

# BBU-MARKTMONITOR 2022

The background of the page is a map of the Berlin-Brandenburg region, divided into numerous small, irregularly shaped areas. Each area is filled with a color from a gradient ranging from bright yellow to deep red, representing different market segments or data points. A semi-transparent orange horizontal bar is overlaid on the map, containing the text "Wohnimmobilienmarkt Berlin-Brandenburg".

Wohnimmobilienmarkt  
Berlin-Brandenburg



## Editorial



Die durch den russischen Überfall auf die Ukraine ausgelöste „Zeitenwende“ bedeutet für uns alle große Herausforderungen und Verunsicherungen – angesichts hoher Inflation und teurer Energie natürlich auch für die Mieterinnen und Mieter in Berlin und Brandenburg.

In diesem von großer Unsicherheit und Sorgen geprägten Umfeld sind starke und verlässliche Stabilitätsanker umso wichtiger. Und genau das sind die rund 340 öffentlichen, genossenschaftlichen, privaten und kirchlichen Wohnungsunternehmen unter dem Dach des BBU. Das machen auch die Zahlen im aktuellen BBU-Marktmonitor wieder deutlich. Denn die Unternehmen der sozialen Wohnungswirtschaft stehen nicht nur für bezahlbare Mieten, die sich selbst in Zeiten rasanter Baukostensteigerungen nur sehr moderat entwickeln. Darüber hinaus sorgen sie mit ihren anhaltend hohen Investitionen in Sanierung und Modernisierung für zeitgemäße energetische Standards in ihren Wohnungsbeständen – und damit für zumindest eine Dämpfung der Betriebskosten. Mit ihrem sozialen Engagement halten sie Quartiere zusammen und sichern gute Nachbarschaft.

In solch stürmischen Zeiten ist aber gerade auch eine so wichtige Branche wie die Wohnungswirtschaft ihrerseits besonders auf Stabilität angewiesen. Denn auch uns hat die „Zeitenwende“ längst erreicht: mit hohen und steigenden Baukosten, knappen Baumaterialien, Fachkräftemangel und deutlich steigenden Finanzierungskosten. Bauen, Sanieren und Modernisieren wird immer teurer, langwieriger und schwieriger zu kalkulieren.

Mehr denn je braucht die Wohnungswirtschaft deshalb langfristige Planungssicherheit. Förderung, Standards, Energiepolitik, Mietenpolitik – bei alledem handelt es sich um zentrale Stellschrauben in Neubau und Bestandsbewirtschaftung, für die langfristig verlässliche und auskömmliche Parameter notwendig sind. Hierfür setzt sich der BBU als starker Verband der sozialen Wohnungswirtschaft weiterhin mit allem Nachdruck ein. Mit seiner einzigartigen Informations- und Faktenfülle ist der BBU-Marktmonitor ein festes Fundament für dieses Engagement. Denn Fakten sind die beste Grundlage für zielorientierte Diskussionen und nachhaltige Lösungen. In diesem Sinne wünsche ich eine einsichtsvolle und interessante Lektüre unseres Marktmonitors!

  
Maren Kern

# Inhaltsverzeichnis

## Teil I

- 5 Einführung: Die aktuelle Marktlage**
- 7 **Die Marktlage in der Metropolregion Berlin-Brandenburg**
- 7 Überblick über die Marktentwicklung in Berlin
- 10 Überblick über die Marktentwicklung im Land Brandenburg
- 14 BBU-Datenwelt

## Teil II

- 17 Wohnungsmarkt Berlin**
- 21 **II.1 Soziodemografische Faktoren in Berlin**
- 21 Bevölkerung
- 27 Bevölkerungsprognose
- 30 Haushaltsentwicklung
- 34 Wanderungen
- 42 Fazit
- 47 **II.2 Der Mietwohnungsmarkt in Berlin**
- 47 Wohnungsbestand
- 53 Baugenehmigungen und Baufertigstellungen
- 60 Investitionen der Mitgliedsunternehmen des BBU
- 64 Wohnungsleerstand
- 69 Fluktuation
- 71 Fazit
- 75 **II.3 Mieten und Betriebskosten in Berlin**
- 76 Bestandsmieten
- 84 Neuvertragsmieten
- 95 Abgerechnete Betriebskosten
- 99 Fazit
- 101 **II.4 Umsatz- und Preisentwicklung bei Immobilienverkäufen und Baulandpreisen in Berlin**

Teil III

**111 Wohnungsmarkt Land Brandenburg**

115 III.1 Soziodemografische Faktoren im Land Brandenburg

- 115 Bevölkerung
- 126 Bevölkerungsprognose
- 129 Haushaltsentwicklung
- 131 Wanderungen
- 139 Fazit

143 III.2 Der Mietwohnungsmarkt im Land Brandenburg

- 143 Wohnungsbestand
- 147 Baugenehmigungen und Baufertigstellungen
- 152 Investitionen der Mitgliedsunternehmen des BBU
- 157 Wohnungsleerstand
- 163 Fluktuation
- 165 Fazit

169 III.3 Mieten und Betriebskosten im Land Brandenburg

- 169 Bestandsmieten
- 191 Neuvertragsmieten
- 208 Abgerechnete Betriebskosten
- 212 Fazit

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

Teil IV

**227 Systematik des Marktmonitors**

229 IV. Systematik des Marktmonitors

- 229 Räumliche Grundlagen
- 231 Statistische Methodik der Erhebung der Bestands- und Neuvertragsmieten

**235 Anlagen**



Teil I  
Einführung:  
Die aktuelle Marktlage





## Die Marktlage in der Metropolregion Berlin-Brandenburg

Die Attraktivität der Metropolregion Berlin-Brandenburg ist auch im Jahr 2021 ungebrochen, der Mietwohnungsmarkt in Berlin in der Folge weiterhin angespannt. Leerstandsquoten im Bestand der Berliner BBU-Mitglieder, die seit Jahren trotz intensiver Neubauaktivitäten bei Werten um 1,7 Prozent stagnieren, ließen auch 2021 keine Entspannung erkennen. Die Baufertigstellungen sind in Berlin 2021 ebenso gesunken wie die Baugenehmigungszahlen und die ambitionierten Neubau- und Investitionsplanungen der BBU-Mitgliedsunternehmen für die Jahre ab 2022 sind durch die Folgen des russischen Angriffskriegs auf die Ukraine mit zusätzlichen Erschwernissen der Rahmenbedingungen konfrontiert.

Im Land Brandenburg erreichen die Wanderungsgewinne aus Berlin langsam auch den Weiteren Metropolraum. Dennoch stellt der demografische Wandel auch zukünftig eine enorme Herausforderung für die Brandenburger Kommunen und die Wohnungswirtschaft im Weiteren Metropolraum dar.

Die Mieten der BBU-Mitgliedsunternehmen dämpfen nach wie vor die Preise auf dem Berliner Wohnungsmarkt und auch bei Abschluss von Neuverträgen finden sich in allen Berliner Bezirken Wohnungen zu moderaten Mietpreisen. Im Vergleich zu anderen deutschen Metropolen sind die Durchschnittsmieten in Berlin und insbesondere die Mieten der BBU-Mitgliedsunternehmen erheblich günstiger.

Noch günstiger als bei den Berliner Mitgliedsunternehmen des BBU wohnt es sich im Land Brandenburg. Auch die Durchschnittsmiete im Berliner Umland liegt deutlich unter dem Berliner Durchschnitt. Im Land Brandenburg liegen die durchschnittlichen Bestandsmieten vielerorts noch unter fünf Euro je Quadratmeter.

### Überblick über die Marktentwicklung in Berlin

#### Bevölkerungsentwicklung 2021: Berlin wächst wieder

Das starke Bevölkerungswachstum Berlins in den vergangenen Jahren wurde maßgeblich durch die positiven Außenwanderungssalden getragen. Allein seit 2011 gewann Berlin gemäß Bevölkerungsstatistik rund 351.500 Einwohner dazu. Das entspricht einem Bevölkerungszuwachs von knapp elf

Prozent innerhalb von nur zehn Jahren. Maßgeblich für den starken Bevölkerungszuwachs der vergangenen Jahre waren vor allem die hohen Migrationsströme aus dem Ausland. In der Summe betrug der Wanderungsgewinn mit dem Ausland seit 2010 rund 360.000 Personen. Gleichzeitig konnten im Betrachtungszeitraum Zuzugsgewinne von rund 126.200 Personen aus den alten Bundesländern registriert werden, während die Stadt rund 113.500 Einwohner an die neuen Bundesländer verlor. Der negative Wanderungssaldo mit den neuen Bundesländern wurde allein durch die tendenziell zunehmenden Fortzüge in das Land Brandenburg, insbesondere in das Berliner Umland, dominiert. Seit 2010 summierten sich die Einwohnerverluste an das Land Brandenburg auf rund 133.600 Personen. Dabei verliert Berlin Einwohner nicht nur an das Umland, sondern zunehmend auch an den Weiteren Metropolraum. Mit einem Fortzugsüberschuss von 5.227 Personen im Jahr 2021 hat Berlin in den vergangenen beiden Jahren jeweils mehr als 5.000 Einwohner an den Weiteren Metropolraum verloren. Der positive Bevölkerungstrend in Berlin wird sich der aktuellen Bevölkerungsprognose für den Zeitraum 2021 bis 2040 zufolge vor allem durch Zuwanderungen weiter fortsetzen, wenn auch weniger dynamisch als in den vergangenen Jahren. Die Prognose erwartet in der mittleren Variante auf Basis des Einwohnerbestandes zum 31.12.2021 eine Zunahme der Einwohner Berlins um rund 187.000 Personen auf 3,963 Millionen (+5,0%).

#### Alterung der Bevölkerung schreitet fort

Trotz hoher Zuwanderungen von insbesondere jüngeren Einwohnern hat sich der Anteil der Einwohner in den älteren Altersgruppen über 45 Jahre an der Gesamtbevölkerung 2021 im Vergleich zu 1995 deutlich erhöht. Insbesondere die Gruppe der Senioren hat deutlich zugenommen. Die Zahl der über 65-Jährigen ist seit 1995 um gut die Hälfte (+52,1%) angestiegen, wodurch sich der Anteil dieser Altersgruppe an der Gesamtbevölkerung von 13,8 Prozent im Jahr 1995 auf zuletzt 19,2 erhöht hat. Laut aktueller Bevölkerungsprognose soll sich das Durchschnittsalter in Berlin bis zum Jahr 2040 aufgrund der angenommenen anhaltenden Zuwanderung von tendenziell jüngeren Personen jedoch nur leicht von 42,9 Jahren in 2021 auf dann 43,2 Jahre erhöhen.

### **Weniger Haushalte, steigende Haushaltseinkommen**

Die Zahl der Berliner Privathaushalte ist bereits im Jahr 2019 deutlich langsamer gewachsen als noch in den Vorjahren und seit 2020 sogar wieder unter die Zwei-Millionen-Marke gesunken. Im Jahr 2021 zählte Berlin insgesamt 1.971.400 Privathaushalte. Damit sank die Zahl der Haushalte gegenüber dem Vorjahr mit einem Minus von 15.400 zum zweiten Mal in Folge. Im Gegensatz zu den Vorjahren war auch die Zahl der Einpersonenhaushalte im Jahr 2021 erneut rückläufig. Die Single-Haushalte haben mit 50,1 Prozent jedoch nach wie vor den weitaus höchsten Anteil an allen Haushalten. Das mittlere monatliche Haushaltsnettoeinkommen (Median) in Berlin auf Basis des Mikrozensus lag im Jahr 2021 bei 2.350 Euro. Mit einem Plus von 4,4 Prozent ist es stärker gestiegen als in den vorangegangenen vier Jahren.

### **Baufertigstellungen in Berlin 2021 erneut gesunken**

Die Zahl der Wohnungen in Berlin wuchs in den vergangenen Jahren merklich, allein seit 2011 kamen 126.373 Wohnungen (+6,8%) hinzu. Die Hauptstadt zählte am 31. Dezember 2021 knapp zwei Millionen Wohnungen, davon rund 1,68 Millionen Mietwohnungen. Der überwiegende Teil der Berliner Wohnungen (89%) befindet sich in Mehrfamilienhäusern mit mindestens drei Wohnungen. Dabei ist der Anteil an Mietwohnungen mit gut 84 Prozent im Vergleich der Bundesländer, aber auch im Vergleich zu anderen deutschen Metropolen, relativ hoch. Davon sind knapp elf Prozent mietpreis- und belegungsgebunden. Zwar hat sich das Neubauvolumen in Berlin im Vergleich zu 2010 vervierfacht, erreicht aber bei weitem nicht die Rekordstände der 1990er Jahre von bis zu 33.000 neuen Wohnungen pro Jahr. Im Jahr 2021 sank die Zahl der fertiggestellten Wohnungen sogar das zweite Jahr in Folge. Mit 15.870 neu errichteten Wohnungen wurden 467 Wohnungen weniger fertiggestellt als noch im Vorjahr.

Die Bauintensität -bezogen auf die Baufertigstellungen in neuen Wohngebäuden pro 1.000 Einwohner- blieb in Berlin im Jahr 2021 jedoch stabil. Beim Bauintensitäts-Ranking des BBU von 104 ausgewählten deutschen Mittel- und Großstädte belegt die Bundeshauptstadt mit 3,8 fertiggestellten Wohnungen pro 1.000 Einwohner Platz 31 und bleibt damit nahezu auf dem Niveau des Vorjahres (2020: Platz 30, 3,9 Fertigstellungen je 1.000 Einwohner).

### **Berliner Baugenehmigungszahlen sinken weiter**

Auch die Zahl der in Berlin genehmigten Wohnungen ist 2021 mit insgesamt 18.716 von den Berliner Bauaufsichtsbehörden gemeldeten Wohnungen weiter gesunken, und

zwar zum fünften Mal in Folge. Das sind 8,5 Prozent weniger als 2020. Der Rückgang bei den Baugenehmigungen setzte sich im 1. Halbjahr 2022 mit einem Minus von 9,5 Prozent im Vergleich zum Vorjahreszeitraum unvermindert fort.

Angesichts der steigenden Wohnungsnachfrage haben die BBU-Mitgliedsunternehmen in Berlin in den vergangenen Jahren ihre Neubauinvestitionen und Fertigstellungszahlen gesteigert. Seit 2010 sind von den BBU-Mitgliedsunternehmen insgesamt 33.764 Wohnungen, davon 31.403 in Berlin, neu errichtet worden.

### **Erschwerte Rahmenbedingung bremsen Investitionswachstum der BBU-Mitglieder**

Die Investitionen und die Bautätigkeit bei den BBU-Mitgliedsunternehmen standen auch 2021 deutlich unter Druck. Zwar steigern die BBU-Mitgliedsunternehmen in Berlin seit 14 Jahren ihre Investitionen in die wachsende Stadt. Insgesamt sind ihre – vielfach langfristig geplanten – Investitionen 2021 erneut leicht gestiegen und haben mit 2,89 Milliarden Euro sogar den höchsten Stand seit Beginn der Erhebungen 1991 erreicht. Mit einem Plus von nur noch 1,1 Prozent lag das Investitionswachstum bei den BBU-Mitgliedern 2021 jedoch so niedrig wie seit 2008 nicht mehr.

Aufgrund der erschwerten Rahmenbedingungen ist eingetreten, wovon der BBU in den vergangenen beiden Jahren immer wieder gewarnt hatte: 2021 sind die Wohnungsfertigstellungen der BBU-Mitgliedsunternehmen in Berlin erstmals seit 2013 gesunken. Mit 5.415 neuen Wohnungen in Berlin meldeten die Unternehmen sogar den ersten Rückgang seit acht Jahren (-20,3% zum Vorjahr). Auch bei der Zahl der Baubeginne 2021 (5.520 Wohnungen) gab es im Vergleich zum Vorjahr einen deutlichen Rückgang um gut 29 Prozent. Hintergrund dieser besorgniserregenden Entwicklung sind nicht nur die sich rasant verschlechternden Bau-Rahmenbedingungen in Deutschland und Berlin in Folge der Corona-Pandemie, die sich in 2022 durch den russischen Angriffskrieg auf die Ukraine noch weiter verschlechterten.

### **Ambitionierte Neubauplanung und nachhaltige Bestandsinvestitionen für gutes Wohnen in Berlin**

Mehr als die Hälfte ihrer Investitionen (56%) floss 2021 dennoch in Neubauprojekte: die entsprechenden Investitionen legten um 2,1 Prozent auf 1,62 Milliarden Euro zu. Dabei handelt es sich um die höchste von BBU-Mitgliedsunternehmen seit Beginn der 1990er Jahre aufgewandte Summe. Im Jahr 2022 sollen die Neubauinvestitionen um weitere gut 70 Prozent auf dann 2,7 Milliarden Euro steigen. Angesichts der immer schwierigeren Rahmenbedingungen

ist allerdings zu befürchten, dass die tatsächlichen Investitionen 2022 hinter den Planungen zurückbleiben.

Die BBU-Mitgliedsunternehmen haben in den vergangenen Jahren zudem kräftig in ihren Bestand investiert. Im Vergleich zu 2010 wurden die Bestandsinvestitionen – Instandhaltung und Instandsetzung sowie Modernisierung – um die Hälfte erhöht auf zuletzt 1,27 Milliarden Euro im Jahr 2021. Mit ihren Investitionen haben sie dafür gesorgt, dass ihr Wohnungsbestand heute zu rund 90 Prozent teilweise oder vollständig modernisiert ist.

### **BBU-Leerstandsquote in Berlin stagniert trotz Neubau**

Das starke Bevölkerungswachstum in Berlin hat in den vergangenen Jahren zu einer Anspannung auf dem Wohnungsmarkt geführt. Die Leerstandsquote bei den 132 BBU-Mitgliedsunternehmen in Berlin blieb Ende 2021 mit 1,6 Prozent (Vorjahr: 1,7%) stabil und bewegte sich damit auf dem Niveau der letzten sechs Jahre. Es handelte sich dabei fast ausschließlich um nur noch kurzfristigen Leerstand. Gegenüber 2020 nahm die Zahl leerstehender Wohnungen um knapp 780 leerstehende Wohnungen ab, obwohl im gleichen Zeitraum von den BBU-Mitgliedsunternehmen 5.415 neue Wohnungen fertiggestellt worden sind. Für einen entspannten Wohnungsmarkt müsste sich die Leerstandsquote rechnerisch mindestens verdoppeln. An diesen Zahlen wird deutlich, wie dringend Berlin den Wohnungsneubau braucht.

### **Hohe Verweildauer der Berliner BBU-Mieter\*innen**

2021 sind durchschnittlich 5,3 Prozent der Mieterinnen und Mieter von BBU-Mitgliedsunternehmen in Berlin umgezogen. Die Quote lag damit um 0,4 Prozentpunkte über dem – coronabedingt besonders niedrigen – Wert von 2020 (4,9%). Damit wohnten BBU-Mieterinnen und -Mieter im Schnitt rund 20 Jahre in ihren Wohnungen. Diese lange Verweildauer in den Wohnungen steht für eine hohe Wohnzufriedenheit und auch eine hohe Wohnsicherheit bei den BBU-Mitgliedsunternehmen. Den niedrigsten Wert hatte dabei der Altbezirk Schöneberg mit einer Fluktuationsquote von nur 3,6 Prozent.

### **Mieten in Berlin günstiger als in anderen deutschen Metropolen**

Trotz seines starken Wachstums bleibt Berlin auch als Mieterhauptstadt bezahlbarer und vergleichsweise günstiger als andere deutsche Metropolen. Die Mitgliedsunternehmen des BBU tragen mit günstigen Mieten bei einem Anteil von 45 Prozent am Mietwohnungsmarkt erheblich dazu bei. Ihre

Nettokaltmieten im Juni 2022 von durchschnittlich 6,52 €/m<sup>2</sup> pro Monat liegen weiterhin unter dem Mittelwert des Berliner Mietspiegels 2021, und zwar um 27 Cent. Noch deutlich größer ist die Abweichung zum Mietspiegelmittelwert anderer deutscher Großstädte, wie zum Beispiel von München mit einem Spitzenwert von 12,05 €/m<sup>2</sup>. Die Bestandsmieten der Berliner Mitgliedsunternehmen des BBU stiegen zum Erhebungstichtag 30. Juni 2022 im Vergleich zum 30. Juni 2021 um 2,4 Prozent. Im Vergleich zu den vergangenen zehn Jahren (durchschnittlich +2,7% pro Jahr) hat sich die Mietentwicklung bei den Mitgliedsunternehmen des BBU in Berlin damit zuletzt verlangsamt. Zwar war die Mietsteigerungsrate höher als noch im Vorjahr (+1,1%), allerdings dürfte die Steigerungsrate im Vorjahr zumindest teilweise noch unter dem Einfluss des Berliner Mietendeckels gestanden haben.

### **Günstigste Bestandsmieten in Marzahn-Hellersdorf**

Auch die durchschnittlichen Nettokaltmieten auf Bezirksebene wiesen bei den Mitgliedsunternehmen des BBU erneut eine große Spanne auf. Marzahn-Hellersdorf hatte zum Stichtag 30. Juni 2022 mit durchschnittlich 5,94 €/m<sup>2</sup> weiterhin das mit Abstand günstigste Mietenniveau. Die höchste durchschnittliche Nettokaltmiete von 7,23 €/m<sup>2</sup> wurde erneut für Steglitz-Zehlendorf festgestellt, gefolgt von Charlottenburg-Wilmersdorf (6,99 €/m<sup>2</sup>). Neben Marzahn-Hellersdorf wurden für zwei weitere Bezirke Nettokaltmieten leicht unterhalb des gesamtstädtischen Niveaus von 6,52 €/m<sup>2</sup> ermittelt. Dazu zählen Lichtenberg (6,36 €/m<sup>2</sup>) und Reinickendorf (6,37 €/m<sup>2</sup>). Die Entwicklung der Nettokaltmieten im Juni 2022 im Vergleich zum Juni 2021 auf Bezirksebene lag bei zehn der zwölf Bezirke unterhalb des Gesamtberliner Durchschnittswerts von 2,4 Prozent. Die Spanne der durchschnittlichen Mietsteigerungsraten reichte von 1,4 Prozent in Reinickendorf bis zu 4,0 Prozent in Marzahn-Hellersdorf.

### **BBU-Mieten dämpfen die Neuvertragsmieten in Berlin**

Die Neuvertragsmieten für vom 1. Juli 2021 bis zum 30. Juni 2022 neu abgeschlossene Mietverträge sind bei den BBU-Mitgliedsunternehmen in Berlin im gesamtstädtischen Durchschnitt stärker gestiegen als die Bestandsmieten, und zwar um 3,8 Prozent. Insgesamt stieg die Zahl der Neuvermietungen an. Mit knapp 37.100 neu abgeschlossenen Mietverträgen wurden knapp 3.500 Neuvermietungen (+10,3%) mehr ausgewertet als im Vorjahr. Im gesamtstädtischen Durchschnitt lagen die Nettokaltmieten aller neu abgeschlossenen Mietverträge (inkl. der erstbezogenen Neubauten) der BBU-Mitgliedsunternehmen bei 7,95 €/m<sup>2</sup> und damit nach wie vor deutlich über den Bestandsmieten. Bei den wiedervermieteten Bestandswohnungen lag der

Durchschnittswert bei 7,69 €/m<sup>2</sup> (+3,8% im Vergleich zum Vorjahr). Besonders günstig waren erneut die Neuvertragsmieten der Wohnungen mit Baualtersklassen 1949 bis 1990, auf die im Zeitraum 1. Juli 2021 bis 30. Juni 2022 gut 60 Prozent aller Neuvermietungen entfielen. Mit durchschnittlich 6,99 €/m<sup>2</sup> war die Nettokaltmiete der neuvermieteten Wohnungen damit bei einem Großteil der Neuvermietungen der Berliner Mitgliedsunternehmen des BBU weit unterdurchschnittlich. Auch der Mietanstieg bei neu abgeschlossenen Mietverträgen war in diesem Marktsegment mit einem Plus von lediglich 1,8 Prozent gegenüber der Vorjahresehebung weit unter dem Durchschnittswert aller Neuvermietungen von 3,8 Prozent. Am günstigsten von allen Baualtersklassen waren erneut die neuvermieteten Wohnungen der Baualtersklasse 1973 bis 1990, auf die knapp 27 Prozent aller Neuvermietungen entfielen. Marzahn-Hellersdorf blieb auch bei den Neuvermietungen im Zeitraum 1. Juli 2021 bis 30. Juni 2022 mit einer durchschnittlichen Nettokaltmiete von 7,21 €/m<sup>2</sup> weiterhin der preiswerteste Bezirk. Die höchsten Mittelwerte hatten dagegen neben Steglitz-Zehlendorf (9,04 €/m<sup>2</sup>) und Tempelhof-Schöneberg (8,70 €/m<sup>2</sup>) die Bezirke Mitte und Spandau mit Werten von 8,32 und 8,35 €/m<sup>2</sup>.

Die Wohnungsbestände der Mitgliedsunternehmen des BBU haben nicht nur bei den Bestandsmieten, sondern auch beim Neuvermietungs geschehen in der Hauptstadt eine preisdämpfende Wirkung. So lag die im Rahmen des IBB Wohnungsmarktberichts 2021 ausgewiesene mittlere Angebotsmiete (Median) in Berlin im Jahr 2021 bei durchschnittlich 10,55 €/m<sup>2</sup>. Die von den Mitgliedsunternehmen des BBU realisierten Mietpreise bei Neuvertragsabschlüssen lagen damit um fast ein Viertel (-24,6%) unter den auf gesamtstädtischer Ebene ermittelten Angebotsmieten anderer Marktforschungsinstitute.

### **Transaktionen auf dem Berliner Immobilienmarkt wieder im Aufwind**

Nachdem in den Vorjahren die Folgen staatlicher Eingriffe in den Immobilienmarkt und die Corona-Pandemie zu einem Abwärtens des Marktes und rückläufigen Transaktionszahlen geführt haben, hat sich 2021 eine Erholung des Marktes und insbesondere eine deutliche Steigerung der Geldumsätze und Preise in fast allen Marktsegmenten ergeben. In der regionalen Verteilung der Kauffälle blieben große Überraschungen aus. Für das Jahr 2022 erwartet der Gutachterausschuss für Grundstückswerte ein Abebben der Nachhol effekte des Jahres 2021 mit weiteren, jedoch moderateren Preissteigerungen.

## **Überblick über die Marktentwicklung im Land Brandenburg**

### **Brandenburgs Bevölkerung wächst im achten Jahr in Folge**

Die soziodemografische und sozioökonomische Entwicklung in Brandenburg ist nach wie vor von einer regionalspezifischen Entwicklung geprägt und beeinflusst den Wohnungsmarkt nachhaltig. Während das Berliner Umland seit vielen Jahren wächst, sind viele Gemeinden des Weiteren Metropolitanraums durch Schrumpfungsprozesse geprägt, die sich zuletzt noch verstärkt haben. In einigen Regionen zeigen sich aber auch im Weiteren Metropolitanraum vermehrt gegenläufige Tendenzen. Gerade Gemeinden, die gut an Berlin angeschlossen sind, konnten hohe Abwanderungsraten etwas eindämmen und profitieren zusehends von einem großen Arbeitsplatzangebot in und um die Bundeshauptstadt. Auch ein Umdenken der Arbeitgeber mit einem festen Home-Office-Anteil in vielen Berufsgruppen trägt dazu bei, dass die Menschen auch außerhalb der Großstädte nach Wohnraum suchen. Nichtsdestotrotz stellt gerade der demografische Wandel alle Regionen Brandenburgs gegenwärtig und zukünftig vor enorme Herausforderungen. Es ist davon auszugehen, dass sich auch dadurch räumliche Disparitäten noch verstärken. Die Bevölkerung Brandenburgs wächst und das im achten Jahr in Folge. Ursache dafür sind vor allem große Außenwanderungsgewinne, trotz einer anhaltend negativen natürlichen Bevölkerungsentwicklung. Hinzu kommt Pandemie bedingt eine Tendenz, auf das Land zu ziehen. Allerdings verläuft die Entwicklung in den Umlandgemeinden von Berlin gegensätzlich zur Entwicklung in vielen Gemeinden des Weiteren Metropolitanraums. Seit 2011 konnte das Berliner Umland einen Bevölkerungszuwachs um rund 13 Prozent verzeichnen. Allein zum Vorjahr sind das ein weiterer Prozentpunkt an Zuwachs. Dagegen verloren die berlinfernen Regionen ungefähr 2,3 Prozent aller Einwohner und damit alleine 0,2 Prozent zum Vorjahr.

### **Berliner zieht es vermehrt auch in den Weiteren Metropolitanraum**

Der Verlust an Einwohnern konnte im Weiteren Metropolitanraum in den letzten Jahren durch die hohe Anzahl an Zuzügen aus dem Ausland etwas eingedämmt werden. Gleichzeitig ist der Außenwanderungsgewinn mit Berlin seit wenigen Jahren angestiegen, wenngleich das Berliner Umland noch immer wesentlich stärker von Zuzügen aus der Bundeshauptstadt profitiert. Im Jahr 2021 verlagerten per Saldo 18.479 Berliner mehr ihren Wohnsitz nach Bran-

denburg als umgekehrt, wovon rund 13.250 Personen in die berlinnahen Gemeinden siedelten. Laut aktueller Bevölkerungsvorausberechnung werden sich auch zukünftig die Einwohnerzahlen zwischen Berliner Umland und Weiterem Metropolitanraum sehr unterschiedlich entwickeln. Bis 2030 soll die Bevölkerung in den berlinnahen Gemeinden um mehr als 84.000 Personen anwachsen, wohingegen für die berlinfernen Gemeinden Verluste von knapp 67.000 Personen prognostiziert sind. Dabei können sich die Zahlen innerhalb dieser Strukturräume auf Ebene der Ämter und Gemeinden aber sehr unterschiedlich entwickeln.

### Überalterung in Brandenburg setzt sich fort

Die Altersstruktur wird sich im gesamten Land Brandenburg weiterhin grundlegend verändern. Der Anteil an Personen im Rentenalter im Verhältnis zur erwerbsfähigen Bevölkerung liegt heutzutage bereits vielerorts bei deutlich über 40 Prozent, wobei der Weitere Metropolitanraum mit 48,1 Prozent deutlich mehr mit den Auswirkungen des demografischen Wandels zu kämpfen hat als das Berliner Umland mit 37,2 Prozent. Für das Jahr 2030 wird vorhergesagt, dass bereits 30 Prozent der Brandenburger Bevölkerung 65 Jahre oder älter sein werden. Durch die geringe Geburtenrate sowie Abwanderungen von zumeist jüngeren, mobilen Menschen, wird das Durchschnittsalter voraussichtlich über nahezu alle Gemeinden weiterhin ansteigen. Einzige Ausnahme bildet die Landeshauptstadt Potsdam, die durch Zuwanderungsgewinne von jüngeren Alterskohorten ein deutlich niedrigeres Durchschnittsalter aufweist.

### Brandenburg steigert Baufertigstellungen in 2021 um über 20 Prozent

Ein Land, zwei Regionen: das ist das Bild, das sich für die Mietwohnungsmärkte in den Brandenburger Städten und Gemeinden weiterhin zeigt. Seit 2011 hat sich der Wohnungsbestand im Land Brandenburg um 84.236 Wohnungen bzw. 6,6 Prozent auf 1.360.155 Wohnungen erhöht. Der Zuwachs an Wohnungen war 2021 mit einem Plus von 0,8 Prozent etwas höher als in den Vorjahren. Allerdings gab es auch 2021 regionale Unterschiede. Knapp zwei Drittel der neuen Wohnungen kamen im Berliner Umland hinzu, und zwar in der Mehrzahl in Mehrfamilienhäusern. Im Weiteren Metropolitanraum überwog dagegen der Zuwachs von Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern.

Der Schwerpunkt des Neubaus liegt in Potsdam und dem Berliner Umland. Doch auch in vielen Städten des weiteren Metropolitanraums steigt die Neubauaktivität. Hierbei handelt es sich überwiegend um Ersatzneubau, der zur Diversifizie-

rung des Wohnungsangebots notwendig ist. Viel wird dabei auch für besondere Zielgruppen, beispielsweise Seniorinnen und Senioren, gebaut. Die amtliche Statistik für das Land Brandenburg weist für das Jahr 2021 nach der rückläufigen Entwicklung der beiden Vorjahre einen starken Anstieg bei der Anzahl von fertiggestellten Wohnungen aus. Insgesamt 12.620 Wohnungen wurden fertiggestellt. Das sind 20,5 Prozent mehr als im Vorjahr. Auch die Baugenehmigungen sind im Jahr 2021 nach der negativen Entwicklung im Vorjahr wieder angestiegen. Einschließlich Baumaßnahmen an bestehenden Gebäuden wurden 15.465 Wohnungen zum Bau genehmigt. Das sind 16,3 Prozent mehr als im Vorjahr.

### Steigende Fertigstellungen und Investitionen der BBU-Mitgliedsunternehmen

Zeitgleich stieg auch bei den Brandenburger BBU-Mitgliedsunternehmen die Zahl ihrer Wohnungsfertigstellungen wieder an. Mit insgesamt 675 fertiggestellten Mietwohnungen wurden rund 180 Wohnungen mehr neu gebaut als noch im Vorjahr. Einen Rückgang gab es dagegen bei den Baufertigstellungen durch BBU-Mitgliedsunternehmen aus Berlin. Mit 188 neuen Mietwohnungen im Berliner Umland haben sie 2021 weniger Wohnungen auf den Weg gebracht als noch im Vorjahr (309 WE). Gemäß Planungen werden die Berliner BBU-Mitgliedsunternehmen in den kommenden Jahren allerdings verstärkt auch im Berliner Umland bauen. Die Mitgliedsunternehmen des BBU aus dem Land Brandenburg investieren weiterhin kräftig in Neubau und Bestand. Seit Beginn der 1990er Jahre haben sie knapp 18,4 Milliarden Euro in Neubau und Bestand investiert und rund 19.100 Wohnungen gebaut. Bis 2026 wollen die Brandenburger Wohnungsunternehmen weitere 3.230 Wohnungen auf den Weg gebracht haben, davon 2.120 Wohnungen im Berliner Umland. Weitere rund 3.150 Wohnungen sind dort im gleichen Zeitraum von Berliner BBU-Mitgliedsunternehmen geplant. Trotz der vielfältigen Herausforderungen engagieren sich die Brandenburger BBU-Mitgliedsunternehmen mit kräftigen Investitionssteigerungen und verlässlicher Neubauleistung für die Zukunftsfähigkeit ihres Wohnungsbestandes. Die soziale Wohnungswirtschaft im Land Brandenburg hat 2021 erneut mehr investiert als im Vorjahr. Mit rund 631 Millionen Euro erreichten ihre Investitionen den höchsten Wert seit 2000 und lagen um rund vier Prozent über dem Niveau des Vorjahrs. Sie sind damit deutlich schneller gewachsen als die Nettokaltmieten. Gut 466 Millionen Euro davon flossen in Form von Modernisierungen oder Instandhaltung in den Bestand – ein Plus von rund fünf Prozent im Vorjahresvergleich. Rund 164 Millionen Euro investierten die Unternehmen in Neubauprojekte (+0,8%).

### **Günstiges Wohnen in allen Brandenburger Regionen**

Im Land Brandenburg wohnt es sich in vielen Gemeinden nach wie vor sehr günstig. Die durchschnittliche monatliche Nettokaltmiete lag im Juni 2022 bei den dort ansässigen BBU-Mitgliedsunternehmen bei 5,54 €/m<sup>2</sup>. Das waren 13 Cent bzw. 2,4 Prozent mehr als im Vorjahr. Die regionalen Unterschiede bei den Miethöhen verstetigten sich jedoch weiter. Während die durchschnittliche Nettokaltmiete bei den BBU-Mitgliedsunternehmen in den Städten des Berliner Umlands bei 6,12 €/m<sup>2</sup> lag (+2,3%), waren es im Weiteren Metropolenraum nur 5,15 Euro (+2,0%). Im Vergleich zu den Mieten der BBU-Mitgliedsunternehmen in Berlin (6,52 €/m<sup>2</sup>) wohnt es sich im Berliner Umland rund sechs, im Weiteren Metropolenraum sogar 21 Prozent günstiger. Nach Baualtersklassen unterschieden, waren die Nettokaltmieten der preisfreien Wohnungen mit den Baualtersklassen 1973 bis 1990 auch im Juni 2022 weiterhin am günstigsten. Der Durchschnittswert lag bei 5,25 €/m<sup>2</sup>. Mit rund 101.300 Wohnungen umfasst dieses Marktsegment knapp 39 Prozent des erfassten Wohnungsbestandes der Mitgliedsunternehmen des BBU im Land Brandenburg.

### **Durchschnittsmieten unter fünf Euro in vier Brandenburger Landkreisen**

Die divergierenden Bestandsmieten in den verschiedenen Regionen und Teilmärkten des Landes Brandenburg werden stark durch die jeweilige Anbindung und Entfernung zu Berlin beeinflusst. In einigen berlinferneren Teilen des Landes Brandenburg lagen die durchschnittlichen Nettokaltmieten im Bestand der Mitgliedsunternehmen des BBU zuletzt immer noch unter der Marke von 5,00 €/m<sup>2</sup>. Dazu zählten im Juni 2022 insgesamt vier der 18 Landkreise und kreisfreien Städte. Besonders günstig wohnt es sich in den Landkreisen Oberspreewald-Lausitz (4,88 €/m<sup>2</sup>), Elbe-Elster (4,89 €/m<sup>2</sup>), in der Prignitz (4,96 €/m<sup>2</sup>) und Ostprignitz-Ruppin (4,97 €/m<sup>2</sup>). Im Landkreis Spree-Neiße (5,01 €/m<sup>2</sup>) wurde die Fünf-Euro-Marke zuletzt erstmals überschritten. Danach folgen in der Rangfolge mit den günstigsten Mieten die großen kreisfreien Städten Cottbus (5,12 €/m<sup>2</sup>) sowie Frankfurt (Oder) und Brandenburg an der Havel (jeweils 5,17 €/m<sup>2</sup>). Das unterstreicht, wie günstig Mietwohnen in Brandenburg nach wie vor ist, trotz der im Vergleich zu Berlin höheren Durchschnittseinkommen.

Von den 18 Landkreisen und kreisfreien Städten wiesen Ende Juni 2022 weiterhin nur ein Drittel überdurchschnittliche Nettokaltmieten auf. Dazu zählen die an Berlin angrenzenden Landkreise Potsdam-Mittelmark (6,04 €/m<sup>2</sup>), Teltow-Fläming (6,02 €/m<sup>2</sup>), Dahme-Spreewald (6,00 €/m<sup>2</sup>), Barnim (5,86 €/m<sup>2</sup>) und Oberhavel (5,61 €/m<sup>2</sup>).

### **Neuvermietung in Brandenburg für im Durchschnitt 6,26 €/m<sup>2</sup>**

Die regionalen Disparitäten zwischen Berliner Umland und Weiterem Metropolenraum zeigten sich auch beim Abschluss der im Zeitraum 1. Juli 2021 bis 30. Juni 2022 insgesamt 20.547 erfassten neuen Mietverträgen. Die Neuvertragsmieten bei den Mitgliedsunternehmen des BBU im Land Brandenburg lagen im Durchschnitt bei 6,26 €/m<sup>2</sup> (2020: 6,13 €/m<sup>2</sup>). Dies entspricht einem Anstieg von lediglich 2,1 Prozent gegenüber der Vorjahreserhebung zum Stichtag 30. Juni 2021. Die durchschnittlichen Neuvertragsmieten lagen jedoch nach wie vor deutlich über den Bestandsmieten (5,54 €/m<sup>2</sup>). Ohne die im Rahmen des Erstbezugs neu vermieteten Wohnungen betrug die Nettokaltmiete der wiedervermieteten Bestandswohnungen durchschnittlich 6,14 €/m<sup>2</sup>. Die Mietsteigerungsrate der wiedervermieteten Bestandswohnungen lag mit einem Plus von nur 1,3 Prozent deutlich unter der Steigerungsrate der Neuvertragsmieten inklusive der erstbezogenen Wohnungen. Im Vergleich zum Vorjahr steigerte sich die Zahl der Erstbezüge unter den Neuvermietungen um gut 41 Prozent. Eine strukturelle Veränderung der erhobenen Mieten in Richtung der üblicherweise höherpreisigen Erstvermietungen, die sich auch in der Gesamtsteigerungsrate niederschlägt. Doch trotz der Steigerung der Erstbezüge konzentrierte sich auch im Zeitraum 1. Juli 2021 bis zum 30. Juni 2022 der überwiegende Teil der Neuvermietungen bei den Brandenburger Mitgliedsunternehmen des BBU auf die günstigeren Bestandswohnungen der Baualtersklassen 1949 bis 1990. Insgesamt knapp 80 Prozent aller Neuvermietungen entfielen auf dieses Marktsegment. Mit einem Durchschnittswert von 5,94 €/m<sup>2</sup> war damit die durchschnittliche Nettokaltmiete bei einem Großteil der Neuvermietungen trotz einer in diesem Segment überdurchschnittlichen Steigerungsrate von 3,1 Prozent vergleichsweise niedrig.

### Neuvertragsmieten im Berliner Umland noch immer deutlich günstiger als in Berlin

Rund 30 Prozent der Neuvertragsabschlüsse entfielen auf das Berliner Umland. Analog zu den Bestandsmieten gab es auch bei den Neuvertragsmieten eine deutliche Differenz zwischen Berliner Umland (7,26 €/m<sup>2</sup>) und Weiterem Metropolitanraum (5,77 €/m<sup>2</sup>). Die Steigerungsrate der Nettokaltmieten bei Neuvermietungen lag im Berliner Umland im betrachteten Zeitraum bei 3,7 Prozent, im Weiteren Metropolitanraum steigerten sich die Neuvertragsmieten um 2,7 Prozent im Vergleich zur Vorjahresehebung. Die Preisspannen der Neuvertragsmieten auf Ebene der Kreise und kreisfreien Städte zeigen ein breites Spektrum. Die höchste durchschnittliche Neuvertragsmiete wurde mit 8,00 €/m<sup>2</sup> erneut für Potsdam ermittelt. Potsdam lag damit erstmals leicht über dem im Rahmen des BBU-Marktmonitors ermittelten Berliner Niveau von zuletzt 7,95 €/m<sup>2</sup>. Mit einigem Abstand folgten die Neuvertragsmieten der Landkreise Teltow-Fläming (7,27 €/m<sup>2</sup>), Dahme-Spreewald und Barnim (jeweils 6,92 €/m<sup>2</sup>). Leicht über dem landesweiten Durchschnitt von 6,26 €/m<sup>2</sup> liegende Neuvertragsmieten hatten außerdem die Landkreise Oberhavel (6,68 €/m<sup>2</sup>), Potsdam-Mittelmark (6,58 €/m<sup>2</sup>) und Märkisch-Oderland (6,42 €/m<sup>2</sup>). Die niedrigsten durchschnittlichen Nettokaltmieten bei Neuvermietungen wurden neben den Landkreisen Elbe-Elster und Oberspreewald-Lausitz (jeweils 5,32 €/m<sup>2</sup>) für die Prignitz (5,42 €/m<sup>2</sup>) und Ostprignitz-Ruppin (5,44 €/m<sup>2</sup>) ermittelt. Die kreisfreie Stadt Cottbus lag mit einer durchschnittlichen Neuvertragsmiete von 5,45 €/m<sup>2</sup> in der Rangfolge an fünftletzter Stelle, noch hinter den kreisfreien Städten Frankfurt (Oder) (5,78 €/m<sup>2</sup>) und Brandenburg an der Havel (6,09 €/m<sup>2</sup>). Die Auswertung der Bestands- und Neuvertragsmieten im Rahmen dieses BBU-Marktmonitors zeigt einmal mehr, dass die Nettokaltmieten in den an Berlin angrenzenden Städten stark an die Entwicklung in Berlin gekoppelt sind. Sie bewegen sich bis auf wenige Ausnahmen aber nach wie vor noch unter dem Berliner Niveau. Dagegen sorgen Angebotsüberhänge und eine geringere Nachfrage in den berlinfernen Regionen in vielen brandenburgischen Gemeinden immer noch für weit aus niedrigere Mieten.

### Geldumsätze auf dem Brandenburger Immobilienmarkt steigen stärker als Kauffälle

Die Umsatz- und Preisentwicklung bei Immobilienverkäufen und Baulandpreisen im Land Brandenburg zeigte von 2020 zu 2021 insgesamt ein recht einheitliches Bild über die verschiedenen Marktsegmente. Das gilt vor allem für die Geldumsätze, die sich bis auf sehr wenige Ausnahmen deutlich erhöht haben. Besonders stark stieg der Geldumsatz in Brandenburg dabei in den Teilmärkten des Wohnungs- und Teileigentums (+52%), der Reihen- und Doppelhäuser (+21%) und der Mehrfamilienhäuser (+36%). Im Bereich der Mehrfamilienhäuser war im Berliner Umland mit einem Plus von 93 Prozent sogar fast eine Verdopplung des Geldumsatzes zu verzeichnen. Die Kaufvertragszahlen lieferten ein sehr heterogenes Bild, wobei oftmals leichte Rückgänge überwogen, während in den Sparten der Reihen- und Doppelhäuser sowie der Mehrfamilienhäuser für gesamt Brandenburg ein Anstieg der Kaufvertragszahlen um fünf beziehungsweise sechs Prozent verzeichnet werden konnte. Sowohl auf dem Grundstücksmarkt als auch auf dem Wohnimmobilienmarkt war bei einer leichten Erhöhung der Kaufvertragszahlen ein markanter Anstieg des Geldumsatzes von 27 Prozent zu beobachten. Auf dem Teilmarkt des unbebauten Wohnbaulandes war die Entwicklung ähnlich mit einem Anstieg des Geldumsatzes um 25 Prozent, mit dem Unterschied, dass hier die Anzahl an Kaufverträgen nahezu konstant blieb. Auch die Bodenpreise für den individuellen Wohnungsbau und für Geschosswohnbauland nahmen im Vergleich zu 2020 deutlich zu. Die Bodenpreise legten beim individuellen Wohnungsbau um 29 Prozent, für Geschosswohnbauland um 28 Prozent im Vergleich zum Jahr 2020 zu. Der Teilmarkt der bebauten Wohngrundstücke zeichnete sich ebenfalls durch einen um 20 Prozent gestiegenen Geldumsatz aus, auch wenn hier anzumerken ist, dass zumindest insgesamt im Gegensatz zu den anderen Teilmärkten der Flächenumsatz mit 11 Prozent gleichzeitig recht deutlich angestiegen ist. Der allgemeine Anstieg des Geldumsatzes betraf auch die individuell bebauten Grundstücke. Hier stieg der Wohnflächenpreis in allen Teilmärkten sichtbar an (+ 17% bei freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern, +14% bei Reihenhäusern und +25% bei Doppelhaushälften). Ein erheblicher Zuwachs des Geldumsatzes von 2020 auf 2021 von 54 Prozent war bei den Erst- und Weiterverkäufen von Eigentumswohnungen zu verzeichnen, was mit einer Steigerung der Kauffallzahlen um 17 Prozent einherging. Noch deutlich darüber lag jedoch der Anstieg des Geldumsatzes bei den Erstverkäufen, der 108 Prozent betrug. Auch die Preise für Eigentumswohnungen im Land Brandenburg stiegen von 2020 zu 2021 mit 17 Prozent von 2.203 auf 2.567 Euro erkennbar an.

## BBU-Datenwelt

Im Mittelpunkt des BBU-Marktmonitors steht die jährliche Befragung des Verbandes zu den Bestands- und Neuvertragsmieten bei seinen Mitgliedsunternehmen. Insgesamt wurden als Basis für die Berechnung der durchschnittlichen Bestandsmieten Angaben der BBU-Mitgliedsunternehmen zu rund 934.000 Wohnungen in Berlin und Brandenburg erfasst. Bei den Neuverträgen wurden Daten zu insgesamt rund 57.600 Neuvertragsabschlüssen ausgewertet.

Der Textteil des Marktmonitors steht unter [marktmonitor.bbu.de](http://marktmonitor.bbu.de) als PDF allgemein kostenlos zum Download zur Verfügung. Die detaillierten Auswertungen zur Mietentwicklung in einzelnen Marktsegmenten für die Berliner Bezirke, Brandenburger Landkreise und 52 Orte im Land Brandenburg stehen exklusiv für die Mitgliedsunternehmen des BBU ebenfalls kostenfrei zum Download zur Verfügung.

Im Download- und Publikationsbereich der BBU-Website finden Sie darüber hinaus viele weitere Studien und sonstige Publikationen des BBU (u.a. Jahresstatistik der BBU-Mitgliedsunternehmen, BBU-Betriebskostenstudie, Klimabilanz) die zum PDF-Download zur Verfügung stehen. Auf Printausgaben verzichtet der BBU beim Marktmonitor wie bei seinen meisten Publikationen aus Gründen von Klimaschutz und Ressourcenschonung.

**[www.bbu.de](http://www.bbu.de)**







Teil II  
Wohnungsmarkt  
Berlin





II.1

## Soziodemografische Faktoren in Berlin



## II.1 Soziodemografische Faktoren in Berlin

Der Berliner Wohnungsmarkt steht weiterhin vor großen Herausforderungen. Berlins Bevölkerung ist in den vergangenen Jahren trotz nachlassender Zuwanderungsdynamik enorm gewachsen. Allein seit 2011 gewann Berlin gemäß Bevölkerungsstatistik 351.470 Einwohner dazu. Das entspricht einem Bevölkerungszuwachs von knapp elf Prozent innerhalb von nur zehn Jahren.

Entsprechend stiegen Wohnungsnachfrage und Verknappungstendenzen auf dem Wohnungsmarkt in den vergangenen Jahren stark an. Neben der Bevölkerungsentwicklung wird die Nachfrage am Wohnungsmarkt insbesondere durch die Haushaltsstruktur und die Wanderungen bestimmt.

### Bevölkerung

#### Bevölkerungsentwicklung 2021: Berlin wächst wieder

Kurz nach der Jahrtausendwende war die Bevölkerungsentwicklung Berlins für über ein Jahrzehnt von einem anhaltend dynamischen Zuwachs gekennzeichnet. Nach einem sprunghaften Anstieg der Bevölkerung im Jahr 2011 um rund 41.000 Einwohner gegenüber dem Vorjahr pendelte sich der Zuwachs in den vier Folgejahren bei etwa 50.000 Einwohnern pro Jahr ein. Den höchsten Bevölkerungsanstieg seit der Wiedervereinigung gab es im Jahr 2016 mit einem Plus von rund 54.800 Personen. Dabei wurde das starke Bevölkerungswachstum maßgeblich durch die positiven Außenwanderungssalden getragen.

Eine Verlangsamung des enormen Bevölkerungswachstums trat erst ab dem Jahr 2017 ein. Seitdem schließt sich die Schere zwischen Zu- und Fortzügen wieder zunehmend. In der Folgezeit wuchs die Bevölkerung entsprechend weniger stark als in den Vorjahren. Im Jahr 2020 gab es durch pandemiebedingte geringere Zuwanderungen sogar erstmals seit 16 Jahren eine leicht negative Bevölkerungsentwicklung. Im Jahr 2021 wuchs die Hauptstadt aufgrund des deutlichen Anstiegs der Zuwanderungen allerdings wieder um 13.384 Personen.<sup>1</sup> Insgesamt 166.524 Personen zogen 2021 nach Berlin. Das sind 16,5 Prozent mehr als im Vorjahr. Gleichzeitig wanderten 150.283 Menschen aus der Stadt. Daraus ergibt sich ein Wanderungsgewinn von 16.241 Personen.

Im Vergleich zu den Wanderungen hatte der natürliche Bevölkerungssaldo in den vergangenen Jahren einen deutlich geringeren Einfluss auf die Bevölkerungsentwicklung in Berlin. Im Jahr 2021 ließ die leicht gestiegene Geburtenzahl bei einer stabilen Zahl an Sterbefällen den Geburtenüberschuss Berlins um 39 Prozent auf 1.462 Personen ansteigen.<sup>2</sup>

Zum Jahresende 2021 weist die amtliche Statistik einen Bevölkerungsstand von 3.677.472 Personen auf.<sup>3</sup> Das entspricht einem Anstieg von 13.384 Einwohnern innerhalb eines Jahres.

#### Einwohnerzuwachs seit 2011 in Mitte und Pankow am höchsten

Für die Einwohnerentwicklung auf Bezirksebene wurden die Daten des Berliner Einwohnermelderegisters herangezogen. Aufgrund der Novellierung des Bevölkerungsstatistikgesetzes vom 1. Januar 2014 ist eine Datenauswertung der Bevölkerungsentwicklung auf Basis der Fortschreibung des Zensus vom 9. Mai 2011 auf Bezirksebene nicht mehr möglich.<sup>4</sup> Abweichungen gegenüber der amtlichen Bevölkerungsfortschreibung ergeben sich aus der Zensuskorrektur der Bevölkerungsfortschreibung.<sup>5</sup> Dadurch ist die Zahl der Einwohner mit knapp 3,78 Millionen Personen um fast 100.000 Personen höher als der amtliche Bevölkerungsstand.

Beide Kennzahlen waren jedoch von einer parallelen Entwicklung gekennzeichnet: Analog zur Bevölkerungsentwicklung stieg in den vergangenen zehn Jahren in etwa gleichem Maße auch die Zahl der Einwohner laut Melderegister, und zwar um rund 348.000 Personen (+10,2%). Das entspricht in etwa der derzeitigen Einwohnerzahl des Tempelhof-Schöneberg.

Seit dem Jahr 2011 hatten ausnahmslos alle Berliner Bezirke eine positive Einwohnerentwicklung zu verzeichnen, wenn auch in unterschiedlicher Ausprägung. Während Mitte (+52.540 Einwohner) und Pankow (+48.147 Einwohner) innerhalb von nur zehn Jahren absolut am meisten Einwohner dazugewannen, standen beim prozentualen Einwohnerzuwachs die Bezirke Lichtenberg (+16,9%), Treptow-Köpenick (+16,1%) und ebenso Mitte (+15,8%) an der Spitze. Allein auf Mitte und Pankow entfielen 29 Prozent des Einwohnerzuwachses in der Stadt seit 2011.

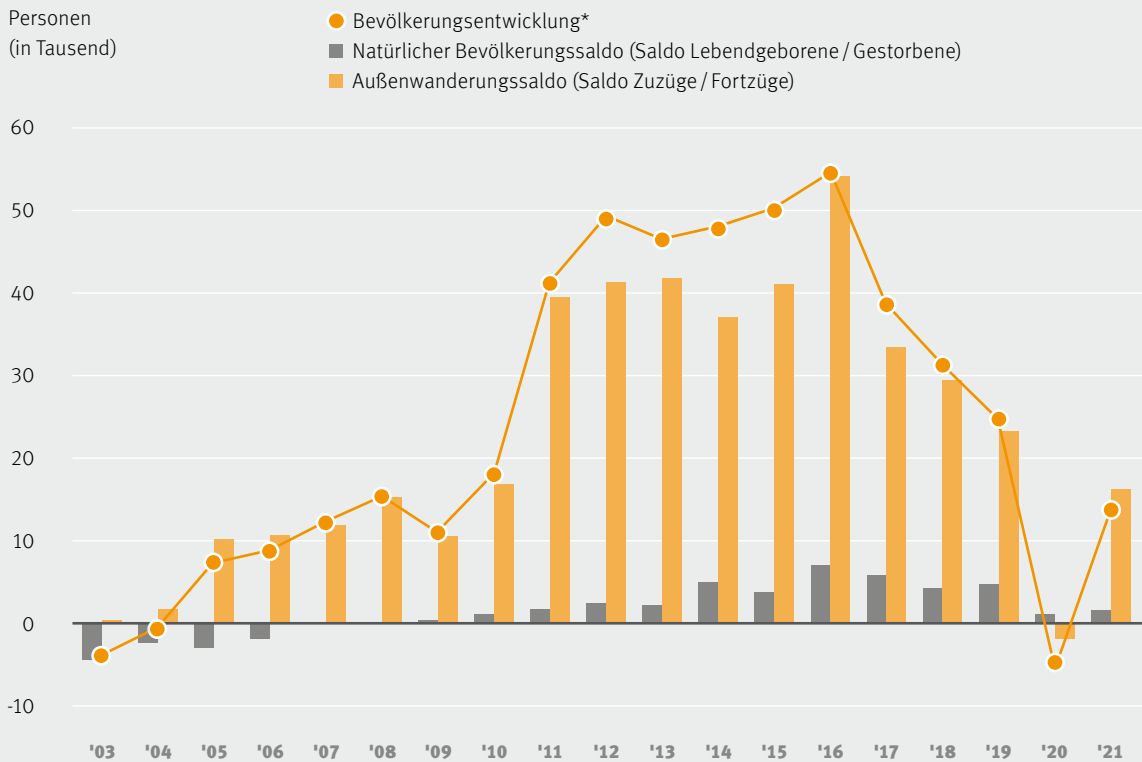
<sup>1</sup> Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, Pressemitteilung Nr. 140 vom 27. Juni 2022

<sup>2,3</sup> Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, Statistischer Bericht Bevölkerung in Berlin 2021, Juni 2022

<sup>4</sup> Vgl. Jürgen Paffhausen, „Schätzverfahren zur Ermittlung der Bevölkerungszahl für Berliner Bezirke“, Zeitschrift für amtliche Statistik Berlin Brandenburg, 1-2016, S. 23

<sup>5</sup> Ausgangsbasis für die Bevölkerungsfortschreibung ist der Zensus 2011, wonach in Berlin rund 180.000 Personen weniger lebten als im Einwohnermelderegister erfasst waren. Aufgrund des Rückspielverbotes zwischen Statistik und Verwaltung konnten die Ergebnisse des Zensus nicht in das Melderegister übernommen werden. Die Zensuskorrektur ist die Hauptursache für den Unterschied zwischen Bevölkerungsfortschreibung und der Einwohnerregisterstatistik (vgl. Zeitschrift für amtliche Statistik Berlin Brandenburg 3/2019).

**KOMPONENTEN DER BEVÖLKERUNGSENTWICKLUNG**  
in Berlin, 2003 bis 2021



Ab 2011 korrigierte Werte auf Basis des Zensus zum Stichtag 9. Mai 2011  
\* einschließlich sonstiger Veränderung

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

©BBU

Deutlich langsamer wuchsen beispielsweise die Bezirke Neukölln (+4,4%) und Steglitz-Zehlendorf (+4,6%), die zugleich die Schlusslichter beim absoluten Einwohnerzuwachs auf Bezirksebene bilden.

**Differierende Altersstrukturen in den Berliner Bezirken**

Die Altersstruktur in den Berliner Bezirken weicht teilweise deutlich voneinander ab. Während sich allerdings beim Anteil von Kindern unter sechs Jahren an der Bevölkerung eine relativ geringe Spreizung zwischen den Bezirken zeigt, weicht die Verteilung der älteren Bevölkerung über 65 Jahre merklich voneinander ab.

Die höchsten Anteile an Kindern und Jugendlichen bis 18 Jahre fanden sich auch zum Jahresende 2021 insbesondere in den Randbezirken Marzahn-Hellersdorf und Spandau (jeweils 18,0%), aber auch in Pankow (17,7%), Lichtenberg (17,1%) und Reinickendorf (17,0%). Berlinweit betrug der

Anteil 16,3 Prozent. Den weitaus geringsten Anteil an Kindern und Jugendlichen hatte Charlottenburg-Wilmersdorf mit 13,5 Prozent.

Eine deutliche Abweichung zeigt sich dagegen bei der Verteilung der älteren Bevölkerung über 65 Jahre. Den mit Abstand höchsten Anteil an Senioren wies der Bezirk Steglitz-Zehlendorf auf. Mehr als ein Viertel der Einwohner (25,9%) zählte dort zu dieser Altersgruppe. In Berlin insgesamt betrug der Anteil 19,2 Prozent. Deutlich oberhalb dieser Marke lagen die Anteile dieser Altersgruppe außerdem in Reinickendorf und Charlottenburg-Wilmersdorf (jeweils 23,4%). Gebiete außerhalb der Innenstadt werden demnach als Wohnorte bei Senioren besonders bevorzugt. Ersichtlich wird dies auch an den sehr geringen Anteilen an Senioren in Friedrichshain-Kreuzberg (10,4%) und Mitte (12,8%).

Zur erwerbsfähigen Bevölkerung von 18 bis 65 Jahren zählten knapp zwei Drittel (64,6%) der Berliner Bevölkerung,



**VERÄNDERUNG DER ZAHL DER EINWOHNER**

in Berlin nach Bezirken, vom 31.12.2011 bis 31.12.2021

in Personen und in %

Bezirk	31.12.2011	31.12.2018	31.12.2019	31.12.2020	31.12.2021	Differenz 31.12.21 / 31.12.11	
						absolut	in %
Charlottenburg-Wilmersdorf	314.911	341.327	343.592	341.392	333.998	19.087	6,1
Friedrichshain-Kreuzberg	265.361	289.120	290.386	289.787	289.014	23.653	8,9
Lichtenberg	256.280	290.493	294.201	296.837	299.686	43.406	16,9
Marzahn-Hellersdorf	249.232	268.739	269.967	273.731	277.639	28.407	11,4
Mitte	333.152	383.457	385.748	383.360	385.692	52.540	15,8
Neukölln	313.245	330.786	329.917	327.945	327.100	13.855	4,4
Pankow	365.021	407.039	409.335	410.716	413.168	48.147	13,2
Reinickendorf	244.727	264.826	266.408	266.123	265.772	21.045	8,6
Spandau	220.645	243.080	245.197	245.527	247.396	26.751	12,1
Steglitz-Zehlendorf	293.692	308.077	310.071	308.840	307.135	13.443	4,6
Tempelhof-Schöneberg	329.361	351.429	350.984	349.539	348.523	19.162	5,8
Treptow-Köpenick	241.487	269.775	273.689	276.165	280.357	38.870	16,1
<b>Berlin</b>	<b>3.427.114</b>	<b>3.748.148</b>	<b>3.769.495</b>	<b>3.769.962</b>	<b>3.775.480</b>	<b>348.366</b>	<b>10,2</b>

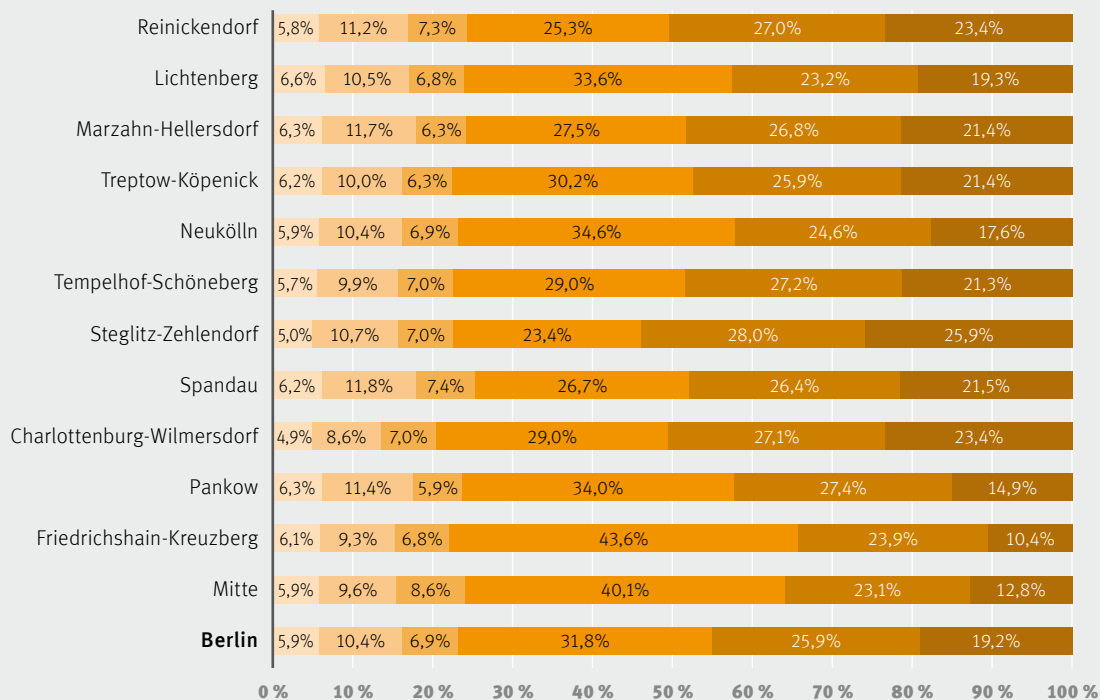
Quelle: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, Einwohnermelderegister / eigene Berechnungen des BBU

© BBU

**ALTERSSTRUKTUR**

in Berlin nach Bezirken, am 31.12.2021

Anteil an Einwohnern in % 0–&lt; 6 Jahre 6–&lt; 18 Jahre 18–&lt; 25 Jahre 25–&lt; 45 Jahre 45–&lt; 65 Jahre 65 Jahre und älter



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

© BBU

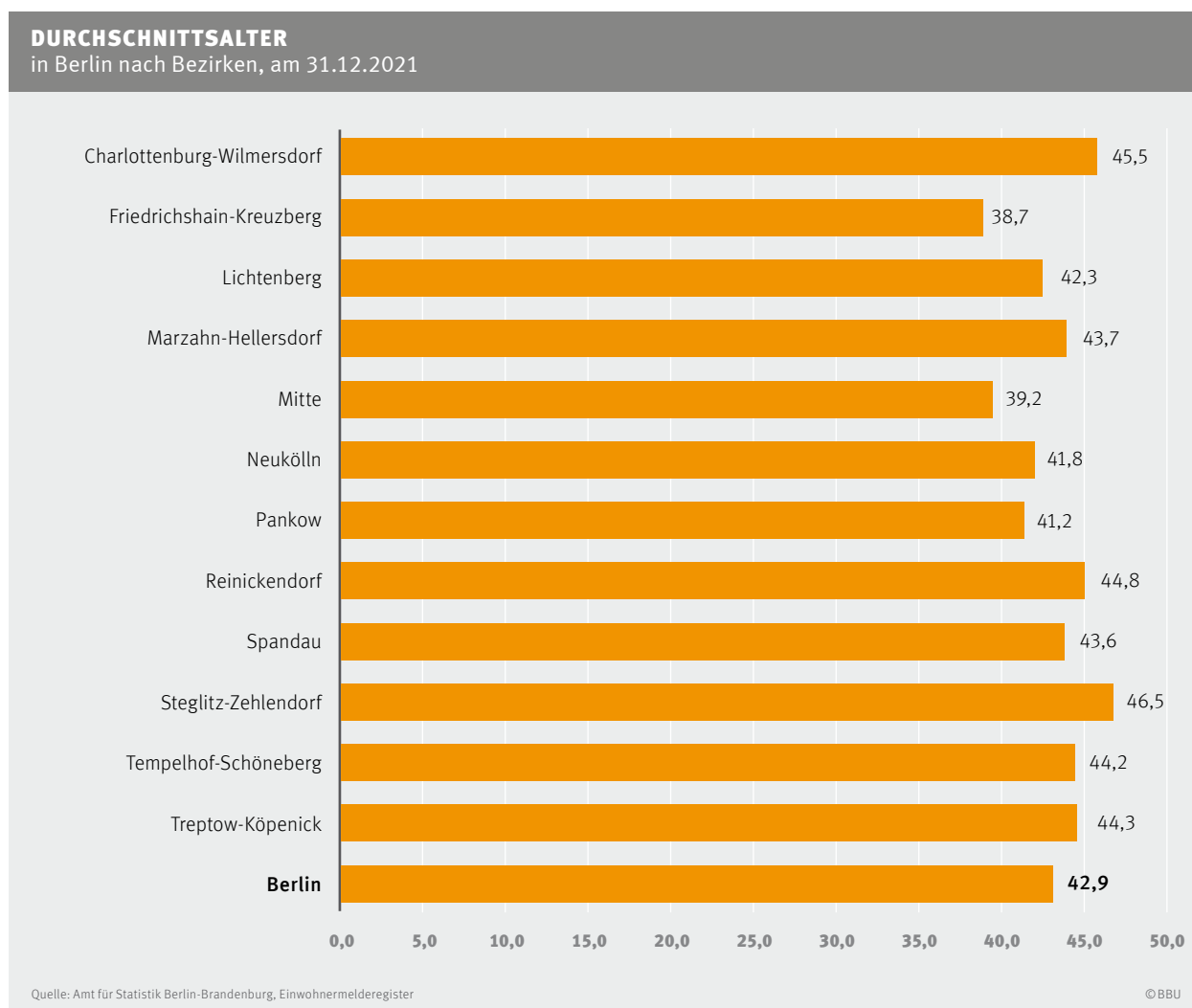
wobei die 25 bis 45-Jährigen mit 31,8 Prozent am stärksten vertreten waren. Überdurchschnittlich hohe Anteile der 18 bis 65-Jährigen fanden sich insbesondere in Friedrichshain-Kreuzberg (74,2%) und Mitte (71,7%). In den Außenbezirken sind die Altersgruppen der Erwerbsfähigen eher unterrepräsentiert. Dazu zählen insbesondere Steglitz-Zehlendorf (58,4%), Reinickendorf (59,6%) und Spandau (60,5%).

**Durchschnittsalter in der Innenstadt auch 2021 weiterhin am niedrigsten**

Die abweichenden Altersstrukturen in den Berliner Bezirken spiegeln sich nicht zuletzt im jeweiligen Durchschnittsalter wider. Das Durchschnittsalter der Berliner Bevölkerung betrug zum Jahresende 2021 42,9 Jahre. Die Berliner Be-

völkerung war damit rund zwei Jahre jünger als im Bundesdurchschnitt mit 44,7 Jahren.<sup>6</sup> Zwischen dem jüngsten Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg (38,7 Jahre) und dem ältesten Bezirk Steglitz-Zehlendorf (46,5 Jahre) lag die Differenz bei knapp acht Jahren.

Entsprechend des geringen Anteils von Senioren war das Durchschnittsalter in den Innenstadtgebieten Friedrichshain-Kreuzberg und Mitte (39,2 Jahre) mit weniger als 40 Jahren am niedrigsten. Dagegen war das Durchschnittsalter in den Bezirken mit den größten Anteilen von Einwohnern in der Altersgruppe über 65 Jahre am höchsten. Neben Steglitz-Zehlendorf zählten dazu Charlottenburg-Wilmersdorf (45,5 Jahre) und Reinickendorf (44,8 Jahre).



<sup>6</sup> Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, Pressemitteilung Nr. 140 vom 27. Juni 2022

### Altersstrukturelle Veränderungen in Berlin und in den Bezirken seit 2011

Der starke Einwohnerzuwachs in Berlin von insgesamt 10,2 Prozent seit Ende 2011 zog teilweise deutliche altersstrukturelle Verschiebungen innerhalb der Bezirke nach sich. Zu den Einflussfaktoren, die die Altersstruktur innerhalb der Bezirke beeinflussen, zählen neben den Zuwanderungsgewinnen und insgesamt höheren Geburtenraten insbesondere die Alterung der Bevölkerung.

Berlinweit hatten fast alle betrachteten Altersgruppen von 2011 bis 2021 unterschiedlich starke Zuwächse zu verzeichnen. Insbesondere die Zahl der Kinder und Jugendlichen unter 18 Jahren hat in den vergangenen Jahren stark zugenommen (+21,6%). Am stärksten stieg dabei die Zahl der sechs- bis 18-Jährigen mit einem Plus von 23,4 Prozent sowie der Kinder unter sechs Jahren, und zwar um 18,4 Prozent innerhalb von nur zehn Jahren. Zurückzuführen ist dieser Zuwachs auf die gestiegene Geburtenrate und auf Zuwanderungen. Allerdings entfielen nur rund 16,0 Prozent der Gesamtbevölkerung auf diese beiden Altersgruppen.

Auch die erwerbsfähige Bevölkerung in den Altersgruppen von 25 bis zu 60 Jahren, zu der unverändert über die Hälfte (51,7%) der Berliner zählt, ist in den vergangenen zehn Jahren angestiegen, und zwar um rund 161.400 Personen (+9,0%) auf rund 1,95 Millionen Einwohner.

Nach wie vor ein Viertel der Berliner Bevölkerung ist älter als 60 Jahre. Obwohl die Zahl dieser älteren Einwohner seit 2011 um 11,7 Prozent auf rund 947.000 Personen stetig zunahm, hat sich ihr Anteil an der Gesamtbevölkerung durch den wanderungsindizierten Anstieg der Bevölkerung in den zumeist jüngeren Altersgruppen kaum verändert.

Besonders stark stieg dabei die Zahl der über 65-Jährigen auf zuletzt gut 723.000 Einwohner. Ende 2021 zählte Berlin rund 72.000 Personen mehr in dieser Altersgruppe als Ende 2011. Der Anteil an der Gesamtbevölkerung blieb jedoch nahezu unverändert bei zuletzt 19,2 Prozent.

Eine negative Entwicklung wies lediglich die Altersgruppe der 18 bis 25-Jährigen auf, die allerdings nur knapp sieben Prozent der Berliner Bevölkerung ausmacht. Die Zahl der Einwohner in dieser Altersgruppe nahm seit 2011 stadtweit um 7,5 Prozent ab.

### BEVÖLKERUNGSVERÄNDERUNG NACH ALTERSGRUPPEN in Berlin nach Bezirken, vom 31.12.2011 bis 31.12.2021

in %

Bezirk	unter 6 Jahre	6 bis unter 18 Jahre	18 bis unter 25 Jahre	25 bis unter 45 Jahre	45 bis unter 60 Jahre	60 bis unter 65 Jahre	65 Jahre und älter	Gesamt
Charlottenburg-Wilmersdorf	18,9	13,5	5,1	11,0	-7,3	-4,9	12,8	6,1
Friedrichshain-Kreuzberg	6,2	19,8	-20,7	6,3	16,7	44,3	14,3	8,9
Lichtenberg	38,7	55,9	-12,3	32,3	-8,0	23,3	11,6	16,9
Marzahn-Hellersdorf	23,1	46,5	-24,5	19,9	-22,4	31,0	43,1	11,4
Mitte	11,5	19,1	-7,2	27,9	9,7	19,6	8,6	15,8
Neukölln	7,5	4,6	-22,4	15,7	-2,0	2,8	5,3	4,4
Pankow	7,2	50,2	-2,4	1,0	26,9	39,5	7,5	13,2
Reinickendorf	24,9	12,7	3,7	18,7	-2,1	2,8	6,9	8,6
Spandau	34,1	21,5	0,2	24,0	0,1	9,0	7,0	12,1
Steglitz-Zehlendorf	9,4	8,4	5,8	3,5	-1,5	-4,1	10,8	4,6
Tempelhof-Schöneberg	21,0	9,2	-4,3	11,2	-6,2	2,6	11,9	5,8
Treptow-Köpenick	40,2	38,9	1,7	27,3	3,1	35,8	2,5	16,1
<b>Berlin</b>	<b>18,4</b>	<b>23,4</b>	<b>-7,5</b>	<b>15,3</b>	<b>0,3</b>	<b>13,5</b>	<b>11,1</b>	<b>10,2</b>

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

© BBU

### **Alterung der Bevölkerung schreitet in Marzahn-Hellersdorf am stärksten voran**

Marzahn-Hellersdorf stand beim Anstieg der Bevölkerung in der Altersgruppe der über 65-Jährigen mit einem Plus von 43,1 Prozent in dem betrachteten Zehnjahreszeitraum seit 2011 mit deutlichem Abstand an vorderster Stelle. Allein gegenüber 2011 erhöhte sich ihr Anteil an der Zahl der Einwohner des Bezirks von 16,7 Prozent auf 21,4 Prozent im Jahr 2021. Dagegen verzeichneten insbesondere Treptow-Köpenick (+2,5%) sowie Neukölln (+5,3%) einen vergleichsweise nur geringen Einwohnerzuwachs in dieser Altersgruppe.

Marzahn-Hellersdorf hatte auch in der Altersgruppe der 60 bis 65-Jährigen einen weit überdurchschnittlichen Anstieg der Zahl der Einwohner seit 2011 zu verzeichnen, und zwar um 31,0 Prozent. Noch deutlich höher über dem stadtweiten Anstieg um 13,5 Prozent lag der Zuwachs in Friedrichshain-Kreuzberg (+44,3%), Pankow (+39,5%) und Treptow-Köpenick (+35,8%). Die Bezirke Charlottenburg-Wilmersdorf und Steglitz-Zehlendorf hatten dagegen in dieser Altersgruppe leicht rückläufige Einwohnerzahlen, was neben Fortzügen vor allem auf eine Verschiebung in die nächsthöhere Altersgruppe der über 65-Jährigen zurückzuführen sein dürfte.

Obwohl Berlin besonders jüngere Altersgruppen anzieht, standen den starken Zuwächsen bei der älteren Bevölkerung in manchen Bezirken starke Rückgänge bei den jungen Erwachsenen im Alter von 18 bis 25 Jahren gegenüber. Besonders hervorzuheben ist hier der Bezirk Marzahn-Hellersdorf, der seit 2011 fast ein Viertel seiner Einwohner in dieser Altersgruppe verlor. Neukölln (-22,4%) folgte an zweiter Stelle noch vor Friedrichshain-Kreuzberg (-20,7%).

Lichtenberg und Treptow-Köpenick standen neben Marzahn-Hellersdorf und Pankow bei den Zuwachsraten in den Altersgruppen bis 18 Jahre wiederum an vorderster Stelle. Im betrachteten Zeitraum von 2011 bis 2021 stieg die Zahl der Kinder und Jugendlichen dort um mehr als 30 Prozent, in Lichtenberg sogar um 48,7 Prozent. In den westlichen Bezirken hatte lediglich Spandau einen leicht über dem stadtweiten Durchschnitt liegenden Zugewinn an Kindern und Jugendlichen um gut ein Viertel (+25,6%) zu verbuchen. Alle übrigen westlichen Bezirke lagen beim Einwohnerzuwachs von Minderjährigen deutlich unter dem Gesamtberliner Durchschnitt (+21,6%). An letzter Stelle stand dabei Neukölln mit einem Plus von nur 5,6 Prozent.

In sechs Berliner Bezirken nahm die Zahl der Einwohner in den Altersgruppen der über 60-Jährigen seit 2011 stärker zu als in den jüngeren Altersgruppen der Kinder und Jugendlichen bis 18 Jahre. Besonders hervorzuheben sind hier

Marzahn-Hellersdorf (Differenz: +9.480 Personen) sowie in geringerem Maße Steglitz-Zehlendorf (Differenz: +3.044 Personen), Friedrichshain-Kreuzberg, Tempelhof-Schöneberg, Charlottenburg-Wilmersdorf und Neukölln.

Insbesondere in Friedrichshain-Kreuzberg, Marzahn-Hellersdorf, Steglitz-Zehlendorf und Pankow hat sich der Trend der Alterung der Bevölkerung innerhalb der vergangenen Jahre verstetigt. Deutlich wird dies anhand des zunehmenden Durchschnittsalters in diesen Bezirken. An vorderster Stelle steht hier Friedrichshain-Kreuzberg mit einem Anstieg des Durchschnittsalters um 1,5 Jahre seit 2011, gefolgt von Marzahn-Hellersdorf (+0,8 Jahre).

Einen deutlichen Überschuss beim Zuwachs von Kindern und Jugendlichen gegenüber den über 60-Jährigen hatten in den vergangenen zehn Jahren dagegen die Bezirke Pankow (Differenz: +7.492 Personen), Lichtenberg (Differenz: +7.360 Personen) und Treptow-Köpenick (Differenz: +6.951 Personen). In der Folge nahm das Durchschnittsalter in Lichtenberg und Treptow-Köpenick in den vergangenen zehn Jahren um jeweils rund ein Jahr ab.

Im Vergleich zum Jahr 2011 zeigten sich auf Bezirksebene zwar schon unterschiedlich ausgeprägte Verschiebungen in der Altersstruktur. Die Alterung der Berliner Bevölkerung wird aber insbesondere in einer längerfristigen Betrachtung in einem Zeitraum von gut 25 Jahren deutlich.

### **Zahl der über 65-Jährigen seit 1995 um die Hälfte angestiegen**

Trotz hoher Zuwanderungen von insbesondere jüngeren Einwohnern hat sich der Anteil der Einwohner in den jüngeren Altersgruppen an der Gesamtbevölkerung 2021 im Vergleich zu 1995 verringert. Das gilt sowohl für die unter 25-Jährigen (-2,6 Prozentpunkte), als auch für die 25 bis 45-Jährigen (-2,4 Prozentpunkte).

Von den betrachteten Altersgruppen war seit 1995 lediglich bei der Zahl der Kinder, Jugendlichen und jungen Erwachsenen bis unter 25 Jahren ein Einwohnerrückgang zu verzeichnen, und zwar um 11.000 Einwohner. In den vergangenen Jahren war jedoch auch in dieser Altersgruppe ein stetiger Zuwachs zu beobachten. Allein seit 2011 stieg die Zahl der Einwohner unter 25 Jahren um rund 88.000 (+11,2%). Diese Altersgruppe machte zuletzt knapp ein Viertel (23,2%) der Berliner Gesamtbevölkerung aus.

Bei der einwohnerstärksten Altersgruppe der 25 bis 45-Jährigen, auf die knapp ein Drittel der Berliner Bevölkerung entfällt, blieb die Zahl der Einwohner gegenüber 1995 mit einem

Plus von 21.600 Personen relativ stabil. Ein starker Anstieg zeigte sich dagegen bei den Einwohnern über 45 Jahren. Insbesondere die Gruppe der Senioren ist deutlich gewachsen. Die Zahl der über 65-Jährigen ist seit 1995 um gut die Hälfte (+52,1%) angestiegen. Dies entspricht einem Zuwachs von 247.700 Personen, wodurch sich der Anteil dieser Altersgruppe an der Gesamtbevölkerung von 13,8 Prozent im Jahr 1995 auf zuletzt 19,2 erhöht hat.

Auch bei den 45 bis 65-Jährigen gab es einen, wenn auch weniger starken, Zuwachs um 71.000 Personen (+7,8%). Der Anteil an der Gesamtbevölkerung blieb mit zuletzt 25,9 Prozent seit 1995 jedoch weitgehend unverändert. Damit zählen mittlerweile 45 Prozent der Berliner Bevölkerung zu den über 45-Jährigen. Im Jahr 1995 waren es nur 40 Prozent.

Erst bei der Betrachtung eines längeren Zeitraums seit 1995 zeigen sich die altersstrukturellen Verschiebungen in der Berliner Bevölkerung.

<b>BEVÖLKERUNGSENTWICKLUNG NACH ALTERSGRUPPEN</b>									
in Berlin, 31.12.1995 bis 31.12.2021									
in 1.000 Personen									
Altersgruppe	1995	2005	2010	2016	2017	2018	2019	2020	2021
unter 25 Jahre	887,5	800,0	784,6	838,3	851,8	863,3	872,0	869,4	876,5
25 bis unter 45 Jahre	1.177,5	1.073,6	1.029,5	1.142,4	1.160,6	1.180,5	1.190,6	1.194,3	1.199,1
45 bis unter 65 Jahre	905,5	887,8	923,6	990,0	990,3	988,9	985,4	981,5	976,5
65 und älter	475,6	578,0	649,8	699,9	709,2	715,4	721,5	724,7	723,3
<b>Insgesamt*</b>	<b>3.446,0</b>	<b>3.339,4</b>	<b>3.387,6</b>	<b>3.670,6</b>	<b>3.711,9</b>	<b>3.748,1</b>	<b>3.769,5</b>	<b>3.770,0</b>	<b>3.775,5</b>

\* Werte weichen in der Summe aufgrund von Rundungen teilweise ab  
 Quelle: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, Einwohnermelderegister, eigene Berechnungen des BBU © BBU

<b>BEVÖLKERUNGSANTEILE NACH ALTERSGRUPPEN</b>									
in Berlin, 31.12.1995 bis 31.12.2021									
in %									
Altersgruppe	1995	2005	2010	2016	2017	2018	2019	2020	2021
unter 25 Jahre	25,8	24,0	23,2	22,8	22,9	23,0	23,1	23,1	23,2
25 bis unter 45 Jahre	34,2	32,1	30,4	31,1	31,3	31,5	31,6	31,7	31,8
45 bis unter 65 Jahre	26,3	26,6	27,3	27,0	26,7	26,4	26,1	26,0	25,9
65 und älter	13,8	17,3	19,2	19,1	19,1	19,1	19,1	19,2	19,2
<b>Insgesamt*</b>	<b>100</b>	<b>100</b>	<b>100</b>	<b>100</b>	<b>100</b>	<b>100</b>	<b>100</b>	<b>100</b>	<b>100</b>

\* Werte weichen in der Summe aufgrund von Rundungen teilweise ab  
 Quelle: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, Einwohnermelderegister / eigene Berechnungen des BBU © BBU

## Bevölkerungsprognose

### Bevölkerungsprognose für Berlin 2021 bis 2040 untermauert anhaltend positiven Bevölkerungstrend

Der anhaltend positive Bevölkerungstrend in Berlin spiegelt sich auch in der aktuellen Bevölkerungsprognose für den Zeitraum 2021 bis 2040 wider.<sup>7</sup>

Die Prognose erwartet in der mittleren Variante auf Basis des im Melderegister Berlins erfassten Einwohnerbestandes zum 31.12.2021 eine relativ kontinuierliche Zunahme der Einwohner Berlins um rund 187.000 Personen auf 3,963 Millionen. Das entspricht einem Plus von 5,0 Prozent. Die mittlere Variante wurde als Planungsgrundlage für die Fachverwaltungen und Bezirke sowie für die zukünftige Stadtentwicklung Berlins bestimmt,<sup>8</sup> weshalb die folgenden Prognoseergebnisse auf Basis der mittleren Variante dargestellt werden.

<sup>7,8</sup> Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen im Zusammenarbeit mit dem Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, Bevölkerungsprognose für Berlin und die Bezirke 2021-2040, Berlin, September 2022

Die anhaltend positive Bevölkerungsentwicklung Berlins ist der Prognose zufolge auch in den kommenden Jahren vor allem auf Zuwanderungen zurückzuführen. Über den gesamten Prognosezeitraum bis 2040 wird mit einem wanderungsinduzierten Bevölkerungswachstum von rund 233.600 Personen gerechnet, die vor allem aus dem Ausland kommen (+434.300 Personen). Dabei wird das Wanderungsgeschehen Berlins mit dem Ausland insbesondere seit dem Jahr 2010 stark durch krisenhafte Ereignisse, wie zuletzt dem russischen Krieg gegen die Ukraine, beeinflusst. Durch innerdeutsche Wanderungen sollen dagegen rund 200.000 Einwohner verloren gehen.

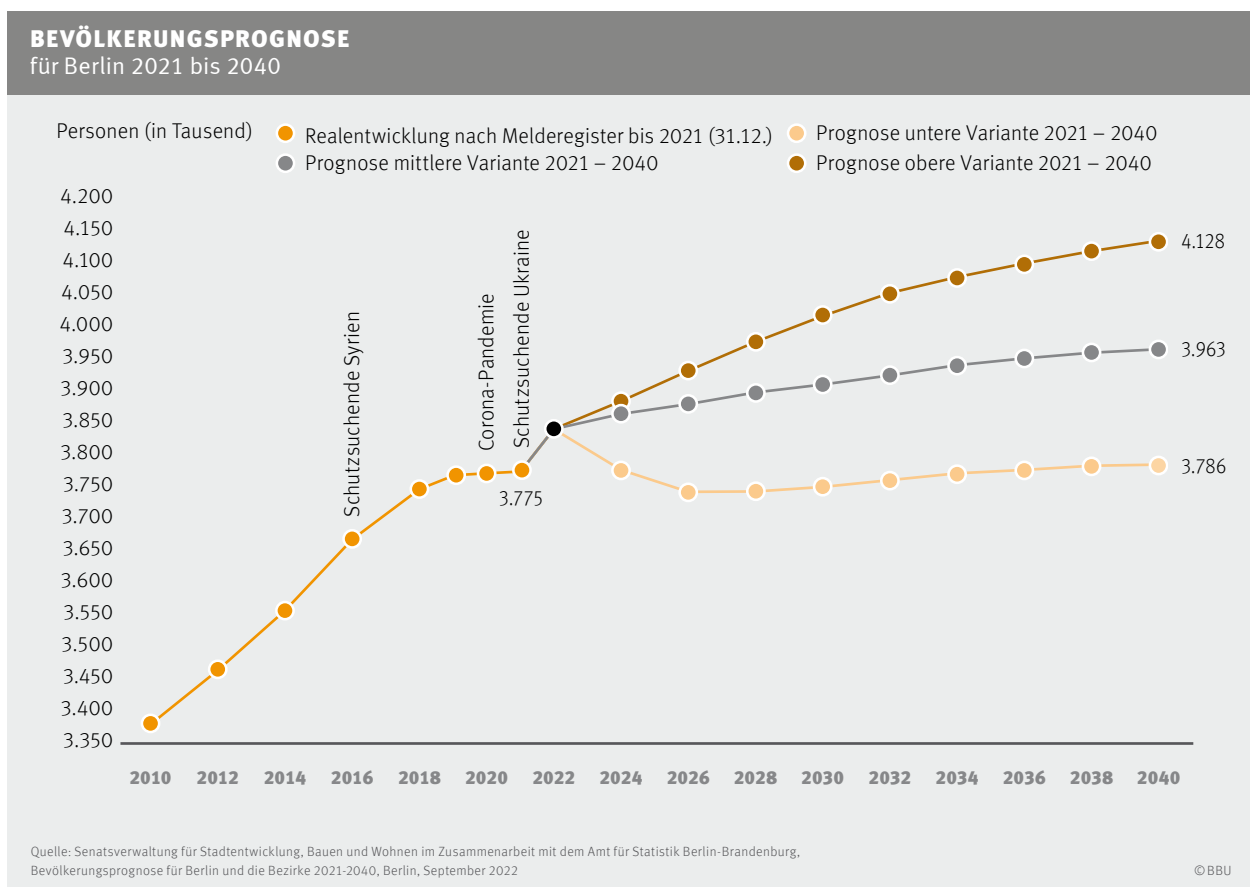
Ein deutlicher Wanderungsverlust wird dabei nur aus den Stadt-Umland-Wanderungen prognostiziert. Danach soll Berlin bis 2040 insgesamt mehr als 250.000 Einwohner an das Berliner Umland verlieren. Im Zusammenhang mit der steigenden wohnungsmarktbezogenen Abwanderung in die Brandenburger Städte außerhalb des Umlands wird zudem auch gegenüber den neuen Bundesländern (ohne Umland) ein wenn auch nur geringer Wanderungsverlust angenommen.

Die Annahmen zur natürlichen Bevölkerungsentwicklung (Saldo von Geburten und Sterbefällen) gehen langfristig für den gesamten Prognosezeitraum außerdem von einem Geburtendefizit in Höhe von etwa 50.000 Personen aus.<sup>9</sup>

### Verschiebungen in der Altersstruktur setzen sich bis 2040 fort

Der Alterungsprozess der Berliner Bevölkerung wird sich in den kommenden Jahren weiter fortsetzen. Durch die anhaltende Zuwanderung von tendenziell jüngeren Personen erhöht sich das Durchschnittsalter allerdings nur leicht von 42,9 Jahren in 2021 auf 43,2 in 2040.

Ausschlaggebend für das leicht steigende Durchschnittsalter ist die Zunahme der Einwohner in den höheren Altersgruppen. Bis zum Jahr 2040 wird die Zahl der Personen mit mindestens 80 Jahren der Prognose 2021 bis 2040<sup>10</sup> zufolge um 3,5 Prozent auf dann 245.500 Personen zunehmen. Besonders stark steigen soll die Zahl der Einwohner im Alter von 65 bis unter 80 Jahren, und zwar um annähernd 15 Prozent (+71.700) auf zirka 557.800 Personen. Der Anteil der Personen an der Gesamtbevölkerung in der Altersgruppe



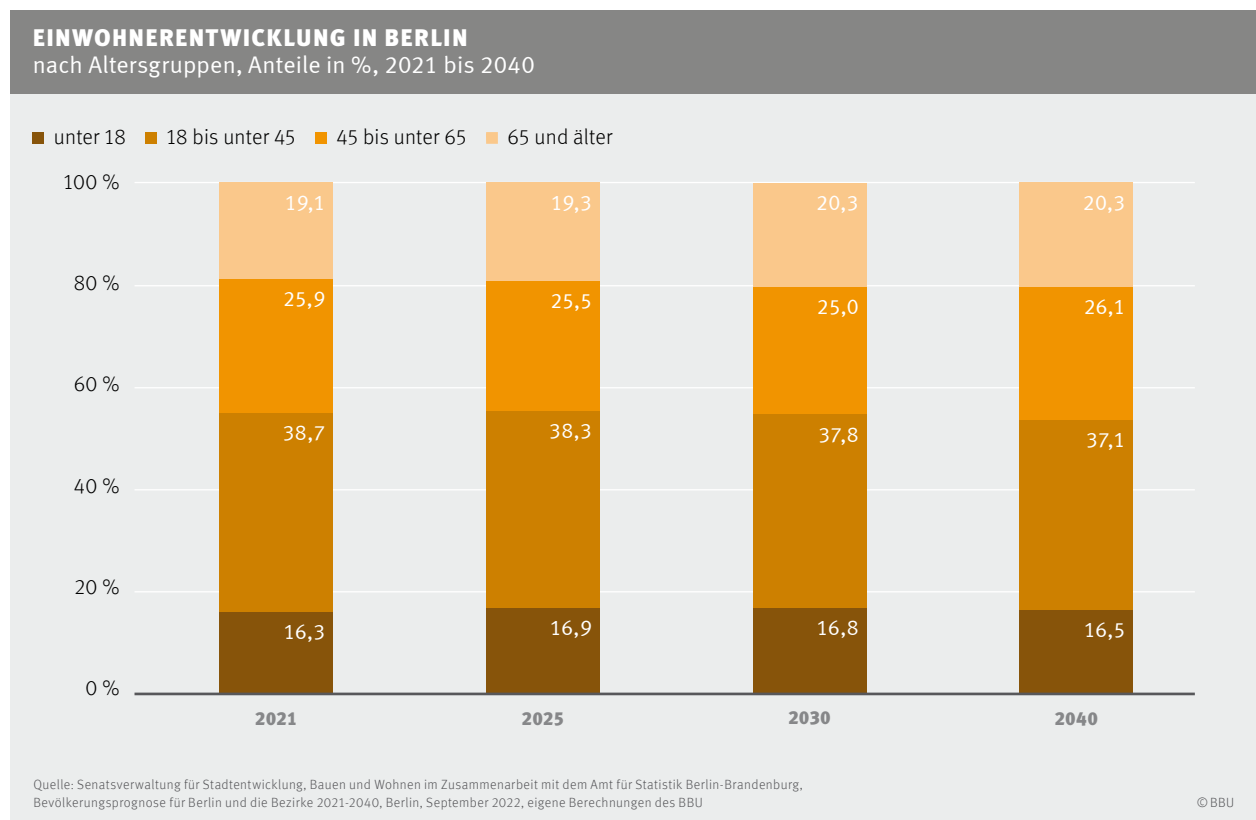
<sup>9,10</sup> Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen im Zusammenarbeit mit dem Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, Bevölkerungsprognose für Berlin und die Bezirke 2021-2040, Berlin, September 2022

65 Jahre und älter soll 2040 dann 20,3 Prozent betragen. Demgegenüber wird auch bei der Zahl der Kinder und Jugendlichen unter 18 Jahren ein deutlicher Anstieg erwartet, und zwar von etwa 39.000 Personen (+6,3%). Dadurch wird sich ihr Anteil an der Gesamtbevölkerung von derzeit 16,3 auf 16,5 Prozent im Jahr 2040 erhöhen.

Die Gruppe der Personen im erwerbsfähigen Alter von 18 bis unter 65 Jahren wird dagegen voraussichtlich weniger stark

um rund 68.700 auf 2,506 Millionen Personen (+2,8%) ansteigen. Dennoch wird ihr Anteil an der Gesamtbevölkerung der Prognose zufolge bei einer insgesamt zunehmenden Einwohnerzahl von derzeit 64,6 Prozent auf 63,2 Prozent bis 2040 sinken.

Die Ergebnisse der Bevölkerungsprognose bis 2040 auf Ebene der Berliner Bezirke lagen zum Zeitpunkt der Erstellung dieses Berichts noch nicht vor.



### EINWOHNERENTWICKLUNG NACH ALTERSGRUPPEN in Berlin 2021 bis 2040 mittlere Variante, in Tsd. Personen

Altersgruppe	Basisjahr	Prognosejahre			Veränderung 2021-2040	
	2021	2025	2030	2040	absolut	in %
0 bis unter 18 Jahren	615	653	658	654	39	6,3%
18 bis unter 65 Jahre	2.438	2.469	2.455	2.506	68	2,8%
65 Jahre und älter	723	749	795	804	81	11,2%
<b>gesamt</b>	<b>3.775</b>	<b>3.871</b>	<b>3.909</b>	<b>3.964</b>	<b>189</b>	<b>5,0%</b>

Quelle: Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen im Zusammenarbeit mit dem Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, Bevölkerungsprognose für Berlin und die Bezirke 2021-2040, Berlin, September 2022, eigene Berechnungen des BBU © BBU

## Haushaltsentwicklung

Die Entwicklung der Zahl der privaten Haushalte ist ein wichtiger Indikator für die Wohnungsnachfrage. Ab dem Berichtsjahr 2016 wurde die Stichprobe des Mikrozensus auf eine neue Grundlage umgestellt. Durch diese Umstellung ist die Vergleichbarkeit der Ergebnisse des Mikrozensus ab 2016 mit den Vorjahren eingeschränkt.<sup>11</sup>

Durch die anhaltend positive Bevölkerungsentwicklung, aber auch durch die Verkleinerung der Haushalte, stiegen die Haushaltszahlen in Berlin in den Jahren 2016 bis 2018 zunächst dynamisch an. Parallel zur nachlassenden Dynamik bei der Bevölkerungsentwicklung ist die Zahl der Privathaushalte im Jahr 2019 jedoch deutlich langsamer gewachsen und seit 2020 wieder unter die Zwei-Millionen-Marke gesunken.

## Zahl der Berliner Privathaushalte sinkt 2021 auf das Niveau von 2016

Im Jahr 2021 zählte Berlin insgesamt 1.971.400 Privathaushalte. Damit sank die Zahl der Haushalte gegenüber dem Vorjahr mit einem Minus von 15.400 zum zweiten Mal in Folge. Der Rückgang war durch die nun wieder positive Bevölkerungsentwicklung im Jahr 2021 allerdings weniger stark als noch im Vorjahr (-46.900 Haushalte). Im Gegensatz zu den Vorjahren war auch die Zahl der Einpersonenhaushalte im Jahr 2021 erneut rückläufig (-11.400 Haushalte). Bereits im Jahr 2020 hatten die Einpersonenhaushalte einen starken Einbruch zu verzeichnen (-76.400 Haushalte), während die Mehrpersonenhaushalte mit einem Plus von 29.500 Haushalten deutlich zulegen konnten. Die Single-Haushalte haben mit 50,1 Prozent jedoch nach wie vor den weitaus höchsten Anteil an allen Haushalten.

ENTWICKLUNG DER PRIVATHAUSHALTE NACH HAUSHALTSGRÖSSEN in Berlin, 2011 bis 2021								
Haushaltsgröße	2011	2015	2016**	2017	2018	2019	2020	2021
<b>Einpersonenhaushalte</b>	<b>1.004,3</b>	<b>1.089,3</b>	<b>1.016,5</b>	<b>1.049,1</b>	<b>1.072,4</b>	<b>1.075,8</b>	<b>999,4</b>	<b>988,0</b>
<b>Mehrpersonenhaushalte</b>	<b>873,4</b>	<b>909,0</b>	<b>947,7</b>	<b>953,9</b>	<b>953,8</b>	<b>957,8</b>	<b>987,3</b>	<b>983,4</b>
2 PHH	546,6	562,8	574,5	578,7	569,6	566,0	587,9	582,6
3 PHH	173,5	185,0	197,8	193,7	199,2	205,9	211,4	202,4
4 PHH	112,8	112,0	125,1	126,7	135,6	136,4	137,5	144,2
5 und mehr	40,6	49,2	50,4	54,7	49,4	49,6	50,6	54,1
<b>Privathaushalte insgesamt</b>	<b>1.877,8</b>	<b>1.998,3</b>	<b>1.964,3</b>	<b>2.002,9</b>	<b>2.026,3</b>	<b>2.033,7</b>	<b>1.986,8</b>	<b>1.971,4</b>
Durchschnittliche Haushaltsgröße*	1,80	1,75	1,80	1,79	1,79	1,80	1,83	1,80
* Anzahl Personen ** Neue Stichprobe, Vergleichbarkeit mit den Vorjahren nur eingeschränkt möglich								
Quelle: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, Mikrozensus <span style="float: right;">© BBU</span>								

Bei den Zweipersonenhaushalten, die mit einem Anteil von 29,6 Prozent die zweitgrößte Gruppe repräsentieren, verringerte sich 2021 die Zahl der Privathaushalte gegenüber dem Vorjahr dagegen nur leicht auf rund 583.000 Haushalte.

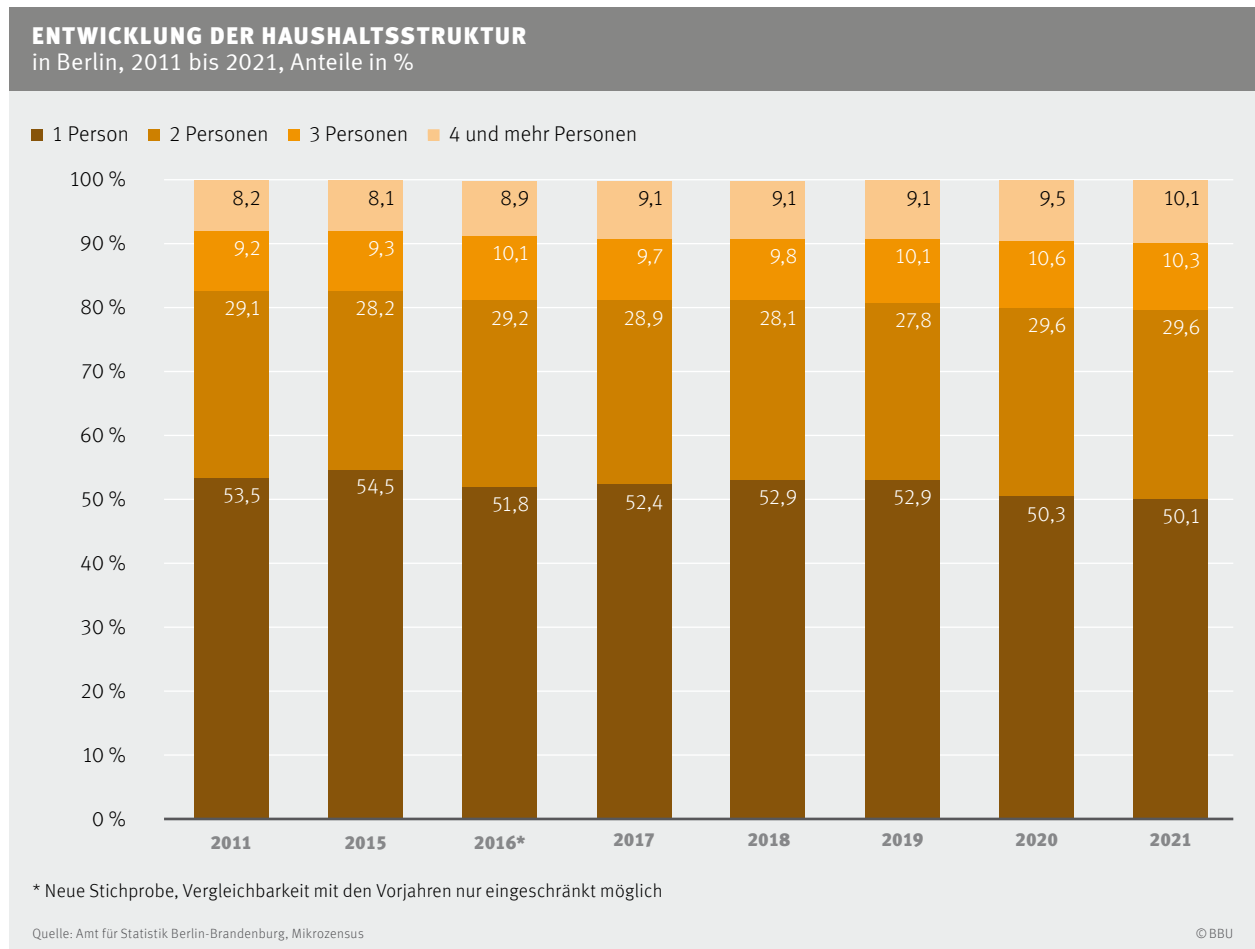
Mit einem Anteil von knapp 80 Prozent wird die Haushaltsstruktur in Berlin durch kleinere Haushalte mit ein oder zwei Personen geprägt. Lediglich 20,4 Prozent aller Haushalte bestehen aus mindestens drei Personen, wobei 10,3 Prozent auf Dreipersonenhaushalte entfallen. Insbesondere die Zahl der größeren Haushalte mit vier Personen, aber auch mit fünf

und mehr Personen nahm im Jahr 2021 leicht zu. Allerdings stellen die großen Haushalte mit vier und mehr Personen mit einem Anteil von zuletzt 10,1 Prozent an allen Haushalten (Vorjahr: 9,5%) die kleinsten Gruppen dar.

Die leichte Zunahme von größeren Haushalten mit vier und mehr Personen bei einer gleichzeitigen Abnahme von kleinen Haushalten mit bis zu zwei Personen dürfte auch auf die vorhandenen Verknappungen auf dem Wohnungsmarkt zurückzuführen sein.

<sup>11</sup> Statistisches Bundesamt, Hinweise zu methodischen Effekten in den Zeitreihen zur Haushalte- und Familienstatistik auf Basis des Mikrozensus, 2017





### Sieben Bezirke mit überdurchschnittlich starkem Zuwachs an Haushalten

Entsprechend den Einwohnerzahlen weicht die Anzahl der privaten Haushalte in den zwölf Berliner Bezirken deutlich voneinander ab. Mitte und Pankow standen im Jahr 2021 mit jeweils rund 210.000 Haushalten weiterhin an der Spitze, während Reinickendorf und Spandau mit jeweils gut 120.000 Haushalten das Schlusslicht bildeten.

Bei der Entwicklung der Zahl der Privathaushalte auf Bezirksebene zeigten sich in den vergangenen zwei Jahren deutliche Unterschiede. Im Jahr 2021 ging die Zahl der Haushalte im Vergleich zu 2019 um insgesamt 3,1 Prozent zurück. Sieben der zwölf Bezirke hatten eine überdurchschnittlich starke Abnahme an Haushalten zu verzeichnen. Den stärksten Rückgang (-8,4%) hatte der Bezirk Pankow mit einem Minus von gut 19.000 Haushalten. Mit etwas Abstand folgten Mitte (-7,2%) und Reinickendorf (-7,0%). Lediglich drei Berliner Bezirke hatten 2021 einen Haushaltszuwachs im Vergleich zu 2019. An erster Stelle stand hier

Treptow-Köpenick (+5,5%), gefolgt von Tempelhof-Schöneberg (+3,7%) und Spandau (+2,5%).

Auch die durchschnittliche Haushaltsgröße schwankte zwischen den Bezirken. Im Jahr 2021 lag die durchschnittliche Haushaltsgröße in der Stadt unverändert bei 1,8 Personen. Kleinere Haushalte als der stadtweite Durchschnitt waren in Tempelhof-Schöneberg, Charlottenburg-Wilmersdorf und Friedrichshain-Kreuzberg mit durchschnittlich jeweils 1,7 Personen pro Haushalt anzutreffen. Die größten Haushalte hatten Reinickendorf, Marzahn-Hellersdorf und Steglitz-Zehlendorf (jeweils 2,0 Personen pro Haushalt).

### Innerstädtische Bezirke bei den Single-Haushalten besonders beliebt

Die Haushaltsstrukturen in den einzelnen Berliner Bezirken weisen darauf hin, dass Familienhaushalte tendenziell etwas häufiger am Stadtrand leben, während die Innenstadt vor allem bei den kleineren Haushalten beliebt ist. So hatten auch 2021 Charlottenburg-Wilmersdorf, Mitte, Friedrichs-

**ENTWICKLUNG DER PRIVATHAUSHALTE**  
 in Berlin nach Bezirken, 2011 bis 2021

Anzahl Haushalte in 1.000

Bezirk	2011	2015	2016*	2017	2018	2019	2020**	2021	Differenz '21 zu '19 in %
Charlottenburg-Wilmersdorf	175,1	186,4	182,5	184,5	191,8	194,0	–	186,3	-3,9%
Friedrichshain-Kreuzberg	153,8	164,4	164,7	169,7	165,4	166,9	–	159,4	-4,5%
Lichtenberg	144,7	160,6	159,5	158,6	162,4	160,7	–	152,1	-5,3%
Marzahn-Hellersdorf	129,3	134,7	132,8	136,2	131,2	135,4	–	134,9	-0,4%
Mitte	191,4	203,8	212,3	220,1	227,8	227,5	–	211,0	-7,2%
Neukölln	164,4	169,4	169,8	174,0	174,1	175,8	–	171,8	-2,3%
Pankow	214,7	234,6	214,9	222,8	227,0	227,7	–	208,5	-8,4%
Reinickendorf	124,1	133,4	133,0	135,8	133,0	131,4	–	122,2	-7,0%
Spandau	119,6	131,1	124,4	120,2	121,1	122,1	–	125,2	2,5%
Steglitz-Zehlendorf	147,6	159,0	152,0	153,4	157,0	156,2	–	149,0	-4,6%
Tempelhof-Schöneberg	179,6	182,5	183,5	188,1	192,8	191,6	–	198,6	3,7%
Treptow-Köpenick	133,4	138,3	134,6	139,7	142,6	144,6	–	152,5	5,5%
<b>Berlin</b>	<b>1.877,8</b>	<b>1.998,3</b>	<b>1.964,3</b>	<b>2.002,9</b>	<b>2.026,3</b>	<b>2.033,7</b>	<b>1.986,8</b>	<b>1.971,4</b>	<b>-3,1%</b>

\* Neue Stichprobe, Vergleichbarkeit mit den Vorjahren nur eingeschränkt möglich

\*\* Daten der Haushaltsgrößen für 2020 nur auf Landesebene verfügbar

Quelle: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, Mikrozensus

©BBU

**PRIVATHAUSHALTE NACH HAUSHALTSGRÖSSEN**  
 in Berlin nach Bezirken, 2021

Anzahl Haushalte in 1.000

Bezirk	Insgesamt	Einpersonenhaushalte	Mehrpersonenhaushalte			Ø Haushaltsgröße*
			2 Personen	3 Personen	4 Personen +	
Charlottenburg-Wilmersdorf	186,3	105,8	52,1	14,2	14,1	1,7
Friedrichshain-Kreuzberg	159,4	89,6	40,2	15,3	14,3	1,7
Lichtenberg	152,1	69,4	50,5	18,4	13,8	1,9
Marzahn-Hellersdorf	134,9	56,7	45,0	16,7	16,4	2,0
Mitte	211,0	118,9	50,5	20,7	20,8	1,8
Neukölln	171,8	87,4	50,4	16,5	17,5	1,9
Pankow	208,5	98,3	62,0	22,7	25,4	1,9
Reinickendorf	122,2	51,3	42,7	12,9	15,3	2,0
Spandau	125,2	58,3	38,9	15,4	**	1,9
Steglitz-Zehlendorf	149,0	66,9	45,9	16,8	19,3	2,0
Tempelhof-Schöneberg	198,6	110,6	55,2	17,4	15,4	1,7
Treptow-Köpenick	152,5	74,6	49,0	15,3	13,5	1,8
<b>Berlin</b>	<b>1.971,4</b>	<b>988,0</b>	<b>582,6</b>	<b>202,4</b>	<b>198,4</b>	<b>1,8</b>

\* Anzahl Personen

\*\* Falls Personen keine Angabe gemacht haben, wurden sie der „Insgesamt“-Kategorie zugewiesen.

Quelle: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, Mikrozensus

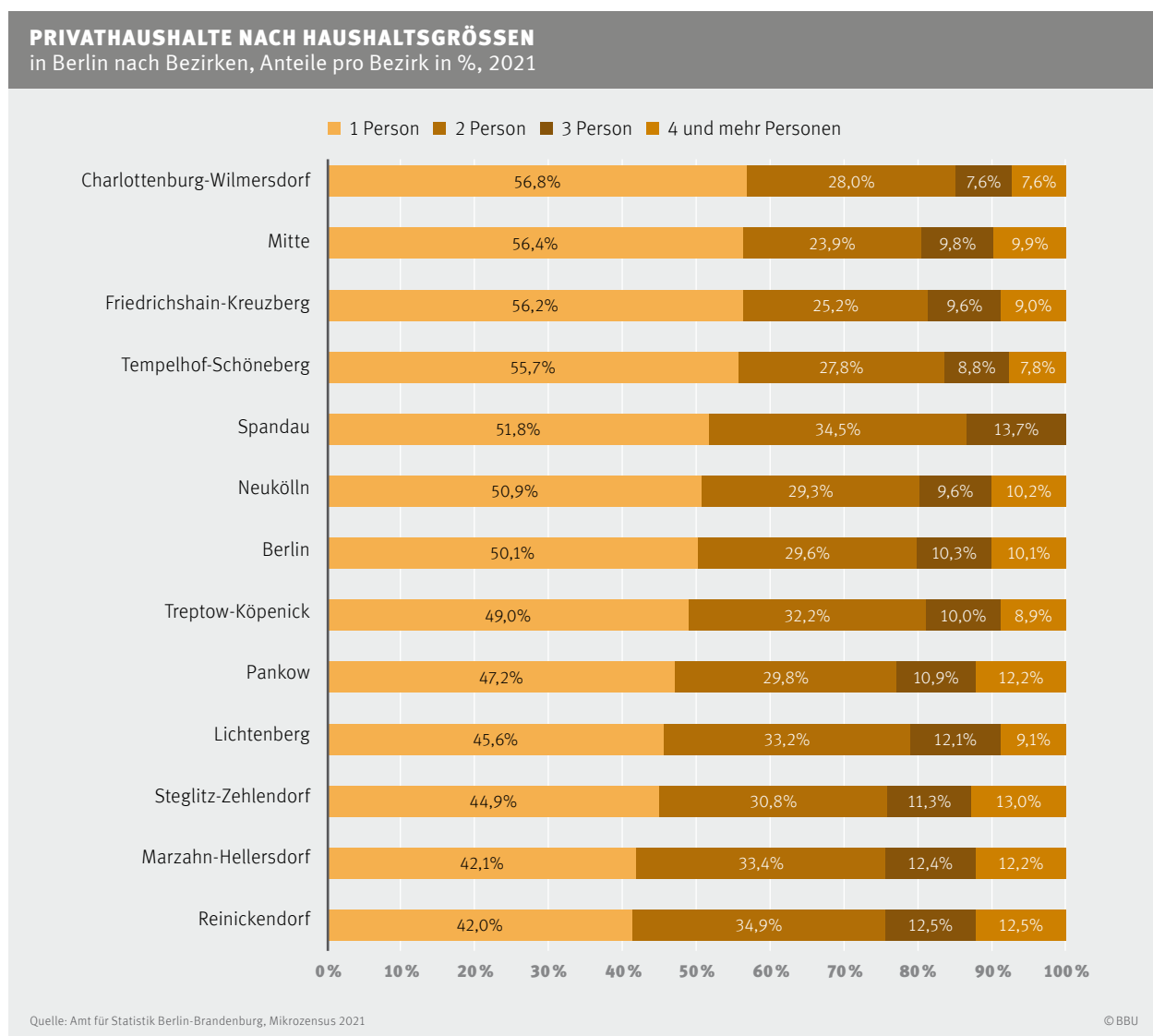
©BBU

hain-Kreuzberg und Tempelhof-Schöneberg einen weit überdurchschnittlich hohen Anteil an Einpersonenhaushalten von jeweils über 55 Prozent. In Mitte und Friedrichshain-Kreuzberg ist auch das Durchschnittsalter von allen Bezirken weitaus am niedrigsten. Zweipersonenhaushalte sind dagegen verstärkt in Reinickendorf (34,9%) und Spandau (34,5%), aber auch in Marzahn-Hellersdorf, Lichtenberg und Treptow-Köpenick mit einem Anteil von jeweils über 32 Prozent vertreten.

Die höchsten Anteile an kleineren Ein- und Zweipersonenhaushalten hatten 2021 die Bezirke Spandau (86,3%) sowie Charlottenburg-Wilmersdorf (84,8%) und Tempelhof-Schöneberg (83,5%). Familienhaushalte mit drei und mehr Personen fanden sich dagegen verstärkt in den Außenbezirken. Auf den vordersten Plätzen standen hier Reinickendorf

(25,0%), Marzahn-Hellersdorf (24,6%) und Steglitz-Zehlendorf (24,3%). Berlinweit betrug der Anteil 20,3 Prozent. Auch die größten Haushalte mit vier und mehr Personen waren 2021 vor allem in den zuletzt genannten drei Bezirken sowie in Pankow mit jeweils gut zwölf bis 13 Prozent anzutreffen. Den geringsten Anteil an diesen großen Haushalten hatten Charlottenburg-Wilmersdorf mit 7,6 Prozent sowie Tempelhof-Schöneberg mit 7,8 Prozent.

Die Entwicklung der Zahl der Privathaushalte in Berlin wird in den kommenden Jahren vor allem von der Entwicklung der Bevölkerung geprägt. Der noch in den Vorjahren vorherrschende Trend zur Verkleinerung der Haushalte hat sich in den vergangenen zwei Jahren deutlich abgeschwächt, während gleichzeitig die größeren Haushalte mit vier und mehr Personen ein leichtes Wachstum zu verzeichnen hatten.



## Wanderungen

### Wanderungsbilanz in Berlin 2021 wieder positiv

Das starke Bevölkerungswachstum in Berlin wurde in den vergangenen Jahren vor allem durch Zuwanderungen geprägt. Mit Ausnahme des Jahres 2020 hatte die Hauptstadt seit dem Jahr 2001 einen anhaltend positiven Wanderungssaldo zu verzeichnen, der sich im Jahr 2011 und in den Folgejahren bis 2016 zunächst enorm verstärkte. Allein seit 2010 zogen fast 2,07 Millionen Menschen nach Berlin, während gleichzeitig nur rund 1,69 Millionen Menschen fortzogen.

Maßgeblich für den starken Bevölkerungszuwachs waren vor allem die hohen Migrationsströme aus dem Ausland, die im Jahr 2016 durch die nachträgliche melderechtliche Registrierung von Geflüchteten mit einem Wanderungsgewinn von rund 46.300 Ausländern ihren Höhepunkt fanden. Durch die damit verbundenen Korrekturmeldungen kam es zu deutlichen Verschiebungen in der Wanderungsbilanz, wodurch eine Vergleichbarkeit mit den Jahren davor nicht möglich ist.<sup>12</sup>

Nach einem Wanderungsverlust von rund 2.000 Personen im Jahr 2020 aufgrund der Einschränkungen durch die Corona-Pandemie, durch die vor allem die Zu- und Fortzüge nach bzw. aus Berlin unterblieben sind oder aufgeschoben wurden, stiegen die Wanderungszahlen 2021 nach Meldung des Amtes für Statistik Berlin-Brandenburg trotz erneuter Maßnahmen zur Eindämmung der Corona-Pandemie wieder an.<sup>13</sup> Die Zahl der Zuzüge (+166.524 Personen) lag um 23.601 Personen bzw. 16,5 Prozent und die der Fortzüge (-150.283 Personen) um 5.402 Personen bzw. 3,7 Prozent über den Vorjahresergebnissen. Dies führte zu einem Wanderungsgewinn von 16.241 Personen, der 2021 schließlich wieder ein positives Bevölkerungswachstum in Berlin nach sich zog.

Der Wanderungsgewinn Berlins ist im Jahr 2021 ausschließlich auf den positiven Wanderungssaldo mit dem Ausland zurückzuführen. Die Differenz zwischen Zu- und Fortzügen lag im Jahr 2021 bei 25.482 Personen. Auch der deutliche Anstieg der Wanderungsgewinne gegenüber dem Vorjahr um knapp die Hälfte (+47,5%) ist vor allem auf die wieder gestiegene Zuwanderung aus dem Ausland zurückzuführen. Im Jahr 2021 zogen rund 12.000 Personen mehr aus dem Ausland nach Berlin als noch im Vorjahr. Der Wanderungssaldo mit dem Ausland wäre 2021 noch höher ausgefallen, wenn nicht gleichzeitig auch die Zahl der Fortzüge in das Ausland angestiegen wäre (+3.805 Personen).

In der Summe betrug der Wanderungsgewinn mit dem Ausland seit 2010 knapp 360.000 Personen. Die allein seit 2015 rund 239.000 registrierten Wanderungsgewinne mit dem Ausland kamen größtenteils aus Europa (114.945 Personen), speziell aus EU-Ländern (74.803 Personen), wovon gut die Hälfte aus Bulgarien, Rumänien, Italien und Polen zugewandert sind. Auch das Vereinigte Königreich und die Türkei stehen bei den Zuwanderungen aus Europa mit einem Plus von jeweils knapp 10.000 Personen seit 2015 an der Spitze.

Die zweitstärkste Gruppe der Zuwanderungsgewinne kam aus Asien (108.389 Personen), hier insbesondere aus Syrien (31.721 Personen), Indien (14.544 Personen), Afghanistan (9.909 Personen) und dem Irak (7.419 Personen). Außerdem gewann Berlin von 2015 bis 2021 insgesamt rund 28.400 Einwohner aus Amerika, davon knapp ein Drittel aus den Vereinigten Staaten, hinzu. Bei den knapp 13.300 Zuzugsgewinnen aus Afrika ist die größte Zahl auf Ägypten zurückzuführen (3.783 Personen). Australien und Ozeanien spielen beim Wanderungsgeschehen mit einem Zuzugsgewinn von rund 1.860 Personen seit 2015 nur eine untergeordnete Rolle.<sup>14</sup>

Die Wanderungen zwischen Berlin und dem restlichen Bundesgebiet ergaben 2021 mit 73.302 Zuzügen und 82.543 Fortzügen dagegen einen Wanderungsverlust von 9.241 Personen. Allerdings zeigte sich in den Austauschbeziehungen mit den alten und neuen Bundesländern in den vergangenen Jahren eine gegenläufige Entwicklung: Während Berlin seit 2010 per Saldo rund 126.200 Einwohner aus den alten Bundesländern dazugewann, verlor die Stadt rund 113.500 Einwohner an die neuen Bundesländer. Dieser negative Wanderungssaldo mit den neuen Bundesländern ist allein auf den Fortzugsüberschuss von rund 133.600 Personen in das Land Brandenburg zurückzuführen. Dabei stiegen die bereits seit dem Jahr 2012 durchgehend zu verzeichnenden Einwohnerverluste an die neuen Bundesländer, speziell an das Land Brandenburg, bis zum Jahr 2020 immer weiter an. Im Jahr 2021 war erstmals eine leicht rückläufige Tendenz zu beobachten.

Die Zuzüge insbesondere aus den alten, aber auch aus den neuen Bundesländern nahmen im Jahr 2021 im Gegensatz zum Vorjahr wieder zu. Die Fortzüge in die alten Bundesländer bewegten sich seit 2010 dagegen auf einem insgesamt relativ stabilen Niveau. Dadurch zeigte der Wanderungssaldo Berlins mit den alten Bundesländern im Jahr 2021 einen deutlichen Zuzugsgewinn von 10.885 Personen. Die höchsten Wanderungsgewinne wurden aus Nordrhein-Westfalen (+3.155 Personen), Baden-Württemberg (+2.281 Personen)

<sup>12</sup> Vgl. Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, Metadaten Wanderungsstatistik, Berichtsjahr ab 2016, September 2017

<sup>13</sup> Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, Pressemitteilung Nr. 167 vom 28.07.2022

<sup>14</sup> Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, Wanderungen über die Landesgrenze von Berlin nach Herkunfts- und Zielgebieten; eigene Berechnungen des BBU

<b>WANDERUNGEN</b>		innerhalb Berlins und über die Landesgrenzen, 2010 bis 2021						
Anzahl Personen		2010	2016**	2017	2018	2019	2020	2021
<b>Binnenwanderungen innerhalb Berlins*</b>		<b>319.251</b>	<b>313.603</b>	<b>297.596</b>	<b>285.269</b>	<b>280.600</b>	<b>261.111</b>	<b>267.892</b>
<b>Außenwanderung – Zuzug über die Landesgrenze</b>		<b>147.769</b>	<b>215.588</b>	<b>178.130</b>	<b>180.105</b>	<b>184.744</b>	<b>142.923</b>	<b>166.524</b>
davon:	aus dem Ausland	59.611	127.457	102.290	108.632	110.619	81.206	93.222
	aus den alten Bundesländern	48.811	52.906	46.465	43.738	45.494	38.108	46.246
	aus den neuen Bundesländern	39.347	35.225	29.375	27.735	28.631	23.609	27.056
	davon: aus dem Land Brandenburg	24.115	21.109	18.030	16.945	17.805	14.852	16.951
<b>Außenwanderung – Fortzug über die Landesgrenze</b>		<b>130.951</b>	<b>161.440</b>	<b>144.597</b>	<b>150.670</b>	<b>161.513</b>	<b>144.881</b>	<b>150.283</b>
davon:	in das Ausland	60.783	81.200	65.744	70.761	80.515	63.935	67.740
	in die alten Bundesländer	35.115	36.895	36.074	36.295	35.523	34.037	35.361
	in die neuen Bundesländer	35.053	43.345	42.779	43.614	45.475	46.909	47.182
	davon: in das Land Brandenburg	25.853	32.509	31.930	32.890	34.465	35.206	35.430
<b>Saldo Zu- und Fortzüge über die Landesgrenze Berlins</b>		<b>16.818</b>	<b>54.148</b>	<b>33.533</b>	<b>29.435</b>	<b>23.231</b>	<b>- 1.958</b>	<b>16.241</b>
davon:	mit dem Ausland	-1.172	46.257	36.546	37.871	30.104	17.271	25.482
	mit den alten Bundesländern	13.696	16.011	10.391	7.443	9.971	4.071	10.885
	mit den neuen Bundesländern	4.294	-8.120	-13.404	-15.879	-16.844	-23.300	-20.126
	davon: mit dem Berliner Umland	-4.118	-9.883	-10.793	-12.220	-12.687	-14.843	-13.252
	mit dem Weiteren Metropolitanraum	2.380	-1.517	-3.107	-3.725	-3.973	-5.511	-5.227

\* auf Basis des Einwohnermelderegisters, KOSIS  
\*\* Aufgrund einer geänderten Methodik in der amtlichen Wanderungsstatistik ab dem Jahr 2016 kommt es zu deutlichen Verschiebungen in der Wanderungsbilanz, wodurch eine Vergleichbarkeit mit den Vorjahresergebnissen nicht möglich ist.

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

und Bayern (+2.224 Personen) erzielt. Gleichzeitig haben die Fortzüge in die neuen Bundesländer in den vergangenen zwölf Jahren tendenziell zugenommen. So sind im Jahr 2021 gut 12.000 Berliner mehr in die neuen Bundesländer gezogen als noch im Jahr 2010. In der Folge summierten sich die Wanderungsverluste im Jahr 2021 an die neuen Bundesländer (-20.126 Personen) auf den zweithöchsten Stand seit 2010. Gegenüber dem Vorjahr waren die Wanderungsverluste an die neuen Bundesländer allerdings erstmals seit 2016 wieder rückläufig (-13,6%).

Die Wanderungsverluste Berlins an die neuen Bundesländer werden stark durch die Fortzüge in das Land Brandenburg dominiert. Im Saldo zogen 2021 die meisten Hauptstädterinnen und Hauptstädter nach Brandenburg (-18.479), gefolgt von Mecklenburg-Vorpommern (-1.460 Personen). Zum wiederholten Mal verbuchte Berlin auch ein Wanderungsdefizit gegenüber Sachsen-Anhalt (-368 Personen).

An der Spitze der Fortzugsüberschüsse nach Brandenburg standen 2021 Gemeinden in den Landkreisen Dahme-Spreewald (16,4%) und Oberhavel (14,5%), gefolgt von den Landkreisen Barnim (13,4%), Teltow-Fläming (11,3%), Märkisch-Oderland (10,7%) und Havelland (9,5%). Auf Potsdam entfielen 2021 mit knapp vier Prozent der Wanderungsverluste weniger Abwanderungen als in den Vorjahren (2021: -714 Personen; 2020: -1.178 Personen; 2019: -1.005 Personen; 2018: -1.300 Personen).<sup>15</sup>

Dabei verliert Berlin Einwohner nicht nur an das Umland, sondern zunehmend auch an den Weiteren Metropolitanraum. Im Jahr 2021 konzentrierten sich nur noch rund 72 Prozent der Wanderungsverluste Berlins an das Land Brandenburg auf Gemeinden des Berliner Umlands (zum Vergleich 2016: 87%). Mit einem Fortzugsüberschuss von zuletzt 5.227 Personen hat Berlin in den vergangenen beiden Jahren jeweils mehr als 5.000 Einwohner an den Weiteren Metropolitanraum

<sup>15</sup> Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, Wanderungen im Land Berlin 2021, Juli 2022, eigene Berechnungen des BBU

verloren. Im Jahr 2016 waren es nur 1.500 Personen. Damit setzt sich der Trend fort, dass berlinferne Gemeinden mit einer guten Verkehrsinfrastruktur für Berliner zunehmend attraktiv sind.

Die zugezogenen Einwohner Berlins waren 2021 tendenziell jünger als jene, die die Hauptstadt verließen. 45,9 Prozent aller Zugezogenen und 27,7 Prozent aller Fortgezogenen waren nach Angaben des Amtes für Statistik Berlin-Brandenburg zwischen 18 und unter 30 Jahre alt. Ab 30 Jahre und älter lag der Anteil an allen Zugezogenen bei 43,6 Prozent, der Anteil an allen Fortgezogenen bei 58,6 Prozent.<sup>16</sup>

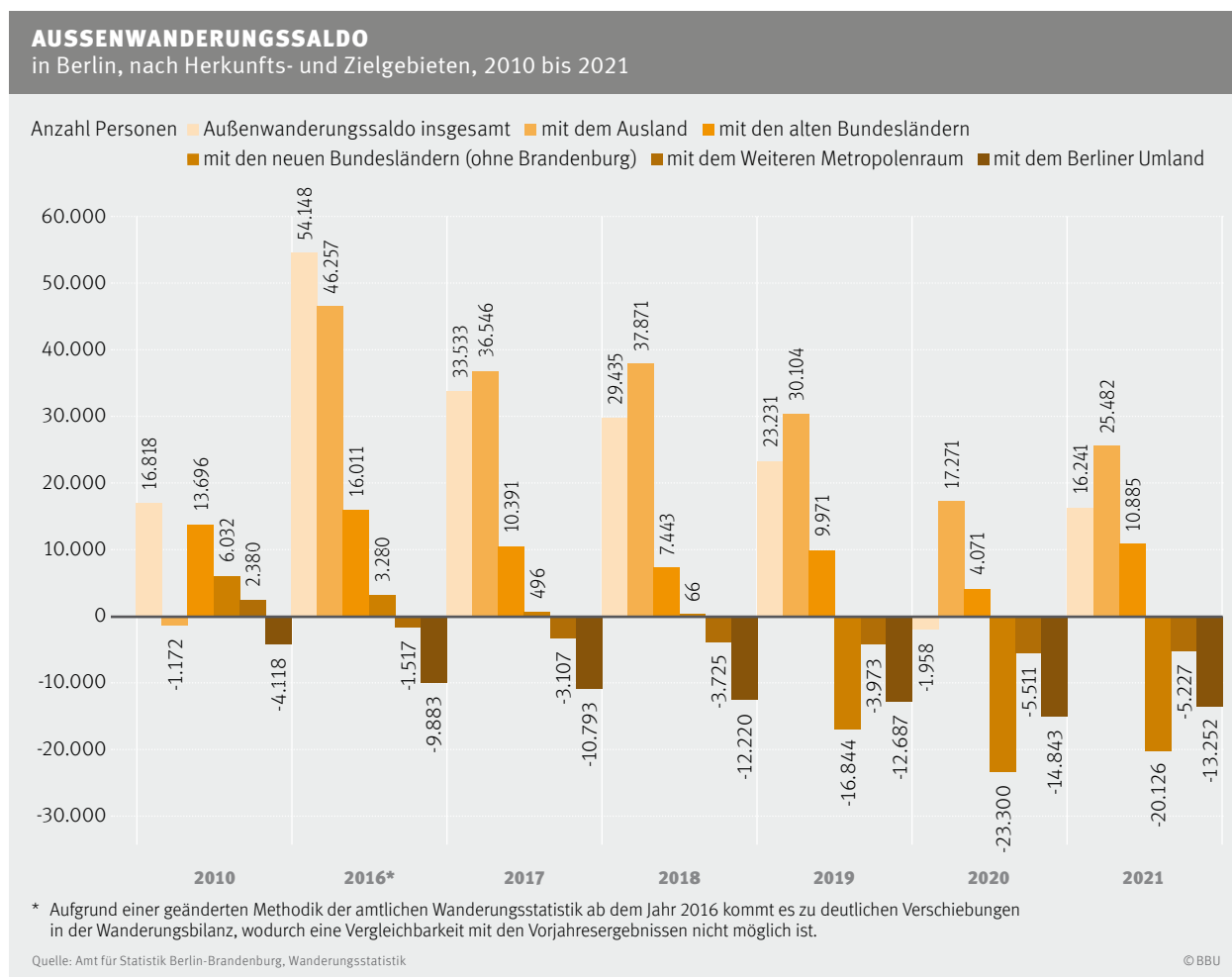
### Binnenwanderungen in Berlin leicht gestiegen

Die Binnenwanderungsquote zeigt, welcher Anteil der Einwohner im jeweiligen Jahr innerhalb der Stadt umgezogen ist. Die Entwicklung der Binnenwanderungsquote in den vergangenen Jahren spiegelt das abnehmende Umzugsgeschehen in der Stadt auf dem Wohnungsmarkt wider. Ihren höchsten

Wert nach der Wiedervereinigung erreichte die Binnenwanderungsquote in Berlin im Jahr 1998 mit 13,2 Prozent. In den Folgejahren ist die Binnenwanderungsquote im Zuge der zunehmenden Verknappungen auf dem Wohnungsmarkt relativ stetig gesunken. Den niedrigsten Wert erreichte sie im Jahr 2020 mit lediglich 6,9 Prozent. Einen leichten Anstieg gab es erstmals wieder im Jahr 2021 mit 7,1 Prozent. Das sind knapp 6.800 Umzüge mehr als noch im Vorjahr.

Der durch diesen Indikator angezeigte Anstieg bei der Umzugsneigung spiegelt sich auch in der Fluktuationsquote bei den Berliner Mitgliedsunternehmen des BBU wider: Der Anteil der durch Mieter gekündigten Wohnungen am Wohnungsbestand stieg bei ihnen von 4,9 Prozent im Jahr 2020 auf zuletzt 5,3 Prozent im Jahr 2021 an.

Insgesamt 267.892 Berliner zogen 2021 innerhalb der Hauptstadt um. Die Umzugsdynamik war auch im Jahr 2021 damit deutlich niedriger als noch um die Jahrtausendwende: Im Jahr 2000 wechselten noch knapp 410.000 Berlinerinnen



<sup>16</sup> Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, Pressemitteilung Nr. 167 vom 28.07.2022

und Berliner ihre Wohnung innerhalb der Stadt. Das waren gut die Hälfte mehr Umzüge als im Jahr 2021.

**Innerstädtische Wanderungsverluste in benachbarte Randbezirke**

Die innerstädtischen Berliner Bezirke verlieren durch Binnenwanderungen relativ viele Einwohner durch Fortzüge in benachbarte Randbezirke.

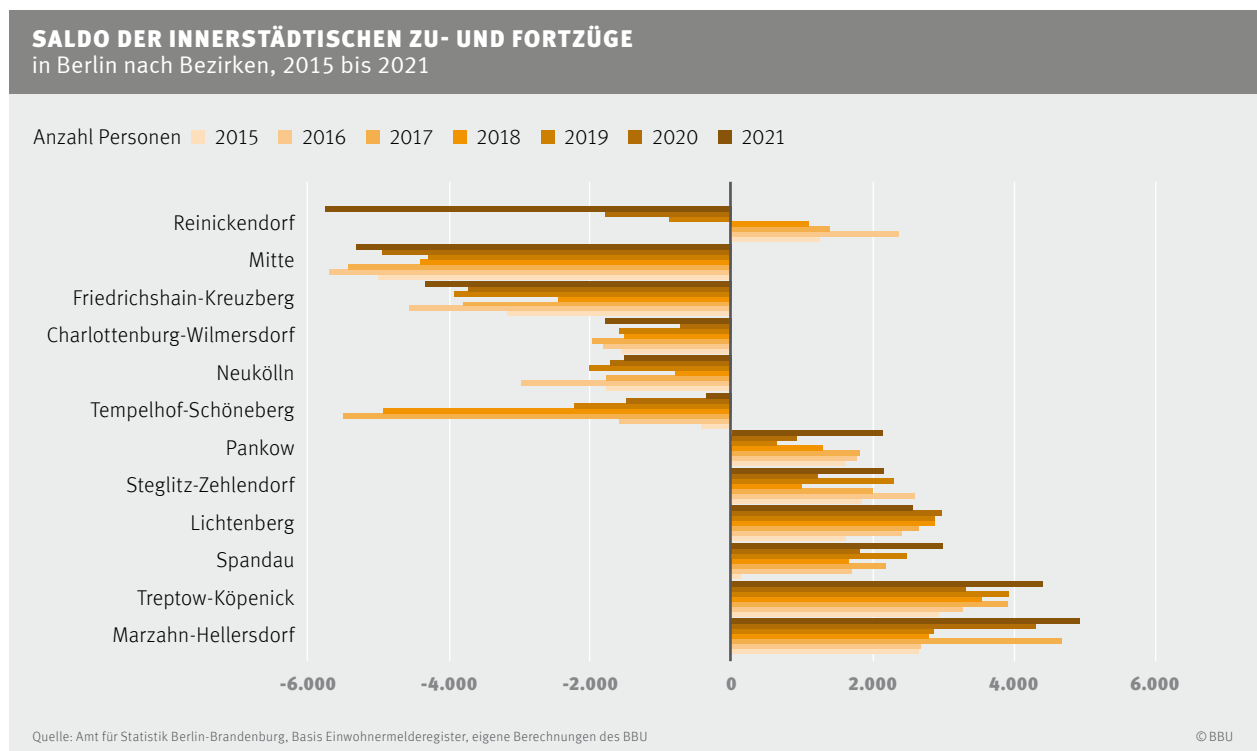
Während der vergangenen sieben Jahre hatten insbesondere Mitte (Saldo aus Zu- und Fortzügen: -35.147 Personen) und Friedrichshain-Kreuzberg (-26.066 Personen) starke Binnenwanderungsverluste über die Bezirksgrenze zu verzeichnen. Mitte verlor in den Jahren 2015 bis 2021 die weitaus meisten Einwohner an die benachbarten Bezirke Reinickendorf (Saldo aus Zu- und Fortzügen: -8.475 Personen) und an Pankow (Saldo aus Zu- und Fortzügen: -8.100 Personen), aber auch an Lichtenberg (-3.805 Personen) und Spandau (-3.368 Personen) sowie Marzahn-Hellersdorf und Treptow-Köpenick mit jeweils rund 2.700 Personen. Mitte ist wie bereits in den Vorjahren auch der einzige Bezirk, der 2021 ausnahmslos Einwohner an alle übrigen Bezirke verloren hat.

Friedrichshain-Kreuzberg wies seit 2015 dagegen besonders hohe negative Binnenwanderungssalden gegenüber den angrenzenden Bezirken Lichtenberg (-7.551 Personen),

Treptow-Köpenick (-5.391 Personen) sowie Neukölln (-3.230 Personen) auf. Lediglich aus Mitte hatte Friedrichshain-Kreuzberg einen Wanderungsgewinn von 568 Personen.

Relativ starke Binnenwanderungsverluste von insgesamt 16.606 Einwohnern hatte 2015 bis 2021 auch der Bezirk Tempelhof-Schöneberg, wovon allein 10.440 auf die Jahre 2017 und 2018 entfielen. Tempelhof-Schöneberg hatte in diesen beiden Jahren den höchsten Einwohnerverlust durch Binnenwanderungen von allen Berliner Bezirken. In der Summe verlor Tempelhof-Schöneberg seit 2015 am meisten Einwohner an Steglitz-Zehlendorf (-4.674 Personen) und an Lichtenberg (-4.298 Personen). Nach Spandau zogen während dieses Zeitraums insgesamt 4.017 Einwohner mehr als von dort zuzogen, wovon ein Großteil der Fortzüge in den Jahren 2017 / 2018 auf die Verlegung von Geflüchteten zurückzuführen sein dürfte. Aber auch Treptow-Köpenick (-3.353 Personen) und Marzahn-Hellersdorf (-2.842 Personen) waren bei den Einwohnern des Bezirks Tempelhof-Schöneberg als neuer Wohnort besonders beliebt. Einen Einwohnerzugewinn gab es lediglich aus Friedrichshain-Kreuzberg (+2.138 Personen) und Mitte (+1.033 Personen).

Etwas weniger starke Binnenwanderungsverluste hatten 2015 bis 2021 Neukölln (-12.672 Personen) und Charlottenburg-Wilmersdorf (-11.049 Personen). Auch in diesen beiden Bezirken waren die negativen Wanderungssalden



mit den benachbarten Außenbezirken am höchsten. Während Neukölln per Saldo die weitaus meisten Einwohner an Treptow-Köpenick verlor (-6.627 Personen), standen bei den Fortzählern aus Charlottenburg-Wilmersdorf dagegen Spandau (-4.836 Personen) und Steglitz-Zehlendorf (-4.415 Personen) als neuer Wohnort im Vordergrund. Reinickendorf hatte insbesondere im Jahr 2021 einen hohen Binnenwanderungsverlust zu verzeichnen (-5.748 Personen), wodurch die innerstädtische Wanderungsbilanz im Betrachtungszeitraum 2015 bis 2021 für diesen Bezirk erstmals leicht negativ ausfiel (-2.407 Personen).

Die übrigen Berliner Bezirke konnten in den vergangenen sieben Jahren insbesondere aus ihren Nachbarbezirken durchweg innerstädtische Wanderungsgewinne verzeichnen. An erster Stelle stand hier Treptow-Köpenick mit einem Plus von 25.218 zugezogenen Berlinern, davon 6.627 aus Neukölln, 5.391 aus Friedrichshain-Kreuzberg und 3.353 aus Tempelhof-Schöneberg. Marzahn-Hellersdorf stand bei den Wanderungsgewinnen von 2015 bis 2021 mit einem Plus von 24.807 Einwohnern dicht hinter Treptow-Köpenick, wovon die meisten (6.275 Personen) aus dem Nachbarbezirk Lichtenberg kamen.

Im Ranking der Bezirke mit Binnenwanderungsgewinnen in den Jahren 2015 bis 2021 folgten Lichtenberg (+17.903 Personen, davon 7.551 aus Friedrichshain-Kreuzberg und 4.298 aus Tempelhof-Schöneberg), Steglitz-Zehlendorf (+13.027 Personen, davon 4.674 aus Tempelhof-Schöneberg und 4.415 aus Charlottenburg-Wilmersdorf), Spandau (+12.874 Personen, davon 4.836 aus Charlottenburg-Wilmersdorf und 4.017 aus Tempelhof-Schöneberg) und Pankow (+10.118 Personen, davon 8.100 aus Mitte). Insbesondere in Reinickendorf, aber auch in Mitte, Friedrichshain-Kreuzberg und Charlottenburg-Wilmersdorf haben sich 2021 die innerstädtischen Wanderungsverluste verstärkt, während diese in Tempelhof-Schöneberg und Neukölln zurückgingen.

Stärkere Bevölkerungszuwächse aus den innerstädtischen Wanderungsströmen als im Vorjahr hatten 2021 insbesondere Pankow und Steglitz-Zehlendorf, aber auch Spandau, Treptow-Köpenick und Marzahn-Hellersdorf.

In einer Gesamtbetrachtung der vergangenen sieben Jahre zeigt sich, dass die Wanderungsströme bei den innerstädtischen Umzügen weiterhin primär aus der Innenstadt in die Außenbezirke verlaufen.

### WANDERUNGSSALDEN aus innerstädtischen Wanderungen in Berlin, 2015 bis 2021

Anzahl Personen

Herkunft	Ziel											
	Mitte	Fr-Kr	Pank	Cha-Wi	Span	St-Ze	Te-Sch	Neuk	Tr-Kö	Ma-He	Licht	Rein
Mitte	0	568	8.100	2.148	3.368	1.739	1.033	463	2.762	2.686	3.805	8.475
Friedrichshain-Kreuzberg	-568	0	2.299	451	746	1.459	2.138	3.230	5.391	2.612	7.551	757
Pankow	-8.100	-2.299	0	-1.780	-1.083	454	-1.353	-821	1.754	2.412	2.884	-2.186
Charlottenburg-Wilmersdorf	-2.148	-451	1.780	0	4.836	4.415	-920	157	1.126	1.147	823	284
Spandau	-3.368	-746	1.083	-4.836	0	25	-4.017	-1.232	880	1.248	393	-2.304
Steglitz-Zehlendorf	-1.739	-1.459	-454	-4.415	-25	0	-4.674	-1.286	468	867	592	-902
Tempelhof-Schöneberg	-1.033	-2.138	1.353	920	4.017	4.674	0	-1.956	3.353	2.842	4.298	276
Neukölln	-463	-3.230	821	-157	1.232	1.286	1.956	0	6.627	1.475	2.243	882
Treptow-Köpenick	-2.762	-5.391	-1.754	-1.126	-880	-468	-3.353	-6.627	0	667	-1.056	-2.468
Marzahn-Hellersdorf	-2.686	-2.612	-2.412	-1.147	-1.248	-867	-2.842	-1.475	-667	0	-6.275	-2.576
Lichtenberg	-3.805	-7.551	-2.884	-823	-393	-592	-4.298	-2.243	1.056	6.275	0	-2.645
Reinickendorf	-8.475	-757	2.186	-284	2.304	902	-276	-882	2.468	2.576	2.645	0
<b>Berlin gesamt</b>	<b>-35.147</b>	<b>-26.066</b>	<b>10.118</b>	<b>-11.049</b>	<b>12.874</b>	<b>13.027</b>	<b>-16.606</b>	<b>-12.672</b>	<b>25.218</b>	<b>24.807</b>	<b>17.903</b>	<b>-2.407</b>

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

© BBU



**Einkommen**

Die Einkommenssituation zählt neben der Bevölkerungs- und Haushaltsentwicklung zu den relevanten Faktoren der Wohnungsnachfrage.

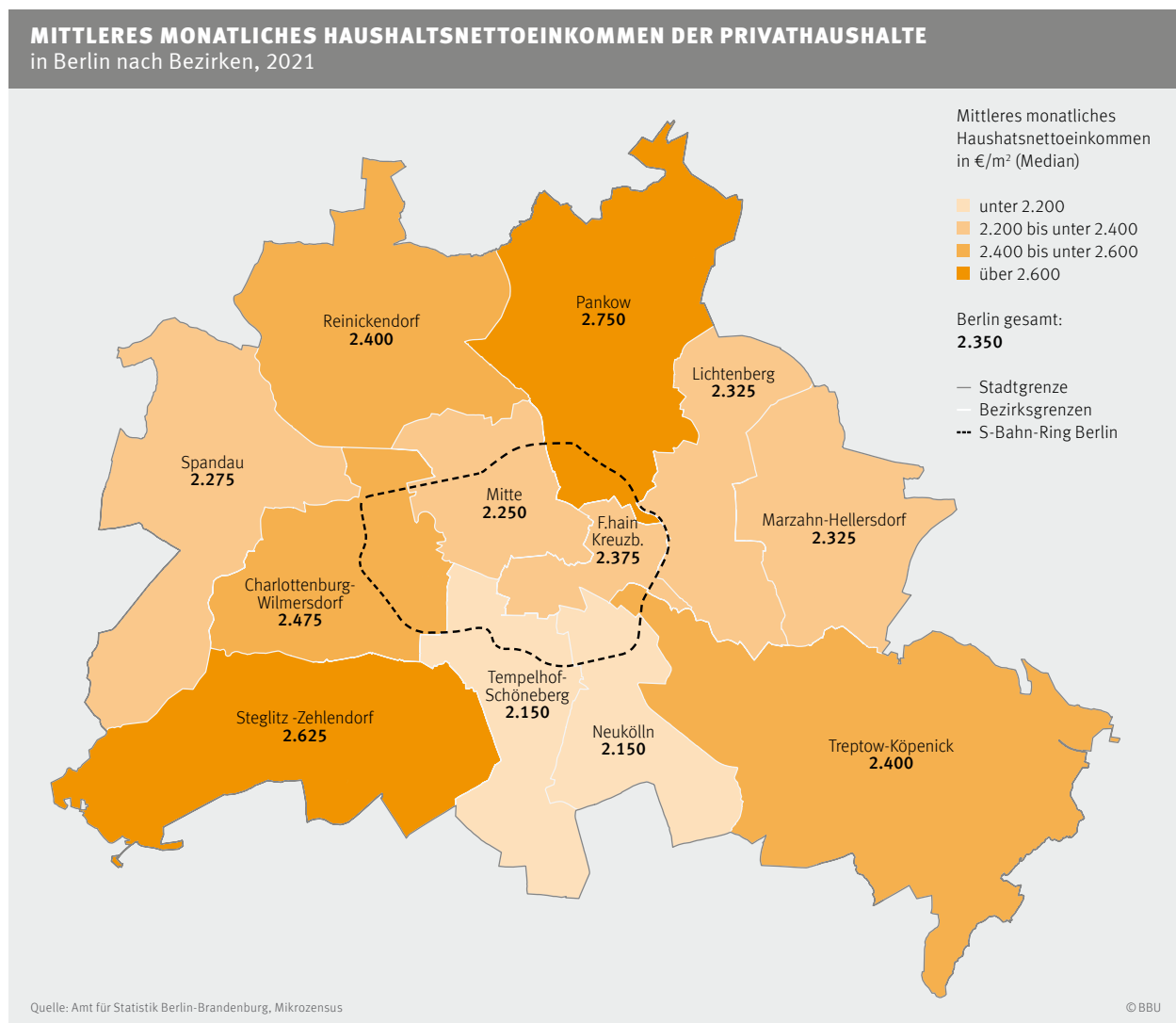
**Haushaltsnettoeinkommen 2021 stiegen stärker als in den Vorjahren**

Das mittlere monatliche Haushaltsnettoeinkommen (Median) in Berlin auf Basis des Mikrozensus lag im Jahr 2021 nach Angaben des Amtes für Statistik Berlin-Brandenburg bei 2.350 Euro.<sup>17</sup> Das sind 4,4 Prozent mehr als im Vorjahr. In den vorangegangenen vier Jahren lag der Anstieg der Haushaltsnettoeinkommen bei lediglich 3,4 bis 3,8 Prozent. Damit konnte im Jahr 2021 der stärkste Einkommenszuwachs seit dem Jahr 2016 verzeichnet werden. Berlin liegt aber immer

noch hinter dem mittleren Haushaltsnettoeinkommen Brandenburgs von zuletzt 2.450 Euro zurück.

**Haushaltsnettoeinkommen in Pankow immer noch am höchsten**

Auf Bezirksebene differieren die mittleren monatlichen Haushaltsnettoeinkommen 2021 zwischen 2.150 Euro in Neukölln und 2.750 Euro Pankow. In sechs Bezirken lagen die Einkommen im Jahr 2021 über dem stadtweiten Durchschnitt von 2.350 Euro. Neben Pankow zählten hierzu die Bezirke Steglitz-Zehlendorf (2.625 €), Charlottenburg-Wilmersdorf (2.475 €), Treptow-Köpenick und Reinickendorf (jeweils 2.400 €) und erstmals Friedrichshain-Kreuzberg (2.375 €). In den übrigen Bezirken bewegte sich das Haushaltsnettoeinkommen unterhalb des gesamtstädtischen Durchschnitts.



<sup>17</sup> Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, Ergebnisse des Mikrozensus im Land Berlin, 2021

**Einkommenszuwachs seit 2016 in Friedrichshain-Kreuzberg am stärksten**

Da die 1% - Stichprobe des Mikrozensus im Jahr 2016 auf eine neue Grundlage umgestellt wurde, ist die Vergleichbarkeit mit den Ergebnissen der Vorjahre nur eingeschränkt möglich.<sup>18</sup> Deswegen wird in der folgenden Betrachtung lediglich die Einkommensentwicklung der vergangenen fünf Jahre betrachtet.

Im Vergleich zum Jahr 2016 stiegen die mittleren monatlichen Haushaltsnettoeinkommen in Berlin bis zum Jahr 2021 um 20,5 Prozent. Ein weit überdurchschnittliches Wachstum hatte Friedrichshain-Kreuzberg mit einem Plus von 31,9 Prozent. Dadurch lag dort das mittlere monatliche Haushaltsnettoeinkommen im Jahr 2021 erstmals leicht über dem gesamtstädtischen Durchschnitt.

Überdurchschnittliche Einkommenszuwächse hatten außerdem die Bezirke Spandau (+28,2%), Pankow (+27,9%), Lichtenberg (+27,4%), Neukölln (+26,5%) und Mitte (+23,3%). In diesen Bezirken dürfte sich auch der Zuzug von gutverdienenden Einwohnern positiv auf die Einkommensentwicklung

ausgewirkt haben. Allerdings lagen die Haushaltsnettoeinkommen in Neukölln, Mitte, Spandau und Lichtenberg selbst nach diesen starken Erhöhungen auch 2021 noch unter dem gesamtstädtischen Durchschnitt. Alle übrigen Bezirke hatten im betrachteten Fünfjahreszeitraum eine nur unterdurchschnittliche Einkommensentwicklung mit einer Spannweite von Plus 8,9 Prozent in Tempelhof-Schöneberg bis zu 19,2 Prozent in Marzahn-Hellersdorf.

Da die Haushaltsnettoeinkommen auf Bezirksebene für das Jahr 2020 nicht verfügbar sind, ist eine Betrachtung der Einkommensentwicklung 2021 im Vorjahresvergleich nicht möglich. Im Vergleich 2021 zu 2019 haben insbesondere Bezirke mit bislang unterdurchschnittlichen Einkommen starke Einkommenszuwächse zu verzeichnen. An erster Stelle steht dabei Lichtenberg mit einem Plus von 17,7 Prozent innerhalb von zwei Jahren, gefolgt von Neukölln (+14,7%) und Friedrichshain-Kreuzberg (+14,5%). Der Anstieg der Einkommen war in diesen Bezirken etwa doppelt so stark wie im gesamtstädtischen Durchschnitt von 8,0 Prozent. Lediglich in Tempelhof-Schöneberg ging das mittlere monatliche Haushaltsnettoeinkommen leicht zurück, und zwar um 2,3 Prozent.

<b>ENTWICKLUNG DER MITTLEREN MONATLICHEN HAUSHALTSNETTOEINKOMMEN</b>									
in Berlin nach Bezirken, 2011 bis 2021									
in € (Median)									
Bezirk	2011	2016*	2017	2018	2019	2020**	2021	Veränderung '21 zu '16 in %	Veränderung '21 zu '19 in %
Charlottenburg-Wilmersdorf	1.700	2.125	2.150	2.200	2.250	–	2.475	16,5	10,0
Friedrichshain-Kreuzberg	1.400	1.800	1.900	2.050	2.075	–	2.375	31,9	14,5
Lichtenberg	1.575	1.825	1.925	1.925	1.975	–	2.325	27,4	17,7
Marzahn-Hellersdorf	1.625	1.950	1.975	2.100	2.100	–	2.325	19,2	10,7
Mitte	1.500	1.825	1.850	1.950	2.025	–	2.250	23,3	11,1
Neukölln	1.375	1.700	1.775	1.825	1.875	–	2.150	26,5	14,7
Pankow	1.675	2.150	2.225	2.400	2.550	–	2.750	27,9	7,8
Reinickendorf	1.825	2.025	2.025	2.100	2.125	–	2.400	18,5	12,9
Spandau	1.575	1.775	1.900	1.975	2.050	–	2.275	28,2	11,0
Steglitz-Zehlendorf	1.975	2.325	2.325	2.350	2.500	–	2.625	12,9	5,0
Tempelhof-Schöneberg	1.725	1.975	2.025	2.100	2.200	–	2.150	8,9	-2,3
Treptow-Köpenick	1.600	2.050	2.150	2.200	2.275	–	2.400	17,1	5,5
<b>Berlin</b>	<b>1.625</b>	<b>1.950</b>	<b>2.025</b>	<b>2.100</b>	<b>2.175</b>	<b>2.250</b>	<b>2.350</b>	<b>20,5</b>	<b>8,0</b>

\* Neue Stichprobe, Vergleichbarkeit mit den Vorjahren nur eingeschränkt möglich  
 \*\* Daten der Haushaltsnettoeinkommen für 2020 nur auf Landesebene verfügbar  
 Quelle: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, eigene Berechnungen des BBU auf Basis des Mikrozensus © BBU

<sup>18</sup> Statistisches Bundesamt, Hinweise zu methodischen Effekten in den Zeitreihen zur Haushalte- und Familienstatistik auf Basis des Mikrozensus, 2017

### Haushalte mit niedrigen Einkommen verstärkt in den Innenstadtbezirken

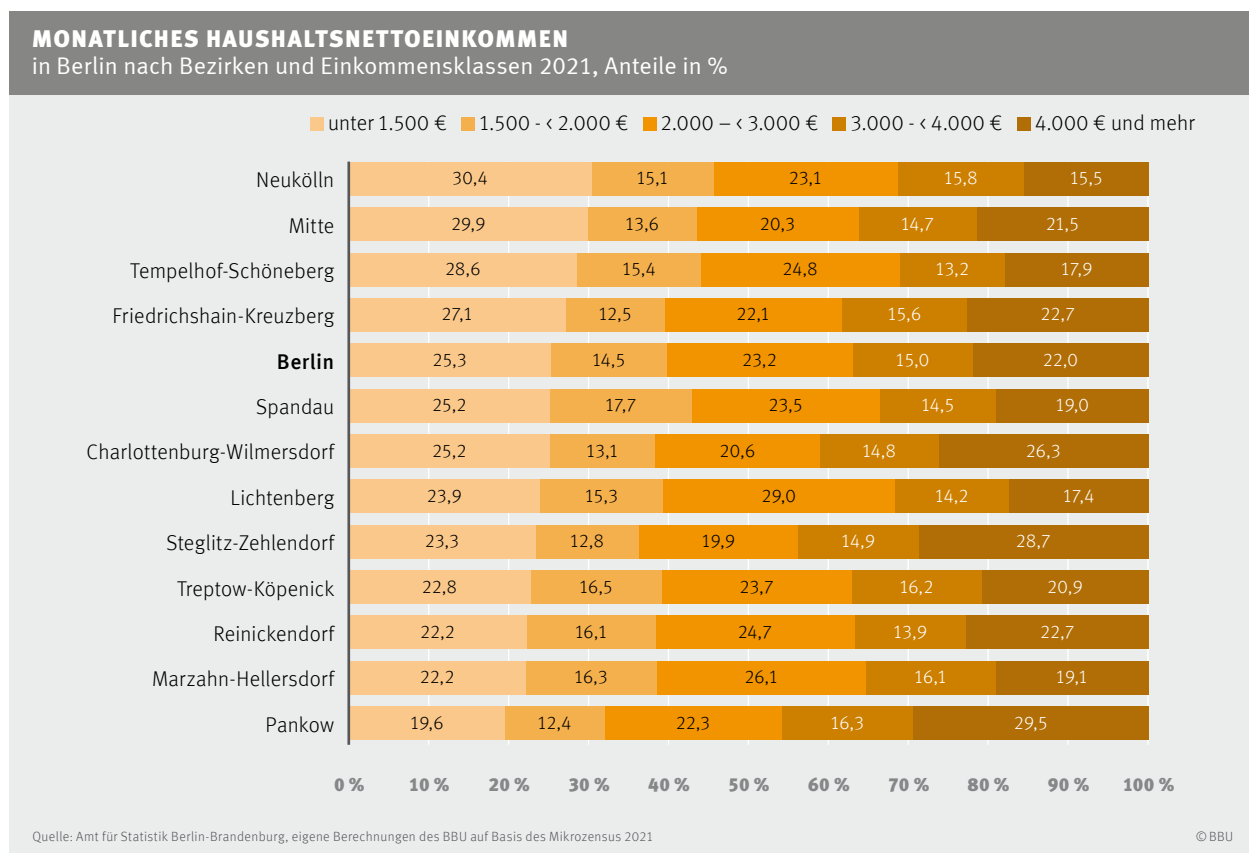
Die folgende Abbildung veranschaulicht die Anteile von fünf Haushaltseinkommensgruppen in den einzelnen Berliner Bezirken im Jahr 2021.

Knapp 40 Prozent der Berliner Haushalte fielen unter die beiden niedrigsten Einkommensklassen mit monatlichen Haushaltsnettoeinkommen von unter 1.500 und 1.500 bis 2.000 Euro. Noch höhere Anteile hatten allen voran Neukölln (45,6%), Tempelhof-Schöneberg (44,0%) und Mitte (43,5%) sowie Spandau (42,9%).

Rund ein Viertel der Berliner Haushalte verfügte über ein monatliches Nettoeinkommen von lediglich unter 1.500 Euro. Auf Bezirksebene stand hier Neukölln mit einem Anteil von 30,4 Prozent an der Spitze, dicht gefolgt von Mitte mit 29,9 Prozent. In diesen beiden Bezirken bildeten die Haushalte mit unteren Einkommen die stärkste Gruppe. In Pankow war der Anteil in dieser niedrigsten Einkommensgruppe mit 19,6 Prozent dagegen am geringsten. Hier dominierten die Haushalte in der höchsten Einkommensgruppe von mindes-

tens 4.000 Euro monatlich mit einem Anteil von 29,5 Prozent. In der höchsten Einkommenskategorie war die Spreizung zwischen den Bezirken besonders groß. Der Anteil der Haushalte mit mittleren monatlichen Nettoeinkommen von mehr als 4.000 Euro war in Pankow nahezu doppelt so hoch wie in Neukölln mit 15,5 Prozent. Pankow verfügte 2021 zugleich über das höchste mittlere monatliche Haushaltsnettoeinkommen. Stadtweit lag der Anteil der Haushalte in der höchsten Einkommensklasse bei 22,0 Prozent. Weit überdurchschnittlich hohe Anteile hatten neben Pankow die Bezirke Steglitz-Zehlendorf (28,7%) und Charlottenburg-Wilmersdorf (26,3%).

Bei den Anteilen der Haushalte in der zweithöchsten Kategorie von 3.000 bis 4.000 Euro gab es eine vergleichsweise geringe Divergenz unter den Bezirken. Berlinweit lag der Anteil bei 15,0 Prozent. Die mittlere Einkommensgruppe von 2.000 bis 3.000 Euro war mit einem Anteil von mehr als einem Viertel aller Haushalte wiederum besonders stark in Randbezirken vertreten, insbesondere in Lichtenberg (29,0% aller Haushalte) und Marzahn-Hellersdorf (26,1% aller Haushalte).



## Fazit

Das starke Bevölkerungswachstum Berlins in den vergangenen Jahren wurde maßgeblich durch die positiven Außenwanderungssalden getragen. Allein seit 2011 gewann Berlin gemäß Bevölkerungsstatistik rund 351.500 Einwohner dazu. Das entspricht einem Bevölkerungszuwachs von knapp elf Prozent innerhalb von nur zehn Jahren. Nach einem sprunghaften Anstieg der Bevölkerung in den Jahren 2011 bis 2016 von im Schnitt etwa 50.000 Personen pro Jahr trat ab dem Jahr 2017 eine Verlangsamung des enormen Bevölkerungswachstums ein. Im Jahr 2020 gab es durch pandemiebedingte geringere Zuwanderungen sogar erstmals seit 16 Jahren eine leicht negative Bevölkerungsentwicklung. Im Jahr 2021 wuchs die Hauptstadt aufgrund des deutlichen Anstiegs der Zuwanderungen allerdings wieder um 13.384 Personen auf einen Bevölkerungsstand von 3.677.472 Personen.

Während Mitte (+52.540 Einwohner) und Pankow (+48.147 Einwohner) innerhalb von nur zehn Jahren absolut am meisten Einwohner dazugewannen, standen beim prozentualen Einwohnerzuwachs die Bezirke Lichtenberg (+16,9%), Treptow-Köpenick (+16,1%) und ebenso Mitte (+15,8%) an der Spitze. Allein auf Mitte und Pankow entfielen 29 Prozent des Einwohnerzuwachses in der Stadt seit 2011.

Maßgeblich für den starken Bevölkerungszuwachs der vergangenen Jahre waren vor allem die hohen Migrationsströme aus dem Ausland. In der Summe betrug der Wanderungsgewinn mit dem Ausland seit 2010 rund 360.000 Personen. Gleichzeitig konnten im Betrachtungszeitraum Zuzugsgewinne von rund 126.200 Personen aus den alten Bundesländern registriert werden, während die Stadt rund 113.500 Einwohner an die neuen Bundesländer verlor. Der negative Wanderungssaldo mit den neuen Bundesländern wurde allein durch die tendenziell zunehmenden Fortzüge in das Land Brandenburg, insbesondere in das Berliner Umland, dominiert. Seit 2010 summierten sich die Einwohnerverluste an das Land Brandenburg auf rund 133.600 Personen. Dabei verliert Berlin Einwohner nicht nur an das Umland, sondern zunehmend auch an den Weiteren Metropolenraum. Mit einem Fortzugsüberschuss von 5.227 Personen im Jahr 2021 hat Berlin in den vergangenen beiden Jahren jeweils mehr als 5.000 Einwohner an den Weiteren Metropolenraum verloren.

Der anhaltend positive Bevölkerungstrend in Berlin wird sich der aktuellen Bevölkerungsprognose für den Zeitraum 2021 bis 2040 zufolge vor allem durch Zuwanderungen weiter fortsetzen, wenn auch weniger dynamisch als in den vergangenen Jahren. Die Prognose erwartet in der mittleren

Variante auf Basis des Einwohnerbestandes zum 31.12.2021 eine Zunahme der Einwohner Berlins um rund 187.000 Personen auf 3,963 Millionen (+5,0%).

Im Zuge der bevölkerungsinduzierten Verknappungstendenzen auf dem Wohnungsmarkt ging die innerstädtische Umzugsdynamik in den vergangenen Jahren relativ stetig zurück. Ihren höchsten Wert nach der Wiedervereinigung erreichte die Binnenwanderungsquote in Berlin im Jahr 1998 mit 13,2 Prozent. Den niedrigsten Wert erreichte sie im Jahr 2020 mit lediglich 6,9 Prozent. Einen leichten Anstieg gab es erstmals wieder im Jahr 2021 mit 7,1 Prozent. Das sind knapp 6.800 Umzüge mehr als noch im Vorjahr.

Bei den Binnenwanderungen verlieren dabei vor allem die innerstädtischen Bezirke relativ viele Einwohner durch Fortzüge in benachbarte Randbezirke. Dazu zählen insbesondere Mitte und Friedrichshain-Kreuzberg. An vorderster Stelle der Bezirke mit Wanderungsgewinnen aus innerstädtischen Umzügen stehen Treptow-Köpenick und Marzahn-Hellersdorf.

Trotz hoher Zuwanderungen von insbesondere jüngeren Einwohnern hat sich der Anteil der Einwohner in den jüngeren Altersgruppen an der Gesamtbevölkerung 2021 im Vergleich zu 1995 verringert. Das gilt sowohl für die unter 25-Jährigen (-2,5 Prozentpunkte), als auch für die 25 bis 45-Jährigen (-2,4 Prozentpunkte). Zu den Einflussfaktoren, die die Altersstruktur beeinflussen, zählen neben den Zuwanderungsgewinnen und gestiegenen Geburtenraten insbesondere die Alterung der Bevölkerung. Im Vergleich zu 1995 zeigt sich dadurch beim Altersaufbau der Berliner Bevölkerung ein starker Anstieg bei den Einwohnern über 45 Jahre. Insbesondere die Gruppe der Senioren hat deutlich zugenommen. Die Zahl der über 65-Jährigen ist seit 1995 um gut die Hälfte (+52,1%) angestiegen. Dies entspricht einem Zuwachs von 247.700 Personen, wodurch sich der Anteil dieser Altersgruppe an der Gesamtbevölkerung von 13,8 Prozent im Jahr 1995 auf zuletzt 19,2 erhöht hat.

Die Alterung der Berliner Bevölkerung wird sich in den kommenden Jahren weiter fortsetzen. Ausschlaggebend hierfür ist die überproportionale Zunahme der Einwohner in den höheren Altersgruppen. Der Anteil der Personen an der Gesamtbevölkerung in der Altersgruppe 65 Jahre und älter soll laut Prognose 2040 dann 20,3 Prozent betragen. Das Durchschnittsalter in Berlin soll sich aufgrund der angenommenen anhaltenden Zuwanderung von tendenziell jüngeren Personen jedoch nur leicht von 42,9 Jahren in 2021 auf 43,2 Jahre im Jahr 2040 erhöhen.

Die Zahl der Berliner Privathaushalte ist bereits im Jahr 2019 deutlich langsamer gewachsen als noch in den Vorjahren

und seit 2020 sogar wieder unter die Zwei-Millionen-Marke gesunken. Im Jahr 2021 zählte Berlin insgesamt 1.971.400 Privathaushalte. Damit sank die Zahl der Haushalte gegenüber dem Vorjahr mit einem Minus von 15.400 zum zweiten Mal in Folge. Im Gegensatz zu den Vorjahren war auch die Zahl der Einpersonenhaushalte im Jahr 2021 erneut rückläufig. Die Single-Haushalte haben mit 50,1 Prozent jedoch nach wie vor den weitaus höchsten Anteil an allen Haushalten. Gleichzeitig war 2021 bei den größeren Haushalten mit vier und mehr Personen eine leichte Zunahme zu verzeichnen.

Das mittlere monatliche Haushaltsnettoeinkommen (Median) in Berlin auf Basis des Mikrozensus lag im Jahr 2021 bei 2.350 Euro. Mit einem Plus von 4,4 Prozent ist es stärker gestiegen als in den vorangegangenen vier Jahren. Auch 2021 zeigte sich eine deutliche Spreizung zwischen den Bezirken. An vorderster Stelle stand weiterhin der Bezirk Pankow mit einem mittleren monatlichen Haushaltsnettoeinkommen von 2.750 Euro. Neukölln bildete mit 2.150 Euro erneut das Schlusslicht. Beim Einkommenszuwachs seit 2016 stand Friedrichshain-Kreuzberg mit einem Plus von 31,9 Prozent an vorderster Stelle. Überdurchschnittliche Einkommenszuwächse hatten außerdem die Bezirke Spandau, Pankow, Lichtenberg, Neukölln und Mitte. In diesen Bezirken dürfte sich auch der Zuzug von gutverdienenden Einwohnern positiv auf die Einkommensentwicklung ausgewirkt haben.



## II.2 Der Mietwohnungsmarkt in Berlin







## II.2 Der Mietwohnungsmarkt in Berlin

### Wohnungsbestand

#### Wohnungsbestand in Berlin steigt kontinuierlich

Durch den verstärkten Neubau wuchs die Zahl der Wohnungen in Berlin in den vergangenen Jahren merklich, allein seit 2011 kamen 126.373 Wohnungen (+6,8%) hinzu.

Im Jahr 2021 stieg der Wohnungsbestand wieder etwas stärker an als noch im Vorjahr, und zwar um +0,8 Prozent (Vorjahr: +0,7%). Nach Angaben des Amtes für Statistik

Berlin-Brandenburg zählte die Hauptstadt am 31. Dezember 2021 knapp zwei Millionen Wohnungen<sup>1</sup>, davon rund 1,68 Millionen Mietwohnungen. Das sind 15.330 Wohnungen mehr als Ende 2020. Im Vergleich zum Wohnungszuwachs im Jahr 2011 (+4.109 WE) hat sich die Zahl der Wohnungszugänge 2021 damit fast vervierfacht.

Die BBU-Mitgliedsunternehmen haben einen Marktanteil von 37 Prozent aller Wohnungen bzw. 45 Prozent aller Mietwohnungen.

WOHNUNGSBESTAND in Berlin, am 31.12.2021	
Wohnungsbestand* in Berlin insgesamt (WE)	darunter: Wohnungsbestand der BBU-Mitglieder (WE)
1.998.155	746.326
*Wohnungen in Gebäuden mit Wohnraum	
Quelle: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg <sup>2</sup> / BBU	
© BBU	

Von den zwölf Berliner Bezirken hat Pankow am meisten Wohnungen (223.923 WE), gefolgt von Mitte (rd. 205.700 WE), Charlottenburg-Wilmersdorf und Tempelhof-Schöneberg. Am wenigsten Wohnungen haben Spandau (123.361 WE) und Reinickendorf (133.210 WE).

In allen Berliner Bezirken hat sich der Wohnungsbestand durch Baufertigstellungen im Jahr 2021 erhöht. Den stärksten Anstieg hatten dabei Treptow-Köpenick (+1,8%), Spandau (+1,4%) und Marzahn-Hellersdorf (+1,2%).

Im mehrjährigen Vergleich zu 2011 hat Treptow-Köpenick mit einem Plus von 14,5 Prozent den stärksten Zuwachs im Wohnungsbestand zu verzeichnen. Lichtenberg (+10,7%) und Mitte (+9,4%) folgen an zweiter und dritter Stelle. Die geringsten Zuwächse hatten Neukölln (+2,9%) und Tempelhof-Schöneberg (+3,0%).

#### Wohnfläche je Wohnung nahm seit 2011 in allen Bezirken zu

Die durchschnittliche Wohnfläche je Wohnung zum Jahresende 2021 lag in Berlin<sup>3</sup> unverändert bei 73,2 m<sup>2</sup>. Im Jahr 2011 betrug sie noch 72,6 m<sup>2</sup>. Die mit Abstand größten Wohnungen von durchschnittlich 85,4 m<sup>2</sup> hat der Bezirk Steglitz-Zehlendorf, gefolgt von Charlottenburg-Wilmersdorf (78,7 m<sup>2</sup>). Die kleinsten Wohnungen haben Lichtenberg mit durchschnittlich 65,6 m<sup>2</sup> und Mitte (67,2 m<sup>2</sup>). Weit überdurchschnittlich stieg die Wohnfläche je Wohnung seit 2011 insbesondere in Pankow (+2,0%) auf 73,1 m<sup>2</sup>.

#### Durchschnittliche Wohnungsgröße in Berlin bundesweit am niedrigsten

Die durchschnittliche Wohnungsgröße in Deutschland<sup>4</sup> lag 2021 bei 92,2 m<sup>2</sup>. Unterdurchschnittliche Wohnungsgrößen verzeichneten dabei Nordrhein-Westfalen, die neuen Bundesländer und die Stadtstaaten.

<sup>1,2</sup> Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, Pressemitteilung Nr. 142 vom 30. Juni 2022

<sup>3</sup> Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, Fortschreibung des Wohngebäude- und Wohnungsbestandes in Berlin am 31. Dezember 2021, Juli 2022

<sup>4</sup> Statistisches Bundesamt (Destatis), Datenbank GENESIS-ONLINE, Wohngebäude, Wohnungen, Wohnfläche: Bundesländer, Stichtag 31.12.2021; eigene Berechnungen des BBU

<b>WOHNUNGEN UND WOHNFLÄCHE JE WOHNUNG</b> in Berlin nach Bezirken, 2021 zu 2011								
Bezirk	Wohnungen (Anzahl)				Wohnfläche (in m <sup>2</sup> )			
	in Wohn- und Nichtwohnbau*		Differenz 2021 zu 2011		je Wohnung		Differenz Wohnfläche 2021 zu 2011	
	am 31.12.'21	am 31.12.'11	absolut Anzahl	in %	am 31.12.'21	am 31.12.'11	absolut m <sup>2</sup>	in %
Charlottenburg-Wilmersdorf	189.119	181.408	7.711	4,3%	78,7	77,8	0,9	1,2%
Friedrichshain-Kreuzberg	156.661	145.840	10.821	7,4%	68,9	68,1	0,8	1,2%
Lichtenberg	161.157	145.569	15.588	10,7%	65,5	64,9	0,6	0,9%
Marzahn-Hellersdorf	143.236	131.868	11.368	8,6%	71,4	70,9	0,5	0,7%
Mitte	205.703	188.083	17.620	9,4%	67,2	66,9	0,3	0,4%
Neukölln	166.446	161.708	4.738	2,9%	69,9	69,5	0,4	0,6%
Pankow	223.923	205.759	18.164	8,8%	73,1	71,7	1,4	2,0%
Reinickendorf	133.210	129.022	4.188	3,2%	77,2	77,0	0,2	0,3%
Spandau	123.361	117.085	6.276	5,4%	74,3	73,5	0,8	1,1%
Steglitz-Zehlendorf	159.228	153.770	5.458	3,5%	85,4	84,5	0,9	1,1%
Tempelhof-Schöneberg	185.385	180.030	5.355	3,0%	75,0	74,6	0,4	0,5%
Treptow-Köpenick	150.726	131.640	19.086	14,5%	72,9	72,7	0,2	0,3%
<b>Berlin</b>	<b>1.998.155</b>	<b>1.871.782</b>	<b>126.373</b>	<b>6,8%</b>	<b>73,2</b>	<b>72,6</b>	<b>0,6</b>	<b>0,8%</b>

\* einschließlich Wohnheime

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

©BBU

Berlin hat, korrespondierend mit dem hohen Anteil an Mietwohnungen, mit 73,2 m<sup>2</sup> die niedrigste durchschnittliche Wohnfläche von allen Bundesländern. Dementsprechend hatten zum Zensusstichtag 9. Mai 2011<sup>5</sup> knapp 40 Prozent des Bestandes in Berlin eine Wohnfläche von weniger als 60 m<sup>2</sup>. Diese eher kleineren Wohnungen befinden sich vor allem in den Bezirken Mitte, Friedrichshain-Kreuzberg und Lichtenberg. Knapp ein Drittel der Wohnungen in der Hauptstadt verfügte 2011 über eine Fläche von 60 m<sup>2</sup> bis 79 m<sup>2</sup> und nur rund 150.000 Wohnungen wiesen eine Wohnfläche von mindestens 120 m<sup>2</sup> auf. Diese großen Wohnungen befinden sich am häufigsten im Bezirk Steglitz-Zehlendorf.

**Rund 89 Prozent der Wohnungen in Berlin befinden sich in Mehrfamilienhäusern**

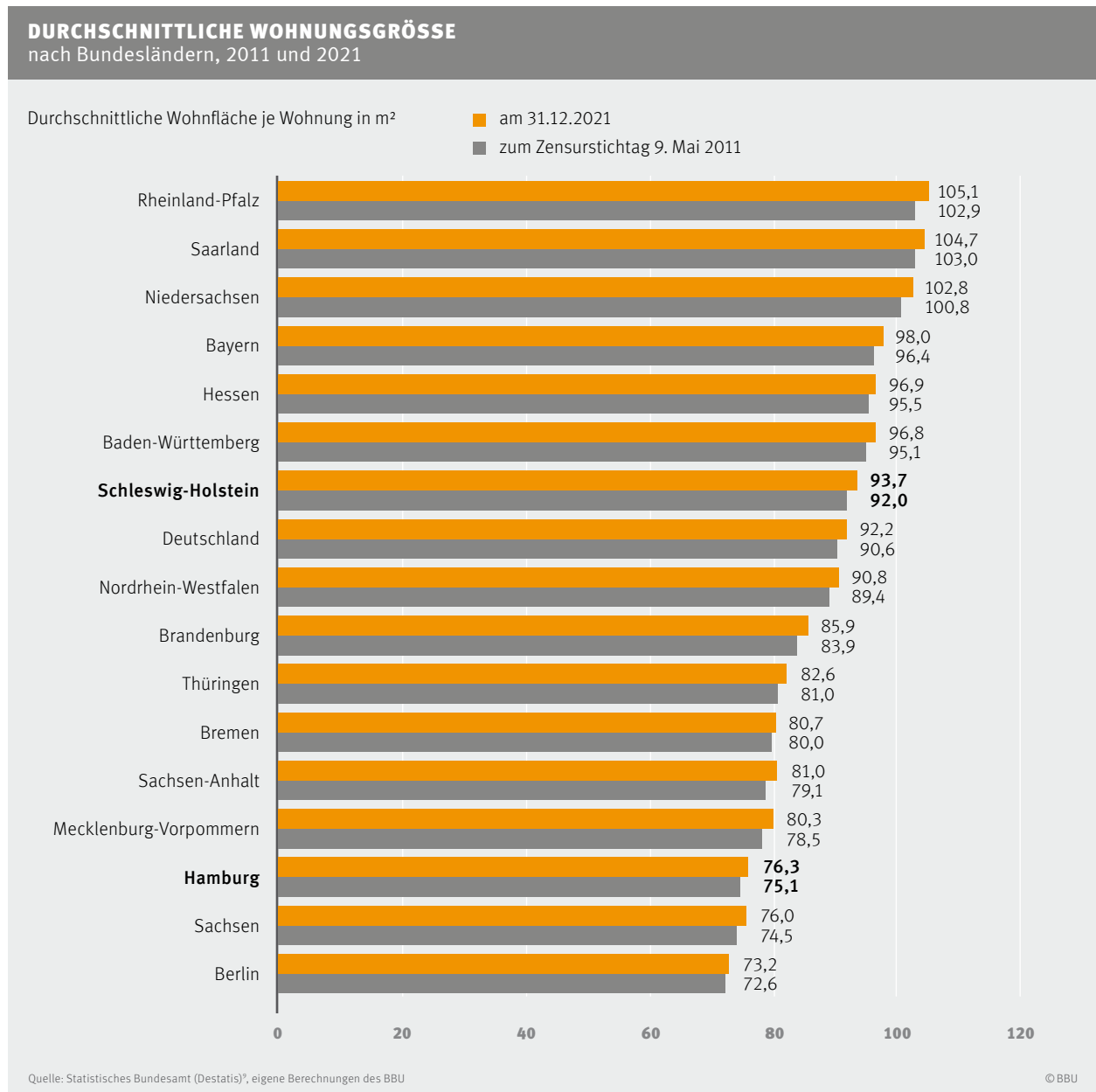
Zum 31. Dezember 2021 gab es in Berlin 332.052 Wohngebäude<sup>6</sup> (ohne Nichtwohngebäude). Davon zählten mehr als die Hälfte (189.608 Wohngebäude) zu den Ein- und Zweifamilienhäusern. Auf diese entfielen allerdings nur knapp elf Prozent aller Wohnungen in Berlin. Der überwiegende Teil

der Berliner Wohnungen (89%) befindet sich in Mehrfamilienhäusern mit mindestens drei Wohnungen. Davon entfielen zum Zensusstichtag 2011<sup>7</sup> rund 880.000 Wohnungen auf Gebäude mit 13 und mehr Wohnungen. Weitere rund 630.000 Wohnungen befanden sich in Gebäuden mit sieben bis zwölf Wohnungen. Rund 80 Prozent der Berliner Wohnungen befinden sich damit in Gebäuden mit mindestens sieben Wohnungen. Dies spiegelt die typische Großstadtstruktur Berlins wider.

**Mietwohnungsbestand in Berlin überdurchschnittlich hoch**

Der Anteil an Mietwohnungen in Berlin ist im Vergleich der Bundesländer, aber auch im Vergleich zu anderen deutschen Metropolen, relativ hoch. Rund 1,68 Millionen Wohnungen in der Hauptstadt (rd. 84%) zählen zu den Mietwohnungen. Der Anteil des selbst genutzten Wohneigentums (rd. 16%) liegt damit weit unter dem Bundesdurchschnitt von rund 46,5 Prozent.<sup>8</sup>

<sup>5,7</sup> Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, Ergebnisse des Zensus 2011: Gebäude und Wohnungen sowie Wohnverhältnisse der Haushalte am 9. Mai 2011, Bundesland Berlin, Potsdam 2014  
<sup>6</sup> Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, Fortschreibung des Wohngebäude- und Wohnungsbestandes in Berlin am 31. Dezember 2021, Juli 2022  
<sup>8</sup> Statistische Ämter des Bundes und der Länder, Wohnen in Deutschland, Zusatzprogramm des Mikrozensus 2018, Oktober 2019



Auf Bezirksebene haben insbesondere Mitte, Friedrichshain-Kreuzberg und Lichtenberg weit überdurchschnittlich starke Mietwohnungsanteile zwischen rund 91 und 95 Prozent. Die geringsten Werte von unter 80 Prozent finden sich in den Außenbezirken Steglitz-Zehlendorf, Reinickendorf und Marzahn-Hellersdorf.<sup>10</sup>

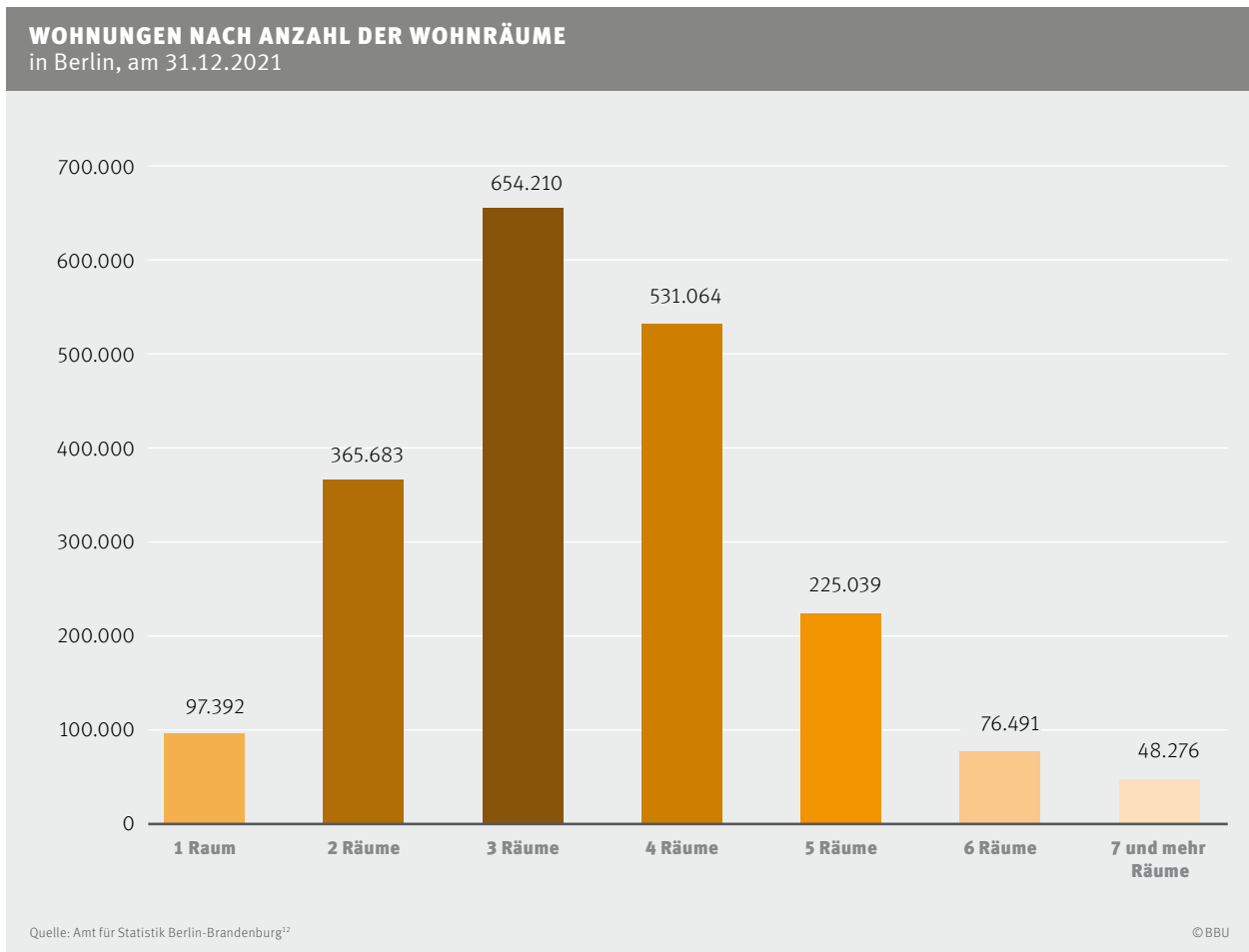
### Anteil an Ein- und Zweiraumwohnungen in Berlin überdurchschnittlich hoch

Durch den hohen Anteil an Mietwohnungen ist in Berlin der Anteil an Ein- und Zweiraumwohnungen deutlich höher als im Bundesdurchschnitt. Abgeschlossene Küchen zählen dabei als Wohnraum. Insgesamt 23,2 Prozent aller Wohnungen (463.075 WE) hatten am 31. Dezember 2021 einen oder zwei Räume.<sup>11</sup> Im Bundesdurchschnitt lag der Anteil dagegen

<sup>9</sup> Statistisches Bundesamt (Destatis), Datenbank GENESIS-ONLINE, Wohngebäude, Wohnungen, Wohnfläche: Bundesländer, Stichtag 31.12.2021; eigene Berechnungen des BBU

<sup>10</sup> Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen: Investitionsbank Berlin, IBB Wohnungsmarktbericht 2021, März 2022

<sup>11</sup> Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, Fortschreibung des Wohngebäude- und Wohnungsbestandes in Berlin am 31. Dezember 2021, Juli 2022



bei lediglich 12,9 Prozent.<sup>13</sup> Die meisten Berliner Wohnungen verfügen über drei oder vier Räume. Ein Drittel aller Wohnungen hatte Ende 2021 drei Räume und knapp 27 Prozent der Wohnungen verfügte über vier Räume. Die übrigen 349.806 Wohnungen (17,5%) hatten mindestens fünf Räume.

Einen überdurchschnittlich hohen Anteil an Wohnungen mit nur einem oder zwei Räumen haben insbesondere die in den Innenstadtgebieten gelegenen Bezirke Mitte und Friedrichshain-Kreuzberg mit rund 30 Prozent des Wohnungsbestandes, aber auch Neukölln mit knapp 28 Prozent. Demgegenüber sind größere Wohnungen mit mindestens fünf Räumen

vermehrt in Randbezirken anzutreffen. An vorderster Stelle steht hier Steglitz-Zehlendorf mit knapp 27 Prozent des Wohnungsbestandes, gefolgt von Marzahn-Hellersdorf (25% des Bestandes) und Reinickendorf (24% des Bestandes).<sup>14</sup>

#### **Weiterer Rückgang von Mietpreis- und belegungsgebundenen Mietwohnungen**

Im Jahr 2020 waren von den rund 1,67 Millionen Mietwohnungen in Berlin nach Angaben der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen<sup>15</sup> nur noch rund 180.690 (2019: 187.000) mietpreis- und belegungsgebunden. Das sind 10,8 Prozent des Mietwohnungsbestandes

<sup>12</sup> Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, Fortschreibung des Wohngebäude- und Wohnungsbestandes in Berlin am 31. Dezember 2021, Juli 2022

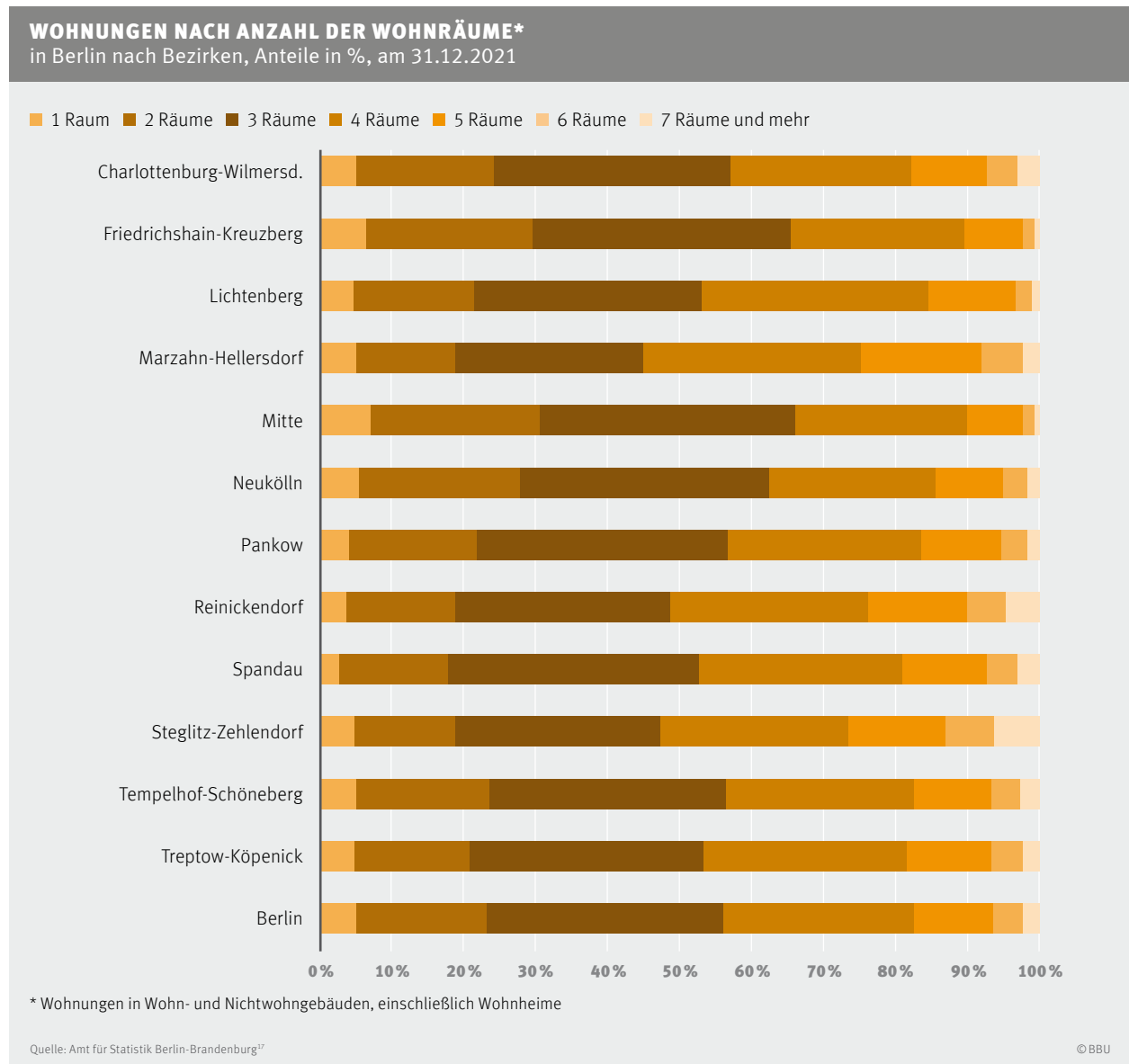
<sup>13</sup> Statistisches Bundesamt, Fachserie 5, Reihe 3, Bautätigkeit und Wohnungen, Bestand an Wohnungen am 31. Dezember 2021, Juli 2022, eigene Berechnung des BBU

<sup>14</sup> Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, Fortschreibung des Wohngebäude- und Wohnungsbestandes in Berlin am 31. Dezember 2021, Juli 2022

<sup>15</sup> Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen: Investitionsbank Berlin, IBB Wohnungsmarktbericht 2021, März 2022

(2019: 11,3%), wobei eine deutliche Konzentration vor allem in den südöstlichen Bezirken der Stadt vorhanden ist. Auf den ersten Plätzen standen hier Marzahn-Hellersdorf (19,7%) und Lichtenberg (15,4%). Die geringsten Anteile an Wohnungen mit Sozialbindungen hatten 2020 die Bezirke Reinickendorf (4,4%), Steglitz-Zehlendorf (5,0%) und Charlottenburg-Wilmersdorf (5,9%).

Aufgrund auslaufender Bindungen hat der Bestand an Sozialmietwohnungen, die nach dem Wohnungsbindungsgesetz oder dem Wohnraumförderungsgesetz gefördert wurden, in Berlin in den vergangenen Jahren deutlich abgenommen. Seit 2011 verringerte sich der Bestand um 54.316 auf 95.638 geförderte Mietwohnungen im Jahr 2020.<sup>16</sup> Bis 2030 prognostiziert die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen einen weiteren Rückgang auf nur noch



<sup>16</sup> Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen: Investitionsbank Berlin, IBB Wohnungsmarktbericht 2021, März 2022

<sup>17</sup> Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, Fortschreibung des Wohngebäude- und Wohnungsbestandes in Berlin am 31. Dezember 2021, Juli 2022

rund 43.000 gebundene Wohnungen. Durch Neubau neuer geförderter Sozialmietwohnungen soll dieser Bestand in den kommenden zehn Jahren jedoch auf einem Niveau von rund 100.000 Wohnungen stabilisiert werden.<sup>18</sup>

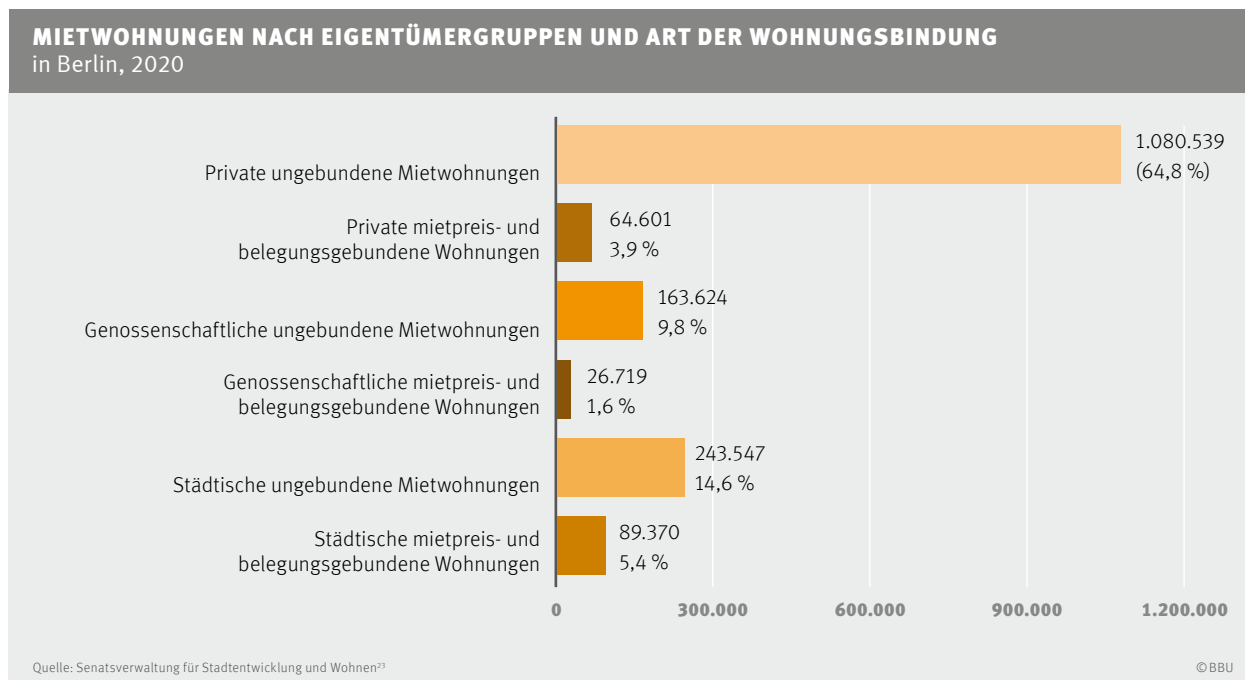
Der belegungsgebundene Bestand auf Grundlage des Altschuldenhilfegesetzes in den östlichen Berliner Bezirken wird nach einer Prognose der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen von rund 69.900 im Jahr 2020 bis zum Jahr 2025 vollständig abgebaut sein.<sup>19</sup> Nach dem Auslaufen des Berliner Belegungsbindungsgesetzes (BelBindG) Ende 2013 wurde für einen großen Teil des Bestandes (rund 80.000 WE) aufgrund kooperationsvertraglicher Vereinbarungen mit den städtischen Wohnungsbau- und Genossenschaftsgesellschaften und den Genossenschaften über das Jahr 2013 hinaus für einen Teil des Bestandes die Einhaltung einer Belegungsbindung vereinbart, so dass dieser Bestand seither moderater zurückgeht.

Auch bei den im Jahr 2020 noch rund 15.120 mietpreis- und belegungsgebundenen Wohnungen aus der Förderung von umfassenden Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen (Mod-/Inst-Richtlinie) werden die Bindungen bis 2030 mit dann noch etwa 1.360 Wohnungen weitgehend ausgelaufen sein.<sup>20</sup>

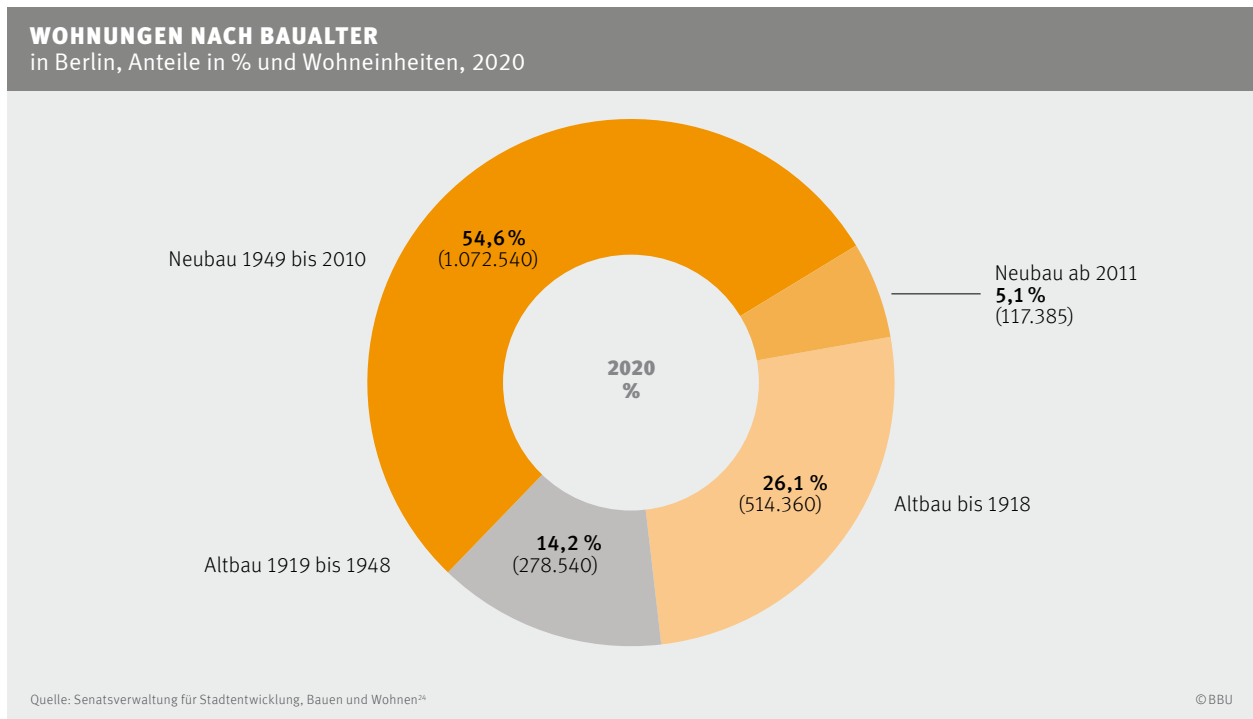
### Mietwohnungen in Berlin überwiegend in Privatbesitz

Aus einer Aufstellung der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen<sup>21</sup> zu den Mietwohnungen nach Eigentümergruppen geht hervor, dass rund 69 Prozent des gesamten Mietwohnungsbestandes in der Stadt, das sind knapp 1,15 Millionen Wohnungen, im Jahr 2020 auf private und sonstige Eigentümer entfiel. Die städtischen Gesellschaften konnten 2020 ihren Anteil am Mietwohnungsbestand von 19,4 Prozent im Jahr 2019 auf 20,0 Prozent im Jahr 2020 weiter steigern. Durch Neubau und Zukäufe erhöhte sich ihr Bestand um rund 10.000 auf knapp 333.000 Mietwohnungen. Bei den Wohnungsgenossenschaften betrug der Anteil am Mietwohnungsbestand nahezu unverändert 11,4 Prozent.

Von den rund 180.700 mietpreis- und belegungsgebundenen Mietwohnungen in Berlin wurden 2020 knapp 50 Prozent von den städtischen und 14,8 Prozent von genossenschaftlichen Wohnungsanbietern abgedeckt.<sup>22</sup>



<sup>16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23</sup> Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen: Investitionsbank Berlin, IBB Wohnungsmarktbericht 2021, März 2022



### Mehr als die Hälfte der Wohnungen in Berlin sind Neubauten

Über die Hälfte der Wohnungen in Berlin (60,0%) entstanden ab 1949, wovon rund 117.400 ab 2011 errichtet worden sind.<sup>25</sup> Von diesen rund 1,19 Millionen Neubauwohnungen wurde fast jede vierte Wohnung in den östlichen Bezirken in industrieller Bauweise errichtet (sog. Plattenbauten). Diese befinden sich überwiegend in den Großsiedlungen in Marzahn-Hellersdorf und in Lichtenberg.

Rund 40 Prozent des gesamten Wohnungsbestandes in der Hauptstadt zählt zu den bis 1948 errichteten Altbauten. Das sind 793.000 Wohnungen, wovon gut 514.000 vor 1919 und damit vor allem in den innerstädtischen Bezirken errichtet worden sind.

### Baugenehmigungen und Baufertigstellungen

#### Berlin braucht mehr Wohnungsneubau

Der starke Bevölkerungszuwachs in Berlin in den vergangenen Jahren zog eine deutlich steigende Wohnungsnachfrage nach sich. Allein seit Ende 2011 wuchs Berlin um 351.470 Einwohner (+10,6%). Das sind im Schnitt rund 35.150 Einwohner pro Jahr. Maßgeblich für diese dynamische Bevölkerungsentwicklung war vor allem der starke Zuzug aus dem Ausland.

Die Wachstumsdynamik hat seit dem Jahr 2017 jedoch deutlich abgenommen. Während von 2013 bis 2016 die Bevölkerung im Schnitt noch um rund 50.000 Einwohner pro Jahr wuchs, war im Jahr 2020 durch Wanderungsverluste vor allem in das Berliner Umland dagegen sogar erstmals seit 16 Jahren wieder eine vorübergehende leicht rückläufige Bevölkerungsentwicklung zu beobachten. Im Jahr 2021 wuchs die Berliner Bevölkerung allerdings wieder. Zum Jahresende 2021 lag die Bevölkerungszahl Berlins bei 3.677.472 Personen.<sup>26</sup> Das sind knapp 13.400 Einwohner mehr als im Vorjahr.

#### Wohnungsneubau in Berlin im Jahr 2021 erneut rückläufig

Trotz nachlassender Wachstumsdynamik wuchs Berlin in den vergangenen zehn Jahren vergleichbar mit der Einwohnerzahl der Stadt Wuppertal. Durch die damit verbundene anhaltend starke Wohnungsnachfrage hat sich das Neubauvolumen in Berlin im Vergleich zu 2010 zwar vervierfacht, erreicht aber bei weitem nicht die Rekordstände der 1990er Jahre von bis zu 33.000 (zumeist öffentlich geförderten) neuen Wohnungen pro Jahr.

Im Jahr 2021 sank die Zahl der fertiggestellten Wohnungen nach Meldung des Amtes für Statistik Berlin-Brandenburg<sup>27</sup> sogar das zweite Jahr in Folge. Mit 15.870 neu errichteten Wohnungen wurden 467 Wohnungen weniger fertiggestellt als noch im Vorjahr. Das entspricht einem Rückgang von 2,9

<sup>24,25</sup> Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen: Investitionsbank Berlin, IBB Wohnungsmarktbericht 2021, März 2022

<sup>26</sup> Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, Statistischer Bericht Bevölkerung in Berlin 2021, Juni 2022

<sup>27</sup> Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, Pressemitteilung Nr. 103 vom 25. Mai 2022

gegenüber dem Vorjahr. Davon wurde ein Großteil (79%) als Mietwohnungen und rund 4.570 als Eigentumswohnungen errichtet. Das erklärte Ziel von rund 20.000 neu gebauten Wohnungen pro Jahr ist damit weiter entfernt als im Vorjahr.

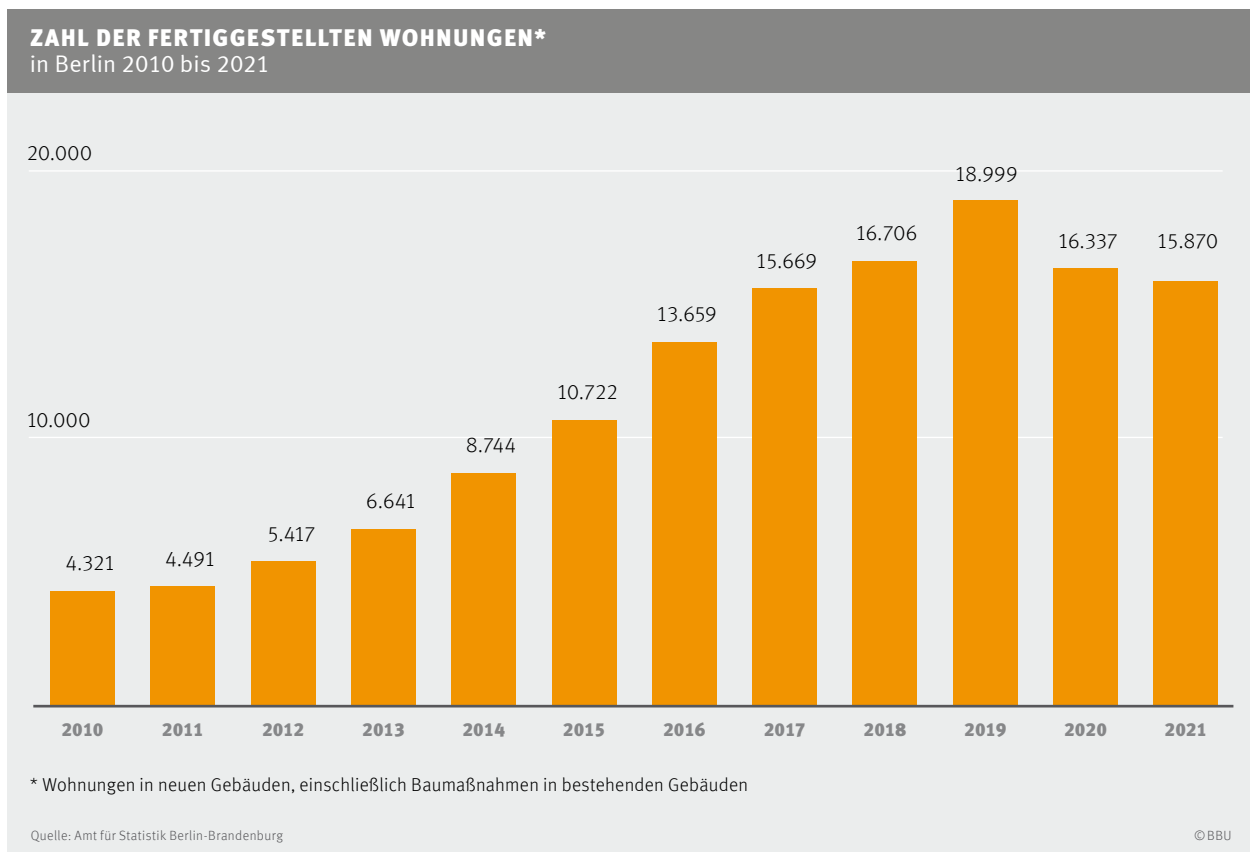
Die meisten Wohnungen (14.433 WE) entstanden 2021 in Berlin<sup>28</sup> erneut in neuen Gebäuden. Das sind 1,9 Prozent weniger als im Vorjahr. Aufgrund von Baumaßnahmen an bestehenden Gebäuden wurden weitere 1.437 Wohnungen fertiggestellt, das entspricht einem Rückgang um 11,2 Prozent gegenüber dem Vorjahr.

Dabei sank die Zahl der Wohnungen in neu gebauten Mehrfamilienhäusern, und zwar um 5,7 Prozent auf 12.882 Wohnungen, während die Zahl der Fertigstellungen in Ein- und Zweifamilienhäusern anstieg. Nach dem starken Rückgang im Vorjahr wurden in diesem Marktsegment 1.252 Wohnungen fertiggestellt. Das sind fast ein Fünftel mehr als 2020.

Auf Bezirksebene wurden 2021 die meisten Wohnungen in Treptow-Köpenick (2.806 WE) und in Pankow (2.334 WE) bezugsfertig. Steglitz-Zehlendorf, Reinickendorf und Friedrichshain-Kreuzberg bildeten das Schlusslicht.

### Bauintensität in Berlin 2021 stabil

Bei der Bauintensität - bezogen auf die Baufertigstellungen in neuen Wohngebäuden pro 1.000 Einwohner - stand Gießen mit 12,7 fertiggestellten Wohnungen im Jahr 2021 erneut an erster Stelle. Auch in Berlin blieb die Bauintensität im Jahr 2021 stabil. Beim Ranking verharrte die Bundeshauptstadt mit 3,8 fertiggestellten Wohnungen pro 1.000 Einwohner (2020: 3,9; 2019: 4,6; 2018: 3,9) mit Platz 31 nahezu auf dem Niveau des Vorjahres. Damit lag Berlin weiterhin über dem Durchschnitt von 3,2 fertiggestellten Wohnungen pro 1.000 Einwohner aller vom BBU betrachteten 104 ausgewählten deutschen Mittel- und Großstädte.

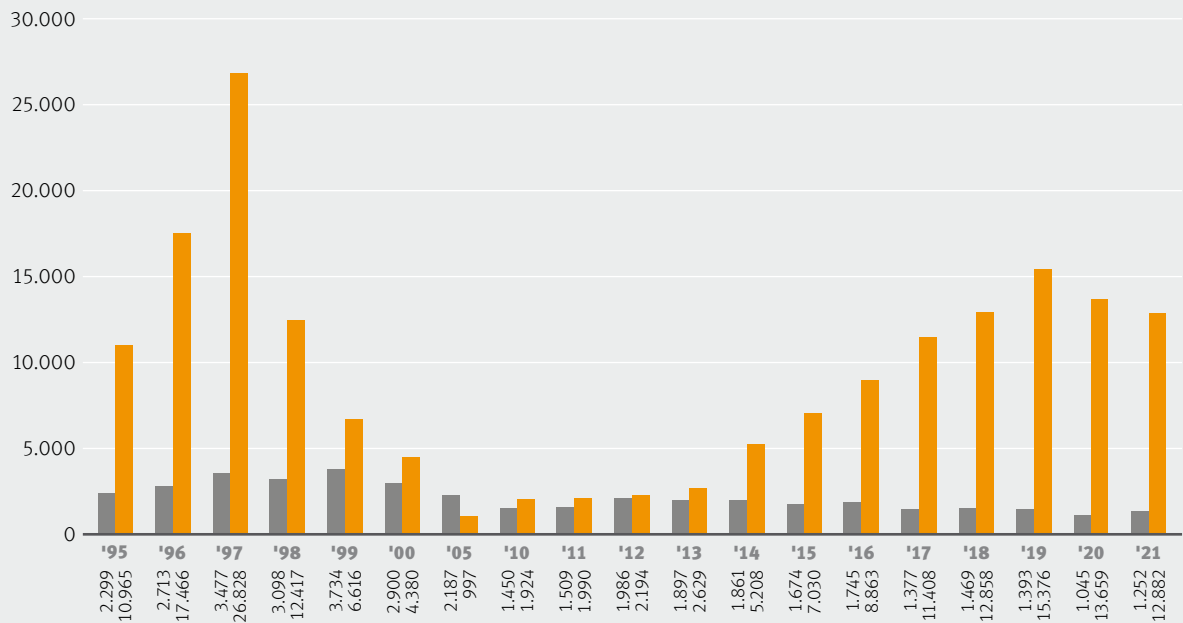


<sup>28</sup> Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, Pressemitteilung Nr. 103 vom 25. Mai 2022



## WOHNUNGSBAUFERTIGSTELLUNGEN IN NEUEN WOHNGEBÄUDEN in Berlin, nach Gebäudeart, 1995 bis 2021

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



Quelle: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg

© BBU

Allerdings lag die Bauintensität bei zwei der insgesamt vier deutschen Millionenstädte noch vor Berlin. Dazu zählen München mit 4,6 fertiggestellten Wohnungen pro 1.000 Einwohner (Platz 18 von 104) und Hamburg (3,9 WE pro 1.000 Einwohner). Lediglich die Millionenstadt Köln lag mit 2,1 fertiggestellten Wohnungen pro 1.000 Einwohner deutlich hinter Berlin.

Von den übrigen zehn deutschen Großstädten mit mindestens einer halben Million Einwohnern wurde nur für Frankfurt am Main (4,0 WE pro 1.000 Einwohner) eine etwas höhere Bauintensität als für Berlin ermittelt. Die anderen neun Städte in dieser Größenordnung lagen teilweise deutlich unterhalb der Hauptstadt. Das gilt für Essen Stuttgart, Dortmund, Leipzig, Dresden, Düsseldorf, Bremen und Nürnberg mit Werten zwischen 2,0 und 3,3 fertiggestellten Wohnungen pro 1.000 Einwohner. Das Schlusslicht bildete hier Hannover mit 1,8 neu gebauten Wohnungen pro 1.000 Einwohner.

In Potsdam war die Bauintensität im Jahr 2021 erneut höher als in Berlin. Die Landeshauptstadt nahm, im Gegensatz zum Vorjahr, mit 9,0 neu gebauten Wohnungen pro 1.000 Einwohner (2020: 4,9; 2019: 9,1 WE pro 1.000 Ein-

wohner) wieder eine Spitzenposition der größten deutschen Mittel- und Großstädte ein. Potsdam belegte im Ranking Platz 6. Eine noch höhere Bauintensität im Berliner Umland hatten lediglich die brandenburgischen Städte Bernau bei Berlin (10,9 WE pro 1.000 Einwohner) und Oranienburg (10,5 WE pro 1.000 Einwohner), die 2021 in der Rangfolge der Städte nach der Bauintensität Platz 3 und 4 belegten. Bei den Gemeinden des Berliner Umlands stechen neben den zuvor genannten Städten insbesondere Neuruppin (5,5 WE pro 1.000 Einwohner) und Königs Wusterhausen (4,6 WE pro 1.000 Einwohner) mit einer hohen Bauintensität hervor. Dagegen wurden in Falkensee (3,5 WE pro 1.000 Einwohner) weniger Wohnungen gebaut als in Berlin.

Das gleiche gilt für die im Verbandsgebiet des BBU gelegenen berlinfernen kreisfreien Städte Cottbus (3,1 WE pro 1.000 Einwohner) und Frankfurt (Oder) (1,7 WE pro 1.000 Einwohner) sowie für Eberswalde, Schwedt/Oder und Fürstenwalde/Spree mit Werten zwischen 2,4 und 3,7 fertiggestellten Wohnungen pro 1.000 Einwohner. Von den Städten im Weiteren Metropolenraum lag die Bauintensität lediglich in Brandenburg an der Havel (3,9 WE pro 1.000 Einwohner) etwas höher als in Berlin.

### WOHNUNGSBAUFERTIGSTELLUNGEN\* IN DEUTSCHEN MITTEL- UND GROSSTÄDTEN pro 1.000 Einwohner, 2021

Fertigstellungen pro 1.000 Einwohner: 0.0 < 2.0   2.0 < 4.0   4.0 < 6.0   6.0 < 8.0   > = 8.0

- a Recklinghausen
- b Bochum
- c Oberhausen
- d Duisburg
- e Essen
- f Krefeld
- g Düsseldorf
- h Neuss
- i Mönchengladbach
- j Bergisch Gladbach
- k Bottrop
- l Solingen
- m Mülheim an der Ruhr
- n Witten
- o Herne
- p Gelsenkirchen
- q Moers



\* Fertiggestellte Wohnungen in neuen Wohngebäuden, einschließlich Wohnheime

Quelle: Statistische Ämter des Bundes und der Länder

©BBU

**RANKING DER WOHNUNGSBAUFERTIGSTELLUNGEN\* IN DEUTSCHEN MITTEL- UND GROSSSTÄDTEN**  
 pro 1.000 Einwohner, 2021 im Vergleich zum Vorjahr

Ranking '21	Ranking '20	Ort	Fertigstellungen pro 1.000 Einwohner	Ranking '21	Ranking '20	Ort	Fertigstellungen pro 1.000 Einwohner
1	1	Gießen	12,7	36	37	Pforzheim	3,5
2	14	Wolfsburg	12,1	<b>37</b>	<b>35</b>	<b>Falkensee</b>	<b>3,5</b>
<b>3</b>	<b>2</b>	<b>Bernau bei Berlin</b>	<b>10,9</b>	38	6	Flensburg	3,3
<b>4</b>	<b>25</b>	<b>Oranienburg</b>	<b>10,5</b>	39	48	Heidelberg	3,3
5	18	Darmstadt	9,8	40	87	Magdeburg	3,3
<b>6</b>	<b>21</b>	<b>Potsdam</b>	<b>9,0</b>	41	44	Nürnberg	3,3
7	5	Regensburg	7,5	42	85	Erfurt	3,2
8	33	Mannheim	6,9	43	61	Bremen	3,2
9	39	Paderborn	6,7	44	32	Bayreuth	3,2
10	34	Heilbronn	5,8	45	45	Düsseldorf	3,2
11	50	Augsburg	5,7	<b>46</b>	<b>40</b>	<b>Cottbus</b>	<b>3,1</b>
12	4	Ingolstadt	5,5	47	9	Schwerin	3,0
<b>13</b>	<b>60</b>	<b>Neuruppin</b>	<b>5,5</b>	48	15	Trier	3,0
14	7	Oldenburg (Oldenburg)	5,4	49	10	Dresden	2,9
15	11	Offenbach am Main	5,3	50	13	Leipzig	2,7
16	31	Greifswald	5,3	51	8	Passau	2,7
<b>17</b>	<b>3</b>	<b>Königs Wusterhausen</b>	<b>4,6</b>	52	73	Mülheim an der Ruhr	2,7
18	20	München	4,6	53	22	Reutlingen	2,6
19	43	Erlangen	4,6	54	42	Ulm	2,6
20	24	Fürth	4,6	<b>55</b>	<b>101</b>	<b>Schwedt/Oder</b>	<b>2,5</b>
21	46	Bamberg	4,5	56	51	Dortmund	2,5
22	54	Wiesbaden	4,4	57	49	Braunschweig	2,5
23	57	Leverkusen	4,3	58	26	Freiburg im Breisgau	2,4
24	41	Mainz	4,2	59	63	Hamm	2,4
25	28	Lübeck	4,1	<b>60</b>	<b>89</b>	<b>Eberswalde</b>	<b>2,4</b>
26	16	Münster	4,1	61	80	Kiel	2,3
27	27	Frankfurt am Main	4,0	62	55	Bielefeld	2,3
28	12	Hamburg	3,9	63	71	Bottrop	2,2
29	104	Osnabrück	3,9	64	64	Würzburg	2,2
<b>30</b>	<b>38</b>	<b>Brandenburg a. d. Havel</b>	<b>3,9</b>	65	66	Stuttgart	2,1
<b>31</b>	<b>30</b>	<b>Berlin</b>	<b>3,8</b>	66	75	Aachen	2,1
<b>32</b>	<b>103</b>	<b>Fürstenwalde/Spree</b>	<b>3,7</b>	67	78	Köln	2,1
33	70	Bergisch Gladbach (Stadt)	3,7	68	81	Essen	2,0
34	36	Bonn	3,6	69	65	Koblenz	2,0
35	47	Konstanz	3,6	70	58	Ludwigsburg	2,0

Fortsetzung der Tabelle auf der nächsten Seite &gt;

\* Fertiggestellte Wohnungen in neuen Wohngebäuden, einschließlich Wohnheime

RANKING DER WOHNUNGSBAUFERTIGSTELLUNGEN* IN DEUTSCHEN MITTEL- UND GROSSSTÄDTEN pro 1.000 Einwohner, 2020 im Vergleich zum Vorjahr (Fortsetzung)							
Ranking '21 '20		Ort	Fertigstellungen pro 1.000 Einwohner	Ranking '21 '20		Ort	Fertigstellungen pro 1.000 Einwohner
71	19	Rostock	1,8	88	76	Solingen	1,1
72	59	Mönchengladbach	1,8	89	69	Göttingen	1,1
73	68	Hannover	1,8	90	52	Kassel	1,0
<b>74</b>	<b>67</b>	<b>Frankfurt (Oder)</b>	<b>1,7</b>	91	74	Chemnitz	1,0
75	88	Worms	1,7	92	62	Kaiserslautern	1,0
76	79	Neuss	1,6	93	94	Krefeld	0,9
77	99	Moers (Stadt)	1,6	94	90	Witten (Stadt)	0,9
78	97	Bochum	1,5	95	53	Ludwigshafen am Rhein	0,9
79	17	Tübingen	1,5	96	29	Stralsund	0,8
80	82	Karlsruhe	1,4	97	23	Zwickau	0,8
81	56	Jena	1,4	98	96	Wuppertal	0,8
82	77	Bremerhaven	1,4	99	83	Halle (Saale)	0,8
83	100	Recklinghausen	1,3	100	72	Siegen (Stadt)	0,7
84	102	Gelsenkirchen	1,3	101	95	Hagen	0,5
85	98	Duisburg	1,2	102	84	Hildesheim	0,4
86	92	Salzgitter	1,2	103	86	Oberhausen	0,4
87	91	Herne	1,1	104	93	Gera	0,3

\* Fertiggestellte Wohnungen in neuen Wohngebäuden, einschließlich Wohnheime

Quelle: Statistische Ämter des Bundes und der Länder, eigene Berechnungen

©BBU

### Zahl der genehmigten Wohnungen in Berlin 2021 zum fünften Mal in Folge gesunken

Auch die Zahl der in Berlin genehmigten Wohnungen ist 2021 mit insgesamt 18.716 von den Berliner Bauaufsichtsbehörden gemeldeten Wohnungen weiter gesunken, und zwar zum fünften Mal in Folge. Das sind 8,5 Prozent weniger als 2020. Nach Angaben des Amtes für Statistik Berlin-Brandenburg<sup>29</sup> sollen 17.005 Wohnungen (2020: 18.077 WE) in neuen Gebäuden errichtet werden. Gut ein Viertel der Neubauwohnungen (4.465 WE) sind als Eigentumswohnung geplant. Auch bei den geplanten neuen Wohnungen in Mehrfamilienhäusern war 2021 ein weiter Rückgang zu verzeichnen, und zwar um 7,3 Prozent zum Vorjahr. Insgesamt 15.322 Wohnungen wurden in diesem Marktsegment genehmigt. In neuen Ein- und Zweifamilienhäusern sind 1.503 (Vorjahr: 1.317) Wohnungen geplant.

Aufgrund von Baumaßnahmen in bestehenden Gebäuden, z. B. dem Dachgeschossausbau, werden dem Wohnungs-

markt außerdem weitere 1.711 Wohnungen zugeführt. Das sind 28,2 Prozent weniger als im Vorjahr.

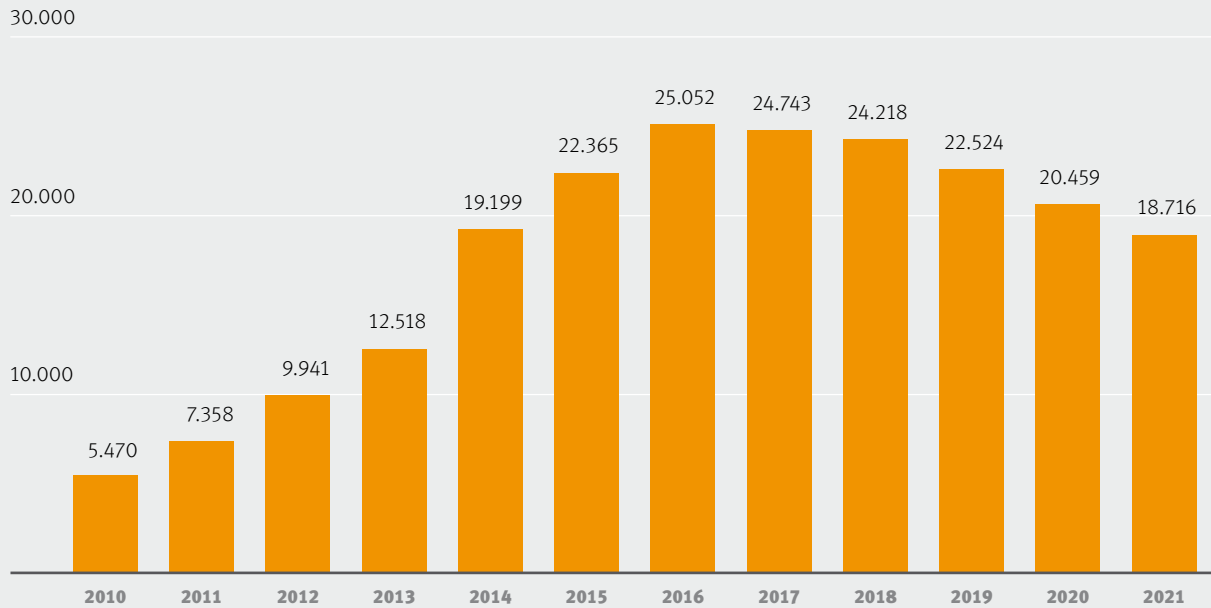
An der Spitze der Baugenehmigungsstatistik standen 2021 mit deutlichem Abstand die Bezirke Lichtenberg (3.950 WE) und Treptow-Köpenick (3.846 WE), gefolgt von Spandau (2.831 WE). An letzter Stelle standen Friedrichshain-Kreuzberg (415 WE) und Steglitz-Zehlendorf mit 461 genehmigten Wohnungen.

Der Rückgang bei den Baugenehmigungen setzte sich im 1. Halbjahr 2022 unvermindert fort. Insgesamt 8.276 Wohnungen sollen entstehen, das sind 9,5 Prozent weniger als im 1. Halbjahr 2021. Ein Einbruch ist dabei sowohl bei den genehmigten Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern (-21,7%) als auch bei den Mehrfamilienhäusern zu verzeichnen. Mit 6.563 genehmigten Wohnungen in neuen Wohngebäuden entspricht das einem Minus von 11,3 Prozent gegenüber dem vergleichbaren Vorjahreszeitraum. Lediglich bei den Baumaßnahmen

<sup>29</sup> Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, Pressemitteilung Nr. 45 vom 17. März 2022

### ZAHL DER GENEHMIGTEN WOHNUNGEN\* IN BERLIN

2010 BIS 2021



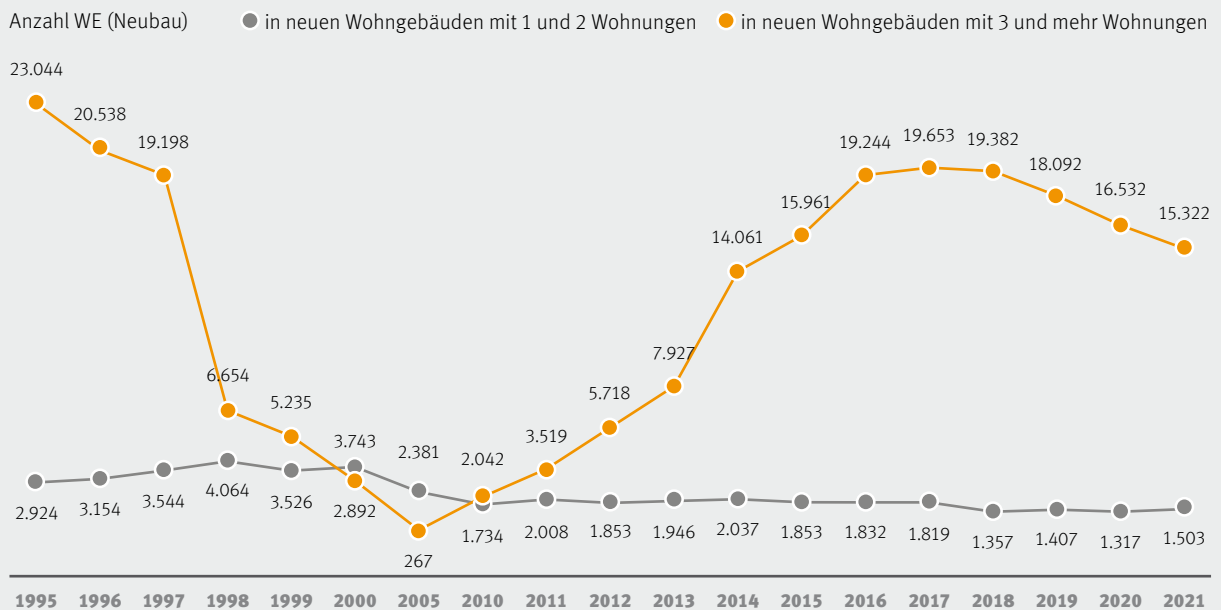
\* Wohnungen in neuen Gebäuden, einschließlich Baumaßnahmen in bestehenden Gebäuden

Quelle: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg

© BBU

### WOHNUNGSBAUGENEHMIGUNGEN / -ANZEIGEN IN NEUEN WOHNGEBÄUDEN

in Berlin, nach Gebäudeart, 1995 bis 2021



Quelle: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg

© BBU

an bestehenden Gebäuden ist mit 960 geplanten Wohnungen ein Anstieg gegenüber dem 1. Halbjahr 2021 zu verzeichnen (+7,5%).

Entgegen dem allgemein rückläufigen Trend meldeten die Bauaufsichtsbehörden in den Berliner Stadtbezirken Friedrichshain-Kreuzberg (+315,9%), Reinickendorf (+158,7%) und Charlottenburg-Wilmersdorf (+145,7%) mehr als doppelt so viele genehmigte Wohnungen als im 1. Halbjahr 2021. Positive Zahlen meldeten darüber hinaus Lichtenberg (+30,1%), Mitte (+8,9%) und Steglitz-Zehlendorf (+3,8%). Den stärksten Rückgang hingegen verzeichnete Spandau (-64,4%).<sup>30</sup>

### Östliche Bezirke stehen an der Spitze der Baugenehmigungsstatistik

Auch im Rückblick auf die vergangenen elf Jahre standen die östlichen Bezirke Berlins an der Spitze der Baugenehmigungsstatistik. Spitzenreiter war der Bezirk Treptow-Köpenick mit allein 33.019 der seit 2010 knapp 212.600 genehmigten Wohnungen in Berlin. Auf den folgenden Plätzen standen die Bezirke Mitte (37.540 WE) und Pankow (27.093 WE). Lichtenberg folgte mit einigem Abstand mit 24.834 seit 2010 genehmigten Wohnungen auf Platz vier.

In den westlichen Bezirken wurden seit 2010 in Friedrichshain-Kreuzberg die meisten Baugenehmigungen erteilt (16.682 WE), gefolgt von Charlottenburg-Wilmersdorf (15.210 WE). Am wenigsten Wohnungen wurden während dieses Zeitraums in Reinickendorf (7.385 WE) und Neukölln (8.060 WE) zum Bau genehmigt.

### Investitionen der Mitgliedsunternehmen des BBU

#### Weiter nachlassende Investitionsdynamik im Jahr 2021

Die Investitionen und die Bautätigkeit der BBU-Mitgliedsunternehmen stehen deutlich unter Druck. Bei den Baufertigungszahlen in Berlin meldeten die Mitgliedsunternehmen des BBU sogar den ersten Rückgang seit acht Jahren (-20,3%). Auch die Zahl der Grundsteinlegungen sank 2021 im Vergleich zum Vorjahr um fast 30 Prozent. Hintergrund dieser besorgniserregenden Entwicklung sind nicht nur die sich rasant eintrübenden Bau-Rahmenbedingungen in Deutschland und Berlin in Folge der Corona-Pandemie, die sich nun durch den Krieg in der Ukraine noch weiter verschlechterten. Zu diesen ohnehin schon sehr schwierigen Investitionsbedingungen kommen nun auch noch die Energiepreisexpllosion und die durch sie weiter angeheizte allgemeine Inflation, die wiederum zu schnell steigenden Zinsen führt. Einer aktuellen BBU-Umfrage zufolge haben

die Versorger seit Jahresbeginn 2022 bei rund 85 Prozent der Berliner BBU-Mitgliedsunternehmen die Energiepreise angehoben – um Werte von bis zu 300 Prozent. Die Unternehmen der sozialen Wohnungswirtschaft kontern hier mit bereits erreichten hohen Modernisierungsständen sowie insbesondere mit der zügigen weiteren Optimierung ihrer Heizanlagen und weiterer Sensibilisierung ihrer Mieterinnen und Mieter für Energieeinsparungen.

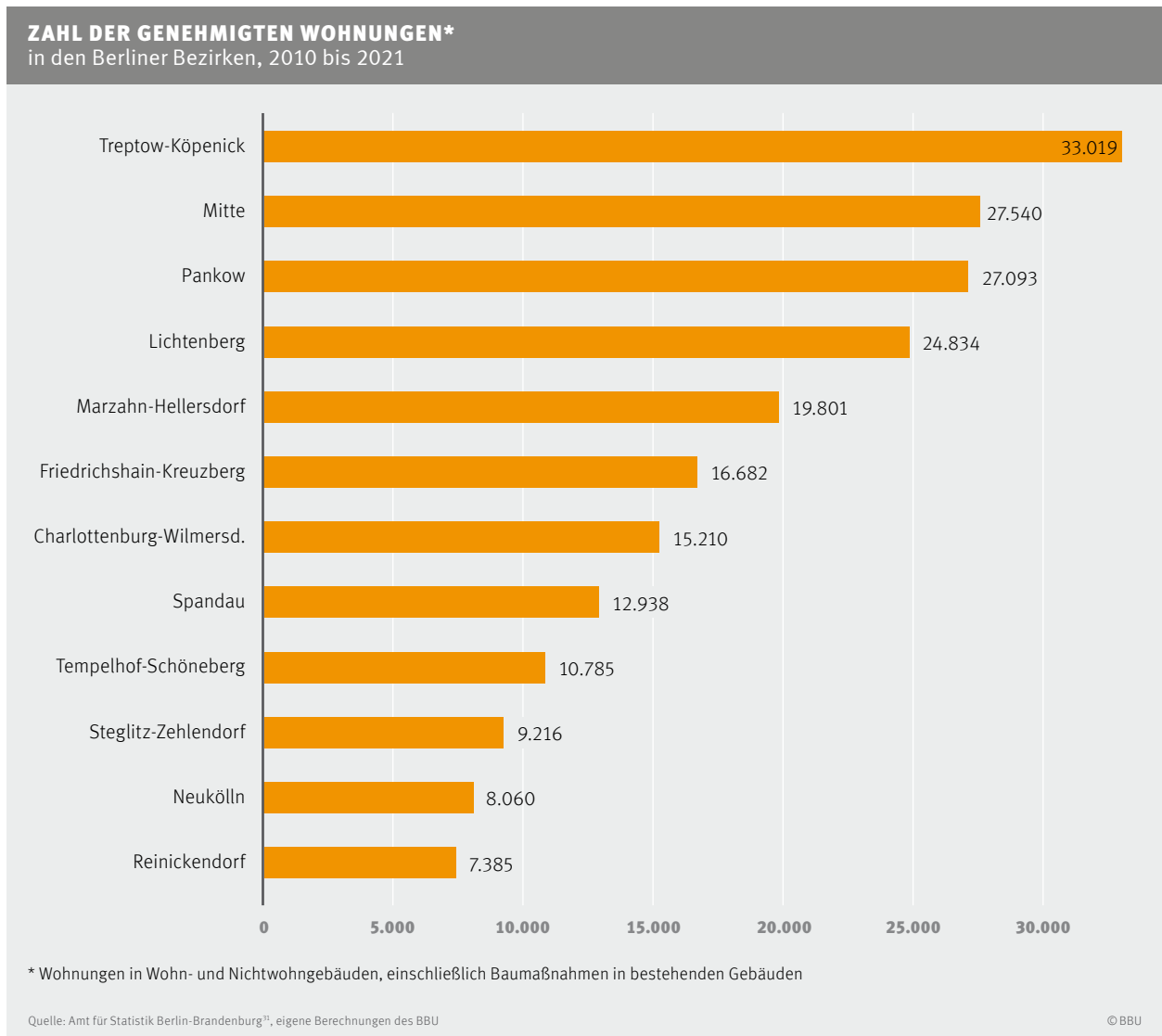
Die aktuellen Entwicklungen hinterlassen ihre Spuren in den vom BBU bei seinen Berliner Mitgliedsunternehmen erhobenen Investitionskennzahlen. Ihre Investitionsdynamik hat 2021 schon im dritten Jahr in Folge deutlich nachgelassen – insbesondere bei den Modernisierungen. Zwar steigern die BBU-Mitgliedsunternehmen in Berlin seit 14 Jahren ihre Investitionen in die wachsende Stadt. Insgesamt sind ihre – vielfach langfristig geplanten – Investitionen 2021 erneut leicht gestiegen und haben mit 2,89 Milliarden Euro sogar den höchsten Stand seit Beginn der Erhebungen 1991 erreicht. Aber insgesamt sind die Investitionen mit einem Plus von nur 1,1 Prozent im Jahr 2021 kaum noch gewachsen. Dieser Zuwachs lag deutlich unter dem Durchschnitt der Entwicklung der letzten zehn Jahre (+12,4% p.a.). Potenziert wird der Rückgang bei den Investitionen noch durch die gleichzeitigen weiteren Preissteigerungen für Bau und Handwerk. Im Licht der Baupreisentwicklung sind die Investitionen der Wohnungsunternehmen real sogar leicht gesunken. Dabei sind die Herausforderungen in Form von Neubaubedarf, Energiepreisexpllosion oder der im Dezember 2020 in Berlin erklärten Klimanotlage tatsächlich sogar eher noch größer geworden.

#### Neubau weiterhin Schwerpunkt

Seit Beginn der 1990er Jahre haben die Berliner Mitgliedsunternehmen des BBU rund 49 Milliarden Euro in den Neubau und Bestand investiert. Rund 36,9 Milliarden Euro wurden von den Wohnungsbaugesellschaften und weitere 12,2 Milliarden Euro von den Wohnungsbaugenossenschaften getragen. Mit ihren Investitionen haben sie dafür gesorgt, dass ihr Wohnungsbestand heute zu rund 90 Prozent teilweise oder vollständig modernisiert ist. Neue Fenster, gute Dämmung und moderne Heizanlagen können die drastischen Preissprünge bei der Energie wenigstens etwas abmildern. Weitere Maßnahmen, wie die Optimierung von Heizanlagen, sind von vielen BBU-Mitgliedsunternehmen geplant.

Zwar floss 2021 mehr als die Hälfte der Investitionen (56%) in Neubauprojekte: die entsprechenden Investitionen legten um 2,1 Prozent auf 1,62 Milliarden Euro zu. Dabei handelt es sich um die höchste von BBU-Mitgliedsunternehmen seit

<sup>30</sup> Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, Pressemitteilung Nr. 187 vom 17.08.2022



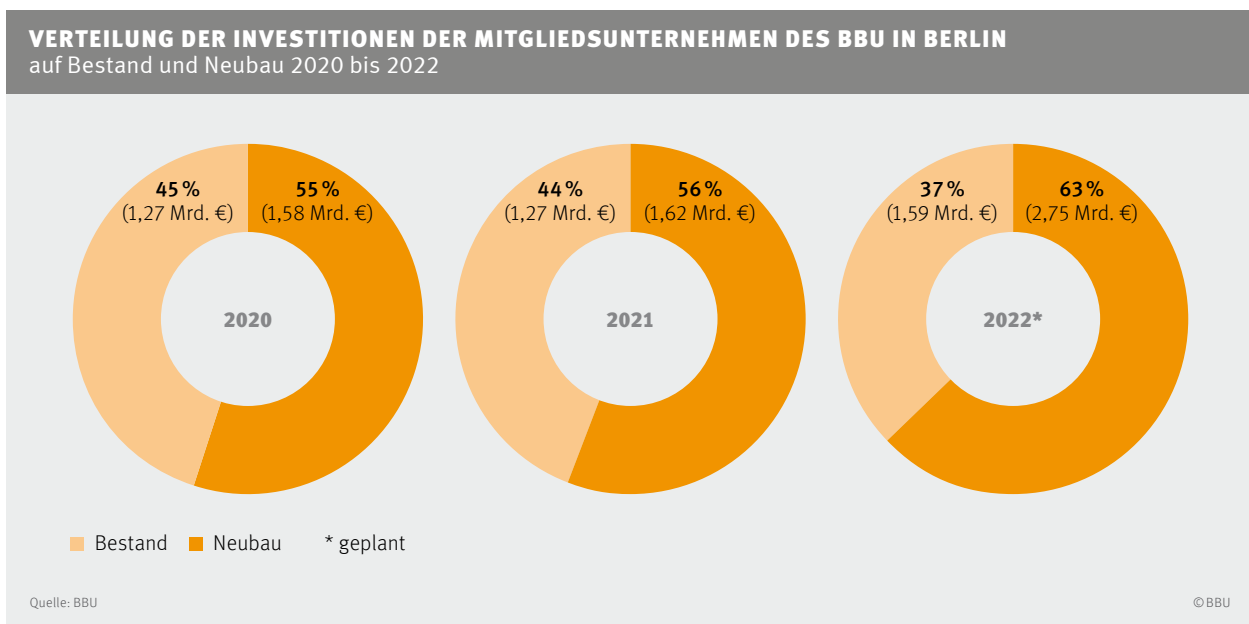
Beginn der 1990er Jahre aufgewandte Summe. Allerdings kommen jetzt zu den hohen und weiter steigenden Baupreisen und den in Berlin aufgrund der problematischen Verwaltungsstrukturen schon lange erschwerten Neubauplanungsbedingungen auch noch unterbrochene Lieferketten sowie akute Knappheit von Baumaterialien wie Holz oder Stahl als Folge des russischen Krieges gegen die Ukraine. Zudem spitzt sich der Fachkräftemangel in Handwerk und Bau weiter zu, neben den seit der Zinswende jetzt auch noch rasant steigenden Zinsen und Finanzierungskosten.

### Investitionsplanungen unter großem Druck

Vor dem Hintergrund der enormen Herausforderungen bei der Umsetzung von Projekten in Neubau oder Modernisierung

werden einige solcher Projekte voraussichtlich verkleinert, verschoben – oder auch gar nicht mehr umgesetzt werden. Die BBU-Mitgliedsunternehmen hatten für 2021 den Daten der BBU-Jahresstatistik zufolge eigentlich erhebliche Investitionssteigerungen geplant. Diese sollten von rund 2,9 Milliarden Euro 2020 auf gut 3,8 Milliarden Euro 2021 steigen – ein Plus von über 33 Prozent. Gut 2,4 Milliarden Euro davon sollten in den Neubau fließen (+53,4%). Tatsächlich verharrten die Investitionen 2021 auf dem Niveau des Vorjahres. Angesichts der immer schwierigeren Rahmenbedingungen ist zu befürchten, dass auch die tatsächlichen Investitionen 2022 hinter den Planungen zurückbleiben. Für das laufende Jahr planen die Wohnungsunternehmen eine weitere kräftige Ausweitung ihrer Neubauinvestitionen um 70 Prozent auf 2,75 Milliarden Euro. Damit würden sie innerhalb eines

<sup>31</sup> Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, Statistisches Informationssystem Berlin Brandenburg (StatIS-BBB), Tabelle Baugenehmigungen in Berlin 2019 sowie Statistische Berichte Baugenehmigungen in Berlin Dezember und Jahr 2020 und 2021, März 2021 und 2022, eigene Berechnungen des BBU



Jahres sogar mehr in den Neubau investieren, wie insgesamt in den Jahren 2000 bis 2016. Ob und in welcher Höhe die Investitionsplanungen aus der Zeit vor dem Ukraine-Krieg auch tatsächlich realisiert werden können, ist im Licht der Entwicklung von 2021 allerdings fraglich.

### Zahl der fertiggestellten Wohnungen bei den BBU-Mitgliedsunternehmen sinkt 2021 deutlich

Seit 2010 sind von den BBU-Mitgliedsunternehmen insgesamt 33.764 Wohnungen, davon 31.403 in Berlin, neu errichtet worden. Aufgrund der erschwerten Rahmenbedingungen ist jedoch eingetreten, wovor der BBU in den vergangenen beiden Jahren immer wieder gewarnt hatte: 2021 sind die Wohnungsfertigstellungen der BBU-Mitgliedsunternehmen in Berlin erstmals seit 2013 gesunken. Mit 5.415 neuen Wohnungen in Berlin meldeten die Unternehmen sogar den ersten Rückgang seit acht Jahren (-20,3% zum Vorjahr). Auch bei der Zahl der Baubeginne 2021 (5.520 Wohnungen) gab es im Vergleich zum Vorjahr einen deutlichen Rückgang um gut 29 Prozent.

Lediglich die Berliner Genossenschaften konnten 2021 einen wenn auch leichten Zuwachs bei den in Berlin fertiggestellten Wohnungen verzeichnen (2020: 553 WE; 2021: 559 WE). Dabei konzentrierte sich der Schwerpunkt der Bautätigkeit überwiegend auf den Mietwohnungsbau, wovon ein Viertel (1.358 WE) mit Mitteln aus öffentlichen Haushalten gefördert wurde. Etwa jede dreißigste Wohnung (167 WE) entstand durch Baumaßnahmen im Bestand und 138 Wohnungen als bestandersetzer Neubau.

### Starker Aufwärtstrend bei den Neubauplanungen ab 2022

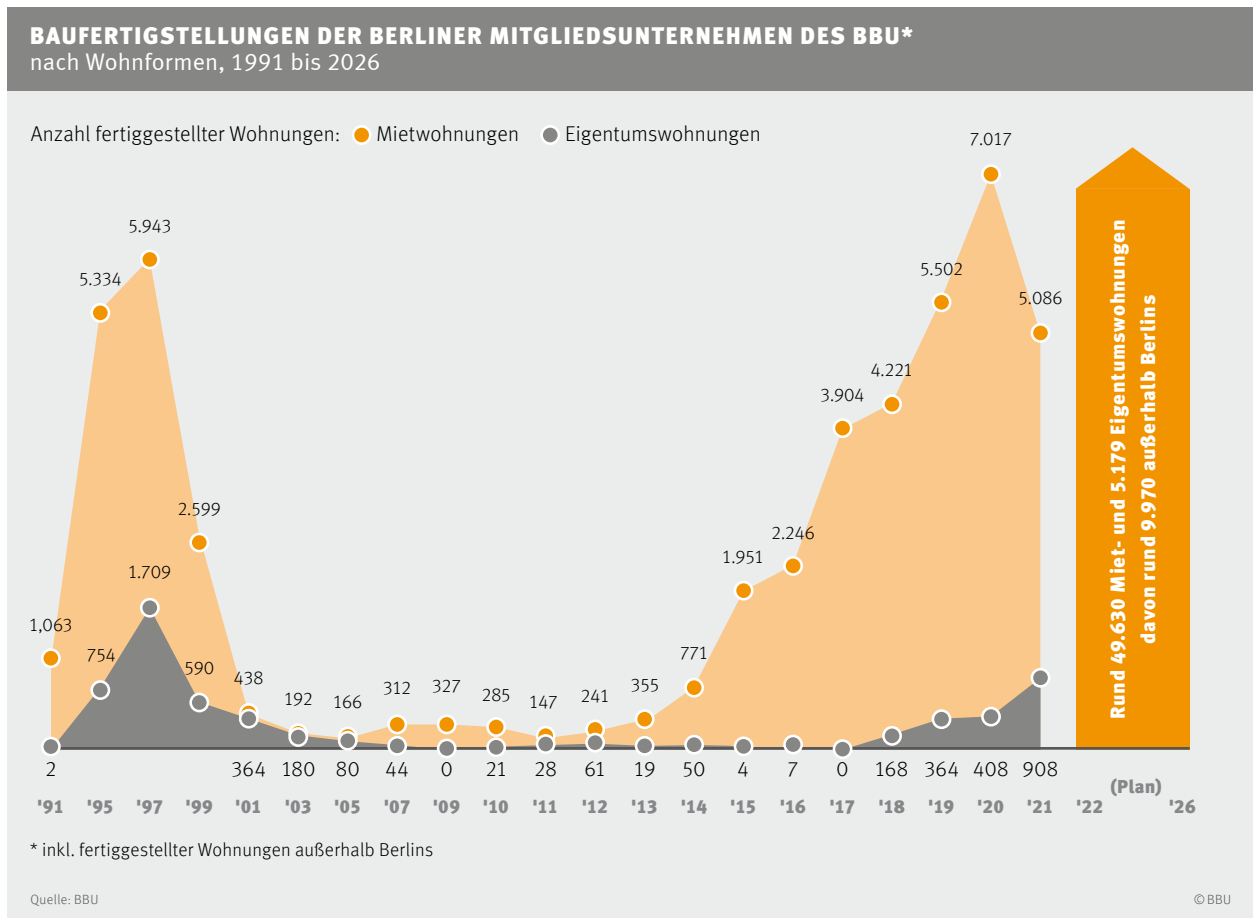
Nach Planungen zum Jahresende 2021 wollen die BBU-Mitgliedsunternehmen zwischen 2022 und 2026 insgesamt rund 54.800 weitere Wohnungen, davon rund 44.800 in Berlin, für rund 81.000 Mieter\*innen in Berlin fertigstellen. Damit würden innerhalb von nur fünf Jahren etwas mehr Wohnungen neu errichtet, wie in 25 Jahren zwischen 1991 und 2015. Die Bautätigkeit konzentriert sich dabei fast ausschließlich auf den Bereich des Mietwohnungsbaus.

2022 sollen die Fertigstellungszahlen die BBU-Mitgliedsunternehmen laut deren Planungen zunächst um rund 3.000 Wohnungen auf dann knapp 8.600 Wohnungen in Berlin ansteigen. Außerdem sollen 215 Wohnungen im Berliner Umland sowie weitere 630 Wohnungen im übrigen Bundesgebiet errichtet werden. In den Jahren 2023 bis 2026 sollen von Mitgliedsunternehmen des BBU weitere rund 36.200 Wohnungen allein in Berlin gebaut werden.

Auch im Land Brandenburg wollen die Berliner Mitgliedsunternehmen des BBU gemäß ihrer Planung von 2023 bis 2026 verstärkt bauen. Knapp 3.000 Wohnungen sollen dort im Berliner Umland errichtet werden. Von den überregional tätigen Wohnungsunternehmen sind zudem knapp 6.200 neue Wohnungen im übrigen Bundesgebiet geplant.

Allerdings sind die Herausforderungen bei der Umsetzung von Projekten zwischenzeitlich enorm gestiegenen. Einer gesonderten BBU-Befragung im Juni 2022 zufolge gaben





19 Prozent der Unternehmen an, die Neubauprojekte – wenn noch möglich – gar nicht erst umsetzen zu wollen. Weitere 32 Prozent gehen von Verzögerungen bzw. Umfangsänderungen aus. Nur 19 Prozent gaben an, die Projekte unverändert umzusetzen.

### Bestandsinvestitionen 2021 stabil

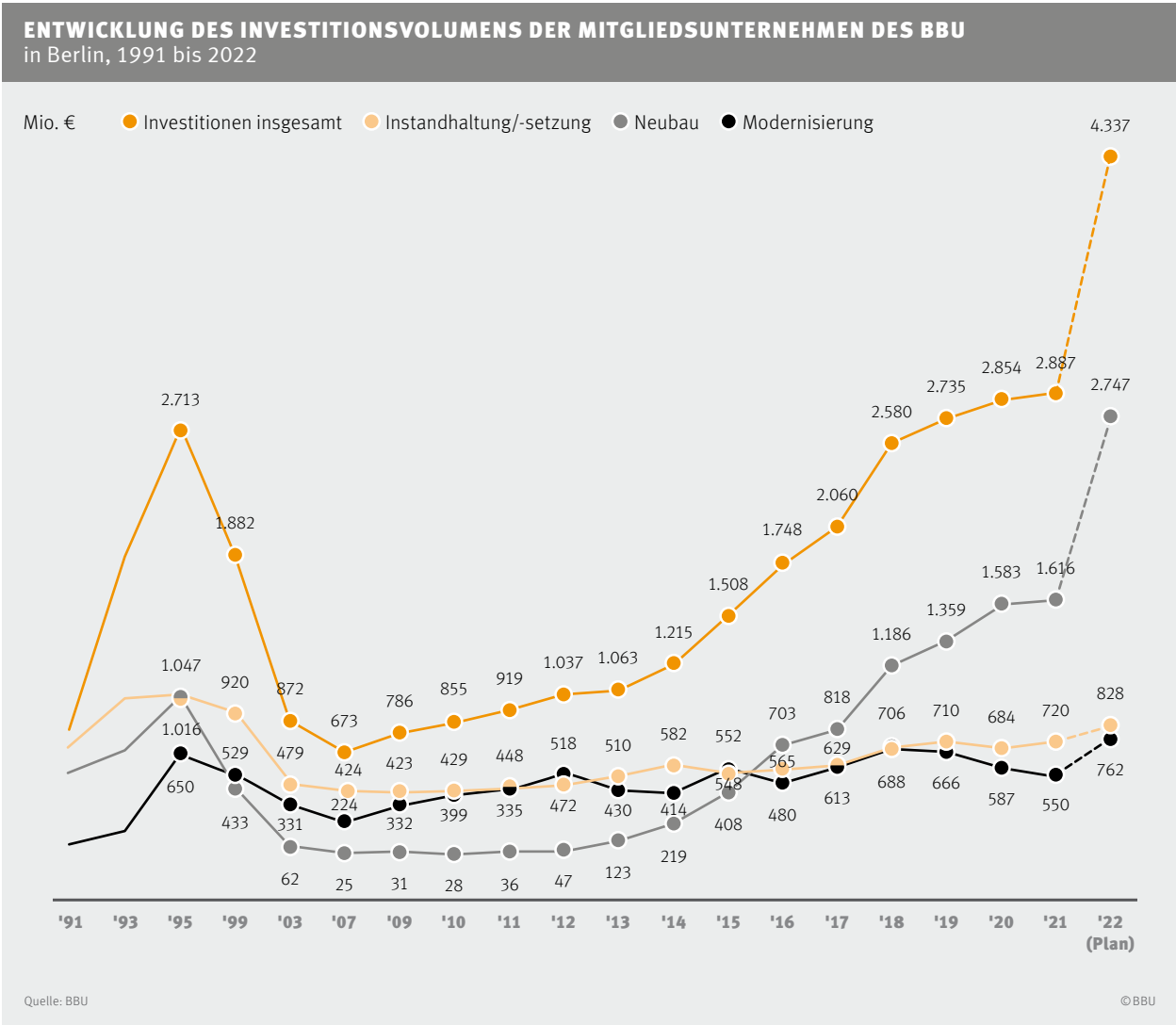
Mit ihren hohen Investitionen in die Bestandsentwicklung sorgen die BBU-Mitgliedsunternehmen für gutes und bezahlbares Wohnen für ihre rund 1,3 Millionen Mieter\*innen in der Stadt. Die BBU-Mitgliedsunternehmen haben in den vergangenen Jahren kräftig in ihren Bestand investiert. Im Vergleich zu 2010 wurden die Bestandsinvestitionen – Instandhaltung und Instandsetzung sowie Modernisierung – um die Hälfte erhöht auf zuletzt 1,27 Milliarden Euro im Jahr 2021. Damit blieben die Bestandsinvestitionen gegenüber dem Vorjahr stabil. Während die Investitionen für Instandhaltung/-setzung allerdings um 5,2 Prozent zulegten, wurden die Modernisierungsinvestitionen zum dritten Mal in Folge auf zuletzt rund 550 Millionen Euro (-6,2%) gekürzt. Besonders stark fiel dabei der Rückgang bei den Genossenschaften aus. Sie

investierten rund zwölf Prozent weniger in Modernisierungsmaßnahmen als noch ein Jahr zuvor. Bei den Gesellschaften lag der Rückgang bei 4,8 Prozent.

### Hohe Investitionszuwächse 2022 fraglich

Im Jahr 2022 planen die BBU-Mitgliedsunternehmen eine deutliche Anhebung des Investitionsvolumens um rund 50 Prozent auf 4,3 Milliarden Euro. Auch die Bestandsinvestitionen sollen wieder erhöht werden. In die Modernisierung der Bestände sollen knapp 762 Millionen Euro fließen (+38,4%) und in die Instandhaltung /-setzung rund 828 Millionen Euro (+15,0%). Angesichts der schwierigen Rahmenbedingungen befürchtet der BBU allerdings, dass diese Investitionsplanungen nur in Teilen umgesetzt werden können.

So ergab eine BBU-Umfrage im Juni 2022, dass fünf Prozent der geplanten Modernisierungs- und Sanierungsprojekte – wenn noch möglich – gestrichen werden sollen. Bei der überwiegenden Mehrzahl (38%) rechnen die Unternehmen mit Verzögerungen, bei 26 Prozent werden sie voraussicht-



lich Anpassungen (= Verkleinerungen) vornehmen. Dass bei Modernisierungs- und Sanierungsprojekten wesentlich eher Verzögerungen als Streichungen erwartet werden, zeigt, dass in Zeiten der Energiekrise Modernisierungen und Sanierungen zur Dämpfung des Betriebskostenanstiegs höchste Priorität haben.

**Wohnungsleerstand**

Die Bevölkerungszahl Berlins wuchs in den vergangenen Jahren stark an. Allein seit 2011 stieg die Bevölkerungszahl Berlins um rund 350.000 Personen an. Damit verbunden hat die Wohnungsnachfrage stark zugenommen, was wiederum zur Anspannung des Wohnungsmarktes führte.

**Leerstandsquoten bei den BBU-Mitgliedsunternehmen stabil, aber weiterhin zu niedrig**

Die Mitgliedsunternehmen des BBU bewirtschaften rund 45 Prozent des Mietwohnungsbestandes in Berlin. Insofern sind die in Form einer Vollerhebung gewonnenen Ergebnisse repräsentativ für die Leerstandssituation in der Stadt. Die Leerstandsquote bei den 132 BBU-Mitgliedsunternehmen in Berlin blieb Ende 2021 mit 1,6 Prozent (Vorjahr: 1,7%) trotz unverändert starker Wohnungsnachfrage stabil und bewegte sich damit auf dem Niveau der letzten sechs Jahre. Ursache hierfür sind insbesondere die verstärkten Neubauaktivitäten der Wohnungsunternehmen der letzten Jahre. Es handelte sich dabei fast ausschließlich um nur noch kurzfristigen Leerstand. Von den 11.785 zu diesem Zeitpunkt nicht vermieteten Wohnungen stand ein Großteil wegen Modernisierung, Instandsetzung oder aufgrund von Mieterwechsel leer.

Gegenüber 2020 nahm die Zahl leerstehender Wohnungen um knapp 780 leerstehende Wohnungen ab, obwohl im gleichen Zeitraum von den BBU-Mitgliedsunternehmen 5.415 neue Wohnungen fertiggestellt worden sind. Der Leerstand in Berlin bleibt damit deutlich zu niedrig. Für einen entspannten Wohnungsmarkt müsste sich die Leerstandsquote rechnerisch mindestens verdoppeln. An diesen Zahlen wird deutlich, wie dringend Berlin den Wohnungsneubau braucht.

### Leerstandsquoten in den vergangenen zehn Jahren halbiert

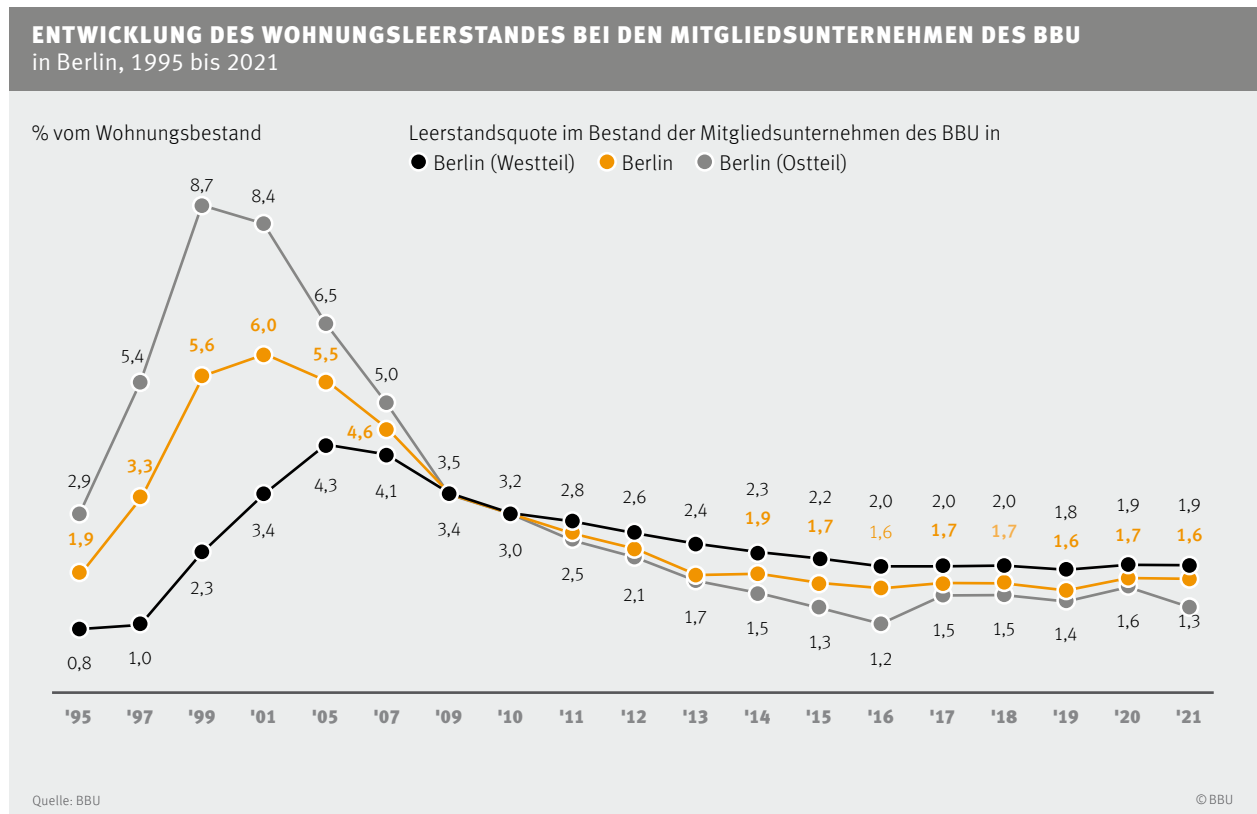
Die Berliner Mitgliedsunternehmen des BBU hatten noch bis zu Beginn des Jahrtausends steigende Leerstandsquoten zu verzeichnen. Um die Jahrtausendwende lag der Leerstand noch bei rund 45.000 Wohnungen (6,0%). Parallel zu der seit 2005 gestiegenen Nachfrage aufgrund der anhaltend positiven Bevölkerungsentwicklung in Berlin und der zunehmenden Angebotsverknappung aufgrund der über Jahre niedrigen Bauleistung in der Stadt ging der Leerstand seitdem deutlich zurück. Neben dem starken Bevölkerungswachstum sorgten die kontinuierlich hohen Investitionen in den Wohnungsbestand und in das Wohnumfeld bei gleichzeitig moderaten Mieten für einen überdurchschnittlich

hohen Vermietungsstand. Dies gilt nicht nur für die Innenstadtlagen, sondern insbesondere auch für die Randbezirke.

### Leerstandsquoten 2021 in vier Berliner Altbezirken bei 1,0 Prozent

Der BBU hat die Leerstandsentwicklung auch im Jahr 2021 auf der Ebene der 23 Berliner Altbezirke analysiert. In 12 der 23 Altbezirke lag die Leerstandsquote zum Jahresende 2021 unterhalb oder maximal auf Höhe des Gesamtberliner Durchschnittswerts von 1,6 Prozent. Die niedrigsten Leerstandsquoten von 1,0 Prozent fanden sich in Lichtenberg, Köpenick, Weißensee und Hellersdorf. Auch Reinickendorf, Wilmersdorf und Hohenschönhausen zählten mit einer Leerstandsquote von maximal 1,2 Prozent zu den Altbezirken mit den höchsten Vermietungsständen. Danach folgten Zehlendorf und Treptow (jeweils 1,3%) sowie Marzahn und Charlottenburg mit jeweils 1,4 Prozent.

Die höchste Leerstandsquote von 3,0 Prozent hatte erneut der Altbezirk Schöneberg, gefolgt von Steglitz mit 2,7 Prozent. Da es sich um einen stichtagsbezogenen Leerstand handelt, dürfte der etwas höhere Leerstand dort größtenteils auf Neubau, Modernisierungen und Mieterwechsel zurückzuführen sein.



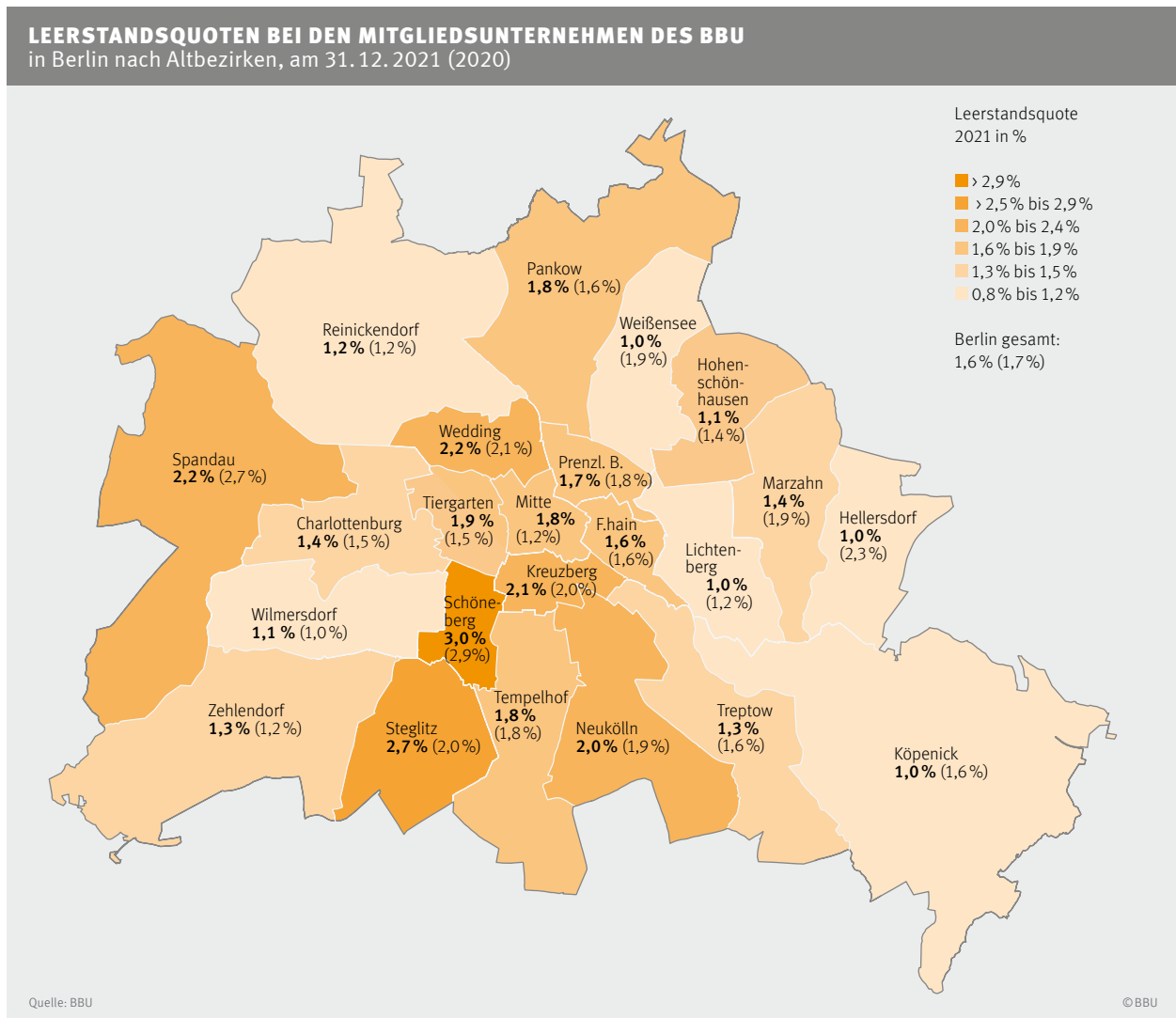
### Leerstandsquoten in der Mehrzahl der Bezirke stabil oder leicht steigend

Die Neubauaktivitäten der BBU-Mitgliedsunternehmen in Berlin zeigen Wirkung. Die Leerstandsquoten sind im Jahr 2021 in der Hälfte der Altbezirke (10 von 23) angestiegen oder gleichgeblieben (3 von 23). Am stärksten war der Anstieg im Altbezirk Steglitz (+0,7 Prozentpunkte). An zweiter Stelle stand der Altbezirk Mitte (+0,6 Prozentpunkte), gefolgt von Tiergarten (+0,4 Prozentpunkte).

Rückläufige Leerstandsquoten im Vergleich zum Vorjahr hatten 2021 zehn Altbezirke zu verzeichnen. Am stärksten war der Rückgang in Hellersdorf (-1,3 Prozentpunkte), Weißensee (-0,9 Prozentpunkte) und Köpenick (-0,6 Prozentpunkte).

### Leerstandsabbau seit 2010 in den Randbezirken am stärksten

Im Vergleich zu 2010 sank die Leerstandsquote bei den Mitgliedsunternehmen des BBU in Berlin um 1,4 Prozentpunkte. Dabei hat sich der Leerstand in den östlichen und westlichen Randbezirken am stärksten verringert. Auf den ersten Plätzen stehen hier Hellersdorf (-4,9 Prozentpunkte auf 1,0%), Zehlendorf (-4,3 Prozentpunkte auf 1,3%) und Reinickendorf (-3,9 Prozentpunkte auf 1,2%) gefolgt von Marzahn (-3,5 Prozentpunkte auf 1,4%). Seit dem Jahr 2010 ist der Leerstand in den östlichen Bezirken bei den Mitgliedsunternehmen des BBU um insgesamt 1,5 Prozentpunkte auf zuletzt 1,3 Prozent gesunken. In den westlichen Bezirken sank er während dieses Zeitraums von 3,2 Prozent im Jahr 2010 auf 1,9 Prozent im Jahr 2021.



**LEERSTANDSQUOTEN UND FLUKTUATIONS RATEN BEI DEN MITGLIEDSUNTERNEHMEN DES BBU**

in den Berliner Bezirken am 31.12.2021 (2020)

Bezirk / Bezirksteil	Anzahl erfasster Wohnungen*	Durchschnittliche Leerstandsquoten am 31.12.2021 in % / (Vorjahreswert)	Anteil der im Jahr 2021 durch Mieter gekündigten Wohnungen am Wohnungsbestand in % / (Vorjahreswert)
<b>Charlottenburg-Wilmersdorf</b>	<b>34.372</b>	<b>1,3 (1,3)</b>	<b>4,6 (4,2)</b>
Charlottenburg	20.777	1,4 (1,5)	4,4 (4,0)
Wilmersdorf	13.595	1,1 (1,0)	4,9 (4,6)
<b>Friedrichshain-Kreuzberg</b>	<b>40.735</b>	<b>1,8 (1,8)</b>	<b>4,8 (4,3)</b>
Friedrichshain	20.684	1,6 (1,6)	5,2 (4,5)
Kreuzberg	20.051	2,1 (2,0)	4,3 (4,1)
<b>Lichtenberg</b>	<b>110.056</b>	<b>1,0 (1,3)</b>	<b>5,4 (4,9)</b>
Hohenschönhausen	43.870	1,1 (1,4)	4,6 (4,5)
Lichtenberg	66.186	1,0 (1,2)	5,9 (5,3)
<b>Marzahn-Hellersdorf</b>	<b>92.487</b>	<b>1,2 (2,0)</b>	<b>5,2 (5,1)</b>
Marzahn	35.535	1,0 (2,3)	5,4 (5,4)
Hellersdorf	56.952	1,4 (1,9)	5,1 (5,0)
<b>Mitte</b>	<b>54.975</b>	<b>2,0 (1,7)</b>	<b>5,3 (4,8)</b>
Mitte	17.963	1,8 (1,2)	4,3 (4,2)
Tiergarten	6.558	1,9 (1,5)	5,9 (5,0)
Wedding	30.454	2,2 (2,1)	5,9 (5,0)
<b>Neukölln</b>	<b>56.822</b>	<b>2,0 (1,9)</b>	<b>5,4 (4,9)</b>
<b>Pankow</b>	<b>73.771</b>	<b>1,6 (1,8)</b>	<b>5,1 (5,1)</b>
Pankow	32.838	1,8 (1,6)	5,2 (5,0)
Prenzlauer Berg	24.536	1,7 (1,8)	4,9 (4,7)
Weißensee	16.397	1,0 (1,9)	5,4 (5,8)
<b>Reinickendorf</b>	<b>54.860</b>	<b>1,2 (1,2)</b>	<b>5,2 (4,7)</b>
<b>Spandau</b>	<b>50.435</b>	<b>2,2 (2,7)</b>	<b>5,9 (5,1)</b>
<b>Steglitz-Zehlendorf</b>	<b>37.320</b>	<b>2,3 (1,8)</b>	<b>5,4 (5,0)</b>
Steglitz	27.090	2,7 (2,0)	5,4 (5,1)
Zehlendorf	10.230	1,3 (1,2)	5,2 (4,9)
<b>Tempelhof-Schöneberg</b>	<b>53.423</b>	<b>2,2 (2,1)</b>	<b>4,7 (4,9)</b>
Tempelhof	14.538	3,0 (2,9)	3,6 (3,9)
Schöneberg	38.885	1,8 (1,8)	5,1 (5,2)
<b>Treptow-Köpenick</b>	<b>66.415</b>	<b>1,2 (1,6)</b>	<b>6,0 (5,6)</b>
Treptow	32.418	1,0 (1,6)	5,8 (5,4)
Köpenick	33.997	1,3 (1,6)	6,2 (5,7)
<b>Summe Bezirke*</b>	<b>725.671</b>	<b>1,6 (1,7)</b>	<b>5,3 (4,9)</b>

\* nur Mitgliedsunternehmen des BBU mit Angaben zum Leerstand/Fluktuation auf Ebene der Berliner Bezirke

Rote Zahl: Leerstandsquote bzw. Fluktuationsrate gegenüber dem Vorjahr gestiegen

Grüne Zahl: Leerstandsquote bzw. Fluktuationsrate gegenüber dem Vorjahr gesunken

Quelle: BBU

© BBU

Lediglich für die Altbezirke Tiergarten (+0,4 Prozentpunkte) und Prenzlauer Berg (2021: 1,7%; 2010: 1,6%) wurden 2021 etwas höhere Leerstandsquoten ermittelt als noch im Jahr 2010. Dies hat unterschiedliche Ursachen, insbesondere der Zuwachs an Wohnungen durch Neubau, laufende Modernisierungen und Mieterwechsel.

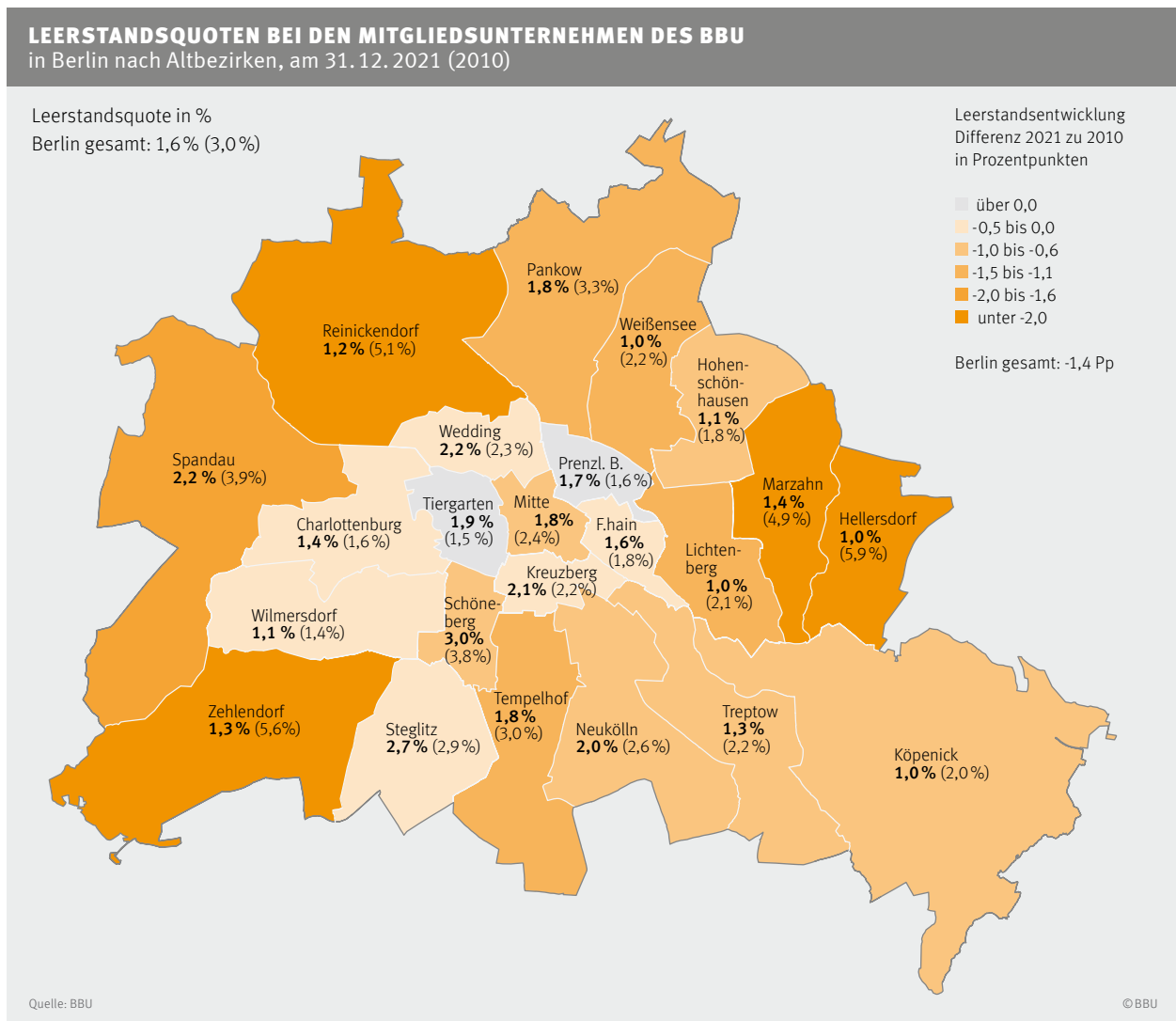
**Kaum noch Leerstand wegen Vermietungsschwierigkeiten**

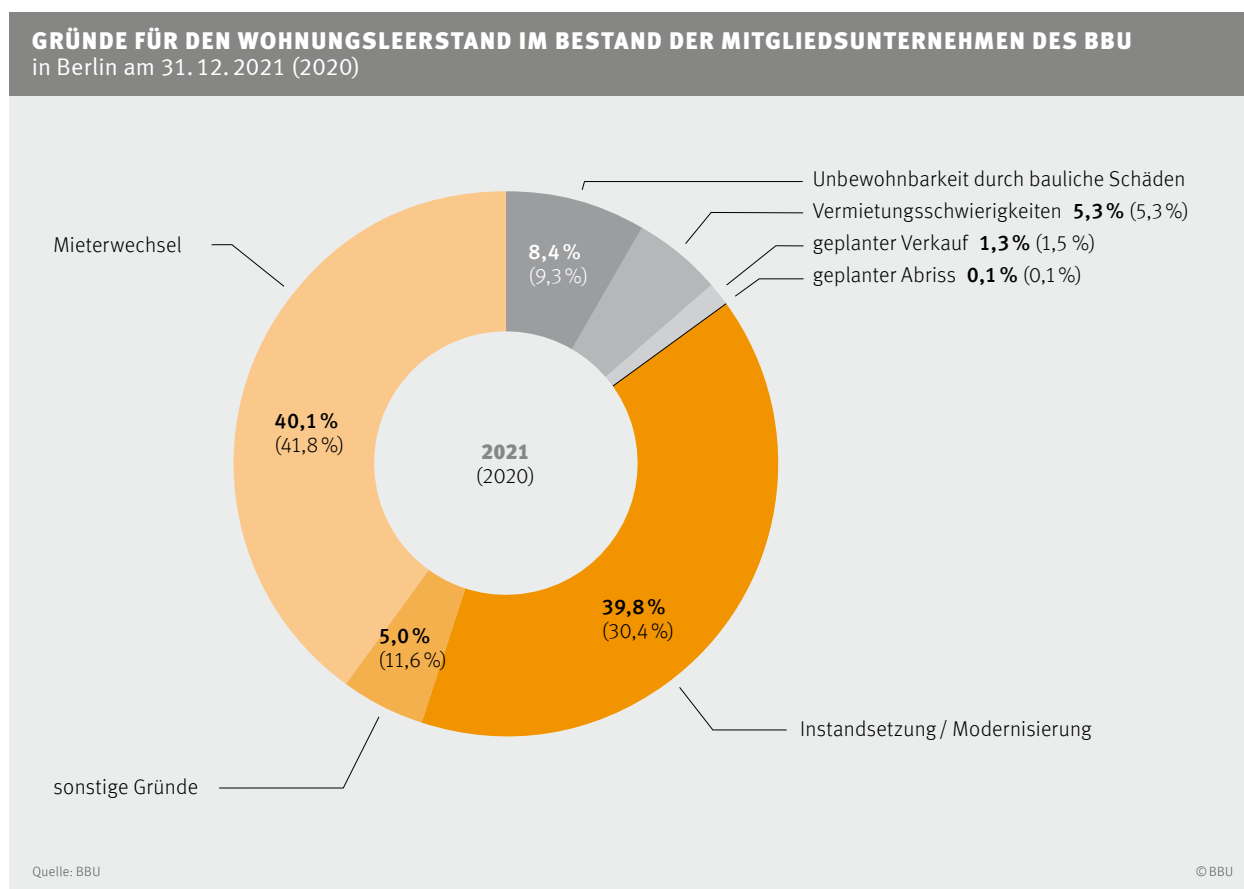
Die Aufschlüsselung nach Leerstandsgründen zeigt, dass das Gros der Wohnungen nur kurzfristig leer steht. Der Anteil der Wohnungen, die wegen laufender Modernisierungsmaßnahmen, Mieterwechsel oder sonstiger Gründe leer stehen, macht rund 85 Prozent der leerstehenden Wohnungen aus.

Allein knapp 40 Prozent der leerstehenden Wohnungen war zum Jahresende 2021 aufgrund von Modernisierungsmaßnahmen nicht bewohnt.

Lediglich 626 der 11.785 leerstehenden Wohnungen standen Ende 2021 aufgrund von Vermietungsschwierigkeiten längerfristig leer. Als schwer vermietbar gelten Wohnungen, die insbesondere wegen einer ungünstigen oder verkehrsreichen Lage oder eines unattraktiven Wohnumfeldes trotz mehrmaligen Anbietens auf dem Wohnungsmarkt in der Regel länger als drei Monate leer stehen.

Im Jahr 2000 betrug die Zahl der schwer vermietbaren Wohnungen noch 24.500. Der Anteil der wegen Vermietungsschwierigkeiten leerstehenden Wohnungen an der Zahl





der leerstehenden Wohnungen insgesamt betrug damals noch 54 Prozent. Ende 2021 waren es nur noch 5,3 Prozent. Längerfristigen Leerstand gibt es damit praktisch nicht mehr. Der starke Rückgang der leerstehenden Wohnungen wegen Vermietungsschwierigkeiten in den vergangenen Jahren ist ein Spiegel der anhaltend hohen Nachfrage nach Wohnraum. Jede frei werdende Wohnung wird in aller Regel sofort wieder vermietet.

## Fluktuation

### Stabilität auch bei der Mieterfluktuation

2021 sind durchschnittlich 5,3 Prozent der Mieterinnen und Mieter von BBU-Mitgliedsunternehmen in Berlin umgezogen. Die Quote lag damit um 0,4 Prozentpunkte über dem – coronabedingt besonders niedrigen – Wert von 2020 (4,9%). Damit wechselten rund 40.000 Wohnungen die Mieterin oder den Mieter. Noch zu Beginn des Jahrtausends lag die Fluktuationsquote bei fast zehn Prozent.

Damit wohnten BBU-Mieterinnen und -Mieter im Schnitt rund 20 Jahre in ihren Wohnungen. Diese lange Verweildauer in den Wohnungen steht für eine hohe Wohnzufriedenheit und auch eine hohe Wohnsicherheit bei den BBU-Mitgliedsunternehmen. Die Mieterinnen und Mieter wohnen hier geschützt vor Eigenbedarfskündigungen und überfordernden Mietsteigerungen.

Am niedrigsten war die Fluktuationsquote mit 3,6 Prozent im Altbezirk Schöneberg, am höchsten mit 6,2 Prozent im Altbezirk Treptow.

### Mieterfluktuation 2021: in Schöneberg erneut am niedrigsten

Die durchschnittliche Fluktuationsquote hat einen großen Einfluss auf die Verfügbarkeit von Wohnungen am Markt. In einigen Bezirken lag die durchschnittliche Verweildauer von Mieter\*innen in den Wohnungen höher als im Gesamtdurchschnitt. Spitzenreiter sind die Innenstadtgebiete,

auf Altbezirksebene insbesondere Schöneberg mit einer Fluktuationsquote von 3,6 Prozent. Sechs weitere Bezirke hatten 2021 Fluktuationsquoten von unter fünf Prozent. Dazu zählen Kreuzberg und Mitte (jeweils 4,3%), Charlottenburg (4,4%), Hohenschönhausen (4,6%) sowie Prenzlauer Berg und Wilmersdorf (jeweils 4,9%).

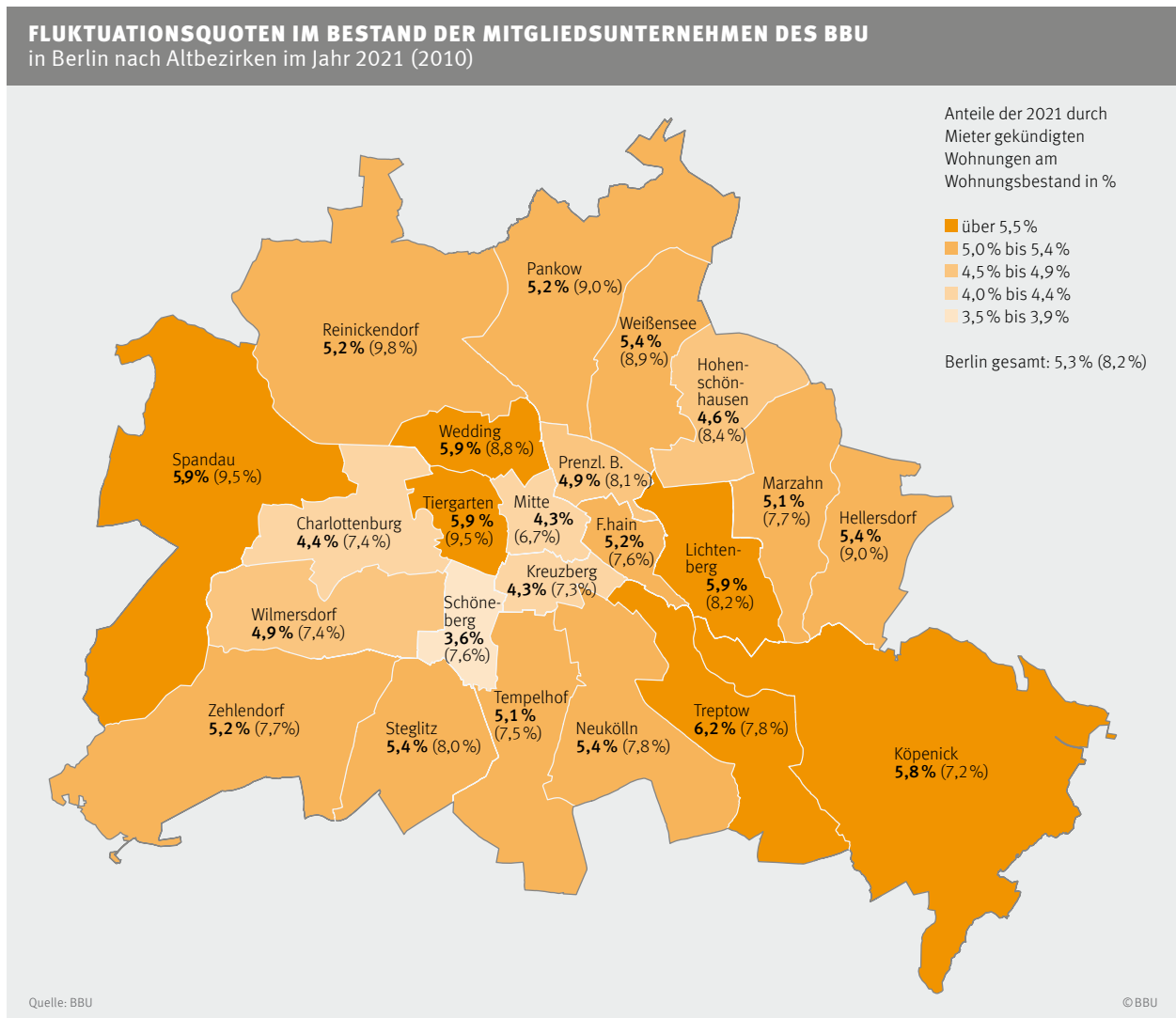
Am häufigsten umgezogen wurde 2021 in den Altbezirken Treptow (6,2%) sowie Lichtenberg, Tiergarten, Wedding und Spandau (jeweils 5,9%).

**Seit 2010: in Reinickendorf und Schöneberg stärkster Rückgang der Mieterfluktuation**

Seit 2010 nahm die Mieterfluktuation im Bestand der Mitgliedsunternehmen des BBU ausnahmslos in allen Berliner

Bezirken ab. Während dieses Zeitraums sank der Anteil der Wohnungskündigungen von 8,2 Prozent im Jahr 2010 auf zuletzt 5,3 Prozent im Jahr 2021. Deutlich abgenommen haben die Wohnungskündigungen seit 2010 insbesondere in Reinickendorf (-4,6 Prozentpunkte auf 5,2%), Schöneberg (-4,0 Prozentpunkte auf 3,6%) sowie Hohenschönhausen und Pankow (jeweils -3,8 Prozentpunkte). Der geringste Rückgang der Mieterfluktuation wurde für die Altbezirke Köpenick (-1,4 Prozentpunkte auf 5,8%) und Treptow (-1,6 Prozentpunkte auf 6,2%) ermittelt.

Aufgrund wachsender Bevölkerungs- und Haushaltszahlen und einem knappen Wohnungsangebot kann davon ausgegangen werden, dass die Umzugshäufigkeit in den kommenden Jahren in Berlin tendenziell auf einem niedrigen Niveau verharret.





## Fazit

Die Bevölkerungszahl Berlins wuchs in den vergangenen Jahren stark an. Allein seit 2011 stieg die Bevölkerungszahl Berlins um rund 350.000 Personen an. Damit verbunden hat die Wohnungsnachfrage stark zugenommen, was wiederum zur Anspannung des Wohnungsmarktes führte. Durch den entsprechend verstärkten Neubau wuchs die Zahl der Wohnungen in Berlin in den vergangenen Jahren merklich, allein seit 2011 kamen 126.373 Wohnungen (+6,8%) hinzu. Die Hauptstadt zählte am 31. Dezember 2021 knapp zwei Millionen Wohnungen, davon rund 1,68 Millionen Mietwohnungen. Das sind 15.330 Wohnungen mehr als Ende 2020. Der überwiegende Teil der Berliner Wohnungen (89%) befindet sich in Mehrfamilienhäusern mit mindestens drei Wohnungen. Dabei ist der Anteil an Mietwohnungen mit gut 84 Prozent im Vergleich der Bundesländer, aber auch im Vergleich zu anderen deutschen Metropolen, relativ hoch. Davon sind knapp elf Prozent mietpreis- und belegungsgebunden. Der Bestand an Sozialmietwohnungen verringerte sich aufgrund auslaufender Bindungen von 2011 bis 2020 um rund 54.300 auf 95.638. Das sind rund 5,7 Prozent aller Mietwohnungen in Berlin.

Zwar hat sich das Neubauvolumen in Berlin im Vergleich zu 2010 vervierfacht, erreicht aber bei weitem nicht die Rekordstände der 1990er Jahre von bis zu 33.000 neuen Wohnungen pro Jahr. Im Jahr 2021 sank die Zahl der fertiggestellten Wohnungen sogar das zweite Jahr in Folge. Mit 15.870 neu errichteten Wohnungen wurden 467 Wohnungen weniger fertiggestellt als noch im Vorjahr. Das erklärte Ziel von rund 20.000 neu gebauten Wohnungen pro Jahr ist damit weiter entfernt als im Vorjahr. Die Bauintensität -bezogen auf die Baufertigstellungen in neuen Wohngebäuden pro 1.000 Einwohner- blieb in Berlin im Jahr 2021 jedoch stabil. Beim Ranking verharnte die Bundeshauptstadt mit 3,8 fertiggestellten Wohnungen pro 1.000 Einwohner mit Platz 31 nahezu auf dem Niveau des Vorjahres. Damit lag Berlin weiterhin über dem Durchschnitt von 3,2 fertiggestellten Wohnungen pro 1.000 Einwohner aller vom BBU betrachteten 104 ausgewählten deutschen Mittel- und Großstädte.

Auch die Zahl der in Berlin genehmigten Wohnungen ist 2021 mit insgesamt 18.716 von den Berliner Bauaufsichtsbehörden gemeldeten Wohnungen weiter gesunken, und zwar zum fünften Mal in Folge. Das sind 8,5 Prozent weniger als 2020. Der Rückgang bei den Baugenehmigungen setzte sich im 1. Halbjahr 2022 mit einem Minus von 9,5 Prozent im Vergleich zum Vorjahreszeitraum unvermindert fort.

Angesichts der steigenden Wohnungsnachfrage haben die BBU-Mitgliedsunternehmen in Berlin in den vergangenen Jahren ihre Neubauinvestitionen und Fertigstellungszahlen gesteigert. Seit 2010 sind von den BBU-Mitgliedsunternehmen insgesamt 33.764 Wohnungen, davon 31.403 in Berlin, neu errichtet worden. Die Investitionen und die Bautätigkeit bei den BBU-Mitgliedsunternehmen stehen jedoch deutlich unter Druck. Zwar steigern die BBU-Mitgliedsunternehmen in Berlin seit 14 Jahren ihre Investitionen in die wachsende Stadt. Insgesamt sind ihre – vielfach langfristig geplanten – Investitionen 2021 erneut leicht gestiegen und haben mit 2,89 Milliarden Euro sogar den höchsten Stand seit Beginn der Ehebungen 1991 erreicht. Mit einem Plus von nur noch 1,1 Prozent lag das Investitionswachstum bei den Wohnungsunternehmen 2021 jedoch so niedrig wie seit 2008 nicht mehr. Aufgrund der erschwerten Rahmenbedingungen ist eingetreten, wovon der BBU in den vergangenen beiden Jahren immer wieder gewarnt hatte: 2021 sind die Wohnungsfertigstellungen der BBU-Mitgliedsunternehmen in Berlin erstmals seit 2013 gesunken. Mit 5.415 neuen Wohnungen in Berlin meldeten die Unternehmen sogar den ersten Rückgang seit acht Jahren (-20,3% zum Vorjahr). Auch bei der Zahl der Baubeginne 2021 (5.520 Wohnungen) gab es im Vergleich zum Vorjahr einen deutlichen Rückgang um gut 29 Prozent. Hintergrund dieser besorgniserregenden Entwicklung sind nicht nur die sich rasant eintrübenden Bau-Rahmenbedingungen in Deutschland und Berlin in Folge der Corona-Pandemie, die sich nun durch den Krieg in der Ukraine noch weiter verschlechterten.

Mehr als die Hälfte ihrer Investitionen (56%) floss 2021 dennoch in Neubauprojekte: die entsprechenden Investitionen legten um 2,1 Prozent auf 1,62 Milliarden Euro zu. Dabei handelt es sich um die höchste von BBU-Mitgliedsunternehmen seit Beginn der 1990er Jahre aufgewandte Summe. Im Jahr 2022 sollen die Neubauinvestitionen um weitere gut 70 Prozent auf dann 2,7 Milliarden Euro steigen. Angesichts der immer schwierigeren Rahmenbedingungen ist zu befürchten, dass auch die tatsächlichen Investitionen 2022 hinter den Planungen zurückbleiben.

Nach Planungen zum Jahresende 2021 wollen die BBU-Mitgliedsunternehmen zwischen 2022 und 2026 insgesamt rund 54.800 weitere Wohnungen, davon rund 44.800 in Berlin, für rund 81.000 Mieter\*innen in Berlin fertigstellen. Vor dem Hintergrund der zwischenzeitlich enorm gestiegenen Herausforderungen bei der Umsetzung von Projekten in Neubau oder Modernisierung sollen jedoch viele solcher Projekte verkleinert, verschoben – oder auch gar nicht mehr umgesetzt werden.

Die BBU-Mitgliedsunternehmen haben in den vergangenen Jahren zudem kräftig in ihren Bestand investiert. Im Vergleich zu 2010 wurden die Bestandsinvestitionen – Instandhaltung und Instandsetzung sowie Modernisierung – um die Hälfte erhöht auf zuletzt 1,27 Milliarden Euro im Jahr 2021. Seit Beginn der 1990er Jahre haben die Berliner Mitgliedsunternehmen des BBU neben den rund 14,5 Milliarden Euro in den Neubau weitere 34,6 Milliarden Euro in den Bestand investiert. Mit ihren Investitionen haben sie dafür gesorgt, dass ihr Wohnungsbestand heute zu rund 90 Prozent teilweise oder vollständig modernisiert ist. Neue Fenster, gute Dämmung und moderne Heizanlagen können die drastischen Preissprünge bei der Energie wenigstens etwas abmildern. Weitere Maßnahmen, wie die Optimierung von Heizanlagen, sind von vielen BBU-Mitgliedsunternehmen geplant.

Das starke Bevölkerungswachstum in Berlin hat in den vergangenen Jahren zu einer Anspannung auf dem Wohnungsmarkt geführt. Die Leerstandsquote bei den 132 BBU-Mitgliedsunternehmen in Berlin blieb Ende 2021 mit 1,6 Prozent (Vorjahr: 1,7%) trotz unverändert starker Wohnungsnachfrage stabil und bewegte sich damit auf dem Niveau der letzten sechs Jahre. Ursache hierfür sind insbesondere die verstärkten Neubauaktivitäten

der Wohnungsunternehmen der letzten Jahre. Es handelte sich dabei fast ausschließlich um nur noch kurzfristigen Leerstand. Gegenüber 2020 nahm die Zahl leerstehender Wohnungen um knapp 780 leerstehende Wohnungen ab, obwohl im gleichen Zeitraum von den BBU-Mitgliedsunternehmen 5.415 neue Wohnungen fertiggestellt worden sind. Der Leerstand in Berlin bleibt damit deutlich zu niedrig. Für einen entspannten Wohnungsmarkt müsste sich die Leerstandsquote rechnerisch mindestens verdoppeln. An diesen Zahlen wird deutlich, wie dringend Berlin den Wohnungsneubau braucht.

2021 sind durchschnittlich 5,3 Prozent der Mieterinnen und Mieter von BBU-Mitgliedsunternehmen in Berlin umgezogen. Die Quote lag damit um 0,4 Prozentpunkte über dem – coronabedingt besonders niedrigen – Wert von 2020 (4,9%). Damit wohnten BBU-Mieterinnen und -Mieter im Schnitt rund 20 Jahre in ihren Wohnungen. Diese lange Verweildauer in den Wohnungen steht für eine hohe Wohnzufriedenheit und auch eine hohe Wohnsicherheit bei den BBU-Mitgliedsunternehmen. Den niedrigsten Wert hatte dabei der Altbezirk Schöneberg mit einer Fluktuationsquote von nur 3,6 Prozent.

## II.3 Mieten und Betriebskosten in Berlin





## II.3 Mieten und Betriebskosten in Berlin

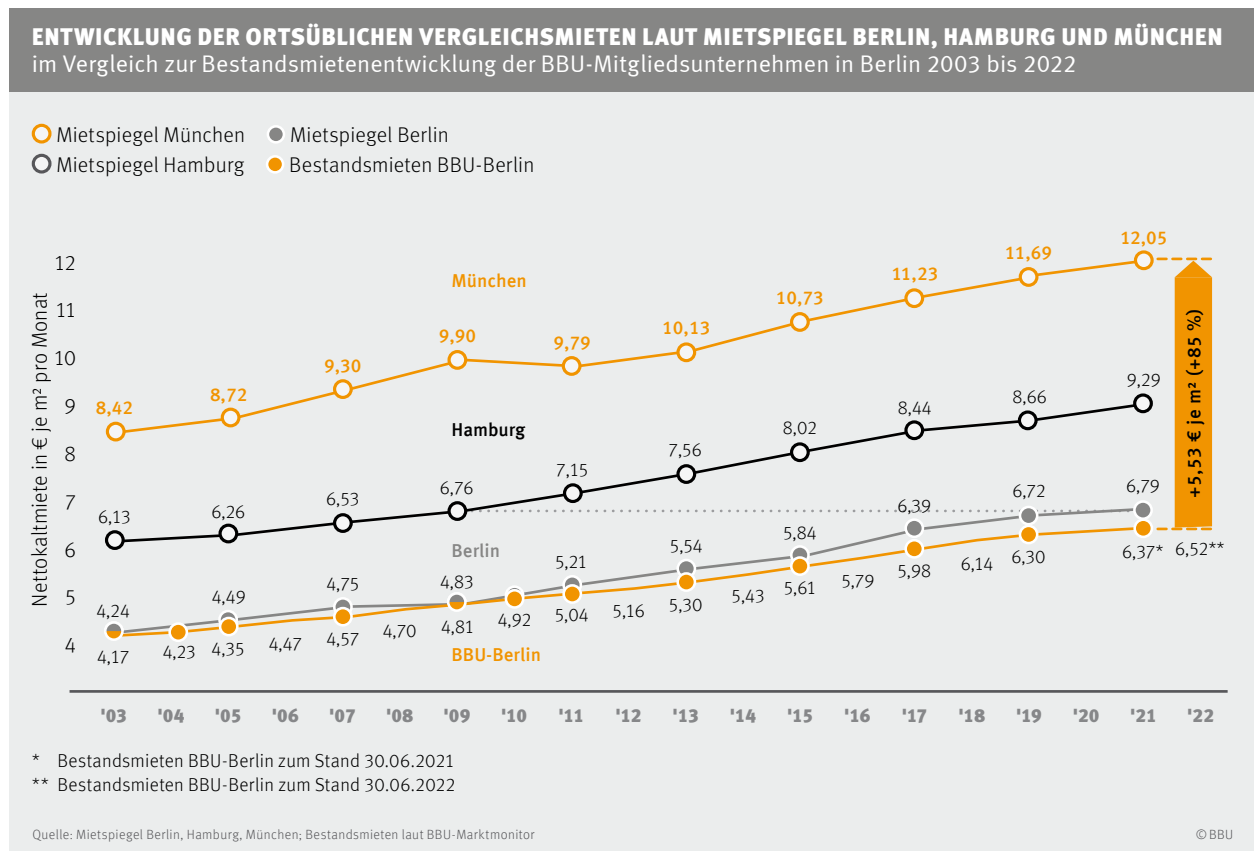
### Berliner Mietenniveau weiterhin deutlich günstiger als in anderen deutschen Metropolen

Trotz seines ungebrochenen Wachstums bleibt Berlin auch als Mieterhauptstadt bezahlbarer und vergleichsweise günstiger als andere deutsche Metropolen. Die Mitgliedsunternehmen des BBU tragen mit günstigen Mieten bei einem Anteil von 45 Prozent am Mietwohnungsmarkt erheblich dazu bei. Ihre Nettokaltmieten im Juni 2022 von durchschnittlich 6,52 €/m<sup>2</sup> pro Monat liegen weiterhin unter dem Mittelwert des Berliner Mietspiegels 2021, und zwar um 27 Cent. Noch deutlich größer ist die Abweichung zum Mietspiegelmittelwert anderer deutscher Großstädte, wie zum Beispiel von München mit einem Spitzenwert von 12,05 €/m<sup>2</sup>.

Dass das Wohnen in Berlin vergleichsweise günstig ist, wenn man die Bestandsmieten in anderen Metropolregionen als Vergleichsmaßstab heranzieht, bestätigt auch der Miet-

spiegelindex der FUB IGES Wohnen+Immobilien+Umwelt GmbH<sup>1</sup>, mit dem die amtlichen ortsüblichen Nettokaltmieten von Wohnungen mit einer Fläche von 65 Quadratmetern mit normaler Ausstattung in 362 Städten mit mindestens 20.000 Einwohnern verglichen werden. Die im Folgenden genannten standardisierten durchschnittlichen Nettokaltmieten von FUB IGES sind nicht mit den oben genannten Mietspiegelmittelwerten vergleichbar.

Die teuerste deutsche Großstadt für Mieter war 2021 zum wiederholten Mal Stuttgart noch vor München. Mit einer durchschnittlichen Nettokaltmiete 2021 von 11,40 €/m<sup>2</sup> müssen Mieter in Stuttgart gut 50 Prozent mehr für ihre Wohnung bezahlen als im Bundesdurchschnitt. Auch in anderen Großstädten lagen die Durchschnittsmieten deutlich über dem Bundesdurchschnitt von 7,57 €/m<sup>2</sup>. Dazu zählen München (10,97 €/m<sup>2</sup>), Hamburg (9,63 €/m<sup>2</sup>), Frankfurt am Main (9,14 €/m<sup>2</sup>), Düsseldorf (8,86 €/m<sup>2</sup>) und Köln (8,68 €/m<sup>2</sup>).



<sup>1</sup> FUB IGES Wohnen+Immobilien+Umwelt GmbH, Mietspiegelindex 2021 und 2020, Hamburg, 2022 und 2021

Die Bestandsmieten in den größeren Städten der neuen Bundesländer waren nach wie vor günstiger als in westdeutschen Städten. Beispiele hierfür sind Dresden, Erfurt und Potsdam mit durchschnittlichen Nettokaltmieten von 6,85 bis 7,16 €/m<sup>2</sup>.

Beim Mietniveau in Berlin unterscheidet FUB IGES nach dem westlichen und östlichen Teil. Während für Berlin (Ost) eine unterdurchschnittliche Nettokaltmiete von 6,99 € m<sup>2</sup> ermittelt wurde, lag sie in Berlin (West) mit 7,77 €/m<sup>2</sup> dagegen leicht über dem Bundesdurchschnitt von 7,57 €/m<sup>2</sup>. Gleichwohl zeigt sich in Berlin aufgrund seiner Größe und seines ausdifferenzierten Wohnungsmarktes eine enorme Spannweite der Mieten.

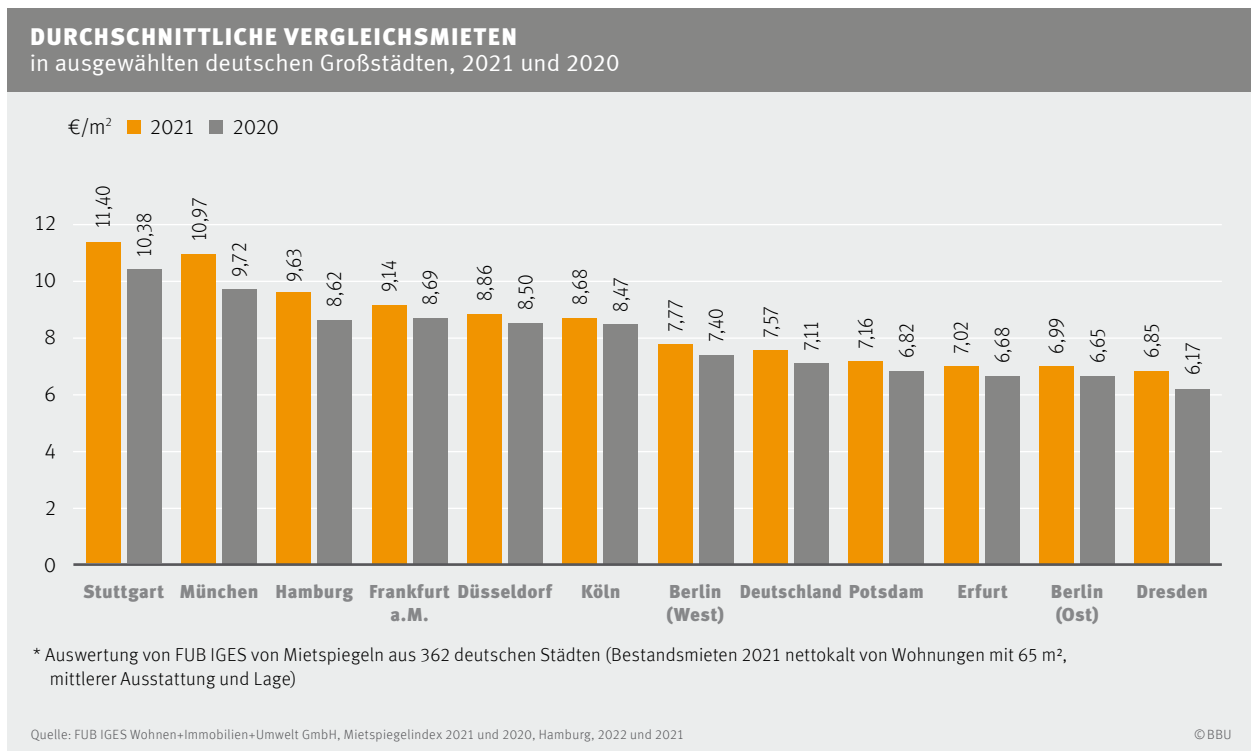
Auch die von FUB IGES ermittelte Mietpreisentwicklung 2021 ist in Berlin im Vergleich zu den meisten anderen Großstädten moderat. Während die ortsüblichen Vergleichsmieten beispielsweise in München (+12,9%), Hamburg (+11,7%) oder Dresden (+11,0%) innerhalb eines Jahres jeweils um mehr als zehn Prozent angestiegen sind, wurde sowohl

für Berlin (West) (+5,0%) als auch für Berlin (Ost) (+5,1%) eine nicht einmal halb so hohe Steigerungsrate ermittelt.<sup>2</sup> In Deutschland insgesamt lag die Steigerungsrate bei 6,5 Prozent.<sup>3</sup>

### Bestandsmieten

#### Bestandsmieten bei den Mitgliedsunternehmen des BBU

Der BBU hat die jährliche Erhebung zu den Bestands- und Neuvertragsmieten bei seinen Mitgliedsunternehmen zum vierzehnten Mal auf Ebene der Berliner Bezirke und Brandenburger Landkreise sowie nach ausgewählten Gemeinden des Landes Brandenburg durchgeführt. Im Rahmen des BBU-Marktmonitors werden bei den Bestandsmieten die Nettokaltmieten von Wohnungen mit und ohne Mietpreisbindungen erhoben. Neben den im 1. Förderungsweg erstellten Wohnungen werden Wohnungen mit sonstiger Wohnraumförderung der Baujahre vor und ab 2014 erfasst. Zudem werden bei den nicht preisgebundenen Wohnungen insgesamt



<sup>2,3</sup> Vgl. FUB IGES Wohnen+Immobilien+Umwelt GmbH, Mietspiegelindex 2021, Hamburg, 2022

sieben Baualtersklassen unterschieden. Bei den Neuvertragsmieten wird dagegen nach Baualtersklassen, Wohnlage und Sanierungsstand differenziert. Darüber hinaus werden die unternehmensdurchschnittlichen Minima und Maxima je Marktsegment ausgewiesen.

Die detaillierten Auswertungen zur Mietenentwicklung in den einzelnen Marktsegmenten für die Berliner Bezirke, Brandenburger Landkreise und 52 Orte im Land Brandenburg können im Internetangebot des BBU heruntergeladen werden.

Im Rahmen der Befragung in Berlin wurden Bestandsmietenangaben zu rund 671.900 Wohnungen erfasst. Bei den Neuvertragsmieten bezogen sich die Angaben auf rund 37.100 neu abgeschlossene Mietverträge.

Der im letzten BBU-Marktmonitor auf 30. Juni des aktuellen Jahres geänderte Stichtag der Befragung wurde auch im diesjährigen Marktmonitor beibehalten. Aufgrund der im Jahr 2020 noch wirksamen Sondereffekte des Gesetzes zur Mietenbegrenzung im Wohnungswesen in Berlin (MietenWoG Bln), kurz Berliner Mietendeckel, wurden im Rahmen des letzten BBU-Marktmonitors 2021 die Bestandsmieten erstmals nicht für Dezember des abgelaufenen Jahres, sondern für Juni des Befragungsjahres abgefragt.

### **Moderate Bestandsmieten bei den BBU-Mitgliedsunternehmen in Berlin**

Die moderaten Mieten bei den Berliner Mitgliedsunternehmen des BBU zeigen, das Wohnen bei der sozialen Wohnungswirtschaft nach wie vor bezahlbar ist. Zum Erhebungsstichtag der Bestandsmieten im Rahmen dieses BBU-Marktmonitors am 30. Juni 2022 lag die durchschnittliche Nettokaltmiete bei 6,52 €/m<sup>2</sup>. Der Mietenanstieg im Vergleich zum 30. Juni 2021 lag bei 2,4 Prozent. Trotz der Anspannung auf dem Mietwohnungsmarkt und der anhaltend hohen Nachfrage nach Wohnraum bleiben die Mieten bei den BBU-Mitgliedsunternehmen damit weiterhin unter den durchschnittlichen Mietpreisen in der Stadt.

Der Median des Berliner Mietspiegels 2021, der auf einer Index-Fortschreibung des Berliner Mietspiegels 2019 für den Zeitraum September 2018 bis September 2020 für die nicht preisgebundenen Wohnungen in Mehrfamilienhäusern in der Stadt beruht, lag bei 6,79 €/m<sup>2</sup>. Die mit dem Mietspiegel vergleichbare Nettokaltmiete nur im preisfreien Bestand der BBU-Mitgliedsunternehmen in Berlin lag selbst Ende Juni 2022 mit durchschnittlich 6,50 €/m<sup>2</sup> weiterhin unterhalb der ortsüblichen Vergleichsmiete in der Stadt im Jahr 2020.

Mit ihren günstigen Nettokaltmieten dämpfen die BBU-Mitgliedsunternehmen damit weiterhin die Mietenentwicklung in Berlin. Dies zeigt einmal mehr, dass die Mitgliedsunternehmen des BBU für sozialverträgliche Mieten sorgen. In Anbetracht der rund 1.700 Euro, die die Wohnungsunternehmen im Jahr 2021 rein rechnerisch pro Bestandswohnung investiert haben, nehmen sie mit ihrer Mietpreisgestaltung eine hohe soziale und stadtentwicklungspolitische Verantwortung wahr.

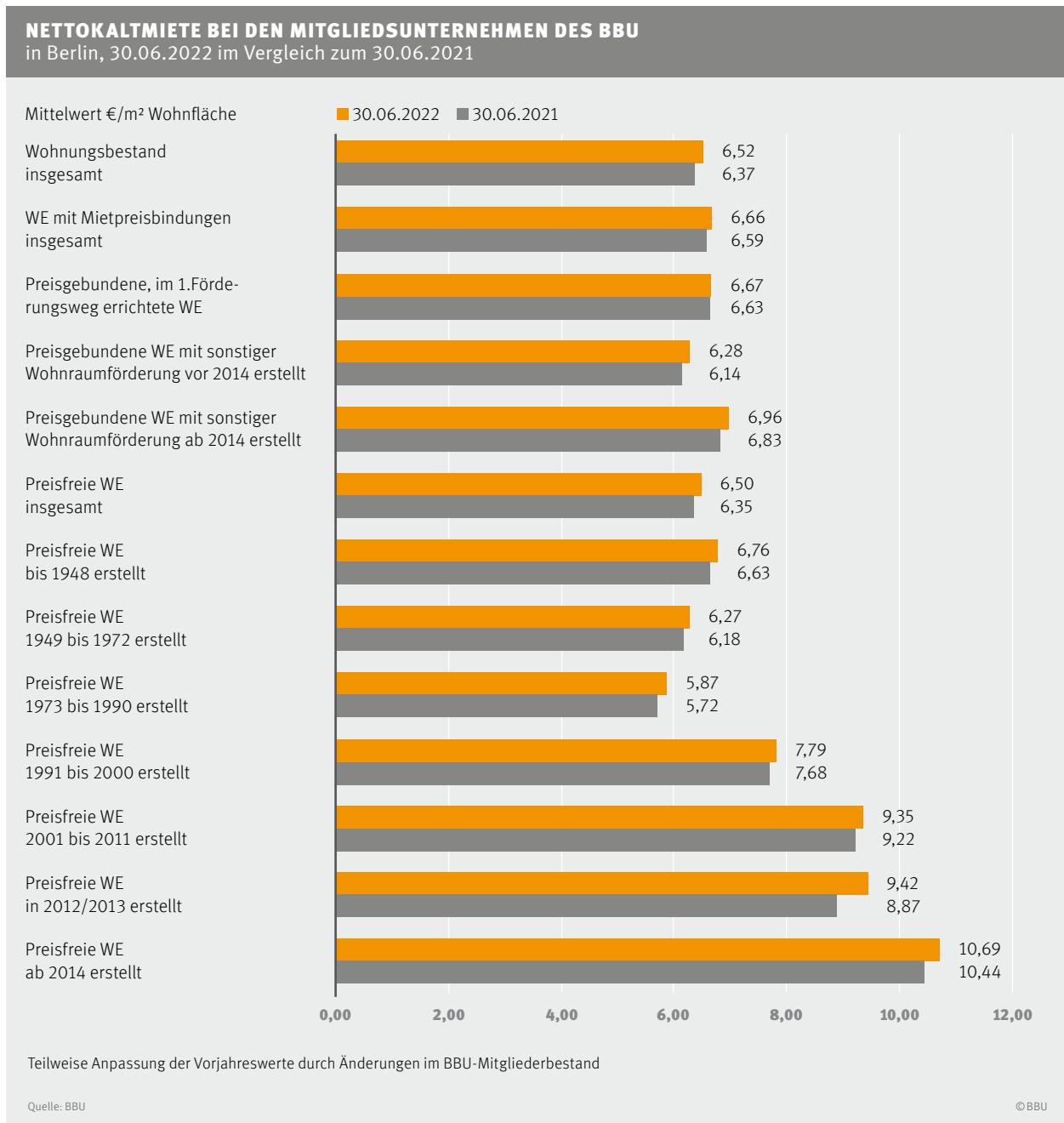
### **Zwei Drittel des preisfreien Bestandes mit durchschnittlicher Nettokaltmiete von 6,09 €/m<sup>2</sup>**

Die durchschnittliche Nettokaltmiete der rund 612.000 nicht preisgebundenen Wohnungen der Berliner Mitgliedsunternehmen des BBU lag Ende Juni 2022 mit 6,50 €/m<sup>2</sup> weiterhin leicht unter dem Mittelwert im Gesamtbestand der Mitgliedsunternehmen (6,52 €/m<sup>2</sup>).

Am günstigsten waren dabei erneut die Wohnungen mit Baujahren 1973 bis 1990. Mit einer durchschnittlichen Nettokaltmiete von 5,87 €/m<sup>2</sup> stehen sie für gut 30 Prozent der nicht preisgebundenen Wohnungen der Mitgliedsunternehmen des BBU in Berlin. Rund 38 Prozent des preisfreien Bestandes zählt zu den Baujahren 1949 bis 1972. Auch bei diesen Wohnungen lag der Mittelwert der Nettokaltmiete mit 6,27 €/m<sup>2</sup> deutlich unter dem Median des Berliner Mietspiegels 2021 (6,79 €/m<sup>2</sup>). Der gewichtete Mittelwert aus diesen beiden Baualtersklassen (1949 bis 1990), auf die gut zwei Drittel (68%) des preisfreien Bestandes entfallen, lag bei lediglich 6,09 €/m<sup>2</sup>.

Die preisfreien Wohnungen in allen übrigen Baualtersklassen wiesen überdurchschnittliche Nettokaltmieten auf. Dabei lag die durchschnittliche Nettokaltmiete der rund 153.000 Wohnungen im Altbaubestand mit 6,76 €/m<sup>2</sup> weiterhin im Mittelfeld des nicht preisgebundenen Wohnungsbestandes.

Lediglich knapp 40.000 erfasste Wohnungen sind den jüngsten Baualtersklassen ab 1991 zuzuordnen. In diesen Baualtersklassen waren die Nettokaltmieten erwartungsgemäß am höchsten. Die Durchschnittswerte schwankten hier von 7,79 €/m<sup>2</sup> in der Baualtersklasse 1991 bis 2000 bis zu 10,69 €/m<sup>2</sup> bei Wohnungen mit Baujahren ab 2014. Die unternehmensdurchschnittlichen Nettokaltmieten wiesen in diesem Marktsegment eine große Spannweite auf. Sie schwankten zwischen 6,65 €/m<sup>2</sup> in Marzahn-Hellersdorf bis zu Spitzenwerten von 20,83 €/m<sup>2</sup> in Charlottenburg-Wilmersdorf.



Im preisgebundenen Bestand war die durchschnittliche Nettokaltmiete Ende Juni 2022 mit durchschnittlich 6,66 €/m<sup>2</sup> um 16 Cent teurer als im nicht preisgebundenen Bestand. Die preisgebundenen Wohnungen machen aber lediglich neun Prozent des Wohnungsbestandes der Berliner Mitgliedsunternehmen des BBU aus.

Einen großen Einfluss auf den Mietendurchschnitt im Bestand mit Mietpreisbindungen haben dabei insbesondere die

rund 45.600 erfassten Sozialwohnungen des 1. Förderungswegs. In diesem Bestand lag die durchschnittliche Nettokaltmiete im Juni 2022 mit 6,67 €/m<sup>2</sup> weiterhin über dem Mittelwert im preisfreien Bestand. Die Differenz beträgt 17 Cent pro Quadratmeter und Monat. Der Förderabbau der vergangenen Jahre hatte zur Folge, dass die Nettokaltmieten mit unternehmensdurchschnittlichen Spitzenwerten von bis zu 10,12 €/m<sup>2</sup> in Friedrichshain-Kreuzberg bei vielen Sozialwohnungen das Niveau vergleichbarer Marktmieten übertrafen.



<b>NETTOKALTMIETE IM BESTAND DER MITGLIEDSUNTERNEHMEN DES BBU</b> in Berlin nach Baujahr und Art der Förderung (Mittelwert €/m <sup>2</sup> Wohnfläche monatlich), am 30.06.2022					
Wohnungen nach Baujahr und Art der Förderung	Nettokaltmiete pro m <sup>2</sup> Wohnfläche monatlich			Anzahl Wohnungen	
	Minimum €/m <sup>2</sup> *	Mittelwert €/m <sup>2</sup>	Maximum €/m <sup>2</sup> *		
<b>Preisgebundene Wohnungen insgesamt</b>	<b>4,82</b>	<b>6,66</b>	<b>10,12</b>	<b>59.806</b>	
1. Förderungsweg	4,82	6,67	10,12	45.638	
Sonstige	Baujahre vor 2014	4,98	6,28	7,94	6.191
Wohnraumförderung	Baujahre ab 2014	6,50	6,96	8,39	7.977
<b>Preisfreie Wohnungen insgesamt</b>	<b>3,55</b>	<b>6,50</b>	<b>20,83</b>	<b>612.113</b>	
Baujahre bis 1948	3,55	6,76	9,92	153.251	
Baujahre 1949 bis 1972	4,30	6,27	9,53	231.941	
Baujahre 1973 bis 1990	4,41	5,87	11,07	187.033	
Baujahre 1991 bis 2000	4,80	7,79	11,80	17.070	
Baujahre 2001 bis 2011	5,90	9,35	12,29	1.713	
Baujahr 2012/2013	7,97	9,42	13,18	435	
Baujahre ab 2014	6,65	10,69	20,83	20.670	
<b>Preisgebundene und preisfreie Wohnungen insgesamt</b>	<b>3,55</b>	<b>6,52</b>	<b>20,83</b>	<b>671.919</b>	

\* Minimum / Maximum: niedrigster bzw. höchster unternehmensbezogener Mittelwert der Marktsegmente

Quelle: BBU © BBU

<b>NETTOKALTMIETE IM BESTAND DER MITGLIEDSUNTERNEHMEN DES BBU</b> in Berlin nach Baujahr und Art der Förderung (Mittelwert €/m <sup>2</sup> Wohnfläche monatlich), 31.12.2019 bis 30.06.2022						
Wohnungen nach Baujahr und Art der Förderung	30.06.2022		30.06.2021* (31.12.2019)		Veränderung 06/'22 zu 06/'21 in %	
	Nettokaltmiete	Anzahl Wohnungen	Nettokaltmiete	Anzahl Wohnungen		
<b>Preisgebundene Wohnungen insgesamt</b>	<b>6,66</b>	<b>59.806</b>	<b>6,59 (6,48)</b>	<b>64.273</b>	<b>1,1%</b>	
1. Förderungsweg	6,67	45.638	6,63 (6,52)	51.820	0,6%	
Sonstige	Baujahre vor 2014	6,28	6.191	6,14 (6,11)	6.546	2,3%
Wohnraumförderung	Baujahre ab 2014	6,96	7.977	6,83 (6,65)	5.907	1,9%
<b>Preisfreie Wohnungen insgesamt</b>	<b>6,50</b>	<b>612.113</b>	<b>6,35 (6,27)</b>	<b>608.164</b>	<b>2,4%</b>	
Baujahre bis 1948	6,76	153.251	6,63 (6,59)	152.204	2,0%	
Baujahre 1949 bis 1972	6,27	231.941	6,18 (6,14)	232.290	1,5%	
Baujahre 1973 bis 1990	5,87	187.033	5,72 (5,70)	187.869	2,6%	
Baujahre 1991 bis 2000	7,79	17.070	7,68 (7,61)	16.995	1,4%	
Baujahre 2001 bis 2011	9,35	1.713	9,22 (9,11)	1.767	1,4%	
Baujahre in 2012/2013	9,42	435	8,87 (9,06)	362	6,2%	
Baujahre ab 2014	10,69	20.670	10,44 (10,43)	16.677	2,4%	
<b>Preisgebundene und preisfreie Wohnungen insgesamt</b>	<b>6,52</b>	<b>671.919</b>	<b>6,37 (6,29)</b>	<b>672.437</b>	<b>2,4%</b>	

\* Teilweise Anpassung der Vorjahreswerte durch Änderungen im BBU-Mitgliederbestand

Quelle: BBU © BBU

### **Mieten der preisfreien Wohnungen 2022 stärker gestiegen als in den beiden Vorjahren**

Die Nettokaltmieten im nicht preisgebundenen Bestand der Berliner Mitgliedsunternehmen des BBU stiegen von Juni 2021 bis Juni 2022 um 2,4 Prozent. Die Steigerungsrate lag damit höher als in den beiden Vorjahren, die damals jedoch zumindest teilweise noch unter dem Einfluss des Berliner Mietendeckels gestanden haben dürften. Bei einer längerfristigen Betrachtung entspricht der Mietanstieg allerdings der durchschnittlichen Erhöhung pro Jahr seit 2017 (2021/2020: +1,1%; 2019: +1,6%; 2018: +2,9%; 2017: +3,7%).

Rund 91 Prozent der knapp 672.000 erfassten Wohnungen der Berliner Wohnungsunternehmen entfallen auf den nicht preisgebundenen Bestand. Bei durchweg allen Baualtersklassen dieses Bestandes war bei den Nettokaltmieten im Zeitraum Juni 2021 bis Juni 2022 ein höherer Anstieg zu verzeichnen als noch im Vorjahr. Das betrifft auch den modernisierten Altbaubestand mit Baujahren bis 1948 in guten innerstädtischen Lagen. Die Steigerungsrate für die rund 153.000 in diesem Segment erfassten Wohnungen bewegte sich mit einem Plus von 2,0 Prozent zuletzt jedoch unter dem Niveau der durchschnittlichen Erhöhung pro Jahr seit 2017 von Plus 2,6 Prozent (2021/2020: +0,6%; 2019: +2,7%; 2018: +3,0%; 2017: +4,0%).

Auch in der wohnungsstärksten Baualtersklasse 1949 bis 1972 hat sich die Mietendynamik mit einem Plus von 1,5 Prozent gegenüber der letzten Erhebung zwar erhöht, sie lag aber immer noch deutlich unter der Mietendynamik der vorvergangenen Jahre (2021/2020: +0,7%; 2019: +2,2%; 2018: +2,6%; 2017: +3,2%). Dieses Marktsegment repräsentiert mit insgesamt knapp 232.000 Wohnungen mehr als ein Drittel des erfassten Wohnungsbestandes der Mitgliedsunternehmen des BBU in Berlin.

Dagegen war der Mietenanstieg in der zweitstärksten Baualtersklasse 1973 bis 1990 mit einem Plus von 2,6 Prozent überdurchschnittlich hoch und übertraf zudem die sehr moderaten Steigerungsraten der Vorjahre (2021/2020: +0,4%; 2019: +1,4%; 2018: +1,8%; 2017: +2,0%).

In den jüngsten Baualtersklassen wurden für die Wohnungen mit Baujahren 1991 bis 2000 und 2001 bis 2011 unterdurchschnittliche Mietsteigerungsraten von jeweils Plus 1,4 Prozent ermittelt. Lediglich bei den wenigen Wohnungen in der Baualtersklasse 2012/2013 war der Anstieg der Nettokaltmieten mit einem Plus von 6,2 Prozent überdurchschnittlich stark. Bei den knapp 21.000 neu gebauten Wohnungen mit Baujahr ab 2014 bewegte sich der Mietan-

stieg dagegen auf Höhe des Durchschnittswerts im Gesamtbestand der Mitgliedsunternehmen des BBU in Berlin von 2,4 Prozent.

Im preisgebundenen Bestand stiegen die Nettokaltmieten von Juni 2021 bis Juni 2022 mit einem Plus von durchschnittlich 1,1 Prozent weniger stark an als im preisfreien Bestand (+2,4%). Hier ist insbesondere die Mietentwicklung der im 1. Förderungsweg erstellten Sozialwohnungen von Relevanz, da sie mit einem Anteil von 81 Prozent weiterhin ein Großteil des preisgebundenen Bestandes ausmachen. In diesem Marktsegment betrug der Anstieg der Nettokaltmieten lediglich 0,6 Prozent (2021/2020: +1,7%; 2019: 1,1%; 2018: +1,9%). Auch bei den preisgebundenen Wohnungen mit sonstiger Wohnraumförderung lagen die Mietsteigerungsraten leicht unter dem Durchschnitt im Gesamtbestand.

### **Mietenniveau in Marzahn-Hellersdorf weiterhin unter der Sechs-Euro-Marke**

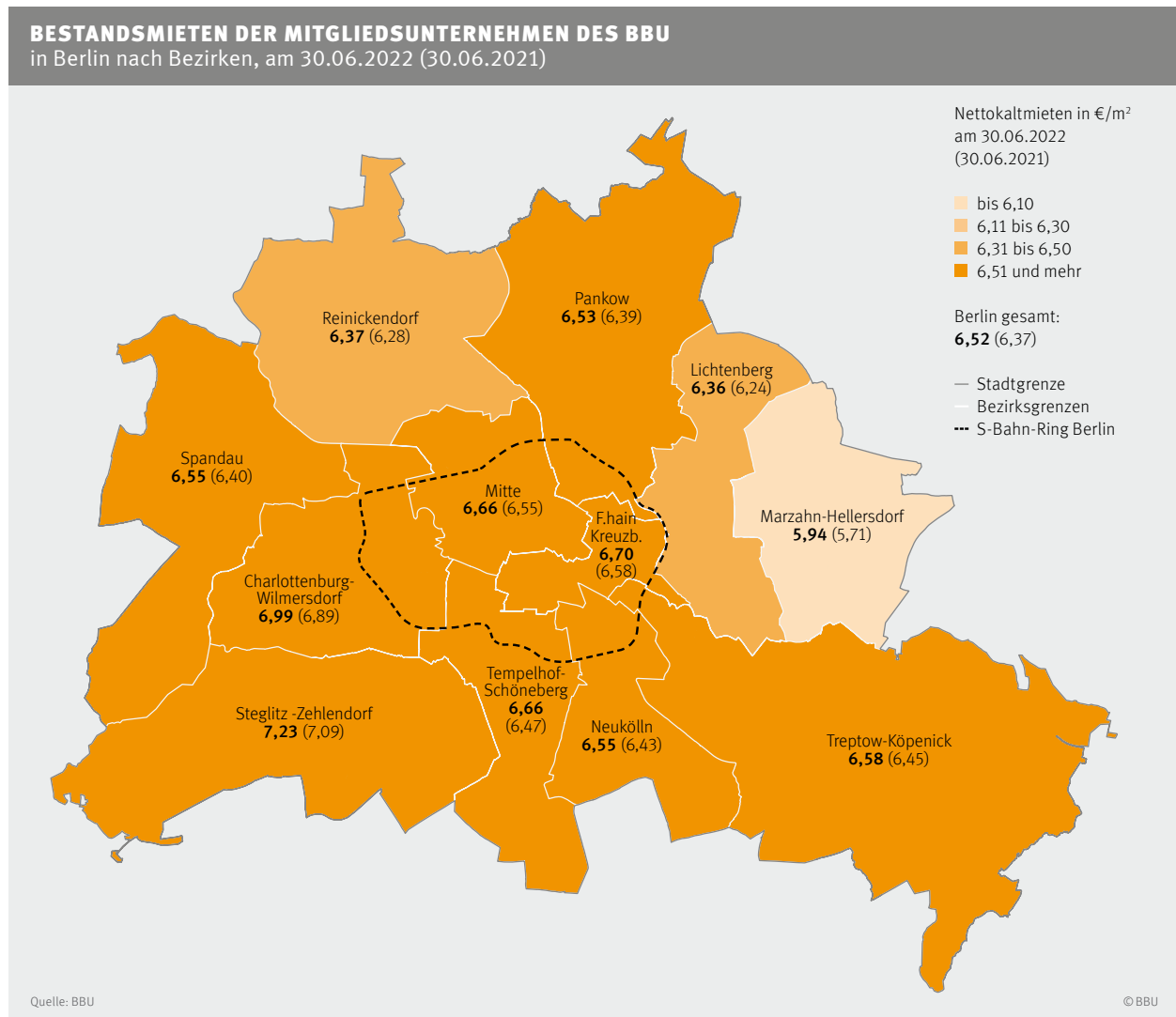
Auf Bezirksebene wiesen die durchschnittlichen Nettokaltmieten bei den Mitgliedsunternehmen des BBU erneut eine große Spanne auf. Marzahn-Hellersdorf hatte zum Stichtag 30. Juni 2022 mit durchschnittlich 5,94 €/m<sup>2</sup> weiterhin das mit Abstand günstigste Mietenniveau. Die höchste durchschnittliche Nettokaltmiete von 7,23 €/m<sup>2</sup> wurde erneut für Steglitz-Zehlendorf festgestellt, gefolgt von Charlottenburg-Wilmersdorf (6,99 €/m<sup>2</sup>).

Neben Marzahn-Hellersdorf wurden für zwei weitere Bezirke Nettokaltmieten leicht unterhalb des gesamtstädtischen Niveaus von 6,52 €/m<sup>2</sup> ermittelt. Dazu zählen Lichtenberg (6,36 €/m<sup>2</sup>) und Reinickendorf (6,37 €/m<sup>2</sup>).

Die durchschnittlichen Nettokaltmieten in den Bezirken Pankow, Neukölln, Spandau und Treptow-Köpenick bewegten sich mit Werten von 6,53 €/m<sup>2</sup> bis 6,58 €/m<sup>2</sup> nur leicht über der Höhe des Gesamtberliner Mietenniveaus bei den BBU-Mitgliedsunternehmen. Auch in den Bezirken Friedrichshain-Kreuzberg (6,70 €/m<sup>2</sup>) und Mitte sowie Tempelhof-Schöneberg (jeweils 6,66 €/m<sup>2</sup>) lagen die durchschnittlichen Nettokaltmieten im Juni 2022 weiterhin unter dem Mittelwert des Berliner Mietspiegels 2021 von 6,79 €/m<sup>2</sup>.

### **Spanne der Bestandsmieten in Charlottenburg-Wilmersdorf am höchsten**

Die Spanne der unternehmensdurchschnittlichen Miethöhen in den einzelnen Marktsegmenten war im Juni 2022 in Charlottenburg-Wilmersdorf erneut am größten. Sie reichte von 5,33 €/m<sup>2</sup> im Minimum bis zu 20,83 €/m<sup>2</sup> im Maximum.



Mit einigem Abstand folgte Pankow mit einer Spanne von 4,77 €/m<sup>2</sup> bis 17,40 €/m<sup>2</sup>. Friedrichshain-Kreuzberg stand an dritter Stelle (4,77 €/m<sup>2</sup> bis 17,24 €/m<sup>2</sup>). Die Höchstwerte in diesen Bezirken sind durchweg auf hochpreisige neu errichtete Wohnungen ab Baujahr 2014 zurückzuführen.

In Marzahn-Hellersdorf und Lichtenberg haben die Mitgliedsunternehmen des BBU einzelne Altbauwohnungen für weniger als 4,00 €/m<sup>2</sup> vermietet. Dennoch waren die Mietpreisspannen in Lichtenberg mit unternehmensdurchschnittlichen Nettokaltmieten von 3,98 €/m<sup>2</sup> bis zu 11,27 €/m<sup>2</sup> sowie in Marzahn-Hellersdorf (3,55 €/m<sup>2</sup> bis 11,02 €/m<sup>2</sup>) am geringsten.

### Mietsteigerungsraten in fast allen Berliner Bezirken moderat angestiegen

Der Anstieg der Nettokaltmieten bei den Mitgliedsunternehmen des BBU in Berlin betrug vom 30. Juni 2021 bis zum 30. Juni 2022 durchschnittlich 2,4 Prozent. Die Mietsteigerungsrate war damit zwar höher als noch im Vorjahr (+1,1%), aber im Vergleich zu den vergangenen zehn Jahren (durchschnittlich +2,7% pro Jahr)<sup>4</sup> hat sich die Mietenentwicklung bei den Mitgliedsunternehmen des BBU in Berlin zuletzt verlangsamt.

Dabei entwickelten sich die Nettokaltmieten im Juni 2022 im Vergleich zum Juni 2021 auf Bezirksebene bei zehn der zwölf Bezirke unterhalb des Gesamtberliner Durchschnittswerts von 2,4 Prozent. Die Spanne der durchschnittlichen Mietsteigerungsraten reichte von 1,4 Prozent in Reinickendorf bis

<sup>4</sup> Vgl. Jahresstatistik der Mitgliedsunternehmen des BBU, BBU Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e.V.

NETTOKALTMIETE IM BESTAND DER MITGLIEDSUNTERNEHMEN DES BBU in Berlin nach Bezirken (Mittelwert €/m <sup>2</sup> Wohnfläche monatlich), am 30.06.2022				
Bezirk	Nettokaltmiete pro m <sup>2</sup> Wohnfläche monatlich			Anzahl erfasster Wohnungen
	Minimum €/m <sup>2</sup> *	Mittelwert €/m <sup>2</sup>	Maximum €/m <sup>2</sup> *	
Charlottenburg-Wilmersdorf	5,33	6,99	20,83	33.191
Friedrichshain-Kreuzberg	4,77	6,70	17,24	40.245
Lichtenberg	3,98	6,36	11,27	106.567
Marzahn-Hellersdorf	3,55	5,94	11,02	79.047
Mitte	4,45	6,66	15,83	49.347
Neukölln	4,95	6,55	15,32	53.412
Pankow	4,77	6,53	17,40	68.720
Reinickendorf	4,89	6,37	13,22	52.576
Spandau	4,84	6,55	16,80	42.227
Steglitz-Zehlendorf	4,09	7,23	12,60	34.110
Tempelhof-Schöneberg	5,06	6,66	15,87	48.457
Treptow-Köpenick	4,84	6,58	13,75	64.020
<b>Berlin</b>	<b>3,55</b>	<b>6,52</b>	<b>20,83</b>	<b>671.919</b>

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

Quelle: BBU © BBU



zu 4,0 Prozent in Marzahn-Hellersdorf. Während Reinickendorf erneut die niedrigste Mietendynamik aufwies (Vorjahr: +0,6%), hat sich in Marzahn-Hellersdorf und Tempelhof-Schöneberg die Mietsteigerungsrate 2022 am stärksten erhöht. Tempelhof-Schöneberg stand in der Rangfolge der Mietsteigerungsrate 2022 mit einem Plus von 2,9 Prozent an zweiter Stelle hinter Marzahn-Hellersdorf. Ein überdurchschnittlicher Anstieg der Mieten wurde 2022 lediglich für diese beiden Bezirke festgestellt. Allerdings befand sich die durchschnittliche Nettokaltmiete in Marzahn-Hellersdorf im Juni 2022 immer noch deutlich unter dem Mittelwert im Bestand der Mitgliedsunternehmen des BBU in Berlin.

In der Rangfolge der Bezirke mit den höchsten Mietsteigerungen folgten Spandau (+2,3%), Pankow (+2,2%) sowie Treptow-Köpenick und Steglitz-Zehlendorf (jeweils +2,0%). In Spandau hat sich die in den vergangenen Jahren zu beobachtende Tendenz der Angleichung an das durchschnittliche gesamtstädtische Mietenniveau im Bestand der Mitgliedsunternehmen des BBU verstetigt. Mittlerweile liegt dort die durchschnittliche Nettokaltmiete sogar leicht über dem gesamtstädtischen Niveau.

Auch die übrigen sechs Bezirke hatten unterdurchschnittliche Mietsteigerungsrate von weniger als zwei Prozent. Der niedrigste Anstieg der durchschnittlichen Nettokaltmieten auf Bezirksebene wurde neben Reinickendorf für die Bestände der Mitgliedsunternehmen des BBU in Charlottenburg-Wilmersdorf mit einem Plus von 1,5 Prozent ermittelt. In Mitte, Friedrichshain-Kreuzberg, Neukölln und Lichtenberg lagen die Mietsteigerungen zwischen 1,7 und 1,9 Prozent. Mit Ausnahme von Reinickendorf und Lichtenberg lag die durchschnittliche Nettokaltmiete in den sechs Bezirken mit den geringsten Mietsteigerungen allerdings bereits über dem stadtweiten Durchschnitt der Mitgliedsunternehmen des BBU.

Nicht nur die Bestandsmieten, sondern auch die Neuvertragsmieten bei den Berliner Mitgliedsunternehmen des BBU blieben im Erhebungszeitraum 2022, wie das folgende Kapitel zeigt, unter der allgemeinen Marktdynamik.

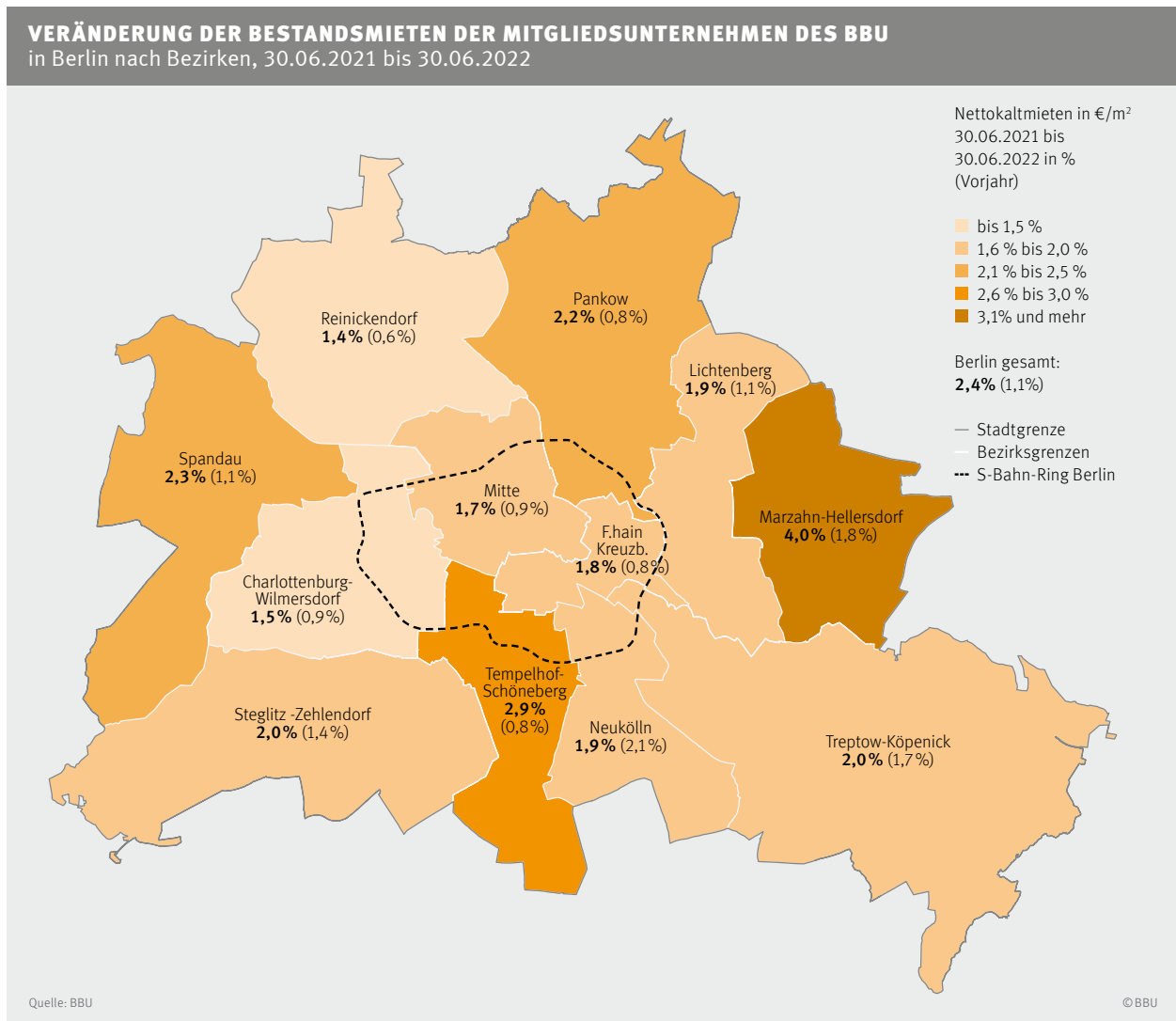
#### NETTOKALTMIETE IM BESTAND DER MITGLIEDSUNTERNEHMEN DES BBU in Berlin nach Bezirken, (Mittelwert €/m<sup>2</sup> Wohnfläche monatlich) 30.06.2021 bis 30.06.2022

Bezirk	Mittelwert €/m <sup>2</sup> Wohnfläche monatlich		Differenz Mittelwert 06/2022 zu 06/2021* €/m <sup>2</sup> Wohnfläche monatlich		Anzahl erfasster Wohnungen
	30.06.2022	30.06.2021	absolut	in %	
Charlottenburg-Wilmersdorf	6,99	6,89	0,10	1,5%	33.191
Friedrichshain-Kreuzberg	6,70	6,58	0,12	1,8%	40.245
Lichtenberg	6,36	6,24	0,12	1,9%	106.567
Marzahn-Hellersdorf	5,94	5,71	0,23	4,0%	79.047
Mitte	6,66	6,55	0,11	1,7%	49.347
Neukölln	6,55	6,43	0,12	1,9%	53.412
Pankow	6,53	6,39	0,14	2,2%	68.720
Reinickendorf	6,37	6,28	0,09	1,4%	52.576
Spandau	6,55	6,40	0,15	2,3%	42.227
Steglitz-Zehlendorf	7,23	7,09	0,14	2,0%	34.110
Tempelhof-Schöneberg	6,66	6,47	0,19	2,9%	48.457
Treptow-Köpenick	6,58	6,45	0,13	2,0%	64.020
<b>Berlin</b>	<b>6,52</b>	<b>6,37</b>	<b>0,15</b>	<b>2,4%</b>	<b>671.919</b>

\* Teilweise Anpassung der Vorjahreswerte durch Änderungen im BBU-Mitgliederbestand

Quelle: BBU

© BBU



### Neuvertragsmieten

Die Neuvertragsmieten der Mitgliedsunternehmen des BBU in Berlin beziehen sich auf die Nettokalmmieten beim Abschluss von neuen Mietverträgen im nicht preisgebundenen Bestand. Die Ergebnisse der Befragung liefern detaillierte Informationen über die tatsächlich realisierten Mietpreise. Wie bei den Bestandsmieten wurde auch bei den Neuvertragsmieten die Befragungssystematik geändert. Die Angaben beziehen sich nicht mehr auf alle abgeschlossenen Verträge des Vorjahres, sondern auf alle im Zeitraum 1. Juli 2021 bis 30. Juni 2022 abgeschlossenen Neuverträge im preisfreien Bestand. Dabei werden die Durchschnittsmieten dieser Wohnungen bei Vertragsabschluss, behelfsweise zum Stand 30. Juni 2022, erfasst.

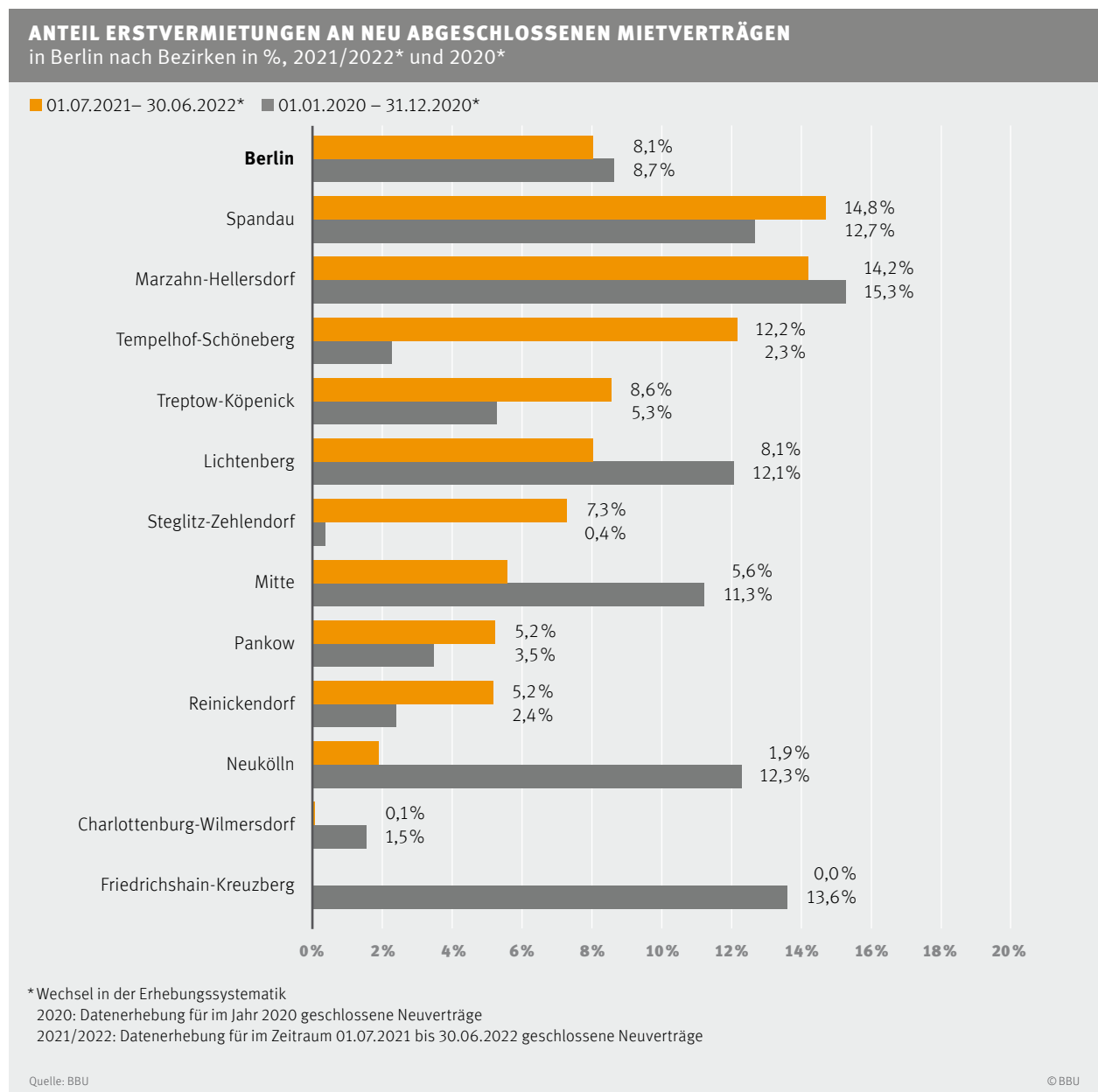
Analog zu den Bestandsmieten werden dabei sieben verschiedene Baualtersklassen unterschieden. Zudem wird nach der Lage der Wohnungen und deren Sanierungsstand differenziert. Im Zuge der forcierten Bautätigkeit werden zusätzlich die Nettokalmmieten beim Erstbezug von Wohnungen mit Baujahr ab 2014 erfasst.

Die detaillierten Ergebnisse der Befragung für die zwölf Berliner Bezirke können im Internetangebot des BBU heruntergeladen werden. Bei einem Vergleich der Neuvertragsmieten mit den Vorjahren ist zu beachten, dass aufgrund der geänderten Befragungssystematik und der strukturellen Unterschiede der in den jeweiligen Berichtsjahren neu vermieteten Wohnungen ein Benchmarking wie bei den Bestandsmieten nur bedingt möglich ist. Zwar werden bei den detaillierten Auswertungen auf kleinräumiger Ebene die

jeweiligen Vorjahreswerte ausgewiesen, allerdings können unterschiedliche Qualitäten (Merkmale) der neuvermieteten Objekte zu differierenden Mietdurchschnitten führen. Da die neuvermieteten erstbezogenen Wohnungen in der Regel für eine weitaus höhere Nettokaltmiete vermietet werden als die wiedervermieteten Bestandswohnungen, und die Zahl der im Rahmen des Erstbezugs neu vermieteten Wohnungen von Jahr zu Jahr schwankt, weist der BBU im Rahmen dieses Marktmonitors zum sechsten Mal zusätzlich auch die Entwicklung der Neuvertragsmieten bei den Bestandswohnungen ohne Erstbezug aus.

### Zahl der Neuvermietungen leicht angestiegen

Die Zahl der Neuvermietungen bei den Mitgliedsunternehmen des BBU in Berlin stieg im Zeitraum 1. Juli 2021 bis 30. Juni 2022 im Gegensatz zur Vorjahreserhebung wieder an. Mit knapp 37.100 neu abgeschlossenen Mietverträgen wurden knapp 3.500 Neuvermietungen (+10,3%) mehr ausgewertet als im Jahr 2020. Einen Anstieg von Neuvermietungen gab es dabei in fast allen Baualtersklassen. Lediglich in den Baualtersklassen 1991 bis 2000 und 2001 bis 2011 war ein leichter Rückgang gegenüber dem Vorjahr zu verzeichnen.



Für die Bezirke Charlottenburg-Wilmersdorf (1.362 WE), Friedrichshain-Kreuzberg (1.695 WE) und Steglitz-Zehlendorf (1.886 WE) wurden 2021/22 erneut die wenigsten Neuvermietungen ermittelt. Lichtenberg stand mit 6.065 Neuverträgen weiterhin an der Spitze.

Einen leichten Rückgang an neu vermieteten Wohnungen im Vergleich zum Vorjahr gab es lediglich in Lichtenberg (-269 WE) und in Friedrichshain-Kreuzberg (-45 WE). Der weitaus stärkste Anstieg an Neuvermietungen wurde dagegen für Marzahn-Hellersdorf ermittelt (+1.164 WE). Besonders hohe Zuwächse an Neuvermietungen hatten außerdem Spandau (+621 WE) und Treptow-Köpenick (+563 WE).

Insgesamt hat die Zahl der Neuvermietungen bezogen auf den nicht preisgebundenen Wohnungsbestand im Zeitraum 1. Juli 2021 bis 30. Juni 2022 mit Ausnahme der Bezirke Lichtenberg und Friedrichshain-Kreuzberg nicht nur absolut, sondern auch prozentual zugenommen. Die höchsten Neuvermietungsquoten fanden sich dabei in den Außenbezirken. Auf den vordersten Stellen standen Spandau (7,5%; 2020: 5,7%) und Marzahn-Hellersdorf (7,1%; 2020: 5,2%). Eine leicht überdurchschnittliche Neuvermietungsquote hatten außerdem die Bezirke Treptow-Köpenick (6,7%; 2020: 6,1%) und Steglitz-Zehlendorf (6,3%; 2020: 5,4%).

Die niedrigste Neuvermietungsquote auf Bezirksebene hatte 2021/22 dagegen zum wiederholten Mal Charlottenburg-Wilmersdorf mit 4,8 Prozent (2020: 4,6%), gefolgt von Friedrichshain-Kreuzberg mit 5,3 Prozent (2020: 5,5%).

Für Berlin insgesamt wurde im Zeitraum 1. Juli 2021 bis 30. Juni 2022 eine Neuvermietungsquote von 6,1 Prozent ermittelt (2020: 5,5%). Die niedrigere Neuvermietungsquote im Vorjahr dürfte vor allem auf den damals Corona bedingten Rückgang von Umzügen zurückzuführen sein. Der Anteil von erstvermieteten Wohnungen an den Neuvermietungen ging dagegen aufgrund der nur leichten Zunahme von Erstvermietungen bei einem gleichzeitig starken Anstieg aller Neuvermietungen von 8,7 Prozent im Jahr 2020 auf 8,1 Prozent im Zeitraum 1. Juli 2021 bis 30. Juni 2022 zurück. Besonders stark gesunken sind die Anteile von Erstbezügen an den Neuvermietungen in den Bezirken Friedrichshain-Kreuzberg, der im Berichtsjahr als einziger Bezirk keine Erstvermietungen bei neu abgeschlossenen Mietverträgen zu verzeichnen hatte, sowie in Neukölln, Mitte und Lichtenberg.

Die höchsten Anteile von erstvermieteten Wohnungen an den Neuvermietungen hatten zuletzt Spandau (14,8%), gefolgt von Marzahn-Hellersdorf mit 14,2 Prozent und Tempelhof-Schöneberg (12,2%).

### **Neuvertragsmieten 2021 bei den BBU-Mitgliedsunternehmen in Berlin moderat angestiegen**

Die vom 1. Juli 2021 bis zum 30. Juni 2022 erfassten Neuvertragsmieten für neu abgeschlossene Mietverträge sind bei den BBU-Mitgliedsunternehmen in Berlin im gesamtstädtischen Durchschnitt um 3,8 Prozent angestiegen. In den Vorjahren lag die Steigerungsrate teilweise noch deutlich über diesem Wert (2017: +8,4%; 2018: +4,7%). Im vergangenen Jahr dürfte die negative Entwicklung der Neuvertragsmieten (-3,6%) trotz des geänderten Stichtags der Erhebung (Juni 2021) zumindest teilweise noch durch die Nachwirkungen des Berliner Mietendeckels, der Neuvertragsmieten oberhalb der Mietobergrenzen untersagt hat, beeinflusst worden sein.

Im Gegensatz zu den beiden Vorjahren entwickelten sich die Neuvertragsmieten damit stärker als die Bestandsmieten (+2,4%). Die für den Zeitraum 1. Juli 2021 bis 30. Juni 2022 erfassten Neuvertragsmieten lagen mit durchschnittlich 7,95 €/m<sup>2</sup> nach wie vor deutlich über den Bestandsmieten (6,52 €/m<sup>2</sup>). Die Abweichung der Neuvertragsmieten zu den Bestandsmieten beträgt rund 22 Prozent.

Da die bei den Neuvertragsmieten erfassten erstbezogenen Neubauwohnungen durch die forcierte Bautätigkeit tendenziell nicht nur zunehmen, sondern auch eine weit überdurchschnittliche Nettokaltmiete von zuletzt 10,98 €/m<sup>2</sup> aufwiesen, werden die Neuvertragsmieten im Rahmen des BBU-Marktmonitors zusätzlich auch ohne Erstbezüge ausgewiesen. Die Nettokaltmiete der von Juli 2021 bis Juni 2022 wiedervermieteten Bestandswohnungen (ohne Erstbezüge) lag durchschnittlich bei nur 7,69 €/m<sup>2</sup> (Vergleichswert Vorjahr: 7,41 €/m<sup>2</sup>). Die Mietsteigerungsrate der wiedervermieteten Bestandswohnungen lag mit einem Plus von 3,8 Prozent erstmals gleichauf mit der Steigerungsrate der Neuvertragsmieten inklusive der erstbezogenen Wohnungen. Der leicht mietsteigernde Effekt von erstbezogenen Wohnungen durch den überdurchschnittlichen Anstieg der Nettokaltmieten um 6,9 Prozent konnte durch den nur moderaten Mietanstieg von 1,0 Prozent der Wohnungen der Baualtersklasse 1949 bis 1972 ausgeglichen werden. Auf diese Baualtersklasse entfallen rund ein Drittel aller erfassten Neuvermietungen.

### **Neuvertragsmieten der BBU-Mitgliedsunternehmen in Berlin weiterhin preisdämpfend**

Im Vergleich zu den auf gesamtstädtischer Ebene ermittelten Angebotsmieten anderer Marktforschungsinstitute fiel die durchschnittliche Neuvertragsmiete bei den BBU-Mitgliedsunternehmen weiterhin deutlich moderater aus als im Marktdurchschnitt. So lag die im Rahmen des IBB Wohnungsmarktberichts 2021 ausgewiesene mittlere Angebotsmiete

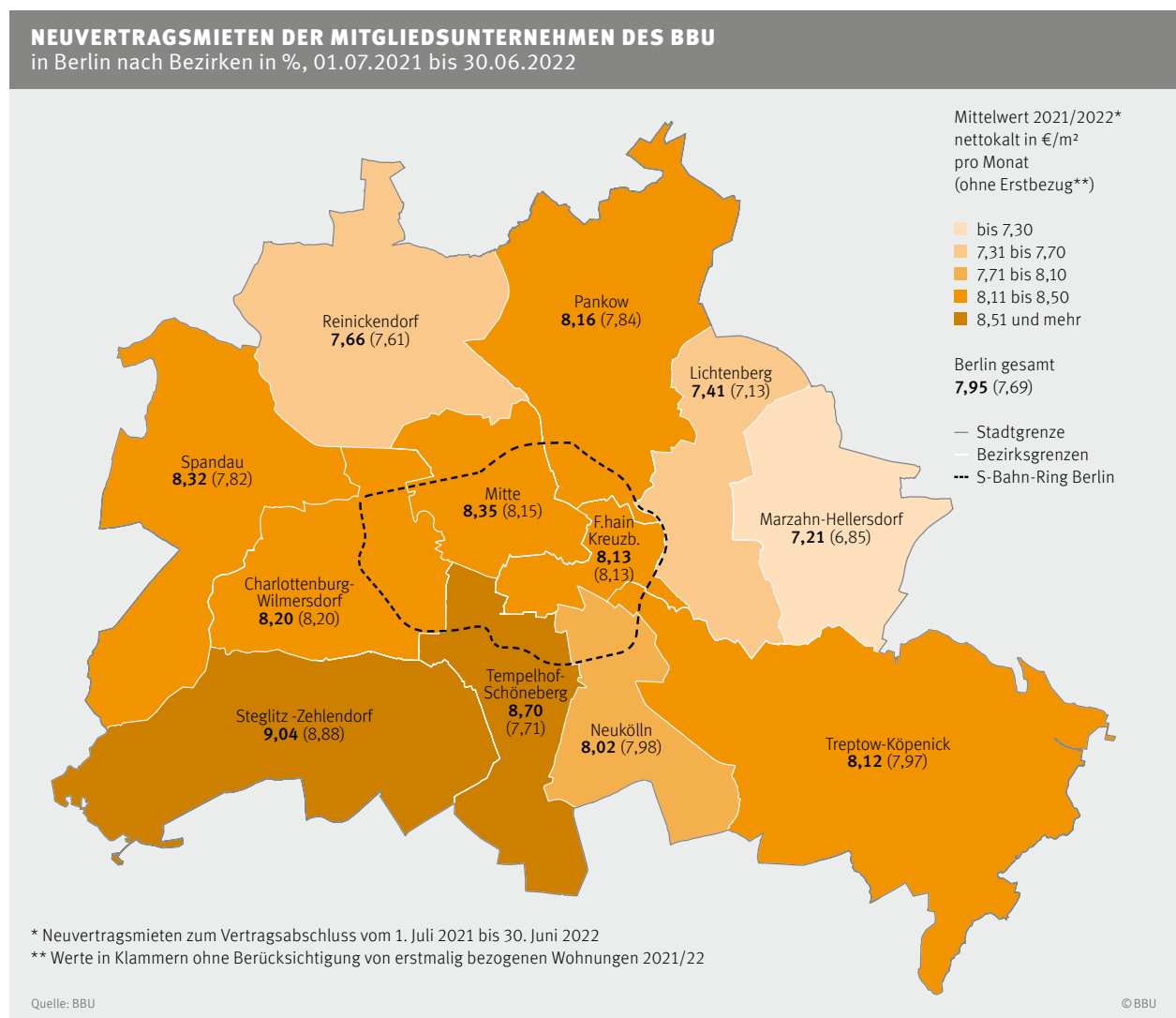


(Median Neubau und Bestand) in Berlin im Jahr 2021 bei durchschnittlich 10,55 €/m<sup>25</sup> (2020: 10,14 €/m<sup>2</sup>). Das entspricht einem Anstieg um 4,0 Prozent innerhalb eines Jahres. Inserate von Neubauobjekten stellen dem Bericht zufolge eine treibende Kraft für steigende Angebotsmieten in der Gesamtbetrachtung dar.<sup>6</sup> Innerhalb der Innenstadt war das Wohnen besonders teuer. Hier wurden erneut überwiegend Mietpreise von mindestens 13,00 €/m<sup>2</sup> gefordert, während bei entfernteren Gebieten zum Stadtzentrum die angebotenen Mietpreise abnahmen. Dazu zählen Lichtenberg, Hohenschönhausen, Marzahn-Mitte, der Süden Neuköllns, Tempelhof und Spandau mit Angebotsmieten von meist unter 9,00 €/m<sup>2</sup>, teilweise sogar unter 8,00 €/m<sup>2</sup>.<sup>7</sup> Allerdings stellen die im IBB Wohnungsmarktbericht ausgewerteten Angebotsmieten nur einen Ausschnitt aus dem Mietgefüge dar, da insbesondere preisgünstige Mietwohnungen kaum über mediale Plattformen angeboten werden.

Die Wohnungsbestände der Mitgliedsunternehmen des BBU haben damit nicht nur bei den Bestandsmieten, sondern auch beim Neuvermietungs geschehen in der Hauptstadt eine preisdämpfende Wirkung. Die von ihnen realisierten Mietpreise bei Neuvertragsabschlüssen lagen 2021/22 erneut um fast ein Viertel (-24,6%) unter den oben genannten Angebotsmieten.

### Neuvertragsmieten in Marzahn-Hellersdorf mit 7,21 €/m<sup>2</sup> weiterhin am günstigsten

Bei Neuvermietungen im Zeitraum 1. Juli 2021 bis 30. Juni 2022 im Wohnungsbestand der Mitgliedsunternehmen des BBU in Berlin blieb Marzahn-Hellersdorf mit einer durchschnittlichen Nettokaltmiete von 7,21 €/m<sup>2</sup> weiterhin der preiswerteste Bezirk. Die Differenz zum Mittelwert der Neuvertragsmieten der Berliner Mitgliedsunternehmen des



<sup>5,6,7</sup> Eigene Berechnungen der RegioKontext GmbH anhand der VALUE Marktdatenbank, IBB Wohnungsmarktbericht 2021, Investitionsbank Berlin, März 2022

BBU insgesamt (7,95 €/m<sup>2</sup>) betrug rund neun Prozent. Mit einigem Abstand folgten Lichtenberg (7,41 €/m<sup>2</sup>) und Reinickendorf (7,66 €/m<sup>2</sup>) mit ebenfalls unter dem gesamtstädtischen Durchschnitt liegenden Neuvertragsmieten.

Die übrigen neun Bezirke hatten überdurchschnittliche Nettokaltmieten aus der Neuvermietung. In der Rangfolge an erster Stelle stand Steglitz-Zehlendorf (9,04 €/m<sup>2</sup>), gefolgt von Tempelhof-Schöneberg (8,70 €/m<sup>2</sup>). In Tempelhof-Schöneberg hat die starke Zunahme von teuren Erstvermietungen um rund zwölf Prozent gegenüber der Vorjahreserhebung die durchschnittliche Neuvertragsmiete in diesem Bezirk deutlich nach oben gehoben. Einen gegenteiligen Effekt hatte der komplette Wegfall von Erstvermietungen im aktuellen Erhebungszeitraum in Friedrichshain-Kreuzberg. Der Bezirk ist in der Rangfolge mit der zweithöchsten Neuvertragsmiete im Vorjahr mit einer durchschnittlichen Neuvertragsmiete von zuletzt 8,13 €/m<sup>2</sup> auf das Mittelfeld gefallen.

Für die übrigen Berliner Bezirke wurde für den Zeitraum 1. Juli 2021 bis 30. Juni 2022 durchschnittliche Neuvertragsmieten von 8,02 €/m<sup>2</sup> in Neukölln bis zu 8,35 €/m<sup>2</sup> in Mitte ermittelt.

### Neuvertragsmieten bei den Mitgliedsunternehmen des BBU weisen weiterhin große Preisspanne auf

Die Preisspannen der im Zeitraum 1. Juli 2021 bis 30. Juni 2022 neu abgeschlossenen Mietverträge der Berliner Mitgliedsunternehmen des BBU zeigen nach wie vor ein breites Spektrum an Wohnungsangeboten. Die Spanne der unternehmensdurchschnittlichen Neuvertragsmieten in einzelnen Marktsegmenten reichte von 4,17 €/m<sup>2</sup> in Lichtenberg bis zu 18,82 €/m<sup>2</sup> in Friedrichshain-Kreuzberg.

Der Mittelwert der Neuvertragsmieten lag in drei der zwölf Berliner Bezirke noch deutlich unter 8,00 €/m<sup>2</sup> nettokalt und damit noch deutlich unter dem gesamtstädtischen Durchschnitt bei den Berliner Mitgliedsunternehmen des BBU von 7,95 €/m<sup>2</sup>. Dazu zählen Marzahn-Hellersdorf (7,21 €/m<sup>2</sup>), Lichtenberg (7,41 €/m<sup>2</sup>) und Reinickendorf (7,66 €/m<sup>2</sup>). In Neukölln, Treptow-Köpenick, Friedrichshain-Kreuzberg, Pankow und Charlottenburg-Wilmersdorf lag die durchschnittliche Neuvertragsmiete zwischen 8,00 und 8,20 €/m<sup>2</sup>. Die höchsten Mittelwerte hatten neben Steglitz-Zehlendorf (9,04 €/m<sup>2</sup>) und Tempelhof-Schöneberg (8,70 €/m<sup>2</sup>) die Bezirke Mitte und Spandau mit Werten von 8,35 und 8,32 €/m<sup>2</sup>.

#### NEUVERTRAGSMIETEN DER MITGLIEDSUNTERNEHMEN DES BBU

in Berlin nach Bezirken, 01.07.2021 bis 30.06.2022

Mittelwert in €/m<sup>2</sup> Wohnfläche, nettokalt pro Monat\*

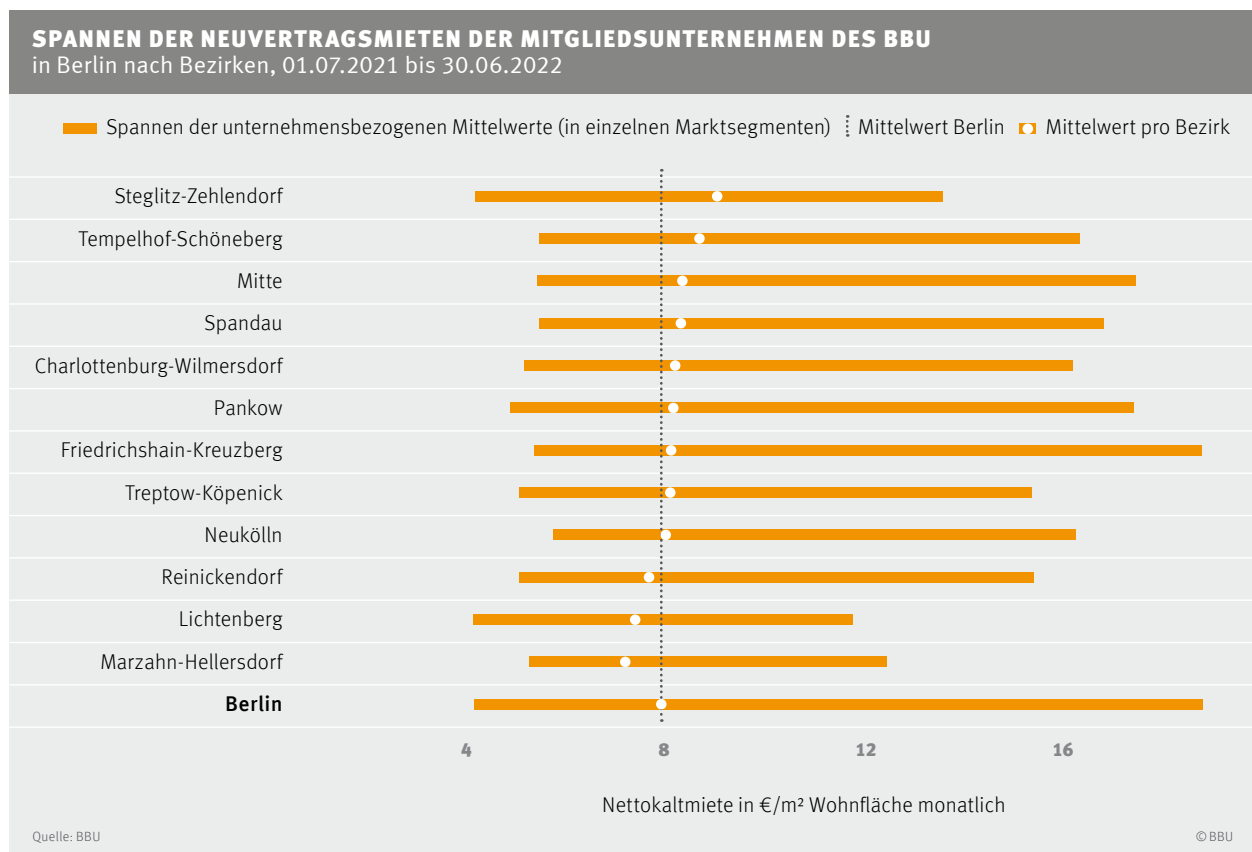
Bezirk	Neuvermietungen Anzahl gesamt	Minimum** €/m <sup>2</sup>	Mittelwert €/m <sup>2</sup>	Maximum** €/m <sup>2</sup>
Charlottenburg-Wilmersdorf	1.362	5,17	8,20	16,20
Friedrichshain-Kreuzberg	1.695	5,39	8,13	18,82
Lichtenberg	6.065	4,17	7,41	11,79
Marzahn-Hellersdorf	5.475	5,28	7,21	12,47
Mitte	2.273	5,42	8,35	17,47
Neukölln	2.378	5,77	8,02	16,27
Pankow	3.833	4,89	8,16	17,40
Reinickendorf	2.799	5,08	7,66	15,40
Spandau	2.839	5,48	8,32	16,80
Steglitz-Zehlendorf	1.886	4,19	9,04	13,56
Tempelhof-Schöneberg	2.474	5,47	8,70	16,32
Treptow-Köpenick	4.017	5,09	8,12	15,38
<b>Berlin</b>	<b>37.096</b>	<b>4,17</b>	<b>7,95</b>	<b>18,82</b>

\* Neuvertragsmieten zum Vertragsabschluss vom 1. Juli 2021 bis 30. Juni 2022

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

Quelle: BBU

©BBU



In den Bezirken Lichtenberg und Pankow wurden 2021/22 in einzelnen Marktsegmenten auch Wohnungen mit Nettokaltmieten unter 5,00 €/m<sup>2</sup> neu vermietet. Unternehmensdurchschnittliche Spitzenwerte bei Neuvermietungen von mehr als 17,00 €/m<sup>2</sup> wurden für einzelne Marktsegmente neben Friedrichshain-Kreuzberg für Mitte und Pankow ermittelt. Hierbei handelt es sich ausschließlich um erst- oder wiedervermietete Neubauten der Baualtersklasse ab 2014.

#### **Einfluss von erstbezogenen Wohnungen auf die Entwicklung der Neuvertragsmieten auf Bezirksebene**

Die durchschnittliche Nettokaltmiete der im Zeitraum 1. Juli 2021 bis 30. Juni 2022 wiedervermieteten Bestandswohnungen im Bestand der Berliner Mitgliedsunternehmen des BBU (7,69 €/m<sup>2</sup>) war erneut günstiger als insgesamt die Neuvertragsmieten inklusive der erstbezogenen Wohnungen (7,95 €/m<sup>2</sup>). Zurückzuführen ist diese Differenz auf die deutlich überdurchschnittlichen Neuvertragsmieten von Erstbezügen von im Schnitt 10,98 €/m<sup>2</sup>.

Auf Bezirksebene hatte die Entwicklung der Zahl der erstbezogenen Wohnungen weiterhin einen Einfluss auf die abweichenden Mietsteigerungsraten der Neuvertragsmieten

mit und ohne Erstbezug. In einigen Bezirken machen sich diese Abweichungen bei den Neuvertragsmieten durch die Zu- oder Abnahme von erstbezogenen Wohnungen besonders stark bemerkbar.

In Bezirken, bei denen die Zahl der erstbezogenen Wohnungen im Zeitraum 1. Juli 2021 bis 30. Juni 2022 gegenüber der Vorjahreserhebung zugenommen hat, war die Steigerungsrate der gesamten Neuvertragsmieten in der Regel höher als ohne erstbezogene Wohnungen. Zu den Bezirken mit dem stärksten Zuwachs an erstvermieteten Wohnungen zählen insbesondere Tempelhof-Schöneberg (+252 WE) und Treptow-Köpenick (+163 WE) sowie Spandau, Steglitz-Zehlendorf und Marzahn-Hellersdorf. In Tempelhof-Schöneberg war die Differenz zwischen den Neuvertragsmieten mit und ohne Erstbezug am größten. Hier lag die Steigerungsrate der Neuvertragsmieten ohne Erstbezug bei 3,8 Prozent und bei den Neuvertragsmieten inklusive Erstbezüge bei 15,7 Prozent.

Einen gegenteiligen Effekt bewirkte der Rückgang von erstbezogenen Wohnungen gegenüber dem Vorjahr. Da bei den betroffenen Bezirken im Zeitraum 1. Juli 2021 bis 30. Juni 2022 weniger Neuvertragsmieten von Erstbezügen im oberen Preissegment in die Auswertung einfließen als noch

in der Vorjahreserhebung, waren die Steigerungsraten der Nettokaltmieten der gesamten Neuvertragsmieten (inklusive der Erstbezüge) in der Regel niedriger als ausschließlich bei den nur wiedervermieteten Bestandwohnungen. Dabei stechen insbesondere die Bezirke Friedrichshain-Kreuzberg (ohne Erstbezug: -2,8%; inkl. Erstbezug: -5,2%), Neukölln (ohne Erstbezug: +3,2%; inkl. Erstbezug: -3,8%) und Mitte (ohne Erstbezug: +5,4%; inkl. Erstbezug: +3,6%) hervor.

In insgesamt fünf Bezirken lag der Anstieg der Neuvertragsmieten von im Zeitraum 1. Juli 2021 bis 30. Juni 2022 wiedervermieteten Bestandwohnungen (ohne Erstbezug) über dem gesamtstädtischen Durchschnitt von 3,8 Prozent. Ein weit überdurchschnittlicher Anstieg wurde insbesondere für Außenbezirke ermittelt. An erster Stelle stand der Bezirk Treptow-Köpenick mit einem Plus von 9,8 Prozent, gefolgt von Pankow (+7,1%). Beide Bezirke hatten im Erhebungszeitraum einen Zuwachs an Neuvertragsabschlüssen. Dies betraf auch die hochpreisigen Segmente ab Baujahr 2014, die insbesondere einen steigernden Effekt auf die Gesamtneuvertragsmiete des jeweiligen Bezirks hatten. Im Gegensatz zur Vorjahreserhebung haben die Wiedervermietungs-mieten sowohl in Treptow-Köpenick (7,97 €/m<sup>2</sup>) als auch in

Pankow (7,84 €/m<sup>2</sup>) den gesamtstädtischen Durchschnitt der Wiedervermietungs-mieten bei den Berliner Mitgliedsunternehmen des BBU von 7,69 €/m<sup>2</sup> erstmals überschritten.

Bei den Außenbezirken stachen außerdem Steglitz-Zehlendorf (+5,6%) sowie erneut Spandau (+4,3%) mit einem überdurchschnittlich starken Anstieg bei den Neuvermietungs-mieten von wiedervermieteten Bestandwohnungen hervor. Dagegen lag von den innerstädtischen Bezirken lediglich in Mitte die Mietsteigerungsrate der wiedervermieteten Wohnungen mit einem Plus von 5,4 Prozent über dem gesamtstädtischen Durchschnitt von 3,8 Prozent.

In Tempelhof-Schöneberg lag der Anstieg der Neuvertragsmieten (ohne Erstbezug) auf Höhe des gesamtstädtischen Durchschnitts. Leicht unterdurchschnittliche Mietsteigerungen wurden für Reinickendorf (+3,5%) und Neukölln (+3,2%) ermittelt. Am niedrigsten von allen Bezirken waren die Mietsteigerungen bei den Neuvertragsmieten von wiedervermieteten Bestandwohnungen in Lichtenberg (+1,0%) und Marzahn-Hellersdorf (+2,1%). Während in Lichtenberg die Neuvermietungsquote von 6,2 Prozent im Vorjahr auf 5,8 Prozent im Zeitraum

**NEUVERTRAGSMIETEN DER MITGLIEDSUNTERNEHMEN DES BBU**  
in Berlin nach Bezirken, 01.07.2021 bis 30.06.2022 im Vergleich zu 2020

Mittelwert €/m<sup>2</sup> Wohnfläche, nettokalt pro Monat

Bezirk	Neuvertragsmieten 01.07.2021 bis 30.06.2022 (ohne Erstbezug)		Neuvertragsmieten 2020 zum Stand 30.06.2021 (ohne Erstbezug)		Veränderung 2021/22 im Vergleich zu 2020 in % (ohne Erstbezug)	
Charlottenburg-Wilmersdorf	8,20	(8,20)	8,24	(8,21)	-0,5	(-0,1)
Friedrichshain-Kreuzberg	8,13	(8,13)	8,58	(8,36)	-5,2	(-2,8)
Lichtenberg	7,41	(7,13)	7,43	(7,06)	-0,3	(1,0)
Marzahn-Hellersdorf	7,21	(6,85)	7,03	(6,71)	2,6	(2,1)
Mitte	8,35	(8,15)	8,06	(7,73)	3,6	(5,4)
Neukölln	8,02	(7,98)	8,34	(7,73)	-3,8	(3,2)
Pankow	8,16	(7,84)	7,42	(7,32)	10,0	(7,1)
Reinickendorf	7,66	(7,61)	7,45	(7,35)	2,8	(3,5)
Spandau	8,32	(7,82)	7,81	(7,50)	6,5	(4,3)
Steglitz-Zehlendorf	9,04	(8,88)	8,42	(8,41)	7,4	(5,6)
Tempelhof-Schöneberg	8,70	(7,71)	7,52	(7,43)	15,7	(3,8)
Treptow-Köpenick	8,12	(7,97)	7,51	(7,26)	8,1	(9,8)
<b>Berlin</b>	<b>7,95</b>	<b>(7,69)</b>	<b>7,66</b>	<b>(7,41)</b>	<b>3,8</b>	<b>(3,8)</b>

Bei den Neuvertragsmieten ohne Erstbezug werden die Neuvertragsmieten von erstbezogenen Wohnungen (Neubauten) nicht berücksichtigt.

Quelle: BBU

©BBU

**NEUVERTRAGSMIETEN DER MITGLIEDSUNTERNEHMEN DES BBU**  
 in Berlin nach Baualtersklassen, 2019 bis 2022
Anzahl und Mittelwert €/m<sup>2</sup> Wohnfläche, nettokalt pro Monat

Baujahr	Anzahl Neuvermietungen			Nettokaltmiete in €/m <sup>2</sup>			Veränderung
	2019	2020	07/'21-06/'22	2019	2020*	'21/'22**	'21/'22 zu '20 in %
bis 1948	9.493	8.283	8.612	8,64	7,94	8,31	4,7
1949-1972	12.783	12.179	12.469	7,58	7,20	7,27	1,0
1973-1990	10.946	7.724	9.846	6,77	6,35	6,64	4,6
1991-2000	1.146	1.053	1.021	8,92	8,58	8,78	2,3
ab 2001	3.807	4.389	5.148	10,61	10,51	11,34	7,9
<b>nachrichtlich:</b>							
1949-1990	23.729	19.903	22.315	7,21	6,87	6,99	1,8
2001-2011	114	104	70	9,88	9,82	10,58	7,7
2012-2013	33	12	41	9,65	9,92	10,26	3,4
ab 2014	3.660	4.273	5.037	10,64	10,53	11,36	7,9
darunter Erstbezug	2.817	2.921	2.994	10,58	10,27	10,98	6,9
<b>Preisfreie Wohnungen insgesamt</b>	<b>38.175</b>	<b>33.628</b>	<b>37.096</b>	<b>7,95</b>	<b>7,66</b>	<b>7,95</b>	<b>3,8</b>

\* Mieten von im Jahr 2020 neu abgeschlossenen Mietverträgen zum Stichtag 30.06.2021

\*\* Mieten von neu abgeschlossenen Mietverträgen im Zeitraum 1. Juli 2021 bis 30. Juni 2022

Quelle: BBU

© BBU

1. Juli 2021 bis 30. Juni 2022 leicht zurückging, war in Marzahn-Hellersdorf ein überdurchschnittlicher Zuwachs von 5,2 auf zuletzt 7,1 Prozent zu verzeichnen.

Eine leicht rückläufige Durchschnittsmiete für die wiedervermieteten Bestandswohnungen wurde lediglich für Charlottenburg-Wilmersdorf (-0,1%) und Friedrichshain-Kreuzberg (-2,8%) ermittelt. In beiden Bezirken war die Neuvermietungsquote gemessen am preisfreien Wohnungsbestand mit 4,8 bzw. 5,3 Prozent am niedrigsten von allen Bezirken.

**Mietsteigerung bei Neuverträgen von Wohnungen in der Baualtersklassen ab 2014 am stärksten**

Der größte Anteil der Neuvermietungen bei den Mitgliedsunternehmen des BBU konzentrierte sich auch im Zeitraum 1. Juli 2021 bis 30. Juni 2022 auf die günstigeren Bestandswohnungen der Baualtersklassen 1949 bis 1990. Gut 60 Prozent aller Neuvermietungen entfielen auf dieses Marktsegment. Mit durchschnittlich 6,99 €/m<sup>2</sup> war die Nettokaltmiete der neuvermieteten Wohnungen damit bei einem Großteil der Neuvermietungen der Mitgliedsunternehmen des BBU weit unterdurchschnittlich. Auch der Mietanstieg bei neu abgeschlossenen Mietverträgen war in diesem Marktsegment

mit einem Plus von lediglich 1,8 Prozent gegenüber der Vorjahreserhebung weit unter dem Durchschnittswert aller Neuvermietungen von 3,8 Prozent.

Am günstigsten von allen Baualtersklassen waren erneut die neuvermieteten Wohnungen der Baualtersklasse 1973 bis 1990, auf die knapp 27 Prozent aller Neuvermietungen entfielen. Auffällig ist dabei der relativ starke Anstieg von neu abgeschlossenen Mietverträgen um gut 27 Prozent gegenüber dem Vorjahr. Die durchschnittliche Nettokaltmiete pro Monat betrug in diesem Marktsegment 6,64 €/m<sup>2</sup>. Gegenüber der Vorjahreserhebung entspricht das einem Anstieg von 4,6 Prozent.

Am geringsten von allen Baualtersklassen stiegen die Neuvertragsmieten der Wohnungen in der Baualtersklasse 1949 bis 1972, und zwar um lediglich 1,0 Prozent. Sie machten rund ein Drittel aller Neuvertragsmieten aus. Auch in diesem Marktsegment lag die Nettokaltmiete bei Neuverträgen mit durchschnittlich 7,27 €/m<sup>2</sup> noch deutlich unter dem gesamtstädtischen Durchschnitt von 7,95 €/m<sup>2</sup>.

Bei den Neuverträgen der bis 1948 erstellten Altbauten, die zumeist in den Innenstadtgebieten liegen, war weiterhin eine leicht überdurchschnittliche Neuvertragsmiete von zuletzt

8,31 €/m<sup>2</sup> zu verzeichnen. In diesem Marktsegment stiegen die Neuvertragsmieten überdurchschnittlich stark, und zwar um 4,7 Prozent. Dabei stieg die Zahl der Neuvermietungen von Altbauten gegenüber der Vorjahreserhebung leicht an (+4,0%), was zusätzlich für einen mietsteigernden Effekt gesorgt haben dürfte. Nach wie vor knapp ein Viertel der neu vermieteten Wohnungen zählte zum Altbaubestand.

Einen vergleichsweise nur geringen Anstieg der Neuvertragsmieten im Zeitraum 1. Juli 2021 bis 30. Juni 2022 verzeichneten auch die wenigen Wohnungen der Baualtersklasse 1991 bis 2000. Für die rund 1.000 neu vermieteten Wohnungen wurde bei einer durchschnittlichen Nettokaltmiete von 8,78 €/m<sup>2</sup> ein Mietanstieg von 2,3 Prozent ermittelt.

Im Zuge der forcierten Bautätigkeit der Mitgliedsunternehmen des BBU fällt die zunehmende Anzahl der neuvermieteten Wohnungen mit Baujahren ab 2014 ins Gewicht. Sie machen mittlerweile knapp 14 Prozent aller Neuvermietungen aus. Mit einer durchschnittlichen Nettokaltmiete von 11,36 €/m<sup>2</sup> sind diese rund 43 Prozent teurer als die neuvermieteten Wohnungen insgesamt. Der Mietanstieg bei Neuvertragsabschlüssen war in diesem Marktsegment mit einem Plus von

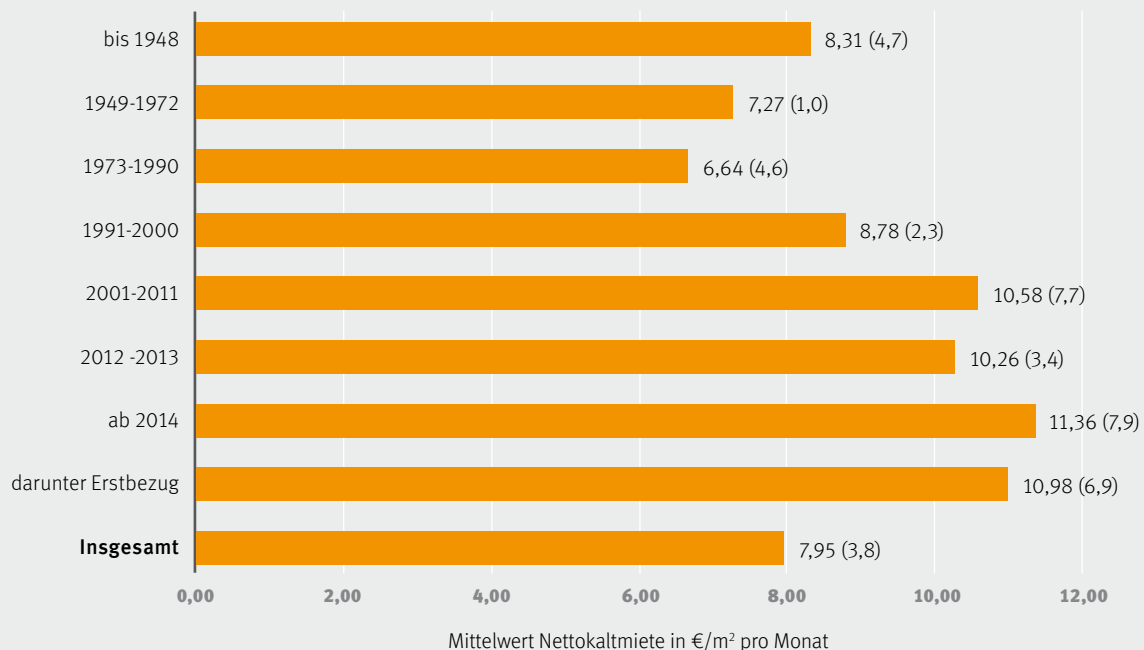
7,9 Prozent von allen Baualtersklassen am höchsten. Bei den erstbezogenen Wohnungen lag die durchschnittliche Nettokaltmiete bei zuletzt 10,98 €/m<sup>2</sup>. Das entspricht einem Anstieg von 6,9 Prozent gegenüber der Vorjahreserhebung.

### Neuvertragsmieten nach Baualtersklassen auf Bezirksebene

Die Verteilung der Neuvertragsmieten im Zeitraum 1. Juli 2021 bis 30. Juni 2022 nach Baualtersklassen und Anzahl der Neuvermietungen auf Bezirksebene findet sich in der nachfolgenden Tabelle. Die günstigsten durchschnittlichen Neuvertragsmieten von durchschnittlich 6,64 €/m<sup>2</sup> wurden erneut für die Wohnungen der Baualtersklasse 1973 bis 1990 ermittelt. Der überwiegende Teil (74%) der neu abgeschlossenen Mietverträge von Wohnungen dieser Baualtersklasse entfiel weiterhin auf Lichtenberg und Marzahn-Hellersdorf. Am günstigsten waren diese Wohnungen jedoch in Treptow-Köpenick mit durchschnittlich 6,07 €/m<sup>2</sup>, gefolgt von Pankow (6,21 €/m<sup>2</sup>).

Die Neuvermietungen von Wohnungen der Baualtersklasse 1949 bis 1972 mit ebenfalls unterdurchschnittlichen Neuver-

### NEUVERTRAGSMIETEN BEI DEN MITGLIEDSUNTERNEHMEN DES BBU in Berlin nach Baualtersklassen, 01.07.2021 bis 30.06.2022\* (Veränderung zu 2020\*\* in %)



\* Mieten von neu abgeschlossenen Mietverträgen im Zeitraum 1. Juli 2021 bis 30. Juni 2022

\*\* Mieten von im Jahr 2020 neu abgeschlossenen Mietverträgen zum Stichtag 30.06.2021

tragsmieten von 7,27 €/m<sup>2</sup> verteilten sich hingegen relativ gleichmäßig auf alle Bezirke. In den vier Bezirken Pankow, Treptow-Köpenick, Lichtenberg und Reinickendorf konnten diese weiterhin mit einer durchschnittlichen Nettokaltmiete von unter 7,00 €/m<sup>2</sup> angemietet werden.

Die höchsten Anteile von wiedervermieteten Altbauten mit Baujahren bis 1948 an den Neuvermietungen pro Bezirk insgesamt fanden sich insbesondere in Charlottenburg-Wilmersdorf (41%), Neukölln (39%) sowie in Mitte und Pankow (jeweils 37%). Berlinweit betrug der Anteil von wiedervermieteten Altbauten rund 23 Prozent mit einer leicht überdurchschnittlichen Nettokaltmiete von

### NEUVERMIETUNGEN UND NEUVERTRAGSMIETEN DER MITGLIEDSUNTERNEHMEN DES BBU in Berlin nach Bezirken und Baualtersklassen, vom 1. Juli 2021 bis 30. Juni 2022

Anzahl und Mittelwert Nettokaltmiete €/m<sup>2</sup> Wohnfläche, nettokalt pro Monat

Bezirk	Einheit	Baujahr								Insgesamt
		bis 1948	1949 bis 1972	1973 bis 1990	1991 bis 2000	2001 bis 2011	2012 bis 2013	ab 2014	darunter Erstbezug	
Charlottenburg-Wilmersdorf	Anzahl	558	638	154	4	3	0	5	1	<b>1.362</b>
	€/m <sup>2</sup>	8,40	7,95	8,33	10,87	11,84	0,00	10,66	12,60	<b>8,20</b>
Friedrichshain-Kreuzberg	Anzahl	262	1.111	201	52	6	0	63	0	<b>1.695</b>
	€/m <sup>2</sup>	9,09	7,65	7,14	9,50	9,69	0,00	14,58	0,00	<b>8,13</b>
Lichtenberg	Anzahl	917	1.099	3.122	34	20	22	851	489	<b>6.065</b>
	€/m <sup>2</sup>	7,64	6,98	6,56	7,91	10,05	10,02	10,73	10,67	<b>7,41</b>
Marzahn-Hellersdorf	Anzahl	26	33	4.187	93	0	0	1.136	780	<b>5.475</b>
	€/m <sup>2</sup>	7,97	7,34	6,53	7,18	0,00	0,00	9,69	9,40	<b>7,21</b>
Mitte	Anzahl	841	849	258	108	10	0	207	127	<b>2.273</b>
	€/m <sup>2</sup>	8,60	7,37	6,78	10,15	10,86	0,00	12,23	11,77	<b>8,35</b>
Neukölln	Anzahl	926	1.109	173	47	0	0	123	45	<b>2.378</b>
	€/m <sup>2</sup>	8,19	7,54	7,35	8,95	0,00	0,00	11,77	10,39	<b>8,02</b>
Pankow	Anzahl	1.433	1.148	712	179	5	0	356	201	<b>3.833</b>
	€/m <sup>2</sup>	8,76	6,92	6,21	9,40	12,28	0,00	12,96	13,87	<b>8,16</b>
Reinickendorf	Anzahl	773	1.607	94	53	0	0	272	146	<b>2.799</b>
	€/m <sup>2</sup>	8,25	6,84	8,00	8,88	0,00	0,00	10,39	8,41	<b>7,66</b>
Spandau	Anzahl	781	1.188	283	72	0	0	515	419	<b>2.839</b>
	€/m <sup>2</sup>	8,22	7,04	7,30	9,17	0,00	0,00	11,84	11,16	<b>8,32</b>
Steglitz-Zehlendorf	Anzahl	494	993	76	76	15	0	232	138	<b>1.886</b>
	€/m <sup>2</sup>	9,01	8,43	8,87	10,10	11,73	0,00	11,25	11,04	<b>9,04</b>
Tempelhof-Schöneberg	Anzahl	713	1.180	144	105	2	0	330	302	<b>2.474</b>
	€/m <sup>2</sup>	7,94	7,33	8,23	9,11	8,40	0,00	15,29	15,78	<b>8,70</b>
Treptow-Köpenick	Anzahl	888	1.514	442	198	9	19	947	346	<b>4.017</b>
	€/m <sup>2</sup>	7,90	6,78	6,07	7,26	9,24	10,54	11,56	9,77	<b>8,12</b>
<b>Berlin</b>	<b>Anzahl</b>	<b>8.612</b>	<b>12.469</b>	<b>9.846</b>	<b>1.021</b>	<b>70</b>	<b>41</b>	<b>5.037</b>	<b>2.994</b>	<b>37.096</b>
	<b>€/m<sup>2</sup></b>	<b>8,31</b>	<b>7,27</b>	<b>6,64</b>	<b>8,78</b>	<b>10,58</b>	<b>10,26</b>	<b>11,36</b>	<b>10,98</b>	<b>7,95</b>

Quelle: BBU

© BBU

8,31 €/m². In Friedrichshain-Kreuzberg (9,09 €/m²) und Steglitz-Zehlendorf (9,01 €/m²) wurden Altbauten am teuersten von allen Bezirken wiedervermietet. Lediglich in Marzahn-Hellersdorf gab es bei Wohnungen dieser Baualtersklasse keine nennenswerten Neuvermietungen.

In den Baualtersklassen 1991 bis 2013 wurden in allen Bezirken mit insgesamt nur 1.132 Neuvermietungen relativ wenige Wohnungen wiedervermietet.

Bei den Neuvermietungen von Wohnungen ab Baujahr 2014 standen insbesondere Marzahn-Hellersdorf (1.136 WE), Treptow-Köpenick (947 WE) und Lichtenberg (851 WE) im Vordergrund. Das sind gut 58 Prozent aller Neuvermietungen in diesem Marktsegment. Die günstigsten Wohnungen in dieser jüngsten Baualtersklasse fanden sich in Marzahn-Hellersdorf mit durchschnittlich 9,69 €/m². Aber auch in Reinickendorf (10,39 €/m²), Lichtenberg (10,73 €/m²), Steglitz-Zehlendorf (11,25 €/m²) und bei den wenigen Wohnungen in Charlottenburg-Wilmersdorf lag die Neuvertragsmiete in diesem Marktsegment unter dem berlinweiten Durchschnitt von 11,36 €/m². Darunter befand sich ein Großteil von erstbezogenen Wohnungen.

### Stagnierende Neuvertragsmieten in den einfachen Wohnlagen

Die Zuordnung der Neuvermietungen nach Wohnlagen erfolgte gemäß der Einstufung der Wohnungen im Berliner Mietspiegel. Die Neuvertragsmieten der Bestände in den mittleren Wohnlagen stellten mit 60 Prozent aller Neuvermietungen auch im Zeitraum 1. Juli 2021 bis 30. Juni 2022 den

größten Anteil. Die durchschnittliche Neuvertragsmiete (7,91 €/m²) lag in diesem Segment leicht über der durchschnittlichen Neuvertragsmiete in den einfachen Wohnlagen (7,82 €/m²). Dabei war die Steigerungsrate gegenüber der Vorjahreseerhebung mit einem Plus von 6,3 Prozent deutlich höher als in den übrigen Wohnlagen. Ein mietsteigernder Effekt dürfte dem überdurchschnittlich starken Anstieg der Zahl der Neuvermietungen von Wohnungen in mittleren Wohnlagen um gut zwölf Prozent gegenüber dem Vorjahr zuzuschreiben sein.

In einer zahlenmäßig etwa vergleichbaren Größenordnung wie in der Vorjahreseerhebung wurden im Zeitraum 1. Juli 2021 bis 30. Juni 2022 knapp 2.700 Wohnungen in guten Wohnlagen neu vermietet. Das entspricht lediglich 7,2 Prozent aller Neuvermietungen. Die durchschnittliche Nettokaltmiete von 8,89 €/m² lag zwar weiterhin deutlich über dem berlinweiten Durchschnitt von 7,95 €/m². Allerdings war die Steigerungsrate mit einem Plus von 3,5 Prozent etwas niedriger als im Durchschnitt aller Neuvermietungen (+3,8%).

Die niedrigste durchschnittliche Nettokaltmiete für Neuvermietungen im Zeitraum 1. Juli 2021 bis 30. Juni 2022 wurde für die einfachen Wohnlagen ermittelt. Mit durchschnittlich 7,82 €/m² nettokalt lag die durchschnittliche Neuvertragsmiete unter dem gesamtstädtischen Durchschnitt von 7,95 €/m². Der Anteil an den Neuvermietungen insgesamt betrug wie bereits in der Vorjahreseerhebung knapp ein Drittel. In diesem Marktsegment stagnierten die Neuvertragsmieten gegenüber der Vorjahreseerhebung mit einem Plus von lediglich 0,1 Prozent.

NEUVERTRAGSMIETEN DER MITGLIEDSUNTERNEHMEN DES BBU										
in Berlin nach Wohnlage, Anzahl und Mittelwert in €/m² Wohnfläche nettokalt, 2019 bis 2022										
Wohnlage	Anzahl Neuvermietungen			Anteil an Neuvermietungen in %			Nettokaltmiete in €/m²			Veränderung
	2019	2020	07/'21-06/'22	2019	2020	07/'21-06/'22	2019	2020*	'21/22**	
gut	3.528	2.790	2.665	9,2	8,3	7,2	9,36	8,59	8,89	3,5
mittel	24.379	19.849	22.255	63,9	59,0	60,0	7,87	7,44	7,91	6,3
einfach	10.268	10.966	12.172	26,9	32,6	32,8	7,66	7,81	7,82	0,1
ohne Zuordnung	–	23	4	–	0,1	–	–	16,19	14,94	-7,7
<b>Insgesamt</b>	<b>38.175</b>	<b>33.628</b>	<b>37.096</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	<b>7,95</b>	<b>7,66</b>	<b>7,95</b>	<b>3,8</b>
* Mieten von im Jahr 2020 neu abgeschlossenen Mietverträgen zum Stichtag 30.06.2021										
** Mieten von neu abgeschlossenen Mietverträgen im Zeitraum 1. Juli 2021 bis 30. Juni 2022										
Quelle: BBU										
© BBU										



### Die abgerechneten Betriebskosten in Berlin

Die gesamten Betriebskosten sind 2020 für die Berliner Mieterinnen und Mieter der BBU Mitgliedsunternehmen um 1,2 Prozent ( $0,03 \text{ €/m}^2 \times \text{Monat}$ ) im Vergleich zum Vorjahr angestiegen. Sie lagen im Abrechnungsjahr 2020 somit im Durchschnitt bei monatlich  $2,62 \text{ €/m}^2$ .

Im langjährigen Mittel stiegen die gesamten Betriebskosten bei den BBU-Mitgliedsunternehmen von 2010 bis 2020 jährlich um 1,1 Prozent (knapp  $0,03 \text{ €/m}^2 \times \text{Monat}$ ). Der geringe durchschnittliche Anstieg der Betriebskosten bis 2020 ist das Ergebnis der intensiven Bemühungen der Wohnungsunternehmen, für die Mieterinnen und Mieter steigende Betriebskosten zu vermeiden. Besonders deutlich wird dies bei den Betriebskosten, die zumindest bis zu einem gewissen Grad direkt beeinflusst werden können. So hielten die Wärmekosten bei den BBU-Mitgliedsunternehmen von 2010 bis 2020 bisher ihr Niveau von  $0,88 \text{ €/m}^2 \times \text{Monat}$ .

Die BBU-Mitgliedsunternehmen investieren kontinuierlich in die Instandhaltung und Modernisierung des Bestandes. Alleine im Jahr 2021 haben die BBU-Mitgliedsunternehmen in Berlin rund 1,3 Milliarden Euro in den Bestand investiert. Von 1991 bis 2021 wurden sogar ganze 34,6 Milliarden Euro für die Modernisierung, Instandhaltung und Instandsetzung

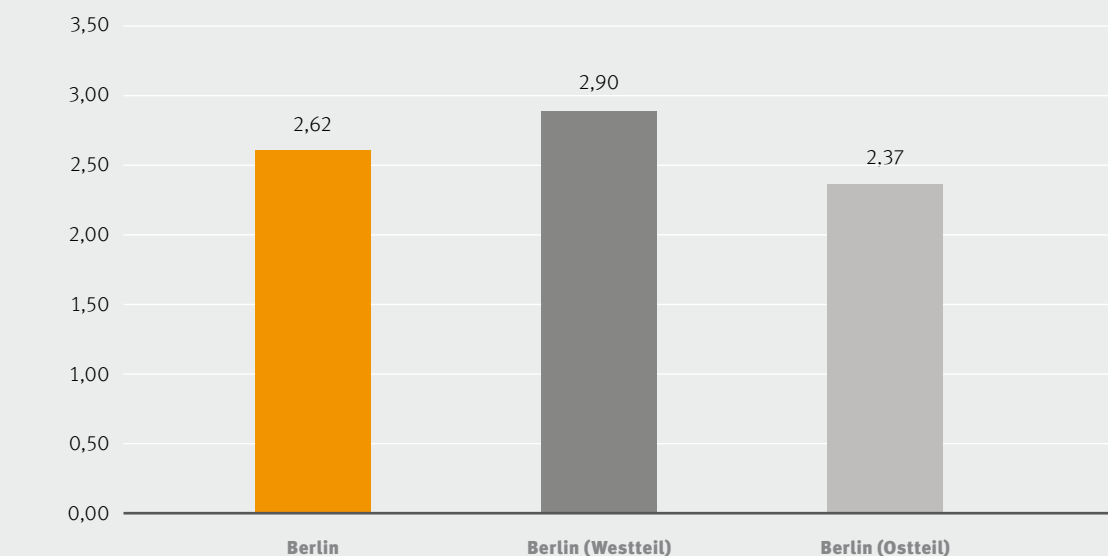
von unseren Mitgliedsunternehmen in die Berliner Bestände ausgegeben – das sind 71 Prozent der insgesamt getätigten Investitionen!

Die kontinuierlichen Investitionen der BBU-Mitgliedsunternehmen sind auch der Grund einer über lange Zeit vergleichsweise moderaten Entwicklung der warmen Betriebskosten bei den Mitgliedsunternehmen. Knapp 60 Prozent aller Wohnungen von BBU-Mitgliedsunternehmen wurden seit 1990 vollständig und zusätzlich ca. 30 Prozent teilweise energetisch modernisiert. Ohne diese Investitionen in die energetische Modernisierung wären die Kosten für Heizung und Warmwasser nach einer Schätzung des BBU fast doppelt so hoch. Dieser Punkt ist sehr wichtig, weil möglichst gering steigende warme Betriebskosten essentiell sind, um die gesamten Betriebskosten nicht zu stark ansteigen zu lassen. Hier muss aber auch erwähnt werden, dass sich die Kosten für Heizung und Warmwasser trotz hoher Modernisierungsstandards ab 2021 zunehmend erhöhen werden, weil auch umfangreiche Modernisierungsmaßnahmen die steigenden Energiepreise nur bis zu einem gewissen Grad abdämpfen können. So geht der BBU bereits zum Abrechnungsjahr 2021 von einer starken Erhöhung der Betriebskosten für Heizung und Warmwasser in Berlin aus, die sich – die aktuellen Entwicklungen und Maßnahmen mitberücksichtigt – in den folgenden Abrechnungsjahren 2022 und 2023 nochmals erheblich steigern wird.

#### DURCHSCHNITTliche ABGERECHNETE BETRIEBSKOSTEN

der Mitgliedsunternehmen des BBU in Berlin, 2020 (ohne Aufzugskosten)

€/m<sup>2</sup> Wohnfläche monatlich



Quelle: BBU-Betriebskostenstudie für das Berichtsjahr 2020 (Stand der Auswertung: Mai 2022)

© BBU

### Die abgerechneten Betriebskosten in Berlin (Westteil)

Ein differenzierteres Bild der Entwicklung der Betriebskosten ergibt sich, wenn das Aggregationsniveau der Daten verringert wird und einzelne Regionen oder Stadtteile betrachtet werden. Bei dieser Betrachtung fällt auf, dass in Berlin (West) die Betriebskosten 2020 für die Mieterinnen und Mieter in Wohnungen der BBU-Mitgliedsunternehmen im Vergleich zum Jahr 2019 wiederholt deutlich angestiegen sind. Dabei beschränkte sich der Anstieg auf die kalten Betriebskosten.

So stiegen in Berlin (West) die kalten Betriebskosten um sieben Cent von 1,85 auf 1,92 €/m<sup>2</sup>×Monat an. Verantwortlich für den Anstieg der kalten Betriebskosten waren dabei unter anderem die Sparten Straßenreinigung/Müllbeseitigung und Hauswart/Hausreinigung/Ungezieferbeseitigung, die 2020 im Mittel einen beziehungsweise zwei Cent mehr als im Vorjahr kosteten. Anders verhielten sich die warmen Betriebskosten, die hingegen von 2019 zu 2020 um einen Cent auf 0,98 €/m<sup>2</sup>×Monat zurückgingen.

Werden die Mittelwerte für den Zeitraum von 2010 bis 2020 betrachtet, sind die Betriebskosten bei den BBU-Mitgliedsunternehmen um insgesamt 0,15 €/m<sup>2</sup>×Monat und damit um rund 0,02 €/m<sup>2</sup>×Monat von Jahr zu Jahr angestiegen. Die BBU-Mitgliedsunternehmen betreiben ein effektives Betriebskostenmanagement, damit die Betriebskosten, trotz der Volatilität der Energiepreise für Heizung und Warmwasser und des stetig ansteigenden Strompreises, sich möglichst wenig erhöhen. Inwieweit sich das auswirken kann, wird insbesondere bei den Wärmekosten in Berlin (West) deutlich. So sanken die Kosten für Heizung und Warmwasser von 2010 bis 2020 um ganze 7 Cent von 1,05 auf nunmehr 0,98 €/m<sup>2</sup>×Monat. Sie dienten damit bisher quasi als kostendämpfendes Gegengewicht für die kalten Betriebskosten, die zeitgleich von 2010 bis 2020 um 0,22 €/m<sup>2</sup>×Monat angestiegen sind. Die bisher kostenstabilisierende Funktion der warmen Betriebskosten wird trotz aller Anstrengung der BBU-Mitgliedsunternehmen ab dem Abrechnungsjahr 2021 vorerst nur noch begrenzt gelten, da die enormen Anstiege der Energieträgerpreise in den kommenden Jahren immer relevanter für die Heiz- und Warmwasserkosten und damit auch für die warmen Betriebskosten werden. Der stärkste Kostendämpfungsfaktor sind hier derzeit stattdessen geringe Verbräuche.

### Die abgerechneten Betriebskosten in Berlin (Ostteil)

Die Betriebskosten sind 2020 für die Mieterinnen und Mieter der BBU-Mitgliedsunternehmen in Berlin (Ost) im Vergleich zum Vorjahr geringfügig zurückgegangen und lagen im Durchschnitt bei 2,37 €/m<sup>2</sup>×Monat.

Die kalten Betriebskosten hielten 2020 dabei ihr Vorjahresniveau von 1,58 €/m<sup>2</sup>×Monat. Die Kosten für Heizung und Warmwasser gingen zugleich geringfügig zurück, genauer von 0,80 auf 0,79 €/m<sup>2</sup>×Monat. Damit sanken die gesamten Betriebskosten in Berlin (Ost) zu 2020 um 0,01 €/m<sup>2</sup>×Monat.

Von 2010 zu 2020 sind die gesamten monatlichen Betriebskosten bei den BBU-Mitgliedsunternehmen um rund 16 Prozent (0,22 €/m<sup>2</sup>×Monat) angestiegen. Dass der Anstieg bei den gesamten Betriebskosten bis zum Jahr 2020 nicht deutlich höher ausfiel, ist den Anstrengungen der BBU-Mitgliedsunternehmen sowie der Mieterinnen und Mieter geschuldet. Deutlich wird dies bei den warmen Betriebskosten. Diese sind, wenn man von Schwankungen zwischen den einzelnen Jahren absieht, in Berlin (Ost) von 2010 zu 2020 auf konstantem Niveau geblieben. Die kalten Betriebskosten unterlagen dagegen einem nahezu ununterbrochenen Aufwärtstrend in den Jahren 2010 bis 2019. Bis 2019 stiegen sie dabei um 22 Cent auf 1,58 €/m<sup>2</sup>×Monat an, hielten 2020 aber dann ihr Vorjahresniveau von 2019.

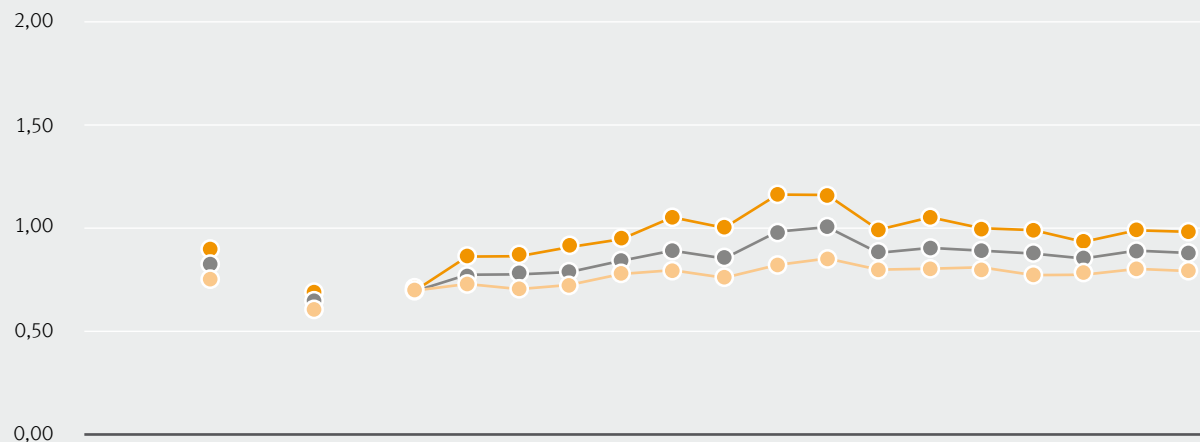
### Moderne Wohnungen = praktizierter Verbraucherschutz

Die bisher vergleichsweise günstigen Betriebskosten in Berlin (Ost) haben unter anderem ihre Ursache in dem mittlerweile hohen Modernisierungsstand. Kostendämpfend wirkten sich auch die vorhandene Gebäudestruktur (kompakte standardisierte Häuser) und der hohe Grad an Fernwärmeanschlüssen aus. Durch gezielte Investitionen in die energetische Modernisierung leisten die Mitgliedsunternehmen des BBU somit auch einen zusätzlichen Verbraucherschutz für ihre Mieter.

Die bisher sehr stabile Situation bei den warmen Betriebskosten wird sich nach der Prognose des BBU ab dem Jahr 2021 allerdings zunehmend ändern. Grund ist, dass die derzeit immens steigenden Kosten für Energieträger auch mit hohen Modernisierungsstandards und einem hervorragenden Benchmarking in Sachen Energiekosten und Energieverbrauch nicht mehr vollständig abgedeckt werden können. Der Trend stark bis extrem steigender Preise für Energieträger, der bereits im Herbst 2021 vermehrt begann und der sich 2022 noch forcierte, macht sich immer umfassender bei den Verbrauchskosten bemerkbar und wird damit auch zunehmend bei den abgerechneten Betriebskosten ersichtlich werden. Der BBU geht davon aus, dass bereits die abgerechneten warmen Betriebskosten für das Jahr 2021 deutlich über jenen von 2020 liegen werden. Dabei berücksichtigen die warmen Betriebskosten 2021 noch gar nicht das Jahr 2022, in welchem der Anstieg der Energiepreise noch einmal eine neue Dimension erreichte.

### MITTELWERTE DER UNTERNEHMENS DURCHSCHNITTlichen WARMEN BETRIEBSKOSTEN der Mitgliedsunternehmen des BBU in Berlin, 1995 bis 2020

in €/m<sup>2</sup> Wohnfläche monatlich



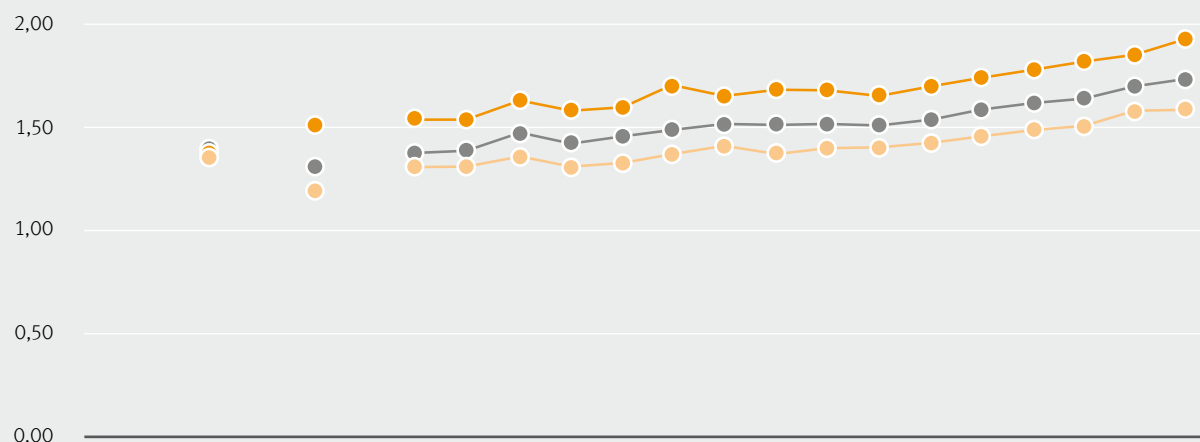
	'95	...	'00	...	'05	'06	'07	'08	'09	'10	'11	'12	'13	'14	'15	'16	'17	'18	'19	'20
● Berlin	0,82		0,65		0,69	0,76	0,77	0,78	0,83	0,88	0,85	0,97	1,00	0,87	0,90	0,88	0,87	0,84	0,89	0,88
● Berlin (Westteil)	0,75		0,69		0,69	0,86	0,86	0,90	0,94	1,05	0,99	1,15	1,16	0,98	1,04	0,99	0,98	0,93	0,99	0,98
● Berlin (Ostteil)	0,9		0,61		0,70	0,73	0,69	0,72	0,77	0,79	0,75	0,82	0,85	0,79	0,80	0,80	0,78	0,77	0,80	0,79

Quelle: BBU-Betriebskostenstudie für das Berichtsjahr 2020 (Stand der Auswertung: Mai 2022)

© BBU

### MITTELWERTE DER UNTERNEHMENS DURCHSCHNITTlichen KALTEN BETRIEBSKOSTEN der Mitgliedsunternehmen des BBU in Berlin, 1995 bis 2020 (ohne Aufzugkosten)

in €/m<sup>2</sup> Wohnfläche monatlich



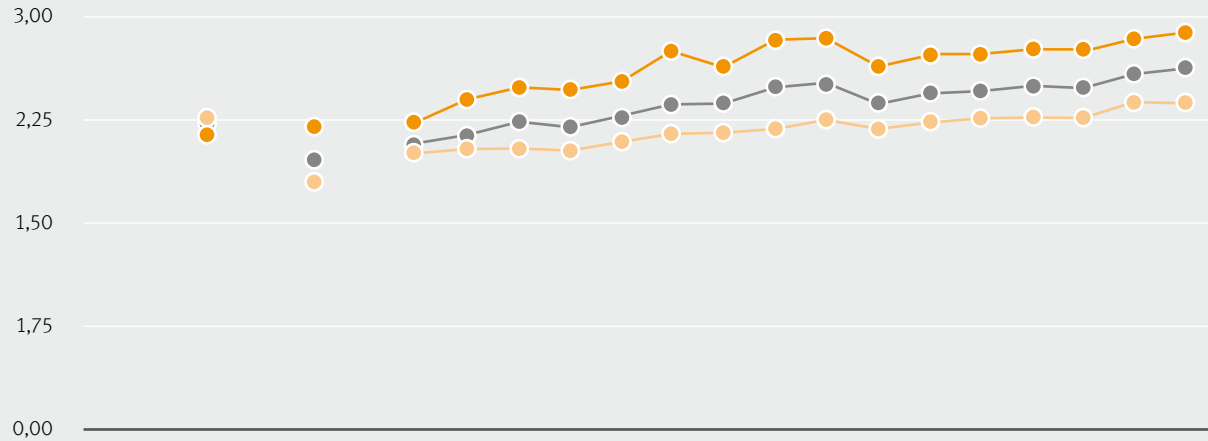
	'95	...	'00	...	'05	'06	'07	'08	'09	'10	'11	'12	'13	'14	'15	'16	'17	'18	'19	'20
● Berlin	1,39		1,31		1,38	1,38	1,47	1,41	1,44	1,48	1,51	1,51	1,51	1,50	1,54	1,58	1,62	1,64	1,70	1,74
● Berlin (Westteil)	1,38		1,51		1,54	1,54	1,63	1,57	1,59	1,70	1,65	1,68	1,68	1,65	1,69	1,74	1,78	1,82	1,85	1,92
● Berlin (Ostteil)	1,35		1,19		1,31	1,31	1,35	1,31	1,32	1,36	1,41	1,37	1,40	1,39	1,43	1,46	1,49	1,50	1,58	1,58

Quelle: BBU-Betriebskostenstudie für das Berichtsjahr 2020 (Stand der Auswertung: Mai 2022)

© BBU

**MITTELWERTE DER UNTERNEHMENS DURCHSCHNITTLICHEN BETRIEBSKOSTEN**  
 der Mitgliedsunternehmen des BBU in Berlin, 1995 bis 2020 (ohne Aufzugskosten)

in €/m<sup>2</sup> Wohnfläche monatlich



	'95	...	'00	...	'05	'06	'07	'08	'09	'10	'11	'12	'13	'14	'15	'16	'17	'18	'19	'20
● Berlin	2,21		1,96		2,07	2,14	2,24	2,19	2,27	2,36	2,36	2,48	2,51	2,37	2,44	2,46	2,49	2,48	2,59	2,62
● Berlin (Westteil)	2,13		2,20		2,23	2,40	2,49	2,47	2,53	2,75	2,64	2,83	2,84	2,63	2,73	2,73	2,76	2,75	2,84	2,90
● Berlin (Ostteil)	2,25		1,80		2,01	2,04	2,04	2,03	2,09	2,15	2,16	2,19	2,25	2,18	2,23	2,26	2,27	2,27	2,38	2,37

Quelle: BBU-Betriebskostenstudie für das Berichtsjahr 2020 (Stand der Auswertung: Mai 2022)

© BBU

**Betriebskosten 2021: Sich verstärkender Aufwärtstrend kalter und warmer Betriebskosten**

Für die warmen Betriebskosten 2021 erwartet der BBU wieder einen deutlichen Anstieg. Gründe sind vermehrte Preisanstiege bei den Energieträgern Fernwärme, Erdgas und Heizöl in der zweiten Jahreshälfte sowie das im Vergleich zum Jahr 2020 recht kühle Jahr 2021. So lag 2021 die

mittlere Temperatur in den Wintermonaten um ungefähr drei Grad Celsius niedriger als im Jahr 2020. Aber auch die kalten Betriebskosten sollten durch gestiegene Lohnkosten und eine allgemeine, wenn auch 2021 noch überschaubarere Teuerung, gestiegen sein. Entsprechend rechnet der BBU mit einer deutlichen Erhöhung der gesamten Betriebskosten für Berlin in einer Größenordnung von 0,10 €/m<sup>2</sup>×Monat.

## Fazit

Trotz seines starken Wachstums bleibt Berlin auch als Mieterhauptstadt bezahlbarer und vergleichsweise günstiger als andere deutsche Metropolen. Die Mitgliedsunternehmen des BBU tragen mit günstigen Mieten bei einem Anteil von 45 Prozent am Mietwohnungsmarkt erheblich dazu bei. Ihre Nettokaltmieten im Juni 2022 von durchschnittlich 6,52 €/m<sup>2</sup> pro Monat liegen weiterhin unter dem Mittelwert des Berliner Mietspiegels 2021, und zwar um 27 Cent. Noch deutlich größer ist die Abweichung zum Mietspiegelmittelwert anderer deutscher Großstädte, wie zum Beispiel von München mit einem Spitzenwert von 12,05 €/m<sup>2</sup>.

Die Bestandsmieten der Berliner Mitgliedsunternehmen des BBU stiegen zum Erhebungsstichtag 30. Juni 2022 im Vergleich zum 30. Juni 2021 um 2,4 Prozent. Im Vergleich zu den vergangenen zehn Jahren (durchschnittlich +2,7% pro Jahr) hat sich die Mietenentwicklung bei den Mitgliedsunternehmen des BBU in Berlin damit zuletzt verlangsamt. Zwar war die Mietsteigerungsrate höher als noch im Vorjahr (+1,1%), allerdings dürfte die Steigerungsrate im Vorjahr zumindest teilweise noch unter dem Einfluss des Berliner Mietendeckels gestanden haben.

Auch in der wohnungsstärksten Baualtersklasse 1949 bis 1972 hat sich die Mietendynamik mit einem Plus von 1,5 Prozent gegenüber der letzten Erhebung zwar erhöht, sie lag aber immer noch deutlich unter der Mietendynamik der vorvergangenen Jahre. Dieses Marktsegment repräsentiert mit insgesamt knapp 232.000 Wohnungen mehr als ein Drittel des erfassten Wohnungsbestandes der Mitgliedsunternehmen des BBU in Berlin. Die durchschnittliche Nettokaltmiete der Wohnungen aus dieser Baualtersklasse lag mit 6,27 €/m<sup>2</sup> weiterhin deutlich unter dem stadtweiten Niveau. Noch günstiger waren lediglich die Wohnungen der zweitstärksten Baualtersklasse 1973 bis 1990. Für die rund 187.000 erfassten Wohnungen wurde eine durchschnittliche Nettokaltmiete von 5,87 €/m<sup>2</sup> ermittelt.

Auch die durchschnittlichen Nettokaltmieten auf Bezirksebene wiesen bei den Mitgliedsunternehmen des BBU erneut eine große Spanne auf. Marzahn-Hellersdorf hatte zum Stichtag 30. Juni 2022 mit durchschnittlich 5,94 €/m<sup>2</sup> weiterhin das mit Abstand günstigste Mietenniveau. Die höchste durchschnittliche Nettokaltmiete von 7,23 €/m<sup>2</sup> wurde erneut für Steglitz-Zehlendorf festgestellt, gefolgt von Charlottenburg-Wilmersdorf (6,99 €/m<sup>2</sup>). Neben Marzahn-Hellersdorf wurden für zwei weitere Bezirke Nettokaltmieten leicht unterhalb des gesamtstädtischen Niveaus von 6,52 €/m<sup>2</sup> ermittelt. Dazu zählen Lichtenberg (6,36 €/m<sup>2</sup>) und Reinickendorf (6,37 €/m<sup>2</sup>).

Die Entwicklung der Nettokaltmieten im Juni 2022 im Vergleich zum Juni 2021 auf Bezirksebene lag bei zehn der zwölf Bezirke unterhalb des Gesamtberliner Durchschnittswerts von 2,4 Prozent. Die Spanne der durchschnittlichen Mietsteigerungsraten reichte von 1,4 Prozent in Reinickendorf bis zu 4,0 Prozent in Marzahn-Hellersdorf.

Die Neuvertragsmieten für vom 1. Juli 2021 bis zum 30. Juni 2022 neu abgeschlossene Mietverträge sind bei den BBU-Mitgliedsunternehmen in Berlin im gesamtstädtischen Durchschnitt stärker gestiegen als die Bestandsmieten, und zwar um 3,8 Prozent. Insgesamt stieg die Zahl der Neuvermietungen an. Mit knapp 37.100 neu abgeschlossenen Mietverträgen wurden knapp 3.500 Neuvermietungen (+10,3%) mehr ausgewertet als im Vorjahr.

Im gesamtstädtischen Durchschnitt lagen die Nettokaltmieten aller neu abgeschlossenen Mietverträge (inkl. der erstbezogenen Neubauten) der BBU-Mitgliedsunternehmen bei 7,95 €/m<sup>2</sup> und damit nach wie vor deutlich über den Bestandsmieten. Bei den wiedervermieteten Bestandswohnungen lag der Durchschnittswert bei 7,69 €/m<sup>2</sup> (+3,8% im Vergleich zum Vorjahr).

Besonders günstig waren erneut die Neuvertragsmieten der Wohnungen mit Baualtersklassen 1949 bis 1990, auf die im Zeitraum 1. Juli 2021 bis 30. Juni 2022 gut 60 Prozent aller Neuvermietungen entfielen. Mit durchschnittlich 6,99 €/m<sup>2</sup> war die Nettokaltmiete der neuvermieteten Wohnungen damit bei einem Großteil der Neuvermietungen der Mitgliedsunternehmen des BBU weit unterdurchschnittlich. Auch der Mietanstieg bei neu abgeschlossenen Mietverträgen war in diesem Marktsegment mit einem Plus von lediglich 1,8 Prozent gegenüber der Vorjahreserhebung weit unter dem Durchschnittswert aller Neuvermietungen von 3,8 Prozent. Am günstigsten von allen Baualtersklassen waren erneut die neuvermieteten Wohnungen der Baualtersklasse 1973 bis 1990, auf die knapp 27 Prozent aller Neuvermietungen entfielen. Auffällig ist dabei der relativ starke Anstieg von neu abgeschlossenen Mietverträgen um gut 27 Prozent gegenüber dem Vorjahr. Die durchschnittliche Nettokaltmiete pro Monat betrug in diesem Marktsegment 6,64 €/m<sup>2</sup>. Gegenüber der Vorjahreserhebung entspricht das einem Mietanstieg von 4,6 Prozent.

Marzahn-Hellersdorf blieb auch bei den Neuvermietungen im Zeitraum 1. Juli 2021 bis 30. Juni 2022 mit einer durchschnittlichen Nettokaltmiete von 7,21 €/m<sup>2</sup> weiterhin der preiswerteste Bezirk. Die höchsten Mittelwerte hatten dagegen neben Steglitz-Zehlendorf (9,04 €/m<sup>2</sup>) und Tempelhof-Schöneberg (8,70 €/m<sup>2</sup>) die Bezirke Mitte und Spandau mit Werten von 8,32 und 8,35 €/m<sup>2</sup>.

Die Wohnungsbestände der Mitgliedsunternehmen des BBU haben nicht nur bei den Bestandsmieten, sondern auch beim Neuvermietungsgeschehen in der Hauptstadt eine preisdämpfende Wirkung. So lag die im Rahmen des IBB Wohnungsmarktberichts 2021 ausgewiesene mittlere Angebotsmiete (Median) in Berlin im Jahr 2021 bei durchschnitt-

lich 10,55 €/m<sup>2</sup>. Die von den Mitgliedsunternehmen des BBU realisierten Mietpreise bei Neuvertragsabschlüssen lagen damit um fast ein Viertel (-24,6%) unter den auf gesamtstädtischer Ebene ermittelten Angebotsmieten anderer Marktforschungsinstitute.

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







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

### Immobilienverkäufe wieder im Aufwind

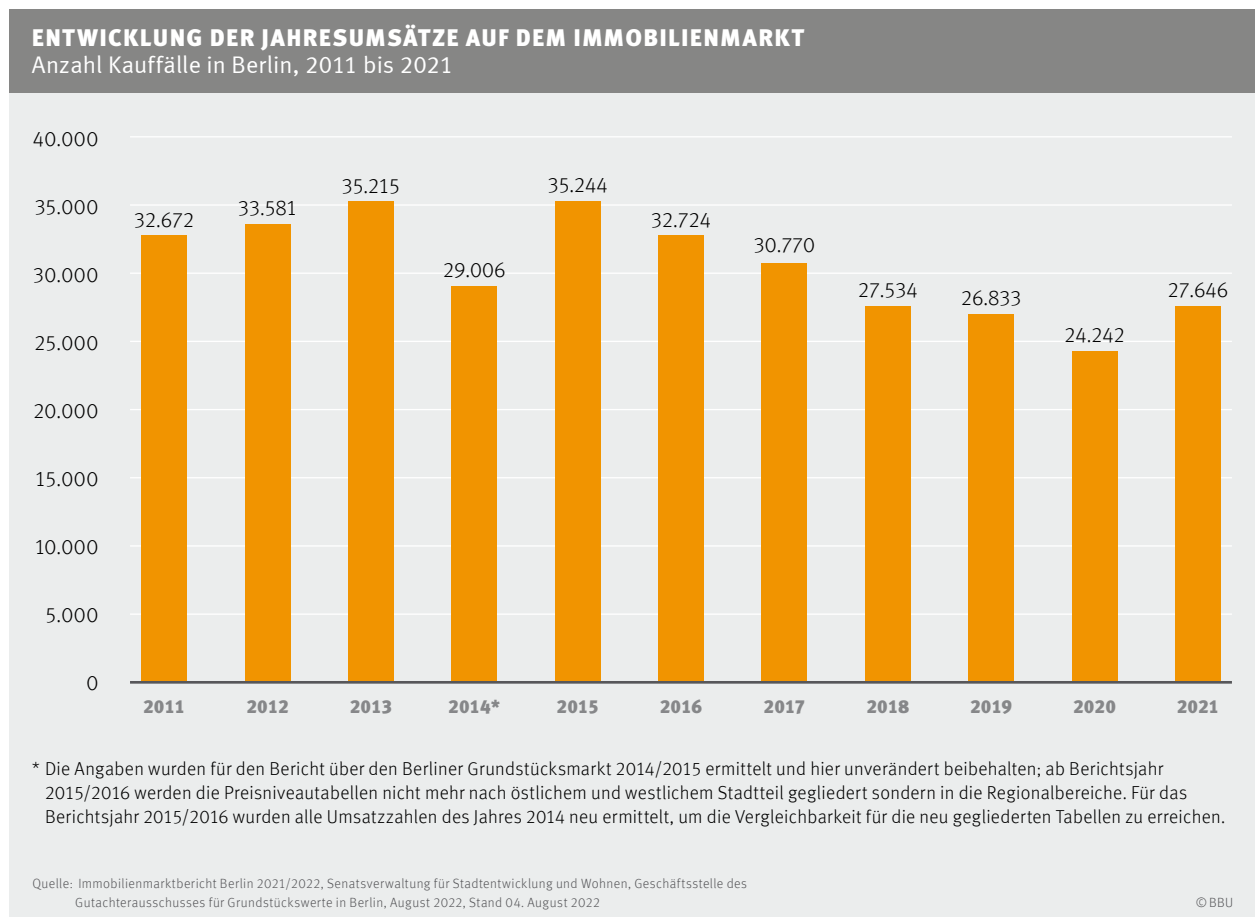
Ein wichtiger Indikator zur Einschätzung der Gesamtentwicklung des Wohnimmobilienmarktes ist neben der Entwicklung der Mieten auch die Umsatz- und Preisentwicklung bei Immobilienverkäufen und Baulandpreisen. Die wesentlichsten Trends werden im folgenden Kapitel dargestellt.

Im Jahr 2021 wurde der seit 2016 anhaltende Trend stetig sinkender Kauffallzahlen erstmals wieder durchbrochen. Mit insgesamt 27.646 Kauffällen lag die Zahl der Veräußerungen um 3.404 Kauffälle über dem Wert des Jahres 2020 und sogar über den Veräußerungszahlen des Jahres 2018.

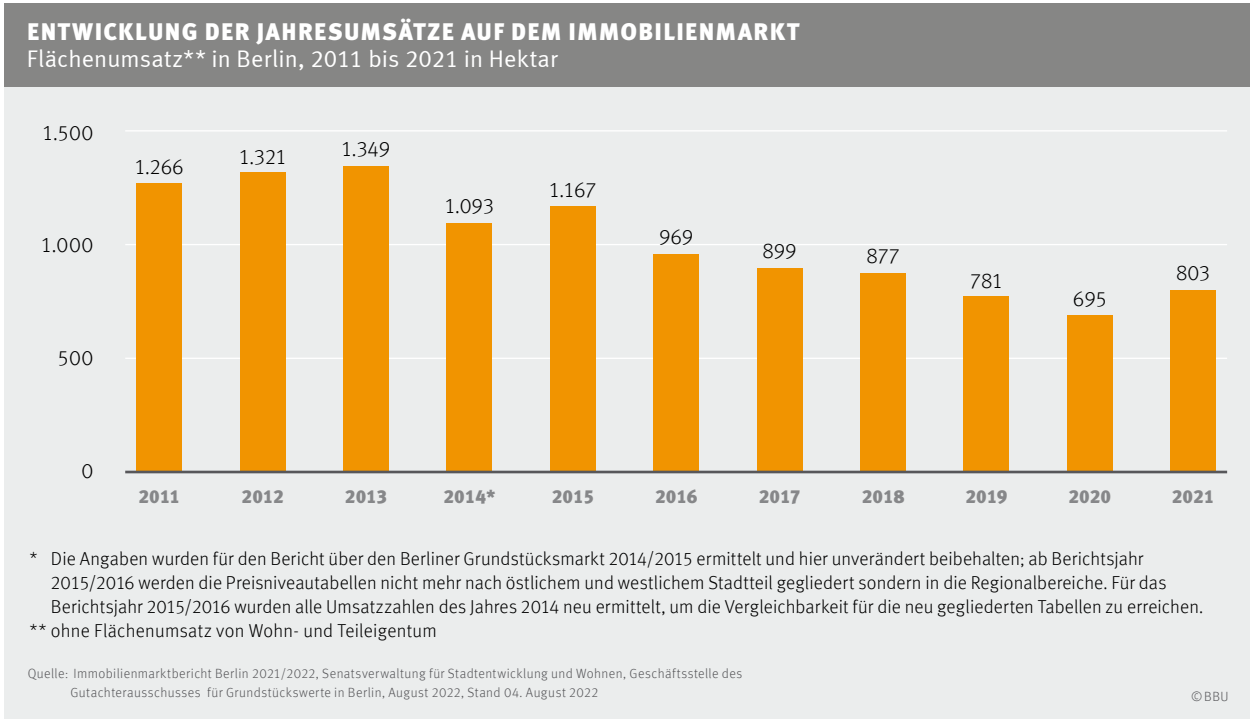
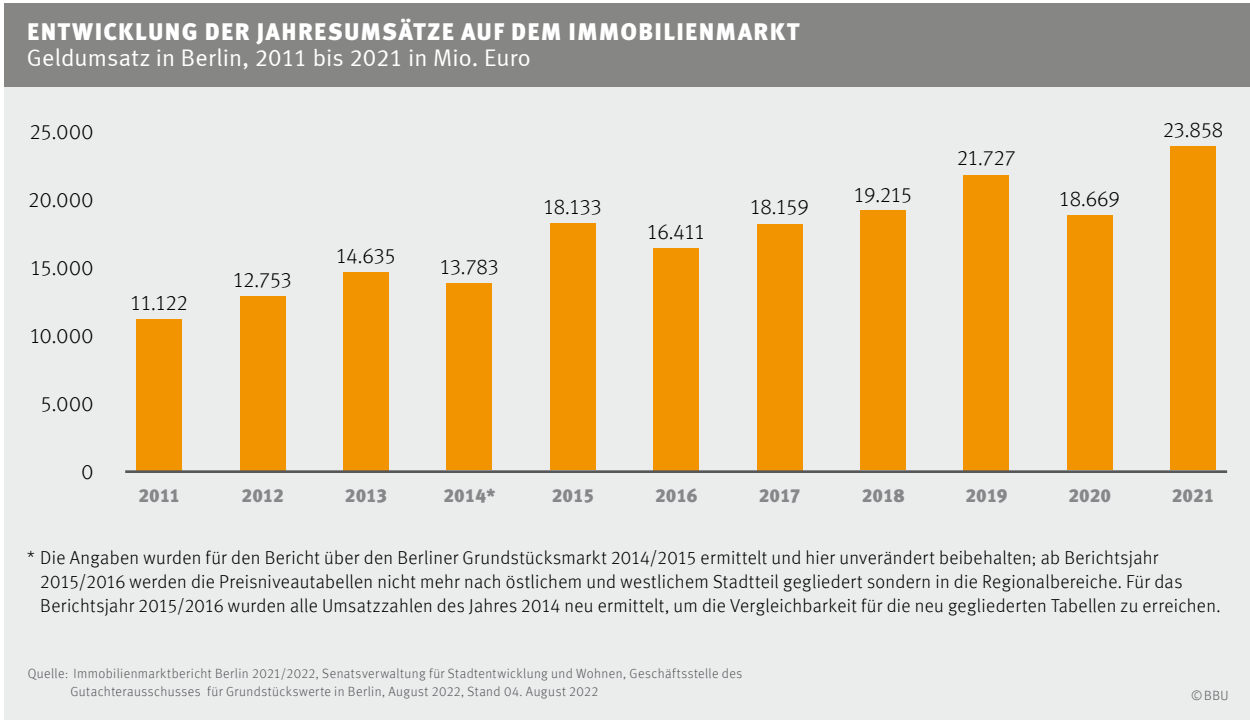
Trotz dieser Steigerung blieb die Zahl der Kauffälle allerdings auch 2021 noch deutlich hinter den Werten der Jahre 2011 bis 2017 zurück, in denen bis zu 35.244 Kauffälle realisiert wurden<sup>1</sup>.

Auch beim Flächenumsatz wurde der seit fünf Jahren anhaltende Abwärtstrend im Jahr 2021 durchbrochen. Mit 803 Hektar veräußerter Fläche lag der Umsatz nicht nur über dem Vorjahreswert, sondern auch über dem Wert von 2019.

Beim Geldumsatz wurde nach dem Einbruch der Werte im Vorjahr ein neuer Rekordwert erzielt.



<sup>1</sup> Berichte über den Berliner Grundstücksmarkt 1990-2015 & Immobilienmarktberichte Berlin 2016-2021, Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen, Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin, 1990-2021



<b>UMSÄTZE AUF DEM IMMOBILIENMARKT</b> in Berlin, 2020/2021									
	Kauffälle (Anzahl)			Geldumsatz (Mio. €)			Flächenumsatz (Hektar)		
	2020	2021	Veränd.	2020	2021	Veränd.	2020	2021	Veränd.
<b>Grundstücke unbebaut</b>	<b>1.203</b>	<b>1.155</b>	<b>-4%</b>	<b>1.143</b>	<b>1.872</b>	<b>64%</b>	<b>214</b>	<b>285</b>	<b>33%</b>
davon Wohnbauland <sup>1</sup>	881	812	-8%	548	977	78%	70	81	16%
davon für individuellen Wohnungsbau	770	667	-13%	312	346	11%	57	53	-7%
Flächen für Geschosswohnungsbau	111	145	31%	236	631	167%	13	28	115%
Anteil Flächen für Geschosswohnungsbau	13%	18%	42%	43%	65%	50%	19%	35%	86%
<b>Grundstücke bebaut</b>	<b>4.027</b>	<b>4.020</b>	<b>0%</b>	<b>11.187</b>	<b>13.404</b>	<b>20%</b>	<b>481</b>	<b>518</b>	<b>8%</b>
davon Wohnbebauung <sup>2</sup>	3.229	3.228	0%	3.878	4.622	19%	249	248	0%
<b>Wohnungs- und Teileigentum insgesamt</b>	<b>19.012</b>	<b>22.471</b>	<b>18%</b>	<b>6.339</b>	<b>8.582</b>	<b>35%</b>	<b>1.264</b>	<b>1.422</b>	<b>13%</b>
davon Eigentumswohnungen <sup>3</sup>	16.400	19.732	20%	6.022	8.236	37%	1.215	1.370	13%
<b>Grundstücksmarkt insgesamt<sup>4</sup></b>	<b>24.242</b>	<b>27.646</b>	<b>14%</b>	<b>18.669</b>	<b>23.858</b>	<b>28%</b>	<b>695</b>	<b>803</b>	<b>16%</b>
<b>davon Wohnimmobilienmarkt insgesamt</b>	<b>20.510</b>	<b>23.772</b>	<b>16%</b>	<b>10.448</b>	<b>13.835</b>	<b>32%</b>	<b>318</b>	<b>328</b>	<b>3%</b>

Gesamtsumme für Flächenumsätze beinhaltet nur Flächen für Wohneigentum, das nicht in Paketen verkauft wurde  
<sup>1</sup> beinhaltet nur Wohnbauland (ohne Gewerbebauland, Mischgebiete und Kerngebiete)  
<sup>2</sup> beinhaltet nur Wohnbebauung (ohne Wohn- und Geschäftshäuser sowie ohne Büro- und Geschäftsimmobilien)  
<sup>3</sup> beinhaltet nur Wohneigentum (ohne Teileigentum), Flächenumsatz in 1.000 m<sup>2</sup> Wohnfläche  
<sup>4</sup> Flächenumsatz ohne Wohnungs- und Teileigentum

Quelle: Immobilienmarktbericht Berlin 2021/2022, Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen, Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin, August 2022, Stand 04. August 2022, eigene Berechnungen

© BBU

Nachdem im Jahr 2020 nicht nur die Kauffälle, sondern auch die Geld- und Flächenumsätze deutlich zurückgegangen waren, haben sich die Gesamtjahresumsätze auf dem Berliner Immobilienmarkt im Jahr 2021 wieder erholt und die Rückgänge des Vorjahres wurden in allen drei betrachteten Bereichen überkompensiert. Dabei stieg die Zahl der Kauffälle mit einem Plus von 14,0 Prozent (Vorjahr -9,7%) in ähnlichem Maß wie der Flächenumsatz (2021: +15,6% Vorjahr: -11%). Der Geldumsatz erreichte mit einem Plus von 27,8 Prozent (Vorjahr: -14,1%) und einem Gesamtumsatz von rund 23,9 Mrd. Euro einen neuen Höchstwert. Der Geldumsatz ist damit fast doppelt so stark angestiegen, wie die Zahl der Kauffälle und der Flächenumsatz.

#### Unterschiedliche Tendenzen in verschiedenen Marktsegmenten

Im Gegensatz zum Aufwärtstrend in der Gesamtentwicklung war im Marktsegment der unbebauten Grundstücke im Jahr 2021 ein Rückgang um vier Prozent gegenüber den Kauffällen des Jahres 2020 zu verzeichnen. Dies ist auf einen

Rückgang der veräußerten Grundstücke für den individuellen Wohnungsbau zurückzuführen (gegenüber Vorjahr: -103 Kauffälle -13%). Die für den Geschosswohnungsbau veräußerte Fläche ist sogar um 116% von 13,1 Hektar in 2020 auf 28,2 Hektar gestiegen, noch deutlich stärkere Steigerungen waren jedoch beim Geldumsatz in diesem Marktsegment zu verzeichnen. Die Geldumsätze für veräußerte Flächen für den Geschosswohnungsbau stiegen von 236,1 Millionen Euro in 2020 um 167 Prozent auf 631,0 Millionen Euro in 2021, was neben anderen relevanten Faktoren erheblich dazu beitragen dürfte, dass auch die Preise für den darauf zu errichtenden Wohnraum weiter steigen.

Die Kauffälle für bebaute Grundstücke stagnierten im Jahr 2021. Während bei den Grundstücken mit Wohnbebauung sowohl die Zahl der Kauffälle als auch die veräußerte Fläche nahezu unverändert gegenüber dem Vorjahr blieben, stiegen hier die Geldumsätze um 19 Prozent. Insgesamt haben sich die Geldumsätze in allen hier betrachteten Marktsegmenten deutlich stärker gesteigert als die Flächenumsätze.

Im ersten Halbjahr 2022 zeichnete sich laut Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Berlin ein Rückgang der Kauffälle bei gleichbleibendem Geldumsatz ab. Im Vergleich zum ersten Halbjahr 2021 gingen die Kauffälle insgesamt um 12 Prozent zurück, die Geldumsätze stagnierten bei rund 9,3 Milliarden Euro<sup>2</sup>. Besonders im Bereich der Gewerbeimmobilien waren hier große Schwankungen gegenüber dem Vorjahreszeitraum zu verzeichnen. Während bei den unbebauten Gewerbeflächen die Kauffälle um 17 Prozent rückläufig waren, ging der Flächenumsatz sogar um 53 Prozent zurück, während der Geldumsatz sich mehr als vervierfachte (+318%). Auch beim Markt für Wohn- und Geschäftshäuser einschließlich Einzelhandelsobjekten wurde eine ähnliche Entwicklung von deutlich sinkenden Kauffallzahlen (-16%) und Flächenumsätzen (-52%) bei gleichzeitig deutlichen Preissteigerungen (Geldumsätze +40%) beobachtet.

### Regionale Kauffälle und Baulandpreise für unbebautes Land und Bodenrichtwerte

#### Bezirkliche Umsatzschwerpunkte unverändert

Die Kauffälle im Marktsegment des Wohnbaulandes für Geschosswohnungsbau sind 2021 im Vergleich zum Vorjahreszeitraum um 31 Prozent von 111 Kauffällen auf 145 Kauffälle angestiegen. Wesentlich stärker stiegen jedoch der Flächenumsatz (+115%) und der Geldumsatz (+167%) in diesem Marktsegment.

Die Umsatzschwerpunkte bei unbebauten Grundstücken bezogen auf die Zahl der Kauffälle lagen erneut in den Bezirken Treptow-Köpenick mit einem Anteil von 20,3 Prozent aller Transaktionen und in Marzahn-Hellersdorf mit 18,3 Prozent gefolgt von Pankow mit 17,2 Prozent. Die wenigsten unbebauten Grundstücke wurden wie in den Vorjahren in Friedrichshain-Kreuzberg (1,2%) sowie Mitte (1,9%) veräußert.

Der Anteil der Kauffälle für Wohnbauland betrug 70 Prozent (2020: 73%) an allen Kauffällen für unbebaute Grundstücke. Mit 667 Kauffällen dominierte dabei deutlich der Teilmarkt des individuellen Wohnungsbaus. Auch im Blick auf die gehandelte Fläche dominierten die Flächen für den individuellen Wohnungsbau weiterhin deutlich, auch wenn Kauffälle und Flächen für den Geschosswohnungsbau gegenüber dem Vorjahr deutlich zugenommen haben. Von insgesamt 81 Hektar in 2021 veräußerten unbebauten Wohnbaulandes entfielen auf den Geschosswohnungsbau mit 28 Hektar nur rund 35 Prozent.

Die Bodenrichtwerte für Bauland zur Errichtung von Ein- und Zweifamilienhäusern wurden zum Stichtag 1. Januar 2022 um 10 bis 30 Prozent angehoben. Geringer fiel die Anhebung – allerdings bei besonders hohen Ausgangsniveaus - nur in einzelnen Spitzenlagen in den Ortsteilen Dahlem und Grunewald aus. Hier stiegen die Bodenrichtwerte um nur fünf Prozent und es wurden Maximalwerte von bis zu 3.000 Euro je Quadratmeter Grundstücksfläche festgeschrieben.

Die Entwicklung der Bodenrichtwerte auf dem Teilmarkt des Wohnbaulandes der geschlossenen Bauweise variiert stark zwischen Zentrum und Peripherie. Während die Bodenrichtwerte für Flächen des Geschosswohnungsbaus in hochpreisigen Innenstadtlagen stagnierten, stiegen sie am Stadtrand zum Stichtag 1. Januar 2022 um Werte zwischen 10 und 20 Prozent, wobei das Ausgangsniveau in diesen Lagen auch deutlich niedriger war als in innerstädtischen Lagen. Für 2021 erwartet der Gutachterausschuss laut Immobilienmarktbericht 2020/21 kaum noch Preissteigerungen.

### Umsatz- und Preisentwicklung für bebautes Land

#### Erholung des Teilmarktes für Mietwohnhäuser

Im Berichtsjahr 2021 stagnierte die Zahl der Transaktionen im Marktsegment der bebauten Grundstücke ebenso wie die Flächenumsätze gegenüber den Werten des Vorjahres. Die Geldumsätze steigerten sich jedoch im selben Zeitraum um 19 Prozent.

Während Kauffälle und Flächenumsatz im Teilmarkt für Ein- und Zweifamilienhäuser innerhalb des Marktes für bebaute Grundstücke leicht zurückgingen (Kauffälle -1%, Geldumsätze +14%, Flächenumsatz -3%), stiegen sie im Teilmarkt für Mietwohnhäuser leicht an (Kauffälle +8%, Geldumsätze +23%, Flächenumsatz +5%). Insgesamt machten Grundstücke mit reiner Wohnbebauung zwar über 80 Prozent der Kauffälle aus aber nur knapp 48 Prozent der Flächenumsätze. Dabei entfielen nur 33 Prozent der Flächenumsätze der gehandelten bebauten Wohngrundstücke auf Mietwohnhäuser und 67 Prozent auf Ein- und Zweifamilienhäuser.

Mit einem Geldumsatz von knapp 13,4 Milliarden Euro, was etwa 56 Prozent der Gesamtumsätze entspricht (2020: 11,2 Mrd. Euro und 60%), dominierte das Marktsegment der bebauten Grundstücke wie schon in den vergangenen Jahren wertmäßig die Umsätze auf dem Immobilienmarkt.

<sup>2</sup> Die Entwicklung des Immobilienmarktes; im 1. Halbjahr 2022; Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen, Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin, vorläufiger Bericht, Stand 20.10.2022

<b>UMSÄTZE AUF DEM TEILMARKT BEBAUTE WOHNGRUNDSTÜCKE</b> in Berlin, 2020/2021									
	Kauffälle (Anzahl)			Geldumsatz (Mio. €)			Flächenumsatz (Hektar)		
	2020	2021	Veränd.	2020	2021	Veränd.	2020	2021	Veränd.
Ein- und Zweifamilienhäuser <sup>1</sup>	2.751	2.714	-1%	1.670	1.909	14%	171	167	-3%
Mietwohnhäuser <sup>2</sup>	478	514	8%	2.208	2.713	23%	77	81	5%
<b>Insgesamt</b>	<b>3.229</b>	<b>3.228</b>	<b>0%</b>	<b>3.878</b>	<b>4.622</b>	<b>19%</b>	<b>249</b>	<b>248</b>	<b>0%</b>

<sup>1</sup> einschließlich Kleinwohnhäuser, Villengrundstücke  
<sup>2</sup> rein für den Wohnzweck genutzte Mietwohnhäuser

Quelle: Immobilienmarktbericht Berlin 2021/2022, Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen, Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin, August 2022, Stand 4. August 2022

© BBU

Im rechnerischen Durchschnitt aller im Jahr 2021 verkauften Mietwohnhäuser wurde ein durchschnittlicher Kaufpreis von 2.465 Euro je Quadratmeter wertrelevanter Geschossfläche erzielt, was einer Steigerung von 18 Prozent gegenüber dem Vorjahreswert entspricht. Der achtprozentige Rückgang des Vorjahres wurde damit deutlich überkompensiert (2020: 2.095 €/m<sup>2</sup>; 2019: 2.275 €/m<sup>2</sup>). Der durchschnittliche Kaufpreis entsprach damit dem 32,1fachen der Jahresnettokaltmiete (2020: 29,1; 2019: 30,6).

Im Blick auf die bebauten Grundstücke führen, wie bereits im Vorjahr, die Bezirke Steglitz-Zehlendorf (13,6%) und Treptow-Köpenick (12,7%) die Rangliste der meisten Kauffälle an. Auch bei den bebauten Grundstücken wurden – wie schon bei den unbebauten Grundstücken – die wenigsten Transaktionen in den Bezirken Friedrichshain-Kreuzberg (2,9%) und Mitte (3,9%) realisiert.

### Umsatz- und Preisentwicklung für Wohnungs- und Teileigentum

#### Teilmarkt für Wohnungs- und Teileigentum im Aufwind

Auch der Markt für Wohnungs- und Teileigentum hat sich nach den rückläufigen Tendenzen der letzten Jahre im Jahr 2021 wieder erholt. Mit 22.471 Transaktionen lag die Zahl der Kauffälle insgesamt um 18 Prozent über der Zahl des Vorjahres. Auch die Flächenumsätze für Eigentumswohnungen und Gewerberäume, die nicht in Paketen veräußert wurden, stiegen deutlich um 13 Prozent auf rund 1,42 Millionen Quadratmeter Wohn-/Nutzfläche und auch hier stieg der Geldumsatz überproportional um 35 Prozent auf rund 8,58 Milliarden Euro.

Im Vergleich der Bezirke ist Charlottenburg-Wilmersdorf mit 3.176 Kauffällen (ohne Paketverkäufe) erneut der Bezirk mit den meisten Kauffällen in diesem Marktsegment, Marzahn-Hellersdorf ist mit 431 Kaufverträgen der umsatzschwächste Bezirk.

Laut Gutachterausschuss lag der Durchschnittskaufpreis (arithmetischer Mittelwert) aller Erstverkäufe von Eigentumswohnungen im Jahr 2021 mit 7.296 Euro je Quadratmeter Wohnfläche 829 Euro je Quadratmeter über dem Durchschnittswert der Erstveräußerungen des Vorjahres. Der Durchschnittskaufpreis aller Weiterverkäufe von Eigentumswohnungen lag im Jahr 2021 bei 5.315 Euro je Quadratmeter Wohnfläche und damit 936 Euro über dem Vorjahresdurchschnitt und 1.981 Euro je Quadratmeter Wohnfläche unter dem Durchschnittskaufpreis (arithmetischer Mittelwert) aller Erstverkäufe von Eigentumswohnungen im Jahr 2021.

#### Wohnungseigentum in Mitte fast 2,5 mal so teuer wie in Hellersdorf

Ein Vergleich des durchschnittlichen Preisniveaus für Eigentumswohnungen in den 23 Berliner Altbezirken in den Jahren 2015/2016 gegenüber dem Zwei-Jahres-Mittelwert 2020/2021 zeigt eine sehr differenzierte Entwicklung.

Die höchsten Steigerungen der mittleren Preisniveaus waren in den Bezirken Hohenschönhausen (+138,7%) und Spandau (+119,8%) zu verzeichnen. Trotz dieser Steigerung gehören diese beiden Bezirke zu den drei Bezirken mit den günstigsten durchschnittlichen Preisniveaus im Vergleich der Zwei-Jahres-Mittelwerte (Hohenschönhausen: 3.329 €/m<sup>2</sup>, Spandau 3.223 €/m<sup>2</sup>). Nur in Hellersdorf lag der Zwei-Jahres-Mittelwert 2020/21 mit 2.766 Euro je Quadratmeter Wohnfläche noch deutlich

<b>PREISENTWICKLUNG FÜR EIGENTUMSWOHNUNGEN</b> in Berlin nach Altbezirken, 2015 bis 2021 (absteigend nach mittlerem Kaufpreis 2020/21)					
Altbezirk	Anzahl Kauffälle		Durchschnittliches Preisniveau <sup>1</sup> Zwei-Jahres-Mittelwert in €/m <sup>2</sup>		
	2015	2021	2015/2016	2020/2021	Differenz in %
Mitte	912	662	4.616	6.743	46,1
Prenzlauer Berg	1.012	852	3.135	5.777	84,3
Kreuzberg	582	662	3.689	5.776	56,6
Tiergarten	547	567	3.559	5.443	52,9
Wilmerdorf	1.049	785	3.408	5.410	58,8
Friedrichshain	1.146	1.219	3.247	5.198	60,1
Charlottenburg	1.361	954	2.892	5.097	76,3
Weißensee	278	234	2.785	4.849	74,1
Pankow	629	553	2.489	4.846	94,7
Lichtenberg	513	514	2.765 <sup>4</sup>	4.815 <sup>4</sup>	74,2
Schöneberg	874	760	2.723	4.793	76,1
Zehlendorf	345	274	2.696	4.672	73,3
Köpenick <sup>3</sup>	261	484	2.675	4.586	71,4
Treptow <sup>3</sup>	184	676	2.193	4.458	103,3
Wedding	798	467	2.804 <sup>2</sup>	4.449	58,7
Steglitz	906	810	2.270	4.368	92,5
Neukölln	898	740	2.218	3.935	77,4
Marzahn	84	182	2.184	3.858	76,6
Tempelhof	587	531	1.836	3.539	92,8
Reinickendorf	576	553	1.675	3.532	110,9
Hohenschönhausen	159	120	1.395	3.329	138,7
Spandau	707	666	1.466	3.223	119,8
Hellersdorf	81	51	1.651	2.766	67,6

<sup>1</sup> Durchschnittliches Preisniveau nach Ausreißereliminierung (10%)  
<sup>2</sup> Ungewöhnlich hohes Preisniveau aufgrund einer großen Anzahl von Verkäufen hochpreisiger Studentenwohnungen  
<sup>3</sup> Im Jahr 2015 wurden nur ca. 40-50% der Kauffälle herangezogen, da im Jahr 2015 im Bezirk Treptow-Köpenick ein Auswerterückstand vorlag.  
<sup>4</sup> 2016 und 2020 ungewöhnlich hohes Preisniveau aufgrund einer großen Anzahl von Verkäufen hochpreisiger Studentenwohnungen im Ortsteil Lichtenberg

Quelle: Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Berlin, Immobilienmarktbericht 2016/2017, Immobilienmarktbericht 2021/2022, eigene Berechnungen ©BBU

darunter. Allerdings weist Hellersdorf auch die mit Abstand geringsten Kauffallzahlen auf. Mit nur 51 Kauffällen wurden dort 2021 weniger als halb so viele Eigentumswohnungen veräußert wie in Hohenschönhausen, dem in 2021 zweitumsatzschwächsten Altbezirk.

Das mit deutlichem Abstand höchste durchschnittliche Preisniveau im Zwei-Jahres-Mittel 2020/2021 wurde mit 6.743 Euro je Quadratmeter Wohnfläche im Altbezirk Mitte

registriert. Im Periodenvergleich zum Zwei-Jahres-Mittelwert 2015/16 ist hier mit 46,1 Prozent zwar die geringste Steigerungsrate aller Altbezirke zu verzeichnen, was aber auf das sehr hohe Ausgangsniveau zurückzuführen ist.

Abgesehen vom Bezirk Mitte waren im Jahresmittel zwischen 2015/16 und 2020/2021 in allen Altbezirken durchschnittliche Preissteigerungen von über 50 Prozent zu verzeichnen.

## Fazit

Nachdem in den Vorjahren die Folgen staatlicher Eingriffe in den Immobilienmarkt und die Corona-Pandemie zu einem Abwarten des Marktes und rückläufigen Transaktionszahlen geführt haben, hat sich 2021 eine Erholung des Marktes und insbesondere eine deutliche Steigerung der Geldumsätze und Preise in fast allen Marktsegmenten ergeben. In der regionalen Verteilung der Kauffälle blieben große Überraschungen aus.

Für das Jahr 2022 erwartet der Gutachterausschuss für Grundstückswerte ein Abebben der Nachholeffekte des Jahres 2021 mit weiteren jedoch moderateren Preissteigerungen.





Teil III  
Wohnungsmarkt  
Land Brandenburg





### III.1

## Soziodemografische Faktoren im Land Brandenburg





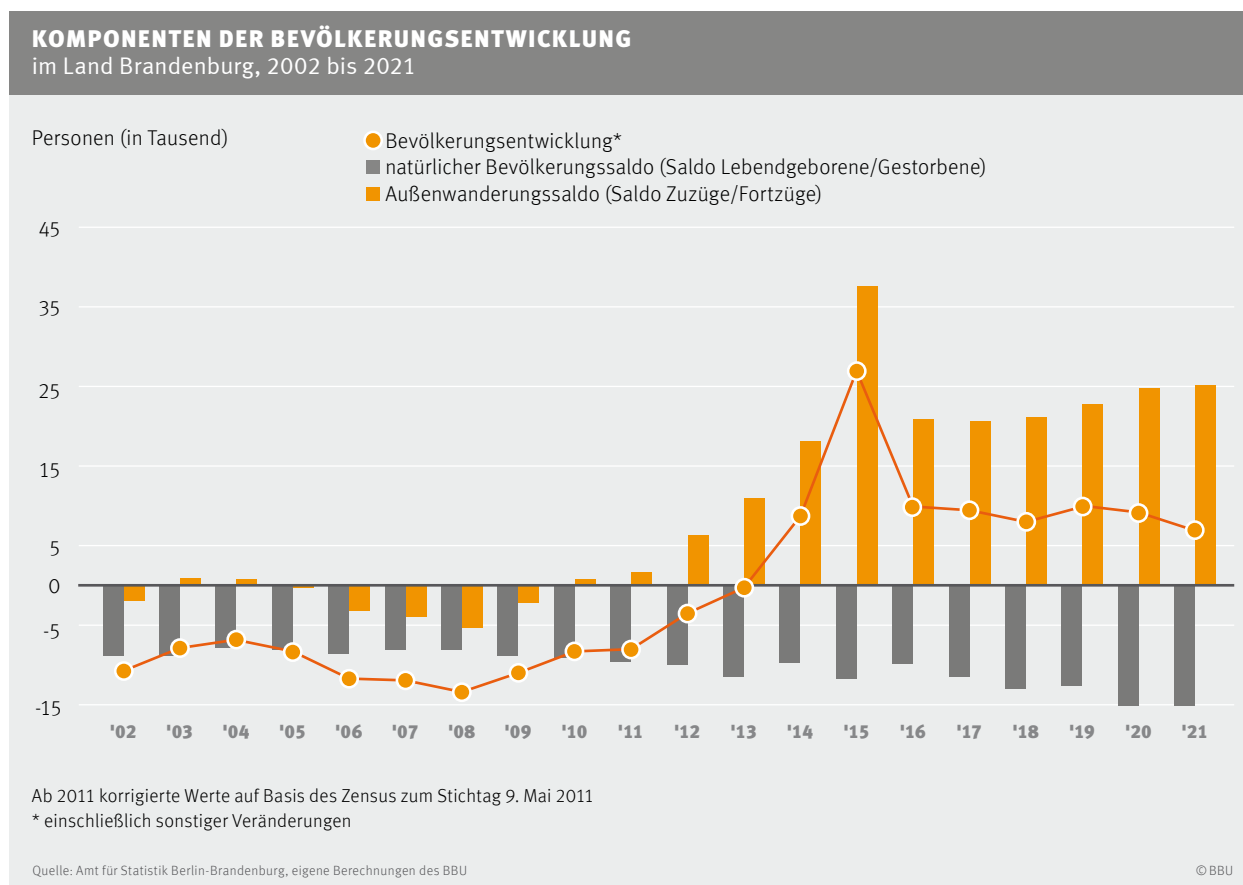
### III.1 Soziodemografische Faktoren im Land Brandenburg

#### Bevölkerung

Sozioökonomische Entwicklungen sind eng mit dem Wohnungsmarkt verzahnt. Daten zu Bevölkerungsentwicklungen, Binnen- und Außenwanderungen, Haushaltszahlen oder zur Einkommensstruktur bilden für die Immobilienwirtschaft wichtige Parameter, um die Nachfrageseite regional differenziert abzubilden. Gerade im Land Brandenburg liegen Wachstum und Schrumpfung teilweise eng beieinander, nicht selten in fast benachbarten Städten. Dabei muss vor allem zwischen den zwei Strukturräumen „Berliner Umland“ und dem „Weiteren Metropolenraum“ unterschieden werden. Während in den berlinnahen Gemeinden die Nachfrage nach Wohnraum in den letzten Jahren kontinuierlich gestiegen ist, setzte sich in weiten Teilen der peripheren Regionen eine negative Bevölkerungsentwicklung fort. Der demografische Wandel stellt viele Gemeinden vor große Herausforderungen, Leerstände bei den BBU-Mitgliedsunternehmen sind keine Seltenheit.

#### Positive Bevölkerungsentwicklung in Brandenburg hält an, wenn auch abgeschwächt

Die Bevölkerung in Brandenburg wächst – bereits im achten Jahr in Folge. Das war lange Zeit keine Selbstverständlichkeit, seit der Jahrtausendwende verlor das Bundesland ungefähr 150.000 Einwohner bis zum Jahr 2013, was etwa sechs Prozent entspricht. Vor allem ein negativer natürlicher Bevölkerungssaldo trug seinen Teil dazu bei, dass viele Regionen durch Schrumpfung im Bevölkerungsstand geprägt waren. Nach wie vor übertrifft die Zahl der Gestorbenen die der Lebendgeborenen, allerdings können seit 2010 erst schwache, ab 2013 dann deutliche Zugewinne durch einen positiven Außenwanderungssaldo verzeichnet werden. Dadurch stieg die Bevölkerung seit 2013 wieder um drei Prozent bzw. nahm um rund 80.000 Personen zu. In Folge der Registrierung von Geflüchteten wurde im Jahr 2015 ein Rekordwert bei den Zuzügen vermeldet, der sich in den Folgejahren bei ungefähr 20.000 Personen im Saldo eingependelt hat. In der Summe



stieg die Bevölkerung im Land Brandenburg im Jahr 2021 etwas schwächer (+0,27%) als im Vorjahr (+0,36%) um rund 6.800 Personen auf rund 2,54 Millionen Einwohner an.

### **Bevölkerungsentwicklung – weiterhin ein regional divergierendes Bild**

Das Land Brandenburg hat von Ende 2011 bis Ende 2021, also innerhalb von zehn Jahren, knapp 85.000 Einwohner dazugewonnen. Wird die Bevölkerungsentwicklung seit 2011 auf Ebene der Stadt- und Landkreise betrachtet, zeichnet sich ein sehr divergierendes Bild ab.

Das mit Abstand höchste Wachstum verzeichnete die Landeshauptstadt Potsdam mit 16,2 Prozent. Mit mehr als 25.500 Einwohnern stieg die Bevölkerung dort um die Größe einer kleinen Mittelstadt. Mit deutlichem Abstand folgen die Landkreise Dahme-Spreewald (+9,8%) und Barnim (+9,4%) mit einer Zunahme seit 2011. Auch in den berlinnahen Landkreisen Havelland, Märkisch-Oderland, Oberhavel, Potsdam-Mittelmark sowie Teltow-Fläming konnte die Bevölkerung um knapp 6, teilweise sogar deutlich über acht Prozent zulegen.

Dagegen entwickelt sich die Bevölkerung in einzelnen Landkreisen komplett konträr. In Elbe-Elster, Oberspreewald-Lausitz und Spree-Neiße sank der Bevölkerungsstand um über sieben bis acht Prozent. Auch die Prignitz sowie die Uckermark mussten eine negative Bevölkerungsentwicklung um circa fünf Prozent verzeichnen.

Wird Potsdam ausgeklammert, ist in den kreisfreien Städten nahezu eine Stagnation der Einwohnerzahlen zu erkennen, die sich seit 2011 konsolidiert hat. Nach einer starken Schrumpfungphase in den 1990er Jahren kann dies als Erfolg gesehen werden.

Während die Bevölkerung im Berliner Umland von 2011 bis 2021 um rund 120.000 über die Marke von einer Million Personen anstieg (+13,2%), sank sie im Weiteren Metropolitanraum im gleichen Zeitraum um rund 35.000 Personen auf 1.515.190 Einwohner (-2,3%).

Alleine im letzten Jahr ging die Schere mit einem Anstieg des Umlandes um rund 9.800 Einwohner (+1,0%) und einer Senkung des Weiteren Metropolitanraumes um rund 3.000 Einwohner (-0,2%) weiter auseinander.

### **Einwohnerzahlen im Berliner Umland stark steigend**

Die regionale Spreizung der Bevölkerungsentwicklung der berlinnahen und berlinfernen Regionen zeigt sich am deutlichsten auf Ebene der Gemeinden. Während die Bevölkerungszahl insbesondere in Gemeinden des Berliner Umlandes stark wächst, sind viele Gemeinden im Weiteren Metropolitanraum von zum Teil hohen Bevölkerungsverlusten gekennzeichnet.

Im Folgenden werden nur die 72 Gemeinden mit mehr als 10.000 Einwohnern betrachtet. Rund 1,7 Millionen Menschen, das sind etwa zwei Drittel aller Einwohner im Land Brandenburg, leben in diesen Gemeinden.

In 50 Gemeinden erhöhte sich die Bevölkerungszahl von 2011 bis 2021 im Durchschnitt um rund 10,8 Prozent. Den prozentual höchsten Einwohnerzuwachs verzeichnete dabei weiterhin Schönefeld mit 38,9 Prozent, gefolgt von Wustermark (+30,9 %). Der absolute Zuwachs von 25.551 Einwohnern in Potsdam übertraf bei weitem den der übrigen Gemeinden des Landes Brandenburg. Sechszwanzig weitere Gemeinden standen mit über zehn Prozent Bevölkerungswachstum an der Spitze der schnell wachsenden Gemeinden. Lediglich 12 der 50 Gemeinden mit einem Bevölkerungszuwachs befinden sich im Weiteren Metropolitanraum, wobei der Zuwachs in diesen Städten, außer in Zossen, Nauen und Beelitz mit einem Plus von durchschnittlich 2,7 Prozent allerdings durchweg unterdurchschnittlich war. Darunter befand sich auch die kreisfreie Stadt Brandenburg an der Havel (+1,5%) mit ebenfalls nur leichten Bevölkerungszuwächsen. Die im Berliner Umland gelegenen Gemeinden wuchsen dagegen überdurchschnittlich stark um rund 13 Prozent.

In den übrigen 22 Gemeinden mit mehr als 10.000 Einwohnern nahm die Bevölkerung von 2011 bis 2021 um insgesamt rund 5,2 Prozent ab. Diese befinden sich durchweg im Weiteren Metropolitanraum und mit Cottbus (-1,6%) und Frankfurt (Oder) (-4,0%) sind auch zwei der kreisfreien Städte dabei.

Der stärkste Rückgang ist in Eisenhüttenstadt (-17,5%) und Lauchhammer (-12,3 %) zu verzeichnen. Aber auch in Städten wie Schwedt/Oder, Wittenberge, Wittstock/Dosse, Finsterwalde, Spremberg, Senftenberg ist die Bevölkerung seit 2011 um mehr als fünf Prozent in Guben und Forst (Lausitz) um mehr als zehn Prozent zurückgegangen.

**BEVÖLKERUNGSENTWICKLUNG**

im Land Brandenburg nach Landkreisen, kreisfreien Städten und Strukturräumen, 31.12.2011 bis zum 31.12.2021

in Personen und in %							Differenz '21 zu '11	
Landkreis / kreisfreie Stadt	31.12.2011	31.12.2015	31.12.2018	31.12.2019	31.12.2020	31.12.2021	absolut	in %
Brandenburg an der Havel	71.381	71.574	72.124	72.184	72.040	72.461	1.080	1,5%
Cottbus	99.974	99.687	100.219	99.678	98.693	98.359	- 1.615	-1,6%
Frankfurt (Oder)	59.063	58.092	57.873	57.751	57.015	56.679	- 2.384	-4,0%
Potsdam	157.603	167.745	178.089	180.334	182.112	183.154	25.551	16,2%
<b>Kreisfreie Städte</b>	<b>388.021</b>	<b>397.098</b>	<b>408.305</b>	<b>409.947</b>	<b>409.860</b>	<b>410.653</b>	<b>22.632</b>	<b>5,2%</b>
Barnim	172.572	177.411	182.760	185.244	187.343	188.835	16.263	9,4%
Dahme-Spreewald	160.108	164.528	169.067	170.791	173.316	175.834	15.726	9,8%
Elbe-Elster	109.087	104.673	102.638	101.827	101.085	100.317	- 8.770	-8,0%
Havelland	152.915	158.236	161.909	162.996	164.693	165.906	12.991	8,5%
Märkisch-Oderland	187.085	190.714	194.328	195.751	197.195	197.965	10.880	5,8%
Oberhavel	201.199	207.524	211.249	212.914	214.234	215.795	14.596	7,3%
Oberspreewald-Lausitz	116.898	112.450	110.476	109.371	108.396	107.558	- 9.340	-8,0%
Oder-Spree	177.764	182.397	178.658	178.803	179.276	179.245	1.481	0,8%
Ostprignitz-Ruppin	99.753	99.110	99.078	98.861	98.808	98.829	- 924	-0,9%
Potsdam-Mittelmark	203.391	210.910	214.664	216.566	217.954	219.521	16.130	7,9%
Prignitz	79.574	77.573	76.508	76.158	76.096	75.574	- 4.000	-5,0%
Spree-Neiße	121.571	117.635	114.429	113.720	113.011	111.955	- 9.616	-7,9%
Teltow-Fläming	159.511	163.553	168.296	169.997	171.554	172.545	13.034	8,2%
Uckermark	123.731	121.014	119.552	118.947	118.250	117.336	- 6.395	-5,2%
<b>Landkreise</b>	<b>2.065.159</b>	<b>2.087.728</b>	<b>2.103.612</b>	<b>2.111.946</b>	<b>2.121.211</b>	<b>2.127.215</b>	<b>62.056</b>	<b>3,0%</b>
<b>Land Brandenburg</b>	<b>2.453.180</b>	<b>2.484.826</b>	<b>2.511.917</b>	<b>2.521.893</b>	<b>2.531.071</b>	<b>2.537.868</b>	<b>84.688</b>	<b>3,5%</b>
<b>Berliner Umland</b>	<b>903.040</b>	<b>949.408</b>	<b>984.024</b>	<b>996.684</b>	<b>1.012.891</b>	<b>1.022.678</b>	<b>119.638</b>	<b>13,2%</b>
<b>Weiterer Metropolitanraum</b>	<b>1.550.140</b>	<b>1.535.418</b>	<b>1.527.893</b>	<b>1.525.209</b>	<b>1.518.179</b>	<b>1.515.190</b>	<b>-34.950</b>	<b>-2,3%</b>

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

© BBU

**BEVÖLKERUNGSZUWÄCHSE IM LAND BRANDENBURG**

in den Gemeinden mit mehr als 10.000 Einwohnern, 31.12.2011 bis 31.12.2021

Gemeinde	Bevölkerungsstand			Differenz 2021 zu 2011	
	31.12.2011	31.12.2020	31.12.2021	absolut	in %
Schönefeld	13.317	17.017	18.499	5.182	38,9
Wustermark	7.941	9.928	10.401	2.460	31,0
Dallgow-Döberitz	8.616	10.298	10.415	1.799	20,9
Teltow	22.716	27.097	27.371	4.655	20,5
Brieselang	10.795	12.512	12.735	1.940	18,0
Bernau bei Berlin	35.843	40.908	42.054	6.211	17,3
Ludwigsfelde	23.769	26.936	27.658	3.889	16,4
Potsdam	157.603	182.112	183.154	25.551	16,2
Zossen	17.392	20.182	20.130	2.738	15,7
Michendorf	11.766	13.278	13.618	1.852	15,7
Fredersdorf-Vogelsdorf	12.532	14.310	14.476	1.944	15,5
Werder (Havel)	23.297	26.662	26.767	3.470	14,9
Nauen	16.475	18.540	18.854	2.379	14,4
Oberkrämer	10.399	11.833	11.860	1.461	14,0
Wandlitz	20.775	23.485	23.657	2.882	13,9
Schönwalde-Glien	8.975	10.017	10.190	1.215	13,5
Königs Wusterhausen	33.747	38.111	38.283	4.536	13,4
Stahnsdorf	14.156	15.756	15.983	1.827	12,9
Neuenhagen bei Berlin	16.812	18.832	18.941	2.129	12,7
Oranienburg	41.370	45.492	46.555	5.185	12,5
Blankenfelde-Mahlow	25.604	28.606	28.761	3.157	12,3
Glienicke/Nordbahn	11.085	12.430	12.403	1.318	11,9
Petershagen/Eggersdorf	13.971	15.460	15.611	1.640	11,7
Wildau	9.731	10.633	10.848	1.117	11,5
Rangsdorf	10.444	11.423	11.540	1.096	10,5
Beelitz	11.658	12.818	12.880	1.222	10,5
Mühlenbecker Land	14.075	15.430	15.513	1.438	10,2
Ahrensfelde	12.727	13.959	14.011	1.284	10,1
Hoppegarten	16.651	18.202	18.322	1.671	10,0
Falkensee	40.465	44.236	44.280	3.815	9,4
Schwielowsee	9.973	10.758	10.838	865	8,7
Panketal	19.032	20.661	20.658	1.626	8,5
Hohen Neuendorf	24.585	26.380	26.658	2.073	8,4
Schöneiche bei Berlin	12.000	12.899	12.968	968	8,1
Velten	11.527	12.296	12.405	878	7,6
Zeuthen	10.574	11.355	11.358	784	7,4

Fortsetzung der Tabelle auf der nächsten Seite &gt;



<b>BEVÖLKERUNGSZUWÄCHSE IM LAND BRANDENBURG</b> in den Gemeinden mit mehr als 10.000 Einwohnern, 31.12.2011 bis 31.12.2021 (Fortsetzung)					
Gemeinde	Bevölkerungsstand			Differenz 2021 zu 2011	
	31.12.2011	31.12.2020	31.12.2021	absolut	in %
Rüdersdorf bei Berlin	14.916	16.025	15.888	972	6,5
Strausberg	25.611	26.939	27.119	1.508	5,9
Eberswalde	39.126	40.965	41.103	1.977	5,1
Fürstenwalde/Spree	30.910	31.992	32.120	1.210	3,9
Erkner	11.405	11.935	11.840	435	3,8
Hennigsdorf	25.597	26.559	26.515	918	3,6
Kloster Lehnin	10.732	10.971	11.101	369	3,4
Schorfheide	9.858	10.191	10.190	332	3,4
Neuruppin	30.184	30.764	31.002	818	2,7
Brandenburg an der Havel	71.381	72.040	72.461	1.080	1,5
Luckenwalde	20.230	20.586	20.535	305	1,5
Jüterbog	12.211	12.423	12.382	171	1,4
Lübben (Spreewald)	13.869	14.036	13.937	68	0,5
Kleinmachnow	20.086	20.406	20.136	50	0,2

Berliner Umland
  Weiterer Metropolitanraum

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

## Demografischer Wandel setzt sich fort

Seit Anfang der 1990er Jahre können in Brandenburg starke altersstrukturelle Verschiebungen in der Bevölkerung beobachtet werden, der demografische Wandel ist in vollem Gange. Dies hat unter anderem mit der immer höheren Lebenserwartung zu tun und somit mit der Alterung der vorhandenen Einwohner, gleichzeitig verharrt die Geburtenrate auf einem niedrigen Niveau. Darüber hinaus bewirkten lange Zeit auch Fortzüge von zumeist jüngeren Menschen eine Umschichtung in der Altersstruktur hin zu einem immer größeren Anteil älterer Kohorten<sup>1</sup>.

Ende des vergangenen Jahres befand sich rund ein Viertel der Brandenburger Bevölkerung (25,4%) im Rentenalter. Das entspricht über 642.000 Menschen (4.000 mehr als im Vorjahr) mit einem Mindestalter von 65 Jahren. Somit ist die Anzahl der Personen im Rentenalter innerhalb der letzten 18 Jahre um rund 46 Prozent angewachsen. Gleichzeitig schwächt sich der Anstieg in der Zahl an Rentnern aber ab, war es von 2002 zu 2011 noch ein Delta von über 25 Prozent, so reduzierte sich der Wert von 2011 zu 2021 um 9 Prozent-

punkte auf über 16 Prozent. Gegenläufig entwickelt sich die Anzahl an Kindern und Jugendlichen. Diese Kohorten waren lange Zeit durch sehr hohe rückläufige Zahlen geprägt, in den letzten 10 Jahren nahm deren Anteil an der Gesamtbevölkerung in Brandenburg aber wieder kontinuierlich auf mittlerweile 16 Prozent Ende 2021 zu.

Auffällig ist auch, dass in den letzten 6 Jahren von 2016 bis einschließlich 2021 die Lebendgeborenen pro Jahr von knapp unter 21.000 auf knapp über 19.000 zurückgegangen sind und sich zeitgleich die Zahl der Gestorbenen pro Jahr kontinuierlich erhöht hat von knapp 30.800 auf rund 37.400 Personen.

Die Kohorte der erwerbsfähigen Menschen (18 bis unter 65 Jahre) bildet nach wie vor den größten Anteil an der Gesamtbevölkerung. Fast 60 Prozent aller Brandenburger fallen in diese Gruppe, die aber nochmals differenziert betrachtet werden muss. Zwischen den jungen und älteren Erwerbsfähigen zeigen sich sehr gegenläufige Entwicklungen.

<sup>1</sup> Auch Alterskohorte genannt. Kohorten sind Gruppen mit einem gleichen demografischen Merkmal, hier der Geburtenjahrgang.

**BEVÖLKERUNGSRÜCKGÄNGE IM LAND BRANDENBURG**

in den Gemeinden mit mehr als 10.000 Einwohnern, 31.12.2011 bis 31.12.2021

Gemeinde	Bevölkerungsstand			Differenz 2021 zu 2011	
	31.12.2011	31.12.2020	31.12.2021	absolut	in %
Angermünde	13.826	13.637	13.696	-130	-0,9
Bad Belzig	11.161	11.096	11.053	-108	-1,0
Rathenow	24.348	24.179	24.063	-285	-1,2
Perleberg	12.169	12.035	12.007	-162	-1,3
Cottbus	99.974	98.693	98.359	-1.615	-1,6
Zehdenick	13.511	13.307	13.222	-289	-2,1
Prenzlau	19.139	18.849	18.706	-433	-2,3
Bad Freienwalde (Oder)	12.656	12.286	12.231	-425	-3,4
Templin	16.109	15.636	15.540	-569	-3,5
Frankfurt (Oder)	59.063	57.015	56.679	-2.384	-4,0
Pritzwalk	12.236	11.870	11.741	-495	-4,0
Lübbenau/Spreewald	16.438	15.969	15.761	-677	-4,1
Schwedt/Oder	31.515	29.433	29.887	-1.628	-5,2
Wittenberge	17.638	16.862	16.682	-956	-5,4
Wittstock/Dosse	14.801	14.007	13.995	-806	-5,4
Finsterwalde	16.876	15.968	15.748	-1.128	-6,7
Spremberg	23.392	21.749	21.464	-1.928	-8,2
Senftenberg	25.388	23.371	23.232	-2.156	-8,5
Forst (Lausitz)	19.576	17.691	17.545	-2.031	-10,4
Guben	18.323	16.656	16.377	-1.946	-10,6
Lauchhammer	15.877	14.070	13.930	-1.947	-12,3
Eisenhüttenstadt	27.795	23.373	22.919	-4.876	-17,5

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

© BBU

**BEVÖLKERUNGSENTWICKLUNG NACH ALTERSGRUPPEN**  
 im Land Brandenburg, 31.12.2002 bis 31.12.2021

in 1.000 Personen

Alter	2002	2011	2016	2018	2019	2020	2021	Differenz in % 2021/2011
unter 6 Jahre	110,3	116,1	127,0	130,6	132,0	131,4	131,3	13,1
6 bis unter 18 Jahre	317,3	226,1	255,6	262,0	266,1	271,7	274,4	21,4
18 bis unter 25 Jahre	240,1	161,0	118,3	127,1	131,3	134,9	136,5	-15,2
25 bis unter 45 Jahre	754,7	580,2	563,5	559,0	559,7	561,4	562,1	-3,1
45 bis unter 65 Jahre	719,6	816,0	839,9	818,4	805,1	793,0	787,5	-3,5
65 Jahre und älter	440,4	553,8	590,4	614,9	627,6	638,7	642,7	16,1
<b>Insgesamt</b>	<b>2.582,4</b>	<b>2.453,2</b>	<b>2.494,6</b>	<b>2.511,9</b>	<b>2.521,9</b>	<b>2.531,1</b>	<b>2.534,5</b>	<b>3,3</b>

Werte ab 2011 auf Basis des Zensus vom 9. Mai 2011

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

© BBU

**BEVÖLKERUNGSANTEILE NACH ALTERSGRUPPEN**  
 im Land Brandenburg, 31.12.2002 bis 31.12.2021

in %

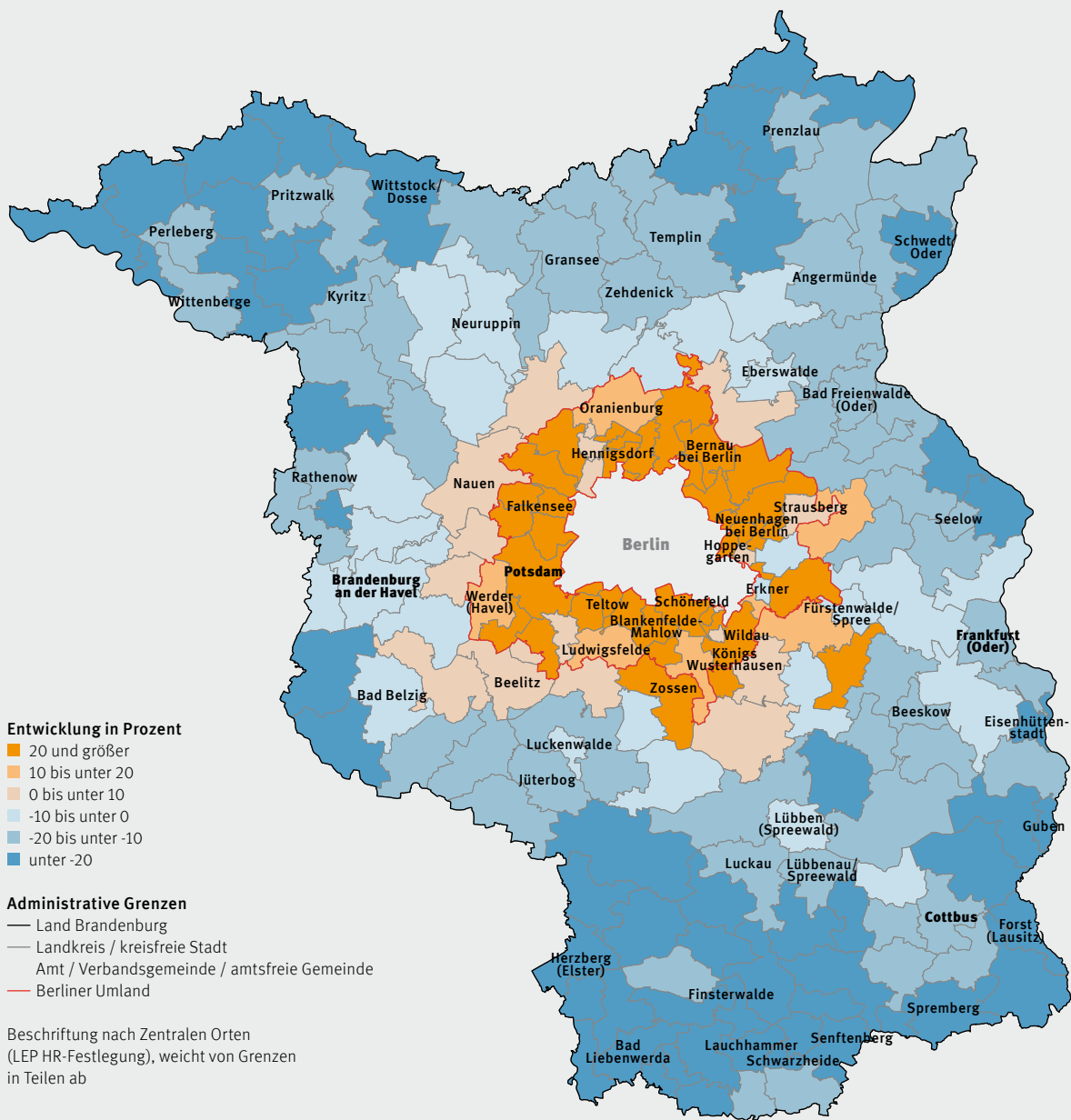
Alter	2002	2011	2016	2018	2019	2020	2021	Differenz in % 2021/2011
unter 6 Jahre	4,3	4,7	5,1	5,2	5,2	5,2	5,2	0,5
6 bis unter 18 Jahre	12,3	9,2	10,2	10,4	10,6	10,7	10,8	1,6
18 bis unter 25 Jahre	9,3	6,6	4,7	5,1	5,2	5,3	5,4	-1,2
25 bis unter 45 Jahre	29,2	23,6	22,6	22,3	22,2	22,2	22,2	-1,4
45 bis unter 65 Jahre	27,9	33,3	33,7	32,6	31,9	31,3	31,1	-2,2
65 Jahre und älter	17,1	22,6	23,7	24,5	24,9	25,2	25,4	2,8
<b>Insgesamt</b>	<b>100</b>	<b>100</b>	<b>100</b>	<b>100</b>	<b>100</b>	<b>100</b>	<b>100</b>	<b>-</b>

Werte ab 2011 auf Basis des Zensus vom 9. Mai 2011

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

© BBU

**BEVÖLKERUNGSENTWICKLUNG**  
im Land Brandenburg nach Ämtern, 2019 gegenüber 2000 in %



Quelle: LBV, Raumbewachung und Stadtmonitoring; Amt für Statistik Berlin-Brandenburg

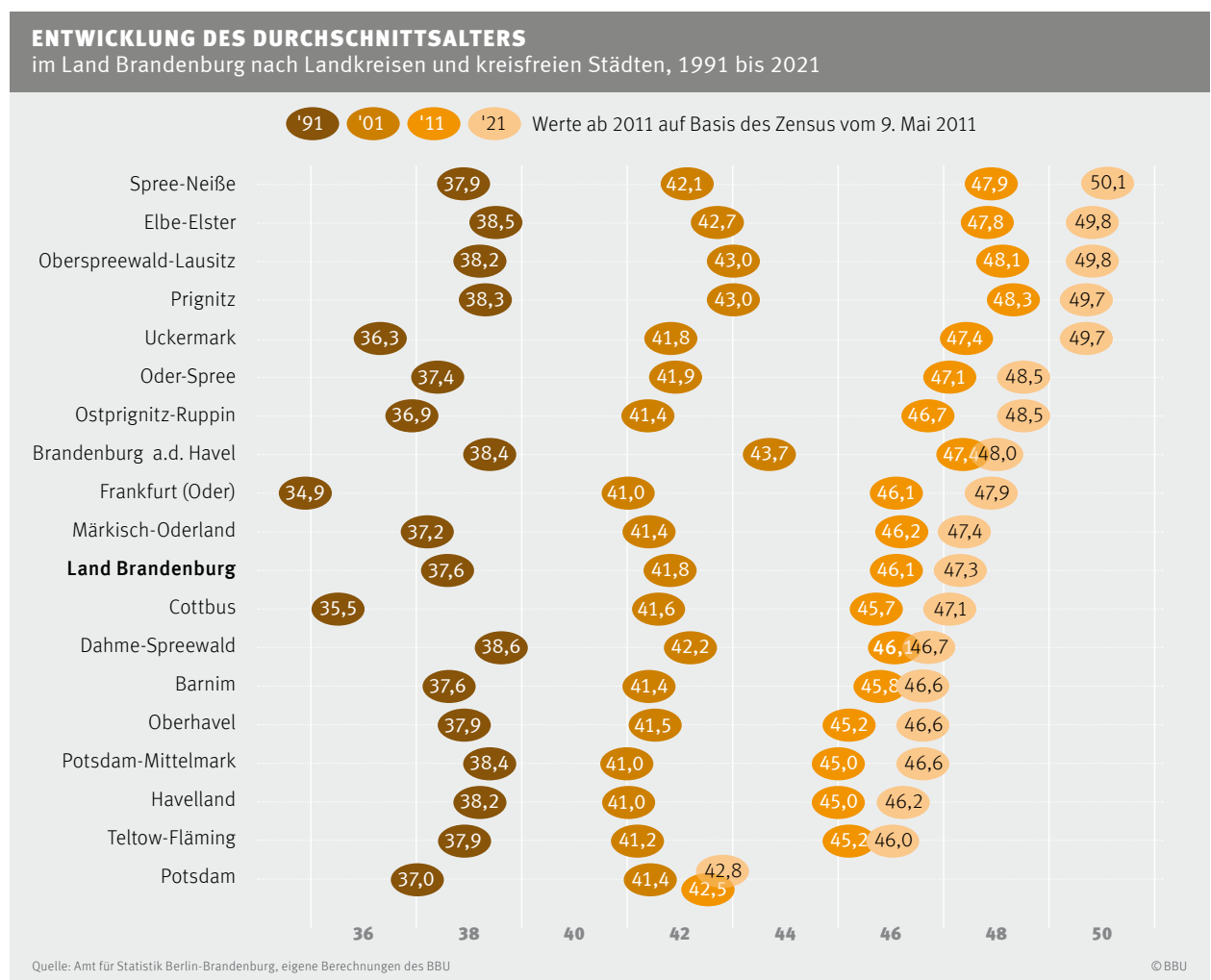
Der Anteil der 18- bis unter 25-Jährigen hat sich von über neun Prozent in 2002 auf rund fünf Prozent in 2021 fast halbiert. Auch wenn in den letzten Jahren der Anteil der jungen Erwachsenen wieder leicht gestiegen ist, gleicht das nicht ansatzweise die Verluste der vorangegangenen Jahre aus.

Ähnlich stark nahm der Anteil der sogenannten „Mid Ager“ ab. Die Altersgruppe der 25- bis unter 45-Jährigen konnte 2002 noch über 29 Prozent der Gesamtbevölkerung auf sich vereinen, Ende 2021 stagniert deren Anteil seit 2016 bei circa 22 Prozent.

Demgegenüber stieg der Anteil der Kohorte der 45- bis unter 65-Jährigen von 2002 mit knapp 28 Prozent bis 2016 mit knapp 34 Prozent an und sank dann wieder bis 2021 kontinuierlich um drei Prozent auf circa 31 Prozent.

### Sehr hohes Durchschnittsalter in den berlinfernen Landkreisen

Auch wenn die Bevölkerung in allen Stadt- und Landkreisen durchweg älter geworden ist, sind doch Unterschiede im Verlauf und der Ausprägung des demografischen Wandels zu erkennen. Deutlich wird dies mit Blick auf die Entwicklung des Durchschnittsalters. Dieses lag 1991 teilweise noch bei 37 Jahren, in Frankfurt (Oder) und Cottbus sowie der Uckermark sogar teilweise weit darunter. Nach aktuellen Zahlen des Amtes für Statistik Berlin-Brandenburg liegt das geringste Durchschnittsalter unter den Kreisen heute in Potsdam mit 42,8 Jahren. Die Landeshauptstadt sticht allerdings hervor, da das Gros der Brandenburgischen Kreise Werte von über 46 und mehr Jahre ausweist. Dazu gehören vor allem die berlinfernen Regionen Spree-Neiße, Elbe-Elster, die Prignitz, die Oberspreewald-Lausitz sowie die Uckermark mit jeweils sogar deutlich über 49 Jahren.



Dies sind auch häufig die Kreise mit der höchsten Alterung innerhalb der letzten 30 Jahre, das Durchschnittsalter stieg in Brandenburg insgesamt über knapp 10 Altersjahre an. Es verbleibt bei 47,3 Jahren nahezu unverändert wie in den letzten Vorjahren.

Den größten Sprung machte allerdings die Uckermark mit 13,4 Altersjahren vor Frankfurt (Oder) mit 13,0 Jahren. Dagegen stieg in den westlichen Anrainerkreisen von Berlin (Oberhavel, Dahme-Spreewald, Teltow-Fläming, Potsdam-

Mittelmark, Havelland) das Durchschnittsalter in der Kohorte unter neun Altersjahren am geringsten an.

### Junge Erwerbsfähige gehen dem Land Brandenburg verloren

Die Verschiebung der Altersstruktur in den Brandenburger Landkreisen und kreisfreien Städten wird zudem deutlich beim Blick auf einzelne Altersgruppen. Vor allem ein Vergleich der jungen und mobilen erwerbsfähigen 18- bis

## ENTWICKLUNG DER ALTERSSTRUKTUR

im Land Brandenburg nach Landkreisen, kreisfreien Städten und Strukturräumen, 31.12.2011 bis 31.12.2021

Anteil an der jeweiligen Gesamtbevölkerung in %

Landkreis / kreisfreie Stadt	18- bis unter 30-jährige				65 Jahre und älter				Alten- quotient 2021*
	2011	2020	2021	Differenz 2021/2011 in PP	2011	2020	2021	Differenz 2021/2011 in PP	
Brandenburg an der Havel	14,1	9,9	10,0	-4,1	26,4	28,0	28,0	1,5	48,8
Cottbus	17,0	11,4	11,6	-5,5	22,9	26,5	26,7	3,8	45,7
Frankfurt (Oder)	15,2	11,1	11,2	-4,0	22,8	27,3	27,6	4,8	47,7
Potsdam	16,9	13,1	13,2	-3,6	19,4	19,8	19,9	0,5	31,9
<b>Kreisfreie Städte</b>	<b>16,2</b>	<b>11,8</b>	<b>12,0</b>	<b>-4,2</b>	<b>22,1</b>	<b>23,9</b>	<b>24,0</b>	<b>1,9</b>	<b>40,1</b>
Barnim	11,4	8,3	8,4	-3,0	21,5	24,3	24,5	3,0	41,7
Dahme-Spreewald	11,5	8,6	8,8	-2,7	22,9	24,4	24,4	1,5	41,4
Elbe-Elster	11,3	6,9	7,0	-4,4	25,1	29,1	29,4	4,3	52,5
Havelland	11,3	8,9	9,0	-2,3	21,0	23,0	23,2	2,2	38,8
Märkisch-Oderland	11,2	7,2	7,3	-3,9	21,7	24,7	25,0	3,3	42,8
Oberhavel	11,1	8,6	8,8	-2,3	21,2	23,5	23,8	2,6	40,0
Oberspreewald-Lausitz	11,7	7,4	7,5	-4,2	26,3	29,5	29,8	3,5	53,2
Oder-Spree	11,2	7,5	7,6	-3,6	23,9	27,5	27,7	3,9	49,1
Ostprignitz-Ruppin	12,0	8,0	8,2	-3,8	22,7	26,8	27,2	4,5	47,1
Potsdam-Mittelmark	10,6	7,9	8,0	-2,6	20,5	23,2	23,7	3,1	40,2
Prignitz	11,3	8,1	8,2	-3,1	25,7	29,0	29,3	3,6	51,7
Spree-Neiße	10,9	6,3	6,4	-4,5	24,3	29,0	29,6	5,3	53,0
Teltow-Fläming	12,2	9,1	9,1	-3,0	21,3	22,8	23,0	1,7	38,2
Uckermark	11,2	7,5	7,6	-3,7	24,1	28,9	29,4	5,4	52,6
<b>Landkreise</b>	<b>11,3</b>	<b>8,0</b>	<b>8,1</b>	<b>-3,2</b>	<b>22,7</b>	<b>25,5</b>	<b>25,8</b>	<b>3,1</b>	<b>44,3</b>
<b>Land Brandenburg</b>	<b>12,1</b>	<b>8,6</b>	<b>8,7</b>	<b>-3,4</b>	<b>22,6</b>	<b>25,2</b>	<b>25,5</b>	<b>2,9</b>	<b>43,6</b>
<b>Berliner Umland</b>	<b>12,0</b>	<b>9,4</b>	<b>9,5</b>	<b>-2,4</b>	<b>20,2</b>	<b>22,2</b>	<b>22,4</b>	<b>2,2</b>	<b>37,2</b>
<b>Weiterer Metropolitanraum</b>	<b>12,2</b>	<b>8,1</b>	<b>8,2</b>	<b>-4,0</b>	<b>23,9</b>	<b>27,3</b>	<b>27,6</b>	<b>3,6</b>	<b>48,1</b>

\* Der Altenquotient bildet das Verhältnis der Personen im Rentenalter (65 Jahre und älter) zu 100 Personen im erwerbsfähigen Alter (18 bis unter 65 Jahre) ab.

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

©BBU

unter 30-Jährigen und der über 65-Jährigen im Rentenalter offenbart gegenläufige Tendenzen, die das Bundesland vor große Herausforderungen stellt.

Im Land Brandenburg entfielen 2021 insgesamt 8,7 Prozent (Vorjahr 8,6 Prozent) der Einwohner auf die Altersgruppe von 18 bis unter 30 Jahren. Das sind 3,4 Prozentpunkte (PP) weniger als 2011. Der Anteil der Einwohner in dieser Altersgruppe ist ausnahmslos in allen Landkreisen und kreisfreien Städten seit 2011 zurückgegangen. Besonders stark waren dabei die Gebiete im Weiteren Metropolitanraum betroffen, allen voran Cottbus (-5,5 PP). Ebenfalls deutliche Rückgänge mussten die Landkreise Spree-Neiße (-4,5 PP), Elbe-Elster (-4,4 PP) sowie Oberspreewald-Lausitz (-4,2 PP) verkräften.

Insgesamt lag bei 10 der 18 Brandenburgischen Kreise der Anteil dieser Altersgruppe unter dem Brandenburgischen Durchschnittswert von 8,7 Prozent, wobei zum einen deutlich zwischen kreisfreien Städten und Landkreisen, zum anderen zwischen Berliner Umland und Weiterem Metropolitanraum differenziert werden muss. So hat beispielsweise das „junge“ Potsdam einen Anteil von 13,2 Prozent dieser Alterskohorte an der Gesamtbevölkerung, während der Anteil in Spree-Neiße mit 6,4 Prozent weniger als halb so groß ist.

Der Anteil der Bevölkerung im Rentenalter hat demgegenüber in allen Landkreisen und kreisfreien Städten zugenommen. Im Land Brandenburg zählten Ende 2021 insgesamt 25,5 Prozent der Einwohner zur Altersgruppe der ab 65-Jährigen. Das sind 2,9 Prozentpunkte mehr als im Jahr 2011. Allein zum Vorjahr 2020 erfolgte nochmals eine Steigerung um 0,3 Prozentpunkte.

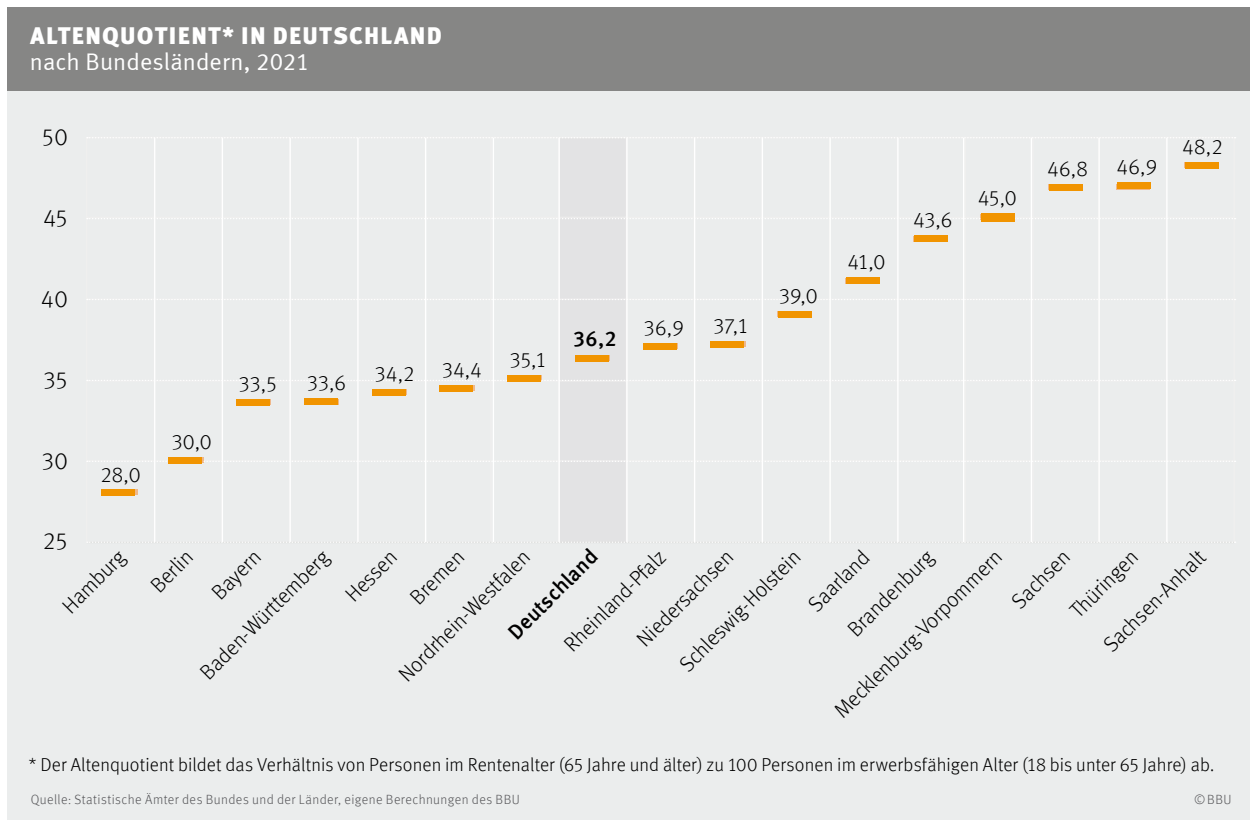
Von den kreisfreien Städten hatten Frankfurt (Oder) (+4,8 PP) und Cottbus (+3,8 PP) überdurchschnittlich starke anteilsbezogene Zuwächse von Einwohnern im Rentenalter. In der Landeshauptstadt Potsdam, die zugleich den geringsten Bevölkerungsanteil in dieser Altersgruppe aufwies (19,9%), betrug der Anteilszuwachs dagegen lediglich 0,5 Prozentpunkte.

Die höchsten Zuwächse unter den Landkreisen mussten die Uckermark (+5,4 PP) und Spree-Neiße (+ 5,3 PP) sowie Ostprignitz-Ruppin (+4,5 PP) und Elbe-Elster (+4,3 PP) verkräften. Hier liegen auch die Anteile dieser Kohorte an der Gesamtbevölkerung besonders hoch. Spitzenwerte erreichen hier aber Oberspreewald-Lausitz mit 29,8 Prozent sowie nur knapp darunter die Prignitz, Spree-Neiße, Elbe-Elster und die Uckermark mit jeweils ebenfalls über 29 Prozent.

Die altersstrukturellen Verschiebungen der Bevölkerung kommen durch einen überdurchschnittlich starken Rückgang der mobilen, jungen, erwerbsfähigen Einwohner bei einem gleichzeitig überdurchschnittlich starken Anstieg der Rentner insbesondere in den berlinfernen Regionen zum Tragen. Ein wichtiger Indikator, der dies sehr prägnant belegt, ist der sogenannte Altenquotient, der das Verhältnis der Anzahl von Personen im Rentenalter zu 100 Personen im erwerbsfähigen Alter (hier 18 bis unter 65 Jahren) darstellt.

Der Altenquotient ist seit 2011 im Land Brandenburg deutlich angewachsen und betrug Ende 2021 43,6 Prozent. Das ist knapp ein Prozentpunkt mehr alleine zum Vorjahr 2020. Der Spitzenwert unter den 18 Kreisen lag mit 53,2 Prozent in Oberspreewald-Lausitz, dicht gefolgt von Elbe-Elster, Prignitz, Spree-Neiße und Uckermark mit jeweils über 50 Prozent. In Potsdam lag der Wert dagegen nur bei 31,9 Prozent. Dass der Altenquotient in Zukunft weiter steigen wird, ist unbestritten. Insofern werden immer mehr ältere Menschen, die nicht mehr erwerbstätig sind, von jüngeren erwerbstätigen Bevölkerungsgruppen abhängen, deren Anzahl sich aber nach wie vor abschwächt.

Ein Vergleich zwischen den Bundesländern zeigt, dass der Altenquotient im Land Brandenburg (43,6%) weit über dem gesamtdeutschen Schnitt von 36,2 Prozent liegt. Unter den neuen Bundesländern (Berlin ausgeklammert) fällt der Wert allerdings am geringsten aus. Das bundesweite Schlusslicht bildet hier Sachsen-Anhalt mit 48,2 Prozent. Am niedrigsten liegt der Altenquotient im Übrigen in der Freien und Hansestadt Hamburg mit 28 Prozent dicht gefolgt mit Berlin auf Platz zwei mit 30 Prozent.



## Bevölkerungsprognose

### Gegensätzliche Bevölkerungsentwicklung im Berliner Umland und im Weiteren Metropolenraum

Gemäß der aktuellen amtlichen Bevölkerungsvorausberechnung des Landes Brandenburg bis 2030 vom Juni 2021<sup>2</sup> wird der aktuelle Bevölkerungsanstieg nur kurzlebig sein. Es wurde hierbei in drei Szenarien gerechnet, die für 2030 einen Bevölkerungsstand zwischen 2,48 Mio. Personen (untere Variante) und 2,61 Mio. Einwohnern (obere Variante) prognostiziert. Im Folgenden wird jedoch nur die mittlere Variante betrachtet. Demnach soll zum Jahr 2030 die Einwohnerzahl geringfügig auf circa 2,54 Mio. Personen steigen, was in etwa dem Niveau von 2006 entspricht. Gegenüber dem Basisjahr 2019 ist dies ein Anstieg von 17.300 Personen (+0,69%). Wesentliche Treiber der zukünftigen Entwicklung sind u.a. eine steigende Lebenserwartung, der weiterhin stark negativ ausfallende natürliche Bevölkerungssaldo sowie leicht nachlassende Wanderungszugewinne, wenn auch langfristig prognostiziert wird, dass die Zuzüge die Fortzüge übertreffen werden.

Die verschiedenen Regionen des Landes werden sowohl hinsichtlich des Umfangs, als auch des zeitlichen Verlaufs unterschiedlich von der Veränderung der Bevölkerung betroffen sein.

Im Berliner Umland wird bis 2030 ein Bevölkerungszuwachs von ungefähr 84.300 Personen gegenüber 2019 erwartet (+8,4%), der vor allem durch Suburbanisierungsgewinne gegenüber Berlin getrieben wird. Dabei werden gerade die Gemeinden von der Zuwanderung aus Berlin profitieren, die verkehrsgünstig an die Bundeshauptstadt angeschlossen sind.

Im Weiteren Metropolenraum werden sich dagegen Schrumpfungsprozesse fortsetzen, die durch die hohen Geburtendefizite begründet sind. Bis zum Jahr 2030 soll sich die Bevölkerungszahl um 67.000 Personen reduzieren (-4,4%).

Laut einer Bevölkerungsvorausschätzung<sup>3</sup> des Landesamtes für Bauen und Verkehr wird nur für insgesamt 62 der 195 Brandenburgischen Ämter und amtsfreien Gemeinden eine positive Bevölkerungsentwicklung prognostiziert. Diese

<sup>2</sup> Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, Bevölkerungsvorausberechnung für das Land Brandenburg 2020 bis 2030, Juni 2021

<sup>3</sup> LBV, Bevölkerungsvorausschätzung 2020 bis 2030 – Ämter und amtsfreie Gemeinden des Landes Brandenburg, 2021



liegen überwiegend im Berliner Umland. In absoluten Zahlen wird sich der Trend eines anhaltenden Bevölkerungswachstums allen voran in der Landeshauptstadt Potsdam fortsetzen. Den Prognosen zufolge auf knapp 200.000 Einwohnern für das Jahr 2030, werden laut der Studie als nicht unrealistisch eingeschätzt. Ursachen hierfür sind der verstärkte

Zuzug aus Berlin sowie eine leicht erhöhte Geburtenzahl. In 25 Ämtern wird eine Bevölkerungszunahme von über zehn Prozent prognostiziert, wobei sich drei davon, nämlich Wustermark (+21,4%), Werneuchen (+22%) sowie Bestensee (+23,2%) über 20% liegen und Schönefeld (+80,4%) eine quasi Verdoppelung der Bevölkerung bis 2030 erleben wird. Dies liegt an der guten Anbindung an Berlin und im Besonderen an dem neuen Großflughafen BER bei Schönefeld. Generell entwickeln sich die Landkreise Dahme-Spreewald (+10,9%), Barnim (+7,5%) und Teltow-Fläming (+6,9%) sowie die Landeshauptstadt Potsdam (+9,5%) am stärksten.

Die stärksten Verluste werden 30 Ämtern im Weiteren Metropolitanraum vorhergesagt, in denen sich die Einwohnerzahl bis 2030 um mehr als 10 Prozent gegenüber 2019 reduzieren soll. Besonders stark werden die Bevölkerungsverluste in den Landkreisen Spree-Neiße (-10,5%), Elbe-Elster (-10,9%) und in Oberspreewald-Lausitz (-10,5%) ausfallen. Dies sind allesamt Landkreise, in denen bereits in den letzten 10 Jahren die größten Bevölkerungsverluste vorzufinden waren und sich somit die demografischen Entwicklungen mit einhergehenden Problemen noch verschärfen werden. Unter den Kommunen verzeichnet Eisenhüttenstadt (-19,1%) den mit Abstand größten prognostizierten Bevölkerungsverlust.

### **Alterung der Bevölkerung im Land Brandenburg setzt sich bis 2030 fort**

Auch wenn im Vergleich zu früheren Prognosen die Alterung der Gesellschaft nicht mehr ganz so stark ausfallen wird, sind doch zukünftig grundlegende Veränderungen der Altersstruktur zu erwarten.

Betrachtet man den Anteil der Kinder und Jugendlichen (bis unter 15 Jahre), also die Kohorte, die in der Zukunft dem demografischen Wandel entgegenwirken könnten, so sind in den 195 Ämtern und amtsfreien Gemeinden 132 davon

(also gut zwei Drittel) einem prognostizierten Bevölkerungsverlust ausgesetzt. Beide Teilräume verlieren in Relation zur Gesamtbevölkerung ihre Jugend; der Weiterer Metropolitanraum um acht Prozentpunkte, aber auch das Berliner Umland um rund fünf Prozentpunkte.

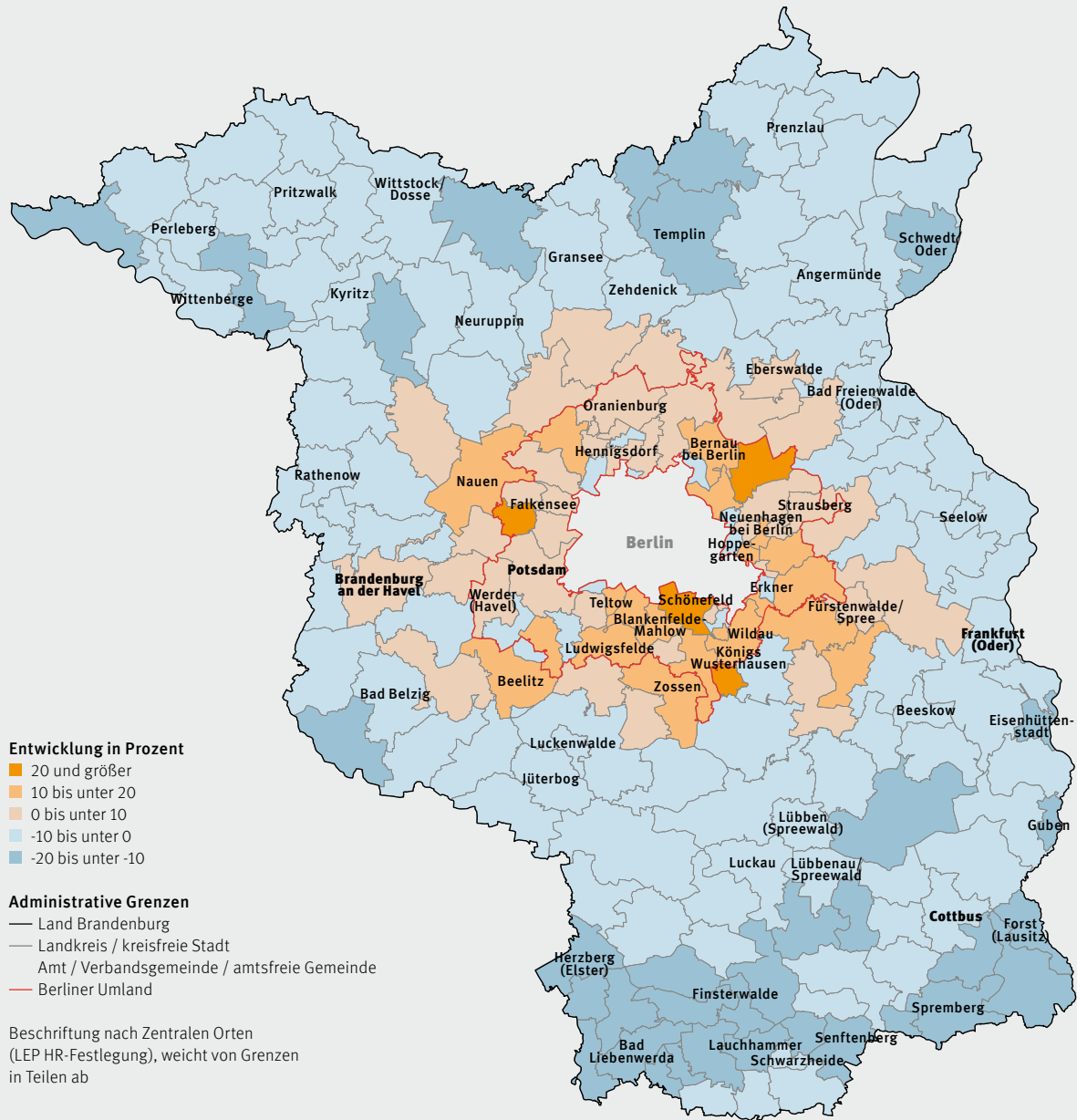
Auch der Bevölkerungsanteil der Personen im erwerbsfähigen Alter (in der Studie zur Bevölkerungsvorausschätzung 15 bis unter 65 Jahre) wird deutlich abnehmen. 2030 werden nur noch 57 Prozent aller Brandenburger im erwerbsfähigen Alter sein (momentan 62 Prozent).

Im Weiteren Metropolitanraum wird dieser Schwund stärker ausfallen (-11,3 Prozentpunkte) als im Berliner Umland (-3,3 Prozentpunkte).

Während bei den Einwohnern im jüngeren und mittleren Alter in den Ämtern und amtsfreien Gemeinden bis 2030 teilweise deutliche Verluste zu erwarten sind, steigt der Anteil der Bevölkerung im Rentenalter gegenüber 2019 umso stärker an (+20,3%). Das Wachstum wird dabei, gemessen in Relation zur Gesamtbevölkerung, im Berliner Umland höher ausfallen (+17,5%) als im Weiteren Metropolitanraum (+12,6%). Dies begründet sich laut Bevölkerungsvorausschätzung vor allem auf die verstärkte Wohnsuburbanisierung seit Mitte der 1990er Jahre in die berlinnahen Regionen. Gemäß der Bevölkerungsvorausberechnung wird im Jahr 2030 voraussichtlich fast jeder Dritte Brandenburger (29,9%) 65 Jahre und älter sein. Ende 2019 waren es in der Studie noch 24,9 Prozent, im Jahr 2000 nur rund 16 Prozent der Bevölkerung. Somit wird sich 2030 der Anteil an Rentnern in Brandenburg gegenüber 2000 nahezu verdoppelt haben.

Es soll angemerkt werden, dass sich alle Zahlen auf die mittlere Variante der Bevölkerungsvorausberechnung bezogen haben. Faktoren wie eine erhöhte Anzahl im Zuzug schutzsuchender Flüchtlinge, verstärkte Suburbanisierungsprozesse mit Berlin oder die zukünftige Entwicklung der Zahl und Standorte von Alten- und Pflegeheimen kann zu Abweichungen von dieser Variante in Bevölkerungsanzahl und der Altersstruktur führen. Beispielsweise kann es zu einem doppelt so hohen Bevölkerungsrückgang in Brandenburg kommen, wird die untere Variante der Prognose zu Grunde gelegt.

**BEVÖLKERUNGSVORAUSSCHÄTZUNG 2030 GEGENÜBER 2019**  
im Land Brandenburg nach Ämtern, 2030 gegenüber 2019 in %



Quelle: LBV, Raumbewachung und Stadtmonitoring; Amt für Statistik Berlin-Brandenburg

© BBU

## Haushaltsentwicklung

Zum Zeitpunkt der Endredaktion des Marktmonitors im Dezember 2022 lagen noch keine Aktualisierungen des Mikrozensus auf Ebene der Landkreise bzw. der kreisfreien Städte zum Stichtag 31. Dezember 2021 vor. Daher werden im Folgenden nur die Haushaltswerte auf Landesebene dargestellt. Auf eine aktuelle Betrachtung der Einkommensentwicklung wurde ebenso aus diesem Grund verzichtet. Daten zu Privathaushalten stammen in der Regel aus dem Mikrozensus. Dabei ist zu beachten, dass sich dessen Grundgesamtheit ab 2011 auf den damals durchgeführten Zensus bezieht. Darüber hinaus wurde ab dem Berichtsjahr 2016 die Stichprobe des Mikrozensus auf eine neue Grundlage umgestellt. Durch diese methodischen Sprünge ist die Aussagekraft von Zeitreihen nur sehr eingeschränkt.

### Zahl der Privathaushalte im Land Brandenburg seit 2019 wieder gesunken

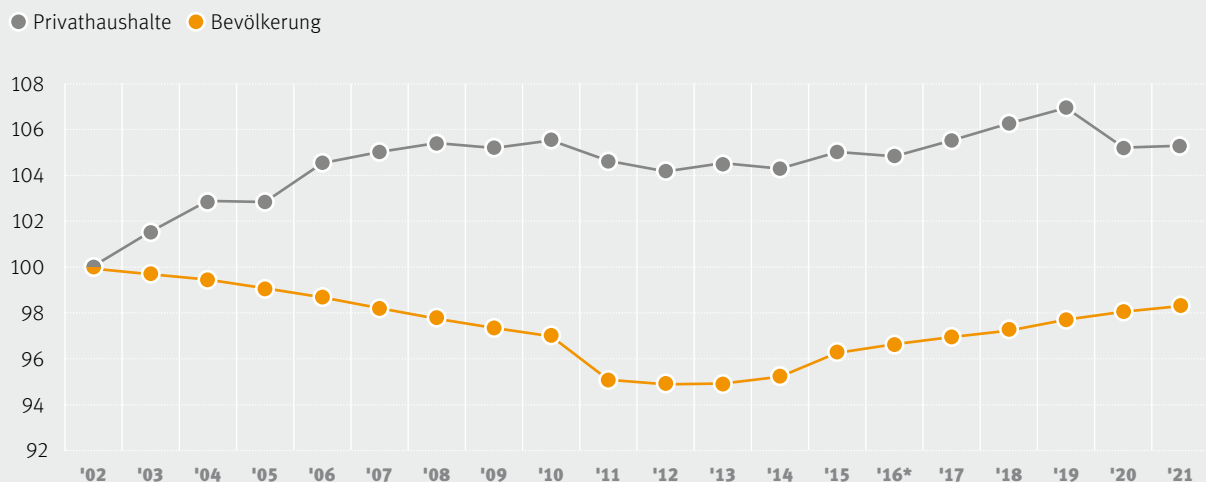
Von Beginn des Betrachtungszeitraums im Jahr 2002 bis zum Jahr 2010 war bei der Bevölkerung und Privathaushalten zunächst eine gegenläufige Entwicklung zu beobachten: Während die Bevölkerung im Land Brandenburg kontinuierlich abnahm, stieg zeitgleich die Zahl der Haushalte durch

eine kontinuierliche Verringerung der durchschnittlichen Haushaltsgröße an. Ab dem Jahr 2011 wurden sowohl die Bevölkerungs- als auch die Haushaltszahlen auf Basis des Zensus vom 9. Mai 2011 deutlich nach unten korrigiert. In den drei Folgejahren blieb sowohl die Bevölkerung als auch die Zahl der Haushalte weitgehend stabil. Der anhaltende Bevölkerungszuwachs ab dem Jahr 2014 wirkte sich ab 2015 auch positiv auf die Haushaltsentwicklung aus. Der Rückgang der Haushaltszahlen im Jahr 2016 dürfte allein auf die neue Stichprobe zurückzuführen sein. Bis zum Jahr 2019 stieg die Zahl der Privathaushalte seit 2016 kontinuierlich jedes Jahr.

Ab 2020 stieg die Bevölkerung nochmals weiter um knapp 16.000 an aber die Anzahl der Privathaushalte entwickelte sich rückläufig bis 2021 um knapp zwanzig Prozent in den letzten zwei Jahren.

Unter Beachtung der oben beschriebenen methodischen Sprünge erhöhte sich die Zahl der Haushalte im Land Brandenburg seit 2002 um rund 62.500 bzw. um 5,3 Prozent. Die Bevölkerung sank im selben Zeitraum um rund 44.500 Einwohner ab, obgleich seit 2014 wieder eine positive Entwicklung zu beobachten ist. Dies entspricht einem Bevölkerungsrückgang in den letzten 19 Jahren von -1,7 Prozent.

### ENTWICKLUNG DER HAUSHALTE UND DER BEVÖLKERUNG im Land Brandenburg, 2002 bis 2021 (indiziert, 2002 = 100)



Werte ab 2011 auf Basis des Zensus vom 9. Mai 2011

\* ab 2016 neue Stichprobe, Vergleichbarkeit mit den Vorjahren nur eingeschränkt möglich

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

© BBU

### Kleinere Haushalte nehmen im Land Brandenburg leicht ab

Die leicht negative Entwicklung der Privathaushalte seit 2019 im Land Brandenburg ist vor allem auf die Einpersonenhaushalte zurückzuführen. Von 2005 bis 2019 ist die Anzahl Alleinlebender um rund 98.700 angewachsen (+24%). Die letzten zwei Jahre relativierte sich dieses Bild und die Gruppe der Einpersonenhaushalte sank mit Abstand am stärksten um 32.400 Alleinlebende (-6,4%).

Insgesamt ist seit 2005 die Zahl der Mehrpersonenhaushalte mit drei oder vier Personen um rund 57.500 Haushalte gesunken (-17,4%) aber seit 2019 gibt es hier einen positiven Trend mit einem Wachstum von 9.500 Haushalten (+3,6%).

Die Zunahme der Vierpersonenhaushalte in den letzten Jahren setzt sich weiter fort auf rund 110.500. Gegenüber dem Jahr 2019 ist die Zahl dieser Haushaltsgruppe um 8,7 Prozent angestiegen.

Die Zahl der Haushalte mit fünf oder mehr Personen, also Großfamilien und Mehrgenerationshaushalte wächst seit 2005 um 5.300 (+22,2%). Alleine zum Vorjahr stieg diese Gruppe um 6,2 Prozent auf 29.200 Haushalte.

Auch bedingt durch diesen Anstieg der Mehrpersonenhaushalte in den letzten zwei Jahren lag die durchschnittliche Haushaltsgröße im Land Brandenburg 2021 wieder bei 2,0 Personen, nachdem sie 2017, 2018 und 2020 knapp unter diesem Wert gelegen hat.

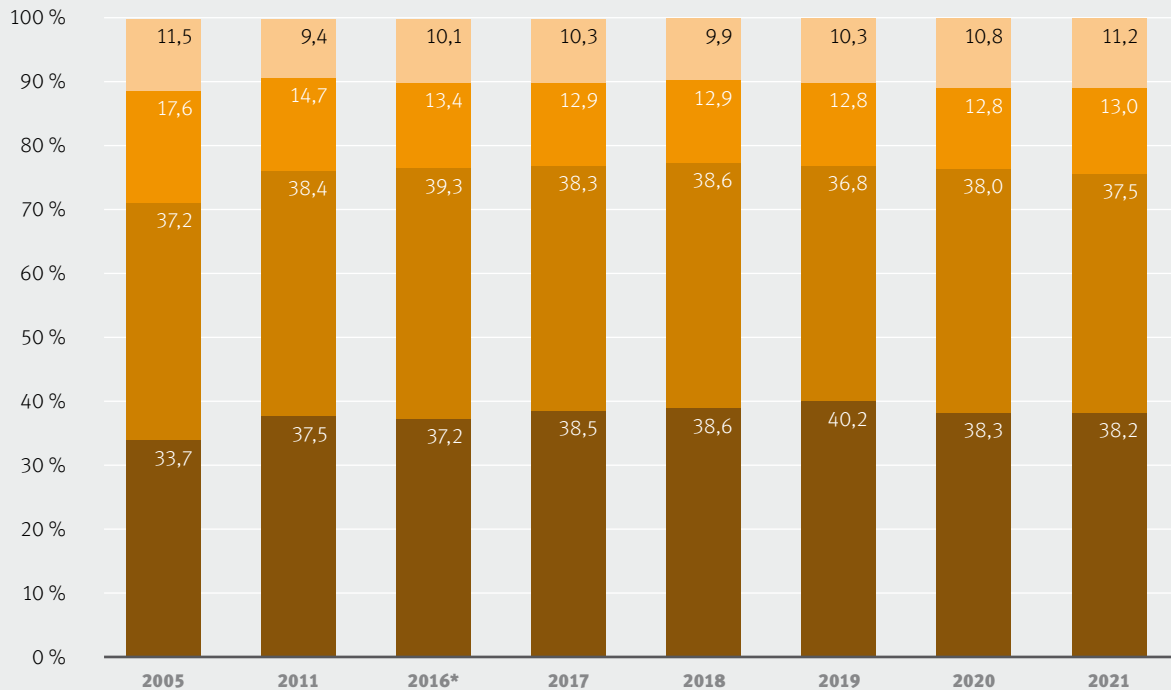
ENTWICKLUNG DER PRIVATHAUSHALTE NACH HAUSHALTSGRÖSSEN im Land Brandenburg, 2005 bis 2021								
Haushaltsgröße	Anzahl (in 1.000 Haushalten)							
	2005	2011	2016*	2017	2018	2019	2020	2021
<b>Privathaushalte insgesamt</b>	<b>1.218,3</b>	<b>1.238,6</b>	<b>1.241,8</b>	<b>1.249,3</b>	<b>1.258,1</b>	<b>1.266,3</b>	<b>1.245,5</b>	<b>1.246,9</b>
<b>Einpersonenhaushalte</b>	410,4	465,0	462,1	480,4	486,1	509,1	477,6	476,7
<b>Mehrpersonenhaushalte</b>	807,9	773,6	779,7	768,9	772,1	757,3	767,9	770,2
mit 2 Personen	453,6	475,7	487,9	479,1	485,1	465,5	472,8	468,0
mit 3 Personen	214,2	181,5	166,3	161,3	162,2	161,9	160,0	162,6
mit 4 Personen	116,2	94,3	97,9	101,0	95,9	101,5	107,6	110,3
mit 5 und mehr Personen	23,9	22,1	27,6	27,6	28,9	28,4	27,5	29,2
<b>Durchschnittliche Haushaltsgröße**</b>	<b>2,10</b>	<b>2,00</b>	<b>2,00</b>	<b>1,98</b>	<b>1,97</b>	<b>2,00</b>	<b>1,99</b>	<b>2,00</b>

Werte ab 2011 auf Basis des Zensus vom 9. Mai 2011  
 \* ab 2016 neue Stichprobe, Vergleichbarkeit mit den Vorjahren nur eingeschränkt möglich  
 \*\* Anzahl Personen

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

## ENTWICKLUNG DER HAUSHALTSSTRUKTUR im Land Brandenburg, 2005 bis 2021, Anteile in %

■ 1 Person ■ 2 Personen ■ 3 Personen ■ 4 und mehr Personen



Werte ab 2011 auf Basis des Zensus vom 9. Mai 2011

\* ab 2016 neue Stichprobe, Vergleichbarkeit mit den Vorjahren nur eingeschränkt möglich

Quelle: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, Mikrozensus

© BBU

## Wanderungen

### Außenwanderungssaldo steigt weiter an

Im Jahr 2021 lag der Außenwanderungssaldo insgesamt deutlich über dem Niveau des Vorjahres bei fast 25.350 Personen. Dabei hat der Wanderungsüberschuss mit dem Ausland, der im Jahr 2015 durch den sprunghaften Anstieg von Zuwanderungen als Folge des Zustroms von Geflüchteten mit rund 25.000 Personen seinen Höhepunkt erreichte, den mit Abstand höchsten Wert seit 2016 leicht und steigt mit einem Saldo von rund 8.500 Personen wieder deutlich an, nachdem er vier Jahre in Folge auf einem niedrigeren Niveau pendelte.

Die Austauschbeziehungen des Landes Brandenburg mit den alten Bundesländern (ohne Berlin) des Vorjahres sanken 2021 auf 347 Personen und verblieben gerade noch im positiven Bereich. Gegenüber den neuen Bundesländern stieg der negative Saldo deutlich an. In den letzten 11 Jahren sind im Schnitt circa 1.420 Menschen jährlich in die übrigen neuen Bundesländer abgewandert. Mit einer Abwanderung von 2.039 Einwohnern lag der Wert in 2021 das zweite Jahr in Folge (2020 bei 2.100 Einwohnern) deutlich über diesem Durchschnitt. Die Wanderungsgewinne mit Berlin sind 2021 leicht gesunken im Trend. Mit einem positiven Saldo von knapp 18.500 Menschen wurden die positiven Zahlen der Vorjahre insgesamt jedoch weiterhin bestätigt. So konnte der Zuzug aus Berlin mit über 35.430 Menschen einen neuen Rekord verzeichnen und gleichzeitig der Fortzug nach Berlin drastisch reduziert werden auf etwas mehr als die Hälfte der Zugezogenen mit rund 16.950 Menschen.

<b>WANDERUNGEN</b> im Land Brandenburg und über die Landesgrenzen, 2011 bis 2021								
Anzahl Personen	2011	2015	2016*	2017	2018	2019	2020	2021
<b>Binnenwanderungen innerhalb Brandenburgs</b>	<b>62.099</b>	<b>80.940</b>	<b>83.986</b>	<b>67.165</b>	<b>64.451</b>	<b>65.815</b>	<b>59.764</b>	<b>60.454</b>
<b>Außenwanderung – Zuzug über die Landesgrenze</b>	<b>63.387</b>	<b>95.567</b>	<b>94.937</b>	<b>82.028</b>	<b>84.497</b>	<b>87.238</b>	<b>80.072</b>	<b>83.360</b>
davon:								
aus dem Ausland	12.684	39.901	35.916	25.778	27.925	28.789	22.428	24.620
aus den alten Bundesländern	14.032	14.529	15.548	14.190	13.817	13.847	13.169	13.833
aus den neuen Bundesländern	10.382	10.307	10.964	10.130	9.865	10.137	9.269	9.477
aus Berlin	26.289	30.830	32.509	31.930	32.890	34.465	35.206	35.430
<b>Außenwanderung – Fortzug über die Landesgrenze</b>	<b>61.540</b>	<b>57.900</b>	<b>74.069</b>	<b>61.301</b>	<b>63.435</b>	<b>64.324</b>	<b>55.260</b>	<b>58.011</b>
davon:								
in das Ausland	9.241	14.549	24.921	19.509	22.275	22.192	17.054	16.058
in die alten Bundesländer	16.558	13.588	16.407	12.333	12.694	12.904	11.985	13.486
in die neuen Bundesländer	11.897	11.322	11.603	11.429	11.521	11.423	11.369	11.516
nach Berlin	23.844	18.441	21.138	18.030	16.945	17.805	14.852	16.951
<b>Saldo der Zu- und Fortzüge über die Landesgrenze</b>	<b>1.847</b>	<b>37.667</b>	<b>20.868</b>	<b>20.727</b>	<b>21.062</b>	<b>22.914</b>	<b>24.812</b>	<b>25.349</b>
davon:								
mit dem Ausland	3.443	25.352	10.995	6.269	5.650	6.597	5.374	8.562
mit den alten Bundesländern	-2.526	941	-859	1.857	1.123	943	1.184	347
mit den neuen Bundesländern	-1.515	-1.015	-639	-1.299	-1.656	-1.286	-2.100	-2.039
mit Berlin	2.445	12.389	11.371	13.900	15.945	16.660	20.354	18.479

\* Aufgrund einer geänderten Methodik in der amtlichen Wanderungsstatistik ab dem Jahr 2016, kommt es zu Verschiebungen in der Wanderungsbilanz, wodurch eine Vergleichbarkeit mit den Vorjahresergebnissen nur bedingt möglich ist.

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

© BBU

### Binnenwanderung auf gleichem Niveau in Brandenburg im Jahr 2021

Die Binnenwanderung im Land Brandenburg lag im Jahr 2011 noch bei circa 62.100 Einwohnern. Ein sprunghafter Anstieg auf über 80.000 Umzüge erfolgte schließlich in den Jahren 2015 und 2016. Zurückzuführen war dieser Effekt auf die Verteilung der Geflüchteten nach ihrer Erstaufnahme in Eisenhüttenstadt auf die einzelnen Landkreise. Dadurch war 2017 wieder ein deutlicher Rückgang bei den Binnenwanderungen auf das oben beschriebene Niveau zu verzeichnen.

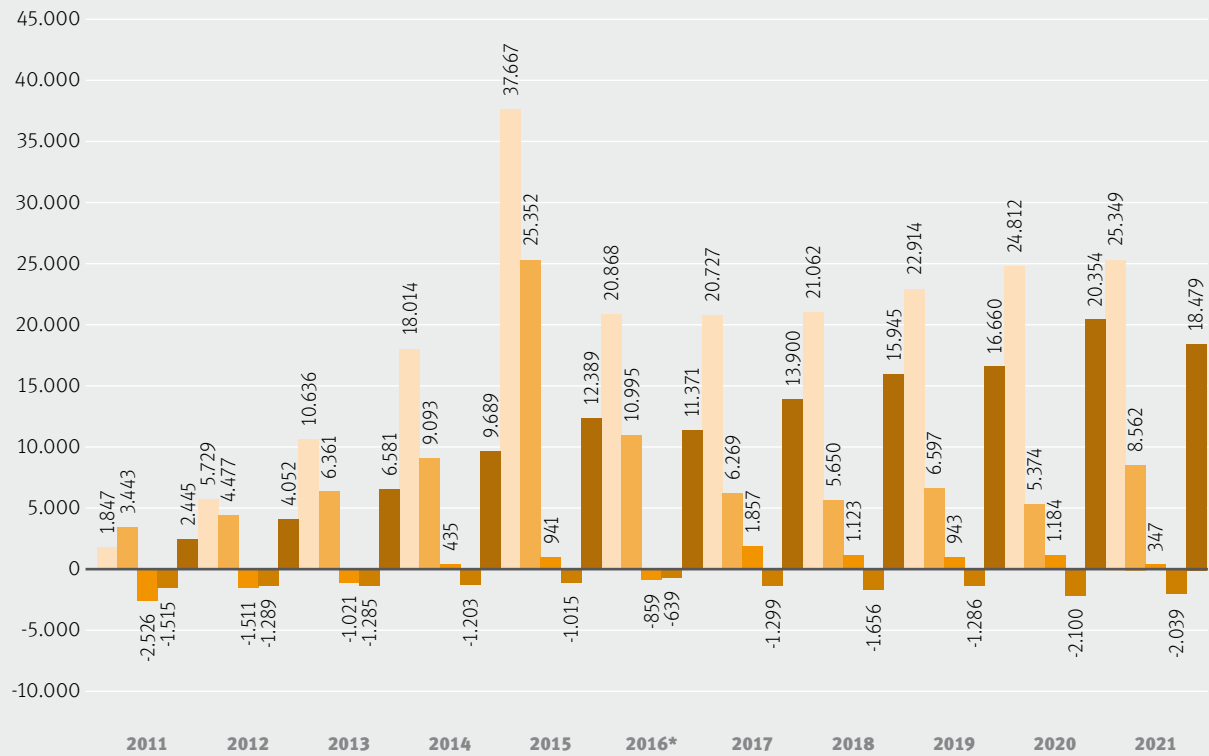
Knapp über 60.000 Einwohner zogen 2021 innerhalb Brandenburgs um. Das sind circa 690 mehr als im Vorjahr. Die Binnenwanderungsquote, die zeigt welcher Anteil der Bevölkerung im jeweiligen Jahr innerhalb der Landesgrenze umgezogen ist, war dadurch Ende 2021 mit 2,4 Prozent identisch zum Vorjahreswert. In den Jahren 2015 und 2016 betrug dieser Fluktuationsindikator noch 3,3 bzw. 3,4 Prozent. Zu berücksichtigen ist allerdings, dass die Umzüge innerhalb der Landesgrenze vor allem im Mietwohnungsbestand stattfinden, wodurch sich in diesem Marktsegment eine deutlich höhere Fluktuationsquote ergibt.

**AUSSENWANDERUNGSSALDO**

im Land Brandenburg nach Herkunfts- und Zielgebieten, 2011 bis 2021

Anzahl Personen

- Außenwanderungssaldo insgesamt
- mit dem Ausland
- mit den alten Bundesländern
- mit den neuen Bundesländern
- mit Berlin



\* Aufgrund einer geänderten Methodik in der amtlichen Wanderungsstatistik ab dem Jahr 2016, kommt es zu deutlichen Verschiebungen in der Wanderungsbilanz, wodurch eine Vergleichbarkeit mit den Vorjahresergebnissen nicht möglich ist.

Quelle: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg

© BBU

### Berliner Umland hat deutlich höheren Anteil an Außenwanderungsgewinnen

Die Außenwanderungsgewinne des Landes Brandenburg zeigen ein regional sehr differenziertes Bild. Seit 2007 übertreffen die Zuzüge die Fortzüge um insgesamt rund 200.000 Menschen. Knapp 162.200 Personen davon entfallen auf das Berliner Umland, was 82 Prozent entspricht.

Der Außenwanderungssaldo des Berliner Umlandes war seit 2007 größten Teils positiv. Das Gros der Zugewinne kommt dabei aus Berlin, im Jahr 2021 waren es 13.252 von insgesamt 15.272 Personen (87%). Die Zahl der Berliner, die ihren neuen Wohnsitz in den berlinnahen Regionen angeben, hat sich von 2011 bis 2021 knapp verdreifacht. Im Verhältnis zum restlichen Bundesgebiet ist der Saldo nur leicht positiv mit rund 150 Personen. Im Vorjahr lag der Saldo hier noch im negativen Bereich bei knapp 200 Personen. Die positiven Wanderungssalden mit dem Ausland seit 2010

konnten auch 2021 gehalten werden. Sie erreichten 2015 einen bis dato Spitzenwert von über 1.800 Menschen, hier wahrscheinlich auch durch den Zuzug vieler Geflüchteter. Dieser Wert konnte 2021 wie auch schon 2019 überboten werden mit rund 1.870 Menschen.

Der Weitere Metropolenraum verlor in den Jahren 2007 bis 2012 zunächst knapp 50.000 Einwohner durch einen Fortzugsüberschuss in das übrige Bundesgebiet sowie nach Berlin, während gleichzeitig rund 6.000 neue Einwohner aus dem Ausland dazugewonnen werden konnten. Im Jahr 2013 konnte erstmals ein positiver Wanderungssaldo verzeichnet werden, der in den Jahren darauf stark angestiegen ist und seinen Höhepunkt im Jahr 2015 mit einem Saldo von über 23.500 erreichte. In den Folgejahren sank der weiterhin positive Wanderungssaldo des Weiteren Metropolenraums deutlich unter die 10.000er Marke. Erst 2021 wurde diese wieder leicht überschritten.

#### AUSSENWANDERUNGSSALDO

in den Brandenburgischen Strukturräumen nach Herkunfts- und Zielgebieten, 2007 bis 2021

Anzahl Personen

Jahr	Berlin			Übriges Bundesgebiet (ohne Berlin)			Ausland		
	Insgesamt	Berliner Umland	Weiterer Metropolenraum	Insgesamt	Berliner Umland	Weiterer Metropolenraum	Insgesamt	Berliner Umland	Weiterer Metropolenraum
2007	4.509	7.333	-2.824	-8.530	172	-8.702	53	227	-174
2008	3.297	6.277	-2.980	-7.399	628	-8.027	-1.178	-473	-705
2009	2.191	4.955	-2.764	-4.364	1.089	-5.453	-132	-239	107
2010	1.738	4.118	-2.380	-3.256	1.065	-4.321	2.142	390	1.752
2011	2.445	4.820	-2.375	-4.041	793	-4.834	3.443	1.489	1.954
2012	4.052	5.505	-1.453	-2.800	940	-3.740	4.477	1.303	3.174
2013	6.581	6.982	-401	-2.306	1.101	-3.407	6.361	1.337	5.024
2014	9.689	9.213	476	-768	1.469	-2.237	9.093	1.585	7.508
2015	12.389	10.570	1.819	-74	1.763	-1.837	25.352	1.816	23.536
2016	11.371	9.861	1.510	-1.498	1.118	-2.616	10.995	623	10.372
2017	13.900	10.793	3.107	558	1.419	-861	6.269	1.320	4.949
2018	15.945	12.220	3.725	-533	828	-1.361	5.650	832	4.818
2019	16.660	12.687	3.973	-343	792	-1.135	6.597	1.838	4.759
2020	20.354	14.843	5.511	-916	-191	-725	5.374	1.654	3.720
2021	18.479	13.252	5.227	-1.692	151	-1.843	8.562	1.869	6.693
<b>Summe</b>	<b>143.600</b>	<b>133.429</b>	<b>10.171</b>	<b>-37.962</b>	<b>13.137</b>	<b>-51.099</b>	<b>93.058</b>	<b>15.571</b>	<b>77.487</b>

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

©BBU



In den letzten neun Jahren gab es in den berlinfernen Regionen einen Außenwanderungsgewinn von insgesamt über 80.300 Menschen. Dieser war vor allem auf die hohe Anzahl von Geflüchteten zurückzuführen. Von 2013 bis 2021 betrug der Saldo mit dem Ausland allein knapp 71.400 Personen (88,9%).

Wird Berlin ausgeklammert, zeigte sich lange Zeit ein sehr negativer Saldo des Weiteren Metropolenraums mit den übrigen Bundesländern. Die Abwanderungswelle war enorm, 2007 betrug der Fortzugsüberschuss noch circa 8.700 Personen. Diese Zahl ist seitdem nahezu kontinuierlich kleiner geworden, nahm im Vergleich zum Vorjahr (-725) wieder um über 1000 Personen zu (-1.843).

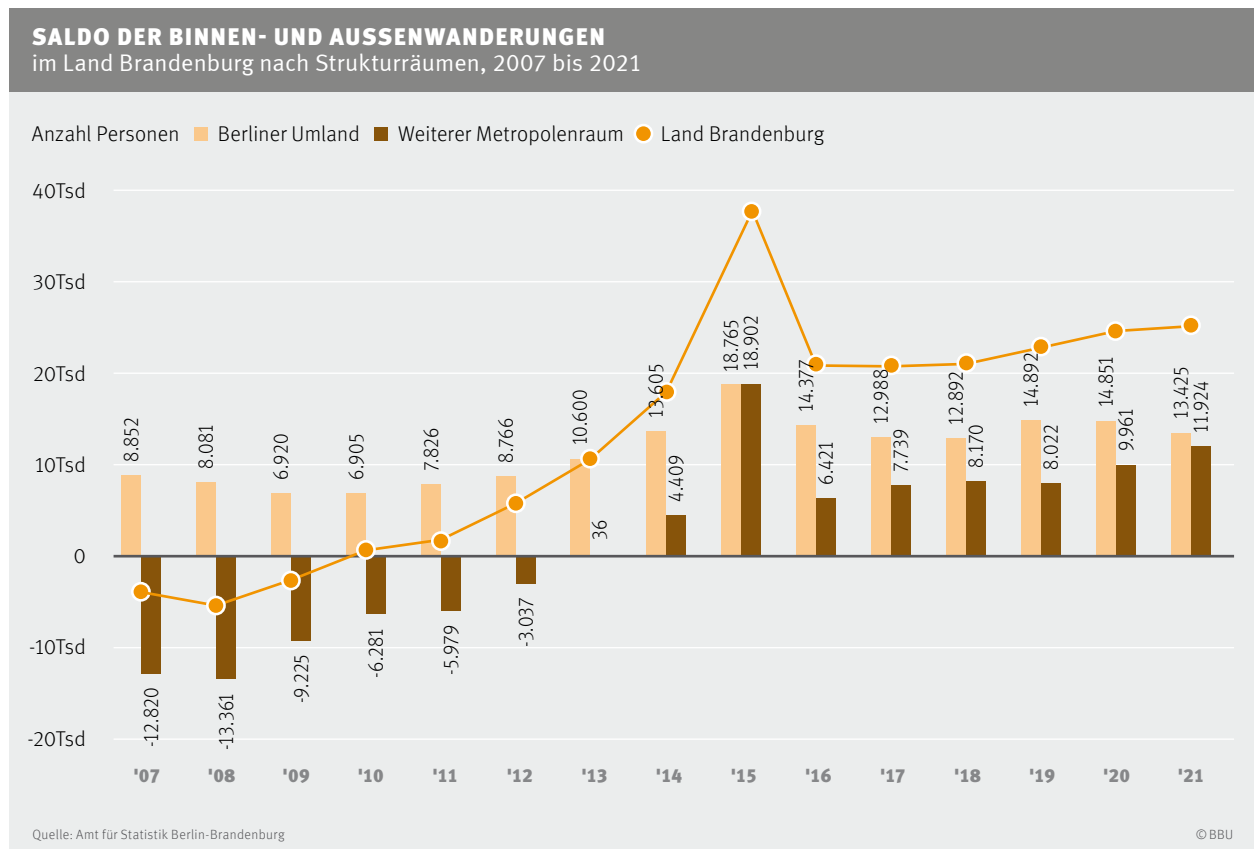
Eine spannende Entwicklung zeigt sich beim Blick auf den Außenwanderungssaldo des Weiteren Metropolenraums mit Berlin. Der negative Saldo der 2007 noch bei etwa -2.800 Personen lag, hat sich bis 2013 auf nur noch rund -400 Personen reduziert. Seit 2014 verzeichnet der Weitere Metropolenraum fast kontinuierlich wachsende

Wanderungsgewinne mit Berlin. In 2021 lag der Wanderungssaldo bei 5.227 Personen. Immer mehr Berliner entdecken auch die etwas weiter von Berlin entfernten Regionen und gründen hier ihr Zuhause.

Ein wesentlicher Treiber war in den letzten zwei Jahren mit Sicherheit auch die Corona-Pandemie und die damit einhergehenden Homeoffice-Regelungen, die es vielen Menschen möglich gemacht haben auch vom Weiteren Metropolenraum aus für einen Berliner Arbeitgeber zu arbeiten.

### Seit 2013 Wanderungsgewinne auch im Weiteren Metropolenraum

Auch der Wanderungssaldo aus den Außen- und Binnenwanderungen entwickelte sich in den beiden Teilregionen des Landes Brandenburg gegensätzlich. Während das Berliner Umland von 2007 bis 2021 wanderungsbedingt 173.745 Einwohner dazugewann, erreichte der Weitere Metropolenraum insgesamt weniger als ein Siebtel mit knapp unter 24.881 Einwohnern.



Die ab dem Jahr 2013 auch im Weiteren Metropolenraum zu verzeichnenden positiven Wanderungssalden waren bis einschließlich 2016 dagegen allein auf Zuzugsgewinne aus dem Ausland zurückzuführen. Insgesamt sind 2021 die Wanderungsgewinne mit 53% im Berliner Umland und 47% im Weiteren Metropolenraum aufgeteilt.

Ein weiter ansteigender Trend ist in Brandenburg insgesamt seit 2018 erkennbar, wenn auch seit letztem Jahr nur noch abgeschwächt.

### **Acht Landkreise vereinen über 76 Prozent der Wanderungsgewinne auf sich**

Auf Ebene der Landkreise und kreisfreien Städte konnte der Landkreis Dahme-Spreewald 2021 mit 3.640 Personen die höchsten Wanderungsgewinne verbuchen. Auch die an Berlin angrenzenden Landkreise Barnim (2.764), Potsdam-Mittelmark (2.673), Oberhavel (2.633), Havelland (2.119), Märkisch-Oderland (2.111), Teltow-Fläming (1.945) sowie Oder-Spree (1.574) hatten einen deutlichen Zuzugsüberschuss. Diese acht Landkreise waren allein für über 76 Prozent des gesamten Brandenburgischen Wanderungsgewinns verantwortlich. Dafür verantwortlich sind in erster Linie hohe Überschüsse aus dem Ausland, lediglich Potsdam-Mittelmark hat fast ein Drittel seiner Wanderungsgewinne aus Binnenwanderungen dazugewonnen.

Die niedrigsten Wanderungsgewinne konnte der Landkreis Spree-Neiße (304) und Frankfurt(Oder) (229) verzeichnen. Es gab weder in den kreisfreien Städten noch in den Landkreisen Wanderungsverluste.

Bei den Außenwanderungssalden liegt Oder-Spree mit über 4.157 nach wie vor deutlich an erster Stelle. Dem Landkreis kommt allerdings durch seine zentrale Aufnahmeinstelle für Asylbewerberinnen und Asylbewerber in Eisenhüttenstadt eine Sonderrolle zu. Aus diesem Grund sind auch die Binnenwanderungsverluste hier am stärksten (-2.583), da die Geflüchteten innerhalb des Landes Brandenburg verteilt werden.

Ein Indikator für den quantitativen Effekt der Zuwanderung auf die Bevölkerungszahl ist die sogenannte Wanderungseffektivität. Je höher der Wanderungseffekt ausfällt, desto stärker wird die Bevölkerungszahl durch Zuwanderung beeinflusst.

Hier markierte die Kreisfreie Stadt Brandenburg an der Havel diesen Parameter mit dem Spitzenwert im Jahr 2021 von achtzehn, gefolgt von Dahme-Spreewald (ebenfalls

18), Barnim (14), sowie Oberhavel, Havelland und Potsdam-Mittelmark (jeweils 12). In Cottbus, Potsdam und Frankfurt (Oder) liegt die Wanderungseffektivität dagegen bei unter 5 oder darunter und in der Uckermark, der Elbe-Elster, sowie der Spree-Neiße jeweils bei vier.

### **Wanderungsverluste seit 2011 nur in berlinfernen Landkreisen**

Bei den Binnen- und Außenwanderungen zeigen die Landkreise und kreisfreien Städte auch in einem längerfristigen Betrachtungszeitraum ein regional heterogenes Bild. Der Landkreis Oder-Spree nimmt aus den zuvor genannten Gründen eine Sonderposition ein und wird deshalb aufgrund der weit überdurchschnittlichen Binnen- und Außenwanderungen infolge des Zuzugs von Geflüchteten und der Verteilung auf Gebiete außerhalb des Landkreises hier nicht näher betrachtet.

In den Jahren 2011 bis 2021 hat das Land Brandenburg insgesamt knapp über 125.674 Einwohner (mit dem Landkreis Oder-Spree rund 187.000 Einwohner) durch Zuwanderungen von außerhalb der Landesgrenze dazugewonnen. Sämtliche an Berlin angrenzenden Landkreise haben von diesen Zuwanderungen profitiert. An vorderster Stelle stehen hier die Landeshauptstadt Potsdam mit knapp über 22.720 neuen Einwohnern, von denen über 89 Prozent auf Außenwanderungsgewinne zurückfielen. Der an die Landeshauptstadt angrenzende Landkreis Potsdam-Mittelmark folgt mit einem Gesamtsaldo von etwas über 22.260 Personen. Allerdings wird diese Zahl sehr stark durch Binnenwanderungen beeinflusst. Allein 7.333 Menschen zogen seit 2011 aus anderen Brandenburgischen Landkreisen nach Potsdam-Mittelmark. Eine hohe Bedeutung der Binnenwanderung lässt sich auch in Cottbus feststellen. Rund 5.940 neue Einwohner aus anderen Landkreisen konnten seit 2011 dort gezählt werden, die den negativen Außenwanderungssaldo von über 2.043 Personen deutlich überkompensiert haben.

Deutlich ins Auge fällt die Diskrepanz zwischen den berlinnahen und berlinfernen Regionen. Während in den Landkreisen mit einer hohen Anzahl an Anrainergemeinden an die Bundeshauptstadt deutliche Wanderungsgewinne erzielt werden konnten, mussten periphere Kreise teilweise sogar negative Wanderungssalden verkraften. Hierzu zählen Spree-Neiße (-1.313 Einwohner), Elbe-Elster (-795) und Oberspreewald-Lausitz (-461). Dies könnten deutliche Anzeichen für den wirtschaftlichen Strukturbruch in den südlichen Brandenburger Regionen sein, wodurch sich die räumlichen Disparitäten in Brandenburg noch ausweiten werden.

**WANDERUNGEN ÜBER DIE VERWALTUNGSBEZIRKS- BZW. LANDESGRENZEN**  
 im Land Brandenburg nach Landkreisen, kreisfreien Städten und Strukturräumen, 2021

Anzahl Personen

Landkreis / kreisfreie Stadt	Zuzüge		Fortzüge		Wanderungssaldo			Wanderungs- effektivität <sup>1</sup> pro 100 Zu- oder Fort- ziehender
	insgesamt	über die Landes- grenze	insgesamt	über die Landes- grenze	insgesamt	durch Binnen- wanderung	durch Außen- wanderung	
Brandenburg an der Havel	3.549	2.127	2.474	1.495	1.075	443	632	18
Cottbus	4.338	2.769	3.945	2.492	393	116	277	5
Frankfurt (Oder)	3.356	1.747	3.127	1.518	229	0	229	4
Potsdam	9.623	7.317	8.629	5.453	994	-870	1.864	5
<b>Kreisfreie Städte</b>	<b>20.866</b>	<b>13.960</b>	<b>18.175</b>	<b>10.958</b>	<b>2.691</b>	<b>-311</b>	<b>3.002</b>	<b>7</b>
Barnim	11.332	6.958	8.568	4.444	2.764	250	2.514	14
Dahme-Spreewald	12.164	7.749	8.524	4.137	3.640	28	3.612	18
Elbe-Elster	6.862	3.443	6.354	2.990	508	55	453	4
Havelland	9.753	5.832	7.634	4.008	2.119	295	1.824	12
Märkisch-Oderland	10.890	5.841	8.779	3.901	2.111	171	1.940	11
Oberhavel	11.854	7.389	9.221	4.815	2.633	59	2.574	12
Oberspreewald-Lausitz	5.016	2.421	4.489	2.076	527	182	345	6
Oder-Spree	12.360	7.775	10.786	3.618	1.574	-2.583	4.157	7
Ostprignitz-Ruppin	5.105	2.465	4.126	1.828	979	342	637	11
Potsdam-Mittelmark	12.600	6.651	9.927	4.864	2.673	886	1.787	12
Prignitz	3.834	2.088	3.352	1.756	482	150	332	7
Spree-Neiße	4.236	1.870	3.932	1.744	304	178	126	4
Teltow-Fläming	11.760	6.492	9.815	4.599	1.945	52	1.893	9
Uckermark	5.182	2.426	4.783	2.273	399	246	153	4
<b>Landkreise</b>	<b>122.948</b>	<b>69.400</b>	<b>100.290</b>	<b>47.053</b>	<b>22.658</b>	<b>311</b>	<b>22.347</b>	<b>10</b>
<b>Land Brandenburg</b>	<b>143.814</b>	<b>83.360</b>	<b>118.465</b>	<b>58.011</b>	<b>25.349</b>	<b>0</b>	<b>25.349</b>	<b>10</b>
<b>Berliner Umland</b>	<b>61.002</b>	<b>42.013</b>	<b>47.577</b>	<b>26.741</b>	<b>13.425</b>	<b>-1.847</b>	<b>15.272</b>	<b>12</b>
<b>Weiterer Metropolitanraum</b>	<b>82.812</b>	<b>41.347</b>	<b>70.888</b>	<b>31.270</b>	<b>11.924</b>	<b>1.847</b>	<b>10.077</b>	<b>8</b>

<sup>1</sup> Wanderungseffektivität: Quotient aus Wanderungssaldo und Wanderungsvolumen (Summe der Zuzüge und Fortzüge). Je größer der Wanderungseffekt, desto stärker wächst die Bevölkerungszahl eines definierten Raums (z.B. Landkreis, Gemeinde) durch Zuwanderung. Der Wert schwankt zwischen 100 (nur Zuzüge) und -100 (nur Fortzüge).

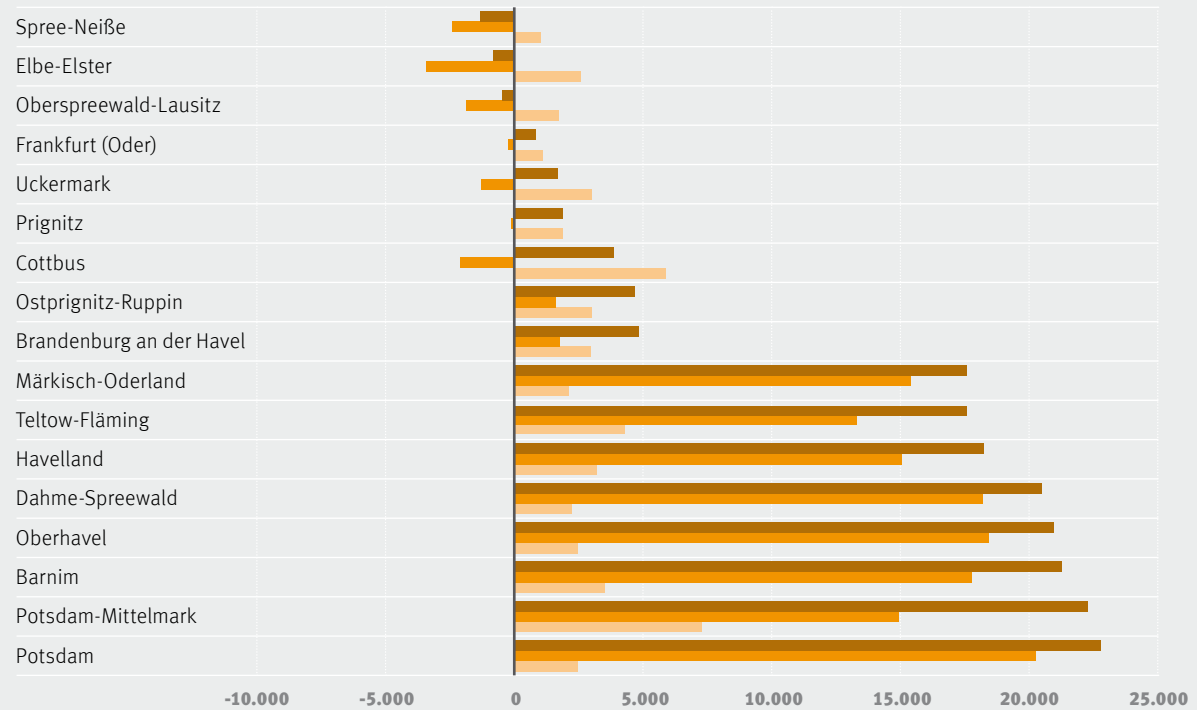
Quelle: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg; Bähr, Jentsch & Kuls in Bevölkerungsgeographie; eigene Berechnungen des BBU

© BBU

### SALDO DER BINNEN- UND AUSSENWANDERUNGEN

nach Landkreisen\* und kreisfreien Städten, Anzahl Personen, 2011 bis 2021

■ Saldo insgesamt ■ Saldo Außenwanderung ■ Saldo Binnenwanderung



\*ohne den Landkreis Oder-Spree

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

©BBU

## Fazit

Die soziodemographische und sozioökonomische Entwicklung in Brandenburg ist nach wie vor von einer regionalspezifischen Entwicklung geprägt und beeinflusst den Wohnungsmarkt nachhaltig. Während das Berliner Umland seit vielen Jahren wächst, sind viele Gemeinden des Weiteren Metropolitanraums durch Schrumpfungsprozesse geprägt, die sich zuletzt noch verstärkt haben. In einigen Regionen zeigen sich aber auch im Weiteren Metropolitanraum vermehrt gegenläufige Tendenzen. Gerade Gemeinden, die gut an Berlin angeschlossen sind, konnten hohe Abwanderungsraten etwas eindämmen und profitieren zusehends von einem großen Arbeitsplatzangebot in und um die Bundeshauptstadt. Auch ein Umdenken der Arbeitgeber mit einem festen Home-Office-Anteil in vielen Berufsgruppen trägt dazu bei, dass die Menschen auch außerhalb der Großstädte nach Wohnraum suchen. Nichtsdestotrotz stellt gerade der demografische Wandel alle Regionen Brandenburgs gegenwärtig und zukünftig vor enorme Herausforderungen. Es ist davon auszugehen, dass sich auch dadurch räumliche Disparitäten noch verstärken.

Die Bevölkerung Brandenburgs wächst und das im achten Jahr in Folge. Ursache dafür sind vor allem große Außenwanderungsgewinne, trotz einer anhaltend negativen natürlichen Bevölkerungsentwicklung. Hinzu kommt Pandemie bedingt eine Tendenz, auf das Land zu ziehen. Allerdings verläuft die Entwicklung in den Umlandgemeinden von Berlin gegensätzlich zur Entwicklung in vielen Gemeinden des Weiteren Metropolitanraums. Seit 2011 konnte das Berliner Umland einen Bevölkerungszuwachs um rund 13 Prozent verzeichnen. Allein zum Vorjahr sind das ein weiterer Prozentpunkt an Zuwachs. Dagegen verloren die berlinfernen Regionen ungefähr 2,3 Prozent aller Einwohner und damit alleine 0,2 Prozent zum Vorjahr. Der Verlust an Einwohnern konnte im Weiteren Metropolitanraum in den letzten Jahren durch

die hohe Anzahl an Zuzügen aus dem Ausland etwas eingedämmt werden. Gleichzeitig ist der Außenwanderungsgewinn mit Berlin seit wenigen Jahren angestiegen, wenngleich das Berliner Umland noch immer wesentlich stärker von Zuzügen aus der Bundeshauptstadt profitiert. Im Jahr 2021 verlagerten per Saldo 18.479 Berliner mehr ihren Wohnsitz nach Brandenburg als umgekehrt, wovon rund 13.250 Personen in die berlinnahen Gemeinden siedelten.

Laut aktueller Bevölkerungsvorausberechnung werden sich auch zukünftig die Einwohnerzahlen zwischen Berliner Umland und Weiterem Metropolitanraum sehr unterschiedlich entwickeln. Bis 2030 soll die Bevölkerung in den berlinnahen Gemeinden um mehr als 84.000 Personen anwachsen, wohingegen für die berlinfernen Gemeinden Verluste von knapp 67.000 Personen prognostiziert sind. Dabei können sich die Zahlen innerhalb dieser Strukturräume auf Ebene der Ämter und Gemeinden aber sehr unterschiedlich entwickeln.

Die Altersstruktur wird sich im gesamten Land Brandenburg weiterhin grundlegend verändern. Der Anteil an Personen im Rentenalter im Verhältnis zur erwerbsfähigen Bevölkerung liegt heutzutage bereits vielerorts bei deutlich über 40 Prozent, wobei der Weitere Metropolitanraum mit 48,1 Prozent deutlich mehr mit den Auswirkungen des demografischen Wandels zu kämpfen hat als das Berliner Umland mit 37,2 Prozent. Für das Jahr 2030 wird vorhergesagt, dass bereits 30 Prozent der Brandenburgischen Bevölkerung 65 Jahre oder älter sein werden. Durch die geringe Geburtenrate sowie Abwanderungen von zumeist jüngeren, mobilen Menschen, wird das Durchschnittsalter voraussichtlich über nahezu alle Gemeinden weiterhin ansteigen. Einzige Ausnahme bildet die Landeshauptstadt Potsdam, die durch Zuwanderungsgewinne von jüngeren Alterskohorten ein deutlich niedrigeres Durchschnittsalter aufweist.



## III.2 Der Mietwohnungsmarkt im Land Brandenburg





## III.2 Der Mietwohnungsmarkt im Land Brandenburg

### Wohnungsbestand

#### Wohnungsbestand im Land Brandenburg seit 2011 um 6,6 Prozent gewachsen

Seit 2011 hat sich der Wohnungsbestand im Land Brandenburg um 84.236 Wohnungen erhöht. Das sind 6,6 Prozent mehr als vor zehn Jahren. Zum Jahresende 2021 zählte das Land Brandenburg nach Angaben des Amtes für Statistik Berlin-Brandenburg<sup>1</sup> insgesamt 1.360.155 Wohnungen. Das sind 11.453 Wohnungen mehr als Ende 2020. Der Zuwachs an Wohnungen war mit einem Plus von 0,8 Prozent etwas höher als in den Vorjahren. Knapp zwei Drittel der neuen Wohnungen in Wohngebäuden (62,2% bzw. 7.229 WE) kamen im Berliner Umland hinzu, davon 2.858 in Ein- und

Zweifamilienhäusern und 4.371 in Mehrfamilienhäusern. Im Weiteren Metropolenraum überwog dagegen der Zuwachs von Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern (+2.787 WE), während nur 1.503 Wohnungen in Mehrfamilienhäusern dazu kamen.<sup>2</sup>

Die BBU-Mitgliedsunternehmen haben einen Marktanteil von knapp einem Viertel aller Wohnungen bzw. 44 Prozent aller Mietwohnungen im Land Brandenburg.

Von den 18 Landkreisen und kreisfreien Städten hatten die Landkreise Oberhavel (106.792 WE), Potsdam-Mittelmark (104.813 WE) und Märkisch-Oderland (101.773 WE) Ende 2021 den höchsten Wohnungsbestand. Unter den kreisfreien Städten verzeichnete Potsdam (99.134 WE) mit Abstand am

WOHNUNGSBESTAND im Land Brandenburg, am 31.12.2021		
	Wohnungsbestand* im Land Brandenburg insgesamt (WE)	Wohnungsbestand der BBU-Mitglieder** (WE)
<b>Land Brandenburg insgesamt</b>	<b>1.360.155</b>	<b>313.961</b>
davon: Berliner Umland	505.264	111.395
Weiterer Metropolenraum	854.891	202.566
* Wohnungen in Gebäuden mit Wohnraum ** inkl. Bestand von Berliner BBU-Mitgliedsunternehmen im Land Brandenburg		
Quelle: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, BBU		

meisten Wohnungen. Frankfurt (Oder) wies den geringsten Wohnungsbestand auf (33.358 WE).<sup>3</sup>

Den größten Bestandszuwachs an Wohnungen gab es 2021 erneut im Landkreis Dahme-Spreewald (+1.754), während er bei den kreisfreien Städten mit einem Plus von 1.632 Wohnungen in Potsdam am höchsten war. Im Gegensatz zum Vorjahr verzeichneten alle kreisfreien Städte und Landkreise Brandenburgs eine positive Bestandsentwicklung.<sup>4</sup>

#### Land Brandenburg hat höchste durchschnittliche Wohnfläche von den neuen Bundesländern

Die durchschnittliche Wohnfläche pro Wohnung war im Land Brandenburg mit zuletzt 85,9 m<sup>2</sup> zwar etwas niedriger als im Bundesdurchschnitt (92,2 m<sup>2</sup>), aber höher als in den übrigen neuen Bundesländern. Die mit deutlichem Abstand höchste durchschnittliche Wohnfläche je Wohnung weist dabei der Landkreis Potsdam-Mittelmark auf (98,9 m<sup>2</sup>), während die kreisfreien Städte mit Werten zwischen 70,4 m<sup>2</sup> in Frankfurt (Oder) und 73,9 m<sup>2</sup> in Potsdam die kleinsten Wohnungen haben.<sup>5</sup>

<sup>1,5</sup> Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, Fortschreibung des Wohngebäude- und Wohnungsbestandes im Land Brandenburg am 31. Dezember 2021, Juli 2022

<sup>2,3,4</sup> Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, Pressemitteilung Nr. 143 vom 30. Juni 2022

<b>WOHNUNGEN UND WOHNFLÄCHE JE WOHNUNG</b> im Land Brandenburg nach Landkreisen, 2021 zu 2011									
Kreisfreie Stadt / Landkreis	Wohn- gebäude  am 31.12.21*	Wohnungen in Wohn- und Nicht- wohngebäuden*		Differenz Wohnungen 2021 zu 2011		Wohnfläche je Wohnung (in m <sup>2</sup> )		Differenz Wohnfläche 2021 zu 2011	
		am 31.12.21 (Anzahl)	am 31.12.11 (Anzahl)	absolut (Anzahl)	in %	am 31.12.21 (m <sup>2</sup> )	am 31.12.11 (m <sup>2</sup> )	absolut (m <sup>2</sup> )	in %
Brandenburg an der Havel	13.608	43.831	42.925	906	2,1%	71,2	69,0	2,2	3,2%
Cottbus	15.739	58.573	56.989	1.584	2,8%	72,7	70,7	2,0	2,8%
Frankfurt (Oder)	8.618	33.358	34.630	-1.272	-3,7%	70,4	68,1	2,3	3,4%
Potsdam	22.527	99.134	86.230	12.904	15,0%	73,9	72,9	1,0	1,4%
Barnim	54.216	96.018	86.656	9.362	10,8%	89,2	86,7	2,5	2,9%
Dahme-Spreewald	53.078	90.458	79.565	10.893	13,7%	90,1	88,1	2,0	2,3%
Elbe-Elster	32.989	57.809	56.607	1.202	2,1%	86,9	86,1	0,8	0,9%
Havelland	49.982	83.098	75.494	7.604	10,1%	91,8	88,9	2,9	3,3%
Märkisch-Oderland	61.453	101.773	94.382	7.391	7,8%	90,0	87,9	2,1	2,4%
Oberhavel	60.860	106.792	99.218	7.574	7,6%	89,5	87,6	1,9	2,2%
Oberspreewald-Lausitz	29.234	64.507	64.364	143	0,2%	79,4	78,2	1,2	1,5%
Oder-Spree	52.069	97.625	92.536	5.089	5,5%	86,4	84,2	2,2	2,6%
Ostprignitz-Ruppin	28.934	55.060	52.984	2.076	3,9%	86,2	85,5	0,7	0,8%
Potsdam-Mittelmark	66.666	104.813	94.277	10.536	11,2%	98,9	96,7	2,2	2,3%
Prignitz	24.476	45.393	45.267	126	0,3%	85,6	84,1	1,5	1,8%
Spree-Neiße	34.003	64.308	64.916	-608	-0,9%	86,8	84,3	2,5	3,0%
Teltow-Fläming	48.529	88.396	81.342	7.054	8,7%	88,5	86,6	1,9	2,2%
Uckermark	31.821	69.209	67.537	1.672	2,5%	82,4	81,1	1,3	1,6%
<b>Land Brandenburg</b>	<b>688.802</b>	<b>1.360.155</b>	<b>1.275.919</b>	<b>84.236</b>	<b>6,6%</b>	<b>85,9</b>	<b>83,9</b>	<b>2,0</b>	<b>2,4%</b>

\* einschließlich Wohnheime

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

© BBU

Rund 30 Prozent des Bestandes im Land Brandenburg hatte zum Zensusstichtag 9. Mai 2011<sup>6</sup> eine Wohnfläche von weniger als 60 m<sup>2</sup>. Lediglich knapp 70.000 Wohnungen, das sind 5,4 Prozent des Bestandes, hatten weniger als 40 m<sup>2</sup> Wohnfläche. Der Anteil an kleinen Wohnungen unter 40 m<sup>2</sup> war dabei in den kreisfreien Städten mit etwa sieben bis zwölf Prozent höher als in den Landkreisen. Weitere 30 Prozent aller Wohnungen (rd. 400.000 WE) zählten zu den größeren Wohnungen mit mindestens 100 m<sup>2</sup>. Davon hatten gut 100.000 Wohnungen mindestens 140 m<sup>2</sup>. Rund 310.000 Wohnungen hatten eine Wohnfläche von 40 bis 59 m<sup>2</sup> und rund eine halbe Million Wohnungen 60 bis 99 m<sup>2</sup>.<sup>7</sup>

### Knapp die Hälfte aller Wohnungen in Brandenburg befindet sich in Ein- und Zweifamilienhäusern

Die insgesamt rund 1,36 Millionen Wohnungen im Land Brandenburg verteilten sich zum 31. Dezember 2021 auf 688.802 Wohngebäude.<sup>8</sup> Davon zählen 87 Prozent (600.654 Wohngebäude) zu den Ein- und Zweifamilienhäusern.

Rund 40 Prozent aller Wohnungen sind in Gebäuden mit nur einer Wohnung. Weit überdurchschnittlich hohe Anteile finden sich dabei in Potsdam-Mittelmark (53,4%) und Märkisch-Oderland (51,0%). In den kreisfreien Städten liegt der Anteil von Wohnungen in Einfamilienhäusern mit

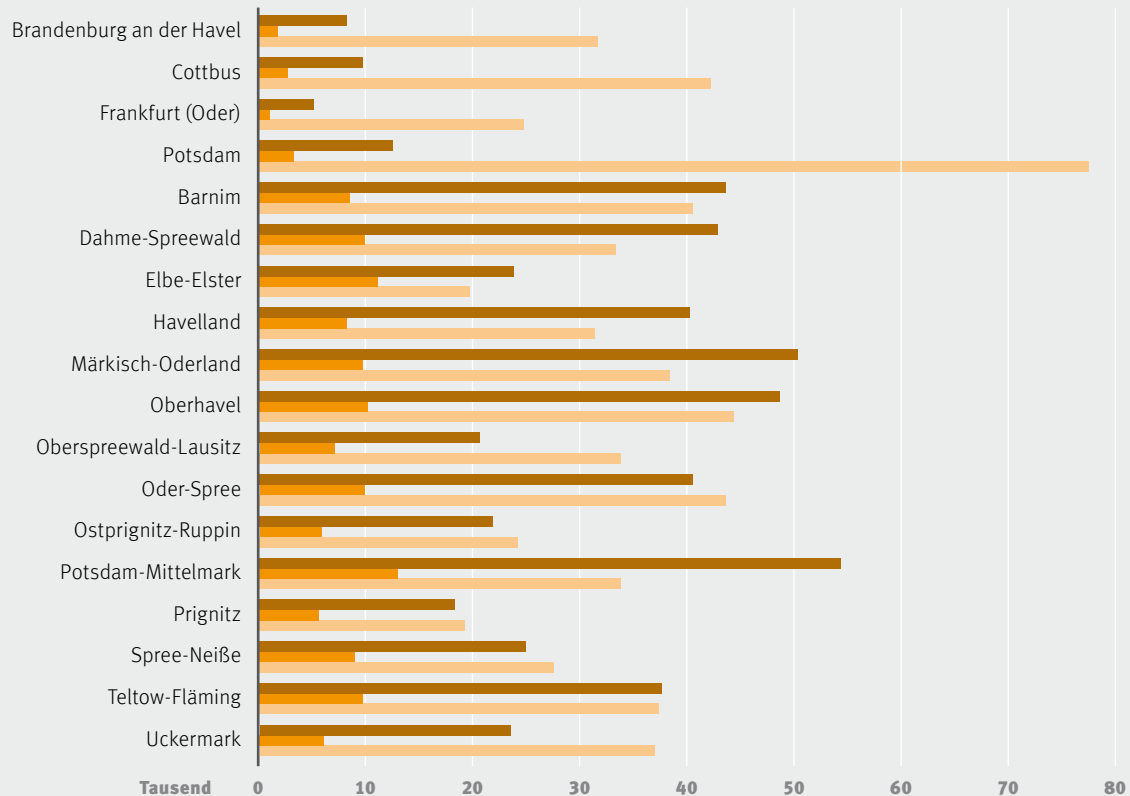
<sup>6,7</sup> Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, Ergebnisse des Zensus 2011: Gebäude- und Wohnungen sowie Wohnverhältnisse der Haushalte am 9. Mai 2011, Bundesland Brandenburg, Potsdam 2014

<sup>8</sup> Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, Fortschreibung des Wohngebäude- und Wohnungsbestandes im Land Brandenburg am 31. Dezember 2021, Juli 2022

**ANZAHL WOHNUNGEN IN WOHNGEBÄUDEN\***

im Land Brandenburg nach Gebäudegröße in den kreisfreien Städten und Landkreisen am 31.12.2021

Wohnungen in Wohngebäuden mit: ■ 1 Wohnung ■ 2 Wohnungen ■ 3 oder mehr Wohnungen



\*ohne Wohnheime

Quelle: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg<sup>9</sup>

© BBU

Werten zwischen 13,1 Prozent in Potsdam und 19,7 Prozent in Brandenburg an der Havel dagegen deutlich unter dem Landesdurchschnitt. Weitere gut zehn Prozent der Wohnungen befinden sich in Gebäuden mit zwei Wohnungen. Damit befindet sich rund die Hälfte der Wohnungen im Land Brandenburg in Ein- und Zweifamilienhäusern.

Die weitaus höchsten Anteile von rund dreiviertel aller Wohnungen in größeren Gebäuden mit drei oder mehr Wohnungen haben die kreisfreien Städte, allen voran die Stadt Potsdam mit einem Anteil von 80,3 Prozent. Im Landkreis Potsdam-Mittelmark befindet sich dagegen nur ein Drittel aller Wohnungen in Mehrfamilienhäusern.<sup>10</sup> Lediglich 20 Prozent aller Wohnungen im Land Brandenburg entfallen auf Gebäude mit zehn und mehr Wohnungen.<sup>11</sup>

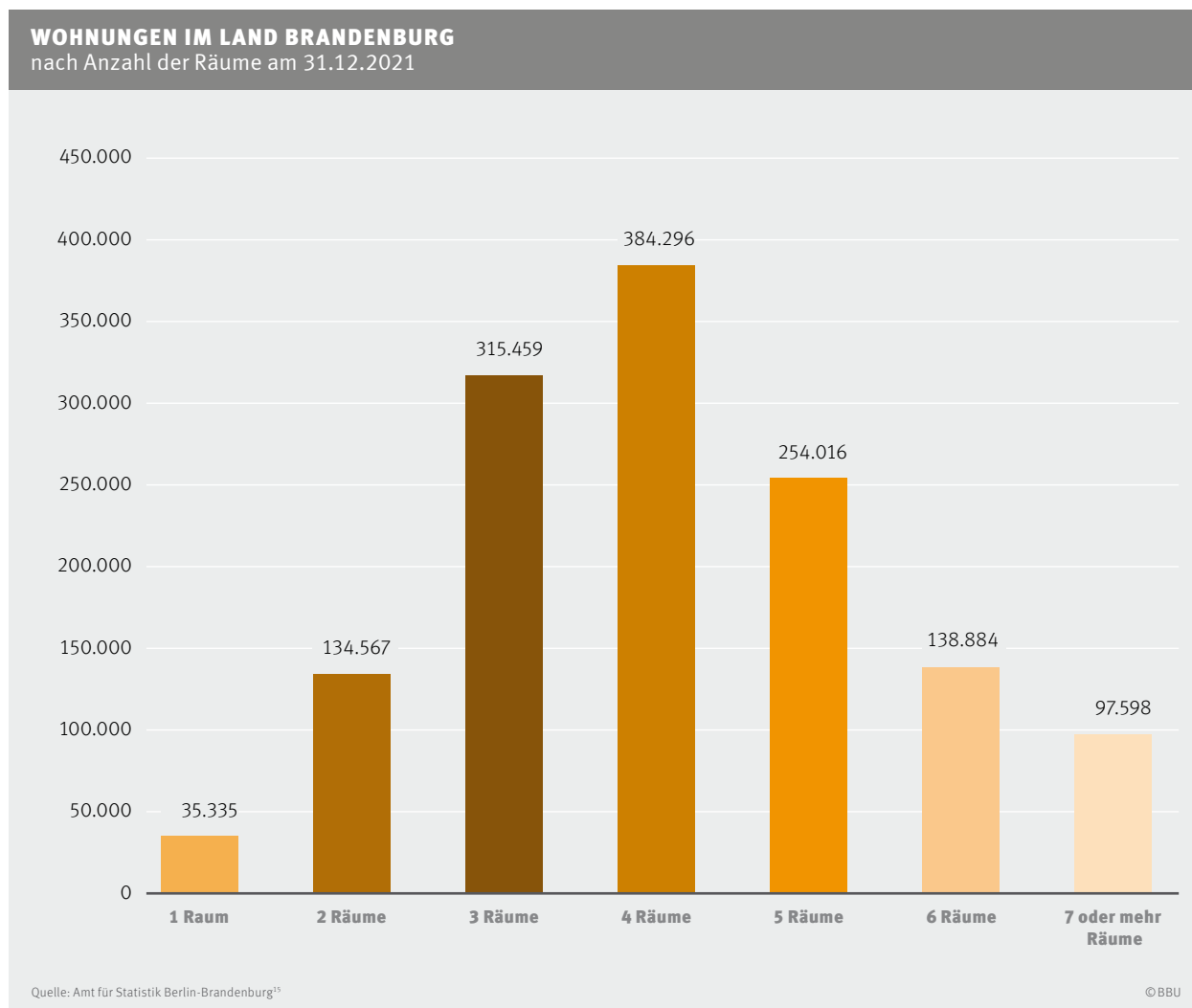
**Anteil selbstgenutzten Wohneigentums in Brandenburg leicht über dem Bundesdurchschnitt**

Im Land Brandenburg werden 47,8 Prozent der bewohnten Wohnungen von den Wohnungseigentümern selbst genutzt.<sup>12</sup> Im Bundesdurchschnitt liegt dieser Anteil bei 46,5 Prozent.<sup>13</sup> Dabei weisen die vier kreisfreien Städte die niedrigsten Werte auf. Sie reichen von 19,7 Prozent in Potsdam bis zu 25,0 Prozent in Brandenburg an der Havel. In den ländlichen Gebieten liegen die Anteile mit Spitzenwerten von 63,5 Prozent in Elbe-Elster und 59,7 Prozent in Potsdam-Mittelmark<sup>14</sup> deutlich darüber.

<sup>9, 10</sup> Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, Fortschreibung des Wohngebäude- und Wohnungsbestandes im Land Brandenburg am 31. Dezember 2021, Juli 2022

<sup>11, 12, 14</sup> Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, Ergebnisse des Mikrozensus im Land Brandenburg 2018 zur Wohnsituation, Dezember 2019

<sup>13</sup> Statistische Ämter des Bundes und der Länder, Wohnen in Deutschland, Zusatzprogramm des Mikrozensus 2018, Oktober 2019



**Gut die Hälfte der Wohnungen im Land Brandenburg hat drei oder vier Räume**

Die meisten Wohnungen im Land Brandenburg (699.755 WE) haben drei oder vier Räume. Abgeschlossene Küchen zählen dabei als Wohnraum. Rund 36 Prozent aller Wohnungen verfügen über mindestens fünf Räume und rund 12,5 Prozent über einen oder zwei Räume.<sup>16</sup>

Besonders hohe Anteile von gut einem Fünftel an Wohnungen mit nur einem oder zwei Räumen haben neben dem Landkreis Uckermark insbesondere die kreisfreie Stadt Potsdam (22,7%), aber auch Frankfurt (Oder) mit 17,5 Prozent. Zugleich weisen sie einen stark überdurchschnittlich hohen Anteil an Mietwohnungen auf. Demgegenüber sind größere Wohnungen mit mindestens fünf Räumen vermehrt in den

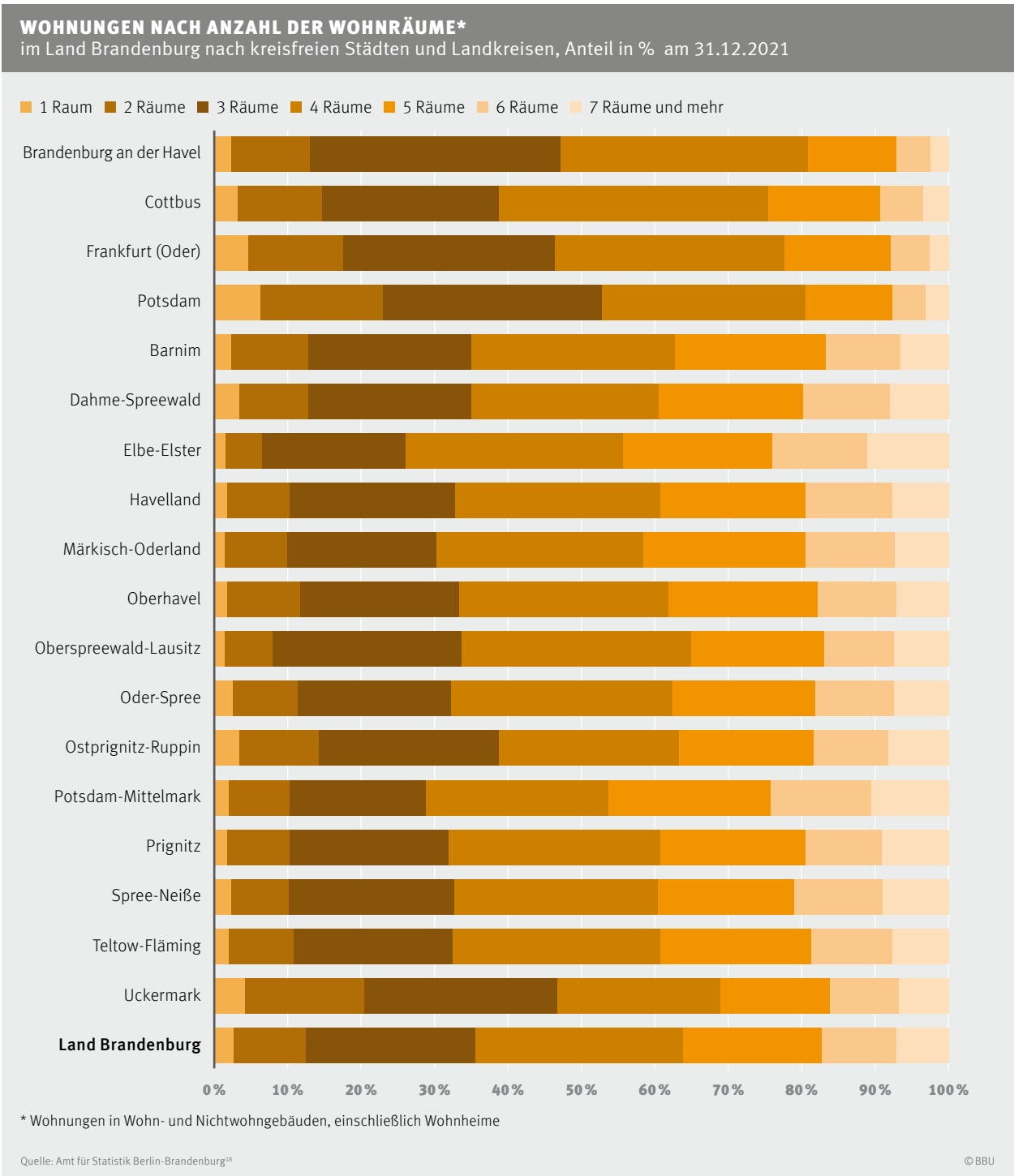
Landkreisen Potsdam-Mittelmark (46,4%) und Elbe-Elster (44,5%) anzutreffen, die sich wiederum durch überdurchschnittlich hohe Anteile selbstgenutzten Wohneigentums auszeichnen.

**Wohnungen im Land Brandenburg überwiegend Neubauten im Privatbesitz**

Nach den Ergebnissen der Gebäude- und Wohnungszählung 2011 entfallen gut 56 Prozent aller Wohnungen auf Privatpersonen. Die übrigen Wohnungen verteilen sich auf Kommunen oder kommunale Wohnungsunternehmen (16%), Wohnungsgenossenschaften (10%) und Wohnungseigentümergeinschaften, privatwirtschaftliche Wohnungsunternehmen oder sonstige Eigentümer (18%).<sup>17</sup>

<sup>15, 16</sup> Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, Fortschreibung des Wohngebäude- und Wohnungsbestandes im Land Brandenburg am 31. Dezember 2021, Juli 2022

<sup>17</sup> Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, Ergebnisse des Zensus 2011: Gebäude- und Wohnungen sowie Wohnverhältnisse der Haushalte am 9. Mai 2011, Bundesland Brandenburg, Potsdam 2014



Rund 65 Prozent aller Wohnungen im Land Brandenburg zählen zu den ab 1949 errichteten Neubauten. Gut ein Drittel davon wurde nach 1991 errichtet. Von den vor 1949 errichteten Altbauwohnungen (35% aller Wohnungen) wurden wiederum rund 200.000 vor 1919 gebaut.<sup>19</sup>

**Baugenehmigungen und Baufertigstellungen**

Der Wohnungsmarkt im Land Brandenburg ist von regional-spezifischen Entwicklungen gekennzeichnet. Während viele Städte in den berlinfernen Regionen nach wie vor durch Angebotsüberhänge und sinkende Einwohnerzahlen geprägt

<sup>18</sup> Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, Fortschreibung des Wohngebäude- und Wohnungsbestandes im Land Brandenburg am 31. Dezember 2021, Juli 2022

<sup>19</sup> Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, Ergebnisse des Zensus 2011: Gebäude- und Wohnungen sowie Wohnverhältnisse der Haushalte am 9. Mai 2011, Bundesland Brandenburg, Potsdam 2014

sind, nimmt der Wohnungsbedarf im Berliner Umland durch steigende Bevölkerungszahlen stetig zu. Analog zur Nachfrageentwicklung liegt der Schwerpunkt des Neubaus entsprechend in Potsdam und dem Berliner Umland. Doch auch in vielen Städten des weiteren Metropolenraums steigt die Neubauaktivität. Hierbei handelt es sich überwiegend um Ersatzneubau, der zur Diversifizierung des Wohnungsangebots notwendig ist. Viel wird dabei auch für besondere Zielgruppen, beispielsweise Seniorinnen und Senioren, gebaut.

### **Zahl fertiggestellter Wohnungen im Land Brandenburg erreicht 2021 Höchstwert**

Die amtliche Statistik für das Land Brandenburg weist für das Jahr 2021 nach der rückläufigen Entwicklung der beiden Vorjahre einen starken Anstieg bei der Anzahl von fertiggestellten Wohnungen aus. Nach Informationen des Amtes für Statistik Berlin-Brandenburg<sup>20</sup> wurden 2021 insgesamt 12.620 Wohnungen fertiggestellt. Das sind 20,5 Prozent mehr als 2020 (10.474 WE).

Davon wurden 11.555 Wohnungen neu gebaut (Vorjahr: 9.478 WE), das ist ein Plus von 21,9 Prozent im Vergleich zu 2020. Bei den Ein- und Zweifamilienhäusern stieg die Zahl der Fertigstellungen 2021 um 4,2 Prozent auf 5.644 neue Wohnungen (2020: 5.417 WE). Die Bautätigkeit konzentrierte sich 2021 jedoch erstmals seit 1998 schwerpunktmäßig auf den Wohnungsneubau in Mehrfamilienhäusern. Nach einer negativen Entwicklung in den beiden Vorjahren stieg die Zahl der neu gebauten Wohnungen in diesem Marktsegment um 49,6 Prozent auf 5.874 Wohnungen (2020: 3.927 WE).

Auch die Baumaßnahmen an bestehenden Gebäuden sind im Jahr 2021 wieder angestiegen, und zwar auf 1.065 Wohnungen (2020: 996 WE). Das sind 6,9 Prozent mehr als 2020.

Im Jahr 2021 wurden die meisten Wohnungen erneut im Berliner Umland bezugsfertig. Von den 11.518 gemeldeten Wohnungen in neuen Wohngebäuden sind 7.230 (Vorjahr: 5.675) im Berliner Umland und 4.288 (Vorjahr: 3.669) im Weiteren Metropolenraum entstanden. Auf Ebene der Landkreise erreichte der Landkreis Dahme-Spreewald (1.795 WE) zum wiederholten Mal die mit Abstand höchste Zahl. Auch die Landeshauptstadt Potsdam stand 2021 wieder mit an der Spitze bei den Baufertigstellungen. Mit 1.645 fertiggestellten Wohnungen stand Potsdam an zweiter Stelle im Vergleich zu den anderen brandenburgischen Landkreisen und kreisfreien Städten. Auf den Plätzen drei und vier folgten Barnim (1.443 WE) und Potsdam-Mittelmark (1.366 WE).

Wie bereits in den Vorjahren wurden am wenigsten Wohnungen in den berlinfernen Regionen fertiggestellt. Dazu

zählen die kreisfreie Stadt Frankfurt (Oder) (98 WE) sowie die Landkreise Prignitz (130 WE) und Oberspreewald-Lausitz (160 WE).

In der Summe wurden seit 1991 knapp 390.000 Wohnungen im Land Brandenburg fertiggestellt, davon allein etwa 160.000 in den 1990er Jahren mit einem Spitzenwert von fast 34.000 fertiggestellten Wohnungen im Jahr 1997. Nicht zuletzt durch den Zuzug von Berliner\*innen wurden etwa 60 Prozent der Wohnungen im Umland Berlins gebaut, und zwar überwiegend in Ein- und Zweifamilienhäusern. Die Schwerpunkte der Bautätigkeit lagen insbesondere in Potsdam, Potsdam-Mittelmark, Barnim und Oberhavel. Noch mehr Wohnungen (rd. 461.000 WE) wurden seit 1991 zum Bau genehmigt.

### **2021 deutlich mehr genehmigte Wohnungen in Mehrfamilienhäusern**

Auch die Baugenehmigungen im Land Brandenburg sind im Jahr 2021 nach der negativen Entwicklung im Vorjahr wieder angestiegen. Einschließlich Baumaßnahmen an bestehenden Gebäuden wurden nach Meldung des Amtes für Statistik Berlin-Brandenburg<sup>21</sup> 15.465 Wohnungen zum Bau genehmigt. Das sind 16,3 Prozent mehr als 2020 (13.303 WE).

Von den 2021 insgesamt genehmigten Wohnungen sollen 14.207 Wohnungen in neuen Gebäuden errichtet werden, 17,4 Prozent mehr als 2020. Ein deutlicher Zuwachs war dabei bei den genehmigten Neubauwohnungen in Mehrfamilienhäusern zu verzeichnen. In diesem Marktsegment wurden 7.271 Neubauwohnungen genehmigt. Das sind 37,8 Prozent mehr als 2020 (5.277 WE).

Einen Anstieg gab es auch bei den genehmigten Baumaßnahmen an bestehenden Gebäuden, z.B. dem Dachgeschossausbau, und zwar um 4,3 Prozent. In diesem Marktsegment sollen dem Wohnungsmarkt weitere 1.258 Wohnungen zugeführt werden (2020: 1.206 WE).

Erneut leicht gewachsen ist auch die Zahl der genehmigten Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern, und zwar um 3,4 Prozent. Im Jahr 2021 wurden in diesem Marktsegment 6.818 Neubauwohnungen zum Bau genehmigt.

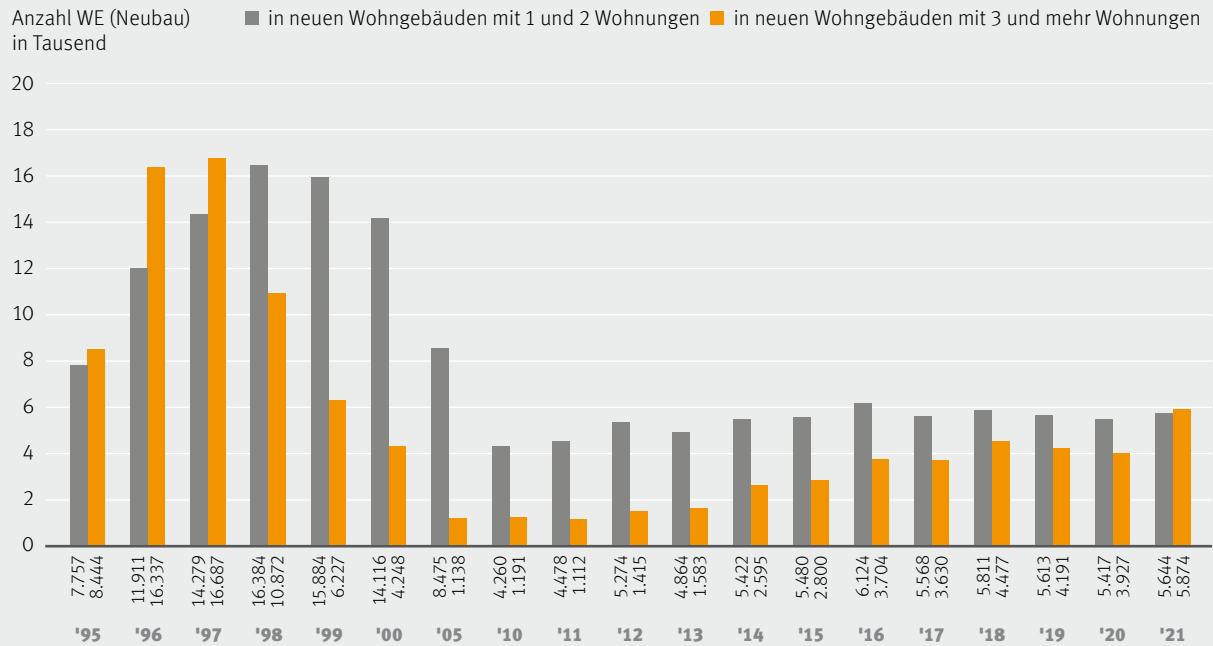
Parallel zu den Fertigstellungen standen 2021 auch bei den Baugenehmigungen die an Berlin angrenzenden Gebiete im Vordergrund. Von den 14.089 genehmigten Wohnungen in neuen Wohngebäuden sind 7.511 im Berliner Umland und 6.578 im Weiteren Metropolenraum geplant. Der Landkreis Havelland stand mit insgesamt 2.534 genehmigten Wohnungen deutlich an der Spitze, gefolgt von Potsdam-Mittelmark

<sup>20</sup> Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, Pressemeldung Nr. 104 vom 20. Mai 2022

<sup>21</sup> Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, Pressemeldung Nr. 46 vom 17. März 2022

### WOHNUNGSBAUFERTIGSTELLUNGEN

in neuen Wohngebäuden nach Gebäudeart im Land Brandenburg, 1995 bis 2021

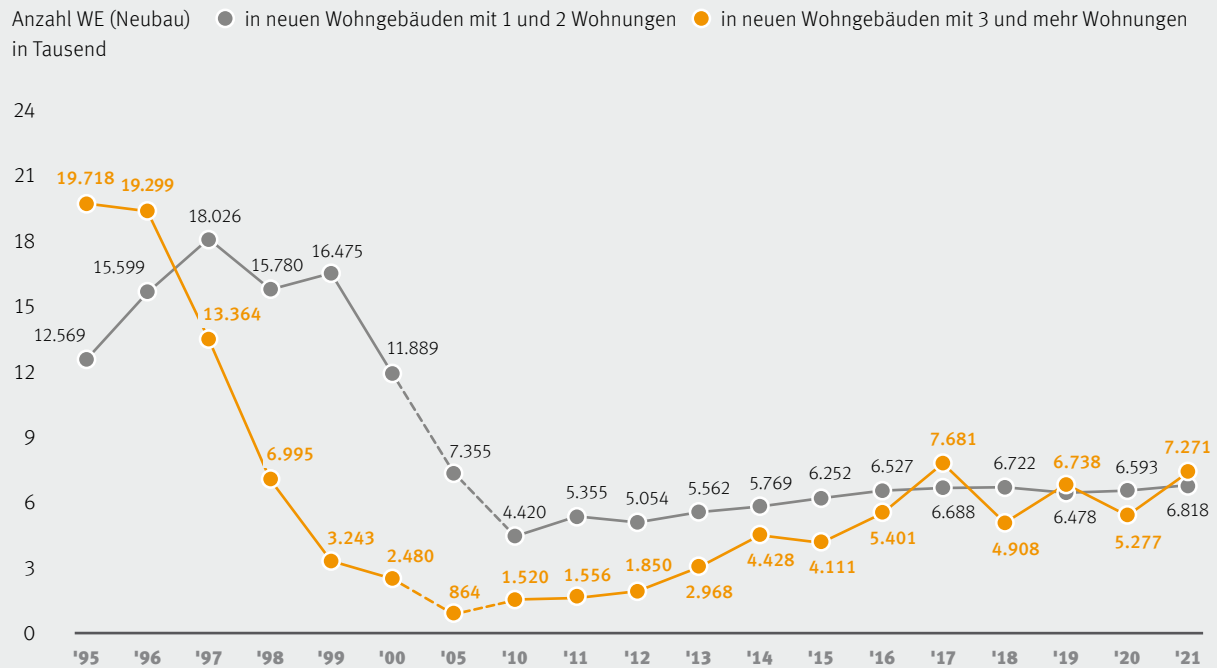


Quelle: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg

© BBU

### WOHNUNGSBAUGENEHMIGUNGEN

in neuen Wohngebäuden nach Gebäudeart im Land Brandenburg, 1995 bis 2021



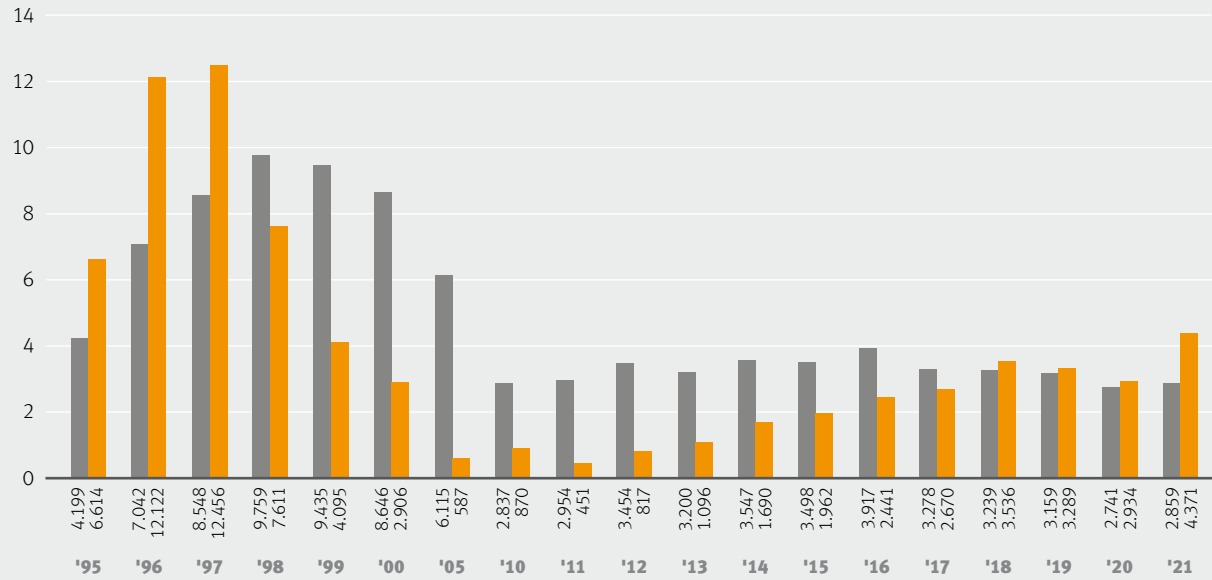
Quelle: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg

© BBU

### WOHNUNGSBAUFERTIGSTELLUNGEN

in neuen Wohngebäuden nach Gebäudeart im engeren Verflechtungsraum (bis '08) und im Berliner Umland (ab '09)

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



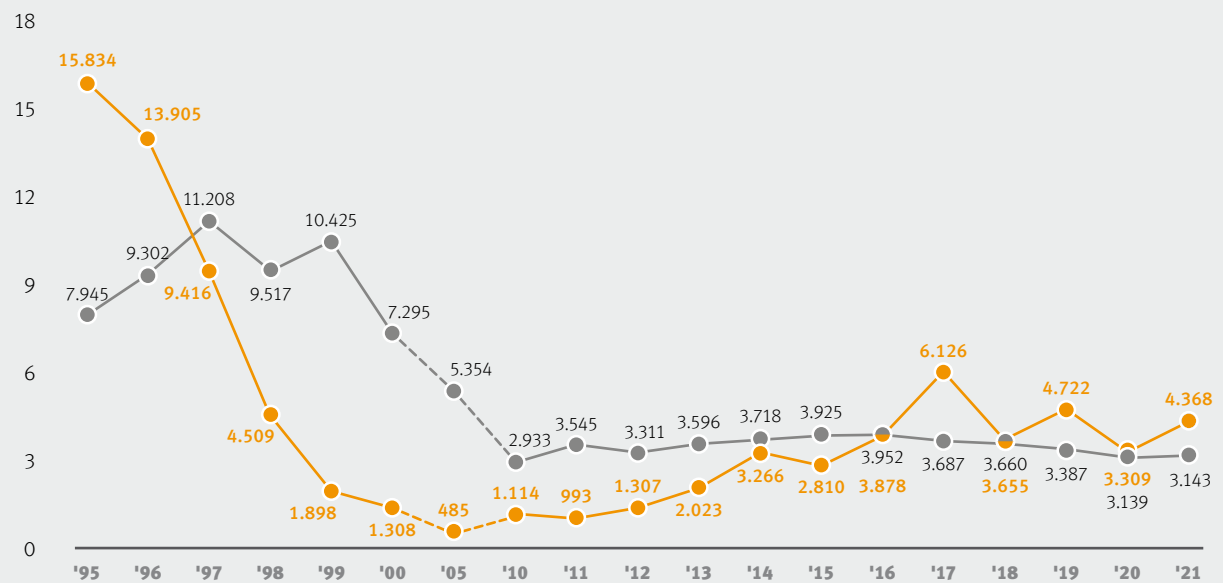
Quelle: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg

©BBU

### WOHNUNGSBAUGENEHMIGUNGEN

in neuen Wohngebäuden nach Gebäudeart im engeren Verflechtungsraum (bis '08) und im Berliner Umland (ab '09)

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



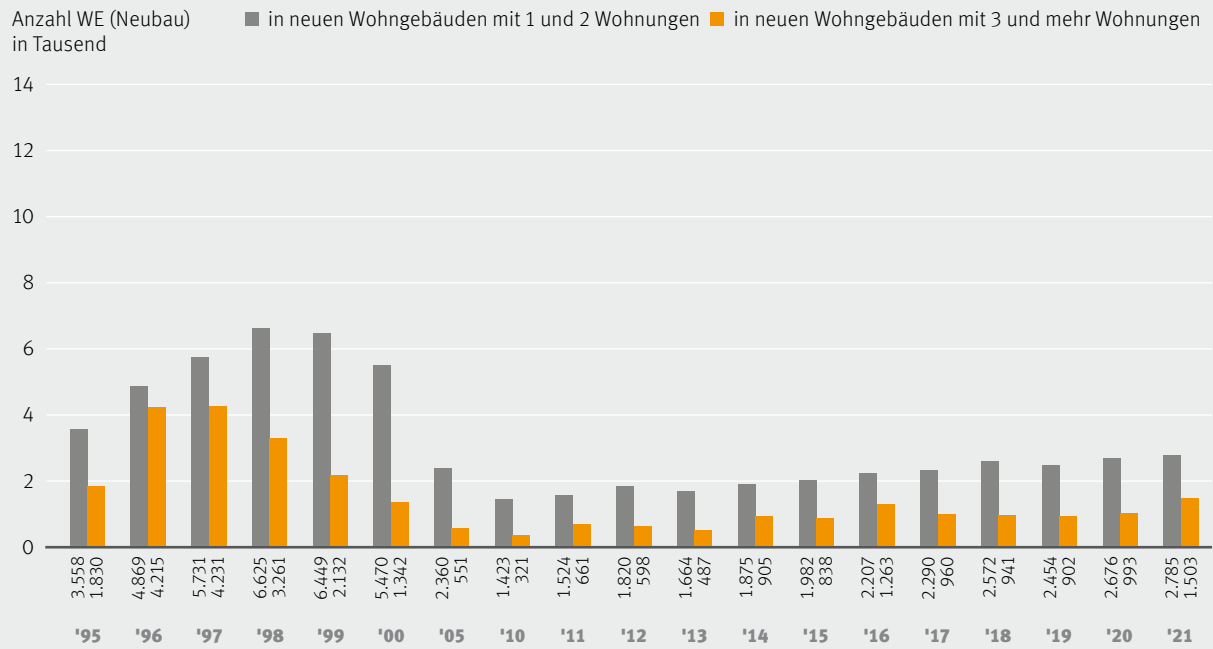
Quelle: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg

©BBU



### WOHNUNGSBAUFERTIGSTELLUNGEN

in neuen Wohngebäuden nach Gebäudeart im äußeren Entwicklungsraum (bis '08) und im Weiteren Metropolitanraum ('09)

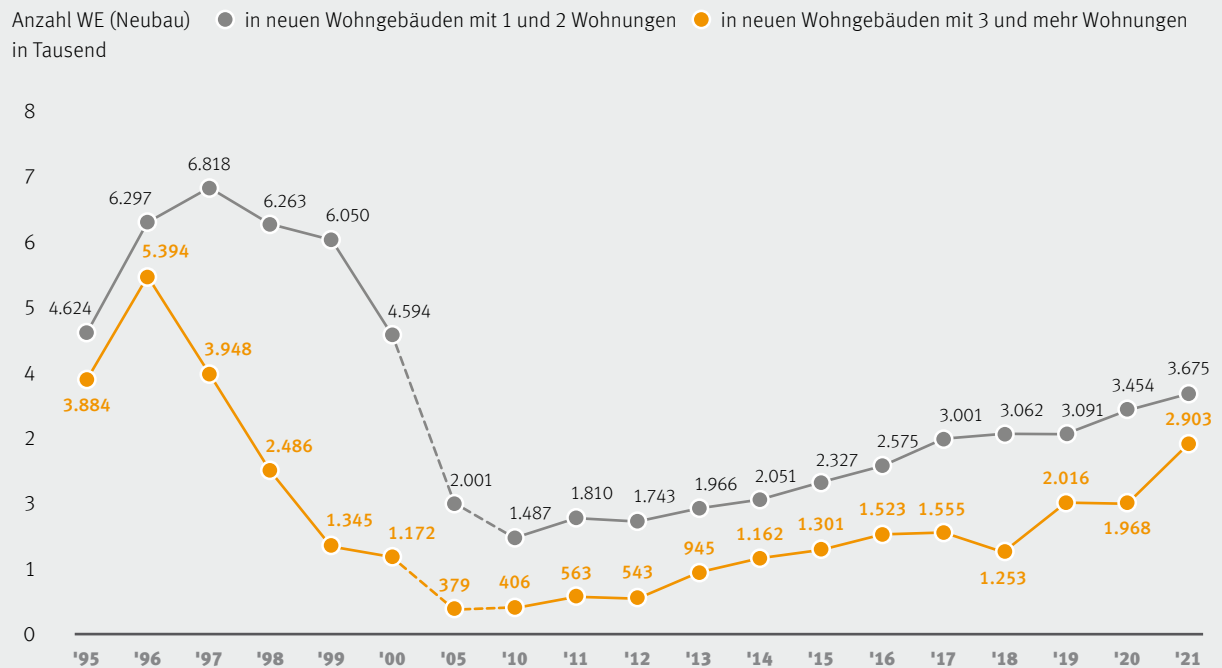


Quelle: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg

© BBU

### WOHNUNGSBAUGENEHMIGUNGEN

in neuen Wohngebäuden nach Gebäudeart im äußeren Entwicklungsraum (bis '08) und im Weiteren Metropolitanraum (ab '09)



Quelle: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg

© BBU

(1.690 WE) und Barnim (1.607 WE). Die Landeshauptstadt Potsdam erreichte mit 593 genehmigten Wohnungen lediglich Platz 10 der 18 Landkreise und kreisfreien Städte, noch hinter Cottbus mit 706 genehmigten Wohnungen. Schlusslicht bei den Baugenehmigungen bildeten die Landkreise Prignitz (162 WE) und Elbe-Elster (180 WE).

Auch im 1. Halbjahr 2022 ist die Zahl der Baugenehmigungen für Wohnungen im Land Brandenburg -wenn auch nur leicht-gestiegen. Mit insgesamt 7.501 genehmigten Wohnungen<sup>22</sup> sollen 3,3 Prozent mehr Wohnungen entstehen als im 1. Halbjahr 2021. Besonders stark stieg dabei die Zahl der geplanten Wohnungen in Mehrfamilienhäusern, und zwar um 12,6 Prozent auf 3.637 Wohnungen, ebenso wie die der 610 genehmigten neuen Wohnungen durch Baumaßnahmen an bestehenden Gebäuden (+38,6%). Lediglich bei den Ein- und Zweifamilienhäusern war ein Rückgang um 9,6 Prozent auf 3.210 genehmigte Wohnungen zu verzeichnen.

Von den 6.847 genehmigten Wohnungen in neuen Wohngebäuden sind 4.160 (Vorjahr: 3.238) im Berliner Umland und 2.687 (Vorjahreszeitraum: 3.542) im Weiteren Metropolitanraum geplant. Mit 1.433 gemeldeten Wohnungen hat der Landkreis Dahme-Spreewald die meisten Baugenehmigungen für Wohnungen erteilt. Bei den kreisfreien Städten ist Potsdam mit 435 Wohnungen der Spitzenreiter.<sup>23</sup>

### Investitionen der Mitgliedsunternehmen des BBU

#### Investitionen der BBU-Mitgliedsunternehmen stehen unter verschlechternden Rahmenbedingungen

Die weiterhin gestiegenen Investitionen BBU-Mitgliedsunternehmen in Bestand und Neubau stehen deutlich unter Druck. Zu den ohnehin schon sehr schwierigen Investitionsbedingungen infolge der Corona-Pandemie, die sich nun durch den Krieg in der Ukraine noch weiter verschlechterten, kommen nun auch noch die Energiepreisexplosion und die durch sie weiter angeheizte allgemeine Inflation, die wiederum zu schnell steigenden Zinsen führt. Neben den steigenden Bau- und Finanzierungskosten werden die Wohnungsunternehmen durch brechende Lieferketten und dadurch verursachten akuten Baumaterialmangel und Arbeitskräftemangel vor große Herausforderungen gestellt. Vor dem Hintergrund der aktuellen Entwicklungen sorgt der hohe energetische Modernisierungsstand ihrer Wohnungen dafür, dass die Preissteigerungen etwas gedämpft werden. Mit Investitionen von rund 8,4 Milliarden Euro seit 1991 haben die Brandenburger BBU-Mitgliedsunternehmen dafür gesorgt, dass ihr Wohnungsbestand heute zu rund 95 Prozent teilweise oder vollständig modernisiert ist.

#### Investitionen derzeit noch im Beschleunigungsgang

Trotz der vielfältigen Herausforderungen engagieren sich die Brandenburger BBU-Mitgliedsunternehmen mit kräftigen Investitionssteigerungen und verlässlicher Neubauleistung für die Zukunftsfähigkeit ihres Wohnungsbestandes. Die soziale Wohnungswirtschaft hat 2021 im Land Brandenburg erneut mehr investiert als im Vorjahr. Mit rund 631 Millionen Euro erreichten ihre Investitionen den höchsten Wert seit 2000 und lagen um rund vier Prozent über dem Niveau des Vorjahrs. Sie sind damit deutlich schneller gewachsen als die Nettokaltmieten. Gut 466 Millionen Euro davon flossen in Form von Modernisierungen (192 Mio. €) oder Instandhaltung (274 Mio. €) in den Bestand – ein Plus von rund fünf Prozent im Vorjahresvergleich. Rund 164 Millionen Euro investierten die Unternehmen in Neubauprojekte (+0,8%).

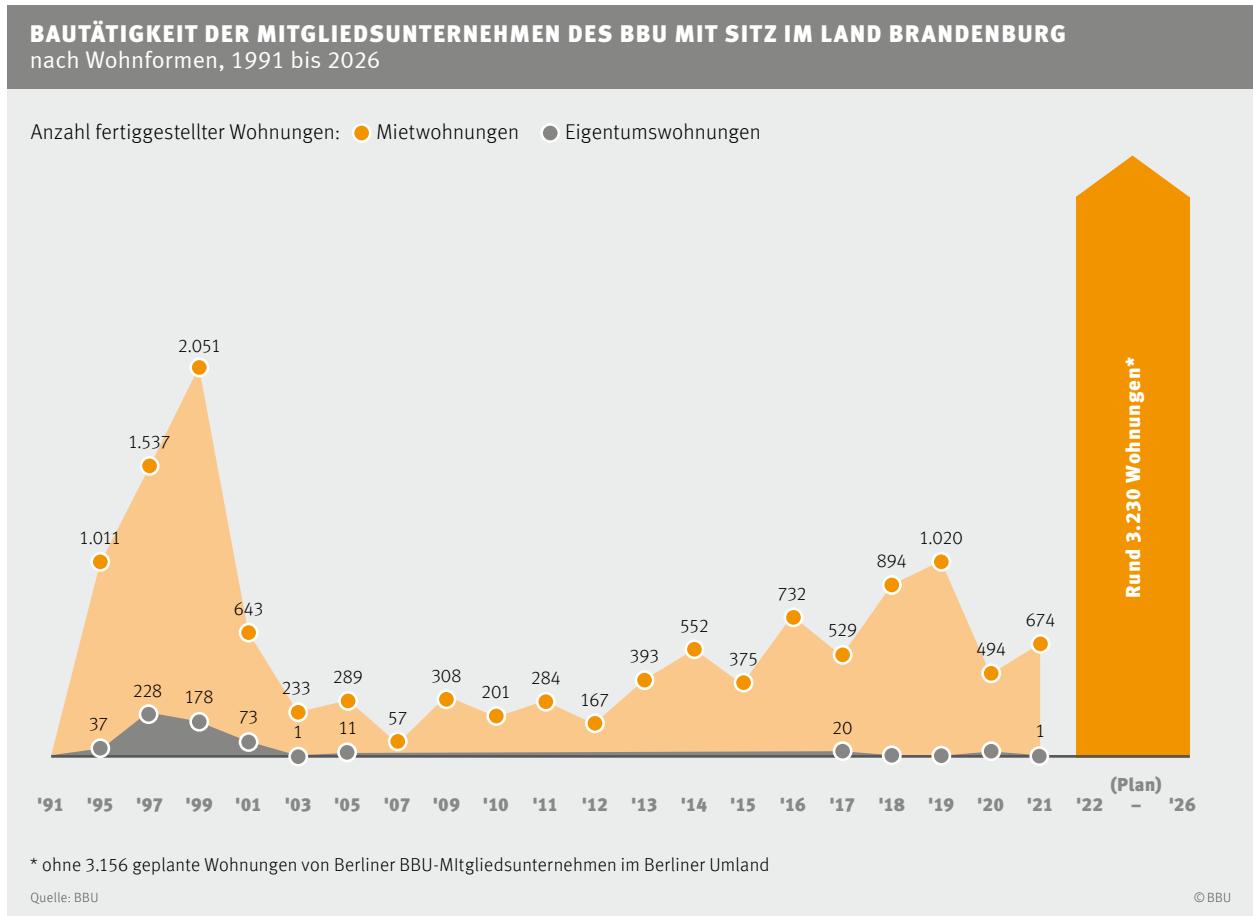
#### Neubau im Land Brandenburg bei den Mitgliedsunternehmen des BBU im Aufwind

Auch bei den Wohnungsfertigstellungen gab es ein kräftiges Plus um 7,5 Prozent auf 863 Wohnungen. Einen starken Anstieg gab es dabei bei den Baufertigstellungen der Mitgliedsunternehmen des BBU aus dem Land Brandenburg. Sie haben mit 675 neu errichteten Wohnungen wieder deutlich mehr gebaut als im Vorjahr (2020: 494 WE). Davon wurde gut die Hälfte (365 WE) mit Mitteln aus öffentlichen Haushalten gefördert. Fast jede vierte Wohnung (158 WE) wurde 2021 durch Baumaßnahmen im Bestand fertiggestellt.

Einen Rückgang gab es dagegen bei den Baufertigstellungen im Berliner Umland durch BBU-Mitgliedsunternehmen aus Berlin. Mit 188 neuen Mietwohnungen haben sie 2021 weniger Wohnungen auf den Weg gebracht als noch im Vorjahr (309 WE). Gemäß Planungen werden die Berliner BBU-Mitgliedsunternehmen in den kommenden Jahren allerdings verstärkt auch im Berliner Umland bauen.

Seit 1991 haben die Mitgliedsunternehmen des BBU knapp 25.000 Wohnungen im Land Brandenburg gebaut. Davon wurden rund 19.100 Wohnungen von Mitgliedsunternehmen aus dem Land Brandenburg und weitere rund 5.700 Wohnungen von Berliner Unternehmen errichtet. Die neuen Wohnungen entstanden überwiegend in Potsdam (rd. 3.000 WE), dem angrenzenden Landkreis Potsdam-Mittelmark und weiteren Städten des Berliner Umlands. Ein Großteil dieser Wohnungen - im Schnitt etwa 1.900 Wohnungen pro Jahr - wurde in der zweiten Hälfte der 1990er Jahre fertiggestellt.

<sup>22,23</sup> Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, Pressemitteilung Nr. 188 vom 17. August 2022



### Bauboom in Potsdam und Berliner Umlandgemeinden gewinnt ab 2022 weiter an Fahrt

Die Bautätigkeit der Mitgliedsunternehmen des BBU im Land Brandenburg konzentriert sich weiterhin auf die Berliner Umlandgemeinden. Mit 734 von 863 Neubauwohnungen entstanden 2021 fast neun von zehn Wohnungen in Städten des Berliner Umlands. In der Projektion bis 2026 wird sich an dieser regionalen Schwerpunktsetzung nichts ändern: Allein 2022 sollen 810 der 1.047 geplanten Fertigstellungen in Potsdam oder einer Stadt im Berliner Umland erfolgen. Davon entfallen 595 Mietwohnungen auf Brandenburger Wohnungsunternehmen und 215 auf Berliner Wohnungsunternehmen.

### Bis 2026 knapp 6.400 neue Wohnungen geplant

Bis 2026 wollen die Mitgliedsunternehmen des BBU aus Brandenburg und Berlin 5.744 neue Mietwohnungen und 642 Eigentumswohnungen auf den Weg gebracht haben. Davon sollen 5.276 neue Wohnungen in den Berliner Umlandgemeinden entstehen. Das sind 83 Prozent aller Fertigstellungen im Land Brandenburg.

Von Brandenburger Wohnungsunternehmen sind 3.230 neue Wohnungen geplant, mit 2.120 Wohnungen mehr als jede zweite im Berliner Umland. Potsdam steht aufgrund ihrem ungebrochen starken Wachstum und der anhaltend steigenden Nachfrage dabei im Fokus der Bauaktivitäten. Zwischen 2022 und 2026 planen die BBU-Mitgliedsunternehmen in der boomenden Landeshauptstadt die Fertigstellung von weiteren 1.106 Wohnungen.

Neubauschwerpunkte der von Brandenburger BBU-Mitgliedsunternehmen geplanten Wohnungen im Berliner Umland sind neben Potsdam vor allem Strausberg (209 WE), Oranienburg (175 WE), Bernau bei Berlin (162 WE) und Wildau (155 WE).

### **Berliner Wohnungsunternehmen zieht es ins Umland**

Die Berliner Wohnungsunternehmen engagieren sich beim Neubau immer stärker Berliner Umland. Im Land Brandenburg sind die Neubaubedingungen vielfach deutlich besser als in Berlin. Das fängt bei preisgünstigeren Grundstücken an und geht über eine vielerorts ausgeprägte Willkommenskultur für Neubau. Zwischen 2022 und 2026 planen sie hier die Fertigstellung von 2.595 Mietwohnungen und 561 Eigentumswohnungen. Rund 60 Prozent der bis 2026 geplanten Fertigstellungen in Berliner Umlandgemeinden entfällt damit auf BBU-Mitgliedsunternehmen mit Sitz in Berlin. In den Jahren 2016 bis 2021 hatte der Anteil noch bei durchschnittlich nur rund 20 Prozent gelegen. Inwieweit sich diese Planungen vor dem Hintergrund der sich nun rapide verschlechternden Rahmenbedingungen realisieren lassen, muss allerdings abgewartet werden.

### **Auch im Weiteren Metropolitanraum wird in den kommenden Jahren mehr gebaut**

Trotz anhaltenden Leerstands: Auch in den Städten des weiteren Metropolitanraums wird in den kommenden Jahren mehr gebaut. Hierbei handelt es sich vorwiegend um Ersatzneubau, der zur Diversifizierung des Wohnungsangebots notwendig ist. Die BBU-Mitgliedsunternehmen investieren hier in Stadterneuerung, die Zukunftsfähigkeit ihres Wohnungsangebots und in die Befriedigung der Bedürfnisse von besonderen Zielgruppen wie beispielsweise Senior\*innen“.

2021 stellten die Brandenburger BBU-Mitgliedsunternehmen zwar lediglich 129 neue Wohnungen im Weiteren Metropolitanraum fertig. Das sind nicht einmal halb so viel wie im Vorjahr (287 WE). Allerdings nimmt dort die Bautätigkeit in den kommenden fünf Jahren wieder stärker zu. Laut Planungen der Wohnungsunternehmen sollen im Weiteren Metropolitanraum 1.110 Wohnungen zwischen 2022 und 2026 neu errichtet werden. Schwerpunkt des Neubaus sind Cottbus und Luckenwalde mit allein jeweils 190 geplanten Fertigstellungen. In Prenzlau sollen 111 neue Wohnungen entstehen. Größere Bauprojekte sind außerdem für Lübben (83 WE) und Premnitz (53 WE) sowie für Frankfurt (Oder), Kremmen, Wittstock/Dosse, Eberswalde und Calau mit jeweils etwa 30 bis 40 neue Wohnungen bis 2026 geplant.

### **2022: steigende Investitionen trotz schwieriger Rahmenbedingungen geplant**

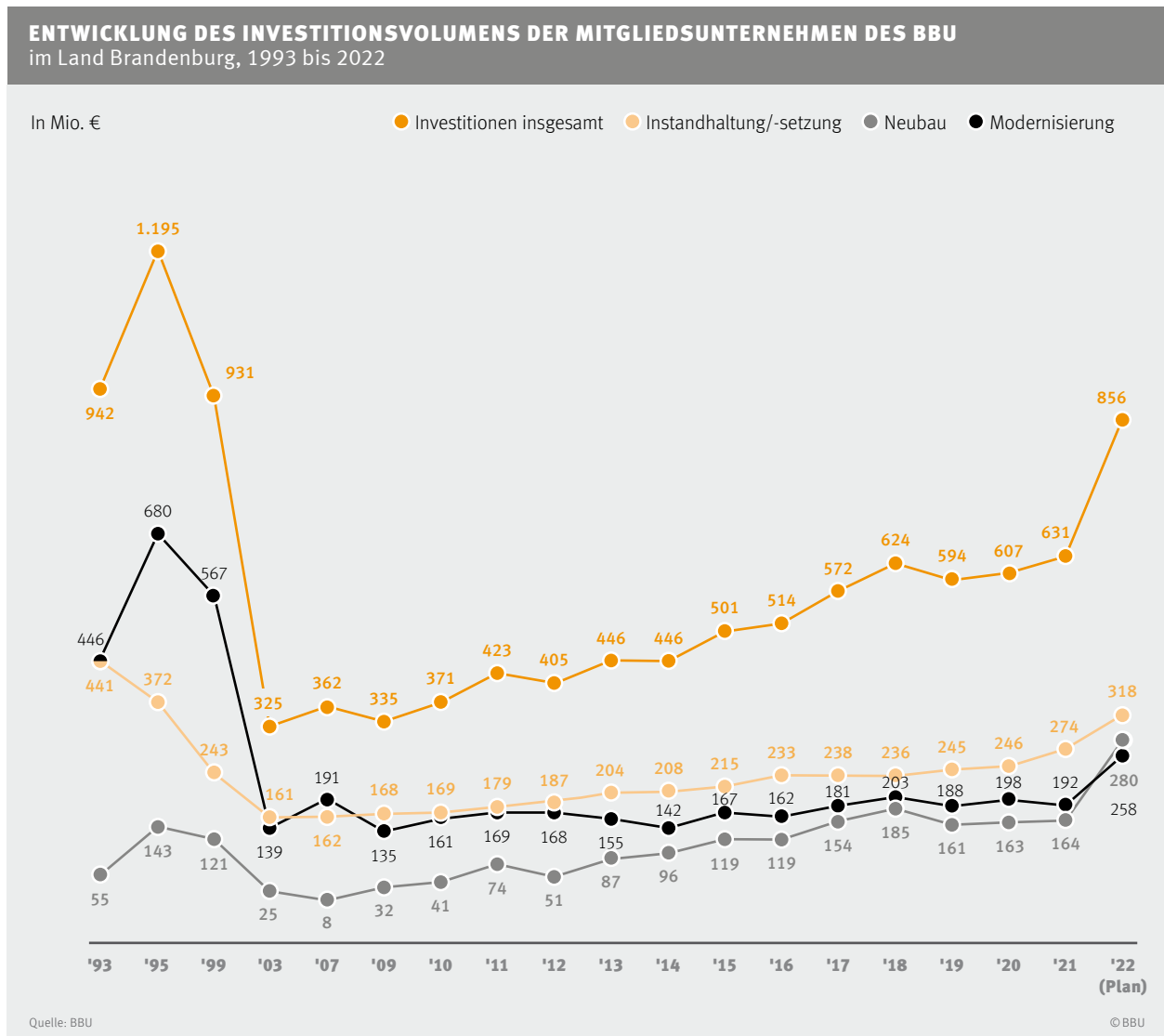
Dieser positive Trend bei der geplanten Bautätigkeit spiegelt sich auch in den Neubauinvestitionen der Mitgliedsunternehmen des BBU im Land Brandenburg wider. Nach Planungen der Wohnungsunternehmen sollen ihre Neubauinvestitionen im Jahr 2022 um gut 70 Prozent auf dann rund 280 Millionen Euro zulegen. Die Neubauinvestitionen würden mit rund 280 Millionen Euro nicht nur auf den mit Abstand höchsten Stand seit Beginn der Ermittlung dieser Zahlen durch den BBU 1991 steigen, sondern erstmals auch die Modernisierungsinvestitionen überflügeln. Regionaler Schwerpunkt mit knapp drei Viertel (74%) der Neubauinvestitionen wird dann weiterhin das Berliner Umland sein.

Auch die Bestandsinvestitionen sollen weiter steigen. Für 2022 planen die Brandenburger Unternehmen eine kräftige Ausweitung ihres Investitionsvolumens um mehr als ein Drittel auf dann rund 856 Millionen Euro (+35,7%). Die Investitionen für die Instandhaltung /-setzung sollen dabei um 15,8 Prozent auf knapp 318 Millionen Euro und die Modernisierungsinvestitionen um gut ein Drittel (+34,1%) auf dann 258 Millionen Euro zulegen. Diese Planungen unterstreichen die Bedeutung der sozialen Wohnungswirtschaft für Brandenburgs Wirtschaft. Sie stehen allerdings unter dem Vorbehalt der weiteren wirtschaftlichen Entwicklungen, die derzeit völlig unvorhersehbar ist.

Seit Beginn der 1990er Jahre haben die Brandenburger Mitgliedsunternehmen des BBU knapp 18,4 Milliarden Euro in Neubau und Bestand investiert. Rund 11,2 Milliarden Euro wurden von den Wohnungsbaugesellschaften und rund 7,1 Milliarden Euro von den Wohnungsbaugenossenschaften getragen. Mehr als 2,6 Milliarden Euro flossen dabei in den Neubau, rund 15,7 Milliarden in die Instandhaltung und Modernisierung.

### **Wohnungswirtschaft sichert gutes Wohnen und Arbeitsplätze**

Durch ihre Investitionen leisteten die Wohnungsunternehmen einen wichtigen Beitrag zur Stützung der Brandenburger Wirtschaft und für die Zukunft der brandenburgischen Städte. Rechnerisch investieren die BBU-Mitgliedsunternehmen an jedem Tag etwa zwei Millionen Euro in die regionale Wirtschaft Brandenburgs. Von diesen Investitionen profitieren nicht nur die Mieter\*innen, sondern auch die Handwerksbetriebe und das Baugewerbe in der Region. Neben rund 3.000 eigenen Arbeitsplätzen wurden von den Mitgliedsunternehmen des BBU durch ihre Aufträge mindestens genauso



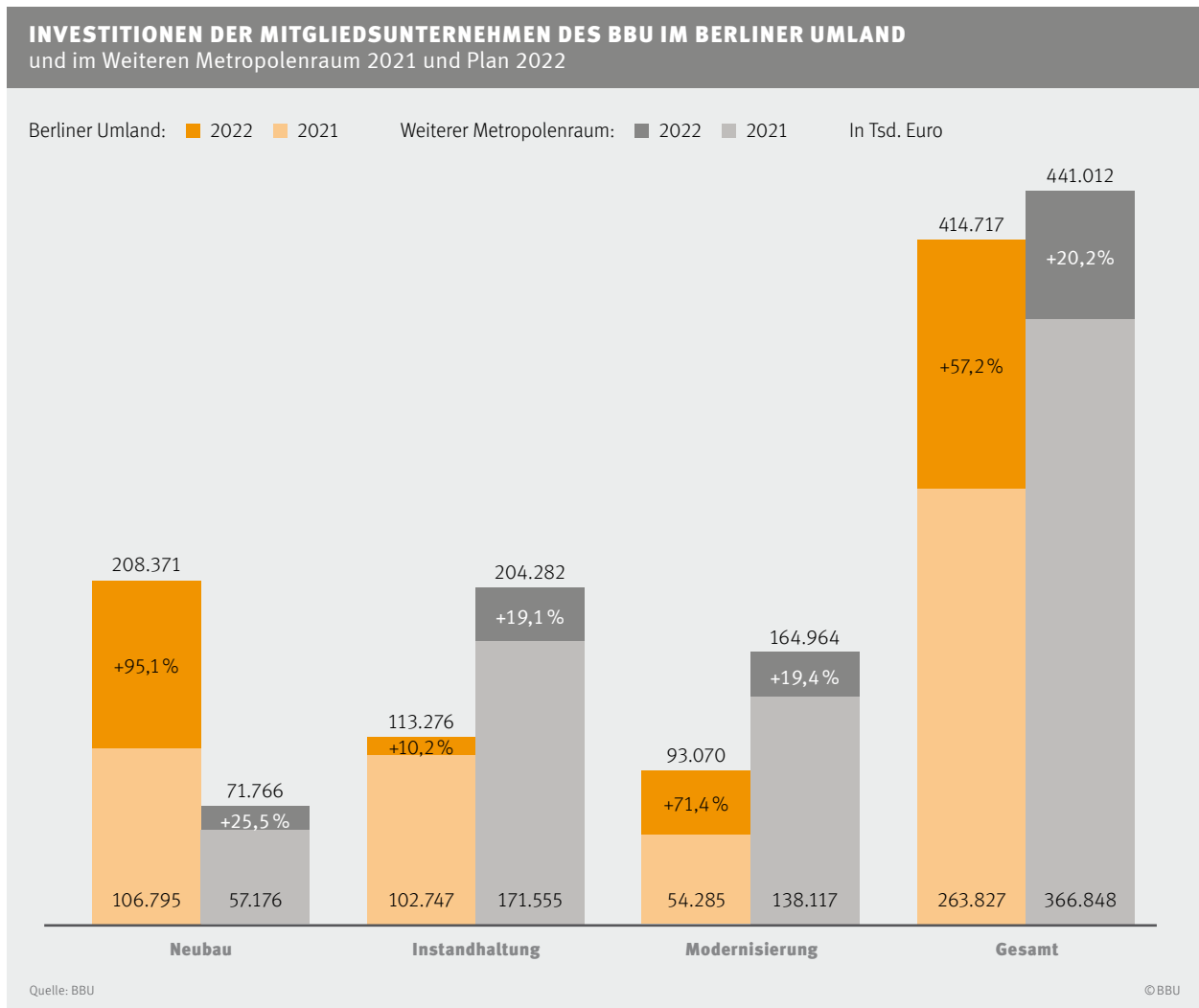
viele weitere Arbeitsplätze in Brandenburgs Bauwirtschaft, Handwerk und bei den Lieferanten gesichert. In vielen Orten gehören sie zu den größten Arbeitgebern.

Die Wohnungswirtschaft sichert aber auch gutes und bezahlbares Wohnen. Im rechnerischen Durchschnitt reinvestieren die Brandenburger BBU-Mitgliedsunternehmen 2021 gut die Hälfte ihrer Nettokaltmieteneinnahmen in Bestand und Neubau. Durchschnittlichen jährlichen Einnahmen aus der Nettokaltmiete für eine 60-Quadratmeter-Wohnung in Höhe von knapp 3.900 Euro stehen BBU-Berechnungen zufolge demnach rund 2.100 Euro an durchschnittlichen jährlichen Investitionen pro Wohnung gegenüber. Die Ausrichtung an den Bedürfnissen von Menschen und Städten in Form von energetischen Modernisierungen, lebenswerten Wohnumfeldern oder von Neubau steht für ihre Bereitschaft, auch

Schrumpfungsregionen durch attraktive Wohnangebote und stadtentwicklungspolitisches Engagement zu stärken.

### Stabile Investitionen im Berliner Umland

Allen schwieriger werdenden wirtschaftlichen Herausforderungen zum Trotz: Die BBU-Mitgliedsunternehmen in Potsdam und dem Berliner Umland konnten ihre Investitionen 2021 im Vorjahresvergleich mit rund 264 Millionen Euro stabil halten. Und angesichts des anhaltend großen Wohnraumbedarfs in der Region sowie der hohen Baupreissteigerungen planen sie für 2022 eine kräftige Ausweitung der Investitionen auf 415 Millionen Euro und damit auf den höchsten Stand seit Beginn der Erfassungen der Zahlen durch den BBU 1991. Fast die Hälfte des Geldes soll in den Mietwohnungsneubau fließen.



Ein großer Sprung bei den Neubauinvestitionen steht 2022 insbesondere auch bei den BBU-Mitgliedsunternehmen in der Landeshauptstadt Potsdam an. Hier sollen die Aufwendungen um gut 67 Prozent auf dann gut 83 Millionen Euro steigen. Erfreulich für die wachsende Landeshauptstadt: zwischen 2022 und 2026 ist von BBU-Mitgliedsunternehmen die Fertigstellung von gut 1.100 Mietwohnungen geplant.

**Investitionen im Weiteren Metropolenraum steigen weiter an**

2021 investierten die BBU-Mitgliedsunternehmen im Weiteren Metropolenraum des Landes Brandenburg trotz der bestehenden Leerstandsproblematik rund 367 Millionen Euro. Damit kletterten sie mit einem Plus von 6,5 Prozent zum Vorjahr auf den höchsten Stand seit 2001. Angesichts der sinkenden Abrisszahlen infolge von schwierigeren Stadtumbau-Rahmenbedingungen ist dies eine weitere strategische

Antwort der Unternehmen in dieser Region: Investitionen in den Wohnungsbestand, um diesen beispielsweise noch fitter für den demografischen Wandel zu machen. Nach einer bereits kräftigen Steigerung im Jahr 2021 ist für 2022 eine weitere deutliche Ausweitung auf 441 Millionen Euro geplant (+20,2%).

Damit sind die BBU-Mitgliedsunternehmen besonders verlässliche Anker für die regionale Wirtschaft. Erhalt und Stärkung der Wirtschaftskraft der Wohnungsunternehmen ist deshalb von größter Wichtigkeit. Angesichts der anhaltend niedrigen Mieten in der Region muss das politische Augenmerk umso mehr daraufgelegt werden, dass sie weiterhin sichere Arbeit- und Ausbildungsgeber sowie ganz wesentliche Partner für die Stadt- und Regionalentwicklung bleiben können. Die Wohnungsunternehmen sorgen für generationengerechtes und zukunftsfähiges Wohnen, Klimaschutz, starke Städte und sichere Arbeitsplätze vor Ort.

## Wohnungsleerstand

Mit den Leerstandsanalysen des BBU auf Basis von jährlichen Vollerhebungen bei seinen Mitgliedsunternehmen werden rund 44 Prozent aller Mietwohnungen im Land Brandenburg erfasst. Aufgrund des hohen Marktanteils ihres Wohnungsbestandes liefern die Ergebnisse der Befragung eine aussagekräftige Grundlage für die Einschätzung der Leerstandssituation auf dem Mietwohnungsmarkt im Land Brandenburg.

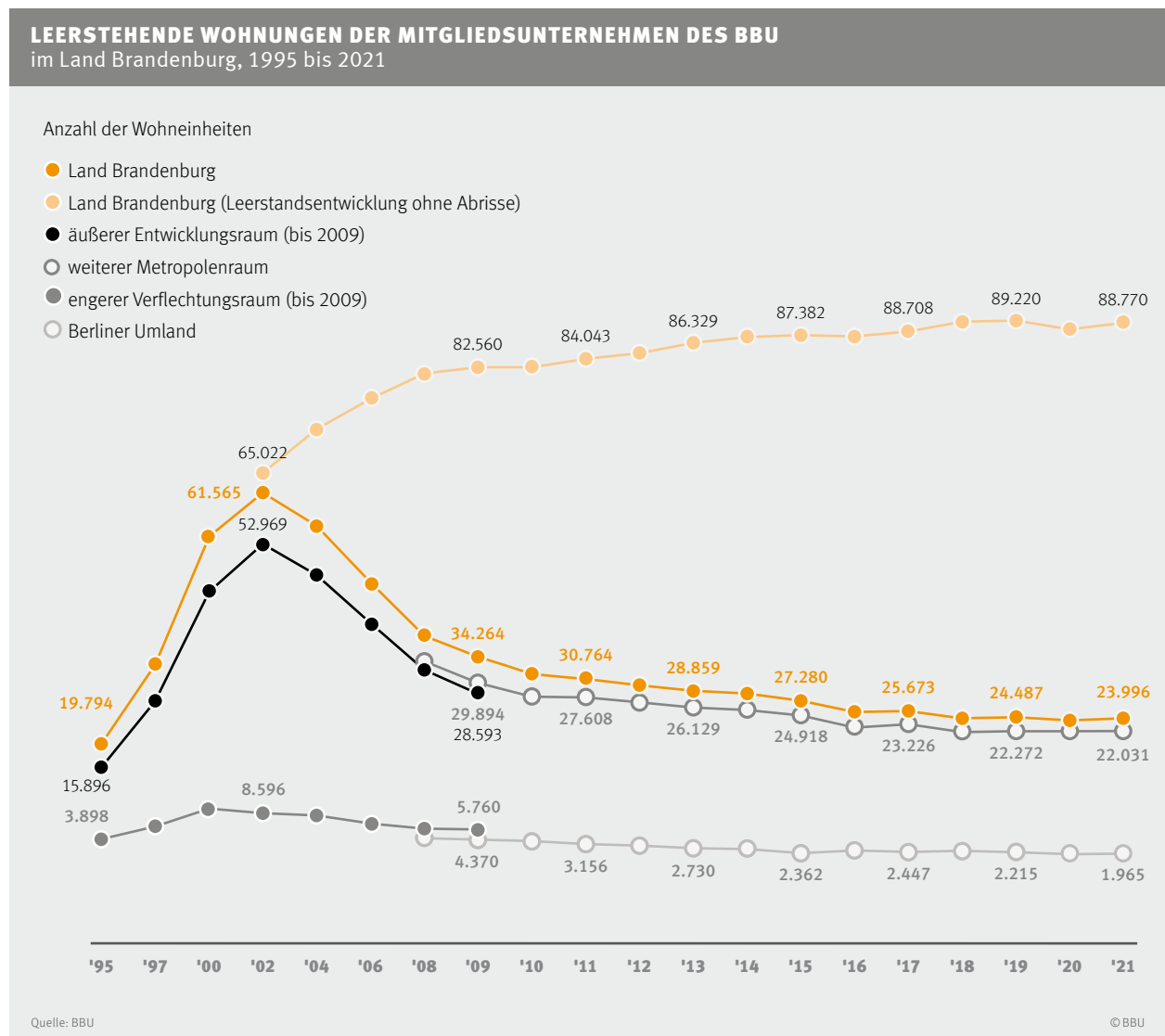
### Leerstand weiterhin besorgniserregend

Die Mitgliedsunternehmen des BBU im Land Brandenburg haben in den vergangenen Jahren außerordentlich viel geleistet: Durch den Abriss von mittlerweile rund 66.350

Wohnungen haben sie die Mietwohnungsmärkte insbesondere in den vielfach schrumpfenden berlinfernen Städten und Gemeinden stabilisiert.

Nach der Wende schrumpften die Bevölkerungszahlen im Land Brandenburg um bis zu einem Drittel – vor allem in den berlinfernen Städten und Gemeinden des weiteren Metropolraums – mit der Folge, dass dort immer weniger Wohnungen benötigt werden. Dabei hatten insbesondere die kreisfreien Städte Frankfurt (Oder), Cottbus und Brandenburg an der Havel sowie die Landkreise Oberspreewald-Lausitz, Uckermark, Prignitz und Elbe-Elster massive Bevölkerungsverluste zu verzeichnen.

Dementsprechend schnellte der Wohnungsleerstand bei den Mitgliedsunternehmen des BBU in die Höhe: von branden-



**LEERSTEHENDE WOHNUNGEN\* DER MITGLIEDSUNTERNEHMEN DES BBU IM LAND BRANDENBURG**  
 (Berliner Umland / Weiterer Metropolitanraum) 1995 bis 2021

Jahr	Mitgliedsunternehmen des BBU im Land Brandenburg insgesamt		davon:			
	Leerstehende Wohnungen	% vom Wohnungsbestand	im engeren Verflechtungsraum		im äußeren Entwicklungsraum	
			Leerstehende Wohnungen	% vom Wohnungsbestand	Leerstehende Wohnungen	% vom Wohnungsbestand
1995	19.794	4,2	3.898	3,1	15.896	4,6
1996	24.296	5,3	3.920	3,1	20.376	6,1
1997	33.087	7,4	6.067	5,0	27.020	8,3
1998	38.344	8,6	7.206	5,9	31.138	9,6
1999	45.583	10,4	8.240	6,8	37.343	11,7
2000	54.319	12,6	9.065	7,4	45.254	14,6
2001	58.746	13,7	8.926	7,3	49.820	16,2
2002	61.565	14,8	8.596	6,9	52.969	18,1
2003	59.929	14,8	8.447	6,9	51.482	18,2
2004	56.035	14,1	8.116	6,6	47.919	17,4
2005	48.702	12,6	7.400	6,1	41.302	15,6
2006	46.405	11,9	6.708	5,7	39.697	14,6
2007	41.975	11,1	5.729	5,0	36.246	13,8
2008	37.864	10,2	5.760	4,9	32.104	12,6
	<b>Insgesamt</b>		<b>im Berliner Umland</b>		<b>im Weiteren Metropolitanraum</b>	
2009	34.264	9,2	4.370	4,0	29.894	11,4
2010	31.412	8,5	3.792	3,4	27.620	10,7
2011	30.764	8,5	3.156	3,0	27.608	10,7
2012	29.554	8,3	2.978	2,8	26.576	10,5
2013	28.859	8,3	2.730	2,7	26.129	10,6
2014	28.308	8,2	2.664	2,5	25.644	10,6
2015	27.280	8,0	2.362	2,3	24.918	10,5
2016	25.504	7,5	2.451	2,3	23.053	9,8
2017	25.673	7,6	2.447	2,3	23.226	9,9
2018**	26.568	7,9	2.676	2,4	23.892	10,4
2018***	24.587	7,9	2.347	2,4	22.240	10,3
2019	24.487	7,8	2.215	2,3	22.272	10,4
2020	23.957	8,0	1.881	1,9	22.076	10,9
2021	23.996	8,0	1.965	2,0	22.031	11,0

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

\*\* bis 2018 inkl. leerstehender Wohnungen der Berliner Mitgliedsunternehmen im Land Brandenburg

\*\*\* bereinigter Wert aufgrund Änderungen in der Mitgliederstruktur im Jahr 2019

Quelle: BBU

©BBU



burgweit 4,2 Prozent im Jahr 1995 auf einen Höchststand von 14,8 Prozent nur sieben Jahre später (2002). Im Berliner Umland lag er in dieser Zeit bei 6,9 Prozent, in den Städten und Gemeinden des weiteren Metropolitanraums sogar bei 18,1 Prozent – fast jede fünfte Wohnung stand hier leer.

Auch heute noch ist die Entwicklung der Leerstände bei vielen Mitgliedsunternehmen des BBU im Weiteren Metropolitanraum des Landes Brandenburg besorgniserregend. Brandenburgweit betrug die Leerstandsquote Ende 2021 unverändert zum Vorjahr 8,0 Prozent. Dabei war die durchschnittliche Leerstandsquote bei den Wohnungsbaugenossenschaften (7,1%) weiterhin niedriger als bei den kommunalen Wohnungsbaugesellschaften (8,6%).

Ende 2021 standen bei den Wohnungsunternehmen 23.996 Wohnungen leer. Bildlich gesprochen steht damit eine ganze Stadt mit rund 47.000 Einwohnerinnen und Einwohnern in der Größe von Oranienburg leer.

### **Leerstand: Enorme regionale Unterschiede**

Bei der Leerstandsentwicklung zeigen sich jedoch weiterhin enorme regionale Unterschiede: Während die Leerstandsquote im Berliner Umland mit zuletzt 2,0 Prozent im Vorjahresvergleich auch Dank des langfristigen Neubauengagements der BBU-Mitgliedsunternehmen auf niedrigem Niveau stabil blieb, übersprang sie im Weiteren Metropolitanraum zum vierten Mal in Folge wieder deutlich die Zehn-Prozent-Marke. Mit einem Plus von 0,1 Prozentpunkten zum Vorjahr kletterte der Leerstand dort im Jahr 2021 auf 11,0 Prozent. Damit ist die Leerstandsquote in den berlinfernen Regionen fast sechsmal so hoch wie im Berliner Umland.

### **Weiterer Metropolitanraum: Leerstand weiter gestiegen**

Beunruhigende Nachrichten aus vielen Städten des weiteren Metropolitanraums: Der Leerstand hat mit elf Prozent ein 12-Jahres-Hoch erreicht. Mit mehr als 22.000 Wohnungen stand Ende 2021 dort dauerhaft jede neunte Wohnung leer. Der Leerstand bleibt auch im Gesamtvergleich der Bundesländer hoch. Gemäß Jahresstatistik des GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V. lag die Leerstandsquote bei den Mitgliedsunternehmen der regionalen Verbände in den neuen Bundesländern (ohne Berlin) zum Jahresende 2021 bei 6,6 Prozent. In den alten Bundesländern hingegen lag die Leerstandsquote bei lediglich 2,1 Prozent.

Gleichzeitig ist 2021 die Zahl der abgerissenen Wohnungen mit 659 auf den niedrigsten Wert seit Beginn des Stadtum-

bau Ost-Programms 2002 gesunken. In den ersten Jahren des Stadtumbau Ost-Programms sowie seiner Flankierung durch die Altschuldenhilfe wurden noch etwa zwischen 5.000 und knapp 8.000 Wohnungen pro Jahr abgerissen. Die sinkenden Abrisszahlen bei gleichzeitig steigendem Leerstand unterstreichen die immer größeren Schwierigkeiten beim Stadtumbauprozess. Begrenzte Kapazitäten und hohe Kosten beim Abriss sowie ein aufwändiges Umzugsmanagement sind die größten Risiken für die Zukunft des Stadtumbauprozesses.

### **Ohne Abrisse stünde längst jede 4. Wohnung leer**

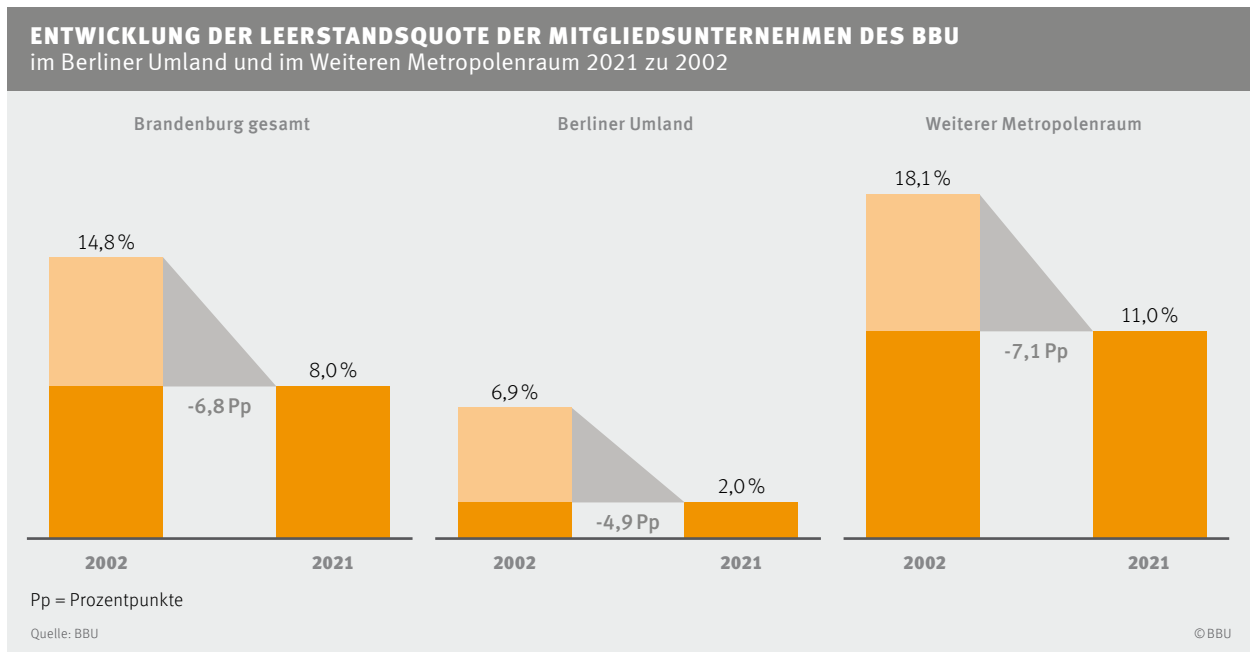
Die brandenburgischen Mitgliedsunternehmen des BBU haben in den vergangenen 20 Jahren im Rahmen des Stadtumbaus insgesamt 65.935 dauerhaft leerstehende Wohnungen abgerissen. Das entspricht gut 16 Prozent ihrer ursprünglichen Wohnungen und einer Stadt größer als Cottbus. In den Landkreisen Oder-Spree (39,3%) und Spree-Neiße (25,9%) sowie in den kreisfreien Städten Frankfurt (Oder) (36,7%) und Cottbus (26,7%) erreicht die Abrissquote sogar mehr als ein Viertel des Wohnungsbestandes von 2002. Ohne die Abrisse der Wohnungsunternehmen mit einem Buchwert von schätzungsweise rund acht Milliarden Euro läge die Leerstandsquote mittlerweile bei über 24 Prozent – ein Viertel des Wohnungsbestandes.

Der bisherige Erfolg des Stadtumbaus zeigt sich insbesondere am Beispiel einzelner Städte und Gemeinden, in denen durch hohe Abrisszahlen ein wichtiger Beitrag zur Stabilisierung der Wohnungsmärkte geleistet werden konnte. Spitzenreiter bei den bisherigen Abrissen sind Frankfurt (Oder) (Abriss von 10.776 Wohnungen) und Cottbus (Abriss von 10.240 Wohnungen). Danach folgen Eisenhüttenstadt (Abriss von 6.817 Wohnungen), Schwedt/Oder (Abriss von 6.097 Wohnungen) und Senftenberg (Abriss von 5.194 Wohnungen). Nicht nur in diesen Städten konnten die Wohnungsunternehmen ihren Leerstand teilweise um mehr als die Hälfte reduzieren.

Für die folgenden Jahre planen die BBU-Mitgliedsunternehmen weitere rund 5.400 Wohnungsabrisse. An der Spitze der Abrissplanungen stehen Eisenhüttenstadt (1.226 WE), Brandenburg an der Havel (680 WE), Guben (567 WE) und Senftenberg (563 WE).

### **Leerstand in mehr als einem Drittel der Landkreise wieder ansteigend**

Die folgende Karte vermittelt einen Eindruck davon, dass insbesondere die berlinfernen Regionen des Landes Bran-



denburg von hohen und teilweise wieder steigenden Leerstandsquoten betroffen sind. Das betrifft sieben von 18 Landkreisen und kreisfreien Städten, wobei insgesamt sechs Landkreise oder kreisfreie Städte Ende 2021 weiterhin Leerstandsquoten von mindestens zehn Prozent hatten.

Besonders in Landkreisen mit ohnehin schon hohen Leerstandsquoten hält sich das Problem hartnäckig – oder spitzt sich sogar weiter zu. Dazu zählen die Landkreise Spree-Neiße mit einer Leerstandsquote 2021 von 19,2 Prozent (2020: 17,8%), Elbe-Elster mit 14,0 Prozent (2020: 13,1%) Oberspreewald-Lausitz mit 14,6 Prozent (2020: 14,1%) und Oder-Spree mit 10,5 Prozent (2020: 10,2%). In der Prignitz, dem Landkreis mit dem höchsten Leerstand, ist die Leerstandsquote dagegen um 0,5 Prozentpunkte auf 19,5 Prozent gesunken.

Von den kreisfreien Städten wies Brandenburg an der Havel mit 12,7 Prozent (2020: 13,7%) zum Jahresende 2021 die höchste Leerstandsquote auf, allerdings zuletzt mit abnehmender Tendenz. In Frankfurt (Oder) stieg die Leerstandsquote dagegen um 0,5 Prozentpunkte auf 8,0 Prozent an.

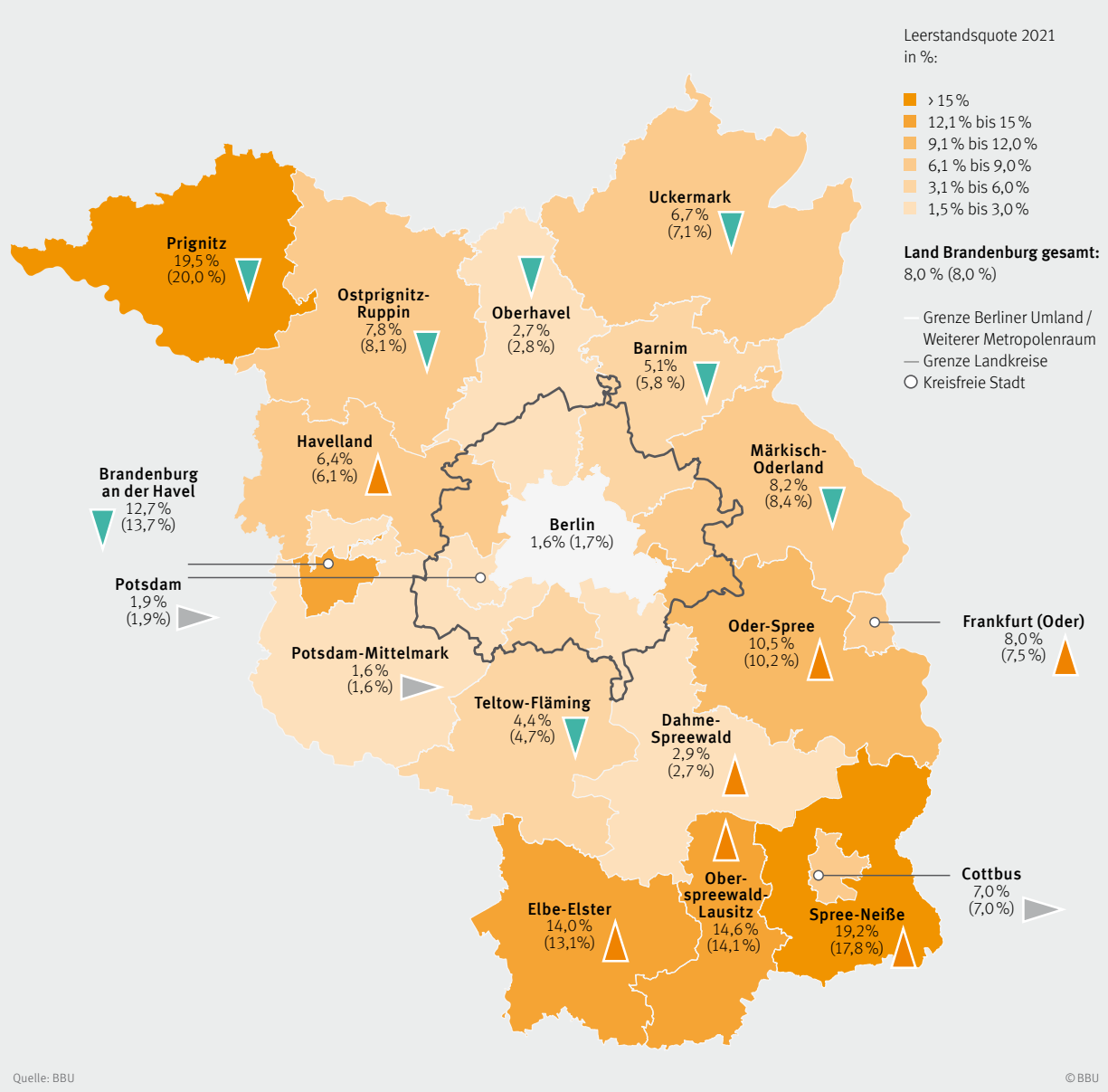
Die niedrigsten durchschnittlichen Leerstandsquoten von weniger als 5,0 Prozent wurden 2021 nur für an Berlin angrenzende Landkreise ermittelt. Dazu zählen die Landkreise Potsdam-Mittelmark (1,6%), Oberhavel (2,7%), Dahme-Spreewald (2,9%), sowie Teltow-Fläming mit 4,4 Prozent. In Potsdam blieb die Leerstandsquote von zuletzt 1,9 Prozent stabil.

### Große Unterschiede der Leerstandsquoten auf Gemeindeebene

Die Entwicklung im ländlichen Raum bereitet weiterhin Sorge. Es gibt viele Städte mit Orts- und Siedlungsteilen, die weit außerhalb der Kernstädte liegen. Entsprechend der regionalen Differenzierung der Wohnungsmarktlage im Land zeigt die Verteilung des Leerstands 2021 auf Gemeindeebene eine enorme regionale Spreizung: die Leerstandsquoten reichen von weniger als einem Prozent in Wildau, Rangsdorf, Bernau bei Berlin, Spreenhagen, Kleinmachnow, Nauen, Werneuchen, Zossen, Woltersdorf, Kremmen und Teltow über 16,1 Prozent in Eisenhüttenstadt bis zu Forst oder Lauchhammer mit Leerstandsquoten von mehr als 25 Prozent. Bei näherer Betrachtung fallen auch die zum Teil erheblichen Unterschiede in naheliegenden Gemeinden auf. Die Leerstandsfrage hat sehr viel mit den örtlichen Gegebenheiten zu tun. Wichtige Faktoren sind Wirtschaftsstruktur, Bevölkerungsströme oder vor allem auch die Anbindung an Berlin oder andere Ballungszentren.

Rund 40 Prozent der 78 ausgewerteten Städte und Kommunen im Weiteren Metropolitanraum wiesen 2021 Leerstände von zehn und mehr Prozent auf, in weiteren 40 Prozent der Städte ist der Leerstand zudem gestiegen. In 14 Orten lag die Quote bei mindestens 15 Prozent, davon in fünf Orten sogar bei über 20 Prozent. Von den größeren Städten zählt neben Lauchhammer und Forst auch Wittenberge dazu. Die Mitgliedsunternehmen in diesen Gemeinden sind von den Folgen des Leerstandes immer noch besonders stark betroffen.

**LEERSTANDSQUOTEN BEI DEN MITGLIEDSUNTERNEHMEN DES BBU**  
im Land Brandenburg nach Landkreisen und kreisfreien Städten, am 31.12.2021 (2020)



Weit überdurchschnittlich waren die Leerstandsquoten auch in weiteren größeren Städten wie Guben (17,6%), Spremberg (17,1%), Senftenberg (16,8%) und Eisenhüttenstadt (16,1%) oder Brandenburg an der Havel (12,7%). Deutlich unterhalb des regionalen Durchschnitts lagen Städte wie beispielsweise Bad Belzig (1,0%), Templin (2,5%), Neuruppin (3,5%), Lübben (3,8%), aber auch Schwedt/Oder (4,6%).

Die in vielen Städten immer noch hohen Leerstände haben Auswirkungen auf die jeweiligen Städte, auf Nachbarschaften und auch auf das Lebensgefühl. Auch außerhalb der Kernstädte muss Förderung Abrisse ermöglichen, damit weitgehend leere Kleinstsiedlungen zurückgebaut werden können. Aus eigener Kraft werden Städte mit hohem strukturellen Leerstand und negativer Bevölkerungsprognose wenig an ihrer Lage ändern können. Altschulden aus der Wendezeit und hohe Leerstände sind eine schwere Hypothek, die die jeweiligen Städte nicht alleine abtragen können. Statt weiteren Belastungen brauchen die Wohnungsunternehmen mehr politische Unterstützung – vor allem vom Bund. Vor dem Hintergrund der Leerstandszahlen wird deutlich, dass sowohl

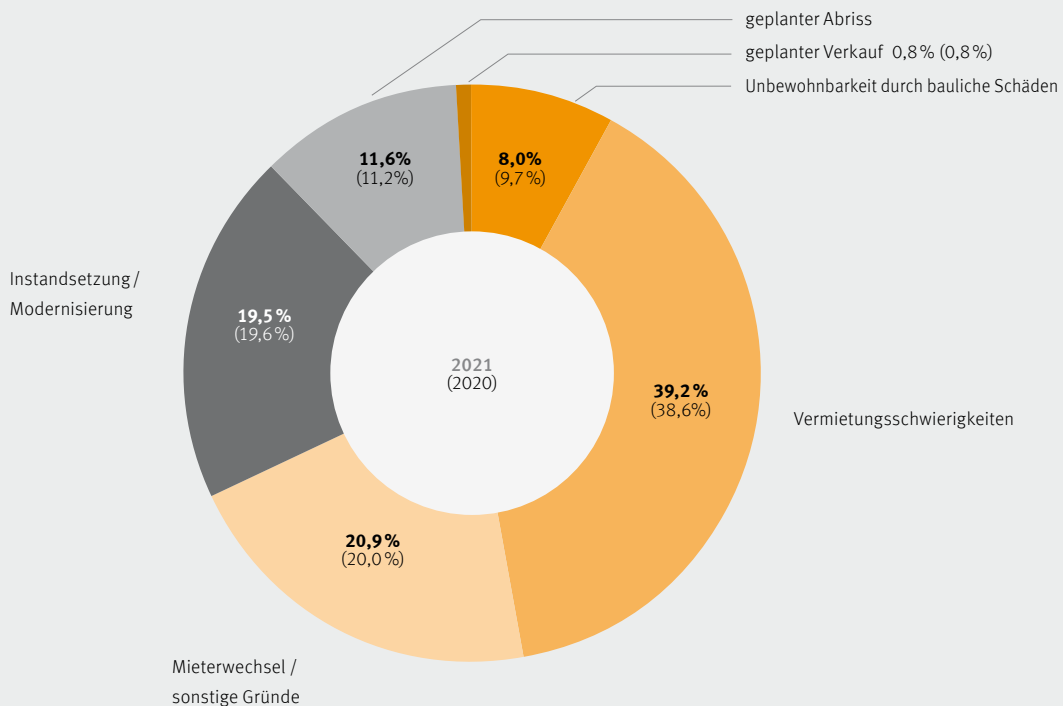
die Wohnungsbauförderung als auch die Städtebauförderung in mindestens vollem Umfang erhalten bleiben muss.

### Regionale Unterschiede auch im Berliner Umland

In Potsdam und den Städten des Berliner Umlands ist der Leerstand 2021 im Vorjahresvergleich mit 2,0 Prozent auf niedrigem Niveau stabil geblieben (2020: 1,9%). Hier standen Ende letzten Jahres 1.965 Wohnungen leer, 84 mehr als im Vorjahr. Allerdings gab es auch hier ausgeprägte regionale Unterschiede. In Potsdam lag der Leerstand unverändert bei 1,9 Prozent und konnte im Vorjahresvergleich stabilisiert werden. Einige Städte, wie Bernau bei Berlin, Kleinmachnow, Wildau oder Teltow hatten sogar Leerstandsquoten von weniger als einem Prozent.

Am höchsten war die Leerstandsquote zum Jahresende 2021 weiterhin in Rüdersdorf (5,3%), gefolgt von Strausberg mit 4,5 Prozent. Auch für das Berliner Umland gilt, dass es sich hierbei um Städte mit ganz unterschiedlichen Strukturen und Bedingungen handelt.

### GRÜNDE FÜR DEN WOHNUNGSLEERSTAND IM BESTAND DER MITGLIEDSUNTERNEHMEN DES BBU im Land Brandenburg am 31. 12. 2021 (2020)



Quelle: BBU

©BBU

## Gut 39 Prozent der leerstehenden Wohnungen sind schwer vermietbar

Die Aufschlüsselung nach Leerstandsgründen zeigt die nach wie vor anhaltend geringe Wohnungsnachfrage in einigen Teilregionen des Landes Brandenburg. Ein Spiegel dafür ist, dass sich der Anteil leerstehender Wohnungen wegen Vermietungsschwierigkeiten an den leerstehenden Wohnungen insgesamt seit dem Jahr 2010 auf einem ähnlich hohen Niveau bewegt. Das sind Wohnungen, die trotz mehrmaligen Anbietens auf dem Wohnungsmarkt längerfristig leerstehen. Zum 31. Dezember 2021 galten rund 9.400 leerstehende Wohnungen als schwer vermietbar, wovon der größte Teil auf den Weiteren Metropolitanraum entfiel. Das sind 1.700 Wohnungen mehr als im Vorjahr bzw. 39,2 Prozent der leerstehenden Wohnungen der Mitgliedsunternehmen des BBU im Land Brandenburg.

Darüber hinaus galten 1.913 leerstehende Wohnungen aufgrund ihrer baulichen Schäden als unbewohnbar. Von den übrigen rund 12.700 Wohnungen stand ein Großteil wegen laufender Modernisierungsmaßnahmen (19,5%) oder Mieterwechsels und sonstiger Gründe (20,9%) leer.

Trotz der im Weiteren Metropolitanraum anhaltend hohen Leerstandsquoten ist die Zahl der zum Abriss vorgesehenen leerstehenden Wohnungen aus den zuvor genannten Gründen insbesondere seit 2010 deutlich zurückgegangen. Im Jahr 2021 lag die Zahl mit knapp 2.800 Wohnungen nur um etwa 100 über der des Vorjahres. Das sind 11,6 Prozent des unbewohnten Bestandes.

Der Leerstand ist Folge des fortgesetzten demografischen Wandels und der damit verbundenen Bevölkerungsverluste. Beides ist und bleibt in vielen Städten und Gemeinden des weiteren Metropolitanraums ein ernstes Problem. Die Bewältigung des Strukturwandels und des damit verbundenen Leerstands ist in den letzten Jahren merklich schwieriger geworden. Die Herausforderungen für die Stadtentwicklung im Weiteren Metropolitanraum nehmen nicht zuletzt durch den Ukraine-Krieg weiter zu.

## Fluktuation

### Mieterfluktuation bei den BBU-Mitgliedsunternehmen im Land Brandenburg stabil

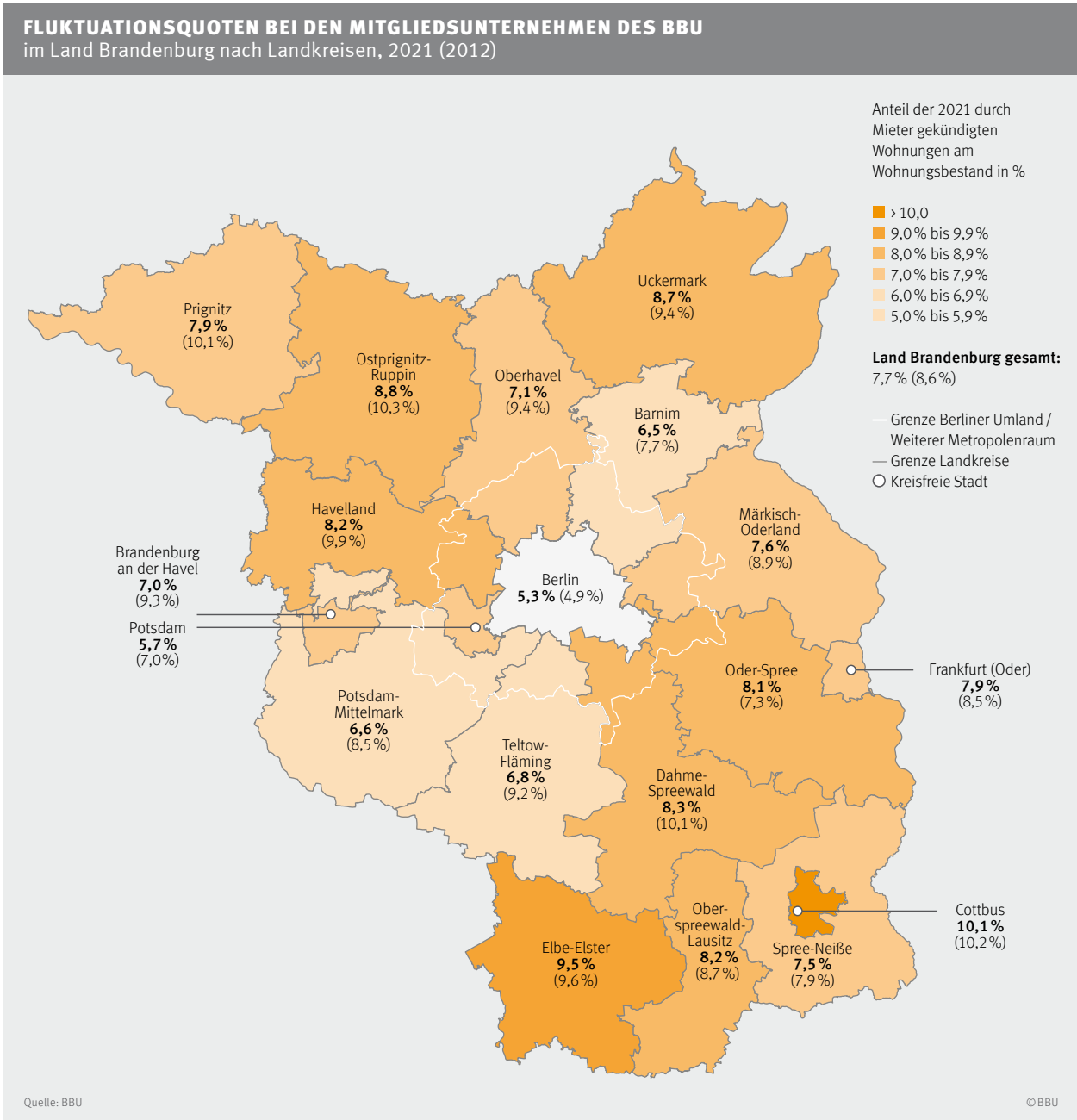
Die Mieterfluktuation ist bei den Mitgliedsunternehmen des BBU im Land Brandenburg im Jahr 2021 stabil geblieben. Insgesamt 7,7 Prozent der Mieter\*innen haben 2021 ihre Wohnung gekündigt, woraus sich eine durchschnittliche Wohndauer von rund 13 Jahren errechnet. Das ist erneut die niedrigste Fluktuationsquote seit 20 Jahren. Noch zu Beginn des Jahrtausends lag die Fluktuationsquote bei über zehn Prozent. Bei den Wohnungsbaugenossenschaften war die Fluktuationsquote im Jahr 2021 mit 6,9 Prozent wie bereits in den Vorjahren niedriger als bei den Wohnungsbaugesellschaften (8,2%).

Deutlich gesunken ist die Fluktuationsquote im Berliner Umland: von 6,6 Prozent im Jahr 2020 auf 6,3 Prozent im Jahr 2021. Bei den Wohnungsunternehmen im Weiteren Metropolitanraum lag sie mit 8,3 Prozent (Vorjahr: 8,2%) weiterhin merklich höher als im Berliner Umland.

Am sesshaftesten waren im Jahr 2021 erneut die Mieter\*innen in der Landeshauptstadt Potsdam (5,7%) und in den Landkreisen Barnim (6,5%) sowie in Potsdam-Mittelmark (6,6%) und Teltow-Fläming (6,8%). Die höchste Fluktuationsquote wurde abermals für die Bestände in Cottbus (10,1%) ermittelt, wenngleich diese gegenüber dem Vorjahr stabil geblieben ist. Weit überdurchschnittlich hohe Fluktuationsquoten hatten außerdem die Landkreise Elbe-Elster (9,8%) sowie Ostprignitz-Ruppin (8,8%) und Uckermark (8,7%).

### Mieterfluktuation seit 2012 in fast allen Landkreisen rückläufig

In einem längerfristigen Betrachtungszeitraum ging die Umzugsneigung von Mieter\*innen bei BBU-Mitgliedsunternehmen fast ausnahmslos in allen brandenburgischen Landkreisen und kreisfreien Städten zurück. Zwischen 2012 und 2021 sank die Mieterfluktuation um insgesamt 0,9 Prozentpunkte auf 7,7 Prozent. Am deutlichsten zeigte sich der Rückgang der Mieterkündigungen in den Landkreisen Teltow-Fläming (-2,4 Prozentpunkte auf 6,8%), Oberhavel (-2,3 Prozentpunkte auf 7,1%) und Prignitz (-2,2 Prozentpunkte auf 7,9%) sowie in der kreisfreien Stadt Brandenburg an der Havel (-2,3 Prozentpunkte auf 7,0%). Darin zeigen sich sowohl eine weiter steigende Zufriedenheit mit den Wohnungen als offenbar auch mehr persönliche Perspektiven in den jeweiligen Städten.



## Fazit

Ein Land, zwei Regionen: das ist das Bild, das sich für die Mietwohnungsmärkte in den Brandenburger Städten und Gemeinden weiterhin zeigt.

Seit 2011 hat sich der Wohnungsbestand im Land Brandenburg um 84.236 Wohnungen bzw. 6,6 Prozent auf 1.360.155 Wohnungen erhöht. Der Zuwachs an Wohnungen war 2021 mit einem Plus von 0,8 Prozent etwas höher als in den Vorjahren. Allerdings gab es auch 2021 regionale Unterschiede. Knapp zwei Drittel der neuen Wohnungen kamen im Berliner Umland hinzu, und zwar in der Mehrzahl in Mehrfamilienhäusern. Im Weiteren Metropolenraum überwog dagegen der Zuwachs von Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern. Den größten Bestandszuwachs gab es 2021 erneut im Landkreis Dahme-Spreewald (+1.754 WE), während er bei den kreisfreien Städten mit einem Plus von 1.632 Wohnungen in Potsdam am höchsten war. Im Gegensatz zum Vorjahr verzeichneten alle kreisfreien Städte und Landkreise Brandenburgs eine positive Bestandsentwicklung.

Insgesamt 87 Prozent der Wohngebäude im Land Brandenburg zählen zu den Ein- und Zweifamilienhäusern und nur rund 13 Prozent umfassen drei oder mehr Wohnungen. Die weitaus höchsten Anteile an Wohnungen in diesen größeren Wohngebäuden entfallen auf die kreisfreien Städte, allen voran auf die Stadt Potsdam mit einem Anteil von 80,3 Prozent. Gut die Hälfte aller Wohnungen im Land Brandenburg befindet sich in Ein- und Zweifamilienhäusern in eher in ländlichen Gebieten. Entsprechend werden im Land Brandenburg knapp 48 Prozent der bewohnten Wohnungen von den Wohnungseigentümern selbst genutzt. Mit zuletzt 85,9 m<sup>2</sup> ist auch die durchschnittliche Wohnfläche pro Wohnung im Land Brandenburg höher als in den übrigen neuen Bundesländern.

Wie bei Mieten und Leerständen ist auch bei der Bautätigkeit eine deutliche Zweiteilung des Landes Brandenburg erkennbar. Analog zur Nachfrageentwicklung liegt der Schwerpunkt des Neubaus entsprechend in Potsdam und dem Berliner Umland. Doch auch in vielen Städten des weiteren Metropolenraums steigt die Neubauaktivität. Hierbei handelt es sich überwiegend um Ersatzneubau, der zur Diversifizierung des Wohnungsangebots notwendig ist. Viel wird dabei auch für besondere Zielgruppen, beispielsweise Seniorinnen und Senioren, gebaut.

Die amtliche Statistik für das Land Brandenburg weist für das Jahr 2021 nach der rückläufigen Entwicklung der beiden Vorjahre einen starken Anstieg bei der Anzahl von fertiggestellten Wohnungen aus. Insgesamt 12.620 Wohnungen

wurden fertiggestellt. Das sind 20,5 Prozent mehr als im Vorjahr. Auch die Baugenehmigungen sind im Jahr 2021 nach der negativen Entwicklung im Vorjahr wieder angestiegen. Einschließlich Baumaßnahmen an bestehenden Gebäuden wurden 15.465 Wohnungen zum Bau genehmigt. Das sind 16,3 Prozent mehr als im Vorjahr.

Zeitgleich stieg auch bei den Brandenburger BBU-Mitgliedsunternehmen die Zahl ihrer Wohnungsfertigstellungen wieder an. Mit insgesamt 675 fertiggestellten Mietwohnungen wurden rund 180 Wohnungen mehr neu gebaut als noch im Vorjahr. Einen Rückgang gab es dagegen bei den Baufertigstellungen durch BBU-Mitgliedsunternehmen aus Berlin. Mit 188 neuen Mietwohnungen im Berliner Umland haben sie 2021 weniger Wohnungen auf den Weg gebracht als noch im Vorjahr (309 WE). Gemäß Planungen werden die Berliner BBU-Mitgliedsunternehmen in den kommenden Jahren allerdings verstärkt auch im Berliner Umland bauen.

Die Mitgliedsunternehmen des BBU aus dem Land Brandenburg investieren weiterhin kräftig in Neubau und Bestand. Seit Beginn der 1990er Jahre haben die Brandenburger Mitgliedsunternehmen des BBU knapp 18,4 Milliarden Euro in Neubau und Bestand investiert und rund 19.100 Wohnungen gebaut. Bis 2026 wollen die Brandenburger Wohnungsunternehmen weitere 3.230 Wohnungen auf den Weg gebracht haben, mit 2.120 Wohnungen jede zweite im Berliner Umland. Weitere rund 3.150 Wohnungen sind dort im gleichen Zeitraum von Berliner BBU-Mitgliedsunternehmen geplant.

Trotz der vielfältigen Herausforderungen engagieren sich die Brandenburger BBU-Mitgliedsunternehmen mit kräftigen Investitionssteigerungen und verlässlicher Neubauleistung für die Zukunftsfähigkeit ihres Wohnungsbestandes. Die soziale Wohnungswirtschaft im Land Brandenburg hat 2021 erneut mehr investiert als im Vorjahr. Mit rund 631 Millionen Euro erreichten ihre Investitionen den höchsten Wert seit 2000 und lagen um rund vier Prozent über dem Niveau des Vorjahrs. Sie sind damit deutlich schneller gewachsen als die Nettokaltmieten. Gut 466 Millionen Euro davon flossen in Form von Modernisierungen oder Instandhaltung in den Bestand – ein Plus von rund fünf Prozent im Vorjahresvergleich. Rund 164 Millionen Euro investierten die Unternehmen in Neubauprojekte (+0,8%).

Für 2022 planen die BBU-Mitgliedsunternehmen aus Brandenburg nicht nur für den Neubau eine kräftige Ausweitung ihrer Investitionen um mehr als ein Drittel auf dann rund 856 Millionen Euro. Auch die Bestandsinvestitionen sollen dabei um knapp 109 Millionen auf gut 575 Millionen Euro zulegen. Diese Planungen unterstreichen die Bedeutung der sozialen Wohnungswirtschaft für Brandenburgs Wirtschaft. Sie ste-

hen allerdings unter dem Vorbehalt der weiteren wirtschaftlichen Entwicklungen, die derzeit völlig unvorhersehbar ist.

Die Mitgliedsunternehmen des BBU im Land Brandenburg haben in den vergangenen Jahren aber nicht nur in ihren Bestand investiert: Durch den Abriss von mittlerweile knapp 66.000 dauerhaft leerstehenden Wohnungen im Rahmen des Stadtumbauprogramms haben sie die Mietwohnungsmärkte insbesondere in den vielfach schrumpfenden berlinfernen Städten und Gemeinden stabilisiert.

Trotz dieser Erfolge ist die Entwicklung der Leerstände bei vielen Mitgliedsunternehmen des BBU im Weiteren Metropolitanraum des Landes Brandenburg weiterhin besorgniserregend. Brandenburgweit betrug die Leerstandsquote Ende 2021 unverändert 8,0 Prozent. Ende des Jahres standen bei den Wohnungsunternehmen 23.996 Wohnungen leer. Dabei zeigen sich enorme regionale Unterschiede: Während die Leerstandsquote im Berliner Umland mit zuletzt 2,0 Prozent im Vorjahresvergleich auch Dank des langfristigen Neubauengagements der BBU-Mitgliedsunternehmen auf niedrigem Niveau stabil blieb, übersprang sie im Weiteren Metropolitanraum zum vierten Mal in Folge wieder deutlich die Zehn-Prozent-Marke. Mit einem Plus von

0,1 Prozentpunkten zum Vorjahr kletterte der Leerstand dort im Jahr 2021 auf 11,0 Prozent. Damit ist die Leerstandsquote in den berlinfernen Regionen fast sechsmal so hoch wie im Berliner Umland. Besonders in Landkreisen mit ohnehin schon hohen Leerstandsquoten hält sich das Problem hartnäckig – oder spitzt sich sogar weiter zu. In vielen Städten des weiteren Metropolitanraums (40% der untersuchten Städte) ist der Leerstand 2021 weiter gestiegen.

Die Mieterfluktuation ist bei den Mitgliedsunternehmen des BBU im Land Brandenburg im Jahr 2021 stabil geblieben. Insgesamt 7,7 Prozent der Mieter\*innen haben 2021 ihre Wohnung gekündigt. Deutlich gesunken ist die Fluktuationsquote im Berliner Umland: von 6,6 Prozent im Jahr 2020 auf 6,3 Prozent im Jahr 2021. Bei den Wohnungsunternehmen im Weiteren Metropolitanraum lag sie mit 8,3 Prozent (Vorjahr: 8,2%) weiterhin merklich höher als im Berliner Umland.

Der Mietwohnungsmarkt im Land Brandenburg steht vor großen Herausforderungen: Die Bewältigung des Strukturwandels und des damit verbundenen Leerstands ist in den letzten Jahren merklich schwieriger geworden. Die Herausforderungen für die Stadtentwicklung im Weiteren Metropolitanraum nehmen nicht zuletzt durch den Ukraine-Krieg weiter zu.



### III.3 Mieten und Betriebskosten im Land Brandenburg





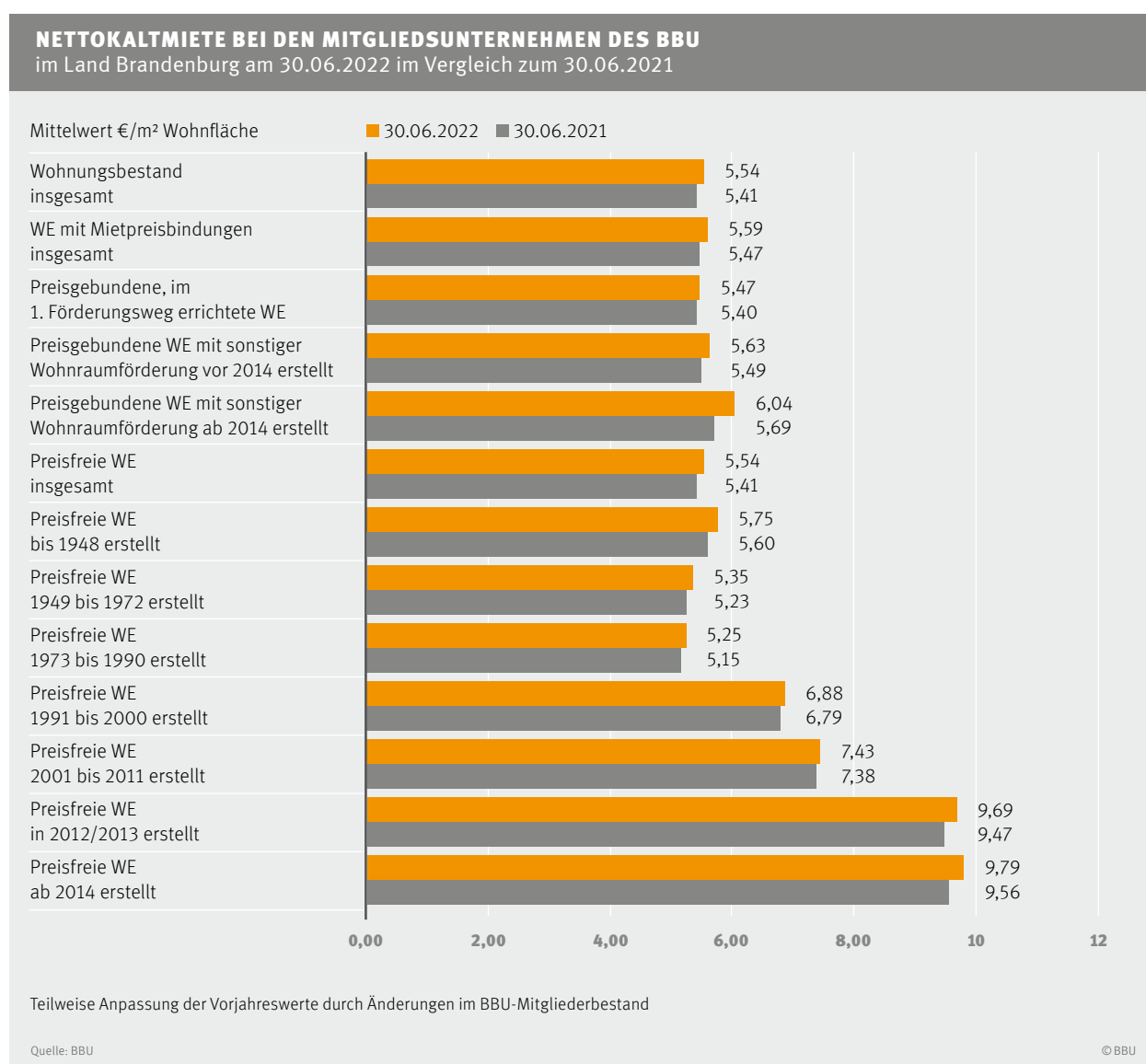
## III.3 Mieten und Betriebskosten im Land Brandenburg

### Bestandsmieten

#### Bestandsmieten bei den Mitgliedsunternehmen des BBU

Der BBU hat die jährliche Erhebung zu den Bestands- und Neuvertragsmieten bei seinen Mitgliedsunternehmen zum vierzehnten Mal auf Ebene der Brandenburger Landkreise sowie nach ausgewählten Gemeinden des Landes Brandenburg durchgeführt. Im Rahmen des BBU-Marktmonitors werden bei den Bestandsmieten die Nettokaltmieten von

Wohnungen mit und ohne Mietpreisbindungen erhoben. Neben den im 1. Förderungsweg erstellten Wohnungen werden Wohnungen mit sonstiger Wohnraumförderung der Baujahre vor und ab 2014 erfasst. Zudem werden bei den nicht preisgebundenen Wohnungen insgesamt sieben Baualtersklassen unterschieden. Bei den Neuvertragsmieten wird dagegen nach Baualtersklassen, Wohnlage und Sanierungsstand differenziert. Darüber hinaus werden die unternehmensdurchschnittlichen Minima und Maxima je Marktsegment ausgewiesen.



Die detaillierten Auswertungen zur Mietentwicklung in den einzelnen Marktsegmenten für die Brandenburger Landkreise und 52 Orte im Land Brandenburg können im Internetangebot des BBU heruntergeladen werden. Im Rahmen der Befragung wurden Bestandsmietenangaben zu 262.430 Wohnungen erfasst.

Der im letzten BBU-Marktmonitor auf 30. Juni des aktuellen Jahres geänderte Stichtag der Befragung wurde auch im diesjährigen Marktmonitor beibehalten. Aufgrund der im Jahr 2020 noch wirksamen Sondereffekte des Gesetzes zur Mietbegrenzung im Wohnungswesen in Berlin (MietenWoG Bln), kurz: Berliner Mietendeckel, wurden im Rahmen des letzten BBU-Marktmonitors 2021 die Bestandsmieten erstmals nicht für Dezember des abgelaufenen Jahres, sondern für Juni des Befragungsjahres abgefragt. Obwohl die Brandenburger Mitgliedsunternehmen des BBU nicht direkt vom Berliner MietenWoG betroffen waren, erfasste der BBU im Sinne einheitlicher Auswertungszeiträume auch für die Brandenburger Unternehmen die Daten in derselben Systematik.

### Mietentwicklung bei den Brandenburger Mitgliedsunternehmen des BBU: Einen Euro günstiger als in Berlin

Im Land Brandenburg wohnt es sich nach wie vor günstig. Die durchschnittliche Nettokaltmiete lag im Juni 2022 bei den dort ansässigen BBU-Mitgliedsunternehmen bei 5,54 €/m<sup>2</sup> und Monat. Das waren 13 Cent bzw. 2,4 Prozent mehr als vor einem Jahr. Damals betrug die Steigerungsrate noch 2,9 Prozent, allerdings bezogen auf einen Zeitraum von 1,5 Jahren. Im Vergleich zu den Mieten der BBU-Mitgliedsunternehmen in Berlin (6,52 €/m<sup>2</sup>) wohnt es sich im Land Brandenburg nach wie vor fast einen Euro pro Quadratmeter und Monat günstiger – auf das Jahr für eine Durchschnittswohnung mit 60 Quadratmetern gerechnet ist das eine Entlastung von rund 700 Euro.

Die regionalen Unterschiede bei der Miete verstetigten sich jedoch weiter. Während die durchschnittliche Nettokaltmiete bei den BBU-Mitgliedsunternehmen in den Städten des Berliner Umlands bei 6,12 €/m<sup>2</sup> lag (+2,3%), waren es im Weiteren Metropolitanraum nur 5,15 Euro (+2,0%).

<b>NETTOKALTMIETE IM BESTAND DER MITGLIEDSUNTERNEHMEN DES BBU</b> im Land Brandenburg nach Baujahr und Art der Förderung (Mittelwert €/m <sup>2</sup> Wohnfläche monatlich), am 30.06.2022				
Wohnungen nach Baujahr und Art der Förderung	Nettokaltmiete in €/m <sup>2</sup> Wohnfläche monatlich			Anzahl Wohnungen
	Minimum*	Mittelwert	Maximum*	
<b>Preisgebundene Wohnungen insgesamt</b>	<b>3,93</b>	<b>5,59</b>	<b>8,47</b>	<b>14.153</b>
1. Förderungsweg	4,41	5,47	7,05	5.040
Sonstige				
Wohnraumförderung				
Baujahre vor 2014	3,93	5,63	8,47	8.488
Baujahre ab 2014	4,40	6,04	7,00	625
<b>Preisfreie Wohnungen insgesamt</b>	<b>3,01</b>	<b>5,54</b>	<b>13,39</b>	<b>248.277</b>
Baujahre bis 1948	3,01	5,75	10,43	29.671
Baujahre 1949 bis 1972	3,67	5,35	7,67	103.463
Baujahre 1973 bis 1990	3,35	5,25	8,44	101.314
Baujahre 1991 bis 2000	4,04	6,89	10,73	7.179
Baujahre 2001 bis 2011	4,94	7,43	11,00	1.714
Baujahre 2012/2013	5,95	9,69	11,45	491
Baujahre ab 2014	4,61	9,79	13,39	4.445
<b>Preisgebundene und preisfreie Wohnungen insgesamt</b>	<b>3,01</b>	<b>5,54</b>	<b>13,39</b>	<b>262.430</b>

\* Minimum / Maximum: niedrigster bzw. höchster unternehmensbezogener Mittelwert der Marktsegmente

Quelle: BBU © BBU

### Preisfreie Wohnungen der Baualtersklassen 1949 bis 1990 weiterhin am günstigsten

Die durchschnittliche Nettokaltmiete der preisfreien Wohnungen lag mit 5,54 €/m<sup>2</sup> auf Höhe des Durchschnittswerts des Gesamtbestandes der Mitgliedsunternehmen des BBU im Land Brandenburg. Nach Baualtersklassen unterschieden, waren die Nettokaltmieten der preisfreien Wohnungen mit den Baualtersklassen 1973 bis 1990 auch im Juni 2022 weiterhin am günstigsten. Der Durchschnittswert lag bei 5,25 €/m<sup>2</sup>. Mit rund 101.300 Wohnungen umfasst dieses Marktsegment knapp 39 Prozent des erfassten Wohnungsbestandes der Mitgliedsunternehmen des BBU im Land Brandenburg. Unterdurchschnittliche Mieten hatten außerdem die knapp 103.500 preisfreien Wohnungen der Baujahre 1949 bis 1972 (5,35 €/m<sup>2</sup>). Damit lagen die Nettokaltmieten bei mehr als drei Viertel des erfassten Wohnungsbestandes der Mitgliedsunternehmen des BBU im Land Brandenburg weiterhin unter dem landesweiten Durchschnitt von 5,54 €/m<sup>2</sup>.

In den übrigen Marktsegmenten des preisfreien Bestandes wurden durchweg überdurchschnittliche Nettokaltmieten ermittelt. Dies gilt auch für die knapp 30.000 erfassten bis 1948 erstellten Altbauten, die im Juni 2022 für durchschnittlich 5,75 €/m<sup>2</sup> vermietet wurden. Lediglich rund 13.800 erfasste nicht preisgebundene Wohnungen sind den jüngsten Baualtersklassen ab 1991 zuzuordnen. In diesen Baualtersklassen waren die Nettokaltmieten erwartungsgemäß am höchsten. Die Durchschnittswerte schwankten hier von 6,89 €/m<sup>2</sup> in der Baualtersklasse 1991 bis 2000 bis zu 9,79 €/m<sup>2</sup> bei Wohnungen mit Baujahren ab 2014. Die Wohnungen in diesen jüngsten und teuersten Baualtersklassen waren im Schnitt aber immer noch 0,90 €/m<sup>2</sup> günstiger als bei den vergleichbaren Wohnungen der Mitgliedsunternehmen des BBU in Berlin. Der unternehmensdurchschnittliche Spitzenwert lag hier bei 13,39 €/m<sup>2</sup> in Potsdam.

NETTOKALTMIETE IM BESTAND DER MITGLIEDSUNTERNEHMEN DES BBU im Land Brandenburg nach Baujahr und Art der Förderung (Mittelwert €/m <sup>2</sup> Wohnfläche monatlich), 31.12.2019 bis 30.06.2022						
Wohnungen nach Baujahr und Art der Förderung	30.06.2022		30.06.2021 (31.12.2019)		Veränderung 2022 zu 2021 in %	
	Nettokaltmiete	Anzahl Wohnungen	Nettokaltmiete	Anzahl Wohnungen		
<b>Preisgebundene Wohnungen insgesamt</b>	<b>5,59</b>	<b>14.153</b>	<b>5,47 (5,33)</b>	<b>15.744</b>	<b>2,2%</b>	
1. Förderungsweg	5,47	5.040	5,40 (5,29)	5.157	1,5%	
Sonstige Wohnraum- förderung	Baujahre <b>vor</b> 2014	5,63	8.488	5,49 (5,33)	9.983	2,6%
	Baujahre <b>ab</b> 2014	6,04	625	5,69 (5,73)	604	6,2%
<b>Preisfreie Wohnungen insgesamt</b>	<b>5,54</b>	<b>248.277</b>	<b>5,41 (5,25)</b>	<b>248.255</b>	<b>2,4%</b>	
Baujahre bis 1948	5,75	29.671	5,60 (5,43)	29.808	2,7%	
Baujahre 1949 bis 1972	5,35	103.463	5,23 (5,10)	103.722	2,3%	
Baujahre 1973 bis 1990	5,25	101.314	5,15 (5,02)	101.620	1,9%	
Baujahre 1991 bis 2000	6,89	7.179	6,79 (6,58)	7.094	1,5%	
Baujahre 2001 bis 2011	7,43	1.714	7,38 (7,25)	1.651	0,7%	
Baujahre in 2012/2013	9,69	491	9,47 (9,06)	515	2,3%	
Baujahre ab 2014	9,79	4.445	9,56 (9,38)	3.845	2,4%	
<b>Preisgebundene und preisfreie Wohnungen insgesamt</b>	<b>5,54</b>	<b>262.430</b>	<b>5,41 (5,25)</b>	<b>263.999</b>	<b>2,4%</b>	

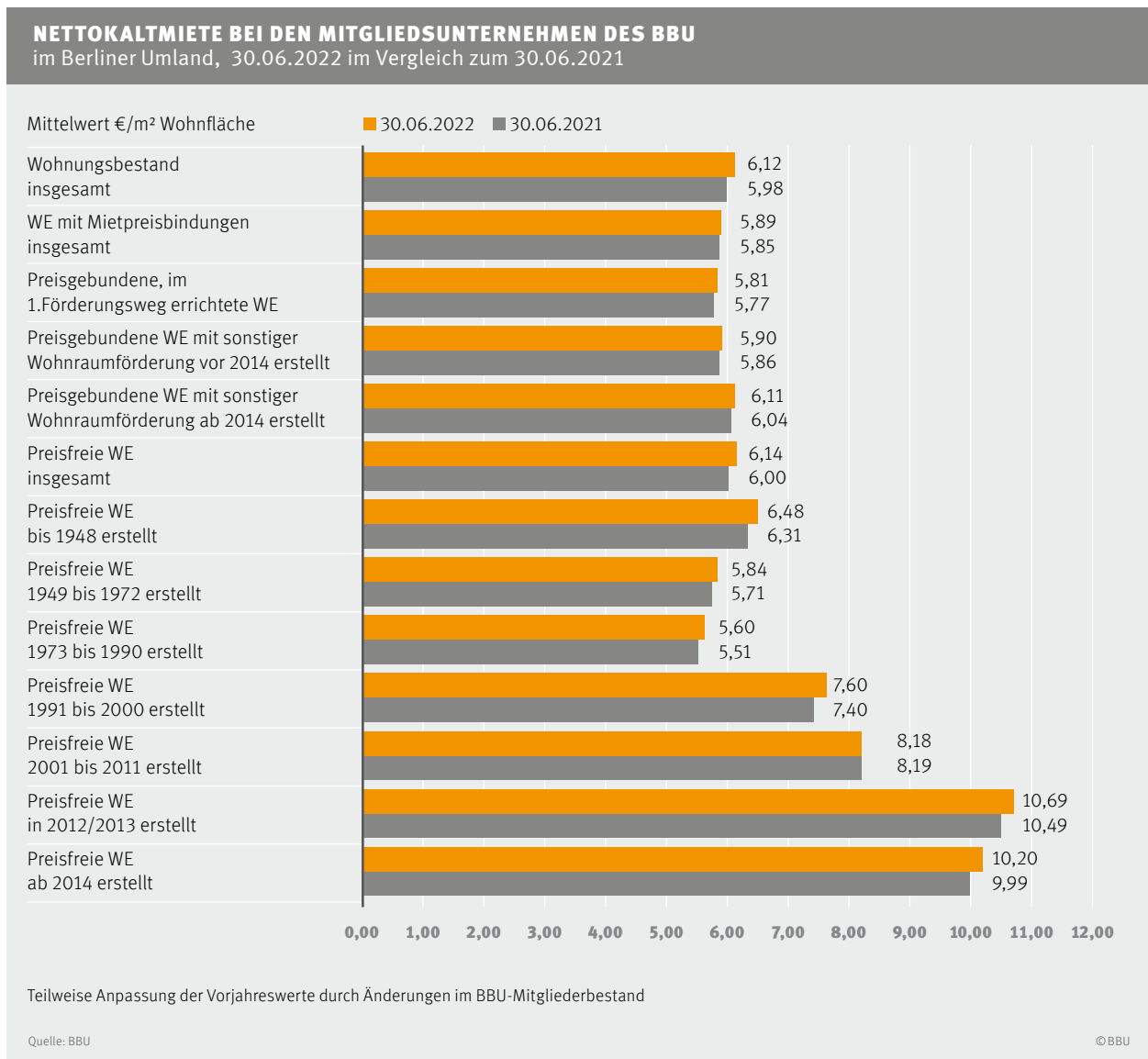
Teilweise Anpassung der Vorjahreswerte durch Änderungen im BBU-Mitgliederbestand

Quelle: BBU © BBU

Im preisgebundenen Bestand war die durchschnittliche Nettokaltmiete im Juni 2022 mit 5,59 €/m<sup>2</sup> um fünf Cent teurer als im nicht preisgebundenen Bestand. Die preisgebundenen Wohnungen machen aber lediglich 5,4 Prozent des Wohnungsbestandes der Brandenburger Mitgliedsunternehmen des BBU aus. Dabei waren die rund 5.000 im 1. Förderungsweg erstellten Sozialwohnungen (5,47 €/m<sup>2</sup>) im Schnitt etwas günstiger als die preisfreien Wohnungen, während die Wohnungen mit sonstiger Wohnraumförderung leicht überdurchschnittliche Mieten aufwiesen.

### Moderate Mietpreiserhöhungen in allen Baualtersklassen

Die Nettokaltmieten im nicht preisgebundenen Bestand der Brandenburger Mitgliedsunternehmen des BBU stiegen von Juni 2021 bis Juni 2022 mit einem Plus von durchschnittlich 2,4 Prozent etwas stärker an als im Bestand mit Mietpreisbindungen (+2,2%).



Knapp 95 Prozent der rund 262.400 erfassten Wohnungen der Brandenburger Wohnungsunternehmen entfallen auf den nicht preisgebundenen Bestand. Bei einem Großteil dieses Bestandes war bei den Nettokaltmieten im Juni 2022 eine unterdurchschnittliche Mietsteigerung gegenüber dem Vorjahr zu verzeichnen. Auch in den wohnungsstärksten Baualtersklassen 1949 bis 1972 und 1973 bis 1990 lag die Mietendynamik mit einem Plus von 2,3 Prozent bzw. 1,9 Prozent gegenüber dem Vorjahr noch leicht unter dem Durchschnittswert des gesamten Bestandes der Brandenburger Mitgliedsunternehmen des BBU (+2,4%). Mit knapp 205.000 Wohnungen repräsentieren die zuletzt genannten Marktsegmente mehr als drei Viertel des erfassten Bestandes. Auch in den jüngsten Baualtersklassen mit Baujahren ab 2012 bewegte sich die durchschnittliche Mietsteigerungsrate auf dem Durchschnittsniveau von 2,4 Prozent. Ein leicht überdurchschnittlicher Anstieg der Nettokaltmieten war im preisfreien Bestand lediglich bei modernisierten Altbauwohnungen mit Baujahren bis 1948 zu verzeichnen, die sich zumeist in guten innerstädtischen Lagen befinden. Die Steigerungsrate bewegte sich bei diesen knapp 30.000 erfassten Wohnungen mit einem Plus von 2,7 Prozent jedoch unter dem Niveau der Vorjahreserhebung (+3,3%).

Den niedrigsten Anstieg der Nettokaltmieten im Juni 2022 im Vorjahresvergleich hatten neben den wenigen Wohnungen mit Baujahren 2001 bis 2011 (+0,7%) der Bestand mit Baujahren 1991 bis 2000 sowie die preisgebundenen im 1. Förderungsweg errichteten Wohnungen mit einem Plus von jeweils 1,5 Prozent. Dagegen lag Mietsteigerungsrate bei den rund 9.100 preisgebundenen Wohnungen mit sonstiger Wohnraumförderung über dem Durchschnitt. Bei Wohnungen mit Baujahr vor 2014 wurde ein Plus von 2,6 Prozent ermittelt und bei den wenigen Wohnungen mit Baujahren ab 2014 war es sogar ein Plus von 6,2 Prozent.

### Divergierende Miethöhen im Berliner Umland und im Weiteren Metropolitanraum

Die regionalen Unterschiede bei den Miethöhen haben sich in den vergangenen Jahren verstetigt. Während die durchschnittliche Nettokaltmiete bei den BBU-Mitgliedsunternehmen in den Städten des Berliner Umlands Ende Juni 2022 bei 6,12 €/m<sup>2</sup> lag, waren es im Weiteren Metropolitanraum nur 5,15 Euro. Zurückzuführen ist diese Differenz von fast einem Euro pro Quadratmeter auf die Entfernung zu Berlin und die damit verbundene unterschiedliche Nachfragesituation nach

<b>NETTOKALTMIETE IM BESTAND DER MITGLIEDSUNTERNEHMEN DES BBU</b> im Berliner Umland nach Baujahr und Art der Förderung, am 30.06.2022					
Wohnungen nach Baujahr und Art der Förderung	Nettokaltmiete € pro m <sup>2</sup> Wohnfläche monatlich			Anzahl Wohnungen	
	Minimum*	Mittelwert	Maximum*		
<b>Preisgebundene Wohnungen insgesamt</b>	<b>3,93</b>	<b>5,89</b>	<b>8,47</b>	<b>7.248</b>	
1. Förderungsweg	4,60	5,81	7,05	1.451	
Sonstige Wohnraum- förderung	Baujahre <b>vor</b> 2014	3,93	5,90	8,47	5.210
	Baujahre <b>ab</b> 2014	6,00	6,11	7,00	587
<b>Preisfreie Wohnungen insgesamt</b>	<b>3,70</b>	<b>6,14</b>	<b>13,39</b>	<b>87.215</b>	
Baujahre bis 1948	4,31	6,48	10,43	10.328	
Baujahre 1949 bis 1972	3,70	5,84	7,14	26.416	
Baujahre 1973 bis 1990	4,67	5,60	7,19	42.186	
Baujahre 1991 bis 2000	5,31	7,60	10,73	3.915	
Baujahre 2001 bis 2011	6,80	8,18	11,00	922	
Baujahre 2012/2013	7,85	10,69	11,45	316	
Baujahre ab 2014	7,76	10,20	13,39	3.132	
<b>Preisgebundene und preisfreie Wohnungen insgesamt</b>	<b>3,70</b>	<b>6,12</b>	<b>13,39</b>	<b>94.463</b>	

\* Minimum / Maximum: niedrigster bzw. höchster unternehmensbezogener Mittelwert der Marktsegmente

Quelle: BBU © BBU

<b>NETTOKALTMIETE IM BESTAND DER MITGLIEDSUNTERNEHMEN DES BBU</b> im Berliner Umland nach Baujahr und Art der Förderung (Mittelwert €/m <sup>2</sup> Wohnfläche monatlich), 31.12.2019 bis 30.06.2022						
Wohnungen nach Baujahr und Art der Förderung	30.06.2022		30.06.2021 (31.12.2019)		Veränderung 2022 zu 2021 in %	
	Nettokaltmiete	Anzahl Wohnungen	Nettokaltmiete	Anzahl Wohnungen		
<b>Preisgebundene Wohnungen insgesamt</b>	<b>5,89</b>	<b>7.248</b>	<b>5,85 (5,75)</b>	<b>7.384</b>	<b>0,7%</b>	
1. Förderungsweg	5,81	1.451	5,77 (5,75)	1.577	0,7%	
Sonstige Wohnraum- förderung	Baujahre vor 2014	5,90	5.210	5,86 (5,74)	5.403	0,7%
	Baujahre ab 2014	6,11	587	6,04 (6,10)	404	1,2%
<b>Preisfreie Wohnungen insgesamt</b>	<b>6,14</b>	<b>87.215</b>	<b>6,00 (5,82)</b>	<b>86.901</b>	<b>2,3%</b>	
Baujahre bis 1948	6,48	10.328	6,31 (6,14)	10.265	2,7%	
Baujahre 1949 bis 1972	5,84	26.416	5,71 (5,59)	26.450	2,3%	
Baujahre 1973 bis 1990	5,60	42.186	5,51 (5,38)	42.252	1,6%	
Baujahre 1991 bis 2000	7,60	3.915	7,40 (7,17)	4.005	2,7%	
Baujahre 2001 bis 2011	8,18	922	8,19 (8,01)	846	-0,1%	
Baujahre in 2012/2013	10,69	316	10,49 (10,13)	318	1,9%	
Baujahre ab 2014	10,20	3.132	9,99 (9,86)	2.765	2,1%	
<b>Preisgebundene und preisfreie Wohnungen insgesamt</b>	<b>6,12</b>	<b>94.463</b>	<b>5,98 (5,82)</b>	<b>94.285</b>	<b>2,3%</b>	

\* Teilweise Anpassung der Vorjahreswerte durch Änderungen im BBU-Mitgliederbestand

Quelle: BBU ©BBU

Wohnraum in den beiden Teilträumen. Im Vergleich zu den Mieten der BBU-Mitgliedsunternehmen in Berlin (6,52 €/m<sup>2</sup>) wohnt es sich im Berliner Umland rund sechs, im Weiteren Metropolitanraum sogar 21 Prozent günstiger.

### **Berliner Umland: Wohnungen der Baualtersklasse 1973 bis 1990 weiterhin am günstigsten**

Bei den Mitgliedsunternehmen des BBU im Berliner Umland waren die nicht preisgebundenen Wohnungen der Baualtersklasse 1973 bis 1990 mit einer Nettokaltmiete von durchschnittlich 5,60 €/m<sup>2</sup> weiterhin am günstigsten. Auf dieses Marktsegment entfällt fast die Hälfte (44,7%) der rund 94.500 erfassten Wohnungen der Mitgliedsunternehmen des BBU im Berliner Umland. Unterdurchschnittliche Nettokaltmieten im preisfreien Bestand wurden zum Stichtag 30. Juni 2022 außerdem lediglich für die rund 26.400 Wohnungen der Baujahre 1949 bis 1972 von im Schnitt 5,84 €/m<sup>2</sup> ermittelt.

Die höchsten durchschnittlichen Nettokaltmieten von mehr als 7,50 €/m<sup>2</sup> hatten durchweg die preisfreien Wohnungen der jüngsten Baualtersklassen ab 1991. Der Spitzenwert lag

bei 10,69 €/m<sup>2</sup> für die wenigen Wohnungen mit Baujahren 2012/2013. Überdurchschnittliche Nettokaltmieten hatten im Juni 2022 außerdem erneut die rund 10.300 nicht preisgebundenen Altbauten von im Schnitt 6,48 €/m<sup>2</sup>. Insgesamt war die durchschnittliche Nettokaltmiete im preisfreien Bestand der Mitgliedsunternehmen des BBU im Berliner Umland (6,14 €/m<sup>2</sup>) im Juni 2022 erneut höher als im preisgebundenen Bestand (5,89 €/m<sup>2</sup>). Einen großen Einfluss auf den Mietendurchschnitt im Bestand mit Mietpreisbindungen haben dabei insbesondere die rund 5.200 erfassten Wohnungen mit sonstiger Wohnraumförderung mit Baujahr vor 2014. In diesen Beständen lag die durchschnittliche Nettokaltmiete von zuletzt 5,90 €/m<sup>2</sup> leicht unter dem Mittelwert des preisfreien Bestandes. Unterdurchschnittliche Nettokaltmieten im preisgebundenen Bestand von im Schnitt 5,81 €/m<sup>2</sup> hatten außerdem die knapp 1.500 Sozialwohnungen des 1. Förderungswegs.

### **Berliner Umland - Mietenentwicklung weiterhin moderat**

Im Berliner Umland entwickelten sich die Bestandsmieten im Zeitraum Juni 2021 bis Juni 2022 mit einem Plus von durchschnittlich 2,3 Prozent weiterhin moderat. Ein Großteil des



Wohnungsbestandes der Mitgliedsunternehmen des BBU im Berliner Umland wies eine unterdurchschnittliche Mietentwicklung auf. Am stärksten ins Gewicht fielen dabei die knapp 42.200 preisfreien Wohnungen der Baujahre 1973 bis 1990 mit einer unterdurchschnittlichen Steigerungsrate von 1,6 Prozent. Auch bei den rund 26.400 nicht preisgebundenen Wohnungen der Baujahre 1949 bis 1972 lag die Steigerungsrate mit einem Plus von 2,3 Prozent lediglich auf dem Niveau des Gesamtbestandes. Diese beiden Marktsegmente wiesen nicht nur unterdurchschnittliche Nettokaltmieten auf, sondern umfassen fast drei Viertel der Wohnungen der Mitgliedsunternehmen des BBU im Berliner Umland. Relativ gering angestiegen sind erneut auch die Nettokaltmieten der Wohnungen in den beiden jüngsten Baualtersklassen 2012 bis 2013 (+1,9%) und ab 2014 (+2,1%).

Ein leicht überdurchschnittlicher Anstieg der Nettokaltmieten von jeweils 2,7 Prozent wurde im preisfreien Bestand im Juni 2022 lediglich für Altbauwohnungen mit Baujahren bis 1948 und Wohnungen mit Baujahren 1991 bis 2000 ermittelt.

Im preisgebundenen Bestand entwickelten sich die Nettokaltmieten mit einem Plus von lediglich 0,7 Prozent deutlich schwächer als im preisfreien Bestand. Das gilt sowohl für die preisgebundenen Wohnungen des 1. Förderungswegs als auch für die Wohnungen mit sonstiger Wohnraumförderung mit Baujahren vor 2014.

### **Weiterer Metropolitanraum – Mietenniveau weiterhin deutlich günstiger als in Berlin**

Bei den Mitgliedsunternehmen des BBU im Weiteren Metropolitanraum lag die durchschnittliche Nettokaltmiete im Juni 2022 mit durchschnittlich 5,15 €/m<sup>2</sup> zum zweiten Mal leicht über der Fünf-Euro-Marke. Dies gilt sowohl für den preisgebundenen Bestand (5,06 €/m<sup>2</sup>) als auch für die preisfreien Wohnungen (5,15 €/m<sup>2</sup>). Auf das Jahr gerechnet summiert sich die Differenz zu Berlin für eine 60-Quadratmeter-Wohnung auf rund 990 Euro.

Am günstigsten waren im preisfreien Bestand weiterhin die Wohnungen der Baualtersklasse 1973 bis 1990 mit einer durchschnittlichen Nettokaltmiete von 4,99 €/m<sup>2</sup>. Mehr als ein Drittel des gesamten Bestandes der Mitgliedsunternehmen des BBU im Weiteren Metropolitanraum entfällt auf dieses Marktsegment. Leicht überdurchschnittlich waren die Nettokaltmieten von durchschnittlich 5,17 €/m<sup>2</sup> dagegen bei den knapp 72.000 Wohnungen in der Baualtersklasse 1949 bis 1972.

Lediglich rund 17 Prozent des Bestandes der Mitgliedsunternehmen des BBU im Weiteren Metropolitanraum verteilten sich auf die übrigen Marktsegmente. Dabei wurden die höchsten durchschnittlichen Nettokaltmieten von mehr als 6,00 €/m<sup>2</sup> lediglich für die wenigen preisfreien Wohnungen mit Baujahren und ab 2001 ermittelt, wovon die Baujahre ab 2014 (8,29 €/m<sup>2</sup>) den höchsten Wert aufwiesen. In diesem Marktsegment wurde ein unternehmensdurchschnittlicher Spitzenwert von 12,51 €/m<sup>2</sup> in Beeskow ermittelt.

Leicht überdurchschnittliche Nettokaltmieten bei den preisfreien Wohnungen wurden im Juni 2022 weiterhin auch für Wohnungen der Baujahre 1991 bis 2000 (5,35 €/m<sup>2</sup>) und für die Altbauten mit Baujahren bis 1948 (5,28 €/m<sup>2</sup>) ermittelt.

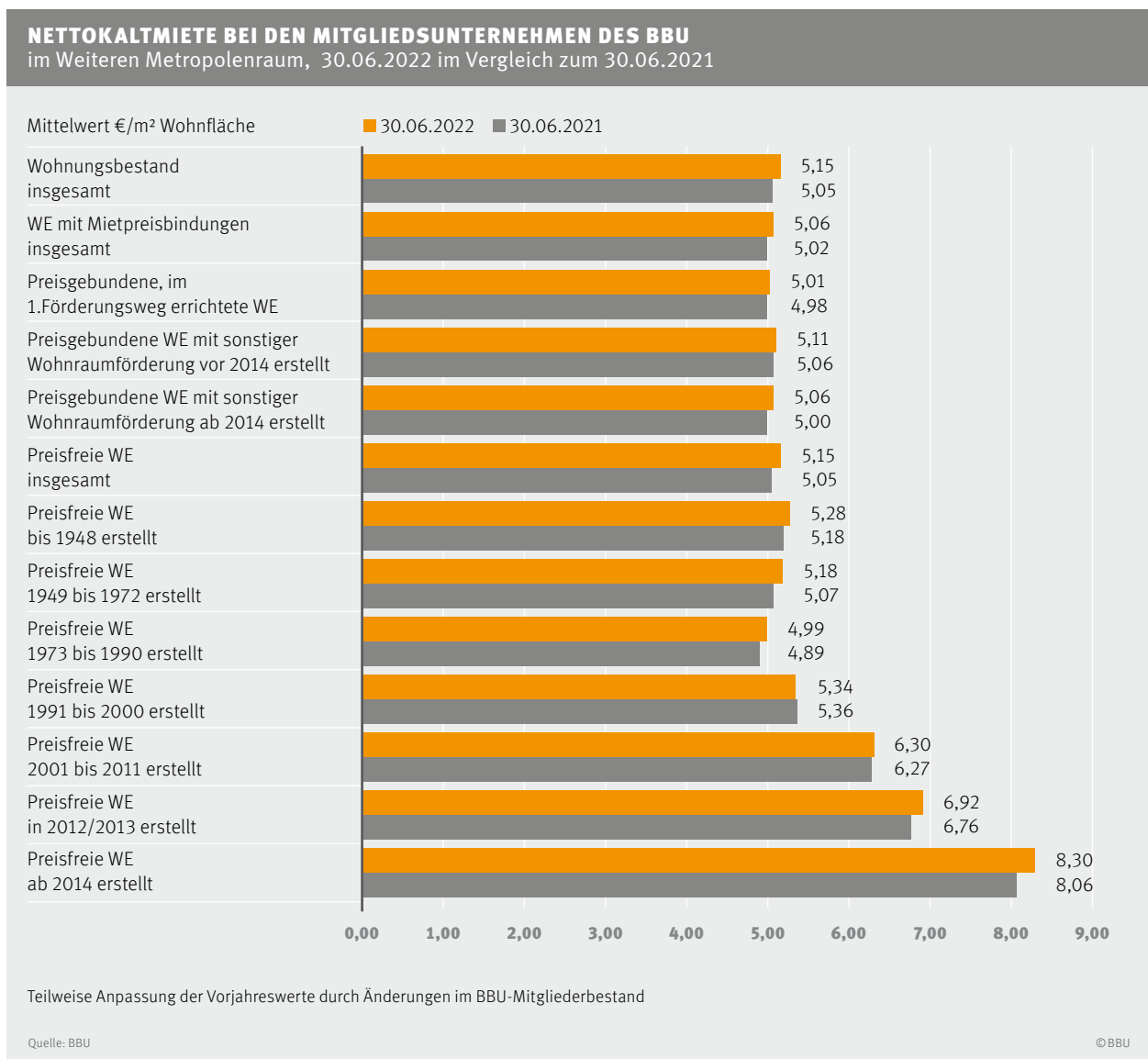
### **Weiterer Metropolitanraum – Mietentwicklung moderat**

Die Nettokaltmieten im Bestand der Mitgliedsunternehmen des BBU im Weiteren Metropolitanraum des Landes Brandenburg haben sich im Zeitraum Juni 2021 bis Juni 2022 mit einem Plus von 2,0 Prozent weiterhin moderat entwickelt. Die Mietentwicklung im Weiteren Metropolitanraum war damit auch schwächer als in Berlin (+2,4%) und im Berliner Umland (+2,3%). Im Gegensatz zum Vorjahr sind dabei die Mieten der nicht preisgebundenen Wohnungen mit einem Plus von 2,0 Prozent stärker angestiegen als bei den Wohnungen mit Mietpreisbindungen (+0,8%).

Eine leicht überdurchschnittliche Mietendynamik wurde für das Marktsegment von preisfreien Wohnungen der Baujahre 1949 bis 1972 ermittelt, die fast die Hälfte des preisfreien Wohnungsbestandes repräsentieren. Die Steigerungsrate der durchschnittlichen Nettokaltmiete gegenüber Juni 2021 lag im Juni 2022 bei 2,2 Prozent. Bei den Wohnungen der zweitstärksten Baualtersklasse mit Baujahren 1973 bis 1990, die rund 37 Prozent des preisfreien Bestandes ausmachen, lag der Anstieg der durchschnittlichen Nettokaltmiete mit einem Plus von 2,0 Prozent auf Höhe des Gesamtdurchschnitts aller preisfreien Wohnungen.

Die höchste Mietsteigerungsrate war in den jüngsten Baualtersklassen ab 2012 zu verzeichnen. Die Nettokaltmiete erhöhte sich in diesen Marktsegmenten um 2,4 Prozent bei den Baujahren 2012/2013 und um 3,0 Prozent bei den Baujahren ab 2014. Allerdings wurden hier etwas mehr Wohnungen erfasst als noch im Vorjahr.

Eine leicht unterdurchschnittliche Mietentwicklung von 1,9 Prozent wurde im Juni 2022 dagegen für die Altbauten mit Baujahren bis 1948 ermittelt. Am schwächsten entwickelten sich jedoch die Nettokaltmieten im preisfreien Segment der Baujahre 2001 bis 2011 mit einer Steigerungsrate



von 0,5 Prozent. Bei den Wohnungen der Baualtersklasse 1991 bis 2000 war sogar ein leichter Mietrückgang um 0,4 Prozent zu verzeichnen.

Im preisgebundenen Bestand bewegte sich die Mietentwicklung zwischen einem Plus von 0,6 Prozent bei den im 1. Förderungsweg errichteten Wohnungen und 1,2 Prozent bei den Wohnungen mit sonstiger Förderung ab Baujahr 2014.

#### Durchschnittliche Nettokaltmieten in vier Landkreisen unter 5,00 €/m<sup>2</sup>

In einigen berlinferneren Teilen des Landes Brandenburg lagen die durchschnittlichen Nettokaltmieten im Bestand der Mitgliedsunternehmen des BBU zuletzt immer noch

unter der Marke von 5,00 €/m<sup>2</sup>. Dazu zählten zum Stichtag 30. Juni 2022 insgesamt vier der 18 Landkreise und kreisfreien Städte. Besonders günstig wohnt es sich in den Landkreisen Oberspreewald-Lausitz (4,88 €/m<sup>2</sup>), Elbe-Elster (4,89 €/m<sup>2</sup>), in der Prignitz (4,96 €/m<sup>2</sup>) und Ostprignitz-Ruppin (4,97 €/m<sup>2</sup>). Im Landkreis Spree-Neiße (5,01 €/m<sup>2</sup>) wurde die Fünf-Euro-Marke zuletzt erstmals überschritten. Danach folgen in der Rangfolge mit den günstigsten Mieten die großen kreisfreien Städten Cottbus (5,12 €/m<sup>2</sup>) sowie Frankfurt (Oder) und Brandenburg an der Havel (jeweils 5,17 €/m<sup>2</sup>).

In vier weiteren Landkreisen (Havelland, Uckermark, Märkisch-Oderland und Oder-Spree) bewegte sich die durchschnittliche Nettokaltmiete mit Werten zwischen 5,23 €/m<sup>2</sup> und 5,44 €/m<sup>2</sup> weiterhin unterhalb des landes-

<b>NETTOKALTMIETE IM BESTAND DER MITGLIEDSUNTERNEHMEN DES BBU</b> im Weiteren Metropolitanraum nach Baujahr und Art der Förderung, am 30.06.2022				
Wohnungen nach Baujahr und Art der Förderung	Nettokaltmiete € pro m <sup>2</sup> Wohnfläche monatlich			Anzahl Wohnungen
	Minimum*	Mittelwert	Maximum *	
<b>Preisgebundene Wohnungen insgesamt</b>	<b>4,41</b>	<b>5,06</b>	<b>6,64</b>	<b>5.022</b>
1. Förderungsweg	4,41	5,02	6,64	2.583
Sonstige Wohnraum- förderung	Baujahre <b>vor</b> 2014	4,62	5,06	25
	Baujahre <b>ab</b> 2014	4,45	5,11	2.414
<b>Preisfreie Wohnungen insgesamt</b>	<b>3,18</b>	<b>5,15</b>	<b>12,51</b>	<b>148.852</b>
Baujahre bis 1948	3,18	5,28	6,25	17.318
Baujahre 1949 bis 1972	3,74	5,17	6,65	71.977
Baujahre 1973 bis 1990	3,35	4,99	6,02	55.923
Baujahre 1991 bis 2000	4,04	5,35	6,73	1.983
Baujahre 2001 bis 2011	4,94	6,30	8,26	688
Baujahre 2012/2013	6,09	6,92	9,73	113
Baujahre ab 2014	4,61	8,29	12,51	850
<b>Preisgebundene und preisfreie Wohnungen insgesamt</b>	<b>3,18</b>	<b>5,15</b>	<b>12,51</b>	<b>153.874</b>

\* Minimum / Maximum: niedrigster bzw. höchster unternehmensbezogener Mittelwert der Marktsegmente

Quelle: BBU © BBU

<b>NETTOKALTMIETE IM BESTAND DER MITGLIEDSUNTERNEHMEN DES BBU</b> im Weiteren Metropolitanraum nach Baujahr und Art der Förderung (Mittelwert €/m <sup>2</sup> Wohnfläche monatlich), 31.12.2019 bis 30.06.2022						
Wohnungen nach Baujahr und Art der Förderung	30.06.2022		30.06.2021 (31.12.2019)		Veränderung 2022 zu 2021 in %	
	Nettokaltmiete	Anzahl Wohnungen	Nettokaltmiete	Anzahl Wohnungen		
<b>Preisgebundene Wohnungen insgesamt</b>	<b>5,06</b>	<b>5.022</b>	<b>5,02 (4,84)</b>	<b>5.646</b>	<b>0,8%</b>	
1. Förderungsweg	5,02	2.583	4,98 (4,83)	2.493	0,6%	
Sonstige Wohnraumförderung	Baujahre <b>vor</b> 2014	5,11	2.414	5,06 (4,86)	2.962	1,0%
	Baujahre <b>ab</b> 2014	5,06	25	5,00 (4,66)	191	1,2%
<b>Preisfreie Wohnungen insgesamt</b>	<b>5,15</b>	<b>148.852</b>	<b>5,05 (4,92)</b>	<b>147.632</b>	<b>2,0%</b>	
Baujahre bis 1948	5,28	17.318	5,18 (5,03)	17.098	1,9%	
Baujahre 1949 bis 1972	5,17	71.977	5,07 (4,95)	71.243	2,2%	
Baujahre 1973 bis 1990	4,99	55.923	4,89 (4,77)	55.954	2,0%	
Baujahre 1991 bis 2000	5,35	1.983	5,36 (5,27)	1.792	-0,4%	
Baujahre 2001 bis 2011	6,30	688	6,27 (6,16)	692	0,5%	
Baujahre in 2012/2013	6,92	113	6,76 (6,80)	106	2,4%	
Baujahre ab 2014	8,29	850	8,06 (7,74)	747	3,0%	
<b>Preisgebundene und preisfreie Wohnungen insgesamt</b>	<b>5,15</b>	<b>153.874</b>	<b>5,05 (4,92)</b>	<b>153.278</b>	<b>2,0%</b>	

Teilweise Anpassung der Vorjahreswerte durch Änderungen im BBU-Mitgliederbestand

Quelle: BBU © BBU

weiten Durchschnittswerts bei den Mitgliedsunternehmen des BBU im Land Brandenburg von 5,54 €/m<sup>2</sup>.

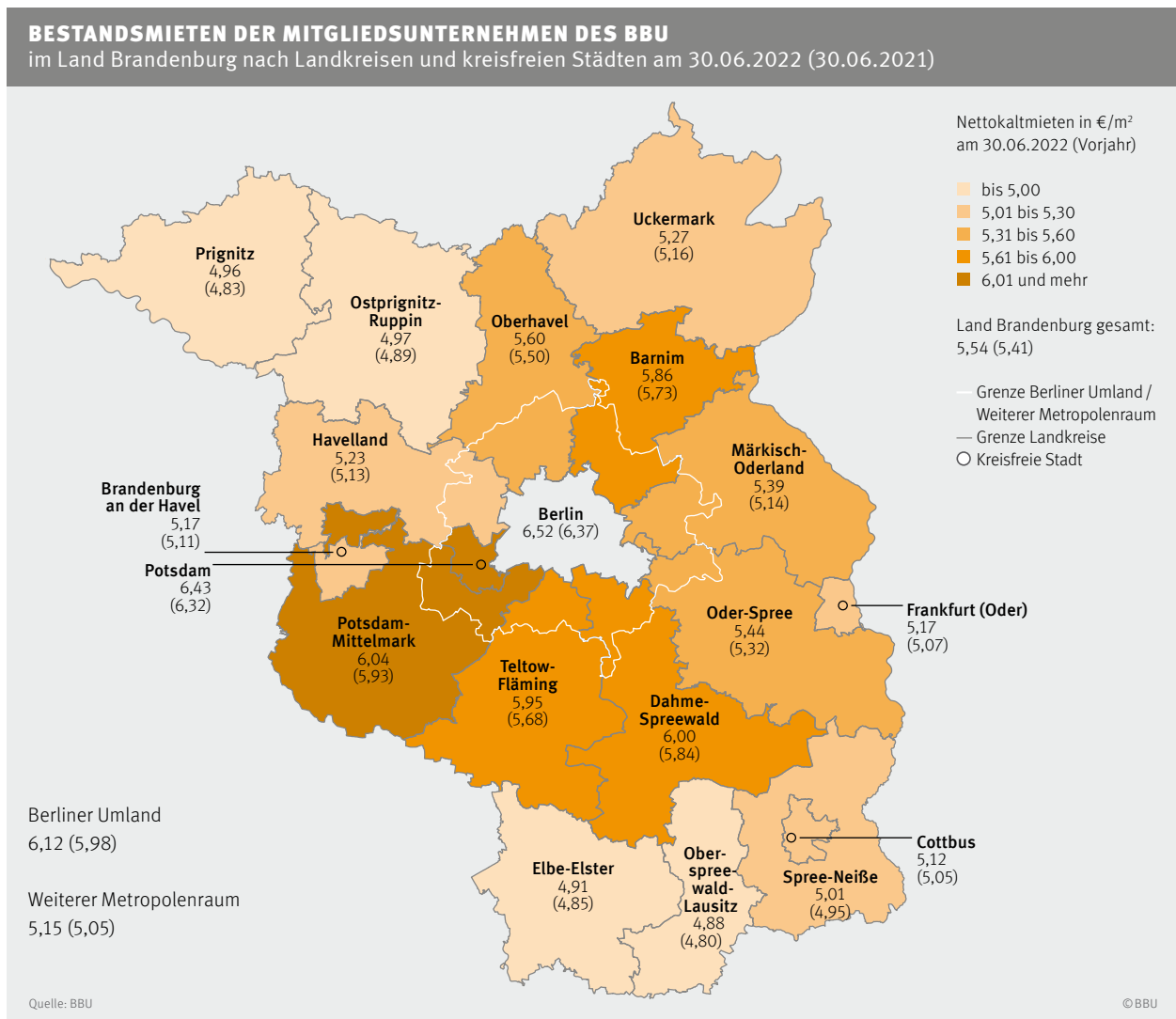
Von den 18 Landkreisen und kreisfreien Städten wiesen Ende Juni 2022 weiterhin nur ein Drittel überdurchschnittliche Nettokaltmieten auf. Dazu zählen die an Berlin angrenzenden Landkreise Potsdam-Mittelmark (6,04 €/m<sup>2</sup>), Teltow-Fläming (5,95 €/m<sup>2</sup>), Dahme-Spreewald (6,00 €/m<sup>2</sup>), Barnim (5,86 €/m<sup>2</sup>) und Oberhavel (5,60 €/m<sup>2</sup>).

Selbst in der boomenden Landeshauptstadt Potsdam, wo die Mitgliedsunternehmen des BBU für gut die Hälfte des Mietwohnungsmarkts stehen, lag der Unterschied zum Berliner Mittelwert mit durchschnittlich 6,43 €/m<sup>2</sup> noch bei neun Cent pro Quadratmeter. Das unterstreicht, wie günstig Mietwohnen in Brandenburg nach wie vor ist, trotz der im Vergleich zu Berlin höheren Durchschnittseinkommen.

### Große Spanne bei unternehmensdurchschnittlichen Mietwerten in einzelnen Marktsegmenten

Die Spanne der unternehmensdurchschnittlichen Miethöhen in einzelnen Marktsegmenten war Ende Juni 2022 in der Landeshauptstadt Potsdam am größten. Sie reichte von 4,73 €/m<sup>2</sup> im Minimum bis zu 13,39 €/m<sup>2</sup> im Maximum. Danach folgten die Landkreise Oder-Spree (Spanne von 4,60 €/m<sup>2</sup> bis 12,51 €/m<sup>2</sup>) und Dahme-Spreewald (Spanne von 3,93 €/m<sup>2</sup> bis 11,64 €/m<sup>2</sup>).

Am geringsten war die Mietpreisspanne zum wiederholten Mal in Frankfurt (Oder) mit unternehmensdurchschnittlichen Nettokaltmieten von 4,62 €/m<sup>2</sup> bis 7,05 €/m<sup>2</sup>, gefolgt von Cottbus (Spanne von 4,51 €/m<sup>2</sup> bis 8,14 €/m<sup>2</sup>).



<b>NETTOKALTMIETE IM BESTAND DER MITGLIEDSUNTERNEHMEN DES BBU</b> im Land Brandenburg nach Landkreisen, Kreisfreien Städten und Strukturräumen, am 30.06.2022				
Landkreis/kreisfreie Stadt	Nettokaltmiete € pro m <sup>2</sup> Wohnfläche monatlich			Anzahl erfasster Wohnungen
	Minimum*	Mittelwert	Maximum*	
Brandenburg a. d. H.	4,13	5,17	8,50	15.344
Cottbus	4,51	5,12	8,14	16.283
Frankfurt (Oder)	4,62	5,17	7,05	14.563
Potsdam	4,73	6,43	13,39	38.136
Barnim	4,89	5,86	8,57	13.353
Dahme-Spreewald	3,93	6,00	11,64	11.020
Elbe-Elster	3,97	4,91	8,69	7.600
Havelland	3,35	5,23	11,00	8.743
Märkisch-Oderland	3,18	5,39	10,63	12.542
Oberhavel	3,63	5,60	11,03	18.015
Oberspreewald-Lausitz	3,74	4,88	8,84	17.052
Oder-Spree	4,60	5,44	12,51	18.863
Ostprignitz-Ruppin	4,13	4,97	9,40	9.092
Potsdam-Mittelmark	4,67	6,04	9,50	6.881
Prignitz	3,75	4,96	7,88	5.686
Spree-Neiße	4,12	5,01	9,00	11.479
Teltow-Fläming	3,70	5,95	11,07	10.364
Uckermark	4,54	5,27	9,99	13.321
<b>Land Brandenburg gesamt **</b>	<b>3,18</b>	<b>5,54</b>	<b>13,39</b>	<b>262.430</b>
<b>Berliner Umland</b>	<b>3,70</b>	<b>6,12</b>	<b>13,39</b>	<b>94.463</b>
<b>Weiterer Metropolenraum</b>	<b>3,18</b>	<b>5,15</b>	<b>12,51</b>	<b>153.874</b>

\* Minimum / Maximum: Niedrigster bzw. höchster unternehmensbezogener Mittelwert in einzelnen Marktsegmenten  
\*\* Mehrere Mitgliedsunternehmen werden ausschließlich bei der Gesamtbetrachtung des Landes Brandenburg berücksichtigt.  
Somit ist die Anzahl der erfassten Wohneinheiten nicht als Summe der Teilräume zu verstehen.

Quelle: BBU © BBU

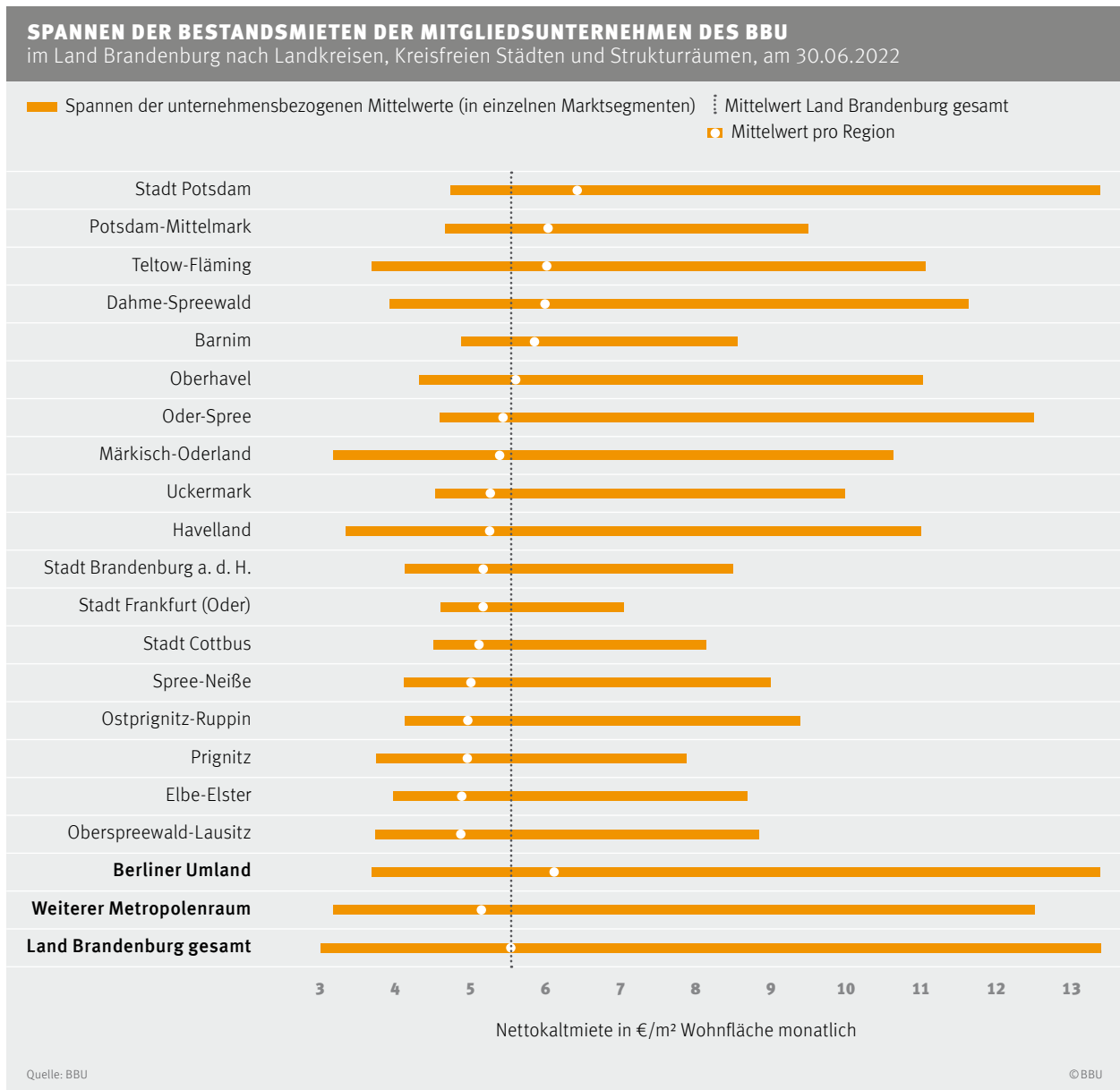
### Divergierende Mietentwicklung zwischen den Brandenburger Landkreisen

Bei der Mietentwicklung nach Brandenburger Landkreisen zeigte sich von Juni 2021 bis Juni 2022 eine deutliche Abhängigkeit von der Nähe zu Berlin. Ein überdurchschnittlicher Anstieg der Nettokaltmieten im Bestand der Mitgliedsunternehmen des BBU zeigte sich fast ausschließlich in an Berlin angrenzenden Landkreisen. Dazu zählen Teltow-Fläming (+4,8%), Märkisch-Oderland (+4,9%) und Dahme-Spreewald (+2,7%). Von den berlinfernen Landkreisen hatte lediglich die Prignitz mit einem Plus von 2,7 Prozent einen überdurchschnittlichen Mietenanstieg zu verzeichnen. Ausgehend von einem sehr niedrigen Niveau war in der Prignitz aber selbst nach dieser Erhöhung die durchschnittliche Nettokaltmiete

im Juni 2022 mit 4,96 €/m<sup>2</sup> die drittniedrigste von allen Landkreisen.

In den übrigen 13 Landkreisen und kreisfreien Städten entwickelten sich die Mieten unterdurchschnittlich. Dabei waren die Steigerungsraten in den berlinfernen Landkreisen Elbe-Elster und Spree-Neiße (jeweils +1,2%) sowie in den kreisfreien Städten Brandenburg an der Havel (+1,2%) und Cottbus (+1,4%) am niedrigsten. In der Folge hatten die genannten Landkreise und kreisfreien Städte weiterhin stark unterdurchschnittliche Bestandsmieten.

In der Rangfolge mit den niedrigsten Mietsteigerungen folgten die berlinfernen Landkreise Ostprignitz-Ruppin (+1,6%) und Oberspreewald-Lausitz (+1,7%), die im Juni 2022



ebenfalls noch stark unterdurchschnittliche Mieten unterhalb der Fünf-Euro-Marke aufwiesen. Auch in der Landeshauptstadt Potsdam und in den Landkreisen Oberhavel, Potsdam-Mittelmark und Havelland lagen die Mietsteigerungsraten mit einem Plus von 1,7 bis 1,9 Prozent nur im unteren Mittelfeld. Allerdings war die durchschnittliche Nettokaltmiete in Potsdam und Potsdam-Mittelmark stark durch die Nähe von Berlin geprägt und lag dort schon deutlich über dem landesweiten Durchschnitt. Für die übrigen drei Landkreise, die außer der Uckermark an Berlin angrenzen, sowie die kreisfreie Stadt Frankfurt (Oder) wurden Mietsteigerungsraten zwischen 2,0 und 2,3 Prozent ermittelt.

Insgesamt wiesen insbesondere die berlinfernen Landkreise eine nur schwache Mietendynamik auf, obwohl dort die durchschnittlichen Nettokaltmieten weiterhin durchweg unter dem landesweiten Mietenniveau lagen.

**Nettokaltmieten in den Berliner Umlandgemeinden weiterhin an der Spitze**

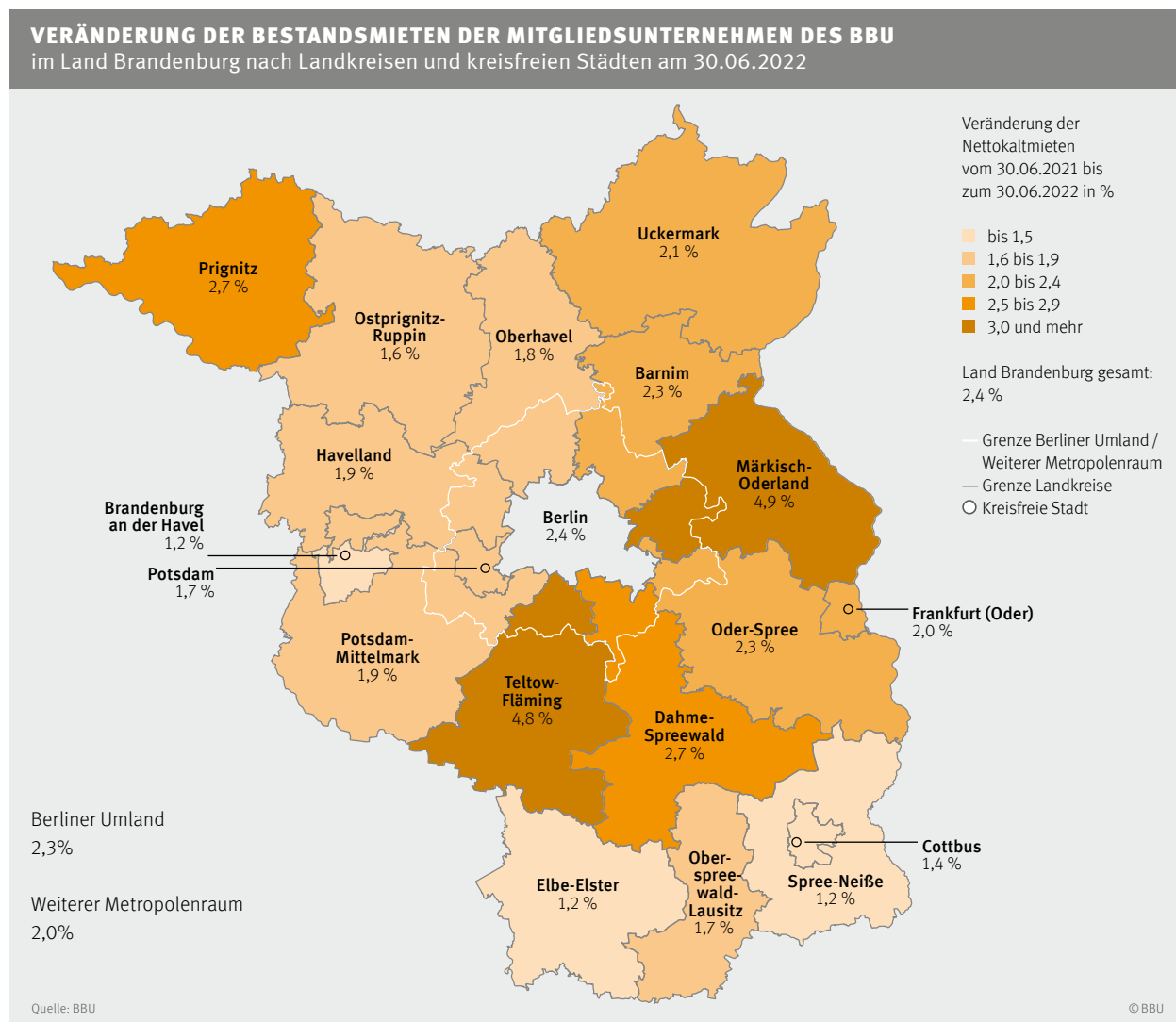
Die Nettokaltmieten im Bestand der Mitgliedsunternehmen des BBU im Land Brandenburg wiesen ortsbezogen im Juni 2022 eine große Spanne auf. Die ortsbezogene Auswertung bezieht sich in diesem BBU-Marktmonitor auf insgesamt

52 Gemeinden. In der Mehrzahl der Berliner Umlandgemeinden waren die Nettokaltmieten weiterhin höher als in den Gemeinden des Weiteren Metropolitanraums.

Die Nähe zu Berlin hat einen starken Einfluss auf die Miethöhen. Bezeichnend ist, dass durchschnittliche Nettokaltmieten von mindestens 6,00 €/m<sup>2</sup> ausschließlich für sieben berlinnahe Gemeinden ermittelt wurden. Dazu zählen in der Rangfolge erneut die Stadt Wildau (7,11 €/m<sup>2</sup>), gefolgt von Falkensee (6,63 €/m<sup>2</sup>), Potsdam (6,43 €/m<sup>2</sup>), Teltow (6,34 €/m<sup>2</sup>) sowie Blankenfelde-Mahlow (6,24 €/m<sup>2</sup>). Auch die durchschnittlichen Nettokaltmieten in Bernau bei Berlin (6,09 €/m<sup>2</sup>) und Ludwigsfelde (6,01 €/m<sup>2</sup>) haben im Juni 2022 erstmals die Sechs-Euro-Marke überschritten. In den übrigen Orten lagen die durchschnittlichen Nettokaltmieten durchweg unter 6,00 €/m<sup>2</sup>.

In nur 15 der insgesamt erfassten 52 Orte lagen die durchschnittlichen monatlichen Nettokaltmieten über dem bei den Mitgliedsunternehmen des BBU ermittelten landesweiten Mittelwert von 5,54 €/m<sup>2</sup>. Davon befinden sich zwölf Orte im Berliner Umland. Außer den bereits genannten Städten zählen dazu: Oranienburg (5,94 €/m<sup>2</sup>), Werder (Havel) (5,91 €/m<sup>2</sup>), Königs Wusterhausen (5,85 €/m<sup>2</sup>), Strausberg (5,65 €/m<sup>2</sup>) sowie Hennigsdorf (5,55 €/m<sup>2</sup>).

Im Weiteren Metropolitanraum wurden für lediglich drei Gemeinden überdurchschnittliche Nettokaltmieten ermittelt. Dazu zählen neben Luckenwalde (5,83 €/m<sup>2</sup>) die Städte Fürstenwalde/Spree (5,74 €/m<sup>2</sup>) und Eberswalde (5,73 €/m<sup>2</sup>). Die Spannen der unternehmensdurchschnittlichen Nettokaltmieten in einzelnen Marktsegmenten waren im Juni 2022 in Potsdam am größten. Die Werte schwankten zwischen 4,73 €/m<sup>2</sup> im Minimum und 13,39 €/m<sup>2</sup> im Maximum.



<b>NETTOKALTMIETE IM BESTAND DER MITGLIEDSUNTERNEHMEN DES BBU</b> im Land Brandenburg nach Landkreisen, Kreisfreien Städten und Strukturräumen, 30.06.2021 bis 30.06.2022					
Landkreis/kreisfreie Stadt	Mittelwert €/m <sup>2</sup> Wohnfläche monatlich am:		Differenz Mittelwert 2022 zu 2021* €/m <sup>2</sup> Wohnfläche monatlich		Anzahl erfasster Wohnungen
	30.06.2022	30.06.2021*	absolut	in %	
Stadt Brandenburg a. d. H.	5,17	5,11	0,06	1,2%	15.344
Stadt Cottbus	5,12	5,05	0,07	1,4%	16.283
Stadt Frankfurt (Oder)	5,17	5,07	0,10	2,0%	14.563
Stadt Potsdam	6,43	6,32	0,11	1,7%	38.136
Barnim	5,86	5,73	0,13	2,3%	13.353
Dahme-Spreewald	6,00	5,84	0,16	2,7%	11.020
Elbe-Elster	4,91	4,85	0,06	1,2%	7.600
Havelland	5,23	5,13	0,10	1,9%	8.743
Märkisch-Oderland	5,39	5,14	0,25	4,9%	12.542
Oberhavel	5,60	5,50	0,10	1,8%	18.015
Oberspreewald-Lausitz	4,88	4,80	0,08	1,7%	17.052
Oder-Spree	5,44	5,32	0,12	2,3%	18.863
Ostprignitz-Ruppin	4,97	4,89	0,08	1,6%	9.092
Potsdam-Mittelmark	6,04	5,93	0,11	1,9%	6.881
Prignitz	4,96	4,82	0,14	2,7%	5.686
Spree-Neiße	5,01	4,95	0,06	1,2%	11.479
Teltow-Fläming	5,95	5,68	0,27	4,8%	10.364
Uckermark	5,27	5,16	0,11	2,1%	13.321
<b>Land Brandenburg gesamt**</b>	<b>5,54</b>	<b>5,41</b>	<b>0,13</b>	<b>2,4%</b>	<b>262.430</b>
<b>Berliner Umland</b>	<b>6,12</b>	<b>5,98</b>	<b>0,14</b>	<b>2,3%</b>	<b>94.463</b>
<b>Weiterer Metropolitanraum</b>	<b>5,15</b>	<b>5,05</b>	<b>0,10</b>	<b>2,0%</b>	<b>153.874</b>

\* Teilweise Anpassung der Vorjahreswerte durch Änderungen im BBU-Mitgliederbestand  
\*\* Mehrere Mitgliedsunternehmen werden ausschließlich bei der Gesamtbetrachtung des Landes Brandenburg berücksichtigt. Somit ist die Anzahl der erfassten Wohneinheiten nicht als Summe der Teilräume zu verstehen.

Quelle: BBU © BBU

Danach folgten Beeskow (Spanne von 4,74 €/m<sup>2</sup> bis 12,51 €/m<sup>2</sup>), sowie Ludwigfelde, Oranienburg und Königs Wusterhausen.

Auch im Juni 2022 lagen die durchschnittlichen Nettokaltmieten in der Mehrzahl der erfassten Gemeinden (37 von 52 Orten) unterhalb des Mittelwerts im Gesamtbestand der Mitgliedsunternehmen des BBU im Land Brandenburg von 5,54 €/m<sup>2</sup>. Mit Ausnahme von Velten, Rüdersdorf bei Berlin und Erkner zählten diese ausschließlich zum Weiteren Metropolitanraum.

Für 13 Gemeinden wurden im Juni 2022 durchschnittliche Nettokaltmieten von maximal 5,00 €/m<sup>2</sup> ermittelt. Die niedrigsten durchschnittlichen Bestandsmieten hatten dabei Bad Freienwalde (4,46 €/m<sup>2</sup>), Großräschen (4,52 €/m<sup>2</sup>) und Calau (4,56 €/m<sup>2</sup>). In knapp der Hälfte der Gemeinden (24 von 52) lag die durchschnittliche Nettokaltmiete zwischen 5,01 €/m<sup>2</sup> und 5,50 €/m<sup>2</sup>. Darunter befinden sich auch die kreisfreien Städte Cottbus (5,12 €/m<sup>2</sup>) sowie Frankfurt (Oder) und Brandenburg an der Havel (jeweils 5,17 €/m<sup>2</sup>).





### Mietenentwicklung in knapp der Hälfte der Brandenburger Gemeinden unter 2,0 Prozent

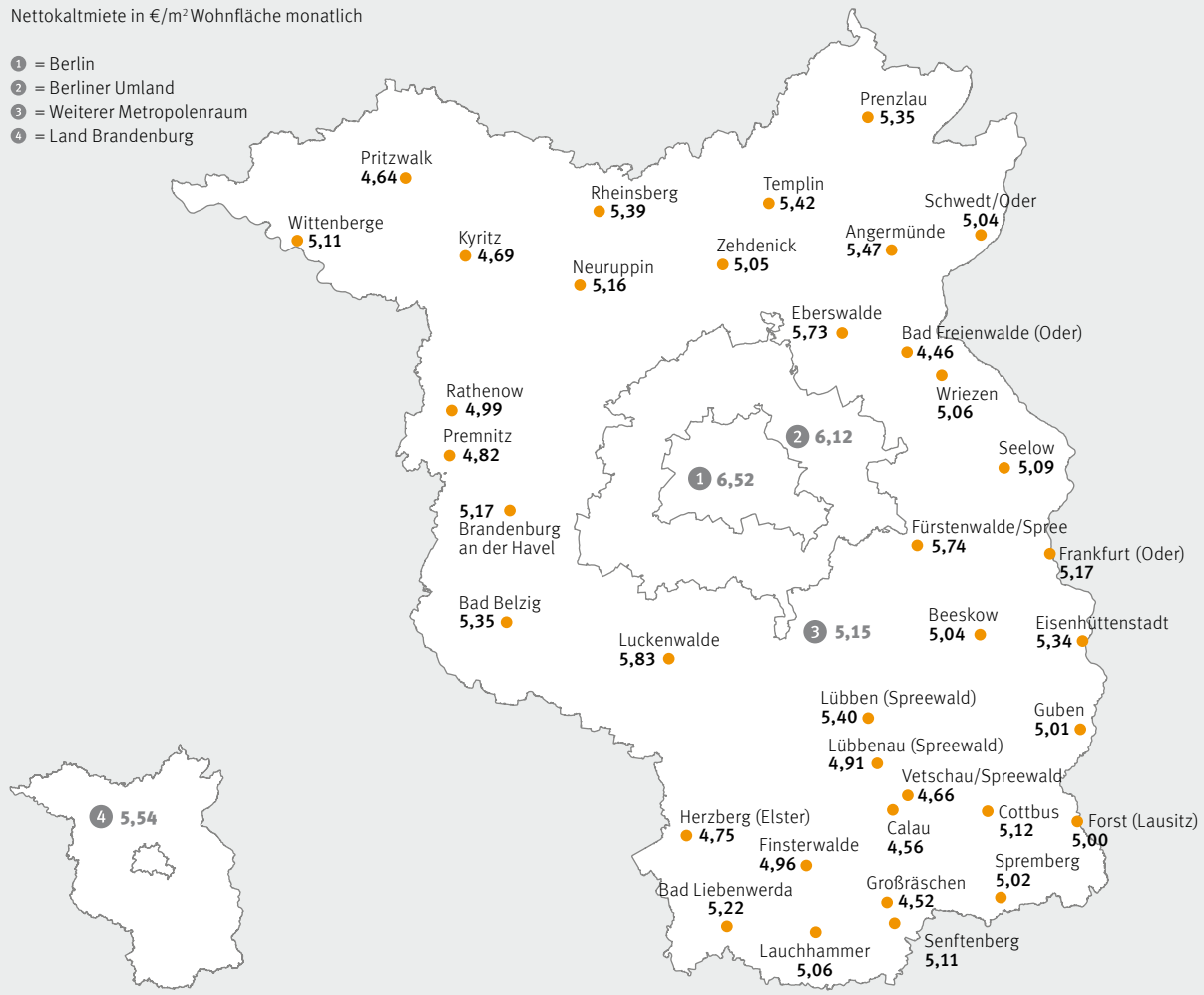
Die Nettokaltmieten bei den Mitgliedsunternehmen des BBU in den erfassten 52 Brandenburger Gemeinden entwickelten sich auch von Juni 2021 bis Juni 2022 in der Mehrzahl nur verhalten. In vielen Orten waren die Mietsteigerungspotenziale weiterhin sehr niedrig.

Bei einem Großteil der erfassten Gemeinden (32 von 52) lag die Mietsteigerungsrate im betrachteten Zeitraum unter dem Landesdurchschnitt bei den brandenburgischen Mitgliedsunternehmen des BBU von 2,4 Prozent. Darunter befanden sich auch sieben von 15 untersuchten Städten des Berliner Umlands.

**BESTANDSMIETEN DER MITGLIEDSUNTERNEHMEN DES BBU**  
in ausgewählten Orten des Weiteren Metropolitanraums, am 30.06.2022

Nettokaltmiete in €/m<sup>2</sup> Wohnfläche monatlich

- ① = Berlin
- ② = Berliner Umland
- ③ = Weiterer Metropolitanraum
- ④ = Land Brandenburg



Quelle: BBU

© BBU

<b>NETTOKALTMIETE IM BESTAND DER MITGLIEDSUNTERNEHMEN DES BBU</b> im Land Brandenburg nach Orten und Strukturräumen, am 30.06.2022				
Orte	Nettokaltmiete pro € pro m <sup>2</sup> Wohnfläche monatlich			Anzahl erfasster Wohnungen
	Minimum*	Mittelwert	Maximum*	
Angermünde	5,11	5,47	6,14	768
Bad Belzig	5,07	5,35	7,07	1.427
Bad Freienwalde (Oder)	3,18	4,46	5,35	1.026
Bad Liebenwerda	4,80	5,22	5,47	571
Beeskow	4,74	5,04	12,51	1.209
Bernau bei Berlin	5,48	6,09	8,57	4.696
Blankenfelde-Mahlow	3,70	6,24	8,82	1.121
Brandenburg an der Havel	4,13	5,17	8,50	15.344
Calau	3,74	4,56	5,71	1.769
Cottbus	4,51	5,12	8,14	16.283
Eberswalde	4,89	5,73	7,11	8.657
Eisenhüttenstadt	4,87	5,34	6,73	9.902
Erkner	4,94	5,48	10,17	3.012
Falkensee	5,44	6,63	11,00	1.549
Finsterwalde	3,97	4,96	8,69	4.508
Forst (Lausitz)	4,12	5,00	5,28	1.929
Frankfurt (Oder)	4,62	5,17	7,05	14.563
Fürstenwalde/Spree	4,60	5,74	8,61	4.740
Großräschen	4,26	4,52	5,00	1.665
Guben	4,37	5,01	7,31	4.966
Hennigsdorf	4,95	5,55	9,44	8.382
Herzberg (Elster)	4,32	4,75	7,00	2.521
Königs Wusterhausen	3,93	5,85	9,90	5.801
Kyritz	4,31	4,69	4,83	1.662
Lauchhammer	4,40	5,06	5,31	810
Lübben (Spreewald)	5,25	5,40	10,04	2.922
Lübbenau/Spreewald	4,22	4,91	8,84	5.397
Luckenwalde	4,82	5,83	6,51	1.280
Ludwigsfelde	4,46	6,01	11,07	7.013
Neuruppin	4,53	5,16	9,40	4.974
Oranienburg	5,01	5,94	11,03	6.806
Potsdam	4,73	6,43	13,39	38.136
Prennitz	3,35	4,82	6,94	2.238
Prenzlau	4,59	5,35	9,29	5.418
Pritzwalk	3,75	4,64	7,88	1.787
Rathenow	4,04	4,99	8,60	4.570
Fortsetzung der Tabelle auf der nächsten Seite >				

**NETTOKALTMIETE IM BESTAND DER MITGLIEDSUNTERNEHMEN DES BBU**  
 im Land Brandenburg nach Orten und Strukturräumen, am 30.06.2022 (Fortsetzung)

Orte	Nettokaltmiete pro € pro m <sup>2</sup> Wohnfläche monatlich			Anzahl erfasster Wohnungen
	Minimum*	Mittelwert	Maximum*	
Rheinsberg	4,46	5,39	5,88	1.049
Rüdersdorf bei Berlin	4,95	5,45	10,63	2.628
Schwedt/Oder	4,54	5,04	8,90	4.181
Seelow	4,45	5,09	7,48	1.178
Senftenberg	4,57	5,11	6,50	5.819
Spremberg	4,39	5,02	9,00	4.160
Strausberg	4,60	5,65	9,53	6.474
Teltow	5,50	6,34	9,32	3.933
Templin	4,62	5,42	9,99	2.954
Velten	4,81	4,89	6,80	1.094
Vetschau/Spreewald	4,36	4,66	4,92	1.592
Werder (Havel)	4,67	5,91	9,50	1.521
Wildau	6,40	7,11	11,64	2.297
Wittenberge	4,43	5,11	6,04	3.899
Wriezen	4,29	5,06	5,61	1.236
Zehdenick	4,33	5,05	7,00	1.633
<b>Land Brandenburg gesamt **</b>	<b>3,18</b>	<b>5,54</b>	<b>13,39</b>	<b>262.430</b>
<b>Berliner Umland</b>	<b>3,70</b>	<b>6,12</b>	<b>13,39</b>	<b>94.463</b>
<b>Weiterer Metropolitanraum</b>	<b>3,18</b>	<b>5,15</b>	<b>12,51</b>	<b>153.874</b>

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

\*\* Mehrere Mitgliedsunternehmen werden ausschließlich bei der Gesamtbetrachtung des Landes Brandenburg berücksichtigt. Somit ist die Anzahl der erfassten Wohneinheiten nicht als Summe der Teilräume zu verstehen.

Quelle: BBU

© BBU

Dazu zählten Teltow (+0,3%), Erkner (+0,7%), Velten (+1,0%), Hennigsdorf (+1,1%), Potsdam (+1,7%), sowie Wildau (+2,0%) und Bernau bei Berlin (+2,2%).

In 21 Orten lag die Mietenentwicklung bei maximal 1,5 Prozent. Davon hatten 13 Orte Mietsteigerungsraten von maximal 1,0 Prozent. Dies betraf auch größere Städte wie Teltow, Guben und Rathenow.

Lediglich für 19 der 52 erfassten Orte wurden überdurchschnittliche Mietsteigerungsraten von mehr als 2,4 Prozent ermittelt. Davon befinden sich sieben im Berliner Umland. Der weitaus stärkste Anstieg von 12,5 Prozent wurde jedoch für Luckenwalde ermittelt. Ausgehend von einem unter-

durchschnittlichen Mietniveau ist der starke Mietanstieg auf unternehmensbezogene Anpassungen auf die ortsübliche Vergleichsmiete zurückzuführen.

Mit einigem Abstand folgten drei Gemeinden aus dem Berliner Umland (Falkensee: +6,1%, Strausberg und Rüdersdorf: jeweils +5,0%) in der Rangfolge mit den höchsten Mietsteigerungsraten. Eine weit überdurchschnittliche Mietendynamik wurde außerdem für die im Weiteren Metropolitanraum gelegenen Städte Zehdenick (+5,0%), Lauchhammer (+4,5%) und Wriezen (+4,1%) festgestellt. Die durchschnittlichen Nettokaltmieten lagen in diesen drei Städten aber weiterhin noch deutlich unter dem landesweiten Durchschnitt.

Weitere sechs Gemeinden wiesen Mietsteigerungsraten von 3,0 bis 4,0 Prozent auf. Dazu zählen die berlinnahen Städte Werder (Havel) und Blankenfelde-Mahlow sowie die im Weiteren Metropolitanraum gelegenen Städte Beeskow, Vetschau/Spreewald, Seelow und Wittenberge.

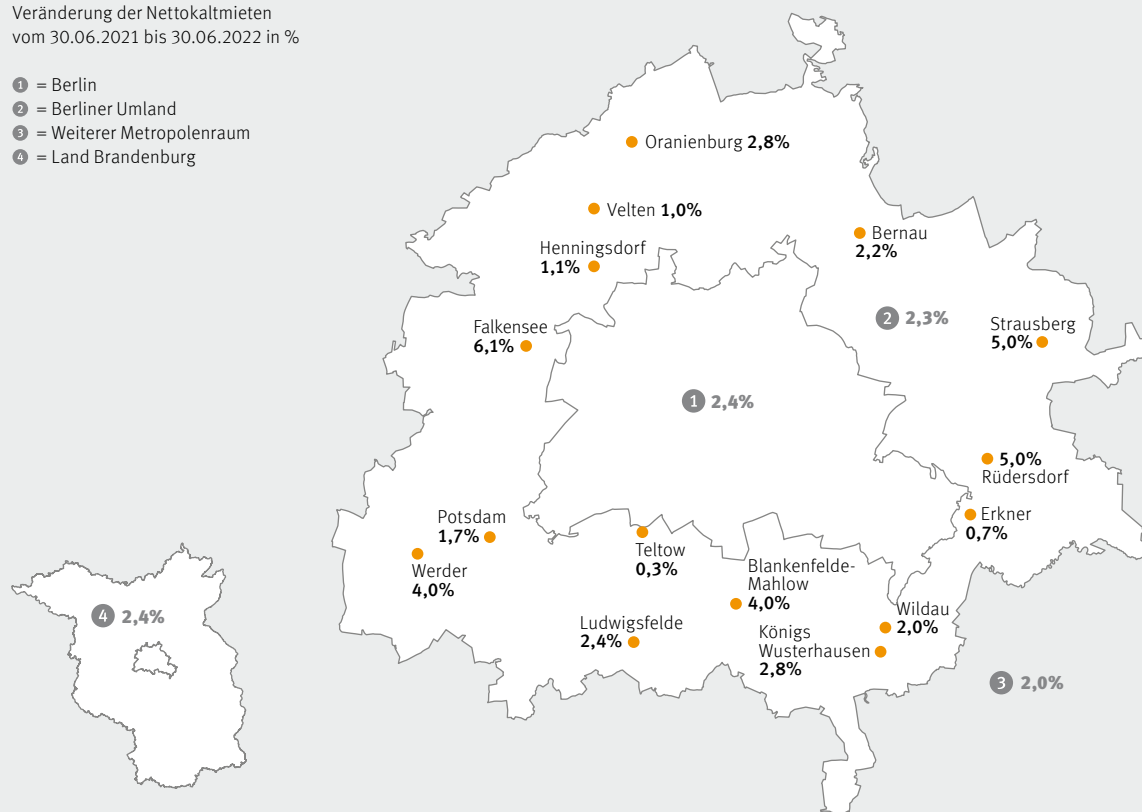
In den vier kreisfreien Städten entwickelten sich die Bestandsmieten durchweg nur unterdurchschnittlich. Die Mietsteigerungsrate reichte von Plus 1,2 Prozent in Brandenburg an der Havel bis zu 2,0 Prozent in Frankfurt (Oder). Potsdam (+1,7%) und Cottbus (+1,4%) belegten das Mittelfeld von den kreisfreien Städten.

Insgesamt betrachtet haben sich die Mieten bei den brandenburgischen Mitgliedsunternehmen des BBU in der Mehrzahl der Gemeinden nur verhalten entwickelt.

### VERÄNDERUNG DER BESTANDSMIETEN DER MITGLIEDSUNTERNEHMEN DES BBU in ausgewählten Orten des Berliner Umlandes, 2022 gegenüber 2021, in %

Veränderung der Nettokaltmieten  
vom 30.06.2021 bis 30.06.2022 in %

- ① = Berlin
- ② = Berliner Umland
- ③ = Weiterer Metropolitanraum
- ④ = Land Brandenburg



Quelle: BBU

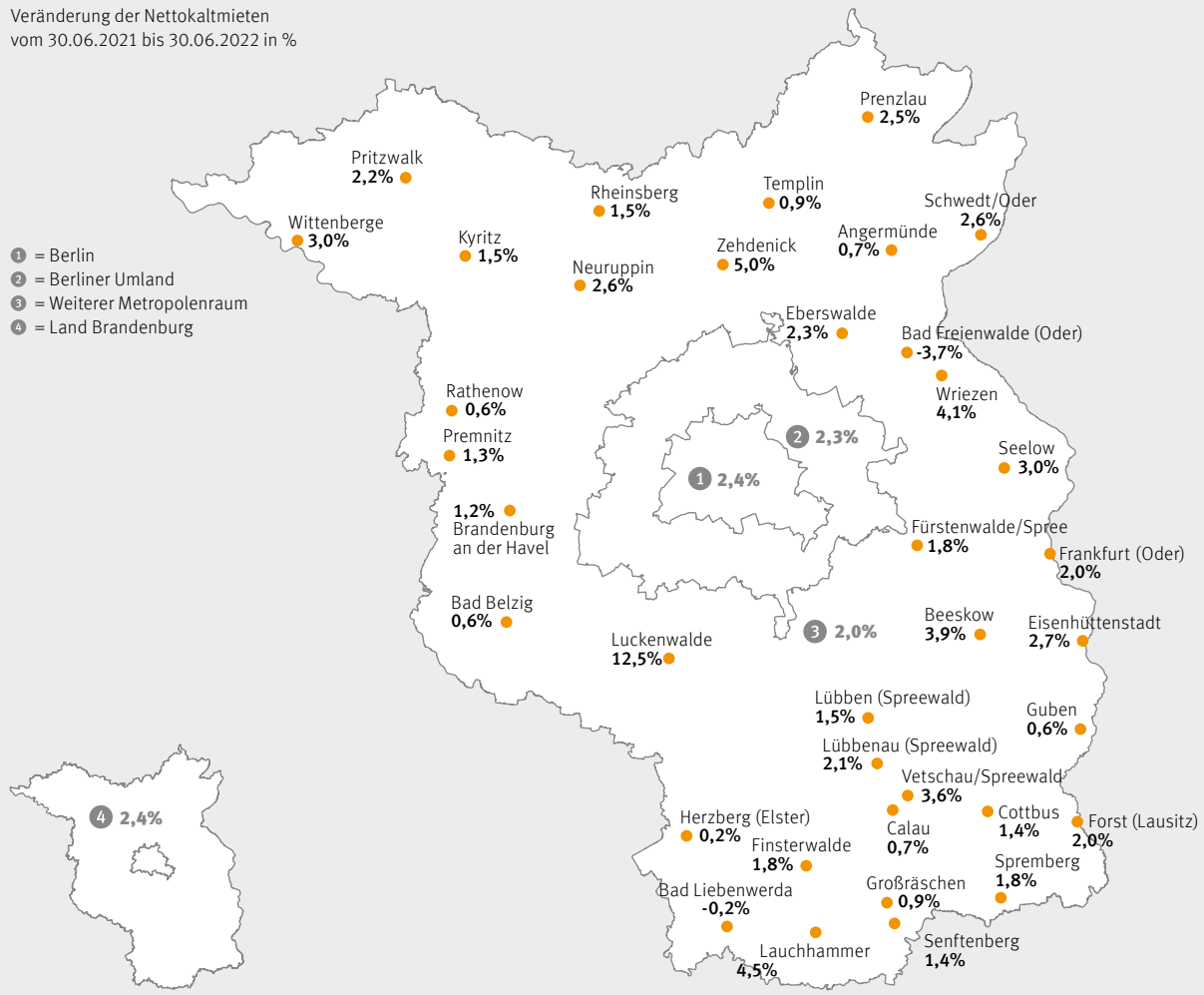
© BBU

### VERÄNDERUNG DER BESTANDSMIETEN DER MITGLIEDSUNTERNEHMEN DES BBU

in ausgewählten Orten des weiteren Metropolitanraums, 2022 gegenüber 2021, in %

Veränderung der Nettokaltmieten  
vom 30.06.2021 bis 30.06.2022 in %

- ① = Berlin
- ② = Berliner Umland
- ③ = Weiterer Metropolitanraum
- ④ = Land Brandenburg



Quelle: BBU

© BBU

**NETTOKALTMIETE IM BESTAND DER MITGLIEDSUNTERNEHMEN DES BBU**  
 im Land Brandenburg nach Orten und Strukturräumen, 30.06.2021 bis 30.06.2022

Orte	Mittelwert €/m <sup>2</sup> Wohnfläche monatlich am:		Differenz Mittelwert 2022 zu 2021* €/m <sup>2</sup> Wohnfläche monatlich		Anzahl erfasster Wohnungen
	30.06.2022	30.06.2021*	absolut	in %	
Angermünde	5,47	5,43	0,04	0,7	768
Bad Belzig	5,35	5,32	0,03	0,6	1.427
Bad Freienwalde (Oder)	4,46	4,63	-0,17	-3,7	1.026
Bad Liebenwerda	5,22	5,23	-0,01	-0,2	571
Beeskow	5,04	4,85	0,19	3,9	1.209
Bernau bei Berlin	6,09	5,96	0,13	2,2	4.696
Blankenfelde-Mahlow	6,24	6,00	0,24	4,0	1.121
Brandenburg an der Havel	5,17	5,11	0,06	1,2	15.344
Calau	4,56	4,53	0,03	0,7	1.769
Cottbus	5,12	5,05	0,07	1,4	16.283
Eberswalde	5,73	5,60	0,13	2,3	8.657
Eisenhüttenstadt	5,34	5,20	0,14	2,7	9.902
Erkner	5,48	5,44	0,04	0,7	3.012
Falkensee	6,63	6,25	0,38	6,1	1.549
Finstenwalde	4,96	4,87	0,09	1,8	4.508
Forst (Lausitz)	5,00	4,90	0,10	2,0	1.929
Frankfurt (Oder)	5,17	5,07	0,10	2,0	14.563
Fürstenwalde/Spree	5,74	5,64	0,10	1,8	4.740
Großräschen	4,52	4,48	0,04	0,9	1.665
Guben	5,01	4,98	0,03	0,6	4.966
Hennigsdorf	5,55	5,49	0,06	1,1	8.382
Herzberg (Elster)	4,75	4,74	0,01	0,2	2.521
Königs Wusterhausen	5,85	5,69	0,16	2,8	5.801
Kyritz	4,69	4,62	0,07	1,5	1.662
Lauchhammer	5,06	4,84	0,22	4,5	810
Lübben (Spreewald)	5,40	5,32	0,08	1,5	2.922
Lübbenau/Spreewald	4,91	4,81	0,10	2,1	5.397
Luckenwalde	5,83	5,18	0,65	12,5	1.280
Ludwigsfelde	6,01	5,87	0,14	2,4	7.013
Neuruppin	5,16	5,03	0,13	2,6	4.974
Oranienburg	5,94	5,78	0,16	2,8	6.806
Potsdam	6,43	6,32	0,11	1,7	38.136
Prennitz	4,82	4,76	0,06	1,3	2.238
Prenzlau	5,35	5,22	0,13	2,5	5.418
Pritzwalk	4,64	4,54	0,10	2,2	1.787

Fortsetzung der Tabelle auf der nächsten Seite >

**NETTOKALTMIETE IM BESTAND DER MITGLIEDSUNTERNEHMEN DES BBU**

im Land Brandenburg nach Orten und Strukturräumen, 30.06.2021 bis 30.06.2022 (Fortsetzung)

Orte	Mittelwert €/m <sup>2</sup> Wohnfläche monatlich am:		Differenz Mittelwert 2022 zu 2021* €/m <sup>2</sup> Wohnfläche monatlich		Anzahl erfasster Wohnungen
	30.06.2022	30.06.2021*	absolut	in %	
Rathenow	4,99	4,96	0,03	0,6	4.570
Rheinsberg	5,39	5,31	0,08	1,5	1.049
Rüdersdorf bei Berlin	5,45	5,19	0,26	5,0	2.628
Schwedt/Oder	5,04	4,91	0,13	2,6	4.181
Seelow	5,09	4,94	0,15	3,0	1.178
Senftenberg	5,11	5,04	0,07	1,4	5.819
Spremberg	5,02	4,93	0,09	1,8	4.160
Strausberg	5,65	5,38	0,27	5,0	6.474
Teltow	6,34	6,32	0,02	0,3	3.933
Templin	5,42	5,37	0,05	0,9	2.954
Velten	4,89	4,84	0,05	1,0	1.094
Vetschau/Spreewald	4,66	4,50	0,16	3,6	1.592
Werder (Havel)	5,91	5,68	0,23	4,0	1.521
Wildau	7,11	6,97	0,14	2,0	2.297
Wittenberge	5,11	4,96	0,15	3,0	3.899
Wriezen	5,06	4,86	0,20	4,1	1.236
Zehdenick	5,05	4,81	0,24	5,0	1.633
<b>Land Brandenburg gesamt **</b>	<b>5,54</b>	<b>5,41</b>	<b>0,13</b>	<b>2,4</b>	<b>262.430</b>
<b>Berliner Umland</b>	<b>6,12</b>	<b>5,98</b>	<b>0,14</b>	<b>2,3</b>	<b>94.463</b>
<b>Weiterer Metropolitanraum</b>	<b>5,15</b>	<b>5,05</b>	<b>0,10</b>	<b>2,0</b>	<b>153.874</b>

\* Teilweise Anpassung der Vorjahreswerte durch Änderungen im BBU-Mitgliederbestand

\*\* Mehrere Mitgliedsunternehmen werden ausschließlich bei der Gesamtbetrachtung des Landes Brandenburg berücksichtigt. Somit ist die Anzahl der erfassten Wohneinheiten nicht als Summe der Teilräume zu verstehen.

Quelle: BBU

© BBU

**Günstiges Wohnen im Land Brandenburg**

Die divergierenden Bestandsmieten in den verschiedenen Regionen und Teilmärkten des Landes Brandenburg werden stark durch die jeweilige Entfernung und Anbindung an Berlin, die heterogene wirtschaftliche Entwicklung in diesen Städten und die damit verbundene unterschiedliche Nachfragesituation beeinflusst. Während sich die Nettokaltmieten in an Berlin angrenzenden Städten dem Berliner Niveau

annähern, sorgen der Angebotsüberhang und die geringere Nachfrage in den berlinfernen Regionen in vielen brandenburgischen Gemeinden für weitaus niedrigere Mieten. Die Differenz des Mietendurchschnitts bei den Brandenburger Mitgliedsunternehmen des BBU (5,54 €/m<sup>2</sup>) im Vergleich zu den Berliner Wohnungsunternehmen (6,52 €/m<sup>2</sup>) von zuletzt 15 Prozent zeigt einmal mehr, wie günstig Mietwohnen in Brandenburg nach wie vor ist.



## Neuvertragsmieten

Bei der Analyse der Neuvertragsmieten der Mitgliedsunternehmen des BBU im Land Brandenburg wurden die Nettokaltmieten beim Abschluss von 20.547 neuen Mietverträgen im nicht preisgebundenen Wohnungsbestand berücksichtigt. Die Ergebnisse der Befragung liefern detaillierte Informationen über die tatsächlich realisierten Mietpreise. Wie bei den Bestandsmieten wurde auch bei den Neuvertragsmieten die Befragungssystematik geändert. Die Angaben beziehen sich nicht mehr auf alle abgeschlossenen Verträge des Vorjahres, sondern auf alle im Zeitraum 1. Juli 2021 bis 30. Juni 2022 abgeschlossenen Neuverträge im preisfreien Bestand. Dabei werden die Durchschnittsmieten dieser Wohnungen bei Vertragsabschluss, behelfsweise zum Stand 30. Juni 2022, erfasst.

Analog zu den Bestandsmieten werden dabei sieben verschiedene Baualtersklassen unterschieden. Zudem wird nach der Lage der Wohnungen und deren Sanierungsstand differenziert. Im Zuge der forcierten Bautätigkeit werden zusätzlich die Nettokaltmieten beim Erstbezug von Wohnungen mit Baujahr ab 2014 erfasst.

Bei einem Vergleich der Neuvertragsmieten mit den Vorjahren ist zu beachten, dass aufgrund der geänderten Befragungssystematik und der strukturellen Unterschiede der in den jeweiligen Berichtsjahren neu vermieteten Wohnungen ein Benchmarking wie bei den Bestandsmieten nur bedingt möglich ist. Zwar werden bei den detaillierten Auswertungen auf kleinräumiger Ebene die jeweiligen Vorjahreswerte ausgewiesen, allerdings können unterschiedliche Qualitäten (Merkmale) der neuvermieteten Objekte zu differierenden Mietdurchschnitten führen. Da die neuvermieteten erstbezogenen Wohnungen in der Regel für eine weitaus höhere Nettokaltmiete vermietet werden als die wiedervermieteten Bestandswohnungen, und die Zahl der im Rahmen des Erstbezugs neu vermieteten Wohnungen von Jahr zu Jahr schwankt, weist der BBU im Rahmen dieses Marktmonitors zum sechsten Mal auf Ebene der Teilregionen Berliner Umland und Weiterer Metropolenraum und der Landkreise zusätzlich auch die Entwicklung der Neuvertragsmieten bei den Bestandswohnungen ohne Erstbezug aus.

Insgesamt repräsentieren die Mitgliedsunternehmen des BBU im Land Brandenburg, die sich an der Befragung beteiligt haben, einen Wohnungsbestand von 262.430 Wohnungen, davon knapp 248.300 im preisfreien Bestand.

## Zahl der Neuvermietungen um knapp 10 Prozent angestiegen

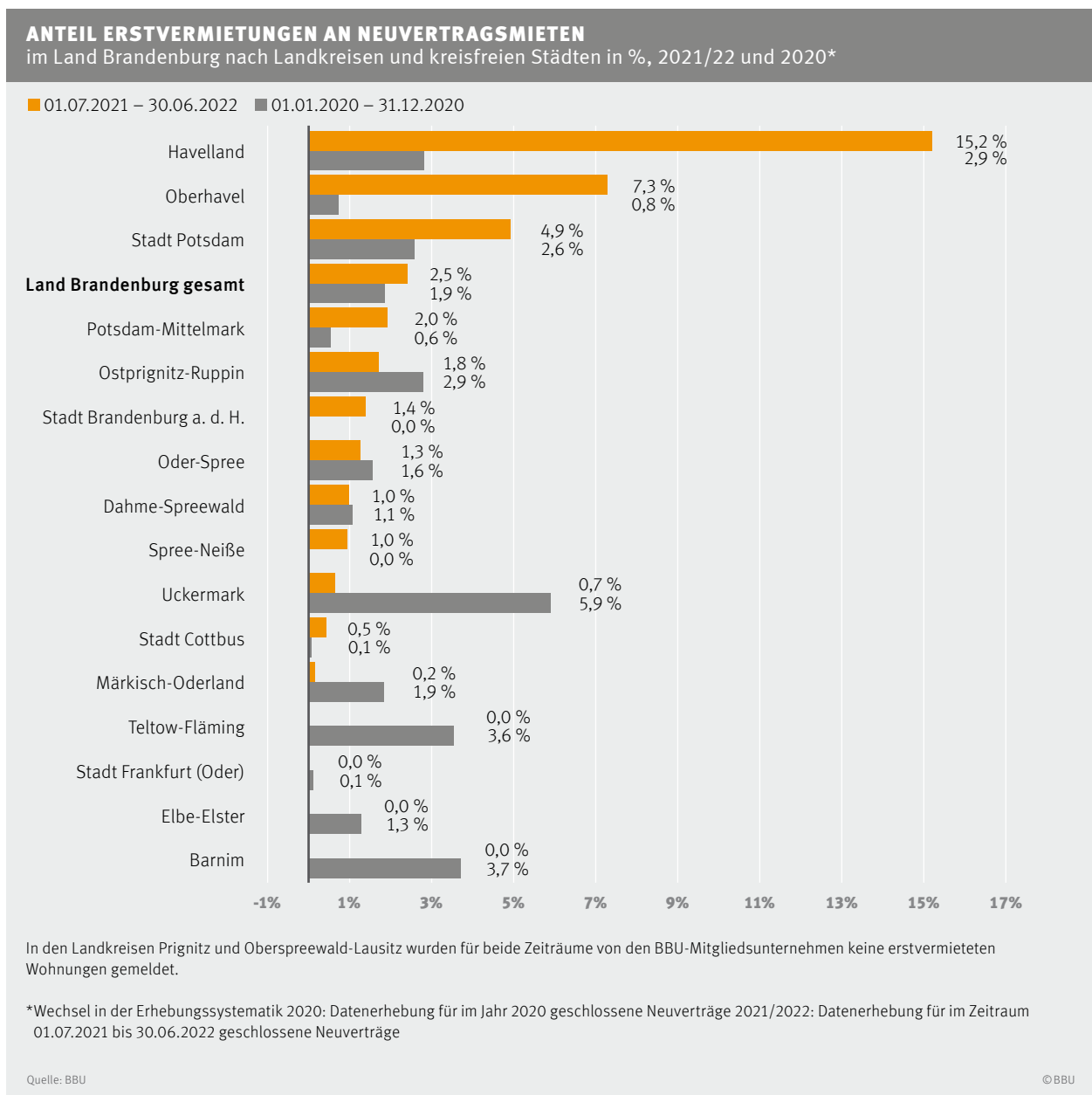
Für den Zeitraum 1. Juli 2021 bis 30. Juni 2022 wurden die Daten von 20.547 neu abgeschlossenen Mietverträgen bei den Mitgliedsunternehmen des BBU im Land Brandenburg ausgewertet. Das sind 1.797 Neuvermietungen (+9,6%) mehr als im Jahr 2020. Einen Anstieg von Neuvermietungen gab es dabei in fast allen Baualtersklassen. Lediglich in den Baualtersklassen ab 2001 war ein leichter Rückgang gegenüber dem Vorjahr zu verzeichnen, wobei jedoch die Zahl der erstbezogenen Wohnungen wieder zugenommen hat.

Die Zahl der Neuvermietungen hat dabei nicht nur absolut, sondern auch bezogen auf den preisfreien Wohnungsbestand zugenommen. Für Brandenburg insgesamt wurde vom 1. Juli 2021 bis 30. Juni 2022 eine Neuvermietungsquote von 8,7 Prozent (2020: 7,6%) ermittelt. Die Neuvermietungsquote stieg dabei jedoch lediglich im Weiteren Metropolenraum, und zwar von 8,0 Prozent im Jahr 2020 auf zuletzt 9,4 Prozent. Im Berliner Umland war dagegen ein leichter Rückgang der Neuvermietungen auf 7,1 Prozent zu verzeichnen (2020: 7,7%).

In insgesamt zwölf der 18 Landkreise/kreisfreien Städte nahm die Zahl der Neuvermietungen vom 1. Juli 2021 bis 30. Juni 2022 gegenüber dem Jahr 2020 zu. Am stärksten war der Anstieg dabei im Landkreis Oder-Spree (+788 WE), gefolgt von den kreisfreien Städten Frankfurt (Oder) (+496 WE) und Cottbus (+398 WE).

Der Landkreis Oder-Spree stand durch den starken Anstieg bei den Neuvermietungen mit 2.117 Neuverträgen an erster Stelle, gefolgt von Cottbus mit 2.058 Neuvermietungen. Potsdam stand mit zuletzt 1.981 Neuverträgen an dritter Stelle und damit erstmals nicht mehr an der Spitze der Neuvermietungen. Die Landeshauptstadt hatte im Zeitraum 1. Juli 2021 bis 30. Juni 2022 sogar den stärksten Rückgang bei der Zahl der Neuverträge gegenüber 2020 zu verzeichnen (-602 WE). Auch im Landkreis Barnim (-335 WE) und in der Stadt Brandenburg an der Havel (-261 WE) wurden in nennenswertem Umfang weniger Neuvermietungen ermittelt als noch in der Vorjahreserhebung. In insgesamt vier Landkreisen und zwei kreisfreien Städten wurden im Zeitraum 1. Juli 2021 bis 30. Juni 2022 weniger Wohnungen neu vermietet als noch im Jahr 2020.

Die wenigsten Neuvermietungen wurden erneut für die Landkreise Potsdam-Mittelmark (454 WE) und Prignitz (562 WE) ermittelt, wobei beiden Landkreise einen leichten Zuwachs bei den Neuvermietungen zu verzeichnen hatten.



Analog zur gestiegenen Neuvermietungsquote von 8,7 Prozent im nicht preisgebundenen Bestand der Mitgliedsunternehmen des BBU im Land Brandenburg erhöhte sich gleichzeitig der Anteil der erstbezogenen Wohnungen an den Neuvertragsmieten, und zwar von 1,9 Prozent im Jahr 2020 auf 2,5 Prozent im Zeitraum 1. Juli 2021 bis 30. Juni 2022. Besonders stark gestiegen sind die Anteile von Erstbezügen an den Neuvertragsmieten dabei in den Landkreisen Havelland (von 2,9% auf 15,2%) und Oberhavel (von 0,8% auf 7,3%). Mit einigem Abstand folgte die Landeshauptstadt Potsdam mit einem Anstieg von 2,6 Prozent auf zuletzt 4,9 Prozent. Demgegenüber hatten einige Landkreise niedrigere Anteile

von Erstbezügen an den Neuvermietungen als noch im Jahr 2020. Dazu zählen insbesondere die Landkreise Uckermark, Barnim und Teltow-Fläming.

**Neuvertragsmieten der BBU-Mitgliedsunternehmen im Land Brandenburg moderat angestiegen**

Die Nettokaltmieten der vom 1. Juli 2021 bis zum 30. Juni 2022 neu abgeschlossene Mietverträge bei den Mitgliedsunternehmen des BBU im Land Brandenburg lagen im Durchschnitt bei 6,26 €/m<sup>2</sup> (2019: 6,13 €/m<sup>2</sup>). Dies entspricht einem Anstieg von lediglich 2,1 Prozent gegenüber der

**NEUVERTRAGSMIETEN VOM 1. JULI 2021 BIS 30. JUNI 2022 DER MITGLIEDSUNTERNEHMEN DES BBU**  
 im Land Brandenburg nach Strukturräumen
Anzahl und Mittelwert €/m<sup>2</sup> Wohnfläche, nettokalt pro Monat

Region	Neuvertragsmieten vom 01.07.2021 bis 30.06.2022				2020****	Veränderung 2021/22 zu 2020		
	Neuver- mietungen	Minimum**	Mittelwert	Maximum**	Mittelwert	absolut	in %	
Berliner Umland	mit Erstbezug	6.193	4,40	7,26	14,00	7,00	0,26	3,7
	ohne Erstbezug	5.860	4,40	7,04	12,27	6,90	0,14	2,0
Weiterer Metropolitanraum	mit Erstbezug	13.997	3,54	5,77	13,67	5,62	0,15	2,7
	ohne Erstbezug	13.899	3,54	5,73	12,00	5,59	0,14	2,5
<b>Land Brandenburg gesamt*** mit Erstbezug</b>		<b>20.547</b>	<b>3,54</b>	<b>6,26</b>	<b>14,00</b>	<b>6,13</b>	<b>0,13</b>	<b>2,1</b>
<b>ohne Erstbezug</b>		<b>20.037</b>	<b>3,54</b>	<b>6,14</b>	<b>12,27</b>	<b>6,06</b>	<b>0,08</b>	<b>1,3</b>

Bei den Neuvertragsmieten ohne Erstbezug werden die Neuvertragsmieten von erstbezogenen Wohnungen (Neubauten) nicht berücksichtigt.

\* Teilweise Anpassung der Vorjahreswerte durch Änderungen im BBU-Mitgliederbestand

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

\*\*\* Mehrere Mitgliedsunternehmen werden ausschließlich bei der Gesamtbetrachtung des Landes Brandenburg berücksichtigt. Somit ist die Anzahl der erfassten Wohneinheiten nicht als Summe der Teilräume zu verstehen.

\*\*\*\* Mieten von im Jahr 2020 neu abgeschlossenen Mietverträgen zum Stichtag 30.06.2021

Quelle: BBU

© BBU

Vorjahreserhebung zum Stichtag 30. Juni 2021. Die Steigerungsrate lag in den Vorjahren teilweise über diesem Wert (2017: +3,5%, 2018: +2,7%; 2019: +1,6%). Damit stiegen die Neuvertragsmieten weniger stark an als die im Rahmen des BBU-Marktmonitors ermittelten Bestandsmieten (+2,4%). Die durchschnittlichen Neuvertragsmieten lagen jedoch nach wie vor deutlich über den Bestandsmieten (5,54 €/m<sup>2</sup>). Die Abweichung der Neuvertragsmieten zu den Bestandsmieten beträgt rund 13 Prozent.

Da die bei den Neuvertragsmieten erfassten erstbezogenen Neubauwohnungen durch die forcierte Bautätigkeit tendenziell nicht nur zunehmen, sondern auch eine weit überdurchschnittliche Nettokaltmiete von zuletzt 10,89 €/m<sup>2</sup> aufwiesen, werden die Neuvertragsmieten im Rahmen des BBU-Marktmonitors zusätzlich auch ohne Erstbezüge ausgewiesen. Die Nettokaltmiete der von Juli 2021 bis Ende Juni 2022 wiedervermieteten Bestandswohnungen (ohne Erstbezüge) lag durchschnittlich bei 6,14 €/m<sup>2</sup> (Vergleichswert Vorjahr: 6,06 €/m<sup>2</sup>). Die Mietsteigerungsrate der wiedervermieteten Bestandswohnungen lag mit einem Plus von nur 1,3 Prozent deutlich unter der Steigerungsrate der Neuvertragsmieten inklusive der erstbezogenen Wohnungen. Denn die gestiegene Anzahl der in der letzten Erhebung 2021/22 im oberen Mietpreissegment anzusiedelnden erstbezogenen Wohnungen um gut 41 Prozent gegenüber

dem Vorjahr hatte einen steigernden Effekt auf die Mietentwicklung bei Neuvertragsabschlüssen insgesamt.

**Anstieg der Neuvertragsmieten in den wohnungsstärksten Baualtersklassen 1949 bis 1990 bei 3,1 Prozent**

Auch im Zeitraum 1. Juli 2021 bis zum 30. Juni 2022 konzentrierte sich der überwiegende Teil der Neuvermietungen bei den Brandenburger Mitgliedsunternehmen des BBU auf die günstigeren Bestandswohnungen der Baualtersklassen 1949 bis 1990. Insgesamt knapp 80 Prozent aller Neuvermietungen entfielen auf diese Marktsegmente. Die Zahl der Neuvermietungen gegenüber dem Vorjahr erhöhte sich um 11,4 Prozent. Mit einem Durchschnittswert von 5,94 €/m<sup>2</sup> war damit die durchschnittliche Nettokaltmiete bei einem Großteil der Neuvermietungen vergleichsweise niedrig. Am günstigsten von allen Baualtersklassen waren dabei weiterhin die Wohnungen mit Baujahren 1973 bis 1990 (5,87 €/m<sup>2</sup>), gefolgt von den Wohnungen mit Baujahren 1949 bis 1972 (6,00 €/m<sup>2</sup>). Allerdings war die Steigerungsrate gegenüber dem Vorjahr mit einem Plus von 2,3 Prozent bzw. 3,8 Prozent in beiden Marktsegmenten höher als noch im Vorjahr.

Zur drittstärksten Gruppe bei den Neuvermietungen zählten die Altbauten bis Baujahr 1948. Deren Anteil an den Neuvermietungen betrug nach wie vor gut elf Prozent. Wie

**NEUVERTRAGSMIETEN DER MITGLIEDSUNTERNEHMEN DES BBU**  
 im Land Brandenburg nach Baualtersklassen, 2019 bis 2022
Anzahl und Mittelwert in €/m<sup>2</sup> Wohnfläche, nettokalt pro Monat

Baujahr	Anzahl Neuvermietungen			Nettokaltmiete in €/m <sup>2</sup>			Veränderung 2021/2022 zu 2020 in %
	2019	2020	07/21 - 06/22	2019	2020*	2021 - 2022**	
bis 1948	2.459	2.135	2.285	6,22	6,43	6,75	5,0
1949-1972	7.760	7.217	8.255	5,61	5,78	6,00	3,8
1973-1990	7.784	7.433	8.071	5,51	5,74	5,87	2,3
1991-2000	777	674	734	7,09	6,99	6,92	-1,0
ab 2001	887	1.291	1.202	9,21	9,45	9,32	-1,4
nachrichtlich:							
1949-1990	15.544	14.650	16.326	5,56	5,76	5,94	3,1
2001-2011	130	128	102	7,80	8,08	8,11	0,4
2012-2013	39	43	36	9,81	10,35	10,94	5,7
ab 2014	718	1.120	1.064	9,44	9,57	9,38	-2,0
darunter Erstbezug	614	361	510	9,48	9,68	10,89	12,5
<b>Preisfreie Wohnungen insgesamt</b>	<b>19.667</b>	<b>18.750</b>	<b>20.547</b>	<b>5,87</b>	<b>6,13</b>	<b>6,26</b>	<b>2,1</b>

\* Mieten von im Jahr 2020 neu abgeschlossenen Mietverträgen zum Stichtag 30.06.2021

\*\* Mieten von neu abgeschlossenen Mietverträgen im Zeitraum 1. Juli 2021 bis 30. Juni 2022

Quelle: BBU

© BBU

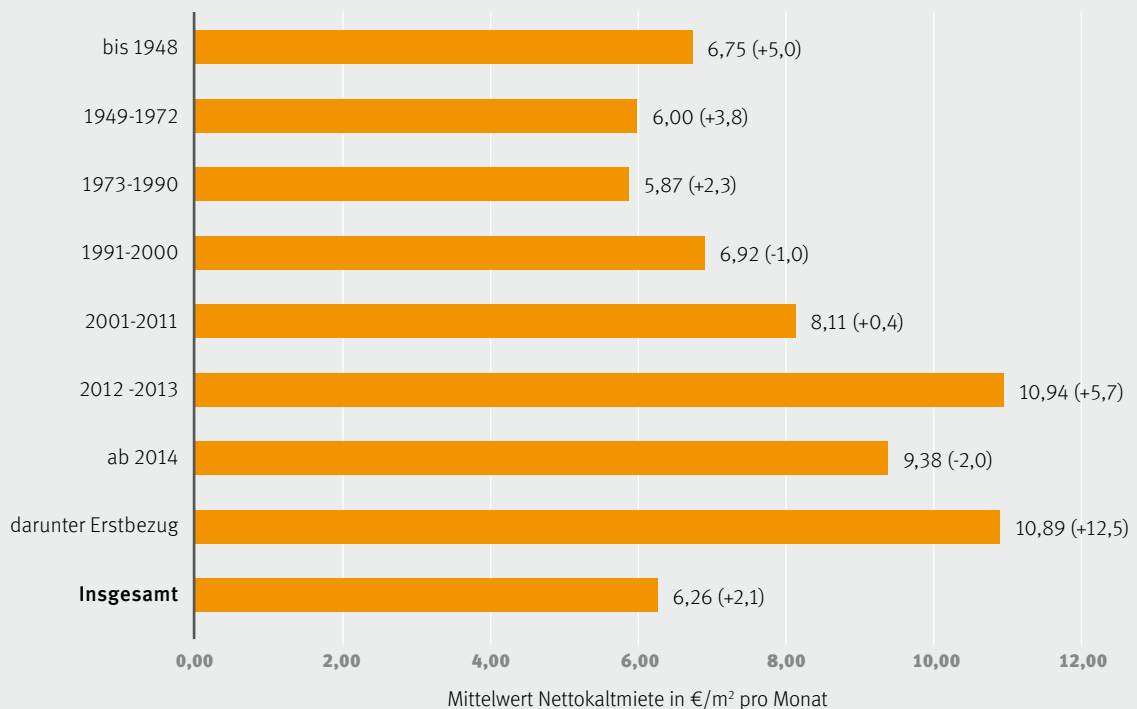
bereits in den Vorjahren war die Nettokaltmiete bei neuvermieteten Altbauten überdurchschnittlich hoch und lag bei den Neuvermietungen im Zeitraum 1. Juli 2021 bis 30. Juni 2022 bei durchschnittlich 6,75 €/m<sup>2</sup>. Die Steigerungsrate von 5,0 Prozent lag in diesem Marktsegment deutlich über dem Durchschnitt aller Neuvermietungen ohne Erstbezüge (+1,3%).

Ein überdurchschnittliches Preisniveau wiesen außerdem die Neuvertragsmieten in den Baualtersklassen ab 1991 auf (Baujahr 1991 bis 2000: 6,92 €/m<sup>2</sup>; Baujahr 2001 bis 2011: 8,11 €/m<sup>2</sup>, Baujahr 2012 bis 2013: 10,94 €/m<sup>2</sup>, Baujahr ab 2014: 9,38 €/m<sup>2</sup>). Dabei zählten die Rahmen dieses BBU-Marktmonitors zum sechsten Mal erfassten erstbezogenen Wohnungen mit einer durchschnittlichen Nettokaltmiete von 10,89 €/m<sup>2</sup> erwartungsgemäß zu den teuersten Wohnungen.

Die Entwicklung der Neuvertragsmieten im Vergleich zur Vorjahreserhebung war in diesen jüngeren Baualtersklassen jedoch sehr unterschiedlich. Während bei den Wohnungen der Baualtersklasse 1991 bis 2000 erneut ein leichter Rückgang der Neuvertragsmieten um 1,0 Prozent zu verzeichnen war, stiegen die Nettokaltmieten der wenigen Wohnungen der Baujahre 2001 bis 2011 um 0,4 Prozent und die der Baujahre 2012 bis 2013 um 5,7 Prozent an. Eine deutlich überdurchschnittliche Steigerungsrate hatten die Neuvertragsmieten von erstbezogenen Wohnungen (+12,5%). Hierbei gilt zu beachten, dass gerade auf Landesebene die Durchschnittsmieten von erstbezogenen Wohnungen nur bedingt mit den Vorjahren vergleichbar sind, da diese in den jeweiligen Jahren von unterschiedlichen Unternehmensgruppen in variierender räumlicher Distanz zu Berlin gebaut wurden. Räumlich bedingt weichen nicht nur die Grundstückspreise, sondern auch das vorherrschende Mietenniveau zum Teil deutlich voneinander ab.

**NEUVERTRAGSMIETEN BEI DEN MITGLIEDSUNTERNEHMEN DES BBU**

im Land Brandenburg nach Baualtersklasse, 01. Juli 2021 bis 30. Juni 2022\* (Veränderung zu 2020\*\* in %)



\* Mieten von neu abgeschlossenen Mietverträgen im Zeitraum 1. Juli 2021 bis 30. Juni 2022

\*\* Mieten von im Jahr 2020 neu abgeschlossenen Mietverträgen zum Stichtag 30.06.2021

Quelle: BBU

© BBU

**Neuvertragsmieten in guten Wohnlagen  
erneut am stärksten gestiegen**

Rund 45 Prozent der im Zeitraum 1. Juli 2021 bis 30. Juni 2022 neu begründeten Mietverhältnisse im Land Brandenburg entfielen auf Wohnungen in guten Wohnlagen. Die durchschnittliche Nettokaltmiete lag mit 6,33 €/m² weiterhin leicht über dem landesweiten Durchschnitt von 6,26 €/m². Allerdings ging die durchschnittliche Nettokaltmiete bei Neuverträgen gegenüber der Vorjahreserhebung leicht zurück, und zwar um 1,4 Prozent. Während im Berliner Umland die Zahl der Neuvermietungen in guten Wohnlagen um rund elf Prozent abnahm, stiegen die Neuvermietungen in diesem Marktsegment im Weiteren Metropolenraum mit einem Plus von 22 Prozent deutlich an. Während die zuletzt erhobenen Neuvertragsmieten in den berlinfernen Gebieten um durchschnittlich 2,6 Prozent auf 5,88 €/m² anstiegen, war im Berliner Umland ein Mietrückgang um 2,5 Prozent zu verzeichnen. Allerdings lag dort die Neuvertragsmiete mit durchschnittlich 6,97 €/m² um 19 Prozent über der des Weiteren Metropolenraums.

Die Neuvertragsmieten der Bestände in den mittleren Wohnlagen der Mitgliedsunternehmen des BBU im Land Brandenburg stellten auch im Zeitraum 1. Juli 2021 bis 30. Juni 2022 mit 52 Prozent aller Neuvermietungen den größten Anteil. Die durchschnittliche Neuvertragsmiete von 6,23 €/m² lag in diesem Segment weiterhin noch leicht unter dem landesweiten Durchschnitt von 6,26 €/m². Für diese Bestände wurde bei Neuvermietung mit einem Plus von 5,6 Prozent die höchste Steigerungsrate von allen Wohnlagen ermittelt. Dabei fällt hier insbesondere der überdurchschnittlich starke Anstieg der Neuvertragsmieten im Berliner Umland mit einem Plus von 15,0 Prozent ins Gewicht. Im Weiteren Metropolenraum, auf den der weitaus überwiegende Teil der neu vermieteten Wohnungen in diesem Marktsegment entfällt, lag die Steigerungsrate bei lediglich 2,5 Prozent. Hier lag die durchschnittliche Neuvertragsmiete von 5,70 €/m² deutlich unter der des Berliner Umlands (7,76 €/m²).

**NEUVERTRAGSMIETEN DER MITGLIEDSUNTERNEHMEN DES BBU**im Land Brandenburg nach Wohnlage, Anzahl und Mittelwert in €/m<sup>2</sup> Wohnfläche nettokalt, 2019 bis 2022

Anzahl und Mittelwert in €/m <sup>2</sup> Wohnfläche, nettokalt pro Monat											
Wohnlage	Geographische Einheit	Anzahl Neuverträge			Anteil Neuverträge (in %)			Nettokaltmiete (in €/m <sup>2</sup> )			Veränderung in %
		2019	2020	07/21 - 06/22	2019	2020	07/21 - 06/22	2019	2020*	'21/'22**	
gut	Berliner Umland	4.004	4.279	3.818	20,4	22,8	18,6	6,82	7,15	6,97	-2,5
	Weiterer Metropolitanraum	5.046	4.541	5.524	25,7	24,2	26,9	5,44	5,73	5,88	2,6
	<b>Land Brandenburg***</b>	<b>9.112</b>	<b>8.842</b>	<b>9.344</b>	<b>46,3</b>	<b>47,2</b>	<b>45,5</b>	<b>6,06</b>	<b>6,42</b>	<b>6,33</b>	<b>-1,4</b>
mittel	Berliner Umland	2.476	2.348	2.315	12,6	12,5	11,3	6,57	6,75	7,76	15,0
	Weiterer Metropolitanraum	7.334	7.064	8.109	37,3	37,7	39,5	5,34	5,56	5,70	2,5
	<b>Land Brandenburg***</b>	<b>10.039</b>	<b>9.544</b>	<b>10.719</b>	<b>51,0</b>	<b>50,9</b>	<b>52,2</b>	<b>5,68</b>	<b>5,90</b>	<b>6,23</b>	<b>5,6</b>
einfach	Berliner Umland	96	47	60	0,5	0,3	0,3	5,90	5,86	6,66	13,7
	Weiterer Metropolitanraum	291	276	364	1,5	1,5	1,8	5,26	5,31	5,40	1,7
	<b>Land Brandenburg***</b>	<b>516</b>	<b>364</b>	<b>484</b>	<b>2,6</b>	<b>1,9</b>	<b>2,4</b>	<b>5,98</b>	<b>5,36</b>	<b>5,57</b>	<b>3,9</b>
<b>Land Brandenburg gesamt***</b>		<b>19.667</b>	<b>18.750</b>	<b>20.547</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	<b>5,87</b>	<b>6,13</b>	<b>6,26</b>	<b>2,1</b>
Berliner Umland		6.576	6.674	6.193	33,4	35,6	30,1	6,71	7,00	7,26	3,7
Weiterer Metropolitanraum		12.671	11.881	13.997	64,4	63,4	68,1	5,38	5,62	5,77	2,7

\* Mieten von im Jahr 2020 neu abgeschlossenen Mietverträgen zum Stichtag 30.06.2021

\*\* Mieten von neu abgeschlossenen Mietverträgen im Zeitraum 1. Juli 2021 bis 30. Juni 2022

\*\*\* Mehrere Mitgliedsunternehmen werden ausschließlich bei der Gesamtbetrachtung des Landes Brandenburg berücksichtigt. Somit ist die Anzahl der erfassten Wohneinheiten nicht als Summe der Teilräume zu verstehen.

Quelle: BBU

©BBU

Lediglich gut zwei Prozent aller Neuvermietungen im Land Brandenburg entfielen auf Wohnungen in einfachen Wohnlagen. Die durchschnittliche Nettokaltmiete lag in diesem Marktsegment bei 5,57 €/m<sup>2</sup>. Die Steigerungsrate gegenüber der Vorjahreserhebung lag hier bei 3,9 Prozent.

### Neuvertragsmieten im Berliner Umland um ein Viertel höher als im Weiteren Metropolitanraum

Im Zeitraum 1. Juli 2021 bis 30. Juni 2022 entfielen 30 Prozent der Neuvertragsabschlüsse auf das Berliner Umland. Analog zu den Bestandsmieten gab es auch bei den Neuvertragsmieten eine deutliche Differenz zwischen Berliner Umland (7,26 €/m<sup>2</sup>) und Weiterem Metropolitanraum (5,77 €/m<sup>2</sup>), und zwar von knapp 21 Prozent. Dabei kommt die nach wie vor vorhandene unterschiedliche Nachfragesituation auf den beiden Teilmärkten zum Tragen. Während im Berliner Umland das freie Wohnungsangebot durch die Nähe zu Berlin auf einem niedrigen Niveau stabil blieb, waren viele Gebiete des Weiteren Metropolitanraums durch die weniger starke Nachfrage weiterhin von hohen Leerständen betroffen.

Die Steigerungsrate der Nettokaltmieten bei Neuvermietungen lag im Berliner Umland im betrachteten Zeitraum bei 3,7 Prozent. Überdurchschnittliche Mietsteigerungsraten hatten dabei die älteren Baualtersklassen bis zum Jahr 2000 sowie die erstbezogenen Wohnungen.

Einen starken Einfluss auf die Mietentwicklung hatten die Bestandswohnungen der Baujahre 1949 bis 1990, auf die gut 69 Prozent aller neu abgeschlossenen Mietverträge entfielen. Die Mietsteigerungsrate betrug zwar 6,6 Prozent, dennoch lag die durchschnittliche Nettokaltmiete von 6,69 €/m<sup>2</sup> weiterhin deutlich unter dem Mietniveau im Berliner Umland. Dabei stiegen die Nettokaltmieten bei den Wohnungen mit Baujahren 1949 bis 1972 mit einem Plus von 7,7 Prozent etwas stärker an als bei Wohnungen mit den Baujahren 1973 bis 1990 (+5,5%). Auch die durchschnittlichen Nettokaltmieten waren bei Neuvermietungen im Segment 1949 bis 1972 mit 7,01 €/m<sup>2</sup> höher als bei den Wohnungen mit Baujahren 1973 bis 1990 (6,49 €/m<sup>2</sup>).

**NEUVERTRAGSMIETEN DER MITGLIEDSUNTERNEHMEN DES BBU**  
 im Berliner Umland nach Baualtersklassen, 2019 bis 2022
Anzahl und Mittelwert in €/m<sup>2</sup> Wohnfläche, nettokalt pro Monat

Baujahr	Anzahl Neuvermietungen			Nettokaltmiete in €/m <sup>2</sup>			Veränderung '21/22 zu '20 in %
	2019	2020	07/21 - 06/22	2019	2020*	'21/22**	
bis 1948	742	635	687	7,23	7,47	7,76	3,9
1949-1972	1.737	1.719	1.694	6,30	6,51	7,01	7,7
1973-1990	2.968	2.925	2.606	5,99	6,15	6,49	5,5
1991-2000	415	380	313	7,90	7,92	8,43	6,4
ab 2001	714	1.015	893	9,49	9,64	9,18	-4,7
nachrichtlich:							
1949-1990	4.705	4.644	4.300	6,10	6,28	6,69	6,6
2001-2011	68	90	61	8,53	8,48	8,77	3,4
2012-2013	31	37	34	10,40	10,90	11,20	2,8
ab 2014	615	888	798	9,55	9,70	9,12	-6,0
darunter Erstbezug	548	188	333	9,53	10,33	11,17	8,1
<b>Preisfreie Wohnungen insgesamt</b>	<b>6.576</b>	<b>6.674</b>	<b>6.193</b>	<b>6,71</b>	<b>7,00</b>	<b>7,26</b>	<b>3,7</b>

\* Mieten von im Jahr 2020 neu abgeschlossenen Mietverträgen zum Stichtag 30.06.2021

\*\* Mieten von neu abgeschlossenen Mietverträgen im Zeitraum 1. Juli 2021 bis 30. Juni 2022

Quelle: BBU

© BBU

Überdurchschnittliche Mietsteigerungsraten wurden auch für die bei den Neuverträgen deutlich weniger stark vertretenen bis 1948 errichteten Altbauten (+3,9%) sowie für die Wohnungen der Baujahre 1991 bis 2000 (+6,4%) ermittelt. Die Nettokaltmieten lagen in beiden Marktsegmenten bereits über dem Durchschnitt (Baujahr bis 1948: 7,76 €/m<sup>2</sup>, Baujahr 1991 bis 2000: 8,43 €/m<sup>2</sup>).

Einen Einfluss auf die Gesamtmietenentwicklung im Berliner Umland hatte aber auch der deutliche Zuwachs im hochpreisigen Segment der erstvermieteten Wohnungen. Hier stieg die durchschnittliche Nettokaltmiete bei Erstbezug um 8,1 Prozent auf 11,17 €/m<sup>2</sup>.

Ohne die im Rahmen des Erstbezugs neu vermieteten Wohnungen betrug die durchschnittliche Nettokaltmiete der wiedervermieteten Bestandswohnungen im Berliner Umland 7,04 €/m<sup>2</sup> (Vergleichswert 2020 zum Stand 30.06.2021: 6,90 €/m<sup>2</sup>). Die Steigerungsrate lag hier bei lediglich 2,0 Prozent.

Günstiger als in der Vorjahreserhebung waren die Neuvertragsmieten nach Baualtersklassen betrachtet lediglich bei den Baujahren ab 2001. Die durchschnittliche Nettokaltmiete bei Neuverträgen lag hier mit 9,18 €/m<sup>2</sup> um 4,7 Prozent unter dem Vorjahreswert.

**Weiterer Metropolitanraum: Neuvertragsmieten stiegen stärker als die Bestandsmieten**

Im Weiteren Metropolitanraum lag die durchschnittliche Nettokaltmiete bei Neuvertragsabschlüssen im Zeitraum 1. Juli 2021 bis 30. Juni 2022 bei 5,77 €/m<sup>2</sup>. Auch für den Weiteren Metropolitanraum wurde die durchschnittliche Nettokaltmiete der wiedervermieteten Bestandswohnungen ohne die im Rahmen des Erstbezugs neu vermieteten Wohnungen ermittelt. Danach errechnete sich ein durchschnittlicher Mietpreis von 5,73 €/m<sup>2</sup>. Da in den berlinfernen Regionen durch die niedrige Bauintensität nur wenige Wohnungen in die Erstvermietung kamen, ergab sich im Weiteren Metropolitanraum auch kaum ein Unterschied zur durchschnittlichen Neuvertragsmiete inklusive der Erstbezüge. Die Mietsteigerungsrate lag im Weiteren Metropolitanraum bei den gesamten Neuvermietungen bei 2,7 Prozent und ohne erstbezogene Wohnungen bei 2,5 Prozent.

**NEUVERTRAGSMIETEN DER MITGLIEDSUNTERNEHMEN DES BBU**  
im Weiteren Metropolitanraum nach Baualtersklassen, 2019 bis 2022

Anzahl und Mittelwert in €/m<sup>2</sup> Wohnfläche, nettokalt pro Monat

Baujahr	Anzahl Neuvermietungen			Nettokaltmiete in €/m <sup>2</sup>			Veränderung '21/'22 zu 20 in %
	2019	2020	07/'21 - 06/'22	2019	2020*	'21/'22**	
bis 1948	1.607	1.445	1.508	5,63	5,91	6,22	5,2
1949-1972	5.933	5.446	6.509	5,41	5,55	5,74	3,4
1973-1990	4.748	4.492	5.439	5,20	5,47	5,57	1,8
1991-2000	240	265	343	5,31	5,55	5,35	-3,6
ab 2001	143	233	198	7,71	8,27	9,25	12,0
nachrichtlich:							
1949-1990	10.681	9.938	11.948	5,32	5,51	5,66	2,7
2001-2011	54	38	40	6,79	7,12	7,14	0,3
2012-2013	4	6	2	6,48	7,02	6,50	-7,4
ab 2014	85	189	156	8,36	8,53	9,84	15,4
darunter Erstbezug	52	137	98	8,66	8,26	10,46	26,6
<b>Preisfreie Wohnungen insgesamt</b>	<b>12.671</b>	<b>11.881</b>	<b>13.997</b>	<b>5,38</b>	<b>5,62</b>	<b>5,77</b>	<b>2,7</b>

\* Mieten von im Jahr 2020 neu abgeschlossenen Mietverträgen zum Stichtag 30.06.2021

\*\* Mieten von neu abgeschlossenen Mietverträgen im Zeitraum 1. Juli 2021 bis 30. Juni 2022

Quelle: BBU

© BBU

Der stärkste Anstieg der Neuvertragsmieten wurde mit einem Plus von 12,0 Prozent für die wenigen Wohnungen der jüngsten Baualtersklassen ab 2001 ermittelt. Dabei lag die Nettokaltmiete von erstbezogenen Wohnungen mit durchschnittlich 10,46 €/m<sup>2</sup> um 26,6 Prozent über dem Vorjahreswert.

Nahezu die Hälfte der neuvermieteten Wohnungen (46,5%) wurde zwischen 1949 und 1972 errichtet. In diesem Marktsegment lag die durchschnittliche Nettokaltmiete (5,74 €/m<sup>2</sup>) zwar noch leicht unter dem Durchschnitt aller neuvermieteten preisfreien Wohnungen, allerdings war die Steigerungsrate mit einem Plus von 3,4 Prozent im Vergleich zum Vorjahreswert leicht überdurchschnittlich. Noch günstiger waren die neuvermieteten Wohnungen der Baualtersklasse 1973 bis 1990 (5,57 €/m<sup>2</sup>), der zweitgrößten Gruppe aller Neuvermietungen. Im Vergleich zu den übrigen Baualtersklassen hat sich die Mietsteigerungsrate mit einem Plus von 1,8 Prozent deutlich schwächer entwickelt.

Auch bei den Neuverträgen der bis 1948 errichteten Altbauten stiegen die Nettokaltmieten mit einem Plus von

5,2 Prozent auf 6,22 €/m<sup>2</sup> überdurchschnittlich stark an. Lediglich bei den wenigen Wohnungen der Baujahre 1991 bis 2000 gab es einen leichten Mietrückgang um 3,6 Prozent auf 5,35 €/m<sup>2</sup>.

Insgesamt betrachtet haben sich die Neuvertragsmieten auch im Weiteren Metropolitanraum mit einem Plus von 2,7 Prozent stärker entwickelt als die Bestandsmieten (+2,0%).

**Neuvertragsmiete in Potsdam von allen Landkreisen / kreisfreien Städten weiterhin an erster Stelle**

Auch im Zeitraum 1. Juli 2021 bis 30. Juni 2022 gab es bei der Zahl der Neuvermietungen bei den Mitgliedsunternehmen des BBU auf Ebene der Landkreise und kreisfreien Städte große Differenzen. Die Zahl schwankte zwischen 454 Neuverträgen in Potsdam-Mittelmark und 2.117 Neuverträgen im Landkreis Oder-Spree. Die Landeshauptstadt Potsdam stand mit 1.981 Neuverträgen nicht mehr an erster Stelle wie im Vorjahr, sondern an dritter Stelle hinter Cottbus (2.058 Neuverträge).

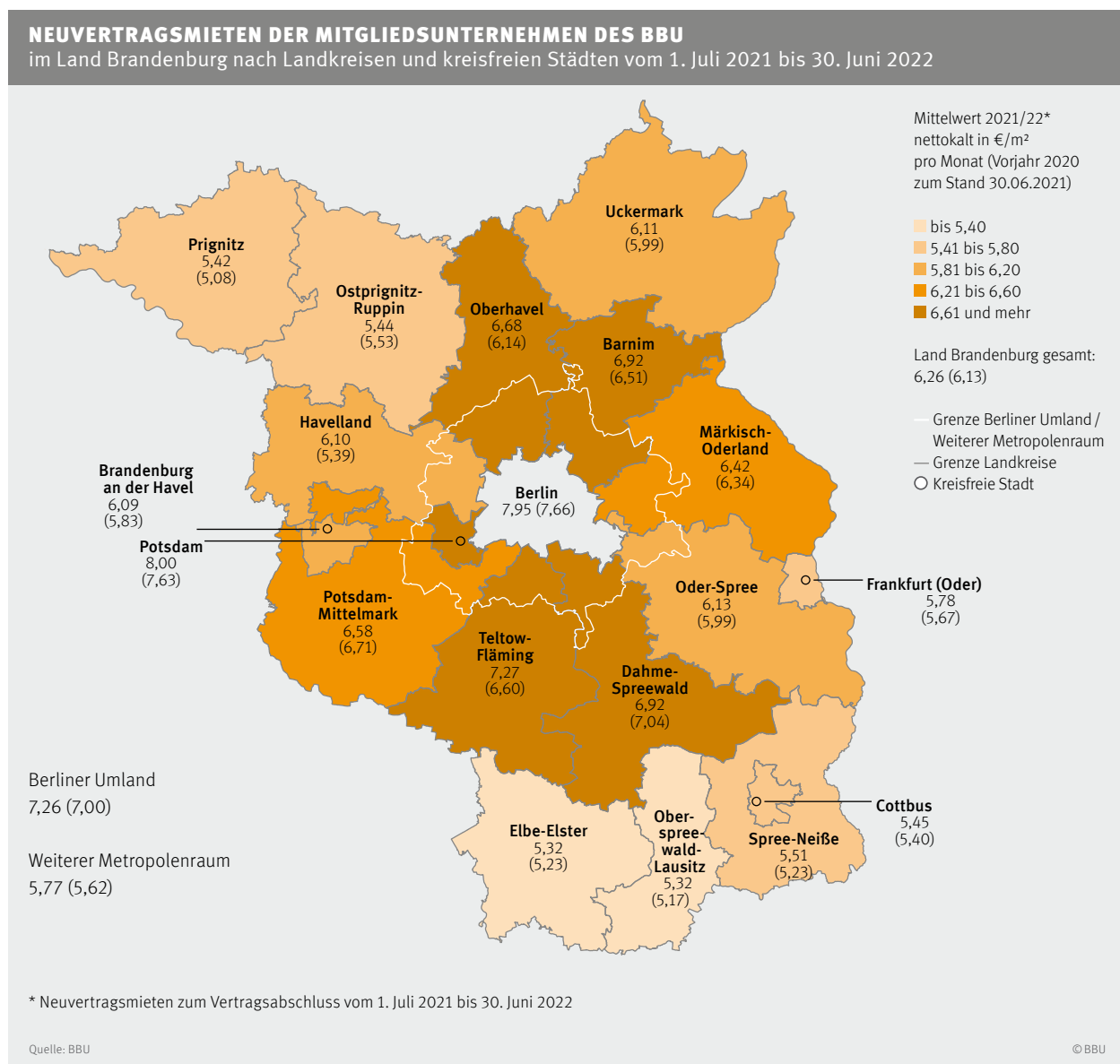


Die höchste durchschnittliche Neuvertragsmiete wurde im Zeitraum 1. Juli 2021 bis 30. Juni 2022 jedoch erneut für Potsdam mit 8,00 €/m<sup>2</sup> ermittelt. Potsdam lag damit erstmals leicht über dem im Rahmen des BBU-Marktmonitors ermittelten Berliner Niveau von zuletzt 7,95 €/m<sup>2</sup>. Mit einigem Abstand folgten die Neuvertragsmieten der Landkreise Teltow-Fläming (7,27 €/m<sup>2</sup>), Dahme-Spreewald und Barnim (jeweils 6,92 €/m<sup>2</sup>). Leicht über dem landesweiten Durchschnitt von 6,26 €/m<sup>2</sup> liegende Neuvertragsmieten hatten außerdem die Landkreise Oberhavel (6,68 €/m<sup>2</sup>), Potsdam-Mittelmark (6,58 €/m<sup>2</sup>) und Märkisch-Oderland (6,42 €/m<sup>2</sup>).

Von den an Berlin angrenzenden Landkreisen hatten lediglich Oder-Spree (6,13 €/m<sup>2</sup>) und Havelland (6,10 €/m<sup>2</sup>) nied-

rigere Neuvertragsmieten als im Landesdurchschnitt. Alle übrigen Landkreise mit unterdurchschnittlichen Nettokaltmieten bei neu abgeschlossenen Mietverträgen befanden sich im Weiteren Metropolitanraum.

Die niedrigsten durchschnittlichen Nettokaltmieten bei Neuvermietungen im Zeitraum 1. Juli 2021 bis 30. Juni 2022 wurden neben den Landkreisen Elbe-Elster und Oberspreewald-Lausitz (jeweils 5,32 €/m<sup>2</sup>) für die Prignitz (5,42 €/m<sup>2</sup>) und Ostprignitz-Ruppin (5,44 €/m<sup>2</sup>) ermittelt. Die kreisfreie Stadt Cottbus lag mit einer durchschnittlichen Neuvertragsmiete von 5,45 €/m<sup>2</sup> in der Rangfolge an fünftletzter Stelle, noch hinter den kreisfreien Städten Frankfurt (Oder) (5,78 €/m<sup>2</sup>) und Brandenburg an der Havel (6,09 €/m<sup>2</sup>).



Die durchschnittlichen Neuvertragsmieten in den großen kreisfreien Städten des Weiteren Metropolitanraums lagen damit durchweg teilweise noch deutlich unter dem Landesdurchschnitt bei den Mitgliedsunternehmen des BBU von 6,26 €/m<sup>2</sup>.

**Neuvertragsmieten bei den Mitgliedsunternehmen des BBU wiesen erneut große Preisspanne auf**

Der Überblick über die Preisspannen der Neuvertragsmieten vom 1. Juli 2021 bis 30. Juni 2022 auf Ebene der Landkreise und kreisfreien Städte zeigt bei den Mitgliedsunternehmen

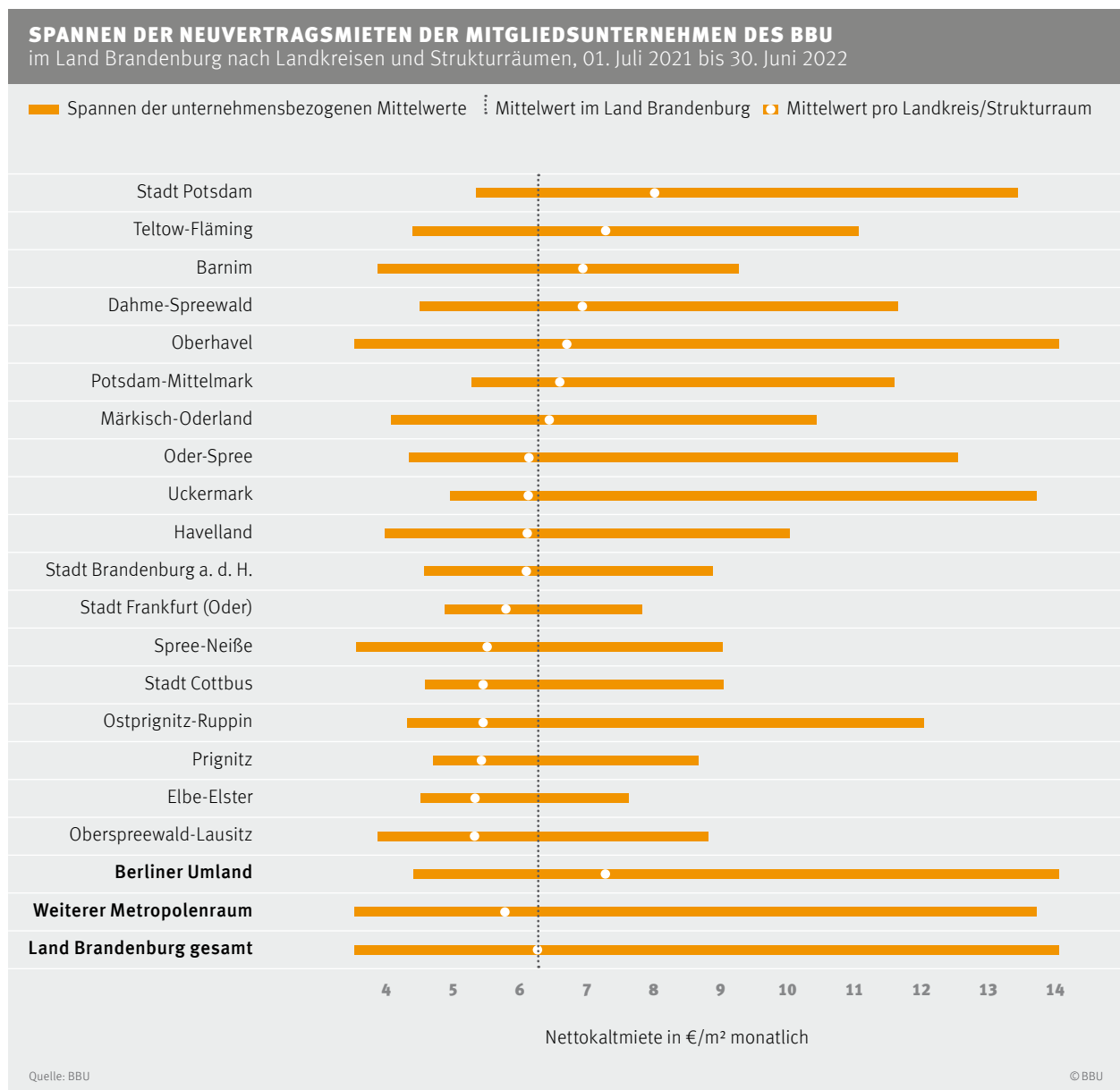
des BBU im Land Brandenburg ein breites Spektrum an Wohnungsangeboten. In den vier Landkreisen Oberhavel, Spree-Neiße, Barnim und Oberspreewald-Lausitz konnten in einzelnen Marktsegmenten auch Wohnungen mit Nettokaltmieten von weniger als 4,00 €/m<sup>2</sup> angemietet werden. Die unternehmensdurchschnittlichen Neuvertragsmieten in einzelnen Marktsegmenten streuten von 3,54 €/m<sup>2</sup> bis zu 14,00 €/m<sup>2</sup>, und zwar jeweils im Landkreis Oberhavel.

Der Mittelwert der Neuvertragsmieten vom 1. Juli 2021 bis 30. Juni 2022 lag in vier im Weiteren Metropolitanraum gelegenen Landkreisen und in der kreisfreien Stadt Cottbus

<b>NEUVERTRAGSMIETEN DER MITGLIEDSUNTERNEHMEN DES BBU</b>				
im Land Brandenburg nach Landkreisen und kreisfreien Städten vom 1. Juli 2021 bis 30. Juni 2022				
Mittelwert in €/m <sup>2</sup> Wohnfläche, nettokalt pro Monat*				
Landkreis/kreisfreie Stadt	Neuvermietungen Anzahl gesamt	Minimum** €/m <sup>2</sup>	Mittelwert €/m <sup>2</sup>	Maximum** €/m <sup>2</sup>
Brandenburg an der Havel	830	4,58	6,09	8,86
Cottbus	2.058	4,59	5,45	9,02
Frankfurt (Oder)	1.214	4,88	5,78	7,80
Potsdam	1.981	5,36	8,00	13,39
Barnim	1.132	3,89	6,92	9,24
Dahme-Spreewald	776	4,50	6,92	11,60
Elbe-Elster	591	4,53	5,32	7,60
Havelland	855	4,00	6,10	10,00
Märkisch-Oderland	865	4,09	6,42	10,40
Oberhavel	1.317	3,54	6,68	14,00
Oberspreewald-Lausitz	1.449	3,89	5,32	8,79
Oder-Spree	2.117	4,36	6,13	12,51
Ostprignitz-Ruppin	1.195	4,33	5,44	12,00
Potsdam-Mittelmark	454	5,28	6,58	10,00
Prignitz	562	4,70	5,42	8,64
Spree-Neiße	899	3,57	5,51	9,00
Teltow-Fläming	756	4,40	7,27	11,02
Uckermark	1.139	4,95	6,11	13,67
<b>Land Brandenburg gesamt ***</b>	<b>20.547</b>	<b>3,54</b>	<b>6,26</b>	<b>14,00</b>
<b>Berliner Umland</b>	<b>6.193</b>	<b>4,40</b>	<b>7,26</b>	<b>14,00</b>
<b>Weiterer Metropolitanraum</b>	<b>13.997</b>	<b>3,54</b>	<b>5,77</b>	<b>13,67</b>

\* Neuvertragsmieten zum Vertragsabschluss vom 1. Juli 2021 bis 30. Juni 2022  
 \*\* Minimum / Maximum: Niedrigster bzw. höchster unternehmensbezogener Mittelwert in einzelnen Marktsegmenten  
 \*\*\* Mehrere Mitgliedsunternehmen werden ausschließlich bei der Gesamtbetrachtung des Landes Brandenburg berücksichtigt. Somit ist die Anzahl der erfassten Wohneinheiten nicht als Summe der Teilräume zu verstehen.

Quelle: BBU ©BBU



unter der Marke von 5,50 €/m<sup>2</sup>. Im Landkreis Spree-Neiße und in Frankfurt (Oder) lagen die durchschnittlichen Nettokaltmieten bei Neuvermietungen zwischen 5,50 und 6,00 €/m<sup>2</sup>. Durchschnittliche Neuvertragsmieten von mehr als 6,00 €/m<sup>2</sup> wurden mit Ausnahme von Brandenburg an der Havel (6,09 €/m<sup>2</sup>) und der Uckermark (6,11 €/m<sup>2</sup>) ausschließlich für an Berlin angrenzende Landkreise ermittelt. Davon wurde für vier Landkreise ein Mittelwert zwischen 6,50 €/m<sup>2</sup> und 7,00 €/m<sup>2</sup> ermittelt. Dazu zählen die Landkreise Potsdam-Mittelmark, Oberhavel,

Barnim und Dahme-Spreewald. Lediglich für die Landeshauptstadt Potsdam (8,00 €/m<sup>2</sup>) und für den Landkreis Teltow-Fläming (7,27 €/m<sup>2</sup>) wurde eine durchschnittliche Neuvertragsmiete von mehr als 7,00 €/m<sup>2</sup> ermittelt. Unternehmensdurchschnittliche Spitzenwerte bei Neuvermietungen von mehr als 12,00 €/m<sup>2</sup> wurden in einzelnen Marktsegmenten für die Landkreise Oberhavel, Uckermark und Oder-Spree sowie für Potsdam ermittelt. Hierbei handelte es sich fast ausschließlich um neugebaute erstbezogene Wohnungen.

**Einfluss von erstbezogenen Wohnungen auf die Entwicklung der Neuvertragsmieten auf Ebene der Landkreise/kreisfreien Städte**

Die durchschnittliche Nettokaltmiete der im Zeitraum 1. Juli 2021 bis 30. Juni 2022 wiedervermieteten Bestandswohnungen im Bestand der Brandenburger Mitgliedsunternehmen des BBU (6,14 €/m²) war erneut günstiger als die Neuvertragsmieten insgesamt inklusive der erstbezogenen Wohnungen (6,26 €/m²). Zurückzuführen ist diese Differenz auf die deutlich überdurchschnittlichen Neuvertragsmieten von Erstbezügen von im Schnitt 10,89 €/m². Dieses Marktsegment hatte prozentual zugleich den stärksten Zuwachs

bei den Neuvermietungen zu verzeichnen, und zwar um 41,3 Prozent. Dadurch war die Steigerungsrate aller Neuvertragsmieten inklusive der Erstbezüge (+2,1%) höher als ohne erstbezogene Wohnungen (+1,3%).

Auch auf Ebene der Landkreise / kreisfreien Städte hatte die Entwicklung der Zahl der erstbezogenen Wohnungen weiterhin einen Einfluss auf die abweichenden Mietsteigerungsraten der Neuvertragsmieten mit und ohne Erstbezug. Bei einer Zunahme von erstbezogenen Wohnungen war die Steigerungsrate der gesamten Neuvertragsmieten in der Regel höher als bei den Neuvertragsmieten ohne erstbezogene Wohnungen.

<b>NEUVERTRAGSMIETEN DER MITGLIEDSUNTERNEHMEN DES BBU</b>			
im Land Brandenburg nach Landkreisen und kreisfreien Städten, 1. Juli 2021 bis 30. Juni 2022 im Vergleich zu 2020			
Mittelwert in €/m² Wohnfläche, nettokalt pro Monat (ohne Erstbezug)			
Landkreis/kreisfreie Stadt	Neuvertragsmieten vom 01.07.2021 bis 30.06.2022	Neuvertragsmieten im Jahr 2020 zum Stand 30.06.2021*	Veränderung 2021/22 im Vergleich zu 2020 in %
Brandenburg an der Havel	6,09 (6,06)	5,83 (5,83)	4,5 (3,9)
Cottbus	5,45 (5,44)	5,40 (5,40)	0,9 (0,7)
Frankfurt (Oder)	5,78 (5,78)	5,67 (5,66)	1,9 (2,1)
Potsdam	8,00 (7,74)	7,63 (7,53)	4,8 (2,8)
Barnim	6,92 (6,92)	6,51 (6,41)	6,3 (8,0)
Dahme-Spreewald	6,92 (6,89)	7,04 (6,99)	-1,7 (-1,4)
Elbe-Elster	5,32 (5,32)	5,23 (5,19)	1,7 (2,5)
Havelland	6,10 (5,45)	5,39 (5,33)	13,2 (2,3)
Märkisch-Oderland	6,42 (6,41)	6,34 (6,26)	1,3 (2,4)
Oberhavel	6,68 (6,30)	6,14 (6,09)	8,8 (3,4)
Oberspreewald-Lausitz	5,32 (5,32)	5,17 (5,17)	2,9 (2,9)
Oder-Spree	6,13 (6,08)	5,99 (5,97)	2,3 (1,8)
Ostprignitz-Ruppin	5,44 (5,32)	5,53 (5,43)	-1,6 (-2,0)
Potsdam-Mittelmark	6,58 (6,52)	6,71 (6,70)	-1,9 (-2,7)
Prignitz	5,42 (5,42)	5,08 (5,08)	6,7 (6,7)
Spree-Neiße	5,51 (5,47)	5,23 (5,23)	5,4 (4,6)
Teltow-Fläming	7,27 (7,27)	6,60 (6,51)	10,2 (11,7)
Uckermark	6,11 (6,05)	5,99 (5,82)	2,0 (4,0)
<b>Land Brandenburg gesamt</b>	<b>6,26 (6,14)</b>	<b>6,13 (6,06)</b>	<b>2,1 (1,3)</b>
<b>Berliner Umland</b>	<b>7,26 (7,04)</b>	<b>7,00 (6,90)</b>	<b>3,7 (2,0)</b>
<b>Weiterer Metropolitanraum</b>	<b>5,77 (5,73)</b>	<b>5,62 (5,59)</b>	<b>2,7 (2,5)</b>

Bei den Neuvertragsmieten ohne Erstbezug werden die Neuvertragsmieten von erstbezogenen Wohnungen (Neubauten) nicht berücksichtigt.  
\* Teilweise Anpassung der Vorjahreswerte durch Änderungen im BBU-Mitgliederbestand

Quelle: BBU ©BBU

In einigen Landkreisen machte sich der Anstieg der Zahl von teureren erstbezogenen Wohnungen im Zeitraum 1. Juli 2021 bis 30. Juni 2022 gegenüber der Vorjahreserhebung bei der Entwicklung der Neuvertragsmieten mit und ohne Erstbezüge besonders stark bemerkbar. Zu den Landkreisen mit dem stärksten Zuwachs an erstvermieteten Wohnungen zählen insbesondere Havelland (+113 WE) und Oberhavel (+86 WE) sowie die Landeshauptstadt Potsdam (+30 WE). Im Landkreis Havelland war die Differenz zwischen den Neuvertragsmieten mit und ohne Erstbezug am größten. Hier lag die Steigerungsrate der Neuvertragsmieten ohne Erstbezug bei 2,3 Prozent und bei den Neuvertragsmieten inklusive Erstbezüge bei 13,2 Prozent. Auch im Landkreis Oberhavel machte sich die Abweichung zwischen der Steigerungsrate der Neuvertragsmieten ohne Erstbezüge (+3,4%) und mit Erstbezügen (+8,8%) deutlich bemerkbar.

Einen gegenteiligen Effekt bewirkte der Rückgang von erstbezogenen Wohnungen gegenüber dem Vorjahr. Da bei den betroffenen Landkreisen / kreisfreien Städten weniger Neuvertragsmieten von Erstbezügen im oberen Preissegment in die Auswertung einfließen als noch in der Vorjahreserhebung, waren die Steigerungsraten der Nettokaltmieten der gesamten Neuvertragsmieten (inklusive der Erstbezüge) in der Regel niedriger als ausschließlich bei den nur wiedervermieteten Bestandswohnungen. Dabei stechen insbesondere die Landkreise Uckermark (ohne Erstbezug: +4,0%; inkl. Erstbezug: +2,0%), Barnim (ohne Erstbezug: +8,0%; inkl. Erstbezug: +6,3%) und Teltow-Fläming (ohne Erstbezug: +11,7%; inkl. Erstbezug: +10,2%) hervor, die zugleich den stärksten Rückgang an erstbezogenen Wohnungen aufwiesen.

In den meisten Landkreisen und kreisfreien Städten lagen die Steigerungsraten der Neuvertragsmieten für die im Zeitraum 1. Juli 2021 bis 30. Juni 2022 wiedervermieteten Bestandswohnungen (ohne Erstbezüge) gegenüber der Vorjahreserhebung über dem landesweiten Durchschnitt von 1,3 Prozent. Der höchste Anstieg wurde für den an Berlin angrenzenden Landkreis Teltow-Fläming (+11,7%) ermittelt. Dieser hatte im Erhebungszeitraum einen Zuwachs an Neuvertragsabschlüssen von Bestandswohnungen in den hochpreisigen Segmenten ab Baujahr 2012, der einen steigernden Effekt auf die Gesamtneuvertragsmiete hatte.

Ein weit überdurchschnittlicher Anstieg der Neuvertragsmieten (ohne Erstbezüge) wurde außerdem für die Landkreise Barnim (+8,0%) und Prignitz (+6,7%) ermittelt. In der Prignitz lag die durchschnittliche Neuvertragsmiete von Bestandswohnungen mit 5,42 €/m<sup>2</sup> aber selbst nach dieser Erhöhung noch deutlich unter dem landesweiten Durchschnitt von 6,14 €/m<sup>2</sup>. Mietsteigerungsraten bei Neuvermietungen von Bestandswohnungen von mindestens vier Prozent hatten

außerdem die berlinfernen Landkreise Spree-Neiße (+4,6%) und Uckermark (+4,0%), dicht gefolgt von der kreisfreien Stadt Brandenburg an der Havel mit einem Plus von 3,9 Prozent.

Da bei den höchsten Mietsteigerungsraten verstärkt berlinferne Gebiete vertreten waren, stiegen die Neuvertragsmieten von Bestandswohnungen im Zeitraum 1. Juli 2021 bis 30. Juni 2022 im Weiteren Metropolitanraum (+2,5%) etwas stärker an als im Berliner Umland (+2,0%).

Eine leicht rückläufige Durchschnittsmiete für die wiedervermieteten Bestandswohnungen wurde ausschließlich für die Landkreise Potsdam-Mittelmark (-2,7%), Ostprignitz-Ruppin (-2,0%) und Dahme-Spreewald (-1,4%) ermittelt. Eine unterdurchschnittliche Mietsteigerungsrate hatte lediglich die kreisfreie Stadt Cottbus (+0,7%).

Bei einem Vergleich der Neuvertragsmieten mit den Vorjahren ist allerdings zu beachten, dass aufgrund der Schwankungen der Zahl der Neuvermietungen in den einzelnen Marktsegmenten und der strukturellen Unterschiede der in den jeweiligen Berichtsjahren neu vermieteten Wohnungen ein Benchmarking wie bei den Bestandsmieten nur bedingt möglich ist.

### **Mehrheitlich überdurchschnittliche Neuvertragsmieten in den Gemeinden des Berliner Umlands**

Bei gut einem Drittel der erfassten Orte im Land Brandenburg (19 von 51) lagen die durchschnittlichen monatlichen Nettokaltmieten bei den im Zeitraum 30. Juni 2021 bis 1. Juli 2022 neu abgeschlossenen Mietverträgen über dem landesweiten Mittelwert von 6,26 €/m<sup>2</sup>. Davon lagen 13 Orte im Berliner Umland. In der Mehrzahl der erfassten Orte (32 von 51 Orten) lagen die Nettokaltmieten bei Neuvertragsabschlüssen unterhalb des landesweiten Mittelwerts. Mit Ausnahme von Erkner und Velten zählten diese ausschließlich zum Weiteren Metropolitanraum.

Anhand der Mietpreisstruktur in den 15 im Rahmen des BBU-Marktmonitors erfassten Berliner Umlandgemeinden zeigt sich, dass die dortigen Neuvertragsmieten stark an die Entwicklung in Berlin gekoppelt sind. Bei einer durchschnittlichen Neuvertragsmiete von 7,26 €/m<sup>2</sup> haben bis auf Velten und Erkner alle Orte im Berliner Umland die Sechs-Euro-Marke überschritten. Bei den Neuvertragsmieten sind auch erstbezogene Wohnungen im oberen Mietpreissegment enthalten, die im Berliner Umland mit einem Anteil von 5,4 Prozent an den Neuverträgen deutlich stärker ins Gewicht fallen als im Weiteren Metropolitanraum mit einem Anteil von lediglich 0,7 Prozent.

**NEUVERTRAGSMIETEN DER MITGLIEDSUNTERNEHMEN DES BBU**  
im Land Brandenburg nach Orten vom 1. Juli 2021 bis 30. Juni 2022

Mittelwert in €/m<sup>2</sup> Wohnfläche, nettokalt pro Monat\*

Orte	Neuvermietungen Anzahl gesamt	Minimum** €/m <sup>2</sup>	Mittelwert €/m <sup>2</sup>	Maximum** €/m <sup>2</sup>
Angermünde	94	5,10	5,94	6,50
Bad Belzig	102	5,70	5,83	7,00
Bad Freienwalde (Oder)	41	4,63	5,12	5,32
Bad Liebenwerda	87	4,53	5,16	6,50
Beeskow	126	4,36	6,52	12,51
Bernau bei Berlin	368	5,35	6,66	9,24
Blankenfelde-Mahlow	115	4,40	7,31	9,32
Brandenburg an der Havel	830	4,58	6,09	8,86
Cottbus	2.058	4,59	5,45	9,02
Eberswalde	764	3,89	7,05	8,45
Eisenhüttenstadt	1.096	4,50	5,98	7,26
Erkner	417	4,91	5,62	10,75
Falkensee	193	5,59	8,69	10,00
Finsterwalde	455	4,90	5,40	7,60
Forst (Lausitz)	160	3,57	5,65	6,50
Frankfurt (Oder)	1.214	4,88	5,78	7,80
Fürstenwalde/Spree	478	5,00	6,82	9,45
Großräschen	141	3,89	4,83	5,68
Guben	313	4,82	5,39	5,82
Hennigsdorf	547	5,41	6,42	9,49
Herzberg (Elster)	49	4,90	4,90	4,90
Königs Wusterhausen	377	5,76	6,89	10,16
Kyritz	141	5,21	5,36	5,81
Lauchhammer	45	5,50	5,50	5,50
Lübben (Spreewald)	259	4,50	6,13	10,04
Lübbenau/Spreewald	467	4,13	5,65	8,79
Luckenwalde	92	6,00	7,09	7,23
Ludwigsfelde	500	5,84	7,41	11,02
Neuruppin	862	4,33	5,47	12,00
Oranienburg	566	5,07	7,28	14,00
Potsdam	1.981	5,36	8,00	13,39
Premnitz	193	4,00	5,60	7,50
Prenzlau	344	5,12	6,32	9,62
Pritzwalk	139	4,70	5,46	8,64
Rathenow	448	4,50	5,27	6,95

Fortsetzung der Tabelle auf der nächsten Seite >

<b>NEUVERTRAGSMIETEN DER MITGLIEDSUNTERNEHMEN DES BBU</b> im Land Brandenburg nach Orten vom 1. Juli 2021 bis 30. Juni 2022				
Mittelwert in €/m <sup>2</sup> Wohnfläche, nettokalt pro Monat*				
Orte	Neuvermietungen Anzahl gesamt	Minimum** €/m <sup>2</sup>	Mittelwert €/m <sup>2</sup>	Maximum** €/m <sup>2</sup>
Rheinsberg	88	5,80	5,91	6,15
Rüdersdorf bei Berlin	200	5,63	6,49	10,40
Schwedt/Oder	388	4,95	5,78	13,67
Seelow	126	5,54	5,81	7,50
Senftenberg	551	4,33	5,30	6,47
Spremberg	352	4,32	5,48	9,00
Strausberg	361	4,97	7,15	10,00
Teltow	237	6,18	6,64	9,03
Templin	313	5,78	6,32	8,98
Velten	76	5,29	5,55	5,95
Vetschau/Spreewald	144	4,80	5,04	5,98
Werder (Havel)	115	5,28	7,12	10,00
Wildau	140	7,95	8,47	11,60
Wittenberge	423	4,70	5,40	6,50
Wriezen	137	4,09	5,35	5,94
Zehdenick	122	5,22	5,93	6,38
<b>Land Brandenburg gesamt ***</b>	<b>20.547</b>	<b>3,54</b>	<b>6,26</b>	<b>14,00</b>
<b>Berliner Umland</b>	<b>6.193</b>	<b>4,40</b>	<b>7,26</b>	<b>14,00</b>
<b>Weiterer Metropolitanraum</b>	<b>13.997</b>	<b>3,54</b>	<b>5,77</b>	<b>13,67</b>

\* Neuvertragsmieten zum Vertragsabschluss vom 1. Juli 2021 bis 30. Juni 2022  
\*\* Minimum/Maximum: Niedrigster bzw. höchster unternehmensbezogener Mittelwert in einzelnen Marktsegmenten  
\*\*\* Mehrere Mitgliedsunternehmen werden ausschließlich bei der Gesamtbetrachtung des Landes Brandenburg berücksichtigt.  
Somit ist die Anzahl der erfassten Wohneinheiten nicht als Summe der Teilräume zu verstehen.

Quelle: BBU © BBU

Von den zehn Gemeinden im Land Brandenburg mit einer durchschnittlichen Neuvertragsmiete von mindestens 7,00 €/m<sup>2</sup> entfielen acht auf das Berliner Umland. Dabei standen Falkensee mit durchschnittlich 8,69 €/m<sup>2</sup>, dicht gefolgt von Wildau mit durchschnittlich 8,47 €/m<sup>2</sup> in der Rangfolge auf den obersten Plätzen. Potsdam belegte im Ranking der höchsten Neuvertragsmieten mit einer durchschnittlichen Neuvertragsmiete von 8,00 €/m<sup>2</sup> den dritten Platz. Auch dieser Wert lag noch leicht über der durchschnittlichen Neuvertragsmiete in Berlin (7,95 €/m<sup>2</sup>). Mit einigem Abstand folgten Ludwigsfelde (7,41 €/m<sup>2</sup>), Blankenfelde-Mahlow (7,31 €/m<sup>2</sup>) und Oranienburg (7,28 €/m<sup>2</sup>).

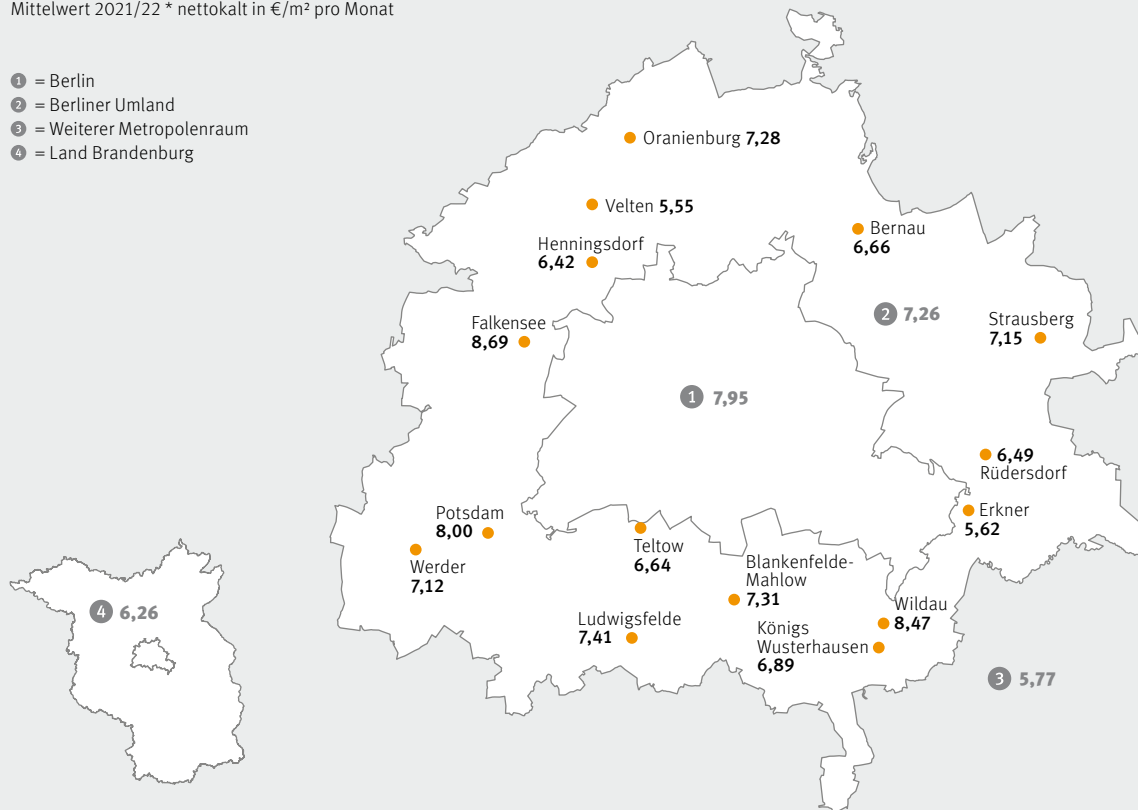
Unter den Gemeinden mit den zehn höchsten Neuvertragsmieten befanden sich außerdem die ebenfalls im Berliner Umland gelegenen Gemeinden Strausberg (7,15 €/m<sup>2</sup>) und Werder (Havel) (7,12 €/m<sup>2</sup>). In den übrigen Berliner Umlandgemeinden lagen die durchschnittlichen Neuvertragsmieten durchweg unter 7,00 €/m<sup>2</sup>. Unterdurchschnittliche Neuvertragsmieten im Berliner Umland wurden dabei lediglich für Erkner (5,62 €/m<sup>2</sup>) und Velten (5,55 €/m<sup>2</sup>) ermittelt.

## NEUVERTRAGSMIETEN DER MITGLIEDSUNTERNEHMEN DES BBU

in ausgewählten Orten des Berliner Umlandes vom 1. Juli 2021 bis 30. Juni 2022

Mittelwert 2021/22 \* nettokalt in €/m<sup>2</sup> pro Monat

- ① = Berlin
- ② = Berliner Umland
- ③ = Weiterer Metropolitanraum
- ④ = Land Brandenburg



\* Neuvertragsmieten zum Vertragsabschluss vom 1. Juli 2021 bis 30. Juni 2022

Quelle: BBU

©BBU

### Neuvertragsmieten lediglich in sechs Gemeinden des Weiteren Metropolitanraums über dem landesweiten Durchschnitt

Die durchschnittlichen monatlichen Nettokaltmieten bei den im Zeitraum 30. Juni 2021 bis 1. Juli 2022 von den Mitgliedsunternehmen des BBU neu abgeschlossenen Mietverträgen lagen lediglich in sechs der 36 erfassten Gemeinden des Weiteren Metropolitanraums über dem landesweiten Durchschnittswert von 6,26 €/m<sup>2</sup>. Dazu zählten wie bereits in der Vorjahreserhebung die Städte Luckenwalde (7,09 €/m<sup>2</sup>), Eberswalde (7,05 €/m<sup>2</sup>), Fürstenwalde/Spree (6,82 €/m<sup>2</sup>), Beeskow (6,52 €/m<sup>2</sup>) sowie Templin und Prenzlau (jeweils 6,32 €/m<sup>2</sup>). Die Sechs-Euro-Marke bei Neuvermietungen überschritten wurde lediglich in zwei weiteren Gemeinden des Weiteren Metropolitanraums, und zwar in Lübben (Spreewald) (6,13 €/m<sup>2</sup>) und in der kreisfreien Stadt Brandenburg an der Havel (6,09 €/m<sup>2</sup>).

In 17 Gemeinden des Weiteren Metropolitanraums lagen die Neuvertragsmieten dagegen bei maximal 5,50 €/m<sup>2</sup>. Die niedrigsten Neuvertragsmieten von weniger als 5,00 €/m<sup>2</sup> wurden im Erhebungszeitraum 30. Juni 2021 bis 1. Juli 2022 für Großräschen (4,83 €/m<sup>2</sup>) und Herzberg (Elster) (4,90 €/m<sup>2</sup>) ermittelt.

Auch die durchschnittlichen Neuvertragsmieten der im Weiteren Metropolitanraum gelegenen kreisfreien Städte Cottbus (5,45 €/m<sup>2</sup>) und Frankfurt (Oder) (5,78 €/m<sup>2</sup>) lagen noch deutlich unterhalb des Durchschnittswerts der Neuvertragsmieten der Mitgliedsunternehmen des BBU im Land Brandenburg.

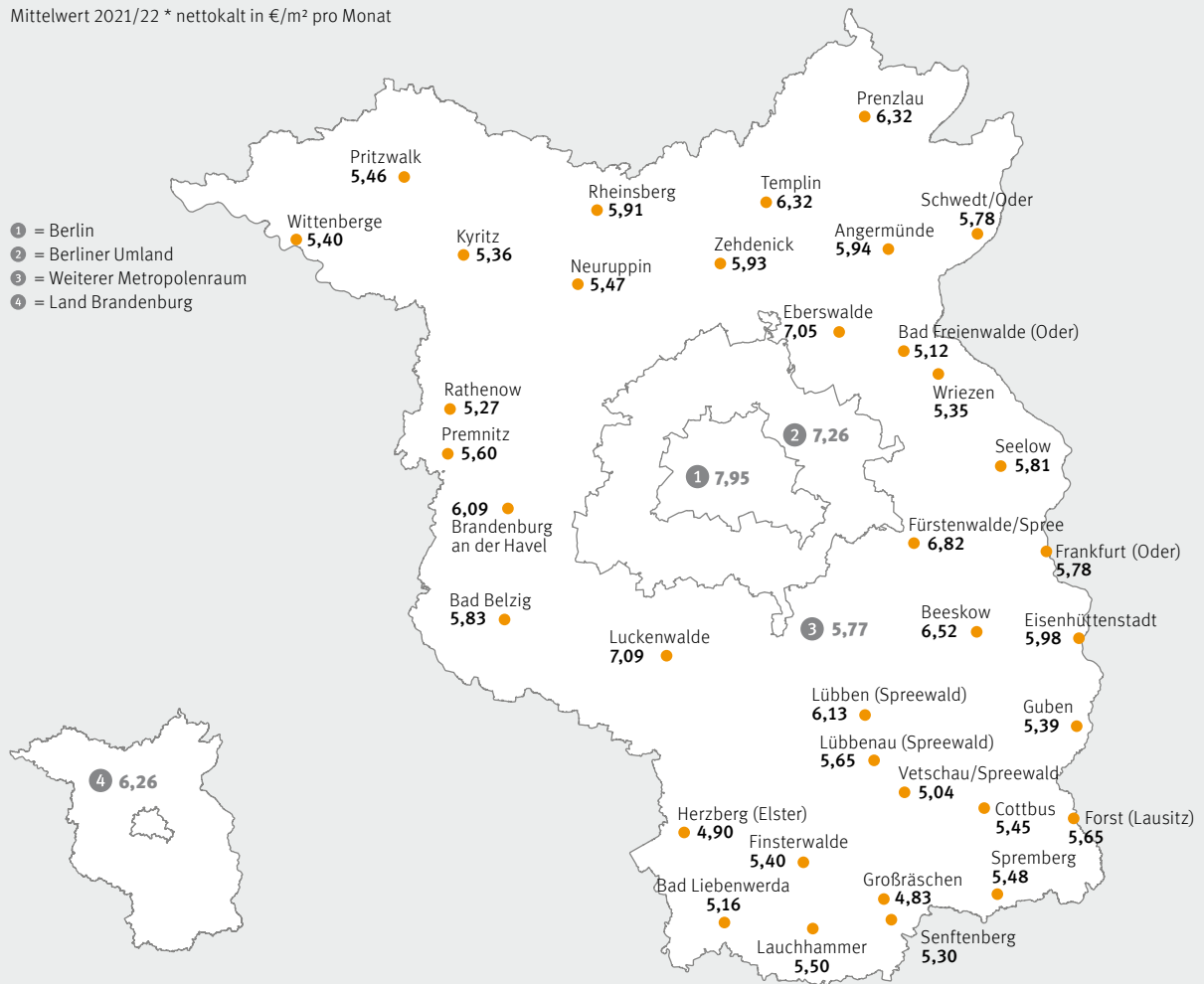
Die detaillierten Auswertungen der Neuvertragsmietenstruktur für die ausgewerteten Gemeinden im Land Brandenburg können durch BBU-Mitgliedsunternehmen im Internetangebot des BBU heruntergeladen werden.



## NEUVERTRAGSMIETEN DER MITGLIEDSUNTERNEHMEN DES BBU

in ausgewählten Orten des Weiteren Metropolitanraumes vom 1. Juli 2021 bis 30. Juni 2022

Mittelwert 2021/22 \* nettokalt in €/m<sup>2</sup> pro Monat



\* Neuvertragsmieten zum Vertragsabschluss vom 1. Juli 2021 bis 30. Juni 2022

Quelle: BBU

© BBU

## Abgerechnete Betriebskosten im Land Brandenburg

### Betriebskosten in Brandenburg weiterhin mit erkennbarem Aufwärtstrend

Die gesamten abgerechneten Betriebskosten für das Jahr 2020 sind bei den brandenburgischen BBU-Mitgliedsunternehmen um rund 3,2 Prozent (0,07 €/m<sup>2</sup>×Monat) angestiegen. Im Durchschnitt zahlten die Mieterinnen und Mieter 2,26 €/m<sup>2</sup>×Monat.

Im langjährigen Vergleich von 2010 bis 2020 ist bei den gesamten Betriebskosten in Brandenburg somit auch wieder ein Aufwärtstrend zu erkennen. So lag der Anstieg der Betriebskosten innerhalb dieses zehnjährigen Zeitraumes bei zehn Cent je Quadratmeter und Jahr, beziehungsweise rund 4,6 Prozent, obwohl die Preise für Dienstleistungen, Versicherung und Energie zeitgleich deutlich markanter angestiegen sind. Ursache sind die warmen Betriebskosten, die im selben Zeitraum um rund 9 Prozent (-0,09 €/m<sup>2</sup>×Monat) zurückgegangen sind.

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

Im Land Brandenburg sind mittlerweile 78 Prozent der Wohnungen von BBU-Mitgliedsunternehmen vollständig und rund 18 Prozent teilweise modernisiert. Die Wohnungsunternehmen haben seit 1991 knapp 8,4 Milliarden Euro in Wohnungsmodernisierungen investiert. Ohne diese Investitionen würden die Betriebskosten nochmals deutlich stärker ansteigen, als es derzeit der Fall ist.

Nicht zuletzt durch diese hohen Investitionen sind zudem die CO<sub>2</sub>-Emissionen im Wohnungsbestand der BBU-Mitgliedsunternehmen im Land Brandenburg seit 1990 um rund 77 Prozent gesenkt worden. Der Energieverbrauch sank gleichzeitig um knapp die Hälfte.

Wie bereits im Jahr 2019 stiegen die kalten Betriebskosten in Brandenburg im Jahr 2020 im Mittel deutlich an. Der Anstieg der kalten Betriebskosten lag bei 0,06 Euro je Quadratmeter und Monat und hat seinen Grund vor allem in einem Anstieg der Betriebskosten im Bereich Straßenreinigung/Müllbeseitigung, Versicherung sowie Kabelfernsehen/Antenne, wo die Betriebskosten jeweils um rund 0,01 Euro je Quadratmeter und Monat angestiegen sind. Gleiches gilt für die sonstigen

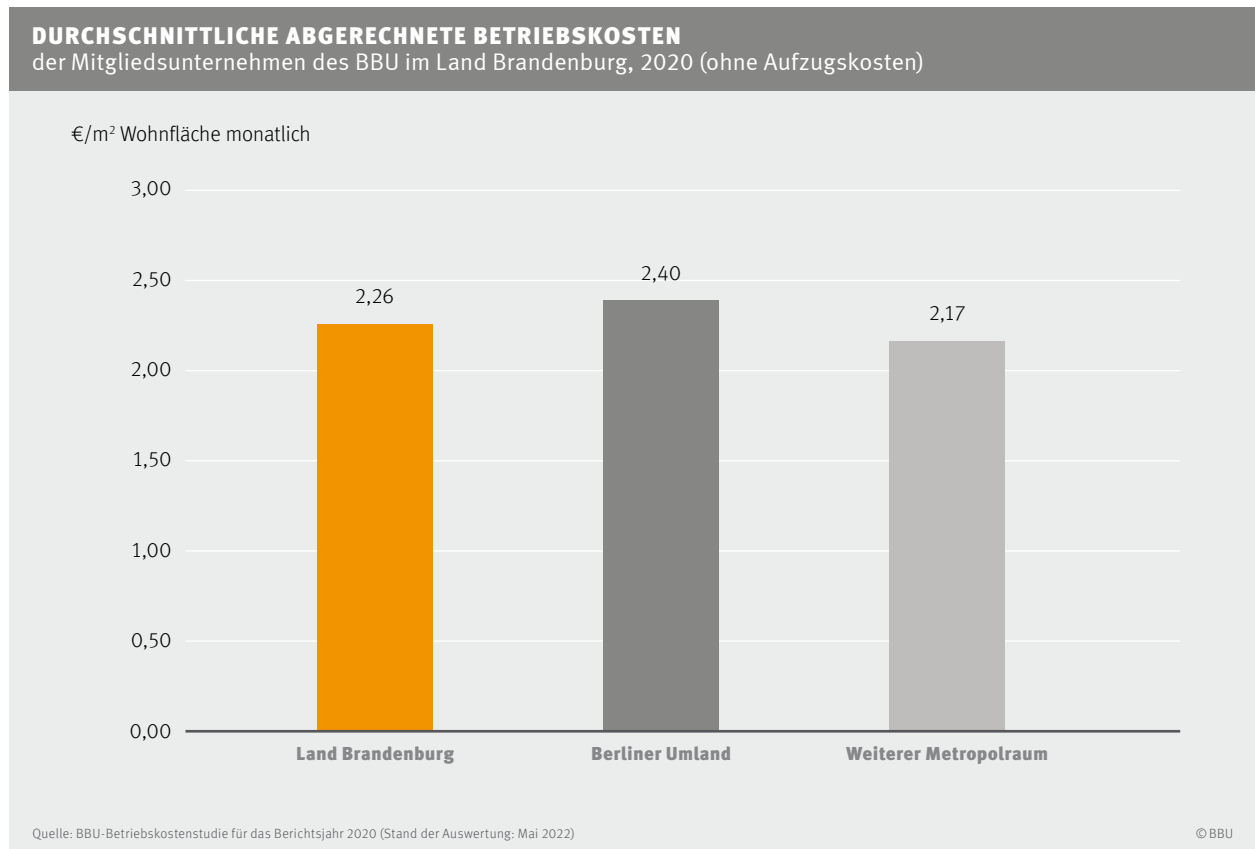
Betriebskosten, die jeweils um 0,01 Euro je Quadratmeter und Monat angestiegen sind. Die Tatsache, dass die warmen Betriebskosten durch Preisanstiege im Bereich Energieträger (vgl. BBU-Preisspiegel 2020) für den Bereich Heizung und Warmwasser zeitgleich, wenn auch mit 0,01 Euro pro Quadratmeter und Monat leicht, gestiegen sind, hat die Auswirkungen auf die gesamten Betriebskosten sogar noch leicht verstärkt. Somit konnte der Anstieg der kalten Betriebskosten 2020 nicht wie im Vorjahr durch die warmen Betriebskosten abgedämpft werden. Beides zusammen wird in einem recht markanten Anstieg der gesamten Betriebskosten 2020 in Brandenburg sichtbar. Diese erhöhten sich von 2019 zu 2020 von 2,19 Euro je Quadratmeter und Monat auf 2,26 Euro je Quadratmeter und Monat.

Bei den Abrechnungen für das Jahr 2021 geht der BBU von einem weiteren – aber aufgrund bereits im Jahr 2021 verstärkt gestiegener Energieträgerkosten auch noch deutlicheren – Anstieg der Betriebskosten aus. Die vom BBU geschätzten gesamten Betriebskosten 2021 im Land Brandenburg liegen bei durchschnittlich 2,34 Euro je Quadratmeter und Monat. Die geschätzte Erhöhung der gesamten Betriebskosten zu 2021 ist damit nochmal um 0,01 Euro je Quadratmeter und Monat höher als die zum Jahr 2020 aufgetretene. Allerdings wird diese Erhöhung höchstwahrscheinlich nur ein milder Vorgeschmack zu den bevorstehenden notwendigen Betriebskostenerhöhungen zu den Jahren 2022 und noch mehr 2023 werden.

### Betriebskosten im Berliner Umland stiegen zu 2020 markant an

Im Berliner Umland sind die abgerechneten Betriebskosten für das Jahr 2020 im Bestand der BBU-Mitgliedsunternehmen im Vergleich zum Vorjahr markant angestiegen. Im Durchschnitt zahlten die Mieterinnen und Mieter 2,40 Euro je Quadratmeter und Monat und damit ganze zehn Cent je Quadratmeter und Monat mehr als im Vorjahr.

Von 2019 zu 2020 stiegen dabei im Durchschnitt die Kosten für die Positionen Antennenanlage/Kabelanschluss, sonstige Betriebskosten und Gebäudereinigung (ohne Hauswart) um jeweils rund 0,02 Euro je Quadratmeter und Monat. Die Position Sach- und Haftpflichtversicherung war sogar um 0,03 Euro je Quadratmeter und Monat teurer als 2019 und auch Wasser/Abwasser (inkl. Oberflächen-/Regenwasser) legte um 0,01 Euro je Quadratmeter und Monat zu. Die warmen Betriebskosten erfuhren von 2019 zu 2020 ebenfalls ein erkennbares Plus von 0,03 Euro je Quadratmeter und Monat.



Von 2010 zu 2020 sind die gesamten Betriebskosten im Berliner Umland bei den BBU-Mitgliedsunternehmen nur mäßig angestiegen, und zwar um rund neun Prozent (+0,20 €/m<sup>2</sup>×Monat). Die warmen Betriebskosten gingen im gleichen Zeitraum seit 2010 sogar um rund sechs Prozent (-0,06 €/m<sup>2</sup>×Monat) zurück.

#### **Betriebskosten im Weiteren Metropolitanraum wieder deutlich angestiegen**

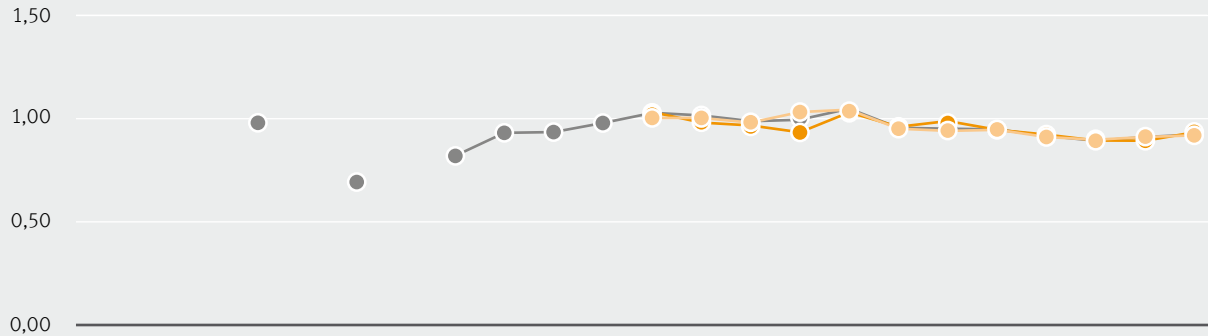
Im Weiteren Metropolitanraum sind die abgerechneten Betriebskosten, insbesondere die kalten Betriebskosten, weiterhin erkennbar niedriger als im Berliner Umland. Im Gegensatz zu den Vorjahren erhöhte sich der Abstand der kalten Betriebskosten beider Regionen zu 2020 wieder ersichtlich. Grund ist ein nur mäßiger Anstieg der kalten Betriebskosten im Weiteren Metropolitanraum um 0,04 Euro je Quadratmeter und Monat zum Vorjahr. Hier schlug mit einem Plus von rund drei Cent auf 0,19 Euro je Quadratmeter und Monat die Kostenposition Aufzugsanlagen zu Buche so-

wie die Kostenposition Antennenanlage/Kabelanschluss, die sich ebenfalls um rund zwei Cent erhöhte. Da zeitgleich die warmen Betriebskosten mit 0,91 Euro je Quadratmeter und Monat ihr Vorjahresniveau hielten, erfuhren die gesamten Betriebskosten im Weiteren Metropolitanraum im Mittel eine Erhöhung um insgesamt vier Cent auf 2,17 Euro je Quadratmeter und Monat. Von 2010 bis 2020 sind die gesamten Betriebskosten bei den BBU-Mitgliedsunternehmen im Weiteren Metropolitanraum um 0,02 Euro je Quadratmeter und Monat angestiegen, genauer von 2,15 auf 2,17 Euro je Quadratmeter und Monat. Sie waren damit über lange Zeit insgesamt betrachtet recht stabil geblieben.

Zum Jahr 2021 rechnet der BBU mit einem noch überwiegend mäßigen Anstieg der gesamten Betriebskosten. Diese sollten im Weiteren Metropolitanraum im Durchschnitt auf einen Wert von 2,22 Euro je Quadratmeter und Monat ansteigen. Der Anstieg zum Jahr 2022 wird, vor allem durch die stark gestiegenen warmen Betriebskosten, erheblich stärker ausfallen.

**MITTELWERTE DER UNTERNEHMENS DURCHSCHNITTLICHEN WARMEN BETRIEBSKOSTEN**  
 der Mitgliedsunternehmen des BBU im Land Brandenburg, 1995 bis 2020

in €/m<sup>2</sup> Wohnfläche monatlich



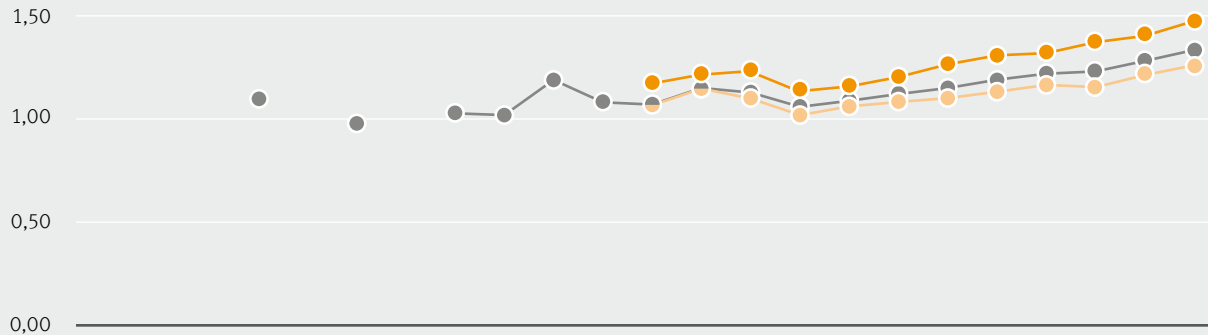
	'95	...	'00	...	'05	'06	'07	'08	'09	'10	'11	'12	'13	'14	'15	'16	'17	'18	'19	'20
● Land Brandenburg	0,98		0,68		0,82	0,93	0,93	0,98	1,03	1,01	0,98	1,00	1,04	0,95	0,95	0,95	0,91	0,89	0,91	0,92
● Berliner Umland									1,02	0,98	0,96	0,93	1,03	0,96	0,98	0,94	0,92	0,90	0,89	0,92
● Weiterer Metropolraum									1,01	1,00	0,98	1,03	1,04	0,95	0,94	0,95	0,91	0,89	0,91	0,91

Quelle: BBU-Betriebskostenstudie für das Berichtsjahr 2020 (Stand der Auswertung: Mai 2022)

© BBU

**MITTELWERTE DER UNTERNEHMENS DURCHSCHNITTLICHEN KALTEN BETRIEBSKOSTEN**  
 der Mitgliedsunternehmen des BBU im Land Brandenburg, 1995 bis 2020 (ohne Aufzugkosten)

in €/m<sup>2</sup> Wohnfläche monatlich



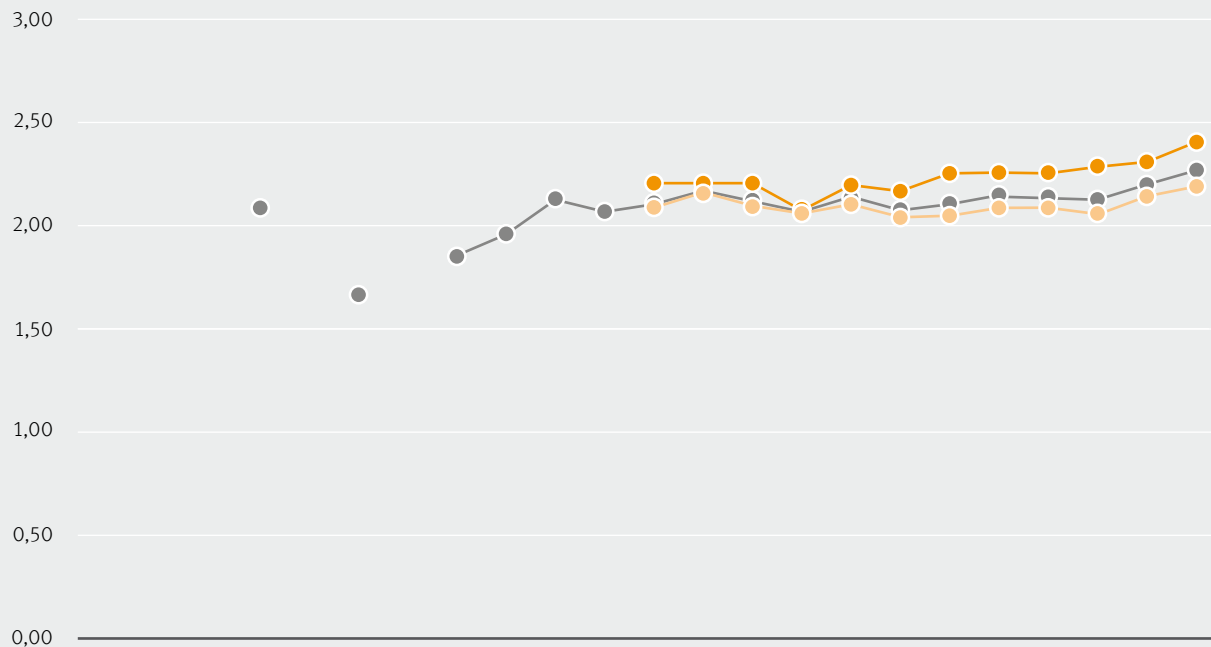
	'95	...	'00	...	'05	'06	'07	'08	'09	'10	'11	'12	'13	'14	'15	'16	'17	'18	'19	'20
● Land Brandenburg	1,1		0,98		1,03	1,02	1,19	1,08	1,07	1,15	1,13	1,06	1,09	1,12	1,15	1,19	1,22	1,23	1,28	1,34
● Berliner Umland									1,18	1,22	1,24	1,14	1,16	1,2	1,27	1,31	1,33	1,38	1,41	1,48
● Weiterer Metropolraum									1,07	1,15	1,1	1,02	1,06	1,08	1,1	1,13	1,17	1,16	1,22	1,26

Quelle: BBU-Betriebskostenstudie für das Berichtsjahr 2020 (Stand der Auswertung: Mai 2022)

© BBU

**MITTELWERTE DER UNTERNEHMENS DURCHSCHNITTLICHEN BETRIEBSKOSTEN**  
 der Mitgliedsunternehmen des BBU im Land Brandenburg, 1995 bis 2020 (ohne Aufzugskosten)

in €/m<sup>2</sup> Wohnfläche monatlich



	'95	...	'00	...	'05	'06	'07	'08	'09	'10	'11	'12	'13	'14	'15	'16	'17	'18	'19	'20
● Land Brandenburg	2,08		1,66		1,85	1,95	2,12	2,06	2,1	2,16	2,11	2,06	2,13	2,07	2,1	2,14	2,13	2,12	2,19	2,26
● Berliner Umland									2,2	2,2	2,2	2,07	2,19	2,16	2,25	2,25	2,25	2,28	2,3	2,4
● Weiterer Metropolraum									2,08	2,15	2,08	2,05	2,1	2,03	2,04	2,08	2,08	2,05	2,13	2,17

Quelle: BBU-Betriebskostenstudie für das Berichtsjahr 2020 (Stand der Auswertung: Mai 2022)

© BBU

## Fazit

Im Land Brandenburg wohnt es sich in vielen Gemeinden nach wie vor günstig. Die durchschnittliche monatliche Nettokaltmiete lag im Juni 2022 bei den dort ansässigen BBU-Mitgliedsunternehmen bei 5,54 €/m<sup>2</sup>. Das waren 13 Cent bzw. 2,4 Prozent mehr als im Vorjahr. Die regionalen Unterschiede bei den Miethöhen verstetigten sich jedoch weiter. Während die durchschnittliche Nettokaltmiete bei den BBU-Mitgliedsunternehmen in den Städten des Berliner Umlands bei 6,12 €/m<sup>2</sup> lag (+2,3%), waren es im Weiteren Metropolitanraum nur 5,15 Euro (+2,0%). Im Vergleich zu den Mieten der BBU-Mitgliedsunternehmen in Berlin (6,52 €/m<sup>2</sup>) wohnt es sich im Berliner Umland rund sechs, im Weiteren Metropolitanraum sogar 21 Prozent günstiger.

Nach Baualtersklassen unterschieden, waren die Nettokaltmieten der preisfreien Wohnungen mit den Baualtersklassen 1973 bis 1990 auch im Juni 2022 weiterhin am günstigsten. Der Durchschnittswert lag bei 5,25 €/m<sup>2</sup>. Mit rund 101.300 Wohnungen umfasst dieses Marktsegment knapp 39 Prozent des erfassten Wohnungsbestandes der Mitgliedsunternehmen des BBU im Land Brandenburg.

Die divergierenden Bestandsmieten in den verschiedenen Regionen und Teilmärkten des Landes Brandenburg werden stark durch die jeweilige Anbindung und Entfernung zu Berlin beeinflusst. In einigen berlinferneren Teilen des Landes Brandenburg lagen die durchschnittlichen Nettokaltmieten im Bestand der Mitgliedsunternehmen des BBU zuletzt immer noch unter der Marke von 5,00 €/m<sup>2</sup>. Dazu zählten im Juni 2022 insgesamt vier der 18 Landkreise und kreisfreien Städte. Besonders günstig wohnt es sich in den Landkreisen Oberspreewald-Lausitz (4,88 €/m<sup>2</sup>), Elbe-Elster (4,89 €/m<sup>2</sup>), in der Prignitz (4,96 €/m<sup>2</sup>) und Ostprignitz-Ruppin (4,97 €/m<sup>2</sup>). Im Landkreis Spree-Neiße (5,01 €/m<sup>2</sup>) wurde die Fünf-Euro-Marke zuletzt erstmals überschritten. Danach folgen in der Rangfolge mit den günstigsten Mieten die großen kreisfreien Städten Cottbus (5,12 €/m<sup>2</sup>) sowie Frankfurt (Oder) und Brandenburg an der Havel (jeweils 5,17 €/m<sup>2</sup>). Das unterstreicht, wie günstig Mietwohnen in Brandenburg nach wie vor ist, trotz der im Vergleich zu Berlin höheren Durchschnittseinkommen.

Von den 18 Landkreisen und kreisfreien Städten wiesen Ende Juni 2022 weiterhin nur ein Drittel überdurchschnittliche Nettokaltmieten auf. Dazu zählen die an Berlin angrenzenden Landkreise Potsdam-Mittelmark (6,04 €/m<sup>2</sup>), Teltow-Fläming (6,02 €/m<sup>2</sup>), Dahme-Spreewald (6,00 €/m<sup>2</sup>), Barnim (5,86 €/m<sup>2</sup>) und Oberhavel (5,61 €/m<sup>2</sup>). Dementsprechend waren die Nettokaltmieten in der Mehrzahl der Berliner Umlandgemeinden weiterhin höher als in den Gemeinden des Weiteren Me-

tropolitanraums. Die Nähe zu Berlin hat einen starken Einfluss auf die Miethöhen. Bezeichnend ist, dass durchschnittliche Nettokaltmieten von mindestens 6,00 €/m<sup>2</sup> ausschließlich für sieben berlinnahe Gemeinden ermittelt wurden. Dazu zählen in der Rangfolge erneut die Stadt Wildau (7,11 €/m<sup>2</sup>), gefolgt von Falkensee (6,63 €/m<sup>2</sup>), Potsdam (6,43 €/m<sup>2</sup>), Teltow (6,34 €/m<sup>2</sup>) sowie Blankenfelde-Mahlow (6,24 €/m<sup>2</sup>). Auch die durchschnittlichen Nettokaltmieten in Bernau bei Berlin (6,09 €/m<sup>2</sup>) und Ludwigsfelde (6,01 €/m<sup>2</sup>) haben im Juni 2022 erstmals die Sechs-Euro-Marke überschritten. In den übrigen der insgesamt 52 erfassten Orte lagen die durchschnittlichen Nettokaltmieten durchweg unter 6,00 €/m<sup>2</sup>.

Für 13 Gemeinden wurden im Juni 2022 durchschnittliche Nettokaltmieten von maximal 5,00 €/m<sup>2</sup> ermittelt. Die niedrigsten durchschnittlichen Bestandsmieten hatten dabei Bad Freienwalde (4,46 €/m<sup>2</sup>), Großräschen (4,52 €/m<sup>2</sup>) und Calau (4,56 €/m<sup>2</sup>). In knapp der Hälfte der Gemeinden lag die durchschnittliche Nettokaltmiete zwischen 5,01 €/m<sup>2</sup> und 5,50 €/m<sup>2</sup>. Darunter befinden sich auch die kreisfreien Städte Cottbus (5,12 €/m<sup>2</sup>) sowie Frankfurt (Oder) und Brandenburg an der Havel (jeweils 5,17 €/m<sup>2</sup>).

In der Mehrzahl der Brandenburger Gemeinden entwickelten sich die Bestandsmieten bei den brandenburgischen Mitgliedsunternehmen des BBU nur verhalten. Bei einem Großteil der erfassten Gemeinden (32 von 52) lag die Mietsteigerungsrate im betrachteten Zeitraum unter dem Landesdurchschnitt bei den brandenburgischen Mitgliedsunternehmen des BBU von 2,4 Prozent. Darunter befinden sich auch sieben von 15 untersuchten Städten des Berliner Umlands. Dazu zählten Teltow (+0,3%), Erkner (+0,7%), Velten (+1,0%), Hennigsdorf (+1,1%) sowie Wildau (+2,0%) und Bernau bei Berlin (+2,2%). Auch in den vier kreisfreien Städten entwickelten sich die Bestandsmieten durchweg nur unterdurchschnittlich. Die Mietsteigerungsrate reichte von Plus 1,2 Prozent in Brandenburg an der Havel bis zu 2,0 Prozent in Frankfurt (Oder). Potsdam (+1,7%) und Cottbus (+1,4%) belegten das Mittelfeld von den kreisfreien Städten. Lediglich für 19 der 52 erfassten Orte wurden überdurchschnittliche Mietsteigerungsraten von mehr als 2,4 Prozent ermittelt. Davon befinden sich sieben im Berliner Umland.

Die regionalen Disparitäten zwischen Berliner Umland und Weiterem Metropolitanraum zeigten sich auch beim Abschluss der im Zeitraum 1. Juli 2021 bis 30. Juni 2022 insgesamt 20.547 erfassten neuen Mietverträgen. Die Neuvertragsmieten bei den Mitgliedsunternehmen des BBU im Land Brandenburg lagen im Durchschnitt bei 6,26 €/m<sup>2</sup> (2020: 6,13 €/m<sup>2</sup>). Dies entspricht einem Anstieg von lediglich 2,1 Prozent gegenüber der Vorjahreserhe-

bung zum Stichtag 30. Juni 2021. Damit stiegen die Neuvertragsmieten weniger stark an als die im Rahmen des BBU-Marktmonitors ermittelten Bestandsmieten (+2,4%). Die durchschnittlichen Neuvertragsmieten lagen jedoch nach wie vor deutlich über den Bestandsmieten (5,54 €/m<sup>2</sup>). Die Abweichung der Neuvertragsmieten zu den Bestandsmieten beträgt rund 13 Prozent. Ohne die im Rahmen des Erstbezugs neu vermieteten Wohnungen betrug die Nettokaltmiete der wiedervermieteten Bestandswohnungen durchschnittlich 6,14 €/m<sup>2</sup>. Die Mietsteigerungsrate der wiedervermieteten Bestandswohnungen lag mit einem Plus von nur 1,3 Prozent deutlich unter der Steigerungsrate der Neuvertragsmieten inklusive der erstbezogenen Wohnungen. Denn die gestiegene Anzahl der in der letzten Erhebung 2021/22 im oberen Mietpreissegment anzusiedelnden erstbezogenen Wohnungen um gut 41 Prozent gegenüber dem Vorjahr hatte einen steigernden Effekt auf die Mietenentwicklung bei Neuvertragsabschlüssen insgesamt.

Auch im Zeitraum 1. Juli 2021 bis zum 30. Juni 2022 konzentrierte sich der überwiegende Teil der Neuvermietungen bei den Brandenburger Mitgliedsunternehmen des BBU auf die günstigeren Bestandswohnungen der Baualtersklassen 1949 bis 1990. Insgesamt knapp 80 Prozent aller Neuvermietungen entfielen auf diese Marktsegmente. Mit einem Durchschnittswert von 5,94 €/m<sup>2</sup> und einer wenn auch überdurchschnittlichen Steigerungsrate von 3,1 Prozent war damit die durchschnittliche Nettokaltmiete bei einem Großteil der Neuvermietungen vergleichsweise niedrig.

Rund 30 Prozent der Neuvertragsabschlüsse entfielen auf das Berliner Umland. Analog zu den Bestandsmieten gab es auch bei den Neuvertragsmieten eine deutliche Differenz zwischen Berliner Umland (7,26 €/m<sup>2</sup>) und Weiterem Metropolitanraum (5,77 €/m<sup>2</sup>), und zwar von knapp 21 Prozent. Die Steigerungsrate der Nettokaltmieten bei Neuvermietungen lag im Berliner Umland im betrachteten Zeitraum bei 3,7 Prozent. Überdurchschnittliche Mietsteigerungsraten hatten dabei die älteren Baualtersklassen bis zum Jahr 2000 sowie die erstbezogenen Wohnungen.

Im Weiteren Metropolitanraum lag die durchschnittliche Nettokaltmiete bei Neuvertragsabschlüssen im Zeitraum 1. Juli 2021 bis 30. Juni 2022 bei 5,77 €/m<sup>2</sup>. Das sind 2,7 Prozent mehr als in der Vorjahreserhebung. Nahezu die Hälfte der neuvermieteten Wohnungen (46,5%) wurde zwischen 1949 und 1972 errichtet. In diesem Marktsegment lag die durchschnittliche Nettokaltmiete (5,74 €/m<sup>2</sup>) zwar noch leicht unter dem Durchschnitt aller neuvermieteten preisfreien Wohnungen, allerdings war die Steigerungsrate mit einem Plus von 3,4 Prozent im Vergleich zum Vorjahreswert leicht überdurchschnittlich. Noch günstiger waren die

neuvermieteten Wohnungen der Baualtersklasse 1973 bis 1990 (5,57 €/m<sup>2</sup>), der zweitgrößten Gruppe aller Neuvermietungen. Im Vergleich zu den übrigen Baualtersklassen hat sich die Mietsteigerungsrate mit einem Plus von 1,8 Prozent deutlich schwächer entwickelt.

Die Preisspannen der Neuvertragsmieten auf kleinräumiger Ebene zeigen ein breites Spektrum an Wohnungsangeboten. Die höchste durchschnittliche Neuvertragsmiete wurde mit 8,00 €/m<sup>2</sup> erneut für Potsdam ermittelt. Potsdam lag damit erstmals leicht über dem im Rahmen des BBU-Marktmonitors ermittelten Berliner Niveau von zuletzt 7,95 €/m<sup>2</sup>. Mit einigem Abstand folgten die Neuvertragsmieten der Landkreise Teltow-Fläming (7,27 €/m<sup>2</sup>), Dahme-Spreewald und Barnim (jeweils 6,92 €/m<sup>2</sup>). Leicht über dem landesweiten Durchschnitt von 6,26 €/m<sup>2</sup> liegende Neuvertragsmieten hatten außerdem die Landkreise Oberhavel (6,68 €/m<sup>2</sup>), Potsdam-Mittelmark (6,58 €/m<sup>2</sup>) und Märkisch-Oderland (6,42 €/m<sup>2</sup>).

Die niedrigsten durchschnittlichen Nettokaltmieten bei Neuvermietungen wurden neben den Landkreisen Elbe-Elster und Oberspreewald-Lausitz (jeweils 5,32 €/m<sup>2</sup>) für die Prignitz (5,42 €/m<sup>2</sup>) und Ostprignitz-Ruppin (5,44 €/m<sup>2</sup>) ermittelt. Die kreisfreie Stadt Cottbus lag mit einer durchschnittlichen Neuvertragsmiete von 5,45 €/m<sup>2</sup> in der Rangfolge an fünftletzter Stelle, noch hinter den kreisfreien Städten Frankfurt (Oder) (5,78 €/m<sup>2</sup>) und Brandenburg an der Havel (6,09 €/m<sup>2</sup>). Die durchschnittlichen Neuvertragsmieten in den großen kreisfreien Städten des Weiteren Metropolitanraums lagen damit durchweg teilweise noch deutlich unter dem Landesdurchschnitt bei den Mitgliedsunternehmen des BBU von 6,26 €/m<sup>2</sup>.

Auf Ortsebene lagen die Neuvertragsmieten aus dem Zeitraum 1. Juli 2021 bis 30. Juni 2022 im Berliner Umland erneut an der Spitze. Während die 15 erfassten Gemeinden im Berliner Umland mit Ausnahme von Erkner und Velten überdurchschnittliche Neuvertragsmieten aufwiesen, lagen die Nettokaltmieten bei Neuvertragsabschlüssen in der weit überwiegenden Mehrzahl der 36 erfassten Orte des Weiteren Metropolitanraums unterhalb des Mittelwerts im Gesamtbestand der Mitgliedsunternehmen des BBU im Land Brandenburg von 6,26 €/m<sup>2</sup>.

Die Auswertung der Bestands- und Neuvertragsmieten im Rahmen dieses BBU-Marktmonitors zeigt einmal mehr, dass die Nettokaltmieten in den an Berlin angrenzenden Städten stark an die Entwicklung in Berlin gekoppelt sind. Sie bewegen sich bis auf wenige Ausnahmen aber nach wie vor noch unter dem Berliner Niveau. Dagegen sorgen Angebotsüberhänge und eine geringere Nachfrage in den berlinfernen Regionen in vielen brandenburgischen Gemeinden immer noch für weitaus niedrigere Mieten.





### III.4

## Umsatz- und Preisentwicklung bei Immobilienverkäufen und Baulandpreisen im Land Brandenburg



## III.4 Umsatz- und Preisentwicklung bei Immobilienverkäufen und Baulandpreisen im Land Brandenburg<sup>1</sup>

### Leicht gestiegene Kaufvertragszahlen, deutlicher Anstieg beim Geldumsatz

Die Zahl der **Kaufverträge** auf dem gesamten Grundstücksmarkt stieg im Land Brandenburg im Jahr 2021 gegenüber dem Vorjahr von 34.448 auf 35.006 (+2%) Verkäufe an. Der relative Anstieg an Verkäufen hat sich damit verglichen mit dem von 2019 zu 2020 verdoppelt.<sup>1</sup> Im Berliner Umland stieg die Anzahl an Kaufverträgen um rund zwei Prozent auf 11.920 an. Auch im Weiteren Metropolitanraum stiegen die Verkaufszahlen an und zwar um gut ein Prozent von 22.767 auf 23.086 Verkaufsabschlüsse.

Auf Ebene der Landkreise war mit einem Minus von zwölf Prozent im Landkreis Spree-Neiße der größte Rückgang der Kaufvertragszahlen im Vergleich zum Jahr 2020 zu verzeichnen. Auch im Landkreis Oder-Spree war ein deutlicher Rückgang zu beobachten – hier ging die Anzahl an Verkäufen 2021 um zehn Prozent im Vergleich zum Vorjahr zurück. Deutliche Steigerungen der Kaufvertragszahlen gab es dagegen in den Landkreisen Teltow-Fläming (+19%), Uckermark (+9%) und Barnim (+8%). In der kreisfreien Stadt Potsdam konnte ein erheblicher Anstieg der Kauffälle registriert werden (+23%), was zumindest den erheblichen Rückgang im Jahr 2020 um 17 Prozent hier wieder mehr als ausglich. Die übrigen kreisfreien Städte Brandenburgs zeigten hingegen nur leichte Änderungen zum Jahr 2020 auf.

Wie im Vorjahr erhöhte sich der **Geldumsatz** auf dem Grundstücksmarkt auch 2021. Hierbei verdoppelte sich der jährliche relative Anstieg des Geldumsatzes im Vergleich zum Jahr 2020 auf 27 Prozent. Als Resultat lag der Geldumsatz bei rund 10,1 Milliarden Euro (2020: rund 8 Milliarden Euro).

Im **Berliner Umland (ohne Potsdam)** stieg der Geldumsatz um rund 24 Prozent auf nunmehr 5,193 Milliarden Euro. Das entspricht rund 51 Prozent des gesamten Geldumsatzes Brandenburgs in diesem Bereich. Potsdam miteinbezogen lag er sogar bei rund 6,308 Milliarden Euro und damit bei 62 Prozent des gesamten Geldumsatzes im Land Brandenburg.

Im **Weiteren Metropolitanraum** hat sich der Geldumsatz – die kreisfreien Städte miteingeschlossen – um rund 30 Prozent auf rund 3,826 Milliarden Euro erhöht. Ohne die kreisfreien Städte lag er bei 3.234 Milliarden Euro.

Noch regionaler betrachtet wurden die größten Geldumsätze in Teltow-Fläming (1.206 Mio. €), Dahme-Spreewald (1.143 Mio. €), Potsdam (1.115 Mio. €) und Potsdam-Mittelmark (1.067 Mio. €) verzeichnet. Am geringsten waren die Umsätze in den Landkreisen Spree-Neiße (93 Mio. €) und Elbe-Elster (123 Mio. €) sowie in Frankfurt (Oder) (133 Mio. €).

Der mit den Kauffällen verbundene **Flächenumsatz** im Land Brandenburg war 2021 im Vergleich zum Geldumsatz recht undynamisch, wenn auch mit leichtem Aufwärtstrend verbunden. Er lag bei 33.983 Hektar und stieg damit um rund 2 Prozent im Vergleich zum Vorjahr an (2020: 33.370 Hektar). Pro Transaktion ist dies ein durchschnittlicher Flächenumsatz von 0,97 Hektar (2020: 0,97 Hektar). Die Tendenz ist hierbei im Gegensatz zum Jahr 2020 landesweit wieder verschieden: So ging der Flächenumsatz im Berliner Umland um zehn Prozent gegenüber dem Jahr 2020 zurück auf einen Wert von 3.114 Hektar. Im Weiteren Metropolitanraum wurde dagegen ein Anstieg des Flächenumsatzes um drei Prozent verzeichnet auf eine Fläche von nunmehr 30.869 Hektar. Hier liegen zugleich fast 90 Prozent der umgesetzten Flächen Brandenburgs, wobei aber hinzuzufügen ist, dass es sich bei rund 80 Prozent der im Weiteren Metropolitanraum umgesetzten Flächen um land- oder forstwirtschaftlich nutzbare Flächen handelt, deren Anteil im Berliner Umland nur bei rund 48 Prozent liegt.

Auf dem Markt der **Wohnimmobilien** (Wohnbaulandgrundstücke, bebaute Grundstücke und Eigentumswohnungen) konnte bei einer im Vergleich zum Vorjahr um 3,8 Prozent angestiegenen Anzahl an Kaufverträgen (22.715) der Geldumsatz um rund 27 Prozent auf 7.026 Millionen Euro gesteigert werden. Die Preise pro Transaktion sind hierbei erneut angestiegen. Waren es 2016 noch circa 158.000 Euro pro Kaufvertrag, wurden im Jahr 2021 über 309.311 Euro pro Kaufvertrag registriert. Der Flächenumsatz steigerte sich von 3.341 Hektar 2020 auf 3.589 Hektar zu 2021 (+248 Hektar beziehungsweise rund 7%) und damit in einer ähnlichen Dimension wie von 2019 zu 2020.

<sup>1</sup> Quelle: Oberer Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Land Brandenburg: Grundstücksmarktbericht für das Land Brandenburg 2021

UMSÄTZE AUF DEM IMMOBILIENMARKT im Land Brandenburg, 2020/2021									
	Kaufverträge (Anzahl)			Geldumsatz (Mio. €)			Flächenumsatz (Hektar)		
	2020	2021	Veränd.	2020	2021	Veränd.	2020	2021	Veränd.
Grundstücke unbebaut	7.842	7.957	1%	1.627	1.772	9%	2.158	1.939	-10%
davon Wohnbauland <sup>3</sup>	6.894	6.927	0%	1.057	1.325	25%	1.113	1.120	1%
Grundstücke bebaut	14.160	14.036	-1%	5.086	6.467	27%	4.460	4.282	-4%
davon Wohnbebauung <sup>4</sup>	10.835	10.861	0%	3.548	4.251	20%	2.228	2.469	11%
Wohnungs- und Teileigentum insgesamt	4.800	5.432	13%	988	1.503	52%	-	-	-
davon Eigentumswohnungen <sup>5</sup>	4.163	4.927	18%	939	1.450	54%	-	-	-
<b>Grundstücksmarkt insgesamt<sup>1</sup></b>	<b>34.448</b>	<b>35.006</b>	<b>2%</b>	<b>8.005</b>	<b>10.134</b>	<b>27%</b>	<b>33.370</b>	<b>33.983</b>	<b>2%</b>
<b>davon Wohnimmobilienmarkt insgesamt<sup>2</sup></b>	<b>21.892</b>	<b>22.715</b>	<b>4%</b>	<b>5.544</b>	<b>7.026</b>	<b>27%</b>	<b>3.341</b>	<b>3.589</b>	<b>7%</b>

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

Quelle: Grundstücksmarktbericht für das Land Brandenburg 2021, eigene Berechnungen des BBU © BBU

### Baulandpreise für unbebautes Wohnbauland und Bodenrichtwerte

#### Baulandpreise steigen stark, sowohl in der offenen als auch der geschlossenen Bauweise

Im Jahr 2021 wurden im Land Brandenburg insgesamt 6.927 Kaufverträge für **unbebautes Wohnbauland** abgeschlossen, was ungefähr dem Vorjahresniveau entspricht. Der Flächenumsatz für unbebaute Wohnbauflächen lag bei 1.120 Hektar und stieg damit um ein Prozent an. Ein deutlich dynamischeres Bild zeigte der dazugehörige Geldumsatz. Dieser stieg mit rund 25 Prozent wiederholt deutlich im Vergleich zum Vorjahr an und lag im Berichtsjahr 2021 bei 1.325 Millionen Euro.

Im Berliner Umland ist die Situation ähnlich wie in gesamt Brandenburg. Das Niveau der Transaktionszahlen war hier stabil ( $\pm 0\%$  mit 2.434 Kauffällen) bei angestiegenem Flächenumsatz (+11% auf 460 Hektar) und zugleich erheblich gestiegenem Geldumsatz (+27% auf 973 Mio. €). Noch stärker ist der Preisdruck für Wohnbaulandgrundstücke im Weiteren Metropolenraum. Hier stieg die Transaktionszahl unbebauter Wohnbauflächen zwar leicht an (+1% auf 4.493 Kauffälle), doch steht der angestiegene Geldumsatz (+20% auf 352 Mio. €) einem Flächenumsatz gegenüber, der um sechs Prozent abgenommen hat. Tendenziell kleinere Grund-

stücke sind hier also deutlich teurer geworden, während im Berliner Umland der noch deutlichere Preisanstieg immerhin auch für mehr Fläche galt.

Innerhalb des Marktes für unbebaute Grundstücke haben die Wohnbaulandgrundstücke (für individuellen Wohnungsbau und Mehrfamilienhäuser) mit 87 Prozent aller Kaufverträge, 75 Prozent des gesamten Geldumsatzes sowie mit 58 Prozent an allen Flächen einen weiterhin hohen Stellenwert.

Im Landesmittel kostete der Quadratmeter baureifes Wohnbauland 215 Euro pro Quadratmeter (2020: 167 €/m<sup>2</sup>). Dabei sind teils erhebliche Unterschiede vorhanden. So wurden in Potsdam pro Quadratmeter bis zu 2.000 Euro erzielt, während sich die mittleren Bodenpreise in den übrigen kreisfreien Städten Brandenburgs zwischen 21 und 580 Euro/m<sup>2</sup> bewegten.

Prägend für die Entwicklung des Teilmarktes unbebautes Wohnbauland sind die Bauflächen für den individuellen Wohnungsbau. Die Zahl der Kaufverträge änderte sich hier im Vergleich zu 2020 mit einem Plus von 10 Transaktionen nur unwesentlich.

Zahlreiche Landkreise zeigten dabei signifikante Anstiege an: Am markantesten erhöhte sich die Kaufvertragsanzahl im Landkreis Elbe-Elster. Hier stieg 2021 die Anzahl an Kaufver-

UMSÄTZE AUF DEM TEILMARKT UNBEBAUTES WOHNBAULAND im Land Brandenburg, 2020/2021									
	Kaufverträge (Anzahl)			Geldumsatz (Mio. €)			Flächenumsatz (Hektar)		
	2020	2021	Veränd.	2020	2021	Veränd.	2020	2021	Veränd.
Individueller Wohnungsbau <sup>1</sup>	6.365	6.375	0%	889	1.106	24%	1.009	960	-5%
Geschosswohnungsbau <sup>2</sup>	529	552	4%	168	219	30%	104	160	54%
<b>Insgesamt</b>	<b>6.894</b>	<b>6.927</b>	<b>0%</b>	<b>1.057</b>	<b>1.325</b>	<b>25%</b>	<b>1.113</b>	<b>1.120</b>	<b>1%</b>

<sup>1</sup> Bauland in Wohngebieten der offenen Bauweise  
<sup>2</sup> Bauland für Mehrfamilienhäuser

Quelle: Grundstücksmarktbericht für das Land Brandenburg 2021 © BBU

trägen um 37 Prozent auf 273 und damit ersichtlich zum Jahr 2020. Aber auch in anderen Regionen stieg die Kauffallzahl deutlich an. Zu nennen wären hier die Landkreise Prignitz (+23% auf 178), Teltow-Fläming (+17% auf 802) und Dahme-Spreewald (+16% auf 647).

Deutlich weniger dominant als im Jahr 2020 waren dagegen die Rückgänge der Kaufvertragszahlen. Starke Rückgänge gab es hier in den Landkreisen Märkisch-Oderland (-20% auf 539) und Havelland (-18% auf 504). Ansonsten lagen die Rückgänge im mittleren einstelligen Prozentbereich.

Die durchschnittlichen Bodenpreise für baureifes individuelles Wohnbauland stiegen im Land Brandenburg von 167 auf 215 Euro pro Quadratmeter. Sowohl im Berliner Umland, als auch im Weiteren Metropolitanraum sind die Bodenpreise dabei erkennbar angestiegen: Im Berliner Umland (ohne Potsdam) stiegen sie von 296 auf 365 Euro pro Quadratmeter, während sie sich im Weiteren Metropolitanraum von 81 auf 102 Euro pro Quadratmeter erhöhten.

Im Geschosswohnungsbau ist mit 552 Kaufverträgen wieder ein leichter Anstieg erkennbar (2020: 529 Kaufverträge). Diesem Anstieg von ungefähr vier Prozent steht ein erheblicher Anstieg des Geldumsatzes um 30 Prozent auf 219 Millionen Euro gegenüber. Damit einhergehend konnte eine Erhöhung des Flächenumsatzes um ganze 54 Prozent auf nunmehr 160 Hektar festgestellt werden. Entsprechend dieser jeweils markanten Änderungen liegt der Geldumsatz pro Transaktion nunmehr bei rund 396.739 Euro und der Flächenumsatz pro Transaktion bei 2.899 Quadratmetern.

### Bodenpreise steigen im Berliner Umland weiterhin absolut gesehen sichtbar stärker an

Im Land Brandenburg weisen die Bodenrichtwerte für Wohnbauland weiterhin eine große Spannweite auf. Die höchsten Richtwerte finden sich wie in den Vorjahren in den an Berlin angrenzenden Brandenburger Gemeinden.

Potsdam ausgenommen reichten die Spitzenwerte der mittleren Bodenrichtwerte bis zu 1.100 Euro pro Quadratmeter in Kleinmachnow. Dagegen ist das Bodenrichtwertniveau in den berlinfernen Gemeinden der Landkreise Elbe-Elster, Prignitz und Uckermark mit Bodenrichtwerten von gebietsweise unter 25 Euro pro Quadratmeter deutlich geringer. Gleichzeitig sind aber im Grenzbereich zwischen Berlin und Brandenburg als auch im Grenzbereich zwischen dem Berliner Umland und dem Weiteren Metropolitanraum weiter fortschreitende Angleichungstendenzen der Bodenpreise erkennbar.

Wie bereits im vorherigen Abschnitt dargestellt, kam es zu einem weiteren deutlichen Anstieg der Preise für **baureifes individuelles Wohnbauland**, sowohl in gesamt Brandenburg (+29% von 167 auf 215 € je m<sup>2</sup>) als auch im Berliner Umland (+23% von 296 auf 365 € je m<sup>2</sup>) und im Weiteren Metropolitanraum (+26% von 81 auf 102 € je m<sup>2</sup>).

Auch das **baureife Geschosswohnungsbau** erfuhr von 2020 zu 2021 einen generellen und markanten Preisanstieg in Brandenburg. So stiegen die Bodenpreise für baureifes Geschosswohnungsbau im Berliner Umland (ohne Potsdam) von 354 auf 439 Euro pro Quadratmeter (+24%) an. Im Weiteren Metropolitanraum (ohne kreisfreie Städte) war ein Plus von 67 auf 106 Euro pro Quadratmeter (+58%) zu verzeichnen.

<b>BODEN- UND BAULANDPREISE NACH ART DER BEBAUUNG</b> im Land Brandenburg, 2020/2021						
Art der Bebauung	Lage	Ø Bodenpreise* €/m <sup>2</sup>		Ø Baulandpreise* €/m <sup>2</sup>		
		2020	2021	Bauweise	2020	2021
Individueller Wohnungsbau	Berliner Umland (ohne Potsdam)	296	365	Offene Bauweise	168	– ***
	Potsdam	538**	621			
	Weiterer Metropolitanraum (ohne kreisfreie Städte)	81	102			
	Kreisfreie Städte (ohne Potsdam)	104	118			
	<b>Land Brandenburg</b>	<b>167</b>	<b>215</b>			
Geschoss- wohnbauland	Berliner Umland (ohne Potsdam)	354	439	Geschlossene Bauweise	458	– ***
	Potsdam	736	936			
	Weiterer Metropolitanraum (ohne kreisfreie Städte)	67	106			
	Kreisfreie Städte (ohne Potsdam)	180	269			
	<b>Land Brandenburg</b>	<b>222</b>	<b>284</b>			

\* für baureifes Wohnbauland  
 \*\* korrigierter Vorjahreswert  
 \*\*\* Dem BBU lagen während des Zeitraums der Studiererstellung zu dieser Preisposition noch keine Daten vor.

Quellen: Grundstücksmarktbericht für das Land Brandenburg 2021, Amt für Statistik Berlin-Brandenburg 2021, eigene Berechnungen des BBU

©BBU

### Umsatz- und Preisentwicklung für bebaute Wohngrundstücke

#### Relativ gesehen wird Geschosswohnungsbau schneller teurer als individueller Wohnungsbau

Auf dem Grundstücksteilmarkt der **bebauten Grundstücke**, einschließlich Gewerbe- und Bürogebäude sowie sonstiger Gebäude, wurden 14.036 Kaufverträge (-2% zum Vorjahr) mit einer Grundstücksfläche von insgesamt 4.282 Hektar (+24% zum Vorjahr) und einem Geldumsatz von 6.467 Millionen Euro (+27% zum Vorjahr) verzeichnet.

Vor allem **freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser** prägen den Teilmarkt der bebauten Wohngrundstücke im Land Brandenburg. Etwa die Hälfte aller Kauffälle (6.954) fielen auf dieses Segment. Der Flächenumsatz erhöhte sich dabei um vier Prozent von 1.274 auf 1.323 Hektar. Der Geldumsatz ist dagegen um ganze zwölf Prozent zum Vorjahr auf 2,263 Milliarden Euro angestiegen.

Im Berliner Umland war die Entwicklung im Teilmarkt freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser leicht rückläufig mit einer Gesamtzahl von 2.665 (4 Prozent weniger als 2020). Auch der Flächenumsatz war leicht rückläufig und reduzierte sich von 290 Hektar im Jahr 2020 auf 281 Hektar im Jahr 2021. In eine ganz andere Richtung bewegte sich der Geldumsatz in dieser Kategorie: Dieser stieg um zwölf Prozent auf

1.265 Millionen Euro. Ebenfalls leicht rückläufig war dagegen die Anzahl an Kaufverträgen im Weiteren Metropolitanraum, wo sie zum Jahr 2021 um ein Prozent auf 3.931 zurückging. Zugleich erhöhte sich der Flächenumsatz hier von 922 auf 1.001 Hektar. Noch höher fiel hier aber der Anstieg des Geldumsatzes im Weiteren Metropolitanraum aus mit +18 Prozent auf 818 Millionen Euro.

38 Prozent aller Transaktionen, aber rund 56 Prozent des Geldumsatzes fallen damit auf die berlinnahen Regionen im Berliner Umland. Die Anzahl von Verkäufen für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser nahm dabei im Landkreis Ostprignitz-Ruppin am deutlichsten zu (+9% auf 301 Kaufverträge). Aber auch im Landkreis Teltow-Fläming erhöhte sich die Anzahl an Kaufverträgen deutlich (+7% auf 506). Deutlich rückläufig war die Zahl der Kaufverträge dagegen im Landkreis Barnim (-10% auf 534 Kaufverträge). Auch bei den kreisfreien Städten Brandenburgs gab es in diesem Marktsegment ordentlich Bewegung. Den markantesten relativen Zuwachs in Sachen Kaufvertragsanzahl erfuhr zu 2021 hierbei Brandenburg an der Havel (+9% auf 82 Kaufverträge). In Potsdam war die relative Veränderung zum Vorjahr ebenfalls überdurchschnittlich hoch: Hier ging die Anzahl an Kaufverträgen um 8 Prozent auf eine Anzahl von 119 nach oben. Anders gestaltete sich die Situation in Frankfurt (Oder), wo die Anzahl an Kaufverträgen um 24 Prozent auf 42 zurückging.

**UMSÄTZE AUF DEM TEILMARKT BEBAUTE WOHNGRUNDSTÜCKE**  
 im Land Brandenburg, 2020/2021

	Kaufverträge (Anzahl)			Geldumsatz (Mio. €)			Flächenumsatz (Hektar)		
	2020	2021	Veränd.	2020	2021	Veränd.	2020	2021	Veränd.
Individueller Wohnungsbau gesamt	9.551	9.529	0%	2.638	3.021	15%	1.468	1.506	3%
davon freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser	7.103	6.954	-2%	2.012	2.263	12%	1.274	1.323	4%
davon Reihen- und Doppelhäuser	2.448	2.575	5%	626	758	21%	194	183	-6%
Geschosswohnungsbau gesamt	1.284	1.332	4%	910	1.230	35%	760	963	27%
davon Mehrfamilienhäuser	862	918	6%	839	1.137	36%	340	259	-24%
davon Bauernhäuser	422	414	-2%	71	93	31%	420	704	68%
<b>Insgesamt</b>	<b>10.835</b>	<b>10.861</b>	<b>0%</b>	<b>3.548</b>	<b>4.251</b>	<b>20%</b>	<b>2.228</b>	<b>2.469</b>	<b>11%</b>

Quelle: Grundstücksmarktbericht für das Land Brandenburg 2021

© BBU

Die Anzahl von Kaufverträgen auf dem Teilmarkt der Reihen- und Doppelhäuser stieg 2021 wieder deutlich an, genauer um rund 11 Prozent von 2.448 auf 2.575. Der Flächenumsatz sank dagegen um rund 6 Prozent auf 183 Hektar. Eine wie in vielen Bereichen klare Steigung fand wiederholt beim Geldumsatz statt. Dieser stieg um rund 21 Prozent von 626 auf 758 Millionen Euro.

Der arithmetische Mittelwert des Gesamtkaufpreises für bebaute **Ein- bzw. Zweifamilienhausgrundstücke** erhöhte sich im Landesdurchschnitt von 2020 auf 2021, ohne Berücksichtigung des Baujahres und des Bauzustandes, um 16 Prozent von 311.000 Euro auf 361.000 Euro. Den Gesamtkaufpreis betrachtet, bestand 2021 ein deutlicher Unterschied zwischen dem Berliner Umland und dem Weiteren Metropolitanraum. So lag der Mittelwert für den Kaufpreis freistehender Ein- und Zweifamilienhäuser im Berliner Umland (ohne Potsdam) bei 537.000 Euro, im Weiteren Metropolitanraum (ohne die kreisfreien Städte) dagegen bei 222.000 €. Die höchsten mittleren Preise für Ein- und Zweifamilienhäuser wurden in Kleinmachnow (1.112.000 €), Hennigsdorf (853.000 €), Glienicke Nordbahn (712.000 €), Stahnsdorf (684.000 €) und Schwielowsee (650.000 €) verzeichnet. Ebenfalls hoch ist der Durchschnittspreis in diesem Segment in Potsdam, wo der mittlere Preis für Ein- und Zweifamilienhäuser von 703.000 € 2020 auf 740.000 € im Jahr 2021 angestiegen ist. Das mittlere Preisniveau, quantifiziert durch das arithmetische Mittel, erstreckt sich im Weiteren Metropolitanraum in einem Bereich von 109.000 Euro im Landkreis Elbe-Elster bis 311.000 Euro im Landkreis Dahme-Spreewald. In den kreisfreien Städten Brandenburgs (ohne Potsdam) bewegten sich die mittleren Preise für bebaute Ein- bzw. Zweifamilienhausgrundstücke von 242.000 Euro in Frankfurt (Oder) bis 320.000 Euro in

Brandenburg an der Havel ebenfalls deutlich unter dem Niveau des Berliner Umlandes, wo sich die mittleren Preise von 440.000 Euro in Märkisch-Oderland bis 712.000 Euro in Potsdam-Mittelmark erstreckten. Den höchsten Durchschnittswert hatte mit 740.000 Euro die kreisfreie Stadt Potsdam.

Wird alleine das arithmetische Mittel der Kaufpreise für **Doppelhaushälften** betrachtet, wird ein erheblicher Anstieg der Kaufpreise bei zugleich im Mittel nahezu unveränderter Wohnfläche erkennbar: So stieg im Land Brandenburg von 2020 zu 2021 der mittlere Kaufpreis von 244.000 auf 296.000 Euro (+ 21%) an, während die mittlere Wohnfläche mit 115 Quadratmeter unverändert blieb. Das Berliner Umland (ohne Potsdam) zeigte dabei einen höheren prozentualen Anstieg des mittleren Gesamtkaufpreises. Dieser stieg hier um 18 Prozent von 360.000 Euro auf 424.000 Euro. Aber auch im Weiteren Metropolitanraum (ohne kreisfreie Städte) stieg der Gesamtkaufpreis erheblich an. Hier erhöhte sich der Gesamtkaufpreis von 136.000 Euro auf 198.000 Euro.

Der Kaufpreis für **Reihenhäuser** zeigt ein ähnliches Muster auf: Wenn man das arithmetische Mittel betrachtet, erhöhte sich der mittlere Preis für Doppelhaushälften im Land Brandenburg um ganze 15 Prozentpunkte von 257.000 Euro auf 296.000 Euro. Dabei zeigten die Entwicklungstrends des Berliner Umlandes (ohne Potsdam) (+9% von 367.000 Euro auf 400.000 Euro) und des Weiteren Metropolitanraums (+38 Prozent von 128.000 Euro auf 177.000 Euro) preistechisch in dieselbe Richtung – und zwar deutlich nach oben.

Noch deutlicher als die Gesamtkaufpreise geben die Wohnflächenpreise das Preisniveau wieder. So stiegen im Land Brandenburg von 2020 zu 2021 die Preise für freiste-

<b>PREISENTWICKLUNG BEI INDIVIDUELL BEBAUTEN GRUNDSTÜCKEN</b> im Land Brandenburg, 2020/2021, Ø Wohnflächenpreise €/m <sup>2</sup>									
Lage	Freistehende Ein- / Zweifamilienhäuser			Reihenhäuser			Doppelhaushälften		
	2020	2021	Veränd.	2020	2021	Veränd.	2020	2021	Veränd.
Berliner Umland (ohne Potsdam)	3.488	4.157	19%	2.877	3.235	12%	3.115	3.804	22%
Potsdam <sup>1</sup>	4.682**	5.121	9%	4.420	4.343	-2%	4.610	5.207	13%
Weiterer Metropolitanraum (ohne kreisfreie Städte)	1.598	1.923	20%	1.279	1.688	32%	1.240	1.865	50%
Kreisfreie Städte (ohne Potsdam)	1.876	2.267	21%	1.317	1.659	26%	1.690	1.889	12%
<b>Land Brandenburg</b>	<b>2.491</b>	<b>2.924</b>	<b>17%</b>	<b>2.202</b>	<b>2.521</b>	<b>14%</b>	<b>2.210</b>	<b>2.754</b>	<b>25%</b>

Alle Angaben beziehen sich auf auswertbare Kaufverträge.  
 \* inklusive Villengrundstücke  
 \*\* korrigierter Vorjahreswert

Quelle: Grundstücksmarktbericht für das Land Brandenburg 2021, eigene Berechnungen des BBU ©BBU

hende **Ein- und Zweifamilienhäuser** im Mittel von 2.491 auf 2.924 Euro pro Quadratmeter an, was einer Erhöhung um 17 Prozent entspricht. Der prozentuale Preisanstieg vollzog sich in den Teilräumen des Landes Brandenburg recht einheitlich, wobei die absoluten Preise weiterhin sehr stark auseinandergehen. So stiegen die Preise im Berliner Umland (ohne Potsdam) um 19 Prozent von 3.488 auf 4.157 Euro pro Quadratmeter und im Weiteren Metropolitanraum um 20 Prozent von 1.598 auf 1.923 Euro pro Quadratmeter. In den kreisfreien Städten (ohne Potsdam) war ebenfalls eine sehr dynamische Entwicklung nach oben zu beobachten, da auch hier der Wohnflächenpreis von 2020 zu 2021 deutlich angestiegen ist; genauer um 21 Prozent von 1.876 auf 2.267 Euro pro Quadratmeter.

Auch **Doppelhaushälften** sind durch weiter ansteigende Wohnflächenpreise gekennzeichnet. So stiegen die mittleren Preise allgemein an, was sowohl für das Land Brandenburg gilt (+25% von 2.210 auf 2.754 €/m<sup>2</sup>) als auch für das Berliner Umland (ohne Potsdam) (+ 22% von 3.115 auf 3.804 €/m<sup>2</sup>). Noch deutlich erheblicher fiel der Anstieg im Weiteren Metropolitanraum (ohne kreisfreie Städte) aus. Hier lag das Plus bei ganzen 50 Prozent, wobei sich der Wohnflächenpreis von 1.240 auf 1.865 €/m<sup>2</sup> erhöhte.

Ebenfalls starke Anstiege waren bei den Preisen für **Reihenhäuser** zu verzeichnen. So stieg der mittlere Wohnflächenpreis im Berliner Umland (ohne Potsdam) von 2020 zu 2021 von 2.877 auf 3.235 pro Quadratmeter (+12%) und im Weiteren Metropolitanraum (ohne kreisfreie Städte) von 1.279 auf 1.688 Euro pro Quadratmeter (+32%), was sich entsprechend auch im gesamten Land Brandenburg widerspiegelt,

wo die Preise im Mittel um 15 Prozent von 2.202 auf 2.521 Euro angestiegen sind.

**Preisanstieg bei Mehrfamilienhäusern dominiert, dabei wenig Veränderung bei Verkaufszahlen**

Der Anteil des Grundstücksteilmarkts der **Mehrfamilienhäuser** am Marktgeschehen der bebauten Wohngrundstücke betrug 2021 im Blick auf die Kauffälle circa acht Prozent. Dabei stieg die Zahl der Kaufverträge im Vergleich zum Vorjahr um sechs Prozent von 862 auf 918 an. Während der Flächensatz um ganze 24 Prozent zurückgegangen ist, machte der Geldumsatz einen immensen Sprung nach oben und stieg von 839 auf 1.137 Millionen Euro, was einem Plus von 36 Prozent entspricht.

Im Berliner Umland (ohne Potsdam) stieg die Anzahl an Kaufverträgen von 2020 zu 2021 um ganze 22 Prozent auf diesem Teilmarkt an. Diese Entwicklung trieb den ohnehin schon aufwärtsstrebenden Geldumsatz noch weiter an, sodass hier ein Anstieg von 338 zu 651 Millionen Euro verzeichnet werden konnte, was einem immensen Plus von 93 Prozent entspricht. Für den Weiteren Metropolitanraum (ohne kreisfreie Städte) war die Entwicklung hiervon etwas abweichend. Hier erhöhte sich die Anzahl der Kaufverträge um rund acht Prozentpunkte. Gleichzeitig stieg der Geldumsatz mit rund 16 Prozent auf 327 Millionen Euro zwar deutlich, aber trotzdem erheblich geringer an, als im Berliner Umland.

Die mittleren Wohnflächenpreise für Mehrfamilienhäuser im Land Brandenburg, quantifiziert durch das arithmeti-



<b>PREISNIVEAU VON MEHRFAMILIENHÄUSERN</b> nach Baualter im Land Brandenburg, 2021					
Lage	Anzahl Kaufverträge	Baualtersklasse	Wohnfläche (m <sup>2</sup> )	Wohnflächenpreis (€/m <sup>2</sup> )	Gesamtkaufpreis (€)
Berliner Umland (ohne Potsdam)	77	< 1949	333	2.338	931.000
	7	1949 – 1990	674	2.011	1.712.000
	26	1991 – 2018	602	2.631	1.758.000
	9	≥ 2019	794	4.817	3.793.000
Potsdam	3*	< 1949	–	–	–
	2*	1949 – 1990	–	–	–
	3*	1991 – 2018	–	–	–
	–	≥ 2019	–	–	–
Weiterer Metropolitanraum (ohne kreisfreie Städte)	265	< 1949	387	1.032	388.000
	60	1949 – 1990	727	782	413.000
	19	1991 – 2018	897	1.255	1.117.000
	–	≥ 2019	–	–	–
Kreisfreie Städte (ohne Potsdam)	52	< 1949	629	1.410	900.000
	6	1949 – 1990	2.661	1.399	3.920.000
	3*	1991 – 2018	–	–	–
	–	≥ 2019	–	–	–
<b>Land Brandenburg</b>	<b>397</b>	<b>&lt; 1949</b>	<b>416</b>	<b>1.376</b>	<b>575.000</b>
	<b>75</b>	<b>1949 – 1990</b>	<b>987</b>	<b>994</b>	<b>889.000</b>
	<b>51</b>	<b>1991 – 2018</b>	<b>788</b>	<b>2.077</b>	<b>1.756.000</b>
	<b>9</b>	<b>≥ 2019</b>	<b>794</b>	<b>4.817</b>	<b>3.793.000</b>

Die Tabelle enthält sanierte bzw. unsanierte Objekte.  
\* Bei drei oder weniger Kaufverträgen erfolgt aus datenschutzrechtlichen Gründen keine Auswertung der durchschnittlichen Preise.

Quelle: Grundstücksmarktbericht für das Land Brandenburg 2021 © BBU

sche Mittel, stiegen von 2020 zu 2021 von 1.184 auf 1.467 Euro pro Quadratmeter deutlich an. Im Berliner Umland (ohne Potsdam) schlägt sich dieser allgemeine landesweite Aufwärtstrend in einem Anstieg des Wohnflächenpreises von 1.957 auf 2.604 Euro pro Quadratmeter (+33%) nieder. Der Aufwärtstrend im Weiteren Metropolitanraum ist mit einer Erhöhung von 818 auf 1.012 Euro pro Quadratmeter (+24%) geringer ausgefallen, aber immer noch durchaus markant.

## Umsatz- und Preisentwicklung für Wohnungseigentum

### Deutlich mehr Erstverkäufe mit erheblich mehr Geldumsatz bei den Erstverkäufen

Die Zahl der registrierten Kauffälle für **Wohnungs- und Teileigentum** im Land Brandenburg nahm von 2020 zu 2021 wieder deutlich zu, genauer von 4.800 auf 5.432 Transaktionen (+13%). Der damit verbundene Geldumsatz erhöhte sich zugleich immens von 988 auf 1.503 Millionen Euro (+52%).

Mit einem Anteil von 85 Prozent an den Verkäufen und 92 Prozent am Geldumsatz ist der **Erst- und Weiterverkauf von Eigentumswohnungen** prägend für dieses Marktsegment. Der Teilmarkt der veräußerten Eigentumswohnungen ist von einem durchaus erkennbaren Anstieg geprägt, wobei sich die Anzahl der Kaufverträge um 19 Prozent auf 4.927

erhöhte. Gleichzeitig stieg der Geldumsatz von 939 auf 1.450 Millionen Euro an und erhöhte sich damit um ganze 54 Prozent. Trotz dieser hohen Zahl sind die regionalen Entwicklungen in dieser Sparte oft noch deutlich markanter ausgeprägt.

Vor allem im Landkreis Elbe-Elster (+67%) sowie im Landkreis Dahme-Spreewald (+52%) konnten prozentual deutliche Zuwächse in Sachen Kaufvertragsanzahl verzeichnet werden. Häufig noch deutlich höher lag hier das Plus des Geldumsatzes der einzelnen Landkreise in dieser Sparte. Der Geldumsatz erhöhte sich in fast allen Landkreisen im meist zweistelligen Prozentbereich. Hervorzuheben sind hier die Landkreise Elbe-Elster (+155%) und Dahme-Spreewald (+146%), die beim Zuwachs des Geldumsatzes deutlich oberhalb des brandenburgischen Durchschnitts liegen. Rückgänge beim Geldumsatz fanden dagegen in den Landkreisen Oberspreewald-Lausitz (-69%), Spree-Neiße (-43%), Prignitz (-37%) und Märkisch-Oderland (-27%) statt.

Bei den kreisfreien Städten war das Bild einheitlicher: Die Anzahl an Kaufverträgen erhöhte sich allgemein mit einer Spanne von einem Anstieg um sechs Prozent in Cottbus bis zu einem Anstieg um 73 Prozent in Brandenburg an der Havel. Gleichzeitig erhöhte sich in den kreisfreien Städten Brandenburgs auch generell der Geldumsatz, wenngleich sehr unterschiedlich: So ist er in Brandenburg an der Havel um ein Prozent auf 36 Millionen Euro, in Cottbus um 19 Prozent auf 29 Millionen Euro, in Frankfurt (Oder) um 42 Prozent auf 24 Millionen Euro und in Potsdam um 90 Prozent auf 393 Millionen Euro angestiegen.

Im Berliner Umland (ohne Potsdam) nahm damit die Anzahl der Kaufverträge insgesamt um 13 Prozent auf 2.347 und der Geldumsatz um 44 Prozent auf 692 Millionen Euro zu. Noch beachtlicher war der Anstieg beider Größen im Weiteren Metropolitanraum. Hier stieg die Zahl der Kaufverträge um 16% auf 1.210 Verkäufe, während der Geldumsatz um 59% auf 276 Millionen Euro zulegen.

Erstmals veräußert wurden im Land Brandenburg im vergangenen Jahr 2.102 Eigentumswohnungen, was rund 39 Prozent aller Transaktionen auf dem Teilmarkt der Eigentumswohnungen entspricht. Die Anzahl der Verkäufe gegenüber dem Vorjahr stieg dabei um rund 64 Prozent. Dies schlug sich auch auf den Geldumsatz nieder, welcher 2021 bei 838 Millionen Euro lag – ein erhebliches Plus von 108 Prozent gegenüber dem Vorjahr. Als räumliche Schwerpunkte mit besonders hoher Kaufvertragsanzahl stachen die Landeshauptstadt Potsdam und das Berliner Umland hervor. Genauer fanden 51 Prozent aller Erstverkäufe im Berliner Umland statt und 19 Prozent in der Landeshauptstadt Potsdam, womit hier insgesamt 70 Prozent der Verkäufe stattfanden. Im Weiteren Metropolitanraum fanden 25 Prozent und in den kreisfreien Städten 5 Prozent der Erstverkäufe ab. 80 Prozent der Erstverkäufe der Eigentumswohnungen (1.680 Kaufverträge) wurden in Mehrfamilienhäusern veräußert.

Der Teilmarkt der Weiterveräußerungen von Eigentumswohnungen zeigte eine leicht abweichende Entwicklung. Mit 2.519 Kauffällen sank die Anzahl an Transaktionen im Vergleich zum Vorjahr um rund fünf Prozent. Anders verhielt es sich dagegen beim Geldumsatz, der auf diesem Teilmarkt weiter an seinem Aufwärtstrend festhielt. Genauer legte dieser verglichen zum Vorjahr um zehn Prozent auf 542 Millionen Euro zu.

**UMSÄTZE AUF DEM TEILMARKT EIGENTUMSWOHNUNGEN**  
im Land Brandenburg, nach Verkaufszeitpunkt

	Kauffälle (Anzahl)			Geldumsatz (Mio. €)		
	2020	2021	Veränd.	2020	2021	Veränd.
Erstverkäufe	1.278	2.102	64%	402	838	108%
Weiterverkäufe	2.661	2.519	-5%	492	542	10%
<b>Insgesamt</b>	<b>3.939</b>	<b>4.621</b>	<b>17%</b>	<b>894</b>	<b>1.380</b>	<b>54%</b>

Quelle: Grundstücksmarktbericht für das Land Brandenburg 2021

©BBU

### Deutlich teurere Eigentumswohnungen vor allem in den kreisfreien Städten (ohne Potsdam)

Eine erstverkaufte Eigentumswohnung kostete 2021 – das arithmetische Mittel als Basis genommen – im Landesmittel 401.000 Euro und damit 75.000 Euro mehr als im Vorjahr (+23%). Dabei reichte die Spannbreite der mittleren Kaufpreise von 247.000 Euro in den kreisfreien Städten (ohne Potsdam) (+5% zum Vorjahr) bis zu 332.000 Euro im Berliner Umland (ohne Potsdam) (+14% zum Vorjahr).

Für weiterveräußerte Eigentumswohnungen in Mehrfamilienhäusern lag der mittlere Kaufpreis 2021 (arithmetisches Mittel) im Land Brandenburg bei 186.000 Euro und somit 35.000 Euro beziehungsweise 23 Prozent über dem Vorjahreswert. Im Berliner Umland (ohne Potsdam) stieg der Gesamtkaufpreis um 21 Prozent auf 204.000 Euro an. Etwas geringer fiel die Erhöhung des mittleren Kaufpreises zumindest relativ gesehen im Weiteren Metropolitanraum aus (+20% auf 109.000 Euro). In Potsdam hat der mittlere Kaufpreis in diesem Segment um 21 Prozent zugelegt auf nunmehr 329.000 Euro im Jahr 2021.

Der Quadratmeterpreis einer Eigentumswohnung **im Erstverkauf** stieg landesweit im Mittel um 19 Prozent auf

4.952 Euro pro Quadratmeter an. Der Anstieg der durchschnittlichen Wohnflächenpreise konzentrierte sich zum Jahr 2021 erneut auf den Weiteren Metropolitanraum (ohne kreisfreie Städte). Hier legte der Wohnflächenpreis im Mittel um 14 Prozent von 3.875 auf 4.421 Euro pro Quadratmeter zu. Mit einem Plus von zwölf Prozent von 4.093 auf 4.577 Euro pro Quadratmeter war die Preiserhöhung im Berliner Umland ebenfalls hoch. Auch der mittlere Preis beim Erstverkauf von Eigentumswohnungen in den kreisfreien Städten ging nach oben, genauer um 16 Prozent von 2.557 auf 2.976 Euro pro Quadratmeter.

Der steigende Geldumsatz macht sich auch bei dem Wohnflächenpreis im Bereich der Weiterverkäufe von Eigentumswohnungen bemerkbar. So stieg der Wohnflächenpreis in Brandenburg in diesem Bereich um 17 Prozent von 2.203 auf 2.567 Euro pro Quadratmeter an. Dabei stiegen die Wohnflächenpreise im Berliner Umland um 17 Prozent auf 3.037 Euro pro Quadratmeter, während sie sich im Weiteren Metropolitanraum um 19 Prozent auf 1.565 Euro pro Quadratmeter erhöhten. Ein besonders starker Anstieg bei den Wohnflächenpreisen fand in den kreisfreien Städten (ohne Potsdam) statt. Hier stieg der mittlere Wohnflächenpreis um 28 Prozent von 1.370 auf 1.748 Euro pro Quadratmeter.

<b>PREISENTWICKLUNG BEI EIGENTUMSWOHNUNGEN</b>						
im Land Brandenburg, 2020/2021, Ø Wohnflächenpreise €/m <sup>2</sup>						
Lage	Erstverkäufe			Weiterverkäufe		
	2020	2021	Veränd.	2020	2021	Veränd.
Berliner Umland (ohne Potsdam)	4.093	4.577	12%	2.585	3.037	17%
Potsdam	5.685	6.454	14%	3.589	3.990	11%
Weiterer Metropolitanraum (ohne kreisfreie Städte)	3.875	4.421	14%	1.320	1.565	19%
Kreisfreie Städte (ohne Potsdam)	2.557	2.853	12%	1.370	1.748	28%
<b>Land Brandenburg</b>	<b>4.144</b>	<b>4.952</b>	<b>19%</b>	<b>2.203</b>	<b>2.567</b>	<b>17%</b>

Alle Angaben beziehen sich auf auswertbare Kaufverträge.

Quelle: Grundstücksmarktbericht für das Land Brandenburg 2021, eigene Berechnungen des BBU © BBU

## Fazit

Die Umsatz- und Preisentwicklung bei **Immobilienverkäufen und Baulandpreisen** im Land Brandenburg zeigte von 2020 zu 2021 insgesamt ein **recht einheitliches Bild über die verschiedenen Marktsegmente**. Das gilt vor allem für die Geldumsätze, die sich bis auf sehr wenige Ausnahmen deutlich erhöht haben – überwiegend im zweistelligen Prozentbereich. Besonders stark stieg der Geldumsatz in Brandenburg dabei in den Sparten des **Wohnungs- und Teileigentums** (+52%), der **Reihen- und Doppelhäuser** (+21%) und der **Mehrfamilienhäuser** (+36%). Im Bereich der Mehrfamilienhäuser kam es, wenn man das Berliner Umland betrachtet, mit einem Plus von 93 Prozent sogar fast zu einer Verdopplung des Geldumsatzes. Die Kaufvertragszahlen lieferten ein sehr heterogenes Bild, wobei oftmals leichte Rückgänge überwogen, während in den Sparten der Reihen- und Doppelhäuser sowie der Mehrfamilienhäuser für gesamt Brandenburg ein Anstieg der Kaufvertragszahlen um fünf beziehungsweise sechs Prozent verzeichnet werden konnte.

Sowohl auf dem **Grundstücksmarkt** als auch auf dem **Wohnimmobilienmarkt** war bei einer leichten Erhöhung der Kaufvertragszahlen ein markanter Anstieg des Geldumsatzes von 27 Prozent zu beobachten. Auf dem **Teilmarkt des unbebauten Wohnbaulandes** war die Entwicklung ähnlich mit einem Anstieg des Geldumsatzes um 25 Prozent, mit dem

Unterschied, dass hier die Anzahl an Kaufverträgen nahezu konstant blieb. Auch die **Bodenpreise** für den individuellen Wohnungsbau als auch für das Geschosswohnbauland nahmen beide im Vergleich zu 2020 mit 28 Prozent deutlich zu. **Die Bodenpreise** legten beim individuellen Wohnungsbau um 29 Prozent, für Geschosswohnbauland um 28 Prozent im Vergleich zum Jahr 2020 zu. Der Teilmarkt der **bebauten Wohngrundstücke** zeichnete sich ebenfalls durch einen um 20 Prozent gestiegenen Geldumsatz aus, auch wenn hier anzumerken ist, dass zumindest insgesamt im Gegensatz zu den anderen Teilmärkten der Flächenumsatz mit 11 Prozent gleichzeitig recht deutlich angestiegen ist. Der allgemeine Anstieg des Geldumsatzes betraf auch die **individuell bebauten Grundstücke**. Hier stieg der Wohnflächenpreis in allen Kategorien sichtbar an, genauer um 17 Prozent bei den freistehenden **Ein- und Zweifamilienhäusern**, 14 Prozent bei den **Reihenhäusern** und 25 Prozent bei den **Doppelhaushälften**. Ein fast schon immenses Plus des Geldumsatzes von 2020 auf 2021 von 54 Prozent war bei den **Erst- und Weiterverkäufen von Eigentumswohnungen** zu verzeichnen, was mit einer Steigerung der Kauffallzahlen um 17 Prozent einherging. Nahezu exorbitant war hierbei der Anstieg des Geldumsatzes bei den Erstverkäufen, der bei ganzen 108 Prozent lag. Auch die Preise für Eigentumswohnungen im Land Brandenburg stiegen von 2020 zu 2021 mit 17 Prozent von 2.203 auf 2.567 Euro erkennbar an.

Teil IV  
Systematik des Marktmonitors





## IV. Systematik des Marktmonitors

### Räumliche Grundlagen

#### Die Gliederung einer Metropolregion

Der Gesamttraum der Länder Berlin und Brandenburg bildet eine im europäischen und im globalen Maßstab aktive Metropolregion, da zwischen beiden Bundesländern, spätestens seit den Wendejahren, vielfältige wirtschaftliche und gesellschaftliche Verflechtungen aufgebaut wurden. Ähnlich wie im Ruhrgebiet verschwimmen im alltäglichen Austausch die Grenzen zwischen Berlin und den umliegenden Kommunen, die Region wird als zusammenhängender Raum wahrgenommen. Gemeinsam bilden die Länder Berlin und Brandenburg unter dem Label „Hauptstadtregion“ eine einheitliche Metropolregion.

Dies wird im gemeinsamen Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR)<sup>1</sup> konkretisiert, der im Jahr 2019 den bis dahin gültigen LEP B-B ablöste. Dabei handelt es sich um ein raumplanerisches Instrument, das Festlegungen zur Entwicklung, Ordnung und Sicherung der Hauptstadtregion, insbesondere zu den Raumnutzungen und –funktionen trifft. Der LEP HR zeigt Entwicklungsleitlinien für die Hauptstadtregion im Knotenpunkt europäischer Korridore, legt die Basis für Verflechtungen mit Nachbarräumen im In- und Ausland und definiert ein System Zentraler Orte als Anker einer nachhaltigen Daseinsvorsorge in allen Landesteilen. Darüber hinaus schafft er die planerischen Rahmenbedingungen für die wachsende Metropole in ihrer Wechselwirkung mit der gesamten Hauptstadtregion.

#### Räumliche Gliederung in Berlin

Berlin gliedert sich in 12 Bezirke, die Aufgaben der örtlichen Verwaltung wahrnehmen. Es handelt sich dabei nicht um selbstständige Gebietskörperschaften, sondern um Verwaltungseinheiten. Grundlage bildet die Bezirksgebietsreform aus dem Jahr 2001, wonach die 23 Berliner Altbezirke, wie sie nach der Deutschen Einheit zustande kamen, zusammengeführt wurden. Unterhalb der Bezirke finden sich die Ortsteile, die noch auf dem Groß-Berlin-Gesetz aus dem Jahr 1920 fußen. Mit Bekanntmachung im Amtsblatt von Berlin

vom 11.12.2020 wurde Schlachtensee, gebildet jeweils aus Teilen der bestehenden Ortsteile Nikolassee und Zehlendorf offiziell zum Ortsteil von Steglitz-Zehlendorf erklärt und benannt.<sup>2</sup>

Mit den „Lebensweltlich orientierten Räumen“ (LOR) wurde 2006 eine weitere geographische Betrachtungsebene eingeführt.<sup>3</sup> Das Ziel bestand in einer Abgrenzung heterogener Räume, um ein besseres kontinuierliches sozio-demografisches Monitoring für die Stadtentwicklung zu gewährleisten. Die Abgrenzung orientierte sich dabei sowohl an einheitlichen Baustrukturen, Verkehrsstrassen und natürlichen Barrieren, als auch an der Begrenzung der Einwohnerzahl. Aufgrund der dynamischen (Einwohner-) Entwicklung Berlins und der geplanten städtebaulichen Entwicklung neuer Quartiere wurde die Systematik der LOR und deren Zuschnitt mit Wirkung ab 1. Januar 2021 neu strukturiert.

Die unterste Ebene der LOR, die sogenannten Planungsräume (PLR) entsprechen im gemeinen Diskurs vielmals den Berliner Kiezen oder Vierteln. Im Zuge der Umstrukturierung der LOR erhöhte sich die Anzahl der PLR auf 542 (davor Stand 1. Januar 2019 waren es noch 448). Als Beispiele für die PLR sollen hier z.B. der Kollwitzkiez im Ortsteil Prenzlauer Berg oder der Reuterkiez in Neukölln aufgeführt werden.

Der BBU-Marktmonitor fokussiert sich bei der Datenauswertung vor allem auf die 12 Berliner Bezirke. Ist eine tiefergehende Betrachtung sinnvoll oder liegen Daten nur auf einer anderen räumlichen Aggregationsebene vor, werden auch die 23 Altbezirke ausgewiesen.

#### Räumliche Gliederung in Brandenburg

Das Land Brandenburg besteht aus insgesamt 413 selbstständigen Städten und Gemeinden<sup>4</sup>. Darunter finden sich vier kreisfreie Städte, u.a. die Landeshauptstadt Potsdam. Die restlichen Orte verteilen sich auf 14 Landkreise.

Der Landkreis Uckermark im Nord-Osten des Bundeslandes ist dabei mit über 3.000 km<sup>2</sup> die größte Region auf dieser räumlichen Ebene<sup>5</sup> und zugleich der sechstgrößte Landkreis

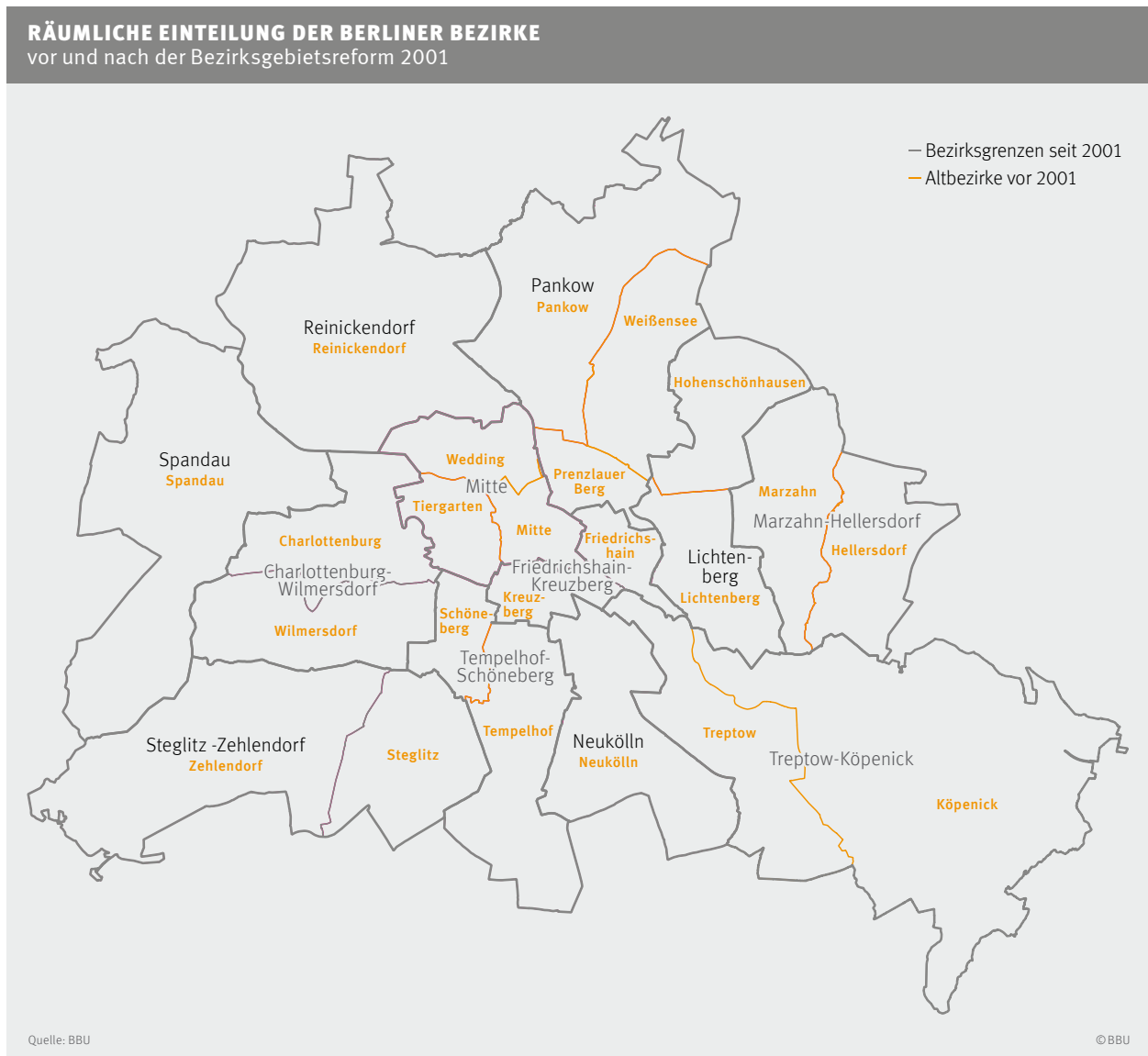
<sup>1</sup> Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) vom 29. April 2019 (Land Berlin: GVBl. S. 294; Land Brandenburg: GVBl. II - 2019, Nr. 35)

<sup>2</sup> Erklärung und Benennung von Schlachtensee zum Ortsteil Steglitz-Zehlendorf, Bekanntmachung vom 17. November 2020, Amtsblatt für Berlin Nummer 51 vom 11. Dezember 2020

<sup>3</sup> Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen, [https://www.stadtentwicklung.berlin.de/planen/basisdaten\\_stadtentwicklung/lor/index.shtml](https://www.stadtentwicklung.berlin.de/planen/basisdaten_stadtentwicklung/lor/index.shtml)

<sup>4</sup> Kommunalstruktur Brandenburg, <https://service.brandenburg.de/service/de/adressen/kommunalverzeichnis/kommunalstruktur/>

<sup>5</sup> <https://www.destatis.de/DE/Themen/Laender-Regionen/Regionales/Gemeindeverzeichnis/Administrativ/04-kreise.html>



Deutschlands. Unter den 20 flächenmäßig größten Landkreisen Deutschlands befinden sich insgesamt sieben aus Brandenburg<sup>6</sup>. Zur besseren Bewerkstellung von Verwaltungsaufgaben haben sich überdies 266 Städte und Gemeinden zu 50 Ämtern sowie 4 Ortsgemeinden zu einer Verbandsgemeinde zusammengeschlossen. 138 Gemeinden sind amtsfrei und haben eine eigene Verwaltung, eine Gemeinde wird mitverwaltet. 109 Gemeinden haben das Stadtrecht.

Zum Zwecke der raumordnerischen Analyse und Steuerung lässt sich das Land Brandenburg zudem in die zwei Strukturräume „Berliner Umland“ und „Weiterer Metropolraum“ unterscheiden. Diese Abgrenzungen ersetzen die

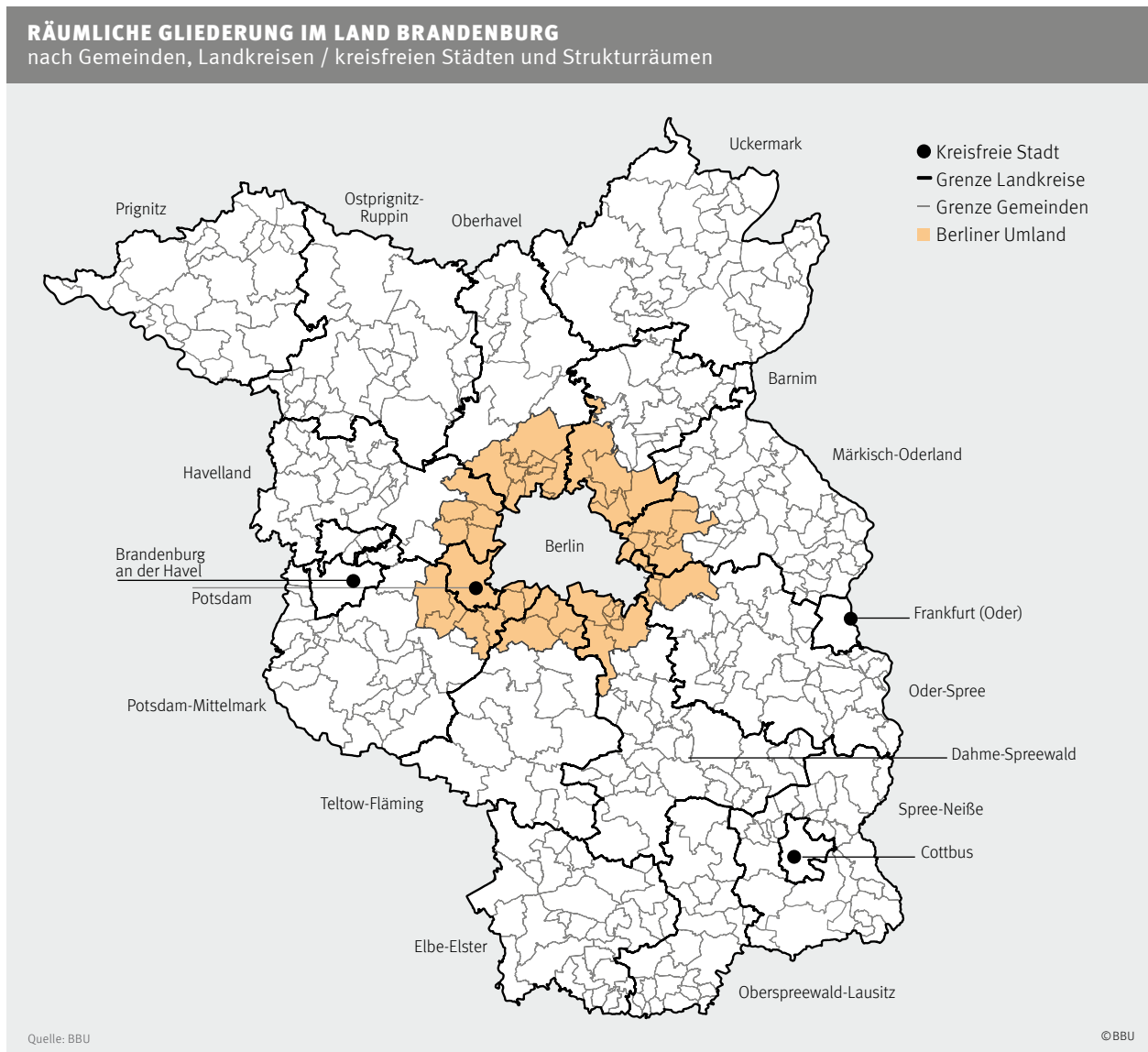
Unterteilung in „Engerer Verflechtungsraum“ und „Äußerer Entwicklungsraum“, die zuvor im gemeinsamen Landesentwicklungsplan Berlin und Brandenburgs aus dem Jahr 1998 festgesetzt wurden<sup>7</sup>.

Das Berliner Umland umfasst den stark mit der Metropole Berlin verflochtenen Raum im Land Brandenburg. Dieser ist im Landesentwicklungsplan als Brandenburger Teil des Stadt-Umland-Zusammenhangs von Berlin und Potsdam ausgewiesen und durch eine sehr gute verkehrstechnische Anbindung an die Bundeshauptstadt charakterisiert. Im BBU-Marktmonitor wird hierbei oftmals von berlinnahen Gemeinden oder vom Speckgürtel gesprochen.

<sup>6</sup> <https://www.destatis.de/DE/Themen/Laender-Regionen/Regionales/Gemeindeverzeichnis/Administrativ/04-kreise.html>

<sup>7</sup> Ministerium für Landwirtschaft, Umweltschutz, und Raumordnung Potsdam & Senatsverwaltung für Stadtentwicklung Berlin, Gemeinsamer Landesentwicklungsplan für den engeren Verflechtungsraum Brandenburg-Berlin, 1998.





Die jenseits dieses Stadt-Umland-Zusammenhangs liegenden Regionen des Landes Brandenburg bilden den Weiteren Metropolenraum. Dieser vereint mit fast 26.800 km<sup>2</sup> die überwiegende Fläche des Landes Brandenburg auf sich. Außer in den Oberzentren Cottbus, Frankfurt (Oder) und Brandenburg an der Havel, die Verdichtungsansätze aufweisen, ist dieser Raum überwiegend ländlich geprägt.

Im BBU-Marktmonitor werden Daten vor allem auf Ebene der Strukturräume oder auf Ebene der Landkreise bzw. kreisfreien Städte analysiert. Teilweise werden jedoch auch Daten auf Gemeindeebene analysiert, wobei hier in der Regel nur Gemeinden berücksichtigt werden, in denen Mitgliedsunternehmen des BBU über Wohnungsbestände verfügen.

### Statistische Methodik der Erhebung der Bestands- und Neuvertragsmieten

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

Für den letzten BBU-Marktmonitor 2021 wurde die Erhebungssystematik im Blick auf die Entscheidung des Bundesverfassungsgerichts vom 15. April 2021 über die Nichtigkeit des Berliner Mietendeckels (MietenWoG Bln) geändert. Während die Bestandsmieten zuvor stets für den Dezember des abgelaufenen Jahres erhoben wurden, wurde der Erhebungszeitpunkt für die Bestandsmieten für den Marktmonitor 2021 von Dezember 2020 auf Juni 2021 verschoben, um die bereits korrigierten Mieten zu erheben und so weitgehend zu verhindern, die durch Absenkungen verzerrten Mieten zu erheben. Damit identische Perioden für Berlin und Brandenburg abgebildet werden konnten, wurde auch für das Land Brandenburg der Erhebungszeitpunkt angepasst. Aus demselben Grund wurden im Marktmonitor 2021 auch die Neuvertragsmieten für sämtliche im Zeitraum vom 1. Januar 2020 bis 31. Dezember 2020 abgeschlossenen Neuverträge mit Stand Juni 2021 erhoben. Um die Vergleichbarkeit nach Ablauf eines Jahres zu ermöglichen, wurde der neue Stichtag 30. Juni auch im Jahr 2022 beibehalten.

#### **Auswahl der zu befragenden Unternehmen**

Die Grundgesamtheit der BBU-Mitgliedsunternehmen setzt sich aus 337 Unternehmen (Stand 15. Juni 2022) zusammen, die etwas mehr als eine Million Wohneinheiten in Berlin und Brandenburg verwalten. Auf Grundlage der Bestandsgröße der BBU-Mitgliedsunternehmen wird die Auswahl der zu befragenden Akteure in zwei Gruppen eingeteilt.

In Berlin wurden alle Mitgliedsunternehmen mit mehr als 1.000 Wohnungen sowohl zu Bestands- als auch Neuvertragsmieten befragt. Mitgliedsunternehmen mit mehr als 50 und weniger als 1.000 Wohnungen wurden hingegen nur zu ihren Bestandsmieten befragt. In Brandenburg sind grundsätzlich alle Mitgliedsunternehmen aufgefordert, sowohl Daten zu den Bestands- als auch zu den Neuvertragsmieten zu übermitteln. Voraussetzung für eine ortsbezogene Ausweisung der Ergebnisse in der Studie ist, dass für die entsprechenden Orte Angaben von mindestens zwei BBU-Mitgliedsunternehmen mit Wohnungsbeständen vorliegen oder die Angaben eines BBU-Mitgliedsunternehmens und dessen Genehmigung zur Datenveröffentlichung.

Die Befragung erstreckt sich quer über alle Eigentumsformen der BBU-Mitgliedsunternehmen. Sowohl städtische, kommunale und genossenschaftliche als auch private und kirchliche Unternehmen wurden im Rahmen des Marktmonitors befragt.

#### **Bestandsmieten**

Bestandsmieten in der Definition des BBU-Marktmonitors umfassen die Nettokaltmieten aller zum Erhebungszeitpunkt (Juni 2022) von BBU-Mitgliedsunternehmen vermieteten Wohnungen unabhängig vom Bezugsdatum der Wohnung. Sie beinhalten also die Mieten bereits sehr langandauernder Mietverhältnisse ebenso wie sämtliche Neuvertragsmieten (Erst- und Wiedervermietung) des abgelaufenen Jahres.

#### **Neuvertragsmieten**

Neuvertragsmieten in der Definition des BBU-Marktmonitors umfassen die Nettokaltmieten aller im Erhebungszeitraum neu abgeschlossenen Mietverträge. Für den BBU-Marktmonitor 2022 wurden die Neuvertragsmieten für sämtliche im Zeitraum vom 1. Juli 2021 bis zum 30. Juni 2022 abgeschlossenen Neuverträge mit der Nettokaltmiete zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses erhoben. Sie beinhalten die Mieten bei Wiedervermietung von Bestandswohnungen ebenso wie die Erstvermietungs mieten von neu errichteten Wohnungen.

#### **Befragung und Plausibilitätsprüfung**

Im Juni 2022 wurden die zuvor genannten Mitgliedsunternehmen per Email kontaktiert. Eine Beantwortung des Fragebogens war sowohl durch Direkteingabe über das BBU-Befragungsportale, durch Datenupload über die BBU-Wohndatenbank sowie in Einzelfällen bei Bedarf auch in schriftlicher Form möglich.

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

## Rücklauf, Bereinigung und statistische Auswertung der Daten

Im Rahmen des Marktmonitors 2022 hat der BBU die jährliche Befragung zu den Bestands- und Neuvertragsmieten bei seinen Mitgliedsunternehmen zum 23. Mal durchgeführt. Dabei wurden zu den Bestandsmieten Angaben zu rund 934.000 Wohnungen in Berlin und Brandenburg erfasst. Bei den Neuverträgen bezogen sich die Angaben auf circa 57.600 Wohnungen von Mitgliedsunternehmen des BBU.

In Berlin fand die Auswertung dabei wie in den Vorjahren auf Ebene der Berliner Bezirke statt. Im Land Brandenburg konnte durch die Datenerhebung auf Ebene der Gemeinden die Auswertung sowohl für Landkreise bzw. kreisfreie Städte als auch für die zwei Strukturräume „Berliner Umland“ und „Weiterer Metropolenraum“ durchgeführt werden. Aus Gründen der Daten-Anonymisierung werden Zahlen zu den Brandenburgischen Orten in der Regel nur dann ausgewiesen, wenn pro Kommune mindestens zwei Unternehmen Angaben zum BBU-Marktmonitor gemacht haben oder ein Unternehmen Angaben gemacht hat und sein Einverständnis zur Veröffentlichung der Daten gegeben hat. Die Daten für Bestände, die außerhalb dieser ausgewiesenen Orte liegen, fließen in die Gesamtauswertung des Bundeslandes und ggf. in die Auswertung nach Teilräumen und Kreisen ein. Insgesamt konnten 52 Orte ausgewiesen werden, was die anhaltend hohe Bereitschaft der BBU-Mitgliedsunternehmen zeigt, sich an der Befragung zu beteiligen.

Trotz der grundsätzlich hohen Bereitschaft der Mitgliedsunternehmen des BBU an der Erhebung des BBU-Marktmonitors, ist es nicht immer allen Unternehmen möglich, sich regelmäßig zu beteiligen. Um dennoch eine möglichst genaue Vergleichbarkeit der Bestandsmietenentwicklung gegenüber dem Vorjahr zu gewährleisten, werden die fehlenden Angaben zu den Bestandsmieten bei denjenigen Unternehmen, die sich an der Befragung im Vorjahr beteiligt haben, nicht jedoch an der aktuellen, durch vom BBU berechnete Werte, i.d.R. auf Basis der Angaben zur Jahresstatistik des BBU ersetzt.

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

Im Rahmen des Marktmonitors werden bei den Bestandsmieten die Nettokaltmieten von Wohnungen mit und ohne Mietpreisbindungen erhoben. Dabei wurde ab 2017 bei den preisgebundenen Wohnungen die Systematik geändert.

Neben den im ersten Förderungsweg erstellten Wohnungen werden Wohnungen mit sonstiger Wohnraumförderung mit Baujahren vor und ab 2014 erfasst. Zudem werden bei den nicht preisgebundenen Wohnungen insgesamt sieben Baualtersklassen unterschieden.

Ergänzend zur Erhebung nach sieben Baualtersklassen werden die Neuvertragsmieten nach der Lage der Wohnungen und deren Sanierungsstand differenziert. Im Zuge der forcierten Bautätigkeit werden seit einigen Jahren zusätzlich die Nettokaltmieten beim Erstbezug von (neu errichteten) Wohnungen für das jeweils abgelaufene Jahr erfasst.

Darüber hinaus werden die unternehmensdurchschnittlichen Minima und Maxima je Marktsegment ausgewiesen. In der Auswertung und zur Darstellung der Spannenwerte bei den Bestandsmieten wird dabei das gewichtete arithmetische Mittel zugrunde gelegt.

Der Text der Publikation steht unter folgendem Link kostenfrei zum Download zur Verfügung: [marktmonitor.bbu.de](https://marktmonitor.bbu.de)

Unter demselben Link können die BBU-Mitgliedsunternehmen die detaillierten Auswertungen zur Mietenentwicklung in den einzelnen Marktsegmenten für die Berliner Bezirke, Brandenburger Landkreise und 52 Orte im Land Brandenburg herunterladen.



## Anlagen

Die folgenden Anlagen des diesjährigen BBU-Marktmonitors stehen exklusiv für BBU-Mitgliedsunternehmen als PDF kostenfrei zum Download über den folgenden Link zur Verfügung:

**marktmonitor.bbu.de**

### Bestandsmieten Berlin

- Anlage 01 Bestandsmieten Berlin – Übersicht Bezirke 30.06.2022
- Anlage 02 Bestandsmieten Berlin – Vergleich Bezirke 30.06.2022 zu 30.06.2021
- Anlage 03 Bestandsmieten Berlin – Details Bezirke 30.06.2022 zu 30.06.2021

### Bestandsmieten Land Brandenburg

- Anlage 04 Bestandsmieten Land Brandenburg – Übersicht Orte 30.06.2022
- Anlage 05 Bestandsmieten Land Brandenburg – Vergleich Orte 30.06.2022 zu 30.06.2021
- Anlage 06 Bestandsmieten Land Brandenburg – Details Orte 30.06.2022
- Anlage 07 Bestandsmieten Land Brandenburg – Übersicht Landkreise 30.06.2022
- Anlage 08 Bestandsmieten Land Brandenburg – Vergleich Landkreise 30.06.2022 zu 30.06.2021
- Anlage 09 Bestandsmieten Land Brandenburg – Details Landkreise 30.06.2022

### Neuvertragsmieten Berlin

- Anlage 10 Neuvertragsmieten Berlin – Übersicht Bezirke Neuverträge 2021/2022<sup>1</sup>
- Anlage 11 Neuvertragsmieten Berlin – Details Bezirke Neuverträge 2021/2022<sup>1</sup>

### Neuvertragsmieten Land Brandenburg

- Anlage 12 Neuvertragsmieten Land Brandenburg – Übersicht Orte Neuverträge 2021/2022<sup>1</sup>
- Anlage 13 Neuvertragsmieten Land Brandenburg – Details Orte Neuverträge 2021/2022<sup>1</sup>
- Anlage 14 Neuvertragsmieten Land Brandenburg – Übersicht Landkreise Neuverträge 2021/2022<sup>1</sup>
- Anlage 15 Neuvertragsmieten Land Brandenburg – Details Landkreise Neuverträge 2021/2022<sup>1</sup>

<sup>1</sup> Nettokaltmiete zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses für in der Zeit vom 01.07.2021 bis zum 30.06.2022 geschlossene Verträge.

# Impressum

## **Herausgeber**

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

## **Redaktion**

Petra Burkhardt  
Christine Preuß  
Matthias Schilling  
Marius Schlegelmilch

## **Gestaltung und Satz**

Fürcho GmbH

## **Titelbild**

Fürcho GmbH

## **Copyright**

Der Druck oder die Vervielfältigung und Verbreitung sind nur mit schriftlicher Genehmigung des Herausgebers gestattet. Kein Teil des Werkes darf in irgendwelcher Form ohne schriftliche Genehmigung des Herausgebers verarbeitet, vervielfältigt oder verbreitet werden.

Berlin, im Februar 2023

Der BBU-Marktmonitor 2022 steht im Internetangebot des BBU unter **marktmonitor.bbu.de** kostenfrei zum Download zur Verfügung.





BBU Verband Berlin-Brandenburgischer  
Wohnungsunternehmen e. V.  
Lentzeallee 107  
14195 Berlin  
Fon 030 / 897 81-0  
info@bbu.de  
www.bbu.de