

BBU-MARKTMONITOR 2015



Wohnimmobilienmarkt
Berlin-Brandenburg

Editorial



Der BBU-Marktmonitor: Mittlerweile ist er das Standardwerk zur Orientierung auf den Wohnungsmärkten in Berlin-Brandenburg. Mit einzigartiger Datenfülle – u.a. einer Vollerhebung unter unseren 350 Mitgliedsunternehmen in Berlin, Potsdam und weiteren rund 50 Städten des Landes Brandenburg sowie eigens beauftragten Zusatzstudien – detaillierten Analysen und anschaulicher Aufbereitung ist er vielseitiger Kompass für eine der dynamischsten, spannendsten und auch herausforderndsten Regionen in Deutschland und Europa.

Der BBU-Marktmonitor 2015 macht deutlich: Wohnen in Berlin-Brandenburg ist und bleibt bezahlbar. Sowohl die Bestands- als auch die Neuvertragsmieten entwickeln sich weiterhin moderat – vor allem auch für die gut 1,1 Millionen Wohnungen der BBU-Mitgliedsunternehmen. Dabei dämpfen sie nicht nur die Mietentwicklung, sondern setzen sich auch für lebenswerte Quartiere, stabile Nachbarschaften und gutes Miteinander ein. In diesem vielfältigen Engagement manifestiert sich eindrucksvoll ihre aktive Verantwortung für gutes und bezahlbares Wohnen für breite Schichten der Bevölkerung.

Als Anker für sicheres Wohnen und starke Gemeinschaften stehen unsere Wohnungsunternehmen vor enormen Herausforderungen: allen anderen voran im Einsatz für eine sozial ausgewogene und damit nachhaltige Stadtentwicklung. Die hierbei bestehenden vielfältigen Aktionsfelder – Neubau, Stadtumbau Ost, Bewältigung des demografischen Wandels, Klima- und Ressourcenschutz – werden aktuell durch den anhaltenden Zustrom von Flüchtlingen noch potenziert. Es gilt, in den nächsten Jahren vielen zehntausend Neuankömmlingen nicht nur ein gutes Dach über dem Kopf zu geben, sondern sie erfolgreich in bestehende Nachbarschaften zu integrieren. Die Bezahlbarkeit von Wohnen wird dabei mehr denn je im Mittelpunkt aller Bemühungen stehen müssen.

Die Unternehmen stellen sich diesen Herausforderungen. Dabei brauchen sie aber dringend verlässliche Unterstützung: schnellere Bauplanungsverfahren, bezahlbare Baustandards, mehr öffentliche Investitionen in Stadtinfrastruktur – und vor allem auch mehr Gemeinsinn. Denn an einem kann gar kein Zweifel bestehen: Die gesellschaftlichen Veränderungen, die wir derzeit erleben, lassen sich nur zusammen bewältigen.

Berlin, im November 2015

Maren Kern

Inhaltsverzeichnis

1 Editorial

Teil I

Einführung: Die aktuelle Marktlage

7 **I. Einführung**

7 Sozioökonomische Faktoren

8 Die Mietwohnungsmärkte

9 Mieten und Betriebskosten

10 Umsatz- und Preisentwicklung bei Immobilienverkäufen und Baulandpreisen

10 Schwerpunktstudie: Berlin und Potsdam im Städtevergleich

Teil II

Wohnungsmarkt Berlin

15 **II.1 Sozioökonomische Faktoren in Berlin**

15 Bevölkerung

24 Haushaltsentwicklung

26 Wanderungen

29 Einkommen

31 Fazit

35 **II.2 Der Mietwohnungsmarkt in Berlin**

35 Wohnungsbestand

39 Wohnungsleerstand

44 Fluktuation

46 Baugenehmigungen und Baufertigstellungen

48 Investitionen der Mitgliedsunternehmen des BBU

49 Fazit

53 **II.3 Mieten und Betriebskosten in Berlin**

54 Bestandsmieten bei den Mitgliedsunternehmen des BBU

62 Neuvertragsmieten

66 Die abgerechneten Betriebskosten in Berlin

70 Fazit

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

74 Baulandpreise für unbebautes Land und Bodenrichtwerte

76 Umsatz- und Preisentwicklung für bebautes Land

78 Umsatz- und Preisentwicklung für Wohnungseigentum

78 Fazit

Teil III

Schwerpunktstudie

83 **III.1 Berlin und Potsdam im Städtevergleich**

84 Wie schnell wachsen die untersuchten Städte?

85 Ausweitung des Wohnungsangebots: Wie viele neue Wohnungen werden gebaut?

87 Reicht das Angebot aus: Wie viele Wohnungen kommen auf 100 Haushalte?

88 In den Städten dominieren kleine Haushalte:

Wie viele Ein- und Zweiraumwohnungen kommen auf 100 Einpersonenhaushalte?

89 Innerstädtische Umzüge: Wie reagiert die ansässige Bevölkerung auf wachsende Marktmenge?

91	Marktdynamik: Wie entwickeln sich die Angebotsmieten?
93	„Zweite Miete“: Wie hoch sind die Nebenkosten in den angebotenen Mietwohnungen?
95	Wohneigentum: Wie entwickeln sich die Kaufpreise für Eigentumswohnungen?
96	In welchem Verhältnis entwickeln sich Mieten und Kaufpreise für Wohneigentum?
98	Kaufkraft: Welches Einkommen steht den Haushalten zur Verfügung?
99	Bezahlbarkeit des Wohneigentums: Wie stellt sich das jeweilige Preisniveau bei unterschiedlicher Kaufkraft dar?
100	Fazit

100 III.2 Exkurs: Der Mietwohnungsmarkt in Berlin und seinem Umland

Teil IV

Wohnungsmarkt Land Brandenburg

109 IV.1 Sozioökonomische Faktoren im Land Brandenburg

109	Bevölkerung
119	Haushaltsentwicklung
121	Wanderungen
125	Einkommen
128	Fazit

131 IV.2 Der Mietwohnungsmarkt im Land Brandenburg

131	Wohnungsbestand
136	Wohnungsleerstand
142	Fluktuation
144	Baugenehmigungen und Baufertigstellungen
148	Investitionen der Mitgliedsunternehmen des BBU
150	Fazit

153 IV.3 Mieten und Betriebskosten im Land Brandenburg

153	Bestandsmieten
175	Neuvertragsmieten
183	Die abgerechneten Betriebskosten im Land Brandenburg
187	Fazit

191 IV.4 Umsatz- und Preisentwicklung bei Immobilienverkäufen und Baulandpreisen im Land Brandenburg

192	Baulandpreise für unbebautes Wohnbauland und Bodenrichtwerte
194	Umsatz- und Preisentwicklung für bebaute Wohngrundstücke
197	Umsatz- und Preisentwicklung für Wohnungseigentum
199	Fazit

Teil V

Systematik des Marktmonitors

203 V. Systematik des Marktmonitors

203	Räumliche Grundlagen
205	Statistische Methodik der Erhebung der Bestands- und Neuvertragsmieten
207	Anlagen

Teil I
Einführung:
Die aktuelle Marktlage



I. Einführung

Mit der nunmehr sechzehnten Ausgabe liefert der BBU-Marktmonitor einen fundierten Überblick über eine Vielzahl wohnungsmarktrelevanter Informationen und Einflussgrößen zu den Wohnungsmärkten in Berlin-Brandenburg. Kennzeichnend für die Hauptstadtregion – das macht auch dieser Marktmonitor wieder sehr deutlich – ist ein ausgeprägtes Nebeneinander von Wachstum und Schrumpfung: Einerseits die wachsenden Metropolen Berlin und Potsdam mit ihrem boomenden Umland, andererseits die eher ländlichen, von Bevölkerungsverlusten und demografischem Wandel gezeichneten Weiten des Landes Brandenburg. Diese gegenläufigen Entwicklungstendenzen spiegeln sich auch auf den Wohnungsmärkten der Region, die entsprechend facettenreich sind. Die Unterschiede in Bevölkerungs- und Nachfragestruktur dokumentieren sich durch große Spannen im Mietwohnungsbereich bei den Bestands- und Neuvertragsmieten, im Eigentumsbereich in entsprechend deutlichen Differenzen bei den Kaufpreisen.

Datenquellen und statistische Aufbereitung

Basierend auf regelmäßigen Erhebungen bei seinen rund 350 Mitgliedsunternehmen, die mit ihren gut 1,1 Millionen Wohnungen rund 40 Prozent des Mietwohnungsbestandes in der Region Berlin-Brandenburg repräsentieren, liefert der BBU-Marktmonitor fundierte und belastbare Informationen und Zeitreihen zu Leerstandssituation, realisierten Bestands- und Neuvertragsmieten, Betriebskosten und Investitionen. Aufgrund seiner breiten Datenbasis bildet der Marktmonitor die Realität an den Wohnungsmärkten Berlin-Brandenburgs plastisch ab.

Im Rahmen des Marktmonitors 2015 hat der BBU die jährliche Befragung zu den Bestands- und Neuvertragsmieten bei seinen Mitgliedsunternehmen zum siebten Mal auf Ebene der Berliner Bezirke und von 46 ausgewählten Gemeinden 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 und die 46 Orte im Land Brandenburg finden sich auf der diesem Marktmonitor beiliegenden CD-ROM. In diesem Jahr wurden außerdem erstmals Sonderauswertungen für die Brandenburger Landkreise und kreisfreien Städte erstellt. Im Rahmen der Befragung

wurden Bestandsmietenangaben zu rund 880.000 Wohnungen erfasst. Bei den Neuvertragsmieten bezogen sich die Angaben auf knapp 55.000 Wohnungen.

Neben den Daten des BBU wurden für den Marktmonitor noch weitere Datenquellen herangezogen, u. a. aus der amtlichen Statistik sowie von privatwirtschaftlichen Anbietern wie Immobilien Scout GmbH und GfK GeoMarketing GmbH.

Fokusstudie Berlin-Potsdam und Berliner Umland

Die Fokusstudie des diesjährigen Marktmonitors beschäftigt sich schwerpunktmäßig mit der Entwicklung der Wohnungsmärkte in Berlin und Potsdam, sowie mit einem Exkurs zu den Entwicklungen des Mietwohnungsmarktes des Berliner Umlandes. Dabei hat die vom BBU beauftragte RegioKontext GmbH ergänzend das aktuelle Wohnungsmarktgeschehen in anderen ausgewählten deutschen Großstädten beleuchtet. Berlin ist mit seiner Größenordnung am ehesten mit den anderen deutschen Metropolen wie Hamburg, München oder Köln zu vergleichen. Für Potsdam als ostdeutsche Großstadt bot sich Leipzig als Vergleichsstadt an. Die genannten sechs Städte werden anhand zentraler Strukturmerkmale und relevanter Entwicklungen vergleichend untersucht.

Zum Aufbau des BBU-Marktmonitors

Diese Einleitung fasst im Folgenden die wesentlichen Ergebnisse des BBU-Marktmonitors 2015 zusammen. Im anschließenden ausführlichen Berichtsteil werden die Daten und Tendenzen dann im Länderkontext vertieft.

Sozioökonomische Faktoren

Berlin: Rasantes Wachstum

Vor allem seit 2011 wächst Berlin kräftig. Getragen durch einen starken Zuzug insbesondere aus dem Ausland, aber auch aus den alten Bundesländern, stieg die Einwohnerzahl in den wenigen Jahren zwischen 2011 und 2014 von rund 3,3 Millionen auf rund 3,5 Millionen. Bei den Zuziehenden handelt es sich vermehrt um junge Erwachsene, die wiederum vor allem in innerstädtischen Lagen nach Wohnraum suchen. Damit werden selbst die oberen Varianten der Bevölkerungsprognosen deutlich übertroffen. Angesichts der aktuellen Flüchtlingsproblematik ist davon auszugehen, dass das starke Bevölkerungswachstum auch in den nächsten Jahren anhält – mit den entsprechenden Auswirkungen auf die Wohnungsnachfrage.

Zuwanderung = Verjüngung für Berlin

Die hohe Zuwanderung vor allem junger Menschen sowie der Geburtenüberschuss verlangsamen die Alterung der Berliner Bevölkerungsstruktur. Während der Anteil der Senioren (ab 65 Jahre) bis 2010 stetig zugenommen und der Anteil der Kinder und jungen Erwachsenen (bis 25 Jahre) gleichzeitig abgenommen hat, weisen die einzelnen Altersgruppierungen seit 2010 relativ konstante Werte auf.

Versingelung in Berlin setzt sich fort

Bedingt auch durch den Zuzug junger Menschen, nimmt der Anteil der Singlehaushalte in Berlin weiter zu. Allein zwischen 2011 und 2014 erhöhte sich die Zahl der Einpersonenhaushalte um 5,3 Prozent.

Berlin verdient mehr – aber weniger als Brandenburg

Nach Angaben des Amtes für Statistik Berlin-Brandenburg lag das mittlere monatliche Haushaltsnettoeinkommen in Berlin 2014 bei 1.750 Euro, und damit um 4,5 Prozent über dem Vorjahresniveau. Trotz dieser kräftigen Steigerung liegt Berlin allerdings noch immer hinter dem mittleren Haushaltsnettoeinkommen Brandenburgs (1.875 €). Der Vergleich der mittleren monatlichen Haushaltsnettoeinkommen auf Bezirksebene verdeutlicht, dass die Einkommen auch innerhalb Berlins sehr unterschiedlich verteilt sind. Steglitz-Zehlendorf lag mit rund 2.100 Euro monatlich auch 2014 nach wie vor an erster Stelle, gefolgt von Tempelhof-Schöneberg, Reinickendorf und Pankow.

Wieder mehr Einwohner in Brandenburg – aber regional immer ungleicher verteilt

Nach über einem Jahrzehnt Rückgang wuchs die Einwohnerzahl im Land Brandenburg 2014 erstmals wieder – wenn gleich auch nur sehr schwach. Ursache hierfür waren Zuzugsgewinne aus Berlin und dem Ausland, von denen vor allem das Berliner Umland profitieren konnte. Entsprechend setzte sich die divergierende Bevölkerungsentwicklung zwischen Berliner Umland und dem weiteren Metropolitanraum weiter fort: Während die Bevölkerung im Berliner Umland weiter anstieg, verlor der weitere Metropolitanraum durch Sterbeüberschüsse rund 4.000 Einwohner. Die amtliche Bevölkerungsprognose geht davon aus, dass sich diese Entwicklungstendenzen auch in den nächsten Jahrzehnten fortsetzen werden.

Brandenburg altert weiter – vor allem an den Rändern

Nahezu jeder vierte Einwohner des Landes Brandenburg (ca. 23 %) ist mittlerweile über 65 Jahre alt. Dabei ergibt sich ein regional deutlich differenziertes Bild: Die berlinnahen Regionen weisen einen deutlich niedrigeren Anteil an älteren Menschen auf als berlinferne Städte und Landkreise. Der Bevölkerungsprognose bis 2030 zufolge sollen sich die Verschiebungen in der Altersstruktur insbesondere in den größeren berlinfernen Städten verstärkt fortsetzen.

Paarland Brandenburg

Der Anteil der Single-Haushalte lag 2014 im Brandenburger Durchschnitt bei rund 37 Prozent – und damit deutlich niedriger als in Berlin, wo bereits mehr als die Hälfte der Haushalte zu den Einpersonenhaushalte zählen. Entsprechend ist der Anteil der Zweipersonenhaushalte in Brandenburg mit 40 Prozent deutlich höher als in Berlin (28 %).

Die Mietwohnungsmärkte

Baufertigstellungen Berlin: Langzeithoch

Kräftig wachsende Bevölkerungszahlen und zunehmende Haushaltseinkommen führen zu einer stark steigenden Wohnraumnachfrage. Wenn auch zunächst zögerlich, so steigen auch die Baugenehmigungs- und Baufertigstellungszahlen in Berlin. 2014 wurden rund 8.700 Wohnungen fertig gestellt, davon ca. 4.800 als Mietwohnungen. Gegenüber dem Vorjahr entsprach das einer Steigerung um über 30 Prozent. Besonders stark war die Bautätigkeit dabei in Pankow (1.605 WE), Mitte (1.278 WE) und Treptow-Köpenick (1.158 WE). Auch die Berliner BBU-Mitgliedsunternehmen haben ihre Neubauproduktionen deutlich ausgeweitet.

Baugenehmigungen Berlin: Großer Sprung vorwärts

Noch stärker als die Zahl der Baufertigstellungen stieg 2014 die Zahl der erteilten Baugenehmigungen. Mit ca. 19.000 legten sie im Vorjahresvergleich um rund die Hälfte zu und stiegen auf den höchsten Stand seit 1997. Etwa 16.000 Wohnungen sollen in neuen Wohngebäuden errichtet werden, davon rund 14.000 in neuen Mehrfamilienhäusern. Trotz der guten Entwicklung hält die Bautätigkeit in Berlin nach wie vor nicht mit der Bevölkerungs- und Nachfrageentwicklung Schritt.

Wohnungsleerstand in Berlin anhaltend niedrig

Mit einem erneuten Rückgang um 0,1 Prozentpunkte auf 1,9 Prozent ist der Leerstand bei den Berliner BBU-Mitgliedsunternehmen 2014 auf den niedrigsten Stand seit Beginn der Erfassungen 1995 gefallen. In vielen Innenstadtlagen, aber

auch in den südöstlichen Randbezirken Berlins, haben die Mitgliedsunternehmen des BBU kaum noch freie Wohnungen. Teilweise bewegen sich die Leerstandsquoten hier auf Werte von nur noch ein Prozent zu.

Berlin zieht immer seltener um

Die Verknappungstendenzen auf dem Wohnungsmarkt spiegeln sich auch in einer immer geringeren Umzugsneigung der Berliner Haushalte. Im Zehnjahresvergleich sank der Anteil der Wohnungskündigungen durch Mieter bei den Berliner BBU-Mitgliedsunternehmen von 9,4 Prozent 2004 auf 6,1 Prozent 2014. In einigen Innenstadtlagen liegt die Mieterfluktuation aber sogar noch deutlich niedriger.

Auch Brandenburg baut mehr

2014 nahm auch im Land Brandenburg die Neubautätigkeit deutlich zu. Mit 8.842 wurden rund 19 Prozent mehr Wohnungen fertig gestellt als im Jahr zuvor. Der Zuwachs im Wohnungsbestand durch Neubau konzentrierte sich dabei – wenig überraschend – auf Gebiete mit anhaltend steigenden Bevölkerungszahlen und niedrigen Wohnungsleerständen, insbesondere im Berliner Umland.

Baugenehmigungen im Land Brandenburg: +20 %

Noch stärker als die Baufertigstellungen stiegen 2014 im Land Brandenburg die Baugenehmigungen an. Mit fast 12.000 wurden 20 Prozent mehr Wohnungen genehmigt als im Vorjahr. Ein ähnliches Niveau wurde zuletzt 2004 erreicht. Analog zur Nachfrageentwicklung standen 2014 sowohl bei den Baufertigstellungen als auch bei den Wohnungsbaugenehmigungen die Landeshauptstadt Potsdam – mit steigender Tendenz – sowie die an Berlin angrenzenden Landkreise Havelland, Barnim und Potsdam-Mittelmark an vorderster Stelle.

Weiterer Metropolitanraum: Leerstand bleibt ernstes Problem

Nach Schätzungen des BBU stehen im Land Brandenburg derzeit rund 70.000 Wohnungen leer. Die Leerstandsproblematik konzentriert sich klar auf die Städte des weiteren Metropolitanraums: Hier verharrt die Leerstandsquote bei den Mitgliedsunternehmen des BBU bereits im zehnten Jahr in Folge bei durchschnittlich über zehn Prozent. Auch der derzeitige Flüchtlingszustrom wird hieran langfristig kaum etwas ändern. Der weitere Rückbau von dauerhaft nicht mehr benötigten Wohnungen bleibt daher für weite Teile des Landes Brandenburg unumgänglich. Hingegen sank die Leerstandsquote bei den BBU-Mitgliedsunternehmen in den Städten des Berliner Umlands 2014 erneut und ging um 0,2 Prozentpunkte auf 2,5 Prozent zurück.

Mieten und Betriebskosten

Berliner Wohnkosten moderat – insbesondere bei den BBU-Unternehmen

Trotz des hohen Nachfragedrucks bleibt Wohnen in Berlin im Vergleich zum Bundesdurchschnitt und zu anderen deutschen Metropolen günstig – vor allem auch dank der BBU-Mitgliedsunternehmen. Im Vergleich zum Vorjahr stiegen ihre Bestandsmieten um 2,5 Prozent auf 5,43 €/m². Das sind 13 Cent mehr als im Vorjahr. Die Mietsteigerung 2014 liegt damit sogar leicht unterhalb des mehrjährigen Mittels (2,7 %). Bei den 2014 neu abgeschlossenen Mietverträgen lag die Nettokaltmiete bei durchschnittlich 6,31 €/m² (+4,6 %). Damit lagen sie um fast ein Drittel unter den von RegioKontext GmbH auf Grundlage von Annoncenanalysen ermittelten Marktmieten von durchschnittlich 9,01 €/m².

Die Betriebskosten im aktuell vorliegenden Abrechnungszeitraum 2013 für die Berliner Mieterinnen und Mieter bei BBU-Mitgliedsunternehmen lagen im Durchschnitt bei 2,51 €/m². Die Steigerung lag mit rund einem Prozent in etwa im langjährigen Mittel der Jahre 1995 bis 2013.

Stabile Mieten im Land Brandenburg

Im Vergleich zum Vorjahr stiegen die BBU-Bestandsmieten im Land Brandenburg 2014 um durchschnittlich 2,1 Prozent auf 4,79 €/m² nettokalt. Selbst im Berliner Umland bewegte sich die Mietenentwicklung mit einem Plus von 2,0 Prozent nur auf Höhe des Brandenburger Durchschnitts. Die Mietenentwicklung bei den brandenburgischen BBU-Mitgliedsunternehmen bewegte sich damit in den vergangenen Jahren insgesamt im Einklang mit der allgemeinen Inflationsrate.

Die Nettokaltmieten weisen dabei eine erheblich regionale Spreizung auf. Zum Stichtag 31. Dezember 2014 reichten sie von 4,22 €/m² in der Prignitz bis zu 5,62 €/m² in Potsdam-Mittelmark. Auch bei den durchschnittlichen Steigerungsraten gab es deutliche Unterschiede: Sie reichten von 0,2 Prozent in Werder (Havel), Wittenberge und Wittstock/Dosse bis zu 3,1 Prozent in Premnitz.

Die Neuvertragsmieten lagen 2014 bei den Mitgliedsunternehmen des BBU landesweit bei durchschnittlich 5,24 €/m². Das waren 2,6 Prozent mehr als im Vorjahr. Im Berliner Umland, auf das etwa ein Drittel der Neuvertragsabschlüsse entfiel, stiegen die Neuvertragsmieten mit einem Plus von 3,7 Prozent auf durchschnittlich 5,88 €/m² etwas schneller als im Landesdurchschnitt. Im weiteren Metropolitanraum fiel die Neuvertragsmietenentwicklung mit 1,4 Prozent (auf 4,93 €/m²) etwas schwächer aus. Diese regional heterogene Mietenentwicklung dürfte sich auch in Zukunft weiter fortsetzen.

Die abgerechneten Betriebskosten für das Jahr 2013 sind bei den brandenburgischen BBU-Mitgliedsunternehmen um gut drei Prozent auf 2,13 €/m² gestiegen. Das entspricht dem Mittel der Jahre von 1995 bis 2013.

Umsatz- und Preisentwicklung bei Immobilienverkäufen und Baulandpreisen

Immobilienmarkt Berlin: Stagnierende Umsätze, steigende Preise

Bei einem Rückgang auf 29.006 verkaufte Immobilien (-18 %) und einem auf rund 13,8 Milliarden Euro (-6%) gesunkenen Geldumsatz wurden 2014 die Spitzenumsätze des Vorjahres zum Teil signifikant unterschritten. Das dürfte im Wesentlichen auf die Verknappung des Angebots zurückzuführen sein, aber auch auf die zum 1. Januar 2014 in Berlin wirksam gewordene Anhebung der Grunderwerbsteuer. Die Erhöhung sorgte zum Ende des Jahres 2013 für einen sprunghaften Anstieg der Verkäufe und demzufolge im 1. Quartal 2014 zu einem dann überproportionalen Umsatzrückgang.

Besonders deutlich wirkt sich die Angebotsverknappung auf den Teilmärkten des Geschosswohnungsbaus bzw. der Mietwohnhäuser aus. Auf diesem Teilmarkt sind die Kauffälle 2014 gegenüber dem Vorjahr um 32 Prozent zurückgegangen, während der Geldumsatz gleichzeitig um 38 Prozent stieg. Auf dem Teilmarkt des Verkaufs reiner Mietwohnhäuser (ohne gewerblichen Nutzflächenanteil) stieg der Kaufpreis pro m² Geschossfläche gegenüber dem Vorjahr von 1.140 €/m² auf 1.290 €/m². Die durchschnittlichen Preise für Ein- und Zweifamilienhäuser nahmen dabei im Vergleich zum Vorjahr um rund neun Prozent, für reine Mietwohnhäuser um ca. 13 Prozent sowie für Wohnungs- und Teileigentum um etwa zehn Prozent zu. Der deutliche Preisanstieg bei Umwandlungen von Miet- in Eigentumswohnungen von etwa 23 Prozent gegenüber 2013 ging einher mit einem merklichen Rückgang bei neu errichtetem Wohnungseigentum (-17%). Der derzeitige Bevölkerungszuwachs für Berlin sowie die übrigen wirtschaftlichen Rahmenbedingungen lassen für die Grundstücksteilmärkte in Berlin eine Fortsetzung dieser Entwicklung erwarten.

Brandenburger Grundstücksmarkt wächst insbesondere beim Geld- und Flächenumsatz

Der Brandenburger Grundstücksmarkt zeigte 2014 ein spürbares Wachstum gegenüber dem Vorjahr. Starke Zuwächse beim Geld- und Flächenumsatz stehen eher geringeren Erhöhungen bei den Verkaufszahlen gegenüber. Die deutliche Spreizung bei den Bodenrichtwerten blieb dabei erhalten.

Der Grundstücksteilmarkt der Mehrfamilienhäuser trug 2014 mit sieben Prozent am Marktgeschehen der bebauten Grundstücke bei. Während die Zahl der Kaufverträge gegenüber 2013 lediglich moderat anstieg (+7%), erhöhte sich im gleichen Zeitraum der Flächenumsatz um 38 Prozent und noch deutlicher der Geldumsatz mit 43 Prozent. Im Segment der Ein- und Zweifamilienhäuser entwickelte sich der Markt mit einem Plus von sieben Prozent bei den Kaufverträgen, zwölf Prozent beim Geldumsatz und 16 Prozent beim Flächenumsatz positiv. Die durchschnittlichen Kaufpreise sind im Land Brandenburg 2014 um mehr als fünf Prozent angestiegen. Dabei erhöhte sich der durchschnittliche Kaufpreis für ein Ein- bzw. Zweifamilienhaus gegenüber dem Vorjahr auf 164.200 Euro (+7%), für ein Reihenhaus oder eine Doppelhaushälfte auf 143.800 Euro (+5%). Obwohl die Entwicklungen in nahezu allen Segmenten und Regionen positiv verlaufen sind, weisen sie in ihren Ausprägungen jedoch weiterhin deutliche regionale Unterschiede auf. Das Berliner Umland, und hier vor allem die Stadt Potsdam, nehmen bei den Transaktionen von Wohnimmobilien auch 2014 eine so herausragende Stellung ein, dass sie die Landesdurchschnitte stark beeinflussen.

Schwerpunktstudie: Berlin und Potsdam im Städtevergleich

In Berlin wird deutlich weniger gebaut als in den übrigen deutschen Metropolen. Zwar kommt der Neubau von Wohnungen in Berlin spürbar in Gang – dennoch liegt die Fertigstellungsquote (fertig gestellte Wohnungen je 1.000 Bestandswohnungen) noch hinter dem zurück, was in den Vergleichsstädten Hamburg, Köln, München, Potsdam und Leipzig an Neubau realisiert wird. Das Beispiel Potsdam zeigt dabei die stabilisierenden Auswirkungen von Neubau auf den Wohnungsmarkt: Sowohl die mittleren Angebotsmieten als auch die Kaufpreise für Eigentumswohnungen bleiben hier inzwischen deutlich hinter denen Berlins zurück und entwickeln sich auch weniger dynamisch. Umso wichtiger ist es, angesichts der zu erwartenden weiteren Nachfragesteigerung bei Wohnraum, die Neubaulzahlen in Berlin weiter deutlich zu steigern.

Die diesjährige Fokusstudie zeigt auch: Die Städte im Berliner Umland könnten den Berliner Wohnungsmarkt spürbar entlasten. Noch innerhalb einer Fahrzeit-Erreichbarkeit von maximal 60 Minuten finden sich durchschnittliche Nettokaltmieten von fünf Euro – wie beispielsweise in historisch gewachsenen Städten wie Brandenburg/Havel, Neuruppin oder Eberswalde. Zusätzlich zu einer Stärkung des Neubaus in Berlin könnte vor diesem Hintergrund auch der weitere Ausbau der Nahverkehrs-Infrastruktur nach Brandenburg wohnungspolitisch sinnvoll sein.

Teil II
Wohnungsmarkt
Berlin



Teil II.1 Sozioökonomische Faktoren in Berlin





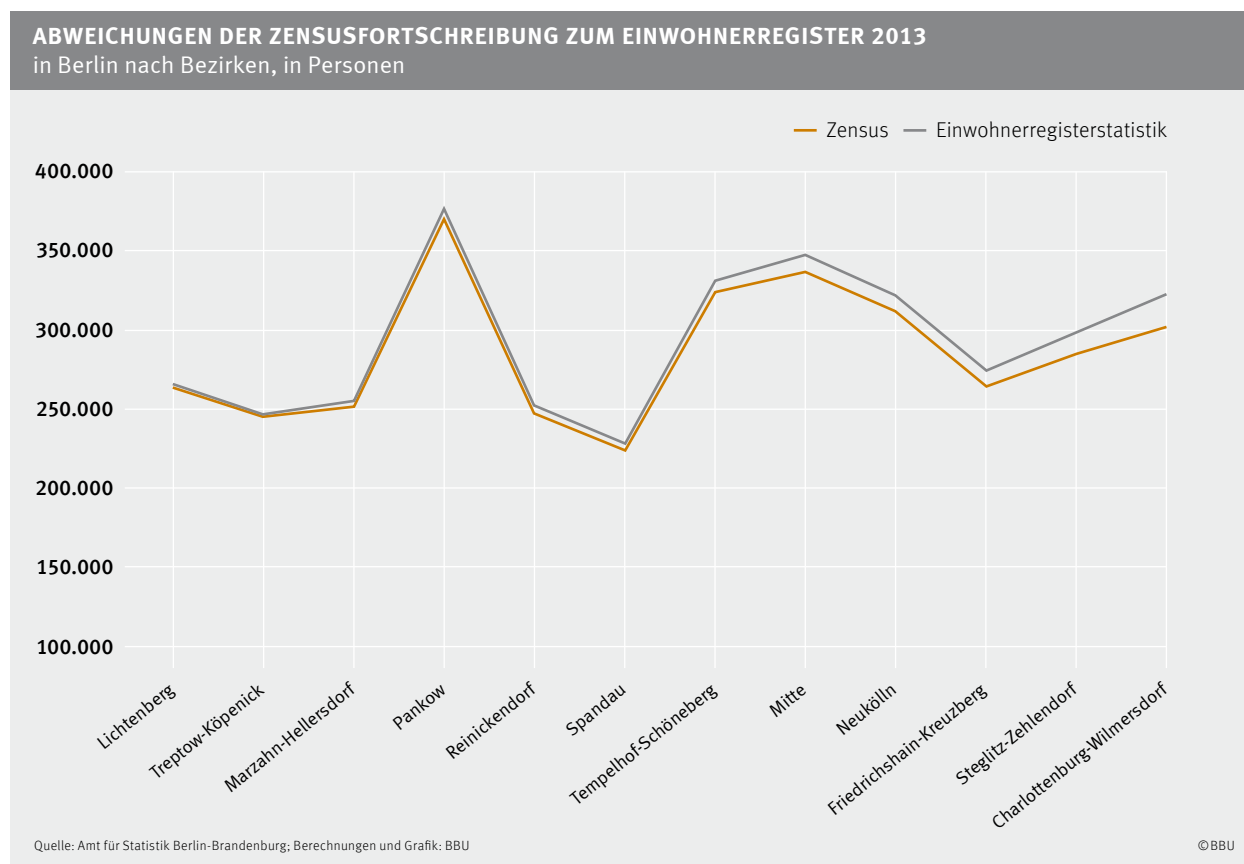
II.1 Sozioökonomische Faktoren in Berlin

Bevölkerung

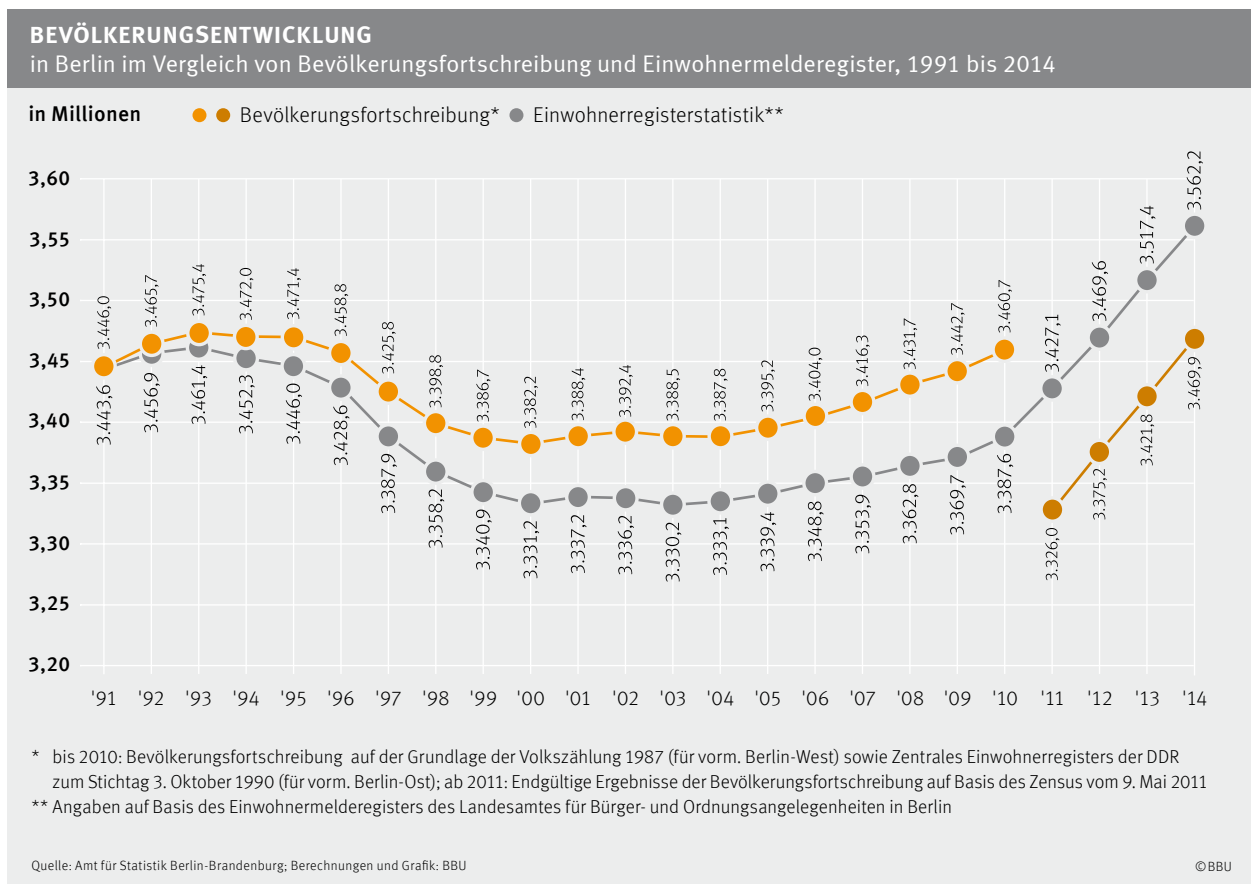
Besonderheiten in der Methodik

Die Entwicklung des Wohnungsmarktes wird durch demografische sowie ökonomische Faktoren beeinflusst. Für die Wohnungsnachfrage stellt insbesondere die Bevölkerungsentwicklung einen wichtigen Indikator dar, wobei die Anforderungen an das Wohnungsangebot durch soziodemografische Faktoren, wie dem Anstieg des Anteils älterer Bevölkerungsgruppen sowie Zuwanderungen gut ausgebildeter Kohorten im erwerbsfähigen Alter flankiert werden. Da aufgrund der Novellierung des Bevölkerungsstatistikgesetzes vom 1. Januar 2014 eine Datenauswertung auf Bezirksebene nicht mehr möglich ist, wurden für die sozioökonomischen Auswertungen die Daten des Einwohnermelderegisters herangezogen, die

sich in der Gesamtrechnung für Berlin auch nur marginal unterscheiden. Für Berlin insgesamt sind es etwa 2,9 Prozent Erhebungsunterschied. In Lichtenberg oder Treptow-Köpenick sind die Zahlen beispielsweise nahezu identisch. Einzig in Steglitz-Zehlendorf und Charlottenburg-Wilmersdorf ist die Differenz zwischen der Zensus-Fortschreibung und dem Melderegister etwas höher. Die mittlere Abweichung zwischen 2011 und 2013 beträgt dort 5,1 Prozent bzw. 7,0 Prozent.¹ Trotz dieser Erhebungsunterschiede erlauben die Daten des Einwohnermelderegisters dahingehend einen Erkenntnisgewinn, dass die räumliche Verteilung demografischer Indikatoren aufgezeigt werden kann und dass langfristige Trends erkennbar sind. Um auch kleinräumige Facetten der Entwicklung innerhalb Berlins abbilden zu können, werden, soweit möglich, zusätzlich Auswertungsergebnisse auf Ebene der Lebensweltlich orientierten Räume (LOR) dargestellt.



¹ Nach dem Inkrafttreten des neuen Bevölkerungsstatistikgesetzes am 1. Januar 2014 ist wegen der nicht zugelassenen Erhebung von Anschriften eine Bezirkszuordnung auf Grundlage des Zensus 2011 in Berlin nicht mehr möglich. Abhilfe schafft das Einwohnermelderegisters des Landesamtes für Bürger- und Ordnungsangelegenheiten in Berlin. Abweichungen zu den Daten des Zensus 2011 und der amtlichen Bevölkerungsfortschreibung ergeben sich durch Fehler im Meldeverhalten (Über- und Untererfassungen).



Seit der Jahrtausendwende kontinuierlicher Bevölkerungsanstieg in Berlin

Die demografische Entwicklung Berlins hat in den vergangenen 25 Jahren verschiedene Phasen durchlebt. Nachdem die Bevölkerung nach der deutschen Wiedervereinigung kurzzeitig anstieg, verringerten sich die Einwohnerzahlen, wie in vielen ostdeutschen Regionen, nach 1994 zunächst rapide. Neben Abwanderungen in das alte Bundesgebiet fand insbesondere eine signifikante Abwanderung in das Berliner Umland statt. Erst um die Jahrtausendwende stabilisierten sich die Zahlen durch verstärkte Zuwanderungen aus dem alten Bundesgebiet bei einer gleichzeitig rückläufigen Suburbanisierung. Seitdem nahm die Bevölkerung Berlins stetig zu, verstärkt jedoch insbesondere in den letzten vier Jahren (ab 2011). Insgesamt stieg die Bevölkerungszahl auf Basis des Zensus 2011 von 3.326.002 (2011) auf 3.469.849 (2014),

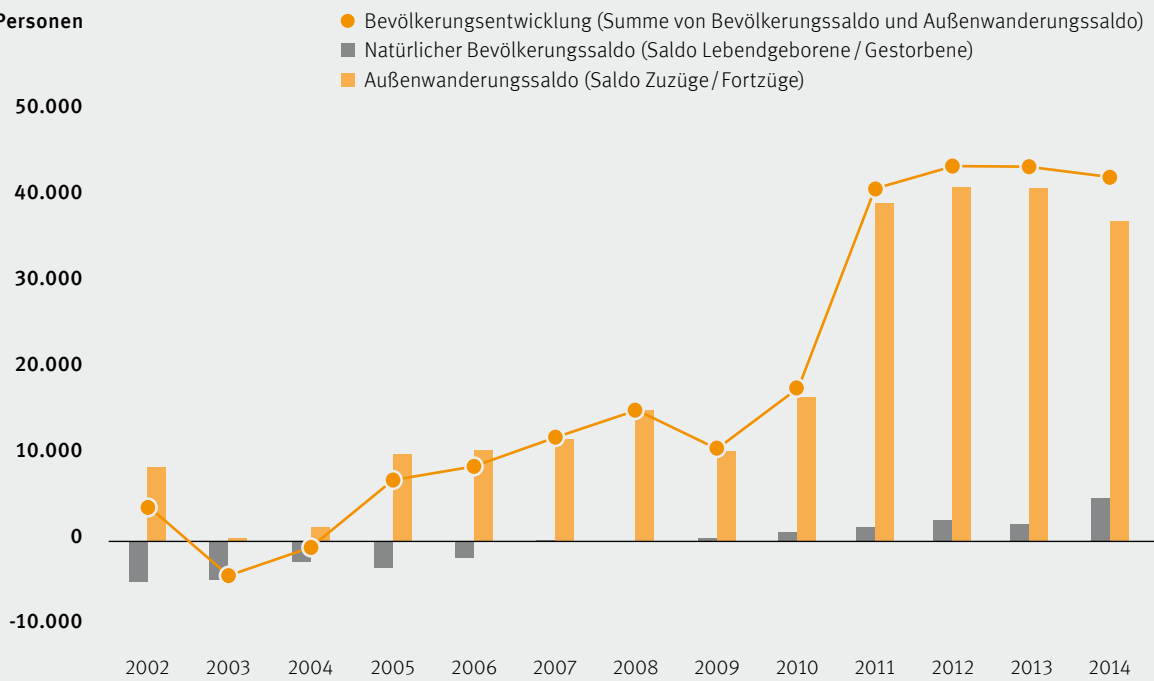
mithin also um rund 144.000. Die Ursache dafür liegt in einem deutlichen Anstieg der Zuwanderungen aus dem Ausland sowie Zuwanderungsgewinnen aus den alten Bundesländern. Insbesondere seit 2011 übersteigt die Zahl der Zuzüge die der Fortzüge deutlich um ca. 40.000 Personen jährlich, dieser Wert hat sich aktuell eingependelt. Gestiegert wurde der Bevölkerungszuwachs Berlins auch durch die Zunahme von Geburten sowie eine abnehmende Anzahl Gestorbener. So weist die Stadt bereits seit 2007 einen positiven natürlichen Saldo auf.

Im Vergleich zu den neuen Bundesländern hat Berlin damit einen Umschwung von einer rückläufigen zu einer wachsenden Bevölkerungsentwicklung zu verzeichnen. Allein zwischen Mai 2011 und Dezember 2014 stieg die Bevölkerungszahl auf Grundlage des Zensus um 6,6 Prozent.

KOMPONENTEN DER BEVÖLKERUNGSENTWICKLUNG

in Berlin, 2002 bis 2014

Personen



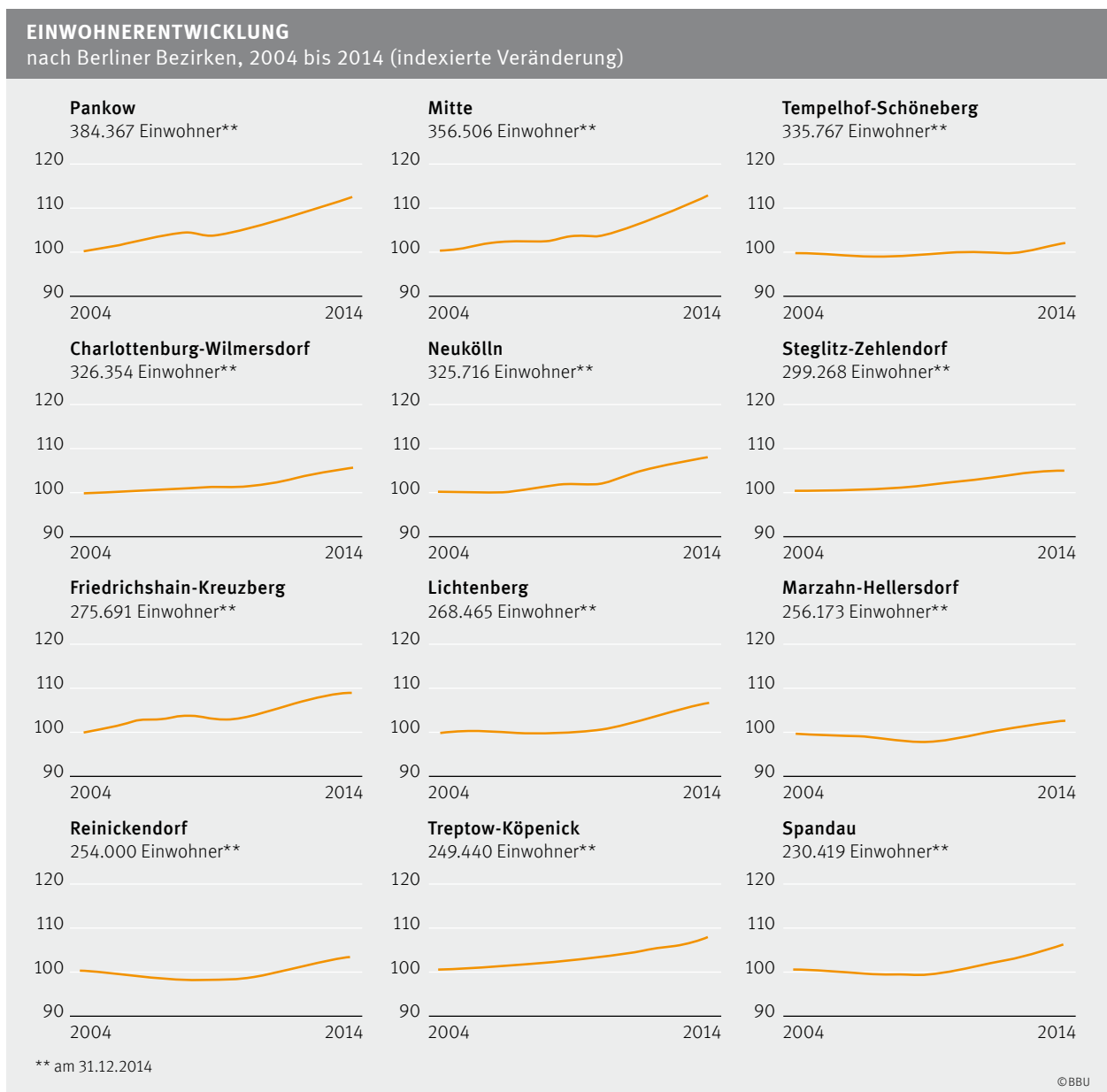
Quelle: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg; Berechnungen und Grafik: BBU

©BBU

Einwohnerentwicklung kleinräumlich sehr differenziert

Vor allem durch die Zuwanderungsgewinne ist die Einwohnerentwicklung in den letzten zehn Jahren in allen Bezirken durchweg positiv verlaufen. Allerdings fallen die Zuwachsraten innerhalb der Bezirke teilweise sehr unterschiedlich aus. So ist die Einwohnerzahl in Mitte und Pankow in den letzten zehn Jahren um über zwölf Prozent gestiegen. Dagegen haben Tempelhof-Schöneberg und Reinickendorf nur geringe Wachstumsraten. Sehr dynamisch entwickelt sich die Einwohnerzahl seit 2010 vor allem in Spandau und Lichtenberg.

Noch differenzierter stellt sich das Bild auf LOR-Ebene dar. So stieg vor allem in zentralen und innenstadtnahen Lagen die Einwohnerzahl seit 2004 teilweise um mehr als 25 Prozent an. Hotspots finden sich u.a. im Bereich Charitéviertel und Invalidenstraße, wo durch eine rege Neubau- und Sanierungstätigkeit das Wohnungsangebot gestiegen und die Bevölkerungszahl entsprechend stark gewachsen ist. Dies trifft ebenso auf die Stralauer Halbinsel sowie Rummelsburg zu, wo ca. 60 Prozent aller Wohngebäude nach dem Jahr 2000 entstanden sind.²



² Vgl. Zensusatlas Berlin des Amtes für Statistik Berlin-Brandenburg

Weitere starke Einwohnerzuwächse finden sich in großen Teilen von Wedding sowie im nördlichen Neukölln. In diesen Stadtteilen sind es vor allem jüngere Menschen im Alter zwischen 18 und 30 Jahren, oftmals Studenten, die in den vergangenen zehn Jahren ihren Wohnsitz in die entsprechenden Kieze mit ihren großen Kultur- und Freizeitangeboten verlagert haben. Hierzu zählen auch Bereiche des Prenzlauer Berg (u.a. Teutoburger Platz) und von Friedrichshain (u.a. Samariterviertel). Dort lag der Bevölkerungszuwachs in den vergangenen zehn Jahren bei immerhin fast 20 Prozent. Ein prägnantes Beispiel für typische Ausstrahlungseffekte des Zentrums auf Innenstadtrandlagen zeigt der Planungsraum „Rüdigerstraße“ in Lichtenberg, der an Friedrichshain grenzt. Lichtenberg wird nach einer Analyse von CBRE von Wohnungssuchenden, denen das Angebot innerhalb des

S-Bahn-Rings zu knapp oder teuer geworden ist, vermehrt als Ausweichstandort entdeckt³. Der Bevölkerungsstand hat sich entsprechend seit 2004 um über 25 Prozent erhöht.

Auch wenn es in innenstadtfernen Lagen punktuell ebenso zu großen Bevölkerungssprüngen gekommen ist (z.B. Boulevard Kastanienallee in Hellersdorf +25% / Schweizer Viertel in Lichterfelde +32%), sind die Berliner Randgebiete in der Mehrzahl eher durch stagnierende Werte gekennzeichnet.

In Planungsregionen wie Waidmannslust in Reinickendorf, Marienfelde-Süd in Tempelhof-Schöneberg oder Alt-Marzahn blieb der Bevölkerungsstand Ende 2014 nahezu auf demselben Niveau wie 2004. In Wartenberg oder Kaulsdorf-Nord sind die Einwohnerzahlen in den letzten Jahren sogar tendenziell rückläufig.

EINWOHNERENTWICKLUNG

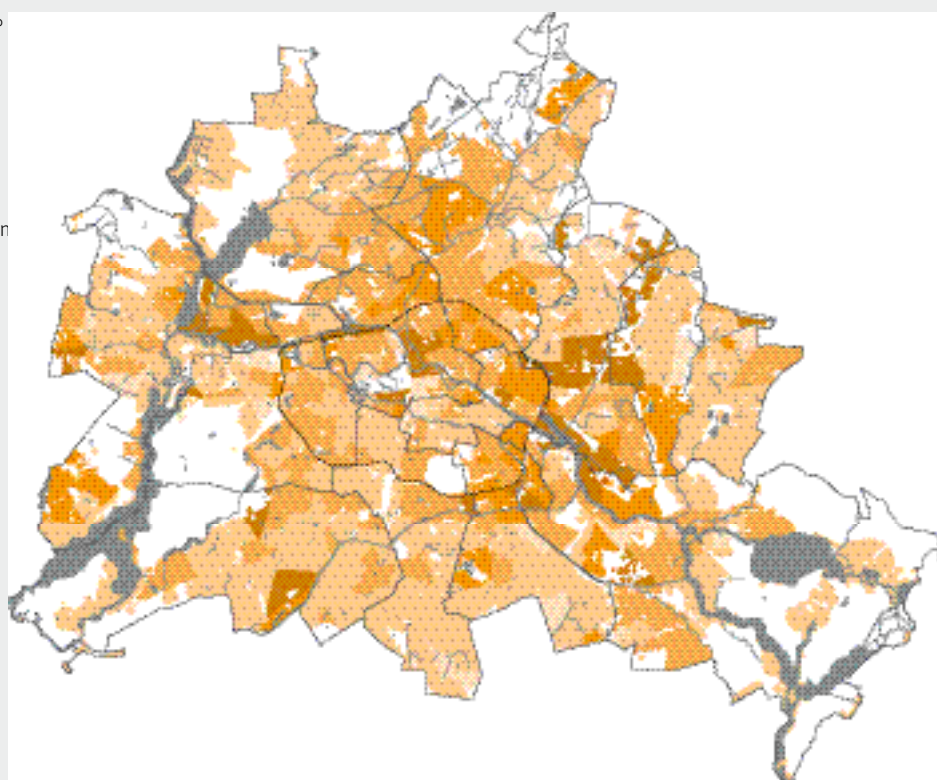
in Berlin nach LOR-Planungsräumen, 2004 bis 2014

Einwohnerentwicklung in %

- 25 und mehr
- 15 bis unter 25
- 5 bis unter 15
- -5 bis unter 5
- bis unter -5

— Stadt- und Bezirksgrenzen

-- S-Bahn-Ring Berlin



Quelle: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, Einwohner auf Basis Melderegister; eigene Berechnungen und Grafik: BBU

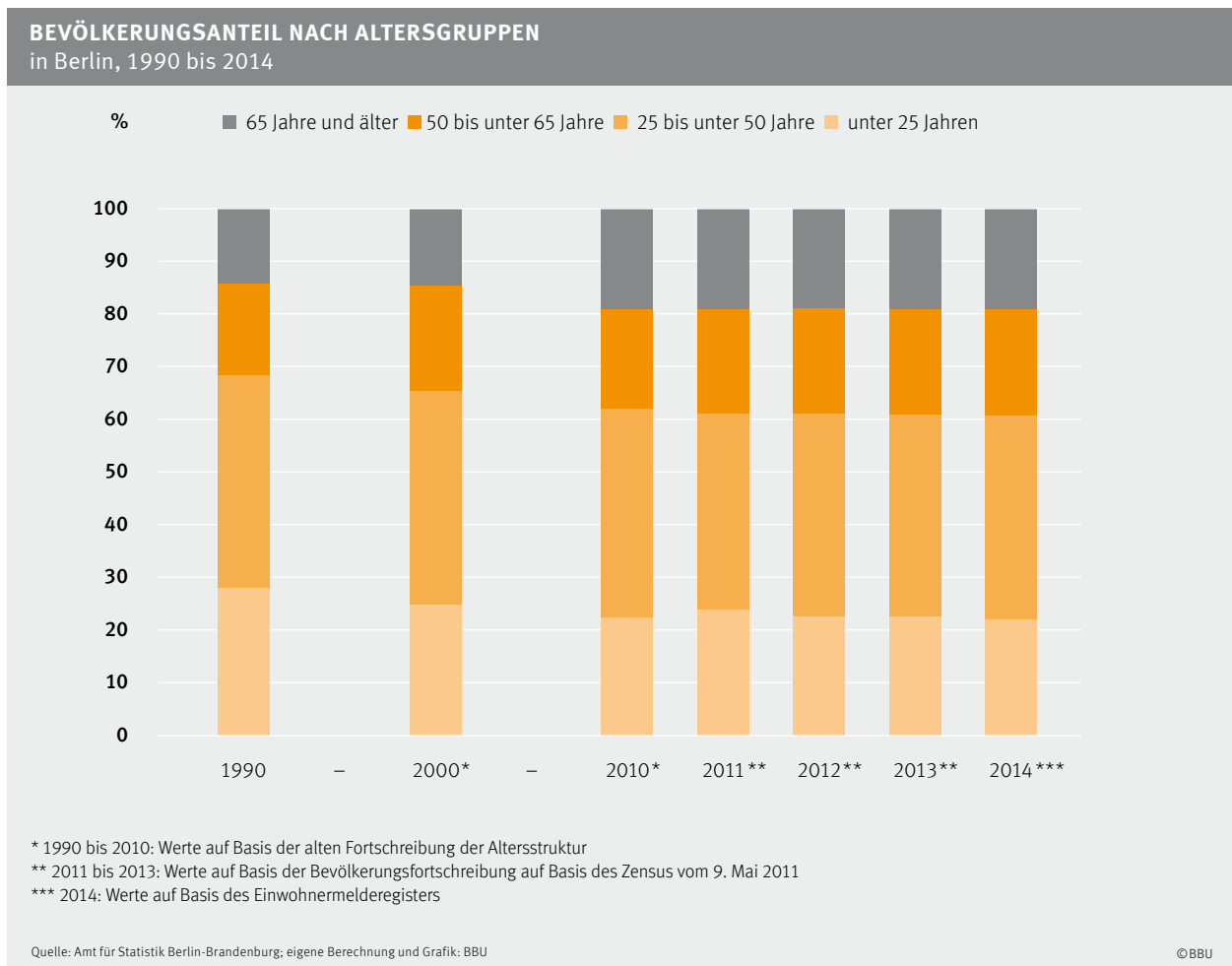
© BBU

³ Vgl. hierzu auch CBRE „Wohnungsmarktreport Berlin 2015“ S.26

Demografischer Wandel hat sich abgeschwächt

Die Altersstruktur hat sich in Berlin seit Anfang der 1990er Jahre bis 2010 dahingehend verschoben, dass sich der Anteil der Senioren (ab 65 Jahre) stetig erhöht hat, insgesamt stieg die Anzahl der Senioren sogar um 35,6 Prozent gegenüber 1990. Gleichzeitig verlor die Altersgruppe der unter 25-Jährigen bis 2010 rund 180.000 Personen. Dies trug in der Vergangenheit zu einer Erhöhung des Altersdurchschnitts in Berlin bei. Während aber der Anteil der 25- bis 49-Jährigen mit ca. 39 Prozent sowie der Anteil der 50- bis 64-Jährigen mit zuletzt

ca. 20 Prozent in dieser Zeitspanne relativ stabil blieb, war der demografische Wandel in den übrigen Altersgruppen stark zu spüren. In den letzten vier Jahren hat sich diese Entwicklung stark abgeschwächt, die einzelnen Altersgruppierungen weisen seit 2010 relativ konstante Werte auf. Dies liegt vor allem am großen Zuwanderungsgewinn sowie der gestiegenen Geburtenrate. Im Jahr 2014 betrug der Anteil der Einwohner mit über 60 Jahren knapp 25 Prozent während der Anteil der 18- bis 25-Jährigen mit 259.859 Personen nur etwa 7,3 Prozent betrug. Dies ist etwa ein Prozent weniger als 2011.



Starkes Altersgefälle zwischen Innenstadt und Randlagen

Bei der Betrachtung der Altersstruktur in ausgewählten Berliner Bezirken fallen deutliche Unterschiede auf. Während es junge Erwerbstätige in das Zentrum zieht, wohnen ältere Menschen ab 65 Jahre eher in den ruhigen Stadtrandlagen. Auffällig ist hierbei auch, dass ein hoher Anteil älterer Menschen eine verhältnismäßig lange Wohndauer hat. Den höchsten Anteil über 65-Jähriger weist das Viertel „Angerburger Allee“ auf, hier liegt der Wert bei knapp 51 Prozent. Das Viertel bietet die Nähe zu vielen Naherholungsgebieten und hat gleichzeitig eine sehr gute Verkehrsanbindung.

Ebenso weisen die Kieze „Allende I“ in Treptow-Köpenick mit knapp 44 Prozent sowie „Greifswalder Straße“ in Pankow mit 41 Prozent hohe Anteile an älteren Einwohnern auf. Der Bezirk Treptow-Köpenick ist mit 41 Prozent der Berliner Waldfläche der grünste Bezirk und er ist mit 12,8 Prozent Wasserfläche der wasserreichste Bezirk der Stadt, was gerade für ältere Menschen attraktiv ist. Dies schlägt sich auch in den Zahlen zur Wohndauer nieder. Im Viertel „Allende I“ liegt der Anteil Einwohner mit einer Wohndauer von über zehn Jahren bei 53,4 Prozent. Den höchsten Anteil mit einer Wohndauer von mindestens zehn Jahren weist allerdings das Viertel „Märchenland“ im Prognoseraum „Nördliches Weißensee“ in Pankow auf, hier liegt der Wert bei 71,2 Prozent.

Die jungen Bevölkerungsgruppen im erwerbsfähigen Alter leben bevorzugt im Innenstadtbereich, der mit einem höheren Anteil an Freizeitangeboten, aber auch mit der Nähe zu Universitäten sowie der guten Verkehrsanbindung gerade für die jungen Menschen besonders attraktiv ist. Nach Angaben des Statistischen Landesamtes war Friedrichshain-Kreuzberg mit einem Altersdurchschnitt der Bewohner von 36,7 Jahren am 9. Mai 2011 der jüngste Bezirk. Dagegen waren die Bewohner in Steglitz-Zehlendorf mit 45,7 Jahren im Durchschnitt fast zehn Jahre älter als im Zentrum Berlins.⁴

Nach Daten des Einwohnerregisters zum 31. Dezember 2014 hat der Kiez „Boxhagener Platz“ mit knapp 70 Prozent 18- bis 45-Jähriger den höchsten Anteil jüngerer Erwerbsfähiger aufzuweisen. Dieses Viertel ist ein beliebtes Kneipenviertel und wird besonders von Studenten als Wohnort bevorzugt. Ebenfalls fallen das „Hausburgviertel“ sowie der „Traveplatz“ mit etwa 67 Prozent 18- bis 45-Jähriger auf. Hier hat eine intensive Sanierung des innerstädtischen Wohnquartiers zwischen Traveplatz und Ostkreuz stattgefunden und präsentiert sich als attraktives und familienfreundliches Wohngebiet. Auch im „Gewerbegebiet Ederstraße“ im Bezirk Neukölln ist der Anteil der 18- bis 45-Jährigen mit knapp 63 Prozent ebenfalls sehr hoch. Dies könnte ursächlich mit dem hohen Zustrom junger Erwachsener aus dem Ausland in Zusammenhang stehen. In Neukölln beträgt der Anteil ausländischer Bevölkerung etwa 23 Prozent.

ANTEIL EINWOHNER NACH ALTERSGRUPPEN UND WOHNDAUER in Berlin nach ausgewählten Bezirken am 31.12.2014				
Bezirk	Planungsraum	Wohndauer mind. 10 Jahre, %	Anteil unter 18-Jähriger	Anteil über 65-Jähriger
Charlottenburg-Wilmersdorf	Angerburger Allee	42,1	6,81	50,86
Treptow - Köpenick	Allende I	53,4	12,14	43,57
Pankow	Greifswalder Straße	56,3	9,81	40,95
Spandau	Börnicker Straße	54,1	10,39	40,07
Spandau	Graetschelsteig	50,2	11,94	39,19
Treptow - Köpenick	Johannisthal West	57,3	10,14	37,48
Neukölln	Gropiusstadt Süd	51,3	11,44	36,56
Treptow - Köpenick	Hirschgarten	54,6	11,33	35,29
Spandau	Kladower Damm	59,3	14,06	35,29
Steglitz - Zehlendorf	Komponistenviertel Lankwitz	46,5	12,34	35,13
Spandau	Weinmeisterhornweg	60,5	10,92	34,91

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

⁴ Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, Pressemitteilung Nr. 283 vom 10. Oktober 2014

Beliebte Viertel für junge Erwerbstätige sind in Mitte auch der „Sparrplatz“ sowie der „Arkonaplatz“ mit jeweils einem Anteil von etwa 58 Prozent 18- bis 45-Jähriger. Insgesamt ist der Anteil Einwohner mit einer Wohndauer von über zehn Jahren in den genannten Innenstadt-Vierteln viel niedriger als in den Randbezirken. Er liegt bei etwa 23 Prozent, was wiederum für die hohe Fluktuation dieser Altersgruppe spricht.

Ein Blick auf das Medianalter⁵ zeigt, dass das mittlere Alter in vielen zentralen Lagen um 20 Jahre jünger ausfällt als in einigen Randlagen. Gerade in den schon mehrfach angesprochenen Vierteln im Norden Neuköllns, Boxhagener Platz oder Soldiner Kiez ist das Medianalter mit knapp über 30 Jahren sehr gering. Mit zunehmender Entfernung zum Stadtzentrum steigt auch das Medianalter an. So finden sich bezüglich dieses Indikators die größten Werte im südlichen Spandau sowie in einzelnen Ortsteilen von Treptow-Köpenick mit einem mittleren Alter von über 50 Jahren.

Berlin wird auch zukünftig stark wachsen

Auch wenn eine aktualisierte amtliche Bevölkerungsprognose für Berlin auf Basis der aktuellen Zensuszahlen voraussichtlich erst Ende 2015 vorliegt, ist davon auszugehen, dass der positive Bevölkerungstrend auch in den kommenden Jahren anhält. Mit Blick auf die letzte Bevölkerungsprognose der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt, liegt das Wachstum Berlins bereits heute über der oberen Variante. Darin wurde für die Jahre 2011 bis 2015 ein Anstieg der Berliner Bevölkerung von jährlich 37.750 Personen ausgewiesen. Die prognostizierte Entwicklung der Bevölkerungszahl gemäß der mittleren Variante (Zuwachs um durchschnittlich 30.250 Personen / Jahr bis 2015) wurde durch die reale Entwicklung sogar um rund 50 Prozent übertroffen.

Aufgrund der aktuellen Entwicklung scheint die obere Variante der letzten Prognose die Bevölkerungsentwicklung der nächsten 15 Jahre am wahrscheinlichsten abzubilden. Danach zählt Berlin im Jahr 2030 etwa 3,9 Millionen Einwohner, 400.000 Personen mehr als Ende des Jahres 2014. Dafür sprechen die dynamische Wirtschaftsentwicklung und die ungebrochene Attraktivität der Stadt, gerade für junge Menschen, bei gleichzeitig im Vergleich zu anderen deutschen Großstädten nach wie vor moderaten Mieten.

Innerhalb der Bezirke ist eine sehr differenzierte Entwicklung zu erwarten. Nach der Bevölkerungsprognose 2030 in der mittleren Variante wird der mit Abstand größte Zuwachs für Pankow erwartet (+16,3%). Danach folgen Friedrichshain-Kreuzberg, Mitte und Treptow-Köpenick mit Zuwachsraten zwischen acht und neun Prozent. Analog zur aktuellen Entwicklung wird die Bevölkerung in Tempelhof-Schöneberg (+2,5%) und Reinickendorf (+1,9%) nur moderat ansteigen. Auf Basis der oberen Variante ist allerdings davon auszugehen, dass die Zuwachsraten noch deutlich stärker ausfallen werden.

Trotz großer Wanderungsgewinne der jüngeren Kohorten wird der Anteil der Senioren (65 und älter) bis 2030 verhältnismäßig stark ansteigen. Für ganz Berlin wird prognostiziert, dass der Anteil der Senioren um 30 Prozent ansteigen wird⁶. Das ist von großer Relevanz für den Wohnungsmarkt, da durch den starken Zuwachs an Senioren insbesondere generationengerechte Wohnungsangebote an Bedeutung gewinnen. Diese sollen speziell die Wohnwünsche und spezifischen Bedarfe, aber auch das finanzielle Budget dieser Zielgruppe berücksichtigen. Auch wenn das Durchschnittsalter in allen Bezirken ansteigen wird, betrifft die Alterung vor allem die äußeren Stadtteile. Gerade in Teilen von Pankow und Marzahn-Hellersdorf wird der Anteil der über 65-Jährigen bis 2030 um über 50 Prozent zunehmen.

⁵ Das Medianalter teilt die Bevölkerung nach dem Alter in zwei gleichgroße Gruppen, somit sind 50 Prozent jünger und 50 Prozent älter als das errechnete Medianalter.

⁶ Vgl. Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt, Stadtentwicklungsplan Wohnen 2025, S. 57

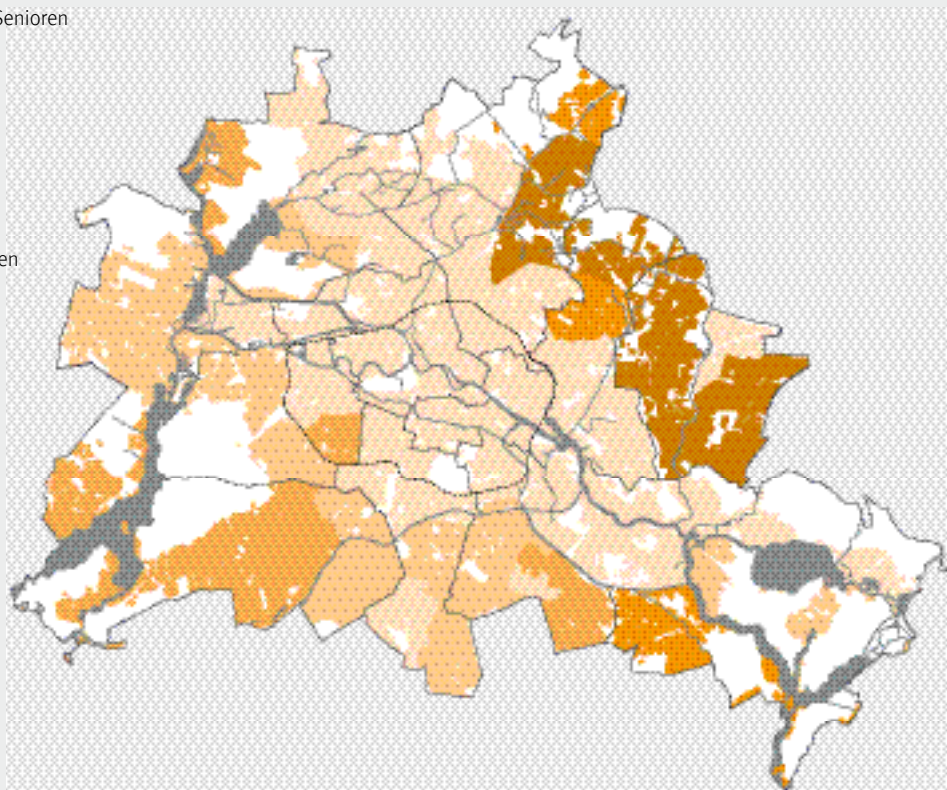
TEILRÄUMLICHE ALTERUNGSPROZESSE

in Berlin nach LOR-Planungsräumen, 2011 bis 2030

Zunahme des Anteils der Senioren
in %

- 50 und mehr
- 40 bis unter 50
- 30 bis unter 40
- 20 bis unter 30
- unter 20

— Stadt- und Bezirksgrenzen
- - S-Bahn-Ring Berlin

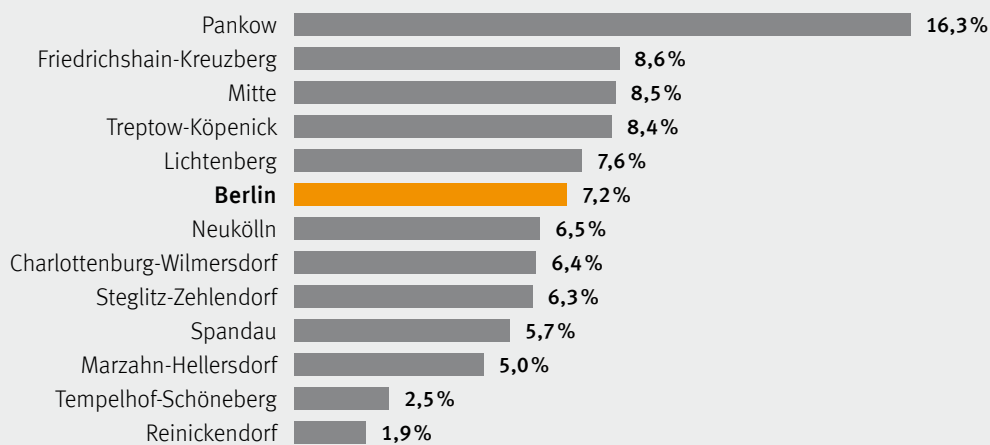


Quelle: Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt; Grafik: BBU

©BBU

PROZENTUALE VERÄNDERUNG DER BEVÖLKERUNG

in Berlin nach Bezirken, 2011 bis 2030 (mittlere Prognosevariante)



Quelle: Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt; Grafik: BBU

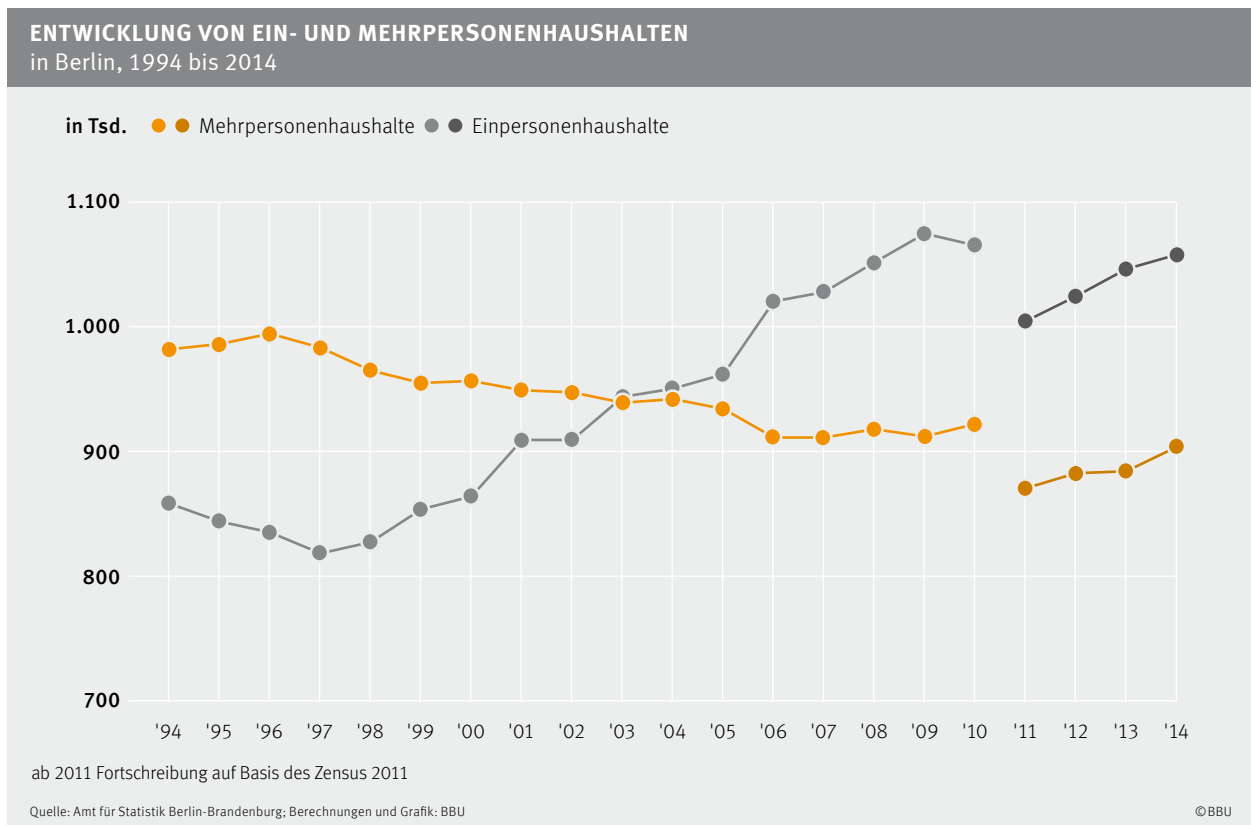
©BBU

Haushaltsentwicklung

Die Entwicklung der Zahl privater Haushalte bestimmt maßgeblich die Wohnungsnachfrage. Im Land Berlin gab es am Zensusstichtag 9. Mai 2011 insgesamt 1.794.936 Privathaushalte.⁷ Das sind rund 200.000 Haushalte weniger als im Mikrozensus 2011, der noch auf einer Fortschreibung der bisherigen Einwohnerzahlen beruhte. Die Differenz dürfte zum einen auf die Revision der Bevölkerungszahl Berlins um rund 180.000 Personen (-5,2%) zurückzuführen sein. Zum anderen gibt es Unterschiede in den methodischen Abgrenzungen der Haushalte zwischen Zensus 2011 und dem jährlichen Mikrozensus.⁸

Um die Entwicklung der Zahl der Privathaushalte in Berlin in den vergangenen zehn Jahren darstellen zu können, wird auf die vorliegenden Daten aus den Mikrozensen bis 2014 zurückgegriffen, die ab 2011 auf der neuen Fortschreibung nach dem Zensus 2011 basieren.

Seit 2011 ist die Zahl der Privathaushalte insgesamt von 1.877.000 auf 1.963.184 Haushalte im Jahr 2014 angestiegen, dies entspricht einem Anstieg von 4,5 Prozent innerhalb von nur drei Jahren.



⁷ Vgl. Pressemitteilung Nr. 138 des Amtes für Statistik Berlin-Brandenburg vom 28. Mai 2014

⁸ Gemäß Zensus 2011 wird bei der Definition des privaten Haushaltes das Konzept des gemeinsamen Wohnens zugrunde gelegt. Alle Personen, die gemeinsam in einer Wohnung leben und eine eigene Haushaltsführung aufweisen, gelten als Mitglieder des privaten Haushaltes, so dass es einen privaten Haushalt pro belegter Wohnung gibt. Beim Mikrozensus (jährliche Ein-Prozent-Stichprobenerhebung) zählt jeweils eine Person oder eine Personengruppe, die zusammen wohnt und eine wirtschaftliche Einheit bildet, als Privathaushalt. Haushalte mit mehreren Wohnungen werden dabei unter Umständen mehrfach gezählt.

Aufgrund des zu erwartenden weiteren Bevölkerungsanstiegs ist auch in den kommenden Jahren mit einem weiteren Zuwachs bei den Privathaushalten zu rechnen, was wiederum einen Anstieg bei der Wohnungsnachfrage zur Folge haben wird.

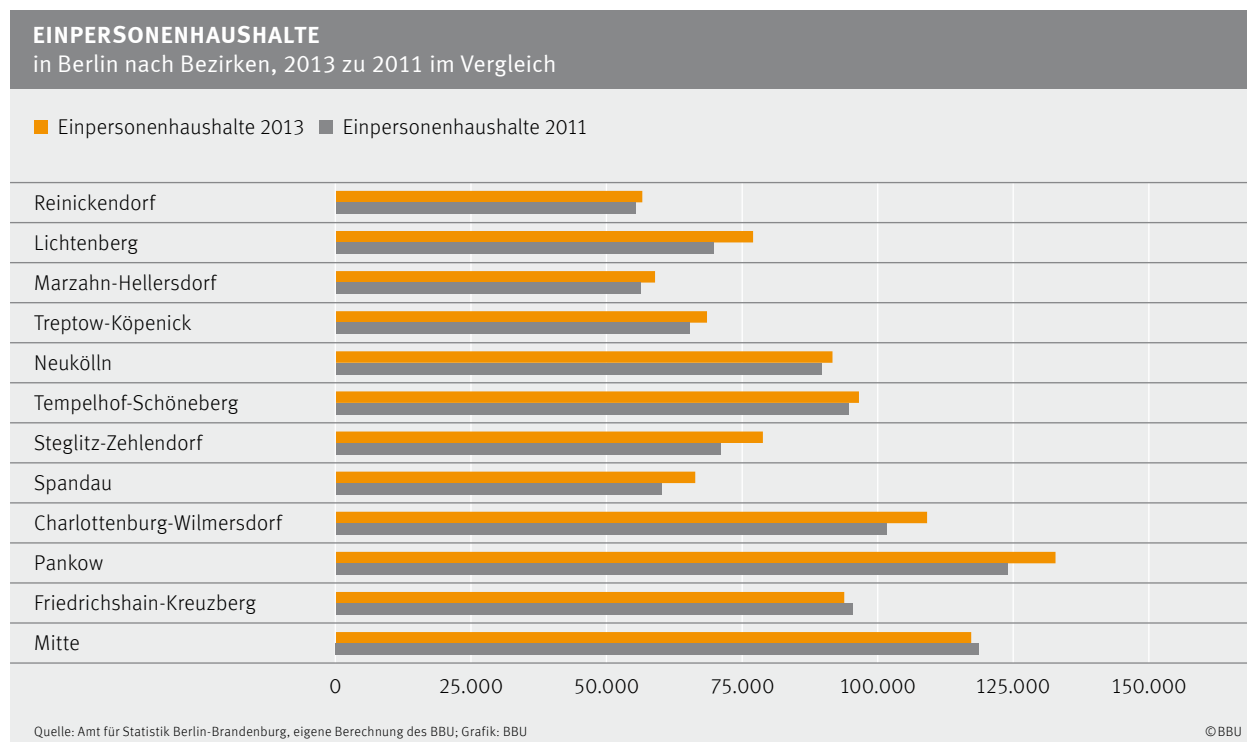
Nicht nur durch die positive Bevölkerungsentwicklung, sondern insbesondere durch die zunehmende Haushaltsverkleinerung stiegen die Haushaltszahlen in den vergangenen Jahren kontinuierlich an. Insgesamt war in den vergangenen zehn Jahren in Berlin ein deutlicher Trend zu mehr Einpersonenhaushalten zu erkennen. Allein zwischen 2011 und 2014 erhöhte sich die Zahl der Einpersonenhaushalte um 5,3 Prozent. Die Zahl der Privathaushalte insgesamt stieg dagegen lediglich um 4,0 Prozent an.

Ein Vergleich der Haushaltsentwicklung auf Bezirksebene im Rahmen der jährlichen Mikrozensus auf Basis der fortgeschriebenen Ergebnisse des Zensus 2011 ist derzeit nur bis zum Jahr 2013 möglich, da die Daten für 2014 erst im Frühjahr 2016 veröffentlicht werden. Danach hat der Bezirk Spandau im Zeitraum von 2011 bis 2013 den mit Abstand höchsten Zuwachs an Haushalten zu verzeichnen, und zwar

um 6,2 Prozent. In der Rangfolge der Bezirke mit den höchsten Zuwächsen folgen Charlottenburg-Wilmersdorf (+4,2%), Pankow (+4,0%) und Steglitz-Zehlendorf (+3,9%). Die geringsten Zuwächse an Privathaushalten von 2011 bis 2013 hatten Reinickendorf (+0,7%) und Mitte (+1,2%).

In den Bezirken mit hohen Zuwachsraten bei den Privathaushalten stieg auch die Zahl der Einpersonenhaushalte besonders stark an. Steglitz-Zehlendorf und Pankow hatten mit einem Plus von 10,6 Prozent bzw. 9,9 Prozent den stärksten Zuwachs bei den Einpersonenhaushalten zu verzeichnen, dicht gefolgt von Lichtenberg (+9,8%). In Friedrichshain-Kreuzberg (-2,0%) und Mitte (-1,7%) ging die Zahl der Einpersonenhaushalte zwischen 2011 und 2013 dagegen leicht zurück.

Ein Blick auf die aktuell vorliegenden Haushaltsgrößen auf Bezirksebene im Jahr 2013 zeigt aber auch, dass insbesondere die innerstädtischen Bezirke bereits einen überdurchschnittlich hohen Anteil an Einpersonenhaushalten haben. In Mitte, Friedrichshain-Kreuzberg, Charlottenburg-Wilmersdorf und Pankow lag der Anteil der Einpersonenhaushalte mit jeweils rund 60 Prozent an vorderster Stelle der Bezirke. Hier war der



Zuzug junger Menschen in den vergangenen Jahren besonders hoch. In den Bezirken Steglitz-Zehlendorf, Pankow und Lichtenberg mit den zuletzt höchsten Zuwachsraten bei den Einpersonenhaushalten lag der Anteil der Einpersonenhaushalte mit 51 bis 52 Prozent dagegen noch leicht unter dem Berliner Durchschnittswert von rund 54 Prozent. Der starke Anstieg der Einpersonenhaushalte deutet darauf hin, dass aktuell mehr Singles Wohnraum auch außerhalb des S-Bahn-Rings suchen und dass immer mehr ältere Menschen allein leben. Aktuell leben in einem Drittel der Einpersonenhaushalte in Berlin Menschen im Alter von über 60 Jahren. Dieser Anteil wird aufgrund der steigenden Lebenserwartung voraussichtlich weiter zunehmen.

Den niedrigsten Anteil an Einpersonenhaushalten wies 2013 der Bezirk Marzahn-Hellersdorf mit knapp 44 Prozent auf.

Wanderungen

Suburbanisierung bei verstärkter Zuwanderung aus dem Ausland

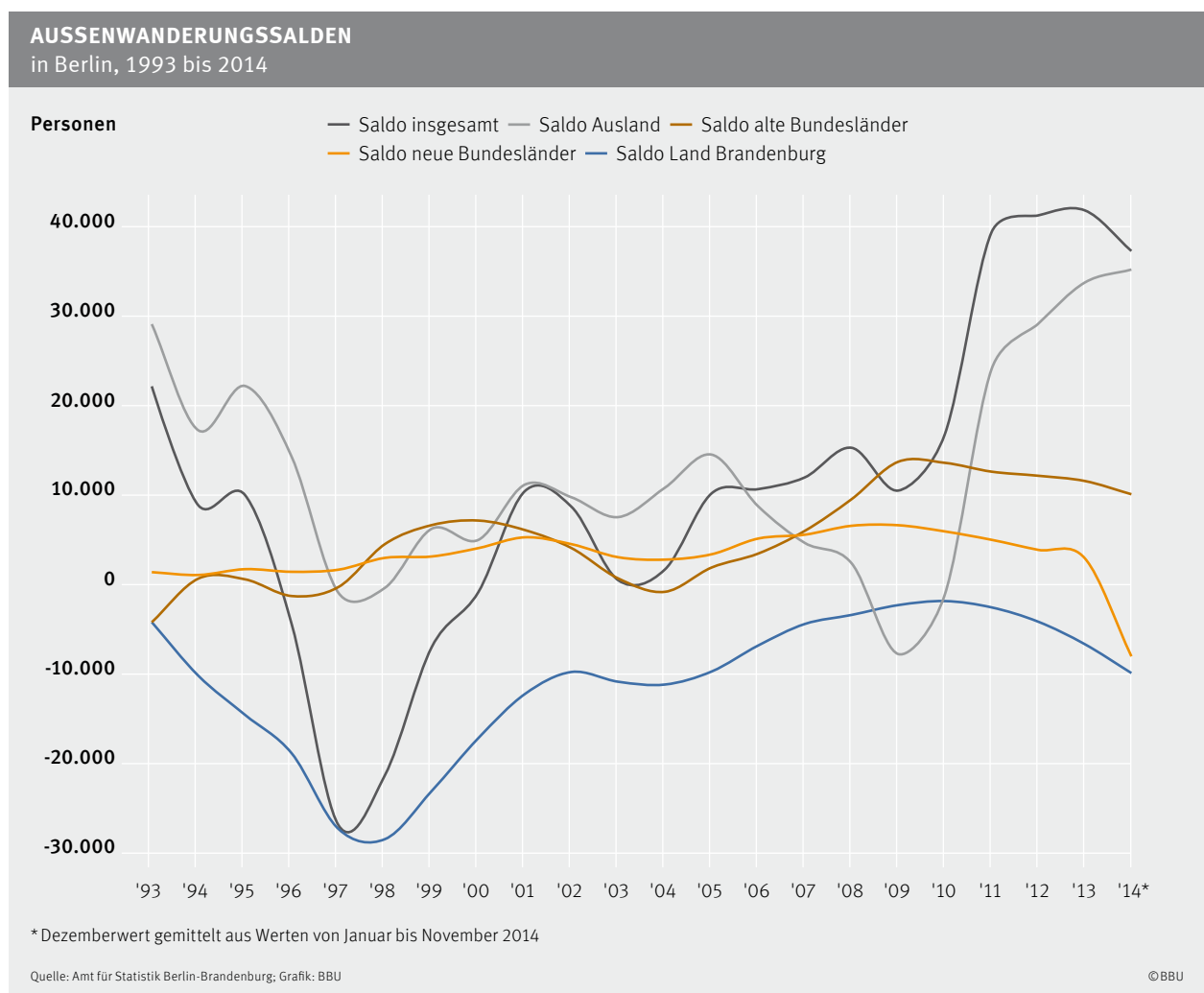
Die in den vergangenen Jahren zu beobachtende gegensätzliche Entwicklung der Binnen- und Außenwanderungen in Berlin setzte sich auch 2014 fort. Während die Binnenwanderungen in den vergangenen Jahren immer weiter abnahmen, wird das Wanderungsgeschehen in Berlin bereits seit dem Jahr 2005 von einem zunehmend positiven Außenwanderungssaldo geprägt. Die positiven Wanderungssalden der vergangenen Jahre haben zur Folge, dass Berlin seit dem Jahr 2005 eine anhaltend positive Bevölkerungsbilanz aufweist. Im Jahr 2011 stieg der Zuwanderungsgewinn sprunghaft um mehr als das Doppelte gegenüber dem Vorjahr an und hält

sich seitdem auf einem anhaltend hohen Niveau. Allein im Jahr 2014 hat Berlin rund 37.100 Einwohner durch Zuzüge hinzugewonnen. Damit wurde aber der Höchststand aus dem Jahr 2013 (+41.892 Einwohner) nicht mehr ganz erzielt. Den insgesamt rund 174.600 Zuzügen standen rund 137.500 Fortzüge gegenüber. Fast 40 Prozent der Zugezogenen waren dabei jünger als 25 Jahre. Die Anziehungskraft Berlins, gerade für junge Menschen im Alter von 18 bis 30 Jahren, ist somit seit Jahren ungebrochen.

Der starke Anstieg des Zuwanderungsgewinns in den vergangenen vier Jahren war überwiegend auf Zuzüge aus dem Ausland zurückzuführen. Den größten Anteil am Zuwanderungsgewinn hatten Neuberliner aus dem Ausland (34.441 Personen). An erster Stelle stand dabei der Zuzugsüberschuss aus Italien (rd. 2.800 Personen), Polen (rd. 2.400 Personen), Bulgarien (rd. 2.300 Personen) und Rumänien (rd. 2.100 Personen).⁹

Auch der Wanderungssaldo aus dem alten Bundesgebiet (+10.527 Personen) war zwar erneut positiv. Allerdings hat sich der Zuwanderungsgewinn aus den alten Bundesländern gegenüber den Vorjahren leicht abgeschwächt. An das Land Brandenburg hat Berlin hingegen Einwohner verloren. Allein 2014 haben über 30.000 Berliner ihren Wohnsitz nach Brandenburg verlagert, überwiegend in das Berliner Umland. Mit ca. 20.000 Zuwanderungen aus Brandenburg ergibt sich ein negativer Wanderungssaldo von 9.700 Personen, das ist der höchste Wert seit 2004. Bereits seit dem Jahr 2012 haben sich Suburbanisierungsprozesse wieder deutlich verstärkt. Dadurch war der Wanderungssaldo Berlins mit den neuen Bundesländern im Jahr 2014 zum zweiten Mal in Folge deutlich negativ (-7.855 Personen).

⁹ Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, Wanderungen im Land Berlin 2014, Oktober 2015



Binnenwanderungen gehen in Berlin deutlich zurück

Bei den Umzügen innerhalb Berlins ist bereits seit Ende der 1990er Jahre und verstärkt seit dem Jahr 2005 ein rückläufiger Trend zu beobachten. Wechselten im Jahr 1998 noch 453.376 Berliner ihre Wohnung innerhalb des Stadtgebietes, waren es im Jahr 2013¹⁰ nur noch 293.992 Personen. Das ist eine Differenz von über einem Drittel, was einem durchschnittlichen jährlichen Rückgang von 2,3 Prozent entspricht. Die abnehmende Umzugsneigung in der Stadt wird auch bei einem Blick auf die Entwicklung der Binnenwanderungsquote deutlich. Dieser Indikator zeigt, welcher Anteil der Bevölkerung im jeweiligen Jahr innerhalb der Stadt umgezogen ist. Im Jahr 1998 hatte die Binnenwanderungsquote mit 13,2

Prozent ihren höchsten Wert nach der Wiedervereinigung. Seither ist die Binnenwanderungsquote im Zuge der zunehmenden Verknappungstendenzen auf dem Wohnungsmarkt relativ stetig gesunken: 2003 lag sie bei 11,1 Prozent, 2013 bei nur noch 8,3 Prozent.

Der durch diesen Indikator angezeigte Rückgang bei der Umzugsneigung spiegelt sich auch in der Fluktuationsquote bei den Berliner Mitgliedsunternehmen des BBU wider: Der Anteil der durch Mieter gekündigten Wohnungen am Wohnungsbestand sank allein seit 2003 von 9,4 Prozent auf zuletzt 6,1 Prozent im Jahr 2014 (2013: 6,3%).

¹⁰ Nach Angaben des Amtes für Statistik Berlin-Brandenburg werden die Zu- und Fortzüge innerhalb Berlins (Binnenwanderungen) ab Januar 2014 nicht mehr ausgewiesen.

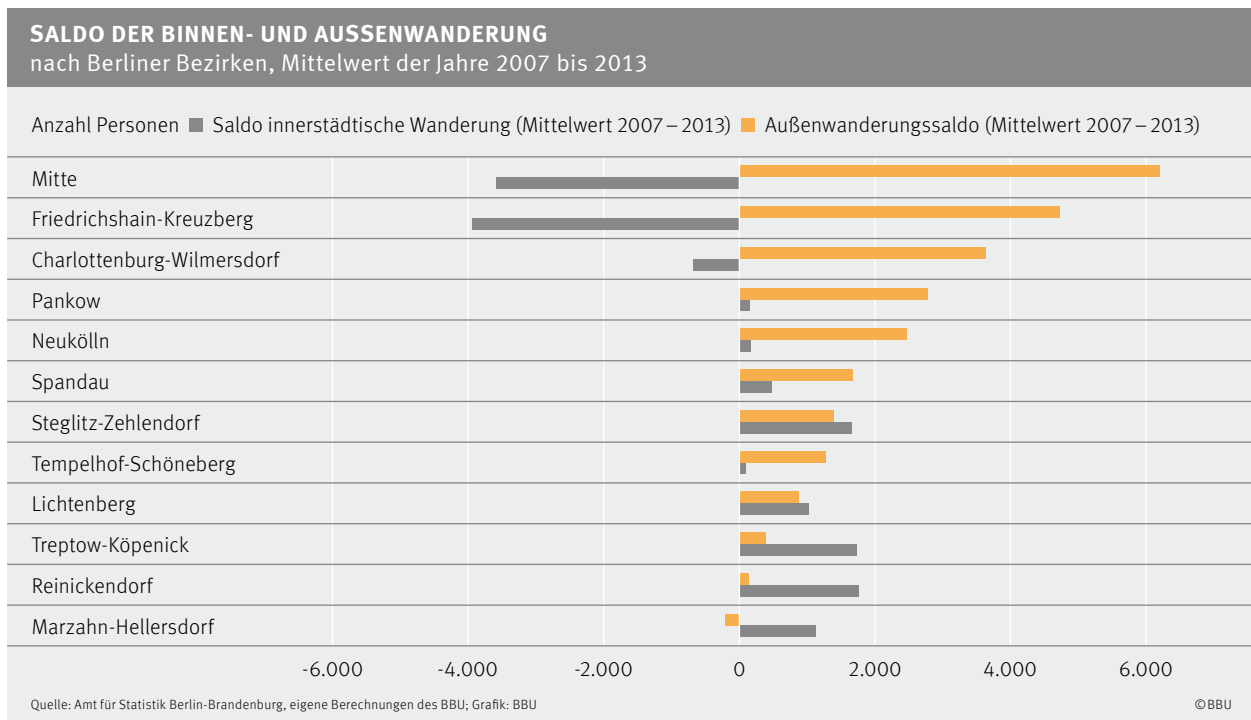
Heterogene Wanderungsbilanz in den Berliner Bezirken

In den vergangenen Jahren wiesen alle Berliner Bezirke überwiegend positive Wanderungssalden auf. Im Zeitraum 2011 bis 2013 war der Wanderungsgewinn im Bezirk Mitte (+16.399) am höchsten, gefolgt von Pankow (+13.356 Personen) und Charlottenburg-Wilmersdorf (+12.824 Personen) sowie Steglitz-Zehlendorf und Neukölln. In diesen fünf Bezirken waren die durchschnittlichen Wanderungssalden auch zwischen 2007 und 2013 am höchsten. Dagegen fällt der Zuzugsüberschuss in Marzahn-Hellersdorf und Tempelhof-Schöneberg vergleichsweise gering aus. Letztgenannter Bezirk hatte 2012 sogar einen leichten negativen Wanderungssaldo zu verzeichnen. Auch der Wanderungsgewinn in Friedrichshain-Kreuzberg fiel zwischen 2007 und 2013 relativ gering aus. Zwar hat der Bezirk neben Mitte durch Zuzüge von außerhalb der Stadt die meisten Einwohner dazugewonnen, allerdings war die Binnenabwanderung in andere Bezirke die höchste von ganz Berlin. 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 im Mittel der Jahre 2007 bis 2013 positive Salden aus innerstädtischen Wanderungen. An erster Stelle standen dabei Reinickendorf, Treptow-Köpenick und Steglitz-Zehlendorf, gefolgt von Marzahn-Hellersdorf.

Ausländische Bevölkerung zieht es in die Innenstadt

Die Wanderungsgewinne in Berlin in den vergangenen Jahren waren insbesondere auf den deutlichen Anstieg der Zuzugsüberschüsse aus dem Ausland zurückzuführen. Die in Berlin registrierten ausländischen Einwohner wohnen überwiegend in den Innenstadtgebieten innerhalb des S-Bahn-Rings. Ein Vergleich der 447 Berliner Planungsräume zeigt, dass gerade die Innenstadtbereiche in starkem Maße bei internationalen Zuwanderern beliebt sind. Spitzenreiter sind dabei die Kieze Wedding-Zentrum, Osloer Straße, Moabit West, Alexanderplatz, Brunnenstraße Nord und Parkviertel in Mitte; Tempelhofer Vorstadt und Südliche Friedrichstadt in Friedrichshain-Kreuzberg; Schöneberg Nord und Süd sowie Tempelhof und Neuköllner Mitte/Zentrum, Reuterstraße, Rixdorf und Schillerpromenade in Neukölln mit jeweils mindestens 10.000 registrierten Ausländern.¹¹

Ein Blick auf die Entwicklung der letzten zehn Jahre lässt darauf schließen, dass auch Friedrichshain und Pankow zusehends eine verstärkte Anziehungskraft auf ausländische Zuwanderer haben. So waren beispielsweise im Kiez „Boxhagener Platz“ Ende 2014 ca. 1.700 Ausländer mehr gemeldet als noch im Jahr 2004.



¹¹ Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, Einwohnerinnen und Einwohner im Land Berlin am 31. Dezember 2014, Februar 2015

Einkommen

Einkommen in Steglitz-Zehlendorf weiterhin am höchsten

Nach Angaben des Amtes für Statistik Berlin-Brandenburg lag das mittlere monatliche Haushaltsnettoeinkommen in Berlin im Jahr 2014 auf Basis des Mikrozensus bei 1.750 Euro.¹² Das sind 4,5 Prozent mehr als im Vorjahr. Trotz dieser Steigerung liegt Berlin immer noch hinter dem mittleren Haushaltsnettoeinkommen Brandenburgs von 1.875 Euro deutlich zurück. Der Vergleich der mittleren monatlichen Haushaltsnettoeinkommen auf Bezirksebene verdeutlicht, dass die Einkommen auch innerhalb Berlins sehr unterschiedlich verteilt sind.

Für Steglitz-Zehlendorf wurden, wie bereits in den Vorjahren, auch für 2014 die höchsten Haushaltsnettoeinkommen auf Bezirksebene ermittelt. Diese lagen im Mittel bei 2.100 Euro monatlich. Deutlich über dem Berliner Durchschnitt von 1.750 Euro waren die Haushaltsnettoeinkommen auch in Tempelhof-Schöneberg mit 1.925 Euro sowie in Reinickendorf und Pankow mit jeweils 1.850 Euro, gefolgt von Treptow-Köpenick (1.825 €) und Charlottenburg-Wilmersdorf (1.800 €). Dabei stiegen die Einkommen in Friedrichshain-Kreuzberg von 2012 bis 2014 am stärksten an, und zwar um 11,7 Prozent, dicht gefolgt von Treptow-Köpenick mit einem Plus von 10,6 Prozent.

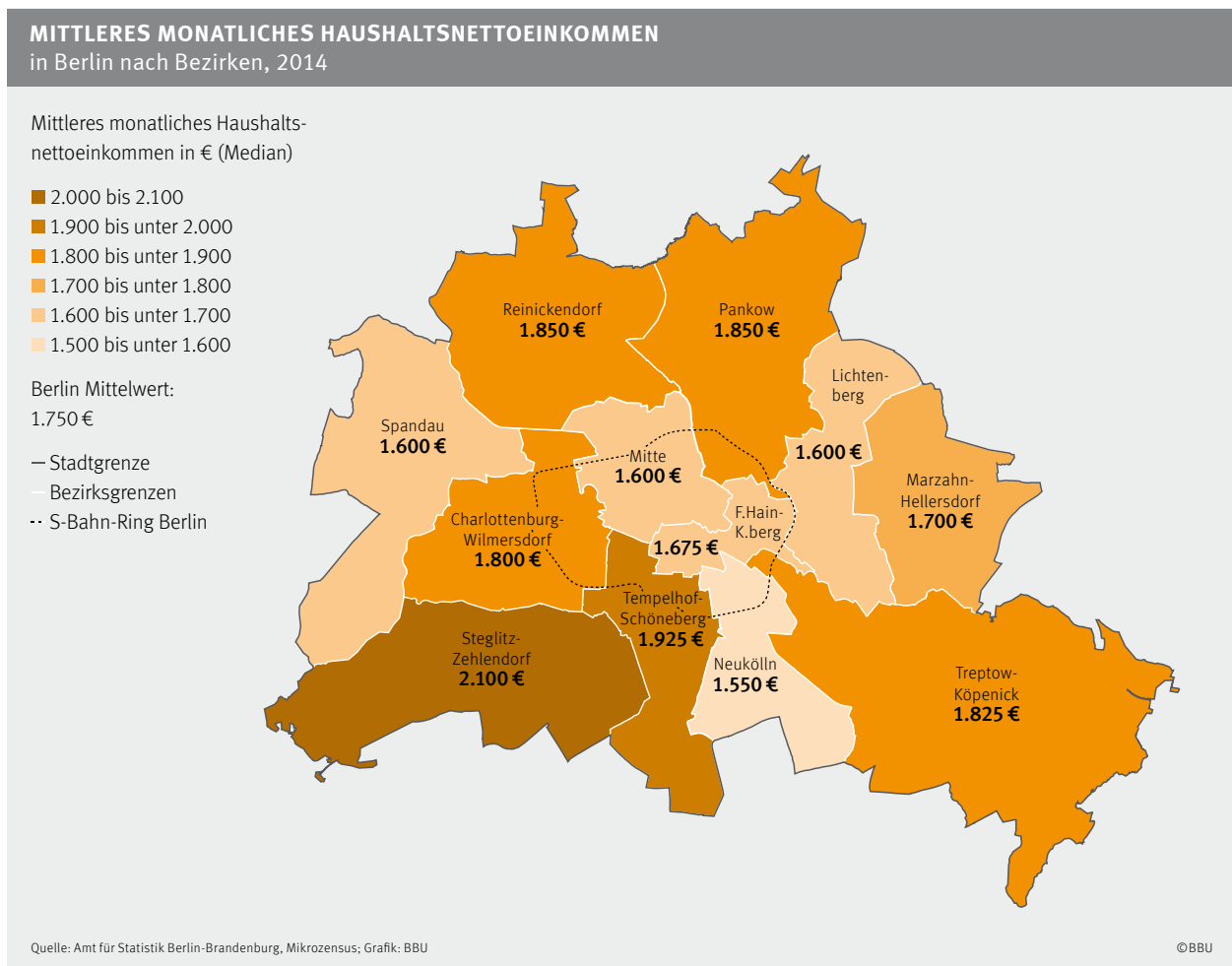
Weit überdurchschnittliche Anstiege der Haushaltsnettoeinkommen in dem betrachteten Zweijahreszeitraum hatten außerdem Neukölln und Pankow mit einem Plus von jeweils 8,8 Prozent.

ENTWICKLUNG DER MITTLEREN MONATLICHEN HAUSHALTSNETTOEINKOMMEN (MEDIAN)									
in Berlin nach Bezirken, 2003 bis 2014, in Euro									
Bezirk	2003	2005	2007	2009	2011	2012	2013	2014	2012 – 2014 Differenz abs.
Steglitz-Zehlendorf	1.900	1.775	1.825	1.925	1.950	2.000	2.075	2.100	100
Tempelhof-Schöneberg	1.500	1.550	1.575	1.600	1.725	1.800	1.875	1.925	125
Reinickendorf	1.625	1.725	1.675	1.700	1.800	1.825	1.800	1.850	25
Pankow	1.400	1.450	1.525	1.575	1.675	1.700	1.725	1.850	150
Treptow-Köpenick	1.625	1.625	1.625	1.625	1.600	1.650	1.700	1.825	175
Charlottenburg-Wilmersdorf	1.625	1.575	1.575	1.550	1.675	1.675	1.825	1.800	125
Marzahn-Hellersdorf	1.600	1.550	1.525	1.600	1.625	1.625	1.650	1.700	75
Friedrichshain-Kreuzberg	1.225	1.175	1.175	1.300	1.400	1.500	1.550	1.675	175
Spandau	1.600	1.550	1.550	1.550	1.550	1.600	1.575	1.600	0
Lichtenberg	1.475	1.475	1.450	1.475	1.575	1.600	1.600	1.600	0
Mitte	1.300	1.350	1.425	1.425	1.475	1.550	1.525	1.600	50
Neukölln	1.300	1.325	1.350	1.375	1.350	1.425	1.450	1.550	125
Berlin	1.475	1.500	1.500	1.550	1.600	1.650	1.675	1.750	100

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

¹² Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, Ergebnisse des Mikrozensus im Land Berlin 2014

Demgegenüber lagen die mittleren Haushaltsnettoeinkommen 2014 in sechs Bezirken unterhalb des Berliner Durchschnitts. Dazu zählen Marzahn-Hellersdorf mit 1.700 Euro sowie Friedrichshain-Kreuzberg mit 1.675 Euro. Die Bezirke Spandau, Lichtenberg und Mitte lagen mit Werten von 1.600 Euro noch leicht über dem Bezirk Neukölln, der mit 1.550 Euro nach wie vor das niedrigste monatliche Haushaltsnettoeinkommen aufwies. Allerdings sind die mittleren Haushaltsnettoeinkommen in Neukölln im Jahr 2014 überdurchschnittlich stark angestiegen. Eine stagnierende Einkommensentwicklung im Betrachtungszeitraum 2012 bis 2014 wiesen dagegen die Bezirke Spandau und Lichtenberg auf. Auch in Reinickendorf (+1,4%) und Mitte (+3,2%) war der Einkommenszuwachs im Vergleich zu 2012 relativ niedrig.



Fazit

Die Bevölkerungsentwicklung und das Wanderungsgeschehen in Berlin sind stark von der Anziehungskraft der Metropole Berlin geprägt. Die Stadt verzeichnet seit mehreren Jahren steigende Bevölkerungszahlen durch hohe Zuwanderungsgewinne, insbesondere aus Italien, Polen, Bulgarien und Rumänien. Insgesamt ist die Zahl der Berlinerinnen und Berliner im Verlauf des Jahres 2014 um rund 48.000 auf nunmehr rund 3.470.000 angestiegen. Damit hält der seit ca. zehn Jahren währende positive Bevölkerungstrend weiterhin an. Die von amtlicher Seite aus prognostizierte Entwicklung der Bevölkerungszahl bis 2015 wurde durch die reale Entwicklung bereits deutlich übertroffen.

Der Zustrom von außen konzentriert sich stark auf die Innenstadtgebiete, mit der Folge, dass insbesondere dort der Wohnraum zunehmend knapper wird. Bei Zuwanderern besonders beliebt sind die Bezirke Mitte, Friedrichshain-Kreuzberg und Charlottenburg-Wilmersdorf, gefolgt von Pankow und Neukölln. Vor allem die nach Berlin ziehenden jungen Erwachsenen wandern bevorzugt in die Innenstadtkieze. Aus Mitte, Friedrichshain-Kreuzberg und Charlottenburg-Wilmersdorf zogen in den vergangenen Jahren wiederum per Saldo mehr Einwohner in andere Berliner Bezirke als von dort zuzogen. Im Zuge der zunehmenden Verknappungstendenzen auf dem Berliner Wohnungsmarkt nahmen jedoch die Binnenwanderungen weiter ab.

Demgegenüber stiegen die Einwohnerverluste Berlins an das Land Brandenburg seit 2012 wieder deutlich an. Allein 2014 haben über 30.000 Berliner ihren Wohnsitz nach Brandenburg verlagert, überwiegend in das Berliner Umland. Mit ca. 20.000 Zuwanderungen aus Brandenburg ergibt sich ein negativer Wanderungssaldo von 10.000 Personen, das ist der höchste Wert seit 2004. Gleichzeitig hat sich der Zuwanderungsgewinn aus den alten Bundesländern leicht abgeschwächt.

Parallel zu der anhaltend positiven Bevölkerungsentwicklung nahm die Wohnungsnachfrage in Berlin in den vergangenen Jahren spürbar zu. Wohnraum in Berlin wird zunehmend knapper. Dies zeigt sich auch in dem sinkenden Leerstand in der Stadt. Mit einem Rückgang auf 1,9 Prozent ist der Leerstand bei den Berliner BBU-Mitgliedsunternehmen 2014 auf den niedrigsten Stand seit Beginn der Erfassungen 1995 gefallen¹³.

¹³ Vgl. Jahresstatistik der Mitgliedsunternehmen des BBU 2014

Teil II.2
Der Mietwohnungsmarkt
in Berlin





II.2 Der Mietwohnungsmarkt in Berlin

Wohnungsbestand

Wohnungsbestand in Berlin wächst 2014 doppelt so stark wie in den Vorjahren

Die Zahlen zum Berliner Wohnungsbestand basieren auf den fortgeschriebenen Ergebnissen der Gebäude- und Wohnungszählung (GWZ 2011). Nach Angaben des Amtes für Statistik Berlin-Brandenburg zählte Berlin am 31. Dezember 2014 insgesamt rund 1,892 Millionen Wohnungen.

Das waren 8.637 Wohnungen (+0,5 %) mehr als Ende 2013. Aufgrund der zunehmenden Bautätigkeit war die Zuwachsrate im Berliner Wohnungsbestand 2014 damit doppelt so stark wie im Schnitt der vergangenen zehn Jahre.

Analog zu den Baufertigstellungen standen im Jahr 2014 neben dem einwohnerstärksten Bezirk Pankow (+1.600 WE) die Bezirke Mitte (+1.172 WE) und Treptow-Köpenick (+1.147 WE) beim Zuwachs im Wohnungsbestand an vorderster Stelle der zwölf Berliner Bezirke.

WOHNUNGSBESTAND in Berlin	
Wohnungsbestand in Berlin insgesamt am 31.12.2014 (WE)*	darunter: Wohnungsbestand der BBU-Mitglieder am 31.12.2014 (WE)
1.891.798	662.700
* Wohnungen in Gebäuden mit Wohnraum	
Quelle: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, BBU	
© BBU	

Fast 90 Prozent der Wohnungen in Berlin befinden sich in Mehrfamilienhäusern

Die insgesamt knapp 1,9 Millionen Wohnungen in Berlin verteilten sich zum Stichtag 31. Dezember 2014 auf 318.204 Wohngebäude.¹ Davon zählt gut die Hälfte (180.492 Gebäude) zu den Ein- und Zweifamilienhäusern. Der überwiegende Teil der Berliner Wohnungen befindet sich allerdings in Mehrfamilienhäusern mit mindestens drei Wohnungen. Davon entfallen rund 880.000 Wohnungen auf Gebäude mit 13 und mehr Wohnungen. Weitere rund 630.000 Wohnungen befinden sich in Gebäuden mit sieben bis zwölf Wohnungen.² Somit sind rund 80 Prozent der Berliner Wohnungen in Gebäuden mit mindestens sieben Wohnungen. Dies spiegelt die typische Großstadtstruktur Berlins wider.

Berlin ist eine Mieterstadt

Entsprechend der Gebäudestruktur hat Berlin im Vergleich der Bundesländer, aber auch im Vergleich zu anderen deutschen Metropolen, einen relativ hohen Anteil an Mietwohnungen. Rund 1,6 Millionen Wohnungen in der Hauptstadt (85 %) zählen zu den Mietwohnungen. Die übrigen gut 286.000 Wohnungen (15 %) werden von den Eigentümern bewohnt. Der Anteil des selbst genutzten Wohneigentums liegt damit weit unter dem Bundesdurchschnitt von rund 43 Prozent.

Auf Bezirksebene betrachtet haben die Innenstadtbezirke Mitte, Friedrichshain-Kreuzberg und Lichtenberg mit jeweils rund 94 Prozent einen überdurchschnittlich hohen Anteil an Mietwohnungen. In den Außenbezirken ist dagegen der Eigenheimanteil deutlich höher. An erster Stelle stehen hier die Bezirke Steglitz-Zehlendorf und Reinickendorf. Dort werden etwa 25 Prozent aller Wohnungen von den Eigentümern selbst genutzt.³

¹ Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, Fortschreibung des Wohngebäude- und Wohnungsbestandes in Berlin am 31. Dezember 2014, Juli 2015

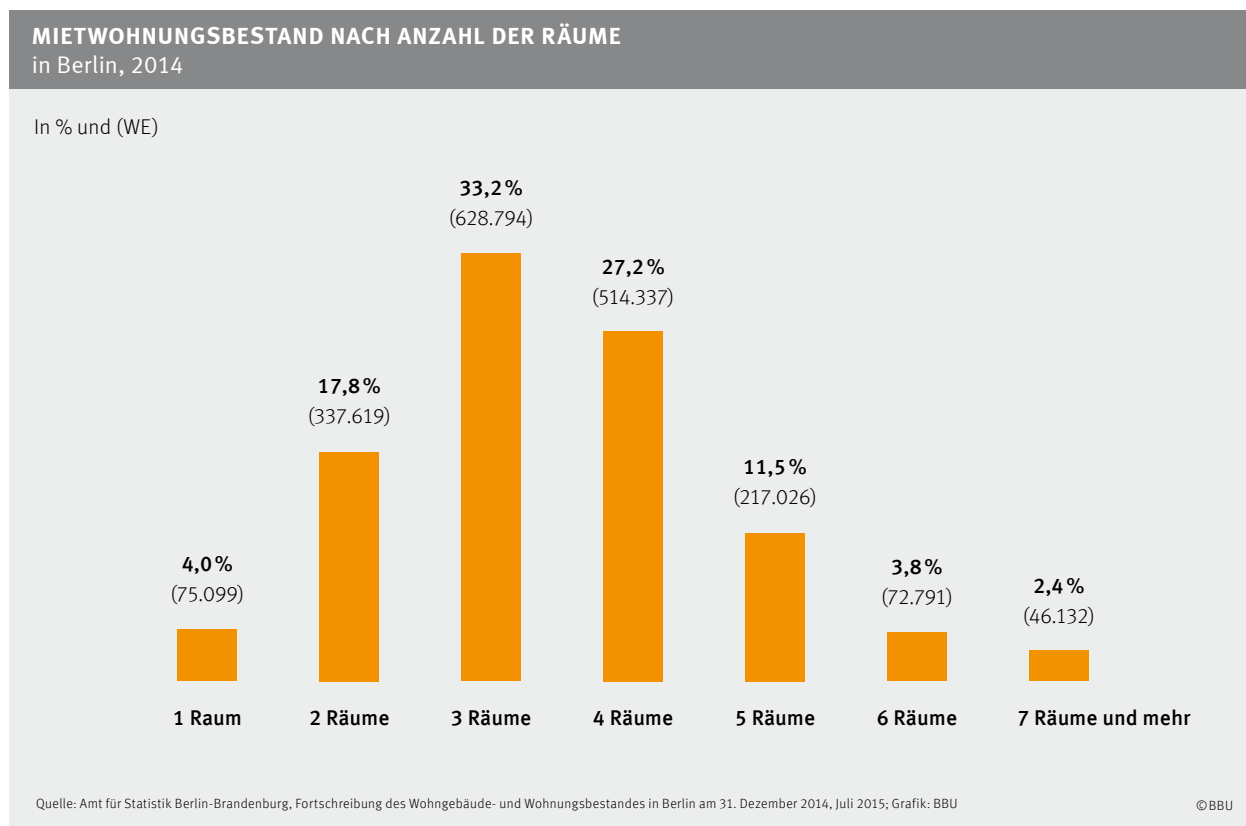
² Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, Ergebnisse des Zensus 2011: Gebäude und Wohnungen sowie Wohnverhältnisse der Haushalte am 9. Mai 2011, Bundesland Berlin, Potsdam 2014

³ Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt, IBB Wohnungsmarktbericht 2014, Investitionsbank Berlin 2015

Anteil an Ein- und Zweiraumwohnungen in Berlin relativ hoch

Durch den hohen Anteil an Mietwohnungen hat Berlin einen vergleichsweise hohen Anteil an Ein- und Zweiraumwohnungen. Insgesamt 22 Prozent aller Wohnungen (412.718 WE) hatten am 31. Dezember 2014 einen Raum oder zwei Räume. Im Bundesdurchschnitt liegt der Anteil dagegen bei lediglich rund zwölf Prozent.⁴

Die rund 1,143 Millionen Wohnungen mit drei oder vier Räumen sind mit einem Anteil von rund 60 Prozent am stärksten in Berlin vertreten. Die übrigen 336.000 Wohnungen verfügen über mindestens fünf Räume.



⁴ Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, Ergebnisse des Zensus 2011: Gebäude und Wohnungen sowie Wohnverhältnisse der Haushalte am 9. Mai 2011, Bundesland Berlin, Potsdam 2014

Einen überdurchschnittlich hohen Anteil an Wohnungen mit nur einem oder zwei Räumen haben insbesondere die in den Innenstadtgebieten gelegenen Bezirke Mitte, Friedrichshain-Kreuzberg und Neukölln sowie Charlottenburg-Wilmersdorf und Tempelhof-Schöneberg. Demgegenüber sind größere Wohnungen mit mindestens fünf Räumen vermehrt in Randbezirken anzutreffen. An vorderster Stelle stehen hier Steglitz-Zehlendorf, Marzahn-Hellersdorf und Reinickendorf.

Durchschnittliche Wohnfläche in Berlin bundesweit am niedrigsten

Berlin hat mit 73 m² die niedrigste durchschnittliche Wohnfläche von allen Bundesländern.⁵ Im Bundesdurchschnitt ist die durchschnittliche Wohnfläche mit rund 91 m² deutlich höher.⁶ Dementsprechend hat knapp 40 Prozent des Bestandes in Berlin, das sind knapp 720.000 Wohnungen, eine Wohnfläche von weniger als 60 m².⁷ Diese eher kleineren Wohnungen befinden sich vor allem in den Bezirken Mitte, Friedrichshain-Kreuzberg, Lichtenberg und Marzahn-Hellersdorf. Knapp ein Drittel der Wohnungen in der Hauptstadt verfügt über eine Fläche von 60 m² bis 79 m² und nur rund 150.000 Wohnungen weisen eine Wohnfläche von mindestens 120 m² auf. Diese großen Wohnungen befinden sich am häufigsten in Steglitz-Zehlendorf.

WOHNUNGEN NACH ANZAHL DER WOHNRÄUME* in Berlin nach Bezirken, am 31.12.2014								
Bezirk	1 Raum %	2 Räume %	3 Räume %	4 Räume %	5 Räume %	6 Räume %	7(+) Räume %	Wohnungen insgesamt Absolut
Mitte	5,5	22,8	36,6	24,7	8,0	1,7	0,7	190.829
Friedrichshain-Kreuzberg	5,7	22,6	36,7	24,5	8,0	1,7	0,8	147.470
Pankow	3,0	17,5	35,7	27,4	11,2	3,5	1,8	209.988
Charlottenburg-Wilmersdorf	4,7	18,8	32,9	25,6	10,7	4,3	3,1	182.569
Spandau	2,4	14,6	35,3	28,6	11,9	4,3	3,0	117.964
Steglitz-Zehlendorf	4,4	14,1	28,5	26,3	13,6	6,6	6,4	154.956
Tempelhof-Schöneberg	4,5	18,4	33,1	26,4	10,9	4,0	2,6	180.493
Neukölln	4,7	22,6	34,9	23,3	9,7	3,2	1,6	162.338
Treptow-Köpenick	2,5	15,1	33,4	29,8	12,4	4,4	2,5	134.039
Marzahn-Hellersdorf	3,6	13,3	26,3	31,3	17,4	5,8	2,1	133.415
Lichtenberg	3,0	15,7	32,4	33,3	12,5	2,2	0,9	147.952
Reinickendorf	2,8	15,0	30,6	27,7	13,9	5,5	4,5	129.785
Berlin insgesamt	4,0	17,8	33,2	27,2	11,5	3,9	2,4	1.891.798
*Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden, einschließlich Wohnheime, Fortschreibung auf Grundlage der Gebäude- und Wohnungszählung 2011								
Quelle: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg © BBU								

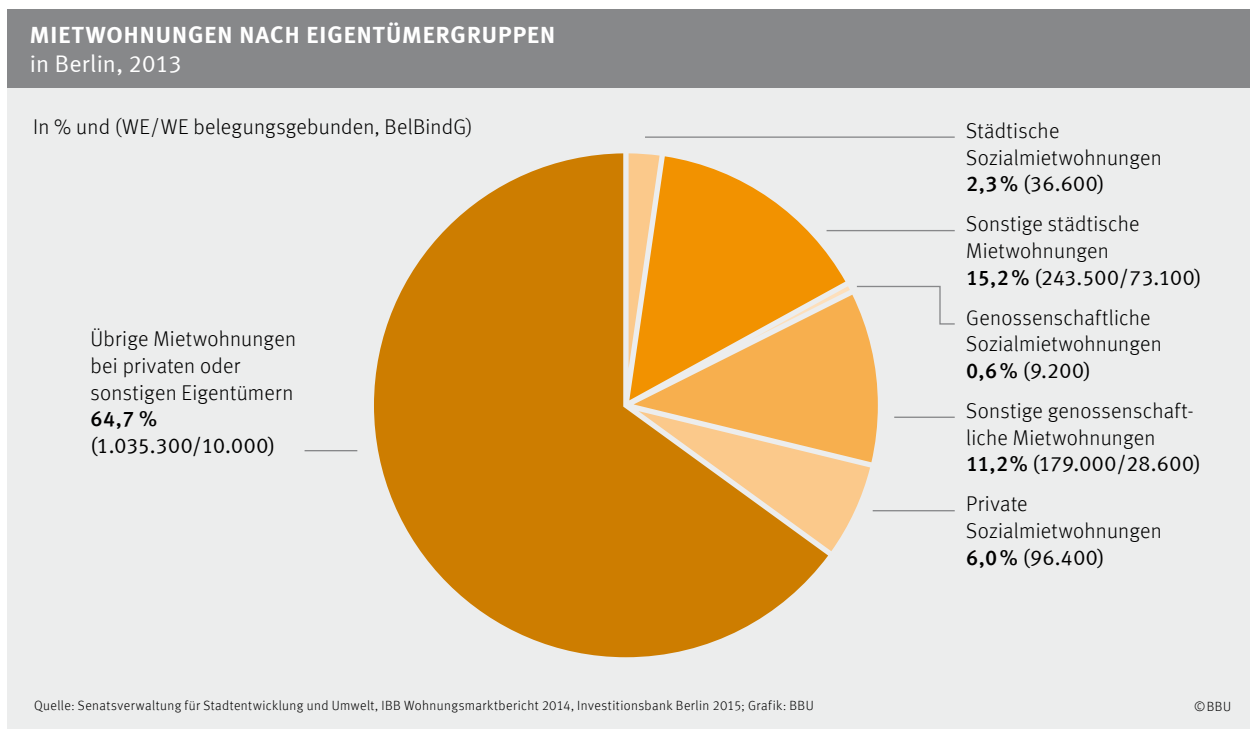
⁵ Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, Fortschreibung des Wohngebäude- und Wohnungsbestandes in Berlin am 31. Dezember 2014, Juli 2015

^{6,7} Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, Ergebnisse des Zensus 2011: Gebäude und Wohnungen sowie Wohnverhältnisse der Haushalte am 9. Mai 2011, Bundesland Berlin, Potsdam 2014

Mietwohnungen in Berlin überwiegend in Privatbesitz

Ein Großteil der Mietwohnungen in Berlin entfällt auf private Gesellschaften oder Einzeleigentümer. Aus einer Aufstellung der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt⁸ zu den Mietwohnungen nach Eigentümergruppen geht außerdem hervor, dass rund 70 Prozent des gesamten Mietwohnungsbestandes in der Stadt auf private und sonstige Eigentümer entfällt. Die städtischen Gesellschaften haben einen Anteil von rund 18 Prozent und die Wohnungsgenossenschaften von rund zwölf Prozent.

Aufgrund auslaufender Bindungen hat der Bestand an Sozialwohnungen nach dem Wohnungsbindungsgesetz (1. Förderweg) in Berlin in den vergangenen Jahren deutlich abgenommen. Von 2004 bis Ende 2013 verringerte sich der Bestand um rund 34 Prozent auf 153.000 Wohnungen.⁹ Rund neun Prozent aller Mietwohnungen in Berlin zählen damit zu den Sozialwohnungen im 1. Förderweg. Nach einer Prognose der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt wird dieser Bestand in den kommenden zehn Jahren um ein weiteres Drittel sinken. Auch der belegungsgebundene Bestand nach dem Berliner Belegungsbindungsgesetz (BelBindG) in den östlichen Bezirken wird sich der Prognose zufolge bis zum Jahr 2024 um rund 95 Prozent auf 4.700 Wohnungen verringern.¹⁰



Altbaubestand in Berlin relativ hoch

Berlin hat einen relativ hohen Altbaubestand. Rund 42 Prozent des gesamten Wohnungsbestandes in der Hauptstadt zählt zu den bis 1948 errichteten Altbauten. Das sind fast 800.000 Wohnungen, wovon gut 515.000 vor 1918 errichtet worden sind.¹¹ Diese Bestände befinden sich überwiegend in den Innenstadtbezirken, insbesondere in Mitte, Friedrichshain-Kreuzberg und in Charlottenburg-Wilmersdorf.

Von den knapp 1,1 Millionen Neubauwohnungen in Berlin wurden knapp 260.000 in industrieller Bauweise errichtet (sog. Plattenbauten). Sie befinden sich überwiegend in den Großsiedlungen in Marzahn-Hellersdorf und in Lichtenberg. Insbesondere diese Bestände waren noch um die Jahrtausendwende von hohen Leerständen betroffen. Aufgrund umfangreicher Modernisierungen und der steigenden Wohnungsnachfrage in Berlin konnte der Leerstand in den vergangenen Jahren jedoch auch in diesen Beständen erheblich abgebaut werden.

^{8, 9, 10, 11} Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt, IBB Wohnungsmarktbericht 2014, Investitionsbank Berlin 2015

Wohnungsleerstand

Leerstand im gesamten Berliner Wohnungsbestand auf anhaltend niedrigem Niveau

Der Wohnungsmarkt in Berlin entwickelte sich auch 2014 sehr dynamisch. Die schon seit einigen Jahren vorherrschende anhaltend starke Wohnungsnachfrage setzte sich auch 2014 unvermindert fort. Allein von 2010 bis Ende 2014, also innerhalb von nur vier Jahren, gewann Berlin durch Zuwanderungsgewinne von rund 180.000 Personen sogar mehr Einwohner dazu wie die angrenzende Stadt Potsdam heute zählt. Die große Attraktivität Berlins, insbesondere für junge Menschen aus dem Ausland, und der damit verbundene hohe Zuzug führten zu einem anhaltenden Rückgang des Leerstandes. In einigen Stadtgebieten und Marktsegmenten gibt es kaum noch freie Wohnungen. Das gilt inzwischen auch für die Lagen außerhalb der Innenstadt.

Nach den Ergebnissen der Gebäude- und Wohnungszählung 2011 betrug der Leerstand zum Stichtag 9. Mai 2011 stadtweit 3,5 Prozent. Zum damaligen Zeitpunkt standen rund 66.000 Wohnungen in der Hauptstadt leer. Parallel zur rück-

läufigen Leerstandsentwicklung bei den Mitgliedsunternehmen des BBU, die rund 40 Prozent des Mietwohnungsbestandes in der Stadt verwalten, dürfte sich die Leerstandsquote in der Stadt in den vergangenen Jahren noch weiter verringert haben. Nach Schätzung des BBU dürfte sie mittlerweile bei weniger als 3,0 Prozent liegen.

Neubau verlangsamt weiteren Leerstandsrückgang

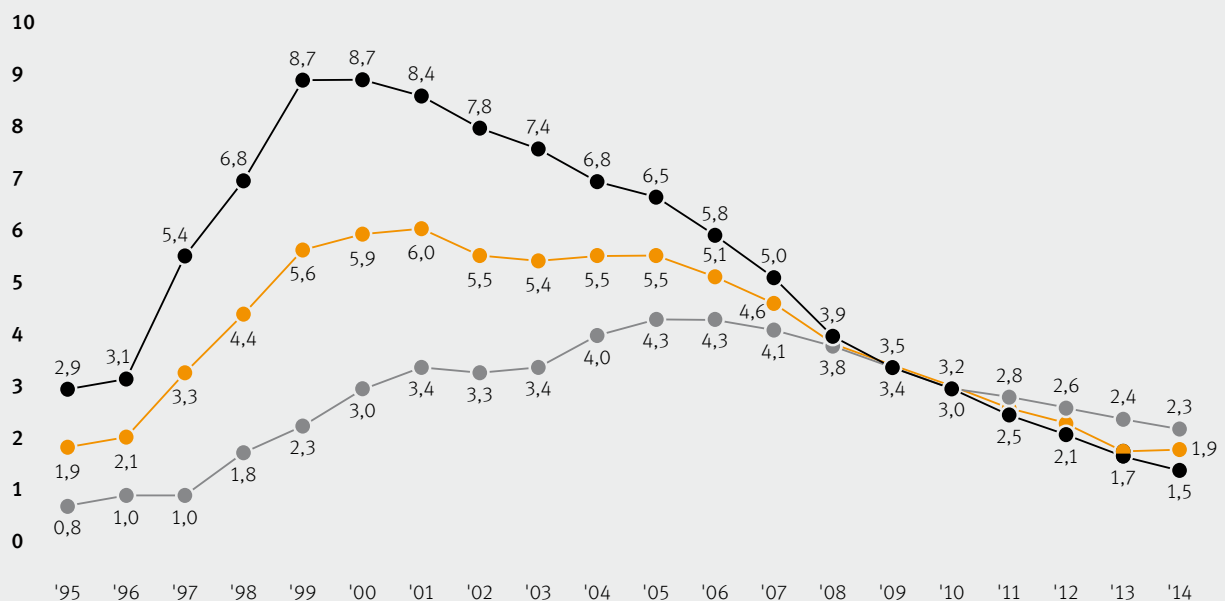
Der steigenden Nachfrage und den vorhandenen Engpässen auf dem Wohnungsmarkt kann nur durch verstärkten Neubau begegnet werden. Nicht zuletzt aufgrund des allgemein gestiegenen Neubausvolumens in Berlin ging der Leerstand 2014 bei den Mitgliedsunternehmen des BBU weniger stark zurück als noch in den zehn Jahren zuvor. Von den rund 663.000 Wohnungen der Mitgliedsunternehmen des BBU in Berlin standen am 31. Dezember 2014 rund 12.800 leer. Mit einem Rückgang um 0,1 Prozentpunkte auf 1,9 Prozent zum Jahresende 2014 blieb die Leerstandsquote damit praktisch unverändert gegenüber dem Vorjahr und auf dem niedrigsten Stand seit dem Jahr 1995.

ENTWICKLUNG DES WOHNUNGSLEERSTANDS BEI DEN MITGLIEDSUNTERNEHMEN DES BBU in Berlin, 1995 bis 2014

% vom Wohnungsbestand

Leerstandsquote im Bestand der Mitgliedsunternehmen des BBU in

● Berlin (Ostteil) ● Berlin ● Berlin (Westteil)



©BBU

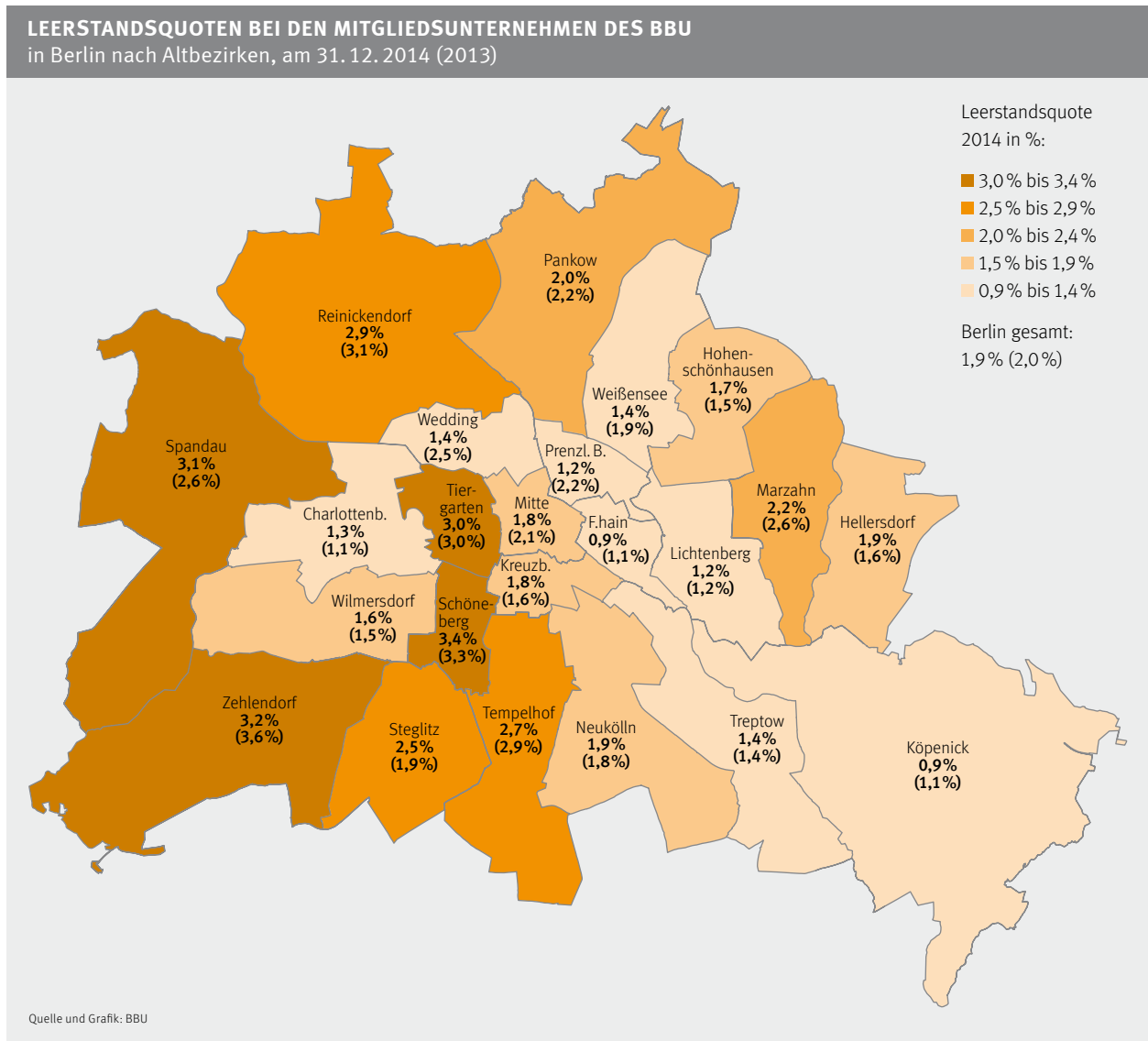
Knappe Wohnungsangebot insbesondere in Innenstadtgebieten und südöstlichen Bezirken

In vielen Innenstadtlagen, aber auch in den südöstlichen Bezirken Berlins haben die Mitgliedsunternehmen des BBU nur noch wenig freie Wohnungen. Wohnungen, die nach Umzug frei werden, sind in aller Regel schnell wieder vermietet.

Der BBU hat die Leerstandsentwicklung auch im Jahr 2014 auf der Ebene der 23 Berliner Altbezirke analysiert. In 14 der 23 Altbezirke lag die Leerstandsquote zum Jahresende 2014 unterhalb oder maximal auf der Höhe des Gesamtberliner Durchschnittswerts von 1,9 Prozent, davon in acht Altbezirken bei nur höchstens 1,5 Prozent. Teilweise bewegt sich die Leerstandsquote sogar auf weniger als 1,0 Prozent zu.

Am niedrigsten waren die Leerstandsquoten zum Jahresende 2014 erneut in Friedrichshain und Köpenick mit jeweils 0,9 Prozent, gefolgt von Prenzlauer Berg und Lichtenberg mit jeweils 1,2 Prozent. Danach folgten Charlottenburg mit 1,3 Prozent sowie Wedding, Weißensee und Treptow mit jeweils 1,4 Prozent. Dabei hat sich der Leerstand innerhalb der letzten Jahre insbesondere in den östlichen Randbezirken substantiell verringert.

Demgegenüber hatten einige Bezirke bzw. Altbezirke oftmals modernisierungsbedingt überdurchschnittlich hohe Leerstandsquoten. Das gilt insbesondere für Schöneberg (3,4 %), Zehlendorf (3,2 %), Spandau (3,1 %) und Tiergarten (3,0 %) mit Leerstandsquoten von mindestens 3,0 Prozent. Dabei waren insbesondere Großsiedlungen oder Sozialwohnungsbestände von höheren Leerständen betroffen.



**Leerstandsquoten in den Berliner Bezirken
im Jahr 2014 relativ stabil**

Die Leerstandsquoten im Bestand der Mitgliedsunternehmen des BBU blieben im Jahr 2014 in den meisten Bezirken relativ stabil. In vielen Innenstadtgebieten stagnierten die Leerstandsquoten weitgehend auf einem ohnehin schon niedrigen Niveau. Einige Altbezirke hatten allerdings einen deutlichen Rückgang bei den Leerstandsquoten zu verzeichnen.

Am stärksten war der Leerstandsabbau im Jahr 2014 in Wedding (-1,1 Prozentpunkte auf 1,4 %) und Prenzlauer Berg (-1,0 Prozentpunkte auf 1,2 %). Aber auch in Weißensee (-0,5 Prozentpunkte auf 1,4 %), Zehlendorf (-0,4 Prozentpunkte auf 3,2 %), Marzahn (-0,4 Prozentpunkte auf 2,2 %) und Mitte (-0,3 Prozentpunkte auf 1,8 %) gingen die Leerstandsquoten deutlich zurück.

LEERSTANDSQUOTEN / FLUKTUATIONS RATEN IM WOHNUNGSBESTAND DER MITGLIEDSUNTERNEHMEN DES BBU in Berlin nach Bezirken, am 31.12.2014 (2013)				
Bezirk	Anzahl erfasster Wohnungen*	Durchschnittliche Leerstandsquoten am 31.12.2014 in %/ (Vorjahreswert)		Anteil der im Jahr 2014 durch Mieter gekündigten Wohnungen am Wohnungsbestand in %/ (Vorjahreswert)
Charlottenburg-Wilmersdorf	32.599	1,4	(1,3)	5,4 (6,1)
Charlottenburg	19.818	1,3	(1,1)	5,6 (6,0)
Wilmersdorf	12.781	1,6	(1,5)	5,2 (6,4)
Friedrichshain-Kreuzberg	36.356	1,3	(1,3)	4,9 (4,7)
Friedrichshain	20.428	0,9	(1,1)	5,2 (4,8)
Kreuzberg	15.928	1,8	(1,6)	4,6 (4,6)
Lichtenberg	97.638	1,4	(1,3)	5,6 (5,9)
Hohenschönhausen	32.256	1,7	(1,5)	5,4 (5,4)
Lichtenberg	65.382	1,2	(1,2)	5,7 (6,2)
Marzahn-Hellersdorf	72.044	2,1	(2,3)	6,7 (6,7)
Marzahn	43.526	2,2	(2,6)	6,1 (6,5)
Hellersdorf	28.518	1,9	(1,6)	7,7 (7,2)
Mitte	45.844	1,7	(2,3)	6,1 (6,0)
Mitte	17.956	1,8	(2,1)	4,6 (4,8)
Tiergarten	4.270	3,0	(3,0)	6,9 (8,1)
Wedding	23.618	1,4	(2,5)	7,0 (6,9)
Neukölln	44.550	1,9	(1,8)	6,3 (6,0)
Pankow	63.046	1,6	(2,1)	6,3 (6,5)
Pankow	27.198	2,0	(2,2)	6,1 (5,9)
Prenzlauer Berg	22.713	1,2	(2,2)	6,4 (7,3)
Weißensee	13.135	1,4	(1,9)	6,7 (6,9)
Reinickendorf	48.038	2,9	(3,1)	7,1 (7,0)
Spandau	37.055	3,1	(2,6)	7,3 (7,6)
Steglitz-Zehlendorf	30.285	2,7	(2,4)	6,1 (6,7)
Steglitz	21.604	2,5	(1,9)	6,3 (6,7)
Zehlendorf	8.681	3,2	(3,6)	5,4 (6,5)
Tempelhof-Schöneberg	43.548	2,9	(3,0)	5,6 (6,2)
Tempelhof	32.998	2,7	(2,9)	5,8 (6,6)
Schöneberg	10.550	3,4	(3,3)	4,8 (5,0)
Treptow-Köpenick	56.855	1,2	(1,2)	5,8 (6,4)
Treptow	27.158	1,4	(1,4)	6,1 (6,3)
Köpenick	29.697	0,9	(1,1)	5,6 (6,5)
Summe Bezirke*	607.858	1,9	(2,0)	6,1 (6,3)

* nur Mitgliedsunternehmen des BBU mit Angaben zum Leerstand auf Ebene der Berliner Bezirke
 Dunkelorange Zahl: Leerstandsquote bzw. Fluktuationsrate gegenüber dem Vorjahr gestiegen
 Blaue Zahl: Leerstandsquote bzw. Fluktuationsrate gegenüber dem Vorjahr gesunken

Quelle: BBU © BBU

Leerstand wegen Vermietungsschwierigkeiten stark rückläufig

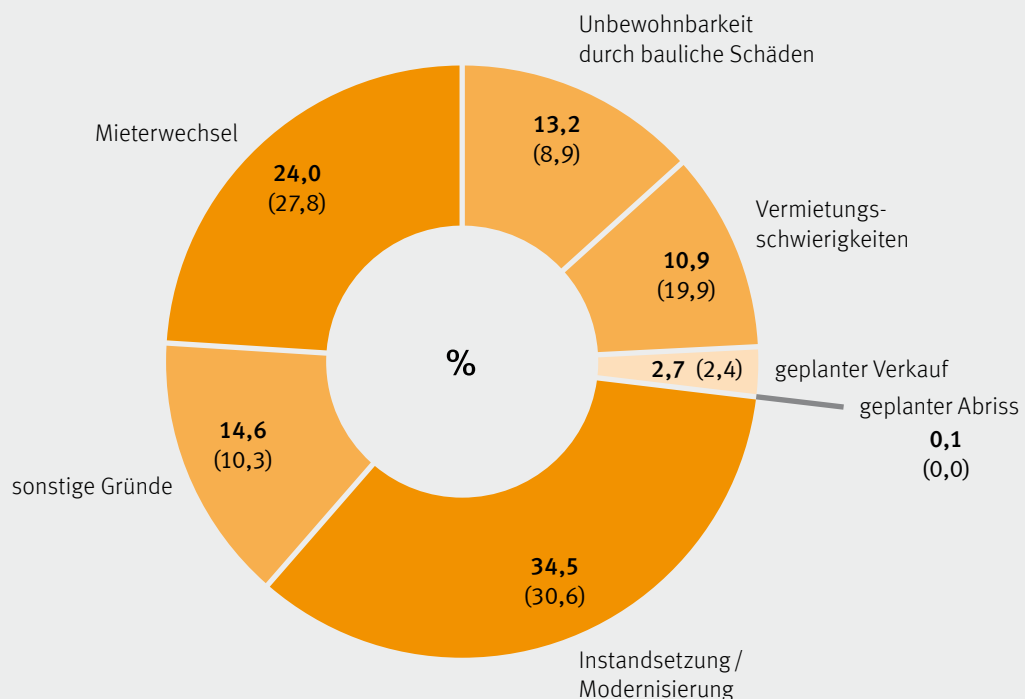
Die Aufschlüsselung nach Leerstandsgründen zeigt, dass Ende 2014 von den rund 12.800 leer stehenden Wohnungen bei den Berliner Mitgliedsunternehmen des BBU nur noch rund 1.400 aufgrund von Vermietungsschwierigkeiten leer standen. Das ist nahezu eine Halbierung zum Vorjahr. Als schwer vermietbar gelten Wohnungen, die in der Regel wegen einer ungünstigen oder verkehrsreichen Lage oder eines unattraktiven Wohnumfeldes trotz mehrmaligen Anbietens auf dem Wohnungsmarkt längerfristig leer stehen.

Seit 2000 ist die Zahl der schwer vermietbaren Wohnungen um rund 23.000 zurückgegangen. Der Anteil der wegen Vermietungsschwierigkeiten leer stehenden Wohnungen an der Zahl der leer stehenden Wohnungen insgesamt betrug

damals noch 54 Prozent. Ende 2014 waren es nur noch elf Prozent. Der starke Rückgang der leer stehenden Wohnungen wegen Vermietungsschwierigkeiten in den vergangenen Jahren ist ein Spiegel der steigenden Nachfrage.

Auch der Leerstand wegen Mieterwechsels ist im Jahr 2014 aufgrund der rückläufigen Fluktuation auf den tiefsten Stand seit Beginn der Erfassung im Jahr 2002 gesunken. Insgesamt 24 Prozent der leer stehenden Wohnungen waren zuletzt aus diesem Grund nicht vermietet. Der Anteil der Wohnungen, die wegen laufender Modernisierungsmaßnahmen nicht bewohnt waren, hat in den vergangenen Jahren dagegen kontinuierlich zugenommen. Zum Jahresende 2014 wurden bei gut einem Drittel der leer stehenden Wohnungen (4.429 WE) Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt. Zusammen mit dem kurzfristigen Leerstand wegen Mieterwechsels sind das fast 60 Prozent der leer stehenden Wohnungen.

GRÜNDE FÜR DEN WOHNUNGSLERSTAND IM BESTAND DER MITGLIEDSUNTERNEHMEN DES BBU
in Berlin am 31.12.2014 (2013), in %

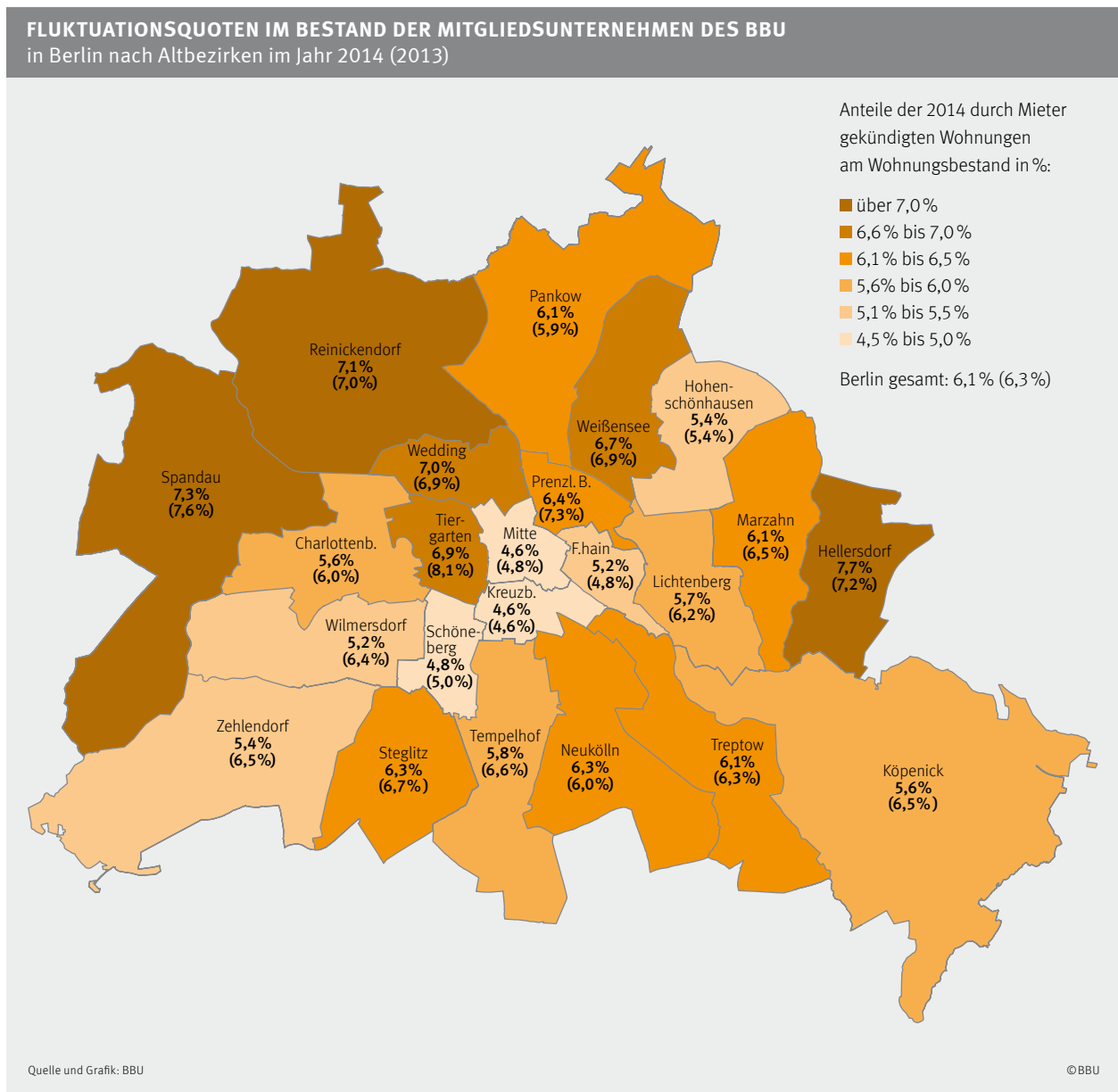


Fluktuation

**Fluktuation 2014:
Am niedrigsten in Kreuzberg und Mitte**

Die Wohnungskündigungen durch Mieter bei den Mitgliedsunternehmen des BBU in Berlin sind 2014 zwar weiterhin zurückgegangen, allerdings nicht mehr so stark wie in den beiden Vorjahren. Innerhalb eines Jahres ging der Anteil der von Mietern gekündigten Wohnungen um 0,2 Prozent-

punkte auf 6,1 Prozent zurück. Das ist der niedrigste Stand seit Beginn der Erfassung im Jahr 2001. Noch zu Beginn des Jahrtausends lag die Fluktuationsquote bei fast zehn Prozent. Insgesamt sind das heute rund 22.000 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. Anders als zu Beginn des Jahrtausends müssen weniger Menschen zur Arbeitssuche die Stadt verlassen.



Der niedrige Leerstand insbesondere in innerstädtischen Bezirken führte tendenziell dort zu einer geringeren Umzugsneigung. In drei Bezirksteilen wurden Fluktuationsquoten von unter fünf Prozent ermittelt. Am sesshaftesten waren demnach erneut die Mieterinnen und Mieter bei BBU-Mitgliedsunternehmen in den Altbezirken Kreuzberg und Mitte mit einer Fluktuationsquote von jeweils 4,6 Prozent, dicht gefolgt von Schöneberg mit 4,8 Prozent. Aber auch in Friedrichshain, Wilmersdorf, Zehlendorf, Hohenschönhausen, Charlottenburg, Köpenick, Lichtenberg und Tempelhof lag die Fluktuationsrate unter dem Berliner Durchschnittswert von 6,1 Prozent. Die höchsten Fluktuationsquoten von mehr als sieben Prozent wurden 2014 für die Bestände in Hellersdorf (7,7 %), Spandau (7,3 %) und Reinickendorf (7,1 %) ermittelt.

Der stärkste Rückgang der Umzugshäufigkeit um jeweils mehr als einen Prozentpunkt im Vergleich zum Vorjahr zeigte sich 2014 in Tiergarten, Wilmersdorf und Zehlendorf. Aber auch in Köpenick und Prenzlauer Berg (jeweils -0,9 Prozentpunkte) und Tempelhof (-0,8 Prozentpunkte) waren die Mieterinnen und Mieter deutlich sesshafter als noch im Vorjahr. Lediglich für sechs Altbezirke wurde eine leicht steigende Fluktuation ermittelt. An erster Stelle stand dabei Hellersdorf mit einem Anstieg der Fluktuationsquote um 0,5 Prozentpunkte.

Zehnjahresvergleich: Mieterfluktuationsquote in allen Berliner Bezirken rückläufig

Im Zehnjahresvergleich nahm die Mieterfluktuation im Bestand der Mitgliedsunternehmen des BBU ausnahmslos in allen Berliner Bezirken ab. Während dieses Zeitraums sank der Anteil der Wohnungskündigungen von 9,4 Prozent im Jahr 2004 auf zuletzt 6,1 Prozent im Jahr 2014. Insbesondere in Hohenschönhausen (-5,3 Prozentpunkte) und Lichtenberg (-5,1 Prozentpunkte), aber auch in Kreuzberg (-4,5 Prozentpunkte) und Schöneberg (-4,3 Prozentpunkte) haben die Wohnungskündigungen seit 2004 deutlich abgenommen. Einen überdurchschnittlich starken Rückgang der Mieterfluktuation von mehr als 3,1 Prozentpunkten hatten außerdem die Altbezirke Wedding, Friedrichshain, Tiergarten, Marzahn, Weißensee, Hellersdorf, Neukölln und Pankow.

Aufgrund der Verknappungstendenzen auf dem Wohnungsmarkt kann davon ausgegangen werden, dass die Umzugshäufigkeit in den kommenden Jahren in Berlin tendenziell auf niedrigem Niveau stagniert.

ANTEIL DER DURCH MIETER GEKÜNDIGTEN WOHNUNGEN AM WOHNUNGSBESTAND DER MITGLIEDSUNTERNEHMEN DES BBU in Berlin, 2002 bis 2014	
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
2013	6,3
2014	6,1

Quelle: BBU ©BBU

Baugenehmigungen und Baufertigstellungen

Deutlicher Anstieg des Wohnungsneubaus 2014 in Berlin

Berlin braucht dringend mehr neue Wohnungen. Bereits seit dem Jahr 2005 steigt die Bevölkerungszahl der Hauptstadt wieder zunehmend an. In der Summe zählt Berlin heute rund 250.000 Einwohner mehr als vor neun Jahren. Die Zahl der Haushalte dürfte während dieses Zeitraums um schätzungsweise 170.000 gestiegen sein. Das sind im Schnitt umgerechnet rund 19.000 Haushalte pro Jahr, die zusätzlich Wohnungen nachfragen. Seit 2005 wurden aber nur rund 47.600 Wohnungen fertig gestellt. In der Folge verharrt der Leerstand in der Stadt mittlerweile auf einem Rekordtief, wie die Leerstandsquote von nur noch 1,9 Prozent im Gesamtbestand der Mitgliedsunternehmen des BBU zeigt.

Der Neubau in Berlin ist durch den merklichen Zuwachs des Bauvolumens auf dem richtigen Weg. Nachdem die Bauleistung in Berlin im ersten Jahrzehnt des neuen Jahrtausends sehr niedrig war, markierte das Jahr 2012 mit einem Anstieg um über ein Fünftel auf rund 5.400 fertig gestellten Wohnungen erstmals wieder einen Trendwechsel. Der Anstieg bei den Baufertigstellungen setzte sich in den Jahren 2013 und 2014 unvermindert fort. So wurden nach Angaben des Amtes für Statistik Berlin-Brandenburg im Jahr 2014 insgesamt 8.744 Wohnungen in Berlin fertig gestellt. Das sind 31,7 Prozent mehr als im Jahr zuvor (6.641 WE). Davon wurden mehr als die Hälfte (4.843 WE) als Mietwohnungen und 3.901 Wohnungen als Eigentumswohnungen errichtet.

Wie in den Jahren zuvor wurden 2014 die meisten Wohnungen (7.069 WE) in neuen Wohngebäuden gebaut. Damit stieg die Zahl der Wohnungsneubauten im Vergleich zum Vorjahr (4.526 WE) um 56,2 Prozent. Durch Baumaßnahmen in bestehenden Gebäuden wurden 2014 nur noch 1.445 Wohnungen neu errichtet, das sind gut ein Viertel weniger als 2013 (1.994 WE).

Die Bautätigkeit in Berlin konzentriert sich schwerpunktmäßig weiterhin auf den Geschosswohnungsbau. In neuen Mehrfamilienhäusern wurden 2014 mit 5.208 fertig gestellten Wohnungen nahezu doppelt so viel Wohnungen fertig gestellt wie im Vorjahr (2.629 WE).

Beim Bau von Ein- und Zweifamilienhäusern setzte sich die seit 2013 zu beobachtende leicht rückläufige Entwicklung dagegen weiter fort. Die Zahl der Fertigstellungen sank gegenüber dem Vorjahr um 1,9 Prozent auf 1.861 neue Wohnungen.

Auf Bezirksebene betrachtet, wurden 2014 die meisten Wohnungen erneut in Pankow bezugsfertig (1.605 WE), gefolgt von Mitte (1.278 WE) und Treptow-Köpenick (1.158 WE). Auch im Rückblick auf die vergangenen zehn Jahre stand der Bezirk Pankow mit allein 11.486 der rund 47.600 in Berlin fertig gestellten Wohnungen an der Spitze der Baufertigstellungsstatistik. Auf den folgenden Plätzen standen die Bezirke Treptow-Köpenick (5.843 WE) und Marzahn-Hellersdorf (5.431 WE), gefolgt von Lichtenberg (4.569 WE), Mitte (4.457 WE) und Steglitz-Zehlendorf (4.285 WE). Am wenigsten Wohnungen wurden seit 2004 in Neukölln (1.325 WE) und Tempelhof-Schöneberg (1.682 WE) errichtet.

Zahl der genehmigten Wohnungen in Berlin 2014 auf Rekordniveau

Noch stärker als die Baufertigstellungen stiegen in Berlin die Baugenehmigungen an. Einschließlich Baumaßnahmen in bestehenden Gebäuden wurden im Jahr 2014 insgesamt 19.199 Wohnungen zum Bau genehmigt. Das ist der höchste Stand seit 1997 und rund die Hälfte mehr als im Vorjahr (12.518 WE). Davon sollen 16.098 Wohnungen (2013: 9.873 WE) in neuen Wohngebäuden errichtet werden.

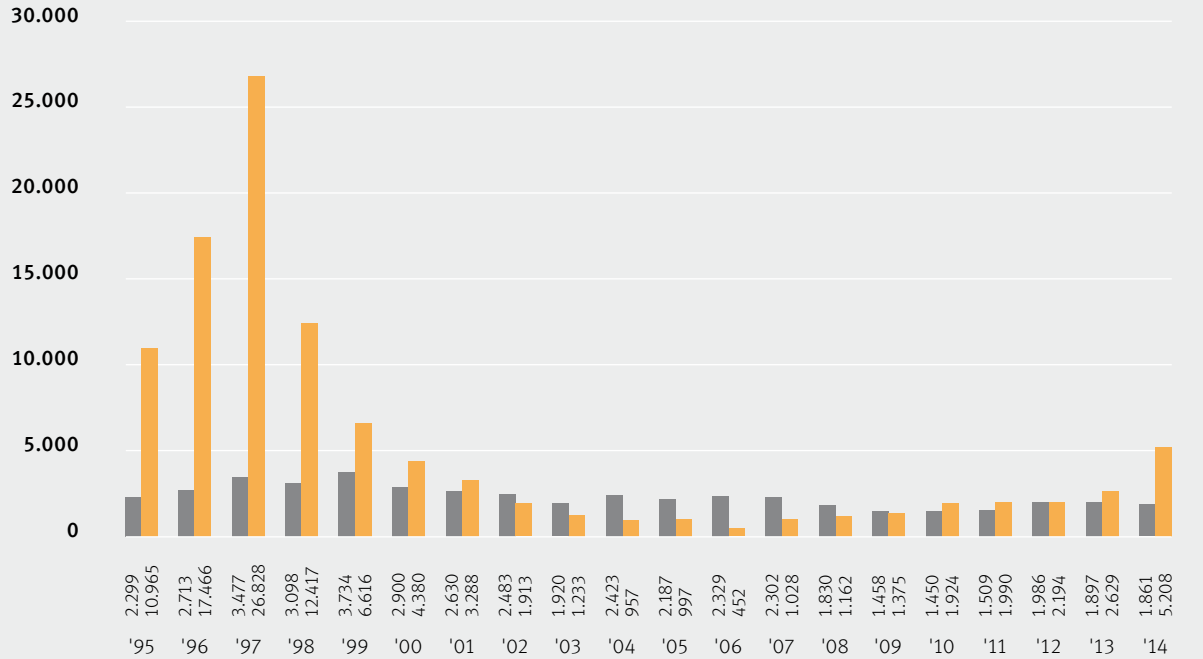
Die Zunahme von Baugenehmigungen wird erneut durch den starken Anstieg bei den geplanten neuen Mehrfamilienhäusern getragen. In diesem Marktsegment wurden im Jahr 2014 insgesamt 14.061 Wohnungen genehmigt. Das entspricht einer deutlichen Steigerung um 77,4 Prozent gegenüber 2013 (7.927 WE). Demgegenüber war in den Jahren 2009 und 2010 bei den Baugenehmigungen von Mehrfamilienhäusern noch ein starker Einbruch zu verzeichnen.

Zwar stieg 2014 auch die Zahl der genehmigten Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern gegenüber dem Vorjahr wieder leicht an, allerdings vergleichsweise verhalten um 4,7 Prozent auf 2.037 Wohnungen. Durch Baumaßnahmen in bestehenden Gebäuden, z. B. dem Dachgeschossausbau, werden dem Wohnungsmarkt außerdem weitere 2.838 Wohnungen zugeführt (Vorjahr: 2.417 WE).

An der Spitze der Baugenehmigungsstatistik standen 2014 erneut die im östlichen Teil Berlins gelegenen Bezirke, an erster Stelle Mitte (3.509 WE), dicht gefolgt von Treptow-Köpenick (3.109 WE). Danach folgen Lichtenberg und Pankow mit jeweils 2.452 geplanten Wohnungen. Friedrichshain-Kreuzberg stand in der Rangfolge der Bezirke mit 1.889 genehmigten Wohnungen an fünfter Stelle.

WOHNUNGSBAUFERTIGSTELLUNGEN
in Berlin, nach Gebäudeart, 1995 bis 2014

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

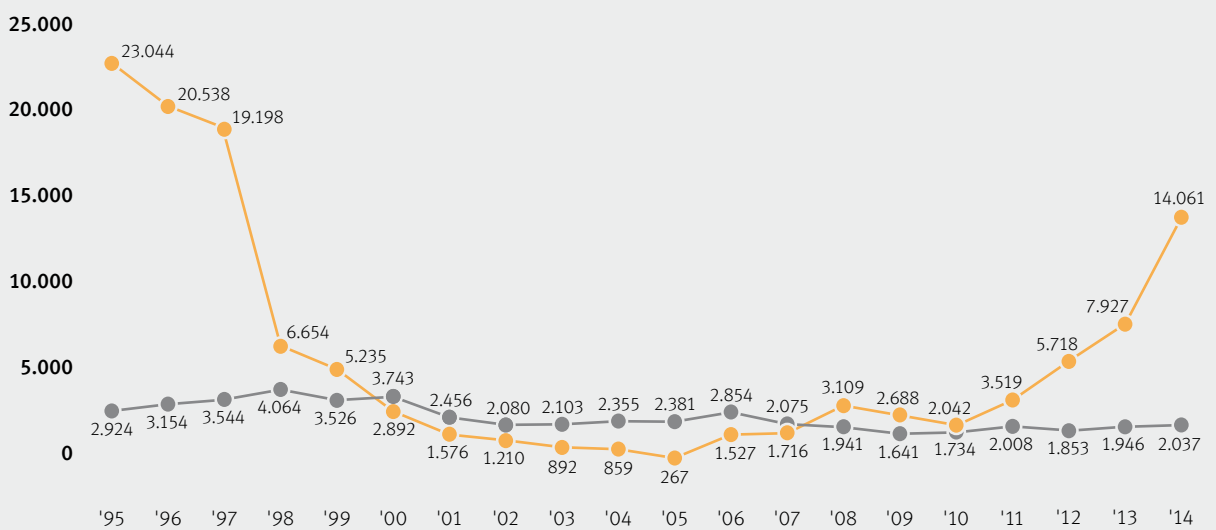


Quelle: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg; Grafik: BBU

©BBU

WOHNUNGSBAUGENEHMIGUNGEN/-ANZEIGEN
in Berlin, nach Gebäudeart, 1995 bis 2014

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

Wachsender Wohnungsbedarf in Berlin lässt sich nur durch Neubau decken

Angesichts des rasanten Bevölkerungszuwachses und anhaltend niedriger Wohnungsleerstände in Berlin ist es umso wichtiger, dass Bauen erleichtert und kostengünstiger wird. Der Neubau in Berlin ist durch den merklichen Zuwachs des Bauvolumens zwar auf dem richtigen Weg. Trotzdem wird immer noch zu wenig gebaut. Das liegt auch an den schwierigen Rahmenbedingungen, vor allem an den immer weiter angehobenen staatlichen Bauauflagen und den damit verbundenen steigenden Neubaukosten, der Entwicklung der Baulandkosten, aber auch an immer weiteren Eingriffen in das Mietrecht und an neubaukritischen Initiativen.

Zumindest in den nächsten Jahren müsste unter dem Eindruck der tatsächlichen Bevölkerungsentwicklung der vergangenen vier Jahre, die die von amtlicher Seite aus prognostizierte Bevölkerungsentwicklung bei weitem übertroffen hat, das derzeitige Bauvolumen in der Stadt noch weiter erhöht werden. Allein aus dem Bevölkerungswachstum 2014 von rund 48.000 Einwohnern ergibt sich ein rechnerischer Neubaubedarf von mindestens 20.000 Wohnungen. Umso wichtiger ist, dass die Rahmenbedingungen für Neubau nicht durch immer stärkere Überregulierungen drastisch verschlechtert werden. Über die Festsetzung von Standards, die Gestaltung von Bauordnungen sowie die Höhe von Steuern und Abgaben hat die öffentliche Hand einen großen Einfluss auf die Entwicklung der Bau- und Wohnkosten. Anstelle von weiteren Veränderungen geht es um nachhaltige Verbesserungen und um die Berechenbarkeit der Neubaurahmenbedingungen. Mit Blick auf den hohen Zuzug aus Krisenregionen kann nur bezahlbarer Wohnungsneubau den Markt nachhaltig entlasten.

Investitionen der Mitgliedsunternehmen des BBU

Investitionen klettern im Jahr 2014 auf 13-Jahres-Hoch

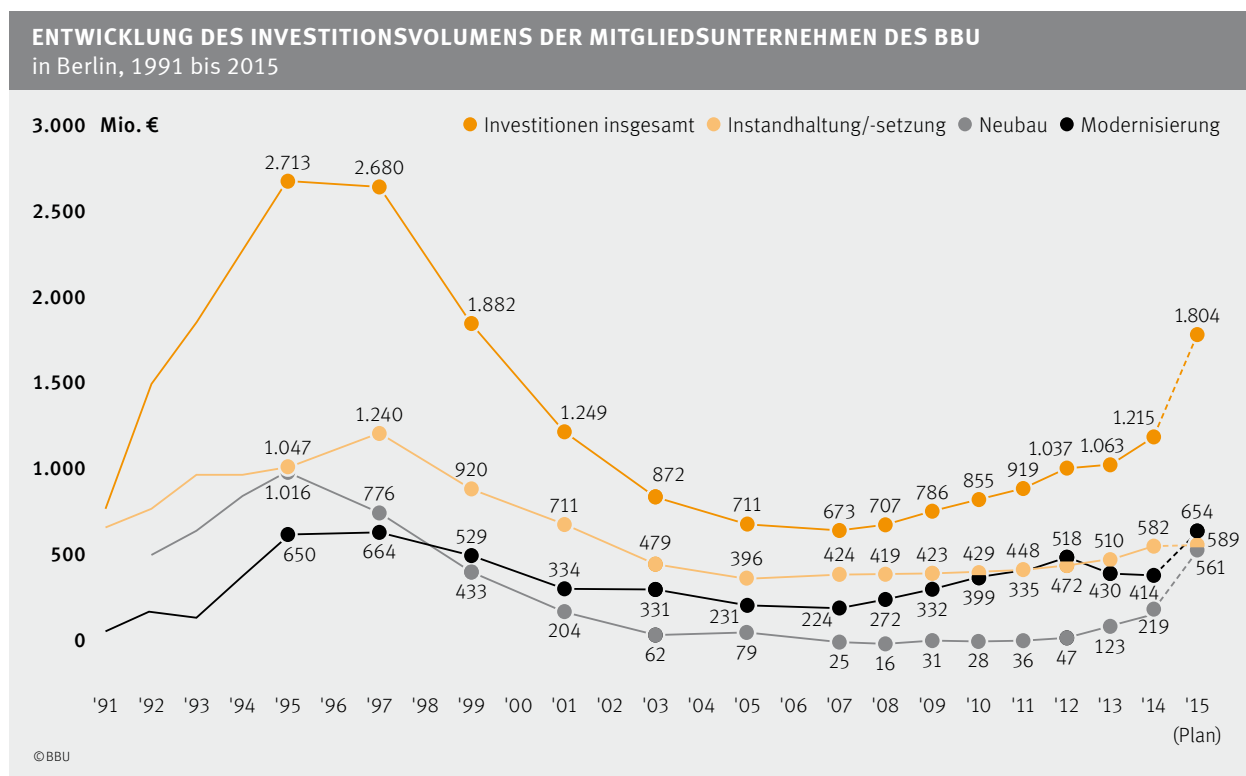
Die Mitgliedsunternehmen des BBU in Berlin leisten einen wichtigen Beitrag für gutes und bezahlbares Wohnen in der Stadt. Das Thema Neubau ist in den vergangenen Jahren auch wieder klar in den Fokus der Berliner Wohnungsunternehmen gerückt. Sie bauen für einen langfristig entspannten Berliner Wohnungsmarkt.

Der BBU geht davon aus, dass vor allem für die kommenden Jahre mit einer weiteren kräftigen Ausweitung des Neubaus zu rechnen ist. Wenn die Rahmenbedingungen stimmen, könnten bis 2025 schätzungsweise 50.000 neue Mietwohnungen von Mitgliedunternehmen des BBU errichtet werden. Voraussetzung hierfür ist, dass genügend Bauland zur Verfügung steht und dass Bauen kostengünstiger wird.

Einhergehend mit den verstärkten Neubauanstrengungen entwickelten sich die Neubauinvestitionen der Berliner Mitgliedsunternehmen des BBU 2014 besonders dynamisch. Mit knapp 219 Millionen Euro lag das Neubauvolumen fast 80 Prozent über dem des Vorjahres und erstmals wieder auf dem Niveau der ersten Jahre des neuen Jahrtausends. Für 2015 planen die Wohnungsunternehmen eine weitere kräftige Ausweitung ihrer Neubauinvestitionen auf über eine halbe Milliarde Euro.

Trotz der dynamischen Entwicklung der Neubauinvestitionen für einen entspannten Wohnungsmarkt verharren die Bestandsinvestitionen der Berliner Mitgliedsunternehmen des BBU auf einem anhaltend hohen Niveau. Im Jahr 2014 flossen knapp eine Milliarde Euro (82 % der Investitionen) in die Modernisierung und Instandhaltung/-setzung des Wohnungsbestandes. Energetische Modernisierung und Klimaschutz stehen dabei schon seit Jahren im Vordergrund. Durch die damit verbundene Dämpfung der Nebenkosten sorgen sie gleichzeitig für gutes und bezahlbares Wohnen für ihre rund 1,2 Millionen Mieterinnen und Mieter in der Stadt.

Die Investitionen der Mitgliedsunternehmen des BBU haben damit im Jahr 2014 ein 13-Jahres-Hoch erreicht. Mit gut 1,2 Milliarden Euro bewegten sich die Neubau- und Bestandsinvestitionen auf Höhe des Niveaus von 2001. Das sind knapp 152 Millionen Euro (+ 14,3 %) mehr als im Vorjahr. Seit Beginn der 90er Jahre haben die Berliner Mitgliedsunternehmen des BBU insgesamt knapp 33 Milliarden Euro in den Neubau und Bestand investiert.



Fazit

Der Berliner Wohnungsmarkt bleibt in Bewegung. Eine überdurchschnittliche, anhaltend positive Wirtschaftsentwicklung in der Stadt, stark steigende Bevölkerungszahlen durch Zuwanderungen und eine damit verbundene zunehmende Nachfragesteigerung nach Wohnraum kennzeichnen die Entwicklung der vergangenen Jahre.

In der Folge ging der Wohnungsleerstand in Berlin in den vergangenen Jahren deutlich zurück. Mit einem Rückgang um 0,1 Prozentpunkte auf 1,9 Prozent ist der Leerstand bei den Berliner Mitgliedsunternehmen des BBU, die rund 40 Prozent des Mietwohnungsbestandes in der Stadt bewirtschaften, zum Jahresende 2014 auf den niedrigsten Stand seit Beginn der Erfassungen 1995 gefallen. Allerdings hat sich der Leerstandsabbau 2014 gegenüber den Vorjahren deutlich verlangsamt, was nicht zuletzt das Ergebnis des allgemein gestiegenen Neubauvolumens in Berlin ist. In vielen Innenstadtlagen, aber auch in den südöstlichen Randbezirken Berlins, haben die Mitgliedsunternehmen des BBU nur noch wenig freie Wohnungen. Teilweise bewegen sich die Leerstandsquoten sogar auf weniger als 1,0 Prozent zu, wie in Friedrichshain und Köpenick mit jeweils 0,9 Prozent.

Die Verknappungstendenzen auf dem Wohnungsmarkt führen tendenziell zu einer geringeren Umzugsneigung. Im Zehnjahresvergleich sank der Anteil der Wohnungskündigungen durch Mieter bei den Berliner Mitgliedsunternehmen des BBU von 9,4 Prozent im Jahr 2004 auf zuletzt 6,1 Prozent im Jahr 2014. In einigen Innenstadtlagen erreicht die Mieterfluktuation mittlerweile eine Quote von nur noch weniger als 5,0 Prozent. Am sesshaftesten waren die Mieterinnen und Mieter in den Altbezirken Kreuzberg, Mitte und Schöneberg.

Angesichts des rasanten Bevölkerungszuwachses und anhaltend niedriger Wohnungsleerstände in Berlin ist es umso wichtiger, dass Bauen erleichtert und kostengünstiger wird. Der Neubau in Berlin ist durch den merklichen Zuwachs des Bauvolumens zwar auf dem richtigen Weg. Trotzdem wird immer noch zu wenig gebaut. Das liegt auch an den schwierigen Rahmenbedingungen, vor allem an den immer weiter angehobenen staatlichen Bauauflagen und den damit verbundenen steigenden Neubaukosten, der Entwicklung der Baulandkosten, aber auch an immer weiteren Eingriffen in das Mietrecht und an neubaukritischen Initiativen. Anstelle von weiteren Veränderungen geht es um nachhaltige Verbesserungen und um die Berechenbarkeit der Neubaurahmenbedingungen. Denn nur bezahlbarer Wohnungsneubau kann den Markt nachhaltig entlasten.

Teil II.3 Mieten und Betriebskosten in Berlin





II.3 Mieten und Betriebskosten in Berlin

Wohnen in Berlin im Vergleich zum Bundesdurchschnitt nach wie vor günstig

Trotz des zunehmenden Nachfragedrucks infolge des anhaltend hohen Zuzugs ist das Wohnen in Berlin im Vergleich zum Bundesdurchschnitt und zu anderen deutschen Metropolen nach wie vor günstig. Zu diesem Ergebnis kommt auch der F+B-Mietspiegelindex 2014, mit dem die F+B Forschung und Beratung für Wohnen, Immobilien und Umwelt GmbH¹ die Nettokaltmieten von Wohnungen mit einer Fläche von 65 Quadratmetern mittlerer Ausstattung und Lage in 337 Städten mit mindestens 20.000 Einwohnern und veröffentlichten Mietspiegeln untersucht hat.

In den westlichen Bezirken Berlins betrug die durchschnittliche Nettokaltmiete danach 6,04 €/m² und in den östlichen Bezirken nur 5,65 €/m². In diesem Zusammenhang weist F+B auf die große Mietpreisspanne hin, die sich in den zum Teil sehr teuren Wohnungen, zum Beispiel in der Innenstadt, aber auch in günstigeren Wohnungen am Stadtrand ausdrückt.

Am meisten müssen Mieter nach wie vor in München zahlen. Mit einer durchschnittlichen Nettokaltmiete von 10,32 €/m² ist München weiterhin die teuerste deutsche Großstadt. Damit liegt die bayerische Landeshauptstadt 64 Prozent über dem von F+B für 2014 ermittelten Bundesdurchschnitt von 6,28 €/m².

Auch die Metropolräume Stuttgart (Rang 5), Köln (Rang 7), Frankfurt am Main (Rang 8) und Hamburg (Rang 12) stehen weit oben auf der Rangliste der teuersten deutschen Großstädte. Die Stuttgarter zahlten 2014 im Schnitt 8,24 €/m², das sind 31 Prozent mehr als der Bundesdurchschnitt. In Köln und Frankfurt am Main lagen die Mieten mit 7,97 und 7,90 €/m² rund 27 Prozent darüber. Hamburger Mieter mussten im Monat durchschnittlich 7,70 €/m², also 23 Prozent über dem Durchschnitt, für ihren Wohnraum veranschlagen.

Der von der F+B regelmäßig veröffentlichte Vergleich aktueller Mietangebote für zehn Jahre alte, 75 m² große Wohnungen kommt zu einer ähnlichen Rangfolge. Der F+B-Wohn-Index Deutschland² weist im IV. Quartal 2014 für die 50 teuersten deutschen Städte mit mehr als 25.000 Einwohnern durchschnittliche Neuvermietungsmieten von 8,50 €/m² bis zu 12,40 €/m² in München aus. Frankfurt am Main folgt mit einer Neuvertragsmiete von durchschnittlich 10,30 €/m² an dritter Stelle. Auch Hamburg und Stuttgart befinden sich mit Marktmietspielen von im Schnitt 9,70 €/m² unter den zehn teuersten Städten. Berlin befindet sich mit Rangfolge 122 nach wie vor nicht auf der Liste mit den 50 teuersten Städten. Der Berliner Mittelwert der Neuvertragsmieten lag im IV. Quartal 2014 bei 7,30 €/m² und war damit, vergleichbar mit dem Niveau in Hanau, Siegburg und Heilbronn, nach dem F+B-Wohnindex deutlich niedriger als in anderen Großstädten.

¹ F+B-Mietspiegelindex 2014, Pressemitteilung, F+B Forschung und Beratung für Wohnen, Immobilien und Umwelt GmbH, Hamburg, Dezember 2014

² F+B-Wohn-Index Deutschland 2015, Quartalsbericht I-2015, F+B Forschung und Beratung für Wohnen, Immobilien und Umwelt GmbH, Hamburg, 2015

Bestandsmieten bei den Mitgliedsunternehmen des BBU

Im Rahmen des Marktmonitors 2015 hat der BBU die jährliche Befragung zu den Bestands- und Neuvertragsmieten bei seinen Mitgliedsunternehmen zum siebten Mal auf Ebene der Berliner Bezirke und von 46 ausgewählten Gemeinden 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 Mietentwicklung in den einzelnen Marktsegmenten für die zwölf Berliner Bezirke und die 46 Orte im Land Brandenburg finden sich auf der diesem Marktmonitor beiliegenden CD. In diesem Jahr wurden außerdem erstmals Sonderauswertungen für die Brandenburger Landkreise und kreisfreien Städte erstellt. Parallel hierzu können die einzelnen Ergebnistabellen im Mitgliederbereich des Internetangebots des BBU heruntergeladen werden.

Im Rahmen der Befragung wurden Bestandsmietenangaben zu rund 880.000 Wohnungen erfasst. Bei den Neuvertragsmieten bezogen sich die Angaben auf knapp 55.000 Wohnungen.

Mietenentwicklung bei den Mitgliedsunternehmen des BBU auch 2014 moderat

Trotz steigender Nachfrage und sinkenden Wohnungsangebotes entwickelten sich die Nettokaltmieten im Bestand der Berliner Mitgliedsunternehmen des BBU 2014 weiterhin moderat. Im Vergleich zum Vorjahr stiegen die Bestandsmieten um 2,5 Prozent auf 5,43 €/m². Das sind 13 Cent mehr als im Vorjahr. Die Mietsteigerung 2014 liegt damit weitgehend im mehrjährigen Mittel. Seit 2003 stiegen die Bestandsmieten bei den Berliner Mitgliedsunternehmen des BBU im Schnitt um 2,7 Prozent pro Jahr.³

Die Mitgliedsunternehmen des BBU konnten 2014 ihre Position als Mietendämpfer in der Stadt weiter ausbauen. Mit zuletzt 5,43 €/m² lagen ihre Nettokaltmieten im Schnitt um 41 Cent unter dem Mittelwert des neuen Berliner Mietspiegels 2015 (5,84 €/m²) und damit weiterhin deutlich unterhalb der durchschnittlichen Mietpreise in der Stadt. Dies zeigt einmal mehr, dass die Wohnungen von Mitgliedsunternehmen des BBU für breite Schichten der Bevölkerung bezahlbar sind und bleiben.

Der Berliner Mietspiegel 2015 bezieht sich auf die ortsüblichen Nettokaltmieten zum Stichtag 1. September 2014 für die rund 1,2 Millionen nicht preisgebundenen Wohnungen in Mehrfamilienhäusern in der Stadt. Die mit dem Mietspiegel vergleichbare Nettokaltmiete nur im preisfreien Bestand der BBU-Mitgliedsunternehmen in Berlin lag mit durchschnittlich 5,38 €/m² sogar um knapp acht Prozent (0,46 €) unterhalb des Berliner Mietspiegelmittelwerts von 5,84 €/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.

In Anbetracht der rund 1.500 Euro, die die Wohnungsunternehmen im Jahr 2014 rein rechnerisch in jede Wohnung investiert haben, nehmen sie eine hohe soziale und stadtentwicklungspolitische Verantwortung wahr, indem sie seit Jahren auch ohne verschärfte Mietenregulierung für bezahlbare Wohnungen sorgen. Die am 1. Juni 2015 stadtweit in Kraft getretene Kappungsgrenze bei Neuvermietungen wird von den Mitgliedsunternehmen des BBU letztlich schon seit Jahren eingehalten.

³ Vgl. Jahresstatistiken der Mitgliedsunternehmen des BBU 2003 bis 2014

DURCHSCHNITTLICHE NETTOKALTMIETE IM BESTAND DER MITGLIEDSUNTERNEHMEN DES BBU in Berlin, 2012 bis 2014, nach Baujahr und Art der Förderung					
Wohnungen nach Baujahr und Art der Förderung	Mittelwert €/m ² Wohnfläche monatlich*			Veränderung 2014 zu 2013 in %	Anzahl Wohnungen
	am 31.12.2012	am 31.12.2013	am 31.12.2014		
Preisgebundene, im 1. Förderungsweg erstellte Wohnungen	5,49	5,61 ** (5,60) ***	5,80	3,4	66.618
Wohnungen mit Mietpreisbindungen aufgrund von Modernisierungs- und Instandsetzungsförderungen	4,80	4,90 ** (4,88) ***	5,00	2,0	10.798
Preisgebundene, im 2. Förderungsweg erstellte Wohnungen	6,82	6,91 ** (6,95) ***	6,84	-1,0	5.610
Wohnungen mit Mietpreisbindungen insgesamt	5,48	5,60** (5,59) ***	5,76	2,9	83.026
Preisfreie Wohnungen bis 1948 erstellt	5,20	5,43 ** (5,38) ***	5,55	2,2	132.209
Preisfreie Wohnungen von 1949 bis 1972 erstellt	5,08	5,24 ** (5,22) ***	5,36	2,3	207.498
Preisfreie Wohnungen von 1973 bis 1990 erstellt	4,98	5,07 ** (5,08) ***	5,15	1,6	161.198
Preisfreie Wohnungen von 1991 bis 2000 erstellt	6,18	6,26 ** (6,20) ***	6,42	2,6	7.978
Preisfreie Wohnungen ab 2001 erstellt	8,22	8,38 ** (8,42) ***	8,69	3,7	2.426
Preisfreie Wohnungen insgesamt	5,10	5,26** (5,24) ***	5,38	2,3	511.309
Durchschnittliche Nettokaltmiete insgesamt	5,16	5,30	5,43	2,5	594.335

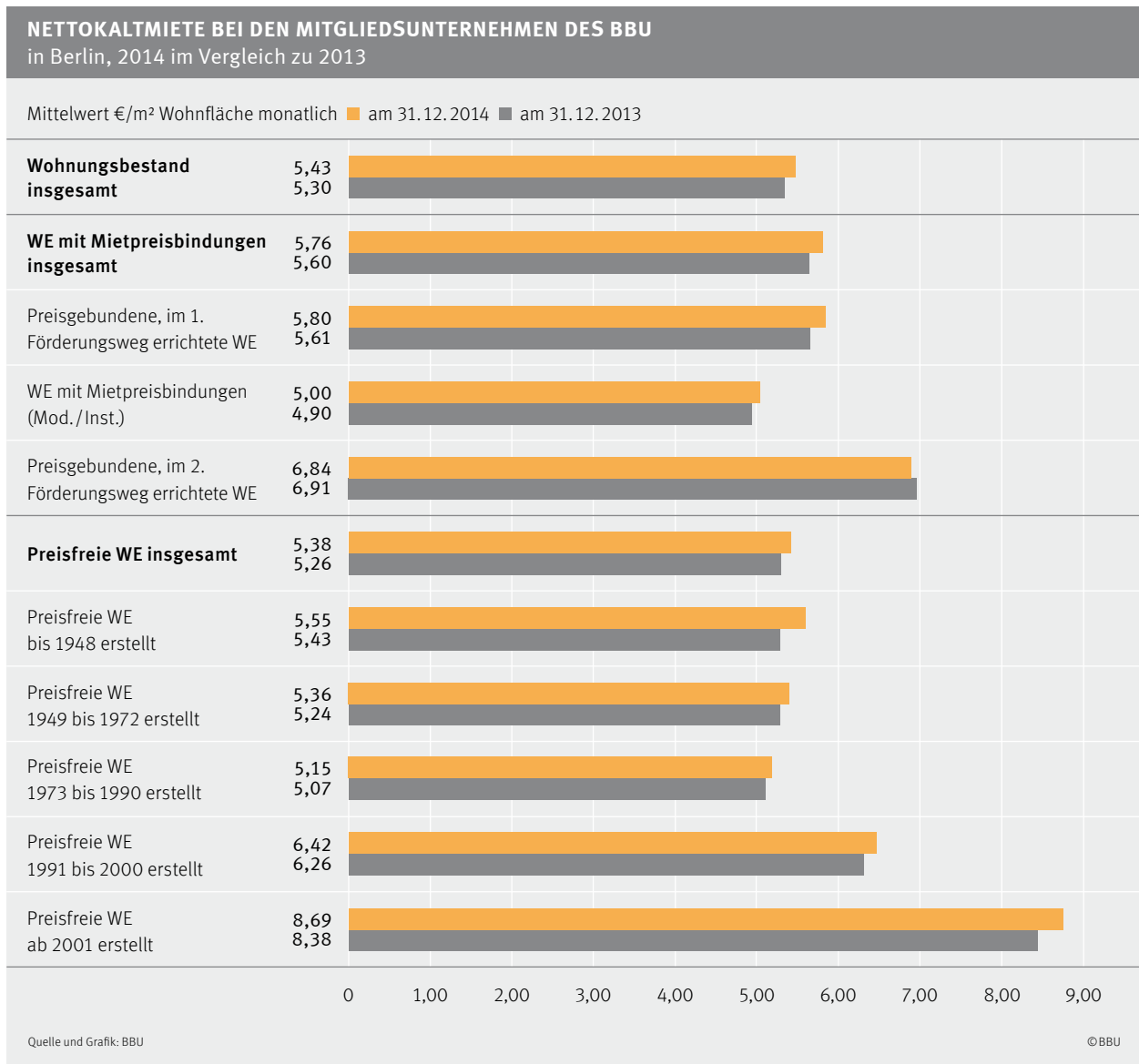
* durchschnittliche Nettokaltmiete pro Marktsegment zum Stichtag 31.12. des Berichtsjahres
** bereinigter Vorjahreswert auf Grundlage des gleichen Wohnungsbestandes wie im Jahr 2014
*** Vorjahreswert

Quelle: BBU © BBU

Überdurchschnittliche Mietpreissteigerungen im Neubaubestand ab 1990

Auch im Jahr 2014 konnten in fast allen Marktsegmenten und Baualtersklassen Mietanstiege beobachtet werden. Dabei fiel die durchschnittliche Mietpreissteigerung im Bestand mit Mietpreisbindungen (+2,9 %) höher aus als im preisfreien Bestand (+2,3 %). Zurückzuführen ist dies auf die stark überdurchschnittliche Steigerungsrate von 3,4 Prozent bei den rund 67.000 im 1. Förderungsweg erstellten Sozialwohnungen, auf die ein Großteil des preisgebundenen Bestandes entfällt. Leicht rückläufige Mieten waren 2014 lediglich bei den wenigen im 2. Förderungsweg erstellten preisgebundenen Wohnungen zu verzeichnen.

Insgesamt 86 Prozent der rund 594.000 erfassten Wohnungen der Berliner Mitgliedsunternehmen des BBU entfallen auf den preisfreien Bestand. Mit Ausnahme der jüngsten Baualtersklassen ab 1991 hatten alle übrigen preisfreien Bestände leicht unterdurchschnittliche Mietsteigerungen. Am geringsten war die Steigerungsrate im nicht preisgebundenen Bestand der Baujahre 1973 bis 1990 (+1,6 %). Aber selbst bei den besonders gefragten Altbauten in Innenstadtlagen hat sich die Mietpreissteigerung gegenüber dem Vorjahr deutlich abgeschwächt. Während die bis 1948 errichteten nicht preisgebundenen Wohnungen im Jahr 2013 noch eine Steigerungsrate von 3,5 Prozent aufwiesen, lag die Mietpreissteigerung im Jahr 2014 mit einem Plus von 2,2 Prozent leicht unter dem Durchschnitt.



Preisfreie Wohnungen fast sieben Prozent günstiger als Wohnungen mit Mietpreisbindungen

Die durchschnittlichen Nettokaltmieten im Bestand der Berliner Mitgliedsunternehmen des BBU waren 2014 im nicht preisgebundenen Bestand (5,38 €/m²) weiterhin niedriger als bei den preisgebundenen Wohnungen (5,76 €/m²).

Insbesondere bei den preisgebundenen rund 67.000 erfassten Sozialwohnungen des 1. Förderungswegs lag die durchschnittliche Nettokaltmiete zum Jahresende 2014 (5,80 €/m²) weiterhin deutlich über dem Mittelwert im preisfreien Bestand. Im Jahr 2014 betrug die Differenz 42 Cent. Der Förder-

abbau der vergangenen Jahre hat zur Folge, dass die Nettokaltmieten mit unternehmensdurchschnittlichen Spitzenwerten von bis zu 7,39 €/m² in Pankow bei vielen Sozialwohnungen das Niveau vergleichbarer Marktmieten übertreffen.

Noch teurer waren nur die preisgebundenen im 2. Förderungsweg errichteten Wohnungen (6,84 €/m²) sowie die preisfreien Wohnungen ab Baujahr 1991. Am teuersten waren erwartungsgemäß die wenigen ab 2001 fertig gestellten preisfreien Wohnungen mit einer durchschnittlichen Nettokaltmiete von 8,69 €/m². In diesem Segment wurden unternehmensdurchschnittliche Spitzenwerte von 13,18 €/m² in Charlottenburg-Wilmersdorf ermittelt.

DURCHSCHNITTliche NETTOKALTMIETE IM BESTAND DER MITGLIEDSUNTERNEHMEN DES BBU in Berlin, nach Baujahr und Art der Förderung, am 31. 12. 2014				
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	3,70	5,80	7,39	66.618
Wohnungen mit Mietpreisbindungen aufgrund von Modernisierungs- und Instandsetzungsförderungen	4,29	5,00	5,56	10.798
Preisgebundene, im 2. Förderungsweg erstellte Wohnungen	5,39	6,84	8,27	5.610
Wohnungen mit Mietpreisbindungen insgesamt	3,70	5,76	8,27	83.026
Preisfreie Wohnungen bis 1948 erstellt	3,87	5,55	8,95	132.209
Preisfreie Wohnungen von 1949 bis 1972 erstellt	3,94	5,36	7,00	207.498
Preisfreie Wohnungen von 1973 bis 1990 erstellt	3,99	5,15	8,91	161.198
Preisfreie Wohnungen von 1991 bis 2000 erstellt	4,50	6,42	10,22	7.978
Preisfreie Wohnungen ab 2001 erstellt	6,84	8,69	13,18	2.426
Preisfreie Wohnungen insgesamt	3,96	5,38	7,23	511.309
Durchschnittliche Nettokaltmiete insgesamt	3,96	5,43	7,43	594.335

* Minimum/Maximum: niedrigster bzw. höchster unternehmensbezogener Mittelwert

Quelle: BBU © BBU

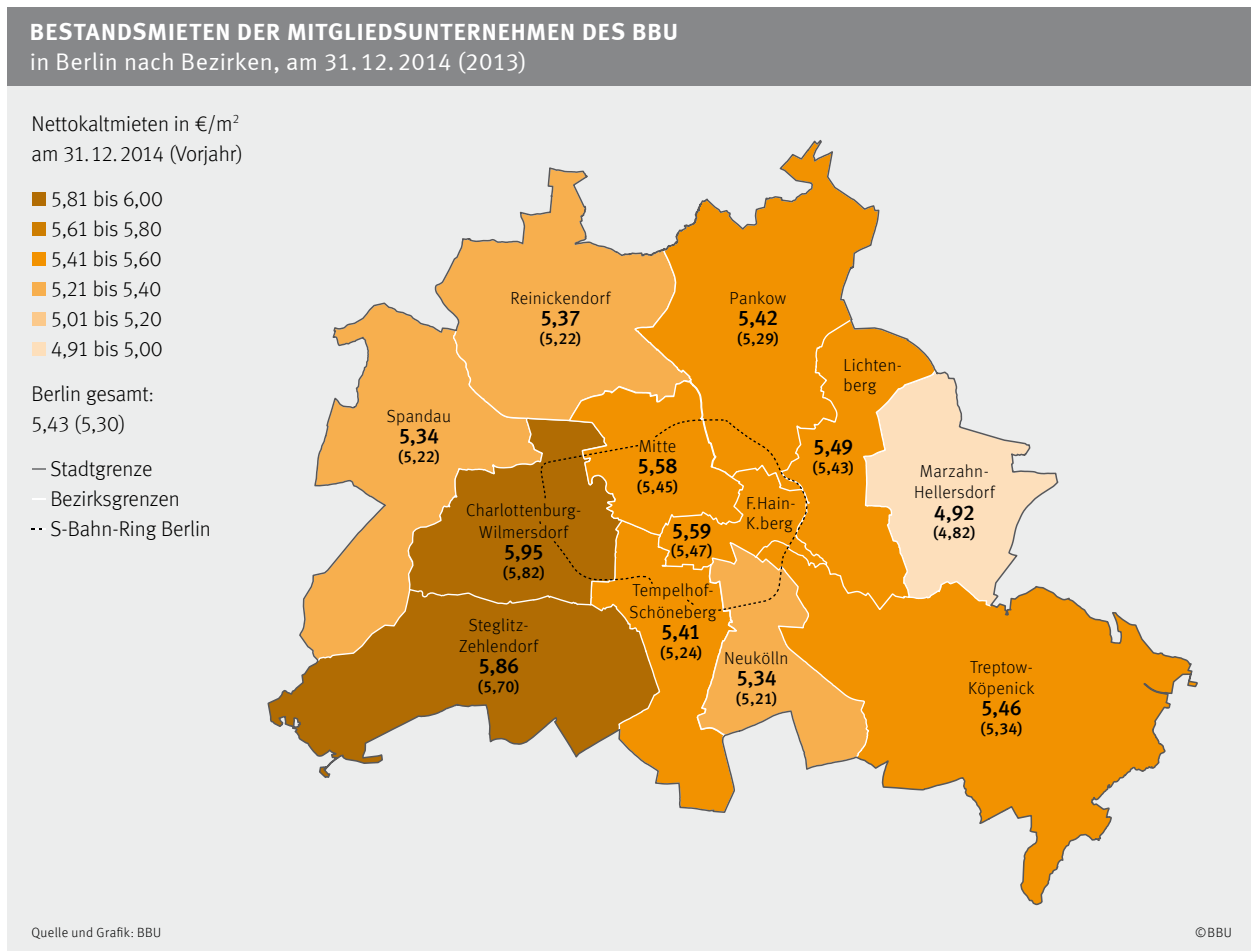
Mietenniveau in den einzelnen Berliner Bezirken unterschiedlich

Die durchschnittlichen Nettokaltmieten bei den Mitgliedsunternehmen des BBU in den einzelnen Berliner Bezirken wiesen auch 2014 eine große Spanne auf. Zum Stichtag 31. Dezember 2014 reichte sie von knapp 5,00 €/m² in Marzahn-Hellersdorf bis zu knapp 6,00 €/m² in Charlottenburg-Wilmersdorf. Dabei lag der Mittelwert der Nettokaltmieten in sechs der zwölf Berliner Bezirke über der durchschnittlichen Nettokaltmiete im Gesamtbestand der Mitgliedsunternehmen des BBU in Berlin von 5,43 €/m².

Im Ranking der Bezirke stand neben dem Bezirk Charlottenburg-Wilmersdorf (5,95 €/m²) erneut Steglitz-Zehlendorf mit einer durchschnittlichen Nettokaltmiete von 5,86 €/m² an vorderster Stelle. Danach folgten Friedrichshain-Kreuzberg (5,59 €/m²) und Mitte (5,58 €/m²). Aber auch in Lichtenberg (5,49 €/m²) und Treptow-Köpenick (5,46 €/m²) lagen die durchschnittlichen Nettokaltmieten noch knapp über dem Durchschnittswert im Bestand der Mitgliedsunternehmen des BBU in Berlin insgesamt. Hier wirkte sich in den vergangenen Jahren nicht zuletzt die fast flächendeckende Modernisierung des Gebäudebestandes im Ostteil Berlins auf die Mietentwicklung aus.

Die niedrigste durchschnittliche Nettokaltmiete im Bestand der Mitgliedsunternehmen des BBU wurde zum Stichtag 31. Dezember 2014 mit 4,92 €/m² abermals für den Bezirk Marzahn-Hellersdorf ermittelt. In den übrigen Berliner Bezirken haben die durchschnittlichen Nettokaltmieten mittlerweile die Fünf-Euro-Marke überschritten. Dabei gleichen sich die Nettokaltmieten auch in außerhalb des S-Bahn-Rings gelegenen Bezirken immer mehr an das Gesamtberliner Mietenniveau an. Dazu zählen insbesondere Pankow (5,42 €/m²) und Tempelhof-Schöneberg (5,41 €/m²).

Die Spanne der unternehmensdurchschnittlichen Miethöhen war auch zum Jahresende 2014 in Treptow-Köpenick am größten. Sie reichte von 4,55 €/m² im Minimum bis zu 12,00 €/m² im Maximum bei einem Wohnungsunternehmen mit preisfreien Neubauwohnungen, die nach 2001 errichtet worden sind. Danach folgte Steglitz-Zehlendorf mit Werten zwischen 4,79 €/m² im Minimum und 10,88 €/m² im Maximum.



DURCHSCHNITTLICHE NETTOKALTMIETE IM BESTAND DER MITGLIEDSUNTERNEHMEN DES BBU in Berlin nach Bezirken, am 31.12.2014				
Bezirk	Wohnfläche monatlich			Anzahl erfasster Wohnungen
	Minimum €/m ² *	Mittelwert €/m ²	Maximum €/m ² *	
Charlottenburg-Wilmersdorf	4,60	5,95	7,18	33.088
Friedrichshain-Kreuzberg	4,48	5,59	8,12	32.834
Lichtenberg	4,33	5,49	6,80	95.082
Marzahn-Hellersdorf	4,00	4,92	5,42	70.806
Mitte	4,49	5,58	6,70	41.380
Neukölln	4,24	5,34	9,35	41.320
Pankow	3,96	5,42	9,05	62.210
Reinickendorf	4,11	5,37	6,34	48.687
Spandau	4,03	5,34	5,81	38.447
Steglitz-Zehlendorf	4,79	5,86	10,88	31.960
Tempelhof-Schöneberg	4,52	5,41	7,08	40.185
Treptow-Köpenick	4,55	5,46	12,00	53.751
Berlin insgesamt**	3,96	5,43	7,43	594.335

* Minimum/Maximum: niedrigster bzw. höchster unternehmensbezogener Mittelwert
** Für 4.585 Wohnungen liegen die Angaben nur für den Gesamtbestand in Berlin vor.

Quelle: BBU © BBU

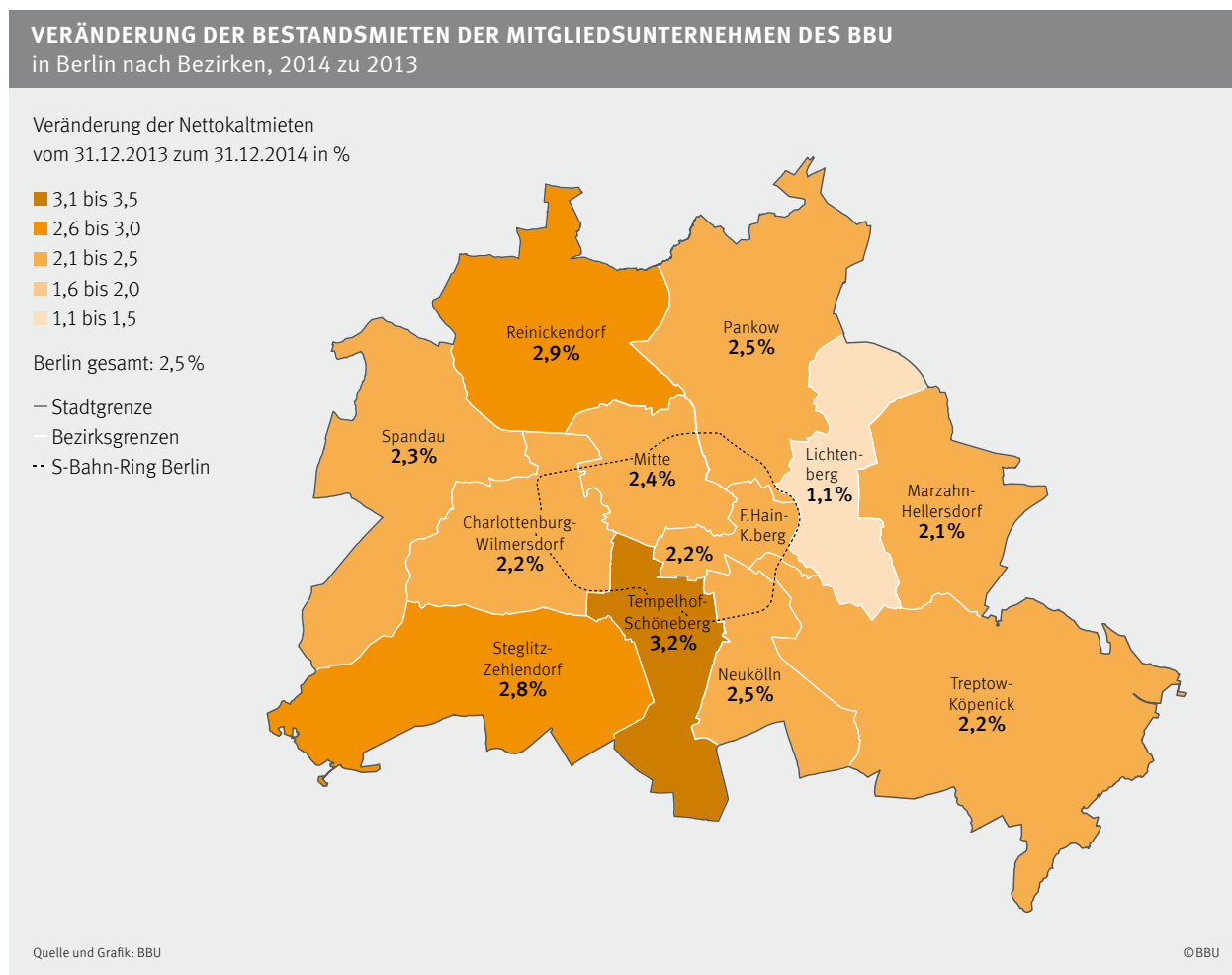
Mietsteigerungsraten 2014 in der Hälfte der Berliner Bezirke überdurchschnittlich hoch

Im Jahr 2014 reichte die Spanne der durchschnittlichen Mietsteigerungsraten in den einzelnen Berliner Bezirken von 1,1 bis 3,2 Prozent. In fünf der insgesamt zwölf Berliner Bezirke lagen die Mietsteigerungsraten mindestens auf Höhe des Durchschnittswerts von 2,5 Prozent im Gesamtbestand der Berliner Mitgliedsunternehmen des BBU. An erster Stelle stand Tempelhof-Schöneberg (+3,2 %), gefolgt von Reinickendorf (2,9 %). Diese beiden Bezirke hatten zwar weiterhin leicht unterdurchschnittliche Nettokaltmieten, allerdings findet dort eine stetige Annäherung an das durchschnittliche Mietenniveau im gesamtstädtischen Bestand der Mitgliedsunternehmen des BBU von zuletzt 5,43 €/m² statt. Dafür spricht, dass sowohl für Tempelhof-Schöneberg als auch für Reinickendorf bereits seit dem Jahr 2011 fast ausnahmslos überdurchschnittlich starke Mietsteigerungen ermittelt worden sind.

Das gleiche gilt für den angrenzenden Bezirk Pankow. In diesem Bezirk bewegen sich mittlerweile sowohl die durchschnittliche Mietsteigerungsrate als auch die durchschnittliche Nettokaltmiete im Bestand der Mitgliedsunternehmen des BBU auf gesamtstädtischem Niveau. Daneben stieg die durchschnittliche Nettokaltmiete im Jahr 2014 auch in Steglitz-Zehlendorf (+2,8 %) erneut überdurchschnittlich stark an.

Für Neukölln wurde 2014 eine Mietsteigerungsrate auf Höhe des gesamtstädtischen Niveaus von 2,5 Prozent ermittelt, nachdem dort im Jahr 2013 im Bezirksvergleich noch der stärkste Anstieg der Bestandsmieten von durchschnittlich 3,6 Prozent ermittelt worden ist.

Auch in den meisten anderen Berliner Bezirken hat sich der Anstieg der durchschnittlichen Nettokaltmieten im Jahr 2014 im Vergleich zum Vorjahr etwas abgeschwächt. Neben Tempelhof-Schöneberg (+0,9 Prozentpunkte) wurde lediglich für Friedrichshain-Kreuzberg (+0,1 Prozentpunkte) eine höhere Steigerungsrate als im Vorjahr ermittelt.



Den niedrigsten Anstieg der Nettokaltmieten auf Bezirksebene hatten im Jahr 2014 die Bestände der Mitgliedsunternehmen des BBU im Bezirk Lichtenberg (+1,1 %). Allerdings liegt die durchschnittliche Nettokaltmiete in Lichtenberg (2014: 5,49 €/m²) bereits seit einigen Jahren über dem Gesamtberliner Mittelwert im Bestand der Mitgliedsunternehmen des BBU.

DURCHSCHNITTLICHE NETTOKALTMIETE IM BESTAND DER MITGLIEDSUNTERNEHMEN DES BBU					
in Berlin nach Bezirken, 2014 im Vergleich zu 2013					
Bezirk	Mittelwert €/m ² Wohnfläche monatlich am:		Differenz Mittelwert 2014 zu 2013 €/m ² Wohnfläche monatlich		Anzahl erfasster Wohnungen
	31.12.2014	31.12.2013	absolut	in %	
Charlottenburg-Wilmersdorf	5,95	5,82	0,13	2,2	33.088
Friedrichshain-Kreuzberg	5,59	5,47	0,12	2,2	32.834
Lichtenberg	5,49	5,43	0,06	1,1	95.082
Marzahn-Hellersdorf	4,92	4,82	0,10	2,1	70.806
Mitte	5,58	5,45	0,13	2,4	41.380
Neukölln	5,34	5,21	0,13	2,5	41.320
Pankow	5,42	5,29	0,13	2,5	62.210
Reinickendorf	5,37	5,22	0,15	2,9	48.687
Spandau	5,34	5,22	0,12	2,3	38.447
Steglitz-Zehlendorf	5,86	5,70	0,16	2,8	31.960
Tempelhof-Schöneberg	5,41	5,24	0,17	3,2	40.185
Treptow-Köpenick	5,46	5,34	0,12	2,2	53.751
Berlin insgesamt*	5,43	5,30	0,13	2,5	594.335

* Für 4.585 Wohnungen liegen die Angaben nur für den Gesamtbestand in Berlin vor.

Quelle: BBU ©BBU

Neuvertragsmieten

Ergänzend zu den Erhebungen der Bestandsmieten hat der BBU auch für das Jahr 2014 die Nettokaltmieten beim Abschluss von neuen Mietverträgen im preisfreien Bestand der Mitgliedsunternehmen des BBU erfasst. Die Ergebnisse der Befragung liefern detaillierte Informationen über die tatsächlich realisierten Mietpreise. Dabei gehen die Auswertungen nicht nur räumlich, sondern auch strukturell in die Tiefe. Neben fünf verschiedenen Baualtersklassen analog zu den Bestandsmieten wird zusätzlich noch nach der Lage der Wohnungen und deren Sanierungsstand differenziert.

Die detaillierten Ergebnisse der Befragung finden sich in den Anlagen 10 bis 15 auf der beiliegenden CD-ROM. Für Berlin werden die Ergebnisse nach den zwölf Bezirken gegliedert, für das Land Brandenburg wurden Sonderauswertungen für 41 Orte und erstmals in diesem Jahr für die Landkreise und kreisfreien Städte erstellt.

Im Gegensatz zu den Bestandsmieten ist ein Benchmarking der Neuvertragsmieten aufgrund der strukturellen Unterschiede der in den jeweiligen Berichtsjahren neu vermieteten Wohnungen nur bedingt möglich. Zwar werden bei den detaillierten Auswertungen auf kleinräumiger Ebene die jeweiligen Vorjahreswerte ausgewiesen, allerdings gilt es dabei zu beachten, dass unterschiedliche Qualitäten (Merkmale) der neuvermieteten Objekte zu differierenden Mietdurchschnitten führen können.

Neuvertragsmieten der BBU-Mitgliedsunternehmen in Berlin 2014 unter Marktdurchschnitt

Bei der Auswertung der Neuvertragsmieten bei den Mitgliedsunternehmen des BBU in Berlin wurden die Angaben zu rund 34.000 im Jahr 2014 neu abgeschlossenen Mietverträgen berücksichtigt. Die Zahl der Neuvermietungen auf Bezirksebene schwankte zwischen 1.230 in Friedrichshain-Kreuzberg und 6.355 Neuverträgen im Bezirk Lichtenberg.

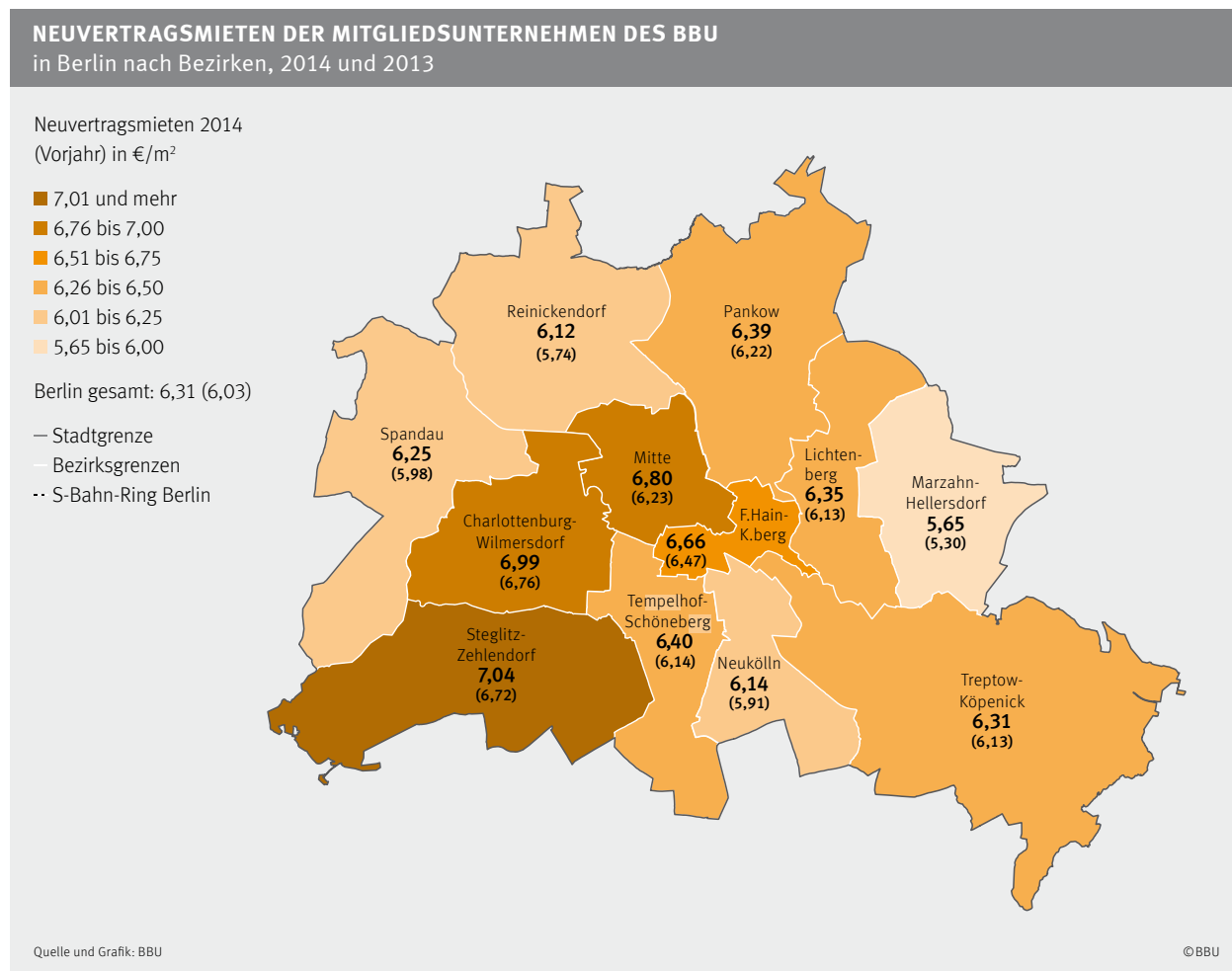
Im gesamtstädtischen Durchschnitt lagen die Neuvertragsmieten bei den BBU-Mitgliedsunternehmen im Jahr 2014 bei 6,31 €/m². Das sind 0,28 €/m² mehr als im Vorjahr. Mit einer Steigerungsrate von durchschnittlich 4,6 Prozent stiegen die Neuvertragsmieten im Jahr 2014 damit erwartungsgemäß stärker an als die Bestandsmieten (+2,5 %).

Im Vergleich zu den auf gesamtstädtischer Ebene ermittelten Angebotsmieten anderer Marktforschungsinstitute fällt die mittlere Neuvertragsmiete der BBU-Mitgliedsunternehmen jedoch deutlich moderater aus als im Marktdurchschnitt. So lag die von der RegioKontext GmbH im Rahmen des diesjährigen BBU-Marktmonitors anhand der Immobilienanzeigen von Immobilienscout24 ermittelte Angebotsmiete in Berlin im Jahr 2014 bei durchschnittlich 9,01 €/m². Somit haben die Wohnungsbestände der BBU-Mitgliedsunternehmen auch beim Neuvermietungs geschahen eine preisdämpfende Wirkung.

Selbst in ausgewählten Marktsegmenten liegen die Neuvertragsmieten auf gesamtstädtischer Ebene noch deutlich über den Neuvertragsmieten bei den BBU-Mitgliedsunternehmen. Der F+B-Wohn-Index Deutschland, mit dem die F+B Forschung und Beratung für Wohnen, Immobilien und Umwelt GmbH regelmäßig aktuelle Mietangebote für zehn Jahre alte, 75 m² große Wohnungen deutschlandweit vergleicht, weist für Berlin im IV. Quartal 2014 beispielsweise einen Mittelwert der Neuvertragsmieten von 7,30 €/m² aus. Das Berliner Mietenniveau war nach Angaben von F+B vergleichbar mit Hanau, Siegburg und Heilbronn und damit noch wesentlich niedriger als in anderen Großstädten wie München mit einer durchschnittlichen Neuvertragsmiete von 12,40 €/m².

Neuvertragsmieten in Marzahn-Hellersdorf weiterhin am günstigsten

Die Spanne der unternehmensdurchschnittlichen Neuvertragsmieten in einzelnen Marktsegmenten bei den Mitgliedsunternehmen des BBU reichte im Jahr 2014 von 3,10 €/m² in Lichtenberg bis zu 12,30 €/m² in Mitte. Mit einer Durchschnittsmiete von 5,65 €/m² bei Neuvermietungen blieb Marzahn-Hellersdorf weiterhin der preiswerteste Bezirk. Auch in den Bezirken Reinickendorf (6,12 €/m²), Neukölln (6,14 €/m²) und Spandau (6,25 €/m²) lagen die Neuvertragsmieten 2014 unter dem gesamtstädtischen Durchschnitt.



Die höchsten Durchschnittsmieten bei Neuvermietung wurden 2014 mit 7,04 €/m² für Steglitz-Zehlendorf ermittelt, gefolgt von Charlottenburg-Wilmersdorf (6,99 €/m²), Mitte (6,80 €/m²) und Friedrichshain-Kreuzberg (6,66 €/m²).

NEUVERTRAGSMIETEN DER MITGLIEDSUNTERNEHMEN DES BBU in Berlin nach Bezirken, vom 01. 01. 2014 bis 31. 12. 2014				
Mieten in €/m ² Wohnfläche, netto kalt pro Monat				
Bezirk	Vermietungsfälle Anzahl gesamt	Minimum* €/m ²	Mittelwert €/m ²	Maximum* €/m ²
Charlottenburg-Wilmersdorf	1.335	4,94	6,99	11,58
Friedrichshain-Kreuzberg	1.230	4,54	6,66	10,85
Lichtenberg	6.355	3,10	6,35	9,83
Marzahn-Hellersdorf	4.951	4,00	5,65	8,50
Mitte	2.278	4,23	6,80	12,30
Neukölln	2.125	4,25	6,14	9,32
Pankow	4.333	3,63	6,39	10,15
Reinickendorf	3.227	5,06	6,12	10,63
Spandau	1.819	4,55	6,25	8,32
Steglitz-Zehlendorf	1.427	3,11	7,04	9,43
Tempelhof-Schöneberg	1.949	4,90	6,40	9,75
Treptow-Köpenick	3.049	5,01	6,31	11,29
Berlin gesamt	34.078	3,10	6,31	12,30
* Minimum/Maximum: Niedrigster bzw. höchster unternehmensbezogener Mittelwert in einzelnen Marktsegmenten				
Quelle: BBU ©BBU				

Die Neuvertragsmieten der sanierten und teilsanierten Bestände wiesen 2014, wie bereits im Vorjahr, ein annähernd gleiches Preisniveau von 6,34 €/m² bzw. 6,33 €/m² auf. In beiden Segmenten lagen die Mittelwerte der Nettokaltmieten geringfügig über dem gesamtstädtischen Durchschnitt bei den Mitgliedsunternehmen des BBU. Für die unsanierten Bestände, die 2014 lediglich rund 14 Prozent der Neuvermietungen ausmachten, wurden mit durchschnittlich 6,13 €/m² die geringsten Neuvertragsmieten ermittelt.

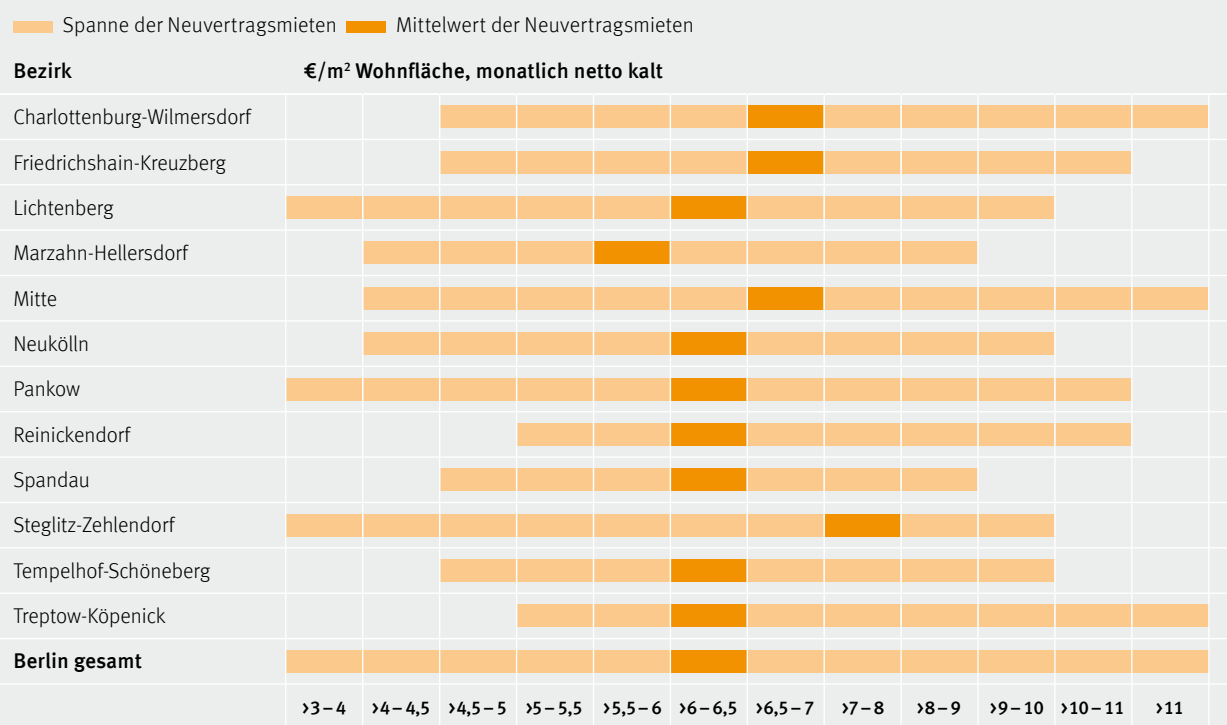
Neuvertragsmieten bei den Mitgliedsunternehmen des BBU weisen große Preisspanne auf

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.

Der Mittelwert der Neuvertragsmieten lag in den meisten Bezirken zwischen 6,00 und 7,00 €/m² nettokalt. Lediglich für Marzahn-Hellersdorf wurde ein niedrigerer Wert von 5,50 bis 6,00 €/m² ermittelt. Den höchsten Mittelwert hatte Steglitz-Zehlendorf mit 7,00 bis 8,00 €/m².

In den Bezirken Lichtenberg und Pankow, aber auch in Steglitz-Zehlendorf wurden in einzelnen Marktsegmenten auch Wohnungen mit Nettokaltmieten von 3,00 bis 4,00 €/m² neu vermietet. Neben diesen drei Bezirken konnten außerdem in Marzahn-Hellersdorf, Mitte und Neukölln Wohnungen von Mitgliedsunternehmen des BBU mit Nettokaltmieten unter 4,50 €/m² angemietet werden. Unternehmensdurchschnittliche Spitzenwerte bei Neuvermietungen von mehr als 11,00 €/m² wurden lediglich in einzelnen Marktsegmenten in Charlottenburg-Wilmersdorf, Mitte und Treptow-Köpenick erzielt.

SPANNEN DER NEUVERTRAGSMIETEN DER MITGLIEDSUNTERNEHMEN DES BBU
in Berlin nach Bezirken, 2014, (Unternehmensbezogener Mittelwert)



Quelle und Grafik: BBU

©BBU

Die abgerechneten Betriebskosten in Berlin

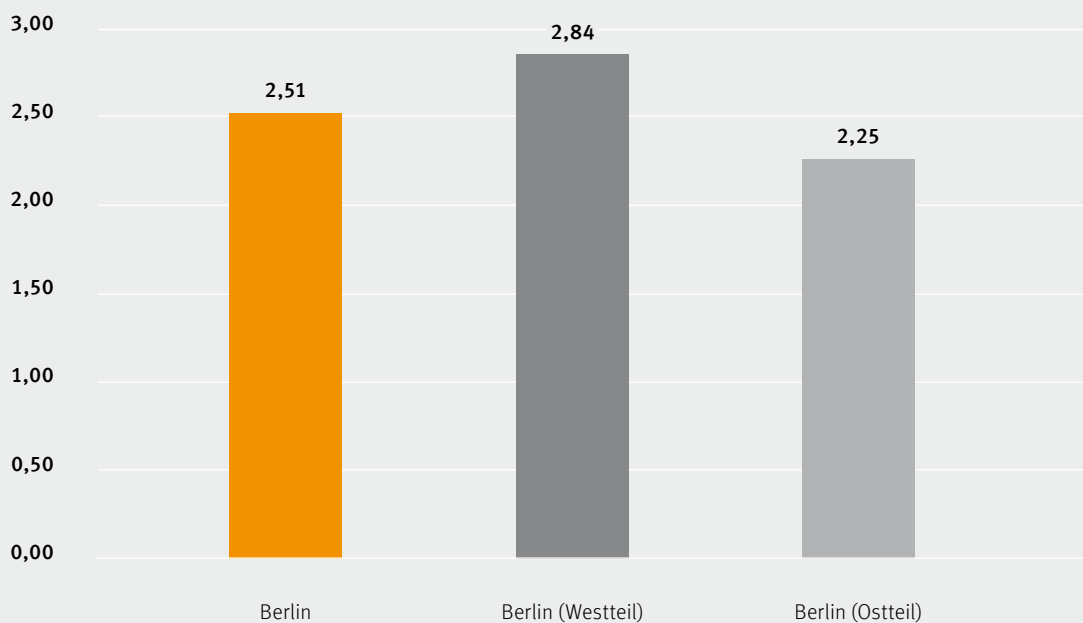
Die Betriebskosten sind 2013 für die Berliner Mieterinnen und Mieter in BBU-Mitgliedsunternehmen nur um rund ein Prozent (0,03 €/m²) gestiegen. Sie lagen im Durchschnitt bei 2,51 €/m².

Im langjährigen Mittel stiegen die Betriebskosten bei den BBU-Mitgliedsunternehmen von 1995 bis 2013 jährlich um weniger als ein Prozent (knapp 0,02 €/m²), obwohl die Preise für Energie und Wasser deutlich stärker angehoben wurden. Wohnungsunternehmen, Mieterinnen und Mieter dämpfen erfolgreich die Betriebskosten. Dies wird besonders am Beispiel der Wärmekosten deutlich. Seit 1995 verzeichnete der BBU bei seinen Mitgliedsunternehmen im langjährigen Mittel einen jährlichen Anstieg nur um ein Prozent (0,01 €/m²).

Mit ihren Investitionen in die Modernisierung der Wohnungen sind die Wohnungsunternehmen hervorragende Verbraucherschützer. Das kann in Zukunft aber nur so bleiben, wenn sie ihre Investitionsentscheidungen weiterhin ausschließlich nach Wirtschaftlichkeitskriterien treffen können. Das gilt vor allem beim teuren Klimaschutz. Schätzungen des BBU zufolge wären die Kosten für Heizung und Warmwasser ohne die umfangreichen Modernisierungsinvestitionen heute doppelt so hoch, d.h. bei rund 2,00 €/m². Ein weiterer positiver Effekt ist eine drastische Reduzierung der CO₂-Emissionen der Wohnungsbestände. Sie stoßen heute jedes Jahr mehr als 53 Prozent weniger Klimagas aus als 1990.

DURCHSCHNITTLICHE ABGERECHNETE BETRIEBSKOSTEN
der Mitgliedsunternehmen des BBU in Berlin, 2013 (ohne Aufzugskosten)

€/m² Wohnfläche monatlich



Quelle: BBU-Betriebskostendatenbank (Stand der Auswertung: 2015)

©BBU

Betriebskosten 2014: Milde Kältephase und gesunkener Ölpreis sorgen für Entspannung

Wegen der milden Temperaturen, dem daraus resultierenden niedrigeren Verbrauch und gesunkenen Energiepreisen kann sich ein Teil der Mieterinnen und Mieter bei der Betriebskostenabrechnung für 2014 über eine Rückzahlung freuen: Der BBU schätzt hier einen Anstieg um ein halbes Prozent (0,01 €/m²) auf dann durchschnittlich 2,52 €/m². Da die Wohnungsunternehmen die Betriebskostenvorauszahlungen den erwarteten Preisentwicklungen anpassen, dürften Nachforderungen an die Mieterinnen und Mieter meist ausbleiben.

Dass die massiven Preissteigerungen nur so gedämpft auf die Betriebskosten durchgeschlagen haben, ist Ergebnis der hohen Investitionen der Wohnungsunternehmen in energiesparende Modernisierungsmaßnahmen. Positiv wirkt sich außerdem auch die Umstellung auf kostengünstigere Energieträger durch die BBU-Mitgliedsunternehmen aus. Über die Investitionen hinaus trugen u. a. das Aushandeln günstiger Rahmenverträge für den Einkauf von Heizenergie, ein effizienteres Abfallmanagement durch Nutzung des Wettbewerbs und das sparsamere Verbrauchsverhalten der Mieterinnen und Mieter zur relativen Stabilität der Betriebskosten bei.

Die abgerechneten Betriebskosten in Berlin (Westteil)

Ein differenziertes Bild ergibt sich bei einer Betrachtung nach Regionen.

Die Betriebskosten sind 2013 für die Mieterinnen und Mieter in Wohnungen im Westteil Berlins der BBU-Mitgliedsunternehmen um etwa ein halbes Prozent (0,01 €/m²) gestiegen. Damit lagen sie im Durchschnitt monatlich bei 2,84 €/m².

Von 1995 bis 2013 sind die Betriebskosten bei den BBU-Mitgliedsunternehmen im langjährigen Mittel jährlich um knapp zwei Prozent (rund 0,04 €/m²) gestiegen. Die Preiserhöhungen für Energie und Wasser geben diesen Trend vor. Das wird auch am Beispiel der Wärmekosten deutlich. Im Vergleich zu 1995 verzeichnete der BBU bei seinen Mitgliedsunternehmen im langjährigen Mittel einen Anstieg der Wärmekosten um drei Prozent (gut 0,02 €/m²).

Gründe für den Anstieg der Betriebskosten seit 1995 bei den BBU-Mitgliedsunternehmen in den westlichen Bezirken Berlins liegen im Vergleich zu den östlichen Bezirken im geringeren energetischen Modernisierungsstand sowie in Gebäudestrukturen und Wohnanlagen mit weniger kompakten Wohngebäuden.

Der niedrigere Heizverbrauch und der gesunkene Ölpreis gegenüber dem vorherigen Jahr bedeuten für einen Großteil der Mieterinnen und Mieter im Westteil Berlins bei der Betriebskostenabrechnung für 2014 eine Kostenentlastung: Der BBU geht hier aber insgesamt von einer marginalen Erhöhung um ein halbes Prozent (0,01 €/m²) auf dann durchschnittlich 2,85 €/m² aus.

Die abgerechneten Betriebskosten in Berlin (Ostteil)

Die Betriebskosten sind 2013 für die Mieterinnen und Mieter in Wohnungen im Ostteil Berlins der BBU-Mitgliedsunternehmen um rund drei Prozent (0,06 €/m²) gestiegen. Damit lagen sie im Durchschnitt bei 2,25 €/m².

Von 1995 bis 2013 sind die Betriebskosten bei den BBU-Mitgliedsunternehmen jedoch nahezu konstant geblieben, obwohl wie im Westteil Berlins die Preise für Energie und Wasser deutlich angehoben wurden. Die Einsparungserfolge werden vor allem am Beispiel der Wärmekosten deutlich. Im Vergleich zu 1995 konnten die BBU-Mitgliedsunternehmen eine Senkung um rund sechs Prozent (0,05 €/m²) verzeichnen.

Grund für diese vergleichsweise günstige Entwicklung der Betriebskosten bei den BBU-Mitgliedsunternehmen im Ostteil Berlins ist der mittlerweile bei ihren Wohnungen erreichte hohe Modernisierungsstand. Rund drei Viertel aller Wohnungen wurden seit 1990 vollständig oder teilweise energetisch modernisiert. Kostendämpfend wirken sich auch die vorhandene Gebäudestruktur (kompakte mehrstöckige Häuser) und der hohe Anschlussgrad an die in Berlin kostengünstige Fernwärme aus.

Für 2014 geht der BBU von einer minimalen Erhöhung um etwa ein halbes Prozent (0,01 €/m²) auf dann durchschnittlich 2,26 €/m² aus.

Entwicklung der warmen Betriebskosten in Berlin

Für die Jahre 2012 und 2013 wurden vom BBU auf Grundlage der „Geislinger Konvention für das Betriebskosten-Benchmarking“ warme Betriebskosten nach Energieträgern untersucht. Dafür bildeten die abgerechneten Betriebskosten von Mietwohnungen in mehr als 3.000 Liegenschaften die Basis, auf der die WohnCom GmbH das Benchmarking durchführt.

Beim Energieträger Fernwärme, mit dem rund 55 Prozent des Wohnungsbestandes der BBU-Mitgliedsunternehmen versorgt werden, betragen die abgerechneten warmen Betriebskosten (Raumheizung, Warmwasserbereitung und Abrechnungskosten) im Jahr 2013 0,92 €/m².

Beim Energieträger Erdgas, mit dem rund 40 Prozent des Wohnungsbestandes der BBU-Mitgliedsunternehmen versorgt werden, betragen die warmen Betriebskosten 1,22 €/m².

Beim Energieträger Heizöl, auf den rund drei Prozent der Wohnungen der BBU-Mitgliedsunternehmen entfallen, betragen die warmen Betriebskosten 1,40 €/m².

MITTELWERTE DER UNTERNEHMENS DURCHSCHNITTlichen WARMEN BETRIEBSKOSTEN
der Mitgliedsunternehmen des BBU in Berlin, 1995 bis 2013

in €/m² Wohnfläche monatlich

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

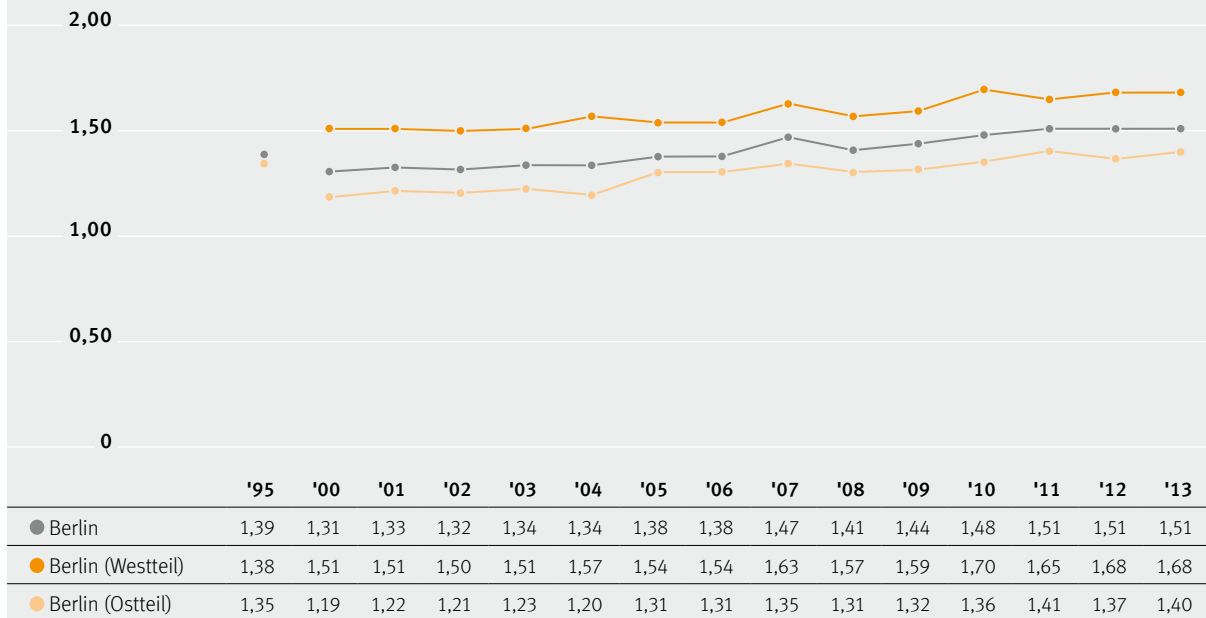
	'95	'00	'01	'02	'03	'04	'05	'06	'07	'08	'09	'10	'11	'12	'13
● Berlin	0,82	0,65	0,73	0,71	0,69	0,68	0,69	0,76	0,77	0,78	0,83	0,88	0,85	0,97	1,00
● Berlin (Westteil)	0,75	0,69	0,80	0,73	0,67	0,75	0,69	0,86	0,86	0,90	0,94	1,05	0,99	1,15	1,16
● Berlin (Ostteil)	0,90	0,61	0,69	0,69	0,71	0,64	0,70	0,73	0,69	0,72	0,77	0,79	0,75	0,82	0,85

Quelle: BBU-Betriebskostendatenbank (Stand der Auswertung: August 2015)

©BBU

MITTELWERTE DER UNTERNEHMENS DURCHSCHNITTlichen KALTEN BETRIEBSKOSTEN
der Mitgliedsunternehmen des BBU in Berlin, 1995 bis 2013 (ohne Aufzugskosten)

in €/m² Wohnfläche monatlich

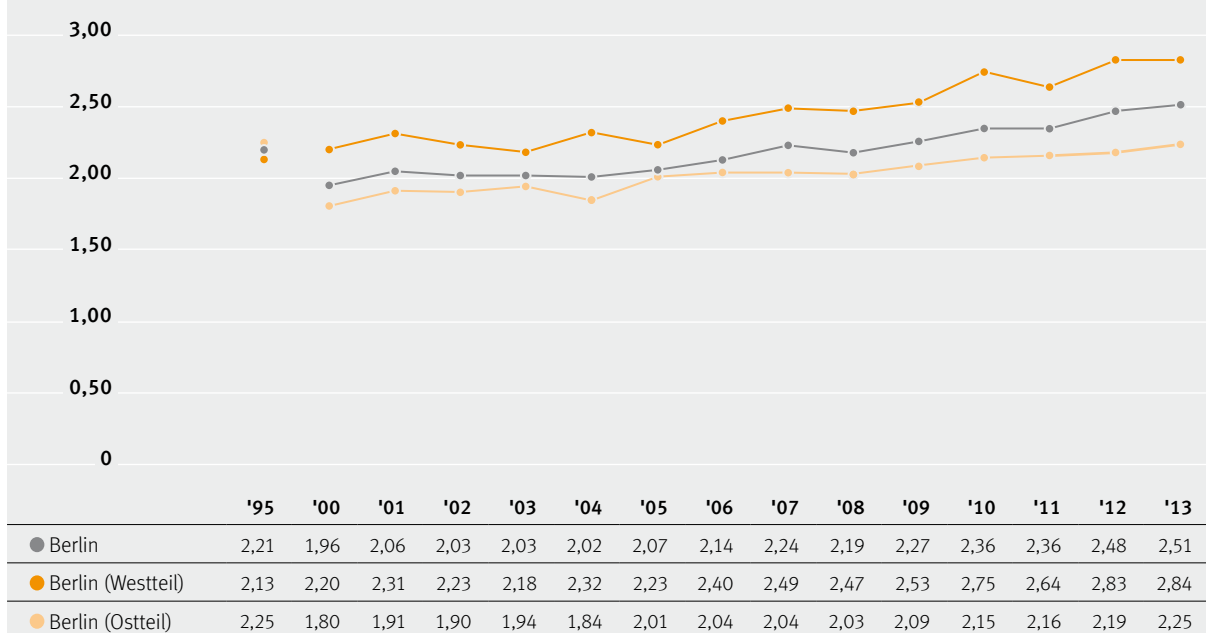


Quelle: BBU-Betriebskostendatenbank (Stand der Auswertung: August 2015)

© BBU

MITTELWERTE DER GESAMTEN UNTERNEHMENS DURCHSCHNITTlichen BETRIEBSKOSTEN
der Mitgliedsunternehmen des BBU in Berlin, 1995 bis 2013 (ohne Aufzugskosten)

in €/m² Wohnfläche monatlich



Quelle: BBU-Betriebskostendatenbank (Stand der Auswertung: August 2015)

© BBU

Fazit

Trotz steigender Nachfrage und sinkenden Wohnungsangebotes entwickelten sich die Nettokaltmieten im Bestand der Berliner Mitgliedsunternehmen des BBU 2014 weiterhin moderat. Im Vergleich zum Vorjahr stiegen die Bestandsmieten um 2,5 Prozent auf 5,43 €/m². Die Mietsteigerung 2014 liegt damit weitgehend im mehrjährigen Mittel. Seit 2003 stiegen die Bestandsmieten bei den Berliner Mitgliedsunternehmen des BBU im Schnitt um 2,7 Prozent pro Jahr.

Außer im Bezirk Marzahn-Hellersdorf liegen die durchschnittlichen Nettokaltmieten in den übrigen Berliner Bezirken mittlerweile über der Fünf-Euro-Marke. Im Ranking der Bezirke stand neben dem Bezirk Charlottenburg-Wilmersdorf (5,95 €/m²) erneut Steglitz-Zehlendorf mit einer durchschnittlichen Nettokaltmiete von 5,86 €/m² an vorderster Stelle. Dabei gleichen sich die Nettokaltmieten auch in den außerhalb des S-Bahn-Rings gelegenen Bezirken immer mehr an das Gesamtberliner Mietenniveau an.

Die Mitgliedsunternehmen des BBU konnten 2014 ihre Position als Mietendämpfer in der Stadt weiter ausbauen. Die mit dem Berliner Mietspiegel 2015 vergleichbare Nettokaltmiete im nicht preisgebundenen Bestand der BBU-Mitgliedsunternehmen in Berlin lag mit durchschnittlich 5,38 €/m² um knapp acht Prozent (0,46 €) unterhalb des Berliner Mietspiegel-mittelwerts von 5,84 €/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.

In Anbetracht der rund 1.500 Euro, die die Wohnungsunternehmen im Jahr 2014 rein rechnerisch in jede Wohnung investiert haben, nehmen sie eine hohe soziale und stadtentwicklungspolitische Verantwortung wahr, indem sie seit Jahren auch ohne verschärfte Mietenregulierung für bezahlbare Wohnungen sorgen.

Die durchschnittlichen Neuvertragsmieten bei den BBU-Mitgliedsunternehmen in Berlin lagen im Jahr 2014 bei 6,31 €/m². Mit einer Steigerungsrate von durchschnittlich 4,6 Prozent stiegen die Neuvertragsmieten im Jahr 2014 erwartungsgemäß stärker an als die Bestandsmieten (+2,5 %). Im Vergleich zu den auf gesamtstädtischer Ebene ermittelten Angebotsmieten anderer Marktforschungsinstitute fällt die mittlere Neuvertragsmiete der BBU-Mitgliedsunternehmen jedoch deutlich moderater aus als im Marktdurchschnitt.

Mit einer Durchschnittsmiete von 5,65 €/m² bei Neuvermietungen blieb Marzahn-Hellersdorf weiterhin der preiswerteste Bezirk. Auch in den Bezirken Reinickendorf (6,12 €/m²), Neukölln (6,14 €/m²) und Spandau (6,25 €/m²) lagen die Neuvertragsmieten 2014 bei den Mitgliedsunternehmen des BBU unter dem gesamtstädtischen Durchschnitt. Die höchsten Durchschnittsmieten bei Neuvermietung wurden 2014 mit 7,04 €/m² für Steglitz-Zehlendorf ermittelt, gefolgt von Charlottenburg-Wilmersdorf (6,99 €/m²), Mitte (6,80 €/m²) und Friedrichshain-Kreuzberg (6,66 €/m²).

Die Befragungsergebnisse zu den Bestands- und Neuvertragsmieten zeigen einmal mehr, dass die Wohnungen von Mitgliedsunternehmen des BBU für breite Schichten der Bevölkerung bezahlbar sind und bleiben.

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





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

Der Berliner Immobilienmarkt verzeichnete im Jahr 2014 insgesamt in nahezu allen Bereichen deutliche Umsatzeinbußen. Bei einem Rückgang auf 29.006 verkaufte Immobilien (-18%), mit einer reduzierten Grundstücksfläche auf 1.092,9 Hektar (-19%) und einem gesunkenen Geldumsatz auf rund 13,8 Milliarden Euro (-6%) werden die Spitzenumsätze des Vorjahres zum Teil signifikant unterschritten.

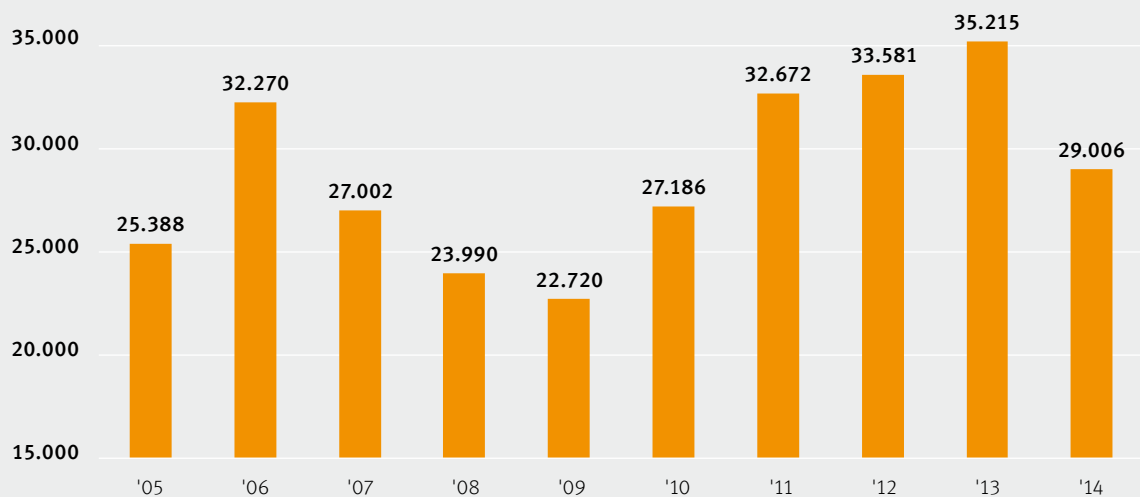
Die Entwicklung in einzelnen Teilmärkten stellt sich allerdings differenzierter dar. So war zum Beispiel eine starke Nachfrage hinsichtlich unbebauter Grundstücke für den Geschosswohnungsbau zu verzeichnen, in Folge mit deutlichen Anhebungen der Bodenrichtwerte zum 1. Januar 2015 um rund 30 Prozent. Die durchschnittliche Preisentwicklung für Ein- und Zweifamilienhäuser lag im Vergleich zum Vorjahr bei rund +9 Prozent, für reine Mietwohnhäuser bei ca. +13 Prozent sowie für Wohnungs- und Teileigentum bei etwa +10 Prozent.

Ein deutlicher Preisanstieg bei Umwandlungen von Miet- in Eigentumswohnungen von +23 Prozent gegenüber 2013 ging einher mit einem sichtbaren Rückgang bei neu errichtetem Wohnungseigentum (-17 %).

Dies sind einige der wesentlichsten Ergebnisse zur Marktentwicklung 2014 auf dem Berliner Immobilienmarkt, basierend auf dem Berliner Grundstücksmarktbericht 2014/2015¹. Der Bericht geht davon aus, dass die vorgenannten Umsatzrückgänge sowohl auf ein verknapptes Angebot zurückzuführen sind, aber auch eine Reaktion des Marktes auf die zum 1. Januar 2014 wirksam gewordene Anhebung der Grunderwerbsteuer darstellen. Die Erhöhung sorgte zum Ende des Jahres 2013 augenscheinlich für einen sprunghaften Anstieg der Verkäufe und demzufolge dann im 1. Quartal 2014 zu einem überproportionalen Umsatzrückgang.

ENTWICKLUNG DER JÄHRLICHEN KAUFFÄLLE AUF DEM IMMOBILIENMARKT in Berlin, nach Gebäudeart, 2005 bis 2014

Anzahl WE



Quelle: Bericht über den Berliner Grundstücksmarkt 2014/2015

©BBU

¹ Bericht über den Berliner Grundstücksmarkt 2014/2015, Herausgeber: Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt, Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin

Die Umsatz- und Preisentwicklung bei Immobilienverkäufen und Baulandpreisen ist neben der Mietentwicklung ein wichtiger Indikator, um die Gesamtentwicklung des Wohnimmobilienmarktes einschätzen zu können. Das folgende Kapitel soll einen Überblick zu den wesentlichsten Trends unter dem Fokus Mietwohnhäuser und Wohneigentum geben.

UMSÄTZE AUF DEM IMMOBILIENMARKT									
in Berlin, 2014/2013									
	Kauffälle (Anzahl)			Geldumsatz (Mio. €)			Flächenumsatz (Hektar)		
	2014	2013	Veränd.	2014	2013	Veränd.	2014	2013	Veränd.
Grundstücksmarkt insgesamt	29.006	35.215	-18%	13.783	14.635	-6%	–	–	–
Wohnimmobilienmarkt insgesamt	24.203	29.584	-18%	7.376	7.820	-6%	611	748	-18%
Grundstücke unbebaut	1.702	2.165	-21%	906	1.128	-20%	333	511	-35%
davon Wohnbauland ¹	1.119	1.391	-20%	512	480	7%	134	195	-31%
Grundstücke bebaut	4.619	5.909	-22%	8.810	8.954	-2%	760	838	-9%
davon Wohnbebauung ²	3.445	4.332	-20%	3.081	3.008	2%	345	389	-11%
Wohnungs- und Teileigentum insgesamt	22.685	27.141	-16%	4.066	4.554	-11%	139	171	-19%
davon Eigentumswohnungen ³	19.639	23.861	-18%	3.783	4.332	-13%	132	164	-19%

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

Quelle: Bericht über den Berliner Grundstücksmarkt 2014/2015, eigene Berechnungen ©BBU

Baulandpreise für unbebautes Land und Bodenrichtwerte

Deutlicher Anstieg des Geldumsatzes bei gleichzeitigem Rückgang der Kauffälle für Wohnbauland der geschlossenen Bauweise

Mit einem Anteil von über 65 Prozent aller im Jahr 2014 getätigten Kauffälle für unbebaute Grundstücke dominierte weiter der typische Wohnbaulandmarkt. Regional lag der Umsatzschwerpunkt dabei mit einem Anteil von rd. 71 Prozent der Kauffälle weiterhin im östlichen Stadtgebiet. Mit dem dort noch vorhandenen großen Bestand an Baugrundstücken

für den individuellen Wohnungsbau ist Marzahn-Hellersdorf mit einem Umsatzanteil von rd. 21 Prozent Spitzenreiter, gefolgt von Pankow mit rd. 20 Prozent und Treptow-Köpenick mit rd. 17 Prozent. Den geringsten Anteil nach Verkaufszahlen unbebauter Grundstücke verzeichnete der Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg mit ca. zwei Prozent.

Der Teilmarkt des individuellen Wohnungsbaus verzeichnete 2014 mit 894 Kauffällen gegenüber 1.061 Kauffällen im Vorjahr einen Rückgang von 16 Prozent. Der Geldumsatz sank im Vergleichszeitraum um 40 Prozent auf ca. 115,2 Millionen Euro. Infolgedessen entwickelte sich auch der Flächenumsatz um -37 Prozent auf 76,7 Hektar rückläufig.

Aufgrund der jedoch insgesamt allgemein positiven Marktsituation und der vorliegenden Kaufpreisinformationen hat der Gutachterausschuss das Bodenrichtwertniveau für dieses Segment generell um fünf Prozent bis zehn Prozent angehoben. In den sehr guten Wohnlagen der Ortsteile Grunewald, Dahlem und Zehlendorf sowie in Hermsdorf hat der Gutachterausschuss das Bodenrichtwertniveau um bis zu 30 Prozent angehoben. Im Bereich südlich der Händelallee im Ortsteil Hansaviertel wurde das Bodenrichtwertniveau ebenfalls deutlich um 18 Prozent angehoben. In diesem attraktiven, innerstädtischen Standort für individuelles Wohnen lag der Bodenrichtwert zum 1. Januar 2015 bei 1.300 €/m². Eine Ausnahme von diesem Trend bildete u.a. der Bezirk Spandau, dessen Bodenrichtwertniveau im Vergleich zum Vorjahr unverändert blieb.

Der Teilmarkt des Wohnbaulandes der geschlossenen Bauweise war im Jahr 2014 weiterhin durch eine hohe Nachfrage nach unbebauten Grundstücken bei gleichzeitig knappem Angebot geprägt. Dabei waren, sofern Eigentumsmaßnahmen möglich oder geplant waren, die innerstädtischen Lagen besonders gefragt. Wegen des geringen innerstädtischen An-

gebots an geeigneten Flächen hat sich die Nachfrage jedoch mittlerweile auch auf die Randgebiete der Stadt ausgedehnt. Daher zeigten sich die in den Vorjahren nur in den innerstädtischen Lagen zu beobachtenden sehr deutlichen Überschreitungen des Bodenrichtwertniveaus für Grundstücke des Geschosswohnungsbaus 2014 berlinweit. Auch wenn die Kaufpreise aufgrund ihrer individuellen Besonderheiten nicht in voller Höhe bei der Bodenrichtwertableitung berücksichtigt werden konnten, sind sie Zeichen für den besonderen Nachfragedruck und die Geldmenge, die auf den Berliner Immobilienmarkt drängt. Dies ist sowohl auf den allgemeinen Bevölkerungszuwachs als auch die europaweite Geldpolitik mit Niedrigzinsen zurückzuführen. Aufgrund dieser allgemeinen Markttendenzen hat der Gutachterausschuss das Bodenrichtwertniveau für den Teilmarkt des Wohnbaulandes der geschlossenen Bauweise insgesamt um 30 Prozent angehoben.

Insgesamt sind auf diesem Teilmarkt des Wohnbaulandes in 2014 die Kauffälle gegenüber dem Vorjahr um 32 Prozent und der Flächenumsatz um 21 Prozent zurückgegangen. Demgegenüber ist der Geldumsatz jedoch mit 38 Prozent gegenüber dem Vorjahr deutlich angestiegen.

UMSÄTZE FÜR DEN TEILMARKT UNBEBAUTES WOHNBAULAND									
in Berlin, 2014/2013									
	Kauffälle (Anzahl)			Geldumsatz (Mio. €)			Flächenumsatz (Hektar)		
	2014	2013	Veränd.	2014	2013	Veränd.	2014	2013	Veränd.
Individueller Wohnungsbau ¹	894	1.061	-16%	115,2	192,2	-40%	77	122	-37%
Geschosswohnungsbau ²	225	330	-32%	396,8	287,7	38%	57	73	-21%
Insgesamt	1.119	1.391	-20%	512	480	7%	134	195	-31%
¹ hierzu gehört Bauland in Einfamilienhausgebieten									
² hierzu gehört Bauland in Wohngebieten der geschlossenen Bauweise									
Quelle: Bericht über den Berliner Grundstücksmarkt 2014/2015, eigene Berechnungen									
© BBU									

Umsatz- und Preisentwicklung für bebautes Land

Auch bei den bebauten Grundstücken für Mietwohnhäuser gestiegener Geldumsatz bei rückläufigen Kauffällen

Der Teilmarkt der bebauten Grundstücke bildet mit einem Anteil von 64 Prozent des umgesetzten Geldvolumens (inklusive Paketverkäufe) auch 2014 wieder den wertrelevant größten Anteil am gesamten Berliner Grundstücksmarkt. Trotz Rückgang der Kauffallzahlen von 22 Prozent gegenüber dem Vorjahr blieb der Geldumsatz 2014 hier mit 8,81 Milliarden Euro (-2 %) nahezu stabil. Dieses Ergebnis ist u. a. auch in der gestiegenen Zahl der Kauffälle mit Kaufpreisen über zehn Millionen Euro begründet. Ihre Zahl wuchs gegenüber 2013 um zwölf Prozent auf 132 Verträge, einhergehend mit einem um 18 Prozent auf 3.998,8 Millionen Euro gestiegenen Geldumsatz.

Die Kauffallzahlen in diesem Teilmarkt sind insgesamt in allen Bezirken gesunken. Den stärksten Rückgang bei den Kauffällen mit -31 Prozent verzeichnete der Bezirk Lichtenberg, gefolgt von Reinickendorf mit -24 Prozent und Pankow mit -23 Prozent.

Die Grundstücke mit Ein- und Zweifamilienhausbebauung repräsentieren mit 60 Prozent aller Kaufverträge auf dem Teilmarkt der bebauten Grundstücke den größten Anteil. Die Anzahl der übereigneten Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke ist im Vergleich zum Vorjahr jedoch mit insgesamt 2.789 Verkäufen um 20 Prozent gesunken. Einen besonders hohen Anteil an diesen Verkäufen weisen 2014 auch wieder die äußeren Stadtbezirke auf. Spitzenreiter mit fast 600 Verkäufen (13,3 %) bebauter Grundstücke ist der Bezirk Treptow-Köpenick, dicht gefolgt von Steglitz-Zehlendorf mit rd. 550 Verkäufen.

UMSÄTZE FÜR DEN TEILMARKT BEBAUTE WOHNGRUNDSTÜCKE in Berlin, 2014/2013									
	Kauffälle (Anzahl)			Geldumsatz (Mio. €)			Flächenumsatz (Hektar)		
	2014	2013	Veränd.	2014	2013	Veränd.	2014	2013	Veränd.
Ein- und Zweifamilienhäuser ¹	2.789	3.490	-20%	954	1.159	-18%	176	218	-19%
Mietwohnhäuser ²	656	842	-22%	2.127	1.849	15%	169	172	-2%
Insgesamt	3.445	4.332	-20%	3.081	3.008	2%	345	389	-11%

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

Quelle: Bericht über den Berliner Grundstücksmarkt 2014/2015, eigene Berechnungen ©BBU

Der rein rechnerische Durchschnittskaufpreis (arithmetischer Mittelwert) aller im Jahr 2014 veräußerten Ein- und Zweifamilienhäuser (ohne Villen- und Landhäuser) lag bei 2.246 €/m² (Vorjahr 2.064 €/m²) Geschossfläche, die mittlere Größe der Häuser betrug 159 m² (161 m²) Geschossfläche (ohne Nebenflächen wie Keller oder Hobbyräume).

Der Teilmarkt der reinen Mietwohnhäuser (ohne gewerblichen Nutzflächenanteil) erfährt mit 656 Verkäufen einen Rückgang von 22 Prozent, allerdings auch hier bei einem um 15 Prozent angestiegenen Geldumsatz. Die durchschnittliche Preisentwicklung betrug in 2014 rund +13 Prozent. Im rechnerischen Durchschnittswert aller verkauften reinen Mietwohnhäuser stieg gegenüber dem Vorjahr der Kaufpreis von 1,860 Millionen Euro auf 2,695 Millionen Euro, der Kaufpreis pro m² Geschossfläche von 1.140 €/m² auf 1.290 €/m².

MIETWOHNHÄUSER OHNE GEWERBLICHEN NUTZUNGSANTEIL					
Preisniveau in Berlin, 2014/2013					
Gebäudeart Teilmarkt	Lage ¹	Preisniveau €/m ² Geschossfläche (Vielfaches der Jahresnettomiete)			
		2014		2013	
		Westteil Berlins	Ostteil Berlins	Westteil Berlins	Ostteil Berlins
Altbauten (Baujahre vor 1919)					
Mittlere Ausstattung ²	1	850 ⁴ (19,1)	–* (–)	535 (15,0)	925 ⁴ (–)
Gute Ausstattung ³	1	945 (18,8)	1.470 (22,9)	775 (17,3)	1.085 (20,4)
	2	1.340 (25,2)	835 (17,5)	1.155 (21,1)	950 (19,5)
Zwischenkriegsbauten (Baujahre 1919–1948)					
		745 (18,6)	950 (18,6)	845 (16,0)	860 (17,3)
Nachkriegsbauten (Baujahre ab 1949)					
Sozialer Wohnungsbau 1. WoBauG (Baujahre bis 1957)		–* (–)	entfällt	940 ⁴ (15,7)	entfällt
2. WoBauG (Baujahre ab 1958)		975 (17,7)	entfällt	885 (16,0)	entfällt
Freifinanzierter / steuerbegünstigter Wohnungsbau					
Baujahre 1949–1989		1.015 ⁵ (19,4)	885 ⁴ (18,4)	985 (16,4)	835 ⁴ (16,6)
Baujahre ab 1990		1.590 ⁶ (19,1)	1.570 (19,7)	1.330 ⁶ (17,1)	1.740 (18,4)

Quelle: Bericht über den Berliner Grundstücksmarkt 2014/2015

© BBU

Für weitere Angaben siehe Grundstücksmarktbericht Berlin 2014/2015

¹ Differenzierung der Preisangaben nach ehem. Bezirklagen:

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 Nur wenig Kauffälle⁵ In Grunewald Kaufpreise bis etwa 3.600 €/m²⁶ In guten und sehr guten Wohnlagen Kaufpreise bis etwa 3.900 €/m² (2013) bzw. 5.400 €/m² (2014)

* Anzahl der verwertbaren Daten zu gering

Umsatz- und Preisentwicklung für Wohnungseigentum

Geld- und Flächenumsatz steigt weiter

Im Bereich des Wohnungs- und Teileigentums dominieren naturgemäß die Verkäufe von Eigentumswohnungen, die einschließlich der Verkäufe in Paketen rd. 87 Prozent aller Kauffälle betreffen. Am gesamten Berliner Grundstücksmarkt repräsentieren sie mit 19.639 Kauffällen einen Anteil von 68 Prozent. Im Bezirksvergleich belegt Charlottenburg-Wilmersdorf mit 3.080 Kauffällen (ohne Paketverkäufe) bzw. mit einem Anteil von ca. 15 Prozent am Gesamtumsatz den Spitzenplatz. Weitere umsatzstarke Bezirke sind Pankow, Mitte und Friedrichshain-Kreuzberg. Mit 219 Kaufverträgen ist Marzahn-Hellersdorf der umsatzschwächste Bezirk.

Insgesamt setzte sich auch 2014 der Preisanstieg auf fast allen Marktsegmenten weiter fort. Betroffen waren in erster Linie wieder gut ausgestattete, auch umfassend modernisierte Wohnungen in zeitgemäß hochwertiger Ausstattung in

besonders nachgefragten zentralen Stadtlagen. Dazu zählen vor allem die Ortsteile Mitte, Prenzlauer Berg und Charlottenburg. Stärkere Preissteigerungen sind ebenfalls bei bezugsfreien Eigentumswohnungen zu verzeichnen. Dabei lag der Durchschnittskaufpreis (arithmetischer Mittelwert) aller im Jahr 2014 nicht in Paketen veräußerten Eigentumswohnungen bei 2.491 €/m² (Vorjahr 2.260 €/m²). Das mit durchschnittlich 4.430 €/m² berlinweit höchste Preisniveau wurde wieder im Ortsteil Dahlem ermittelt (4.440 €/m²). Im östlichen Stadtgebiet findet sich das höchste Kaufpreisniveau mit 3.805 €/m² weiterhin im Ortsteil Mitte (3.685 €/m²).

Die mittlere Wohnfläche - ohne Nebenflächen wie Keller oder Hobbyräume - betrug 75,1 m² (76,6 m²). Dabei weisen Ein- bis Dreizimmerwohnungen im gesamten Stadtgebiet etwa die gleiche mittlere Größe auf. Mit zunehmender Zimmerzahl und Wohnfläche verlagert sich der Umsatzschwerpunkt allerdings vermehrt auf die inneren Stadträume, insbesondere in die Bezirke Mitte und Charlottenburg-Wilmersdorf.

UMSÄTZE FÜR DEN TEILMARKT EIGENTUMSWOHNUNGEN									
in Berlin nach Stadtgebieten, 2014/2013									
	Kauffälle (Anzahl)			Geldumsatz (Mio. €)			Wohn- / Nutzfläche (in Tsd. m²)		
	2014	2013	Veränd.	2014	2013	Veränd.	2014	2013	Veränd.
Westteil Berlins	10.696	13.180	-19%	2.002	2.284	-12%	789	987	-20%
Ostteil Berlins	6.959	8.227	-15%	1.554	1.755	-11%	535	648	-18%
Paketverkäufe	1.984	2.454	-19%	227	293	-23%	–	–	–
Insgesamt	19.639	23.861	-18%	3.783	4.332	-13%	1.324	1.636	-19%
beinhaltet kein Teil- und Sondereigentum									
Quelle: Bericht über den Berliner Grundstücksmarkt 2014/2015, eigene Berechnungen									
									©BBU

Fazit

Obwohl insgesamt die Spitzenwerte des Jahres 2013 in 2014 nicht erreicht wurden, belegen die Zahlen des Grundstücksmarktberichtes 2014/2015 insgesamt eine dynamische Entwicklung auf dem Berliner Immobilienmarkt. Allerdings deutet die Entwicklung auf ein sich vielfältig verknappendes Angebot hin. Betrachtet man die Entwicklungen auf den Teilmärkten der unbebauten und bebauten Grundstücke, ist davon das Segment des Geschosswohnungsbaus bzw.

der Mietwohnhäuser besonders betroffen. Gerade hier steht einem deutlichen Rückgang der Kauffälle ein signifikanter Anstieg des Geldumsatzes gegenüber. Die in diesem Bereich erfolgte deutliche Anhebung der Bodenrichtwerte für unbebaute Grundstücke dokumentiert ergänzend die Entwicklung. Der derzeitige Bevölkerungszuwachs für Berlin sowie die übrigen wirtschaftlichen Rahmenbedingungen lassen für die Grundstücksteilmärkte bei einem weiterhin knappen Angebot eine weitgehende Stagnation der Kauffälle bei deutlich steigendem Geldumsatz erwarten.

Teil III
Schwerpunktstudie



Teil III.1

Berlin und Potsdam im Städtevergleich





III.1 Berlin und Potsdam im Städtevergleich

Berlin und Potsdam wachsen. Dieses Wachstum hat spürbare Konsequenzen für die Wohnungsmärkte in beiden Städten. Aufschlussreich ist es, das aktuelle Wohnungsmarktgeschehen vor dem Hintergrund der Entwicklungen in vergleichbaren Städten zu beleuchten. Berlin ist mit seiner Größenordnung am ehesten mit den anderen deutschen Metropolen wie Hamburg, München oder Köln zu vergleichen. Für Potsdam als ostdeutsche Großstadt bietet sich Leipzig als Vergleichsstadt an.

Im Folgenden werden diese genannten sechs Städte anhand zentraler Strukturmerkmale und relevanter Entwicklungen vergleichend untersucht. Dies soll ein vertieftes Verständnis der Wohnungsmarkt-Entwicklungen in der Region Berlin-Brandenburg ermöglichen – durch mehr Transparenz darüber, was an den hiesigen Entwicklungen eher regionalspezifisch und was eher generell typisch für Städte dieser Größenordnung und Struktur ist.

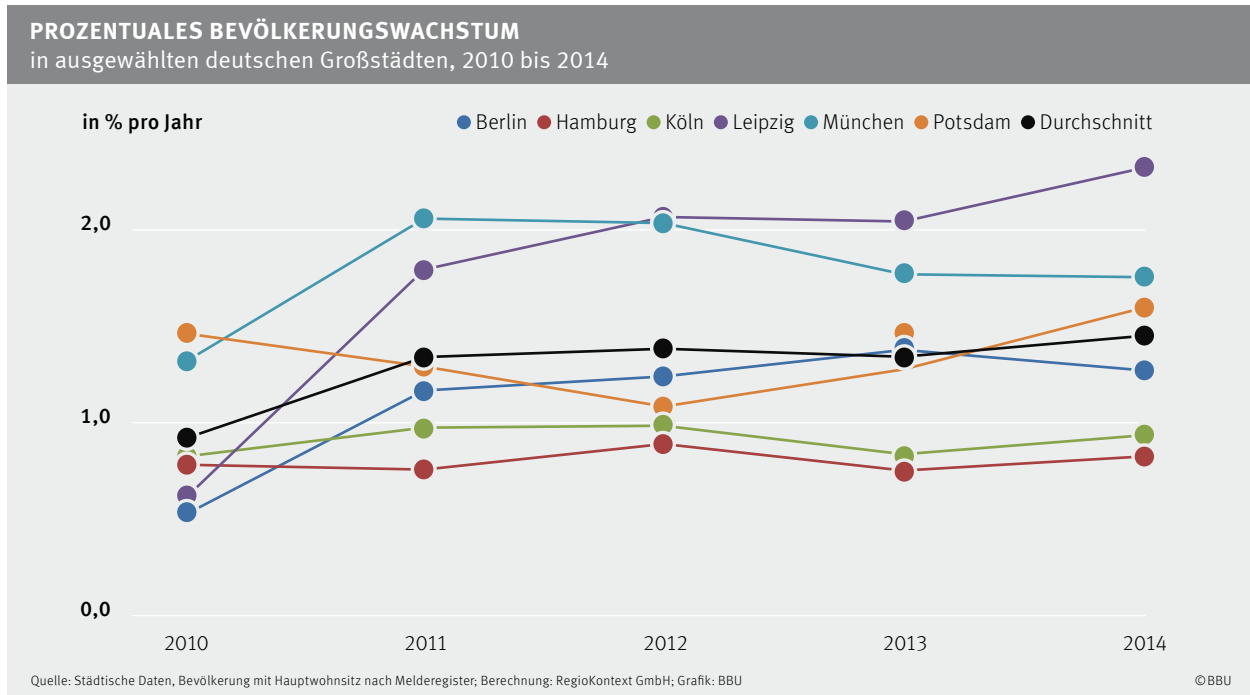
ZENTRALE FRAGESTELLUNGEN SIND:

- Wie schnell wachsen die untersuchten Städte?
- Ausweitung des Wohnungsangebots: Wie viele neue Wohnungen werden gebaut?
- Reicht das Angebot aus: Wie viele Wohnungen kommen auf 100 Haushalte?
- In den Städten dominieren kleine Haushalte: Wie viele Ein- und Zweizimmerwohnungen kommen auf 100 Einpersonenhaushalte?
- Innerstädtische Umzüge: Wie reagiert die ansässige Bevölkerung auf wachsende Marktmenge?
- Marktdynamik: Wie entwickeln sich die Angebotsmieten?
- „Zweite Miete“: Wie hoch sind die Nebenkosten in den angebotenen Mietwohnungen?
- Wohneigentum: Wie entwickeln sich die Kaufpreise für Eigentumswohnungen?
- In welchem Verhältnis entwickeln sich Mieten und Kaufpreise für Wohneigentum?
- Kaufkraft: Welches Einkommen steht den Haushalten zur Verfügung?
- Bezahlbarkeit des Wohneigentums: Wie stellt sich das jeweilige Preisniveau bei unterschiedlicher Kaufkraft dar?

Diesen Fragen wird im Folgenden einzeln anhand fokussierter Analysen nachgegangen. Eine anschauliche Grafik illustriert jeweils die wesentlichen Aussagen und Entwicklungen. Daneben werden die Kernaussagen und -ergebnisse überblickartig dargestellt.

Für die Untersuchung wurden unterschiedliche Datenquellen herangezogen. Hinzu kamen Daten von privatwirtschaftlichen Anbietern, vor allem von Immobilien Scout GmbH und GfK GeoMarketing GmbH.

Wie schnell wachsen die untersuchten Städte?



- Die untersuchten Städte zeigen ausnahmslos ein fortgesetztes Bevölkerungswachstum. Sie weisen jedoch durchaus unterschiedliche Dynamiken auf.
- Während etwa Hamburg und Köln kontinuierliche und (im Metropolenvergleich) eher niedrige Wachstumsraten zeigen, ergeben sich vor allem für Leipzig hohe Werte: Die Stadt wächst jährlich etwa um die gleiche Bevölkerungszahl wie Köln.
- Die Wachstumsraten von Berlin und Potsdam liegen im Mittelfeld.

Alle sechs Städte wachsen, inzwischen durchschnittlich zwischen einem Prozent und 1,5 Prozent pro Jahr. Noch 2010 erreichten sie, mit Ausnahme von Potsdam und München, Werte unter einem Prozent. Köln und Hamburg weisen ein ähnlich gleichmäßiges und – im Vergleich der hier betrachteten Städte – moderates Bevölkerungswachstum von jeweils etwas unter einem Prozent pro Jahr auf. Dies entspricht netto etwa 14.000 (Hamburg) bzw. 9.000 (Köln) zusätzlichen Einwohnern pro Jahr.

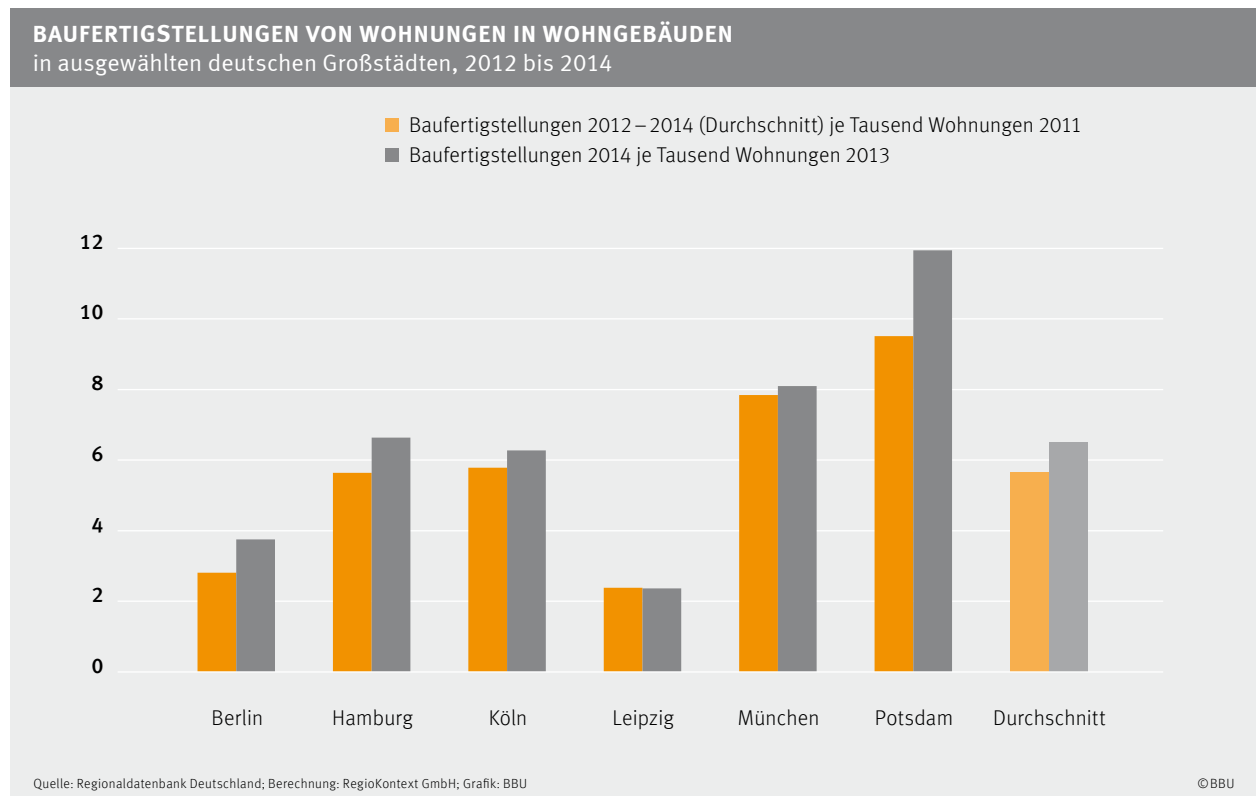
Leipzig „startet durch“: Auf einen sprunghaften Bevölkerungszuwachs 2011 folgen in den letzten drei Jahren die insgesamt höchsten Zuwachsraten im Vergleich der Städte mit bis zu

2,3 Prozent. Mit rund 9.000 zusätzlichen Einwohnern pro Jahr ist das absolute Bevölkerungswachstum der Stadt mit dem von Köln vergleichbar. Ebenfalls auf hohem Niveau bewegt sich München mit jährlichen Wachstumsraten von stets mehr als 1,7 Prozent (Ausnahme: 2010 mit 1,3%).

Leicht überdurchschnittliche Werte zeigt Potsdam, das in den Betrachtungsjahren jeweils zwischen 1,0 Prozent und 1,6 Prozent und damit deutlich stärker als Köln und Hamburg wuchs. Dies entspricht durchschnittlich rund 2.000 zusätzlichen Einwohnern pro Jahr. Damit zeigen sich besonders starke Dynamiken in den beiden vergleichsweise kleineren Städten Leipzig und Potsdam. Beide Städte sind Hochschulstandorte und ziehen überdurchschnittlich viel überregionale Zuwanderung an. Speziell die „neue Trendstadt Leipzig“ hat sich durch langjährige Stagnation Leerstände und moderate Wohnungsmarktbedingungen erhalten, was nun offenbar zur hohen Anziehungskraft beiträgt.

Berlin bleibt leicht unterhalb des Durchschnitts der betrachteten Städte. Zuwachsraten von 1,0 Prozent bis 1,4 Prozent pro Jahr bedeuten hier allerdings nominale Bevölkerungszuwächse von netto 40.000 zusätzlichen Personen und mehr pro Jahr.

Ausweitung des Wohnungsangebots: Wie viele neue Wohnungen werden gebaut?



- Die Baufertigstellungen in den untersuchten Städten unterscheiden sich deutlich. Mit Ausnahme von Leipzig nimmt die Quote der fertiggestellten Wohnungen in allen Städten zu.
- Berlin weist hierbei unterdurchschnittliche Werte auf.
- Den höchsten Zuwachs an neuen Wohnungen (bezogen auf den Wohnungsbestand) erreicht Potsdam mit Werten, welche die Berliner Zahlen um mehr als das Dreifache übertreffen.

An der Spitze der Entwicklung liegt Potsdam: Die Stadt verzeichnete zuletzt rund zwölf Fertigstellungen je 1.000 Bestandswohnungen, was gegenüber dem Durchschnitt der drei Vorjahre (9,5) noch einmal einen bedeutenden Zuwachs darstellt. Beide Werte liegen mehr als dreimal so hoch wie der jeweilige Berliner Wert.

Die Werte für Hamburg und Köln liegen ziemlich genau im Bereich des Untersuchungsdurchschnitts. Auch in diesen beiden Städten beschleunigte sich das Fertigstellungsgeschehen in den letzten Jahren gegenüber dem Durchschnitt der drei Vorjahre. In München entstanden zuletzt rund acht neue Wohnungen je 1.000 Bestandswohnungen. Hier ist die Beschleunigung des Baugeschehens vergleichsweise gering (7,8 Fertigstellung im Durchschnitt der drei Vorjahre).

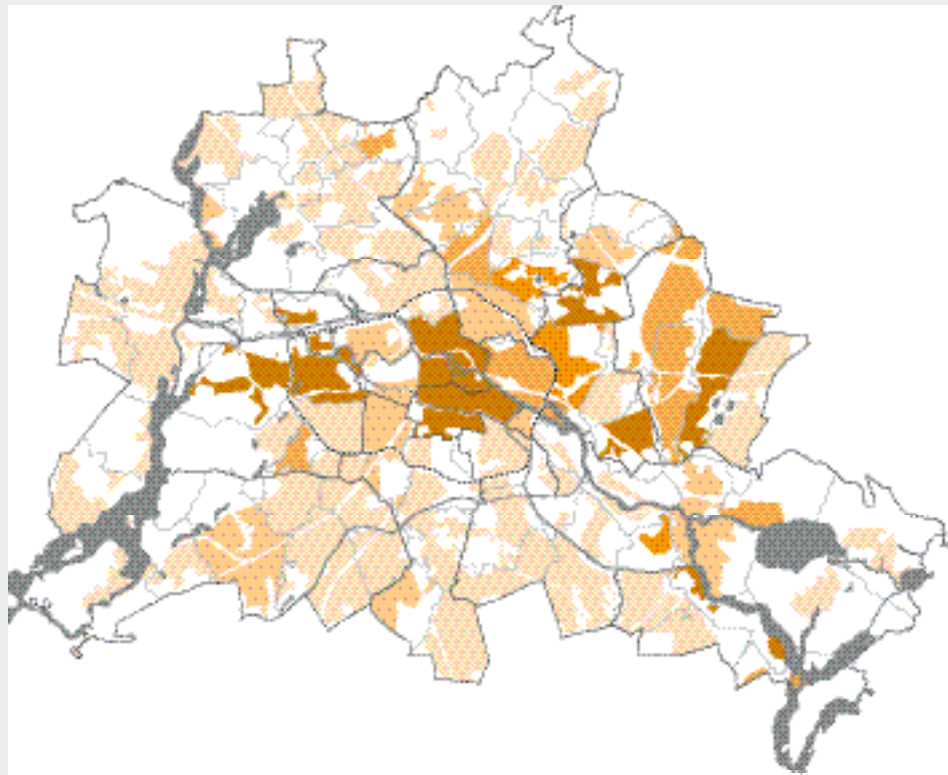
Berlin weist Werte deutlich unterhalb des Durchschnitts der untersuchten Städte auf. Allerdings beschleunigt sich hier das Wohnungsbaugeschehen: Mit rund 3,8 Fertigstellungen je 1.000 Bestandswohnungen wurden 2014 allerdings deutlich mehr Wohnungen fertiggestellt als im Durchschnitt der letzten drei Jahre (2,8).

Die niedrigste Fertigstellungsquote erreichte Leipzig – sowohl im Jahr 2014 als auch im Durchschnitt der Jahre 2012 bis 2014 wurde mit rund 2,4 Fertigstellungen je 1.000 Wohnungen ein stabiler Wert erreicht.

ANTEIL DER NEUBAUWOHNUNGEN (ERSTBEZUG BAUJAHR 2014/2015) AN ALLEN ANGEBOTEN
in Berlin nach Ortsteilen, 2014

Anteil an allen Objekten in %

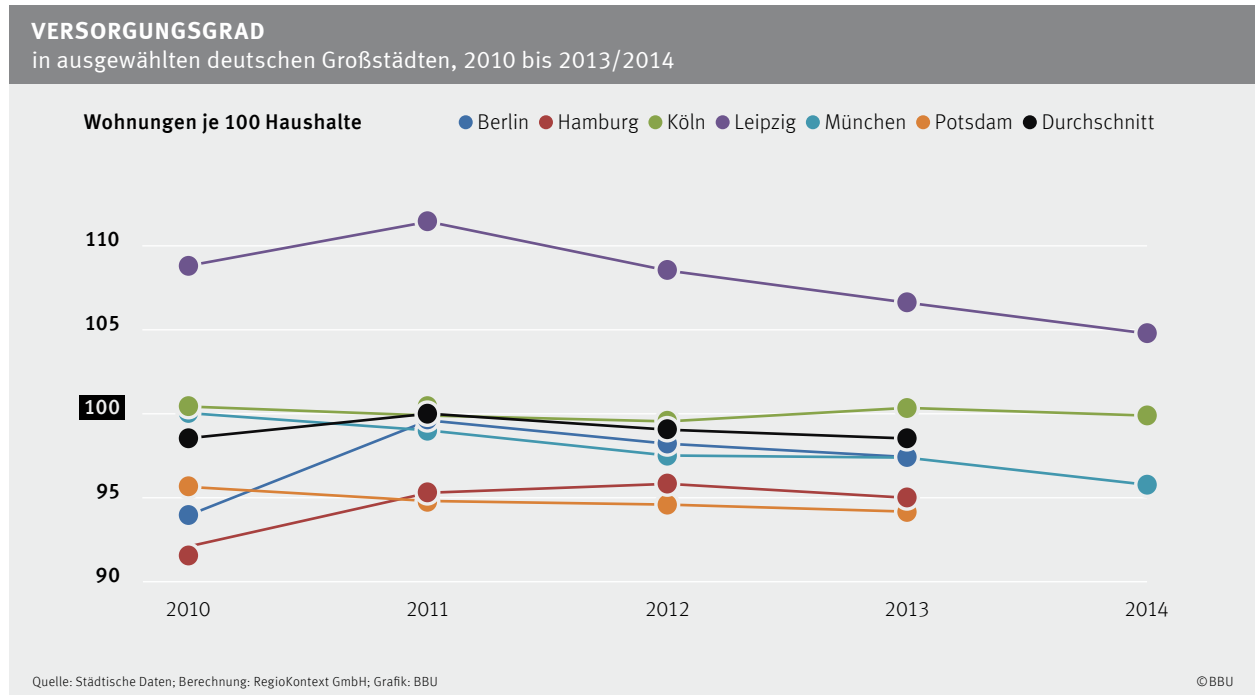
- 20,0 und mehr
- 10,0 bis unter 20,0
- 5,0 bis unter 10,0
- 2,5 bis unter 5,0
- unter 2,5
- Grenze Bezirke
- Grenze Bezirksregionen
- S-Bahn-Ring Berlin
- unbewohnte Flächen
- Wasser



Quelle: Immobilien Scout GmbH; Berechnung und kartografische Darstellung: RegioKontext GmbH

©BBU

Reicht das Angebot aus: Wie viele Wohnungen kommen auf 100 Haushalte?



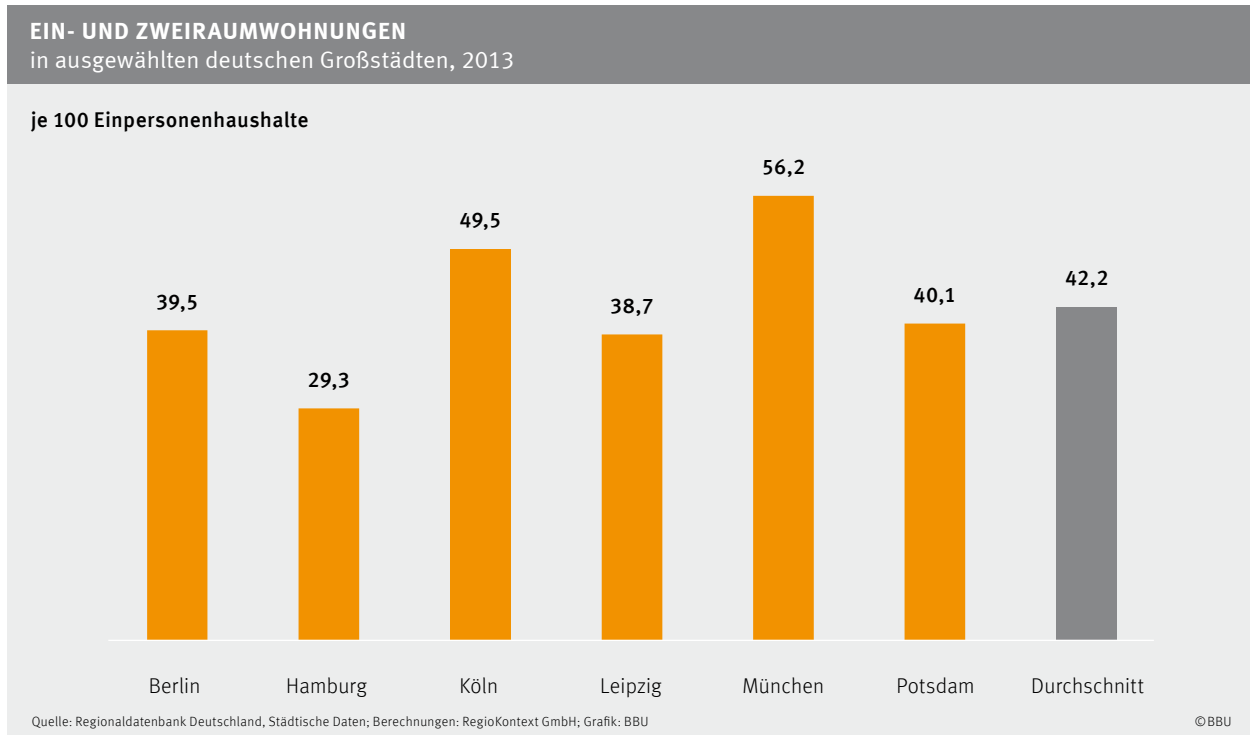
- Die Gegenüberstellung der Wohnungs- und Haushaltsanzahl zeigt, dass der rechnerische Versorgungsgrad in allen sechs Städten sinkt – allerdings auf sehr unterschiedlichem Niveau.
- Besonders auffällig ist der rapide sinkende Trend in Leipzig, das sich derzeit jedoch noch auf einem vergleichsweise hohen Versorgungsniveau befindet.
- Einzig in Köln stagniert der Wert etwa im Bereich von 100 Wohnungen je 100 Haushalte – was jedoch nur theoretisch zur angemessenen Versorgung ausreicht.
- Alle übrigen Städte weisen – rein rechnerisch betrachtet – quantitative Versorgungsdefizite auf, mit einer grundsätzlichen Tendenz zu fortgesetztem Rückgang.

Nachfrager am Wohnungsmarkt sind die Haushalte. Auch wenn nicht jeder Haushalt eine Wohnung nachfragt (weil er z.B. im Heim oder in einer Wohngemeinschaft lebt) und nicht jede Wohnung marktaktiv angeboten wird (z.B. private Ferienwohnungen), so gibt das Verhältnis dieser beiden Werte und seine Entwicklung wichtige Hinweise auf den Grad von Knappheiten und Marktanspannung. Tatsächlich entwickelt sich diese rechnerische Kennzahl in den Untersuchungsstädten sehr unterschiedlich.

Auffällig ist auf den ersten Blick die Dynamik der Stadt Leipzig: Hier zeigt sich seit 2012 ein rapider Rückgang, wenngleich (noch) auf einem hohen Niveau. Auf 100 Haushalte kommen hier 2014 rund 105 Wohnungen. Selbst wenn man eine notwendige Fluktuationsreserve von üblicherweise zwei bis drei Prozent unterstellt, besteht damit rein quantitativ ein ausreichendes Wohnungsangebot. Gleichwohl sendet die Dynamik der letzten drei Jahre deutliche Warnsignale aus. Die Stadt Köln weist durchgehend Werte um 100 auf. Hier ist demnach rein rechnerisch eine ausreichende Versorgung gegeben, allerdings ohne Reserve für das laufende Umzugsgeschehen wie auf weitere Zuzüge von außen.

Alle übrigen Städte weisen – rein rechnerisch betrachtet – quantitative Versorgungsmängel auf, mit einer grundsätzlichen Tendenz zu fortgesetztem Rückgang. Hier ist festzustellen: Auch beschleunigte Fertigstellungszahlen können hier offenbar das starke Bevölkerungs- und Haushaltswachstum nicht kompensieren. Die Versorgungsengpässe nehmen eher zu.

In den Städten dominieren kleine Haushalte: Wie viele Ein- und Zweiraumwohnungen kommen auf 100 Einpersonenhaushalte?



- **In den Städten dominieren kleine Haushalte immer mehr. Es ist mit weiter wachsenden Bedarfen nach eher kleineren Wohnungen zu rechnen.**
- **Schon heute kommen im Durchschnitt der Untersuchungsstädte rund 42 Ein- und Zweiraumwohnungen auf 100 Einpersonenhaushalte.**
- **Besonders hoch ist die Quote in München (56,2), besonders niedrig in Hamburg (29,3).**
- **In Berlin und Potsdam kommen jeweils rund 39 bis 40 kleinere Wohnungen auf 100 Einpersonenhaushalte.**

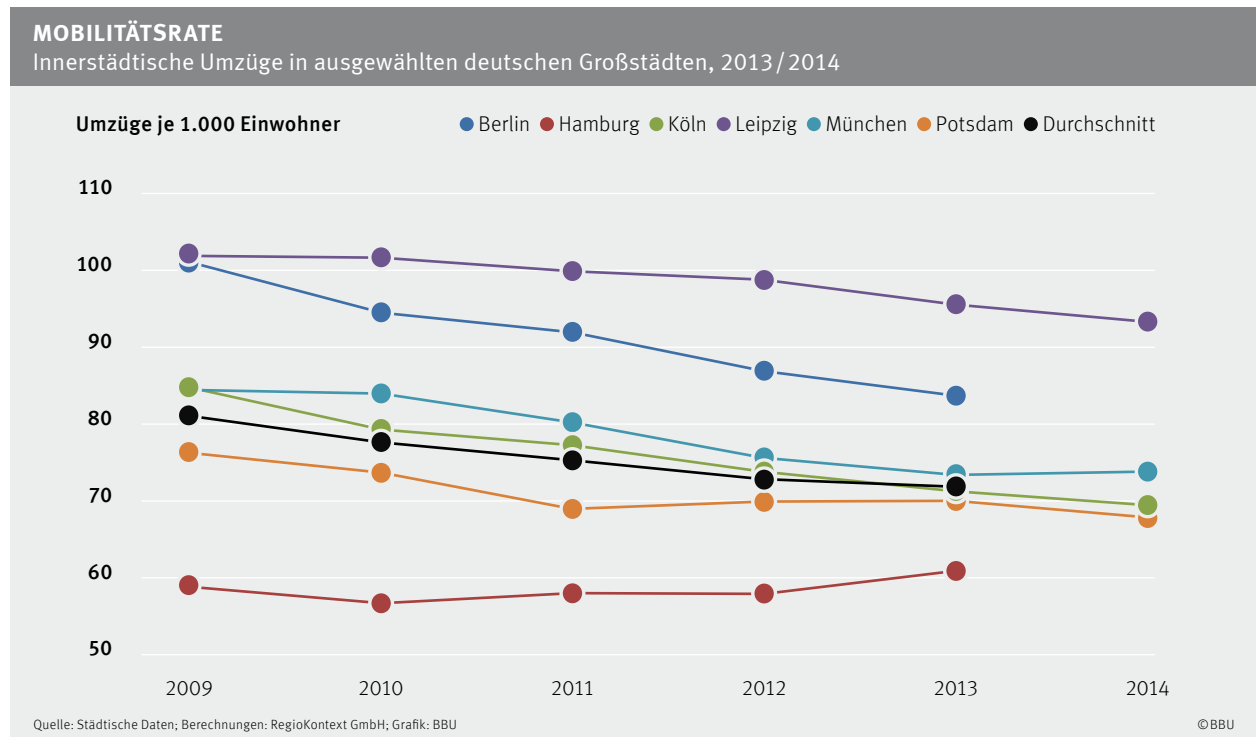
Gerade in Städten wächst die Relevanz kleiner Haushalte immer weiter. So liegt der Anteil der Einpersonenhaushalte in allen sechs untersuchten Städten zwischen 50 und 55 Prozent – mit weiter steigender Tendenz.

Wie gestaltet sich dieser Trend immer kleinerer Haushalte im Vergleich zum Wohnungsbestand? Wengleich ein Einpersonenhaushalt fraglos auch eine größere Wohnung

bewohnen kann: Eine Gegenüberstellung der Einpersonenhaushalte mit der Zahl der kleineren Wohnungen (ein und zwei Räume) lässt Rückschlüsse darauf zu, wie eng es in diesen Marktsegmenten tendenziell zugeht.

In Köln und vor allem in München gibt es – gemessen an der Zahl der Einpersonenhaushalte – überdurchschnittlich viele kleinere Wohnungen. In München kommen auf 100 Singlehaushalte rund 56 Ein- oder Zweiraumwohnungen. Hier dürfte sich die langjährige Marktanspannung auswirken, durch die über Jahre hinweg insbesondere kleinere Wohnungen im Neubau entstanden sind. Potsdam, Berlin und Leipzig zeigen Werte leicht unterhalb des Durchschnitts der betrachteten Städte (42,2): Hier kommen jeweils rund 39 bis 40 kleinere Wohnungen auf 100 Einpersonenhaushalte. Besonders niedrig fällt die Quote in Hamburg aus: Hier stehen 100 Singlehaushalten rechnerisch gerade 29 kleinere Wohnungen gegenüber.

Innerstädtische Umzüge: Wie reagiert die ansässige Bevölkerung auf wachsende Marktmenge?



- **Das Umzugsgeschehen der ansässigen Bevölkerung innerhalb einer Stadt gibt wichtige Hinweise auf Veränderungsprozesse innerhalb einer Stadt.**
- **Fast alle untersuchten Städte weisen rückläufige Mobilitätsraten auf – ein ernstzunehmender Hinweis auf wachsende Marktanspannung.**
- **Berlin weist den stärksten Rückgang auf, befindet sich aber noch deutlich oberhalb der Werte der meisten übrigen Städte. Die Potsdamer sind unterdurchschnittlich, der Rückgang fällt aber moderater aus als etwa in Berlin.**

Das innerstädtische Umzugsgeschehen gibt wichtige Hinweise auf Veränderungsprozesse innerhalb von Städten, wobei auch der Faktor der Anspannung auf dem Wohnungsmarkt eine wichtige Einflussgröße darstellt. Die innerstädtische Mobilitätsrate bildet das Umzugsgeschehen innerhalb der Stadt ab – das Zuzugsgeschehen durch Zuwanderung von außen wird dabei ausgeblendet. Mit Ausnahme

der Stadt Hamburg, wo sich die Mobilitätsrate eher stabil auf einem ausgesprochen niedrigen Niveau bewegt (knapp unter 60 innerstädtische Umzüge je 1.000 Einwohner), weisen alle übrigen Städte Rückgänge auf.

Ein vergleichsweise hohes Niveau an innerstädtischer Mobilität zeigt sich in Leipzig, doch auch hier geht das Umzugsgeschehen erkennbar zurück. Von gleichem Niveau im Jahr 2009 kommend, sinkt der Berliner Wert in nur vier Jahren um fast 17 Prozent ab. Ein ähnlich starker Rückgang ergibt sich für Köln und München. Die Mobilitätsrate beider Städte liegt jeweils knapp oberhalb des Durchschnitts der betrachteten Städte von zuletzt rund 72 Umzügen je 1.000 Einwohnern (2013).

Die Stadt Potsdam weist durchgehend Werte etwas unter dem Durchschnitt der betrachteten Städte auf. Zuletzt lag die innerstädtische Mobilität bei rund 68 Umzügen je 1.000 Einwohnern. Der Rückgang der Umzugsdynamik fällt hier eher moderat aus (-8%).

DURCHSCHNITTLICHE ANGBOTSMIETEN

in Berlin nach Ortsteilen und in Potsdam nach Stadtteilen, 2014

Durchschnittliche Nettokaltmiete Berlin in €/m²:

- 10,00 und mehr
- 9,00 bis unter 10,00
- 8,00 bis unter 9,00
- 7,00 bis unter 8,00
- 6,00 bis unter 7,00
- unter 6,00

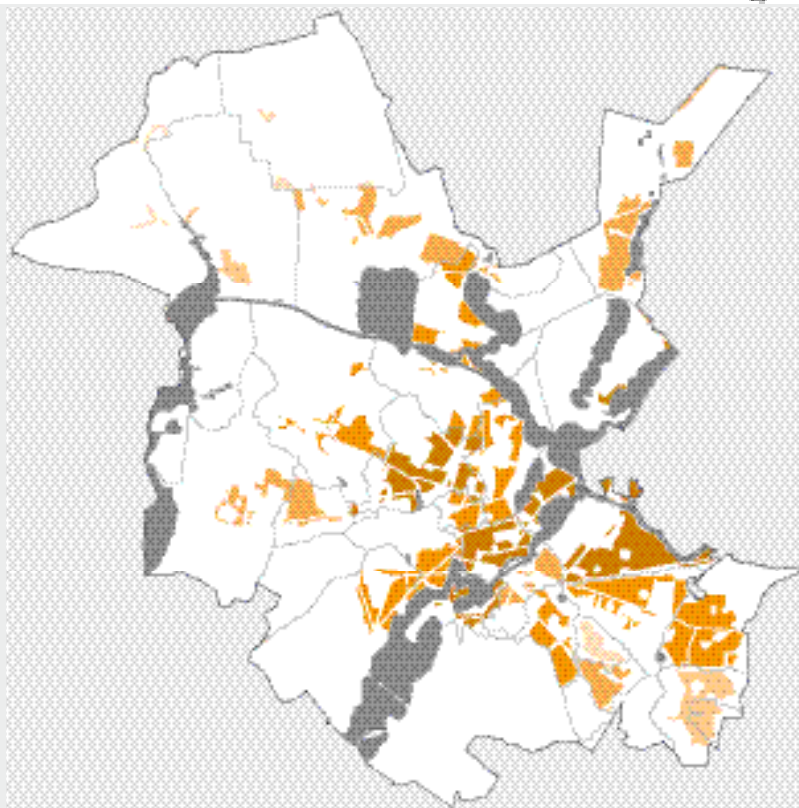
- Grenze Stadtteile
- - S-Bahn-Ring Berlin
- unbewohnte Flächen
- geringe Fallzahl
- Wasser



Durchschnittliche Nettokaltmiete Potsdam in €/m²:

- 9,00 und mehr
- 8,00 bis unter 9,00
- 7,00 bis unter 8,00
- 6,00 bis unter 7,00
- unter 6,00

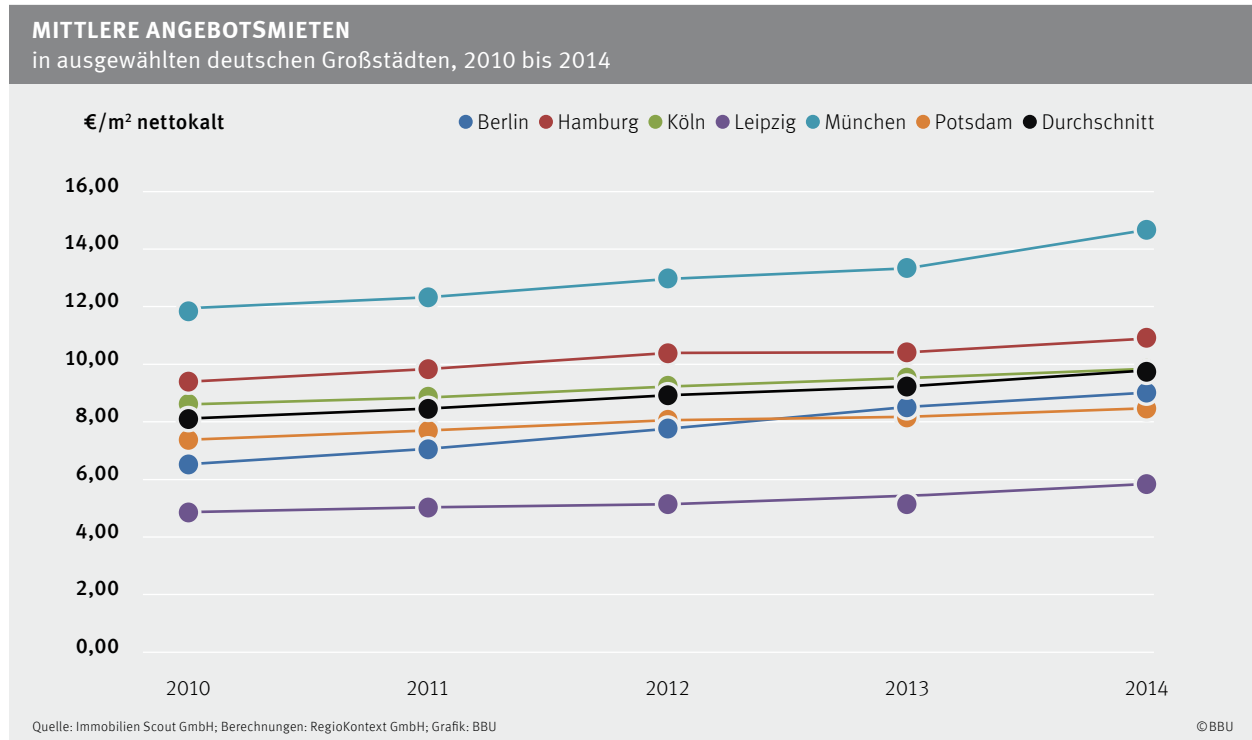
- Grenze Stadtteile
- unbewohnte Flächen
- geringe Fallzahl
- Wasser



Quelle: Immobilien Scout GmbH; Berechnung und kartografische Darstellung: RegioKontext GmbH

©BBU

Marktdynamik: Wie entwickeln sich die Angebotsmieten?



- Die Mieten steigen in allen untersuchten Städten seit 2010 stetig an. Auf 2013 mit einer gedämpften Mietentwicklung in mehreren Städten folgt fast überall 2014 ein neuerliches Anziehen.
- Die Bandbreite reicht aktuell von Leipzig (5,84 €) bis München mit 14,66 €/m² nettokalt.
- Berlin liegt mit mittleren Angebotsmieten von 9,01 €/m² erneut oberhalb von Potsdam (8,47 €). Die aktuelle mittlere Angebotsmiete in Potsdam ist inzwischen nicht nur niedriger als in Berlin, sie wächst auch langsamer. Damit weist Potsdam die moderateste Dynamik in diesem Städtevergleich auf.

Die Angebotsmieten in den untersuchten Städten steigen kontinuierlich – im Durchschnitt um rund 20 Prozent seit 2010. Dies entspricht einem mittleren jährlichen Anstieg von 4,8 Prozent. An der Spitze der Entwicklung steht weiterhin München mit aktuell 14,66 €/m² durchschnittlicher Angebotsmiete. Mit einem Zuwachs von fast zehn Prozent gegenüber 2013 hat sich der Anstieg dort erneut beschleunigt. Hamburg verzeichnet nach einer Stabilisierung 2013 einen neuerlichen Anstieg

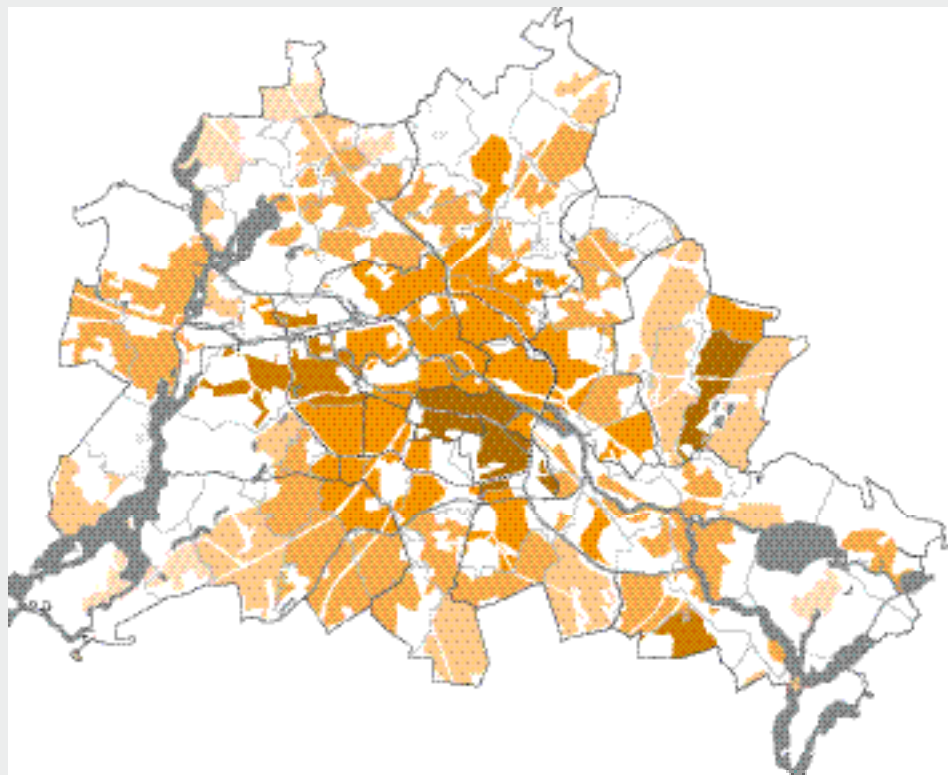
und erreicht im Durchschnitt aktuell 10,89 €/m². Stets nah am Durchschnitt der betrachteten Städte entwickelt sich der Angebots-Mietpreis in Köln. Aktuell verzeichnet die Rheinmetropole mittlere Angebotsmieten von 9,84 €/m² – gut 14 Prozent mehr als noch 2010. Die Angebotsmieten in Berlin weisen aktuell durchschnittlich 9,01 €/m² aus. Dies entspricht einem dramatischen Anstieg von 38 Prozent gegenüber 2010 bzw. durchschnittlich 8,4 Prozent pro Jahr. Zuletzt hat sich die Dynamik etwas abgemildert. Im Vergleich zum Vorjahr stiegen die Angebotsmieten um 5,8 Prozent – das entspricht dem Durchschnitt der untersuchten Städte. Abzuwarten bleibt, inwieweit sich die 2015 in Berlin als erstem Bundesland eingeführte Mietpreislösung auf die Werte des laufenden Jahres auswirkt.

Für Potsdam wurden durchschnittliche 8,47 €/m² ermittelt. Damit fallen die Zuwächse der brandenburgischen Landeshauptstadt seit 2010 neben Köln am moderatesten unter den sechs Städten aus (+15%). Für Leipzig wird ein mittlerer Angebotsmietpreis von zuletzt 5,84 €/m² ermittelt. Gegenüber 2010 stellt dies einen Zuwachs von 20 Prozent dar.

DURCHSCHNITTLICHE VERÄNDERUNG DER ANGEBOTSMIETE
in Berlin nach Ortsteilen, 2010 bis 2014

**Veränderung der
Nettokaltmiete in Berlin**
in %:

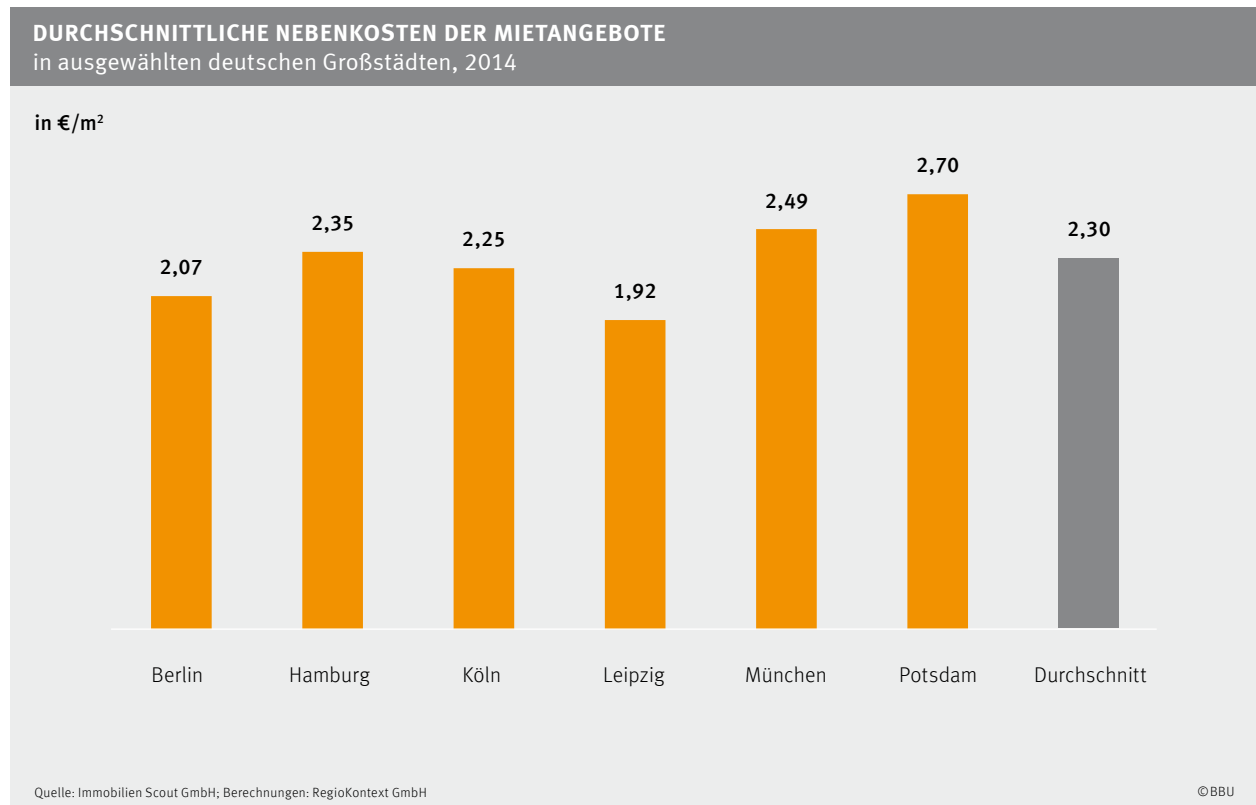
- 50 % und mehr
- 40 % bis unter 50 %
- 30 % bis unter 40 %
- 20 % bis unter 30 %
- 10 % bis unter 20 %
- unter 10 %
- Grenze Bezirke
- Grenze Bezirksregionen
- · S-Bahn-Ring Berlin
- unbewohnte Flächen
- geringe Fallzahl
- Wasser



Quelle: Immobilien Scout GmbH; Berechnung und kartografische Darstellung: RegioKontext GmbH

©BBU

„Zweite Miete“: Wie hoch sind die Nebenkosten in den angebotenen Mietwohnungen?



- Die ausgewiesenen Nebenkosten unterscheiden sich überraschend deutlich. Im Mittel liegen die Angaben bei 2,30 €/m².
- Die größten Unterschiede ergeben sich zwischen Potsdam (2,70 €/m²) und Leipzig (1,92 €/m²).
- Berlin liegt mit 2,07 €/m² im unteren Mittelfeld.

In den Anzeigen der Immobilienplattform werden in der Regel auch die (bisherigen) Nebenkosten ausgewiesen. Hierbei ist zu beachten, dass darin auch Positionen enthalten sind, die vom individuellen Verhalten des Mieters bzw. des Vermieters abhängen – etwa im Bereich der Heizkosten. Extremfälle dürften sich im Rahmen der Mittelwertbetrachtung jedoch minimieren, so dass ein orientierender Vergleich in jedem Fall sinnvoll erscheint.

Die untersuchten Städte zeigen ein differenziertes Bild: Die höchsten Nebenkosten weist Potsdam mit durchschnittlich 2,70 €/m² auf. Als ebenfalls überdurchschnittlich erweisen sich die Nebenkosten in München: Hier werden in den Immobilienanzeigen durchschnittlich 2,49 €/m² genannt. Hamburg und Köln liegen mit 2,35 €/m² bzw. 2,25 €/m² nahe am Durchschnitt der betrachteten Städte, während für Berlin mit 2,07 €/m² im Mittel deutlich niedrigere Werte aufgerufen werden. Gerade 1,92 €/m² beträgt der Mittelwert in Leipzig – und damit fast ein Viertel weniger als beim Spitzenreiter Potsdam.

DURCHSCHNITTLICHE ANGEBOTS-KAUFPREISE FÜR EIGENTUMSWOHNUNGEN

in Berlin nach Ortsteilen und in Potsdam nach Stadtteilen, 2014

Durchschnittliche Angebots-Kaufpreise in Berlin in €/m²

- 4.000 und mehr
- 3.500 bis unter 4.000
- 3.000 bis unter 3.500
- 2.500 bis unter 3.000
- 2.000 bis unter 2.500
- unter 2.000

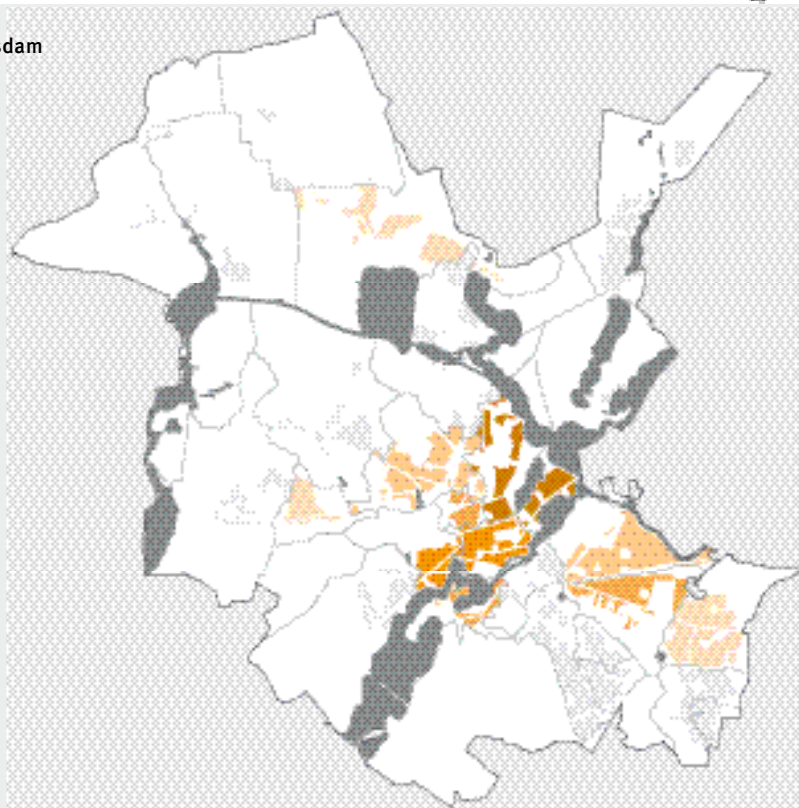
- Grenze Bezirke
- Grenze Ortsteile (IS 24)
- - S-Bahn-Ring Berlin
- unbewohnte Flächen
- geringe Fallzahl
- Wasser



Durchschnittliche Angebots-Kaufpreise in Potsdam in €/m²

- 3.500 bis unter 4.000
- 3.000 bis unter 3.500
- 2.500 bis unter 3.000
- 2.000 bis unter 2.500
- unter 2.000

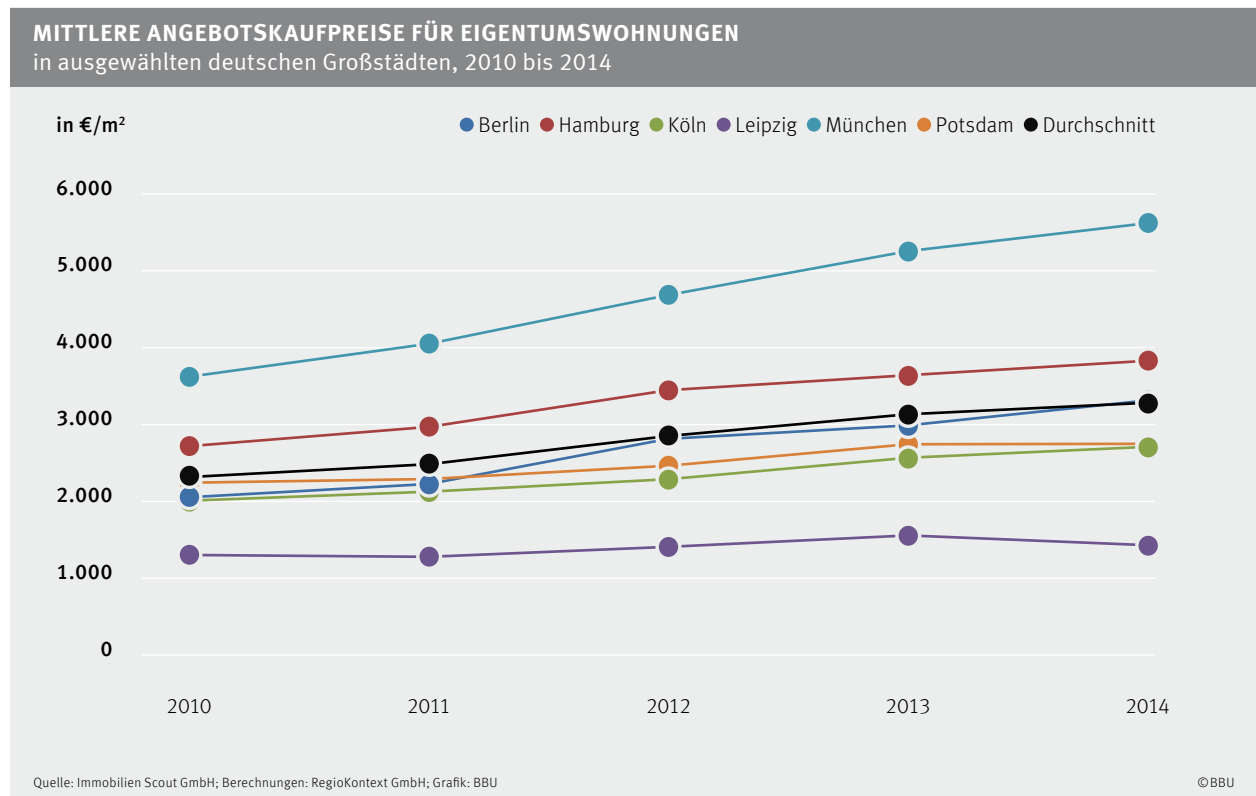
- Grenze Stadtteile
- unbewohnte Flächen
- geringe Fallzahl
- Wasser



Quelle: Immobilien Scout GmbH; Berechnung und kartografische Darstellung: RegioKontext GmbH

©BBU

Wohneigentum: Wie entwickeln sich die Kaufpreise für Eigentumswohnungen?



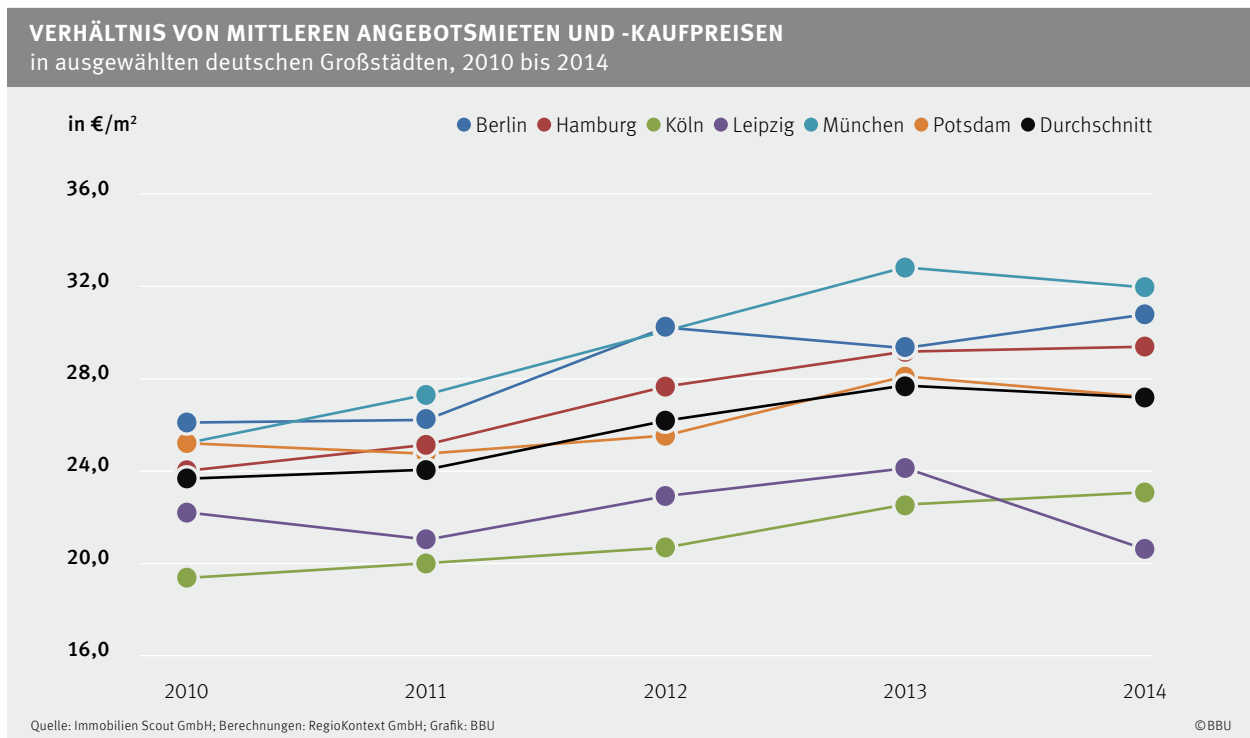
- Die Angebotskaufpreise für Eigentumswohnungen kennen – mit Ausnahme Leipzigs – in allen Untersuchungsstädten nur eine Richtung: nach oben.
- Höchstwerte fernab des Durchschnitts der Untersuchungsstädte zeigt München: 5.600 €/m² stehen für einen Anstieg von 56 Prozent seit 2010.
- Das Niveau der Kaufpreise in Berlin entspricht etwa dem Durchschnitt der Untersuchungsstädte, jedoch weist die Bundeshauptstadt die höchste Steigerungsrate auf (+63%). Die Potsdamer sind hingegen unterdurchschnittlich und entwickeln sich mit durchschnittlich 5,7 Prozent pro Jahr deutlich moderater (24% seit 2010).

Die Angebotspreise für Eigentumswohnungen, die sich aus den Annoncen bei Immobilienscout24 ergeben, zeigen eine Struktur, die zum Teil der Entwicklung der Mietangebote ähnelt, sich aber in einzelnen Aspekten auch merklich davon unterscheidet.

Eine Klasse für sich bildet auch hier die bayerische Landeshauptstadt. Hier ergeben sich für 2014 durchschnittlich 5.630 €/m². Dies sind 56 Prozent mehr als 2010 bzw. durchschnittlich 11,8 Prozent pro Jahr. An zweiter Stelle liegt Hamburg mit 3.847 €/m², was einer Steigerung von 42 Prozent gegenüber 2010 entspricht (durchschnittlich 9,3% pro Jahr). Berlin zeigt bei den Kaufpreisen für Eigentumswohnungen einen Verlauf, der in etwa dem Durchschnitt der sechs Untersuchungsstädte entspricht: 3.334 €/m² in 2014 bedeuten jedoch einen Anstieg von 63 Prozent. Dies ist die höchste Steigerungsrate unter den untersuchten Städten im Untersuchungszeitraum.

Fast im Gleichschritt entwickeln sich die Angebotskaufpreise in Köln und Potsdam mit zuletzt 2.732 bzw. 2.768 €/m². Der mittlere jährliche Zuwachs liegt in Köln mit 8,2 Prozent etwas höher als in der brandenburgischen Landeshauptstadt (durchschnittlich 5,7% pro Jahr). Leipzig weist mit 1.439 €/m² den niedrigsten Wert im Städtevergleich auf. Hier betrug die Steigerung gegenüber 2010 insgesamt 11,1 Prozent.

In welchem Verhältnis entwickeln sich Mieten und Kaufpreise für Wohneigentum?



- **Die Kaufpreise für Eigentumswohnungen steigen in fast allen Städten schneller als die Mieten. Im Durchschnitt wird 2014 das 27-fache der mittleren Angebots-Jahresmiete (nettokalt) verlangt. 2010 lag dieser Wert noch beim rund 23-fachen.**
- **München und Berlin liegen hierbei an der Spitze. Wie auch in Hamburg scheint sich hier das Preisgeschehen in den Bereichen selbstgenutztes Wohneigentum und Miete zusehends voneinander zu entkoppeln.**
- **In Potsdam fallen die Entwicklung und auch das Niveau des rechnerischen Multiplikators (rund 27) deutlich moderater aus.**

Aufschlussreich ist der Vergleich der Preise auf Miet- und Eigentumsmärkten. Dabei ist zu beachten, dass die Wohneigentumsbildung allenfalls mittelbar von der Mietensituation abhängt. Wesentliche Einflussgrößen sind hierbei beispielsweise auch das Zinsumfeld oder die Verlässlichkeit der individuellen Arbeitssituation. Gleichwohl ist hier die elementare Frage zu stellen, ob sich diese Segmente parallel entwickeln oder sich in ihren Trends entkoppeln. Hierzu wird die

Angebots-Jahresmiete pro m² (nettokalt) ins Verhältnis zu den mittleren Angebotskaufpreisen für Eigentumswohnungen gesetzt.

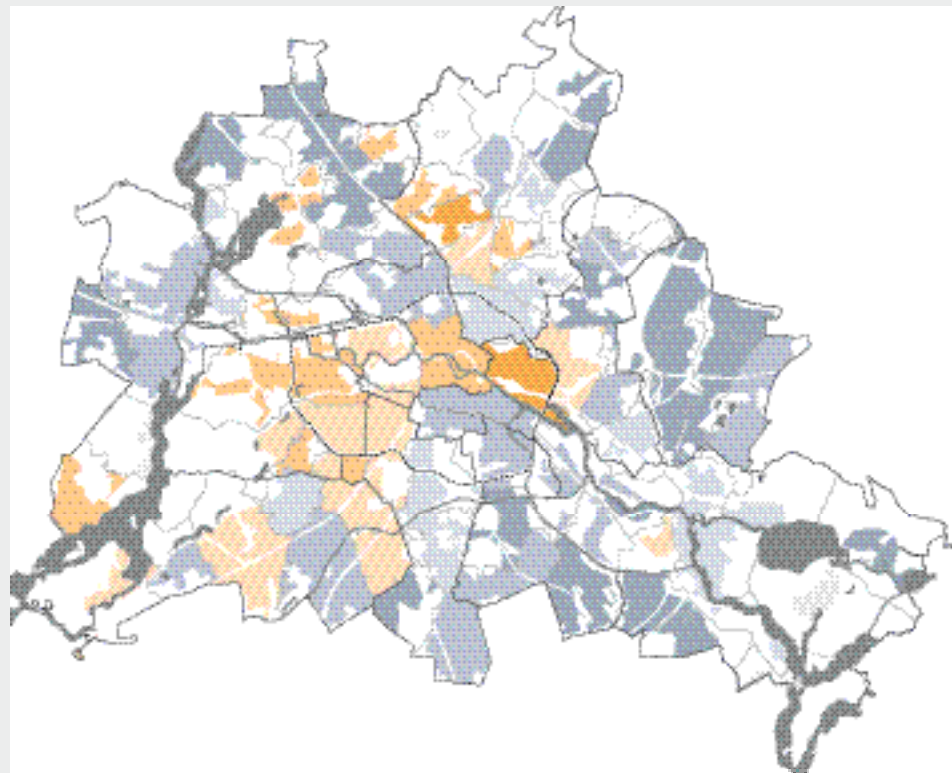
Mit Ausnahme von Leipzig weisen alle Untersuchungsstädte seit 2010 deutliche Steigerungen auf. Demnach steigen hier die Angebotskaufpreise für Eigentumswohnungen überwiegend deutlich schneller als die Angebotsmieten. Gleichwohl zeigen sich zwischenzeitlich immer wieder Rückgänge.

Einzig Hamburg zeigt einen stetigen, wenn auch zuletzt abgeschwächten Trend nach oben. 2014 betrug hier das Verhältnis 29,4. Einmal mehr liegt auch bei dieser Thematik die bayerische Landeshauptstadt München an der Spitze. Der rechnerische Multiplikator weist hier zuletzt das 32-fache der mittleren Angebotsmiete (nettokalt) aus. Mit einem Wert von fast 31 schließt Berlin aber zusehends zur Spitze auf. Zumindest in diesen drei Städten scheint sich das Preisgeschehen in den Bereichen selbstgenutztes Wohneigentum und Miete zusehends voneinander zu entkoppeln.

Für Potsdam ergibt sich ein steigender Trend von 25,2 (2010) auf 27,2 (2014), was nahezu dem Durchschnitt aller sechs Städte entspricht. Köln bewegt sich mit einer ähnlichen Wachstumsdynamik auf einem deutlich niedrigeren Niveau. Hier wurden zuletzt Eigentumskaufpreise aufgerufen, die im Durchschnitt etwa beim 23-fachen der mittleren Jahres-Angebotsmiete liegen. Einzig Leipzig zeigt einen gänzlich abweichenden Verlauf. Hier bewegen sich die Werte zwischen dem 20- und 24-fachen der mittleren jährlichen Angebotsmiete, ohne dass eine eindeutige Entwicklungsrichtung zu erkennen ist.

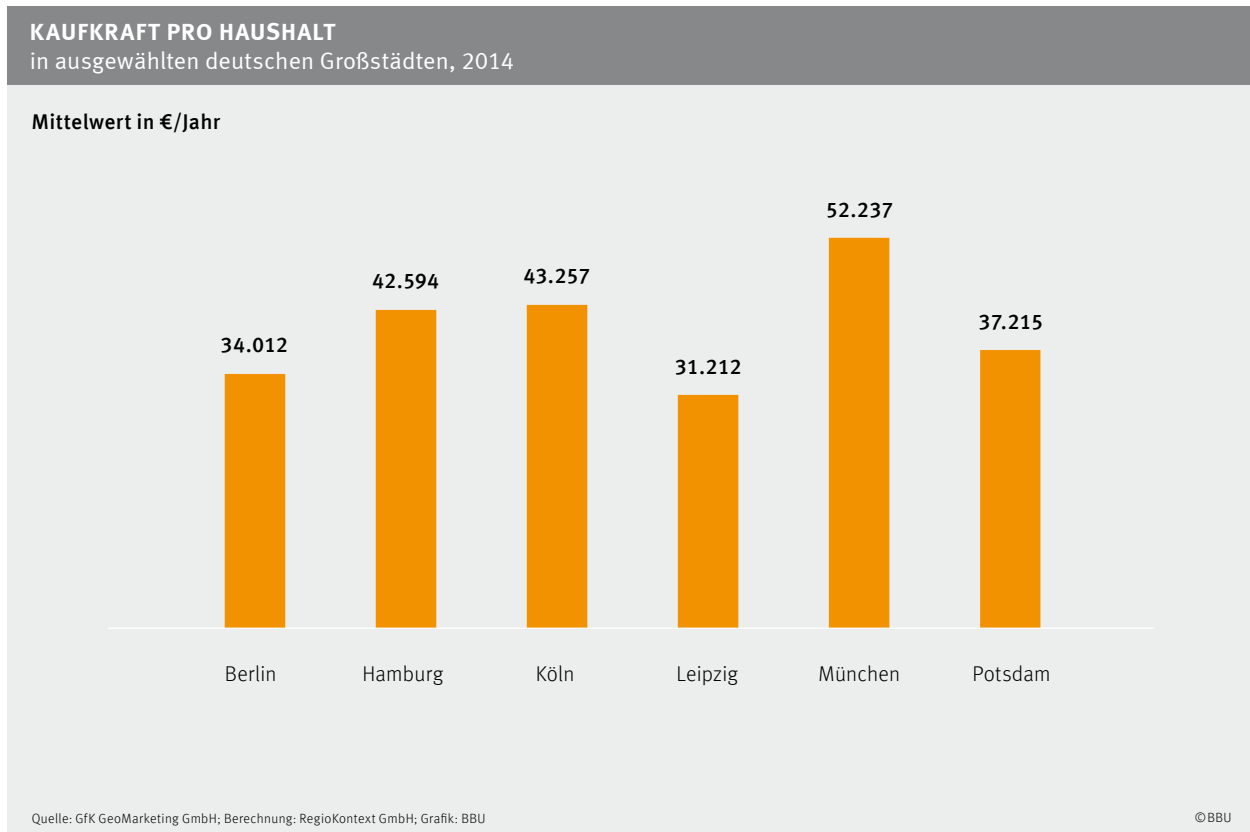
ANTEIL DER EIGENTUMSWOHNUNGEN AN ALLEN ANGEBOTENEN OBJEKTEN
in Berlin nach Ortsteilen, 2014

- Anteil in %:
- 70 % und mehr
 - 60 % bis unter 70 %
 - 50 % bis unter 60 %
 - 40 % bis unter 50 %
 - 30 % bis unter 40 %
 - unter 30 %
 - Grenze Bezirke
 - Grenze Ortsteile (IS24)
 - - S-Bahn-Ring Berlin
 - unbewohnte Flächen
 - geringe Fallzahl
 - Wasser



Quelle: Immobilien Scout GmbH; Berechnung und kartografische Darstellung: RegioKontext GmbH

Kaufkraft: Welches Einkommen steht den Haushalten zur Verfügung?



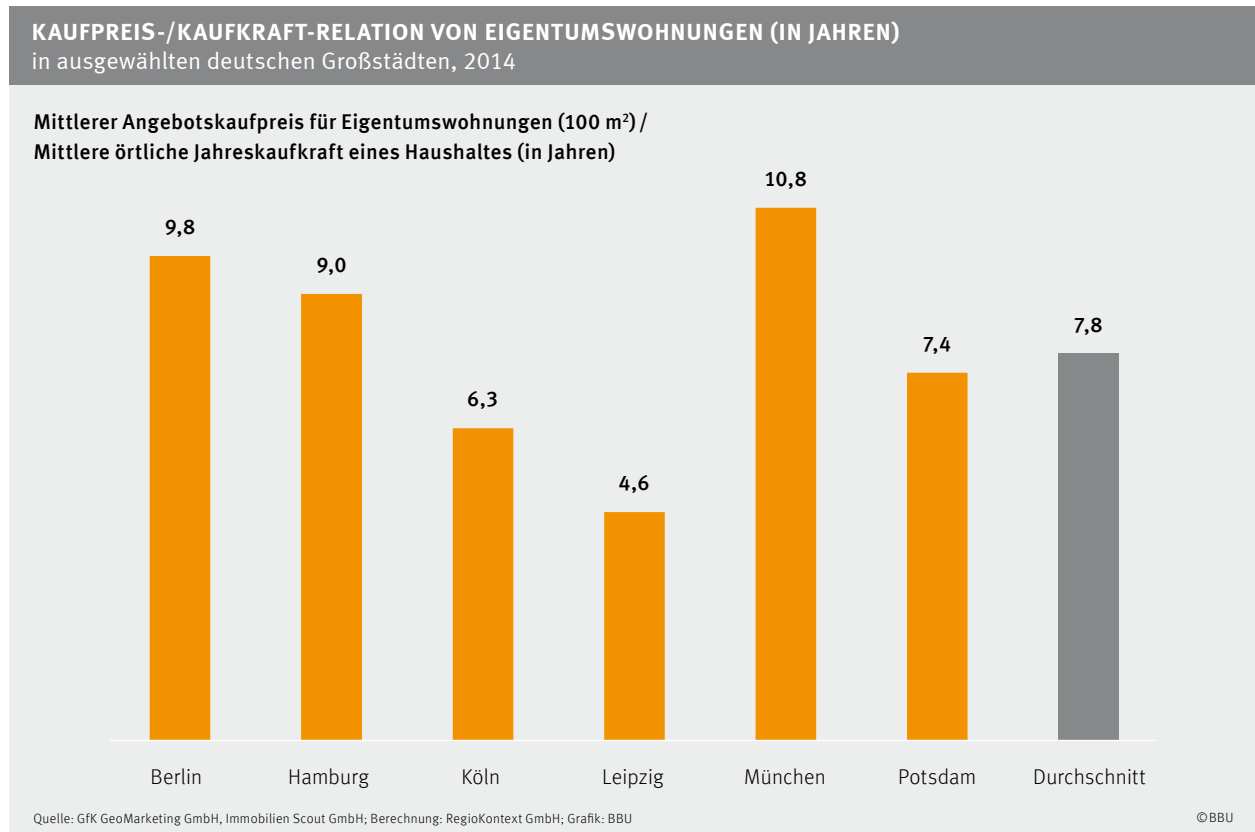
- **Die Haushalte in den urbanen Wohnungsmärkten sind nicht automatisch zahlungskräftig. In vier der untersuchten sechs Städte liegt die mittlere Haushaltskaufkraft unterhalb des Bundesdurchschnitts.**
- **Hohe Werte verzeichnet vor allem München, wo die Haushalte eine mittlere Kaufkraft von mehr als 20 Prozent über dem Bundesdurchschnitt aufweisen.**
- **Die mittlere Haushaltskaufkraft von Potsdam und vor allem von Berlin ist unterdurchschnittlich. Mit knapp 79 Prozent des Bundesdurchschnitts erreicht Berlin hier den vorletzten Rang.**

Im Durchschnitt weisen die Haushalte in den untersuchten Städten eine Kaufkraft von 40.088 Euro im Jahr auf. Dies entspricht rund 93 Prozent des Bundesdurchschnitts. Mit

52.237 Euro pro Jahr liegt München im Städtevergleich vorn und damit gut 20,7 Prozent über dem Bundesdurchschnitt. Köln (43.257) und Hamburg (42.594) erreichen Werte, die in etwa dem Bundesdurchschnitt entsprechen. Auf Rang vier folgt Potsdam mit 37.215 Euro pro Jahr. Die brandenburgische Landeshauptstadt liegt damit rund 14 Prozent unter dem Mittelwert für ganz Deutschland.

Abweichend stellt sich die Situation in Berlin und Leipzig dar: Während die Bundeshauptstadt mit einer durchschnittlichen Kaufkraft von 34.012 Euro pro Haushalt gerade einmal 78,6 Prozent des Bundesdurchschnitts erreicht, liegt Leipzig mit durchschnittlich 31.212 Euro pro Jahr (72,1% des Bundesdurchschnitts) auf dem letzten Rang im Rahmen dieses Städtevergleichs.

Bezahlbarkeit des Wohneigentums: Wie stellt sich das jeweilige Preisniveau bei unterschiedlicher Kaufkraft dar?



- **Indem die Angebotskaufpreise für Eigentumswohnungen ins Verhältnis zur Haushaltskaufkraft gesetzt werden, lassen sich die strukturellen Unterschiede innerhalb der Untersuchung ein Stück weit nivellieren.**
- **Auch hier liegt München vorn: Der Angebotskaufpreis für eine 100-m²-Wohnung beträgt hier fast das 11-fache der mittleren Kaufkraft eines dortigen Haushalts. In Leipzig beträgt das Verhältnis hingegen nur 4,6.**
- **Berlin erreicht den zweiten Rang: Hier müsste ein durchschnittlicher Haushalt nahezu das 10-fache seiner jährlichen Kaufkraft für den Erwerb einer solchen Eigentumswohnung aufwenden.**
- **Potsdam liegt mit einem Wert von 7,4 deutlich niedriger als Berlin. Dabei kommen die leicht höheren Kaufkraftwerte, vor allem aber die im Vergleich günstigeren mittleren Kaufpreise für Eigentumswohnungen zum Tragen.**

Um die unterschiedlichen Ausgangsbedingungen v.a. hinsichtlich der Kaufkraft in den einzelnen Städten auszugleichen, werden in dieser Auswertung die mittleren Kaufpreise für Eigentumswohnungen pro m² ins Verhältnis zur örtlichen Kaufkraft gesetzt. Dabei wird vereinfachend unterstellt, dass die Wohnungen jeweils 100 m² Wohnfläche aufweisen.

Im Durchschnitt der betrachteten Städte entspricht der Angebotskaufpreis einer Eigentumswohnung mit 100 m² Wohnfläche dem 7,8-fachen der Haushaltskaufkraft. Am deutlichsten wird dieser Wert in München übertroffen. Hier beträgt das Verhältnis 10,8. Überdurchschnittlich hohe Verhältniswerte weisen auch Berlin (9,8) und Hamburg (9,0) auf. In allen drei Städten müsste ein durchschnittlicher Haushalt deutlich höhere Anteile seines Einkommens für Tilgungen beim Erwerb einer Eigentumswohnung aufwenden oder entsprechend

länger finanzieren als beispielsweise in Potsdam, das mit einem Wert von 7,4 im Bereich des Durchschnitts der untersuchten Städte liegt. Unter dem Durchschnitt liegen Köln und Leipzig: In Köln beträgt der Verhältniswert 6,3, für Leipzig werden 4,6 ausgewiesen. Hier gleicht das günstige Kaufpreisniveau demnach die niedrigen Kaufkraftwerte mehr als aus.

Fazit

Berlin wächst mit ähnlichen Zuwachsraten wie andere Großstädte. Allerdings darf das eher durchschnittliche prozentuale Wachstum nicht darüber hinwegtäuschen, dass die hohe absolute Anzahl von zuletzt rund 40.000 zusätzlichen Einwohnern jährlich eine große Herausforderung für die Stadtentwicklung und das Baugeschehen darstellt. Innerstädtisches Bauen ist bekanntermaßen komplex und eher kleinteilig, und entsprechend schwierig ist es, die Anzahl der Wohnungen in der Stadt im ausreichenden Maß zu erhöhen.

Immerhin kommt der Neubau von Wohnungen in Berlin spürbar in Gang, auch wenn die Fertigstellungsquote (fertig gestellte Wohnungen je 1.000 Bestandswohnungen) noch hinter dem zurückliegt, was in den Vergleichsstädten an Neubau realisiert wird – allen voran Potsdam: Die brandenburgische Landeshauptstadt liegt hierbei an der Spitze des Vergleichs und schafft es damit offenkundig, die Anspannung am Wohnungsmarkt abzumildern. Zwar geht selbst hier die Zahl der Wohnungen je 100 Haushalte weiter zurück, ohne die hohen Fertigstellungszahlen dürfte diese Entwicklung gleichwohl viel dramatischer aussehen. Immerhin scheint es – im vergleichsweise deutlich kleineren Potsdam – zu gelingen, sich von der in Teilen galoppierenden Preisentwicklung in Berlin abzukoppeln: Die mittleren Angebotsmieten bleiben inzwischen, ebenso wie die Kaufpreise für Eigentumswohnungen, deutlich hinter denen Berlins zurück, und sie entwickeln sich auch weniger dynamisch. Hier ist ein deutliches Indiz gegeben, dass die Wohnungsmärkte von Berlin und Potsdam nur wenig gegenseitige Entlastung bewirken und sich allenfalls in Teilbereichen überschneiden.

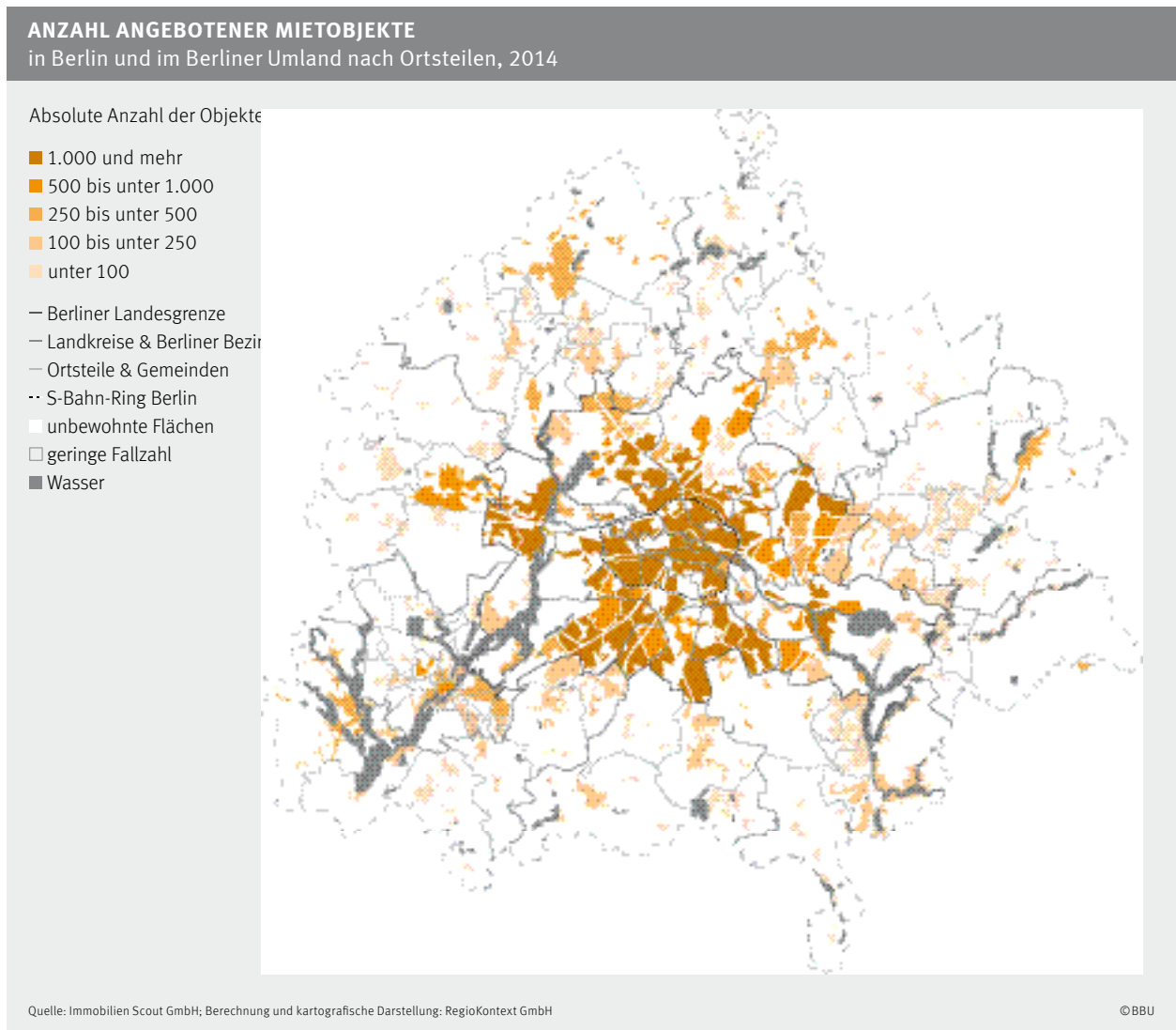
Der aktuelle Entwicklungstrend führt im Falle Berlins dazu, dass sich die Preisentwicklungen für Miete und Wohneigentum zunehmend voneinander abkoppeln. Anders in Potsdam, wo vor allem die Kaufpreise eine moderatere Dynamik aufweisen – oder auch in Köln, wo verhältnismäßig hohe Mieten auf vergleichsweise moderate Kaufpreise treffen. Hier lässt sich eine Eigentumswohnung gegebenenfalls am ehesten kostendeckend zum bestehenden Mietpreisniveau vermieten, wenn sie nicht mehr vom Eigentümer selbst genutzt werden soll.

Eine wesentliche Komponente für die Betrachtung des Wohnungsmarkts ist das Einkommen der Nachfrager: Anhand der GfK-Daten wird deutlich, dass die unterdurchschnittliche Kaufkraft in Berlin ein zentrales Problem darstellt. Um so schwieriger ist es für einen ansässigen Haushalt, unter den derzeitigen Kaufpreisbedingungen selbstgenutztes Wohneigentum zu bilden. Beispielfhaft berechnet müsste ein durchschnittlicher Berliner Haushalt für den Kauf einer 100 m²-Eigentumswohnung rund das 10-fache seiner jährlichen Kaufkraft aufbringen. Damit erreicht die Bundeshauptstadt nahezu den Münchener Spitzenwert.

Daran wird deutlich, dass sich Berlin vor allem durch seine Kombination aus (derzeit noch) vergleichsweise niedrigen Mieten mit stark steigenden Preisen für Eigentumswohnungen von anderen Metropolregionen abhebt. Um so wichtiger ist es, angesichts der erwartbar weiter steigenden Nachfrage nach Mietwohnungen das Mietpreisniveau in der Bundeshauptstadt zu stabilisieren. Effektiv kann dies nur unter der Voraussetzung gelingen, dass das Angebot zielgerichtet und effektiv erhöht wird. Dabei kommt der sozial verantwortlichen Wohnungswirtschaft ohne Zweifel eine Schlüsselrolle zu.

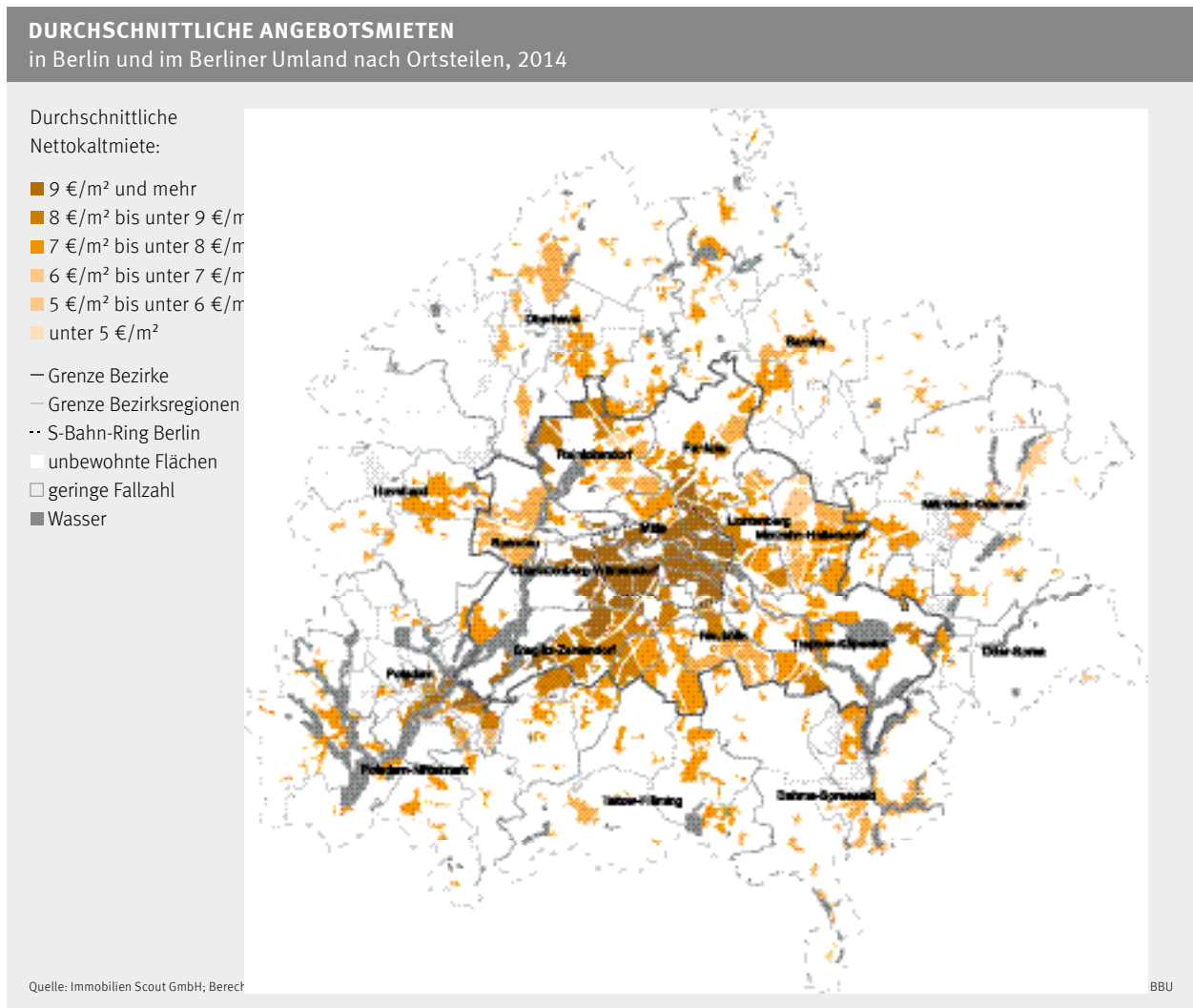
III.2 Exkurs: Der Mietwohnungsmarkt in Berlin und seinem Umland

Analysen zum Mietwohnungsmarkt enden meist an den Stadtgrenzen – beispielsweise von Berlin oder Potsdam. Allerdings bleibt hierbei stets die Frage offen, ob diese administrative Grenzziehung in der konkreten Betrachtung sachgerecht ist: Muss wirklich davon ausgegangen werden, dass beispielsweise der Mietwohnungsmarkt an einer Gemeindegrenze halt macht? Ist nicht vielmehr davon auszugehen, dass sich aufgrund vielfältiger Pendlerbeziehungen zwischen Stadt und Umland eine gemeinsame Wohnungsmarktregion bildet? Umgekehrt ist zu fragen, ob man letztlich sogar von einem einheitlichen Wohnungsmarkt „Berlin und Umland“ sprechen kann – oder ist vielmehr von einer räumlichen Segmentierung auszugehen, bei denen sich einzelne regionale Teilmärkte abzeichnen? Am Beispiel der Angebotsdaten von Immobilienscout 24 soll Fragen wie diesen im Folgenden schlaglichtartig nachgegangen werden. Dabei wird an dieser Stelle erstmals die gesamte Wohnungsmarktregion Berlin einschließlich des Berliner Umlandes integriert in den Blick genommen.



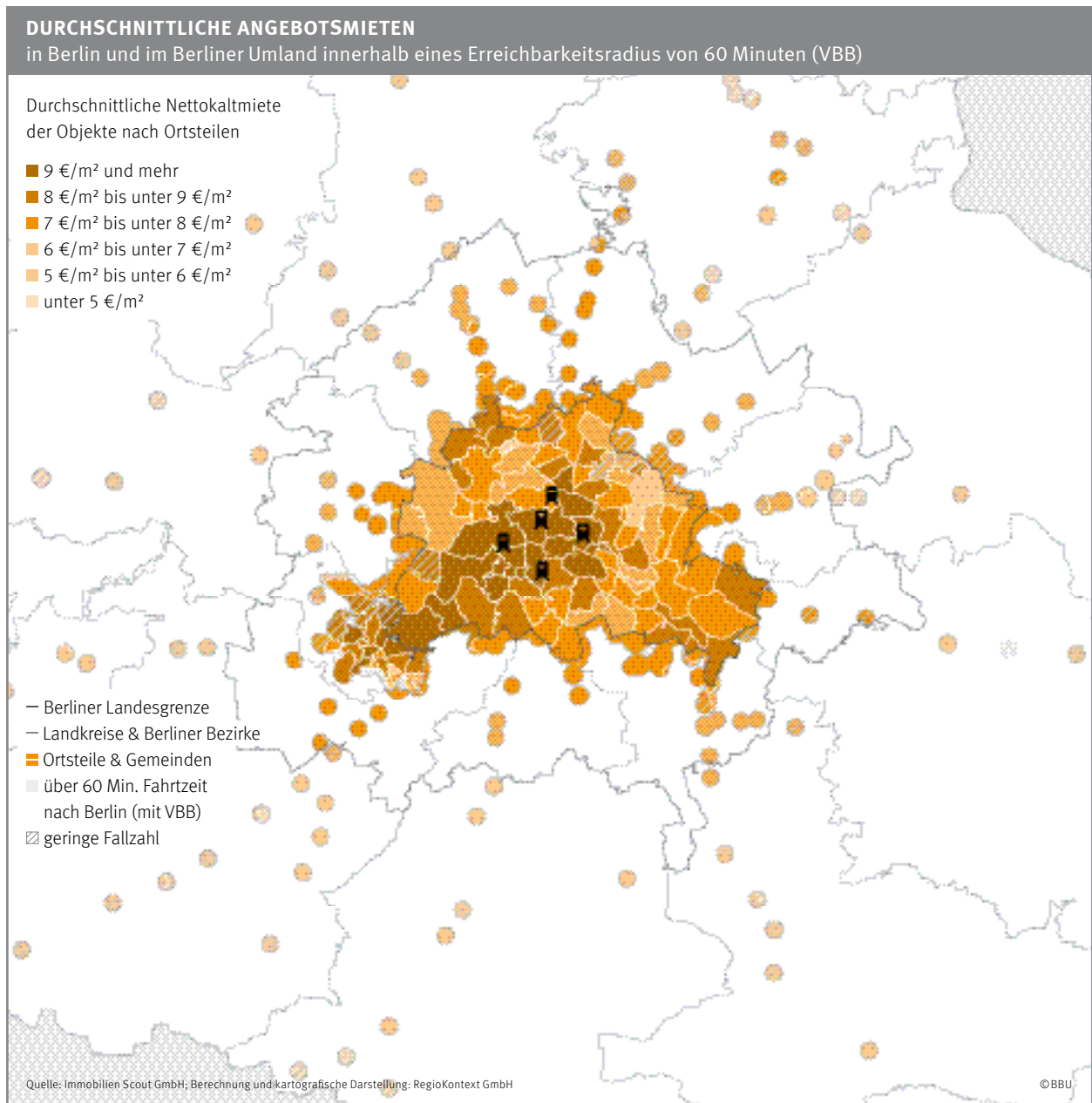
Die Auswertung von Mietangeboten für Berlin und sein Umland zeigt deutlich: Rein quantitativ nimmt das Angebot an Mietwohnungen jenseits der Stadtgrenze überwiegend stark ab. Dies verwundert insofern nicht, dass gerade das Umland vielfach von suburbanen Wohngebieten mit hohem Anteil an Einfamilienhäusern geprägt ist. Dennoch endet der Mietwohnungsmarkt nicht unmittelbar an der Stadtgrenze: An etlichen Umlandstandorten wie beispielsweise Falkensee, Oranienburg, Hennigsdorf, Bernau oder Straußberg ergeben sich Mietwohnungsangebote in nennenswerter Zahl (mind. 250 Anzeigen im Jahr 2014). In der räumlichen Verteilung ist

allerdings auffällig, dass es im südlichen Umland praktisch gar keine Fälle von Orten mit mehr als 250 Mietwohnungsannoncen im Jahr 2014 gibt. Deutlich wird auch, dass die Brandenburgische Landeshauptstadt Potsdam hier einen eigenen Schwerpunkt einschließlich eines eigenen Umlands bildet, mit leicht überdurchschnittlichen Fallzahlen vor allem im benachbarten Werder (Havel). Hier deutet sich bereits an, dass innerhalb der großen Wohnungsmarktregion „Berlin und Umland“ offenkundig eigene regionale Teilmärkte bestehen und dies oftmals über administrative Grenzen hinweg.



Mit Blick auf das Mietpreisniveau zeigt sich ein deutlicher Zusammenhang: Nahe am Stadtrand von Berlin werden die höchsten Quadratmetermieten im Umland aufgerufen, während sich die durchschnittlichen Nettokaltmieten mit wachsender Entfernung zur Stadtgrenze zumeist sukzessive reduzieren. Außerdem wirkt sich offenkundig die Bebauungsstruktur aus: Gemeinden mit hohem Anteil an Einfamilienhäusern weisen erkennbar höhere Mittelwerte bei der Quadratmetermiete auf. Gerade wenn ganze Wohnhäuser vermietet werden, steigen zumeist die Mittelwerte der Angebotsmieten. So liegt in Falkensee der Anteil zu vermietender Einfamilienhäuser beispielsweise bei fast 50 Prozent aller Mietangebote. Es zeigt sich auch ein Zusammenhang mit der Anbindung an öffentliche Verkehrsträger: Entlang wichtiger S- oder Regionalbahn-Achsen zeigen sich etwas höhere Durchschnittsmieten pro Quadratmeter. Auch in dieser Analyse setzt sich die Stadt Potsdam als eigener regionaler Teilmarkt mit eige-

nen angrenzenden Gemeinden ab, denn auch in den Nachbargemeinden der Brandenburgischen Landeshauptstadt ist ein relativ höheres Mietpreisniveau erkennbar. Solche Zusammenhänge ergeben sich auch vielfach zwischen Berliner Randlagen und den benachbarten Gemeinden im Umland – etwa zwischen Frohnau/Tegel einerseits und Hohen Neuendorf, Glienicke/Nordbahn und Birkenwerder andererseits. Insbesondere vergleichbare Bebauungsstrukturen tragen dazu bei, dass diese Gebiete auch über die Stadtgrenze hinweg stärkere Verbindungen aufweisen als etwa zum Berliner Zentrum. Solche kleinen regionalen Teilmärkte deuten sich auch zwischen den äußeren Teilen Pankows (hier v.a. Buch, Karow) und Panketal bzw. Bernau oder auch zwischen den kleinteilig strukturierten Wohngebieten von Mahlsdorf/Kaulsdorf (Bezirk Marzahn-Hellersdorf) und Brandenburgischen Umlandgemeinden wie Hoppegarten oder Neuenhagen an.



Die Anbindung an öffentliche (Nah-) Verkehrsangebote ist ohne Zweifel ein wesentlicher Aspekt für die Betrachtung des Verhältnisses von Stadt und Umland. Dies wirft die Frage nach den Fahrzeiten auf: In welcher Fahrzeit kann man von einem Wohnort im Umland an zentrale Punkte Berlins gelangen?

Die obige Karte weist alle Orte mit einer reinen Fahrtzeit von maximal 60 Minuten im Netz des Verkehrslandes Berlin-Brandenburg (VBB) zu einem der zentrumsnahen Knotenpunkte Berlins aus. Dabei handelt es sich um die Bahnhöfe Hauptbahnhof, Gesundbrunnen, Ostbahnhof, Südkreuz und Charlottenburg. Jeder der Kreise repräsentiert einen VBB-Haltepunkt, von dem aus einer der genannten innerstädtischen Bahnhöfe regelmäßig am Tag in weniger als 60 Minuten Fahrtzeit erreicht werden kann. Die farbige Signatur weist das aktuelle Niveau der Angebotsmieten pro Quadratmeter nettokalt (2014) aus.

Direkt hinter der Stadtgrenze Berlins ist das Mietenniveau überwiegend genauso hoch wie in den benachbarten Berliner Ortsteilen – zum Teil sogar etwa höher, was u.a. auch an der Bebauungsstruktur der Umlandgemeinden liegen kann: Wenn sich hier ein höherer Anteil an zu vermietenden Einfamilienhäusern ergibt, fallen meist auch die durchschnittlichen Angebotsmieten höher aus. Mittelwerte von 7,00 €/m² und mehr sind hier durchaus die Regel.

Die Werte staffeln sich nach außen, wenngleich auch unterschiedlich schnell. So differenzieren sich die Preise innerhalb einer Fahrzeit-Erreichbarkeit von maximal 60 Minuten beispielsweise in Richtung Strausberg sichtlich aus und erzielen am Ende der Kette Mittelwerte von unter 5,00 €/m² noch innerhalb des Umlandes. Im Norden in Richtung Wandlitz verbleibt das Mietpreisniveau hingegen konstant bei Mittelwerten von 7,00 €/m² und mehr (nettokalt). Erst jenseits der äußeren Grenze des Berliner Umlandes zeigen sich auch auf dieser Achse sukzessive sinkende Werte. Ein ähnliches Bild ergibt sich mit gewissen Abstrichen auch in Richtung von Oranienburg. Erst jenseits der Stadt Oranienburg sinken hier die Werte erkennbar ab. Bei dieser Betrachtung ist stets zu berücksichtigen, dass hinter den ausgewiesenen Angebotsmieten zum Teil nur niedrige Fallzahlen stehen. Gleichwohl finden sich auch außerhalb des Umlands Städte wie Brandenburg an der Havel, Neuruppin oder Eberswalde, in denen nennenswerte Anzahlen von Mietwohnungen mit moderatem Mietpreisniveau angeboten werden. Die Mittelwerte liegen hier jeweils im Bereich von 5,00 bis 6,00 €/m² (nettokalt) – und dies innerhalb einer 60-minütigen Nahverkehrs-Erreichbarkeit.

Teil IV
Wohnungsmarkt
Land Brandenburg



Teil IV.1
Sozioökonomische Faktoren
im Land Brandenburg





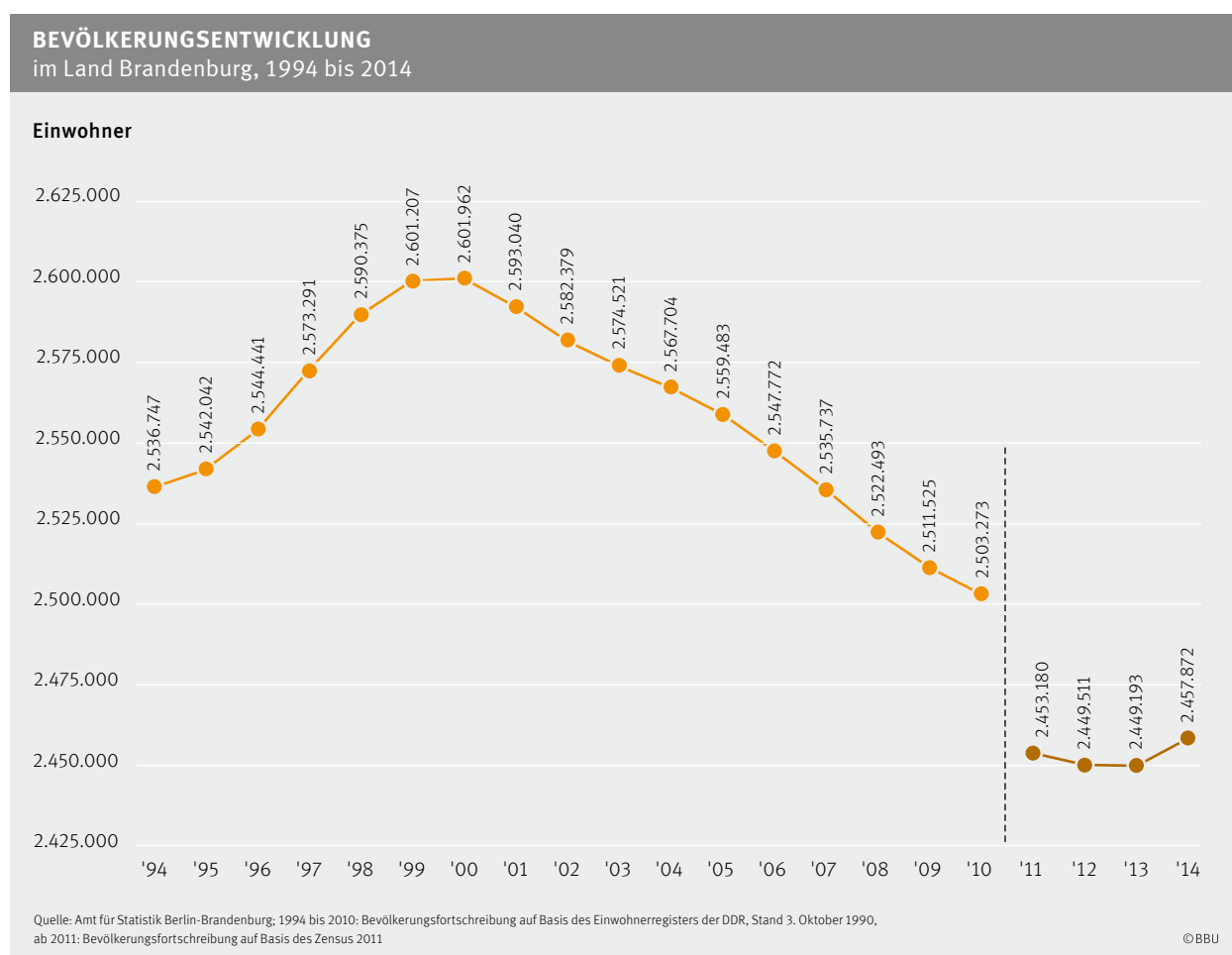
IV.1 Sozioökonomische Faktoren im Land Brandenburg

Bevölkerung

Vorbemerkung:

Am 31. Mai 2013 veröffentlichte das Amt für Statistik Berlin-Brandenburg die ersten Ergebnisse zum Zensus 2011 und korrigierte damit zum Stichtag 9. Mai 2011 die bislang vorliegenden Daten zur Bevölkerungsentwicklung. In diesem Zusammenhang ergaben sich zum Teil signifikante Abweichungen zwischen den Ergebnissen der bisherigen und der

neuen Fortschreibung. So wurde zum Stichtag 31. Dezember 2011 die Bevölkerungszahl im Land Brandenburg auf ca. 2,45 Millionen festgeschrieben, ca. 43.000 Einwohner weniger als nach der bisherigen Bevölkerungsfortschreibung. Auch die Bevölkerungszahl in Deutschland wurde in diesem Zusammenhang um 1,5 Millionen Menschen nach unten korrigiert. Damit lebten zum Stichtag in Deutschland nur 80,3 Millionen Einwohnerinnen und Einwohner statt der bisher auf Grundlage früherer Zählungen errechneten 81,8 Millionen.¹ Dies ist bei der Interpretation nachfolgender Langzeitauswertungen zu berücksichtigen.



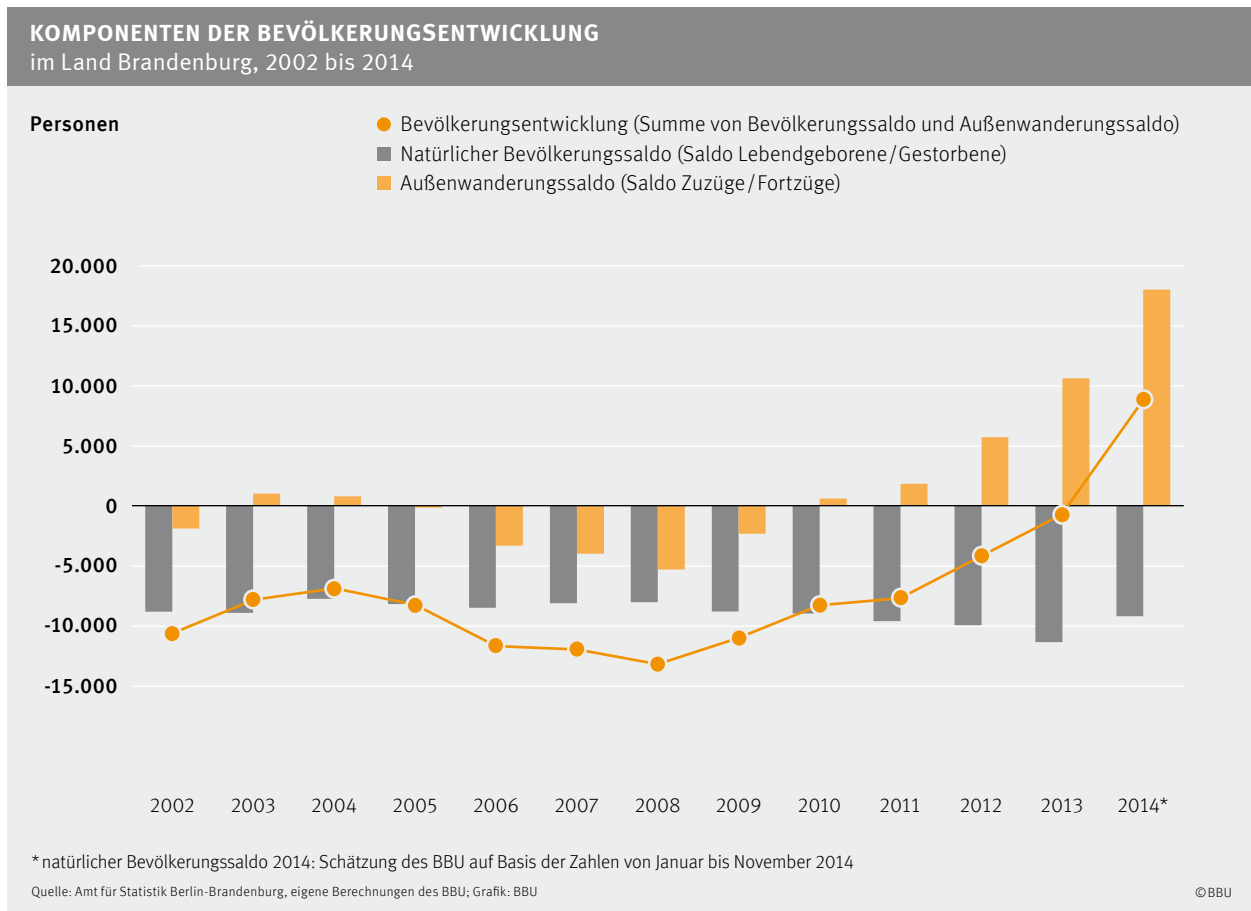
¹ Statistisches Bundesamt, IM Fokus vom 10.04.2014

Zuwanderung bestimmt erstmals wieder positive Bevölkerungsentwicklung

Erstmals nach über einem Jahrzehnt des Rückgangs nahm die Bevölkerung im Land Brandenburg wieder leicht zu. Sie stieg zum 31. Dezember 2014 im Vergleich zum Vorjahr um ca. 8.700 auf 2.457.872 Einwohner. Die Entwicklung begründet sich in einem deutlich positiven Außenwanderungssaldo. Dieser konnte den weiter anhaltend negativen natürlichen Bevölkerungssaldo nicht nur ausgleichen, sondern erstmals wieder zu einem Bevölkerungszuwachs beitragen.

Mit der Jahrtausendwende erreichte das Land Brandenburg mit einer Bevölkerungszahl von 2.600.300 Personen seinen letzten Höchststand. Im Jahr 2011 fiel, gemessen an dem heutigen Gebietsstand, die Zahl der Einwohner erstmals seit dem Zweiten Weltkrieg wieder unter die Marke von 2,5 Millionen Menschen. Dies war statistisch im Ergebnis auch durch den

Zensus 2011 und die bisherige Bevölkerungsfortschreibung bedingt. Auf Grundlage des Zensus wurden die Bevölkerungszahlen ab Mai 2011 für viele Bundesländer drastisch nach unten korrigiert und so wies mit rund 43.000 Personen auch Brandenburg einen signifikanten Bevölkerungsrückgang aus. Abgesehen von diesem einmaligen statistischen Effekt war für die kontinuierlichen Bevölkerungsverluste seit 2000 vorrangig der anhaltend hohe negative natürliche Bevölkerungssaldo ausschlaggebend. So sind seit dem Jahr 2002 mit durchschnittlich 8.900 Personen pro Jahr deutlich mehr Einwohner gestorben als Kinder im Land geboren wurden. Bis 2009 wurde die rückläufige Entwicklung durch einen zumeist negativen Wanderungssaldo noch verstärkt. Allerdings entwickelt sich jedoch seit 2010 wieder ein nennenswert wachsender jährlicher Wanderungsgewinn von etwa 600 (2010) auf rund 18.000 Personen zum Ende des Jahres 2014. Dieser hohe Zugüberschuss konnte nunmehr erstmals wieder den weiterhin bestehenden natürlichen Bevölkerungsverlust ausgleichen.



Weiterhin deutliche regionale Unterschiede bei der Bevölkerungsentwicklung im Land

Auf der Ebene kleinräumiger Betrachtungen stellt sich die Bevölkerungsentwicklung im Land Brandenburg sehr differenziert dar. Betrachtet man die landesweite Entwicklung zunächst auf der regionalen Ebene des Berliner Umlandes sowie des berlinfernen weiteren Metropolenraums (Erläuterungen hierzu siehe Teil V), so zeigen sich stark gegenläufige Trends. Insgesamt sank die Bevölkerung im weiteren Metropolenraum von 1994 bis 2014 um etwa 18 Prozent auf 1.525.493 Personen. Dahingegen wuchs das Berliner Umland im gleichen Zeitraum um knapp 40 Prozent auf 932.379 Einwohner.

Unterhalb der zuvor genannten Teilräume, auf der Ebene der Landkreise und kreisfreien Städte, weisen mit Ausnahme des Landkreises Oder-Spree durchweg alle an Berlin angrenzenden Kreise von 1994 bis 2014 eine positive Bevölkerungsentwicklung auf. Insbesondere die Landkreise Potsdam-Mittelmark (+23,8%), Oberhavel (+22%), Havelland (+19,6%) und Barnim (+17,3%) verzeichneten signifikante Bevölkerungszugewinne. Demgegenüber mussten die berlinfernen Landkreise Oberspreewald-Lausitz (-28,8%), Uckermark (-25,4%), Prignitz (-24,5%), Elbe-Elster (-23,9%) und Spree-Neiße (-21,3%) besonders starke Bevölkerungsrückgänge verkraften. Bei den kreisfreien Städten zeigt sich regional ein ähnliches Bild. Nach wie vor konnte nur die Landeshauptstadt Potsdam einen Bevölkerungsgewinn erzielen, und zwar um 13 Prozent. Gravierende Bevölkerungsverluste entwickelten sich dagegen bei den übrigen kreisfreien Städten, wobei die Stadt Frankfurt (Oder) mit 30 Prozent besonders betroffen ist.

VERÄNDERUNG DER BEVÖLKERUNG

im Land Brandenburg nach Landkreisen und kreisfreien Städten, 1994 bis 2014

in Personen und %

Landkreis / kreisfreie Stadt	Bevölkerungsstand am 31.12.1994*	Bevölkerungsstand am 31.12.2014**	Differenz absolut	Differenz in %
Potsdam-Mittelmark	167.609	207.498	39.889	23,8
Oberhavel	167.935	204.898	36.963	22,0
Havelland	129.908	155.408	25.500	19,6
Barnim	149.186	174.981	25.795	17,3
Dahme-Spreewald	142.819	161.952	19.133	13,4
Potsdam	145.227	164.042	18.815	13,0
Teltow-Fläming	146.785	161.488	14.703	10,0
Märkisch-Oderland	171.505	188.422	16.917	9,9
Oder-Spree	188.986	177.823	-11.163	-5,9
Ostprignitz-Ruppin	116.180	98.886	-17.294	-14,9
Brandenburg an der Havel	88.503	71.032	-17.471	-19,7
Spree-Neiße	150.024	118.030	-31.994	-21,3
Cottbus	128.601	99.491	-29.110	-22,6
Elbe-Elster	137.947	104.997	-32.950	-23,9
Prignitz	102.650	77.550	-25.100	-24,5
Uckermark	162.022	120.829	-41.193	-25,4
Oberspreewald-Lausitz	158.537	112.896	-45.641	-28,8
Frankfurt (Oder)	82.323	57.649	-24.674	-30,0
Land Brandenburg	2.536.747	2.457.872	-78.875	-3,1

* Bevölkerungsstand am 31.12.1994 auf Basis der bisherigen Bevölkerungsfortschreibung

** Bevölkerungsstand am 31.12.2014 auf Basis des Zensus vom 9. Mai 2011

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

©BBU

Um einen Blick auf die aktuelleren Trends zu geben, lohnt sich eine Betrachtung auf die Entwicklungen seit den neu festgestellten Werten durch den Zensus 2011. Bei einer Differenzierung der Regionen nach Bevölkerungsgewinnen und -verlusten für den Zeitraum vom 31. Dezember 2011 bis 31. Dezember 2014, führt hinsichtlich der Bevölkerungszugewinne erneut die Stadt Potsdam die Rangfolge an. Hier konnte innerhalb der letzten drei Jahre ein Zuwachs von etwa 6.400 Personen verzeichnet werden. Dies entspricht einem Anstieg von 4,1 Prozent. Von Bevölkerungsgewinnen profitierten weiterhin auch die berlinnahen Landkreise Potsdam-Mittelmark mit einem Plus von zwei Prozent, Oberhavel (+1,8%) Havelland (+1,6%), Barnim (+1,4%), Teltow-Fläming (+1,2%), Dahme-Spreewald (+1,2%) und Märkisch Oderland (+0,7%). Eine stagnierende Entwicklung verzeichnete jedoch der Landkreis Oder-Spree, hier haben sich die Zuzüge mit der Sterberate ausgeglichen. Die Bevölkerung in den kreisfreien Städten Cottbus und Brandenburg an der Havel ist mit jeweils -0,5 Prozent leicht zurückgegangen, während die Stadt Frankfurt (Oder) mit einem Rückgang von -2,4 Prozent weiterhin von einem starken Verlust betroffen ist.

Auch nach aktuellen Zahlen waren gerade die berlinfernen Landkreise im Zeitraum 2011 bis 2014 weiterhin von Bevölkerungsverlusten geprägt. Während der Rückgang im Landkreis Ostprignitz-Ruppin mit -0,9 Prozent vergleichsweise gering ausfiel, sind für die Kreise Uckermark (-2,3%), Prignitz (-2,5%), Spree-Neiße (-2,9%), Oberspreewald-Lausitz (-3,4%) und Elbe-Elster (-3,7%) deutliche Verluste dokumentiert.

Bei einem Blick auf die Ebene der Gemeinden mit mehr als 10.000 Einwohnern zeigen sich die regional äußerst differenzierten Entwicklungen im Land Brandenburg besonders markant. Da im letzten Bericht ein Vergleich der letzten zehn Jahre analysiert wurde, sollen nun die aktuellen Entwicklungen der letzten drei Jahre, ausgehend von den Ergebnissen des Zensus 2011, im Fokus stehen. Grundsätzlich verzeichnen viele Gemeinden im Berliner Umland ein weiteres Bevölkerungswachstum, während die Einwohnerzahl in den meisten Gemeinden des weiteren Metropolenraumes weiter abnimmt.

Die höchsten Bevölkerungsgewinne erzielten, wie auch in der Langzeitmessung des vorherigen Berichts, die Stadt Teltow sowie die Gemeinde Glienicke/Nordbahn mit einem Plus von 8,3 sowie 7,7 Prozent. Auch die Stadt Werder (Havel) sowie die Gemeinde Stahnsdorf fielen mit einem positiven Wachstum von jeweils 4,5 Prozent innerhalb von drei Jahren auf. Ähnliche Steigerungsraten erreichten Wandlitz (+4,2%), Zeuthen (+4,0 %), Mühlenbecker Land (+3,8%), Neuenhagen bei Berlin (+3,7 %), Oranienburg (+3,7%) sowie Rangsdorf und Panketal mit jeweils 3,6 Prozent Zuwachs. Insgesamt wiesen 40 der insgesamt 67 Gemeinden mit einer Bevölkerung von über 10.000 Einwohnern einen Bevölkerungsgewinn aus. In 27 Gemeinden konnte dagegen ein Bevölkerungsverlust festgestellt werden. Betroffen waren dabei insbesondere die größeren Städte in den berlinfernen Regionen. Die stärksten Einwohnerverluste in den vergangenen drei Jahren wiesen dabei die Städte Guben und Lauchhammer auf, mit jeweils einem Bevölkerungsrückgang von fast fünf Prozent. Auch die Städte Schwedt/Oder (-3,9%) und Forst (Lausitz) (-3,2%) waren relativ stark von einer Schrumpfung betroffen. Im Mittel schrumpften die 27 Gemeinden mit Bevölkerungsverlusten um etwa zwei Prozent.

BEVÖLKERUNGSZUWÄCHSE IM LAND BRANDENBURG

in den Gemeinden mit mehr als 10.000 Einwohnern, 2011 bis 2014

in Einwohner und %

Gemeinde	Bevölkerungsstand 2011*	Bevölkerungsstand 2014*	Differenz absolut	Differenz in %
Teltow, Stadt	22.716	24.609	1.893	8,3
Glienicke/Nordbahn	11.085	11.942	857	7,7
Stahnsdorf	14.156	14.800	644	4,5
Werder (Havel), Stadt	23.297	24.347	1.050	4,5
Schönefeld	13.317	13.895	578	4,3
Wandlitz	20.775	21.656	881	4,2
Potsdam, Stadt	157.603	164.042	6.439	4,1
Zeuthen	10.574	10.993	419	4,0
Mühlenbecker Land	14.075	14.606	531	3,8
Neuenhagen bei Berlin	16.812	17.435	623	3,7
Oranienburg, Stadt	41.370	42.894	1.524	3,7
Rangsdorf	10.444	10.824	380	3,6
Panketal	19.032	19.721	689	3,6
Brieselang	10.795	11.167	372	3,4
Falkensee, Stadt	40.465	41.777	1.312	3,2
Königs Wusterhausen, Stadt	33.747	34.795	1.048	3,1
Michendorf	11.766	12.128	362	3,1
Petershagen/Eggersdorf	13.971	14.364	393	2,8
Fredersdorf-Vogelsdorf	12.532	12.879	347	2,8
Ludwigfelde, Stadt	23.769	24.408	639	2,7
Hohen Neuendorf, Stadt	24.585	25.239	654	2,7
Schwielowsee	9.973	10.223	250	2,5
Kleinmachnow	20.086	20.562	476	2,4
Hoppegarten	16.651	17.002	351	2,1
Beelitz, Stadt	11.658	11.898	240	2,1
Bernau bei Berlin, Stadt	35.843	36.547	704	2,0
Oberkrämer	10.399	10.603	204	2,0
Rüdersdorf bei Berlin	14.916	15.188	272	1,8
Nauen, Stadt	16.475	16.761	286	1,7
Velten, Stadt	11.527	11.718	191	1,7
Neuruppin, Stadt	30.184	30.665	481	1,6
Zossen, Stadt	17.392	17.657	265	1,5
Blankenfelde-Mahlow	25.604	25.981	377	1,5
Strausberg, Stadt	25.611	25.946	335	1,3
Hennigsdorf, Stadt	25.597	25.928	331	1,3
Schöneiche bei Berlin	12.000	12.154	154	1,3
Erkner, Stadt	11.405	11.540	135	1,2
Fürstenwalde/Spree, Stadt	30.910	31.236	326	1,1
Ahrensfelde	12.727	12.856	129	1,0
Jüterbog, Stadt	12.211	12.270	59	0,5

* Bevölkerungsstände jeweils zum 31.12. auf Basis des Zensus vom 9. Mai 2011

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

©BBU

BEVÖLKERUNGRÜCKGÄNGE IM LAND BRANDENBURG

in den Gemeinden mit mehr als 10.000 Einwohnern, 2011 bis 2014

in Einwohner und %

Gemeinde	Bevölkerungsstand 2011	Bevölkerungsstand 2014	Differenz absolut	Differenz in %
Prenzlau, Stadt	19.139	19.070	- 69	-0,4
Kloster Lehnin	10.732	10.682	- 50	-0,5
Cottbus, Stadt	99.974	99.491	- 483	-0,5
Brandenburg a. d. Havel, Stadt	71.381	71.032	- 349	-0,5
Eberswalde, Stadt	39.126	38.897	- 229	-0,6
Templin, Stadt	16.109	16.013	- 96	-0,6
Perleberg, Stadt	12.169	12.087	- 82	-0,7
Luckenwalde, Stadt	20.230	20.060	- 170	-0,8
Rathenow, Stadt	24.348	24.127	- 221	-0,9
Eisenhüttenstadt, Stadt	27.795	27.444	- 351	-1,3
Angermünde, Stadt	13.826	13.650	- 176	-1,3
Zehdenick, Stadt	13.511	13.325	- 186	-1,4
Lübben (Spreewald), Stadt	13.869	13.672	- 197	-1,4
Spremberg, Stadt	22.773	22.326	- 447	-2,0
Bad Freienwalde (Oder), Stadt	12.656	12.382	- 274	-2,2
Lübbenau/Spreewald, Stadt	16.438	16.082	- 356	-2,2
Bad Belzig, Stadt	11.161	10.916	- 245	-2,2
Frankfurt (Oder), Stadt	59.063	57.649	- 1.414	-2,4
Wittenberge, Stadt	17.638	17.200	- 438	-2,5
Wittstock/Dosse, Stadt	14.801	14.427	- 374	-2,5
Senftenberg, Stadt	25.388	24.743	- 645	-2,5
Pritzwalk, Stadt	12.236	11.909	- 327	-2,7
Finsterwalde, Stadt	16.876	16.407	- 469	-2,8
Forst (Lausitz), Stadt	19.576	18.945	- 631	-3,2
Schwedt/Oder, Stadt	31.515	30.273	- 1.242	-3,9
Guben, Stadt	18.323	17.431	- 892	-4,9
Lauchhammer, Stadt	15.877	15.099	- 778	-4,9

* Bevölkerungsstände jeweils zum 31.12. auf Basis des Zensus vom 9. Mai 2011

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

© BBU

**Bevölkerungsvorausschätzung sieht weitere
Bevölkerungsverluste bis 2030 für Brandenburg**

Hinsichtlich der weiteren Entwicklungen prognostiziert die Bevölkerungsvorausschätzung 2011 bis 2030 des Landesamtes für Bauen und Verkehr und des Amtes für Statistik Berlin-Brandenburg², dass sich der bereits seit dem Jahr 2001 zu beobachtende Bevölkerungsrückgang im Land Brandenburg durch den zu erwartenden dramatischen Bevölkerungsverlust in den berlinfernen Gebieten fortsetzen wird.

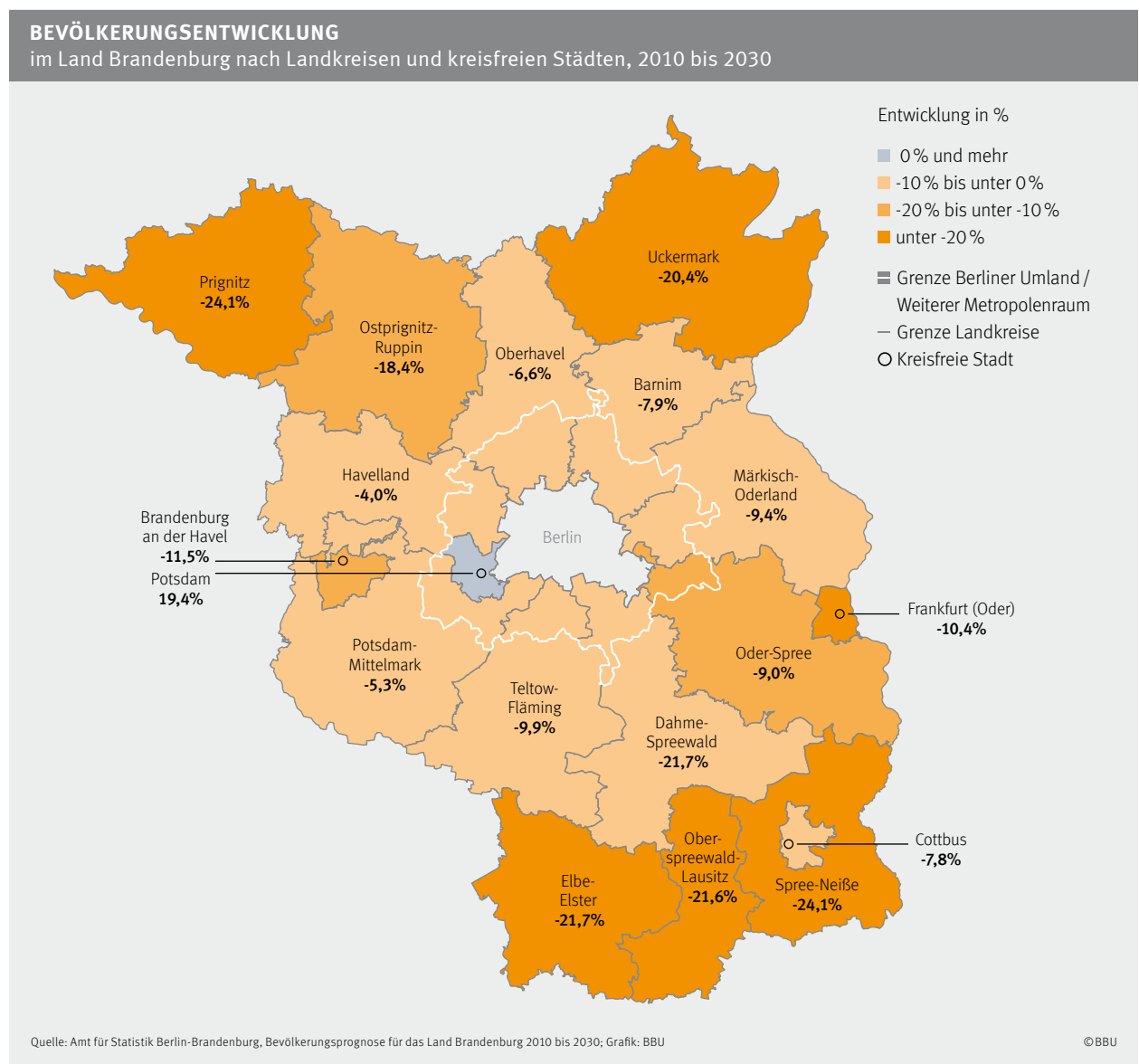
Die gegenläufige Bevölkerungsentwicklung im Umland Berlins und in den berlinfernen Regionen soll sich insgesamt weiter verstetigen.

Der Bevölkerungsprognose zufolge sollen im Jahr 2030 rund 2,25 Millionen Menschen im Land Brandenburg leben. Das sind knapp 253.200 Personen (-10,1%) weniger als im Ausgangsjahr 2010. Dabei soll die Entwicklung weiter durch den natürlichen Faktor bestimmt werden. Den Annahmen zufolge werden im gesamten Prognosezeitraum im Land 330.000

² Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, Bevölkerungsprognose für das Land Brandenburg 2011 bis 2030, Potsdam, Mai 2012

mehr Menschen sterben als dort geboren werden. Die prognostizierten Wanderungsgewinne von rund 80.000 Personen sollen die negative natürliche Bevölkerungsentwicklung nicht ausgleichen können. Die Bevölkerungsentwicklung wird danach weiter räumlich differenziert verlaufen und die Disparitäten zwischen den beiden Teilregionen Berliner Umland und Weiterer Metropolenraum des Landes Brandenburg noch verschärfen.

Für das Umland Berlin wird bis 2030 insbesondere durch Zuwanderungen aus der Bundeshauptstadt ein moderates Bevölkerungswachstum um weitere 43.700 Personen (+4,8%) auf dann 948.300 Einwohner erwartet. Die Zunahme der Bevölkerung wird weiterhin vor allem in den direkt an Berlin angrenzenden verkehrsgünstig gelegenen Gemeinden gesehen. Der weitere Metropolenraum verliert demzufolge 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 resultieren soll.



Nach den Ergebnissen der Prognose müssen alle Landkreise bis 2030 mit sinkenden Bevölkerungszahlen rechnen. Am stärksten ist der 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 soll der Bevölkerungsverlust für das Havelland (-4,0%) ausfallen. Hinsichtlich der kreisfreien Städte wird allein für Potsdam ein Bevölkerungsanstieg von 19,4 Prozent eingeschätzt. Dies gilt grundsätzlich

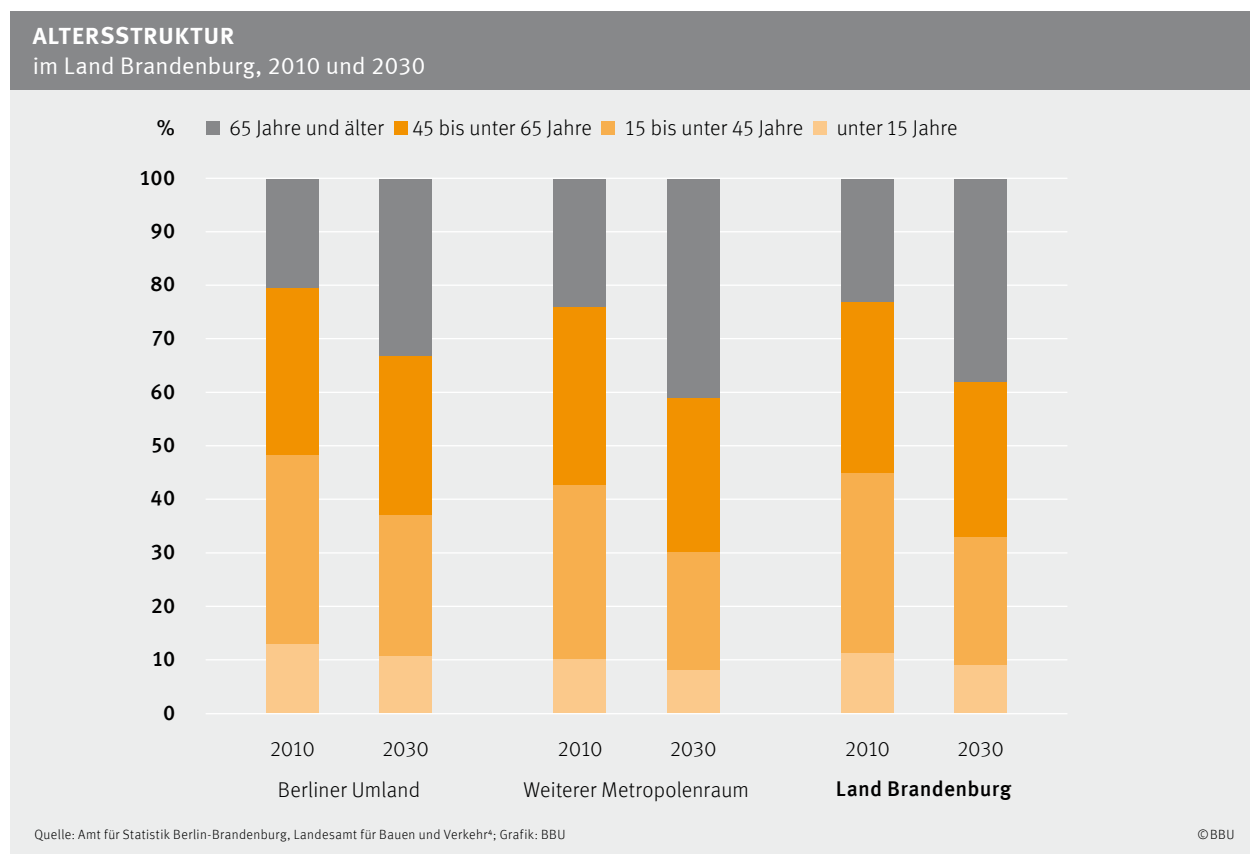
auch für weitere Gemeinden im Berliner Umland. Zu den größeren Städten mit Bevölkerungsgewinnen zählen neben Potsdam beispielsweise Teltow (+31,1%), Falkensee (+11,7%) und Kleinmachnow (+4,5%). Dagegen weist die Bevölkerungsprognose für viele Städte des weiteren Metropolenraums bis 2030 einen Bevölkerungsverlust von teilweise mehr als 25 Prozent aus. Dazu zählen Guben, Eisenhüttenstadt, Forst (Lausitz), Wittenberge, Lauchhammer und Schwedt/Oder.

BEVÖLKERUNGSENTWICKLUNG IM VERGLEICH VON IST UND PROGNOSE					
im Land Brandenburg nach Landkreisen und kreisfreien Städten, 2014 und 2011 bis 2030					
in Einwohner und %					
Landkreis/ kreisfreie Stadt	Bevölkerungsstand am 31.12.2014*	Prognose 2015**	Differenz absolut	Differenz in %	
Frankfurt (Oder)	57.649	59.122	1.473	2,6	
Cottbus	99.491	101.594	2.103	2,1	
Potsdam	164.042	167.166	3.124	1,9	
Uckermark	120.829	122.840	2.011	1,7	
Barnim	174.981	176.503	1.522	0,9	
Oberspreewald-Lausitz	112.896	113.863	967	0,9	
Oder-Spree	177.823	178.150	327	0,2	
Dahme-Spreewald	161.952	162.243	291	0,2	
Märkisch-Oderland	188.422	188.244	-178	-0,1	
Elbe-Elster	104.997	104.878	-119	-0,1	
Ostprignitz-Ruppin	98.886	98.450	-436	-0,4	
Havelland	155.408	154.551	-857	-0,6	
Spree-Neiße	118.030	117.201	-829	-0,7	
Teltow-Fläming	161.488	160.074	-1.414	-0,9	
Prignitz	77.550	76.793	-757	-1,0	
Potsdam-Mittelmark	207.498	205.390	-2.108	-1,0	
Oberhavel	204.898	202.779	-2.119	-1,0	
Brandenburg an der Havel	71.032	70.241	-791	-1,1	
Land Brandenburg	2.457.872	2.460.082	2.210	0,1	
* auf Basis des Zensus vom 9. Mai 2011					
** Prognosejahr auf Basis der Bevölkerungsvorausschätzung Brandenburg 2011 bis 2030					
Quelle: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg / Bevölkerungsvorausschätzung 2011 bis 2030					
©BBU					

Verschiebung der Altersstruktur setzt sich weiter fort

Neben einer Vorausschau zur Entwicklung der Einwohnerzahlen gibt die Bevölkerungsprognose 2011 bis 2030 für das Land Brandenburg auch einen Überblick hinsichtlich der zu erwartenden Altersstruktur. Danach ist im Land Brandenburg mit einer fortgesetzten Verschiebung im Altersaufbau 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%). 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 Bevölkerungsprognose der Anteil der unter 15-Jährigen bis 2030 um rund 34 Prozent sinken, während der Anteil der älteren Personen ab 65 Jahren nahezu um 40 Prozent zunehmen wird. Voraussichtlich soll im Jahr 2030 mehr als jeder Dritte Brandenburger 65 Jahre und älter sein, 2011 war es etwa jeder Fünfte.



Damit sollen sich die wesentlichen Trends der vergangenen Jahre grundsätzlich fortsetzen. Bereits seit Beginn der 90er Jahre nahm die Zahl der Einwohner im Rentenalter gravierend zu. Nahezu jeder vierte Einwohner des Landes Brandenburg (23%) entfiel im Jahr 2013³ auf die Altersgruppe der über 65-Jährigen. Betrachtet man die Entwicklung der Bevölkerung differenziert nach Regionen, so ergibt sich jedoch ein deutliches Altersgefälle. Dabei weisen die berlinnahen Regionen mit positiver Bevölkerungsentwicklung einen deutlich niedrigeren Anteil an älteren Menschen auf, als berlinferne Städte und Landkreise. Den größten Anteil von Personen über 65 Jahre wies die Stadt Brandenburg an der Havel mit 26,7 Prozent auf. Ähnlich hohe Werte zeigen hier auch die Landkreise Oberspreewald-Lausitz (26,6%), Prignitz (26,0%) und der

Landkreis Elbe-Elster mit 25,5 Prozent. Im Gegensatz dazu lag jedoch der Anteil junger Menschen in Brandenburg an der Havel mit 14 Prozent deutlich höher als in den genannten Landkreisen mit nur etwa elf Prozent. In den Landkreisen Uckermark, Spree-Neiße und Oder-Spree war der Anteil von Senioren 2013 etwas niedriger als in Brandenburg an der Havel. Jedoch ist im Landkreis Uckermark der Anteil älterer Menschen insgesamt mit 0,8 Prozent am stärksten gegenüber 2011 angestiegen. In gleichem Umfang hat auch die Zahl der 18- bis 30-Jährigen abgenommen. Hier scheint somit der Alterungsprozess besonders stark fortzuschreiten. Den niedrigsten Anteil an Senioren wies die Stadt Potsdam mit nur 19,5 Prozent auf, während hier bei den 18- bis 30-Jährigen mit 17,2 Prozent landesweit der höchste Wert dokumentiert ist.

ALTERSGRUPPEN im Land Brandenburg im Vergleich, 2011 bis 2013						
Anteil an der jeweiligen Gesamtbevölkerung in %						
Landkreis / kreisfreie Stadt	09.05.2011		31.12.2013		Differenz 18- bis 30- Jährige	Differenz über 65- Jährige
	18- bis 30- Jährige	über 65- Jährige	18- bis 30- Jährige	über 65- Jährige		
Brandenburg an der Havel	14,8	26,3	14,0	26,7	-0,8	0,4
Barnim	12,0	21,6	11,2	22,0	-0,8	0,4
Cottbus	17,5	23,0	17,2	23,3	-0,3	0,3
Dahme-Spreewald	11,9	23,0	11,4	23,1	-0,5	0,1
Elbe-Elster	11,9	25,1	10,8	25,5	-1,1	0,4
Frankfurt (Oder)	15,7	22,8	15,1	23,5	-0,6	0,7
Havelland	11,6	21,1	11,4	21,2	-0,2	0,1
Märkisch-Oderland	11,8	21,7	10,8	22,0	-1,0	0,3
Oberhavel	11,6	21,2	11,2	21,4	-0,4	0,2
Oberspreewald-Lausitz	12,3	26,3	11,2	26,6	-1,1	0,3
Oder-Spree	11,8	23,8	10,9	24,2	-0,9	0,4
Ostprignitz-Ruppin	12,7	22,5	11,7	23,1	-1,0	0,6
Potsdam	17,4	19,7	17,2	19,5	-0,2	-0,2
Potsdam-Mittelmark	11,1	20,5	10,4	20,7	-0,7	0,2
Prignitz	11,9	25,7	11,2	26,0	-0,7	0,3
Spree-Neiße	11,5	24,2	10,2	24,7	-1,3	0,5
Teltow-Fläming	12,6	21,3	12,3	21,5	-0,3	0,2
Uckermark	11,8	24,0	11,0	24,8	-0,8	0,8
Land Brandenburg	12,6	22,6	11,9	23,0	-0,7	0,4

Quelle: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, Ergebnisse auf Basis des Zensus 2011 © BBU

³ Aktuelle Zahlen zum 31.12.2014 liegen zum Zeitpunkt der Erstellung des Berichts noch nicht vor.

Haushaltsentwicklung

Der Mikrozensus ist eine jährliche Ein-Prozent-Stichprobenerhebung über die Bevölkerung und den Arbeitsmarkt. Das Amt für Statistik Berlin-Brandenburg hat im Mai 2014 die endgültigen Ergebnisse zu den Haushalten und Familien auf Basis des Zensus vom 9. Mai 2011 vorgelegt. Eine Fortschreibung der Haushaltszahlen erfolgte im Rahmen des Mikrozensus rückwirkend ab dem Jahr 2011. Die Zahl der Privathaushalte auf Basis dieser neuen Einwohnerzahlen wich von den bisherigen ab und wurde deutlich nach unten korrigiert.

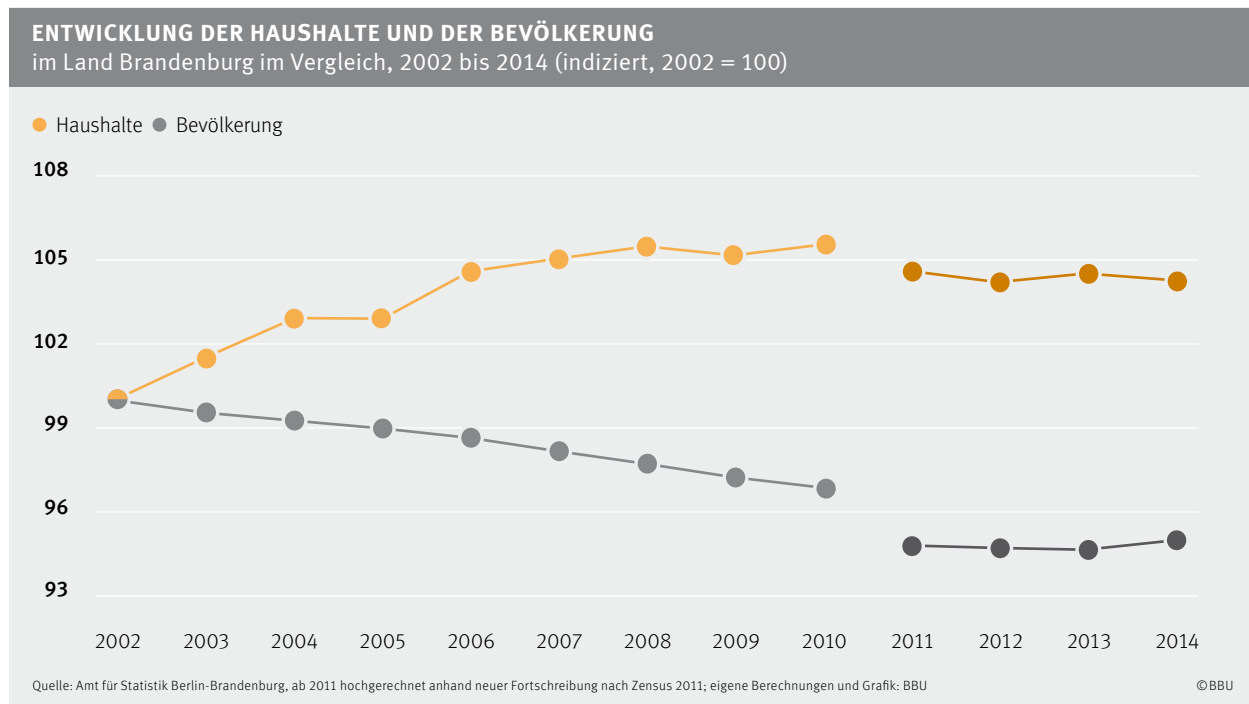
Zahl der Haushalte stagniert in Brandenburg

Bis 2010 konnte in Brandenburg eine Verringerung der Bevölkerungszahl mit einer in der Regel zeitgleich steigenden Anzahl der Haushalte beobachtet werden. Nach Berechnungen des Mikrozensus nahm die Zahl der Privathaushalte von 2011 bis 2014 mit einem Minus von knapp 4.000 zwar leicht ab und erreichte Ende 2014 einen Wert von 1.234.653 Einheiten.

Ausschlaggebend für die tendenziell dennoch steigende Anzahl der Haushalte in den letzten zehn Jahren war insbesondere der weiter wachsende Anteil der Ein- und Zwei-

personenhaushalte, einhergehend mit einer zeitgleichen Reduzierung der Drei-, Vier- und Mehrpersonenhaushalte. Insgesamt stiegen die Einpersonenhaushalte im genannten Zeitraum um 12,6 Prozent, die Zweipersonenhaushalte um knapp acht Prozent. Dagegen sind Drei- und Vierpersonenhaushalte mit jeweils etwa 21 Prozent deutlich zurückgegangen. Der Anteil der Single-Haushalte an der Gesamtzahl aller Haushalte erhöhte sich kontinuierlich auf zuletzt 37,4 Prozent. Dieser Anteil ist jedoch deutlich niedriger als in Berlin, wo bereits über die Hälfte der Haushalte (53,9%) zu den Einpersonenhaushalten zählen. Demgegenüber hat das Land Brandenburg mit einem Anteil von fast 40 Prozent an Zweipersonenhaushalten einen deutlich höheren Anteil als das Land Berlin mit 28 Prozent aufzuweisen.

Da sich bereits in der Vergangenheit eine unterschiedliche Dynamik zeigte, kann davon ausgegangen werden, dass entsprechend der Bevölkerungsentwicklung auch die Haushaltsentwicklung regional divergent verlaufen wird. So hatte zwischen 2009 und 2013 der berlinnahe Landkreis Havelland mit knapp sechs Prozent die höchste Zuwachsrate, dicht gefolgt von Potsdam und dem Landkreis Oberhavel. Dabei zeigt gerade die Stadt Frankfurt (Oder) trotz erheblichen Bevölkerungsrückganges eine ebenfalls überdurchschnittlich gestiegene Zahl an Haushalten. In den Landkreisen Ost-



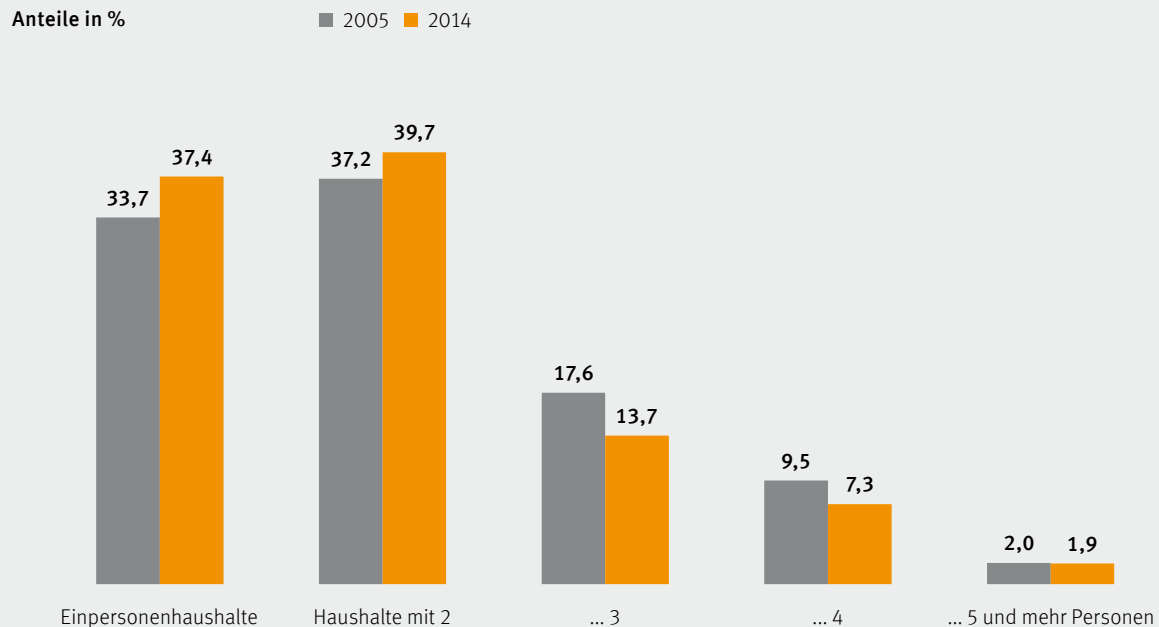
prignitz-Ruppin und Potsdam-Mittelmark lag der Anstieg der Haushalte bei etwa vier Prozent. Insgesamt ein Drittel der Verwaltungsbezirke wies jedoch im betrachteten Zeitraum von 2009 bis 2013 letztendlich aufgrund des starken Bevölkerungsrückgangs auch eine negative Haushaltsentwicklung auf. Die stärkste Verringerung der Haushaltszahlen in dieser Zeitspanne hatten die Landkreise Oberspreewald-Lausitz (-7,1%) und Oder-Spree (-8 %) sowie die Stadt Cottbus mit ebenfalls knapp acht Prozent. Ferner verzeichneten die Landkreise Prignitz (-3,6%) und Uckermark (-4,7%) sowie die Landkreise Spree-Neiße und Elbe-Elster mit etwa -5,0 Prozent einen relativ starken Rückgang der Haushalte. Kaum Veränderungen gab es in den Landkreisen Dahme-Spreewald, Barnim (+0,2%) sowie Teltow-Fläming (-0,1%).

Die durchschnittliche Haushaltsgröße im Land Brandenburg lag 2013 bei 1,97 Personen. Dabei variierte sie in den einzelnen Landkreisen und kreisfreien Städten zwischen 1,84 und 2,15 Personen. Die kreisfreien Städte hatten mit durchschnittlich 1,8 Personen die durchweg kleineren Haushalte in Brandenburg. Wesentlich ist dies in einem überdurchschnitt-

lich hohen Anteil von Einpersonenhaushalten begründet. Hier wies Potsdam mit 47 Prozent im Vergleich zum Landesdurchschnitt von rund 37 Prozent den Spitzenwert aus. Weitere große Anteile zeigen sich in Frankfurt (Oder) mit 45 Prozent sowie in Cottbus (44 %) und Brandenburg an der Havel (40 %). Am größten waren die Haushalte dagegen in den an Berlin angrenzenden Landkreisen Potsdam-Mittelmark (2,2 Personen) und Oberhavel (2,1 Personen). Dies deutet darauf hin, dass diese Landkreise bei Familienhaushalten, die tendenziell lieber in Stadtnähe leben möchten, besonders beliebt sind.

Insbesondere in den Gebieten, für die mittelfristig noch Bevölkerungszuwächse erwartet werden, ist bis auf weiteres auch mit steigenden Haushaltszahlen zu rechnen. Das gilt allgemein für das Berliner Umland, speziell für die Landeshauptstadt Potsdam und an Berlin angrenzende Gemeinden. Demgegenüber sind in den vor allem ländlichen Regionen größere Rückgänge zu erwarten. Diese divergierenden Entwicklungen werden sich entsprechend weiter differenziert und nachhaltig auf die Wohnungsnachfrage auswirken.

ENTWICKLUNG DER PRIVATHAUSHALTE NACH HAUSHALTSGRÖSSEN im Land Brandenburg, 2005 und 2014



Quelle: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, ab 2011 hochgerechnet nach Zensus 2011; Grafik: BBU

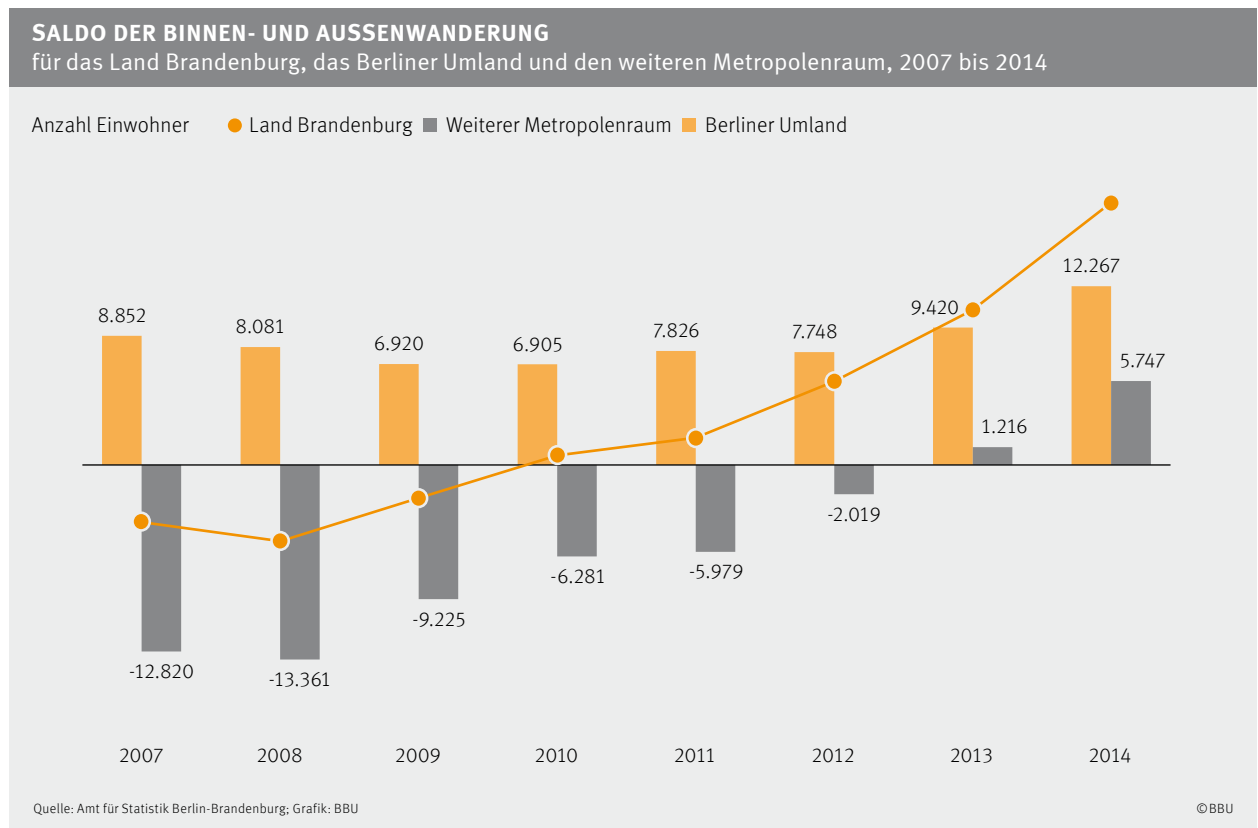
©BBU

Wanderungen

Im Jahr 2014 verzeichnete das Land Brandenburg sowohl bei den Binnenwanderungen als auch beim Zuzug über die Landesgrenze erneut eine steigende Tendenz. Nachdem es bereits im Vorjahr eine erhebliche Steigerung der Wanderungsgewinne gab, nahmen diese im Jahr 2014 noch einmal deutlich zu. Insgesamt wanderten 75.806 Personen über die Landesgrenzen nach Brandenburg, dies entspricht einem Anstieg um etwa neun Prozent gegenüber dem Vorjahr. Unter Einrechnung der Fortzüge von etwa 58.000 Personen entstand ein Wanderungsgewinn von etwa 18.000 Einwohnern. Dieser neue Spitzenwert übertrifft deutlich den Saldo von 2013 um mehr als 7.300 und begründet im Ergebnis den Bevölkerungszuwachs 2014 für das Land Brandenburg insgesamt.

Wanderungsgewinne für Brandenburg vor allem aus Berlin und dem Ausland

Der zunehmend positive Außenwanderungssaldo der vergangenen Jahre war im Wesentlichen auf die steigenden Wanderungsgewinne aus dem Ausland und aus Berlin zurückzuführen. Seit 2010 haben sich die Zuzüge aus dem Ausland über die Landesgrenze Brandenburgs verdoppelt und lagen 2014 bei über 21.000 Menschen. Dennoch bildeten Zuwanderungen aus Berlin mit über 30.000 Zuzügen im Jahr 2014 immer noch den größten Anteil. So wuchs die Bevölkerung allein durch den Zuzugsüberschuss aus Berlin im Jahr 2014 um knapp 9.700 Personen und liegt damit mit dem Wanderungssaldo aus dem Ausland auf etwa gleicher Höhe. Der Wanderungssaldo aus den neuen Bundesländern ist in den letzten fünf Jahren stabil geblieben. Allerdings hat das Land Brandenburg an die angrenzenden Bundesländer Mecklenburg-Vorpommern und auch Sachsen leichte Fortzugsüberschüsse zu verzeichnen. Der Zuzugstrend aus den alten Bundesländern hat sich 2014 erstmalig positiv entwickelt. Nach Berechnungen des Amtes für Statistik Berlin-Brandenburg



beträgt der Wanderungsüberschuss aus den alten Bundesländern im Jahr 2014 435 Personen. So sind zum Beispiel 2014 im Ergebnis mehr Personen aus Nordrhein-Westfalen zugewandert, während gegenüber Hamburg und Niedersachsen ein negativer Saldo entstand.

Regional verortet sich der Zuzugsüberschuss von über 18.000 Personen zum einen mit dem weiter gestiegenen Wanderungsgewinn des Berliner Umlandes und zum anderen mit einem zwischenzeitlich deutlich positiven Saldo im weiteren Metropolitanraum. Im Berliner Umland nahmen die Wanderungsgewinne im Jahr 2013 bereits um mehr als 20 Prozent auf 9.420 Personen zu. Dieser Trend konnte im Jahr 2014 mit einem positiven Wanderungssaldo von über 12.200 Personen noch gesteigert werden. Die Wanderungsbilanz im weiteren Metropolitanraum fiel 2013 mit 1.216 Personen erstmalig positiv aus und erzielte im Jahr 2014 mit 5.747 Personen einen um mehr als vierfach höheren Wert als im Jahr zuvor.

Bereits in den beiden vorherigen Berichtsjahren konnten alle an Berlin angrenzenden Landkreise Wanderungsgewinne verbuchen. Dieser Trend kann auch für das Jahr 2014 bestätigt werden. An erster Stelle stand dabei wie auch im vorigen Jahr der Landkreis Potsdam-Mittelmark mit einem wanderungsbedingten Zuwachs von 2.575 Personen, dicht gefolgt von dem Landkreis Oberhavel mit 2.510 Personen. Starke Zuwanderungsgewinne hatten auch die Landkreise Havelland (1.957), Barnim (1.874), Oder-Spree (1.784) und Dahme-Spreewald (1.709). Ebenfalls hohe Wanderungssalden im vierstelligen Bereich zeigten die Landkreise Teltow-Fläming (1.427) sowie Märkisch-Oderland (1.417), die zusammen mit den vorher genannten Landkreisen alle im Berliner Umland liegen und somit den positiven Trend dieser Region abermals bestätigten. Demgegenüber hatten die im weiteren Metropolitanraum gelegenen Landkreise Spree-Neiße (-146), Oberspreewald-Lausitz (-156) und Elbe-Elster (-387) ausschließlich Wanderungsverluste. Eine auffällige Veränderung der Wanderungsströme konnte in der Prignitz festgestellt werden.

WANDERUNGEN		im Land Brandenburg und über die Landesgrenzen, 2010 bis 2014				
in Einwohner		2010	2011	2012	2013	2014
Binnenwanderungen innerhalb Brandenburgs		61.900	62.099	61.687	62.413	65.330
Außenwanderung – Zuzug über die Landesgrenze		60.957	63.387	64.993	69.375	75.806
davon:	aus dem Ausland	10.772	12.684	14.050	17.134	21.387
	aus den alten Bundesländern	13.933	14.032	13.823	13.573	14.080
	aus den neuen Bundesländern	10.399	10.382	10.217	10.319	10.187
	aus Berlin	25.853	26.289	26.903	28.349	30.152
Außenwanderung – Fortzug über die Landesgrenze		60.333	61.540	59.264	58.739	57.792
davon:	in das Ausland	8.630	9.241	9.573	10.773	12.294
	in die alten Bundesländer	16.158	16.558	15.334	14.594	13.645
	in die neuen Bundesländer	11.430	11.897	11.506	11.604	11.390
	nach Berlin	24.115	23.844	22.851	21.768	20.463
Saldo der Zu- und Fortzüge über die Landesgrenze Brandenburgs		624	1.847	5.729	10.636	18.014
davon:	mit dem Ausland	2.142	3.443	4.477	6.361	9.093
	mit den alten Bundesländern	-2.225	-2.526	-1.511	-1.021	435
	mit den neuen Bundesländern	-1.031	-1.515	-1.289	-1.285	-1.203
	mit Berlin	1.738	2.445	4.052	6.581	9.689

Quelle: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg

©BBU

Während der Wanderungssaldo im vergangenen Jahr noch einen negativen Wert von -196 Personen aufwies, verzeichnete der Landkreis 2014 einen Wanderungsgewinn von 174 Personen. Obwohl damit erstmals wieder ein Landkreis des weiteren Metropolitanraums einen Wanderungsgewinn auswies, konnte dort allerdings aufgrund eines hohen negativen natürlichen Saldos kein Bevölkerungswachstum erreicht werden. Die Stadt Potsdam nimmt bei den Wanderungsbewegungen auch 2014 wieder einen Spitzenplatz, insbesondere gegenüber den anderen kreisfreien Städten, ein. Während der Wanderungssaldo im letzten Jahr noch unter 2.000 Personen lag, konnte für das Jahr 2014 ein weiter gestiegener positiver Wanderungsgewinn von 2.215 Personen ermittelt werden. Allerdings konnten im Jahr 2014 auch die Städte Brandenburg an der Havel (313) und Cottbus (242) wieder Zuwächse, hier allerdings auf deutlich niedrigerem Niveau, erzielen. Lediglich die Stadt Frankfurt (Oder) zeigt einen negativen Wanderungssaldo mit -138 Personen.

Die Binnenwanderungsquote (Zahl der Umzüge innerhalb des Landes, bezogen auf die Einwohnerzahl am Jahresanfang) sank von 2,8 Prozent im Jahr 2003 auf 2,5 Prozent im Jahr 2013. Für das Jahr 2014 berechnete der BBU einen Wert von etwa 2,7 Prozent, dies bedeutet einen erneut leichten Anstieg gegenüber dem Vorjahr. Die wesentlich niedrigere Binnenwanderungsquote im Land Brandenburg im Vergleich zu Berlin (8,3%) ist vor allem auf die höhere Eigentumsquote im Land Brandenburg und die damit verbundene stärkere Bindung an die jeweilige Wohnung zurückzuführen. Innerhalb dieses Langfristzeitraumes ist auch die Fluktuationsquote bei den Brandenburger Mitgliedsunternehmen des BBU interessant. Der Anteil der durch Mieter gekündigten Wohnungen am Wohnungsbestand sank seit 2003 von 10,7 Prozent auf zuletzt 8,5 Prozent im Jahr 2014. Dies ist der niedrigste Wert seit Beginn der Erfassung. Allerdings lag der Wert im Berliner Umland bei 7,7 Prozent, während die Umzugsneigung im weiteren Metropolitanraum mit 8,8 Prozent etwas höher lag.

WANDERUNGEN ÜBER DIE VERWALTUNGSBEZIRKS- BZW. LANDESGRENZEN
im Land Brandenburg nach Landkreisen und kreisfreien Städten, 2014

Landkreis / kreisfreie Stadt	Zuzüge		Fortzüge		Saldo		
	insgesamt	über die Landes- grenze	insgesamt	über die Landes- grenze	insgesamt	durch Binnen- wanderung	Außen- wanderung
Potsdam-Mittelmark	12.956	6.403	10.381	4.731	2.575	903	1.672
Oberhavel	12.495	7.026	9.985	4.790	2.510	274	2.236
Potsdam	10.627	7.340	8.412	5.346	2.215	221	1.994
Havelland	9.101	5.279	7.144	3.647	1.957	325	1.632
Barnim	10.497	6.028	8.623	4.417	1.874	263	1.611
Oder-Spree	15.168	9.792	13.384	4.019	1.784	-3.989	5.773
Dahme-Spreewald	10.411	5.386	8.702	3.935	1.709	258	1.451
Teltow-Fläming	9.840	5.384	8.413	4.176	1.427	219	1.208
Märkisch-Oderland	11.140	5.466	9.723	4.038	1.417	-11	1.428
Ostprignitz-Ruppin	5.056	2.000	4.562	1.836	494	330	164
Brandenburg a. d. Havel	2.790	1.434	2.477	1.199	313	78	235
Cottbus	5.135	2.786	4.893	3.229	242	685	-443
Prignitz	3.867	1.805	3.693	1.757	174	126	48
Uckermark	5.574	2.408	5.424	2.467	150	209	-59
Frankfurt (Oder)	3.322	1.905	3.460	2.053	-138	10	-148
Spree-Neiße	4.546	1.825	4.692	1.866	-146	-105	-41
Oberspreewald-Lausitz	4.783	2.079	4.939	2.322	-156	87	-243
Elbe-Elster	3.828	1.460	4.215	1.964	-387	117	-504
Land Brandenburg	141.136	75.806	123.122	57.792	18.014	-	18.014

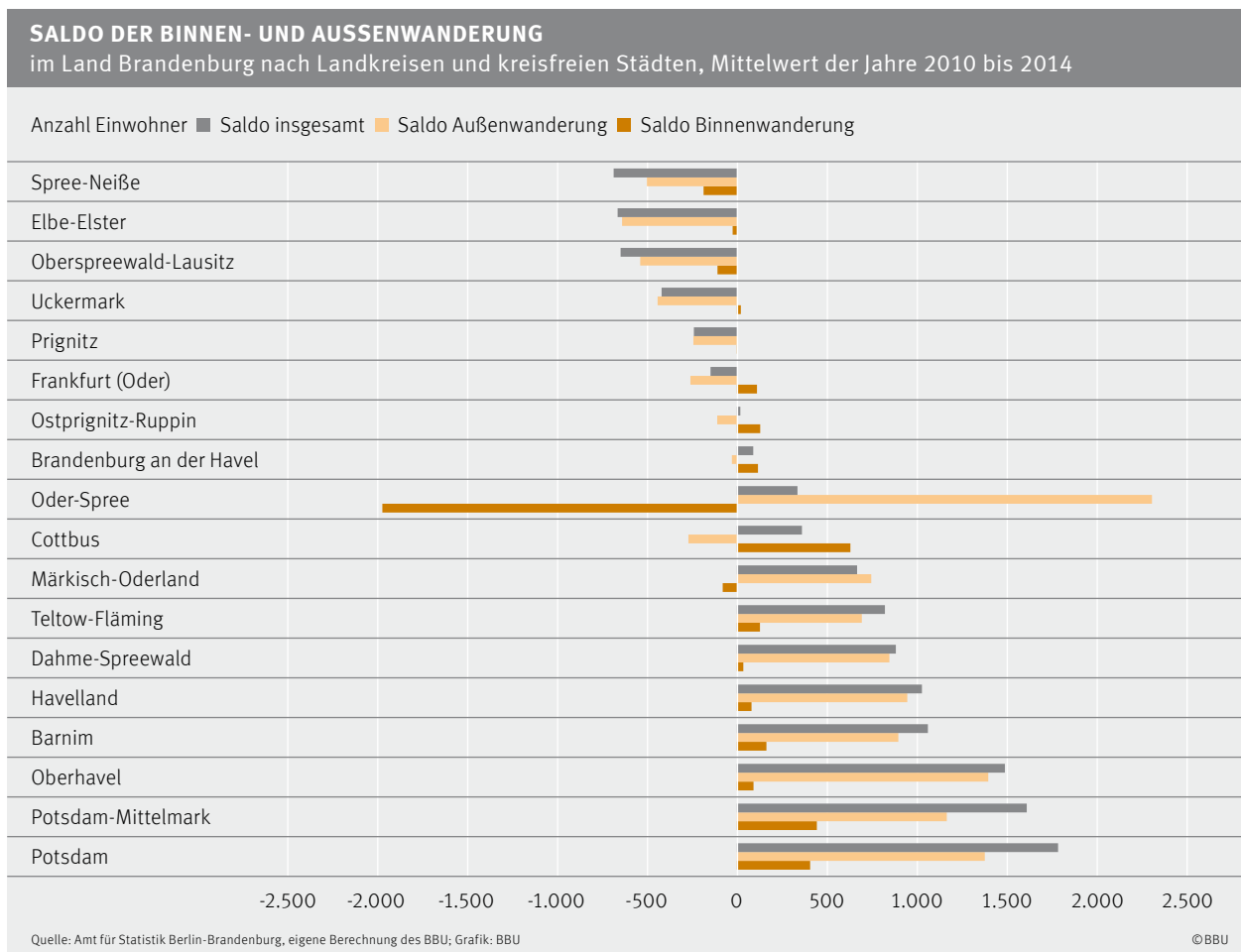
Quelle: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg

©BBU

Bei den Binnen- und Außenwanderungen zeigen die Landkreise und kreisfreien Städte in der Rückschau der letzten fünf Jahre weiterhin ein heterogenes Bild. In dieser Zeit haben sämtliche an Berlin angrenzenden Landkreise Einwohner durch Zuwanderungen von außerhalb Brandenburgs dazugewonnen. An der Spitze standen dabei die kreisfreie Stadt Potsdam sowie der Landkreis Potsdam-Mittelmark. Hier betrug der positive Außenwanderungssaldo von 2010 bis 2014 rund 1.400 bzw. 1.200 Personen. Der Landkreis Potsdam-Mittelmark hatte allerdings gegenüber Potsdam einen höheren Binnenwanderungssaldo aufzuweisen.

Ein anderes Bild zeigte sich wieder hinsichtlich der berlinfernen Gebiete. Analog zur Bevölkerungsentwicklung hatten hier die Landkreise und kreisfreien Städte im Mittel der vergangenen fünf Jahre negative Salden aus Wanderungen über die Landesgrenze. An erster Stelle der Abwanderungsstatistik

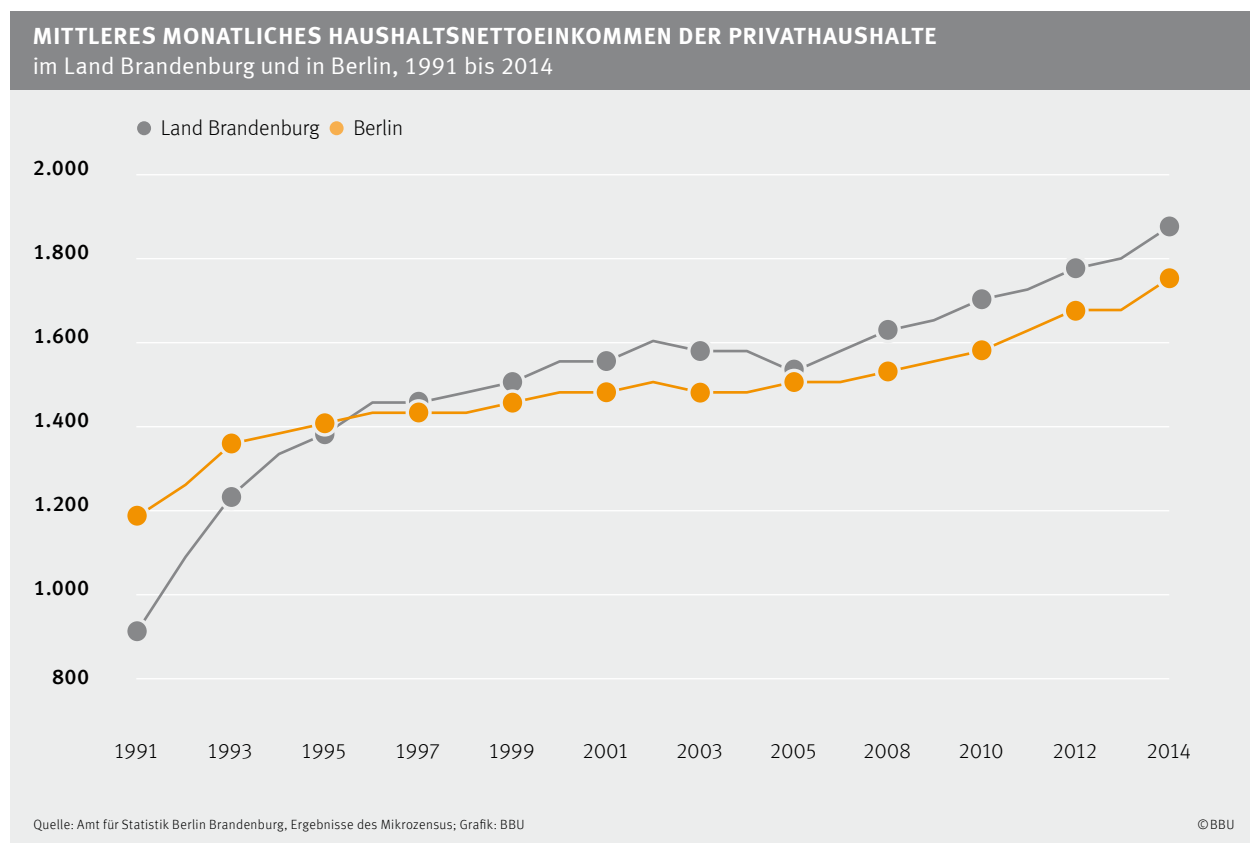
standen dabei die Landkreise Spree-Neiße, Elbe-Elster, Oberspreewald-Lausitz und die Uckermark. Von diesen Landkreisen hatte nur die Uckermark innerhalb dieses Fünfjahreszeitraumes einen positiven Binnenwanderungssaldo aufzuweisen, in allen anderen genannten Landkreisen waren auch die Binnenwanderungssalden durchweg negativ. Auch die kreisfreie Stadt Brandenburg an der Havel konnte seit 2010 Einwohner aus anderen Gebieten des Landes Brandenburg dazugewinnen, wobei der Zuzug jedoch hier weniger stark ausfiel als in Potsdam und Cottbus. Die Landkreise Oberhavel, Barnim, Havelland, Dahme-Spreewald und Teltow-Fläming hatten von 2010 bis 2014 im Mittel sowohl durch Zuzüge über die Landesgrenzen, als auch durch Wanderungsgewinne innerhalb Brandenburgs, insgesamt positive Wanderungssalden zu verzeichnen. Lediglich die Landkreise Märkisch-Oderland und Oder-Spree weisen neben starken positiven Zuwanderungen von außen einen negativen Binnen-



wanderungssaldo auf. Dies war insbesondere im Landkreis Oder-Spree, wie auch in den Vorjahren, sehr markant ausgeprägt. Dabei betrug der Binnenwanderungssaldo nahezu 85 Prozent des Außenwanderungssaldos, allerdings in negativer Ausrichtung. Im Jahr 2014 zogen 15.168 Menschen über die Gemeindegrenzen in diesen Landkreis, dabei wanderten allein 6.616 Personen aus dem Ausland zu. Der Binnenwanderungssaldo 2014 lag dagegen bei knapp –4.000 Menschen. Allerdings gibt es in diesem Flächenkreis große Entwicklungsunterschiede innerhalb der einzelnen Ämter. Während das Amt Scharmützelsee gegenüber dem Jahr 2013 gewachsen ist, hat das Amt Neuzelle Einwohner verloren. Es ist zu erwarten, dass sich in den kommenden Jahren die dargestellte heterogene Entwicklung in den verschiedenen Regionen des Landes Brandenburg in den Grundzügen fortsetzen wird.

Einkommen

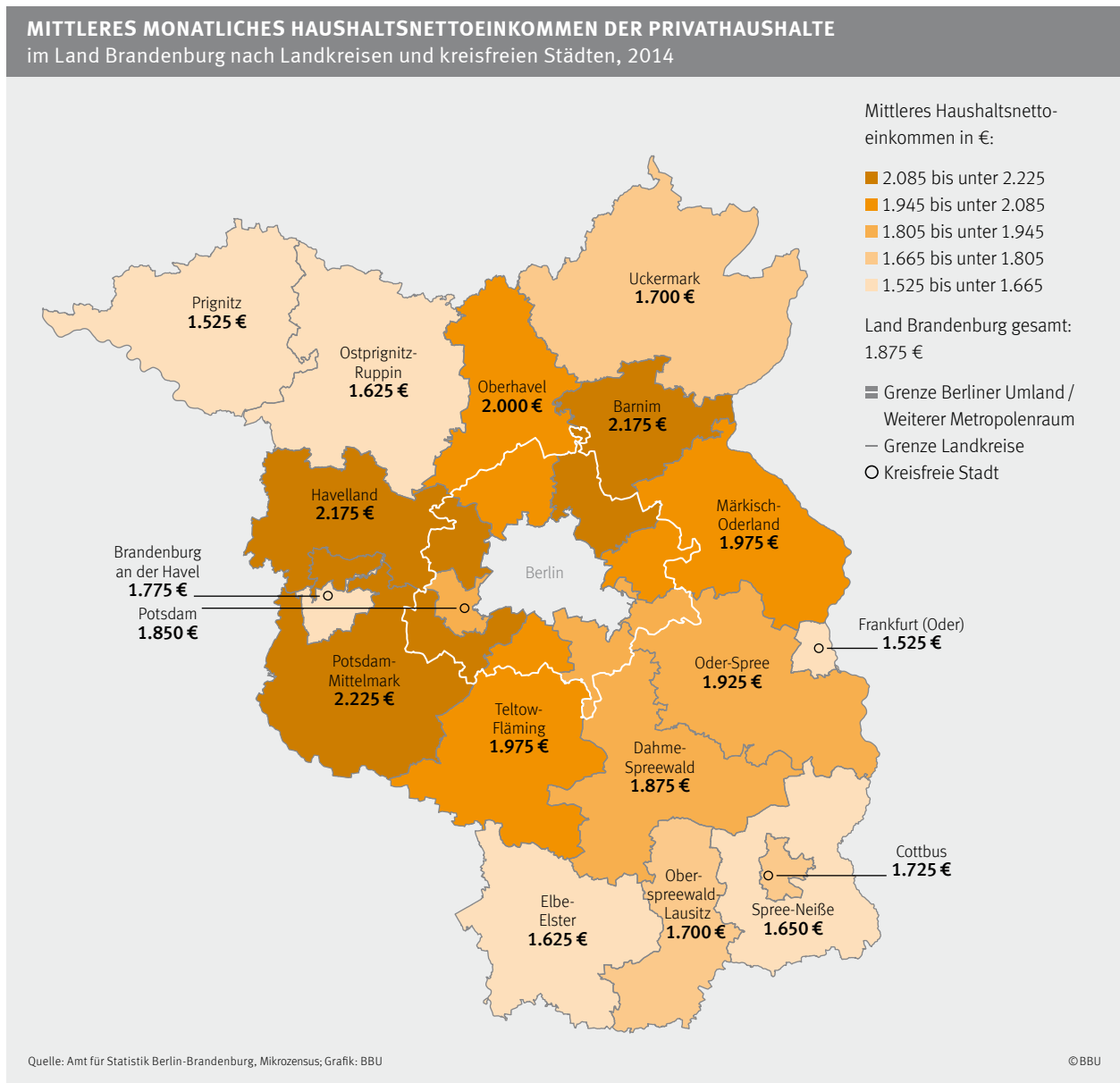
Bei einer Betrachtung der Einkommensentwicklung im Land Brandenburg seit der Wiedervereinigung ist festzustellen, dass die Einkommen im Verhältnis zu Berlin nicht nur schneller angestiegen sind, sondern seit etwa 1995 im Durchschnitt auch deutlich über dem dortigen Einkommen liegen. Das mittlere monatliche Haushaltsnettoeinkommen im Land Brandenburg lag im Jahr 2011 nach Angaben des Amtes für Statistik Berlin-Brandenburg auf Basis des Mikrozensus noch bei 1.725 Euro. Im Jahr 2014 stieg das mittlere monatliche Haushaltsnettoeinkommen in Brandenburg auf 1.875 Euro und lag damit immer noch über dem Berliner Mittelwert von 1.750 Euro.



Potsdam-Mittelmark hat das höchste durchschnittliche Einkommen

Insgesamt erhöhte sich das mittlere monatliche Haushaltsnettoeinkommen im Zeitraum 2004 (1.575 €) bis 2014 um 19 Prozent. Dabei hatten allerdings einige Regionen innerhalb dieses Zeitraumes ein weit überdurchschnittliches Wachstum zu verzeichnen. An vorderster Stelle standen dabei die Landkreise Märkisch-Oderland und Barnim mit Wachstumsraten von 31,7 und knapp 30 Prozent. Damit wurde der Landesdurchschnitt jeweils um mehr als zehn Prozentpunkte über-

troffen. Danach folgten die kreisfreien Städte Cottbus (+27,8%) und Brandenburg an der Havel (+26,8%) mit ebenfalls starken Wachstumsraten. Einen überdurchschnittlich starken Anstieg der Haushaltsnettoeinkommen seit 2004 um mehr als 20 Prozent hatten außerdem die Landkreise Havelland (+24,3), Teltow-Fläming (+21,5), Oder-Spree (+20,3) und Potsdam-Mittelmark (+20,3) zu verzeichnen. Dazu mögen auch die starken Zuzugsgewinne der letzten Jahre beigetragen haben. Auch der Landkreis Oberspreewald-Lausitz verbuchte mit 19,3 Prozent Wachstum einen leicht höheren Wert gegenüber dem Landesdurchschnitt von 19 Prozent. Der Einkommens-



zuwachs in der Landeshauptstadt Potsdam fiel in diesem Zeitraum, allerdings von einem hohen Niveau aus, mit 15,6 Prozent eher geringer aus. Auch die Einkommenszuwächse in den Landkreisen Oberhavel und Ostprignitz-Ruppin fielen ausgehend von einem über dem Landesdurchschnitt liegenden Einkommen mit etwa 14 Prozent moderat aus. Geringere Zuwächse zeigten sich u. a. auch in den Landkreisen Dahme-Spreewald (+10,3 %), Elbe-Elster (+10,2%) und Prignitz (+8,9%). Schlusslicht bildete die kreisfreie Stadt Frankfurt (Oder) mit nur 3,4 Prozent Wachstum.

Nach Zahlen des Amtes für Statistik Berlin-Brandenburg verfügten im Jahr 2014 die Einwohner des Landkreises Potsdam-Mittelmark mit 2.225 Euro über das höchste mittlere Einkommen. Damit liegt der Landkreis mit 350 Euro deutlich über dem Landesdurchschnitt von 1.875 Euro. Ebenfalls zeigten die Landkreise Barnim und Havelland mit 2.175 Euro Spitzenwerte innerhalb des durchschnittlichen Haushaltsnettoeinkommens. Hier sind in den letzten Jahren nicht nur viele Menschen zugewandert, sondern es scheinen hier auch überdurchschnittlich viele Gutverdiener ein Zuhause gefunden zu haben. Insgesamt haben sieben Landkreise den Einkommensdurchschnitt Brandenburgs übertroffen.

Dagegen haben sechs Landkreise sowie alle vier kreisfreien Städte den Landesdurchschnitt im Jahr 2014 unterschritten. Der Landkreis Dahme-Spreewald hat dabei den Landesdurchschnittswert von 1.875 Euro exakt erreicht. Die Stadt Potsdam liegt mit 1.850 Euro leicht darunter. Ebenfalls liegen die kreisfreien Städte Brandenburg an der Havel (1.775 €) und Cottbus mit 1.725 Euro eher im Mittelfeld. Allerdings weist die Stadt Cottbus mit 175 Euro Differenz im Vergleich zu 2012 eine starke Zunahme auf. Noch weit geringere durchschnittliche Einkommen weisen die Landkreise Uckermark (1.700 €), Oberspreewald-Lausitz (1.700 €), Spree-Neiße (1.650 €) sowie Elbe-Elster und Ostprignitz-Ruppin mit jeweils 1.625 Euro Haushaltsnettoeinkommen aus. Die niedrigsten Werte erreichten die kreisfreie Stadt Frankfurt (Oder) sowie der Landkreis Prignitz mit lediglich 1.525 Euro. Dabei ist das Einkommen in der Prignitz gegenüber 2012 noch um 50 Euro gesunken. Hierzu dürften sowohl die hohen Wanderungsverluste als auch die Altersverschiebung maßgeblich beigetragen haben.

ENTWICKLUNG DER MITTLEREN MONATLICHEN HAUSHALTSNETTOEINKOMMEN DER PRIVATHAUSHALTE im Land Brandenburg nach Landkreisen und kreisfreien Städten, 2004 bis 2014

in € (Median)

Landkreis/kreisfreie Stadt	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014
Brandenburg an der Havel	1.400	1.450	1.450	1.525	1.575	1.475	1.600	1.525	1.625	1.675	1.775
Cottbus	1.350	1.350	1.350	1.425	1.400	1.375	1.400	1.500	1.550	1.675	1.725
Frankfurt (Oder)	1.475	1.275	1.275	1.325	1.400	1.475	1.550	1.450	1.475	1.500	1.525
Potsdam	1.600	1.475	1.450	1.550	1.625	1.650	1.700	1.850	1.750	1.800	1.850
Barnim	1.675	1.675	1.750	1.575	1.600	1.650	1.725	1.825	1.925	1.950	2.175
Dahme-Spreewald	1.700	1.625	1.600	1.625	1.675	1.800	1.875	1.850	1.950	1.950	1.875
Elbe-Elster	1.475	1.475	1.450	1.500	1.525	1.500	1.625	1.625	1.575	1.575	1.625
Havelland	1.750	1.750	1.650	1.825	1.875	1.950	1.875	1.950	2.025	2.025	2.175
Märkisch-Oderland	1.500	1.500	1.550	1.575	1.725	1.600	1.725	1.700	1.775	1.800	1.975
Oberhavel	1.750	1.625	1.650	1.675	1.725	1.825	1.950	1.925	1.975	2.000	2.000
Oberspreewald-Lausitz	1.425	1.500	1.500	1.475	1.550	1.550	1.550	1.600	1.625	1.725	1.700
Oder-Spree	1.600	1.575	1.525	1.575	1.625	1.675	1.750	1.800	1.675	1.875	1.925
Ostprignitz-Ruppin	1.425	1.450	1.475	1.475	1.525	1.650	1.675	1.700	1.625	1.675	1.625
Potsdam-Mittelmark	1.850	1.800	1.750	1.850	1.975	2.050	2.125	2.100	2.150	2.175	2.225
Prignitz	1.400	1.350	1.425	1.400	1.375	1.450	1.450	1.425	1.575	1.500	1.525
Spree-Neiße	1.450	1.475	1.475	1.475	1.500	1.550	1.525	1.525	1.650	1.675	1.650
Teltow-Fläming	1.625	1.675	1.750	1.725	1.825	1.850	1.875	1.875	1.950	1.925	1.975
Uckermark	1.500	1.425	1.450	1.525	1.475	1.500	1.575	1.550	1.550	1.550	1.700
Land Brandenburg	1.575	1.525	1.550	1.575	1.625	1.650	1.700	1.725	1.775	1.800	1.875

Quelle: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg; Auswertung auf Basis des Mikrozensus

©BBU

Fazit

Trotz einer positiven Bevölkerungsentwicklung im Jahr 2014 für das Land Brandenburg insgesamt setzen sich die divergierenden Entwicklungen in den Teilräumen Berliner Umland und Weiterer Metropolenraum tendenziell fort. Erstmals seit der Jahrtausendwende nahm die Bevölkerung im Land Brandenburg wieder leicht zu und stieg zum 31. Dezember 2014 auf 2.457.872 Einwohner. Der Zuwachs kam hauptsächlich über Zuzugsgewinne aus Berlin (rund 9.700 Personen) und dem Ausland (9.100 Personen) zustande. Geschmälert wurden diese Gewinne durch ein Geburtendefizit von rund 9.000 Personen, da die Zahl der Sterbefälle mit über 28.000 Personen deutlich über der Zahl der Geburten mit rund 19.000 Kindern lag. Zugenommen hat letztlich jedoch nur die Bevölkerungszahl im Umland von Berlin, dem sogenannten Speckgürtel. Hier lebten Ende 2014 gut 930.000 Einwohnerinnen und Einwohner, fast 13.000 Personen bzw. 1,4 Prozent mehr als zum Jahresbeginn. Der berlinfernere Raum (weiterer Metropolenraum) verlor hingegen weiter an Bevölkerung, und zwar rund 4.000 Personen bzw. 0,3 Prozent.

Damit setzen sich die wesentlichen Trends der vergangenen Jahre in den beiden Teilräumen grundsätzlich fort. Die anhaltend unterschiedlichen Verläufe bei den Wanderungen haben in Folge auch Einfluss auf die Altersstruktur in den Regionen. Bereits seit Beginn der 90er Jahre nahm die Zahl der Einwohner im sogenannten Rentenalter in Brandenburg deutlich zu, so dass zwischenzeitlich nahezu jeder vierte Einwohner auf die Altersgruppe der über 65-Jährigen entfällt. Dabei weisen allerdings die berlinnahen Regionen mit positiver Bevölkerungsentwicklung einen deutlich niedrigeren Anteil an älteren Menschen auf als die berlinfernen Städte und Landkreise. Ähnlich differente Tendenzen zeigen sich u. a. auch bei der Entwicklung der Haushalte und bei der Verteilung der mittleren Haushaltsnettoeinkommen im Land.

Die Bevölkerungs- und Haushaltsentwicklung differenziert sich letztendlich auf der kleinräumigen Ebene der Städte und Gemeinden des Landes Brandenburg noch wesentlich stärker aus. So entwickelten sich z. B. die Bevölkerungszuwächse bzw. -rückgänge auf Basis des Zensus in dem verhältnismäßig kurzen Zeitraum von 2011 bis 2014 allein bei den Gemeinden über 10.000 Einwohner in einer Spannbreite von +8,3 Prozent bis -4,9 Prozent. In diesem Zusammenhang werden auf dieser Ebene auch die weiteren Entwicklungen in den Stadt-/Umlandbeziehungen von Einfluss sein. Letztlich wird es im Land Brandenburg eine weitere deutlichere Ausdifferenzierung der verschiedenen örtlichen Wohnungsmärkte geben, nicht nur mit Auswirkungen auf den quantitativen Versorgungsgrad, d. h. auf wachsende Angebots- oder Nachfrageüberhänge. Es wird dabei auch regional unterschiedliche Nachfrageentwicklungen u. a. zu Wohnungsgrößen oder Wohnungen mit altersgerechter Ausstattung geben.

Ob die stabilisierende bis positive Bevölkerungsentwicklung für das Land Brandenburg über das Jahr 2014 hinaus anhält, bleibt abzuwarten. Aktuell sind auch für die nächsten Jahre wesentliche Zuzugsgewinne aus Berlin und dem Ausland, schwerpunktmäßig in das Berliner Umland, denkbar. Allerdings wird die Entwicklung auch weiterhin von den Ergebnissen des Geburtendefizits und des Wanderungssaldos, insbesondere im weiteren Metropolenraum, beeinflusst werden.

Teil IV.2
Der Mietwohnungsmarkt
im Land Brandenburg



IV.2 Der Mietwohnungsmarkt im Land Brandenburg

Wohnungsbestand

Wohnungsbestand im Land Brandenburg leicht gestiegen

Nach den fortgeschriebenen Ergebnissen der Gebäude- und Wohnungszählung vom 9. Mai 2011 lag der Wohnungsbestand im Land Brandenburg zum Jahresende 2014 bei rund 1,294 Millionen Wohnungen. Das waren 7.258 Wohnungen (+0,6 %) mehr als zum Jahresende 2013. Die Wohnungszugänge durch Neubau sind damit erneut höher ausgefallen als die Abgänge infolge des Abbruchs oder der Zusammenlegung von Wohnungen. Seit dem Jahr 2010 hat sich der Wohnungsbestand im Land Brandenburg um 21.145 Wohnungen (+1,7 %) erhöht.¹

Analog zur Nachfrageentwicklung standen auch im Jahr 2014 die Landeshauptstadt Potsdam (+1.053 WE) und die an Berlin angrenzenden Landkreise Havelland (+949 WE), Barnim (+865 WE), Oberhavel (+896 WE) und Potsdam-Mittelmark (+842 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 den kreisfreien Städten Frankfurt (Oder) (-110 WE) und Brandenburg an der Havel (-54 WE) die Landkreise Oberspreewald-Lausitz (-273 WE) und Spree-Neiße (-156 WE).

Nach den Ergebnissen der Gebäude- und Wohnungszählung (GWZ 2011) zählen rund 35 Prozent aller Wohnungen im Land Brandenburg (rd. 446.000 WE) zu den vor 1949 errichteten Altbauwohnungen.² Davon wurden rund 204.000 Wohnungen vor 1919 errichtet.

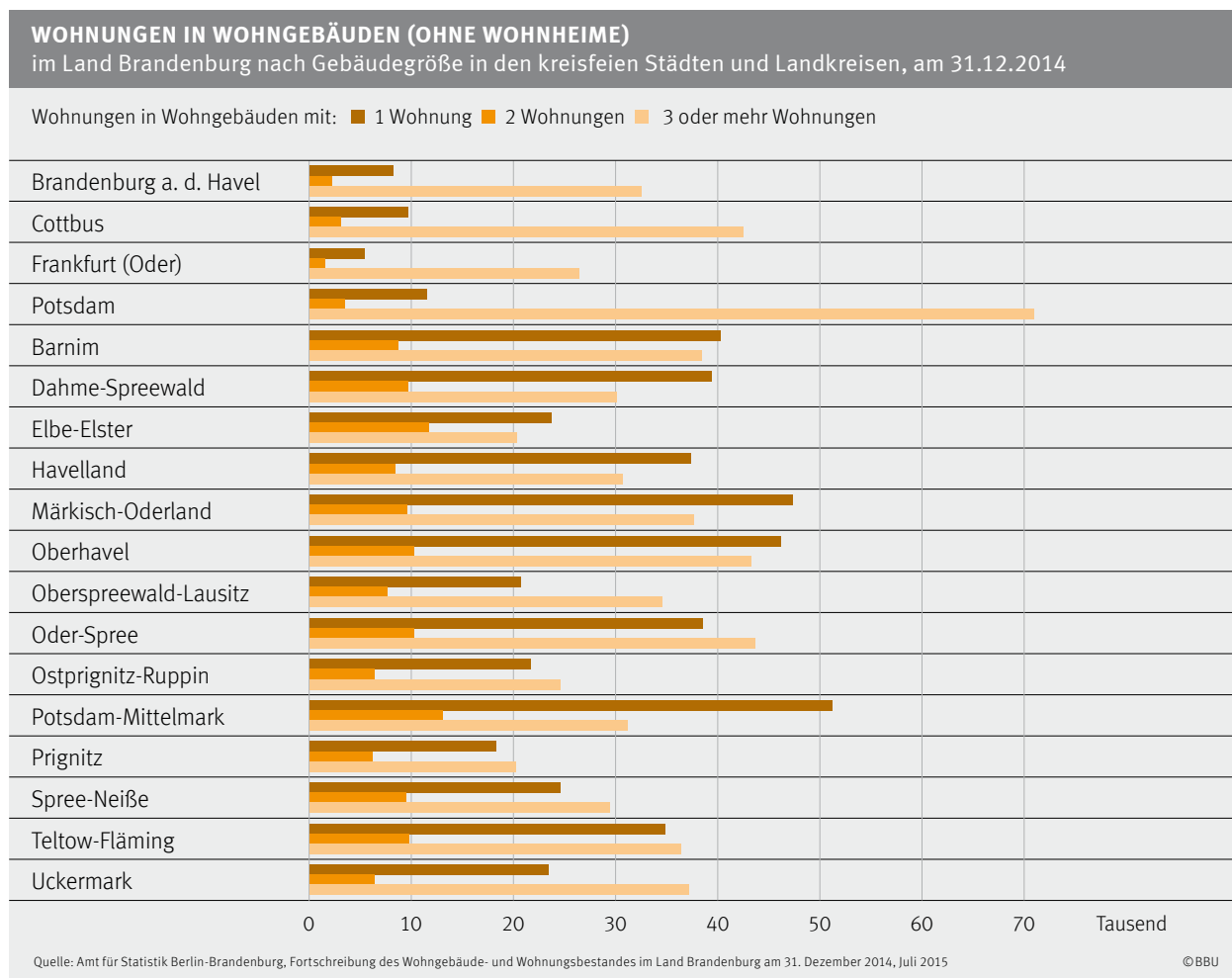
WOHNUNGSBESTAND im Land Brandenburg, 2014		
	Wohnungsbestand im Land Brandenburg insgesamt am 31.12.2014*	darunter: Wohnungsbestand der BBU-Mitglieder am 31.12.2014
Land Brandenburg insgesamt	1.293.779	346.366
davon Berliner Umland	456.627	104.896
Weiterer Metropolitanraum	837.152	241.470
* Wohnungen in Gebäuden mit Wohnraum		
Quelle: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg / BBU		
		© BBU

¹ Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, Fortschreibung des Wohngebäude- und Wohnungsbestandes im Land Brandenburg am 31. Dezember 2014, Juli 2015

² Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, Ergebnisse des Zensus 2011: Gebäude- und Wohnungen sowie Wohnverhältnisse der Haushalte am 9. Mai 2011, Bundesland Brandenburg, Potsdam 2014

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

Die knapp 1,3 Millionen Wohnungen im Land Brandenburg verteilen sich auf rund 648.500 Wohngebäude.³ Rund 40 Prozent aller Wohnungen sind in Gebäuden mit nur einer Wohnung. In den kreisfreien Städten Potsdam (13,2 %), Frankfurt (Oder) (15,5 %), Cottbus (17,1 %) und Brandenburg an der Havel (18,6 %) liegt der Anteil von Wohnungen in Einfamilienhäusern allerdings erheblich unter dem Landeswert. Weitere knapp elf Prozent der Wohnungen befinden sich in Gebäuden mit zwei Wohnungen. Damit entfällt die Hälfte der Wohnungen im Land Brandenburg auf Ein- und Zweifamilienhäuser.



³ Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, Fortschreibung des Wohngebäude- und Wohnungsbestandes im Land Brandenburg am 31. Dezember 2014, Juli 2015

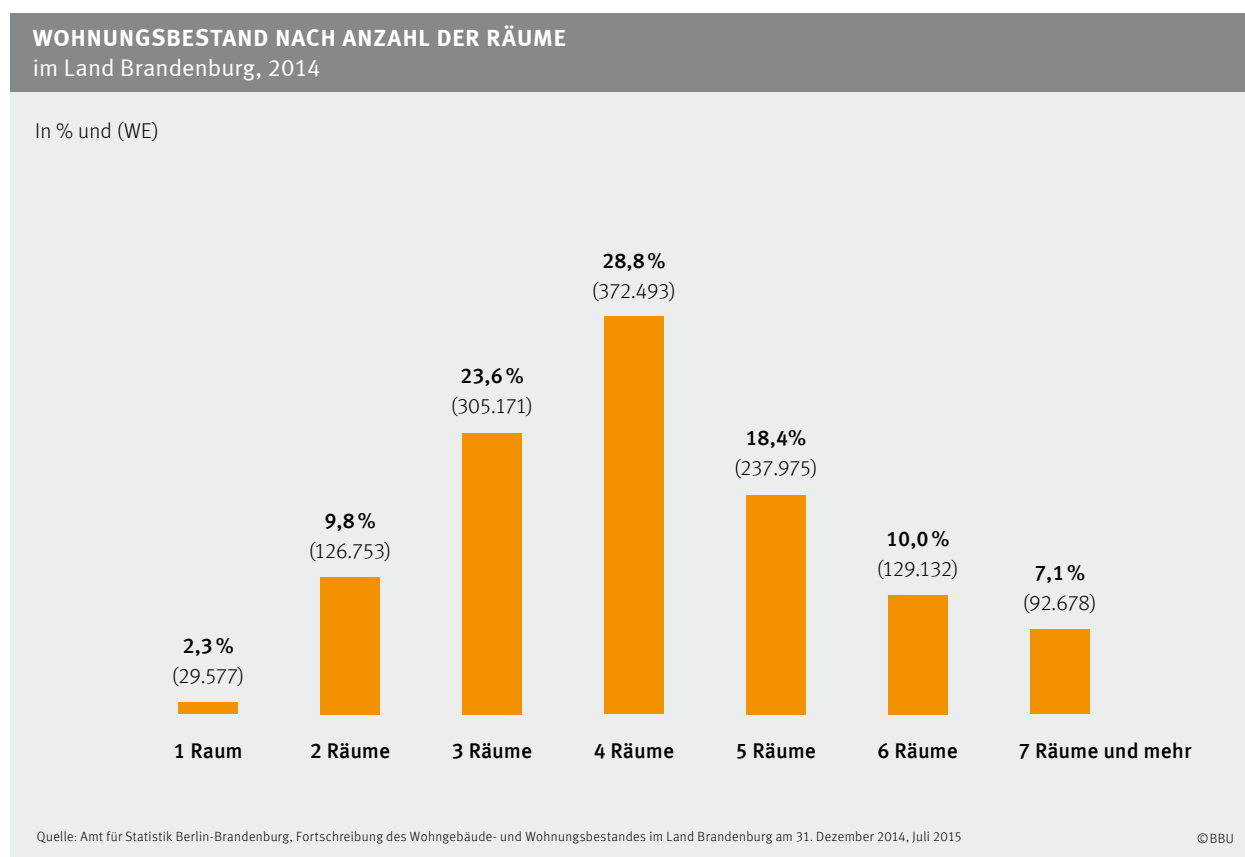
Nach den Ergebnissen der Gebäude- und Wohnungszählung 2011⁴ befinden sich 26 Prozent aller Wohnungen im Land Brandenburg in der zweitstärksten Gebäudekategorie mit sieben bis zwölf Wohnungen. Rund 16 Prozent der Wohnungen zählen zu den Gebäuden mit drei bis sechs Wohnungen. Lediglich acht Prozent der Wohnungen entfallen auf Gebäude mit 13 und mehr Wohnungen.⁵

Anteil selbstgenutzten Wohneigentums in Brandenburg leicht unter Bundesdurchschnitt

Im Land Brandenburg wurden zum Stichtag 9. Mai 2011 insgesamt rund 530.000 Wohnungen von den Wohnungseigentümern selbst bewohnt. Vergleichbar mit dem Bundesdurchschnitt entspricht das einem Anteil von 42,3 Prozent. Unter den 419 Brandenburger Gemeinden wies Eisenhüttenstadt mit 14,0 Prozent den geringsten Wert auf, gefolgt von Potsdam mit 15,7 Prozent. In den ländlichen Gebieten waren die Anteile durchgehend deutlich höher.⁶

Ein Großteil der Wohnungen im Land Brandenburg hat drei oder vier Räume

Über die Hälfte aller Wohnungen im Land Brandenburg (rd. 680.000 WE) hat drei oder vier Räume. Mehr als ein Drittel aller Wohnungen (rd. 460.000 WE) verfügt sogar über mindestens fünf Räume. Lediglich rund zwölf Prozent aller Wohnungen haben einen oder zwei Räume.



^{4,5,6} Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, Ergebnisse des Zensus 2011: Gebäude- und Wohnungen sowie Wohnverhältnisse der Haushalte am 9. Mai 2011, Bundesland Brandenburg, Potsdam 2014

Auf Ebene der Landkreise und kreisfreien Städte zeigen sich allerdings deutliche Unterschiede. Überdurchschnittlich hohe Anteile an Wohnungen mit nur einem oder zwei Räumen haben insbesondere die kreisfreien Städte Potsdam und Frankfurt (Oder) sowie der Landkreis Uckermark. Demgegenüber sind größere Wohnungen mit mindestens fünf Räumen vermehrt in den Landkreisen Potsdam-Mittelmark, Elbe-Elster und Märkisch-Oderland anzutreffen.

WOHNUNGEN NACH ANZAHL DER WOHNRÄUME*								
im Land Brandenburg nach kreisfreien Städten und Landkreisen, am 31.12.2014								
Kreisfreie Stadt / Landkreis	1 Raum %	2 Räume %	3 Räume %	4 Räume %	5 Räume %	6 Räume %	7(+) Räume %	WE insgesamt Absolut
Brandenburg a. d. Havel	2,1	10,8	34,9	34,0	11,5	4,3	2,5	43.074
Cottbus	3,3	11,3	24,4	37,0	15,2	5,7	3,2	57.319
Frankfurt (Oder)	5,1	13,4	28,6	31,5	14,0	4,9	2,6	34.080
Potsdam	4,4	16,4	30,5	29,3	12,0	4,5	3,0	88.735
Barnim	2,2	10,2	22,8	28,1	20,0	10,3	6,6	88.633
Dahme-Spreewald	3,0	8,8	22,6	26,3	19,6	11,6	8,2	81.492
Elbe-Elster	0,8	5,2	19,8	30,0	20,3	12,9	11,1	56.820
Havelland	1,5	8,3	23,1	28,4	19,4	11,5	7,9	77.565
Märkisch-Oderland	1,5	8,2	20,8	28,7	21,6	11,7	7,5	96.082
Oberhavel	1,6	9,8	22,0	29,3	20,0	10,3	7,1	101.456
Oberspreewald-Lausitz	1,3	6,8	25,8	31,5	17,7	9,7	7,1	64.013
Oder-Spree	1,9	8,9	21,3	31,1	19,2	10,3	7,4	93.650
Ostprignitz-Ruppin	2,9	10,5	24,9	25,1	18,2	10,3	8,2	53.646
Potsdam-Mittelmark	1,7	7,6	18,8	25,3	22,1	13,9	10,7	96.903
Prignitz	1,8	8,3	22,1	29,1	19,4	10,4	8,8	45.370
Spree-Neiße	2,5	8,7	23,1	27,5	18,0	11,5	8,8	64.622
Teltow-Fläming	1,5	8,7	22,1	29,1	20,2	10,7	7,8	82.533
Uckermark	4,0	16,4	26,6	22,2	14,8	9,3	6,8	67.786
Land Brandenburg	2,3	9,8	23,6	28,8	18,4	10,0	7,1	1.293.779

*Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden, einschließlich Wohnheime, Fortschreibung auf Grundlage der Gebäude- und Wohnungszählung 2011

Quelle: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg ©BBU

Durchschnittliche Wohnfläche in Brandenburg leicht unter Bundesdurchschnitt

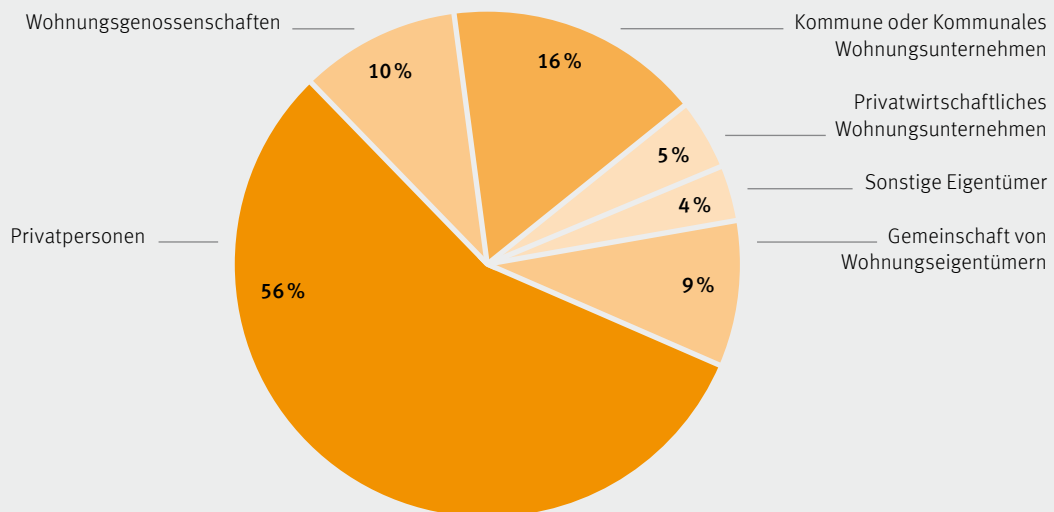
Nach Angaben des Amtes für Statistik Berlin-Brandenburg liegt die durchschnittliche Wohnfläche im Land Brandenburg bei 84,5 m².⁷ Diese liegt damit unter dem Bundesdurchschnitt von rund 91 m².⁸

Rund 320.000 der 1,3 Millionen Wohnungen im Land Brandenburg verfügen über eine Fläche von 60 m² bis 79 m² und weitere rund 310.000 Wohnungen von 40 m² bis 59 m². Fast ein Drittel des Bestandes (rd. 390.000 WE) hat mindestens 100 m². Davon haben mehr als 100.000 Wohnungen mindestens 140 m². Lediglich knapp 69.000 Wohnungen, das sind 5,4 Prozent des Bestandes, haben weniger als 40 m² Wohnfläche.⁹ Der Anteil der kleinen Wohnungen unter 40 m² ist dabei in den kreisfreien Städten mit etwa sieben bis zwölf Prozent höher als in den Landkreisen.

Wohnungen im Land Brandenburg überwiegend im Privatbesitz

Der überwiegende Teil der Gebäude im Land Brandenburg befindet sich im Besitz von Privateigentümern. Nach den Ergebnissen der Gebäude- und Wohnungszählung 2011 entfallen gut 86 Prozent der rund 650.000 Gebäude mit Wohnraum auf Privateigentümer. Bezogen auf den Wohnungsbestand beträgt der Anteil 56 Prozent. Die restlichen Wohnungen verteilen sich auf Kommunen oder kommunale Wohnungsunternehmen (16 %), Wohnungsunternehmen (16 %), Wohnungsgenossenschaften (10 %) und Wohnungseigentümergeinschaften oder sonstige Eigentümer (18 %).¹⁰

WOHNUNGEN NACH EIGENTÜMERGRUPPEN im Land Brandenburg



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

⁷ Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, Fortschreibung des Wohngebäude- und Wohnungsbestandes im Land Brandenburg am 31. Dezember 2014, Juli 2015

^{8,9,10} Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, Ergebnisse des Zensus 2011: Gebäude- und Wohnungen sowie Wohnverhältnisse der Haushalte am 9. Mai 2011, Bundesland Brandenburg, Potsdam 2014

Wohnungsleerstand

Leerstandsabbau im Land Brandenburg tritt auf der Stelle

Im Land Brandenburg stehen nach Schätzungen des BBU auf Basis der Gebäude- und Wohnungszählung 2011 und von eigenen Leerstandserhebungen bei seinen Mitgliedsunternehmen derzeit unverändert rund 70.000 Wohnungen leer. Der BBU geht davon aus, dass sich der Leerstand klar auf den Mietwohnungsbereich konzentriert. Hier ist die Problematik besonders stadtbildprägend. Bezogen auf die rund 750.000 Mietwohnungen im Land Brandenburg beträgt die Leerstandsquote nach Schätzung des BBU noch knapp zehn Prozent. Dabei haben insbesondere die Gemeinden des weiteren Metropolenraums in der nordwestlichen und südöstlichen Peripherie mit hohen Leerstandsquoten zu kämpfen, während es in vielen im Umkreis von Berlin gelegenen Gemeinden nur noch wenige freie Wohnungen gibt.

Auch nach Jahren konsequenten Stadtumbaus bleibt der Leerstand in weiten Teilen des Landes Brandenburg damit ein ernstes Problem. Obwohl im Rahmen des Stadtumbau Ost-Programms zwischenzeitlich mehr als 60.000 Wohnungen, größtenteils durch die Mitgliedsunternehmen des BBU, abgerissen worden sind, hat sich die Zahl der leer stehenden Wohnungen seit der letzten Gebäude- und Wohnungszählung im Jahr 1995 um rund 10.000 erhöht. Dabei entwickelte sich der Wohnungsmarkt im Land Brandenburg in den vergangenen Jahren regional gegensätzlich. Während im Berliner Umland, hier vor allem in Potsdam, die Nachfrage nach Wohnraum durch wachsende Bevölkerungszahlen kräftig zu und der Leerstand weiter abnahm, sehen sich die Städte im weiteren Metropolenraum infolge des demografischen Wandels nach wie vor mit einem starken Bevölkerungsrückgang konfrontiert.

Bei den Mitgliedsunternehmen des BBU im Land Brandenburg betrug die Leerstandsquote zum Jahresende 2014 noch 8,2 Prozent. Die Leerstandsquote bewegte sich damit auf dem Niveau des Vorjahres (8,3 %). Bereits das zweite Jahr in Folge tritt der Leerstandsabbau trotz der während dieses Zeitraums erfolgten rund 3.300 Wohnungsabrisse quasi auf der Stelle. Zum Jahresende 2014 standen bei den Mitgliedsunternehmen des BBU landesweit noch 28.308 Wohnungen leer. Das sind nur 551 leer stehende Wohnungen weniger als im Vorjahr. Die anhaltende Stagnation beim Stadtumbau Ost im Land Brandenburg zeigt, dass die derzeitigen Abrissleistungen den Wiederanstieg des Leerstands nur verzögern, aber nicht verhindern können. Infolge des fortgesetzten Bevölkerungsrückgangs im weiteren Metropolenraum gelingt es den Wohnungsunternehmen nur mit größten Mühen, den Leerstand wenigstens stabil zu halten.

Leerstandsproblematik konzentriert sich auf den weiteren Metropolenraum

Allein seit dem Jahr 2000 verlor der weitere Metropolenraum rund 230.000 seiner Einwohner (-13 %), mit der Folge, dass dort immer weniger Wohnungen benötigt werden. Dabei hatten insbesondere die kreisfreien Städte Frankfurt (Oder), Cottbus und Brandenburg an der Havel sowie die Landkreise Oberspreewald-Lausitz, Uckermark, Prignitz und Elbe-Elster massive Bevölkerungsverluste zu verzeichnen. Die Leerstandsproblematik konzentriert sich deshalb, analog zur rückläufigen Bevölkerungsentwicklung, mit einer Leerstandsquote von derzeit 10,6 Prozent auf den weiteren Metropolenraum. In den Stadtumbaustädten betrug die Leerstandsquote im Schnitt sogar 11,0 Prozent.

Berliner Umland: Wohnungsnachfrage steigt – Leerstand sinkt

Dagegen stieg die Bevölkerungszahl im Berliner Umland seit 2000 um rund 130.000 (+16 %) auf schätzungsweise 930.000 Personen an. Entsprechend ist der Wohnungsmarkt des Berliner Umlandes durch sinkende Wohnungsleerstände gekennzeichnet. Bei den dort ansässigen Mitgliedsunternehmen des BBU ging die Leerstandsquote im Jahr 2014 aufgrund positiver Marktentwicklungen um 0,2 Prozentpunkte auf 2,5 Prozent zurück. Das ist der niedrigste Stand seit Beginn der Erfassung im Jahr 1995.

Die gegensätzliche Bevölkerungsentwicklung in den beiden Teilräumen des Landes wird sich den Prognosen zufolge auch in den kommenden Jahren fortsetzen.

LEER STEHENDE WOHNUNGEN* der Mitgliedsunternehmen des BBU im Land Brandenburg			
	Mitgliedsunternehmen des BBU im Land Brandenburg insgesamt	davon:	
		im engeren Verflechtungsraum	im äußeren Entwicklungsraum
am 31.12.1995	19.794	3.898	15.896
% vom Wohnungsbestand	4,2	3,1	4,6
am 31.12.2000	54.319	9.065	45.254
% vom Wohnungsbestand	12,6	7,4	14,6
am 31.12.2002	61.565	8.596	52.969
% vom Wohnungsbestand	14,8	6,9	18,1
am 31.12.2005	48.702	7.400	41.302
% vom Wohnungsbestand	12,6	6,1	15,6
		im Berliner Umland**	im weiteren Metropolitanraum**
am 31.12.2010	31.412	3.792	27.620
% vom Wohnungsbestand	8,5	3,4	10,7
am 31.12.2011	30.764	3.156	27.608
% vom Wohnungsbestand	8,5	3,0	10,7
am 31.12.2012	29.554	2.978	26.576
% vom Wohnungsbestand	8,3	2,8	10,5
am 31.12.2013	28.859	2.730	26.129
% vom Wohnungsbestand	8,3	2,7	10,6
am 31.12.2014	28.308	2.664	25.644
% vom Wohnungsbestand	8,2	2,5	10,6

*eigene und für Dritte verwaltete Wohnungen, unabhängig von der Dauer des Leerstandes
**gemäß Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg vom 31. März 2009

© BBU

Anhaltende Stagnation beim Stadtumbau Ost im Land Brandenburg

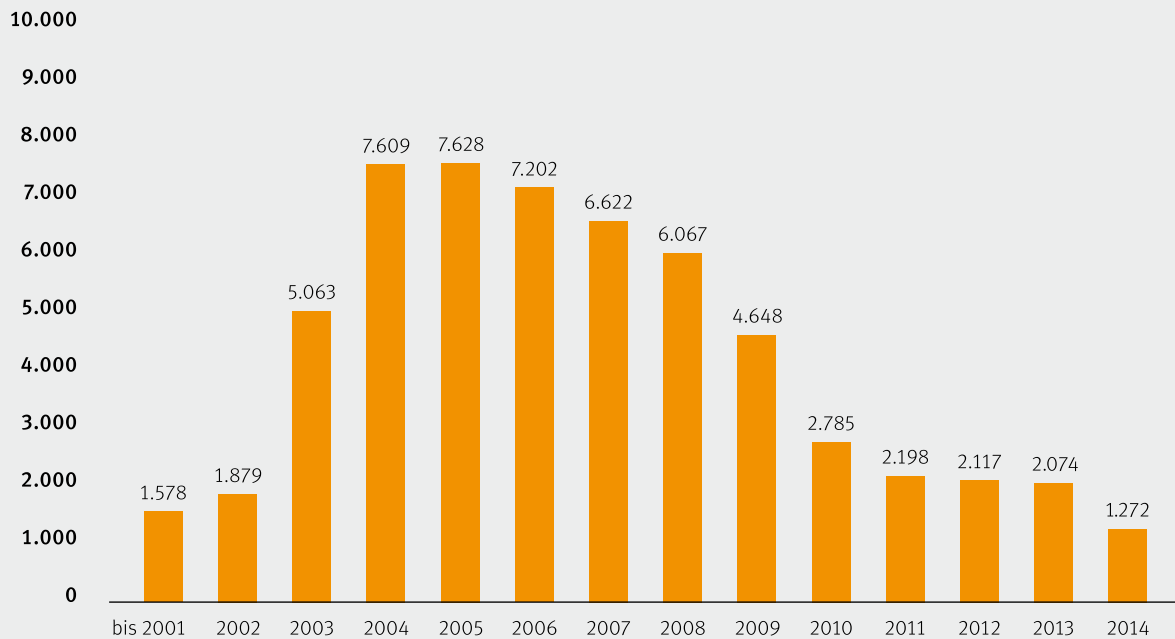
In der ersten Förderprogrammphase des Bund-Länder Programms „Stadtumbau Ost“ konnten beim Leerstandsabbau noch große Erfolge erzielt werden. Die Mitgliedsunternehmen des BBU im Land Brandenburg haben von Beginn des Programms im Jahr 2002 die Zahl der damals noch rund 61.500 leer stehenden Wohnungen durch den Abriss von knapp 47.000 Wohnungen bis zum Jahresende 2009 nahezu halbiert. Der Abriss von Wohnungen erfolgte fast ausschließlich im weiteren Metropolitanraum. Die dort ansässigen Mitgliedsunternehmen des BBU konnten seit 2002 die Leerstandsquote von damals 18,1 Prozent auf zuletzt 10,6 Prozent reduzieren.

Ohne den Einsatz der Wohnungsunternehmen in den vergangenen fünfzehn Jahren stünden heute bei den brandenburgischen Mitgliedsunternehmen des BBU im weiteren Metropolitanraum rund 28 Prozent ihres Wohnungsbestandes leer, das wäre mehr als jede vierte Wohnung eines Mitgliedsunternehmens des BBU.

Seit dem Beginn der zweiten Förderprogrammphase des Stadtumbau Ost im Jahr 2010 tritt der Leerstandsabbau in den von hohen Leerständen betroffenen Gebieten jedoch quasi auf der Stelle. Trotz des aufgrund der demografischen Entwicklung hohen und weiter steigenden Handlungsdrucks beim Stadtumbau Ost ist die Zahl der abgerissenen Wohnungen nach dem Auslaufen der ersten Förderperiode des Stadtumbau Ost zum Jahresende 2010 deutlich gesunken. Eine Ursache hierfür ist die fehlende Anschlussregelung für die Altschuldenentlastung nach § 6a Altschuldenhilfegesetz, die als wesentliches Instrument zur Realisierung des Abrissvolumens in der ersten Phase des Stadtumbau Ost zu sehen war.

ABRISS / RÜCKBAU IM RAHMEN DES STADTUMBAU OST BEI DEN MITGLIEDSUNTERNEHMEN DES BBU im Land Brandenburg, bis 2014

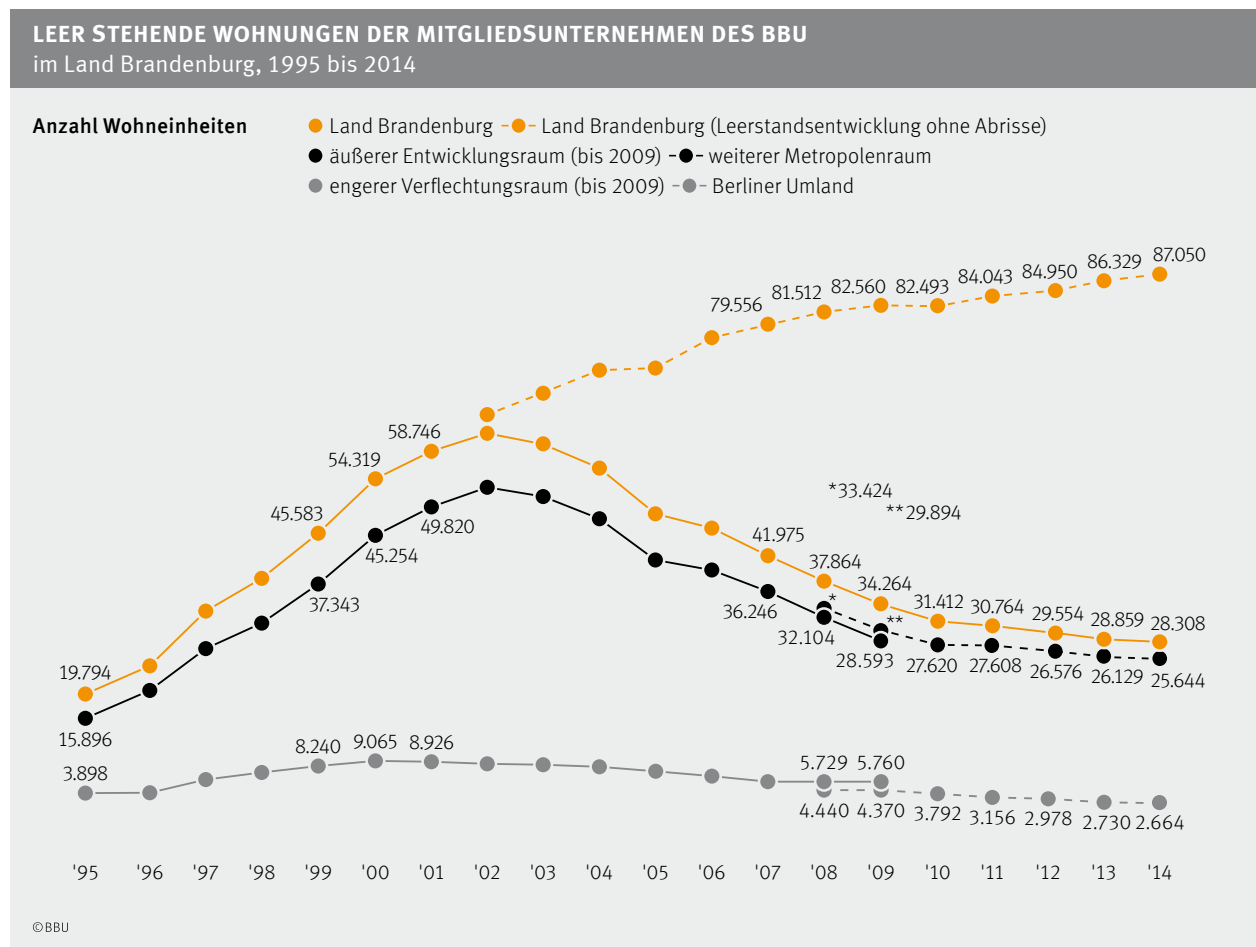
Anzahl abgerissener Wohnungen



©BBU

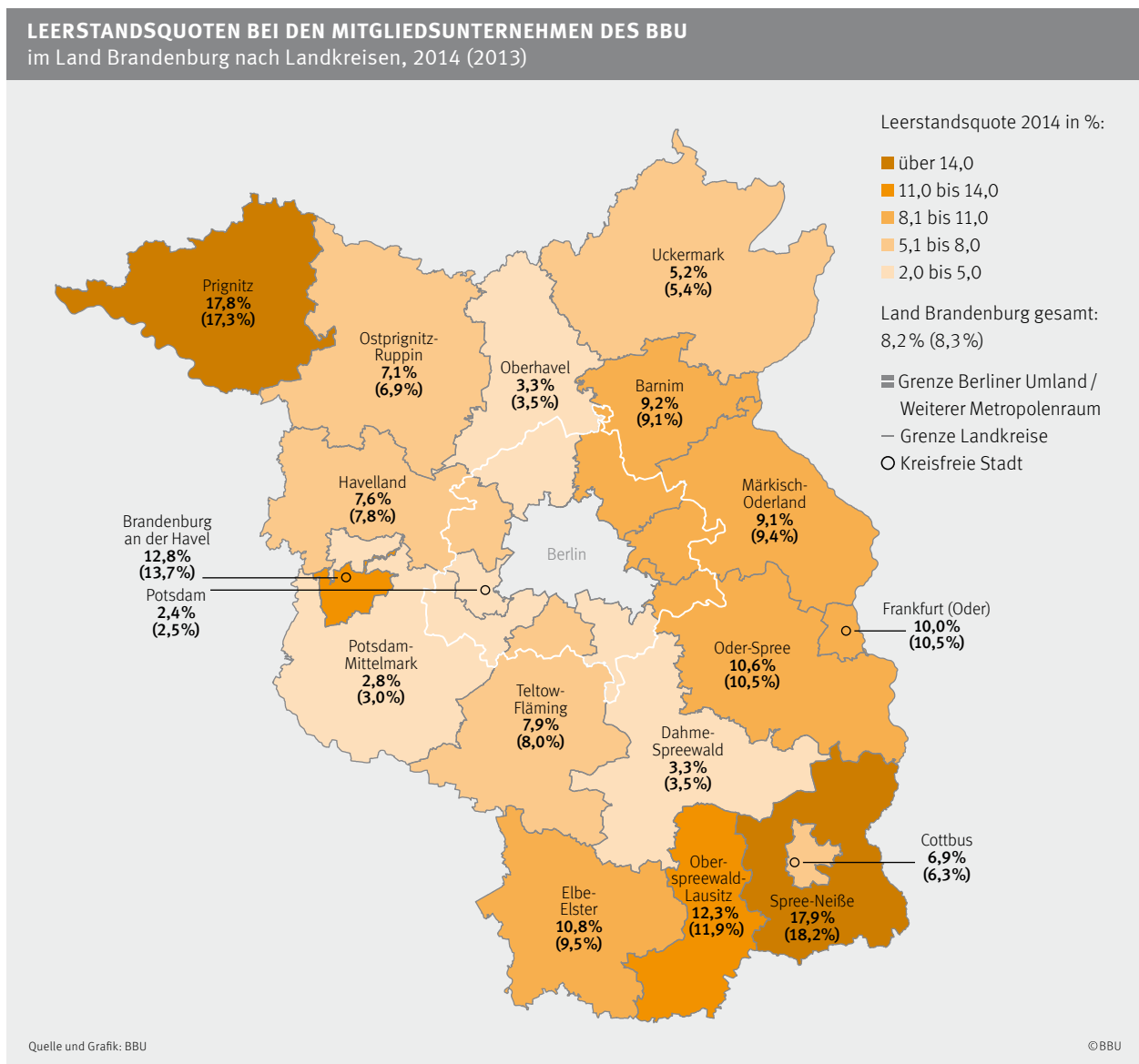
Während in den ersten Jahren des Stadtumbau Ost noch etwa zwischen 5.000 und knapp 8.000 Wohnungen pro Jahr abgerissen worden sind, waren es zuletzt im Jahr 2014 lediglich rund 1.300 Wohnungen. Die Zahl der leer stehenden Wohnungen bei den Mitgliedsunternehmen des BBU im weiteren Metropolitanraum ging im Jahr 2014 nur um 485 auf 25.644 zurück. Dies zeigt, wie schnell der Zuwachs an leer stehenden Wohnungen durch die Bevölkerungsabnahme weiter voranschreitet und wie schnell der Leerstand ohne die Abrisse wieder ansteigen würde.

Der beginnende Rückschritt beim 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 2014 weiterhin am stärksten vom Leerstand betroffen. Bezeichnend ist hierbei, dass in sieben der insgesamt 18 Landkreise und kreisfreien Städte der Leerstand 2014 im Vergleich zu 2013 angestiegen ist. Noch im Jahr 2010 waren dagegen in fast allen Landkreisen rückläufige Leerstandsquoten zu beobachten.



Von hohen Leerständen besonders betroffen war der Landkreis Spree-Neiße mit einer Leerstandsquote von 17,9 Prozent, gefolgt vom Landkreis Prignitz (17,8 %) und der kreisfreien Stadt Brandenburg an der Havel (12,8 %). Insgesamt sieben Landkreise oder kreisfreie Städte hatten Leerstandsquoten von mindestens zehn Prozent. Die niedrigsten durchschnittlichen Leerstandsquoten von maximal 5,0 Prozent wurden nur für an Berlin angrenzende Landkreise ermittelt. Dazu zählen neben der kreisfreien Stadt Potsdam (2,4 %) die Landkreise Potsdam-Mittelmark (2,8 %) sowie Dahme-Spreewald und Oberhavel mit jeweils 3,3 Prozent.

Auch in den meisten der 76 Gemeinden des weiteren Metropolitanraums, in denen die Mitgliedsunternehmen des BBU ansässig sind, ist die Leerstandsquote 2014 weiter angestiegen. In 39 Gemeinden betrug die Leerstandsquote zum Jahresende 2014 mindestens zehn Prozent. In 14 Gemeinden lag die Quote bei mindestens 15 Prozent, davon in fünf Gemeinden sogar bei über 20 Prozent. Dementsprechend sind die Mitgliedsunternehmen in diesen Gemeinden von den Folgen des Leerstandes besonders betroffen. Von den 148 Mitgliedsunternehmen des BBU mit Sitz im weiteren Metropolitanraum hatten 59 eine Leerstandsquote von mindestens zehn Prozent, davon 27 Unternehmen von mindestens 15 Prozent mit Spitzenwerten bis zu 30 Prozent.



¹¹ Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, Bevölkerungsprognose für das Land Brandenburg 2011 bis 2030, Potsdam, Mai 2012

Bevölkerungsverlust vor allem in den Randlagen des Landes Brandenburg spitzt sich in den kommenden Jahren zu

Die gegensätzliche Leerstandsentwicklung 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-Brandenburg¹¹ 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 weitere Metropolenraum verliert der Prognose zufolge auf lange Sicht ein Fünftel seiner Einwohner. Dort wird im Vergleich zum Ausgangsjahr 2010 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.

Stadtumbau stagniert – Entscheidungen notwendig

Die vergangenen Jahre haben bereits gezeigt, dass nur der Stadtumbau Ost der drohenden neuen Leerstandswelle adäquat entgegengetreten kann. Dabei sind die Anforderungen an die Steuerung des Stadtumbaus heute deutlich komplexer als zu Beginn des Prozesses. Ein aufwändigeres Umzugsmanagement, eine stärkere Beteiligung der Bevölkerung am Stadtumbauverfahren und Fragen der Nachnutzung von Freiflächen sind aber nur einige der Faktoren, die den Stadtumbau tangieren. Nachhaltiger Stadtumbau bedeutet auch, dass er sich an den langfristigen Bedürfnissen und der Wohnkaufkraft der Menschen orientiert. Deshalb muss beim Stadtumbau in Zukunft noch mehr Flexibilität möglich sein. Darüber hinaus ist heute die Ausweitung generationengerechter Wohnangebote angesichts des starken Anwachsens älterer Bevölkerungsgruppen von deutlich größerer Bedeutung, vor allem mit Blick auf das bis 2030 nach Prognosen des Landesamtes für Bauen und Verkehr des Landes Brandenburg in einzelnen Landkreisen auf bis zu 57 Jahren steigenden Durchschnittsalters. Ein ungelöstes Problem ist dabei auch nach wie vor der Umgang mit kreditbelasteten Abrisswohnungen, die bei den beleihenden Banken als Sicherheiten in den Büchern stehen.

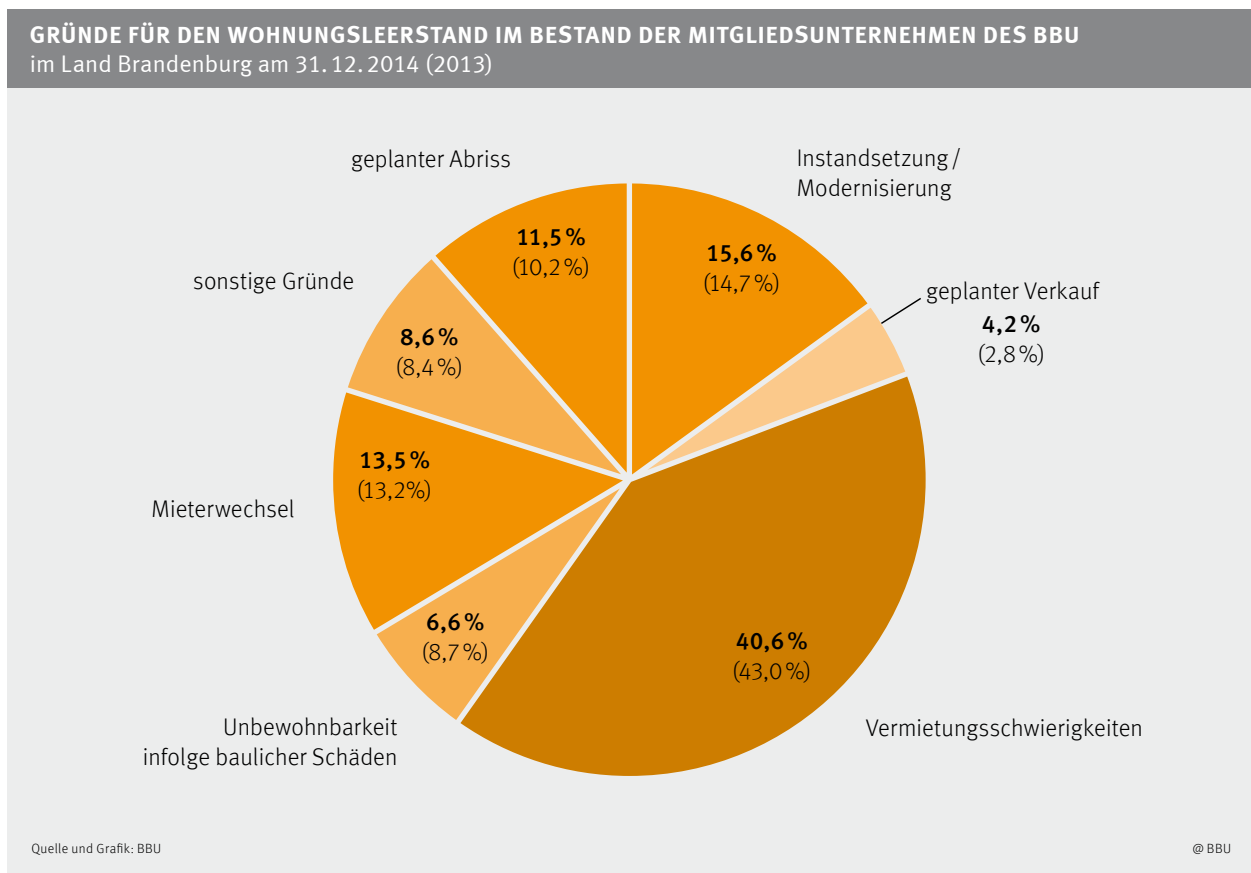
Aus Sicht des BBU wäre zudem eine bessere Vernetzung mit Berlin wünschenswert. Berlin und Brandenburg müssen sich noch stärker als planerische Einheit begreifen und entwickeln. Damit auch die berlinfernen Regionen besser vom Boom Berlins und des Berliner Umlands profitieren können, sind vor allem Sicherheit und Ausbau der Verkehrsinfrastruktur von großer Bedeutung. Dazu zählt auch, dass sich die Brandenburger Gemeinden in Berlin und darüber hinaus stärker als attraktive und vielseitige Wohnstandorte präsentieren. Aber auch die konsequente Integration von Zuwanderern aus Krisengebieten böten Ansatzpunkte für Wachstum. In Brandenburg herrscht zunehmend Fachkräftemangel. Je besser junge oder bereits gut ausgebildete Menschen integriert werden, desto eher können auch die Städte im weiteren Metropolenraum als Wohn- und Wirtschaftsstandorte davon profitieren.

Rund 40 Prozent der leer stehenden Wohnungen sind schwer vermietbar

Die Aufschlüsselung nach Leerstandsgründen verdeutlicht die geringe Wohnungsnachfrage in einigen Teilregionen des Landes Brandenburg. Ein Spiegel dafür ist, dass sich der Anteil leer stehender Wohnungen wegen Vermietungsschwierigkeiten an den leer stehenden Wohnungen insgesamt seit dem Jahr 2010 auf einem annähernd gleich hohen Niveau bewegt. Das sind Wohnungen, die trotz mehrmaligen Anbietens auf dem Wohnungsmarkt längerfristig leer stehen.

Zum 31. Dezember 2014 galten rund 11.500 leer stehende Wohnungen als schwer vermietbar, wovon der größte Teil auf den weiteren Metropolenraum entfällt. Das sind rund 40 Prozent der leer stehenden Wohnungen bzw. 3,3 Prozent des Gesamtbestandes. Darüber hinaus galten knapp 1.900 leer stehende Wohnungen aufgrund ihrer baulichen Schäden als unbewohnbar.

Von den übrigen rund 15.000 Wohnungen stand ein Großteil wegen laufender Modernisierungsmaßnahmen (15,6 %) oder Mieterwechsels (13,5 %) leer.



Fluktuation

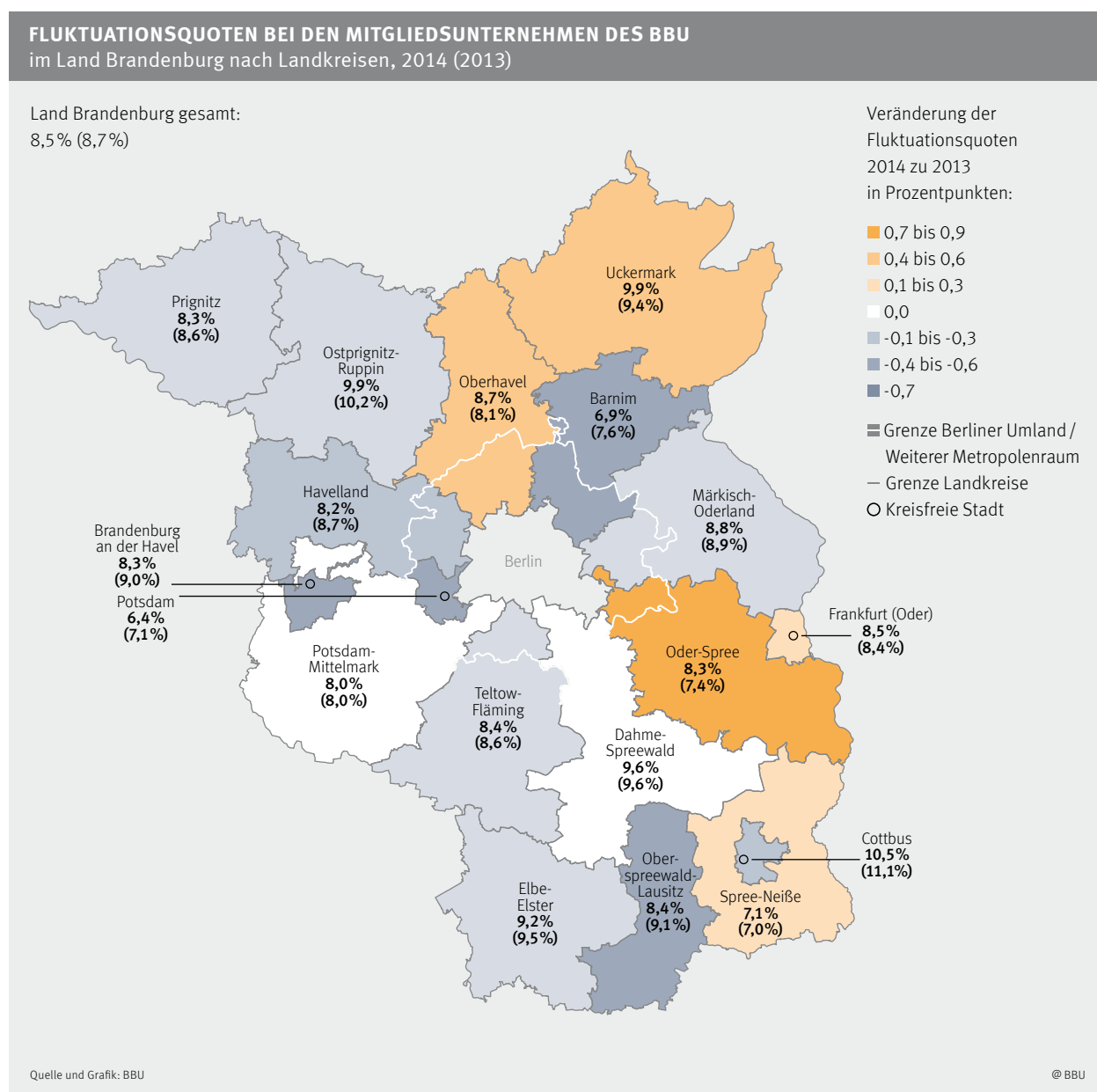
Fluktuationsquote im Jahr 2014 leicht gesunken

Die Wohnungskündigungen durch Mieter bei den Mitgliedsunternehmen des BBU im Land Brandenburg sind 2014 leicht zurückgegangen. Innerhalb eines Jahres ging die Fluktuations-

quote um 0,2 Prozentpunkte auf 8,5 Prozent zurück. Dabei war die Fluktuationsquote im Berliner Umland mit zuletzt 7,7 Prozent nach wie vor niedriger als im weiteren Metropolenraum mit 8,8 Prozent. Das ist der niedrigste Stand seit Beginn der Erfassung im Jahr 2001. Noch zu Beginn des Jahrtausends lag die Fluktuationsquote bei 10,7 Prozent. Dies ist ein Zeichen dafür, dass die Umzugsfreudigkeit der Mieter durch die anhaltend hohe Wohnzufriedenheit sinkt.

Am sesshaftesten waren im Jahr 2014 die Mieterinnen und Mieter in der Landeshauptstadt Potsdam (6,4 %) und in den Landkreisen Barnim (6,9 %), Spree-Neiße (7,1 %) und Potsdam-Mittelmark (8,0 %). Aber auch in Brandenburg an der Havel und in den Landkreisen Havelland, Prignitz, Oder-Spree, Teltow-Fläming und Oberspreewald-Lausitz lagen die Fluktuationsraten unter dem Brandenburger Durchschnittswert von 8,5 Prozent. Die höchsten Fluktuationsquoten von mehr als neun Prozent wurden 2014 für die Bestände in Cottbus (10,5 %) und in den Landkreisen Uckermark (9,9 %) und Ostprignitz-Ruppin mit jeweils 9,9 Prozent sowie in Dahme-Spreewald (9,6 %) und Elbe-Elster (9,2 %) ermittelt.

Der stärkste Rückgang der Umzugshäufigkeit um jeweils 0,7 Prozentpunkte im Vergleich zum Vorjahr zeigte sich 2014 in Potsdam, Brandenburg an der Havel, Oberspreewald-Lausitz und Barnim. Aber auch in Cottbus (-0,6 Prozentpunkte) und Havelland (-0,5 Prozentpunkte) waren die Mieterinnen und Mieter deutlich sesshafter als noch im Jahr zuvor. Lediglich für fünf Landkreise wurde eine leicht steigende Fluktuation ermittelt.



Baugenehmigungen und Baufertigstellungen

Deutliche Zunahme des Wohnungsneubaus 2014 im Land Brandenburg

Im Land Brandenburg wurden seit Anfang 1990 in der Summe rund 300.000 Wohnungen fertig gestellt, davon allein etwa 160.000 in den 1990er Jahren. Nicht zuletzt durch den Zuzug von Berlinern wurden etwa 60 Prozent der Wohnungen im Umland Berlins gebaut, und zwar überwiegend in Ein- und Zweifamilienhäusern. Die Schwerpunkte der Bautätigkeit lagen insbesondere in Potsdam, Potsdam-Mittelmark, Barnim und Oberhavel. In den vergangenen Jahren war die Bauleistung im Land Brandenburg jedoch verhältnismäßig niedrig. Seit dem Jahr 2007 betrug das Bauvolumen nur noch etwa 6.000 bis 7.000 Wohnungen pro Jahr.

Im Jahr 2014 war erstmals seit Jahren wieder eine deutliche Zunahme bei den Wohnungsfertigstellungen im Land Brandenburg zu verzeichnen. Nach Angaben des Amtes für Statistik Berlin-Brandenburg wurden landesweit insgesamt 8.842 Wohnungen fertig gestellt. Das sind 18,9 Prozent mehr als im Jahr zuvor (7.435 WE). Wie in den Jahren zuvor wurden 2014 die meisten Wohnungen (8.017 WE) in neuen Wohngebäuden gebaut. Damit stieg die Zahl der Wohnungsneubauten im Vergleich zum Vorjahr (6.447 WE) um 24,4 Prozent. Durch Baumaßnahmen in bestehenden Gebäuden wurden außerdem 777 Wohnungen neu errichtet, das sind 16 Prozent weniger als 2013 (925 WE).

Die Bautätigkeit im Land Brandenburg konzentriert sich schwerpunktmäßig weiterhin auf den Bau von Ein- und Zweifamilienhäusern. In diesem Marktsegment stieg die Zahl der Fertigstellungen gegenüber dem Vorjahr wieder an, und zwar um 11,5 Prozent auf 5.422 neue Wohnungen.

Noch deutlich stärker entwickelte sich 2014 der Wohnungsneubau in Mehrfamilienhäusern. In diesem Marktsegment stieg die Zahl der neu gebauten Wohnungen zum dritten Mal in Folge an, und zwar auf 2.595 fertig gestellte Wohnungen (Vorjahr: 1.583 WE). Das ist ein beachtlicher Zuwachs um 63,9 Prozent.

Auch im Jahr 2014 wurden die meisten Wohnungen im Berliner Umland bezugsfertig. Analog zur Nachfrageentwicklung zählten die Landeshauptstadt Potsdam (1.083 WE) und der an Berlin angrenzende Landkreis Havelland (1.068 WE) zu den Spitzenreitern bei den Baufertigstellungen. Auf den folgenden Plätzen standen die Landkreise Oberhavel (938 WE), Barnim (923 WE) und Potsdam-Mittelmark (867 WE).

Wie bereits in den Vorjahren wurden am wenigsten Wohnungen in den berlinfernen Landkreisen fertig gestellt. Dazu zählen Elbe-Elster (103 WE) und Prignitz (109 WE).

Zahl der 2014 genehmigten Wohnungen insbesondere in Potsdam stark angestiegen

Noch stärker als die Baufertigstellungen stiegen im Land Brandenburg die Baugenehmigungen an. Einschließlich Baumaßnahmen an bestehenden Gebäuden wurden 11.988 Wohnungen zum Bau genehmigt. Ein Niveau in dieser Größenordnung gab es zuletzt im Jahr 2004. Das sind rund 2.000 Wohnungen bzw. 20 Prozent mehr als im Vorjahr (9.990 WE). Davon sollen 10.197 Wohnungen in neuen Wohngebäuden errichtet werden (2013: 8.530 WE). Durch Baumaßnahmen an bestehenden Gebäuden, z.B. dem Dachgeschossausbau, werden dem Wohnungsmarkt weitere 1.702 Wohnungen zur Verfügung stehen (2013: 1.410 WE).

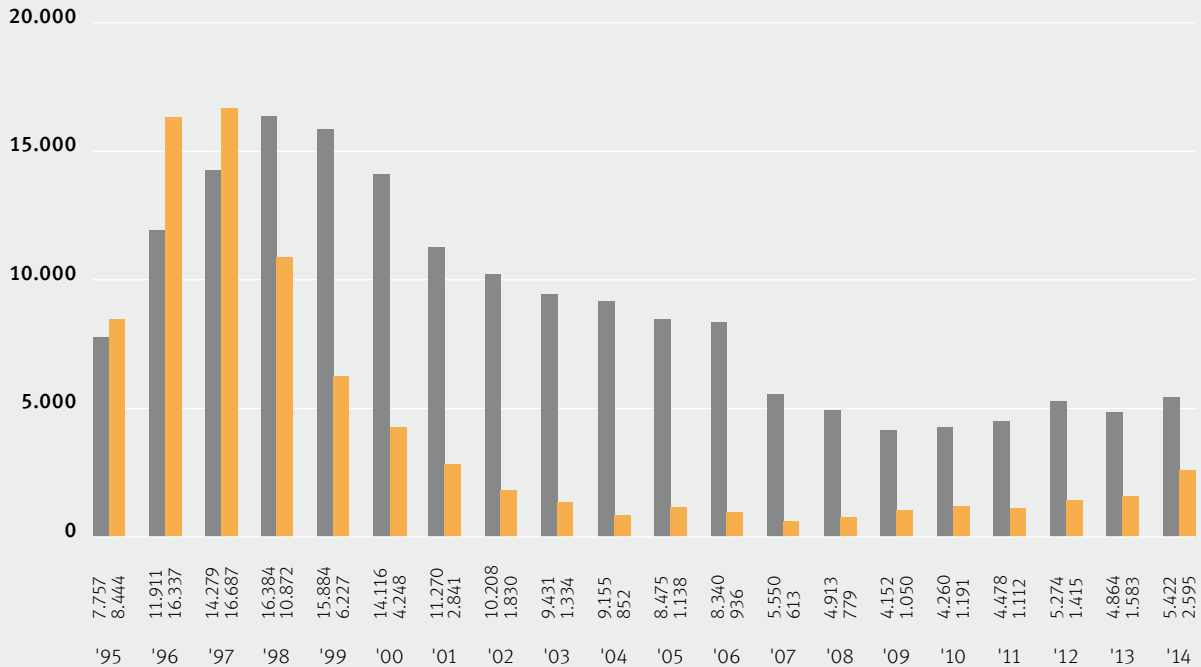
Die Zunahme von Baugenehmigungen wird erneut durch den starken Anstieg bei den geplanten neuen Mehrfamilienhäusern getragen. In diesem Marktsegment wurden im Jahr 2014 insgesamt 4.428 Wohnungen genehmigt. Das entspricht einer deutlichen Steigerung um fast 50 Prozent gegenüber 2013 (2.968 WE).

Parallel zu den Fertigstellungen standen auch bei den Baugenehmigungen die an Berlin angrenzenden Gemeinden im Vordergrund. Dabei befand sich Potsdam mit deutlichem Abstand an der Spitze der Baugenehmigungsstatistik 2014. Insgesamt 2.735 Wohnungen wurden in der Landeshauptstadt genehmigt. Das sind mehr als dreimal so viel wie im Vorjahr (799 WE). Danach folgen die Landkreise Potsdam-Mittelmark (1.157 WE) und Barnim (1.033 WE).

Am wenigsten Wohnungen wurden in Frankfurt (Oder) (57 WE) und in den Landkreisen Elbe-Elster (127 WE) und Prignitz (153 WE) zum Bau genehmigt.

WOHNUNGSBAUFERTIGSTELLUNGEN im Land Brandenburg, nach Gebäudeart, 1995 bis 2014

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

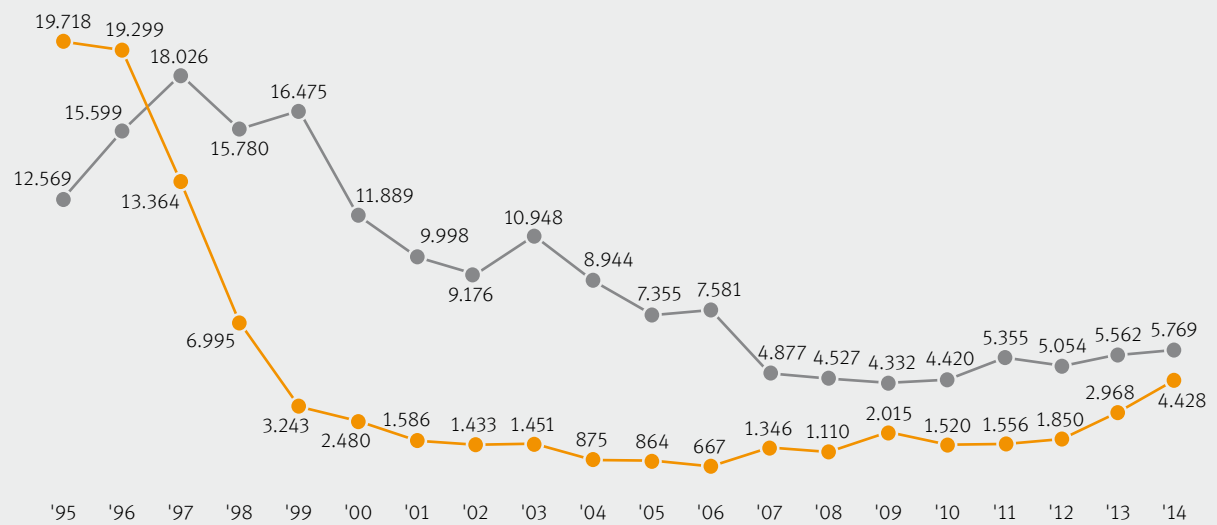


Quelle: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, Grafik: BBU

© BBU

WOHNUNGSBAUGENEHMIGUNGEN im Land Brandenburg, nach Gebäudeart, 1995 bis 2014

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



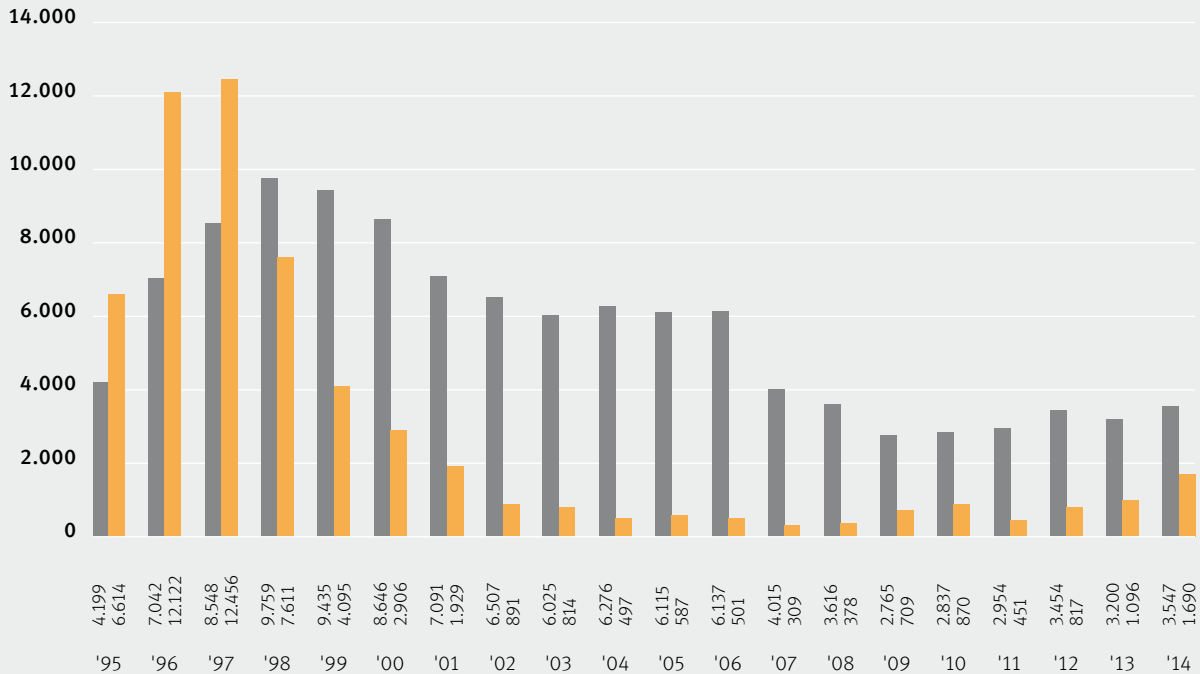
Quelle: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, Grafik: BBU

© BBU

WOHNUNGSBAUFERTIGSTELLUNGEN

im Berliner Umland (2009 bis 2014) 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



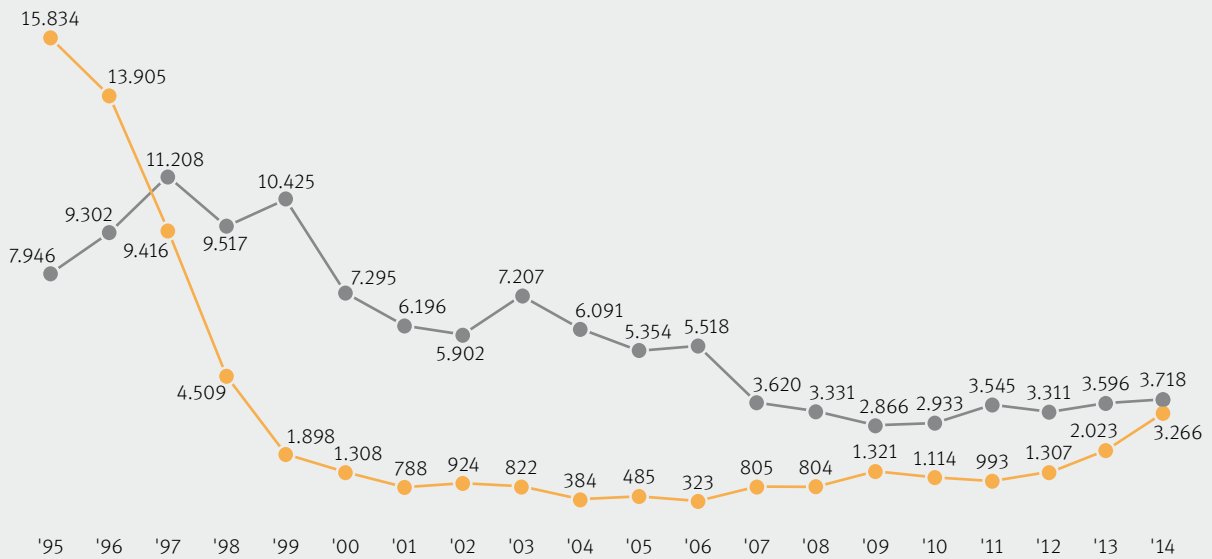
Quelle: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, Grafik: BBU

©BBU

WOHNUNGSBAUGENEHMIGUNGEN

im Berliner Umland (2009 bis 2014) 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



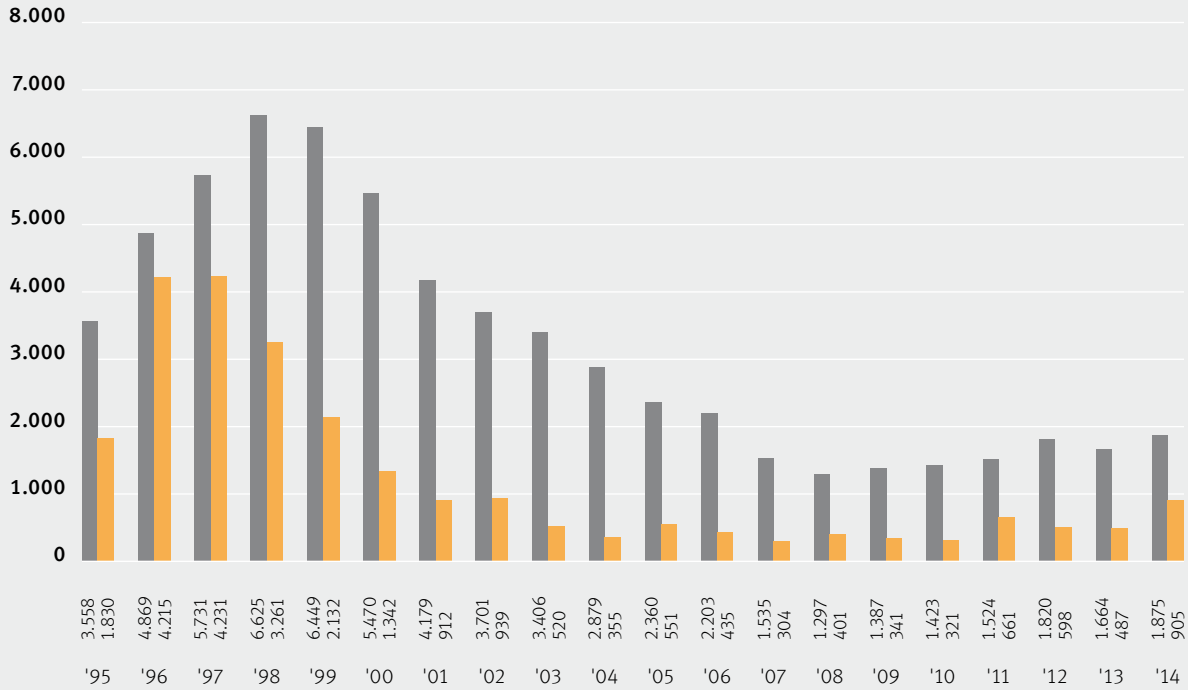
Quelle: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, Grafik: BBU

©BBU

WOHNUNGSBAUFERTIGSTELLUNGEN

im weiteren Metropolitanraum (2009 bis 2014) 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



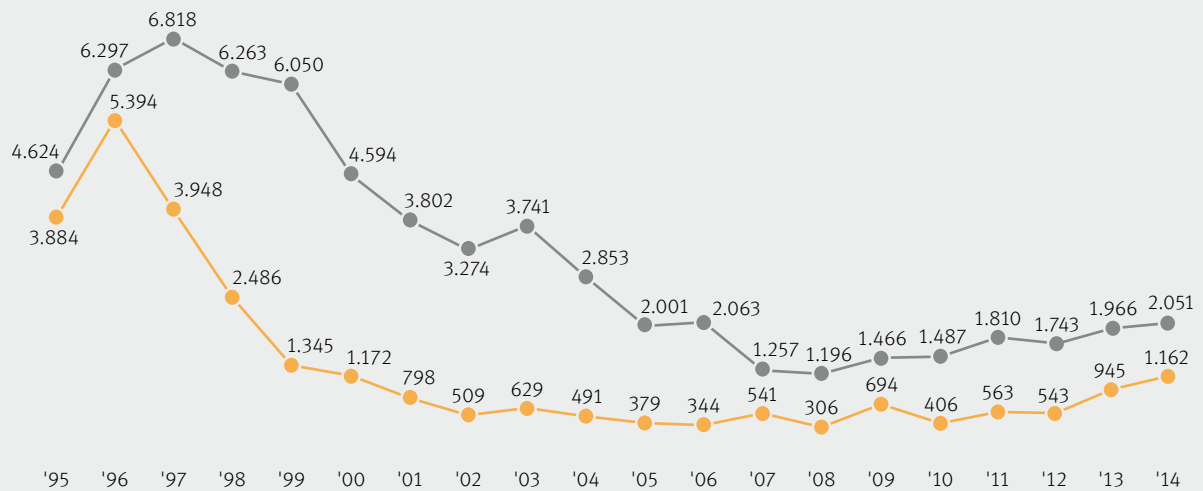
Quelle: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, Grafik: BBU

©BBU

WOHNUNGSBAUGENEHMIGUNGEN

im weiteren Metropolitanraum (2009 bis 2014) 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

Steigende Neubauzahlen, aber zunehmende Neubauhemmnisse

Vor dem Hintergrund der steigenden Wohnungsnachfrage, insbesondere in den Berliner Umlandgemeinden, ist es auch im Land Brandenburg umso wichtiger, dass die Rahmenbedingungen für mehr Neubau nicht noch weiter erschwert werden. Das betrifft vor allem die immer weiter angehobenen staatlichen Bauauflagen und die damit verbundenen steigenden Neubaukosten, aber auch die Entwicklung der Baulandkosten und immer weitere Eingriffe in das Mietrecht.

Anders als die Nettokaltmieten sind die Bau- und die Grundstückspreise in den letzten Jahren deutlich schneller gestiegen als die Inflation. Während 2010 bis 2014 bei einer allgemeinen Inflation von 6,2 Prozent die Baupreise um fast 13 Prozent zulegten, lag die Steigerung bei den Baulandkosten sogar noch deutlich über diesem Wert. Nach Daten des Amtes für Statistik Berlin-Brandenburg stiegen die Kaufwerte für baureifes Land in Städten mit mehr als 100.000 Einwohnern allein zwischen 2010 und 2014 um 36,7 Prozent.¹² Die kräftige Anhebung der Grunderwerbsteuer im Land Brandenburg zum 1. Juli 2015 von 5,0 auf 6,5 Prozent wird den Trend zu stark steigenden Baukosten und Neubaumieten weiter verschärfen. Aber nicht nur über die Grunderwerbsteuer hat die öffentliche Hand einen wesentlichen Anteil an den steigenden Baukosten. Über die Festsetzung von Standards, die Gestaltung von Bauordnungen sowie die Höhe von Steuern und Abgaben hat die öffentliche Hand einen großen Einfluss auf die Entwicklung der Bau- und Wohnkosten. Wesentlich sinnvoller als immer stärkere Regulierungen wäre die Verbesserung der Rahmenbedingungen für Neubau.

Investitionen der Mitgliedsunternehmen des BBU

Steigende Neubauinvestitionen der Mitgliedsunternehmen des BBU

Auch die Mitgliedsunternehmen des BBU im Land Brandenburg haben ihre Bauaktivitäten seit dem Jahr 2013 wieder deutlich angehoben, wobei die Landeshauptstadt Potsdam aufgrund der steigenden Nachfrage im Fokus steht. Nach bisherigen, noch vorsichtigen Planungen wollen die Wohnungsunternehmen bis 2020 insgesamt knapp 3.000 Wohnungen im Land Brandenburg fertig stellen, davon 725 Wohnungen allein im Jahr 2015. Die Bautätigkeit konzentriert sich dabei fast ausschließlich auf den Bereich des Mietwohnungsbaus und vorwiegend auf Gebiete mit einer anhaltend hohen Nachfrage nach Mietwohnungen.

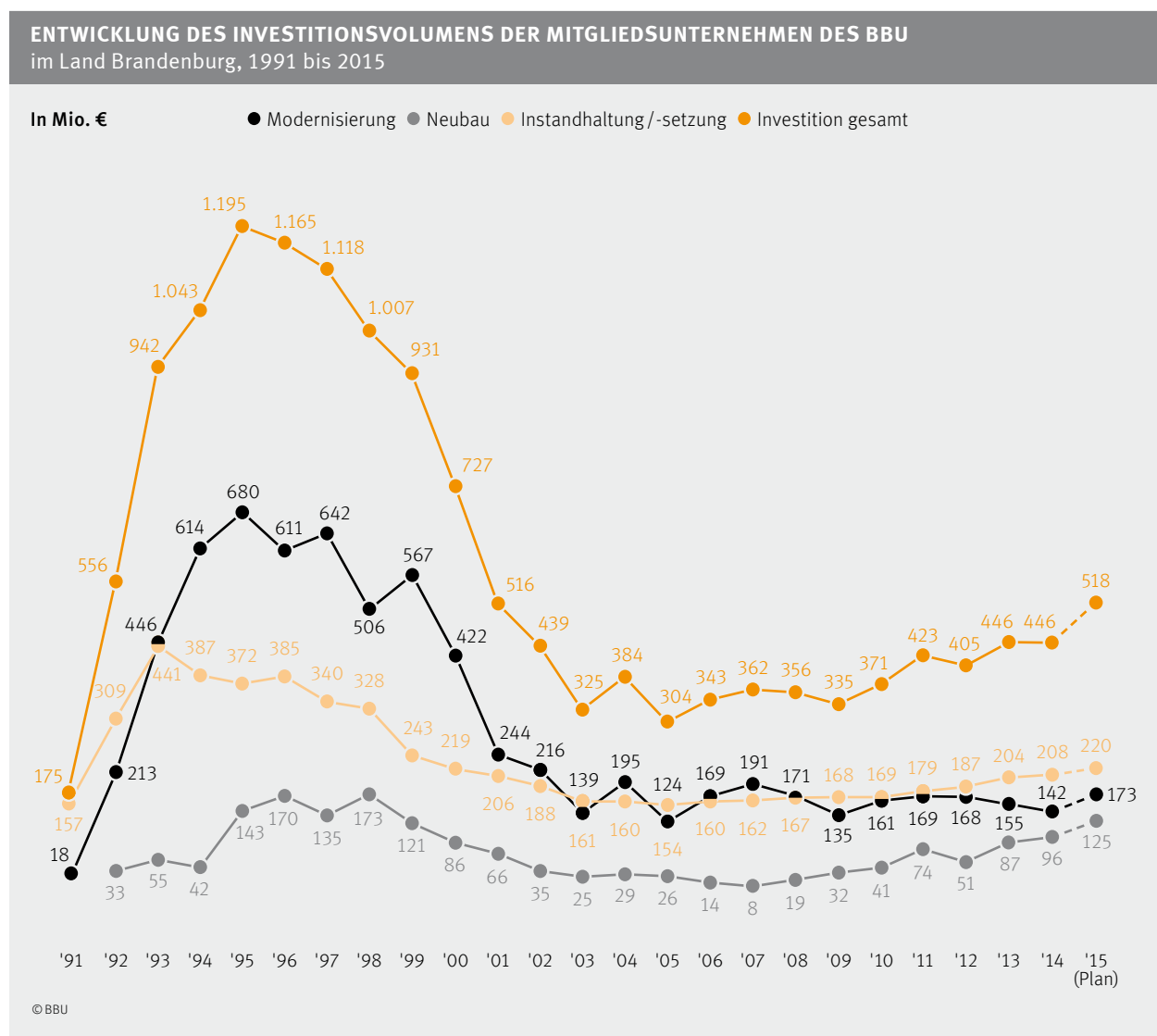
Einhergehend mit den verstärkten Neubauanstrengungen stiegen die Neubauinvestitionen der Brandenburger Mitgliedsunternehmen des BBU auch 2014 weiter an, und zwar um rund elf Prozent auf 96 Millionen Euro. Die Aufwärtstendenz bei den Neubauinvestitionen dürfte 2015 weiter anhalten. Nach Planungen der Wohnungsunternehmen sollen sie um über 30 Prozent auf rund 125 Millionen Euro zulegen.

Investitionsschwerpunkt der Brandenburger Mitgliedsunternehmen des BBU blieb aber weiterhin die Bestandsentwicklung. Seit Beginn der 1990er Jahre haben sie rund 14,3 Milliarden Euro in Neubau und Bestand investiert. Allein 12,8 Milliarden Euro, das sind 89 Prozent der Gesamtinvestitionen, flossen in die Modernisierung und Instandhaltung/-setzung des Wohnungsbestandes. Auch im Jahr 2014 war der Anteil der Bestandsinvestitionen mit rund 80 Prozent der Gesamtinvestitionen außerordentlich hoch. Dabei wurden die Aufwendungen für die Instandhaltung und Instandsetzung leicht angehoben, und zwar um 1,8 Prozent auf 208 Millionen Euro. Die Modernisierungsinvestitionen gingen 2014 dagegen zugunsten des Neubaus zum wiederholten Mal zurück, und zwar um 8,5 Prozent auf 142 Millionen Euro.

¹² Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, Kaufwerte für Bauland im Land Brandenburg 2014, Potsdam, Juli 2015

Mit ihren Investitionen sorgen die Wohnungsunternehmen für gutes und bezahlbares Wohnen für ihre rund 700.000 Mieterinnen und Mieter im Land. Denn durch die anhaltend hohen Investitionen in den Bestand konnten mittlerweile hohe Standards erzielt werden. Dies gilt insbesondere bei der energetischen Sanierung.

Nicht zuletzt durch ihre Investitionen leisteten die Wohnungsunternehmen 2014 erneut einen wichtigen Beitrag zur Stützung der Brandenburger Wirtschaft und für die Zukunft der brandenburgischen Städte. Im Schnitt investierten die Mitgliedsunternehmen des BBU rund 1,2 Millionen Euro pro Tag im Land Brandenburg. Von diesen Investitionen profitieren nicht nur die Mieterinnen und Mieter, sondern auch die Handwerksbetriebe und das Baugewerbe in der Region.



Fazit

Das Land Brandenburg zählt aktuell knapp 1,3 Millionen Wohnungen. Im Jahr 2014 war erstmals seit Jahren wieder eine deutliche Zunahme bei den Wohnungsfertigstellungen im Land Brandenburg zu verzeichnen. Nach Angaben des Amtes für Statistik Berlin-Brandenburg wurden im Jahr 2014 landesweit insgesamt 8.842 Wohnungen fertig gestellt. Das waren rund 19 Prozent mehr als im Jahr zuvor. Der Zuwachs im Wohnungsbestand durch Neubau konzentrierte sich dabei auf Gebiete mit anhaltend steigenden Bevölkerungszahlen und niedrigen Wohnungsleerständen. Analog zur Nachfrageentwicklung standen 2014 sowohl bei den Baufertigstellungen als auch bei den rund 12.000 genehmigten Wohnungen die Landeshauptstadt Potsdam und die an Berlin angrenzenden Landkreise Havelland, Barnim und Potsdam-Mittelmark an vorderster Stelle.

Demgegenüber überwog in einigen Landkreisen und kreisfreien Städten 2014 der Abgang von Wohnungen aufgrund von Rückbaumaßnahmen. Denn auch nach Jahren konsequenten Stadtumbaus bleibt der Leerstand in weiten Teilen des Landes Brandenburg ein ernstes Problem. Viele Städte im weiteren Metropolenraum sehen sich infolge des demografischen Wandels nach wie vor mit einem starken Bevölkerungsrückgang konfrontiert. Nach Schätzungen des BBU auf Basis der Gebäude- und Wohnungszählung 2011 und von eigenen Leerstandserhebungen bei seinen Mitgliedsunternehmen stehen im Land Brandenburg derzeit unverändert rund 70.000 Wohnungen leer. 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 750.000 Mietwohnungen im Land Brandenburg beträgt die Leerstandsquote nach Schätzungen des BBU noch knapp zehn Prozent.

2014 verharrte der Leerstand in den Städten des weiteren Metropolenraums des Landes Brandenburg bei den Mitgliedsunternehmen des BBU bereits im fünften Jahr bei über zehn Prozent. Damit tritt der Leerstandsabbau seit dem Beginn der zweiten Förderprogrammphase des Stadtumbau Ost im Jahr 2010 in den von starken Bevölkerungsrückgängen und hohen Leerständen betroffenen Gebieten quasi auf der Stelle. Selbst diese Stagnation ist aber nur das Ergebnis von weiteren Abrissleistungen der Wohnungsunternehmen, wenngleich das Abrissvolumen seit 2010 deutlich zurückgegangen ist. Eine Ursache hierfür ist die fehlende Anschlussregelung für die Altschuldenentlastung nach § 6a Altschuldenerhilfegesetz, die als wesentliches Instrument bei der Realisierung des Abrissvolumens in der ersten Phase des Stadtumbau Ost zu sehen war. Denn das Gros der leer stehenden Wohnungen ist mit Alt- und Neukrediten belastet.

Beim Stadtumbau Ost besteht jetzt dringend Handlungsbedarf, wobei der weitere Rückbau von Wohnungen eine wichtige Kernaufgabe bleibt. Ohne ein Maßnahmenpaket und neue Anreizinstrumente für den Stadtumbau Ost werden die Leerstandszahlen, insbesondere in den Stadtumbaustädten, wieder rasch steigen, mit entsprechenden Folgen für das Stadtbild und die Attraktivität der betroffenen Städte.

Dagegen ist der Wohnungsmarkt des Berliner Umlandes aufgrund der positiven Nachfrageentwicklung durch sinkende Wohnungsleerstände gekennzeichnet. Die Bevölkerungszahl im Berliner Umland stieg seit 2000 um rund 130.000 (+16 %) auf schätzungsweise 930.000 Personen an.

Bei den Mitgliedsunternehmen des BBU im Berliner Umland ging die Leerstandsquote im Jahr 2014 um 0,2 Prozentpunkte auf 2,5 Prozent zurück. Das ist der niedrigste Stand seit Beginn der Erfassung im Jahr 1995.

Die Wohnungskündigungen durch Mieter bei den Mitgliedsunternehmen des BBU im Land Brandenburg sind 2014 leicht zurückgegangen. Innerhalb eines Jahres ging der Anteil der von Mietern gekündigten Wohnungen um 0,2 Prozentpunkte auf 8,5 Prozent zurück. Das ist der niedrigste Stand seit Beginn der Erfassung im Jahr 2001. Noch zu Beginn des Jahrtausends lag die Fluktuationsquote bei 10,7 Prozent. Dies ist ein Zeichen dafür, dass die Umzugsfreudigkeit der Mieter durch die anhaltend hohe Wohnzufriedenheit sinkt.

IV.3 Mieten und Betriebskosten im Land Brandenburg





IV.3 Mieten und Betriebskosten im Land Brandenburg

Bestandsmieten

Mieten im Land Brandenburg steigen langsamer als die Inflation

Die Nettokaltmieten im Land Brandenburg stiegen in den vergangenen Jahren langsamer als die Inflationsrate. Während die Verbraucherpreise gemäß Verbraucherpreisindex des Amtes für Statistik Berlin-Brandenburg seit dem Jahr 2005 um insgesamt 14,1 Prozent zulegten, stiegen die Nettokaltmieten gemäß Verbraucherpreisindex um lediglich 5,0 Prozent. Viele Güter des täglichen Bedarfs sind seit 2005 deutlich teurer geworden. Dazu zählen Nahrungsmittel und alkoholfreie Getränke (+25,6 %), die während der vergangenen neun Jahre fünfmal so stark gestiegen sind wie die Nettokaltmieten. Auch die Baupreise (Preisindex für den Neubau von Wohngebäuden) sind während dieses Zeitraums mit einer Steigerungsrate von 39,6 Prozent um ein Vielfaches gestiegen.

Mietenentwicklung bei den Mitgliedsunternehmen des BBU auch 2014 moderat

Obwohl die Mieten im Land Brandenburg insgesamt vergleichsweise günstig und die durchschnittlichen Haushaltsnettoeinkommen sogar höher als in Berlin sind, bewegte sich die Mietenentwicklung bei den Brandenburger Mitgliedsunternehmen des BBU in den vergangenen Jahren im Einklang mit der allgemeinen Inflationsrate. Während die Nettokaltmieten bei den Wohnungsunternehmen gemäß Jahresstatistik des BBU zwischen 2003 und 2014 nominal um 18,0 Prozent stiegen, kletterte der Brandenburger Verbraucherpreisindex um 18,3 Prozent.

Auch im Jahr 2014 entwickelten sich die Mieten bei den Mitgliedsunternehmen des BBU im Land Brandenburg moderat. Im Vergleich zum Vorjahr stiegen die Bestandsmieten durchschnittlich um 2,1 Prozent auf 4,79 €/m² nettokalt im Dezember 2014. Das sind zehn Cent mehr als im Vorjahr. Selbst im Berliner Umland bewegte sich die Mietenentwicklung mit einem Plus von 2,0 Prozent nur auf Höhe des Brandenburger Durchschnitts. Die Mietsteigerung war damit auch 2014 niedriger als bei den Berliner Wohnungsunternehmen, die eine Steigerungsrate von 2,5 Prozent aufwiesen.

Mietpreissteigerung im preisfreien Bestand erneut überdurchschnittlich

Im Jahr 2014 stiegen die durchschnittlichen Nettokaltmieten in nahezu allen Marktsegmenten und Baualtersklassen an. Wie bereits in den Vorjahren war die durchschnittliche Steigerungsrate bei den nicht preisgebundenen Wohnungen (+2,1 %) höher als im Bestand mit Mietpreisbindungen (+1,3 %).

Ein Großteil (87 %) der rund 287.000 erfassten Wohnungen der Mitgliedsunternehmen des BBU im Land Brandenburg entfällt auf den nicht preisgebundenen Bestand. In diesem Segment war das Steigerungspotenzial neben den wenigen ab 2001 errichteten Neubauten (+5,6 %) bei den bis 1948 errichteten Altbauten (+2,3 %) am stärksten. Auch die Wohnungen der Baualtersklasse 1973 bis 1990 hatten mit einer Steigerungsrate von 2,2 Prozent erneut einen überdurchschnittlichen Anstieg der Nettokaltmieten zu verzeichnen. Verhältnismäßig niedrig war 2014 dagegen erneut der Anstieg der Nettokaltmieten bei den preisfreien Wohnungen der Baujahre 1949 bis 1972 (+1,3 %).

Beim Bestand mit Mietpreisbindungen stechen im Jahr 2014 lediglich die im 1. Förderungsweg errichteten Sozialwohnungen mit einem Anstieg der durchschnittlichen Nettokaltmiete von 2,1 Prozent hervor.

DURCHSCHNITTLICHE NETTOKALTMIETE IM BESTAND DER MITGLIEDSUNTERNEHMEN DES BBU im Land Brandenburg, nach Baujahr und Art der Förderung, 2012 bis 2014					
Wohnungen nach Baujahr und Art der Förderung	Mittelwert €/m² Wohnfläche monatlich*			Veränderung 2014 zu 2013 in %	Anzahl Wohnungen
	am 31.12.2012	am 31.12.2013	am 31.12.2014		
Preisgebundene, im 1. Förderungsweg erstellte Wohnungen	4,79	4,77 ^{**} (4,84) ^{***}	4,87	2,1	9.284
Wohnungen mit Mietpreisbindungen aufgrund von Modernisierungs- und Instandsetzungsförderungen	4,64	4,64 ^{**} (4,66) ^{***}	4,69	1,1	22.623
Preisgebundene, im 3. Förderungsweg erstellte Wohnungen	5,10	5,25 ^{**} (5,15) ^{***}	5,34	1,7	4.115
Wohnungen mit Mietpreisbindungen insgesamt	4,73	4,75^{**} (4,76)^{***}	4,81	1,3	36.022
Preisfreie Wohnungen bis 1948 erstellt	4,69	4,84 ^{**} (4,78) ^{***}	4,95	2,3	27.468
Preisfreie Wohnungen von 1949 bis 1972 erstellt	4,71	4,77 ^{**} (4,76) ^{***}	4,83	1,3	111.349
Preisfreie Wohnungen von 1973 bis 1990 erstellt	4,34	4,48 ^{**} (4,45) ^{***}	4,58	2,2	105.055
Preisfreie Wohnungen von 1991 bis 2000 erstellt	5,63	5,76 ^{**} (5,72) ^{***}	5,69	-1,2	4.593
Preisfreie Wohnungen ab 2001 erstellt	6,88	7,11 ^{**} (7,09) ^{***}	7,51	5,6	2.884
Preisfreie Wohnungen insgesamt	4,58	4,69^{**} (4,67)^{***}	4,79	2,1	251.349
Durchschnittliche Nettokaltmiete insgesamt	4,60	4,69^{**} (4,68)^{***}	4,79	2,1	287.371

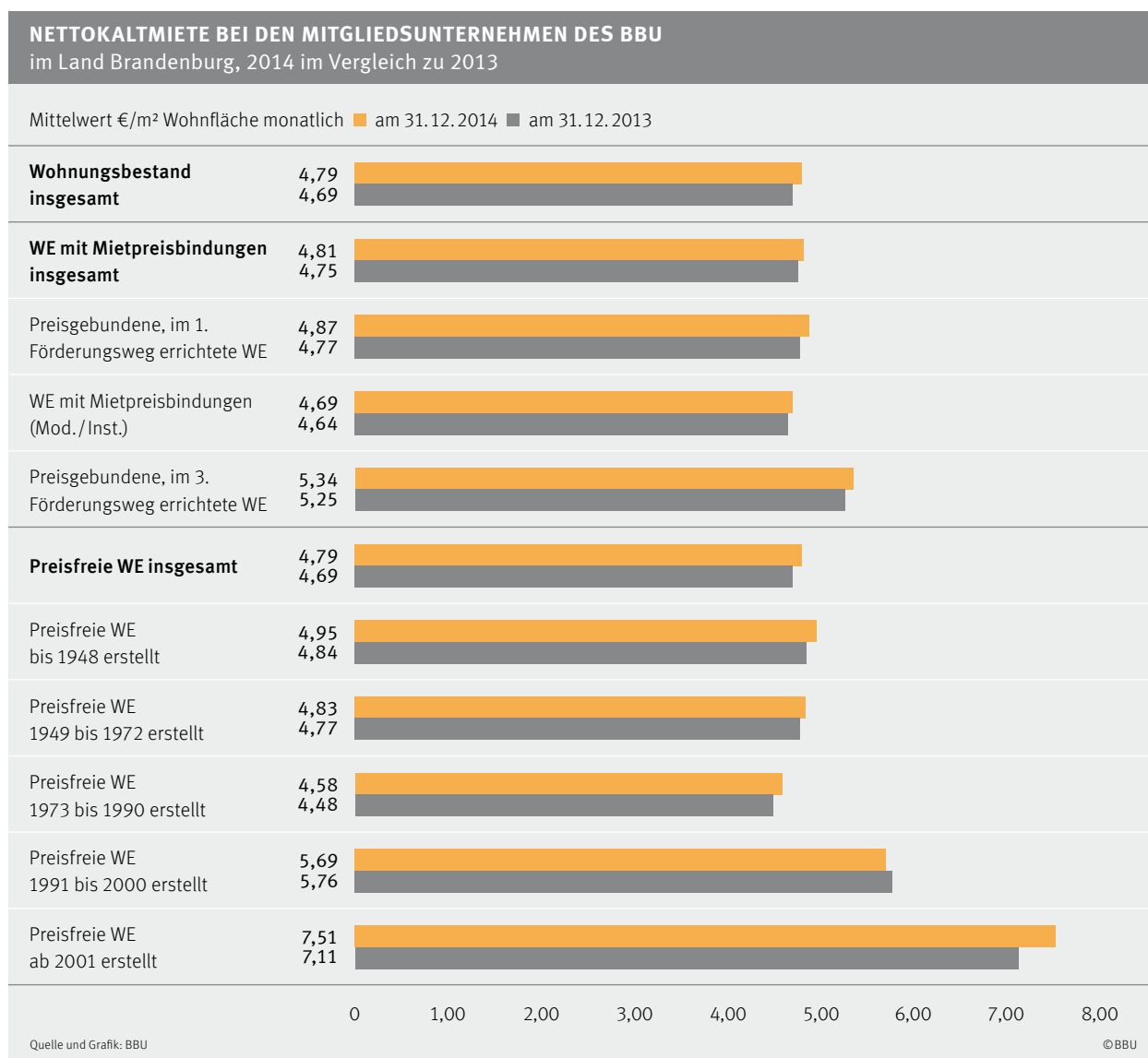
* durchschnittliche Nettokaltmiete pro Marktsegment zum Stichtag 31.12. des Berichtsjahres
 ** bereinigter Vorjahreswert auf Grundlage des gleichen Wohnungsbestandes wie im Jahr 2014
 *** Vorjahreswert

Quelle: BBU © BBU

Preisfreie Wohnungen der Baualtersklasse 1973 bis 1990 weiterhin am günstigsten

Die Mieten des nicht preisgebundenen Bestandes (4,79 €/m²) waren trotz der höheren Steigerungsraten in den vergangenen Jahren 2014 im Schnitt weiterhin etwas günstiger als im Bestand mit Mietpreisbindungen (4,81 €/m²). Dabei lagen

die Nettokaltmieten der preisfreien Wohnungen mit der Baualtersklasse 1973 bis 1990 (4,58 €/m²) weiterhin deutlich unter dem Gesamtbrandenburger Durchschnittswert von 4,79 €/m². Leicht unterdurchschnittliche Mieten hatten außerdem die Wohnungen mit Mietpreisbindungen aufgrund von Modernisierungs- und Instandsetzungsförderungen (4,69 €/m²).



Am teuersten waren erneut die wenigen nicht preisgebundenen Neubauten ab Baujahr 2001 (7,51 €/m²), gefolgt von den Wohnungen der Baujahre 1991 bis 2000 (5,69 €/m²). In diesen Segmenten wurden unternehmensdurchschnittliche Spitzenwerte von 10,45 €/m² in Falkensee und 8,12 €/m² in Potsdam erzielt.

DURCHSCHNITTLICHE NETTOKALTMIETE IM BESTAND DER MITGLIEDSUNTERNEHMEN DES BBU im Land Brandenburg, nach Baujahr und Art der Förderung, am 31. 12. 2014				
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	3,89	4,87	6,28	9.284
Wohnungen mit Mietpreisbindungen aufgrund von Modernisierungs- und Instandsetzungsförderungen	3,42	4,69	5,58	22.623
Preisgebundene, im 3. Förderungsweg erstellte Wohnungen	3,14	5,34	7,19	4.115
Wohnungen mit Mietpreisbindungen insgesamt	3,42	4,81	6,79	36.022
Preisfreie Wohnungen bis 1948 erstellt	2,50	4,95	6,22	27.468
Preisfreie Wohnungen von 1949 bis 1972 erstellt	3,50	4,83	7,56	111.349
Preisfreie Wohnungen von 1973 bis 1990 erstellt	3,40	4,58	6,76	105.055
Preisfreie Wohnungen von 1991 bis 2000 erstellt	3,68	5,69	8,12	4.593
Preisfreie Wohnungen ab 2001 erstellt	4,27	7,51	10,45	2.884
Preisfreie Wohnungen insgesamt	3,54	4,79	10,05	251.349
Durchschnittliche Nettokaltmiete insgesamt	3,54	4,79	8,41	287.371

* Minimum/Maximum: niedrigster bzw. höchster unternehmensbezogener Mittelwert

Quelle: BBU ©BBU

Miethöhen im Berliner Umland weiterhin merklich höher als im weiteren Metropolitanraum

Bei der Höhe der Nettokaltmieten im Bestand der Mitgliedsunternehmen des BBU im Berliner Umland und im weiteren Metropolitanraum gab es auch 2014 weiterhin deutliche Unterschiede. Während für das Berliner Umland am 31. Dezember 2014 eine durchschnittliche Nettokaltmiete von 5,21 €/m² ermittelt wurde - das sind 22 Cent weniger als bei den Berliner Wohnungsunternehmen -, lag der Wert im weiteren Metropolitanraum bei lediglich 4,60 €/m².

Die Differenz zwischen der durchschnittlichen Miethöhe im Berliner Umland und im weiteren Metropolitanraum betrug damit weiterhin rund 13 Prozent. Ursache für diese Differenz ist insbesondere die unterschiedliche Nachfragesituation nach Wohnraum in den beiden Teilräumen. Der Anstieg der Nettokaltmieten bewegte sich im Jahr 2014 aber sowohl im Berliner Umland als auch im weiteren Metropolitanraum bei 2,0 Prozent und damit auf Höhe des Brandenburger Durchschnitts.

Berliner Umland – Mietsteigerungen bei preisfreien Neubauten ab Baujahr 2001 am höchsten

Im Berliner Umland war im Jahr 2014 die Mietentwicklung bei den preisfreien Wohnungen (+2,1 %) erneut stärker als im preisgebundenen Bestand (+1,6 %). Dabei stiegen die durchschnittlichen Nettokaltmieten bei den wenigen preisfreien Wohnungen der Baualtersklasse ab 2001 mit einem Plus von 6,1 Prozent gegenüber dem Vorjahr am stärksten an.

Ein überdurchschnittlicher Anstieg der Mieten (+2,7 %) wurde außerdem erneut für die Wohnungen der Baujahre 1973 bis 1990 ermittelt.

Im Bestand mit Mietpreisbindungen stiegen die Nettokaltmieten bei den im 1. Förderungsweg erstellten Sozialwohnungen mit einem Plus von 3,9 Prozent am stärksten.

DURCHSCHNITTliche NETTOKALTMIETE IM BESTAND DER MITGLIEDSUNTERNEHMEN DES BBU im Berliner Umland, nach Baujahr und Art der Förderung, 2012 bis 2014					
Wohnungen nach Baujahr und Art der Förderung	Mittelwert €/m ² Wohnfläche monatlich*			Veränderung 2014 zu 2013 in %	Anzahl Wohnungen
	am 31.12.2012	am 31.12.2013	am 31.12.2014		
Preisgebundene, im 1. Förderungsweg erstellte Wohnungen	4,95	4,90** (5,00)***	5,09	3,9	2.834
Wohnungen mit Mietpreisbindungen aufgrund von Modernisierungs- und Instandsetzungsförderungen	5,04	4,99** (5,06)***	5,02	0,6	7.309
Preisgebundene, im 3. Förderungsweg erstellte Wohnungen	5,35	5,39	5,50	2,0	1.675
Wohnungen mit Mietpreisbindungen insgesamt	5,06	5,03** (5,09)***	5,11	1,6	11.818
Preisfreie Wohnungen bis 1948 erstellt	5,33	5,43	5,53	1,8	8.841
Preisfreie Wohnungen von 1949 bis 1972 erstellt	5,22	5,28	5,35	1,3	25.879
Preisfreie Wohnungen von 1973 bis 1990 erstellt	4,68	4,79	4,92	2,7	38.641
Preisfreie Wohnungen von 1991 bis 2000 erstellt	6,09	6,05	5,87	-3,0	1.800
Preisfreie Wohnungen ab 2001 erstellt	7,48	7,86	8,34	6,1	1.466
Preisfreie Wohnungen insgesamt	5,01	5,12** (5,11)***	5,23	2,1	76.627
Durchschnittliche Nettokaltmiete insgesamt	5,01	5,11** (5,10)***	5,21	2,0	88.445

* durchschnittliche Nettokaltmiete pro Marktsegment zum Stichtag 31.12. des Berichtsjahres
 ** bereinigter Vorjahreswert auf Grundlage des gleichen Wohnungsbestandes wie im Jahr 2014
 *** Vorjahreswert

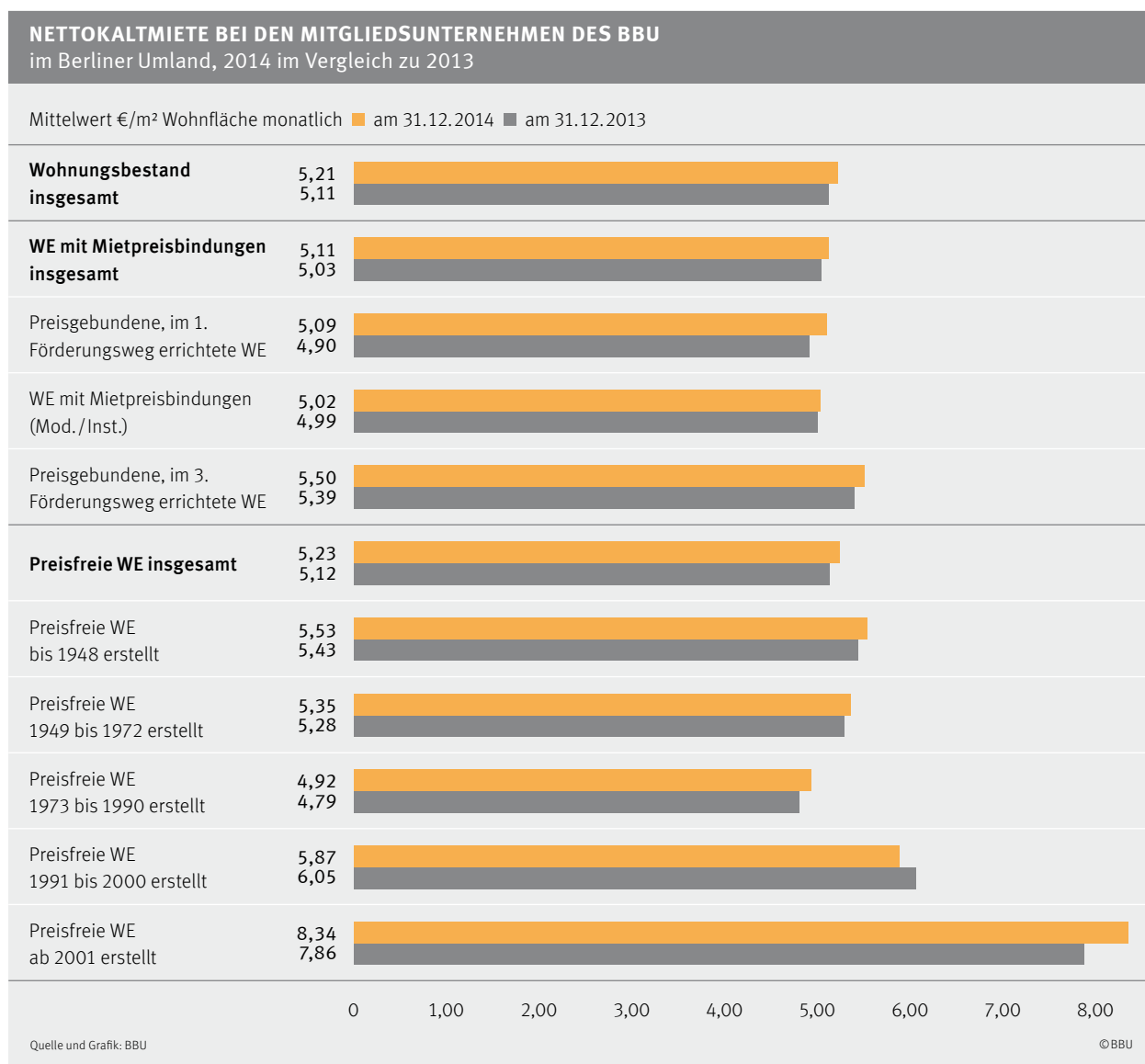
Quelle: BBU © BBU

Preisfreie Wohnungen der Baualtersklasse 1973 bis 1990 noch unter der Fünf-Euro-Marke

Die durchschnittliche Nettokaltmiete bei den Mitgliedsunternehmen des BBU im Berliner Umland war im Jahr 2014 im preisgebundenen Bestand (5,11 €/m²) weiterhin niedriger als im nicht preisgebundenen Bestand (5,23 €/m²). Das gilt auch für die im 1. Förderungsweg errichteten Sozialwohnungen (5,09 €/m²).

Am günstigsten waren weiterhin die preisfreien von 1973 bis 1990 erstellten Wohnungen. In diesem Marktsegment lag der Mittelwert der Nettokaltmiete (4,92 €/m²) rund sechs Prozent unter dem Durchschnittswert des gesamten Wohnungsbestandes im Berliner Umland (5,21 €/m²). Dieses Marktsegment deckt mit fast 39.000 Wohnungen gut die Hälfte des erfassten preisfreien Wohnungsbestandes der Mitgliedsunternehmen des BBU im Berliner Umland ab.

Am teuersten waren, wie schon in den Vorjahren, die wenigen preisfreien Wohnungen der jüngsten Baualtersklassen 1991 bis 2000 (5,87 €/m²) und ab 2001 (8,34 €/m²).



DURCHSCHNITTLICHE NETTOKALTMIETE IM BESTAND DER MITGLIEDSUNTERNEHMEN DES BBU im Berliner Umland, nach Baujahr und Art der Förderung, am 31.12.2014				
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	4,18	5,09	6,28	2.834
Wohnungen mit Mietpreisbindungen aufgrund von Modernisierungs- und Instandsetzungsförderungen	3,66	5,02	5,58	7.309
Preisgebundene, im 3. Förderungsweg erstellte Wohnungen	3,14	5,50	6,79	1.675
Wohnungen mit Mietpreisbindungen insgesamt	3,66	5,11	6,79	11.818
Preisfreie Wohnungen bis 1948 erstellt	3,91	5,53	6,37	8.841
Preisfreie Wohnungen von 1949 bis 1972 erstellt	4,09	5,35	6,31	25.879
Preisfreie Wohnungen von 1973 bis 1990 erstellt	4,08	4,92	6,76	38.641
Preisfreie Wohnungen von 1991 bis 2000 erstellt	4,85	5,87	8,12	1.800
Preisfreie Wohnungen ab 2001 erstellt	5,30	8,34	10,45	1.466
Preisfreie Wohnungen insgesamt	4,00	5,23	10,05	76.627
Durchschnittliche Nettokaltmiete insgesamt	4,00	5,21	9,16	88.445

* Minimum/Maximum: niedrigster bzw. höchster unternehmensbezogener Mittelwert

Quelle: BBU © BBU

Weiterer Metropolitanraum – Mietenniveau deutlich günstiger als im Berliner Umland

Im Bestand der Mitgliedsunternehmen des BBU im weiteren Metropolitanraum des Landes Brandenburg waren die durchschnittlichen Mietsteigerungen bei den nicht preisgebundenen Wohnungen (+2,0 %) im Jahr 2014 erneut höher als bei den Wohnungen mit Mietpreisbindungen (+1,1 %).

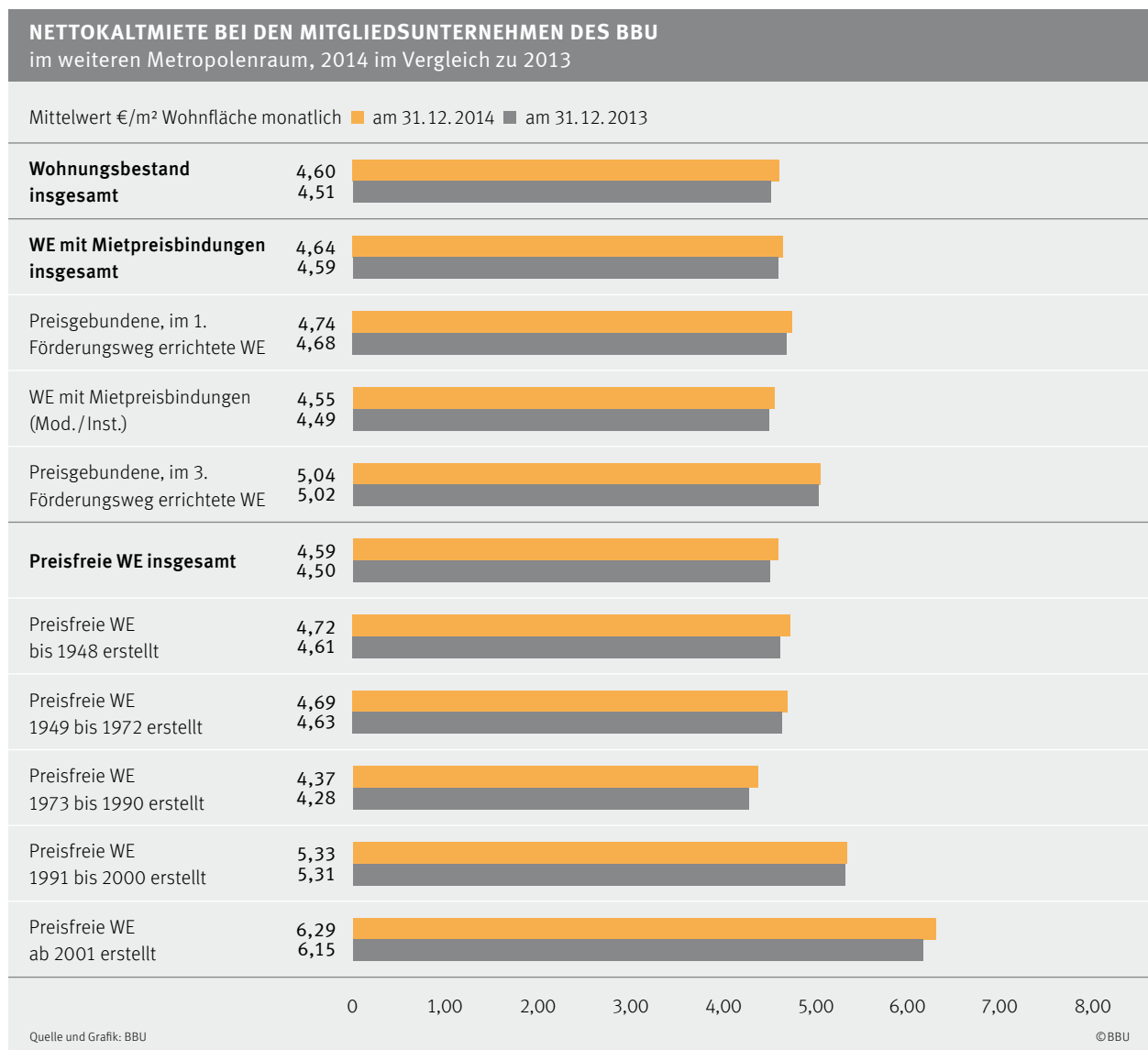
Den höchsten Anstieg der Nettokaltmieten hatten die bis 1948 erstellten preisfreien Altbauten (+2,4 %) und die wenigen Neubauten ab Baujahr 2001 (+2,3 %). Überdurchschnittliche Steigerungsraten hatten 2014 außerdem zum wiederholten Mal die Wohnungen der Baualtersklasse 1973 bis 1990 (+2,1 %).

In den übrigen Marktsegmenten des preisfreien und preisgebundenen Bestandes lag die Steigerungsrate unterhalb des Mittelwerts im gesamten Bestand der Mitgliedsunternehmen des BBU im weiteren Metropolitanraum von 2,0 Prozent.

DURCHSCHNITTLICHE NETTOKALTMIETE IM BESTAND DER MITGLIEDSUNTERNEHMEN DES BBU im weiteren Metropolitanraum, nach Baujahr und Art der Förderung, 2012 bis 2014					
Wohnungen nach Baujahr und Art der Förderung	Mittelwert €/m ² Wohnfläche monatlich*			Veränderung 2014 zu 2013 in %	Anzahl Wohnungen
	am 31.12.2012	am 31.12.2013	am 31.12.2014		
Preisgebundene, im 1. Förderungsweg erstellte Wohnungen	4,66	4,68 ** (471) ***	4,74	1,3	4.381
Wohnungen mit Mietpreisbindungen aufgrund von Modernisierungs- und Instandsetzungsförderungen	4,47	4,49	4,55	1,3	11.819
Preisgebundene, im 3. Förderungsweg erstellte Wohnungen	4,93	5,02 ** (5,00) ***	5,04	0,4	1.633
Wohnungen mit Mietpreisbindungen insgesamt	4,58	4,59 ** (4,61) ***	4,64	1,1	17.833
Preisfreie Wohnungen bis 1948 erstellt	4,43	4,61 ** (4,51) ***	4,72	2,4	16.568
Preisfreie Wohnungen von 1949 bis 1972 erstellt	4,57	4,63 ** (4,62) ***	4,69	1,3	79.703
Preisfreie Wohnungen von 1973 bis 1990 erstellt	4,14	4,28 ** (4,25) ***	4,37	2,1	61.941
Preisfreie Wohnungen von 1991 bis 2000 erstellt	5,10	5,31 ** (5,30) ***	5,33	0,4	1.843
Preisfreie Wohnungen ab 2001 erstellt	6,10	6,15 ** (6,14) ***	6,29	2,3	1.046
Preisfreie Wohnungen insgesamt	4,40	4,50 ** (4,48) ***	4,59	2,0	161.101
Durchschnittliche Nettokaltmiete insgesamt	4,43	4,51 ** (4,50) ***	4,60	2,0	178.934

* durchschnittliche Nettokaltmiete pro Marktsegment zum Stichtag 31.12. des Berichtsjahres
 ** bereinigter Vorjahreswert auf Grundlage des gleichen Wohnungsbestandes wie im Jahr 2014
 *** Vorjahreswert

Quelle: BBU ©BBU



Trotz der in den vergangenen Jahren höheren Steigerungsraten im preisfreien Bestand waren die Nettokaltmieten in diesem Marktsegment mit durchschnittlich 4,59 €/m² weiterhin etwas niedriger als im Bestand mit Mietpreisbindungen (4,64 €/m²).

Dabei wurden die höchsten durchschnittlichen Nettokaltmieten erneut für die wenigen preisfreien Wohnungen mit Baujahren ab 2001 (6,29 €/m²) und 1991 bis 2000 (5,33 €/m²) ermittelt. In diesen beiden Marktsegmenten wurden unternehmensdurchschnittliche Spitzenwerte von 8,56 €/m² in Lübbenau und 6,91 €/m² in Eberswalde erzielt.

Weiterhin am günstigsten waren die preisfreien Wohnungen in der Baualtersklasse 1973 bis 1990. In diesem Marktsegment lag die Nettokaltmiete mit durchschnittlich 4,37 €/m² knapp fünf Prozent unter dem Mittelwert des gesamten preisfreien Bestandes.

DURCHSCHNITTLICHE NETTOKALTMIETE IM BESTAND DER MITGLIEDSUNTERNEHMEN DES BBU im weiteren Metropolitanraum, nach Baujahr und Art der Förderung, am 31. 12. 2014				
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	3,89	4,74	5,74	4.381
Wohnungen mit Mietpreisbindungen aufgrund von Modernisierungs- und Instandsetzungsförderungen	3,42	4,55	5,03	11.819
Preisgebundene, im 3. Förderungsweg erstellte Wohnungen	4,49	5,04	5,50	1.633
Wohnungen mit Mietpreisbindungen insgesamt	3,81	4,64	5,74	17.833
Preisfreie Wohnungen bis 1948 erstellt	3,00	4,72	5,85	16.568
Preisfreie Wohnungen von 1949 bis 1972 erstellt	3,80	4,69	5,70	79.703
Preisfreie Wohnungen von 1973 bis 1990 erstellt	3,40	4,37	5,67	61.941
Preisfreie Wohnungen von 1991 bis 2000 erstellt	3,68	5,33	6,91	1.843
Preisfreie Wohnungen ab 2001 erstellt	4,26	6,29	8,56	1.046
Preisfreie Wohnungen insgesamt	3,72	4,59	5,61	161.101
Durchschnittliche Nettokaltmiete insgesamt	3,72	4,60	5,74	178.934

* Minimum/Maximum: niedrigster bzw. höchster unternehmensbezogener Mittelwert

Quelle: BBU © BBU

Unterschiedliches Mietenniveau in den Brandenburger Landkreisen

Der BBU hat die Bestandsmieten bei den Mitgliedsunternehmen des BBU im Land Brandenburg für den diesjährigen Marktmonitor erstmals auf Ebene der Landkreise und kreisfreien Städte ausgewertet.

Die durchschnittlichen Nettokaltmieten wiesen eine große regionale Spanne auf. Zum Stichtag 31. Dezember 2014 reichte sie von 4,22 €/m² in der Prignitz bis zu 5,62 €/m² in Potsdam-Mittelmark. Dabei lag der Mittelwert der Nettokaltmieten in sechs ausschließlich an Berlin angrenzenden Landkreisen sowie der Landeshauptstadt Potsdam über der durchschnittlichen Nettokaltmiete im Gesamtbestand der Mitgliedsunternehmen des BBU im Land Brandenburg von 4,79 €/m².

Neben dem Landkreis Potsdam-Mittelmark lag Potsdam mit einer durchschnittlichen Nettokaltmiete von 5,45 €/m² sogar noch knapp über dem Durchschnittswert von 5,43 €/m² im Bestand der Mitgliedsunternehmen des BBU in Berlin.

Daneben wurde lediglich in Dahme-Spreewald (5,23 €/m²) und Barnim (5,15 €/m²) mittlerweile die Fünf-Euro-Marke überschritten. Überdurchschnittliche Nettokaltmieten wurden 2014 außerdem für Oberhavel (4,94 €/m²), Teltow-Fläming (4,89 €/m²) und Havelland (4,80 €/m²) ermittelt.

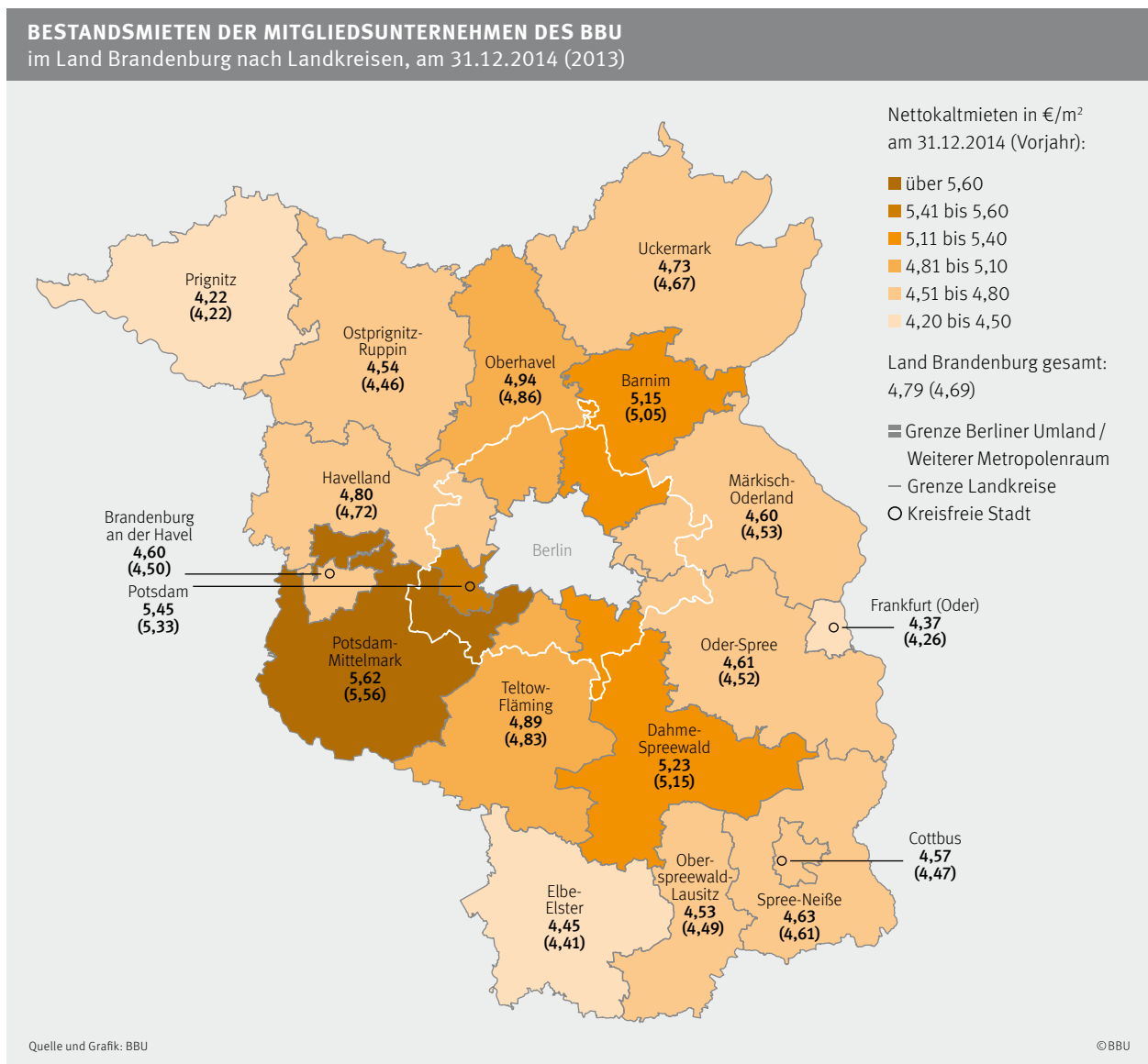
DURCHSCHNITTliche NETTOKALTMIETE IM BESTAND DER MITGLIEDSUNTERNEHMEN DES BBU im Land Brandenburg, nach Baujahr und Art der Förderung, am 31. 12. 2014				
Landkreis/Kreisfreie Stadt	Wohnfläche monatlich			Anzahl erfasster Wohnungen
	Minimum €/m ² *	Mittelwert €/m ²	Maximum €/m ² *	
Brandenburg an der Havel	4,24	4,60	4,94	14.736
Cottbus	4,50	4,57	5,02	25.870
Frankfurt (Oder)	4,11	4,37	5,74	16.656
Potsdam	4,00	5,45	8,41	35.300
Barnim	4,44	5,15	7,86	13.655
Dahme-Spreewald	4,20	5,23	6,10	10.862
Elbe-Elster	4,00	4,45	4,56	7.505
Havelland	4,47	4,80	6,15	8.817
Märkisch-Oderland	3,81	4,60	9,16	13.666
Oberhavel	4,02	4,94	5,84	17.375
Oberspreewald-Lausitz	3,99	4,53	4,96	19.615
Oder-Spree	4,20	4,61	4,90	18.864
Ostprignitz-Ruppin	4,02	4,54	5,14	10.530
Potsdam-Mittelmark	4,53	5,62	6,35	4.956
Prignitz	3,72	4,22	4,34	6.482
Spree-Neiße	4,05	4,63	4,73	10.544
Teltow-Fläming	4,19	4,89	5,97	9.627
Uckermark	4,27	4,73	5,09	22.319
Land Brandenburg insgesamt**	3,54	4,79	8,41	287.371
Berliner Umland***	4,00	5,21	9,16	88.445
Weiterer Metropolitanraum***	3,72	4,60	5,74	178.934

* Minimum / Maximum: niedrigster bzw. höchster unternehmensbezogener Mittelwert
** Für 19.992 Wohnungen liegen die Angaben nur für den Gesamtbestand im Land Brandenburg vor.
*** auf dieser regionalen Ebene Auswertung auf Basis der oben aufgeführten Landkreise / kreisfreien Städte

Quelle: BBU © BBU

In den übrigen elf Landkreisen und kreisfreien Städten bewegte sich die durchschnittliche Nettokaltmiete zwischen 4,22 €/m² in der Prignitz und 4,73 €/m² in der Uckermark.

Die folgende Karte zeigt, in welchen Landkreisen und kreisfreien Städten es sich besonders günstig wohnt. Neben der Prignitz stehen hier Frankfurt (Oder) (4,37 €/m²), Elbe-Elster (4,45 €/m²) und Oberspreewald-Lausitz (4,53 €/m²) an vorderster Stelle.



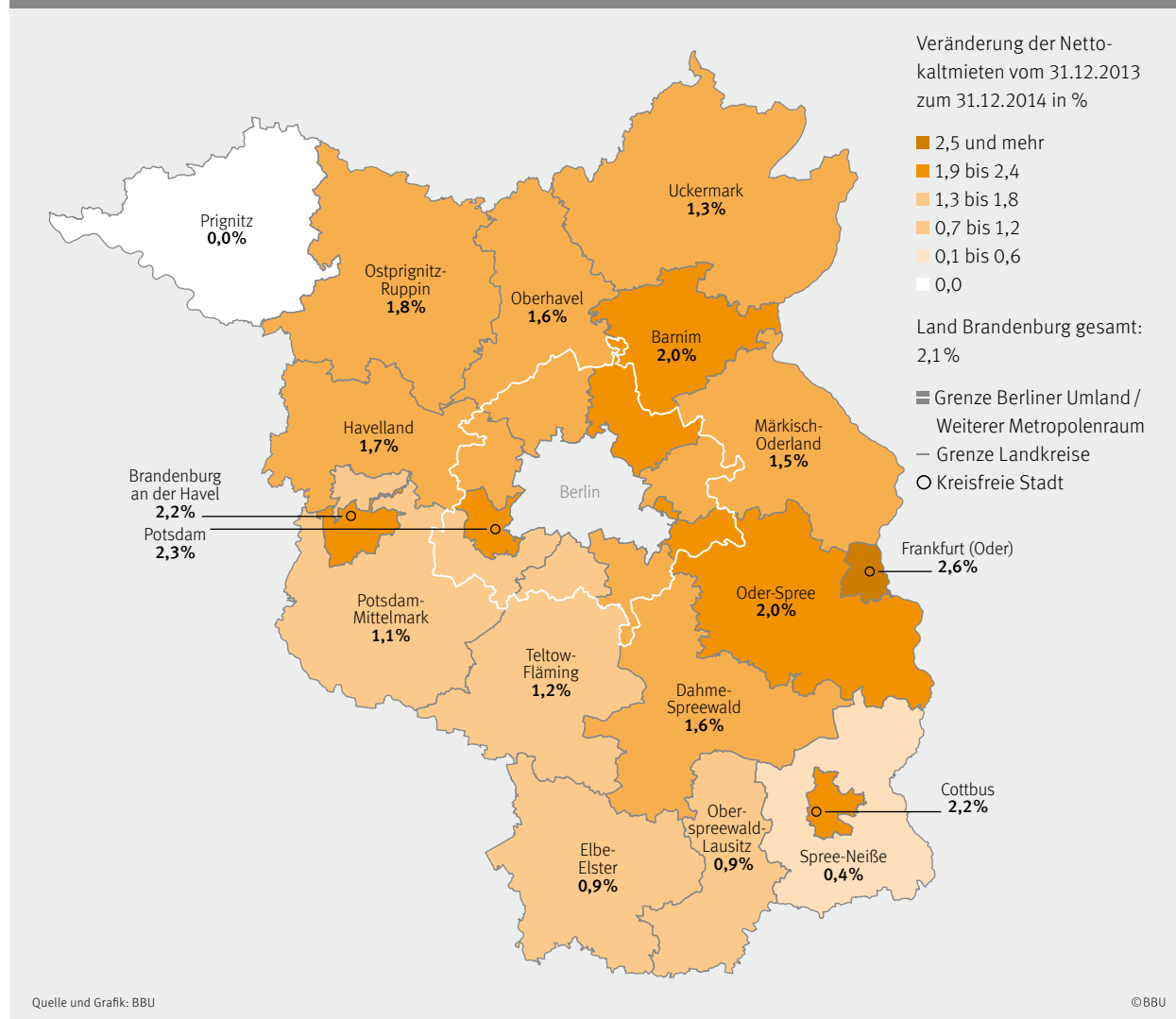
Mietsteigerungsraten 2014 in den kreisfreien Städten am höchsten

Im Jahr 2014 reichte die Spanne der durchschnittlichen Mietsteigerungsraten auf Ebene der Landkreise und kreisfreien Städte von 0,4 bis 2,6 Prozent. Dabei wurden für lediglich sechs der 18 Landkreise und kreisfreien Städte Steigerungsraten von mindestens 2,0 Prozent ermittelt. Am stärksten war die Mietentwicklung im Jahr 2014 in den kreisfreien Städten Frankfurt (Oder) (+2,6 %), Potsdam (2,3 %) sowie Cottbus und Brandenburg an der Havel mit jeweils 2,2 Prozent.

Mit Ausnahme von Potsdam lagen die durchschnittlichen Nettokaltmieten in den drei übrigen kreisfreien Städten mit Werten zwischen 4,37 €/m² in Frankfurt (Oder) und 4,60 €/m² in Brandenburg an der Havel allerdings selbst nach den Erhöhungen noch deutlich unter dem Brandenburger Durchschnittswert von 4,79 €/m².

Der niedrigste Anstieg der Nettokaltmieten von weniger als einem Prozent wurde im Jahr 2014 für die Bestände der Mitgliedsunternehmen des BBU in den Landkreisen Spree-Neiße (+0,4 %) sowie Oberspreewald-Lausitz und Elbe-Elster mit jeweils 0,9 Prozent ermittelt. In der Prignitz verharrete die durchschnittliche Nettokaltmiete sogar auf dem Niveau des Vorjahres.

VERÄNDERUNG DER BESTANDSMIETEN DER MITGLIEDSUNTERNEHMEN DES BBU im Land Brandenburg nach Landkreisen, 2014 zu 2013



DURCHSCHNITTLICHE NETTOKALTMIETE IM BESTAND DER MITGLIEDSUNTERNEHMEN DES BBU im Land Brandenburg nach Landkreisen, 2014 im Vergleich zu 2013					
Landkreis/Kreisfreie Stadt	Mittelwert €/m ² Wohnfläche monatlich am:		Differenz Mittelwert 2014 zu 2013 €/m ² Wohnfläche monatlich		Anzahl erfasster Wohnungen
	31. 12. 2014	31. 12. 2013	absolut	in %	
Brandenburg an der Havel	4,60	4,50	0,10	2,2	14.736
Cottbus	4,57	4,47	0,10	2,2	25.870
Frankfurt (Oder)	4,37	4,26	0,11	2,6	16.656
Potsdam	5,45	5,33	0,12	2,3	35.300
Barnim	5,15	5,05	0,10	2,0	13.655
Dahme-Spreewald	5,23	5,15	0,08	1,6	10.862
Elbe-Elster	4,45	4,41	0,04	0,9	7.505
Havelland	4,80	4,72	0,08	1,7	8.817
Märkisch-Oderland	4,60	4,53	0,07	1,5	13.666
Oberhavel	4,94	4,86	0,08	1,6	17.375
Oberspreewald-Lausitz	4,53	4,49	0,04	0,9	19.615
Oder-Spree	4,61	4,52	0,09	2,0	18.864
Ostprignitz-Ruppin	4,54	4,46	0,08	1,8	10.530
Potsdam-Mittelmark	5,62	5,56	0,06	1,1	4.956
Prignitz	4,22	4,22	0,00	0,0	6.482
Spree-Neiße	4,63	4,61	0,02	0,4	10.544
Teltow-Fläming	4,89	4,83	0,06	1,2	9.627
Uckermark	4,73	4,67	0,06	1,3	22.319
Land Brandenburg gesamt*	4,79	4,69	0,10	2,1	287.371
Berliner Umland	5,21	5,10	0,11	2,0	88.445
weiterer Metropolitanraum	4,60	4,51	0,09	2,0	178.934

* Für 19.992 Wohnungen liegen die Angaben nur für den Gesamtbestand im Land Brandenburg vor.

Quelle: BBU © BBU

Höhe der Nettokaltmieten auf Ortsebene differieren stark

Auch zum Jahresende 2014 wiesen die Nettokaltmieten im Bestand der Mitgliedsunternehmen des BBU im Land Brandenburg ortsbezogen eine große Spanne auf. Dabei waren die Nettokaltmieten in der Mehrzahl der Berliner Umlandgemeinden höher als in den Gemeinden des weiteren Metropolitanraums.

Bei rund einem Drittel der erfassten Orte (16 von 46) lagen die durchschnittlichen monatlichen Nettokaltmieten über dem Mittelwert von 4,79 €/m² im Gesamtbestand der Mitgliedsunternehmen des BBU im Land Brandenburg. Davon befinden sich zehn von insgesamt 14 erfassten Orten im Berliner Umland. Im weiteren Metropolitanraum hatten lediglich Eberswalde, Angermünde, Rheinsberg, Senftenberg und Prenzlau überdurchschnittliche Mieten.

Die höchsten durchschnittlichen Nettokaltmieten von mehr als 5,00 €/m² wurden mit Ausnahme von Eberswalde (5,18 €/m²) ausschließlich für an Berlin angrenzende Gemeinden ermittelt. Dazu zählen erneut die Städte Teltow (5,85 €/m²), Wildau (5,77 €/m²), Falkensee (5,63 €/m²) und Potsdam (5,45 €/m²). Die Nettokaltmieten lagen in diesen vier Orten sogar über dem Durchschnittswert von 5,43 €/m² im Bestand der Mitgliedsunternehmen des BBU in Berlin.

Die Fünf-Euro-Marke überschritten wurde außerdem in Bernau (5,11 €/m²), Ludwigsfelde (5,10 €/m²), Königs Wusterhausen (5,08 €/m²), Hennigsdorf (5,06 €/m²) und Oranienburg (5,00 €/m²). Dabei waren die Spannen der unternehmensdurchschnittlichen Nettokaltmieten 2014 in Strausberg erneut am größten. Die Werte schwankten zwischen 4,67 €/m² im Minimum und 9,16 €/m² im Maximum für neu errichtete Wohnungen. Danach folgte Potsdam mit Werten von 4,00 €/m² bis 8,41 €/m².

In der Mehrzahl der erfassten Orte (34 von 46 Orten) lagen die Nettokaltmieten 2014 unterhalb des Mittelwerts im Gesamtbestand der Mitgliedsunternehmen des BBU im Land Brandenburg von 4,79 €/m². Mit Ausnahme von Velten, Erkner, Rüdersdorf und Strausberg zählen diese ausschließlich zum weiteren Metropolenraum. Die niedrigste Durchschnittsmiete wurde zum wiederholten Mal für Pritzwalk ermittelt, und zwar von 4,13 €/m².

In der Rangfolge der Orte mit den niedrigsten Nettokaltmieten folgen Wittstock/Dosse, Ortrand, Vetschau/Spreewald, Wittenberge und Velten mit Werten unter 4,30 €/m². Selbst die Nettokaltmieten in den kreisfreien Städten Frankfurt (Oder) (4,37 €/m²), Cottbus (4,57 €/m²) und Brandenburg an der Havel (4,60 €/m²) lagen noch unterhalb des Durchschnittswerts im Gesamtbestand der Mitgliedsunternehmen des BBU im Land Brandenburg.

BESTANDSMIETEN DER MITGLIEDSUNTERNEHMEN DES BBU

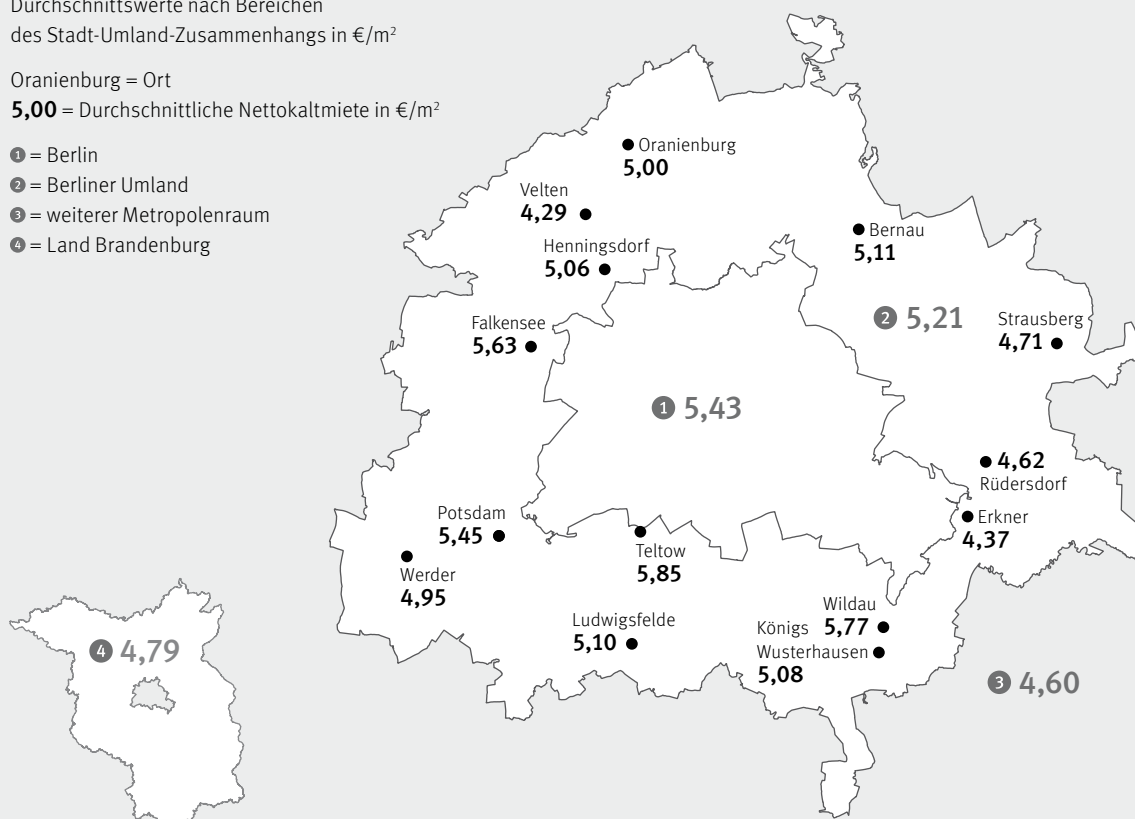
in ausgewählten Orten des Berliner Umlandes, am 31. 12. 2014

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

Oranienburg = Ort

5,00 = Durchschnittliche Nettokaltmiete in €/m²

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



Quelle und Grafik: BBU

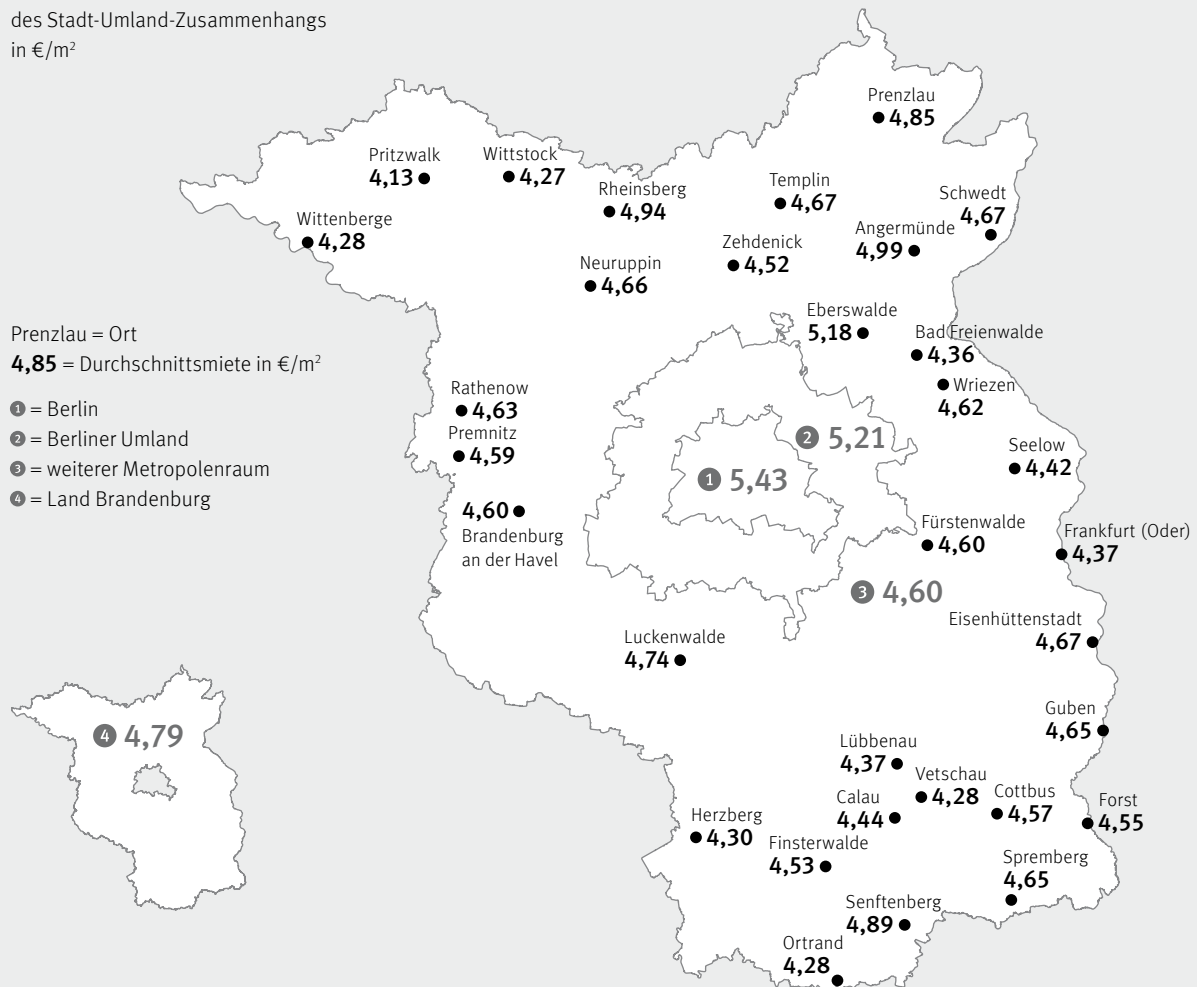
© BBU

BESTANDSMIETEN DER MITGLIEDSUNTERNEHMEN DES BBU
in ausgewählten Orten des weiteren Metropolitanraums, am 31.12.2014

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

Prenzlau = Ort
4,85 = Durchschnittsmiete in €/m²

- 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, am 31.12.2014				
Ort	Wohnfläche monatlich			Anzahl erfasster Wohnungen
	Minimum €/m ² *	Mittelwert €/m ²	Maximum €/m ² *	
Angermünde	4,64	4,99	5,09	810
Bad Freienwalde (Oder)	4,35	4,36	4,39	2.101
Bernau bei Berlin	4,44	5,11	7,86	4.570
Brandenburg an der Havel	4,24	4,60	4,94	14.736
Calau	4,22	4,44	4,58	1.772
Cottbus	4,50	4,57	5,02	25.870
Eberswalde	4,48	5,18	5,49	9.085
Eisenhüttenstadt	4,67	4,67	4,67	11.062
Erkner	4,20	4,37	4,90	3.017
Falkensee	5,42	5,63	6,15	1.633
Finsterwalde	4,50	4,53	4,56	4.787
Forst (Lausitz)	4,05	4,55	4,60	2.427
Frankfurt (Oder)	4,11	4,37	5,74	16.656
Fürstenwalde/Spree	4,57	4,60	4,75	4.785
Guben	4,53	4,65	4,73	5.645
Hennigsdorf	4,93	5,06	5,84	8.289
Herzberg (Elster)	4,00	4,30	4,54	2.718
Königs Wusterhausen	4,99	5,08	5,72	5.683
Luckenwalde	4,55	4,74	5,61	1.460
Ludwigfelde	4,86	5,10	5,97	6.455
Lübbenau/Spreewald	3,99	4,37	4,57	5.363
Neuruppin	4,49	4,66	5,14	5.662
Oranienburg	4,60	5,00	5,20	6.473
Ortrand	4,23	4,28	4,38	269
Potsdam	4,00	5,45	8,41	35.300
Premnitz	4,55	4,59	4,63	2.365
Prenzlau	4,29	4,85	5,02	5.743
Pritzwalk	3,72	4,13	4,25	2.126
Rathenow	4,47	4,63	4,98	4.819
Rheinsberg	4,49	4,94	5,00	1.071
Rüdersdorf bei Berlin	4,58	4,62	4,72	2.574
Schwedt/Oder	4,59	4,67	4,71	12.867
Seelow	3,81	4,42	4,50	1.418
Senftenberg	4,82	4,89	4,96	6.686
Sprenberg	4,60	4,65	4,72	2.420
Strausberg	4,67	4,71	9,16	6.291
Fortsetzung der Tabelle auf der nächsten Seite >				

DURCHSCHNITTLICHE NETTOKALTMIETE IM BESTAND DER MITGLIEDSUNTERNEHMEN DES BBU im Land Brandenburg nach Orten, am 31. 12. 2014				
Ort	Wohnfläche monatlich			Anzahl erfasster Wohnungen
	Minimum €/m ² *	Mittelwert €/m ²	Maximum €/m ² *	
Teltow	5,77	5,85	6,35	3.694
Templin	4,27	4,67	4,82	2.899
Velten	4,02	4,29	4,74	975
Vetschau/Spreewald	4,18	4,28	4,36	1.799
Werder (Havel)	4,53	4,95	5,34	1.262
Wildau	4,20	5,77	6,10	2.229
Wittenberge	4,21	4,28	4,42	4.356
Wittstock/Dosse	4,02	4,27	4,50	2.339
Wriezen	4,46	4,62	4,65	1.282
Zehdenick	4,29	4,52	4,59	1.638
Land Brandenburg insgesamt**	3,54	4,79	8,41	287.371
Berliner Umland***	4,00	5,21	9,16	88.445
weiterer Metropolitanraum***	3,72	4,60	5,74	178.934
* Minimum/Maximum: niedrigster bzw. höchster unternehmensbezogener Mittelwert ** Für 19.992 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 Auswertung auf Basis der oben aufgeführten Orte				
Quelle: BBU				©BBU

Auch die Mietentwicklung wies im Jahr 2014 in den 46 erfassten Orten des Landes Brandenburg eine große Spanne auf. Die durchschnittlichen Steigerungsraten im Bestand der Mitgliedsunternehmen des BBU reichten von 0,2 Prozent in Werder (Havel), Wittenberge und Wittstock/Dosse bis zu 3,1 Prozent in Premnitz. Dabei wurden für gut ein Viertel der erfassten Orte (12 von 46 Orten) überdurchschnittliche Mietsteigerungen von mehr als 2,1 Prozent ermittelt. Dazu zählen neben Premnitz die Städte Neuruppin, Wildau, Eberswalde, Wriezen, Frankfurt (Oder) und Prenzlau mit Mietsteigerungsraten von durchschnittlich mindestens 2,5 Prozent. Mit Ausnahme von Wildau, Eberswalde und Prenzlau lagen die durchschnittlichen Nettokaltmieten zum Jahresende 2014 in diesen sieben Städten allerdings weiterhin unter dem Durchschnittswert im Gesamtbestand der Mitgliedsunternehmen des BBU im Land Brandenburg von 4,79 €/m².

Neben Frankfurt (Oder) hatten auch die übrigen kreisfreien Städte des Landes Brandenburg überdurchschnittliche Mietsteigerungsraten zwischen 2,2 Prozent in Brandenburg an der Havel und Cottbus und 2,3 Prozent in Potsdam. Überdurchschnittliche Mietsteigerungen wurden zudem für Falkensee (+2,4 %) und Seelow (+2,3 %) ermittelt.

In vielen Orten waren die Mietsteigerungspotenziale insbesondere durch Angebotsüberhänge jedoch begrenzt. Bei fast der Hälfte der erfassten Orte (18 von 46 Orten) lag die Mietsteigerungsrate im Jahr 2014 bei weniger als einem Prozent. Dazu zählen Wittenberge, Wittstock/Dosse und Guben mit Steigerungsraten von jeweils maximal 0,4 Prozent.

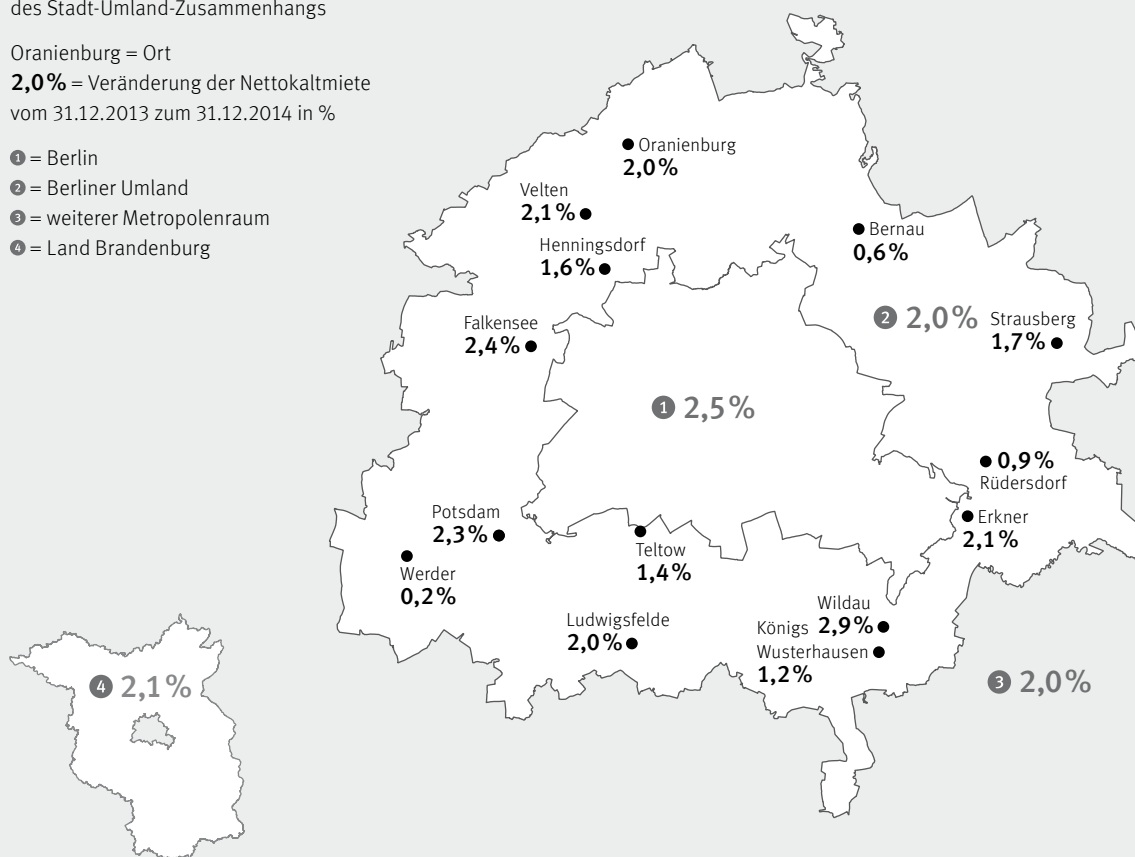
VERÄNDERUNG DER BESTANDSMIETEN DER MITGLIEDSUNTERNEHMEN DES BBU in ausgewählten Orten des Berliner Umlandes, 2014 gegenüber 2013, in %

Durchschnittswerte nach Bereichen
des Stadt-Umland-Zusammenhangs

Oranienburg = Ort

2,0% = Veränderung der Nettokaltmiete
vom 31.12.2013 zum 31.12.2014 in %

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



Quelle und Grafik: BBU

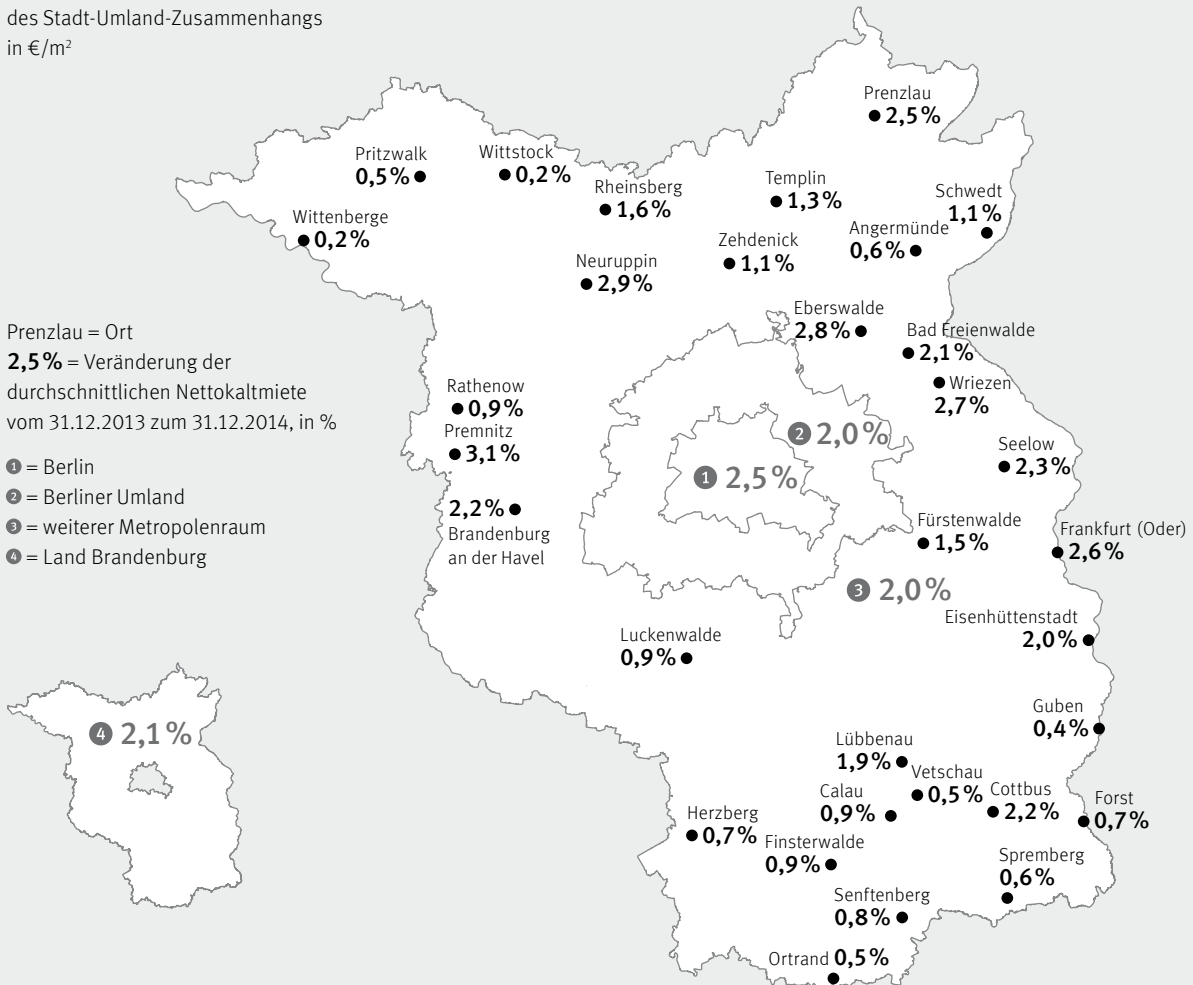
©BBU

VERÄNDERUNG DER BESTANDSMIETEN DER MITGLIEDSUNTERNEHMEN DES BBU
in ausgewählten Orten des weiteren Metropolitanraums, 2014 gegenüber 2013, in %

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

Prenzlau = Ort
2,5% = Veränderung der
durchschnittlichen Nettokaltmiete
vom 31.12.2013 zum 31.12.2014, 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, 2014 im Vergleich zu 2013					
Ort	Mittelwert €/m ² Wohnfläche monatlich* am:		Differenz Mittelwert 2014 zu 2013 €/m ² Wohnfläche monatlich*		Anzahl erfasster Wohnungen
	31.12.2014	31.12.2013	absolut	in %	
Angermünde	4,99	4,96	0,03	0,6	810
Bad Freienwalde (Oder)	4,36	4,27	0,09	2,1	2.101
Bernau bei Berlin	5,11	5,08	0,03	0,6	4.570
Brandenburg an der Havel	4,60	4,50	0,10	2,2	14.736
Calau	4,44	4,40	0,04	0,9	1.772
Cottbus	4,57	4,47	0,10	2,2	25.870
Eberswalde	5,18	5,04	0,14	2,8	9.085
Eisenhüttenstadt	4,67	4,58	0,09	2,0	11.062
Erkner	4,37	4,28	0,09	2,1	3.017
Falkensee	5,63	5,50	0,13	2,4	1.633
Finsterwalde	4,53	4,49	0,04	0,9	4.787
Forst (Lausitz)	4,55	4,52	0,03	0,7	2.427
Frankfurt (Oder)	4,37	4,26	0,11	2,6	16.656
Fürstenwalde/Spree	4,60	4,53	0,07	1,5	4.785
Guben	4,65	4,63	0,02	0,4	5.645
Hennigsdorf	5,06	4,98	0,08	1,6	8.289
Herzberg (Elster)	4,30	4,27	0,03	0,7	2.718
Königs Wusterhausen	5,08	5,02	0,06	1,2	5.683
Luckenwalde	4,74	4,70	0,04	0,9	1.460
Ludwigsfelde	5,10	5,00	0,10	2,0	6.455
Lübbenau/Spreewald	4,37	4,29	0,08	1,9	5.363
Neuruppin	4,66	4,53	0,13	2,9	5.662
Oranienburg	5,00	4,90	0,10	2,0	6.473
Ortrand	4,28	4,26	0,02	0,5	269
Potsdam	5,45	5,33	0,12	2,3	35.300
Premnitz	4,59	4,45	0,14	3,1	2.365
Prenzlau	4,85	4,73	0,12	2,5	5.743
Pritzwalk	4,13	4,11	0,02	0,5	2.126
Rathenow	4,63	4,59	0,04	0,9	4.819
Rheinsberg	4,94	4,86	0,08	1,6	1.071
Rüdersdorf bei Berlin	4,62	4,58	0,04	0,9	2.574
Schwedt/Oder	4,67	4,62	0,05	1,1	12.867
Seelow	4,42	4,32	0,10	2,3	1.418
Senftenberg	4,89	4,85	0,04	0,8	6.686
Fortsetzung der Tabelle auf der nächsten Seite >					

DURCHSCHNITTLICHE NETTOKALTMIETE IM BESTAND DER MITGLIEDSUNTERNEHMEN DES BBU im Land Brandenburg nach Orten, 2014 im Vergleich zu 2013					
Ort	Mittelwert €/m ² Wohnfläche monatlich* am:		Differenz Mittelwert 2014 zu 2013 €/m ² Wohnfläche monatlich*		Anzahl erfasster Wohnungen
	31.12.2014	31.12.2013	absolut	in %	
Spremberg	4,65	4,62	0,03	0,6	2.420
Strausberg	4,71	4,63	0,08	1,7	6.291
Teltow	5,85	5,77	0,08	1,4	3.694
Templin	4,67	4,61	0,06	1,3	2.899
Velten	4,29	4,20	0,09	2,1	975
Vetschau/Spreewald	4,28	4,26	0,02	0,5	1.799
Werder (Havel)	4,95	4,94	0,01	0,2	1.262
Wildau	5,77	5,61	0,16	2,9	2.229
Wittenberge	4,28	4,27	0,01	0,2	4.356
Wittstock/Dosse	4,27	4,26	0,01	0,2	2.339
Wriezen	4,62	4,50	0,12	2,7	1.282
Zehdenick	4,52	4,47	0,05	1,1	1.638
Land Brandenburg gesamt	4,79	4,69	0,10	2,1	287.371
Berliner Umland**	5,21	5,11	0,10	2,0	88.445
weiterer Metropolitanraum**	4,60	4,51	0,09	2,0	178.934

* Für 19.992 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 Auswertung auf Basis der oben aufgeführten Orte

Quelle: BBU ©BBU

Mieten der Mitgliedsunternehmen des BBU im Land Brandenburg: Deutlicher Abstand zu Berlin

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. Während sich die Nettokaltmieten in vielen an Berlin angrenzenden Gemeinden auf Berliner Niveau bewegen, sorgt der Angebotsüberhang in den berlinfernen Regionen häufig für weitaus niedrigere Mieten.

Trotz der Nähe zu Berlin waren die durchschnittlichen Nettokaltmieten bei den Mitgliedsunternehmen des BBU im Berliner Umland insgesamt (5,21 €/m²) aber weiterhin niedriger als bei den Berliner Mitgliedsunternehmen des BBU (5,43 €/m²). Der Abstand zum neuen Berliner Mietspiegelmittelwert 2015, der bei 5,84 €/m² liegt, ist sogar noch größer. Die Differenz beträgt 0,63 €/m² bzw. zwölf Prozent.

Selbst in der boomenden Landeshauptstadt Potsdam, wo die Mitgliedsunternehmen des BBU für gut 45 Prozent des Mietwohnungsmarkts stehen und zu einer Durchschnittsmiete von 5,45 €/m² vermieten, liegt der Unterschied zum Berliner Mietspiegelmittelwert noch bei knapp 40 Cent. Das unterstreicht, wie günstig Mietwohnen in Brandenburg nach wie vor ist, trotz der im Vergleich zu Berlin höheren Durchschnittseinkommen.

Neuvertragsmieten

In die Analyse der Neuvertragsmieten für das Land Brandenburg im Jahr 2014 sind Daten aus knapp 21.000 Neuverträgen eingeflossen. Insgesamt repräsentieren die Mitgliedsunternehmen des BBU im Land Brandenburg, die sich an der Befragung beteiligt haben, einen Wohnungsbestand von rund 287.000 Wohnungen. Die Zahl der Neuvermietungen auf Ebene der Landkreise/kreisfreien Städte schwankte zwischen 361 in Potsdam-Mittelmark und 2.676 in der kreisfreien Stadt Cottbus.

Neuvertragsmieten im Land Brandenburg steigen 2014 stärker als die Bestandsmieten

Die durchschnittliche Neuvertragsmiete bei den Mitgliedsunternehmen des BBU im Land Brandenburg stieg im Jahr 2014 um 0,13 €/m² auf 5,24 €/m². Mit einer Steigerungsrate von 2,6 Prozent stiegen die Neuvertragsmieten damit erneut stärker an als die Bestandsmieten (+2,1 %).

Im Berliner Umland, auf das etwa ein Drittel der Neuvertragsabschlüsse im Jahr 2014 entfällt, stiegen die Neuvertragsmieten mit einem Plus von 3,7 Prozent gegenüber dem Vorjahr mehr als doppelt so stark wie im weiteren Metropolitanraum (+1,4 %). Auch der Mietpreis bei Neuvertragsabschlüssen lag in den Beständen der Mitgliedsunternehmen des BBU im Berliner Umland mit durchschnittlich 5,88 €/m² deutlich über dem Wert im weiteren Metropolitanraum (4,93 €/m²). Hier spiegelt sich die unterschiedliche Nachfragesituation auf den beiden Teilmärkten wider. Während im Berliner Umland die Wohnungsnachfrage steigt und das freie Wohnungsangebot weiter sinkt, sind viele Gebiete des weiteren Metropolitanraums nach wie vor von hohen Leerständen betroffen.

An der Mietpreisstruktur des Berliner Umlandes zeigt sich, dass die dortigen Neuvertragsmieten stark an die Entwicklung in Berlin gekoppelt sind. Mit einem durchschnittlichen Mietpreis von 5,88 €/m² lagen die Neuvertragsmieten näher am Berliner Durchschnitt von 6,31 €/m² als an der durchschnittlichen Neuvertragsmiete im Land Brandenburg von 5,24 €/m².

MIETEN BEI NEUVERTRAGSABSCHLÜSSEN BEI DEN MITGLIEDSUNTERNEHMEN DES BBU im Land Brandenburg, im Zeitraum vom 01.01.2014 bis 31.12.2014							
Region	2014				2013		
	Vermietungsfälle Anzahl gesamt	Minimum* €/m ²	Mittelwert €/m ²	Maximum* €/m ²	Mittelwert €/m ²	Differenz 2014/2013 €/m ² in %	
Berliner Umland	6.774	3,60	5,88	9,77	5,67	0,21	3,7
Weiterer Metropolitanraum	14.092	3,20	4,93	8,56	4,86	0,07	1,4
Land Brandenburg gesamt	20.866	3,20	5,24	9,77	5,11	0,13	2,6

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

Quelle: BBU © BBU

**Neuvertragsmiete in der Landeshauptstadt
Potsdam am höchsten**

Der BBU hat im Rahmen seines diesjährigen Marktmonitors neben der Entwicklung der Neuvertragsmieten auf Ortsebene erstmals Sonderauswertungen zu den Neuvertragsmieten auf Ebene der Landkreise / kreisfreien Städte erstellt. Die Spanne der durchschnittlichen Neuvertragsmieten bei den Mitgliedsunternehmen des BBU reichte im Jahr 2014 von 4,46 €/m² in der Prignitz bis zu 6,43 €/m² in der Landeshauptstadt Potsdam. Neben Potsdam übertraf auch Potsdam-Mittelmark mit einer durchschnittlichen Neuvertrags-

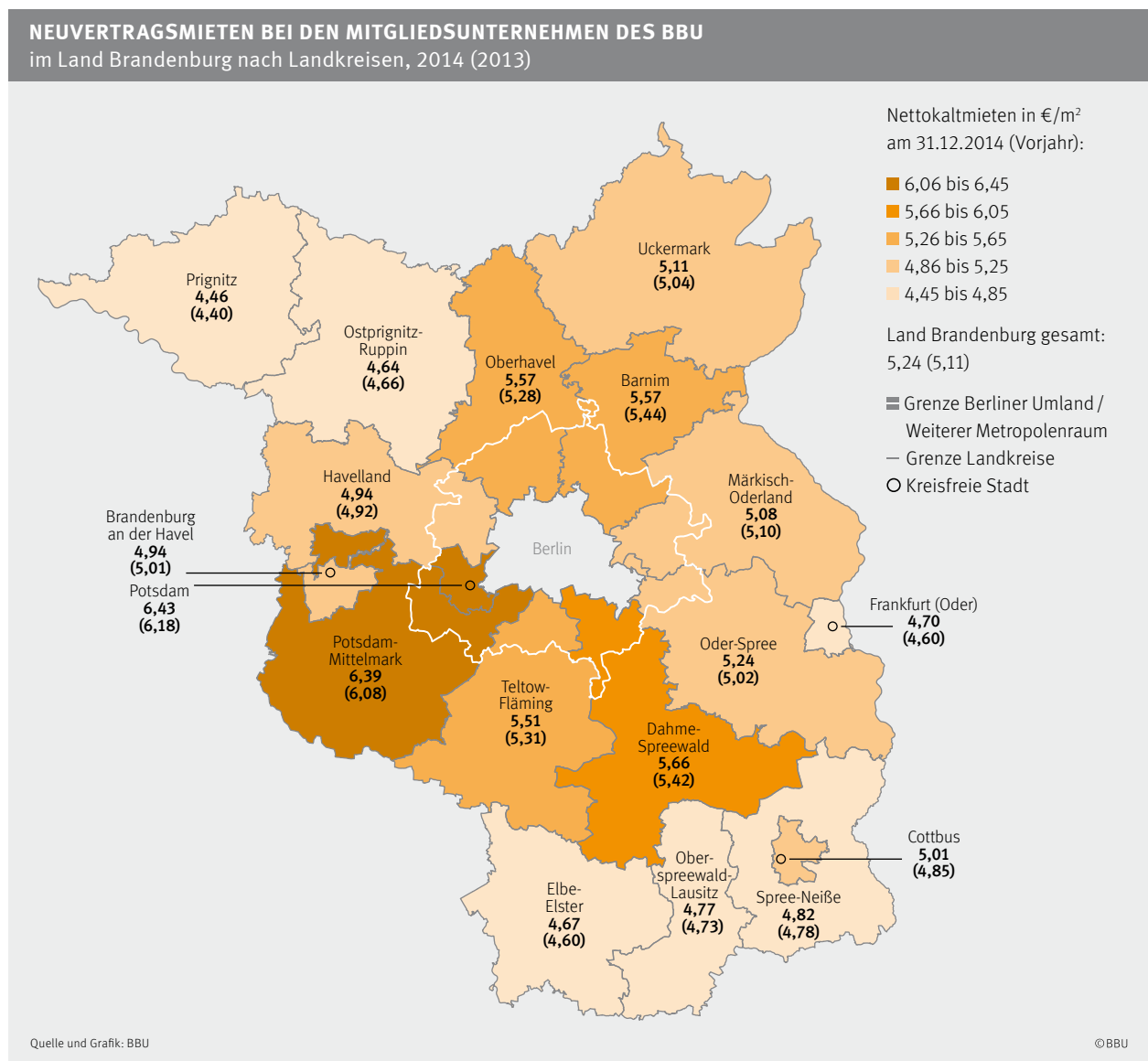
miete von 6,39 €/m² sogar den gesamtstädtischen Durchschnittswert der Mitgliedsunternehmen des BBU in Berlin (6,31 €/m²). Mit einigem Abstand folgten die Landkreise Dahme-Spreewald (5,66 €/m²), Barnim (5,57 €/m²), Oberhavel (5,57 €/m²) und Teltow-Fläming (5,51 €/m²) mit ebenfalls überdurchschnittlichen Neuvertragsmieten.

Die niedrigsten Durchschnittsmieten bei Neuvermietung wurden 2014 neben der Prignitz für Ostprignitz-Ruppin (4,64 €/m²), Elbe-Elster (4,67 €/m²) und für die kreisfreie Stadt Frankfurt (Oder) (4,70 €/m²) ermittelt.

NEUVERTRAGSMIETEN DER MITGLIEDSUNTERNEHMEN DES BBU im Land Brandenburg nach Landkreisen, vom 01. 01. 2014 bis 31. 12. 2014				
Mieten in €/m ² Wohnfläche, netto kalt pro Monat				
Landkreis / Kreisfreie Stadt	Vermietungsfälle Anzahl gesamt	Minimum* €/m ²	Mittelwert €/m ²	Maximum* €/m ²
Barnim	1.046	4,24	5,57	7,26
Dahme-Spreewald	792	3,60	5,66	8,08
Elbe-Elster	644	4,06	4,67	7,05
Havelland	606	3,40	4,94	6,12
Märkisch-Oderland	1.067	3,20	5,08	7,94
Oberhavel	1.499	3,90	5,57	8,96
Oberspreewald-Lausitz	1.431	3,55	4,77	8,56
Oder-Spree	1.353	3,27	5,24	7,23
Ostprignitz-Ruppin	678	3,22	4,64	6,50
Potsdam-Mittelmark	361	4,72	6,39	8,85
Prignitz	612	3,43	4,46	5,61
Spree-Neiße	685	3,61	4,82	5,30
Brandenburg an der Havel	1.407	3,78	4,94	8,30
Cottbus	2.676	3,97	5,01	7,85
Frankfurt (Oder)	1.260	3,73	4,70	5,96
Potsdam	2.225	3,85	6,43	9,77
Teltow-Fläming	756	3,95	5,51	6,32
Uckermark	1.768	3,59	5,11	7,00
Land Brandenburg gesamt	20.866	3,20	5,24	9,77

* Minimum/Maximum: unternehmensbezogener Mittelwert in einzelnen Marktsegmenten

Quelle: BBU © BBU



Die Neuvertragsmieten der sanierten Bestände, die 2014 rund drei Viertel der Neuvermietungen ausmachten, wiesen mit einem Mittelwert von 5,45 €/m² ein überdurchschnittliches Preisniveau auf. Bei den teilsanierten und unsanierten Beständen lagen die durchschnittlichen Nettokaltemieten bei Neuvermietungen mit 4,67 €/m² bzw. 4,46 €/m² dagegen deutlich unter dem landesweiten Mittelwert von 5,24 €/m².

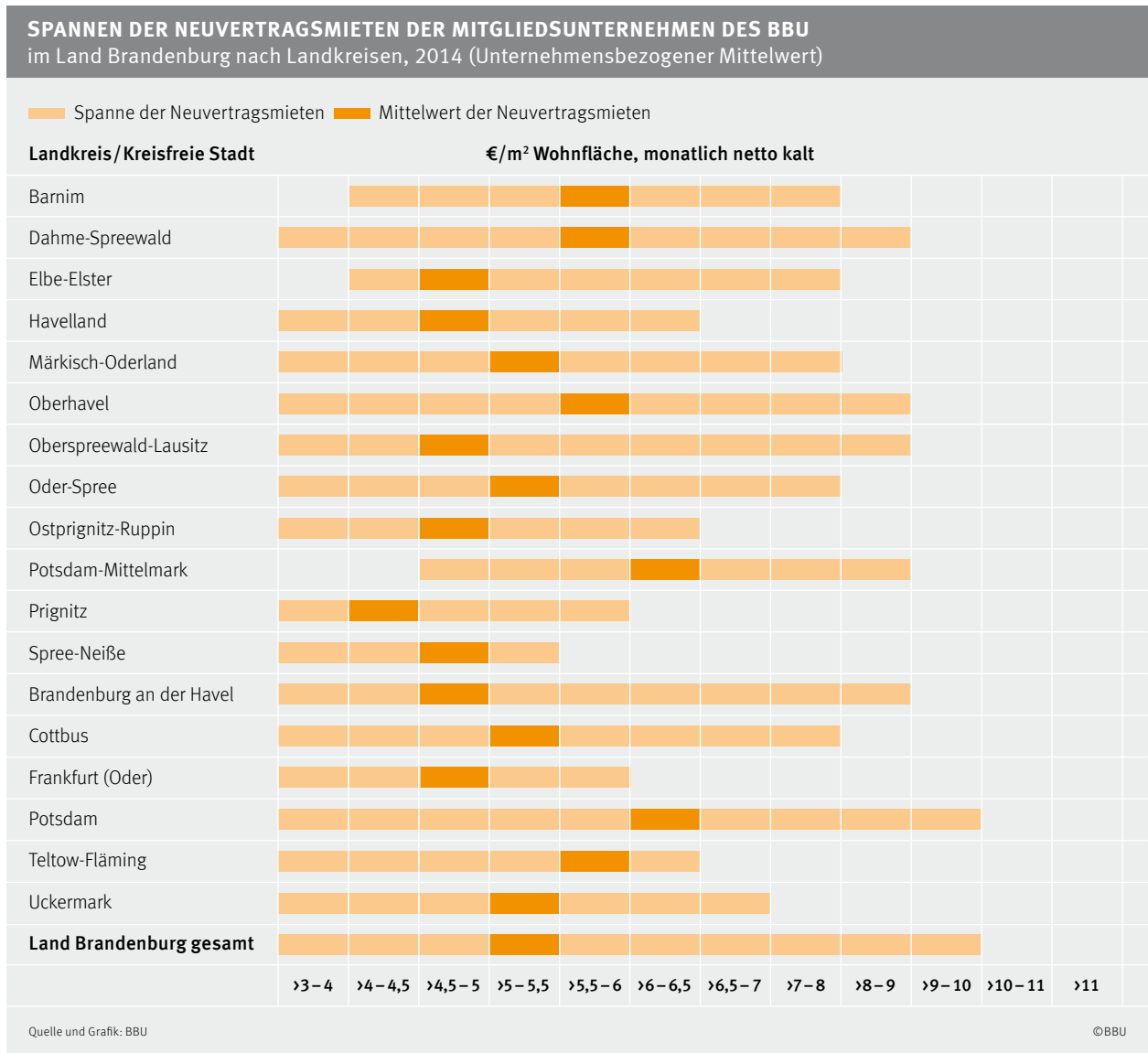
Neuvertragsmieten bei den Mitgliedsunternehmen des BBU weisen große Preisspanne auf

Der Überblick über die Preisspannen der Neuvertragsmieten auf Ebene der Landkreise zeigt bei den Mitgliedsunternehmen des BBU im Land Brandenburg ein breites Spektrum an Wohnungsangeboten.

Der Mittelwert der Neuvertragsmieten lag in sechs Landkreisen und zwei kreisfreien Städten unter 5,00 €/m² nettokalt und in acht weiteren Landkreisen zwischen 5,00 €/m² und 6,00 €/m². Lediglich für Potsdam-Mittelmark und Potsdam wurde ein höherer Durchschnittswert als 6,00 €/m² ermittelt.

In fast allen Landkreisen / kreisfreien Städten konnten in einzelnen Marktsegmenten auch Wohnungen mit Nettokaltmieten von 3,00 bis 4,00 €/m² angemietet werden.

Unternehmensdurchschnittliche Spitzenwerte bei Neuvermietungen in einzelnen Marktsegmenten von nahezu 10,00 €/m² wurden lediglich in Potsdam erzielt.



Neuvertragsmieten in den Gemeinden um Berlin am höchsten

Bei den Neuvertragsmieten der Mitgliedsunternehmen des BBU auf Ortsebene zeigten sich, ebenso wie bei den Bestandsmieten, auch 2014 deutliche Unterschiede zwischen den Gemeinden im Berliner Umland und im weiteren Metropolitanraum.

Bei gut einem Viertel der erfassten Orte (11 von 41) lagen die durchschnittlichen monatlichen Nettokaltmieten bei Neuverträgen über dem Mittelwert von 5,24 €/m² im Gesamtbe-

stand der Mitgliedsunternehmen des BBU im Land Brandenburg. Davon befinden sich acht von insgesamt zwölf erfassten Orten im Berliner Umland. Im weiteren Metropolitanraum hatten lediglich Eberswalde, Prenzlau und Eisenhüttenstadt überdurchschnittliche Neuvertragsmieten.

In der Mehrzahl der erfassten Orte (29 von 41 Orten) lagen die Nettokaltmieten bei Neuvertragsabschlüssen 2014 unterhalb des Mittelwerts im Gesamtbestand der Mitgliedsunternehmen des BBU im Land Brandenburg von 5,24 €/m². Mit Ausnahme von Werder, Rüdersdorf und Erkner zählen diese ausschließlich zum weiteren Metropolitanraum.

NEUVERTRAGSMIETEN DER MITGLIEDSUNTERNEHMEN DES BBU im Land Brandenburg nach Orten, im Zeitraum 01.01.2014 bis 31.12.2014				
Ort	Nettokaltmieten gesamt im Jahr 2014			
	Vermietungsfälle Anzahl gesamt	Minimum* €/m ²	Mittelwert €/m ²	Maximum* €/m ²
Angermünde	71	4,16	5,01	5,57
Bad Freienwalde (Oder)	162	4,14	4,81	6,00
Brandenburg an der Havel	1.407	3,78	4,94	8,30
Cottbus	2.676	3,97	5,01	7,85
Eberswalde	632	4,24	5,53	6,07
Eisenhüttenstadt	1.013	3,27	5,26	7,23
Erkner	194	4,86	5,18	6,50
Falkensee	98	5,21	5,66	6,12
Finsterwalde	437	4,60	4,76	7,05
Forst (Lausitz)	176	4,20	4,65	5,00
Frankfurt (Oder)	1.260	3,73	4,70	5,96
Fürstenwalde/Spree	146	4,30	5,22	6,00
Guben	342	3,61	4,94	5,30
Hennigsdorf	556	5,34	5,77	8,96
Herzberg (Elster)	207	4,06	4,48	5,90
Königs Wusterhausen	526	3,60	5,43	7,60
Lübbenau/Spreewald	394	3,55	4,66	8,56
Ludwigsfelde	676	4,13	5,57	6,32
Neuruppin	186	4,54	4,81	6,50
Oranienburg	670	4,20	5,72	8,82
Ortrand	15	4,30	4,37	4,50
Potsdam	2.225	3,85	6,43	9,77
Premnitz	145	3,40	4,59	6,05
Fortsetzung der Tabelle auf der nächsten Seite >				

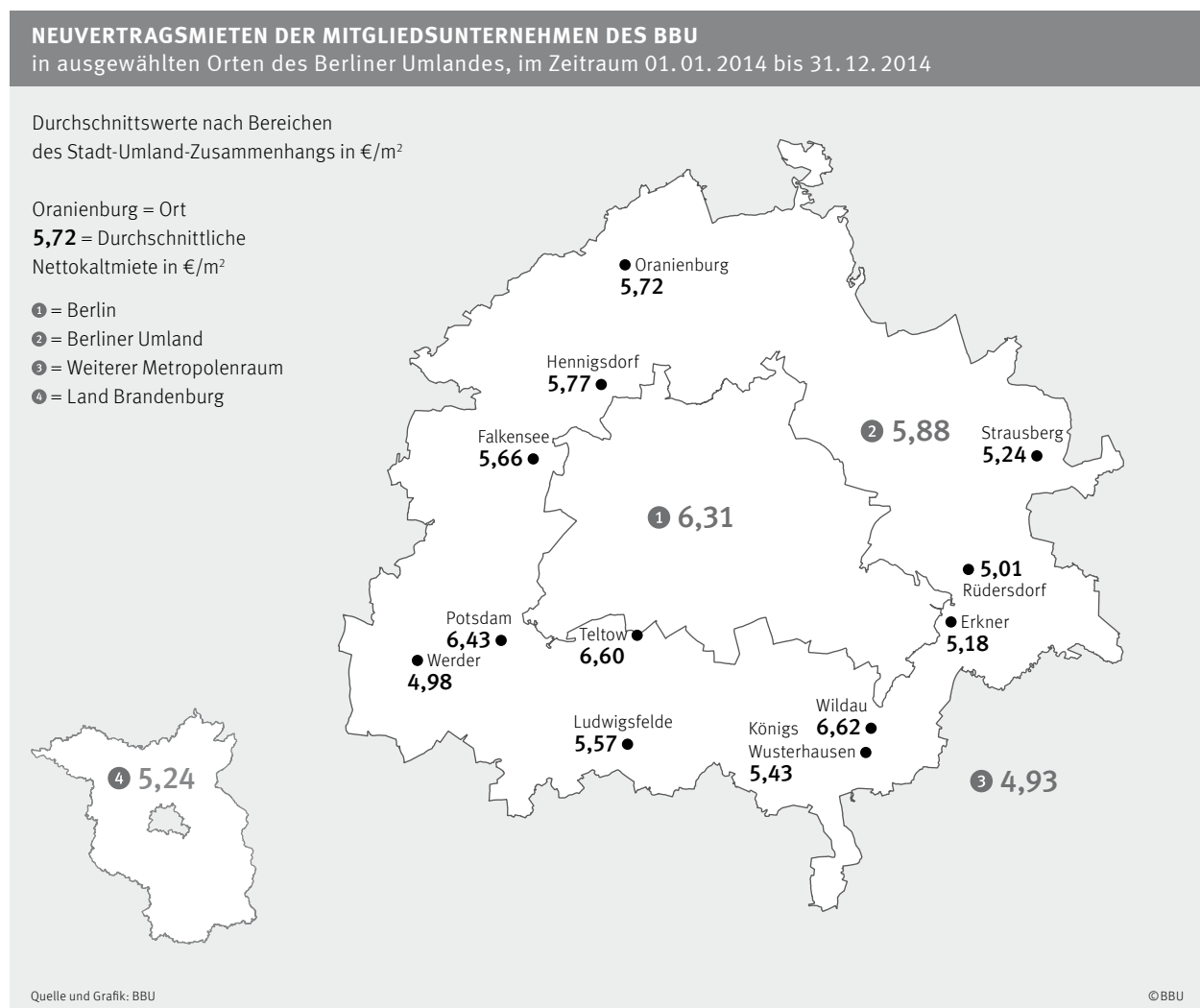
NEUVERTRAGSMIETEN DER MITGLIEDSUNTERNEHMEN DES BBU				
im Land Brandenburg nach Orten, im Zeitraum 01. 01. 2014 bis 31. 12. 2014				
Ort	Nettokaltmieten gesamt im Jahr 2014			
	Vermietungsfälle Anzahl gesamt	Minimum* €/m ²	Mittelwert €/m ²	Maximum* €/m ²
Prenzlau	535	3,95	5,37	7,00
Pritzwalk	196	3,94	4,53	5,61
Rathenow	363	3,58	4,89	6,00
Rheinsberg	94	3,22	5,23	5,81
Rüdersdorf bei Berlin	208	4,31	5,01	6,21
Schwedt/Oder	906	3,59	5,00	6,98
Senftenberg	575	4,31	5,02	6,00
Spremberg	164	3,99	4,78	5,21
Strausberg	577	4,70	5,24	7,94
Teltow	316	5,92	6,60	8,85
Templin	256	3,76	4,98	5,87
Vetschau/Spreewald	146	4,32	4,61	4,80
Werder (Havel)	45	4,72	4,98	6,00
Wildau	161	5,58	6,62	8,08
Wittenberge	416	3,43	4,43	5,50
Wittstock/Dosse	207	3,83	4,43	4,96
Wriezen	113	3,20	4,82	5,43
Zehdenick	165	3,90	4,84	6,75
Land Brandenburg gesamt	20.866	3,20	5,24	9,77
Berliner Umland	6.774	3,60	5,88	9,77
weiterer Metropolitanraum	14.092	3,20	4,93	8,56

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

Quelle: BBU ©BBU

Die höchsten Neuvertragsmieten von mehr als 6,00 €/m² fanden sich ausschließlich in Berliner Umlandgemeinden. Dazu zählen Wildau (6,62 €/m²) und Teltow (6,60 €/m²) sowie die Landeshauptstadt Potsdam (6,43 €/m²). Die Nettokaltmieten lagen in diesen Städten sogar über dem Durchschnittswert von 6,31 €/m² im Bestand der Mitgliedsunternehmen des BBU in Berlin.

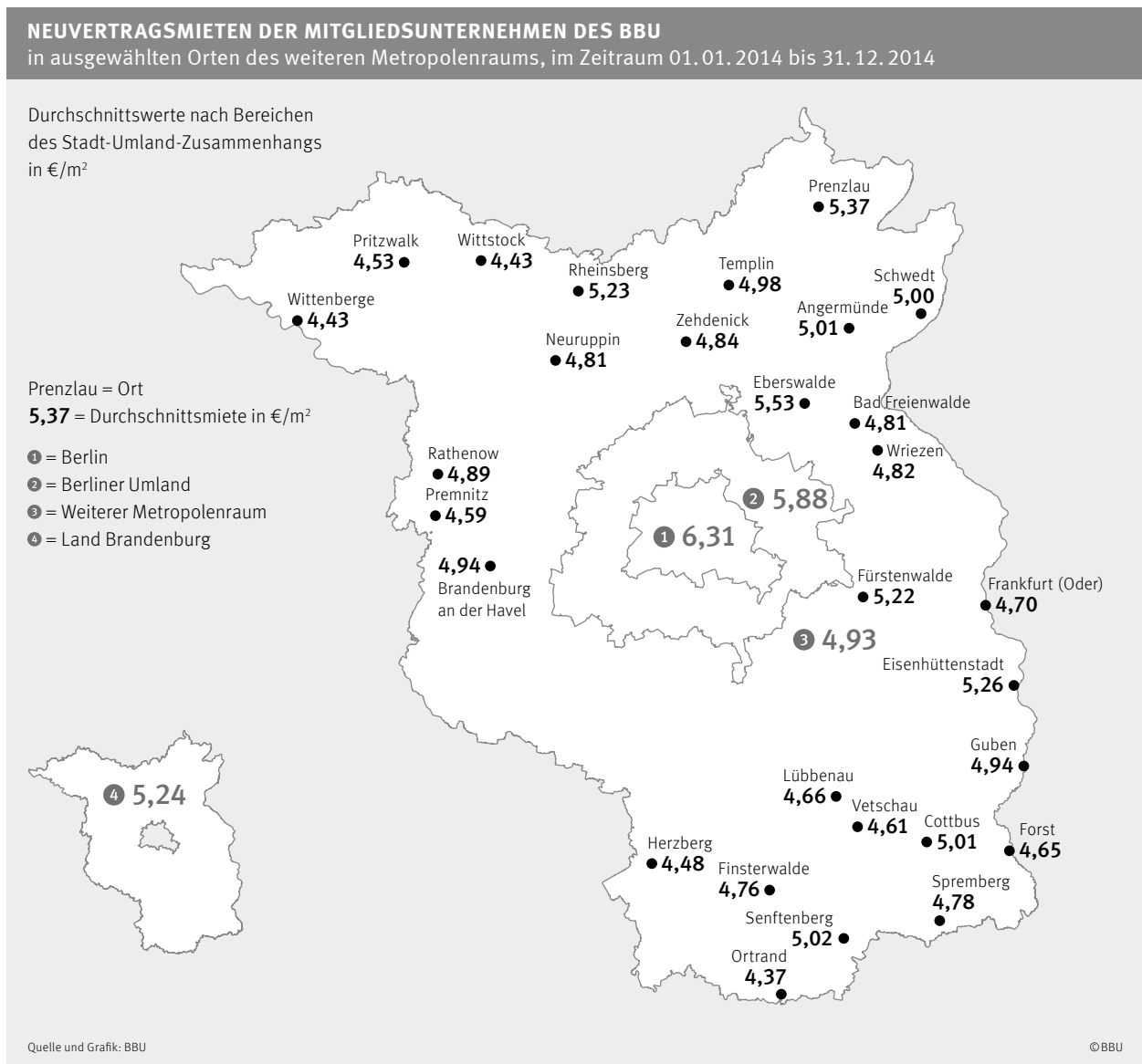
Mit einigem Abstand folgten Hennigsdorf (5,77 €/m²), Oranienburg (5,72 €/m²) und Falkensee (5,66 €/m²). Dabei waren die Spannen der unternehmensdurchschnittlichen Nettokaltmieten in einzelnen Marktsegmenten 2014 in Potsdam am größten. Die Werte schwankten zwischen 3,85 €/m² im Minimum und 9,77 €/m² im Maximum.



Im Erhebungszeitraum 2014 wurden die niedrigsten Durchschnittsmieten bei Neuvertragsabschlüssen in Ortrand (4,37 €/m²) sowie in Wittenberge und Wittstock/Dosse mit jeweils 4,43 €/m² verzeichnet.

In der Rangfolge der Orte mit den niedrigsten Nettokaltmieten folgen Herzberg/Elster, Pritzwalk und Premnitz mit Werten unter 4,60 €/m². Selbst die durchschnittlichen Neuvertragsmieten in den kreisfreien Städten Frankfurt (Oder) (4,70 €/m²), Brandenburg an der Havel (4,94 €/m²) und Cottbus (5,01 €/m²) lagen noch unterhalb des Durchschnittswerts im Gesamtbestand der Mitgliedsunternehmen des BBU im Land Brandenburg.

Die detaillierten Auswertungen der Neuvertragsmietenstruktur für die ausgewerteten Orte im Land Brandenburg finden sich in Anlage 13 der beiliegenden CD-Rom.



Die abgerechneten Betriebskosten im Land Brandenburg

Die abgerechneten Betriebskosten für das Jahr 2013 sind bei den brandenburgischen BBU-Mitgliedsunternehmen um gut drei Prozent ($0,07 \text{ €/m}^2$) gestiegen. Im Durchschnitt zahlten die Mieterinnen und Mieter hier jetzt $2,13 \text{ €/m}^2$.

Von 1995 bis 2013 blieben die abgerechneten Betriebskosten bei den brandenburgischen BBU-Mitgliedsunternehmen nahezu stabil. Sie sind nur leicht um gut zwei Prozent ($0,05 \text{ €/m}^2$) gestiegen, obwohl die Preise für Energie und Wasser deutlich angehoben wurden. Bei den Wärmekosten verzeichnete der BBU im Vergleich zu 1995 bei seinen Mitgliedsunternehmen einen marginalen Kostenanstieg um etwa sechs Prozent ($0,06 \text{ €/m}^2$).

Dass die teilweise starken Preiserhöhungen, etwa bei Energie, nicht zu einem deutlicheren Betriebskostenanstieg geführt haben, ist auf den hohen Modernisierungsstand der Wohnungen der BBU-Mitgliedsunternehmen, deren Betriebskostenmanagement sowie sparsameres Verbraucherverhalten der Mieterinnen und Mieter zurückzuführen.

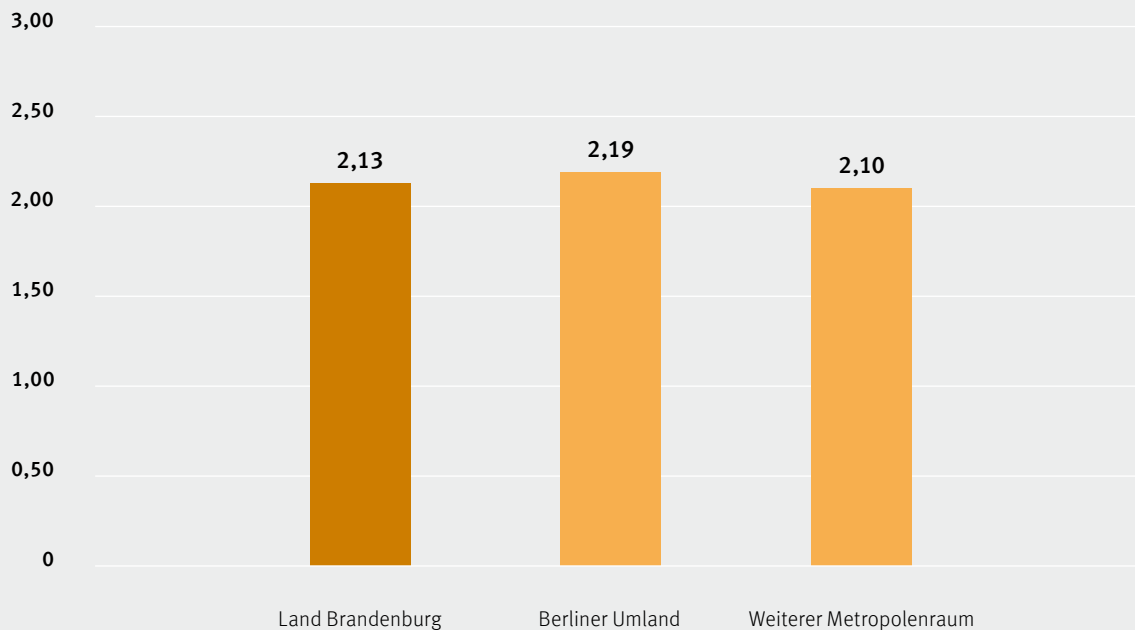
Bei den Positionen Wasser / Abwasser / Niederschlagswasserentgelt (NSW) sowie Müll und Straßenreinigung zeigt der Vergleich zu 1995, dass sich konsequent betriebene Bewirtschaftungsstrategien positiv auswirken. Die Wasserkosten wurden um gut zwölf Prozent ($-0,06 \text{ €/m}^2$) gesenkt. Bei den Positionen Müll und Straßenreinigung erfolgte ein ähnlich starker Rückgang um knapp 22 Prozent ($-0,05 \text{ €/m}^2$).

Die Kosten für Grundsteuer sind im Land Brandenburg mit $0,12 \text{ €/m}^2$ deutlich geringer als in Berlin mit $0,27 \text{ €/m}^2$.

DURCHSCHNITTLICHE ABGERECHNETE BETRIEBSKOSTEN

der Mitgliedsunternehmen des BBU im Land Brandenburg, 2013 (ohne Aufzugskosten)

in €/m² Wohnfläche monatlich



Quelle: BBU-Betriebskostendatenbank (Stand der Auswertung: 2015)

©BBU

Mehr als zwei Drittel der Wohnungen modernisiert

Im Land Brandenburg sind mittlerweile mehr als 70 Prozent der Wohnungen von BBU-Mitgliedsunternehmen vollständig und mehr als 20 Prozent teilweise modernisiert. Die Wohnungsunternehmen haben seit 1991 über sieben Milliarden Euro in Wohnungsmodernisierungen investiert. Ohne diese Investitionen wären die Betriebskosten deutlich höher.

Durch diese hohen Investitionen sind die CO₂-Emissionen im Wohnungsbestand der BBU-Mitgliedsunternehmen im Land Brandenburg seit 1990 um rund 73 Prozent gesenkt worden. Der Energieverbrauch sank um gut 47 Prozent.

Bei den jetzt laufenden Abrechnungen für das Jahr 2014 geht der BBU auf Grundlage erster Auswertungen von einem moderaten Anstieg der Betriebskosten um knapp ein Prozent auf dann durchschnittlich 2,15 €/m² aus.

Die abgerechneten Betriebskosten im Berliner Umland

Die abgerechneten Betriebskosten für das Jahr 2013 sind in Wohnungen im Berliner Umland bei den BBU-Mitgliedsunternehmen um rund sechs Prozent (0,12 €/m²) gestiegen. Im Durchschnitt zahlten die Mieterinnen und Mieter hier jetzt 2,19 €/m².

Von 2009 bis 2013 sind die Betriebskosten bei den BBU-Mitgliedsunternehmen nahezu stabil geblieben. Auch die Wärmekosten blieben im Vergleich zu 2009 stabil.

Die abgerechneten Betriebskosten im weiteren Metropolenraum

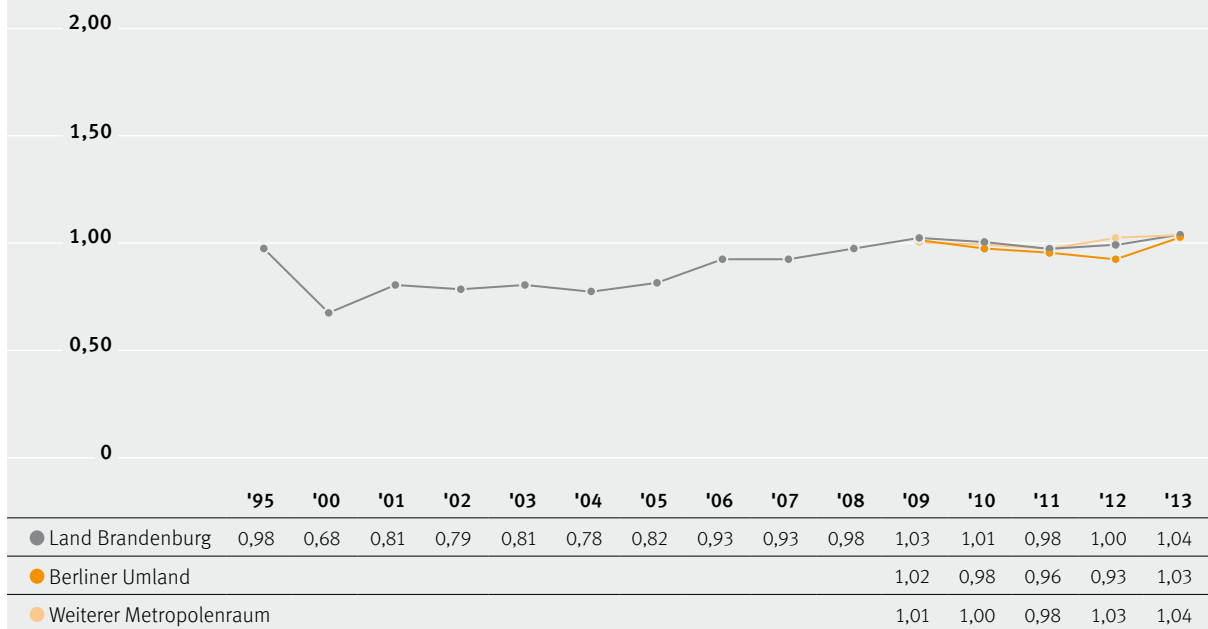
Im weiteren Metropolenraum sind die kalten Betriebskosten deutlich niedriger, die Wärmekosten etwas höher als im Berliner Umland.

Die abgerechneten Betriebskosten für das Jahr 2013 lagen in Wohnungen im weiteren Metropolenraum bei den BBU-Mitgliedsunternehmen im Durchschnitt bei 2,10 €/m².

Von 2009 bis 2013 sind die Betriebskosten bei den BBU-Mitgliedsunternehmen um ein Prozent (0,02 €/m²) gestiegen.

MITTELWERTE DER UNTERNEHMENS DURCHSCHNITTLICHEN WARMEN BETRIEBSKOSTEN
der Mitgliedsunternehmen des BBU im Land Brandenburg, 1995 bis 2013

in €/m² Wohnfläche monatlich

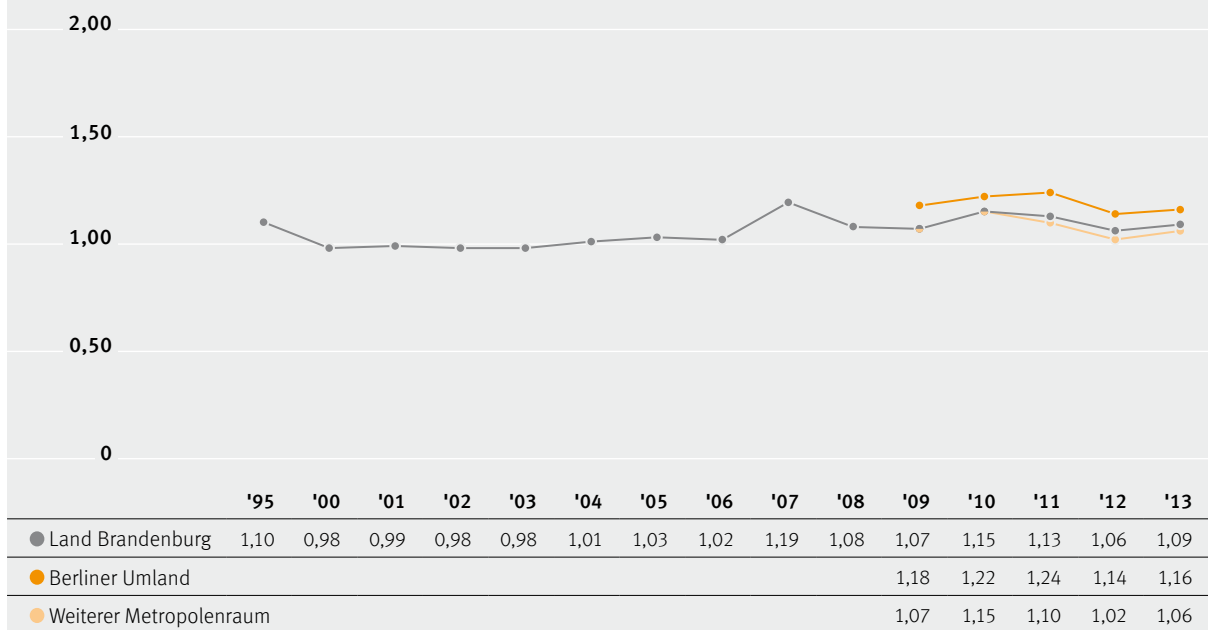


Quelle: BBU-Betriebskostendatenbank (Stand der Auswertung: August 2015)

©BBU

MITTELWERTE DER UNTERNEHMENS DURCHSCHNITTLICHEN KALTEN BETRIEBSKOSTEN
der Mitgliedsunternehmen des BBU im Land Brandenburg, 1995 bis 2013 (ohne Aufzugkosten)

in €/m² Wohnfläche monatlich



Quelle: BBU-Betriebskostendatenbank (Stand der Auswertung: August 2015)

©BBU

MITTELWERTE DER GESAMTEN UNTERNEHMENS DURCHSCHNITTLICHEN BETRIEBSKOSTEN
 der Mitgliedsunternehmen des BBU im Land Brandenburg, 1995 bis 2013 (ohne Aufzugskosten)

in €/m² Wohnfläche monatlich

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

'95 '00 '01 '02 '03 '04 '05 '06 '07 '08 '09 '10 '11 '12 '13

● Land Brandenburg	2,08	1,66	1,80	1,77	1,79	1,79	1,85	1,95	2,12	2,06	2,10	2,16	2,11	2,06	2,13
● Berliner Umland											2,20	2,20	2,20	2,07	2,19
● Weiterer Metropolitanraum											2,08	2,15	2,08	2,05	2,10

Quelle: BBU-Betriebskostendatenbank (Stand der Auswertung: August 2015)

© BBU

Fazit

Die Mietentwicklung bei den Mitgliedsunternehmen des BBU im Land Brandenburg bewegte sich in den vergangenen Jahren im Einklang mit der allgemeinen Inflationsrate. Während die Nettokaltmieten bei den Wohnungsunternehmen gemäß Jahresstatistik des BBU zwischen 2003 und 2014 nominal um 18,0 Prozent stiegen, kletterte der Brandenburger Verbraucherpreisindex um 18,3 Prozent.

Auch im Jahr 2014 entwickelten sich die Mieten bei den Mitgliedsunternehmen des BBU im Land Brandenburg moderat. Im Vergleich zum Vorjahr stiegen die Bestandsmieten durchschnittlich um 2,1 Prozent auf 4,79 €/m² nettokalt im Dezember 2014. Selbst im Berliner Umland bewegte sich die Mietentwicklung mit einem Plus von 2,0 Prozent nur auf Höhe des Brandenburger Durchschnitts. Die Mietsteigerung war damit auch 2014 niedriger als bei den Berliner Wohnungsunternehmen mit einer Steigerungsrate von 2,5 Prozent. Dabei wiesen die durchschnittlichen Nettokaltmieten eine große regionale Spanne auf. Zum Stichtag 31. Dezember 2014 reichte sie von 4,22 €/m² in der Prignitz bis zu 5,62 €/m² in Potsdam-Mittelmark.

Die höchsten durchschnittlichen Nettokaltmieten von mehr als 5,00 €/m² wurden mit Ausnahme von Eberswalde (5,18 €/m²) ausschließlich für an Berlin angrenzende Gemeinden ermittelt. Dazu zählen erneut die Städte Teltow (5,85 €/m²), Wildau (5,77 €/m²), Falkensee (5,63 €/m²) und Potsdam (5,45 €/m²). Dementsprechend war die durchschnittliche Nettokaltmiete im Bestand der Mitgliedsunternehmen des BBU im Berliner Umland (5,21 €/m²) auch im Dezember 2014 weiterhin merklich höher als im weiteren Metropolitanraum (4,60 €/m²).

Die Mietentwicklung auf Ebene der 46 erfassten Orte des Landes Brandenburg wies im Jahr 2014 erneut eine große Spanne auf. Die durchschnittlichen Steigerungsraten im Bestand der Mitgliedsunternehmen des BBU reichten von 0,2 Prozent in Werder (Havel), Wittenberge und Wittstock/Dosse bis zu 3,1 Prozent in Premnitz.

Auch beim Abschluss von Neuverträgen zeigten sich die Disparitäten zwischen Berliner Umland und weiterem Metropolitanraum. Die Neuvertragsmieten lagen im Jahr 2014 bei den Mitgliedsunternehmen des BBU landesweit bei durchschnittlich 5,24 €/m². Das sind 2,6 % mehr als im Vorjahr. Die Mietpreisstruktur bei Neuvertragsabschlüssen im Berliner Umland wird dabei weiterhin stark vom Berliner Niveau geprägt. Im Berliner Umland, auf das etwa ein Drittel der Neuvertragsabschlüsse im Jahr 2014 entfällt, stiegen die Neuvertragsmieten mit einem Plus von 3,7 Prozent gegenüber dem Vorjahr mehr als doppelt so stark wie im weiteren Metropolitanraum (+1,4 %).

Auch der Mietpreis bei Neuvertragsabschlüssen lag in den Beständen der Mitgliedsunternehmen des BBU im Berliner Umland mit durchschnittlich 5,88 €/m² deutlich über dem Wert im weiteren Metropolitanraum (4,93 €/m²). Hier spiegelt sich die unterschiedliche Nachfragesituation auf den beiden Teilmärkten wider. Während im Berliner Umland die Wohnungsnachfrage steigt und gleichzeitig das Wohnungsangebot weiter sinkt, sind viele Gebiete des weiteren Metropolitanraums nach wie vor von hohen Leerständen betroffen.

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

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



IV.4 Umsatz- und Preisentwicklung bei Immobilienverkäufen und Baulandpreisen

Deutliche Steigerungen sowohl beim Geldumsatz als auch beim Flächenumsatz auf dem Grundstückmarkt im Land Brandenburg

Der Grundstückmarkt in Brandenburg 2014 ist von einem kräftigen Wachstum beim Flächen- und Geldumsatz geprägt. Zu diesem Ergebnis kommt der Grundstücksmarktbericht 2014 für das Land Brandenburg¹.

Der Geldumsatz beim Verkauf von Wohnungen, Bauland oder Landwirtschaftsflächen erhöhte sich im Vergleich der Jahre 2013 und 2014 um fast ein Viertel auf 4,16 Milliarden Euro. Der Flächenumsatz wuchs im Vergleichszeitraum um 18 Prozent auf 52.504 Hektar. Allerdings verzeichnete die Zahl der Kaufverträge mit 35.000 nur einen geringen Zuwachs von vier Prozent.

Die Gesamtumsatzzahlen des Grundstücksmarktes Brandenburg enthalten landestypisch einen großen Anteil von land- und forstwirtschaftlich genutzten Grundstücken. In diesem Segment war im Jahr 2014 ein besonders starkes Wachstum zu verzeichnen. Zwar blieb die Zahl der Kaufverträge annähernd stabil, dafür stieg die verkaufte Fläche um 21 Prozent und der Geldumsatz erhöhte sich um 63 Prozent. Dies hatte insgesamt einen deutlichen Einfluss auf das Gesamtergebnis des Landes.

Der Umsatz von Wohnimmobilien (Wohnbaulandgrundstücke, bebaute Grundstücke und Eigentumswohnungen) entwickelte sich in 2014 ebenfalls dynamisch. So wurden auf diesem Markt gegenüber dem Vorjahr 1090 Kaufverträge (6%) mehr erfasst. Der Geldumsatz stieg um 310 Millionen Euro (13%) und der Flächenumsatz um 438 Hektar (17%). Einen grundsätzlichen Hinweis auf weiter gestiegene Preise bei Wohnimmobilien liefern die unterschiedlichen Steigerungsraten bei den Kaufverträgen im Gegensatz zum Geldumsatz.

UMSÄTZE AUF DEM IMMOBILIENMARKT im Land Brandenburg, 2014/2013									
	Kauffälle (Anzahl)			Geldumsatz (Mio. €)			Flächenumsatz (Hektar)		
	2014	2013	Veränd.	2014	2013	Veränd.	2014	2013	Veränd.
Grundstücksmarkt insgesamt ¹	35.000	33.559	4%	4.164	3.354	24%	52.504	44.666	18%
Wohnimmobilienmarkt insgesamt ²	20.402	19.312	6%	2.621	2.311	13%	3.036	2.598	17%
Grundstücke unbebaut	8.868	8.513	4%	558	470	19%	1.505	1.329	13%
davon Wohnbauland ³	7.829	7.539	4%	440	408	8%	963	863	12%
Grundstücke bebaut	12.505	11.931	5%	2.744	2.207	24%	3.620	3.371	7%
davon Wohnbebauung ⁴	9.383	8.918	5%	1.726	1.483	16%	2.073	1.735	19%
Wohnungs- und Teileigentum insgesamt	3.466	3.074	13%	481	432	11%	–	–	–
davon Eigentumswohnungen ⁵	3.190	2.855	12%	455	420	8%	–	–	–

¹ beinhaltet auch land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen ² der im Vergleich zu Berlin relativ geringe Anteil des Wohnimmobilienmarktes am Gesamtmarkt ist auf den hohen Anteil land- und forstwirtschaftlicher Flächen in Brandenburg zurückzuführen ³ beinhaltet nur Wohnbauland (ohne Gewerbebauland, Gemeinbedarfsflächen, land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen, Betriebs- und Geschäftsgrundstücke) ⁴ beinhaltet nur Wohnbebauung (ohne Wochenendhäuser, Geschäfts- und Verwaltungsgebäude, Gewerbe- und sonstige Gebäude) ⁵ beinhaltet nur Wohneigentum (ohne Teileigentum), ohne Paketverkäufe

Quelle: Grundstücksmarktbericht des Landes Brandenburg 2014, eigene Berechnungen © BBU

¹ Grundstücksmarktbericht für das Land Brandenburg 2014, Oberer Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Land Brandenburg, Juni 2015

Baulandpreise für unbebautes Wohnbauland und Bodenrichtwerte

Steigende Umsätze beim individuellen Wohnbauland prägen Entwicklung

Im Jahr 2014 wurden in Brandenburg insgesamt 8.868 Kaufverträge für unbebaute Bauflächen abgeschlossen. Der Flächenumsatz betrug dabei 1.505 Hektar, der Geldumsatz 558 Millionen Euro. Innerhalb dieses Marktes sind die Bauflächen für den individuellen Wohnungsbau und Mehrfamilienhäuser von besonderer Bedeutung. Mit 88 Prozent der

Kaufverträge, 79 Prozent des Geld- sowie 64 Prozent des Flächenumsatzes wird die große Bedeutung dieses Segments für die Entwicklung innerhalb des Teilmarktes deutlich.

Nach einem leichten Rückgang in 2013 (-2%) weist die Zahl der Kaufverträge von Wohnbaulandgrundstücken in 2014 nunmehr wieder einen leichten Anstieg von vier Prozent gegenüber dem Vorjahr auf. Eine entsprechende Entwicklung zeigt sich auch beim Flächenumsatz. Nach einem Rückgang von fünf Prozent im vorherigen Berichtszeitraum stieg er in 2014 wieder um zwölf Prozent auf 963 Hektar. Der Geldumsatz erhöhte sich um acht Prozent auf 440 Millionen Euro.

UMSÄTZE FÜR DEN TEILMARKT UNBEBAUTES WOHNBAULAND im Land Brandenburg, 2014/2013									
	Kauffälle (Anzahl)			Geldumsatz (Mio. €)			Flächenumsatz (Hektar)		
	2014	2013	Veränd.	2014	2013	Veränd.	2014	2013	Veränd.
Individueller Wohnungsbau ¹	7.182	6.944	3%	380	340	12%	843	744	13%
Geschosswohnungsbau ²	647	595	9%	60	68	-12%	120	119	1%
Insgesamt	7.829	7.539	4%	440	408	8%	963	863	12%

¹ Bauland in Wohngebieten der offenen Bauweise
² Bauland für Mehrfamilienhäuser

Quelle: Grundstücksmarktbericht des Landes Brandenburg 2014 ©BBU

Der insgesamt positive Trend in diesem Segment wird durch die stark gestiegenen Umsatzentwicklungen bei den Baugrundstücken für den individuellen Wohnungsbau geprägt. Trotz eines verhaltenen Anstiegs der Kaufverträge stieg der Flächenumsatz deutlich auf 843 Hektar und der Geldumsatz auf 380 Millionen Euro. Dies bedeutet die höchsten Werte in den vergangenen fünf Jahren. Trotz einer verhaltenen Entwicklung beim Flächenumsatz und einer rückläufigen Entwicklung beim Geldumsatz entwickelte sich der Geschosswohnungsbau in diesem Teilmarkt im Vergleich der letzten fünf Jahre auf hohem Niveau weiter.

Für baureifes Wohnbauland wurde im Landesdurchschnitt 70 €/m² gezahlt. Zwischen Wohnbauland im Berliner Umland und im weiteren Metropolenraum ergibt sich ein Preisverhältnis von 2,6:1. Für Potsdam wurden durchschnittlich die höchsten Bodenpreise mit einer Spanne von 77 €/m² bis

633 €/m² gezahlt. In den kreisfreien Städten (ohne Potsdam) lagen diese Preise im Durchschnitt zwischen elf €/m² und 165 €/m².

Dem Anstieg der Bodenpreise für baureifes individuelles Bauland um 4,2 Prozent auf 75 €/m² steht ein Rückgang von 19 Prozent auf 63 €/m² für Geschosswohnbauland gegenüber. Allerdings wird diese Entwicklung durch den Potsdamer Markt entscheidend geprägt. Durch die Lage der verkauften Baugrundstücke für baureifes Geschosswohnbauland im Jahr 2014 ging der Durchschnittspreis in der Stadt deutlich zurück, was wiederum merkbare Auswirkungen auf den Durchschnittspreis für das Land Brandenburg hatte. In den übrigen Teilräumen ist demgegenüber ein leichter Anstieg des Bodenpreisniveaus für baureifes Geschosswohnbauland zu verzeichnen. Dabei weist das Berliner Umland (ohne Potsdam) mit acht Prozent die höchste Steigerungsrate auf.

² Hierbei ist zu berücksichtigen, dass der Anstieg im Vorjahr mit über 33 Prozent überdurchschnittlich stark ausfiel.

Spannen bei Bodenrichtwerten bleiben

Bei den Bodenrichtwerten wurden zum Stichtag 31. Dezember 2014 wieder Spitzenwerte in Kleinmachnow (430 €/m²), Teltow und in Zeuthen (250 €/m²) verzeichnet. Dem steht in den ländlichen Gebieten der Landkreise Elbe-Elster, Prignitz und Uckermark ein überwiegend niedriges Richtwertniveau mit Werten um zehn €/m² gegenüber. Damit weisen die Bodenrichtwerte, wie auch in den Vorjahren, eine große Spanne auf.

Auch Brandenburgs Gemeinden am Stadtrand zu Berlin zeigen im Mittel deutlich höhere Bodenrichtwerte zwischen 80 €/m² und 160 €/m². Trotz beiderseitiger Erhöhungen ist laut Grundstücksmarktbericht 2014 im Bereich Stadtgrenze Berlin zu Brandenburg eine weiter fortschreitende Angleichung in den Bodenrichtwerten erkennbar.

BODENRICHTWERTE UND BAULANDPREISE NACH ART DER BEBAUUNG im Land Brandenburg, 2014/2013						
Art der Bebauung	Lage	Bodenpreise ¹ €/m ²			Baulandpreise ¹⁺² €/m ²	
		2014	2013		2014	2013
Individueller Wohnungsbau	Berliner Umland (ohne Potsdam)	93	86	Offene Bauweise	74	75
	Potsdam	230	211			
	Weiterer Metropolitanraum (ohne kreisfreie Städte)	36	36			
	Kreisfreie Städte (ohne Potsdam)	57	59			
	Land Brandenburg	75	72			
Geschosswohnbauland	Berliner Umland (ohne Potsdam)	83	77	Geschlossene Bauweise	165	193
	Potsdam	277	413			
	Weiterer Metropolitanraum (ohne kreisfreie Städte)	39	38			
	Kreisfreie Städte (ohne Potsdam)	90	87			
	Land Brandenburg	63	78			
¹ baureifes Wohnbauland						
Quellen: Grundstücksmarktbericht des Landes Brandenburg 2014, ² Amt für Statistik Berlin-Brandenburg 2014, eigene Berechnungen						
© BBU						

**Umsatz- und Preisentwicklung
für bebaute Wohngrundstücke**

Reihen- und Doppelhäuser weniger nachgefragt

Auf dem Grundstücksteilmarkt der bebauten Grundstücke, einschließlich Gewerbe- und Bürogebäude sowie sonstiger Gebäude, wurden 12.505 Kaufverträge (+5% zum Vorjahr) mit einer Grundstücksfläche von insgesamt 3.620 Hektar (+7%) und einem Geldumsatz von 2.744 Millionen Euro (+24%) registriert.

Innerhalb dieses Marktes nehmen bebaute Wohngrundstücke mit einem Anteil von 75 Prozent an den Kaufverträgen, sowie 57 Prozent am Flächen- und 62 Prozent am Geldumsatz eine besondere Stellung ein. Die Anzahl der Kaufverträge erhöhte sich auch hier um fünf Prozent.

Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser waren auch im Jahr 2014 mit insgesamt 6.233 abgeschlossenen Kaufverträgen die gefragtesten bebauten Objekte (darunter 367 Kaufverträge für Zweifamilienhäuser). Dem folgen Verkäufe von Reihenhäusern und Doppelhaushälften mit 1.935 Kaufverträgen (darunter 1.234 Kaufverträge für Doppelhaushälften).

Im Segment der Ein- und Zweifamilienhäuser entwickelte sich der Markt mit einem Plus von sieben Prozent bei den Kaufverträgen, zwölf Prozent beim Geldumsatz und 16 Prozent beim Flächenumsatz steigend. Leicht rückläufig zeigte sich der Markt bei den Reihenhäusern und Doppelhaushälften.

UMSÄTZE FÜR DEN TEILMARKT BEBAUTE WOHNGRUNDSTÜCKE									
im Land Brandenburg, 2014/2013									
	Kauffälle (Anzahl)			Geldumsatz (Mio. €)			Flächenumsatz (Hektar)		
	2014	2013	Veränd.	2014	2013	Veränd.	2014	2013	Veränd.
Individueller Wohnungsbau gesamt	8.168	7.809	5%	1.190	1.104	8%	1.324	1.168	13%
freistehende Ein- / Zwei- familienhäuser	6.233	5.836	7%	936	833	12%	1.186	1.020	16%
Reihen- / Doppelhäuser	1.935	1.973	-2%	254	271	-6%	138	148	-7%
Geschosswohnungsbau gesamt	1.215	1.109	10%	536	379	41%	749	567	32%
Mehrfamilienhäuser	819	769	7%	502	352	43%	280	203	38%
Bauernhäuser	396	340	16%	34	27	26%	469	364	29%
Insgesamt	9.383	8.918	5%	1.726	1.483	16%	2.073	1.735	19%

Quelle: Grundstücksmarktbericht des Landes Brandenburg 2014 ©BBU

Bebaute Grundstücke sind mit einem oder mehreren Gebäuden bebaut, die in der Regel den Gesamtkaufpreis maßgeblich bestimmen. Die Durchschnittspreise werden dabei einschließlich Grundstück ausgewertet. Die so ermittelten durchschnittlichen Gesamtkaufpreise sind im Land Brandenburg 2014 im Mittel um mehr als fünf Prozent angestiegen. Dabei erhöhte sich der Preis für Ein- bzw. Zweifamilienhausgrundstücke, ohne Berücksichtigung des Baujahres und des Bauzustandes im Landesschnitt auf 164.200 Euro (Vorjahr 153.600 €). Der durchschnittliche Kaufpreis für ein Reihenhäuser oder eine Doppelhaushälfte stieg auf 143.800 Euro (+5% gegenüber 2013), darunter für ein Reihenhäuser auf 155.000 Euro (+8%) und für eine Doppelhaushälfte auf 138.000 Euro (+3%). Insgesamt sind die regionalen Spannen weiterhin beachtlich. Mit 450.800 Euro für ein Ein- / Zweifamilienhaus bzw. 312.100 Euro für ein Reihenhäuser / Doppelhaushälfte werden im Durchschnitt in Potsdam die höchsten Gesamtverkaufspreise erzielt. Dem stehen zum Beispiel Preise für ein Ein-/Zweifamilienhaus von 54.400 Euro oder für ein Reihenhäuser/Doppelhaushälfte von 46.200 Euro im Landkreis Elbe-Elster gegenüber.

Deutlicher als die Gesamtkaufpreise geben die Wohnflächenpreise das Preisniveau der freistehenden Ein- und Zweifamilienhäuser wieder. Hier zeigen sich differenzierte Entwicklungen. Während die Wohnflächenpreise für Ein- und Zweifamilienhäuser in Potsdam gegenüber 2013 weit überdurchschnittlich um 20 Prozent auf 2.576 €/m² anstiegen, stagnierte im selben Segment die Entwicklung im weiteren Metropolitanraum (ohne kreisfreie Städte). Hier konnten lediglich Wohnflächenpreise von 889 €/m² (Vorjahr 887 €/m²) erzielt werden. Die Preise für Reihenhäuser entwickelten sich mit -5 Prozent leicht rückläufig von 727 €/m² (2013) auf 690 €/m² (2014). Demgegenüber stiegen die hierzu vergleichbaren Preise im Berliner Umland (einschließlich der Stadt Potsdam) überdurchschnittlich an.

PREISENTWICKLUNG BEI INDIVIDUELL BEBAUTEN GRUNDSTÜCKEN im Land Brandenburg, 2014/2013, (Ø) Wohnflächenpreis €/m ²									
Lage	Freistehende Ein- / Zweifamilienhäuser			Reihenhäuser			Doppelhaushälften		
	2014	2013	Veränd.	2014	2013	Veränd.	2014	2013	Veränd.
Berliner Umland (ohne Potsdam)	1.787	1.652	8%	1.643	1.415	16%	1.667	1.562	7%
Potsdam ¹	2.576	2.148	20%	2.459	2.100	17%	2.112	2.166	-2%
Weiterer Metropolitanraum (ohne kreisfreie Städte)	889	887	0%	690	727	-5%	780	714	9%
Kreisfreie Städte (ohne Potsdam)	1.199	1.173	2%	1.139	999	14%	1.136	1.080	5%
Land Brandenburg	1.401	1.348	4%	1.438	1.312	10%	1.330	1.314	1%

Angaben beziehen sich auf auswertbare Kaufverträge
¹ inklusive Villengrundstücke

Quelle: Grundstücksmarktbericht des Landes Brandenburg 2014, eigene Berechnungen © BBU

Grundstücksmarkt für Mehrfamilienhäuser mit deutlichen Umsatzsteigerungen

Der Grundstücksteilmarkt der Mehrfamilienhäuser trug 2014 mit sieben Prozent am Marktgeschehen der bebauten Grundstücke bei. Mit 819 abgeschlossenen Kaufverträgen wurden insgesamt 280 Hektar Grundstücksfläche und 502 Millionen Euro umgesetzt. Während die Zahl der Kaufverträge gegenüber 2013 mit sieben Prozent lediglich moderat anstieg,

erhöhte sich im gleichen Zeitraum der Flächenumsatz um 38 Prozent und noch deutlicher der Geldumsatz mit 43 Prozent. Insgesamt dominiert mit einem Geldumsatz von 157 Millionen weiterhin die Stadt Potsdam. Allerdings entwickelten sich gegenüber dem Vorjahr auch die Geldumsätze in den kreisfreien Städten Brandenburg an der Havel von zehn Millionen auf 85 Millionen Euro und Cottbus von neun Millionen auf 45 Millionen Euro weit überdurchschnittlich. Ein wesentlicher Grund ist dabei insbesondere in der Steigerung der Verkaufsfälle in der Preiskategorie über eine Million Euro zu sehen.

MEHRFAMILIENHÄUSER					
Preisniveau im Land Brandenburg, nach Baualter, 2014					
Lage	Anzahl Kauffälle	Bau- altersklasse	(Ø) Wohnfläche m ²	(Ø) Wohnflächenpreis €/m ²	(Ø) Gesamtkaufpreis €
Land Brandenburg	353	< 1949	459	607	217.400
	45	1949 – 1990	1.544	441	648.000
	38	1991 – 2011	823	1.226	831.100
	1*	>= 2012			
Berliner Umland (ohne Potsdam)	77	< 1949	324	776	225.500
	7	1949 – 1990	948	560	491.900
	25	1991 – 2011	746	1.343	925.000
		>= 2012			
Potsdam	16	< 1949	601	1.489	880.800
	1*	1949 – 1990			
	4	1991 – 2011	260	1.805	475.500
	1*	>= 2012			
Weiterer Metropolenraum (ohne kreisfreie Städte)	212	< 1949	466	411	149.700
	33	1949 – 1990	834	396	346.700
	5	1991 – 2011	1.523	570	714.700
		>= 2012			
Kreisfreie Städte (ohne Potsdam)	48	< 1949	533	663	282.100
	4	1949 – 1990	10.000	464	3.406.900
	4	1991 – 2011	934	824	745.900
		>= 2012			

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 2014 ©BBU

Umsatz- und Preisentwicklung für Wohnungseigentum

Erstverkäufe von Eigentumswohnungen ziehen weiter an

Insgesamt wurden 2014 im Land Brandenburg 3.466 Kaufverträge für das Wohnungs- und Teileigentum mit einem Geldumsatz von rund 481 Millionen Euro abgeschlossen. Mit 92 Prozent aller Kauffälle wird der Markt vom Erst- und Weiterverkauf von Eigentumswohnungen geprägt. Gegenüber 2013 bedeutet dies einen Anstieg um zwölf Prozent. Verkäufe mit Teileigentum hatten mit 276 Kaufverträgen und mit einem Geldumsatz von rund 26 Millionen Euro einen geringen Teil am Gesamtumsatz. Der Durchschnittspreis für Eigentumswohnungen im Land Brandenburg wird weiterhin stark vom hohen Preisniveau in der Landeshauptstadt Potsdam beeinflusst.

Von den 3.190 Verkäufen von Wohneigentum wurden 866 Eigentumswohnungen erstmalig veräußert. Dies bedeutet einen Anteil von 27 Prozent und eine Erhöhung um 14 Prozent gegenüber 2013. Rund 87 Prozent dieser Verträge betrafen Verkäufe von Eigentumswohnungen in Mehrfamilienhäusern. Der Schwerpunkt der Verkäufe lag weiterhin in der Stadt Potsdam, in der 285 Wohnungen verkauft wurden. Die Stadt Potsdam weist einen Anteil an den Erstverkäufen im Land Brandenburg von 33 Prozent, das Berliner Umland von 43 Prozent, der weitere Metropolitanraum von 13 Prozent und die kreisfreien Städte von elf Prozent auf.

Auf dem Teilmarkt der Weiterveräußerung von Eigentumswohnungen wurden 2.324 Weiterverkäufe registriert. Das entspricht 73 Prozent aller Kauffälle des Segments Eigentumswohnungen. Die Anzahl der Kaufverträge erhöhte sich um elf Prozent gegenüber dem Vorjahr. Der Geldumsatz erreichte das Vorjahresniveau. 81 Prozent der Weiterveräußerungen (1.889 Kaufverträge) betrafen Wohnungen in Mehrfamilienhäusern.

UMSÄTZE FÜR DEN TEILMARKT EIGENTUMSWOHNUNGEN im Land Brandenburg, nach Verkaufszeitpunkt

	Kauffälle (Anzahl)			Geldumsatz (Mio. €)		
	2014	2013	Veränd.	2014	2013	Veränd.
Erstverkäufe	866	757	14%	201	168	20%
Weiterverkäufe	2.324	2.098	11%	254	252	1%
Insgesamt	3.190	2.855	12%	455	420	8%

Quelle: Grundstücksmarktbericht des Landes Brandenburg 2014

© BBU

Im Landesdurchschnitt kostete 2014 eine erstverkaufte Eigentumswohnung 237.100 Euro. Dabei wurden im Berliner Umland 206.800 Euro, in der Stadt Potsdam 321.800 Euro, im weiteren Metropolenraum 121.500 Euro und in den kreisfreien Städten 178.700 Euro erzielt.

Insgesamt sind die durchschnittlichen Kaufpreise der weiterveräußerten Eigentumswohnungen im Land Brandenburg gegenüber den entsprechenden Erstverkäufen um 135.800 Euro geringer. Im Landesdurchschnitt kostete eine weiterveräußerte Eigentumswohnung 101.300 Euro, im Berliner Umland 104.700 Euro, in der Stadt Potsdam 118.300 Euro, im weiteren Metropolenraum 64.200 Euro und in den kreisfreien Städten 96.300 Euro. In der Stadt Potsdam betrug der Anteil an Weiterveräußerungen von Eigentumswohnungen 20 Prozent, im Berliner Umland 56 Prozent, im weiteren Metropolenraum 19 Prozent und in den kreisfreien Städten fünf Prozent.

Die durchschnittliche Wohnfläche betrug im Landesdurchschnitt bei erstverkauften Eigentumswohnungen 88 m², bei Weiterveräußerungen 75 m². Der Wohnflächenpreisindex (2010=100) entwickelte sich landesweit im Zeitraum 2005 bis 2014 für den Erstverkauf von 82 auf 130 und den Weiterverkauf von 102 auf 120.

PREISENTWICKLUNG BEI EIGENTUMSWOHNUNGEN NACH LAGE im Land Brandenburg, 2014/2013, (Ø) Wohnflächenpreise €/m ²						
Lage	Erstverkäufe			Weiterverkäufe		
	2014	2013	Veränd.	2014	2013	Veränd.
Berliner Umland (ohne Potsdam)	2.520	2.351	7%	1.346	1.326	2%
Potsdam	3.560	3.399	5%	1.639	1.604	2%
Weiterer Metropolenraum (ohne kreisfreie Städte)	1.560	1.439	8%	797	830	-4%
Kreisfreie Städte (ohne Potsdam)	1.790	1.719	4%	1.054	1.026	3%
Land Brandenburg	2.748	2.614	5%	1.337	1.299	3%
Angaben beziehen sich auf auswertbare Kaufverträge						
Quelle: Grundstücksmarktbericht des Landes Brandenburg 2014, eigene Berechnungen						
©BBU						

Fazit

Der Brandenburger Immobilienmarkt zeigte in 2014 ein spürbares Wachstum. Starke Zuwächse beim Geld- und Flächenumsatz stehen eher geringeren Erhöhungen bei den Verkaufszahlen gegenüber. Dies dokumentiert im Kern zugleich eine steigende Preisentwicklung. Obwohl die Entwicklungen in nahezu allen Segmenten und Räumen positiv verlaufen sind, weisen sie in ihren Ausprägungen jedoch weiterhin deutliche regionale Unterschiede auf. Die Stadt Potsdam nimmt bei den Transaktionen der Wohnimmobilien auch 2014 eine so herausragende Stellung ein, dass sie die Landesergebnisse vielfältig prägt. Auf den regionalen Märkten spielt dagegen die Entfernung zu Berlin grundsätzlich weiterhin die entscheidende Rolle.

Teil V
Systematik des Marktmonitors





V. Systematik des Marktmonitors

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.

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.

Berliner Umland und weiterer Metropolraum

Für welche Gebiete die zuvor genannten Kriterien noch zu treffen, wurde daher 2009 anlässlich der Erarbeitung des LEP B-B erneut überprüft.

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

Das Berliner Umland umfasst den stark mit der Metropole Berlin verflochtenen Raum im Land Brandenburg. Es ist im Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B) als Brandenburger Teil des Stadt-Umland-Zusammenhangs von Berlin und Potsdam ausgewiesen.

Regionale Gliederung

Zum Berliner Umland (Fläche 2.851 km²) gehören neben der Landeshauptstadt Potsdam weitere Brandenburger Gemeinden. Dazu zählen: Ahrensfelde, Altlandsberg, Bernau bei Berlin, Birkenwerder, Blankenfelde-Mahlow, Brieselang, Dallgow-Döberitz, Eichwalde, Erkner, Falkensee, Fredersdorf-Vogelsdorf, Glienicke/Nordbahn, Gosen-Neu Zittau, Großbeeren, Grünheide (Mark), Hennigsdorf, Hohen Neuendorf, Hoppegarten, Kleinmachnow, Königs Wusterhausen, Leegbruch, Ludwigsfelde, Michendorf, Mittenwalde, Mühlenbecker Land, Neuenhagen bei Berlin, Nuthetal, Oberkrämer, Oranienburg, Panketal, Petershagen/Eggersdorf, Potsdam, Rangsdorf, Rüdersdorf bei Berlin, Schulzendorf, Schwielowsee, Schönefeld, Schöneiche bei Berlin, Schönwalde-Glien, Stahnsdorf, Strausberg, Teltow, Velten, Wandlitz, Werder (Havel), Werneuchen, Wildau, Woltersdorf, Wustermark und Zeuthen.

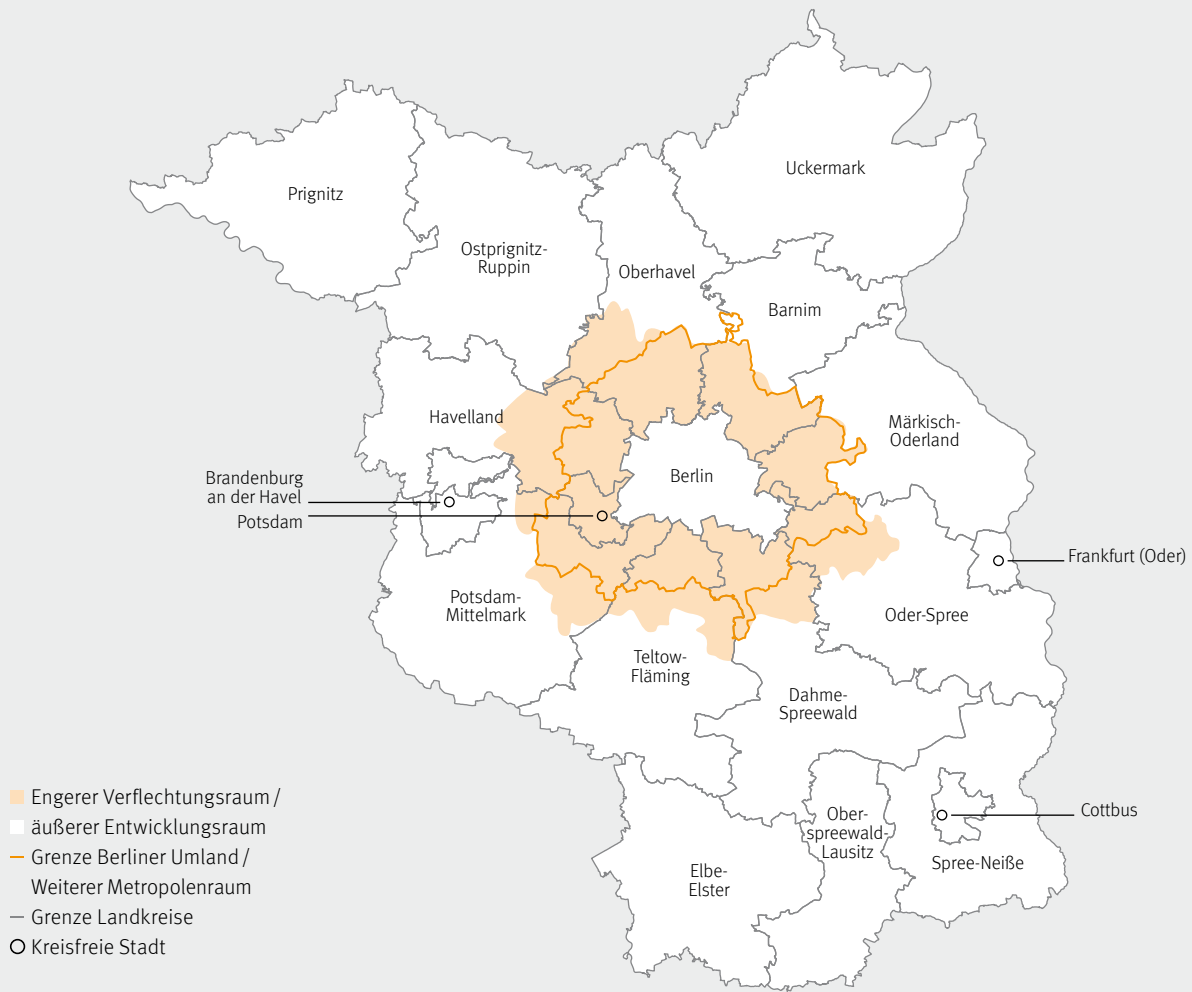
Brandenburger Gemeinden außerhalb des Stadt-Umland-Zusammenhangs Berlin und Potsdam bilden den weiteren Metropolraum.

Berlin und Brandenburg als gemeinsame Metropolregion

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

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

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



Quelle und Grafik: BBU

©BBU

Statistische Methodik der Erhebung der Bestands- und Neuvertragsmieten

Der BBU-Marktmonitor beinhaltet eine auf den jeweiligen Vorjahreszeitraum bezogene Erhebung der Bestands- und Neuvertragsmieten in Berlin und Brandenburg. Die Grundgesamtheit der Erhebung wird gebildet aus allen eigen- und fremdverwalteten Wohneinheiten der BBU-Mitgliedsunternehmen in den beiden Bundesländern. Insofern beziehen sich die Aussagen des Marktmonitors zur Mietenentwicklung in Berlin und im Land Brandenburg ausschließlich auf die Mitgliedsunternehmen des BBU.

Stichtag der Erhebung der Bestandsmieten ist der 31. Dezember des Vorjahres. Die Neuvertragsmieten beziehen sich auf den Zeitraum 1. Januar bis 31. Dezember des Bezugsjahres. Die Grundgesamtheit bestand am 31. Dezember 2014 aus rund einer Million Wohnungen.

Auswahl der zu befragenden Unternehmen

In Berlin werden alle Mitgliedsunternehmen mit mehr als 2.000 Wohnungen sowohl zu Bestands- als auch Neuvertragsmieten befragt. Mitgliedsunternehmen mit mehr als 50 und weniger als 2.000 Wohnungen werden hingegen nur zu Bestandsmieten befragt.

Im Land Brandenburg werden alle Mitgliedsunternehmen mit Beständen in 50 ausgewählten größeren Gemeinden sowohl zu Bestands- als auch Neuvertragsmieten befragt. Dazu zählen die Gemeinden: Angermünde, Bad Freienwalde, Bernau bei Berlin, Brandenburg an der Havel, Calau, Cottbus, Eberswalde, Eisenhüttenstadt, Erkner, Falkensee, Finsterwalde, Forst, Frankfurt (Oder), Fürstenwalde/Spree, Guben, Hennigsdorf, Herzberg (Elster), Jüterbog, Königs Wusterhausen, Kyritz, Lauchhammer, Lübben, Lübbenau, Luckenwalde, Ludwigsfelde, Neuruppin, Oranienburg, Potsdam, Premnitz, Prenzlau, Pritzwalk, Rathenow, Rheinsberg, Rüdersdorf bei Berlin, Schwarzheide, Schwedt/Oder, Seelow, Senftenberg, Spremberg, Strausberg, Teltow, Templin, Velten, Vetschau/Spreewald, Werder (Havel), Wildau, Wittenberge, Wittstock/Dosse, Wriezen und Zehdenick.

Aus Gründen der Anonymisierung der Daten müssen dabei mindestens zwei Unternehmen pro Kommune über Bestände verfügen.

Die übrigen Mitgliedsunternehmen des BBU im Land Brandenburg mit Beständen in 49 weiteren kleineren Gemeinden des Landes Brandenburg werden hingegen nur nach den Bestandsmieten für ihren Gesamtbestand im Land Brandenburg befragt.

Befragung und Plausibilitätsprüfung

Im April 2015 wurden die zuvor genannten Mitgliedsunternehmen schriftlich vom BBU befragt. Eine Beantwortung des Fragebogens war sowohl durch Direkteingabe über das Internet als auch in schriftlicher Form möglich.

Die Daten wurden einer umfangreichen Plausibilitätsprüfung unterzogen. Diese Prüfung dient dem Aufdecken etwaiger Eingabefehler unter Verwendung zuvor definierter Rahmenparameter. Werden diese Parameter über- oder unterschritten, erfolgen Rückfragen bei den Unternehmen. Beispiele für die Prüfung von Rahmenparametern sind das Über- oder Unterschreiten von festgelegten Spannen der Nettokaltmieten in einzelnen Marktsegmenten oder die Überschreitung von festgelegten Obergrenzen bei den Veränderungsdaten der Nettokaltmieten.

Rücklauf, Bereinigung und statistische Auswertung der Daten

Im Rahmen des Marktmonitors 2015 hat der BBU die jährliche Befragung zu den Bestands- und Neuvertragsmieten bei seinen Mitgliedsunternehmen zum siebten Mal auf Ebene der zwölf Berliner Bezirke und für 46 Gemeinden des Landes Brandenburg ausgewertet. Außerdem wurden erstmals Sonderauswertungen für die Brandenburger Landkreise und kreisfreien Städte erstellt.

Mit der diesjährigen Befragung zu den Bestandsmieten wurden Angaben zu rund 880.000 Wohnungen in Berlin und Brandenburg erfasst. Bei den Neuvertragsmieten bezogen sich die Angaben auf knapp 55.000 Wohnungen von Mitgliedsunternehmen des BBU.

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 genaue Vergleichbarkeit der Bestandsmietenentwicklung gegenüber dem Vorjahr zu gewährleisten, werden die fehlenden Angaben zu den Bestandsmieten bei denjenigen Unternehmen, die sich an der Befragung im Vorjahr beteiligt haben, nicht jedoch an der aktuellen, durch vom BBU berechnete Werte ersetzt.

Auf Basis derjenigen Unternehmen, die sich in beiden Jahren an der Umfrage beteiligt haben, wird die durchschnittliche Veränderung der Nettokaltmiete gegenüber dem Vorjahr ermittelt. Diese Berechnung erfolgt differenziert nach Lage (Bezirke in Berlin, Orte in Brandenburg) und Marktsegment. Diese Veränderungsdaten werden dann auf den jeweiligen Vorjahreswert derjenigen Unternehmen angewendet, die sich an der aktuellen Befragung nicht beteiligen konnten.

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. In der Auswertung und zur Darstellung der Spannenwerte bei den Bestandsmieten wird dabei das gewichtete arithmetische Mittel zugrunde gelegt.

Die detaillierten Auswertungen zur Mietenentwicklung in den einzelnen Marktsegmenten auf Ebene der Berliner Bezirke und der Brandenburger Orte und Landkreise finden sich auf der diesem Marktmonitor beiliegenden CD-ROM. Parallel hierzu können die einzelnen Ergebnistabellen im Mitgliederbereich des Internetangebots des BBU heruntergeladen werden.

Anlagen

- Anlage 01 **Bestandsmieten Berlin – Übersicht Bezirke 2014**
Durchschnittliche Nettokaltmieten im Bestand der Mitgliedsunternehmen des BBU im Jahr 2014 – Erhebung des BBU nach Bezirken
- Anlage 02 **Bestandsmieten Berlin – Übersicht Vergleich Bezirke 2014 zu 2013**
Durchschnittliche Nettokaltmieten im Bestand der Mitgliedsunternehmen des BBU im Jahr 2014 – Erhebung des BBU nach Bezirken im Vergleich zu 2013
- Anlage 03 **Bestandsmieten Berlin – Details Bezirke 2014**
Durchschnittliche Nettokaltmieten im Bestand der Mitgliedsunternehmen des BBU im Jahr 2014 – Erhebung des BBU nach Bezirken im Detail
- Anlage 04 **Bestandsmieten Land Brandenburg – Übersicht Orte 2014**
Durchschnittliche Nettokaltmieten im Bestand der Mitgliedsunternehmen des BBU im Jahr 2014 – Erhebung des BBU nach Orten
- Anlage 05 **Bestandsmieten Land Brandenburg – Übersicht Vergleich Orte 2014 zu 2013**
Durchschnittliche Nettokaltmieten im Bestand der Mitgliedsunternehmen des BBU im Jahr 2014 – Erhebung des BBU nach Orten im Vergleich zu 2013
- Anlage 06 **Bestandsmieten Land Brandenburg – Details Orte 2014**
Durchschnittliche Nettokaltmieten im Bestand der Mitgliedsunternehmen des BBU im Jahr 2014 – Erhebung des BBU nach Orten im Detail
- Anlage 07 **Bestandsmieten Land Brandenburg – Übersicht Landkreise 2014**
Durchschnittliche Nettokaltmieten im Bestand der Mitgliedsunternehmen des BBU im Jahr 2014 – Erhebung des BBU nach Landkreisen
- Anlage 08 **Bestandsmieten Land Brandenburg – Übersicht Vergleich Landkreise 2014 zu 2013**
Durchschnittliche Nettokaltmieten im Bestand der Mitgliedsunternehmen des BBU im Jahr 2014 – Erhebung des BBU nach Landkreisen im Vergleich zu 2013
- Anlage 09 **Bestandsmieten Land Brandenburg – Details Landkreise 2014**
Durchschnittliche Nettokaltmieten im Bestand der Mitgliedsunternehmen des BBU im Jahr 2014 – Erhebung des BBU nach Landkreisen im Detail
- Anlage 10 **Neuvertragsmieten Berlin – Übersicht Bezirke 2014**
Nettokaltmieten bei Neuvertragsabschlüssen der Mitgliedsunternehmen des BBU in Berlin im Zeitraum vom 1. Januar 2014 bis zum 31. Dezember 2014 – Erhebung des BBU nach Bezirken
- Anlage 11 **Neuvertragsmieten Berlin – Details Bezirke 2014**
Nettokaltmieten bei Neuvertragsabschlüssen der Mitgliedsunternehmen des BBU in Berlin im Zeitraum vom 1. Januar 2014 bis zum 31. Dezember 2014 – Erhebung des BBU nach Bezirken im Detail
- Anlage 12 **Neuvertragsmieten Land Brandenburg – Übersicht Orte 2014**
Nettokaltmieten bei Neuvertragsabschlüssen der Mitgliedsunternehmen des BBU im Land Brandenburg im Zeitraum vom 1. Januar 2014 bis zum 31. Dezember 2014 – Erhebung des BBU nach Orten
- Anlage 13 **Neuvertragsmieten Land Brandenburg – Details Orte 2014**
Nettokaltmieten bei Neuvertragsabschlüssen der Mitgliedsunternehmen des BBU im Land Brandenburg im Zeitraum vom 1. Januar 2014 bis zum 31. Dezember 2014 – Erhebung des BBU nach Orten im Detail
- Anlage 14 **Neuvertragsmieten Land Brandenburg – Übersicht Landkreise 2014**
Nettokaltmieten bei Neuvertragsabschlüssen der Mitgliedsunternehmen des BBU im Land Brandenburg im Zeitraum vom 1. Januar 2014 bis zum 31. Dezember 2014 – Erhebung des BBU nach Landkreisen
- Anlage 15 **Neuvertragsmieten Land Brandenburg – Details Landkreise 2014**
Nettokaltmieten bei Neuvertragsabschlüssen der Mitgliedsunternehmen des BBU im Land Brandenburg im Zeitraum vom 1. Januar 2014 bis zum 31. Dezember 2014 – Erhebung des BBU nach Landkreisen im Detail

Impressum

Herausgeber

BBU Verband Berlin-Brandenburgischer
Wohnungsunternehmen e. V.
Lentzeallee 107, 14195 Berlin
info@bbu.de
www.bbu.de

Redaktion

Petra Burkhardt
Siegfried Schneider
Patrick Hausmann
RegioKontext GmbH

Publikationsassistenz

Sabine Kelling

Gestaltung und Umsetzung

Alexander Gusek

Druck

DCM Druck Center Meckenheim GmbH

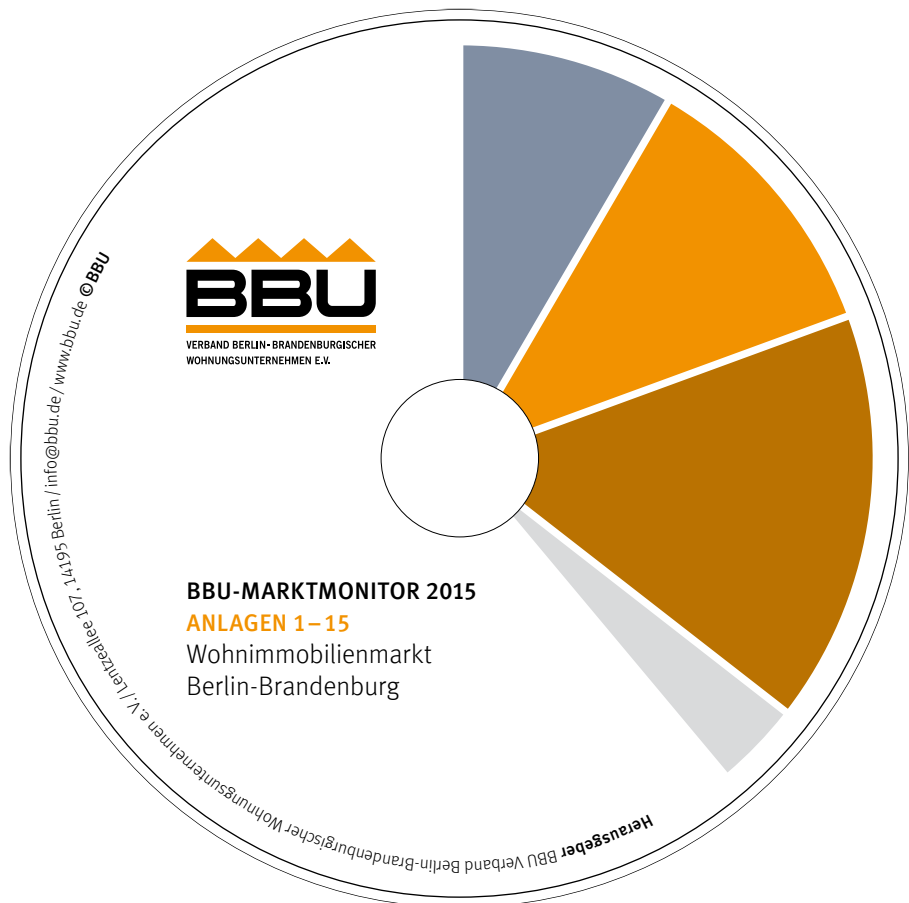
Titelfoto

RegioKontext GmbH

Copyright

Der Nachdruck oder die Vervielfältigung und Verbreitung sind nur mit schriftlicher Genehmigung des Herausgebers gestattet. Kein Teil des Werkes darf in irgendwelcher Form (Fotokopie, Mikroverfilmung, Verwendung in Datenverarbeitungsanlagen oder Programmen) ohne schriftliche Genehmigung des Herausgebers verarbeitet, vervielfältigt oder verbreitet werden.

Berlin, 2. November 2015



Sollte die Daten-CD nicht enthalten sein, wenden Sie sich bitte an Frau Sabine Kelling, (030) 897 81-161.



VERBAND BERLIN - BRANDENBURGISCHER
WOHNUNGSUNTERNEHMEN E.V.

BBU Verband Berlin-Brandenburgischer
Wohnungsunternehmen e.V.
Lentzeallee 107
14195 Berlin
Tel: (030) 897 81-0
Fax: (030) 897 81-249
info@bbu.de
www.bbu.de