



LAND
BRANDENBURG

Ministerium für Infrastruktur
und Landesplanung



Wohnungsmarktbeobachtung Land Brandenburg 2020

Impressum

Herausgeber:

Landesamt für Bauen und Verkehr

Lindenallee 51

15366 Hoppegarten

Internet: <https://lbv.brandenburg.de>

Im Auftrag des

Ministeriums für Infrastruktur und Landesplanung des Landes Brandenburg

Bearbeitung:

Landesamt für Bauen und Verkehr

Abteilung Städtebau und Bautechnik

Dezernat Raumbewertung und Stadtmonitoring

Tel.: 03342 4266-3105

Fax: 03342 4266-7617

E-Mail: hans-juergen.volkerding@lbv.brandenburg.de

Titelfotos:

MIL, Andreas Fink

Dieses PDF-Dokument wird im Rahmen der Öffentlichkeitsarbeit der Landesregierung Brandenburg herausgegeben. Es darf weder von Parteien noch zum Zwecke der Wahlwerbung verwendet werden. Gleichfalls untersagt ist die Weitergabe an Dritte zum Zwecke der Wahlwerbung. Vervielfältigungen und Auszüge sind nur mit Genehmigung des Herausgebers zulässig.

Inhaltsverzeichnis

Vorwort	4
1. Wohnungsangebot	5
1.1 Bautätigkeit	5
1.2 Entwicklung und Struktur des Wohnungsbestands.....	10
1.3 Wohnraumförderung.....	15
1.4 Markt für Wohnimmobilien	19
2. Wohnungsnachfrage	25
2.1 Bevölkerungsentwicklung und Altersstruktur	25
2.2 Entwicklung, Struktur und wirtschaftliche Situation der Privathaushalte	30
2.3 Wohnsituation und Wohnungsleerstand	35
3. Bezahlbarkeit des Wohnens	39
3.1 Mietenniveau	39
3.2 Mietbelastung und Tragfähigkeit der Wohnkosten.....	44
Anhang	50

Vorwort



Sehr geehrte Damen und Herren,

Brandenburg ist vielfältig. Diese Vielfalt spiegelt sich auch in den Wohnungsmärkten wider: In unserem Flächenland stehen sich Wachstum und Schrumpfung ebenso gegenüber wie stark prosperierende und strukturschwächere Regionen. Die große Bandbreite wird durch den erstmals für Brandenburg vorgelegten Wohnungsmarktbeobachtungsbericht 2020 abgebildet und im Detail ausgeführt. Neben vielen anderen Inhalten werden die landesweiten Unterschiede zwischen Wohnungsangebot- und Nachfrage sowie den Mieten in Brandenburgs Städten und Gemeinden herausgearbeitet und erläutert.

Eine praxisnahe Wohnungspolitik soll die Rahmenbedingungen für funktionsfähige Wohnungsmärkte sowie ein gutes Investitionsklima im Wohnungsbau schaffen und so bezahlbares sowie qualitativvolles Wohnen in allen Teilen unseres Landes sichern. Um dieses Ziel zu erreichen, sind passgenaue Lösungen für verschiedene Aufgaben notwendig. Der Wohnungsmarktbeobachtungsbericht Brandenburg 2020 bietet dafür eine solide Datenbasis. Als Arbeitsgrundlage für die strategische Ausrichtung und Weiterentwicklung der Wohnungspolitik in Brandenburg liefert er wertvolle Informationen und schafft so eine Grundlage für alle wohnungspolitischen Akteure, um Trends auf den Wohnungsmärkten in Brandenburg rechtzeitig identifizieren zu können. Er dient somit als Früherkennungssystem und ermöglicht es, entsprechende Schritte vorausschauend einzuleiten.

Der Bericht zeigt zudem, dass die wohnungspolitischen Maßnahmen der Landesregierung wirken. Die Wohnungsbauoffensive im Land Brandenburg trägt die ersten Früchte. So ist in den letzten zehn Jahren der Neubau von Wohnungen in allen Landesteilen deutlich gestiegen. Der Wohnungsbestand hat sich zwischen 2011 und 2019 landesweit um rund 5 Prozent erhöht. Diese erfolgreiche Bilanz ist vor allem auf die flexible Anpassung der Wohnpolitik auf aktuelle Entwicklungen zurückzuführen.

Ein wichtiges Beispiel ist die Wohnraumförderung. Mit ihr stehen der Wohnungswirtschaft Förderangebote zur Verfügung, die an die unterschiedlichen Bedarfe im Land ausgerichtet sind und auf alle Segmente des Wohnens abzielen. Seit 2016 liegt der Schwerpunkt auf dem Neubau und der Wiederherstellung von Mietwohnungen. Für die Wohnraumförderung hat das Ministerium für Infrastruktur und Landesplanung allein für das Jahr 2020 ein Spitzenvolumen in Höhe 170 Millionen Euro investiert.

Die Frage, wie wir bezahlbaren Wohnraum in einem vielfältigen Bundesland wie Brandenburg schaffen und erhalten können, wird uns auch in Zukunft beschäftigen. Dabei werden wir die wohnungspolitischen Akteure auf allen Ebenen unterstützen und begleiten. Der Wohnungsmarktbeobachtungsbericht Brandenburg 2020 ist hierfür ein wichtiges Werkzeug, das wir Ihnen gerne an die Hand geben möchten.

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Guido Beermann', with a long horizontal flourish extending to the right.

Guido Beermann

Minister für Infrastruktur und Landesplanung des Landes Brandenburg

Bautätigkeit - Kernaussagen

- Die Bautätigkeit im Land Brandenburg ist im letzten Jahrzehnt stark gestiegen und verbleibt seit 2016 auf einem relativ gleichbleibenden Niveau. Die Zahl der Baugenehmigungen für Wohnungen verdoppelte sich und die Fertigstellungen nahmen im Zeitraum 2010 bis 2019 um 80 Prozent zu.
- Eine Intensivierung der Bautätigkeit war in allen Landesteilen zu verzeichnen. Mehr als drei Fünftel aller Baufertigstellungen wurden dabei im Berliner Umland realisiert.
- Im Berliner Umland zeichnet sich eine Konzentration der Bautätigkeit auf die Gruppe der Zentralen Orte ab, während im Weiteren Metropolenraum die Nähe zu Berlin, hier die verkehrliche Erreichbarkeit der Städte und Gemeinden entscheidender ist als deren Größe und Zentralität.
- War zuvor eine Dominanz des Eigenheimsegments bei den Baufertigstellungen zu verzeichnen, hat sich diese deutlich zugunsten des Geschosswohnungsbaus abgeschwächt. Diese Trendentwicklung lässt sich bislang maßgeblich in einigen Zentralen Orten im Berliner Umland beobachten.
- Die Intensität der Baufertigstellungen je 1.000 Einwohner war im Berliner Umland permanent höher als in Berlin und die starke Bautätigkeit bewirkte eine Entlastung des Berliner Wohnungsmarkts.

1.1 Bautätigkeit

Baugenehmigungen

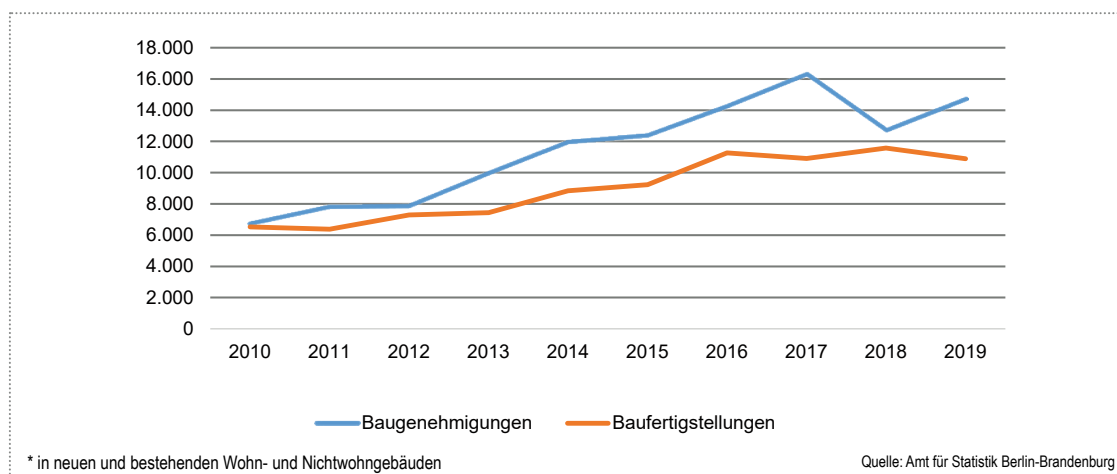
Die Zahl der Baugenehmigungen für Wohnungen hat sich im Land Brandenburg in den letzten zehn Jahren – ausgehend von einem niedrigen Niveau – verdoppelt. So wurden einschließlich Baumaßnahmen an bestehenden Gebäuden in den Jahren 2017 bis 2019 durchschnittlich jeweils Baugenehmigungen für rund 14.600 Wohneinheiten erteilt verglichen mit 7.300 Wohneinheiten in 2009.

► Abbildung 1.1 und Tabellen 1.1. und 1.2 im Anhang

Die Zunahme der Baugenehmigungen fiel in beiden Teilräumen des Landes, dem Berliner Umland und dem Weiteren Metropolenraum, prozentual fast gleich hoch aus.¹ Dennoch bildete das Berliner Umland weiterhin den räumlichen Schwerpunkt bei den Baugenehmigungen im Land Brandenburg. Es entfielen in den Jahren 2017 bis 2019 rund drei Fünftel der Baugenehmigungen auf das Berliner Umland. Gemessen an der Bevölkerungszahl war das Niveau der Baugenehmigungen in diesen Jahren im Berliner Umland um das 2,5-fache höher als im Weiteren Metropolenraum und um das 1,4-fache höher als im Land Berlin.

Abb. 1.1:

Baugenehmigungen und Baufertigstellungen von Wohnungen* im Land Brandenburg 2010 bis 2019



1 Die administrative Struktur des Landes Brandenburg ist Karte 1.1 im Anhang zu entnehmen. Erläuterungen von Raumkategorien sind ebenfalls im Anhang enthalten.

Gewandelt hat sich die Struktur der erteilten Baugenehmigungen hin zu mehr Genehmigungen von Wohnungen in Mehrfamilienhäusern: Betrafen im Jahr 2009 bei der Errichtung neuer Wohngebäude die Baugenehmigungen zu 68 Prozent Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern, waren es im Durchschnitt der Jahre 2017 bis 2019 nur 51 Prozent bzw. 49 Prozent im Jahr 2019.

Baufertigstellungen

Ebenso wie die Zahl der Baugenehmigungen steigerte sich auch die Zahl der Baufertigstellungen von Wohnungen im Zehnjahreszeitraum 2010 bis 2019 mit einer hohen Dynamik (Zunahme um 80 Prozent) und bewegte sich seit 2016 auf gleichbleibendem Niveau. Die Baufertigstellungen in Höhe von durchschnittlich 11.100 Wohneinheiten in den Jahren 2017 bis 2019 lagen dennoch weit unter dem Niveau des Baubooms in der zweiten Hälfte der 1990er Jahre (Spitzenwert 33.800 Wohneinheiten im Jahr 1997).

► Abbildung 1.1 und Tabelle 1.3 im Anhang

Die Steigerung der Wohnungsbautätigkeit ist in allen Landesteilen feststellbar, war jedoch im Berliner Umland prozentual etwas stärker als im Weiteren Metropolitanraum. Regelmäßig wurden im Land Brandenburg mehr als drei Fünftel der fertiggestellten Wohnungen

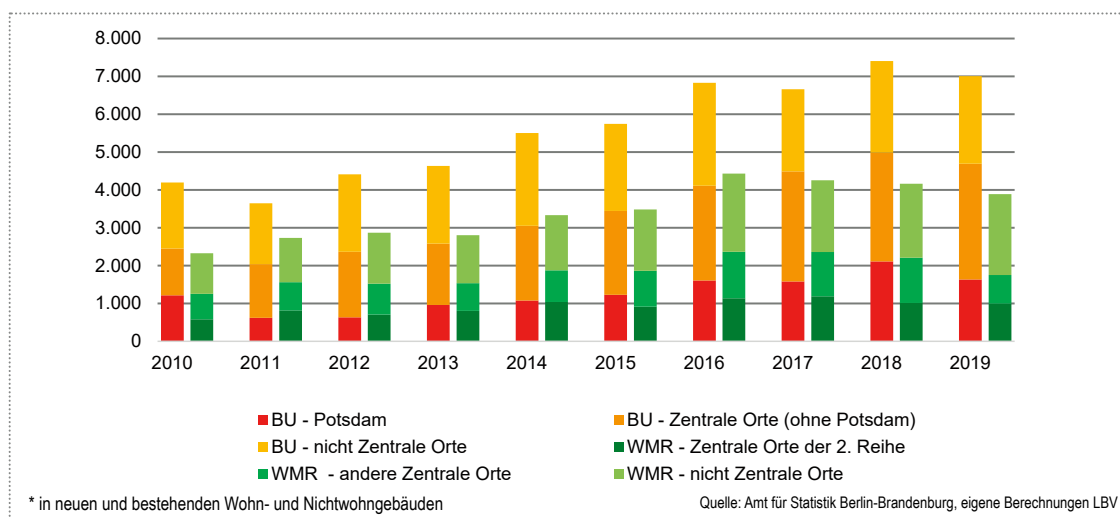
im Berliner Umland errichtet. Je 1.000 Einwohner wurden im Jahr 2019 im Berliner Umland fast dreimal so viele Wohnungen fertiggestellt wie im Weiterem Metropolitanraum und rund ein Drittel mehr als in Berlin. Gemessen an der Einwohnerzahl war die Neubautätigkeit im Berliner Umland permanent höher als in Berlin. Hier führte die starke Bautätigkeit auch zu einer Entlastung des Berliner Wohnungsmarkts.

Im Untersuchungszeitraum konzentrierte sich die Bautätigkeit im Berliner Umland zunehmend auf die Kulisse der Zentralen Orte, auf die in diesem Teilraum in 2017 bis 2019 zwei von drei Fertigstellungen entfielen. Zu nennen sind hier unter anderem Bernau bei Berlin, die Flughafengemeinde Schönefeld, Werder (Havel) und die Landeshauptstadt Potsdam.

Im Weiteren Metropolitanraum zeichnet sich bislang noch keine zunehmende Konzentration des Wohnungsbaus auf Zentrale Orte ab, war in dieser Gruppe von Städten in den Berlin fernen Regionen doch relativ konstant die Hälfte aller Baufertigstellungen lokalisiert. Offensichtlich spielt die Nähe zu Berlin und damit die verkehrliche Erreichbarkeit der Bundeshauptstadt eine herausgehobene Rolle für das Niveau der Baufertigstellungen. So war bei der Gruppe der Zentralen Orte

Abb. 1.2:

Baufertigstellungen von Wohnungen* im Land Brandenburg nach Teilräumen und Zentralörtlichkeit 2010 bis 2019



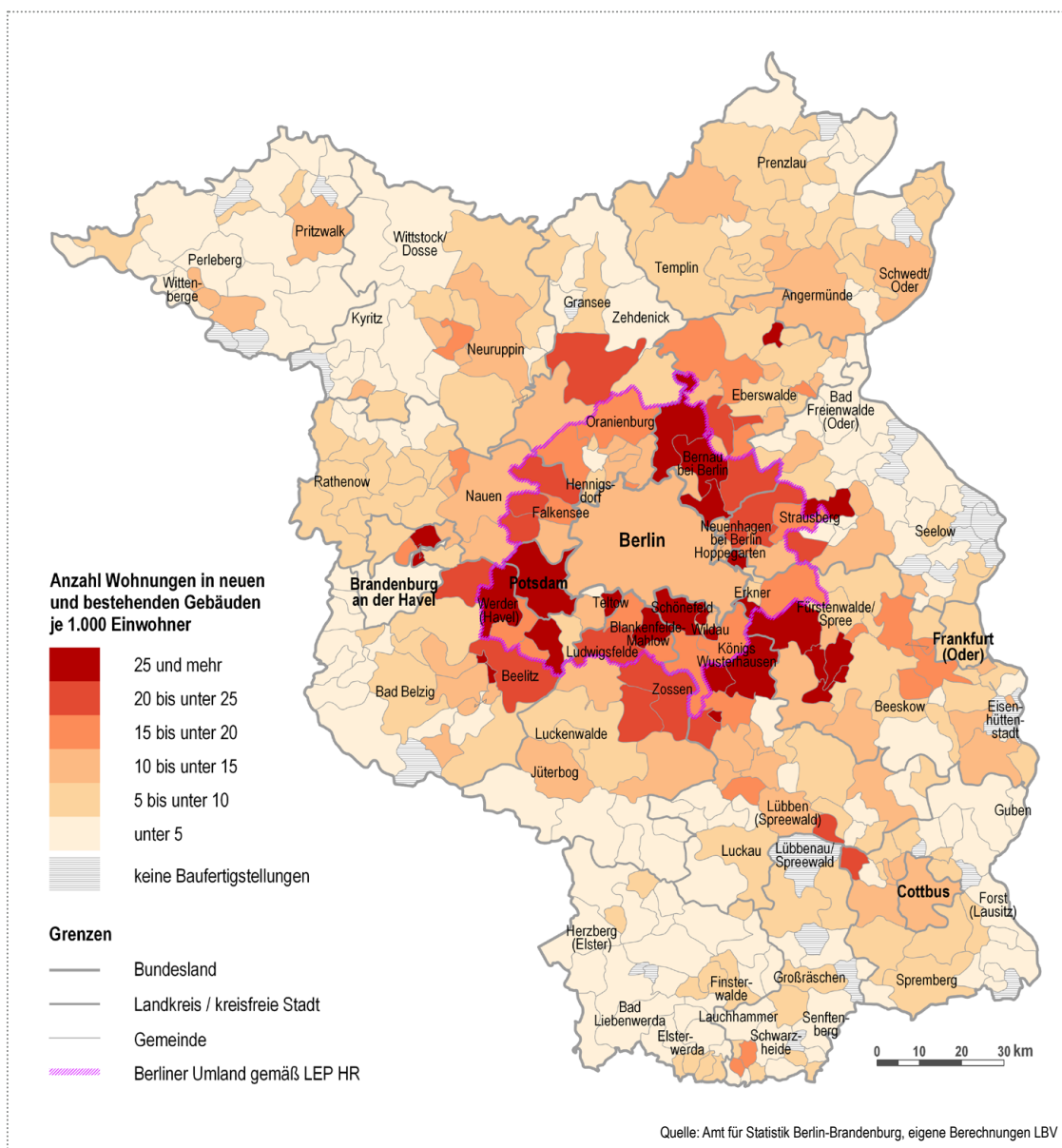
der 2. Reihe die Bautätigkeit tendenziell etwas höher als bei den anderen Zentralen Orten im Weiteren Metropolitanraum.² Hiervon profitierten zuletzt insbesondere an das Berliner Umland angrenzende Zentrale Orte der 2. Reihe wie Beelitz und Zossen, aber auch Gemeinden ohne Zentralort-Status wie Groß Kreuz (Havel), Löwenberger Land oder Bestensee. Daneben wiesen auch Gemeinden in landschaftlich attraktiver

Lage (u. a. im Amt Scharmützelsee und Amt Märkische Schweiz) ein hohes Niveau an Baufertigstellungen auf.
 ► Abbildung 1.2 und Karte 1.2

Im Untersuchungszeitraum hat sich der Anteil der fertiggestellten Wohnungen in neuen Ein- und Zweifamilienhäusern an allen Baufertigstellungen (einschließlich Baumaßnahmen im Bestand) von mehr als zwei Drit-

Karte 1.2

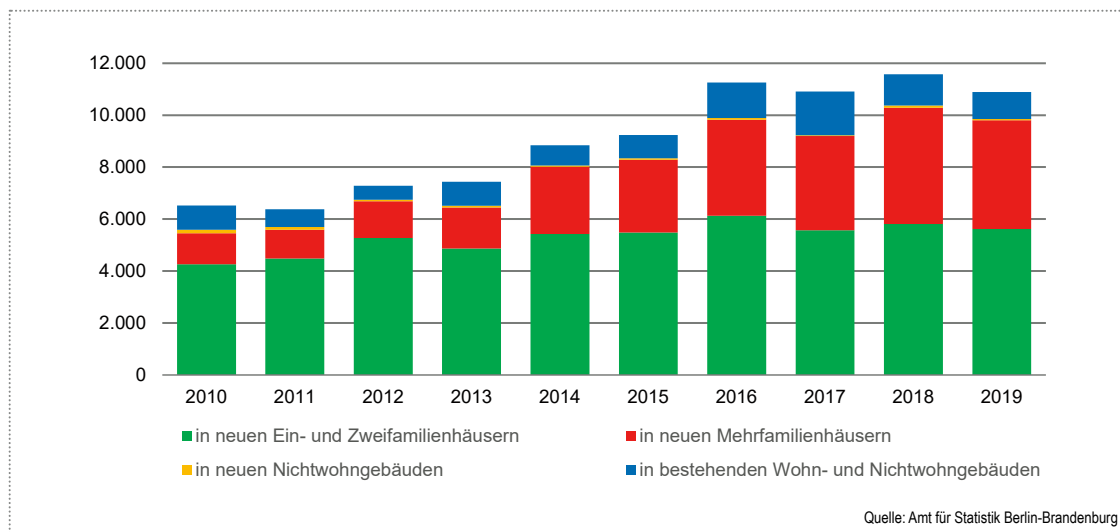
Baufertigstellungen von Wohnungen in der Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg 2017 bis 2019



² In einzelnen dieser Zentralen Orte (Eisenhüttenstadt, Lübbenau (Spreewald)) führten Baumaßnahmen im Bestand sogar zur Verringerung der Wohnungszahl und rechnerisch zu negativen Werten bei den fertiggestellten Wohnungen.

Abb. 1.3

Baufertigstellungen von Wohnungen im Land Brandenburg nach Gebäudeart 2010 bis 2019



teln auf rund die Hälfte verringert. Der Trend hin zur verstärkten Errichtung von Wohnungen im Geschosswohnungsbau ist dabei hauptsächlich im Berliner Umland zu beobachten, wo in den Jahren 2017 bis 2019 im Mittel 45 Prozent aller fertiggestellten Wohnungen in neuen Mehrfamilienhäusern (einschließlich Wohnheimen) entstanden verglichen mit 19 Prozent in 2009. Massiv geprägt wird dieser Trend von einigen wenigen Zentralen Orten mit sehr starker Bautätigkeit im südwestlichen und südlichen Berliner Umland: Potsdam, Teltow, Schönefeld und Wildau. In diesen Zentralen Orten wurden in den letzten Jahren – ähnlich wie im Land Berlin – rund drei Viertel aller Baufertigstellungen von Wohnungen in neuen Mehrfamilienhäusern errichtet.

► Abbildung 1.3 und im Anhang Karte 1.3 sowie Tabellen 1.3 und 1.4

Im Weiteren Metropolenraum entfielen in den letzten drei Jahren lediglich 23 Prozent aller Baufertigstellungen auf Wohnungen in neuen Mehrfamilienhäusern gegenüber 15 Prozent in 2009. Abgesehen von einem tendenziell höheren Anteil an neuen Geschosswohnungen in größeren Städten wie Cottbus, Neuruppin oder Schwedt (Oder) ist hier kein Struktur- oder räumliches Muster zu erkennen.

Die Wohnfläche der fertiggestellten Wohnungen in neuen Wohngebäuden hat sich im Zeitverlauf von

durchschnittlich 110 Quadratmeter je Wohneinheit im Jahr 2010 auf 103 Quadratmeter im Jahr 2019 verringert. Die Abnahme beruhte jedoch darauf, dass in den letzten Jahren der Geschosswohnungsbau (einschließlich Wohnheimen) bei den Baufertigstellungen einen höheren Anteil ausmachte, wo die durchschnittliche Wohnungsgröße in 2019 mit 64 Quadratmeter Wohnfläche je Wohneinheit nur etwa halb so hoch wie bei Einfamilienhäusern (134 Quadratmeter) ausfiel und auch beträchtlich kleiner war als bei Zweifamilienhäusern (101 Quadratmeter). Wird bei der Wohnfläche die Art der fertiggestellten Gebäude berücksichtigt, kam es gegenüber dem Jahr 2010 hingegen je nach Gebäudeart zu einer Ausweitung der durchschnittlichen Wohnfläche je Wohnung um vier bis sieben Quadratmeter.

Infolge des Trends zu mehr Geschosswohnungsbau im Land Brandenburg hat sich auch der Anteil der Wohnungen, die von Unternehmen, zumeist Wohnungsunternehmen und Bauträgern, errichtet wurden im Zeitverlauf erhöht. Jedoch waren auch im Jahr 2019 noch bei der Mehrheit aller Wohnungen (59 Prozent) private Haushalte die Bauherren und nicht Unternehmen (37 Prozent aller Baufertigstellungen). Zum Vergleich: Im stark verdichteten Land Berlin mit seinem vergleichsweise kleinen Segment des Einfamilienhausbaus entfielen lediglich 10 Prozent aller fertiggestellten Wohnungen auf private Haushalte.

Bauüberhang

Die Fertigstellung neuer Wohngebäude benötigte im Jahr 2019 nach Erteilung der Baugenehmigung durchschnittlich 18 Monate, wobei Einfamilienhäuser bereits im Mittel nach 17 Monaten, Mehrfamilienhäuser hingegen erst nach 24 Monaten bezugsfertig waren. Neue Bauvorhaben ließen sich im Land Brandenburg, unabhängig von der Gebäudeart, im Vergleich zu Berlin tendenziell deutlich schneller umsetzen.

Bauüberhänge bezeichnen bereits genehmigte, aber noch nicht fertiggestellte Baumaßnahmen im Neubau und im Bestand. Gegenüber dem Jahr 2009 hat sich die Zahl der Wohnungen, für die eine Baugenehmigung erteilt wurde, die aber noch nicht fertiggestellt wurden, von ca. 14.300 Wohneinheiten auf 32.400 Wohnein-

heiten zum Stichtag 31.12.2019 mehr als verdoppelt. Darunter befanden sich rund 26.600 neu zu errichtende Wohnungen in Wohngebäuden, von denen in zwei Dritteln der Fälle das Bauvorhaben aber schon begonnen wurde und nur in 1 Prozent der Fälle die Baugenehmigung erloschen war, so dass das Bauvorhaben nicht mehr zur Ausführung kommen konnte. Der gestiegene Bauüberhang von Wohnungen resultierte somit in erster Linie nicht aus spekulativen Gründen und einer starken Investitionszurückhaltung bei der Realisierung der genehmigten Wohnbauvorhaben, sondern steht wahrscheinlich unter anderem im Kontext mit einer stark gestiegenen Auslastung der Bauwirtschaft und der strukturellen Verschiebung des Wohnungsbaus hin zu mehr zeitintensivem Geschosswohnungsbau.

► Tabelle 1.5 im Anhang

Wohnungsbestand - Kernaussagen

- Analog zur dynamischen Bautätigkeit kam es im Land Brandenburg in den Jahren seit 2011 zu einer zunehmenden Ausweitung des Wohnungsbestandes um rund 5 Prozent bis 2019.
- Es besteht ein starkes zentral-peripheres Gefälle in der Wohnungsbestandsentwicklung. Drei Viertel des Zuwachses entfiel auf das Berliner Umland, das nur ein Zehntel der Landesfläche ausmacht.
- Im Weiteren Metropolenraum war die Zunahme des Wohnungsbestandes nur relativ gering, kleinräumig jedoch uneinheitlich.
- Der Trend zur Ausweitung der mittleren Wohnungsgröße hat sich im Land Brandenburg durch den Bau vornehmlich großer Wohnungen fortgesetzt.
- Im Flächenland Brandenburg entfällt nach wie vor knapp die Hälfte des Wohnungsbestandes auf das Ein- und Zweifamilienhaus-Segment gegenüber nur einem Zehntel im Stadtstaat Berlin.
- Im Vergleich zu anderen Bundesländern weist Brandenburg den höchsten Anteil an nach 1990 errichteten Wohnungen auf sowie einen überdurchschnittlichen Altbauanteil bis Baujahr 1948.

1.2 Entwicklung und Struktur des Wohnungsbestands

Bestandsentwicklung und Gebäudeart

Das Land Brandenburg hatte im Jahr 2019 einen Gesamtbestand von 1,34 Millionen Wohnungen. In der Langfristbetrachtung nahm der Wohnungsbestand gegenüber dem Jahr 2010 um 67.000 Wohneinheiten (5,3 Prozent) zu, darunter in den Jahren seit 2017 um im Mittel jeweils 9.700 Wohneinheiten.³ Die Ausweitung des Wohnungsbestands fiel stärker aus als in den anderen ostdeutschen Flächenländern und in Deutschland insgesamt. Im Zeitraum 2011 bis 2019 entfiel 75 Prozent des Wohnungszuwachses auf das Berliner Umland. Die höchsten absoluten Zugewinne erzielten Potsdam (11.000 Wohneinheiten), Bernau bei Berlin (2.300), Falkensee (2.300) sowie Königs Wusterhausen (2.100) und Teltow (2.000).

► Tabellen 1.6. bis 1.8 im Anhang

Die Bestandsausweitung war im Weiteren Metropolenraum mit durchschnittlich 2,0 Prozent seit 2010 sehr viel geringer als im Berliner Umland (11,3 Prozent). Dabei verlief die Entwicklung auch im Weiteren Metropolenraum differenziert. Geschmälert wurde die

Ausweitung des Wohnungsbestandes gerade in den ersten Jahren des Untersuchungszeitraums durch eine größere Zahl von Wohnungsabgängen, die ganz überwiegend den Geschosswohnungsbestand betrafen. Insbesondere bei einigen Städten, die eine Marktberreinigung durch Abriss von leerstehenden Wohnungsbeständen im Rahmen des Programms Stadtumbaubetrieben und nur eine moderate Bautätigkeit hatten, kam es im Zeitraum 2011 bis 2019 zu einem Rückgang des Wohnungsbestandes. Zu nennen sind hier u. a. Frankfurt (Oder), Eisenhüttenstadt, Guben, Forst (Lausitz) und Wittenberge.⁴ Bei Berlin nahen Städten und Gemeinden als auch einigen Gemeinden im Umfeld von Oberzentren ist hingegen eine deutliche Zunahme des Wohnungsbestandes zu beobachten.

► Abbildung 1.4 und Karte 1.3

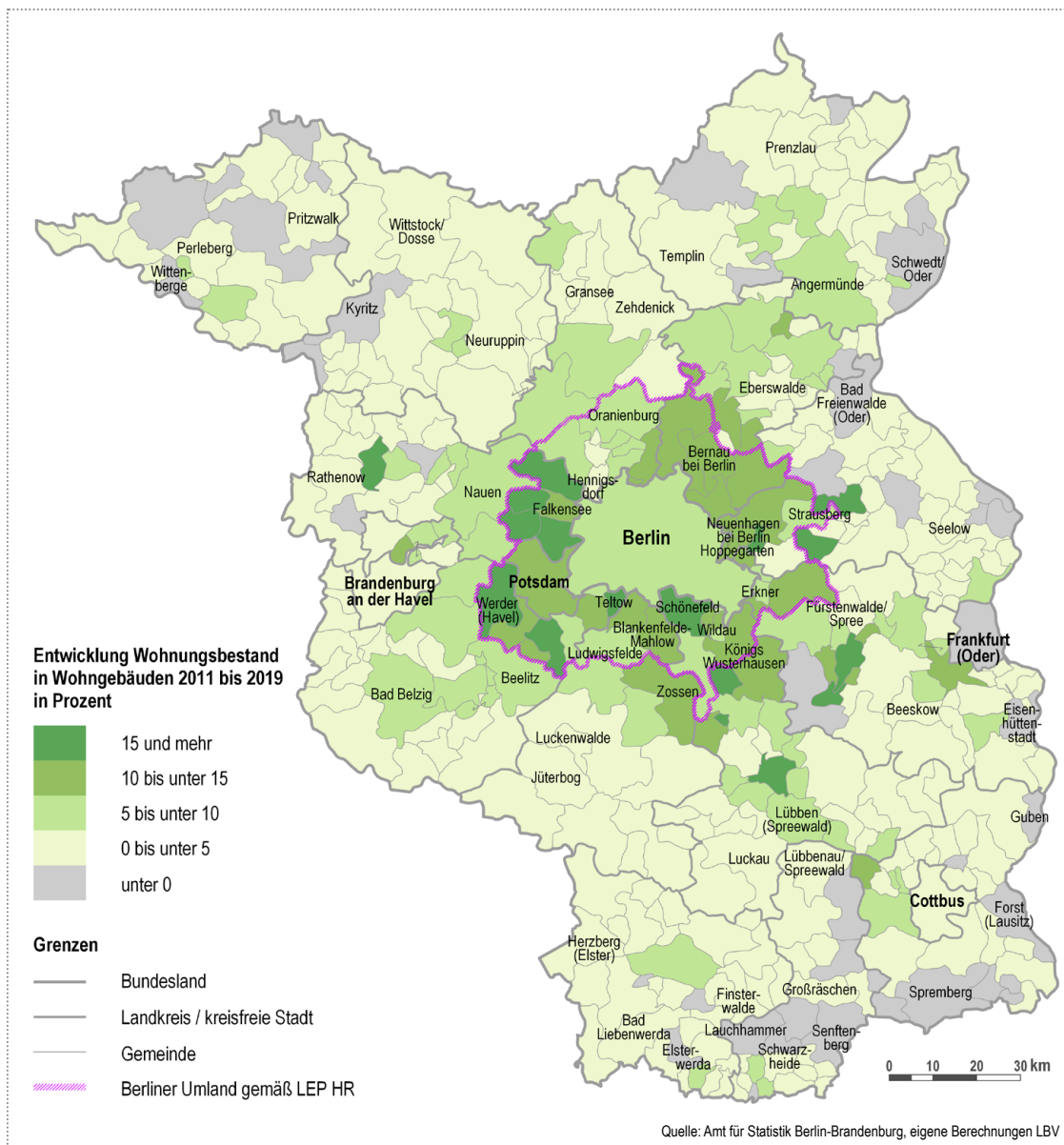
Im Jahr 2019 entfiel knapp die Hälfte des Brandenburger Wohnungsbestandes auf Ein- und Zweifamilienhäuser. Im ungleich stärker verdichteten Berliner Umland ist der Anteil der Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern sogar etwas höher als in den Berlin ferneren Regionen. In den meisten Städten und Gemeinden des Berliner Umlandes wie auch des Weiteren Metropolenraums ist dies die dominierende Wohnform.

³ Die Angaben beruhen auf der Fortschreibung der Gebäude- und Wohnungszählung (Zensus 2011), für die vergleichbare Daten ab dem Jahr 2010 vorliegen.

⁴ Das Stadtumbaumonitoring des LBV verzeichnete im Zeitraum 2011 bis 2019 in 31 Kommunen des Weiteren Metropolenraums einen Rückbau in Höhe von insgesamt 14.600 Wohneinheiten.

Karte 1.3

Entwicklung des Wohnungsbestands in der Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg 2011 bis 2019



Ausnahmen bilden tendenziell Zentrale Orte. Der Anteil der Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern ist seit 2010 um etwa einen Prozentpunkt angestiegen, dabei in beiden Teilräumen relativ gleichmäßig.

Wohnfläche und Raumzahl

Die durchschnittliche Wohnfläche je Wohnung betrug im Jahr 2019 knapp 86 Quadratmeter im Land Brandenburg verglichen mit 84 Quadratmeter im Jahr 2010. Der langjährig bestehende Trend zur Ausweitung der

mittleren Wohnungsgrößen wurde durch den hohen Anteil der Baufertigstellungen im Einfamilienhaus-Segment gestützt. Dagegen spielte der Rückbau von Geschosswohnungen im Weiteren Metropolenraum eine untergeordnete Rolle. Das Berliner Umland wies aufgrund der sehr starken Bautätigkeit im Mittel größere Wohnungen auf als der Weitere Metropolenraum oder gar das Land Berlin. Korrespondierend zum höheren Anteil an Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern nimmt die mittlere Wohnungsgröße mit abnehmender

Abb. 1.4

Veränderung des Wohnungsbestands im Land Brandenburg nach Teilräumen und Gebäudeart 2011 bis 2019 - Anzahl Wohneinheiten*

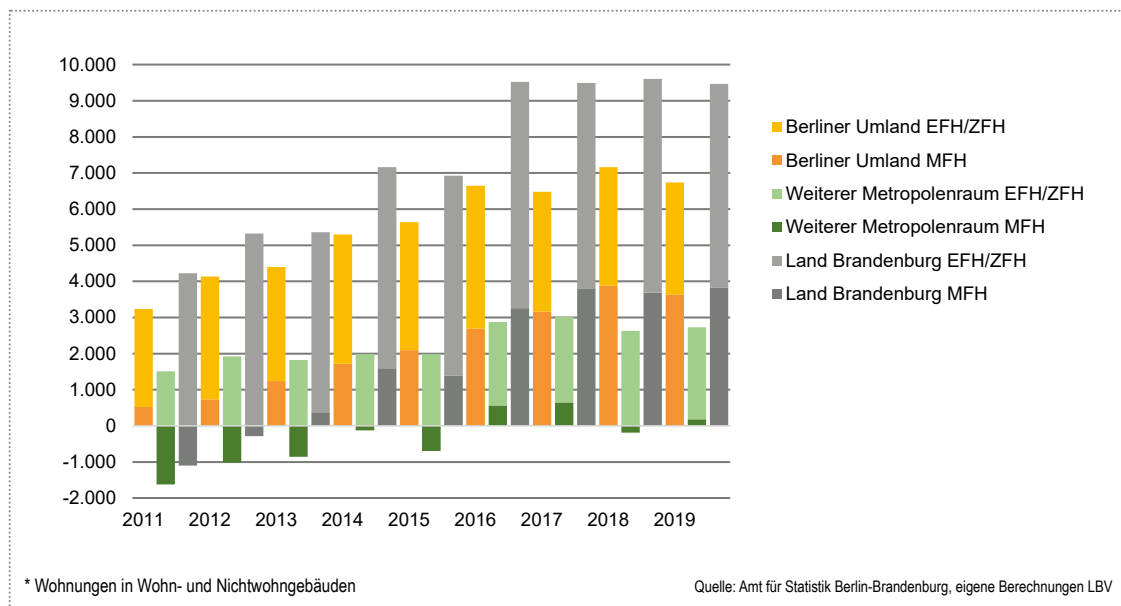
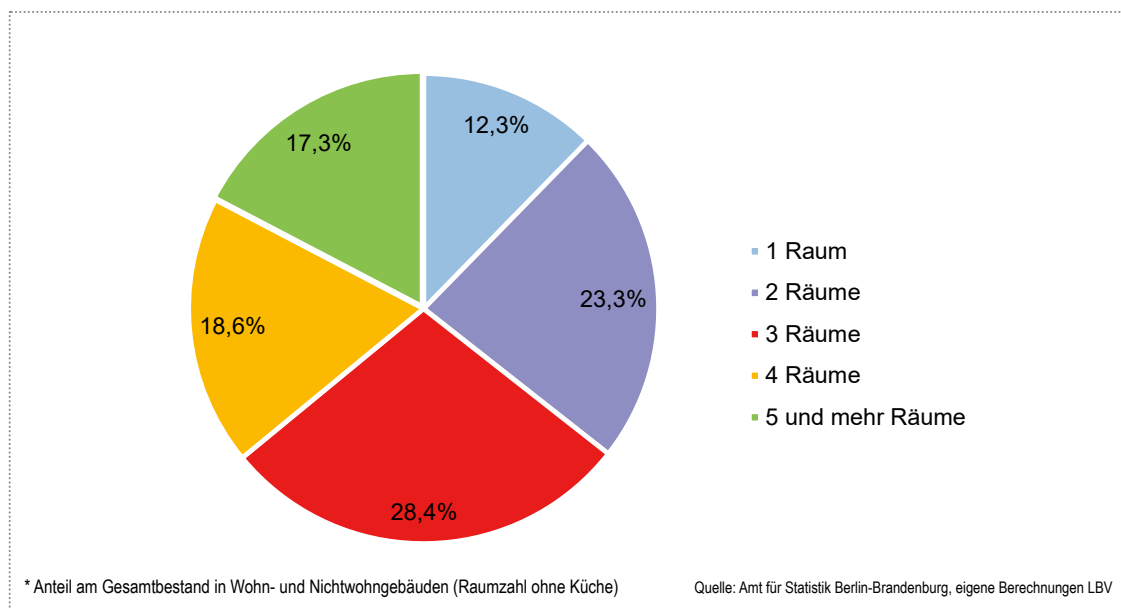


Abb. 1.5

Wohnungsbestand im Land Brandenburg nach Anzahl der Wohnräume 2019*



Einwohnerzahl der Gemeinden tendenziell stark zu.

► Tabellen 1.9 bis 1.11 im Anhang

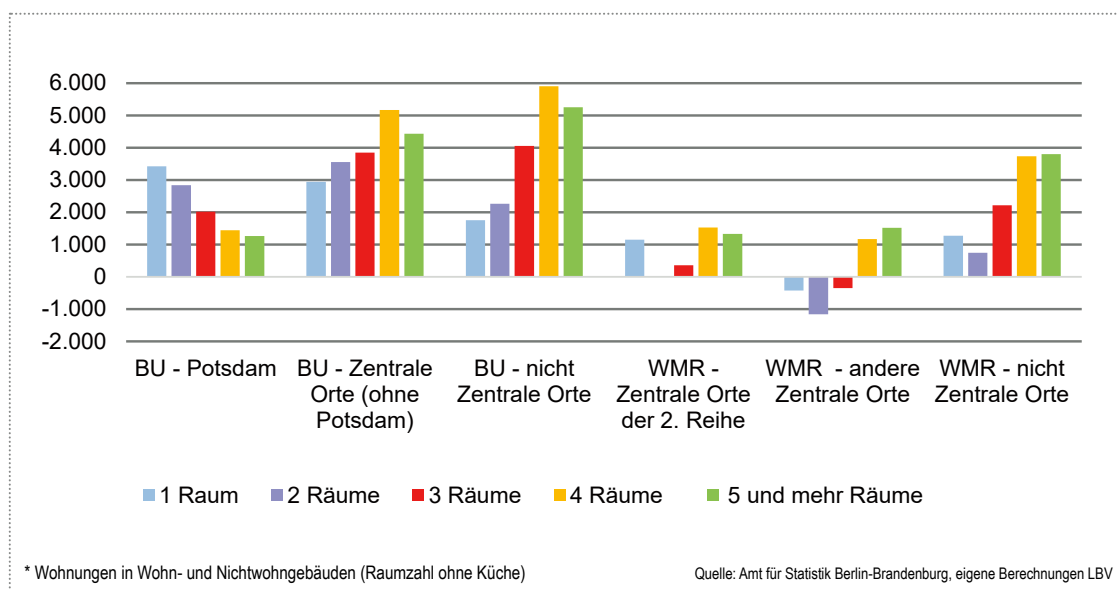
Der Wohnungsbestand im Land Brandenburg setzte sich im Jahr 2019 zu 36 Prozent aus Ein- und Zweiraumwohnungen zusammen; 28 Prozent waren Drei-

raumwohnungen sowie 36 Prozent Wohnungen mit vier und mehr Räumen. Anders als im Stadtstaat Berlin wird im Flächenland Brandenburg der Wohnungsbestand nicht durch Ein- und Zweiraumwohnungen dominiert.

► Abbildung 1.5 und Tabelle 1.12 im Anhang

Abb. 1.6

Veränderung des Wohnungsbestands im Land Brandenburg nach Raumzahl 2011 bis 2019 - Anzahl Wohneinheiten*



Die Bautätigkeit der letzten Jahre erstreckte sich im Land Brandenburg vorrangig auf den Bau größerer Wohnungen. So erhöhte sich im Zeitraum 2011 bis 2019 der Bestand an Wohnungen mit vier und mehr Räumen doppelt so stark wie die Zahl der Wohnungen mit ein und zwei Räumen. Eine Ausnahme bildet die Landeshauptstadt Potsdam.

► Abbildung 1.6 und Tabelle 1.13 im Anhang

Baualtersstruktur

Das Land Brandenburg verfügt sowohl über einen vergleichsweise hohen Bestand an Altbauwohnungen, die bis 1948 errichtet wurden (38 Prozent im Jahr 2018) als auch an Wohnungen, die nach 1990 geschaffen wurden (26 Prozent).⁵ Aufgrund der intensiven Bautätigkeit seit Mitte der 1990-er Jahre unterscheidet sich die Baualtersstruktur zwischen den beiden Teilräumen des Landes Brandenburg beträchtlich. Im Jahr 2018 entfielen im Berliner Umland ca. 43 Prozent des Wohnungsbestands auf Wohngebäude, die nach 1990 errichtet wurden verglichen mit knapp 16 Prozent im Weiteren Metropolitanraum. Die zu DDR-Zeiten errichteten Wohnungen machten im Berliner Umland einen vergleichsweise geringen An-

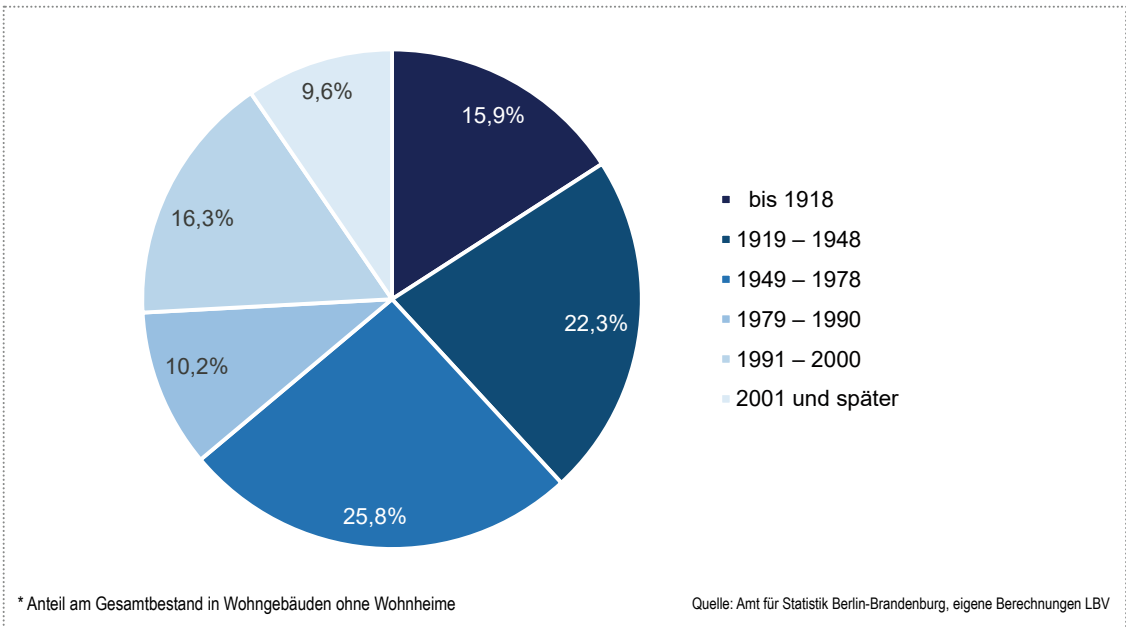
teil am Wohnungsbestand aus (25 Prozent), hatten im Weiteren Metropolitanraum dagegen einen großen Anteil (42 Prozent). Altbauwohnungen bis Baujahr 1948 waren im Berliner Umland ebenfalls weniger vertreten als im Weiteren Metropolitanraum (31 Prozent gegenüber 42 Prozent), wobei insbesondere die ältesten Baujahrgänge bis 1918 im Berliner Umland einen vergleichsweise sehr geringen Anteil hatten.

► Abbildung 1.7 und Tabelle 1.14 im Anhang

Es bestehen nicht nur teilregional, sondern auch bestandsstrukturell erhebliche Unterschiede in der Baualtersstruktur der Wohnungen. Da zu DDR-Zeiten der Schwerpunkt der Wohnungsbautätigkeit im Geschosswohnungsbau lag, bildeten die Baujahre 1949 bis 1990 - trotz Abrissen - im Jahr 2018 das dominierende Segment im Wohnungsbestand der Mehrfamilienhäuser. Spiegelbildlich hierzu entstammten Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern vorrangig dem Altbaubestand bis 1948 oder dem Neubaubestand nach 1990.

⁵ Daten des Mikrozensus 2018, Zusatzprogramm zur Wohnsituation der Haushalte. Es handelt sich um Befragungsergebnisse aus einer Ein-Prozent-Stichprobe der Haushalte, die im vierjährigen Turnus durchgeführt wird. Neuere Angaben liegen nicht vor.

Abb. 1.7
Wohnungsbestand im Land Brandenburg nach Baujahr 2018*



Wohnraumförderung - Kernaussagen

- Die Aufgabenstellung der sozialen Wohnraumförderung hat sich zunehmend gewandelt und zielt auf eine integrierte Wohnungs- und Stadtentwicklungspolitik ab.
- Der Neubau und die Wiederherstellung von Mietwohnungen bilden seit 2016 den Förderschwerpunkt.
- Die Antragslage, aber auch die Bewilligungssumme hat sich positiv entwickelt. Im Jahr 2019 erreichte der Umfang der zugesagten Mittel mit rund 100 Millionen Euro ein Zehn-Jahres-Hoch.
- Die veränderte Schwerpunktsetzung, rasant steigende Bau- und Grundstückskosten aber auch das zunehmend schwierige Förderumfeld führten zu einer erheblich höheren Förderintensität je Wohnung.
- Das im Jahr 2019 in Kraft gesetzte Brandenburgische Wohnraumförderungsgesetz bildet die Basis für die Modernisierung und Flexibilisierung der Wohnraumförderung

1.3 Wohnraumförderung

Zielsetzungen und rechtliche Grundlagen

Das Land Brandenburg fördert seit den 1990-er Jahren sowohl den Neubau als auch die Modernisierung und Instandsetzung von Mietwohnungen und die Bildung von selbst genutztem Wohneigentum für private Bauherren. Zentrales Ziel war und ist die Unterstützung von Haushalten, die sich am Markt nicht angemessen mit Wohnraum versorgen können. Diese Zielstellung wurde in den Jahren seit 2007 durch eine konsequente Ausrichtung auf städtebaulich relevante Gebietskulissen erweitert, um noch stärker auf die aktuellen Herausforderungen des Stadtumbaus sowie der Stärkung der Innenstädte reagieren zu können. Darüber hinaus führte der demografische Wandel und die deutliche Zunahme kleinerer Haushalte zu einer zunehmenden Ausdifferenzierung der Wohnungsnachfrage sowie einer steigenden Nachfrage nach barrierefreien und generationsgerechten Wohnungen. Gleichzeitig nahmen auch die Wohnungsleerstände insbesondere im Weiteren Metropolenraum zu. Infolgedessen erfolgte zunächst eine Konzentration der Wohnraumförderung auf den Umbau und Qualifizierung des vorhandenen Wohnungsbestands etwa durch Abbau von Barrieren bei vorhandenen Wohnungen und durch Aufzugseinbauten. In den letzten Jahren übernahm der Mietwohnungsneubau im Berliner Umland zunehmend die tragende Rolle, wofür insbesondere der enorme Bedarf an bezahlbaren Wohnungen in diesen Bereichen verantwortlich war. Mittels Festlegung von Gebietskulissen wurde die Förderung auf innerstädtische

Quartiere mit nachhaltiger Entwicklungsperspektive fokussiert. Die noch stärkere Verschränkung mit Zielen der Stadtentwicklung sollte auch einen Beitrag leisten, um stabile Bewohner- und ausgewogene Siedlungsstrukturen zu befördern. Hinzu traten Anforderungen des Klimaschutzes zur Minderung der CO₂-Emissionen, insbesondere durch energieeffiziente Modernisierung der Bestände.

Gesetzliche Grundlage der Wohnraumförderung war seit dem Jahr 2002 das Bundesgesetz über die soziale Wohnraumförderung (Wohnraumförderungsgesetz - WoFG). Im Zuge der Föderalismusreform I im Jahr 2006 wurde die Zuständigkeit für die Gesetzgebung zur sozialen Wohnraumförderung vom Bund auf die Länder übertragen. Davon hat das Land Brandenburg mit dem Brandenburgischen Wohnraumförderungsgesetz (BbgWoFG) Gebrauch gemacht, das am 1. Oktober 2019 in Kraft trat. Seitdem ist ein noch flexiblerer Einsatz der Fördermittel möglich, indem zum einen der Kreis der Begünstigten der sozialen Wohnraumförderung durch Neugewichtung, Anhebung und Dynamisierung der Einkommensgrenzen sowie Einführung einer 2. Einkommensgrenze ausgeweitet wurde. Zum anderen werden nunmehr als Zielgruppen auch Haushalte mit Kindern, älteren Menschen, Menschen mit Behinderungen, Personen in sozialen Notlagen, Studierende und Auszubildende explizit benannt. Auf Grundlage des BbgWoFG wurden im Jahr 2019 auch die Förder Richtlinien für den Mietwohnungsbau, für selbst genutztes Wohneigentum in Innenstädten und die Anschubfinanzierung aktualisiert.

Umfang der sozialen Wohnraumförderung

Im Zehnjahreszeitraum seit 2010 wurden landesweit knapp 7.800 Wohneinheiten gefördert.⁶ Die Zahl der geförderten Wohnungen war in den Anfangsjahren deutlich höher als zum Ende des Untersuchungszeitraums. Ursächlich hierfür ist primär eine deutliche Umschichtung nach Förderbereichen. So lag der Schwerpunkt der Förderung bis 2015 auf der Modernisierung und Instandsetzung von Mietwohnungen. Daneben spielte auch die Förderung von selbst genutztem Wohneigentum durch Neubau und Erwerb in Innenstädten und die Anschubfinanzierung für Investoren noch eine größere Rolle. Mit der zunehmenden Anspannung des Wohnungsmarktes gerade im Berliner Umland verschob sich der Schwerpunkt der Wohnraumförderung auf den Neubau von Mietwohnungen zu sozial verträglichen Mieten und auf die Wiederherstellung von Wohnungen

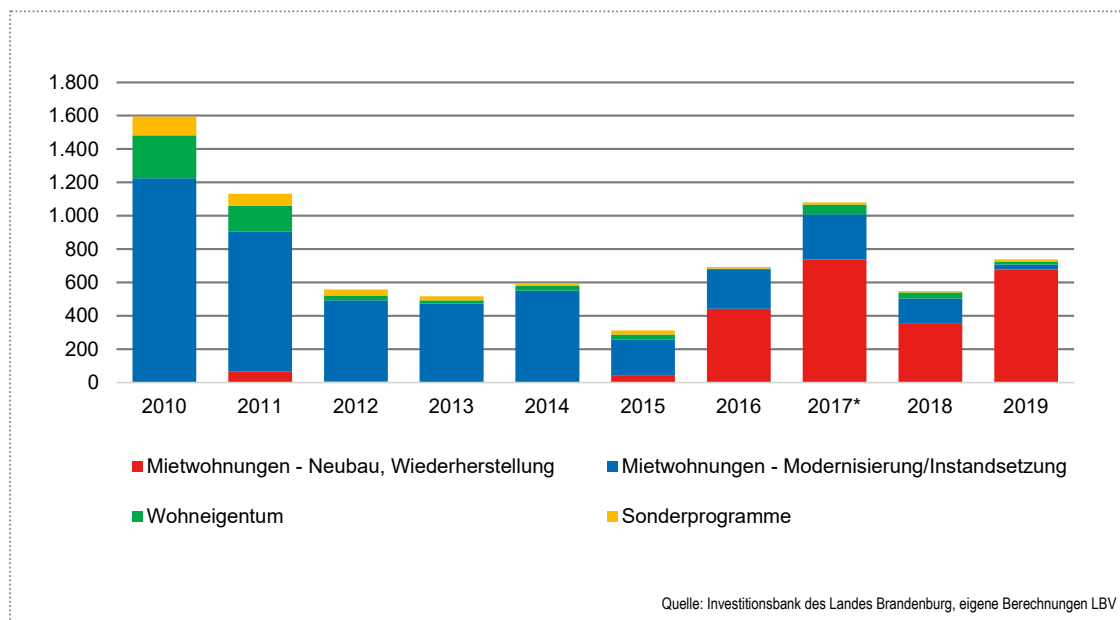
durch Umbaumaßnahmen für eine zeitgemäße und nachhaltige Vermietung.

► Abbildung 1.8 sowie Tabellen 1.17 und 1.18 im Anhang

Für die soziale Wohnraumförderung stellte der Bund den Ländern in den Jahren bis 2019 sogenannte Kompensationsmittel über das Entflechtungsgesetz zur Verfügung.⁷ Dabei entfielen auf das Land Brandenburg bis 2015 jährlich ca. 30 Millionen Euro. Um der wachsenden Neubaunachfrage und der bundesweit deutlich rückläufigen Zahl der Wohnungen mit Mietpreis- und Belegungsbindungen begegnen zu können, erfolgte ab 2016 eine Aufstockung der Kompensationsmittel, die für das Land Brandenburg jeweils knapp 75 Millionen Euro in den Jahren 2017 bis 2019 betragen. Diese Mittel wurden seit 2014 dem Landeswohnungsbauvermö-

Abb. 1.8

Wohnraumförderung im Land Brandenburg nach Förderbereichen 2010 bis 2019 - Anzahl bewilligte Wohnungen

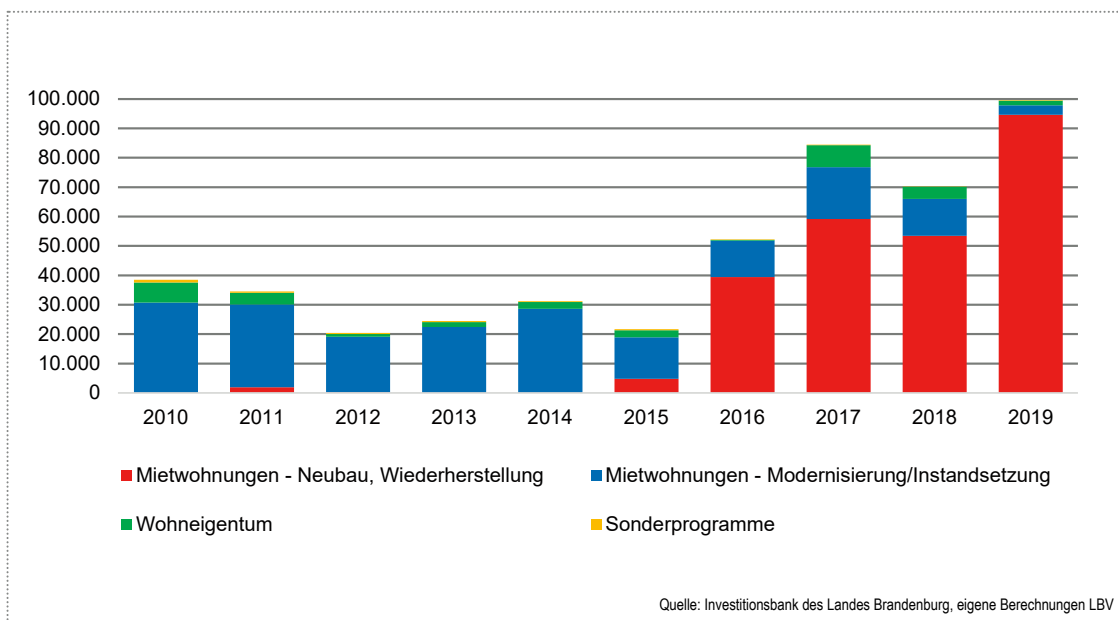


6 Die Darstellung der bewilligten Wohneinheiten und Fördermittel in diesem Kapitel bezieht sich ausschließlich auf die soziale Wohnraumförderung des Landes Brandenburg und nicht auf ergänzende ILB-Produkte im Förderfeld Wohnungsbau oder die ergänzende Zuschussförderung der Städtebauförderung für die Durchführung von Erneuerungsmaßnahmen in Sanierungs- und Stadtumbaugebieten (Kombination mit Wohnraumförderung als „Spitzenfinanzierung“). Nicht ausgewiesen ist ferner die Anzahl der Wohnungen, für die bei Wohnungsunternehmen im Gegenzug zu einer Zinsabsenkung von bestehenden Förderdarlehen eine Verlängerung der Mietpreis- und Belegungsbindung gesichert, reaktiviert oder neu begründet wurde (sogenanntes „Potsdamer Modell“).

7 Nach einer Grundgesetzänderung in 2019 gewährt der Bund den Ländern ab dem Jahr 2020 zweckgebundene Finanzhilfen für den sozialen Wohnungsbau.

Abb. 1.9

Wohnraumförderung im Land Brandenburg nach Förderbereichen 2010 bis 2019 - bewilligte Mittel in Tausend Euro



gen zugeführt, das als Finanzierungsinstrument für die Wohnraumförderung eingesetzt wurde.⁸

In den Jahren ab 2016 kam es zu einer starken Aufstockung des Fördervolumens für Neubewilligungen von vormals ca. 30 Millionen Euro auf 100 Millionen Euro jährlich. Die Bewilligungen erreichten mit knapp 100 Millionen Euro ihren Höhepunkt im Jahr 2019.

► Abbildung 1.9 und Tabelle 1.17 im Anhang

Dass trotz eines Aufwuchses der Fördermittel die Zahl der geförderten Wohnungen zum Ende des Untersuchungszeitraums niedriger ausfiel als zu Beginn ergibt sich vor allem durch die verstärkte Förderung des Neubaus und der Wiederherstellung von Wohnraum. In diesem Förderbereich war die Förderintensität, das heißt die Summe der bewilligten Mittel je Wohnung, deutlich höher als in den in den Vorjahren vornehmlich geförderten Modernisierungen. Weiterhin ist zu beachten, dass sich die Kapitalmarktzinsen auf einem sehr niedrigen Niveau bewegten und die Mieten im freifinanzierten Bereich stark gestiegen sind. Gleichzeitig ist in den vergangenen Jahren ein deutlicher Anstieg der

Bau- und Grundstückskosten zu verzeichnen, auf den mit der Veränderung der Förderkonditionen reagiert wurde, um mit einer Erhöhung der Förderintensität die Subventionswirkung der Programme zu erhalten.

► Tabellen 1.18 und 1.19 im Anhang

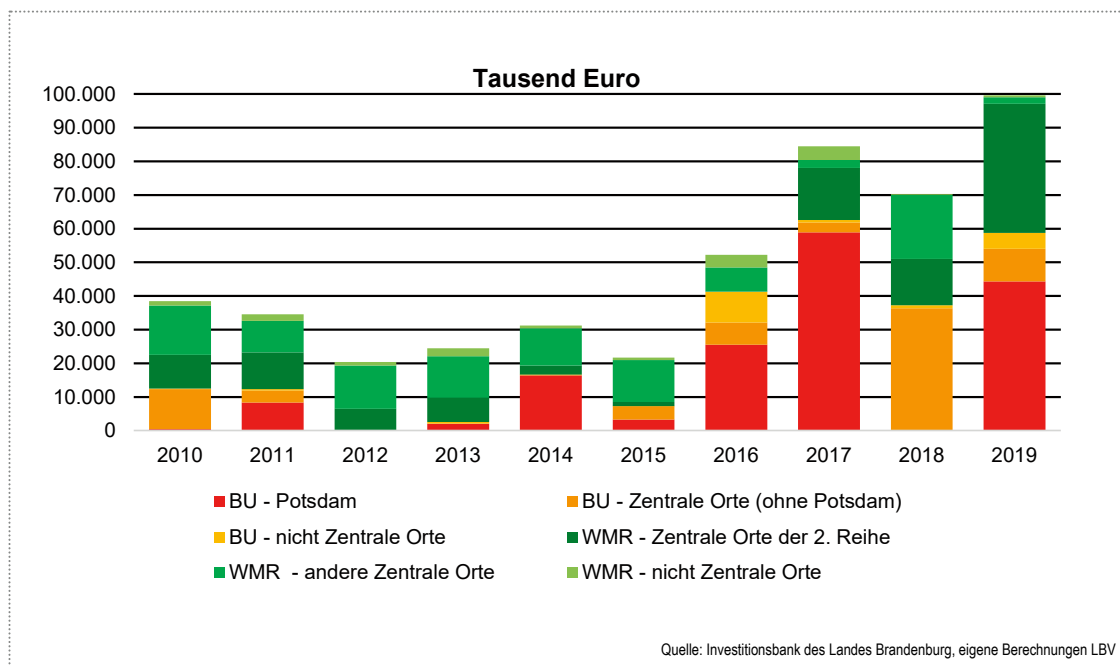
Die Wohnraumförderung erfolgte überwiegend durch die Ausreichung zinsfreier Darlehen. Zuschüsse wurden gewährt für die behindertengerechte Wohnraumanpassung, zum Teil für die Wohneigentumsförderung und ab dem Jahr 2017 für den Mietwohnungsbau bei Verlängerung der Mietpreis- und Belegungsbindungen von gefördertem Wohnraum von 20 auf 25 Jahre. Im Jahr 2019 wurden 85 Prozent der Fördermittel als Darlehen und 15 Prozent als Zuschüsse bewilligt. Die Gewährung von Zuschüssen im Mietwohnungsbau wurde auch deshalb notwendig, um in dem Niedrigzinsumfeld attraktive Förderkonditionen anbieten zu können.

Generell folgte die Förderung der Antragslage und war stark auf die Zentralen Orte des Landes Brandenburg fokussiert, die auch mehr als drei Viertel des Geschoss-

⁸ Es handelt sich um einen revolvierenden Fonds, der auch Rückflüsse aus zuvor ausgereichten Darlehen vereinnahmt und treuhänderisch von der Investitionsbank des Landes Brandenburg (ILB) verwaltet wird.

Abb. 1.10

Wohnraumförderung im Land Brandenburg nach Teilräumen und Zentralörtlichkeit 2010 bis 2019 - bewilligte Mittel in Tausend Euro



wohnungsbestands auf sich vereinen. Mit der stärkeren Ausrichtung der Wohnraumförderung auf den Mietwohnungsneubau und die Wiederherstellung vorhandener Wohnungen verlagerte sich der räumliche Schwerpunkt der Förderung in 2016 in das Berliner Umland und hier insbesondere zur Landeshauptstadt Potsdam.

Im Weiteren Metropolenraum profitierten in den Jahren 2017 bis 2019 auch einige Städte der 2. Reihe wie Luckenwalde, Eberswalde und Frankfurt (Oder) erheblich von der Förderung.

► Abbildung 1.10 und Tabelle 1.17 im Anhang

Markt für Wohnimmobilien - Kernaussagen

- Der Markt für Wohnimmobilien zeichnet sich insgesamt durch weitgehend gleichbleibende Kauffallzahlen und Flächenumsätze aus, während die Geldumsätze seit 2012 kontinuierlich stiegen.
- Sowohl zahlen- als auch wertmäßig dominieren im Betrachtungszeitraum im Land Brandenburg Transaktionen von unbebauten und bebauten Grundstücken für den individuellen Wohnungsbau.
- Entgegen dem Gesamttrend auf dem Markt für Wohnimmobilien wurden immer mehr Eigentumswohnungen veräußert.
- Ausgehend von Berlin besteht ein im Wesentlichen starkes zentralperipheres Preisgefälle für Wohnimmobilien im Land Brandenburg. Besonders hoch sind die erzielten Preise für Wohnimmobilien in Potsdam.
- Es kam im letzten Jahrzehnt zu enormen Preissteigerungen in allen Marktsegmenten, die die stark gestiegene Nachfrage und Marktanspannung primär im Berliner Umland belegen.
- Die relativ positive Entwicklung der Transaktionszahlen im Weiteren Metropolenraum beruht u. a. auf dem vergleichsweise sehr hohen Preisniveau für Wohnimmobilien im Berliner Umland.

1.4 Markt für Wohnimmobilien

Gesamtmarkt

Die enorme Vielfalt des Immobilienmarkts kann hier nur schlaglichtartig dargestellt werden. Im Vordergrund steht dabei die Kaufpreisentwicklung. Der Markt für unbebaute und bebaute Wohngrundstücke einschließlich Eigentumswohnungen bildet das Schwergewicht der Grundstücksteilmärkte und machte im Jahr 2019 etwa zwei Drittel aller Kauffälle und Geldumsätze aus. Im Zehnjahreszeitraum seit 2009 stieg im Land Brandenburg die Zahl der durchgeführten Transaktionen auf dem Markt für Wohnimmobilien um knapp ein Viertel an. Seit 2015 wurden jährlich jeweils rund 22.000 Kaufverträge registriert.

► Abbildung 1.11 und Tabelle 1.20 im Anhang

Der Flächenumsatz nahm in der Langfristbetrachtung um rund ein Zehntel zu und bewegte sich in den letzten fünf Jahren ebenfalls auf einem nahezu konstanten Niveau von 3.100 bis 3.200 Hektar pro Jahr. Der Geldumsatz erhöhte sich hingegen kontinuierlich und sehr dynamisch. So kam es hierbei im Zehnjahresintervall zu einer Verdreifachung auf 4,85 Milliarden Euro im Jahr 2019. Je Kauffall erhöhte sich die durchschnittliche Kaufsumme im Langfristvergleich von 90.000 Euro auf 224.000 Euro.

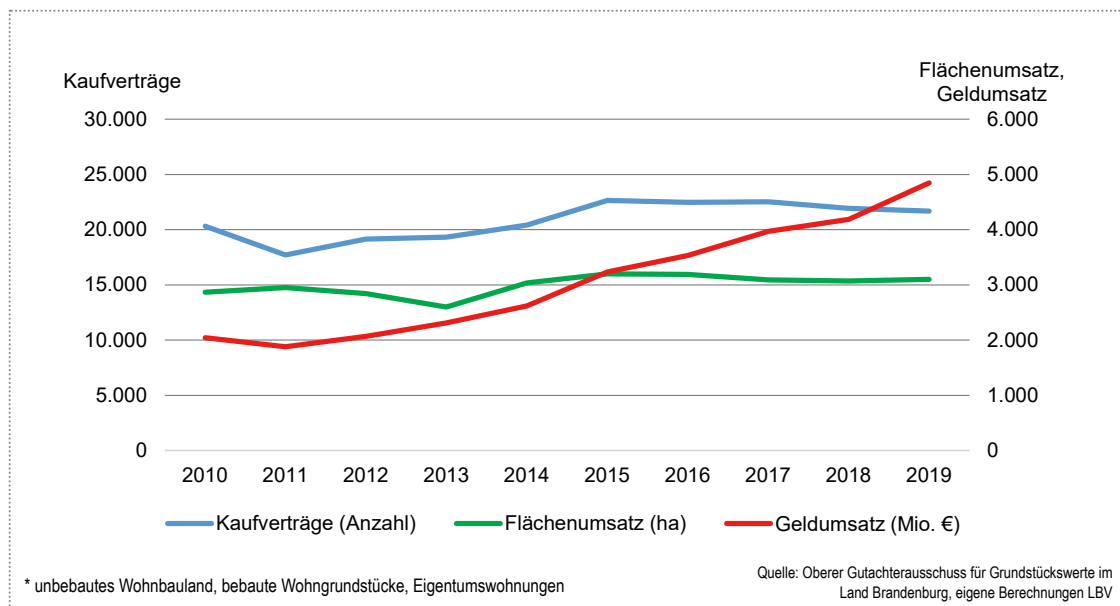
Teilräumlich ist der Umfang der durchgeführten Transaktionen, der Flächen- und insbesondere der Geldumsätze auf dem Markt für Wohnimmobilien höchst unterschiedlich. Im Jahr 2019 entfielen allein 44 Prozent der Kauffälle auf das Berliner Umland. Obwohl „nur“ 27 Prozent des Flächenumsatzes Wohnimmobilien im Berliner Umland betrafen, wurden damit 67 Prozent des Geldumsatzes erzielt. Gegenüber dem Jahr 2010 hat sich die Relation zwischen Berliner Umland und Weiteren Metropolenraum bei den Kauffällen und dem Flächenumsatz zugunsten des Weiteren Metropolenraums geändert, während die Relation beim Geldumsatz weitgehend stabil blieb. In der Kurzfristentwicklung der letzten drei Jahre war die Entwicklung der Zahl der Kauffälle im Weiteren Metropolenraum in allen Marktsegmenten für Wohnimmobilien positiver als im Berliner Umland.

Unbebautes Wohnbauland

Bauflächen für den individuell nutzbaren und den Geschosswohnungsbau machten im Land Brandenburg in 2019 mit 7.000 Kauffällen etwa ein Drittel der Kauffälle und ein Fünftel des Geldumsatzes auf dem Wohnimmobilienmarkt aus. Im Zehnjahreszeitraum erreichte die Zahl der Kauffälle im Jahr 2015 ihren Höhepunkt (8.200 Fälle) und war seitdem rückläufig. Dagegen verdreifachte sich der Geldumsatz gegenüber dem Refe-

Abb. 1.11

Wohnimmobilienmarkt Land Brandenburg, Transaktionen und Umsätze 2010 bis 2019*



renzjahr 2009 auf 0,97 Milliarden Euro, während der Flächenumsatz nur um knapp drei Fünftel auf zuletzt 1.130 Hektar zulegte und in den letzten Jahren sogar leicht rückläufig war. ► Tabelle 1.21 im Anhang

Unbebaute Grundstücke für den individuellen Wohnungsbau umfassten in 2019 rund 6.500 Kauffälle und bildeten im Vergleich zu Wohnbauflächen für Mehrfamilienhäuser (ca. 500 Fälle) den Großteil aller Veräußerungsfälle von Wohnbauland im Bezugsjahr und im gesamten Untersuchungszeitraum. Auch flächenmäßig dominierten im letzten Jahrzehnt stets unbebaute Flächen für Ein- und Zweifamilienhäuser, Reihen- und Doppelhäuser mit zwischen 85 Prozent und 90 Prozent der gesamten registrierten Käufe (in 2019 ca. 1.000 Hektar). Im Zeitverlauf hat sich dabei der räumliche Schwerpunkt der Kauffälle vom Berliner Umland zum Weiteren Metropolitanraum verschoben. So bezogen sich im Bezugsjahr 2009 drei Fünftel der Kauffälle für individuelles Wohnbauland auf das Berliner Umland und nur zwei Fünftel auf den Weiteren Metropolitanraum. Bis zum Jahr 2019 hat sich diese Relation umgekehrt.

Der arithmetische Durchschnittspreis für baureifes individuelles Wohnbauland hat sich im Land Brandenburg je Quadratmeter Fläche im letzten Jahrzehnt auf 146 Euro im Jahr 2019 mehr als verdoppelt.⁹ Der Median lag mit 110 Euro je Quadratmeter deutlich niedriger, da offensichtlich einige hochpreisige Flächen den Mittelwert stark prägten. Preissteigerungen sind in beiden Teilräumen zu beobachten, hatten aber im Berliner Umland eine weitaus höhere Dynamik, so dass in 2019 eine Preisrelation von etwa 4 : 1 gegenüber dem Weiteren Metropolitanraum bestand. Zudem lagen die Quadratmeterpreise in Potsdam zuletzt durchschnittlich fast doppelt so hoch wie im übrigen Berliner Umland. Deutliche Preissteigerungstendenzen betrafen alle an Berlin angrenzenden Landkreise. Die Bodenrichtwerte für Wohnbauland haben sich in an Berlin angrenzenden Gemeinden zunehmend dem höheren Preisniveau in den Außenbezirken der Hauptstadt angenähert.

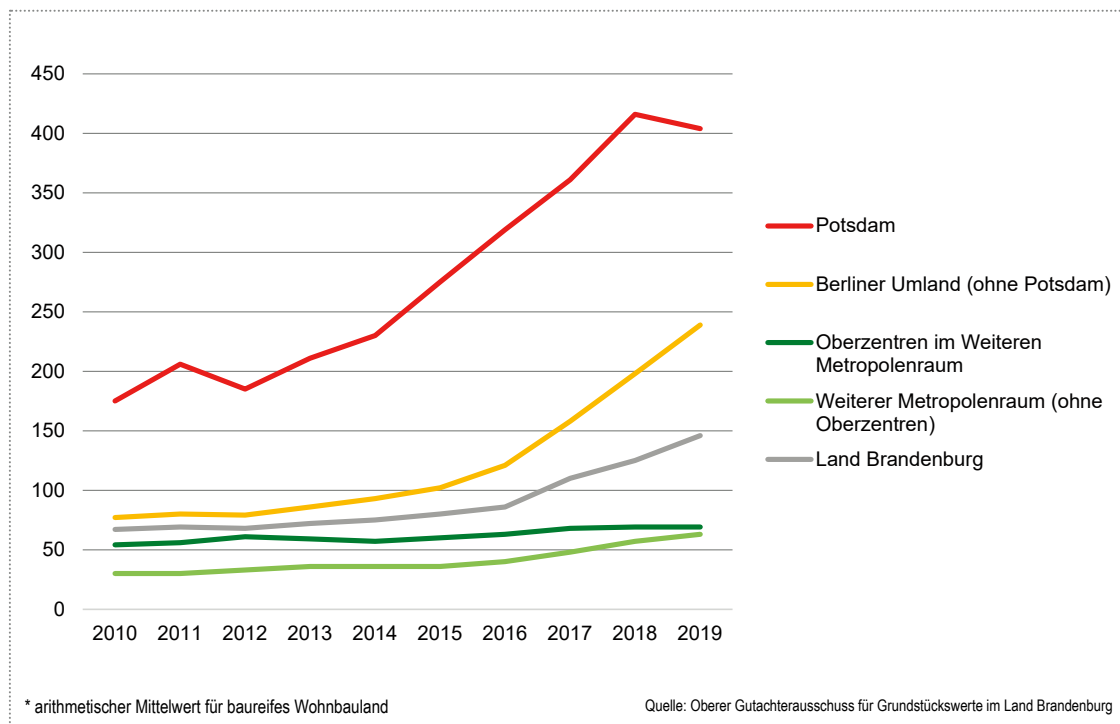
► Abbildung 1.12

Der zahlen- und wertmäßig sehr viel kleinere Markt für Geschoss-Wohnbauflächen verzeichnete ebenfalls einen starken Preisaufrtrieb. Im Zehnjahresvergleich stieg

9 Preisänderungen im Zeitverlauf können nicht nur nachfragebedingt sein, sondern auch auf Veränderungen in der Struktur der veräußerten Immobilien (z. B. der Baualterstruktur, der Wohnlagen und der GFZ) beruhen.

Abb. 1.12

Durchschnittlicher Bodenpreis für individuelles Wohnbauland im Land Brandenburg 2010 bis 2019 - in Euro je Quadratmeter Fläche*



hier der durchschnittliche Bodenpreis je Quadratmeter Fläche um knapp das Vierfache auf 212 Euro im Jahr 2019. Der Durchschnittspreis wird jedoch durch einige sehr hochpreisige Baugrundstücke in Potsdam und dem Berliner Umland geprägt, während der Median mit 65 Euro je Quadratmeter Fläche sehr moderat ausfiel. Die regionalen Preisunterschiede bestehen auch bei Wohnbauland für den Geschosswohnungsbau und sind noch deutlich ausgeprägter als bei Bauland für den individuellen Wohnungsbau. Beispielsweise waren in Potsdam im Jahr 2019 durchschnittlich 949 Euro je Quadratmeter Fläche zu entrichten verglichen mit 303 Euro je Quadratmeter im übrigen Berliner Umland und 54 Euro im Weiteren Metropolitanraum (ohne Oberzentren).

► Tabelle 1.24 im Anhang

Bebaute Wohngrundstücke

Das Marktsegment der Ein- und Zweifamilienhäuser und des Geschosswohnungsbaus machte im Land Brandenburg in 2019 mit 10.400 Kauffällen knapp die Hälfte der Kauffälle und drei Fünftel des Geldumsatzes auf dem Wohnimmobilienmarkt aus. Seit dem Jahr

2015 wurden jährlich gleichbleibend gut 10.000 Kaufverträge registriert. Dagegen kam es im letzten Jahrzehnt fast zu einer Verdreifachung des Geldumsatzes auf 2,97 Milliarden Euro, während der Flächenumsatz quasi unverändert blieb (ca. 1.970 Hektar in 2019).

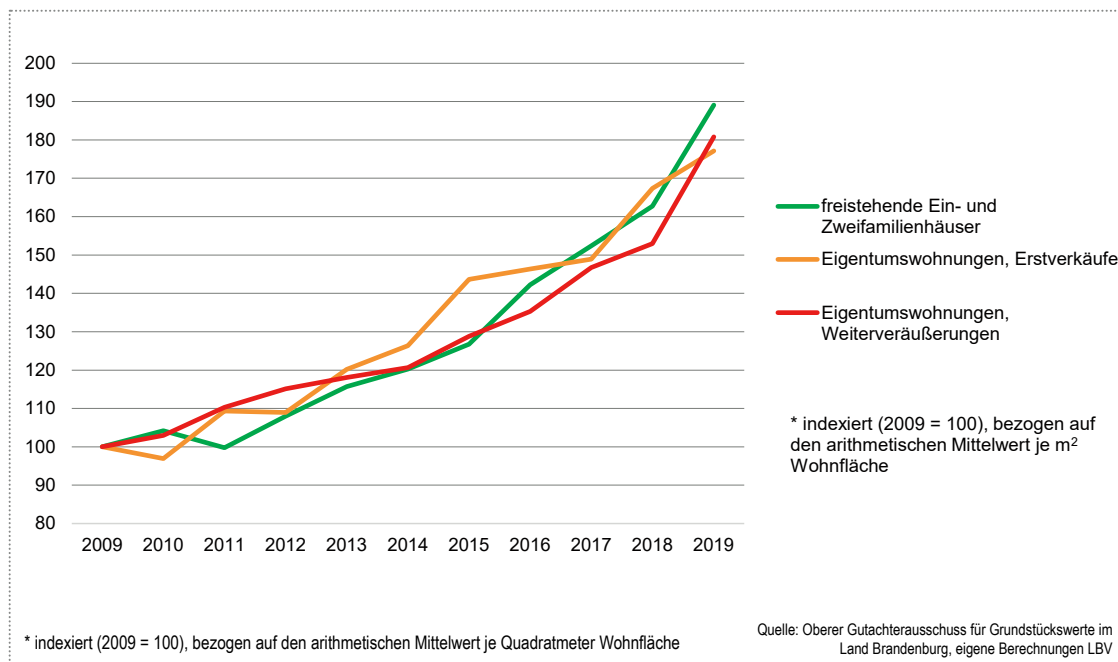
► Tabelle 1.22 im Anhang

Ähnlich wie bei den unbebauten Wohngrundstücken wurden auch bei den bebauten Grundstücken vorrangig Transaktionen des individuellen Wohnungsbaus registriert, die in 2019 rund 9.100 Kauffälle umfassten im Vergleich zu weniger als 900 Kauffällen von Grundstücken mit Geschosswohnungsbau. Für beide Immobilienarten wurden im gesamten Untersuchungszeitraum relativ gleichbleibende Kauffallzahlen erfasst.

Kauffälle für bebaute Grundstücke des individuellen Wohnungsbaus betrafen relativ konstant in drei Viertel der Fälle freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser und in einem Viertel der Fälle Reihen- und Doppelhäuser. Je Objekt wurden im Jahr 2019 durchschnittlich 276.000 Euro (Ein- und Zweifamilienhäuser) bzw. 212.000 Euro

Abb. 1.13

Entwicklung der Kaufpreise für Wohneigentum im Land Brandenburg 2010 bis 2019*



(Reihenhäuser und Doppelhaushälften) erzielt. Der arithmetische Durchschnittspreis für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser hat sich im Land Brandenburg je Quadratmeter Wohnfläche im letzten Jahrzehnt um fast 90 Prozent auf 2.200 Euro im Jahr 2019 erhöht. Der Median lag mit knapp 2.100 Euro je Quadratmeter nur wenig niedriger. Die fast durchgängig im letzten Jahrzehnt zu beobachtenden Steigerungen der erzielten Kaufpreise haben sich im Zeitverlauf noch beschleunigt.

► Abbildung 1.13

Starke Preissteigerungen sind bei freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern in beiden Teilräumen zu beobachten, hatten aber im Berliner Umland (ohne Potsdam) eine höhere Dynamik, so dass in 2019 eine Preisrelation von etwa 2,3 : 1 gegenüber dem Weiteren Metropolitanraum (ohne Oberzentren) bestand. Zudem lagen die Quadratmeterpreise in Potsdam zuletzt im arithmetischen Mittel fast 40 Prozent höher als im übrigen Berliner Umland.

► Abbildung 1.14

Für Mehrfamilienhäuser wurden im Jahr 2019 durchschnittlich ca. 1.150 Euro je Quadratmeter Wohnfläche entrichtet (Median 950 Euro) bzw. je Objekt

572.000 Euro (Median 315.000 Euro). Vorliegende Preisangaben für die letzten Jahre belegen, dass zumindest gegenüber dem Referenzjahr 2014 sich die Quadratmeterpreise prozentual sogar noch stärker erhöhten als bei freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern (73 Prozent gegenüber 57 Prozent). Die regionalen Preisunterschiede bestehen auch bei Mehrfamilienhäusern und sind noch etwas ausgeprägter als bei Ein- und Zweifamilienhäusern. Trotz unterdurchschnittlicher Preissteigerungen in den letzten fünf Jahren war dabei in Potsdam im Jahr 2019 das durchschnittliche Preisniveau mit etwa 2.600 Euro je Quadratmeter Wohnfläche weit höher als im Landesmittel. Dies traf mit leichten Abstrichen auch auf das übrige Berliner Umland zu (1.900 Euro je Quadratmeter Wohnfläche), das die stärksten prozentualen Preissteigerungen aller untersuchten Raumkategorien hatte. Hingegen entsprach der Durchschnittspreis in den Oberzentren des Weiteren Metropolitanraums mit knapp 1.200 Euro je Quadratmeter Wohnfläche fast dem Landesdurchschnitt, während in anderen Städten und Gemeinden dieses Teilraums durchschnittlich nur knapp 800 Euro je Quadratmeter Wohnfläche erzielt wurden.

► Abbildung 1.15

Abb. 1.14

Kaufpreise für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser im Land Brandenburg 2015 bis 2019 - in Euro je Quadratmeter Wohnfläche*

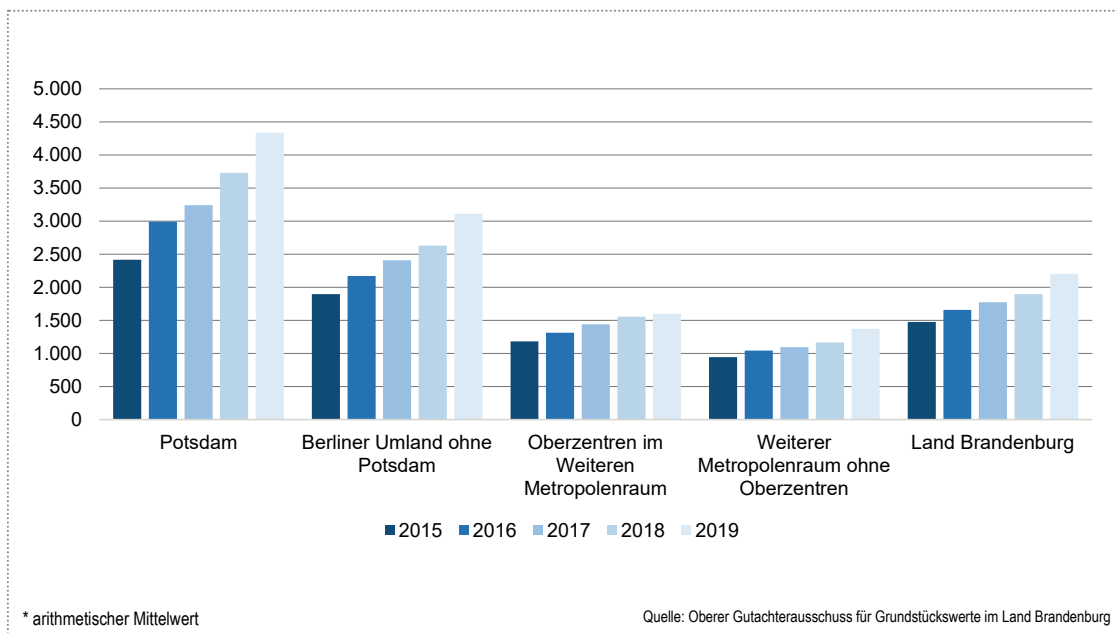
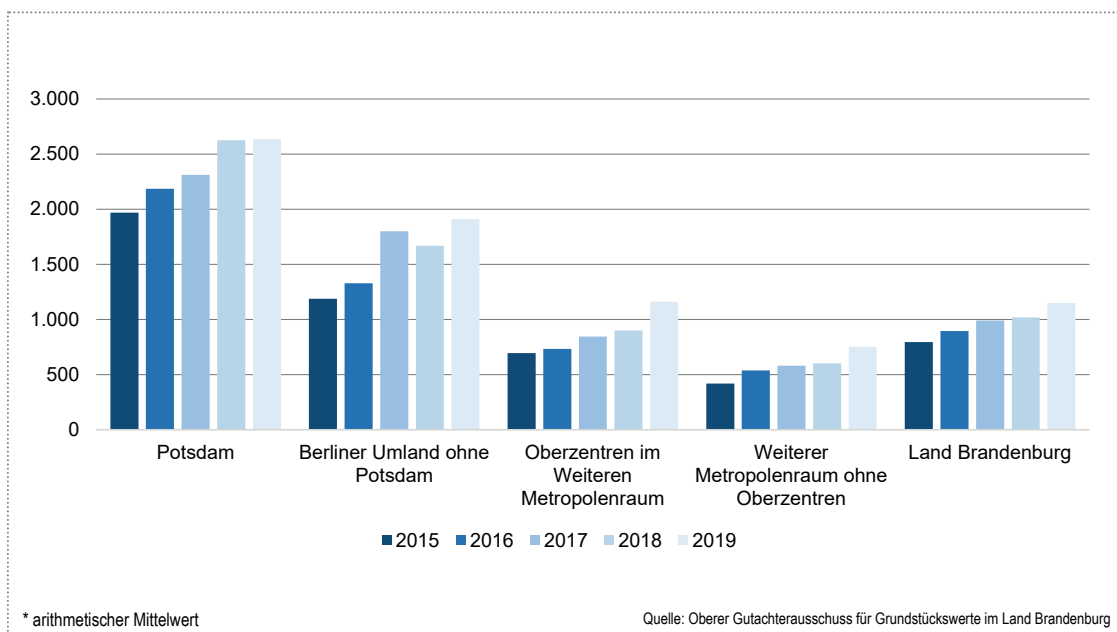


Abb. 1.15

Kaufpreise für Mehrfamilienhäuser im Land Brandenburg 2015 bis 2019 - in Euro je Quadratmeter Wohnfläche*



Eigentumswohnungen

Im Flächenland Brandenburg bilden Eigentumswohnungen ein noch relativ kleines, aber stetig wachsendes Marktsegment. Sie machten in 2019 mit 4.300 Kauffällen etwa ein Fünftel der Kauffälle und des Geldumsat-

zes (0,91 Milliarden Euro) aller Wohnimmobilien aus. Anders als bei den Ein- und Zweifamilienhäusern bzw. Reihen- und Doppelhäusern nahm die Zahl der Kauffälle im Zehnjahresvergleich um vier Fünftel zu. Zuletzt wurde rund ein Drittel dieser Wohnungen erstmalig verkauft

(Neubauwohnungen und Umwandlungen), während es sich in zwei Drittel der Fälle um Weiterverkäufe handelte.

► Tabelle 1.23 im Anhang

Im Jahr 2019 erzielten Erstverkäufe von Eigentumswohnungen einen durchschnittlichen Kaufpreis von 306.000 Euro und Weiterverkäufe von 138.000 Euro. Sowohl bei Erstverkäufen als auch Weiteräußerungen von Eigentumswohnungen hat sich im Land Brandenburg der arithmetische Durchschnittspreis je Quadratmeter Wohnfläche im letzten Jahrzehnt um etwa 80 Prozent auf knapp 3.800 bzw. 2.000 Euro im Jahr 2019 erhöht. Der Median lag bei knapp 3.600 Euro bzw. 1.900 Euro je Quadratmeter. Die prozentualen Preissteigerungen im letzten Jahrzehnt gewannen in den letzten Jahren noch an Dynamik und hielten mit der Preisentwicklung von Ein- und Zweifamilienhäusern Schritt.

► Abbildung 1.13

Eigentumswohnungen wurden vorwiegend im Berliner Umland – zuletzt besonders in Potsdam und Bärnau bei Berlin - gehandelt, entfielen doch auf diesen Teilraum in 2019 über 70 Prozent aller Transaktionen. Bei Eigentumswohnungen ist in beiden Teilräumen eine erhebliche Steigerung der durchschnittlichen Kaufpreise zu beobachten. Im größeren Segment der Weiterverkäufe von Eigentumswohnungen hatte das Berliner Umland (ohne Potsdam) eine höhere Preisdynamik, so dass in 2019 eine Preisrelation von etwa 1,8 : 1 gegenüber dem weiteren Metropolenraum (ohne Oberzentren) bestand. Zudem lagen die Quadratmeterpreise in Potsdam zuletzt im arithmetischen Mittel fast 50 Prozent höher als im übrigen Berliner Umland.

Demografie - Kernaussagen

- Seit 2014 nahm die Bevölkerungszahl im Land Brandenburg wieder zu und wuchs seit 2016 um jährlich rund 0,4 Prozent. Hohe Wanderungsgewinne konnten das beträchtliche Geburtendefizit überkompensieren.
- Teilräumlich und kleinräumig verlief die Bevölkerungsentwicklung sehr differenziert. Das Berliner Umland hatte eine ähnlich starke Wachstumsdynamik wie Berlin, während der Weitere Metropolitanraum insgesamt, aber keinesfalls flächendeckend, geringe Bevölkerungsrückgänge hatte.
- Berlin war die Haupt-Quellregion für Wanderungsgewinne des Landes Brandenburg, die primär dem Berliner Umland zugutekamen, aber zunehmend auch Zentralen Orten der 2. Reihe und weiteren Gemeinden mit guter verkehrlicher Erreichbarkeit nach Berlin.
- Generationsgerechtes Wohnen gewinnt im Land Brandenburg an Bedeutung.
- Anders als in Berlin war in Brandenburg die Zahl der jungen Erwachsenen, die als Starterhaushalte Wohnraum nachfragen, stark rückläufig.

2.1 Bevölkerungsentwicklung und Altersstruktur

Bevölkerungsentwicklung

Im Untersuchungszeitraum 2012 bis 2019 hat sich der Bevölkerungsstand im Land Brandenburg nach anfänglichen leichten Verlusten kontinuierlich erhöht und erreichte 2,52 Millionen Einwohner im Jahr 2019.¹⁰ Bezogen auf das Ausgangsjahr 2011 betrug der Bevölkerungszuwachs bis 2019 knapp 69.000 Personen (2,8 Prozent). Der durchgängig positive Wanderungssaldo hat die Bevölkerungsentwicklung maßgeblich geprägt und konnte den zunehmend negativen natür-

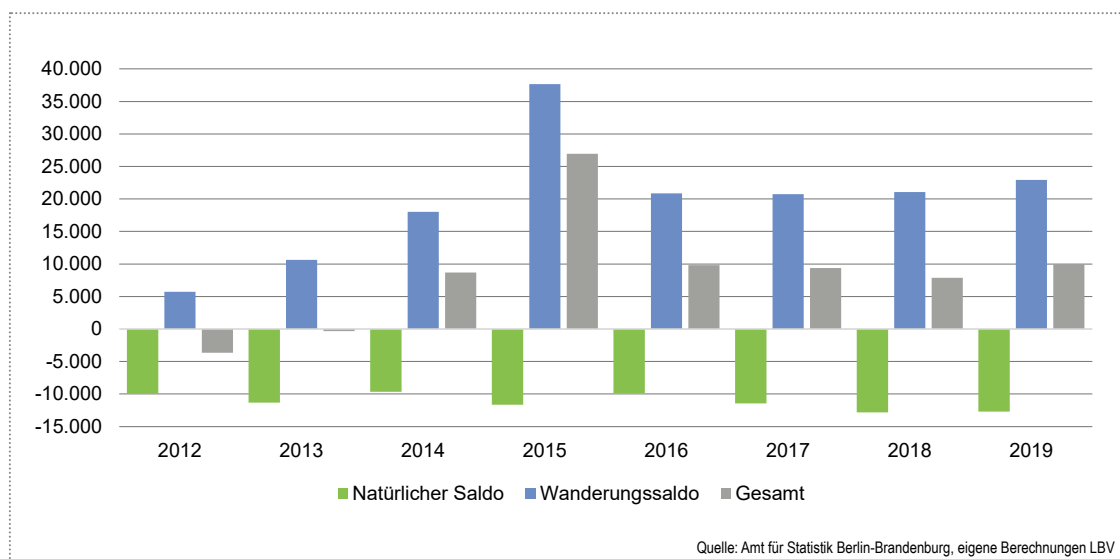
lichen Saldo (Bilanz aus Geburten und Sterbefällen) ab dem Jahr 2014 überkompensieren.

Eine Sondersituation stellte das Jahr 2015 dar, in dem es durch die hohe Zahl an Geflüchteten zum stärksten Bevölkerungsanstieg im Land Brandenburg seit Beginn der 1990-er Jahre kam. Gegenüber 2011 nahm der Ausländeranteil im Land Brandenburg bis zum Jahr 2019 von 1,9 Prozent auf 5,0 Prozent zu, war jedoch weiterhin deutlich niedriger als in Deutschland insgesamt (12,5 Prozent).

► Abbildung 2.1 und Tabellen 2.1 bis 2.3 im Anhang

Abb. 2.1

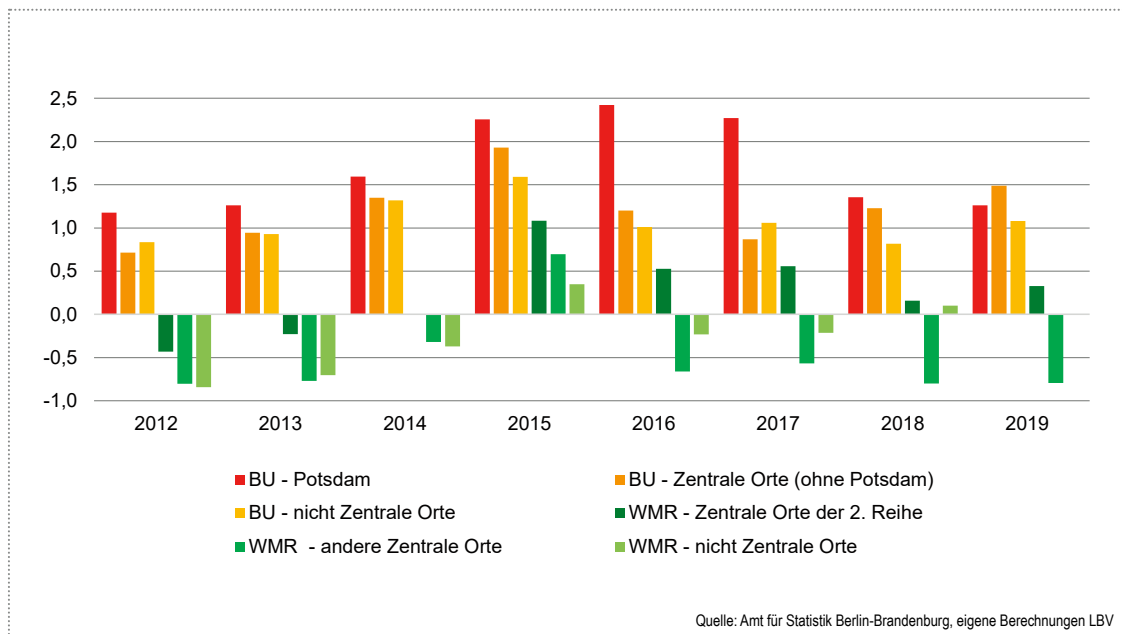
Veränderung des Bevölkerungsstands im Land Brandenburg nach Komponenten 2012 bis 2019 - Anzahl Personen



¹⁰ Die Angaben entstammen der Bevölkerungsfortschreibung auf Grundlage des Zensus 2011; es liegen vergleichbare Daten ab dem Jahr 2011 vor, so dass der Untersuchungszeitraum hier die Jahre 2012 bis 2019 umfasst.

Abb. 2.2

Bevölkerungsentwicklung im Land Brandenburg gegenüber dem Vorjahr in Prozent 2012 bis 2019



Die Bevölkerungsentwicklung verlief teilsräumlich und kleinräumig stark unterschiedlich. Das Berliner Umland hatte seit 2011 durchgängig Bevölkerungsgewinne und verzeichnete, trotz eines moderaten Geburtendefizits, einen hohen Bevölkerungsanstieg von 10,4 Prozent. Mit 1,00 Millionen Einwohner im Jahr 2019 hatte das Berliner Umland einen Anteil von knapp 40 Prozent an der Landesbevölkerung. In diesem Teilraum fiel die Bevölkerungsentwicklung prozentual ähnlich stark aus wie im Land Berlin. Innerhalb des Berliner Umlandes war das prozentuale Bevölkerungswachstum der Landeshauptstadt Potsdam stark überdurchschnittlich, schwächte sich in den Jahren 2018 und 2019 jedoch etwas ab.

► Abbildung 2.2 und Tabelle 2.4 im Anhang

Der Weitere Metropolitanraum hatte im Zeitraum 2012 bis 2019 einen geringfügigen Bevölkerungsrückgang (1,7 Prozent). Anfängliche Wanderungsverluste wandelten sich in steigende Wanderungsgewinne, waren aber nicht hinreichend, um das zunehmende Geburtendefizit auszugleichen. Während die Gruppe der Zentralen Orte der 2. Reihe moderate wanderungsinduzierte Bevölkerungsgewinne verzeichnete, ist die prozentuale Bevölkerungsentwicklung der Gruppe der anderen Zentralen Orte im Weiteren Metropolitanraum weiterhin relativ kon-

stant negativ. Die Gruppe der Städte und Gemeinden ohne Zentralort-Status hatte eine deutlich günstigere Bevölkerungsentwicklung und erzielte in 2018 und 2019 erstmalig geringe Bevölkerungszuwächse.

► Abbildung 2.2 und Tabelle 2.5 im Anhang

Um die aktuelle kleinräumige Bevölkerungsentwicklung abzubilden, wird im Folgenden der Dreijahreszeitraum 2017 bis 2019 dargestellt. In diesem Zeitraum lag das prozentuale Bevölkerungswachstum im Berliner Umland mit durchschnittlich 3,6 Prozent höher als in Berlin (2,6 Prozent), während der Weitere Metropolitanraum insgesamt leichte Rückgänge verzeichnete (-0,5 Prozent). Kleinräumig besteht vielfach ein ähnliches Muster der Bevölkerungsdynamik wie bei der Wohnungsbau-tätigkeit. Auch abseits des Berliner Umlandes waren in einer erheblichen Zahl von Gemeinden moderate Wanderungsgewinne zu verzeichnen. Deutliche Rückgänge von mehr als 2,5 Prozent sind hingegen verstärkt am Außenrand der Weiteren Metropolitanraums zu beobachten.

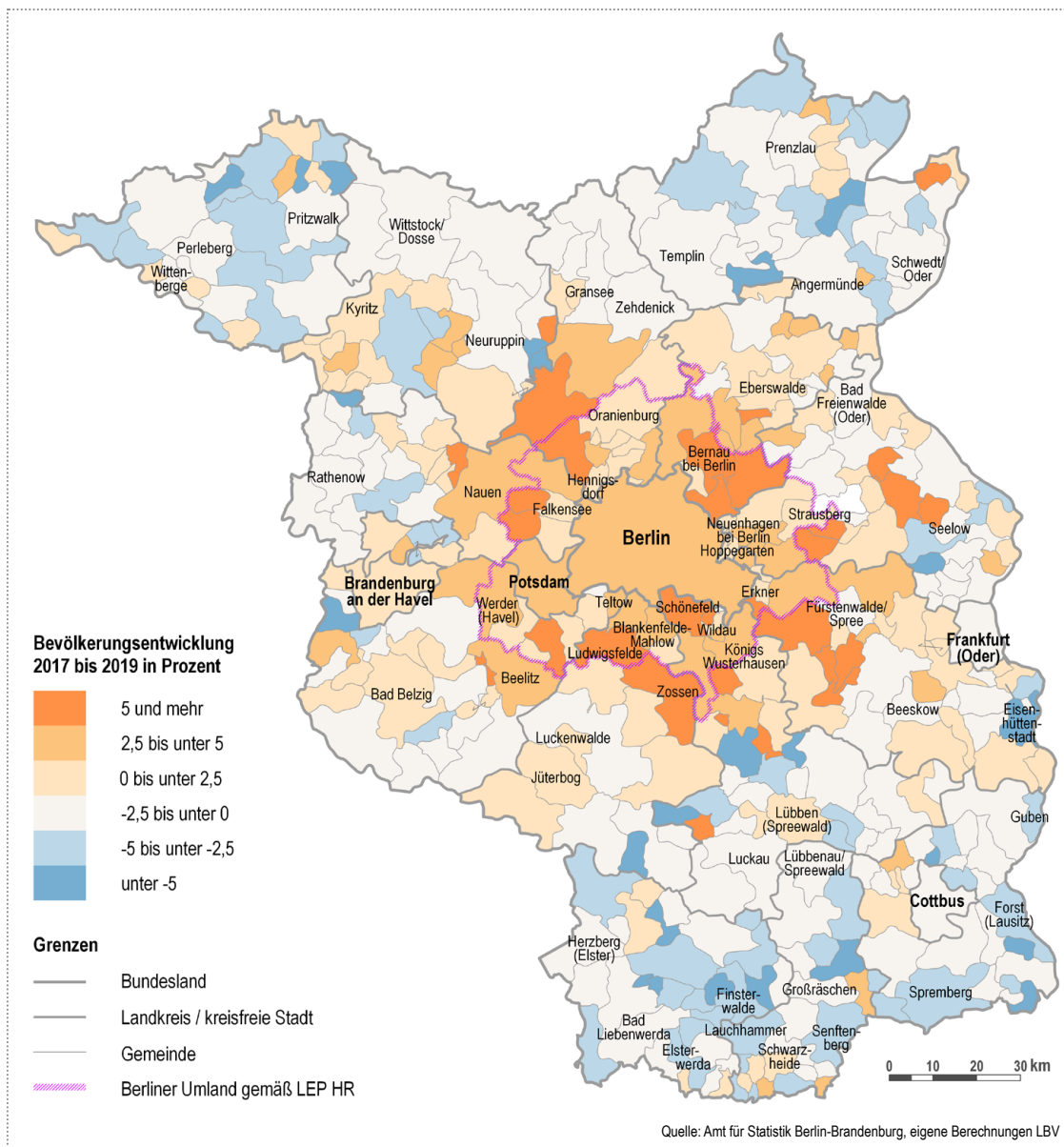
► Karten 2.1 und 1.1

Wanderungssaldo

Für die Wanderungsbilanz des Landes Brandenburg kommt dem Wanderungssaldo gegenüber dem Land

Karte 2.1

Bevölkerungsentwicklung in der Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg 2017 bis 2019



Berlin eine herausgehobene und steigende Bedeutung zu. In den Jahren 2017 bis 2019 resultierten fast drei Viertel der Brandenburger Wanderungsgewinne (knapp 47.000 Einwohner) aus der Bundeshauptstadt Berlin, während der Wanderungssaldo gegenüber den anderen neuen und alten Bundesländern nahezu ausgeglichen war. Die zweite bedeutende Quellregion für Wanderungsgewinne des Landes Brandenburg war das Ausland.

► im Anhang Karte 2.2 und Tabelle 2.6

Mehr als drei Viertel der Wanderungsgewinne gegenüber Berlin entfielen in den Jahren 2017 bis 2019 auf das Berliner Umland (knapp 36.000 Einwohner), darunter hatten 12 Städte und Gemeinden Gewinne in Höhe von jeweils mehr als 1.000 Einwohner im Dreijahreszeitraum. Von Wanderungsgewinnen aus Berlin partizipierte in zunehmendem Maße die Gruppe der Zentralen Orte, die im Berliner Umland mehr als die Hälfte der Wanderungsgewinne auf sich vereinigte. Gemessen an der Bevölkerungszahl der Städte und

Gemeinden ist feststellbar, dass trotz starker Bautätigkeit die Intensität der Wanderungsgewinne gegenüber Berlin im südwestlichen Berliner Umland tendenziell schwächer ausfiel. Dies ist maßgeblich darauf zurückzuführen, dass die Landeshauptstadt Potsdam auch gegenüber anderen Wanderungsdistanzen erhebliche Wanderungsgewinne verzeichnete, sich einer hohen Wohnungsnachfrage ausgesetzt sieht und einen eigenen Suburbanisierungsbereich in angrenzenden Gemeinden ausgebildet hat.

Anders als in den Jahren bis 2013 verzeichnete nicht nur das Berliner Umland, sondern im steigenden Maße auch der Weitere Metropolenraum Wanderungsgewinne gegenüber Berlin. Zudem entfiel ein stetig steigender Anteil der Wanderungsgewinne aus Berlin auf den Weiteren Metropolenraum (23 Prozent bzw. knapp 11.000 Einwohner im Dreijahreszeitraum seit 2017). Auch in diesem Teilraum vereinigten die Zentralen Orte einen zunehmend größeren Anteil der Wanderungsgewinne auf sich, wobei es sich fast ausschließlich um Städte der 2. Reihe handelt und hier vorwiegend um relativ nah zu Berlin gelegene Zentrale Orte wie Zossen, Beelitz, Nauen und Eberswalde. Einen zumeist

moderat negativen Wanderungssaldo gegenüber Berlin wies hingegen noch eine Reihe von Städten und Gemeinden im Süden und Osten Brandenburgs auf, darunter auch Ober- und Mittelzentren wie Cottbus, Frankfurt (Oder) und Senftenberg.

Altersstruktur und -entwicklung

Neben der quantitativen Entwicklung der Bevölkerung sind für die resultierende Wohnungsnachfrage auch der Altersaufbau und Verschiebungen in der Altersstruktur der Nachfrager von großer Bedeutung. Im gesamtdeutschen Maßstab weist das Land Brandenburg unter anderem aufgrund erheblicher Wanderungsverluste von überwiegend jüngerer Bevölkerung in der Vergangenheit und wegen eines sehr hohen Geburtendefizits in den 1990-er Jahren eine relativ alte Wohnbevölkerung auf. So betrug das Durchschnittsalter in Brandenburg im Jahr 2019 mit 47,2 Jahre knapp drei Jahre mehr als in Deutschland insgesamt und knapp fünf Jahre mehr als im Land Berlin. Die erheblichen Wanderungsgewinne konnten den Alterungsprozess der Bevölkerung zwar nicht stoppen, aber verlangsamen. Wanderungsgewinne erzielte jedoch vorrangig das Berliner Umland, so dass dieser Teilraum ein um

Abb. 2.3
Altersstruktur der Bevölkerung im Land Brandenburg 2011 und 2019

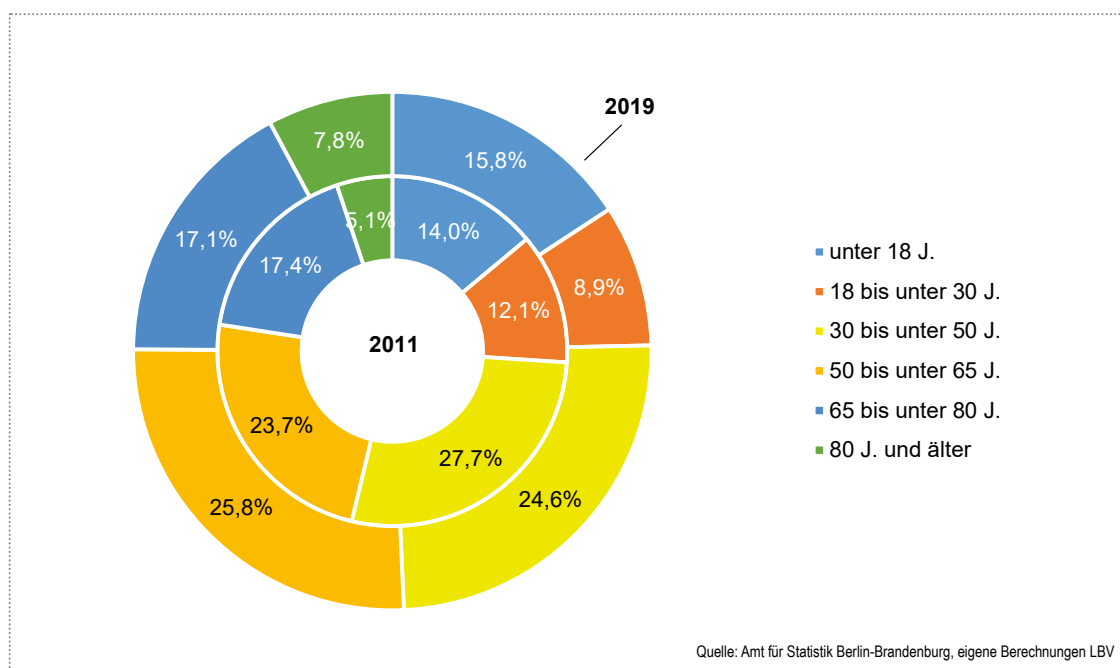
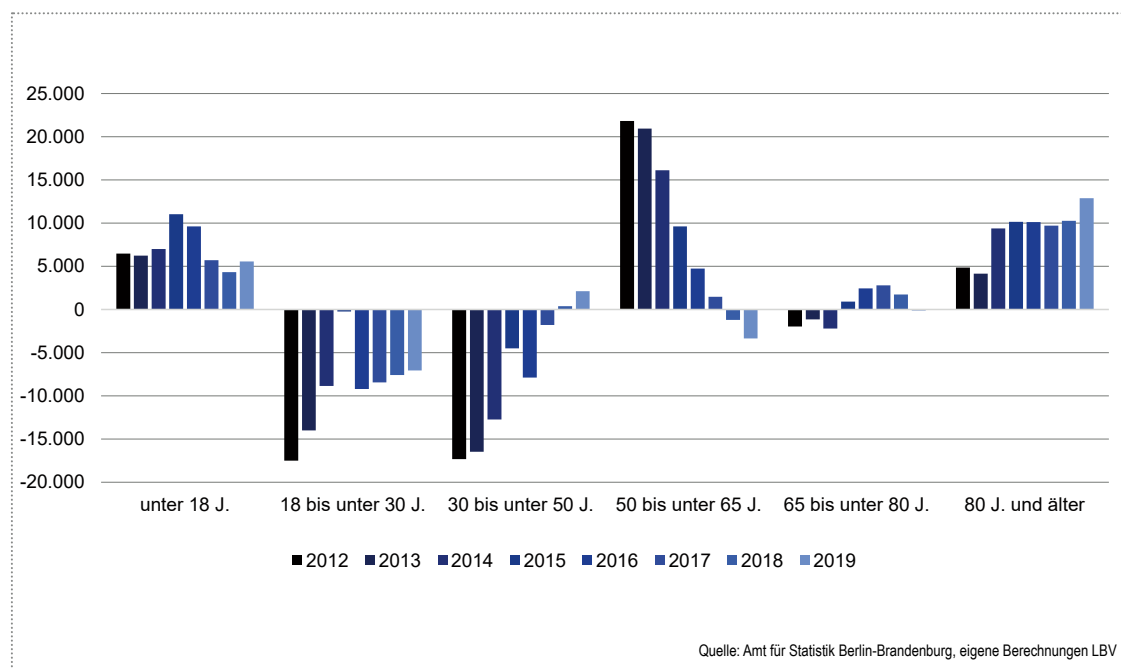


Abb. 2.4

Bevölkerungsveränderung nach Altersgruppen im Land Brandenburg 2012 bis 2019 - Anzahl Personen



etwa drei Jahre geringeres Durchschnittsalter aufwies als der Weitere Metropolitanraum.

► Tabelle 2.7 im Anhang

Im Jahr 2019 befand sich bereits ein Viertel der Brandenburger Bevölkerung im Seniorenalter (Generation 65+). Im Untersuchungszeitraum hatte die Altersgruppe der Hochbetagten (80 Jahre und älter) eine sehr hohe Zunahme um mehr als die Hälfte, da stark besetzte Altersjahrgänge aus der Gruppe der „Jungen Alten“ (65 bis unter 80 Jahre) in diese Altersgruppe „hineinwachsen“. Prozentual war dieser Altersstruktur-effekt im Berliner Umland noch deutlich ausgeprägter als im Weiteren Metropolitanraum.

► Abbildungen 2.3 und 2.4 sowie Tabelle 2.9 im Anhang

Auch in den anderen Altersgruppen verlief die quantitative Entwicklung sehr uneinheitlich. Die Zahl der Erwachsenen in der Familienphase (hier generalisierend Altersgruppe 30 bis unter 50 Jahre) nahm, im Gegensatz zur Entwicklung in Berlin, um knapp 9 Prozent ab. Diese zahlenmäßig stark besetzte Altersgruppe hatte primär Rückgänge im Weiteren Metropolitanraum. Ausgehend von einem sehr niedrigen Niveau nahm die

Zahl der Kinder und Jugendlichen hingegen um 16 Prozent zu. Faktoren, die hierzu beigetragen haben, sind unter anderem die Wohnsuburbanisierung von Berlin, die starke Zuwanderung jüngerer Personen infolge der Fluchtmigration der Jahre 2015 und 2016 und die gestiegene Fertilität.

Bei der Altersgruppe der jungen Erwachsenen (18 bis unter 30 Jahre), die als sogenannte Starterhaushalte nach dem Einstieg in Ausbildung, Studium oder Beruf erstmals eine eigene Wohnung suchen, zeigen sich im Land Brandenburg ganz erheblich Rückgänge um landesweit ein Viertel gegenüber 2011, im Weiteren Metropolitanraum gar fast um ein Drittel.

Entwicklung und Struktur der Privathaushalte - Kernaussagen

- In den letzten Jahren ist die Zahl der Privathaushalte gestiegen.
- Der Trend zur Haushaltsverkleinerung setzte sich nicht fort. Es kam zu Veränderungen in der Haushaltsgrößenstruktur. Singlehaushalte nahmen zahlenmäßig erheblich zu und bildeten in 2019 die größte Gruppe. Bei den Mehrpersonenhaushalten war die Entwicklung uneinheitlich.
- Mieterhaushalte sind tendenziell deutlich kleiner als Eigentümerhaushalte. Mehr als vier Fünftel der Mieterhaushalte waren Singles oder Zweipersonenhalte.
- Mieterhaushalte hatten im Durchschnitt wesentlich geringere Einkommen zur Verfügung als Eigentümerhaushalte, was teilweise auf deren geringer Haushaltsgröße und Zahl der Einkommensbezieher beruhte.
- Indikatoren zur wirtschaftlichen Entwicklung verweisen auf eine deutliche Verbesserung der Situation der Privathaushalte, sowohl was die Einkommensentwicklung, die Erwerbstätigkeit als auch den Transferleistungsbezug angeht.

2.2 Entwicklung, Struktur und wirtschaftliche Situation der Privathaushalte

Haushaltsentwicklung und -größe

Für die Wohnungsnachfrage ist die Entwicklung und strukturelle Zusammensetzung der Privathaushalte von noch deutlich größerer Bedeutung als die Bevölkerungsentwicklung, da auf dem Wohnungsmarkt Haushalte als Nachfrager auftreten und nicht Einzelpersonen.

Sehr präzise, auch kleinräumige Angaben zur Zahl der Privathaushalte werden von der amtlichen Statistik nur im zehnjährigen Turnus im Rahmen des Zensus erhoben und veröffentlicht, während in den Einzeljahren nur amtliche statistische Daten im Rahmen des Mikrozensus, einer 1 Prozent-Stichprobe aller Privathaushalte, erhoben werden. Danach stieg die Zahl der Haushalte im Land Brandenburg im Jahr 2019 auf 1,27 Millionen an (ohne Haushalte in Gemeinschaftseinrichtungen). Dies entspräche einer Zunahme von lediglich ca. 28.000 Haushalten bzw. 2,2 Prozent gegenüber 2011. Da im gleichen Zeitraum der Wohnungsbestand um knapp 64.000 Wohneinheiten zugenommen hat, müsste es zu einer erheblichen Ausweitung des Wohnungsleerstandes gekommen sein, unter der Voraussetzung, dass jede Wohnung von genau einem Haushalt belegt wird. Dies erscheint auf Basis der verfügbaren Daten

zur Leerstandsentwicklung jedoch unplausibel (siehe Kapitel 2.3). Vielmehr ist davon auszugehen, dass methodische Veränderungen im Mikrozensus die Zeitreihenfähigkeit der Statistik zur Anzahl der Privathaushalte deutlich einschränken und Ergebnisse ab 2016 nicht mit Vorjahresergebnissen verglichen werden sollten.¹¹

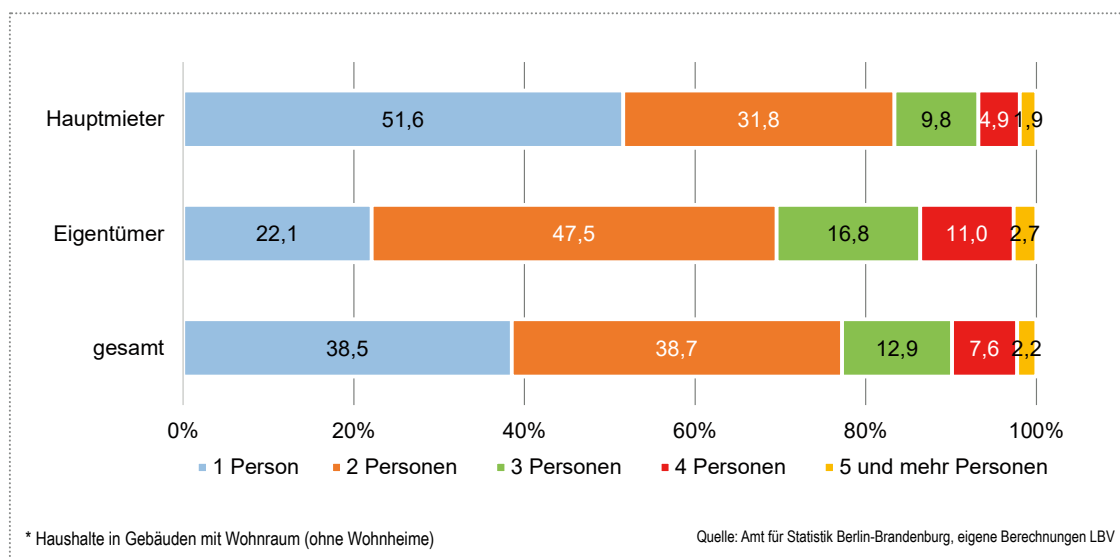
In der Kurzfristbetrachtung des Dreijahreszeitraums 2017 bis 2019 hielt rechnerisch die Ausweitung des Wohnungsbestandes (rund 29.100 Wohneinheiten) auf Landesebene mit der Zunahme der Zahl der Privathaushalte (24.600 Haushalte) Schritt. Auf Basis der teilträumlichen Angaben bestehen jedoch gegenläufige Tendenzen im Berliner Umland und im Weiteren Metropolitanraum, die auch in der Bevölkerungsentwicklung auszumachen sind. So nahm im Berliner Umland die Zahl der Haushalte (32.800 Haushalte) stärker zu als die Zahl der Wohnungen (20.500 Wohneinheiten). Im Weiteren Metropolitanraum war die Haushaltszahl hingegen leicht rückläufig (-8.300 Haushalte), während sich der Wohnungsbestand weiter erhöhte (8.600 Wohneinheiten). Die Ergebnisse sind ein Indiz für eine zunehmende Anspannung des Wohnungsmarktes im Berliner Umland. Im Weiteren Metropolitanraum ist dagegen bei Bilanzierung der Wohnungsbestands- und Haushaltsentwicklung großräumig keine Marktanspannung zu beobachten.

► Tabelle 2.10 im Anhang

¹¹ Unter anderem wurde die Zufallsstichprobe des Mikrozensus ab dem Berichtsjahr 2016 auf eine neue Auswahlgrundlage umgestellt, die zu einer besseren Berücksichtigung von Haushalten in Neubauwohnungen führte, bei denen es sich überdurchschnittlich häufig um relativ große Haushalte handelt.

Abb. 2.5

Größenstruktur der Privathaushalte im Land Brandenburg nach Nutzungsart der Wohnung 2018*



Die durchschnittliche Haushaltsgröße lag im Land Brandenburg in 2019 bei 1,96 Personen und nahm, anders als in früheren Jahrzehnten, nicht bzw. gegenüber dem Jahr 2016 (durchschnittliche Haushaltsgröße 2,00 Personen) nur marginal ab. Einen deutlichen Anstieg verzeichneten im Dreijahreszeitraum 2017 bis 2019 jedoch die Singlehaushalte, die in 2019 bereits einen Anteil von 40 Prozent an allen Haushalten ausmachten. Bei den Mehrpersonenhaushalten ergibt sich ein differenziertes Bild mit Rückgängen bei den Zwei- und Dreipersonenhaushalten, aber auch Zuwächsen bei den großen Haushalten mit vier und mehr Personen, die jedoch nur einen geringen Anteil von rund einem Zehntel an allen Privathaushalten hatten. Im Berliner Umland fiel die durchschnittliche Haushaltsgröße mit ca. 2,0 Personen etwas höher aus als im Weiteren Metropolitanraum (1,9 Personen), was mit dem niedrigeren Durchschnittsalter und den höheren Wanderungsgewinnen korrespondiert. Infolgedessen war auch der Anteil der Mehrpersonenhaushalte im Berliner Umland signifikant höher (64 Prozent gegenüber 58 Prozent im Weiteren Metropolitanraum).

► Tabellen 2.10 und 2.11 im Anhang

Die für das Jahr 2018 vorliegende differenzierte Haushaltsstruktur der Mieter- und Eigentümerhaushalte macht

deutlich, dass mehr als vier Fünftel der Hauptmieterhaushalte lediglich aus einer oder zwei Personen bestanden. Für Haushalte in Wohneigentum sind hingegen insbesondere Zweipersonenhaushalte charakteristisch als auch größere Haushalte mit drei und mehr Personen. Dementsprechend fiel die durchschnittliche Haushaltsgröße bei Mieterhaushalten mit 1,8 Personen auch deutlich geringer aus als bei Eigentümerhaushalten (2,3 Personen).

► Abbildung 2.5

Wirtschaftliche Situation der Privathaushalte

Die bis zum Jahr 2019 anhaltend positive gesamtwirtschaftliche Entwicklung des Landes Brandenburg schlug sich auch in steigenden Einkommen der Privathaushalte nieder. Im Land Brandenburg betrug im Jahr 2019 das mittlere monatliche Haushaltsnettoeinkommen (Median) 2.250 Euro.¹² Nominal, d. h. ohne Berücksichtigung von Preissteigerungen, kam es gegenüber 2011 beim mittleren Haushaltsnettoeinkommens zu einem sehr deutlichen Zuwachs von durchschnittlich ca. 30 Prozent. Preisbereinigt dürften die Einkommenssteigerungen im Mittel etwas mehr als halb so hoch ausgefallen sein.

Die Höhe des Haushaltsnettoeinkommens ist stark von der Personenzahl im Haushalt abhängig, insbeson-

¹² Angaben des Mikrozensus, bei dem das Nettoeinkommen (Summe aller Einkunftsarten einschließlich Transferzahlungen ohne Steuern und Sozialversicherungsbeiträge) nur klassiert vorliegt und nicht als eurogenauer Betrag erhoben wird.

Abb. 2.6

Mittleres monatliches Haushaltsnettoeinkommen der Privathaushalte im Land Brandenburg nach Haushaltsgröße 2011 bis 2019 - Median in Euro

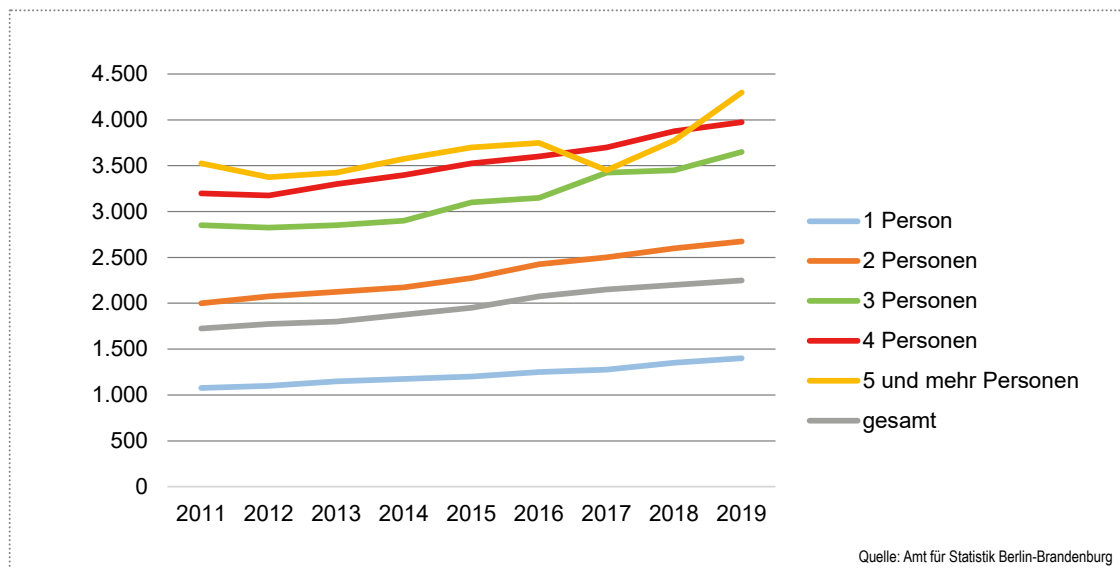
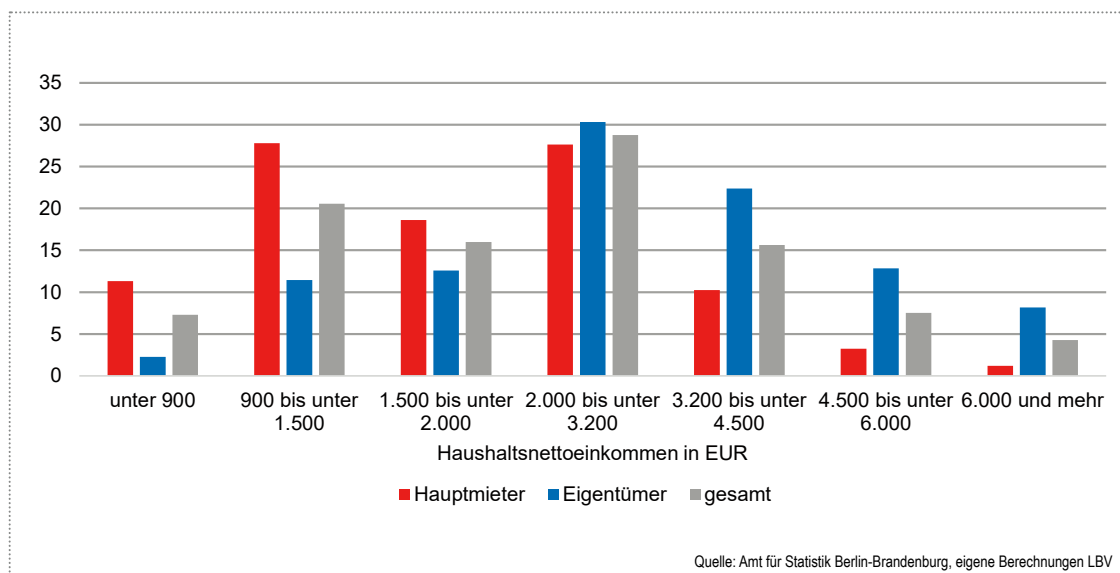


Abb. 2.7

Verteilung des monatlichen Haushaltsnettoeinkommens der Privathaushalte im Land Brandenburg nach Nutzungsart der Wohnung 2018 - Anteil der Haushalte



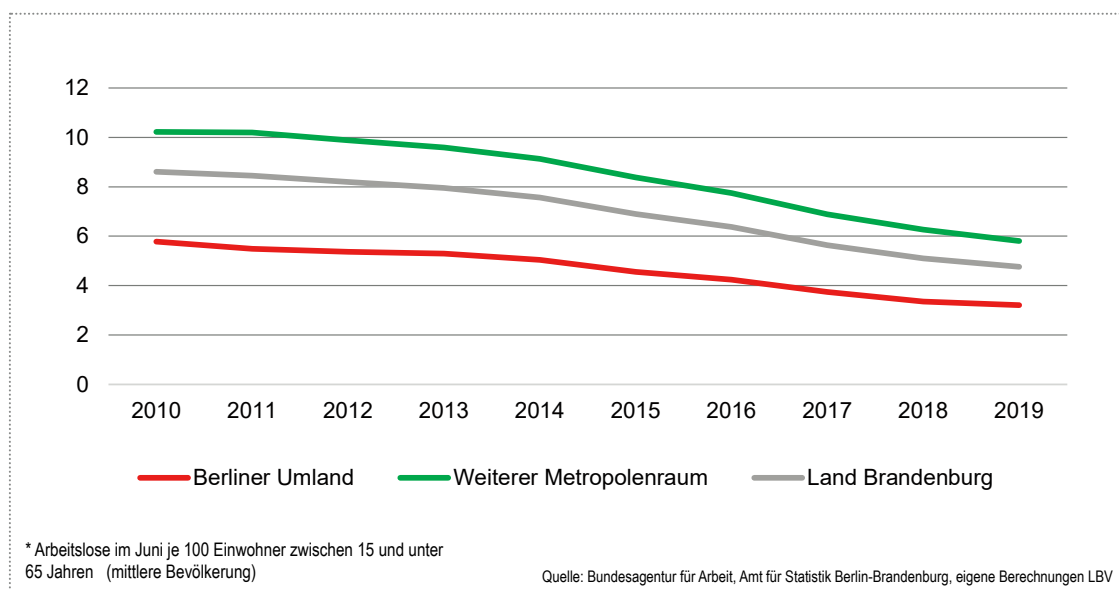
dere da in Mehrpersonenhaushalten vielfach mehrere Einkommensbezieher zusammenleben. An deutlichen Zuwächsen beim verfügbaren Nettoeinkommen partizipierten sowohl Einpersonenhaushalte als auch Mehrpersonenhaushalte. Einpersonenhaushalte kamen in 2019 auf ein mittleres Nettoeinkommen von 1.400 Euro, Zweipersonenhaushalte auf 2.675 Euro, Dreipersonenhaushalte auf 3.650 Euro, die zahlenmäßig kleinen Grup-

pen der Vierpersonenhaushalte auf 3.975 Euro und der Haushalte mit fünf und mehr Personen auf 4.300 Euro. ► Abbildung 2.6

Haushalte im Berliner Umland haben tendenziell ein höheres Nettoeinkommen zur Verfügung als Haushalte im Weiteren Metropolitanraum. So hatten im Jahr 2019 im Berliner Umland 38 Prozent aller Privathaushalte ein

Abb. 2.8

Arbeitslosenrate im Land Brandenburg 2010 bis 2019*



Nettoeinkommen von 3.200 Euro und mehr verglichen mit 23 Prozent der Haushalte im Weiteren Metropolitanraum. Hierbei ist die etwas geringere durchschnittliche Haushaltsgröße der Privathaushalte im Weiteren Metropolitanraum zu berücksichtigen.

► Tabelle 2.12 im Anhang

Deutliche Unterschiede in der Einkommenshöhe und -verteilung bestehen zwischen Mieter- und Eigentümerhaushalten. So hatten im Jahr 2018 rund 58 Prozent der Hauptmieterhaushalte ein Haushaltsnettoeinkommen von monatlich weniger als 2.000 Euro verglichen mit nur 26 Prozent der Eigentümerhaushalte. Über hohe Haushaltsnettoeinkommen von 4.500 Euro und mehr verfügten hingegen nur 4 Prozent der Mieter-, aber 21 Prozent der Eigentümerhaushalte. Die tendenziell deutlich höheren Haushaltsnettoeinkommen der Eigentümerhaushalte korrespondieren mit deren größerer durchschnittlicher Haushaltsgröße und dem Umstand, dass in fast drei Vierteln der Eigentümerhaushalte zwei und mehr Einkommensbezieher lebten, jedoch nur in gut zwei Fünfteln der Hauptmieterhaushalte.

► Abbildung 2.7 und Tabelle 2.13 im Anhang

Die positive Einkommensentwicklung der Privathaushalte im Land Brandenburg beruhte maßgeblich auf einer langfristig andauernden konjunkturellen Belebung, die mit einer deutlichen Zunahme der Beschäftigung und einem Rückgang der Arbeitslosigkeit einherging. So nahm die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten im Zeitraum Juni 2011 bis Juni 2019 landesweit um 10 Prozent zu und die Zahl der arbeitslos gemeldeten Personen um 46 Prozent ab. Die Arbeitslosenrate war in allen Landesteilen rückläufig. Wie schon zu Beginn des Untersuchungszeitraums ist auch für das Jahr 2019 eine deutlich unterdurchschnittliche Arbeitslosenrate im Berliner Umland zu konstatieren.

► Abbildung 2.8

Rückläufig hat sich zudem die Anzahl der Personen entwickelt, die auf soziale Mindestsicherungsleistungen angewiesen waren, um ihren Lebensunterhalt bestreiten zu können.¹³ Während der Anteil der Bevölkerung, der soziale Mindestsicherungsleistungen in Anspruch nahm, im Land Brandenburg im Jahr 2011 noch bei 11,3 Prozent lag, sank die Mindestsicherungsquote bis zum Jahr 2019 auf 7,9 Prozent. Anders als im Jahr

¹³ Zu den sozialen Mindestsicherungsleistungen zählen die Grundsicherung für Arbeitssuchende (ALG II/Sozialgeld), die Hilfe zum Lebensunterhalt außerhalb von Einrichtungen (SGB XII), die Grundsicherung im Alter und bei Erwerbsminderung (SGB XII) und Regelleistungen nach dem Asylbewerberleistungsgesetz (AsylbLG).

2011 wurde damit im Jahr 2019 auch der Referenzwert für Deutschland (8,3 Prozent) leicht unterschritten.

Der Anteil der Personen, die Transferleistungen beziehen, variiert teilregional und kleinräumig erheblich. Dies wird beispielsweise sichtbar, wenn die größte Gruppe der Leistungsbezieher, erwerbsfähige ALG II-Empfänger (Regelleistungsbezieher) ins Verhältnis zur Bevölkerung im erwerbsfähigen Alter gesetzt werden. Die erwerbsfähigen Regelleistungsberechtigten hatten im Juni 2019 einen Anteil von 8,1 Prozent

an der Bevölkerung im Alter 15 bis unter 65 Jahre. Im weiteren Metropolenraum fiel dieser Anteil durchschnittlich doppelt so hoch aus wie im Berliner Umland (10,2 Prozent gegenüber 5,0 Prozent) und lag im Landkreis Uckermark noch deutlich darüber (14,6 Prozent). In beiden Teilräumen war zudem der Anteil der Regelleistungsberechtigten in den einwohnerstärkeren Städten und Gemeinden tendenziell deutlich höher als in den kleineren Kommunen.

► Karte 2.3 im Anhang

Wohnsituation und Wohnungsleerstand - Kernaussagen

- Der Trend zur Erhöhung der Eigentümerquote setzte sich mit nachlassender Dynamik fort. Das Land Brandenburg übertrifft nunmehr die Eigentümerquote von Deutschland.
- Das größte Marktsegment für Mieterhaushalte bilden zu DDR-Zeiten errichtete Wohnungsbestände, während Eigentümerhaushalte am häufigsten in Altbaubeständen bis Baujahr 1948 leben.
- Der Wohnflächenkonsum pro Person ist weiter angestiegen. Eigentümerhaushalte hatten im Mittel je Person ein Drittel mehr Wohnfläche zur Verfügung als Mieterhaushalte.
- Im Berliner Umland ist der geringe Wohnungsleerstand Indiz für eine hohe Wohnungsnachfrage.
- Im Weiteren Metropolitanraum war der Wohnungsleerstand leicht rückläufig, blieb aber trotz erfolgter Abrisse in vielen, aber keinesfalls allen Städten auf relativ hohem Niveau.

2.3 Wohnsituation und Wohnungsleerstand

Nutzungsart der bewohnten Wohnungen

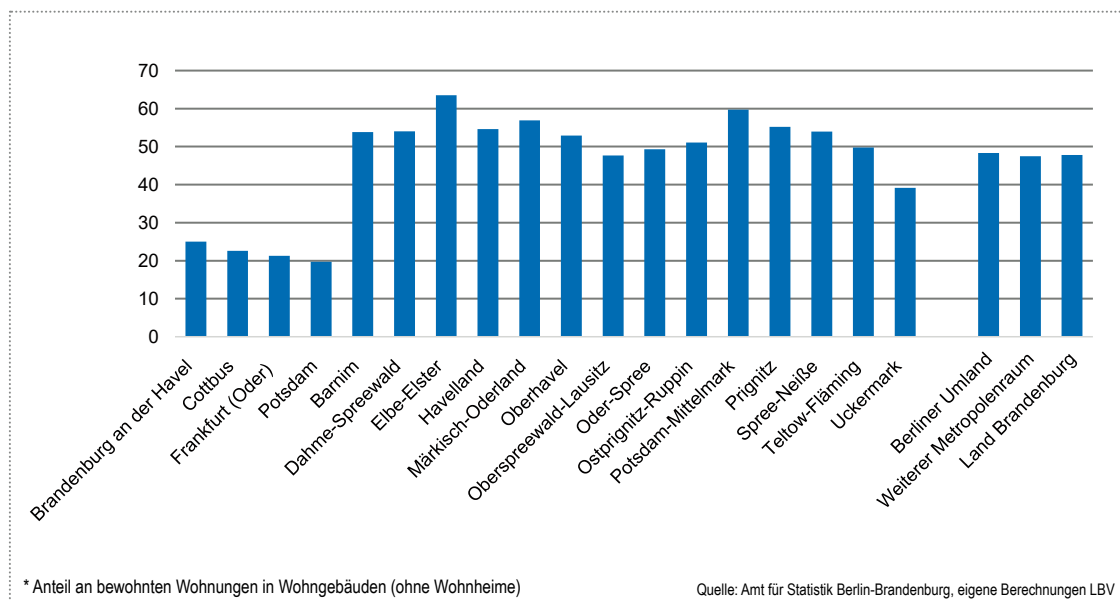
Fast die Hälfte der bewohnten Wohnungen im Land Brandenburg wurde im Jahr 2018 von selbst nutzenden Eigentümern bewohnt (48 Prozent), wobei es sich in drei von vier Fällen um freistehende Einfamilienhäuser handelte. Die Eigentümerquote erhöhte sich gegenüber dem Jahr 2010 (46 Prozent) weiter und lag leicht höher als in Deutschland insgesamt (47 Prozent). Demgegenüber wies der Stadtstaat Berlin im Jahr 2018 die geringste Eigentümerquote aller Bundesländer auf (17 Prozent).

Die Eigentümerquote differiert zwischen den beiden Brandenburger Teilräumen nur marginal. Eine relativ niedrige Eigentümerquote hatten die kreisfreien Städte, was mit deren geringem Anteil an Wohnungen im Ein- und Zweifamilienhaus-Segment korrespondiert. Für die Mehrzahl der Landkreise sind Eigentümerquoten von 50 Prozent und mehr charakteristisch. Nur in der Uckermark liegt der Anteil mit knapp 40 Prozent signifikant niedriger, was auch mit der Dominanz einiger weniger Mittelzentren mit relativ hohem Mietwohnungsanteil in diesem sehr dünn besiedelten Landkreis zusammenhängt.

► Abbildung 2.9

Abb. 2.9

Anteil der von Eigentümern bewohnten Wohnungen im Land Brandenburg 2018*



Der Anteil der Mietwohnungen an den bewohnten Wohnungen lag im Jahr 2018 im Land Brandenburg bei 52 Prozent. Es handelte sich dabei in knapp 90 Prozent der Fälle um Wohnungen in Mehrfamilienhäusern. Neben privaten Einzeleigentümern und privaten Unternehmen haben kommunale Wohnungsunternehmen und Wohnungsgenossenschaften einen ganz erheblichen Anteil an den Brandenburger Mietwohnungen. So bezifferte der BBU Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e.V., in dem vorwiegend Unternehmen dieser Eigentumsformen organisiert sind, den Anteil des Mietwohnungsbestands seiner Mitgliedsunternehmen auf ca. 42 Prozent aller Mietwohnungen im Land Brandenburg.¹⁴

Wohnungsleerstand

Für das Land Brandenburg wie auch die anderen ostdeutschen Flächenländer stellt der Leerstand von Wohnraum eine gravierende Herausforderung dar. Amtliche statistische Angaben zum Wohnungsleerstand stehen zwar im Rahmen der im zehnjährlichen Turnus durchgeführten Totalerhebung zur Verfügung, sind aber stark veraltet (letzter Stand: GWZ 2011). Als aktuellere Datenbasis dient im Folgenden deshalb der Mikrozensus 2018 (Zusatzerhebung Wohnsituation), der als 1 Prozent-Stichprobe aller Brandenburger Haushalte aber mit größeren statistischen Unsicherheiten behaftet ist, nur alle vier Jahre durchgeführt wird und keine kleinräumigen Ergebnisse bietet. Danach waren im Land Brandenburg im Jahr 2018 hochgerechnet 117.000 Wohneinheiten bzw. 9,2 Prozent aller Wohnungen in Wohngebäuden (ohne Wohnheime) unbewohnt/leerstehend verglichen mit 10,1 Prozent im Jahr 2010.¹⁵ Eine hohe Leerstandsquote verzeichneten sowohl Altbaubestände bis Baujahr 1948 als auch Bestände der Jahrgänge 1949 bis 1990. Neuere Bestände waren danach vollvermietet, wenn eine geringe erforderliche Fluktuationsreserve für Umzüge unterstellt wird.

► Tabelle 2.14 im Anhang

Aufgrund der tendenziell rückläufigen Wohnungsnachfrage ist das Leerstandsniveau im Weiteren Metropo-

lenraum stark überdurchschnittlich ausgeprägt, während im Berliner Umland niedrige Leerstandsquoten vorherrschen. Belastbare Angaben zur Leerstandsquote nach Teilräumen liegen für die vorrangig kommunalen und genossenschaftlichen Mietwohnungsbestände vor, die von der unternehmerischen Wohnungswirtschaft gehalten werden, die im BBU organisiert sind. Die Leerstandsquote lag in diesen Beständen im Jahr 2018 mit durchschnittlich 10,3 Prozent (bzw. 10,4 Prozent in 2019) um mehr als das Vierfache höher als im Berliner Umland (2,4 Prozent bzw. 2,3 Prozent in 2019). Der geringe Anteil leerstehender Wohnungen im Berliner Umland signalisiert eine hohe Wohnungsnachfrage, wie sie auch für BBU-Bestände im Land Berlin charakteristisch ist (durchschnittliche Leerstandsquote 1,7 Prozent in 2018 bzw. 1,6 Prozent in 2019).

Das Niveau des Wohnungsleerstands unterscheidet sich auch innerhalb des Weiteren Metropolenraums ganz erheblich. Für das Jahr 2018 vorliegende gesamtstädtische Angaben zum Wohnungsleerstand in 33 Städten des Weiteren Metropolenraums, die im Rahmen des Stadtumbaumonitorings durch das LBV befragt wurden, wiesen eine Spanne von zwischen rund 2 Prozent (Lübbenau/Spreewald) und knapp 19 Prozent (Forst (Lausitz)) auf. Im Durchschnitt bewegte sich hier das Leerstandsniveau bei rund 8 Prozent gegenüber ca. 10 Prozent im Jahr 2010.

► Tabelle 2.15 im Anhang

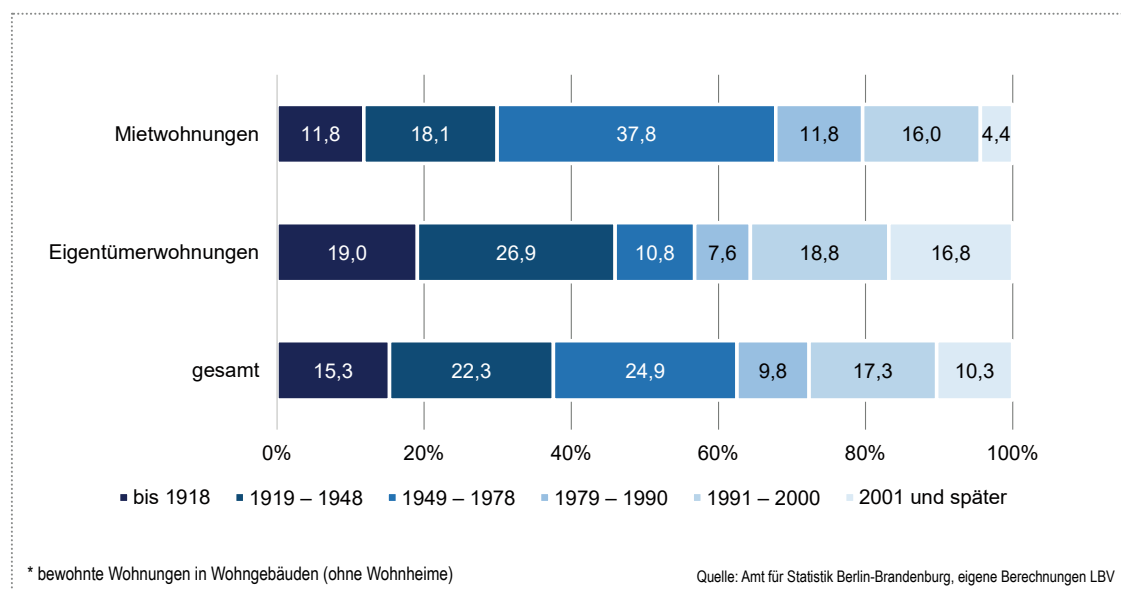
Das bereits in 2002 gestartete Stadtumbauprogramm ermöglichte allein im Untersuchungszeitraum 2010 bis 2018 den geförderten Rückbau von ca. 16.000 Wohnungen in den Monitoringstädten. Die durchschnittliche Leerstandsquote in den Monitoringstädten wäre im Jahr 2018 ohne die seit 2010 erfolgten Abrisse überschlägig um die Hälfte höher ausgefallen. Das unterschiedlich hohe Leerstandsniveau in den Städten hat verschiedene Ursachen und ergibt sich aus dem unterschiedlichen quantitativen und strukturellen Nachfragetendenzen, einer unterschiedlichen Intensität der

¹⁴ Jahresstatistik der Mitgliedsunternehmen des BBU mit Datenstand 31.12.2019.

¹⁵ Eine Wohnung galt bei dieser Erhebung als unbewohnt bzw. leer stehend, wenn sie zum Erhebungszeitpunkt vom Interviewer als solche identifiziert wurde. Ob sie zu diesem Zeitpunkt jedoch noch vermietet wurde, vom Eigentümer selbst genutzt wurde oder eine Ferien- oder Freizeitwohnung war, war für den Interviewer nicht erkennbar. Demzufolge war auch keine Differenzierung nach Fristigkeit des Leerstands bzw. marktaktivem Leerstand möglich.

Abb. 2.10

Baualtersstruktur der bewohnten Wohnungen im Land Brandenburg nach Nutzungsart 2018*



Bautätigkeit wie auch der Marktberreinigung mittels Wohnungsabrissen.

Baualtersstruktur

In hohem Maße unterscheidet sich die Baualtersstruktur der vermieteten und der von Eigentümern bewohnten Wohnungen. Hierin spiegeln sich die unterschiedlichen Schwerpunkte der Wohnungsbautätigkeit im Zeitverlauf wider. Bei den zu DDR-Zeiten errichteten Wohnungsbeständen handelte es sich ganz überwiegend um Mietwohnungen in Mehrfamilienhäusern, während in den 1990-er Jahren zunehmend und nach 2000 vorwiegend Wohneigentum, zumeist in Form von Ein- und Zweifamilienhäusern, errichtet wurde. Somit wohnte im Jahr 2018 die Hälfte der Mieterhaushalte in Wohnungen der Baualtersjahrgänge 1949 bis 1990 verglichen mit weniger als einem Fünftel der Eigentümerhaushalte. Hingegen lebte nur ein Fünftel der Mieterhaushalte in nach 1990 gebauten Wohnungen, aber mehr als ein Drittel der Eigentümerhaushalte. Zudem hatte ein beträchtlicher Anteil der Mieter- und insbesondere der Eigentümerhaushalte eine Altbauwohnung bis Baujahr 1948. ► Abbildung 2.10

Wohnfläche und Raumzahl

Die Wohnflächenversorgung je Person entsprach im

Land Brandenburg mit durchschnittlich 43,9 Quadratmeter im Jahr 2018 fast dem Durchschnitt in Deutschland (45,1 Quadratmeter) und hat sich gegenüber dem Jahr 2010 um ca. 1 Quadratmeter Wohnfläche je Person erhöht. Hinsichtlich des Wohnflächenkonsums unterscheiden sich Mieter- und Eigentümerhaushalte sehr deutlich, hatten Haushalte in Mietwohnungen im Land Brandenburg im Jahr 2018 im Mittel 37,3 Quadratmeter Wohnfläche je Person, Haushalte in Wohneigentum hingegen 49,5 Quadratmeter Wohnfläche. Dagegen gab es zwischen den beiden Teilräumen nur geringe Unterschiede bei der Wohnflächenversorgung je Person. Kleinräumigere Angaben liegen nicht vor.

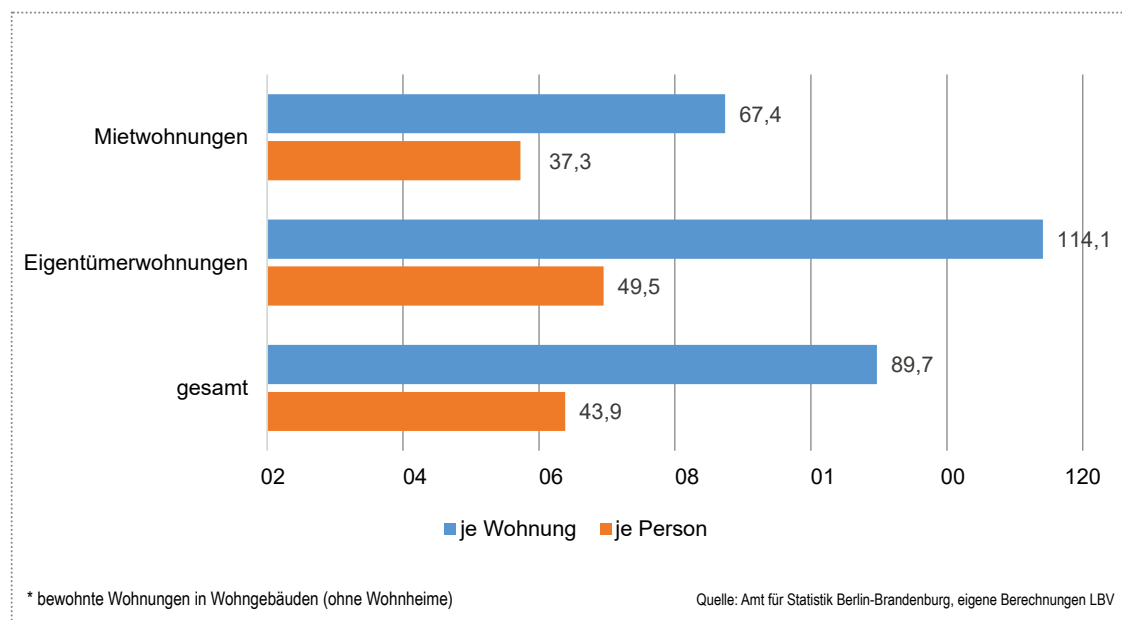
► Abbildung 2.11 und Tabelle 2.16 im Anhang

Die im Land Brandenburg tendenziell bessere Wohnflächenversorgung im Vergleich zu Berlin (durchschnittlich 39,1 Wohnfläche je Person) hat ihre strukturellen Ursachen in der weitaus höheren Eigentümerquote im Land Brandenburg. Dagegen fällt der mittlere Wohnflächenkonsum in beiden Ländern fast gleich hoch aus, wenn jeweils Haushalte in Miet- bzw. Eigentümerwohnungen miteinander verglichen werden.

Bewohnte Wohnungen im Land Brandenburg hatten im Jahr 2018 durchschnittlich 3,4 Wohnräume. Bei

Abb. 2.11

Durchschnittliche Wohnfläche der bewohnten Wohnungen im Land Brandenburg nach Nutzungsart 2018* - Wohnfläche in Quadratmeter



einer durchschnittlichen Haushaltsgröße von 2,0 Personen standen jedem Haushaltsmitglied im Mittel 1,7 Räume zur Verfügung. Wie bei der Wohnflächenausstattung verfügten auch bei der Zahl der Wohnräume Eigentümerhaushalte je Person über durchschnittlich mehr Räume als Mieterhaushalte (1,8 gegenüber 1,5 Wohnräumen je Person). Kleine Haushalte nehmen

tendenziell überdurchschnittlich viel Wohnfläche und Wohnräume in Anspruch. So hatten Einpersonenhaushalte im Mittel 2,5 Räume zur Verfügung, Zweipersonenhaushalte 1,8 Räume und Dreipersonenhaushalte 1,3 Räume je Person.

► Tabelle 2.18 im Anhang

Bezahlbarkeit des Wohnens

3

Mietenniveau - Kernaussagen

- Das Niveau der Bestandsmieten im Land Brandenburg ist im Vergleich zum Land Berlin und Deutschland insgesamt als moderat einzuschätzen. Innerhalb Brandenburgs bestehen erhebliche räumliche Disparitäten mit vergleichsweise hohen Bestandsmieten im Berliner Umland und niedrigen Bestandsmieten im Weiteren Metropolitanraum.
- Tendenziell am preisgünstigsten stellten sich, unabhängig von der teilräumlichen Lage, zu DDR-Zeiten errichtete Wohnungen dar.
- Vergleichsweise hohe Durchschnittsmieten traten bei kürzlich eingezogenen Mieterhaushalten auf (Neuvertragsmieten).
- Das Preisniveau der Bestandsmieten ist deutlich niedriger als das Niveau der Angebotsmieten.
- Die Preise der Angebotsmieten haben sich im Zeitverlauf dynamisch entwickelt, fielen aber ebenfalls teilregional höchst unterschiedlich aus.

3.1 Mietenniveau

Die folgende Darstellung beruht auf der schon zuvor verwendeten Mikrozensus-Zusatzerhebung zur Wohnsituation der Haushalte im Jahr 2018 (siehe Kapitel 2.2 ff). Diese im vierjährigen Turnus durchgeführte amtliche Statistik bezieht etwa 12.000 Haushalte im Land Brandenburg ein und liefert auf repräsentativer Grundlage unter anderem Ergebnisse zur Zusammensetzung der Haushalte, zum Haushaltsnettoeinkommen, zur Miethöhe nach Mietbestandteilen und zur resultierenden Mietbelastung. In einer Sonderauswertung wurden die Miethöhe und Mietbelastung für diejenigen Hauptmieterhaushalte bereitgestellt, die vollständige Angaben zum Einkommen und zu allen Mietbestandteilen machten. Hierdurch kann es fallweise zu geringfügigen Abweichungen gegenüber Angaben in der veröffentlichten Statistik kommen. Da der Mikrozensus 2018 auf einer anderen Stichprobe beruht als die Vorgängererhebung des Jahres 2014 ist die Zeitreihenfähigkeit der Ergebnisse eingeschränkt, so dass hier keine Entwicklung der Miethöhe und Mietbelastung dargestellt werden.

Nettokaltmieten

Hauptmieterhaushalte im Land Brandenburg hatten im Jahr 2018 eine durchschnittliche Nettokaltmiete in Höhe von 5,76 Euro je Quadratmeter Wohnfläche bzw. 377 Euro je Wohnung. Während sich auf Landesebene die durchschnittliche Nettokaltmiete in den

Baualtersjahrgängen bis 1990 nur relativ geringfügig unterschied, waren in den Beständen der 1990-er Jahre und 2000-er Jahre mit 6,77 Euro bzw. 8,22 Euro je Quadratmeter Wohnfläche erheblich höhere Mieten zu entrichten.

► Abbildung 3.1 und Tabelle 3.1 im Anhang

Teilräumlich besteht eine Spreizung im Mietenniveau. So betrug in 2018 im Berliner Umland die durchschnittliche Miete nettokalt 6,75 Euro je Quadratmeter Wohnfläche gegenüber lediglich 5,14 Euro im Weiteren Metropolitanraum. Je Wohnung zahlten Mieterhaushalte im Berliner Umland mit 465 Euro je Wohnung im Durchschnitt 45 Prozent mehr Nettokaltmiete als Haushalte im Weiteren Metropolitanraum (321 Euro je Wohnung), verfügten aber auch tendenziell über eine etwas größere Personenzahl im Haushalt und mehr Wohnfläche je Wohnung.

Auf kreislicher Basis wiesen alle nicht an Berlin angrenzenden Landkreise und die Oberzentren im Weiteren Metropolitanraum ein unterdurchschnittliches Mietenniveau auf. Die Spanne reichte dabei von nettokalt 4,57 Euro (Landkreis Prignitz) bis 5,41 Euro je Quadratmeter Wohnfläche (Brandenburg an der Havel). Neben Potsdam (im Mittel 7,21 Euro) hatte lediglich der Landkreis Potsdam-Mittelmark (6,68 Euro) eine Durchschnittsmiete, die deutlich über dem Brandenburger Mittelwert lag (5,76 Euro je Quadratmeter Wohnfläche).

► Abbildung 3.2

Abb. 3.1

Durchschnittliche Nettokaltmiete von Hauptmieterhaushalten im Land Brandenburg nach Baujahr des Gebäudes 2018 - in EUR je Quadratmeter Wohnfläche*

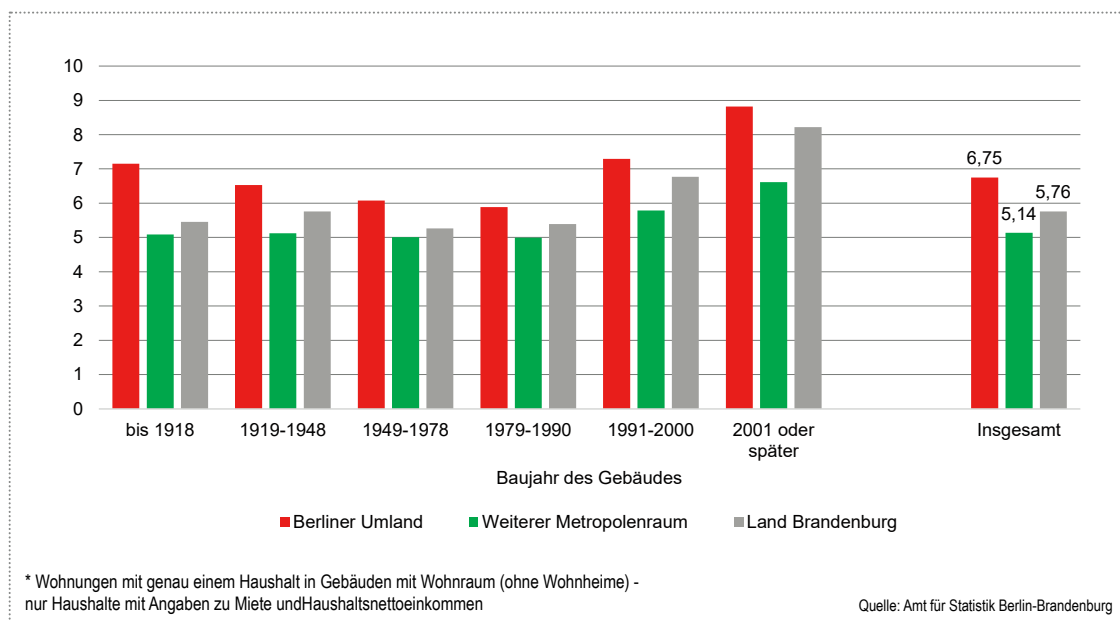
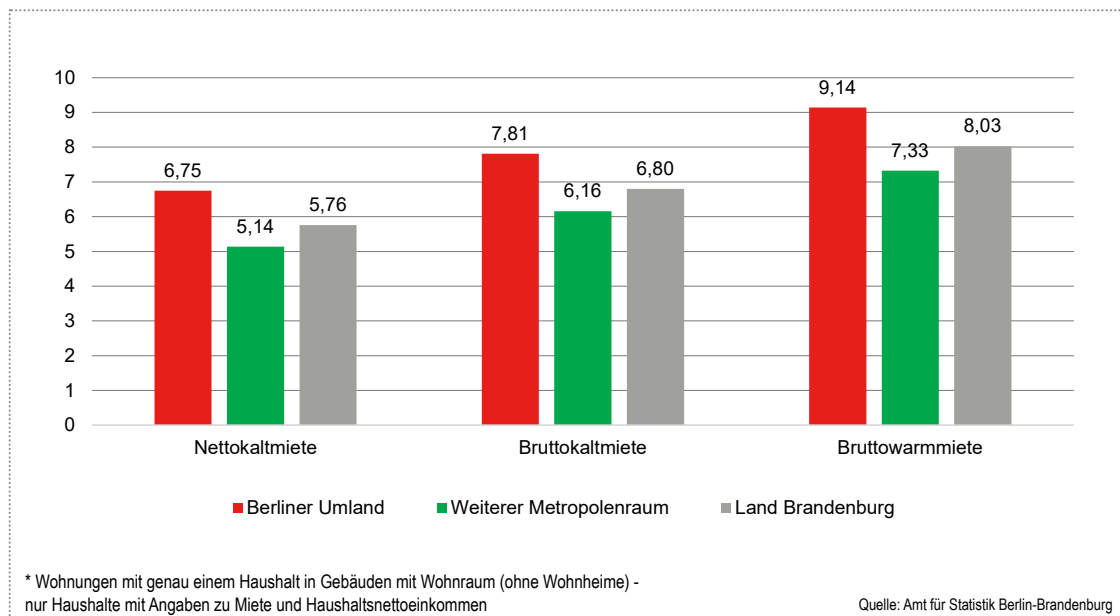


Abb. 3.2

Durchschnittliche Miete von Hauptmieterhaushalten im Land Brandenburg 2018 - in EUR je Quadratmeter Wohnfläche* - Anteil der Haushalte



Das höhere Mietenniveau im Berliner Umland betraf Mieter in Wohnungen aller Baualtersgruppen, war aber im Altbau bis Baujahr 1918 und in Neubauwohnungen ab Baujahr 2001 besonders ausgeprägt. In beiden Teilräumen war das durchschnittliche Mietenniveau in

Wohnungen der Baualtersjahrgänge 1949 bis 1990 am geringsten und gleichzeitig fielen bei diesen Wohnungsbeständen auch die absoluten und prozentualen Unterschiede zwischen den Teilräumen am schwächsten aus.

Hinsichtlich der Art der Vermieter erlaubt der Mikrozensus keine differenzierten Aussagen zum Mietpreisniveau der Wohnungen. Allerdings ist davon auszugehen, dass die Bestände der kommunalen und genossenschaftlichen Wohnungsunternehmen tendenziell ein deutlich unterdurchschnittliches Preisniveau aufwiesen. So lag bei den im BBU organisierten Wohnungsunternehmen nach eigenen Angaben im Jahr 2018 die Nettokaltmiete im Mittel bei lediglich 5,14 Euro je Quadratmeter Wohnfläche und fiel auch bei einer Differenzierung nach Teilräumen bzw. Baujahr der Wohngebäude durchweg niedriger aus als die zu vor aufgeführten durchschnittlichen Mietpreise.

Das Mietenniveau in Berlin übertraf laut Mikrozensus mit nettokalt durchschnittlich 7,40 Euro je Quadratmeter Wohnfläche die mittlere Miethöhe im Land Brandenburg um 28 Prozent bzw. im Berliner Umland um 10 Prozent. Noch deutlich höhere Differenzen traten in den jüngsten Wohnungsbeständen ab Baujahr 2001 auf. Auch das durchschnittliche Niveau der Nettokaltmiete in Deutschland fiel mit gerundet 6,90 Euro je Quadratmeter Wohnfläche wesentlich höher aus als im Land Brandenburg.

► Tabelle 3.2 im Anhang

Sehr langjährig in derselben Wohnung lebende Mieter zahlten tendenziell deutlich niedrige Nettokaltmieten als Haushalte, die ihre Wohnung erst in den letzten Jahren bezogen haben. Dies trifft insbesondere auf das Berliner Umland zu, wo Haushalte mit Einzugsjahr vor 1991 eine durchschnittliche Miete von 5,93 Euro nettokalt je Quadratmeter Wohnfläche hatten, Mieter mit Einzugsjahr 2015 und später hingegen im Mittel 9,16 Euro nettokalt je Quadratmeter zahlten. Die erheblichen Unterschiede hängen sehr wahrscheinlich - neben mutmaßlich vergleichsweise stärkeren Mieterhöhungen bei Wiedervermietungen - auch teilweise damit zusammen, dass die erst kürzlich eingezogenen Mieter verstärkt in den neueren, tendenziell besser ausgestatteten Wohnungsbeständen leben und es sich vermehrt um Erstbezüge von Wohnungen handelte.

Betriebskosten und Bruttokaltmieten

Neben der Nettokaltmiete fallen für Haushalte weitere Aufwendungen in Form von Wohnnebenkosten

an, sogenannte umlagefähige kalte Betriebskosten (unter anderem für Wasser, Abwasserbeseitigung, Müllabfuhr) und warme Betriebskosten (für Heizungs- und Warmwasserversorgung). Die kalten und warmen Betriebskosten betragen im Land Brandenburg 2018 zusammen durchschnittlich 2,27 Euro je Quadratmeter Wohnfläche. Hiervon entfielen durchschnittlich je Quadratmeter Wohnfläche 1,04 Euro auf die kalten Betriebskosten und 1,23 Euro auf die warmen Betriebskosten.

Bei den kreisfreien Städten und Landkreisen reichte die Spanne der Betriebskosten von durchschnittlich 2,00 Euro je Quadratmeter Wohnfläche im Landkreis Spree-Neiße bis 2,57 Euro in Potsdam. Im Berliner Umland mussten die Mieterhaushalte durchschnittlich 0,20 Euro je Quadratmeter Wohnfläche mehr Betriebskosten entrichten als im Weiteren Metropolenraum.

Die Bruttokaltmiete setzt sich zusammen aus der Nettokaltmiete und den kalten Betriebskosten und lag im Jahr 2018 im Land Brandenburg bei durchschnittlich 6,80 Euro je Quadratmeter Wohnfläche. Mehr als ein Drittel der Haushalte entrichtete weniger als 6,00 Euro je Quadratmeter Wohnfläche für die Bruttokaltmiete während gut ein Fünftel aller Haushalte 8,00 Euro und mehr je Quadratmeter Wohnfläche aufbringen musste.

► Tabellen 3.2 und 3.3 im Anhang

Bruttowarmmieten

Die Bruttokaltmiete und die warmen Betriebskosten ergeben zusammen die Bruttowarmmiete. Für die Warmmiete war im Land Brandenburg im Jahr 2018 laut Mikrozensus durchschnittlich 8,03 Euro je Quadratmeter Wohnfläche zu zahlen bzw. 524 Euro je Wohnung.

► Abbildung 3.2 und Tabelle 3.2 im Anhang

Je Quadratmeter Wohnfläche lag die Bruttowarmmiete im Berliner Umland mit durchschnittlich 9,14 Euro um ein Viertel höher als im Weiteren Metropolenraum (7,33 Euro). In Berlin fiel das Niveau der Bruttowarmmiete mit durchschnittlich 9,87 Euro je Quadratmeter Wohnfläche noch höher aus. Auf Ebene der kreisfreien Städte und Landkreise erreichte nur Potsdam mit im Mittel 9,78 Euro je Quadratmeter Wohnfläche nahezu

das durchschnittliche Warmmietenniveau von Berlin. Auf den Plätzen zwei und drei folgen die Landkreise Potsdam-Mittelmark und Oberhavel mit deutlichem Abstand (im Mittel 8,94 Euro bzw. 8,38 Euro bruttowarm je Quadratmeter Wohnfläche). In vier nicht an Berlin angrenzenden Landkreisen (Prignitz, Uckermark, Spree-Neiße, Elbe-Elster) hatten die Mieterhaushalte die niedrigsten Warmmieten mit durchschnittlich weniger als 7,00 Euro je Quadratmeter Wohnfläche.

Angebotsmieten

Während zuvor das Mietenniveau bei bestehenden Mietverhältnissen untersucht wurde, soll im Folgenden cursorisch das Preisniveau ausschließlich für zur Vermietung angebotene Wohnungen dargestellt werden. Hierzu hat das Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) Auswertungen auf der Basis von Inseraten aus Immobilienplattformen und Internet-Angeboten von Tageszeitungen für Erst- und Wiedervermietungen von Wohnungen durchgeführt.¹⁶

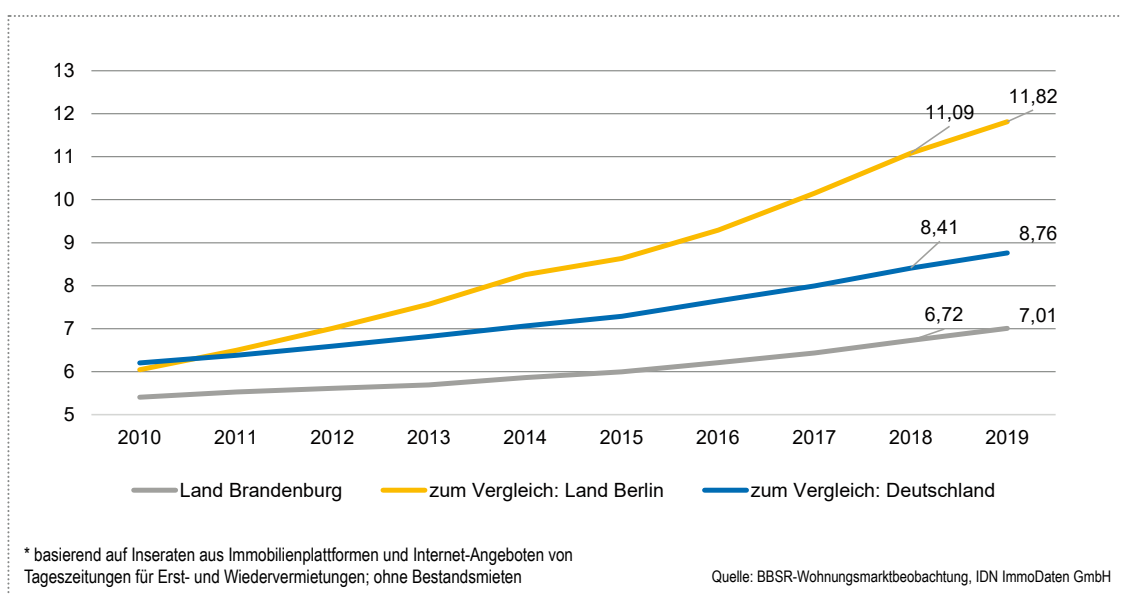
Es ist trotz Einbeziehung zahlreicher Datenquellen zur Ermittlung der Angebotsmieten allerdings davon auszu-

gehen, dass nicht alle zur Vermietung bereitstehenden Wohnungen erfasst wurden. Gerade große Wohnungsunternehmen vermitteln ihre Wohnungen vielfach über andere Wege.

Auf Basis der Wohnungsmarktbeobachtung des BBSR lag das durchschnittliche Preisniveau der Angebotsmieten im Land Brandenburg im Jahr 2019 nettokalt bei 7,01 Euro je Quadratmeter. Teilregional besteht ein erhebliches Preisgefälle. So betragen die durchschnittlichen Angebotsmieten in allen nicht an Berlin angrenzenden Landkreisen sowie Cottbus und Frankfurt (Oder) weniger als 6,00 Euro je Quadratmeter Wohnfläche. In Potsdam und den auf das Berliner Umland entfallenden Teilen der an Berlin angrenzenden Landkreise bewegten sich die Angebotsmieten hingegen zwischen 8,00 Euro und unter 11,00 Euro je Quadratmeter Wohnfläche. Die Marke von 10,00 Euro je Quadratmeter Wohnfläche erreichten bzw. überschritten dabei die Landeshauptstadt Potsdam und die dem Berliner Umland zugehörigen Teile der Landkreise Barnim und Dahme-Spreewald. Die Berlin fernen Teile der an Berlin angrenzenden Landkreise hatten zu-

Abb. 3.3

Durchschnittliche Angebotsmiete im Land Brandenburg 2010 bis 2019 - Nettokaltmiete in EUR je Quadratmeter Wohnfläche*



16 Bei den berechneten Mietwerten handelt es sich um Nettokaltmieten ohne Nebenkosten für nicht-möblierte Wohnungen der Größen 40 bis 130 m². Wohnungen, die mehrmals inseriert wurden oder solche, die in verschiedenen Zeitungen/Plattformen geschaltet werden, wurden durch Duplikatfilter bis auf das letzte Inserat gelöscht.

meist ein durchschnittliches Preisniveau von zwischen 6,00 Euro und unter 7,00 Euro je Quadratmeter Wohnfläche.

► Karte 3.1 im Anhang

Für das Jahr 2018 wurde bei den Angebotsmieten ein mittlerer Mietpreis von 6,72 Euro je Quadratmeter Wohnfläche ermittelt. Somit wird deutlich, dass das Mietenniveau bei den Bestandsmieten (laut Mikrozensus durchschnittlich 5,76 Euro je Quadratmeter Wohnfläche nettokalt in 2018) tendenziell erheblich niedriger ausfiel als die Angebotsmieten.

Gegenüber dem Jahr 2010 kam es im Land Brandenburg zu einem Anstieg der durchschnittlichen Angebotsmieten um ca. 1,60 Euro je Quadratmeter

Wohnfläche bzw. 30 Prozent. Der Preisanstieg lag bei jährlich durchschnittlich 2,9 Prozent, hat sich seit 2016 jedoch beschleunigt und betrug in 2019 4,2 Prozent. Im Dreijahreszeitraum betrug damit der Anstieg knapp 13 Prozent. Es ist zu beachten, dass die Wohnlage und Struktur der angebotenen Wohnungen im Zeitverlauf deutlichen Änderungen unterliegen kann, was die Vergleichbarkeit der Ergebnisse einschränkt.

► Abbildung 3.3

Das durchschnittliche Preisniveau der Angebotsmieten im Land Brandenburg lag stets deutlich niedriger als in Berlin und bundesweit. Zudem war die Dynamik der Preisentwicklung in Deutschland insgesamt und insbesondere in Berlin wesentlich höher als im Land Brandenburg.

Mietbelastung und Tragfähigkeit der Wohnkosten - Kernaussagen

- Die Mieterhaushalte im Land Brandenburg waren finanziell sehr unterschiedlich durch ihre Mietzahlungen belastet. Durchschnittlich brachten Mieter im Jahr 2018 landesweit rund 29 % des Haushaltsnettoeinkommens für die Bruttowarmmiete auf.
- Bei drei von vier Mieterhaushalten gab es keine gravierenden Hinweise auf eine mangelnde Bezahlbarkeit des Wohnens.
- Hinweise auf eine mangelnde Bezahlbarkeit des Wohnens bestanden verstärkt bei Singles, Haushalten mit nur einem Einkommensbezieher und Haushalten mit Migrationshintergrund.
- Probleme mit der Tragfähigkeit der Wohnkosten zeichneten sich vorwiegend bei den unteren Einkommensgruppen ab und waren weniger durch hohe Wohnkosten induziert.
- Im Berliner Umland mussten die Mieterhaushalte tendenziell einen höheren Anteil des Einkommens für die Warmmiete entrichten als im Weiteren Metropolitanraum, hatten aber u. a. wegen durchschnittlich höherem Einkommen eine höhere Tragfähigkeit der Wohnkosten. (Eigentümerhaushalte wurden hier nicht berücksichtigt)

3.2 Mietbelastung und Tragfähigkeit der Wohnkosten

Mietbelastung

Um die Mietbelastung zu ermitteln, wurde hier der Anteil der Bruttowarmmiete am Haushaltsnettoeinkommen berechnet. Somit werden alle Mietenbestandteile berücksichtigt, während die amtliche Statistik die Mietbelastungsquote bezogen auf die Bruttokaltmiete ausweist. Theoretisch ist mit der dargestellten Definition auch eine Berechnung der Wohnkostenbelastung für selbstnutzende Eigentümerhaushalte möglich, setzt aber voraus, dass die zahlreichen Bestandteile der (durchschnittlichen) Wohnkosten von Eigentümern vorliegen. In der Praxis scheitert dies bislang an der fehlenden statistischen Erhebung der vielfältigen Kostenpositionen wie u. a. Kapitaldienst für das Wohneigentum, Instandhaltungs- und Instandsetzungsrücklage, warme Betriebskosten, Grundsteuer, Versicherungsbeiträge.

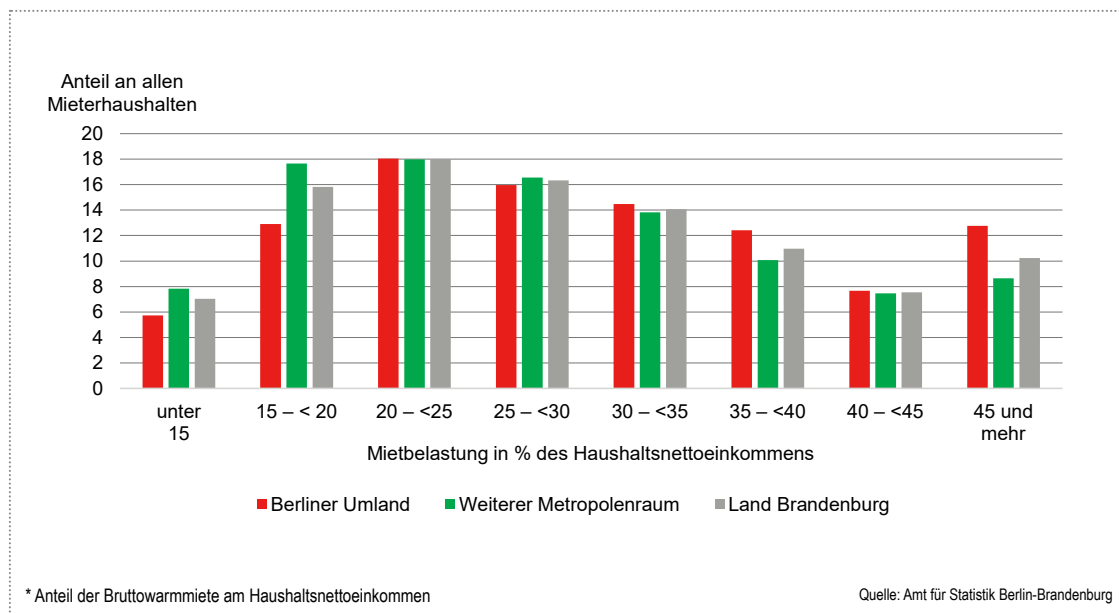
Da die Nettoeinkommen bei der Mikrozensus-Erhebung nur klassiert erhoben wurden, erfolgte die Berechnung der Mietbelastungsquote anhand der jeweiligen Mittelwerte der Einkommensklassen (zum Haushaltsnettoeinkommen siehe auch Kapitel 2.2). Generell kann mit dem Verfahren, dessen Ausgangsdaten auf Selbstauskünften der befragten Haushalte basiert, die Mietbelastung nur näherungsweise erfasst werden.

Da sowohl bei der Höhe der Gesamtmiete der Wohnungen als auch der verfügbaren Haushaltseinkommen eine breite Streuung existiert, ergibt sich auch ein sehr differenziertes Bild bei der Höhe der Mietbelastungsquote der Haushalte. So mussten 23 Prozent aller Mieterhaushalte im Land Brandenburg im Jahr 2018 weniger als ein Fünftel ihres Nettoeinkommens für die Warmmiete der Wohnung aufbringen. Mit 48 Prozent hatte fast die Hälfte aller Haushalte eine Mietbelastungsquote von zwischen 20 und unter 35 Prozent, während 28 Prozent der Haushalte mehr als 35 Prozent des Nettoeinkommens für die Warmmiete entrichten mussten. Im Berliner Umland hatte ein Drittel der Haushalte eine vergleichsweise hohe Mietbelastungsquote von 35 Prozent und mehr zu tragen, im Weiteren Metropolitanraum gut ein Viertel der Mieterhaushalte.

► Abbildung 3.4

Die durchschnittliche Mietbelastung der Haushaltsnettoeinkommen durch die Warmmiete lag in 2018 landesweit bei durchschnittlich 29,1 Prozent und fiel im Berliner Umland 2,5 Prozentpunkte höher aus als im Weiteren Metropolitanraum. Von großer Relevanz für die Höhe der Mietbelastung ist die Personenzahl im Haushalt. Singlehaushalte hatten verglichen mit den Mehrpersonenhaushalten die höchste Mietbelastungsquote zu tragen (im Mittel 33,0 Prozent), was sich teilweise auch durch den

Abb. 3.4
Mietbelastung von Hauptmieterhaushalten im Land Brandenburg 2018*



je Haushaltsmitglied wesentlich höheren Wohnflächenkonsum der Einpersonenhaushalte erklärt.

Da rund die Hälfte aller Mieterhaushalte Einpersonenhaushalte sind, prägt die Mietbelastungsquote der Singles auch maßgeblich die Mietbelastungsquote aller Haushalte. Hingegen hatten Zweipersonenhaushalte eine durchschnittliche Mietbelastungsquote von „nur“ 25,1 Prozent. Mit steigender Personenzahl im Haushalt nahm die Mietbelastungsquote tendenziell geringfügig ab und stieg erst bei der kleinen Gruppe der großen Haushalte mit fünf und mehr Personen wieder an. Haushalte mit minderjährigen Kindern im Haushalt hatten, auch da es sich verstärkt um Erwerbstätige und Haushalte mit zwei Einkommensbeziehern handelte, tendenziell eine niedrigere Mietbelastungsquote als Haushalte ohne Kinder.

► Abbildung 3.5 und Tabellen 3.4 und 3.5 im Anhang

Für die Höhe des verfügbaren Haushaltseinkommens und die Mietbelastung spielt die Erwerbssituation und die Zahl der Einkommensbezieher im Haushalt eine wichtige Rolle. Mieterhaushalte, die von Erwerbspersonen gebildet wurden, hatten eine durchschnittliche Mietbelastungsquote von 27,2 Prozent. Haushalte

ohne Erwerbspersonen wiesen hingegen eine Mietbelastungsquote von im Mittel 32,0 Prozent auf, darunter Rentnerhaushalte von durchschnittlich 30,4 Prozent. Verfügte der Mieterhaushalt über zwei oder mehr Einkommensbezieher, waren im Durchschnitt 23,7 Prozent des Haushaltsnettoeinkommens für die Bruttowarmmiete zu entrichten.

► Tabellen 3.5 und 3.6 im Anhang

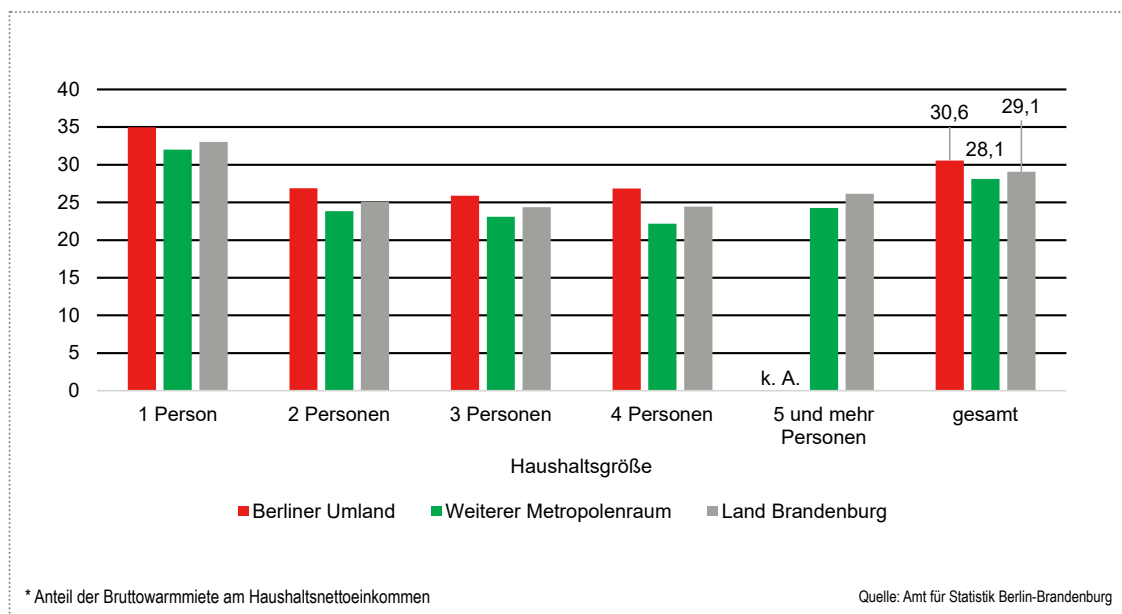
Die durchschnittliche Mietbelastungsquote von Haushalten mit Migrationshintergrund war mit 30,9 Prozent etwas höher als bei Haushalten ohne Migrationshintergrund (28,9 Prozent).

Tragfähigkeit der Wohnkosten

Um weitergehende Aussagen machen zu können, inwieweit die „Bezahlbarkeit des Wohnens“ bei Mieterhaushalten gegeben ist, existieren verschiedene Definitionen und Messkonzepte. Das Bündnis für Wohnen in Brandenburg hat im Jahr 2018 einvernehmlich eine Definition des Begriffs „Bezahlbarkeit des Wohnens“ aufgestellt. Bezahlbar ist dabei nicht notwendigerweise mit preiswert gleichzusetzen. Die Definition orientiert sich auch nicht an der Höhe des Quadratmetermietpreises. Vielmehr wird die Bruttowarmmiete der Woh-

Abb. 3.5

Durchschnittliche Mietbelastungsquote von Hauptmieterhaushalten im Land Brandenburg nach Haushaltsgröße 2018*



nung ins Verhältnis zum Haushaltsnettoeinkommen gesetzt. Es wurde eingeschätzt, dass Hinweise auf eine Gefährdung der Bezahlbarkeit des Wohnens bestehen, wenn dauerhaft mehr als ein Drittel (33 Prozent) des verfügbaren Haushaltsnettoeinkommens für die Warmmiete aufgewendet werden muss.

► Abbildung 3.6

Im Land Brandenburg entrichteten im Jahr 2018 rund 31 Prozent aller Mieterhaushalte mehr als ein Drittel ihres Nettoeinkommens für die Bruttowarmmiete. Überwiegend kann in diesen Fällen davon ausgegangen werden, dass es Hinweise auf eine gefährdete Bezahlbarkeit gibt. Teilweise kann es sich jedoch auch um lediglich vorübergehend sehr starke Wohnkostenbelastungen handeln, etwa aufgrund eines vorübergehend niedrigeren Einkommens oder eines bevorstehenden Umzugs in eine kleinere bzw. preiswertere Wohnung. Bei Mietern im Berliner Umland waren häufiger Hinweise auf eine gefährdete Bezahlbarkeit vorhanden als im Weiteren Metropolitanraum, was mit den im Mittel höheren Bruttowarmmieten im Berliner Umland korrespondiert.

► Abbildung 3.7

Von einer mangelnden Bezahlbarkeit des Wohnens ist gemäß der Definition des Bündnisses für Wohnen in Brandenburg vor allem dann auszugehen, wenn nach Abzug der Bruttowarmmiete nicht ein absoluter Mindestbetrag als monatliches Haushaltsbudget für die Lebensführung verbleibt. Als Grundlage für die Ermittlung des monatlichen Mindestbetrages dienen die Einkommensgrenzen des Wohnraumförderungsgesetzes (BbgWoFG) abzüglich der oben genannten 33 Prozent des Nettoeinkommens für die Entrichtung der Bruttowarmmiete.¹⁷ Unter der Annahme, dass ein Drittel des Haushaltsnettoeinkommens für die Warmmiete aufgewendet wird, ergibt sich bei den haushaltsgrößenabhängigen Einkommensgrenzen des BbgWoFG ein definierter Mindestbetrag für die Lebensführung in Höhe von 670 Euro für einen Einpersonenhaushalt, 1.005 Euro für einen Zweipersonenhaushalt, 1.234 Euro für einen Dreipersonenhaushalt und 1.463 Euro für einen Vierpersonenhaushalt.¹⁸

Es ist davon auszugehen, dass Hinweise auf eine mangelnde Bezahlbarkeit des Wohnens vor allem bestehen, wenn weniger als der absolute Mindestbetrag für die Le-

¹⁷ Als Einkommensgrenze wurde danach für einen Einpersonenhaushalt ein monatliches Nettoeinkommen von 12.000 € pro Jahr angesetzt, für einen Zweipersonenhaushalt von 18.000 €, für einen Dreipersonenhaushalt von 22.100 € und für einen Vierpersonenhaushalt von 26.200 €.

¹⁸ Da die Mindestbeträge nicht den Klassengrenzen des Haushaltsnettoeinkommens im Mikrozensus entsprechen und der Klassenmittelwert als Ersatzwert recht ungenau wäre, wurde die Unterschreitung der Grenzwerte anhand von Wahrscheinlichkeiten berechnet.

Abb. 3.6

Definition zur Bezahlbarkeit des Wohnens

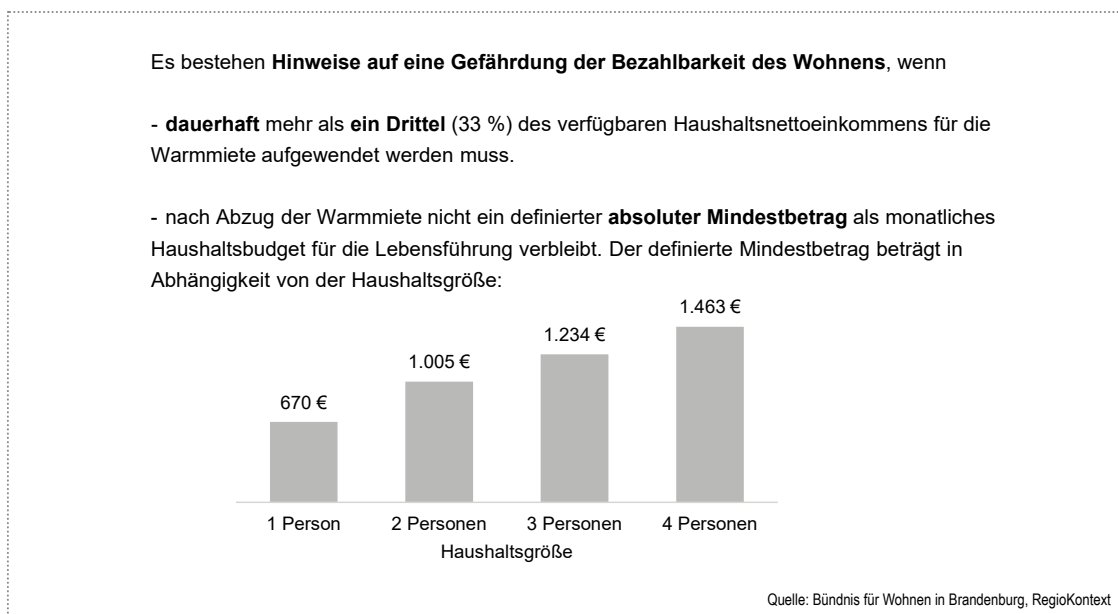
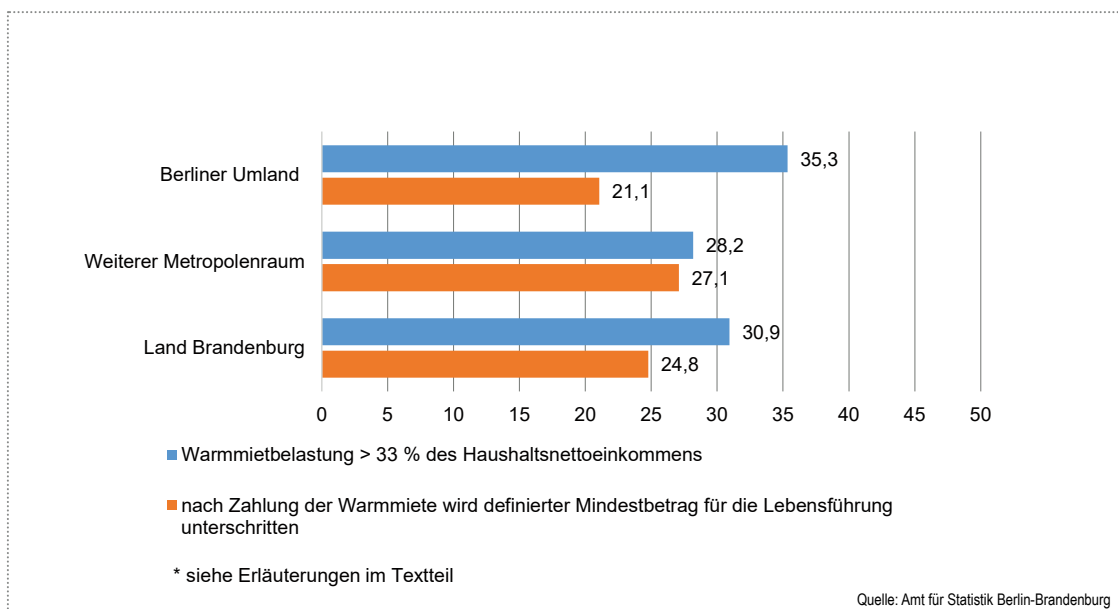


Abb. 3.7

Anteil der Hauptmieterhaushalte im Land Brandenburg 2018 bei denen es Hinweise auf eine gefährdete Bezahlbarkeit des Wohnens gibt*

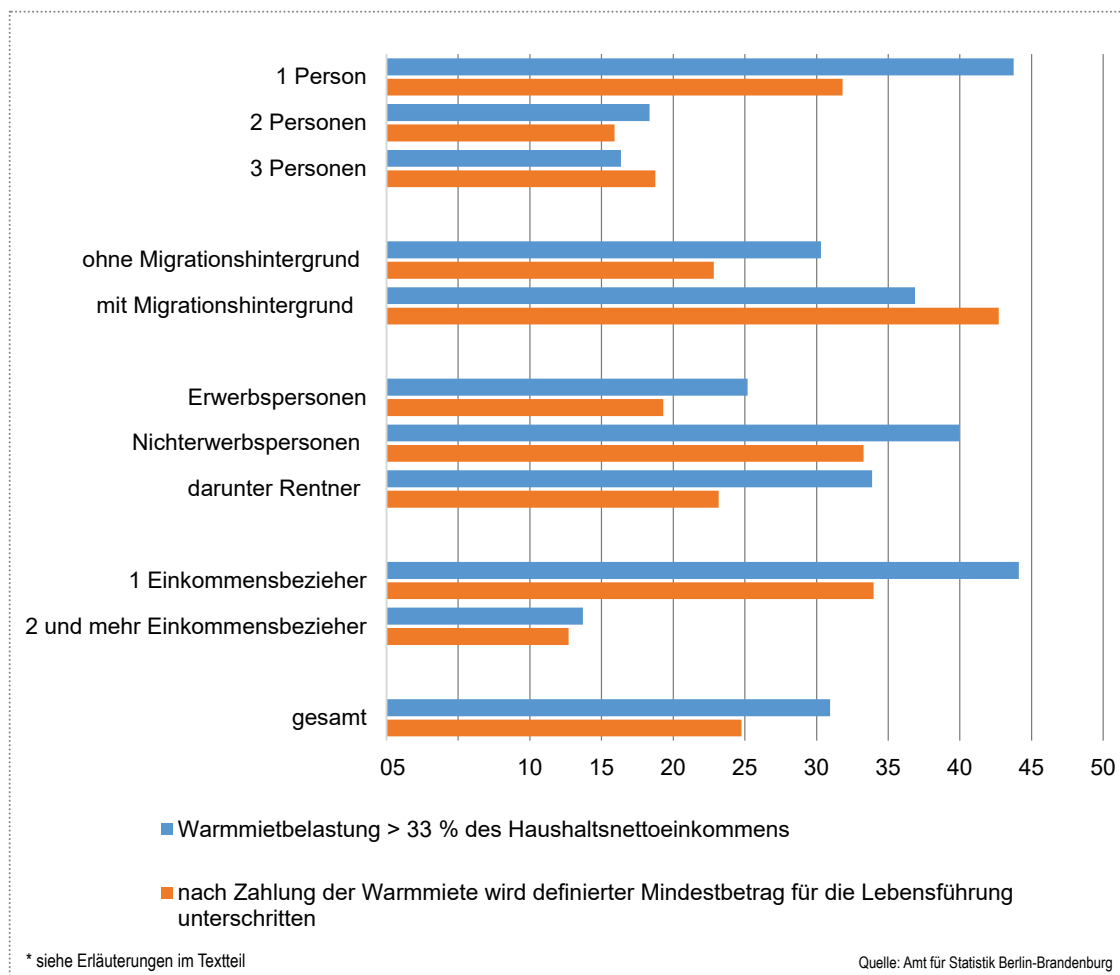


Lebensführung verbleibt. Werden diese haushaltsgrößenabhängigen Beträge zugrunde gelegt, zeichnete sich im Jahr 2018 bei knapp 25 Prozent der Mieterhaushalte eine gefährdete Bezahlbarkeit des Wohnens ab. Nicht weiter geprüft werden konnte dabei, ob es sich um eine

temporäre oder eine dauerhafte Gefährdung der Bezahlbarkeit handelte. Im Umkehrschluss ist davon auszugehen, dass bei mindestens drei von vier Mieterhaushalten die Tragfähigkeit der Miete gesichert war.

Abb. 3.8

Anteil der Hauptmieterhaushalte im Land Brandenburg 2018 bei denen es Hinweise auf eine gefährdete Bezahlbarkeit des Wohnens gibt nach Haushaltsmerkmalen*



Bei bestimmten Haushaltsmerkmalen gab es überdurchschnittlich häufig Hinweise auf eine mangelnde Bezahlbarkeit. Es handelte sich dabei insbesondere um Einpersonenhaushalte und Haushalte mit nur einem Einkommensbezieher. Zwei von drei Haushalten, bei denen der Mindestbetrag für die Lebensführung nach Mietzahlung unterschritten wurde, waren Singles. Mehr als 80 Prozent der Mieterhaushalte mit einer gefährdeten Bezahlbarkeit hatten ein monatliches Haushaltsnettoeinkommen von weniger als 1.500 Euro. Lebten im Haushalt zwei oder mehr Einkommensbezieher, gab es nur bei 13 Prozent der Mieterhaushalte Hinweise auf eine mangelnde Bezahlbarkeit des Wohnens.

► Abbildung 3.8 und Tabelle 3.7 im Anhang

Bei der relativ kleinen Gruppe von Haushalten, in denen die Haupteinkommensperson einen Migrationshintergrund hatte, wurden die definierten Mindestbeträge für die Lebensführung fast doppelt so häufig unterschritten wie bei der Gegengruppe ohne Migrationshintergrund. Dies ist nicht primär auf hohe Wohnkosten, sondern auf eine vergleichsweise prekäre Einkommenssituation zurückzuführen.

Langjährige Mieter, die ihre Mietwohnung bereits vor 1991 bezogen hatten, mussten vergleichsweise selten (in 19 Prozent der Fälle) mehr als ein Drittel ihres Haushaltsnettoeinkommens für die Warmmiete verausgaben und rechnerisch war nach Abzug der Wohnkosten nur bei 15 Prozent dieser Haushalte der Mindest-

betrag für die Lebensführung unterschritten. Je kürzer die Wohndauer der untersuchten Haushalte war, desto höher fiel hingegen der Anteil der Mieter aus, bei denen Hinweise auf eine gefährdete Bezahlbarkeit des Wohnens bestanden. Überdurchschnittlich häufig hatten Mieterhaushalte mit Einzugsjahr 2015 und später eine hohe Mietbelastung und überschritten den definierten Mindestbetrag für die Lebensführung.

► Tabelle 3.8 im Anhang

Auf den ersten Blick überraschend fiel der Anteil der Mieterhaushalte, die die definierten Mindestbeträge für die Lebensführung unterschritten, im Berliner Umland viel niedriger aus als im Weiteren Metropolitanraum, obwohl im Berliner Umland ein höheres Mietenniveau bestand und ein wesentlich größerer Anteil der Mieter

eine hohe Mietbelastung zu tragen hatte. Erklärungsfaktoren für dieses Resultat sind in der tendenziell besseren wirtschaftlichen Situation der Privathaushalte im Berliner Umland zu suchen. So war in diesem Teilraum das verfügbare Haushaltseinkommen durchschnittlich höher, die Arbeitslosenrate und die Quote der Transferleistungsbezieher hingegen geringer als im Weiteren Metropolitanraum (siehe auch Kapitel 2.2). Zudem bestehen zwischen den Teilräumen offenbar auch strukturelle Unterschiede in der Zusammensetzung der Haushalte wie ein höherer Anteil an Mehrpersonenhaushalten und Haushalten mit mehreren Einkommensbeziehern im Berliner Umland, wodurch die Gefährdung der Bezahlbarkeit des Wohnens verringert wird.

Anhang

Erläuterung von Raumkategorien.....	51
Abkürzungsverzeichnis.....	52
Karten.....	53
Tabellen.....	58

Erläuterung von Raumkategorien

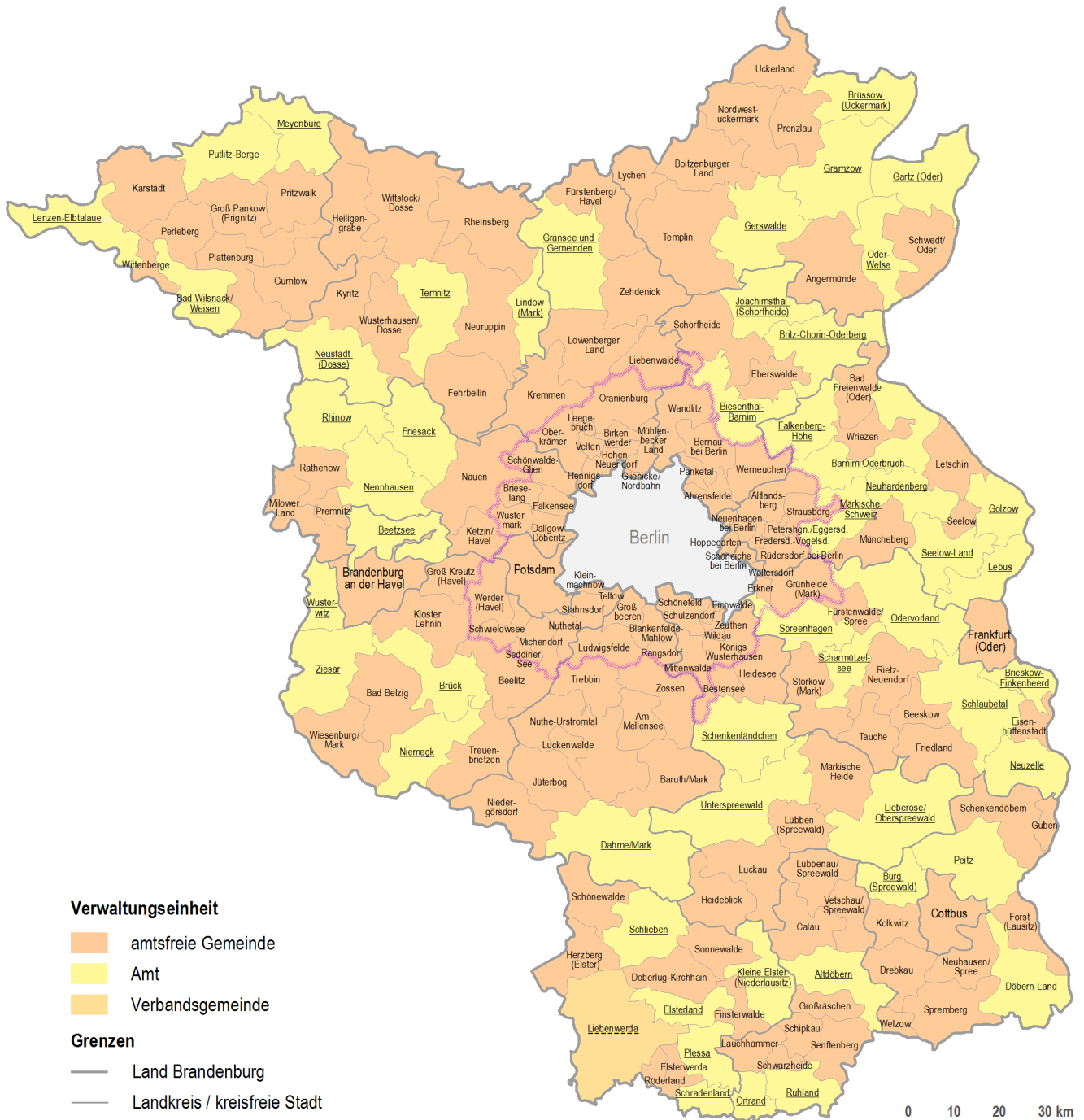
Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg	Europäische Metropolregion, die das Gesamtgebiet der Länder Berlin und Brandenburg umfasst.
Berliner Umland (BU)	Struktur- und Teilraum der Hauptstadtregion gemäß Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR), der das mit der Metropole Berlin hochgradig verflochtene und verdichtete Umland im Land Brandenburg (vor allem die Siedlungsachsen) umfasst; zugehörig sind 51 Brandenburger Städte und Gemeinden (Stand 31.12.2019).
Weiterer Metropolitanraum (WMR)	Struktur- und Teilraum der Hauptstadtregion gemäß Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR), der im Land Brandenburg an das Berliner Umland anschließt und in weiten Teilen ländlich geprägt ist; zugehörig sind 366 Städte und Gemeinden (Stand 31.12.2019).
Zentrale Orte (im Land Brandenburg)	Brandenburger Städte und Gemeinden mit Funktionszuweisungen im Rahmen der zentralörtlichen Gliederung gemäß Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR). Bei Zentralen Orten handelt es sich um die leistungsstärksten Gemeinden, welche übergemeindliche Versorgungsaufgaben für die gemeindeansässige Bevölkerung als auch für die Bevölkerung des Verflechtungsbereiches wahrnehmen. Zentrale Orte erfüllen im Land Brandenburg hochwertige Funktionen der Daseinsvorsorge mit überregionaler Bedeutung (Oberzentren) bzw. gehobene Funktionen mit regionaler Bedeutung (Mittelzentren). Zentrale Orte sind in den Karten des Berichts textlich hervorgehoben.
Zentrale Orte der 2. Reihe	Zentrale Orte im Weiteren Metropolitanraum, die aus Berlin über die Schiene in weniger als 60 Fahrminuten erreichbar sind. Es wurden – in Anlehnung an das Gutachten „Wohnungspolitischen Kompass 2019“ – folgende Städte einbezogen: Angermünde, Bad Belzig, Beelitz, Brandenburg an der Havel, Eberswalde, Frankfurt (Oder), Fürstenwalde/Spree, Gransee, Jüterbog, Lübben (Spreewald), Lübbenau/Spreewald, Luckenwalde, Nauen, Rathenow, Zossen.
nicht Zentrale Orte (im Land Brandenburg)	Brandenburger Städte und Gemeinden ohne Funktionszuweisungen im Rahmen der zentralörtlichen Gliederung gemäß Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR).

Abkürzungsverzeichnis

ALG II	Arbeitslosengeld II
BbgWoFG	Brandenburgisches Wohnraumförderungsgesetz
BBSR	Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung
BBU	Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e.V.
BU	Berliner Umland
EFH	Einfamilienhaus
EW	Einwohner, Einwohnerin
GWZ	Gebäude- und Wohnungszählung
ILB	Investitionsbank des Landes Brandenburg
LBV	Landesamt für Bauen und Verkehr
LEP HR	Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg
WE	Wohnung, Wohneinheit
WMR	Weiterer Metropolitanraum
WoFG	Wohnraumförderungsgesetz
ZFH	Zweifamilienhaus

Karte 1.1

Ämter, Verbandsgemeinden und amtsfreie Gemeinden im Land Brandenburg 2020



Verwaltungseinheit

- amtsfreie Gemeinde
- Amt
- Verbandsgemeinde

Grenzen

- Land Brandenburg
- Landkreis / kreisfreie Stadt
- Amt / amtsfreie Gemeinde / Verbandsgemeinde
- Berliner Umland

Namen

- Templin amtsfreie Gemeinde
- Pelitz Amt
- Liebenwerda Verbandsgemeinde

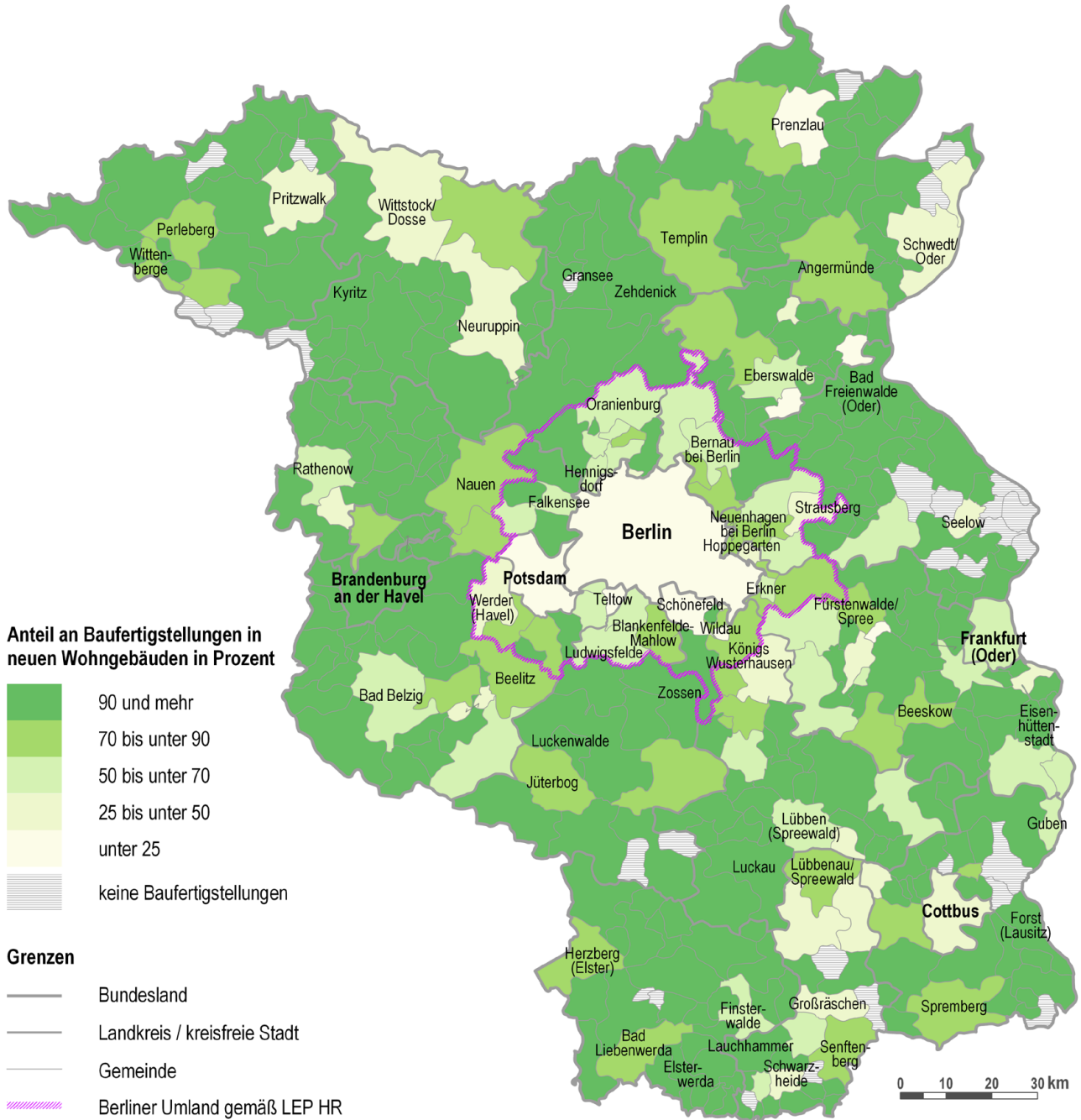


Dezernat 31
 LBV, Raumbeobachtung
 und Stadtmonitoring | 2020

Geodaten: © GeoBasis-DE / BKG 2019

Karte 1.3

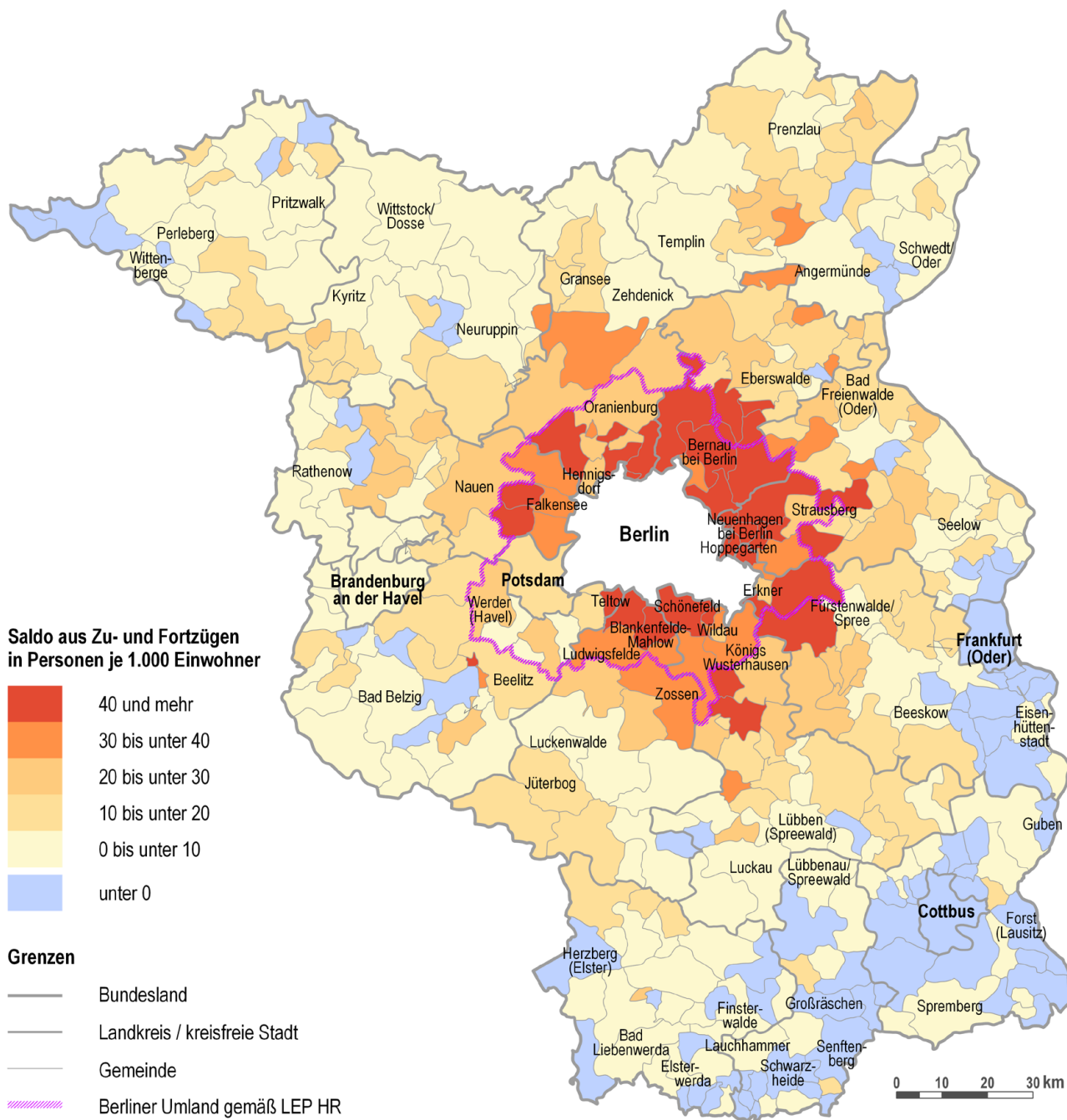
Anteil fertiggestellter Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern in der Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg 2017 bis 2019



Quelle: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, eigene Berechnungen LBV

Karte 2.2

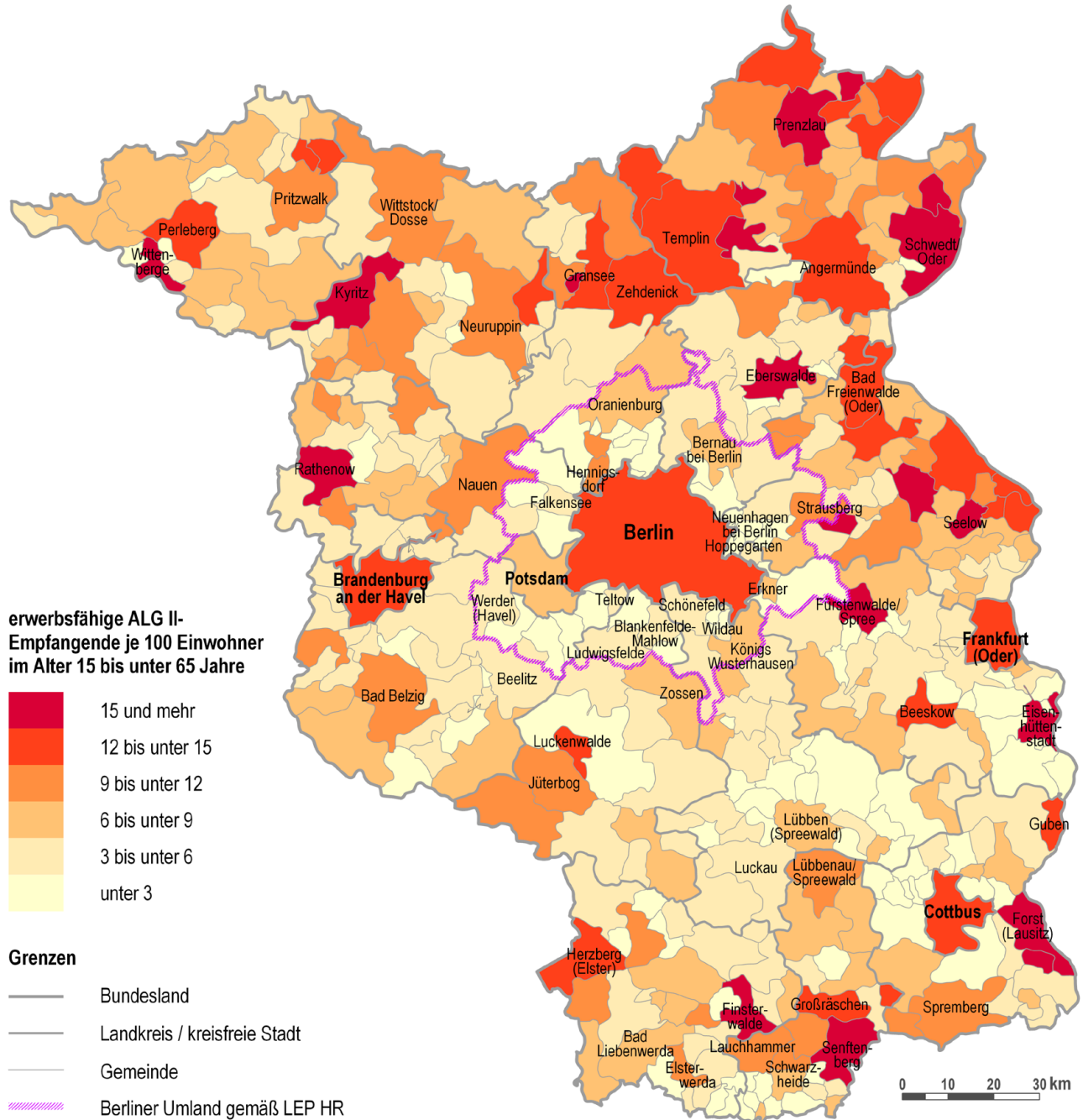
Wanderungssaldo des Landes Brandenburg gegenüber dem Land Berlin 2017 bis 2019



Quelle: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, eigene Berechnungen LBV

Karte 2.3

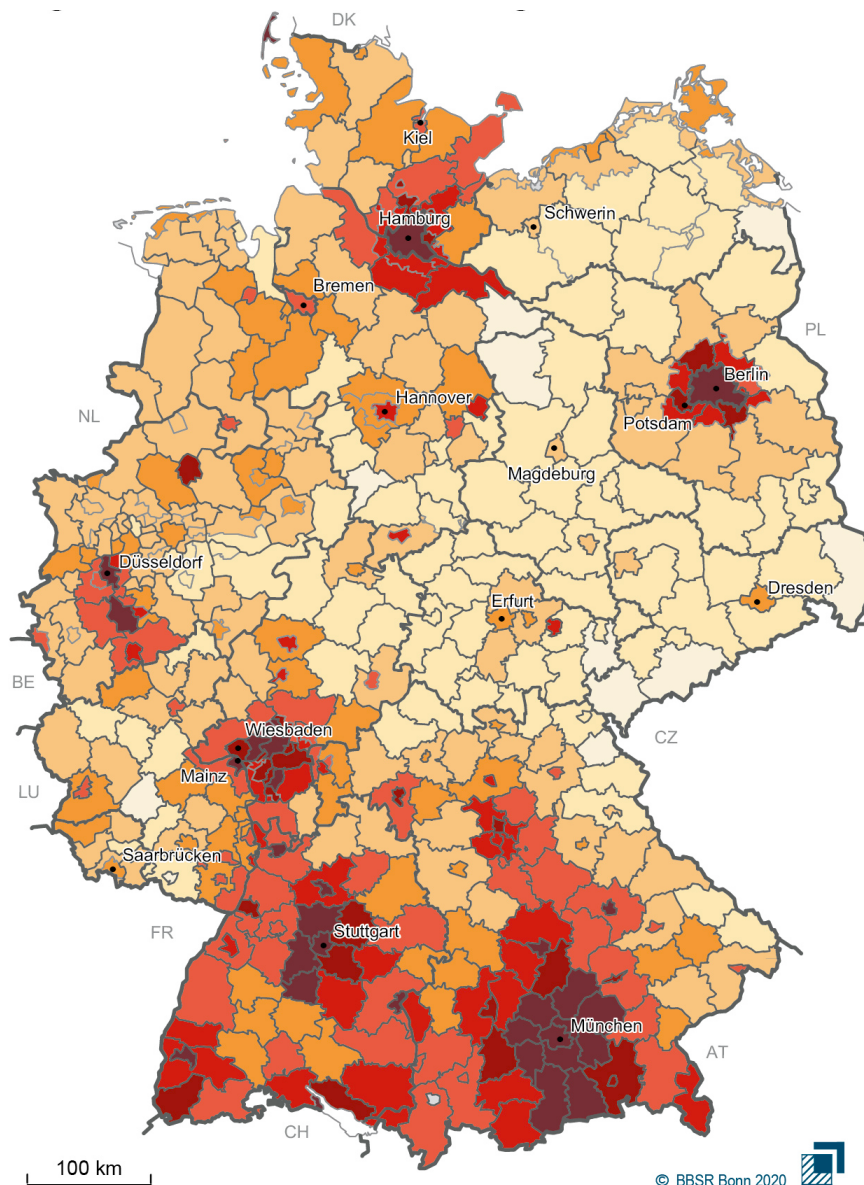
Rate der erwerbsfähigen ALG II-Empfängenden in der Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg im Juni 2019



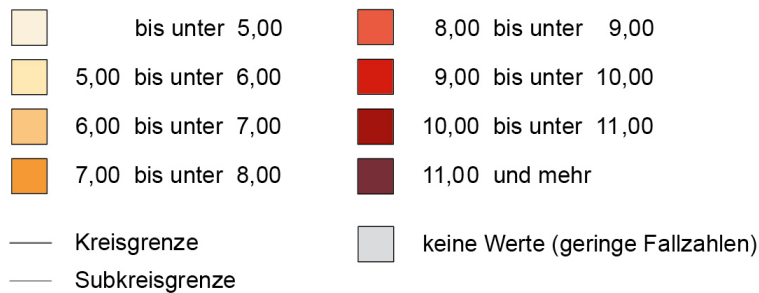
Quelle: Bundesagentur für Arbeit, Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, eigene Berechnungen LBV

Karte 3.1

Angebotsmieten inserierter Wohnungen in Deutschland 2019



**Erst- und Wiedervermietungs­mieten
(Angebotsmieten nettokalt) 2019 in € je m²**



Datenbasis: BBSR-Wohnungsmarktbeobachtung, IDN ImmoDaten GmbH
 Geometrische Grundlage: Kreise und Subkreise (basierend auf Gemeinden), generalisiert
 31.12.2017 © GeoBasis-DE/BKG
 Bearbeitung: N. Brack, J. Nielsen, A. Schürt

Anmerkung en:
 Subkreise sind Untersuchungs­räume, die besonders heterogen strukturierte Landkreise unterteilen. Die Subkreisabgrenzung erfolgte durch die lokalen Gutachterausschüsse anlässlich des Immobilienmarktberichts Deutschland 2019 des Arbeitskreises der Oberen Gutachterausschüsse, Zentralen Geschäftsstellen und Gutachterausschüsse (AK OGA).

1. Entwicklung des Wohnungsangebots 1.1 Bautätigkeit

Tabelle 1.1 Baugenehmigungen im Land Brandenburg - WE in neuen und bestehenden Wohn- und Nichtwohngebäuden

Teilraum	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Berliner Umland	4.400	4.931	4.889	6.321	7.535	7.733	8.531	10.698	7.806	8.623
Weiterer Metropolitanraum	2.379	2.923	3.024	3.669	4.453	4.676	5.732	5.604	4.930	6.100
Land Brandenburg	6.779	7.854	7.913	9.990	11.988	12.409	14.263	16.302	12.736	14.723
Zum Vergleich: Land Berlin	5.470	7.358	9.941	12.518	19.199	22.365	25.052	24.743	24.218	22.524

Quelle: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, eigene Berechnungen LBY

Tabelle 1.2 Baugenehmigungen im Land Brandenburg - WE in neuen und bestehenden Wohn- und Nichtwohngebäuden je 1.000 EW mittlere Bevölkerung

Teilraum	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Berliner Umland	5	5	5	7	8	8	9	11	8	9
Weiterer Metropolitanraum	1	2	2	2	3	3	4	4	3	4
Land Brandenburg	3	3	3	4	5	5	6	7	5	6
Zum Vergleich: Land Berlin	2	2	3	4	6	6	7	7	7	6

Quelle: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, eigene Berechnungen LBY

Tab 1.3 Baufertigstellungen im Land Brandenburg - WE in neuen und bestehenden Wohn- und Nichtwohngebäuden

Teilraum	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Berliner Umland	4.195	3.649	4.412	4.632	5.506	5.746	6.831	6.660	7.406	7.005
Weiterer Metropolitanraum	2.326	2.732	2.871	2.803	3.336	3.488	4.430	4.254	4.165	3.890
Land Brandenburg	6.521	6.381	7.283	7.435	8.842	9.234	11.261	10.914	11.571	10.895
Zum Vergleich: Land Berlin	4.321	4.491	5.417	6.641	8.744	10.722	13.659	15.669	16.706	18.999

Quelle: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, eigene Berechnungen LBY

Tab 1.4 Baufertigstellungen im Land Brandenburg - WE in neuen und bestehenden Wohn- und Nichtwohngebäuden je 1.000 EW mittlere Bevölkerung

Teilraum	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Berliner Umland	5	4	5	5	6	6	7	7	8	7
Weiterer Metropolitanraum	1	2	2	2	2	2	3	3	3	3
Land Brandenburg	3	3	3	3	4	4	5	4	5	4
Zum Vergleich: Land Berlin	1	1	2	2	3	3	4	4	5	5

Quelle: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, eigene Berechnungen LBY

Tab. 1.5 Bauüberhang im Land Brandenburg - WE in neuen und bestehenden Wohn- und Nichtwohngebäuden

Teilraum	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Berliner Umland	7.889	8.605	8.917	10.381	11.901	13.601	15.058	18.955	18.997	20.107
Weiterer Metropolitanraum	6.020	5.867	6.116	6.736	7.211	8.041	8.790	9.935	10.343	12.299
Land Brandenburg	13.909	14.472	15.033	17.117	19.112	21.642	23.848	28.890	29.340	32.406
Zum Vergleich: Land Berlin	12.405	14.596	17.861	22.877	32.400	42.288	51.551	58.990	64.083	65.803

Quelle: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, eigene Berechnungen LBY

1.2 Entwicklung und Struktur des Wohnungsbestands

Tab. 1.6 Wohnungsbestand im Land Brandenburg - WE in Wohn- und Nichtwohngebäuden

Teilraum	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Berliner Umland	441.507	444.804	448.947	453.393	458.717	464.359	471.110	477.614	484.825	491.616
Weiterer Metropolitanraum	831.127	831.115	832.054	833.128	835.062	836.458	839.421	842.594	845.184	847.989
Land Brandenburg	1.272.634	1.275.919	1.281.001	1.286.521	1.293.779	1.300.817	1.310.531	1.320.208	1.330.009	1.339.605
Zum Vergleich: Land Berlin	1.867.673	1.871.782	1.876.984	1.883.161	1.891.798	1.902.675	1.916.517	1.932.296	1.949.252	1.968.315

Quelle: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg (Fortbeschreibung auf Basis Zensus 2011), eigene Berechnungen, LBV

Tab. 1.7 Veränderung des Wohnungsbestands im Land Brandenburg gegenüber Vorjahr - WE in Wohn- und Nichtwohngebäuden

Teilraum	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Berliner Umland	3.297	4.143	4.446	5.324	5.642	6.751	6.504	7.211	6.791
Weiterer Metropolitanraum	-12	939	1.074	1.934	1.396	2.963	3.173	2.590	2.805
Land Brandenburg	3.285	5.082	5.520	7.258	7.038	9.714	9.677	9.801	9.596
Zum Vergleich: Land Berlin	4.109	5.202	6.177	8.637	10.877	13.842	15.779	16.956	19.063

Quelle: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg (Fortbeschreibung auf Basis Zensus 2011), eigene Berechnungen, LBV

Tab. 1.8 Veränderung des Wohnungsbestands im Land Brandenburg 2011 bis 2019 - WE in Wohn- und Nichtwohngebäuden

Teilraum und Zentralörtlichkeit	in Mehrfamilien- häusern		in Ein- und Zweifamilien- häusern		in Nichtwohn- gebäuden		gesamt
	Anzahl	Anteil	Anzahl	Anteil	Anzahl	Anteil	
BU - Potsdam	2.388	8,482	110	10,980	48	19,921	10.980
BU - Zentrale Orte (ohne Potsdam)	12.540	7,333	48	19,921	208	19,208	19.208
BU - nicht Zentrale Orte	15.131	3,849	208	19,208	363	4,361	4.361
WMR - Zentrale Orte der 2. Reihe	4.352	-3,56	272	7,46	255	11,755	11.755
WMR - andere Zentrale Orte	3.892	-3,418	657	16,547	1.256	66,971	66.971
WMR - nicht Zentrale Orte	10.843	657	1.256	66,971	1.746	100,642	100.642
Land Brandenburg	49.146	14,772	84.124	1,746	100,642	100,642	100.642
Zum Vergleich: Land Berlin	14.772	84.124	1.746	100,642	100,642	100,642	100,642

Quelle: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg (Fortbeschreibung auf Basis Zensus 2011), eigene Berechnungen, LBV

Tab. 1.9 Wohnungsbestand im Land Brandenburg nach Gebäudeart 2010 - WE in Wohn- und Nichtwohngebäuden

Teilraum	in Mehrfamilienhäusern		in Nichtwohngebäuden		gesamt	
	Anzahl	Anteil	Anzahl	Anteil	Anzahl	Anteil
Berliner Umland	219.421	49,7	214.269	48,5	441.507	100,0
Weiterer Metropolitanraum	388.829	46,8	419.958	50,5	831.127	100,0
Land Brandenburg	608.250	47,8	634.227	49,8	1.272.634	100,0
Zum Vergleich: Land Berlin	190.592	10,2	1.648.948	88,3	1.867.673	100,0

Quelle: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg (Fortbeschreibung auf Basis Zensus 2011), eigene Berechnungen, LBV

Tab. 1.10 Wohnungsbestand im Land Brandenburg nach Gebäudeart 2019 - WE in Wohn- und Nichtwohngebäuden

Teilraum	in Mehrfamilienhäusern		in Nichtwohngebäuden		gesamt	
	Anzahl	Anteil	Anzahl	Anteil	Anzahl	Anteil
Berliner Umland	249.480	50,7	233.933	47,6	491.616	100,0
Weiterer Metropolitanraum	407.916	48,1	416.841	49,2	847.989	100,0
Land Brandenburg	657.396	49,1	650.774	48,6	1.339.605	100,0
Zum Vergleich: Land Berlin	205.364	10,4	1.733.072	88,0	1.968.315	100,0

Quelle: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg (Fortbeschreibung auf Basis Zensus 2011), eigene Berechnungen, LBV

Tab. 1.11 mittlere Wohnungsgröße im Land Brandenburg - Wohnfläche in m² in Wohn- und Nichtwohngebäuden

Teilraum	2010	2019
Berliner Umland	87,0	89,2
Weiterer Metropolitanraum	81,9	83,3
Land Brandenburg	83,7	85,5
zum Vergleich: Land Berlin	72,5	73,2

Quelle: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg (Fortbeschreibung auf Basis Zensus 2011), eigene Berechnungen LbV

Tab. 1.12 Wohnungsbestand im Land Brandenburg nach Raumzahl 2019 - WE in Wohn- und Nichtwohngebäuden*

Teilraum	1 Raum	2 Räume	3 Räume	4 Räume	5 und mehr	gesamt
Berliner Umland	65.226	111.540	134.513	96.365	83.972	491.616
Weiterer Metropolitanraum	99.841	200.289	246.437	153.203	148.219	847.989
Land Brandenburg	165.067	311.829	380.950	249.568	232.191	1.339.605
zum Vergleich: Land Berlin	447.842	646.464	526.879	223.511	123.619	1.968.315

* Raumzahl ohne Küche

Quelle: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg (Fortbeschreibung auf Basis Zensus 2011), eigene Berechnungen LbV

Tab. 1.13 Veränderung des Wohnungsbestands im Land Brandenburg nach Raumzahl 2011 bis 2019 - WE in Wohn- und Nichtwohngebäuden*

Teilraum	1 Raum	2 Räume	3 Räume	4 Räume	5 und mehr	gesamt
Berliner Umland	8.111	8.644	9.911	12.506	10.937	50.109
Weiterer Metropolitanraum	1.989	-416	2.220	6.427	6.642	16.862
Land Brandenburg	10.100	8.228	12.131	18.933	17.579	66.971
zum Vergleich: Land Berlin	40.347	22.312	17.376	11.718	8.889	100.642

* Raumzahl ohne Küche

Quelle: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg (Fortbeschreibung auf Basis Zensus 2011), eigene Berechnungen LbV

Tab. 1.14 Wohnungsbestand im Land Brandenburg nach Baujahr und Gebäudeart 2018 - WE in Wohngebäuden (ohne Wohnheime)

Baujahr	in Ein- und Zweifamilienhäusern		in Mehrfamilienhäusern		gesamt	
	Anzahl in 1.000*	Anteil*	Anzahl in 1.000*	Anteil*	Anzahl in 1.000*	Anteil*
bis 1918	120,8	18,9	81,2	12,8	202,0	15,9
1919 bis 1948	179,6	28,1	103,3	16,3	282,9	22,2
1949 bis 1978	69,6	10,9	257,8	40,7	327,4	25,7
1979 bis 1990	48,4	7,6	81,9	12,9	130,2	10,2
1991 bis 2000	117,6	18,4	89,5	14,2	207,2	16,3
2001 und später	103,7	16,2	19,0	3,0	122,7	9,6
gesamt	639,8	100,0	632,6	100,0	1.272,4	100,0

* Anzahl und Anteil bezogen auf WE mit Angabe zum Baujahr

Quelle: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg (Ergebnisse des Mikrozensus), eigene Berechnungen LbV

1.3 Wohnraumförderung

Tab. 1.15 Wohnraumförderung im Land Brandenburg - bewilligte WE

Teilraum	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017*	2018	2019
Berliner Umland	582	461	17	56	277	62	481	837	245	456
Weiterer Metropolitanraum	1.013	671	542	461	321	250	213	243	303	282
Land Brandenburg	1.595	1.132	559	517	598	312	694	1.080	548	738

* einschließlich 238 WE studentisches Wohnen

Quelle: Investitionsbank des Landes Brandenburg, eigene Berechnungen LbV

Tab. 1.16 Wohnraumförderung im Land Brandenburg nach Förderbereich - bewilligte WE

Förderbereich	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017*	2018	2019
Miet-WE - Neubau/ Wiederherstellung	0	65	7	0	0	41	443	739	357	678
Miet-WE - Modernisierung/Instands.	1.225	839	487	474	551	217	237	269	148	30
Wohnigentum	257	157	28	20	28	30	4	60	35	18
Sonderprogramme	113	71	37	23	19	24	10	12	8	12
gesamt	1.595	1.132	559	517	598	312	694	1.080	548	736

* einschließlich 238 WE studentisches Wohnen (2017)

Quelle: Investitionsbank des Landes Brandenburg, eigene Berechnungen LbV

Tab. 1.17 Wohnraumförderung im Land Brandenburg - bewilligte Mittel in Tausend Euro

Teilraum	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Berliner Umland	12.501	12.347	207	2.529	16.667	7.273	41.277	62.529	37.275	56.745
Weiterer Metropolitanraum	25.968	22.210	20.215	21.903	14.561	14.410	10.971	21.916	32.996	40.881
Land Brandenburg	38.469	34.556	20.422	24.432	31.228	21.683	52.248	84.444	70.270	99.626

Quelle: Investitionsbank des Landes Brandenburg, eigene Berechnungen LbV

Tab. 1.18 Wohnraumförderung im Land Brandenburg nach Förderbereich - bewilligte Mittel in Tausend Euro

Förderbereich	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Miet-WE - Neubau/ Wiederherstellung	0	1.891	192	0	0	4.806	39.420	59.160	53.431	94.646
Miet-WE - Modernisierung/Instands.	30.777	28.188	18.892	22.468	28.612	14.157	12.358	17.598	12.587	3.231
Wohnigentum	6.816	3.990	897	1.611	2.335	2.370	310	7.478	4.107	1.520
Sonderprogramme	876	488	441	353	282	351	161	209	145	230
gesamt	38.469	34.556	20.422	24.432	31.228	21.683	52.248	84.444	70.270	99.626

Quelle: Investitionsbank des Landes Brandenburg, eigene Berechnungen LbV

Tab. 1.19 Wohnraumförderung im Land Brandenburg nach Förderbereich - bewilligte Mittel je WE in Tausend Euro

Förderbereich	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017*	2018	2019
Miet-WE - Neubau/ Wiederherstellung	0	29	27	0	0	117	89	114	150	140
Miet-WE - Modernisierung/Instands.	25	34	39	47	52	65	52	65	85	108
Wohnigentum	27	25	32	81	83	79	78	125	117	84
Sonderprogramme	8	7	12	15	15	15	16	17	18	19
gesamt	24	31	37	47	52	69	75	78	128	135

* ohne 238 WE studentisches Wohnen (2017)

Quelle: Investitionsbank des Landes Brandenburg, eigene Berechnungen LbV

1.4 Markt für Wohnimmobilien

Tab. 1.20 Wohnimmobilien im Land Brandenburg insgesamt - Transaktionen und Umsätze*

Merkmal	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Kaufverträge (Anzahl)	20.313	17.698	19.150	19.312	20.402	22.634	22.463	22.512	21.924	21.676
Flächensumme (ha)	2.865	2.952	2.844	2.598	3.036	3.197	3.187	3.090	3.071	3.099
Geldumsatz (Mio. €)	2.043	1.882	2.067	2.311	2.621	3.233	3.534	3.968	4.184	4.847

* unbebautes Wohnbaugebiet, bebaute Wohngrundstücke, Eigentumswohnungen (ohne Bauflächen mit untergeordneter Wohnnutzung, Wochenendhäuser)

Quelle: Oberer Gutachterausschuss für Grundstückspreise im Land Brandenburg, eigene Berechnungen LbV

Tab. 1.21 Unbebautes Wohnbaugebiet im Land Brandenburg - Transaktionen und Umsätze

Merkmal	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Kaufverträge (Anzahl)	8.143	6.833	7.744	7.539	7.829	8.798	8.292	8.236	7.484	7.000
Flächenumsatz (ha)	858	847	907	863	963	1.197	1.192	1.212	1.141	1.130
Geldumsatz (Mio. €)	387	335	368	408	440	619	646	802	896	968

Quelle: Oberer Gutachterausschuss für Grundstückspreise im Land Brandenburg

Tab. 1.22 Bebaute Wohngrundstücke im Land Brandenburg - Transaktionen und Umsätze

Merkmal	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Kaufverträge (Anzahl)	9.606	8.615	8.909	8.918	9.383	10.154	10.128	10.139	10.298	10.394
Flächenumsatz (ha)	2.007	2.105	1.937	1.735	2.073	2.000	1.995	1.878	1.930	1.969
Geldumsatz (Mio. €)	1.368	1.257	1.392	1.483	1.726	2.005	2.195	2.408	2.511	2.966

Quelle: Oberer Gutachterausschuss für Grundstückspreise im Land Brandenburg

Tab. 1.23 Eigentumswohnungen im Land Brandenburg - Transaktionen und Umsätze

Merkmal	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Kaufverträge (Anzahl)	2.564	2.250	2.497	2.855	3.190	3.682	4.043	4.137	4.142	4.282
Geldumsatz (Mio. €)	288	290	307	420	455	609	693	758	777	913

Quelle: Oberer Gutachterausschuss für Grundstückspreise im Land Brandenburg

Tab. 1.24 Durchschnittlicher Bodenpreis für baureifes Geschosswohnbauland im Land Brandenburg - € je m² Fläche*

Teilraum	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Potsdam	392	244	386	413	277	511	356	637	884	949
Berliner Umland (ohne Potsdam)	80	83	90	77	83	98	140	231	282	303
Oberzentren im Weiteren Metropolitanraum	85	86	81	87	90	80	80	112	110	k.A.
Weiter Metropolitanraum (ohne Oberz.)	36	36	39	38	39	40	36	48	47	54
Land Brandenburg	72	64	87	78	63	96	89	157	184	212

* arithmetischer Mittelwert

Quelle: Oberer Gutachterausschuss für Grundstückspreise im Land Brandenburg

2. Entwicklung der Wohnungsnachfrage 2.1 Bevölkerungsentwicklung und -struktur

Tab 2.1 Bevölkerung im Land Brandenburg - EW

Teilraum	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Berliner Umland	906.999	914.667	923.754	936.488	953.757	966.491	978.067	988.614	1.001.235
Weiterer Metropolitanraum	1.546.181	1.534.844	1.525.439	1.521.384	1.531.069	1.528.157	1.525.973	1.523.303	1.520.658
Land Brandenburg	2.453.180	2.449.511	2.449.193	2.457.872	2.484.826	2.494.648	2.504.040	2.511.917	2.521.893
Zum Vergleich: Land Berlin	3.326.002	3.375.222	3.421.829	3.469.849	3.520.031	3.574.830	3.613.495	3.644.826	3.669.491

Quelle: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg (Fortschreibung auf Basis Zensus 2011); eigene Berechnungen LBV

Tab 2.2 Veränderung der Bevölkerung im Land Brandenburg gegenüber Vorjahr - EW

Teilraum	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Berliner Umland	7.668	9.087	12.734	17.269	12.734	11.576	10.547	12.621
Weiterer Metropolitanraum	-11.337	-9.405	-4.055	9.685	-2.912	-2.184	-2.670	-2.645
Land Brandenburg	-3.669	-318	8.679	26.954	9.822	9.392	7.877	9.976
Zum Vergleich: Land Berlin	49.220	46.607	48.020	50.182	54.799	38.665	31.331	24.665

Quelle: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg (Fortschreibung auf Basis Zensus 2011); eigene Berechnungen LBV

Tab 2.3 Veränderung der Bevölkerung im Land Brandenburg gegenüber Vorjahr nach Komponenten - EW

Komponente	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Natürlicher Saldo	-9.921	-11.323	-9.651	-11.638	-9.856	-11.440	-12.803	-12.698
Wanderungssaldo	5.729	10.636	18.014	37.667	20.868	20.727	21.062	22.914
Bestandskorrektur	523	369	316	925	-1.190	105	-382	-240
Gesamt	-3.669	-318	8.679	26.954	9.822	9.392	7.877	9.976

Quelle: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg (Fortschreibung auf Basis Zensus 2011), eigene Berechnungen LbV

Tab 2.4 Veränderung der Bevölkerung im Berliner Umland gegenüber Vorjahr nach Komponenten - EW

Komponente	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Natürlicher Saldo	-1.329	-1.652	-1.080	-1.991	-1.276	-1.624	-2.230	-2.239
Wanderungssaldo	8.787	10.597	13.714	18.996	14.480	13.139	12.880	14.892
Bestandskorrektur	210	142	100	264	-470	61	-103	-32
Gesamt	7.668	9.087	12.734	17.269	12.734	11.576	10.547	12.621

Quelle: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg (Fortschreibung auf Basis Zensus 2011), eigene Berechnungen LbV

Tab 2.5 Veränderung der Bevölkerung im Weiteren Metropolitanraum gegenüber Vorjahr nach Komponenten - EW

Komponente	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Natürlicher Saldo	-8.592	-9.671	-8.571	-9.647	-8.580	-9.816	-10.573	-10.459
Wanderungssaldo	-3.058	39	4.300	18.671	6.388	7.588	8.182	8.022
Bestandskorrektur	313	227	216	661	-720	44	-279	-208
Gesamt	-11.337	-9.405	-4.055	9.685	-2.912	-2.184	-2.670	-2.645

Quelle: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg (Fortschreibung auf Basis Zensus 2011), eigene Berechnungen LbV

Tab 2.6 Wanderungssaldo Land Brandenburg nach Wanderungsdistanzen - EW

Wanderungsdistanz	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Berlin	4.052	6.581	9.689	12.389	11.371	13.900	15.945	16.660
neue Bundesländer (ohne Berlin)	-1.289	-1.285	-1.203	-1.015	-639	-1.299	-1.656	-1.286
alte Bundesländer (ohne Berlin)	-1.511	-1.021	435	941	-859	1.857	1.123	943
Ausland	4.477	6.361	9.093	25.352	10.995	6.269	5.650	6.597
Gesamt	5.729	10.636	18.014	37.667	20.868	20.727	21.062	22.914

Quelle: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, eigene Berechnungen LbV

Tab 2.7 Durchschnittsalter der Bevölkerung im Land Brandenburg - Alter in Jahren

Teilraum	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Berliner Umland	44,29	44,54	44,77	44,90	44,93	45,00	45,11	45,21	45,29
Weiterer Metropolitanraum	47,13	47,47	47,75	47,96	47,91	48,03	48,16	48,28	48,41
Land Brandenburg	46,08	46,38	46,62	46,79	46,77	46,86	46,97	47,07	47,17
zum Vergleich: Land Berlin	42,87	42,84	42,84	42,82	42,72	42,58	42,57	42,58	42,60

Quelle: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg (Fortschreibung auf Basis Zensus 2011), eigene Berechnungen LbV

Tab 2.8 Bevölkerung im Land Brandenburg nach Altersgruppen 2019 - EW

Teilraum	18 bis unter		30 bis unter		50 bis unter		65 bis unter		gesamt
	unter 18 J.	30 J.	50 J.	65 J.	80 J. und älter	80 J. und älter	gesamt		
Berliner Umland	173.434	95.748	264.167	248.011	152.199	67.676	1.001.235		
Weiterer Metropolitanraum	224.684	127.759	357.200	403.280	278.065	129.670	1.520.658		
Land Brandenburg	398.118	223.507	621.367	651.291	430.264	197.346	2.521.893		
zum Vergleich: Land Berlin	605.874	544.219	1.084.896	728.977	494.298	211.227	3.669.491		

Quelle: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg (Fortschreibung auf Basis Zensus 2011), eigene Berechnungen LbV

Tab 2.9 Veränderung der Bevölkerung im Land Brandenburg nach Altersgruppen 2012 bis 2019 - EW in Prozent

Teilraum	18 bis unter		30 bis unter		50 bis unter		65 bis unter		gesamt
	unter 18 J.	30 J.	50 J.	65 J.	80 J. und älter	80 J. und älter	gesamt		
Berliner Umland	20,1	-11,7	-2,8	24,7	5,8	70,7	10,4		
Weiterer Metropolitanraum	13,5	-32,0	-12,4	5,5	-2,1	50,3	-1,7		
Land Brandenburg	16,3	-24,6	-8,6	12,1	0,6	56,7	2,8		
zum Vergleich: Land Berlin	20,7	1,0	7,6	14,5	-0,7	47,8	10,3		

Quelle: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg (Fortschreibung auf Basis Zensus 2011), eigene Berechnungen LbV

2.2 Entwicklung, Struktur und wirtschaftliche Situation der Privathaushalte

Tab 2.10 Privathaushalte im Land Brandenburg nach Haushaltsgröße - Haushalte in Tausend

Haushaltsgröße	2011		2012		2013		2014		2015		2016		2017		2018		2019	
	1 Person	465	456	462	462	477	477	462	480	479	462	480	486	480	480	486	486	509
2 Personen	476	486	476	486	486	486	486	486	486	486	486	486	486	486	486	486	486	466
3 Personen	181	176	179	179	169	169	169	161	165	166	161	162	161	161	162	162	162	162
4 Personen	94	92	89	91	91	91	91	98	93	98	101	96	101	101	96	96	101	101
5 und mehr Personen	22	23	24	22	22	24	25	28	25	28	28	29	28	28	29	29	28	28
gesamt	1.239	1.234	1.238	1.235	1.244	1.244	1.242	1.249	1.258	1.258	1.258	1.258	1.258	1.258	1.258	1.258	1.258	1.266

Quelle: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg (Ergebnisse des Mikrozensus, hochgerechnet nach Zensus 2011)

Tab 2.11 Anteil der Privathaushalte im Land Brandenburg nach Haushaltsgröße - Haushalte

Haushaltsgröße	2011		2012		2013		2014		2015		2016		2017		2018		2019	
	1 Person	37,5	37,0	37,3	37,4	38,4	37,2	38,5	38,5	38,5	38,5	38,5	38,5	38,5	38,5	38,6	38,6	40,2
2 Personen	38,4	39,4	39,3	39,7	38,9	39,3	38,3	38,3	38,3	38,3	38,3	38,3	38,3	38,3	38,6	38,6	36,8	
3 Personen	14,7	14,3	14,4	13,7	13,2	13,4	12,9	12,9	12,9	12,9	12,9	12,9	12,9	12,9	12,9	12,9	12,8	
4 Personen	7,6	7,4	7,2	7,3	7,5	7,9	8,1	8,1	8,1	8,1	8,1	8,1	8,1	8,1	7,6	7,6	8,0	
5 und mehr Personen	1,8	1,9	1,8	1,9	2,0	2,2	2,2	2,2	2,2	2,2	2,2	2,2	2,2	2,2	2,3	2,3	2,2	
gesamt	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	

Quelle: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg (Ergebnisse des Mikrozensus, hochgerechnet nach Zensus 2011), eigene Berechnungen LbV

Tab 2.12 Verteilung des monatlichen Haushaltsnettoeinkommen der Privathaushalte im Land Brandenburg nach Haushaltsgröße 2019 - Anteil der Haushalte in monatliches Haushaltsnettoeinkommen von ... bis unter ... EUR

Teilraum	3.200 und mehr									
	unter 900	900 - 1.300	1.300 - 1.500	1.500 - 2.000	2.000 - 2.600	2.600 - 3.200	3.200 und mehr	gesamt		
Berliner Umland	5,7	9,1	5,9	13,6	16,4	11,0	38,4	100,0		
Weiterer Metropolitanraum	8,8	13,9	8,2	16,6	17,2	11,9	23,4	100,0		
Land Brandenburg	7,6	12,0	7,3	15,4	16,9	11,6	29,2	100,0		
zum Vergleich: Land Berlin	8,4	12,9	6,9	16,8	16,2	10,7	28,1	100,0		

Quelle: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg (Ergebnisse des Mikrozensus, hochgerechnet nach Zensus 2011)

Tab 2.13 Privathaushalte im Land Brandenburg nach Zahl der Einkommensbezieher und Nutzungsart der Wohnung 2018 - Haushalte in Gebäuden mit Wohnraum (ohne Wohnheime)

Zahl der Einkommensbezieher	Eigentümer		Hauptmieter		Untermieter/Sonstiges*		gesamt	
	Anzahl in Tausend	Anteil	Anzahl in Tausend	Anteil	Anzahl in Tausend	Anteil	Anzahl in Tausend	Anteil
1 Einkommensbezieher	140,7	26,0	354,3	57,3	28,7	59,1	523,7	43,4
2 und mehr Einkommensbezieher	399,3	73,9	263,8	42,6	19,8	40,9	682,9	56,5
gesamt	540,4	100,0	618,7	100,0	48,5	100,0	1.207,6	100,0

* z. B. mietfreie Überlassung

Quelle: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg (Ergebnisse des Mikrozensus)

2.3 Wohnsituation

Tab. 2.14 Wohnungsbestand im Land Brandenburg nach Baujahr und Nutzungsart 2018 - WE in Wohngebäuden (ohne Wohnheime)

Baujahr	vom Eigentümer bewohnt		vermietet		unbewohnt/leer stehend		gesamt	
	Anzahl in 1.000	Anteil	Anzahl in 1.000	Anteil	Anzahl in 1.000	Anteil	Anzahl in 1.000	Anteil
bis 1918	105,6	52,3	71,5	35,4	24,9	12,3	202,0	100,0
1919 bis 1948	149,0	52,7	109,8	38,8	24,2	8,6	282,9	100,0
1949 bis 1978	59,9	18,3	229,5	70,1	38,0	11,6	327,4	100,0
1979 bis 1990	42,0	32,2	71,4	54,9	16,8	12,9	130,2	100,0
1991 bis 2000	104,2	50,3	96,9	46,8	6,1	2,9	207,2	100,0
2001 und später	93,2	76,8	26,7	22,0	1,5	1,2	121,5	100,0
gesamt	554,8	43,4	606,4	47,4	117,3	9,2	1.278,4	100,0

Quelle: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg (Ergebnisse des Mikrozensus), eigene Berechnungen LfB

Tab. 2.15 Wohnungsleerstand in Monitoringgemeinden des Stadumbaues im Land Brandenburg 2018 - WE in Wohngebäuden

Monitoringgemeinde	Anzahl	Anteil am Bestand	
		Anzahl	Anteil
Angermünde	761		9,5
Beeskow	115		2,7
Brandenburg an der Havel	5.172		11,8
Calau	441		10,2
Cottbus	2.617		4,5
Dahme/Mark	366		12,7
Eberswalde	2.270		9,4
Eisenhüttenstadt	1.964		12,3
Finsterwalde	1.307		12,8
Forst (Lausitz)	2.038		18,5
Frankfurt (Oder)	1.450		4,5
Fürstenwalde/Spree	799		4,6
Großräschen	393		7,8
Guben	1.650		16,2
Jänschwalde	26		3,4
Kyritz	265		5,4
Lauchhammer	1.301		14,1
Lübbenau/Spreewald	197		2,3
Luckenwalde	1.406		11,1
Neustadt (Dosse)	81		4,6
Perleberg	689		9,7
Prennitz	240		4,8
Prenzlau	566		5,2
Pritzwalk	669		10,2
Rathenow	884		6,0
Schipkau	301		7,7
Schwedt/Oder	542		3,1
Senftenberg	1.039		7,0
Spremberg	966		7,6
Templin	345		4,1
Velten	168		2,7
Veitschau/Spreewald	405		8,9
Wittenberge	2.020		16,8
Wittstock/Dosse	707		9,3
gesamt	34.160		8,2

Quelle: Monitoringgemeinden, eigene Berechnungen LBV

Tab. 2.16 Bewohnte Wohnungen im Land Brandenburg nach Wohnfläche und Nutzungsart 2018 - WE in Wohngebäuden (ohne Wohnheime)

Wohnfläche in m ²	vom Eigentümer bewohnt		vermietet		gesamt	
	Anzahl in 1.000	Anteil	Anzahl in 1.000	Anteil	Anzahl in 1.000	Anteil
unter 40	/	/	35,8	5,9	37,2	3,2
40 bis unter 60	14,4	2,6	211,7	34,9	226,1	19,5
60 bis unter 80	51,9	9,3	222,2	36,6	274,0	23,6
80 bis unter 100	103,2	18,6	76,6	12,6	179,8	15,5
100 bis unter 120	140,3	25,3	31,9	5,3	172,2	14,8
120 und mehr	243,6	43,9	28,2	4,6	271,8	23,4
gesamt	554,8	100,0	606,4	100,0	1.161,1	100,0

Zeichenerklärung: / Zahlenwert nicht sicher genug
Quelle: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg (Ergebnisse des Mikrozensus), eigene Berechnungen LBV

Tab. 2.17 Bewohnte Wohnungen im Land Brandenburg nach Raumzahl und Nutzungsart 2018 - WE in Wohngebäuden (ohne Wohnheime)

Raumzahl	vom Eigentümer bewohnt		vermietet		gesamt	
	Anzahl in 1.000	Anteil	Anzahl in 1.000	Anteil	Anzahl in 1.000	Anteil
1	/	/	44,0	7,3	46,2	4,0
2	33,9	6,1	210,0	34,6	243,8	21,0
3	129,6	23,4	248,5	41,0	378,1	32,6
4 und mehr	389,1	70,1	103,9	17,1	492,9	42,5
gesamt	554,8	100,0	606,4	100,0	1.161,1	100,0

Zeichenerklärung: / Zahlenwert nicht sicher genug

Quelle: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg (Ergebnisse des Mikrozensus), eigene Berechnungen LfB

Tab. 2.18 Bewohnte Wohnungen im Land Brandenburg nach Haushaltsgröße und Raumzahl 2018 - WE in Gebäuden mit Wohnraum (ohne Wohnheime)*

Haushaltsgröße	Durchschnittliche Anzahl der Wohnräume	
	je Wohnung	je Person
mit 1 Person	2,6	2,5
mit 2 Personen	3,6	1,8
mit 3 Personen	4,1	1,3
mit 4 Personen	4,6	1,1
mit 5 und mehr Personen	5,3	1,0
gesamt	3,4	1,7

* nur Wohnungen mit genau einem Haushalt - mit Angabe zur Raumzahl

Quelle: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg (Ergebnisse des Mikrozensus)

3. Bezahlbarkeit des Wohnens

3.1 Mietehöhe

Tab. 3.1 Monatliche Nettokaltmiete von Hauptmieterhaushalten nach Baujahr des Gebäudes im Land Brandenburg 2018 - je m² Wohnfläche in Gebäuden mit Wohnraum (ohne Wohnheime)*

Baujahr	Weiterer		zum Vergleich:	
	Berliner Umland	Metropolena um Brandenburg	Land Brandenburg	Land Berlin
bis 1918	7,15	5,09	5,46	7,63
1919 bis 1948	6,53	5,12	5,76	7,24
1949 bis 1978	6,07	5,01	5,27	7,03
1979 bis 1990	5,89	5,00	5,39	6,68
1991 bis 2000	7,29	5,79	6,77	8,21
2001 und später	8,82	6,61	8,22	12,23
gesamt	6,75	5,14	5,76	7,40

* nur Haushalte mit Angabe zur Nettokalt-, Bruttokalt- und Bruttowarmmiete sowie zum Haushaltsnettoeinkommen in Wohnungen mit genau einem Haushalt

Quelle: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg (Ergebnisse des Mikrozensus)

Tab. 3.2 Monatliche Miete von Hauptmieterhaushalten im Land Brandenburg 2018 - in Gebäuden mit Wohnraum (ohne Wohnheime)*

Teilraum	je m ²		je m ²	
	Nettokaltmiete in EUR	Wohnfläche je Wohnung	Bruttokaltmiete in EUR	Bruttowarmmiete in EUR
Berliner Umland	465	6,75	536	7,81
Weiterer Metropolena um Land Brandenburg	321	5,14	385	6,16
Zum Vergleich: Land Berlin	377	5,76	443	6,80
gesamt	485	7,40	578	8,82

* nur Haushalte mit Angabe zur Nettokalt-, Bruttokalt- und Bruttowarmmiete sowie zum Haushaltsnettoeinkommen in Wohnungen mit genau einem Haushalt

Quelle: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg (Ergebnisse des Mikrozensus)

Tab. 3.3 Monatliche Bruttokaltmiete von Hauptmieterhaushalten im Land Brandenburg 2018 - je m² Wohnfläche in Gebäuden mit Wohnraum (ohne Wohnheime)*

Bruttokaltmiete in EUR je m ² Wfl.	Anzahl in	
	1.000	Anteil
unter 5,00	81,5	13,5
5,00 bis unter 6,00	130,1	21,6
6,00 bis unter 7,00	157,6	26,1
7,00 bis unter 8,00	105,6	17,5
8,00 bis unter 9,00	58,2	9,6
9,00 und mehr	70,7	11,7
gesamt	603,7	100,0

* nur Haushalte mit Angabe zur Bruttokaltmiete in Wohnungen mit genau einem Haushalt
Quelle: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg (Ergebnisse des Mikrozensus), eigene Berechnungen LBV

3.2 Mietbelastung und Tragfähigkeit

Tab. 3.4 Hauptmieterhaushalte im Land Brandenburg 2018 nach Haushaltsstruktur und Mietbelastung durch die Bruttowarmmiete - in Gebäuden mit Wohnraum (ohne Wohnheime)*

Hauptmieterhaushalte	Anzahl in 1.000	davon mit einer monatlichen Warmmietbelastung von ... bis unter ... Prozent des Haushaltsnettoeinkommens										Ø Mietbelas- tungsquote Anteil
		unter 15	15 - 20	20 - 25	25 - 30	30 - 35	35 - 40	40 - 45	45 und mehr			
mit 1 Person	307,5	3,5	8,0	14,0	16,7	16,8	14,7	10,8	15,6	33,0		
mit 2 Personen	194,2	10,3	23,9	21,8	16,0	11,3	7,4	4,9	4,4	25,1		
mit 3 Personen	60,3	12,5	25,2	22,7	12,2	12,5	/	/	/	24,4		
mit 4 Personen	29,5	/	27,2	23,7	17,0	/	/	/	/	24,4		
mit 5 und mehr Personen	11,7	/	/	/	/	/	/	/	/	26,2		
mit Kindern unter 18 J.	107,3	7,5	18,8	20,1	17,4	13,2	9,6	6,1	7,3	27,3		
ohne Kinder unter 18 J.	495,8	6,9	15,2	17,6	16,1	14,3	11,3	7,8	10,9	29,4		
gesamt	603,1	7,0	15,8	18,0	16,3	14,1	11,0	7,5	10,2	29,1		

* nur Haushalte mit Angabe zur Bruttowarmmiete sowie zum Haushaltsnettoeinkommen in Wohnungen mit genau einem Haushalt

Zeichenerklärung: / Zahlenwert nicht sicher genug

Quelle: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg (Ergebnisse des Mikrozensus)

Tab. 3.5 Hauptmieterhaushalte im Land Brandenburg 2018 nach Beteiligung am Erwerbsleben und Mietbelastung durch die Bruttowarmmiete - in Gebäuden mit Wohnraum (ohne Wohnheime)*

Beteiligung am Erwerbsleben	Anzahl in 1.000	davon mit einer monatlichen Warmmietbelastung von ... bis unter ... Prozent des Haushaltsnettoeinkommens										Ø Mietbelas- tungsquote Anteil
		unter 15	15 - 20	20 - 25	25 - 30	30 - 35	35 - 40	40 - 45	45 und mehr			
Erwerbspersonen	367,8	9,4	19,0	20,1	15,2	13,2	9,9	5,9	7,4	27,2		
Nichterwerbspersonen	235,3	3,4	10,9	14,8	18,1	15,5	12,6	10,1	14,7	32,0		
darunter Rentner	195,1	4,0	12,4	16,9	19,6	15,5	12,1	8,4	10,9	30,4		
gesamt	603,1	7,0	15,8	18,0	16,3	14,1	11,0	7,5	10,2	29,1		

* nur Haushalte mit Angabe zur Bruttowarmmiete sowie zum Haushaltsnettoeinkommen in Wohnungen mit genau einem Haushalt

Quelle: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg (Ergebnisse des Mikrozensus)

Tab. 3.6 Hauptmieterhaushalte im Land Brandenburg 2018 nach Zahl der Einkommensbezieher und Mietbelastung durch die Bruttowarmmiete - in Gebäuden mit Wohnraum (ohne Wohnheime)*

Beteiligung am Erwerbsleben	Anzahl in 1.000	davon mit einer monatlichen Warmmietbelastung von ... bis unter ... Prozent des Haushaltsnettoeinkommens										Ø Mietbelas- tungsquote Anteil
		unter 15	15 - 20	20 - 25	25 - 30	30 - 35	35 - 40	40 - 45	45 und mehr			
1 Einkommensbezieher	342,0	3,4	7,8	13,6	17,0	16,9	14,9	11,0	15,5	33,1		
2 und mehr Einkommensbezieher	261,2	11,8	26,4	23,8	15,4	10,4	5,8	3,1	3,4	23,7		
gesamt	603,1	7,0	15,8	18,0	16,3	14,1	11,0	7,5	10,2	29,1		

* nur Haushalte mit Angabe zur Bruttowarmmiete sowie zum Haushaltsnettoeinkommen in Wohnungen mit genau einem Haushalt

Quelle: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg (Ergebnisse des Mikrozensus)

Tab. 3.7 Hauptmieterhaushalte im Land Brandenburg 2018 nach Haushaltsgröße und Mietbelastung durch die Bruttowarmmiete - in Gebäuden mit Wohnraum (ohne Wohnheime)*

Hauptmieterhaushalte	Anzahl in		Ø Mietbelas- tungsquote	Mietbelas- tung > 33 %	Anteil	Restbudget < Mindest- betrag**	Anteil
	1.000						
mit 1 Person	307,5	33,0	43,8	31,8	15,9	17,8	/
mit 2 Personen	194,2	25,1	18,4	15,9	15,9	17,8	/
mit 3 Personen	60,3	24,4	16,3	18,8	17,8	24,8	/
mit 4 Personen	29,5	24,4	/	17,8	29,3	24,8	/
mit 5 und mehr Personen	11,7	26,2	/	24,8	29,3	24,8	/
gesamt	603,1	29,1	30,9	24,8	29,3	24,8	/

* nur Haushalte mit Angabe zur Bruttowarmmiete sowie zum Haushaltsnettoeinkommen in Wohnungen mit genau einem Haushalt

** Anteil der Haushalte, denen nach Entrichtung der Bruttowarmmiete weniger als der definierte Mindestbetrag für die Lebensführung verbleibt (siehe Erläuterungen im Textteil)

Zeichenerklärung: / Zahlenwert nicht sicher genug

Quelle: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg (Ergebnisse des Mikrozensus)

Tab. 3.8 Hauptmieterhaushalte im Land Brandenburg 2018 nach Einzugsjahr des Haushalts und Mietbelastung durch die Bruttowarmmiete - in Gebäuden mit Wohnraum (ohne Wohnheime)*

Einzugsjahr des Haushalts	Anzahl in		Ø Mietbelas- tungsquote	Mietbelas- tung > 33 %	Anteil	Restbudget < Mindest- betrag**	Anteil
	1.000						
bis 1990	83,3	25,3	19,4	15,2	15,2	29,3	24,8
1991 - 2000	80,5	28,0	26,7	20,9	26,2	29,3	24,8
2001 - 2010	159,8	29,3	32,7	26,2	25,7	29,3	24,8
2011 - 2014	107,8	29,1	31,8	29,3	29,3	29,3	24,8
2015 und später	171,8	31,1	36,4	29,3	29,3	29,3	24,8
gesamt	603,1	29,1	30,9	24,8	29,3	24,8	/

* nur Haushalte mit Angabe zur Bruttowarmmiete sowie zum Haushaltsnettoeinkommen in Wohnungen mit genau einem Haushalt

** Anteil der Haushalte, denen nach Entrichtung der Bruttowarmmiete weniger als der definierte Mindestbetrag für die Lebensführung verbleibt (siehe Erläuterungen im Textteil)

Quelle: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg (Ergebnisse des Mikrozensus)

