

Endbericht



RegioKontext GmbH



B.B.S.M. Brandenburgische Beratungs-
gesellschaft für Stadterneuerung
und Modernisierung mbH

Geschäftsführer: Arnt von Bodelschwingh
Kantstr. 92, 10627 Berlin
Telefon: 030 5034 8444
E-Mail: bodelschwingh@regiokontext.de
Internet: www.regiokontext.de

Geschäftsführerin: Karin Uecker
Behlertstraße 3 a, Haus G, 14467 Potsdam
Telefon: 0331 28997-0
E-Mail: gf@bbsm-brandenburg.de
Internet: www.bbsm-brandenburg.de

Verfasser*innen:

Arnt von Bodelschwingh
Simon Wieland
Katharina Enders
Hendrik Schlichting

Roland Fröhlich
Ida Hückebrinck
Dr. Heike Liebmann

Berlin, 20.06.2019

0. Kurzfassung

A. Anlass und Gegenstand des Wohnungspolitischen Kompasses 2019

Der „Wohnungspolitische Kompass 2019“ liefert in einer mehrstufigen Untersuchung eine aktuelle Einschätzung der Wohnungsmarktsituation und zu den Handlungsbedarfen am Wohnungsmarkt. Damit bildet er die Grundlage für die weitere strategische Ausrichtung der Landespolitik und der zur Verfügung stehenden Förderinstrumente.

Methodisch baut die Untersuchung auf drei Säulen auf: Aus verschiedenen Quellen wurden statistische Daten zur Beschreibung der Wohnungsmarktlage herangezogen, eine Befragung wohnungssuchender Haushalte lieferte Daten zu Wohnortpräferenzen, und eine Voraus-schätzung zur Entwicklung der Privathaushalte in verschiedenen Teilräumen ermöglichte einen Ausblick auf zukünftige Entwicklungen.

B. Übergreifende Befunde

Ausgangspunkt für die Empfehlungen sind folgende übergreifende Befunde:

Die Bandbreite zwischen Wachstum und Schrumpfung bleibt weiter kennzeichnend für die Wohnungsmärkte im Land Brandenburg. Je nach lokalen Bedingungen können Nachfrageengpässe ebenso wie Überangebote auftreten. Durch Neubau sowohl von Ein- und Zweifamilienhäusern als auch von Geschosswohnungen kann auf eine vorhandene Nachfrage reagiert werden. Gleichzeitig muss in Regionen mit einer langfristig sinkenden Wohnungsnachfrage primär der vorhandene Wohnungsbestand zur Qualifizierung des Angebots herangezogen werden.

Die Haushaltsstrukturen verändern sich (weiter) – und dies in allen Regionen des Landes. Hierbei stellen die niedrigere wirtschaftliche Leistungsfähigkeit vieler Haushalte und vor allem die sinkenden durchschnittlichen Haushaltsgrößen zentrale Faktoren dar.

Der demografische Wandel betrifft mit steigenden Zahlen älterer Menschen alle Landesteile. In faktisch allen Regionen des Landes werden Wohnungsangebote gebraucht, damit Menschen im Alter solange wie möglich in ihrer vertrauten Wohnumgebung leben können. Für Menschen, die im Alter nicht in ihrer angestammten Wohnung verbleiben (können), werden Wohnalternativen benötigt.

(Junge) Gründer*innenhaushalte sind „wichtige Anker“, sie benötigen kompakte und bezahlbare Wohnangebote vor Ort. Studium oder Berufsausbildung sind hierbei wichtige Auslöser für Zuzüge.

Entscheidend bei der Wohnortsuche sind das „Wohnen im Grünen“, Zentralität und eine gute Anbindung des öffentlichen Nahverkehrs. Das Zusammenspiel von naturnahem Wohnen und einer gewissen Zentralität ist ein relevanter Faktor bei der Entscheidung für den

Wohnort, insbesondere im Berliner Umland und Zentralen Orten im Weiteren Metropolenraum, die in 60 Minuten mit schienenengebundenem Nahverkehr aus Berlin zu erreichen sind.

Familien treffen langfristige Wohnentscheidungen und beeinflussen so die Entwicklung vor Ort. Neben Eigentumsbildung kann mit den passenden Angeboten auch das grün-bezogene Mietwohnen von Interesse sein, wenn die übrigen Parameter wie soziale Infrastruktur und ÖPNV-Anbindung stimmen.

C. Handlungsfelder und -empfehlungen

Für das Land Brandenburg werden aus der Analyse des Wohnungsmarktes nach Zusammenführung der Befunde fünf Handlungsfelder abgeleitet.

- **Bezahlbares Wohnen hat im Land Brandenburg einen hohen Stellenwert.**

Hierbei ist insbesondere entscheidend, das Wohnungsangebot bedarfsgerecht weiterzuentwickeln – sei es durch eine **Qualifizierung der Bestände** dort, wo das Wohnungsangebot heute rechnerisch bereits ausreicht, oder durch **Wohnungsneubau** in angespannten Wohnungsmärkten. Bei Letzteren gilt es zudem, der Verdrängung von Bestandshaushalten und **Segregationstendenzen** aufgrund von Zuzugs- und Preisdruck oder bei städtebaulichen Entwicklungen entgegenzuwirken.

- **Wohnraum- und Städtebauförderung können wirksame Impulse setzen.**

Zielkonflikte, die zwischen der **Wirtschaftlichkeit** von Investitionen, Bezahlbarkeit und erforderlicher Bedarfsanpassung und -ergänzung aufgrund von Demografie, energetischer Anpassung etc. bestehen, können durch die öffentliche Hand abgemildert werden. Abhängig von der jeweiligen lokalen Marktsituation sind dabei die vorhandenen Instrumente passgenau einzusetzen. Während in Kommunen mit angespanntem Wohnungsmarkt **Mietpreis- und Belegungsbindungen** zukünftig wichtiger werden können, steht die **soziale Wohnraumförderung** in schrumpfenden Städten eher im Stadtumbaukontext. Bezahlbare Wohnungen werden in Brandenburg auch ohne Mietpreis- und Belegungsbindungen angeboten, wenn beispielsweise das Preisniveau keine höheren Mieten zulässt oder das niedrige Mietniveau trotz Auslaufen der Bindung weitergeführt wird.

- **Ein zukunftsfähiger Wohnungsmarkt benötigt zielgruppenspezifische Angebote.**

Der heutige Wohnungsbestand allein wird nicht geeignet sein, um die sich ändernden Anforderungen von ansässigen wie zuziehenden Haushalten zu befriedigen. Daher müssen beispielsweise **familiengerechte Angebote** in verschiedenen Wohnsegmenten geschaffen werden, die **altersgerechten Lösungen** ausgeweitet werden und **weitere Zielgruppen** in den Blick genommen werden.

- **Zuzug bietet Potenziale, ist aber kein Selbstläufer.**

Ausgehend von der Altersstruktur der Bevölkerung des Landes Brandenburg wird zukünftig insbesondere die Anzahl **junger Familien mit dem Wunsch nach Eigentums-**

bildung abnehmen. Auch deshalb werden Wanderungsgewinne in vielen Teilen Brandenburgs als Chance erkannt, eine **nachhaltige Stadt- und Dorfentwicklung** voranzutreiben. Gerade den überdurchschnittlich mobilen, zumeist jüngeren Haushalten (z.B. Familien oder junge Menschen) müssen dafür **langfristige Wohnperspektiven** geboten werden. Mit zielgerichteten und zukunftsfähigen Angeboten muss zudem der **Zuzug in die Zentrale Orte** gelenkt werden, unterstützt durch ein **aktives Werben** um neue und alte Brandenburger*innen. Die zusätzliche Nachfrage kann außerdem zur Wirtschaftlichkeit bei der Modernisierung und Ergänzung des Wohnungsbestandes und somit zu einem **vielfältigen und zukunftsfähigen Wohnungsmarkt** beitragen.

- **Ziel ist die Konzentration auf Zentrale Orte und Siedlungsachsen.**

Dafür sollten für die lokale Bevölkerung ebenso wie für potenziell Zuziehende **nachfragegerechte Wohnangebote** in den Städten ermöglicht werden, die die spezifische Nachfrage nach Wohnraum sowohl zur Miete als auch im Wohneigentum bedienen. Eine **Konzentration auf Innenstädte**, die **Stärkung und der Ausbau der Infrastruktur** und eine **gute Anbindung der Zentren** zählen dabei zu den Kernelementen dieser Entwicklung.

- **Städtebauliche Weiterentwicklung der Innenstädte zu attraktiven Wohnstandorten.**

Es sind gerade die Innenstädte, die für die Wohnungspolitik im Fokus stehen müssen. Hier sind die Infrastrukturen, aber auch die Wohnungsbaupotenziale als zukunftsfähige Grundlagen für ein bedarfsgerechtes und bezahlbares Wohnen gegeben. Die **Innenentwicklung** mit vorhandenen Potenzialen von Flächen und Gebäuden muss – auch im Neubau – gestärkt werden. Um **Entleerungstendenzen** der Innenstädte entgegenzuwirken, müssen diese Quartiere in die jeweiligen Stadtentwicklungsstrategien systematisch einbezogen werden. Abhängig von der konkreten lokalen Situation sind **die Aktivierung leer stehender Gebäude und Branchen, passgenauer Neubau in den Innenstädten und Rückbau in Randlagen** notwendige und ggf. parallel anzuwendende Instrumente des Stadtumbaus und damit der Weiterentwicklung der Städte als attraktive Wohnstandorte.

D. Weiterentwicklung der Wohnungspolitik des Landes Brandenburg

Aus den erarbeiteten Befunden, Handlungsfeldern und -bedarfen lassen sich konkrete Empfehlungen zur Weiterentwicklung der Wohnungspolitik des Landes Brandenburg ableiten. Dabei steht insbesondere die **Landes-Wohnraumförderung** im Fokus. Sie stellt als Angebot an die Wohnungswirtschaft das zentrale Instrument für die Weiterentwicklung des Wohnungsangebotes dar. Eine an den unterschiedlichen Bedarfen im Land ausgerichtete und flexible Förderung ist hier elementar.



Ein zukunftsfähiges Wohnungsangebot muss sich damit in drei Richtungen orientieren: Neben der **quantitativen Anpassung des Wohnungsbestands** an die Nachfrage (Neubau, Rückbau, Ersatzneubau), die je nach Situation vor Ort notwendig sein kann, sind **städtebauliche Maßnahmen** im Quartier sowie die **qualitative Anpassung** auf der Objektebene zentrale **Handlungsrichtungen**. Dort, wo soziale oder städtebauliche Aspekte Investitionen für die Akteur*innen der Wohnungswirtschaft unwirtschaftlich machen, greifen die Förderinstrumente des Landes, diese sollten

daher auch in Zukunft ohne Einschränkungen fortgeführt werden. **Kooperationsvereinbarungen** unterstützen ein zielgerichtetes Zusammenwirken von Stadtumbau- und Wohnraumförderungsmaßnahmen – auch mit Blick auf nicht rentierliche Teile notwendiger Investitionen in den Bestand, die in den Kulissen der Städtebauförderung bezuschusst werden können.

Ein anstehender Generationswechsel in Bestandsobjekten kann genutzt werden, um die Nachfrage junger (eigentumsbildender) Haushalte gezielt auf den Bestand zu orientieren. Unterstützend wirken beispielsweise **Gebäudegutachten**, wie sie in anderen Kontexten bereits existieren (z.B. beim sog. Grobcheck in der Städtebauförderung).

Bei der Ausgestaltung der Wohnungspolitik des Landes hat sich das **Bündnis für Wohnen Brandenburg** als ein wichtiger Impulsgeber erwiesen, der Erfahrungen und Kompetenzen auf Augenhöhe bündelt. Zusätzlich ist der **Informationstransfer** zu allen Kommunen und Akteur*innen vor Ort sicherzustellen, da insbesondere durch offenen Dialog neue Lösungsmodelle entstehen und übertragen werden können. Mittel für Modellprojekte und Wettbewerbe können als **„Experimentalbeitrag“** helfen, beispielgebende Modelle zu ermöglichen und ihre Übertragbarkeit zu sichern. Ein **„Innovationsrat Wohnen“** sollte systematisch die Voraussetzungen für eine Übertragbarkeit auf andere Städte prüfen, mit dem Ziel, aus guten Einzelfällen eine gute Praxis für das Land zu machen.

Die Untersuchung brachte zudem wichtige Erkenntnisse für **Strategien auf kommunaler Ebene** zu Tage – etwa mit Blick auf die Zielgruppen einer planvollen Ansprache von potenziell „Zuziehenden“, wie das bei der Rückkehr oder der kleinräumigen Suburbanisierung mit persönlichem Bezug zur konkreten Region der Fall sein kann. Daher wird der Aufbau eines **„Fachcontrollings Wohnungsmarktbeobachtung“** empfohlen, um das Wissen über konkrete Bedarfe etwa bei Neubau und Bestandsanpassung zu erhöhen – auch mit Blick auf künftige Erfordernisse, die sich im aktuellen Tagesgeschäft des Wohnungsmarkts bislang noch nicht spürbar abbilden.

Hiervon können auch die Gemeinden profitieren, denn eine **integrierte Betrachtung der kommunalen Entwicklung** beispielsweise im Rahmen von Integrierten Stadtentwicklungskonzepten (INSEK) ist für die Städte zur Erreichung der genannten Ziele und als attraktive Wohnstandorte unerlässlich.

Inhaltsverzeichnis

0.	Kurzfassung	2
1.	Einleitung	11
2.	Methodisches Vorgehen	12
3.	Bestandsaufnahme und Perspektiven Wohnungsmarkt	14
3.1	Wohnungsnachfrage	15
3.1.1	Einwohnerentwicklung/Demografische Trends	15
3.1.2	Wanderungsbewegungen	19
3.1.3	Bevölkerungsvorausschau	28
3.1.4	Entwicklung der Anzahl von Privathaushalten	38
3.1.5	Versorgung einkommensschwächerer Haushalte	42
3.2	Wohnungsangebot	44
3.2.1	Wohnungsmarktsegmente	44
3.2.2	Bestandsentwicklung	46
3.2.3	Leerstand	51
3.2.4	Gebundene Wohnungen	53
3.3	Wohnungsmarkt	55
3.3.1	Mietpreise	55
3.3.2	Bodenpreise	59
4	Befragung wohnungssuchender Haushalte	61
4.1	Umsetzung, Methodik und Stichprobe	61
4.2	Auswertung der Befragung wohnungssuchender Haushalte	65
4.3	Absichten Wohneigentumsbildung	71
5	Ableitungen und Konsequenzen	72
5.1	Teilräumliche Befunde	72
5.2	Zusammenführung der Befunde	74
5.3	Entwicklung eines zukunftsfähigen Wohnungsangebots	77
6	Handlungsfelder der Wohnungspolitik in Brandenburg	79

6.1	Bezahlbares Wohnen in Brandenburg	81
6.2	Zielgruppenspezifische Angebote machen.....	84
6.3	Zuzug als Potenzial.....	88
6.4	Konzentration auf die Zentralen Orte und die Siedlungsachsen	91
6.5	Städtebauliche Entwicklung der Innenstädte.....	94
7	Elemente für eine strategische Weiterentwicklung der Wohnungspolitik des Landes.....	96
8	Anhang: Zuordnung der Gemeinden zu den fünf Analyse-Teilräumen	102

Abbildungsverzeichnis

Abb. 1:	Entwicklung der Zahl der Einwohner*innen in Brandenburg 2011 bis 2017	15
Abb. 2:	Veränderung der Zahl der Einwohner*innen in den Ämtern und amtsfreien Gemeinden zwischen 2011 und 2017 in Prozent	16
Abb. 3:	Einwohnerentwicklung in den Teilräumen Brandenburgs (indiziert, 2011 = 1,0)	17
Abb. 4:	Veränderung der Zahl der Personen 65+ in den Ämtern und amtsfreien Gemeinden zwischen 2011 und 2017 in Prozent	18
Abb. 5:	Wanderungssalden der Ämter und amtsfreien Gemeinden (relativ)	20
Abb. 6:	Wanderungssalden der fünf Teilräume	21
Abb. 7:	Salden der Bildungswanderung der fünf Teilräume	22
Abb. 8:	Salden der Familienwanderung der Ämter und amtsfreien Gemeinden mit Berlin (relativ)	23
Abb. 9:	Salden der Familienwanderung der Ämter und amtsfreien Gemeinden insgesamt (relativ)	24
Abb. 10:	Salden der Familienwanderung der fünf Teilräume	25
Abb. 11:	Salden der Seniorenwanderung nach Ämtern und amtsfreien Gemeinden (relativ)	26
Abb. 12:	Salden der Seniorenwanderung der fünf Teilräume	27
Abb. 13:	Entwicklung von natürlichem und Wanderungssaldo in Anlehnung an LBV-Vorausschätzung, Teilraum ZO im BU	28
Abb. 14:	Szenarien zur Bevölkerungsentwicklung im Teilraum ZO im BU	29
Abb. 15:	Entwicklung von natürlichem und Wanderungssaldo in Anlehnung LBV-Vorausschätzung, Teilraum ZO im WMR/60min SPNV aus BE	30
Abb. 16:	Szenarien zur Bevölkerungsentwicklung im Teilraum ZO im WMR/60min SPNV aus BE	31
Abb. 17:	Entwicklung von natürlichem und Wanderungssaldo in Anlehnung LBV-Vorausschätzung, Teilraum weitere ZO im WMR	32
Abb. 18:	Szenarien zur Bevölkerungsentwicklung im Teilraum weitere ZO im WMR	33
Abb. 19:	Entwicklung von natürlichem und Wanderungssaldo in Anlehnung LBV-Vorausschätzung, Teilraum nicht-ZO im BU	34
Abb. 20:	Szenarien zur Bevölkerungsentwicklung im Teilraum nicht-ZO im BU	35
Abb. 21:	Entwicklung von natürlichem und Wanderungssaldo in Anlehnung LBV-Vorausschätzung, Teilraum nicht-ZO im WMR	36
Abb. 22:	Szenarien zur Bevölkerungsentwicklung im Teilraum nicht-ZO im WMR	37
Abb. 23:	Entwicklung der Privathaushalte 2011 – 2017	39
Abb. 24:	Zu erwartende Entwicklung der Privathaushalte 2017 – 2030	40
Abb. 25:	Anzahl der ausgestellten Wohnberechtigungsscheine (WBS) 2011 und 2015 in den Teilräumen Brandenburgs	42
Abb. 26:	Wohnungsbestand nach Art des Gebäudes 2017 in den Teilräumen Brandenburgs	44
Abb. 27:	Wohnungen nach Art der Nutzung 2011 in den Teilräumen Brandenburgs	45

Abb. 28:	Baugenehmigungen und -fertigstellungen in Brandenburg 2011-2017 nach Segmenten (nur Neubau)	46
Abb. 29:	Baufertigstellungen je 1.000 EW in 2017 in den Ämtern und amtsfreien Gemeinden	47
Abb. 30:	Baufertigstellungen je 1.000 EW (Bauintensität) 2011-2017 in den Teilräumen Brandenburgs	48
Abb. 31:	Baugenehmigungen je 1.000 EW im Jahr 2017 in den Ämtern und amtsfreien Gemeinden	49
Abb. 32:	Baugenehmigungen je 1.000 EW zwischen 2011-2017 in den Teilräumen Brandenburgs	50
Abb. 33:	Leerstandstrends in den Zentralen Orten	51
Abb. 34:	Entwicklung und Prognose des belegungsgebundenen Mietwohnungsbestandes bis 2035; Anzahl der Wohnungen	53
Abb. 35:	Angebotsmieten (nettokalt) für Wohnungen in den Amtsgemeinden und amtsfreien Gemeinden in Brandenburg (Median) 2017	56
Abb. 36:	Angebotsmieten (nettokalt) für Wohnungen 2011-2017 in den Teilräumen Brandenburgs	57
Abb. 37:	Durchschnittliche Bestandsmieten der BBU-Mitgliedsunternehmen in EUR/m ² 2017 (2016)	58
Abb. 38:	Bodenpreise für Ein- und Zweifamilienhäuser in den Amtsgemeinden und amtsfreien Gemeinden in Brandenburg (gewichteter Mittelwert) 2017	59
Abb. 39:	Bodenpreise für Ein- und Zweifamilienhäuser in den Teilräumen Brandenburgs 2011-2017	60
Abb. 40:	Wohnungssuchendende Haushalte nach Herkunft und Suchort	62
Abb. 41:	Verteilung der Befragten nach Alter	63
Abb. 42:	Verteilung der Befragten nach Haushaltsgröße	64
Abb. 43:	Derzeitige Wohnsituation der befragten Haushalte	65
Abb. 44:	Verteilung der gesuchten Wohnform nach Herkunft Bundesland (Mehrfachnennung möglich)	66
Abb. 45:	Gründe für den Umzugswunsch (Mehrfachnennung möglich)	67
Abb. 46:	Gründe für den Umzugswunsch, Verteilung nach Alter (Mehrfachnennung möglich)	68
Abb. 47:	Merkmale und Ausstattung der gesuchten Wohnlage (Mehrfachnennung möglich)	69
Abb. 48:	Merkmale und Ausstattung der gesuchten Wohnlage, Verteilung nach Teilräumen (Mehrfachnennung möglich)	70
Abb. 49:	Zusammenstellung der teilträumlichen Befunde	73
Abb. 50:	Handlungsrichtungen zur Entwicklung eines zukunftsfähigen Wohnungsangebotes	77
Abb. 51:	Handlungsfelder und -bedarfe für die Wohnungspolitik des Landes Brandenburg	80
Abb. 52:	Zielsystem von Förderung und Wohnraumversorgung	100

Abkürzungsverzeichnis

ALGII	Arbeitslosengeld II („Hartz IV“)
AfS B-B	Amt für Statistik Berlin-Brandenburg
BU	Berliner Umland
EFH	Einfamilienhaus
KdU	Kosten der Unterkunft (im ALGII-Bezug)
KLS	Kleine Städte und überörtliche Zusammenarbeit
LBV	Landesamt für Bauen und Verkehr
LEP HR	Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg
MFH	Mehrfamilienhaus
MIL	Ministerium für Infrastruktur und Landesplanung des Landes Brandenburg
Nicht-ZO	Gemeinde ohne zentralörtlichen Status
SPNV	Schienenpersonennahverkehr
SUW	Stadt-Umland-Wettbewerb
VV-WoFGWoBindG	Verwaltungsvorschrift zum Wohnraumförderungs- und Wohnungsbindungsgesetz
WBS	Wohnberechtigungsschein
WMR	Weiterer Metropolenraum
WoFG	Wohnraumförderungsgesetz
ZFH	Zweifamilienhaus
ZO	Zentraler Ort

1. Einleitung

Das Ministerium für Infrastruktur und Landesplanung (MIL) hat im Rahmen des vorliegenden „Wohnungspolitischen Kompasses 2019“ die regionalen Wohnungsmärkte in Brandenburg untersuchen lassen. Diese mehrstufige Untersuchung zur Einschätzung der Wohnungssituation und zu den aktuellen sowie erwarteten Handlungsbedarfen am Wohnungsmarkt soll die Grundlage für eine strategische Ausrichtung der Landespolitik und der zur Verfügung stehenden Förderinstrumente bilden. Hierbei werden die unterschiedlichen Befunde in den Regionen unter den besonderen Voraussetzungen, die das Flächenland Brandenburg mitbringt, differenziert beschrieben. Dies ist Grundlage und Ausgangspunkt für die Ableitung von Elementen für eine kohärente Wohnraum- und Wohnungsmarktpolitik, bei der die unterschiedlichen Instrumente von sozialer Wohnraumförderung, Stadtentwicklung, Stadterneuerung und Stadtumbau sachgerecht und aufeinander abgestimmt eingebracht werden.

Neben der allgemeinen Wohnungsmarktlage, die regional zum Teil sehr stark differiert und von unterschiedlichsten Einflussgrößen bestimmt ist, greifen wichtige übergeordnete Trends: So wirkt sich der demografische Wandel als Prozess überall und unabhängig von der Marktanspannung aus – wenn auch nicht in gleicher Art und Intensität. Zudem funktioniert nicht jedes Lösungsmodell an jedem Standort in gleicher Weise. Das Thema Bezahlbarkeit des Wohnens spielt eine immer größere Rolle für Haushalte, Politik und Verwaltung. In den letzten Jahren konnte beobachtet werden, dass die Marktanspannung im Zentrum der gemeinsamen Wohnungsmarktregion Berlin-Brandenburg Auswirkungen auf die Wohnortentscheidungen von Menschen hat: Zunehmend werden auch alternative Wohnstandorte in Brandenburg in Betracht gezogen.

Dies gilt es zu berücksichtigen, wenn es um Art, Umfang und auch Finanzierbarkeit entsprechender Angebote im Rahmen von Förderung und Anreizinstrumenten geht. Auch für die konkreten Bedarfe von einzelnen Nachfragegruppen sind spezifische Angebote unter unterschiedlichen Marktanspannungen auszugestalten.

Staatliche Eingriffe in den Markt sind immer mit Voraussicht und Sorgfalt zu planen – um Ressourcen zu schonen und Fehlallokationen zu vermeiden. Dieses gezielte Fördern kann überdies nicht im „luftleeren Raum“ geschehen, sondern muss im Kontext anderer Politikfelder und Interventionsbereiche (insbesondere des Städtebaus) kongruente und im Idealfall unterstützende Wirkung entfalten.

Zu diesem Zweck soll mit dem Gutachten – insbesondere vor dem Hintergrund der erwarteten demografischen Entwicklung – die quantitative und qualitative Veränderung des Wohnungsangebots und der Wohnungsnachfrage in Brandenburg kritisch aufgearbeitet werden. Ziel ist es, auf Basis fundierter und regionalisierter Datenbestände die relevanten Entwicklungen am Wohnungsmarkt und seinen Teilmärkte (z.B. Senior*innenwohnen, bestimmte Wohnungsgrößen, bezahlbares Wohnen etc.) abzustecken und zu bewerten, den Handlungsbedarf für die Wohnungspolitik des Landes Brandenburg für die nächsten zehn Jahre zu benennen und Empfehlungen für eine künftige Förderstrategie zu formulieren.

2. Methodisches Vorgehen

Der „Wohnungspolitische Kompass“ liefert Analysen und Empfehlungen für die Ausrichtung der Wohnungspolitik des Landes Brandenburg. In die Erstellung flossen dabei quantitative Daten aus verschiedenen Quellen (Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, Auswertung Angebotsmieten und Kaufpreise, Landesamt für Bauen und Verkehr, Mikrozensus Zusatzerhebung 2014, Oberer Gutachterausschuss für Grundstückswerte, Zensus 2011) ein. Darüber hinaus wurden im Rahmen einer Befragung wohnungssuchender Haushalte Informationen über die Wohnortpräferenzen von umzugswilligen Menschen in Berlin und Brandenburg gesammelt. Mit Blick auf die zukünftige Entwicklung der Wohnungsnachfrage wurde außerdem eine Prognose zur Entwicklung der Privathaushalte in verschiedenen Teilräumen des Landes Brandenburg durchgeführt.

Im Vergleich zum vorherigen Gutachten, dem „Wohnungspolitischen Kompass 2015“ erfolgte mit Blick auf das räumliche Analysekonzept eine Verfeinerung der betrachteten Teilräume. Statt allein zwischen Berliner Umland und Weiterem Metropolenraum zu unterscheiden, wurden fünf Teilräume für die Analyse festgelegt. Die Definition und Abgrenzung der Teilräume erfolgte dabei in Abstimmung mit dem MIL und in Anlehnung an die landesplanerische Festlegung der Orte mit zentralörtlichem Status¹:

- Zentrale Orte im Berliner Umland (ZO im BU)
- Zentrale Orte im Weiteren Metropolenraum in 60 Minuten SPNV-Erreichbarkeit aus Berlin (ZO im WMR/60min SPNV aus BE)
- Weitere Zentrale Orte im Weiteren Metropolenraum (Weitere ZO im WMR)
- Gemeinden ohne zentralörtlichen Status im Berliner Umland (Nicht-ZO im BU)
- Gemeinden ohne zentralörtlichen Status im Weiteren Metropolenraum (Nicht-ZO im WMR)

Im Rahmen der Befragung Wohnungssuchender erfolgte aus methodischen Gründen eine leicht abweichende Festlegung der untersuchten Teilräume (siehe Kapitel 4.1).

Die Ergebnisse dieser Analysen wurden anschließend in verschiedenen Diskussionsrunden den brandenburgischen Kommunen, der Wohnungs- und Bauwirtschaft sowie weiteren Kommunal-, Mieter- und Architekturverbänden vorgestellt. Besondere Bedeutung hatten dabei ein Workshop mit Vertreter*innen von Kommunen im März 2019 sowie Beratungsrunden im

¹ Die Gruppe „Zentrale Orte im Weiteren Metropolenraum in 60 Minuten SPNV-Erreichbarkeit aus Berlin“ umfasst Städte, die der Definition für Städte der Zweiten Reihe des LEP HR (Grundsatz 5.8. LEP HR "Ober- und Mittelzentren im Weiteren Metropolenraum, die aus der Metropole Berlin über die Schiene in weniger als 60 Fahrminuten erreichbar sind) entsprechen.

Eine Auflistung, welche Kommunen für die Analyse zu den einzelnen Teilräumen zusammengefasst wurden, findet sich im Anhang (Kapitel **Error! Reference source not found.**).

„Bündnis für Wohnen Brandenburg“ in 2018 und 2019. Auf Grundlage dieser Analysen und Diskussionsprozesse wurden anschließend die zentralen Handlungsfelder für die Wohnungspolitik des Landes Brandenburg skizziert.

Der Untersuchungsgang gliedert sich in fünf Arbeitsschritte, die in den folgenden Abschnitten dargestellt werden:

- Bestandsaufnahme

Dieser Arbeitsschritt führt Basisindikatoren zu Wohnungsnachfrage, -angebot und -versorgung zusammen. Dies umfasst nachfrageseitig Analysen zu Entwicklung und Struktur von Bevölkerung und Haushalten sowie zur Wohnberechtigung. Angebotsseitig werden Wohnungsbestände, Bautätigkeit und Preisstrukturen ausgewertet.

- Befragung

Die für den „Wohnungspolitischen Kompass 2019“ durchgeführte Befragung Wohnungssuchender wird in diesem Kapitel vorgestellt. Die Motive und Ansprüche wohnungssuchender Haushalte werden hier spezifisch beschrieben. Für das Land Brandenburg können so Wanderungsbewegungen qualitativ nachvollzogen und die Wohnungsnachfrage detaillierter beschrieben werden.

- Zusammenführung

In diesem Kapitel werden die relevanten Ergebnisse von Bestandsaufnahme und Befragung aufgegriffen und in ihren Befunden zusammengeführt und kategorisiert. Dabei zeigt sich, dass unabhängig von den Teilräumen übergeordnete Befunde festgestellt werden können. Aus diesen werden zentrale Handlungsfelder abgeleitet.

- Handlungsfelder

Mithilfe dieses Abschnittes werden anhand verschiedener Aspekte Handlungsspielräume von Landespolitik und Kommunen aufgezeigt. Die fünf Handlungsfelder gehen dabei auf die besonderen Bedürfnisse der Brandenburger Bevölkerung ein, die Chancen und Herausforderungen des Zuzugs und beschäftigen sich mit der Bezahlbarkeit des Wohnens. Auch die Konzentration auf Zentrale Orte und Siedlungsachsen sowie die Städtebaulichen Entwicklungen der Innenstädte werden thematisiert.

- Empfehlungen

Abschließend werden Empfehlungen zur weiteren Wohnungspolitik und Eckpunkte für eine künftige Förderstrategie des Landes vorgestellt. Dazu zählen die Beschreibung und Bewertung der Instrumente wie Städtebau- und Wohnraumförderung und deren Kommunikation aber auch die Möglichkeiten der Umsetzung eines Monitoringsystems.

3. Bestandsaufnahme und Perspektiven Wohnungsmarkt

In diesem Kapitel werden die aktuellen Rahmenbedingungen des Brandenburger Wohnungsmarkts überblicksartig dargestellt.

Die Nachfrage am Wohnungsmarkt wird von vielfältigen Faktoren beeinflusst. Zentral sind die demografischen Entwicklungen, die Wanderungsbewegungen und daraus resultierend die aktuelle Situation und zukünftige Entwicklung der privaten Haushalte. Das Kapitel geht daher zunächst auf die Bevölkerungs-, Wanderungs- und Haushaltsentwicklung in Brandenburg ein und betrachtet bestimmte Zielgruppen des Wohnungsmarktes im Detail.

Daran schließt sich eine Beschreibung des Wohnungsangebotes an. Diese umfasst Aussagen zum Gebäude- und Wohnungsbestand sowie zu den Baufertigstellungen und -genehmigungen als zentrale Indikatoren für die Veränderungen des Wohnungsbestandes. Zusätzlich werden Trends der Leerstandsentwicklung beschrieben und das belegungs- und mietpreisgebundene Wohnungssegment analysiert.

Im Zusammenspiel aus Angebot und Nachfrage ergeben sich regionalisierte Dynamiken des Wohnungsmarktes. Diese werden anhand der Entwicklung von Miet- und Bodenpreisen für Wohnungsbau beschrieben.

Ausgehend von der bisherigen Entwicklung und der aktuellen Situation werden für die einzelnen Faktoren Aussagen zu zukünftig zu erwartenden Entwicklungen getroffen. Zum Teil ist dies nur qualitativ möglich.

3.1 Wohnungsnachfrage

Im Rahmen des Gutachtens wurde auf die Datenbank des AfS B-B zurückgegriffen. Aus technischen Gründen (Datenumfang) wurden nach Altersgruppen aggregierte Daten verwendet. Von den angebotenen Einteilungen war für die konkreten Fragestellungen die in der AG Datenpool für die Berliner Verwaltung abgestimmte Altersgruppierung die sinnvollste. Damit konnten insbesondere die Bildungswanderung (18- bis unter 25-Jährige), die Familienwanderung (unter 15-Jährige sowie 25- bis unter 55-Jährige) und die Senior*innenwanderung (65-Jährige und Ältere) dargestellt werden. Eine weitere Unterteilung der Altersgruppe der 25 bis unter 55-Jährigen war jedoch nicht möglich.

3.1.1 Einwohnerentwicklung/Demografische Trends

Im Jahr 2017 lebten insgesamt 2.504.040 Menschen in Brandenburg (Abb. 1). Nachdem die Bevölkerungszahl längere Zeit stagnierte, nahm sie seit 2013 jährlich zu. Im Zeitraum von 2011 bis 2017 erhöhte sich die Zahl der Einwohner*innen um ca. 50.000 Personen. Dabei steht einem Rückgang von 14.000 Deutschen ein Zuwachs von 65.000 Ausländer*innen gegenüber. Seit 2013 ist die Anzahl der Deutschen jedoch stabil geblieben.

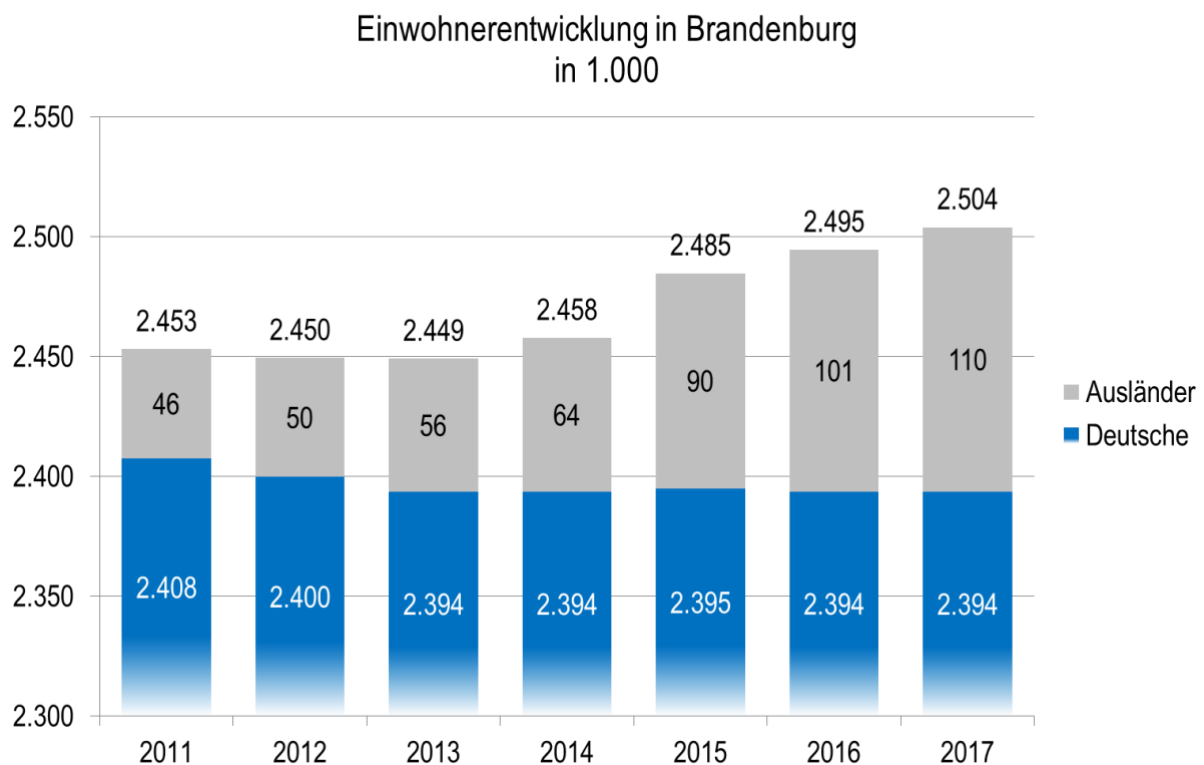


Abb. 1: Entwicklung der Zahl der Einwohner*innen in Brandenburg 2011 bis 2017

Quelle: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, eigene Darstellung

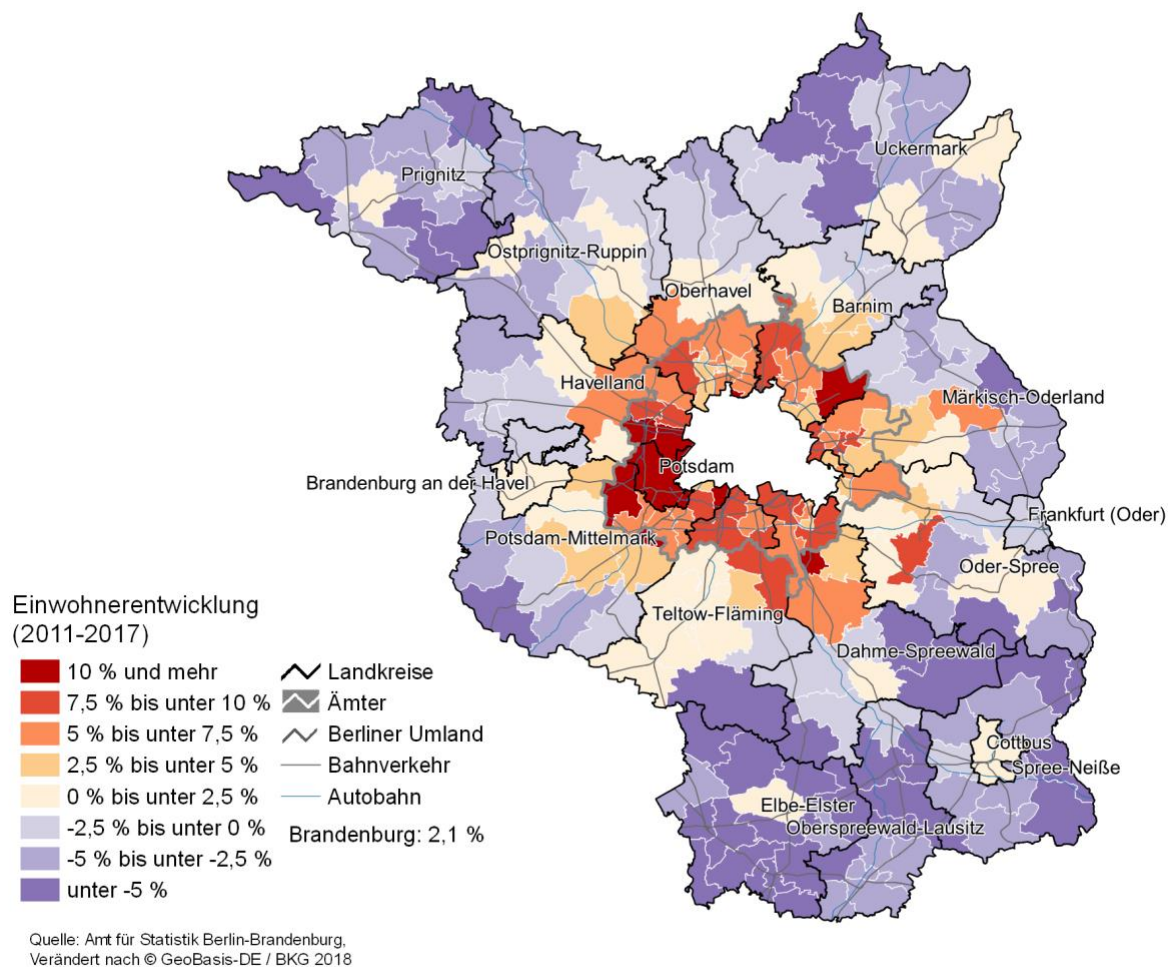


Abb. 2: Veränderung der Zahl der Einwohner*innen in den Ämtern und amtsfreien Gemeinden zwischen 2011 und 2017 in Prozent

Quelle: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, eigene Darstellung

Die kleinräumige Betrachtung auf Ebene der Ämter und amtsfreien Gemeinden offenbart dabei die sehr heterogenen Entwicklungen innerhalb des Landes, die auf den ersten Blick einem eindeutigen Grundmuster folgt: Während die Bevölkerung in den Gemeinden des Berliner Umlandes flächendeckend stieg, zeigen sich mit zunehmender Entfernung von Berlin immer mehr Kommunen, in denen die Bevölkerungszahl zwischen 2011 und 2017 zurückging (Abb. 2). In Abweichung zu diesem Haupttrend finden sich allerdings auch im Weiteren Metropolraum Gemeinden, die eine positive Einwohnerentwicklung aufweisen, wie beispielsweise die Städte Cottbus, Brandenburg an der Havel, Lübben, Angermünde oder Perleberg.

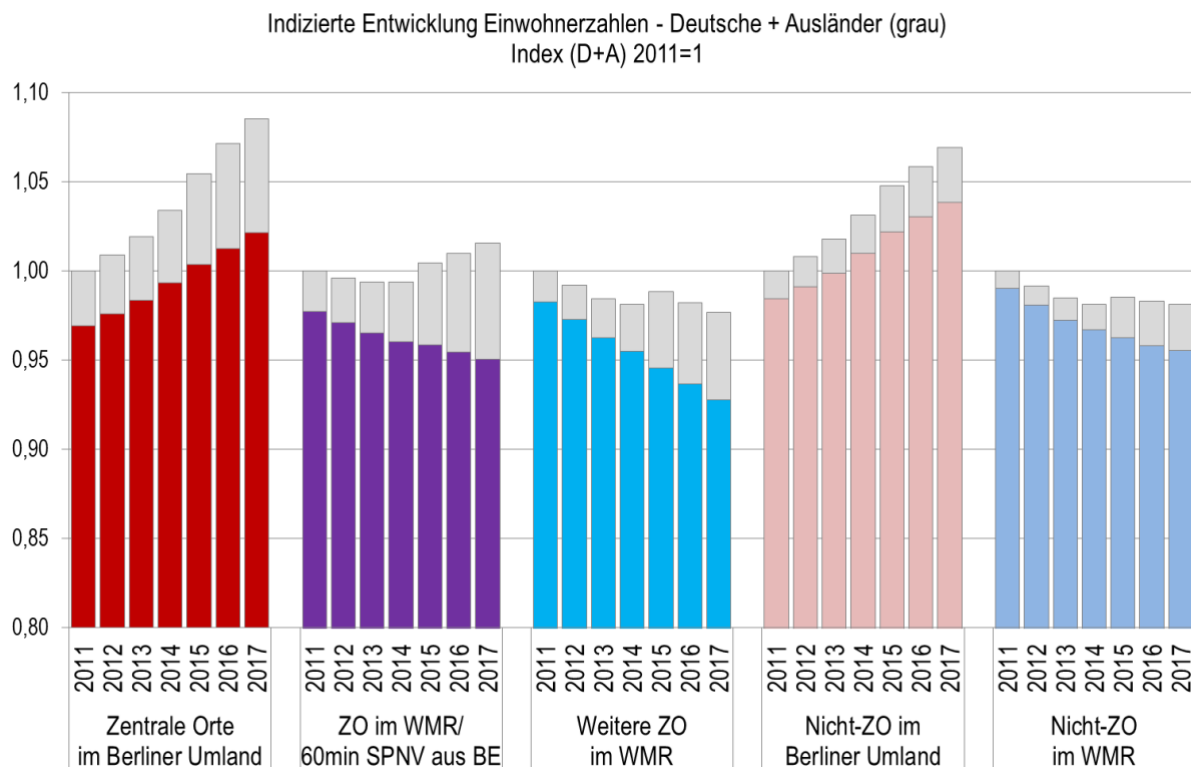


Abb. 3: Einwohnerentwicklung in den Teilräumen Brandenburgs (indiziert, 2011 = 1,0)

Quelle: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, eigene Darstellung

Die Betrachtung der fünf Teilräume unterstreicht die heterogene Einwohnerentwicklung in Brandenburg (Abb. 3). Demnach wird das Bevölkerungswachstum in ganz Brandenburg vor allem durch die positive Entwicklung in den Berliner Umlandgemeinden getragen. Sowohl in den Zentralen Orten als auch Gemeinden ohne zentralörtlichen Status innerhalb des Umlandes nahm die Bevölkerung seit 2011 kontinuierlich zu.

Im Berliner Umland stieg auch die Anzahl der deutschen Einwohner*innen, während der Zuzug von ausländischen Personen in den peripheren Lagen die Verluste der deutschen Bevölkerung nicht ausgleichen konnte. Die Stabilisierung in den Zentralen Orten im Weiteren Metropolenraum (WMR) mit 60 Minuten SPNV-Erreichbarkeit aus Berlin ist in erster Linie auf die steigende Anzahl von Ausländer*innen zurückzuführen.

Durch einen detaillierteren Blick in die Altersstruktur der Brandenburger Bevölkerung lassen sich in den letzten Jahren unterschiedliche demografische Prozesse beobachten. Bei der Anzahl potenziell Haushaltsgründender (Altersgruppe 18- bis unter 25-Jährige) wurde 2015 die Talsohle durchschritten, seither gibt es von einem niedrigen Niveau aus wieder steigende Zahlen.

Die personenstarken Kohorten der (frühen) 1980er Geburtsjahrgänge befanden sich im Betrachtungszeitraum in der Phase der höchsten Fertilität und damit der Familiengründung. Zudem ist diese Altersgruppe noch durch Zuzug gewachsen – entsprechend sind auch die Kinderzahlen leicht gestiegen. Insgesamt ist die Anzahl der arbeitsfähigen Bevölkerung – bei unterschiedlichen Kohortenstärken – stabil geblieben.

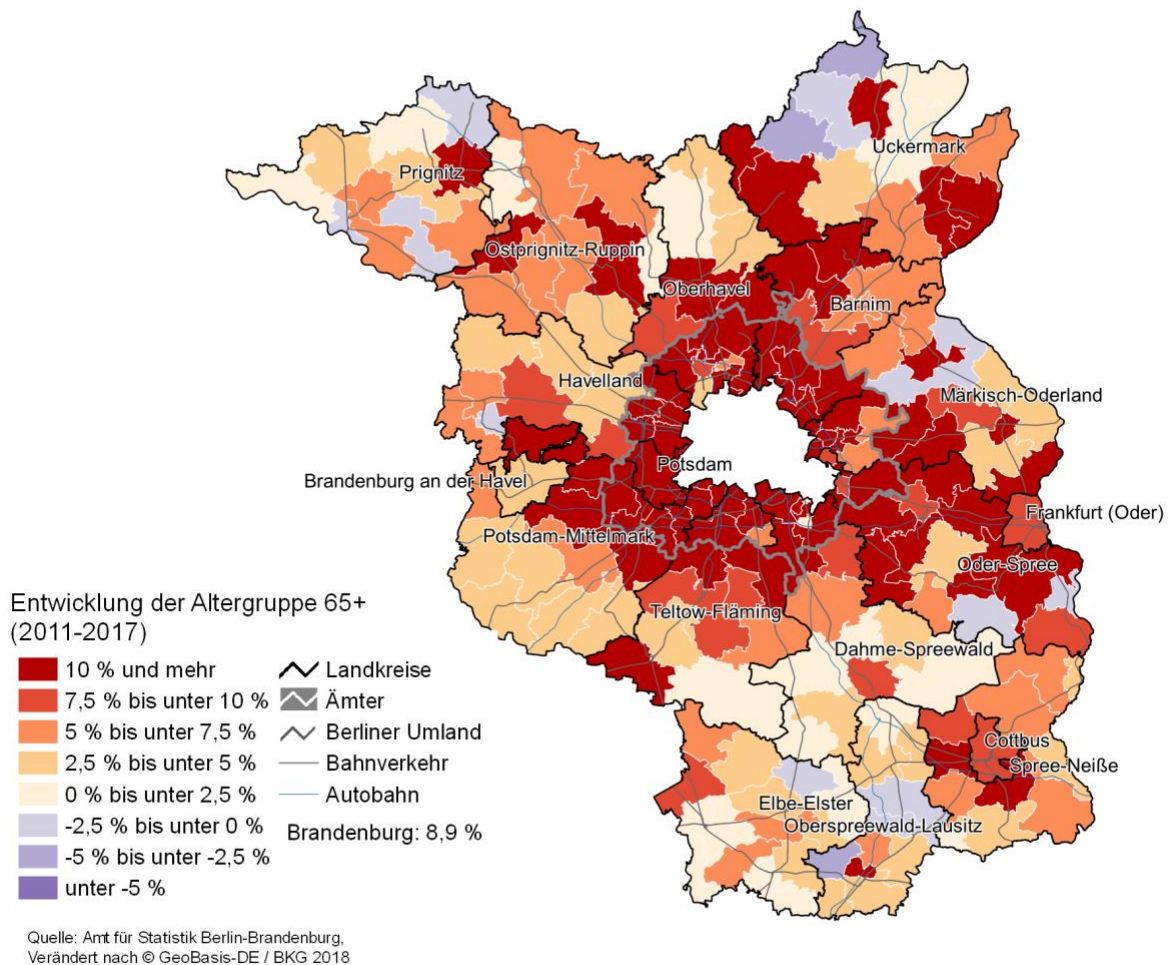


Abb. 4: Veränderung der Zahl der Personen 65+ in den Ämtern und amtsfreien Gemeinden zwischen 2011 und 2017 in Prozent

Quelle: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, eigene Darstellung

Die Zahl der Menschen im Rentenalter (65 Jahre und älter) stieg zwischen 2011 und 2017 um 8,9 Prozent. Während bei den jüngeren Senior*innen bis unter 75 Jahre ein Rückgang (minus 35.000) zu verzeichnen war, ist die Anzahl der 75-Jährigen und Älteren stark angestiegen (plus 83.000).

Diese Phänomene betreffen grundsätzlich alle Teilräume Brandenburgs und wirkten sich in den letzten Jahren auf die spezifische Wohnungsnachfrage aus (Abb. 4). Die unterschiedliche Entwicklung in den Teilräumen ist in erster Linie durch die differenzierten Wanderungsbewegungen verursacht.

3.1.2 Wanderungsbewegungen

Die (positive) Bevölkerungsentwicklung in Brandenburg wird maßgeblich durch Wanderungsbewegungen bestimmt. Um die Rolle der Wanderungen für die fünf Teilräume differenziert darstellen zu können, wurden Wanderungssalden nach Altersgruppen (Zielgruppen) sowie nach Herkunft und Ziel der Wanderungen ausgewertet. Dabei wurden vor allem die Rolle Berlins, aber auch die Bewegungen zwischen den Teilräumen berücksichtigt.

Das Merkmal Staatsangehörigkeit liegt in der Datenbank in zwei Ausprägungen vor (deutsch/ausländisch). Für die Auswertung der Wanderungsbewegungen wurden nur die Personen mit deutscher Staatsangehörigkeit berücksichtigt. Zwar ist im Berliner Umland angesichts der Wanderungsdynamik aus Berlin auch mit steigenden Zahlen ausländischer Personen zu rechnen; auch ist der Anteil von Einwohner*innen mit polnischer Staatsangehörigkeit landesweit gestiegen. Diese Trends werden jedoch durch die Wanderungsbewegungen Schutzsuchender² überlagert. Indem man diese Sondereffekte ausblendet und die Betrachtung auf die deutsche Bevölkerung fokussiert, können die seit 2011 wirksamen langfristigen Trends im Land Brandenburg deutlicher dargestellt werden.

² Schutzsuchende sind Ausländer*innen, die sich unter Berufung auf humanitäre Gründe in Deutschland aufhalten. Die Begründung für ihren Aufenthalt wird hierbei aus ihrem Aufenthaltsstatus im Ausländerzentralregister abgeleitet. Zu den Schutzsuchenden in Deutschland zählen die drei Kategorien von Ausländer*innen: a) Schutzsuchende mit offenem Schutzstatus halten sich zur Durchführung eines Asylverfahrens in Deutschland auf, wobei über ihren Schutzstatus noch nicht entschieden wurde; b) Schutzsuchende mit anerkanntem Schutzstatus besitzen einen befristeten oder unbefristeten Aufenthaltstitel aus dem humanitären Bereich des Aufenthaltsgesetzes; c) Schutzsuchende mit abgelehntem Schutzstatus halten sich nach Ablehnung im Asylverfahren oder nach Verlust ihres humanitären Aufenthaltstitels als Ausreisepflichtige in Deutschland auf. Begriffe wie Flüchtlinge, Asylbewerber oder Asylberechtigte werden oftmals als Synonyme für geflüchtete Menschen genutzt, beschreiben aber im Ausländer- und Asylrecht jeweils nur eine spezifische Teilmenge der Schutzsuchenden. Die vorliegende Definition von Schutzsuchenden hingegen liefert einen ganzheitlichen Überblick über die humanitäre Immigration nach Deutschland. (Statistisches Bundesamt (Destatis), 2017)

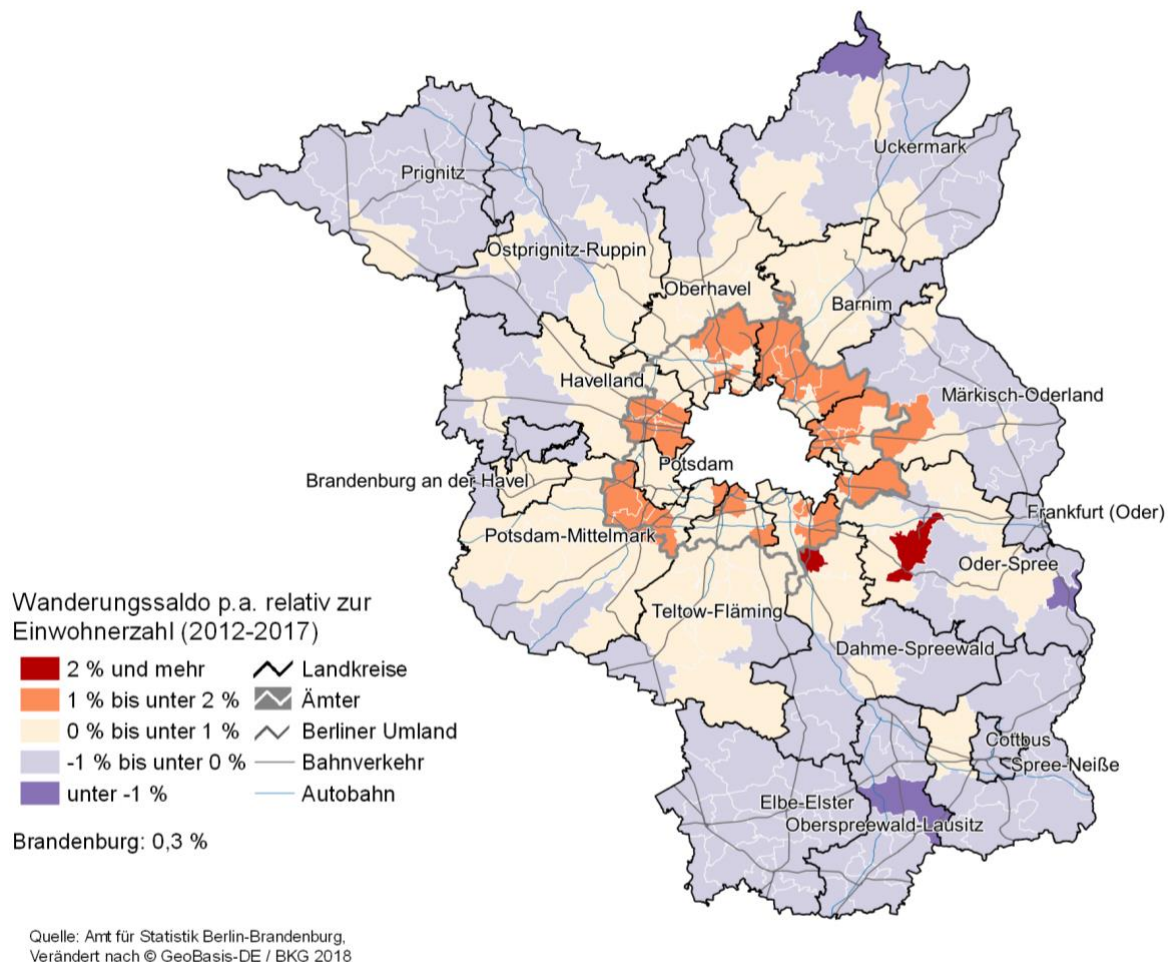


Abb. 5: Wanderungssalden der Ämter und amtsfreien Gemeinden (relativ)

Quelle: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, eigene Darstellung

Die Karte in Abb. 5 gibt einen ersten Überblick über den Einfluss von Wanderungsdynamiken seit 2012 auf die räumlich abgestufte Bevölkerungsentwicklung. Erkennbar sind hier die positiven Wanderungssalden im Berliner Umland, jedoch auch einige Ausreißer darüber hinaus. Gleichwohl verbergen sich hinter dieser Abbildung nach Altersgruppen und zeitlichen Verläufen differenzierte Entwicklungen, auf die im Folgenden eingegangen wird.

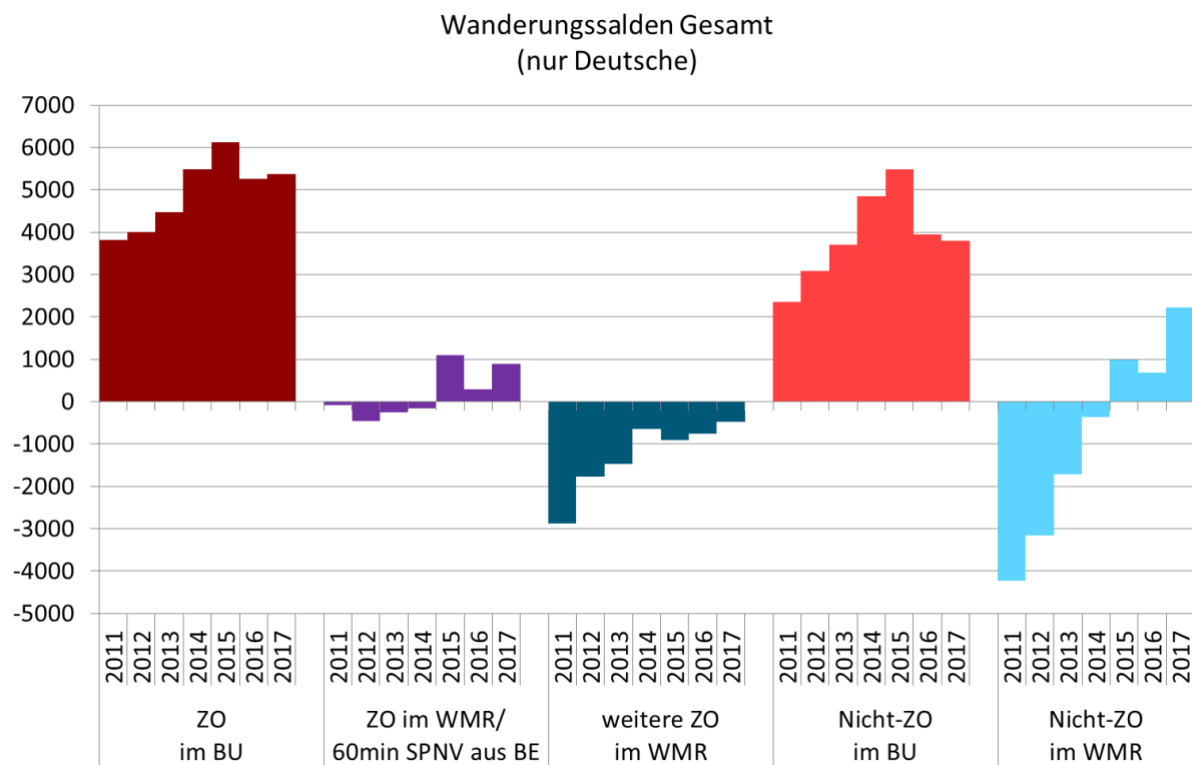


Abb. 6: Wanderungssalden der fünf Teilräume

Quelle: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, eigene Darstellung

Die Kommunen im Berliner Umland wiesen bis 2015 steigende positive Wanderungssalden auf, die seitdem stagnieren beziehungsweise sogar leicht zurückgegangen (aber mit 9.000 p.a. immer noch deutlich positiv) sind. Im Weiteren Metropolenraum sind demgegenüber seit 2015 in der Summe erstmals positive Salden zu verzeichnen (Abb. 6).

Für die einzelnen (wohnungsmarktaktiven) Altersgruppen stellt sich die Entwicklung folgendermaßen dar:

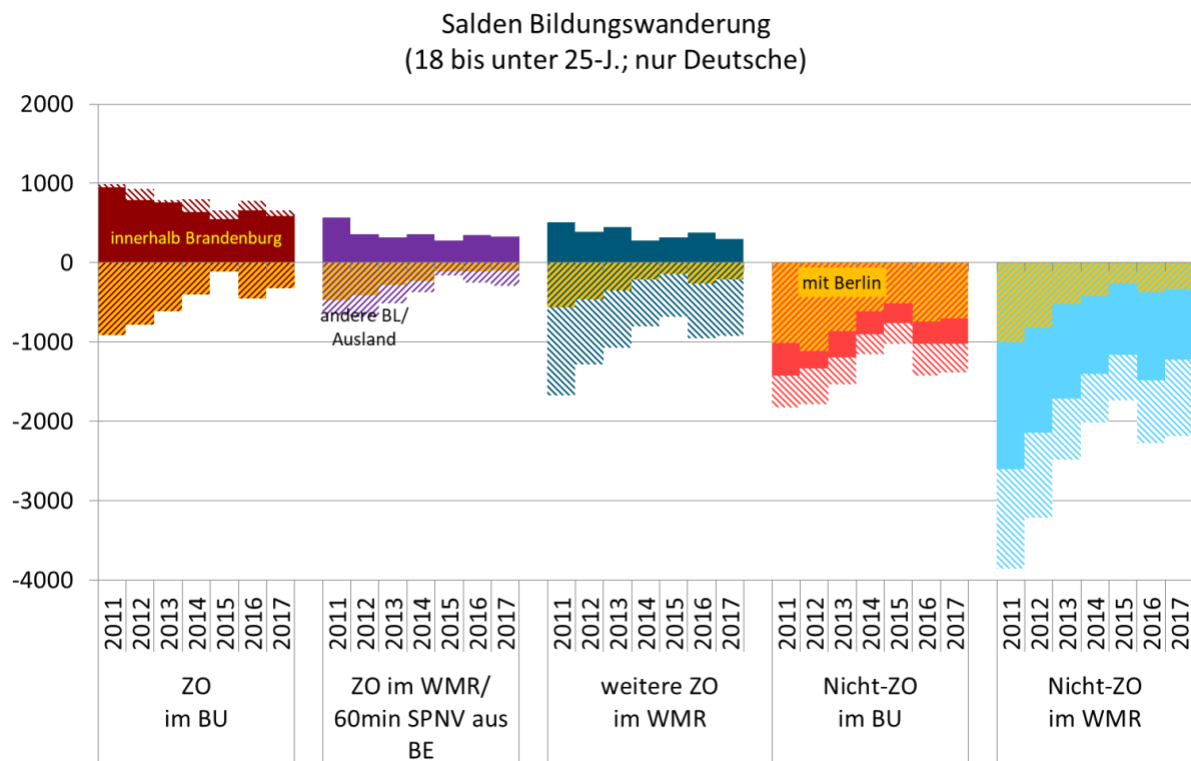


Abb. 7: Salden der Bildungswanderung der fünf Teilräume

Die Säulen setzen sich aus drei Teilen entsprechend der Wanderungsquellen und -ziele zusammen. Ein Gesamtsaldo ist bei positiven und negativen Salden in einer Säule nicht direkt ablesbar.

ausgefüllte Bereiche: Wanderungen mit Brandenburg

gelbe Schraffur: Wanderungen mit Berlin

weiße Schraffur: Wanderungen mit anderen Bundesländern und dem Ausland

Quelle: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, eigene Darstellung

Die Bildungswanderung – mit der Altersgruppe von Haushaltsgründenden, die zumindest temporäre Wohnstandortentscheidungen treffen – zeigt ein deutliches Bild. Erwartungsgemäß profitierten die Zentralen Orte, während die Gemeinden ohne zentralörtlichen Status deutlich an Einwohner*innen verloren. Bemerkenswert ist der Rückgang der Bildungswanderung nach Berlin, der sich nicht nur wie in Abb. 7 absolut, sondern trotz der kleineren Kohorten auch relativ zeigt. Dagegen ist die Abwanderung über die Landesgrenzen hinaus in andere Bundesländer angestiegen.

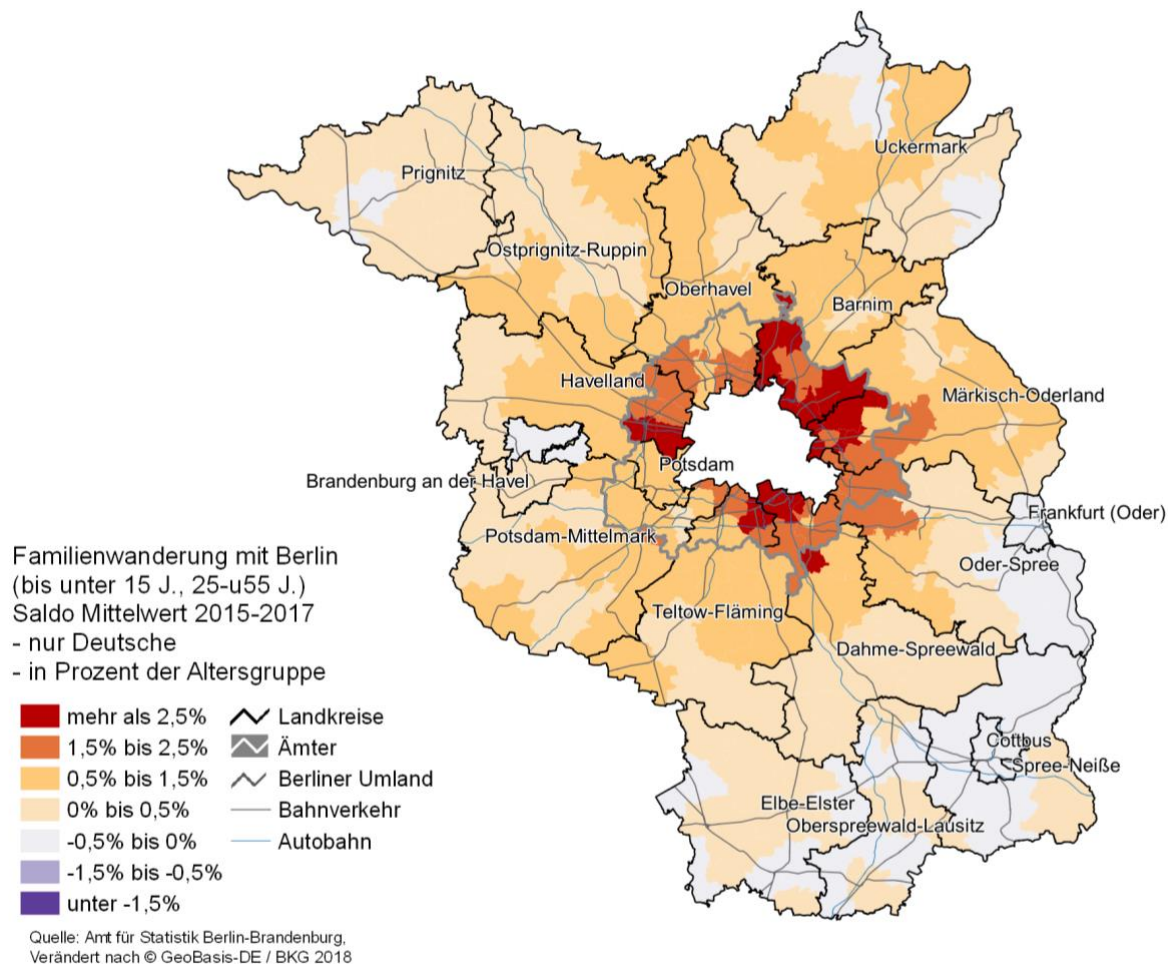


Abb. 8: Salden der Familienwanderung der Ämter und amtsfreien Gemeinden mit Berlin (relativ)

Quelle: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, eigene Darstellung

Die Familienwanderung weist die umfangreichsten Wanderungsbewegungen auf. Die Altersgruppen umfassen dabei nicht nur Familien, sondern mit den 25- bis unter 55-Jährigen auch andere Haushaltsformen (Single, Kinderlose Paare, etc.).

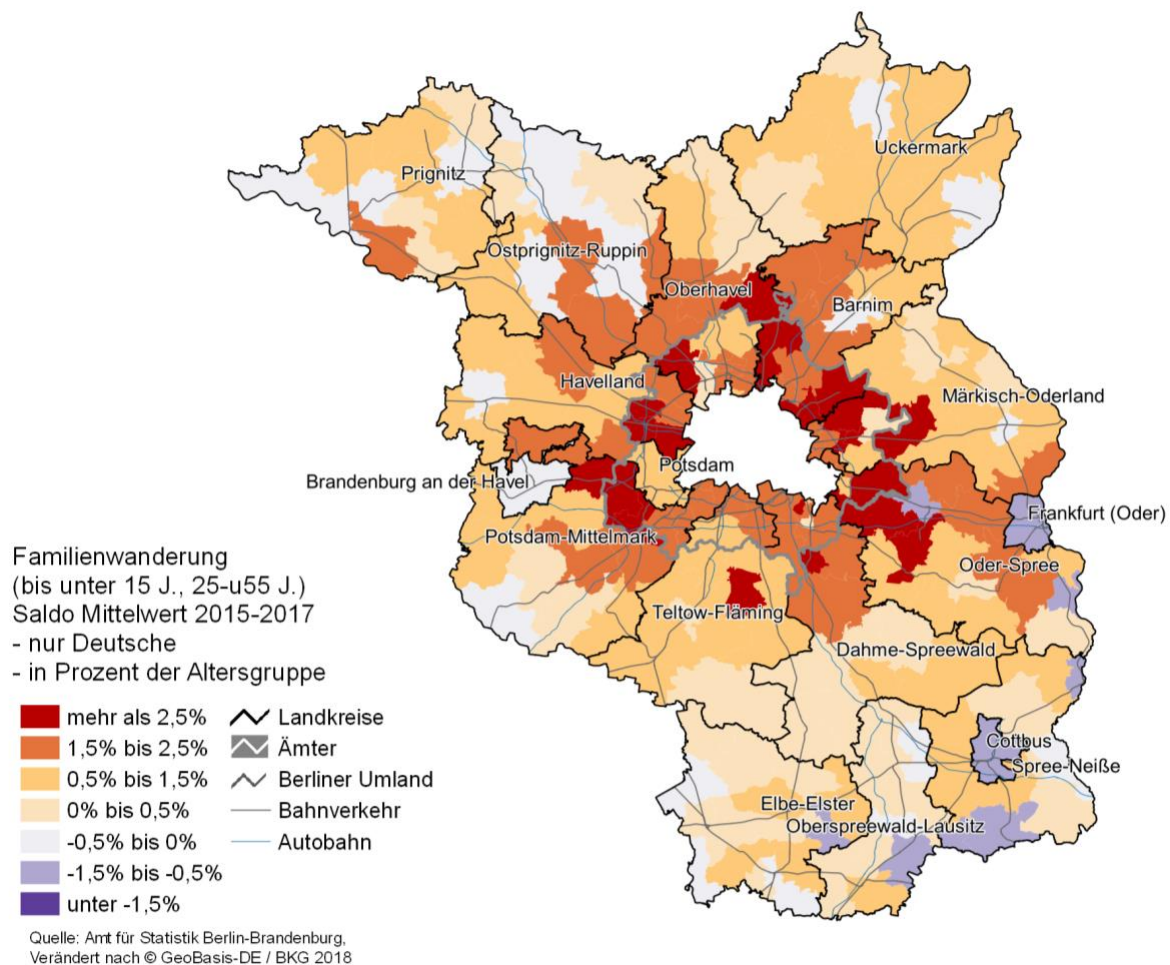


Abb. 9: Salden der Familienwanderung der Ämter und amtsfreien Gemeinden insgesamt (relativ)

Quelle: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, eigene Darstellung

Die Teilräume im Berliner Umland weisen erwartungsgemäß einen starken (und bis 2015/16 steigenden) Zuzug aus Berlin auf. Bemerkenswert ist, dass insbesondere aus den Zentralen Orten des Berliner Umlands ein zunehmender Wegzug in den Weiteren Metropolenraum (und dort in die Gemeinden ohne zentralörtlichen Status) zu verzeichnen ist, so dass sich der Zuzug von Familien in das Berliner Umland in der Summe seit 2015 (auf einem hohen Niveau) abgeschwächt hat.

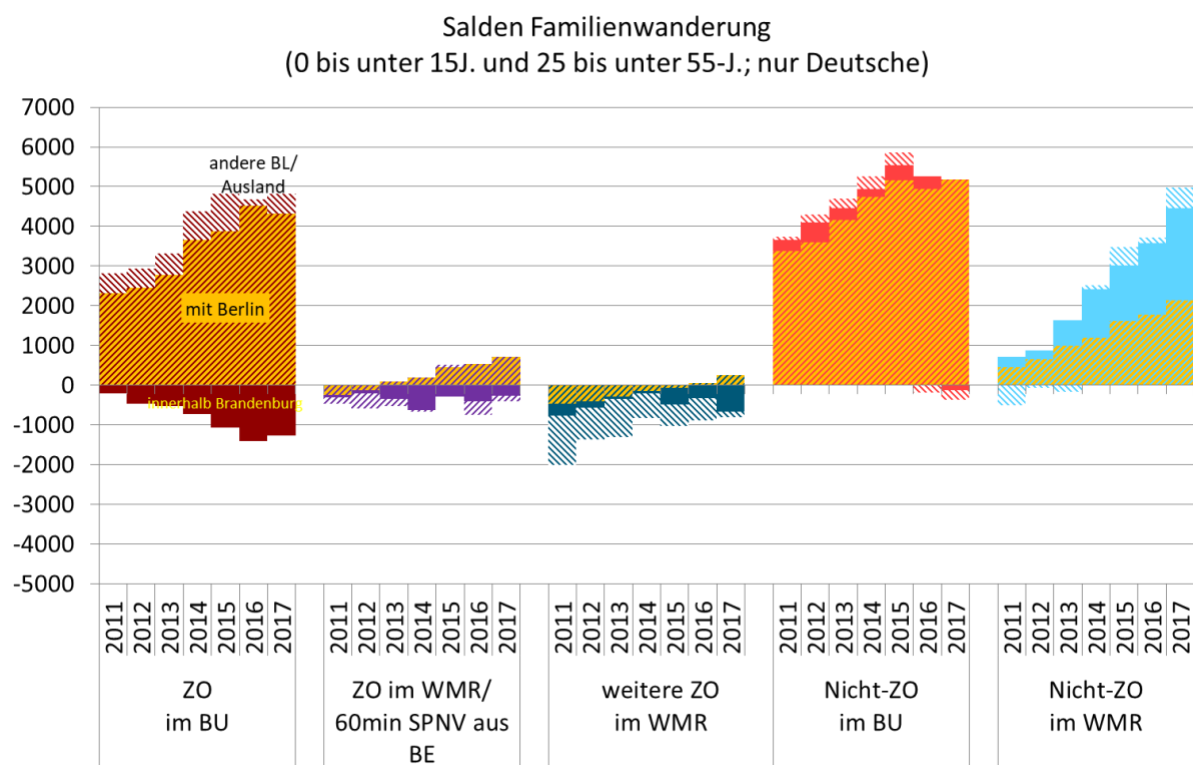


Abb. 10: Salden der Familienwanderung der fünf Teilräume

Die Säulen setzen sich aus drei Teilen entsprechend der Wanderungsquellen und -ziele zusammen. Ein Gesamtsaldo ist bei positiven und negativen Salden in einer Säule nicht direkt ablesbar.

ausgefüllte Bereiche: Wanderungen mit Brandenburg

gelbe Schraffur: Wanderungen mit Berlin

weiße Schraffur: Wanderungen mit anderen Bundesländern und dem Ausland

Quelle: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, eigene Darstellung

Die Zentralen Orte des WMR konnten davon allerdings noch nicht profitieren. Die in 60 Minuten per SPNV von Berlin erreichbaren Zentralen Orte weisen immerhin einen steigenden Zuzug von Familien aus Berlin auf, verlieren aber – ebenso wie die weiteren Zentralen Orte im WMR – vor allem an ihr jeweiliges Umland. Entsprechend ist der Zuzug von Familien am deutlichsten in den Gemeinden ohne zentralörtlichen Status des WMR gestiegen – und zwar sowohl aus Berlin wie auch (aus den Zentralen Orten) innerhalb des Landes. Bezogen auf die Wanderungssalden mit Berlin ist die große Bandbreite dieses Teilraumes zu beachten (vgl. Abb. 8), der Zuzug aus den Zentralen Orten Brandenburgs findet sich jedoch nahezu flächendeckend (in der Darstellung der Abb. 9 enthalten). Festzuhalten sind an dieser Stelle vor allem – zuletzt zunehmende – Suburbanisierungsprozesse faktisch in ganz Brandenburg. Neben dem Familienzuzug aus Berlin dürften auch die vergleichsweise starken 1980er Geburtsjahrgänge, die sich in den letzten Jahren in der Phase der Familiengründung (und Eigentumsbildung) befanden, zum spezifischen Wanderungsverhalten beigetragen haben. Mit den zahlenmäßig deutlich schwächeren 1990er Geburtsjahrgängen verringert sich perspektivisch zumindest dieses Segment. Die Entwicklung wird stärker von der räumlichen Mobilität dominiert.

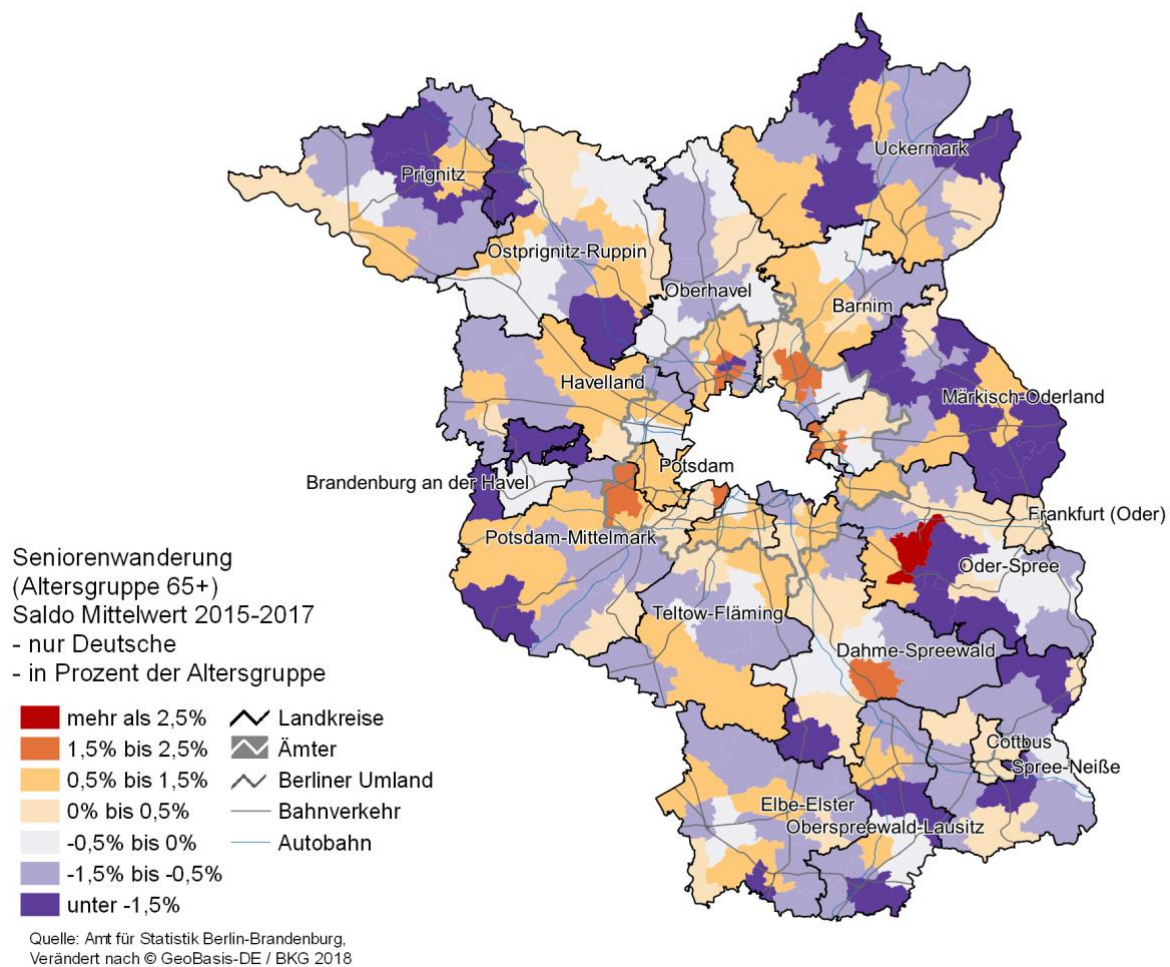


Abb. 11: Salden der Seniorenwanderung nach Ämtern und amtsfreien Gemeinden (relativ)

Quelle: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, eigene Darstellung

Mit Blick auf die Wanderungsbewegung von Senior*innen gibt es erwartungsgemäß einen stabilen Zuzug aus dem ländlichen Raum in die Zentralen Orte (Abb. 11 und Abb. 12). Im Vergleich zur Familienwanderung ist das absolute Niveau jedoch deutlich geringer. Bemerkenswert ist der Zuzug von Älteren aus Berlin sowohl in die Zentralen Orte wie auch in die Gemeinden ohne zentralörtlichen Status im Berliner Umland und auch darüber hinaus.

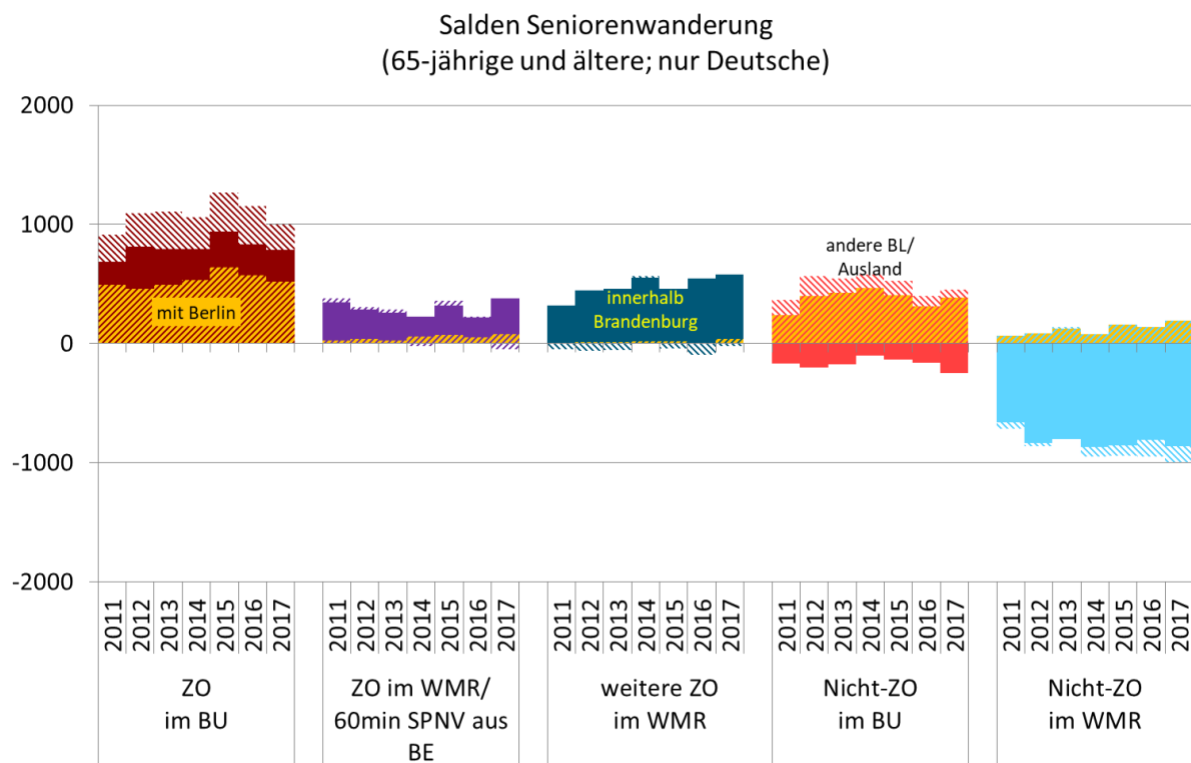


Abb. 12: Salden der Seniorenwanderung der fünf Teilräume

Die Säulen setzen sich aus drei Teilen entsprechend der Wanderungsquellen und -ziele zusammen. Ein Gesamtsaldo ist bei positiven und negativen Salden in einer Säule nicht direkt ablesbar.

ausgefüllte Bereiche: Wanderungen mit Brandenburg

gelbe Schraffur: Wanderungen mit Berlin

weiße Schraffur: Wanderungen mit anderen Bundesländern und dem Ausland

Quelle: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, eigene Darstellung

Auch zukünftig werden Wanderungsbewegungen eine wichtige Rolle bei der Bevölkerungsentwicklung spielen. Der negative Saldo der Bildungswanderung über die Landesgrenzen kann sich bei entsprechenden Bildungs- und Wohnungsangeboten weiter rückläufig entwickeln. Dies wäre auch notwendig, um dem sich verschärfenden Fachkräftemangel entgegenzuwirken.

In der Altersgruppe der Senior*innen ist ein weiterer Zuzug in die Städte zu erwarten, insbesondere von der zunehmenden Anzahl der älteren Personen. Die Anzahl junger Familien, die innerhalb von Brandenburg umziehen, wird demografisch bedingt abnehmen. Die Mietentwicklung in Berlin lässt dagegen unabhängig von demografischen Faktoren ein zumindest mittelfristig anhaltend hohes Zuzugspotenzial erwarten.

3.1.3 Bevölkerungsvorausschau

Die Bevölkerungsvorausschau als Grundlage für die Berechnung der zu erwartenden Haushaltsentwicklung wird für jeden Teilraum in zwei Szenarien dargestellt. Mit dem Szenario ohne Wanderungsbewegungen werden die demografisch bedingten Effekte der Bevölkerungsentwicklung verdeutlicht. Dem wird die Bevölkerungsvorausschätzung des Landesamtes für Bauen und Verkehr (LBV) gegenübergestellt, die der mittleren Variante der Bevölkerungsprognose des Landes entspricht. Während die Landesprognose nur großräumig (Landkreis, und BU/WMR) verfügbar ist, konnten anhand der Vorausschätzung für die Ämter und amtsfreien Gemeinden die Zahlen für die fünf Teilräume aggregiert werden. Eine Wertung der Annahmen der Bevölkerungsvorausschätzung wird nicht vorgenommen. Dargestellt werden jedoch die erforderlichen (Zu-)Wanderungen, um die Bevölkerungszahlen der LBV-Vorausschätzung zu erreichen sowie der Vergleich mit den Wanderungsbewegungen der letzten Jahre. Während die LBV-Vorausschätzung bis 2030 vorliegt, wird in den folgenden Abbildungen ein Ausblick bis 2035 gegeben.

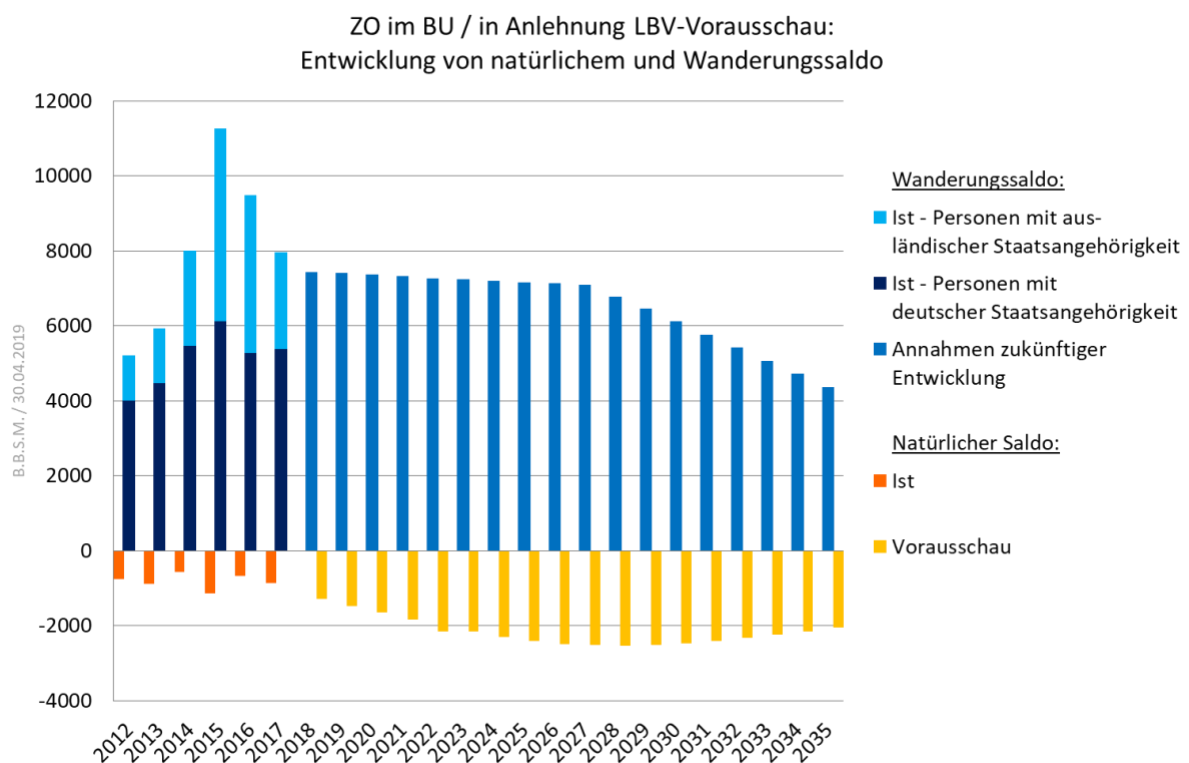


Abb. 13: Entwicklung von natürlichem und Wanderungssaldo in Anlehnung an LBV-Vorausschätzung, Teilraum ZO im BU

Quelle: eigene Berechnungen

In den Zentralen Orten im Berliner Umland wird der bislang geringe negative natürliche Bevölkerungssaldo (orangene Balken) zukünftig stärker wirksam (gelbe Balken) (Abb. 13). Die angenommene Zuwanderung (blaue Balken) liegt für diesen Teilraum über der bisherigen Zuwanderung durch Deutsche (dunkelblaue Balken) und wäre über einen langen Zeitraum konstant erforderlich, um den demographisch bedingten Rückgang auszugleichen.

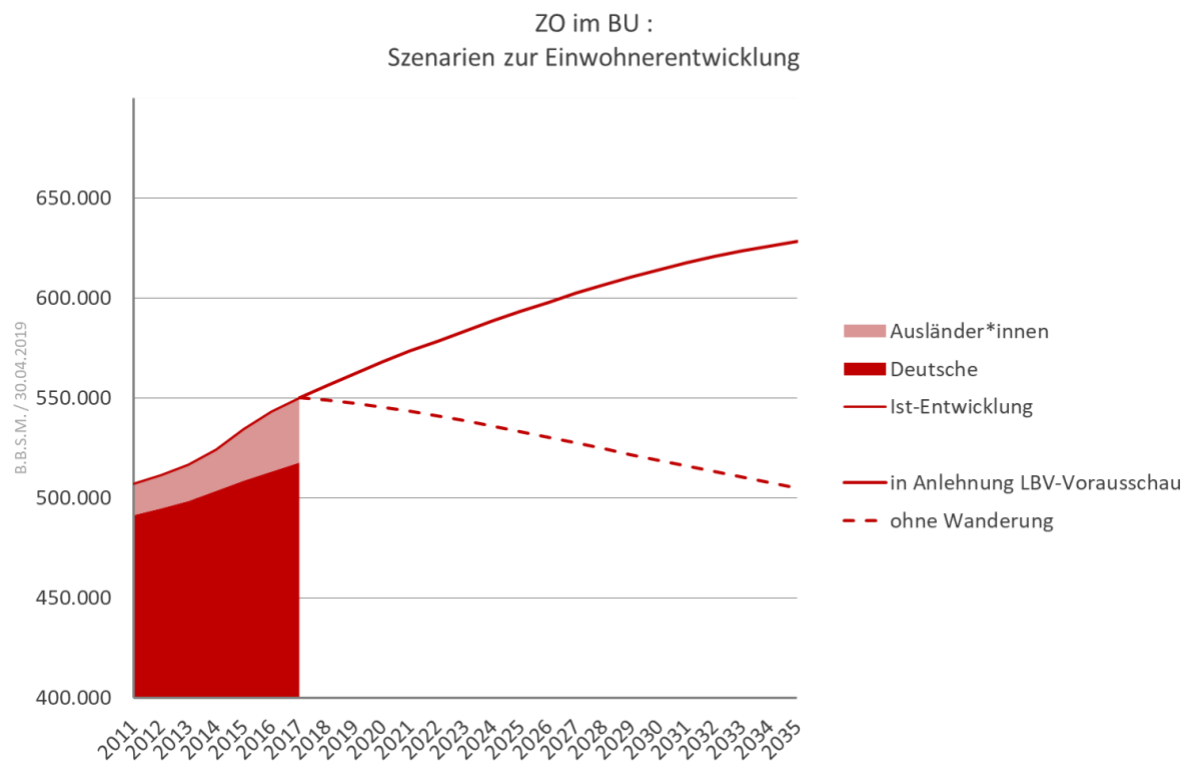


Abb. 14: Szenarien zur Bevölkerungsentwicklung im Teilraum ZO im BU

Quelle: eigene Berechnungen

Ohne Wanderung würde die Einwohner*innenzahl bis 2030 (Horizont der Vorausschätzung des LBV) um 6 Prozent zurückgehen, mit den angenommenen Zuwanderungen steigt sie um 12 Prozent.

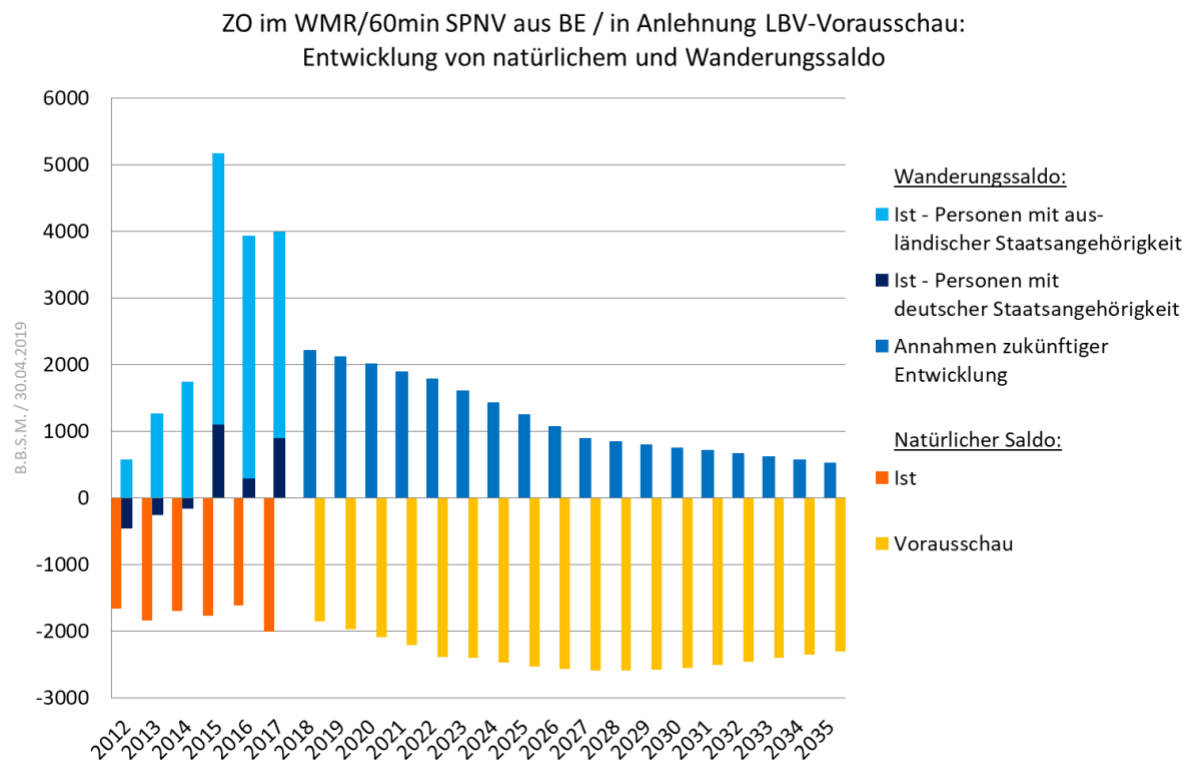


Abb. 15: Entwicklung von natürlichem und Wanderungssaldo in Anlehnung LBV-Vorausschätzung, Teilraum ZO im WMR/60min SPNV aus BE

Quelle: eigene Berechnungen

Die reale Entwicklung der Wanderungssalden in den Zentralen Orten im Weiteren Metropolitanraum mit 60 Minuten SPNV Erreichbarkeit aus Berlin zeigt deutlich die Dominanz von Personen ohne deutschen Pass in den letzten drei Jahren. Die Wanderungsannahmen für die mittlere Variante der Bevölkerungsvorausschätzung liegen mittelfristig über dem Saldo der Zuwanderung durch Deutsche in den letzten Jahren. Da künftig kaum von einer ähnlich starken Zuwanderung von Personen ohne deutschen Pass wie in den Jahren 2015 bis 2017 auszugehen ist, bedeutet dies, dass diese Regionen in den kommenden Jahren mit Schrumpfungstendenzen rechnen müssen.

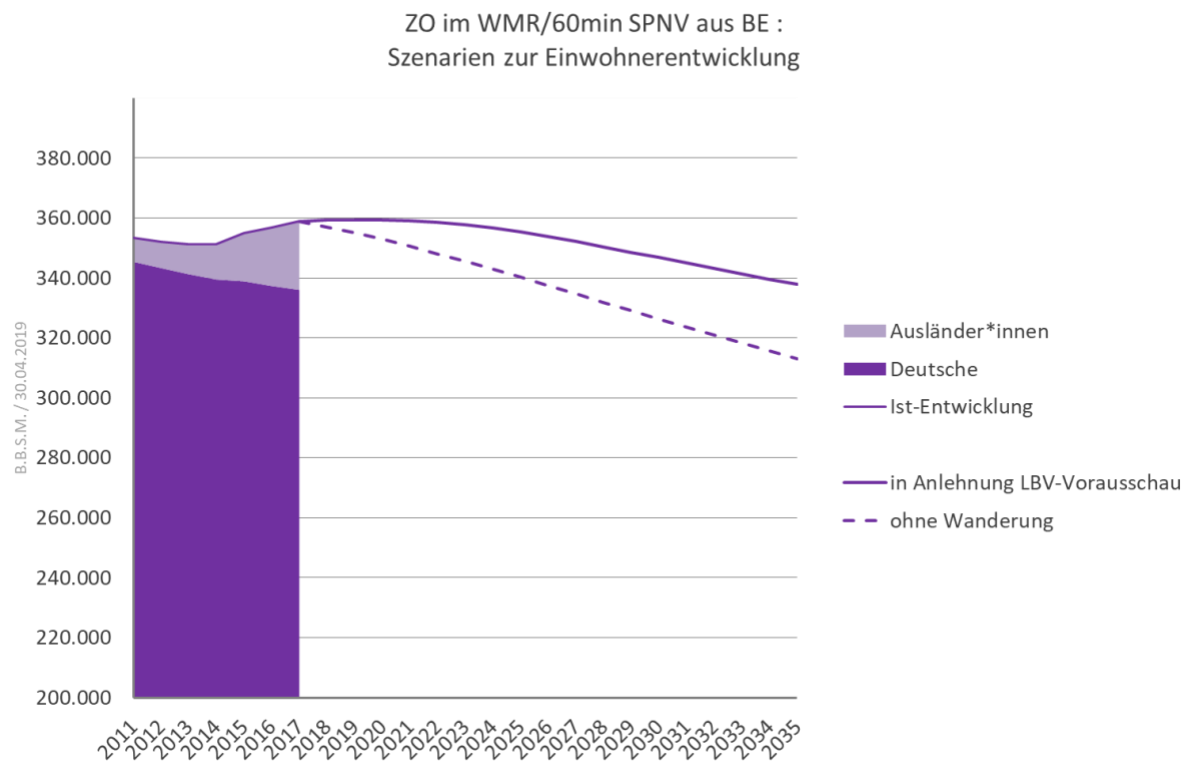


Abb. 16: Szenarien zur Bevölkerungsentwicklung im Teilraum ZO im WMR/60min SPNV aus BE

Quelle: eigene Berechnungen

Ohne Zuwanderung ist ein Rückgang der Bevölkerung bis 2030 (Horizont der Vorausschätzung des LBV) um ca. 9 Prozent zu erwarten, die mittlere Variante der Vorausschätzung geht von minus 3 Prozent aus.

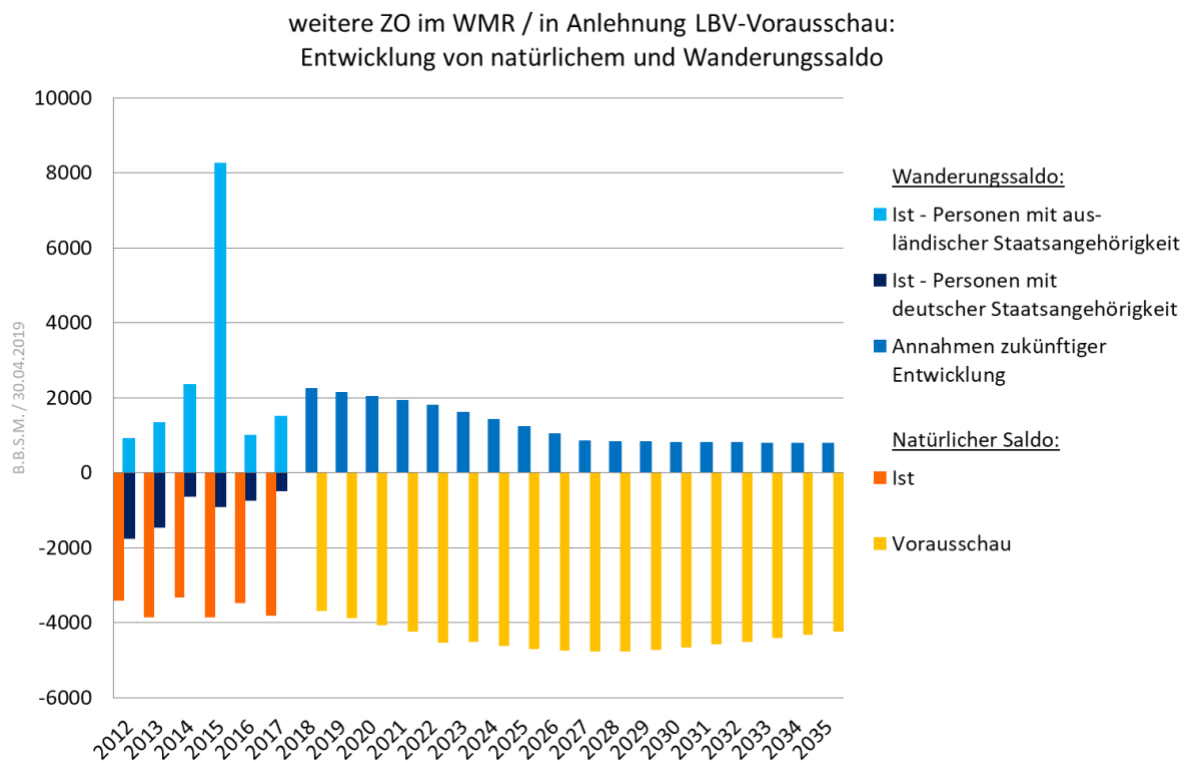


Abb. 17: Entwicklung von natürlichem und Wanderungssaldo in Anlehnung LBV-Vorausschätzung, Teilraum weitere ZO im WMR

Quelle: eigene Berechnungen

Die Bevölkerungsvorausschätzung des LBV geht für die weiteren Zentralen Orte im Weiteren Metropolenraum von einer Zuwanderung aus, die allerdings den natürlichen Saldo nicht ausgleichen kann. Bis einschließlich 2017 lag der Wanderungssaldo von Personen mit deutscher Staatsangehörigkeit noch im negativen Bereich.

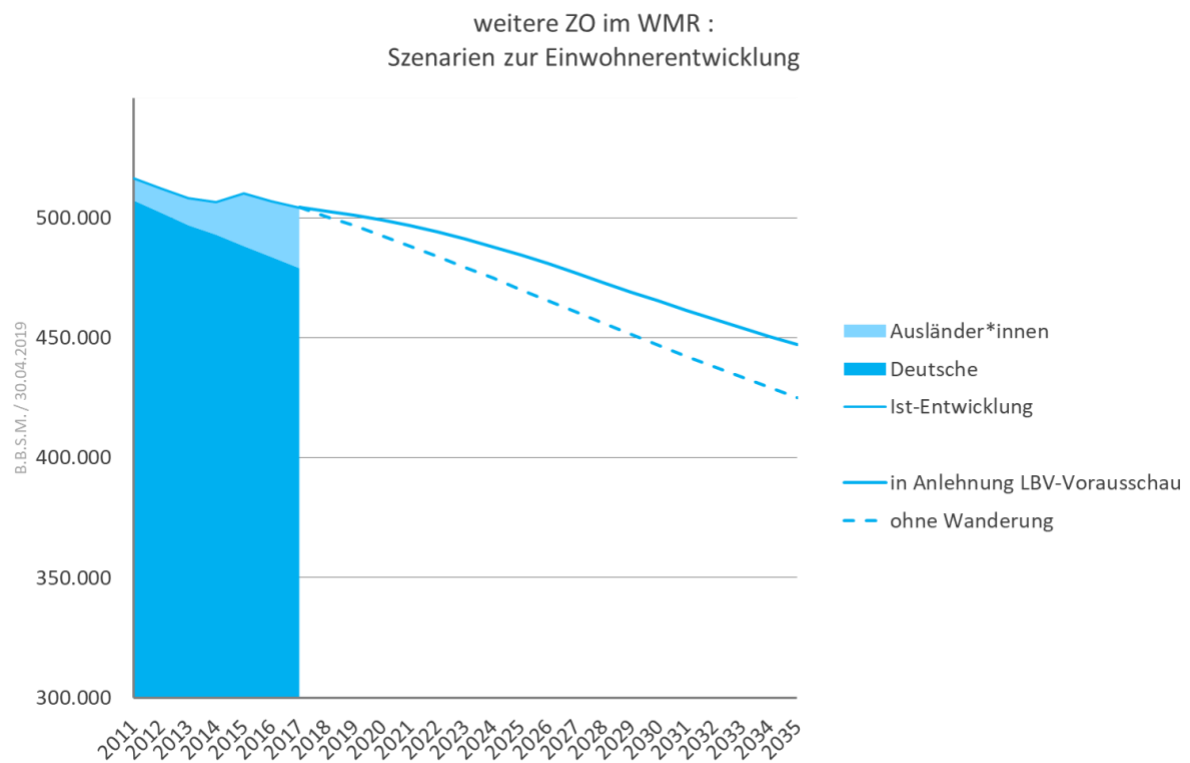


Abb. 18: Szenarien zur Bevölkerungsentwicklung im Teilraum weitere ZO im WMR

Quelle: eigene Berechnungen

Die Einwohner*innenzahl geht auch unter den Zuwanderungsannahmen der mittleren Variante (LBV-Vorausschätzung) um 8 Prozent (gegenüber 11 Prozent bis 2030 ohne Wanderung) zurück.

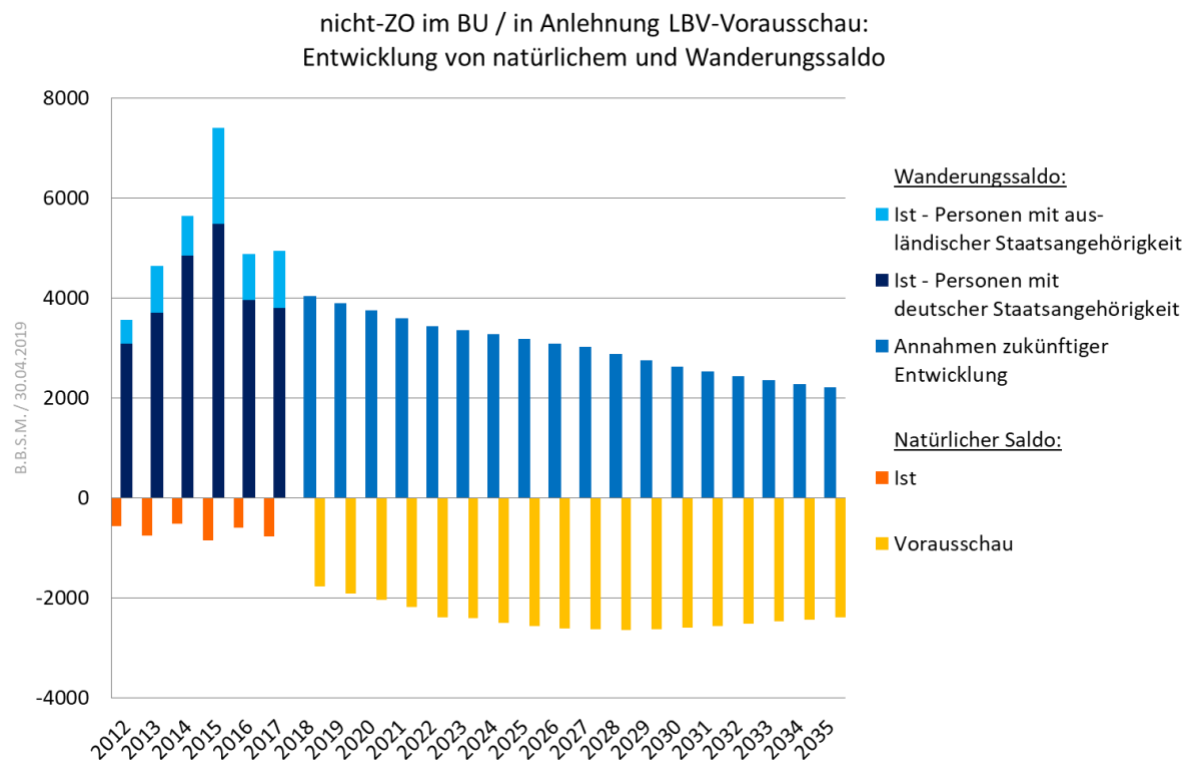


Abb. 19: Entwicklung von natürlichem und Wanderungssaldo in Anlehnung LBV-Vorausschätzung, Teilraum nicht-ZO im BU

Quelle: eigene Berechnungen

Für die Gemeinden ohne zentralörtlichen Status im Berliner Umland wird der natürliche Bevölkerungssaldo zukünftig deutlich stärker zunehmen. Gleichwohl gleichen die hohen angenommenen Zuwanderungen diese Entwicklungen auch künftig aus. Die Wanderungsannahmen unterschreiten dabei jedoch – anders als in den Zentralen Orten – die realen Wanderungssalden der letzten Jahre eher.

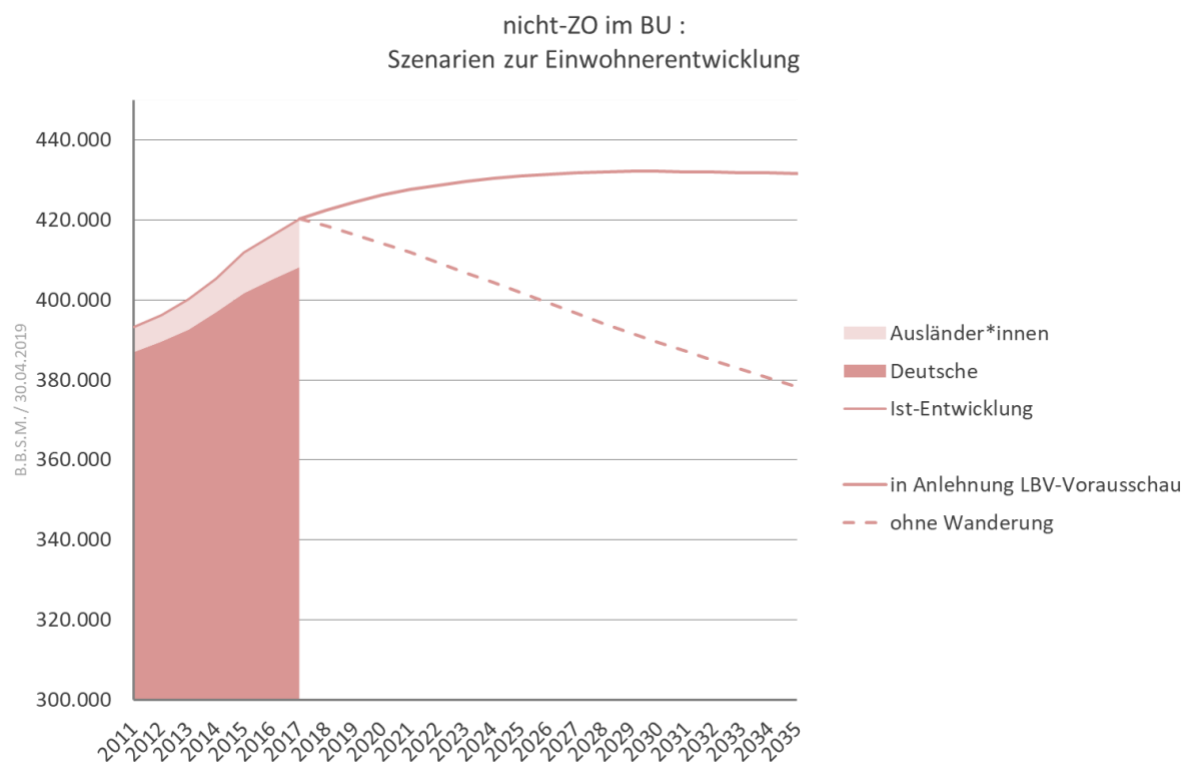


Abb. 20: Szenarien zur Bevölkerungsentwicklung im Teilraum nicht-ZO im BU

Quelle: eigene Berechnungen

Auch bei den Gemeinden ohne zentralörtliche Funktion im Berliner Umland wird die Abhängigkeit der Bevölkerungsentwicklung von der Wanderung deutlich. Ohne weitere Zuwanderung würde die Einwohner*innenzahl bis 2030 um 7 Prozent zurückgehen, mit den Annahmen zur Zuwanderung steigt sie mittelfristig um 3 Prozent.

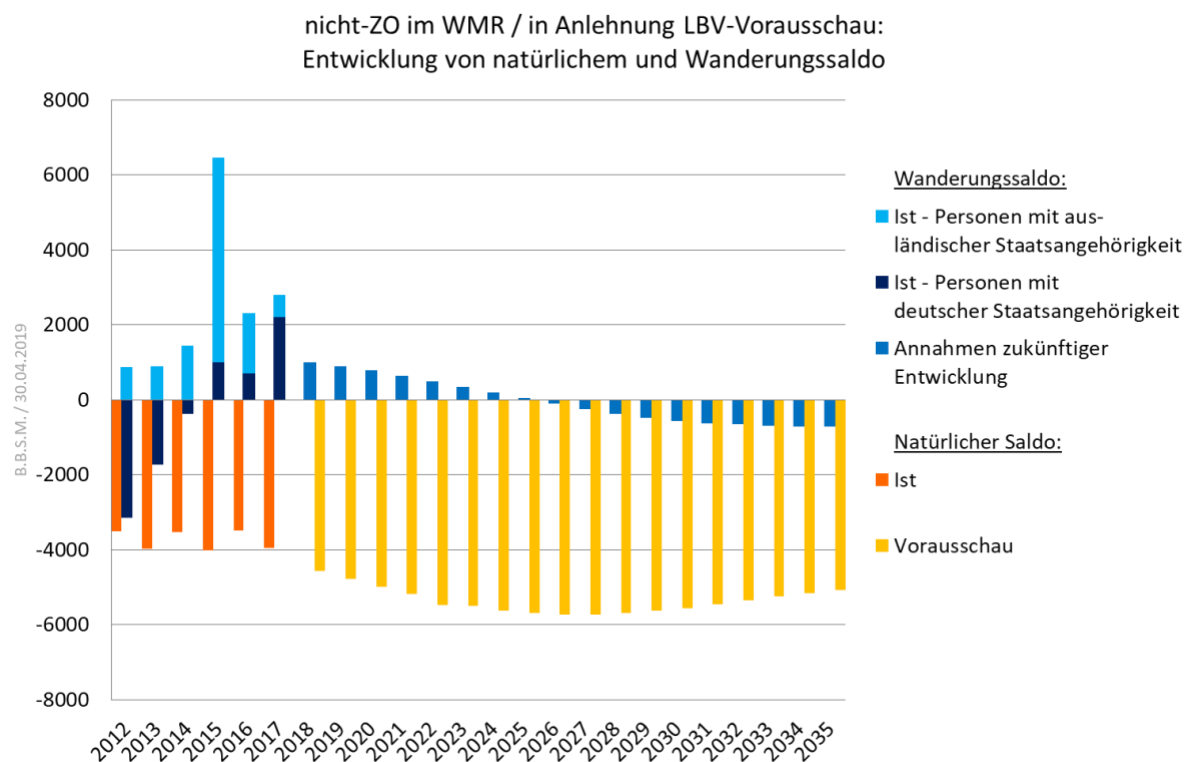


Abb. 21: Entwicklung von natürlichem und Wanderungssaldo in Anlehnung LBV-Vorausschätzung, Teilraum nicht-ZO im WMR

Quelle: eigene Berechnungen

Bei den Gemeinden ohne zentralörtlichen Status im Weiteren Metropolenraum liegen die Wanderungsannahmen der Bevölkerungsvorausschau des LBV am deutlichsten unter den tatsächlichen Werten der letzten Jahre. Durch die große Heterogenität innerhalb dieses Teilraumes lässt sich für die Entwicklung der darunter gefassten Gemeinden eine große Bandbreite erwarten.

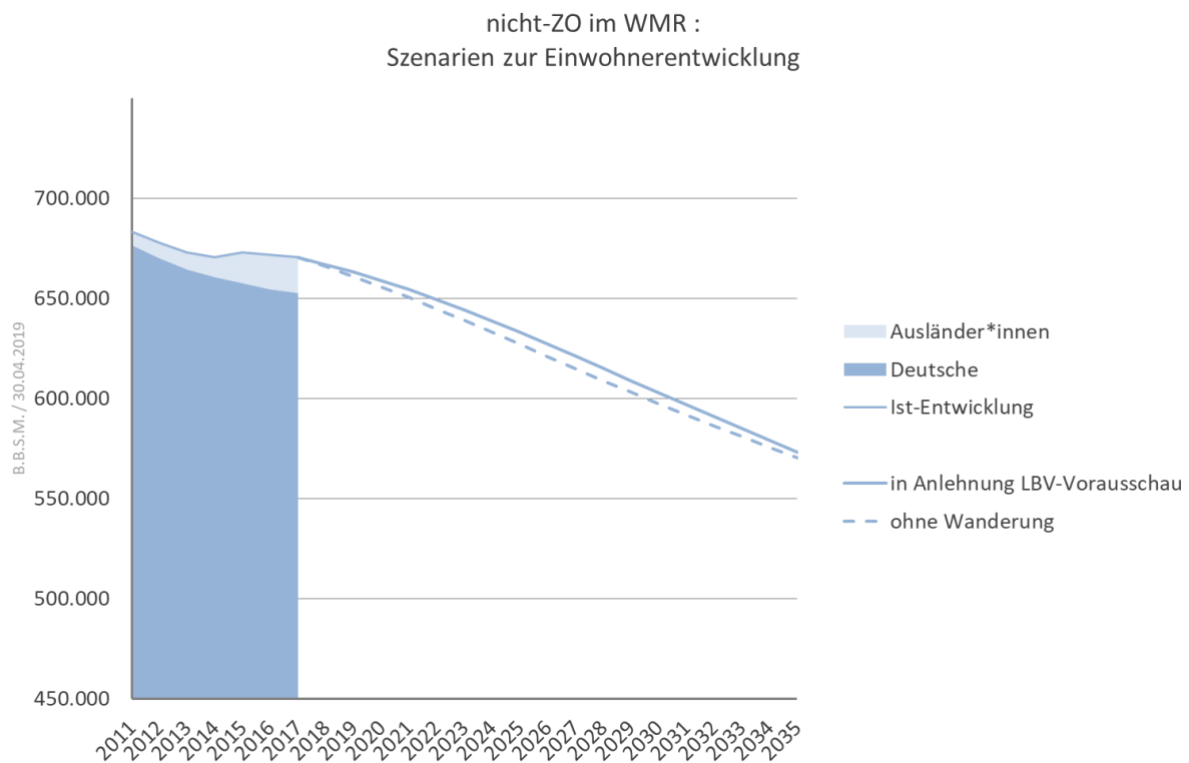


Abb. 22: Szenarien zur Bevölkerungsentwicklung im Teilraum nicht-ZO im WMR

Quelle: eigene Berechnungen

Die Bevölkerungsvorausschätzung des LVB liegt hier in der Summe nahezu im Bereich der Entwicklung allein aufgrund demografischer Faktoren und geht von ca. 10 Prozent weniger Einwohner*innen im Jahr 2030 aus (Abb. 22).

Die Entwicklung in den einzelnen Altersgruppen in Brandenburg wird durch die Altersstruktur determiniert. So wird die Anzahl von potenziellen Haushaltsgründer*innen (18- bis unter 25-Jährige) vom aktuellen niedrigen Niveau aus weiter ansteigen.

Die kleinen Kohorten der frühen 1990er Geburtsjahre kommen in das Alter der Familiengründung – entsprechend wird die Anzahl der Geburten mittelfristig zurückgehen (demografisches Echo) und es wird weniger junge Familien geben.

Insgesamt werden die arbeitsfähigen Altersgruppen deutlich kleiner. Demgegenüber wird es einen starken Anstieg der Anzahl jüngerer Senior*innen und einen anhaltenden Anstieg der Anzahl der über 80-Jährigen geben.

Diese Entwicklungen betreffen alle fünf Teilräume und können durch Zuwanderung zwar abgeschwächt, jedoch nicht aufgehoben werden.

3.1.4 Entwicklung der Anzahl von Privathaushalten

Mehr als die reine Bevölkerungsentwicklung stellt die Zahl der Haushalte die zentrale Determinante für die Entwicklung der Wohnungsnachfrage dar. Vereinfachend lässt sich ansetzen, dass jeder Haushalt rechnerisch eine Wohnung benötigt.³ Zwar wirkt sich ein Bevölkerungsrückgang immer auch auf die Entwicklung bestimmter Infrastrukturen und Erfordernisse der Grundversorgung aus, für die Entwicklung der Wohnungsnachfrage ist jedoch die Veränderung von Haushaltszahlen und -strukturen entscheidend. Denn ein Rückgang der Bevölkerung muss nicht zwangsläufig zu einer sinkenden Wohnungsnachfrage führen. Strukturell führt der fortgesetzte Trend immer kleinerer Haushalte, der auch an Brandenburg nicht vorbeigeht, dazu, dass in Regionen, in denen die Bevölkerungszahl stagniert, grundsätzlich von steigenden oder zumindest stabilen Haushaltszahlen auszugehen ist. Bei der Vorausberechnung von Haushaltsstrukturen stößt das methodische Instrumentarium – zumindest kleinräumig – an Grenzen. Aussagen darüber, ob bei bestimmten Haushaltsgrößentypen eher mit Zu- oder Abnahme zu rechnen ist, sind immerhin qualitativ möglich.

Berechnungen von Anzahl und Größe von Haushalten werden im Rahmen des Mikrozensus auf der räumlichen Ebene von Landkreisen durchgeführt. Bei diesen Zahlen sind erhebliche Sprünge in der Haushaltsentwicklung zu verzeichnen, so dass die Auswertung des Mikrozensus für die hier zu bearbeitende Fragestellung – der Entwicklung der Wohnungsnachfrage – keine sinnvolle Anwendung finden konnte.

Für die Haushaltsberechnung wurde daher von der Zahl der bewohnten Wohnungen unter Berücksichtigung der Entwicklung des Leerstandes (vgl. Kapitel 3.2.3) ausgegangen. Entsprechend der Annahmen der Haushaltsvorausberechnung des Bundesamtes für Statistik zur Verteilung der Altersgruppen nach Haushaltsgrößen und deren Veränderung wurden spezifische Haushaltsstrukturen für die fünf Teilräume ermittelt und entsprechend der Bevölkerungsvorausschau – im Zusammenhang mit der jeweiligen Veränderung der Altersstruktur – die Entwicklung der Anzahl der Privathaushalte abgeschätzt.

Angesichts der Ausgangswerte, die bereits berechnet sind, stellen die absoluten Haushaltszahlen lediglich Näherungswerte dar. Gleichwohl lassen sich mit der Methode die Trends und Veränderungen gut darstellen.

³ Diese vereinfachende Gleichsetzung der Anzahlen von Haushalten und Wohnungen ist allgemein üblich, auch wenn in der Praxis nicht jeder Haushalt eine eigene Wohnung benötigt (weil er z.B. im Heim lebt) oder nicht jede Wohnung markttaktiv ist (z.B. Ferienwohnungen).

Anzahl von Haushalten

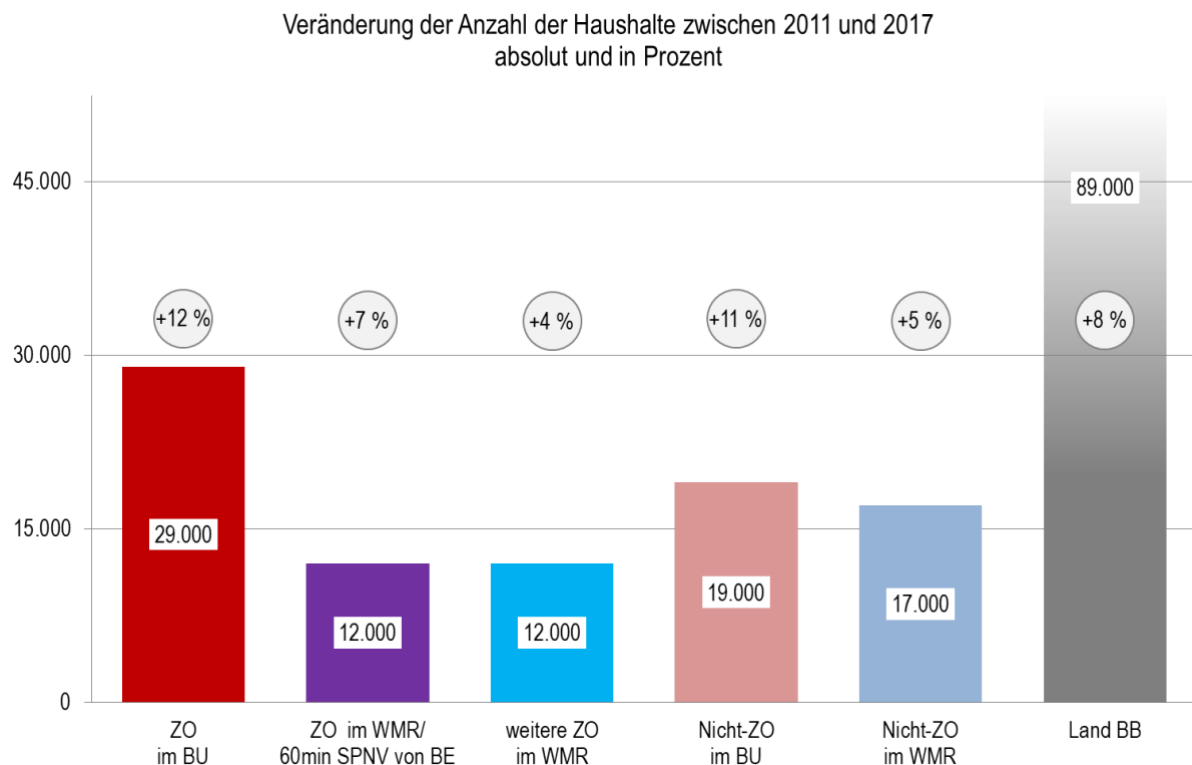


Abb. 23: Entwicklung der Privathaushalte 2011 – 2017

Quelle: eigene Berechnungen

Zwischen 2011 und 2017 stieg die Bevölkerungszahl in ganz Brandenburg von 2.453 Tsd. auf 2.504 Tsd., also um ca. 50 Tsd. an. Zugleich stieg die Zahl der Wohnungen um ca. 83 Tsd. von 1.237 Tsd. auf 1.320 Tsd. an. Im gleichen Zeitraum wird von einem Rückgang des Leerstands in Höhe von ca. 6 Tsd. Wohnungen (von 69 Tsd. auf 63 Tsd.) ausgegangen. Demnach ist die Anzahl der bewohnten Wohnungen von 1.161 Tsd. um fast 90 Tsd. (bzw. 7,7 Prozent) auf 1.250 Tsd. Gestiegen (Abb. 23).

Dieser Anstieg variierte zwischen 12 Prozent in den Zentralen Orten des Berliner Umlandes und 4 Prozent in den weiteren Zentralen Orten des WMR. Die tatsächliche Entwicklung bis 2017 ist auch von der Unterbringung Schutzsuchender aus Krisengebieten beeinflusst, die zunächst häufig in Sammelunterkünften, später teilweise in Wohnungen untergebracht wurden.

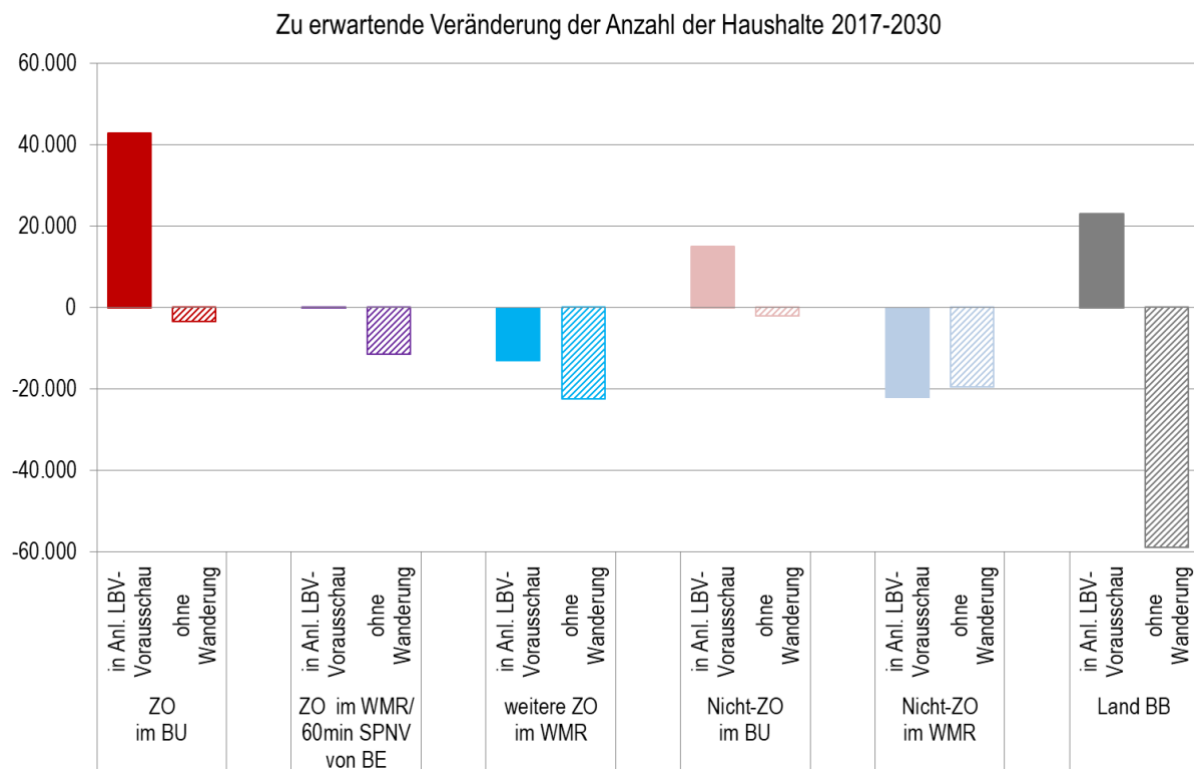


Abb. 24: Zu erwartende Entwicklung der Privathaushalte 2017 – 2030

Quelle: eigene Berechnungen

Analog zur Einwohnerentwicklung werden für die fünf Teilräume jeweils zwei Szenarien zur Haushaltsentwicklung in Abb. 24 dargestellt: die zu erwartende Entwicklung ohne weitere Wanderungsbewegungen sowie eine Entwicklung, die sich an der Bevölkerungsvorausschau des LBV orientiert.

Ohne weitere (Zu-)Wanderung wäre bis 2030 mit einem Rückgang der Haushalte um fast 60.000 zu rechnen. Mit den Annahmen der mittleren Variante der Bevölkerungsprognose, die der kleinräumigen Vorausschau des LBV zugrunde liegt, ist mit einem Anstieg um etwa 23.000 Haushalte zu rechnen. Dies wäre insgesamt eine deutlich geringe Dynamik als in den letzten Jahren.

Während im Berliner Umland ohne weitere Zuwanderung mit nahezu stabilen Haushaltszahlen zu rechnen ist, würden die Zentralen Orte im WMR ohne Zuwanderung deutlich verlieren. Die Gruppe der Zentralen Orte mit Erreichbarkeit bis 60 Minuten im SPNV von Berlin würde unter den Annahmen der Bevölkerungsvorausschau den demografisch bedingten Rückgang von Haushalten durch Zuwanderung ausgleichen, während für die Gruppe der weiter entfernten Zentrale Orte auch mit der angenommenen Zuwanderung die Anzahl der Haushalte abnehmen würde.

Haushaltsstruktur

Entsprechend der zukünftigen Entwicklung der Altersstruktur werden die Haushalte in Brandenburg insgesamt kleiner und älter. So ist auch ohne weitere Zuwanderung bei insgesamt weniger Privathaushalten mit steigenden Zahlen von älteren Ein- und Zweipersonenhaushalten in allen fünf Teilräumen zu rechnen. Insbesondere davon betroffen sind die Gemeinden ohne zentralörtlichen Status. Dem Anstieg älterer Haushalte steht – ohne Zuwanderung – ein Rückgang (auch kleinerer) jüngerer Haushalte gegenüber.

Bis auf wenige Ausnahmen ist nahezu flächendeckend von einem deutlichen Rückgang von Familienhaushalten auszugehen. Die besonders starke Gruppe der heute 50- bis unter 65-Jährigen „wächst“ in den nächsten Jahren in das Rentenalter hinein, ohne das daraus jedoch grundsätzlich andere Anforderungen an die Wohnsituation der Haushalte abzuleiten sind.

Unter Berücksichtigung der Wanderungsannahmen der Bevölkerungsvorausschätzung des LBV wird es eine Verschiebung der steigenden Anzahl kleinerer und älterer Haushalte zugunsten der Zentralen Orte geben.

3.1.5 Versorgung einkommensschwächerer Haushalte

Haushalte, deren Einkommen eine bestimmte Grenze nicht überschreitet (z.B. 15.600 Euro für einen Einpersonenhaushalt nach Wohnraumförderungsgesetz des Landes Brandenburg), können einen Wohnberechtigungsschein (WBS) beantragen. Dieser ist Voraussetzung für den Bezug einer Sozialwohnung.

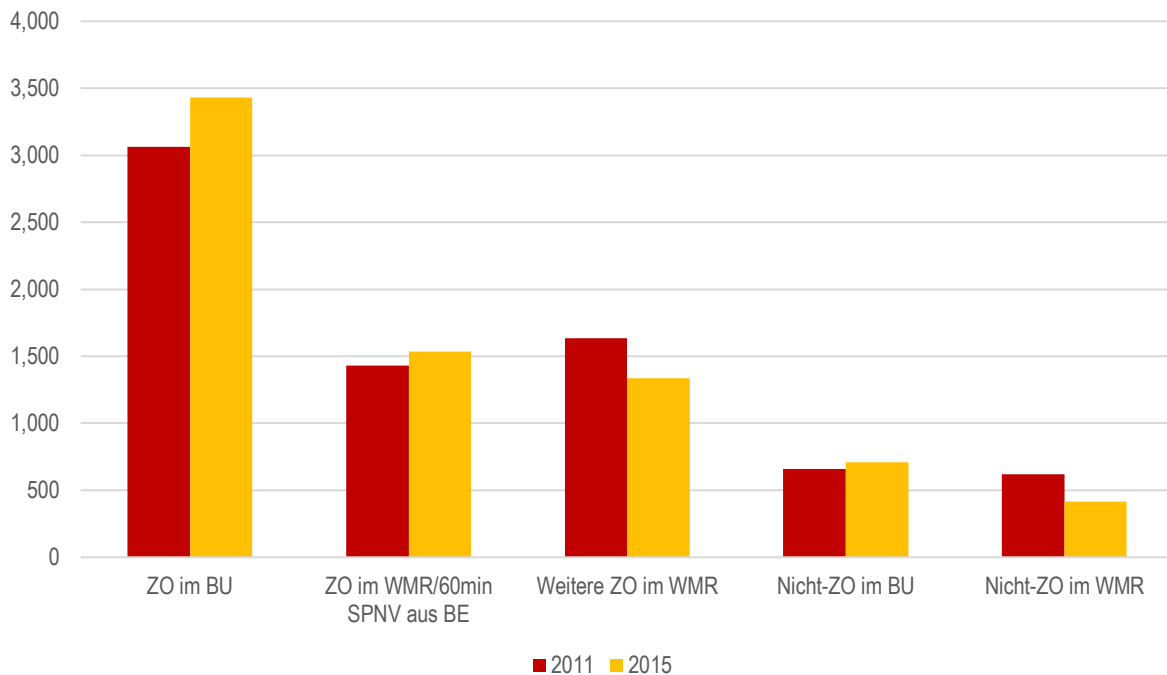


Abb. 25: Anzahl der ausgestellten Wohnberechtigungsscheine (WBS) 2011 und 2015 in den Teilräumen Brandenburgs

Quelle: Landesamt für Bauen und Verkehr, Dezernat Raumb Beobachtung und Stadtmonitoring, eigene Darstellung

Im Jahr 2015 verfügten rund 7.400 Haushalte über einen WBS, was rund 0,6 Prozent aller Brandenburger Haushalte entspricht. Gegenüber 2011 blieb diese Zahl nahezu identisch. Allerdings veränderte sich die Verteilung der WBS-Haushalte zwischen Berliner Umland und dem Weiteren Metropolenraum (Abb. 25). Lebten 2011 noch etwa gleichviele WBS-Haushalte in Umland und dem WMR, stieg die Zahl der WBS-Haushalte in dem Umlandgemeinden Berlins bis 2015 um gut 11 Prozent an. Im gleichen Zeitraum ging die Zahl der wohnberechtigten Haushalte im übrigen Teil des Landes um ebenfalls etwa 11 Prozent zurück. Dabei ist anzumerken, dass die WBS die Zahl der einkommensschwächeren Haushalte nur bedingt abbilden. Zum einen fallen – etwa im WMR – die Mieten auf dem freien Wohnungsmarkt mitunter so gering aus, dass auch ohne Wohnberechtigungsschein eine preisgünstige Wohnung angemietet werden kann. Zum anderen ist davon auszugehen, dass ein Haushalt nur dann einen WBS beantragt, wenn vor Ort auch gebundener Wohnraum besteht und angeboten wird. Schließlich führt die Beantragung eines WBS nicht zwingend zu einer Wohnungsversorgung in öffentlich gefördertem Wohnraum. In vielen Fällen gelingt bisher trotz WBS-Berechtigung auch die Anmietung einer Wohnung ohne Sozial- oder Mietpreisbindung.

Das Gros der WBS wird von Haushalten in den Zentralen Orten beantragt. Während die Zahl der ausgestellten WBS in den Zentralen Orten des Berliner Umlandes und den Zentralen Orte im WMR mit 60 Minuten SPNV-Erreichbarkeit aus Berlin stieg, war die Zahl in den weiteren Zentralen Orten im WMR rückläufig. Über 80 Prozent aller WBS werden dabei von Haushalten mit einer oder zwei Personen beantragt. Diese Entwicklung deutet darauf hin, dass die Bedeutung des WBS unter steigendem Marktdruck zunimmt.

3.2 Wohnungsangebot

3.2.1 Wohnungsmarktsegmente

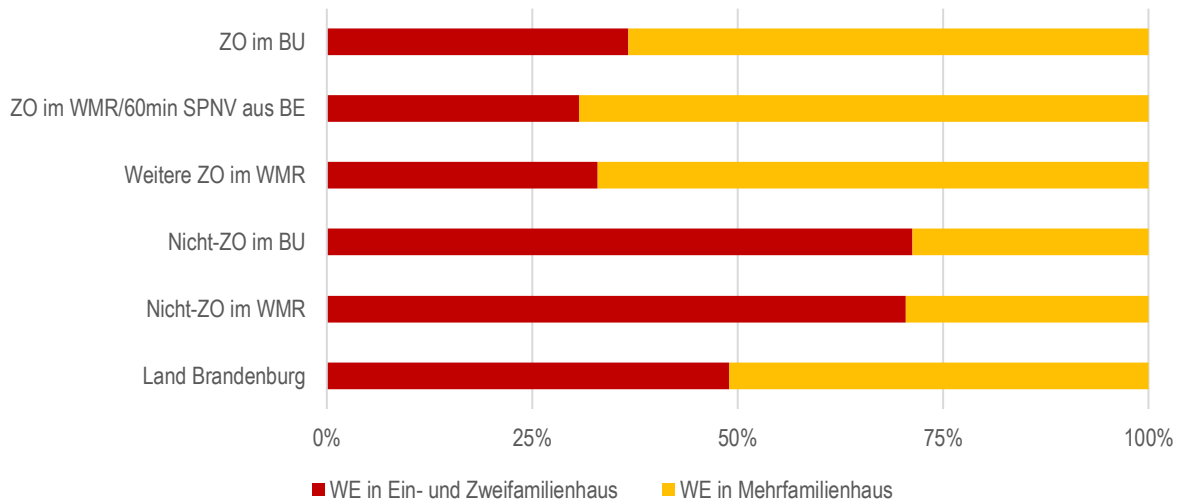


Abb. 26: Wohnungsbestand nach Art des Gebäudes 2017 in den Teilräumen Brandenburgs

Quelle: Fortschreibung der Gebäude- und Wohnungszählung 2017, eigene Darstellung

Der Wohnungsbestand in Brandenburg verteilt sich etwa hälftig in Wohnungen in Mehrfamilienhäusern (MFH) sowie in Ein- und Zweifamilienhäusern (EFH / ZFH) auf. In den Zentralen Orten dominiert dabei der Geschosswohnungsbau: Etwa zwei Drittel aller Wohnungen befinden sich dort in einem Mehrfamilienhaus (Abb. 26). Dieses Verteilungsbild des Wohnungsbestandes ergibt sich unabhängig von der Region, sowohl in den Zentralen Orten im Berliner Umland, als auch für die verschiedenen Zentralen Orte im Weiteren Metropolenraum. In den Gemeinden ohne zentralörtlichen Status dominieren hingegen zumeist Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern.

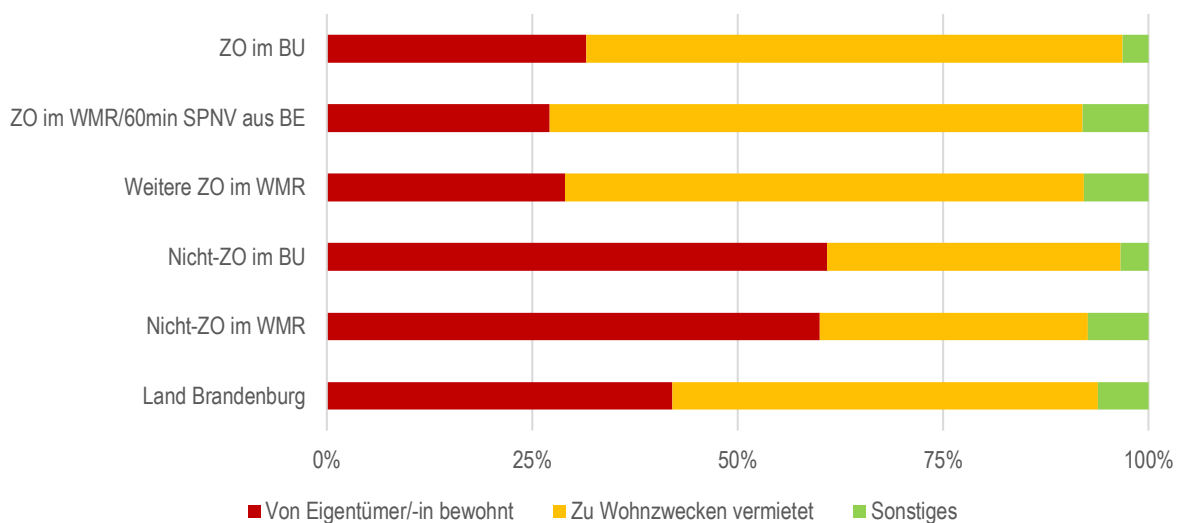


Abb. 27: Wohnungen nach Art der Nutzung 2011 in den Teilräumen Brandenburgs

Quelle: Zensus 2011, eigene Darstellung

Bei der Art der Nutzung ergeben sich ebenfalls unterschiedliche räumlich-strukturelle Muster zwischen Zentralen Orten und Gemeinden ohne zentralörtlichen Status (Abb. 27). Während für ganz Brandenburg rund 40 Prozent aller Wohnungen von den jeweiligen Eigentümer*innen bewohnt werden, gilt dies in den Gemeinden ohne zentralörtlichen Status für gut 60 Prozent aller Wohnungen. In den Zentralen Orten überwiegen hingegen vermietete Wohnungen. Rund zwei Drittel aller Wohnungen werden dort vermietet. In der Kategorie „Sonstiges“ werden Leerstände sowie Ferien- und Freizeitwohnungen zusammengefasst.

3.2.2 Bestandsentwicklung

Die zunehmend von Wanderungen und demografischem Wandel geprägte Entwicklung der Bevölkerung spiegelt sich auch im Bausehen wider.

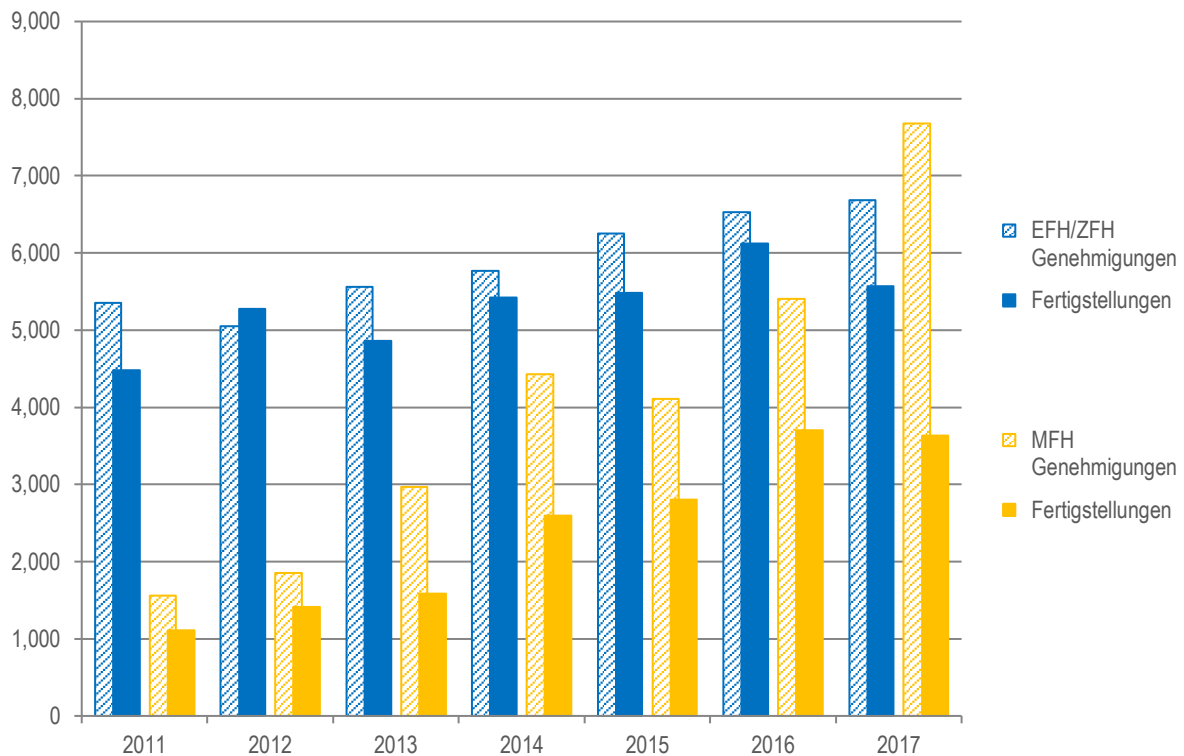


Abb. 28: Baugenehmigungen und -fertigstellungen in Brandenburg 2011-2017 nach Segmenten (nur Neubau)

Quelle: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, eigene Darstellung

Seit 2011 nahm die Zahl der fertiggestellten Wohnungen im Neubau jedes Jahr zu (Abb. 28). Mit 9.002 fertiggestellten Wohnungen wurde im Jahr 2017 ein neuer Höchstwert erreicht. Diese Dynamik wurde vor allem durch steigende Fertigstellungen im Geschosswohnungsbau getragen. Die Fertigstellungen im Mietwohnungsbau verdreifachten sich, während die Zahl der fertiggestellten Wohneinheiten im Ein- und Zweifamilienhaus nur vergleichsweise moderat stieg. 2017 markiert einen Wendepunkt: In diesem Jahr wurde erstmals die Mehrheit aller Neubauten im Geschosswohnungsbau genehmigt. Der Trend zum Mehrfamilienhausbau geht vor allem von den Zentralen Orten im Umland sowie im Weiteren Metropolenraum aus. In diesen beiden Teilräumen wurden 2017 knapp 60 Prozent aller neuen Wohnungen im Geschosswohnungsbau fertiggestellt. In den Zentralen Orten im WMR mit 60 Minuten SPNV-Erreichbarkeit aus Berlin überlagerte hingegen der Bau von Ein- und Zweifamilienhäusern. In den Gemeinden ohne zentralörtlichen Status – sowohl im Berliner Umland als auch im Weiteren Metropolenraum – wurde lediglich jede fünfte Wohnung in einem Mehrfamilienhaus realisiert.

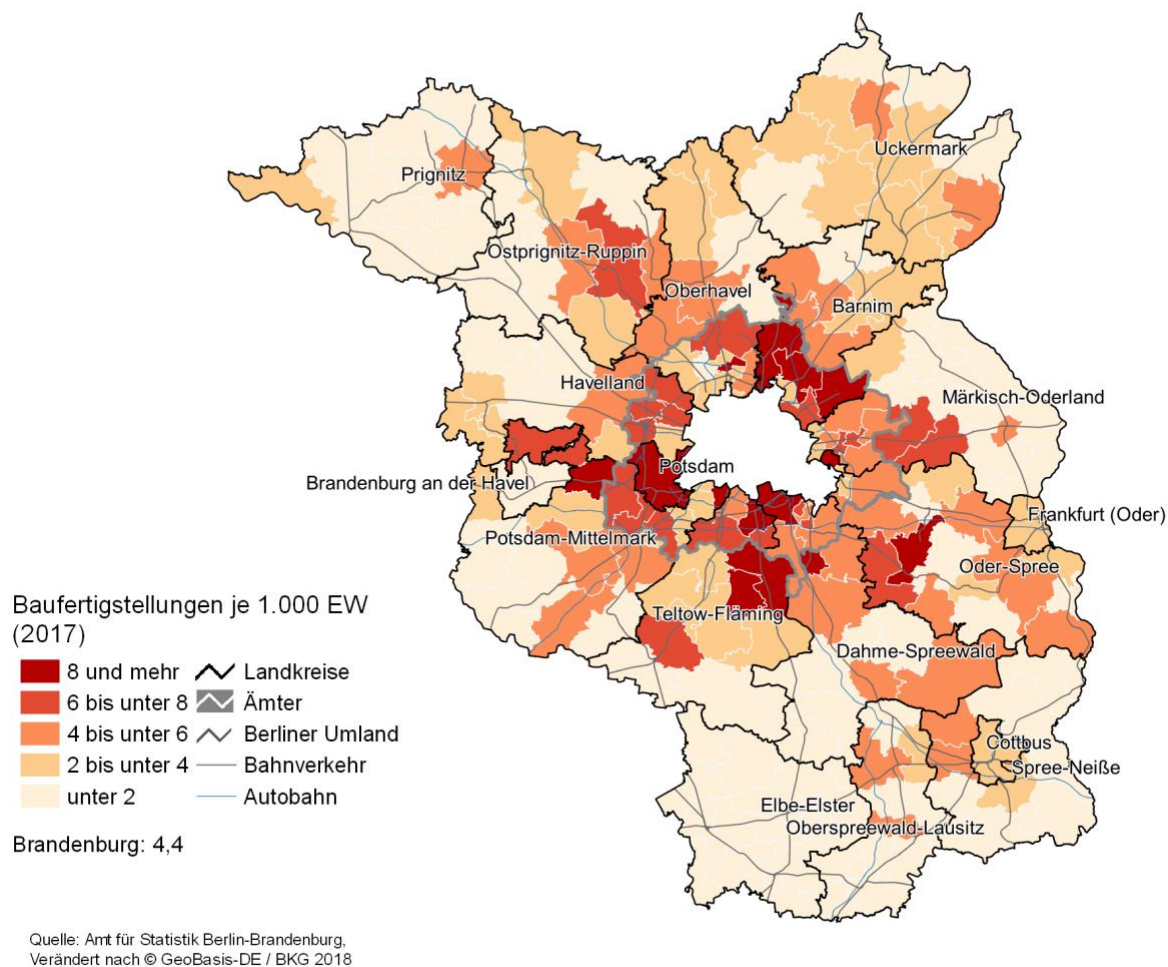


Abb. 29: Baufertigstellungen je 1.000 EW in 2017 in den Ämtern und amtsfreien Gemeinden

Quelle: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, eigene Darstellung

Um die Bautätigkeit innerhalb des Landes besser in ihrer unterschiedlichen teilsräumlichen Ausprägung erkennen und vergleichen zu können, lassen sich die Fertigstellungszahlen auf die Einwohnerzahl des jeweiligen Gebietes beziehen (Abb. 29). Es zeigt sich, dass sich diese Bauintensität räumlich durchaus auf Berlin bezieht, aber dabei auch den Umlandkontext teilweise deutlich überschreiten. In vielen Fällen ist zudem ein deutlicher Bezug zu Verkehrsinfrastrukturen erkennbar.

Blickt man auf die absoluten Zahlen (o. Abb.) zeigt sich, dass sich die Schwerpunktgebiete des Wohnungsneubaus insbesondere im südwestlichen und westlichen Umland Berlins befinden.

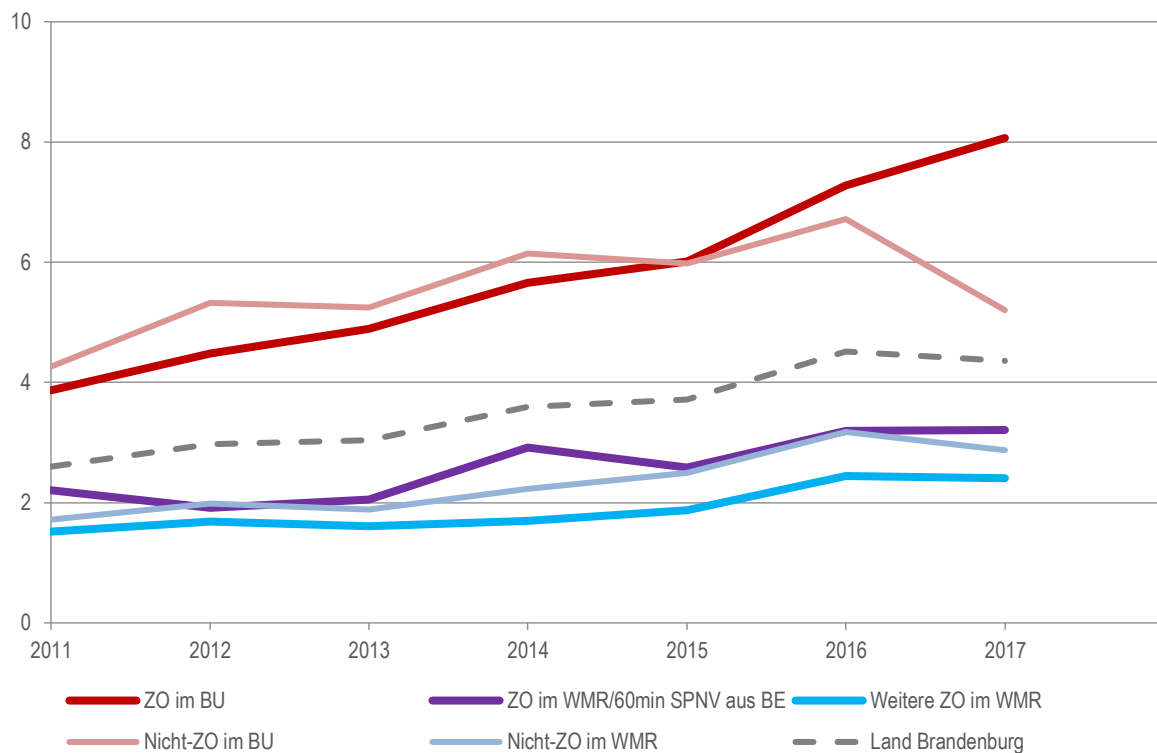


Abb. 30: Baufertigstellungen je 1.000 EW (Bauintensität) 2011-2017 in den Teilräumen Brandenburgs

Quelle: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, eigene Darstellung

Im Zeitverlauf und mit Blick auf die fünf Teilräume Brandenburgs wird deutlich, dass die Bauintensität in den Gemeinden des Berliner Umlandes in den letzten Jahren immer rund doppelt so hoch ausfiel wie in den Kommunen im Weiteren Metropolenraum. Auch die starke Zunahme der Bauintensität entfiel zu einem Großteil auf die Gemeinden rund um Berlin. Doch auch in den berlinferneren Gebieten des Landes erhöhte sich die Bautätigkeit in den letzten Jahren. Ein detaillierter Blick in die Datenbasis zeigt, dass zwar in diesem Teilraum vor allem die Fertigstellungszahlen im Bereich der Ein- und Zweifamilienhäuser stieg, jedoch lässt sich auch im Geschosswohnungsbau seit 2011 ein Anstieg feststellen.

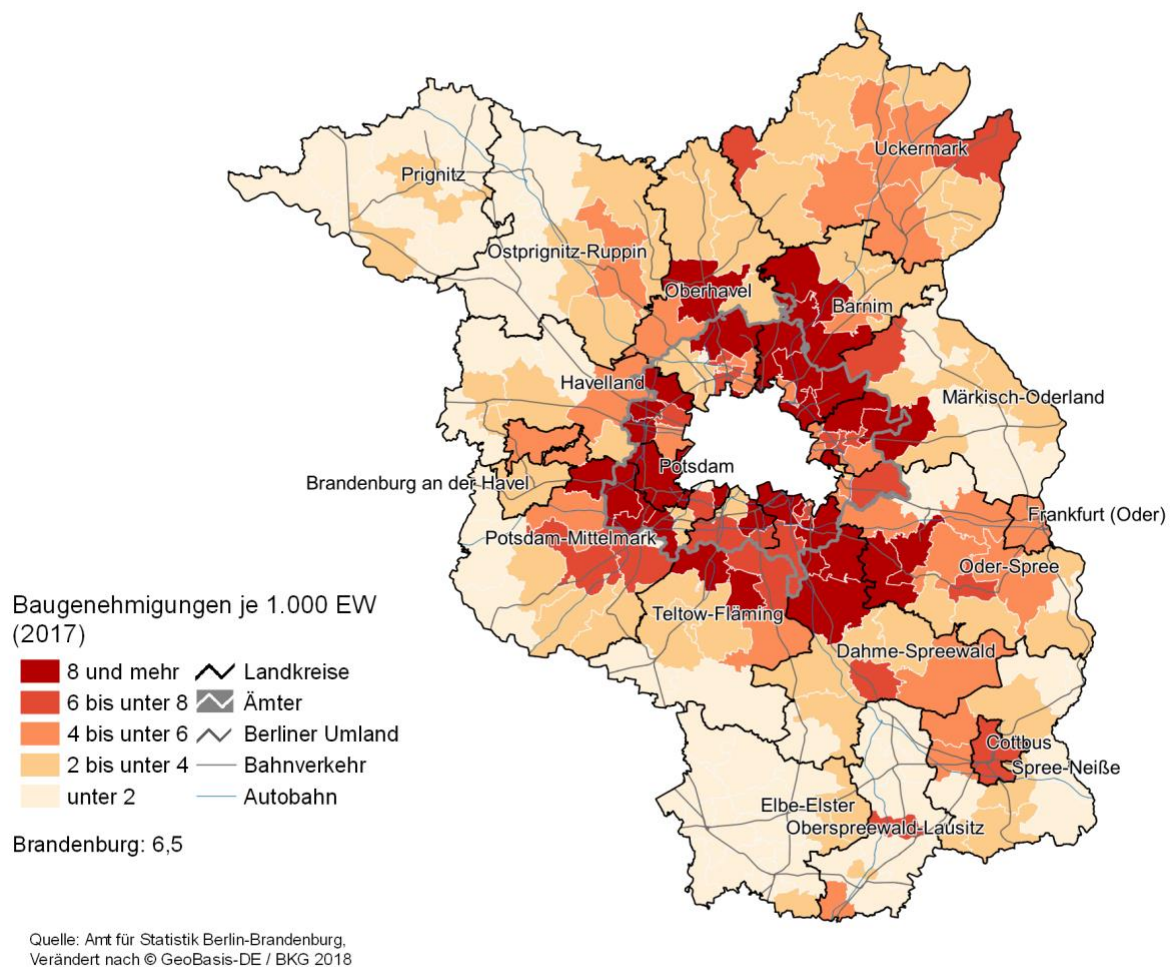


Abb. 31: Baugenehmigungen je 1.000 EW im Jahr 2017 in den Ämtern und amtsfreien Gemeinden

Quelle: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, eigene Darstellung

Baufertigstellungen und Baugenehmigungen entwickeln sich in der Regel in einem engen Zusammenhang. Anhand der Baugenehmigungen lässt sich dabei die erwartbare Entwicklung des künftigen Baugeschehens mit dem Vorlauf einiger Jahre beschreiben. Die Karte zur kleinräumigen Verteilung der Genehmigungsintensität lässt demnach ein hohes Baugeschehen in den Gemeinden des Berliner Umlandes erwarten (Abb. 31). Besonders hohe Genehmigungsintensitäten sind zunehmend in Gemeinden außerhalb beziehungsweise angrenzend an das Berliner Umland zu beobachten, so zum Beispiel rund um den BER-Flughafen im Südosten Berlins, sowie in Gemeinden nördlich des Berliner Umlandes, z.B. in der Stadt Eberswalde (Barnim) sowie in Löwenberger Land (Oberhavel).

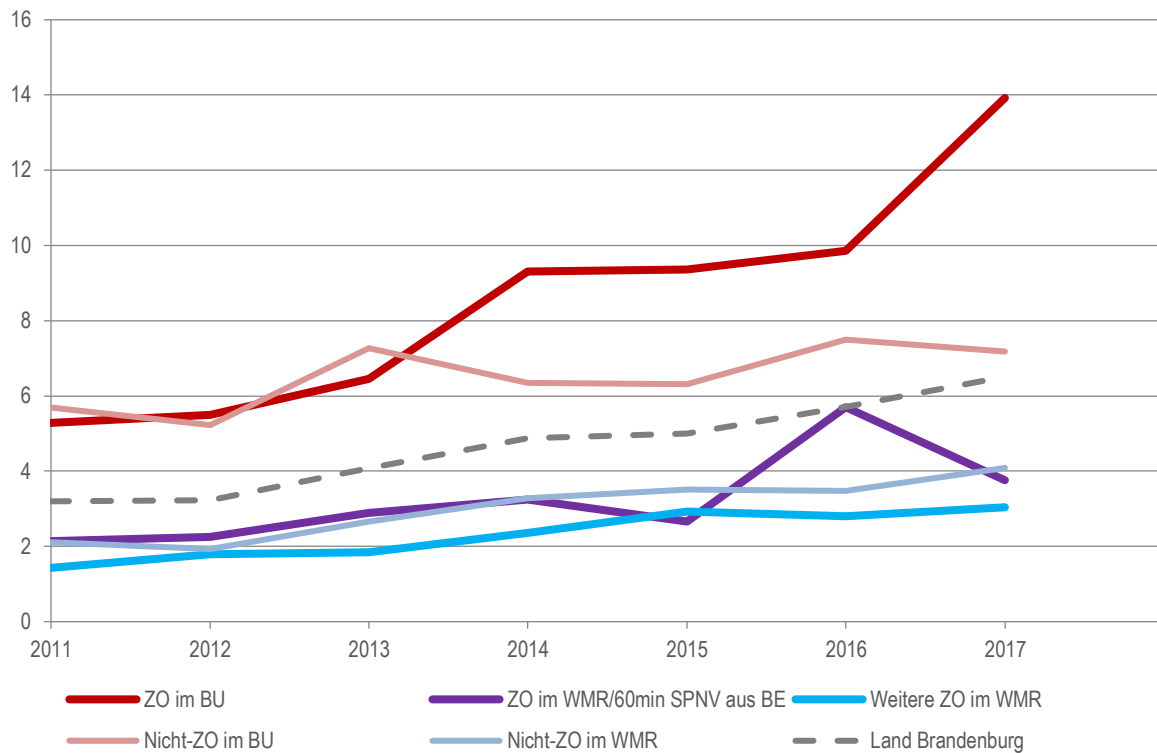


Abb. 32: Baugenehmigungen je 1.000 EW zwischen 2011-2017 in den Teilräumen Brandenburgs

Quelle: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, eigene Darstellung

Für das gesamte Land Brandenburg verdoppelte sich die Genehmigungsintensität zwischen 2011 und 2017. Dabei wurden durchgehend mehr Wohnungen im Berliner Umland als in den Gemeinden des Weiteren Metropolenraumes genehmigt. Besonders große Steigerungen der Genehmigungsintensität ergaben sich dabei für die Zentralen Orte im Berliner Umland. In den Kommunen ohne zentralörtlichen Status innerhalb des Berliner Umlandes blieben die Genehmigungszahlen hingegen vergleichsweise konstant.

3.2.3 Leerstand

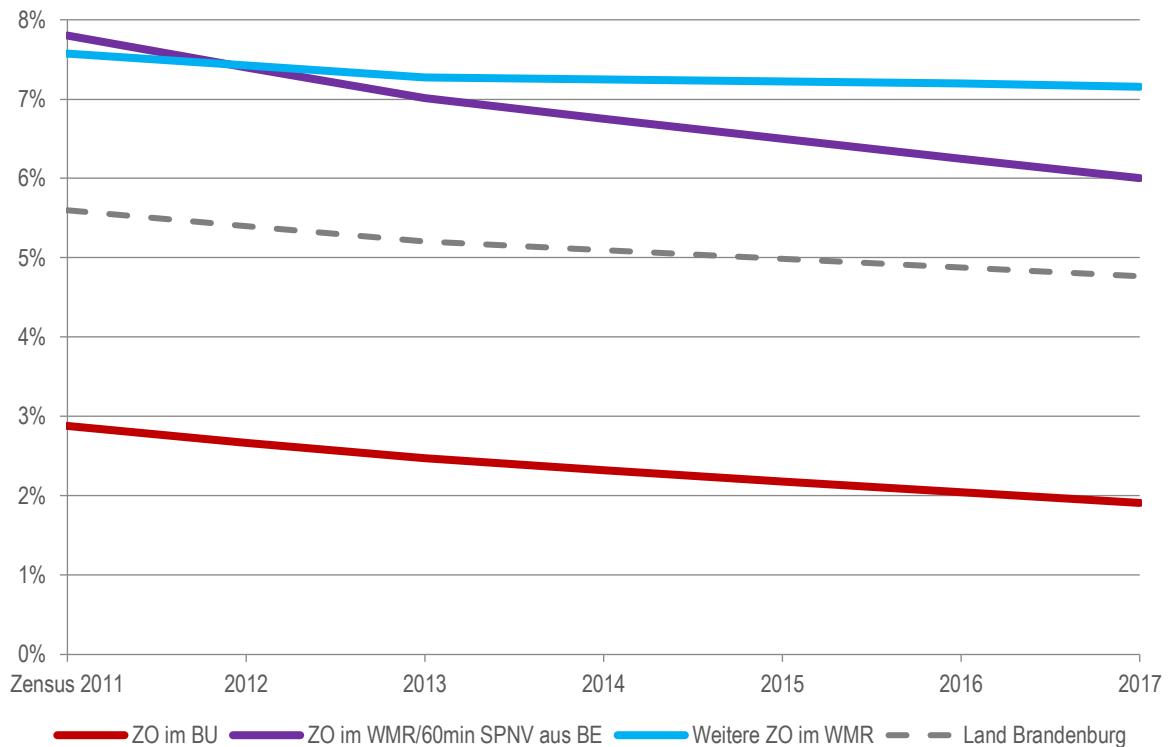


Abb. 33: Leerstandstrends in den Zentralen Orten

Quelle: Eigene Berechnung auf Basis Zensus 2011, unter Berücksichtigung der Leerstände in den BBU-Beständen sowie Leerstandszahlen des Stadtumbaumonitorings.

Das Leerstandsniveau für ganz Brandenburg wurde zuletzt im Rahmen der Gebäude- und Wohnungszählung 2011 im Rahmen des Zensus offiziell erhoben. Zum Stichtag 9. Mai 2011 betrug die Leerstandsquote 5,6 Prozent, was rund 69.000 Wohnungen entsprach. Seitdem sind keine statistischen Angaben mehr für das gesamte Bundesland verfügbar. Teilmarktuntersuchungen geben jedoch wichtige Hinweise auf die zu vermutende Gesamtentwicklung. Auf der Basis von Leerstandsangaben der BBU-Mitgliedsunternehmen sowie des Stadtumbaumonitorings wurden im Rahmen des Wohnungspolitischen Kompasses 2019 Leerstandstrends zumindest für die Zentralen Orte in Brandenburg näherungsweise bestimmt.

Der Leerstand in den Zentralen Orten des Berliner Umlandes lag bereits 2011 unter 3 Prozent. Seitdem ist von einem weiteren Rückgang leerstehender Wohnungen auf zuletzt durchschnittlich knapp unter 2 Prozent auszugehen. Die verbleibenden Leerstände lassen sich überwiegend mit Sanierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen sowie vorübergehenden Leerständen bei Mieterwechsel erklären. Das Leerstandsniveau in den Zentralen Orten im WMR, die eine SPNV-Anbindung nach Berlin unter 60 Minuten aufweisen, ging im Betrachtungszeitraum deutlich zurück. Dies lässt sich vor allem auf die positive Entwicklung der Bevölkerungs- und Haushaltszahlen in den betreffenden Kommunen zurückführen. Dennoch lässt das angenommene Leerstandsniveau von ca. 6 Prozent auf nennenswerte marktaktive Leerstände schließen, die für die Wohnungsversorgung aktivierbar wären. In den weiteren

Zentralen Orten des Weiteren Metropolenraums blieb das Leerstandsniveau in den letzten Jahren weitgehend konstant oberhalb von 7 Prozent. Angesichts der verfügbaren Daten lässt sich die Leerstandsentwicklung für die Gemeinden ohne zentralörtlichen Status nur schätzen. Für die Gemeinden ohne zentralörtlichen Status im Berliner Umland wird dabei von einer ähnlichen Entwicklung wie bei den Zentralen Orten des Berliner Umlandes ausgegangen. Für die Gemeinden ohne zentralörtlichen Status im WMR wird in der Summe von einer stabilen Entwicklung – mit einer großen Bandbreite – ausgegangen. Für das Land Brandenburg wird in 2017 von einem Leerstand von ca. 63.000 Wohnungen beziehungsweise 4,8 Prozent ausgegangen.

Die zukünftige Leerstandsentwicklung ist abhängig von der Entwicklung der Anzahl der Haushalte sowie der Bautätigkeit (Neubau, Leerstandsaktivierung, Abriss).

In peripheren Lagen ist aufgrund des demografisch bedingten Rückgangs der Anzahl privater Haushalte flächendeckend mit einem Leerstandsaufwuchs zu rechnen. Insbesondere werden folgende Segmente betroffen sein:

- Bestände im (DDR-)Geschosswohnungsbau mit z.T. hohem Altersdurchschnitt der Bewohner*innen, für die aufgrund von Größe und Ausstattung der Wohnungen sowie ggf. Lagenachteilen ein Generationenwechsel nur unvollständig gelingt,
- Mietwohnungen (Altbau) insbesondere im Einzeleigentum, die für eine Neuvermietung auf zeitgemäßen Standard saniert werden müssten und für die sich in Städten mit vergleichsweise niedrigem Mietniveau entsprechende Investitionen nicht wirtschaftlich darstellen lassen.

Auch in nach Einwohner- beziehungsweise Haushaltszahl sich stabilisierenden Städten ist segmentweise und stadträumlich differenziert ein Leerstandsaufwuchs zu erwarten.

3.2.4 Gebundene Wohnungen

Für Haushalte, welche aufgrund ihres geringen Einkommens über einen Wohnberechtigungsschein (WBS) verfügen, sind mietpreis- und belegungsgebundene Wohnungen von hoher Bedeutung. Diese Wohnungen unterliegen befristeten Mietpreis- und Belegungsbindungen, wodurch der Bestand mit der Zeit abnimmt, sollten nicht in gleichem Maße neue belegungsgebundene Mietwohnungen hinzukommen. Seit 2011 verzeichnet der Bestand einen kontinuierlichen Rückgang um rund 44.000 Wohnungen auf rund 41.000 Sozialmietwohnungen im Jahr 2017. Für den Zeitraum bis 2030 wird ein weiterer Rückgang der gebundenen Wohnungen prognostiziert. Die Berechnungen des LBV basieren dabei auf den bestehenden Bindungen und genehmigten Förderanträgen. Zusätzliche Sozialmietwohnungen können durch die Inanspruchnahme von Mitteln der sozialen Wohnraumförderung hinzukommen.

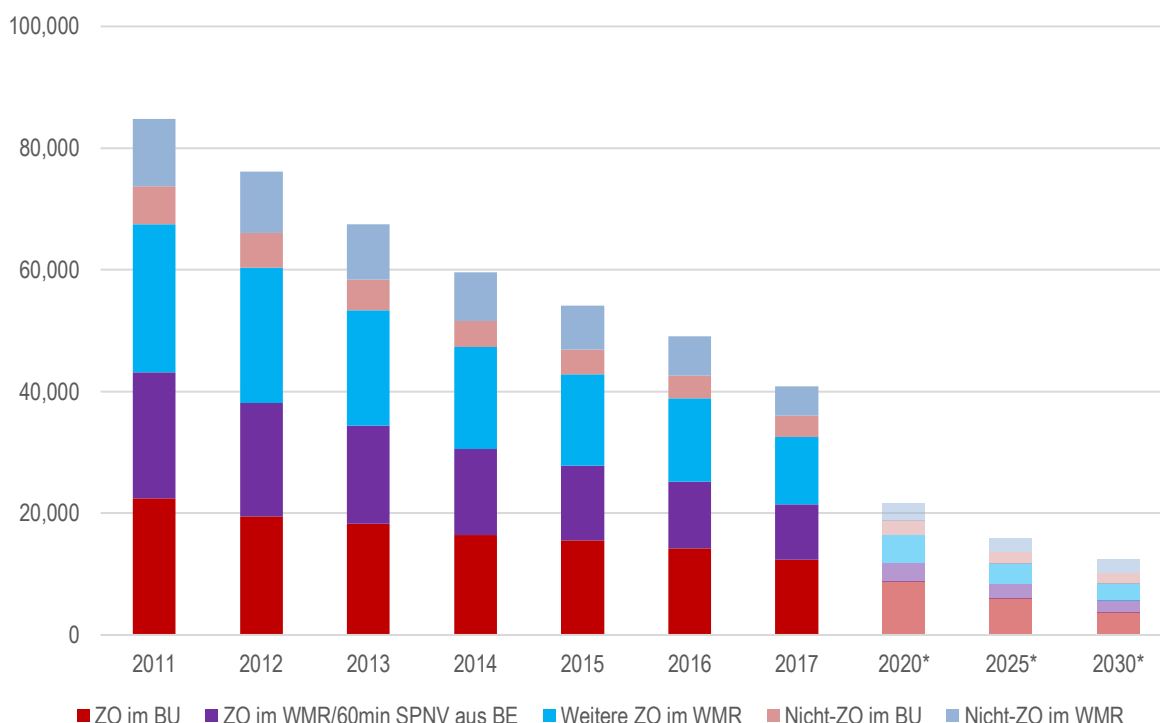


Abb. 34: Entwicklung und Prognose des belegungsgebundenen Mietwohnungsbestandes bis 2035; Anzahl der Wohnungen

Quelle: Landesamt für Bauen und Verkehr, Dezernat Raumbeobachtung und Stadtmonitoring, eigene Darstellung

Rund 40 Prozent des belegungsgebundenen Wohnungsbestandes befanden sich 2017 in den Gemeinden des Berliner Umlandes (Abb. 34). Die übrigen gut 25.000 Sozialmietwohnungen waren über den Weiteren Metropolenraum verteilt. Der Rückgang des Sozialwohnungsbestandes war dort im Zeitraum von 2011 bis 2017 mit minus 55 Prozent besonders stark ausgeprägt (Berliner Umland: minus 45 %).

Dieses Abschmelzen darf allerdings nicht mit einem Verlust an bezahlbaren Wohnungen gleichgesetzt werden. In unterschiedlichen Gemeinden und Gemeindetypen sind diese Wohnungen unterschiedlich relevant: Wo generell Wohnungsknappheit besteht, können die

Belegungsbindungen ein wichtiges Element für den kommunalen Wohnungsversorgungsauftrag darstellen. Gleichwohl besteht das preisgünstige Segment am Wohnungsmarkt nicht allein aus dem belegungsgebundenen Wohnungsbestand. Hinzu kommen – je nach lokalem Kontext – ungebundene preiswerte Wohnungen des öffentlichen, genossenschaftlichen oder privaten Sektors.

Insbesondere in weniger angespannten Wohnungsmärkten, so oftmals im WMR, ist das Niveau der Mieten auch im nicht belegungsgebundenen Wohnungsbestand vielfach kaum höher als im Segment der Sozialwohnungen. Zudem zeigen die Erfahrungen mit einer Vielzahl von Wohnungen in Brandenburg, deren Bindungen in den letzten Jahren ausgelaufen sind, dass damit nicht zwingend auch ein Anstieg der Mieten in den jeweiligen Wohnungen verbunden ist. Zum einen gibt der Markt oftmals ohnehin kein höheres Preisniveau für diese Wohnungen her. Zum anderen setzen viele, vor allem kommunale und genossenschaftliche Wohnungsanbieter, das niedrige Bindungs-Mietniveau nach Auslaufen der Bindung fort. Hier sind die Kommunen gefordert, die Bedarfe an mietpreis- und belegungsgebundenen Wohnungen sachgerecht zu ermitteln und zu beurteilen.

3.3 Wohnungsmarkt

3.3.1 Mietpreise

Im Zentrum der allgemeinen Wahrnehmung des Wohnungsmarktgeschehens stehen die Marktpreise in den Bereichen Wohneigentum und Miete. Bei Mietwohnungen ist dabei nach Angebots- und Bestandsmieten zu unterscheiden. Angebotsmieten stehen stellvertretend den dynamischen Teil des Wohnungsmarktes, wo es zum Abschluss von neuen Mietverträgen kommt. Die Bestandsmieten bilden das Gros der laufenden Mietverträge ab.

Eine wichtige Informationsgrundlage für die Analyse der **Angebotsmieten** sind die Angebotsdaten. Grundlage für diese Analysen bilden die Angebotsdaten der Marktdatenbank von *empirica systeme*. Sie basiert auf einer umfangreichen Sammlung von Angeboten zu Mietwohnungen aus mehr als 100 Quellen (z. B. ImmobilienScout24 und eBay-Kleinanzeigen). Bei der Betrachtung der Ergebnisse ist zu berücksichtigen, dass die große Anzahl bestehender Mietverträge bei der Analyse der Angebotsdaten unberücksichtigt bleibt. Die betrachteten Angebotsdaten stellen einen spezifischen Ausschnitt aus dem Wohnungsmarkt dar, der einen fokussierten Blick auf denjenigen Marktausschnitt erlaubt, der sich aufgrund von Mieter- oder Eigentümerwechsel in Veränderung befindet. Die Mietpreise werden anhand des Medians ausgewiesen. Dieser stellt den Mittelwert dar, welcher eine nach Größe sortierte Grundgesamtheit in zwei gleich große Teilgesamtheiten differenziert.

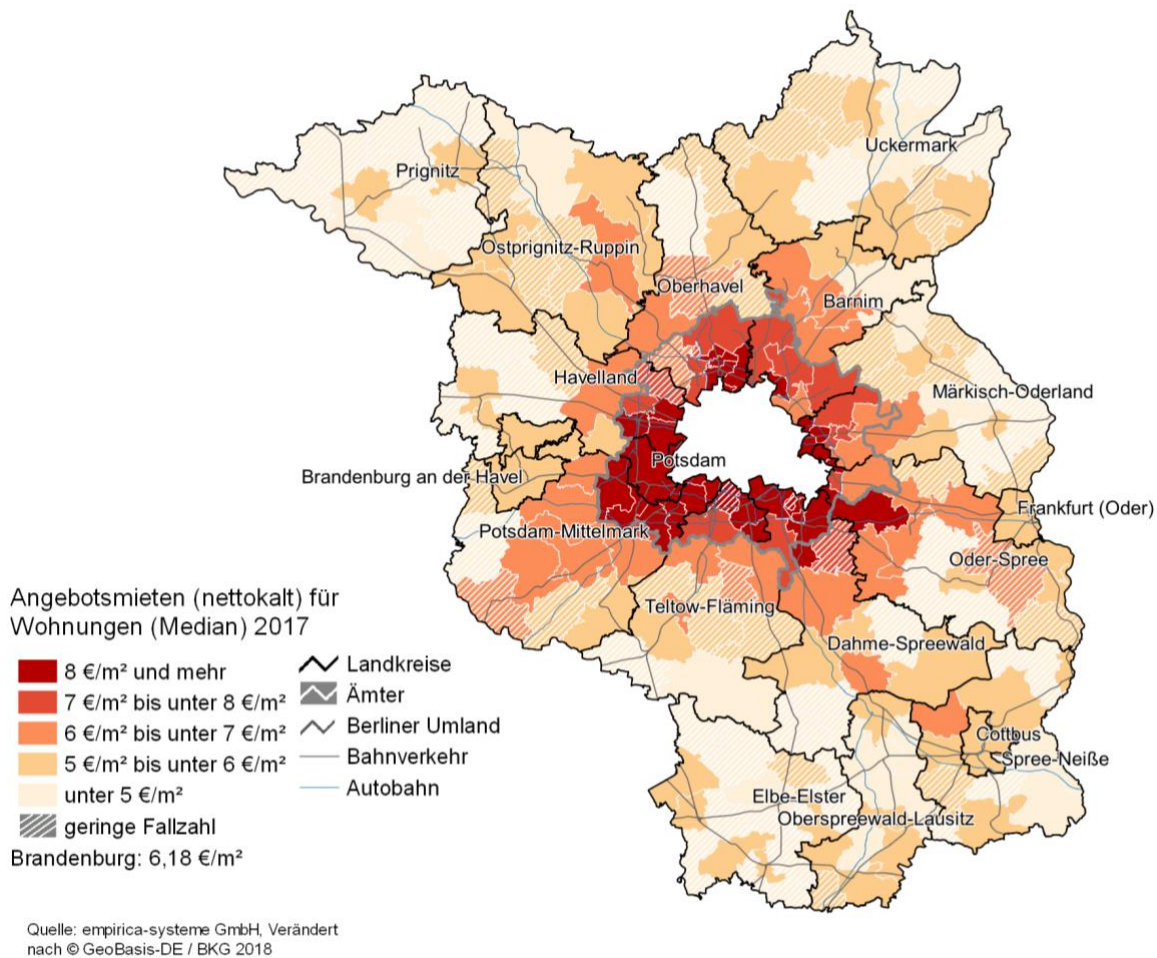


Abb. 35: Angebotsmieten (nettokalt) für Wohnungen in den Amtsgemeinden und amtsfreien Gemeinden in Brandenburg (Median) 2017

Quelle: empirica-systeme, eigene Berechnung

Im Jahr 2017 lag die mittlere Angebotsmiete in Brandenburg bei 6,18 EUR/m² (nettokalt). Dabei ergaben sich große Unterschiede innerhalb des Landes (Abb. 35). In den Gemeinden des Berliner Umlandes wurden Wohnungen im Median fast überall für 7,00 EUR/m² und mehr angeboten. Insbesondere in Potsdam und anderen Gemeinden südlich und südwestlich von Berlin erreichten die Angebotsmieten Medianwerte von 8,00 EUR/m² und mehr. Mit zunehmender Entfernung von Berlin nahmen die Mietpreise in Brandenburg ab. In den Amtsgemeinden an den Grenzen zu Sachsen-Anhalt, Mecklenburg-Vorpommern und Polen wurden Wohnungen 2017 teilweise für Medianwerte von unter 5,00 EUR/m² inseriert.

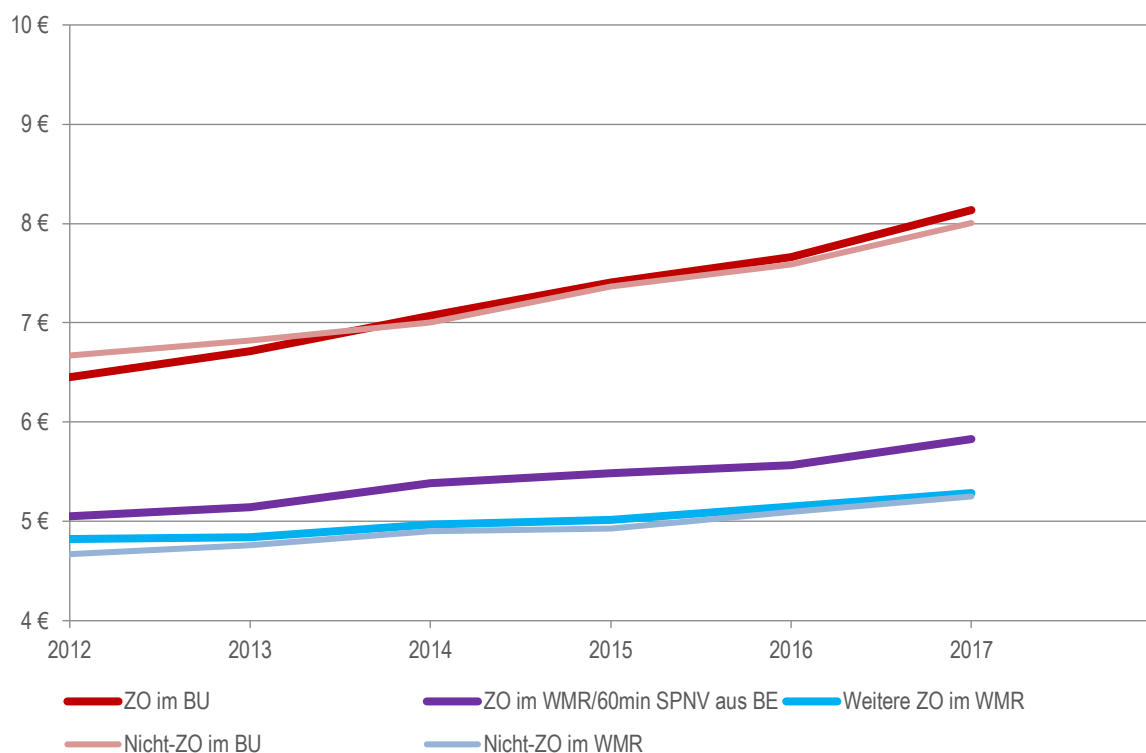


Abb. 36: Angebotsmieten (nettokalt) für Wohnungen 2011-2017 in den Teilräumen Brandenburgs

Quelle: empirica-systeme, eigene Berechnung

In den Gemeinden des Berliner Umlandes wurden Wohnungen im Durchschnitt für deutliche höhere Mietpreise angeboten als im Weiteren Metropolenraum (Mittelwerte der Gemeinden). Dabei gab es kaum Unterschiede zwischen den Marktpreisen in den Zentralen Orten und den Gemeinden ohne zentralörtlichen Status. Innerhalb des Weiteren Metropolenraumes hebt sich das Mietpreinsniveau in den Zentralen Orten, die eine SPNV-Anbindung nach Berlin von maximal 60 Minuten aufweisen, zunehmend ab. Die Preisentwicklung fiel seit 2012 im Berliner Umland stärker als im Weiteren Metropolenraum aus. Die Preise für angebotene Wohnungen legten im Umland um mehr als 20 Prozent zu, im Weiteren Metropolenraum indes nur um rund 12 Prozent.

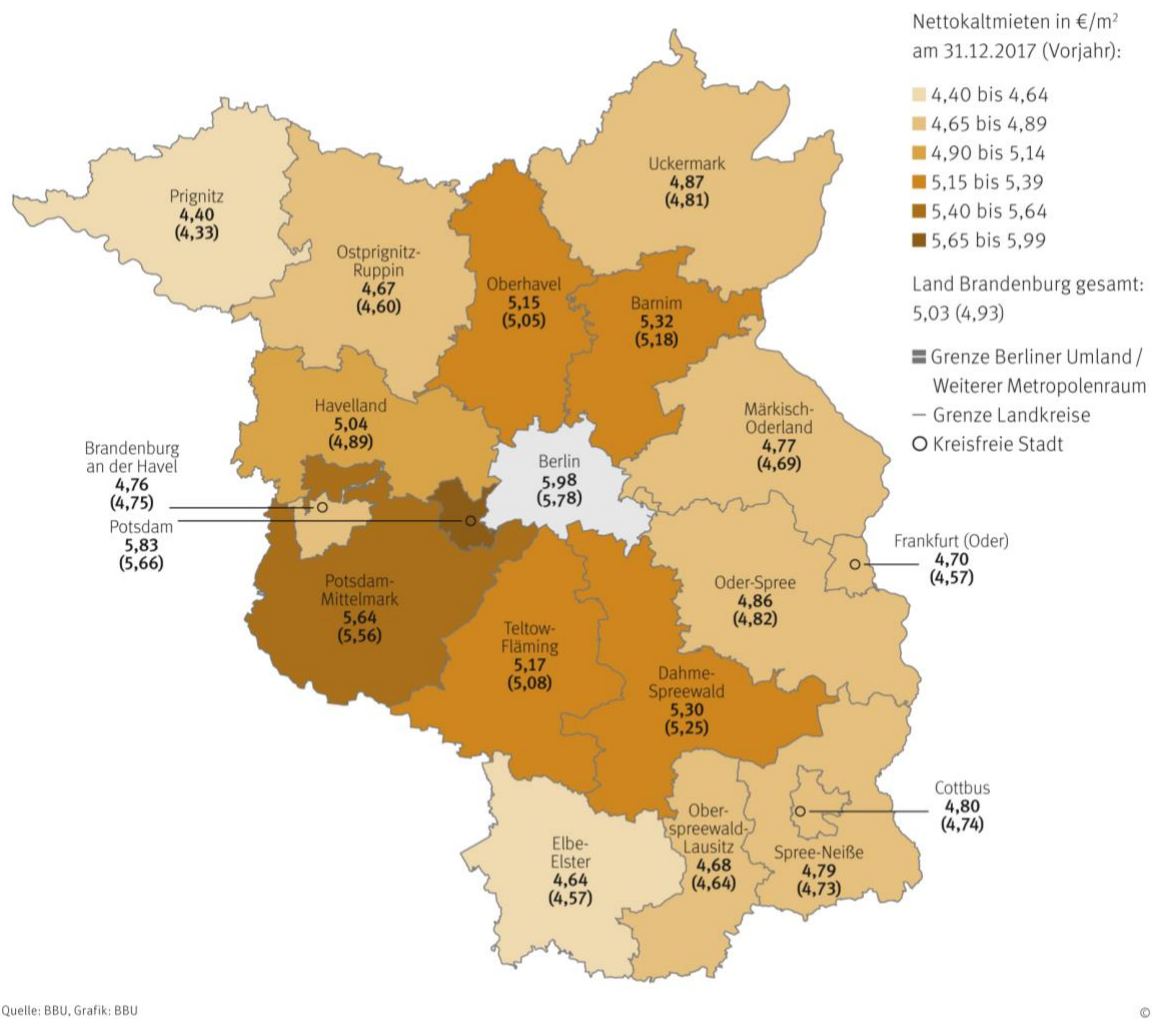


Abb. 37: Durchschnittliche Bestandsmieten der BBU-Mitgliedsunternehmen in EUR/m² 2017 (2016)

Quelle: BBU-Marktmonitor 2018 des Verbandes Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e. V. (BBU)

Für die **Bestandsmieten** gibt es keine flächendeckende Datengrundlage. Eine wichtige Teilmenge stellen diejenigen Mietverhältnisse dar, die den kommunalen und genossenschaftlichen Wohnungsunternehmen zuzuordnen sind. Diese sind im Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e.V. (BBU) organisiert. Jede zweite Wohnung in Brandenburg wird von einem BBU-Unternehmen vermietet. Im Durchschnitt für das ganze Land Brandenburg wurden die Wohnungen dabei im Jahr 2017 für 5,03 EUR/m² vermietet. Seit 2011 stiegen die Nettokaltmieten um 10 Prozent, durchschnittlich 1,7 Prozent pro Jahr.

3.3.2 Bodenpreise

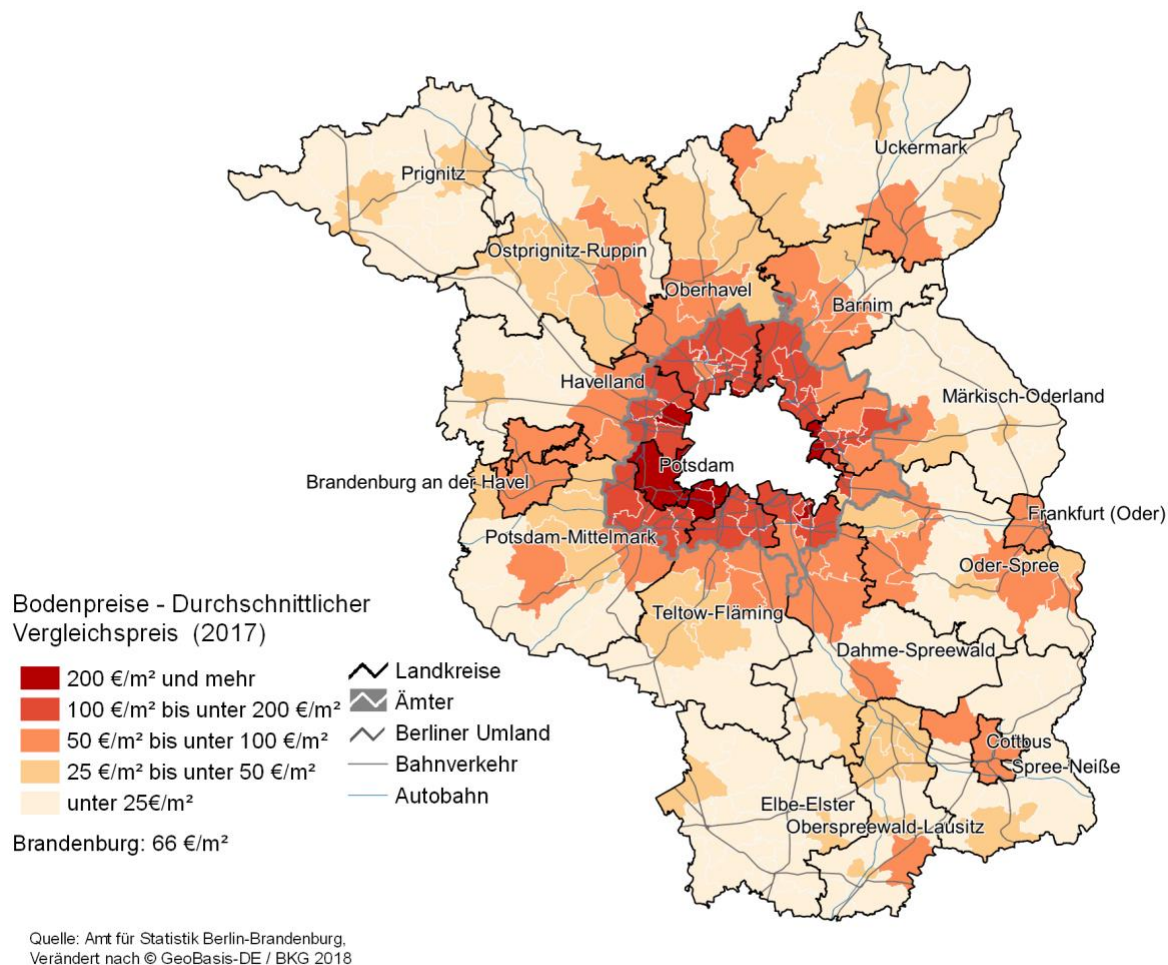


Abb. 38: Bodenpreise für Ein- und Zweifamilienhäuser in den Amtsgemeinden und amtsfreien Gemeinden in Brandenburg (gewichteter Mittelwert) 2017

Quelle: Oberer Gutachterausschuss, eigene Berechnung

Höhere Bodenpreise für den Bau von Ein- und Zweifamilienhäusern zeigen eine besondere Nachfrage in einem bestimmten Teilraum nach Bauland an. In den Gemeinden des Berliner Umlandes wurden 2017 dabei fast flächendeckend Preise von über 100 EUR/m² für Bauland aufgerufen (Ein- und Zweifamilienhäuser). Die Bodenpreise nehmen mit zunehmender Distanz von Berlin tendenziell ab. Allerdings wurde Bauland auch in den an das Umland grenzenden Gemeinden fast durchgehend für 50 bis unter 100 EUR/m² verkauft, in Einzelfällen sogar unter 25 EUR/m². Für den Weiteren Metropolenraum ergeben sich dabei große Spannbreiten mit durchschnittlichen Bodenpreisen von unter 25 Euro/m² bis nahezu 200 Euro/m².

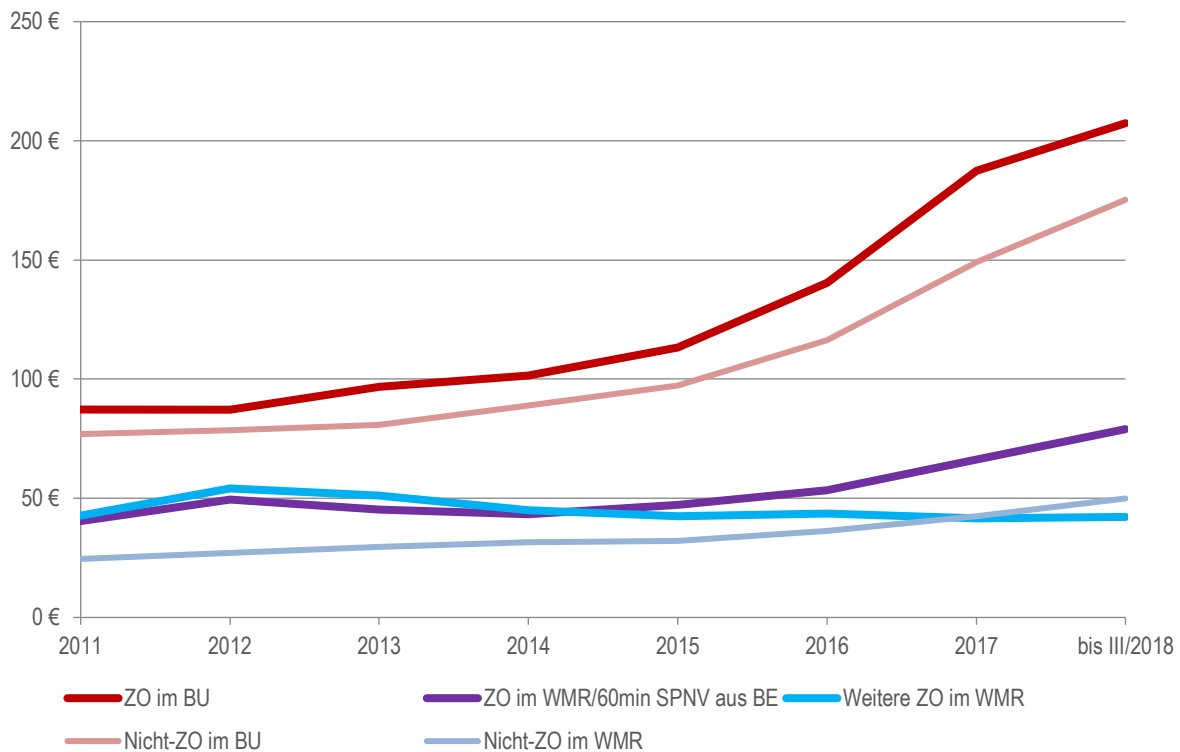


Abb. 39: Bodenpreise für Ein- und Zweifamilienhäuser in den Teilräumen Brandenburgs 2011-2017

Quelle: Oberer Gutachterausschuss für Grundstückswerte, eigene Berechnung

Der Blick in die Vergangenheit verdeutlicht, dass im Jahr 2011 die mittleren Bodenpreise in den Teilräumen Brandenburgs noch relativ eng beieinander lagen (Abb. 39). Auch im Berliner Umland wurde damals Bauland für den Eigenheimbau im Durchschnitt für unter 100 EUR/m² verkauft. Seit 2014/15 verzeichneten die Bodenpreise dann eine zunehmende Dynamik. Dies gilt vor allem für die Gemeinden im Berliner Umland. Auf niedrigerem Niveau beschleunigten sich seit 2014 auch die Baulandpreise in den Zentralen Orten im Weiteren Metropolitanraum, die über eine Anbindung nach Berlin mit dem SPNV in unter 60 Minuten verfügen. Während die mittleren Bodenpreise in den weiteren Zentralen Orten im WMR im Betrachtungszeitraum nahezu konstant blieben, stiegen die Preise in den Gemeinden ohne zentralörtlichen Status im WMR moderat, aber kontinuierlich. Dabei ergeben sich innerhalb dieser Raumkategorie enorme Spannweiten. Vor allem Gemeinden, die an das Berliner Umland grenzen sowie Kommunen im Umland der Zentralen Orte im Weiteren Metropolitanraum verzeichneten zum Teil deutliche Preissteigerungen für Bauland.

4 Befragung wohnungssuchender Haushalte

Im Land Brandenburg sind derzeit viele verschiedene Arten von Wanderungsbewegungen zu beobachten, die in manchen Regionen sogar für ein eher unerwartetes moderates Bevölkerungswachstum sorgen. Über die Motive und Anlässe dieser Umzüge und daraus resultierende Auswirkungen für die Kommunen in Brandenburg herrscht derzeit vielfach Ungewissheit. Daher wurden im Rahmen der aktuellen Bearbeitung des „Wohnungspolitischen Kompasses 2019“ solche Haushalte befragt, die einen Umzug innerhalb Brandenburgs planen oder von Berlin aus nach Brandenburg ziehen möchten. Vor allem interessierten dabei die Gründe und Motive der Umzugswilligen sowie ihre Ansprüche und Wünsche an die neue Wohnung und ihr Umfeld.

4.1 Umsetzung, Methodik und Stichprobe

Die Suche nach einer neuen Wohnung erfolgt heutzutage primär über Onlineplattformen oder – sofern vorhanden – informelle lokale Netzwerke. Letztere lassen sich nicht mit vertretbarem Aufwand wissenschaftlich analysieren. Im Kontext der Onlinesuche lassen sich hingegen Suchende als Befragte gezielt adressieren. Das umfangreiche Interesse zu Anlässen und Wohn- wie auch Wohnortpräferenzen der Suchenden steht den technischen Möglichkeiten und der Aufmerksamkeitsökonomie einer Online-Befragung entgegen. Dieses Medium funktioniert erfahrungsgemäß gerade dann besonders gut als Befragungsinstrument, wenn der Umfang stark beschränkt wird. Zusätzlich ergibt sich das Erfordernis, zentrale Strukturmerkmale der befragten Haushalte, beispielsweise Alter und Größe zu erfassen, um in der Auswertung eine entsprechende Typisierung zu ermöglichen. Daher wurde der methodische Spagat versucht, mit wenigen Fragen aussagekräftige Ergebnisse zu gewährleisten.

Die Befragung erfolgte über einen Online-Fragebogen im Zeitraum zwischen Oktober und November 2018. Ein Großteil der Befragten wurde über eine entsprechende Anzeige auf dem Immobilien-Such-Portal „Immobilienscout24“ auf die Befragung aufmerksam. In Ergänzung dazu wurde die Kooperation mit Verbänden und Kommunen gesucht, um die Zahl der beantworteten Fragebögen zu erhöhen und damit die Aussagekraft und ggf. Regionalisierbarkeit der Antworten zu steigern. Insgesamt nahmen 890 Personen an der Umfrage teil.

Die Befragung erfolgte mittels eines standardisierten Fragebogens. Es wurden nur Haushalte berücksichtigt, die in Brandenburg eine neue Wohnung suchen und zu einer der unten genannten Personengruppen zählen:

- Haushalte, die bereits in Brandenburg wohnen und innerhalb des Bundeslandes einen Umzug planen (n=323) oder
- Haushalte, die derzeit in Berlin wohnen und einen Umzug nach Brandenburg planen (n=284).

Insgesamt stützt sich die Auswertung der Umfrage damit auf 607 vollständig ausgefüllte Fragebögen.

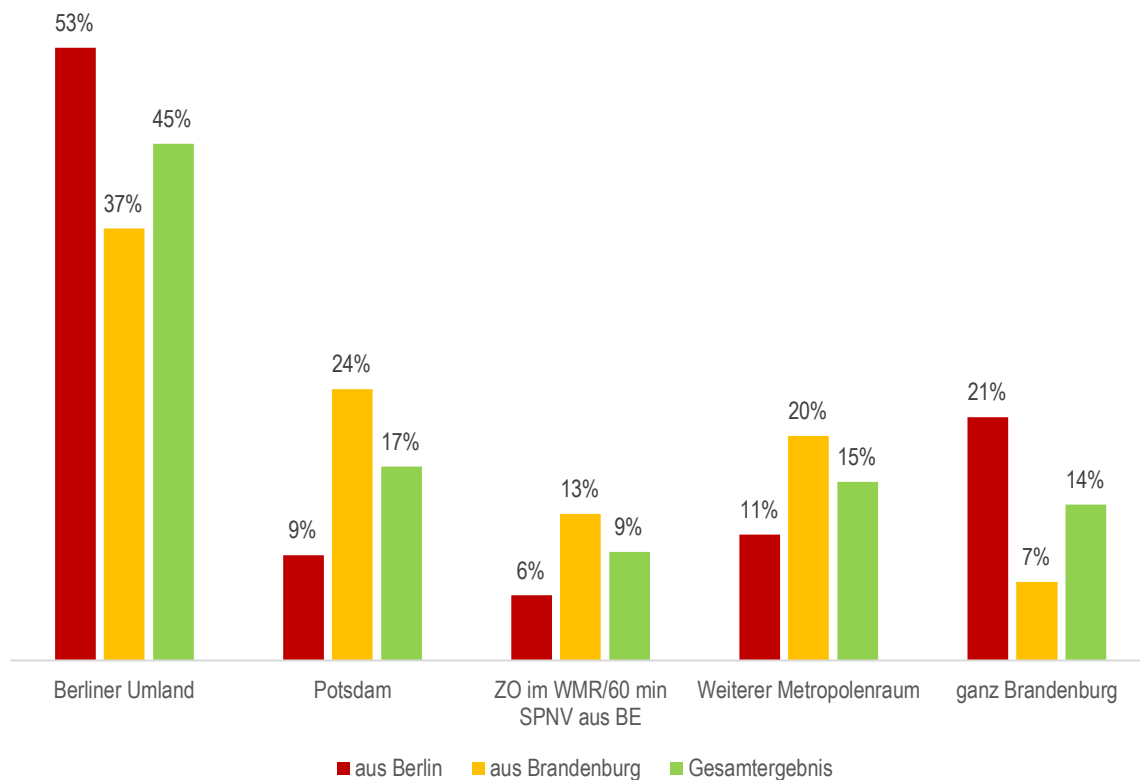


Abb. 40: Wohnungssuchende Haushalte nach Herkunft und Suchort

Quelle: Befragung wohnungssuchender Haushalte für das MIL

Hinsichtlich der räumlichen Analyseebene wurde eine sinnvolle Verknüpfung zum räumlichen Konzept des wohnungspolitischen Kompasses 2019 hergestellt. Eine Unterscheidung zwischen dem Berliner Umland (n=272) und dem Weiteren Metropolitanraum (n=94) konnte methodisch sauber getroffen werden. Die Fallzahlen waren jedoch zu gering, um eine Unterscheidung in Zentrale Orte und Gemeinden ohne zentralörtlichen Status vorzunehmen. Für die Landeshauptstadt Potsdam (n=102) wurde hingegen eine ausreichende Fallzahl erzielt. Aus diesem Grund wird dieser einzelne Zentrale Ort im Berliner Umland, der zudem den größten Einzel-Wohnungsmarkt des Landes Brandenburg darstellt, gesondert ausgewiesen. Da die Zentralen Orte im WMR in 60 Minuten schienengebundener Erreichbarkeit aus Berlin im besonderen Fokus neuerer Wanderungsbewegungen in Brandenburg stehen, wurde für diese Kommunen ebenfalls eine räumlich differenzierte Auswertung vorgenommen (n=57). Zu der Kategorie „ganz Brandenburg“ (n=82) zählen solche Haushalte, die bei der Frage nach dem Suchort das gesamte Bundesland angegeben haben (n=50), Mehrfachnennungen sowie größere Einzugsgebiete wie beispielsweise Landkreise, die sowohl das Berliner Umland als auch den Weiteren Metropolitanraum beinhalten (n=32) und demnach keiner der anderen Raumkategorien eindeutig zugeordnet werden konnten.

Über die Hälfte der Befragten, die aus Berlin kommen, haben als Suchort das Berliner Umland angegeben. Jede zehnte Person sucht in Potsdam neuen Wohnraum, weitere 10 Prozent

entfallen auf den Weiteren Metropolenraum. Bei den Befragten aus Brandenburg nannten knapp 40 Prozent das Berliner Umland als bevorzugten Suchraum. Potsdam wurde von jeder vierten befragten Person genannt und der Weitere Metropolenraum von 20 Prozent der Befragten. Lediglich 13 Prozent gaben einen Zentralen Ort im Weiteren Metropolenraum in 60 Minuten Erreichbarkeit aus Berlin als Suchort an. Das Berliner Umland ist damit der beliebteste Suchraum.

Da die Befragten hauptsächlich über eine Immobilienplattform auf die Umfrage aufmerksam gemacht wurden, konnte auf die Stichprobe keinen Einfluss genommen werden. Dennoch ist die strukturelle Verteilung der Teilnehmenden der Brandenburger Bevölkerungsstruktur sehr ähnlich. Da das Geschlecht der Befragten nicht erhoben wurde, kann dazu keine Aussage getroffen werden.

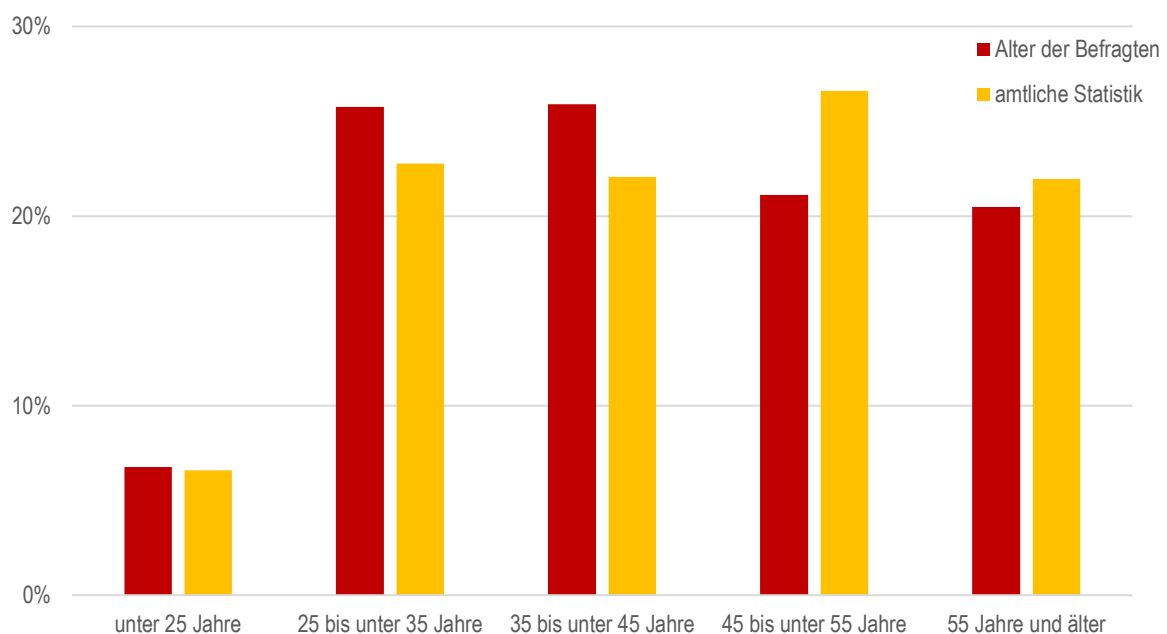


Abb. 41: Verteilung der Befragten nach Alter

Quelle: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg / Mikrozensus 2017, Befragung wohnungssuchender Haushalte für das MIL

Im Vergleich zur Altersstruktur der tatsächlichen Bevölkerungsverteilung in Berlin und Brandenburg sind die Befragten tendenziell etwas jünger (Abb. 41). Der Großteil der Suchenden befindet sich in der sogenannten Familiengründungsphase im Alter von 25 bis unter 45 Jahre.

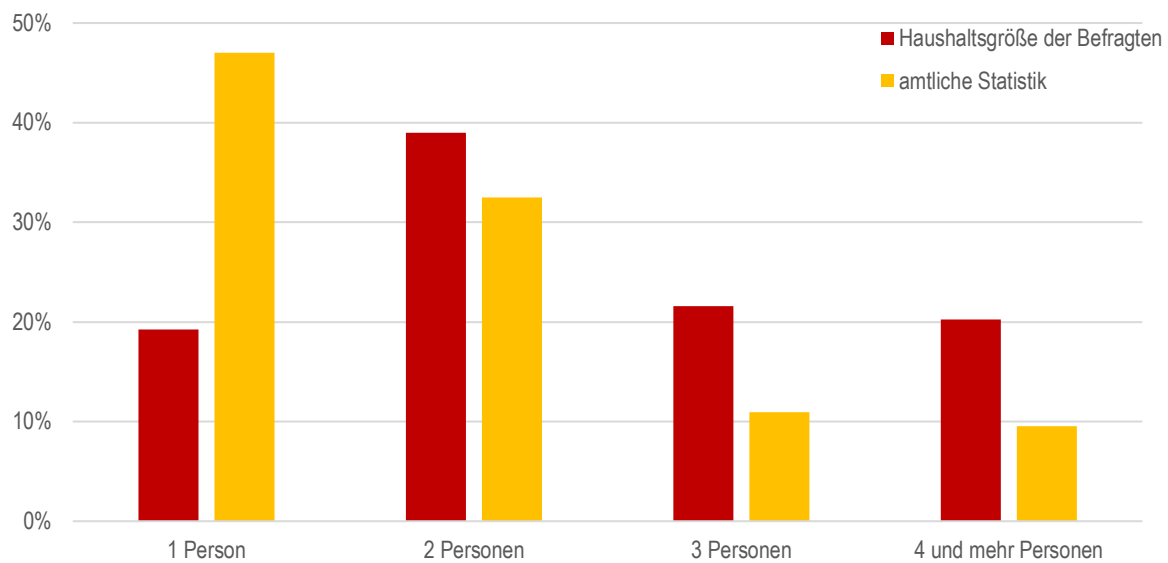


Abb. 42: Verteilung der Befragten nach Haushaltsgröße

Quelle: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg / Mikrozensus 2017, Befragung wohnungssuchender Haushalte für das MIL

Die größte Gruppe der Befragten lebt in 2-Personen-Haushalten (40 %), circa jede fünfte Person wohnt alleine oder in einem Haushalt mit drei beziehungsweise vier und mehr Menschen. Die Verteilung des Mikrozensus für 2017 weist dagegen Einpersonenhaushalte als die häufigste Wohnform in Brandenburg aus.

Knapp über die Hälfte der Befragten wohnen derzeit auf 40 bis 80 m², 30 Prozent der Teilnehmenden haben 80 bis 120 m² Wohnfläche zur Verfügung. Die Verteilung der Haushaltsgrößen und der genutzten Wohnfläche ist bei den aus Berlin und Brandenburg kommenden Menschen ähnlich.

4.2 Auswertung der Befragung wohnungssuchender Haushalte

Die Ergebnisse der Befragung wohnungssuchender Haushalte lassen sich in drei Themenbereiche gliedern. Zunächst steht die **Wohnform** im Fokus, sowohl mit Blick auf die aktuelle als auch auf die gesuchte Wohnung. Darüber hinaus lassen sich aus der Befragung Informationen zu **Umzugsgründen und -motiven** ableiten. Schließlich werden Rückschlüsse auf Wünsche und Ansprüche bezüglich **Merkmale und Ausstattung der gesuchten Wohnungen** ziehen.

Derzeitige und gesuchte Wohnform

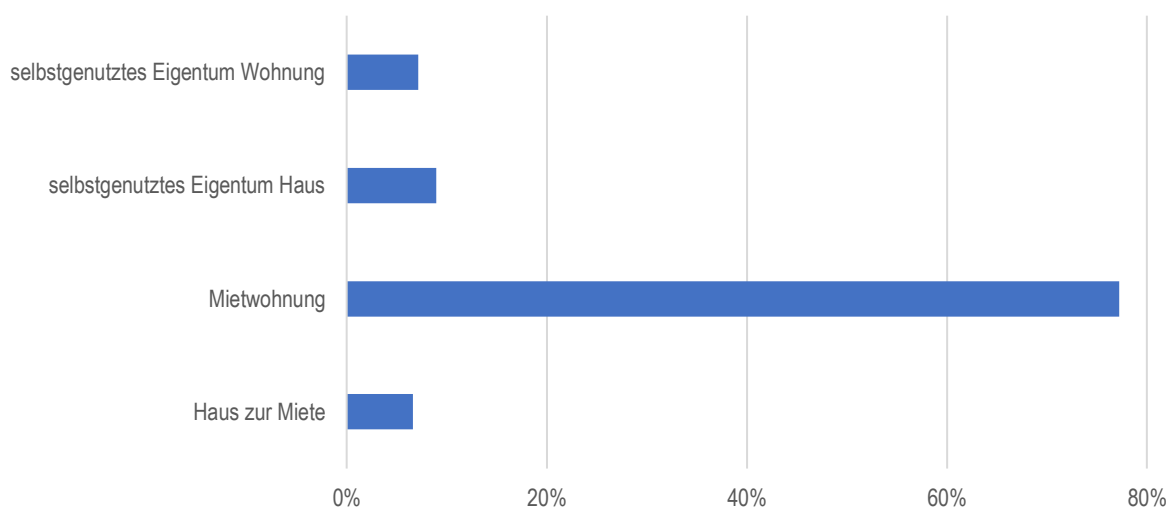


Abb. 43: Derzeitige Wohnsituation der befragten Haushalte

Quelle: Befragung wohnungssuchender Haushalte für das MIL

Die überwiegende Mehrheit der Befragten (77 %) wohnt gegenwärtig in Mietwohnungen. Dies gilt für Befragte aus Berlin ebenso wie für Befragte aus Brandenburg. Abb. 43 zeigt, dass jede zehnte Person in einer Eigentumswohnung, einem eigenen Haus oder einem Haus zur Miete lebt. Befragte aus Berlin wohnen häufiger in Eigentumswohnungen (11 %, Brandenburg: 4 %), wogegen Menschen, die aus Brandenburg kommen, häufiger in Eigenheimen leben (14 %, Berlin: 4 %).

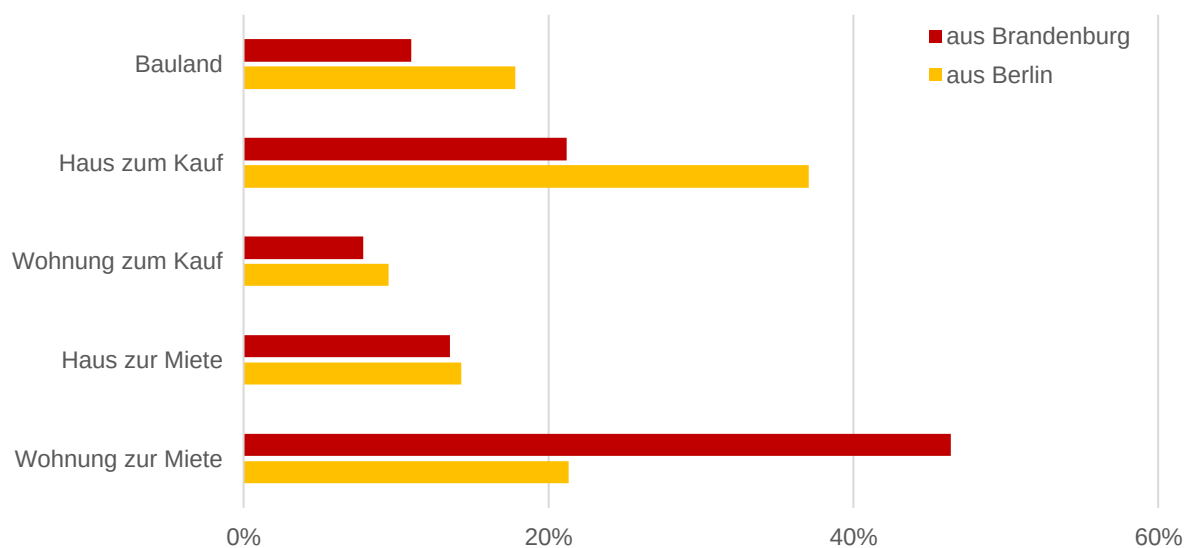


Abb. 44: Verteilung der gesuchten Wohnform nach Herkunft Bundesland (Mehrfachnennung möglich)

Quelle: Befragung wohnungssuchender Haushalte für das MIL

Bei der gesuchten Wohnform zeigt sich hinsichtlich des Herkunftsortes ein differenzierteres Bild (Abb. 44): Fast jeder zweite Brandenburger Haushalt sucht eine Mietwohnung (46 %). Ein Drittel der aus Brandenburg kommenden Befragten möchte Bauland beziehungsweise ein Haus kaufen. Berliner*innen suchen dagegen an erster Stelle ein Haus zum Kauf (37 %). Insgesamt ist mehr als die Hälfte der aus Berlin kommenden Menschen in Brandenburg auf der Suche nach einem Eigenheim oder Bauland. Jede fünfte Person aus Berlin sucht nach einer Mietwohnung.

Neben dem Herkunftsort lassen sich die Ergebnisse auch bezüglich des Suchorts auswerten. Eine Wohnung zum Kauf und ein Haus zur Miete werden allgemein seltener gesucht. Lediglich bei denjenigen, die in Potsdam suchen, interessieren sich circa gleich viele für eine Eigentumswohnung (16 %) oder für ein Eigenheim (15 %). In Potsdam wie auch in den Zentralen Orten im Weiteren Metropolenraum, die in 60 Minuten schienengebunden zu erreichen sind, sucht circa die Hälfte der Befragten nach einer Wohnung zur Miete. Anders im Berliner Umland und im Weiteren Metropolenraum: Hier wurde von jeweils ungefähr einem Drittel ein Haus zum Kauf und eine Mietwohnung als Suchanfrage angegeben.

Die Mietwohnung ist und bleibt damit die am weitesten verbreitete Wohnform (Abb. 44), sowohl beim derzeitigen Wohnort als auch bei der gesuchten Wohnsituation, wobei hier das Eigenheim mit geringem Abstand an zweiter Stelle genannt wird.

Wieviel sind die Befragten bereit für die gesuchten Wohnungen und Häuser zu bezahlen? In der Umfrage wurde nach den gewünschten Eigenschaften des neuen Wohnraums gefragt (ohne Abbildung). Die gesuchte Wohnfläche sowie die Kaltmiete beziehungsweise der Kaufpreis wurden getrennt genannt. Auf dieser Basis lassen sich die Miet- und Kaufpreise berechnen, die für die Suchenden zu diesem Zeitpunkt maximal in Frage kommen. Die Befragten sind demnach bereit, rechnerisch maximal 8,60 EUR/m² (nettokalt) für eine

Mietwohnung auszugeben. Der Mittelwert für den Kaufpreis für ein Haus oder eine Wohnung liegt bei rechnerisch 2.500 EUR/m², für Bauland bei 150 EUR/m².

Umzugsgründe und -motive

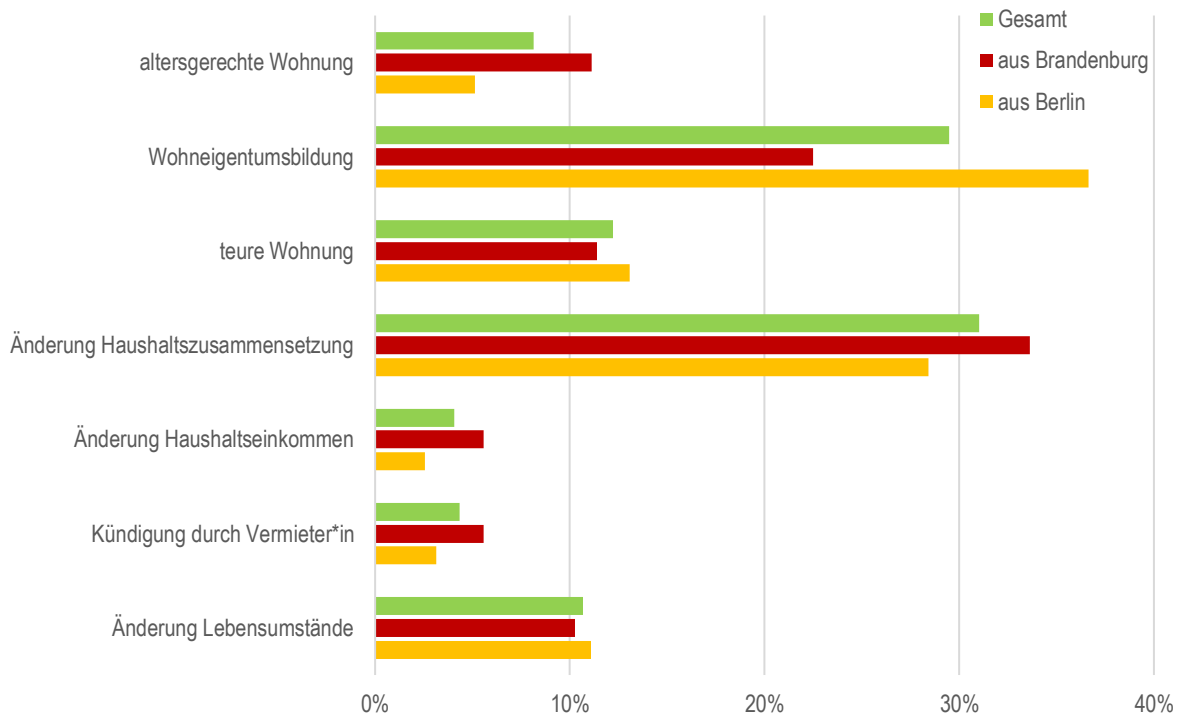


Abb. 45: Gründe für den Umzugswunsch (Mehrfachnennung möglich)

Quelle: Befragung wohnungssuchender Haushalte für das MIL

Die gesuchte Wohnform spiegelt sich auch in den genannten Gründen für den Umzugswunsch wider.⁴ Abb. 45 verdeutlicht, dass ein Drittel der Befragten den Wunsch nach Wohneigentum als Umzugsmotiv nennen. Vor allem für die Befragten aus Berlin scheint dies ein ausschlaggebendes Argument zu sein: 37 Prozent der Befragten geben Wohneigentumsbildung als Umzugsmotiv an. Knapp ein Viertel der aus Brandenburg kommenden Befragten führen ebenfalls diesen Grund an. Ein weiteres knappes Drittel der Befragten nennt die Änderung der Haushaltszusammensetzung als Grund für die Suche nach neuem Wohnraum, wobei hier der Unterschied zwischen Suchenden aus Brandenburg und Berlin eher gering ausfällt (6 Prozentpunkte).

⁴ Die vollständigen Antwortmöglichkeiten für die Frage „Warum möchten Sie umziehen? Bitte nennen Sie ein bis zwei Gründe für Ihren geplanten Umzug“ lautete: „neuer Arbeitsplatz oder -ort, Ausbildung oder Studium, andere Änderung der Lebensumstände wie z.B. Renteneintritt || Kündigung der bisherigen Wohnung durch Vermieter || deutliche Veränderung des Haushaltseinkommens (Beförderung, Verlust des Arbeitsplatzes) || Haushaltsvergrößerung oder -verkleinerung (Geburt Kind, Auszug älterer Kinder), eigene Haushaltsgründung || hohe Mieten, bisherige Wohnung ist zu teuer geworden || Wunsch nach Wohneigentum || mehr altersgerechte Wohnungsausstattung benötigt“

Als dritthäufigsten Umzugsgrund nannten die Befragten eine zu teure Wohnung und die Änderung der Lebensumstände. Auch hier sind die Unterschiede zwischen Suchenden aus Brandenburg und Berlin gering. Eine altersgerechte Wohnung suchen dagegen insbesondere Menschen aus Brandenburg (11 %), dieses Motiv wurde von ihnen doppelt so häufig genannt wie von den Befragten aus Berlin (5 %).

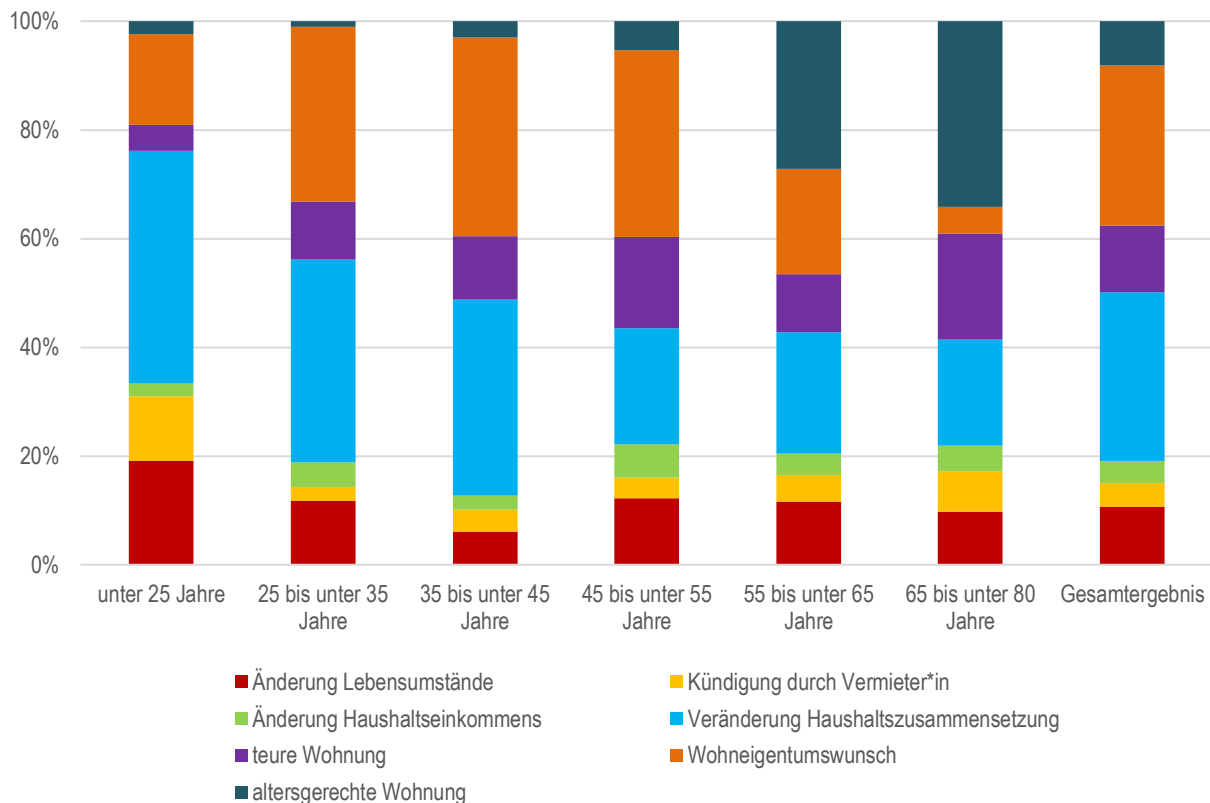


Abb. 46: Gründe für den Umzugswunsch, Verteilung nach Alter (Mehrfachnennung möglich)

Quelle: Befragung wohnungssuchender Haushalte für das MIL

Eine Differenzierung der genannten Gründe zeigt auch eine Betrachtung der Motive nach dem Alter der jeweiligen Befragten⁵ (Abb. 46). „Veränderung der Haushaltszusammensetzung“ betrifft hierbei (zumeist junge) Menschen, die von zu Hause ausziehen möchten und ihren (ersten) eigenen Haushalt gründen wollen. Entsprechend wurde dieser Grund vermutlich am häufigsten bei den unter 25-Jährigen genannt. Zu einer Veränderung der Haushaltszusammensetzung zählen zudem die Geburt oder der Auszug eines Kindes. Daher wurde dieses Motiv ebenfalls vermehrt von den 25- bis unter 45-Jährigen genannt. Auch der Wohneigentumswunsch wurde in diesen Alterskohorten häufig genannt, am stärksten vertreten ist er mit fast 40 Prozent bei den 35- bis unter 45-Jährigen. Der Wunsch nach einem Eigenheim oder einer Eigentumswohnung nimmt mit dem Alter ab, wobei er mit knapp 20 Prozent der 55- bis unter 65-Jährigen noch eine Rolle zu spielen scheint. Gründe hierfür könnten eine

⁵ Für die unter 25-Jährigen sowie der über 80-Jährigen gab es keine ausreichenden Fallzahlen, sodass diese Teilmengen hier nicht berücksichtigt wurden.

Neuorientierung nach der Familienphase oder eine Absicherung im Alter sein. Dies wird auch durch die freien Kommentare zu dieser Frage gedeckt, hier wird ebenfalls Altersruhesitz beziehungsweise Altersvorsorge als Grund genannt.

Erwartungsgemäß nimmt der Wunsch nach einer altersgerechten Wohnung mit dem Alter zu: Bei den 65- bis unter 80-Jährigen benannte dies circa ein Drittel, in der Altersgruppe darunter (55- bis unter 65 Jahre) immerhin jeder vierte.

Jeder fünfte Befragte in der Alterskohorte der 65- bis unter 80-Jährigen gab zudem an, dass eine teure Wohnung dem Umzugswunsch zugrunde liegt. Bei den 45- bis unter 55-Jährigen nannten ebenfalls 17 Prozent diesen Grund. Auch in der aktuellen Debatte spielt die Bezahlbarkeit des Wohnens eine große Rolle. Kaum eine Relevanz scheinen eine Änderung des Haushaltseinkommens und die Kündigung durch Vermieter*in zu haben beziehungsweise scheinen andere Motive für die Suche nach einer neuen Wohnstätte eine größere Rolle zu spielen.

Als weitere Gründe wird in den Kommentaren auch das Anliegen genannt, wieder zurück zur Familie beziehungsweise in den ursprünglichen Herkunftsort zu ziehen. Darüber hinaus wurden als Umzugswunsch die Unzufriedenheit mit der derzeitigen Nachbarschaft oder dem sozialen Umfeld sowie die Unzufriedenheit mit der Vermieter*in genannt. Manche Befragten gaben auch an, eine (weitere) Wohnung als Kapitalanlage oder eine zusätzliche Wohnung, ein Ferien- oder Wochenendhaus zu suchen.

Wünsche und Ansprüche an Merkmale und Ausstattung der gesuchten Wohnungen

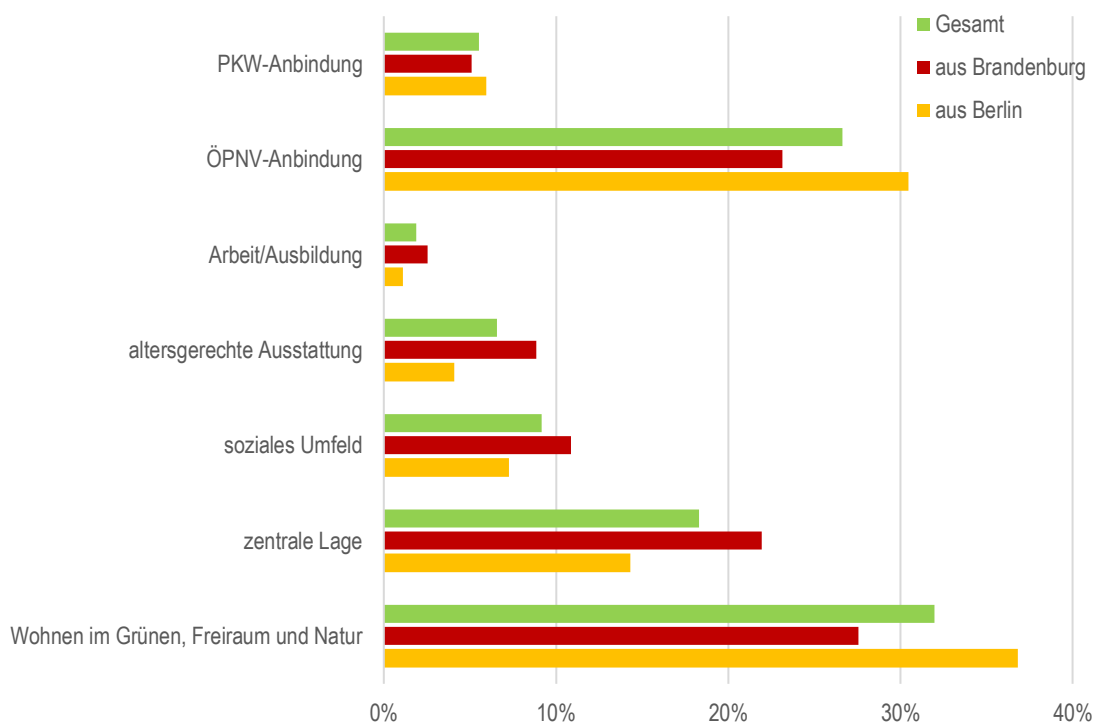


Abb. 47: Merkmale und Ausstattung der gesuchten Wohnlage (Mehrfachnennung möglich)

Quelle: Befragung wohnungssuchender Haushalte für das MIL

Bei der Frage danach, welche Merkmale und Ausstattungen den wohnraumsuchenden Befragten besonders wichtig sind, wurde am häufigsten der „Wunsch nach Wohnen im Grünen, wenig Lärm; Nähe zu Natur und Freiraum“ genannt (Abb. 47). Gut ein Drittel sprach sich damit für ein „Wohnen im Grünen“ aus, bei den Teilnehmenden aus Berlin waren es sogar 37 Prozent. Mehr als ein Viertel der Befragten nannte als ein wichtiges Merkmal eine gute Anbindung mit öffentlichen Verkehrsmitteln. Auch hier wählten mehr Personen aus Berlin diese Antwort (30 %, Brandenburg: 23 %). Im Gegenzug wurde eine gute Anbindung für den Individualverkehr von weniger als jeder zehnten Person als wichtig erachtet.

Ein weiteres häufig genanntes Merkmal ist die zentrale Lage des neuen Wohnortes. Fast jede fünfte befragte Person legt Wert auf eine gute Erreichbarkeit von Kultur und sozialen Einrichtungen wie Kindergarten oder Schule sowie Nahversorgung mit medizinischen Einrichtungen, Banken und Supermärkten. Für Menschen aus Brandenburg ist die Zentralität dabei etwas wichtiger als für diejenigen aus Berlin (10 Prozentpunkte Unterschied). Auch bei der altersgerechten Ausstattung unterscheiden sich die Antworten nach der Herkunft der befragten Personen: Menschen aus Brandenburg suchen fast doppelt so häufig eine altersgerechte Wohnung wie die Befragten aus Berlin.

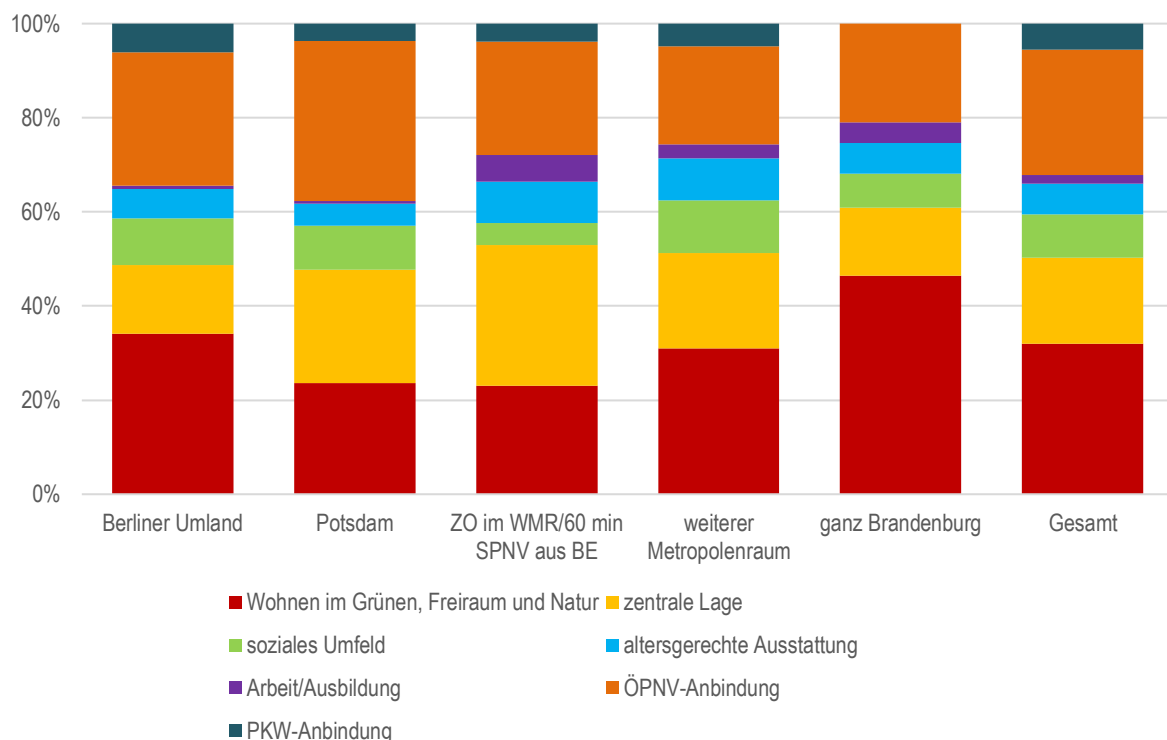


Abb. 48: Merkmale und Ausstattung der gesuchten Wohnlage, Verteilung nach Teilräumen (Mehrfachnennung möglich)

Quelle: Befragung wohnungssuchender Haushalte für das MIL

Abb. 48 zeigt die Verteilung der gesuchten Ausstattung und Merkmal der gewünschten Wohnlage nach dem Suchraum. Hier zeigt sich, dass vor allem in Potsdam der öffentliche

Nahverkehr eine große Rolle spielt, ebenso wie im Berliner Umland. Für ein Drittel der Befragten, die in einem Zentralen Ort im WMR mit 60 Minuten Erreichbarkeit aus Berlin nach einem neuen Wohnort suchen, ist die zentrale Lage wichtig (10 Prozentpunkte mehr als bei der Gesamtverteilung). Mit 6 Prozent der Befragten gaben dort zudem weit mehr Menschen an, dass die Verfügbarkeit von attraktiven Arbeitsplätzen beziehungsweise Ausbildungsplätzen ein relevantes Merkmal bei der Suche ist. Fast jede zehnte Person legt hier – wie auch im Weiteren Metropolenraum – Wert auf eine altersgerechte Ausstattung.

4.3 Absichten Wohneigentumsbildung

Der Wunsch nach Wohneigentum ist immer noch ein starker Antrieb für einen Umzug: Wohneigentumsbildung wird als zweithäufigster Grund von einem Drittel der Haushalte genannt. Ein Eigenheim spielt bei den Menschen aus Berlin eine größere Rolle. Mehr als die Hälfte der Personen gaben bei der Befragung an, nach einem Haus zum Kauf und/oder Bauland zu suchen, bei den Befragten aus Brandenburg waren dies circa ein Drittel. Der Großteil ist dabei in der Altersgruppe 35 bis unter 45 Jahre alt (37 %), über 80 Prozent sind 25 bis unter 55 Jahre alt. Immerhin noch jede zehnte Person über 55 Jahren sucht nach einem Haus zum Kauf oder Bauland.

5 Ableitungen und Konsequenzen

Um zentrale Handlungsfelder und -empfehlungen für das Land Brandenburg erarbeiten zu können, werden im folgenden Kapitel zuerst die relevanten Ergebnisse aus Bestandsaufnahme und Befragung zusammengeführt. Die Befunde werden dafür auch in einer übersichtlichen Zusammenstellung kategorisiert. Dabei zeigt sich, dass unabhängig von den Resultaten innerhalb der Teilräume zudem übergeordnete Befunde festgestellt werden können.

5.1 Teilräumliche Befunde

Die Befunde der Wohnungsmarktanalyse werden nach den fünf Gebietstypen in Abb. 49 differenziert dargestellt. Thematisch können sie in verschiedene Aspekte gegliedert werden, die teilweise alle, teilweise aber auch nur einzelne Typen betreffen. Berücksichtigt wurden dabei das Baugeschehen, die Leerstands- sowie die Preisentwicklungen. Auch die Wanderungsbewegungen und die Haushalts- und Bevölkerungsvorausschau liegen der Zusammenstellung der Befunde zugrunde.

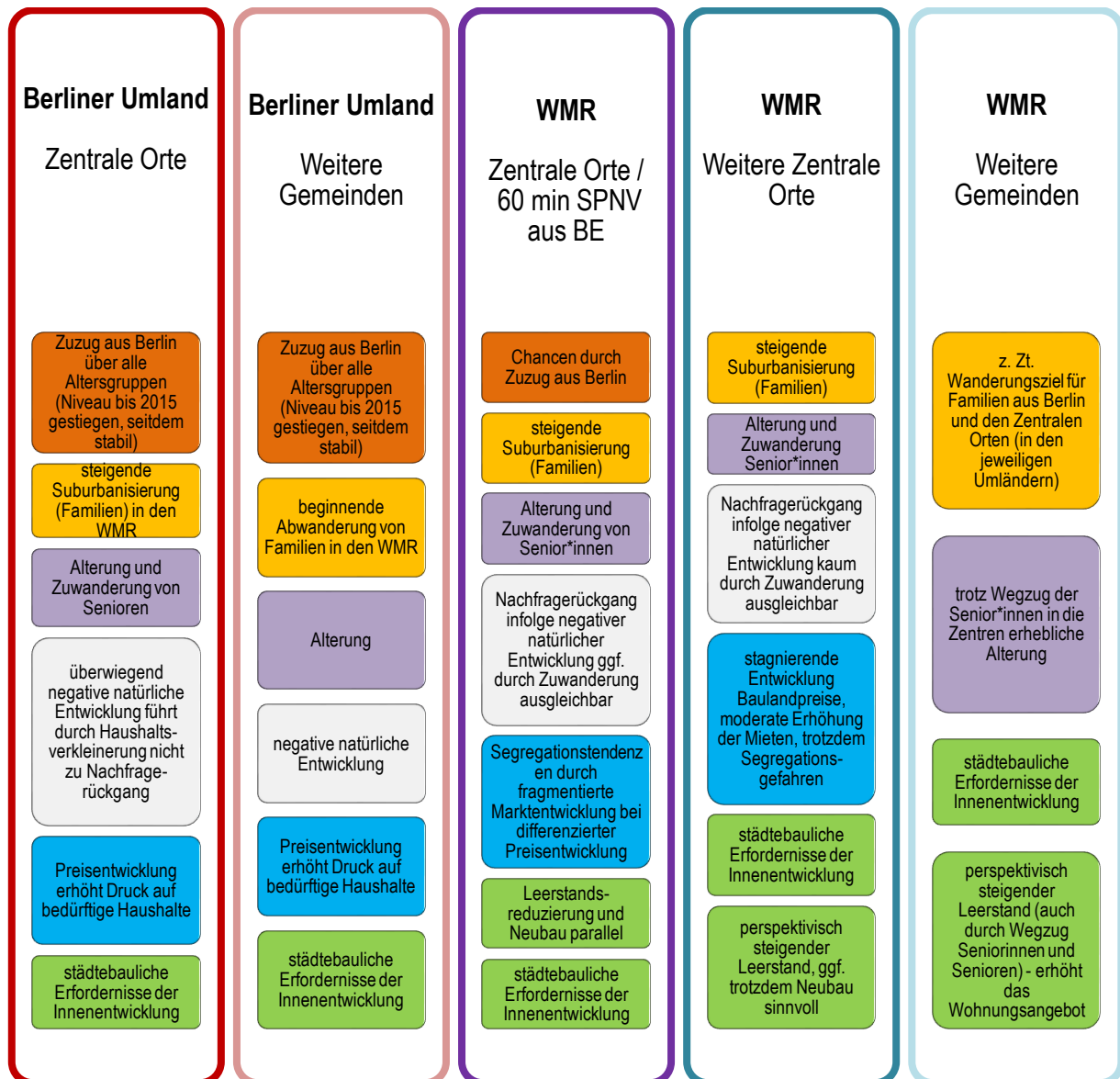


Abb. 49: Zusammenstellung der teilsräumlichen Befunde

Quelle: eigene Darstellung

Die farbliche Kennzeichnung zeigt Überschneidungen der Befunde auch über die Gebietskategorien hinweg auf. Dabei ergeben sich verschiedene Themenfelder. Diese werden im Folgenden ausführlicher dargestellt, um daraus Handlungsfelder für die Wohnungspolitik des Landes Brandenburg abzuleiten.

5.2 Zusammenführung der Befunde

Nahezu alle Städte und Gemeinden in Brandenburg sind in unterschiedlicher Ausprägung durch das Nebeneinander von Wachstums- und Schrumpfungsprozessen gekennzeichnet. Auf kleinem Raum am deutlichsten sichtbar wird dieses Nebeneinander in denjenigen Zentralen Orten des Weiteren Metropolenraums, die in 60 Minuten von Berlin aus mit dem SPNV zu erreichen sind. Auf der anderen Seite lassen sich übergreifende Entwicklungen weitgehend unabhängig von der räumlichen Lage beschreiben.

- **Die Bandbreite zwischen Wachstum und Schrumpfung bleiben weiter kennzeichnend für die Wohnungsmärkte im Land Brandenburg**

Das Land Brandenburg wird weiterhin Wachstum und Schrumpfung gleichermaßen verzeichnen. Je nach lokalen Bedingungen können Nachfrageengpässen ebenso wie Überangebote auftreten. Mit Ausnahme des Berliner Umlandes weisen die Wohnungsmärkte im Land Brandenburg nach wie vor deutlich über der erforderlichen Umzugsreserve liegende Leerstandszahlen auf. Zugleich ist in allen Landesteilen die Intensität des Neubaus sowohl von Ein- und Zweifamilienhäusern als auch von Geschosswohnungen angestiegen. Damit wird auf eine vorhandene Nachfrage beispielsweise von jungen Familien, älteren Menschen etc. reagiert, gleichzeitig bleibt die Ausweitung des Wohnungsangebotes in Regionen mit einer langfristig sinkenden Wohnungsnachfrage nicht ohne Folgen für den Wohnungsmarkt.

- **Die Haushaltsstrukturen verändern sich (weiter) – und dies in allen Regionen des Landes**

Die Haushalte werden immer kleiner. So werden weniger Kinder geboren, was zu kleineren Familienhaushalten führt. Die Menschen leben in längeren Lebensphasen alleine, damit steigt die Anzahl von Kleinsthaushalten. Die Verkleinerung der durchschnittlichen Haushaltsgröße wird von weiteren demografischen Effekten begleitet: Durch eine höhere Lebenserwartung und die kommenden starken Kohorten der heutigen 60-Jährigen werden Anteil und Anzahl von älteren Haushalten in naher Zukunft deutlich ansteigen. Die wirtschaftliche Leistungsfähigkeit vieler Haushalte wird in absehbarer Zeit zudem sinken. Ursache ist die große Anzahl der gebrochenen Erwerbsbiografien der „kommenden Alten“ und damit einhergehend deren niedrigen Renten. Dies bedeutet aber auch eine sinkende Zahlungsfähigkeit in der größten und einzig relevant wachsenden Nachfragegruppe.

- **Der demografische Wandel betrifft mit steigenden Zahlen älterer Menschen alle Landesteile**

Die Anzahl der über 65-Jährigen wird in allen Regionen Brandenburgs weiter wachsen. Die meisten Menschen in Brandenburg verbleiben auch im Alter in ihrer angestammten Wohnung, was vom Grundsatz her sinnvoll und zu begrüßen ist. Dennoch kann es Situationen geben, in denen ein Wohnungswechsel nötig wird: wenn beispielsweise die individuelle Mobilität nachlässt, die bisherige Wohnung zu groß geworden ist oder andere

altersgerechtere Elemente in der bisherigen Wohnung nicht möglich sind. Für diese Fälle werden faktisch in allen Regionen des Landes Wohnalternativen benötigt.

- **(Junge) Gründer*innenhaushalte sind „wichtige Anker“, sie benötigen passende Wohnangebote vor Ort**

Für Menschen, die einen (ersten) eigenen Haushalt gründen, ist eine bezahlbare Wohnung essenziell. Hier sind typischerweise kompakte Zuschnitte gefragt. Solche passenden und bezahlbaren Angebote ermöglichen es diesen Menschen, im Land Brandenburg zu bleiben und sich damit langfristig in der Region niederzulassen. Bei entsprechenden Angeboten könnten sich so auch aus Berlin oder anderen Städten heraus Potenziale für eine positive Entwicklung ergeben. Die Hintergründe sind vielfältig: So werden die Alternativen zu einem längeren Verbleib im elterlichen Haushalt auf dem angespannten Wohnungsmarkt Berlins immer geringer. Andererseits werden die Bildungsangebote in Brandenburger Städten mittlerweile stärker überregional wahrgenommen. Studium oder Berufsausbildung können als wichtiges Potenzial für Zuzüge gesehen werden. Kompakte und bezahlbare Mietangebote kommen zudem auch anderen Zielgruppen zugute, wie beispielsweise Alleinerziehenden oder ALG-II-Haushalten.

- **Entscheidend bei der Wohnortsuche sind das „Wohnen im Grünen“, Zentralität und eine gute Anbindung des öffentlichen Nahverkehrs**

Bei der Wohnortsuche werden vor allem drei Aspekte verstärkt genannt. Die größte Rolle spielt die Nähe zu Natur und Freiraum sowie der Wunsch nach dem „Wohnen im Grünen“ in großer Bandbreite. Nahversorgung und infrastrukturelle Einrichtungen sind weitere wichtige Faktoren, wie auch eine gute ÖPNV-Anbindung. Offensichtlich ist das Zusammenspiel von naturnahem Wohnen und einer gewissen Zentralität ein relevanter Faktor bei der Entscheidung für den Wohnort. Insbesondere im Berliner Umland und in den Zentralen Orten im Weiteren Metropolenraum, die in 60 Minuten mit schienengebundenem Nahverkehr aus Berlin zu erreichen sind, sind diese Faktoren bei der Wohnungssuche entscheidend.

- **Familien treffen langfristige Wohnentscheidungen und beeinflussen so die Entwicklung vor Ort**

Unter den Haushalten, die stark auf Eigentumsbildung orientiert sind, spielen Familien eine tragende Rolle. Sie nehmen auch weitere Wege in Kauf, um ihre Wohnwünsche zu realisieren. Dennoch kann auch das grünbezogene Wohnen im Mehrfamilienhaus von Interesse sein, wenn die übrigen Parameter wie soziale Infrastruktur und ÖPNV-Anbindung stimmen. Wohnortentscheidungen von Familien werden häufig für Jahrzehnte getroffen. Angesichts der beschriebenen demografischen Entwicklung spielt der Zuzug von Familien in die unterschiedlichen Räume und Regionen des Landes Brandenburg eine herausragende Rolle.

Das Gesamtbild dieser übergeordneten Befunde zeigt, dass die Gebietskategorien, die für die vorgelagerten Auswertungen verwendet wurden, sich nicht zwingend als Grundraster für die weitere Analyse anbieten. Es ergeben sich vielfach starke Überschneidungen der Befunde.

Für die Ableitung von Anforderungen an ein zukunftsfähiges Wohnungsangebot des Landes Brandenburg bedeutet dies, dass es einer weiteren Qualifizierung hinsichtlich verschiedener Teilaspekte bedarf. Das skizzierte demografische Bild, das mit größter Wahrscheinlichkeit eintreffen wird, erfordert passgenaue und bezahlbare Angebote auf dem Wohnungsmarkt. Fast überall im Land wird der Zuzug von außen eine zwingende Voraussetzung für eine stabile Entwicklung sein. Die aktuellen Wanderungstrends sind günstig. Sie gilt es zu nutzen, auch durch passende Angebote für diejenigen Haushaltstypen, die für die jeweilige Region gewonnen werden sollen. Gerade in den Zentralen Orten des Weiteren Metropolenraums ist hierbei der Blick auf die tatsächlichen aktuellen Verflechtungen wichtig, wie die Zuwanderung von Senior*innen aus dem jeweiligen Umland und die derzeit zu verzeichnende Abwanderung von Familien in das jeweilige Umland. Hier geht es darum, die realistisch erreichbaren und beeinflussbaren Potenziale zu erkennen und nutzbar zu machen.

5.3 Entwicklung eines zukunftsfähigen Wohnungsangebots

Das Land Brandenburg steht vor der Herausforderung, das Wohnungsangebot zukunftsfähig strategisch weiterzuentwickeln, mit Blick auf die Entwicklungen, die sich schon heute demografisch wie strukturell erkennen lassen. Entscheidend ist hierbei vor allem die langfristige Perspektive der wohnungspolitischen Strategie, denn die Möglichkeiten, auf Seiten des Wohnungsangebots zu reagieren, sind aufgrund der spezifischen Investitionszeiträume naturgemäß langwierig.

Es geht darum, hier zwei zentrale Perspektiven zusammenzuführen. Einerseits sind die **Zielgruppen** und deren besonderen Anforderungen und Ansprüche zu identifizieren und zu adressieren; hierunter fallen beispielsweise die Lage oder die Erreichbarkeit von Wohnungen, ihre Größe und Ausstattung, aber auch solche Aspekte wie verschiedene (Zugangs-) Barrieren oder die Bezahlbarkeit. Die zweite Perspektive bezieht sich auf die bestehenden Potenziale im **Gebäudebestand** und die damit verbundenen städtebaulichen Rahmenbedingungen, aber auch auf Fragen von Klimaschutz und Wirtschaftlichkeit.



Abb. 50: Handlungsrichtungen zur Entwicklung eines zukunftsfähigen Wohnungsangebotes

Quelle: eigene Darstellung

Ein zukunftsfähiges Wohnungsangebot muss sich damit, wie Abb. 50 zeigt, in drei Richtungen orientieren: Neben der quantitativen Anpassung des Wohnungsbestands an die Nachfrage (Neubau, Rückbau, Ersatzneubau), die je nach Situation vor Ort notwendig sein kann, sind städtebauliche Maßnahmen im Quartier sowie die qualitative Anpassung auf der Objektebene zentrale **Handlungsrichtungen**.

6 Handlungsfelder der Wohnungspolitik in Brandenburg

Aus den einzelnen teilträumlichen Ergebnissen und den übergeordneten Befunden zum Brandenburger Wohnungsmarkt lassen sich fünf **Handlungsfelder** für die Wohnungspolitik des Landes ableiten. Diese sind übergreifend zu den Raumkonzepten und ermöglichen es dem Land, gezielt und konzentriert auf die kommenden Herausforderungen zuzugehen. Die fünf Handlungsfelder berücksichtigen ein Nebeneinander von Schrumpfung und Wachstum und gehen auf die verschiedenen Wanderungstendenzen und demografischen Trends ein.

Den fünf Handlungsfeldern werden im Folgenden zentrale Befunde und Herausforderungen sowie zum Teil auch erste Empfehlungen zugeordnet:

Zunächst wird mit den Handlungsfeldern „Bezahlbares Wohnen“ und „Zielgruppenspezifische Angebote“ auf die Brandenburger Bevölkerung fokussiert, die mit zeitgemäßem und bezahlbarem Wohnraum zu versorgen ist.

Mit dem Handlungsfeld „Zuzug als Potenzial“ wird auf den Befund und die Erwartungen eingegangen, die mit den aktuellen Wanderungsbewegungen in das Land Brandenburg in seinen Teilräumen verbunden sind.

Die beiden Handlungsfelder „Zentrale Orte“ und „Innenstadtentwicklung“ thematisieren städtebauliche und raumstrukturelle Voraussetzungen für eine nachhaltige Wohnungspolitik. Nur mit funktionierenden Raumstrukturen bleiben beziehungsweise werden die Städte und Gemeinden in Brandenburg als Wohnstandorte attraktiv.

Die den Handlungsfeldern zugeordneten Handlungsbedarfe zeichnen sich durch zahlreiche Querbezüge und Abhängigkeiten aus.

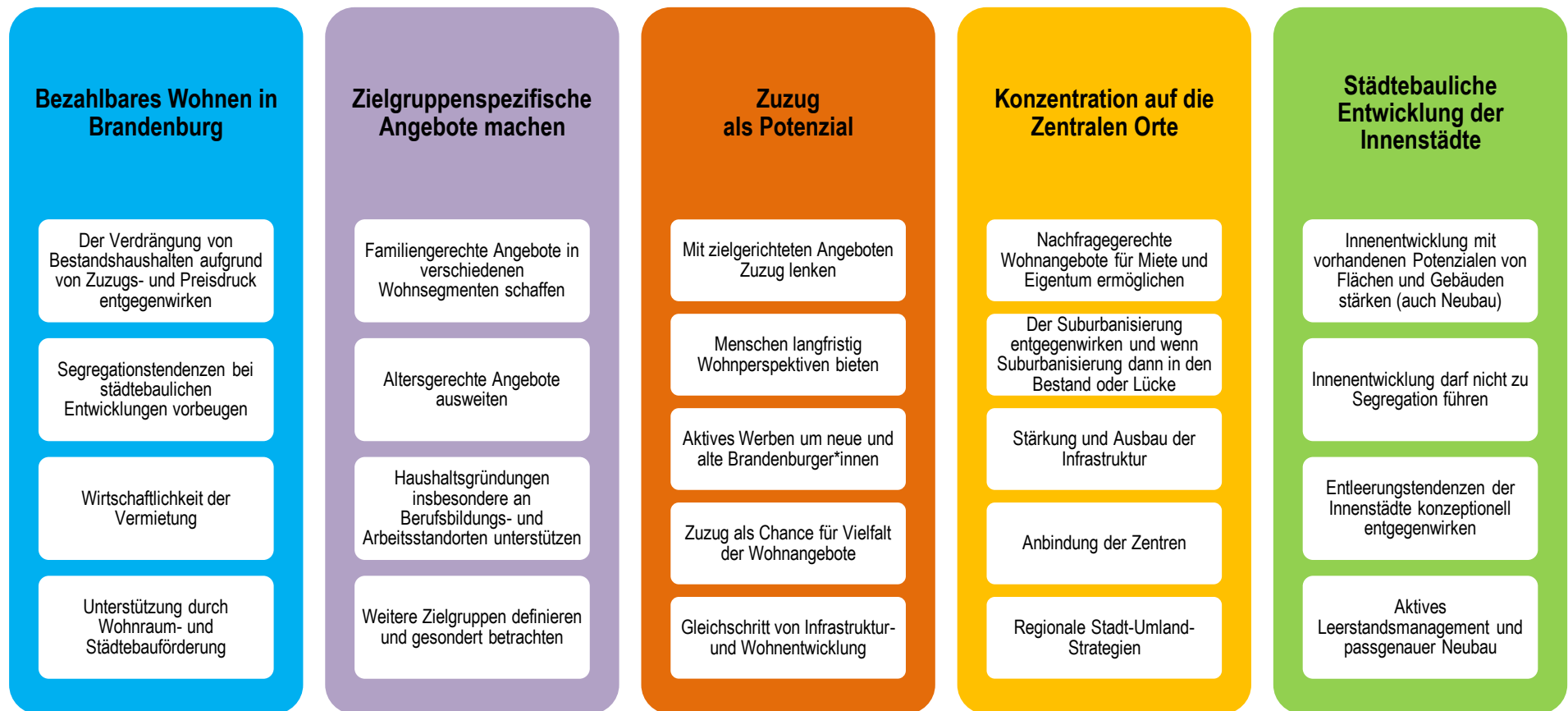


Abb. 51: Handlungsfelder und -bedarfe für die Wohnungspolitik des Landes Brandenburg

Quelle: eigene Darstellung

6.1 Bezahlbares Wohnen in Brandenburg

Bezahlbares Wohnen ist elementar. Nicht ohne Grund stellt die Bezahlbarkeit ein zentrales Schlagwort der wohnungspolitischen Diskussion dar. Die Sicherung bezahlbarer Wohnverhältnisse, die in weiten Teilen des Landes Brandenburg herrschen, genießt in der Wohnungspolitik des Landes hohe Priorität. Eine wichtige Voraussetzung hierfür ist Wohnungsneubau an den Standorten im Land, die einen hohen Nachfragedruck verzeichnen. Hier ist Entlastung durch zusätzliche Wohnungen schon rein quantitativ eine wichtige Voraussetzung zur Stabilisierung der Wohnkosten. Dabei darf jedoch nicht übersehen werden, dass die „Herstellung von Bezahlbarkeit“ im Neubau vergleichsweise aufwändiger als im Bestand ist, der ohnedies zahlenmäßig weit überwiegt. Aus diesem Grund muss der Sicherung von Bezahlbarkeit im Wohnungsbestand und in bestehenden Wohnsituationen besondere Aufmerksamkeit gelten. Das gilt für Mietwohnen, aber etwa auch für die Eigentumsbildung im Bestand.

Inhaltlich ist hierbei festzuhalten, dass „bezahlbar“ nicht notwendigerweise „preiswert“ bedeutet. Die Bezahlbarkeit – in Miete und selbstgenutztem Wohneigentum – bemisst sich letztlich in einer Vielzahl individueller Einzelsituationen. Hier wirken etliche Einzelparameter, etwa die konkrete Einkommenssituation, die absoluten Wohnkosten (Nettokaltmiete, warme und kalte Betriebskosten etc.) und die konkreten Bedarfe des jeweiligen Haushalts, etwa mit Blick auf Wohnfläche, bestimmte Ausstattungsmerkmale, Lage etc.. Schließlich spielt auch das individuelle Verhalten des betreffenden Haushalts eine Rolle, beispielsweise beim Heizen oder beim Flächenverbrauch.

Ausgehend von diesen Erwägungen hat das Bündnis für Wohnen in Brandenburg eine Definition des Begriffs verabschiedet, mittels derer ermittelt werden kann, ob es Anzeichen für eine Gefährdung der Bezahlbarkeit des Wohnens gibt:

Es bestehen Hinweise auf eine Gefährdung der Bezahlbarkeit des Wohnens, wenn

- dauerhaft mehr als ein Drittel des verfügbaren Nettohaushaltseinkommens für Warmmiete aufgewendet werden muss;
- nach Abzug der Warmmiete nicht ein definierter absoluter Mindestbetrag als monatliches Haushaltsbudget für die Lebensführung verbleibt.⁶

Diese Definition, die sich an eine entsprechende Konzeption der Landeshauptstadt Potsdam anlehnt, ermöglicht eine konkrete Messung anhand amtlicher statistischer Daten. Mit der

⁶ Die Mindestbeträge sind nach Haushaltsgröße gestaffelt und an die Einkommensgrenzen des WoFG angelehnt: 1-Personen-Haushalt: 670 Euro; 2-Personen-Haushalt: 1.005 Euro; 3-Personen-Haushalt: 1.234 Euro; 4-Personen-Haushalt: 1.463 Euro.

anstehenden Veröffentlichung der Zusatzerhebung zum Mikrozensus besteht die Möglichkeit, diese Definition auf Grundlage der Daten für 2018 anzuwenden und in eine (ggf. sogar teils räumliche) Analyse für das Land Brandenburg einzubringen. Es wird empfohlen, diese Auswertung zum gegebenen Zeitpunkt vorzunehmen.

- **Der Verdrängung von Bestandshaushalten aufgrund von Zuzugs- und Preisdruck entgegenwirken**

Die konstatierten Wanderungsprozesse sind zu Recht unter der Frage zu betrachten, ob und wie weit diese Prozesse von Wohnungsknappheiten und Preisdruck am bisherigen Wohnort ausgelöst sind. Die anhaltenden Zuzüge sind aber nicht überall durch die Belegung vormaliger Leerstände oder Neubau zu befriedigen. Wenn es in den entsprechenden lokalen Wohnungsmärkten zu Knappheiten kommt, steigen auch hier die Preise. Dies ist vor allem im Berliner Umland vielerorts zu beobachten, ebenso drohen einsetzende Aufwertungsprozesse zu Lasten ansässiger Haushalte zu gehen.

Diese Prozesse sind auch vor dem Hintergrund zu sehen, dass es absehbar zu einem Anstieg älterer Haushalte mit geringen Einkommen kommen wird (siehe Kapitel 3.1.4). Für solche Haushalte kann die Bezahlbarkeit des Wohnens selbst bei geringen Mietsteigerungen gefährdet sein. Ähnliches gilt beispielsweise für Alleinerziehenden-Haushalte. In beiden Fällen kann ein Verlust der bisherigen Wohnung aufgrund gestiegener Wohnkosten den Wechsel in eine völlig andere Wohnsituation jenseits der gewohnten und angestammten soziokulturellen Kontexte bedeuten. Es muss daher ein einvernehmliches Ziel der Wohnungspolitik auf Landes- und kommunaler Ebene sein, solche Verdrängungsprozesse aktiv vorzubeugen. Schließlich müssen Segregationstendenzen im Zuge städtebaulicher Entwicklungen vermieden werden.

- **Segregationstendenzen bei städtebaulichen Entwicklungen vermeiden**

Die städtebauliche Entwicklung hat in der Stadtentwicklungspolitik des Landes Brandenburg hohe Priorität. Gezielte Anreize und Fördermittel sollen den Erhalt und die Qualifizierung der städtischen Kerne und Strukturen unterstützen. Vielerorts kommt es durch veränderte Zuzugsbewegungen zu einer wachsenden Nachfrage. Knappheit und mitunter auch bessere Einkommensausstattungen der zuziehenden Haushalte lassen die Erwartungen hinsichtlich der erzielbaren Mieten steigen. Dies kann einerseits die Wirtschaftlichkeit von Stadtentwicklungsprojekten erhöhen, mit den entsprechenden Implikationen für Förderintensitäten. Andererseits können solche Anpassungsreaktionen die Gefahr bergen, dass die Wohnkosten in den betreffenden Objekten nach Fertigstellung zu hoch für Teile der örtlichen Bevölkerung und insbesondere der von der Maßnahme betroffenen Haushalte sind. Wichtig ist es daher, mit den Entwicklungsprojekten einhergehende Verdrängungsrisiken zu identifizieren und gegebenenfalls gezielt gegenzusteuern – etwa indem Teile des Angebotes gezielt auf die betreffenden Zielgruppen (z.B. ältere einkommensschwache Haushalte) zugeschnitten werden. Unterstützt werden kann

dieser Prozess auch durch das besondere Städtebaurecht und die darauf aufbauenden Förderangebote.

- **Wirtschaftlichkeit der Vermietung**

Eine nachhaltige Wohnungspolitik muss ihrerseits eine nachhaltige Bereitstellung von Wohnraum ermöglichen. Ob Neubau oder angepasster beziehungsweise anzupassender Bestand: Die Investitionsrechnung der Wohnungsanbieter muss in der ganzen Vielfalt der Regionen im Land Brandenburg aufgehen. Denn letztlich müssen die gleichen Anforderungen an Bezahlbarkeit, angemessene Wohnungsversorgung und Klimaschutz auch in Regionen mit sinkender Nachfrage und niedrigerer Kaufkraft erfüllt werden. Unter diesen Bedingungen besteht die Gefahr, dass Investitionen in einen zeitgemäßen und zielgruppengerechten Standard aufgrund zu geringer erzielbarer Mieten gar nicht oder zumindest nicht am städtebaulich gewünschten Ort getätigt werden. Unter Berücksichtigung der konkreten Bedarfe vor Ort sowie der Stadtumbauziele lassen sich die notwendigen Investitionen induzieren und zielgenau und bedarfsgerecht mit Fördermitteln und Bindungen untersetzen (s.u.). Damit rückt auch das zentrale Erfordernis in den Fokus, die Investitionsplanung auf die langfristige Bewirtschaftung auszurichten und so beispielsweise auch die (vom Nutzer zu tragenden) Betriebskosten von Anfang an konsequent mitzudenken (Stichwort Bezahlbarkeit).

- **Unterstützung durch Wohnraum- und Städtebauförderung**

Zwischen der Wirtschaftlichkeit von Investitionen, Bezahlbarkeit und erforderlicher Bedarfsanpassung und -ergänzung aufgrund von Demografie, energetischer Anpassung etc. bestehen offenkundig Zielkonflikte. Blickt man auf die beschriebenen kommenden Entwicklungen, werden diese absehbar nicht geringer. Hinzu kommt die große Bandbreite an unterschiedlichen Rahmenbedingungen, unter denen die Wohnungsversorgung im Land Brandenburg bewerkstelligt werden muss. Durch Fördermittel, namentlich die Wohnraum- und die Städtebauförderung, kann die öffentliche Hand wirksame Impulse setzen. Um die Wirtschaftlichkeit erwünschter Investitionen zu erhöhen und zugleich die Wohnkosten zu dämpfen, steht mit der Wohnraumförderung ein wirksames Instrument bereit. Hier ist zudem die Option gegeben, Mietpreis- und Belegungsbindungen aufzubauen und so bis in die konkrete Belegung hinein zu wirken. Mit diesem Instrument werden sowohl die lokale Bevölkerung als auch potenziell Zuziehende erreicht, die ebenfalls in Brandenburg einen Wohnberechtigungsschein beantragen können.

In Fällen, in denen die Unterstützung durch die Wohnraumförderung nicht ausreicht, kann in Brandenburg bereits die Städtebauförderung hinzutreten und unrentierliche Teile ausfinanzieren. Dies ist vor allem bei der bedarfsgerechten Anpassung von Bestandsobjekten der Fall, insbesondere dann, wenn eine städtebauliche Relevanz gegeben ist.

6.2 Zielgruppenspezifische Angebote machen

Brandenburg profitiert derzeit vom Zuzug aus Berlin, anderen Bundesländern und auch aus dem Ausland (siehe Kapitel 0). Dies stabilisiert vielerorts die Immobilien- und Wohnungsmärkte. Zugleich ist aktives Handeln gefordert. Diese Wanderungsbewegungen bedeuten eine veränderte Verteilung des Wohnraums und sich damit ändernde Anforderungen an Infrastrukturen und insbesondere auch an das Wohnangebot. Der heutige Wohnungsbestand allein wird nicht geeignet sein, sich ändernde Anforderungen von ansässigen wie zuziehenden Haushalten zu befriedigen. Das bedeutet, dass praktisch überall im Land perspektivisch zumindest qualitative Ergänzungen des Wohnungsbestandes benötigt werden, obwohl rein quantitativ in vielen Teilen des Landes ausreichend Wohnungen zur Verfügung stehen. Diese sind eng mit bestimmten Nachfragegruppen verbunden, insbesondere Familien, Senior*innen und Starterhaushalte, die nachfolgend beschrieben werden. Ihnen und ihren besonderen Potenzialen und Anforderungen muss das Augenmerk der Wohnungspolitik von Land und kommunaler Ebene gelten, um entsprechende Wohnangebote und damit eine Wohnperspektive für diese Menschen zu ermöglichen. Die genauen Bedarfe lassen sich am besten in den jeweiligen Kommunen vor Ort und im Zusammenspiel zwischen Landes- und Kommunalpolitik und der privaten, genossenschaftlichen und kommunalen Wohnungswirtschaft bestimmen.

- **Familiengerechte Angebote in verschiedenen Wohnsegmenten schaffen**

Für viele Kommunen ist der Zuzug von Familien mit besonderen Vorteilen verbunden. Die Entscheidungen über den Wohnort erfolgen in dieser Zielgruppe überwiegend langfristig, auch wird damit zumeist eine hohe regionale Identifikation hergestellt. Gerade dort, wo der demografische Wandel schon heute sichtbar wird, kann durch Familienzuzug eine bessere Altersdurchmischung in den Wohnungsbeständen möglich werden. Es sind aber auch Herausforderungen damit verbunden. Auf der Hand liegen Aspekte wie die Sicherstellung sozialer und Bildungsinfrastrukturen etc. Auch eine gewisse Vielfalt der Wohnangebote in verschiedenen Segmenten ist eine wichtige Voraussetzung für Kommunen, die als Wohnstandort für Familien attraktiv sein wollen. Die festgestellten Suburbanisierungstendenzen auch im WMR zeigen, dass hier vielerorts offenkundig Nachholbedarf besteht.

Das betrifft zum einen das klassische Eigenheim. Mit Blick auf den demografischen Wandel, eine effiziente Flächenpolitik und die Konzentration auf die Innentwicklung von Städten und Gemeinden (siehe Kapitel 6.5), sollten dabei vor allem bereits existierende Wohnungsbestände in den Blick genommen werden. Generations- und Eigentümerwechsel in Bestandsimmobilien sollten unterstützt werden, beispielsweise bezogen auf den Kauf einer Altimmobilie durch jüngere Haushalte. Besonders erfolgversprechend ist ein solches Programm, wenn zeitgleich adäquate Wohnalternativen für die ausziehenden, meist älteren Haushalte vorhanden sind (s.u.).

Zum anderen müssen mehr Wohnangebote im Mietwohnungsbereich entstehen. Die Ergebnisse der Befragung der wohnungssuchenden Haushalte und aktuelle Neubautrends vor allem in den Gemeinden des Berliner Umlandes zeigen, dass eine entsprechende Nachfrage bereits besteht. Die zunehmende Mobilität und Flexibilität der Haushalte führt dazu, dass Mietangebote von einer größer werdenden Zahl an Menschen als Alternative zum Eigenheim betrachtet werden. Dies gilt insbesondere für die Zentralen Orte in Brandenburg, die durch attraktive Innenstädte und gute infrastrukturelle Angebote bereits wichtige Rahmen-Voraussetzungen für diese spezifische Wohnungsnachfrage mitbringen.

■ **Altersgerechte Angebote ausweiten**

Bedingt durch den demografischen Wandel nimmt die Zahl der älteren Menschen in Brandenburg seit einigen Jahren kontinuierlich zu. Dieser Trend wird sich auch in Zukunft weiter fortsetzen. Dabei werden immer mehr Menschen in die Situation kommen, dass sie auf eine altersgerechte Anpassung ihrer Wohnsituation angewiesen sind. Auf diese Entwicklung muss flächendeckend in allen Kommunen des Landes reagiert werden.

Die Schaffung ausreichender altersgerechter Wohnangebote im ganzen Land ist nicht allein durch Neubau zu leisten. Im Gegenteil muss ein wesentlicher Schwerpunkt zwingend im Bestand liegen, indem bestehende Schwellen reduziert und Ausstattungsnachteile ausgeglichen werden. Dies eröffnet Chancen für leerstehende Objekte, gerade wenn sie sich in Ortsmitten oder zentralen Lagen befinden. Auch diejenigen Bestände, die in den 1990er Jahren saniert wurden und für die in den kommenden Jahren erneut Sanierungszyklen anstehen, können in demografischer Hinsicht zukunftsfähiger gemacht werden. Dies gilt für Geschosswohnungen, aber auch für den weiten Bereich der Ein- und Zweifamilienhäuser. Mit Blick auf die Bezahlbarkeit der Wohnungsangebote ist dabei zu berücksichtigen, dass bereits eine moderate Reduzierung von Schwellen und anderen baulichen Nachteilen oftmals den wünschenswerten und gewünschten längeren Verbleib in den eigenen vier Wänden ermöglicht.

Darüber hinaus wird in den kommenden Jahren die Zahl der Hochbetagten weiter und mit steigender Dynamik zunehmen. Mit steigendem Alter werden für diese Menschen immer mehr barrierefreie Wohnangebote benötigt.

- In wachsenden Wohnungsmärkten bestehen grundsätzlich günstige Voraussetzungen für die Schaffung zusätzlicher altersgerechter Angebote. Hier muss beim Wohnungsneubau die Schaffung entsprechender Angebote konsequent mitgedacht werden.
- In Regionen mit perspektivisch stabiler oder leicht schrumpfender Nachfrage ist sicherzustellen, dass – wenn neu gebaut wird – ein deutlicher Schwerpunkt auf dem altersgerechten Wohnen liegt (das ggf. auch für bestimmte Arten von Familienhaushalten funktioniert). Etwaige Defizite im altersgerechten Angebot

müssen dabei prioritär vor allem im Geschosswohnungsbau abgebaut werden, ggf. auch als Neubau oder Ersatzneubau. Das gilt insbesondere für Regionen mit hohem Eigenheimanteil, z.B. auch durch kompakte Mehrfamilien-Gebäudetypologien, die sich gestalterisch in eine Eigenheimumgebung einpassen.

■ **Haushaltsgründungen insbesondere an Berufsbildungs- und Arbeitsstandorten unterstützen**

Standorte mit zukunfts- und leistungsfähigen Unternehmen stellen genauso wie Orte mit Berufs- und Ausbildungszentren einen wichtigen Anker für die nachhaltige Entwicklung der Kommunen des Landes dar. Passgenaue Wohnangebote helfen, sowohl Fachkräfte als auch Menschen in Ausbildung langfristig an diese Standorte zu binden. Für Menschen in Ausbildungskontexten sind dies häufig bedarfsgerechte, d.h. kleine und bezahlbare Wohnungen in zentraler Lage, mit guter Anbindung an lokale Infrastrukturen und Angebote der örtlichen Daseinsvorsorge. Eine zunehmende Bedeutung erlangen ergänzend qualitativ hochwertigen (Miet-)Wohnangeboten für (zuziehende) Fachkräfte mit höherer Kaufkraft. Die aktuellen Entwicklungen zeigen, dass hier vor allem im hochwertigen Geschosswohnungsbau nennenswerte Potenziale bestehen – sowohl im Altbaubestand als auch im Neubau. Bei der Ausgestaltung entsprechender Wohnangebote kann ein enger Austausch mit den jeweiligen Unternehmen und Ausbildungsstandorten vor Ort hilfreich sein. Die gewerbliche Wirtschaft kann sich, je nach Branche oder Region, auch selbst in die Wohnraumversorgung ihrer Beschäftigten einbringen. Vor allem in der Kooperation mit der Wohnungswirtschaft können hierbei zukunftsfähige Synergien entstehen.

■ **Weitere Zielgruppen in den Blick nehmen**

Die Wohnungsnachfrage in den Kommunen des Landes Brandenburg hat sich in den letzten Jahren gewandelt. So werden heute beispielsweise deutlich mehr Mietwohnungen im Segment der Mehrfamilienhäuser gebaut und erfolgreich vermietet. Neben den bereits beschriebenen Nachfragegruppen ergeben sich darüber hinaus weitere Zielgruppen, die auf der Suche nach speziellen Wohnangeboten sind und dadurch einen Beitrag zu einer nachhaltigen Entwicklung der Wohnungsmärkte in Brandenburg leisten können.

- So sind beispielsweise **Paare mit doppeltem Einkommen** und ohne Kinder häufig auf der Suche nach hochwertigen Wohnangeboten sowohl im Bereich Miete als auch Eigentum. Lage und Qualität der Wohnungen spielen dabei eine besondere Rolle, ebenso eine gute verkehrliche Anbindung sowie Angebote der öffentlichen Daseinsvorsorge.
- Wohnungspolitische Strategien nehmen beim Zuzug häufig explizit (junge) Familien in den Blick. Doch die Zahl der **Einpersonenhaushalte** nimmt seit Jahren kontinuierlich zu, und ihr Anteil wird auch zukünftig steigen. Auch diese Haushalte können für Kommunen als besondere Zuzugs-Zielgruppe der Wohnungspolitik

relevant sein. Um diese gezielt zu adressieren, sind für diese Menschen neben bedarfsgerechten Wohnangeboten (kleinteilig, bezahlbar etc.) auch entsprechende Vernetzungsangebote sowie ein vitales soziales und kulturelles Dorf- und Stadt-leben entscheidend.

- Eine weitere wichtige Zielgruppe stellen **Rückkehrer*innen** dar, also Menschen, die ursprünglich aus Brandenburg kommen und zwischenzeitlich vor allem zu Arbeits- und Ausbildungszwecken wegzogen. Aufgrund der lokalen Identifikation ergeben sich für diese Menschen besondere Potenziale, sie für eine Rückkehr zu gewinnen.
- Seit einigen Jahren erleben **gemeinschaftliche Bau- und Wohnprojekte** einen Aufschwung. Laut einer repräsentativen Umfrage in Potsdam kann sich fast jede zweite befragte Person vorstellen gemeinschaftlich zu wohnen.⁷ Während entsprechende Wohnprojekte sich im angespannten urbanen Wohnungsmarkt unter den gegebenen Rahmenbedingungen nur noch schwer umsetzen lassen, bietet vor allem der ländliche Raum in Brandenburg große Potenziale für solche Gruppen. Die neuen Bewohner*innen können dazu beitragen, Wohnstandorte zu durchmischen und neue Nutzungen für leerstehende Immobilien entwickeln.
- Unter der zentralen Voraussetzung, dass Verkehrs- und digitale Infrastruktur stimmen, belegen erste Modelle, dass eine teilweise Verlagerung des Arbeitsortes aus den großen Zentren in kleinere Städte oder den ländlichen Raum gelingen kann. Daher sollte auch die **Kombination von Wohnen und Arbeiten** im ländlichen Raum berücksichtigt werden. Begrüßenswert wäre eine Entwicklung, bei der sich im Idealfall auch die Arbeitsplätze am Wohnort ansiedeln. Wenn ein entsprechend angebundener Arbeitsplatz am Wohnort existiert, könnte zumindest ein Teil der Pendelfahrten z.B. nach Berlin hinein entfallen.

Diese Beispiele illustrieren, dass neben die „klassischen“ Adressaten einer gezielten Zuzugsstrategie weitere Zielgruppen relevant werden können. Dabei gibt es regional große Unterschiede, vor allem in Abhängigkeit von der Zentralität und Lage der jeweiligen Kommune innerhalb des Landes, aber auch mit Blick auf Gebäudebestände oder Siedlungsstruktur. Welche Zielgruppen unter den konkreten örtlichen Bedingungen relevant sein könnten, kann und muss von den Kommunen selbst geklärt und umgesetzt werden.

⁷ Henseling, Christine (2018). Gemeinschaftliches Wohnen als Zukunftsmodell? Einstellungen, Wünsche und Bedarfe der Generation 50plus. Präsentation, abgerufen von projekt.izt.de/fileadmin/downloads/pdf/potsdam/Tagung_Babyboomer_Ergebnisse_Befragung3.pdf

6.3 Zuzug als Potenzial

Anders als in früheren Jahren verzeichneten zuletzt Kommunen in allen fünf Teilräumen im Land Brandenburg – zum Teil auch unerwartete – Wanderungsgewinne. Zunehmend wird im Zuzug die Chance erkannt, eine nachhaltige Stadt- und Dorfentwicklung voranzutreiben. Diese Wanderungsprozesse sind teilweise durch äußere Faktoren bestimmt, wie etwa die Mietenentwicklung in Berlin oder internationale Zuwanderung, und lassen sich nicht unmittelbar beeinflussen. Dabei ist der aktuelle Zuzug kein garantiertes dauerhaftes Phänomen und damit „kein Selbstläufer“, sondern muss von den Kommunen mitgestaltet werden. Das setzt ein fundiertes Wissen über eigenen Potenziale einerseits und über (besonders) relevante Zielgruppen andererseits voraus. Die vorausgehenden Analysen und Befunde sollten die Gemeinden darin bestärken, anhand der lokalen Gegebenheiten ihre jeweils eigene Strategie zu entwickeln und umzusetzen.

Denn innerhalb des Landes gestalten sich die Wanderungen zudem sehr unterschiedlich (siehe Kapitel 0). Gleichwohl gilt es, die derzeitige Wanderungsdynamik zu nutzen, indem aktuelle und künftige Bedarfe möglichst präzise identifiziert werden, um gezielt adäquate Angebote erschließen zu können. Für die kommunale Praxis bedeutet dies Strategien zu entwickeln, die zur jeweiligen Situation vor Ort passen und die Leistungsfähigkeit der eigenen Gemeinde berücksichtigen (z.B. Auslastung von Kindertagesstätten, Schulen etc.).

- **Mit zielgerichteten Angeboten Zuzug in Zentrale Orte lenken**

Für viele Menschen spielen eine integrierte Lage sowie eine gute verkehrliche Anbindung eine wichtige Rolle bei der Entscheidung für einen neuen Wohnstandort. Viele Städte in Brandenburg zeichnen sich durch diese beiden Faktoren aus. Daher sollten vor allem die Zentralen Orte ansprechende und zukunftsfähige Wohnangebote ermöglichen und bewerben, um vom Zuzug zu profitieren. Dabei sind zunehmend auch Mietwohnungen in verschiedenen Größen gefragt. Eine wachsende Bedeutung kommt Wohnperspektiven in Miete und Eigentum in innerstädtischen Lagen und in der Nähe der jeweiligen Bahnhöfe zu. Sie sind attraktiv für zuziehende Menschen, für die ein Pendeln zum Arbeitsplatz andernorts eine (ggf. auch temporäre) Option darstellt. Dies steht im Einklang mit den entsprechenden Festlegungen des LEP HR.

- **Menschen langfristig Wohnperspektiven bieten**

Die Kommunen in Brandenburg haben ein Potenzial als langfristige Wohnalternative zu Großstädten. Hier geht es auch darum, die Menschen dauerhaft vor Ort zu halten. Daher müssen gerade überdurchschnittlich mobilen Haushalten klare Perspektiven geboten werden. Dies betrifft Menschen unterschiedlichen Lebensphasen, für die entsprechende Voraussetzungen erfüllt sein müssen:

- Für junge Familien spielen gute soziale Infrastrukturen sowie die Nähe zu Natur- und Erholungsflächen eine besondere Rolle.
- Ältere Menschen legen Wert auf eine gute medizinische Versorgung und Wohnangebote, die auch bei eingeschränkter Mobilität für sie weiter funktionieren.
- Junge Menschen, vor allem wenn sie ihren ersten Haushalt gründen, suchen bezahlbare Wohnungen in der Nähe von oder mit guter Anbindung zu Bildungseinrichtungen oder Ausbildungsstandorten.

■ **Aktives Werben um neue und alte Brandenburger*innen**

Auch die zukünftigen Wanderungsbewegungen werden sich stark daran orientieren, ob und wie die individuellen Anforderungen an den Wohnort erfüllt werden. Ein weiterer wichtiger Faktor ist Identifikation. Auch hier können die Kommunen in Brandenburg mit aktiven Zuzugsstrategien ansetzen, um gezielt Menschen für das Leben dort zu gewinnen. Denn eine relevante Zielgruppe stellen Menschen dar, die ursprünglich aus Brandenburg kommen und zwischenzeitlich vor allem zu Arbeits- und Ausbildungszwecken weggezogen. Aufgrund der lokalen Identifikation ergeben sich für diese Menschen besondere Potenziale, sie für eine Rückkehr zu gewinnen. Beim Zuzug von außen kann der Blick neben Menschen aus Berlin auch auf den Zuzug aus den Nachbarbundesländern (z.B. Großraum Dresden oder Leipzig) oder dem benachbarten Polen (z.B. Großraum Stettin) liegen. Hier können die unterschiedlichen Zielgruppen für den Wohn- und Arbeitsstandort Brandenburg sensibilisiert und adressiert werden.

■ **Zuzug als Chance für Vielfalt der Wohnangebote**

In vielen ländlichen Gemeinden und Dörfern besteht das Wohnangebot hauptsächlich aus Ein- und Zweifamilienhäusern. Auch in kleineren Städten konzentriert sich das Wohnungsangebot vielfach auf das Wohneigentum. Zusätzliche Nachfrage durch Zuzug von außen bietet die Chance, den Wohnungsbestand zu modernisieren und qualitativ zu ergänzen, z.B. durch altersgerechte Angebote oder Mietwohnungen verschiedener Größen und Ausstattung. Damit werden die Grundlagen für einen vielfältigen und zukunftsfähigen Wohnungsmarkt gelegt, der auch unter sich ändernden Rahmenbedingungen (Alterung, Haushaltsverkleinerung) ansprechende Angebote für alle Haushaltstypen und -größen in Brandenburg macht.

■ **Gleichschritt von Infrastruktur- und Wohnentwicklung**

Wohnen und Infrastrukturausstattung stehen in einem engen Wechselverhältnis. Einerseits sind die Wohnwünsche von Haushalten häufig an ansprechende Infrastrukturen geknüpft. Andererseits müssen Angebote der Daseinsvorsorge auch an veränderte quantitative wie qualitative Bedarfe, seien sie durch Zuzug oder auch Wegzug ausgelöst, angepasst werden. Für einen Teil der Kommunen stellt sich dabei die Herausforderung, dass die Zuwanderung bestehende soziale Infrastrukturen überlastet. Ein maßvoller

Zuzug, der beispielsweise durch die (Nicht-) Ausweisung von neuen Wohnungsbauflächen gesteuert werden kann, hilft den Kommunen dabei, bestehende Infrastruktureinrichtungen sukzessive und behutsam weiterzuentwickeln. In jedem Fall ist es wichtig, (neue) Einrichtungen der sozialen Infrastruktur multifunktional auszugestalten, sodass sie auch unter veränderten Rahmenbedingungen genutzt werden können. In einem anderen Teil der Kommunen ermöglicht der Zuzug einen Weiterbetrieb etwa von Kitas oder Schulen und kann damit wesentlich zu einer nachhaltigen Dorf- und Stadtentwicklung beitragen.

6.4 Konzentration auf die Zentralen Orte und die Siedlungsachsen

Aktuell profitiert zu einem großen Teil die Fläche von der positiven Einwohnerinnenentwicklung in Brandenburg. So weisen insbesondere in den letzten Jahren Gemeinden ohne zentralörtlichen Status jeweils eine positivere Einwohnerentwicklung auf als die Zentralen Orte. Besonders stark zeigt sich das bei der Familienwanderung und betrifft sowohl den Zuzug in die Region als auch Bewegungen zwischen den Städten und dem jeweiligen Umland. Ein starker Zusammenhang mit der Eigentumsbildung junger Familienhaushalte muss dabei vermutet werden. Wohneigentum wird in Brandenburg momentan überwiegend im EFH-Segment realisiert. Auch langsam steigende Zuzüge aus Berlin in die Städte des WMR haben diesen Haupttrend noch nicht gebrochen. Auf der anderen Seite werden die Zentralen Orte von Älteren, aber auch von jungen Haushaltsgründenden als Wohnstandort gewählt.

Ziel der Landesplanung ist es, die Siedlungsentwicklung auf die Zentralen Orte, die Siedlungsachsen im Berliner Umland sowie auf Grundfunktionale Schwerpunkte zu konzentrieren. Dabei sollen die Funktionen Wohnen, Arbeiten, Versorgung, Bildung, Erholung einander räumlich zugeordnet werden. Wie die aktuelle Entwicklung zeigt, muss der Prozess – u.a. durch den Einsatz von Fördermitteln – gesteuert werden, um dieses Ziel zu erreichen.

- **Nachfragegerechte Wohnangebote für Miete und Eigentum ermöglichen**

Um die Haushalte in die Zentralen Orte zu lenken beziehungsweise dort zu halten gilt es, für die lokale Bevölkerung ebenso wie für potenziell Zuziehende gezielte Angebote in den Städten zu machen, die die spezifische Nachfrage nach Wohnraum sowohl zur Miete, vor allem aber auch im Wohneigentum bedienen. Zudem müssen mit den Wohnangeboten die Vorzüge des innerstädtischen Wohnens auch im Eigentum offenbar noch deutlicher kommuniziert werden. Aktuell für Standortentscheidungen ausschlaggebenden Differenzen der Bodenpreise stehen dabei potenziell steigende Mobilitätskosten gegenüber.

- **Konzentration auf Innenstädte**

Die für die letzten Jahre festgestellt zunehmende Suburbanisierung nicht nur in das Berliner Umland, sondern auch rund um die Zentralen Orte des WMR ist wahrscheinlich auf eine Kombination verschiedener Faktoren zurückzuführen: auf der einen Seite eine hohe Nachfrage durch relativ große Kohorten im Alter der Familiengründung sowie den Drang nach Wohneigentum infolge der Niedrigzinsphase und auf der anderen Seite ein begrenztes Angebot von preisgünstigen Baugrundstücken in den Städten. Verstärkend kommt offenkundig eine hohe Preissensibilität bei der Eigentumsbildung hinzu. Trotz der statistisch messbaren Suburbanisierung wird auch in den Städten eine steigende Nachfrage wahrgenommen. Das „Fenster“ hierfür ist endlich: Aktuell wirken sich die

starken 1980er Geburtsjahrgänge spürbar aus. Mit den folgenden kleineren 1990er Geburtsjahrgänge wird das zu verteilende Potenzial zumindest in der dafür wichtigen Altersgruppe der Familiengründung absehbar kleiner werden.

Insofern ist die beobachtete Entwicklung eine Momentaufnahme, die nicht dazu verleiten sollte, aufgrund der aktuell stärkeren Nachfrage außerhalb der Siedlungsachsen in Gemeinden ohne zentralörtlichen Status Wohnbauland über den Eigenbedarf hinaus zu mobilisieren. Hier ist in der Regel perspektivisch ein „Mehr“ an Bedarf nicht zu erwarten, denn ohne erheblichen Zuzug von außen dominiert die demografisch bedingte Entwicklung. Vor diesem Hintergrund droht hier zusätzlicher Neubau in Konkurrenz zu den Zentralen Orten Überkapazitäten und damit künftigen Leerstand zu befördern. Aus diesem Grund muss es Ziel bleiben, die Nachfrage in die Städte zu lenken und möglicher Abwanderung in das eigene Umland entgegenzuwirken.

Hier zeigen sich bereits heute mehrere Ansatzpunkte, denn die suburbanisierende Abwanderung insbesondere von Familienhaushalten ist nicht der einzige wichtige Wanderungsprozess im ländlichen Raum. Ihr steht der Zuzug von Senioren aus dem ländlichen Raum in die Zentren gegenüber. Somit werden im Zusammenhang mit der demografischen Entwicklung Wohnungen beziehungsweise Wohngebäude in den Gemeinden ohne zentralörtlichen Status frei. Angesichts der demografischen Entwicklung ist eine zunehmende Dynamik in diesem Prozess zu erwarten. Die zukünftige Nachfrage in dörflichen Strukturen des WMR sollte auch vor diesem Hintergrund in erster Linie auf diese Bestände gelenkt werden, auch mit dem Ziel des Werterhalts und der nachhaltigen Nachnutzung. Ein besonderes Augenmerk sollte dabei auf ortsbildprägenden Gebäuden liegen.

■ **Stärkung und Ausbau der Infrastruktur**

Im Infrastrukturangebot liegt der große Mehrwert der Zentralen Orte gegenüber dörflichen Siedlungsstrukturen. Während die aktuellen Wanderungsbewegungen darauf schließen lassen, dass Infrastruktur vor Ort nur für bestimmte Altersgruppen (im Zusammenhang mit Ausbildung und für Ältere) eine Rolle spielt, zeigen die Befragungsergebnisse (Kapitel 4.2), dass Infrastrukturausstattung/Zentralität ein wichtiger Standortfaktor ist.

Die Brandenburgischen Städte können – und müssen – die Kombination aus Landschaftsbezug und Infrastruktur, die sie für unterschiedliche Zielgruppen attraktiv macht, offensiv anbieten. Im Berliner Umland geht es dabei darum, mit der gezielten Infrastrukturentwicklung die Siedlungsachsen zu stärken. In schrumpfenden Räumen steht im Vordergrund, ein Mindestmaß an Angebotsvielfalt zu erhalten, die eine Region für unterschiedliche Zielgruppen attraktiv macht (z.B. alternative Angebote zur Erreichung von Bildungsabschlüssen).

- **Anbindung der Zentren**

Die Zentralen Orte in Brandenburg spielen eine wichtige Rolle auch als Wohnstandorte. Besonders attraktiv sind sie bereits jetzt für junge Menschen in der Ausbildung und für Senior*innen. Die Mittelzentren sind gleichwohl auf gute (SPNV-)Anbindungen an die Oberzentren angewiesen, um attraktiv für die unterschiedlichen Zielgruppen zu sein. Dabei spielen neben Berlin auch Großstädte außerhalb der Metropolregion Berlin-Brandenburg eine Rolle, so bspw. für Teile der Lausitz insbesondere Dresden, für die Uckermark Stettin, für den Raum Wittenberge/Perleberg Hamburg und Schwerin.

- **Regionale Stadt-Umland-Strategien**

Die Zentralen Orte und ihr jeweiliges Umland sind aufeinander angewiesen. Das Umland bietet in der Regel den nachgefragten Landschaftsbezug in unmittelbarer Nähe zum Wohnstandort, die Städte halten vielfältige Infrastruktur auch für die Bevölkerung aus dem Umland vor. Nur gemeinsam können Stadt und Umland auch nachhaltig attraktiv für Zuziehende sein und mit Zentralität, SPNV-Anbindung und Grünbezug die Kombination anbieten, die besonders nachgefragt wird. Die berlinnahen Zentralen Orte finden sich hierbei in einer Doppelrolle wieder, werden sie doch auch aus Berliner Perspektive als Umland wahrgenommen.

Mit gemeinsamen Strategien kann die Attraktivität der jeweiligen Region als gemeinsamer Wohnstandort entwickelt werden. Im Berliner Umland kann dabei der Erhalt von Landschaftsbezügen und die Vermeidung der Zersiedlung im Vordergrund stehen, während im peripheren, schrumpfenden Kontext eher Abstimmungen zu Infrastruktur und ggf. konkurrierende Wohnangebote zu spezifischen Zielgruppen Thema sein können.

6.5 Städtebauliche Entwicklung der Innenstädte

So wie die Siedlungsentwicklung auf die Zentralen Orte konzentriert werden soll, ist auch die Innenentwicklung mit vorrangiger Brachflächenreaktivierung, Nachverdichtung und anderen Maßnahmen zur Entwicklung der Innenstädte ein wichtiges Ziel.

Mit Blick auf die nachgefragten Qualitäten von Wohnstandorten einerseits und der Preissensibilität der Zielgruppen andererseits stellt die Entwicklung der Innenstädte als bezahlbare Wohnstandorte mit hoher Lebensqualität eine besondere Herausforderung, aber auch eine große Chance für die Kommunen dar.

- **Innenentwicklung mit vorhandenen Potenzialen von Flächen und Gebäuden stärken (auch Neubau)**

In den meisten Brandenburgischen Städten gibt es nach wie vor innerstädtische Brachflächen und leer stehende Gebäude. In unterschiedlichem Maße ist es in den letzten Jahren gelungen, einen Teil dieser Potenziale für die Stadtentwicklung zu aktivieren, es kommen jedoch auch immer wieder neue brachfallende Flächen und Gebäude hinzu.

Mit der Konzentration auf die Innenentwicklung sollen die Städte auch als Wohnstandorte attraktiv gemacht werden. Im Berliner Umland geht es dabei vor allem darum, der Zersiedlung der Landschafts- und Grünräume – und damit dem Verlust dessen, was hier besonders nachgefragt wird, entgegenzuwirken. Im Schrumpfungskontext steht eher der Erhalt funktionierender Stadtstrukturen, die auch als Identitätsanker dienen, im Vordergrund.

Eine besondere Herausforderung stellen dabei für Brandenburgische Städte typische Altbauten im Einzeleigentum mit wenigen Wohneinheiten dar, für die bereits mit dem Zensus 2011 ein erhöhter Leerstand festgestellt wurde. Für viele dieser Gebäude sind im Zuge des Mieter- (und ggf. Eigentümer-)wechsels oft zunächst umfassende Modernisierungen erforderlich, um überhaupt ein zeitgemäßes Wohnungsangebot herzustellen und ggf. vorhandene Lagenachteile auszugleichen. Insbesondere in schrumpfenden Regionen ist mit einem weiteren Aufwuchs des Leerstands in diesem Segment zu rechnen, der nur durch erhebliche Anstrengungen minimiert werden kann.

Während insbesondere für denkmalgeschützte und stadtbildprägende Gebäude Sanierungslösungen gesucht werden sollten, sind im Sinne des Erhalts von städtebaulichen und funktionalen Strukturen für nicht erhaltenswerte Gebäude in Einzelfällen auch Ersatzneubauten denkbar.

Gegenüber der Wohnungsbauentwicklung „auf der grünen Wiese“ ist die Reaktivierung und Umnutzung von Brachflächen und leer stehenden Gebäuden in der Regel mit einem Mehraufwand verbunden. Um im lokalen und regionalen Wohnungsmarkt konkurrenz-

fähige Angebote in der Innenentwicklung darstellen zu können, ist der Einsatz von Fördermitteln für solche wünschenswerten Konstellationen wichtig und sinnvoll.

- **Innenentwicklung darf nicht zu Segregation führen**

Durch Sanierungs- und Neubaumaßnahmen in Innenstädten werden teilweise Angebote geschaffen, die über dem Wohnkostenniveau der übrigen Stadt liegen – und entsprechende Zielgruppen im Fokus haben. Grundsätzlich ist das auch gewollt, mit diesem Marktsegment Haushalte in die Städte zu holen beziehungsweise hier zu halten. Gleichzeitig ist zu beachten, dass sich damit keine neuen innerstädtischen Segregationstendenzen herausbilden beziehungsweise vorhandene verstärken. Dem kann durch entsprechende Mietpreis- und Belegungsbindungen auch bei Sanierung/Neubau in Innenstädten entgegengewirkt werden (siehe auch Kapitel 6.1).

- **Entleerungstendenzen der Innenstädte konzeptionell entgegenwirken**

Im regionalen Schrumpfungskontext können Konkurrenzen von Wohnungsangeboten innerhalb der Städte sowie zwischen Stadt und Umland entstehen, die Entleerungsprozesse in den Innenstädten beschleunigen. Dabei geht es häufig um innerstädtische Quartiere außerhalb der langjährigen Sanierungsgebiete liegen. Aufgabe der Städte ist es, diese Quartiere in die Stadtentwicklungsstrategien mit einzubeziehen und ggf. auch Fördermöglichkeiten neu zu justieren.

- **Aktives Leerstandsmanagement und passgenauer Neubau**

Leerstand ist in weiten Teilen des Landes nach wie vor Thema. Selbst in Städten, die in den letzten Jahren Stabilisierungstendenzen beziehungsweise leichtes Wachstum aufwiesen, gibt es relevante Wohnungsleerstände und Rückbauplanungen. Abhängig von der konkreten lokalen Situation ist der weitere Rückbau neben der Aktivierung leer stehender Gebäude und Wohnungen auch zukünftig ein notwendiges Instrument des Stadtumbaus und damit der Weiterentwicklung der Städte als attraktive Wohnstandorte.

Auf vorhandenen innerstädtischen Brachflächen steht dabei Wohnungsneubau (ggf. auch Ersatzneubau) nicht zwingend im Widerspruch zum weiteren Rückbau leer stehender Wohnungsbestände des industriellen Wohnungsbaus am Stadtrand.

In der Vergangenheit wurden unterschiedliche Konzepte für Rückbau und Weiterentwicklung von Beständen von den Städten und den Wohnungsmarktakteuren verfolgt. Angesichts der Tatsache, dass auch in schrumpfenden Städten der industrielle Wohnungsbau für die Wohnraumversorgung auch zukünftig eine wichtige Rolle spielen wird und flächenhafte Abrisse (wie in der Vergangenheit auch) nur an wenigen Standorten durchführbar sind, sollten – entsprechend der lokalen Gegebenheiten und abgestimmter städtebaulicher und wohnungswirtschaftlicher Konzepte – individuelle Lösungen im Umgang mit den Siedlungen des industriellen Wohnungsbaus unterstützt werden.

7 Elemente für eine strategische Weiterentwicklung der Wohnungspolitik des Landes

Aus den erarbeiteten Befunden, Handlungsfeldern und Handlungsbedarfen lassen sich konkrete Empfehlungen zur Weiterentwicklung der Wohnungspolitik des Landes Brandenburg ableiten, bis hin zu konkreten Maßnahmenbereichen und Instrumenten. Da auf die Nachfrage kaum Einfluss genommen werden kann, setzen diese überwiegend an der Steuerung und Unterstützung der Angebotsseite an. Auf die Subjektförderung gemäß SGB wird hierbei nicht weiter eingegangen.

Dabei steht zuvorderst die soziale Wohnraumförderung im Fokus: Die Richtlinie zur Förderung der generationsgerechten und barrierefreien Anpassung von Mietwohngebäuden durch Modernisierung und Instandsetzung und des Mietwohnungsneubaus (Mietwohnungsbau-förderungsR) stellt als Angebot an die Wohnungswirtschaft den Kern des Instrumentenkastens im Rahmen der Weiterentwicklung des Wohnungsangebotes dar. Die bereits beschlossene **Weiterentwicklung der Landes-Wohnraumförderung** greift dabei verschiedene Vorschläge des Bündnisses für Wohnen Brandenburg auf, von denen höhere Treffsicherheit und Anreize erwartet werden.

Zentral sind hierbei Mietpreis- und Belegungsbindungen der geförderten Wohnungen, durch die insbesondere unter Wachstumsbedingungen bezahlbarer Wohnraum gesichert werden. Die Wohnraumförderung ist dabei ein Angebot an die Immobilienwirtschaft. Wenn – insbesondere in wachsenden Kommunen – neben den kommunalen und genossenschaftlichen Wohnungsunternehmen in einem erheblichen Maß weitere Akteur*innen im Mietwohnungsmarkt aktiv sind, ist es schwierig, im Vorfeld abzuschätzen, an welchen konkreten Standorten Wohnraumförderung tatsächlich nachgefragt wird – und damit Bindungen realisiert werden können. Unter grundsätzlicher Berücksichtigung auch der städtebaulichen Ziele ist daher eine flexible Anpassung festgelegter Kulissen der Wohnraumförderung beziehungsweise die Zulassung von Einzelfallentscheidungen außerhalb der Kulissen erforderlich. Gerade mit Blick auf die angespannten Teilmärkte im Berliner Umland ist aus Sicht des Projektteams grundsätzlich eine deutlich **flexiblere Handhabung der Kulissen der Wohnraumförderung** denkbar.

In vielen Städten des Weiteren Metropolenraumes liegt das mittlere Mietniveau unter den gemäß Richtlinie zulässigen Mieten (vgl. Kapitel 3.3.1). Maßnahmen der Wohnraumförderung werden hier häufig im Rahmen von Stadtumbauprozessen durchgeführt. **Kommunen** ist dabei die Möglichkeit gegeben, von Stadtumbaumaßnahmen betroffenen Haushalten aufgrund der damit verbundenen besonderen Härte Wohnberechtigungsscheine zu erteilen. Der Bedarf an gebundenem Wohnraum kann sich insofern (neben der Einkommenssituation der Haushalte) auch aus Stadtumbaumaßnahmen ergeben.

Im Rahmen von Kooperationsvereinbarungen können konkrete Zusammenhänge von Stadtumbau- und Wohnraumförderungsmaßnahmen abgestimmt werden.

In Folge des lokalen Mietniveaus, aber auch von erhöhten Aufwendungen für die Schaffung beziehungsweise Sanierung von Wohnraum an städtebaulich erwünschten Standorten können Vorhaben allein aus der Wohnraumförderung nicht immer wirtschaftlich dargestellt werden. In den Kulissen der Städtebauförderung greift hier die Möglichkeit, **für den nicht rentierlichen Teil Städtebaufördermittel** einzusetzen. Im Rahmen von Altbauaktivierungsstrategien ist dabei insbesondere der Einsatz von Mitteln des Stadtumbau-Teilprogramms Sanierung-Sicherung-Erwerb ohne kommunalen Miteleistungsanteil für die Kommunen attraktiv und sollte fortgeführt werden.

Kleinere (Altbau-)Mietimmobilien im Einzeleigentum weisen einen überdurchschnittlichen Leerstand auf. Diese Einzeleigentümer*innen verfügen in der Regel nicht über die erforderlichen Strukturen zur Verwaltung der Belegungsbindungen und werden mit den Instrumenten der Wohnraumförderung meist nicht erreicht. Erforderlich ist hier ein flexiblerer Umgang mit den Förderprogrammen. Empfohlen wird der **Verzicht des Vorrangs der Wohnraumförderung vor dem Einsatz von Städtebaufördermitteln für Altbauten bis 6 Wohneinheiten**.

Neben der Förderung des Mietwohnungsbaus leistet auch die Richtlinie zur Förderung von selbst genutztem Wohneigentum in Innenstädten (WohneigentumInnenstadtR) einen Beitrag zur zukunftsfähigen Entwicklung des Brandenburger Wohnungsmarktes. Damit ist eine Unterstützung für die Nutzbarmachung kleiner Einzelgebäude in den Altstädten für die Eigentumsbildung auch in Kombination mit der Städtebauförderung gegeben.

Überdies ist der Generationswechsel in Bestandsobjekten auch jenseits dieser Kulissen, etwa in Ortsmitten ländlicher Städte und Gemeinden, in Gang zu setzen, um die faktisch existente Nachfrage junger eigentumsbildender Haushalte gezielt in diese Richtung zu kanalisieren. Angesichts des Kaufpreisniveaus solcher Immobilien sind Ansatzpunkte weniger in finanzieller Unterstützung, als vielmehr in der Schaffung von Transparenz über Objektwert, Substanzqualität und Modernisierungsbedarf zu suchen. Unterstützt werden kann dieser Prozess durch **Gebäudegutachten**, wie sie in anderen Kontexten bereits existieren (z.B. beim sog. Grobcheck in der Städtebauförderung).⁸ Die Umfrage der wohnungssuchenden Haushalte bestätigt einen solchen Ansatz: Hier zeigt sich, dass um- oder zuziehende Menschen mit Eigentumsabsicht vielfach auch Wohnobjekte im Bestand suchen.

Neben den genannten Anwendungsfällen von Städtebaufördermitteln im Zusammenhang mit Wohnungsbaumaßnahmen ist die Städtebauförderung für weitere Maßnahmen der Stadt-

⁸ Neben Vorüberlegungen in anderen Bundesländern wird hierbei v.a. auf das Beispiel der Gemeinde Hiddenhausen in Nordrhein-Westfalen zu verwiesen.

entwicklung zur Erreichung der Ziele aus den Handlungsfeldern 6.4 und 6.5 (Konzentration auf die Zentralen Orte und Städtebauliche Entwicklung der Innenstädte) erforderlich. Eine **integrierte Betrachtung der Stadtentwicklung im Rahmen von Integrierten Stadtentwicklungskonzepten (INSEK)** ist für die Städte als attraktive Wohnstandorte unerlässlich. Wie gezeigt, spielt dabei auch die interkommunale Kooperation eine Rolle, die in Brandenburg u.a. durch das Programm KLS oder den SUW gefördert wird. Im Berliner Umland sollten dafür die etablierten Strukturen des Kommunalen Nachbarschaftsforums genutzt werden.

Die beschriebenen Instrumente kommen in vielen Städten Brandenburgs bereits zur Anwendung, und dies unter oft sehr unterschiedlichen Rahmenbedingungen. Dies macht eine flexible Anwendung der Förderinstrumente erforderlich. Dafür ist Kreativität vor Ort notwendig, die durch den Erfahrungsaustausch zu guten Beispielen angeregt werden kann. Die folgenden Punkte zielen darauf ab, dies in unterschiedlicher Weise zu stärken:

Innovative Ansätze und wichtige Erkenntnisse zur Weiterentwicklung von Angeboten können Wettbewerbe, aber auch die exemplarische Anwendung neuer Modelle liefern, anhand derer funktionierende neue Förderstrukturen aufgezeigt werden. Zugleich dienen solche Formate der Verbreitung von vielfältigen Lösungswegen im ganzen Land. Denkbar sind beispielsweise Konzepte wie „Urlaub in der Innenstadt“ (Probewohnen) für bestimmte Zielgruppen oder auch neue regionale Gesprächsformate zur interkommunalen Bestimmung von Bedarfen und Maßnahmen. Auch sollten besonders innovative Vorhaben mit modellhaftem Charakter bspw. in Bezug auf die Verbindung von Wohnen und Arbeiten oder im Hinblick auf energetische Lösungen mehr Unterstützung erfahren, um auch andere Akteure anzuregen und Mut zu machen. Vor diesem Hintergrund wird empfohlen, die Mittel für Modellprojekte und Wettbewerbe als „**Experimentalbeitrag**“ auszubauen, um beispielgebende und übertragbare Modelle entwickeln und umsetzen zu können.

Hier kann auch das **Bündnis für Wohnen Brandenburg** wichtige Impulse setzen. Da in diesem Bündnis alle maßgeblichen Akteur*innen aus der Wohnungswirtschaft, die Städte und Gemeinden sowie das Land vertreten sind, können hier Erfahrungen und Kompetenzen auf Augenhöhe gebündelt werden. Dies ist durch die passgenaue Weiterentwicklung der Förderrichtlinien aus der Wohnraumförderung und bei der Erarbeitung des Landes-Wohnraumförderungsgesetzes in der jüngsten Vergangenheit bereits bewiesen worden. Für die landesweite Abstimmung und Verbreitung wohnungspolitischer Themen hat sich das Bündnis als wichtiger Partner für MIL und Landesregierung bewährt und sollte auch über 2019 hinaus weitergeführt werden.

Das Beispiel des Bündnisses für Wohnen zeigt, wie elementar es ist, mit den relevanten Akteur*innen zu kommunizieren und weitere Partner*innen hinzuzuziehen. So ist der **Informationstransfer** zu allen Kommunen und den Akteur*innen vor Ort sicherzustellen – beispielsweise auch zu den Immobilieneigentümer*innen, bei denen das Wissen um Fördermöglichkeiten mitunter zu gering ausgeprägt ist. Durch offenen Dialog vor Ort können

zudem Lösungsmodelle entstehen, die zunächst nicht erkannt wurden oder deren Übertragbarkeit nicht auf der Hand lag. So sind in den vergangenen Jahren in Brandenburg auf kommunaler Ebene verschiedene Modelle zur lokalen Ausgestaltung von Wohnraumförderung und Mietpreis- und Belegungsbindungen entstanden.⁹ An anderer Stelle zeigen sich neue Arbeits- und Mobilitätskonzepte mit entsprechenden Implikationen auch für das Thema „Wohnen“.¹⁰ Schließlich zeichnen sich derzeit in der Schnittmenge von Klimaschutzzielen und Bezahlbarkeit des Wohnens neue Lösungsrichtungen ab, die vor allem an der Energieversorgung ansetzen.

Die Potenziale dieser vielfältigen Beispiele könnten mitunter mehr Aufmerksamkeit erhalten. Übertragbarkeiten auf andere Städte und Gemeinden im Land sollten systematischer geprüft werden, mit dem Ziel, aus dem guten Beispiel von Einzelfällen eine gute Praxis für das Land zu machen. Es wird empfohlen, solche Beispiele in einem fachkundigen „**Innovationsrat Wohnen**“ zur Diskussion zu stellen, der in enger Abstimmung mit dem MIL die Voraussetzungen für eine Übertragbarkeit prüft und entsprechende Empfehlungen abgibt. Entscheidend ist, dass die Informationen auch bei den lokalen Akteur*innen ankommen. Neben entsprechenden Formaten, wie Informationsveranstaltungen und medialen Angeboten und Dokumentationen können vorhandene Netzwerke genutzt werden, um den Wissenstransfer zwischen den Akteur*innen zu fördern.

Die Untersuchung brachte zudem wichtige Erkenntnisse für **Strategien auf kommunaler Ebene** zu Tage – etwa mit Blick auf die Zielgruppen einer planvollen Ansprache von potenziellen „Zuziehenden“. So belegt die Befragung wohnungsuchender Haushalte, dass eine Rückkehr in die Heimatregion durchaus einen gewichtigen Aspekt in der Wohnortfrage darstellt. In diesen Fällen dürfte ein gezieltes Werben einfacher fallen als bei Haushalten ohne persönlichen Bezug zur konkreten Region. Auch sind die aktuellen kleinräumigen Suburbanisierungen bemerkenswert und zeigen deutlich, wie nah die Zielgruppe für das Wohnen in der Stadt sein kann – etwa indem man um diejenigen Haushalte wirbt, die bereits vor Ort sind und Wohnalternativen im eigenen Umland prüfen. Gerade angesichts der Tatsache, dass die geburtenstarken Jahrgänge aus dem Alter der Eigentumsbildner*innen absehbar herauswachsen, muss der Einsatz umso dringender den bereits ansässigen Haushalten gelten.

⁹ u.a. Potsdam, Hennigsdorf, Brandenburg/Havel

¹⁰ bspw. Wohnangebote, die mit sogenannten „Coworking-Hubs“ kombiniert an SPNV-Knotenpunkten im Umland angeboten werden.



Abb. 52: Zielsystem von Förderung und Wohnraumversorgung

Quelle: eigene Darstellung

Die Schaffung von zusätzlichem Wohnraum in den wachsenden Regionen, die Anpassung des Wohnungsbestandes an Anforderungen zeitgemäßen Wohnens hinsichtlich Wohnungsgrößen, Barrierefreiheit und Klimaschutz sowie die städtebauliche Weiterentwicklung des Wohnungsbestandes (auch durch parallelen Neu- und Rückbau) müssen für die Akteur*innen der Wohnungswirtschaft ökonomisch darstellbar sein. Dort, wo soziale oder städtebauliche Aspekte Investitionen unwirtschaftlich machen, greifen die Förderinstrumente des Landes, diese sollten daher auch in Zukunft ohne Einschränkungen fortgeführt werden.

Eine kontinuierliche Beobachtung der Entwicklung auf dem Wohnungsmarkt ermöglicht eine vorausschauende Wohnungspolitik, die in der Lage ist, zurückliegende Prozesse nachträglich zu bewerten (Evaluierungsfunktion) und zentrale Veränderungsprozesse frühzeitig und differenziert zu erkennen (Funktion als Frühwarnsystem). **Das Land Brandenburg sollte daher ein „Fachcontrolling Wohnungsmarktbeobachtung“ aufbauen.** Damit soll das

Wissen über konkrete Bedarfe etwa bei Neubau und Bestandsanpassung erhöht werden – auch mit Blick auf künftige Erfordernisse, die sich im Tagesgeschäft des Wohnungsmarkts heute noch nicht spürbar abbilden. Dies spricht in besonderer Weise für die nachvollziehbare und differenzierte Abbildung wichtiger Zukunftstrends, etwa mit Blick auf zukünftige Haushaltsstrukturen und ihre Bedarfe – und auf die Frage, was aktuell und künftig als bezahlbares Wohnen verstanden werden kann. Die genaue Ausgestaltung dieser Monitoringprozesse sollte in enger Abstimmung mit den relevanten Wohnungsmarkttakteur*innen des Landes, künftigen Nutzer*innen sowie den Landesbehörden, die für die Aufarbeitung und Bereitstellung statistischen Datenmaterials zuständig sind (Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, Landesamt für Verkehr und Bauen), erfolgen.

8 Anhang: Zuordnung der Gemeinden zu den fünf Analyse-Teilräumen

Weite Teile der Analyse erfolgten kleinräumig differenziert nach fünf Teilräumen. Die Definition und Abgrenzung der Teilräume erfolgte dabei in Abstimmung mit dem MIL und in Anlehnung an die landesplanerische Festlegung der Orte mit zentralörtlichem Status. Nachfolgend werden die Gemeinden aufgelistet, die den einzelnen Teilräumen zugeordnet wurden.

- **Zentrale Orte im Berliner Umland (ZO im BU)**

Bernau bei Berlin, Blankenfelde-Mahlow, Erkner, Falkensee, Hennigsdorf, Königs Wusterhausen, Ludwigsfelde, Neuenhagen bei Berlin, Oranienburg, Potsdam, Schönefeld, Strausberg, Teltow, Werder (Havel), Wildau

- **Zentrale Orte im Weiteren Metropolenraum in 60 Minuten SPNV-Erreichbarkeit aus Berlin (ZO im WMR/60min SPNV aus BE)¹¹**

Bad Belzig, Beelitz, Brandenburg an der Havel, Eberswalde, Frankfurt (Oder), Fürstenwalde/Spree, Gransee und Gemeinden¹², Jüterbog, Lübben (Spreewald), Lübbenau/Spreewald, Luckenwalde, Nauen, Rathenow, Zossen

- **Weitere Zentrale Orte im Weiteren Metropolenraum (Weitere ZO im WMR)**

Angermünde, Bad Freienwalde (Oder), Bad Liebenwerda, Beeskow, Cottbus, Eisenhüttenstadt, Elsterwerda, Finsterwalde, Forst (Lausitz), Großräschen, Guben, Herzberg (Elster), Kyritz, Lauchhammer, Luckau, Neuruppin, Perleberg, Prenzlau, Pritzwalk, Schwarzheide, Schwedt/Oder, Seelow, Senftenberg, Spremberg, Templin, Wittenberge, Wittstock/Dosse, Zehdenick

- **Gemeinden ohne zentralörtlichen Status im Berliner Umland (Nicht-ZO im BU)**

Ahrensfelde, Altlandsberg, Birkenwerder, Brieselang, Dallgow-Döberitz, Eichwalde, Fredersdorf-Vogelsdorf, Gliencke/Nordbahn, Großbeeren, Grünheide (Mark), Hohen Neuendorf, Hoppegarten, Kleinmachnow, Leegebruch, Michendorf, Mittenwalde, Mühlenbecker Land, Nuthetal, Oberkrämer, Panketal, Petershagen/Eggersdorf, Rangsdorf, Rüdersdorf bei Berlin, Schöneiche bei Berlin, Schönwalde-Glien, Schulzendorf, Schwielow-

¹¹ Die Gruppe „Zentrale Orte im Weiteren Metropolenraum in 60 Minuten SPNV-Erreichbarkeit aus Berlin“ umfasst Städte, die der Definition für Städte der Zweiten Reihe des LEP HR (Grundsatz 5.8. LEP HR „Ober- und Mittelzentren im Weiteren Metropolenraum, die aus der Metropole Berlin über die Schiene in weniger als 60 Fahrminuten erreichbar sind“) entsprechen. Die Auswahl erfolgte auf der Basis des zur Bearbeitung des 2. Entwurfes des LEP HR gültigen Fahrplanes (6/2017).

¹² Die Stadt Gransee ist als amtsangehörige Gemeinde Teil eines Mittelzentrums. Für die Analyse, die auf Ämterebene erfolgt, wurde das Amt Gransee und Gemeinden dem Teilraum ZO im WMR/60min SPNV aus BE zugeordnet.

see, Stahnsdorf, Velten, Wandlitz, Werneuchen, Woltersdorf, Wustermark, Zeuthen

■ **Gemeinden ohne zentralörtlichen Status im Weiteren Metropolenraum (Nicht-ZO im WMR)**

Altdöbern, Am Mellensee, Bad Wilsnack/Weisen, Barnim-Oderbruch, Baruth/Mark, Beetzsee, Bestensee, Biesenthal-Barnim, Boitzenburger Land, Brieskow-Finkenheerd, Britz-Chorin-Oderberg, Brück, Brüssow (Uckermark), Burg (Spreewald), Calau, Dahme/Mark, Doberlug-Kirchhain, Döbern-Land, Drebkau, Elsterland, Falkenberg-Höhe, Falkenberg/Elster, Fehrbellin, Friedland, Friesack, Fürstenberg/Havel, Gartz (Oder), Gerswalde, Golzow, Gramzow, Groß Kreutz (Havel), Groß Pankow (Prignitz), Gumtow, Heideblick, Heidesee, Heiligengrabe OT Heiligengrabe, Joachimsthal (Schorfheide), Karstädt, Ketzin/Havel, Kleine Elster (Niederlausitz), Kloster Lehnin, Kolkwitz, Kremmen, Lebus, Lenzen-Elbtalaue, Letschin, Liebenwalde, Lieberose/Oberspreewald, Lindow (Mark), Löwenberger Land, Lychen, Märkische Heide, Märkische Schweiz, Meyenburg, Milower Land, Mühlberg/Elbe, Müncheberg, Nennhausen, Neuhardenberg, Neuhausen/Spree, Neustadt (Dosse), Neuzelle, Niedergörsdorf, Niemegk, Nordwestuckermark OT Schönermark, Nuthe-Urstromtal, Oder-Welse, Odervorland, Ortrand, Peitz, Plattenburg, OT Kletzke, Plessa, Premnitz, Putlitz-Berge, Rheinsberg, Rhinow, Rietz-Neuendorf, Röderland, Ruhland, Scharmützelsee, Schenkendöbern, Schenkenländchen, Schipkau, Schlaubetal, Schlieben, Schönewalde, Schorfheide, Schradenland, Seddiner See, Seelow-Land, Sonnewalde, Spreehagen¹³, Steinhöfel, Storkow (Mark), Tauche, Temnitz, Trebbin, Treuenbrietzen, Uckerland, Uebigau-Wahrenbrück, Unterspreewald, Vetschau/Spreewald, Welzow, Wiesenburg/Mark, Wriezen, Wusterhausen/Dosse, Wusterwitz, Ziesar

¹³ Das Amt Spreehagen umfasst Gemeinden im Berliner Umland und im WMR. Der größere Teil des Amtes mit der Bevölkerungsmehrheit liegt im WMR, entsprechend wird das Amt hier zugeordnet.