

Editorial



Zum elften Mal veröffentlicht der BBU in diesem Jahr seinen Marktmonitor. Neben umfassenden und detaillierten Analysen der Bestandsdaten unserer Mitgliedsunternehmen stellen wir den Entscheidern aus Wohnungswirtschaft und Politik wieder eine Fülle an wohnungsmarktrelevanten Fakten, Analysen und Prognosen zur Verfügung. Damit ist der Marktmonitor ein solides Fundament für Entscheidungen.

Auf umfangreicher Datenbasis belegt der Marktmonitor 2010, dass die Mieten in der Hauptstadtregion günstig bleiben. In keiner anderen deutschen Millionenstadt ist Wohnen so preiswert wie in Berlin. In jedem Bezirk ist hier nach wie vor gutes und günstiges Wohnen möglich – auch das ist ein klares Ergebnis des BBU-Marktmonitors.

Besonders bemerkenswert sind diese positiven Fakten vor dem Hintergrund zweier Entwicklungen. Erstens: In kaum einer anderen Region Deutschlands ist die Wirtschaftskrise so glimpflich verlaufen wie in Berlin und Brandenburg. Entsprechend kräftig ist derzeit auch die konjunkturelle Erholung, die mehr Produktion und mehr Arbeitsplätze bringt. Dass die Mietentwicklung trotz dieser großen Dynamik moderat bleibt, ist ein klares Indiz für einen nach wie vor entspannten Wohnungsmarkt. Zweitens: Der Modernisierungsboom bei den Wohnungsunternehmen hält an. Dass die Mieten trotz einer erneuten Ausweitung der Investitionen um rund sechs Prozent auf 1,2 Milliarden Euro kaum steigen, zeigt die hohe Wirtschaftlichkeit des Handelns der BBU-Mitgliedsunternehmen.

Die im Auftrag des BBU erstellte Wohnungsmarktprognose macht aber auch deutlich, dass mittelfristig über eine Steigerung des Neubaus in Berlin nachgedacht werden muss. Hier wollen die BBU-Mitgliedsunternehmen zusammen mit der Politik nach kreativen Lösungen suchen. In partnerschaftlichem Miteinander müssen innovative Konzepte zur Beantwortung der Frage entwickelt werden: Wie kann die Wohnraumversorgung breiter Bevölkerungsschichten auch in Zukunft sichergestellt werden? Mit umgekehrten Vorzeichen gilt dies - außer im engeren Verflechtungsraum - auch für das Land Brandenburg: Hier müssen sich die Wohnungsunternehmen auf die heranbrandende zweite Leerstandswelle vorbereiten.

Damit gibt auch dieser Marktmonitor wieder Impulse für die wichtige Debatte um die Weiterentwicklung der Wohnungsmärkte Berlins und Brandenburgs. Ich danke den BBU-Mitgliedsunternehmen für ihre Beteiligung und Unterstützung und freue mich auf Anregungen und konstruktive Kritik zur Weiterentwicklung dieses Standardwerks.

Berlin, 16. November 2010

Maren Kern

Inhalt

I. DIE AKTUELLE MARKTLAGE - EIN RESÜMEE	15
II. WOHNIMMOBILIENRELEVANTE ENTWICKLUNGEN, DATEN UND TRENDS	23
II.1. Vom engeren Verflechtungsraum zum Berliner Umland - Die räumliche Definition des Marktmonitors	25
II.2. Bevölkerungs- und Haushaltsentwicklung, Wanderungen	28
II.2.1. Die Bevölkerungsentwicklung in Berlin und Brandenburg	28
II.2.2. Die Haushaltsentwicklung in Berlin und Brandenburg	35
II.2.2.1. Berlin	35
II.2.2.2 Land Brandenburg	36
II.2.3. Wanderungen in Berlin und Brandenburg	37
II.2.3.1. Berlin	37
II.2.3.2. Land Brandenburg	40
II.2.4. Bevölkerungsprognosen für Berlin und Brandenburg bis 2030	43
II.2.4.1. Berlin	43
II.2.4.2. Land Brandenburg	46
II.3. Haushaltsstrukturen, Kaufkraft und Verbraucherpreise	51
II.3.1. GfK Haushaltsstrukturdaten	51
II.3.2. GfK Kaufkraft	55
II.3.3. Entwicklung der Verbraucherpreise	58
II.3.3.1. Berlin	59
II.3.3.2. Land Brandenburg	60
II.4. Wohnungsbestand und Investitionen	62
II.4.1. Die Entwicklung des Wohnungsbestandes	62
II.4.2. Investitionsentwicklung	66
II.4.2.1. Baugenehmigungen und Baufertigstellungen	66

a) Berlin.....	66
b) Land Brandenburg	68
II.4.2.2. Bestandsinvestitionen der Mitgliedsunternehmen des BBU	72
II.4.3. Fluktuation im Bestand der Mitgliedsunternehmen des BBU	75
II.4.3.1. Berlin	75
II.4.3.2. Land Brandenburg	76
II.4.4. Die Entwicklung des Wohnungsleerstands.....	77
II.4.4.1. Berlin	77
II.4.4.2. Land Brandenburg	82
II.5. Wohnungsmarktprognose bis 2015	87
II.5.1. Berlin.....	89
II.5.2. Land Brandenburg	92
II.5.2.1. Berliner Umland	92
II.5.2.2. Weiterer Metropolitanraum.....	95
III. ENTWICKLUNG DER WOHNUNGSMIETEN UND DER BETRIEBSKOSTEN	99
III.1. Entwicklung der Wohnungsmieten	101
III.1.1. Entwicklung der Bestandsmieten	101
III.1.1.1. Berliner Mietspiegel 2009	101
III.1.1.2. Erhebungen des BBU	103
a) Berlin.....	103
b) Land Brandenburg	109
III.1.2. Entwicklung der Neuvertragsmieten.....	122
III.1.2.1. Erhebungen des BBU	122
a) Berlin.....	122

b) Land Brandenburg	128
III.1.2.2. empirica Mietpreis-Ranking	134
III.2. Entwicklung der Betriebskosten	135
III.3. Prognose zur zukünftigen Mietenentwicklung	138
III.3.1. Berlin	138
III.3.2. Land Brandenburg	141
IV. UMSATZ- UND PREISENTWICKLUNG BEI IMMOBILIENVERKÄUFEN	147
IV.1. Umsatzentwicklung bei Immobilienverkäufen	149
IV.1.1. Berlin	149
IV.1.2. Land Brandenburg	151
IV.2. Preisentwicklung bei Immobilienverkäufen	154
IV.2.1. Berlin	154
IV.2.2. Land Brandenburg	158
V. NACHFRAGEGERECHTER WOHNUNGSNEUBAU IM LAND BRANDENBURG	161

Anlagen (siehe anliegende Daten-CD)

- Anlage 1 Bestandsmieten Berlin nach Bezirken - Übersicht 2009**
Durchschnittliche Nettokaltmieten im Bestand der Mitgliedsunternehmen des BBU im Jahr 2009 - Erhebung des BBU nach Bezirken
- Anlage 2 Bestandsmieten Berlin nach Bezirken - Übersicht Vergleich zu 2008**
Durchschnittliche Nettokaltmieten im Bestand der Mitgliedsunternehmen des BBU im Jahr 2009 - Erhebung des BBU nach Bezirken im Vergleich zu 2008
- Anlage 3 Bestandsmieten Berlin nach Bezirken - Detail**
Durchschnittliche Nettokaltmieten im Bestand der Mitgliedsunternehmen des BBU im Jahr 2009 - Erhebung des BBU nach Bezirken im Detail
- Anlage 4 Bestandsmieten Brandenburg nach Orten - Übersicht 2009**
Durchschnittliche Nettokaltmieten im Bestand der Mitgliedsunternehmen des BBU im Jahr 2009 - Erhebung des BBU nach Orten
- Anlage 5 Bestandsmieten Brandenburg nach Orten - Übersicht Vergleich zu 2008**
Durchschnittliche Nettokaltmieten im Bestand der Mitgliedsunternehmen des BBU im Jahr 2009 - Erhebung des BBU nach Orten im Vergleich zu 2008
- Anlage 6 Bestandsmieten Brandenburg nach Orten - Detail**
Durchschnittliche Nettokaltmieten im Bestand der Mitgliedsunternehmen des BBU im Jahr 2009 - Erhebung des BBU nach Orten im Detail
- Anlage 7 Neuvertragsmieten Berlin nach Bezirken - Übersicht**
Nettokaltmieten bei Neuvertragsabschlüssen der Mitgliedsunternehmen des BBU in Berlin im Zeitraum vom 1. Januar 2009 bis zum 31. März 2010
Erhebung des BBU nach Bezirken
- Anlage 8 Neuvertragsmieten Berlin nach Bezirken - Detail**
Nettokaltmieten bei Neuvertragsabschlüssen der Mitgliedsunternehmen des BBU in Berlin im Zeitraum vom 1. Januar 2009 bis zum 31. März 2010
Erhebung des BBU nach Bezirken im Detail
- Anlage 9 Neuvertragsmieten Brandenburg nach Orten - Übersicht**
Nettokaltmieten bei Neuvertragsabschlüssen der Mitgliedsunternehmen des BBU im Land Brandenburg im Zeitraum vom 1. Januar 2009 bis zum 31. März 2010
Erhebung des BBU nach Orten
- Anlage 10 Neuvertragsmieten Brandenburg nach Orten - Detail**
Nettokaltmieten bei Neuvertragsabschlüssen der Mitgliedsunternehmen des BBU im Land Brandenburg im Zeitraum vom 1. Januar 2009 bis zum 31. März 2010
Erhebung des BBU nach Orten im Detail

Tabellen- und Grafikverzeichnis

II. WOHNIMMOBILIENRELEVANTE ENTWICKLUNGEN, DATEN UND TRENDS

II.1. Vom engeren Verflechtungsraum zum Berliner Umland - Die räumliche Definition des Marktmonitors

Wandel der räumlichen Gliederung der gemeinsamen Landesentwicklungsplanung Berlin-Brandenburg, Vom engeren Verflechtungsraum zum Berliner Umland	27
-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	----

II.2. Bevölkerungs- und Haushaltsentwicklung, Wanderungen

Bevölkerungsentwicklung in Berlin 1991 bis 2009	28
Bevölkerungsentwicklung Berlin - Land Brandenburg 1991 bis 2009	29
Bevölkerungsentwicklung im Land Brandenburg 1991 bis 2009	30
Bevölkerungsentwicklung im Land Brandenburg 1999 bis 2009, in den Gemeinden mit mehr als 10.000 Einwohnern mit Bevölkerungsgewinnen	31
Bevölkerungsentwicklung im Land Brandenburg 1999 bis 2009, in den Gemeinden mit mehr als 10.000 Einwohnern mit Bevölkerungsverlusten	32
Bevölkerungsentwicklung in Berlin 1990 bis 2009 nach Altersgruppen - Personen	33
Bevölkerungsentwicklung in Berlin 1990 bis 2009 nach Altersgruppen - Anteile	33
Bevölkerungsentwicklung im Land Brandenburg 1990 bis 2009 nach Altersgruppen - Personen	34
Bevölkerungsentwicklung im Land Brandenburg 1990 bis 2009 nach Altersgruppen - Anteile	34
Entwicklung der Privathaushalte in Berlin 1995 bis 2009 nach Haushaltsgrößen	35
Entwicklung der Privathaushalte im Land Brandenburg 1995 bis 2009 nach Haushaltsgrößen	36
Wanderungen 2007 bis 2009 innerhalb Berlins und über die Landesgrenzen (Anzahl Personen)	37
Wanderungen über die Bezirks- und Landesgrenzen von Berlin 2009 nach Bezirken (Anzahl Personen)	38
Wanderungen innerhalb von Berlin 2009 nach Herkunfts- und Zielbezirk (Anzahl Personen)	39
Wanderungen 2007 bis 2009 innerhalb Brandenburgs und über die Landesgrenzen (Anzahl Personen)	40
Wanderungsgewinne / -verluste (Saldo) im Land Brandenburg 1995 bis 2009	41
Wanderungsbewegungen im Land Brandenburg 2007 bis 2009 (Personen)	42
Bevölkerungsentwicklung in Berlin 2007 bis 2030	43
Veränderung der Altersgruppen in Berlin 2007 bis 2030	44
Veränderung der Bevölkerungszahl der Berliner Bezirke 2007 bis 2030	45
Bevölkerungsveränderung im Land Brandenburg 2009 bis 2030	46
Entwicklung der Bevölkerung in den Landkreisen des Landes Brandenburg 2009 bis 2030	47
Entwicklung der Bevölkerung in ausgewählten Gemeinden des Landes Brandenburg 2009 bis 2030	49
Veränderung der Altersgruppen der Bevölkerung im Land Brandenburg 2030 gegenüber 2008	50

II.3. Haushaltsstrukturen, Kaufkraft und Verbraucherpreise

GfK Haushaltsstrukturdaten Deutschland 2009, Deutsche Metropolen und kreisfreie Städte im Land Brandenburg	52
------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	----

GfK Haushaltsstrukturdaten Deutschland 2009, Stadt- und Landkreise im Land Brandenburg.....	53
GfK Haushaltsstrukturdaten Deutschland 2009, Städte im Land Brandenburg mit über 20.000 Einwohnern.....	54
GfK Kaufkraft Deutschland 2010, Metropolen und kreisfreie Städte im Land Brandenburg.....	55
GfK Kaufkraft Deutschland 2010, Stadt- und Landkreise im Land Brandenburg.....	56
GfK Kaufkraft Deutschland 2010, Städte im Land Brandenburg mit über 20.000 Einwohnern.....	57
Verbraucherpreisindex Deutschland nach Bundesländern, Entwicklung der Indexwerte von 1995 bis 2009.....	58
Entwicklung der Mieten und Nebenkosten in Berlin, Veränderung Preisindex für Wohnungsmieten in % gegenüber dem entsprechenden Vorjahresergebnis.....	59
Entwicklung der Mieten und Nebenkosten in Berlin, Veränderung Preisindex für Wohnungsmieten in % gegenüber dem entsprechenden Vorjahresergebnis.....	59
Entwicklung der Nebenkosten in Berlin - Haushaltsenergie, Veränderung Preisindex für Strom, Gas und andere Brennstoffe in % gegenüber dem entsprechenden Vorjahresergebnis.....	60
Entwicklung der Mieten und Nebenkosten im Land Brandenburg, Veränderung Preisindex für Wohnungsmieten in % gegenüber dem entsprechenden Vorjahresergebnis.....	61
Entwicklung der Mieten und Nebenkosten im Land Brandenburg, Veränderung Preisindex für Wohnungsmieten in % gegenüber dem entsprechenden Vorjahresergebnis.....	61
Entwicklung der Nebenkosten im Land Brandenburg - Haushaltsenergie, Veränderung Preisindex für Strom, Gas und andere Brennstoffe in % gegenüber dem entsprechenden Vorjahresergebnis.....	61
II.4. Wohnungsbestand und Investitionen	
Wohnungsbestand in Berlin und im Land Brandenburg am 31.12.2009.....	62
Mietwohnungen in Berlin 2008 nach Eigentümergruppen.....	63
Wohnungen in Berlin 2008 nach Baualter.....	64
Wohnungsbaugenehmigungen / -anzeigen in Berlin, 1995 bis 2009 nach Gebäudeart.....	67
Wohnungsbaufertigstellungen in Berlin, 1995 bis 2009 nach Gebäudeart.....	67
Wohnungsbaugenehmigungen / -anzeigen im Land Brandenburg, 1995 bis 2009 nach Gebäudeart.....	69
Wohnungsbaufertigstellungen im Land Brandenburg, 1995 bis 2009 nach Gebäudeart.....	69
Wohnungsbaugenehmigungen / -anzeigen im engeren Verflechtungsraum, 1995 bis 2009 nach Gebäudeart.....	70
Wohnungsbaufertigstellungen im engeren Verflechtungsraum, 1995 bis 2009 nach Gebäudeart.....	70
Wohnungsbaugenehmigungen / -anzeigen im äußeren Entwicklungsraum des Landes Brandenburg, 1995 bis 2009 nach Gebäudeart.....	71
Wohnungsbaufertigstellungen im äußeren Entwicklungsraum des Landes Brandenburg, 1995 bis 2009 nach Gebäudeart.....	71
Bestandsinvestitionen der Mitgliedsunternehmen des BBU in Berlin, 1991 bis 2009.....	72
Bestandsinvestitionen der Mitgliedsunternehmen des BBU im Land Brandenburg, 1991 bis 2009.....	73
Anteil der durch Mieter gekündigten Wohnungen am Wohnungsbestand der Mitgliedsunternehmen des BBU in Berlin 2001 bis 2009.....	75
Anteil der durch Mieter gekündigten Wohnungen am Wohnungsbestand der Mitgliedsunternehmen des BBU im Land Brandenburg 2001 bis 2009.....	76
Leer stehende Wohnungen der Mitgliedsunternehmen des BBU in Berlin 1995 bis 2009.....	78

Leerstandsquoten und Fluktuationsraten im Wohnungsbestand der Mitgliedsunternehmen des BBU in den Berliner Bezirken am 31.12.2009	80
Gründe für den Wohnungsleerstand im Bestand der Mitgliedsunternehmen des BBU in Berlin am 31.12.2009	81
Leer stehende Wohnungen der Mitgliedsunternehmen des BBU im Land Brandenburg 1995 bis 2009	83
Leer stehenden Wohnungen der Mitgliedsunternehmen des BBU nach Landkreisen im Land Brandenburg 2008 und 2009 ...	85
Gründe für den Wohnungsleerstand im Bestand der Mitgliedsunternehmen des BBU im Land Brandenburg am 31.12.2009 ...	86

II.5. Wohnungsmarktprognose bis 2015

Entwicklung der Zahl der Haushalte und der Wohneinheiten in Berlin bis 2015	89
Entwicklung der Wohnpräferenzen nach Teilmärkten in Berlin bis 2015	90
Entwicklung der Zahl der Haushalte und der Wohneinheiten im Berliner Umland bis 2015	92
Entwicklung der Wohnpräferenzen nach Teilmärkten im Berliner Umland bis 2015	93
Entwicklung der Zahl der Haushalte und der Wohneinheiten im weiteren Metropolitanraum bis 2015	95
Entwicklung der Wohnpräferenzen nach Teilmärkten im weiteren Metropolitanraum bis 2015	96
Entwicklung der Wohnungsmärkte in Berlin und Brandenburg	97

III. ENTWICKLUNG DER WOHNUNGSMIETEN UND DER BETRIEBSKOSTEN

III.1. Entwicklung der Wohnungsmieten

Berliner Mietspiegel, Entwicklung der durchschnittlichen Nettokaltmiete 2007 bis 2009 nach Wohnlagen	101
Berliner Mietspiegel, Entwicklung der durchschnittlichen Nettokaltmiete 2007 bis 2009 nach Wohnungsgrößen	102
Berliner Mietspiegel, Entwicklung der durchschnittlichen Nettokaltmiete 2007 bis 2009 nach Baualtersklassen	102
Nettokaltmiete bei den Mitgliedsunternehmen des BBU in Berlin im Jahr 2009 im Vergleich zu 2008	104
Durchschnittliche Nettokaltmiete im Bestand der Mitgliedsunternehmen des BBU in Berlin im Jahr 2009 nach Baujahr und Art der Förderung	105
Durchschnittliche Nettokaltmiete im Bestand der Mitgliedsunternehmen des BBU in Berlin im Jahr 2009 im Vergleich zu 2008 nach Baujahr und Art der Förderung	106
Durchschnittliche Nettokaltmiete im Bestand der Mitgliedsunternehmen des BBU in Berlin im Jahr 2009 nach Bezirken	107
Durchschnittliche Nettokaltmiete im Bestand der Mitgliedsunternehmen des BBU in Berlin im Jahr 2009 im Vergleich zu 2008 nach Bezirken	108
Nettokaltmiete bei den Mitgliedsunternehmen des BBU im Land Brandenburg im Jahr 2009 im Vergleich zu 2008	109
Durchschnittliche Nettokaltmiete im Bestand der Mitgliedsunternehmen des BBU im Land Brandenburg im Jahr 2009 nach Baujahr und Art der Förderung	110
Durchschnittliche Nettokaltmiete im Bestand der Mitgliedsunternehmen des BBU im Land Brandenburg im Jahr 2009 im Vergleich zu 2008 nach Baujahr und Art der Förderung	111
Durchschnittliche Nettokaltmiete im Bestand der Mitgliedsunternehmen des BBU im Land Brandenburg im Jahr 2009 nach Orten	112
Durchschnittliche Nettokaltmiete im Bestand der Mitgliedsunternehmen des BBU im Land Brandenburg im Jahr 2009 im Vergleich zu 2008	114
Nettokaltmiete bei den Mitgliedsunternehmen des BBU im Berliner Umland im Jahr 2009 im Vergleich zu 2008	116

Durchschnittliche Nettokaltmiete im Bestand der Mitgliedsunternehmen des BBU im Berliner Umland im Jahr 2009 nach Baujahr und Art der Förderung	117
Durchschnittliche Nettokaltmiete im Bestand der Mitgliedsunternehmen des BBU im Berliner Umland im Jahr 2009 im Vergleich zu 2008 nach Baujahr und Art der Förderung	118
Nettokaltmiete bei den Mitgliedsunternehmen des BBU im weiteren Metropolitanraum im Jahr 2009 im Vergleich zu 2008.	119
Durchschnittliche Nettokaltmiete im Bestand der Mitgliedsunternehmen des BBU im weiteren Metropolitanraum im Jahr 2009 nach Baujahr und Art der Förderung.	120
Durchschnittliche Nettokaltmiete im Bestand der Mitgliedsunternehmen des BBU im weiteren Metropolitanraum im Jahr 2009 im Vergleich zu 2008 nach Baujahr und Art der Förderung	121
Mieten bei Neuvertragsabschlüssen der Mitgliedsunternehmen des BBU in Berlin im Zeitraum vom 1. Januar 2009 bis 31. März 2010 - Übersicht	123
Spannen bei Neuvertragsabschlüssen in den Mitgliedsunternehmen des BBU in Berlin im Jahr 2009/2010	124
Von Mietinteressenten bei den Mitgliedsunternehmen des BBU vorrangig nachgefragte Wohnungstypen, Berlin gesamt	125
Von Mietinteressenten bei den Mitgliedsunternehmen des BBU vorrangig nachgefragte Wohnungstypen, Charlottenburg-Wilmersdorf.	126
Von Mietinteressenten bei den Mitgliedsunternehmen des BBU vorrangig nachgefragte Wohnungstypen, Friedrichshain-Kreuzberg	126
Von Mietinteressenten bei den Mitgliedsunternehmen des BBU vorrangig nachgefragte Wohnungstypen, Lichtenberg.	126
Von Mietinteressenten bei den Mitgliedsunternehmen des BBU vorrangig nachgefragte Wohnungstypen, Marzahn-Hellersdorf	126
Von Mietinteressenten bei den Mitgliedsunternehmen des BBU vorrangig nachgefragte Wohnungstypen, Mitte.	126
Von Mietinteressenten bei den Mitgliedsunternehmen des BBU vorrangig nachgefragte Wohnungstypen, Neukölln	126
Von Mietinteressenten bei den Mitgliedsunternehmen des BBU vorrangig nachgefragte Wohnungstypen, Pankow	127
Von Mietinteressenten bei den Mitgliedsunternehmen des BBU vorrangig nachgefragte Wohnungstypen, Reinickendorf	127
Von Mietinteressenten bei den Mitgliedsunternehmen des BBU vorrangig nachgefragte Wohnungstypen, Spandau	127
Von Mietinteressenten bei den Mitgliedsunternehmen des BBU vorrangig nachgefragte Wohnungstypen, Steglitz-Zehlendorf.	127
Von Mietinteressenten bei den Mitgliedsunternehmen des BBU vorrangig nachgefragte Wohnungstypen, Tempelhof-Schöneberg	127
Von Mietinteressenten bei den Mitgliedsunternehmen des BBU vorrangig nachgefragte Wohnungstypen, Treptow-Köpenick.	127
Mieten bei Neuvertragsabschlüssen der Mitgliedsunternehmen des BBU im Land Brandenburg im Zeitraum vom 1. Januar 2009 bis 31. März 2010 - Übersicht.	128
Mieten bei Neuvertragsabschlüssen der Mitgliedsunternehmen des BBU im Land Brandenburg im Zeitraum vom 1. Januar 2009 bis 31. März 2010 - nach Orten	129
Spannen bei Neuvertragsabschlüssen in den Mitgliedsunternehmen des BBU im Land Brandenburg im Jahr 2009/2010	131
Von Mietinteressenten bei den Mitgliedsunternehmen des BBU vorrangig nachgefragte Wohnungstypen im Land Brandenburg und den kreisfreien Städten, Land Brandenburg gesamt	132
Von Mietinteressenten bei den Mitgliedsunternehmen des BBU vorrangig nachgefragte Wohnungstypen im	

Land Brandenburg und den kreisfreien Städten, Berliner Umland	132
Von Mietinteressenten bei den Mitgliedsunternehmen des BBU vorrangig nachgefragte Wohnungstypen im Land Brandenburg und den kreisfreien Städten, Weiterer Metropolitanraum	132
Von Mietinteressenten bei den Mitgliedsunternehmen des BBU vorrangig nachgefragte Wohnungstypen im Land Brandenburg und den kreisfreien Städten, Brandenburg an der Havel	133
Von Mietinteressenten bei den Mitgliedsunternehmen des BBU vorrangig nachgefragte Wohnungstypen im Land Brandenburg und den kreisfreien Städten, Cottbus	133
Von Mietinteressenten bei den Mitgliedsunternehmen des BBU vorrangig nachgefragte Wohnungstypen im Land Brandenburg und den kreisfreien Städten, Frankfurt (Oder)	133
Von Mietinteressenten bei den Mitgliedsunternehmen des BBU vorrangig nachgefragte Wohnungstypen im Land Brandenburg und den kreisfreien Städten, Potsdam	133
Vergleich der Mietpreise ausgewählter Städte im II. Quartal 2010 im Vorjahresvergleich	134

III.2. Entwicklung der Betriebskosten

Durchschnittliche abgerechnete Betriebskosten der Mitgliedsunternehmen des BBU im Jahr 2008 (ohne Aufzugkosten)	135
Mittelwerte der unternehmensdurchschnittlichen warmen Betriebskosten der Mitgliedsunternehmen des BBU 1992 bis 2008	136
Mittelwerte der unternehmensdurchschnittlichen kalten Betriebskosten der Mitgliedsunternehmen des BBU 1992 bis 2008	137
Mittelwerte der gesamten (kalten und warmen) unternehmensdurchschnittlichen warmen Betriebskosten der Mitgliedsunternehmen des BBU 1992 bis 2008.	137

III.3. Prognose zur zukünftigen Mietenentwicklung

Entwicklung der Durchschnittsmieten in Berlin - Baujahr bis 1949	138
Entwicklung der Durchschnittsmieten in Berlin - Baujahr 1950 bis 1990	139
Entwicklung der Durchschnittsmieten in Berlin - Baujahr ab 1991	140
Entwicklung der Durchschnittsmieten im Berliner Umland - Baujahr bis 1949	141
Entwicklung der Durchschnittsmieten im Berliner Umland - Baujahr 1950 bis 1990	142
Entwicklung der Durchschnittsmieten im Berliner Umland - Baujahr ab 1991	142
Entwicklung der Durchschnittsmieten im weiteren Metropolitanraum - Baujahr bis 1949	143
Entwicklung der Durchschnittsmieten im weiteren Metropolitanraum - Baujahr 1950 bis 1990	144
Entwicklung der Durchschnittsmieten im weiteren Metropolitanraum - Baujahr ab 1991	145

IV. UMSATZ- UND PREISENTWICKLUNG BEI IMMOBILIENVERKÄUFEN

IV.1. Umsatzentwicklung bei Immobilienverkäufen

Umsätze von Wohnimmobilien in Berlin 2008/2009	149
Umsätze in Immobilien-Paketverkäufen in Berlin 2008/2009	150
Anzahl veräußerter Wohnungen der Mitgliedsunternehmen des BBU in Berlin 2001 bis 2009	150
Umsätze von Wohnimmobilien in Potsdam 2008/2009	151

Umsätze von Wohnimmobilien im engeren Verflechtungsraum 2008/2009, Wohnimmobilien insgesamt.	151
Umsätze von Wohnimmobilien im engeren Verflechtungsraum 2008/2009, Bebaute Grundstücke.	152
Umsätze von Wohnimmobilien im engeren Verflechtungsraum 2008/2009, Unbebaute Grundstücke.	152
Umsätze von Wohnimmobilien im engeren Verflechtungsraum 2008/2009, Wohnungseigentum.	152
Umsätze von Wohnimmobilien im äußeren Entwicklungsraum des Landes Brandenburg 2008/2009.	153
IV.2. Preisentwicklung bei Immobilienverkäufen	
Mietwohnhäuser ohne gewerblichen Nutzungsanteil, Preisniveau in Berlin 2008/2009.	155
Mietwohnhäuser mit gewerblichen Nutzungsanteil, Preisniveau in Berlin 2008/2009.	156
Eigentumswohnungen in Mehrfamilienhäusern (Ersterwerb neu erstellt und bezugsfrei), Preisniveau in Berlin 2008/2009. ...	157
Wohneigentum (Erstverkäufe), Preisniveau im Land Brandenburg 2009 nach Baualter.	158
Wohneigentum (Weiterveräußerungen), Preisniveau im Land Brandenburg 2009 nach Baualter.	159
Anzahl veräußerter Wohnungen der Mitgliedsunternehmen des BBU im Land Brandenburg 2001 bis 2009.	160
Mehrfamilienhäuser, Preisniveau im Land Brandenburg 2009 nach Baualter.	160
V. NACHFRAGEGERECHTER WOHNUNGSNEUBAU IM LAND BRANDENBURG	
Veränderung der Bevölkerung 2025 gegenüber 2005 in % nach Landkreisen.	163
Veränderung der Haushalte 2025 gegenüber 2005 in % nach Landkreisen.	164
Veränderung des Anteils der 60-100-Jährigen 2025 gegenüber 2005 in % nach Landkreisen.	165
Arbeitslosenquote 2009 nach Landkreisen.	166
Verfügbares Haushaltseinkommen der Landkreise Brandenburgs sowie Berlins und Deutschlands 2007.	167
Mietanalyse Rentnerhaushalte - Bruttokaltmieten.	168
Mietanalyse Rentnerhaushalte - Nettokaltmieten.	168
Wohnungsbestand im Land Brandenburg 2008/2009.	169
Baufertigstellungen im Land Brandenburg 2009.	170
Verteilung des Wohnungsbestands auf Wohnungsgrößen im Land Brandenburg.	171
Prämisse VoFi-Kalkulation „Seniorengerechter Neubau im Land Brandenburg“.	172
Übersicht Ausstattungsdetails.	173
Prämisse und Ergebnisse VoFi-Kalkulation „Seniorengerechter Neubau im Land Brandenburg“.	174
Prämisse und Ergebnisse VoFi-Kalkulation Seniorengerechter Wohnungsneubau im Land Brandenburg unter Berücksichtigung von Neubauförderung.	175

I. Die aktuelle Marktlage - ein Resümee



I. Die aktuelle Marktlage - Ein Resümee

Kombination aus Neuem und Bewährtem schafft Markttransparenz

Der BBU-Marktmonitor liefert seit elf Jahren einen breiten Überblick über eine Vielzahl von wohnungsmarktrelevanten Informationen. Neben den umfassenden Daten zu Mietpreisen, Betriebskosten, Investitionen, Leerstand und Fluktuation, die der BBU in jedem Jahr bei seinen über 360 Mitgliedsunternehmen in Berlin und im Land Brandenburg erhebt, enthält der Marktmonitor eine Fülle weiterer Daten und Analysen.

Wie schon seit einigen Jahren hat der BBU auch in diesem Jahr das renommierte Hamburger Forschungsinstitut GEWOS beauftragt, für den BBU-Marktmonitor verschiedene Prognosen zur zukünftigen Entwicklung des Wohnungsmarktes und der Mietpreise zu erarbeiten. Auch die BBT Transaction & Valuation GmbH hat wieder einen Beitrag geleistet. Speziell für den Marktmonitor hat sie eine Studie zum Thema Wohnungsneubaupotenziale im Land Brandenburg erarbeitet.

Neu hinzugekommen sind in diesem Jahr differenzierte Analysen der Haushaltsstrukturen und der Kaufkraft der Einwohner und Haushalte in Berlin, Brandenburg und verschiedenen deutschen Metropolen auf Basis von Daten der GfK GeoMarketing GmbH.

Anhaltend positive Bevölkerungsentwicklung in Berlin

Auch im Jahr 2009 setzte sich in Berlin der seit 2005 zu verzeichnende Bevölkerungszuwachs weiter fort. Hauptursache für das moderate Wachstum der Bevölkerung war die positive Wanderungsbilanz, insbesondere aus dem übrigen Bundesgebiet, und ein leicht positiver natürlicher Bevölkerungssaldo. Die Bevölkerungsentwicklung steht damit im Gegensatz zum gesamtdeutschen Trend.

Im Land Brandenburg setzt sich der Trend der letzten Jahre fort. Während die Bevölkerung im engeren Verflechtungsraum des Landes Brandenburg seit 1991 bis zum Jahresende 2009 um mehr als ein Drittel auf 1,03 Mio. Einwohner angewachsen ist, hat der äußere Entwicklungsraum des Landes Brandenburg in dieser Zeit fast die gleiche Zahl an Einwohnern verloren. Seit dem Jahr 2001 kann selbst der stetige Bevölkerungszuwachs im engeren Verflechtungsraum den starken Bevölkerungsverlust im äußeren Entwicklungsraum nicht mehr kompensieren. Seit 1999 ist in 333 von 419 brandenburgischen Gemeinden die Einwohnerzahl gesunken. Das sind fast 80 % aller Gemeinden im Land Brandenburg.

Überalterung in Berlin und Brandenburg setzt sich fort

In Berlin haben sich die Altersgruppen seit Anfang der 90er Jahre gegensätzlich entwickelt. Während die Altersgruppe

der mindestens 65-Jährigen den größten Zuwachs um rund 171.000 Personen (+35,1 %) zu verzeichnen hatte, nahm im gleichen Zeitraum die Zahl der unter 25-Jährigen um rund 183.000 Personen (-18,8 %) ab. Dadurch kam es in Berlin zu nachhaltigen Verschiebungen in der Altersstruktur. Mittlerweile sind über 37 % der Berliner Bevölkerung 50 Jahre und älter. Im Land Brandenburg sind die Verschiebungen in der Altersstruktur noch wesentlich ausgeprägter als in Berlin. Der Anteil der Personen im Alter von mindestens 50 Jahren an der Gesamtbevölkerung im Land Brandenburg liegt mittlerweile bei fast 44 %. Dem steht die dramatische Abnahme der Kinder und jungen Erwachsenen bis 25 Jahre gegenüber. Ihr Anteil an der Gesamtbevölkerung betrug im Jahr 2009 nur noch 21,4 %.

Auch für die Zukunft rechnen die aktuellen Bevölkerungsprognosen für Berlin und für das Land Brandenburg mit einer fortgesetzten Verschiebung in der Altersstruktur. Vor diesem Hintergrund wird der Bedarf an seniorengerechten Wohnungen in der Region Berlin-Brandenburg weiter zunehmen.

Berliner Wanderungssaldo 2009 weiterhin positiv Wanderungsverluste im Land Brandenburg abgeschwächt

Bereits seit dem Jahr 2000 hat Berlin durchgehend positive Wanderungssalden zu verzeichnen. Die positive Entwicklung setzte sich im Jahr 2009, wenn auch in abgeschwächter Form, weiter fort. Im Land Brandenburg war im Jahr 2009 erneut ein Wanderungsverlust zu verzeichnen. Allerdings hat sich der bereits seit dem Jahr 2005 anhaltende Fortzugsüberschuss im vergangenen Jahr abgeschwächt. Mit 2.305 Personen gingen dem Land im Jahr 2009 wanderungsbedingt nur halb so viel Einwohner verloren wie im Vorjahr (2008: 5.280 Einwohner). Während im engeren Verflechtungsraum ein Zuzugsüberschuss von 6.692 Personen zu verzeichnen war, wurde für den äußeren Entwicklungsraum im Jahr 2009 ein Fortzugsüberschuss von 8.967 Personen festgestellt, der damit deutlich geringer ausfiel als im Durchschnitt der letzten zehn Jahre.

Bevölkerungsprognose bis 2030:

Moderates Bevölkerungswachstum in Berlin

Für die kommenden Jahre wird nach der aktualisierten Bevölkerungsprognose der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung eine positive Bevölkerungsentwicklung prognostiziert, die im Wesentlichen auf der Zuwanderung basiert. Trotz prognostizierten Verlusten aus der natürlichen Bevölkerungsentwicklung und einem negativen Saldo aus der Stadt-Umland-Wanderung von 147.000 Personen wird so ein Anstieg der Einwohnerzahl Berlins um 60.000 Personen auf 3,467 Mio. Einwohner bis zum Jahr 2030 vorausgesagt. Gleichzeitig setzt sich jedoch die Alterung der Bevölkerung weiter fort. Das Durchschnittsalter der Berliner wird sich laut Prognose von 42,5 Jahren 2007 auf 45,3

Jahre 2030 erhöhen. Es wird damit gerechnet, dass im Jahr 2030 43 % der Bevölkerung älter als 50 Jahre sein werden.

Dramatische Verringerung der Bevölkerung im weiteren Metropolenraum bis 2030

Die Ergebnisse der aktualisierten Bevölkerungsprognose des Landesamtes für Bauen und Verkehr und des Amtes für Statistik Berlin-Brandenburg vom April 2010 belegen erneut, dass sich der seit dem Jahr 2001 zu beobachtende Bevölkerungsrückgang in der Zukunft fortsetzen und beschleunigen wird. Danach werden in Brandenburg im Jahr 2030 rund 2,2 Millionen Menschen leben. Das sind 295.200 Personen (-11,7 %) weniger als zum Jahresende 2008.

Die Bevölkerungsentwicklung des Landes Brandenburg wird zunehmend durch den natürlichen Faktor bestimmt. Trotz höherer Lebenserwartung und konstanter Geburtenziffern wachsen die Sterbeüberschüsse im Land stark an und beeinflussen die zukünftige Bevölkerungszahl maßgeblich. Während der natürliche Bevölkerungsverlust derzeit noch bei 8.000 Personen pro Jahr liegt, wird er sich laut Bevölkerungsprognose bis 2030 fast verdreifachen (auf 23.500 Personen).

Für das Berliner Umland wird in den nächsten Jahren ein moderates Bevölkerungswachstum angenommen. Im Gegensatz hierzu wird die Bevölkerungszahl in den berlinfernen Räumen deutlich abnehmen. Insgesamt wird in diesen Gebieten bis 2030 mit einem Bevölkerungsrückgang um rund 359.000 Personen (-22,0 %) gerechnet, der überwiegend natürlich bedingt ist.

Veränderung der Altersstruktur der Bevölkerung im Land Brandenburg bis 2030

Der Bevölkerungsrückgang geht mit einer Verschiebung der Altersstruktur der Bevölkerung einher. Im Jahr 2030 wird mehr als jeder dritte Brandenburger 65 Jahre und älter sein. 2008 war es jeder Fünfte. Bei der Altersgruppe der 15- bis unter 65-Jährigen verläuft die Entwicklung gegenläufig. Ihr Anteil an der Gesamtbevölkerung wird von 67 % auf 53 % im Jahr 2030 zurückgehen.

Berlin bleibt Single-Hauptstadt

Mit einem Anteil von 53,49 % der Single-Haushalte an der Zahl aller Berliner Haushalte liegt Berlin laut GfK GeoMarketing GmbH mehr als 35 % über dem deutschen Durchschnitt. Obwohl die Haushaltsstrukturen in Berlin sehr stark variieren, liegt der Anteil der Single-Haushalte doch in keinem einzigen der Berliner Bezirke unter dem Bundesdurchschnitt und der Trend zur Haushaltsverkleinerung hält weiter an. In der Folge wachsen auch die Haushaltszahlen deutlich stärker als die Bevölkerung. Allein von 2000 bis 2009 war laut Amt für Statistik Berlin-Brandenburg ein Anstieg um rund 165.000

auf 1.988.000 Privathaushalte zu verzeichnen. Das sind 9,1 % mehr als zu Beginn der Jahrtausendwende. Auch mittelfristig wird eine Fortsetzung des Trends zu kleineren Haushalten erwartet.

Auch im Land Brandenburg hält der Trend zur Haushaltsverkleinerung an. Der fortgesetzte Bevölkerungsrückgang konnte im Jahr 2009 jedoch erstmals nicht mehr durch die anhaltende Haushaltsverkleinerung kompensiert werden, so dass erstmals ein leichter Rückgang der Haushaltszahlen gegenüber dem Vorjahr zu verzeichnen war.

Im Vergleich der west- und ostdeutschen Metropolen liegt Leipzig mit Berlin zusammen im Blick auf die geringste Durchschnittsgröße der Haushalte an der ersten Stelle. Den geringsten Single-Anteil der betrachteten Städte weist Frankfurt (Oder) auf. Am familienfreundlichsten stellt sich Potsdam dar. Hier ist der Anteil an Mehrpersonenhaushalten mit Kindern unter den betrachteten Metropolen und kreisfreien Städten am höchsten. Bei Betrachtung aller brandenburgischen Städte mit über 20.000 Einwohnern muss Potsdam den ersten Rang jedoch an Falkensee abtreten, das mit einem Familienanteil von über 42 % fast 45 % über dem gesamtdeutschen Durchschnitt liegt.

Kaufkraft der Haushalte in Berlin geringer als in Frankfurt (Oder)

In Berlin verfügt jeder Einwohner über eine durchschnittliche Kaufkraft von 16.880 Euro und liegt damit bei 89,3 % des deutschen Durchschnittswerts. Im Blick auf die mittlere Kaufkraft je Haushalt wird Berlin sogar von Frankfurt (Oder) und Brandenburg an der Havel übertroffen. Innerhalb Berlins sind die Kaufkraftunterschiede zwischen den Bezirken erheblich. Während in Steglitz-Zehlendorf und Teilen von Reinickendorf Kaufkraftwerte erreicht werden, die sogar über dem Münchner Durchschnitt liegen, liegen die Werte in Friedrichshain-Kreuzberg zum Teil deutlich unter der Hälfte dieser Werte. Die Spanne zwischen maximaler und minimaler Kaufkraft je Haushalt in den Berliner PLZ-Gebieten beträgt 25.479 Euro.

Kaufkraft in Potsdam-Mittelmark über bundesdeutschem Durchschnitt

Die Stadt Potsdam erreicht laut Daten der GfK GeoMarketing GmbH 95,3 % der deutschen Durchschnittskaufkraft je Einwohner und kann sich so noch vor Berlin platzieren. Auf Ebene der Landkreise ist Potsdam-Mittelmark der einzige Landkreis im Land Brandenburg, in dem die Kaufkraft je Haushalt den bundesdeutschen Mittelwert übersteigt. Die geringste Kaufkraft je Einwohner ist im Landkreis Elbe-Elster zu verzeichnen. Die Kaufkraftspannen in Brandenburg sind noch dramatischer als in Berlin. Die höchste Kaufkraft je Haushalt wurde mit 50.147 Euro je Haushalt für Großbeeren ermittelt (dicht gefolgt von Kleinmachnow mit 49.888 Euro je Haushalt). Nur

etwa halb so hoch (25.131 Euro je Haushalt) ist die Kaufkraft in Carmzow-Wallmow, einer Gemeinde im äußersten Norden des Landkreises Uckermark.

Steigerung der Verbraucherpreise in Berlin und Brandenburg deutlich geringer als in den Vorjahren

Die Verbraucherpreise sind im Jahr 2009 gegenüber dem Vorjahr nur geringfügig um 0,3 % in Berlin und 0,2 % im Land Brandenburg gestiegen. Die Steigerungsraten lagen damit deutlich unter denen der Vorjahre.

Auch die Steigerung der Mieten lag 2009 laut Amt für Statistik Berlin-Brandenburg unter der des Vorjahres und entspricht in etwa der Erhöhung der Bestandsmieten der Mitgliedsunternehmen des BBU.

Weiterhin geringe Neubautätigkeit in Berlin und Brandenburg

Wie bereits in den Vorjahren nahm die Zahl der Wohnungen durch die anhaltend niedrige Bautätigkeit in der Stadt auch im Jahr 2009 nur geringfügig zu, und zwar um 3.727 Wohnungen gegenüber 2008. In Berlin insgesamt stieg im Jahr 2009 der Wohnungsbestand lediglich um 0,2 % an. Bereits seit dem Jahr 2002 bewegt sich die Zuwachsrate mit 0,1 bis 0,2 % pro Jahr auf diesem niedrigen Niveau. Auch im Land Brandenburg hat im Jahr 2009 der Wohnungsbestand gegenüber dem Vorjahr nur leicht zugenommen. Die Wohnungszugänge durch Neubau waren allerdings erneut höher als die insbesondere durch Abrisse bedingten Wohnungsabgänge.

Positive Investitionsentwicklung bei den BBU-Mitgliedsunternehmen

Trotz der in manchen Regionen beschwerlichen Rahmenbedingungen ist das Investitionsvolumen der Mitgliedsunternehmen des BBU im Jahr 2009 abermals angestiegen. Die Wohnungsunternehmen haben im vergangenen Jahr insgesamt knapp 1,2 Milliarden Euro, vorwiegend in ihren Wohnungsbestand, investiert. Erneut deutlich angehoben wurden die Modernisierungsinvestitionen, aber auch die Neubauinvestitionen stiegen weiter an.

Die Investitionstätigkeit der Mitgliedsunternehmen des BBU in Berlin entwickelte sich im Jahr 2009 zum zweiten Mal in Folge positiv, nachdem seit dem Jahr 1996 ein kontinuierlicher Rückgang zu verzeichnen war. Das Investitionsvolumen betrug im Jahr 2009 insgesamt 786 Millionen Euro. Im Vorjahresvergleich entspricht das einer Zunahme von 79 Millionen Euro (+11,2 %). Eindeutiger Investitionsschwerpunkt bleibt dabei weiterhin der Bestand. Rund 96 % der Investitionen flossen 2009 in die Instandhaltung/-setzung und Modernisierung des Wohnungsbestandes.

Das Investitionsvolumen der Mitgliedsunternehmen im Land

Brandenburg war im Jahr 2009 zum zweiten Mal in Folge rückläufig (-5,8 %). Die Investitionen in Neubau und Bestand betragen dennoch insgesamt 335 Millionen Euro. Angesichts der in manchen Regionen schwierigen Rahmenbedingungen durch den hohen Wohnungsleerstand ist das jedoch ein gutes Ergebnis. Die Investitionen bewegten sich immer noch auf dem durchschnittlichen Investitionsniveau der vergangenen sieben Jahre.

Für das Jahr 2010 planen die Mitgliedsunternehmen des BBU in Berlin und im Land Brandenburg eine deutliche Anhebung ihrer Investitionen um rund 17 % auf 1,38 Milliarden Euro.

Fluktuationsrate in Berlin leicht rückläufig, in Brandenburg konstant

Die Fluktuationsquote im Wohnungsbestand der Mitgliedsunternehmen des BBU in Berlin ist im Jahr 2009 leicht zurückgegangen. Der Anteil der Wohnungskündigungen der Mieter am Gesamtwohnungsbestand betrug 8,6 %. Das sind 0,2 Prozentpunkte weniger als im Vorjahr. Die Fluktuationsquote im Wohnungsbestand der Mitgliedsunternehmen des BBU im Land Brandenburg blieb im Jahr 2009 mit 9,1 % insgesamt auf etwa gleich hohem Niveau wie in den Vorjahren.

Leerstand im Bestand der Mitgliedsunternehmen des BBU im Jahr 2009 erneut gesunken

Die Mitgliedsunternehmen des BBU konnten ihren Wohnungsleerstand in den vergangenen Jahren erheblich reduzieren. Seit dem Jahr 2003 sank die Leerstandsquote um drei Prozentpunkte auf derzeit 5,8 %.

Die Leerstandsquote bei den Mitgliedsunternehmen des BBU in Berlin hat 2009 mit 3,5 % ihren tiefsten Stand seit dem Jahr 1997 erreicht. Dabei hat sich das Leerstandsniveau in beiden Stadthälften nahezu angeglichen. Im Gegensatz zum insgesamt rückläufigen Trend der Leerstandsentwicklung in Berlin ist der Leerstand im Sozialwohnungsbestand weiter angestiegen. Von den etwa 180.000 Sozialwohnungen des 1. Förderwegs, die sich überwiegend im Westteil Berlins befinden, standen nach Angaben der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung am 1. Juli 2009 insgesamt rund 11.600 leer. Das entsprach einer Leerstandsquote von 7,3 %.

Die Mitgliedsunternehmen des BBU im Land Brandenburg konnten auch im Jahr 2009 dank der erfolgreichen Umsetzung des Stadtbau Ost die Zahl der leer stehenden Wohnungen weiter abbauen. Zum Jahresende 2009 standen landesweit noch 34.264 Wohnungen in den Beständen der Wohnungsunternehmen leer. Das sind 3.600 Wohnungen weniger als im Vorjahr. Dadurch sank die durchschnittliche Leerstandsquote innerhalb eines Jahres um einen Prozentpunkt auf 9,2 %. Zum ersten Mal seit 1998 ist die Leerstandsquote damit wieder im

einstelligen Bereich. Allerdings wurden im gleichen Zeitraum von den Mitgliedsunternehmen des BBU landesweit rund 4.650 Wohnungen vom Markt genommen, was beweist, dass das Abrissvolumen nach wie vor der demografischen Entwicklung hinterherhinkt.

Ein Großteil der leer stehenden Wohnungen der Mitgliedsunternehmen im Land Brandenburg befindet sich im ehemaligen äußeren Entwicklungsraum. Dort hat sich die Leerstandsquote innerhalb eines Jahres von 12,6 auf 11,4 % verringert. Ohne den Abriss der Wohnungen hätte sich der Leerstand um weitere fast 1.000 Wohnungen erhöht. Ohne den bislang erfolgten Abriss von insgesamt rund 46.800 Wohnungen läge die Leerstandsquote im äußeren Entwicklungsraum jetzt schon bei 25 %. Demgegenüber ging bei den im Berliner Umland ansässigen Mitgliedsunternehmen des BBU die Leerstandsquote im Jahr 2009 aufgrund positiver Marktentwicklungen auch ohne nennenswerte Abrisse um weitere 0,1 Prozentpunkte auf 4,8 % zurück.

Wohnungsmarktprognose bis 2015

Laut Prognose des Instituts GEWOS werden sich die Angebotsüberhänge auf den Wohnungsmärkten in Berlin und im Berliner Umland weiter verringern. Im weiteren Metropolenraum werden demgegenüber mittelfristig die erheblichen Angebotsüberhänge bestehen bleiben.

Der aktuellen Bevölkerungsprognose für Berlin folgend, ist für die wohnungsmarktrelevante Bevölkerung zwischen 2009 und 2015 ein Zuwachs in Höhe von gut 1 % zu erwarten. Aufgrund der Tendenz zu kleineren Haushaltgrößen wird sich im gleichen Zeitraum die Anzahl der Haushalte um 49.000 bzw. 3 % auf 1.804.000 Haushalte erhöhen. Bis 2015 wird der Anteil von Ein- und Zweipersonenhaushalten um einen Prozentpunkt (57.000 Haushalte) auf 77 % ansteigen. Gleichzeitig wird der Wohnungsbestand in Berlin bis 2015 in etwa konstant bei circa 1.807.000 Wohneinheiten bleiben. Die angenommene Bautätigkeit würde also gerade ausreichen, um den Wohnungsabgang zu kompensieren. Deshalb ergibt sich daraus im Jahr 2015 ein nur noch geringer Angebotsüberhang in Höhe von 3.000 Wohneinheiten. Die derzeit angenommene Bautätigkeit würde allerdings nicht ausreichen, um die steigende Nachfrage nach kleinen Wohnungen sowie Ein- und Zweifamilienhäusern in Berlin zu decken.

Für das Berliner Umland prognostiziert GEWOS eine Erhöhung der wohnungsmarktrelevanten Haushalte bis 2015 um fast 6 % bzw. 23.000 Haushalte. Damit wird es mittelfristig im Berliner Umland 421.000 Haushalte geben. Im Basisszenario der Nachfrageentwicklung ergibt sich für das Jahr 2015 ein geringfügiger Angebotsüberhang in Höhe von 1.000 Wohneinheiten,

wobei sich hier die größte Nachfragesteigerung auf Eigentum in Ein- und Zweifamilienhäusern fokussiert, die bei weiterhin konstanter Bautätigkeit nicht befriedigt werden kann.

Im weiteren Metropolenraum stellt sich die Situation ganz anders dar. Bis zum Jahr 2015 wird dort die wohnungsmarktrelevante Bevölkerung um 7 % zurückgehen und dann noch 1.514.000 Personen umfassen. Die Zahl der Haushalte wird sich trotz sinkender Durchschnittsgröße bis zum Jahr 2015 um 19.000 bzw. 3 % auf 661.000 verringern. In der Folge wird sich der Angebotsüberhang, unter Berücksichtigung der Wohnungsabgänge und der Neubautätigkeit, bis 2015 zwar um 4 % verringern. Der Überschuss liegt damit aber noch immer bei rund 128.000 Wohneinheiten.

Berliner Bestandsmieten noch immer unterhalb des Mietspiegels

An der diesjährigen Befragung des BBU bei seinen Mitgliedsunternehmen zu ihren Wohnungsmieten im Bestand haben sich 269 Mitgliedsunternehmen aus Berlin und aus dem Land Brandenburg mit insgesamt rund 846.000 Wohnungen beteiligt.

Auch im Jahr 2009 lagen die monatlichen Nettokaltmieten im Bestand der Mitgliedsunternehmen des BBU in Berlin mit durchschnittlich 4,79 €/m² noch unterhalb des Mittelwerts von 4,83 €/m² laut Berliner Mietspiegel 2009. Der Anstieg der Mieten bewegte sich mit durchschnittlich 1,9 % wieder auf dem Niveau des Jahres 2007 (+2,0 %), während im Jahr 2008 noch Mietsteigerungen von durchschnittlich 2,8 % ermittelt wurden.

Insgesamt betrachtet gab es deutliche Unterschiede in der Miethöhe der Wohnungen mit Mietpreisbindungen und der preisfreien Wohnungen. Bei den Wohnungen mit Mietpreisbindungen (5,15 €/m²) war die durchschnittliche Miete fast zehn Prozent höher als im preisfreien Bestand (4,70 €/m²). Unternehmensdurchschnittliche Spitzenwerte von über zehn Euro pro Quadratmeter wurden jedoch lediglich bei den wenigen preisfreien Wohnungen ab Baujahr 2001 (11,15 €/m² in Charlottenburg-Wilmersdorf) sowie bei den zwischen 1991 und 2000 erstellten Wohnungen (10,39 €/m² in Tempelhof-Schöneberg) erzielt.

Am geringsten war im Jahr 2009 der durchschnittliche Mietanstieg bei den preisfreien von 1973 bis 1990 erstellten Wohnungen (+0,7 %). In diesem Marktsegment, das etwa ein Drittel des preisfreien Wohnungsbestandes der Mitgliedsunternehmen des BBU in Berlin umfasst, waren auch die durchschnittlichen Nettokaltmieten mit 4,63 €/m² am niedrigsten.

Die Mietsteigerungen im Bestand der Mitgliedsunternehmen

des BBU in den Berliner Bezirken reichten im Jahr 2009 von 0,8 % in Lichtenberg bis zu 3,1 % in Tempelhof-Schöneberg.

Moderater Anstieg der Bestandsmieten im Land Brandenburg

Die durchschnittliche Nettokaltmiete im Wohnungsbestand der Brandenburger Mitgliedsunternehmen des BBU lag 2009 bei 4,35 €/m². Das entspricht einem Anstieg um 1,6 % bzw. um sieben Cent gegenüber dem Vorjahr. Allerdings zeichneten sich deutliche regionale Unterschiede in der Mietenentwicklung ab. Während in manchen Regionen und Städten überdurchschnittliche Mietsteigerungen erzielt werden konnten, sorgte der Angebotsüberhang in anderen Städten selbst beim Abschluss von neuen Mietverträgen für stagnierende und zum Teil auch für sinkende Mieten.

Am teuersten waren die Mieten der wenigen Wohnungen, die zwischen 1991 und 2000 (5,40 €/m²) sowie nach 2001 (6,25 €/m²) errichtet worden sind. Insgesamt waren die Mieten im preisfreien Bestand (4,30 €/m²) jedoch um mehr als sechs Prozent niedriger als von den Wohnungen mit Mietpreisbindungen (4,57 €/m²). Wie bereits im Jahr 2008 hatte Teltow mit 5,41 €/m² pro Monat die höchste durchschnittliche Nettokaltmiete. Auch in Wildau (5,13 €/m²), Falkensee (5,10 €/m²) und Potsdam (4,99 €/m²) sowie in Rathenow (4,93 €/m²) und Lübben (4,80 €/m²) übertrafen die durchschnittlichen Mieten den Mittelwert von 4,79 €/m² im Berliner Bestand. Die niedrigsten Mieten wurden gezahlt in Pritzwalk mit durchschnittlich 3,61 €/m², in Jüterbog (3,69 €/m²) und Luckenwalde (3,72 €/m²).

Auch im Jahr 2009 war die durchschnittliche Mietsteigerung im Bestand der Mitgliedsunternehmen des BBU im Berliner Umland höher als im weiteren Metropolenraum. Während im Berliner Umland ein Anstieg der Nettokaltmieten um 1,9 % (auf 4,77 €/m²) zu verzeichnen war, zogen die Nettokaltmieten im weiteren Metropolenraum nur um 1,2 % (auf 4,16 €/m²) an. Dadurch vergrößerte sich die Differenz der durchschnittlichen Miethöhen in den beiden Teilregionen des Landes Brandenburg weiter.

Neuvertragsmieten im Bestand der BBU-Mitgliedsunternehmen

162 Mitgliedsunternehmen haben sich in diesem Jahr an diesem Teil der BBU-Befragung beteiligt. Diese Unternehmen repräsentieren fast 824.000 Wohnungen, davon über 540.000 in Berlin und über 283.000 im Land Brandenburg. Insgesamt 63.584 Neuvertragsabschlüsse in Berlin und Brandenburg sind in die Auswertung eingeflossen.

Ein Vergleich der Neuvertragsmieten mit den Vorjahreswerten ist wegen zum Teil erheblicher struktureller Unterschiede nicht sinnvoll.

Der Mittelwert der Neuvertragsmieten in Berlin liegt mit

5,26 €/m² etwa 9,8 % über der durchschnittlichen Bestandsmiete und 3,5 % über der durchschnittlichen Neuvertragsmiete des Vorjahres. Die geringsten Durchschnittsmieten je Bezirk wurden mit 4,53 €/m² in Marzahn-Hellersdorf erzielt. Reinickendorf (4,76 €/m²) ist damit auf Platz zwei der niedrigsten Mieten gewechselt und auch in Neukölln liegen die Neuvertragsmieten mit 4,78 €/m² deutlich unter dem Berliner Durchschnitt.

Die höchsten Durchschnittsmieten bei Neuvermietung wurden im Erhebungszeitraum mit 5,98 €/m² in Charlottenburg-Wilmersdorf gefolgt von Friedrichshain-Kreuzberg (5,73 €/m²) erzielt. Darüber hinaus wurden die Mitgliedsunternehmen des BBU befragt, welche Wohnungstypen von Mietinteressenten im vergangenen Jahr schwerpunktmäßig nachgefragt wurden. Im Ergebnis zeigt sich in Berlin eine besonders große Nachfrage nach kleinen Wohnungen. Am gefragtesten waren laut Aussage von 37,9 % der Befragten 2-Zimmer-Wohnungen gefolgt von 1- und 3-Zimmer-Wohnungen. Die Nachfrage nach größeren Wohnungen war insgesamt eher gering.

Im Land Brandenburg wurden im Durchschnitt 4,69 €/m² bei Neuvertragsabschluss erzielt. Ähnlich wie in Berlin liegen damit die Neuvertragsmieten 9,5 % über den durchschnittlichen Bestandsmieten. Die niedrigsten durchschnittlichen Neuvertragsmieten waren in Velten (3,89 €/m²) und Angermünde (3,99 €/m²) zu verzeichnen. Die höchsten durchschnittlichen Quadratmeterpreise wurden wie schon im Vorjahr bei Neuvermietungen in Wildau (6,13 €/m²) und Teltow (6,11 €/m²) erzielt. Die Stadt Potsdam steht mit 5,44 €/m² nach Falkensee (5,55 €/m²) an vierter Stelle.

empirica Mietpreis-Ranking

Die Mieten in Berlin haben sich laut dem Rankingergebnis seit dem zweiten Quartal 2009 deutlich erhöht, sodass die Positionierung Berlins um 13 Plätze auf den 31. Rang steigt. Dennoch gehört Berlin nicht zu den von empirica definierten Engpassstädten und bietet mit 8,07 €/m² für Neubauwohnungen mit höherwertiger Ausstattung noch immer im Vergleich der Metropolen günstige Mietpreise. München (12,35 €/m²), Frankfurt/Main (11,59 €/m²) und Hamburg (11,03 €/m²) rangieren auf den ersten drei Plätzen. Köln, das im Vorjahr Rang 12 belegte, rangiert nun mit 10,13 €/m² auf Platz 6.

Entwicklung der Betriebskosten

Die Auswertung von Betriebskostendaten basiert auf den Angaben von 74 Wohnungsunternehmen mit 490.000 Wohnungen, die jeweils mehr als 1.000 Wohnungen bewirtschaften. Damit ist in den beiden Ländern etwa die Hälfte des Wohnungsbestandes der Mitgliedsunternehmen erfasst. Im Unternehmensdurchschnitt betragen die abgerechneten kalten und warmen Betriebskosten zusammen (ohne Kosten

für Aufzüge) im Jahr 2008 2,25 €/m² in Berlin und 2,09 €/m² im Land Brandenburg.

Moderater Anstieg der Wärmekosten

Die mit den Mietern abgerechneten Wärmekosten stiegen trotz erheblich gestiegener Primärenergiepreise auch im Jahr 2008 im Unternehmensdurchschnitt des Wohnungsbestandes in Berlin und Brandenburg in relativ moderatem Umfang.

Sie erhöhten sich gegenüber dem Vorjahr in Berlin (West) um zehn Prozent von 0,89 €/m² auf 0,98 €/m² Wohnfläche monatlich. In Berlin (Ost) blieben sie aufgrund des hohen Versorgungsanteils mit preisgünstiger Fernwärme mit nur drei Prozent Anstieg von 0,70 €/m² auf 0,72 €/m² Wohnfläche monatlich auf niedrigem Niveau relativ stabil.

Im Wohnungsbestand der Mitgliedsunternehmen im Land Brandenburg erhöhten sich die Wärmekosten um neun Prozent von 0,90 €/m² auf 0,98 €/m² Wohnfläche monatlich.

Ausschlaggebend für die Entwicklung der Wärmekosten sind die erheblichen Investitionen der Wohnungsunternehmen in die energetische Verbesserung des Wohnungsbestandes.

Kostendämpfung bei den kalten Betriebskosten

Die Betriebskostendatenbank weist des Weiteren aus, dass die Wohnungsunternehmen die Kostendämpfung insbesondere bei den kalten Betriebskosten erfolgreich betreiben. So erhöhten sich die kalten Betriebskosten in Berlin (West) im Bestand der BBU-Mitgliedsunternehmen seit dem Jahr 1992 nur von 1,09 €/m² auf 1,62 €/m² Wohnfläche monatlich im Jahr 2008. In Berlin (Ost) haben sich die kalten Betriebskosten von durchschnittlich 0,85 €/m² Wohnfläche monatlich (1992) auf 1,38 €/m² Wohnfläche monatlich im Jahr 2008 erhöht. Damit wurde der Spitzenwert des Jahres 1996 wieder erreicht. Im Wohnungsbestand der Unternehmen im Land Brandenburg stiegen die kalten Betriebskosten im Zeitraum von 1992 bis 2008 von durchschnittlich 0,71 €/m² Wohnfläche im Monat auf 1,11 €/m² Wohnfläche monatlich. Der Spitzenwert lag im Jahr 1995 bei 1,12 €/m². Für das Jahr 2009 rechnet der BBU mit einem Anstieg der kalten und warmen Betriebskosten zusammen von ca. drei Prozent.

Prognose zur zukünftigen Mietenentwicklung

In seiner Prognose der Mietenentwicklung bis zum Jahr 2013, die das Institut GEWOS im Auftrag des BBU erstellt hat, prognostiziert GEWOS eine moderate Steigerung der Mietpreise in den nächsten Jahren.

Die Auswirkungen der Finanz- und Wirtschaftskrise sind weitestgehend überstanden, die Bevölkerungszahl in Berlin wächst aufgrund von Wanderungsgewinnen. Bei einer geringen Neubautätigkeit reduziert sich der Angebotsüberhang und der Druck auf die Mieten erhöht sich allmählich. In der Langzeitbetrachtung stiegen die Mieten für Altbau (Baujahr

bis 1949) seit dem Jahr 2000 in allen Größenklassen deutlich an. Diese Tendenz setzt sich auch im Prognosezeitraum bis 2013 fort. Auf Grund der hohen Nachfrage nach Wohnungen bis 40 m² und der gleichzeitig hohen Fluktuationsrate in diesem Wohnungstyp, ergeben sich hier bessere Mietentwicklungspotenziale als in den anderen Bestandssegmenten. In allen Größenklassen führt die anhaltende Modernisierungstätigkeit zu mindestens leichten Mietanstiegen.

Im Berliner Umland sind die Wohnungsmarktbedingungen sehr unterschiedlich. Im Allgemeinen finden jedoch Mietpreissteigerungen statt. Insbesondere Potsdam entwickelt sich positiv. Das Mietniveau in Potsdam liegt inzwischen über dem von Berlin, lediglich die Bestände Baujahr 1950 bis 1990 haben in Berlin ein höheres Mietniveau. Die Regionen im Norden und Osten Berlins weisen die geringsten Veränderungen auf. Im weiteren Metropolenraum sind lediglich geringe Mietsteigerungspotenziale vorhanden.

Umsatzentwicklung bei Immobilienverkäufen

Der Markt für Wohnungs- und Teileigentum bleibt das bedeutendste Segment des Berliner Wohnimmobilienmarktes. Zwar ist das Segment auch im vergangenen Jahr um sechs Prozent, gemessen an der Zahl der Verkaufsfälle, geschrumpft, jedoch weniger als im Vorjahr. Der Geldumsatz stabilisierte sich auf niedrigem Niveau und wuchs um zwei Prozent. Gleiches gilt für den Markt für bebaute Grundstücke. Die leichte Erholung im letzten Jahr spiegelt sich auch in den Wohnungsverkäufen der Mitgliedsunternehmen des BBU wider. Diese nahmen von 3.012 Wohnungen im Jahr 2008 um 1.821 auf 4.833 im vergangenen Jahr zu. Damit liegt die Zahl der Verkäufe immer noch weit unter den in den Vorjahren durchschnittlich veräußerten 14.530 Wohnungen, der leichte Aufwärtstrend zeigt sich jedoch auch hier.

In der Landeshauptstadt Potsdam schrumpfen die Märkte für unbebaute wie bebaute Grundstücke nach wie vor stärker als im engeren Verflechtungsraum. Umgekehrt verhält es sich im Segment für Wohnungs- und Teileigentum. Hier entfielen mit einem Geldumsatz von 117 Mio. Euro im vergangenen Jahr rund 56 % des gesamten Segments auf die Landeshauptstadt. Die Stadt behält somit trotz des Rückgangs ihre Rolle als Umsatzschwerpunkt für Wohneigentum im engeren Verflechtungsraum. 2009 wurde im engeren Verflechtungsraum bei Wohnimmobilien ein Geldumsatz von etwas mehr als einer Milliarde Euro erzielt. Gegenüber 2008 sank dieser Umsatz nur noch geringfügig um 17 Mio. Euro. Stabilisiert hat sich der Markt für Wohnungs- und Teileigentum im engeren Verflechtungsraum, wobei dieser naturgemäß von Wanderungsbewegungen aus der Hauptstadt dominiert wird. Im äußeren Entwicklungsraum des Landes Brandenburg nahm die Anzahl der Kauffälle im Wohnimmobilienmarkt des Jahr 2009 um 160

Fälle auf 7.929 ab. Gleichzeitig sank jedoch der Geldumsatz auf dem Wohnimmobilienmarkt gegenüber dem Vorjahr nur noch um sechs Prozent, gegenüber 18 % im Vorjahr. Insgesamt fielen Unterschiede zwischen den einzelnen Entwicklungstendenzen der Teilsegmente bzw. zwischen kreisfreien Städten und Umland weniger gravierend aus als im Vorjahr.

Preisentwicklung bei Immobilienverkäufen

Nachdem die Jahre 2006 und 2007 geprägt waren durch Aufkäufe im großen Stil durch oftmals ausländische Investmentgesellschaften, hat sich der Markt nach seinem Einbruch im Jahr 2008 wieder auf dem langjährigen Normalniveau stabilisiert. Die durchschnittlichen Preise, so das Ergebnis der durch den Gutachterausschuss vorgenommenen Auswertung der Kaufverträge, stiegen im Jahr 2009 leicht um rund zwei Prozent von 656 auf 675 Euro pro Quadratmeter. Das Preisniveau in Gestalt des Vielfachen der Jahresnettomiete ist jedoch nach wie vor rückläufig und lag im letzten Jahr bei dem 13,5-fachen gegenüber dem 13,9-fachen im Jahr 2008.

Im Marktsegment für Eigentumswohnungen in Berlin wurde laut Gutachterausschuss im vergangenen Jahr für insgesamt 8.132 Wohnungen Eigentum begründet. Damit steigt nach Jahren des Rückgangs die Zahl gegenüber dem Vorjahr um rund 38 %. Im Jahr 2008 war die Neubegründung von Wohnungseigentum noch für 5.888 Wohnungen erfolgt. Schwerpunkte der Neubegründungen lagen in Pankow, Friedrichshain-Kreuzberg und Lichtenberg. Der Geldumsatz stieg hingegen um zwei Prozent. Somit wurden gegenüber dem Vorjahr zwar weniger, aber im Durchschnitt teurere Wohnungen verkauft.

Im Land Brandenburg wurden im Jahr 2.391 Kaufverträge zur Bildung von Wohnungseigentum abgeschlossen. Von diesen entfielen 1.736 auf den engeren Verflechtungsraum und 655 auf den äußeren Entwicklungsraum. In allen Teilregionen stellt dies eine Steigerung gegenüber 2008 dar. Auf dem Teilmarkt für Erstverkäufe von Eigentumswohnungen registrierte der Gutachterausschuss, gemessen an der Anzahl der abgeschlossenen Kaufverträge, nur noch einen Umsatzrückgang von zwei Prozent, gegenüber 18 % im Vorjahr.

Zum Verkaufsgeschehen im Marktsegment der Mehrfamilienhäuser haben die Mitgliedsunternehmen des BBU im Jahr 2009 mit der Veräußerung von 777 Wohnungen beigetragen. Gegenüber dem Vorjahr hat sich damit die Zahl der von den Unternehmen zum Verkauf gebrachten Wohnungen um rund 30 % gesenkt.

Nach Auswertung der verfügbaren Kaufverträge ergab sich in Abhängigkeit von Baualter, Bauzustand und Lage der Objekte eine erhebliche Spannweite bei den Preisen, zu denen Mehrfamilienhäuser veräußert wurden. Diese reichte von einem durchschnittlichen Wohnflächenpreis in Höhe von 265 Euro

pro Quadratmeter im äußeren Entwicklungsraum bis zu einem Preis von 875 Euro in Potsdam.

Nachfragegerechter Wohnungsneubau im Land Brandenburg

Aufbauend auf einer quantitativen Nachfrageanalyse, und unter Berücksichtigung der Zahlungsfähigkeit der Seniorenhaushalte kalkuliert die BBT Transaction & Valuation GmbH (BBT), unter welchen Voraussetzungen Neubau für die Zielgruppe der Seniorenhaushalte im Land Brandenburg realisierbar ist.

Laut Statistischem Bundesamt gaben die Deutschen im Jahr 2008 rund 32 % ihres Haushaltseinkommens für die Bruttowarmmiete aus. Basierend auf dieser Annahme und den Durchschnittsrenten hat die BBT drei verschiedene Szenarien entwickelt und die Realisierbarkeit nachfragegerechten Wohnungsneubaus in verschiedenen Preissegmenten für bestimmte Typen von Rentnerhaushalten kalkuliert. Im Ergebnis zeigt sich, dass Wohnungsneubau ohne öffentliche Förderung kaum zu realisieren ist.

II. Wohnimmobilienrelevante Entwicklungen, Daten und Trends

II. Wohnimmobilienrelevante Entwicklungen, Daten und Trends

II.1 Vom engeren Verflechtungsraum zum Berliner Umland -

Die räumliche Definition des Marktmonitors

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

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

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

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

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

Der Stand der räumlichen Entwicklung Brandenburgs im Jahr 2009

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

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

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

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

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

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

Neben dieser teilräumlichen Untergliederung fällt in diesem Zusammenhang oft auch der Begriff Metropolregion. Mit 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.

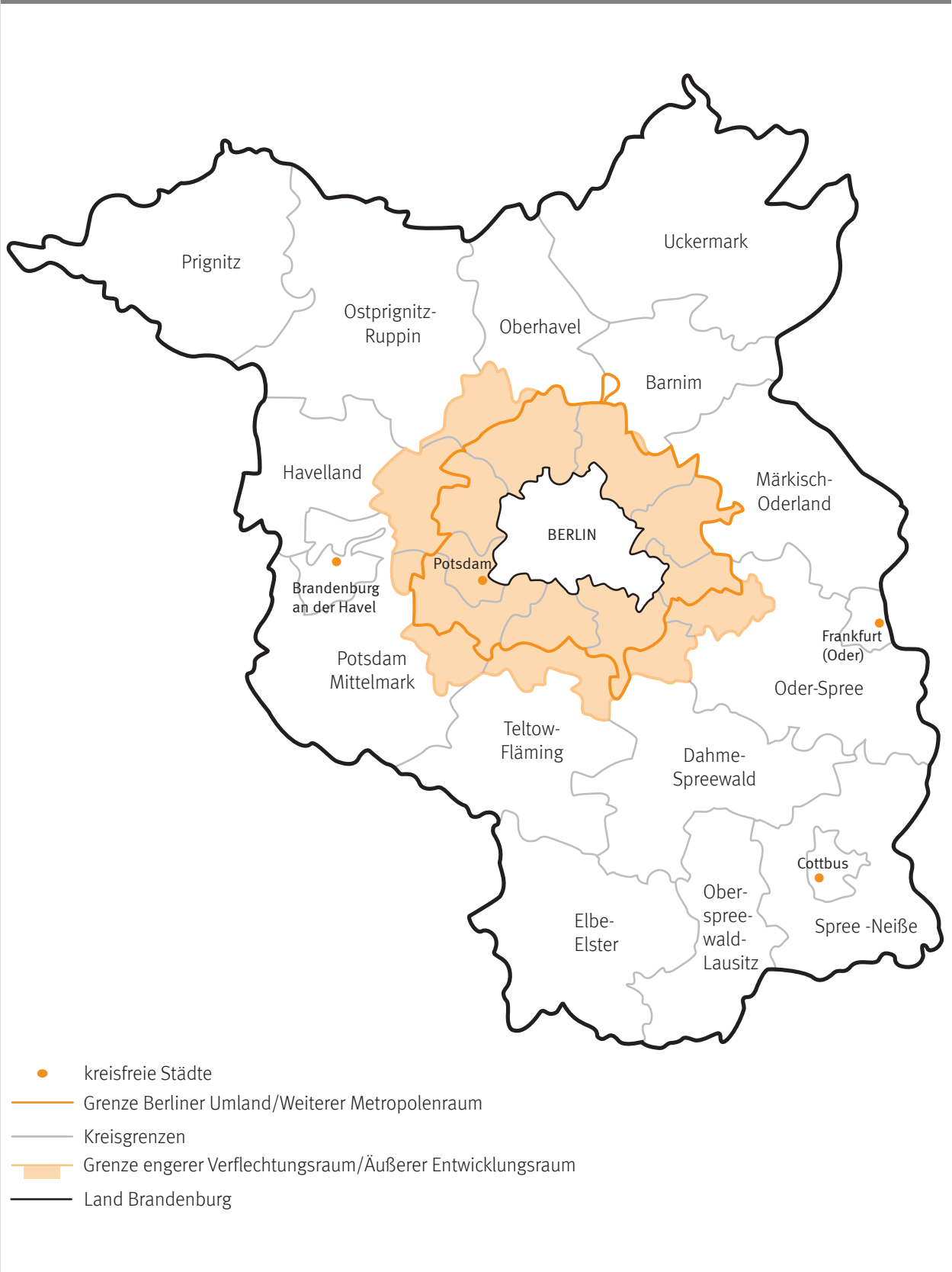
Konsequenzen für den BBU-Marktmonitor

Da die räumliche Gliederung der Gemeinsamen Landesplanung erst sukzessive Eingang in die verschiedenen Statistiken findet, bezieht sich der BBU-Marktmonitor auf die jeweils aktuellste Statistik.

All jene Statistiken und Prognosen, die bereits für die Teilräume Berliner Umland und Weiterer Metropolitanraum verfügbar sind, werden auf dieser räumlichen Basis dargestellt. Da auf eine räumliche Gliederung der übrigen Statistiken jedoch nicht verzichtet werden soll, wird hier die Gliederung nach der alten Systematik (eV/äE) beibehalten.

Die vom BBU selbst erhobenen Daten zu den Bestands- und Neuvertragsmieten werden in diesem Jahr für beide räumlichen Dimensionen dargestellt, um Unterschiede und Ähnlichkeiten zu verdeutlichen.

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



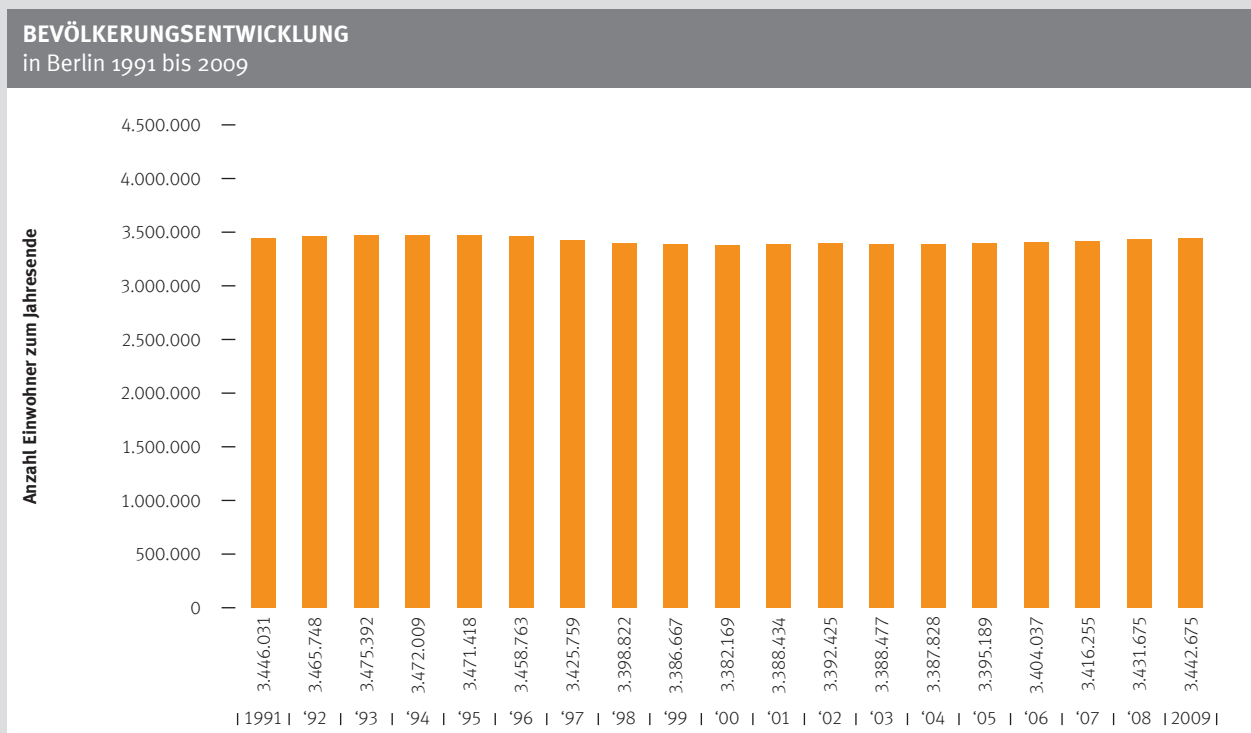
II.2 Bevölkerungs- und Haushaltentwicklung, Wanderungen

II.2.1 Bevölkerungsentwicklung in Berlin und Brandenburg

Anhaltend positive Bevölkerungsentwicklung in Berlin

Auch im Jahr 2009 setzte sich in Berlin der seit 2005 zu verzeichnende Bevölkerungszuwachs weiter fort. Während die Stadt seit Beginn der 90er Jahre bis 2004 durch Abwanderungen und einen negativen Saldo aus Sterbefällen und Geburten noch rund 58.000 Einwohner verlor, nahm die Bevölkerung

von 2005 bis Ende 2009 um knapp 55.000 Personen auf 3,44 Mio. zu. Hauptursache für das moderate Wachstum der Bevölkerung war die positive Wanderungsbilanz, insbesondere aus dem übrigen Bundesgebiet, und ein leicht positiver natürlicher Bevölkerungssaldo. Allein im Jahr 2009 stieg die Berliner Bevölkerungszahl um 11.000 Einwohner. Die Bevölkerungsentwicklung steht damit im Gegensatz zum gesamtdeutschen Trend. Seit dem Jahr 2003 hat Deutschland jedes Jahr Einwohner verloren.



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

© BBU

BEVÖLKERUNGSENTWICKLUNG BERLIN – LAND BRANDENBURG				
1991 bis 2009				
Jahres- ende	Berlin	Land Brandenburg	engerer Ver- flechtungsraum (Berliner Umland)	äußerer Entwicklungsraum (weiterer Metropolitanraum)
1991	3.446.031	2.542.723	779.925	1.762.798
1992	3.465.748	2.542.651	779.290	1.763.361
1993	3.475.392	2.537.661	780.525	1.757.136
1994	3.472.009	2.536.747	789.660	1.747.087
1995	3.471.418	2.542.042	806.386	1.735.656
1996	3.458.763	2.554.441	826.841	1.727.600
1997	3.425.759	2.573.291	855.645	1.717.646
1998	3.398.822	2.590.375	887.433	1.702.942
1999	3.386.667	2.601.207	916.527	1.684.680
2000	3.382.169	2.601.962	938.010	1.663.952
2001	3.388.434	2.593.040	954.091	1.638.949
2002	3.392.425	2.582.379	966.850	1.615.529
2003	3.388.477	2.574.521	979.714	1.594.807
2004	3.387.828	2.567.704	992.200	1.575.504
2005	3.395.189	2.559.483	1.004.271	1.555.212
2006	3.404.037	2.547.772	1.013.492	1.534.280
2007	3.416.255	2.535.737	1.021.810	1.513.927
2008	3.431.675	2.522.493	1.028.697	1.493.796
2009	3.442.675	2.511.525	1.034.278 (901.146) ¹	1.477.247 (1.610.379) ¹

Quelle: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg

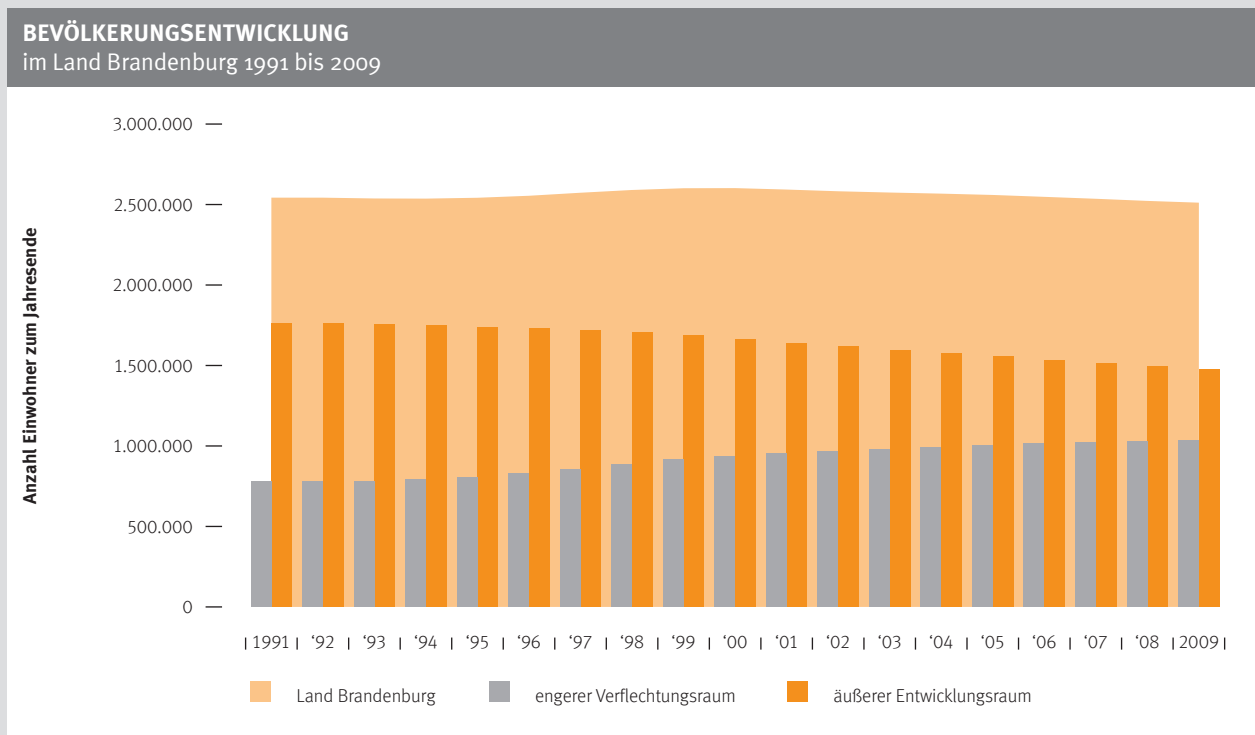
© BBU

¹ Zum Zweck der raumordnerischen Analyse werden im Land Brandenburg ab 2009 nicht mehr der engere Verflechtungsraum und äußere Entwicklungsraum, sondern das Berliner Umland und der weitere Metropolitanraum unterschieden. Das Berliner Umland umfasst den stark mit der Metropole Berlin verflochtenen Raum im Land Brandenburg gemäß Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg vom 31. März 2009. Der weitere Metropolitanraum ist der Teil des Landes Brandenburg, der nicht zum Berliner Umland gehört.

Bevölkerungsentwicklung verläuft in den verschiedenen Regionen Brandenburgs gegensätzlich

Im Gegensatz zu Berlin hat der engere Verflechtungsraum des Landes Brandenburg bereits seit 1991 einen starken Bevölkerungszuwachs zu verzeichnen. Bis zum Jahresende 2009 wuchs dort die Bevölkerungszahl um mehr als eine Viertel Million Personen auf 1,03 Mio. Einwohner. Das entspricht einem Anstieg um gut ein Drittel. Dagegen hat der äußere Entwicklungsraum des Landes Brandenburg seit 1991 fast die gleiche Zahl an Einwohnern verloren. Ende 2009 lebten nur noch knapp 1,48 Mio. Menschen in den berlinfernen Regionen. Das sind mehr als 285.000 Personen bzw. 16,2 % weniger Einwohner als noch zu Beginn der 90er Jahre.

Seit dem Jahr 2001 kann selbst der stetige Bevölkerungszuwachs im engeren Verflechtungsraum den starken Bevölkerungsverlust im äußeren Entwicklungsraum nicht mehr kompensieren. Dadurch hat die Bevölkerungszahl im Land Brandenburg seit 2001 in der Summe um etwa 81.500 auf 2,51 Millionen Einwohner abgenommen. Allerdings verliert das Land Brandenburg durch die Zuzüge aus Berlin weniger Einwohner als die übrigen neuen Bundesländer. Von dieser Entwicklung profitieren insbesondere die Gemeinden um Berlin. Fast alle Gemeinden im Umland Berlins konnten die Zahl ihrer Einwohner insbesondere durch Zuwanderungen aus Berlin vergrößern.



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

Die ausgeprägten regionalen Unterschiede in der Bevölkerungsentwicklung im Land Brandenburg wurden im Verlauf der letzten zehn Jahre deutlich. Das Land Brandenburg insgesamt hat während dieses Zeitraums fast 90.000 Einwohner (-3,4 %) verloren. Seit 1999 ist in 333 von 419 brandenburgischen Gemeinden die Einwohnerzahl gesunken. Das sind fast 80 % aller Gemeinden im Land Brandenburg. Nur in 86 Gemeinden stiegen die Bevölkerungszahlen an. Insbesondere die größeren Städte in den berlinfernen Regionen des Landes Brandenburg mussten größere Be-

völkerungsverluste verbuchen. Von den 72 Städten im Land Brandenburg mit mehr als 10.000 Einwohnern wiesen Eisenhüttenstadt (-26,1 %), Guben (-24,9 %) und Schwedt/Oder (-20,9 %) in den vergangenen zehn Jahren den stärksten Bevölkerungsverlust von jeweils mehr als einem Fünftel ihrer Einwohner auf. Weitere 21 größere Städte mit mehr als 10.000 Einwohnern hatten einen Verlust von mindestens zehn Prozent ihrer Bevölkerung. Darunter befinden sich auch die kreisfreien Städte Frankfurt (Oder) (-17,9 %) und Cottbus (-12,3 %).

Von den vier kreisfreien Städten konnte seit 1999 lediglich Potsdam einen Bevölkerungszuwachs um 10,7 % verzeichnen. Den stärksten Bevölkerungszuwachs von mehr als 20 % hatten von den größeren Städten im Land Brandenburg lediglich die an Berlin angrenzenden Gemeinden zu verzeichnen.

BEVÖLKERUNGSENTWICKLUNG IM LAND BRANDENBURG 1999 BIS 2009				
- in den Gemeinden mit mehr als 10.000 Einwohnern mit Bevölkerungsgewinnen -				
Gemeinde	Bevölkerung zum Gebietsstand 31.12.2009			
	am 31.12.1999	am 31.12.2009	Veränderung 2009 zu 1999	
			absolut	in %
Glienicke/Nordbahn	6.947	10.774	3.827	55,1
Hoppegarten	11.469	16.684	5.215	45,5
Mühlenbecker Land	9.992	13.888	3.896	39,0
Ahrensfelde	9.640	13.114	3.474	36,0
Brieselang	8.168	10.823	2.655	32,5
Kleinmachnow	14.826	19.589	4.763	32,1
Rangsdorf	7.912	10.372	2.460	31,1
Hohen Neuendorf	18.682	24.139	5.457	29,2
Blankenfelde-Mahlow	20.278	25.818	5.540	27,3
Teltow	17.343	21.904	4.561	26,3
Stahnsdorf	11.224	14.112	2.888	25,7
Panketal	15.303	19.179	3.876	25,3
Falkensee	32.124	40.179	8.055	25,1
Petershagen/Eggersdorf	11.089	13.823	2.734	24,7
Fredersdorf-Vogelsdorf	10.638	12.805	2.167	20,4
Wandlitz	17.905	21.530	3.625	20,2
Michendorf	9.740	11.699	1.959	20,1
Schwielowsee	8.500	10.172	1.672	19,7
Schönefeld	11.059	13.060	2.001	18,1
Oberkrämer	9.074	10.706	1.632	18,0
Neuenhagen bei Berlin	14.499	16.755	2.256	15,6
Zeuthen	9.005	10.290	1.285	14,3
Zossen	15.750	17.590	1.840	11,7
Bernau bei Berlin	32.506	36.154	3.648	11,2
Potsdam	139.695	154.606	14.911	10,7
Königs Wusterhausen	30.969	33.762	2.793	9,0
Schöneiche bei Berlin	11.155	12.111	956	8,6
Werder (Havel)	21.801	23.004	1.203	5,5
Oranienburg	39.949	41.590	1.641	4,1
Beelitz	11.979	11.980	1	0,0

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

© BBU

BEVÖLKERUNGSENTWICKLUNG IM LAND BRANDENBURG 1999 BIS 2009				
- in den Gemeinden mit mehr als 10.000 Einwohnern mit Bevölkerungsverlusten -				
Gemeinde	Bevölkerung zum Gebietsstand 31.12.2009			
	am 31.12.1999	am 31.12.2009	Veränderung 2009 zu 1999	
			absolut	in %
Eisenhüttenstadt	42.884	31.689	- 11.195	-26,1
Guben	26.176	19.661	-6.515	-24,9
Schwedt/Oder	43.707	34.586	-9.121	-20,9
Großräschen	13.042	10.428	-2.614	-20,0
Lauchhammer	21.353	17.276	-4.077	-19,1
Wittenberge	22.825	18.710	-4.115	-18,0
Frankfurt (Oder)	73.832	60.625	-13.207	-17,9
Lübbenau/Spreewald	20.530	16.936	-3.594	-17,5
Wittstock/Dosse	18.584	15.407	-3.177	-17,1
Senftenberg	31.967	26.821	-5.146	-16,1
Forst (Lausitz)	24.840	20.971	-3.869	-15,6
Finsterwalde	20.482	17.517	-2.965	-14,5
Bad Freienwalde (Oder)	15.058	12.964	-2.094	-13,9
Angermünde	16.770	14.492	-2.278	-13,6
Spremberg	28.407	24.718	-3.689	-13,0
Rathenow	29.285	25.515	-3.770	-12,9
Herzberg (Elster)	11.616	10.130	-1.486	-12,8
Bad Liebenwerda	11.483	10.038	-1.445	-12,6
Cottbus	115.970	101.671	-14.299	-12,3
Prenzlau	22.946	20.173	-2.773	-12,1
Pritzwalk	14.428	12.737	-1.691	-11,7
Perleberg	14.047	12.450	-1.597	-11,4
Templin	18.394	16.504	-1.890	-10,3
Zehdenick	15.594	14.033	-1.561	-10,0
Brandenburg an der Havel	79.828	72.264	-7.564	-9,5
Eberswalde	45.484	41.175	-4.309	-9,5
Luckenwalde	22.683	20.637	-2.046	-9,0
Jüterbog	13.917	12.740	-1.177	-8,5
Luckau	11.089	10.231	-858	-7,7
Bad Belzig	12.156	11.225	-931	-7,7
Rüdersdorf bei Berlin	16.369	15.344	-1.025	-6,3
Lübben (Spreewald)	15.095	14.179	-916	-6,1
Fürstenwalde/Spree, Stadt	34.167	32.576	-1.591	-4,7
Erkner, Stadt	12.163	11.641	-522	-4,3
Kloster Lehnin	11.544	11.129	-415	-3,6
Neuruppin, Stadt	32.640	31.574	-1.066	-3,3
Velten, Stadt	11.971	11.789	-182	-1,5
Schorfheide	10.324	10.172	-152	-1,5
Hennigsdorf, Stadt	26.197	25.900	-297	-1,1
Nauen, Stadt	16.684	16.523	-161	-1,0
Strausberg, Stadt	26.370	26.221	-149	-0,6
Ludwigsfelde, Stadt	24.061	23.992	-69	-0,3

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

© BBU

Nachhaltige Verschiebungen in der Altersstruktur in Berlin

In Berlin haben sich die Altersgruppen seit Anfang der 90er Jahre gegensätzlich entwickelt. Während die Altersgruppe der mindestens 65-Jährigen den größten Zuwachs um rund 171.000 Personen (+35,1 %) zu verzeichnen hatte, nahm im gleichen Zeitraum die Zahl der unter 25-Jährigen um rund 183.000 Personen (-18,8 %) ab. Dadurch kam es in Berlin zu nachhaltigen Verschiebungen in der Altersstruktur.

BEVÖLKERUNGSENTWICKLUNG IN BERLIN 1990 BIS 2009 nach Altersgruppen							
Alter in Jahren	in 1.000 Personen						
von ... bis unter ...	1990	1995	2000	2005	2007	2008	2009
unter 25	975,7	895,2	846,1	807,3	793,1	791,7	792,3
25 - 49	1.369,1	1.419,1	1.362,5	1.354,4	1.362,1	1.364,9	1.360,1
50 - 64	601,5	682,2	679,5	648,2	633,9	630,4	631,7
65 und älter	487,4	475,0	494,1	585,3	627,2	644,7	658,6
Insgesamt	3.433,7	3.471,4	3.382,2	3.395,2	3.416,3	3.431,7	3.442,7

Quelle: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg

BEVÖLKERUNGSENTWICKLUNG IN BERLIN 1990 BIS 2009 nach Altersgruppen							
Alter in Jahren	Anteil an der Gesamtbevölkerung in %						
von ... bis unter ...	1990	1995	2000	2005	2007	2008	2009
unter 25	28,4 %	25,8 %	25,0 %	23,8 %	23,2 %	23,1 %	23,0 %
25 - 49	39,9 %	40,9 %	40,3 %	39,9 %	39,9 %	39,8 %	39,5 %
50 - 64	17,5 %	19,7 %	20,1 %	19,1 %	18,6 %	18,4 %	18,3 %
65 und älter	14,2 %	13,7 %	14,6 %	17,2 %	18,4 %	18,8 %	19,1 %
Insgesamt	100,0 %	100,0 %	100,0 %	100,0 %	100,0 %	100,0 %	100,0 %

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

Mittlerweile sind über 19 % der Berliner Bevölkerung 65 Jahre und älter. Auch die Zahl der 50- bis 64-Jährigen hat seit 1990 zugenommen, und zwar um fünf Prozent. Diese Altersgruppe macht rund 18 % der Berliner Gesamtbevölkerung aus. Den größten Anteil an der Gesamtbevölkerung hat nach wie vor die Altersgruppe der 25- bis 49-Jährigen mit 39,5 %. Sie ist jedoch

die einzige Altersgruppe, in der die Zahl der Einwohner seit 1990 relativ stabil blieb. Deutlich abgenommen hat dagegen der Anteil der Kinder, Jugendlichen und jungen Erwachsenen. Nur noch 23,0 % der Berliner Bevölkerung sind jünger als 25 Jahre. Im Jahr 1990 waren es noch 28,4 %.

Deutliche Zunahme der Senioren im Land Brandenburg

Im Land Brandenburg sind die Verschiebungen in der Altersstruktur noch wesentlich ausgeprägter als in Berlin. Seit Beginn der 90er Jahre hat sich im Land Brandenburg die Zahl der Einwohner im Seniorenalter gravierend erhöht, und zwar um rund eine viertel Million. Der Anteil der Personen im Alter von 65 Jahren und älter an der Gesamtbevölkerung stieg dadurch von 12,1 % (1990) auf mittlerweile 22,5 %. Zuge-

nommen hat seit 1990 auch die Zahl der 50- bis 64-Jährigen (+7,7 %), wodurch auf diese Altersgruppe mittlerweile mehr als ein Fünftel (21,3 %) der Gesamtbevölkerung im Land Brandenburg entfällt.

BEVÖLKERUNGSENTWICKLUNG IM LAND BRANDENBURG 1990 BIS 2009							
nach Altersgruppen							
Alter in Jahren	in 1.000 Personen						
von ... bis unter ...	1990	1995	2000	2005	2007	2008	2009
unter 25	853,4	738,1	702,9	611,4	572,4	554,4	538,5
25 - 49	924,5	952,4	992,2	933,8	907,9	891,7	873,2
50 - 64	497,3	510,5	502,2	508,1	514,5	522,0	535,4
65 und älter	314,1	341,0	404,7	506,3	540,9	554,4	564,4
Insgesamt	2.589,3	2.542,0	2.602,0	2.559,6	2.535,7	2.522,5	2.511,5

Quelle: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg

BEVÖLKERUNGSENTWICKLUNG IM LAND BRANDENBURG 1990 BIS 2009							
nach Altersgruppen							
Alter in Jahren	Anteil an der Gesamtbevölkerung in %						
von ... bis unter ...	1990	1995	2000	2005	2007	2008	2009
unter 25	33,0 %	29,0 %	27,0 %	23,9 %	22,6 %	22,0 %	21,4 %
25 - 49	35,7 %	37,5 %	38,1 %	36,5 %	35,8 %	35,3 %	34,8 %
50 - 64	19,2 %	20,1 %	19,3 %	19,9 %	20,3 %	20,7 %	21,3 %
65 und älter	12,1 %	13,4 %	15,6 %	19,8 %	21,3 %	22,0 %	22,5 %
Insgesamt	100,0 %	100,0 %	100,0 %	100,0 %	100,0 %	100,0 %	100,0 %

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

Demgegenüber steht die dramatische Abnahme der Kinder und jungen Erwachsenen bis 25 Jahre. Die Zahl der Einwohner in dieser Altersgruppe ging seit 1990 um 315.000 Personen (-36,9 %) auf rund 539.000 zurück. Ihr Anteil an der Gesamtbevölkerung sank von 33,0 % im Jahr 1990 auf nur noch 21,4 % im Jahr 2009.

Den größten Anteil an der Gesamtbevölkerung im Land Brandenburg hat nach wie vor die Altersgruppe der 25- bis

49-Jährigen mit 34,8 %. In dieser Altersgruppe war seit 1990 nur ein leichter Einwohnerrückgang um 5,5 % zu verzeichnen.

Auch für die Zukunft rechnen die aktuellen Bevölkerungsprognosen für Berlin und für das Land Brandenburg mit einer fortgesetzten Verschiebung in der Altersstruktur. Vor diesem Hintergrund wird der Bedarf an seniorengerechten Wohnungen in der Region Berlin-Brandenburg weiter zunehmen.

II.2.2 Die Haushaltsentwicklung in Berlin und Brandenburg

II.2.2.1 Berlin

Trend zur Haushaltsverkleinerung hält an

Die weitere Entwicklung der Privathaushalte ist von grundlegender Bedeutung für die Wohnungsnachfrage. So wuchs die Zahl der Haushalte in Berlin in den vergangenen Jahren stärker als die Bevölkerung. Allein von 2000 bis 2009 war ein Anstieg um rund 165.000 auf 1.988.000 Privathaushalte zu verzeichnen. Das sind 9,1 % mehr als zu Beginn der Jahrtausendwende. Während dieses Zeitraums stieg die Bevölkerungszahl nur um rund 60.500 bzw. 1,8 %.

Die dynamische Entwicklung der Privathaushalte in Berlin ist neben der steigenden Bevölkerungszahl maßgeblich auf die anhaltende Verkleinerung der Haushalte zurückzuführen. Damit einhergehend hat die Zahl der Einpersonenhaushalte

deutlich zugenommen. Im Jahr 1995 wohnte noch in 46,2 % aller Haushalte nur eine Person. Mittlerweile stieg der Anteil der Einpersonenhaushalte an allen Berliner Privathaushalten auf 54,0 % an. Im Gegenzug nahm der Anteil der Haushalte mit drei und mehr Personen seit 1995 von 23,6 % auf 16,4 % im Jahr 2009 ab. Damit lebt lediglich noch ein Drittel (35 %) der Berliner Bevölkerung in Haushalten mit mindestens drei Personen. Auch mittelfristig wird eine Fortsetzung des Trends zu kleineren Haushalten erwartet.

ENTWICKLUNG DER PRIVATHAUSHALTE IN BERLIN 1995 BIS 2009 nach Haushaltsgrößen												
Haushaltsgröße	in 1.000 Personen											
	1995		2000		2005		2007		2008		2009	
	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%
Einpersonenhaushalte	846,0	46,2	865,8	47,5	962,8	50,7	1.028,0	53,0	1.051,5	53,4	1.074,3	54,0
Mehrpersonenhaushalte mit ... Personen	985,9	53,8	957,0	52,5	935,1	49,3	912,9	47,0	919,4	46,7	913,7	46,0
2	553,5	30,2	578,7	31,7	579,8	30,5	575,8	29,7	586,4	29,8	587,9	29,6
3	234,3	12,8	205,5	11,3	201,9	10,6	183,6	9,5	185,1	9,4	176,6	8,9
4	151,4	8,3	131,9	7,2	113,1	6,0	116,1	6,0	107,4	5,4	109,4	5,5
5 und mehr	46,7	2,5	41,0	2,2	40,3	2,1	37,5	1,9	40,4	2,0	39,7	2,0
Insgesamt	1.831,9	100,0	1.822,8	100,0	1.897,9	100,0	1.940,9	100,0	1.970,8	100,0	1.988,0	100,0
Ø HHgröße	1,9		1,9		1,8		1,8		1,7		1,7	

Quelle: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg

II.2.2.2 Land Brandenburg

Auch im Land Brandenburg nahm die Zahl der Privathaushalte in den Jahren 2000 bis 2009 trotz des anhaltenden Bevölkerungsrückgangs in der Summe weiter zu. Obwohl die Bevölkerungszahl seit dem Jahr 2000 um knapp 90.500 Personen (-3,5 %) zurückging, stieg die Zahl der Haushalte um 84.900 (+7,3 %) an.

Ausschlaggebend für diese Entwicklung war der auch im Land Brandenburg vorherrschende Trend zur Haushaltsverkleinerung. Mittlerweile lebt in 36,2 % aller Haushalte im Land Brandenburg eine Person. Im Jahr 1995 zählten dagegen nur 27,9 % aller Haushalte zu den Einpersonenhaushalten. Gleichzeitig erhöhte sich seit 1995 der Anteil der Zweipersonenhaushalte an den Privathaushalten insgesamt um 5,5 Prozentpunkte auf 38,1 % im Jahr 2009. Während dessen sank der Anteil der Haushalte mit drei und mehr Personen von 39,5 % im Jahr 1995 auf 25,7 % im Jahr 2009. Inzwischen lebt

weit weniger als die Hälfte der Brandenburger Bevölkerung (44 %) in Haushalten mit mindestens drei Personen.

Zwar ist im Land Brandenburg mit einer Fortsetzung der weiteren Verkleinerung der Privathaushalte zu rechnen, allerdings nur in abgeschwächter Form. Aufgrund der zunehmenden Bevölkerungsabnahme hat sich auch die Zahl der Haushalte im Land Brandenburg in den vergangenen drei Jahren nur noch moderat entwickelt. Im Jahr 2009 ist sogar erstmals ein leichter Rückgang gegenüber dem Vorjahr zu verzeichnen. Der fortgesetzte Bevölkerungsrückgang konnte selbst durch die anhaltende Haushaltsverkleinerung nicht mehr kompensiert werden. Angesichts der prognostizierten Bevölkerungsentwicklung ist auch in den kommenden Jahren insgesamt eher mit einer leicht rückläufigen Haushaltsentwicklung im Land Brandenburg zu rechnen.

ENTWICKLUNG DER PRIVATHAUSHALTE IM LAND BRANDENBURG 1995 BIS 2009												
nach Haushaltsgrößen												
Haushaltsgröße	in 1.000 Personen											
	1995		2000		2005		2007		2008		2009	
	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%
Einpersonenhaushalte	300,0	27,9	354,4	30,5	410,4	33,7	446,5	35,9	453,0	36,3	451,0	36,2
Mehrpersonenhaushalte mit ...												
Personen	773,7	72,1	806,2	69,5	807,9	66,3	797,4	64,1	796,1	63,7	794,3	63,8
2	350,2	32,6	401,9	34,6	453,6	37,2	463,3	37,2	470,4	37,7	474,6	38,1
3	203,9	19,0	218,0	18,8	214,2	17,6	203,3	16,3	199,2	15,9	197,4	15,9
4	179,3	16,7	150,1	12,9	116,2	9,5	106,4	8,6	102,2	8,2	99,9	8,0
5 und mehr	40,3	3,8	36,1	3,1	23,9	2,0	24,3	2,0	24,2	1,9	22,5	1,8
Insgesamt	1.073,6	100,0	1.160,5	100,0	1.218,3	100,0	1.243,8	100,0	1.249,0	100,0	1.245,3	100,0
Ø HHgröße	2,4		2,2		2,1		2,0		2,0		2,0	

Quelle: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg

II.2.3 Wanderungen in Berlin und Brandenburg

II.2.3.1 Berlin

Berliner Wanderungssaldo 2009 weiterhin positiv

Bereits seit dem Jahr 2000 hat Berlin durchgehend positive Wanderungssalden zu verzeichnen. Die positive Entwicklung setzte sich auch im Jahr 2009, wenn auch in abgeschwächter Form, weiter fort. Während der Außenwanderungssaldo Berlins im Jahr 2008 mit einem Plus von 15.310 den höchsten positiven Stand seit 1993 erreichte, zogen im Jahr 2009 nur noch insgesamt 10.517 Personen mehr nach Berlin als von dort fortzogen. Damit übertrafen in den vergangenen fünf Jahren die Zuwanderungen in die Stadt die Fortzüge jedoch immer noch um jeweils mehr als 10.000 Personen. Die positiven Wanderungssalden haben seit dem Jahr 2005 eine anhaltend positive Bevölkerungsbilanz in Berlin zur Folge.

Maßgeblich für den Wanderungsgewinn im Jahr 2009 war der erneut angestiegene Zuzugsüberschuss aus den alten Bundesländern (+13.812 Personen, 2008: +9.588 Personen). Auch der Wanderungsgewinn aus den neuen Bundesländern hat im Jahr 2009 gegenüber dem Vorjahr nochmals zugenommen, und zwar um fast 1.200 Personen auf 4.541 Personen. Gleichzeitig ging der Wanderungsverlust gegenüber dem Land Brandenburg abermals zurück. Der Fortzugsüberschuss, insbesondere in die Berliner Umlandgemeinden, war 2009 mit 2.191 Personen nur noch halb so hoch wie im Jahr 2007 (-4.509 Personen).

WANDERUNGEN 2007 BIS 2009				
innerhalb Berlins und über die Landesgrenzen (Anzahl Personen)				
		2007	2008	2009
Binnenwanderung innerhalb Berlins		349.637	333.275	339.460
davon:	innerhalb der Bezirke	205.778	194.954	195.662
	innerhalb Berlins über die Bezirksgrenzen hinweg	143.859	138.321	143.798
Außenwanderung – Zuzug über die Landesgrenze		126.947	132.644	143.852
davon:	aus dem Ausland	44.422	45.741	53.306
	aus den alten Bundesländern	44.008	47.041	49.766
	aus den neuen Bundesländern	38.517	39.862	40.780
	davon: aus dem Land Brandenburg	24.073	24.458	24.930
Außenwanderung – Fortzug über die Landesgrenze		-114.951	-117.334	-133.335
davon:	in das Ausland	-39.803	-43.389	-61.142
	in die alten Bundesländer	-37.983	-37.453	-35.954
	in die neuen Bundesländer	-37.165	-36.492	-36.239
	davon: in das Land Brandenburg	28.582	27.755	27.121
Saldo der Zu- und Fortzüge über die Landesgrenze Berlins		11.996	15.310	10.517
davon:	in das Land Brandenburg	-4.509	-3.297	-2.191

Quelle: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg

Eine gegensätzliche Entwicklung war 2009 erstmals bei den Wanderungen in das Ausland zu verzeichnen. Während in den vergangenen zehn Jahren in der Summe noch die größten Wanderungsgewinne aus dem Ausland zu verzeichnen waren, wanderten 2009 mehr Berliner in das Ausland als von dort zuzogen. Der Wanderungsverlust an das Ausland betrug 2009 rein rechnerisch insgesamt 7.836 Personen. Dieser dürfte jedoch größtenteils auf zahlreiche Abmeldungen von Amtes wegen im Rahmen der Bereinigung des Melderegisters zurückzuführen sein.²

Die Mehrzahl der Berliner Bezirke hatte im Jahr 2009 positive Wanderungssalden aufzuweisen. Am stärksten war der Wanderungsgewinn in Steglitz-Zehlendorf (+3.090 Personen). Auch der Bezirk Mitte hatte 2009 einen überdurchschnittlich hohen Zuzugsüberschuss (+2.717 Personen), nachdem dort im Vorjahr ein leichter Wanderungsverlust (-104 Personen) zu verzeichnen war. Zugenommen haben die Wanderungsgewinne außerdem in Charlottenburg-Wilmersdorf (2008: +2.096;

2009: +2.685), Tempelhof-Schöneberg (2008: +1.808; 2009: +2.212) und Reinickendorf (2008: +314; 2009: +589). Neukölln konnte im Jahr 2009 zwar zum dritten Mal in Folge Einwohner hinzugewinnen, nachdem dort in den Vorjahren Wanderungsverluste zu verzeichnen waren. Allerdings hat sich in Neukölln der Wanderungsgewinn 2009 (+2.232 Personen) gegenüber dem Vorjahr (+3.047 Personen) abgeschwächt.

Auch in den übrigen Bezirken haben die Wanderungsgewinne im Jahr 2009 gegenüber 2008 abgenommen. Dazu zählen Treptow-Köpenick, Spandau und Lichtenberg. Besonders starke Wanderungsverluste im Vergleich zum Vorjahr hatten die Bezirke Friedrichshain-Kreuzberg (-3.272 Personen) und Pankow (-2.589 Personen). Beide Bezirke konnten im Jahr 2008 noch positive Wanderungssalden verzeichnen. Dagegen fiel in Marzahn-Hellersdorf der Fortzugsüberschuss im Jahr 2009 (-348 Personen) deutlich niedriger aus als noch im Jahr 2008 (-1.360 Personen).

WANDERUNGEN ÜBER DIE BEZIRKS- UND LANDESGRENZE VON BERLIN 2009						
nach Bezirken (Anzahl Personen)						
Bezirk	Wanderungen insgesamt			darunter über die Landesgrenze		
	Zuzüge	Fortzüge	Zuzugs- bzw. Fortzugs-überschuss (-)	Zuzüge	Fortzüge	Zuzugs- bzw. Fortzugs-überschuss (-)
	insgesamt					
Mitte	40.975	38.258	2.717	23.798	17.669	6.129
Friedrichshain-Kreuzberg	31.879	35.151	-3.272	17.785	16.478	1.307
Pankow	30.940	33.529	-2.589	16.485	19.125	-2.640
Charlottenburg-Wilmersdorf	27.424	24.739	2.685	14.202	10.776	3.426
Spandau	14.044	13.408	636	7.157	7.097	60
Steglitz-Zehlendorf	22.253	19.163	3.090	10.748	9.440	1.308
Tempelhof-Schöneberg	26.905	24.693	2.212	11.421	9.546	1.875
Neukölln	27.227	24.995	2.232	12.809	11.593	1.216
Treptow-Köpenick	15.792	13.838	1.954	7.181	6.996	185
Marzahn-Hellersdorf	14.187	14.535	-348	6.603	7.468	-865
Lichtenberg	21.221	20.610	611	9.737	10.428	-691
Reinickendorf	14.803	14.214	589	5.926	6.719	-793
Berlin	287.650	277.133	10.517	143.852	133.335	10.517

Quelle: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg

² Hauptursache des Wanderungsverlustes an das Ausland war die Einführung einer persönlichen Steueridentifikationsnummer (Steuer-ID) im Jahr 2008, die nach Einschätzung des Amtes für Statistik Berlin-Brandenburg noch immer spürbare Auswirkungen auf die Bereinigung der amtlichen Bevölkerungszahl hat. Nicht zustellbare Bescheide an noch in Berlin mit Hauptwohnsitz gemeldeten, aber bereits fortgezogenen Personen führte nach und nach zu einer Bereinigung der Melderegister. Diese Abmeldungen werden in der Bevölkerungsstatistik als Fortzüge verbucht und betreffen insbesondere ausländische Mitbürger.

Die Binnenwanderungen in Berlin sind im Jahr 2009 wieder leicht angestiegen. Mehr als 339.000 Berliner (Vorjahr: 333.000) zogen im vergangenen Jahr innerhalb der Hauptstadt um. Damit setzte sich der seit einigen Jahren zu beobachtende rückläufige Trend bei den Umzügen innerhalb Berlins nicht weiter fort. Die Bevölkerungsdynamik war im Jahr 2009 jedoch deutlich niedriger als vor zehn Jahren. Im Jahr 1999 wechselten noch fast 430.000 Berliner ihre Wohnung innerhalb der Stadt.

Im Jahr 2009 hatte Steglitz-Zehlendorf die höchsten innerstädtischen Wanderungsgewinne (+1.782 Einwohner), gefolgt von Treptow-Köpenick (+1.769 Einwohner). Auch Reinickendorf

(+1.382), Lichtenberg (+1.302), Neukölln (+1.016), Spandau (+576) und Marzahn-Hellersdorf (+517) sowie Tempelhof-Schöneberg (+337) und Pankow (+51) wiesen positive Wanderungssalden auf. Die übrigen drei Bezirke verzeichneten mehr innerstädtische Fort- als Zuzüge. Wie bereits in den beiden Vorjahren hatte Friedrichshain-Kreuzberg mit einem negativen Wanderungssaldo von 4.579 Personen den höchsten Wanderungsverlust. Auch der Bezirk Mitte hatte erneut einen hohen innerstädtischen Fortzugsüberschuss von 3.412 Einwohnern zu verzeichnen. Daneben wurde für Charlottenburg-Wilmersdorf, wie bereits im Vorjahr, ein negativer Binnenwanderungssaldo ermittelt.

WANDERUNGEN INNERHALB VON BERLIN 2009													
nach Herkunfts- und Zielbezirk (Anzahl Personen)													
nach Bezirk													
von Bezirk	Mitte	Friedrichshain - Kreuzberg	Pankow	Charlottenburg - Wilmersdorf	Spandau	Steglitz - Zehlendorf	Tempelhof - Schöneberg	Neu kölln	Treptow - Köpenick	Marzahn - Hellersdorf	Lichtenberg	Reinickendorf	Binnenfortzüge
	insgesamt												
Mitte	x	2.605	3.587	2.509	1.163	1.258	1.913	1.764	600	604	1.122	3.464	20.589
Friedrichshain - Kreuzberg	2.559	x	2.767	1.187	335	785	2.092	4.238	1.283	710	2.234	483	18.673
Pankow	3.051	2.727	x	679	333	534	685	1.049	930	992	2.478	946	14.404
Charlottenburg - Wilmersdorf	2.451	983	881	x	1.801	2.716	2.349	1.009	313	188	344	928	13.963
Spandau	857	344	342	1.511	x	499	671	392	349	271	400	675	6.311
Steglitz - Zehlendorf	1.038	637	520	2.126	483	x	3.004	885	260	151	239	380	9.723
Tempelhof - Schöneberg	1.748	1.466	758	2.501	716	3.341	x	2.701	525	307	417	667	15.147
Neukölln	1.547	2.431	731	1.016	600	1.121	2.991	x	1.365	401	567	632	13.402
Treptow - Köpenick	492	759	786	318	188	286	508	1.057	x	1.134	1.129	185	6.842
Marzahn - Hellersdorf	462	570	1.072	217	191	188	249	253	1.398	x	2.249	218	7.067
Lichtenberg	929	1.222	1.938	374	228	261	409	554	1.364	2.604	x	299	10.182
Reinickendorf	2.043	350	1.073	784	849	516	613	516	224	222	305	x	7.495
Binnenzuzüge	17.177	14.094	14.455	13.222	6.887	11.505	15.484	14.418	8.611	7.584	11.484	8.877	143.798
Binnenwanderungssaldo	-3.412	-4.579	51	-741	576	1.782	337	1.016	1.769	517	1.302	1.382	—
Umzüge im selben Bezirk	19.503	15.986	23.217	14.287	15.167	13.403	15.277	20.178	13.640	15.867	14.593	14.544	195.662

Quelle: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg

II.2.3.2 Land Brandenburg

Wanderungsverluste im Land Brandenburg abgeschwächt

Im Land Brandenburg war im Jahr 2009 erneut ein Wanderungsverlust zu verzeichnen. Allerdings hat sich der bereits seit dem Jahr 2005 anhaltende Fortzugsüberschuss im vergangenen Jahr abgeschwächt. Mit 2.305 Personen gingen dem Land im Jahr 2009 wanderungsbedingt nur halb so viel Einwohner verloren wie im Vorjahr (2008: 5.280 Einwohner). Der anhaltend negative Wanderungssaldo steht im Kontrast zur Wanderungsbewegung im Land Brandenburg während der 90er Jahre. So wurde Mitte bis Ende der 90er Jahre noch ein jährlicher Einwohnerzuwachs im fünfstelligen Bereich verzeichnet, der mit einem Zuzugsüberschuss von fast 30.000 Einwohnern im Jahr 1997 seinen Höhepunkt fand.

Zum negativen Außenwanderungssaldo der vergangenen Jahre trugen im Wesentlichen die Wanderungsverluste in die alten Bundesländer bei. Dabei hat sich im Jahr 2009 der Fortzugsüberschuss von 2.855 Personen in das alte Bundesgebiet gegenüber dem Vorjahr (-6.285 Personen) allerdings halbiert. Auch die Wanderungsgewinne aus Berlin sind in der letzten Zeit deutlich zurückgegangen. Während allein im Jahr 1999 noch ein Zuzugsüberschuss aus Berlin von 23.092 Personen zu verzeichnen war, schrumpfte die Zahl in den Folgejahren kontinuierlich auf zuletzt 2.191 Personen im Jahr 2009. Dagegen hat der wanderungsbedingte Verlust von 1.509 Einwohnern an die neuen Bundesländer im Jahr 2009 gegenüber dem Vorjahr (-1.104 Personen) leicht zugenommen.

WANDERUNGEN 2007 BIS 2009				
innerhalb Brandenburgs und über die Landesgrenzen (Anzahl Personen)				
		2007	2008	2009
Binnenwanderung innerhalb Brandenburgs		60.652	60.928	61.648
Außenwanderung - Zuzug über die Landesgrenze		60.903	60.381	61.814
davon:	aus dem Ausland	8.425	8.499	9.614
	aus den alten Bundesländern	13.928	13.820	14.770
	aus den neuen Bundesländern	9.968	10.307	10.309
	davon:			
	aus Berlin	28.582	27.755	27.121
Außenwanderung - Fortzug über die Landesgrenze		64.871	65.661	64.119
davon:	in das Ausland	8.372	9.677	9.746
	in die alten Bundesländer	21.404	20.105	17.625
	in die neuen Bundesländer	11.022	11.421	11.818
	davon:			
	nach Berlin	24.073	24.458	24.930
Saldo der Zu- und Fortzüge über die Landesgrenze Brandenburgs		-3.968	-5.280	-2.305
davon:	aus Berlin	4.509	3.297	2.191

Quelle: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg

© BBU

Weiterhin positive Wanderungsbilanz in den berlinnahen Regionen des Landes Brandenburg

Auch im Jahr 2009 fiel die Wanderungsbilanz in der berlinnahen Region des Landes Brandenburg positiv aus. So konnte der engere Verflechtungsraum einen, wenn auch gegenüber dem Vorjahr etwas abgeschwächten, Zuzugsüberschuss von 6.692 Personen aufweisen. Die weiterhin positive Entwicklung im engeren Verflechtungsraum ist maßgeblich auf die Zuzüge aus Berlin zurückzuführen.

Dagegen wurde für den äußeren Entwicklungsraum im Jahr 2009 ein Fortzugsüberschuss von 8.967 Personen festgestellt. In den vergangenen zehn Jahren wurde dort ein ähnlich niedriger Wanderungsverlust nur im Jahr 2006 ermittelt. In den übrigen Jahren seit 1999 lag der Fortzugsüberschuss im äußeren Entwicklungsraum bei jährlich etwa 12.000 bis 18.000 Personen.

Außer den Landkreisen Oder-Spree und Märkisch-Oderland verzeichneten die an Berlin angrenzenden Landkreise Wanderungsgewinne. Die meisten Einwohner konnten wanderungsbedingt die Landkreise Oberhavel (+1.126 Personen) und Potsdam-Mittelmark (+830 Personen) dazu gewinnen. Demgegenüber hatten die im äußeren Entwicklungsraum gelegenen Landkreise, wie bereits im Vorjahr, ausschließlich Wanderungsverluste zu verzeichnen. Die höchsten Fortzugsüberschüsse wurden in den Landkreisen Prignitz (-1.437 Personen), Elbe-Elster (-1.164 Personen) und Uckermark (-1.014 Personen) gezählt.

Von den kreisfreien Städten hatte im Jahr 2009 erneut Potsdam den weitaus höchsten Wanderungsgewinn von 1.306 Personen. Von den übrigen kreisfreien Städten hatte, im Gegensatz zu den Vorjahren, nur noch Frankfurt (Oder) einen Fortzugsüberschuss (-406 Personen) zu verzeichnen.

WANDERUNGSGEWINNE/-VERLUSTE (SALDO)						
im Land Brandenburg 1995 bis 2009						
Verwaltungsbezirk	Anzahl Personen					
	1995	2000	2005	2007	2008	2009
Land Brandenburg	19.202	8.375	-136	-3.968	-5.280	-2.305
davon						
engerer Verflechtungsraum	20.484	22.702	13.247	9.095	7.780	6.662
äußerer Entwicklungsraum	-1.282	-14.327	-13.383	-13.063	-13.060	-8.967
Kreisfreie Städte						
Brandenburg an der Havel	-1.174	-1.074	-394	-281	-199	101
Cottbus	-2.041	-2.129	-713	-659	-631	161
Frankfurt (Oder)	-1.271	-1.629	-1.292	-472	-505	-406
Potsdam	-1.082	418	1.658	1.622	1.857	1.306
Landkreise						
Barnim	2.602	2.808	1.327	690	387	400
Dahme-Spreewald	3.143	2.021	1.296	327	244	653
Elbe-Elster	-104	-1.104	-1.305	-1.587	-1.370	-1.164
Havelland	2.610	3.379	1.233	327	147	267
Märkisch-Oderland	2.881	2.332	585	273	94	-336
Oberhavel	3.467	3.346	2.132	1.212	890	1.126
Oberspreewald-Lausitz	-789	-2.307	-1.339	-1.560	-1.299	-999
Oder-Spree	2.753	478	-674	-557	-948	-897
Ostprignitz-Ruppin	456	-981	-414	-608	-623	-626
Potsdam-Mittelmark	5.487	4.633	1.442	1.027	313	830
Prignitz	-485	-878	-956	-957	-892	-548
Spree-Neiße	1.500	-916	-1.967	-1.525	-1.443	-1.437
Teltow-Fläming	2.207	1.854	809	360	286	278
Uckermark	-958	-1.876	-1.564	-1.600	-1.588	-1.014

Quelle: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg

WANDERUNGSBEWEGUNGEN IM LAND BRANDENBURG 2007 BIS 2009 (PERSONEN)												
Verwaltungs- bezirk	Anzahl Personen											
	2007				2008				2009			
	Wanderungen insgesamt		darunter: über die Landesgrenze		Wanderungen insgesamt		darunter: über die Landesgrenze		Wanderungen insgesamt		darunter: über die Landesgrenze	
	Zuzüge	Fortzüge	Zuzüge	Fortzüge	Zuzüge	Fortzüge	Zuzüge	Fortzüge	Zuzüge	Fortzüge	Zuzüge	Fortzüge
Land Brandenburg	121.555	125.523	60.903	64.871	121.309	126.589	60.381	65.661	123.462	125.767	61.814	64.119
darunter												
engerer Verflechtungs- raum	62.676	53.581	37.140	29.457	62.902	55.122	36.941	30.741	62.892	56.230	37.110	31.562
äußerer Entwicklungs- raum	58.879	71.942	23.763	35.414	58.407	71.467	23.440	34.920	60.570	69.537	24.704	32.557
Kreisfreie Städte												
Brandenburg an der Havel	2.539	2.820	1.141	1.552	2.575	2.774	1.234	1.552	2.615	2.514	1.196	1.350
Cottbus	4.212	4.871	2.152	3.122	4.119	4.750	2.224	3.165	4.491	4.330	2.206	2.790
Frankfurt (Oder)	2.615	3.087	1.467	1.979	2.608	3.113	1.444	2.058	2.767	3.173	1.603	2.124
Potsdam	9.310	7.688	5.936	4.992	9.862	8.005	6.226	5.369	9.878	8.572	6.560	5.825
Landkreise												
Barnim	9.620	8.930	5.370	4.741	9.574	9.187	5.066	4.909	9.517	9.117	5.151	4.937
Dahme- Spreewald	9.326	8.999	4.677	4.395	9.496	9.252	4.770	4.538	9.810	9.157	5.065	4.537
Elbe-Elster	3.644	5.231	1.436	2.844	3.621	4.991	1.411	2.606	3.557	4.721	1.398	2.426
Havelland	7.927	7.600	4.356	3.848	7.722	7.575	4.243	3.975	7.886	7.619	4.262	3.844
Märkisch- Oderland	11.119	10.846	5.463	5.105	10.938	10.844	5.409	5.053	10.512	10.848	4.875	4.953
Oberhavel	11.571	10.359	6.659	5.409	11.130	10.240	6.137	5.313	11.516	10.390	6.259	5.186
Oberspre- wald-Lausitz	3.890	5.450	1.360	2.723	4.037	5.336	1.575	2.745	4.012	5.011	1.584	2.453
Oder-Spree	9.379	9.936	4.282	4.416	9.340	10.288	4.371	4.697	9.719	10.616	4.573	4.676
Ostprignitz- Ruppin	4.323	4.931	1.564	2.219	4.379	5.002	1.501	2.166	4.571	5.197	1.582	2.209
Potsdam- Mittelmark	11.285	10.258	5.544	4.727	11.267	10.954	5.544	5.049	11.337	10.507	5.557	4.810
Prignitz	3.433	4.390	1.508	2.391	3.189	4.081	1.414	2.216	3.579	4.127	1.517	2.069
Spree-Neiße	4.302	5.827	1.626	2.963	4.120	5.563	1.522	2.786	3.853	5.290	1.537	2.502
Teltow- Fläming	8.474	8.114	4.395	4.089	8.565	8.279	4.242	4.075	8.728	8.450	4.618	4.303
Uckermark	4.586	6.186	1.967	3.356	4.767	6.355	2.048	3.389	5.114	6.128	2.271	3.125

Quelle: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg

II.2.4 Bevölkerungsprognosen für Berlin und Brandenburg

II.2.4.1 Berlin

Berliner Bevölkerungsprognose bis 2030:

Moderates Bevölkerungswachstum in Berlin

Seit dem Jahr 2005 ist in Berlin ein moderater Bevölkerungsanstieg zu verzeichnen. Auch für die kommenden Jahre wird eine positive Bevölkerungsentwicklung prognostiziert, die im Wesentlichen auf der Zuwanderung basiert. Trotz leicht zunehmender Geburten und steigender Lebenserwartung werden am Ende des Prognosezeitraums wesentlich höhere Verluste aus der natürlichen Bevölkerungsentwicklung erwartet als derzeit. Gleichzeitig ist der Wegzug aus der Stadt in das Umland weiter rückläufig. Bis 2030 wird aus der Stadt-Umland-Wanderung mit einem negativen Saldo von 147.000 Personen gerechnet. Der prognostizierte Wanderungsverlust in das Umland für den Prognosezeitraum von 23 Jahren ist erheblich

geringer als die tatsächlichen Verluste in den Jahren 1991 bis 2007 (230.000 Personen). Im Ergebnis der insgesamt positiven Wanderungssalden aus dem Bundesgebiet und aus dem Ausland geht die aktualisierte Bevölkerungsprognose der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung vom Dezember 2008³ trotz der negativen natürlichen Bevölkerungsentwicklung von einem Anstieg der Einwohnerzahl Berlins um 60.000 Personen bis zum Jahr 2030 aus. Das entspricht einem Plus von 1,7 %. Die Prognose weist in ihrer Basis-Variante für das Jahr 2030 eine Bevölkerungszahl von 3,467 Mio. Personen aus. Das sind 100.000 Personen mehr als in der vorhergehenden Bevölkerungsprognose vom Januar 2008. Damals ging die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung noch langfristig von einer weiteren Schrumpfung der Einwohnerzahl Berlins um 37.000 Personen bis zum Jahr 2030 aus.

BEVÖLKERUNGSENTWICKLUNG IN BERLIN 2007 BIS 2030							
Prognoseannahmen					Prognoseergebnisse		
Wanderungssalden (Anzahl Personen)					natürliche Entwicklung (Sterbeüberschuss)	Bevölkerungsentwicklung insgesamt 2008-2030	Bevölkerungsbestand 2007= 3,416 Mio.
Umland	Neue Bundesländer (ohne Umland)	Alte Bundesländer	Ausland	Gesamt			
-147.000	128.000	69.000	145.000	195.000	-135.000	60.000	3.476.000

Quelle: Senatsverwaltung für Stadtentwicklung³

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

Alternde Bevölkerung in Berlin

Berlin ist zwar insbesondere für junge Menschen attraktiv, die es verstärkt in die Stadt zieht. Dennoch setzt sich die Alterung der Bevölkerung aufgrund rückläufiger Geburtenzahlen bei gleichzeitig anwachsender Lebenserwartung weiter fort. Das Durchschnittsalter der Berliner wird sich laut Prognose von 42,5 Jahren 2007 auf 45,3 Jahre 2030 erhöhen. Die Gruppe der erwerbsfähigen Bevölkerung im Alter von 18 bis unter 65 Jahre

nimmt bis zum Jahr 2030 voraussichtlich um 5,1 % (-115.900 Personen) ab, während die Altersgruppe der 65- bis unter 80-Jährigen um 14,0 % zunimmt. Die Zahl der über 80-Jährigen Personen wird sich gemäß der Bevölkerungsvorausberechnung mit 87,4 % sogar nahezu verdoppeln. Es wird damit gerechnet, dass im Jahr 2030 43 % der Bevölkerung älter als 50 Jahre sein werden.

VERÄNDERUNG DER ALTERSGRUPPEN IN BERLIN 2007 BIS 2030								
in 1.000 Personen								
Alter in Jahren von ... bis unter ...	2007	2010	2015	2020	2025	2030	Veränderung 2007 - 2030	
	Anzahl						absolut	%
0 - unter 6	175,3	180,6	178,8	174,2	169,2	166,1	-9,2	-5,2
6 - unter 18	325,3	317,4	326,9	331,4	329,8	321,6	-3,7	-1,1
18 - unter 25	299,5	289,0	250,2	250,1	252,2	256,3	-43,2	-14,4
25 - unter 45	1.078,1	1.047,1	1.033,7	1.028,7	1.014,6	995,5	-82,6	-7,7
45 - unter 65	907,8	944,5	982,9	966,7	953,4	917,7	9,9	1,1
65 - unter 80	493,7	517,8	534,9	504,5	508,1	562,8	69,1	14,0
80 und älter	136,6	146,0	169,7	222,4	252,4	255,9	119,3	87,3
gesamt	3.416,3	3.442,4	3.467,2	3.477,9	3.479,6	3.475,8	59,6	1,7

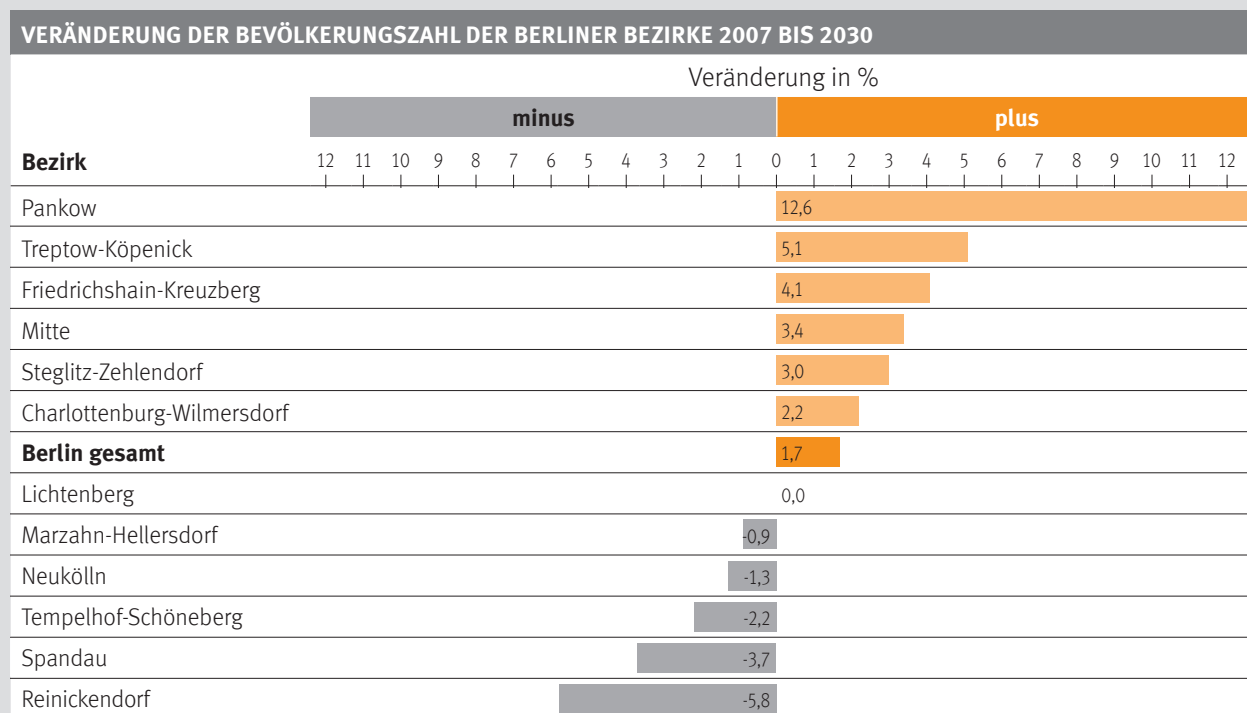
Quelle: Senatsverwaltung für Stadtentwicklung ⁴

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

Entwicklung nach Bezirken sehr unterschiedlich

Die Bevölkerungsentwicklung in den einzelnen Berliner Bezirken wird bis 2030 voraussichtlich sehr unterschiedlich verlaufen. Für sechs der insgesamt elf Bezirke wird von einer steigenden Bevölkerungszahl ausgegangen. Ein erheblicher Bevölkerungszuwachs von 12,6 % wird für Pankow erwartet. Demgegenüber wird in Reinickendorf (-5,8 %) und in Spandau (-3,7 %) mit dem stärksten Bevölkerungsrückgang gerechnet.

Insgesamt wird eine gegenläufige Entwicklung zwischen den inneren und äußeren Stadtteilen prognostiziert. Während die Wohnquartiere in der Innenstadt durch Wanderungsgewinne aus Außenzuzügen bei gleichzeitigen Verlusten aus der Binnenwanderung geprägt sind, überwiegen in den äußeren Stadtteilen die Gewinne aus der Binnenwanderung bei gleichzeitigen Außenwanderungsverlusten.



Quelle: Senatsverwaltung für Stadtentwicklung ⁵, BBU-Grafik

© BBU

⁵ Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bevölkerungsprognose für Berlin und die Bezirke 2007 bis 2030, Kurzfassung, Berlin, Januar 2009

II.2.4.2 Land Brandenburg

Bis 2030 nimmt der Bevölkerungsverlust im weiteren Metropolenraum dramatisch zu

Die Ergebnisse der aktualisierten Bevölkerungsprognose des Landesamtes für Bauen und Verkehr und des Amtes für Statistik Berlin-Brandenburg vom April 2010⁷ belegen erneut, dass sich der seit dem Jahr 2001 zu beobachtende Bevölkerungsrückgang in der Zukunft fortsetzen und beschleunigen wird. Danach werden in Brandenburg im Jahr 2030 rund 2,2 Millionen Menschen leben. Das sind 295.200 Personen (-11,7 %) weniger als zum Jahresende 2008.

Die Bevölkerungsentwicklung des Landes Brandenburg wird zunehmend durch den natürlichen Faktor bestimmt.

Trotz höherer Lebenserwartung und konstanter Geburtenziffern wachsen die Sterbeüberschüsse im Land stark an und beeinflussen die zukünftige Bevölkerungszahl maßgeblich. Während der natürliche Bevölkerungsverlust derzeit noch bei 8.000 Personen pro Jahr liegt, wird er sich laut Bevölkerungsprognose bis 2030 fast verdreifachen (auf 23.500 Personen). Den Annahmen zufolge werden im gesamten Prognosezeitraum 375.000 Menschen im Land mehr sterben als dort geboren werden. Die prognostizierten Wanderungsgewinne von rund 80.000 Personen können die negative natürliche Bevölkerungsentwicklung nicht ausgleichen.

BEVÖLKERUNGSVERÄNDERUNG IM LAND BRANDENBURG 2009 BIS 2030							
Gebiet	2008	2020	2030	Entwicklung 2030 gegenüber 2008		2009 bis 2030	
						natürlicher Saldo	Wanderungsaldo
	1.000 Personen				%	1.000 Personen	
Land Brandenburg	2.522,5	2.376,5	2.227,3	-295,2	-11,7	-375,2	80,0
davon							
Berliner Umland	892,2	949,7	955,9	63,7	+7,1	-85,5	149,2
weiterer Metropolenraum	1.630,3	1.426,8	1.271,4	-358,9	-22,0	-289,7	-69,2

Quelle: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg ⁶

Die unterschiedliche Bevölkerungsentwicklung in den verschiedenen Regionen des Landes Brandenburg wird sich auch in den kommenden Jahren weiter fortsetzen. In der aktuellen Bevölkerungsprognose befindet sich eine neue räumliche Abgrenzung. Das Berliner Umland umfasst nur die direkt an Berlin angrenzenden Gemeinden.⁷

Für das Berliner Umland wird in den nächsten Jahren ein moderates Bevölkerungswachstum angenommen, weil das Geburtendefizit insbesondere durch die Zuwanderungen aus Berlin überkompensiert wird. Gegenüber 2008 wird ein Bevölkerungsgewinn im Umland Berlins von 7,1 % erwartet (+63.700 Personen).

Im Gegensatz hierzu wird die Bevölkerungszahl in den berlinfernen Räumen deutlich abnehmen. Im so genannten weiteren Metropolenraum, definiert als Teil des Landes

Brandenburg, der nicht zum Berliner Umland gehört, werden die Geburtendefizite noch durch leichte Wanderungsverluste verstärkt. Insgesamt wird in diesen Gebieten bis 2030 mit einem Bevölkerungsrückgang um rund 359.000 Personen (-22,0 %) gerechnet, der überwiegend natürlich bedingt ist. Damit verschieben sich auch die Bevölkerungsproportionen zwischen diesen beiden Analyseräumen weiter zugunsten des Berliner Umlands. Während im Umland von Berlin im Jahr 2030 voraussichtlich 43 % der Brandenburger ihren Wohnsitz auf zehn Prozent der Landesfläche haben werden, verbleibt in den berlinfernen Regionen mit 90 % der Fläche voraussichtlich nur noch ein Bevölkerungsanteil von 57 % an der Landesbevölkerung.

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

⁷ Das Berliner Umland umfasst laut Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg vom 31. März 2009 eine Fläche von rund 2.800 km². Der in der vorigen Prognose noch ausgewiesene engere Verflechtungsraum war etwas weiter gefasst und umfasste rund 4.400 km².

Die Bevölkerungsentwicklung bis 2030 in den Landkreisen und kreisfreien Städten

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

ENTWICKLUNG DER BEVÖLKERUNG IN DEN LANDKREISEN DES LANDES BRANDENBURG 2009 BIS 2030							
Kreisfreie Stadt / Landkreis	2008	2020	2030	Entwicklung 2030 gegenüber 2008		zum Vergleich: (vorige Prognose) Entwicklung 2030 gegenüber 2006 ⁸	
				absolut	in %	absolut	in %
Kreisfreie Städte							
Frankfurt (Oder)	61.290	54.500	51.100	-10.190	-16,6	-15.180	-24,3
Cottbus	101.790	91.370	85.470	-16.310	-16,0	-23.720	-22,8
Brandenburg an der Havel	72.520	67.120	62.800	-9.720	-13,4	-14.740	-20,1
Potsdam	152.970	172.090	182.470	29.500	19,3	22.960	15,4
Landkreise							
Spree-Neiße	130.630	109.580	95.740	-34.890	-26,7	-32.480	-24,1
Prignitz	84.280	71.150	61.800	-22.480	-26,7	-24.580	-28,2
Uckermark	132.840	111.540	98.200	-34.640	-26,1	-35.780	-26,1
Oberspreewald- Lausitz	125.220	106.730	93.760	-31.460	-25,1	-37.490	-28,9
Elbe-Elster	115.560	99.120	87.480	-28.080	-24,3	-33.050	-27,6
Ostprignitz-Ruppin	104.790	92.860	82.350	-22.440	-21,4	-25.860	-24,2
Oder-Spree	186.540	169.560	153.760	-32.780	-17,6	-39.380	-20,8
Märkisch-Oderland	192.000	185.340	174.630	-17.370	-9,0	-21.280	-11,1
Teltow-Fläming	162.070	157.440	147.490	-14.580	-9,0	-15.540	-9,6
Barnim	176.890	172.950	162.920	-13.970	-7,9	-17.030	-9,6
Oberhavel	202.230	199.230	189.980	-12.260	-6,1	-14.570	-7,2
Potsdam- Mittelmark	204.280	200.970	192.080	-12.200	-6,0	-13.620	-6,7
Dahme-Spreewald	161.480	161.160	153.780	-7.710	-4,8	-13.200	-8,2
Havelland	155.140	153.770	151.540	-3.600	-2,3	660	0,4
Land Brandenburg	2.522.490	2.376.490	2.227.330	-295.160	-11,7	-353.880	-13,9

Quelle: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg ⁹

⁸ Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, Landesamt für Bauen und Verkehr, Bevölkerungsprognose des Landes Brandenburg 2007 bis 2030, Potsdam 2008

⁹ Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, Landesamt für Bauen und Verkehr, Bevölkerungsprognose für das Land Brandenburg 2009 bis 2030, Potsdam 2010

Keiner der 14 Landkreise kann künftig mit steigenden Bevölkerungszahlen rechnen. Am geringsten ist der prognostizierte Bevölkerungsverlust bis 2030 für das Havelland (-2,3 %). Dagegen müssen insbesondere die peripheren Kreise wie Prignitz und Spree-Neiße (jeweils -26,7 %), Uckermark (-26,1 %) sowie Oberspreewald-Lausitz (-25,1 %) mit Einwohnerverlusten von über 25 Prozent rechnen.

Die Bevölkerungsentwicklung bis 2030 in ausgewählten Städten des Landes Brandenburg

Für 32 ausgewählte Städte des Landes Brandenburg, in denen insgesamt 45 % der Landesbevölkerung leben, verläuft die künftige Bevölkerungsentwicklung regional sehr unterschiedlich. Während in der Bevölkerungsprognose für sieben von 13 untersuchten Städten im Berliner Umland ein Bevölkerungsanstieg erwartet wird, weist die Prognose für die 19 Städte des so genannten weiteren Metropolenraumes auch zukünftig sinkende Einwohnerzahlen aus.

Für 13 größere berlinferne Städte des Landes Brandenburg wird ein weiterer Bevölkerungsrückgang bis 2030 von jeweils mehr als 20 % prognostiziert. Für Eisenhüttenstadt, Guben, Schwedt/Oder, Wittenberge, Lauchhammer, Senftenberg und Forst geht die Prognose sogar von einem Bevölkerungsrückgang von 30 % und mehr aus.

ENTWICKLUNG DER BEVÖLKERUNG IN AUSGEWÄHLTEN GEMEINDEN DES LANDES BRANDENBURG 2009 BIS 2030							
Gemeinde	2008	2020	2030	Entwicklung 2030 gegenüber 2008		zum Vergleich: (vorige Prognose) Entwicklung 2030 gegenüber 2006 ¹⁰	
				absolut	in %	absolut	in %
Teltow	21.230	25.480	27.950	6.730	31,7	6.770	33,3
Blankenfelde- Mahlow	25.500	28.880	30.610	5.110	20,0	5.420	21,8
Falkensee	39.820	44.430	47.680	7.860	19,7	9.200	23,6
Hohen Neuendorf	23.910	25.770	25.650	1.750	7,3	1.960	8,4
Oranienburg	41.580	42.870	42.530	960	2,3	530	1,3
Bernau bei Berlin	36.060	37.080	36.100	40	0,1	-580	-1,6
Wandlitz	21.240	21.790	21.110	-130	-0,6	-610	-2,9
Werder (Havel)	23.130	23.040	22.040	-1.090	-4,7	-990	-4,3
Königs Wusterhausen	33.400	33.440	31.170	-2.230	-6,7	-1.370	-4,1
Ludwigsfelde	24.180	23.870	22.330	-1.850	-7,7	-1.500	-6,1
Strausberg	26.230	25.080	23.240	-2.980	-11,4	-3.620	-13,7
Fürstenwalde / Spree	32.870	31.290	29.060	-3.810	-11,6	-5.290	-16,0
Neuruppin	31.660	29.250	26.190	-5.470	-17,3	-5.560	-17,4
Eberswalde	41.330	38.340	34.100	-7.230	-17,5	-8.610	-20,6
Prenzlau	20.290	18.120	16.260	-4.030	-19,9	-4.180	-20,2
Luckenwalde	20.730	18.560	16.140	-4.580	-22,1	-4.530	-21,4
Lübbenau/ Spreewald	17.100	14.930	12.970	-4.130	-24,2	-4.830	-27,5
Hennigsdorf	25.730	22.830	19.500	-6.230	-24,2	-6.670	-25,6
Finsterwalde	17.860	15.230	13.240	-4.620	-25,9	-4.320	-23,3
Rathenow	25.790	21.760	18.940	-6.850	-26,6	-6.290	-23,6
Spremberg	25.050	20.920	18.290	-6.760	-27,0	-5.710	-22,0
Forst (Lausitz)	21.300	17.330	14.910	-6.390	-30,0	-5.530	-25,0
Senftenberg	27.030	22.000	18.890	-8.140	-30,1	-9.880	-35,2
Lauchhammer	17.590	14.140	12.060	-5.530	-31,4	-5.620	-30,5
Wittenberge	19.020	15.700	13.030	-6.000	-31,5	-6.970	-35,6
Schwedt/Oder	35.160	27.470	23.440	-11.720	-33,3	-10.950	-29,9
Guben	20.050	15.780	13.220	-6.830	-34,0	-6.960	-33,3
Eisenhüttenstadt	32.210	23.820	20.210	-12.010	-37,3	-11.810	-34,8

Quelle: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg ¹¹¹⁰ Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, Landesamt für Bauen und Verkehr, Bevölkerungsprognose des Landes Brandenburg 2007 bis 2030, Potsdam 2008¹¹ Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, Landesamt für Bauen und Verkehr, Bevölkerungsprognose für das Land Brandenburg 2009 bis 2030, Potsdam 2010

Veränderung der Altersstruktur der Bevölkerung im Land Brandenburg bis 2030

Der Bevölkerungsrückgang geht mit einer Verschiebung der Altersstruktur der Bevölkerung einher. Im Jahr 2030 wird mehr als jeder dritte Brandenburger 65 Jahre und älter sein. 2008 war es jeder Fünfte. Bei der Altersgruppe der 15- bis unter 65-Jährigen verläuft die Entwicklung gegenläufig. Ihr Anteil an der Gesamtbevölkerung wird von 67 % auf 53 % im Jahr 2030 zurückgehen.

wird der Anteil der unter 15-jährigen Kinder voraussichtlich um zwei Prozentpunkte auf 9,0 % zurückgehen. Im weiteren Metropolitanraum soll der Anteil der unter 15-jährigen bis 2030 sogar auf 8,0 % fallen, während der Anteil der älteren Personen ab 65 Jahren sich nahezu verdoppeln wird (von 23,3 auf 41,7 %). Vor allem in den größeren berlinfernen Städten vollziehen sich gravierende altersstrukturelle Veränderungen, die sich nicht zuletzt in einem starken Rückgang an Personen im erwerbsfähigen Alter bemerkbar machen.

Landesweit zeichnet sich ab, dass die Zahl der Kinder und der Personen im erwerbsfähigen Alter immer weiter zurückgeht, während die Seniorenzahl stark ansteigt. Bis zum Jahr 2030

VERÄNDERUNG DER ALTERSGRUPPEN DER BEVÖLKERUNG IM LAND BRANDENBURG 2030 GEGENÜBER 2008						
Gebiet	unter 15 Jahre		15 bis 65 Jahre		65 Jahre und älter	
	1.000 Personen	%	1.000 Personen	%	1.000 Personen	%
Land Brandenburg	-79,4	-28,3	-506,6	-30,0	290,8	52,5
davon						
Berliner Umland	-15,0	-13,2	-61,0	-10,1	139,8	79,8
weiterer Metropolitanraum	-64,4	-38,8	-445,6	-41,1	151,0	39,8

Quelle: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg ¹²

¹² Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, Landesamt für Bauen und Verkehr, Bevölkerungsprognose für das Land Brandenburg 2009 bis 2030, Potsdam 2010

II.3 Haushaltsstrukturen, Kaufkraft und Verbraucherpreise

Die Nachfrageseite des Wohnungsmarktes in Berlin und Brandenburg muss unter vielen Aspekten betrachtet werden, um ein aussagekräftiges Gesamtbild zu erhalten. Nachdem in Kapitel II.2 vor allem die quantitative Dimension der Nachfrage betrachtet wurde, soll im Folgenden der qualitative Aspekt analysiert werden. Wesentliche Aspekte sind zum einen die Strukturen der Haushalte in Berlin und Brandenburg sowie zum anderen deren Kaufkraft. Diese werden anhand von Daten der GfK GeoMarketing GmbH, die vom BBU für diesen Marktmonitor erworben wurden, auch im Vergleich zu anderen deutschen Metropolen analysiert.

Die Auswahl der analysierten Städte erfolgt analog zu den Städten, die im BBU-Marktmonitor 2009 im Rahmen des Metropolenvergleichs untersucht wurden. Ergänzend wurden die kreisfreien Städte des Landes Brandenburg in die Analyse einbezogen, so dass eine Auswertung für folgende Städte erfolgt:

- Berlin
- Frankfurt am Main
- Hamburg
- Köln
- München
- Dresden
- Leipzig
- Potsdam
- Cottbus
- Brandenburg an der Havel und
- Frankfurt (Oder)

Einzelne Analysen werden darüber hinaus für die brandenburgischen Städte mit einer Einwohnerzahl von über 20.000 dargestellt.

Da nicht nur die Kaufkraft das Nachfragepotenzial bestimmt, sondern diese auch in Relation zu den Lebenshaltungskosten insgesamt gesehen werden müssen, wird anschließend die Entwicklung der Verbraucherpreise anhand der Daten des Statistischen Bundesamtes sowie des Amtes für Statistik Berlin-Brandenburg untersucht.

II.3.1 GfK Haushaltsstrukturdaten

Methodische Grundlagen zur Ermittlung der GfK Haushaltsstruktur

Grundlage der GfK-Haushaltszahlen für die Gemeinden sind laut Aussage der GfK Geomarketing GmbH (GfK) eine flächendeckende Adressbasis sowie ein von der GfK eigens entwickeltes „Haushaltsmodell“. Abgeglichen werden diese

Haushaltszahlen aus der Adressbasis auf die tiefst mögliche amtliche Ebene aus dem Mikrozensus. Für die Ermittlung der Haushaltsstruktur werden außerdem private Datenquellen (Adressdaten) herangezogen, die Indikatoren sowohl für Singlehaushalte als auch für Familien mit Kindern liefern. Diese verschiedenen Merkmale werden durch mehrstufige Anwendung multivariater statistischer Methoden (u. a. Faktoren- und Regressionsanalysen) zusammengefasst.

Für die Ermittlung des Alters des Haushaltsvorstandes stehen laut GfK GeoMarketing GmbH deutschlandweit feinräumige Auswertungen von 40 Mio. Echtersangaben zur Verfügung, die eine sehr dichte und zuverlässige Grundlage zur Altersbestimmung bilden. Verfeinert werden diese Angaben mit Daten aus der amtlichen Statistik, indem die ermittelten Altersangaben mit den amtlichen Altersangaben verglichen und gegenübergestellt werden.

Berlin bleibt Single-Hauptstadt

Die durchschnittliche Haushaltsgröße liegt nach Datenerhebungen der GfK Geomarketing GmbH für das Jahr 2009 in allen untersuchten Städten deutlich unter dem deutschen Durchschnitt von 2,09 Personen je Haushalt. Das Ergebnis überrascht nicht, da generell eine Tendenz zu kleineren Haushalten in den Städten und zu größeren Haushalten in eher ländlich geprägten Gebieten besteht.

Mit einem Anteil von 53,49 % der Single-Haushalte an der Zahl aller Berliner Haushalte liegt Berlin mehr als 35 % über dem deutschen Durchschnitt. Obwohl die Haushaltsstrukturen in Berlin sehr stark variieren, liegt der Anteil der Single-Haushalte doch in keinem einzigen der Berliner Bezirke unter dem Bundesdurchschnitt. Am höchsten ist ihr Anteil in Friedrichshain-Kreuzberg, wo die Single-Haushalte im PLZ-Gebiet 10243 bereits 64,16 % der Haushalte ausmachen und die durchschnittliche Haushaltsgröße bei nur 1,48 Personen liegt. Am niedrigsten ist ihr Anteil in Reinickendorf, mit nur 40,97 % im PLZ-Gebiet 13465, dem einzigen Postleitzahlengebiet in Berlin, in dem der Anteil der Mehrfamilienhaushalte mit Kindern mit 29,81 % leicht über dem bundesdeutschen Durchschnitt liegt. Besonders gering ist der Single-Anteil auch in Marzahn-Hellersdorf (u.a. PLZ-Gebiete 12681 und 12683 mit 41,43 % und 42,00 %) wo auch die durchschnittlichen Haushaltsgrößen über dem deutschen Durchschnitt liegen.

Auch in Neukölln liegt der Anteil der Single-Haushalte generell unter dem Berliner Durchschnitt - in weiten Teilen unter 50 % - und der Anteil der Mehrfamilienhaushalte mit Kindern deutlich über dem Berliner Durchschnittswert von 21,62 %.

Leipzig und Berlin haben die kleinsten Haushalte, Potsdam ist Familienstadt

Obwohl Leipzig im Blick auf die geringste Durchschnittsgröße der Haushalte mit Berlin an der ersten Stelle liegt, ist der Anteil der Single-Haushalte in München noch höher als in Leipzig. Den geringsten Single-Anteil der betrachteten Städte weist Frankfurt (Oder) auf. Gleichzeitig ist Frankfurt (Oder) jedoch nach Brandenburg an der Havel die Stadt mit dem geringsten Anteil an Mehrpersonenhaushalten mit Kindern. Am familienfreundlichsten stellt sich Potsdam dar. Hier ist der Anteil an Mehrpersonenhaushalten mit Kindern unter den betrachteten Metropolen und kreisfreien Städten am höchsten. Dennoch liegt auch hier der Anteil dieser Haushalte noch mehr als 8 % unter dem deutschen Durchschnitt.

Im Blick auf das Durchschnittsalter der Haushaltsvorstände liegt Berlin mit 48,01 Jahren etwas mehr als ein Jahr unter dem bundesdeutschen Durchschnittswert. Damit sind die Haushaltsvorstände in der Hauptstadt aber immer noch geringfügig älter als in den anderen betrachteten Metropolen. Potsdam ist die Stadt mit den im Durchschnitt jüngsten Haushaltsvorständen, die übrigen drei kreisfreien Städte liegen über dem Berliner Durchschnittsalter, aber lediglich in Brandenburg an der Havel liegt das Durchschnittsalter der Haushaltsvorstände über dem bundesdeutschen Durchschnitt.

Brandenburger Haushaltsgröße entspricht dem gesamtdeutschen Durchschnitt

Bei der Betrachtung auf Kreis- und Landesebene zeigt sich, dass die durchschnittliche Haushaltsgröße im Land Brandenburg dem gesamtdeutschen Mittelwert entspricht. Die Haushaltsgrößen der Landreise liegen erwartungsgemäß deutlich über denen der Stadtkreise.

Während der Anteil der Mehrfamilienhaushalte mit Kindern im Land Brandenburg knapp 2 % unter dem bundesdeutschen Durchschnitt liegt, übersteigen die Familien mit Kindern im Landkreis Havelland den deutschen Durchschnittswert um fast 18 %. Betrachtet man einzelne Städte im Land Brandenburg, so zeigen sich eklatante Unterschiede. Während in Eisenhüttenstadt der Anteil der Mehrfamilienhaushalte mit Kindern mit nur 21,8 % fast auf Berliner Niveau liegt, weist Falkensee einen fast doppelt so hohen Anteil auf und liegt damit fast 45 % über dem gesamtdeutschen Durchschnitt.

GFK HAUSHALTSSTRUKTURDATEN DEUTSCHLAND 2009								
Deutsche Metropolen und Kreisfreie Städte im Land Brandenburg								
Ort	Ø Haushaltsgröße Personen/HH	Single-Haushalte		Mehrpersonen-Haushalte				Ø Alter des Haushaltsvorstands
		Anteil	Index	ohne Kinder		mit Kindern		
				Anteil	Index	Anteil	Index	
Berlin	1,76	53,49%	135,4	24,89%	80,1	21,62%	73,5	48,01
Hamburg	1,83	50,48%	127,8	27,50%	88,4	22,02%	74,9	47,99
München	1,79	51,92%	131,5	25,38%	81,6	22,70%	77,2	47,82
Köln	1,89	46,70%	118,2	28,41%	91,4	24,89%	84,6	47,90
Frankfurt am Main	1,83	46,61%	118,0	27,64%	88,9	25,74%	87,5	47,94
Leipzig	1,76	51,35%	130,0	27,31%	87,8	21,34%	72,6	47,72
Dresden	1,81	45,83%	116,0	30,03%	96,6	24,13%	82,0	47,79
Potsdam	1,85	43,75%	110,8	29,39%	94,5	26,87%	91,3	47,47
Cottbus	1,85	46,63%	118,1	31,64%	101,8	21,74%	73,9	48,70
Brandenburg an der Havel	1,99	42,13%	106,7	34,50%	111,0	23,37%	79,5	49,57
Frankfurt (Oder)	1,99	41,31%	104,6	33,94%	109,2	24,75%	84,2	48,44
Deutschland gesamt	2,09	39,50%	100,0	31,09%	100,0	29,41%	100,0	49,05

Quelle: GfK GeoMarketing GmbH , Darstellung BBU

© BBU

GfK HAUSHALTSSTRUKTURDATEN DEUTSCHLAND 2009								
Stadt- und Landkreise im Land Brandenburg								
Stadt- und Landkreise	Ø Haushaltsgröße Personen/HH	Single-Haushalte		Mehrpersonen-Haushalte				Ø Alter des Haushalts- vorstands
		Anteil	Index	ohne Kinder		mit Kindern		
				Anteil	Index	Anteil	Index	
Berlin	1,76	53,49%	135,4	24,89%	80,1	21,62%	73,5	48,01
SK Brandenburg an der Havel	1,99	42,13%	106,7	34,50%	111,0	23,37%	79,5	49,57
SK Cottbus	1,85	46,63%	118,1	31,64%	101,8	21,74%	73,9	48,70
SK Frankfurt (Oder)	1,99	41,31%	104,6	33,94%	109,2	24,75%	84,2	48,44
SK Potsdam	1,85	43,75%	110,8	29,39%	94,5	26,87%	91,3	47,47
LK Barnim	2,13	35,79%	90,6	34,42%	110,7	29,79%	101,3	48,86
LK Dahme-Spreewald	2,08	36,57%	92,6	33,79%	108,7	29,63%	100,7	49,71
LK Elbe-Elster	2,10	37,87%	95,9	35,02%	112,6	27,12%	92,2	50,90
LK Havelland	2,19	30,05%	76,1	35,29%	113,5	34,66%	117,8	49,26
LK Märkisch-Oderland	2,12	36,13%	91,5	34,20%	110,0	29,67%	100,9	49,28
LK Oberhavel	2,12	33,84%	85,7	33,33%	107,2	32,82%	111,6	48,92
LK Oberspreewald-Lausitz	2,02	41,48%	105,0	34,07%	109,6	24,46%	83,1	50,93
LK Oder-Spree	2,09	38,07%	96,4	33,98%	109,3	27,96%	95,0	49,58
LK Ostprignitz-Ruppin	2,09	37,49%	94,9	34,20%	110,0	28,31%	96,2	49,80
LK Potsdam-Mittelmark	2,19	32,69%	82,8	33,57%	108,0	33,73%	114,7	49,27
LK Prignitz	2,04	40,15%	101,7	33,76%	108,6	26,10%	88,7	50,90
LK Spree-Neiße	2,07	39,34%	99,6	34,52%	111,0	26,13%	88,8	50,44
LK Teltow-Fläming	2,17	32,12%	81,3	35,20%	113,2	32,68%	111,1	48,96
LK Uckermark	2,11	36,16%	91,5	35,00%	112,6	28,84%	98,1	50,57
Land Brandenburg gesamt	2,08	37,26%	94,3	33,82%	108,8	28,92%	98,3	49,46
Deutschland gesamt	2,09	39,50%	100,0	31,09%	100,0	29,41%	100,0	49,05

Quelle: GfK GeoMarketing GmbH, Darstellung BBU

© BBU

GFK HAUSHALTSSTRUKTURDATEN DEUTSCHLAND 2009								
Städte im Land Brandenburg mit über 20.000 Einwohnern								
Ort	Ø Haushaltsgröße Personen/HH	Single-Haushalte		Mehrpersonen-Haushalte				Ø Alter des Haushalts- vorstands
		Anteil	Index	ohne Kinder		mit Kindern		
				Anteil	Index	Anteil	Index	
Berlin	1,76	53,49%	135,4	24,89%	80,1	21,62%	73,5	48,01
Brandenburg an der Havel	1,99	42,13%	106,7	34,50%	111,0	23,37%	79,5	49,57
Cottbus	1,85	46,63%	118,1	31,64%	101,8	21,74%	73,9	48,70
Frankfurt (Oder)	1,99	41,31%	104,6	33,94%	109,2	24,75%	84,2	48,44
Potsdam	1,85	43,75%	110,8	29,39%	94,5	26,87%	91,3	47,47
Bernau bei Berlin	2,22	31,91%	80,8	34,97%	112,5	33,12%	112,6	48,08
Blankenfelde-Mahlow	2,21	24,49%	62,0	34,75%	111,8	40,77%	138,6	47,49
Eberswalde	1,93	43,42%	109,9	32,10%	103,2	24,48%	83,2	48,93
Eisenhüttenstadt	2,00	43,66%	110,5	34,54%	111,1	21,80%	74,1	50,18
Falkensee	2,22	22,56%	57,1	34,92%	112,3	42,52%	144,6	48,22
Forst (Lausitz)	2,05	40,67%	103,0	33,79%	108,7	25,55%	86,9	50,38
Fürstenwalde/ Spree	2,09	36,28%	91,9	32,83%	105,6	30,89%	105,0	48,27
Hennigsdorf	1,89	45,09%	114,2	32,00%	102,9	22,91%	77,9	49,38
Hohen Neuendorf	2,16	27,87%	70,6	34,03%	109,4	38,11%	129,5	48,55
Königs Wusterhausen	2,04	39,25%	99,4	33,18%	106,7	27,57%	93,7	49,28
Luckenwalde	1,99	42,51%	107,6	33,50%	107,7	23,99%	81,5	50,05
Ludwigfelde	2,15	35,75%	90,5	34,07%	109,6	30,18%	102,6	48,05
Neuruppin	2,03	40,00%	101,3	33,29%	107,1	26,71%	90,8	48,82
Oranienburg	2,16	34,01%	86,1	34,04%	109,5	31,95%	108,6	48,33
Prenzlau	2,10	37,20%	94,2	33,85%	108,9	28,95%	98,4	50,21
Rathenow	2,06	40,47%	102,5	34,21%	110,0	25,32%	86,1	49,76
Schwedt/Oder	2,10	36,35%	92,0	37,63%	121,1	26,01%	88,4	49,88
Senftenberg	2,02	42,28%	107,0	34,39%	110,6	23,33%	79,3	50,65
Spremberg	2,07	41,01%	103,8	34,75%	111,8	24,24%	82,4	50,06
Strausberg	2,01	41,14%	104,2	33,10%	106,5	25,76%	87,6	48,51
Teltow	1,98	40,03%	101,4	26,08%	83,9	33,89%	115,2	48,59
Wandlitz	2,19	33,72%	85,4	34,45%	110,8	31,84%	108,2	48,97
Werder (Havel)	2,28	29,96%	75,9	35,83%	115,3	34,21%	116,3	48,78
Land Brandenburg gesamt	2,08	37,26%	94,3	33,82%	108,8	28,92%	98,3	49,46
Deutschland gesamt	2,09	39,50%	100,0	31,09%	100,0	29,41%	100,0	49,05

Quelle: GfK GeoMarketing GmbH, Darstellung BBU

© BBU

II.3.2 GfK Kaufkraft

Die GfK Kaufkraft ist eine anerkannte Richtgröße zur Ermittlung des Konsumpotenzials in Deutschland, das heißt, sie gibt Auskunft darüber, wie viel Geld den Konsumenten für ihre Konsumausgaben zur Verfügung steht.

Berechnungsgrundlagen

Laut GfK GeoMarketing GmbH (GfK) wird die GfK Kaufkraft wie folgt ermittelt. Als Basis dienen die Ergebnisse der amtlichen Lohn- und Einkommensteuerstatistiken. Gestützt auf die Daten der Finanzämter geben diese Statistiken u. a. die Einkünfte aus nichtselbständiger und selbständiger Arbeit sowie die Kapitaleinkünfte an. Zieht man von diesen ausgewiesenen Bruttoeinkommen die Lohn- und Einkommensteuern ab, ergibt sich das Nettoeinkommen. Im nächsten Schritt werden Einkommensanteile, die nicht oder nur unvollkommen über die Lohn- und Einkommensteuerstatistik erfasst sind, ergänzt.

Zusätzlich zu den Erwerbseinkommen müssen Transferzahlungen berücksichtigt werden. Daher werden durch Sonderauswertungen einschlägiger Statistiken Renten und Pensionen, Arbeitslosengeld I und Arbeitslosengeld II, Wohn-, Kinder- und Elterngeld sowie BAföG in die Kaufkraftberechnungen einbezogen. Die so ermittelte Kaufkraft der ortsansässigen Bevölkerung basiert daher auf dem verfügbaren Einkommen aller privaten Haushalte in der Bundesrepublik Deutschland. Da die GfK Kaufkraft die durchschnittliche Kaufkraftstärke

einer Region in Deutschland wiedergibt, werden Einkommen von Höchstverdienern, die einen Grenzwert von 500.000 Euro (netto ca. 300.000 Euro) überschreiten, herausgerechnet, um Verfälschungen der Kaufkraftwerte zu vermeiden.

Im letzten Schritt der Berechnung der GfK Kaufkraft müssen die Ergebnisse mit volkswirtschaftlichen Informationen von Wirtschaftsinstituten und deren Prognosen für das laufende Jahr verknüpft und in das aktuelle Jahr projiziert werden. So wurde beispielsweise die für Gesamtdeutschland veranschlagte Kaufkraft für das Jahr 2010 von den wirtschaftswissenschaftlichen Instituten auf 1.550,2 Mrd. Euro geschätzt.

Kaufkraft der Haushalte in Berlin geringer als in Frankfurt (Oder)

Im Vergleich der Metropolen erweist sich München als deutlicher Spitzenreiter. Die Kaufkraft je Einwohner liegt dort mit 25.713 Euro 36 % über dem bundesdeutschen Durchschnitt, je Haushalt wird der deutsche Durchschnittswert immerhin noch um 17,5 % übertroffen. Nach München folgen Frankfurt am Main, Köln und Hamburg, die hinsichtlich der Durchschnitts Kaufkraft je Einwohner alle über dem deutschen Durchschnitt liegen. Im Blick auf die Kaufkraft je Haushalt schaffen es nur München und Frankfurt am Main, den deutschen Durchschnittswert von 39.031 Euro je Haushalt zu übertreffen. Leipzig bekleidet in beiden Betrachtungen - selbst bei Einbeziehung der kreisfreien Städte des Landes Brandenburg in den Vergleich - den letzten Platz.

GfK KAUFKRAFT DEUTSCHLAND 2010				
Metropolen und Kreisfreie Städte im Land Brandenburg				
Ort	Kaufkraft je Einwohner		Kaufkraft je Haushalt	
	in €	Index	in €	Index
Berlin	16.880	89,3	29.481	75,5
Hamburg	20.158	106,6	36.805	94,3
München	25.713	136,0	45.872	117,5
Köln	20.648	109,2	38.213	97,9
Frankfurt am Main	21.627	114,4	39.616	101,5
Leipzig	15.843	83,8	27.313	70,0
Dresden	17.349	91,8	31.014	79,5
Potsdam	18.012	95,3	33.341	85,4
Cottbus	16.424	86,9	28.873	74,0
Brandenburg an der Havel	15.965	84,5	31.378	80,4
Frankfurt (Oder)	16.077	85,0	30.930	79,2
Deutschland gesamt	18.904	100,0	39.031	100,0

Quelle: GfK GeoMarketing GmbH, Darstellung BBU

© BBU

In Berlin verfügt jeder Einwohner über eine durchschnittliche Kaufkraft von 16.880 Euro und liegt damit bei 89,3 % des deutschen Durchschnittswerts und auf Rang sieben der betrachteten Städte. Im Blick auf die mittlere Kaufkraft je Haushalt wird Berlin sogar von Frankfurt (Oder) und Brandenburg an der Havel übertroffen und belegt Rang neun innerhalb dieser Betrachtung.

Innerhalb Berlins sind erhebliche Kaufkraftunterschiede zu verzeichnen. Während in Steglitz-Zehlendorf (z.B.: PLZ 14195 → 47.117 €/HH, PLZ 14129 → 47.151 €/HH) und Teilen von Reinickendorf (PLZ 13465 → 48.446 €/HH) Kaufkraftwerte erreicht werden, die sogar über dem Münchner Durchschnitt liegen, liegen die Werte in Friedrichshain-Kreuzberg zum Teil deutlich unter der Hälfte dieser Werte. Im PLZ-Gebiet 10969, das überwiegend zu Friedrichshain-Kreuzberg zählt, beträgt die Kaufkraft je Haushalt 22.967 Euro und erreicht damit nur 58,8 % des deutschen Durchschnitts. Die maximale und die minimale Kaufkraft je Haushalt in den Berliner PLZ-Gebieten differieren damit um 25.479 Euro.

Kaufkraft in Potsdam-Mittelmark über bundesdeutschem Durchschnitt

Die Stadt Potsdam erreicht 95,3 % des deutschen Durchschnittseinkommens je Einwohner und kann sich noch vor Berlin platzieren.

Auf Ebene der Landkreise ist Potsdam-Mittelmark der einzige Landkreis im Land Brandenburg, in dem die Kaufkraft je Haushalt den bundesdeutschen Mittelwert übersteigt. Sieben Landkreise und die Stadt Potsdam liegen hinsichtlich der Kaufkraft je Einwohner über dem Durchschnitt des Landes Brandenburg und auch über dem Berliner Durchschnitt. Ebenfalls sieben Landkreise und die kreisfreien Städte Cottbus, Frankfurt (Oder) und Brandenburg an der Havel können im Blick auf die Durchschnittskaufkraft je Einwohner den Brandenburger Durchschnitt nicht erreichen. Die geringste Kaufkraft je Einwohner ist im Landkreis Elbe-Elster zu verzeichnen. Im Blick auf die Kaufkraft je Haushalt bekleidet die Stadt Cottbus mit nur 74 % der deutschen Durchschnittskaufkraft den letzten Platz.

GfK KAUFKRAFT DEUTSCHLAND 2010				
Stadt- und Landkreise im Land Brandenburg				
Ort	Kaufkraft je Einwohner		Kaufkraft je Haushalt	
	in €	Index	in €	Index
Berlin	16.880	89,3	29.481	75,5
SK Brandenburg an der Havel	15.965	84,5	31.378	80,4
SK Cottbus	16.424	86,9	28.873	74,0
SK Frankfurt (Oder)	16.077	85,0	30.930	79,2
SK Potsdam	18.012	95,3	33.341	85,4
LK Barnim	17.481	92,5	35.870	91,9
LK Dahme-Spreewald	17.584	93,0	35.720	91,5
LK Elbe-Elster	14.970	79,2	30.786	78,9
LK Havelland	17.199	91,0	38.180	97,8
LK Märkisch-Oderland	17.084	90,4	36.200	92,7
LK Oberhavel	17.911	94,7	37.814	96,9
LK Oberspreewald-Lausitz	15.298	80,9	29.819	76,4
LK Oder-Spree	16.509	87,3	33.381	85,5
LK Ostprignitz-Ruppin	15.221	80,5	31.269	80,1
LK Potsdam-Mittelmark	18.594	98,4	40.934	104,9
LK Prignitz	15.318	81,0	29.965	76,8
LK Spree-Neiße	15.563	82,3	31.023	79,5
LK Teltow-Fläming	17.277	91,4	36.698	94,0
LK Uckermark	14.973	79,2	30.357	77,8
Land Brandenburg gesamt	16.771	88,7	34.166	87,5
Deutschland gesamt	18.904	100,0	39.031	100,0

Quelle: GfK GeoMarketing GmbH, Darstellung BBU

GFK KAUFKRAFT DEUTSCHLAND 2010				
Städte im Land Brandenburg mit über 20.000 Einwohnern				
Ort	Kaufkraft je Einwohner		Kaufkraft je Haushalt	
	in €	Index	in €	Index
Berlin	16.880	89,3	29.481	75,5
Brandenburg an der Havel	15.965	84,5	31.378	80,4
Cottbus	16.424	86,9	28.873	74,0
Frankfurt (Oder)	16.077	85,0	30.930	79,2
Potsdam	18.012	95,3	33.341	85,4
Bernau bei Berlin	17.422	92,2	37.226	95,4
Blankenfelde-Mahlow	19.841	105,0	42.867	109,8
Eberswalde	15.312	81,0	28.579	73,2
Eisenhüttenstadt	15.370	81,3	29.694	76,1
Falkensee	19.672	104,1	44.501	114,0
Forst (Lausitz)	14.585	77,2	28.664	73,4
Fürstenwalde/ Spree	15.138	80,1	30.739	78,8
Hennigsdorf	17.243	91,2	32.420	83,1
Hohen Neuendorf	20.734	109,7	44.720	114,6
Königs Wusterhausen	18.282	96,7	35.871	91,9
Luckenwalde	15.680	82,9	30.352	77,8
Ludwigsfelde	17.800	94,2	37.838	96,9
Neuruppin	15.390	81,4	30.899	79,2
Oranienburg	16.812	88,9	36.304	93,0
Prenzlau	14.548	77,0	29.306	75,1
Rathenow	15.056	79,6	31.354	80,3
Schwedt/Oder	16.052	84,9	32.222	82,6
Senftenberg	15.446	81,7	30.031	76,9
Spremberg	14.916	78,9	29.587	75,8
Strausberg	17.036	90,1	34.324	87,9
Teltow	18.936	100,2	37.638	96,4
Wandlitz	18.328	97,0	38.920	99,7
Werder (Havel)	18.203	96,3	41.913	107,4
Land Brandenburg gesamt	16.771	88,7	34.166	87,5
Deutschland gesamt	18.904	100,0	39.031	100,0

Quelle: GfK GeoMarketing GmbH , Darstellung BBU

© BBU

Erhebliche Kaufkraftunterschiede zwischen den Brandenburger Städten

Bei der Betrachtung der brandenburgischen Städte mit mehr als 20.000 Einwohnern belegt Hohen-Neuendorf mit 20.734 Euro je Einwohner und 44.720 Euro je Haushalt den ersten Platz. Auf Platz zwei und drei liegen Blankenfelde-Mahlow und Falkensee. Wie in diesen Städten liegt auch in Teltow die Durchschnittskaufkraft je Einwohner über dem deutschen Durchschnitt. Den vierten Platz im Vergleich der Kaufkraft je Haushalt belegt Werder (Havel), das mit 41.913 Euro je Haushalt noch 7,4 % über dem deutschen Durchschnittswert liegt. Die Städte mit der geringsten Kaufkraft liegen insgesamt im weiteren Metropolenraum. Die geringste Kaufkraft je Einwohner wird mit 14.548 Euro in Prenzlau erzielt. Je Haushalt ist die Kaufkraft in Eberswalde mit 28.579 Euro am geringsten. Die Spanne von der geringsten zur höchsten Kaufkraft in den Orten mit mehr als 20.000 Einwohnern beträgt damit 16.141 Euro. Erweitert man die Betrachtungsebene auf alle von der GfK untersuchten Kommunen im Land Brandenburg, ist die Spanne noch dramatischer. Die höchste Kaufkraft je Haushalt wurde mit 50.147 Euro je Haushalt für Großbeeren

ermittelt (dicht gefolgt von Kleinmachnow mit 49.888 Euro je Haushalt). Nur etwa halb so hoch (25.131 Euro je Haushalt) ist die Kaufkraft in Carmzow-Wallmow, einer Gemeinde im äußersten Norden des Landkreises Uckermark. Den letzten Platz im Blick auf die Kaufkraft je Einwohner belegt mit nur 11.989 Euro je Einwohner die Gemeinde Bliesdorf im Landkreis Märkisch-Oderland.

II.3.3 Entwicklung der Verbraucherpreise

Dem Konsumpotenzial auf der einen Seite steht die mögliche Verwendung der Kaufkraft in Form der Verbraucherpreise auf der anderen Seite gegenüber.

Seit dem Jahr 1995 bis Ende 2009 sind die Lebenshaltungskosten in Deutschland um 19,6 % gestiegen. Seit dem Jahr 2005 ist eine Steigerung um 7,2 % zu verzeichnen gewesen. In Berlin liegen die Steigerungsraten mit 16,5 % und 6,5 % deutlich unter diesem Durchschnitt. Bayern hat mit einer Erhöhung um 21,4 % die höchste Steigerungsrate zu verzeichnen.

VERBRAUCHERPREISINDEX DEUTSCHLAND NACH BUNDESLÄNDERN									
Entwicklung der Indexwerte von 1995 bis 2009									
	1995	2000	2005	2006	2007	2008	2009	Veränderung 2009 zu 1995	Veränderung 2009 zu 2005
Bundesland	Index 2005 = 100							in %	
Baden-Württemberg	86,5	91,9	100,0	101,7	104,0	106,8	107,2	20,7	7,2
Bayern	86,2	91,7	100,0	101,9	104,2	107,0	107,6	21,4	7,6
Berlin	90,0	93,9	100,0	101,6	103,6	106,2	106,5	16,5	6,5
Brandenburg	87,1	92,4	100,0	101,8	104,0	106,6	106,8	19,7	6,8
Bremen	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Hamburg	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Hessen	88,0	93,7	100,0	101,4	103,6	106,5	106,6	18,6	6,6
Mecklenburg-Vorpommern	89,1	94,7	100,0	101,5	104,5	107,9	108,7	19,6	8,7
Niedersachsen	86,0	92,7	100,0	101,4	103,9	106,8	107,2	21,2	7,2
Nordrhein-Westfalen	87,0	92,9	100,0	101,4	103,7	106,3	106,6	19,6	6,6
Rheinland-Pfalz	87,4	92,8	100,0	101,4	103,5	106,1	106,2	18,8	6,2
Saarland	88,4	93,2	100,0	101,7	103,9	106,9	107,1	18,7	7,1
Sachsen	86,9	93,6	100,0	102,1	104,8	107,7	108,1	21,2	8,1
Sachsen-Anhalt	86,3	93,1	100,0	101,4	103,5	106,4	106,6	20,3	6,6
Schleswig-Holstein	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Thüringen	86,5	92,4	100,0	101,7	103,8	106,3	106,4	19,9	6,4
Deutschland gesamt	87,6	92,4	100,0	101,8	104,1	107,0	107,2	19,6	7,2

Quelle: Statistisches Bundesamt, Darstellung und eigene Berechnungen: BBU

II.3.3.1 Berlin

Nur ein geringer Anteil der Erhöhung des Verbraucherpreisindex in den letzten Jahren entfällt dabei auf die Erhöhung der Lebenshaltungskosten im vergangenen Jahr. Diese lag in Berlin mit nur 0,3 % deutlich unter den Steigerungsraten der Vorjahre.

Auch die Steigerung der Mieten lag 2009 laut Amt für Statistik Berlin-Brandenburg unter der des Vorjahres und entspricht in etwa der Erhöhung der Bestandsmieten der Mitgliedsunternehmen des BBU. Während die Erhöhung der Wohnungs-

nebenkosten im Vorjahr noch deutlich unter der Erhöhung der Nettokaltmieten lag, übersteigt sie diese 2009 mit 2,7 % um einen Prozentpunkt. Die Erhöhung der Wohnungsnebenkosten lässt sich dabei nicht auf eine bestimmte Nebenkostenart zurückführen, da alle Nebenkostenbestandteile stärker gestiegen sind als im Vorjahr. Besonders stark gestiegen sind nach einer Nullrunde im Vorjahr mit 4,8 % die Kosten für die Müllabfuhr. Während die übrigen Nebenkostenarten von deutlichen Schwankungen gekennzeichnet sind, haben sich die Kosten für die Abwasserentsorgung in den vergangenen Jahren stetig erhöht.

ENTWICKLUNG DER MIETEN UND NEBENKOSTEN IN BERLIN						
Veränderung Preisindex für Wohnungsmieten in % gegenüber dem entsprechenden Vorjahresergebnis						
Jahr	Lebenshaltungskosten	Bruttowarmmieten	Nettokaltmieten	Wohnungsmieten		Wohnungsnebenkosten ¹
				Altbau vor 1948	Neubau nach 1948	
2005	1,5 %	1,3 %	0,9 %	1,3 %	0,9 %	3,6 %
2006	1,6 %	1,5 %	1,4 %	1,9 %	1,3 %	1,8 %
2007	2,0 %	0,5 %	0,3 %	0,4 %	0,3 %	2,5 %
2008	2,5 %	2,0 %	2,2 %	2,8 %	2,0 %	0,4 %
2009	0,3 %	1,9 %	1,7 %	3,5 %	1,4 %	2,7 %

¹ Wasserver-/ Abwasserentsorgung, Müllabfuhr, andere Dienstleistungen im Zusammenhang mit der Wohnung.

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

ENTWICKLUNG DER MIETEN UND NEBENKOSTEN IN BERLIN					
Veränderung Preisindex für Wohnungsnebenkosten in % gegenüber dem entsprechenden Vorjahresergebnis					
Jahr	Wohnungsnebenkosten	Wasserversorgung	Abwasserentsorgung	davon	
				Müllabfuhr	Andere DL im Zusammenhang mit der Wohnung
2005	3,6 %	4,9 %	5,4 %	7,3 %	-5,2 %
2006	1,8 %	4,3 %	1,2 %	0,0 %	0,1 %
2007	2,5 %	-2,2 %	4,4 %	2,1 %	8,4 %
2008	0,4 %	-1,8 %	3,7 %	0,0 %	0,0 %
2009	2,7 %	1,6 %	3,1 %	4,8 %	1,5 %

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

Die Kosten für Haushaltsenergie sind im vergangenen Jahr deutlich gesunken. Dies ist vor allem auf die 31 %ige Preissenkung beim Heizöl zurückzuführen, der im Vorjahr allerdings eine Preiserhöhung in fast gleicher Höhe vorausgegangen ist. Ähnliches gilt für die Gaspreise, bei denen die Preiserhöhung

des Vorjahres 2009 zumindest teilweise zurückgenommen wurde. Eine Preiserhöhung, die deutlich über den Steigerungen der Vorjahre lag, war lediglich bei den Preisen für feste Brennstoffe zu verzeichnen.

ENTWICKLUNG DER NEBENKOSTEN IN BERLIN - HAUSHALTSENERGIE						
Veränderung Preisindex für Strom, Gas und andere Brennstoffe in % gegenüber dem entsprechenden Vorjahresergebnis						
Jahr	Haushaltsenergie gesamt	Strom	Gas	davon		Zentralheizung und Fernwärme
				feste Brennstoffe	Heizöl	
2005	11,2%	5,3%	9,3%	0,0%	31,2%	13,6%
2006	9,8%	2,7%	18,7%	0,5%	11,5%	14,3%
2007	4,0%	7,4%	2,0%	3,4%	-0,8%	3,1%
2008	9,3%	1,2%	12,1%	1,6%	29,6%	7,7%
2009	-5,5%	0,0%	-4,3%	9,7%	-31,1%	4,1%

Quelle: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, Berechnungen und Darstellung: BBU

© BBU

II.3.3.2 Land Brandenburg

Auch im Land Brandenburg sind die Lebenshaltungskosten insgesamt nur geringfügig gestiegen. Anders als in Berlin sind die Wohnungsnebenkosten im Land Brandenburg sogar leicht zurückgegangen. Die Entwicklung der Preise für Haushaltsenergie stellt sich analog zu Berlin dar.

ENTWICKLUNG DER MIETEN UND NEBENKOSTEN IM LAND BRANDENBURG

Veränderung Preisindex für Wohnungsmieten in % gegenüber dem entsprechenden Vorjahresergebnis

Jahr	Lebenshaltungskosten	Bruttowarmmieten	Nettokaltmieten	Wohnungsmieten		Wohnungsnebenkosten ¹
				Altbau vor 1948	Neubau nach 1948	
2005	1,7%	1,2%	1,0%	1,8%	1,0%	1,8%
2006	1,8%	0,6%	0,5%	-0,1%	0,6%	1,1%
2007	2,2%	0,7%	0,5%	1,7%	0,3%	1,9%
2008	2,5%	0,4%	0,3%	1,2%	0,1%	1,3%
2009	0,2%	0,2%	0,2%	0,4%	0,2%	-0,1%

¹ Wasserver-/ Abwasserentsorgung, Müllabfuhr, andere Dienstleistungen im Zusammenhang mit der Wohnung.

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

© BBU

ENTWICKLUNG DER MIETEN UND NEBENKOSTEN IM LAND BRANDENBURG

Veränderung Preisindex für Wohnungsnebenkosten in % gegenüber dem entsprechenden Vorjahresergebnis

Jahr	Wohnungsnebenkosten	davon			
		Wasserversorgung	Abwasserentsorgung	Müllabfuhr	Andere DL im Zusammenhang mit der Wohnung
2005	1,8%	1,4%	0,8%	4,3%	1,3%
2006	1,1%	0,8%	0,4%	3,4%	0,4%
2007	1,9%	2,0%	0,2%	4,4%	0,9%
2008	1,3%	2,3%	1,7%	0,3%	-0,1%
2009	-0,1%	0,0%	-0,3%	0,0%	-0,5%

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

© BBU

ENTWICKLUNG DER NEBENKOSTEN IM LAND BRANDENBURG - HAUSHALTSENERGIE

Veränderung Preisindex für Strom, Gas und andere Brennstoffe in % gegenüber dem entsprechenden Vorjahresergebnis

Jahr	Haushaltsenergie gesamt	Strom	Gas	davon		Zentralheizung und Fernwärme
				feste Brennstoffe	Heizöl	
2005	10,6%	4,0%	9,8%	0,5%	28,5%	14,2%
2006	11,1%	6,6%	16,2%	1,4%	11,9%	15,0%
2007	3,1%	4,1%	3,3%	2,2%	-0,5%	3,5%
2008	11,2%	8,0%	8,0%	4,4%	29,3%	8,0%
2009	-1,4%	6,6%	-2,9%	4,9%	-24,3%	4,0%

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

© BBU

II.4 Wohnungsbestand und Investitionen

II.4.1 Die Entwicklung des Wohnungsbestandes

Wohnungsbestand in Berlin wächst auch 2009 nur moderat

In den vergangenen zehn Jahren hat sich der Wohnungsbestand in Berlin um rund zwei Prozent auf 1.894.564 Wohnungen zum Jahresende 2009 erhöht. Wie bereits in den Vorjahren nahm die Zahl der Wohnungen durch die anhaltend niedrige Bautätigkeit in der Stadt auch im Jahr 2009 nur geringfügig zu, und zwar um 3.727 Wohnungen gegenüber 2008. Dabei hatten alle Bezirke leichte Zuwächse im Wohnungsbestand zu verzeichnen. Am meisten Wohnungen

(1.187 WE) kamen jedoch im einwohnerstärksten Bezirk Pankow hinzu. Der Anstieg des Wohnungsbestandes betrug dort 0,6 % gegenüber 2008.

In Berlin insgesamt stieg im Jahr 2009 der Wohnungsbestand lediglich um 0,2 % an. Bereits seit dem Jahr 2002 bewegt sich die Zuwachsrate mit 0,1 bis 0,2 % pro Jahr auf diesem niedrigen Niveau. In der 2. Hälfte der 90er Jahre lag der jährliche Wohnungsanstieg infolge der starken Bautätigkeit dagegen noch zwischen 0,7 und 1,8 %.

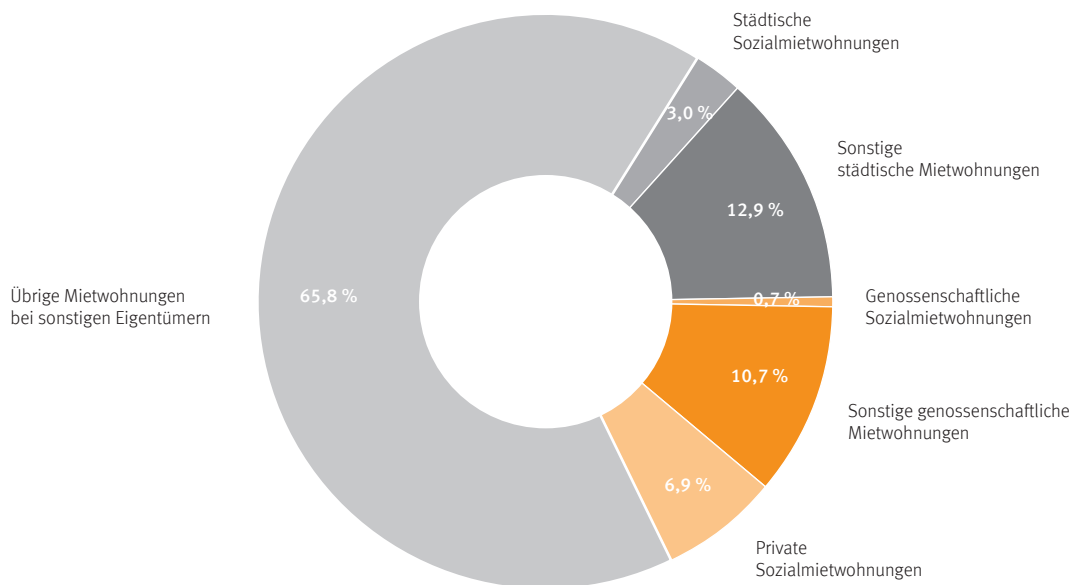
WOHNUNGSBESTAND IN BERLIN UND IM LAND BRANDENBURG am 31.12.2009		
	Wohnungsbestand in Berlin / Brandenburg insgesamt (WE)	darunter: Wohnungsbestand der BBU-Mitglieder (WE)
Berlin	1.894.564	662.476
Land Brandenburg	1.277.930	370.624
davon: Berliner Umland (alt: engerer Verflechtungsraum) ²	428.552 (492.290)	109.489 (119.236)
davon: weiterer Metropolenraum (alt: äußerer Entwicklungsraum) ²	849.378 (785.640)	261.135 (251.388)
übrige Bundesländer		76.316
Summe	3.172.494	1.109.416

Quelle: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg / BBU

© BBU

¹ Zum Zweck der raumordnerischen Analyse werden im Land Brandenburg nicht mehr der engere Verflechtungsraum und äußere Entwicklungsraum, sondern das Berliner Umland und der weitere Metropolenraum unterschieden. Das Berliner Umland umfasst den stark mit der Metropole Berlin verflochtenen Raum im Land Brandenburg gemäß Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg vom 31. März 2009. Der weitere Metropolenraum ist der Teil des Landes Brandenburg, der nicht zum Berliner Umland gehört.

MIETWOHNUNGEN IN BERLIN 2008 nach Eigentümergruppen



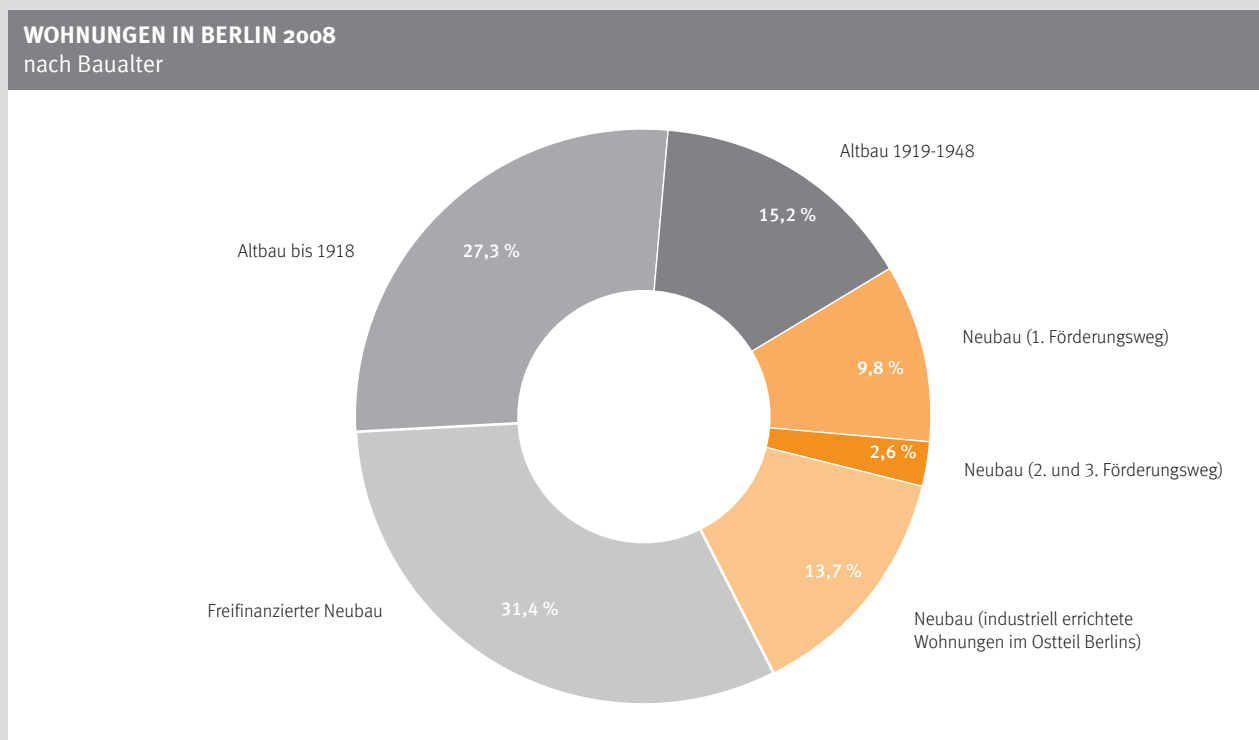
Quelle: Senatsverwaltung für Stadtentwicklung

© BBU

Nach wie vor hat Berlin im Vergleich zu anderen deutschen Großstädten einen relativ hohen Anteil an Mietwohnungen. Rund 87 % der Wohnungen (1,64 Mio. WE) zählen zu den Mietwohnungen. Insbesondere durch Wohnungsverkäufe der städtischen Gesellschaften kam es in den vergangenen Jahren zu nachhaltigen Verschiebungen in der Eigentümerstruktur. Allein seit dem Jahr 2000 sank der Anteil der städtischen Wohnungen am Gesamtwohnungsbestand von 24 % auf derzeit knapp 16 %. Entsprechend stieg der Anteil an Mietwohnungen von privaten und sonstigen Wohnungsbaugesellschaften sowie Privateigentümern auf 73 %. Dagegen blieb der Anteil genossenschaftlicher Mietwohnungen am gesamten Berliner Mietwohnungsbestand in den vergangenen Jahren relativ stabil bei rund 11 %.²

Auch der Anteil der Altbauwohnungen am Gesamtwohnungsbestand ist in Berlin mit rund 42 % relativ hoch. Die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung geht von mehr als 800.000 Wohnungen mit Baujahren bis 1948 aus, die sich überwiegend in den Innenstadtbezirken Mitte, Friedrichshain-Kreuzberg und Charlottenburg-Wilmersdorf befinden.³ Allein mehr als eine halbe Million Wohnungen in Berlin sind vor 1918 errichtet worden.

² Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, IBB Wohnungsmarktbericht 2009, Investitionsbank Berlin 2010



Quelle: Senatsverwaltung für Stadtentwicklung

© BBU

Von den knapp 1,1 Mio. Neubauwohnungen zählten zum Jahresende 2008 knapp 595.000 zu den freifinanzierten Wohnungen. Hierunter fallen auch ehemalige Sozialwohnungen, bei denen die Mietpreisbindung mittlerweile ausgelaufen ist.

Auch die 258.000 in industrieller Bauweise errichteten Wohnungen im Ostteil Berlins (sog. Plattenbauten) haben mit knapp 14 % einen relativ hohen Anteil am Gesamtwohnungsbestand in Berlin.⁴ Der größte Teil hiervon befindet sich in den Großsiedlungen in Marzahn-Hellersdorf und in Lichtenberg.

Nahezu zehn Prozent der Wohnungen zählen zu den mietpreisgebundenen Sozialwohnungen, die sich überwiegend in den westlichen Bezirken Berlins befinden. Weitere knapp drei Prozent der Berliner Wohnungen wurden im 2. und 3. Förderungsweg gebaut.

Obwohl über die Hälfte der 315.205 Wohngebäude in Berlin (54,8 %) zu den Ein- und Zweifamilienhäusern zählen, befinden sich in diesen Gebäuden nur etwa zehn Prozent aller Wohnungen in Berlin. Rund 90 % der Wohnungen befinden sich in Mehrfamilienhäusern mit mindestens drei Wohnungen. Trotz dieser Gebäudestruktur hat die Stadt einen relativ hohen Anteil an größeren Wohnungen. Rund 49 % der 1,89 Mio. Wohnungen haben mindestens vier Räume. Davon haben 345.000 Wohnungen mindestens fünf Räume. Lediglich 15 % aller Wohnungen (284.579 WE) haben einen Raum oder zwei Räume. Die übrigen 687.000 Wohnungen (36 %) verfügen über drei Räume.⁵

³ Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, IBB Wohnungsmarktbericht 2009, Investitionsbank Berlin 2010

⁴ Amt für Statistik Berlin-Brandenburg

Potsdam und Potsdam-Mittelmark haben die stärksten Zuwachsraten im Wohnungsbestand

Auch im Land Brandenburg hat im Jahr 2009 der Wohnungsbestand gegenüber dem Vorjahr nur leicht zugenommen. Die Wohnungszugänge durch Neubau waren erneut höher als die insbesondere durch Abrisse bedingten Wohnungsabgänge. Zum Jahresende 2009 wurden 1.277.930 Wohnungen gezählt.⁶ Das sind 2.318 Wohnungen (+0,2 %) mehr als im Vorjahr. Davon werden etwa eine halbe Million Wohnungen zu den bis 1948 errichteten Altbauten gerechnet.

Die stärksten Zuwachsraten im Wohnungsbestand hatten 2009 neben der kreisfreien Stadt Potsdam (+1,0 %) die Landkreise Potsdam-Mittelmark (+0,9 %), Märkisch-Oderland (+0,8 %) und Oberhavel (+0,7 %) zu verzeichnen. In fünf Landkreisen und bei den übrigen drei kreisfreien Städten überwogen dagegen die Wohnungsabgänge. Dabei war der vorwiegend abrissbedingte Rückgang an Wohnungen in Frankfurt (Oder) mit -2,3 % mit Abstand am höchsten, gefolgt von den Landkreisen Oder-Spree und Spree-Neiße mit jeweils -0,4 %.⁷

Im Land Brandenburg entspricht die Wohneigentumsquote nahezu dem Bundesdurchschnitt. Rund 40 % der Wohnungen werden vom Eigentümer bewohnt. Von den 616.838 Wohngebäuden im Land Brandenburg zählen 86 % zu den Ein- und Zweifamilienhäusern. Dementsprechend hat das Land Brandenburg nur einen geringen Anteil an kleinen Wohnungen. Lediglich sieben Prozent der Wohnungen (rd. 90.000 WE) haben einen Raum oder zwei Räume. Knapp ein Viertel der Wohnungen (22 % bzw. rd. 286.000 WE) verfügt über drei Räume. Mehr als zwei Drittel aller Wohnungen haben vier Räume (rd. 450.000 WE) oder mindestens fünf Räume (rd. 452.000 WE).⁸

⁵ Amt für Statistik Berlin-Brandenburg

⁶ Amt für Statistik Berlin-Brandenburg

⁷ Amt für Statistik Berlin-Brandenburg

II.4.2 Investitionsentwicklung

Trotz der in manchen Regionen beschwerlichen Rahmenbedingungen ist das Investitionsvolumen der Mitgliedsunternehmen des BBU im Jahr 2009 abermals angestiegen. Die Wohnungsunternehmen haben im vergangenen Jahr insgesamt knapp 1,2 Milliarden Euro, vorwiegend in ihren Wohnungsbestand, investiert. Erneut deutlich angehoben wurden die Modernisierungsinvestitionen, aber auch die Neubauinvestitionen stiegen weiter an. Die Bautätigkeit der Mitgliedsunternehmen des BBU bewegte sich jedoch auch im Jahr 2009 nach wie vor auf einem niedrigen Niveau.

II.4.2.1 Baugenehmigungen und Baufertigstellungen

a) Berlin

Anzahl der fertig gestellten Wohnungen in Berlin 2009 auf Vorjahresniveau

Der in Berlin seit dem Jahr 2007 anhaltende Anstieg bei der Zahl der fertig gestellten Wohnungen im Geschosswohnungsbau setzte sich auch im Jahr 2009 weiter fort, allerdings ausgehend von einem niedrigen Niveau in den Vorjahren. Insgesamt 1.375 Wohnungen wurden laut Amt für Statistik Berlin-Brandenburg in diesem Marktsegment neu gebaut. Das sind 18,3 % mehr als im Vorjahr. Der weitere Anstieg der fertig gestellten Wohnungen im Geschosswohnungsbau spiegelt eine anhaltende Nachfrage nach hochwertigen Stadtwohnungen wider.

Im Gegensatz hierzu ging die Zahl der neu gebauten Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern im Jahr 2009, wie bereits im Vorjahr, um ein weiteres Fünftel (-20,3 %) zurück. Somit entfiel mit 1.458 fertig gestellten Wohnungen nur noch etwa die Hälfte der Baufertigstellungen auf dieses Marktsegment. In den Jahren zuvor stand dagegen der Bau von Ein- und Zweifamilienhäusern in Berlin noch deutlich im Vordergrund. Der damit einhergehende Rückgang bei den Wohnungsneubauten um 3,2 % gegenüber dem Jahr 2008 konnte nur durch Baumaßnahmen an bestehenden Gebäuden kompensiert werden. Insgesamt 865 Wohnungen wurden in bestehenden Gebäuden fertig gestellt. Das sind 10,2 % mehr als im Vorjahr. In der Summe entsprach die Zahl der im Jahr 2009 insgesamt - einschließlich Baumaßnahmen an bestehenden Gebäuden - fertig gestellten Wohnungen (3.815 WE) dem Niveau des Vorjahres (3.833 WE). Die mit Abstand meisten Wohnungen wurden im Bezirk Pankow (1.200 WE), gefolgt von Steglitz-Zehlendorf (396 WE) und Lichtenberg (396 WE) bezugsfertig.

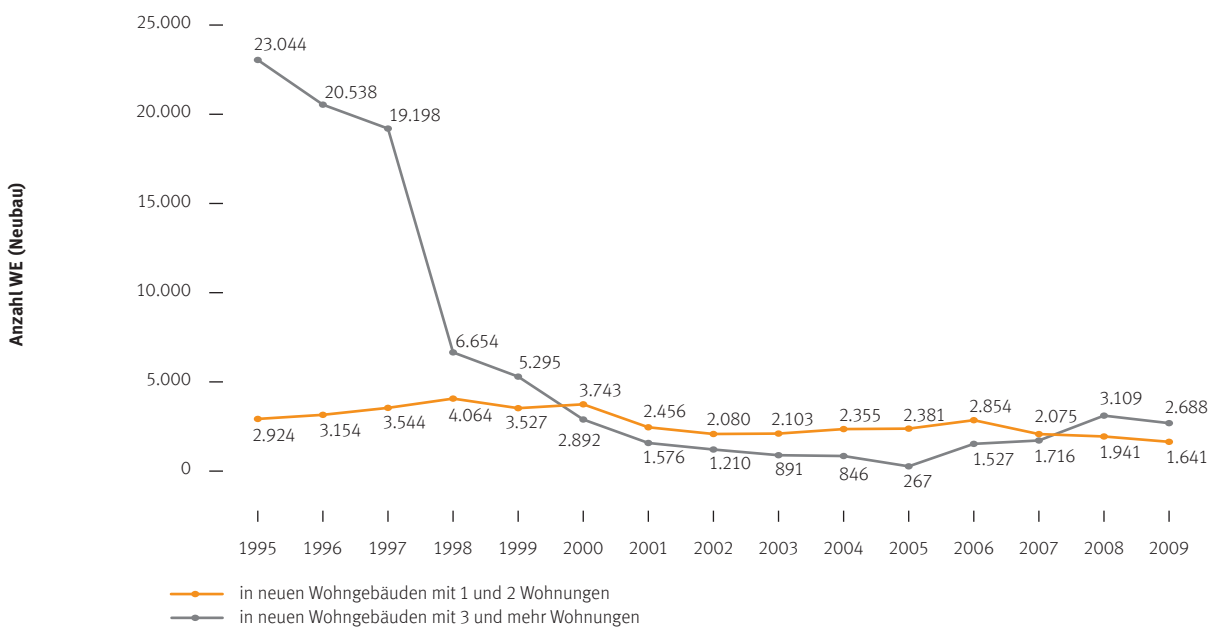
Zahl der genehmigten Wohnungen in Berlin im Jahr 2009 wieder rückläufig

Der noch im Jahr 2008 zu verzeichnende Anstieg bei den Baugenehmigungen in Berlin setzte sich im Jahr 2009 nicht weiter fort. Die Zahl der 2009 einschließlich Baumaßnahmen an bestehenden Gebäuden geplanten Wohnungen (5.603 WE) ging gegenüber dem Vorjahr (6.297 WE) um 11,0 % zurück. Davon sollen 4.419 Wohnungen in neuen Gebäuden errichtet werden. Das sind sogar 15,0 % weniger als im Jahr 2008 (5.201 WE). Vom Rückgang bei den Baugenehmigungen sind alle Marktsegmente betroffen. So konnte auch der seit dem Jahr 2006 anhaltende Anstieg bei den Baugenehmigungen im Geschosswohnungsbau im Jahr 2009 nicht fortgeführt werden. Im Marktsegment der Mehrfamilienhäuser wurde der Bau von insgesamt 2.688 Wohnungen genehmigt. Das sind 13,5 % weniger als im Vorjahr (3.109 WE). Auch bei der Zahl der genehmigten Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern (1.641 WE) war zum dritten Mal in Folge ein Rückgang gegenüber dem Vorjahreswert (1.941 WE) zu verzeichnen, nachdem sich in diesem Marktsegment in den Jahren 2003 bis 2006 eine leichte Erholung abzeichnete. Durch Baumaßnahmen an bestehenden Gebäuden, z. B. Dachgeschossausbau, werden dem Wohnungsmarkt außerdem weitere 1.184 Wohnungen zur Verfügung stehen. Die meisten Baugenehmigungen für Wohnungen wurden 2009 in den Bezirken Pankow (1.621 WE), Mitte (1.023 WE) und Treptow-Köpenick (576 WE) erteilt.

Ob die Bauvorhaben angesichts der derzeitigen wirtschaftlichen Situation auch tatsächlich und zeitnah umgesetzt werden, bleibt abzuwarten. Die Investitionsbank Berlin weist in ihrem Wohnungsmarktbericht 2009 auf einen nennenswerten Genehmigungsüberhang, vor allem beim Geschosswohnungsbau, hin.¹ So ist seit dem Jahr 2006 zu beobachten, dass die Zahl der fertig gestellten Wohnungen stets deutlich niedriger ist als die der Baugenehmigungen im Vorjahr.

¹ Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, IBB Wohnungsmarktbericht 2009, Investitionsbank Berlin 2010

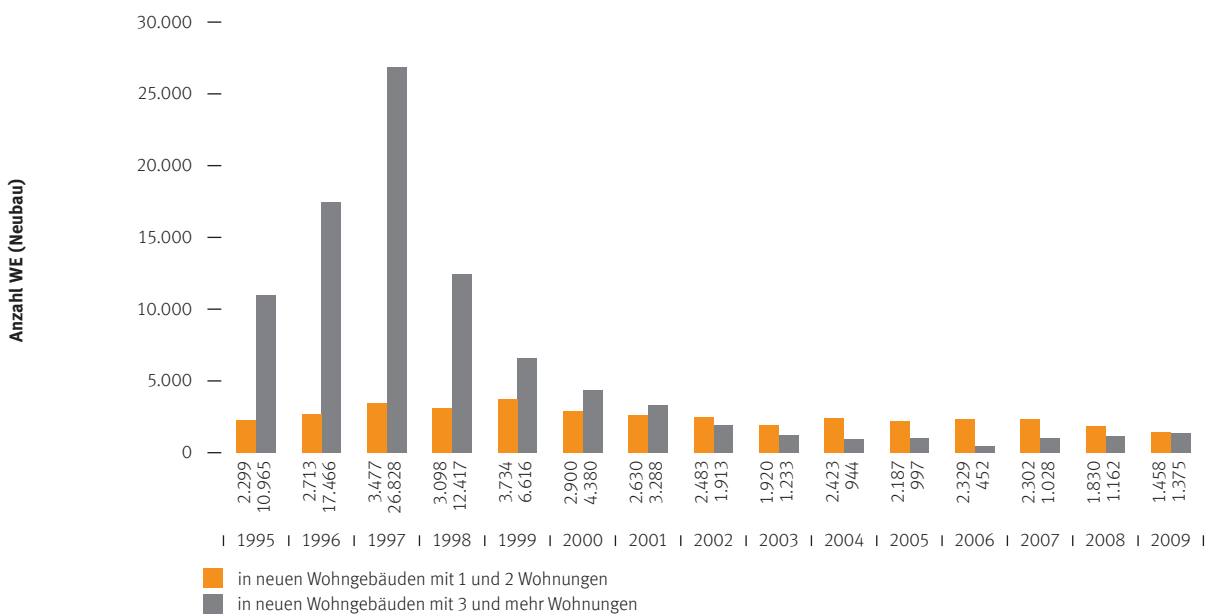
WOHNUNGSBAUGENEHMIGUNGEN/-ANZEIGEN IN BERLIN
1995 bis 2009 nach Gebäudeart



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

© BBU

WOHNUNGSBAUFERTIGSTELLUNGEN IN BERLIN
1995 bis 2009 nach Gebäudeart



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

© BBU

b) Land Brandenburg

Zahl der fertig gestellten Wohnungen im Land Brandenburg im Jahr 2009 weiter rückläufig

Im Jahr 2009 hat die Zahl der im Land Brandenburg fertig gestellten Wohnungen weiter abgenommen. Einschließlich Baumaßnahmen an bestehenden Gebäuden wurden 6.043 Wohnungen fertig gestellt. Das sind 8,4 % weniger als im Vorjahr (6.594 WE). Davon wurden 5.294 Wohnungen neu gebaut. Auch bei den Neubauten war ein Rückgang um 7,5 % gegenüber dem Jahr 2008 (5.725 WE) zu verzeichnen. Weitere 749 Wohnungen entstanden durch Baumaßnahmen an bestehenden Gebäuden. Dabei wurden die meisten Wohnungen in Potsdam-Mittelmark (839 WE), Potsdam (815 WE) und Oberhavel (684 WE) bezugsfertig. Am wenigsten Wohnungen wurden in den berlinfernen Landkreisen Prignitz (87 WE) und Elbe-Elster (99 WE) fertig gestellt.

Weiterer Rückgang beim Bau von Ein- und Zweifamilienhäusern

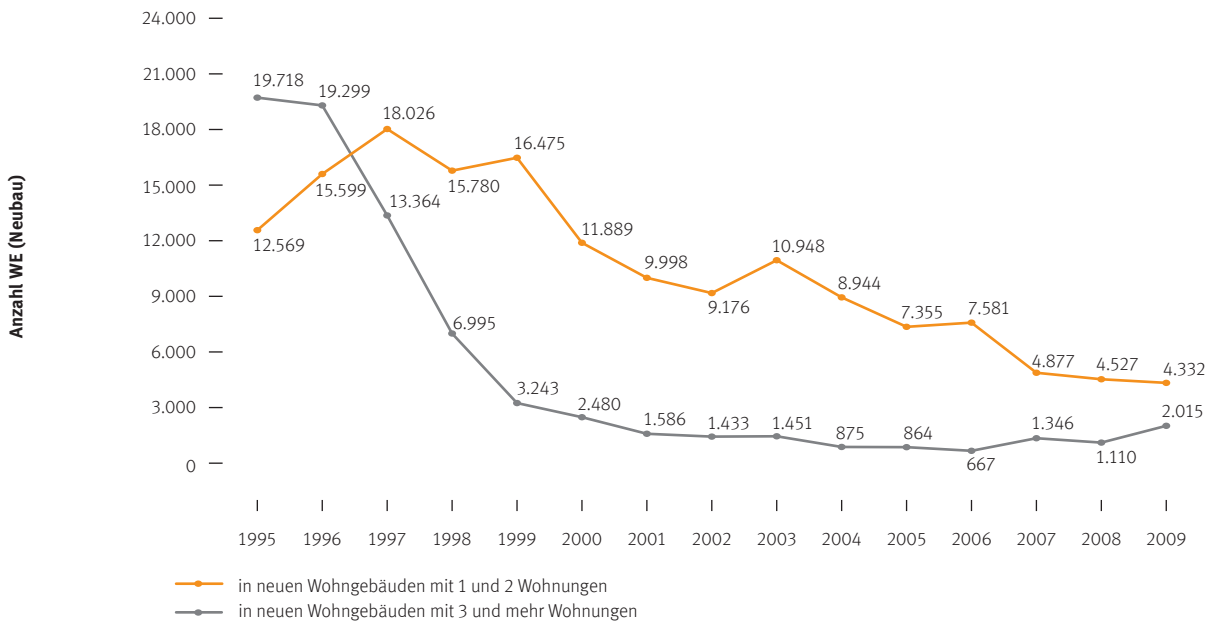
Bereits seit 1998 liegt der Schwerpunkt der Bautätigkeit im Land Brandenburg auf der Errichtung von Ein- und Zweifamilienhäusern. Dabei steht die Bildung von Wohneigentum weiterhin im Vordergrund. Allerdings war auch im Jahr 2009 bei der seit 1999 rückläufigen Entwicklung in diesem Marktsegment keine Trendwende erkennbar. Die Zahl der in neuen Wohngebäuden errichteten Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern sank 2009 gegenüber dem Vorjahr (4.913 WE) um 15,5 % auf 4.152 Wohnungen. Dagegen setzte sich auch im Jahr 2009 der Anstieg bei der Zahl der fertig gestellten Wohnungen im Geschosswohnungsbau weiter fort. Insgesamt 1.050 Wohnungen wurden in diesem Marktsegment neu gebaut. Das ist rund ein Drittel (34,8 %) mehr als im Vorjahr. Angesichts der anhaltenden Nachfrageschwäche verharrete der Geschosswohnungsbau jedoch weiterhin auf einem niedrigen Niveau.

Zahl der genehmigten Neubauwohnungen in Geschossbauten im Jahr 2009 wieder ansteigend

Der noch im Jahr 2008 zu verzeichnende Anstieg bei den Baugenehmigungen im Land Brandenburg setzte sich im Jahr 2009 nicht weiter fort. Die Zahl der 2009 einschließlich Baumaßnahmen an bestehenden Gebäuden geplanten Wohnungen (7.295 WE) ging gegenüber dem Vorjahr (7.437 WE) leicht zurück, und zwar um 1,9 %. Ursache hierfür war der starke Rückgang bei den geplanten Baumaßnahmen an bestehenden Gebäuden, wie z.B. dem Dachgeschossausbau. In diesem Marktsegment wurden im Jahr 2009 (855 WE) nur noch halb so viel Wohnungen geplant wie im Vorjahr (1.700 WE). Demgegenüber lag die Zahl der genehmigten Neubauwohnungen (6.440 WE) erstmals seit 1997 wieder über dem Vorjahreswert (5.737 WE). Durch die starke Zunahme bei den Mehrfamilienhäusern stieg die Zahl der im Jahr 2009 genehmigten Wohnungen in neuen Wohngebäuden insgesamt um 12,3 %. Während bei der Zahl der genehmigten Wohnungen in Mehrfamilienhäusern ein deutlicher Anstieg um 81,5 % (2.015 WE) gegenüber dem Vorjahr (1.110 WE) ermittelt wurde, war bei den Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern (4.332 WE) zum dritten Mal in Folge ein Rückgang gegenüber dem Vorjahreswert (4.527 WE) zu verzeichnen.

Die meisten Baugenehmigungen für Wohneinheiten wurden 2009 in der Landeshauptstadt Potsdam (1.446 WE) sowie in den Landkreisen Potsdam-Mittelmark (837 WE) und Barnim (649 WE) erteilt. Am wenigsten Wohnungen wurden in den Landkreisen Elbe-Elster (84 WE) und Prignitz (107 WE) zum Bau genehmigt.

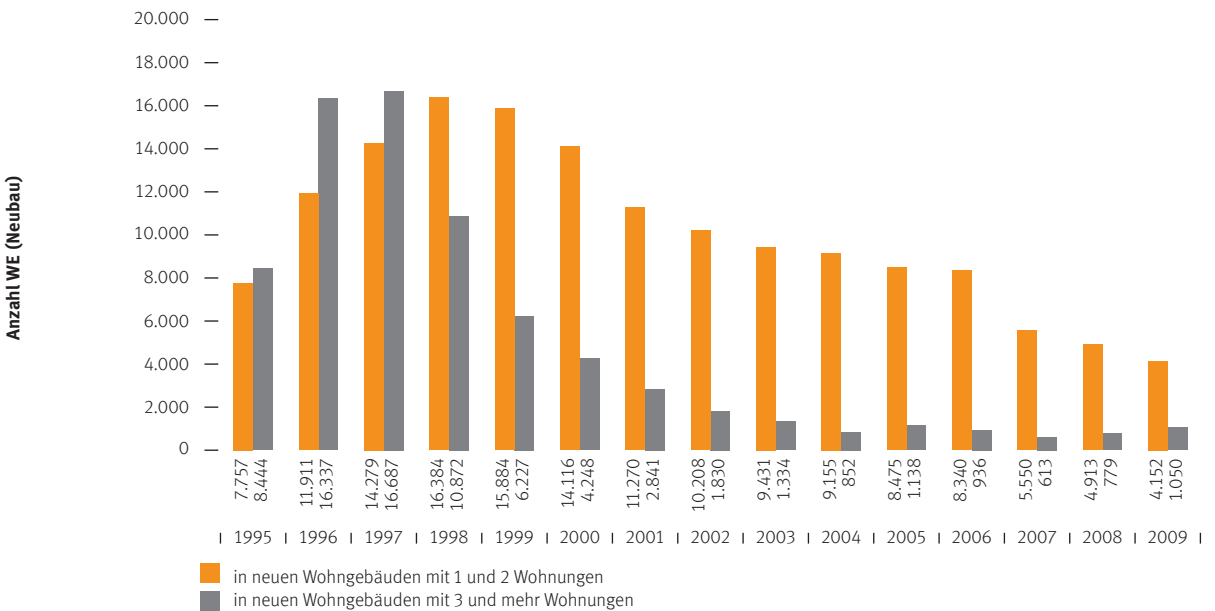
WOHNUNGSBAUGENEHMIGUNGEN/-ANZEIGEN IM LAND BRANDENBURG
1995 bis 2009 nach Gebäudeart



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

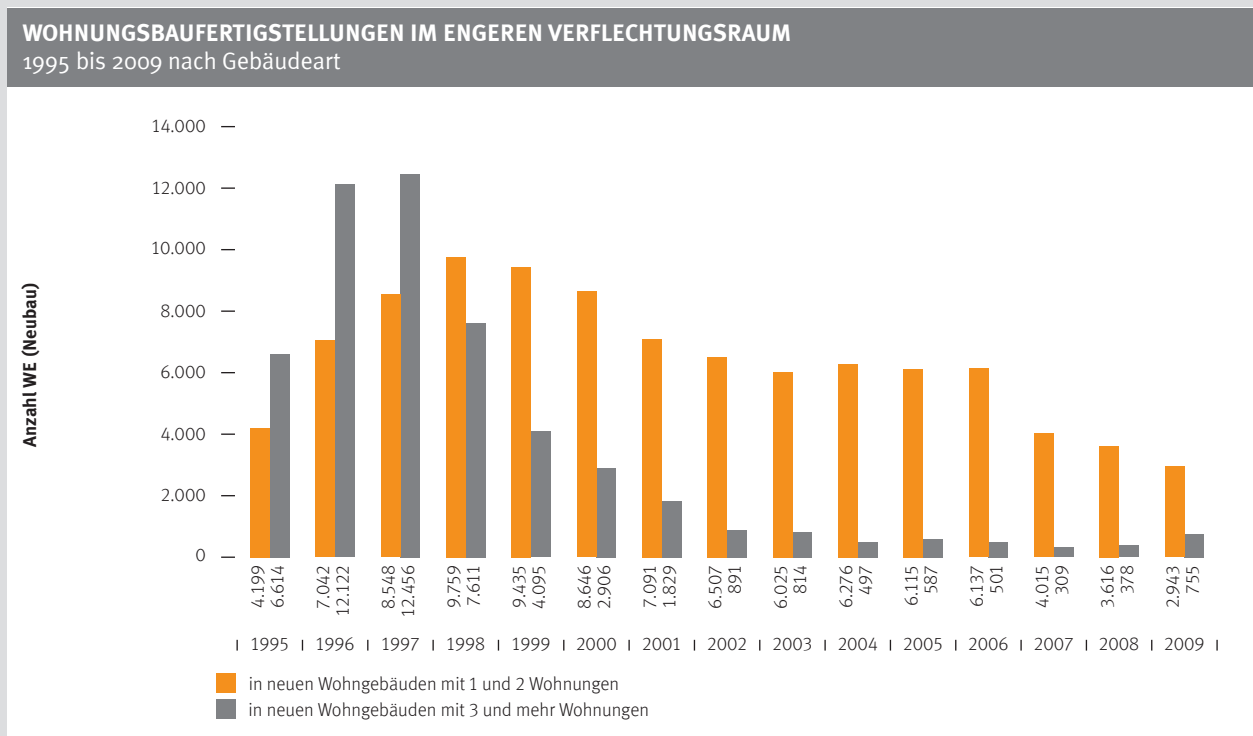
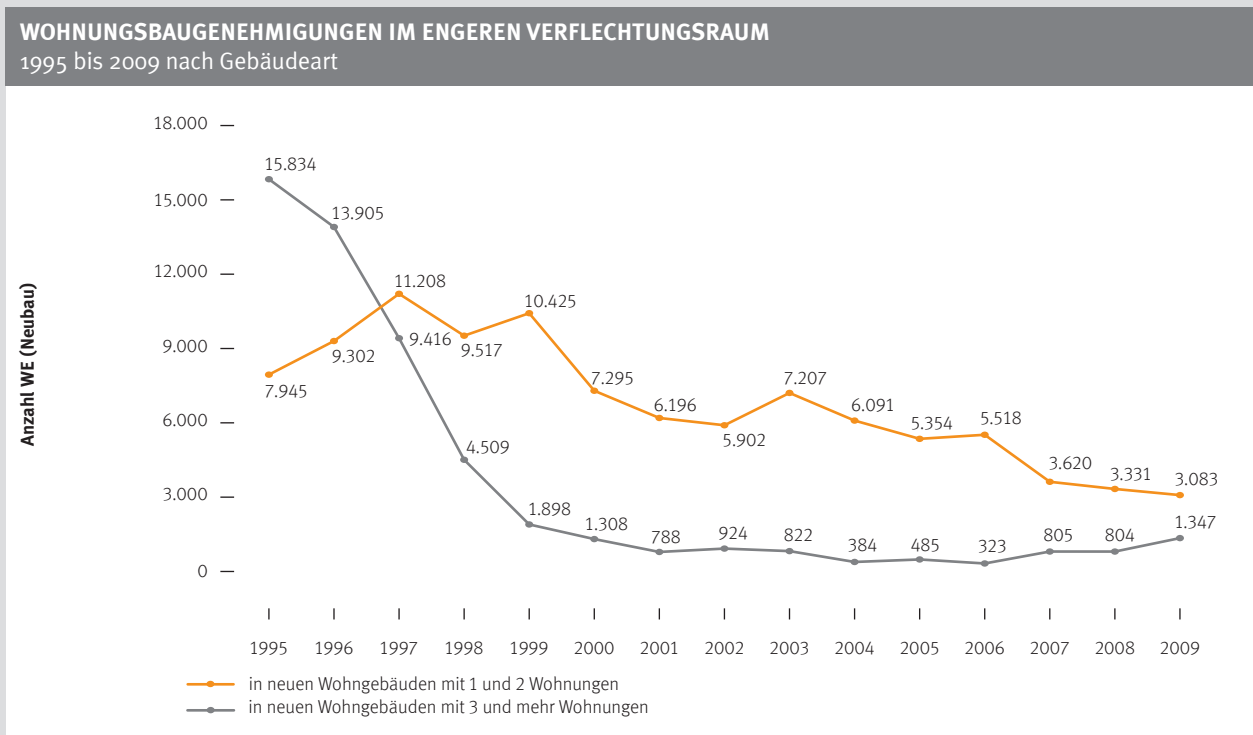
© BBU

WOHNUNGSBAUFERTIGSTELLUNGEN IM LAND BRANDENBURG
1995 bis 2009 nach Gebäudeart

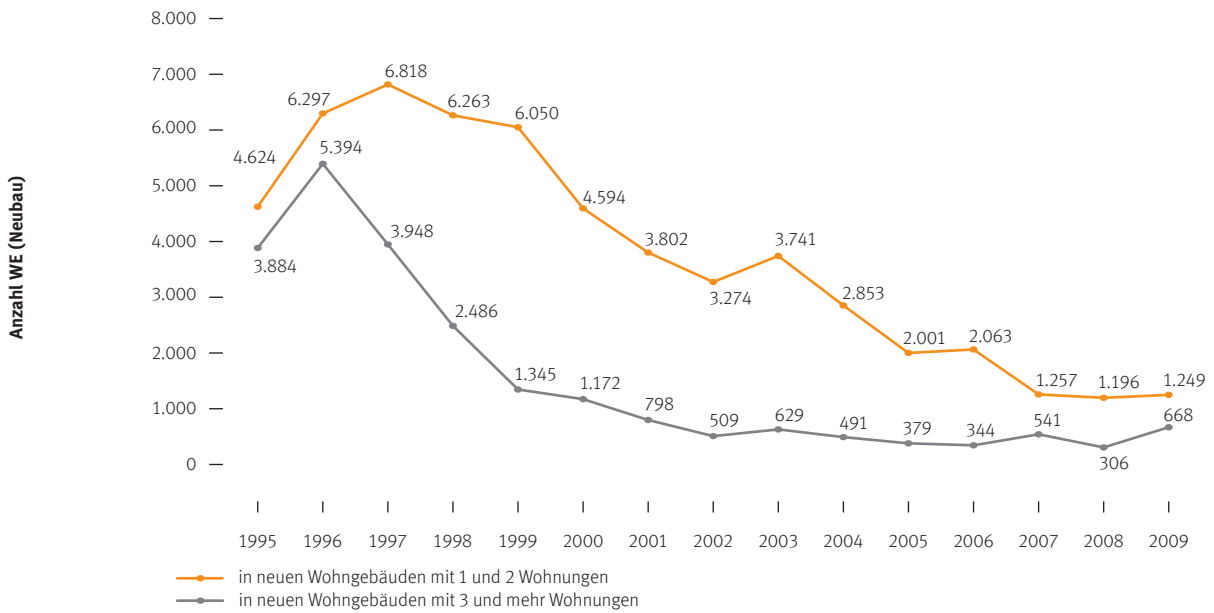


Quelle: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, BBU-Grafik

© BBU



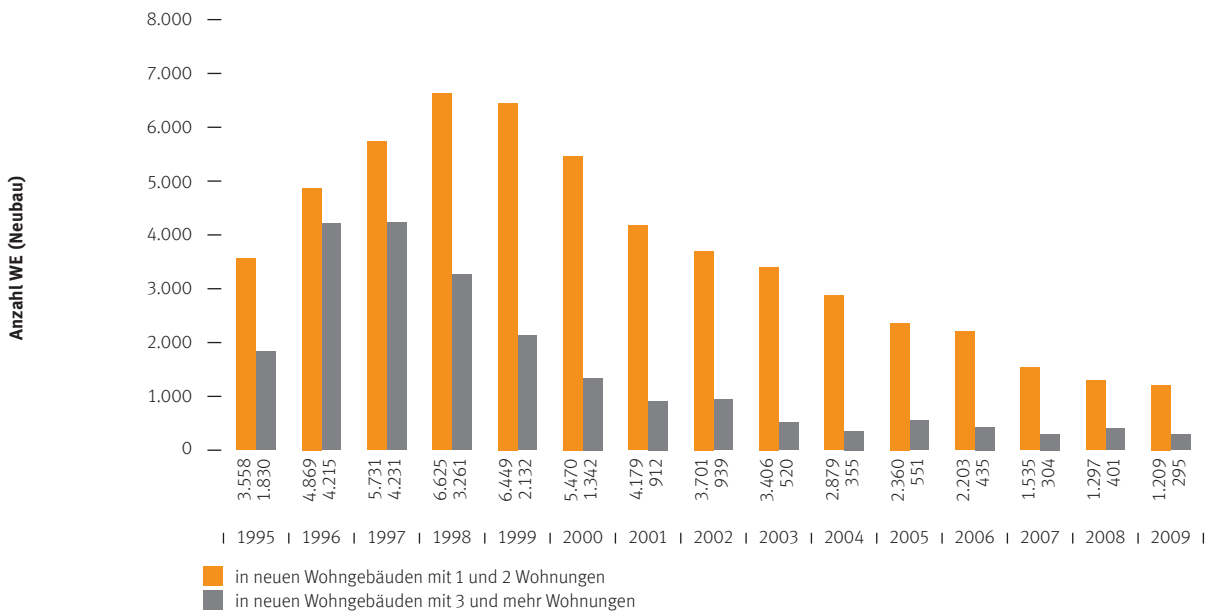
WOHNUNGSBAUGENEHMIGUNGEN IM ÄUßEREN ENTWICKLUNGSRAUM DES LANDES BRANDENBURG 1995 bis 2009 nach Gebäudeart



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

© BBU

WOHNUNGSBAUFERTIGSTELLUNGEN IM ÄUßEREN ENTWICKLUNGSRAUM DES LANDES BRANDENBURG 1995 bis 2009 nach Gebäudeart



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

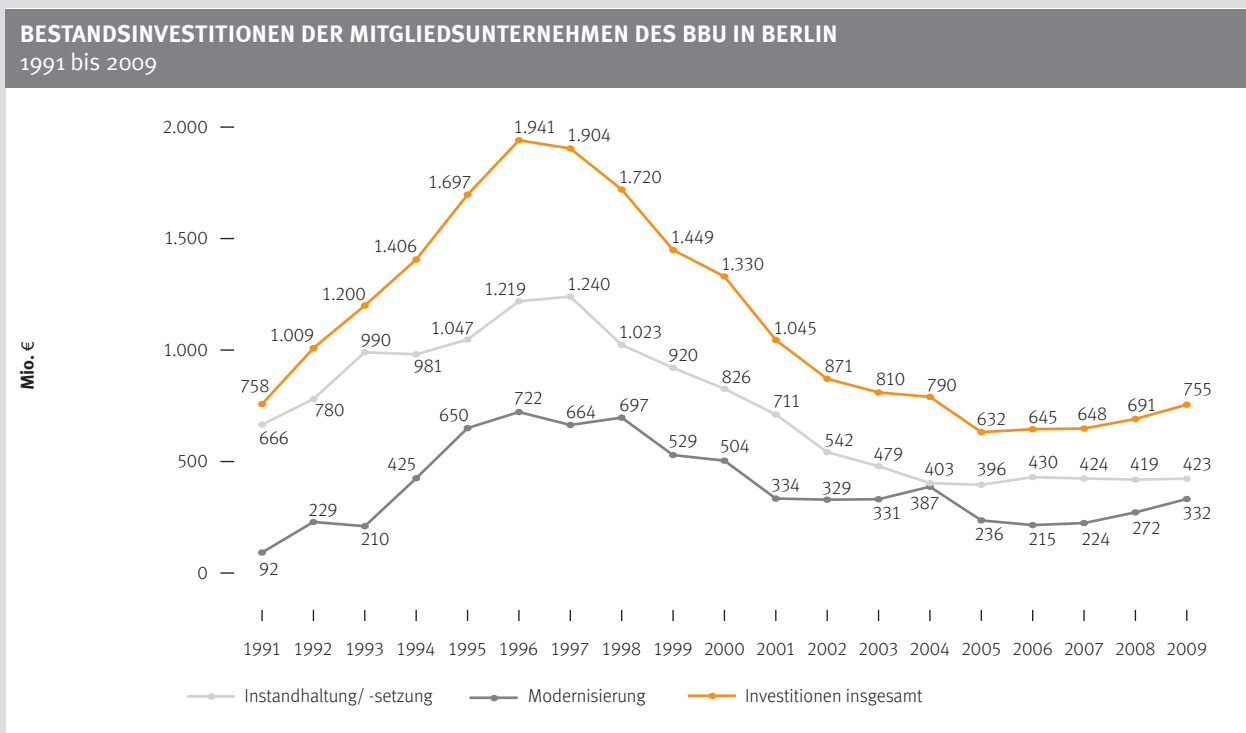
© BBU

II.4.2.2 Bestandsinvestitionen der Mitgliedsunternehmen des BBU

Bestandsinvestitionen bei den Mitgliedsunternehmen in Berlin weiter angestiegen

Die Investitionstätigkeit der Mitgliedsunternehmen des BBU in Berlin entwickelte sich im Jahr 2009 zum zweiten Mal in Folge positiv, nachdem seit dem Jahr 1996 ein kontinuierlicher Rückgang zu verzeichnen war. Das Investitionsvolumen betrug im Jahr 2009 insgesamt 786 Millionen Euro. Im Vorjahresvergleich entspricht das einer Zunahme von 79 Millionen Euro (+11,2 %). Eindeutiger Investitionsschwerpunkt bleibt dabei weiterhin der Bestand. Rund 96 % der Investitionen flossen 2009 in die Instandhaltung/-setzung und Modernisierung des Wohnungsbestandes.

Der Anstieg der Investitionen war insbesondere auf den starken Zuwachs bei den Modernisierungsinvestitionen zurückzuführen. Die Investitionen für die Modernisierung des Bestandes nahmen 2009 um 60 Millionen (+22,2 %) auf 332 Millionen Euro zu. Nachdem in den Beständen im Ostteil Berlins ein hoher Modernisierungsgrad erreicht worden ist, liegen die Bestände im Westteil der Stadt mit anhaltend hohen Steigerungsraten im Fokus der Modernisierungsanstrengungen der Berliner Mitgliedsunternehmen des BBU. Dagegen bewegten sich die Investitionen für die Instandhaltung und Instandsetzung des Bestandes mit 423 Millionen Euro auf dem Niveau des Vorjahres.



Quelle: BBU

© BBU

Die Neubauinvestitionen legten bei den Berliner Mitgliedsunternehmen des BBU 2009 mit fast 90 % auf 31 Millionen Euro zwar deutlich zu. Allerdings liegt das Neubauvolumen weit hinter den Rekordständen von Mitte der 90er Jahre zurück.

Damals floss teilweise noch mehr als ein Drittel der Investitionen in den Neubau. Im Jahr 1995 wurde sogar die Grenze von einer Milliarde Euro überschritten.

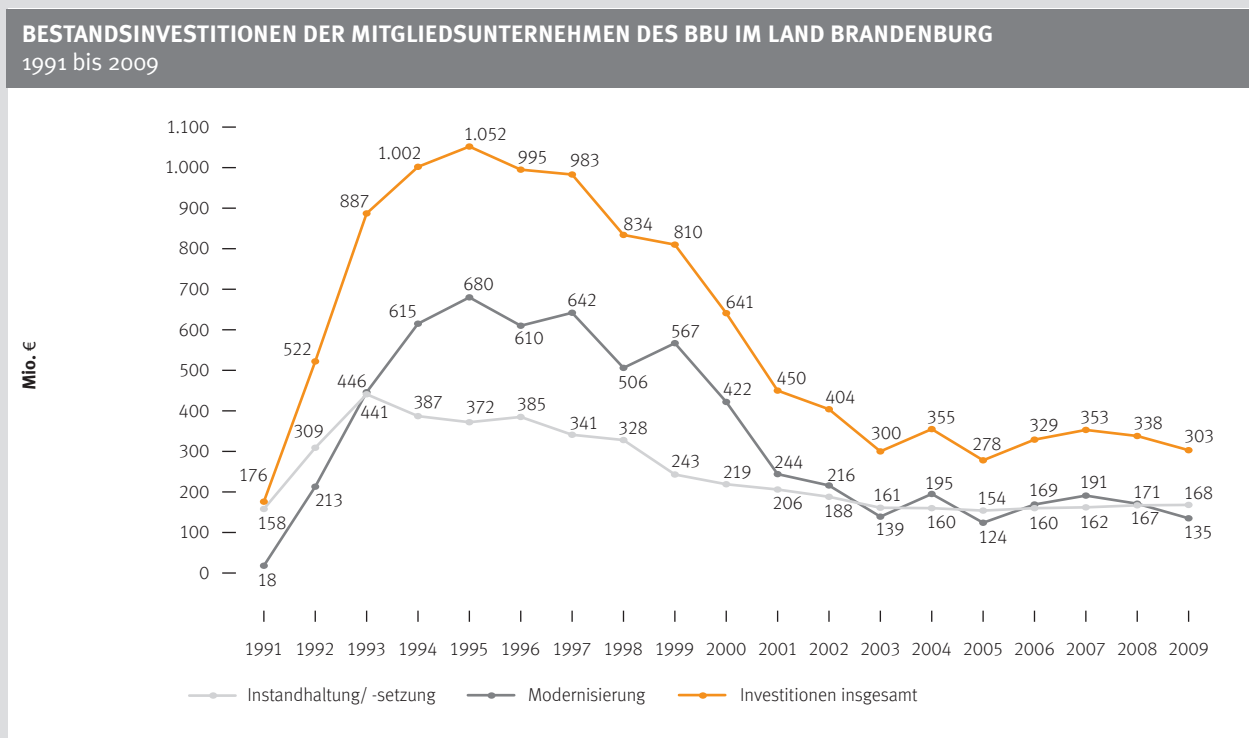
Modernisierungsinvestitionen im Land Brandenburg im Jahr 2009 rückläufig

Das Investitionsvolumen der Mitgliedsunternehmen im Land Brandenburg war im Jahr 2009 zum zweiten Mal in Folge rückläufig. Die Investitionen in Neubau und Bestand betragen insgesamt 335 Millionen Euro. Im Vorjahresvergleich entspricht das einem Rückgang von 21 Millionen Euro (-5,8 %). Angesichts der in manchen Regionen schwierigen Rahmenbedingungen durch den hohen Wohnungsleerstand ist das jedoch ein gutes Ergebnis. Die Investitionen bewegten sich immer noch auf dem durchschnittlichen Investitionsniveau der vergangenen sieben Jahre.

im Jahr 2009 um 35 Millionen (-20,6 %) auf 135 Millionen Euro ab. Dagegen bewegten sich die Investitionen für die Instandhaltung und Instandsetzung des Bestandes mit 168 Millionen Euro auf dem Niveau des Vorjahres.

Zwar legten die Neubauinvestitionen 2009 um rund zwei Drittel auf 32 Millionen Euro deutlich zu. Gebaut wurde dabei insbesondere in Potsdam und in berlinnahen Gemeinden. Eindeutiger Investitionsschwerpunkt blieb aber weiterhin der Bestand. Rund 90 % der Investitionen flossen 2009 in die Instandhaltung und Modernisierung des Wohnungsbestandes.

Der Rückgang der Investitionen war allein auf die Kürzung der Modernisierungsinvestitionen zurückzuführen. So nahmen die Investitionen für die Modernisierung des Wohnungsbestandes



Quelle: BBU

© BBU

Deutliche Anhebung der Investitionen im Jahr 2010

Für das Jahr 2010 planen die Mitgliedsunternehmen des BBU in Berlin und im Land Brandenburg eine deutliche Anhebung ihrer Investitionen um rund 17 % auf 1,38 Milliarden Euro. Insbesondere die Modernisierungsinvestitionen sollen kräftig ansteigen. Rund 605 Millionen Euro sind im Jahr 2010 für die Modernisierung der Bestände vorgesehen. Das wären 138 Millionen Euro (+29,6 %) mehr als im Jahr zuvor. Die fortgesetzte Erhöhung der Modernisierungsinvestitionen und damit des Wohnkomforts zielt neben der besseren Ver-

mietbarkeit der Wohnungen auf die weitere Dämpfung des Betriebskostenanstiegs. Parallel hierzu sollen die Mittel für die Instandhaltung /-setzung aufgestockt werden, und zwar um knapp 39 Millionen auf insgesamt rund 630 Millionen Euro. Laut Planungen der Unternehmen sollen auch die Neubauinvestitionen im Jahr 2010 kräftig ansteigen. Vorgesehen sind insgesamt 146 Millionen Euro. Das sind 83 Millionen Euro mehr als im Vorjahr. Im Vergleich zu den 90er Jahren bleibt das Neubausvolumen jedoch nach wie vor niedrig.

II.4.3 Fluktuation im Bestand der Mitgliedsunternehmen des BBU

II.4.3.1 Berlin

Fluktuationsrate im Bestand der Mitgliedsunternehmen des BBU in Berlin leicht rückläufig

Neben den Wanderungen ist die Fluktuationsquote im Wohnungsbestand ein weiteres Kriterium für die Beobachtung von Entwicklungen am Wohnungsmarkt. Die Fluktuationsquote im Wohnungsbestand der Mitgliedsunternehmen des BBU in

Berlin ist im Jahr 2009 leicht zurückgegangen. Der Anteil der Wohnungskündigungen der Mieter am Gesamtwohnungsbestand betrug 8,6 %. Das sind 0,2 Prozentpunkte weniger als im Vorjahr. Zu Beginn der Jahrtausendwende war die Fluktuationsquote bei den Mitgliedsunternehmen in Berlin fast noch einen Prozentpunkt höher.

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

Quelle: BBU

© BBU

In den vergangenen Jahren hat sich gezeigt, dass der sinkende Leerstand in innerstädtischen Bezirken tendenziell zu einer geringeren Umzugsneigung führt. So waren im Jahr 2009 die Fluktuationsquoten in Wilmersdorf (6,4 %), Mitte (6,2 %), Friedrichshain (7,0 %) und Steglitz (7,3 %) am niedrigsten. Aber auch in Köpenick (7,6 %), Charlottenburg (7,8 %) und Treptow (7,8 %) lag die Fluktuationsrate deutlich unter dem Berliner Mittel. Die höchsten Fluktuationsquoten von mehr als 10 % wurden nur für Wedding (10,9 %) und Hellersdorf (10,5 %) ermittelt. Überdurchschnittlich hohe Fluktuationsquoten hatten insbesondere auch die Bestände in Spandau (9,7 %), Reinickendorf (9,2 %), Neukölln (9,2 %) und Weißensee (9,1 %).

In einigen Bezirken oder Bezirksteilen weicht die Fluktuation in den Beständen der Mitgliedsunternehmen des BBU im Jahr 2009 merklich vom Vorjahr ab. Insbesondere in Wilmersdorf, Steglitz, Tiergarten, Mitte und Friedrichshain ging die Zahl der Wohnungskündigungen durch Mieter deutlich zurück. Demgegenüber wurden für sieben der 23 Bezirksteile oder Bezirke steigende Fluktuationsraten ermittelt. Insbesondere in Treptow, Neukölln und Tempelhof hat die Marktdynamik gegenüber dem Vorjahr merklich zugenommen.

II.4.3.2 Land Brandenburg

Fluktuationsrate bei den Mitgliedsunternehmen des BBU im Land Brandenburg weitgehend unverändert

Die Fluktuationsquote im Wohnungsbestand der Mitgliedsunternehmen des BBU im Land Brandenburg blieb im Jahr 2009 insgesamt auf etwa gleich hohem Niveau wie in den Vorjahren. Der Anteil der Wohnungskündigungen der Mieter am Gesamtwohnungsbestand betrug 9,1 %. Zu Beginn der Jahrtausendwende war die Fluktuationsquote bei den Mitgliedsunternehmen im Land Brandenburg noch bis zu 1,5 Prozentpunkte höher.

Regional betrachtet zeigte sich eine unterschiedliche Entwicklung. Während die Fluktuationsquote in den Wohnungsbeständen im engeren Verflechtungsraum um 0,2 Prozentpunkte auf 9,4 % zunahm, war im äußeren Entwicklungsraum eine leicht rückläufige Fluktuation zu beobachten. Die Fluktuationsquote sank dort innerhalb eines Jahres um 0,2 Prozentpunkte auf 9,0 %.

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

Quelle: BBU

© BBU

II.4.4 Entwicklung des Wohnungsleerstandes

Leerstand im Bestand der Mitgliedsunternehmen des BBU im Jahr 2009 erneut gesunken

Die Mitgliedsunternehmen des BBU konnten ihren Wohnungsleerstand in den vergangenen Jahren erheblich reduzieren. Seit dem Jahr 2003 sank die Leerstandsquote um drei Prozentpunkte auf derzeit 5,8 %. Damit korrespondierend konnte die Zahl der leer stehenden Wohnungen bezogen auf ihren gesamten Wohnungsbestand in Berlin und im Land Brandenburg sowie in den übrigen Bundesländern um fast 36.000 abgebaut werden. Allerdings waren die verschiedenen Teilmärkte in Berlin und im Land Brandenburg durch eine unterschiedliche Leerstandsentwicklung gekennzeichnet.

II.4.4.1 Berlin

Leerstandsquote bei den Mitgliedsunternehmen des BBU in Berlin auf tiefstem Stand seit 1997

Der Wohnungsleerstand in Berlin ist im Jahr 2009 nach Angaben der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung erstmals seit 2003 wieder gesunken. Dabei hat sich das Leerstandsniveau in beiden Stadthälften nahezu angeglichen. Gemessen am gesamten Berliner Wohnungsbestand geht die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung immer noch von rund 141.000 leer stehenden Wohnungen aus.¹ Nach deren Berechnungen auf Basis einer Stromzähleranalyse des Berliner Netzbetreibers Vattenfall betrug die Leerstandsquote zum Stichtag 1. Juli 2009 7,4 %.

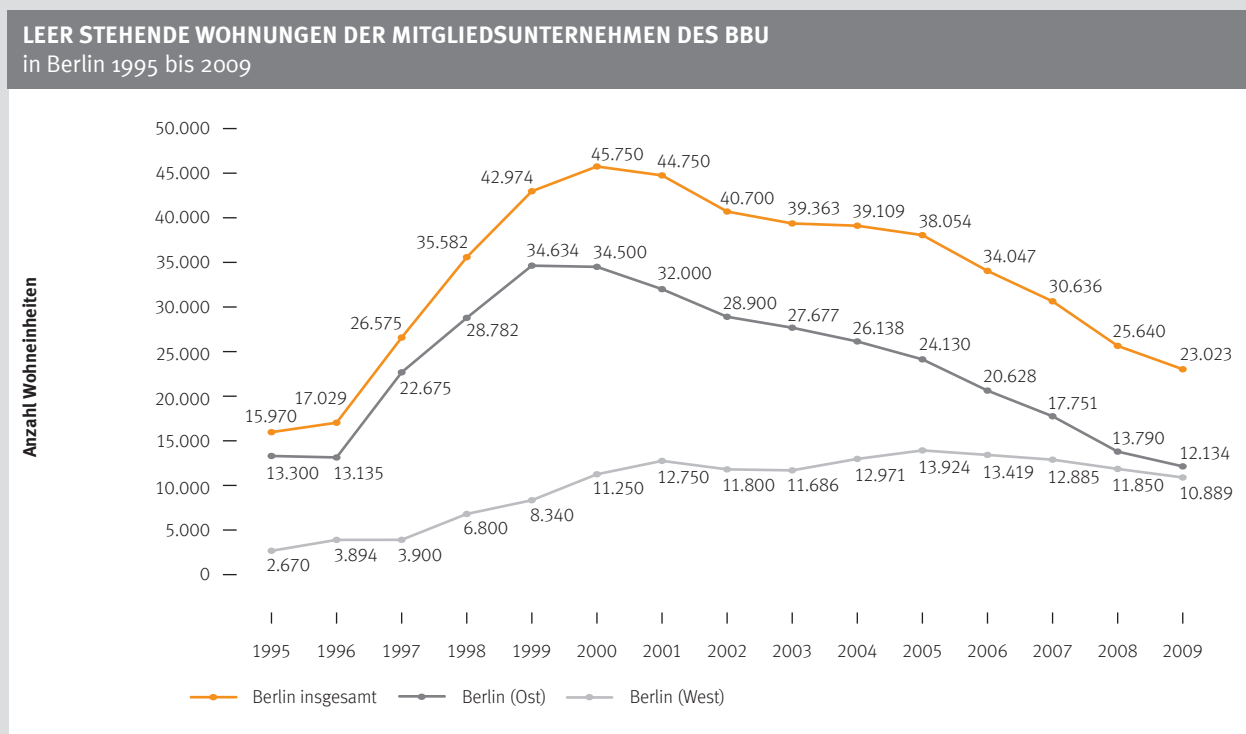
Zwei Jahre zuvor lag die Leerstandsquote laut der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung noch bei 8,5 % und die Zahl der leer stehenden Wohnungen bei knapp 161.000. Auch die Zahl der längerfristig leer stehenden Wohnungen, die mehr als sechs Monate nicht bewohnt sind, hat während dieses Zwei-

Jahres-Zeitraums abgenommen, und zwar von 5,7 auf 5,5 %. Das entspricht rund 103.000 längerfristig leer stehenden Wohnungen zum Stichtag 1. Juli 2009.¹

Im Vergleich zu den Zahlen, die für den gesamten Berliner Wohnungsbestand genannt werden, sind die Leerstandsquoten im Bestand der Mitgliedsunternehmen des BBU deutlich niedriger. Die Unternehmen konnten die durchschnittliche Leerstandsquote in ihren Beständen bereits seit dem Jahr 2006 erheblich reduzieren. Innerhalb von vier Jahren sank die Leerstandsquote um zwei Prozentpunkte auf derzeit 3,5 %. Damit korrespondierend konnte die Zahl der leer stehenden Wohnungen um 15.000 abgebaut werden. Das ist insbesondere das Ergebnis von kontinuierlich hohen Investitionen in den Wohnungsbestand und in das Wohnumfeld. In Verbindung mit günstigen Mieten konnten die Mitgliedsunternehmen des BBU die Attraktivität und damit den Vermietungsstand ihrer Wohnungen erhöhen.

Auch im Jahr 2009 ist der Leerstand bei den Mitgliedsunternehmen des BBU in Berlin weiter gesunken. Mit einem Rückgang der Leerstandsquote um 0,4 Prozentpunkte auf durchschnittlich 3,5 % hat sich der Trend der Vorjahre bei der Leerstandsentwicklung fortgesetzt. Noch niedriger war die Quote zuletzt vor 12 Jahren mit 3,3 %. Zum 31.12.2009 standen bei den BBU-Mitgliedsunternehmen in Berlin 23.023 Wohnungen leer. Das waren rund 2.600 bzw. 10 % weniger als im Vorjahr. Neben der gestiegenen Nachfrage und der Angebotsverknappung aufgrund der seit Jahren sehr niedrigen Bauleistung in der Stadt konnten außerdem Bestände, die zuvor aufgrund von Modernisierungsmaßnahmen leer standen, wieder vermietet werden.

¹ Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, IBB Wohnungsmarktbericht 2009, Investitionsbank Berlin 2010



Quelle: BBU

© BBU

Leerstandsquote in beiden Stadthälften auf gleich hohem Niveau

Ausgehend von einem hohen Leerstandsniveau in den östlichen Bezirken Berlins, das mit einer durchschnittlichen Leerstandsquote von 8,7 % um die Jahrtausendwende seinen Höchststand erreichte, haben sich die Leerstandsquoten im Bestand der Mitgliedsunternehmen des BBU im West- und Ostteil der Stadt in den vergangenen Jahren angeglichen. Bereits seit 2008 bewegen sich die Leerstandsquoten in den beiden Stadthälften auf Höhe des Gesamtberliner Durchschnittswertes von 3,5 % bei den BBU-Mitgliedsunternehmen.

Vom Abbau des Wohnungsleerstands konnten in den vergangenen Jahren zunehmend auch Bezirke mit einem bislang höheren Leerstand profitieren. Der vor einigen Jahren noch deutlich höhere Leerstand im Ostteil der Stadt war insbesondere auf umfassende Sanierungsmaßnahmen in den Beständen und Leerstandsschwerpunkten in Marzahn-Hellersdorf zurückzuführen. Noch im Jahr 2006 überschritt der Leerstand bei den Mitgliedsunternehmen in diesem Bezirk die 10 %-Marke. Durch den Abriss von Wohnungen in Marzahn-Hellersdorf und die Wiedervermietung von größeren Wohnungsbeständen nach Abschluss von Modernisierungsmaßnahmen umfasst der Leerstand in den östlichen Bezirken heute nur noch ein Drittel des Leerstands von vor zehn Jahren.

Zum 31.12.2009 standen dort insgesamt 12.134 Wohnungen der Mitgliedsunternehmen des BBU leer. Das sind 3,4 % ihres Gesamtbestandes. Im Jahr zuvor waren es noch 3,9 % (13.790 WE).

In den Beständen der Mitgliedsunternehmen des BBU im Westteil Berlins konnte im Jahr 2009 der Leerstand erneut um rund 1.000 Wohnungen auf 10.889 Wohnungen zum Jahresende reduziert werden. Die Leerstandsquote sank innerhalb eines Jahres um weitere 0,3 Prozentpunkte auf 3,5 %. Ausgehend von einem äußerst niedrigen Leerstandsniveau Mitte der 90er Jahre war im Westteil Berlins noch bis zum Jahr 2006 ein kontinuierlicher Anstieg des Leerstands auf 4,3 % zu verzeichnen. Seit dem Jahr 2007 ist die Leerstandsquote bei den BBU-Mitgliedsunternehmen auch in den westlichen Bezirken wieder rückläufig.

Der hohe Anteil an Sozialwohnungen hat einen wesentlichen Einfluss auf die Leerstandsentwicklung in den Beständen der Mitgliedsunternehmen des BBU im Westteil Berlins. Von den etwa 180.000 Sozialwohnungen des 1. Förderwegs, die sich überwiegend im Westteil Berlins befinden, standen nach Angaben der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung am 1. Juli 2009 insgesamt rund 11.600 leer. Das entsprach einer Leerstandsquote von 7,3 %. Im Gegensatz zum insgesamt

rückläufigen Trend der Leerstandsentwicklung in Berlin ist der Leerstand im Sozialwohnungsbestand demnach weiter angestiegen. Zwei Jahre zuvor lag die Leerstandsquote noch bei 6,7 %. Die Berliner Mitgliedsunternehmen des BBU im Westteil Berlins bewirtschaften knapp die Hälfte der Sozialwohnungen. Es kann daher davon ausgegangen werden, dass die Leerstandsquote der Wohnungsunternehmen ohne die Sozialwohnungen niedriger wäre.

Hintergrund ist, dass Sozialwohnungen für einkommensschwache Haushalte wegen des fortgesetzten Förderabbaus mittlerweile meist zu teuer sind. Der Förderabbau der vergangenen Jahre führte dazu, dass die Kostenmieten bei einem wachsenden Anteil des Sozialwohnungsbestandes das Niveau vergleichbarer Marktmieten übersteigen. Viele öffentlich geförderte Wohnungen stehen deshalb leer. Gleichzeitig erschwert die Belegungsbindung von Sozialwohnungen außerhalb der Freistellungsgebiete deren Vermietung an einkommensstärkere Haushalte.

Aufgrund der positiven Entwicklung der Privathaushalte und der Bevölkerung geht der BBU dennoch auch für die kommenden Jahre in der Tendenz von einem leicht sinkenden Leerstandsniveau im Bestand der Mitgliedsunternehmen des BBU in Berlin aus.

Leerstandsquoten in Prenzlauer Berg, Charlottenburg-Wilmersdorf, Mitte und Steglitz am niedrigsten

Die Vermietungssituation im Bestand der Mitgliedsunternehmen des BBU in den einzelnen Berliner Bezirken zeigte 2009 weiterhin ein unterschiedliches Bild. In 17 der 23 Bezirksteile nahm die Leerstandsquote ab. Neben einer gestiegenen Nachfrage nach günstigem Wohnraum dürften

sich die Investitionen in Wohnungen und Wohnumfeld positiv auf die Vermietungssituation ausgewirkt haben. Am stärksten sank die Leerstandsquote in Wedding (-1,7 Prozentpunkte), Wilmersdorf (-1,3 Prozentpunkte) und im Bezirksteil Marzahn (-1,1 Prozentpunkte). Im Bezirk Marzahn-Hellersdorf konnte die Leerstandsquote in den vergangenen Jahren insbesondere durch Rückbaumaßnahmen deutlich reduziert werden. Dieser Bezirk hat einen hohen Anteil an Plattenbauten in Großsiedlungen. Zum Jahresende 2009 lag dort die Leerstandsquote im Bestand der Mitgliedsunternehmen des BBU nur noch bei 6,8 %, im Jahr 2003 dagegen noch bei 14,1 %.

Demgegenüber nahm die Leerstandsquote im Bestand der Mitgliedsunternehmen des BBU in sechs Bezirksteilen weiter zu. Hierzu zählen Tiergarten (+0,6 Prozentpunkte) und Zehlendorf (+0,5 Prozentpunkte). Hier dürften in der Regel laufende Modernisierungsmaßnahmen für einen Anstieg der Leerstandsquoten gesorgt haben.

Gute Innenstadtlagen mit ihren modernisierten Wohnquartieren bleiben besonders gefragt. Am niedrigsten war der Leerstand in Prenzlauer Berg (1,5 %), gefolgt von Wilmersdorf (1,6 %) sowie Steglitz, Mitte und Charlottenburg (jeweils 1,9 %). Einige Bezirke hatten jedoch weiterhin überdurchschnittlich hohe Leerstandsquoten. Das gilt neben Hellersdorf (8,1 %) und Marzahn (5,8 %) vor allem auch für Zehlendorf (5,5 %), Spandau (5,2 %) und Reinickendorf (4,8 %), wo wiederum insbesondere Großsiedlungen von höheren Leerständen betroffen waren. Das Stadtteilmaking gemeinsam durch Wohnungsunternehmen und den Berliner Senat ist ein wichtiges Instrument, für eine weitere Aufwertung von Siedlungen und Bezirken zu sorgen.

LEERSTANDSQUOTEN UND FLUKTUATIONSRATEN IM WOHNUNGSBESTAND DER MITGLIEDSUNTERNEHMEN DES BBU					
in den Berliner Bezirken am 31.12.2009					
Bezirk	Anzahl erfasster Wohnungen*	Durchschnittliche Leerstandsquoten am 31.12.2009 in % (Vorjahreswert)		Anteil der im Jahr 2009 durch Mieter gekündigten Wohnungen am Wohnungsbestand in % (Vorjahreswert)	
Charlottenburg-Wilmersdorf	28.763	↓ 1,8	(2,5)	↓ 7,5	(8,9)
Charlottenburg	19.355	↓ 1,9	(2,2)	↓ 7,8	(8,6)
Wilmersdorf	9.408	↓ 1,6	(2,9)	↓ 6,4	(9,4)
Friedrichshain-Kreuzberg	32.836	↑ 2,6	(2,4)	↓ 7,5	(8,9)
Friedrichshain	19.396	↑ 2,7	(2,5)	↓ 7,0	(8,7)
Kreuzberg	13.440	↑ 2,6	(2,2)	↓ 8,2	(9,1)
Lichtenberg	89.023	↓ 2,4	(2,8)	↓ 8,6	(9,2)
Hohenschönhausen	36.476	↓ 2,1	(3,0)	↓ 8,7	(9,2)
Lichtenberg	52.547	↓ 2,5	(2,6)	↓ 8,6	(9,2)
Marzahn-Hellersdorf	76.792	↓ 6,8	(7,7)	↓ 9,0	(9,3)
Marzahn	42.351	↓ 5,8	(6,9)	↓ 8,1	(9,0)
Hellersdorf	34.441	↓ 8,1	(8,8)	↑ 10,5	(9,8)
Mitte	44.275	↓ 2,6	(3,4)	↓ 8,7	(10,0)
Mitte	19.493	↑ 1,9	(1,6)	↓ 6,2	(8,2)
Tiergarten	2.832	↑ 2,7	(2,1)	↓ 8,9	(11,4)
Wedding	21.950	↓ 3,3	(5,0)	↓ 10,9	(11,1)
Neukölln	40.619	↓ 3,2	(3,9)	↑ 9,2	(7,6)
Pankow	61.529	↓ 2,0	(2,3)	↓ 8,7	(8,9)
Pankow	28.074	↓ 2,3	(2,8)	↓ 8,9	(9,3)
Prenzlauer Berg	21.075	→ 1,5	(1,5)	→ 8,3	(8,3)
Weißensee	12.380	↓ 2,3	(2,6)	→ 9,1	(9,1)
Reinickendorf	43.168	↑ 4,8	(4,4)	↓ 9,2	(10,1)
Spandau	31.799	↓ 5,2	(5,7)	↑ 9,7	(9,4)
Steglitz-Zehlendorf	25.654	↓ 2,9	(3,3)	↓ 7,6	(8,8)
Steglitz	18.530	↓ 1,9	(2,7)	↓ 7,3	(9,1)
Zehlendorf	7.124	↑ 5,5	(5,0)	↑ 8,7	(8,0)
Tempelhof-Schöneberg	37.688	↓ 3,1	(3,4)	↑ 8,4	(7,5)
Tempelhof	25.046	↓ 2,9	(3,1)	↑ 8,3	(7,3)
Schöneberg	12.642	↓ 3,6	(4,0)	↑ 8,7	(8,1)
Treptow-Köpenick	56.345	↓ 2,4	(2,9)	↑ 7,7	(6,9)
Treptow	27.865	↓ 2,3	(2,6)	↑ 7,8	(5,9)
Köpenick	28.480	↓ 2,5	(3,2)	↓ 7,6	(7,8)
Summe Bezirke*	568.491	↓ 3,5	(3,9)	↓ 8,6	(8,8)

*unvollständige Datenbasis; nur Angaben von Unternehmen, die sich an der Umfrage beteiligt haben

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

Quelle: BBU

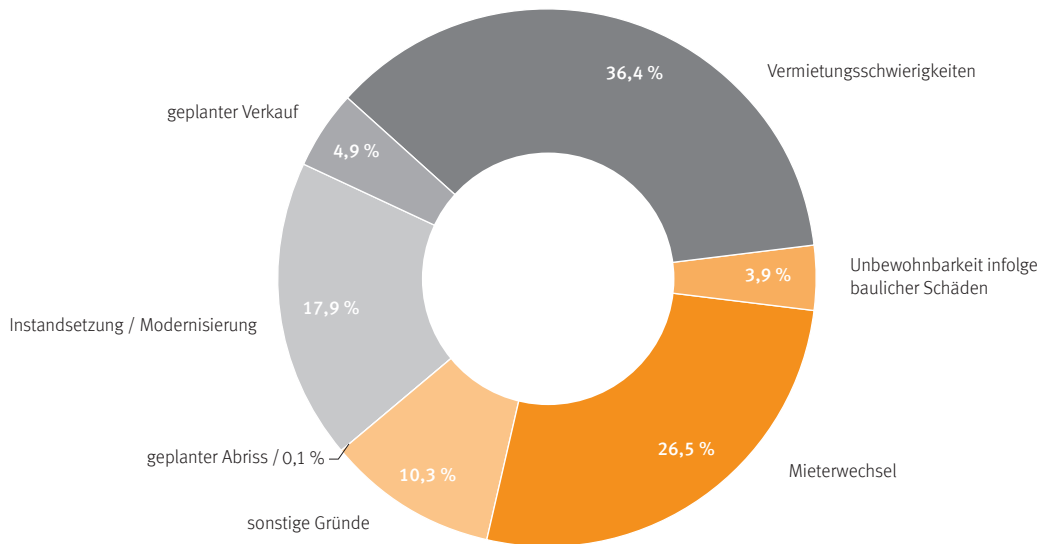
© BBU

Immer mehr Wohnungen stehen wegen Modernisierungsmaßnahmen leer

Als Ursachen für den Wohnungsleerstand wurden von den Wohnungsunternehmen verschiedene Gründe aufgeführt. Der Anteil der Wohnungen, die wegen laufender Modernisierungsmaßnahmen nicht bewohnt waren, hat zum Jahresende 2009 deutlich zugenommen (von 12 % im Jahr 2008 auf 18 % im Jahr 2009). Dagegen hat der Anteil der Wohnungen, die wegen Mieterwechsel und sonstiger Gründe leer standen, deutlich abgenommen, und zwar von 44 % (2008) auf 37 % (2009).

Gut ein Drittel der zum Jahresende 2009 leer stehenden Wohnungen (36,4 %) galt als schwer vermietbar. Die Quote blieb gegenüber dem Vorjahr nahezu unverändert. Das sind in der Regel Wohnungen, die trotz Angebot auf dem Wohnungsmarkt schon längerfristig leer stehen. Im Jahr 2006 wurden dagegen noch 52 % der unbewohnten Wohnungen als schwer vermietbar eingestuft. Die kontinuierlichen Bestandsinvestitionen der Wohnungsunternehmen wirken sich, ebenso wie die steigende Nachfrage, nachhaltig positiv auf die Vermietungssituation aus.

GRÜNDE FÜR DEN WOHNUNGSLEERSTAND IM BESTAND DER MITGLIEDSUNTERNEHMEN DES BBU
in Berlin am 31.12.2009



Quelle: BBU

© BBU

II.4.4.2 Land Brandenburg

Leerstand bei den Mitgliedsunternehmen des BBU im Land Brandenburg 2009 weiter gesunken

Der Wohnungsmarkt im Land Brandenburg war in den vergangenen Jahren von einer räumlich gegensätzlichen Entwicklung geprägt. Während der engere Verflechtungsraum einen Bevölkerungsanstieg mit in der Tendenz sinkenden Wohnungsleerstandsquoten aufwies, waren im äußeren Entwicklungsraum starke Bevölkerungsverluste mit einer entsprechend steigenden Zahl leer stehender Wohnungen zu verzeichnen.¹

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

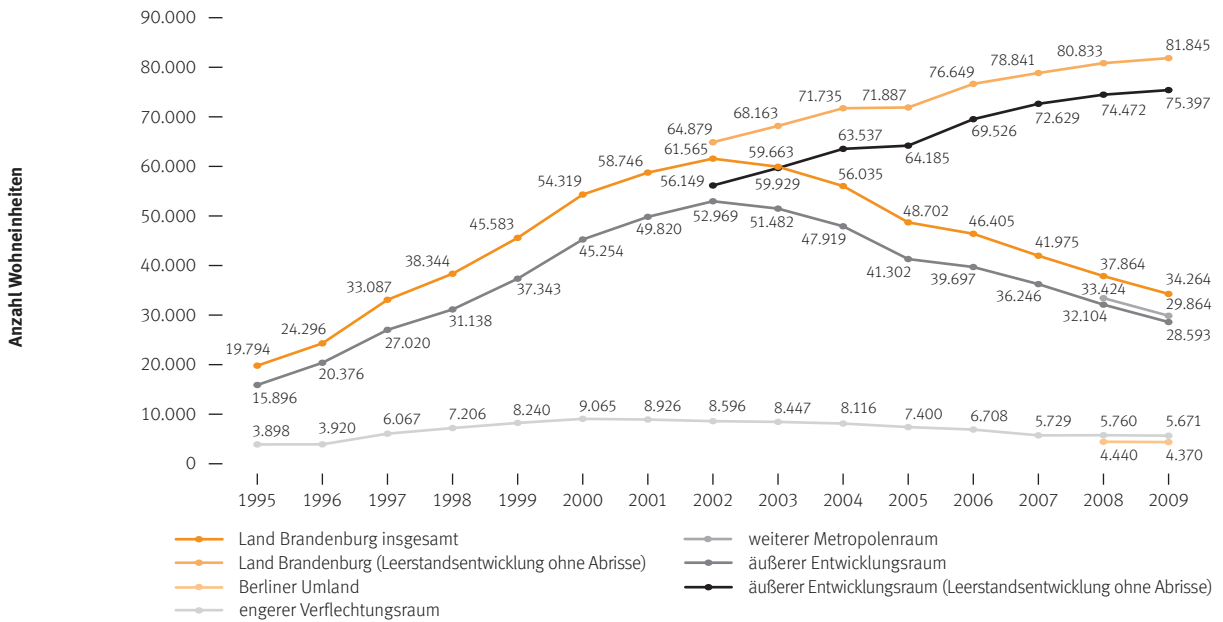
Die Mitgliedsunternehmen des BBU im Land Brandenburg konnten auch im Jahr 2009 dank der erfolgreichen Umsetzung des Stadtumbau Ost die Zahl der leer stehenden Wohnungen weiter abbauen. Zum Jahresende 2009 standen landesweit noch 34.264 Wohnungen in den Beständen der Wohnungs-

unternehmen leer. Das sind 3.600 Wohnungen weniger als im Vorjahr. Dadurch sank die durchschnittliche Leerstandsquote innerhalb eines Jahres um einen Prozentpunkt auf 9,2 %. Zum ersten Mal seit 1998 ist die Leerstandsquote damit wieder im einstelligen Bereich.

Der weitere Rückgang des Wohnungsleerstandes ist in erster Linie das Ergebnis eines konsequenten Abrisses von dauerhaft nicht mehr benötigten Wohnungen im äußeren Entwicklungsraum bzw. weiteren Metropolenraum des Landes Brandenburg. Allein im Jahr 2009 nahmen die Mitgliedsunternehmen des BBU landesweit rund 4.650 Wohnungen vom Markt. Dennoch ging die Zahl der leer stehenden Wohnungen während dieses Zeitraums nur um 3.600 zurück. Nach wie vor hinkt das Abrissvolumen der demografischen Entwicklung hinterher. Zur Stabilisierung des Wohnungsmarktes in den brandenburgischen Städten ist es vor diesem Hintergrund umso wichtiger, dass die Wohnungsunternehmen bei ihren Abrissbemühungen weiterhin ausreichend unterstützt werden. Ohne den Abriss von bislang knapp 47.600 Wohnungen stünden jetzt bei den brandenburgischen Mitgliedsunternehmen des BBU knapp 82.000 Wohnungen leer. Das wären 19,6 % ihres Wohnungsbestandes.

¹ Da die Leerstandszahlen für die gemäß Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg vom 31. März 2009 neu definierten Teilregionen Berliner Umland und weiterer Metropolenraum erst ab dem Jahr 2008 vorliegen, wird bei der Analyse der Leerstandsentwicklung seit 1995 im Land Brandenburg auf die bisherigen Teilräume engerer Verflechtungsraum und äußerer Entwicklungsraum zurückgegriffen.

**LEER STEHENDE WOHNUNGEN DER MITGLIEDSUNTERNEHMEN DES BBU
im Land Brandenburg 1995 bis 2009**



Quelle: BBU

© BBU

Stadtbau steht in den berlinfernen Regionen im Vordergrund

Ein Großteil der leer stehenden Wohnungen der Mitgliedsunternehmen im Land Brandenburg befindet sich im ehemaligen äußeren Entwicklungsraum. Aufgrund der demografischen Entwicklung steht die Leerstandsproblematik bei den dort ansässigen Wohnungsunternehmen trotz der hohen Abrissleistungen der vergangenen Jahre weiterhin im Vordergrund. So standen bei den BBU-Mitgliedsunternehmen im äußeren Entwicklungsraum zum 31.12.2009 noch 28.593 Wohnungen leer. Die Leerstandsquote sank damit innerhalb eines Jahres von 12,6 auf 11,4 %. Obwohl insgesamt 4.472 Wohnungen von Mitgliedsunternehmen des BBU im äußeren Entwicklungsraum im Jahr 2009 abgerissen worden sind, ging der Leerstand nur um 3.511 Wohnungen zurück. Ohne den Abriss der Wohnungen hätte sich der Leerstand demnach um weitere fast 1.000 Wohnungen erhöht. Damit zeigt sich, dass die Wohnungsunternehmen die größte Mühe haben, beim Abriss mit der Bevölkerungsabnahme Schritt zu halten. Ohne den bislang erfolgten Abriss von rund 46.800 Wohnungen läge die Leerstandsquote im äußeren Entwicklungsraum jetzt schon bei 25 %, d.h. jede vierte Wohnung im Bestand der Mitgliedsunternehmen des BBU im äußeren Entwicklungsraum würde heute leer stehen.

Demgegenüber ging bei den im Berliner Umland ansässigen Mitgliedsunternehmen des BBU die Leerstandsquote im Jahr 2009 aufgrund positiver Marktentwicklungen auch ohne

nennenswerte Abrisse um weitere 0,1 Prozentpunkte auf 4,8 % zurück. Zum Jahresende 2009 standen bei den Wohnungsunternehmen im ehemaligen engeren Verflechtungsraum 5.671 Wohnungen leer. Damit ist die Leerstandsquote im äußeren Entwicklungsraum weiterhin fast 2,5 Mal so hoch wie im engeren Verflechtungsraum.

Infolge der Konzentration der Leerstandsproblematik auf den äußeren Entwicklungsraum hatten die Mitgliedsunternehmen des BBU dort in der Hälfte der 69 Gemeinden, in denen sie ansässig sind, Leerstandsquoten von zehn Prozent und mehr. Bei zwölf Gemeinden lag die Quote Ende 2009 bei mindestens 15 %, davon in sechs Gemeinden sogar bei über 20 %.

Auch bei den brandenburgischen Landkreisen und kreisfreien Städten waren die berlinfernen Kreise zum Jahresende 2009 am stärksten vom Leerstand betroffen. An erster Stelle steht der Landkreis Prignitz mit einer Leerstandsquote von 19,9 %, gefolgt vom Landkreis Spree-Neiße (14,9 %) und der kreisfreien Stadt Brandenburg an der Havel (13,4 %). Die niedrigsten durchschnittlichen Leerstandsquoten von maximal 5,0 % wurden nur für an Berlin angrenzende Landkreise ermittelt. Dazu zählen neben der kreisfreien Stadt Potsdam (2,8 %) die Landkreise Dahme-Spreewald (3,8 %), Oberhavel (4,9 %) und Potsdam-Mittelmark (5,0 %).

LEER STEHENDE WOHNUNGEN* DER MITGLIEDSUNTERNEHMEN DES BBU						
nach Landkreisen im Land Brandenburg 2008 und 2009						
Landkreis / kreisfreie Stadt	WE per 31.12.2008 insgesamt	darunter: leer stehend	Leerstandsquote in %	WE per 31.12.2009 insgesamt	darunter: leer stehend	Leerstandsquote in %
Stadt Potsdam	34.627	935	2,7	34.473	954	2,8
Dahme-Spreewald	13.588	499	3,7	13.591	522	3,8
Oberhavel	21.747	1.271	5,8	21.504	1.059	4,9
Potsdam-Mittelmark	15.455	817	5,3	16.876	839	5,0
Stadt Cottbus	30.697	3.070	10,0	29.976	1.986	6,6
Ostprignitz-Ruppin	13.417	1.039	7,7	13.402	959	7,2
Uckermark	29.024	2.330	8,0	28.838	2.137	7,4
Barnim	19.016	1.868	9,8	19.065	1.820	9,5
Märkisch-Oderland	18.665	1.920	10,3	18.920	1.911	10,1
Elbe-Elster	11.302	1.177	10,4	11.313	1.226	10,8
Havelland	14.374	1.864	13,0	13.948	1.541	11,0
Teltow-Fläming	14.132	1.779	12,6	13.879	1.653	11,9
Oberspreewald-Lausitz	27.539	3.576	13,0	26.984	3.292	12,2
Stadt Frankfurt (Oder)	20.967	2.891	13,8	20.145	2.586	12,8
Oder-Spree	27.759	4.237	15,3	26.900	3.582	13,3
Stadt Brandenburg an der Havel	19.019	2.693	14,2	18.605	2.491	13,4
Spree-Neiße	17.622	2.794	15,9	17.231	2.574	14,9
Prignitz	8.764	1.785	20,4	8.643	1.722	19,9
nicht auf Landkreise zuordenbarer Bestand	13.184	1.319	10,0	16.331	1.410	8,6
Land Brandenburg insgesamt	370.898	37.864	10,2	370.624	34.264	9,2

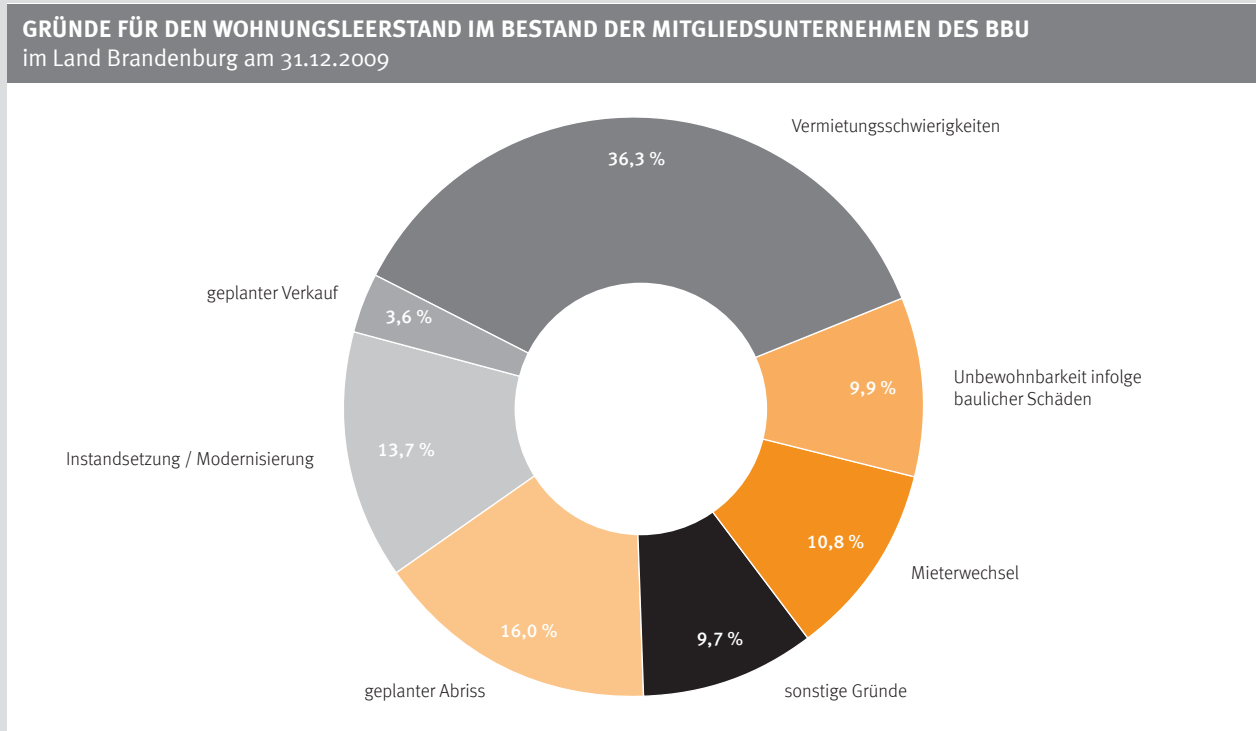
*eigene und für Dritte verwaltete Wohnungen, unabhängig von der Dauer des Leerstandes

© BBU

Immer mehr Wohnungen stehen wegen Vermietungsschwierigkeiten leer

Als Ursachen für den Wohnungsleerstand wurden von den Wohnungsunternehmen verschiedene Gründe aufgeführt. Der Anteil der Wohnungen, die wegen Vermietungsschwierigkeiten leer standen, hat zum 31.12.2009 zugenommen. Er stieg von 32,8 % (2008) auf 36,3 % (2009). Leicht angestiegen ist auch der Anteil leer stehender Wohnungen wegen laufender

Modernisierung (von 12,9 % im Jahr 2008 auf 13,7 % im Jahr 2009). Bei insgesamt 16 % der unbewohnten Wohnungen ist der Abriss vorgesehen. Im Jahr 2008 waren es noch fast 21 %. Weitere fast 10 % der Wohnungen waren aufgrund baulicher Schäden nicht bewohnbar. Darüber hinaus stand rund ein Fünftel der Wohnungen wegen Mieterwechsel oder sonstiger Gründe leer.



Quelle: BBU

© BBU

II.5 Wohnungsmarktprognose bis 2015

Auch in diesem Jahr hat der BBU das renommierte Institut GEWOS¹ mit der Erarbeitung einer Wohnungsmarktprognose für einen Zeitraum von fünf Jahren beauftragt.

Die Wohnungsmarktprognose für Berlin und Brandenburg wird räumlich differenziert für das Stadtgebiet Berlins, sowie erstmals für das Berliner Umland und den weiteren Metropolitanraum. Die vorherige Abgrenzung in Brandenburg nach engerem Verflechtungsraum und äußerem Entwicklungsraum wurde im Zuge der neuen Bevölkerungsprognose durch eine neue Aufteilung abgelöst. Das Berliner Umland wurde gegenüber dem engeren Verflechtungsraum kleiner gefasst, so dass der weitere Metropolitanraum entsprechend größer ist als vormals der äußere Entwicklungsraum. Die Prognosen stellen die bis 2015 zu erwartende Entwicklung auf den Wohnungsmärkten dieser Räume dar. Dabei werden die zukünftigen Nachfrage-Angebots-Relationen differenziert analysiert.

Wirtschaftliche Rahmenbedingungen

Die Finanz- und Wirtschaftskrise hat sich nach momentanem Stand nicht im befürchteten Ausmaß auf den deutschen Arbeitsmarkt ausgewirkt. Der konjunkturellen Erholung folgend ist stattdessen im Vergleich zum Vorjahr eine merkliche Aufhellung auf dem Arbeitsmarkt festzustellen. So zeigt sich auch in Berlin und Brandenburg eine positive Entwicklung. In der Hauptstadt sank die Arbeitslosenquote von Juli 2009 bis Juli 2010 um gut einen halben Prozentpunkt auf 13,6 %, während sie in Brandenburg sogar von 12,1 % auf 10,7 % zurückgegangen ist.

Es bleiben allerdings noch immer diverse Unsicherheiten in Bezug auf die weitere Entwicklung an den Finanz- und Wirtschaftsmärkten bestehen. Insbesondere die hohe Staatsverschuldung stellt ein großes Risiko für Konjunktur und Wachstum dar.

Entlastend wirkt sich weiterhin die geringe Inflation aus. Die privaten Haushalte profitieren folglich von stabilen Realeinkommen.

Unterschiedlich ist die Entwicklung der Kaufkraft in der Region, wobei beide Bundesländer weiterhin deutlich unterhalb des bundesdeutschen Durchschnitts (100) bleiben. In Berlin stagnierte die Kaufkraftentwicklung weitgehend und beträgt zurzeit 89,3 (Vorjahr: 89,6). In Brandenburg erhöhte sich die Kaufkraftkennziffer von 87,9 im Jahr 2008 auf aktuell 88,7, sodass sich das Niveau Brandenburgs dem Berliner Niveau weiter annähert.

Innerhalb beider Bundesländer bestehen erhebliche regionale Disparitäten in der Höhe der Kaufkraft. In weiten Teilen des Berliner Stadtgebietes liegt die Kaufkraft unter dem Bundesdurchschnitt. Insbesondere die gründerzeitlichen Wohnquartiere mit einem hohen Immigrantenanteil weisen eine sehr geringe Kaufkraft auf, in den gutbürgerlichen Wohngebieten im Südwesten Berlins liegt die Kaufkraft demgegenüber deutlich oberhalb des Bundesdurchschnitts. Spitzenreiter ist weiterhin der Zehlendorfer Ortsteil Dahlem.

In Brandenburg bestehen deutliche Unterschiede zwischen dem Berliner Umland und dem weiteren Metropolitanraum. Im wirtschaftlich schwachen und dünn besiedelten weiteren Metropolitanraum verfügen lediglich Wohngebiete im Umfeld der größeren Städte über eine Kaufkraft, die in etwa dem bundesdeutschen Durchschnitt entspricht.

Im Berliner Umland, in dem sich viele besser verdienende Haushalte angesiedelt haben, ist die Kaufkraft wesentlich höher und liegt deutlich über dem Bundesdurchschnitt. Insbesondere Ahrensfelde im Osten, Kleinmachnow im Süden und auch Glienicke im Norden Berlins verfügen über eine deutlich überdurchschnittliche Kaufkraft.

Berlin und Potsdam sind die einzigen Städte der Region, die einen Wanderungsgewinn und einen Geburtenüberschuss aufweisen. Die Kreise des Berliner Umlandes haben zwar eine negative natürliche Bevölkerungsentwicklung, gleichen diese jedoch mit Wanderungsgewinnen aus. Die Kreise und Städte des weiteren Metropolitanraumes dagegen weisen sowohl Sterbeüberschüsse als auch Wanderungsverluste auf.

Für das Land Brandenburg insgesamt ist ebenfalls eine negative Wanderungsbilanz festzustellen. Die Altersgruppe der 18- bis 30-Jährigen weist als einzige nennenswerte Abwanderungsüberschüsse auf, da diese Personengruppe das Land aus Arbeits- oder Ausbildungsplatzgründen verlässt. Hauptziel ist dabei das benachbarte Berlin. Positive Wanderungssalden sind hingegen in nahezu allen anderen Altersklassen zu verzeichnen. Insbesondere Familiengründer, die im Berliner Umland Ein- und Zweifamilienhäuser beziehen, beeinflussen diese Statistik in starkem Maße.

Folglich profitiert Berlin in erster Linie in der Altersgruppe der 18- bis 30-jährigen vom Zuzug aus dem Umland, wohingegen viele Familiengründer aus Berlin ins Umland abwandern. Auch wenn in jeder Altersklasse ab 33 Jahre ein Fortzugsüberschuss besteht, weist Berlin seit einigen Jahren deutliche Wanderungs-

¹GEWOS Institut für Stadt-, Regional- und Wohnforschung GmbH

gewinne auf, da die Zuwanderung in den jungen Altersgruppen deutlich überwiegt.

Für den Prognosezeitraum werden sich keine wesentlichen Änderungen dieser Wanderungstendenzen ergeben. Auf Grund der Attraktivität Berlins als Ausbildungs- und Arbeitsort werden weiterhin viele jüngere Leute in die Hauptstadt und dort vor allem in die für sie attraktiven Innenstadtbezirke ziehen. Der weitere Metropolenraum Brandenburgs wird auch zukünftig von erheblichen Einwohnerverlusten gekennzeichnet sein. Die Abwanderung der jüngeren Menschen in der vergangenen Dekade wirkt sich deutlich auf die Geburtenzahlen aus. Dieser Trend wird sich in den nächsten Jahren fortsetzen.

Wohnungsmärkte

In Berlin und im Berliner Umland werden sich die Angebotsüberhänge auf den Wohnungsmärkten weiter verringern. Im weiteren Metropolenraum werden demgegenüber mittelfristig die erheblichen Angebotsüberhänge bestehen bleiben.

Die derzeitige konjunkturelle Aufhellung in Verbindung mit den noch immer sehr günstigen Kapitalmarktkonditionen wirkt nachfragefördernd auf den Markt für Wohneigentum. Gerade die schlechten Erfahrungen mit anderen Kapitalanlagen unterstützen eine Flucht in Sachwerte. Dabei steht allerdings der Bestandsmarkt deutlich stärker im Fokus als Neubauprojekte. Dies belegen die noch immer sehr niedrigen Baufertigstellungszahlen.

In den Städten werden zur Eigentumsbildung und als Kapitalanlage eher modernisierte Altbauwohnungen sowie neu errichtete Wohnungen nachgefragt. Insbesondere mittlere und gute Wohnlagen sind dabei von Interesse. In den stärker ländlich geprägten Gebieten wird sich die Wohneigentumsnachfrage überwiegend auf Eigenheime konzentrieren. Das Interesse in- und ausländischer Investoren am Erwerb von Wohnungsbeständen in Berlin ist zwar im Zuge der Finanz- und Wirtschaftskrise stark zurückgegangen, kann aber wieder aufkommen, da der deutsche Immobilienmarkt im internationalen Vergleich sehr stabil ist und damit eine relativ sichere Anlagealternative darstellt. Dabei ist allerdings aufgrund der risikoscheuen Kreditvergabe der Banken ein hoher Eigenkapitalanteil erforderlich, um entsprechende Investments tätigen zu können.

Für die im Auftrag des BBU erarbeitete Wohnungsmarktproggnose hat GEWOS auf Daten des Amtes für Statistik Berlin-Brandenburg zurückgegriffen. Die Bevölkerungs- und Haushaltsprognose basiert für Berlin, das Berliner Umland und den weiteren Metropolenraum auf den Ergebnissen der jeweiligen

landeseigenen Prognosen, die unter Berücksichtigung der aktuellen Situation angepasst wurden. Den amtlichen Prognosen für Berlin und Brandenburg liegen dabei abgestimmte Annahmen zur Wanderungsverflechtung zugrunde.

Grundannahmen und Szenarien

Die Daten der amtlichen Einwohnerstatistik wurden für die Wohnungsmarktanalyse um die Akteure bereinigt, die nicht dem aktiven Wohnungsmarktgeschehen zuzurechnen sind (Untermietverhältnisse, Wohngemeinschaften, Wohnheimbewohner). GEWOS hat hierzu die Kenngröße „Wohnungsmarktrelevante Nachfrage“ berechnet.

Die Bevölkerungsentwicklung bis 2015 wurde in drei Varianten berechnet. Die Basisvariante bildet die von GEWOS als am wahrscheinlichsten angesehene Entwicklung ab. Die Obere Variante und die Untere Variante begrenzen den Entwicklungskorridor, falls sich die Wanderungen aufgrund politischer oder wirtschaftlicher Veränderungen positiver bzw. negativer entwickeln.

Das „Wohnungsmarktrelevante Angebot“ wird ebenfalls für die Zukunft abgeleitet. Dazu wird das Angebot einerseits um Abgänge reduziert, die auf Abriss, Zusammenlegungen oder auch Umnutzungen zurückzuführen sind. Andererseits wird die zukünftige Bautätigkeit anhand der Entwicklung in der Vergangenheit abgeschätzt. Dabei ist zu berücksichtigen, dass die Fertigstellungszahlen gerade in den letzten Jahren sehr gering waren. Die Abschätzung bewegt sich folglich am unteren Rand der möglichen zukünftigen Bautätigkeit. Des Weiteren ist zu beachten, dass noch keine rückwirkende amtliche Statistik über die Baufertigstellungen für die neu zugeschnittenen räumlichen Einheiten Berliner Umland und weiterer Metropolenraum zur Verfügung stehen. Daher wurde der Wohnungsbestand näherungsweise ermittelt.

Durch die Zusammenführung der Nachfrage des Jahres 2015 und des fortgeschriebenen Wohnungsangebotes des Jahres 2015 wird die Wohnungsmarktbilanz für 2015 ermittelt.

II.5.1 Berlin

Nachfragesteigerung in allen Teilmärkten aufgrund zusätzlicher Haushalte

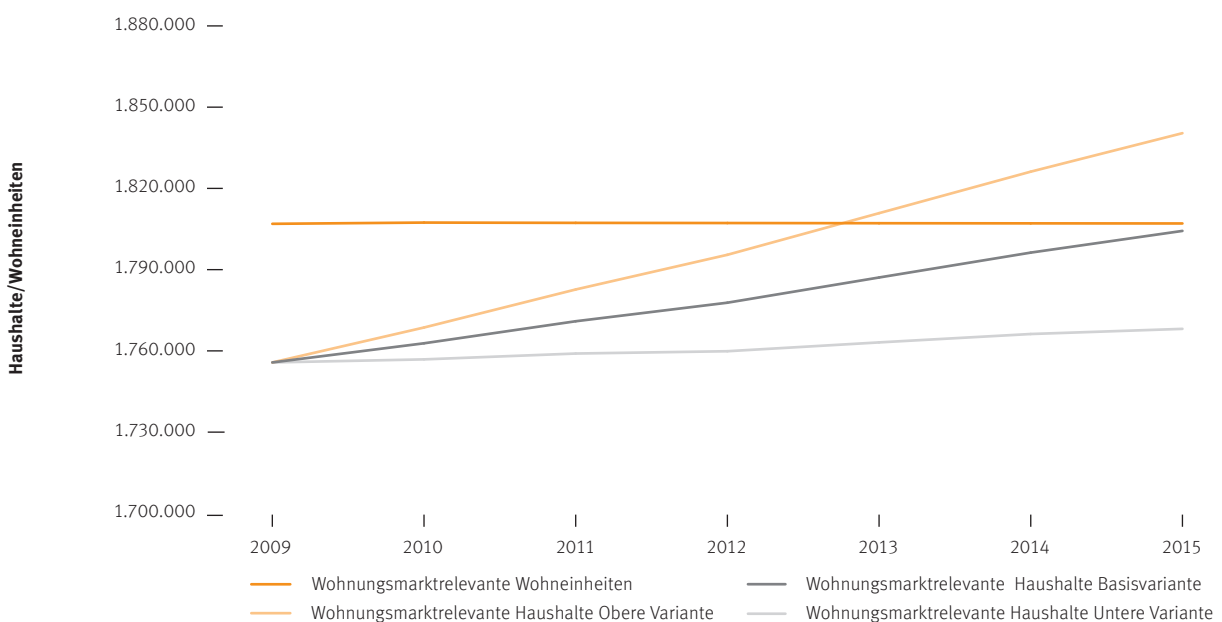
Berlin hat weiterhin einen Bevölkerungszuwachs aufzuweisen. 2009 stieg die Bevölkerungszahl (Bevölkerung am Ort der Hauptwohnung) im Vergleich zum Vorjahr um 11.000 Personen an. Der positive Trend der letzten Jahre setzt sich damit unvermindert fort. Da die Nebenwohnsitzbevölkerung nicht in dem Ausmaß zugenommen hat wie die Zahl der Untermieter und der Heimbevölkerung, ist die wohnungsmarktrelevante Bevölkerung von 2008 bis 2009 „nur“ um 10.200 Personen angestiegen.

Der aktuellen Bevölkerungsprognose zufolge, deren Basisvariante die höchste Eintrittswahrscheinlichkeit zugeschrieben wird, wird die Bevölkerungszahl auch mittelfristig leicht

zunehmen. So ist für die wohnungsmarktrelevante Bevölkerung zwischen 2009 mit 3.371.000 Personen und 2015 mit 3.412.000 Personen ein Zuwachs in Höhe von gut 1 % zu erwarten. Aufgrund der Tendenz zu kleineren Haushaltsgrößen wird sich im gleichen Zeitraum die Anzahl der Haushalte um 49.000 bzw. 3 % auf 1.804.000 Haushalte erhöhen. Bis 2015 wird der Anteil von Ein- und Zweipersonenhaushalten um einen Prozentpunkt (57.000 Haushalte) auf 77 % ansteigen.

Gleichzeitig wird der Wohnungsbestand in Berlin bis 2015 in etwa konstant bei circa 1.807.000 Wohneinheiten bleiben. Die angenommene Bautätigkeit würde also gerade ausreichen, um den Wohnungsabgang zu kompensieren. Deshalb ergibt sich daraus im Jahr 2015 ein nur noch geringer Angebotsüberhang in Höhe von 3.000 Wohneinheiten.

ENTWICKLUNG DER ZAHL DER HAUSHALTE UND DER WOHN EINHEITEN in Berlin bis 2015



© GEWOS

In der Unteren Variante wird vorausgesetzt, dass Berlin aufgrund einer abnehmenden wirtschaftlichen Anziehungskraft die im Jahr 2004 eingeleitete Trendwende in der Bevölkerungsentwicklung nicht weiter bestätigen kann. Demnach würde die Anzahl der wohnungsmarktrelevanten Haushalte in dieser Entwicklungsvariante bis 2015 nur noch leicht um 12.000 auf rund 1.768.000 Haushalte (Untere Variante) steigen. Das Wohnungsmarktangebot wäre in dieser Variante

folglich deutlich größer als die Anzahl der Haushalte (+39.000 Wohneinheiten).

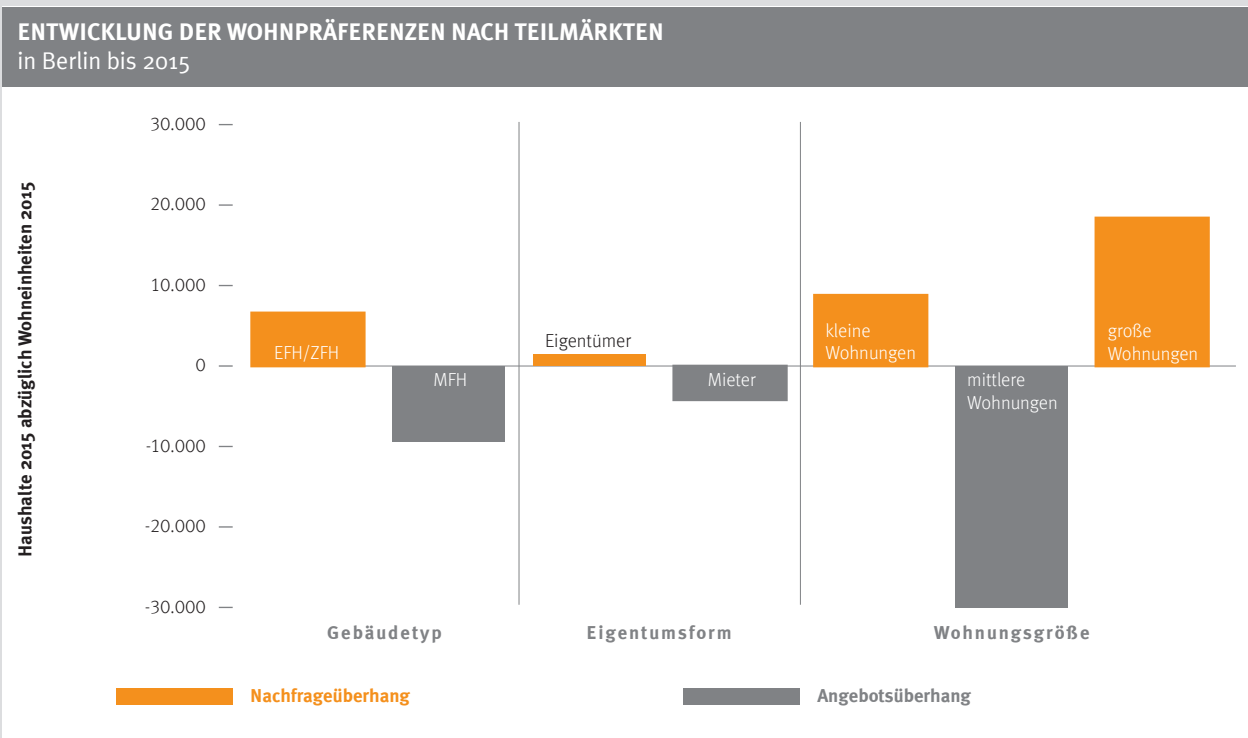
Entwickelt sich die wirtschaftliche Lage hingegen positiver als in der Basisvariante angenommen und wird sich die Konzentration auf die Agglomerationen noch verstärken, ergäbe sich im Jahr 2015 in Berlin ein Nachfrageüberhang von rund 33.000 Haushalten (Obere Variante). Dieser resultiert aus

einer Zunahme der Zahl der Haushalte um 85.000 auf dann 1.840.000. Gerade bei der Oberen Variante ist allerdings davon auszugehen, dass die Bautätigkeit auf die gestiegene Nachfrage reagiert und sich entsprechend oberhalb der angenommenen Mindestbautätigkeit bewegt.

Die folgenden Ausführungen zur Differenzierung nach Teilsegmenten des Wohnungsmarktes beziehen sich ausschließlich auf die Basisvariante.

Gebäudetyp

In den nächsten Jahren wird die Altersgruppe der Familiengründer in Berlin größer. Dies wird sich positiv auf die Nachfrage nach Ein- und Zweifamilienhäusern auswirken. Es ergibt sich bis 2015 ein Nachfrageüberhang von 7.000 Wohneinheiten in diesem Segment. Die derzeit angenommene Bautätigkeit würde folglich nicht ausreichen, um die steigende Nachfrage nach Ein- und Zweifamilienhäusern in Berlin zu decken.



© GEWOS

Im Segment der Mehrfamilienhäuser bleibt hingegen im Jahr 2015 noch immer ein Angebotsüberhang von 10.000 Wohneinheiten. Durch die Nachfragesteigerung von 2 % in diesem Teilmarkt wird der im Jahr 2009 bestehende Angebotsüberhang in Höhe von 49.000 Wohneinheiten allerdings merklich reduziert.

Eigentumsform

Im Mietwohnungssegment ist von 2009 bis 2015 ebenfalls mit einer Nachfragesteigerung von etwa 2 % zu rechnen. Dies entspricht weiteren 34.000 Haushalten. Folglich ergibt sich im Jahr 2015 nur noch ein Angebotsüberhang in Höhe von 4.000 Wohneinheiten.

Niedrige Zinsen und die gesunkene Risikobereitschaft hinsichtlich alternativer Kapitalanlagen begünstigen eine zunehmende

Investitionsbereitschaft in Sachwerte wie Immobilien. Es wächst auch vor dem Hintergrund von Inflationserwartungen der Wunsch, Wohneigentum zu bilden (Eigenheime und Eigentumswohnungen). Die Eigentümerquote - Anteil der Eigentümerhaushalte an allen Haushalten - wird dadurch auch in Berlin bis 2015 geringfügig ansteigen.

Wohnungsgröße

Die Nachfrage wird bis 2015 für alle Wohnungsgrößenklassen in unterschiedlichem Maße ansteigen. Die größte Nachfragesteigerung weisen die großen Wohneinheiten mit knapp 5 % auf. Diese Nachfrage wird sich in erster Linie auf Ein- und Zweifamilienhäuser konzentrieren. In Mehrfamilienhäusern sind nach wie vor große Altbauwohnungen in mittleren und guten Wohnlagen gefragt. Auch kleine Wohnungen sehen sich einer Nachfragesteigerung von gut 3 % gegenüber. Hier wirken

sich die Sozialgesetzgebung sowie der Zuzug von jungen Arbeitssuchenden, Studenten und Auszubildenden aus. Die geringste Nachfragerhöhung bis 2015 ist für die Wohneinheiten mittlerer Größe zu erwarten (2 %).

Diese Zunahme kann die bestehenden Angebotsüberhänge in diesem Teilsegment zwar reduzieren, aber noch immer bleibt ein merklicher Überhang an Wohneinheiten bestehen.

Die Nachfrage nach großen Wohneinheiten, unter anderem in Ein- und Zweifamilienhäusern, wird im Jahr 2015 hingegen das dann vorhandene Angebot übersteigen. Gleiches gilt für die kleinen Wohneinheiten. Auch hier ist die Nachfrage im Jahr 2015 höher als das Angebot. Zwar ist eine Anpassung der Wohnungsgrößen auf der Angebotsseite denkbar, aber die Diskrepanzen werden gleichwohl vorerst nicht zu beseitigen sein.

II.5.2 Land Brandenburg

II.5.2.1 Berliner Umland

Deutlicher Nachfragezuwachs

Das Berliner Umland ist weiterhin als Wohnort attraktiv. Auch mittelfristig ist eine stabile Zuwanderung zu erwarten. Bis 2015 wird die wohnungsmarktrelevante Bevölkerung um rund 33.000 Personen steigen und dann bei rund 940.000 Personen liegen. Dies entspricht einer Steigerung von knapp 4 %. Auch im Berliner Umland ist die Tendenz zu kleineren Haushalten zu erkennen. Deswegen wird die Zahl der wohnungsmarktrelevanten Haushalte bis 2015 um fast 6 % bzw. 23.000 Haushalte zunehmen. Damit wird es mittelfristig im Berliner Umland 421.000 Haushalte geben.

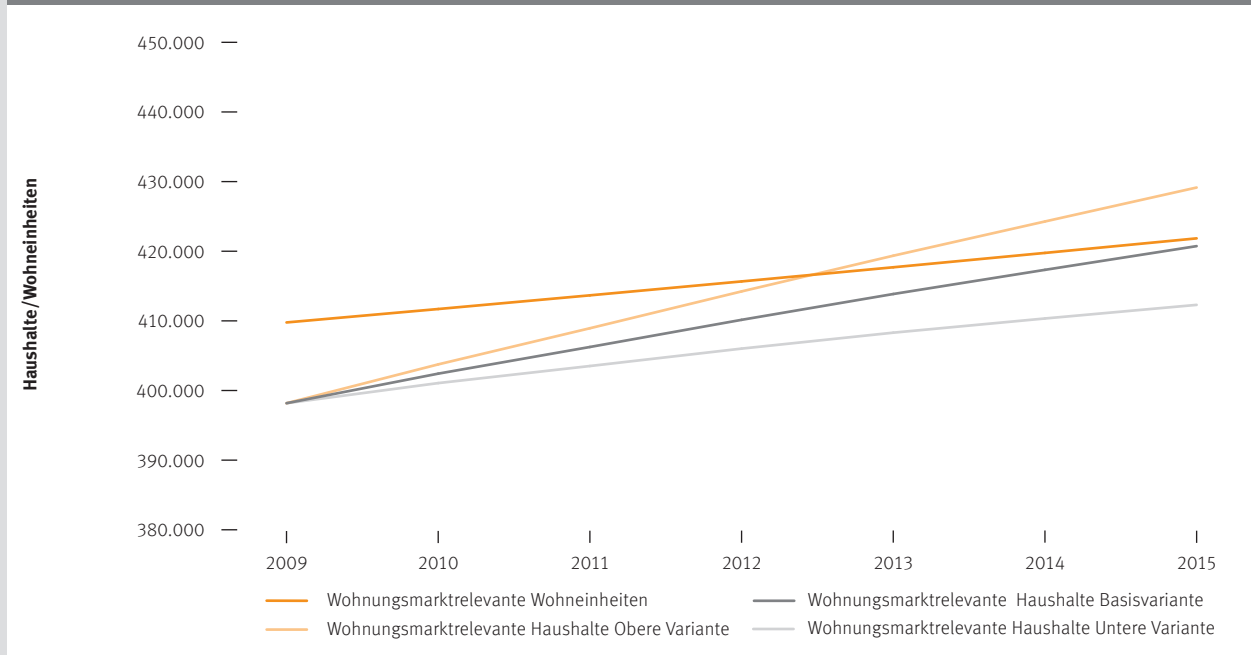
Das Angebot wird sich unter Berücksichtigung der Wohnungsabgänge sowie des möglichen Neubaus von 2009 bis 2015 um 12.000 von 410.000 Wohneinheiten auf 422.000 Wohneinheiten erhöhen. Im Basisszenario der Nachfrageentwicklung

ergibt sich hiermit ein geringfügiger Angebotsüberhang in Höhe von 1.000 Wohneinheiten.

Bei einer ungünstigeren wirtschaftlichen Entwicklung als in der Basisvariante angenommen, könnte das Umland nicht so sehr von Berlin profitieren. Die Stadt-Umland-Wanderung würde zurückgehen. Hier sind finanzielle Spielräume und Erwartungen der Eigenheimbauer ausschlaggebend. Der Zuzug aus dem restlichen Bundesgebiet würde ebenfalls geringer ausfallen, wenn das Arbeitsplatzangebot rückläufig ist. In dieser Unteren Variante bestünde in 2015 ein Angebotsüberhang von 10.000 Wohneinheiten.

Bei einer besseren wirtschaftlichen Entwicklung als im Basiszenario angenommen, wäre demgegenüber mit erhöhten Zuzügen zu rechnen. Neben der wirtschaftlichen Lage sind aber auch Standortfaktoren wie Infrastrukturanbindung und Erholungswerte im Berliner Umland ausschlaggebend für die Bevölkerungsentwicklung. In 2015 gäbe es in dieser Oberen Variante einen Nachfrageüberhang von 7.000 Wohneinheiten.

ENTWICKLUNG DER ZAHL DER HAUSHALTE UND DER WOHN EINHEITEN
im Berliner Umland bis 2015



© GEWOS

Gebäudetyp

Der Zuzug von Familiengründern in das Berliner Umland bestimmt auch weiterhin die Nachfrageentwicklung auf dem Wohnungsmarkt. Diese Gruppe fragt in erster Linie Wohneigentum in Form von Ein- und Zweifamilienhäusern nach, so dass sich diese Nachfrage um 17.000 Wohneinheiten bzw. 6 % erhöht. Im Jahr 2015 ergibt sich daraus für dieses Wohnungsmarktsegment ein Nachfrageüberhang in Höhe von 20.000 Wohneinheiten – die niedrige Bautätigkeit der letzten Jahre vorausgesetzt.

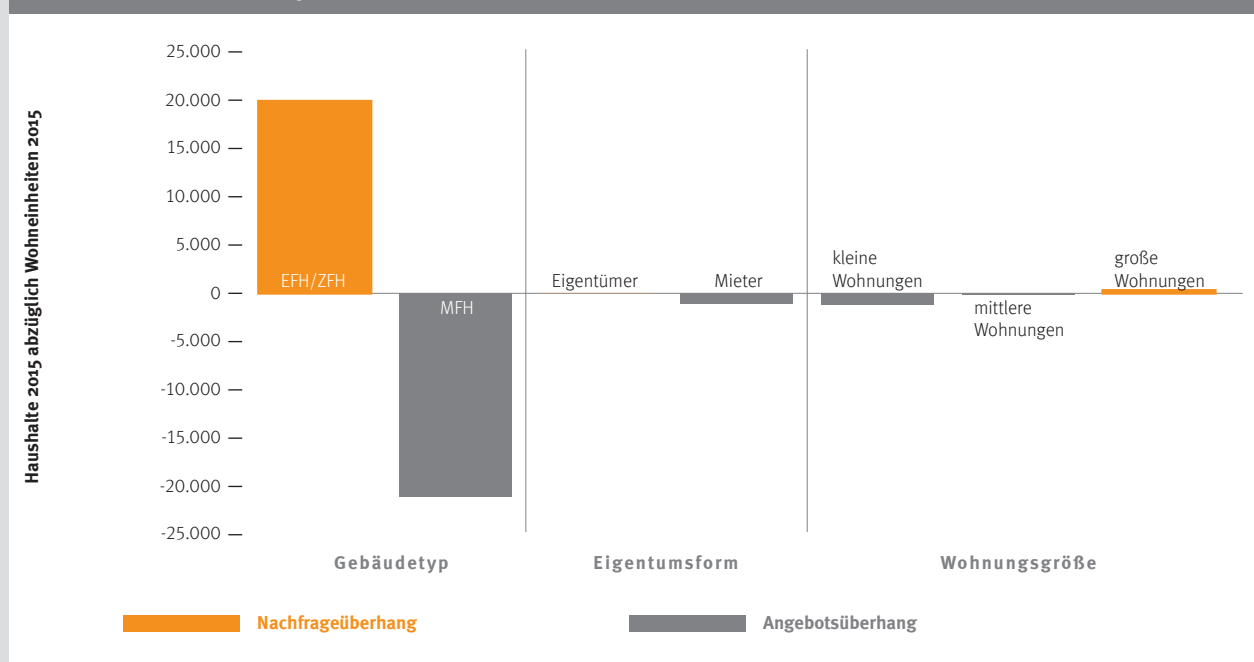
Die Nachfrage nach Wohneinheiten in Mehrfamilienhäusern wird im Betrachtungszeitraum ebenfalls zunehmen, wenn auch in deutlich geringerem Umfang. Etwa 6.000 Wohneinheiten werden in Mehrfamilienhäusern im Jahr 2015 zusätzlich nachgefragt. Der Angebotsüberhang bleibt mit 21.000 Wohneinheiten dennoch weiterhin signifikant.

Eigentumsform

Im Berliner Umland zeigt sich die mit Abstand größte Nachfragesteigerung nach Wohneigentum. Bis 2015 werden knapp 18 % mehr Haushalte Wohneigentum bilden. Dies entspricht einem Nachfragezuwachs von 31.000 Wohneinheiten. Dies wird sich deutlich auf die Eigentumsquote auswirken. Sie wird um fünf Prozentpunkte auf 49 % ansteigen.

Im gleichen Zeitraum wird sich die Nachfrage nach Mietwohnungen verringern. Eine erwartete Abnahme um knapp 4 % entspricht 8.000 weniger nachgefragten Wohneinheiten auf dem Mietwohnungsmarkt. Dadurch besteht im Jahr 2015 ein Angebotsüberhang von rund 1.000 Wohneinheiten.

ENTWICKLUNG DER WOHNPRÄFERENZEN NACH TEILMÄRKTEN
im Berliner Umland bis 2015



© GEWOS

Wohnungsgröße

Der steigenden Nachfrage nach Ein- und Zweifamilienhäusern entsprechend erhöht sich auch die Nachfrage nach großen Wohneinheiten bis zum Jahr 2015 deutlich. Es werden 28.000 mehr Haushalte große Wohneinheiten nachfragen. Dies entspricht einer Steigerung von 20 %. Demgegenüber ist für Wohneinheiten mittlerer Größe ein Nachfragerückgang zu erwarten. Rund 3 % weniger Haushalte (6.000) werden im Jahr 2015 diesen Wohntyp nachfragen als noch im Jahr 2009. Mit einer Nachfragerückgang von 2 % bis zum Jahr 2015 kann für das Segment der kleinen Wohnungen von einem geringfügig wachsenden Markt gesprochen werden.

Kleine Wohnungen machen im Berliner Umland aber nur einen geringen Anteil am Wohnungsbestand aus. Für diese Größenklasse ergibt sich ein leichter Angebotsüberhang, wenn die erwartete Nachfrage dem Wohnungsbestand im Jahr 2015 gegenübergestellt wird. Für die Wohneinheiten mittlerer Größe als auch für große Wohnungen zeichnet sich eine ausgeglichene Bilanz ab.

II.5.2.2 Weiterer Metropolitanraum

Weiterhin große Angebotsüberhänge

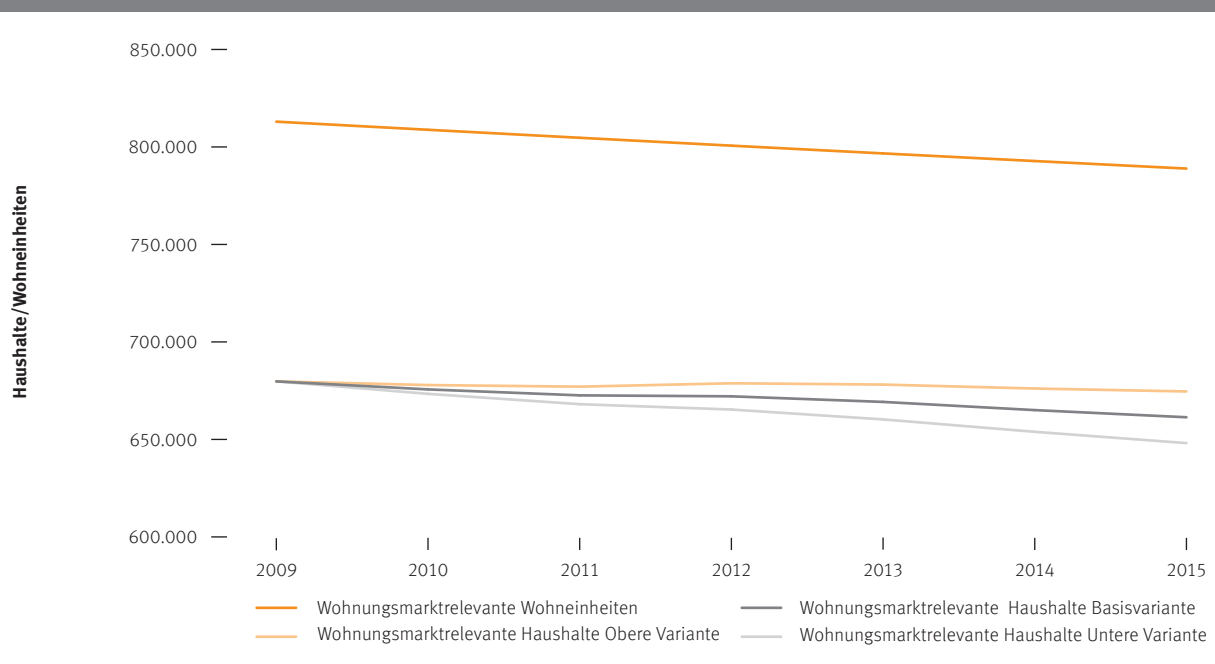
Das Land Brandenburg konnte sich bisher während der Finanz- und Wirtschaftskrise mit einer stabilen Entwicklung behaupten. Das Brandenburger Wirtschaftspotenzial konzentriert sich dabei allerdings vor allem auf das Berliner Umland. Daher ist für die Bevölkerungsentwicklung im wirtschaftlich schwachen weiteren Metropolitanraum keine positive Entwicklung abzusehen. Bis zum Jahr 2015 wird dort die wohnungsmarkt-relevante Bevölkerung demnach um 7 % zurückgehen und dann noch 1.514.000 Personen umfassen. Die durchschnittliche Haushaltsgröße wird sich – vor allem aufgrund des Zuwachses älterer Einpersonenhaushalte – im Betrachtungszeitraum merklich verkleinern. Die damit

einhergehende Zunahme der Haushalte kann jedoch die rückläufige Entwicklung der wohnungsmarktrelevanten Bevölkerung nicht kompensieren. Die Zahl der Haushalte wird sich bis zum Jahr 2015 um 19.000 bzw. 3 % auf dann 661.000 verringern.

Der Angebotsüberhang wird sich, unter Berücksichtigung der Wohnungsabgänge und der Neubautätigkeit, bis 2015 zwar um 4 % verringern. Der Überschuss liegt damit aber noch immer bei rund 128.000 Wohneinheiten.

Nur wenn sich die wirtschaftliche Lage im weiteren Metropolitanraum erheblich verbessert, kann von einer weitgehend konstanten Nachfrage bis zum Jahr 2015 ausgegangen werden (Obere Variante).

ENTWICKLUNG DER ZAHL DER HAUSHALTE UND DER WOHN EINHEITEN
im weiteren Metropolitanraum bis 2015



© GEWOS

Gebäudetyp

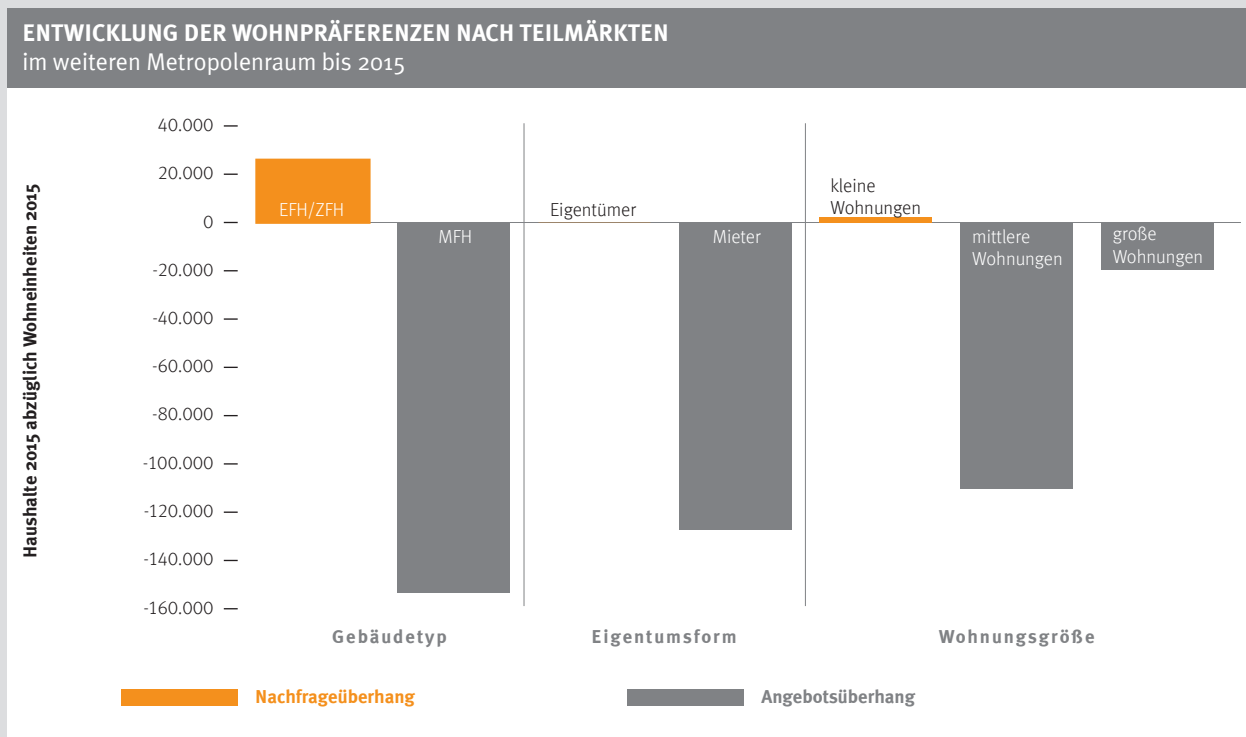
Im ländlichen Raum bleiben Ein- und Zweifamilienhäuser die beliebteste Wohnform. Bis zum Jahr 2015 werden im weiteren Metropolenraum etwa 2 % bzw. 8.000 Haushalte zusätzlich Ein- und Zweifamilienhäuser nachfragen. Einer geringeren Nachfrage werden sich hingegen Wohnungsangebote im Mehrfamilienhaussegment gegenüber sehen. Zu erwarten ist ein Nachfragerückgang von 9 %, bzw. 27.000 Wohneinheiten.

In der Wohnungsmarktbilanz wird sich damit ein hoher Angebotsüberhang von 154.000 Wohneinheiten im Teilsegment der Mehrfamilienhäuser ergeben. Hingegen zeigt sich bei einer Fortschreibung der Nachfrageentwicklung und des Wohnungsangebotes bis 2015 für die Ein- und Zweifamilienhäuser ein Nachfrageüberhang von etwa 26.000 Wohneinheiten.

Eigentumsform

In abgeschwächter Form wirkt sich die geringere Nachfrage im Mehrfamilienhaussegment auch auf die Nachfrage nach Mietwohneinheiten aus. Bis zum Jahr 2015 ist ein Nachfragerückgang von 5 % zu erwarten. Bei dann 19.000 weniger nachgefragten Mietwohnungen ergibt sich ein Angebotsüberhang von 128.000 Wohneinheiten.

Im weiteren Metropolenraum gibt es nur eine begrenzte zusätzliche Nachfrage nach Eigenheimen und selbst genutzten Eigentumswohnungen. Der Wohnungsmarkt stagniert in diesem Teilsegment weitgehend. Aufgrund des deutlichen Rückgangs der Nachfrage nach Mietwohnungen wird die Eigentumsquote dennoch von 41 % im Jahr 2009 auf gut 42 % im Jahr 2015 steigen.



© GEWOS

Wohnungsgröße

Für kleine Wohneinheiten wird im weiteren Metropolenraum im Jahr 2015 die Wohnungsmarktbilanz einen leichten Nachfrageüberhang aufweisen. Die Anzahl der Haushalte, die kleine Wohneinheiten nachfragen, übersteigt das im Jahr 2015 bestehende Wohnungsangebot dieser Größenklasse um gut 2.000 Wohneinheiten. Die Nachfragesteigerung für

kleine Wohneinheiten wird rund 6 % betragen. Die Nachfrage nach großen Wohneinheiten – in der Regel in Eigenheimen – wird sich ebenfalls erhöhen. Für diese Größenklasse wird ein Nachfragezuwachs von 4 % (9.000 Haushalte) erwartet. Es wird dennoch im Jahr 2015 ein Angebotsüberhang von 20.000 Wohneinheiten bestehen.

Deutlich anders hingegen verläuft die prognostizierte Entwicklung für die Nachfrage nach Wohneinheiten mittlerer Größe. Analog zum Rückgang der Nachfrage nach Mietwohnungen und Wohnungen in Mehrfamilienhäusern, wird es

auch für Wohnungen mittlerer Größe einen Nachfragerückgang geben. Dieser wird bei etwa 8 % liegen und einen Angebotsüberhang von rund 110.000 Wohneinheiten im Jahr 2015 zur Folge haben.

ENTWICKLUNG DER WOHNUNGSMÄRKTE IN BERLIN UND BRANDENBURG			
	2009	2015	Entwicklung
Berlin			
Wohnungsmarktrelevante Bevölkerung*	3.371.000	3.412.000	41.000
Wohnungsmarktrelevante Haushalte*	1.756.000	1.804.000	48.000
Wohneinheiten**	1.807.000	1.807.000	0
Wohnungsmarktbilanz	-51.000	-3.000	48.000
Brandenburg - Berliner Umland			
Wohnungsmarktrelevante Bevölkerung*	907.000	940.000	33.000
Wohnungsmarktrelevante Haushalte*	398.000	421.000	23.000
Wohneinheiten**	410.000	422.000	12.000
Wohnungsmarktbilanz	-12.000	-1.000	11.000
Brandenburg - weiterer Metropolitanraum			
Wohnungsmarktrelevante Bevölkerung*	1.620.000	1.514.000	-106.000
Wohnungsmarktrelevante Haushalte*	680.000	661.000	-19.000
Wohneinheiten**	813.000	789.000	-24.000
Wohnungsmarktbilanz	-133.000	-128.000	5.000
Brandenburg - insgesamt			
Wohnungsmarktrelevante Bevölkerung*	2.527.000	2.454.000	-73.000
Wohnungsmarktrelevante Haushalte*	1.078.000	1.082.000	4.000
Wohneinheiten**	1.223.000	1.211.000	-12.000
Wohnungsmarktbilanz	-145.000	-129.000	16.000

* Einwohner ohne Untermietverhältnisse, Wohngemeinschaften oder Wohnheimbewohner

** Basis bildet die fortgeschriebene Gebäude- und Wohnungszählung von 1987. Fortschreibung des Wohnungsbestandes unter Berücksichtigung von Abgängen und Neubau.

© GEWOS

III. Entwicklung der Wohnungsmieten und der Betriebskosten

III. Entwicklung der Wohnungsmieten und der Betriebskosten

Die Analyse der Entwicklung des Mietwohnungsmarktes und die Prognose von Trends und Entwicklungen in Berlin und im Land Brandenburg sind der Kern des BBU-Marktmonitors. Hier werden zunächst die Bestandsmieten und die Mieten bei Neuvertragsabschlüssen analysiert. Basis ist eine umfassende Erhebung der Vertragsdaten bei den Mitgliedsunternehmen des BBU.

Ein weiterer wesentlicher Aspekt ist die sogenannte „Zweite Miete“. Insbesondere im Blick auf die absolute Belastung der

Mieterhaushalte spielt sie eine immer stärkere Rolle. Daher wird die Entwicklung der durchschnittlichen Betriebskosten entsprechend der BBU-Betriebskostendatenbank dargestellt.

Abschließend folgt eine Prognose zur Entwicklung der Wohnungsmieten bis zum Jahr 2015, die von der GEWOS Institut für Stadt-, Regional- und Wohnforschung GmbH (GEWOS) im Auftrag des BBU erarbeitet wurde.

III.1 Entwicklung der Wohnungsmieten

III.1.1 Entwicklung der Bestandsmieten

Zur Entwicklung der Bestandsmieten werden nachfolgend ebenso umfassende wie detaillierte Aussagen auf Basis der Erhebungen des BBU gemacht. Bevor diese eingehend analysiert werden, wird eine weitere wichtige Quelle zur Beurteilung der Miethöhe im Bestand in Berlin dargestellt: Der Berliner Mietspiegel. Bis zum Erscheinen eines neuen qualifizierten Berliner Mietspiegels, voraussichtlich im Frühsommer 2011, behält der Berliner Mietspiegel 2009 seine Gültigkeit.

III.1.1.1 Berliner Mietspiegel 2009

Berlin bietet stabile und im Vergleich zu anderen deutschen Großstädten preisgünstige Mieten

Der Berliner Mietspiegel 2009¹, der die ortsübliche monatliche Nettokaltmiete zum 1. Oktober 2008 für die rund 1,2 Mio. nicht preisgebundenen Wohnungen in Mehrfamilienhäusern angibt, wurde erstmals seit dem Jahr 2000 von allen beteiligten Mieter- und Vermieterverbänden anerkannt. Grundlage des Mietspiegels ist eine Auswertung der Miet- und Ausstattungsdaten von knapp 13.000 Wohnungen.

Nach dem Mietspiegel 2009 beträgt die durchschnittliche monatliche Nettokaltmiete 4,83 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche und zeigt mit rund 1,7 % einen moderaten Anstieg gegenüber dem Wert des Mietspiegels 2007 (4,75 €/m²). Dies entspricht einer jährlichen Steigerung um ca. 0,8 %, die weit hinter der Entwicklung der Inflationsrate von 2,5 % zurückbleibt. Großstädte wie München und Hamburg erreichen mit 9,90 €/m² bzw. 6,53 €/m² deutlich höhere Durchschnittsmieten.

Die Bandbreite der im aktuellen Mietspiegel angegebenen Mieten reicht von 2,77 €/m² (unterster Mittelwert für große, minder ausgestattete Wohnungen in einfacher Wohnlage mit Bezugsfertigkeit bis zum Jahr 1918) bis zu 7,46 €/m² (oberster Mittelwert für große, in Berlin-West befindliche Wohnungen der Baualtersklasse 1984 bis 1990 in guter Wohnlage).

Bei ausschließlicher Betrachtung der einzelnen Wohnlagen werden in Berlin durchschnittliche Nettokaltmieten pro Quadratmeter Wohnfläche von derzeit 4,57 €/m² in einfachen Lagen, 4,83 €/m² in mittleren und 5,34 €/m² in guten Wohnlagen erzielt.

BERLINER MIETSPIEGEL			
Entwicklung der durchschnittlichen Nettokaltmiete 2007 bis 2009 - nach Wohnlagen			
Wohnlage	einfach	mittel	gut
Ø Nettokaltmiete lt. Mietspiegel 2009 in €/m ²	4,57	4,83	5,34
Ø Nettokaltmiete lt. Mietspiegel 2007 in €/m ²	4,44	4,80	5,30
Veränderung in %	+ 2,9	+ 0,6	+ 0,8

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

© BBU

¹ Senatsverwaltung für Stadtentwicklung: Berliner Mietspiegel 2009, Berlin 2009.

Hinsichtlich der Wohnungsgröße lässt sich feststellen, dass insbesondere kleine Wohnungen unter 40 m² Wohnfläche mit 5,3 % einen starken Preisanstieg auf nunmehr 5,41 €/m²

erfahren haben. Wohnungen von 60 m² bis unter 90 m² zeigen mit + 0,9 % eine eher unterdurchschnittliche Entwicklung der Mieten auf mit im Schnitt 4,71 €/m² und Monat.

BERLINER MIETSPIEGEL				
Entwicklung der durchschnittlichen Nettokaltmiete 2007 bis 2009 - nach Wohnungsgrößen				
Wohnungsgröße	unter 40 m ²	40 bis unter 60 m ²	60 bis unter 90 m ²	90 m ² und mehr
Ø Nettokaltmiete lt. Mietspiegel 2009 in €/m ²	5,41	4,80	4,71	4,86
Ø Nettokaltmiete lt. Mietspiegel 2007 in €/m ²	5,14	4,70	4,67	4,81
Veränderung in %	+ 5,3	+ 2,1	+ 0,9	+ 1,0

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

© BBU

Altbauwohnungen mit Bezugfertigkeit „1919 bis 1949“ verzeichnen eine markante Steigerung von gut 3,9 Prozent auf 4,58 €/m². Für Neubauwohnungen der Baualtersklassen „1950 bis 1955“ (4,88 €/m²) und „1973 bis 1983 West“ (6,35 €/m²) ist mit 3,8 % ein ähnlich hoher Anstieg der Durchschnittsmieten erkennbar. Rückgänge finden sich vor allem bei den Mieten im Neubau der Bezugfertigkeitssklassen „1965 bis 1972“ und

„1984 bis 1990 West“. Erstere sind von 4,94 €/m² auf 4,83 €/m² (-2,2 Prozent) gesunken, letztere sogar um 3,6 Prozent auf 6,52 €/m² monatlich. Im Gegensatz zum Mietspiegel 2007 ergab sich für die Entwicklung der Mieten im jüngsten Neubau ab 1991 eine leichte Steigerung um 1,5 Prozent von durchschnittlich 6,58 €/m² auf 6,68 €/m².

BERLINER MIETSPIEGEL			
Entwicklung der durchschnittlichen Nettokaltmiete 2007 bis 2009 - nach Baualtersklassen			
Baualtersklasse	Ø Nettokaltmiete lt. Mietspiegel 2009 in €/m²	Ø Nettokaltmiete lt. Mietspiegel 2007 in €/m²	Veränderung in %
bis 1918	k.A.	k.A.	k.A.
1919 bis 1949	4,76	4,58	3,9
1950 bis 1955	4,88	4,70	3,8
1956 bis 1964	k.A.	4,68	k.A.
1965 bis 1972	4,83	4,94	-2,2
1973 bis 1983 West	6,35	6,12	3,8
1984 bis 1990	West	6,52	-3,6
	Ost	4,78	-0,2
ab 1991	6,68	6,58	1,5

Quelle: Senatsverwaltung für Stadtentwicklung Berlin, Darstellung: BBU

© BBU

III.1.1.2. Erhebungen des BBU

Erhebung der Bestandsmieten bei den Mitgliedsunternehmen des BBU

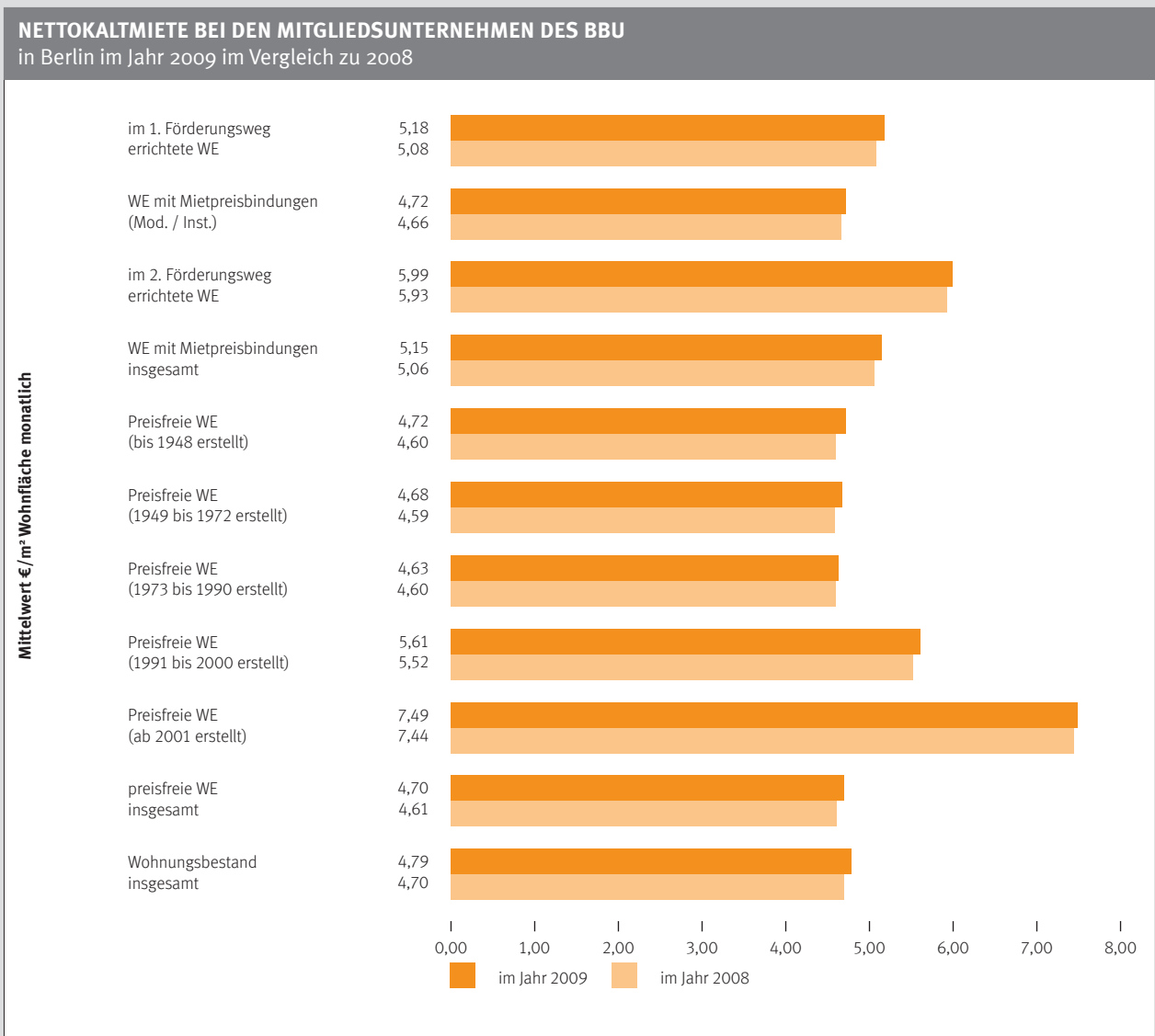
Der BBU hat die im Rahmen des Marktmonitors durchgeführte jährliche Befragung zu den Bestandsmieten bei seinen Mitgliedsunternehmen im Jahr 2010 zum zweiten Mal analog zu den Neuvertragsmieten auf Ebene der Berliner Bezirke und nach Orten im Land Brandenburg erhoben. Dies ermöglicht auf dieser kleinräumigen Ebene erstmals einen direkten Vergleich mit den Vorjahresergebnissen. Neben den Wohnungen mit Mietpreisbindungen werden bei den preisfreien Wohnungen insgesamt fünf Baualtersklassen unterschieden. Zudem werden die unternehmensdurchschnittlichen Minima und Maxima je Marktsegment ausgewiesen. Die detaillierten Auswertungen zur Mietentwicklung in den einzelnen Marktsegmenten für die zwölf Berliner Bezirke sowie für 46 ausgewählte Orte im Land Brandenburg finden sich auf der diesem Marktmonitor beiliegenden CD in den Anlagen 1 bis 6.

An der Umfrage haben sich 269 Mitgliedsunternehmen aus Berlin und aus dem Land Brandenburg mit insgesamt rund 846.000 Wohnungen beteiligt. Die folgenden Tabellen zeigen

die Entwicklung der durchschnittlichen Nettokaltmieten in Berlin und im Land Brandenburg in den einzelnen Marktsegmenten während der vergangenen zwei Jahre. Besonderes Augenmerk wird dabei auf die zusammenfassende Darstellung der Entwicklung der durchschnittlichen Nettokaltmieten im Bestand der Mitgliedsunternehmen des BBU in den zwölf Berliner Bezirken sowie in 46 ausgewählten Orten des Landes Brandenburg gelegt. Um die tatsächliche Entwicklung der Mieten in den einzelnen Marktsegmenten realistisch darstellen zu können, hat der BBU eine Bereinigung der Vorjahresdaten auf eine einheitliche Datenbasis zum Jahr 2009 vorgenommen.

a) Berlin

Auch im Jahr 2009 lagen die monatlichen Nettokaltmieten im Bestand der Mitgliedsunternehmen des BBU in Berlin mit durchschnittlich 4,79 €/m² noch unterhalb des Mittelwerts von 4,83 €/m² laut Berliner Mietspiegel 2009. Der Anstieg der Mieten bewegte sich mit durchschnittlich 1,9 % wieder auf dem Niveau des Jahres 2007 (+2,0 %), während im Jahr 2008 noch Mietsteigerungen von durchschnittlich 2,8 % ermittelt wurden.



Quelle: BBU

© BBU

Insgesamt betrachtet gab es deutliche Unterschiede in der Miethöhe der Wohnungen mit Mietpreisbindungen und der preisfreien Wohnungen. Bei den Wohnungen mit Mietpreisbindungen (5,15 €/m²) war die durchschnittliche Miete fast zehn Prozent höher als im preisfreien Bestand (4,70 €/m²). Unternehmensdurchschnittliche Spitzenwerte von über zehn Euro pro Quadratmeter wurden lediglich bei den wenigen preisfreien Wohnungen ab Baujahr 2001 (11,15 €/m² in Charlottenburg-Wilmersdorf) sowie bei den zwischen 1991 und 2000 erstellten Wohnungen (10,39 €/m² in Tempelhof-Schöneberg) erzielt.

DURCHSCHNITTLICHE NETTOKALTMIETE IM BESTAND DER MITGLIEDSUNTERNEHMEN DES BBU				
in Berlin im Jahr 2009 nach Baujahr und Art der Förderung				
Wohnungen nach Baujahr und Art der Förderung	Minimum €/m² Wohnfläche monatlich*	Mittelwert €/m² Wohnfläche monatlich	Maximum €/m² Wohnfläche monatlich*	Anzahl erfasster Wohnungen
Preisgebundene, im 1. Förderungsweg erstellte Wohnungen	3,70	5,18	5,96	71.169
Wohnungen mit Mietpreisbindungen aufgrund von Modernisierungs- und Instandsetzungsförderungen	2,63	4,72	6,75	27.604
im 2. Förderungsweg erstellte Wohnungen	4,71	5,99	9,53	9.707
Wohnungen mit Mietpreisbindungen insgesamt	3,70	5,15	9,53	108.480
Preisfreie Wohnungen bis 1948 erstellt	2,76	4,72	6,36	118.554
Preisfreie Wohnungen von 1949 bis 1972 erstellt	3,39	4,68	5,82	177.761
Preisfreie Wohnungen von 1973 bis 1990 erstellt	3,47	4,63	7,04	150.008
Preisfreie Wohnungen von 1991 bis 2000 erstellt	3,36	5,61	10,39	6.716
Preisfreie Wohnungen ab 2001 erstellt	6,01	7,49	11,15	943
Preisfreie Wohnungen insgesamt	3,22	4,70	6,10	453.982
Durchschnittliche Nettokaltmiete insgesamt	3,43	4,79	6,52	562.462

* Minimum / Maximum: niedrigster bzw. höchster Wert je Marktsegment im Durchschnitt pro Unternehmen

Quelle: BBU

© BBU

Am stärksten waren im Jahr 2009 die durchschnittlichen Mieterhöhungen bei den preisfreien bis 1948 erstellten Altbauten (+ 2,6 %). Aber auch bei den preisfreien Wohnungen mit Baujahr 1949 bis 1972 sowie bei den preisgebundenen im 1. Förderungsweg erstellten Wohnungen wurden leicht überdurchschnittliche Mietsteigerungen von jeweils 2,0 % festgestellt. Im Gegensatz zu den beiden zuvor genannten Marktsegmenten lagen die durchschnittlichen Nettokaltmieten der im 1. Förderungsweg erstellten Sozialwohnungen mit 5,18€/m² bereits mehr als acht Prozent über dem Mittelwert im Gesamtbestand der Mitgliedsunternehmen des BBU in Berlin. Der Förderabbau der vergangenen Jahre hatte zur Folge,

dass die Kostenmieten mit unternehmensdurchschnittlichen Spitzenwerten von bis zu 5,96 €/m² bei einem wachsenden Anteil des Sozialwohnungsbestandes höher lagen als das Niveau vergleichbarer Marktmieten.

Am geringsten war im Jahr 2009 der durchschnittliche Mietanstieg bei den preisfreien von 1973 bis 1990 erstellten Wohnungen (+0,7 %). In diesem Marktsegment, das etwa ein Drittel des preisfreien Wohnungsbestandes der Mitgliedsunternehmen des BBU in Berlin umfasst, waren auch die durchschnittlichen Nettokaltmieten mit 4,63 €/m² am niedrigsten.

DURCHSCHNITTLICHE NETTOKALTMIETE IM BESTAND DER MITGLIEDSUNTERNEHMEN DES BBU					
in Berlin 2009 im Vergleich zu 2008 nach Baujahr und Art der Förderung					
Wohnungen nach Baujahr und Art der Förderung	Mittelwert €/m² Wohnfläche monatlich			Veränderung 2009 zu 2008 (bereinigt) in %	Anzahl Wohnungen
	2008	2008 (bereinigt)*	2009		
Preisgebundene, im 1. Förderungsweg erstellte Wohnungen	5,16	5,08	5,18	2,0	71.169
Wohnungen mit Mietpreisbindungen aufgrund von Modernisierungs- und Instandsetzungsförderungen	4,62	4,66	4,72	1,3	27.604
im 2. Förderungsweg erstellte Wohnungen	6,45	5,93	5,99	1,0	9.707
Wohnungen mit Mietpreisbindungen insgesamt	5,09	5,06	5,15	1,8	108.480
Preisfreie Wohnungen bis 1948 erstellt	4,53	4,60	4,72	2,6	118.554
Preisfreie Wohnungen von 1949 bis 1972 erstellt	4,54	4,59	4,68	2,0	177.761
Preisfreie Wohnungen von 1973 bis 1990 erstellt	4,61	4,60	4,63	0,7	150.008
Preisfreie Wohnungen von 1991 bis 2000 erstellt	5,28	5,52	5,61	1,6	6.716
Preisfreie Wohnungen von ab 2001 erstellt	7,06	7,44	7,49	0,7	943
Preisfreie Wohnungen insgesamt	4,57	4,61	4,70	2,0	453.982
Durchschnittliche Nettokaltmiete insgesamt	4,70	4,70	4,79	1,9	562.462

* bereinigt auf gleiche Wohnungsbestände wie 2009

Quelle: BBU

© BBU

Auf der beiliegenden CD findet sich eine detaillierte Auswertung der durchschnittlichen Nettokaltmieten von Wohnungen mit Mietpreisbindungen und von preisfreien Wohnungen der Mitgliedsunternehmen des BBU nach Baualtersklassen auf der Ebene der Berliner Bezirke.

Wie bereits im Jahr 2008 lag auch im Jahr 2009 die durchschnittliche monatliche Nettokaltmiete in sechs der zwölf Berliner Bezirke oberhalb des Mittelwerts von 4,79 €/m² im Gesamtbestand der Mitgliedsunternehmen in Berlin. An der Spitze befanden sich die Bezirke Charlottenburg-Wilmersdorf (5,24 €/m²), Steglitz-Zehlendorf (5,07 €/m²), Friedrichshain-Kreuzberg (5,05 €/m²) sowie Lichtenberg (5,02 €/m²) mit

durchschnittlichen Nettokaltmieten von jeweils über 5,00 €/m². Auch in Mitte und Treptow-Köpenick waren die Mittelwerte der Nettokaltmieten mit 4,90 €/m² überdurchschnittlich hoch.

Die niedrigsten durchschnittlichen Nettokaltmieten wurden erneut für die drei Bezirke Marzahn-Hellersdorf (4,46 €/m²), Reinickendorf (4,53 €/m²) und Pankow (4,60 €/m²) ermittelt. Allerdings waren die Spannen der unternehmensdurchschnittlichen Miethöhen in Pankow am größten. Die Werte schwankten zwischen 3,43 €/m² im Minimum bis zu 7,93 €/m² im Maximum.

DURCHSCHNITTLICHE NETTOKALTMIETE IM BESTAND DER MITGLIEDSUNTERNEHMEN DES BBU				
in Berlin im Jahr 2009 nach Bezirken				
Bezirk	Minimum €/m² Wohnfläche monatlich*	Mittelwert €/m² Wohnfläche monatlich	Maximum €/m² Wohnfläche monatlich*	Anzahl erfasster Wohnungen
Charlottenburg - Wilmersdorf	3,87	5,24	6,29	30.335
Friedrichshain - Kreuzberg	3,90	5,05	6,76	31.417
Lichtenberg	4,31	5,02	5,58	84.852
Marzahn - Hellersdorf	3,58	4,46	4,88	70.887
Mitte	3,59	4,90	5,78	37.313
Neukölln	3,77	4,66	5,85	36.645
Pankow	3,43	4,60	7,93	60.019
Reinickendorf	3,43	4,53	5,75	41.033
Spandau	3,44	4,65	5,63	31.287
Steglitz - Zehlendorf	3,73	5,07	6,86	25.444
Tempelhof - Schöneberg	3,46	4,72	6,18	35.692
Treptow - Köpenick	3,65	4,90	6,89	52.063
Berlin insgesamt**	3,43	4,79	6,52	562.462

* Minimum / Maximum: niedrigster bzw. höchster Wert je Marktsegment im Durchschnitt pro Unternehmen

** Für 25.475 Wohnungen liegen die Angaben nur für den Gesamtbestand in Berlin vor. Diese Wohnungen können nicht den einzelnen Bezirken zugeordnet werden.

Quelle: BBU

© BBU

Die Mietsteigerungen im Bestand der Mitgliedsunternehmen des BBU in den Berliner Bezirken reichten im Jahr 2009 von 0,8 % in Lichtenberg bis zu 3,1 % in Tempelhof-Schöneberg. Neben Tempelhof-Schöneberg stiegen die Mieten in fünf weiteren Bezirken überdurchschnittlich stark an. Dazu zählen Charlottenburg-Wilmersdorf (+2,9 %) und Steglitz-Zehlendorf (+2,6 %), die zu den Bezirken mit den derzeit höchsten Durchschnittsmieten zählen. Daneben stiegen die Mieten in Pankow (+2,9 %), Reinickendorf (+2,3 %) und Spandau (+2,2 %) überdurchschnittlich stark an.

DURCHSCHNITTLICHE NETTOKALTMIETE IM BESTAND DER MITGLIEDSUNTERNEHMEN DES BBU					
in Berlin 2009 im Vergleich zu 2008 nach Bezirken					
Bezirk	Mittelwert 2009 €/m ² Wohnfläche monatlich	Mittelwert 2008 €/m ² Wohnfläche monatlich*	Differenz Mittelwert 2009 zu 2008 €/m ² Wohnfläche monatlich		Anzahl erfasster Wohnungen
			absolut	in %	
Charlottenburg - Wilmersdorf	5,24	5,09	0,15	2,9	30.335
Friedrichshain - Kreuzberg	5,05	4,96	0,09	1,8	31.417
Lichtenberg	5,02	4,98	0,04	0,8	84.852
Marzahn - Hellersdorf	4,46	4,41	0,05	1,1	70.887
Mitte	4,90	4,82	0,08	1,7	37.313
Neukölln	4,66	4,58	0,08	1,7	36.645
Pankow	4,60	4,47	0,13	2,9	60.019
Reinickendorf	4,53	4,43	0,10	2,3	41.033
Spandau	4,65	4,55	0,10	2,2	31.287
Steglitz - Zehlendorf	5,07	4,94	0,13	2,6	25.444
Tempelhof - Schöneberg	4,72	4,58	0,14	3,1	35.692
Treptow - Köpenick	4,90	4,82	0,08	1,7	52.063
Berlin insgesamt**	4,79	4,70	0,09	1,9	562.462

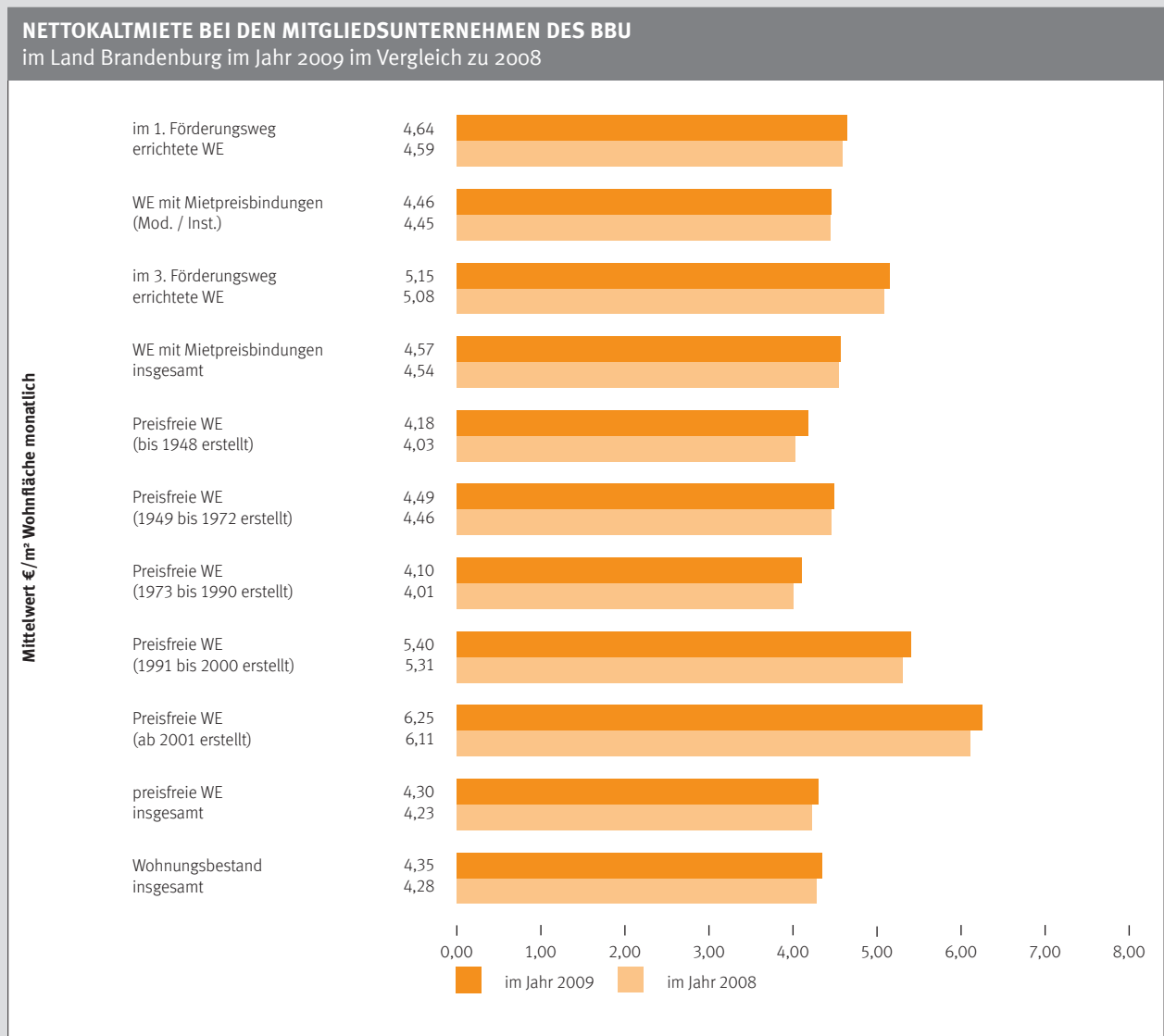
* Werte bereinigt auf einheitliche Datenbasis im Vergleich zum Jahr 2009

** Für 25.475 Wohnungen liegen die Angaben nur für den Gesamtbestand in Berlin vor. Diese Wohnungen können nicht den einzelnen Bezirken zugeordnet werden.

b) Land Brandenburg

Die Mieten im Bestand der Mitgliedsunternehmen des BBU im Land Brandenburg sind auch im Jahr 2009 nur moderat angestiegen. Die durchschnittliche Nettokaltmiete im Wohnungsbestand insgesamt lag bei 4,35 €/m². Das entspricht einem Anstieg um 1,6 % bzw. um sieben Cent gegenüber dem Vorjahr.

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



Am teuersten waren die Mieten der wenigen Wohnungen, die zwischen 1991 und 2000 (5,40 €/m²) sowie nach 2001 (6,25 €/m²) errichtet worden sind. In diesen Marktsegmenten wurden unternehmensdurchschnittliche Spitzenwerte von 7,99 €/m² in Frankfurt (Oder) und 7,53 €/m² in Hennigsdorf erzielt. Insgesamt waren die Mieten im preisfreien Bestand (4,30 €/m²) jedoch um mehr als sechs Prozent niedriger als von den Wohnungen mit Mietpreisbindungen (4,57 €/m²).

DURCHSCHNITTLICHE NETTOKALTMIETE IM BESTAND DER MITGLIEDSUNTERNEHMEN DES BBU				
im Land Brandenburg im Jahr 2009 nach Baujahr und Art der Förderung				
Wohnungen nach Baujahr und Art der Förderung	Minimum €/m² Wohnfläche monatlich*	Mittelwert €/m² Wohnfläche monatlich	Maximum €/m² Wohnfläche monatlich*	Anzahl erfasster Wohnungen
Preisgebundene, im 1. Förderungsweg erstellte Wohnungen	3,57	4,64	6,77	8.175
Wohnungen mit Mietpreisbindungen aufgrund von Modernisierungs- und Instandsetzungsförderungen	3,07	4,46	5,33	34.696
im 3. Förderungsweg erstellte Wohnungen	2,48	5,15	6,47	5.270
Wohnungen mit Mietpreisbindungen insgesamt	3,03	4,57	6,46	48.141
Preisfreie Wohnungen bis 1948 erstellt	2,11	4,18	6,00	25.852
Preisfreie Wohnungen von 1949 bis 1972 erstellt	3,08	4,49	6,71	96.307
Preisfreie Wohnungen von 1973 bis 1990 erstellt	2,97	4,10	7,47	108.512
Preisfreie Wohnungen von 1991 bis 2000 erstellt	3,19	5,40	7,53	3.454
Preisfreie Wohnungen ab 2001 erstellt	3,76	6,25	7,99	1.345
Preisfreie Wohnungen insgesamt	2,11	4,30	7,51	235.470
Durchschnittliche Nettokaltmiete insgesamt	2,11	4,35	7,51	283.611

* Minimum / Maximum: niedrigster bzw. höchster Wert je Marktsegment im Durchschnitt pro Unternehmen

Quelle: BBU

© BBU

Im preisfreien Bestand der Mitgliedsunternehmen des BBU im Land Brandenburg war der Anstieg der Mieten (+1,7 %) insgesamt deutlich höher als bei den Wohnungen mit Mietpreisbindungen (+0,7 %). Am stärksten war die Mietpreissteigerung bei den preisfreien bis 1948 errichteten Altbauten. In diesem Marktsegment stieg die Nettokaltmiete im Jahr 2009 um 3,7 %, jedoch ausgehend von einem relativ niedrigen Mietniveau (4,03 €/m²).

Im preisfreien Bestand war der Mietanstieg lediglich bei den preisfreien Wohnungen in der Baualtersklasse 1949 bis 1972 (+0,7 %) relativ niedrig. Allerdings lag die Nettokaltmiete der Wohnungen in diesem Marktsegment mit durchschnittlich 4,49 €/m² schon deutlich über den Mietpreisen der übrigen Neubauwohnungen, die bis 1990 errichtet worden sind.

DURCHSCHNITTLICHE NETTOKALTMIETE IM BESTAND DER MITGLIEDSUNTERNEHMEN DES BBU					
im Land Brandenburg 2009 im Vergleich zu 2008 nach Baujahr und Art der Förderung					
Wohnungen nach Baujahr und Art der Förderung	Mittelwert €/m ² Wohnfläche monatlich			Veränderung 2009 zu 2008 (bereinigt) in %	Anzahl Wohnungen
	2008	2008 (bereinigt)*	2009		
Preisgebundene, im 1. Förderungsweg erstellte Wohnungen	4,39	4,59	4,64	1,1	8.175
Wohnungen mit Mietpreisbindungen aufgrund von Modernisierungs- und Instandsetzungsförderungen	4,46	4,45	4,46	0,2	34.696
im 3. Förderungsweg erstellte Wohnungen	5,24	5,08	5,15	1,4	5.270
Wohnungen mit Mietpreisbindungen insgesamt	4,52	4,54	4,57	0,7	48.141
Preisfreie Wohnungen bis 1948 erstellt	4,22	4,03	4,18	3,7	25.852
Preisfreie Wohnungen von 1949 bis 1972 erstellt	4,43	4,46	4,49	0,7	96.307
Preisfreie Wohnungen von 1973 bis 1990 erstellt	4,00	4,01	4,10	2,2	108.512
Preisfreie Wohnungen von 1991 bis 2000 erstellt	5,14	5,31	5,40	1,7	3.454
Preisfreie Wohnungen ab 2001 erstellt	6,23	6,11	6,25	2,3	1.345
Preisfreie Wohnungen insgesamt	4,23	4,23	4,30	1,7	235.470
Durchschnittliche Nettokaltmiete insgesamt	4,28	4,28	4,35	1,6	283.611

* bereinigt auf gleiche Wohnungsbestände wie 2009

Quelle: BBU

© BBU

Auf der beiliegenden CD befindet sich eine detaillierte Auswertung der durchschnittlichen Nettokaltmieten von Wohnungen mit Mietpreisbindungen und von preisfreien Wohnungen der Mitgliedsunternehmen des BBU im Land Brandenburg nach Baualtersklassen. Die Angaben beziehen sich auf 46 ausgewählte Orte im Land Brandenburg.

Im Jahr 2009 lag die durchschnittliche monatliche Nettokaltmiete in 17 der 46 Orte über dem Mittelwert von 4,35 €/m² im Gesamtbestand der Mitgliedsunternehmen des BBU im Land Brandenburg. Davon befinden sich neun Orte im Berliner Umland.

Für die übrigen 29 Orte wurden durchschnittliche Nettokaltmieten von 3,61 €/m² in Pritzwalk bis zu 4,33 €/m² in Calau

ermittelt. Mit Ausnahme von Strausberg, Rüdersdorf und Erkner zählen diese ausschließlich zum weiteren Metropolitanraum.

Wie bereits im Jahr 2008 hatte Teltow mit 5,41 €/m² pro Monat die höchste durchschnittliche Nettokaltmiete. Auch in Wildau (5,13 €/m²), Falkensee (5,10 €/m²) und Potsdam (4,99 €/m²) sowie in Rathenow (4,93 €/m²) und Lübben (4,80 €/m²) übertrafen die durchschnittlichen Mieten den Mittelwert von 4,79 €/m² im Berliner Bestand. Dabei waren die Spannen der unternehmensdurchschnittlichen Miethöhen in Potsdam mit Abstand am größten. Die Werte schwankten zwischen 3,60 €/m² im Minimum und 7,03 €/m² im Maximum.

DURCHSCHNITTLICHE NETTOKALTMIETE IM BESTAND DER MITGLIEDSUNTERNEHMEN DES BBU				
im Land Brandenburg im Jahr 2009 nach Orten				
Ort	Minimum €/m² Wohnfläche monatlich*	Mittelwert €/m² Wohnfläche monatlich	Maximum €/m² Wohnfläche monatlich*	Anzahl erfasster Wohnungen
Angermünde	4,20	4,46	4,91	1.854
Bad Freienwalde	3,87	3,99	4,06	1.773
Bernau	4,49	4,58	4,56	4.493
Brandenburg an der Havel	3,63	4,12	4,55	17.434
Calau	4,13	4,33	4,45	1.828
Cottbus	4,10	4,11	4,92	27.447
Eberswalde	4,16	4,24	4,37	9.924
Erkner	3,90	4,08	4,94	2.940
Falkensee	4,60	5,10	6,18	1.562
Finstervalde	4,23	4,30	4,36	5.482
Forst	3,69	4,07	4,11	2.148
Frankfurt (Oder)	3,74	3,87	5,33	18.026
Fürstenwalde	3,95	4,00	4,52	5.676
Guben	4,40	4,50	4,55	7.455
Hennigsdorf	4,63	4,71	4,76	7.771
Herzberg	4,06	4,24	4,41	1.879
Jüterbog	3,64	3,69	3,77	1.451
Königs Wusterhausen	4,04	4,79	4,98	5.565
Kyritz	4,15	4,20	4,48	1.955
Lübben	4,42	4,80	5,02	3.157
Lübbenau	3,66	4,11	4,24	6.460
Luckenwalde	3,66	3,72	4,29	2.048
Ludwigsfelde	4,45	4,61	4,77	6.201
Neuruppin	4,10	4,13	4,23	5.635

Fortsetzung der Tabelle auf der nächsten Seite

Fortsetzung der Tabelle von der vorherigen Seite

Ort	Minimum €/m ² Wohnfläche monatlich*	Mittelwert €/m ² Wohnfläche monatlich	Maximum €/m ² Wohnfläche monatlich*	Anzahl erfasster Wohnungen
Potsdam	3,60	4,99	7,03	30.696
Prennitz	3,93	3,94	4,44	1.389
Prenzlau	4,11	4,37	4,60	5.698
Pritzwalk	3,26	3,61	3,64	2.251
Rathenow	4,93	4,93	4,93	889
Rüdersdorf	4,11	4,23	4,50	2.648
Schwarzheide	4,41	4,42	4,44	919
Schwedt/Oder	3,94	4,27	4,47	14.299
Seelow	3,81	4,27	4,33	1.498
Senftenberg	4,54	4,54	4,54	4.632
Spremberg	4,37	4,47	4,62	2.398
Strausberg	4,27	4,31	4,32	6.650
Teltow	3,49	5,41	5,65	2.287
Templin	4,05	4,18	4,29	3.059
Velten	3,87	3,88	4,02	1.053
Vetschau	3,59	3,75	4,00	2.253
Werder	4,51	4,63	5,09	630
Wildau	3,77	5,13	5,42	2.257
Wittenberge	4,13	4,16	4,19	6.165
Wittstock	3,99	4,07	4,15	2.515
Wriezen	4,11	4,16	4,51	1.500
Zehdenick	4,25	4,26	4,30	1.808
Land Brandenburg insgesamt**	2,11	4,35	7,51	283.611
Berliner Umland	2,11	4,77	7,51	85.719
weiterer Metropolenraum	3,03	4,16	5,21	197.892
engerer Verflechtungsraum	2,11	4,71	7,51	93.916
äußerer Entwicklungsraum	3,03	4,16	5,02	189.695

* Minimum / Maximum: niedrigster bzw. höchster Wert je Marktsegment im Durchschnitt pro Unternehmen

** Für 35.953 Wohnungen liegen die Angaben nur für den Gesamtbestand im Land Brandenburg bzw. für kleinere Orte im Land Brandenburg vor, die hier nicht gesondert ausgewiesen werden.

Quelle: BBU

© BBU

Die höchsten Mietsteigerungen im Bestand der Mitgliedsunternehmen des BBU im Land Brandenburg wurden im Jahr 2009 mit jeweils 3,5 % in Potsdam und in Schwarzheide erzielt. In neun weiteren Orten, die sich überwiegend im weiteren Metropolitanraum befinden, lag der Mietenanstieg ebenfalls über dem Durchschnittswert von 1,6 % für den gesamten Bestand im Land Brandenburg, mit Spitzenwerten bis zu 2,9 %. Dazu zählen Velten, Cottbus, Neuruppin, Luckenwalde, Forst, Erkner

und Brandenburg an der Havel. In diesen Orten waren die durchschnittlichen Miethöhen allerdings bis zu 14 % niedriger als der Mittelwert der Nettokaltmieten der Mitgliedsunternehmen des BBU im Land Brandenburg (4,35 €/m²). Von den elf Orten mit den höchsten Mietsteigerungen erreichten lediglich Potsdam und Wildau durchschnittliche Mietwerte im Bereich von fünf Euro.

DURCHSCHNITTLICHE NETTOKALTMIETE IM BESTAND DER MITGLIEDSUNTERNEHMEN DES BBU					
im Land Brandenburg 2009 im Vergleich zu 2008					
Ort	Mittelwert 2009 €/m ² Wohnfläche monatlich	Mittelwert 2008 €/m ² Wohnfläche monatlich*	Differenz Mittelwert 2009 zu 2008 €/m ² Wohnfläche monatlich		Anzahl erfasster Wohnungen
			absolut	in %	
Angermünde	4,46	4,45	0,01	0,2	1.854
Bad Freienwalde	3,99	—	—	—	1.773
Bernau	4,58	4,56	0,02	0,4	4.493
Brandenburg an der Havel	4,12	4,05	0,07	1,7	17.434
Calau	4,33	4,31	0,02	0,5	1.828
Cottbus	4,11	4,00	0,11	2,8	27.447
Eberswalde	4,24	4,18	0,06	1,4	9.924
Erkner	4,08	4,00	0,08	2,0	2.940
Falkensee	5,10	5,08	0,02	0,4	1.562
Finsterwalde	4,30	4,26	0,04	0,9	5.482
Forst	4,07	3,99	0,08	2,0	2.148
Frankfurt (Oder)	3,87	3,83	0,04	1,0	18.026
Fürstenwalde	4,00	3,95	0,05	1,3	5.676
Guben	4,50	4,50	0,00	0,0	7.455
Hennigsdorf	4,71	4,69	0,02	0,4	7.771
Herzberg	4,24	—	—	—	1.879
Jüterbog	3,69	—	—	—	1.451
Königs Wusterhausen	4,79	4,76	0,03	0,6	5.565
Kyritz	4,20	—	—	—	1.955
Luckenwalde	4,80	4,77	0,03	0,6	2.048
Ludwigsfelde	4,11	4,05	0,06	1,5	6.201
Lübben	3,72	3,64	0,08	2,2	3.157
Lübbenau	4,61	4,54	0,07	1,5	6.460
Neuruppin	4,13	4,04	0,09	2,2	5.635
Potsdam	4,99	4,82	0,17	3,5	30.696
Premnitz	3,94	3,88	0,06	1,5	1.389
Prenzlau	4,37	4,36	0,01	0,2	5.698
Pritzwalk	3,61	3,59	0,02	0,6	2.251
Rathenow	4,93	4,84	0,09	1,9	889

Fortsetzung der Tabelle auf der folgenden Seite

Fortsetzung der Tabelle von der vorherigen Seite

Ort	Mittelwert 2009 €/m ² Wohnfläche monatlich	Mittelwert 2008 €/m ² Wohnfläche monatlich*	Differenz Mittelwert 2009 zu 2008 €/m ² Wohnfläche monatlich		Anzahl erfasster Wohnungen
			absolut	in %	
Rüdersdorf	4,23	4,19	0,04	1,0	2.648
Schwarzheide	4,42	4,27	0,15	3,5	919
Schwedt/Oder	4,27	4,26	0,01	0,2	14.299
Seelow	4,27	—	—	—	1.498
Senftenberg	4,54	4,49	0,05	1,1	4.632
Spremberg	4,47	4,48	-0,01	-0,2	2.398
Strausberg	4,31	4,27	0,04	0,9	6.650
Teltow	5,41	5,35	0,06	1,1	2.287
Templin	4,18	4,14	0,04	1,0	3.059
Velten	3,88	3,77	0,11	2,9	1.053
Vetschau	3,75	—	—	—	2.253
Werder	4,63	4,63	0,00	0,0	630
Wildau	5,13	5,00	0,13	2,6	2.257
Wittenberge	4,16	4,10	0,06	1,5	6.165
Wittstock	4,07	4,02	0,05	1,2	2.515
Wriezen	4,16	—	—	—	1.500
Zehdenick	4,26	4,22	0,04	0,9	1.808
Land Brandenburg insgesamt**	4,35	4,28	0,07	1,6	283.611
Berliner Umland	4,77	4,68	0,09	1,9	85.719
weiterer Metropolitanraum	4,16	4,11	0,05	1,2	197.892
engerer Verflechtungsraum	4,71	4,62	0,09	1,9	93.916
äußerer Entwicklungsraum	4,16	4,11	0,05	1,2	189.695

* Werte bereinigt auf einheitliche Datenbasis im Vergleich zum Jahr 2009

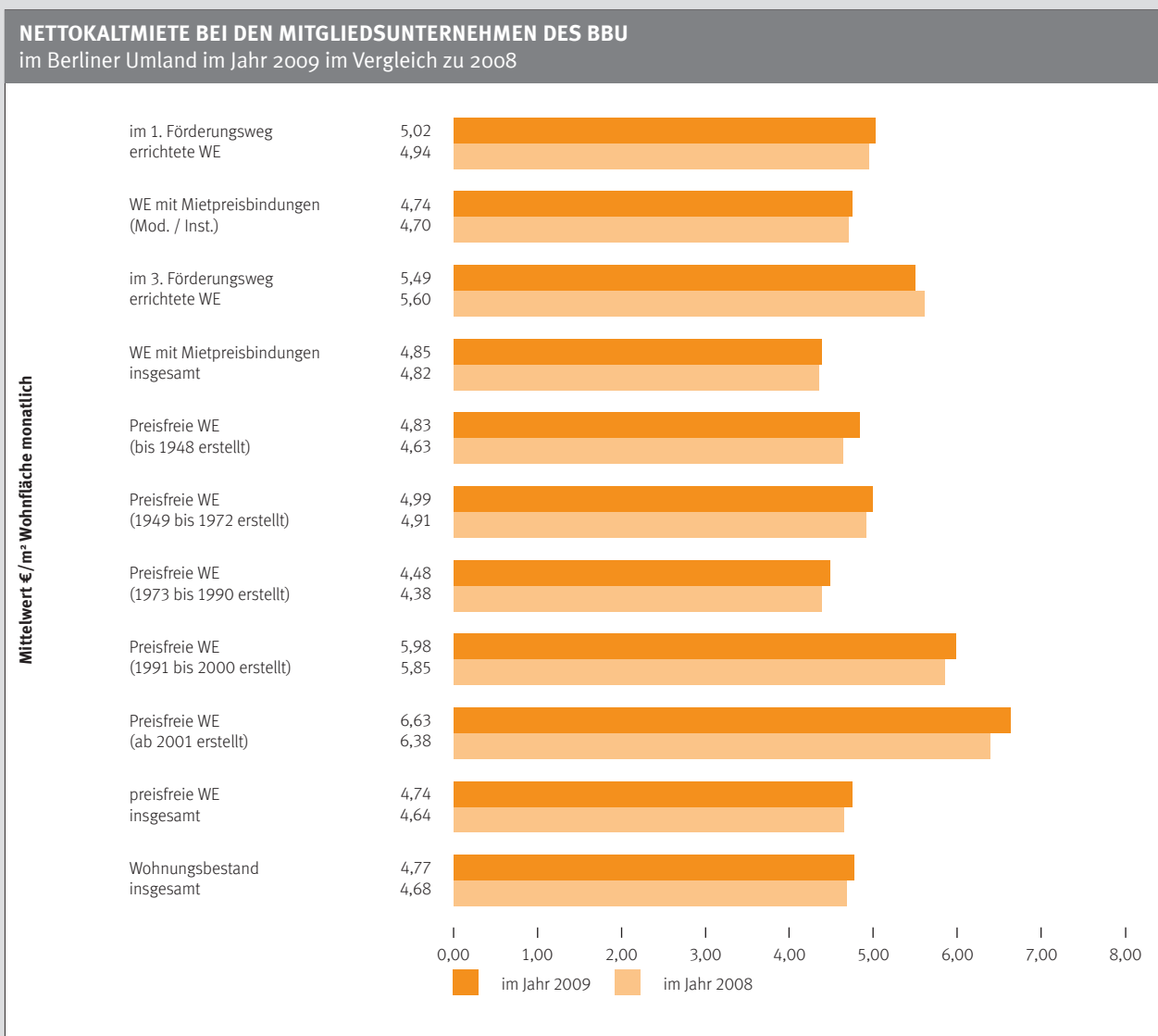
** Für 35.953 Wohnungen liegen die Angaben nur für den Gesamtbestand im Land Brandenburg vor, die nicht den einzelnen Orten zugeordnet werden können.

Quelle: BBU

© BBU

Berliner Umland

Auch im Jahr 2009 war die durchschnittliche Mietsteigerung im Bestand der Mitgliedsunternehmen des BBU im Berliner Umland höher als im weiteren Metropolitanraum. Während im Berliner Umland ein Anstieg der Nettokaltmieten um 1,9 % zu verzeichnen war, zogen die Nettokaltmieten im weiteren Metropolitanraum nur um 1,2 % an. Dadurch vergrößerte sich die Differenz der durchschnittlichen Miethöhen in den beiden Teilregionen des Landes Brandenburg weiter.



Quelle: BBU

© BBU

Mit einer durchschnittlichen monatlichen Nettokaltmiete von 4,77 €/m² wurde im Berliner Umland im Jahr 2009 erneut nahezu das Hauptstadtniveau erreicht. Das entspricht einer Steigerung um neun Cent gegenüber dem Vorjahr.

Die höchsten Durchschnittsmieten wurden dem Baualter entsprechend bei den wenigen preisfreien Wohnungen ab Baujahr 2001 (6,63 €/m²) sowie in der Baualtersklasse 1991 bis 2000 (5,98 €/m²) erzielt. Ausschließlich in diesen beiden Marktsegmenten wurden in Potsdam, Hennigsdorf und Strausberg unternehmensdurchschnittliche Spitzenwerte von 7,00 bis 8,00 €/m² ermittelt.

DURCHSCHNITTLICHE NETTOKALTMIETE IM BESTAND DER MITGLIEDSUNTERNEHMEN DES BBU				
im Berliner Umland im Jahr 2009 nach Baujahr und Art der Förderung				
Wohnungen nach Baujahr und Art der Förderung	Minimum €/m² Wohnfläche monatlich*	Mittelwert €/m² Wohnfläche monatlich	Maximum €/m² Wohnfläche monatlich*	Anzahl erfasster Wohnungen
Preisgebundene, im 1. Förderungsweg erstellte Wohnungen	3,94	5,02	6,77	3.084
Wohnungen mit Mietpreisbindungen aufgrund von Modernisierungs- und Instandsetzungsförderungen	3,32	4,74	5,33	15.019
im 3. Förderungsweg erstellte Wohnungen	3,14	5,49	6,47	1.494
Wohnungen mit Mietpreisbindungen insgesamt	3,52	4,85	6,46	19.597
Preisfreie Wohnungen bis 1948 erstellt	2,11	4,83	6,00	8.222
Preisfreie Wohnungen von 1949 bis 1972 erstellt	3,48	4,99	6,71	18.931
Preisfreie Wohnungen von 1973 bis 1990 erstellt	3,52	4,48	5,79	36.426
Preisfreie Wohnungen von 1991 bis 2000 erstellt	3,89	5,98	7,53	1.749
Preisfreie Wohnungen ab 2001 erstellt	3,76	6,63	7,80	794
Preisfreie Wohnungen insgesamt	2,11	4,74	7,51	66.122
Durchschnittliche Nettokaltmiete insgesamt	2,11	4,77	7,51	85.719

* Minimum / Maximum: niedrigster bzw. höchster Wert je Marktsegment im Durchschnitt pro Unternehmen

Quelle: BBU

© BBU

Im Bestand der Mitgliedsunternehmen des BBU im Berliner Umland war die Mietsteigerung bei den preisfreien bis 1948 erstellten Altbauten (+4,3 %) sowie bei den wenigen preisfreien Wohnungen, die ab 2001 gebaut worden sind (+3,9 %), am höchsten. Ein überdurchschnittlicher Anstieg der Mieten (+2,3 %) wurde auch für den Bestand der Baujahre 1973 bis 1990 ermittelt. Mehr als die Hälfte des preisfreien Wohnungsbestandes im Berliner Umland entfällt auf dieses Marktsegment.

Lediglich bei den preisfreien Wohnungen mit den Baujahren 1949 bis 1972 lag der Mietenanstieg im Jahr 2009 (+1,6 %) unter dem Durchschnittswert des gesamten preisfreien Bestandes (+2,2 %). Allerdings waren die Mieten in diesem Marktsegment (4,99 €/m²) bereits überdurchschnittlich hoch.

DURCHSCHNITTLICHE NETTOKALTMIETE IM BESTAND DER MITGLIEDSUNTERNEHMEN DES BBU					
im Berliner Umland 2009 im Vergleich zu 2008 nach Baujahr und Art der Förderung					
Wohnungen nach Baujahr und Art der Förderung	Mittelwert €/m² Wohnfläche monatlich			Veränderung 2009 zu 2008 (bereinigt) in %	Anzahl Wohnungen
	2008	2008 (bereinigt)*	2009		
Preisgebundene, im 1. Förderungsweg erstellte Wohnungen	4,73	4,94	5,02	1,6	3.084
Wohnungen mit Mietpreisbindungen aufgrund von Modernisierungs- und Instandsetzungsförderungen	4,73	4,70	4,74	0,9	15.019
im 3. Förderungsweg erstellte Wohnungen	5,82	5,60	5,49	-2,0	1.494
Wohnungen mit Mietpreisbindungen insgesamt	4,82	4,82	4,85	0,6	19.597
Preisfreie Wohnungen bis 1948 erstellt	4,84	4,63	4,83	4,3	8.222
Preisfreie Wohnungen von 1949 bis 1972 erstellt	4,96	4,91	4,99	1,6	18.931
Preisfreie Wohnungen von 1973 bis 1990 erstellt	4,40	4,38	4,48	2,3	36.426
Preisfreie Wohnungen von 1991 bis 2000 erstellt	5,43	5,85	5,98	2,2	1.749
Preisfreie Wohnungen ab 2001 erstellt	6,73	6,38	6,63	3,9	794
Preisfreie Wohnungen insgesamt	4,68	4,64	4,74	2,2	66.122
Durchschnittliche Nettokaltmiete insgesamt	4,72	4,68	4,77	1,9	85.719

* bereinigt auf gleiche Wohnungsbestände wie 2009

Quelle: BBU

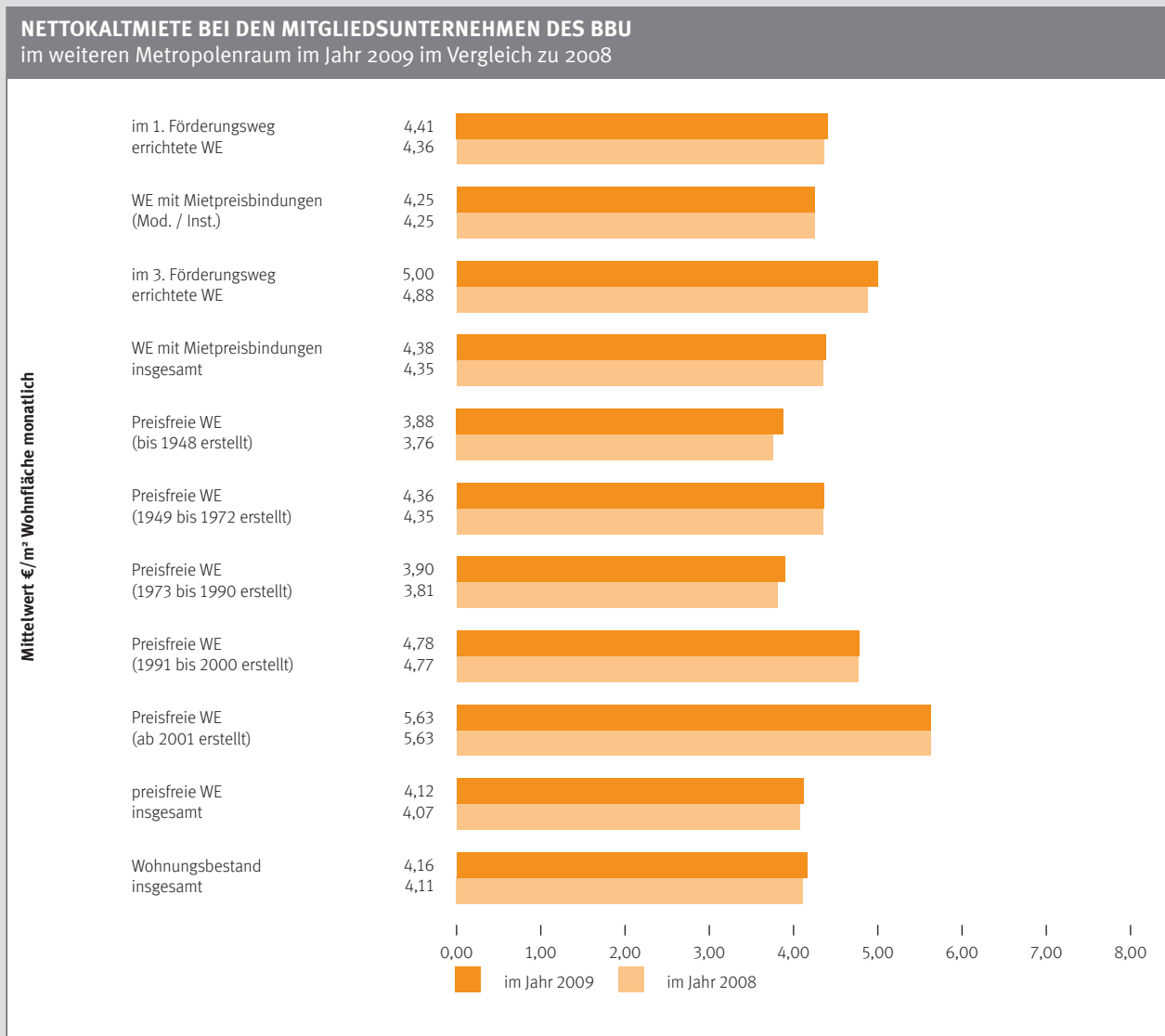
© BBU

Insgesamt war im Berliner Umland der Anstieg der Mieten im Wohnungsbestand mit Mietpreisbindungen (+0,6 %) im Jahr 2009 deutlich niedriger als im preisfreien Bestand (+2,2 %). Allerdings lag die durchschnittliche Miete der Wohnungen mit Mietpreisbindungen (4,85 €/m²) schon leicht über dem Mittelwert im preisfreien Bestand (4,74 €/m²).

Weiterer Metropolitanraum

Im weiteren Metropolitanraum waren die Mieterhöhungsspielräume durch die hohe Zahl an leer stehenden Wohnungen in den vergangenen Jahren begrenzt. Auch im Jahr 2009 war die durchschnittliche Mietsteigerung im Wohnungsbestand der Mitgliedsunternehmen des BBU im weiteren Metropolitanraum (+1,2 %) niedriger als im Berliner Umland (+1,9 %). Während die Mieten im weiteren Metropolitanraum nur moderat um fünf Cent auf einen Mittelwert von 4,16 €/m² pro Monat stiegen, erreichten die Mieten im Berliner Umland mit durchschnittlich 4,77 €/m² fast das Hauptstadtniveau.

Die Differenz der durchschnittlichen Miethöhen in beiden Teilregionen betrug im Jahr 2009 fast 15 % und ist Ausdruck der unterschiedlichen Nachfragesituation auf den Wohnungsmärkten. So war die durchschnittliche Leerstandsquote der Mitgliedsunternehmen des BBU im weiteren Metropolitanraum (11,4 %) laut Jahresstatistik 2009 fast 2,5 Mal so hoch wie im Berliner Umland (4,8 %).



Im weiteren Metropolitanraum waren im preisfreien Bestand die Durchschnittsmieten der wenigen ab dem Jahr 2001 errichteten Wohnungen (5,63 €/m²) sowie der Wohnungen mit den Baujahren 1991 bis 2000 (4,78 €/m²) am höchsten. Allein in diesen beiden Marktsegmenten wurden unternehmensdurchschnittliche Spitzenwerte von rund 6,00 €/m² in Senftenberg und Eberswalde und bis zu 7,99 €/m² in Frankfurt (Oder) erzielt.

DURCHSCHNITTLICHE NETTOKALTMIETE IM BESTAND DER MITGLIEDSUNTERNEHMEN DES BBU				
im weiteren Metropolitanraum im Jahr 2009 nach Baujahr und Art der Förderung				
Wohnungen nach Baujahr und Art der Förderung	Minimum €/m² Wohnfläche monatlich*	Mittelwert €/m² Wohnfläche monatlich	Maximum €/m² Wohnfläche monatlich*	Anzahl erfasster Wohnungen
Preisgebundene, im 1. Förderungsweg erstellte Wohnungen	3,57	4,41	5,43	5.091
Wohnungen mit Mietpreisbindungen aufgrund von Modernisierungs- und Instandsetzungsförderungen	3,07	4,25	4,83	19.677
im 3. Förderungsweg erstellte Wohnungen	2,48	5,00	5,62	3.776
Wohnungen mit Mietpreisbindungen insgesamt	3,03	4,38	5,41	28.544
Preisfreie Wohnungen bis 1948 erstellt	2,23	3,88	5,69	17.630
Preisfreie Wohnungen von 1949 bis 1972 erstellt	3,08	4,36	5,43	77.376
Preisfreie Wohnungen von 1973 bis 1990 erstellt	2,97	3,90	5,79	72.086
Preisfreie Wohnungen von 1991 bis 2000 erstellt	3,19	4,78	6,23	1.705
Preisfreie Wohnungen ab 2001 erstellt	4,09	5,63	7,99	551
Preisfreie Wohnungen insgesamt	3,04	4,12	5,80	169.348
Durchschnittliche Nettokaltmiete insgesamt	3,03	4,16	5,21	197.892

* Minimum / Maximum: niedrigster bzw. höchster Wert je Marktsegment im Durchschnitt pro Unternehmen

Quelle: BBU

© BBU

Der Mietanstieg im weiteren Metropolitanraum war im Jahr 2009 bei den preisfreien Altbauten, die bis 1948 errichtet worden sind, mit durchschnittlich 3,2 % erneut am stärksten. Auch bei den preisfreien Wohnungen der Baualtersklasse 1973 bis 1990 wurde eine überdurchschnittliche Mietsteigerung von 2,4 % realisiert. In diesen beiden Marktsegmenten waren die Mietpreise mit Mittelwerten von 3,88 €/m² bis 3,90 €/m² im

Vergleich zu den übrigen Segmenten jedoch am niedrigsten. Fast die Hälfte des preisfreien Wohnungsbestandes der Mitgliedsunternehmen des BBU im weiteren Metropolitanraum entfällt auf die Baujahre 1949 bis 1972. In diesem Bestand lag der Mietanstieg im Jahr 2009 bei lediglich 0,2 %. Allerdings waren die Mieten in diesem Marktsegment mit 4,36 €/m² schon überdurchschnittlich hoch.

DURCHSCHNITTLICHE NETTOKALTMIETE IM BESTAND DER MITGLIEDSUNTERNEHMEN DES BBU					
im weiteren Metropolitanraum 2009 im Vergleich zu 2008 nach Baujahr und Art der Förderung					
Wohnungen nach Baujahr und Art der Förderung	Mittelwert €/m ² Wohnfläche monatlich			Veränderung 2009 zu 2008 (bereinigt) in %	Anzahl Wohnungen
	2008	2008 (bereinigt)*	2009		
Preisgebundene, im 1. Förderungsweg erstellte Wohnungen	4,27	4,36	4,41	1,1	5.091
Wohnungen mit Mietpreisbindungen aufgrund von Modernisierungs- und Instandsetzungsförderungen	4,28	4,25	4,25	0,0	19.677
im 3. Förderungsweg erstellte Wohnungen	4,93	4,88	5,00	2,5	3.766
Wohnungen mit Mietpreisbindungen insgesamt	4,33	4,35	4,38	0,7	28.544
Preisfreie Wohnungen bis 1948 erstellt	3,92	3,76	3,88	3,2	17.630
Preisfreie Wohnungen von 1949 bis 1972 erstellt	4,31	4,35	4,36	0,2	77.376
Preisfreie Wohnungen von 1973 bis 1990 erstellt	3,83	3,81	3,90	2,4	72.086
Preisfreie Wohnungen von 1991 bis 2000 erstellt	4,85	4,77	4,78	0,2	1.705
Preisfreie Wohnungen ab 2001 erstellt	5,52	5,63	5,63	0,0	551
Preisfreie Wohnungen insgesamt	4,07	4,07	4,12	1,2	169.348
Durchschnittliche Nettokaltmiete insgesamt	4,11	4,11	4,16	1,2	197.892

* bereinigt auf gleiche Wohnungsbestände wie 2009

Quelle: BBU

© BBU

Zusammenfassend lässt sich feststellen, dass der Anstieg der Mieten im preisfreien Bestand der Mitgliedsunternehmen des BBU im weiteren Metropolitanraum (+1,2 %) im Jahr 2009 insgesamt etwas stärker war als bei den Wohnungen mit Mietpreisbindungen (+0,7 %). Allerdings lag die durchschnittliche Miete der Wohnungen mit Mietpreisbindungen (4,38 €/m²) bereits 6,3 % über dem Mittelwert im preisfreien Bestand (4,12 €/m²).

III.1.2 Entwicklung der Neuvertragsmieten

Ergänzend zu den Erhebungen der Bestandsmieten hat der BBU auch in diesem Jahr wieder die Mieten beim Abschluss von Neuverträgen im preisfreien Bestand der Mitgliedsunternehmen des BBU erfasst. Die Auswertung der Neuvertragsmieten erlaubt zusätzlich zu der sehr umfassenden Bestandsmietenerhebung einen sehr detaillierten Blick auf die Mietpreise bestimmter Bestandsstrukturen.

Um darüber hinaus auch Informationen über die Preisentwicklung jenseits der Bestände der Mitgliedsunternehmen des BBU und in anderen deutschen Städten und Regionen zur Verfügung zu stellen, werden anschließend die Ergebnisse des empirischen Mietpreisrankings für das zweite Quartal 2010 dargestellt.

III.1.2.1 Erhebungen des BBU

Im Mai 2010 hat der BBU seine Mitgliedsunternehmen in Berlin und Brandenburg zu den erzielten Nettokaltmieten bei Neuvertragsabschlüssen für preisfreie Wohnungen im Zeitraum vom 1. Januar 2009 bis 31. März 2010 befragt. Die 162 Mitgliedsunternehmen, die sich an der Befragung beteiligt haben, repräsentieren fast 824.000 Wohnungen, davon über 540.000 in Berlin und über 283.000 im Land Brandenburg. Insgesamt 63.584 Neuvertragsabschlüsse in Berlin und Brandenburg sind in die Auswertung eingeflossen.

Bei den vom BBU ermittelten Mietpreisen handelt es sich um tatsächlich realisierte Mietpreise. Dies ist ein deutlicher Vorteil gegenüber häufig analysierten Marktmieten, die nur das geforderte Mietniveau abbilden können, ohne dass eine Aussage über die tatsächliche Realisierbarkeit dieser Forderungen gemacht werden kann.

Strukturierte Abfragen erlauben differenzierte Aussagen

Abgefragt wurden die Mieten bei Neuvertragsabschlüssen im Zeitraum vom 1. Januar 2009 bis zum 31. März 2010. Dabei wurde untergliedert nach folgenden Parametern:

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

- Lage
- gut
 - mittel
 - einfach

Sanierungsstand

- saniert
- teilsaniert
- unsaniert

Auf diese Weise liefern die Ergebnisse der Befragung detaillierte Informationen über die tatsächlich realisierten Mietpreise beim Abschluss von Neuverträgen inklusive räumlicher und struktureller Tiefenauswertungen. Die Ergebnisse der detaillierten Auswertungen finden sich in den Anlagen 7 bis 10 auf der beiliegenden CD-ROM. Für Berlin wurden die Ergebnisse nach Bezirken gegliedert, für das Land Brandenburg wurden Sonderauswertungen für 45 Orte erstellt.

Extremwertermittlung bei den Neuvertragsmieten

Im Gegensatz zu den Bestandsmieten, wo Minimum und Maximum jeweils die minimalen und maximalen Durchschnittsmieten je Marktsegment und Unternehmen bezeichnen, werden bei den Neuvertragsmieten „echte“ Extremwerte abgefragt. So markiert das Maximum in einem Marktsegment den in diesem Segment tatsächlich erzielten höchsten Mietpreis. Da es sich hier auch um Einzelfälle handeln kann, müssen die Extremwerte immer in Relation zu den Mittelwerten und Fallzahlen betrachtet werden.

Benchmarking der Neuvertragsmieten nur eingeschränkt möglich

Im vergangenen Jahr ist für die Bestands- und die Neuvertragsmieten ein neues vertieftes Befragungsdesign eingeführt worden, so dass sich in diesem Jahr zum ersten Mal die Möglichkeit eines Vergleichs mit den Vorjahresdaten eröffnet. Während dies für die Bestandsmieten nach einer aufwändigen Bereinigung der Beteiligungsstruktur möglich ist, hat sich bei der Analyse der Neuvertragsmieten gezeigt, dass ein Benchmarking der Mietpreise aufgrund der strukturellen Unterschiede der neu vermieteten Wohnungen nur in Ausnahmefällen sinnvoll ist.

a) Berlin

Günstiges Wohnen in Marzahn-Hellersdorf

Insgesamt 50 Berliner Mitgliedsunternehmen des BBU mit einem Wohnungsbestand von insgesamt über 540.000 Wohnungen haben sich in diesem Jahr an der Befragung beteiligt. In die Analyse sind über 38.000 Neuvermietungsfälle im Erhebungszeitraum eingeflossen.

Dabei reicht die Spanne der erzielten Nettokaltmieten von 1,44 €/m² in Marzahn-Hellersdorf bis 11,10 €/m² in Mitte und Pankow. Der Mittelwert der Neuvertragsmieten in Gesamtberlin liegt mit 5,26 €/m² etwa 9,8 % über der durchschnittlichen Bestandsmiete und 3,5 % über der durchschnittlichen

Neuvertragsmiete des Vorjahres. Die geringsten Durchschnittsmieten je Bezirk wurden mit 4,53 €/m² in Marzahn-Hellersdorf erzielt. Reinickendorf ist damit auf Platz zwei der niedrigsten Mieten gewechselt und auch in Neukölln liegen die Neuvertragsmieten unter dem Berliner Durchschnitt.

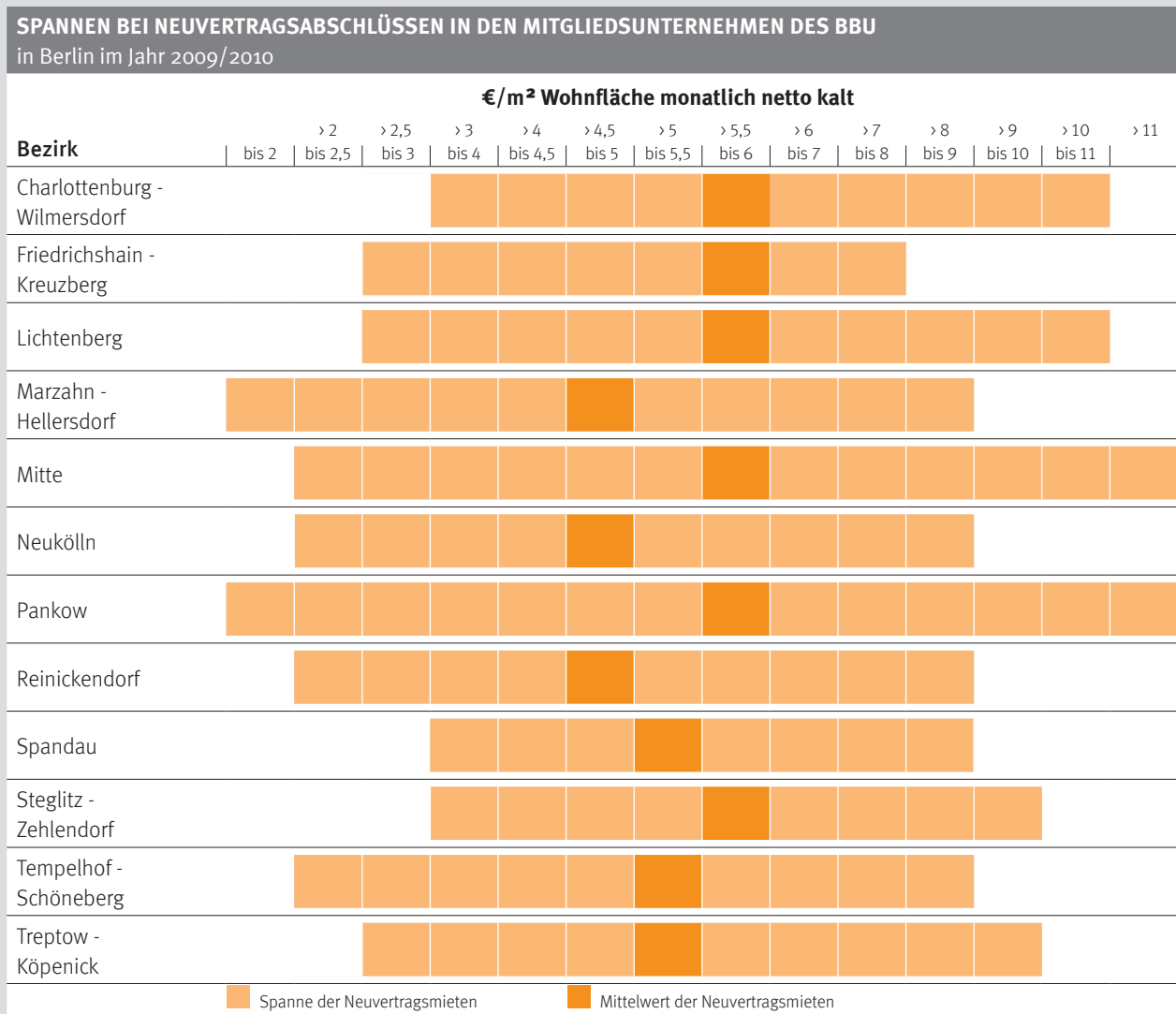
In teilsanierten Beständen werden mit einem Mittelwert von 4,93 €/m² die geringsten Durchschnittsmieten erzielt, während unsanierte und sanierte Objekte zu ähnlichen Durchschnittsmieten vermietet wurden.

Die höchsten Durchschnittsmieten bei Neuvermietung wurden im Erhebungszeitraum mit 5,98 €/m² in Charlottenburg-Wilmersdorf gefolgt von Friedrichshain-Kreuzberg erzielt.

MIETEN BEI NEUVERTRAGSABSCHLÜSSEN DER MITGLIEDSUNTERNEHMEN DES BBU				
in Berlin im Zeitraum vom 1. Januar 2009 bis 31. März 2010 – Übersicht				
Mieten in €/m² Wohnfläche netto kalt pro Monat				
Bezirk	Anzahl Vermietungsfälle gesamt	Minimum €/m²	Mittelwert €/m²	Maximum €/m²
Charlottenburg-Wilmersdorf	1.379	3,20	5,98	10,50
Friedrichshain-Kreuzberg	1.528	2,50	5,73	8,02
Lichtenberg	8.610	2,74	5,56	10,61
Marzahn-Hellersdorf	7.411	1,44	4,53	8,69
Mitte	2.634	2,18	5,58	11,10
Neukölln	1.530	2,27	4,78	8,83
Pankow	5.274	1,83	5,53	11,10
Reinickendorf	2.594	2,39	4,76	8,83
Spandau	1.695	3,00	5,26	8,85
Steglitz-Zehlendorf	907	3,00	5,59	9,51
Tempelhof-Schöneberg	1.857	2,33	5,27	8,64
Treptow-Köpenick	3.010	2,53	5,49	9,38
Berlin gesamt	38.429	1,44	5,26	11,10

Quelle: BBU

© BBU



Quelle: BBU

© BBU

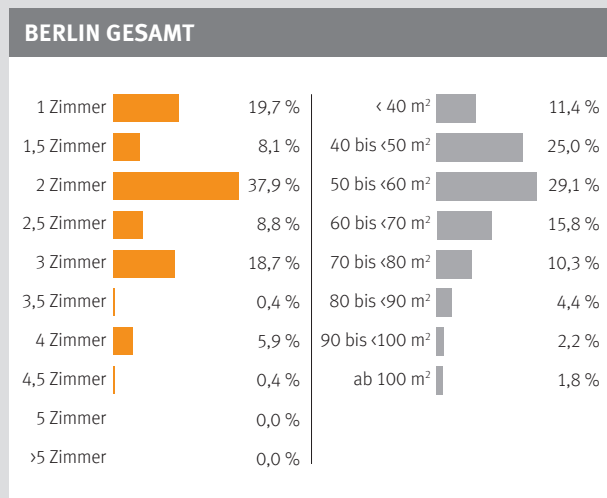
Darüber hinaus wurden die Mitgliedsunternehmen des BBU befragt, welche Wohnungstypen von Mietinteressenten im vergangenen Jahr schwerpunktmäßig nachgefragt wurden.

Abgefragt wurde, welche Wohnungsgrößen nach Zimmerzahl und Quadratmeterzahl am gefragtesten waren.

Im Ergebnis zeigt sich in Berlin eine besonders große Nachfrage nach kleinen Wohnungen. Am gefragtesten waren laut

Aussage von 37,9 % der Befragten 2-Zimmer-Wohnungen gefolgt von 1- und 3-Zimmer-Wohnungen. Die Nachfrage nach größeren Wohnungen war insgesamt eher gering. Der Nachfrageschwerpunkt bei den 1- bis 2-Zimmer-Wohnungen ist in allen Berliner Bezirken zu verzeichnen. In Reinickendorf liegt die Hauptnachfrage bei den 3-Zimmer-Wohnungen. Nur in Steglitz-Zehlendorf ist ein Nachfrageschwerpunkt von mehr als 19 % nach 4-Zimmer-Wohnungen zu verzeichnen.

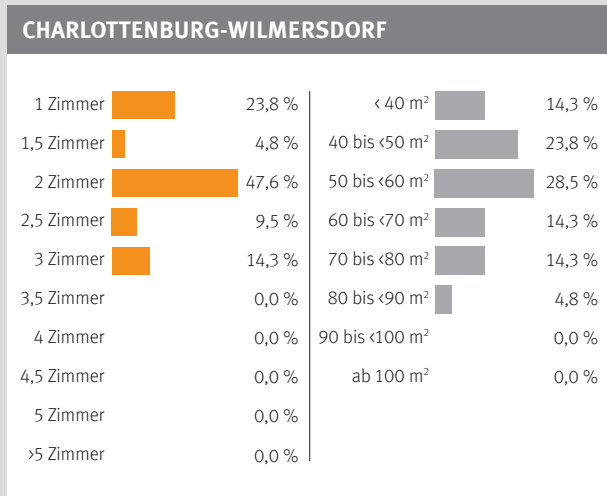
Von Mietinteressenten bei den Mitgliedsunternehmen des BBU vorrangig nachgefragte Wohnungstypen



Quelle: BBU

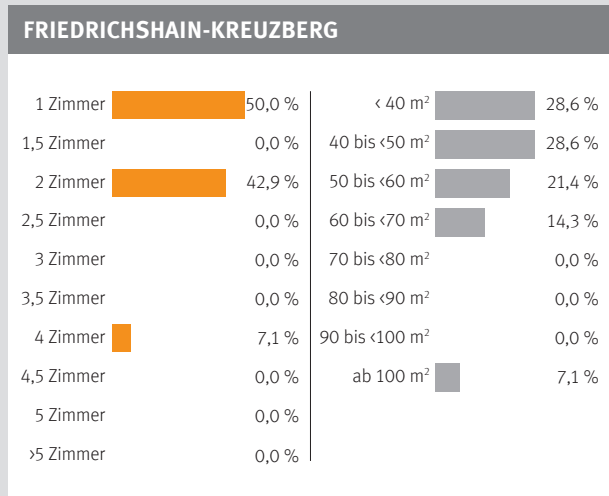
© BBU

Von Mietinteressenten bei den Mitgliedsunternehmen des BBU vorrangig nachgefragte Wohnungstypen



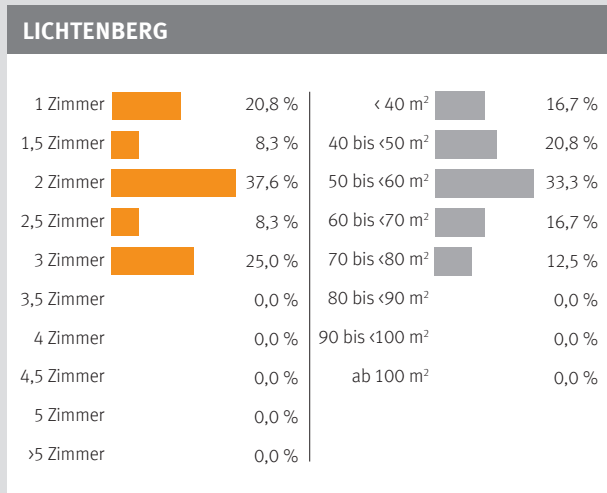
Quelle: BBU

© BBU



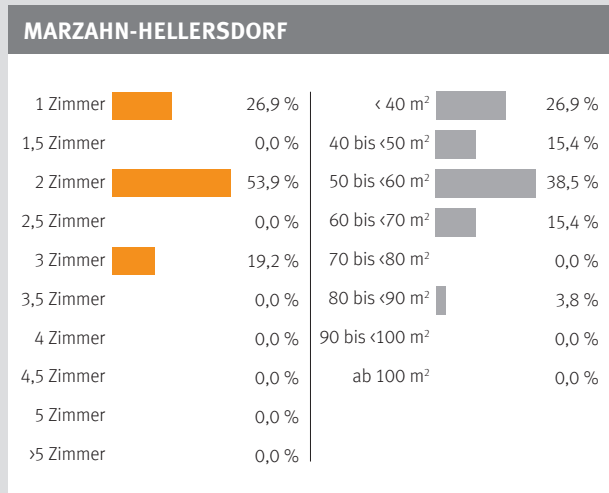
Quelle: BBU

© BBU



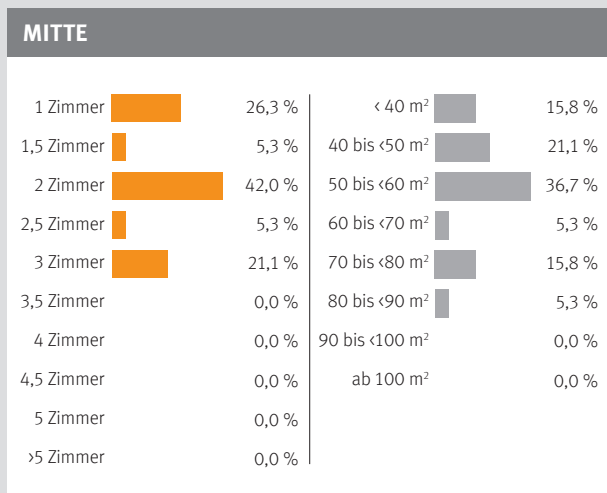
Quelle: BBU

© BBU



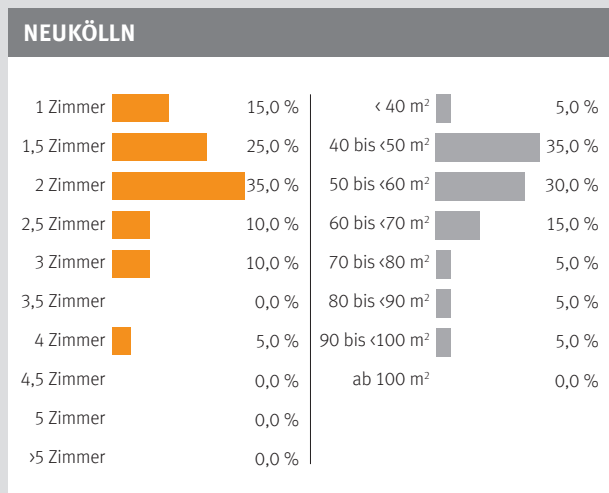
Quelle: BBU

© BBU



Quelle: BBU

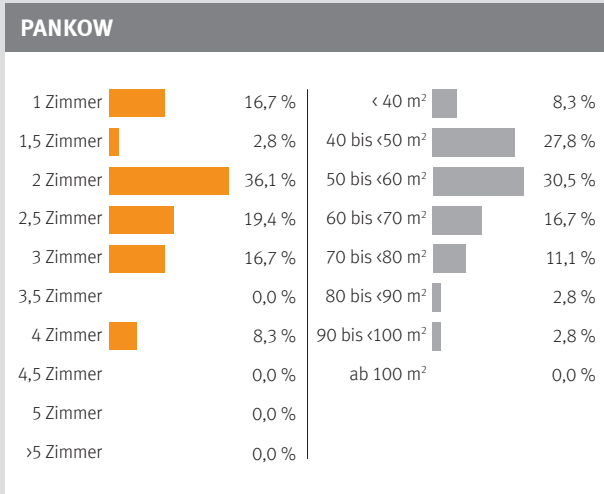
© BBU



Quelle: BBU

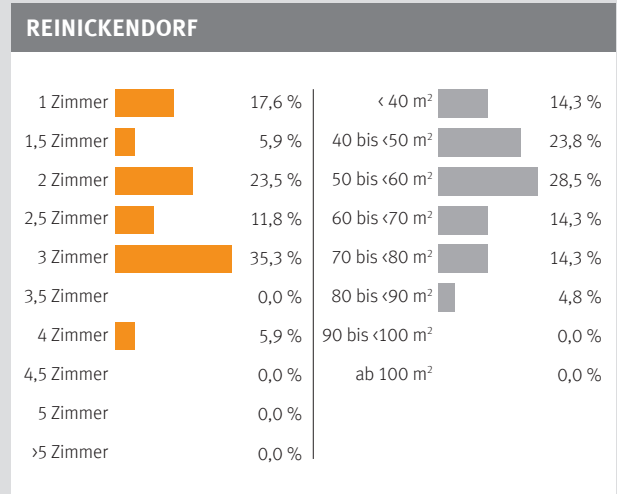
© BBU

Von Mietinteressenten bei den Mitgliedsunternehmen des BBU vorrangig nachgefragte Wohnungstypen



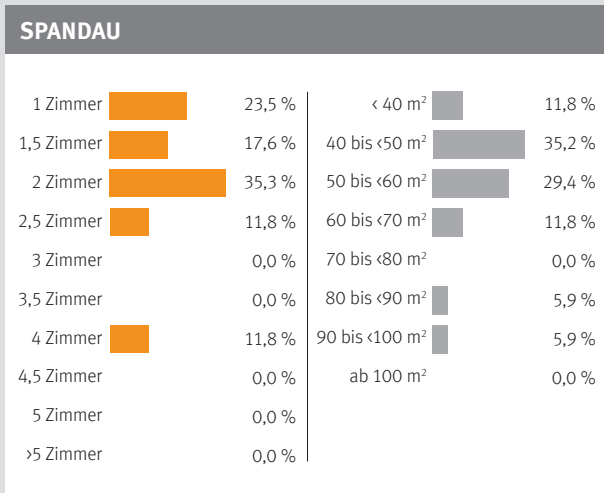
Quelle: BBU

© BBU



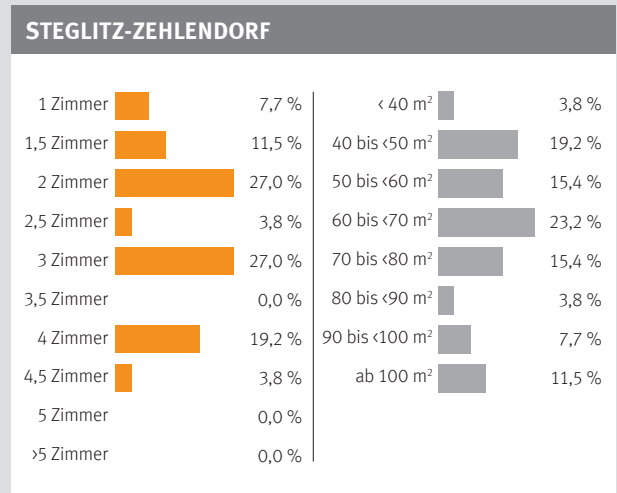
Quelle: BBU

© BBU



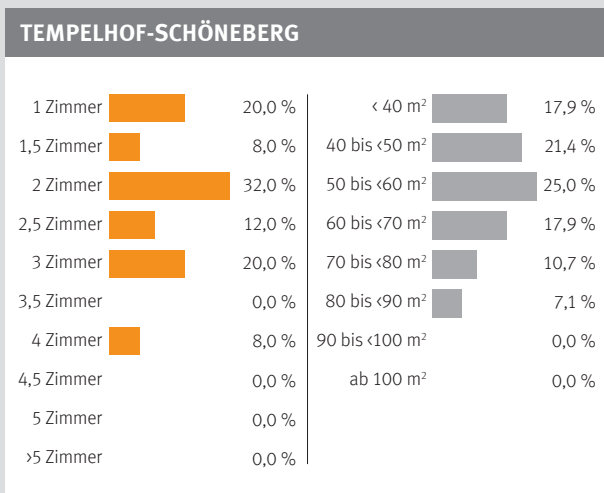
Quelle: BBU

© BBU



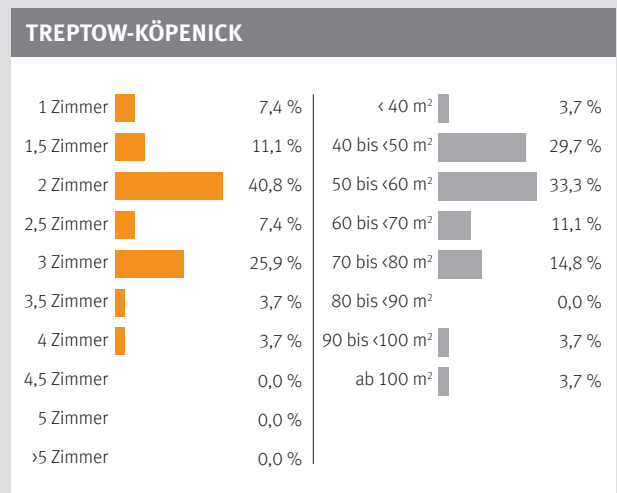
Quelle: BBU

© BBU



Quelle: BBU

© BBU



Quelle: BBU

© BBU

b) Land Brandenburg

Unterschiede zwischen Berliner Umland und weiterem Metropolenraum bleiben bestehen

In die Analyse der Neuvertragsmieten für das Land Brandenburg sind Daten aus mehr als 25.000 Neuverträgen eingeflossen. Insgesamt haben sich an der Befragung zu den Neuvertragsmieten 111 Mitgliedsunternehmen im Land Brandenburg beteiligt, die einen Wohnungsbestand von insgesamt über 280.000 Wohnungen repräsentieren.

An der Mietpreisstruktur zeigt sich deutlich, dass das Berliner Umland noch stärker am Berliner Wohnungsmarkt orientiert ist als der bislang für die Stadt-Umland-Beziehung definierte engere Verflechtungsraum. Mit einem durchschnittlichen Mietpreis von 5,14 €/m² liegt der durchschnittlich bei Neuvermietung erzielte Mietpreis deutlich näher am Berliner Mietniveau als an der erzielten Durchschnittsmiete im Land Brandenburg.

Mit einem Mittelwert von 4,69 €/m² liegen die Neuvertragsmieten im Land Brandenburg nur 1,5% über dem Vorjahreswert.

Im weiteren Metropolenraum gleicht sich der durchschnittlich erzielte Mietpreis über die große Zahl der Neuvermietungen an den des äußeren Entwicklungsraums an. Der durchschnittliche Mietpreis in diesem Bereich liegt nach wie vor deutlich unter der Durchschnittsmiete im gesamten Land Brandenburg. Die detaillierte tabellarische Analyse der Neuvertragsmietenstruktur für 45 ausgewählte Orte im Land Brandenburg findet sich in Anlage 10, die diesem Bericht als Datei auf CD-ROM beigefügt ist.

Ein Benchmarking zu den Vorjahresergebnissen ist auf Grund zum Teil erheblicher struktureller Abweichungen der vermieteten Bestände nur für einzelne Orte sinnvoll. Die entsprechenden Vergleichszahlen finden sich ebenfalls in den Anlagen auf CD.

MIETEN BEI NEUVERTRAGSABSCHLÜSSEN IN DEN MITGLIEDSUNTERNEHMEN DES BBU							
im Land Brandenburg im Zeitraum vom 1. Januar 2009 bis 31. März 2010 - Übersicht							
Mieten in Euro je m ² Wohnfläche netto kalt pro Monat							
Region	Anzahl Vermietungsfälle gesamt	2009			Mittelwert 2008 €/m ²	2008	
		Minimum €/m ²	Mittelwert €/m ²	Maximum €/m ²		Differenz 2009 zu 2008	
						€/m ²	in %
Land Brandenburg insgesamt	25.155	1,68	4,69	10,00	4,62	0,07	1,5
Berliner Umland*	7.885	2,02	5,14	10,00	-	-	-
weiterer Metropolenraum*	17.270	1,68	4,48	8,00	-	-	-
engerer Verflechtungsraum	8.441	2,02	5,09	10,00	5,04	0,05	1,0
äußerer Entwicklungsraum	16.714	1,68	4,48	8,00	4,40	0,08	1,8

* im Vorjahr nicht erfasst

Quelle: BBU

© BBU

MIETEN BEI NEUVERTRAGSABSCHLÜSSEN IN DEN MITGLIEDSUNTERNEHMEN DES BBU

im Land Brandenburg im Zeitraum vom 1. Januar 2009 bis 31. März 2010 - nach Orten

Ort	Nettokaltmieten gesamt im Jahr 2009			
	Anzahl Vermietungsfälle gesamt	Minimum €/m ²	Mittelwert €/m ²	Maximum €/m ²
Angermünde	191	2,50	3,99	5,53
Bad Freienwalde	63	3,00	4,23	5,09
Bernau	351	2,57	5,00	7,51
Brandenburg an der Havel	1.561	2,40	4,35	6,50
Calau	184	3,00	4,36	5,28
Cottbus	2.990	1,68	4,47	6,94
Eberswalde	734	2,25	4,59	7,20
Erkner	275	3,02	4,72	6,50
Falkensee	168	3,69	5,55	10,00
Finsterwalde	442	2,50	4,58	6,00
Forst	218	3,50	4,26	5,00
Frankfurt (Oder)	1.632	2,00	4,15	8,00
Fürstenwalde	556	3,35	4,37	5,62
Guben	482	3,49	4,73	6,36
Hennigsdorf	751	4,09	4,81	7,92
Herzberg	284	2,81	4,48	6,00
Jüterbog	60	3,15	4,15	5,42
Königs Wusterhausen	913	2,02	4,71	7,50
Kyritz	227	2,29	4,31	5,11
Lübben	330	2,56	5,31	6,39
Lübbenau	576	2,64	4,11	6,33
Luckenwalde	202	2,80	4,32	5,60
Ludwigfelde	645	3,33	5,07	6,56
Neuruppin	676	2,45	4,51	6,65
Oranienburg	351	2,35	4,73	6,31
Potsdam	2.684	2,76	5,44	8,25
Premnitz	86	3,18	4,57	5,52
Prenzlau	649	3,39	5,00	7,29
Pritzwalk	286	2,66	4,20	5,77
Rüdersdorf	283	3,03	4,60	6,19
Schwarzheide	130	3,00	4,53	5,02
Schwedt/Oder	1.116	3,11	4,70	6,10
Seelow	186	3,49	4,40	6,40
Spremberg	190	3,10	4,52	5,99
Strausberg	631	2,20	4,74	8,08
Teltow	430	5,00	6,11	8,00
Templin	430	2,75	4,47	6,26

Fortsetzung der Tabelle auf der folgenden Seite

Fortsetzung der Tabelle von der vorherigen Seite

Ort	Nettokaltmieten gesamt im Jahr 2009			
	Anzahl Vermietungsfälle gesamt	Minimum €/m ²	Mittelwert €/m ²	Maximum €/m ²
Velten	101	2,99	3,89	4,87
Vetschau	194	3,85	4,56	5,20
Werder	53	4,45	4,77	5,60
Wildau	249	3,59	6,13	7,50
Wittenberge	556	3,07	4,32	5,70
Wittstock	293	3,45	4,33	5,31
Wriezen	89	2,76	4,13	5,11
Zehdenick	159	3,00	4,61	6,00
Land Brandenburg insgesamt	25.155	1,68	4,69	10,00
Berliner Umland	7.885	2,02	5,14	10,00
weiterer Metropolitanraum	17.270	1,68	4,48	8,00
engerer Verflechtungsraum	8.441	2,02	5,09	10,00
äußerer Entwicklungsraum	16.714	1,68	4,48	8,00

Quelle: BBU

© BBU

Die niedrigsten Durchschnittsmieten im Land Brandenburg waren im Erhebungszeitraum bei Neuvertragsabschlüssen in Velten (3,89 €/m²) und Angermünde (3,99 €/m²) zu verzeichnen.

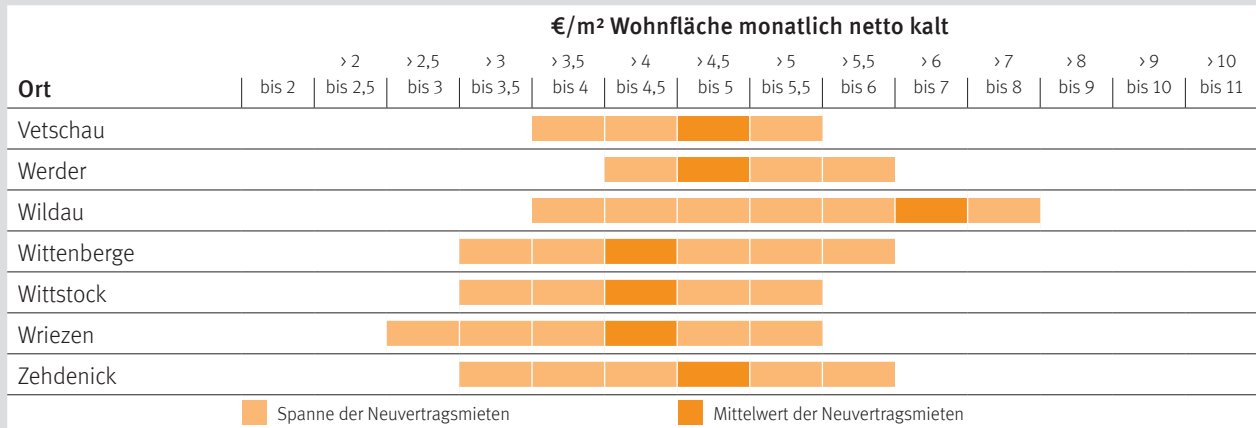
Die höchsten durchschnittlichen Quadratmeterpreise wurden wie schon im Vorjahr bei Neuvermietungen in Wildau (6,13 €/m²) und Teltow (6,11 €/m²) erzielt. Die Stadt Potsdam steht mit (5,44 €/m²) nach Falkensee (5,55 €/m²) an vierter Stelle.

Die erzielten Durchschnittsmieten der kreisfreien Städte Brandenburg an der Havel, Cottbus und Frankfurt (Oder) liegen zum Teil sogar deutlich unter den mittleren Neuvertragsmieten des weiteren Metropolitanraums.

SPANNEN BEI NEUVERTRAGSABSCHLÜSSEN IN DEN MITGLIEDSUNTERNEHMEN DES BBU														
im Land Brandenburg im Jahr 2009/2010														
Ort	€/m ² Wohnfläche monatlich netto kalt													
	bis 2	>2 bis 2,5	>2,5 bis 3	>3 bis 3,5	>3,5 bis 4	>4 bis 4,5	>4,5 bis 5	>5 bis 5,5	>5,5 bis 6	>6 bis 7	>7 bis 8	>8 bis 9	>9 bis 10	>10 bis 11
Angermünde														
Bad Freienwalde														
Bernau														
Brandenburg a. d. H.														
Calau														
Cottbus														
Eberswalde														
Erkner														
Falkensee														
Finsterwalde														
Forst														
Frankfurt (Oder)														
Fürstenwalde														
Guben														
Hennigsdorf														
Herzberg														
Jüterbog														
Königs Wusterhausen														
Kyritz														
Lübben														
Lübbenau														
Luckenwalde														
Ludwigsfelde														
Neuruppin														
Oranienburg														
Potsdam														
Premnitz														
Prenzlau														
Pritzwalk														
Rüdersdorf														
Schwarzheide														
Schwedt/Oder														
Seelow														
Spremberg														
Strausberg														
Teltow														
Templin														
Velten														

Fortsetzung der Tabelle auf der folgenden Seite

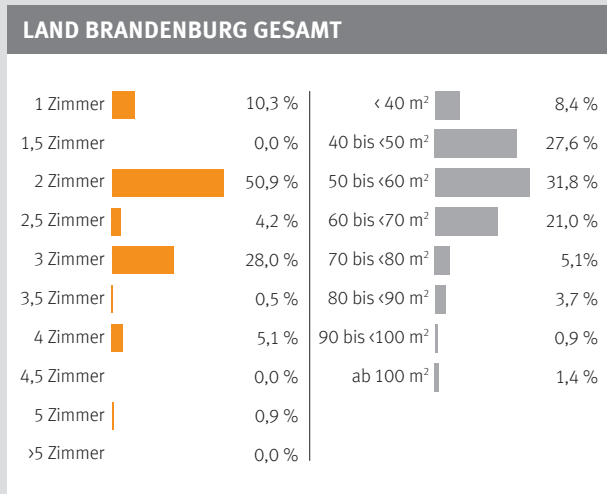
Fortsetzung der Tabelle von der vorherigen Seite



Quelle: BBU

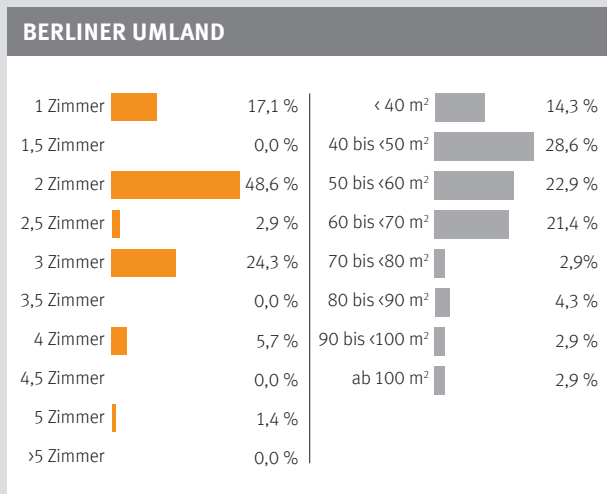
© BBU

Von Mietinteressenten bei den Mitgliedsunternehmen des BBU vorrangig nachgefragte Wohnungstypen im Land Brandenburg und den kreisfreien Städten



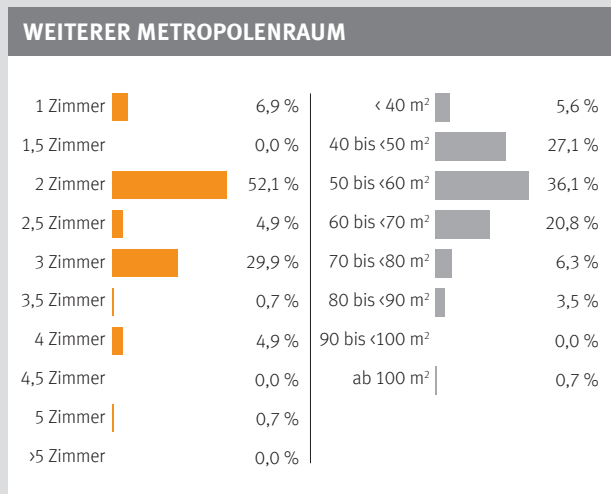
Quelle: BBU

© BBU



Quelle: BBU

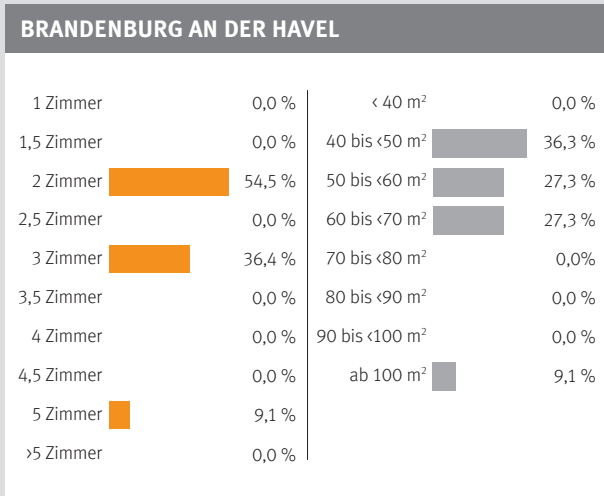
© BBU



Quelle: BBU

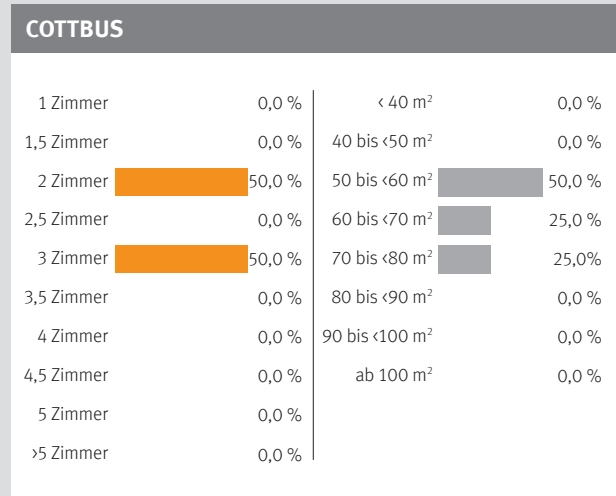
© BBU

**Von Mietinteressenten bei den Mitgliedsunternehmen des BBU vorrangig nachgefragte Wohnungstypen
Land Brandenburg und den kreisfreien Städten**



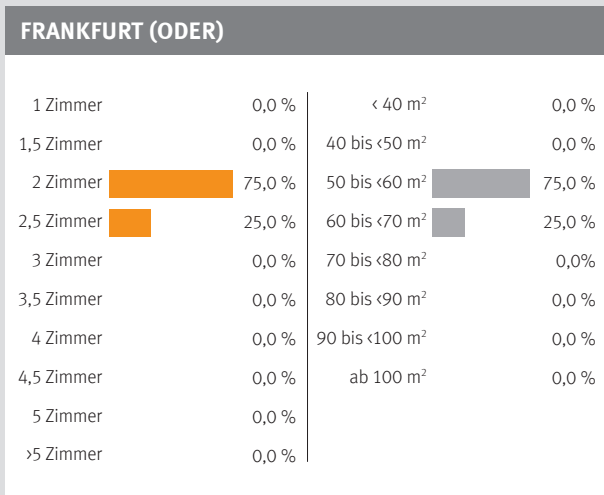
Quelle: BBU

© BBU



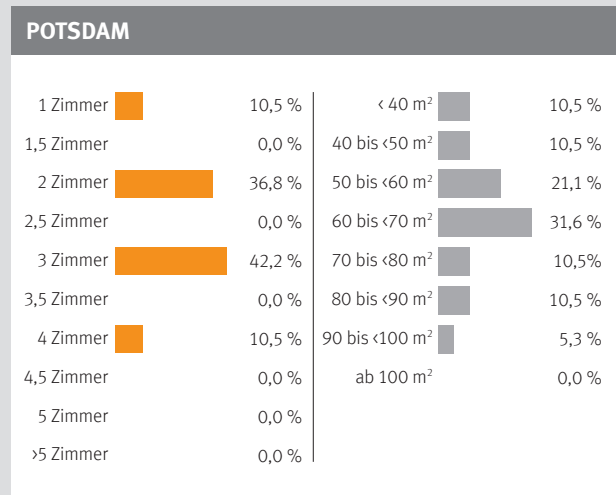
Quelle: BBU

© BBU



Quelle: BBU

© BBU



Quelle: BBU

© BBU

III.1.2.2 empirica Mietpreis-Ranking

Als Ergänzung der umfassenden Erhebungen des BBU zu den Mieten bei Neuvertragsabschlüssen seiner Mitgliedsunternehmen werden nachfolgend die Ergebnisse des empirica Mietpreis-Rankings für das zweite Quartal 2010 im Vergleich zum zweiten Quartal des Vorjahres dargestellt.

Jeweils vierteljährlich veröffentlicht die empirica ag ein Mietpreis-Ranking basierend auf Untersuchungen der Preisdatenbank von IDN Immodaten. In dieser Datenbank werden Informationen aus Immobilieninseraten von über 100 Anzeigenquellen (rund 1,8 Mio. Anzeigen pro Monat bundesweit) erfasst. Die Analyse basiert auf sogenannten hedonischen Mietpreisen. Als Referenz dient eine Wohnung mittlerer Ausstattung aus den Baujahren 1980-89 mit 60-80 m² Wohnfläche.

Die Mieten in Berlin haben sich laut dem Rankingergebnis seit dem zweiten Quartal 2009 deutlich erhöht, sodass die Positionierung Berlins um 13 Plätze auf den 31. Rang steigt. Dennoch gehört Berlin nicht zu den von empirica definierten Engpassstädten und bietet noch immer im Vergleich der Metropolen günstige Mietpreise. München (12,35 €/m²), Frankfurt/Main (11,59 €/m²) und Hamburg (11,03 €/m²) rangieren auf den ersten drei Plätzen. Köln, das im Vorjahr Rang 12 belegte, rangiert nun mit 10,13 €/m² auf Platz 6.

Nachdem Potsdam trotz steigender Mieten im Ranking um drei Positionen gefallen ist, steht es nun zwei Positionen hinter Berlin. Dennoch werden hier im Vergleich zu anderen analysierten brandenburgischen Städten die mit Abstand höchsten Mietpreise innerhalb dieses Rankings erzielt. Die übrigen brandenburgischen Städte finden sich insgesamt jenseits von Rang 100, der in diesem Jahr von Cottbus belegt wird.

VERGLEICH DER MIETPREISE AUSGEWÄHLTER STÄDTE IM II. QUARTAL 2010 IM VORJAHRESVERGLEICH				
Stadt	II. Quartal 2010		II. Quartal 2009	
	Mietpreis in €/ m ²	Rang	Mietpreis in €/ m ²	Rang
München	12,35	1	12,02	1
Frankfurt/Main	11,59	2	10,87	2
Hamburg	11,03	3	10,27	4
Köln	10,13	6	9,02	12
Berlin	8,07	31	7,09	44
Potsdam	8,05	33	7,72	30
Dresden	6,20	91	5,86	98
Cottbus	5,91	100	5,95	92
Brandenburg an der Havel	5,76	102	5,41	109
Frankfurt (Oder)	5,70	105	5,27	111
Leipzig	5,54	107	5,55	108

Quelle: empirica ag; Darstellung: BBU

© BBU

III.2 Entwicklung der Betriebskosten

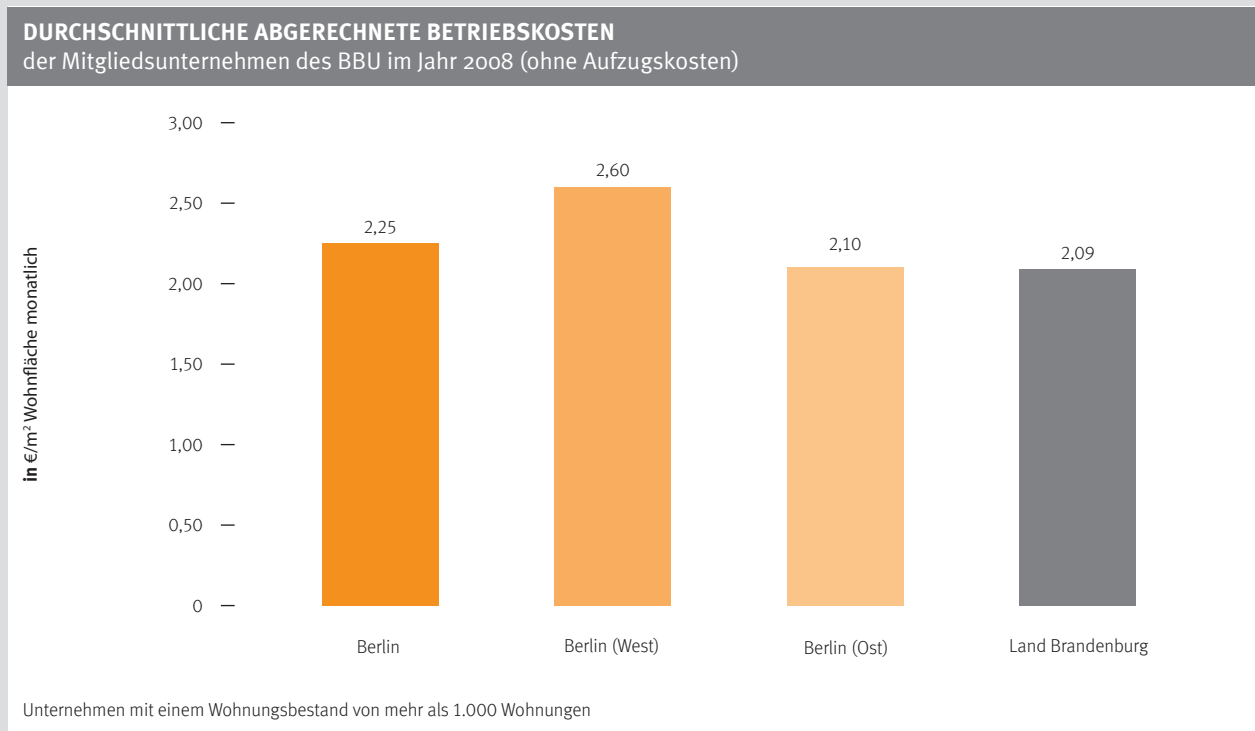
Die Betriebskostendatenbank des BBU zeigt Trends in der Entwicklung der unternehmensdurchschnittlichen Betriebskosten der Mitgliedsunternehmen in den Ländern Berlin und Brandenburg auf.

Da es sich um eine Auswertung der abgerechneten Betriebskosten handelt, liegen aktuelle Aussagen erst für das Kalenderjahr 2008 vor. Die Auswertung von Betriebskostendaten basiert auf den Angaben von 74 Wohnungsunternehmen mit 490.000 Wohnungen, die jeweils mehr als 1.000 Wohnungen

bewirtschaften. Damit ist in den beiden Ländern etwa die Hälfte des Wohnungsbestandes der Mitgliedsunternehmen erfasst.

Die Betriebskosten im Durchschnitt des Wohnungsbestandes der Unternehmen

Im Unternehmensdurchschnitt betragen die abgerechneten kalten und warmen Betriebskosten zusammen (ohne Kosten für Aufzüge) im Jahr 2008:



Quelle: BBU Betriebskostendatenbank

© BBU

Moderater Anstieg der Wärmekosten

Die mit den Mietern abgerechneten Wärmekosten stiegen trotz erheblich gestiegener Primärenergiepreise auch im Jahr 2008 im Unternehmensdurchschnitt des Wohnungsbestandes in Berlin und Brandenburg in relativ moderatem Umfang. Sie erhöhten sich gegenüber dem Vorjahr in Berlin (West) um zehn Prozent von 0,89 €/m² auf 0,98 €/m² Wohnfläche monatlich. In Berlin (Ost) blieben sie aufgrund des hohen Versorgungsanteils mit preisgünstiger Fernwärme mit nur drei Prozent Anstieg von 0,70 €/m² auf 0,72 €/m² Wohnfläche monatlich auf niedrigem Niveau relativ stabil.

Im Wohnungsbestand der Mitgliedsunternehmen im Land Brandenburg erhöhten sich die Wärmekosten um neun Prozent von 0,90 €/m² auf 0,98 €/m² Wohnfläche monatlich. Ausschlaggebend für die Entwicklung der Wärmekosten sind

die erheblichen Investitionen der Wohnungsunternehmen in die energetische Verbesserung des Wohnungsbestandes, bisher vorrangig in die Wohnungsbestände in Berlin (Ost) und im Land Brandenburg. In Berlin (Ost) und im Land Brandenburg wird zudem in großen Teilen des Wohnungsbestandes kostengünstige Fernwärme eingesetzt, deren Preisentwicklung in Berlin (Ost) seit dem Jahr 2000 zusätzlich durch die Rahmenverträge des BBU gedämpft werden konnte. Dagegen schlugen im Wohnungsbestand in **Berlin (West)**, wo weniger fernwärmebeheizte Wohnungen und mehr Wohngebäude mit Gasheizungen ausgestattet sind, vor allem die extrem gestiegenen Gaspreise auf die Wärmekosten durch. Langfristig betrachtet erhöhten sich die Wärmekosten in Berlin (West) seit 1992 von 0,76 €/m² auf 0,98 €/m² Wohnfläche monatlich bei einem Tiefstwert von 0,58 €/m² im Jahr 1999.

In **Berlin (Ost)** sanken im gleichen Zeitraum die Wärmekosten von durchschnittlich 0,95 €/m² Wohnfläche auf 0,72 €/m² Wohnfläche monatlich im Jahr 2008 bei einem Tiefstwert von 0,63 €/m² im Jahr 2000.

Im Wohnungsbestand der Mitgliedsunternehmen im **Land Brandenburg** verringerten sich die Wärmekosten von durchschnittlich 1,19 €/m² Wohnfläche im Jahr 1992 auf 0,98 €/m² Wohnfläche monatlich im Jahr 2008. Hier lag der Tiefstwert in den Jahren 1999 und 2000 bei 0,72 €/m² Wohnfläche monatlich.

Kostendämpfung bei den kalten Betriebskosten

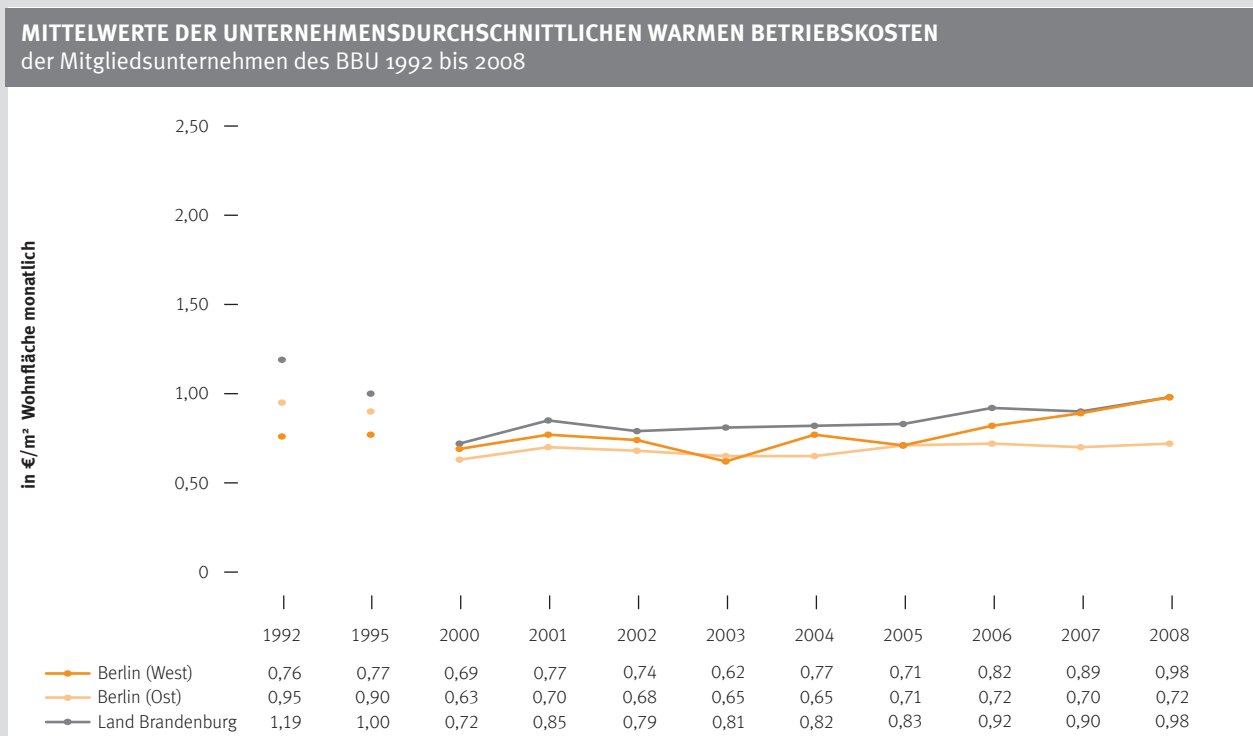
Die Betriebskostendatenbank weist des Weiteren aus, dass die Wohnungsunternehmen die Kostendämpfung insbesondere bei den kalten Betriebskosten erfolgreich betreiben. So erhöhten sich die kalten Betriebskosten in Berlin (West) im Bestand der BBU-Mitgliedsunternehmen seit dem Jahr 1992 nur von 1,09 €/m² auf 1,62 €/m² Wohnfläche monatlich im Jahr 2008.

In Berlin (Ost) haben sich die kalten Betriebskosten von durchschnittlich 0,85 €/m² Wohnfläche monatlich (1992) auf 1,38 €/m² Wohnfläche monatlich im Jahr 2008 erhöht. Damit

wurde der Spitzenwert des Jahres 1996 wieder erreicht. Im Wohnungsbestand der Unternehmen im Land Brandenburg stiegen die kalten Betriebskosten im Zeitraum von 1992 bis 2008 von durchschnittlich 0,71 €/m² Wohnfläche im Monat auf 1,11 €/m² Wohnfläche monatlich. Der Spitzenwert lag im Jahr 1995 bei 1,12 €/m².

Ausblick auf das Jahr 2009

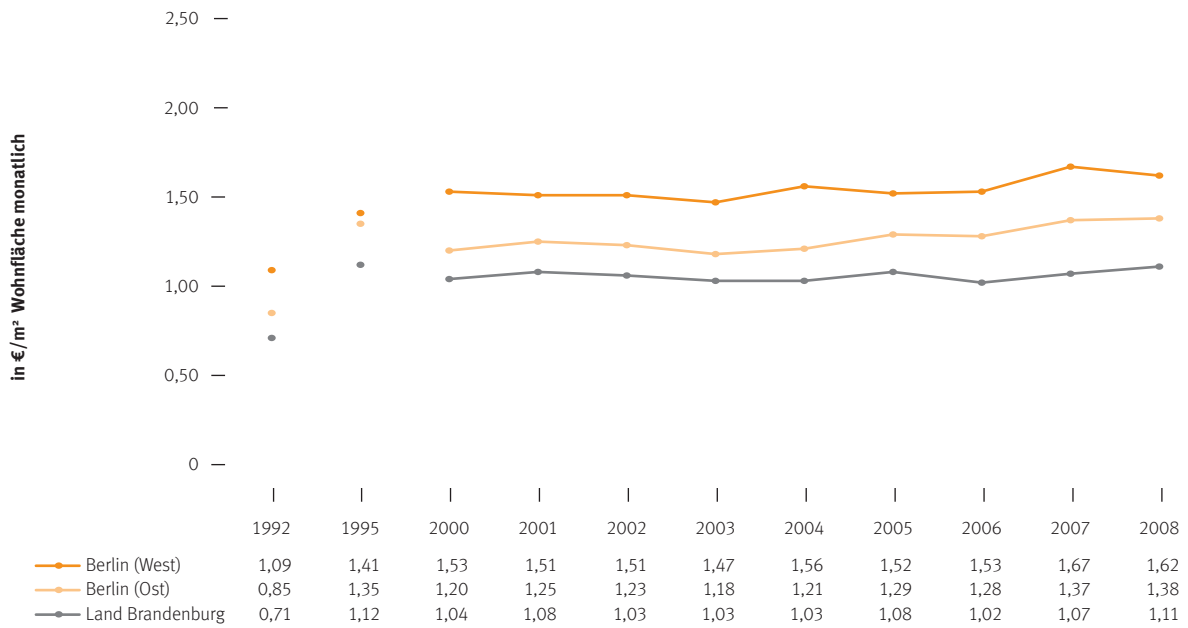
Die Bemühungen der Wohnungsunternehmen, im Rahmen des Betriebskostenmanagements Kosten zu dämpfen, werden sich auch in den Abrechnungen für das Jahr 2009 niederschlagen. Insbesondere die stetig steigenden Energie- und Wasserpreise werden allerdings einen weiteren Anstieg der Betriebskosten zur Folge haben. Es ist aber nicht davon auszugehen, dass es in der überwiegenden Mehrheit der Wohnungsbestände der Unternehmen zu einer übermäßigen Mieterbelastung kommen wird. Der BBU rechnet mit einem Anstieg der kalten und warmen Betriebskosten zusammen von ca. drei Prozent.



Quelle: BBU

© BBU

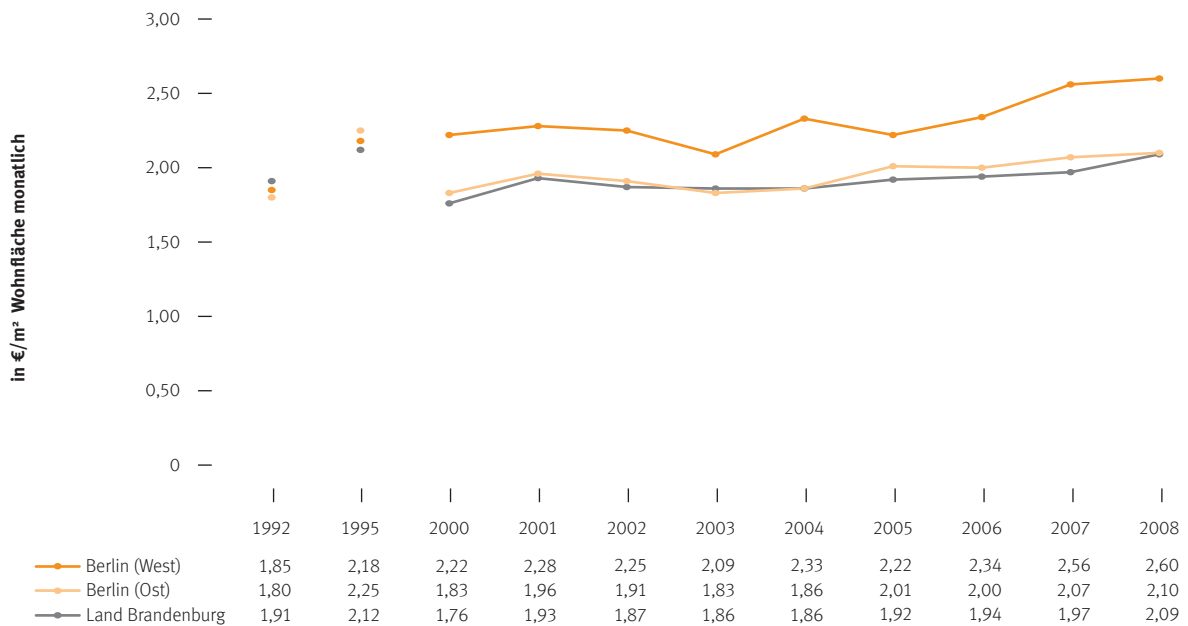
MITTELWERTE DER UNTERNEHMENS DURCHSCHNITTLICHEN KALTEN BETRIEBSKOSTEN
der Mitgliedsunternehmen des BBU 1992 bis 2008



Quelle: BBU

© BBU

MITTELWERTE DER GESAMTEN (KALTEN UND WARMEN) UNTERNEHMENS DURCHSCHNITTLICHEN BETRIEBSKOSTEN
der Mitgliedsunternehmen des BBU 1992 bis 2008



Quelle: BBU

© BBU

III.3 Prognose zur zukünftigen Mietentwicklung

Für den BBU-Marktmonitor hat der BBU das renommierte Institut GEWOS mit der Erarbeitung einer Prognose der Mietentwicklung für Berlin und das Land Brandenburg bis zum Jahr 2013 beauftragt. Die Einschätzung der zukünftigen Mietentwicklung in den Untersuchungsgebieten basiert auf den GEWOS-Mietdatenbanken sowie der BBU-Befragung zur Entwicklung der Mieten im Wohnungsbestand seiner Mitgliedsunternehmen.

Bei den in die Analyse einbezogenen Wohnungsbeständen handelt es sich überwiegend um sanierte Bestände in mittlerer Wohnlage. Die Wohneinheiten verfügen über die Grundausstattung Innen-WC, Sammelheizung und Bad.

Die Wohnungsbestände im Land Brandenburg und Berlin werden differenziert nach den Baualtersklassen

- bis 1949
- 1950 bis 1990
- ab 1991

und nach der Wohnungsgröße in Berlin

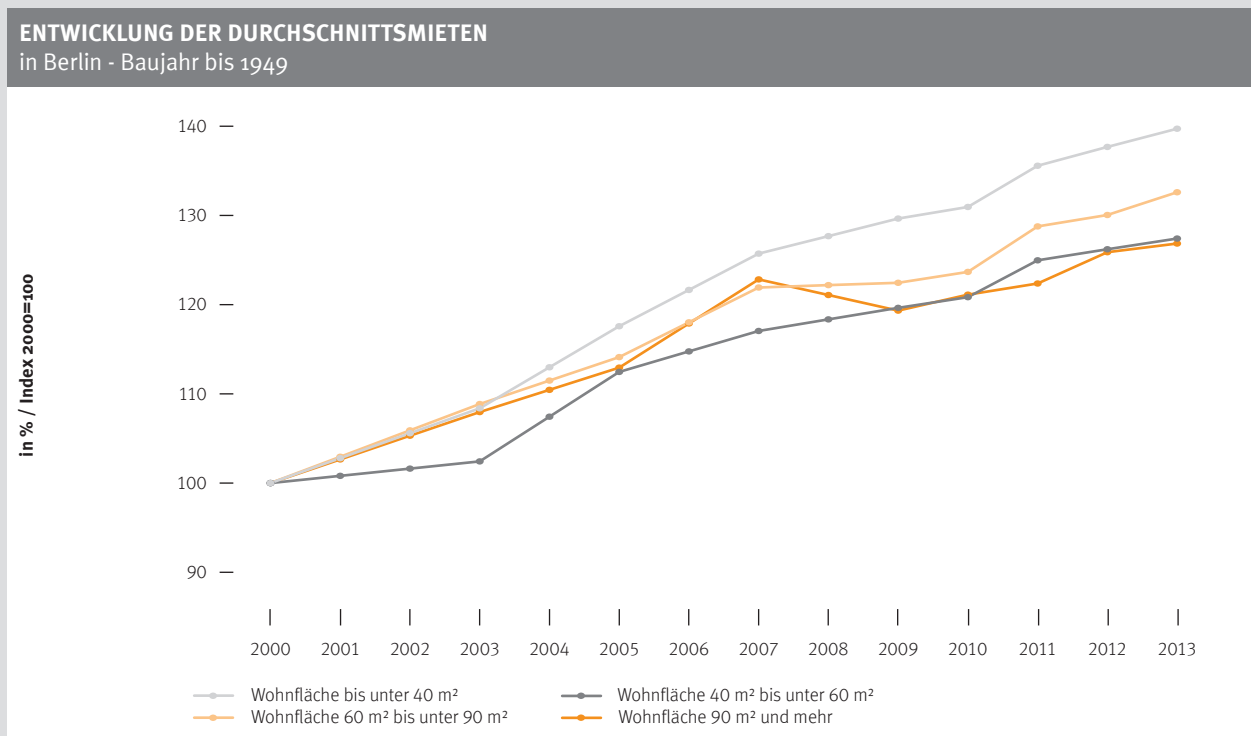
- unter 40 m²
- 40 m² bis unter 60 m²
- 60 m² bis unter 90 m²
- 90 m² und mehr

im Berliner Umland, der Metropolregion und dem weiteren Metropolitanraum

- um 40 m²
- um 60 m²
- um 80 m²
- um 100 m²

III.3.1 Berlin

Der Mietspiegel von 2009 zeigte für Berlin inflationsbereinigt eine Stagnation der Mieten in 2007 und 2008. In den kommenden Jahren werden die Mieten jedoch wieder steigen. Die Auswirkungen der Finanz- und Wirtschaftskrise sind weitestgehend überstanden, die Bevölkerungszahl in Berlin wächst aufgrund von Wanderungsgewinnen. Bei einer geringen Neubautätigkeit reduziert sich der Angebotsüberhang und der Druck auf die Mieten erhöht sich allmählich. Dies wird an den steigenden Neuvertragsmieten deutlich. Je nach Bestandssegment und Lage verläuft die Dynamik unterschiedlich. Insgesamt ist jedoch von einer moderaten Entwicklung der Mieten auszugehen.

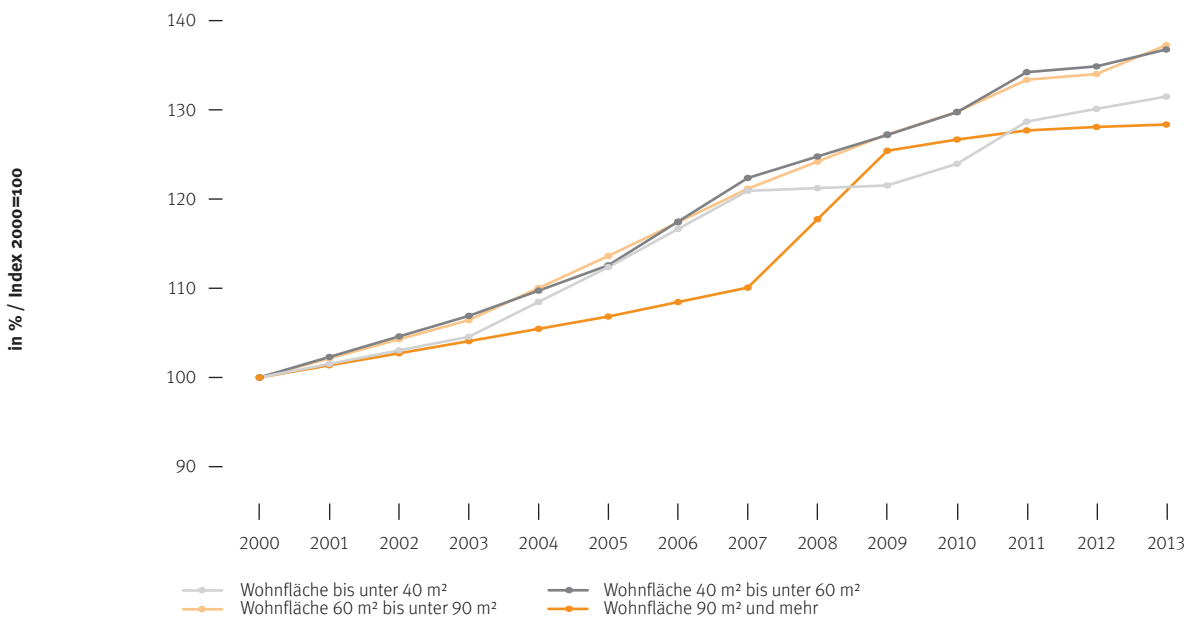


© GEWOS

In der Langzeitbetrachtung stiegen die Mieten für Altbau (Baujahr bis 1949) seit dem Jahr 2000 in allen Größenklassen deutlich an. Diese Tendenz setzt sich auch im Prognosezeitraum bis 2013 fort. Der geringe Bestand an Wohnungen bis 40 m² trifft auf eine große Nachfrage von Single-Haushalten. Da bei kleinen Wohnungen auch die Fluktuationsrate vergleichsweise hoch ist, ergeben sich hier bessere Mietentwicklungspotenziale als in den anderen Bestandssegmenten. In allen Größenklassen führt die anhaltende Modernisierungstätigkeit zu mindestens leichten Mietanstiegen. Die Nachfrage nach modernisierten Altbauwohnungen ist sehr hoch, so dass sich hier eine stärkere Mietendynamik zeigt.

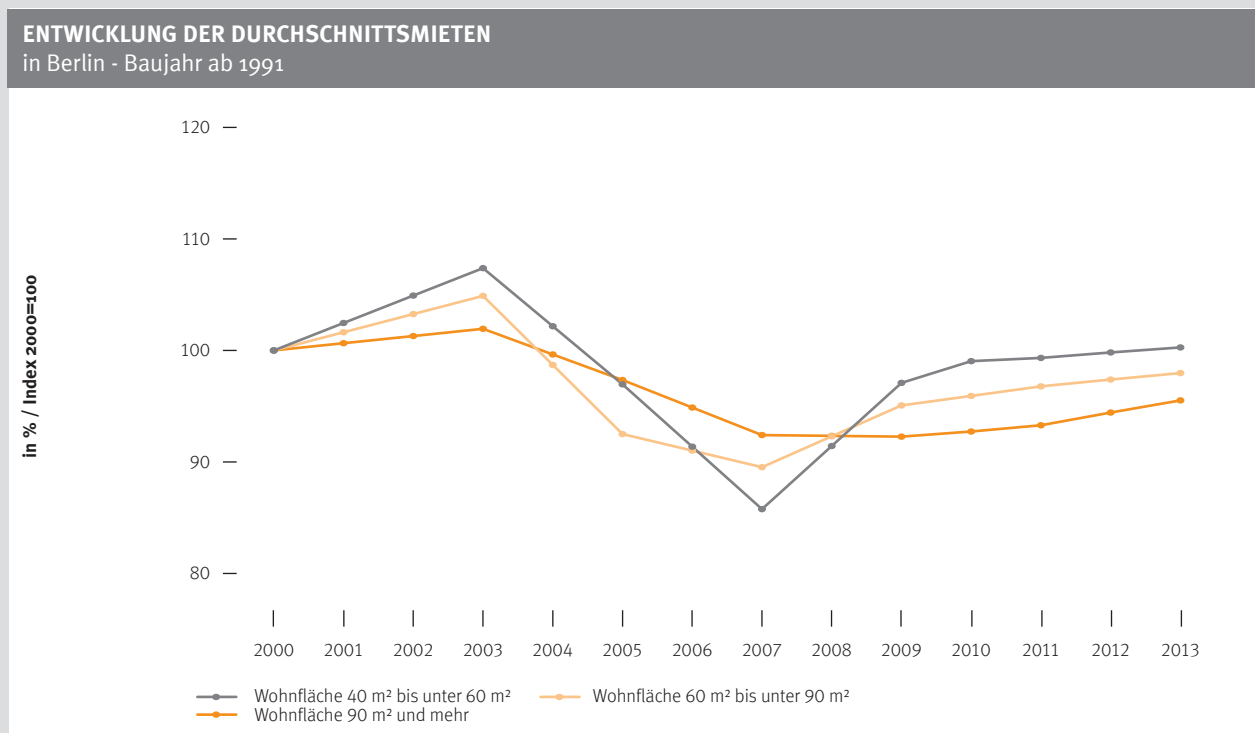
Gerade die Mieten der Altbauwohnungen weisen in den Beständen große Differenzen auf. Lage und Ausstattungen wirken sich erheblich auf das Mietsteigerungspotenzial aus. Die Potenziale in Mitte und Prenzlauer Berg beispielsweise sind weitestgehend ausgeschöpft, in Friedrichshain oder Kreuzberg hingegen sind weitere Mietsteigerungspotenziale vorhanden. Auch ist in den einfachen Lagen wie in Nord-Neukölln aufgrund der erhöhten Nachfrage mit einem leichten Anstieg der Mieten zu rechnen.

ENTWICKLUNG DER DURCHSCHNITTSMIETEN in Berlin - Baujahr 1950 bis 1990



© GEWOS

Auch die Mieten für die Wohnungen der Baualterklasse von 1950 bis 1990 werden bis 2013 weiterhin steigen. Mietsteigerungspotenziale liegen bei Wohnungen dieser Baualterklasse überwiegend in den modernisierten Beständen. Große Wohnungen dieser Baualterklasse finden sich hauptsächlich in Beständen des ehemaligen sozialen Wohnungsbaus und in Plattenbaubeständen. Sie sind für Familien konzipiert worden und werden heute aufgrund ihrer häufig unzeitgemäßen Grundrisse und der Lage in Großwohnsiedlungen weniger nachgefragt. Das Mietsteigerungspotenzial dieser Wohnungen ist daher etwas geringer als im Durchschnitt der Baualterklasse.



© GEWOS

Bei den Neubaumieten ab Baujahr 1991 setzt sich die Konsolidierung nach Preisrückgängen in 2003 und 2007 fort. Mittelfristig ist von einer moderaten Entwicklung der Mietpreise auszugehen. Deutliche Mietsteigerungen jedoch sind insbesondere bei Neuvertragsmieten in diesem Segment zu beobachten.

III.3.2 Land Brandenburg

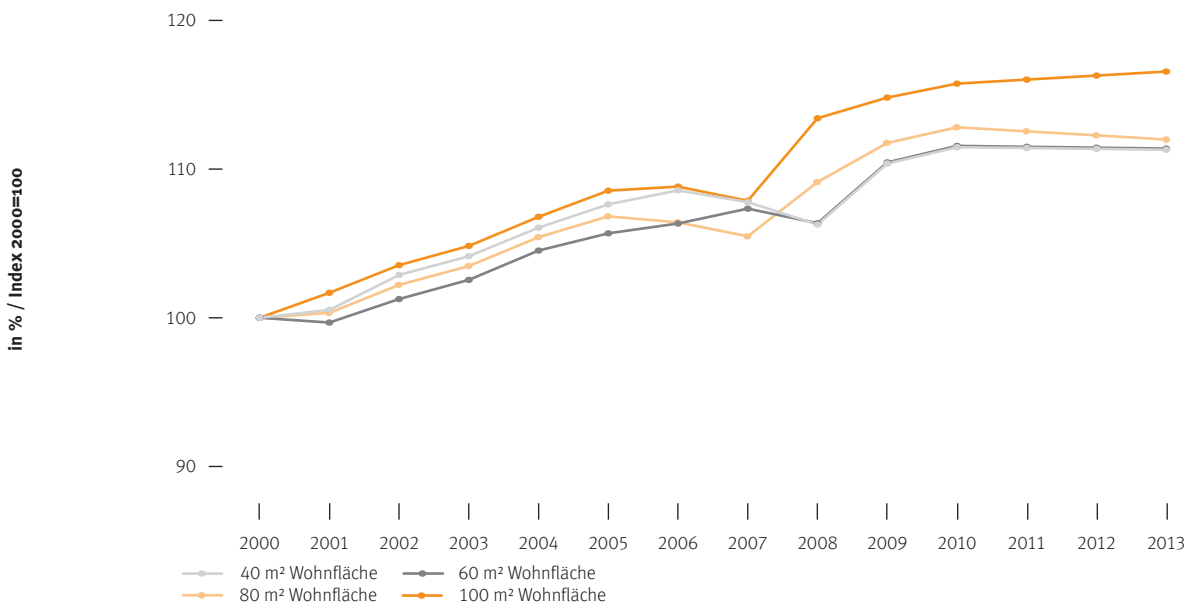
Berliner Umland

Die Mietendynamik im Berliner Umland weist in den verschiedenen Baualtersklassen einige Unterschiede auf, insgesamt steigt die Miethöhe jedoch leicht an. Innerhalb des Berliner Umlandes sind die Wohnungsmarktbedingungen sehr unterschiedlich. Im Allgemeinen finden jedoch Mietpreissteigerungen statt. Insbesondere Potsdam entwickelt sich positiv. Das Mietniveau in Potsdam liegt inzwischen über dem von Berlin, lediglich die Bestände Baujahr 1950 bis 1990 haben in Berlin ein höheres Mietniveau. Die Regionen im Norden und Osten Berlins weisen die geringsten Veränderungen auf.

Die Mietpreisentwicklungen in den unterschiedlichen Wohnungsmarktsegmenten sind weitestgehend einheitlich. Die Wohnungsbestände der Baualtersklasse von 1950 bis 1990 haben weiterhin die niedrigsten Mieten, verzeichnen jedoch auch die deutlichsten Mietsteigerungen. Für die Wohnungen, die ab 1991 gebaut wurden, werden die höchsten Durchschnittsmieten gezahlt.

Die Altbaumieten im Berliner Umland haben ein hohes Niveau erreicht und konsolidieren sich seit 2009. Abgesehen von Potsdam, mit einer Steigerung von rund zwei Prozent, verläuft die Entwicklung der Altbaumieten im Berliner Umland eher moderat. Das Potenzial durch umfassende Modernisierungen ist mittlerweile weitgehend ausgeschöpft.

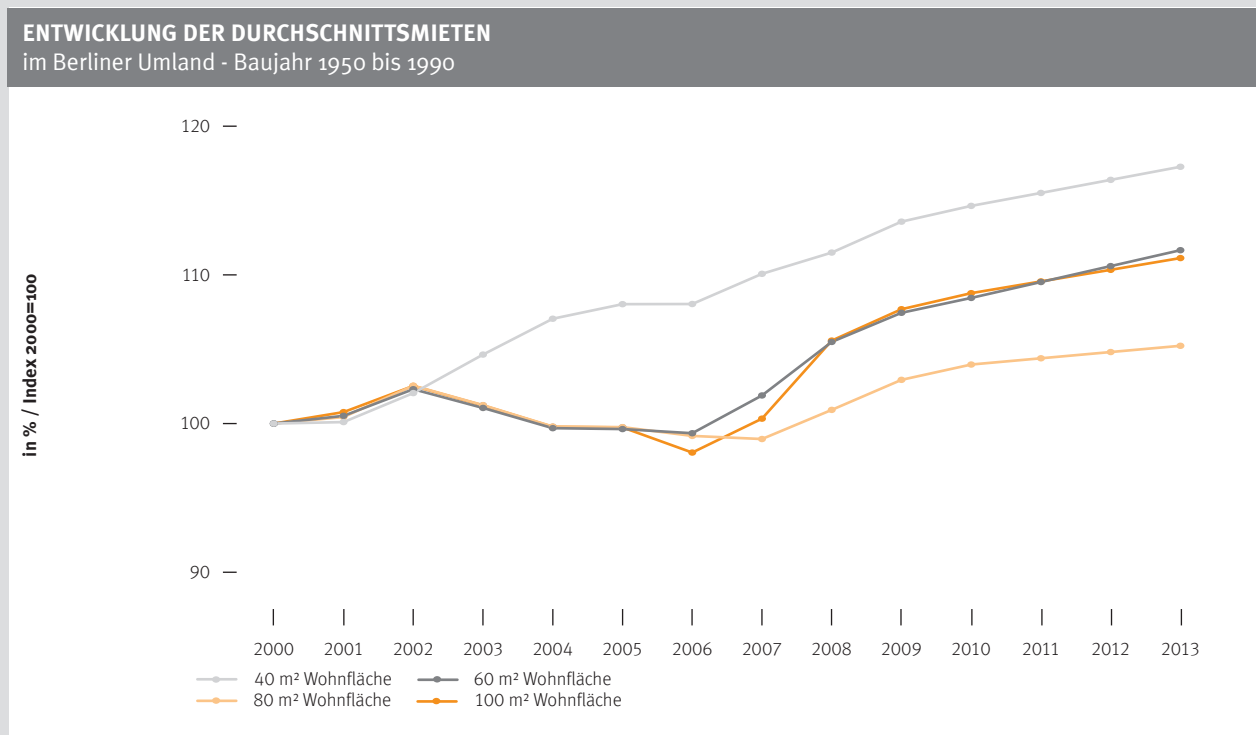
ENTWICKLUNG DER DURCHSCHNITTSMIETEN
im Berliner Umland - Baujahr bis 1949



© GEWOS

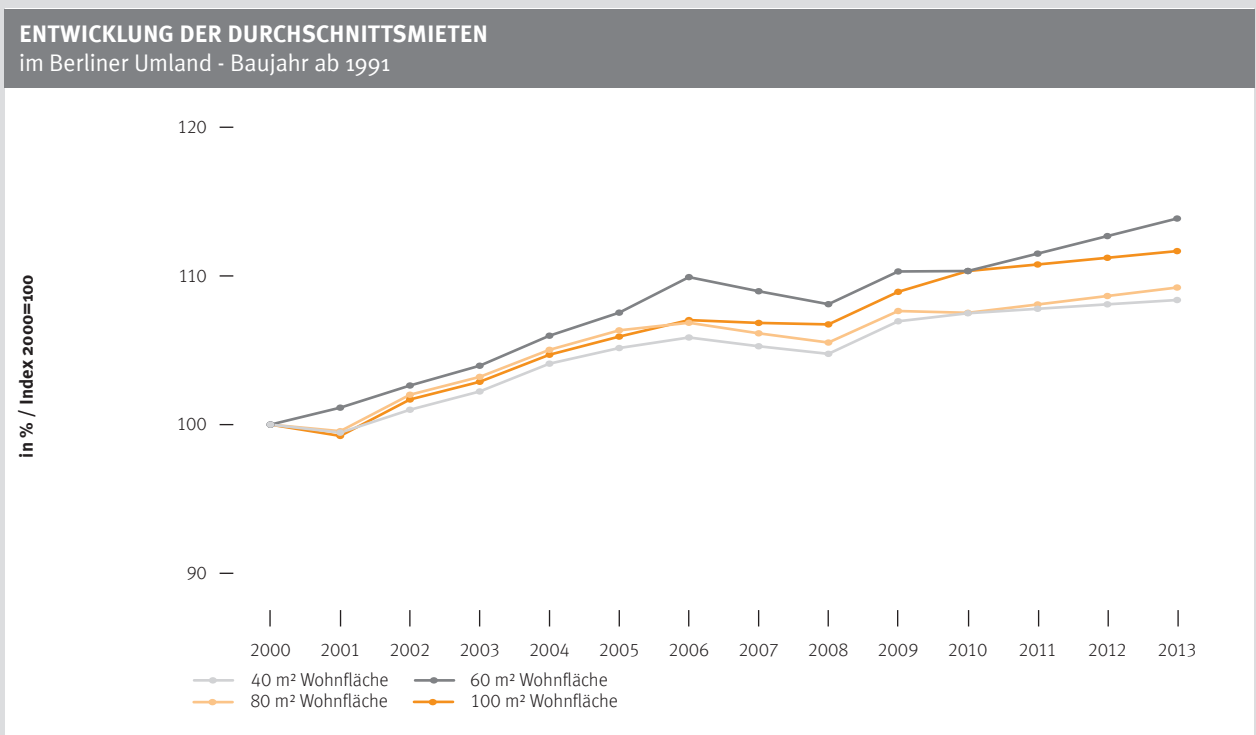
Die Mietendynamik in der Baualtersklasse 1950 bis 1990 ist stärker ausgeprägt als im Altbau. Der zu erwartende Mietenanstieg wird bis zu drei Prozent pro Jahr betragen. Die für Singles interessanten Wohnungen von einer Wohnfläche um 40 m² weisen seit 2003 den höchsten Durchschnittspreis auf. Die höchsten Mietsteigerungen sind jedoch für die Wohnungen

um 60 m² und um 100 m² zu erwarten. Die Erhöhungen verlaufen zudem seit 2008 annähernd parallel. Demgegenüber haben die Bestände um 80 m² die geringsten Durchschnittsmieten und die geringste Veränderung im Mietpreis von rund einem Prozent.



© GEWOS

In der Baualtersklasse ab 1991 verlaufen die Mietanstiege in allen Größenklassen moderat, da die Ausgangsmieten vergleichsweise hoch waren und die Mietsteigerungspotenziale deshalb begrenzt sind.



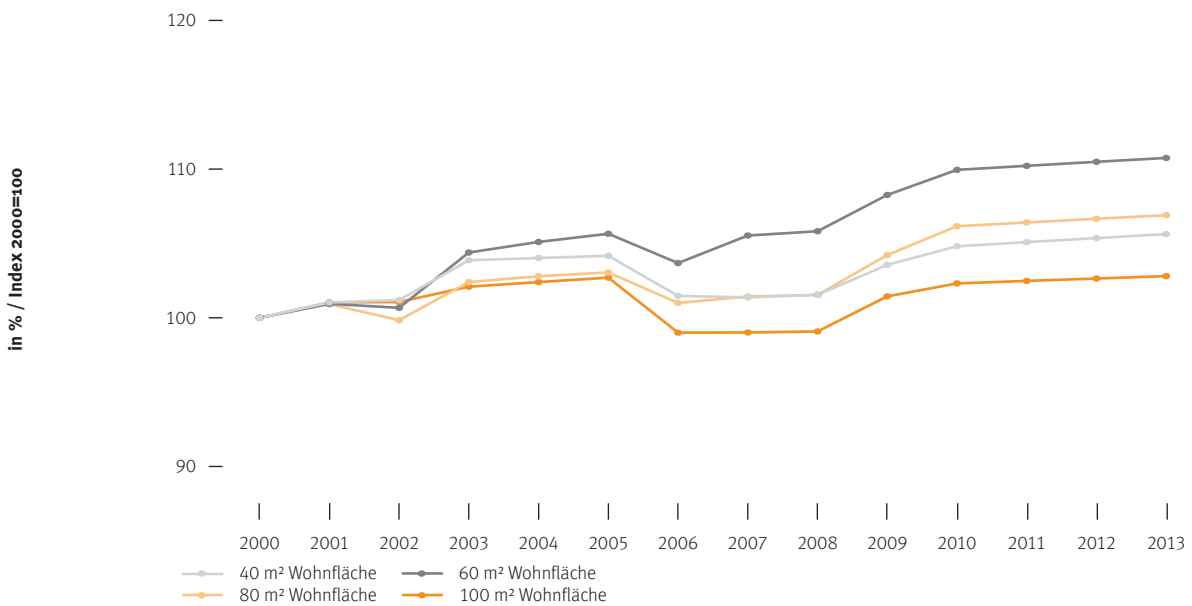
© GEWOS

Weiterer Metropolitanraum

Im weiteren Metropolitanraum sind lediglich geringe Mietsteigerungspotenziale vorhanden. Der Wohnungsrückbau und die Umfeldsanierung konnten die Folgen des anhaltenden Bevölkerungsrückganges für den Wohnungsmarkt annähernd kompensieren. Die Angebotsüberhänge sind jedoch in diesen Regionen Brandenburgs nach wie vor hoch.

Die Mieten für den Altbaubestand (bis Baujahr 1949) steigen leicht mit rund einem Prozent. Wohnungen in guten Lagen können aber auch im weiteren Metropolitanraum deutlichere Mietsteigerungen aufweisen. Für den gesamten Teilraum zeigen die Mieten in allen Größenklassen eine parallele Entwicklung, in den mittleren Größenklassen jedoch die stärkste Tendenz.

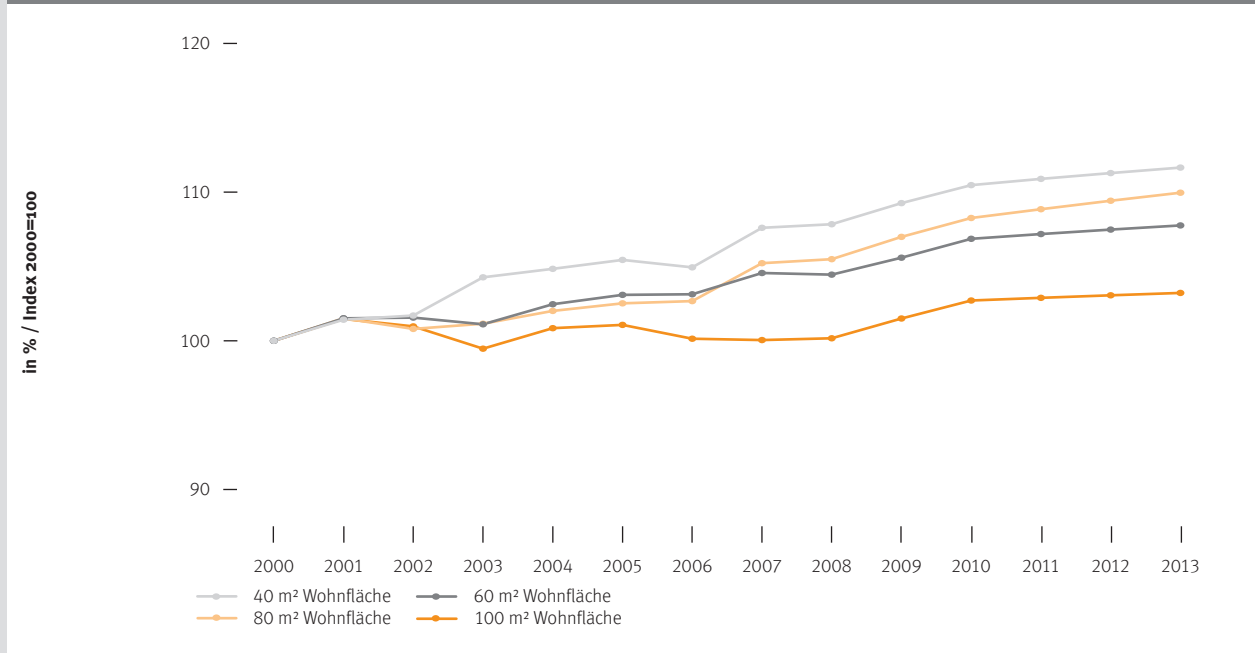
ENTWICKLUNG DER DURCHSCHNITTSMIETEN im weiteren Metropolitanraum - Baujahr bis 1949



© GEWOS

In der Baualtersklasse von 1950 bis 1990 wirken sich die anhaltenden Modernisierungen positiv aus. Für Wohnungen mittlerer Größe (80 m²) ist das Mietsteigerungspotenzial etwas höher als in den anderen Größenklassen. Die niedrigsten Durchschnittsmieten sind in den Wohnungen von 100 m² zu bezahlen. Hier ist das Mietsteigerungspotenzial auch am geringsten.

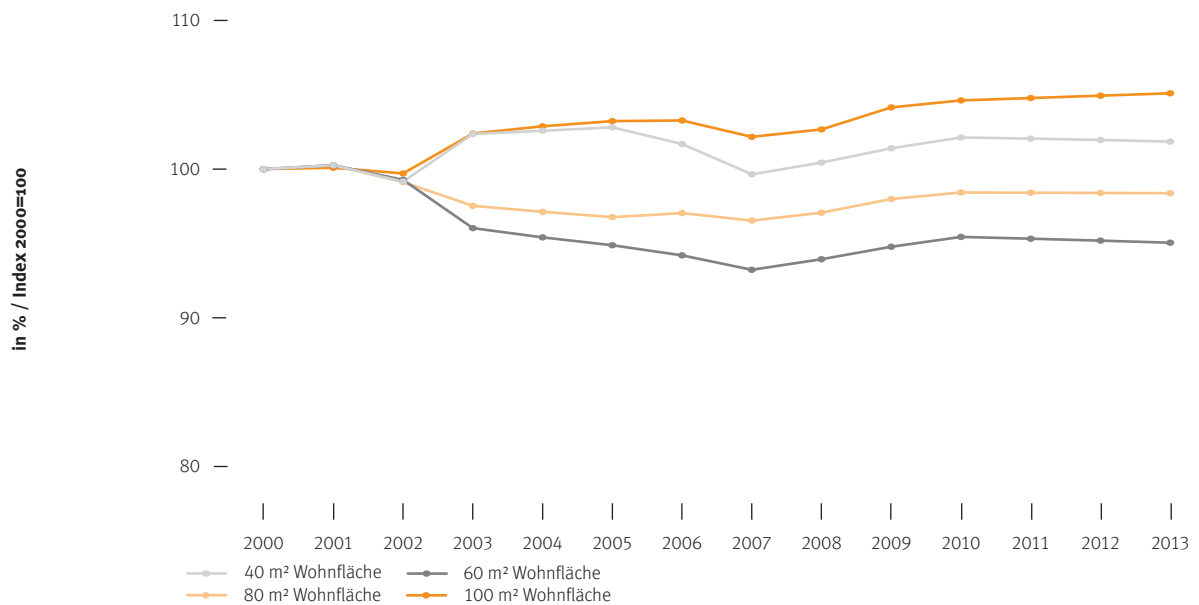
ENTWICKLUNG DER DURCHSCHNITTSMIETEN
im weiteren Metropolitanraum - Baujahr 1950 bis 1990



© GEWOS

Die Mieten in der jüngsten Baualtersklasse ab 1991 stabilisieren sich allmählich. Im weiteren Metropolenraum ist, anders als in Berlin und dem Berliner Umland, kaum Neubautätigkeit im Mietwohnungssegment zu verzeichnen. Daher wird die Mietenentwicklung allein von Bestandswohnungen bestimmt, deren Mietsteigerungspotenziale sehr begrenzt sind. Etwas positiver verläuft die Entwicklung bei großen Neubaugewohnungen (100 m²), für die es ein geringeres Angebot gibt.

ENTWICKLUNG DER DURCHSCHNITTSMIETEN im weiteren Metropolenraum - Baujahr ab 1991



© GEWOS

IV. Umsatz- und Preisentwicklung bei Immobilienverkäufen

IV. Umsatz- und Preisentwicklung bei Immobilienverkäufen

Im Folgenden werden die Umsatzentwicklungen auf den Wohnimmobilienmärkten der Länder Berlin und Brandenburg näher betrachtet. Eine Unterteilung in Berliner Umland und weiteren Metropolenraum, wie sie durch die gemeinsame Landesplanung Berlin-Brandenburg vorgenommen wird, ist nicht möglich, da die Daten der Grundstücksmarktberichte

noch auf der alten Systematik des engeren Verflechtungsraums bzw. des äußeren Entwicklungsraums fußen.

Ferner werden die Preisentwicklungen zu den Marktsegmenten für Wohnimmobilien dargestellt, die für die Mitgliedsunternehmen des BBU von besonderem Interesse sind.¹

IV.1 Umsatzentwicklung bei Immobilienverkäufen

IV.1.1 Berlin

Der Markt für Wohnungs- und Teileigentum bleibt das bedeutendste Segment des Berliner Wohnimmobilienmarktes. Zwar ist das Segment auch im vergangenen Jahr um sechs Prozent, gemessen an der Zahl der Verkaufsfälle, geschrumpft, jedoch

weniger als im Vorjahr. Der Geldumsatz stabilisierte sich auf niedrigem Niveau und wuchs um zwei Prozent. Gleiches gilt für den Markt für bebaute Grundstücke. Zwar ist bei Kauffällen und Geldumsatz nach wie vor ein Rückgang zu vermelden, im Vergleich zu -24 % (Kauffälle) bzw. -48 % (Geldumsatz) im Jahr 2008 zeichnet sich jedoch auch hier eine Stabilisierung ab.

UMSÄTZE VON WOHNIMMOBILIEN									
in Berlin 2008/2009									
	Kauffälle (Anzahl)			Geldumsatz (Mio. €)			Flächenumsatz (Hektar)		
	2008	2009	Veränd.	2008	2009	Veränd.	2008	2009	Veränd.
Unbebaute Grundstücke	1.711	1.454	-15 %	299	299	0 %	176	206	17 %
Bebaute Grundstücke	4.475	4.207	-6 %	3.055	2.740	-10 %	475	418	-12 %
Wohnungseigentum	15.438	14.531	-6 %	1.833	1.861	2 %	—	—	—
Insgesamt	21.624	20.192	-7 %	5.187	4.900	-6 %	—	—	—

Quellen: Grundstücksmarktbericht Berlin 2009/2010, eigene Berechnungen BBU

© BBU

¹ Der Darstellung liegen die Grundstücksmarktberichte der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte zugrunde:
 - Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Berlin: Bericht über den Berliner Grundstücksmarkt 2009/2010
 - Oberer Gutachterausschuss für Grundstückswerte Land Brandenburg: Grundstücksmarktbericht 2009

Unabhängig von der langsamen Stabilisierung einzelner Marktsegmente setzt sich die negative Tendenz bei den Paketverkäufen augenscheinlich zunächst fort, denn wie bereits im Jahr 2008 nahm die Zahl der Kauffälle prozentual um 24 % ab. Die durchschnittlich gezahlten Preise steigen jedoch mittlerweile wieder: Von ca. 166.000 Euro im Jahr 2008 auf ca. 200.000 Euro im letzten Jahr.

UMSÄTZE IN IMMOBILIEN-PAKETVERKÄUFEN									
in Berlin 2008/2009									
	Kauffälle (Anzahl)			Geldumsatz (Mio. €)			Flächenumsatz (Hektar)		
	2008	2009	Veränd.	2008	2009	Veränd.	2008	2009	Veränd.
Unbebaute Grundstücke	0	51	—	0	70	—	0	42	—
Bebaute Grundstücke	70	129	84 %	267	220	-18 %	33	13	-61 %
Wohnungs- und Teileigentum*	2.855	2.037	-29 %	218	154	-29 %	—	—	—
Insgesamt	2.925	2.217	-24 %	485	444	-8 %	—	—	—

*umfasst auch einige wenige Verkäufe von Gewerberäumen

Quelle: Grundstücksmarktbericht Berlin 2009/2010

© BBU

Die leichte Erholung im letzten Jahr spiegelt sich auch in den Wohnungsverkäufen der Mitgliedsunternehmen des BBU wider. Diese nahmen von 3.012 Wohnungen im Jahr 2008 um 1.821 auf 4.833 im vergangenen Jahr zu, eine Steigerung um

immerhin 60 %. Zwar liegt die Zahl der Verkäufe damit immer noch weit unter den in den Vorjahren durchschnittlich veräußerten 14.530 Wohnungen, der leichte Aufwärtstrend zeigt sich jedoch auch hier.

ANZAHL VERÄUSSERTER WOHNUNGEN DER MITGLIEDSUNTERNEHMEN DES BBU								
in Berlin 2001 bis 2009								
2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009
15.900	12.449	9.142	17.548	14.538	24.625	7.508	3.012	4.833

Quelle: BBU

© BBU

IV.1.2. Land Brandenburg

Die Landeshauptstadt Potsdam ist von den oben beschriebenen Entwicklungstendenzen in den Teilsegmenten stärker betroffen als der übrige engere Verflechtungsraum. Die Märkte für unbebaute wie bebaute Grundstücke schrumpfen hier nach wie vor stärker als im engeren Verflechtungsraum. Umgekehrt verhält es sich im Segment für Wohnungs- und Teileigentum.

Hier entfielen mit einem Geldumsatz von 117 Mio. Euro im vergangenen Jahr rund 56 % des gesamten Segments auf die Landeshauptstadt. Die Relation entspricht dem Vorjahr, die Wachstumsraten übertreffen die des engeren Verflechtungsraums jedoch um rund sieben Prozent. Die Stadt behält somit ihre Rolle als Umsatzschwerpunkt für Wohneigentum im engeren Verflechtungsraum.

UMSÄTZE VON WOHNIMMOBILIEN									
in Potsdam 2008/2009									
	Kauffälle (Anzahl)			Geldumsatz (Mio. €)			Flächenumsatz (Hektar)		
	2008	2009	Veränd.	2008	2009	Veränd.	2008	2009	Veränd.
Unbebaute Grundstücke	304	266	-13 %	45	36	-20 %	41	27	-34 %
Bebaute Grundstücke	455	368	-19 %	137	139	1 %	32	36	13 %
Wohnungseigentum	563	696	24 %	100	117	17 %	—	—	—
Insgesamt	1.322	1.330	1 %	282	292	4 %	—	—	—

Quelle: Angaben des Oberen Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Land Brandenburg

© BBU

Engerer Verflechtungsraum

2009 wurde im engeren Verflechtungsraum bei Wohnimmobilien ein Geldumsatz von etwas mehr als einer Milliarde Euro erzielt. Gegenüber 2008 sank dieser Umsatz nur noch gering-

fällig um 17 Mio. Euro. Mit 685 Mio. Euro entfielen mehr als die Hälfte des Umsatzes in der Region auf das Marktsegment der bebauten Grundstücke. Der Geldumsatz nahm in diesem Segment jedoch erneut um zwei Prozent ab.

UMSÄTZE VON WOHNIMMOBILIEN IM ENGEREN VERFLECHTUNGSRAUM 2008/2009									
Wohnimmobilien insgesamt ¹									
	Kauffälle (Anzahl)			Geldumsatz (Mio. €)			Flächenumsatz (Hektar)		
	2008	2009	Veränd.	2008	2009	Veränd.	2008	2009	Veränd.
eVR	9.747	10.018	3 %	1.147	1.130	-1 %	—	—	—

¹ Unbebaute Grundstücke + Bebaute Grundstücke + Wohnungseigentum

Quellen: Grundstücksmarktbericht Berlin 2009/2010 und Brandenburg 2009, Angaben des Oberen Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Land Brandenburg und des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin, eigene Berechnungen BBU

© BBU

UMSÄTZE VON WOHNIMMOBILIEN IM ENGEREN VERFLECHTUNGSRAUM 2008/2009									
Bebaute Grundstücke									
	Kauffälle (Anzahl)			Geldumsatz (Mio. €)			Flächenumsatz (Hektar)		
	2008	2009	Veränd.	2008	2009	Veränd.	2008	2009	Veränd.
eVR	4.101	3.995	-3 %	698	685	-2 %	548	590	8 %

© BBU

Im Marktsegment des vorwiegend für den Eigenheimbau erworbenen Wohnbaulandes konnte für den engeren Verflechtungsraum - gemessen am Geld- und Flächenumsatz – wie bereits im Vorjahr keine Belebung des Marktgeschehens

verzeichnet werden. Beide nahmen gegenüber dem Vorjahr um acht bzw. elf Prozent ab, obwohl die Kauffälle leicht anzogen. Kleinere Flächen wurden also zu günstigeren Preisen veräußert.

UMSÄTZE VON WOHNIMMOBILIEN IM ENGEREN VERFLECHTUNGSRAUM 2008/2009									
Unbebaute Grundstücke									
	Kauffälle (Anzahl)			Geldumsatz (Mio. €)			Flächenumsatz (Hektar)		
	2008	2009	Veränd.	2008	2009	Veränd.	2008	2009	Veränd.
eVR ¹	4.156	4.287	3 %	259	237	-8 %	472	419	-11 %

¹ Wohnbaulandgrundstücke

© BBU

Ebenfalls stabilisiert hat sich der Markt für Wohnungs- und Teileigentum, wobei dieser naturgemäß von Wanderungsbewegungen aus der Hauptstadt dominiert wird. Dementsprechend zogen die Zahl der Kauffälle und der Geldumsatz im Speckgürtel um Berlin auch im vergangenen Jahr weiter an.

UMSÄTZE VON WOHNIMMOBILIEN IM ENGEREN VERFLECHTUNGSRAUM 2008/2009									
Wohnungseigentum									
	Kauffälle (Anzahl)			Geldumsatz (Mio. €)			Flächenumsatz (Hektar)		
	2008	2009	Veränd.	2008	2009	Veränd.	2008	2009	Veränd.
eVR	1.490	1.736	17 %	190	208	9 %	—	—	—

© BBU

Äußerer Entwicklungsraum

Im äußeren Entwicklungsraum des Landes Brandenburg nahm die Anzahl der Kauffälle im Wohnimmobilienmarkt des Jahres 2009 um 160 Fälle auf 7.929 ab. Gleichzeitig sank jedoch der Geldumsatz auf dem Wohnimmobilienmarkt gegenüber dem Vorjahr nur noch um sechs Prozent, gegenüber 18 % im Vorjahr. Insgesamt fielen Unterschiede zwischen den einzelnen Entwicklungstendenzen der Teilsegmente bzw. zwischen kreisfreien Städten und Umland weniger gravierend aus als im Vorjahr. Lediglich das Teilsegment für unbebaute Grundstücke in kreisfreien Städten stellt hier eine Ausnahme dar. Die Steigerung um 22 % wird jedoch durch die niedrige absolute Steigerung von neun auf elf Mio. Euro wieder relativiert.

Im Gegensatz zum Vorjahr ist der Geldumsatz bei der Veräußerung von Wohnungseigentum sowohl im äußeren Entwicklungsraum insgesamt, als auch in den kreisfreien Städten rückläufig. Die Rolle dieses Teilsegments für den Gesamtmarkt ist jedoch nach wie vor eher gering einzuschätzen. So standen der Anzahl von 655 Erwerbsfällen bei Wohnungseigentum 4.618 Fälle beim Erwerb bebauter Grundstücke im äußeren Entwicklungsraum gegenüber.

UMSÄTZE VON WOHNIMMOBILIEN IM ÄUSSEREN ENTWICKLUNGSRAUM des Landes Brandenburg 2008/2009										
		Kauffälle (Anzahl)			Geldumsatz (Mio. €)			Flächenumsatz (Hektar)		
		2008	2009	Veränd.	2008	2009	Veränd.	2008	2009	Veränd.
Unbebaute Grundstücke	Insgesamt	2.744	2.656	-3 %	53	49	-8 %	331	300	-9 %
	davon: kreisfreie Städte	274	307	12 %	9	11	22 %	22	30	36 %
Bebaute Grundstücke	Insgesamt	4.742	4.618	-3 %	400	377	-6 %	2.059	1.467	-29 %
	davon: kreisfreie Städte	474	422	-11 %	65	58	-11 %	50	47	-6 %
Wohnungseigentum	Insgesamt	603	655	9 %	56	51	-9 %	—	—	—
	davon: kreisfreie Städte	212	232	9 %	25	23	-8 %	—	—	—
Insgesamt		8.089	7.929	-2 %	509	477	-6 %	—	—	—

Quelle: Angaben des Oberen Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Land Brandenburg

© BBU

IV.2 Preisentwicklung bei Immobilienverkäufen

IV.2.1 Berlin

Nachdem die Jahre 2006 und 2007 geprägt waren durch Aufkäufe im großen Stil durch oftmals ausländische Investmentgesellschaften, hat sich der Markt nach seinem Einbruch im Jahr 2008 wieder auf dem langjährigen Normalniveau stabilisiert. Die durchschnittlichen Preise, so das Ergebnis der durch den Gutachterausschuss vorgenommenen Auswertung der Kaufverträge, stiegen im Jahr 2009 leicht um rund zwei Prozent von 656 auf 675 Euro pro Quadratmeter. Das Preisniveau in Gestalt des Vielfachen der Jahresnettomiete ist jedoch nach wie vor rückläufig und lag im letzten Jahr bei dem 13,5-fachen gegenüber dem 13,9-fachen im Jahr 2008. Die Ausprägungen unterscheiden sich jedoch je nach Baujahr und Ausstattung, ebenso wie nach Lage im Ost- oder Westteil erheblich. So reicht die Spanne vom 12,2-fachen für Altbauten mit mittlerer

Ausstattung bis zum 16-fachen für Altbauten mit guter Ausstattung im Westteil Berlins. Im Ostteil reicht die Spanne vom 11,6-fachen im freifinanzierten Wohnungsbau ab 1990 bis zum 15,6-fachen für Altbauten mit guter Ausstattung.

Gleichzeitig setzt sich der Trend zu einer flexibleren Entwicklung auf dem Markt für Wohnimmobilien fort. Die bereits im Vorjahr beobachtete Tendenz zur Herausbildung von Quartieren, die plötzlich in Mode kommen und zumindest für einen bestimmten Zeitraum als Wohnviertel angesagt sind, wird durch den Gutachterausschuss erneut bekräftigt. Die Nachfrage nach Mietflächen in diesen Quartieren führt in diesen Lagen zu einem Anstieg der Kaufpreise für Renditegrundstücke. Sobald sich die Lage jedoch etabliert, werden solche Gebiete für viele Trendsetter aber wieder uninteressant und die Suche nach einem neuen Kiez beginnt.

MIETWOHNHÄUSER OHNE GEWERBLICHEN NUTZUNGSANTEIL						
Preisniveau in Berlin 2008/2009						
		Preisniveau €/m² Geschossfläche (Vielfaches der Jahresnettomiete)				
Gebäudeart	Teilmarkt	Lage¹	2008		2009	
			Westteil Berlins	Ostteil Berlins	Westteil Berlins	Ostteil Berlins
Altbauten (Baujahre vor 1919)						
einfache Ausstattung ²		1	255 bis 495 385	k. A.	265 bis 575 415	k. A.
		2	k. A. ⁵	k. A.	k. A.	115 bis 4.508 ¹¹ 240
mittlere Ausstattung ³		1	235 bis 645 370 (12,7)	210 bis 735 495 (12,7)	220 bis 600 365 (12,2)	335 bis 610 460 (12,8)
		2	385 bis 750 570 (k. A.)	155 bis 700 410 (k. A.)	k. A.	180 bis 510 320 (11,8)
gute Ausstattung ⁴		1	285 bis 870 505 (12,8)	595 bis 1.030 765 (15,3)	335 bis 805 545 (12,3)	565 bis 975 750 (15,6)
		2	475 bis 1.395 ⁶ 730 (15,2)	355 bis 915 610 (14,6)	495 bis 1.250 855 (16,0)	260 bis 880 560 (13,4)
Zwischenkriegsbauten (Baujahr 1919 - 1948)			340 bis 1.495 680 (14,5)	235 bis 1.155 590 (14,2)	325 bis 1.170 595 (13,4)	220 bis 965 535 (13,5)
Nachkriegsbauten (Baujahre ab 1949)						
Sozialer Wohnungsbau - 1. WoBauG (Baujahre bis 1957)			k. A.	entfällt	k. A.	entfällt
Sozialer Wohnungsbau - 2. WoBauG (Baujahre ab 1958)			435 bis 825 575 (12,9)	entfällt	480 bis 800 580 (13,2)	entfällt
Freifinanz. / steuerbeg. Wohnungsbau						
- Baujahre 1949 -1989			320 bis 1.190 ⁷ 650 (12,5)	230 bis 970 410 (k. A.)	315 bis 1.190 ¹⁰ 620 (12,2)	250 bis 890 515 (12,5)
- Baujahre ab 1990			625 bis 2.100 ⁸ 1.125 (15,2)	780 bis 1.395 ⁹ 1.170 (14,3)	570 bis 1.665 965 (13,8)	460 bis 1.700 ⁹ 1.175 (11,6)

¹ Differenzierung der Preisangaben nach ehem. Bezirkslagen:

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

1 Ost: Mitte, Prenzlauer Berg, Pankow

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

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

² Wohnungen mit Ofenheizung, tlw. Innen- oder Podesttoiletten, Baujahre i.d.R. vor 1900.

³ Wohnungen mit Ofenheizung, tlw. Bäder und tlw. Innentoiletten, Baujahre 1900 - 1918.

⁴ Wohnungen mit Zentralheizung, Bädern, oft nach Modernisierung, Baujahre 1890 - 1918.

⁵ k. A. - Keine Angabe möglich, da Anzahl der verwertbaren Daten zu gering

⁶ In guten und sehr guten Wohnlagen Kaufpreise vereinzelt bis etwa 2.600 €/m².

⁷ In guten und sehr guten Wohnlagen Kaufpreise vereinzelt bis etwa 3.200 €/m².

⁸ In guten und sehr guten Wohnlagen Kaufpreise vereinzelt bis etwa 4.100 €/m².

⁹ Es wurden nur wenige Verkäufe dieser Baujahresgruppe im Ostteil Berlins bekannt.

¹⁰ In guten und sehr guten Wohnlagen Kaufpreise vereinzelt bis etwa 2.050 €/m².

¹¹ Überwiegend schlechter baulicher Zustand.

Quelle: Bericht über den Berliner Grundstücksmarkt 2009/2010

MIETWOHNHÄUSER MIT GEWERBLICHEN NUTZUNGSANTEIL						
Preisniveau in Berlin 2008/2009						
		Preisniveau €/m² Geschossfläche (Vielfaches der Jahresnettomiete)				
Gebäudeart	Teilmarkt	Lage¹	2008		2009	
			Westteil Berlins	Ostteil Berlins	Westteil Berlins	Ostteil Berlins
Altbauten (Baujahre vor 1919)						
einfache Ausstattung ²	1	2	210 bis 575 400	305 bis 770 535	285 bis 525 435	k. A.
			k. A. ⁵	135 bis 490 ⁸ 280	k. A.	k. A.
mittlere Ausstattung ³	1	2	210 bis 725 410 (11,7)	270 bis 800 520 (15,3)	225 bis 640 390 (11,1)	360 bis 625 520 (14,8)
			225 bis 740 ⁶ 500 (k. A.)	205 bis 575 ⁹ 375 (12,9)	270 bis 575 ⁶ 430 (k. A.)	210 bis 650 365 (12,0)
gute Ausstattung ⁴	1	2	295 bis 950 515 (12,2)	435 bis 1.155 770 (16,7)	280 bis 845 545 (13,2)	4,95 bis 1.040 ¹⁰ 780 (15,3)
			395 bis 1.475 ⁷ 830 (14,5)	325 bis 1.120 705 (14,5)	495 bis 1.210 ⁷ 790 (15,0)	315 bis 1.015 600 (11,5)
Zwischenkriegsbauten (Baujahr 1919 - 1948)			355 bis 1.145 680 (k. A.)	370 bis 730 555 (k. A.)	355 bis 990 ¹⁰ 585 (12,8)	300 bis 815 485 (k. A.)
Nachkriegsbauten (Baujahre ab 1949)						
- Baujahre 1949 -1989			405 bis 1.180 705 (13,5)	420 bis 1.060 705 (k. A.)	400 bis 1.075 690 (11,1)	330 bis 1.050 ⁶ 610 (k. A.)
- Baujahre ab 1990			630 bis 2.080 1.150 (k. A.)	565 bis 2.000 1.150 (k. A.)	495 bis 1.745 1.020 (14,4)	570 bis 2.490 ¹¹ 1.290 (k. A.)

¹ Differenzierung der Preisangaben nach ehem. Bezirkslagen:

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

1 Ost: Mitte, Prenzlauer Berg, Pankow

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

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

² Wohnungen mit Ofenheizung, tlw. Innen- oder Podesttoiletten, Baujahre i.d.R. vor 1900.

³ Wohnungen mit Ofenheizung, tlw. Bäder und tlw. Innentoiletten, Baujahre 1900 - 1918.

⁴ Wohnungen mit Zentralheizung, Bädern, oft nach Modernisierung, Baujahre 1890 - 1918.

⁵ k. A. - Keine Angabe möglich, da Anzahl der verwertbaren Daten zu gering

⁶ Nur wenige Kauffälle.

⁷ Objekte in sehr guter Wohnlage bis etwa 2.800 €/m².

⁸ Nur wenige Kauffälle mit Gebäuden im schlechten baulichen Unterhaltungszustand.

⁹ In Einzelfällen bis etwa 2.000 €/m².

¹⁰ In Einzelfällen bis etwa 1.800 €/m².

¹¹ In Mitte Kaufpreise bis etwa 4.400 €/m².

Quelle: Bericht über den Berliner Grundstücksmarkt 2009/2010

Im Marktsegment für Eigentumswohnungen in Berlin wurde laut Gutachterausschuss im vergangenen Jahr für insgesamt 8.132 Wohnungen Eigentum begründet. Damit steigt nach Jahren des Rückgangs die Zahl gegenüber dem Vorjahr um rund 38 %. Im Jahr 2008 war die Neubegründung von Wohnungseigentum noch für 5.888 Wohnungen erfolgt. Schwerpunkte der Neubegründungen lagen in Pankow, Friedrichshain-Kreuzberg und Lichtenberg. Während Neugründungen also zunehmen, geht gleichzeitig die Anzahl der Kauffälle von Wohnungseigentum, wie im Abschnitt zur Umsatzentwicklung erwähnt, 2009 gegenüber dem Vorjahr um sechs Prozent zurück. Der Geldumsatz stieg hingegen um zwei Prozent. Somit wurden gegenüber dem Vorjahr zwar weniger, aber im Durchschnitt teurere Wohnungen verkauft.

Schon 2008 konnte der Gutachterausschuss für Grundstückswerte eine zunehmende Zahl von Neubegründungen registrieren, jedoch keinen Preisanstieg verzeichnen. Zu einem solchen Anstieg kam es jedoch in allen Teilstücken im Jahr 2009. Der Anstieg reicht von lediglich 1,2 % in mittleren Lagen im Westteil Berlins bis zu 20,4 % in sehr guten Westberliner Lagen. Der Ostteil der Stadt erreicht diesen Spitzenwert nicht ganz, allerdings sind dort die Unterschiede zwischen den einzelnen Wohnlagen weniger ausgeprägt: Die Spanne reicht von 12,7 bis 17,6 %.

EIGENTUMSWOHNUNGEN IN MEHRFAMILIENHÄUSERN (ERSTERWERB NEU ERSTELT UND BEZUGSFREI)		
Preisniveau in Berlin 2008/2009		
Stadtlage Wohnlage	Preisniveau €/m² Wohnfläche	
	2008	2009
Westteil Berlins		
einfach	k. A. ¹	k. A.
mittel	1.870 bis 3.170 2.430	1.850 bis 3.230 2.460
gut	2.400 bis 3.780 ² 3.200	2.380 bis 4.100 ⁴ 3.390
sehr gut	3.400 bis 4.530 3.880	3.420 bis 5.720 4.670
Ostteil Berlins		
einfach	1.270 bis 3.100 2.290	1.470 bis 3.440 ⁵ 2.580
mittel	1.460 bis 3.170 ³ 2.310	1.660 bis 3.550 ⁵ 2.690
gut	1.460 bis 3.700 2.500	1.690 bis 3.900 ⁶ 2.940

¹ Keine Angabe möglich, da Anzahl der verwertbaren Daten zu gering

² In einzelnen Wohnanlagen in zentraler Stadtlage bis rd. 4.300 €/m²

³ Verkäufe in Prenzlauer Berg bis etwa 3.750 €/m²

⁴ In einzelnen Wohnanlagen in gutbürgerlichen Wohnlagen bis rd. 4.500 €/m²

⁵ In gesuchten Lagen der Ortsteile Mitte und Prenzlauer Berg bis 4.100 €/m², im Ausnahmefall bis 4.900 €/m²

⁶ In einer Spitzenwohnanlage im Einzelfall bis 5.900 €/m²

Quelle: Grundstücksmarktbericht Berlin 2009/2010

IV.2.2 Land Brandenburg

Im Jahr 2009 wurden im Land Brandenburg 2.391 Kaufverträge zur Bildung von Wohnungseigentum abgeschlossen. Von diesen entfielen 1.736 auf den engeren Verflechtungsraum und 655 auf den äußeren Entwicklungsraum. In allen Teilregionen stellt dies eine Steigerung gegenüber 2008 dar, von Bedeutung ist dieses Marktsegment jedoch vor allem in Potsdam. Mit 696 abgeschlossenen Kaufverträgen hatte die Landeshauptstadt einen Anteil von 29 % an den landesweit getätigten Verkäufen von Eigentumswohnungen.

Auf dem Teilmarkt für Erstverkäufe von Eigentumswohnungen registrierte der Gutachterausschuss, gemessen an der Anzahl der abgeschlossenen Kaufverträge, nur noch einen Umsatzrückgang von zwei Prozent, gegenüber 18 % im Vorjahr. Nach wie vor liegt der Schwerpunkt der Erstverkäufe in der Stadt Potsdam, in der 280 Eigentumswohnungen erstmalig veräußert wurden, ein Anteil von 45 % an allen Erstverkäufen im Land Brandenburg.

Während die Erstverkäufe von Eigentumswohnungen stagnierten, stiegen die Umsätze im Teilmarkt der weiterveräußerten Eigentumswohnungen an. Einer Steigerung von 21 % bei der Zahl der Kauffälle, steht jedoch eine nur geringe Steigerung des Geldumsatzes von vier Prozent gegenüber. Mit 1.773 Eigentumswohnungen fielen damit rund 68 % des zum Verkauf kommenden Wohnungseigentums in die Kategorie der Weiterveräußerungen. In der Landeshauptstadt Potsdam belief sich der Anteil der Weiterveräußerungen auf 23 %, im engeren Verflechtungsraum auf ca. 53 %, im äußeren Entwicklungsraum auf 18 % und in den kreisfreien Städten auf sechs Prozent. Der durchschnittliche Wohnflächenpreis bei Erstverkäufen betrug im Landesdurchschnitt 2.175 €/m², für Weiterveräußerungen belief er sich auf 1.100 €/m². Beide Kenngrößen sind im Vergleich zum Vorjahr erneut gesunken.

WOHNUNGSEIGENTUM (ERSTVERKÄUFE)					
Preisniveau im Land Brandenburg 2009 nach Baualter					
Räume	Anzahl Kauffälle	Baualterklasse	Ø Wohnfläche (m²)	Ø Wohnflächenpreis (€/m²)	Ø Gesamtkaufpreis (€)
Land Brandenburg	213	< 1949	80	2.640 ↑	203.200 ↑
	5	1949 - 1990	70	850 ↓	62.900 ↓
	182	> 1990	95	1.650 ↔	159.500 ↑
engerer Verflechtungsraum (ohne Potsdam)	18	< 1949	90	1.705 ↓	147.400 ↓
	2*	1949 - 1990			
	48	> 1990	100	1.480 ↔	150.800 ↔
Stadt Potsdam	147	< 1949	75	3.145 ↑	240.400 ↑
		1949 - 1990			
	21	> 1990	120	2.915 ↔	345.100 ↑
äußerer Entwicklungsraum (ohne kreisfreie Städte)	23	< 1949	70	1.680 ↑	112.400 ↑
	2*	1949 - 1990			
	34	> 1990	85	1.575 ↔	137.200 ↓
kreisfreie Städte (ohne Potsdam)	25	< 1949	85	1.235 ↑	107.600 ↑
	1*	1949 - 1990			
	79	> 1990	85	1.455 ↔	125.100 ↔

Die Tabelle enthält Angaben aus auswertbaren Kaufverträgen.

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

Veränderungen gegenüber dem Vorjahr ab 5 %

↑ steigend ↔ gleich bleibend ↓ fallend

Quelle: Grundstücksmarktbericht Brandenburg 2009

© BBU

WOHNUNGSEIGENTUM (WEITERVERÄUSSERUNGEN)					
Preisniveau im Land Brandenburg 2009 nach Baualter					
Räume	Anzahl Kauffälle	Baualters- klasse	Ø Wohnfläche (m²)	Ø Wohnflächen- preis (€/m²)	Ø Gesamt- kaufpreis (€)
Land Brandenburg	129	< 1949	85	1.225 ↔↗	110.000 ↔↗
	146	1949 - 1990	60	845 ↓	52.400 ↓
	563	> 1990	75	1.135 ↓	90.165 ↓
engerer Verflechtungsraum (ohne Potsdam)	21	< 1949	65	865 ↓	61.600 ↓
	28	1949 - 1990	60	1.010 ↓	63.100 ↓
	384	> 1990	75	1.160 ↓	93.200 ↓
Stadt Potsdam	66	< 1949	90	1.585 ↔↗	149.900 ↔↗
	88	1949 - 1990	60	850 ↓	50.700 ↓
	82	> 1990	70	1.435 ↓	110.600 ↓
äußerer Entwicklungsraum (ohne kreisfreie Städte)	29	< 1949	75	855 ↓	59.500 ↑
	24	1949 - 1990	70	715 ↔↗	50.500 ↔↗
	65	> 1990	75	735 ↓	57.900 ↓
kreisfreie Städte (ohne Potsdam)	13	< 1949	100	850 ↓	98.400 ↑
	6	1949 - 1990	60	590 ↓	36.100 ↓
	32	> 1990	75	880 ↓	66.800 ↓

Die Tabelle enthält Angaben aus auswertbaren Kaufverträgen. Veränderungen gegenüber dem Vorjahr ab 5 %
↑ steigend ↔↗ gleich bleibend ↓ fallend

Quelle: Grundstücksmarktbericht Brandenburg 2009

© BBU

Im Teilmarkt für Mehrfamilienhäuser wurden durch den Gutachterausschuss insgesamt 341 Kaufverträge ausgewertet, davon 77 im engeren Verflechtungsraum, 171 im äußeren Entwicklungsraum, 64 in den kreisfreien Städten und 29 in Potsdam. Im engeren Verflechtungsraum entfielen 49 % der ausgewerteten Kaufverträge in die Preiskategorie bis 100.000 Euro. Bei den zum Verkauf kommenden Objekten handelte es sich hauptsächlich um Mehrfamilienhäuser älterer Baujahre mit teilweise hohem Sanierungsaufwand. Im äußeren Entwicklungsraum gehörten rund 39 %, in den kreisfreien Städten rund 81 % und in Potsdam rund zehn Prozent ebenfalls in diese Kategorie.

Zum Verkaufsgeschehen im Marktsegment der Mehrfamilienhäuser haben die Mitgliedsunternehmen des BBU im Jahr 2009 mit der Veräußerung von 777 Wohnungen beigetragen. Gegenüber dem Vorjahr hat sich damit die Zahl der von den Unternehmen zum Verkauf gebrachten Wohnungen um rund 30 % gesenkt.

ANZAHL VERÄUSSERTER WOHNUNGEN DER MITGLIEDSUNTERNEHMEN DES BBU im Land Brandenburg 2001 bis 2009								
2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009
2.342	967	2.102	1.303	1.295	1.128	3.008	1.106	777

Quelle: BBU

© BBU

Nach Auswertung der verfügbaren Kaufverträge ergab sich in Abhängigkeit von Baualter, Bauzustand und Lage der Objekte eine erhebliche Spannweite bei den Preisen, zu denen Mehrfamilienhäuser veräußert wurden. Diese reichte von einem

durchschnittlichen Wohnflächenpreis in Höhe von 265 Euro pro Quadratmeter im äußeren Entwicklungsraum bis zu einem Preis von 875 Euro in Potsdam. Im Einzelnen ergab sich für das Jahr 2009 nach Baualter der Objekte folgendes Preisbild:

MEHRFAMILIENHÄUSER Preisniveau im Land Brandenburg 2009 nach Baualter					
Räume	Anzahl Kauffälle	Baualter- klasse	Ø Wohnfläche (m ²)	Ø Wohnflächen- preis (€/m ²)	Ø Gesamt- kaufpreis (€)
Land Brandenburg	169	< 1949	465	430	203.300
	21	1949 - 1990	650	420	244.000
	12	> 1990	800	1.030	725.700
engerer Verflechtungsraum (ohne Potsdam)	32	< 1949	340	610	229.000
	3*	1949 - 1990			
	6	> 1990	765	1.060	722.500
Stadt Potsdam	24	< 1949	610	875	535.300
	1*	1949 - 1990			
	2*	> 1990			
äußerer Entwicklungsraum (ohne kreisfreie Städte)	75	< 1949	370	295	109.200
	11	1949 - 1990	730	315	202.200
	3*	> 1990			
kreisfreie Städte (ohne Potsdam)	38	< 1949	655	265	157.700
	6	1949 - 1990	645	430	291.000
	1*	> 1990			

Die Tabelle enthält sanierte bzw. unsanierte Objekte.

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

Veränderungen gegenüber dem Vorjahr ab 5 %

↑ steigend → gleich bleibend ↓ fallend

Quelle: Grundstücksmarktbericht Brandenburg 2009

© BBU

V. Nachfragegerechter Wohnungsneubau im Land Brandenburg

V. Nachfragegerechter Wohnungsneubau im Land Brandenburg

Die BBT Transaction & Valuation GmbH (BBT) hat im Auftrag des BBU für den BBU-Marktmonitor untersucht, wie sich insbesondere die steigende Nachfrage nach Wohnungen für Seniorenhaushalte im Land Brandenburg befriedigen lässt. Aufbauend auf einer quantitativen Nachfrageanalyse, und unter Berücksichtigung der Zahlungsfähigkeit der Seniorenhaushalte kalkuliert die BBT, unter welchen Voraussetzungen Neubau für diese Zielgruppe realisierbar ist.

Die Auswirkungen des demografischen Wandels, Überalterung und Schrumpfung sind schon seit langem vielerorts deutlich zu spüren. Doch ist Wandel und Schrumpfung nicht nur gleichzusetzen mit Abriss und Rückbau. Das Angebot muss den geänderten Anforderungen an das Wohnen genügen, denn neben dem demografischen ist auch ein gesellschaftlicher Wandel zu beobachten.

Angesichts der sich wandelnden quantitativen und qualitativen Wohnungsnachfrage stehen die Anbieter vor der Herausforderung, mit geeigneten Mitteln das aktuelle Angebot den Wohnbedürfnissen der Zukunft anzupassen. In erster Linie kommt dafür die Bestandsoptimierung in Betracht, aber auch gezielter, nachfragegerechter Mietwohnungsneubau stellt eine

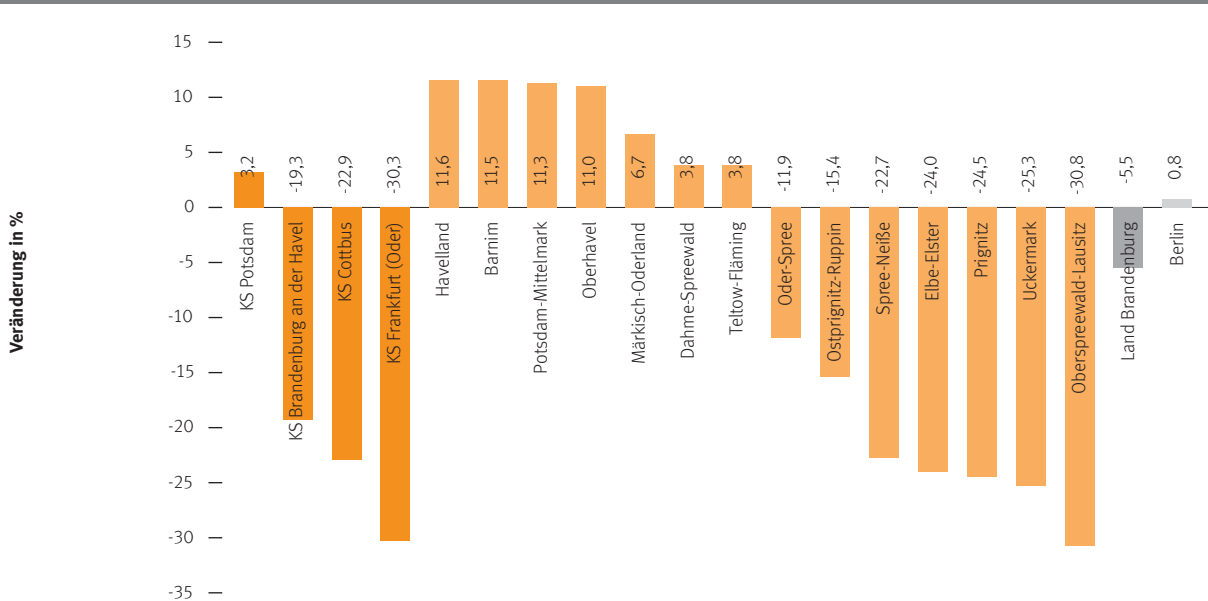
Alternative dar. Da sich zahlreiche Bestandsgebäude nur mit sehr hohem Aufwand z.B. an die Bedürfnisse von Senioren anpassen lassen.

Inwieweit nachfragegerechter Neubau unter den aktuellen Marktgegebenheiten wirtschaftlich realisierbar ist, wird im Folgenden aufgezeigt.

Auswirkungen des demografischen Wandels auf die quantitative Wohnungsnachfrage

Laut der aktuellen Raumordnungsprognose 2025/2050 des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung steigt die Zahl der Regionen, die von Schrumpfung betroffen sind (u. a. die neuen Bundesländer, aber auch Teile Niedersachsens, Nordrhein-Westfalens oder des Saarlands). Die Anzahl der Regionen, in denen die Bevölkerung wächst (u. a. Region München, Berlin und Hamburg), sinkt. Die neuen Länder sind nach wie vor stärker vom demografischen Wandel betroffen, als die alten Bundesländer. Die bisher feststellbaren regionalen Unterschiede zwischen Ost und West hinsichtlich Schrumpfung und Überalterung werden im Laufe der nächsten 40 Jahre immer geringer.

VERÄNDERUNG DER BEVÖLKERUNG 2025 GEGENÜBER 2005 IN %
nach Landkreisen



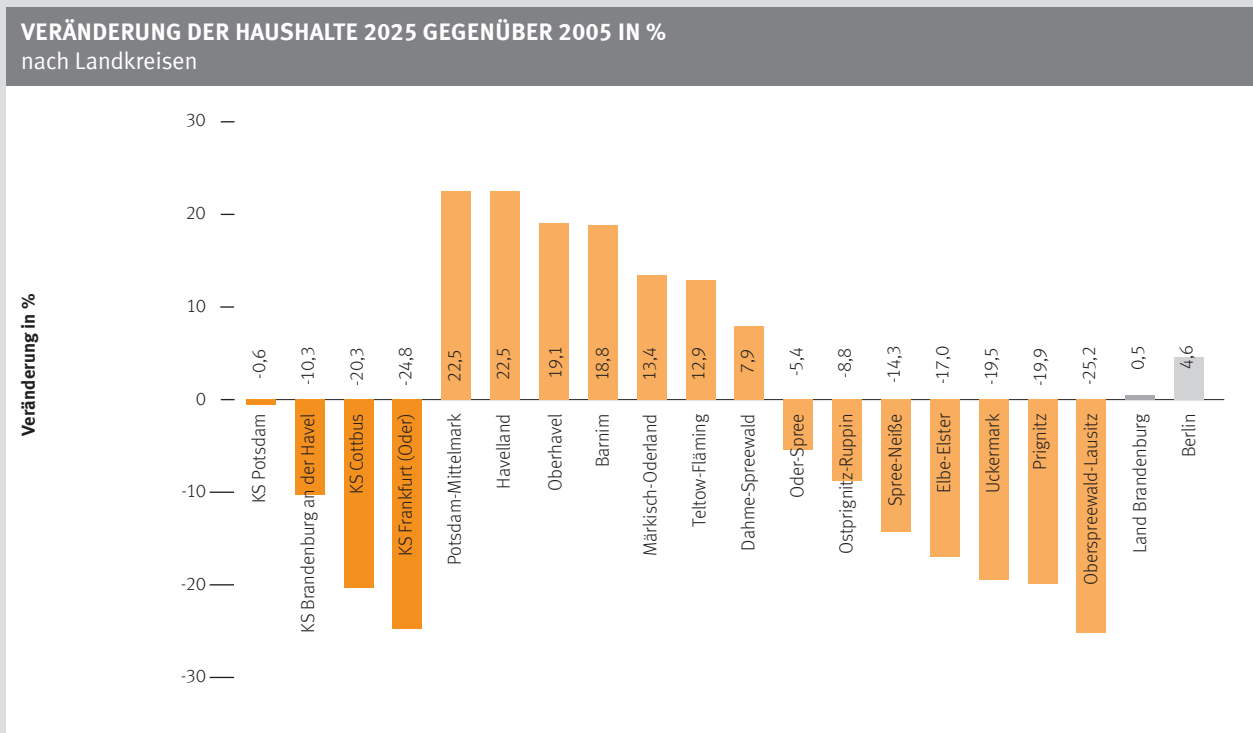
Quelle: Raumordnungsprognose 2025/2050

Das Land Brandenburg kann hinsichtlich seiner Entwicklung in Teilen deutlich von der Nähe zur Hauptstadt Berlin profitieren. Der engere Verflechtungsraum weist auch zukünftig ein Bevölkerungswachstum auf. Er zeichnet sich durch Wanderungsgewinne aus, die den Sterbeüberschuss ausgleichen und somit in Teilen ein Bevölkerungswachstum von 10 % und mehr erreichen können. Der äußere Entwicklungsraum hingegen wird stark von Schrumpfungprozessen betroffen sein. Periphere Regionen wie die Landkreise Uckermark oder Oberspreewald-Lausitz haben mit Bevölkerungsverlusten von bis zu 30 % zu kämpfen.

Für die Wohnungsnachfrage spielt die Bevölkerungszahl nur eine nachgelagerte Rolle. Entscheidend für die Nachfrage ist die Entwicklung der Haushaltszahlen. Zukünftig leben immer mehr Menschen in kleineren Haushalten, während die Zahl der größeren Haushalte immer weiter abnimmt. Dies lässt sich u. a. auch auf die älter werdende Bevölkerung zurückführen. Ältere

Haushalte sind typischerweise Paare, deren Kinder bereits ausgezogen sind oder verwitwete bzw. allein stehende Personen, vorwiegend Frauen in einem Alter ab 60 Jahren. Ein anderer Grund für die Zunahme an kleinen Haushalten ist nach wie vor die Veränderung im Lebensstil. Junge Erwachsene bleiben länger Single oder kinderlose Paare. Der Anteil der Familien mit Kindern wird auch künftig noch weiter abnehmen.

Trotz dieser Verringerung der durchschnittlichen Haushaltsgröße stehen einige Kreise vor einem quantitativen Nachfrage-rückgang von bis zu 25 %. Kreisfreie Städte wie Cottbus, Frankfurt (Oder) und Kreise wie Oberspreewald-Lausitz erleben schon früh die Auswirkungen des demografischen Wandels auf den Wohnungsmarkt, da hier der Trend der Haushaltsverkleinerung den Bevölkerungsrückgang nicht mehr kompensiert.



Quelle: Raumordnungsprognose 2025/2050

Diese Veränderungen sind nicht neu, führen sie doch die Trends der letzten 15 Jahre fort. Mit dem Programm Stadtumbau Ost wird seit 2001 auf die Veränderungen reagiert und Rückbau, Abriss, aber auch Aufwertungsmaßnahmen für städtische Gebiete gefördert.

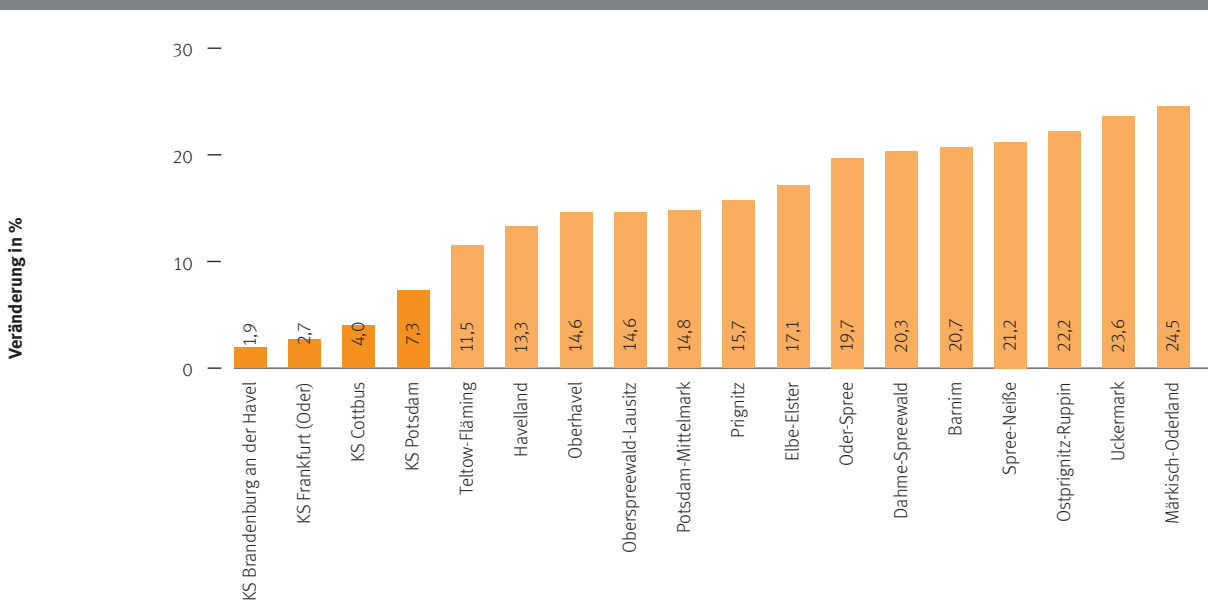
Trotz der Erfolge des Stadtumbaus besteht aktuell ein Angebotsüberhang. Die Leerstandsquote im Land Brandenburg liegt aktuell bei 9,2 % im Bestand der Mitgliedsunternehmen des BBU (vgl. Kapitel II). Die unterschiedliche Bevölkerungs- und Haushaltsentwicklung im engeren Verflechtungsraum und äußeren Entwicklungsraum schlägt sich auch in unterschiedlichen Leerstandsquoten nieder. Im engeren Verflechtungsraum lag der Leerstand bei den Mitgliedsunternehmen bei 4,8 %, im äußeren Entwicklungsraum dagegen bei 11,4 %.

Auswirkungen der demografischen Veränderungen auf die qualitative Wohnungsnachfrage

Eine weitere Veränderung, die immer stärker einsetzen wird, ist die Alterung der Bevölkerung. Im Jahr 2025 sind die regionalen Unterschiede, wie sie aktuell zwischen dem engeren Verflechtungsraum und dem äußeren Entwicklungsraum bestehen, voraussichtlich nicht mehr vorhanden.

Insbesondere der Anteil der Gruppe der über 60-Jährigen an der Bevölkerung nimmt in allen Kreisen und Kreisfreien Städten zu. Im Landkreis Märkisch-Oderland, einem Kreis mit einem Bevölkerungswachstum von 7 % bis zum Jahr 2025, kommt es beispielsweise voraussichtlich zu einer Zunahme des Anteils dieser Altersgruppe um knapp 25 %. Dieser Wandel zieht erhebliche Veränderungen der Wohnungsnachfrage nach sich, der schon jetzt Berücksichtigung bei der Gestaltung des Wohnungsangebotes finden muss.

VERÄNDERUNG DES ANTEILS DER 60-100-JÄHRIGEN 2025 GEGENÜBER 2005 IN % nach Landkreisen



Quelle: Raumordnungsprognose 2025/2050

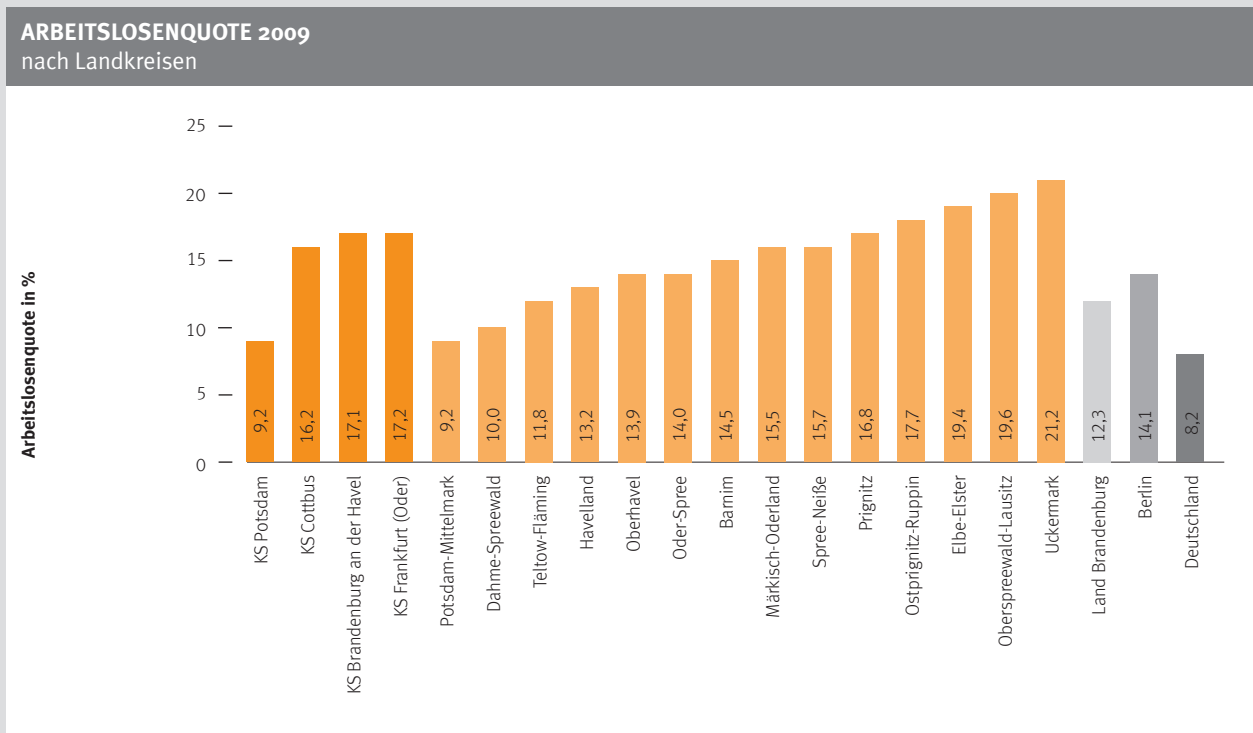
Die demografischen Veränderungen wirken sich direkt auf die Nachfrage am Wohnungsmarkt aus. Zukünftig muss und wird sich das Spektrum an Wohnungsqualitäten vergrößern. Insbesondere die Zunahme an Seniorenhaushalten wird dazu führen, dass das Angebot für Senioren stärker diversifiziert wird und sich nicht nur auf die klassischen Aspekte wie Haltegriff im Bad und verbreiterte Türen beschränkt. Die Vielzahl an Seniorenhaushalten weist unterschiedliche Lebensstile und Einkommenssituationen auf, was sich in einer differenzierten Nachfrage widerspiegeln wird.

Darüber hinaus wird sich der Individualisierungstrend weiter ausbreiten. Individuelle Lösungen können sich heute vorwiegend einkommensstarke Haushalte leisten. Durch die zunehmende Standardisierung von Wohnformen, die heute als Individuallösungen entwickelt werden, werden sie zukünftig allen Bevölkerungsschichten zugänglich gemacht. Standardlösungen werden auch zukünftig als kostengünstige Alternative von einkommensschwachen Haushalten weiter nachgefragt werden, genauso wie energieeffizientes Bauen, welches durch die EnEV 2009 als Maßgabe für alle Wohnungen Voraussetzung ist.

Die Bezahlbarkeit der Wohnwünsche spielt im Wohnungsmarkt eine entscheidende Rolle. Den Wohnwünschen, die alle Haushalte in verschiedenster Form haben, steht die Zahlungsfähigkeit der Haushalte gegenüber. Daher muss bereits bei der Planung von Investitionen die Frage beantwortet werden: Wie viel von ihrem Einkommen können die Haushalte für die Mietkosten aufbringen?

Gesellschaftliche Veränderung und Auswirkung auf die Einkommensentwicklung

Auf dem Arbeitsmarkt hat in den letzten Jahren ein Wandel stattgefunden, der dazu führt, dass die Nachfrage nach hochqualifizierten Arbeitskräften weiter steigt, gleichzeitig jedoch die Nachfrage nach geringqualifizierten Arbeitskräften auch in starken Wirtschaftsräumen künftig weiter abnehmen wird. Insbesondere in Regionen mit eher schwach ausgeprägter Wirtschaftskraft sind daher aktuell hohe Arbeitslosenquoten zu verzeichnen.

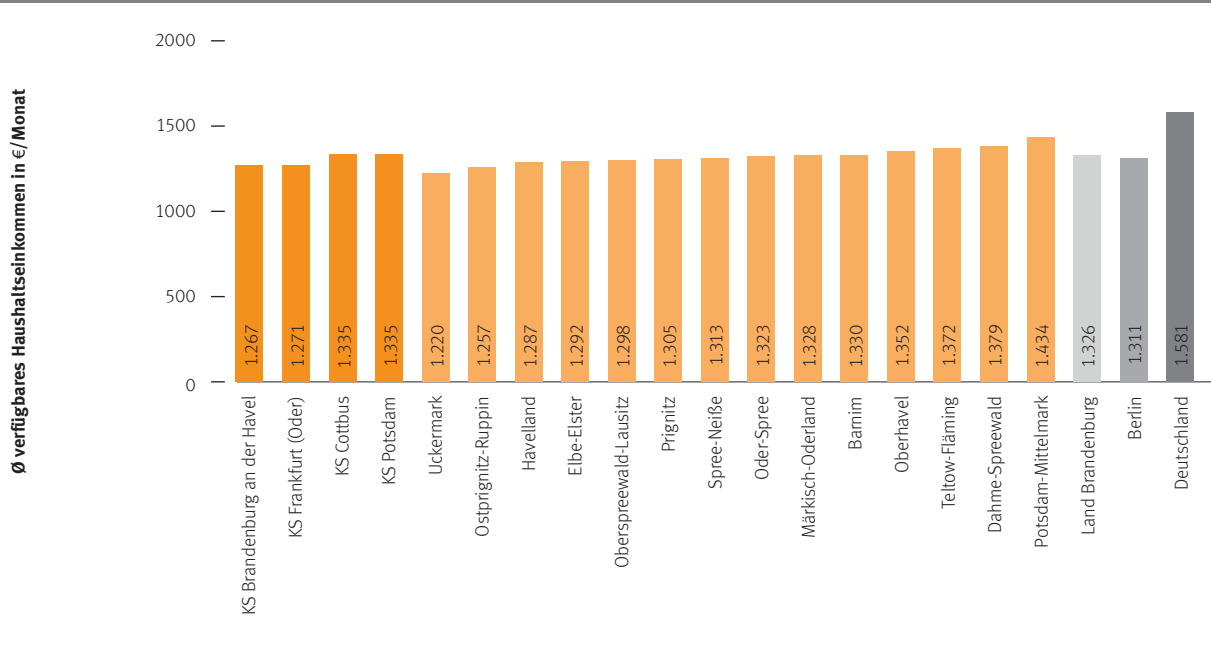


Quelle: Landesamt für Soziales und Versorgung Brandenburg

Vor allem Kreise im äußeren Entwicklungsraum sind durch hohe Arbeitslosenquoten geprägt. Die mit einer hohen Arbeitslosenquote einhergehende hohe Zahl von Transferleistungsempfängern hat große Auswirkungen auf die qualitative Wohnungsnachfrage. Wohnungsunternehmen müssen sich zunehmend damit auseinandersetzen, marktkonforme Angebote im unteren Preissegment zu erhalten und zu schaffen.

Eine Betrachtung der durchschnittlichen Haushaltsnettoeinkommen zeigt, dass insbesondere in Kreisen im äußeren Entwicklungsraum (Frankfurt (Oder), Prignitz, Cottbus) die geringsten Haushaltseinkommen zu verzeichnen sind.

VERFÜGBARES HAUSHALTSEINKOMMEN der Landkreise Brandenburgs sowie Berlins und Deutschlands 2007



Quelle: Volkswirtschaftliche Gesamtrechnung der Länder (VGRL); Statistische Ämter der Bundesländer

Die Untersuchung der zielgruppenspezifischen Zahlungsfähigkeiten und der leistbaren Mieten der Haushalte ist neben der Erhebung der Wohnbedürfnisse die Voraussetzung für eine marktkonforme Gestaltung des Wohnungsangebots. Die demografische Entwicklung zeigt, dass die Zielgruppe der Seniorenhaushalte aktuell und zukünftig eine der wichtigsten Zielgruppen für die Wohnungswirtschaft ist. Daher konzentriert sich die beispielhafte Untersuchung der leistbaren Mieten im Folgenden auf die Zielgruppe der Seniorenhaushalte.

Laut Statistischem Bundesamt gaben die Deutschen im Jahr 2008 rund 32 % ihres Haushaltseinkommens für die Bruttowarmmiete aus. Zu beachten ist, dass es sich hierbei nur um die durchschnittliche Mietbelastung handelt. Mehr als jeder fünfte Einpersonenhaushalt (22 %) hat zum Beispiel eine Mietbelastung von 40 % und mehr. Darauf aufbauend können aus den Daten zum verfügbaren Haushaltsnettoeinkommen Rückschlüsse auf die leistbaren Mieten der Haushalte gezogen werden.

Der Rentenversicherungsbericht der Bundesregierung aus dem Jahr 2009 weist für Rentner in den neuen Bundesländern eine durchschnittliche Rente von 995 € für Männer, 674 € für Frauen und 1.078 € für verwitwete Rentner aus.

Daraus lassen sich für vier mögliche Rentnerhaushaltstypen die Haushaltseinkommen ermitteln. Ordnet man diesen Rentnerhaushalten eine durchschnittliche Wohnungsgröße (zwischen 45 und 65 m²) zu, so lassen sich unter der Annahme einer prozentualen Mietbelastungsquote die tragbaren Mietkosten ableiten. Bei der Ableitung dieser Mietkosten sollte sichergestellt werden, dass die verbleibenden Renteneinkommen (zwischen 60 % und 75 %) mindestens ca. 350 € je Person (angelehnt an den pauschalierten Regelleistungen des Arbeitslosengelds II) entsprechen. Da dieser Regelsatz die Aufwendungen für Heizenergie enthält, entsprechen die ausgewiesenen Mietkosten den „zu tragenden“ Bruttokaltmieten (inkl. kalter Betriebskosten):

MIETANALYSE RENTNERHAUSHALTE - BRUTTOKALTMieten			
Rentnerhaushalte	Durchschnittliche Wohnungsgröße in m ²	Bruttowarmmiete in € p. M. bei Mietbelastung in % der Rente	
		20 %	30 %
2 Personen-HH	65	334 €	501 €
1 Personen-HH Witwenrente	50	216 €	323 €
1 Personen-HH Mann	45	199 €	299 €
1 Personen-HH Frau	45	135 €	202 €

Quelle: Berechnungen BBT

Zieht man von diesen Bruttokaltmieten den Anteil für die kalten und warmen Betriebskosten von 1,97 €/m² monatlich (Benchmark gemäß BBU-Marktmonitor 2009; Land Brandenburg) ab, so lassen sich folgende zu tragende Nettokaltmieten ableiten:

MIETANALYSE RENTNERHAUSHALTE - NETTOKALTMieten			
Rentnerhaushalte	Durchschnittliche Wohnungsgröße in m ²	Nettokaltmiete in €/m ² p. M. bei Mietbelastung in % der Rente	
		20 %	30 %
2 Personen-HH	65	3,20 €	5,70 €
1 Personen-HH Witwenrente	50	2,30 €	4,50 €
1 Personen-HH Mann	45	2,50 €	4,70 €
1 Personen-HH Frau	45	1,00 €	2,50 €

Quelle: Berechnungen BBT

In unserem Beispiel betrachten wir eine zumutbare Mietbelastungsquote von 30 %. Daraus ergibt sich in Abhängigkeit von der angenommenen Wohnungsgröße eine mittlere zumutbare Mietspanne von ca. 2,50 €/m² bis 5,70 €/m² monatlich für Rentnerhaushalte.

Eine solche Analyse der Zahlungsfähigkeit lässt nun – ergänzt um eine Erhebung der Wohnbedürfnisse der verschiedenen Senioren-Haushaltstypen – konkrete Rückschlüsse auf die Produkt- und Preisgestaltung des „seniorengerechten Wohnens“ zu. Zu dieser Renten-Analyse ist jedoch einschränkend anzumerken, dass es sich bei den Angaben des Rentenversicherungsberichts um allgemeine statistische Aussagen auf Ebene der neuen Bundesländer handelt. Die tatsächlichen Renten, insbesondere auf kleinräumiger Ebene, können vom Durchschnitt nach oben und unten abweichen.

Angebotsbetrachtung

Angesichts der sich wandelnden quantitativen und qualitativen Wohnungsnachfrage ist zu untersuchen, wie gut das aktuelle Angebot zu den Wohnbedürfnissen passt, um daraus Rückschlüsse für eine erforderliche Entwicklung und Anpassung des Angebots abzuleiten.

Als Fortsetzung des Trends der letzten Jahre hat sich der Wohnungsbestand des Landes Brandenburg von 2008 zu 2009 kaum verändert. Es konnte trotz umfassender Abriss- und Rückbaumaßnahmen im Rahmen des Stadtumbaus eine Zunahme des Wohnungsbestandes von 0,2 % verzeichnet werden, da der Bau von Ein- und Zweifamilienhäusern den Wegfall von Wohnungen durch Rückbau- und Abrissmaßnahmen überkompensiert.

WOHNUNGSBESTAND IM LAND BRANDENBURG 2008/2009				
	Wohnungen insgesamt 31.12.2009	Veränderung in % 2009-2008	davon in Wohngebäuden mit 3 und mehr Wohnungen 31.12.2009	Veränderung in % 2009-2008
Brandenburg an der Havel	43.765	0,0	34.171	-0,2
Cottbus	56.979	-0,2	44.276	-0,5
Frankfurt (Oder)	34.077	-2,3	27.592	-3,1
Potsdam	81.782	1,0	66.943	0,6
Potsdam-Mittelmark	93.837	0,9	30.300	0,6
Teltow-Fläming	80.461	0,3	35.934	-0,3
Oberhavel	98.778	0,7	43.808	0,2
Havelland	75.158	0,4	32.120	-0,4
Barnim	86.595	0,0	39.726	-0,2
Dahme-Spreewald	75.969	0,6	29.740	0,1
Oder-Spree	91.282	-0,4	44.984	-1,4
Märkisch-Oderland	94.665	0,8	38.582	0,4
Elbe-Elster	61.836	0,2	22.884	0,1
Oberspreewald-Lausitz	66.766	-0,3	37.476	-0,8
Ostprignitz-Ruppin	52.773	0,2	24.454	-0,1
Prignitz	48.035	0,0	21.880	-0,4
Spree-Neiße	67.440	-0,4	32.555	-1,2
Uckermark	67.732	-0,1	37.496	-0,5
Land Brandenburg	1.277.930	0,2	644.921	-0,3

Quelle: Statistisches Landesamt Brandenburg 2009

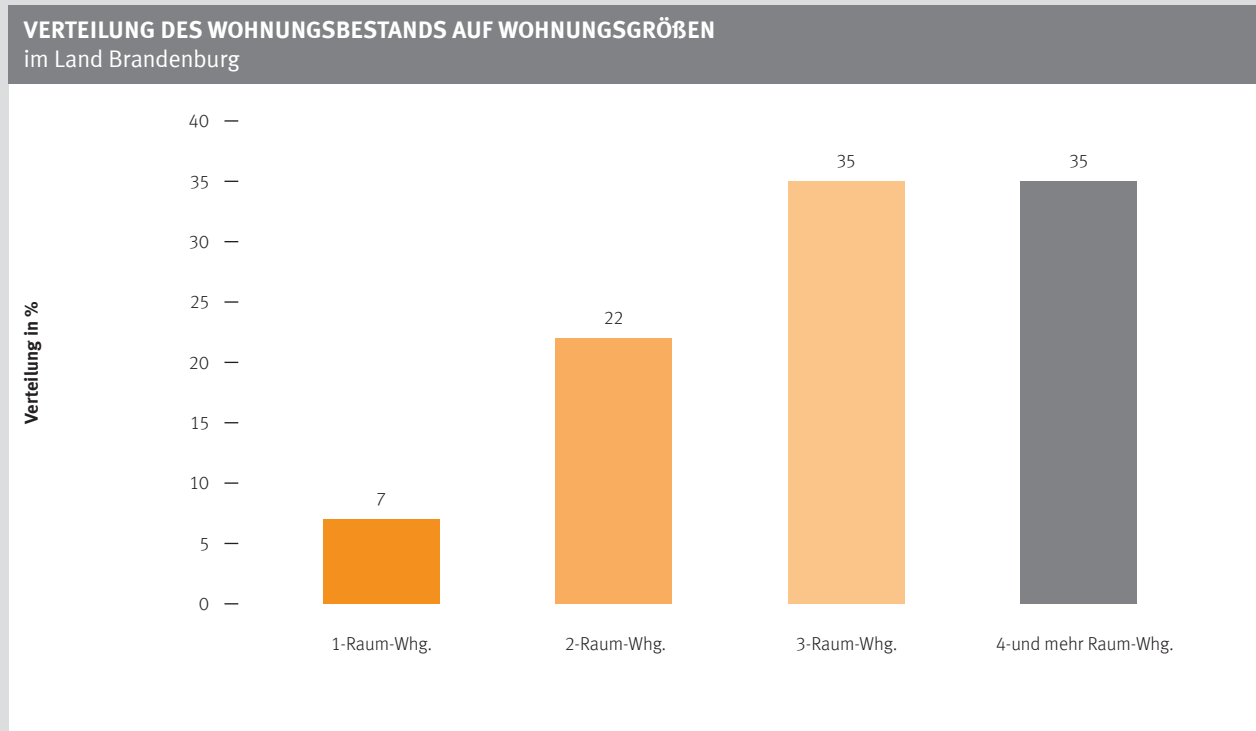
Unterscheidet man den Wohnungsanteil nach Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern und Geschosswohnungsbau im Land Brandenburg lässt sich ein ausgeglichenes Verhältnis ausmachen. Lediglich in den kreisfreien Städten überwiegt der Anteil Geschosswohnungsbau den Ein- und Zweifamilienhaus-Anteil. Die Entwicklung im Geschosswohnungsbau ist rückläufig, im Vergleich zum Jahr 2008 hat sich der Bestand um 0,3 % reduziert.

Bei der Betrachtung der Neubautätigkeit wird deutlich, dass vorwiegend Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern errichtet wurden. Nachfragegerechter Geschosswohnungsneubau ist dahingegen kaum errichtet worden.

BAUFERTIGSTELLUNGEN IM LAND BRANDENBURG 2009			
	Fertiggestellte WE in neuen Wohngebäuden 31.12.2009	davon in neuen Wohngebäuden mit 1 oder 2 Wohnungen	Anteil Baufertigstellungen in Wohngebäuden mit 1 und 2 Wohnungen in %
Brandenburg an der Havel	68	49	72
Cottbus	149	97	65
Frankfurt (Oder)	100	44	44
Potsdam	722	346	48
Potsdam-Mittelmark	773	615	80
Teltow-Fläming	310	294	95
Oberhavel	589	513	87
Havelland	440	421	96
Barnim	410	397	97
Dahme-Spreewald	356	326	92
Oder-Spree	341	284	83
Märkisch-Oderland	368	277	75
Elbe-Elster	62	45	73
Oberspreewald-Lausitz	86	54	63
Ostprignitz-Ruppin	110	104	95
Prignitz	57	57	100
Spree-Neiße	91	80	88
Uckermark	170	149	88
Land Brandenburg	5.202	4.152	80

Quelle: Statistisches Landesamt Brandenburg 2009

Weiterhin lässt sich bei der zielgruppenfokussierten Analyse des aktuellen Wohnungsbestands des Landes Brandenburg feststellen, dass kleine Wohnungen mit einem und zwei Räumen, die vorwiegend von Senioren und Singles nachgefragt werden, kaum vorhanden sind. Weniger als ein Drittel des Gesamtbestandes weist eine Wohnungsgröße von einem oder zwei Räumen aus.



Quelle: Statistisches Landesamt Brandenburg 2009

© BBU

Anpassung des Wohnungsbestands an die Bedürfnisse der Nachfrager

Wo der aktuelle Bestand nicht zur aktuellen und zukünftigen Wohnungsnachfrage passt, sind marktkonforme Anpassungen notwendig, um auch zukünftig für alle Nachfragergruppen Wohnraum anbieten zu können. Dazu gehört in vielen Regionen Brandenburgs auch zukünftig der Rückbau von mittel- bis langfristig nicht am Markt vermietbaren Wohnungen. Doch auch – oder erst recht – in Regionen mit einem Angebotsüberhang, muss die nachfrageorientierte Anpassung des Kernbestands im Mittelpunkt stehen, um die verbleibenden Mieter im Bestand zu halten.

Die demografischen und gesellschaftlichen Trends zeigen deutlich auf, dass in den nächsten Jahren die Nachfrage nach individualisierten und seniorengerechten Wohnungsangeboten weiter steigen wird. Angesichts dieser neuen Anforderungen an das Wohnen ist eine Diversifikation des Wohnungsbestandes erforderlich, um die zukunftssträchtigen Nachfragesegmente zu bedienen.

Neben Modernisierungen rückt damit auch gezielter, nachfragegerechter Mietwohnungsneubau in den Fokus. Denn viele Bestandsgebäude lassen sich nur mit sehr hohem Aufwand

z. B. an die Bedürfnisse von Senioren anpassen. Auch bei Durchführung komplexer Grundrissänderungen, Schaffung von barrierearmen oder -freien Zugängen und Räumen und nachträglichen Fahrstuhlambauten bestehen bei vielen Bautypen immer noch die Vermietungshemmnisse zu kleiner Hausflure, Aufzüge, die das Zwischengeschoss erreichen oder schlicht und einfach der falschen Lageeigenschaften.

Die standardisierte Schaffung gleichförmigen Wohnraums in großem Umfang, wie er vielfach in den 60er bis 80er Jahren errichtet wurde, kommt heute aufgrund der zunehmenden Individualisierung nicht mehr in Betracht. Wohnungsneubau in Zeiten der Schrumpfung und Überalterung kann nur in zielgruppenfokussierten Projekten realisiert werden. Hier stellt sich jedoch die Frage der Finanzierbarkeit nachfragegerechter Neubauprojekte zu aktuellen Mietniveaus.

Beispiele nachfragegerechten Wohnungsneubaus

Die BBT hat anhand von drei Rechen-Varianten die Wirtschaftlichkeit verschiedener Mietwohnungsneubauprojekte im Rahmen eines vollständigen Finanzplans (VoFi) überprüft und zeigt die technischen und wirtschaftlichen Möglichkeiten aber auch Grenzen auf.

PRÄMISEN VOFI-KALKULATION „SENIORENGERECHTER NEUBAU IM LAND BRANDENBURG“				
Anzahl WE	50			
Fläche WE	3.000			
Varianten	V1: Seniorengerecht, unterstes Preissegment	V2: Seniorengerecht, unteres bis mittleres Preissegment	V3: Seniorengerecht, mittleres bis oberes Preissegment	V4: Zielmiete
Prämisse				
durchschnittliche SNKM* in €/m ² pro Monat	4,6 €	5,5 €	7,5 €	13,5 €
Baukosten (Kostengruppen 200 -600) in €/m ²	1.150 €	1.300 €	1.400 €	1.400 €
Gesamtkosten (Kostengruppen 200 -700) in €/m ²	1.300 €	1.450 €	1.550 €	1.550 €
Fremdkapitaleinsatz bezogen auf Baukosten	80 %	80 %	80 %	80 %
Investitionsdarlehen, Höhe in €/m ²	920 €	1.040 €	1.120 €	1.120 €
Zins	5,0 %	5,0 %	5,0 %	5,0 %
Tilgung	2,0 %	2,0 %	2,0 %	2,0 %

*Sollnettokaltmiete

Quelle: Berechnungen der BBT T&V

Die angenommenen Nettokaltmieten orientieren sich an den mittleren bis oberen Mietniveaus des Jahres 2008 gemäß BBU-Marktmonitor 2009 im engeren Verflechtungsraum (4,66 €/m² bis 7,65 €/m² p. M.) und äußeren Entwicklungsraum (4,12 €/m² bis 7,00 €/m² p. M.) sowie den ermittelten zumutbaren Mieten für Seniorenhaushalte aus den vorangegangenen Ausführungen. Bei den kalkulierten Baukosten stützt die BBT sich auf langjährige Erfahrungen im Bereich der Projektsteuerung.

Da die meisten Wohnungsunternehmen in ihrem Portfolio über unbebaute Grundstücke verfügen, wurden in den Beispielrechnungen die Kosten für den Grundstückserwerb vernachlässigt. Für die Finanzierung wurden marktübliche Prämissen angesetzt.

Die erste Variante „Seniorenrecht, unterstes Preissegment“ zeigt die Schaffung von modernem Wohnraum einfacheren Standards im untersten Preissegment. Bei einer Nettokaltmiete von 4,60 €/m², die vom Großteil der Seniorenhaushalte leistbar ist, wird ein seniorenrechtlicher Neubau mit Baukosten von 1.150 €/m² (Kostengruppen 200-600) kalkuliert. Für diese Baukosten können barrierearme Wohnungen geschaffen werden, die durch einen Fahrstuhl erschlossen werden. Ein moderner Laubengang ermöglicht die kosteneffiziente Erschließung aller Wohnungen einer Etage mit einem Fahrstuhl. Weiterhin können flexible Grundrisse gewährleistet werden. Es wird auf den Bau eines Kellers verzichtet, Abstellmöglichkeiten werden in Boxen auf den Freiflächen realisiert. Die Ausstattung ist einfach, aber modern. Die Energieeffizienz entspricht – wie in allen anderen Varianten auch – der EnEV 2009.

Bei der zweiten Variante „Seniorenrecht, unteres bis mittleres Preissegment“ wird ein entsprechender Neubau bei einer Miete von 5,50 €/m² und Baukosten von 1.300 €/m² (Kostengruppen 200-600) kalkuliert. Für diese Baukosten werden barrierearme Wohnungen mit schwellenlosem Zugang und einem Aufzug, der bis in das Kellergeschoß bzw. die Tiefgarage führt, realisiert. Alle Küchen und Bäder können außenliegend mit Fenstern ausgestattet werden. Eine Raumhöhe von 2,70 m und Holzfenster können ebenfalls realisiert werden. Die Balkone können eine Größe von mindestens 10 m² und 1,80 m Tiefe erreichen.

Bei der dritten Variante „Seniorenrecht, mittleres bis oberes Preissegment“ wird bei der Kalkulation des Neubaus von einer Miete von 7,50 €/m² und Baukosten von 1.400 €/m² (Kostengruppen 200-600) ausgegangen. Mit diesem Baukostenansatz lassen sich u. a. eine lichte Raumhöhe bis 3,20 m sowie hochwertige Bodenbeläge wie Parkett und Fliesenboden mit Fußbodenheizung umsetzen. Die hochwertigen Fenster werden mit Sonnenschutzvorrichtung ausgestattet. Außerdem werden die Bäder und Sanitäreinrichtungen mit einer hochwertigen Ausstattung versehen. Weiterhin ist es möglich, vorbereitete Kaminanschlüsse in den Wohnungen zu realisieren. Ein Aufzug in alle Wohnungen, eine Tiefgarage und Videogegensprechanlagen gehören genauso dazu wie Balkone bzw. Terrassen für jede Wohneinheit.

Es zeigt sich, dass sich insbesondere im unteren und mittleren Preissegment (Variante 1 und 2) ein marktkonformes Angebot für seniorenrechtliches Wohnen nicht wirtschaftlich realisieren lässt.

ÜBERSICHT AUSSTATTUNGSDetails

V1: Seniorenrecht, unterstes Preissegment	V2: Seniorenrecht, unteres bis mittleres Preissegment	V3: Seniorenrecht, mittleres bis oberes Preissegment
Barrierearm	Barrierearm	Barrierearm
Fahrstuhl	Fahrstuhl bis ins Kellergeschoss	Fahrstuhl bis ins Kellergeschoss
Laubengang	Tiefgarage	Tiefgarage
Flexible Grundrisse	Küche/Bad mit außenliegendem Fenster	Küche/Bad mit außenliegendem Fenster
Kein Keller	Raumhöhe 2,70 m	Raumhöhe 3,20 m
Abstellmöglichkeiten in Boxen	Holzfenster	Hochwertige Fenster mit Sonnenschutzvorrichtung
EnEV 2009	Balkone	Bodenbeläge aus Parkett und Fliesenboden mit Fußbodenheizung
	EnEV 2009	Balkone/Terrassen
		Vorbereiteter Kaminanschluss
		Videogegensprechanlage
		EnEV 2009

Quelle: BBT

PRÄMISSEN UND ERGEBNISSE VOFI-KALKULATION „SENIORENGERECHTER NEUBAU IM LAND BRANDENBURG“				
Anzahl WE	50			
Fläche WE	3.000			
Varianten	V1:	V2:	V3:	V4:
	Seniorengerecht, unterstes Preissegment	Seniorengerecht, unteres bis mittleres Preissegment	Seniorengerecht, mittleres bis oberes Preissegment	Zielmiete
Prämissen				
durchschnittliche SNKM* in €/m² pro Monat	4,6 €	5,5 €	7,5 €	13,5 €
Baukosten (Kostengruppen 200 -600) in €/m²	1.150 €	1.300 €	1.400 €	1.400 €
Gesamtkosten (Kostengruppen 200 -700) in €/m²	1.300 €	1.450 €	1.550 €	1.550 €
Fremdkapitaleinsatz bezogen auf Baukosten in %	80 %	80 %	80 %	80 %
Investitionsdarlehen, Höhe in €/m²	920 €	1.040 €	1.120 €	1.120 €
Zins in %	5,0 %	5,0 %	5,0 %	5,0 %
Tilgung in %	2,0 %	2,0 %	2,0 %	2,0 %
Ergebnisse 30jähriger Betrachtungszeitraum				
Gesamtkapitalrendite p. a.	-0,08 %	0,26 %	1,23 %	3,41 %
VoFi-Rendite p. a.	-2,95 %	-2,78 %	-2,03 %	2,40 %
Interner Zinsfuß	nicht berechnet	nicht berechnet	5,71 %	21,46 %
Ergebnisse 50jähriger Betrachtungszeitraum				
Gesamtkapitalrendite p. a.	0,12 %	0,32 %	0,90 %	2,19 %
VoFi-Rendite p. a.	-0,13 %	0,45 %	1,82 %	4,01 %
Interner Zinsfuß	3,68 %	4,71 %	8,05 %	21,65 %

*Sollnettokaltmiete

Quelle: Berechnungen der BBT T&V

Auch im für das Land Brandenburg oberen Preissegment von 7,50 €/m² lässt sich ein marktkonformes Angebot nur mit einer VoFi-Rendite von 1,82 % realisieren, wobei langfristige Anlage- und Betrachtungszeiträume bis 50 Jahre eine Voraussetzung sind.

Mit den hinsichtlich Mietniveau und Baustandard klar abgegrenzten drei Varianten wird lediglich ein Ergebniskorridor aufgezeigt. Durch eine marktorientierte Mischung von Größen, Grundrissen, Ausstattungen und Marktmieten im Objekt lassen sich die Renditen eines Mietwohnungsneubauprojektes steigern.

Die vierte Variante „Zielmiete“ zeigt, dass für das Erreichen einer VoFi-Rendite von 4 % im langfristigen Anlagezeitraum eine Marktmiete von 13,50 € erforderlich wäre, die allerdings schwer erzielbar ist.

Das Land Brandenburg hat kürzlich einen Wettbewerb ausgerufen, bei dem sich Wohnungsunternehmen und Bauträger um Förderung für die Errichtung von preisgünstigen Neubaumietwohnungen bewerben können. (Bei einer Belegungsbindung von mindestens 20 % der Wohnungen, erstvermietet zu 5,50 €/m² p. M. im Stadt-Umland-Zusammenhang Berlin und in Potsdam und zu 4,60 €/m² p. M. außerhalb, sind geförderte Baudarlehen zwischen 400 €/m² und 500 €/m² Wohnfläche möglich.) Bei der Berücksichtigung dieser Fördermöglichkeiten und den damit verbundenen Prämissen in unseren Varianten 1 und 2 zeigt sich, dass eine Förderung in dem vom Land Brandenburg aktuell im Rahmen eines Wettbewerbs ausgeschriebenen Umfangs, sich positiv auf das Projektergebnis auswirkt.

PRÄMISSEN UND ERGEBNISSE VOFI-KALKULATION SENIORENGERECHTER WOHNUNGSNEUBAU IM LAND BRANDENBURG UNTER BERÜCKSICHTIGUNG VON NEUBAUFÖRDERUNG			
Anzahl WE	50		
Fläche WE	3.000		
	Varianten	V1: Seniorengerecht, unterstes Preissegment	V2: Seniorengerecht, unteres bis mittleres Preissegment
Prämisse			
durchschnittliche SNKM in €/m ² pro Monat		4,6 €	5,5 €
Baukosten (Kostengruppe 200 -600) in €/m ²		1.150 €	1.300 €
Gesamtkosten (Kostengruppe 200 -700) in €/m ²		1.300 €	1.450 €
Fremdkapitaleinsatz bezogen auf Baukosten in %		80 %	80 %
Investitionsdarlehen, Höhe in €/m ²		420 €	540 €
Zins in %		5,0 %	5,0 %
Tilgung in %		2,0 %	2,0 %
Förderdarlehen, Höhe in €/m ²		500 €	500 €
Zins		15 Jahre Zinsfreiheit, dann 5% + 0,5% VvK	
Tilgung		2,0%	
Ergebnisse 30jähriger Betrachtungszeitraum			
Gesamtkapitalrendite p. a.		-0,08 %	0,26 %
VoFi-Rendite p. a.		-2,72 %	-2,55 %
Interner Zinsfuß		1,43 %	3,01 %
Ergebnisse 50jähriger Betrachtungszeitraum			
Gesamtkapitalrendite p. a.		0,12 %	0,32 %
VoFi-Rendite p. a.		0,29 %	0,77 %
Interner Zinsfuß		5,14 %	6,15 %

Quelle: Berechnungen der BBT T&V

Nachfragegerechter Wohnungsneubau – Eine Alternative?

Die Wohnungsnachfrage wird sich aufgrund des demografischen und gesellschaftlichen Wandels zukünftig verändern. Es wird ein zunehmender Bedarf an kleinen und barrierearmen Wohnungen entstehen. Weiterhin werden sich die Ansprüche an die Wohnungsausstattungen und Qualitäten ändern.

Um auch zukünftig für alle Nachfrager ein passendes Angebot bereithalten zu können, besteht für Wohnungsunternehmen einerseits die Möglichkeit, den aktuellen Wohnungsbestand zu sanieren. Andererseits bietet ein nachfragegerechter Neubau die Möglichkeit, den Anforderungen nahezu hundertprozentig gerecht werden zu können.

Mit Hilfe der beispielhaft ermittelten Zahlungsbereitschaft wurde untersucht, wie verschiedene Mietniveaus und dazu entsprechende Ausstattungsniveaus wirtschaftlich darstellbar umsetzbar sind. Die Kombination mit unterschiedlichen Baukosten und Ausstattungsvarianten zeigt, dass eine hoher Standard bei einer Miete von 7,50 €/m² im 30jährigen Betrachtungszeitraum eine positive Gesamtkapitalrendite erzielt, die

jedoch weit unter der wünschenswerten Rendite liegt.

Dabei ist zu beachten, dass es sich bei den Baukosten und der realisierten Ausstattung um einen sehr hohen Standard handelt. Der Mietwohnungsmarkt im Land Brandenburg zeigt, dass die aktuellen mittleren Bestandsmieten zwischen 4,12 €/m² und 7,65 €/m² liegen.

Durch die von der BBT T&V dargestellten drei Varianten, die sich hinsichtlich Mietniveau und Baustandard klar abgrenzen, wird lediglich ein Ergebniskorridor aufgezeigt. Durch eine marktorientierte Mischung von Größen, Grundrissen, Ausstattungen und Marktmieten im Objekt lassen sich die Renditen eines Mietwohnungsneubauprojektes steigern.

Die Berücksichtigung der Förderdarlehen zeigt weiterhin, dass auch mit Förderung Wohnungsneubau für durchschnittliche Mieten von 4,60 €/m² im äußeren Entwicklungsraum kaum wirtschaftlich realisierbar ist. Erst durch eine marktorientierte Mischung, in der auch Wohnungen zu höheren Marktmieten realisiert werden, kann Wohnungsneubau für Mieten im unteren Preissegment angeboten werden.