auch in etlichen anderen Umlandgemeinden, wie beispielsweise in Teltow, Kleinmachnow und Falkensee, dürfte die Wohnungsnachfrage in den kommenden Jahren parallel zur Entwicklung in Berlin noch ansteigen.

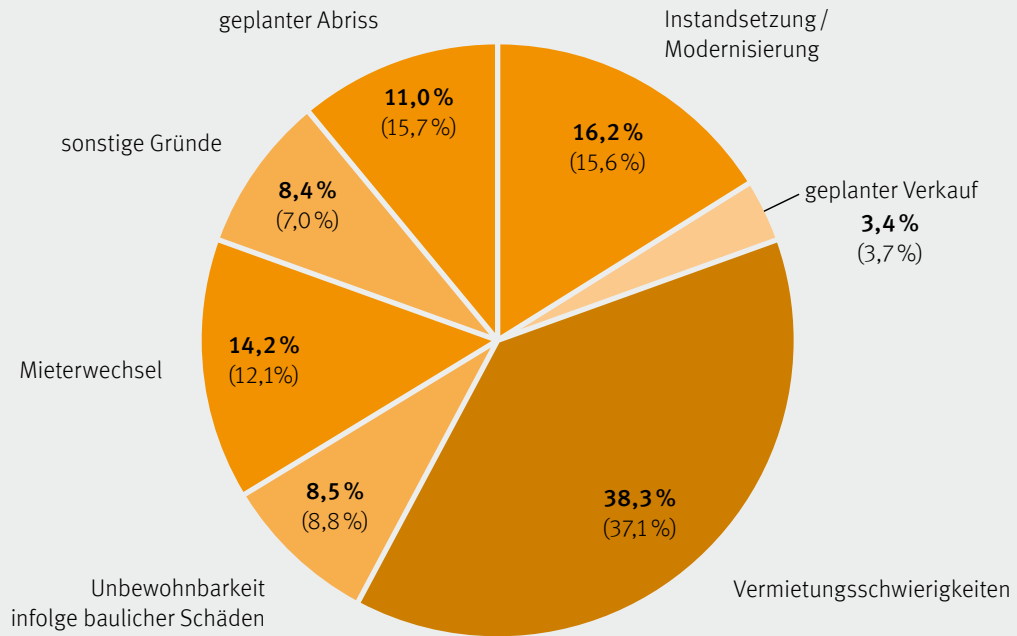
Anteil der schwer vermietbaren Wohnungen 2012 leicht steigend

Die Aufschlüsselung nach Leerstandsgründen zeigt, dass die Wohnungsnachfrage in einigen Teilregionen des Landes Brandenburg sinkt. Ein Spiegel dafür ist der leicht zunehmende Anteil leer stehender Wohnungen wegen Vermietungsschwierigkeiten an den leer stehenden Wohnungen insgesamt. Innerhalb eines Jahres stieg dieser Anteil von 37,1 % zum Jahresende 2011 auf 38,3 % zum 31. Dezember 2012. Das sind Wohnungen, die trotz mehrmaligen Anbietens auf dem Wohnungsmarkt längerfristig leer stehen. Ende 2012 standen von den knapp 30.000 leer stehenden Wohnungen bei den Brandenburger Mitgliedsunternehmen des BBU 11.315 Wohnungen, das sind 3,2 % des Gesamtbestandes, aufgrund von Vermietungsschwierigkeiten leer. Davon entfallen rund 10.500 auf den weiteren Metropolenraum.

Die Mitgliedsunternehmen des BBU richten deshalb große Anstrengungen darauf, ihre Wohnungen attraktiv zu gestalten und einen guten Ausstattungsstandard zu bieten. So hat der Anteil der Wohnungen, die wegen laufender Modernisierungsmaßnahmen nicht bewohnt waren, weiter zugenommen. Zum Jahresende 2012 wurden bei 16,2 % der leer stehenden Wohnungen Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt. Im Vorjahr betrug der Anteil 15,6 %, im Jahr 2005 sogar nur 6,9 %.

Von den übrigen knapp 13.400 Wohnungen stand ein Großteil wegen Mieterwechsels oder geplanten Abrisses nur vorübergehend leer. Die Zahl der zum Abriss vorgesehenen Wohnungen hat jedoch insbesondere in den vergangenen drei Jahren deutlich abgenommen. Bei 3.260 Wohnungen bzw. 11,0 % des unbewohnten Bestandes ist der Abriss vorgesehen. Im Jahr 2005 standen noch viermal so viele Wohnungen aus diesem Grund leer.

GRÜNDE FÜR DEN WOHNUNGSLEERSTAND IM BESTAND DER MITGLIEDSUNTERNEHMEN DES BBU
im Land Brandenburg, am 31. 12. 2012 (2011)



Quelle und Grafik: BBU

©BBU

¹⁷ Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, Bevölkerungsprognose für das Land Brandenburg 2011 bis 2030, Potsdam, Mai 2012

¹⁸ Landesamt für Bauen und Verkehr, Bevölkerungsvorausschätzung 2011 bis 2030, Ämter und amtsfreie Gemeinden des Landes Brandenburg, Hoppegarten 2012

II.3.2.3 Fluktuation

Fluktuationsquote im Jahr 2012 gesunken

Die Umzüge bei den Mitgliedsunternehmen des BBU im Land Brandenburg sind 2012 auf den niedrigsten Stand seit Beginn der Erfassung 2001 gesunken. Innerhalb eines Jahres ging der Anteil der von Mietern gekündigten Wohnungen um 0,6 Prozentpunkte auf 8,6 % zurück. Noch zu Beginn des Jahrtausends lag die Fluktuationsquote bei über 10 %. Insgesamt sind das etwa 6.000 Umzüge weniger im Jahr als noch im Jahr 2001. Dies deutet darauf hin, dass die Umzugsfreudigkeit der Mieter durch die anhaltend hohe Wohnzufriedenheit sinkt.

Im Jahr 2012 war der Rückgang der Wohnungskündigungen im Berliner Umland etwas höher als im weiteren Metropolitanraum. Im Berliner Umland sank die Fluktuationsquote innerhalb eines Jahres um 0,8 Prozentpunkte auf 8,4 %. Im weiteren Metropolitanraum lag der Anteil der von Mietern gekündigten Wohnungen bei 8,7 %. Das waren 0,5 Prozentpunkte weniger als im Jahr 2011.

II.3.2.4 Baugenehmigungen und Baufertigstellungen

Zahl der fertig gestellten Wohnungen im Land Brandenburg 2012 wieder angestiegen

Im Land Brandenburg wurden nach Angaben des Amtes für Statistik Berlin-Brandenburg im Jahr 2012 insgesamt 7.690 Bauvorhaben fertig gestellt. Mit einer Steigerung um 14,9 % gegenüber dem Vorjahr ist das der erste zweistellige Zuwachs seit 1998. Im Rahmen der abgeschlossenen Bauvorhaben wurden 7.283 Wohnungen – einschließlich Baumaßnahmen an bestehenden Gebäuden – fertig gestellt. Das sind 14,1 % mehr als im Vorjahr (6.381 WE). Eine positive Entwicklung der Bautätigkeit im Land Brandenburg war letztmalig im Jahr 2010 und davor im Jahr 2006 zu verzeichnen.

Von den 7.283 fertig gestellten Wohnungen wurden 6.741 neu gebaut (Vorjahr: 5.694 WE). Weitere 542 Wohnungen entstanden durch Baumaßnahmen an bestehenden Gebäuden (Vorjahr: 687 WE). Der Schwerpunkt der Bautätigkeit im Land Brandenburg lag schon seit 1998 auf der Errichtung von

ANTEIL DER DURCH MIETER GEKÜNDIGTEN WOHNUNGEN AM WOHNUNGSBESTAND DER MITGLIEDSUNTERNEHMEN DES BBU im Land Brandenburg, 2001 bis 2012			
Fluktuation in %			
Jahr	Mitgliedsunternehmen des BBU insgesamt	darunter: 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 Metropolitanraum*
2009	9,1	9,3	9,0
2010	9,1	9,1	9,1
2011	9,2	9,2	9,2
2012	8,6	8,4	8,7

* gemäß Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg vom 31.03.2009

Quelle: BBU ©BBU

Ein- und Zweifamilienhäusern. Allerdings war auch in diesem Marktsegment bereits seit 1999 eine anhaltend rückläufige Entwicklung zu beobachten. Erst seit dem Jahr 2010 ist wieder eine leicht positive Tendenz zu verzeichnen, die sich im Jahr 2012 verstärkt fortgesetzt hat. Insgesamt 5.274 Wohnungen wurden 2012 in neuen Ein- und Zweifamilienhäusern fertig gestellt. Das sind 17,8 % mehr als im Vorjahr (4.478 WE).

Noch stärker gestiegen ist 2012 die Zahl der neu gebauten Wohnungen in Mehrfamilienhäusern, nachdem 2011 noch ein leichter Rückgang zu verzeichnen war, und zwar um 27,2 % auf 1.415 Wohnungen. Der Geschosswohnungsbau verharrte damit aber weiterhin auf einem vergleichsweise niedrigen Niveau.

Analog zur Nachfrageentwicklung in den verschiedenen Regionen Brandenburgs wurden im Jahr 2012 die meisten Wohnungen in den an Berlin angrenzenden Landkreisen und in Potsdam bezugsfertig. Zu den Spitzenreitern bei den Baufertigstellungen zählten Potsdam-Mittelmark (1.015 WE), Oberhavel (746 WE), Barnim (672 WE), Dahme-Spreewald (671 WE), Havelland (644 WE) und die Landeshauptstadt Potsdam (640 WE). Wie bereits in den Vorjahren wurden am wenigsten Wohnungen in den berlinfernen Landkreisen fertig gestellt. Dazu zählen Elbe-Elster (66 WE), Prignitz (80 WE) und Oberspreewald-Lausitz (92 WE).

2012 deutlicher Zuwachs bei den im Land Brandenburg genehmigten Wohnungen in Mehrfamilienhäusern

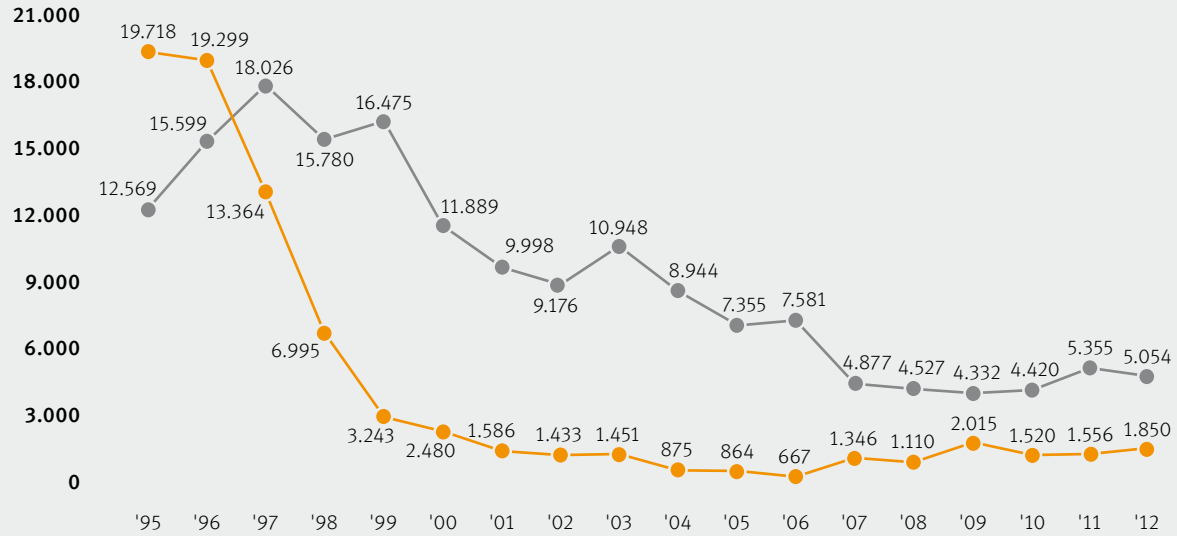
Der noch im Jahr 2011 zu verzeichnende starke Anstieg der Baugenehmigungen im Land Brandenburg setzte sich im Jahr 2012 nicht weiter fort. Einschließlich Baumaßnahmen an bestehenden Gebäuden wurden 7.913 Wohnungen zum Bau genehmigt. Das sind lediglich 59 Wohnungen mehr als im Vorjahr (7.854 WE). Davon sollen 6.973 Wohnungen in neuen Gebäuden errichtet werden (2011: 7.016 WE). Durch Baumaßnahmen an bestehenden Gebäuden, z.B. dem Dachgeschossausbau, werden dem Wohnungsmarkt weitere 940 Wohnungen zur Verfügung stehen (2011: 838 WE).

Eine rückläufige Tendenz zeigte sich 2012 ausschließlich bei den genehmigten Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern. Während in diesem Marktsegment in den Jahren 2010 und 2011 noch ein Aufwärtstrend zu beobachten war, nahm die Zahl der genehmigten Wohnungen im Jahr 2012 (5.054 WE) gegenüber dem Vorjahr (5.355 WE) um 5,6 % ab. Dagegen stieg 2012 die Zahl der genehmigten Wohnungen in neuen Mehrfamilienhäusern (1.850 WE) im Vergleich zu 2011 (1.556 WE) wieder deutlich an, und zwar um 18,9 %, nachdem noch im Jahr 2010 eine stark rückläufige Tendenz zu erkennen war.

Die meisten Wohnungen wurden 2012 erneut in der Landeshauptstadt Potsdam (1.016 WE) und in Potsdam-Mittelmark (943 WE) zum Bau genehmigt. Parallel zu den Fertigstellungen standen auch bei den Baugenehmigungen die an Berlin angrenzenden Landkreise im Vordergrund. Dazu zählen die Landkreise Havelland (869 WE), Barnim (705 WE), Märkisch-Oderland (702 WE), Oberhavel (670 WE) und Dahme-Spreewald (665 WE). Am wenigsten Wohnungen wurden abermals in den Landkreisen Elbe-Elster (65 WE), Oberspreewald-Lausitz (86 WE) und Prignitz (90 WE) zum Bau genehmigt.

WOHNUNGSBAUGENEHMIGUNGEN
im Land Brandenburg, nach Gebäudeart, 1995 bis 2012

Anzahl WE (Neubau) ● in neuen Wohngebäuden mit 1 und 2 Wohnungen ● in neuen Wohngebäuden mit 3 und mehr Wohnungen

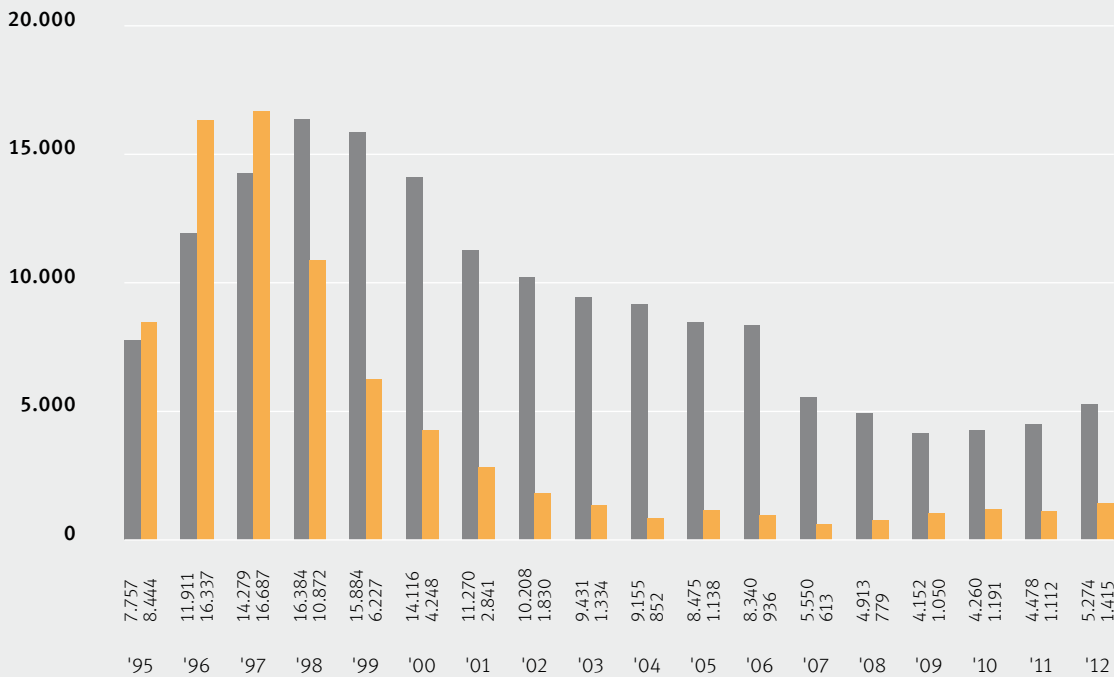


Quelle: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, Grafik: BBU

©BBU

WOHNUNGSBAUFERTIGSTELLUNGEN
im Land Brandenburg, nach Gebäudeart, 1995 bis 2012

Anzahl WE (Neubau) ■ in neuen Wohngebäuden mit 1 und 2 Wohnungen ■ in neuen Wohngebäuden mit 3 und mehr Wohnungen



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

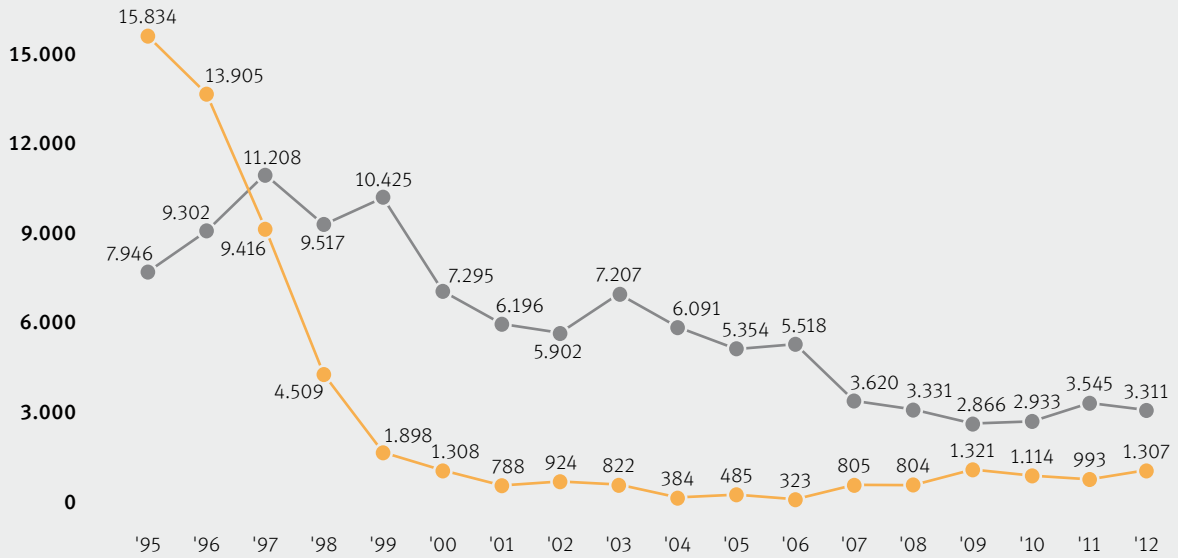
©BBU

WOHNUNGSBAUGENEHMIGUNGEN

im Berliner Umland (2009 bis 2012) und im engeren Verflechtungsraum (1995 bis 2008), nach Gebäudeart

Anzahl WE (Neubau)

● in neuen Wohngebäuden mit 1 und 2 Wohnungen ● in neuen Wohngebäuden mit 3 und mehr Wohnungen



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

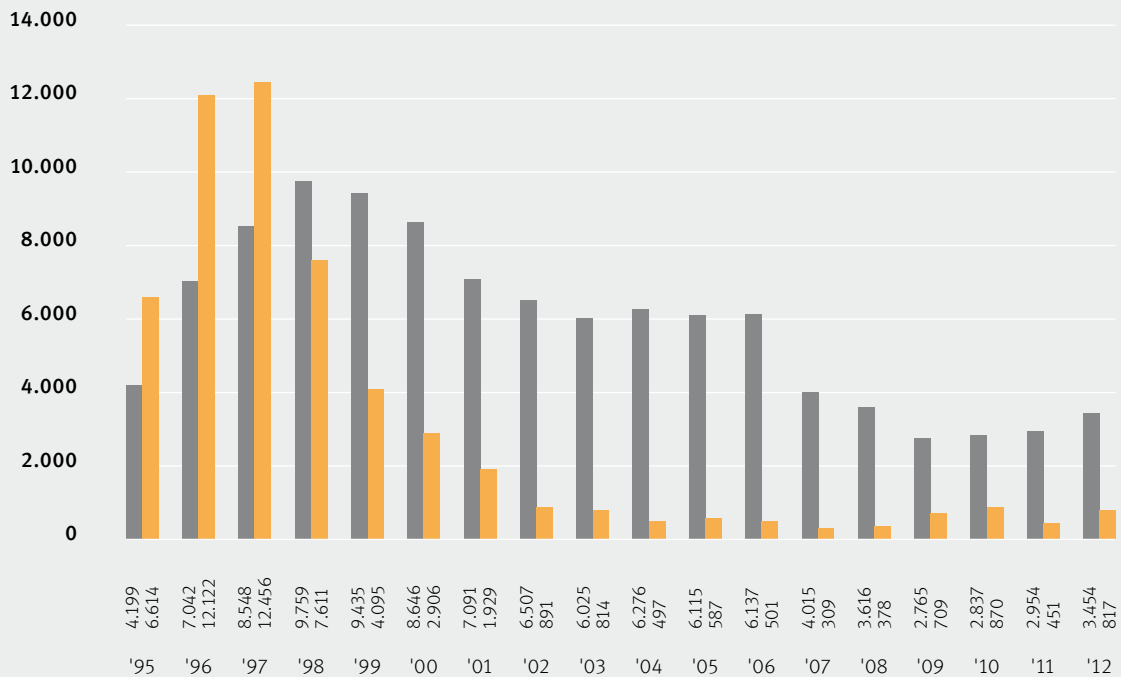
© BBU

WOHNUNGSBAUFERTIGSTELLUNGEN

im Berliner Umland (2009 bis 2012) und im engeren Verflechtungsraum (1995 bis 2008), nach Gebäudeart

Anzahl WE (Neubau)

■ in neuen Wohngebäuden mit 1 und 2 Wohnungen ■ in neuen Wohngebäuden mit 3 und mehr Wohnungen



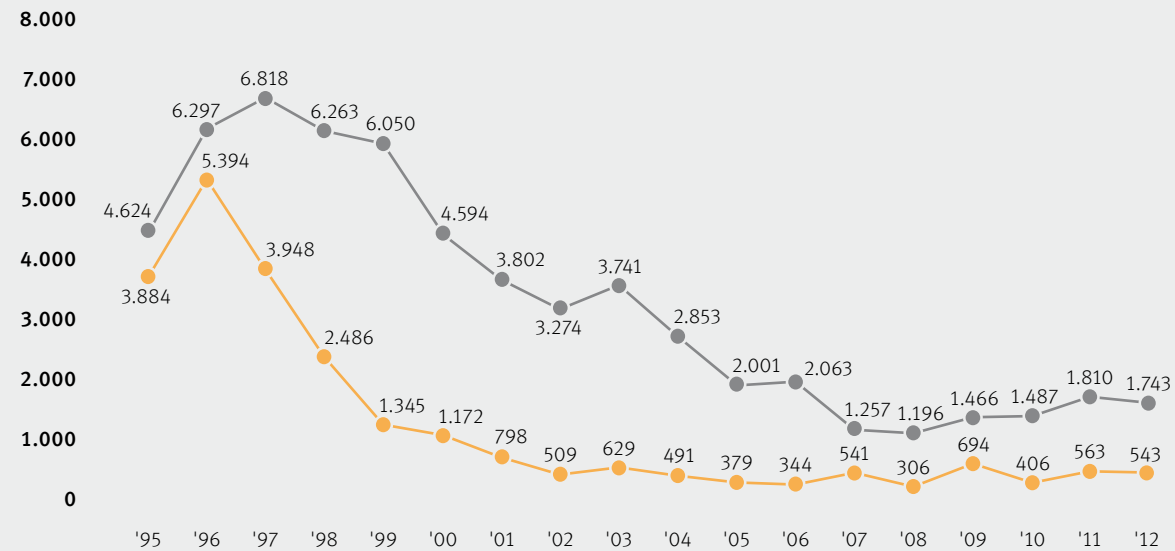
Quelle: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, Grafik: BBU

© BBU

WOHNUNGSBAUGENEHMIGUNGEN

im weiteren Metropolitanraum (2009 bis 2012) und im äußeren Entwicklungsraum (1995 bis 2008), nach Gebäudeart

Anzahl WE (Neubau) ● in neuen Wohngebäuden mit 1 und 2 Wohnungen ● in neuen Wohngebäuden mit 3 und mehr Wohnungen



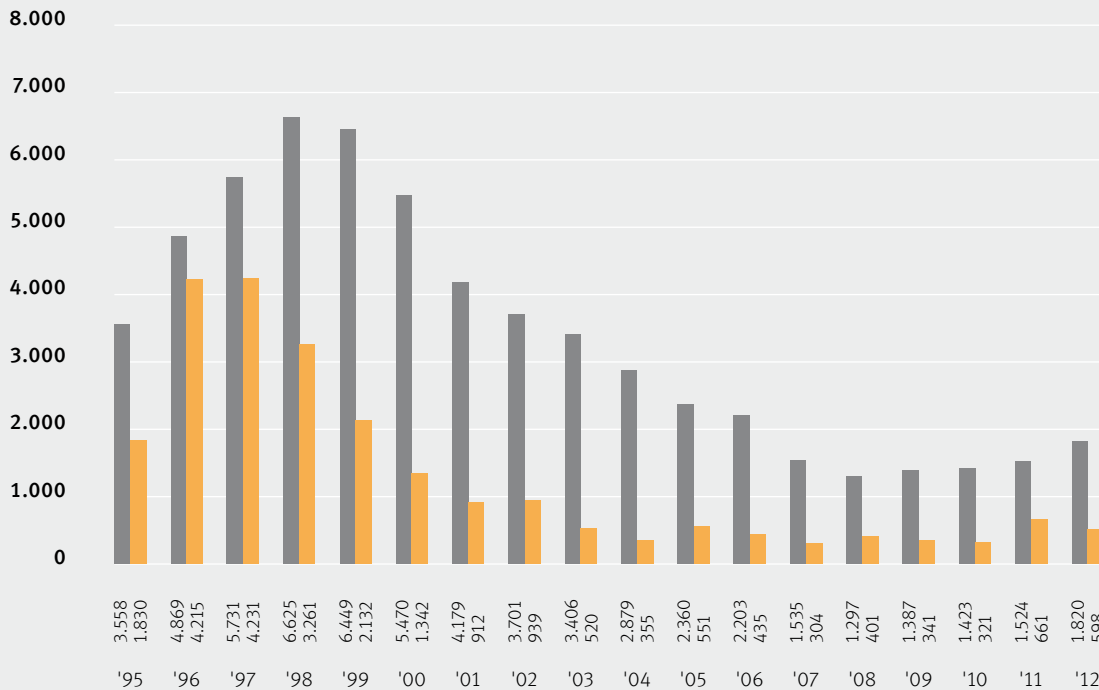
Quelle: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, Grafik: BBU

©BBU

WOHNUNGSBAUFERTIGSTELLUNGEN

im weiteren Metropolitanraum (2009 bis 2012) und im äußeren Entwicklungsraum (1995 bis 2008), nach Gebäudeart

Anzahl WE (Neubau) ■ in neuen Wohngebäuden mit 1 und 2 Wohnungen ■ in neuen Wohngebäuden mit 3 und mehr Wohnungen



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

©BBU

II.3.2.5 Bestandsinvestitionen der BBU-Mitgliedsunternehmen

Investitionen im Jahr 2012 auf weiterhin hohem Niveau

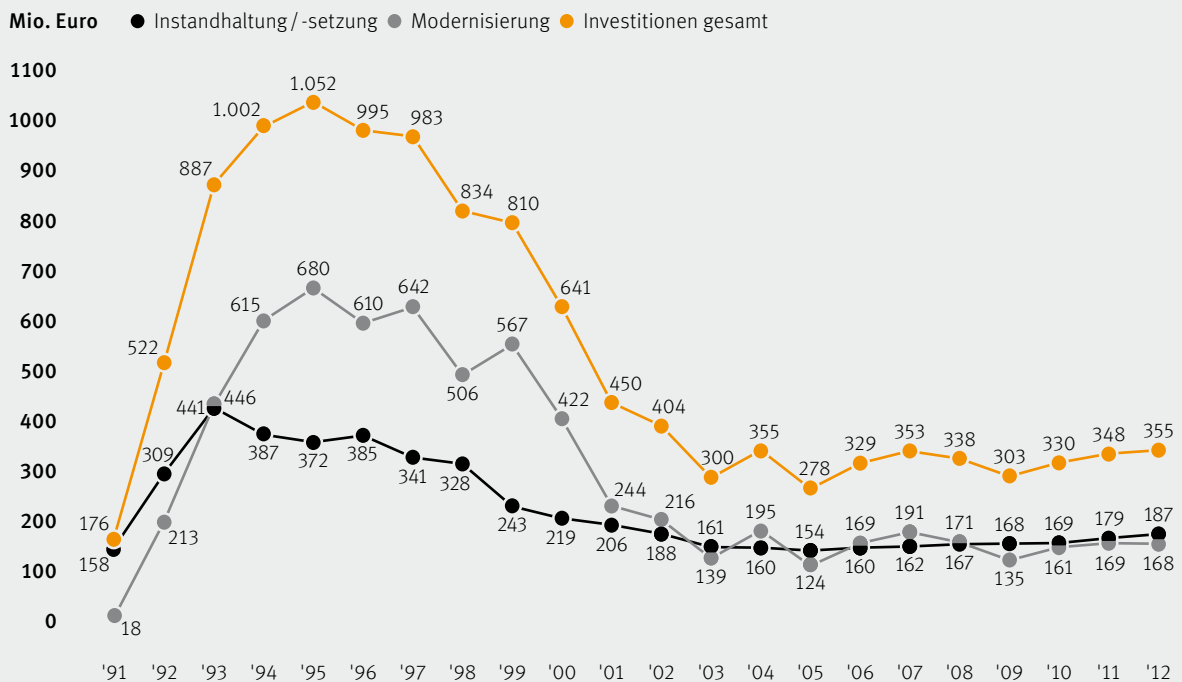
Seit Beginn der 90er Jahre haben die Brandenburger Mitgliedsunternehmen des BBU rund 13 Milliarden Euro in Neubau und Bestand investiert. Trotz der schwachen Mietendynamik und der teilweise hohen finanziellen Belastungen infolge des Leerstands blieben ihre Investitionen im Jahr 2012 mit rund 405 Millionen Euro auf einem weiterhin hohen Niveau. Klarer Investitionsschwerpunkt blieb dabei weiterhin die Bestandsentwicklung. Durch die anhaltend hohen Investitionen in den Bestand konnten mittlerweile hohe Standards erzielt werden. Dies gilt insbesondere bei der energetischen Sanierung. Damit sorgen die Mitgliedsunternehmen des BBU im Land Brandenburg für gutes und bezahlbares Wohnen für ihre rund 720.000 Mieter. Im Jahr 2012 flossen knapp 90 % der Investitionen in die Instandhaltung und Modernisierung des Wohnungsbestandes. Dabei wurden die Aufwendungen für die Instandhaltung und Instandsetzung um 4,3 % auf knapp

187 Millionen Euro angehoben, während die Modernisierungsinvestitionen mit 168 Millionen Euro auf gleich hohem Niveau wie im Vorjahr blieben.

Dagegen wurden die Neubauinvestitionen um fast ein Drittel auf 51 Millionen Euro reduziert. Damit korrespondierend wurden 2012 nur vergleichsweise wenige Wohnungen fertig gestellt. Allerdings planen die Wohnungsunternehmen schon für das laufende Jahr eine kräftige Ausweitung ihrer Neubauinvestitionen. Das betrifft insbesondere die Gebiete mit steigendem Wohnungsbedarf im Berliner Umland.

Nicht zuletzt durch ihre Investitionen leisteten die Wohnungsunternehmen 2012 erneut einen wichtigen Beitrag zur Stützung der Brandenburger Wirtschaft und für die Zukunft der brandenburgischen Städte. Im Schnitt investierten die Mitgliedsunternehmen des BBU rund 1,1 Millionen Euro pro Tag im Land Brandenburg. Von diesen Investitionen profitieren nicht nur die Mieter, sondern auch die Handwerksbetriebe und das Baugewerbe in der Region.

BESTANDSINVESTITIONEN DER MITGLIEDSUNTERNEHMEN DES BBU im Land Brandenburg, 1991 bis 2012



Quelle und Grafik: BBU

© BBU

Deutliche Anhebung der Investitionen im Jahr 2013 geplant

Für das Jahr 2013 planen die Mitgliedsunternehmen des BBU im Land Brandenburg Investitionen in Höhe von rund 476 Millionen Euro. Das sind 71 Millionen Euro (+17,4 %) mehr als im Vorjahr. Besonders stark steigen sollen dabei die Aufwendungen für den Neubau auf rund 83 Millionen Euro (+63,9 %). Der Neubau konzentriert sich dabei weiterhin auf Gebiete mit einer anhaltend hohen Nachfrage nach Mietwohnungen, insbesondere auf Potsdam und auf an Berlin angrenzende Gemeinden.

Gemessen am gesamten Investitionsvolumen wird aber nach wie vor ein Großteil der Investitionen der Wohnungsunternehmen auch im Jahr 2013 in den Bestand fließen. Den Planungen zufolge sollen insbesondere die Modernisierungsinvestitionen deutlich zulegen, und zwar auf fast 200 Millionen Euro. Das sind noch einmal gut 30 Millionen Euro (+18,5 %) mehr als im Vorjahr. Die fortgesetzte Erhöhung der Modernisierungsinvestitionen der Mitgliedsunternehmen des BBU im Land Brandenburg zielt neben der besseren Vermietbarkeit der Wohnungen auch auf eine Verringerung der CO₂-Emissionen. Daneben sollen die Investitionen für die Instandhaltung/-setzung um sieben Millionen Euro (+3,8 %) auf 194 Millionen Euro im Jahr 2013 aufgestockt werden.

II.3.3 Zusammenfassende Betrachtung

Der Wohnungsbestand in Berlin und im Land Brandenburg wuchs in den vergangenen Jahren nur langsam. Nach den kürzlich veröffentlichten Ergebnissen der Gebäude- und Wohnungszählung (GWZ 2011)¹⁹ gab es in Gebäuden mit Wohnraum zum Stichtag 9. Mai 2011 insgesamt rund 1.891.000 Wohnungen in Berlin und 1.282.000 Wohnungen im Land Brandenburg. Dabei wichen die ermittelten Merkmale des Gebäude- und Wohnungsbestandes im Vergleich der beiden Länder teilweise erheblich voneinander ab. Während in Berlin der Anteil der von Eigentümern bewohnten Wohnungen (15,0 %) im Vergleich der Bundesländer mit Abstand am niedrigsten war, lag die Eigentümerquote im Land Brandenburg (41,7 %) nur geringfügig unter dem Bundesdurchschnitt. Analog dazu befinden sich in der Mieterstadt Berlin fast 90 % der Wohnungen in Mehrfamilienhäusern mit mindestens drei Wohnungen. Im Land Brandenburg sind dagegen fast die Hälfte der Wohnungen den Ein- und Zweifamilienhäusern zuzuordnen. Diese Gebäudestruktur spiegelt sich auch in den durchschnittlichen Wohnungsgrößen wider. Berlin hat mit 72,7 m² die niedrigste durchschnittliche Wohnfläche von allen Bundesländern. Im Land Brandenburg ist die durchschnittliche Wohnfläche mit 83,6 m² deutlich höher.

Erheblicher Neubaubedarf in Berlin und den Umlandgemeinden, hohe Leerstände im weiteren Metropolenraum

Beim Leerstand zeigte sich 2012 analog zur Bevölkerungsentwicklung weiterhin eine gegensätzliche Situation zwischen Berlin und seinem Umland einerseits und dem weiteren Metropolenraum andererseits.

In den Beständen der Mitgliedsunternehmen des BBU in Berlin ist die durchschnittliche Leerstandsquote von zuletzt 2,3 % vor allem auch in Lagen außerhalb der Innenstadt deutlich gesunken. Das ist der niedrigste Stand seit 1996. In vielen Innenstadtlagen haben die Wohnungsunternehmen nur noch wenige freie Wohnungen. Der Wohnungsmarkt des Berliner Umlands bewegt sich ganz im Takt mit Berlin. Hier ist die Leerstandsquote bei den BBU-Mitgliedsunternehmen mit 2,8 % sogar auf einem 20-Jahres-Tief angelangt. Die Signale sind klar: Sowohl Berlin als auch viele Umlandgemeinden brauchen für einen entspannten Wohnungsmarkt rasch wieder mehr Mietwohnungsneubau. Vor dem Hintergrund der anhaltend positiven Bevölkerungsentwicklung wird hier der Wohnungsbedarf weiter zunehmen.

Eine gegensätzliche Leerstandssituation zeigt sich unverändert im weiteren Metropolenraum. Zwar konnten die dort ansässigen Mitgliedsunternehmen des BBU durch den Abriss von rund 53.200 Wohnungen seit Beginn des Programms Stadtumbau Ost im Jahr 2002 die Leerstandsquote von 18,1 % auf 10,5 % zum Jahresende 2012 reduzieren. Allerdings hat die wachsende Planungsunsicherheit beim Stadtumbau Ost beim Leerstandsabbau deutliche Spuren hinterlassen. Seit 2011 tritt die Leerstands-beseitigung deshalb auf der Stelle. In vielen Gemeinden des weiteren Metropolenraums ist der Leerstand 2012 sogar wieder angestiegen – obwohl von den Mitgliedsunternehmen des BBU rund 2.100 Wohnungen abgerissen worden sind. Schon jetzt haben die deutlich verschlechterten Rahmenbedingungen für die Wohnungswirtschaft dazu geführt, dass die Abrissplanungen der Wohnungsunternehmen nur noch bei knapp einem Fünftel des erwarteten Leerstandsanstiegs und der eigentlich notwendigen Abrisse liegen. Bis 2020 prognostiziert der BBU aufgrund der Planungszahlen seiner Mitgliedsunternehmen für viele Landkreise daher einen deutlichen Wiederanstieg der Leerstandsquoten. Eine zweite Leerstandswelle steht unmittelbar bevor. Dies zeigt, dass es im Sinne der Stabilität und Zukunft der brandenburgischen Städte Zeit für eine Neujustierung des Programms Stadtumbau Ost ist. Was jetzt vor allem erforderlich wäre, ist eine langfristige Planungssicherheit für die Wohnungsunternehmen, die die Hauptlast des Stadtumbaus tragen müssen.

¹⁹ Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, Zensus 2011, Gebäude- und Wohnungen Land Berlin am 9. Mai 2011, Mai 2013

Fluktuationsquote im Jahr 2012 deutlich gesunken

Die Umzüge bei den Mitgliedsunternehmen des BBU sind 2012 sowohl in Berlin als auch im Land Brandenburg auf den niedrigsten Stand seit Beginn der Erfassung 2001 gesunken. In Berlin ging der Anteil der von Mietern gekündigten Wohnungen innerhalb eines Jahres um einen Prozentpunkt auf 7,0 % zurück. Noch zu Beginn des Jahrtausends lag die Fluktuationsquote bei fast 10 %. Insgesamt sind das rund 16.000 Umzüge pro Jahr weniger in der Stadt als noch im Jahr 2001. Neben der abnehmenden Zahl freier Wohnungen sinkt die Umzugsbereitschaft der Mieter durch die anhaltend hohe Wohnzufriedenheit, aber auch durch die positive Entwicklung der Beschäftigungssituation in Berlin.

Auch bei den Mitgliedsunternehmen des BBU im Land Brandenburg ging die Fluktuationsquote 2012 deutlich zurück, und zwar um 0,6 Prozentpunkte auf 8,6 %. Noch zu Beginn des Jahrtausends lag die Fluktuationsquote bei über 10 %. Das sind etwa 6.000 Umzüge weniger im Jahr als noch im Jahr 2001.

Zahl der fertig gestellten Wohnungen in Berlin und im Land Brandenburg 2012 wieder angestiegen

Das Thema Neubau hat durch den starken Bevölkerungszuwachs und niedrige Wohnungsleerstände in Berlin und in den Umlandgemeinden in den vergangenen drei Jahren wieder klar an Bedeutung gewonnen. Die amtliche Statistik wies 2012 steigende Fertigstellungszahlen für Berlin und das Land Brandenburg aus, nachdem in den vergangenen fünf Jahren die Bauleistung in der Region nur noch etwa 9.000 bis 11.000 Wohnungen pro Jahr betrug. Im Jahr 2012 bewegte sich die Zahl der insgesamt fertig gestellten Wohnungen in Berlin und im Land Brandenburg (12.700 WE) bereits merklich über dem Vorjahresniveau (11.012 WE). Insbesondere in Berlin, aber auch in den Umlandgemeinden, lag sie aber weiterhin deutlich unter dem langfristigen Neubaubedarf.

Investitionen der Mitgliedsunternehmen des BBU im Jahr 2012 auf höchstem Stand seit elf Jahren

Die Investitionen der 355 Mitgliedsunternehmen des BBU erreichten 2012 den höchsten Stand seit 2001. Rund 1,5 Milliarden Euro flossen im vergangenen Jahr in Neubau und Bestand, rund 121 Millionen Euro (+ 8,8 %) mehr als im Vorjahr.

Deutlich angehoben wurden erneut die Modernisierungsinvestitionen, und zwar um 10,3 % auf knapp 696 Millionen Euro. Auch die Investitionen für die Instandhaltung und Instandsetzung des Bestandes stiegen weiter an, und zwar

um rund 40 Millionen auf 677 Millionen Euro. Die Neubauinvestitionen kletterten zwar auf 132 Millionen Euro, befanden sich aber weiterhin auf einem vergleichsweise niedrigen Niveau. Mitte der 90er Jahre floss noch rund eine Milliarde Euro pro Jahr in den Neubau.

Für das Jahr 2013 planen die Mitgliedsunternehmen des BBU Investitionen in Höhe von fast 1,75 Milliarden Euro. Das entspricht einem kräftigen Anstieg um fast 243 Millionen Euro bzw. 16,1 % gegenüber 2012. Ein Investitionsvolumen in dieser Größenordnung gab es zuletzt im Jahr 2001. Den Planungen zufolge sollen insbesondere die Neubauinvestitionen deutlich zulegen. Vorgesehen sind insgesamt rund 318 Millionen Euro. Insbesondere die Mitgliedsunternehmen des BBU in Berlin und im Berliner Umland arbeiten an einer kräftigen Ausweitung des Mietwohnungsneubaus.

III. Die Entwicklung des Mietwohnungsmarktes

III.1 Mietenentwicklung in Berlin und im Land Brandenburg

Der BBU hat im Rahmen des Marktmonitors 2013 die jährliche Befragung zu den Bestands- und Neuvertragsmieten bei seinen Mitgliedsunternehmen zum fünften Mal auf Ebene der Berliner Bezirke und nach Kommunen des Landes Brandenburg durchgeführt. Bei den Bestandsmieten werden neben den Wohnungen mit Mietpreisbindungen bei den preisfreien Wohnungen insgesamt fünf Baualtersklassen unterschieden. Die Neuvertragsmieten werden wiederum nach Baualtersklassen und Sanierungszustand differenziert. Zudem werden die unternehmensdurchschnittlichen Minima und Maxima je Marktsegment ausgewiesen. Die detaillierten Auswertungen zur Mietenentwicklung in den einzelnen Marktsegmenten für die zwölf Berliner Bezirke sowie für 51 ausgewählte Orte im Land Brandenburg finden sich auf der diesem Marktmonitor beiliegenden CD. Parallel hierzu können die einzelnen Ergebnistabellen im Mitgliederbereich des Internetangebots des BBU heruntergeladen werden.

An der Umfrage haben sich in diesem Jahr 256 Mitgliedsunternehmen aus Berlin und dem Land Brandenburg beteiligt. Im Rahmen der Befragung wurden Bestandsmietenangaben zu rund 835.000 Wohnungen gemacht. Bei den Neuvertragsmieten bezogen sich die Angaben auf mehr als 53.000 Wohnungen.

III.1.1 Die Entwicklung in Berlin

III.1.1.1 BBU-Mitgliedsunternehmen

III.1.1.1 a) Bestandsmieten

Mietenentwicklung bei den Mitgliedsunternehmen des BBU 2012 unter langjährigem Mittel

Obwohl das Wohnungsangebot in Berlin sinkt und der Nachfragegedruck infolge des Zuzugs steigt, bewegte sich die Entwicklung der Nettokaltmieten im Bestand der Berliner Mitgliedsunternehmen des BBU auch 2012 im Takt mit der allgemeinen Preisentwicklung in Berlin (+2,2 %). Der Anstieg ihrer Nettokaltmieten lag im Jahr 2012 bei 2,4 % und damit sogar unter dem mehrjährigen Mittel. Seit 2005 stiegen die Bestandsmieten bei den Berliner Mitgliedsunternehmen des BBU, die rund 40 % des Mietwohnungsbestandes in der Stadt verwalten, im Schnitt um 2,6 % pro Jahr.¹

Die erneut moderate Mietenentwicklung bei den Mitgliedsunternehmen des BBU ist Ausweis ihrer mietendämpfenden Wirkung in der Stadt. Die durchschnittliche Nettokaltmiete lag am 31. Dezember 2012 bei 5,16 €/m². Das sind zwölf Cent mehr als im Vorjahr.

In Anbetracht der rund 1.500 Euro, die die Wohnungsunternehmen im Jahr 2012 rein rechnerisch in jede Wohnung investiert haben, nehmen sie eine hohe soziale und stadtentwicklungspolitische Verantwortung wahr, indem sie auch ohne verschärfte Mietenregulierung für bezahlbare Wohnungen sorgen. Der aktuelle Berliner Mietspiegel 2013 weist für die vergangenen zwei Jahre zwar eine höhere, aber dennoch moderate Steigerungsrate von durchschnittlich 3,1 % pro Jahr aus.

Dies zeigt einmal mehr, dass die Mieten im Bestand der Berliner Mitgliedsunternehmen des BBU trotz der gesamtwirtschaftlich positiven Entwicklung Berlins, des anhaltenden Rückgangs der Leerstandsquoten und der steigenden Investitionen der Wohnungsunternehmen seit Jahren unterhalb der durchschnittlichen Mietpreise in der Stadt liegen. Ihre durchschnittliche Nettokaltmiete im Gesamtwohnungsbestand von 5,16 €/m² am 31. Dezember 2012 war um 0,38 Cent niedriger als der Mittelwert des Berliner Mietspiegels 2013 (5,54 €/m²), der sich auf den Stichtag 1. September 2012 bezieht. Der Berliner Mietspiegel weist die ortsüblichen Nettokaltmieten für die rund 1,2 Millionen nicht preisgebundenen Wohnungen in Mehrfamilienhäusern aus.

Die mit dem Mietspiegel vergleichbare Nettokaltmiete nur im preisfreien Bestand der BBU-Mitgliedsunternehmen in Berlin lag mit durchschnittlich 5,09 €/m² sogar um rund 8 % (0,45 €) unterhalb des Berliner Mietspiegelmittelwerts von 5,54 €/m². Auf das Jahr gerechnet wohnt ein Haushalt in einer Wohnung von BBU-Mitgliedsunternehmen damit rund 350 Euro günstiger als im Marktdurchschnitt des Berliner Mietspiegels.

¹ Vgl. Ergebnisse der Jahresstatistiken der Mitgliedsunternehmen des BBU für die Jahre 2005 bis 2012

DURCHSCHNITTLICHE NETTOKALTMIETE IM BESTAND DER MITGLIEDSUNTERNEHMEN DES BBU in Berlin, 2010 bis 2012, nach Baujahr und Art der Förderung					
Wohnungen nach Baujahr und Art der Förderung	Mittelwert €/m² Wohnfläche monatlich*			Veränderung 2012 zu 2011 in %	Anzahl Wohnungen
	am 31.12.2010	am 31.12.2011	am 31.12.2012		
Preisgebundene, im 1. Förderungsweg erstellte Wohnungen	5,25	5,36** (5,35)***	5,49	2,4	67.357
Wohnungen mit Mietpreisbindungen aufgrund von Modernisierungs- und Instandsetzungsförderungen	4,76	4,81** (4,82)***	4,80	-0,2	14.245
Preisgebundene, im 2. Förderungsweg erstellte Wohnungen	6,07	6,27** (6,31)***	6,82	8,8	6.169
Wohnungen mit Mietpreisbindungen insgesamt	5,26	5,33	5,47	2,6	87.771
Preisfreie Wohnungen bis 1948 erstellt	4,90	5,05	5,18	2,6	110.407
Preisfreie Wohnungen von 1949 bis 1972 erstellt	4,83	4,96	5,07	2,2	199.789
Preisfreie Wohnungen von 1973 bis 1990 erstellt	4,78	4,88** (4,87)***	4,99	2,3	144.574
Preisfreie Wohnungen von 1991 bis 2000 erstellt	6,17	5,91** (6,30)***	6,18	4,6	5.167
Preisfreie Wohnungen ab 2001 erstellt	7,88	8,04	8,22	2,2	1.207
Preisfreie Wohnungen insgesamt	4,84	4,98	5,09	2,2	461.144
Durchschnittliche Nettokaltmiete insgesamt	4,92	5,04	5,16	2,4	548.915

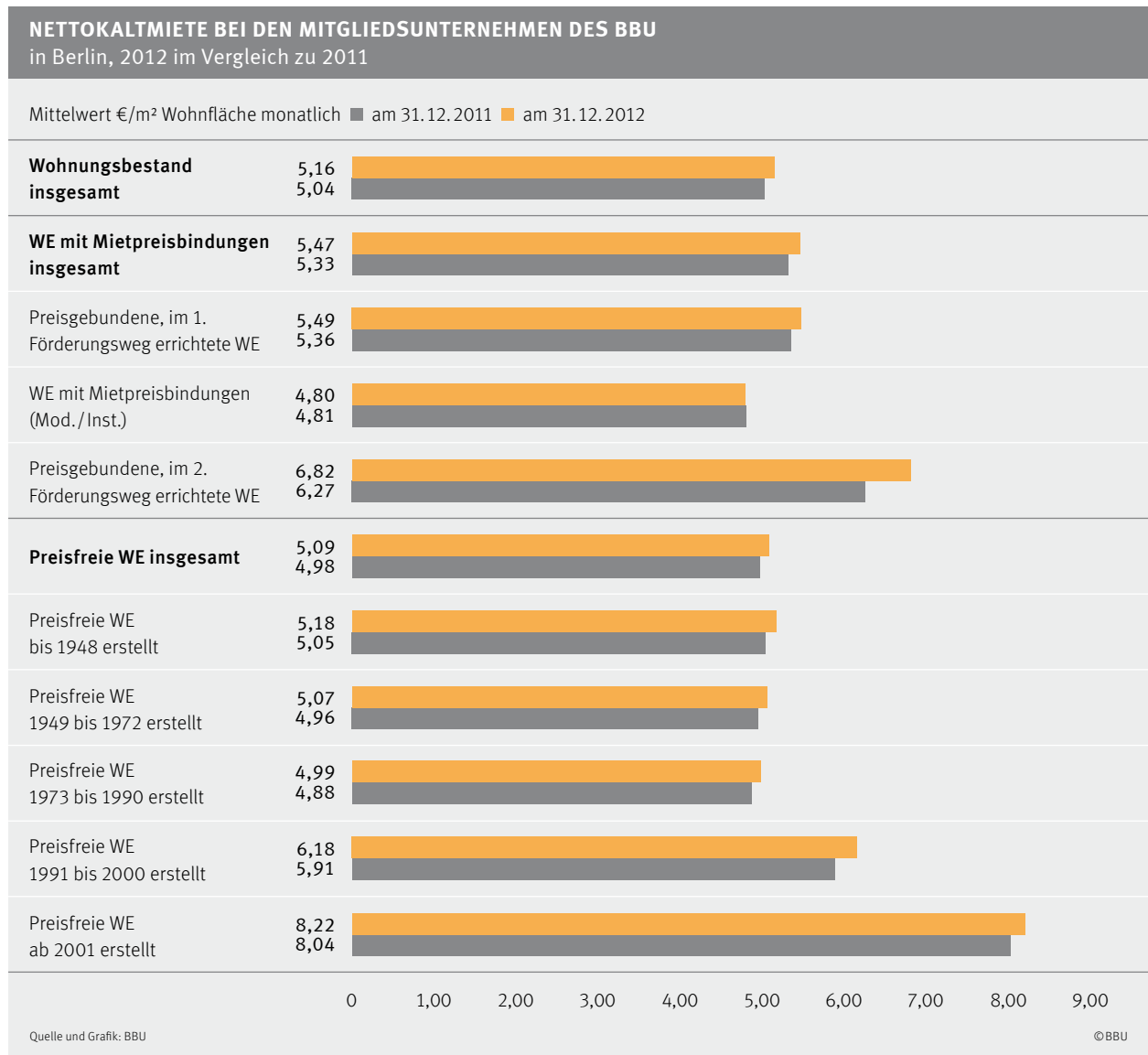
* durchschnittliche Nettokaltmiete pro Marktsegment zum Stichtag 31.12. des Berichtsjahres
 ** bereinigter Vorjahreswert auf Grundlage des gleichen Wohnungsbestandes wie im Jahr 2012
 *** Vorjahreswert

Quelle: BBU ©BBU

Mietpreissteigerungen im preisfreien Bestand unterdurchschnittlich

Im Jahr 2012 war die durchschnittliche Mietpreissteigerung im preisfreien Bestand (+2,2 %) etwas niedriger als bei den Wohnungen mit Mietpreisbindungen (+2,6 %). Insgesamt 84 % der rund 550.000 erfassten Wohnungen der Berliner Mitgliedsunternehmen des BBU entfallen auf den preisfreien Bestand.

Der überwiegende Teil davon (rd. 340.000 WE) wurde zwischen 1949 und 1990 errichtet. Die durchschnittlichen Mietsteigerungen der preisfreien Bestände in diesen Baualtersklassen bewegten sich 2012 mit 2,2 bis 2,3 % leicht unter dem Durchschnittswert im Gesamtbestand von 2,4 %. Dagegen hatten die bis 1948 errichteten nicht preisgebundenen Altbauten erneut eine überdurchschnittliche Steigerungsrate von 2,6 %. Modernisierte Altbauten in guten Innenstadtlagen oder in an die Innenstadt angrenzenden Stadtteilen sind nach wie vor besonders gefragt. In diesem Marktsegment, auf das rund ein Fünftel des erfassten Wohnungs-



bestandes der Berliner Mitgliedsunternehmen entfällt, hat sich die Steigerungsrate gegenüber dem Vorjahr (3,1 %) allerdings leicht abgeschwächt. Überdurchschnittliche Mietpreissteigerungen im nicht preisgebundenen Bestand hatten außerdem die wenigen Wohnungen mit den Baujahren 1991 bis 2000 (+4,6 %).

Bei den preisgebundenen Wohnungen stechen zum wiederholten Mal die im 2. Förderungsweg errichteten Wohnungen mit einer deutlich überdurchschnittlichen Steigerungsrate hervor, und zwar von 8,8 %. Der Großteil des preisgebundenen

Bestandes entfällt allerdings auf die rund 67.000 im 1. Förderungsweg erstellten Sozialwohnungen. Bei diesen lag die durchschnittliche Zuwachsrate bei den Nettokaltmieten im Jahr 2012 auf Höhe des Gesamtberliner Durchschnittswerts von 2,4 %.

Stagnierende Mieten waren 2012 lediglich bei den Wohnungen mit Preisbindungen aufgrund von Modernisierungs- und Instandsetzungsförderungen zu verzeichnen.

Preisfreie Wohnungen rund 7 % günstiger als Wohnungen mit Mietpreisbindungen

Nicht nur die Mietsteigerungen, sondern auch die durchschnittlichen Nettokaltmieten waren 2012 im nicht preisgebundenen Bestand niedriger als bei den preisgebundenen Wohnungen. Zum Jahresende 2012 betrug die Abweichung zwischen dem Mittelwert der preisfreien Wohnungen im Bestand der Berliner Mitgliedsunternehmen des BBU (5,09 €/m²) und der Wohnungen mit Mietpreisbindungen (5,47 €/m²) rund 7 %. Allein bei den rund 67.000 erfassten Sozialwohnungen des 1. Förderungswegs lag die durchschnittliche Nettokaltmiete zum Jahresende 2012 (5,49 €/m²) um 40 Cent über dem Mittelwert im preisfreien Bestand. Der Förderabbau der vergangenen

Jahre hat zur Folge, dass die Kostenmieten mit unternehmensdurchschnittlichen Spitzenwerten von bis zu 7,52 €/m² in Charlottenburg-Wilmersdorf und 7,22 €/m² in Steglitz-Zehlendorf bei vielen Sozialwohnungen höher liegen als das Niveau vergleichbarer Marktmieten. Noch teurer waren die im 2. Förderungsweg errichteten Wohnungen mit Mietpreisbindungen. Mit durchschnittlich 6,82 €/m² lagen die Nettokaltmieten in diesem Marktsegment um ein Drittel über dem Durchschnittswert des preisfreien Bestandes. Am teuersten waren erwartungsgemäß allerdings die ab 2001 entstandenen preisfreien Wohnungen (8,22 €/m²). In diesem Segment wurden unternehmensdurchschnittliche Spitzenwerte von 11,36 €/m² in Charlottenburg-Wilmersdorf und 11,23 €/m² in Treptow-Köpenick ermittelt.

DURCHSCHNITTLICHE NETTOKALTMIETE IM BESTAND DER MITGLIEDSUNTERNEHMEN DES BBU in Berlin, nach Baujahr und Art der Förderung, am 31. 12. 2012				
Wohnungen nach Baujahr und Art der Förderung	Wohnfläche monatlich			Anzahl Wohnungen
	Minimum €/m²*	Mittelwert €/m²	Maximum €/m²*	
Preisgebundene, im 1. Förderungsweg erstellte Wohnungen	3,70	5,49	6,50	67.357
Wohnungen mit Mietpreisbindungen aufgrund von Modernisierungs- und Instandsetzungsförderungen	3,78	4,80	5,56	14.245
Preisgebundene, im 2. Förderungsweg erstellte Wohnungen	5,47	6,82	8,25	6.169
Wohnungen mit Mietpreisbindungen insgesamt	3,70	5,47	7,87	87.771
Preisfreie Wohnungen bis 1948 erstellt	2,90	5,18	8,95	110.407
Preisfreie Wohnungen von 1949 bis 1972 erstellt	3,82	5,07	7,28	199.789
Preisfreie Wohnungen von 1973 bis 1990 erstellt	3,91	4,99	8,75	144.574
Preisfreie Wohnungen von 1991 bis 2000 erstellt	3,88	6,18	9,57	5.167
Preisfreie Wohnungen ab 2001 erstellt	6,77	8,22	11,23	1.207
Preisfreie Wohnungen insgesamt	2,90	5,09	6,89	461.144
Durchschnittliche Nettokaltmiete insgesamt	2,90	5,16	7,11	548.915

* Minimum/Maximum: niedrigster bzw. höchster unternehmensbezogener Mittelwert

Quelle: BBU ©BBU

Unterschiedliche Miethöhen in den einzelnen Berliner Bezirken

Zum Jahresende 2012 betrug die durchschnittliche Mietdifferenz zwischen den einzelnen Berliner Bezirken nach wie vor fast 20 %. Die Spanne der durchschnittlichen Nettokaltmieten am 31. Dezember 2012 reichte von 4,70 €/m² in Marzahn-Hellersdorf bis zu 5,63 €/m² in Charlottenburg-Wilmersdorf. Dabei lag der Wert in der Hälfte der zwölf Berliner Bezirke über der durchschnittlichen Nettokaltmiete im Gesamtbestand der Mitgliedsunternehmen des BBU in Berlin von zuletzt 5,16 €/m².

Im Ranking der Bezirke stand, wie bereits im Vorjahr, neben dem Bezirk Charlottenburg-Wilmersdorf erneut Steglitz-Zehlendorf mit einer durchschnittlichen Nettokaltmiete von 5,52 €/m² an vorderster Stelle. Danach folgten Friedrichshain-Kreuzberg (5,34 €/m²) und Lichtenberg (5,31 €/m²), dicht gefolgt von Mitte (5,28 €/m²) und Treptow-Köpenick mit 5,18 €/m². Bei den drei zuletzt genannten Bezirken wirkte sich in den vergangenen Jahren nicht zuletzt die fast flächendeckende

Modernisierung des Gebäudebestandes im Ostteil Berlins auf die Mietenentwicklung aus.

Die niedrigste durchschnittliche Nettokaltmiete im Bestand der Mitgliedsunternehmen des BBU in Berlin wurde 2012 abermals für den Bezirk Marzahn-Hellersdorf (4,70 €/m²) ermittelt. Auch Spandau lag mit 4,99 €/m² noch knapp unter der Fünf-Euro-Marke. Mit geringem Abstand folgten Neukölln (5,02 €/m²) und Reinickendorf (5,03 €/m²).

Die Spanne der unternehmensdurchschnittlichen Miethöhen war auch im Jahr 2012 in Treptow-Köpenick am größten. Sie reichte von 3,80 €/m² im Minimum bis zu 11,23 €/m² im Maximum. Dieser Höchstwert von 11,23 €/m² weicht deutlich von den Maxima in den übrigen Bezirken ab. Es handelt sich dabei um zwei Neubauwohnungen, die nach 2001 errichtet worden sind. Auch für Pankow wurden erneut vergleichsweise große Spannen ermittelt. Die Werte schwankten in diesem Bezirk zwischen 3,86 €/m² im Minimum und 8,41 €/m² im Maximum.

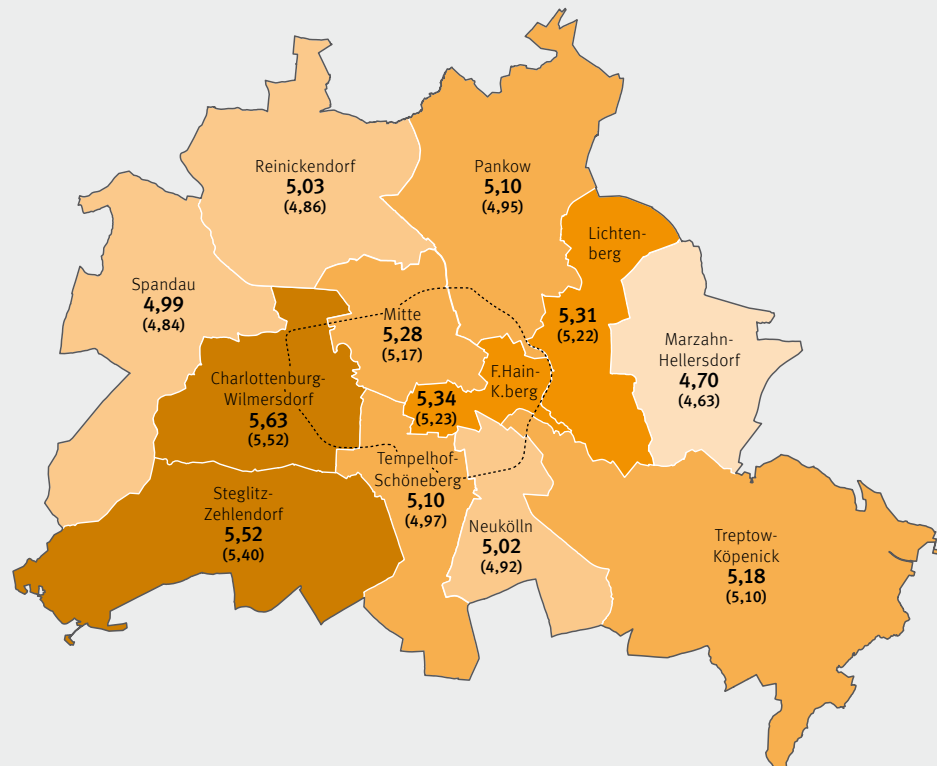
BESTANDSMIETEN DER MITGLIEDSUNTERNEHMEN DES BBU in Berlin nach Bezirken, am 31. 12. 2012 (2011)

Nettokaltmieten in €/m²
am 31.12.2012 / (Vorjahr)

- 5,50 bis 5,70
- 5,30 bis 5,49
- 5,10 bis 5,29
- 4,90 bis 5,09
- 4,70 bis 4,89

Berlin gesamt:
5,16 / (5,04)

- Stadtgrenze
- Bezirksgrenzen
- - S-Bahn-Ring Berlin



Quelle und Grafik: BBU

©BBU

Mietsteigerungsraten 2012 in einem Drittel der Berliner Bezirke überdurchschnittlich hoch

Im Jahr 2012 reichte die Spanne der durchschnittlichen Mietsteigerungsraten in den einzelnen Berliner Bezirken von 1,5 % bis zu 3,5 %. In vier der insgesamt zwölf Berliner Bezirke lagen die Mietsteigerungsraten über dem Durchschnittswert von 2,4 % im Gesamtbestand der Berliner Mitgliedsunternehmen des BBU. An erster Stelle stand Reinickendorf (3,5 %), gefolgt von Spandau (3,1 %), Pankow (3,0 %) und Tempelhof-Schöneberg (2,6 %). Auffällig ist, dass es sich dabei durchweg um Bezirke handelt, die bislang noch leicht unterdurchschnittliche Nettokaltmieten vorweisen. In diesen Bezirken scheint eine langsame aber stetige Annäherung an das durchschnittliche Mietenniveau im gesamtstädtischen Bestand der Mitgliedsunternehmen des BBU von zuletzt 5,16 €/m² stattzufinden. Dafür spricht, dass sowohl Reinickendorf und Pankow als auch Spandau und Tempelhof-Schöneberg bereits im Jahr 2011 überdurchschnittliche Mietsteigerungen hatten.

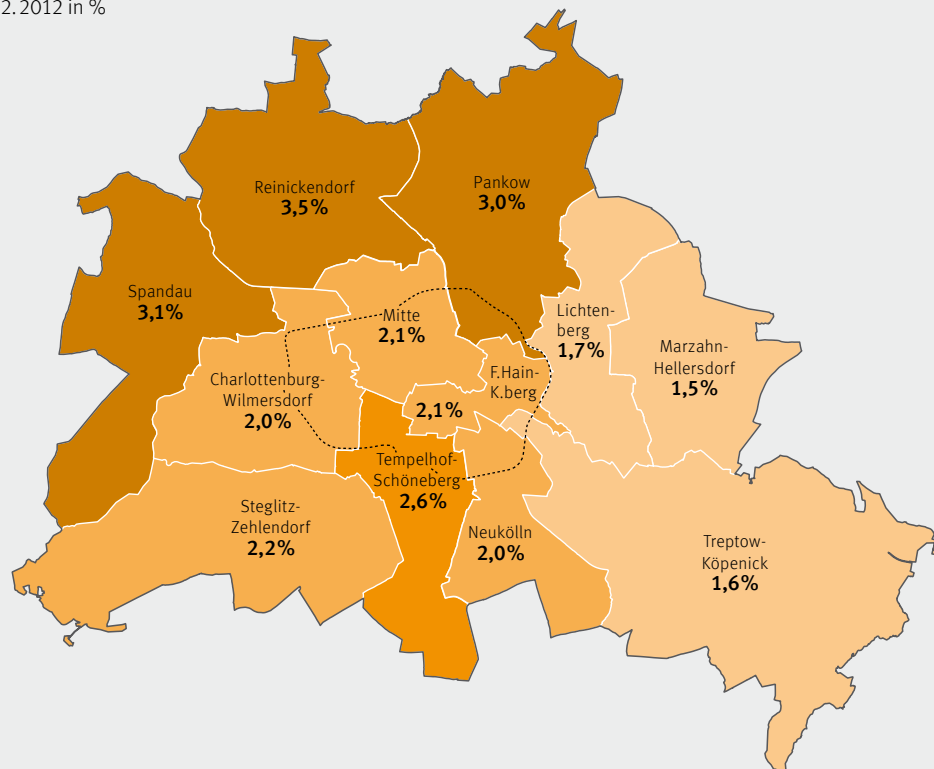
In Charlottenburg-Wilmersdorf und Steglitz-Zehlendorf, den beiden Bezirken mit den höchsten Mietsteigerungsraten im Jahr 2011, hat sich der Anstieg der Nettokaltmieten im Jahr 2012 dagegen etwas abgeschwächt. Der Anteil der Neuvermietungen gemessen am Gesamtwohnungsbestand lag in diesen beiden Bezirken allerdings deutlich unter dem Gesamtberliner Durchschnitt. Während die Neuvermietungsquote in Charlottenburg-Wilmersdorf und Steglitz-Zehlendorf bei lediglich rund 4 % lag, betrug sie im Bestand der Mitgliedsunternehmen des BBU in Berlin insgesamt rund 6 %.

Insgesamt drei Berliner Bezirke hatten 2012 Mietsteigerungen von weniger als 2,0 %. Dazu zählen Marzahn-Hellersdorf (1,5 %), Treptow-Köpenick (1,6 %) und Lichtenberg (1,7 %). Allerdings lagen die durchschnittlichen Nettokaltmieten sowohl in Lichtenberg (5,31 €/m²) als auch in Treptow-Köpenick (5,18 €/m²) bereits über dem Gesamtberliner Mittelwert im Bestand der Mitgliedsunternehmen des BBU in Berlin (5,16 €/m²).

VERÄNDERUNG DER BESTANDSMIETEN DER MITGLIEDSUNTERNEHMEN DES BBU in Berlin nach Bezirken, 2012 zu 2011

Veränderung der Nettokaltmieten vom 31.12.2011 zum 31.12.2012 in %

- 3,0 und mehr
 - 2,5 bis 2,9
 - 2,0 bis 2,4
 - 1,5 bis 1,9
- Berlin gesamt: 2,4 %
- Stadtgrenze
 - Bezirksgrenzen
 - S-Bahn-Ring Berlin



Quelle und Grafik: BBU

©BBU

DURCHSCHNITTliche NETTOKALTMIETE IM BESTAND DER MITGLIEDSUNTERNEHMEN DES BBU in Berlin nach Bezirken, am 31.12.2012				
Bezirk	Wohnfläche monatlich			Anzahl erfasster Wohnungen
	Minimum €/m ² *	Mittelwert €/m ²	Maximum €/m ² *	
Charlottenburg-Wilmersdorf	4,46	5,63	6,86	32.159
Friedrichshain-Kreuzberg	4,19	5,34	6,11	30.187
Lichtenberg	4,22	5,31	6,24	89.665
Marzahn-Hellersdorf	2,90	4,70	5,35	61.510
Mitte	3,99	5,28	6,59	39.759
Neukölln	4,01	5,02	6,06	36.690
Pankow	3,86	5,10	8,41	58.452
Reinickendorf	3,86	5,03	6,33	48.014
Spandau	3,86	4,99	6,71	35.726
Steglitz-Zehlendorf	4,58	5,52	7,33	29.207
Tempelhof-Schöneberg	4,06	5,10	8,48	37.493
Treptow-Köpenick	3,80	5,18	11,23	49.570
Berlin gesamt**	2,90	5,16	7,11	548.915

* Minimum/Maximum: niedrigster bzw. höchster unternehmensbezogener Mittelwert
** Für 483 Wohnungen liegen die Angaben nur für den Gesamtbestand in Berlin vor

Quelle: BBU © BBU

DURCHSCHNITTliche NETTOKALTMIETE IM BESTAND DER MITGLIEDSUNTERNEHMEN DES BBU in Berlin nach Bezirken, 2012 im Vergleich zu 2011					
Bezirk	Mittelwert €/m ² Wohnfläche monatlich am:		Differenz Mittelwert 2012 zu 2011 €/m ² Wohnfläche monatlich		Anzahl erfasster Wohnungen
	31.12.2012	31.12.2011	absolut	in %	
	Charlottenburg-Wilmersdorf	5,63	5,52	0,11	
Friedrichshain-Kreuzberg	5,34	5,23	0,11	2,1	30.187
Lichtenberg	5,31	5,22	0,09	1,7	89.665
Marzahn-Hellersdorf	4,70	4,63	0,07	1,5	61.510
Mitte	5,28	5,17	0,11	2,1	39.759
Neukölln	5,02	4,92	0,10	2,0	36.690
Pankow	5,10	4,95	0,15	3,0	58.452
Reinickendorf	5,03	4,86	0,17	3,5	48.014
Spandau	4,99	4,84	0,15	3,1	35.726
Steglitz-Zehlendorf	5,52	5,40	0,12	2,2	29.207
Tempelhof-Schöneberg	5,10	4,97	0,13	2,6	37.493
Treptow-Köpenick	5,18	5,10	0,08	1,6	49.570
Berlin gesamt*	5,16	5,04	0,12	2,4	548.915

* Für 483 Wohnungen liegen die Angaben nur für den Gesamtbestand in Berlin vor

Quelle: BBU © BBU

III.1.1.1 b) Neuvertragsmieten

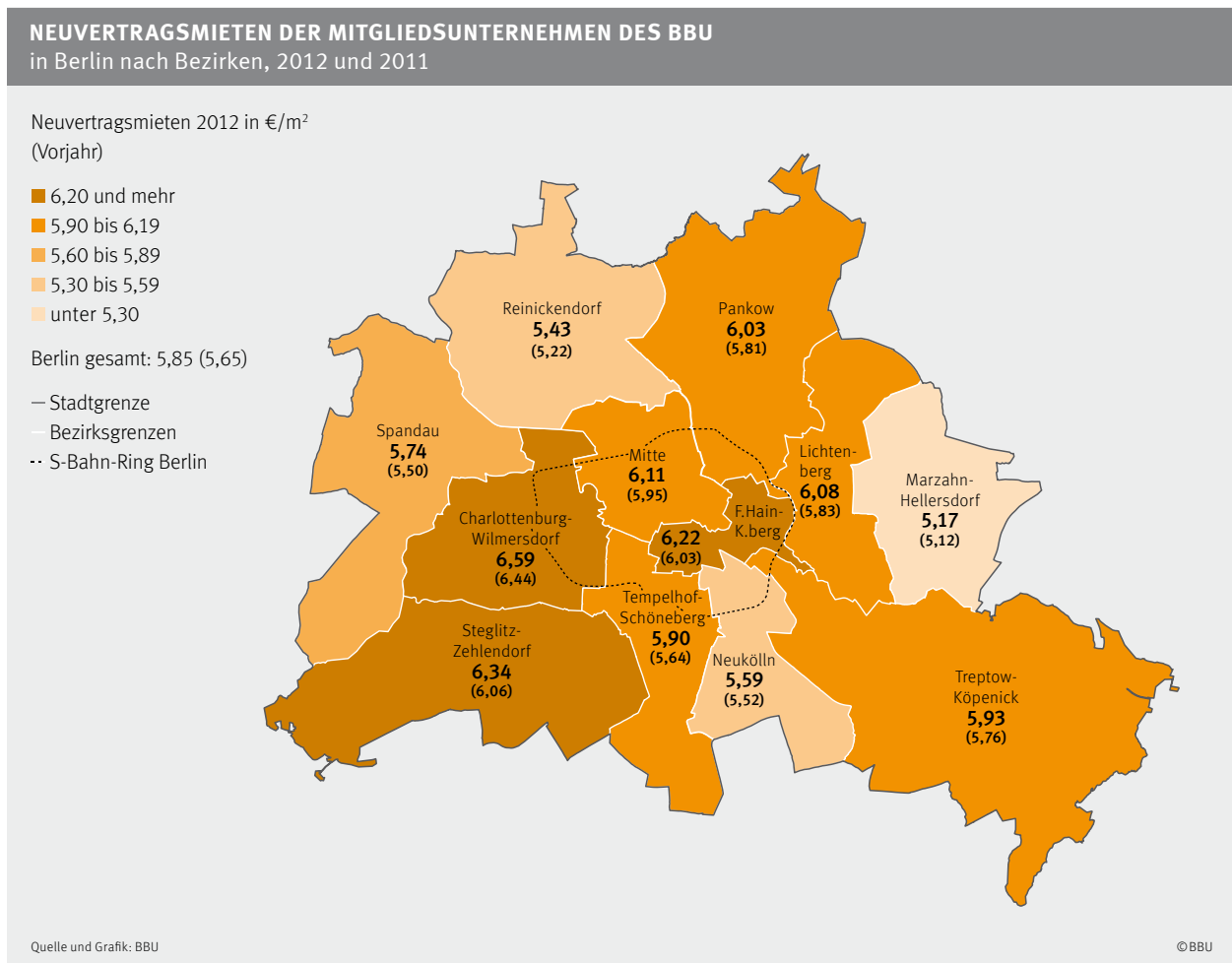
Neuvertragsmieten in Berlin erneut gestiegen

Die Auswertung der Neuvertragsmieten basiert in diesem Jahr auf den Angaben zu knapp 33.400 Neuverträgen. Gegenüber dem Vorjahr ist die Zahl der Neuvermietungen damit deutlich gesunken (-17 %). Besonders ausgeprägt war der Rückgang in Spandau (-30 %) und Marzahn-Hellersdorf (-28 %), aber auch in innenstädtischen Lagen sind Rückgänge von bis 20% zu verzeichnen.¹

Wie in den Vorjahren unterscheiden sich die Fallzahlen der Neuvermietungen auf Ebene der Bezirke stark – die Spanne reicht von 1.042 Fällen im Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg bis zu 7.033 Fällen im Bezirk Lichtenberg. Aufgrund der unterschiedlichen Qualitäten (Merkmale) der neuvermieteten

Objekte und der divergierenden Angebotszahlen ist bei der Interpretation der Entwicklung über mehrere Jahre bzw. bezüglich der Repräsentativität des Mietniveaus in Bezirken mit geringen Fallzahlen Vorsicht geboten. Strukturell unterschiedliche Bestände können zu differierenden Mietdurchschnitten führen. Für einen detaillierteren Überblick empfiehlt sich daher der Blick in die Anlagen zum Marktmonitor, die diesem Bericht auf CD-ROM beigelegt sind.

Im Berichtsjahr 2012 lagen die mittleren Neuvertragsmieten bei den BBU-Mitgliedsunternehmen im gesamtstädtischen Durchschnitt bei 5,85 €/m². Dies entspricht einem Anstieg um 20 Cent pro Quadratmeter gegenüber dem Vorjahr, oder einer Steigerung von 3,5 %. Verglichen mit der Veränderung von 2010 zu 2011 ist dies ein geringfügig stärkerer Anstieg. Im letzten Jahr erhöhten sich die ermittelten Neuvertragsmieten um 3,1 %.



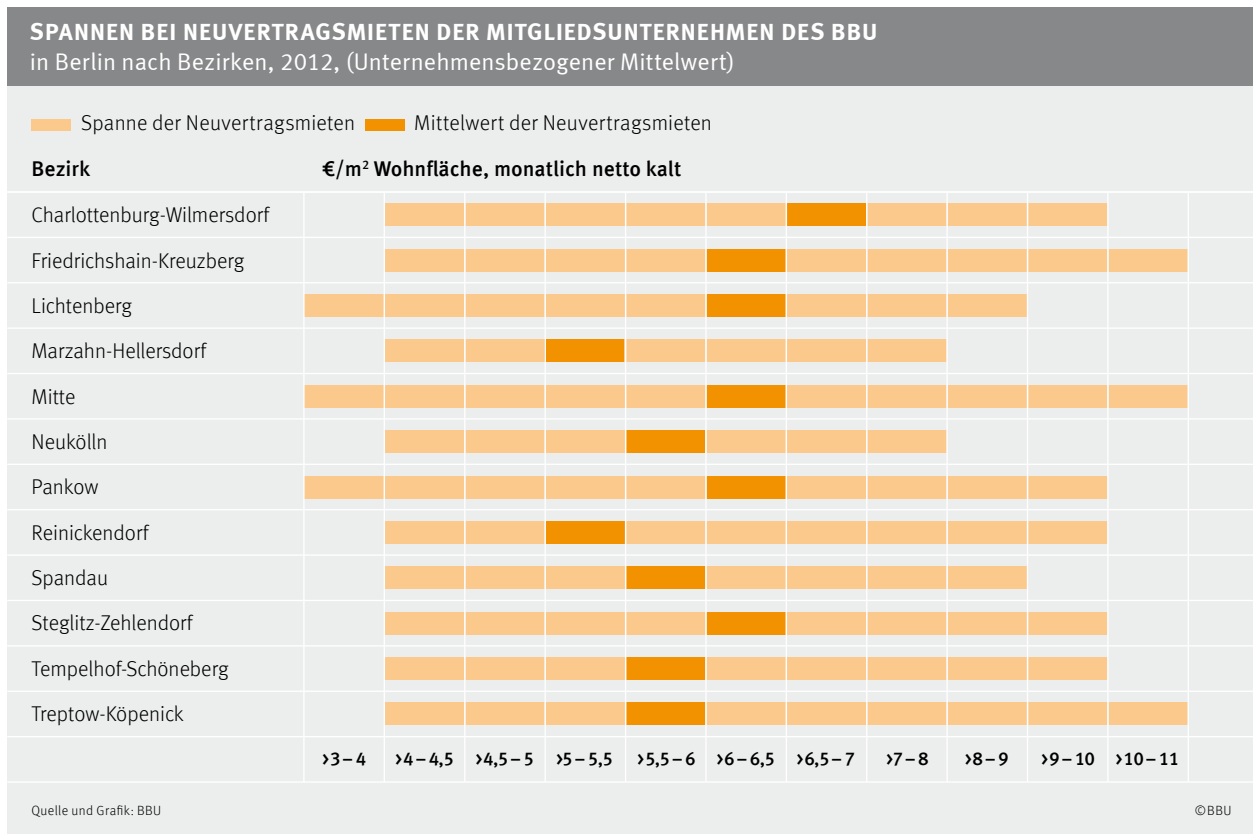
¹ Für den Vorjahresvergleich wurde eine aktualisierte Datenbasis für das Jahr 2011 zugrundegelegt.

Die unternehmensdurchschnittlichen Nettokaltmieten reichen dabei von 3,33 €/m² in Pankow bis zu 11,00 €/m² in Mitte. Mit einer Durchschnittsmiete von 5,17 €/m² bleibt, wie im Vorjahr, Marzahn-Hellersdorf der preiswerteste Bezirk. Auch in den Bezirken Reinickendorf, Neukölln und Spandau lagen die Neuvertragsmieten 2012 weiterhin unter dem gesamtstädtischen Durchschnitt. Dort lagen die Neuvertragsmieten mit Werten zwischen 5,43 €/m² und 5,74 €/m² vergleichsweise nahe beieinander, während Tempelhof-Schöneberg und Treptow-Köpenick auf dem gesamtstädtischen Niveau liegen. Die höchsten Durchschnittsmieten bei Neuvermietung wurden 2012, wie im Vorjahr, mit 6,59 €/m² in Charlottenburg-Wilmersdorf, gefolgt von Steglitz-Zehlendorf und Friedrichshain-Kreuzberg, erzielt. Es ist davon auszugehen, dass sich die Neuvertragsmieten innerhalb der Bezirke deutlich ausdifferenzieren.

Nach Sanierungsstand betrachtet, wurden die geringsten durchschnittlichen Neuvertragsmieten mit 5,75 €/m² in unsanierten Beständen erzielt. Mit 5,79 €/m² lagen die Werte in den teilsanierten Beständen nur geringfügig höher, während für sanierte Wohnungen im Durchschnitt 5,90 €/m² verlangt wurden.

Der Überblick über die Preisspannen der Neuvertragsmieten zeigt, dass die Mitgliedsunternehmen des BBU dem Berliner Wohnungsmarkt nach wie vor ein breites Spektrum an Wohnungsangeboten zur Verfügung stellen.

NEUVERTRAGSMIETEN DER MITGLIEDSUNTERNEHMEN DES BBU				
in Berlin nach Bezirken, vom 01.01.2012 bis 31.12.2012				
Mieten in €/m ² Wohnfläche, netto kalt pro Monat				
Bezirk	Vermietungsfälle Anzahl gesamt	Minimum* €/m ²	Mittelwert €/m ²	Maximum* €/m ²
Charlottenburg-Wilmersdorf	1.334	4,25	6,59	9,04
Friedrichshain-Kreuzberg	1.042	4,33	6,22	10,15
Lichtenberg	7.033	3,76	6,08	8,52
Marzahn-Hellersdorf	4.880	4,00	5,17	7,82
Mitte	2.061	3,68	6,11	11,00
Neukölln	2.060	4,40	5,59	7,18
Pankow	4.284	3,33	6,03	9,68
Reinickendorf	2.948	4,47	5,43	9,53
Spandau	1.678	4,20	5,74	8,65
Steglitz-Zehlendorf	1.285	4,74	6,34	9,51
Tempelhof-Schöneberg	1.743	4,35	5,90	10,00
Treptow-Köpenick	3.016	4,20	5,93	10,01
Berlin gesamt	33.364	3,33	5,85	11,00
* Minimum/Maximum: niedrigster bzw. höchster unternehmensbezogener Mittelwert				
Quelle: BBU				



III.1.1.2 Berliner Mietspiegel 2013

Moderate Mietenentwicklung in Berlin

Die Hauptstadt wächst und wird immer attraktiver. Neben den positiven Effekten für die Stadt hat dies auch Auswirkungen auf die Wohnungsnachfrage und die Mietpreise. Die Veröffentlichung des neuen Berliner Mietspiegels erfolgte am 23. Mai 2013. Durch die starke Wohnungsnachfrage sind steigende Mietpreise impliziert.

Der Berliner Mietspiegel 2013² bietet eine Übersicht über die in Berlin am 1. September 2012 üblicherweise gezahlten Nettokaltmieten für die unterschiedlichen Wohnungstypen jeweils vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage im frei finanzierten Wohnungsbau. Im Rahmen einer Neuerhebung auf Basis einer repräsentativen Zufallsstichprobe wurden Miet- und Ausstattungsdaten von etwas über 15.000 Wohnungen ermittelt, von diesen flossen nach Überprüfungen 11.645 Wohnungen in den Berliner Mietspiegel ein. Auch der Berliner Mietspiegel 2013 ist ein qualifizierter Mietspiegel nach § 558 d BGB, da er nach anerkannten wissenschaftlichen Kriterien erstellt wurde.

Im gewichteten Mittelwert weist der neue Berliner Mietspiegel jährliche Steigerungen der nicht preisgebundenen Mieten in Höhe von ca. 3,1 % pro Jahr (6,3 % gegenüber dem Mietspiegel 2011) aus. Die durchschnittliche Mietspiegelmiete über alle Wohnungen erhöhte sich von 5,21 €/m² auf nunmehr 5,54 €/m² (+ 0,33 €/m²). Dieser Anstieg um 6,3 % liegt somit geringfügig niedriger als im Mietspiegel 2011 (+7,9 %). Der neue Mittelwert von 5,54 €/m² und diese im Vergleich zu den bekannten Presseveröffentlichungen relativ niedrigen Mietpreissteigerungen haben auch ihre Begründung in einer großen Anzahl von Mietveränderungen, die von einer sehr niedrigen Basis heraus erfolgten.

Im Vergleich zu anderen Großstädten bleiben die Mieten in Berlin weiterhin günstig. München und Hamburg erreichen mit 10,13 €/m² (Mietspiegel 2013) bzw. 7,15 €/m² (Mietspiegel 2011) deutlich höhere Durchschnittsmieten.

Die Mietspiegelmieten bilden nicht die realen Durchschnittsmieten ab, da nur Veränderungen durch Neuabschluss oder Mietveränderung im laufenden Vertrag über einen Zeitraum von 4 Jahren gemessen werden. Mietverträge, die innerhalb der letzten vier Jahre keine Veränderung der Nettokaltmiete aufweisen, werden nicht im Mietspiegel berücksichtigt.

Auch der Mietspiegel 2013 zeigt die fortgesetzte Ausdifferenzierung des Berliner Mietwohnungsmarktes. Die Bandbreite der vereinbarten Mieten ist sehr groß. Die Extremwerte liegen bei 2,20 €/m² monatlich am unteren Ende bis zu 12,77 €/m² monatlich am oberen Ende der erhobenen Werte. Der unterste Mittelwert im Berliner Mietspiegel 2013 beträgt 4,28 €/m² monatlich für große Wohnungen über 90 m² in einfacher Wohnlage der Baualtersklasse 1965 bis 1972, der oberste Mittelwert von 8,57 €/m² für große Neubauwohnungen der Baualtersklasse 1991 bis 2002 in guter Wohnlage. Die Mieten im oberen Preissegment steigen allerdings um einen geringeren Prozentsatz als die Mieten im unteren Preissegment.

Unverändert groß sind die Unterschiede zwischen den Wohnlagen- und Baualtersklassen. Im Vergleich zu den Werten des Mietspiegels 2011 zeigen sich für die Mietenentwicklung folgende Tendenzen:

Bei ausschließlicher Betrachtung der einzelnen Wohnlagen werden in Berlin durchschnittliche Nettokaltmieten pro Quadratmeter Wohnfläche von derzeit 5,29 €/m² in einfachen Lagen erzielt. Damit weisen Wohnungen in diesem Marktsegment überdurchschnittliche Steigerungsraten auf (+9,3 %). In mittleren (5,46 €/m²) und in guten Wohnlagen (6,19 €/m²) fallen die Steigerungen mit 4,8 % bzw. 4,6 % hingegen moderater aus.

Der Nachfragedruck nach kleinen Wohnungen besteht unverändert fort. Die Mieten für kleine Wohnungen (unter 40 m²) stiegen überdurchschnittlich um 7,2 % auf jetzt 6,29 €/m². In der Größenklasse von 40 bis unter 60 m² fiel der Anstieg mit 8,2 % (5,57 €/m²) noch etwas stärker aus. In den zwei Wohnungsgrößenklassen ab 60 m² liegt der Anstieg der Mieten unter dem Durchschnitt bzw. entspricht der gesamtstädtischen Entwicklung.

² Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt: Berliner Mietspiegel 2013, Berlin 2013.

Der Mietspiegel 2013 weist gegenüber seinem Vorgänger einige Neuerungen aus. Die auffälligste Strukturveränderung des neuen Mietspiegels betrifft sicherlich die Tabellenstruktur. Bei gleichgebliebenen Größenklassen reduzierten sich die Spalten von 11 auf sieben. Zum einen hat die Anzahl der Wohnungen ohne Sammelheizung und/oder ohne Bad (vermieterseitige Minderausstattung) sehr stark abgenommen. Deshalb werden für diese Minderausstattungen nur noch pauschale Abschläge zu den Mieten vollausgestatteter Wohnungen ausgewiesen und die bisherigen Spalten konnten entfallen.

Zum anderen haben sich aufgrund fortschreitender Anpassung an heutige Wohnbedürfnisse Mietwerte und Ausstattungsmerkmale von Wohnungen einiger Baualtersklassen soweit angenähert, dass ferner eine Zusammenfassung und Neustrukturierung der Baualtersklassen vorgenommen werden konnte. So wurden die Baualtersklassen 1950 bis 1955 und 1956 bis 1964 sowie die Baualtersklassen 1973 bis 1983 und 1984 bis 1990 jeweils in einer Klasse zusammengefasst.

Darüber hinaus wurde festgestellt, dass Wohnungen ab dem Baujahr 2003 ein sehr viel höheres Mietniveau haben als die Wohnungen der vorangehenden Jahrgänge. Ursache hierfür scheint die Einführung der Energieeinsparverordnung im Jahre 2002 zu sein. Die bisherige Baualtersklasse 1991 bis 2009 wurde deshalb geteilt und auf die Jahre 1991 bis 2002 beschränkt. Für Wohnungen ab Baujahr 2003 bis 2011 wurde ein pauschaler Zuschlag errechnet.

Im Ergebnis dieser neuen Tabellenstruktur verringerten sich die Leerfelder der Mietspiegeltabelle von 27 in 2011 auf nunmehr noch sieben Leerfelder.

Mit Blick auf die Struktur nach Baualtersklassen fällt auf, dass die Mietsteigerungen in der Baualtersklasse bis 1918 mit 12,9 % erheblich über dem Durchschnitt liegen (5,69 €/m²). Für Wohnungen in der Baualtersklasse 1919 bis 1949 ist mit 7,2 % auf aktuell 5,53 €/m² ein ebenfalls über dem Durchschnitt liegender Anstieg erkennbar. Alle anderen Baualtersklassen stiegen unterdurchschnittlich an.

BERLINER MIETSPIEGEL – ENTWICKLUNG DER DURCHSCHNITTLICHEN NETTOKALTMIETE NACH WOHLNLAGEN in Berlin, in €/m ²			
Wohnlage	einfach	mittel	gut
2013	5,29	5,46	6,19
2011	4,84	5,21	5,92
2009	4,57	4,83	5,34
Veränderung 2013/2011 in %	9,3	4,8	4,6

Quelle: Senatsverwaltung für Stadtentwicklung Berlin ©BBU

BERLINER MIETSPIEGEL – ENTWICKLUNG DER DURCHSCHNITTLICHEN NETTOKALTMIETE NACH WOHNUNGSGRÖSSEN in Berlin, in €/m ²				
Wohnungsgröße	unter 40 m ²	40 bis unter 60 m ²	60 bis unter 90 m ²	90 m ² und mehr
2013	6,29	5,57	5,30	5,65
2011	5,87	5,15	5,07	5,31
2009	5,41	4,80	4,71	4,86
Veränderung 2013/2011 in %	7,2	8,2	4,5	6,4

Quelle: Senatsverwaltung für Stadtentwicklung Berlin ©BBU

BERLINER MIETSPIEGEL – ENTWICKLUNG DER DURCHSCHNITTlichen NETTOKALTMIETE NACH BAUALTERSKLASSEN in Berlin, in €/m ²								
Baualterklasse	insgesamt	bis 1918	1919 – 1949	1950 – 1964	1965 – 1972	West		Ost*
						1973 – 1990	1973 – 1990	1991 – 2002
2013	5,54	5,69	5,53	5,36	5,25	6,63	5,12	7,17
2011	5,21	5,04	5,16	–	5,08	–	4,99	7,05
2009	4,83	4,51	4,76	–	4,83	–	4,78	–
Veränderung 2013/2011 in %	6,3	12,9	7,2	–	3,3	–	2,6	1,7
* und Wendewohnungen								
Quelle: Senatsverwaltung für Stadtentwicklung Berlin								
© BBU								

III.1.1.3 a) Angebotsmieten in der gesamtstädtischen Betrachtung

Für die Analyse der aktuellen Mietensituation wurde in der gesamtstädtischen Betrachtung auf angekaufte Daten (Angebotsmieten) zurückgegriffen. Diese basieren auf der datenbankgestützten Auswertung von Wohnungsanzeigen und ermöglichen zudem eine kleinräumigere Analyse. Der BBU beauftragte, wie in den Vorjahren, das Büro RegioKontext mit der Analyse der Angebotsmieten. Zunächst erfolgen gesamtstädtische Auswertungen auf Ebene der Bezirke sowie kleinräumige Auswertungen auf Ebene der LOR-Bezirksregionen (vgl. Infobox, S. 142).

Ein Blick auf die längerfristige Entwicklung der Angebotsmieten zeigt einen kontinuierlichen Anstieg, der sich insbesondere seit 2010 beschleunigt hat. Erhöhten sich die Mieten zwischen 2007 und 2009 noch um moderate 5,8 %, so waren es im Zeitraum 2010 bis 2012 beachtliche 17,3 %. Diese Entwicklung korrespondiert in hohem Maße mit dem verstärkten Zuzug nach Berlin.

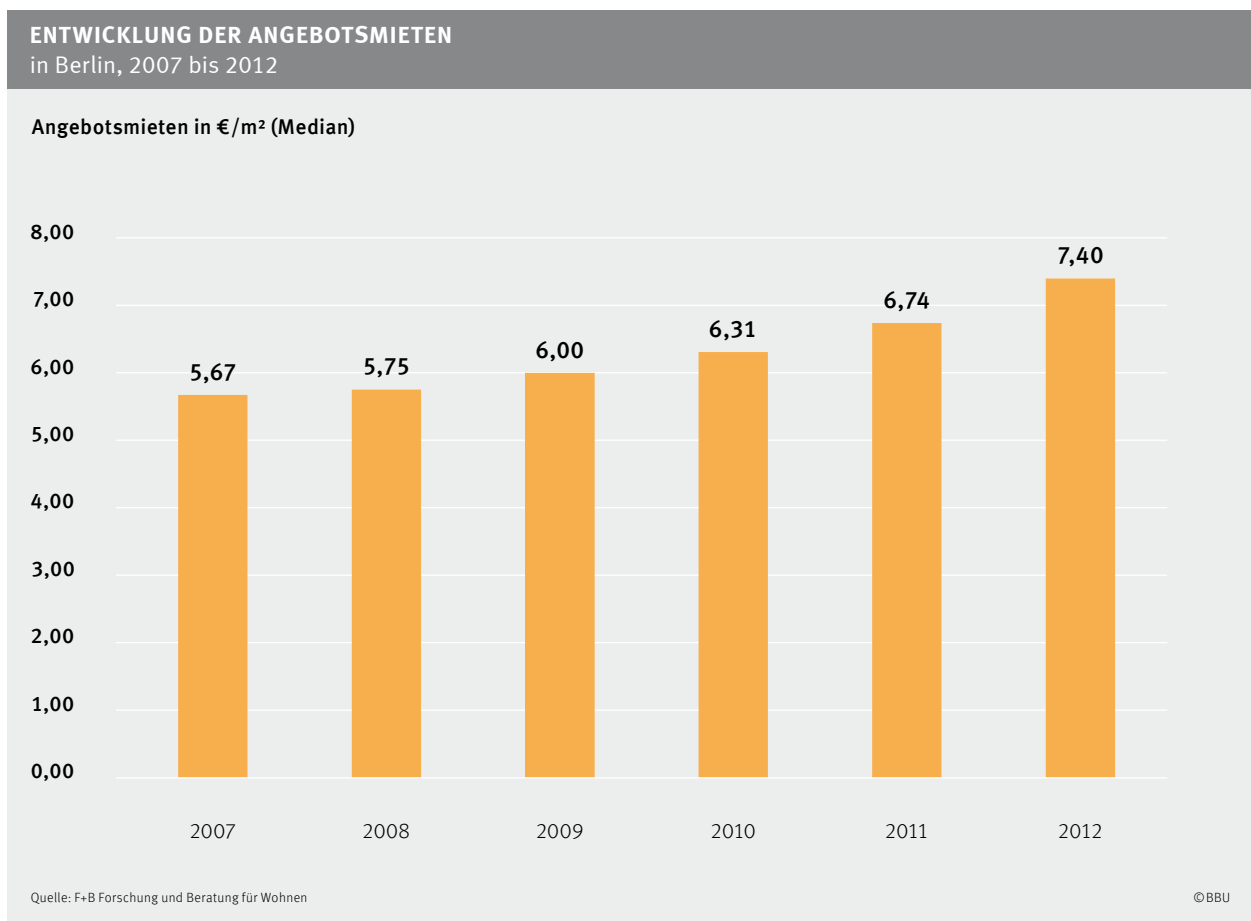
Im gesamten Betrachtungszeitraum von 2008 bis 2012 haben sich die Angebotsmieten in Berlin dynamisch entwickelt. Im Mittel stiegen sie insgesamt von 5,75 €/m² um +28,7 % auf 7,40 €/m² (Median). Das entspricht einer jährlichen Steigerung von rund 7%.

Ein noch stärkerer Anstieg war bei den Mieten im Neubau³ zu verzeichnen: Dieses Marktsegment weist im Betrachtungszeitraum einen Zuwachs von 38,9 % aus (von 6,36 €/m² auf 8,83 €/m²) – das entspricht rund 9 % pro Jahr. Der Anteil der Neubauobjekte am Gesamtangebot spielt allerdings mit 7,1 % (2012) keine dominante Rolle.

Zwischen den einzelnen Bezirken zeigen sich sowohl im Hinblick auf das Mietpreisniveau als auch auf die Entwicklungsdynamik deutliche Unterschiede. Die Zahlen in der Karte weisen die mittlere Angebotsmiete (Median) im Jahr 2012 im jeweiligen Bezirk aus. Durch die Einfärbung wird der mittlere Anstieg der Angebotsmieten gegenüber dem Jahr 2008 angezeigt.

Während 2008 Charlottenburg-Wilmersdorf im Mittel die höchsten Angebotsmieten aufwies, gefolgt von Friedrichshain-Kreuzberg und Steglitz-Zehlendorf, lagen die Angebotsmieten 2012 in Friedrichshain-Kreuzberg mit 8,58 €/m² leicht über denen in Charlottenburg-Wilmersdorf mit 8,47 €/m². Der Bezirk mit den dritthöchsten Mieten war 2012 mit 7,94 €/m² Pankow, während Steglitz-Zehlendorf mit 7,63 €/m² an vierter Stelle lag.

³ Als Neubau wurden in der Analyse alle angebotenen Objekte gezählt, die im Betrachtungsjahr höchstens drei Jahre alt waren

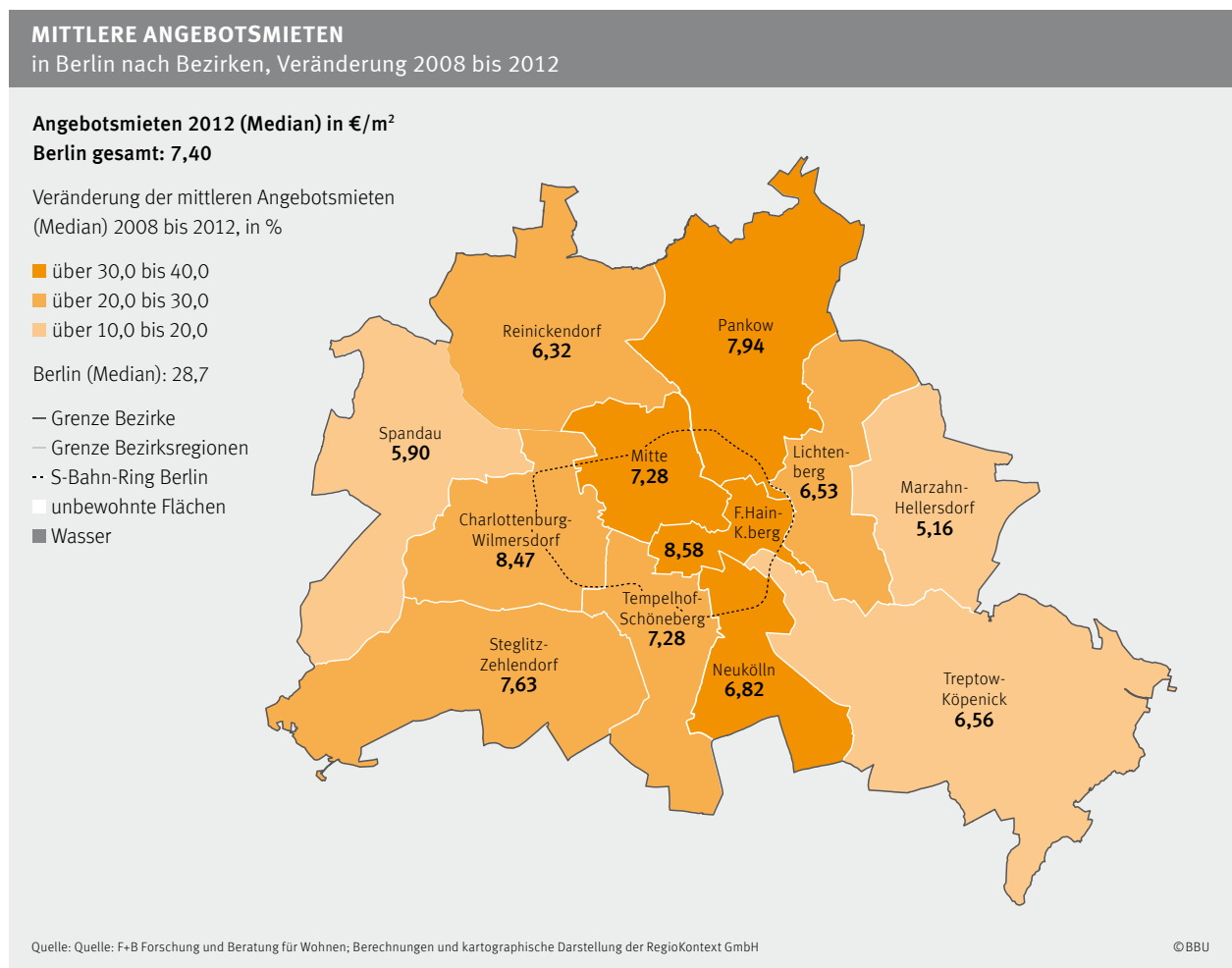


Im Jahr 2012 gab es keinen Bezirk mehr mit Angebotsmieten unter 5,00 €/m²: Die niedrigsten Angebotsmieten hatte nach wie vor Marzahn-Hellersdorf mit 5,16 €/m². An zweiter Stelle lag Spandau mit 5,90 €/m², und an dritter Stelle Reinickendorf, wo die Angebotsmieten mit 6,32 €/m² allerdings mittlerweile die 6-Euro-Schwelle übertreffen. Neukölln, das 2008 noch zu den preiswertesten Bezirken gehörte, lag 2012 nun mit 6,82 €/m² im Mittelfeld.

Die Verschiebungen zwischen den Bezirken verdeutlichen sich, wenn man auf die Steigerungsraten schaut. Als Bezirk mit den höchsten Angebotsmieten wies Friedrichshain-Kreuzberg auch die stärksten Zuwächse auf: Im Zeitraum von 2008 bis 2012 sind die Angebotsmieten hier um +37,4 % gestiegen (d.h. im Mittel um mehr als 8 % pro Jahr). Steigerungsraten über dem Berliner Durchschnitt zeigten sich zudem in den Bezirken Mitte (+35,7 %), Neukölln (+34,1 %)

und Pankow (+31,7 %). Die geringste Dynamik wiesen Marzahn-Hellersdorf (+10,1 %) und Spandau (+13,0 %) auf. Das bedeutet, dass es keinen Berliner Bezirk gibt, in dem die Angebotsmieten zwischen 2008 und 2012 nicht um mindestens 10 % (d.h. im Mittel um mindestens 2,5 % pro Jahr) zugenommen haben.

Im Vergleich zu der von F+B ermittelten Angebotsmiete fiel die mittlere Neuvertragsmiete der BBU-Mitgliedsunternehmen mit 5,85 Euro/m² im Jahr 2012 deutlich moderater aus. Sie lag im Mittel 1,55 Euro bzw. rund 21 % unter dem Durchschnitt der allgemeinen Angebotsmieten. In den besonders gefragten Bezirken fiel die Differenz noch deutlicher aus, so in Friedrichshain-Kreuzberg (-28 %) und Pankow (-24 %). Die Wohnungsbestände der BBU-Mitgliedsunternehmen haben somit nach wie vor beim Neuvermietungs-geschehen eine preisdämpfende Wirkung.



III.1.1.3 b) Angebotsmieten auf Ebene der LOR-Bezirksregionen

Aufgrund struktureller Unterschiede innerhalb der einzelnen Bezirke zeigen sich entsprechend auch kleinräumig divergierende Angebotsmieten. Die Karte bildet die mittleren Angebotsmieten 2012 auf der kleinräumigen Ebene der LOR-Bezirksregionen ab (vgl. Infobox) und veranschaulicht, wie sich die unterschiedlichen Preislagen im Stadtgebiet verteilen. Die höchsten mittleren Angebotsmieten (10 €/m² und mehr) findet man im Stadtzentrum (Alexanderplatz und angrenzende Bezirksregionen) – und auch in der City West (im Bereich um den Kurfürstendamm) lagen die Angebotsmieten auf einem entsprechend hohen Niveau. Angrenzend an diese Gebiete gibt es weitere hochpreisige Lagen, in denen die Angebotsmieten mit 9 bis 10 €/m² deutlich über dem Berliner Durchschnitt lagen – etwa im Prenzlauer Berg, im Bereich südwestlich des Kurfürstendamms bis nach Grunewald sowie im östlichen Kreuzberg (Wrangelkiez und Umgebung).

Angebotsmieten im oberen Mittelfeld (7 bis 9 €/m²) findet man in weiten Teilen von Steglitz-Zehlendorf, Charlottenburg-Wilmersdorf und Friedrichshain-Kreuzberg und darüber hinaus in Schöneberg und Pankow. Daneben wiesen einige weitere Lagen am Stadtrand mit hohem Anteil an Einfamilienhäusern ein vergleichsweise hohes Mietniveau auf – beispielsweise im Norden in Frohnau und Heiligensee bzw. in den Köpenicker Ortsteilen Müggelheim und Rahnsdorf. Günstige Mietangebote deutlich unterhalb des mittleren Berliner Preisniveaus (Median: 7,40 €/m²) hatten 2012 vor allem eher peripher gelegene Gebiete mit Geschosswohnungsbau aus der Nachkriegszeit (z.T. Großsiedlungen mit Hochhäusern) – insbesondere Marzahn-Hellersdorf und Spandau. Als Großsiedlungen fallen auch Hohenschönhausen, das Märkische Viertel und die Gropiusstadt ins Auge. Weitere Gebiete mit vergleichsweise günstigen Angebotsmieten eher im unteren Mittelfeld (6 bis 7 €/m²) gab es 2012 in Spandau, Reinickendorf, Wedding, Tempelhof, Neukölln, Treptow und Weißensee.

MITTLERE ANGEBOTSMIETEN

in Berlin auf Ebene der LOR-Bezirksregionen, 2012

Mittlere Angebotsmieten
(Median) 2012, in €/m²

- 10,0 und mehr
- 9,0 bis unter 10,0
- 8,0 bis unter 9,0
- 7,0 bis unter 8,0
- 6,0 bis unter 7,0
- 5,0 bis unter 6,0
- unter 5,0

Berlin (Median): 7,4

- Grenze Bezirke
- Grenze Bezirksregionen
- S-Bahn-Ring Berlin
- unbewohnte Flächen
- Wasser



Quelle: Quelle: F+B Forschung und Beratung für Wohnen; Berechnungen und kartographische Darstellung der RegioKontext GmbH

©BBU

In 37 von 138 Bezirksregionen lagen die Angebotsmieten mit mehr als 8 €/m² klar über dem Gesamtberliner Mittelwert. Davon lag der größte Teil innerhalb des S-Bahn-Rings bzw. unmittelbar angrenzend daran.

Die Entwicklung der Angebotsmieten hat sich in den letzten Jahren stark dynamisiert. Daher lohnt auch ein kleinräumig differenzierter Blick auf die Entwicklung. Die Karte zeigt die Veränderung der mittleren Angebotsmieten von 2008 zu 2012 in Prozent. In der Innenstadt (innerhalb des S-Bahn-Rings) lagen die Steigerungen vielfach bei +30 % und mehr – zum Teil sogar über +40 %, wie z.B. in Nord-Neukölln sowie in Teilen von Kreuzberg und Mitte. Das entspricht im Mittel einer jährlichen Steigerung um rund 7 % bzw. 9 % und mehr. Darüber hinaus ist am Stadtrand nur der Bereich Buch / Karow mit ähnlich hohen Steigerungen zu nennen, wo offenbar umfassende Sanierungsmaßnahmen im Bestand abgeschlossen wurden. Abgesehen davon fielen die Mietsteigerungen am Stadtrand überwiegend vergleichsweise moderat aus – und lagen hier fast überall deutlich unter dem Gesamtberliner Durchschnitt von +28,7 %.

MITTLERE ANGEBOTSMIETEN

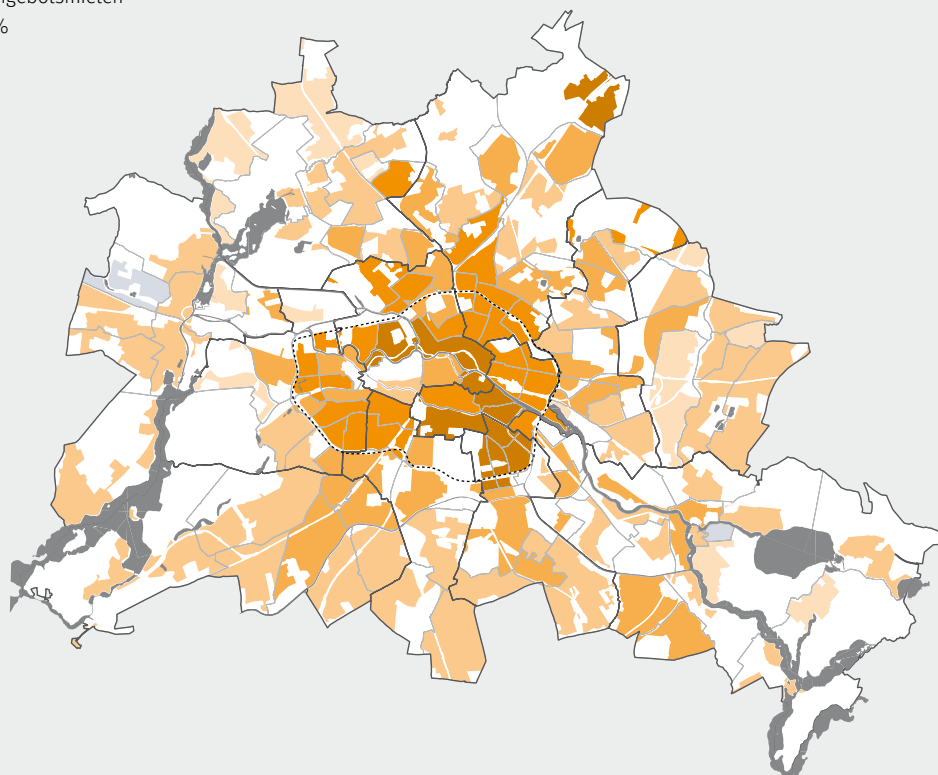
in Berlin auf Ebene der LOR-Bezirksregionen, Veränderung 2008 bis 2012

Veränderung der mittleren Angebotsmieten
(Median) 2008 bis 2012, in %

- 40,0 bis unter 50,0
- 30,0 bis unter 40,0
- 20,0 bis unter 30,0
- 10,0 bis unter 20,0
- 0,0 bis unter 10,0
- unter 0,0

Berlin (Median): 28,7

- Grenze Bezirke
- Grenze Bezirksregionen
- · S-Bahn-Ring Berlin
- unbewohnte Flächen
- Wasser



Quelle: Quelle: F+B Forschung und Beratung für Wohnen; Berechnungen und kartographische Darstellung der RegioKontext GmbH

©BBU

Festzuhalten ist allerdings, dass die Steigerungsraten nicht notwendigerweise mit dem Mietpreisniveau korrelieren – das heißt: Signifikante Mietanstiege gibt es sowohl in Gebieten mit hohem als auch mit moderatem Ausgangsniveau. Von relativ niedrigen Steigerungen sind gleichermaßen sowohl Gebiete betroffen, die vorher bereits hohe Mieten aufwiesen, als auch Gebiete mit relativ niedrigem Ausgangsniveau.

Die in der Karte schraffierten Gebiete veranschaulichen, wo in Berlin überdurchschnittlich hohe Angebotsmieten (über 7,40 €/m²) und ein überdurchschnittlich starker Anstieg der Angebotsmieten (über 28,7 % im Zeitraum von 2008 bis 2012) zusammenfallen. Dabei wird deutlich, dass es sich hier vor allem um ein innerstädtisches Phänomen handelt. Abgesehen von wenigen Ausnahmen ist der Bereich innerhalb des S-Bahn-Rings fast vollständig betroffen. Hinzu kommt der nördliche Prenzlauer Berg und Pankow. Ein wesentlicher Grund für die dynamische Mietpreisentwicklung, gerade in der Innenstadt dürfte in der anhaltend hohen Nachfrage nach Wohnungen in den betreffenden Stadtteilen zu sehen sein.

VERSNITT MITTLERE ANGEBOTSMIETEN IN BERLIN
auf Ebene der LOR-Bezirksregionen, 2012

Mittlere Angebotsmieten –
Wo liegen Status und Veränderung
über dem Berliner Median?

Prozentualer Anstieg der
Angebotsmieten 2008 bis 2012

■ über 28,7%

Angebotsmieten 2012
netto kalt in €/m²

■ über 7,40 €

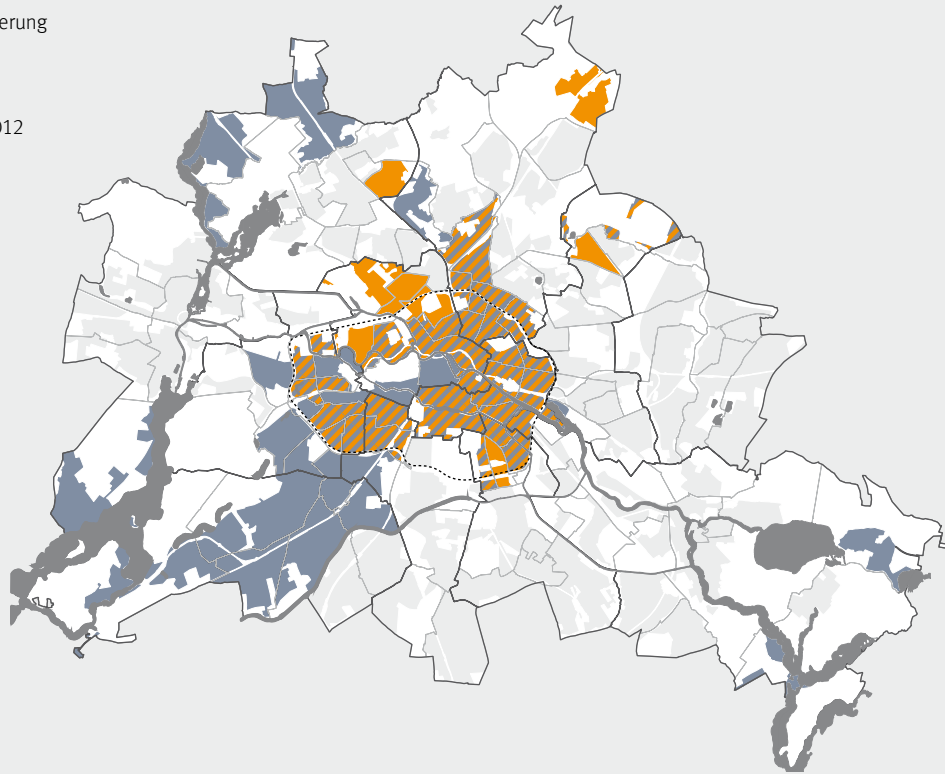
— Grenze Bezirke

— Grenze Bezirksregionen

·· S-Bahn-Ring Berlin

□ unbewohnte Flächen

■ Wasser



Quelle: Michael Bauer Research GmbH, casaGeo Data + Services GmbH; Berechnungen und kartographische Darstellung: RegioKontext GmbH

©BBU

INFOBOX
LOR-BEZIRKSREGIONEN

Die Bezirksregionen sind Bestandteil des statistisch-räumlichen Konzepts der „Lebensweltlich orientierten Räume“ (LOR) in Berlin. Dieses wurde 2006 gemeinsam von den planenden Fachverwaltungen des Senats, den Bezirken und dem Amt für Statistik Berlin-Brandenburg ausgearbeitet. Die LOR stellen ein für die Belange der sozialen Stadtentwicklungsplanung optimiertes kleinräumiges Analyse- und Planungsinstrument dar, das seit August 2006 die offizielle räumliche Grundlage für die Beobachtung, Prognose und Planung demografischer und sozialer Entwicklungen in Berlin ist. Die LOR-Raumhierarchie besteht aus 3 Ebenen:

- 447 Planungsräume
- 138 Bezirksregionen
- 60 Prognoseräume

Die nächste übergeordnete räumliche Ebene bilden die 12 Berliner Bezirke. Die Bereitstellung der relevanten amtlichen Daten auf den LOR-Ebenen erfolgt in einem einheitlichen Datenpool des Landes Berlin. An amtlichen Daten stehen u. a. zur Verfügung: Strukturdaten zu Einwohnern, An- und Abmeldungen und Transferleistungsempfängern. Darüber hinaus ist es auch möglich, Daten von privaten Datenanbietern – etwa zu Kaufkraft und Angebotsmieten – auf die LOR-Ebenen zu aggregieren. Für den vorliegenden BBU-Marktmonitor sind verschiedene relevante Daten kleinräumig auf Ebene der 138 LOR-Bezirksregionen ausgewertet und kartografisch aufbereitet worden. Diese Karten bieten die Möglichkeit, kleinräumige Muster und Strukturen zu verschiedenen Themenfeldern zu veranschaulichen und ggf. bestehende Zusammenhänge zu verdeutlichen.

III.1.2 Die Entwicklung im Land Brandenburg

III.1.2.1 BBU-Mitgliedsunternehmen

III.1.2.1 a) Bestandsmieten

Mietsteigerung 2012 im Land Brandenburg unter mehrjährigem Mittel

Im Jahr 2012 hat sich die Mietenentwicklung bei den Mitgliedsunternehmen des BBU im Land Brandenburg gegenüber dem Vorjahr wieder abgeschwächt. Nachdem im Jahr 2011 noch eine Steigerung der durchschnittlichen Nettokaltmiete um 2,0 % zu verzeichnen war, stieg sie im Jahr 2012 verhaltener, und zwar um 1,3 %. Damit lag die Mietsteigerung im Jahr 2012 sogar noch unter dem mehrjährigen Mittel. Seit 2005 erhöhten sich die Bestandsmieten der Brandenburger Mitgliedsunternehmen des BBU, die rund 50 % aller Mietwohnungen im Land Brandenburg verwalten, im Schnitt um 1,5 % pro Jahr.¹

Nettokalt kostete eine Wohnung bei einem Mitgliedsunternehmen des BBU im Land Brandenburg am 31. Dezember 2012 durchschnittlich 4,60 €/m². Das sind nur sechs Cent pro Quadratmeter mehr als im Vorjahr. Das steht sowohl für die große soziale Verantwortung der Wohnungsunternehmen als auch für ihr wirtschaftliches Augenmaß bei Investitionen.

Nach Marktsegmenten betrachtet war die durchschnittliche Steigerungsrate bei den nicht preisgebundenen Wohnungen (+1,6 %) im Jahr 2012 zum wiederholten Mal höher als im Bestand mit Mietpreisbindungen (+0,4 %). Allerdings hat der gesamte Bestand mit Mietpreisbindungen bereits überdurchschnittliche Nettokaltmieten zu verzeichnen.

Im nicht preisgebundenen Bestand war das Steigerungspotenzial bei den bis 1948 errichteten Altbauten (+2,2 %) sowie bei den wenigen ab 1991 errichteten Wohnungen am stärksten. Die nach der Wiedervereinigung Deutschlands errichteten Wohnungen hatten weit überdurchschnittliche Mietsteigerungsraten von mindestens 3,0 %.

Bei den Wohnungen mit Mietpreisbindungen wiesen lediglich die im 1. Förderungsweg erstellten Wohnungen eine relativ hohe Steigerungsrate von 2,1 % auf. Für die preisgebundenen im 3. Förderungsweg erstellten Wohnungen wurde dagegen ein leichter Rückgang der durchschnittlichen Nettokaltmiete ermittelt, und zwar um -0,6 %.

¹ Vgl. Ergebnisse der Jahresstatistik der Mitgliedsunternehmen des BBU für die Jahre 2005 bis 2012

DURCHSCHNITTLICHE NETTOKALTMIETE IM BESTAND DER MITGLIEDSUNTERNEHMEN DES BBU im Land Brandenburg, nach Baujahr und Art der Förderung, 2010 bis 2012					
Wohnungen nach Baujahr und Art der Förderung	Mittelwert €/m² Wohnfläche monatlich*			Veränderung 2012 zu 2011 in %	Anzahl Wohnungen
	am 31.12.2010	am 31.12.2011	am 31.12.2012		
Preisgebundene, im 1. Förderungsweg erstellte Wohnungen	4,60	4,68** (4,66)***	4,78	2,1	11.123
Wohnungen mit Mietpreisbindungen aufgrund von Modernisierungs- und Instandsetzungsförderungen	4,55	4,64** (4,63)***	4,64	0,0	28.506
Preisgebundene, im 3. Förderungsweg erstellte Wohnungen	5,07	5,12** (5,11)***	5,09	-0,6	6.292
Wohnungen mit Mietpreisbindungen insgesamt	4,63	4,72** (4,70)***	4,74	0,4	45.921
Preisfreie Wohnungen bis 1948 erstellt	4,39	4,55** (4,57)***	4,65	2,2	27.393
Preisfreie Wohnungen von 1949 bis 1972 erstellt	4,54	4,64** (4,62)***	4,70	1,3	105.223
Preisfreie Wohnungen von 1973 bis 1990 erstellt	4,19	4,27	4,34	1,6	101.923
Preisfreie Wohnungen von 1991 bis 2000 erstellt	5,33	5,43** (5,44)***	5,63	3,7	3.851
Preisfreie Wohnungen ab 2001 erstellt	6,57	6,69** (6,71)***	6,89	3,0	1.789
Preisfreie Wohnungen insgesamt	4,40	4,50** (4,49)***	4,57	1,6	240.179
Durchschnittliche Nettokaltmiete insgesamt	4,43	4,54** (4,52)***	4,60	1,3	286.100
* durchschnittliche Nettokaltmiete pro Marktsegment zum Stichtag 31.12. des Berichtsjahres ** bereinigter Vorjahreswert auf Grundlage des gleichen Wohnungsbestandes wie im Jahr 2012 *** Vorjahreswert					
Quelle: BBU					

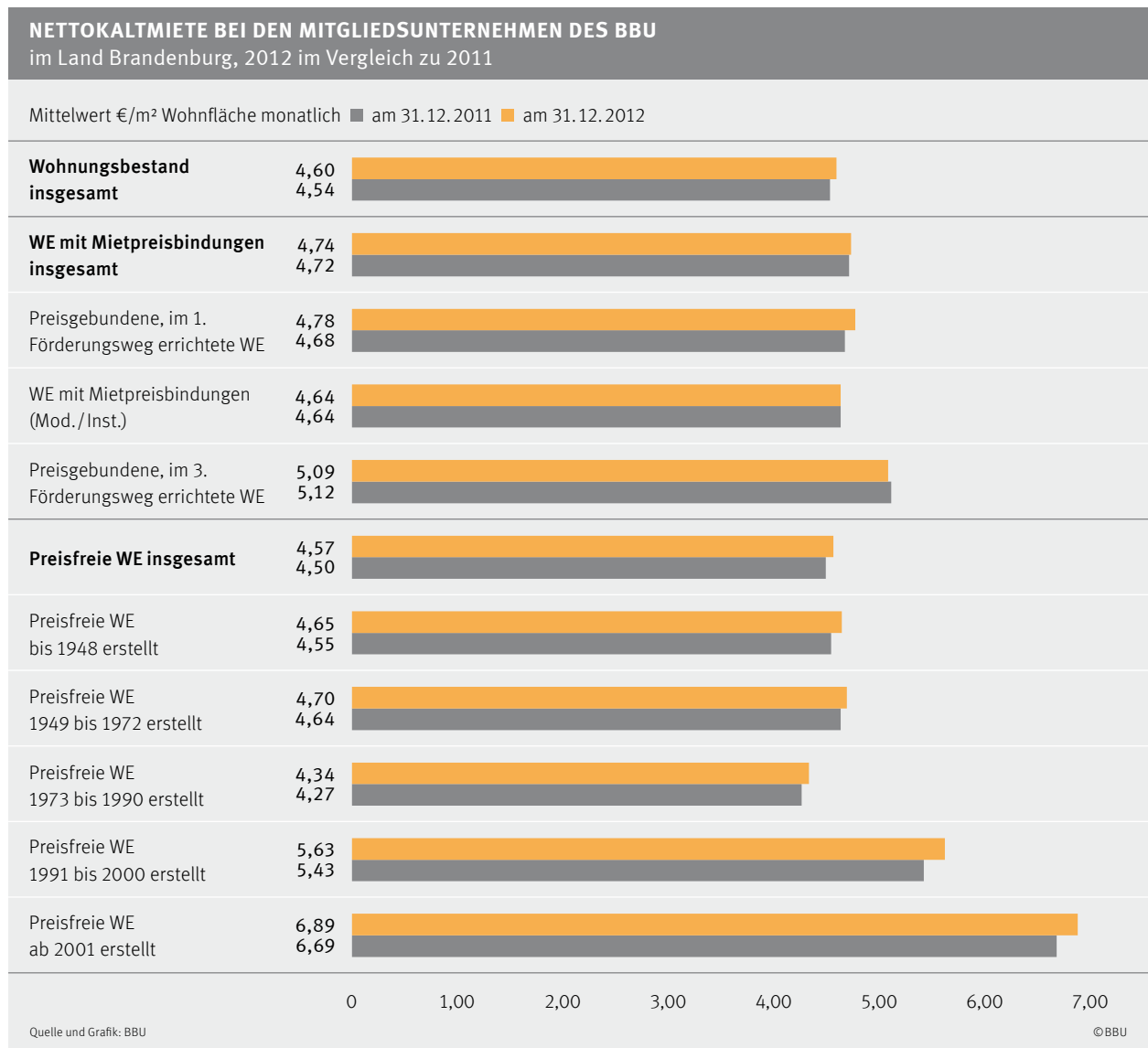
Preisfreie Wohnungen günstiger als Wohnungen mit Mietpreisbindungen

Zum Jahresende 2012 waren die preisfreien Wohnungen im Bestand der Brandenburger Mitgliedsunternehmen des BBU mit durchschnittlich 4,57 €/m² weiterhin günstiger als die Wohnungen mit Mietpreisbindungen (4,74 €/m²). Zurückzuführen ist diese Abweichung allein auf die relativ günstigen preisfreien Wohnungen mit der Baualtersklasse 1973 bis 1990. In diesem Marktsegment, das mit rund 100.000 erfassten Wohnungen gut ein Drittel des gesamten Wohnungsbestandes der Brandenburger Mitgliedsunternehmen des BBU abdeckt, betrug die durchschnittliche Nettokaltmiete lediglich 4,34 €/m². In allen übrigen Marktsegmenten lag der

Mittelwert der Nettokaltmiete am 31. Dezember 2012 über dem Gesamtbrandenburger Durchschnittswert von 4,60 €/m².

Am teuersten waren erwartungsgemäß die wenigen ab 2001 errichteten preisfreien Wohnungen (6,89 €/m²), gefolgt von den preisfreien Wohnungen mit Baujahren 1991 bis 2000 (5,63 €/m²). In diesen Segmenten wurden unternehmensdurchschnittliche Spitzenwerte von 10,86 €/m² in Falkensee und 7,96 €/m² in Potsdam erzielt.

Bei den Wohnungen mit Mietpreisbindungen stechen insbesondere die im 3. Förderungsweg erstellten Wohnungen hervor. Die rund 6.300 Wohnungen dieses Marktsegmentes wiesen zum Jahresende 2012 eine deutlich überdurchschnittliche Nettokaltmiete von 5,09 €/m² auf.



DURCHSCHNITTLICHE NETTOKALTMIETE IM BESTAND DER MITGLIEDSUNTERNEHMEN DES BBU im Land Brandenburg, nach Baujahr und Art der Förderung, am 31. 12. 2012				
Wohnungen nach Baujahr und Art der Förderung	Wohnfläche monatlich			Anzahl Wohnungen
	Minimum €/m ² *	Mittelwert €/m ²	Maximum €/m ² *	
Preisgebundene, im 1. Förderungsweg erstellte Wohnungen	3,50	4,78	5,79	11.123
Wohnungen mit Mietpreisbindungen aufgrund von Modernisierungs- und Instandsetzungsförderungen	3,27	4,64	5,45	28.506
Preisgebundene, im 3. Förderungsweg erstellte Wohnungen	3,14	5,09	7,09	6.292
Wohnungen mit Mietpreisbindungen insgesamt	3,65	4,74	6,78	45.921
Preisfreie Wohnungen bis 1948 erstellt	2,25	4,65	7,70	27.393
Preisfreie Wohnungen von 1949 bis 1972 erstellt	3,32	4,70	6,01	105.223
Preisfreie Wohnungen von 1973 bis 1990 erstellt	3,49	4,34	6,48	101.923
Preisfreie Wohnungen von 1991 bis 2000 erstellt	3,28	5,63	7,96	3.851
Preisfreie Wohnungen ab 2001 erstellt	4,28	6,89	10,86	1.789
Preisfreie Wohnungen insgesamt	3,31	4,57	7,75	240.179
Durchschnittliche Nettokaltmiete insgesamt	3,51	4,60	7,70	286.100

* Minimum/Maximum: niedrigster bzw. höchster unternehmensbezogener Mittelwert

Quelle: BBU ©BBU

Heterogene Mietentwicklung auf Ortsebene

Auch 2012 zeichneten sich erhebliche regionale Unterschiede in der Mietentwicklung ab. Während für manche Regionen und Städte überdurchschnittliche Mietsteigerungen ermittelt wurden, sorgte der Angebotsüberhang in anderen Städten selbst beim Abschluss von neuen Mietverträgen zum Teil für stagnierende oder sogar für sinkende Mieten.

Bei knapp einem Drittel der erfassten Orte (16 von 51) lagen die durchschnittlichen monatlichen Nettokaltmieten über dem Mittelwert von 4,60 €/m² im Gesamtbestand der Mitgliedsunternehmen des BBU im Land Brandenburg. Davon befinden sich zehn Orte im Berliner Umland.

Die höchsten durchschnittlichen Nettokaltmieten von mehr als 5,00 €/m² wurden ausschließlich in an Berlin angrenzenden Gemeinden erzielt. Hierzu zählen erneut die Städte Teltow (5,68 €/m²), Falkensee (5,55 €/m²), Wildau (5,52 €/m²) und Potsdam (5,24 €/m²). Dabei waren die Spannen der unternehmensdurchschnittlichen Miethöhen in Potsdam erneut am größten. Die Werte schwankten zwischen 3,66 €/m² im Minimum und 7,96 €/m² im Maximum.

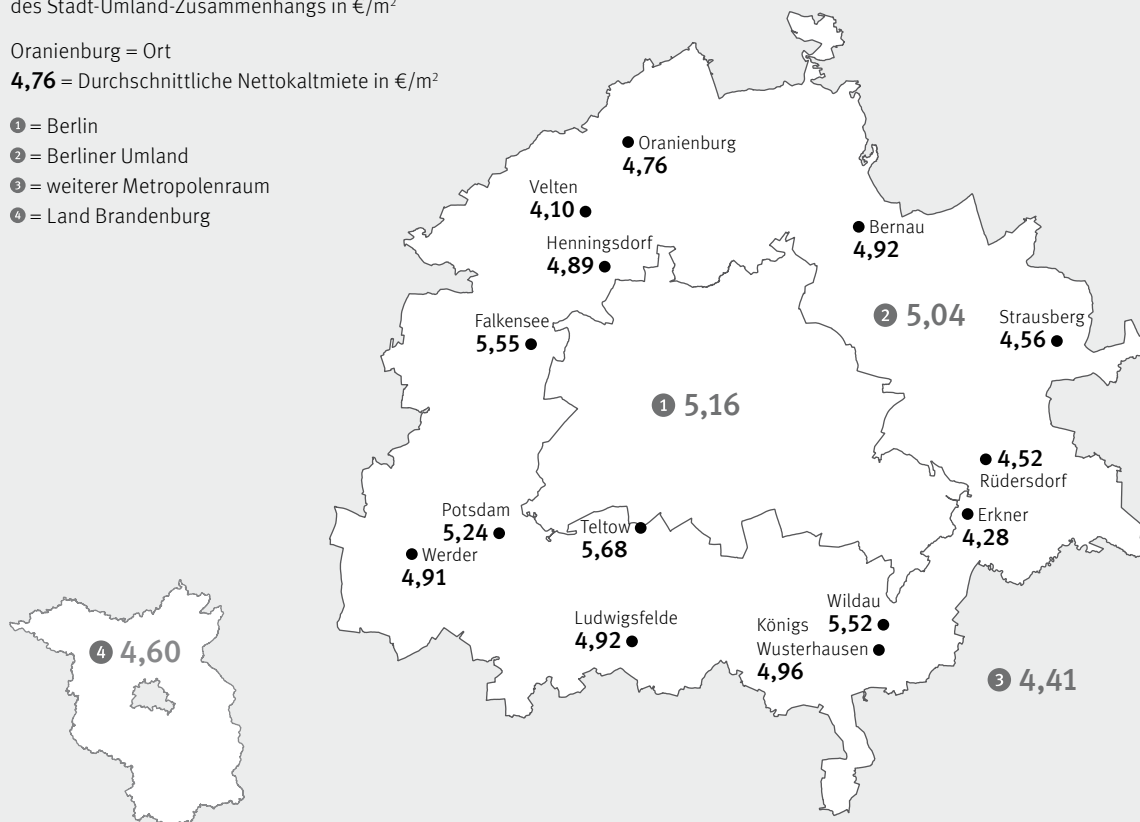
Demgegenüber lagen die Nettokaltmieten in 35 Orten unterhalb des Mittelwerts im Gesamtbestand der Mitgliedsunternehmen des BBU im Land Brandenburg. Mit Ausnahme von Velten, Erkner, Rüdersdorf und Strausberg zählen diese ausschließlich zum weiteren Metropolenraum. Die niedrigste Durchschnittsmiete wurde erneut für Pritzwalk ermittelt, und zwar von 4,00 €/m². In der Rangfolge der Städte mit den niedrigsten Nettokaltmieten folgten Velten, Großbräschen, Ortrand und Kyritz mit Werten unter 4,20 €/m².

BESTANDSMIETEN DER MITGLIEDSUNTERNEHMEN DES BBU in ausgewählten Orten des Berliner Umlandes, am 31. 12. 2012

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

Oranienburg = Ort
4,76 = Durchschnittliche Nettokaltmiete in €/m²

- ① = Berlin
- ② = Berliner Umland
- ③ = weiterer Metropolenraum
- ④ = Land Brandenburg



Quelle und Grafik: BBU

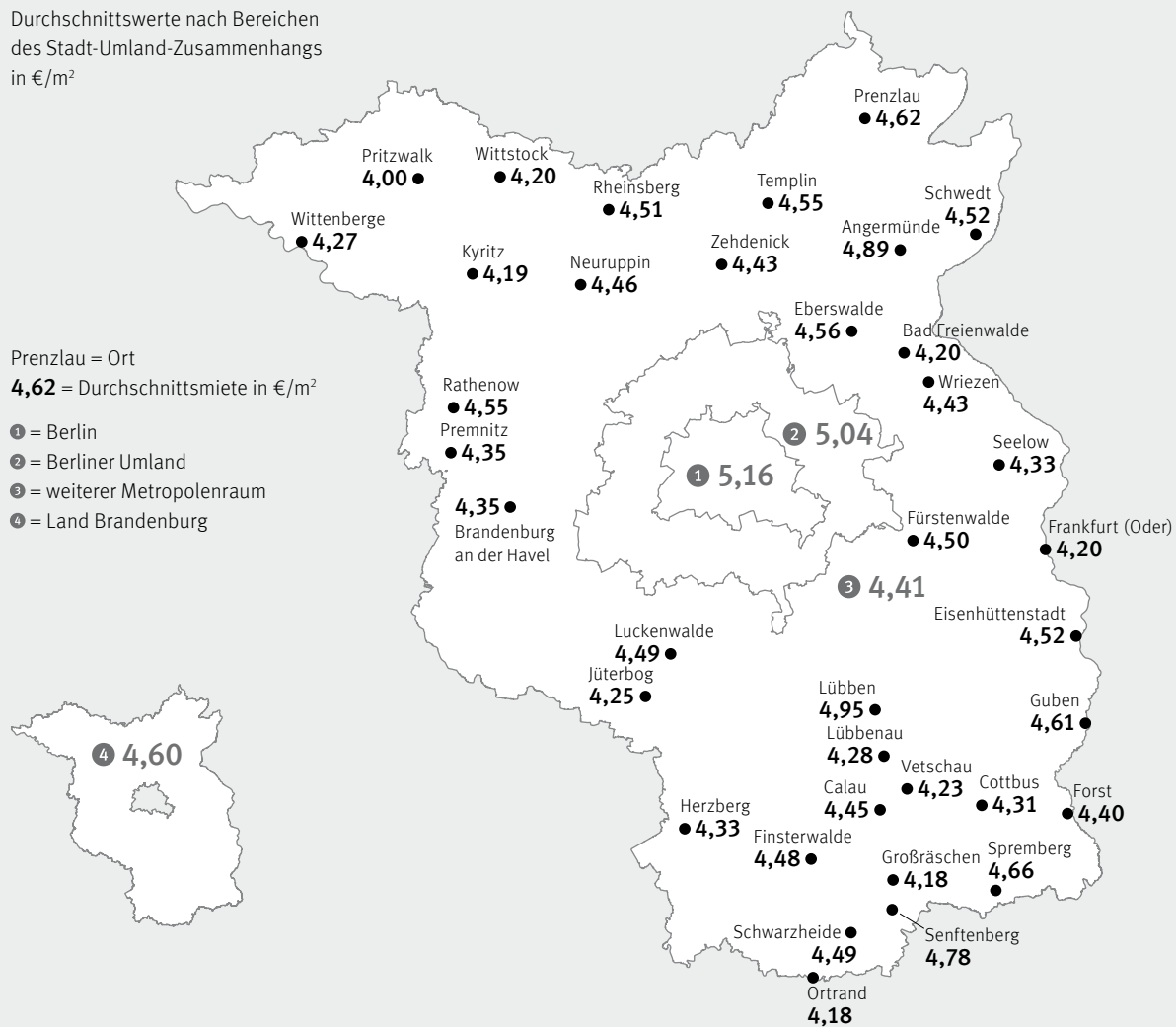
©BBU

BESTANDSMIETEN DER MITGLIEDSUNTERNEHMEN DES BBU
in ausgewählten Orten des weiteren Metropolenraums, am 31.12.2012

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

Prenzlau = Ort
4,62 = Durchschnittsmiete in €/m²

- ① = Berlin
- ② = Berliner Umland
- ③ = weiterer Metropolenraum
- ④ = Land Brandenburg



Quelle und Grafik: BBU

© BBU

DURCHSCHNITTLICHE NETTOKALTMIETE IM BESTAND DER MITGLIEDSUNTERNEHMEN DES BBU im Land Brandenburg nach Orten, am 31. 12. 2012				
Ort	Wohnfläche monatlich			Anzahl erfasster Wohnungen
	Minimum €/m ² *	Mittelwert €/m ²	Maximum €/m ² *	
Angermünde	4,58	4,89	4,98	810
Bad Freienwalde	4,18	4,20	4,27	2.170
Bernau	4,91	4,92	7,22	4.360
Brandenburg an der Havel	4,02	4,35	4,82	14.571
Calau	4,18	4,45	4,61	1.786
Cottbus	4,30	4,31	5,04	26.742
Eberswalde	4,33	4,56	4,58	9.991
Eisenhüttenstadt	4,50	4,52	7,36	11.384
Erkner	4,13	4,28	5,17	3.158
Falkensee	5,15	5,55	7,70	1.784
Finsterwalde	4,44	4,48	4,53	4.927
Forst	4,00	4,40	4,43	2.594
Frankfurt (Oder)	3,99	4,20	5,53	16.983
Fürstenwalde	4,46	4,50	4,71	4.479
Großräschen	4,14	4,18	4,33	2.077
Guben	4,48	4,61	4,70	5.905
Hennigsdorf	4,84	4,89	4,97	7.765
Herzberg	4,11	4,33	4,46	2.169
Jüterbog	4,15	4,25	4,35	1.725
Königs Wusterhausen	4,89	4,96	5,15	4.947
Kyritz	4,18	4,19	4,47	1.519
Luckenwalde	4,04	4,49	5,52	2.033
Ludwigfelde	4,70	4,92	5,14	6.409
Lübbenau	3,93	4,28	4,45	5.605
Lübben	4,62	4,95	5,12	2.929
Neuruppin	4,42	4,46	4,88	5.713
Oranienburg	4,47	4,76	4,94	6.324
Ortrand	4,15	4,18	4,25	287
Potsdam	3,66	5,24	7,96	33.625
Premnitz	3,81	4,35	4,53	2.878
Prenzlau	4,17	4,62	4,74	5.735
Pritzwalk	3,58	4,00	4,11	2.202

Fortsetzung der Tabelle auf der nächsten Seite >

DURCHSCHNITTLICHE NETTOKALTMIETE IM BESTAND DER MITGLIEDSUNTERNEHMEN DES BBU im Land Brandenburg nach Orten, am 31. 12. 2012				
Ort	Wohnfläche monatlich			Anzahl erfasster Wohnungen
	Minimum €/m ² *	Mittelwert €/m ²	Maximum €/m ² *	
Rathenow	4,38	4,55	4,97	4.763
Rheinsberg	4,47	4,51	4,52	1.120
Rüdersdorf	4,43	4,52	4,67	2.657
Schwarzheide	4,48	4,49	4,51	886
Schwedt/Oder	4,24	4,52	4,73	13.587
Seelow	3,81	4,33	4,40	1.411
Senftenberg	4,78	4,78	4,78	4.372
Spremberg	4,64	4,66	4,70	2.406
Strausberg	4,55	4,56	4,90	6.509
Teltow	5,65	5,68	5,77	3.621
Templin	4,23	4,55	4,66	2.887
Velten	3,50	4,10	4,11	954
Vetschau	4,13	4,23	4,31	1.834
Werder	4,54	4,91	5,34	1.260
Wildau	3,93	5,52	5,85	2.212
Wittenberge	4,13	4,27	4,39	5.271
Wittstock	4,03	4,20	4,35	2.498
Wriezen	4,42	4,43	4,46	1.309
Zehdenick	4,23	4,43	4,88	3.473
Land Brandenburg insgesamt**	3,51	4,60	7,70	286.100
Berliner Umland***	3,66	5,04	7,70	87.503
weiterer Metropolitanraum***	2,90	4,41	5,52	183.628

* Minimum / Maximum: niedrigster bzw. höchster unternehmensbezogener Mittelwert
 ** Für 17.484 Wohnungen liegen die Angaben nur für den Gesamtbestand im Land Brandenburg bzw. für kleinere Orte im Land Brandenburg vor, die auf Ortsebene nicht gesondert ausgewiesen werden.
 *** auf dieser regionalen Ebene ohne Bestand der Berliner Mitgliedsunternehmen des BBU im Land Brandenburg

Quelle: BBU © BBU

Auch die Mietsteigerungen wiesen im Jahr 2012 in den 51 erfassten Orten des Landes Brandenburg eine große Spanne auf. Die durchschnittlichen Steigerungsraten im Bestand der Mitgliedsunternehmen des BBU reichten von 0,2 % bis 4,0 %. Dabei wurden für nahezu die Hälfte der erfassten Orte (25 von 51 Orten) überdurchschnittliche Mietsteigerungen von mindestens 1,3 % ermittelt. Dazu zählen an erster Stelle Forst, gefolgt von Fürstenwalde, Ludwigsfelde und Pritzwalk

mit Steigerungsraten von 3,4 % bis 4,0 %. Mit Ausnahme von Ludwigsfelde lagen die durchschnittlichen Nettokaltmieten zum Jahresende 2012 in diesen vier Orten allerdings unter dem Durchschnittswert im Gesamtbestand der Mitgliedsunternehmen des BBU im Land Brandenburg von 4,60 €/m². Pritzwalk hatte von allen Orten sogar die niedrigste durchschnittliche Nettokaltmiete (4,00 €/m²), stand aber in der Rangfolge der Mietsteigerungen mit 3,4 % an vierter Stelle.

Deutlich überdurchschnittliche Mietsteigerungen zwischen 2,0 % und 3,0 % wurden zudem für Bad Freienwalde, Wildau, Neuruppin, Rheinsberg, Strausberg, Falkensee, Wriezen und Eberswalde ermittelt. Außer in Wildau und Falkensee waren die Nettokaltmieten in diesen Orten aber selbst nach den Mieterhöhungen noch unter dem Durchschnitt im Gesamtbestand.

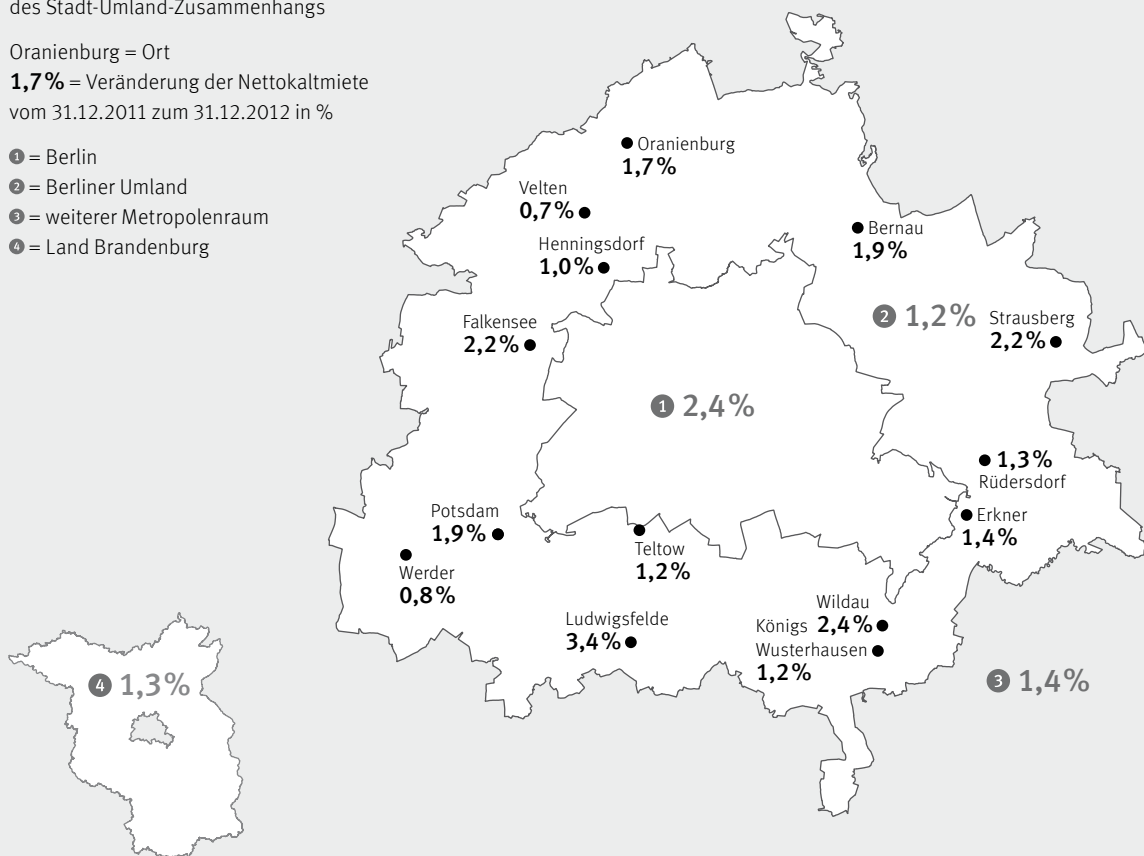
In den kreisfreien Städten Potsdam, Frankfurt (Oder) und Brandenburg an der Havel sowie in der Stadt Bernau bewegte sich die Steigerungsrate bei 1,9 %. Im Ranking folgten acht weitere Orte mit überdurchschnittlichen Mietsteigerungen zwischen 1,4 % und 1,8 %. Darunter befinden sich die drei größeren Städte Cottbus, Schwedt/Oder und Oranienburg. In vielen Orten waren die Mietsteigerungspotenziale insbesondere durch Angebotsüberhänge jedoch begrenzt. Bei weit mehr als einem Drittel der Orte (20 von 51 Orten) lag die Mietsteigerungsrate im Jahr 2012 bei weniger als 1,0 %.

VERÄNDERUNG DER BESTANDSMIETEN DER MITGLIEDSUNTERNEHMEN DES BBU in ausgewählten Orten des Berliner Umlandes, 2012 gegenüber 2011, in %

Durchschnittswerte nach Bereichen
des Stadt-Umland-Zusammenhangs

Oranienburg = Ort
1,7% = Veränderung der Nettokaltmiete
vom 31.12.2011 zum 31.12.2012 in %

- ① = Berlin
- ② = Berliner Umland
- ③ = weiterer Metropolitanraum
- ④ = Land Brandenburg



Quelle und Grafik: BBU

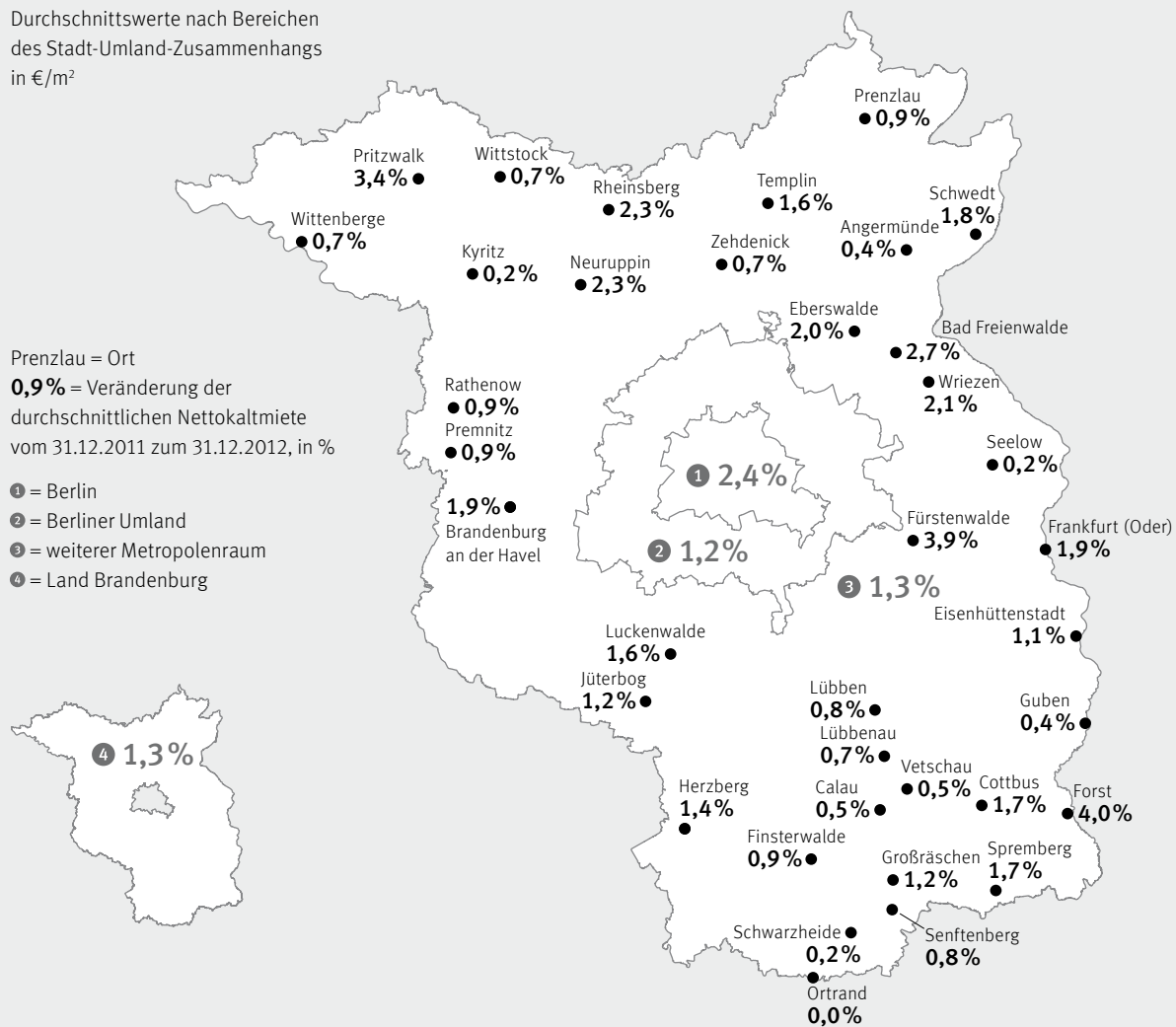
©BBU

VERÄNDERUNG DER BESTANDSMIETEN DER MITGLIEDSUNTERNEHMEN DES BBU
in ausgewählten Orten des weiteren Metropolitanraums, 2012 gegenüber 2011, in %

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

Prenzlau = Ort
0,9% = Veränderung der
durchschnittlichen Nettokaltmiete
vom 31.12.2011 zum 31.12.2012, in %

- ① = Berlin
- ② = Berliner Umland
- ③ = weiterer Metropolitanraum
- ④ = Land Brandenburg



Quelle und Grafik: BBU

© BBU

DURCHSCHNITTLICHE NETTOKALTMIETE IM BESTAND DER MITGLIEDSUNTERNEHMEN DES BBU					
im Land Brandenburg nach Orten, 2012 im Vergleich zu 2011					
Ort	Mittelwert €/m ² Wohnfläche monatlich* am:		Differenz Mittelwert 2012 zu 2011 €/m ² Wohnfläche monatlich*		Anzahl erfasster Wohnungen
	31. 12. 2012	31. 12. 2011	absolut	in %	
Angermünde	4,89	4,87	0,02	0,4	810
Bad Freienwalde	4,20	4,09	0,11	2,7	2.170
Bernau	4,92	4,83	0,09	1,9	4.360
Brandenburg an der Havel	4,35	4,27	0,08	1,9	14.571
Calau	4,45	4,43	0,02	0,5	1.786
Cottbus	4,31	4,24	0,07	1,7	26.742
Eberswalde	4,56	4,47	0,09	2,0	9.991
Eisenhüttenstadt	4,52	4,47	0,05	1,1	11.384
Erkner	4,28	4,22	0,06	1,4	3.158
Falkensee	5,55	5,43	0,12	2,2	1.784
Finsterwalde	4,48	4,44	0,04	0,9	4.927
Forst	4,40	4,23	0,17	4,0	2.594
Frankfurt (Oder)	4,20	4,12	0,08	1,9	16.983
Fürstenwalde	4,50	4,33	0,17	3,9	4.479
Großräschen	4,18	4,13	0,05	1,2	2.077
Guben	4,61	4,59	0,02	0,4	5.905
Hennigsdorf	4,89	4,84	0,05	1,0	7.765
Herzberg	4,33	4,27	0,06	1,4	2.169
Jüterbog	4,25	4,20	0,05	1,2	1.725
Königs Wusterhausen	4,96	4,90	0,06	1,2	4.947
Kyritz	4,19	4,18	0,01	0,2	1.519
Luckenwalde	4,49	4,42	0,07	1,6	2.033
Ludwigfelde	4,92	4,76	0,16	3,4	6.409
Lübbenau	4,28	4,25	0,03	0,7	5.605
Lübben	4,95	4,91	0,04	0,8	2.929
Neuruppin	4,46	4,36	0,10	2,3	5.713
Oranienburg	4,76	4,68	0,08	1,7	6.324
Ortrand	4,18	4,18	0,00	0,0	287
Potsdam	5,24	5,14	0,10	1,9	33.625
Prennitz	4,35	4,31	0,04	0,9	2.878
Prenzlau	4,62	4,58	0,04	0,9	5.735
Pritzwalk	4,00	3,87	0,13	3,4	2.202
Rathenow	4,55	4,51	0,04	0,9	4.763
Rheinsberg	4,51	4,41	0,10	2,3	1.120
Rüdersdorf	4,52	4,46	0,06	1,3	2.657

Fortsetzung der Tabelle auf der nächsten Seite >

DURCHSCHNITTLICHE NETTOKALTMIETE IM BESTAND DER MITGLIEDSUNTERNEHMEN DES BBU im Land Brandenburg nach Orten, 2012 im Vergleich zu 2011					
Ort	Mittelwert €/m ² Wohnfläche monatlich* am:		Differenz Mittelwert 2012 zu 2011 €/m ² Wohnfläche monatlich*		Anzahl erfasster Wohnungen
	31.12.2012	31.12.2011	absolut	in %	
Schwarzheide	4,49	4,48	0,01	0,2	886
Schwedt/Oder	4,52	4,44	0,08	1,8	13.587
Seelow	4,33	4,32	0,01	0,2	1.411
Senftenberg	4,78	4,74	0,04	0,8	4.372
Spremberg	4,66	4,58	0,08	1,7	2.406
Strausberg	4,56	4,46	0,10	2,2	6.509
Teltow	5,68	5,61	0,07	1,2	3.621
Templin	4,55	4,48	0,07	1,6	2.887
Velten	4,10	4,07	0,03	0,7	954
Vetschau	4,23	4,21	0,02	0,5	1.834
Werder	4,91	4,87	0,04	0,8	1.260
Wildau	5,52	5,39	0,13	2,4	2.212
Wittenberge	4,27	4,24	0,03	0,7	5.271
Wittstock	4,20	4,17	0,03	0,7	2.498
Wriezen	4,43	4,34	0,09	2,1	1.309
Zehdenick	4,43	4,40	0,03	0,7	3.473
Land Brandenburg gesamt*	4,60	4,54	0,06	1,3	286.100
Berliner Umland**	5,04	4,98	0,06	1,2	87.503
weiterer Metropolitanraum**	4,41	4,35	0,06	1,4	183.628

* Für 17.484 Wohnungen liegen die Angaben nur für den Gesamtbestand im Land Brandenburg bzw. für kleinere Orte im Land Brandenburg vor, die auf Ortsebene nicht gesondert ausgewiesen werden.
 ** auf dieser regionalen Ebene ohne Bestand der Berliner Mitgliedsunternehmen des BBU im Land Brandenburg

Quelle: BBU ©BBU

Miethöhen im Berliner Umland weiterhin merklich höher als im weiteren Metropolitanraum

Im Berliner Umland waren die Nettokaltmieten im Bestand der Mitgliedsunternehmen des BBU auch 2012 weiterhin merklich höher als im weiteren Metropolitanraum. Während für das Berliner Umland am 31.Dezember 2012 eine durchschnittliche Nettokaltmiete von 5,04 €/m² Wohnfläche ermittelt wurde, lag der Wert im weiteren Metropolitanraum

bei lediglich 4,41 €/m². Die Differenz der durchschnittlichen Miethöhe im Berliner Umland zum weiteren Metropolitanraum betrug damit weiterhin rund 14 %. Damit bewegt sich das Berliner Umland auch in der Mietenentwicklung im Takt mit Berlin. Die durchschnittliche Miethöhe im Berliner Umland war nur 12 Cent niedriger als bei den Berliner Wohnungsunternehmen. Im weiteren Metropolitanraum begrenzen dagegen die oftmals hohen Wohnungsleerstände die Mieterhöhungsspielräume der Unternehmen.

Berliner Umland – Mietsteigerungen bei preisfreien Neubauten ab Baujahr 1991 am höchsten

Im Berliner Umland waren die Mietpreissteigerungen im Bestand der Mitgliedsunternehmen des BBU im Jahr 2012 bei den preisfreien Wohnungen am stärksten. An erster Stelle standen die wenigen preisfreien Wohnungen der Baualterklassen 1991 bis 2000 (+6,6 %) und ab 2001 (+4,4 %). Ein überdurchschnittlicher Anstieg der Mieten (+2,5 %) wurde außerdem erneut für die preisfreien bis 1948 erstellten Altbauten ermittelt, gefolgt von den Wohnungen der Baujahre

1973 bis 1990 (+1,5 %). Lediglich die rund 23.500 preisfreien Wohnungen der Baualterklasse 1949 bis 1972, die etwa ein Drittel des preisfreien Bestandes der Mitgliedsunternehmen des BBU im Berliner Umland ausmachen, wiesen stagnierende bzw. leicht rückläufige Mieten (-0,2 % im Vergleich zu 2011) auf. Mit 5,23 €/m² lag der Mittelwert der Nettokaltmiete in diesem Marktsegment jedoch schon weit über dem Durchschnittswert des übrigen preisfreien Bestandes (5,02 €/m²). Die durchschnittliche Mietsteigerungsrate von 0,8 % bei den rund 16.000 erfassten Wohnungen mit Mietpreisbindungen fiel im Jahr 2012 dagegen insgesamt niedriger aus.

DURCHSCHNITTLICHE NETTOKALTMIETE IM BESTAND DER MITGLIEDSUNTERNEHMEN DES BBU im Berliner Umland, nach Baujahr und Art der Förderung, 2010 bis 2012					
Wohnungen nach Baujahr und Art der Förderung	Mittelwert €/m ² Wohnfläche monatlich*			Veränderung 2012 zu 2011 in %	Anzahl Wohnungen
	am 31.12.2010	am 31.12.2011	am 31.12.2012		
Preisgebundene, im 1. Förderungsweg erstellte Wohnungen	4,84	4,95** (4,93)***	5,04	1,8	4.179
Wohnungen mit Mietpreisbindungen aufgrund von Modernisierungs- und Instandsetzungsförderungen	4,95	5,00** (5,06)***	5,04	0,8	9.494
Preisgebundene, im 3. Förderungsweg erstellte Wohnungen	5,32	5,44** (5,40)***	5,40	-0,7	2.325
Wohnungen mit Mietpreisbindungen insgesamt	4,98	5,04** (5,09)***	5,08	0,8	15.998
Preisfreie Wohnungen bis 1948 erstellt	5,02	5,24** (5,19)***	5,37	2,5	8.367
Preisfreie Wohnungen von 1949 bis 1972 erstellt	5,14	5,24** (5,20)***	5,23	-0,2	23.503
Preisfreie Wohnungen von 1973 bis 1990 erstellt	4,61	4,64** (4,70)***	4,71	1,5	36.516
Preisfreie Wohnungen von 1991 bis 2000 erstellt	5,60	5,59** (5,69)***	5,96	6,6	2.133
Preisfreie Wohnungen ab 2001 erstellt	7,01	7,23	7,55	4,4	986
Preisfreie Wohnungen insgesamt	4,87	4,96** (4,97)***	5,02	1,2	71.505
Durchschnittliche Nettokaltmiete insgesamt	4,89	4,98** (4,99)***	5,04	1,2	87.503

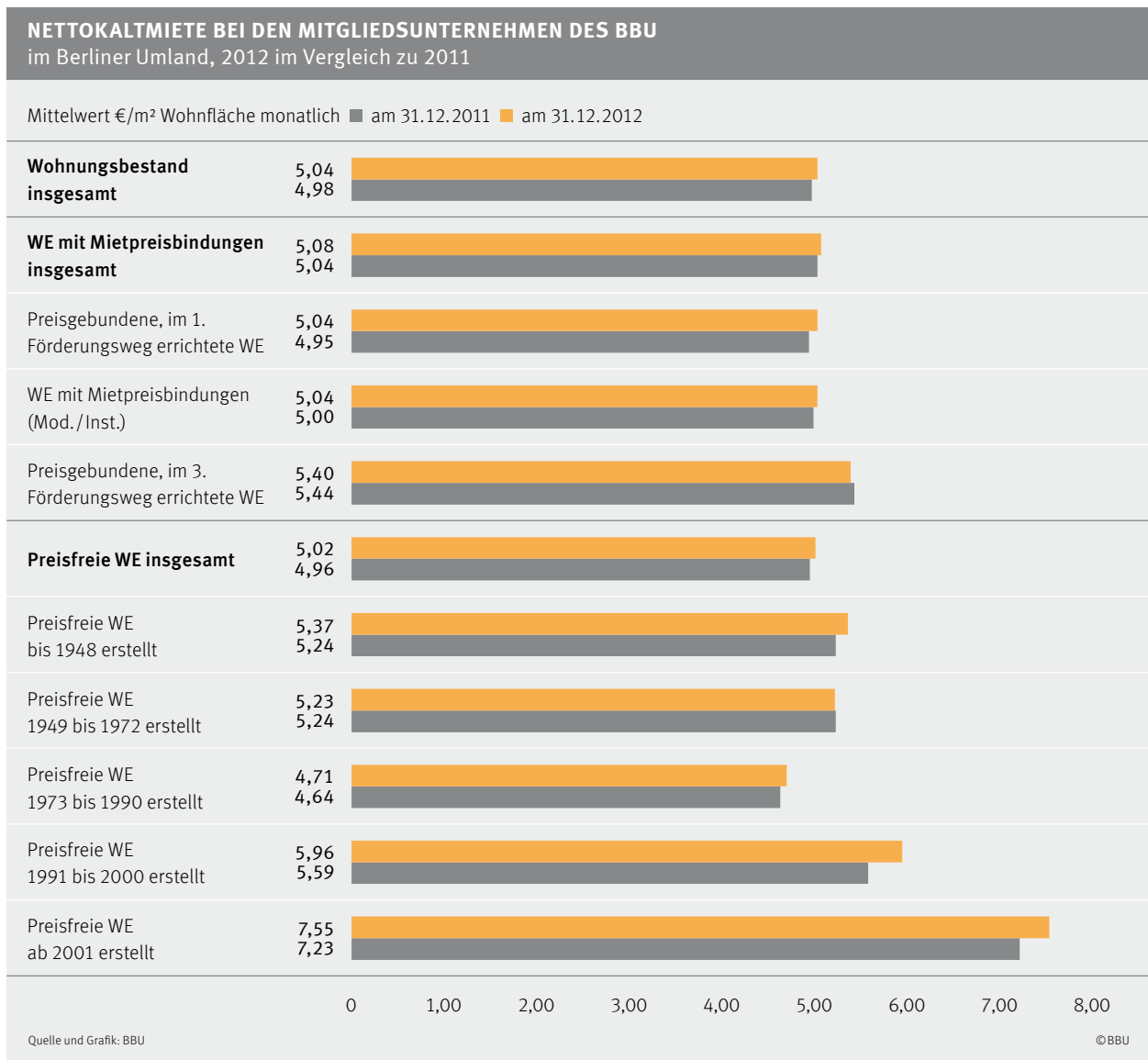
* durchschnittliche Nettokaltmiete pro Marktsegment zum Stichtag 31.12. des Berichtsjahres
 ** bereinigter Vorjahreswert auf Grundlage des gleichen Wohnungsbestandes wie im Jahr 2012
 *** Vorjahreswert

Quelle: BBU ©BBU

Auf kleinräumiger Ebene betrachtet hatte auch im Jahr 2012 die Mehrzahl der erfassten Orte im Berliner Umland (9 von 14) überdurchschnittliche Mietsteigerungen von mindestens 1,3 % zu verzeichnen. Am stärksten war der Mietenanstieg in Ludwigsfelde (+3,4 %), gefolgt von Wildau (+2,4 %), Strausberg und Falkensee mit jeweils +2,2 %. Auch die Steigerungsrate in Potsdam (+1,9 %) lag 2012 deutlich über dem Durchschnittswert im Berliner Umland von 1,2 %.

Preisfreie Wohnungen der Baualtersklasse 1973 bis 1990 am günstigsten

Die durchschnittliche Nettokaltmiete bei den Mitgliedsunternehmen des BBU im Berliner Umland lag lediglich bei den preisfreien von 1973 bis 1990 erstellten Wohnungen unter der Fünf-Euro-Marke. In diesem Marktsegment, das mit rund 36.500 Wohnungen gut die Hälfte des erfassten preisfreien Wohnungsbestandes der Mitgliedsunternehmen des BBU im Berliner Umland abdeckt, lag der Mittelwert der Nettokaltmiete (4,71 €/m²) fast 7 % unter der durchschnittlichen Nettokaltmiete des gesamten Wohnungsbestandes im Berliner Umland (5,04 €/m²).



Am teuersten waren, wie schon in den Vorjahren, die wenigen preisfreien Wohnungen der jüngsten Baualtersklassen 1991 bis 2000 (5,96 €/m²) und ab 2001 (7,55 €/m²). In diesen beiden Marktsegmenten wurden unternehmensdurchschnittliche Spitzenwerte von 7,96 €/m² in Potsdam und 10,86 €/m² in Falkensee erzielt.

Auf kleinräumiger Ebene betrachtet, hatten die Mitgliedsunternehmen des BBU in vier der 14 erfassten Orte im Berliner Umland überdurchschnittliche Nettokaltmieten. Dazu zählen Potsdam (5,24 €/m²), Wildau (5,52 €/m²), Falkensee (5,55 €/m²) und Teltow (5,68 €/m²). Die Nettokaltmieten lagen in diesen vier Orten sogar über dem Durchschnittswert von 5,16 €/m² im Bestand der Mitgliedsunternehmen des BBU in Berlin.

DURCHSCHNITTLICHE NETTOKALTMIETE IM BESTAND DER MITGLIEDSUNTERNEHMEN DES BBU im Berliner Umland, nach Baujahr und Art der Förderung, am 31. 12. 2012				
Wohnungen nach Baujahr und Art der Förderung	Wohnfläche monatlich			Anzahl Wohnungen
	Minimum €/m ² *	Mittelwert €/m ²	Maximum €/m ² *	
Preisgebundene, im 1. Förderungsweg erstellte Wohnungen	4,25	5,04	5,60	4.179
Wohnungen mit Mietpreisbindungen aufgrund von Modernisierungs- und Instandsetzungsförderungen	3,27	5,04	5,45	9.494
Preisgebundene, im 3. Förderungsweg erstellte Wohnungen	3,14	5,40	7,44	2.325
Wohnungen mit Mietpreisbindungen insgesamt	3,65	5,08	7,44	15.998
Preisfreie Wohnungen bis 1948 erstellt	3,60	5,37	7,70	8.367
Preisfreie Wohnungen von 1949 bis 1972 erstellt	3,75	5,23	6,01	23.503
Preisfreie Wohnungen von 1973 bis 1990 erstellt	3,80	4,71	6,48	36.516
Preisfreie Wohnungen von 1991 bis 2000 erstellt	4,69	5,96	7,96	2.133
Preisfreie Wohnungen ab 2001 erstellt	5,89	7,55	10,86	986
Preisfreie Wohnungen insgesamt	3,66	5,02	7,70	71.505
Durchschnittliche Nettokaltmiete insgesamt	3,66	5,04	7,70	87.503

* Minimum/Maximum: niedrigster bzw. höchster unternehmensbezogener Mittelwert

Quelle: BBU © BBU

**Weiterer Metropolitanraum –
Moderate Mietsteigerungen in allen Marktsegmenten**

Im Bestand der Mitgliedsunternehmen des BBU im weiteren Metropolitanraum des Landes Brandenburg fielen die Mietsteigerungen im Jahr 2012 in allen Marktsegmenten insgesamt moderat aus. Die durchschnittliche Steigerungsrate betrug 1,4 %. Dabei waren die durchschnittlichen Mietsteigerungen bei den nicht preisgebundenen Wohnungen (+1,6 %) höher als bei den Wohnungen mit Mietpreisbindungen (+0,4 %). Überdurchschnittliche Mietsteigerungen im preisfreien

Bestand hatten 2012 sowohl die bis 1948 errichteten Altbauten (+1,6 %) als auch die Wohnungen der Baualterklassen 1949 bis 1972 (+1,6 %) sowie 1973 bis 1990 (+2,0 %). Im preisgebundenen Bestand zogen die Nettokaltmieten lediglich bei den im 1. Förderungsweg errichteten Wohnungen überdurchschnittlich stark an. In den übrigen vier Marktsegmenten lag die Steigerungsrate unterhalb des Mittelwerts im gesamten Bestand der Mitgliedsunternehmen des BBU im weiteren Metropolitanraum von 1,4 %. Allerdings waren die Mittelwerte der Nettokaltmieten in diesen Marktsegmenten bereits überdurchschnittlich hoch.

DURCHSCHNITTLICHE NETTOKALTMIETE IM BESTAND DER MITGLIEDSUNTERNEHMEN DES BBU im weiteren Metropolitanraum, nach Baujahr und Art der Förderung, 2010 bis 2012					
Wohnungen nach Baujahr und Art der Förderung	Mittelwert €/m² Wohnfläche monatlich*			Veränderung 2012 zu 2011 in %	Anzahl Wohnungen
	am 31.12.2010	am 31.12.2011	am 31.12.2012		
Preisgebundene, im 1. Förderungsweg erstellte Wohnungen	4,46	4,55** (4,50)***	4,67	2,6	5.944
Wohnungen mit Mietpreisbindungen aufgrund von Modernisierungs- und Instandsetzungsförderungen	4,34	4,48** (4,41)***	4,47	-0,2	15.196
Preisgebundene, im 3. Förderungsweg erstellte Wohnungen	4,87	4,86** (4,88)***	4,87	0,2	3.707
Wohnungen mit Mietpreisbindungen insgesamt	4,42	4,56** (4,48)***	4,58	0,4	24.847
Preisfreie Wohnungen bis 1948 erstellt	4,07	4,31** (4,27)***	4,38	1,6	17.803
Preisfreie Wohnungen von 1949 bis 1972 erstellt	4,38	4,49** (4,47)***	4,56	1,6	76.599
Preisfreie Wohnungen von 1973 bis 1990 erstellt	3,97	4,04** (4,03)***	4,12	2,0	62.019
Preisfreie Wohnungen von 1991 bis 2000 erstellt	5,00	5,13** (5,15)***	5,18	1,0	1.566
Preisfreie Wohnungen ab 2001 erstellt	6,04	6,10** (6,08)***	6,10	0,0	794
Preisfreie Wohnungen insgesamt	4,19	4,31** (4,28)***	4,38	1,6	158.781
Durchschnittliche Nettokaltmiete insgesamt	4,23	4,35** (4,32)***	4,41	1,4	183.628

* durchschnittliche Nettokaltmiete pro Marktsegment zum Stichtag 31.12. des Berichtsjahres
 ** bereinigter Vorjahreswert auf Grundlage des gleichen Wohnungsbestandes wie im Jahr 2012
 *** Vorjahreswert

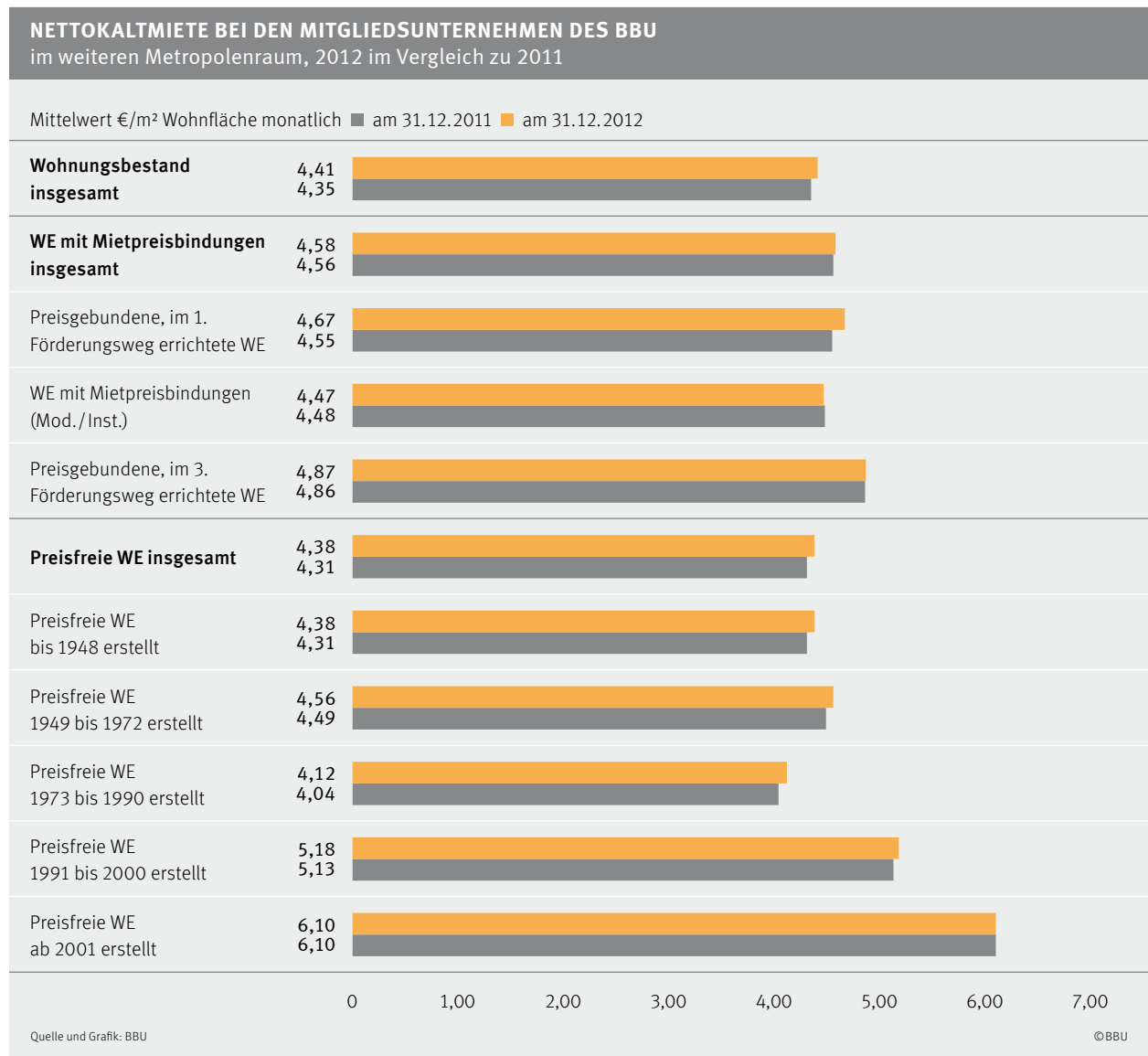
Quelle: BBU © BBU

Auf kleinräumiger Ebene betrachtet, wurden im Jahr 2012 für insgesamt 16 der 37 erfassten Orte im weiteren Metropolitanraum überdurchschnittliche Mietsteigerungen von mindestens 1,4 % ermittelt. Die stärkste Mietsteigerung von 4,0 % hatten die Mitgliedsunternehmen des BBU in Forst. Gemessen am Gesamtwohnungsbestand war in Forst der Anteil der Neuvermietungen mit rund 10 % überdurchschnittlich hoch. Im Land Brandenburg insgesamt betrug die Neuvermietungsquote dagegen rund 7 %.

Zu den Orten im weiteren Metropolitanraum mit den höchsten Mietsteigerungen zählten außerdem Fürstenwalde (+3,9 %), Pritzwalk (+3,4 %), Bad Freienwalde (+2,7 %), Neuruppin und Rheinsberg mit jeweils +2,3 % sowie Wriezen (+2,1 %) und Eberswalde (+2,0 %).

Demgegenüber hatten die Mitgliedsunternehmen des BBU in 18 von 37 Orten im weiteren Metropolitanraum Mietsteigerungsraten von weniger als 1,0 %. Dazu zählen Schwarzheide, Seelow und Kyritz mit Steigerungsraten von jeweils 0,2 % sowie Angermünde und Guben mit jeweils 0,4 %.

Die Nettokaltmieten in den einzelnen Marktsegmenten wiesen zum Jahresende 2012 eine weite Spannbreite auf. Die Wohnungen mit Mietpreisbindungen waren zum Stichtag 31.12.2012 mit durchschnittlich 4,58 €/m² weiterhin teurer als die nicht preisgebundenen Wohnungen (4,38 €/m²). Dabei wurden die höchsten durchschnittlichen Nettokaltmieten erneut für die wenigen preisfreien Wohnungen mit Baujahren ab 2001 (6,10 €/m²) und 1991 bis 2000 (5,18 €/m²) ermittelt. In diesen beiden Marktsegmenten wurden unternehmens-



durchschnittliche Spitzenwerte von 8,24 €/m² in Brandenburg an der Havel und 6,27 €/m² in Eisenhüttenstadt erzielt. Überdurchschnittliche Nettokaltmieten im preisfreien Bestand hatten außerdem die Wohnungen in der Baualtersklasse 1949 bis 1972 (4,56 €/m²).

Am günstigsten waren erneut die preisfreien Wohnungen in der Baualtersklasse 1973 bis 1990. In diesem Marktsegment lagen die Nettokaltmieten mit durchschnittlich 4,12 €/m² rund 6 % unter dem Mittelwert im gesamten preisfreien Bestand.

Auf Ortsebene betrachtete schwankten die durchschnittlichen Nettokaltmieten im Bestand der Mitgliedsunternehmen des BBU im weiteren Metropolitanraum zum Jahresende 2012 zwischen 4,00 €/m² in Pritzwalk und 4,95 €/m² in Lübben.

In 20 der 37 erfassten Orte des weiteren Metropolitanraums lag die Nettokaltmiete am 31.12.2012 über dem Durchschnittswert von 4,41 €/m² im Gesamtbestand. Dabei wurden in Lübben, Angermünde, Senftenberg, Spremberg, Prenzlau und Guben die höchsten Mittelwerte von mindestens 4,60 €/m² erzielt. In den übrigen 17 Gemeinden hatten die Bestände der Mitgliedsunternehmen des BBU ein weiterhin niedriges durchschnittliches Mietenniveau von monatlich weniger als 4,40 €/m².

Nach Einschätzung des BBU wird sich die heterogene Mietentwicklung in den verschiedenen Regionen und Teilmärkten des Landes Brandenburg aufgrund der unterschiedlichen Nachfragesituation auch in den kommenden Jahren weiter fortsetzen.

DURCHSCHNITTLICHE NETTOKALTMIETE IM BESTAND DER MITGLIEDSUNTERNEHMEN DES BBU im weiteren Metropolitanraum, nach Baujahr und Art der Förderung, am 31. 12. 2012				
Wohnungen nach Baujahr und Art der Förderung	Wohnfläche monatlich			Anzahl Wohnungen
	Minimum €/m ² *	Mittelwert €/m ²	Maximum €/m ² *	
Preisgebundene, im 1. Förderungsweg erstellte Wohnungen	3,87	4,67	5,39	5.944
Wohnungen mit Mietpreisbindungen aufgrund von Modernisierungs- und Instandsetzungsförderungen	3,42	4,47	4,93	15.196
Preisgebundene, im 3. Förderungsweg erstellte Wohnungen	3,94	4,87	5,66	3.707
Wohnungen mit Mietpreisbindungen insgesamt	3,70	4,58	5,49	24.847
Preisfreie Wohnungen bis 1948 erstellt	2,25	4,38	5,69	17.803
Preisfreie Wohnungen von 1949 bis 1972 erstellt	3,44	4,56	5,50	76.599
Preisfreie Wohnungen von 1973 bis 1990 erstellt	3,50	4,12	5,57	62.019
Preisfreie Wohnungen von 1991 bis 2000 erstellt	3,28	5,18	6,27	1.566
Preisfreie Wohnungen ab 2001 erstellt	4,63	6,10	8,24	794
Preisfreie Wohnungen insgesamt	2,90	4,38	5,52	158.781
Durchschnittliche Nettokaltmiete insgesamt	2,90	4,41	5,52	183.628

* Minimum/Maximum: niedrigster bzw. höchster unternehmensbezogener Mittelwert

Quelle: BBU ©BBU

III.1.2.1 b) Neuvertragsmieten

Berliner Umland auf Niveau der Hauptstadt

In die Analyse der Neuvertragsmieten für das Land Brandenburg sind Daten aus knapp 20.000 Neuverträgen eingeflossen. In einigen wenigen Kommunen konnten die Angaben der Unternehmen leider nicht in die Auswertung miteinfließen, da sich nur ein Unternehmen an der Erhebung beteiligte.

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 5,55 €/m² liegen die erzielten Neuvertragsmieten deutlich näher am Berliner Durchschnitt von 5,85 €/m² als an der erzielten durchschnittlichen Neuvertragsmiete im Land Brandenburg. Mit einem Mittelwert von 4,97 €/m² lagen diese im Land Brandenburg im Jahr 2012 1,4 % über dem Vorjahreswert. Im weiteren Metropolitanraum liegt der durchschnittliche Mietpreis mit 4,74 €/m² jedoch unter der Durchschnittsmiete im gesamten Land.

NEUVERTRAGSMIETEN DER MITGLIEDSUNTERNEHMEN DES BBU im Land Brandenburg, im Zeitraum vom 01.01.2012 bis 31.12.2012							
Region	2012				2011		
	Vermietungsfälle Anzahl gesamt	Minimum* €/m ²	Mittelwert €/m ²	Maximum* €/m ²	Mittelwert €/m ²	Differenz 2011/2012 €/m ² in %	
Berliner Umland	5.483	3,40	5,55	8,61	5,39	0,16	3,0
Weiterer Metropolitanraum	14.142	2,40	4,74	7,50	4,69	0,05	1,1
Land Brandenburg gesamt	19.659	2,40	4,97	8,61	4,90	0,07	1,4
* Minimum/Maximum: Niedrigster bzw. höchster unternehmensbezogener Mittelwert							
Quelle: BBU © BBU							

Eine Übersicht über das Mietenniveau der einzelnen Kommunen bietet die folgende Tabelle auf der nächsten Seite.

NEUVERTRAGSMIETEN DER MITGLIEDSUNTERNEHMEN DES BBU				
im Land Brandenburg nach Orten, im Zeitraum 01.01. 2012 bis 31.12. 2012				
Ort	Nettokaltmieten gesamt im Jahr 2012			
	Vermietungsfälle Anzahl gesamt	Minimum* €/m ²	Mittelwert €/m ²	Maximum* €/m ²
Angermünde	59	4,36	4,95	5,25
Bad Freienwalde	91	3,46	4,75	5,80
Bernau	358	4,65	5,70	6,30
Brandenburg an der Havel	1.000	3,32	4,58	5,90
Calau	96	4,08	4,46	5,30
Cottbus	2.212	3,45	4,72	6,17
Eberswalde	124	4,30	4,85	5,40
Eisenhüttenstadt	847	2,85	5,02	6,58
Erkner	205	3,52	4,79	5,60
Falkensee	97	4,54	5,25	5,98
Finsterwalde	447	4,45	4,69	7,50
Frankfurt (Oder)	1.243	3,60	4,48	6,03
Fürstenwalde	467	3,68	4,96	5,90
Guben	379	3,14	4,80	5,36
Hennigsdorf	388	5,05	5,26	8,18
Herzberg	256	4,09	4,60	5,25
Jüterbog	151	3,81	4,38	4,95
Königs Wusterhausen	477	3,40	5,08	6,24
Lübbenau	345	3,50	4,41	5,15
Luckenwalde	152	3,62	4,90	5,50
Ludwigfelde	587	3,76	5,42	6,34
Neuruppin	515	4,58	5,19	7,00
Oranienburg	637	3,95	5,55	6,25
Potsdam	1.391	4,38	6,08	8,61
Fortsetzung der Tabelle auf der nächsten Seite >				

NEUVERTRAGSMIETEN DER MITGLIEDSUNTERNEHMEN DES BBU				
im Land Brandenburg nach Orten, im Zeitraum 01. 01. 2012 bis 31. 12. 2012				
Ort	Nettokaltmieten gesamt im Jahr 2012			
	Vermietungsfälle Anzahl gesamt	Minimum* €/m ²	Mittelwert €/m ²	Maximum* €/m ²
Premnitz	186	3,80	4,66	6,00
Prenzlau	560	3,53	5,24	6,84
Pritzwalk	220	3,72	4,35	5,50
Rathenow	498	3,20	4,57	5,26
Rheinsberg	98	3,22	5,18	5,87
Rüdersdorf bei Berlin	264	3,85	4,89	5,66
Schwedt/Oder	1.116	3,45	5,00	6,45
Seelow	142	3,83	4,48	6,06
Senftenberg	427	3,98	4,92	6,01
Spremberg	141	3,19	4,60	5,58
Strausberg	533	4,17	5,04	7,67
Teltow	265	5,80	6,39	8,00
Templin	354	2,40	4,62	5,91
Velten	75	4,01	4,38	4,95
Vetschau	139	4,07	4,53	5,00
Werder	79	3,79	5,26	8,00
Wildau	161	3,79	6,40	7,35
Wittenberge	447	3,89	4,43	5,50
Wittstock	270	3,98	4,34	5,00
Wriezen	129	3,38	4,67	5,42
Zehdenick	167	3,80	4,69	6,00
Land Brandenburg gesamt	19.659	2,40	4,97	8,61
Berliner Umland	5.483	3,40	5,55	8,61
Weiterer Metropolitanraum	14.142	2,40	4,74	7,50

* Minimum/Maximum: Niedrigster bzw. höchster unternehmensbezogener Mittelwert

Quelle: BBU © BBU

Die niedrigsten Durchschnittsmieten im Land Brandenburg waren im Erhebungszeitraum bei Neuvertragsabschlüssen in Wittstock (4,34 €/m²) und Pritzwalk (4,35 €/m²) sowie in Jüterbog und Velten (jeweils 4,38 €/m²) zu verzeichnen. Die höchsten durchschnittlichen Quadratmeterpreise wurden bei Neuvermietungen in Wildau (6,40 €/m²) und Teltow (6,39 €/m²) erzielt. Die Stadt Potsdam steht mit 6,08 €/m² vor Bernau (5,70€/m²) an dritter Stelle.

Die erzielten Durchschnittsmieten der kreisfreien Städte Brandenburg an der Havel (4,58 €/m²), Cottbus (4,72 €/m²) und Frankfurt (Oder) (4,48 €/m²) liegen, wie bereits in den Vorjahren, unter den mittleren Neuvertragsmieten des weiteren Metropolitanraums. Im Falle der Stadt Frankfurt (Oder) ist diese Diskrepanz besonders stark ausgeprägt.

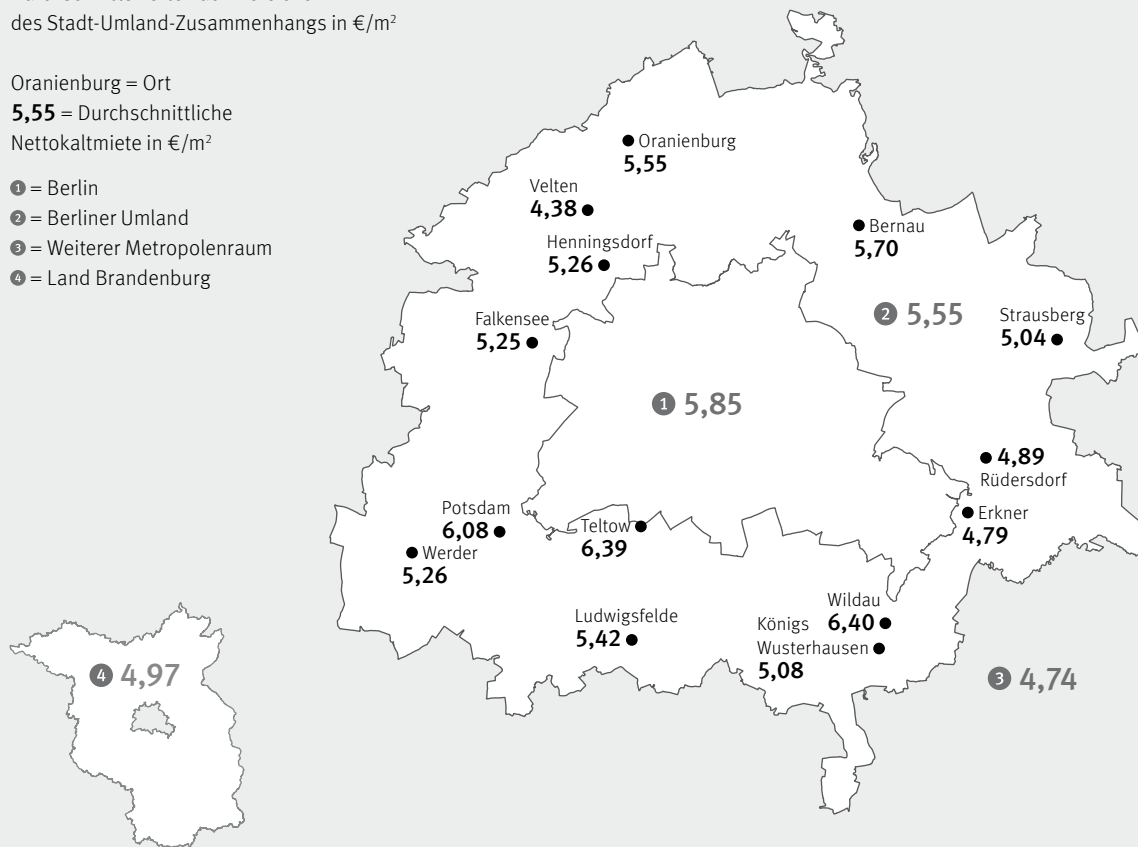
Es wurde bereits erwähnt, dass das Mietenniveau des Berliner Umlandes maßgeblich von der Hauptstadt geprägt wird. In Teilen stimmt dies auch für die Dynamik der Steigerungsraten, die in Kommunen wie Wildau, Potsdam oder Velten durchaus an das Berliner Niveau heranreicht. Aufgrund der geringen Fallzahlen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

NEUVERTRAGSMIETEN DER MITGLIEDSUNTERNEHMEN DES BBU

in ausgewählten Orten des Berliner Umlandes, im Zeitraum 01.01.2012 bis 31.12.2012

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

- Oranienburg = Ort
- 5,55** = Durchschnittliche Nettokaltmiete in €/m²
- ① = Berlin
- ② = Berliner Umland
- ③ = Weiterer Metropolitanraum
- ④ = Land Brandenburg



Quelle und Grafik: BBU

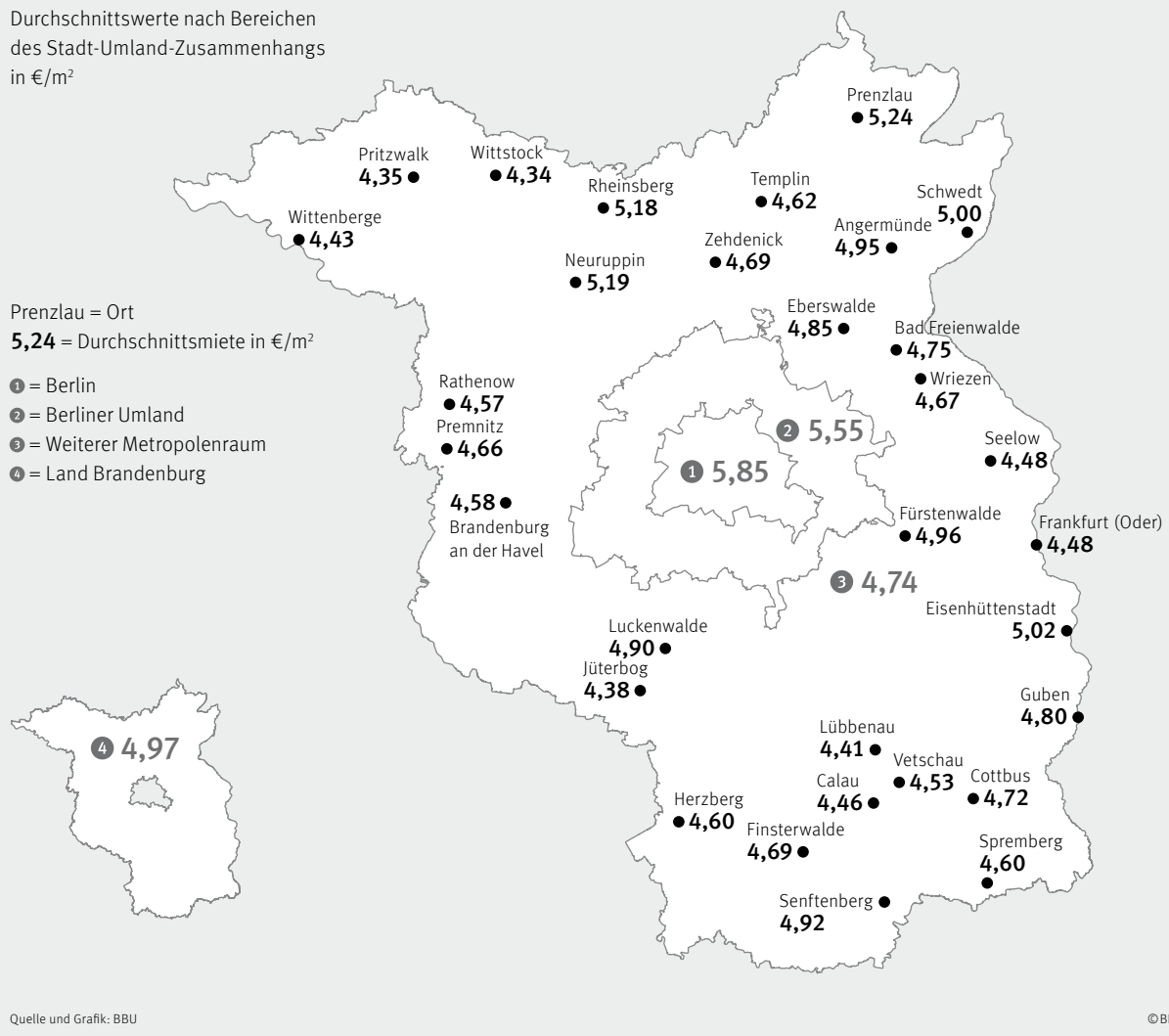
©BBU

NEUVERTRAGSMIETEN DER MITGLIEDSUNTERNEHMEN DES BBU

in ausgewählten Orten des weiteren Metropolenraums, im Zeitraum 01. 01. 2012 bis 31. 12. 2012

Durchschnittswerte nach Bereichen
des Stadt-Umland-Zusammenhangs
in €/m²Prenzlau = Ort
5,24 = Durchschnittsmiete in €/m²

- ① = Berlin
- ② = Berliner Umland
- ③ = Weiterer Metropolenraum
- ④ = Land Brandenburg



Quelle und Grafik: BBU

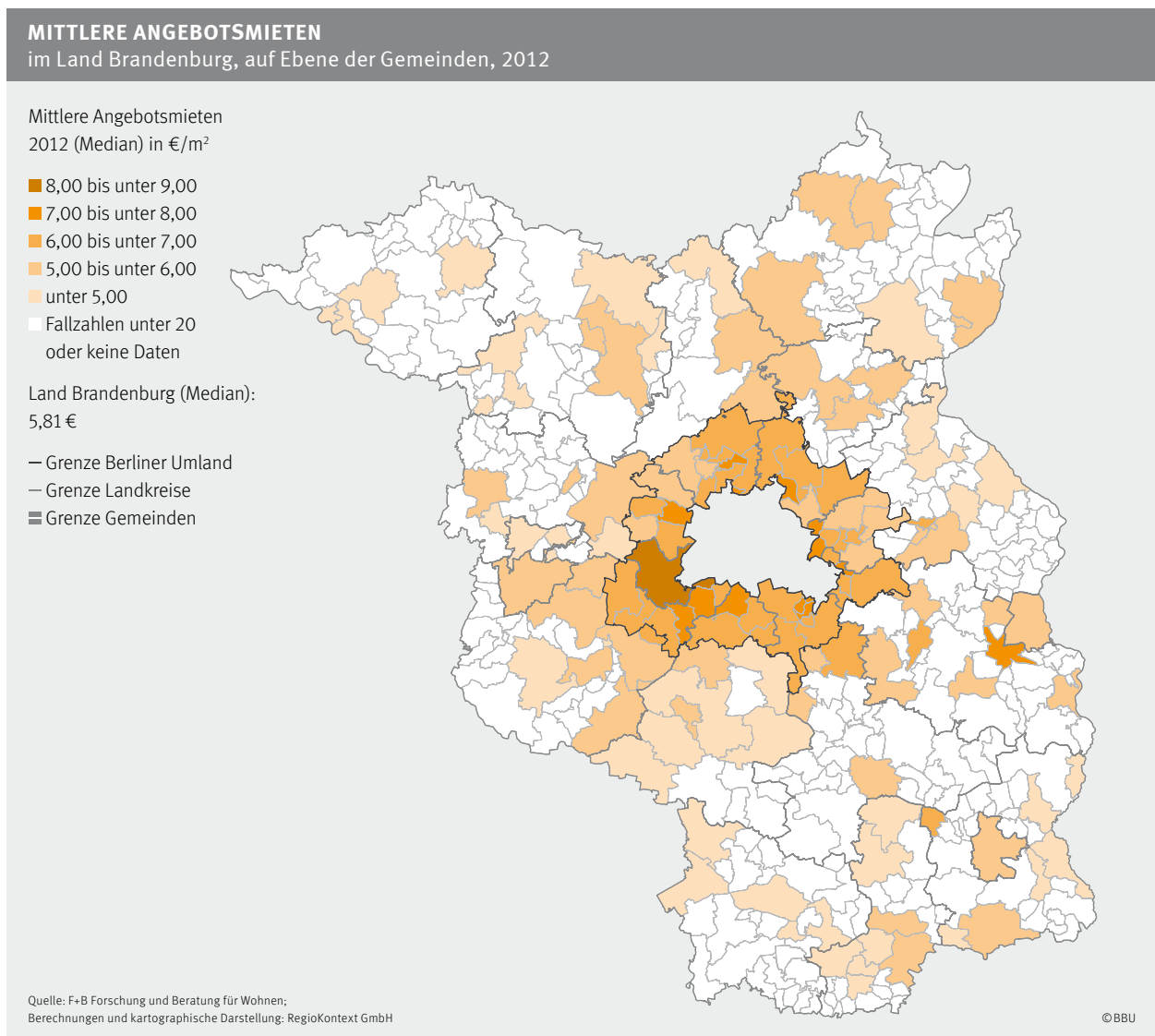
© BBU

III.1.2.2 Angebotsmieten im Land Brandenburg

Im Land Brandenburg bewegten sich die mittleren Angebotsmieten insgesamt mit 5,81 €/m² im Jahr 2012 auf einem niedrigeren Niveau als in Berlin (7,40 €/m²). Auch die Entwicklung der Angebotsmieten verlief hier in den zurückliegenden Jahren wesentlich weniger dynamisch: Alles in allem sind die Angebotsmieten im Land Brandenburg im Zeitraum von 2008 bis 2012 nur um +1,4 % von 5,73 €/m² auf 5,81 €/m² gestiegen. Im Neubau war allerdings mit +15,9 % von 6,65 €/m² auf 7,71 €/m² ein signifikant stärkerer Anstieg zu verzeichnen. Bei dieser Gesamtbetrachtung ist allerdings zu berücksichtigen, dass es im Land Brandenburg zwischen den Wohnungsmärkten der einzelnen Regionen erhebliche Unterschiede gibt.

Ein Vergleich der Angebotsmieten in den Gemeinden im Land Brandenburg, für die sowohl für 2008 als auch für 2012 Daten vorliegen, verdeutlicht die zwischen den Gemeinden sehr unterschiedliche Wohnungsmarktlage. Während in fast der Hälfte (47 %) dieser Gemeinden steigende Mieten von mehr als +5 % zu verzeichnen waren und in 26 % sogar über +10 %, wiesen 20 % der Gemeinden einen Rückgang um mehr als -5 % auf. In einem Drittel der Gemeinden war zwischen 2008 und 2012 keine starke Veränderung der Angebotsmieten zu verzeichnen (Veränderung zwischen -5 % und +5 %).

Die kleinräumige Auswertung der Angebotsmieten auf Gemeindeebene veranschaulicht die signifikant unterschiedlichen Teilmärkte im Land Brandenburg. Während in den meisten Gemeinden des Berliner Umlands die Angebotsmieten über dem Landesdurchschnitt liegen, bewegen sie sich in den peripheren Landesteilen überwiegend auf einem vergleichsweise niedrigen Niveau. Die höchsten mittleren Angebotsmieten (Median) findet man mit über 8 €/m² in Potsdam und in Kleinmachnow. Dagegen liegen die mittleren Angebotsmieten z.B. in Pritzwalk (Landkreis Prignitz) oder in Doberlug-Kirchhain (Landkreis Elbe-Elster) unter 5 €/m².



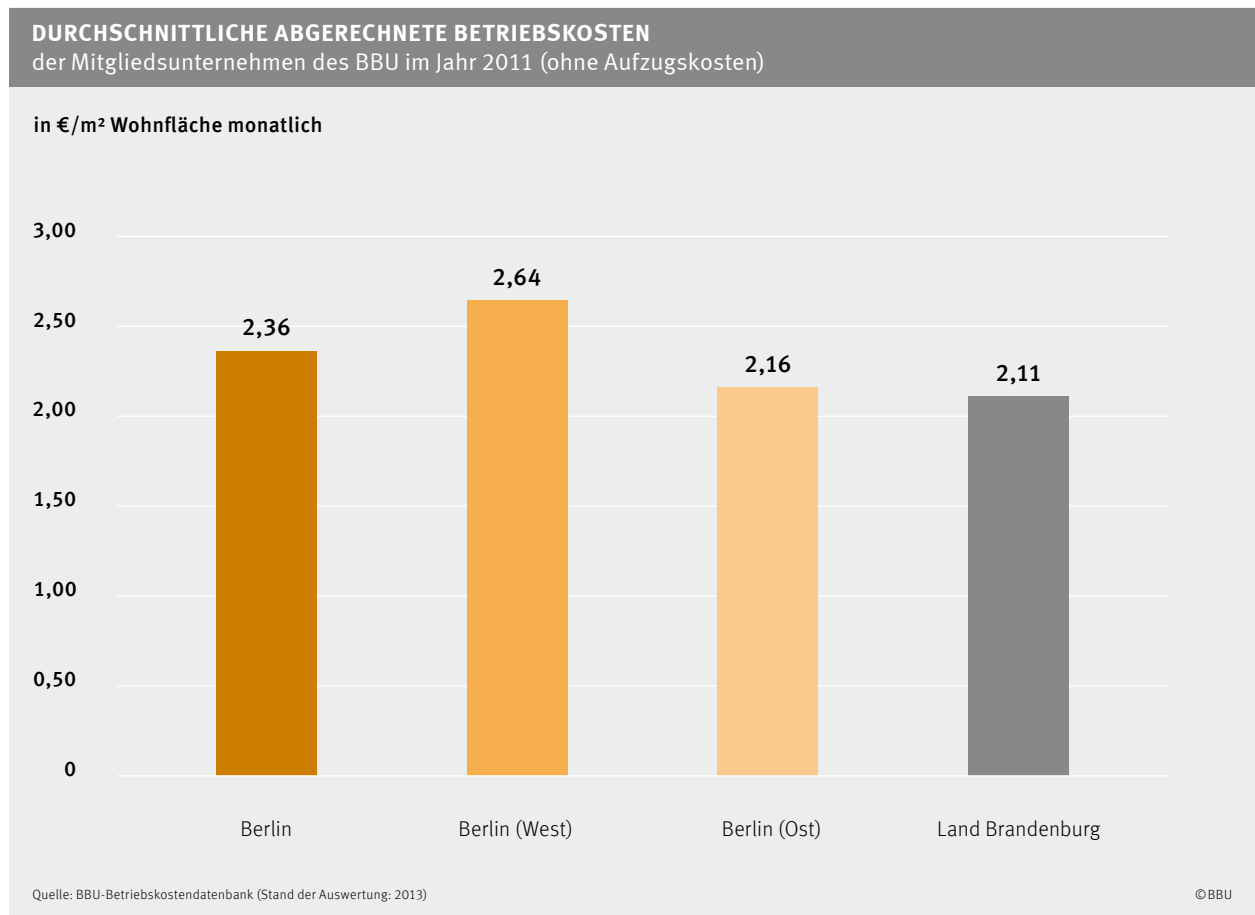
III.2 Entwicklung der Betriebskosten

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 2011 vor. Die Auswertung von Betriebskostendaten basiert auf den Angaben von 267 Wohnungsunternehmen mit mehr als 770.000 Wohnungen. Damit werden für 2011 erstmals Daten von zwei Dritteln des Wohnungsbestandes der Mitgliedsunternehmen erfasst. Seit dieser Ausgabe werden alle gemeldeten Wohnungsbestände herangezogen. Mit diesen Auswertungen dokumentieren die Mitgliedsunternehmen und ihr Verband, dass die Betriebskosten keine zweite Miete sind.

Die Betriebskosten im Durchschnitt des Wohnungsbestandes der Unternehmen

Im Unternehmensdurchschnitt betragen die abgerechneten kalten und warmen Betriebskosten zusammen (ohne Kosten für Aufzüge) im Jahr 2011 insgesamt 2,36 €/m² in Berlin und 2,11 €/m² im Land Brandenburg.



Stabilisierung der Wärmekosten

Die mit den Mietern abgerechneten Wärmekosten veränderten sich trotz erheblich gestiegener Primärenergiepreise auch im Jahr 2011 im Unternehmensdurchschnitt des Wohnungsbestandes in Berlin und Brandenburg in relativ moderatem Umfang.

Sie betragen in Berlin (West) 0,99 €/m² Wohnfläche monatlich. In Berlin (Ost) blieben sie aufgrund des hohen Versorgungsanteils mit preisgünstiger Fernwärme monatlich auf niedrigem Niveau relativ stabil (5 % Senkung von 0,79 €/m² auf 0,75 €/m² Wohnfläche).

Im Wohnungsbestand der Mitgliedsunternehmen im Land Brandenburg senkten sich die Wärmekosten von 1,01 €/m² auf 0,98 €/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 schlagen im Wohnungsbestand in Berlin (West), wo weniger fernwärmebeheizte Wohnungen und mehr Wohngebäude mit Gasheizungen ausgestattet sind, vor allem die Gaspreise auf die Wärmekosten durch. Langfristig betrachtet erhöhten sich die Wärmekosten in Berlin (West) seit 1995 von 0,75 €/m² auf 0,99 €/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 0,75 €/m² Wohnfläche monatlich im Jahr 2011 bei einem Tiefstwert von 0,61 €/m² im Jahr 2000.

Im Wohnungsbestand der Mitgliedsunternehmen im Land Brandenburg stabilisierten sich die Wärmekosten bei 0,98 €/m² Wohnfläche monatlich im Jahr 2011 (2010: 1,01 €/m² Wohnfläche). Damit wurde der gleiche Wert wie im Jahr 1995 erreicht. Den historisch niedrigsten Wert bei den Wärmekosten weist unverändert das Jahr 1999 mit 0,65 €/m² Wohnfläche auf.

MITTELWERTE DER UNTERNEHMENS DURCHSCHNITTLICHEN WARMEN BETRIEBSKOSTEN der Mitgliedsunternehmen des BBU, 1995 bis 2011

in €/m² Wohnfläche monatlich

2,00
1,50
1,00
0,50
0

	1995	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011
● Berlin (West)	0,75	0,69	0,80	0,73	0,67	0,75	0,69	0,86	0,86	0,90	0,94	1,05	0,99
● Berlin (Ost)	0,90	0,61	0,69	0,69	0,71	0,64	0,70	0,73	0,69	0,72	0,77	0,79	0,75
● Land Brandenburg	0,98	0,68	0,81	0,79	0,81	0,78	0,83	0,93	0,93	0,98	1,03	1,01	0,98

Quelle: BBU-Betriebskostendatenbank (Stand der Auswertung: Oktober 2013)

©BBU

Kostendämpfung bei den kalten Betriebskosten

Die Betriebskostendatenbank weist des Weiteren aus, dass die Wohnungsunternehmen die Kostendämpfung insbesondere bei den kalten Betriebskosten erfolgreich betreiben. So erhöhten sich die kalten Betriebskosten in Berlin (West) im Bestand der BBU-Mitgliedsunternehmen seit dem Jahr 1995 nur von 1,38 €/m² auf 1,65 €/m² Wohnfläche monatlich im Jahr 2011.

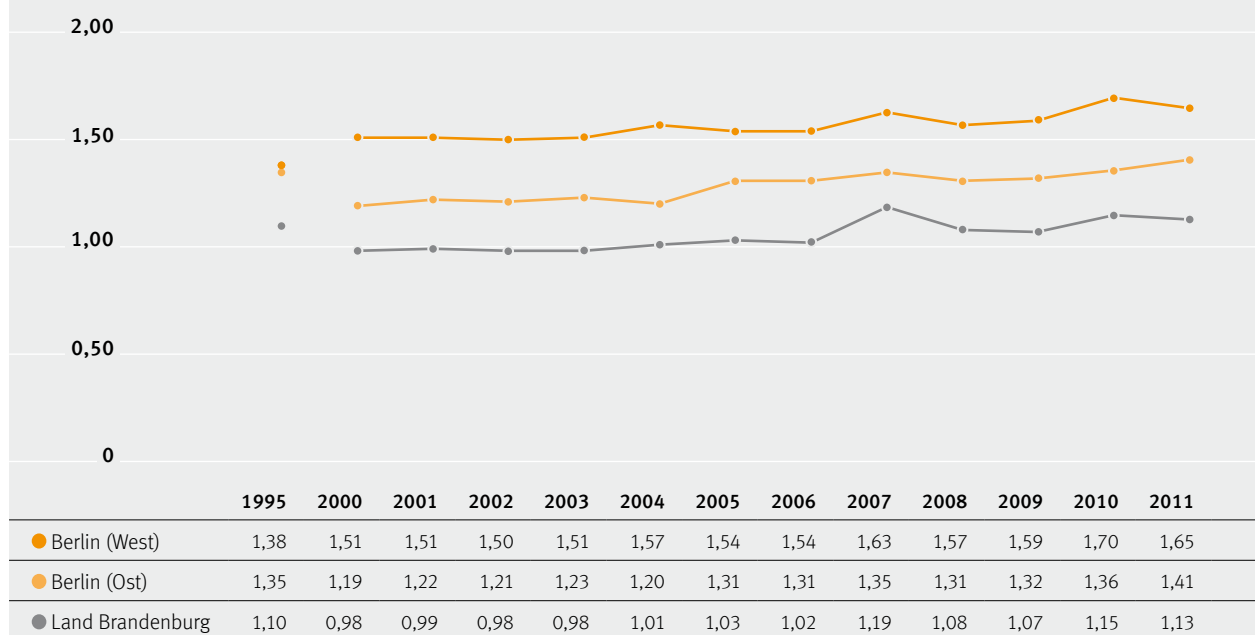
In Berlin (Ost) haben sich die kalten Betriebskosten von durchschnittlich 1,35 €/m² Wohnfläche monatlich (1995) auf 1,41 €/m² Wohnfläche monatlich im Jahr 2011 erhöht. Im Vergleich zum Vorjahr entspricht das einer Steigerung von 3,7 %. Im Wohnungsbestand der Unternehmen im Land Brandenburg stiegen die kalten Betriebskosten im Zeitraum von 1995 bis 2011 auf durchschnittlich 1,13 €/m² Wohnfläche im Monat an. Der Spitzenwert lag im Jahr 2007 bei 1,19 €/m² Wohnfläche monatlich. In diesem Bereich ist eine leichte Senkung zum Vorjahreswert zu verzeichnen (-1,7 %).

Ausblick auf das Jahr 2012

Die Bemühungen der Wohnungsunternehmen, im Rahmen des Betriebskostenmanagements Kosten zu dämpfen, werden sich auch in den Abrechnungen für das Jahr 2012 niederschlagen. Insbesondere die stetig steigenden Energie- und Wasserpreise werden allerdings einen weiteren Anstieg der Betriebskosten zur Folge haben. Es ist aber nicht davon auszugehen, dass es in der überwiegenden Mehrheit der Wohnungsbestände der Unternehmen zu einer übermäßigen Mieterbelastung kommen wird. Der BBU rechnet mit einem Anstieg der kalten und warmen Betriebskosten zusammen von ca. 2 %.

MITTELWERTE DER UNTERNEHMENS DURCHSCHNITTLICHEN KALTEN BETRIEBSKOSTEN der Mitgliedsunternehmen des BBU, 1995 bis 2011

in €/m² Wohnfläche monatlich



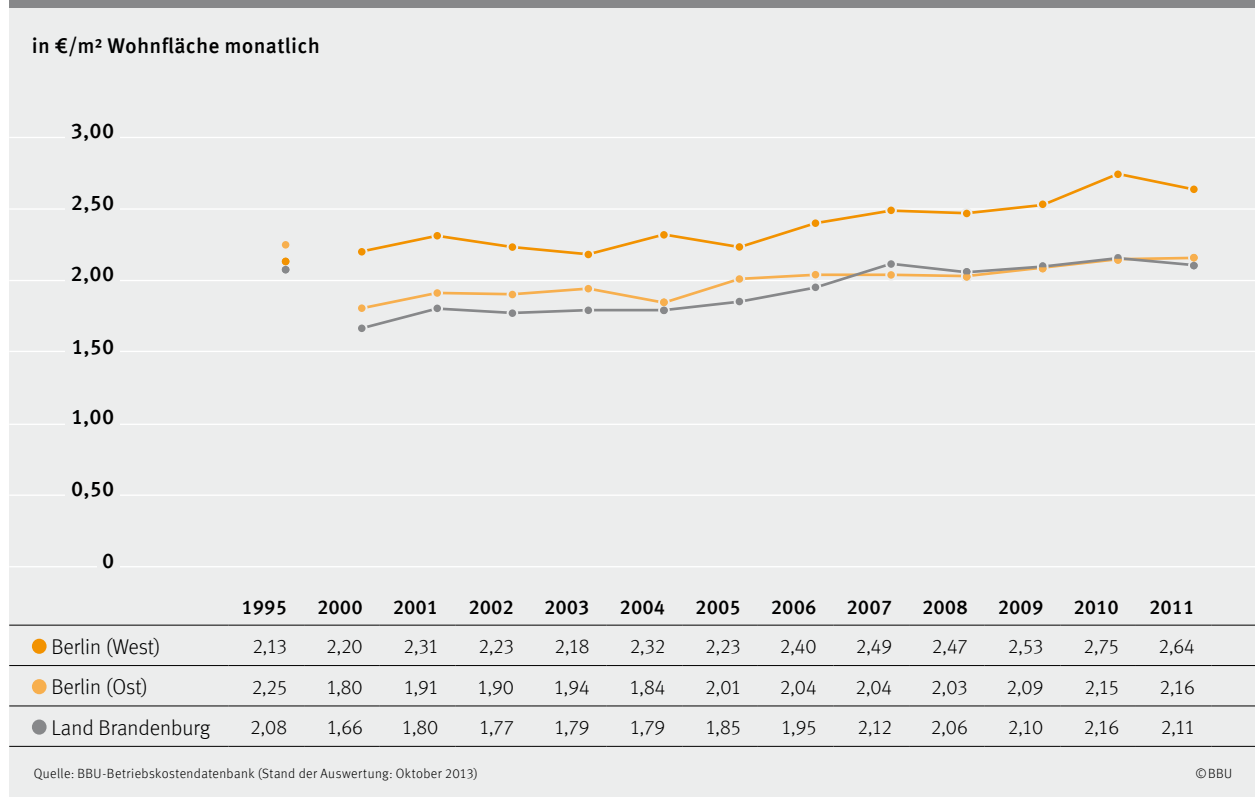
Quelle: BBU-Betriebskostendatenbank (Stand der Auswertung: Oktober 2013)

© BBU

MITTELWERTE DER GESAMTEN UNTERNEHMENS DURCHSCHNITTLICHEN BETRIEBSKOSTEN
 der Mitgliedsunternehmen des BBU, 1995 bis 2011 (ohne Aufzugskosten)

in €/m² Wohnfläche monatlich

3,00
2,50
2,00
1,50
1,00
0,50
0



Quelle: BBU-Betriebskostendatenbank (Stand der Auswertung: Oktober 2013)

© BBU

IV. Umsatz- und Preisentwicklung bei Immobilienverkäufen und Baulandpreisen

IV. Umsatz- und Preisentwicklung bei Immobilienverkäufen und Baulandpreisen

Die Umsatz- und Preisentwicklung bei Immobilienverkäufen und Baulandpreisen ist neben der Mietentwicklung ein wichtiger Indikator, um die Gesamtentwicklung des Wohnimmobilienmarktes einschätzen zu können. Im folgenden Kapitel sind die Veränderungen für die Länder Berlin und Brandenburg zusammengestellt.

Zu Beginn erfolgt ein Gesamtüberblick über die aktuelle Marktsituation im Jahr 2012, bevor dann auf die Entwicklung der Baulandpreise und Bodenrichtwerte für unbebautes Land eingegangen wird. Diese Betrachtung ist vor allem für Neubauvorhaben von Bedeutung. Bei dem Überblick über den Markt des bebauten Landes liegt der Fokus auf der Entwicklung des Teilmarktes für Mietwohnhäuser. Zum Ende dieses Kapitels erfolgt eine Betrachtung des Marktsegmentes Wohneigentum. Die Angaben beruhen auf den von den jeweiligen Gutachterausschüssen herausgegebenen Grundstücksmarktberichten der Länder Berlin und Brandenburg.

Ergänzende Informationen stammen aus dem „Wohnmarkt-Report 2013“ der GSW Immobilien AG sowie von Zahlen des Amtes für Statistik Berlin-Brandenburg.

IV.1 Die Entwicklung in Berlin

Anhaltend steigender Geldumsatz auf dem Berliner Immobilienmarkt im Jahr 2012

Auf dem Berliner Immobilienmarkt war auch im Jahr 2012 ein Umsatzplus gegenüber dem Vorjahr zu verzeichnen. Der positive Trend der vergangenen vier Jahre setzte sich damit fort. Während jedoch die Anzahl der Kauffälle nach einem Zuwachs von jeweils 20 % in den letzten zwei Jahren nur um 3 % auf 33.581 anstieg, zeigte sich beim Geldumsatz erneut eine deutliche Steigerung um 15 % auf 12,74 Mrd. Euro. Die Steigerungsrate hat sich gegenüber den Vorjahren (33 % in 2010, 28 % in 2011) allerdings abgeschwächt.

UMSÄTZE AUF DEM IMMOBILIENMARKT in Berlin, 2011/2012									
	Kauffälle (Anzahl)			Geldumsatz (Mio. €)			Flächenumsatz (Hektar)		
	2012	2011	Veränd.	2012	2011	Veränd.	2012	2011	Veränd.
Immobilienmarkt insgesamt	33.581	32.672	3%	12.753	11.122	15%	–	–	–
Wohnimmobilienmarkt insgesamt	28.001	27.386	2%	6.423	6.275	2%	698	773	-10%
Grundstücke unbebaut	2.317	2.554	-9%	827	865	-4%	450	411	9%
davon Wohnbauland ¹	1.315	1.742	-25%	325	415	-22%	161	187	-14%
Grundstücke bebaut	5.453	5.701	-4%	7.937	6.860	16%	871	855	2%
davon Wohnbebauung ²	3.995	4.310	-7%	2.311	2.622	-12%	380	440	-14%
Wohnungs- und Teileigentum insgesamt	25.811	24.417	6%	3.989	3.397	17%	165	152	9%
davon Eigentumswohnungen ³	22.691	21.334	6%	3.787	3.238	17%	157	146	8%

¹ Gesamtsumme für Flächenumsätze beinhaltet nur Flächen für Wohneigentum, das nicht in Paketen verkauft wurde, beinhaltet nur Wohnbauland (ohne Gewerbebauland, Mischgebiete und Kerngebiete)
² beinhaltet nur Wohnbebauung (ohne Wohn- und Geschäftshäuser und ohne Büro- und Geschäftsimmobilien)
³ beinhaltet nur Wohneigentum (ohne Teileigentum), ohne Paketverkäufe

Quelle: Bericht über den Berliner Grundstücksmarkt 2012/2013, eigene Berechnungen © BBU

Der leichte Anstieg der Kauffälle im Jahr 2012 war allein auf den Teilmarkt des Wohnungs- und Teileigentums (+ 6 % gegenüber dem Vorjahr) zurückzuführen, während die Kauffallzahlen bei den bebauten und unbebauten Grundstücken zurückgingen.

Der Flächenumsatz sank auf dem Wohnimmobilienmarkt im Berichtsjahr 2012 um 10 %, nachdem im Jahr 2011 noch ein Anstieg um 16 % zu verzeichnen war. Der Rückgang zeigte sich allein bei den Grundstücken zur Wohnbebauung, während der Flächenumsatz bei den Eigentumswohnungen um 8 % anstieg (2011: +19 %).

IV.1.1 Bodenrichtwerte und Baulandpreise für unbebautes Land

Kauffälle und Geldumsatz für Wohnbauland sinken

Der Geldumsatz beim individuellen Wohnungsbau auf Grundstücken in offener Bauweise ist im Jahr 2012 erstmals seit Jahren wieder gefallen, und zwar um -22 %. Gleichzeitig gingen die Zahl der Kauffälle um -26 % und der Flächenumsatz um -25 % zurück. Nach Angaben des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin ist allerdings das Preisniveau um 5 % bis 10 % angestiegen.¹

Auch bei den Grundstücken im Geschosswohnungsbau (GFZ > 0,6) gab es 2012 einen Rückgang bei den Kauffällen (-20 %). Damit einhergehend sank der geldwerte Umsatz nach starken Steigerungen in den Vorjahren (42 % in 2010, 39 % in 2011) um -21 %. Der Flächenumsatz stieg im Geschosswohnungsbau dagegen um 8 %.

Bodenrichtwertniveau stieg 2012 berlinweit an

Im Jahr 2012 wurden die Bodenrichtwerte in fast allen Stadtteilen leicht angehoben. So sind die Bodenrichtwerte im Ostteil Berlins in den Bezirken Mitte, Prenzlauer Berg und Friedrichshain nach einer Erhöhung in 2011 nochmals nach oben angepasst worden. Auch das Bodenrichtwertniveau in Kreuzberg, Charlottenburg und Wilmersdorf wurde angehoben. So hat der Bodenrichtwert um den Lietzensee in Charlottenburg ebenso wie in der Torstraße/Rosa-Luxemburg-Platz im Jahr 2012 einen Spitzenwert von 1.200 €/m² erreicht (Vorjahr 1.100 €/m²).

Im Jahr 2012 wurden vermehrt Baulandflächen innerhalb des S-Bahn-Rings nachgefragt, die eine sehr hohe bauliche Dichte mit einer GFZ von 2,0 bis 2,5 zulassen. Diese werden nach Angaben des Gutachterausschusses hauptsächlich für hochwertige Eigentumsmaßnahmen erworben.

UMSÄTZE FÜR DEN TEILMARKT UNBEBAUTES WOHNBAULAND in Berlin, 2011/2012									
	Kauffälle (Anzahl)			Geldumsatz (Mio. €)			Flächenumsatz (Hektar)		
	2012	2011	Veränd.	2012	2011	Veränd.	2012	2011	Veränd.
Individueller Wohnungsbau ¹	1.009	1.359	-26 %	143	183	-22 %	91	122	-25 %
Geschosswohnungsbau ²	306	383	-20 %	183	231	-21 %	70	65	8 %
Insgesamt	1.315	1.742	-25 %	326	414	-21 %	161	187	-14 %

¹ hierzu gehört Bauland in Einfamilienhausgebieten
² hierzu gehört Bauland in Wohngebieten der geschlossenen Bauweise

Quelle: Bericht über den Berliner Grundstücksmarkt 2012/2013, eigene Berechnungen ©BBU

¹ Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt, Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Berlin, Bericht über den Berliner Grundstücksmarkt 2012 / 2013, Berlin 2013

BODENRICHTWERTE UND BAULANDPREISE NACH ART DER BEBAUUNG in Berlin, 2011/2012						
Art der Bebauung	Wohnlage	Lage	Bodenrichtwertniveau €/m ²		Baulandpreis ¹ €/m ²	
			01.01.2013	01.01.2012	2012	2011
offene Bauweise	sehr gut	Westend, Schmargendorf, Dahlem (Nord), Grunewald	520 bis 850	500 bis 780	153	161
	gut	Dahlem (Süd), Zehlendorf, Nikolassee, Wannsee, Lichterfelde (Nord), Steglitz, Spandau (Pichelsdorf / Weinmeisterhöhe), Tiergarten (Händelallee)	300 bis 1.000	280 bis 900		
		Frohnau	300	270		
		Wendenschloß, Orankesee (Neu-Hohenschönhausen, Majakowskiring (Niederhohenschönhausen)	160 bis 280	150 bis 260		
	mittel und einfach	Tempelhof (Manfred-von-Richthofen-Straße)	420	380		
		Westend, Siedlung Eichkamp, Lankwitz, Lichtenrade, Hermsdorf, Waidmannslust, Gatow, Marienfelde	180 bis 330	180 bis 300		
		Pankow (Blankenfelde, Buch, Franz. Buchholz)	80 bis 200	80 bis 190		
		Marzahn	90 bis 110	90 bis 110		
		Treptow-Köpenick (Alt-Glienicke, Adlershof, Bohnsdorf)	85 bis 170	85 bis 140		
	geschlossene Bauweise	gut	Charlottenburg, Schöneberg, Wilmersdorf, Tiergarten	750 bis 1.200		
mittel und einfach		Moabit, Wedding, Gesundbrunnen, Kreuzberg, Spandau, Schöneberg, Neukölln	230 bis 500	230 bis 460		
		Mitte (inkl. Torstraße und Leipziger Straße)	340 bis 1.200	340 bis 1.100		
		Prenzlauer Berg, Friedrichshain, Rummelsburg	370 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 2012/2013, ¹ Amt für Statistik Berlin-Brandenburg 2013

© BBU

IV.1.2 Umsatz- und Preisentwicklung für bebautes Land

Umsatz bei Mietwohnhäusern 2012 rückläufig

Das Marktvolumen für bebaute Grundstücke in Berlin ist bedeutend größer als für unbebaute Grundstücke. Deutlich wird dies sowohl anhand der Anzahl der Kauffälle als auch des Geldumsatzes. Während im Jahr 2012 insgesamt 3.995 Kauffälle im Bereich der Ein- und Zweifamilienhäuser und Mietwohnhäuser registriert wurden, wechselten lediglich 1.315

unbebaute Grundstücke für Wohnungsneubau den Eigentümer. Der Geldumsatz bei bebauten Grundstücken belief sich 2012 mit 2,3 Milliarden Euro sogar auf ein Vielfaches des Umsatzes für unbebaute Grundstücke (325 Mio. Euro).

Während jedoch die Anzahl der übereigneten Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke mit 3.265 Verkäufen im Vergleich zum Vorjahr annähernd gleich geblieben ist, ging die Zahl der verkauften Mietwohnhäuser deutlich zurück (-27 %). Zurückzuführen war diese negative Entwicklung auf den drastischen Rückgang von Paketverkäufen. Während im Jahr 2011 bei

den Mietwohnhäusern noch 175 Kauffälle in Paketen gezählt wurden, reduzierte sich diese Zahl im Jahr 2012 auf nur noch 17. Das Interesse der Investoren hat sich 2012 nach Angaben des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin² auf Objekte mit gewerblichem Mietflächenanteil oder vollständige Gewerbeobjekte konzentriert.

Die dynamische Entwicklung des letzten Jahres im Bereich der Mietwohnhäuser setzte sich damit im Jahr 2012 nicht weiter fort. Dies betraf insbesondere den Westteil Berlins.

In den westlichen Bezirken ging die Zahl der Kauffälle um -19 % im Vergleich zu 2011 auf 480 zurück. Dabei verminderte sich der Geldumsatz um -11 % und der Flächenumsatz um -34 % im Vergleich zum Vorjahr. Dagegen blieb im Ostteil Berlins die Zahl der Kauffälle annähernd gleich. Gleichzeitig stieg in den östlichen Bezirken aber der Geldumsatz um weitere 12 % (Vorjahr 73 %) und der Flächenumsatz um 26 % (Vorjahr 45 %). Sowohl nach Fallzahlen (66 %) als auch nach Geldumsatz (60 %) lag der Schwerpunkt des Teilmarktes Mietwohnhäuser aber weiterhin im westlichen Stadtgebiet.

UMSÄTZE FÜR DEN TEILMARKT BEBAUTE WOHNGRUNDSTÜCKE in Berlin, 2011/2012									
	Kauffälle (Anzahl)			Geldumsatz (Mio. €)			Flächenumsatz (Hektar)		
	2012	2011	Veränd.	2012	2011	Veränd.	2012	2011	Veränd.
Ein- und Zweifamilienhäuser ¹	3.265	3.316	-2%	996	972	2%	230	233	-2%
Mietwohnhäuser ²	730	994	-27%	1.316	1.650	-20%	151	207	-27%
Insgesamt	3.995	4.310	-7%	2.312	2.622	-12%	381	440	-14%

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

Quelle: Bericht über den Berliner Grundstücksmarkt 2012/2013, eigene Berechnungen ©BBU

Angebotspreise bei Mehrfamilienhäusern steigen um 17 %

Trotz der rückläufigen Umsatzzahlen im Bereich der Mietwohnhäuser im Jahr 2012 ist die Attraktivität des Marktes für Mehrfamilienhäuser in Berlin für Investoren ungebrochen. Dies zeigt auch der „WohnmarktReport 2013“ für Berlin der GSW Immobilien AG.³ Der Bericht weist basierend auf 1.781 ausgewerteten Kaufangeboten gerade für Wohnungs-Investments einen deutlichen Preisauftrieb aus. Danach betrug der mittlere Anstieg der Angebotspreise für Mehrfamilienhäuser im Jahr 2012 rund 17 %. Der Mittelwert (Median) lag bei 1.349 €/m² Wohnfläche. Dabei war der Anstieg im unteren Marktsegment (10 % der am günstigsten angebotenen Wohnungen) besonders stark. Der Angebotspreis erhöhte sich hier von 481 €/m² auf 749 €/m², dies entspricht einer Steigerung von knapp 56 %. Dem Bericht zufolge spiegelt dies eine deutlich verbreiterte Nachfragebasis wider.

Im oberen Preissegment der Angebote fiel der Preisanstieg mit +7 % auf zuletzt 2.727 €/m² geringer aus. Hinsichtlich der verlangten Kaufpreise differieren die zwölf Bezirke teilweise sehr stark voneinander. Die mit Abstand höchsten Quadratmeterpreise wurden in Charlottenburg-Wilmersdorf verlangt (im Mittel 1.833 €/m²). Auf Platz zwei folgte Friedrichshain-Kreuzberg mit 1.501 €/m². Lichtenberg, Mitte, Spandau und Neukölln hatten 2012 die günstigsten Angebotspreise auf Bezirksebene (im Mittel zwischen 1.100 und 1.200 €/m²). Hingegen lag der mittlere Angebotspreis im Bezirk Lichtenberg bei 1.118 €/m². Den größten Preisanstieg zum Vorjahr verzeichneten dabei Friedrichshain-Kreuzberg (+40,1 %) und Charlottenburg-Wilmersdorf (+39,4 %).

Auch der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Berlin weist im Jahr 2012 bei den Mietwohnhäusern überwiegend ein steigendes Preisniveau aus. Wie die folgende Tabelle zeigt, zogen die Preise insbesondere bei Altbauten in den westlichen Bezirken mit guter Ausstattung innerhalb eines Jahres deutlich an. Der Anstieg in diesem Marktsegment betrug je nach Bezirk zwischen 17 % und 23 %.

² Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt, Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Berlin, Bericht über den Berliner Grundstücksmarkt 2012/2013, Berlin 2013
³ GSW Immobilien AG, GSW „WohnmarktReport 2013“, Berlin 2013

MIETWOHNHÄUSER OHNE GEWERBLICHEN NUTZUNGSANTEIL							
Preisniveau in Berlin, 2012/2011							
Gebäudeart Teilmarkt	Lage ¹	Preisniveau €/m ² Geschossfläche (Vielfaches der Jahresnettomiete)				Tendenz	
		2012		2011		Westteil Berlins	Ostteil Berlins
		Westteil Berlins	Ostteil Berlins	Westteil Berlins	Ostteil Berlins	Westteil Berlins	Ostteil Berlins
Altbauten (Baujahre vor 1919)							
Mittlere Ausstattung ²	1	545 (15,4)	855 (--)	590 (14,5)	640 (--)	↑	–
Gute Ausstattung ³	1	655 (15,4)	1.075 (18,4)	560 (14,7)	1.085 (18,1)	↑	↗
	2	1.065 (17,5)	615 (14,6)	865 (15,5)	680 (13,6)	↑	↑
Zwischenkriegsbauten (Baujahre 1919 – 1948)							
		805 (15,9)	835 (16,2)	740 (14,0)	725 (15,5)	↑	↑
Nachkriegsbauten (Baujahre ab 1949)							
Sozialer Wohnungsbau 1. WoBauG (Baujahre ab 1958)		(--)*	entfällt	615 ⁴ (14,6)	entfällt	–	entfällt
2. WoBauG (Baujahre ab 1958)		740 (14,6)	entfällt	715 (14,5)	entfällt	↗	entfällt
Freifinanzierter / steuerbegünstigter Wohnungsbau							
Baujahre 1949 – 1989		825 ⁵ (15,7)	720 (13,0)	735 ⁵ (14,9)	510 (13,0)	↑	○
Baujahre ab 1990		1.060 ⁶ (15,3)	1.060 (16,2)	1.210 ⁶ (15,4)	1.050 (15,7)	↘	↑

Quelle: Bericht über den Berliner Grundstücksmarkt 2012/2013

© BBU

Für weitere Angaben siehe Grundstücksmarktbericht Berlin 2012/2013

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

↑ steigend (ab +5%)	} Veränderungen gegenüber dem Vorjahr
↗ steigend (ab +5%)	
○ gleich bleibend (bis +/-5%)	
↘ fallend (ab -5%)	
↓ fallend (ab -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 – 1918³ Wohnungen mit Zentralheizung, Bädern, oft nach Modernisierung, Baujahre 1890 – 1918⁴ Es wurden nur wenige Verkäufe dieser Baujahresgruppe im sozialen Wohnungsbau bekannt⁵ In guten und sehr guten Wohnlagen Kaufpreise vereinzelt bis etwa 2.800 €/m²⁶ In guten und sehr guten Wohnlagen Kaufpreise vereinzelt bis etwa 2.100 €/m²

IV.1.3 Umsatz- und Preisentwicklung für Wohnungseigentum

Geld- und Flächenumsatz steigt weiter

Der Teilmarkt für Eigentumswohnungen blieb mit 88 % aller Kauffälle auch im Jahr 2012 das größte Marktsegment. Das starke Wachstum des Geldumsatzes der letzten Jahre konnte zwar nicht ganz gehalten werden, war aber mit 17 % immer noch beträchtlich. Im Ostteil Berlins ergaben die Zahlen des Gutachterausschusses für Grundstückswerte innerhalb eines

Jahres eine Steigerung von 26 % von 1,2 auf 1,5 Milliarden Euro in 2012. In den westlichen Bezirken Berlins betrug das Wachstum 11 % auf insgesamt rund 2,0 Milliarden Euro. Der erhöhte Geldumsatz in diesem Teilmarkt ist nicht nur auf Preissteigerungen, sondern auch auf die leicht steigende Anzahl von Kauffällen (+6 %) und auf den höheren Flächenumsatz (+8 %) zurückzuführen.

Gemessen am Gesamtumsatz bei Eigentumswohnungen in Berlin nahmen die Paketverkäufe mit insgesamt rund 228 Millionen Euro nach wie vor eine relativ geringe Bedeutung ein.

UMSÄTZE FÜR DEN TEILMARKT EIGENTUMSWOHNUNGEN									
in Berlin nach Stadtgebieten, 2011/2012									
	Kauffälle (Anzahl)			Geldumsatz (Mio. €)			Flächenumsatz (Hektar)		
	2012	2011	Veränd.	2012	2011	Veränd.	2012	2011	Veränd.
Westteil Berlins	13.514	12.570	8%	2.040	1.839	11%	990	937	6%
Ostteil Berlins	7.301	6.390	14%	1.519	1.204	26%	584	523	12%
Paketverkäufe	1.876	2.374	-21%	228	195	17%	–	–	–
Insgesamt	22.691	21.334	6%	3.787	3.238	17%	1.574	1.460	8%
beinhaltet kein Teil- und Sondereigentum									
Quelle: Bericht über den Berliner Grundstücksmarkt 2012/2013, eigene Berechnungen									
									©BBU

Anhaltender Preisanstieg bei den Eigentumswohnungen im Jahr 2012

Das seit einigen Jahren zu verzeichnende steigende Preisniveau bei Eigentumswohnungen setzte sich auch 2012, insbesondere bei Top-Immobilien, weiter fort. Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Berlin⁴ errechnete für das Jahr 2012 bei den Eigentumswohnungen einen Preisanstieg von 11,2 %. So kletterte der durchschnittliche Kaufpreis aller nicht in Paketen veräußerten Eigentumswohnungen von 1.757 €/m² im Jahr 2011 auf 1.954 €/m² im Jahr 2012. Dem Grundstücksmarktbericht zufolge waren in erster Linie gut ausgestattete und umfassend modernisierte Wohnungen vom Preisanstieg betroffen, die zudem eine hochwertige Ausstattung und eine zentrale Stadtlage aufwiesen. Dazu zählen vor allem die Ortsteile Mitte, Prenzlauer Berg und Charlottenburg.

Auch der „WohnmarktReport 2013“ der GSW⁵ weist steigende Preise für Eigentumswohnungen aus. Danach stieg der mittlere Preis aller angebotenen Wohnungen (Median) im Jahr 2012 um 19,9 % auf 2.258 €/m². Während die Nachfrage nach Berliner Wohnungen auch bei Einzelanlegern weiter wächst, hat sich der Markt für Eigentumswohnungen dem Report zufolge im Jahr 2012 spürbar verengt.

Preise für umgewandelte Eigentumswohnungen steigen im Durchschnitt weiter an

Auf dem Teilmarkt für Erst- und Weiterverkäufe von in Eigentum umgewandelten Wohnungen in Mehrfamilienhäusern waren in den verschiedenen Marktsegmenten auch 2012 überwiegend Preissteigerungen zu verzeichnen. Das Preisniveau im Bereich der Altbauten mit Baujahren vor 1920

⁴Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt, Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Berlin, Bericht über den Berliner Grundstücksmarkt 2012/2013, Berlin 2013
⁵GSW Immobilien AG, GSW „WohnmarktReport 2013“, Berlin 2013

stieg mit Ausnahme der sehr guten Wohnlage insgesamt in allen Wohnlagen an. Den stärksten Anstieg hatten dabei Wohnungen in guter Wohnlage. Hier erhöhten sich die Preise um 28 % bei den vermieteten Altbauten und um 22 % für bezugsfreie Wohnungen.

Auch bei den Zwischenkriegsbauten der Baujahre 1920 bis 1949 stiegen -bis auf die bezugsfreien Wohnungen mittlerer Wohnlage- die Preise in allen Marktsegmenten. Bezugsfreie Wohnungen in sehr guter Wohnlage konnten durchschnittlich

sogar rund 17 % Preissteigerung verzeichnen. Dieser positive Trend gilt auch für die umgewandelten ehemaligen Mietwohnungen des sozialen Wohnungsbaus im westlichen Stadtgebiet. Lediglich im Bereich der Plattenbauten des ehemaligen komplexen Wohnungsbaus in den östlichen Berliner Bezirken kam es durchweg zu einer leichten Senkung des Preisniveaus. Die Preisentwicklung der umgewandelten bezugsfreien Eigentumswohnungen nach Marktsegmenten zeigt die folgende Abbildung.

VERÄNDERUNGEN DES PREISNIVEAUS UMGEWANDelter EIGENTUMSWOHNUNGEN				
Erst- und Weiterverkäufe bezugsfreier Wohnungen, 2012				
	einfach	mittel	gut	sehr gut
Altbauten	↑	↑	↑	↗
Zwischenkriegsbauten	↗	↗	↑	↑
Sozialer Wohnungsbau*	○	↑	↑	↑
Plattenbauten**	↘	○		

Angaben beruhen auf den Veränderungen der Kaufpreismittelwerte pro Quadratmeter Wohnfläche gegenüber dem Vorjahr.
 Bei Altbauten und Zwischenkriegsbauten bestehen keine nennenswerten Unterschiede zwischen dem Ost- und Westteil Berlins.
 * nur im Westteil Berlins gehandelt
 ** nur im Ostteil Berlins gehandelt, nur in einfachen und mittleren Lagen

Quelle: Bericht über den Berliner Grundstücksmarkt 2012/2013, eigene Berechnungen © BBU

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

Immobilienmarkt Berlin weiterhin attraktiv

Sowohl die Zahlen des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin als auch der „WohnmarktReport 2013“ der GSW zeigen, dass die positiven Marktentwicklungen auf dem Berliner Immobilienmarkt weiter anhalten. Berlin bleibt auch weiterhin für Investoren interessant. Die Geldumsätze stiegen 2012 erneut deutlich an, wenngleich die Anzahl der Kauffälle gegenüber dem Vorjahr nahezu stagnierte. Gleichzeitig wurde das Bodenrichtwertniveau in fast allen Bezirken angehoben.

Im Bereich der bebauten Grundstücke zeigte sich nach wie vor ein anhaltend hohes Interesse an hochwertigen Immobilien. Allerdings setzte sich die dynamische Entwicklung im Bereich der Mietwohnhäuser 2012 nicht weiter fort. Sowohl die Anzahl der Kauffälle als auch der Geldumsatz gingen in diesem Segment zurück. Trotz der rückläufigen Umsatzzahlen im Bereich der Mietwohnhäuser im Jahr 2012 ist die Attraktivität des Marktes für Mehrfamilienhäuser in Berlin für Investoren ungebrochen. Die anhaltend hohe Nachfrage spiegelt sich in einem steigenden Preisniveau wider. Auch bei den Eigentumswohnungen setzte sich 2012 das schon seit einigen Jahren zu verzeichnende steigende Preisniveau, insbesondere bei Top-Immobilien, weiter fort.

PROGNOSE UMSATZ- UND PREISENTWICKLUNG AUF DEN TEILMÄRKTEN in Berlin, 1. Halbjahr 2013		
	Kauffälle	Preise
Unbebaute Grundstücke		
Individueller Wohnungsbau	↗	↗
Geschosswohnungsbau	↗	↗
Bebaute Grundstücke		
Ein- und Zweifamilienhäuser *	↗	↗
Mehrfamilienhäuser	↗	↑
Wohnungs- und Teileigentum	↗	↑
Die Prognose beruht auf den nicht-repräsentativen Umsatzzahlen für das 1. Quartal 2013 und den Einschätzungen des Gutachterausschusses. * beinhaltet freistehende Häuser, Reihenhäuser und Doppelhaushälften		
Quelle: Bericht über den Berliner Grundstücksmarkt 2012/2013 ©BBU		

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

IV.2 Die Entwicklung im Land Brandenburg

Grundstücksmarkt im Land Brandenburg mit Preiswachstum

Nachdem der Immobilienmarkt des Landes Brandenburg im Jahr 2011 noch einen leichten Umsatzrückgang verzeichnete, entwickelten sich die Zahl der Kauffälle sowie die Geld- und Flächenumsätze im Jahr 2012 in fast allen Bereichen positiv. Zu diesem Ergebnis kommt der Grundstücksmarktbericht 2012 für das Land Brandenburg⁶, auf dessen Daten im Folgenden zurückgegriffen wird. Während die Anzahl der Kauffälle im Jahr 2011 noch um -8 % sank, stiegen diese 2012 um 3 % auf 34.165 Kauffälle an. Im Berliner Umland wurden 6 % mehr Kaufverträge registriert, im weiteren Metropolenraum blieb die Anzahl der Kaufverträge stabil. Noch stärker fiel nur die Steigerung des Geldumsatzes aus, und zwar um 9 % auf insgesamt 3,1 Milliarden Euro. Der Flächenumsatz blieb dagegen gegenüber dem Vorjahr weitgehend stabil.

Auch in Potsdam wurde 2012 eine kräftige Steigerung bei der Anzahl der Kauffälle verzeichnet. Dies betrifft insbesondere die Zahl der veräußerten Eigentumswohnungen (+16 %) und der bebauten Wohngrundstücke (+7 %).

In den Gesamtumsatzzahlen des Grundstücksmarktes ist ein großer Anteil von land- und forstwirtschaftlich genutzten Grundstücken enthalten. Die Anzahl der Kauffälle des Teilmarktes Wohnimmobilien (Wohnbaulandgrundstücke, bebaute Grundstücke und Eigentumswohnungen) nahm im Land Brandenburg im Jahr 2012 überdurchschnittlich stark zu, und zwar um 8 %. Der Flächenumsatz war jedoch leicht negativ (-4 %), während der Geldumsatz um 10 % anstieg.

UMSÄTZE AUF DEM IMMOBILIENMARKT im Land Brandenburg, 2011/2012									
	Kauffälle (Anzahl)			Geldumsatz (Mio. €)			Flächenumsatz (Hektar)		
	2012	2011	Veränd.	2012	2011	Veränd.	2012	2011	Veränd.
Grundstücksmarkt insgesamt ¹	34.165	33.134	3%	3.067	2.811	9%	47.936	47.681	1%
Wohnimmobilienmarkt insgesamt ²	19.180	17.698	8%	2.067	1.882	10%	2.844	2.952	-4%
Grundstücke unbebaut	8.717	7.856	11%	481	435	11%	1.401	1.400	0%
davon Wohnbauland ³	7.744	6.833	13%	368	335	10%	907	847	7%
Grundstücke bebaut	11.986	11.568	4%	1.994	1.801	11%	3.289	4.139	-21%
davon Wohnbebauung ⁴	8.939	8.615	4%	1.392	1.257	11%	1.937	2.105	-8%
Wohnungs- und Teileigentum insgesamt	2.679	2.404	11%	322	302	7%	–	–	–
davon Eigentumswohnungen ⁵	2.497	2.250	11%	307	290	6%	–	–	–

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 2012, eigene Berechnungen © BBU

⁶ Oberer Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Land Brandenburg, Grundstücksmarktbericht für das Land Brandenburg 2012, Potsdam 2013

IV.2.1 Bodenrichtwerte und Baulandpreise für unbebautes Wohnbauland

Umsatzsteigerungen bei den unbebauten Wohnbauflächen 2012

Im Jahr 2012 wurden 7.744 Kaufverträge für unbebaute Wohnbauflächen abgeschlossen. Die Anzahl der Kauffälle stieg gegenüber dem Vorjahr um 13 % an. Der Anstieg betraf sowohl die Grundstücke für individuellen Wohnungsbau als auch für Mehrfamilienhäuser.

Gleichzeitig nahm der Geldumsatz für die unbebauten Wohnbauflächen im Landesdurchschnitt um 10 % zu, wobei der Anstieg allein auf den individuellen Wohnungsbau (+12 %) zurückzuführen war. Im Vorjahr war in diesem Segment noch ein Rückgang um -13 % zu verzeichnen.

Auch der Flächenumsatz für unbebautes Wohnbauland entwickelte sich 2012 positiv. Er stieg 2012 insgesamt um 7 % auf 907 Hektar. Während jedoch beim individuellen Wohnungsbau ein Anstieg um 9 % zu verzeichnen war, ging der Flächenumsatz im Geschosswohnungsbau um -3 % zurück.

UMSÄTZE FÜR DEN TEILMARKT UNBEBAUTES WOHNBAULAND im Land Brandenburg, 2011/2012									
	Kauffälle (Anzahl)			Geldumsatz (Mio. €)			Flächenumsatz (Hektar)		
	2012	2011	Veränd.	2012	2011	Veränd.	2012	2011	Veränd.
Individueller Wohnungsbau ¹	6.903	6.107	13 %	317	284	12 %	796	732	9 %
Geschosswohnungsbau ²	841	726	16 %	51	51	0 %	111	115	-3 %
Insgesamt	7.744	6.833	13 %	368	335	10 %	907	847	7 %

¹ hierzu gehört Bauland in Wohngebieten der offenen Bauweise
² hierzu gehört Bauland für Mehrfamilienhäuser

Quelle: Grundstücksmarktbericht des Landes Brandenburg 2012 ©BBU

Deutliche Steigerung der Bodenpreise für Geschosswohnbauland in Potsdam

Im Land Brandenburg insgesamt blieb das Bodenpreisniveau für baureifes individuelles Wohnbauland mit durchschnittlich 68 €/m² auch im Jahr 2012 stabil. Lediglich in Potsdam sind die Bodenpreise für den individuellen Wohnungsbau mit durchschnittlich 185 €/m² wieder gesunken (-10 %), nachdem diese im Jahr 2011 durch die Veräußerung einiger hochpreisiger Grundstücke in sehr guter Lage stark angestiegen waren (+18 %).

Die Bodenpreise für Geschosswohnbauland stiegen nach einer leichten Abkühlung im Vorjahr wieder deutlich an. Mit durchschnittlich 87 €/m² im Land Brandenburg lag der Bodenpreis in diesem Segment um gut ein Drittel über dem Wert des Vorjahres. Ausschlaggebend für die positive Entwicklung in dieser Größenordnung war der Preisanstieg in Potsdam. Die Landeshauptstadt ist ein gewichtiger Faktor in der Gesamtbetrachtung des Bundeslandes. Der Bodenpreis für Geschosswohnbauland stieg dort von durchschnittlich 244 €/m² um 58 % auf 386 €/m² und erreichte nahezu das Niveau aus dem Jahr 2010 (392 €/m²).

Bodenpreise für Geschosswohnbauland im Berliner Umland leicht angestiegen

Die Entwicklung der Bodenpreise für baureifes Land in Potsdam spiegelt sich in abgeschwächter Form auch bei den Ergebnissen für das Berliner Umland wider. Für Geschosswohnbauland im Berliner Umland (ohne Potsdam) verzeichnete der Gutachterausschuss innerhalb eines Jahres eine Erhöhung von durchschnittlich 83 €/m² auf 90 €/m² im Jahr 2012. Der durchschnittliche Bodenpreis für baureifes individuelles Wohnbauland blieb im Berliner Umland mit 79 €/m² dagegen weitgehend stabil.

Im weiteren Metropolenraum (ohne kreisfreie Städte) war das Bodenpreisniveau 2012 weiterhin deutlich niedriger als im Berliner Umland. Sowohl die durchschnittlichen Bodenrichtwerte für individuellen Wohnungsbau (33 €/m²) als auch für Geschosswohnbauland (39 €/m²) lagen im weiteren Metropolenraum um fast 60 % unter dem Preisniveau des Berliner Umlands. Allerdings war im weiteren Metropolenraum in beiden Segmenten eine leicht steigende Tendenz zu beobachten. Auch in den kreisfreien Städten des weiteren Metropolenraums setzte sich die positive Preisentwicklung fort.

Der Bodenpreis für baureifes individuelles Wohnbauland erhöhte sich 2012 in Brandenburg an der Havel von 68 €/m² auf 75 €/m², in Frankfurt (Oder) stieg er ebenfalls von 46 €/m² auf 58 €/m² an.

In fast allen Landkreisen in 2012 wieder mehr Kaufverträge für individuelles Wohnbauland

Im Jahr 2012 verzeichneten fast alle Landkreise des Landes Brandenburg wieder eine steigende Zahl an Kaufverträgen für individuelles Wohnbauland, nachdem diese im Vorjahr fast durchweg abnahmen. Am stärksten war der Anstieg der abgeschlossenen Kaufverträge in den Landkreisen Ostprignitz-Ruppin (+41 %) und Märkisch-Oderland (+30 %). Ein Rückgang an Kaufverträgen wurde dagegen für die Landkreise Spree-Neiße (-16 %), Dahme-Spreewald (-4 %) und Uckermark (-3 %) sowie für die kreisfreie Stadt Brandenburg an der Havel (-3 %) registriert.

Auch die Bodenpreise für individuelles Wohnbauland entwickelten sich regional unterschiedlich. Während der über-

wiegende Teil der Landkreise im Berliner Umland steigende Bodenpreise verzeichnete, wurden im weiteren Metropolitanraum in der Mehrzahl der Landkreise gleichbleibende oder fallende Bodenpreise registriert. Im Berliner Umland fällt insbesondere die Preisentwicklung in Potsdam-Mittelmark ins Auge. Nach einem Anstieg im Jahr 2011 fiel der Bodenpreis im Jahr 2012 von 123 €/m² auf 109 €/m².

Weiterhin große Spanne bei Bodenrichtwerten für Wohnbauland

Die Bodenrichtwerte für Wohnbauland im Land Brandenburg weisen eine große Spanne auf. Dem Grundstücksmarktbericht 2012⁷ zufolge herrschte zum Jahresende 2012 in den ländlichen Gebieten der Landkreise Elbe-Elster, Prignitz und Uckermark überwiegend ein niedriges Richtwertniveau mit Werten um 10 €/m² vor, während in Gemeinden am Stadtrand zu Berlin im Mittel deutlich höhere Bodenrichtwerte zwischen 80 €/m² und 160 €/m² vorzufinden waren. Spitzenwerte wurden, wie im Vorjahr, in Potsdam und Kleinmachnow (jeweils 300 €/m²) und in Teltow (250 €/m²) erzielt.

BODENRICHTWERTE UND BAULANDPREISE NACH ART DER BEBAUUNG im Land Brandenburg, 2011 / 2012						
Art der Bebauung	Lage	Bodenpreise ¹ €/m ²			Baulandpreise ¹⁺² €/m ²	
		2012	2011		2012	2011
Individueller Wohnungsbau	Berliner Umland (ohne Potsdam)	79	80	Offene Bauweise	69	65
	Potsdam	185	206			
	Weiterer Metropolitanraum (ohne kreisfreie Städte)	33	30			
	Kreisfreie Städte (ohne Potsdam)	61	56			
	Land Brandenburg	68	69			
Geschosswohnbauland	Berliner Umland (ohne Potsdam)	90	83	Geschlossene Bauweise	142	152
	Potsdam	386	244			
	Weiterer Metropolitanraum (ohne kreisfreie Städte)	39	36			
	Kreisfreie Städte (ohne Potsdam)	81	86			
	Land Brandenburg	87	64			

¹ baureifes Wohnbauland

Quellen: Grundstücksmarktbericht des Landes Brandenburg 2012, ²Amt für Statistik Berlin-Brandenburg 2013, eigene Berechnungen

©BBU

⁷ Oberer Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Land Brandenburg, Grundstücksmarktbericht für das Land Brandenburg 2012, Potsdam 2013

IV.2.2 Umsatz- und Preisentwicklung für bebautes Land

Bei bebauten Grundstücken wird in der Regel der Gesamtkaufpreis maßgeblich von den darauf befindlichen Gebäuden bestimmt. Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser sind mit insgesamt 5.815 abgeschlossenen Kaufverträgen im Jahr 2012 nach wie vor die gefragtesten Objekte. Das entspricht 87 % aller Kaufverträge für bebaute Wohngrundstücke.

Steigende Geldumsätze und sinkende Flächenumsätze im Jahr 2012

Auf dem Teilmarkt für bebaute Wohngrundstücke stieg die Anzahl der Kauffälle im Jahr 2012 um 4 % auf 8.939 an. Der Geldumsatz stieg um 11 %, während der Flächenumsatz um -8 % zurückging.

Die gefragtesten bebauten Objekte waren 2012 mit insgesamt 5.815 abgeschlossenen Kaufverträgen weiterhin die freistehenden Ein- und Zweifamilienhäuser. Gegenüber dem Vorjahr erhöhten sich der Geldumsatz in diesem Segment um 17 % und der Flächenumsatz um 4 %.

Bei den Reihen- und Doppelhäusern, die den zweitgrößten Anteil am Gesamtteilmarkt der bebauten Grundstücke einnehmen, erhöhte sich die Anzahl der Kaufverträge nach einem leichten Abwärtstrend in 2011 (-8 %) um 4 %. Gleichzeitig nahm aber der Geldumsatz in diesem Segment um -16 % und der Flächenumsatz um -14 % ab.

Der Grundstücksteilmarkt der Mehrfamilienhäuser hat nur einen Anteil von ca. 7 % am Marktgeschehen der bebauten Grundstücke. Obwohl die Anzahl der Kaufverträge 2012 um 4 % zunahm und der Geldumsatz sogar um 22 % anstieg, ging der Flächenumsatz in diesem Segment um -25 % zurück.

Die Gesamtumsätze entwickelten sich jedoch regional sehr unterschiedlich.

UMSÄTZE FÜR DEN TEILMARKT BEBAUTE WOHNGRUNDSTÜCKE									
im Land Brandenburg, 2011/2012									
	Kauffälle (Anzahl)			Geldumsatz (Mio. €)			Flächenumsatz (Hektar)		
	2012	2011	Veränd.	2012	2011	Veränd.	2012	2011	Veränd.
Individueller Wohnungsbau gesamt	7.790	7.524	4 %	1.046	971	8 %	1.406	1.390	1 %
freistehende Ein- / Zwei- familienhäuser	5.815	5.628	3 %	820	703	17 %	1.223	1.178	4 %
Reihen- / Doppelhäuser	1.975	1.896	4 %	226	268	-16 %	183	212	-14 %
Geschosswohnungsbau gesamt	1.149	1.091	5 %	346	286	21 %	531	715	-26 %
Mehrfamilienhäuser	819	789	4 %	322	263	22 %	199	266	-25 %
Bauernhäuser	330	302	9 %	24	23	4 %	332	449	-26 %
Insgesamt	8.939	8.615	4 %	1.392	1.257	11 %	1.937	2.105	-8 %

Quelle: Grundstücksmarktbericht des Landes Brandenburg 2012

Preise für Ein- und Zweifamilienhäuser wieder steigend

Die Kaufpreise für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser im Land Brandenburg sind im Jahr 2012 wieder angestiegen. Der durchschnittliche Gesamtkaufpreis, ohne Berücksichtigung des Baujahres und des Bauzustandes, erhöhte sich im Durchschnitt von 131.000 Euro im Jahr 2011 auf 142.000 Euro im Jahr 2012. Entsprechend stieg der Wohnflächenpreis für Ein- und Zweifamilienhäuser im Landesmittel von 1.162 €/m² auf 1.258 €/m², das entspricht einer Steigerung von 8,3 %. Dabei zeigte sich jedoch eine unterschiedliche Entwicklung zwischen den verschiedenen Teilräumen des Landes. Während im Berliner Umland (ohne Potsdam) der durchschnittliche Wohnflächenpreis um 6,7 % auf 1.569 €/m² anstieg, war im weiteren Metropolitanraum (ohne kreisfreie Städte) ein Rückgang um 2,7 % auf 834 €/m² zu verzeichnen.

Der Wohnflächenpreis für Reihenhäuser blieb im Jahr 2012 dagegen weitgehend konstant bei landesweit durchschnittlich 1.147 €/m².

PREISENTWICKLUNG BEI EIN-/ ZWEIFAMILIENHÄUSERN UND REIHENHÄUSERN im Land Brandenburg, 2011/2012								
Lage	Freistehende Ein- / Zweifamilienhäuser				Reihenhäuser			
	(Ø) Gesamtkaufpreise €		(Ø) Wohnflächenpreise €/m ²		(Ø) Gesamtkaufpreise €		(Ø) Wohnflächenpreise €/m ²	
	2012	Veränd. zu 2011	2012	Veränd. zu 2011	2012	Veränd. zu 2011	2012	Veränd. zu 2011
Berliner Umland (ohne Potsdam)	189.800	↑	1.569	↑	155.100	○	1.396	↑
Potsdam ¹	333.400	○	2.174	↑	266.300	↑	2.099	○
Weiterer Metropolitanraum (ohne kreisfreie Städte)	90.900	○	834	○	70.300	↑	686	○
Kreisfreie Städte (ohne Potsdam)	137.100	↑	1.304	↑	112.800	↑	1.096	↑
Land Brandenburg	142.000	↑	1.258	↑	117.300	○	1.147	○

Quelle: Grundstücksmarktbericht des Landes Brandenburg 2012, eigene Berechnungen © BBU

Angaben beziehen sich auf auswertbare Kaufverträge

¹ inklusive Villengrundstücke

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

} Veränderungen gegenüber dem Vorjahr

Geldumsatz bei Mehrfamilienhäusern steigt wieder

Der Grundstücksmarkt für Mehrfamilienhäuser hat einen Anteil von 7 % am Marktgeschehen der bebauten Grundstücke. Der Geldumsatz in diesem Marktsegment stieg nach einem Rückgang um -12 % im Jahr 2011 wieder um 22 % im Jahr 2012 an. Mit insgesamt 819 abgeschlossenen Kaufverträgen, das sind 4 % mehr als im Jahr 2011, wurden 322 Millionen Euro umgesetzt. Gleichzeitig ging der Flächenumsatz um insgesamt 25 % zurück. Entsprechend stiegen die Wohnflächenpreise für Mehrfamilienhäuser nach der rückläufigen Entwicklung im Jahr 2011 wieder an. Die Wohnflächenpreise

im Berliner Umland (ohne Potsdam) nahmen relativ stark zu, und zwar von 732 €/m² auf 934 €/m². Das entspricht einem Anstieg von 28 %. Eine genauso hohe Steigerungsrate hatten die Wohnflächenpreise in den kreisfreien Städten (ohne Potsdam). Dort stieg der durchschnittliche Wohnflächenpreis von 374 €/m² auf 479 €/m². Auch im weiteren Metropolitanraum (ohne kreisfreie Städte) wurde ein Anstieg von 312 €/m² auf 347 €/m² (+11,2 %) registriert.

In der folgenden Tabelle sind die durchschnittlichen Wohnflächen- und Gesamtkaufpreise nach Regionen und Baualterklassen dargestellt.

MEHRFAMILIENHÄUSER					
Preisniveau im Land Brandenburg, nach Baualter, 2012					
Lage	Anzahl Kauffälle	Baualter- klasse	(Ø) Wohnfläche m ²	(Ø) Wohnflächenpreis €/m ²	(Ø) Gesamtkaufpreis €
Land Brandenburg	359	< 1949	435	532	201.100
	27	1949 – 1990	970	483	315.500
	49	> 1990	649	1.184	706.400
Berliner Umland (ohne Potsdam)	68	< 1949	292	718	221.300
	3*	1949 – 1990	–	–	–
	36	> 1990	605	1.156	670.000
Potsdam	28	< 1949	719	1.052	740.800
	2*	1949 – 1990	–	–	–
	5	> 1990	737	1956	1.297.600
Weiterer Metropolitanraum (ohne kreisfreie Städte)	215	< 1949	361	345	118.100
	16	1949 – 1990	997	186	186.900
	7	> 1990	929	664	534.700
Kreisfreie Städte (ohne Potsdam)	48	< 1949	537	462	229.800
	6	1949 – 1990	867	529	372.200
	1*	> 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 2012 ©BBU

IV.2.3 Wohnungseigentum

Veräußerung von Eigentumswohnungen nimmt zu

Wie bereits im Vorjahr nahm auch im Jahr 2012 die Zahl der veräußerten Eigentumswohnungen im Land Brandenburg zu. Die Anzahl der Kaufverträge stieg insgesamt um 11 % auf 2.497 Kauffälle an. Während jedoch auf dem Teilmarkt der Erstverkäufe von Eigentumswohnungen lediglich in etwa das Vorjahresniveau erreicht wurde, nahm die Zahl der Weiterverkäufe von Eigentumswohnungen um 15 % auf 1.944 Kauffälle zu. Dementsprechend stieg 2012 auch der Geldumsatz bei den weiterveräußerten Eigentumswohnungen, und zwar um 9 % auf knapp 200 Millionen Euro.

UMSÄTZE FÜR DEN TEILMARKT EIGENTUMSWOHNUNGEN im Land Brandenburg, 2011/2012						
	Kauffälle (Anzahl)			Geldumsatz (Mio. €)		
	2012	2011	Veränd.	2012	2011	Veränd.
Erstverkäufe	553	560	-1 %	109	109	0 %
Weiterverkäufe	1.944	1.690	15 %	198	181	9 %
Insgesamt	2.497	2.250	11 %	307	290	6 %

Quelle: Grundstücksmarktbericht des Landes Brandenburg 2012 © BBU

Potsdam bei Verkäufen weiterhin Vorreiter

Die meisten erstverkauften Eigentumswohnungen wurden nach wie vor in Potsdam gehandelt. Mit insgesamt 207 erstverkauften Wohneinheiten im Jahr 2012 hat die Landeshauptstadt einen Anteil von 37 % an allen Erstverkäufen im Land. Für das Berliner Umland (ohne Potsdam) weist der Grundstücksmarktbericht 2012⁸ einen Anteil von 23 % aus, gefolgt vom weiteren Metropolenraum und den kreisfreien Städten (ohne Potsdam) mit jeweils 20 %.

Die folgende Tabelle zeigt die Preisentwicklung bei Eigentumswohnungen in den verschiedenen Regionen. Im Mittel erhöhte sich der Gesamtkaufpreis für erstverkaufte Eigentumswohnungen im Land Brandenburg von durchschnittlich 195.400 € im Jahr 2011 auf 214.000 €

im Jahr 2012 (+9,5 %). Insbesondere die Stadt Potsdam (+22,2 %), aber auch das Berliner Umland (+2,3 %) konnten 2012 Steigerungen der durchschnittlichen Gesamtkaufpreise verzeichnen, während diese im weiteren Metropolenraum und in den kreisfreien Städten leicht zurückgingen.

Der durchschnittliche Wohnflächenpreis bei erstverkauften Eigentumswohnungen blieb 2012 im Land Brandenburg nahezu konstant bei 2.370 €/m² (Vorjahr 2.378 €/m²). Während allerdings in der Stadt Potsdam ein Anstieg um 7,5 % gegenüber dem Vorjahr auf 3.284 €/m² zu verzeichnen war, gingen die Wohnflächenpreise im weiteren Metropolenraum um 18,8 % auf durchschnittlich 1.143 €/m² zurück.

⁸ Oberer Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Land Brandenburg, Grundstücksmarktbericht für das Land Brandenburg 2012, Potsdam 2013

Wohnflächenpreise bei weiterveräußerten Eigentumswohnungen steigt weiter

Der Teilmarkt der Weiterverkäufe von Eigentumswohnungen umfasste 2012 knapp 78 % des gesamten Wohnungseigentums im Land Brandenburg. Im Jahr 2012 betrug der durchschnittliche Wohnflächenpreis 1.266 €/m². Das sind 9 % mehr als im Vorjahr. Im Landesdurchschnitt kostete eine weiterverkaufte Eigentumswohnung durchschnittlich 99.200 € (Vorjahr 95.800 €). Das ist nicht einmal die Hälfte des durchschnittlichen Kaufpreises für eine erstverkaufte Eigentumswohnung (214.000 €/m²).

Etwa die Hälfte der Wohnungen wurde 2012 im Berliner Umland (ohne Potsdam) weiterveräußert. In der Stadt Potsdam betrug der Anteil an Weiterveräußerungen von Eigentumswohnungen 24 %.

Grundstücksmarkt im Land Brandenburg stabil

Der Grundstücksmarkt im Land Brandenburg erweist sich über die Jahre betrachtet als stabil. Die jährlichen Schwankungen

sind Ausdruck der allgemeinen wirtschaftlichen und rechtlichen Rahmenbedingungen. Weiterhin beeinflusst die jeweilige preisliche Zusammensetzung der Stichproben das Ergebnis.

Im Jahr 2012 entwickelte sich der Grundstücksmarkt im Land Brandenburg insgesamt in fast allen Bereichen positiv, wengleich sich die Anzahl der Kauffälle und Geldumsätze, aber auch der Wohnbaulandpreise und Wohnflächenpreise regional unterschiedlich entwickelten. Auf den regionalen Märkten spielt die Entfernung zu Berlin nach wie vor eine entscheidende Rolle.

Eine herausragende Stellung nimmt weiterhin die Landeshauptstadt Potsdam bei den Transaktionen ein. Eine starke Nachfrage beim Bauland, bei den bebauten Grundstücken und bei den Eigentumswohnungen zeigte sich 2012 an einem deutlichen Anstieg der Kauffälle und des Umsatzvolumens, das um 24 % über dem Vorjahresniveau lag. Die anhaltend hohe Dynamik auf dem Potsdamer Grundstücksmarkt bewirkt im Landesvergleich weiterhin hohe und steigende Immobilienpreise.

PREISENTWICKLUNG BEI EIGENTUMSWOHNUNGEN im Land Brandenburg, 2011/2012								
Lage	Erstverkäufe				Weiterverkäufe			
	(Ø) Gesamtkaufpreise €		(Ø) Wohnflächenpreise €/m²		(Ø) Gesamtkaufpreise €		(Ø) Wohnflächenpreise €/m²	
	2012	Veränd. zu 2011	2012	Veränd. zu 2011	2012	Veränd. zu 2011	2012	Veränd. zu 2011
Berliner Umland (ohne Potsdam)	153.500	○	1.894	○	104.000	↑	1.240	↑
Potsdam	315.500	↑	3.284	↑	119.200	↓	1.581	○
Weiterer Metropolenraum (ohne kreisfreie Städte)	96.000	↓	1.143	↓	60.100	↓	787	↓
Kreisfreie Städte (ohne Potsdam)	142.100	○	1.560	○	62.500	↓	778	↓
Land Brandenburg	214.000	↑	2.370	○	99.200	○	1.266	○

Quelle: Grundstücksmarktbericht des Landes Brandenburg 2012, eigene Berechnungen ©BBU

Angaben beziehen sich auf auswertbare Kaufverträge

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

V. Systematik des Marktmonitors



V. Systematik des Marktmonitors

V.1 Räumliche Grundlagen

Die Gliederung einer Großregion

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

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

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

Der Stand der räumlichen Entwicklung Brandenburgs seit dem Jahr 2009

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

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

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

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

Das Berliner Umland umfasst den stark mit der Metropole Berlin verflochtenen Raum im Land Brandenburg. Es ist im Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B) als Brandenburger Teil des Stadt-Umland-Zusammenhangs von Berlin und Potsdam ausgewiesen. In seiner gemeinschaftlichen Abgrenzung schließt das Berliner Umland 2.851 km² Fläche mit knapp 907.500 Bewohnern ein. Der weitere Metropolenraum ist der Teil des Landes Brandenburg, der nicht zum Berliner Umland gehört. Dieser Raum umfasst eine Fläche von 26.630 km² mit 1,6 Mio. Bewohnern (Stichtag und Gebietsstand 31.12.2010).

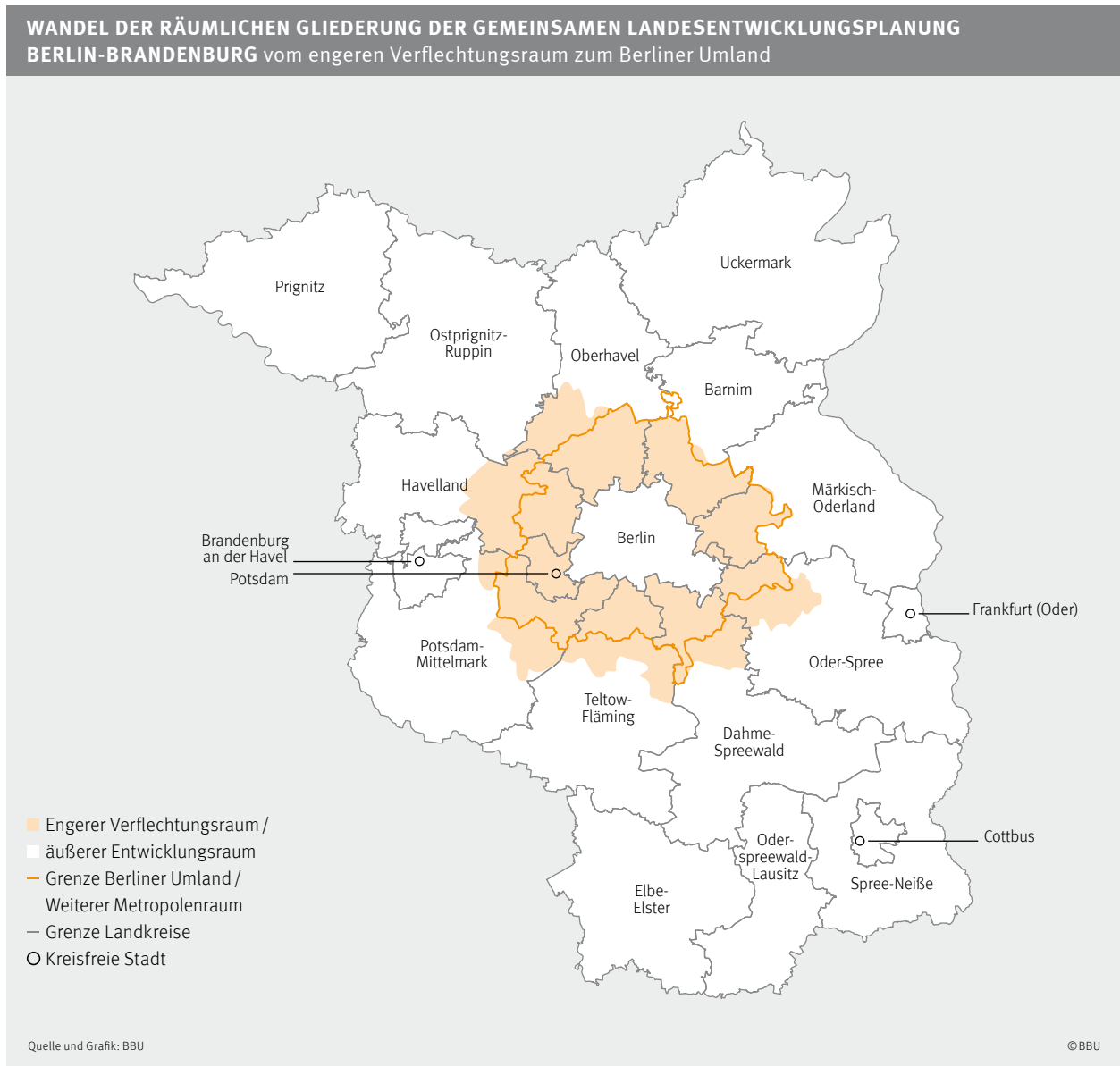
Das Berliner Umland ist somit Resultat der Entwicklungen der vergangenen zehn Jahre, in denen nicht alle Teile des engeren Verflechtungsraums die gleiche Entwicklung genommen haben. Entsprechend ist das Berliner Umland flächenmäßig kleiner als der engere Verflechtungsraum.

Berlin und Brandenburg als gemeinsame Metropolregion

Neben dieser teilträumlichen Untergliederung fällt in diesem Kontext oft auch der Begriff Metropolregion. Als Metropolregion werden Regionen in Deutschland bezeichnet, in denen die einzelnen Kreise und Kommunen wirtschaftlich und

gesellschaftlich stark miteinander verflochten sind und die als 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 teilträumliche Analyse, wie im Rahmen des Marktmonitors, nicht von Bedeutung sind.



V.2 Statistische Methodik

Der BBU-Marktmonitor ist eine auf den jeweiligen Vorjahreszeitraum bezogene Erhebung der Bestands- und Neuvertragsmieten in Berlin und im Land 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 am 31.12.2012 aus rund einer Million Wohnungen.

Die Erhebung erfolgt als alljährliche systematische Stichprobe über die Grundgesamtheit, d.h. die Auswahl der zu befragenden Unternehmen erfolgt auf Basis gewisser Kriterien (vgl. nächster Abschnitt). 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 und im Vergleich zu weiteren Marktstudien 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 im Land Brandenburg. Zusätzlich gilt jedoch, dass aus Gründen der Anonymisierung der Daten mindestens zwei Unternehmen pro Kommune über Bestände verfügen müssen. Unternehmen mit Beständen in den folgenden Kommunen wurden in diesem Jahr sowohl zu Bestands- als auch Neuvertragsmieten befragt:

Angermünde, Bad Freienwalde, Bernau, Brandenburg, Calau, Cottbus, Eberswalde, Eisenhüttenstadt, Erkner, Falkensee, Finsterwalde, Forst, Frankfurt (Oder), Fürstenwalde, Guben, Hennigsdorf, Herzberg, Jüterbog, Königs Wusterhausen, Kyritz, Lauchhammer, Lübben, Lübbenau, Luckenwalde, Ludwigfelde, 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, Spreenhagen, Stahnsdorf, Storkow/Mark, Trebbin, Treuenbrietzen, Uckerland, Welzow, Werneuchen, Woltersdorf, Wusterhausen, Ziesar.

Befragung und Plausibilitätsprüfung

Im Juni 2013 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 Direkteingabe 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. Ein Beispiel für Rahmenparameter der Plausibilitätsprüfung ist etwa ein Abgleich der benannten Wohnungen pro Baujahr zwischen Bestands- und Neuvertragsmieten.

Rücklauf, Bereinigung und statistische Auswertung der Daten

Von insgesamt 313 angeschriebenen Wohnungsunternehmen haben sich in diesem Jahr 256 an der Befragung beteiligt. Dies entspricht rund 82 % der befragten Mitgliedsunternehmen, wobei diese für mehr als 889.000 WE in Berlin und im Land Brandenburg und somit fast für den kompletten durch den BBU vertretenen Wohnungsbestand stehen. Im Bereich der Bestandsmieten wurden zu rund 835.000 WE Aussagen gemacht und zu mehr als 53.000 WE Neuvertragsmieten geliefert. Dies entspricht den hohen Rückläufen der Vorjahre.

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

Da die Stichprobenumfänge in der Summe zwar konstant sind, aufgrund unterschiedlicher Häufigkeiten auf Ebene der Bezirke oder Baualtersklassen aber schwanken können, wird in der Auswertung das gewichtete arithmetische Mittel verwandt, um so einen sauberen Vergleich zu ermöglichen. Zur Darstellung der Spannenwerte wird im Fall der Bestandsmieten ebenfalls das gewichtete arithmetische Mittel zugrundegelegt.

Trotz der grundsätzlich hohen Teilnahme der Mitgliedsunternehmen des BBU an der Erhebung des BBU-Marktmonitors, ist es nicht immer allen Unternehmen möglich, sich regelmäßig jährlich zu beteiligen. Um dennoch eine möglichst hohe Vergleichbarkeit gegenüber dem Vorjahr zu gewährleisten, wurden die fehlenden Angaben zu den Bestandsmieten bei denjenigen Unternehmen, die sich an der Befragung im Vorjahr beteiligten, nicht jedoch an der aktuellen, durch geschätzte Werte ersetzt.

Auf Basis derjenigen Unternehmen, die sich in beiden Jahren beteiligten, wurde die durchschnittliche Veränderung gegenüber dem Vorjahr sowohl für den Wohnungsbestand, als auch für den Mietwert ermittelt. Diese Berechnung erfolgte differenziert nach Lage (Bezirke in Berlin, Orte im Land Brandenburg) und Marktsegment. Diese Veränderungsrate wurde dann auf den jeweiligen Vorjahreswert derjenigen Unternehmen angewendet, die sich an der aktuellen Befragung nicht beteiligen konnten. Durch diese Fehlwertersetzung wurden die fehlenden Werte bei insgesamt 19 Unternehmen mit Angaben zu rund 35.000 Wohnungen ersetzt.

Impressum

Herausgeber

BBU Verband Berlin-Brandenburgischer
Wohnungsunternehmen e. V.
Lentzeallee 107, 14195 Berlin
info@bbu.de
www.bbu.de

Redaktion

Petra Burkhardt
Christian Beder
Patrick Hausmann
RegioKontext GmbH

Publikationsassistenz

Sabine Kelling

Ansprechpartnerin

Petra Burkhardt (Fon 030 / 897 81 -160)
petra.burkhardt@bbu.de

Gestaltung und Umsetzung

Alexander Gusek

Druck

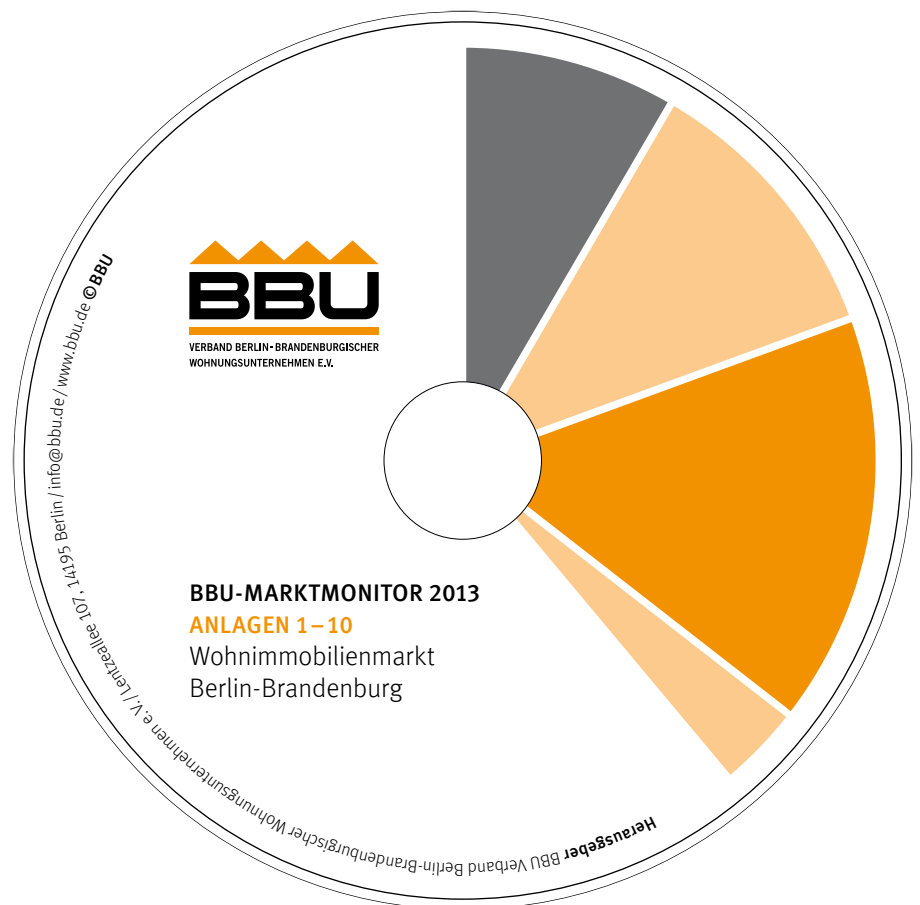
PieReg Druckcenter Berlin GmbH

Titelfoto

RegioKontext GmbH
Berlin, 15. Dezember 2013

Copyright

Der Nachdruck oder die Vervielfältigung und Verbreitung sind nur mit schriftlicher Genehmigung des Herausgebers gestattet. Kein Teil des Werkes darf in irgendwelcher Form (Fotokopie, Mikroverfilmung, Verwendung in Datenverarbeitungsanlagen oder Programmen) ohne schriftliche Genehmigung des Herausgebers verarbeitet, vervielfältigt oder verbreitet werden.



Sollte die Daten-CD nicht enthalten sein, wenden Sie sich bitte an Frau Sabine Kelling (Fon 030 / 897 81 -161).



VERBAND BERLIN · BRANDENBURGISCHER
WOHNUNGSUNTERNEHMEN E.V.

BBU Verband Berlin-Brandenburgischer
Wohnungsunternehmen e.V.
Lentzeallee 107
14195 Berlin
Fon 030 / 897 81 -0
Fax 030 / 897 81 -249
info@bbu.de
www.bbu.de