

## Editorial



Der BBU-Marktmonitor: Mit seinen sorgfältigen, auf einer einzigartigen Datenfülle und -vielfalt basierenden Analysen und Auswertungen ist er ein eingeführter Wegweiser für die sich dynamisch entwickelnden Wohnungsmärkte der prosperierenden Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg mit ihrer ausgeprägten Gleichzeitigkeit von Wachstum und Schrumpfung. In einzigartiger Tiefe und leistungsstarker Kombination unterschiedlicher Informationsquellen, Statistiken und Zusatzstudien gibt er zuverlässig Orientierung für Marktgeschehen und Wohnungspolitik in einer der spannendsten und auch herausforderndsten Regionen in Deutschland und Europa.

Mit seiner alljährlichen Vollerhebung wichtiger Marktindikatoren unter den 350 BBU-Mitgliedsunternehmen in Berlin-Brandenburg hat er ein Alleinstellungsmerkmal. Diese aufwändige Datenaufbereitung ist Grundlage für in dieser Form einzigartige, aussagestarke Zeitreihen, die teilweise über mehr als 20 Jahre reichen.

Der BBU-Marktmonitor 2017 weist auf dieser Grundlage nach: Wohnen bei den BBU-Mitgliedsunternehmen ist und bleibt bezahlbar – und damit in gut 1,1 Millionen Wohnungen in Berlin-Brandenburg, die für 40 Prozent des Berliner und für 50 Prozent des Brandenburger Mietwohnungsbestandes stehen. Die öffentlichen, genossenschaftlichen, privaten und kirchlichen Wohnungsunternehmen unter unserem Dach dämpfen die Mietenentwicklung und stehen darüber hinaus für lebenswerte Quartiere, stabile Nachbarschaften und gutes Miteinander. Sie sind Wohnen.

Als Heimat für starke Gemeinschaften stehen unsere Wohnungsunternehmen deshalb auch vor enormen Herausforderungen: allen anderen voran im Einsatz für eine ausgewogene und damit nachhaltige Stadtentwicklung. Unsere Unternehmen stellen sich diesen Herausforderungen. Dabei brauchen sie aber verlässliche Unterstützung – insbesondere unternehmerische Freiräume, bezahlbare Baustandards, ausreichend Bauland und Baukapazitäten, Investitionen in Stadtinfrastruktur und das politische Bekenntnis für eine gerechtere Verteilung des Wachstums in Berlin-Brandenburg. Der BBU wird diese Diskussionen auch weiterhin konsequent vorantreiben.

Berlin, im März 2018

A handwritten signature in black ink that reads "Maren Kern". The signature is written in a cursive, flowing style.

Maren Kern

# Inhaltsverzeichnis

1 Editorial

## Teil I

### Einführung: Die aktuelle Marktlage

7 I. Zusammenfassung

7 Sozioökonomische Faktoren

9 Die Mietwohnungsmärkte in Berlin und Brandenburg

10 Mieten und Betriebskosten

11 Umsatz- und Preisentwicklung bei Immobilienverkäufen und Baulandpreisen

11 Fokusstudie: Bauen in Nachbarschaften

## Teil II

### Wohnungsmarkt Berlin

17 II.1 Sozioökonomische Faktoren in Berlin

17 Bevölkerung

22 Bevölkerungsprognose

26 Haushaltsentwicklung

31 Wanderungen

35 Einkommen

38 Fazit

41 II.2 Der Mietwohnungsmarkt in Berlin

41 Wohnungsbestand

48 Baugenehmigungen und Baufertigstellungen

53 Investitionen der Mitgliedsunternehmen des BBU

56 Wohnungsleerstand

62 Fluktuation

65 Fazit

69 II.3 Mieten und Betriebskosten in Berlin

69 Bestandsmieten bei den Mitgliedsunternehmen des BBU

78 Neuvertragsmieten

84 Die abgerechneten Betriebskosten

88 Fazit

91 II.4 Umsatz- und Preisentwicklung

bei Immobilienverkäufen und Baulandpreisen in Berlin

93 Baulandpreise für unbebautes Land und Bodenrichtwerte

94 Umsatz- und Preisentwicklung für bebautes Land

95 Umsatz- und Preisentwicklung für Wohnungseigentum

96 Fazit

## Teil III

### Wohnungsmarkt Land Brandenburg

<b>101</b>	<b>III.1 Sozioökonomische Faktoren im Land Brandenburg</b>
101	Bevölkerung
110	Bevölkerungsprognose
115	Haushaltsentwicklung
123	Wanderungen
129	Einkommen
133	Fazit
<b>137</b>	<b>III.2 Der Mietwohnungsmarkt im Land Brandenburg</b>
137	Wohnungsbestand
144	Baugenehmigungen und Baufertigstellungen
149	Investitionen der Mitgliedsunternehmen des BBU
152	Wohnungsl Leerstand
160	Fluktuation
162	Fazit
<b>165</b>	<b>III.3 Mieten und Betriebskosten im Land Brandenburg</b>
165	Bestandsmieten
188	Neuvertragsmieten
200	Die abgerechneten Betriebskosten
204	Fazit
<b>207</b>	<b>III.4 Umsatz- und Preisentwicklung bei Immobilienverkäufen und Baulandpreisen im Land Brandenburg</b>
208	Baulandpreise für unbebautes Wohnbauland und Bodenrichtwerte
210	Umsatz- und Preisentwicklung für bebaute Wohngrundstücke
213	Umsatz- und Preisentwicklung für Wohnungseigentum
214	Fazit

## Teil IV

### Fokusstudie

<b>217</b>	<b>Bauen in Nachbarschaften</b>
------------	---------------------------------

## Teil V

### Systematik des Marktmonitors

<b>265</b>	<b>V. Systematik des Marktmonitors</b>
265	Räumliche Grundlagen
266	Statistische Methodik der Erhebung der Bestands- und Neuvertragsmieten
268	Anlagen