

Wohnungsmarktbeobachtungsbericht und Wohnungspolitischer Kompass Brandenburg 2025

Ministerium für Infrastruktur und
Landesplanung Brandenburg



Impressum

Herausgeber

Ministerium für Infrastruktur und Landesplanung
des Landes Brandenburg (MIL)
Referat Presse, Öffentlichkeitsarbeit
Henning-von-Tresckow-Straße 2-8, 14467 Potsdam
www.mil.brandenburg.de

Fachliche Betreuung

MIL, Referat 26 – Wohnen, Bündnis für Wohnen

Bearbeitung

RegioKontext GmbH
Sophia Wiedergrün
Geena Michelczak
Katharina Enders
Emily Kuntz
Arnt von Bodelschwingh
buero@regiokontext.de
www.regiokontext.de

B.B.S.M. Brandenburgische Beratungsgesellschaft für
Stadterneuerung und Modernisierung mbH
Roland Fröhlich
Tim Sommer
Karin Uecker
mail@bbsm-brandenburg.de
www.bbsm-brandenburg.de

Landesamt für Bauen und Verkehr
Hans Jürgen Volkerding
Sandra Flöter
poststelle@lbv.brandenburg.de
www.lbv.brandenburg.de

Layout

RegioKontext GmbH

Stand

Potsdam, 18. November 2025

Inhalt

Vorwort	V
Kurzfassung	VI
1 Einleitung	1
2 Methodisches Vorgehen	2
3 Aktuelle Rahmenbedingungen	5
4 Wohnungsangebot	10
4.1 Wohnungsbestand und Leerstand	10
4.2 Wohnungsbautätigkeit	25
4.3 Barrierereduktion	33
4.4 Bestands- und Angebotsmieten	36
4.5 Wohnungseigentum	44
5 Wohnungsnachfrage	49
5.1 Bevölkerung	49
5.2 Haushalte	56
6 Bezahlbarkeit und Mietbelastung	58
7 Wohnsituation und Wohnverhältnisse	65
8 Vorausschau der Marktlage	72
8.1 Bevölkerungsvorausberechnung	72
8.2 Haushaltsvorausberechnung	75
9 Wohnungspolitischer Kompass	77
10 Zusammenführung der Ergebnisse	83
10.1 Übergeordnete Befunde	83
10.2 Teilräumliche Befunde	87
11 Handlungsfelder und Ziele	96
11.1 Demografie und Alterung	96
11.2 Klimaschutz	100
11.3 Weiterentwicklung und Bezahlbarkeit von Wohnraum	103
11.4 Wanderung als Herausforderung und Potenzial	106
11.5 Konzentration auf die Zentralen Orte und Siedlungsachsen	109
11.6 Städtebauliche Entwicklung der Innenstädte	112

12	Empfehlungen: Weitere Wohnungspolitik und künftige Förderstrategie	116
13	Fazit	124
14	Literaturverzeichnis	125
15	Abbildungs- und Tabellenverzeichnis	126

Vorwort

Liebe Leserinnen und Leser,



© Ines Hasenau

die Art und Weise wie wir in Brandenburg Wohnen ist keine Nebensache. Sie entscheidet über Teilhabe, Sicherheit und die Würde der Menschen im Alltag. Dass Brandenburg ein Land verschiedener Facetten und dynamischer Entwicklungen ist, zeigt sich auch beim Wohnen. Die regionale Diversität und die räumliche Dynamik sind dabei Bereicherung und Herausforderung zugleich. Um die sich daraus ergebenden Entwicklungen in Gegenwart und Zukunft positiv zu gestalten, braucht es eine verlässliche Wissensbasis. Mit dem Wohnungsmarktbeobachtungsbericht und dem Wohnungspolitischen Kompass legt das Ministerium für Infrastruktur und Landesplanung diese verlässliche Wissensbasis vor. Wohnungsmarktbeobachtung ist dabei nicht nur eine technische Notwendigkeit, sondern Grundlage, um auf die Herausforderungen am Wohnungsmarkt angemessen reagieren zu können. Nur wenn aussagekräftige Daten und

Analysen zu Miet- und Kaufpreisen, Leerständen, Neubau und der sozialen Zusammensetzung der Bevölkerung vorliegen, können Politik und Verwaltung ziel- und zweckorientiert handeln.

Der Wohnungsmarktbeobachtungsbericht und der Wohnungspolitische Kompass Brandenburg stellen in diesem Zusammenhang eine fundierte Marktanalyse dar, die Transparenz schafft und es ermöglicht, Maßnahmen wie Förderprogramme und gezielte Investitionen effektiv zu steuern. Gleichzeitig kann der Bericht als Kompass und verlässlicher Lotse für kommunale und regionale Entscheidungen dienen. Und auch wenn die aktuellen Zahlen die zurückhaltende Stimmung am Bau- und Wohnungsmarkt widerspiegeln, sollte dies umso mehr ein Grund sein, sich mutig den Herausforderungen zu stellen und unsere Anstrengungen für mehr bezahlbaren Wohnungsbau fortzusetzen.

Ich bedanke mich bei allen Mitarbeiter:innen, die diesen Bericht ermöglicht haben und wünsche Ihnen eine aufschlussreiche Lektüre.

Detlef Tabbert

Minister für Infrastruktur und Landesplanung des Landes Brandenburg

Kurzfassung

Herausfordernde wirtschaftliche Rahmenbedingungen in der Baubranche

Brandenburg erlebte in den vergangenen zehn Jahren eine zunehmend schwieriger werdende Situation im Baugewerbe. Besonders ab 2017 dynamisierten sich wichtige Kostenkomponenten wie die Preise für Bauland oder auch die Baukosten. Davon betroffen war insbesondere das Berliner Umland. Dennoch war weiterhin eine rege Bau- und Vermarktungsaktivität zu verzeichnen. Das Jahr 2022 markierte hier jedoch eine Kehrtwende. Ausgelöst durch die gestiegenen Bauzinsen mit Beginn des Krieges in der Ukraine sank die Investitionstätigkeit im Baugewerbe. Dies spiegelte sich sowohl in abnehmenden Kauffällen von Eigenheimen und Geschosswohnungen als auch in rückläufigen Flächen- und Geldumsätzen beider Segmente wider. Im Berliner Umland ging der Geldumsatz im Eigenheimsegment am stärksten zurück, während der Flächenumsatz insbesondere in den nicht Zentralen Orten des Weiteren Metropolitanraums abnahm. Im Geschosswohnungsbau verzeichneten die Zentralen Orte des Berliner Umlands den höchsten Geldumsatz über die zurückliegenden Jahre – ausgelöst u. a. auch durch hohe Bodenpreise. Im Gegensatz zum Weiteren Metropolitanraum wurde hier – gepaart mit sinkenden Kauffällen und abnehmendem Flächenumsatz – ein deutlicher Rückgang 2022 registriert.

Dynamische Zunahme des Wohnungsbestands bei leichtem Rückgang des Leerstands

Im Untersuchungszeitraum konnte Brandenburg seinen Wohnungsbestand fast genauso stark ausweiten wie Berlin (6,9 % gegenüber 7,3 %) und erzielte die mit Abstand höchste Zunahme aller ostdeutschen Flächenländer. Schwerpunkt der Bestandsexpansion waren das Berliner Umland und angrenzende Räume. Bezogen auf den bewohnten Bestand war die Eigentumsquote in Brandenburg mit 46 % im Jahr 2022 etwas höher als im Bundesdurchschnitt (44 %) und unterschied sich zwischen den Teilräumen mit Zentralen Orten und solchen mit nicht Zentralen Orten gravierend. Das Wohneigentum setzt sich vorwiegend aus Ein- und Zweifamilienhäusern zusammen, die in den Teilräumen mit nicht Zentralen Orten dominierten. Das Mietsegment ist durch einen im Bundesmaßstab sehr hohen Anteil an Beständen gemeinwohlorientierter Unternehmen gekennzeichnet, während Privatpersonen über geringe Marktanteile verfügen. Hinsichtlich der mittleren Wohnungsgröße bestanden erhebliche Unterschiede zwischen vermieteten Wohnungen und von Eigentümer:innen bewohnten Wohnungen, wiesen letztere 2022 überwiegend vier und mehr Räume auf verglichen mit nur jeder achten vermieteten Wohnung. Die Baualtersstruktur differiert zwischen den Teilräumen stark. Im Berliner Umland bewirkte die intensive Neubautätigkeit eine deutliche Bestandsverjüngung, während in den Zentralen Orten des Weiteren Metropolitanraums meist Bestände aus DDR-Zeiten das größte Marktsegment bilden. Die im Jahr 2022 vermieteten Wohnungen in Brandenburg waren fast zur Hälfte zwischen 1949 und 1990 errichtet worden, die von Eigentümer:innen genutzten Wohnungen dagegen zu jeweils zwei Fünfteln bis 1948 oder ab 1991 fertiggestellt. Der hohe Geschosswohnungsanteil aus DDR-Zeiten geht mit einem hohen Anteil an Brandenburger Wohnungen mit Fernwärme als Energieträger einher (28 % in 2022), die vorwiegend in Teilräumen mit Zentralen Orten lokalisiert sind. In den übrigen Teilräumen sind zur Beheizung der Wohnungen Gasheizungen und/oder Heizöl und Kohle noch stärker vertreten.

Der Wohnungsleerstand hat sich im Jahr 2022 gegenüber 2011 landesweit wenig verringert (Rückgang der Leerstandsquote von 5,7 % auf 5,3 %). Im Berliner Umland deuten Leerstandsquoten von unter 3 % auf eine Anspannung des Wohnungsmarkts hin. Im Weiteren Metropolitanraum kam es bei den Zentralen Orten der 2. Reihe im Einklang mit der günstigen demografischen Entwicklung zu einer deutlichen Verringerung der Leerstandsquote auf im Mittel 5,9 %, nicht jedoch bei den anderen Zentralen Orten

(8,3 %) und den nicht Zentralen Orten (6,5 %). Fast zwei Drittel aller Wohnungsleerstände waren im Mehrfamilienhausbestand verortet. Bestände von Kommunen, kommunalen Wohnungsunternehmen und -genossenschaften abseits des Berliner Umlands waren verstärkt von Leerstand betroffen.

Hohe Wohnungsbautätigkeit bewegt sich in eingetrübtem Marktumfeld

Mit 103.000 fertiggestellten Wohnungen in 2013 bis 2022 lag Brandenburg bezogen auf die Bevölkerungszahl an dritter Stelle aller Bundesländer. Die Zahl der fertiggestellten Wohnungen steigerte sich zunächst deutlich, erreichte im Jahr 2021 mit 12.600 Wohneinheiten ihren Höhepunkt und sank 2022 vorübergehend auf 9.900 Wohneinheiten ab, um danach wieder anzusteigen. Im Untersuchungszeitraum stieg der Anteil der Fertigstellungen im Geschosswohnungsbau von rund einem Fünftel auf knapp zwei Fünftel an. Bis auf die Zentralen Orte im Berliner Umland dominierte in den Teilräumen jedoch auch weiterhin die Errichtung neuer Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern und damit der Bau vergleichsweise großer Wohnungen mit im Mittel mehr als 100 m² Wohnfläche. Anders als in den Jahren bis 2017 wurden späterhin bei den Fertigstellungen in neuen Wohngebäuden mehrheitlich nicht mehr konventionelle Energieträger zur Beheizung genutzt, sondern erneuerbare Energie und Fernwärme. Die Entwicklung der Baugenehmigungszahlen ist auch ein Frühindikator für die baukonjunkturelle Entwicklung. Infolge der Zinswende, massiv gestiegener Baukosten und wirtschaftlicher Unsicherheit gingen die Genehmigungszahlen 2024 gegenüber 2022 um 38 % auf 9.100 Wohneinheiten zurück. Der Rückgang der Genehmigungszahlen dürfte mittelfristig mit einem Rückgang der Baufertigstellungen einhergehen, auch wenn sich über die Jahre in Brandenburg ein hoher Bauüberhang an genehmigten, aber noch nicht fertiggestellten Wohnungen aufgebaut hat.

Anteil barrierereduzierter Wohnungen in allen Teilräume niedrig

Die Wohnungsbestände der Brandenburger Teilräume wiesen 2022 einen geringen Anteil an barrierereduzierten Wohnungen auf. Gerade der stufenlose Zugang zur Wohnung und die stufenlose Erreichbarkeit der Wohnräume waren teilraumübergreifend besonders selten gegeben. In der vergleichenden Analyse zeigte sich, dass gerade das Berliner Umland über wenige umfangreiche barrierereduzierte Wohnungen verfügte, in den Zentralen Orte der 2. Reihe traf das immerhin für jede zehnte Wohnung zu. Trotzdem bestehen weiterhin große Handlungsbedarfe.

Klare teilräumliche Unterschiede bei Bestands- und Angebotsmieten

Der Median der Angebotsmieten lag 2021 und 2022 für das Land Brandenburg bei 7,13 EUR/m² – mit klaren räumlichen Unterschieden. So hob sich das Berliner Umland sowohl im Anstieg als auch im absoluten Niveau der Angebotsmieten deutlich vom Weiteren Metropolenraum ab. Mit einem Plus von über 60 % seit 2013 stiegen die dort aufgerufenen Angebotsmieten auf zuletzt über 11,00 EUR/m². Der Druck des Berliner Wohnungsmarktes wirkte sich hier aus. Demgegenüber wiesen die Zentralen und nicht Zentralen Orte des Weiteren Metropolenraums 2022 einen Median von rund 6,00 EUR/m² auf. Sie erlebten eine Zunahme von 25 bis 32 % in den letzten zehn Jahren. Die Zentralen Orte der 2. Reihe positionierten sich bei 7,50 EUR/m² (2022: +50 % in zehn Jahren).

Ein Blick auf die Nettokaltmieten in bestehenden Mietverhältnissen zeichnet ein ähnliches Strukturbild zu den Angebotsmieten, jedoch auf deutlich niedrigerem Niveau. Die durchschnittliche Nettokaltmiete für Brandenburg lag laut Zensus 2022 bei 6,21 EUR/m². Räumlich wurde das höchste Mietniveau im Berliner Umland mit flächendeckend 7,00 EUR/m² ausgewiesen. Angrenzend an das Berliner Umland

lagen die Bestandsmieten überwiegend bei 5,50 EUR/m² bis unter 6,50 EUR/m² und nahmen mit zunehmender Distanz zur Hauptstadt weiter ab. Den anteilig größten Bestand an preisgünstigen Wohnungen hatten bundeslandweit Wohnungsgenossenschaften sowie Kommunen und kommunale Wohnungsunternehmen. Hier wurden weniger als 10 % der Wohnungen für 7,00 EUR/m² oder mehr vermietet. Dies verdeutlicht die zentrale Rolle von gemeinwohlorientierten Akteur:innen bei der Bereitstellung von preisgünstigem Wohnraum. Privatpersonen und weitere Vermieter:innen wiesen heterogenere Preisstrukturen auf. Trotz dessen lag auch hier das Bestandsmietenniveau vielfach bei unter 7,00 EUR/m².

Angebotskaufpreise von Eigenheimen verzeichnen Anstieg mit erstmaligem Rückgang ab 2022

Der mittlere Angebotskaufpreis von Eigenheimen lag 2021 und 2022 für Gesamtbrandenburg bei rund 400.000 EUR. Damit haben sich die Angebotspreise für Eigenheime innerhalb von zehn Jahren flächendeckend mehr als verdoppelt. Das Berliner Umland wies hierbei die höchsten Werte von zuletzt über 500.000 EUR auf (+150 % seit 2013). Mit einem Angebotskaufpreis von rund 200.000 EUR mussten Brandenburger Haushalte in den anderen Zentralen Orten des Weiteren Metropolenraums 2022 am wenigsten für ein Eigenheim einplanen. Insbesondere die nicht Zentralen Orte im Weiteren Metropolenraum erlebten einen deutlichen Preisanstieg im zehnjährigen Betrachtungszeitraum (+160 % seit 2013). In den Zentralen Orten der 2. Reihe lagen die Eigenheimpreise 2022 bei knapp 330.000 EUR (+138 %). 2023 wurden in allen Teilräumen ein Angebotspreiserückgang verzeichnet, der sich 2022 bereits in den nicht Zentralen Orten des Berliner Umlands abzeichnete. Bei Eigentumswohnungen – einem kleinem Marktsegment in einigen Teilräumen – ließen sich je Teilraum heterogenere Strukturen der Angebotskaufpreise erkennen. Während 2022 die höchsten Werte im Strukturraum Berliner Umland mit rund 3.700 EUR/m² bis 4.000 EUR/m² aufgerufen wurden, lagen die Zentralen Orte der 2. Reihe sowie die nicht Zentralen Orte des Weiteren Metropolenraums bei rund 2.700 EUR/m². In ihrer Dynamik fielen besonders die nicht Zentralen Orte des Berliner Umlands mit einer nahezu Verdreifachung des Angebotskaufpreises innerhalb von zehn Jahren ins Auge. Auch die Zentralen Orte der 2. Reihe erlebten einen Anstieg von über 170 %. 2023 kam es vielfach zu sinkenden Angebotskaufpreisen in nahezu allen Teilräumen.

Deutliche Bevölkerungszunahme aufgrund von hohen Wanderungsgewinnen

In den Jahren 2013 bis 2022 hatte Brandenburg einen im Bundesmaßstab überdurchschnittlich hohen Bevölkerungsanstieg von 5,0 % bzw. 124.000 Einwohner:innen. Das hohe Geburtendefizit konnte durch mehr als doppelt so hohe Wanderungsgewinne überkompensiert werden. Die Bevölkerungsentwicklung verlief weiterhin regional sehr unterschiedlich und war durch ein deutliches zentral-peripheres Gefälle gekennzeichnet. So nahm im Berliner Umland die Bevölkerung in den letzten zehn Jahren um 13,6 % zu, während sie im Weiteren Metropolenraum stagnierte (-0,1 %). Innerhalb des Weiteren Metropolenraums entwickelte sich die Bevölkerungszahl in den Zentralen Orten der 2. Reihe (4,5 %) und nicht Zentralen Orten (0,1 %) günstiger als in den anderen Zentralen Orten (-3,6 %). Die stärksten Wanderungsgewinne traten gegenüber Berlin auf, wobei von der Wohnsuburbanisierung der Metropole auch an das Berliner Umland angrenzende Räume verstärkt profitierten. Nur wenig schwächer fielen die Wanderungsgewinne Brandenburgs gegenüber dem Ausland aus, maßgeblich da in der letzten Dekade eine hohe Zuwanderung im Kontext Flucht und Asyl zu verzeichnen war. Brandenburg weist im Bundesvergleich eine stärker gealterte Bevölkerung auf. Im Jahr 2022 gehörte bereits über ein Viertel der Brandenburger Bevölkerung der Generation 65+ an. Hohe Wanderungsgewinne zumeist jüngerer Bevölkerung trugen in erheblichem Umfang dazu bei, dass die Alterung im Berliner Umland weniger

weit fortgeschritten ist als im Weiteren Metropolenraum. Die altersstrukturelle Zusammensetzung der Bevölkerung befindet sich im stetigen Wandel. Im Untersuchungszeitraum traten die stärksten Zunahmen bei der Gruppe der Kinder und Jugendlichen als auch den Hochbetagten auf, während die geburtenstarken Jahrgänge zunehmend das Seniorenalter erreichten.

Zunahme der Haushalte u. a. aufgrund weiterer Haushaltsverkleinerung

Stärker als die Bevölkerung wuchs in den vergangenen Jahren in Brandenburg die Anzahl der Haushalte – ein Plus von 7 % in elf Jahren. Selbst in den durch Bevölkerungsrückgang gekennzeichneten anderen Zentralen Orten des weiteren Metropolenraumes war zumindest eine stabile Entwicklung zu beobachten. Begleitet wurde dies von Veränderungen in den Haushaltsstrukturen, insbesondere durch die Alterung. Weniger Familien- und mehr Seniorenhaushalte führten zu einer anhaltenden Verringerung der Haushaltsgrößen. So nahm die Anzahl der Einpersonenhaushalte deutlich zu. Bei größeren Haushalten war im Berliner Umland noch ein leichtes Wachstum zu verzeichnen, während die Anzahl im Weiteren Metropolenraum zurückging.

Kritische Mietsituationen in den Zentralen Orten der 2. Reihe sowie bei weiblichen Einpersonenhaushalten und Haushalten mit Migrationshintergrund

Ob es in Brandenburg sowie in den Teilräumen zu Anzeichen einer gefährdeten Bezahlbarkeit kam, wurde anhand von zwei Kriterien bewertet: Lag eine Mietbelastung von über 33 % des monatlichen Haushaltsnettoeinkommens vor und kam es nach Abzug der bruttowarmen Mietkosten zu einem zu geringen Restbetrag für die weitere Lebensgestaltung. In der Kombination dieser Merkmale zeigten sich kritische Mietsituationen. 29 % der Brandenburger Mieterhaushalte hatten eine Mietbelastung von mehr als einem Drittel des Haushaltsnettoeinkommens. Im teilträumlichen Vergleich war dies insbesondere in den Zentralen Orte der 2. Reihe ersichtlich. Hier mussten 31 % der Haushalte mehr als ein Drittel ihres Haushaltsnettoeinkommens für Wohnkosten aufbringen. Jeder dritte Haushalt hatte zudem nach Abzug der Miete ein Restbudget, der unter dem Mindestbetrag lag. Spezifische Strukturmerkmale verstärkten die Gefährdung der Bezahlbarkeit: allein leben, insbesondere als Frau sowie ein Migrationshintergrund. Hier wiesen Haushalte zu überdurchschnittlichen Anteilen sowohl eine Mietbelastung über 33 % als auch einen zu geringen Restbetrag des Einkommens nach Mietabzug auf.

Wohnsituation und Wohnverhältnisse

Die Befragung von 1.501 Brandenburger Wohnhaushalten 2024 ergab ein positives Bild für Brandenburg: 95,5 % der Haushalte waren zufrieden mit ihrer Wohnsituation. Dennoch verdeutlichten sich bestimmte Problemlagen. So beurteilten rund 10 % der Befragten ihre Wohnungsgröße als zu klein. Fast ein Viertel der Haushalte mit Kindern lebten nach eigenen Einschätzungen auf zu kleiner Wohnfläche. Dies findet sich auch in den Zahlen zur Wohnraumversorgung wieder, wonach 27 % der Haushalte mit drei oder mehr Personen über weniger Wohnräume als Haushaltsmitglieder verfügten. Hier lassen sich künftige Handlungsbedarfe erkennen. Dahingegen bewertete jeder sechste befragte Haushalt die Wohnungsgröße als etwas zu groß. Mit zunehmendem Alter kam es immer häufiger zu dieser Bewertung. Mit Blick auf die Eigentumsgründung gaben 79 % an, kein Interesse an dieser zu haben, vordergründig aufgrund von finanziellen Hürden und grundsätzlichem Desinteresse. Haushalte, die bereits Eigentum besaßen, hatten dieses in jedem zweiten Fall bereits abbezahlt. Demgegenüber lag bei 13,4 % die Kreditlast bei über 1.000 EUR monatlich. Jeder achte befragte Haushalt gab an, umziehen zu wollen. Wich-

tigste Gründe für einen geplanten Umzug waren hierbei eine allgemeine Unzufriedenheit mit der aktuellen Wohnsituation sowie ein altersbedingter Umzug. Auch eine Wohnraumverkleinerung spielte eine Rolle, verstärkt bei Personen ab 50 Jahren. Ausschlaggebende Kriterien bei der Wohnraumsuche waren laut Befragung v. a. ein günstiger Kaufpreis bzw. eine günstige Miete sowie das Wohnen im Grünen. Auch die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr wurde von 78 % der Haushalte als wichtig empfunden.

Wanderungsbewegungen und demografischer Wandel prägen die nächsten Jahre

Die zukünftige Entwicklung des Wohnungsmarktes in Brandenburg wird im Wesentlichen durch zwei Faktoren bestimmt. Auf der einen Seite wird der demografische Wandel in allen Teilräumen zu einem Defizit von Geburten gegenüber Sterbefällen führen und damit zu einer negativen natürlichen Entwicklung. Auf der anderen Seite spricht viel dafür, dass Brandenburg auch zukünftig ein Ziel für Zuzug insbesondere aus Berlin bleiben wird. In den Teilräumen führt das zu unterschiedlichen Auswirkungen: Während im Berliner Umland von einem weiteren Wachstum auszugehen ist, werden die Wanderungsgewinne im Weiteren Metropolenraum voraussichtlich nicht ausreichen, um das natürliche Defizit auszugleichen. Denkbar ist das jedoch für die Zentralen Orte der 2. Reihe, die so mindestens eine stabile Bevölkerungsentwicklung erreichen können. Auch zukünftig werden die Haushalte kleiner, so dass bei einer insgesamt stabilen Bevölkerungsentwicklung innerhalb von zehn Jahren landesweit mit 25.000 zusätzlichen Haushalten zu rechnen ist. Dabei erstreckt sich das Wachstum voraussichtlich bis in die 2. Reihe. Mit der Alterung der Bevölkerung verbundene Veränderungen der Haushaltsstrukturen und Ansprüche an qualitative Merkmale des Wohnens werden unabhängig von der Entwicklung der Gesamtzahlen der Haushalte in allen Teilräumen Handlungsbedarfe hervorrufen. Neben einem Anstieg der Anzahl von Seniorenhaushalten werden auch Gründungen junger Haushalte von einem niedrigen Niveau ausgehend wieder zunehmen.

Fördermittel stiegen an mit gleichzeitigem Rückgang des gebundenen Wohnungsbestands

Die Brandenburger Wohnraumförderung verzeichnete seit 2013 ein steigendes Fördervolumen mit zuletzt 212 Mio. bewilligten Mitteln (2024). Seit 2015 lag der Fokus auf dem Neubau und der Wiederherstellung von Mietwohnungen, seit 2021 konnten jedoch größere Anteile von Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen im Mietsegment verzeichnet werden. Flankiert wurde dies seit 2023 durch Förderungen im Eigentum. Die Anzahl der bewilligten Wohnungen lag im Jahr 2024 bei 1.286 Wohneinheiten, ein Großteil davon beim Neubau/Wiederherstellung von Mietwohnungen. Dass die Wohnungen nicht im gleichen Maße wie die Fördermittel stiegen, lag u. a. an vielfältigen Kostensteigerungen im Baugewerbe. Räumlich konzentrierten sich die meisten bewilligten Wohnungen zwischen 2019 bis 2024 auf die Zentralen Orte im Berliner Umland (3.219 Wohnungen) sowie die Zentralen Orte der 2. Reihe (1.661 Wohnungen). Als wichtigste Fördernehmer:innen traten 2024 die gemeinwohlorientierten Akteur:innen in Erscheinung. In Relation zum gesamten Brandenburger Genehmigungsgeschehen der letzten Jahre lag der Anteil der geförderten Wohnungen bei rund 6,6 % (2013 bis 2024; vorläufige Meldungen). Im Jahr 2024 nahm er deutlich zu auf 14,1 %, was auf das rückläufige Genehmigungsgeschehen im freifinanzierten Markt bei gleichzeitigem Anstieg der geförderten Wohnungen zurückzuführen ist.

Durch den Ablauf von Bindungsfristen werden bis 2039 in etwa 31,1 % bzw. 6.401 Wohnungen der 2024 gebundenen 20.598 Wohnungen aus der Mietpreis- und Belegungsbindung entlassen. Hiervon ist das Berliner Umland stärker als der Weitere Metropolenraum betroffen. Sollte das Niveau von

durchschnittlich jährlich ca. 860 neu geförderten Wohnungen (Berechnungszeitraum: 2013 bis 2024) beibehalten werden, kann sich der gebundene Wohnungsbestand perspektivisch wieder erhöhen. Der Blick auf die weitere Vergangenheit zeigt jedoch, dass Brandenburg vormals über 84.828 gebundene Wohnungen im Jahr 2011 verfügte. Dieses Niveau ist nur mit großen Bemühungen wieder zu erreichen.

1 Einleitung

Die Wohnungsmärkte stehen derzeit vor großen Herausforderungen – demografischer Wandel, energetische Ertüchtigung und die Sicherung der Bezahlbarkeit sind nur einige Themen. Hinzu kommt: Internationale Krisen wie der Krieg in der Ukraine können regionale Märkte unerwartet unter Druck setzen und erfordern schnelle Reaktionen. Umso wichtiger ist es, Entwicklungen frühzeitig zu erkennen und gezielt gegenzusteuern. Das gilt in besonderem Maße für das vielfältige Flächenland Brandenburg. Deshalb ließ das Ministerium für Infrastruktur und Landesplanung (MIL) im Rahmen des „Wohnungsmarktbeobachtungsberichts und Wohnungspolitischen Kompasses 2025“ die regionalen Wohnungsmärkte umfassend analysieren.

Im Mittelpunkt der Analyse stehen die Bereiche Wohnungsangebot, Preisentwicklung und Nachfrage – eingeführt durch wirtschaftliche Rahmenbedingungen. Ergänzt wird diese Betrachtung durch eine Haushaltsbefragung, die Einblicke in die Wohnbedarfe der Brandenburger Haushalte liefert. Eine Bevölkerungs- und Haushaltsvorausberechnung ermöglicht einen Blick in die Zukunft – und damit die frühzeitige Weichenstellung für eine vorausschauende Wohnungspolitik. Ziel dieses mehrstufigen Verfahrens ist die Erfassung der aktuellen wie künftigen Lage, um daraus strategische Empfehlungen für die Wohnungspolitik und den zielgerichteten Einsatz von sinnvoll miteinander verzahnten Förderinstrumenten aus der sozialen Wohnraumförderung, Stadtentwicklung, Stadterneuerung und des Stadtumbaus abzuleiten. Staatliches Handeln muss auf fundierten Analysen beruhen – nicht zuletzt, um Ressourcen effizient einzusetzen und Fehlentwicklungen zu vermeiden. Eingriffe in den Wohnungsmarkt sollten daher immer im Kontext anderer Politikbereiche, insbesondere der Stadtentwicklung, erfolgen und idealerweise synergetisch wirken.

Brandenburg ist dabei ein sehr heterogenes Bundesland. Die Region rund um Berlin steht vor anderen Herausforderungen als etwa Gemeinden an den Landesgrenzen zu Sachsen oder Mecklenburg-Vorpommern. Die regionalen Unterschiede werden daher differenziert anhand von fünf Teilräumen dargestellt. Neben diesen regionalen Besonderheiten sind übergeordnete Trends entscheidend: Der demografische Wandel betrifft alle Regionen – wenn auch in unterschiedlicher Intensität. Auch die Wärmewende und das Ziel der Klimaneutralität bis 2045 stellen den Wohnungsmarkt vor große Herausforderungen. Gleichzeitig rückt die Frage nach der Bezahlbarkeit des Wohnens zunehmend in den Fokus von Haushalten, Politik und Verwaltung. Dies muss bei der Ausgestaltung von Fördermaßnahmen und Anreizinstrumenten ebenso berücksichtigt werden wie die spezifischen Bedarfe einzelner Zielgruppen in unterschiedlich angespannten Teilmärkten.

Ziel des Gutachtens ist es somit, die quantitative und qualitative Entwicklung von Wohnungsangebot und -nachfrage in Brandenburg umfassend aufzuarbeiten und kritisch zu bewerten. Auf Grundlage regional differenzierter Daten werden zentrale Trends und Entwicklungen – auch in spezifischen Segmenten wie dem bezahlbaren Wohnen oder dem altersgerechten Wohnraum – identifiziert. Daraus werden Empfehlungen für eine zukunftsorientierte Wohnungspolitik und eine effektive Förderstrategie für die kommenden zehn Jahre abgeleitet.

2 Methodisches Vorgehen

Der Wohnungsmarktbeobachtungsbericht und Wohnungspolitische Kompass bietet eine fundierte Analyse und praxisorientierte Empfehlungen zur strategischen Ausrichtung der Wohnungspolitik des Landes Brandenburg. Die Untersuchung basiert vorrangig auf quantitativen Daten verschiedener Quellen: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg (AfS), Landesamt für Bauen und Verkehr (LBV), Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e.V. (BBU), Oberer Gutachterausschuss für Grundstückswerte (OGA), Investitionsbank des Landes Brandenburg (ILB). Diese Daten wurden durch eine repräsentative Haushaltsbefragung ergänzt. Mit Blick auf die zukünftige Entwicklung der Wohnungsnachfrage wurde eine Vorausberechnung zur Entwicklung von Bevölkerung und Privathaushalten in den Teilräumen des Landes Brandenburg durchgeführt.

Für die Datenauswertung und -analyse in diesem Gutachten wurde das Jahr 2022 als einheitliches Basisjahr festgelegt. Eine Ausnahme bilden die Auswertung der Wohnraumförderung, für die zusätzlich Daten der Jahre 2023 und 2024 berücksichtigt wurden sowie die Bevölkerungsvorausberechnung, die auf Zahlen des Jahres 2023 basiert. Sofern an anderen Stellen neuere Daten in die Analyse einbezogen wurden, ist dies im Text entsprechend vermerkt. Um Entwicklungsverläufe anhand von Zeitreihen darstellen zu können, wurden grundsätzlich auf der Basis des Zensus 2011 fortgeschriebene Daten verwendet (z. B. Fortschreibung des Bevölkerungstandes, Fortschreibung des Wohnungsbestands). Darüber hinaus wurden – so weit vergleichbar – Zensusergebnisse von 2011 und 2022 gegenübergestellt.

Zur Sicherstellung der Vergleichbarkeit mit dem Wohnungspolitischen Kompass 2019 basiert das Gutachten auf den dort definierten Teilräumen.¹ Diese Einteilung geht über die Differenzierung der Strukturräume Berliner Umland und Weiterer Metropolitanraum hinaus und basiert auf einer Abstimmung mit dem MIL in Anlehnung an die landesplanerische Festlegung der Orte mit zentralörtlichem Status:

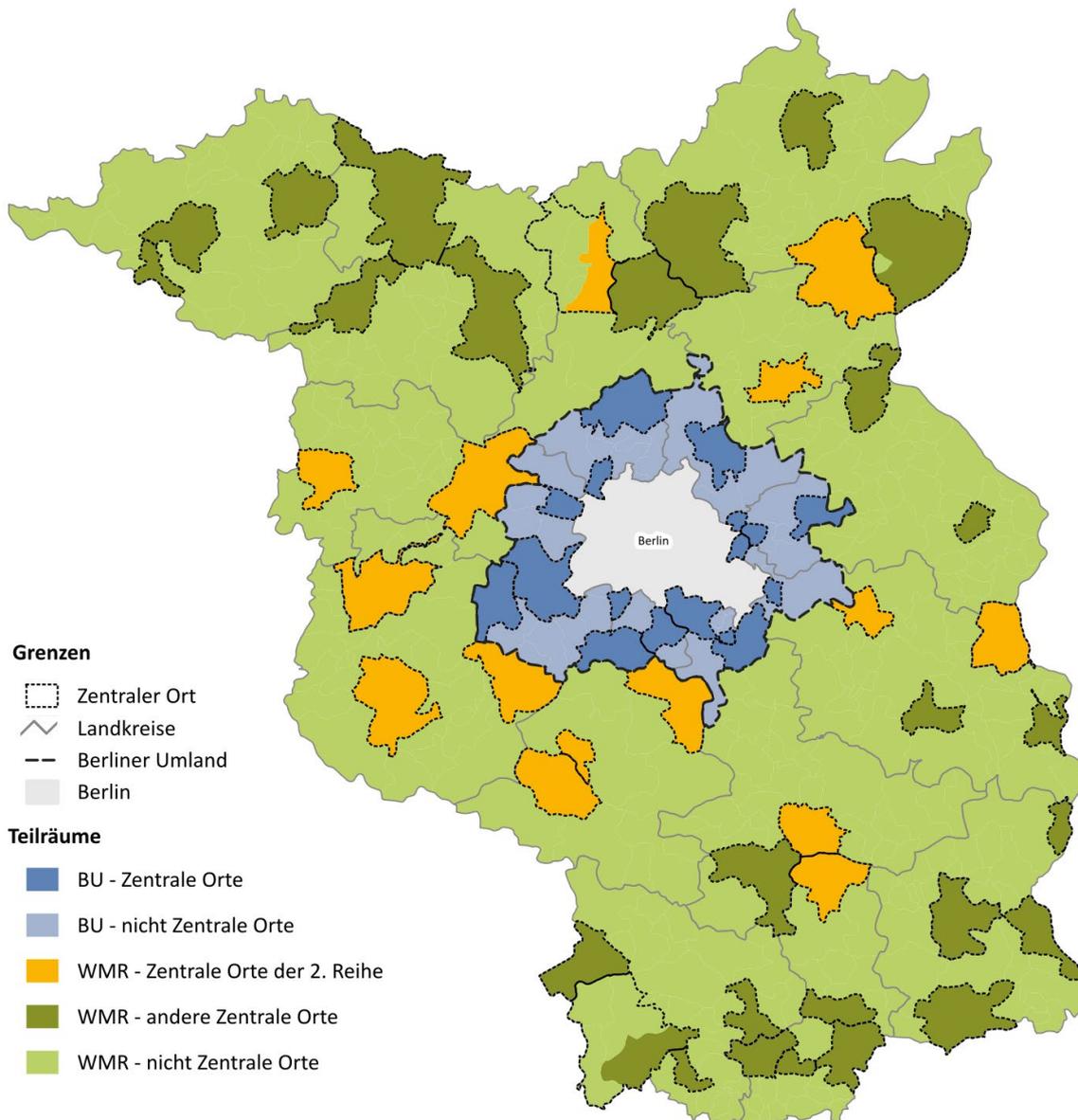
- Zentrale Orte im Berliner Umland (BU – Zentrale Orte)
- Gemeinden ohne zentralörtlichen Status im Berliner Umland (BU – nicht Zentrale Orte)²
- Zentrale Orte im Weiteren Metropolitanraum in 60 Minuten SPNV-Erreichbarkeit aus Berlin (WMR – Zentrale Orte der 2. Reihe)³
- Weitere Zentrale Orte im Weiteren Metropolitanraum (WMR – andere Zentrale Orte)
- Gemeinden ohne zentralörtlichen Status im Weiteren Metropolitanraum (WMR – nicht Zentrale Orte)

¹ Die Darstellung der Zentralen Orte in den Karten erfolgt für eine bessere Verständlichkeit auf Verbandsebene, wodurch es zu kleinräumigen Abweichungen hinsichtlich der tatsächlichen Verortung zentralörtlicher Funktionen kommen kann.

² Die Gemeinde Seddiner See wurde mit dem LEP HR 2019 dem Berliner Umland zugeordnet. Das Amt Spreenhagen umfasst Gemeinden im Berliner Umland und im Weiteren Metropolitanraum. Die Zuordnung zu den Teilräumen erfolgt auf Gemeindeebene, so dass Gosen-Neu Zittau diesem Teilraum zugeordnet ist.

³ Die Stadt Angermünde ist in weniger als 60 min von Gesundbrunnen erreichbar und nunmehr dieser Kategorie zugeordnet. Damit sind es insgesamt 15 Zentrale Orte der 2. Reihe statt 14 wie im Wohnungspolitischen Kompass 2019.

Abb. 1: Einordnung der Brandenburger Gemeinden in die fünf Teilräume



Anmerkung: In Anlehnung an die Karten im Bericht werden die Grenzen der Zentralen Orte auf Verbandsebene dargestellt. Die Gliederung der Teilräume erfolgte auf Ebene der Gemeinden.

Quelle: Eigene Darstellung der RegioKontext GmbH

Die Analyseergebnisse wurden im kontinuierlichen Austausch mit zentralen Institutionen wie dem LBV, dem MIL und der ILB diskutiert. Ergänzend dazu wurden qualitative Einschätzungen von Akteur:innen der Wohnungswirtschaft im Rahmen der im Bericht dargestellten „Schaufenster“ berücksichtigt, um deren Perspektiven sichtbar zu machen. Ein zentraler Meilenstein des Erstellungsprozesses war die Vorstellung der Berichtsergebnisse im Mai 2025 im Bündnis für Wohnen Brandenburg, in welchem unterschiedliche Akteur:innen wie z. B. der BBU und das Städteforum Brandenburg zusammenkommen. Die Kombination aus empirischer Analyse und praxisnaher Diskussion ermöglichte eine präzise Ableitung der zentralen Handlungsfelder für die zukünftige Wohnungspolitik des Landes Brandenburg.

Die Untersuchung erfolgt in **fünf aufeinander abgestimmten Phasen**:

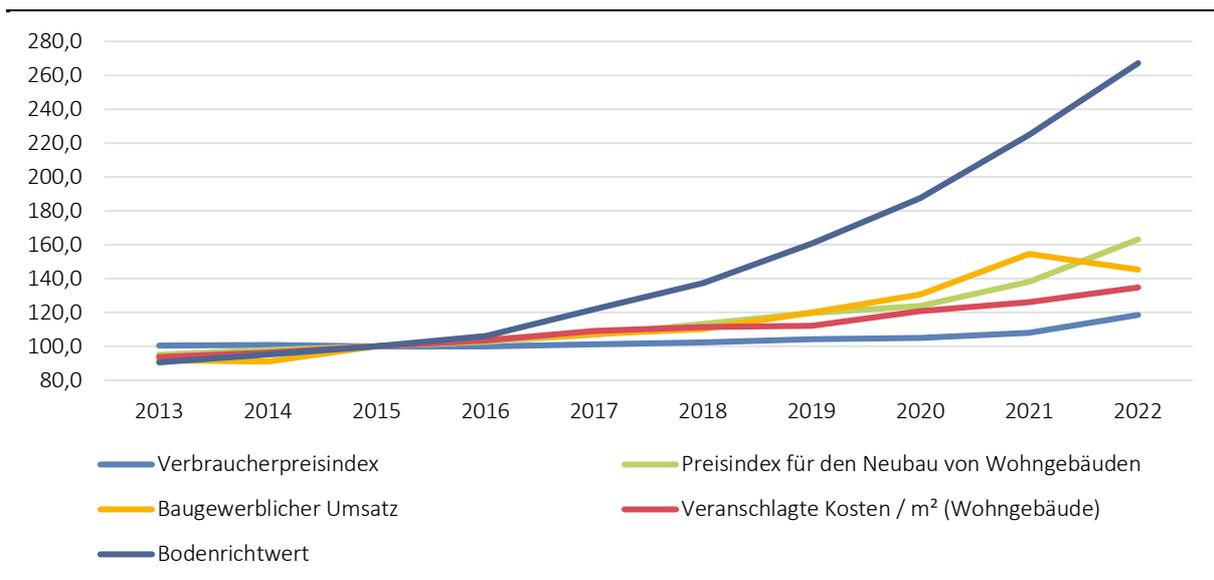
1. **Bestandsaufnahme:** In diesem Schritt werden aktuelle Rahmenbedingungen sowie zentrale Indikatoren zum Wohnungsangebot, -nachfrage und -versorgung zusammengeführt. Auf Angebotsseite werden Wohnungsbestände, Bautätigkeit, Eigentumsverhältnisse, Barrierereduktion und Preisstrukturen untersucht. Die nachfrageseitige Analyse umfasst die Entwicklung und Struktur von Bevölkerung und Haushalten sowie die Mietbelastung.
2. **Befragung:** Ergänzend zur Bestandsaufnahme wurde eine repräsentative Haushaltsbefragung durchgeführt, um die Wohnsituation und -verhältnisse in Brandenburg zu analysieren. Diese umfasste Aspekte wie Barrierefreiheit, Umzugsbereitschaft, Mietbelastung wohnungssuchender Haushalte, Wohnungsversorgung, Wohnzufriedenheit und die Bildung von Wohneigentum. Die Befragung basiert auf einer Zufallsstichprobe von 1.500 Privathaushalten in Brandenburg, wobei verschiedene Ausprägungen wie eine heterogene Altersstruktur, eine Eigentümerquote von 45 % (AfS 2022) und eine teilräumliche Verteilung entsprechend der Anzahl der Einwohner:innen umgesetzt wurde. Die Befragung fand mithilfe von computergestützten Telefoninterviews im 3. Quartal 2024 statt. Die anvisierte Stichprobe von 1.500 Haushalten wurde um einen Haushalt übertroffen. Sie verteilte sich auf die Teilräume entsprechend ihres Bevölkerungsstandes. Somit rangierte der Anteil von rund 15 % in den Zentralen Orten der 2. Reihe und 25 % in den nicht Zentralen Orten im Weiteren Metropolenraum. Die Ergebnisse der Befragung liefern Erkenntnisse für die Ableitung von Handlungsempfehlungen für eine bedarfsgerechte und bezahlbare Wohnraumversorgung wohnungssuchender Haushalte.
3. **Zusammenführung der Ergebnisse:** Die wesentlichen Befunde aus der Bestandsaufnahme und der Befragung werden systematisiert, kategorisiert und zusammengeführt. Dabei zeigt sich, dass übergeordnete Entwicklungen unabhängig von regionalen Differenzierungen feststellbar sind. Um auch teilräumliche Unterschiede zu berücksichtigen, folgt eine regionalspezifische Ausdifferenzierung der zentralen Ergebnisse. Die übergeordneten und teilräumlichen Befunde dienen als Grundlage für die Ableitung zentraler wohnungspolitischer Handlungsfelder und Ziele.
4. **Handlungsfelder und Ziele:** In diesem Abschnitt werden auf Basis der Analyseergebnisse zentrale Handlungsfelder für die Landespolitik, Kommunen und weitere Wohnungsmarktakteur:innen aufgezeigt. Die sechs definierten Handlungsfelder adressieren Demografie und Alterung, Klimaschutz, Weiterentwicklung und Bezahlbarkeit von Wohnraum, Wanderung als Herausforderung und Potenzial, Konzentration auf die Zentralen Orte und die städtebauliche Entwicklung der Innenstädte.
5. **Empfehlungen:** Abschließend werden konkrete Empfehlungen für die zukünftige Wohnungspolitik sowie Leitlinien für eine künftige Förderstrategie des Landes formuliert.

3 Aktuelle Rahmenbedingungen

Die Entwicklungen auf dem Brandenburger Wohnungsmarkt müssen vor dem Hintergrund der herausfordernden wirtschaftlichen Gegebenheiten u. a. im Baugewerbe betrachtet werden. Im Vergleich zum Wohnungspolitischen Kompass 2019 gab es in der jüngsten Vergangenheit einige markante Ereignisse, die bei der Analyse berücksichtigt werden müssen. Im Folgenden werden daher zentrale Indikatoren der Baubranche dargestellt und analysiert.

Abb. 2: Entwicklung verschiedener Indizes im Brandenburger Baugewerbe 2013 bis 2022

2015 $\hat{=}$ 100



Anmerkung: Im Verbraucherpreis sind Kosten für die Wohnung, Wasser, Strom, Gas und andere Brennstoffe enthalten. Der Preisindex für Neubauten von Wohngebäuden inkludiert Bauleistungen am Bauwerk einschließlich der Umsatzsteuer. Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken innerhalb eines abgegrenzten Gebiets (Bodenrichtwertzone). Er bezieht sich auf ein unbebautes, fiktives Grundstück mit den dargestellten Grundstücksmerkmalen (Bodenrichtwertgrundstück). Die Abbildung stellt den Bodenrichtwert in Gebieten mit Wohnbauflächen (W) dar.

Quellen: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg; Oberster Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Land Brandenburg; eigene Berechnungen der RegioKontext GmbH

Wirtschaftliche Rahmenbedingungen belasten Baubranche

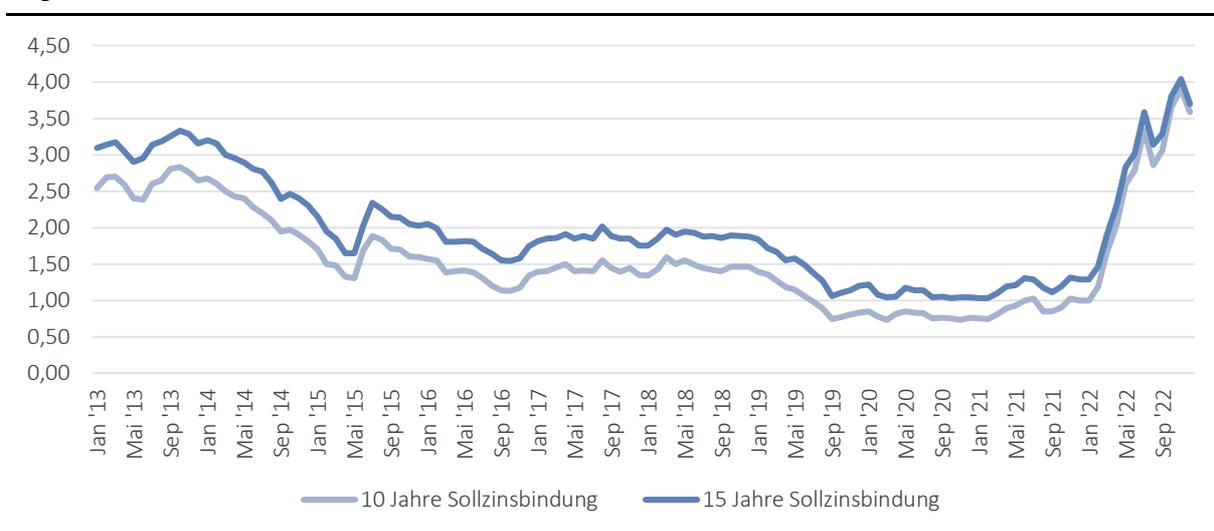
In Brandenburg zeichnete sich in der vergleichenden Analyse eine zunehmend schwierige Situation für das Baugewerbe ab. Noch in den Jahren 2013 und 2014 wiesen zentrale baugewerbliche Indikatoren (u. a. Preisindex für den Neubau von Wohngebäuden, veranschlagte Kosten/m² für Wohngebäude) vergleichsweise moderate Entwicklungen auf. Ab 2017 dynamisierten sich diese Parameter, insbesondere der Bodenrichtwert nahm zu. Zwischen 2015 und 2022 lag der Anstieg bei 167 % (+107 EUR/m² auf 171 EUR/m² in 2022). Insbesondere das Berliner Umland verzeichnete hier hohe Bodenrichtwerte von zuletzt 401 EUR/m² in den Zentralen Orten bzw. 303 EUR/m² in den nicht Zentralen Orten (2022). In diesen beiden Teilräumen kam es in den zurückliegenden zehn Jahren zu einem Anstieg von 246 % (Zentrale Orte) bzw. 226 % (nicht Zentrale Orte). Anders sah es im Weiteren Metropolenraum aus: Hier wurde 2022 in den zentralörtlichen Lagen mit 53 EUR/m² der niedrigste Bodenrichtwert registriert, seit 2015 stieg er um 43 % an. Bereits im Wohnungspolitischen Kompass 2019 war ein solches Struktur-

zu erkennen. Die damals attestierte teilräumliche Ausdifferenzierung der Bodenpreise setzte sich somit auch in den Folgejahren fort.

Neben den Bodenrichtwerten wiesen auch die Baukosten eine stetige Zunahme auf. So lagen die veranschlagten Baukosten (EUR/m²) 2022 um rund 35 % höher als noch 2015. Dies spiegelte sich auch im Preisindex für den Neubau von Wohngebäuden wider, welcher zwischen 2015 und 2022 um 63,2 % anstieg. Auch der Verbraucherpreisindex nahm um 18,4 % zu. Diese Bedingungen hatten Auswirkungen auf Marktpreise und Mieten. Zugleich löste die hohe Wohnungsnachfrage, insbesondere im Berliner Umland, hohe Umsätze im Bauhauptgewerbe aus (2015 bis 2021: +54,6 %). Das Jahr 2022 markierte hier jedoch für gesamt Brandenburg eine Kehrtwende. Mit 45,4 % nahm der baugewerbliche Umsatz im Betrachtungsjahr um 9,2 Prozentpunkte ab, verursacht u. a. durch die stark gestiegenen Bauzinsen.

Abb. 3: Entwicklung der Bauzinsen in Deutschland 2013 bis 2022

Angaben in %

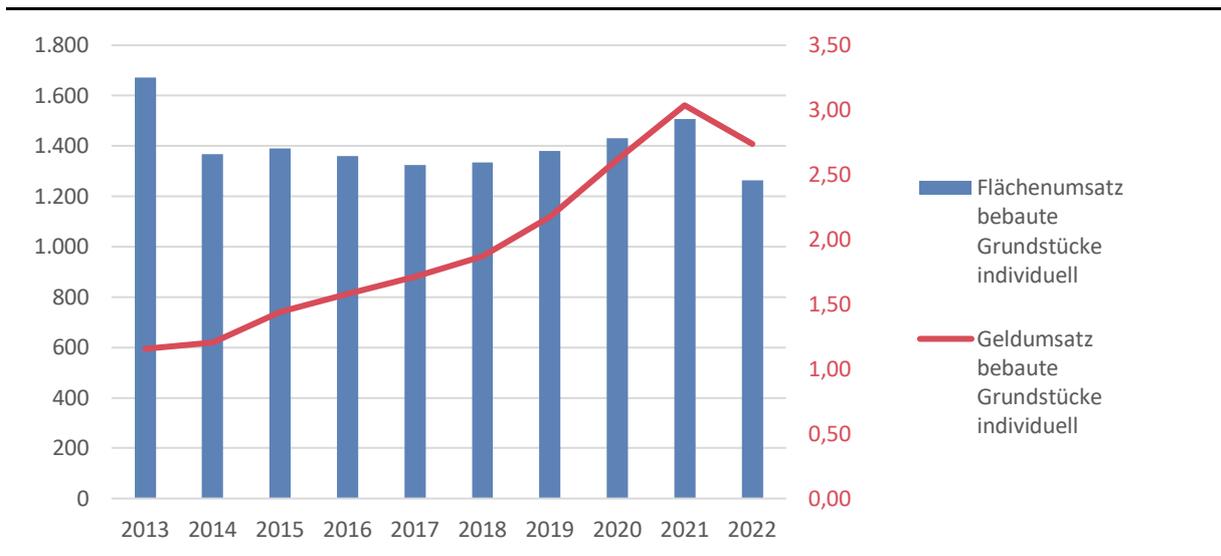


Quelle: Interhyp AG

Gestiegene Bauzinsen zeigten deutlichen Einfluss auf Baubranche

Das Bau- und Investitionsverhalten von Akteur:innen am Wohnungsmarkt ist maßgeblich davon beeinflusst, zu welchen Zinskonditionen Fremdkapital zur Verfügung steht. Zwischen Januar 2013 und September 2022 kam es zu veränderten Finanzierungsbedingungen für die Marktakteur:innen. Ausgehend von einem Niveau von 2,5 bzw. 3,1 % im Januar 2013 nahmen die Bauzinsen bis September 2019 zusehends ab und erreichten zum Beginn der Corona-Pandemie ein Niveau von knapp 1 %. Diese Zinslage beförderte die Investitionstätigkeit im Wohnungsbau und ermöglichte – trotz steigender Bodenrichtwerte und Baukosten – einen Anstieg der Bauaktivität im zehnjährigen Betrachtungszeitraum. Mit Beginn des russischen Angriffskriegs auf die Ukraine veränderte sich die Zinslage. Innerhalb von sechs Monaten nahmen die Bauzinsen um mehr als drei Prozentpunkte zu (01/2022 bis 07/2022) und lagen im November 2022 bei bis zu 4,0 %. Hierauf reagierend sank die Investitionstätigkeit im Baugewerbe – der baugewerbliche Umsatz nahm ab.

Abb. 4: Flächenumsatz und Geldumsatz für bebaute Grundstücke (individuell) 2013 bis 2022
 ha / Milliarden



Anmerkung: Der individuelle Wohnungsbau beinhaltet Einfamilienhaus, Siedlungshäuser, Villen, Landhäuser, Reihenhäuser, Häuser einer Hausgruppe und Zweifamilienhäuser.

Quellen: Oberster Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Land Brandenburg; eigene Berechnungen der RegioKontext GmbH

Flächen- und Geldumsatz von Ein- und Zweifamilienhäusern geht zurück

Ein- und Zweifamilienhäuser spielen im Flächenland Brandenburg weiterhin eine wichtige Rolle. Dies wird mit Blick auf das Verkaufsgeschehen deutlich. Die Analyse des Flächen- und Geldumsatzes sowie der Kauffälle von bebauten Grundstücken liefert wichtige Erkenntnisse darüber, wie sich ändernde wirtschaftliche Gegebenheiten hier niedergeschlagen haben.

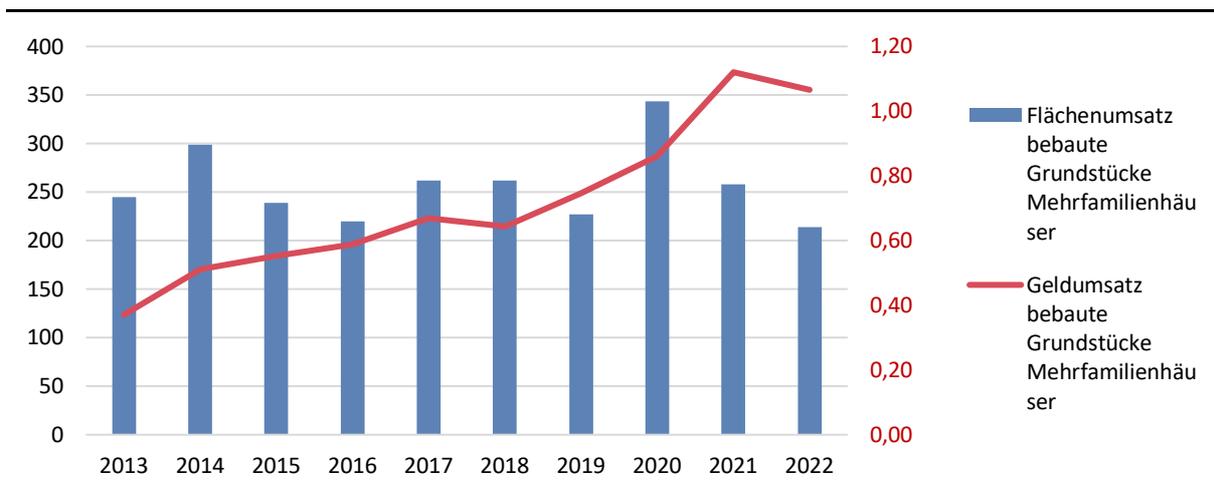
Mit Blick auf die Kauffälle von Eigenheimgrundstücken zeigte sich eine stetige Zunahme, unterbrochen durch die sich ändernde Wirtschaftslage 2022. Während 2013 bis 2021 jährlich zwischen rund 8.300 und 9.600 Fälle erfasst wurden, war das Kaufgeschehen 2022 um rund 8.000 Kauffälle rückläufig – der niedrigste Wert im zehnjährigen Betrachtungszeitraum. Steigende Kosten wie auch höhere Zinsen führten zu einer sinkenden Nachfrage nach gebrauchten Eigenheimen. Dies zeigt sich auch mit Blick auf den Flächen- und Geldumsatz. Während ersterer bis 2021 auf rund 1.500 ha zunahm, wurden 2022 rund 1.300 ha umgesetzt – der niedrigste Wert der letzten zehn Jahre. Ähnliches zeigte sich auch beim Geldumsatz: Von 2013 bis 2021 stieg er um 163 % bzw. rund 1,90 Mrd. EUR an, um 2022 um 10 % bzw. rund 300 Mio. EUR zurückzugehen. Diese Entwicklung war für Brandenburg im Betrachtungszeitraum einmalig. Unter Berücksichtigung der aktuellen Wirtschaftslage ist auch künftig von weiterer Unsicherheit und tendenziell eher sinkenden Kauffällen, Flächen- und Geldumsätzen auszugehen.

Neben dieser allgemeinen Einschätzung fanden sich auch große räumliche Unterschiede: Insbesondere in den nicht Zentralen Orten des Weiteren Metropolenraums lag der Flächenumsatz 2022 bei über 600 ha. In den übrigen Teilräumen überschritt er die Marke von 250 ha nicht. Der Rückgang im Jahr 2022 war zudem ausschließlich in den nicht Zentralen Orten des Weiteren Metropolenraums zu erkennen (- 217 ha), während die übrigen Teilräume auf ihrem niedrigen Niveau verharrten. Trotz rückschreitendem Umsatz spricht die hohe Zahl an Kauffällen für weiterhin günstige Kaufbedingungen im Weiteren Metropolenraum. So können hier eher größere bebaute Grundstücke günstig erworben werden.

Anders erwies sich die Situation im Strukturraum Berliner Umland, wo zwar viele Kauffälle verzeichnet wurden, aber zu deutlich höheren Preisen und mit weniger Flächenumsatz. Das zeigte sich insbesondere mit Blick auf den Geldumsatz: Dieser war im Berliner Umland in Summe am höchsten und wies die stärkste Dynamik in den zurückliegenden zehn Jahren auf. Zuletzt ging er insbesondere in den Zentralen Orten des Berliner Umlands zurück (-19 %), gefolgt von den nicht Zentralen Orten des Berliner Umlands und den Zentralen Orten der 2. Reihe (-10 %). Die übrigen Teilräume veränderten sich 2022 kaum. Die räumliche Betrachtung zeigt, dass Haushalte mit Eigentumswunsch – hier von gebrauchten Immobilien - häufig im Berliner Umland auf ein deutlich höheres Preisniveau trafen und ggf. in den Weiteren Metropolenraum ausweichen mussten.

Abb. 5: Flächenumsatz und Geldumsatz für bebaute Grundstücke (Geschosswohnungsbau) 2013 bis 2022

Angaben in ha/Mrd. EUR



Anmerkung: Unter Geschosswohnungsbau werden Mehrfamilienhäuser aufgeführt.

Quellen: Oberster Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Land Brandenburg; eigene Berechnungen der RegioKontext GmbH

Flächen- und Geldumsatz von Mehrfamilienhäusern 2022 rückläufig

Trotz der großen Bedeutung von Ein- und Zweifamilienhäusern spielen Mehrfamilienhäuser in einigen Teilräumen Brandenburgs eine wichtige Rolle. 2022 zeigte sich auch hier ein Wendepunkt im Verkaufsgeschehen. Während zwischen 2013 und 2021 im Mittel jährlich 800 bis 900 Kauffälle in diesem Segment registriert wurden, sank die Summe 2022 auf 760 Kauffälle. Auch der Flächenumsatz lag bei 214 ha – dem niedrigsten Wert im zehnjährigen Betrachtungszeitraum. Zuvor schwankte dieser zwischen 220 ha (2016) und 343 ha (2020). Die jährlichen Abweichungen hängen auch mit dem Segment zusammen. Hinter einem Kauffall stehen hier nicht wie bei Eigenheimen ein bis zwei, sondern zahlreiche Wohnungen, die je nach Gebäude eine große Spannweite aufweisen. Somit sind die Marktentwicklungen von Mehrfamilienhäusern deutlich heterogener als im Eigenheimsegment. Es werden zudem meist größere Grundstücke en bloc verkauft, wodurch der Flächenumsatz je nach Verkaufsgeschehen jährlich stärker variiert. Im Zusammenspiel mit den sinkenden Kauffällen ist aber die Abnahme von 2020 auf 2022 auf die Wirtschaftslage zurückzuführen. Das zeigte auch der Geldumsatz: Zwischen 2013 und 2021 nahm dieser stetig auf zuletzt 1,12 Mrd. EUR zu, 2013 wurden nur 371 Mio. EUR in diesem Segment umgesetzt. 2022 sank der Geldumsatz erstmals im Betrachtungszeitraum um rund 50 Mio. EUR auf 1,07 Mrd. EUR ab. Die wirtschaftlichen Folgen des Krieges in der Ukraine hatten demnach auch in Brandenburg im Mehrfamilienhausbereich einen Effekt. Sie trafen auf ohnehin schwierige Konditionen in der Baubranche, die bereits seit einigen Jahren mit zwischenzeitlichen Lieferengpässen,

Fachkräftemangel und Materialknappheit zu kämpfen hatte. Inwieweit dies sich verstetigt, bleibt abzuwarten.

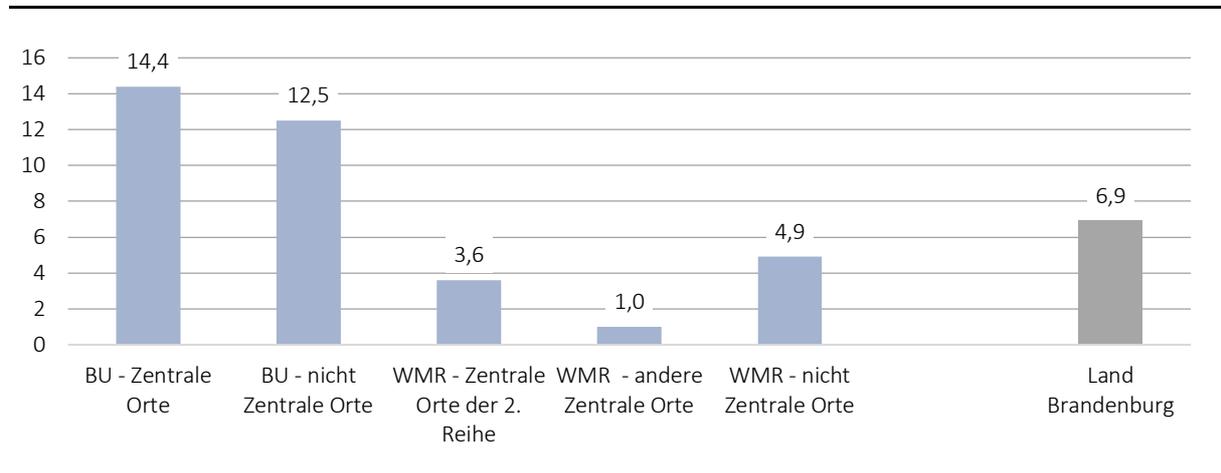
Räumlich lassen sich Schwankungen im Verkaufsgeschehen der Mehrfamilienhausgrundstücke feststellen. Die meisten Kauffälle wurden über den Betrachtungszeitraum hinweg in den nicht Zentralen Orten des Weiteren Metropolenraums gemeldet. Hier fand durchweg auch der höchste Flächenumsatz statt. Am niedrigsten lag dieser hingegen 2022 in den nicht Zentralen Orten im Berliner Umland. Der Weitere Metropolenraum scheint demnach eine immer größere Rolle im Verkaufsgeschehen von Mehrfamilienhäusern einzunehmen – auch, weil es hier noch verhältnismäßig günstig ist. Dies verdeutlicht der Blick auf den Geldumsatz: Über die letzten zehn Jahre hinweg lag er v. a. in den Zentralen Orten des Berliner Umlands besonders hoch, die niedrigsten Werte verzeichneten die nicht Zentralen Orte des Weiteren Metropolenraums. Im Strukturraum Berliner Umland war also der Erwerb eines mehrstöckigen Gebäudes mit höheren Kosten verbunden, ausgelöst durch hohe Bodenpreise und gestiegene Baukosten. Diese wirkten sich 2022 auch zusehends im Weiteren Metropolenraum aus. So verzeichnete dieser Strukturraum als einziges eine Zunahme des Geldumsatzes bei gleichzeitig sinkenden Kauffällen wie auch Flächenumsatz – klare Hinweise auf zunehmende Kosten beim Kauf. In allen anderen Teilräumen wurde entsprechend der Gesamtschau ein Rückgang registriert.

4 Wohnungsangebot

4.1 Wohnungsbestand und Leerstand

Abb. 6: Entwicklung des Wohnungsbestands in den Brandenburger Teilräumen 2013 bis 2022

Angaben in %



Anmerkung: Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden.

Quellen: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg; eigene Berechnungen des LBBV

Zunahme des Wohnungsbestands im Land Brandenburg mit hoher Dynamik

Das Land Brandenburg wies im Jahr 2022 einen Bestand von 1,37 Mio. Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden auf.⁴ Zwischen 2013 bis 2022 nahm der Wohnungsbestand um rund 88.000 Wohnungen zu – auch im Jahr 2023 war die Bestandsexpansion mit knapp 11.000 Wohnungen beträchtlich. Die prozentuale Bestandsausweitung fiel seit 2013 in Brandenburg mit 6,9 % ähnlich hoch aus wie in der Metropole Berlin (7,3 %) und war die mit Abstand höchste Zunahme aller ostdeutschen Flächenländer.

Innerhalb des Landes Brandenburgs differierte die quantitative Zunahme des Wohnungsbestandes bereits bei großräumlicher Betrachtung beachtenswert und betrug in den Jahren 2013 bis 2022 im Strukturraum Berliner Umland 13,6 % verglichen mit 3,2 % im Weiteren Metropolitanraum. Auch zwischen den fünf Teilräumen zeigten sich vor allem wegen der unterschiedlichen Intensität der Bautätigkeit sehr große Unterschiede in der Ausweitung des Wohnungsbestandes, die zwischen ca. 1 % bei den anderen Zentralen Orten des Weiteren Metropolitanraums und mehr als 14 % bei den Zentralen Orten im Berliner Umland ausmachte.

⁴ Die Angaben sind Jahresendstände und entstammen der Statistik zur Fortschreibung des Wohnungsbestandes auf Basis der Gebäude- und Wohnungszählung 2011 (GWZ 2011).

Tab. 1: Wohnungsbestand im Land Brandenburg nach Art der Nutzung 2022

	Anzahl Wohnungen	Anteil
Von Eigentümer:in bewohnt	578.043	42,2
Zu Wohnzwecken vermietet	706.881	51,6
Privat genutzte Ferien-/Freizeitwohnung	11.379	0,8
Leer stehend	72.718	5,3
Gesamt	1.369.017	100,0

Anmerkung: Wohnungen in Gebäude mit Wohnraum.

Quellen: Statistische Ämter des Bundes und der Länder, eigene Berechnungen des LBBV

Hohe Wohneigentumsquote außerhalb der Zentralen Orte

Im Land Brandenburg waren im Jahr 2022 (Stichtag GWZ: 15.05.2025) 51,6 % aller Wohneinheiten vermietet.⁵ 42,2 % des Wohnungsbestandes wurden von den Eigentümer:innen selbst bewohnt. In den städtisch geprägten Teilräumen war der Anteil der vermieteten Wohnungen in etwa doppelt so hoch wie in den Teilräumen ohne Zentralörtlichkeit, in denen Eigenheimstrukturen dominierten. Der leer stehende Wohnraum im Land Brandenburg umfasste im Jahr 2022 5,3 % des gesamten Wohnungsbestandes. Während dieser im Berliner Umland mit einem Anteil von unter 3 % sehr moderat ausfiel, lag er in den Teilräumen des Weiteren Metropolenraums mit 6 % bis 8 % auf einem überdurchschnittlichen Niveau. Der Anteil der privat genutzten Ferien- und Freizeitwohnungen am Gesamtbestand war mit 0,8 % marginal und wird in der weiteren Darstellung nicht thematisiert.⁶

Eigentumsquote mit rund 46 % über dem Bundesdurchschnitt

Das Land Brandenburg wies im Jahr 2022 eine Eigentumsquote von knapp 46 % auf und lag damit leicht über dem Bundesdurchschnitt von 44 %.⁷ Demgegenüber hatte der Stadtstaat Berlin mit ca. 16 % die geringste Eigentumsquote aller Bundesländer. Obwohl die Bevölkerungsdichte im Berliner Umland mehr als sechsfach höher als im Weiteren Metropolenraum war und Wohneigentum in der Regel mit einer höheren Flächeninanspruchnahme einhergeht, differierte die Eigentumsquote zwischen den beiden Brandenburger Strukturräumen nur marginal. Die kleinräumigen Unterschiede waren hingegen sehr groß: Die geringste Eigentumsquote hatte die Landeshauptstadt Potsdam mit ca. 18 %, die höchste die Gemeinde Schulzendorf im südlichen Berliner Umland mit rund 84 %. Gegenüber der GWZ

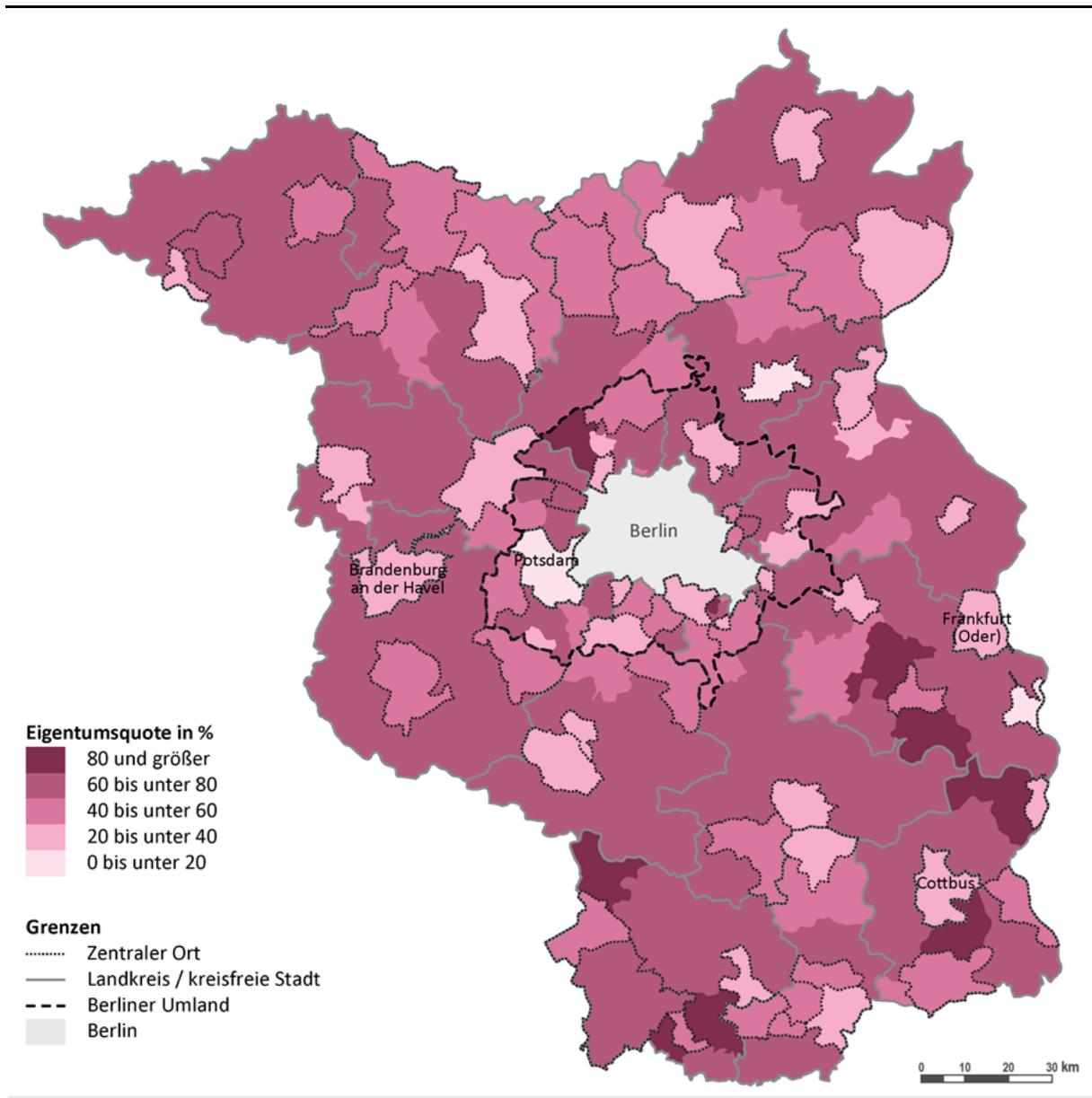
⁵ Die folgenden Angaben beruhen teilweise auf Daten, die im Rahmen des Zensus durch die bundesweite Gebäude- und Wohnungszählung (GWZ 2022) zum Stichtag 15.05.2022 erhoben wurden sowie auf Daten der Vorgängererhebung, der GWZ 2011 mit Stichtag 09.05.2011. Dies hat den Hintergrund, dass einige Wohnungs- und Gebäudemerkmale nur im Rahmen der Vollerhebungen der GWZ im zumeist zehnjährigen Turnus erhoben werden und zudem durch den Zensus auch Angaben zu den Nutzer:innen dieser Wohnungen vorliegen.

⁶ Privat genutzte Ferien- oder Freizeitwohnungen sind definitionsgemäß Wohnungen, in denen eine Person dauerhaft zu privaten Zwecken ihre Freizeit verbringt. Sie können vom Eigentümer:innen selbst genutzt oder dauerhaft an eine dritte Person zur Freizeitnutzung vermietet (oder kostenlos überlassen) werden. Ferienwohnungen, die an wechselnde Personen vermietet werden, gehören nicht dazu.

⁷ Die Eigentumsquote weist den Anteil der von Eigentümer:innen bewohnten Wohnungen an dem gesamten bewohnten Wohnungsbestand in Gebäuden mit Wohnraum aus. Nicht berücksichtigt sind leer stehende Wohnungen, Ferien- und Freizeitwohnungen sowie gewerblich genutzte Wohnungen.

2011 hat sich die Eigentumsquote im Land Brandenburg um knapp einen Prozentpunkt erhöht, während sie bundesweit um knapp zwei Prozentpunkte abgenommen hat.

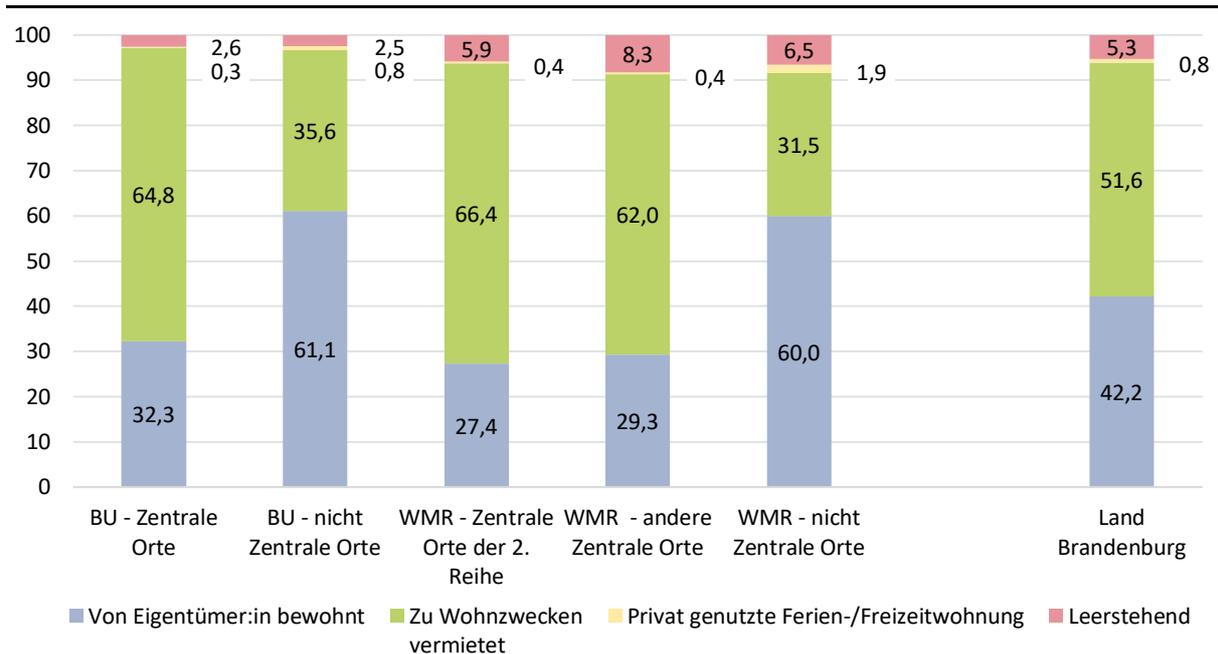
Abb. 7: Eigentumsquote im Land Brandenburg 2022



Quellen: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg; eigene Berechnung des LBV

Abb. 8: Wohnungsbestand in den Teilräumen Brandenburgs nach Art der Wohnungsnutzung 2022

Anteil am Gesamtbestand in %



Anmerkung: Wohnungen in Gebäude mit Wohnraum.

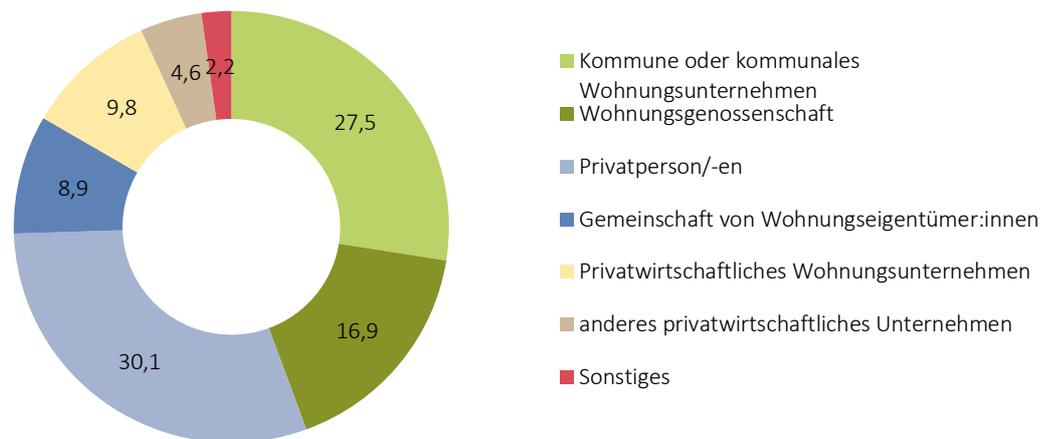
Quellen: Statistische Ämter des Bundes und der Länder; eigene Berechnungen des LBV

Jede vierte Wohnung im Bestand gemeinwohlorientierter Unternehmen

Mit rund 59 % war der Großteil des Wohnungsbestandes des Landes Brandenburg im Jahr 2022 im Besitz von Privatpersonen. Hinzu kam ein Anteil von 7 % am Gesamtbestand, der von natürlichen Personen in Form von Eigentumswohnungen in Mehrfamilienhäusern gehalten wurde. Im Bundesdeutschen Vergleich ist dies der niedrigste Wert. Die übrigen Bundesländer bewegten sich zwischen 10 % in Mecklenburg-Vorpommern und 35 % in Baden-Württemberg. Innerhalb der Teilräume lag der Anteil der Wohnungen in Hand von Wohnungseigentümergeinschaften zwischen 2,8 % im Berliner Umland sowie 0,8 % in den Zentralen Orten der 2. Reihe. Das verbleibende Drittel des Wohnungsbestandes entfiel vorwiegend auf gemeinwohlorientierte Wohnungsunternehmen, also kommunale Wohnungsunternehmen und Kommunen (knapp 16 % am Gesamtbestand) und Wohnungsgenossenschaften (9 %), die zusammen einen mehr als doppelt so hohen Bestandsanteil wie im Bundesdurchschnitt hatten. Der für ein Flächenland bemerkenswerte hohe Anteil von Wohneinheiten in der Hand der gemeinwohlorientierten Wohnungswirtschaft im Land Brandenburg ist ein Spezifikum der ostdeutschen Länder und maßgeblich auf die geringe Bedeutung des privaten Wohnungsbaus zu DDR-Zeiten zurückzuführen. Privatwirtschaftliche (Wohnungs)unternehmen hielten im Jahr 2022 8 % der Wohnungsbestände und konnten ihren Marktanteil im Gegensatz zur gemeinwohlorientierten Wohnungswirtschaft gegenüber 2011 leicht steigern.

Abb. 9: Eigentumsform der vermieteten Wohnungen im Land Brandenburg 2022

Angaben in %



Quellen: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg; eigene Berechnungen des LBV

Bei der Betrachtung der Eigentumsformen des zu Wohnzwecken vermieteten Wohnungsbestands wird deutlich, dass sich im Jahr 2022 rund 44 % der Mietwohnungen im Besitz von kommunalen Wohnungsunternehmen und Genossenschaften befanden und damit prozentual doppelt so viele wie im Bundesvergleich.⁸ Dagegen war der Anteil der Mietwohnungen, die von Privatpersonen und Gemeinschaften von Eigentümer:innen gehalten wurden, im Land Brandenburg mit zusammen 39 % gegenüber Deutschland insgesamt (63 %) unterdurchschnittlich. Der Anteil der vermieteten Wohneinheiten im Bestand privater (Wohnungs)unternehmen entsprach im Land Brandenburg hingegen dem Marktanteil in Deutschland (14 %).

Tab. 2: Wohnungsbestand nach Art des Gebäudes in den Teilräumen des Landes Brandenburg 2022

Angaben in %, Anzahl der Wohnungen

	WE in Ein- und Zweifamilienhäusern	WE in Mehrfamilienhäusern	WE in Wohnheimen	WE in Nichtwohngebäuden	WE in Wohn- und Nichtwohngebäuden gesamt
BU - Zentrale Orte	37,2 % (114.948)	59,8 % (184.850)	1,4 % (4.372)	1,6 % (4.883)	100,0 % (309.053)
BU - nicht Zentrale Orte	70,8 % (142.352)	27,1 % (54.446)	0,3 % (701)	1,7 % (3.483)	100,0 % (200.982)
WMR - Zentrale Orte der 2. Reihe	31,7 % (67.802)	64,3 % (137.383)	1,5 % (3.101)	2,6 % (5.511)	100,0 % (213.797)
WMR - andere Zentrale Orte	33,5 % (97.711)	62,5 % (182.085)	1,1 % (3.203)	2,9 % (8.399)	100,0 % (291.398)
WMR - nicht Zentrale Orte	70,9 % (250.725)	26,1 % (92.351)	0,3 % (1.030)	2,7 % (9.695)	100,0 % (353.801)
Land Brandenburg	49,2 % (673.538)	47,6 % (651.115)	0,9 % (12.407)	2,3 % (31.971)	100,0 % (1.369.031)

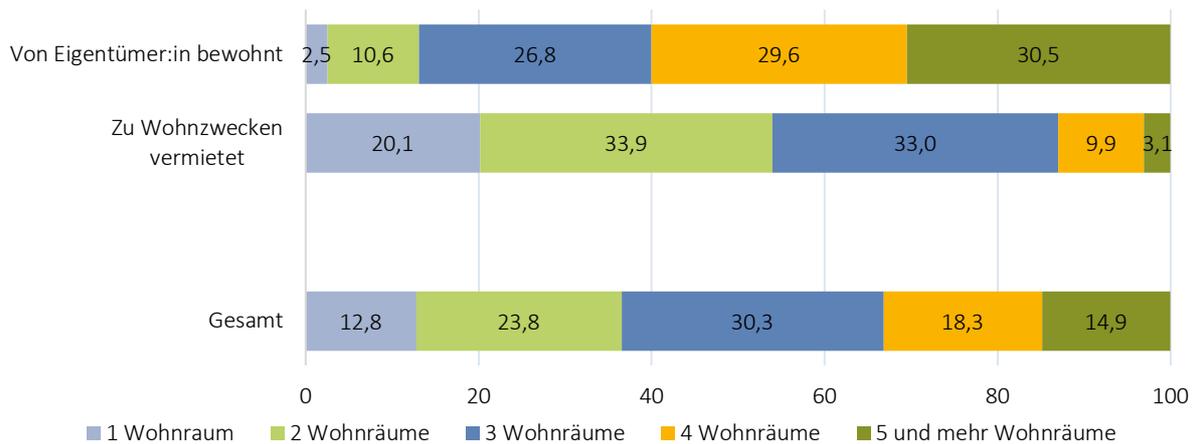
Quellen: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg; eigene Berechnungen des LBV

⁸ Größtenteils werden die kommunalen und genossenschaftlichen Bestände in Brandenburg von Mitgliedsunternehmen des BBU gehalten.

Gemäß der statistischen Fortschreibung des Wohnungsbestandes war im Land Brandenburg zum Stichtag 31.12.2022 der Anteil der Wohneinheiten in Ein- und Zweifamilienhäusern geringfügig höher als der Anteil der Wohneinheiten in Mehrfamilienhäusern.⁹ Während in den beiden Teilräumen mit nicht Zentralen Orten eindeutig Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern überwogen, vereinigte diese Gebäudeart in den Teilräumen mit Zentralen Orten etwa nur ein Drittel des gesamten Wohnungsbestandes auf sich.

Abb. 10: Wohnungsbestand im Land Brandenburg nach Art der Nutzung und Raumanzahl 2022

Angaben in %



Anmerkung: Wohnungen in Gebäude mit Wohnraum; Wohnräume ohne Küche, Bad und Flur.

Quellen: Statistische Ämter des Bundes und der Länder; eigene Berechnungen des LBV

Erhebliche regionale Unterschiede in der Wohnungsgrößenstruktur

Der Gesamtwohnungsbestand im Land Brandenburg setzte sich im Jahr 2022 zu knapp 37 % aus Ein- und Zweiraumwohnungen zusammen, während 30 % Dreiraumwohnungen und 33 % Wohnungen mit vier und mehr Räumen waren.¹⁰ Im Vergleich zum Bundesdurchschnitt wies die Größenstruktur der Wohnungen im Land Brandenburg damit einen etwas höheren Anteil im Segment der Dreiraumwohnungen und einen etwas geringeren Anteil bei Wohnungen mit vier und mehr Räumen auf. Die Größenstruktur des Brandenburger Wohnungsbestandes stellte sich somit deutlich anders dar als auf dem Berliner Wohnungsmarkt, wo Ein- und Zweiraumwohnungen dominierten und Wohnungen mit vier und mehr Räumen anteilig nur etwa halb so häufig auftraten wie im Land Brandenburg.

Demzufolge übertraf die mittlere Wohnungsgröße im Land Brandenburg mit 86,0 m² im Jahr 2022 den Durchschnittswert von Berlin deutlich (73,2 m²), lag aber noch unterhalb des Bundesdurchschnitts (92,2 m²). Dieser war maßgeblich von den westdeutschen Bundesländern geprägt. Die starke Expansion

⁹ Leerstehende Wohnungen, Ferien- und Freizeitwohnungen sowie gewerblich genutzte Wohnungen sind hier inkludiert.

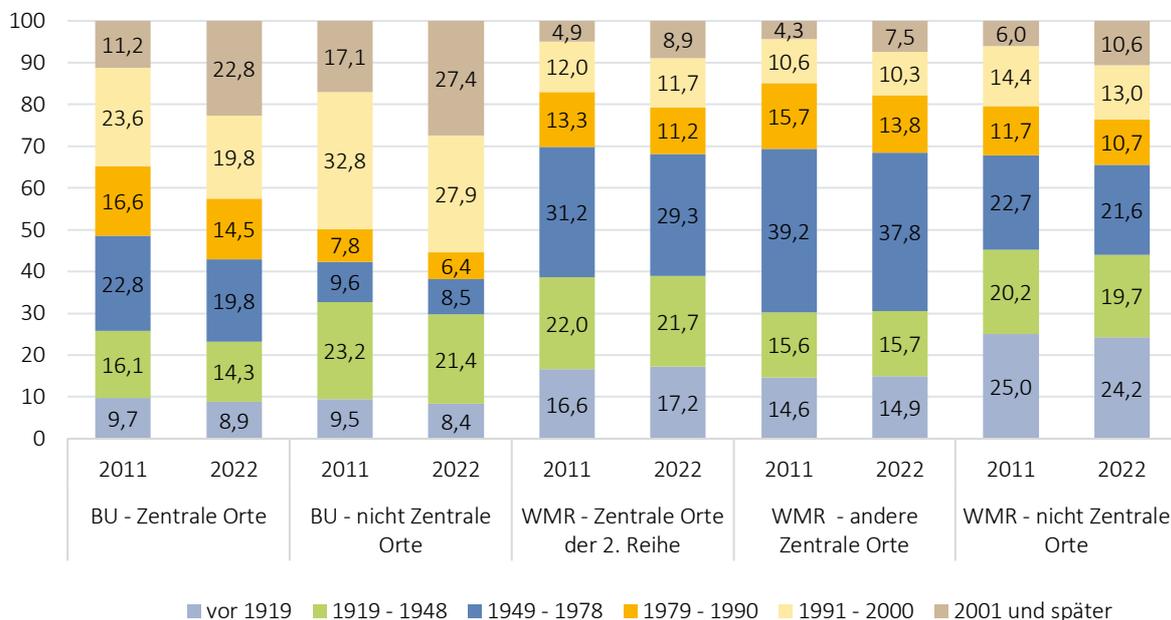
¹⁰ Abweichend von der GWZ und der Fortschreibung des Wohnungsbestandes werden Küchen in diesem Bericht nicht als Räume mitgezählt.

des Wohnungsbestands im Berliner Umland und der Bau vornehmlich großer Wohnungen in den letzten Jahrzehnten brachte es mit sich, dass die mittlere Wohnungsgröße in diesem Strukturraum höher war als im Weiteren Metropolenraum (2022: 89,6 m² gegenüber 83,9 m²).

Die Raumgrößenstruktur unterscheidet sich diametral zwischen vermieteten und selbst genutzten Wohnungen. Im Wohneigentum, zumeist Eigenheimen, überwogen im Land Brandenburg die großen Wohnungen mit vier und mehr Wohnräumen. Insbesondere die Teilräume mit nicht Zentralen Orten wiesen hier erhöhte Anteile auf, da dort Wohneigentum vorherrschte. Im Mietsegment waren die Wohnungen hingegen tendenziell kleiner und überwiegend Zwei- und Dreiraumwohnungen. Nur rund ein Fünftel der bewohnten Wohnungen mit mindestens vier Räumen waren im Jahr 2022 vermietet, so dass gerade große Haushalte stärker auf das Wohneigentumssegment angewiesen waren.

Abb. 11: Wohnungsbestand in den Teilräumen Brandenburgs nach Baualter 2011 und 2022

Angaben in %



Anmerkung: Wohnungen in Gebäuden mit Wohnraum.

Quellen: Statistische Ämter des Bundes und der Länder; eigene Berechnungen des LBV

Neuere Wohnungsbestände vorwiegend im Berliner Umland

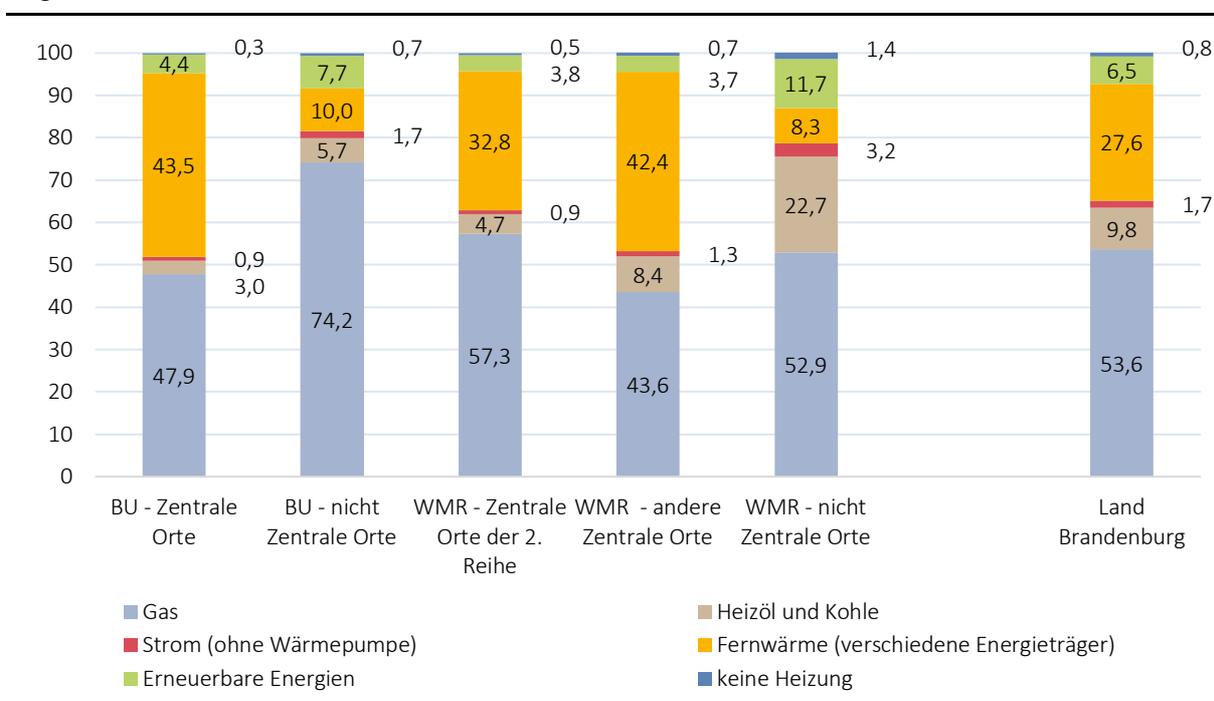
Im Jahr 2022 entfiel im Land Brandenburg ein Drittel des gesamten Wohnungsbestandes auf Altbauten, die bis zum Jahr 1948 errichtet wurden. 36 % aller Wohnungen wurden zu DDR-Zeiten zwischen 1949 und 1990 gebaut und 31 % in der Zeit nach 1990. Charakteristisch für die Baualterstruktur der Wohnungen in Brandenburg war somit ein im Bundesvergleich hoher Anteil an Beständen, die nach 1990 errichtet wurden, aber auch ein überdurchschnittlicher Anteil an Altbauwohnungen bis Baujahr 1948. Die Baualterstruktur differiert zwischen den Teilräumen stark. Im Berliner Umland führte die intensive Neubautätigkeit zu einer deutlichen Verjüngung des Bestands, die auch beim Vergleich der Jahre 2011 und 2022 ablesbar ist. So waren im Jahr 2022 mehr als zwei Fünftel der Bestände in den Zentralen Orten des Berliner Umlandes nach 1990 errichtet worden – in den nicht Zentralen Orten gar mehr als die Hälfte. Im Weiteren Metropolenraum mit seiner geringeren Neubautintensität bildeten in den zent-

ralen Lagen Bestände aus DDR-Zeiten das größte Wohnungsmarktsegment, obwohl gerade diese Bau- altersjahrgänge durch Abrisse und Rückbauten im Rahmen des Stadtumbaus dezimiert wurden. Im Ge- gensatz dazu wurde in den nicht Zentralen Orten in den Jahren 1949 bis 1990 weniger Wohnungsbau betrieben, was sich im Weiteren Metropolenraum in einem erhöhten Altbauanteil zeigt und hier ins- besondere in der ältesten Baualtersklasse bis Baujahr 1918.

Nicht nur zwischen den Teilräumen des Landes Brandenburg, sondern auch nach Art der Wohnnutzung bestanden im Jahr 2022 erhebliche Unterschiede in der Baualtersstruktur der Wohnungen. Eigentü- mer:innen wohnten zu jeweils zwei Fünfteln entweder in Wohnungen, die bis 1948 oder erst nach 1990 erbaut wurden, vor allem da die zwischen 1949 und 1990 errichteten Bestände ganz überwiegend Mehrfamilienhäuser waren und sehr wenig privater Wohnungsbau stattfand. Im Gegensatz dazu be- fand sich im Jahr 2022 fast jede zweite vermietete Wohnung in Gebäuden, die aus der DDR-Zeit ent- stammen.

Abb. 12: Wohnungsbestand in den Teilräumen Brandenburgs nach Energieträger der Heizung 2022

Angaben in %



Anmerkung: Wohnungen in Gebäuden mit Wohnraum.

Quellen: Statistische Ämter des Bundes und der Länder; eigene Berechnungen des LBV

Wärmeversorgung mit Fernwärme bietet große Potenziale zur Wärmewende

Hinsichtlich der zur Beheizung der Wohnungen verwendeten Energieträger bestand im Land Branden- burg wie auch in Deutschland insgesamt im Jahr 2022 eine hohe Abhängigkeit von konventionellen Energieträgern. Allein knapp 54 % der Wohnungen in Brandenburg wurden direkt mit Gas beheizt. Mit knapp 28 % war Fernwärme, die am zweithäufigsten genutzte Energiequelle zur Beheizung der Woh- nungen verglichen mit nur 15 % bundesweit. Auch wenn die Fernwärmenetze bislang zumeist mit kon- ventionellen Energieträgern gespeist wurden, ergeben sich aus dem hohen Fernwärmeanteil für Brand- enburg Potenziale zur Dekarbonisierung und Wärmewende. Während Fernwärme häufig für Mehrfa- milienhäuser relevant ist, ergeben sich auch im Ein- und Zweifamilienhaussegment durch den Einbau

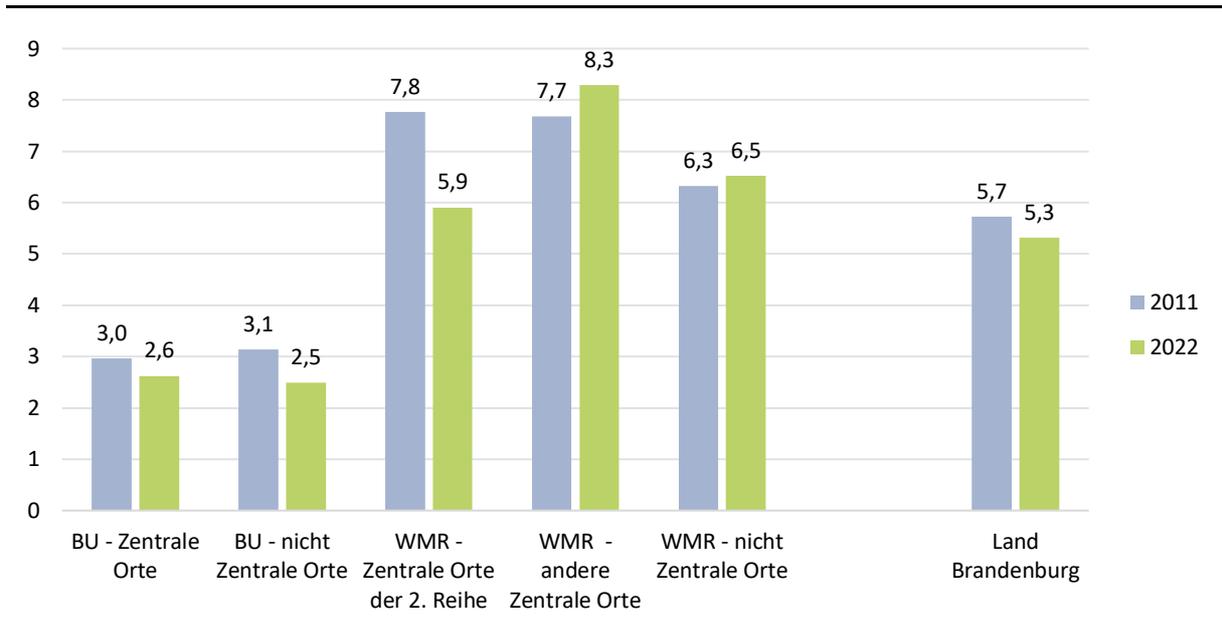
von Wärmepumpen Möglichkeiten, die Dekarbonisierung voranzubringen. Heizöl und Kohle waren in Brandenburg hingegen nur noch Energiequelle für rund 10 % der Wohnungen. Erneuerbare Energien für eine klimaneutrale Wärmeversorgung in Form von Holz(pellets), anderer Biomasse, Biogas, Solar-/Geothermie und Wärmepumpen entsprachen mit einem Beheizungsanteil von mehr als 6 % am Wohnungsbestand knapp dem Bundesdurchschnitt.

In den einzelnen Teilräumen Brandenburgs wurde die Mehrheit der Wohneinheiten mit konventionellen Energieträgern beheizt. Deutliche Unterschiede bestanden in der Wärmeversorgung dennoch: In den städtisch geprägten Teilräumen der Zentralen Orte war die Beheizung mit Fernwärme sehr verbreitet, was mit dem hohen Geschosswohnungsanteil und teilweise einem überdurchschnittlichen Anteil der Wohnungsbestände aus der DDR-Zeit zusammenhängt. So verfügten die bis 1990 gebauten Wohnungen überwiegend von vornherein über eine zentrale Wärmeversorgung via Fernwärme. In den Teilräumen mit nicht Zentralen Orten hingegen war die Verwendung erneuerbarer Energien zur Beheizung bereits weiter vorangeschritten, was vor allem damit zusammenhängen dürfte, dass die Nutzung regenerativer Energie in den dort vorherrschenden Eigenheimbeständen einfacher umsetzbar war. Dies betraf im Teilraum der nicht Zentralen Orte des Berliner Umlands vornehmlich die Wärmeversorgung mit Solar- und Geothermie sowie Wärmepumpen, die zusammen für 6 % der Wohnungsbestände in diesem Teilraum genutzt wurden. In den Zentralen Orten des Weiteren Metropolenraums hingegen kamen als erneuerbare Energieträger für die Beheizung vor allem Holz- und Pelletheizungen zum Einsatz, die für rund 8 % der Wohnungen genutzt wurden.

Im Wohneigentum war in Brandenburg zur Beheizung im Jahr 2022 die Abhängigkeit von den fossilen Rohstoffen Gas, Öl und Kohle mit rund 78 % sehr ausgeprägt, auch wenn gleichzeitig der Anteil erneuerbarer Energieträger im Eigentumsbestand mit 11 % deutlich höher ausfiel als im vermieteten Wohnungssegment (2 %). Der Mietwohnungsbestand verzeichnete hingegen mit 44 % einen großen Fernwärmeanteil, der bei den von Eigentümer:innen bewohnten Beständen mit 7 % nur eine untergeordnete Rolle hatte, was auch mit der tendenziell deutlich geringeren Siedlungsdichte, fehlenden Fernwärmenetzen und -versorgern zusammenhängen dürfte.

Abb. 13: Anteil leer stehender Wohnungen in den Teilräumen Brandenburgs 2011 und 2022

Angaben in %



Anmerkung: Wohnungen in Gebäuden mit Wohnraum.

Quellen: Statistische Ämter des Bundes und der Länder; eigene Berechnungen des LBV

Erhöhte Wohnungsleerstände in den äußeren Landesteilen

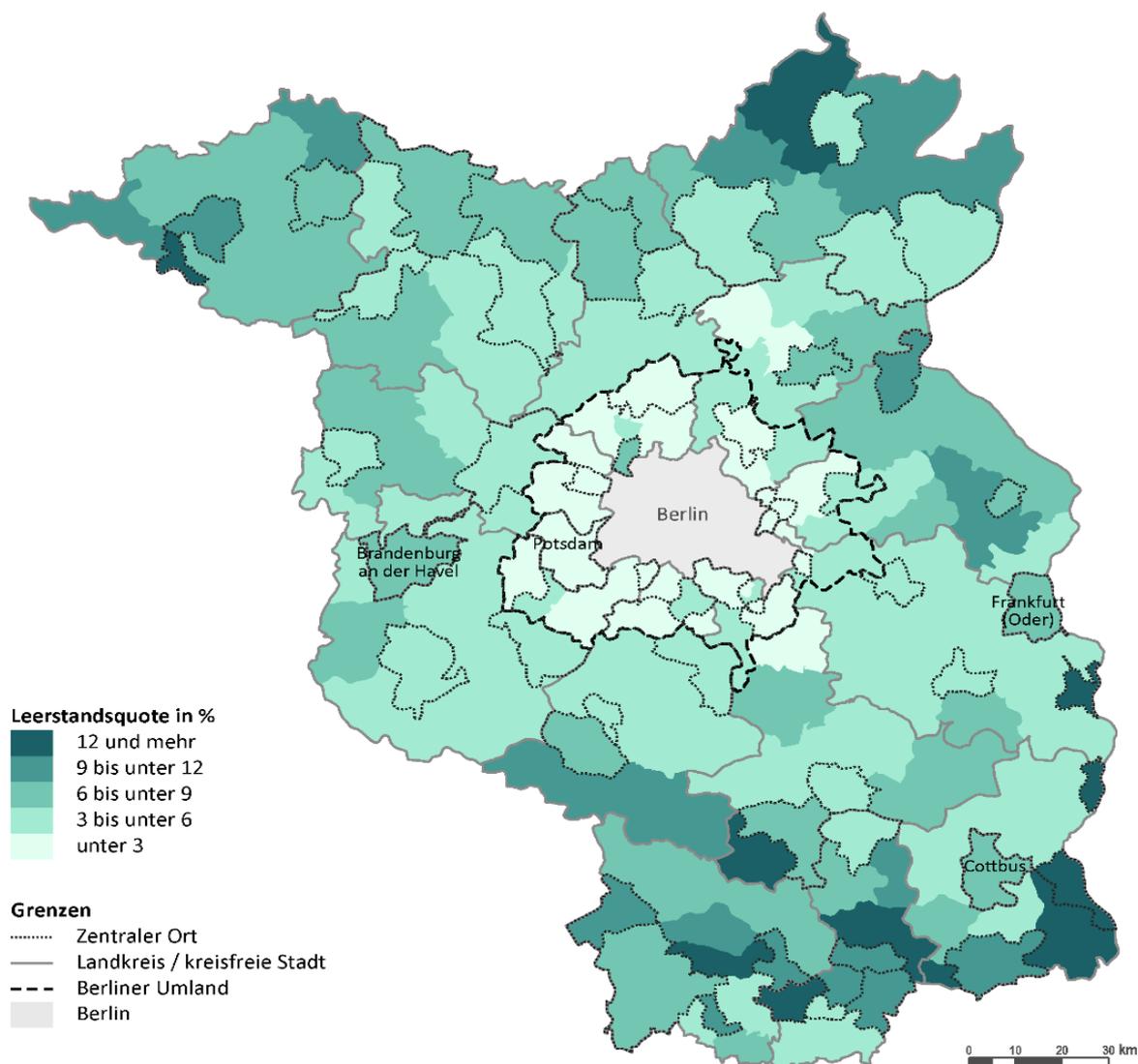
Der Anteil der leer stehenden Wohnungen ist ein wichtiger Indikator, der die Marktgängigkeit von Wohnraum signalisiert, aber auch Hinweise für die angemessene Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum liefert. Zum Stichtag der GWZ 2022 standen im Land Brandenburg knapp 73.000 Wohneinheiten leer, was einer Leerstandsquote von 5,3 % bezogen auf den gesamten Wohnungsbestand entsprach.¹¹ Damit war das Brandenburger Leerstandsniveau knapp einen Prozentpunkt höher als der Bundesdurchschnitt und mehr als doppelt so hoch wie im Land Berlin (2,0 %). Gegenüber der Erhebung aus dem Jahr 2011 ging die Leerstandsquote in Brandenburg um 0,4 Prozentpunkte zurück.

Sowohl in der Höhe als auch in der Entwicklung der Leerstandsquote bestanden bei teilräumlicher Betrachtung gravierende Unterschiede. Die das **Berliner Umland** abdeckenden Teilräume hatten bereits im Jahr 2011 mit rund 3 % eine im Landesmaßstab deutlich unterdurchschnittliche Leerstandsquote, die bis 2022 nochmals um etwa 0,5 Prozentpunkte zurückging. Damit bewegten sich die mittleren Leerstandsquoten in diesen Teilräumen in einer Bandbreite, die zumindest lokal auf gewisse Anspannungstendenzen auf dem Wohnungsmarkt hindeuten, da für deren Funktionsfähigkeit ein Leerstandsanteil von landläufig 2 bis 3 % erforderlich ist, damit im hinreichenden Maße umzugswillige Haushalte ihren Wunsch realisieren können. Im **Weiteren Metropolenraum** sank die im Jahr 2011 überdurchschnittlich

¹¹ Während die amtliche Statistik die Leerstandsquote von Wohnungen bezogen auf alle Wohnungen in Wohngebäuden (ohne Wohnheime) ausweist und dabei Ferien- und Freizeitwohnungen nicht berücksichtigt, bezieht sich im vorliegenden Bericht wegen der besseren teilräumlichen Datenverfügbarkeit die Leerstandsquote auf den gesamten Wohnungsbestand in Gebäuden mit Wohnraum (einschließlich Wohnungen in Wohnheimen, sonstigen Gebäuden mit Wohnraum und Ferien- und Freizeitwohnungen). Hierdurch können sich geringfügige Abweichungen in der Höhe der resultierenden Leerstandsquote ergeben.

hohe Leerstandsquote bis zum Jahr 2022 nur um im Mittel 0,2 Prozentpunkte auf rund 7 %. Teilräumlich waren hier gegenläufige Entwicklungen zu beobachten: Während es bei den Zentralen Orten der 2. Reihe zu einer erheblichen Leerstandsverringering um durchschnittlich knapp 2 Prozentpunkte kam, haben sich die Quoten in den anderen Zentralen Orten und den nicht Zentralen Orten im Weiteren Metropolenraum tendenziell geringfügig erhöht und lagen damit weiterhin deutlich über dem Landesdurchschnitt. Bei einer kleinräumigen Betrachtung wird aus der Kartendarstellung deutlich, dass sehr hohe Leerstandsquoten vorwiegend am Außenrand des Landes Brandenburg verortet waren, etwa in zahlreichen Raumeinheiten im südlichen Brandenburg und in den Landkreisen Prignitz und Uckermark. Dagegen fiel mit zunehmender Nähe zu Berlin das Leerstandsniveau auf dem Wohnungsmarkt meist deutlich niedriger aus – unabhängig davon, ob es sich dabei um Zentrale Orte handelte.

Abb. 14: Leerstandsquote von Wohnungen im Land Brandenburg 2022

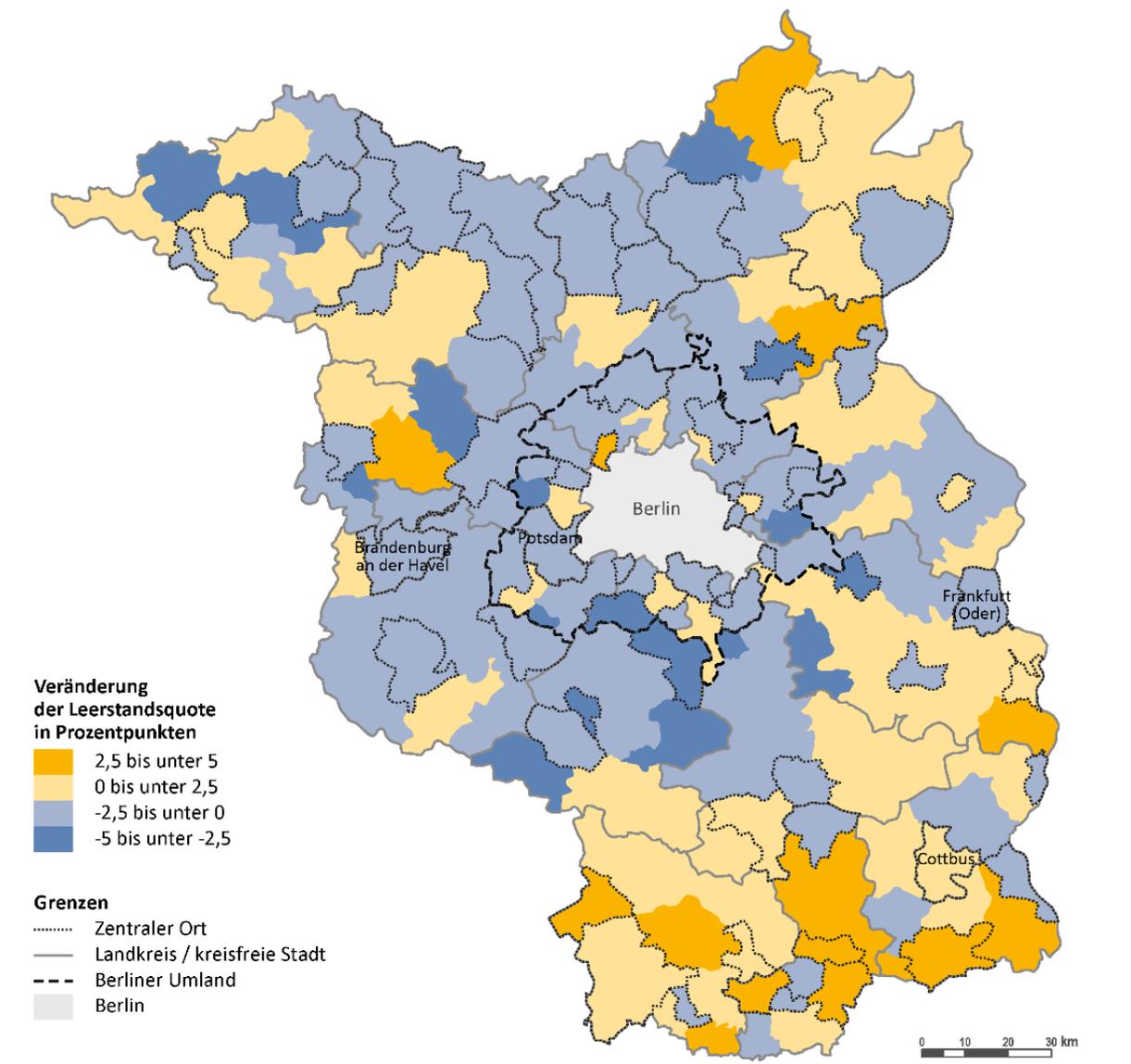


Quellen: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg; eigene Berechnungen des LVB

Die Entwicklung der Leerstandsquote gegenüber dem Jahr 2011 ist bei oberflächlicher Betrachtung durch geringfügige bis deutliche Zunahmen in den äußeren Landesteilen und Rückgängen im Berliner Umland, angrenzenden Räumen und dem nördlichen Brandenburg geprägt. Kleinräumig lassen sich aus

der Kartendarstellung insbesondere im Weiteren Metropolenraum auch deutlich divergente Entwicklungsverläufe entnehmen.

Abb. 15: Veränderung der Leerstandsquote von Wohnungen im Land Brandenburg 2022 gegenüber 2011



Quellen: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, eigene Berechnungen des LBBV

Kommunale und genossenschaftliche Wohnungsbestände von Leerstand stärker betroffen

2022 wiesen in Brandenburg die ältesten, vor 1919 errichteten Wohnungsbestände die höchste Leerstandsquote auf (7,6 %), gefolgt von Wohnungen aus der DDR-Zeit (1949 bis 1978: 7,1 % bzw. 1979 bis 1990: 6,8 %). Dagegen hatten Wohnungen der Baujahrgänge 1919 bis 1948 eine durchschnittliche Leerstandsquote (5,3 %). Die nach der Wende fertiggestellten Wohnungen (ab 1991), die tendenziell auch über die beste Ausstattung verfügen und vielfach von Selbstnutzer:innen bewohnt werden, hatten erwartungsgemäß die bei weitem niedrigste Leerstandsquote (2,1 % bzw. 1,8 %).

Differenziert nach der Gebäudeart war die Leerstandsquote im Einfamilienhausbestand am niedrigsten (durchschnittlich 2,5 %), gefolgt von der zahlenmäßig relativ kleinen Kategorie der Wohneinheiten in Zweifamilienhäusern (6,8 %) und den Wohneinheiten in Mehrfamilienhäusern (7,1 %). Fast zwei Drittel aller Wohnungsleerstände waren im Mehrfamilienhausbestand verortet. Dabei unterschied sich die Leerstandsquote zwischen verschiedenen Größen von Mehrfamilienhäusern nur marginal.

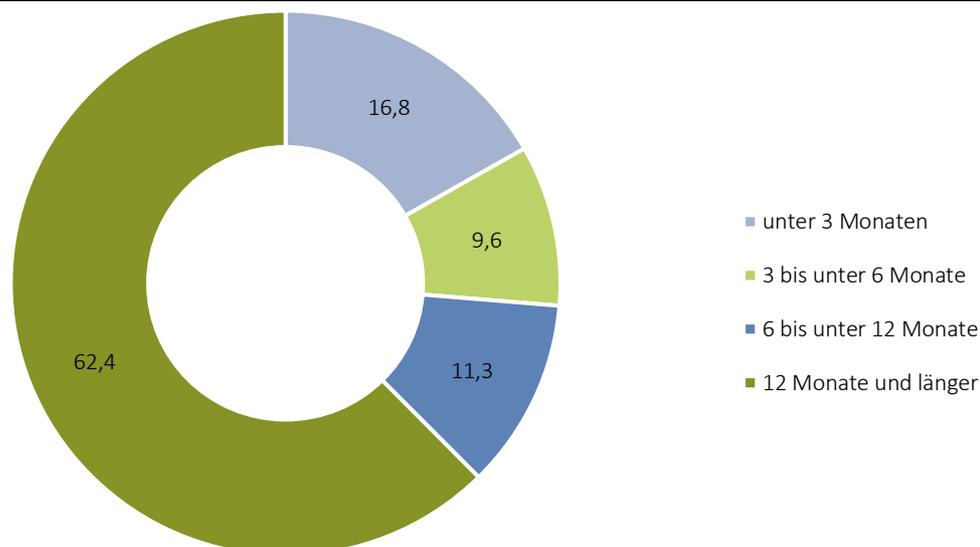
Überdurchschnittliche Leerstandsquoten wiesen 2022 Ein- und Zweiraumwohnungen (9,0 % bzw. 6,5 %) auf, bei denen es sich in aller Regel um zu vermietende Bestände handelte. Dreiraumwohnungen hatten hingegen eine nur geringfügig überdurchschnittliche Leerstandsquote (5,6 %). Mit steigender Raumzahl fiel der Anteil der leer stehenden Wohnungen geringer aus (3,2 % bei Vierraumwohnungen und 2,2 % bei Wohnungen mit fünf und mehr Räumen), sicherlich auch, da große Wohnungen überwiegend zur Selbstnutzung vorgesehen waren und vielfach erst nach 1990 errichtet wurden.

Deutlich überdurchschnittliche Leerstandsquoten wiesen laut GWZ 2022 die Bestände von Kommunen und kommunalen Wohnungsunternehmen (durchschnittlich 8,4 %) als auch von Wohnungsgenossenschaften (7,5 %) auf. Knapp zwei Fünftel aller leer stehenden Wohnungen entfielen auf kommunale und genossenschaftliche Bestände. Die durchschnittlichen Leerstandsquoten deckten sich weitgehend mit Angaben des BBU, der zum Stand 30.06.2022 bei seinen Mitgliedsunternehmen, zumeist kommunalen Wohnungsgesellschaften und Genossenschaften, eine mittlere Leerstandsquote von 7,6 % auswies (31.12.2023: 7,2 %). Bei den BBU-Beständen traten zudem teileräumlich höchst unterschiedliche Leerstandskonstellationen auf: Im Berliner Umland fiel die Leerstandsquote in den Zentralen Orten als auch den nicht Zentralen Orten am 30.06.2022 mit 2,0 % bzw. 2,6 % sehr niedrig, in den Zentralen Orten der 2. Reihe durchschnittlich (7,6 %) und in den anderen Zentralen Orten als auch den nicht Zentralen Orten des Weiteren Metropolenraums stark überdurchschnittlich aus (11,8 % bzw. 10,1 %). Allein drei Fünftel der leer stehenden Wohneinheiten von kommunalen und genossenschaftlichen Wohnungsunternehmen befanden sich in den anderen Zentralen Orten des Weiteren Metropolenraums.

Die Wohnungsbestände von Privatpersonen und Gemeinschaften von Eigentümer:innen waren im Jahr 2022 in deutlich unterdurchschnittlichem Maß von Leerstand betroffen (mittlere Leerstandsquote 4,1 % bzw. 4,4 %), was nicht verwundert, da deren Wohnungen überwiegend zur Selbstnutzung vorgesehen waren und ein überdurchschnittlicher Anteil der Wohnungen von Privatpersonen und Gemeinschaften von Eigentümer:innen erst seit 1991 errichtet wurde.

Abb. 16: Leer stehende Wohnungen im Land Brandenburg nach Leerstandsdauer 2022

Angaben in %



Anmerkung: Wohnungen in Gebäuden mit Wohnraum.

Quellen: Statistische Ämter des Bundes und der Länder; eigene Berechnungen des LBV

Großteil des Wohnungsleerstands dauert mehr als ein Jahr an

Mit Hilfe der GWZ 2022 sind auch Angaben zur Dauer und den Gründen für Leerstand vorhanden. Dabei signalisiert die hohe Leerstandsdauer des Großteils der Wohnungen erhebliche strukturelle Probleme. Fast zwei Drittel der Wohneinheiten standen bereits ein Jahr und länger leer, nur ein Sechstel aber weniger als drei Monate. Langzeitleerstände traten dabei verstärkt in den anderen Zentralen Orten und den nicht Zentralen Orten im Weiteren Metropolenraum auf. Eine besondere Herausforderung stellte die Aktivierung der Wohnungen der ältesten Baujahrgänge dar, hatten diese Bestände sowohl die höchste Leerstandsquote als auch den höchsten Anteil von seit mehr als einem Jahr leer stehenden Wohnungen (72 %). Den Gegenpol bildeten seit 2001 errichtete Wohneinheiten mit einem sehr niedrigem Leerstandsniveau als auch einer niedrigen Leerstandsdauer vakanter Wohnungen.

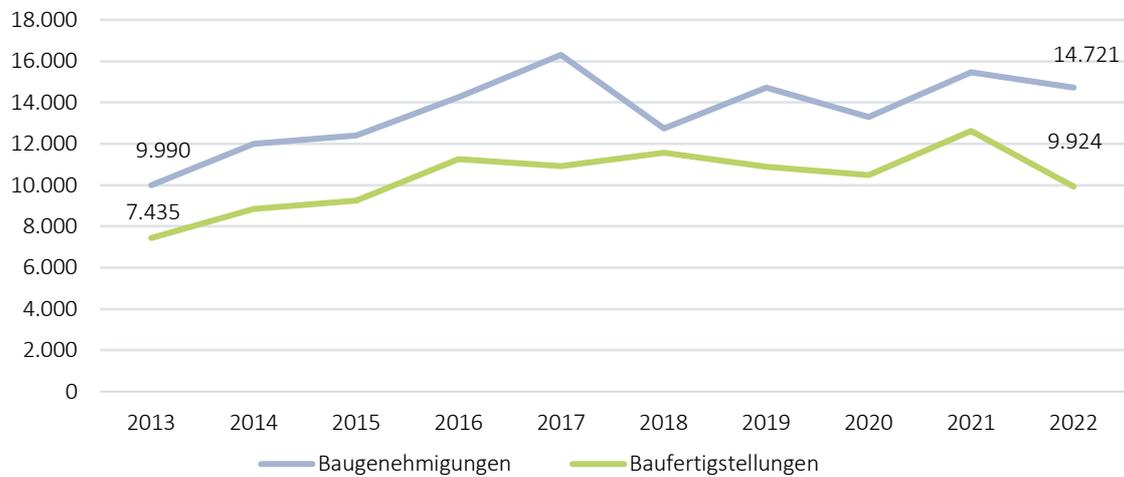
Zwei Fünftel aller leer stehenden Wohnungen im Land Brandenburg standen im Jahr 2022 innerhalb von drei Monaten zur Vermietung bzw. für einen Bezug zur Verfügung und lassen sich somit als unmittelbar markttaktiv einstufen. Überwiegend stand leerer Wohnraum aber nur mittel- bis längerfristig bereit: Gut ein Viertel aller Leerstände (26 %) beruhten hauptsächlich auf laufenden oder geplanten Baumaßnahmen. Nur zu einem geringen Anteil resultierten Leerstände aus geplanten Abrissen oder Rückbauten (6 %), Verkäufen von Wohnung oder Gebäude (5 %) sowie Selbstnutzungsabsichten (4 %). Sonstige, nicht näher spezifizierte Gründe wurden in 19 % der Fälle angegeben.

Abriss- bzw. Rückbaupläne wurden deutlich überproportional als Hauptgrund für leer stehende Wohnungen der Baujahrgänge 1949 bis 1990 angegeben, auf die 60 % aller geplanten Abrisse, aber nur 36 % aller Wohnungen im Land Brandenburg entfielen. Bei den ältesten, bis 1948 errichteten Wohnungsbeständen wurden Abrisspläne hingegen nur in etwa so häufig genannt, wie dies ihren Anteil am Gesamtwohnungsbestand entsprach. Geplante Abrisse bzw. Rückbauten von leer stehendem Wohnraum wurden prozentual am häufigsten von Kommunen und kommunalen Wohnungsunternehmen als Hauptgrund für Leerstand genannt (zutreffend für 12 % ihres leer stehenden Wohnraums), in deutlich

geringerem Maß dagegen von Wohnungsgenossenschaften (7 %) oder gar Privatpersonen (3 %). Hier war zudem auffällig, dass kommunale und genossenschaftliche Leerstände in rund der Hälfte der Fälle unmittelbar markttaktiv, also innerhalb von bis zu drei Monaten bezugsfertig waren – verglichen mit nur einem Viertel der leer stehenden Wohnungen, die sich in privater Hand befanden. In diesem Ergebnis dürfte sich auch der tendenziell höhere Sanierungsgrad, der größere Vermarktungsdruck und der höhere Professionalisierungsgrad institutioneller Wohnungsanbietenden widerspiegeln.

4.2 Wohnungsbautätigkeit

Abb. 17: Baugenehmigungen und Baufertigstellungen von Wohnungen im Land Brandenburg 2013 bis 2022
Anzahl der Wohneinheiten



Anmerkung: Wohnungen in neuen und bestehenden Wohn- und Nichtwohngebäuden.

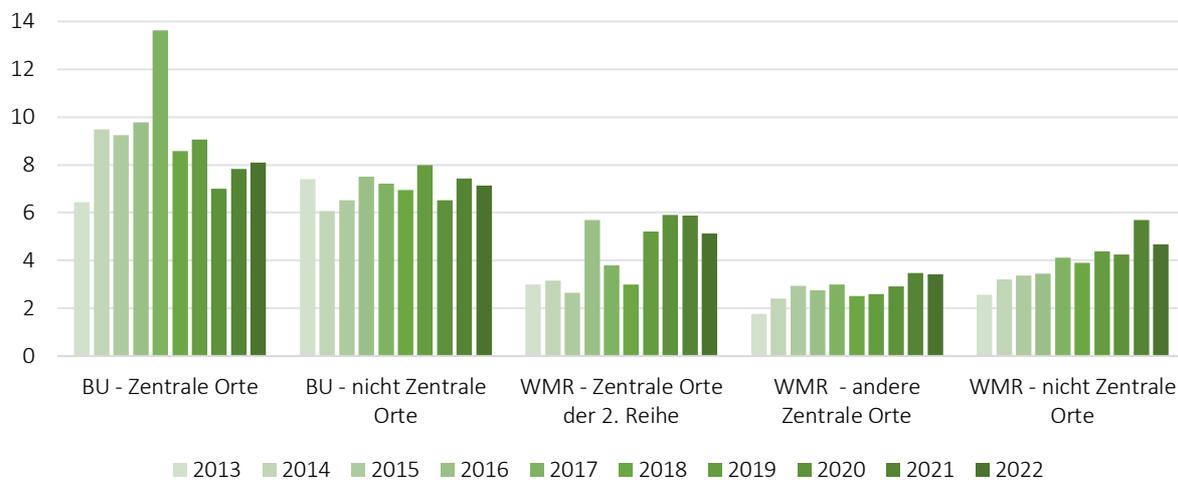
Quelle: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg

Boom der Baugenehmigungen endete abrupt im Jahr 2022

Ausgehend von einem niedrigen Niveau hat sich die Gesamtzahl der Baugenehmigungen für Wohnungen in Brandenburg im analysierten Zehnjahreszeitraum dynamisch gesteigert und erreichte im Jahr 2017 mit 16.300 Wohneinheiten ihren Höhepunkt. Nach einem kurzzeitigen Rückgang im Jahr 2018 stiegen in den Folgejahren bis 2022 die Genehmigungszahlen wieder an und erzielten einen jährlichen Umfang zwischen 13.300 und 15.500 Einheiten. Das Niedrigzinsumfeld und die langjährig positive konjunkturelle Lage begünstigten diese Entwicklung.

Infolge der Zinswende im Jahr 2022 und damit stark gestiegener Finanzierungskosten für Wohnungsbaukredite, zeitweiliger Lieferengpässe, massiv gestiegener Baukosten und eines zunehmend von Unsicherheiten geprägten geopolitischen und wirtschaftlichen Umfelds kam es im Jahr 2023 im Land Brandenburg als auch deutschlandweit trotz großer Wohnungsnachfrage zu einem Einbruch der Genehmigungszahlen im Wohnungsbau. So wurden in Brandenburg im Jahr 2023 nur für 11.300 Wohneinheiten und im Jahr 2024 nach vorläufigen Angaben sogar nur für rund 9.100 Wohneinheiten Genehmigungen erteilt, was einem Rückgang gegenüber dem Jahr 2022 von rund 38 % entsprach und das niedrigste Niveau seit dem Jahr 2012 darstellte.

Abb. 18: Intensität der Baugenehmigungen von Wohnungen in den Teilräumen Brandenburgs 2013 bis 2022
Anzahl Wohnungen je 1.000 EW



Anmerkung: Baugenehmigungen für Wohnungen in neuen und bestehenden Wohn- und Nichtwohngebäuden.
 Quellen: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg; eigene Berechnungen des LBV

Hohe Bauintensität im Berliner Umland

Gemessen an der Bevölkerungszahl in den Brandenburger Teilräumen verlief die Intensität der Baugenehmigungen bis zum Jahr 2022 regional auf einem sehr unterschiedlichen Niveau. Korrespondierend zum erheblichen Bevölkerungswachstum war bei den Zentralen Orten im Berliner Umland das Genehmigungsgeschehen im Zehnjahreszeitraum auf einem im Mittel etwa doppelt so hohem Niveau wie bei den Zentralen Orten der 2. Reihe und auf dem dreifachen Niveau der anderen Zentralen Orte im Weiteren Metropolenraum. Dagegen waren die Unterschiede in der Genehmigungsintensität zwischen Zentralen Orten und nicht Zentralen Orten relativ gering. Während die Intensität der Baugenehmigungen im Berliner Umland seit 2013 auf einem in etwa gleichbleibendem Niveau verlief, traten in den Teilräumen des Weiteren Metropolenraums deutliche Steigerungen auf. Diese Entwicklung dürfte teilweise mit dem inzwischen sehr hohen Bodenpreisniveau und der geringen Verfügbarkeit von Wohnbauflächen im Berliner Umland zusammenhängen. Hierdurch erstreckte sich die Suburbanisierung Berlins zunehmend auch auf den Weiteren Metropolenraum.

Im zeitlichen Verlauf hat sich die Zusammensetzung der genehmigten Wohnungen nach Marktsegmenten gewandelt. Der Anteil der Genehmigungen für Wohnungen in neuen Ein- und Zweifamilienhäusern sank von 56 % im Jahr 2013 auf 44 % im Jahr 2022. Spiegelbildlich nahm der Anteil der genehmigten Wohnungen in neuen Mehrfamilienhäusern von 30 % auf 46 % zu. Seit dem Jahr 2021 wurden kontinuierlich mehr Genehmigungen für neue Geschosswohnungen als für Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern erteilt. Mit gewissen jährlichen Schwankungen bezogen sich im Mittel 12 % aller genehmigten Wohnungen auf Baumaßnahmen in bestehenden Wohn- und Nichtwohngebäuden. In den Jahren 2023 und 2024 verschob sich das Genehmigungsgeschehen noch stärker zugunsten der Errichtung von Wohnungen in neuen Mehrfamilienhäusern, aber auch von Baumaßnahmen im Bestand. Hingegen betraf 2024 nur ein Drittel der Baugenehmigungen noch die Errichtung von Wohnungen in neuen Ein- und Zweifamilienhäusern, was in absoluten Zahlen mit 3.000 Wohneinheiten den Tiefpunkt seit Beginn

der 1990er Jahre markierte. Offensichtlich reagierten private Haushalte besonders stark auf die veränderten Rahmenbedingungen und stellten geplante Bauprojekte vermehrt zurück oder gaben sie ganz auf. Infolgedessen waren private Haushalte gemessen an der Zahl der Baugenehmigungen zuletzt nicht mehr die größte Gruppe unter den Bauherr:innen, sondern vorrangig private Wohnungsunternehmen und Genossenschaften, wie auch sonstige Unternehmen und geringfügig Immobilienfonds.

Abb. 19: Baufertigstellungen von Wohnungen im Land Brandenburg nach Gebäudeart 2013 bis 2022

Anzahl der Wohnungen



Anmerkung: Die Kategorie Mehrfamilienhäuser beinhaltet auch Wohnungen in neuen Nichtwohngebäuden.

Quellen: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg; eigene Berechnungen des LBV

Baufertigstellungen in Brandenburg bislang auf hohem Niveau

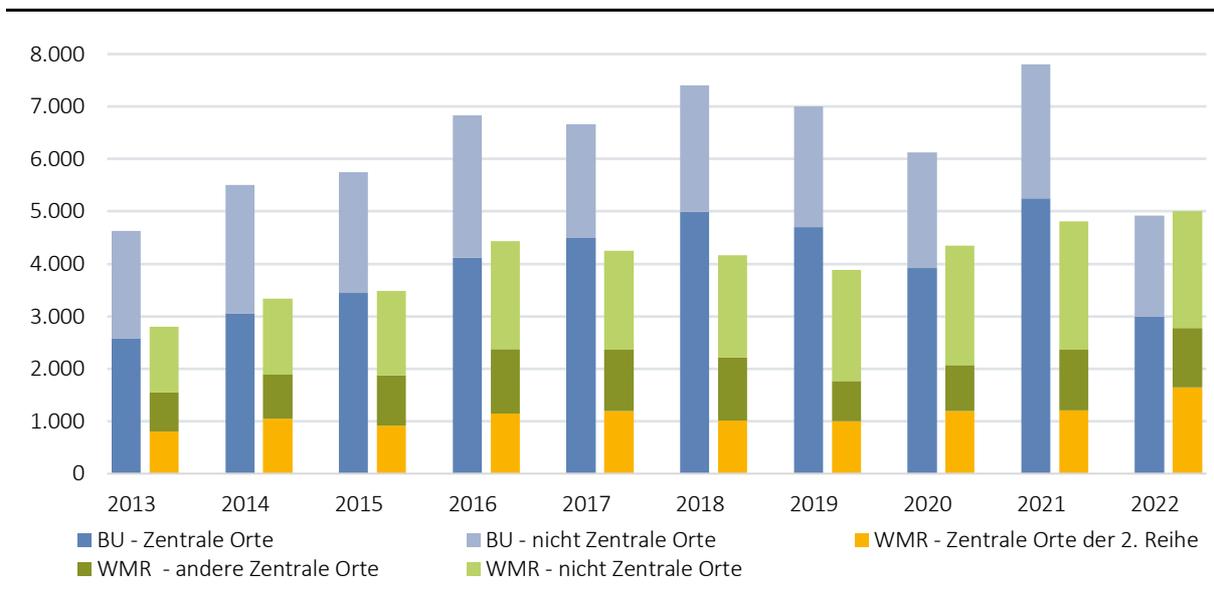
Seit 2013 lag das Land Brandenburg bei den Baufertigstellungen (in Summe 103.000 Wohnungen) bezogen auf die Bevölkerungszahl an dritter Stelle aller Bundesländer nach Hamburg und Bayern sowie noch vor Berlin. Ähnlich wie bei den Baugenehmigungen kam es auch bei den Baufertigstellungen in den ersten Jahren zu einer deutlichen Zunahme. Ab dem Jahr 2016 verstetigte sich das Fertigstellungsgeschehen und betrug bis 2022 im Mittel 11.100 Wohnungen. Der Rückgang im Jahr 2022 auf rund 9.900 Wohneinheiten markierte noch keine Trendwende, da die Fertigstellungen 2023 wieder auf 11.900 Wohneinheiten anstiegen, begünstigt durch viele Genehmigungen in den vergangenen Jahren. So benötigten die realisierten Wohnungsbauprojekte nach Erteilung der Baugenehmigung – bezogen auf Wohnungen in neuen Wohngebäuden – 2022 im Mittel 19 Monate bis zur Fertigstellung. Die Fertigstellungszahlen liefen den Genehmigungen zeitlich deutlich hinterher. 2023 lag in Brandenburg die Zahl der zum Bau genehmigten Wohnungen erstmalig seit dem Jahr 2006 wieder unter derjenigen der fertiggestellten Wohnungen. Der Einbruch bei den Genehmigungszahlen wird mit großer Wahrscheinlichkeit mittelfristig rückläufige Fertigstellungszahlen zur Folge haben.

Der Trend zu einer stärkeren Hinwendung zum Geschosswohnungsbau bildete sich auch bei den Baufertigstellungen ab: Während im Jahr 2013 nur rund ein Fünftel aller fertiggestellten Wohnungen in Mehrfamilienhäusern errichtet wurden, hat sich dieses Marktsegment bis zum Jahr 2022 auf knapp

zwei Fünftel ausgeweitet. Im Zehnjahresdurchschnitt konnte zudem gut ein Zehntel aller fertiggestellten Wohnungen durch bauliche Veränderungen an bestehenden Gebäuden geschaffen werden, also durch Umbau-, Ausbau-, Erweiterungs- und Wiederherstellungsmaßnahmen.

Abb. 20: Baufertigstellungen von Wohnungen in den Teilräumen Brandenburgs 2013 bis 2022

Anzahl der Wohnungen



Anmerkung: Fertiggestellte Wohnungen in neuen und bestehenden Wohn- und Nichtwohngebäuden.

Quellen: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg; eigene Berechnungen des LBV

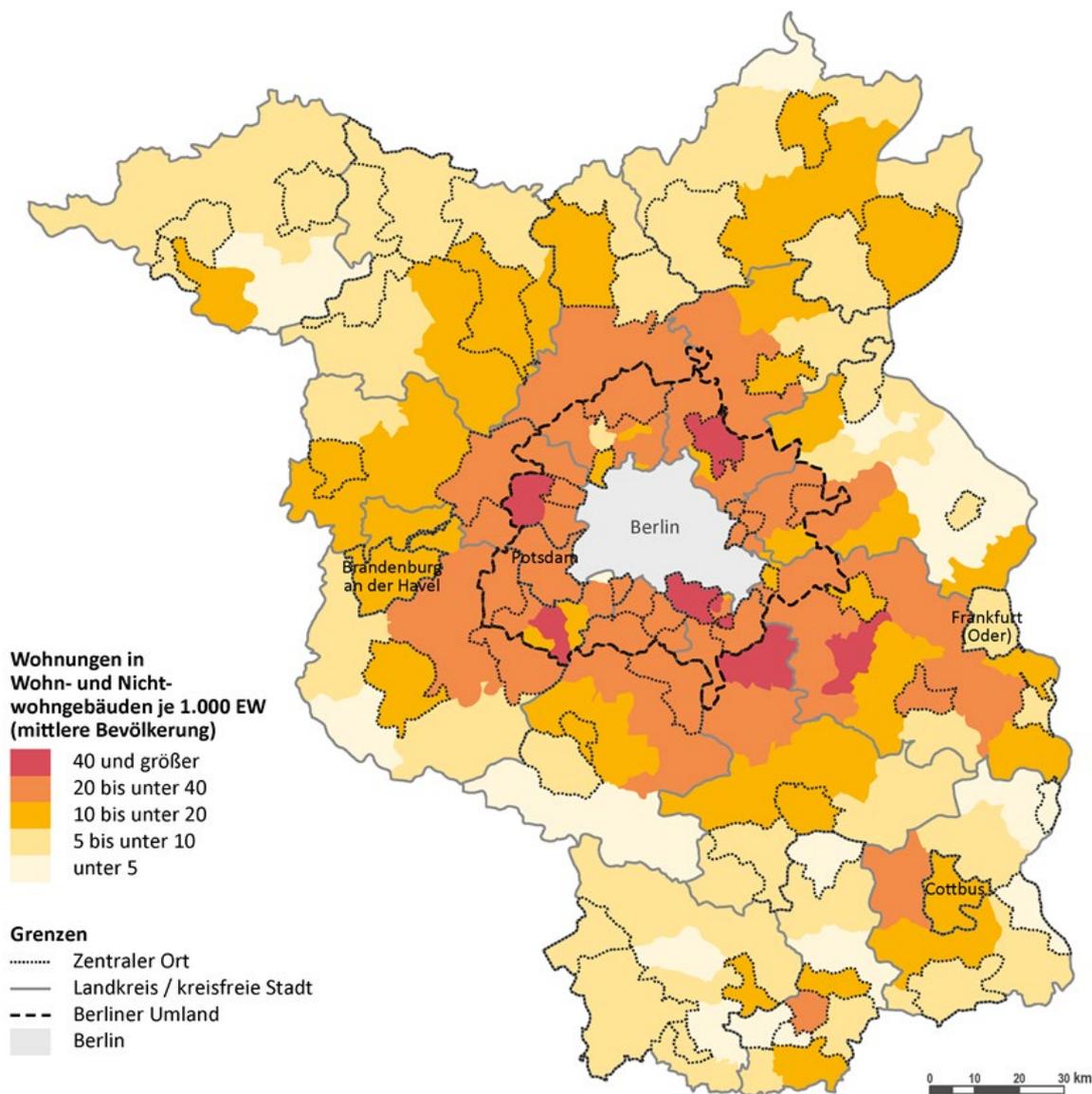
Schwerpunkt der Baufertigstellungen fast durchgängig im Berliner Umland

Unter strukturellen Aspekten traten im Land Brandenburg bei der Bautätigkeit im Untersuchungszeitraum sowohl Kontinuitäten als auch Diskontinuitäten auf: Der Schwerpunkt der Baufertigstellungen lag fast durchgängig im Berliner Umland, das auf sich insgesamt drei Fünftel der fertiggestellten Wohnungen vereinte. Innerhalb des Berliner Umlands kam es im zeitlichen Verlauf zu einer leichten Verschiebung der Fertigstellungszahlen zugunsten der Zentralen Orte. Die Anzahl der fertiggestellten Wohnungen nahm im Weiteren Metropolenraum mit einer stärkeren Dynamik zu als im Berliner Umland, so dass am Ende des Betrachtungszeitraums die Fertigstellungszahlen hier sogar geringfügig höher als im Berliner Umland ausfielen, nicht jedoch im Folgejahr 2023. Alle drei Teilräume im Weiteren Metropolenraum verzeichneten eine Zunahme der Baufertigstellungen; dabei blieb das Verhältnis der Fertigstellungszahlen zwischen diesen Teilräumen im Zeitverlauf im Wesentlichen gewahrt.

Acht der zehn Raumeinheiten mit den meisten fertiggestellten Wohnungen der Jahre 2018 bis 2022 waren Teil des Berliner Umlandes, darunter an der Spitze Potsdam mit 6.900 Wohneinheiten, Schönefeld und Bernau bei Berlin mit jeweils mehr als 2.000 Wohneinheiten. Aus der Kartendarstellung wird ersichtlich, dass bei der Intensität der Baufertigstellungen, also der Anzahl der fertiggestellten Wohnungen je 1.000 Einwohner:innen, auch im letzten Jahrfünft im Land Brandenburg ein starkes zentral-peripheres Gefälle der Wohnungsbautätigkeit bestand. Im Berliner Umland war die Wohnungsbautätigkeit mehr als doppelt so hoch wie im Weiteren Metropolenraum. Die höchsten Werte erzielten dabei Schönefeld, Schulzendorf, Wildau, Wustermark und Brieselang. Aber auch amtsfreie Gemeinden

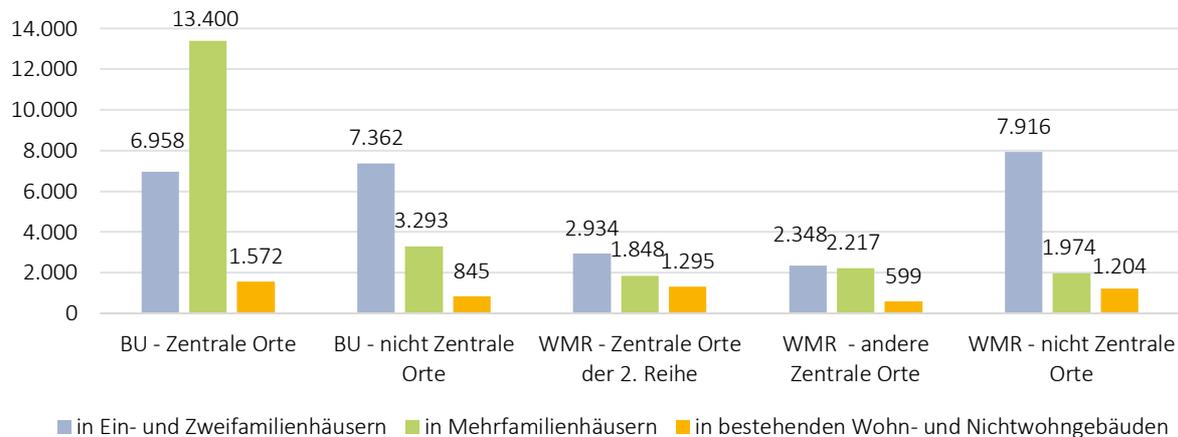
und Ämter, die an das Berliner Umland direkt angrenzen und eine relativ gute verkehrliche Erreichbarkeit der Bundeshauptstadt aufweisen und/oder landschaftlich besonders attraktiv sind, erreichten teilweise Spitzenwerte. In diesem Zusammenhang sind z. B. Bestensee, Heidesee und die Ämter Scharmützelsee und Märkische Schweiz östlich und südöstlich von Berlin zu nennen. Zudem trat eine hohe Intensität der Bautätigkeit auch in Nachbarschaft der Oberzentren Cottbus und Frankfurt (Oder) auf. Sehr niedrigere Intensitäten waren hingegen eher charakteristisch für stark ländlich geprägte Räume abseits der Zentren, aber auch Städte in Randlage zu Polen (Guben, Forst (Lausitz), Eisenhüttenstadt) und einige industriell geprägte Städte in der Lausitz wie Lauchhammer und Schwarzheide.

Abb. 21: Baufertigstellungen von Wohnungen im Land Brandenburg 2018 bis 2022



Quellen: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg; eigene Berechnungen des LBV

Abb. 22: Baufertigstellungen von Wohnungen in den Teilräumen Brandenburgs nach Gebäudeart 2018 bis 2022
Anzahl der Wohnungen



Anmerkung: Summe Baufertigstellungen nach Gebäudeart 2018 bis 2022. Die Mehrfamilienhäuser beinhalten auch Wohnungen in neuen Nichtwohngebäuden.

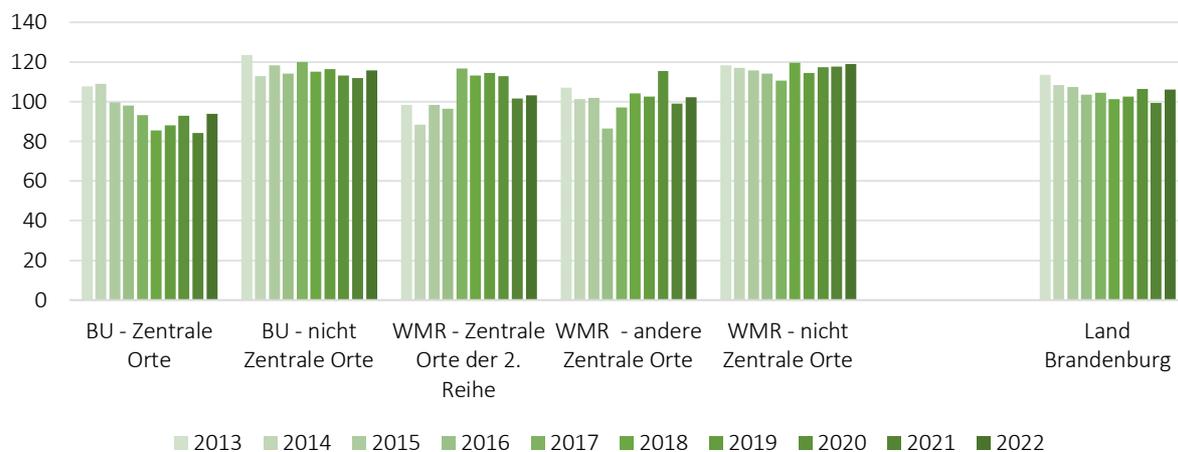
Quellen: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg; eigene Berechnungen des LBV

Im Neubau weiterhin hoher Anteil von Ein- und Zweifamilienhäusern

Wie bereits dargestellt, hat sich im Betrachtungszeitraum die Dominanz des Ein- und Zweifamilienhausbaus bei den Fertigstellungen abgeschwächt. Dennoch war bei teilräumlicher Betrachtung auch im letzten Jahr fünf nur in den Zentralen Orten des Berliner Umlands die Errichtung von Wohnungen in Mehrfamilienhäusern vorherrschend. Allerdings traten innerhalb dieser Gruppe von Zentralen Orten auch sehr deutliche Unterschiede auf und nur in einigen Städten wie Potsdam, Bernau bei Berlin, Schönefeld und Teltow lag der Schwerpunkt der Bautätigkeit eindeutig auf dem Geschosswohnungsbau.

Abb. 23: Durchschnittliche Wohnfläche fertiggestellter Wohnungen in den Teilräumen Brandenburgs 2013 bis 2022

Wfl. in m² je WE



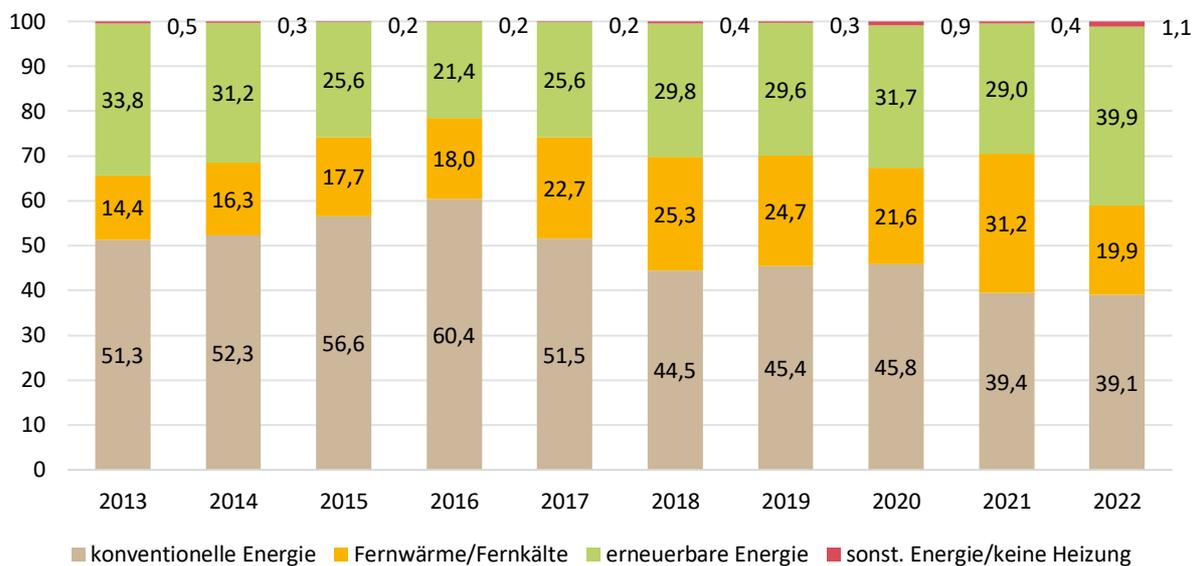
Anmerkung: Fertiggestellte Wohnungen in neuen Wohngebäuden.

Quellen: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg; eigene Berechnungen des LBV

Neue Wohnungen weiterhin größer als Bestandswohnungen

Obwohl sich im Betrachtungszeitraum der Anteil, der in neuen Mehrfamilienhäusern fertiggestellten Wohnungen in Brandenburg deutlich erhöhte, hatte dies nur geringe Auswirkungen auf deren durchschnittliche Größe. So lag bei fertiggestellten Wohnungen in neuen Wohngebäuden selbst 2022 die durchschnittliche Wohnfläche noch bei 106 m², verglichen mit 86 m² im gesamten Wohnungsbestand. Nur bei den Zentralen Orten des Berliner Umlands ist ein Trend zu vergleichsweise kleinen Wohnungen abzulesen, was vielfach mit einer stärkeren Ausrichtung auf das Geschosswohnungssegment einherging. Doch selbst in diesem Teilraum belief sich die mittlere Wohnungsgröße zuletzt noch auf 90 m² (Durchschnitt der Jahre 2020 bis 2022) verglichen mit lediglich 69 m² in Berlin.

Abb. 24: Primärer Energieträger der Heizung fertiggestellter Wohnungen im Land Brandenburg 2013 bis 2022
Anteil am Wohnungsbestand



Anmerkungen: Fertiggestellte Wohnungen in neuen Wohngebäuden; konventionelle Energie umfasst Gas, Heizöl, Strom; erneuerbare Energie umfasst Geo-, Umwelt- und Solarthermie, Holz, Biogas/Biomethan, sonstige Biomasse.

Quellen: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg; eigene Berechnungen des LBV

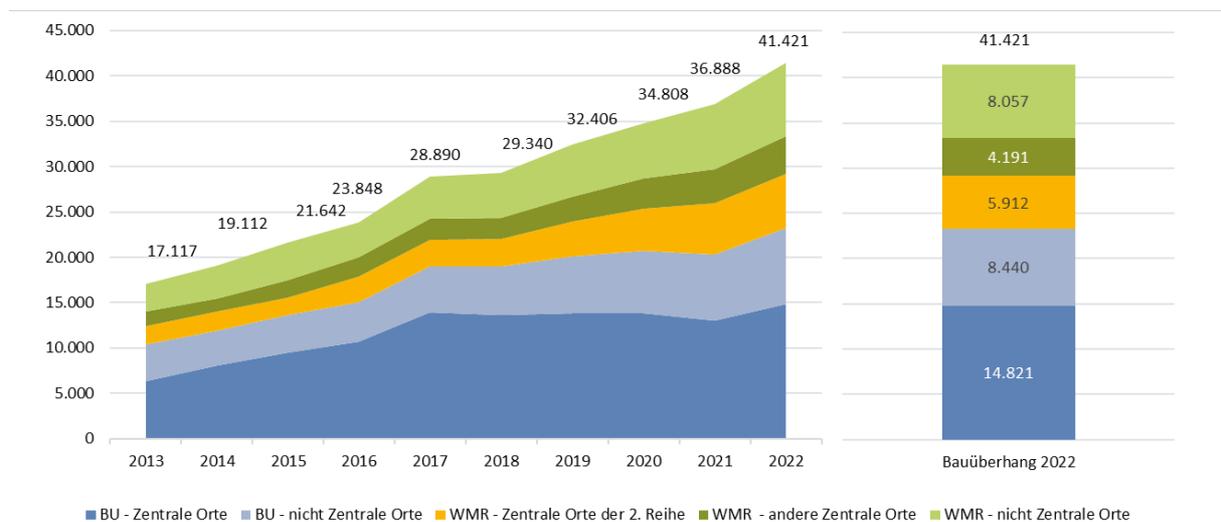
Heizung in 4 von 10 neu fertiggestellten Wohnungen 2022 mit erneuerbaren Energien

Die Beheizungsstruktur der fertiggestellten Wohnungen in neuen Wohngebäuden unterscheidet sich hinsichtlich der verwendeten Energie deutlich von der Wärmeversorgung im vorhandenen Wohnungsbestand. So wurde bei den fertiggestellten Wohnungen als alleinige bzw. überwiegende Energiequelle in wesentlich größerem und zunehmendem Umfang auf erneuerbare Energien gesetzt, die im Jahr 2022 bereits einen Anteil von 40 % hatten. Es handelte sich dabei zumeist um den Einsatz von Wärmepumpen, die als Wärmequelle Erde, Luft oder Wasser nutzen. Der Anteil der mit konventioneller Energie, fast ausschließlich mit Gas beheizten Neubauwohnungen, war im Jahr 2022 erstmalig geringfügig kleiner als der Anteil der erneuerbaren Energiequellen (39 % gegenüber 40 %). Das verbleibende Fünftel der zuletzt errichteten Neubauwohnungen wurde mit Fernwärme bzw. Fernkälte beheizt. Bei letzterem ist zu berücksichtigen, dass sich aktuell noch ein Großteil der Fernwärmeversorgung aus konventionellen Energieträgern speist.

Während sich der Anteil der mit konventioneller Energie beheizten neuen Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern und Mehrfamilienhäusern nicht unterschied, war im Geschosswohnungsneubau Fernwärme die wichtigste Säule für die Wärmeversorgung (42 % aller Wohnungen), im Segment der Ein- und Zweifamilienhäuser hingegen erneuerbare Energie (56 %). Im Jahr 2023 hat sich bei den neu errichteten Wohneinheiten der Trend zur Abkehr von konventionellen Energieträgern zur Beheizung noch stark beschleunigt. So sank deren Anteil an allen fertiggestellten Wohnungen in Wohngebäuden auf 31 %, während erneuerbare Energie (43 %) und Fernwärme (25 %) deutlich zulegten.

Abb. 25: Bauüberhang an Wohnungen in den Teilräumen Brandenburgs 2013 bis 2022

Anzahl der Wohnungen



Anmerkung: Wohnungen in neuen und bestehenden Wohn- und Nichtwohngebäuden.

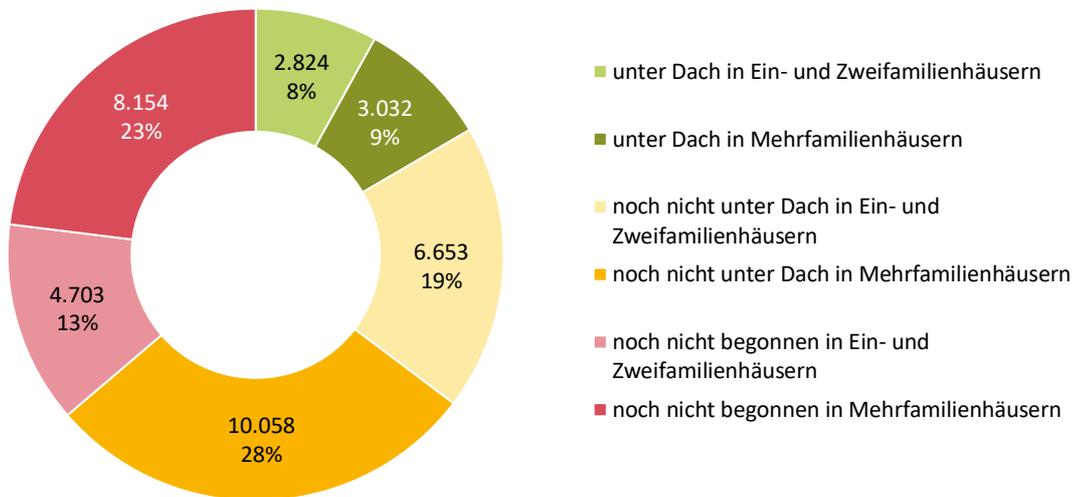
Quellen: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg; eigene Berechnungen des LBV

Hoher Bauüberhang hat seinen Scheitelpunkt erreicht

Die Statistik des Bauübergangs bildet alle genehmigten Wohnbauvorhaben ab, die noch nicht fertiggestellt wurden. Die Anzahl der zugehörigen Wohnungen hat sich im Zehnjahreszeitraum bis 2022, analog zur Steigerung der Baugenehmigungen und einer gestiegenen Abwicklungsdauer von Bauprojekten, mehr als verdoppelt und betraf landesweit 41.400 Wohneinheiten in neuen und bestehenden Gebäuden. Die Steigerungstendenzen traten in allen Teilräumen in ähnlichem Umfang auf. Im Jahr 2023 ging die Zahl der Wohnungen, die sich noch in der Bauphase befanden, erstmalig seit den 2000er-Jahren wieder leicht auf 40.100 Wohneinheiten zurück, was im Kontext mit rückläufigen neuen Baugenehmigungen steht als auch in geringem Umfang mit erloschenen Baugenehmigungen für vormals geplante Bauvorhaben, die nicht innerhalb der Geltungsdauer begonnen wurden.

Abb. 26: Bauüberhang an Wohnungen in neu zu errichtenden Wohngebäuden im Land Brandenburg nach Bauzustand und Gebäudeart 2022

Anzahl / Anteil der Wohnungen



Anmerkung: Wohnungen in Mehrfamilienhäusern einschließlich Wohnheimen.

Quellen: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg; eigene Berechnungen des LBV

Bereits zwei Drittel des Bauüberhangs 2022 im Bau

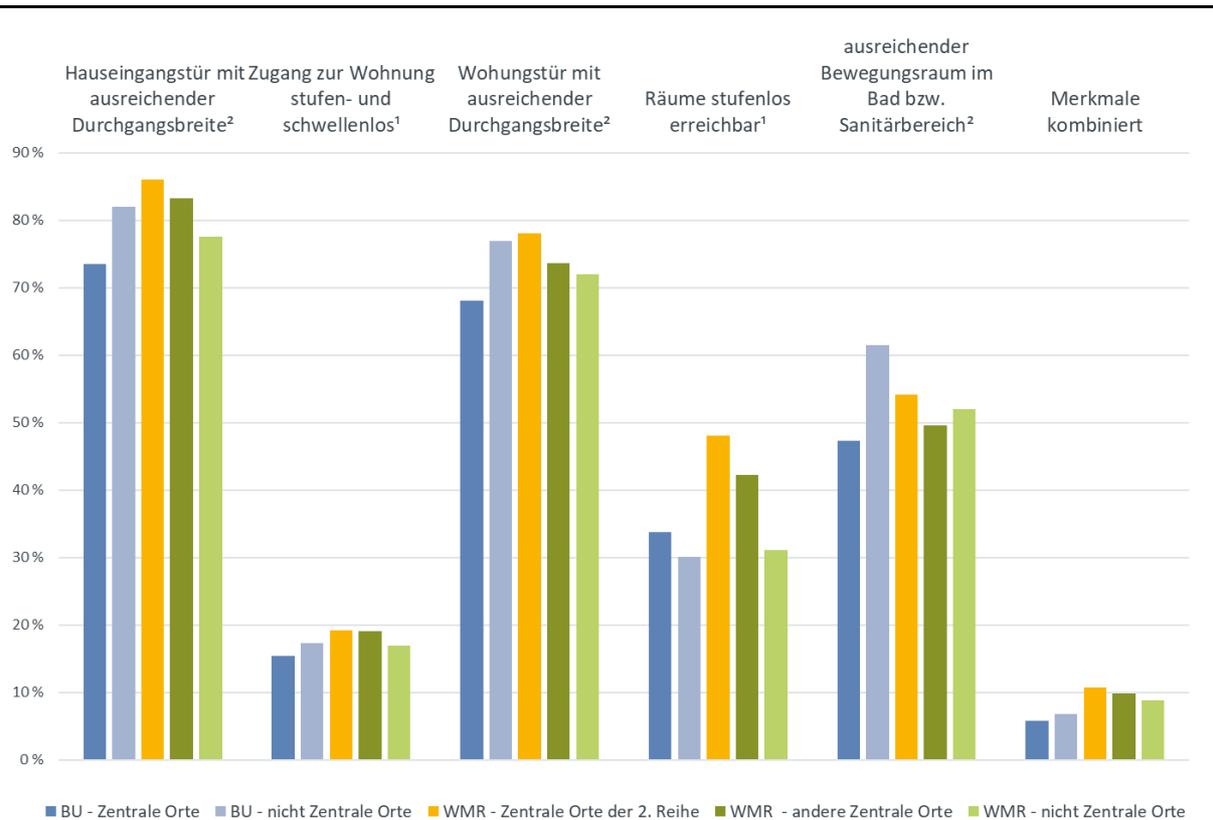
Für die zu errichtenden Wohnungen in neuen Wohngebäuden, die im Jahr 2022 noch nicht fertiggestellt waren, liegen auch Angaben zum Baufortschritt vor. Danach waren die Bauvorhaben für fast zwei Drittel dieser Wohnungen bereits begonnen worden: In einem Sechstel aller Fälle waren die Wohngebäude bereits im Rohbau fertig gestellt und in knapp der Hälfte der Fälle begonnen, aber nicht „unter Dach“, somit in Gebäuden, deren Bauzustand noch nicht so weit gediehen war, dass das Dach gedeckt war. Bei diesen Bauvorhaben ist also davon auszugehen, dass sie kurzfristig zur Erhöhung des Wohnungsangebots beitragen werden. Bei den Bauvorhaben, für die noch keine Bauleistungen erbracht wurden, handelte es sich mehrheitlich um genehmigten Geschosswohnungsbau. Im Jahr 2023 hat sich der Bestand an genehmigten, aber noch nicht begonnenen Wohnungen weiter erhöht.

4.3 Barrierereduktion

Barrierefreie und -reduzierte Wohnungen sind im Hinblick auf den demografischen Wandel eine wichtige Kenngröße für die Analysen des Brandenburger Wohnungsbestands. Das Wohnen in einer barriere-reduzierten Wohnung ermöglicht es älteren oder mobilitätseingeschränkten Personen länger eigenständig in einer Wohnung zu leben. Darüber hinaus sorgt ein ausreichendes Angebot an barriere-reduzierten Wohnungen dafür, dass Senior:innen und beeinträchtigte Menschen bei Bedarf der Umzug in eine solche Wohnung erleichtert wird. Das ist mit Blick auf eine bedarfsgerechte Nutzung von Wohnraum besonders zentral. Aus diesen Gründen wird im Folgenden ein Blick auf die Ausstattung mit barriere-reduzierten Merkmalen von Brandenburger Wohnungen geworfen.

Abb. 27: Merkmale der Barrierereduktion in den Brandenburger Teilräumen 2022

Anzahl der Haushalte in %



Anmerkungen: Ohne Wohnheime. Die dargestellten Merkmale zur Barrierereduktion beruhen auf der Einschätzung des (im Regelfall nicht eingeschränkten) befragten Haushalts und stellen damit keine exakte Messung der Baunorm dar. Mehrfachangaben möglich. ¹Gefragt wurde, ob der Zugang zur Wohnung bzw. zu allen Räumen stufen- bzw. schwellenlos möglich ist. Dies gilt auch dann, wenn zur Überwindung von Schwellen oder Stufen Hilfssysteme (z. B.: Fahrstühle oder Lifte) vorhanden sind. ²Durchgangsbreiten und Bewegungsräume gelten als ausreichend, wenn diese auch mit einer Gehhilfe (z. B.: einem Rollator) oder einem Rollstuhl problemlos passierbar bzw. nutzbar sind. Türen sollten dafür mindestens 90 cm und Flure mindestens 120 cm breit sein. Quellen: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg; eigene Berechnungen der RegioKontext GmbH

Ausstattung mit barrieregeduzierten Wohnungen in allen Teilräumen kritisch

Der Begriff der Barrierefreiheit ist in Deutschland gesetzlich nach DIN-Norm definiert und beschreibt eine umfassende Ausstattung von Wohngebäuden und Wohnungen mit baulichen Merkmalen, die deren barrierefreie Nutzung ermöglichen. Neben stufen- und schwellenlosem Zugang zum Wohngebäude und zur Wohnung beinhaltet die Norm bspw. auch rutschhemmende Bodenbeläge in der Dusche. Merkmale der Barrierereduktion sind kein geschützter Begriff und werden etwas breiter gefasst. Sie beschreiben neben schwellenlosen Zugängen bspw. ausreichend Bewegungsraum entlang der Küchenzeile oder in den Sanitärräumen. Im Mikrozensus werden elf Merkmale der Barrierereduktion erfasst. Zur Darstellung eines aussagekräftigen Bildes beschränkte sich die Auswertung für den vorliegenden

Bericht auf fünf zentrale Merkmale¹² – ausreichende Breite von Hauseingangstür, stufen- und schwellenloser Zugang zur Wohnung, Wohnungstür mit ausreichender Durchgangsbreite, stufenlos erreichbare Räume und ausreichender Bewegungsfreiraum im Bad und Sanitärbereich.

Das Merkmal der ausreichend breiten Hauseingangstüren war in den Brandenburger Wohnungsbeständen am häufigsten vorhanden (80 %). Ähnliches galt auch für die ausreichende Breite der Wohnungstüren (73 %). Das Merkmal des ausreichenden Bewegungsraums im Bad und den Sanitärbereichen ist im Hinblick auf selbstbestimmtes Wohnen von älteren oder eingeschränkten Personen besonders wichtig. Der Einsatz von Rollatoren wird mit abnehmender Mobilität notwendiger, weshalb die Nutzung dessen in der Wohnung und hier insbesondere in den Sanitärbereichen gewährleistet sein muss. In der Analyse kam es hier jedoch bereits zu den ersten Hürden (52 %). Noch deutlicher wurde das im Falle von stufen- und schwellenlosen Räumen (37 %). Besonders kritisch sah die Ausgangslage hinsichtlich des stufen- und schwellenlosen Zugangs zur Wohnung selbst aus (17 %). Das traf für weniger als jede fünfte Wohnung in Brandenburg zu.

Teilräumlich gab es vor allem in den Zentralen Orte der 2. Reihe häufig stärkere Ausprägungen einzelner Merkmale. In vier von fünf Kategorien übertraf der Teilraum die anderen. So waren bspw. 86 % der Haushalte mit einer ausreichend breiten Hauseingangstür ausgestattet. Ebenfalls ergab sich hier der höchste Anteil von stufen- bzw. schwellenlosen Zugängen zur Wohnung (19 %). Dieser Wert wurde auch in den anderen zentralen Orten im Weiteren Metropolenraum erreicht. Allein der Bewegungsraum im Bad wurde in den nicht Zentralen Orten im Berliner Umland häufiger als ausreichend eingeschätzt (62 %) als in den Zentralen Orten der 2. Reihe (54 %). Während es hier also eine gute Ausgangslage gab, wiesen die Zentralen Orte im Berliner Umland nahezu durchgängig die niedrigsten Anteile an barrierereduzierten Merkmalen auf. Nur in einer Kategorie – der stufenlosen Erreichbarkeit der Räume – waren sie im teilräumlichen Vergleich auf Rang 3. Die anderen Kriterien traten unterdurchschnittlich auf, so u. a. die ausreichende breite der Hauseingangstür (73 %) oder auch der ausreichende Bewegungsraum im Bad (47 %). Die anderen Teilräume verorteten sich im Mittelfeld.

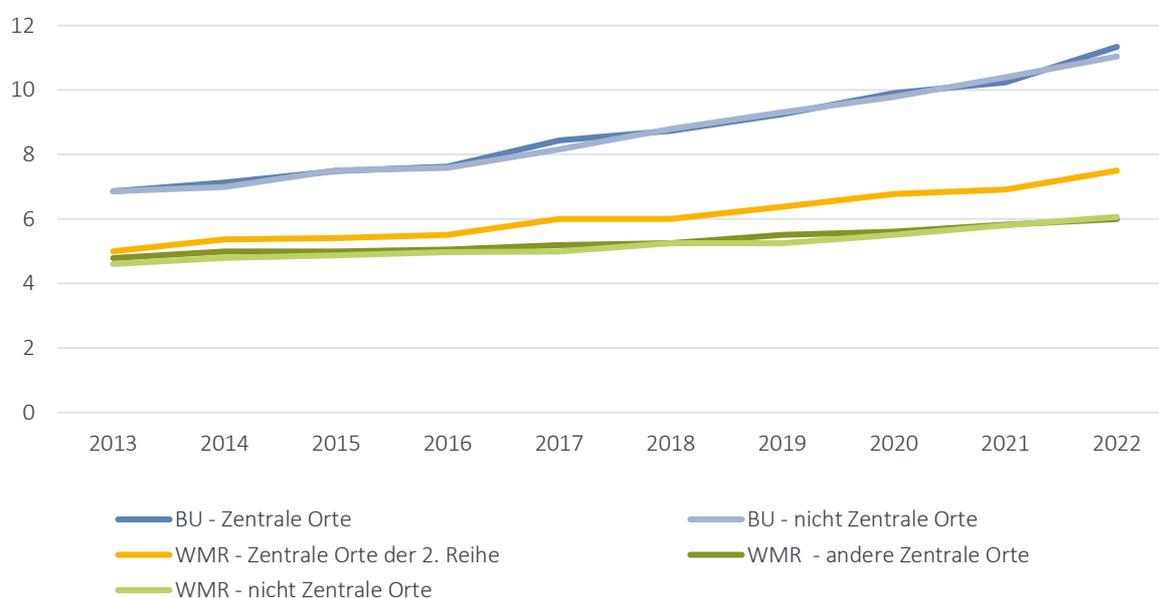
Während einige Merkmale der Barrierereduktion in Brandenburger Wohnungen stärker ausgeprägt waren, zeigt die kombinierte Analyse der fünf Merkmale, dass der Brandenburger Wohnungsmarkt nur bedingt mit barrierereduzierten Wohnungen ausgestattet und demnach wenig resilient für den demografischen Wandel vorbereitet ist. Bereits im Jahr 2022 lebten insgesamt rund 351.000 Haushalte mit ausschließlich Senior:innen (rund 28 %) in Brandenburg, ihr Anteil an den Gesamthaushalten stieg mit zunehmender Entfernung zu Berlin. Jede zehnte Wohnung konnte als barrierereduziert eingestuft werden. Räumlich schwankte dieser Wert noch einmal: In den Zentralen Orten der 2. Reihe wiesen 11 % der Wohnungen eine umfängliche Barrierereduktion auf, während das im Berliner Umland nur für 6 % (Zentrale Orte) bzw. 7 % (nicht Zentrale Orte) zu traf. Hier entsteht künftig also weiterer Handlungsbedarf, zumal Wohnungen, die bereits Merkmale der Barrierereduktion aufweisen, vielfach nicht von Personen mit Mobilitätseinschränkungen bewohnt werden.

¹² Die Selektion basiert auf der Expertise der Fachstelle für Alter und Pflege in Brandenburg.

4.4 Bestands- und Angebotsmieten

In Brandenburg lebten 2022 insg. 695.000 Mieterhaushalte, was 55,3 % aller statistisch erfassten Haushalte in Gebäuden mit Wohnraum entsprach. Das Wohnen zur Miete spielt somit eine wichtige Rolle. Wie gut sich Haushalte am Wohnungsmarkt mit Mietwohnraum versorgen können, hängt u. a. von den aufgerufenen Mietpreisen ab. Ein wichtiger Indikator für deren Niveau sind die Angebotsmieten, also die Mietpreise, die u. a. auf öffentlichen Portalen angegeben werden. Diese sind im Vergleich zu den Bestandsmieten – also den Mieten, die Haushalte in bereits bestehenden Mietverhältnissen zahlen – deutlich volatiler. Sie lassen somit Rückschlüsse auf die aktuelle Marktlage zu. Im Vergleich zu den Bestandsmieten bewegen sie sich häufig auf einem höheren Preisniveau, da sich ändernde Marktbedingungen hier direkt auswirken, in bestehenden Mietverhältnissen dagegen erst zeitverzögert. Mit Blick auf die Zielgruppe sind sie für Haushalte auf Wohnungssuche von Relevanz.

Abb. 28: Entwicklung der Angebotsmieten für Wohnungen 2013 bis 2022 in den Brandenburger Teilräumen
Median, EUR/m²



Quellen: VALUE Marktdatenbank; eigene Berechnungen der RegioKontext GmbH

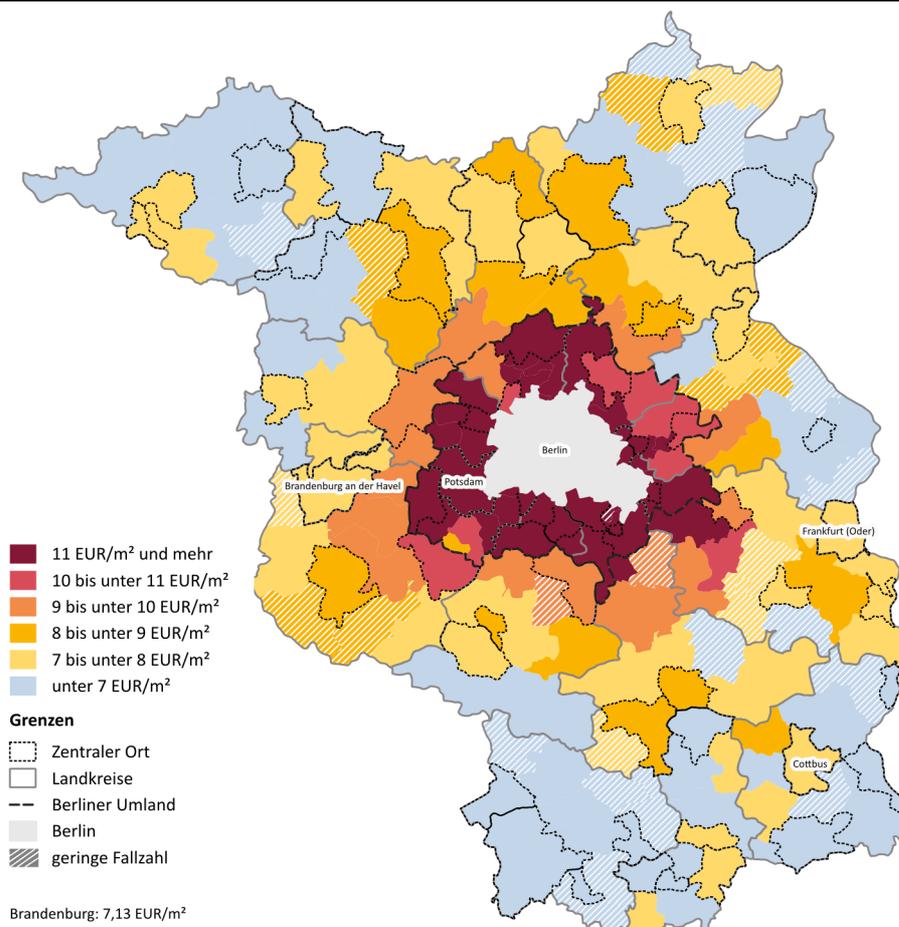
Angebotsmieten des Berliner Umlands setzen sich von den übrigen Teilräumen ab

In der Betrachtung der Angebotsmieten (Median) im Zehnjahresverlauf zeigt sich klar die teilräumliche Segregation des Mietniveaus zwischen Berliner Umland und Weiteren Metropolenraum, womit sich die Erkenntnisse des Wohnungspolitischen Kompasses 2019 fortsetzten. Die Gemeinden des Berliner Umlands durchliefen einen dynamischen Mietanstieg: Während die Angebotsmieten 2013 sowohl in den Zentralen als auch in nicht Zentralen Orten noch bei 6,86 EUR/m² (Median) lagen, erlebten sie bis 2022 eine Zunahme von über 60 % auf zuletzt 11,34 EUR/m² (Zentrale Orte) bzw. 11,04 EUR/m² (nicht Zentrale Orte). Die Teilräume entwickelten sich wie auch schon im Kompass 2019 nahezu simultan. Gerade in der zweiten Hälfte der zurückliegenden Dekade kam es nochmal zu einer Dynamisierung der Angebotsmieten. Allein im Vorjahresvergleich stiegen die Zentralwerte in den Zentralen Orten des Berliner Umlands um 1,09 EUR/m² bzw. 10,6 % und in den nicht Zentralen Orten des Berliner Umlands um 0,64 EUR/m² bzw. 6,2 %. Der Druck des angespannten Berliner Wohnungsmarktes hat sich also zusehends auf das Umland ausgebreitet und hier eine Zunahme der Angebotsmieten ausgelöst.

Im Vergleich dazu lagen die Angebotsmieten im Weiteren Metropolitanraum über den Betrachtungszeitraum hinweg auf deutlich niedrigerem Niveau. In den anderen Zentralen Orten und den nicht Zentralen Orten wurden 2022 Angebotsmieten von rund 6,00 EUR/m² (Median) aufgerufen – rund 5,00 EUR/m² unter dem Niveau des Berliner Umlands. Auch hier war eine Zunahme über die letzten zehn Jahre zu erkennen: +25 % in den anderen Zentralen Orten (auf 6,00 EUR/m²) und +32 % in den nicht Zentralen Orten (auf 6,07 EUR/m²). Zwischen 2021 und 2022 kam es erneut zu Anstiegen, mit 2,9 % (+0,17 EUR/m²) in den Zentralen Orten und 4,6 % (+0,27 EUR/m²) in den nicht Zentralen Orten, somit aber weit geringer als beim Niveauanstieg des Berliner Umlands. Die Zentralen Orte der 2. Reihe positionierten sich zwischen den Strukturräumen: Sie rangierten mit einem Median von 7,50 EUR/m² (2022) im Mittelfeld. Auch sie verzeichneten seit 2013 einen Mietanstieg von 50 % bzw. 2,50 EUR/m². Mit +8,4 % (+0,58 EUR/m²) im Vorjahresvergleich lagen die Zentralen Orte der 2. Reihe dicht hinter dem Mietanstieg der Zentralen Orte des Berliner Umlands.

Ein Blick auf 2023 zeigt in allen Teilräumen eine Zunahme der Angebotsmieten, am deutlichsten in den nicht Zentralen Orten des Berliner Umlands. Sie stiegen zwischen 2022 und 2023 um 11,0 % bzw. 1,21 EUR/m² an, für die übrigen Teilräume ergaben sich zwischen 10,3 % (Zentrale Orte des Berliner Umlands) und 5,5 % (andere Zentrale Orte des Weiteren Metropolitanraums) höheren Angebotsmieten.

Abb. 29: Räumliche Differenzierung der Angebotsmieten für Wohnungen 2021 und 2022 in Brandenburg
 Median, EUR/m²



Anmerkung: Aufgrund niedriger Fallzahlen wurden die Daten auf Amtsebene aggregiert sowie zwei Jahre zusammengefasst. Fallzahlgrenze: 30 Inserate.

Quellen: VALUE Marktdaten; eigene Berechnungen der RegioKontext GmbH

Mittlere Angebotsmiete für Brandenburg lag 2022 bei 7,13 EUR/m²

Eine Betrachtung der Angebotsmieten auf Gemeindeverbandsebene kann genauere Erkenntnisse über die räumliche Struktur bieten. Eindrücklich zeigt sich hier der Strukturraum Berliner Umland: Während in Brandenburg insgesamt eine Median-Angebotsmiete von 7,13 EUR/m² dokumentiert wurde, lagen diese im Berliner Umland 2022 fast flächendeckend bei 10,00 EUR/m² und mehr. In vereinzelten Gebieten wurden niedrigere Zentralwerte ausgewiesen, so bspw. in Hennigsdorf und Oberkrämer, Seddiner See und Michendorf. Erklärbar sind sie u. a. über unterschiedliche Lage- und Baustrukturmerkmale. Auch außerhalb des Berliner Umlands verzeichneten vereinzelt angrenzende Gemeinden hohe Angebotsmieten (Median) von mindestens 9,00 EUR/m². Hierzu zählten insbesondere Gemeindeverbände in der Nähe der Tesla Gigafactory Berlin-Brandenburg (u. a. Spreenhagen). Spürbar hatte deren Ansiedlung wohnungswirtschaftliche Folgen für die Region. Neben diesen Ausnahmefällen zeigte sich angrenzend an das Berliner Umland überwiegend ein Niveau von 7,00 bis unter 9,00 EUR/m². Mit zunehmender Distanz zu Berlin nahmen auch die Angebotsmieten ab. So gab es weiterhin zahlreiche Gemeindeverbände im Weiteren Metropolenraum, die sich unter 6,00 EUR/m² verorteten. Auch größere Städte wie Cottbus oder Frankfurt/Oder positionierten sich zwischen 6,00 bis unter 7,00 EUR/m².

Strukturell zeigt sich damit auch hier die Entwicklung eines „Zweiten Rings“. Nachfragende Haushalte zogen erst in das Berliner Umland und suchten bei zu hohen Angebotsmieten tendenziell die direkt angrenzenden Gemeinden auf. Analysen zur Bevölkerungs- und Wanderungsdynamik (Kap. 5.1) unterstreichen diesen Befund. Diese Entwicklung fand erst in den letzten Jahren statt, was der Blick auf 2013 zeigt. Abseits des Berliner Umlands wurden damals flächendeckend noch unter 6,00 EUR/m² erfasst. Die Nachfrage beschränkte sich also vorwiegend auf das Berliner Umland, wenngleich auch hier die aufgerufenen Mieten mit 6,00 bis unter 7,00 EUR/m² noch auf niedrigerem Niveau waren. Allenfalls die Landeshauptstadt Potsdam stach 2013 mit über 8,00 EUR/m² hervor. Auch der Wohnungspolitische Kompass 2019 verwies auf erste Anzeichen einer Verlagerung von hochpreisigen Angeboten in weitere Gemeinden des Berliner Umlands und des Weiteren Metropolenraums.

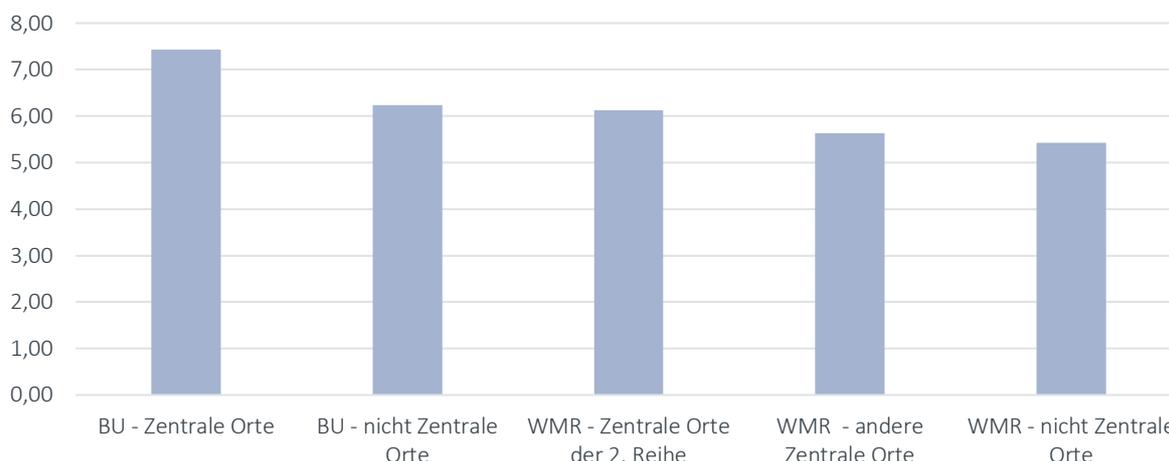
Inseratsgeschehen nimmt in den Zentralen Orten ab

Neben dem Mietniveau spielt auch die Entwicklung der Inseratszahlen eine essenzielle Rolle bei der Analyse des Angebotsgeschehens. Hierdurch können Hinweise auf die Präsenz einzelner Marktsegmente wie auch die Bedeutung unterschiedlicher Vermietungswege gefunden werden. Mietwohnungen waren vorwiegend in den Zentralen Orten Brandenburgs von Relevanz, da hier mehr Geschosswohnungsbau, größtenteils zur Miete, vorlag. In Brandenburg kam es in der zurückliegenden Dekade zu Verschiebungen des Inseratsgeschehens. Während 2013 in den Zentralen Orten des Berliner Umlands am meisten Inserate erfasst wurden (rund 6.500), kam es in den folgenden Jahren zu einem Inseratsanstieg insbesondere in den Gemeinden mit zentralörtlichem Status im Weiteren Metropolenraum (7.000 bis über 8.000 Inserate). Demnach nahm hier die Nachfrage nach Mietwohnraum zu. Auch in den nicht Zentralen Orten kam es zu einem Anstieg des Inseratsgeschehens – insbesondere im Weiteren Metropolenraum. Dieser Anstieg lag aber auch auf einem niedrigeren Niveau (unter 4.000 Anzeigen). Ausgehend von 2021 kam es in allen Teilräumen zu einem Rückgang des Inseratsgeschehens. In den Zentralen Orten des Berliner Umlands sowie in den nicht Zentralen Orten im Allgemeinen trat dieser bereits 2020 ein. Hieraus lässt sich ableiten, dass die zunehmende Marktanspannung ab 2020 gerade im Berliner Umland, aber auch in anderen Teilmärkten zu absinkenden Fallzahlen geführt hat. Auch neue, nicht auf diesen Kanälen messbare Vermietungswege sowie weitere Teilmärkte, wie das

möblierte Wohnen auf Zeit, sind denkbare Gründe für die sinkenden Fallzahlen. In der Landeshauptstadt Potsdam wurde auf den Online-Plattformen eine Zunahme möblierter Wohnungen auf Zeit um rund 350 Annoncen erfasst. Gleichzeitig muss hierbei berücksichtigt werden, dass sich dieses Segment durch deutlich andere Vermietungspraktiken auszeichnet als der reguläre Mietwohnungsmarkt.

Abb. 30: Neuvertragsmieten (BBU) für Wohnungen in den Brandenburger Teilräumen 2022

Gewichtetes arithmetisches Mittel EUR/m²



Anmerkung: Der BBU erhebt die Neuvertragsmieten seiner Mitgliedsunternehmen für das Jahr 2022 vom 01.07.2021 bis 30.06.2022. Der Wert entspricht einem gewichteten arithmetisches Mittel.

Quelle: Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e.V.

Neuvertragsmieten des BBU im Berliner Umland am höchsten

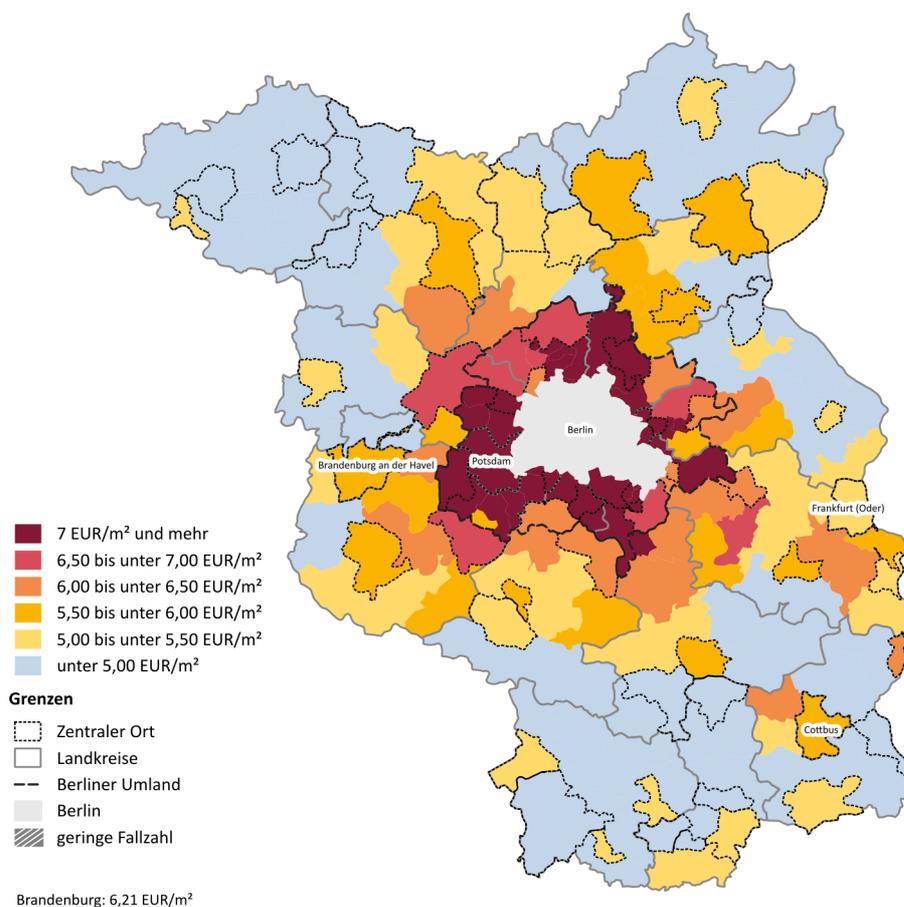
Angebotsmieten bilden das aktive Marktgeschehen ab – also den Bereich, der auf Online-Plattformen angeboten wird. Während Angebotsmieten die inserierte Miethöhe illustrieren, können anhand der Daten des BBU tatsächliche Neuvertragsmieten untersucht werden. Hinter diesen stehen abgeschlossene Mietverträge, womit die Analyse der Angebotsmieten qualifiziert werden kann. Es wurden beim BBU im Untersuchungszeitraum 20.623 Mietverträge abgeschlossen, 27,4 % davon in den Zentralen Orten des Berliner Umlands sowie 44,3 % in den anderen Zentralen Orten des Weiteren Metropolitanraums. Die Zentralen Orte der 2. Reihe fielen mit 23,1 % ebenfalls größer ins Gewicht. Wenige Neuverträge gab es in den anderen Teilräumen.

Die räumliche Differenzierung der BBU-Neuvertragsmiete ergab ein ähnliches Bild wie das der Angebotsmieten. So wurde der höchste Wert in den Zentralen Orten des Berliner Umlandes (7,43 EUR/m²) erfasst. Hieran schlossen die angrenzenden nicht Zentralen Orte (6,23 EUR/m²) sowie die Zentralen Orte der 2. Reihe (6,12 EUR/m²) an. Am günstigsten war tendenziell eine Mietwohnung in den anderen Zentralen sowie den nicht Zentralen Orten im Weiteren Metropolitanraum (5,63 EUR/m² bzw. 5,42 EUR/m²). Die Neuvertragsmieten der BBU-Unternehmen waren somit günstiger als die auf Online-Plattformen durch eine Vielzahl von Anbietenden inserierten Wohnungen. Besonders im Berliner Um-

land kam es zu einer hohen Differenz von über 3,00 EUR/m² (nur Annäherung aufgrund von Datenunterschieden).¹³ Abseits des Berliner Umlandes fielen die Unterschiede mit teilweise unter 1,00 EUR/m² geringer aus. Denkbar sind hier unterschiedliche räumliche Marktanspannungen, baustrukturelle Unterschiede wie auch verschiedene Vermietungsansätze. Im BBU sind zudem viele gemeinwohlorientierte Akteur:innen vertreten, die einen großen geförderten Wohnungsbestand besitzen bzw. als kommunale Unternehmen einen sozialen Versorgungsauftrag erfüllen. Auch mit zunehmender Marktanspannung wird hier auf eine moderate Mietsteigerung geachtet. Im Berliner Umland kommt daher den BBU-Unternehmen eine hohe Bedeutung für die bezahlbare Wohnraumversorgung zu. Im Weiteren Metropolitanraum war das aktuelle Marktmietenniveau im Allgemeinen eher niedrig.

Abb. 31: Räumliche Differenzierung der Nettokaltmieten für Wohnungen in Brandenburg 2022

Arithmetisches Mittel, EUR/m²



Quellen: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg; Zensus 2022; eigene Berechnungen der RegioKontext GmbH

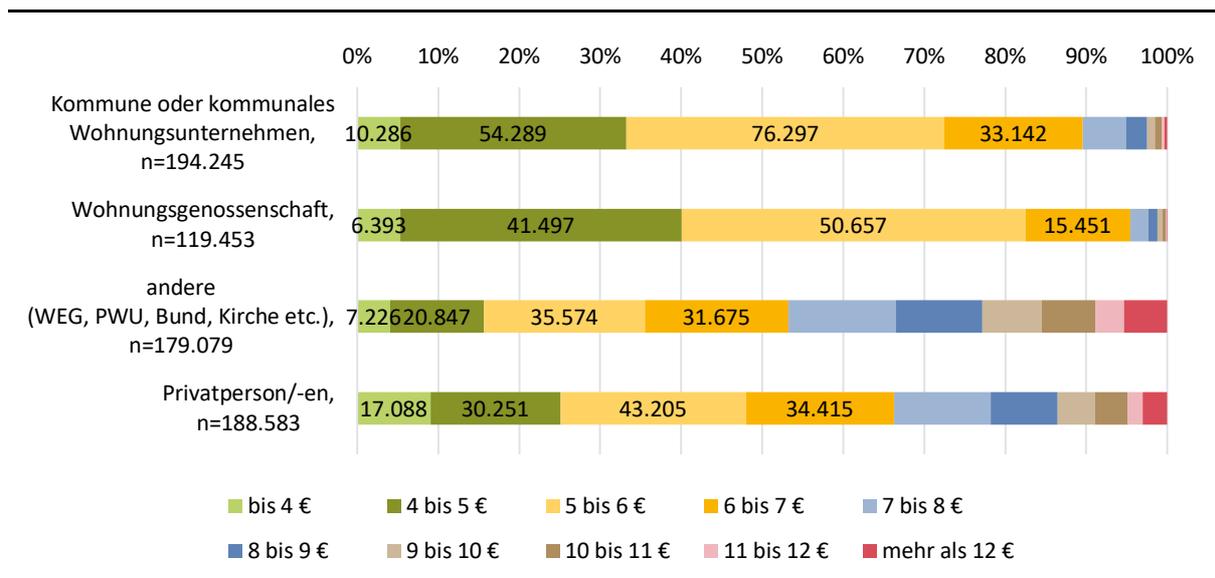
¹³ Ein direkter Vergleich zwischen Angebotsmiete und BBU-Neuvertragsmiete ist aufgrund unterschiedlicher Erhebungszeiträume und der Ausweisung als einerseits Zentralwert und andererseits gewichtetem arithmetischem Mittel nicht möglich.

Durchschnittliche Nettokaltmiete im Bestand lag 2022 bei 6,21 EUR/m²

Während die Angebotsmieten das aktive Marktende abbilden, zeigen Bestandsmieten das Niveau bestehender Mietverhältnisse an. Aufschlüsse über deren Höhe liefert der Zensus 2022. In der Vollerhebung wurden insgesamt 706.881 vermietete Wohnungen erfasst. Die durchschnittliche Nettokaltmiete für Brandenburg lag 2022 bei 6,21 EUR/m² und war somit im Vergleich zu den Angebotsmieten um fast einen Euro günstiger (0,92 EUR/m²). Auch hier zeigten sich die bereits zuvor erfassten räumlichen Muster: So wurde 2022 im Berliner Umland ein Mietniveau von flächendeckend 7,00 EUR/m² und mehr ausgewiesen. Hiervon ausgenommen waren einzelne Gebiete im Norden des Berliner Umlands (u. a. Oranienburg und Hennigsdorf) sowie im Osten (u. a. Werneuchen) und Süden (Ludwigfelde) mit 6,00 bis unter 7,00 EUR/m². Angrenzend an das Berliner Umland lagen die Bestandsmieten überwiegend bei 5,50 EUR/m² bis unter 6,50 EUR/m². Mit zunehmender Distanz nahm auch hier das Mietniveau weiter ab. Das führte im Großteil der Gemeinden zu einem Mietniveau von unter 5,00 EUR/m². Ausnahmen gab u. a. um die drei Oberzentren Frankfurt/Oder, Cottbus und Brandenburg an der Havel. Demnach spielte zusätzlich zur Distanz zu Berlin auch die Zentralörtlichkeit eine Rolle beim Mietniveau.

Abb. 32: Bestandsmieten nach Art der Eigentümer:innen 2022

Arithmetisches Mittel, EUR/m²



Quellen: Zensus 2022; eigene Berechnungen der B.B.S.M.

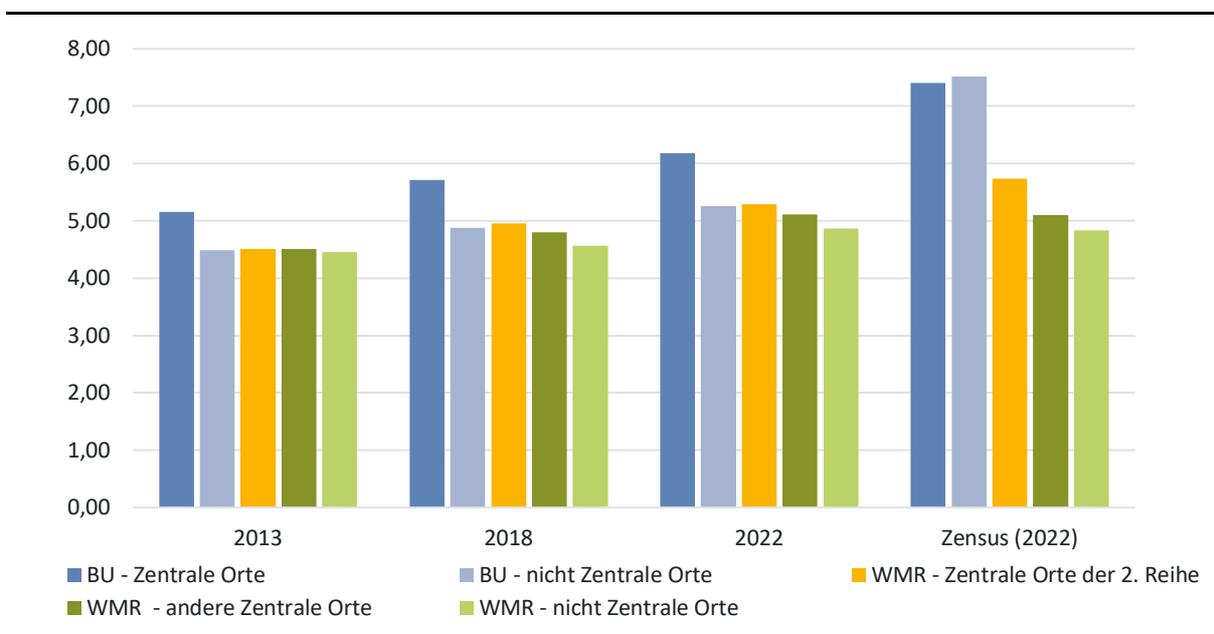
Gemeinwohlorientierte Akteur:innen spielen zentrale Rolle bei der Bereitstellung von preisgünstigem Wohnraum

Neben der räumlichen Einteilung liefert auch die Analyse nach Art der Eigentümer:innen Auskunft über die Ausgestaltung des Mietsegments in Brandenburg. Den anteilig größten Bestand an preisgünstigen Wohnungen hatten Wohnungsgenossenschaften: Hier wurden rund 95 % der Wohnungen für unter 7,00 EUR/m² vermietet. Für 4 von 10 Wohnungen ergab sich sogar eine Nettokaltmiete von unter 5,00 EUR/m². Ein ähnliches Bild wiesen Kommunen und kommunale Wohnungsunternehmen auf: Rund ein Drittel der Wohnungen wurde für unter 5,00 EUR/m² vermietet, knapp 5 % sogar unter 4,00 EUR/m². Insgesamt lag der Anteil der Wohnungen unter 7,00 EUR/m² bei ca. 90 %. Etwas ausdifferenzierter gestaltete sich das Mietsegment im Eigentum von Privatpersonen. Rund 25 % der Woh-

nungen wurden für unter 5,00 EUR/m², etwa zwei Drittel der Wohnungen für unter 7,00 EUR/m² vermietet. Bei knapp 10 % der Wohnungen lag die Miete bei mindestens 10,00 EUR/m². Auch andere Vermieter:innen (private Wohnungsunternehmen, Kirche, Bund) wiesen eine heterogenere Preisstruktur – denkbar auch aufgrund größerer baustruktureller Unterschiede, Lagemerkmale und Finanzierungsstrukturen – auf: Fast jede vierte Wohnung wurde für mindestens 10,00 EUR/m² vermietet. Rund 53 % der Wohnungen hatten eine Miete von unter 7,00 EUR/m². Aus dieser Aufstellung ergibt sich, dass 2022 insbesondere Wohnungsgenossenschaften, kommunale Wohnungsunternehmen und Kommunen für die Bereitstellung von bezahlbarem Wohnraum essenziell waren. Doch auch private Vermieter:innen leisteten hier einen wichtigen Beitrag. Insbesondere im Berliner Umland wurde bezahlbarer Wohnraum hinsichtlich der zunehmenden Marktanspannung bedeutsamer. Gemeinwohlorientierte Akteur:innen vermieteten hier bis zu 90 % ihres Wohnungsbestandes für unter 7,00 EUR/m². Hier waren auch die meisten anderen institutionellen Akteur:innen – jedoch mit z. T. höheren Mieten – präsent.

Abb. 33: Entwicklung der BBU-Bestandsmieten für Wohnungen 2013, 2018 und 2022 in den Brandenburger Teilräumen sowie auf Basis des Zensus 2022

Gewichtetes arithmetisches Mittel, EUR/m²



Anmerkungen: 2020 fand beim BBU eine Anpassung des Erhebungszeitraumes statt, womit eine direkte Vergleichbarkeit zwischen 2013/2018 und 2022 nur unter Vorbehalt gegeben ist. Ebenfalls unterscheiden sich mitunter die beteiligten Unternehmen und deren Wohnungsanzahl.

Quellen: Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e.V.; Zensus 2022

Durchschnittliche Bestandsmiete stieg um weniger als 1,00 EUR/m² seit 2013 an

Eine zeitliche Betrachtung der Bestandsmieten erlaubt genauere Erkenntnisse über die Mietentwicklung in bestehenden Mietverhältnissen. Umfassende Aussagen hierzu können nur im Rahmen der zehnjährlichen Zensusbefragung getroffen werden. Diese kam 2022 zu dem Ergebnis, dass die Teilräume im Berliner Umland das höchste Bestandsmieten-Niveau aufwiesen. Hier wurden Werte von durchschnittlich 7,41 EUR/m² in den Zentralen Orten bzw. 7,52 EUR/m² in den nicht Zentralen Orten erfasst. Im Weiteren Metropolitanraum hingegen sank das Mietniveau auf teilweise unter 5,00 EUR/m². Die Zentralen Orte der 2. Reihe platzierten sich mit 5,74 EUR/m² im Mittelfeld.

Um auch Aussagen über die Bestandsmieten vor der Zensusbefragung 2022 treffen zu können, lohnt der Blick auf wichtige Teilmarktsegmente wie den Wohnungsbestand des BBU. Dieser wird jedes Jahr ausgewertet, wobei die jährliche Zusammensetzung aufgrund unterschiedlicher Unternehmensmeldungen und Stichtage variiert. Eine Vergleichbarkeit ist also nicht vollständig gegeben, dennoch zeigten sich auch hier die schon beschriebenen räumlichen Unterschiede beim Mietniveau. 2022 wiesen die Zentralen Orte des Berliner Umlands mit 6,18 EUR/m² die höchste mittlere Bestandsmiete auf. In den anderen Teilräumen wurde ein nahezu gleich hohes Mietniveau von rund 5,00 EUR/m² aufgerufen. Die niedrigste Bestandsmiete ergab sich in den nicht Zentralen Orten des Weiteren Metropolitanraums mit 4,87 EUR/m². Mit Blick auf die Vorjahre wird ersichtlich, dass auch im Bestand des BBU eine Mietsteigerung – jedoch von weniger als 1,00 EUR/m² – stattfand. Teilräumlich differenzierte sich das unterschiedlich aus: So wurde 2013 für die Zentralen Orte im Berliner Umland noch ein Mietniveau von etwas über 5,00 EUR/m² festgestellt. In den anderen Teilräumen wurden im Mittel rund 4,50 EUR/m² ausgewiesen. Die räumliche Differenz zeigte sich also auch schon 2013. Mit Blick auf die Zentralen Orte der 2. Reihe wurde außerdem ersichtlich, dass diese sich zwischen 2013 und 2022 zusehends dynamischer als der Weitere Metropolitanraum insgesamt entwickelt haben. Ein möglicher Erklärungsansatz ist hier die zunehmende Nachfrage in dieser Teilregion. Gleichwohl kann festgehalten werden, dass sich die Bestandsmieten weniger dynamisch als Neuvertragsmieten und Angebotsmieten entwickelten. Gerade in Wohnungsmärkten mit Anspannungstendenzen sind jedoch auch Mietanstiege bei bestehenden Mietverhältnissen zu verzeichnen. Hier ist die Sicherstellung von Bezahlbarkeit über gemeinwohlorientierte Akteur:innen von zentraler Bedeutung.

Exkurs: Kalte und warme Betriebskosten

Die Miethöhe für eine Wohnung setzt sich neben der Nettokaltmiete auch aus den kalten und warmen Betriebskosten zusammen (Bruttowarmmiete). Aufgrund Kostensteigerungen im Bereich der Energie- und Wärmeversorgung haben die Betriebskosten zunehmend Einfluss auf die Frage der Bezahlbarkeit von Mieten und geraten immer mehr ins Blickfeld der öffentlichen Debatte. Vor diesem Hintergrund betrachtet dieser Exkurs das Thema im Kontext von erforderlichen Anpassungen im Bereich Klimaschutz und der Leistbarkeit von Mieten.

Als Betriebskosten werden dabei die laufenden Kosten verstanden, die den Eigentümer:innen durch das Grundstück oder durch den bestimmungsgemäßen Gebrauch des Gebäudes, einschließlich der Nebengebäude, Anlagen, Einrichtungen und des Grundstücks, entstehen. Hierbei sind Verwaltungskosten sowie Instandhaltungs- und Instandsetzungskosten explizit ausgenommen.¹⁴ Zu den kalten Betriebskosten zählen dabei zum Beispiel Ausgaben für die Hausreinigung, Müllentsorgung oder andere Servicedienste. Warme Betriebskosten wiederum umfassen Heiz- und Warmwasserkosten. Die Betriebskosten werden anhand eines festgelegten Verteilerschlüssels auf die Mietparteien des Hauses verteilt, entweder basierend auf der Anzahl der Personen im Haushalt, des anteiligen Verbrauchs oder der Wohnfläche. Insbesondere bei den Betriebskostenpositionen für die Grundsteuer, das Wasser/Abwasser oder die Müllbeseitigung ergeben sich regional bzw. lokal teilweise erhebliche Preisunterschiede.

¹⁴ Rechtsgrundlage für die Erhebung und Abrechnung von Betriebskosten ist die Betriebskostenverordnung (BetrKV) vom 25. November 2003.

Das gilt auch für Heizkosten und Warmwasser, die insbesondere auch vom Zustand des Gebäudes und der Art der Heizung bzw. der Warmwasseraufbereitung abhängen.

Die Betriebskosten werden umgangssprachlich auch als „zweite Miete“ bezeichnet, da sie etwa ein Drittel der Bruttowarmmiete ausmachen und somit ein essenzieller Bestandteil der Wohnkosten sind. Laut Deutschem Mieterbund entfielen in Deutschland in 2023 im Mittel 2,51 EUR/m² an Betriebskosten. Unter Berücksichtigung aller denkbaren Betriebskosten stieg die sogenannte zweite Miete auf bis zu 3,15 EUR/m² im Monat. Für eine 80 m² Wohnung mussten bei Anfall aller Betriebskostenarten somit im Mittel 3.024 EUR für das Abrechnungsjahr 2023 aufgebracht werden.¹⁵

Die warmen Betriebskosten spielen eine wesentliche Rolle in der Debatte um Klimaschutzmaßnahmen im Wohnungsbestand. So können energetische Maßnahmen an der Gebäudehülle den Verbrauch senken, was sich wiederum positiv für Mietparteien und selbstnutzende Eigentümer:innen auswirken kann. Über die Modernisierungsumlage können die Kosten der energetischen Anpassungen zum Teil auf die Mieter:innen umgelegt werden, so dass im Gegenzug die Nettokaltmiete steigt. Neue politische Maßnahmen wie die CO₂-Bepreisung sind ebenso Faktoren in der Berechnung der warmen Betriebskosten. Auch die Energiekrise¹⁶ – ausgelöst durch den Krieg in der Ukraine – wirkte sich auf die warmen Betriebskosten aus, insbesondere durch zwischenzeitliche Preissteigerungen bei Gas und anderen Energieträgern. Laut Deutschem Mieterbund stiegen die Kosten für Heizung und Warmwasser zwischen 2022 und 2023 um 18 %. Trotz politischer Maßnahmen zur Begrenzung des Preisanstiegs (u. a. Heizkostenzuschüsse für einkommensschwache Haushalte, Einmalzahlungen sowie die Einführung einer bundesweiten Gas- und Strompreisbremse) kam es also zu erheblichen Kostensteigerungen. Auch in den kommenden Jahren ist mit steigenden Kosten für Heizung und Warmwasseraufbereitung zu rechnen.

Auch wenn die warmen Betriebskosten aufgrund der aktuellen klimatischen Debatte im Fokus stehen, sollte die Bedeutung der kalten Betriebskosten nicht unterschätzt werden. Mehr als die Hälfte der Betriebskosten entfällt auf „kalte“ Positionen. Für 2022 wies der BBU kalte Betriebskosten in Höhe von im Mittel 1,42 EUR/m² aus. Auch hier wurde in den zurückliegenden Jahren ein Anstieg verzeichnet – zwischen 2018 und 2022 um 13,6 %. Ausgelöst wurde dieser Anstieg u. a. durch gestiegene Kosten für Dienstleistungen (z. B. Müllabfuhr und Hausreinigung) und Verwaltungstätigkeiten. Die Auswirkungen der Inflation wiederum werden erst in den kommenden Jahren in den Zahlen deutlich sichtbar sein.

4.5 Wohnungseigentum

Neben dem Wohnen zur Miete, spielt in Brandenburg auch selbst genutztes Wohneigentum eine wichtige Rolle. Die Bildung von Wohneigentum ist für viele Haushalte ein wichtiger Eckpfeiler der persönlichen Entfaltung und Altersvorsorge. Während in der Bundeshauptstadt hierbei Eigentumswohnungen

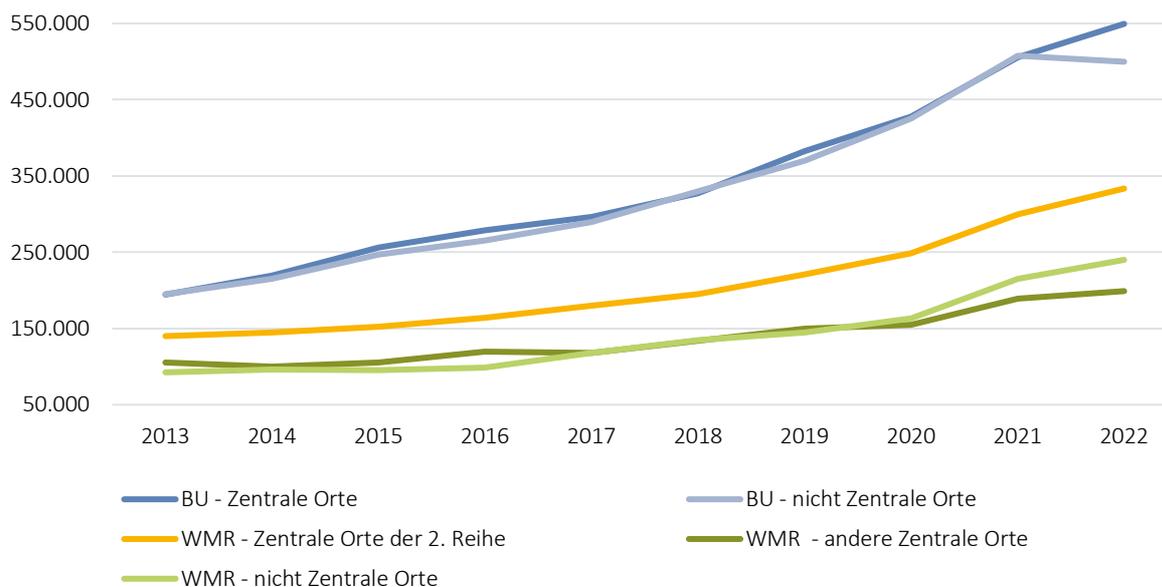
¹⁵ Deutscher Mieterbund e.V. (2024). Aktueller Betriebskostenspiegel für Deutschland. www.mieterbund.de/aktuelles/meldungen/aktueller-betriebskostenspiegel-fuer-deutschland-2/

¹⁶ Bei der Energiekrise im Jahr 2022 handelte es sich u. a. um eine Gasknappheit auf dem Weltmarkt bei gleichzeitig wachsender Nachfrage. In Deutschland wurde die Energiekrise auch dadurch verschärft, dass das Land in hohem Maße von russischen Gaslieferungen abhängig war, die im Zuge eines teilweisen Lieferstopps eingeschränkt und durch Sanktionen beendet wurden.

eine zentrale Rolle spielen, sind in Brandenburg mit rund der Hälfte des Wohnungsbestandes vorwiegend Ein- und Zweifamilienhäuser relevant. Ihr Anteil liegt insbesondere in den nicht Zentralen Orten bei z. T. über 70 % (siehe auch Kap. 4.1). Die Analyse der Angebotskaufpreise im Zeitverlauf erlaubt wichtige Erkenntnisse über Angebots- und Nachfragedynamiken dieses Marktsegments.

Abb. 34: Entwicklung der Angebotskaufpreise für Ein- und Zweifamilienhäuser 2013 bis 2022 in den Brandenburger Teilräumen

Median, EUR/m²



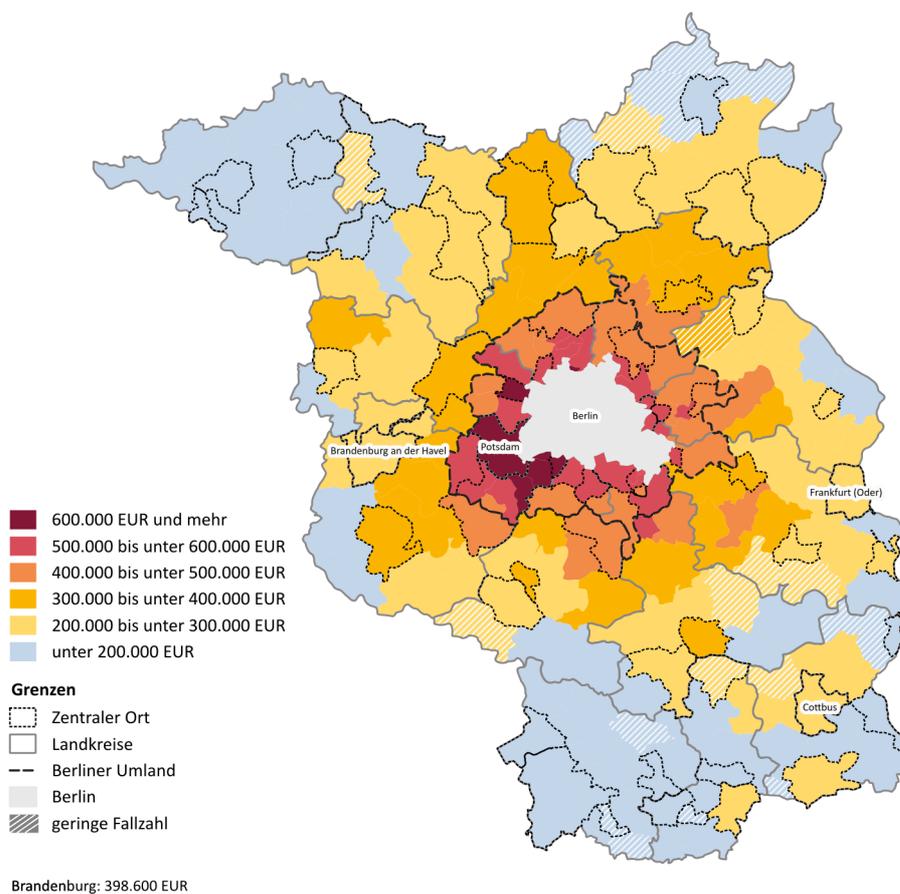
Quellen: VALUE Marktdaten; eigene Berechnungen der RegioKontext GmbH

Berliner Umland verzeichnet dynamischen Anstieg der Eigenheimpreise

Der Blick auf die Angebotskaufpreise von Eigenheimen zeigte analog zu den Entwicklungen der Angebotsmiete eine teilräumliche Ausdifferenzierung zwischen Berliner Umland und Weiterem Metropolitanraum. Hierbei lag bis 2021 die Entwicklung der Angebotskaufpreise der Zentralen Orte und der nicht Zentralen Orte des Berliner Umlands auf nahezu identischem Niveau. Sie erlebten in den zurückliegenden zehn Jahren einen sehr dynamischen Preisanstieg. Beginnend bei rund 194.000 EUR (Median) im Jahr 2013 nahmen die Eigenheimpreise in den Zentralen Orten des Berliner Umlands um rund 183 % zu (2022: 549.500 EUR). In den nicht Zentralen Orten des Berliner Umlands war ein Plus von rund 156 % zu verzeichnen (2022: 500.000 EUR). Auf deutlich niedrigerem Niveau lagen die Eigenheimpreise im Weiteren Metropolitanraum: Mit einem Angebotskaufpreis von 199.000 EUR mussten Brandenburger Haushalte in den anderen Zentralen Orten des Weiteren Metropolitanraums 2022 am wenigsten für ein Eigenheim einplanen. In den nicht Zentralen Orten lag der mittlere Kaufpreis etwas höher bei 240.000 EUR. Insbesondere die nicht Zentralen Orte im Weiteren Metropolitanraum erlebten einen Preisanstieg im zehnjährigen Betrachtungszeitraum, der prozentual den der nicht Zentralen Orte des Berliner Umlands überstieg (+160 %). Die zunehmende Attraktivität dieses Teilraums aufgrund von noch vorhandenen und bezahlbaren Immobilien scheint sich zu bestätigen. In den Zentralen Orten der 2. Reihe lagen die Eigenheimpreise 2022 bei rund 333.000 EUR. Dort mussten Kaufinteressenten 138 % mehr als noch 2013 kalkulieren.

Ein Blick auf die jüngsten Preisentwicklungen verdeutlicht die Auswirkungen der schwierigen Wirtschafts- und Zinslage. 2022 zeichnete sich ein beginnender Rückgang der Angebotskaufpreise in den nicht Zentralen Orten des Berliner Umlands ab. Als einziger Teilraum nahm hier der Zentralwert gegenüber dem Vorjahr um rund 1,5 % (-7.700 EUR) ab, ein Novum in den letzten zehn Jahren. 2023 schlossen sich die übrigen Teilräume an. In allen wurde ein Preisrückgang registriert, am deutlichsten in den Zentralen Orten der 2. Reihe (-10,3 %) und den Zentralen Orten des Berliner Umlands (-9,9 %). In den nicht Zentralen Orten des Berliner Umlands und in den anderen Zentralen Orten des Weiteren Metropolraums fiel dieser prozentual am niedrigsten aus (-1,6 % bzw. -1,1 %).

Abb. 35: Räumliche Differenzierung der Angebotskaufpreise für Ein- und Zweifamilienhäuser 2021 und 2022 in Brandenburg
Median, EUR



Anmerkung: Aufgrund niedriger Fallzahlen wurden die Daten auf Amtsebene aggregiert sowie zwei Jahre zusammengefasst. Fallzahlgrenze: 30 Inserate.

Quellen: VALUE Marktdaten; eigene Berechnungen der RegioKontext GmbH

Mittlerer Angebotskaufpreis von Eigenheimen bei knapp 400.000 EUR in Brandenburg

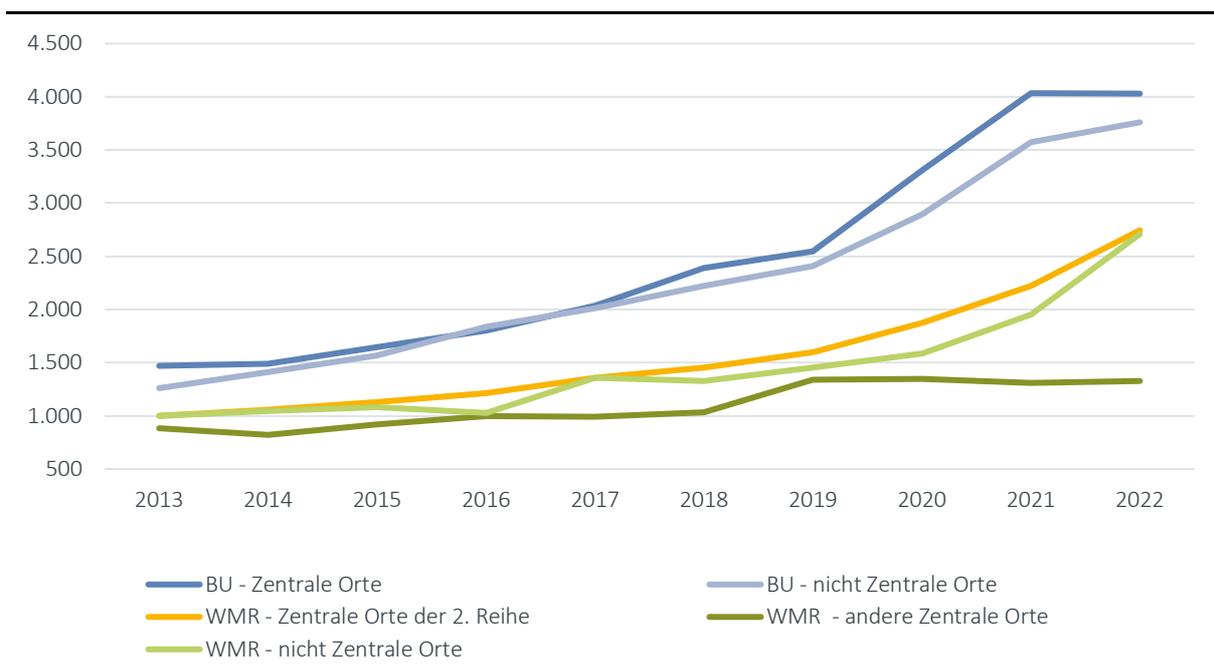
Die kleinräumlichere Betrachtung der Angebotskaufpreise von Ein- und Zweifamilienhäusern schließt sich strukturell an die oben beschriebene Ausdifferenzierung von Berliner Umland und Weiterem Metropolitanraum an. Das Berliner Umland wies hierbei flächendeckend Kaufpreise von 400.000 EUR und mehr auf. Innerhalb dieses Strukturraums stachen u. a. Falkensee, Potsdam und Kleinmachnow mit besonders hochpreisigen Angeboten hervor. Hier mussten Haushalte für ein Eigenheim 600.000 EUR und mehr veranschlagen. In das nächstniedrigere Preissegment von 500.000 bis unter 600.000 EUR fielen vorwiegend Gemeinden im Süden und Südwesten Berlins. Auch im Norden und Osten verorteten sich die direkt an Berlin angrenzenden Gemeinden in dieser Kategorie. Mit zunehmender Entfernung zur Bundeshauptstadt sanken auch die veranschlagten Kaufpreise: Während außerhalb des Berliner Umlands vorwiegend Angebotskaufpreise von 300.000 EUR oder weniger aufgerufen wurden, lagen die direkt an das Umland angrenzenden Gemeinden noch in der Kategorie von 300.000 bis unter 400.000 EUR. Die Gemeindeverbände an der äußeren Landesgrenze verzeichneten überwiegend ein niedriges Preisniveau von maximal 300.000 EUR. Besonders preisgünstige Eigenheime von unter 200.000 EUR waren in der Prignitz und Elbe-Elster anzutreffen.

Inserate von Eigenheimen steigen 2022 in allen Teilräumen an

Vor dem Hintergrund der jüngst eingetretenen Marktveränderungen im Eigenheimsegment lohnt sich ein Blick auf die Inseratsentwicklung von Ein- und Zweifamilienhäusern. Daraus lassen sich sowohl marktrelevante Reaktionen auf sich ändernde Rahmenbedingungen ableiten als auch die Angebotslage auf Erwerbsseite analysieren. Zwischen 2013 und 2022 dominierten die nicht Zentralen Orte im Weiteren Metropolitanraum mit 2.500 bis 4.500 Inseraten. Daran schlossen sich die beiden Teilräume des Berliner Umlands an, wobei die nicht Zentralen Orte stets auf etwas höherem Niveau rangierten. Diese teilräumliche Ausdifferenzierung verdeutlicht die immer wichtigere Rolle der nicht Zentralen Orte im Weiteren Metropolitanraum bei der Bereitstellung von Eigenheimen. Die Teilräume des Berliner Umlands indes sind aufgrund einer zunehmenden Knappheit an Eigenheimen immer weniger im Angebotsgeschehen präsent. Demgegenüber lagen die Entwicklungen der Zentralen Orte der 2. Reihe und die Zentralen Orte des Weiteren Metropolitanraums mit vergleichsweise niedrigem Inseratsgeschehen von rund 1.400 Fällen. 2021 markierte für alle Teilräume einen Wendepunkt: Erstmalig ging die Zahl der Eigenheiminserate wieder nach oben. Am deutlichsten zeigte sich dies in den nicht Zentralen Orten des Berliner Umlands mit rund 1.100 Inseraten mehr als im Vorjahr. 2023 setzte sich diese Dynamik fort.

In der Gesamtbetrachtung zeigt sich, dass die veränderten Rahmenbedingungen deutlichen Einfluss auf das Kaufverhalten von Eigenheimbesitzer:innen hatten. Es lässt sich vermuten, dass die erschwerten Bedingungen viele Besitzer:innen ab 2022 zu einem zeitnahen Verkauf der Immobilie brachten bzw. erste Sondierungen des Marktes stattfanden. Hierbei sind insbesondere politische Unsicherheiten im Kontext von Klimaanpassungsmaßnahmen sowie die bereits erwähnte kritische Wirtschafts- und Zinslage zu nennen. Ein Blick auf die Laufzeit der Inserate zeigt, dass die Erwerbsseite zögerlich auf das größere Angebot reagierte. Während Brandenburger Eigenheime 2020 im Mittel 10,9 Wochen online waren, waren dies 2023 bereits 19,1 Wochen. Ein Hinweis darauf, dass die inserierten Eigenheime auch deutlich schwieriger zu vermarkten waren als noch vor drei Jahren.

Abb. 36: Entwicklung der Angebotskaufpreise für Eigentumswohnungen 2013 bis 2022 in Brandenburg
 Median, EUR/m²



Quellen: VALUE Marktdaten; eigene Berechnungen der RegioKontext GmbH

Hohe Kaufpreise von Eigentumswohnungen im Berliner Umland

Eigentumswohnungen spielen auf dem Brandenburger Wohnungsmarkt eine eher untergeordnete Rolle. In bestimmten Teilräumen – insbesondere im Berliner Umland – wiesen sie dennoch relevante Inseratszahlen zwischen 1.000 und 2.000 Anzeigen jährlich auf und tragen somit zur Wohnraumversorgung bei. Aus diesem Grund werden sie im Folgenden analysiert.

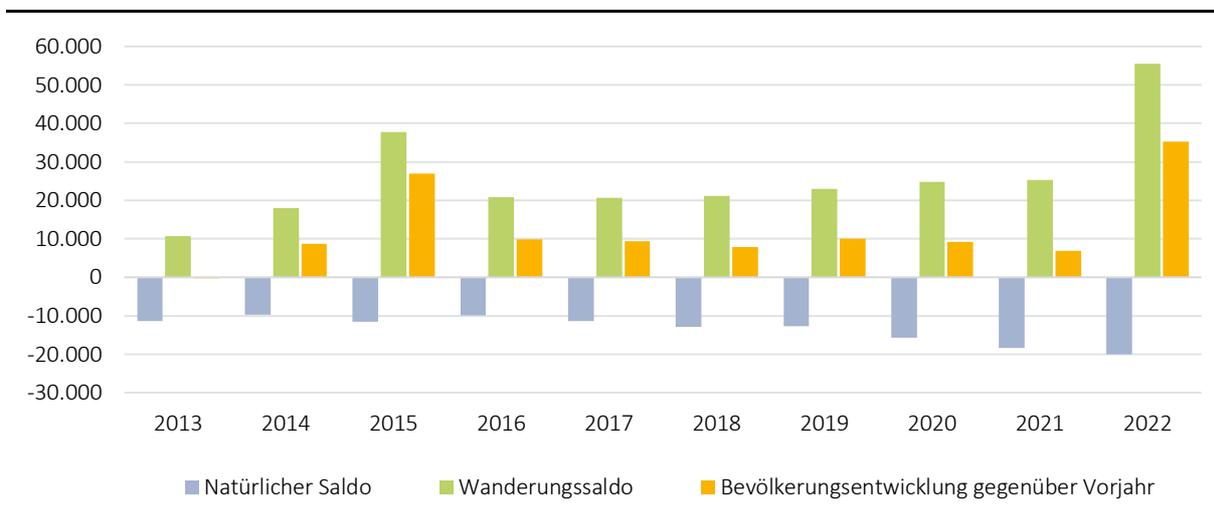
Der Blick auf die Entwicklung der Angebotskaufpreise entspricht den strukturellen Ergebnissen der Voranalysen. Das Berliner Umland setzte sich deutlich vom übrigen Brandenburg ab. Mit rund 4.000 EUR/m² (Zentrale Orte) und 3.700 EUR/m² (nicht Zentrale Orte) wurden hier 2022 die teuersten Eigentumswohnungen inseriert. Hier kam es auch zum anteilig größten Preisanstieg seit 2013. Besonders drastisch war er in den nicht Zentralen Orten des Berliner Umlands, wo es zu einer Verdreifachung kam (+198 %). Parallel durchschritten auch die Zentralen Orte der 2. Reihe eine beachtenswerte Zunahme der Wohnungspreise. Beginnend bei 1.000 EUR/m² (2013) kletterten sie auf rund 2.700 EUR/m² (2022) an (+175 %). Ähnlich entwickelten sich auch nicht Zentralen Orten des Weiteren Metropolitanraums (+171 %; 2022: rund 2.700 EUR/m²). Grundsätzlich muss berücksichtigt werden, dass Eigentumswohnungen in den Teilräumen des Weiteren Metropolitanraums keine wichtige Rolle spielten. Sie wiesen in zehn Jahren fast durchweg Inseratszahlen von lediglich 250 bis 500 auf. Dennoch lassen die gestiegenen Angebotskaufpreise eine zunehmende Dynamik der Zentralen Orte der 2. Reihe bei Eigentumswohnungen erkennen, die auch in die umliegenden Gemeinden ausstrahlte. Die Preisentwicklungen der anderen Zentralen Orte des Weiteren Metropolitanraums verliefen seit 2013 weniger dynamisch. Hier überschritten die Angebotskaufpreise in keinem Jahr 1.500 EUR/m². Ein Blick auf die Entwicklungen 2023 lässt deutlich sinkende Angebotskaufpreise in nahezu allen Teilräumen erkennen, ein Vorbote hiervon war bereits 2022 in den Zentralen Orten des Berliner Umlands zu erkennen.

5 Wohnungsnachfrage

5.1 Bevölkerung

Abb. 37: Veränderung des Bevölkerungsstands im Land Brandenburg nach Komponenten 2013 bis 2022

Anzahl der Personen



Anmerkung: Bestandskorrekturen sind nicht dargestellt.

Quellen: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg; eigene Berechnungen des LBV

Deutliches Bevölkerungswachstum in vielen Landesteilen trotz Geburtendefizit

Im Untersuchungszeitraum (2013 bis 2022) wuchs die Bevölkerung des Landes Brandenburg nahezu stetig und erreichte 2022 einen Bevölkerungsstand von rund 2,57 Mio. Einwohner:innen.¹⁷ Damit verzeichnete Brandenburg innerhalb von zehn Jahren einen im Bundesmaßstab überdurchschnittlichen Bevölkerungsanstieg von 5,0 % bzw. 124.000 Einwohner:innen – eine Zahl, die in etwa dem Bevölkerungsstand der Uckermark entspricht. Der natürliche Saldo aus Geburten und Sterbefällen entwickelte sich im Untersuchungszeitraum zunehmend negativ, vorwiegend da aus altersstrukturellen Gründen die Sterbefälle deutlich zunahmen. Verschärft wurde der negative natürliche Saldo ab 2020 durch eine Übersterblichkeit infolge der Corona-Pandemie und einem starken Geburtenrückgang im Jahr 2022 (-8,4 %). 2022 übertrafen die Sterbefälle die Geburten um mehr als das Doppelte. Der durchweg positive Wanderungssaldo spielte jedoch die entscheidende Rolle für das Bevölkerungswachstum und konnte den negativen natürlichen Saldo überkompensieren. 2023 setzte sich die positive Bevölkerungsentwicklung mit einem Bevölkerungswachstum um rund 8.500 Einwohner:innen fort.

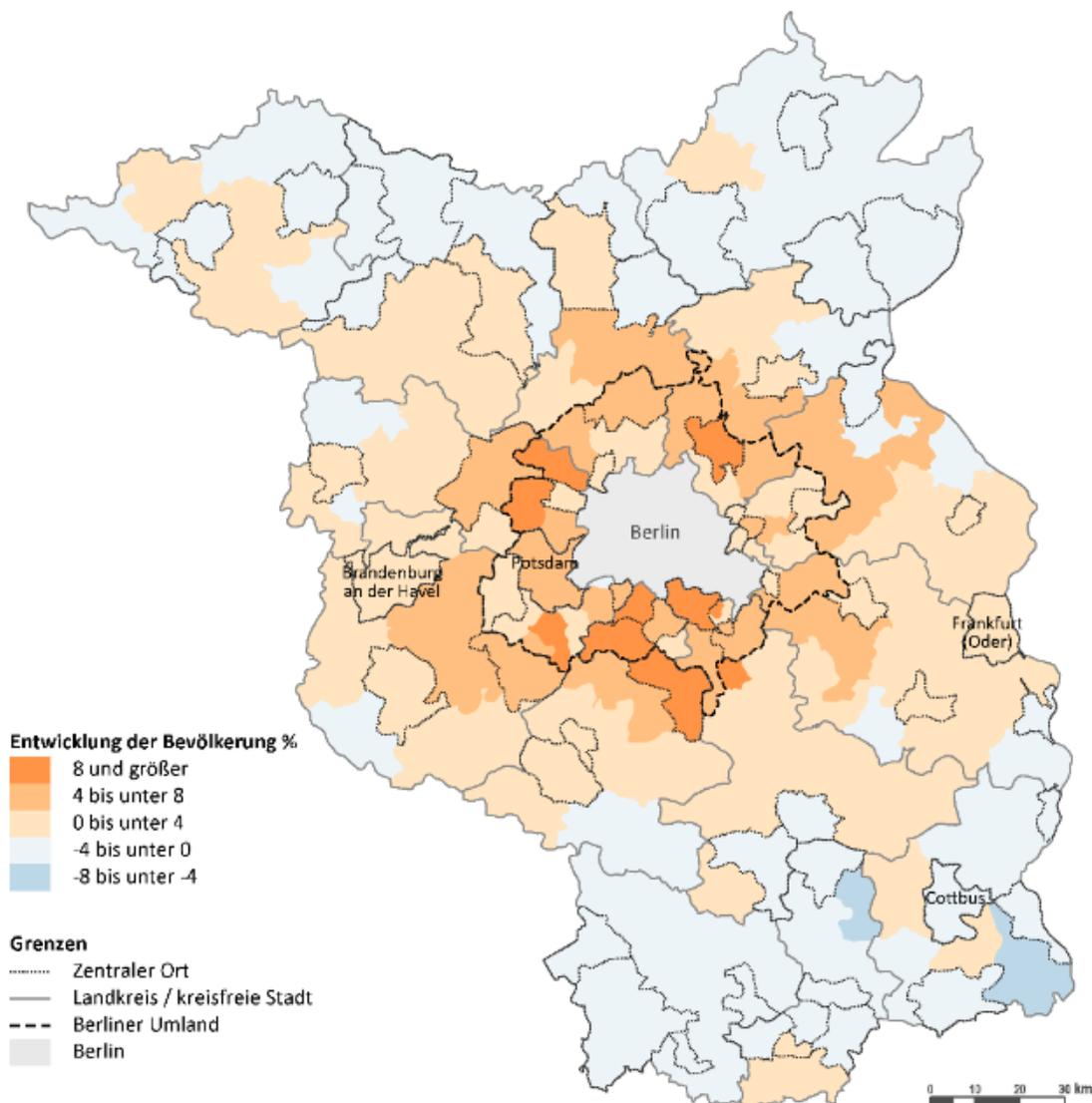
Nach einer Phase des Bevölkerungsrückgangs verzeichnete Brandenburg seit 2014 wieder jährliche Bevölkerungszuwächse in Höhe von zumeist rund 7.000 bis 10.000 Personen. In den Jahren 2015 und 2022 kam es hingegen in etwa zu einer Verdrei- bzw. Vervierfachung des Bevölkerungsanstiegs und

¹⁷ Die Angaben zum Bevölkerungsstand und zur Altersstruktur entstammen der Statistik zur Bevölkerungsfortschreibung auf Basis des Zensus 2011.

damit zum größten Bevölkerungswachstum seit Beginn der 1990er Jahre. Hieran hatte die Zuwanderung im Kontext von Flucht einen großen Anteil. Der Ausländeranteil stieg seit 2013 von 2,0 % auf 7,0 % an, war jedoch weiterhin erheblich niedriger als der bundesweite Durchschnitt.

Die Bevölkerungsentwicklung verlief regional stark divergent, wobei das zentral-periphere Gefälle weniger ausgeprägt war als noch in den Nullerjahren. Die Zentralen Orte im Berliner Umland wuchsen zwischen 2013 und 2022 um 15 % bzw. rund 79.000 Personen. Auch in den nicht Zentralen Orten wurde ein Zuwachs verzeichnet (+11,8 % bzw. rund 46.000 Personen). Damit lebten mehr als eine Mio. Menschen im Berliner Umland. Im Weiteren Metropolenraum kam es zu heterogenen Entwicklungen. So nahm die Bevölkerung in den anderen Zentralen Orten um 3,6 % bzw. rund 18.000 Personen ab, während in den nicht Zentralen Orten ein nahezu stabiler Bevölkerungsstand vorlag (+0,1 %). Die Zentralen Orte der 2. Reihe verzeichneten ein Wachstum um 4,5 % bzw. 16.000 Personen. Demnach lebten 2022 mehr als 1,5 Mio. Menschen im Weiteren Metropolenraum, viele davon in den nicht Zentralen Orten.

Abb. 38: Bevölkerungsentwicklung in den Teilräumen des Landes Brandenburgs 2013 bis 2022



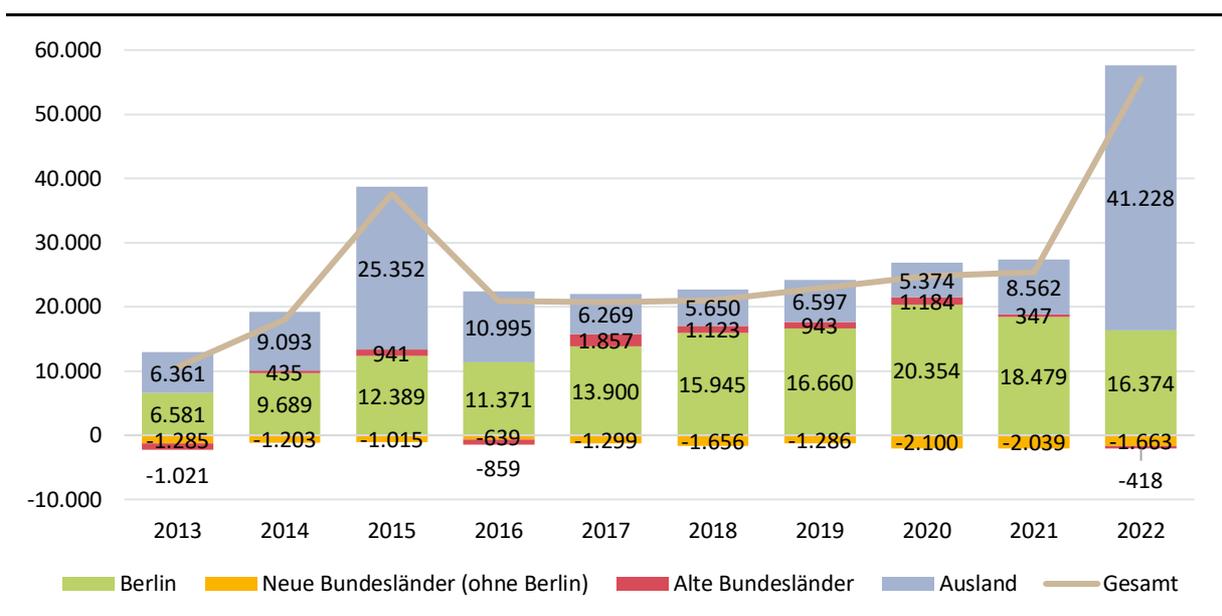
Quellen: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg; eigene Berechnungen des LBV

Im Berliner Umland trat seit 2018 in fast allen Gemeinden ein Wachstum auf, das mit durchschnittlich 6,3 % deutlich höher ausfiel als in Berlin (3,9 %). Innerhalb des Berliner Umlands verbuchte die Gemeinde Schönefeld mit rund 24 % den größten Bevölkerungsanstieg im Land Brandenburg. Eine Reihe weiterer Städte und Gemeinden, überwiegend im Süden und Westen des Berliner Umlandes gelegen, verzeichnete mit einem Bevölkerungsplus von mehr als 8 % ebenfalls ein überdurchschnittliches Wachstum. Im Berliner Umland erzielten Zentrale Orte im Mittel ein etwas höheres prozentuales Bevölkerungswachstum als die nicht Zentralen Orte. Der Weitere Metropolenraum kam im letzten Jahr fünf auf ein geringfügiges Bevölkerungswachstum von 8.000 Einwohner:innen (0,5 %).

Teilregional hatten die an das Berliner Umland angrenzenden Räume zumeist moderate bis erhebliche Bevölkerungsgewinne, Gemeindeverbände in den äußeren Landesteilen tendenziell leichte Bevölkerungsverluste. Im Weiteren Metropolenraum erzielten die Zentralen Orte der 2. Reihe zumeist wanderungsinduzierte Gewinne (2018 bis 2022 im Durchschnitt in Höhe von 2,5 %), die vielfach auf die angespannte Wohnungsmarktsituation in Berlin, aber auch die Zuwanderung von Geflüchteten im Jahr 2022 zurückzuführen sind. Dagegen verzeichneten die anderen Zentralen Orte im Weiteren Metropolenraum Verluste (durchschnittlich -2,0 %) und die Gruppe der nicht Zentralen Orte ein leichtes Bevölkerungswachstum (im Mittel 1,3 %).

Abb. 39: Wanderungssaldo des Landes Brandenburg nach Herkunfts- und Zielgebieten 2013 bis 2022

Anzahl der Personen

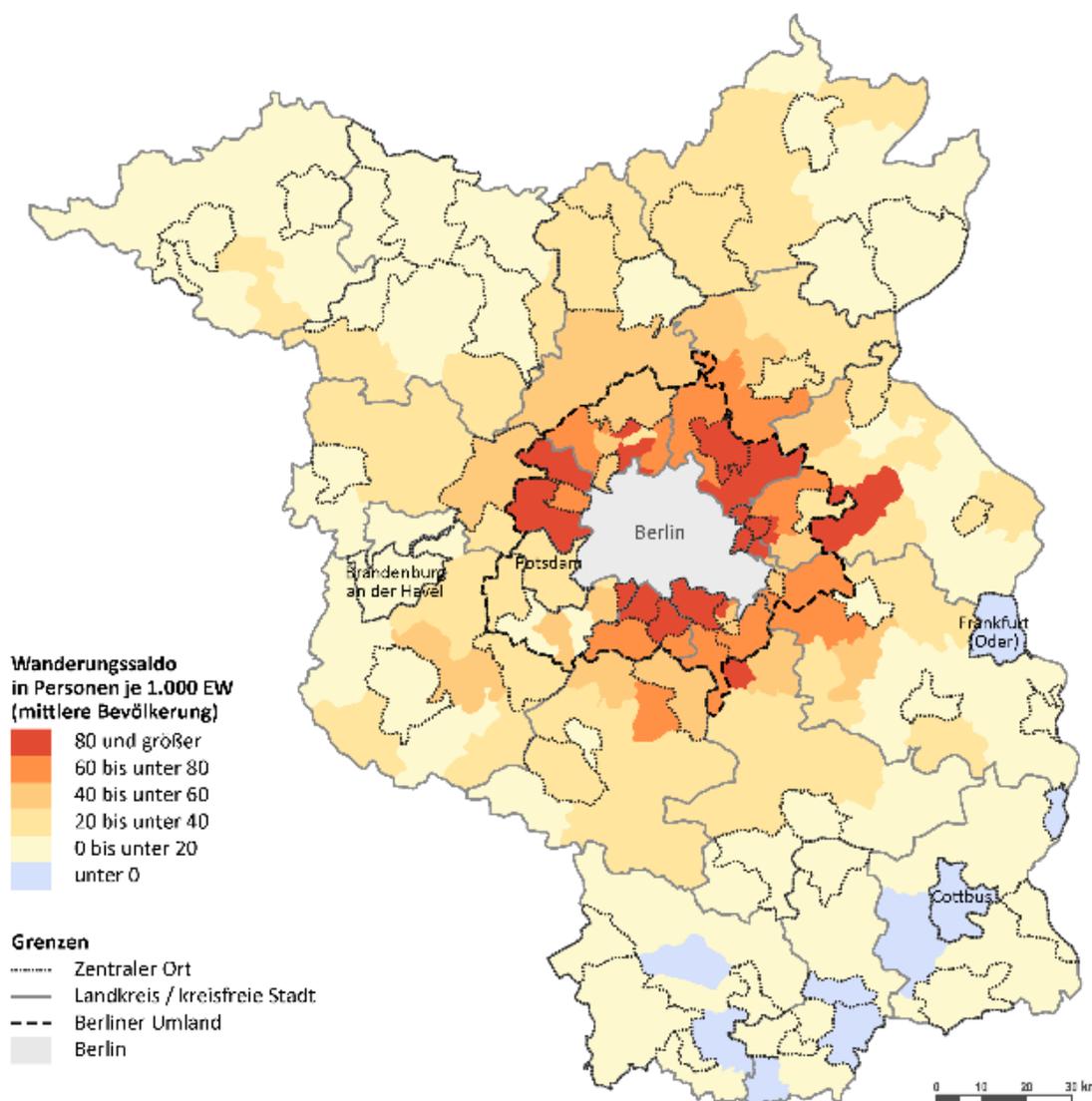


Quellen: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg; eigene Berechnungen des LBV

Berlin und das Ausland als wichtigste Quellen für hohe Wanderungsgewinne

Landesweit zeichneten sich im Zeitverlauf leicht steigende Wanderungsgewinne ab, wobei die Ausreißerjahre 2015 und 2022 durch hohe Wanderungsgewinne von Geflüchteten aus dem Ausland, insbesondere Syrien bzw. der Ukraine, geprägt waren. Die Wanderungsgewinne beliefen sich im Untersuchungszeitraum seit 2013 auf 258.000 Einwohner:innen und wurden maßgeblich aus zwei Quellen gespeist: Berlin und dem Ausland. Hingegen waren die Wanderungsgewinne gegenüber den alten Bundesländern unerheblich und gegenüber den anderen neuen Bundesländern traten kontinuierlich leichte Wanderungsverluste auf.

Abb. 40: Wanderungssaldo gegenüber Berlin 2018 bis 2022



Quellen: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg; eigene Berechnungen des LBV

Wohnsuburbanisierung erstreckt sich über das Berliner Umland hinaus

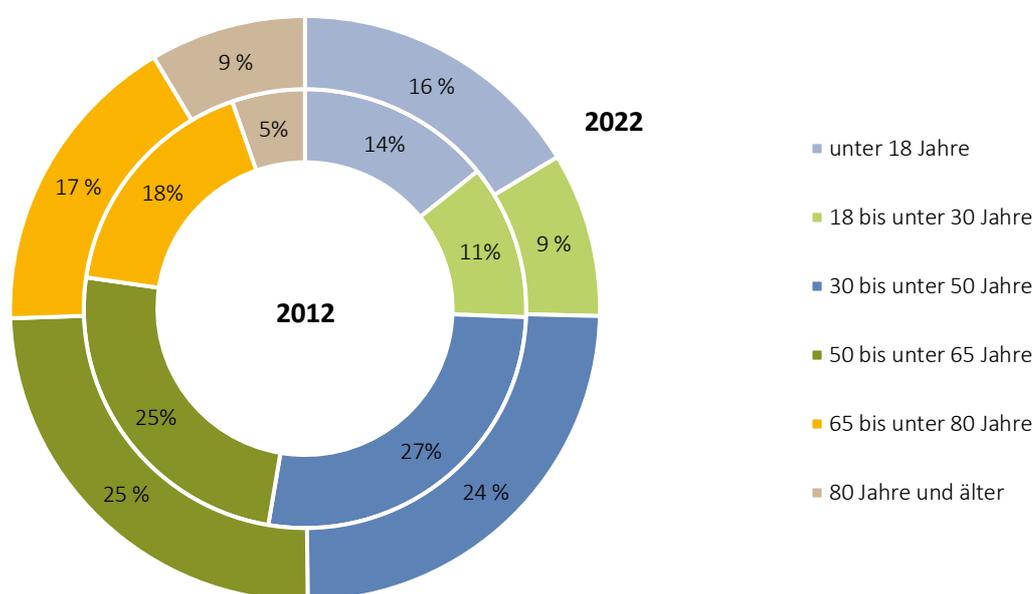
Bei der strukturräumlichen Betrachtung des Brandenburger Wanderungssaldos wird deutlich, dass die räumliche Nähe zu Berlin sowie eine gute Verkehrsanbindung einen entscheidenden Einfluss haben. Zwischen 2018 und 2022 entfielen fast drei Viertel der Wanderungsgewinne gegenüber Berlin auf das Berliner Umland. Gemessen an der Einwohnerzahl waren die Wanderungsgewinne viermal höher als im Weiteren Metropolenraum. Im Zeitverlauf hat sich die Wanderungsbilanz des Weiteren Metropolenraums gegenüber Berlin verbessert, da die Wohnsuburbanisierung Berlins zunehmend über das Berliner Umland hinausgeht. Insgesamt verzeichneten in den Jahren 2018 bis 2022 nur noch wenige periphere, vorwiegend in Südbrandenburg gelegene Raumeinheiten, u. a. die kreisfreien Städte Cottbus und Frankfurt (Oder) Wanderungsverluste gegenüber Berlin.

In allen Altersgruppen konnten 2022 Wanderungsgewinne erzielt werden. Dennoch sind die Wanderungsgewinne stark altersselektiv und lassen sich verallgemeinernd bestimmten Lebensphasen zuord-

nen: Der Zuwachs beruhte in einem hohen Maß auf der Nettozuwanderung von Personen im Familienalter, hier repräsentiert durch die Altersgruppen der Personen zwischen 30 und unter 50 Jahren und deren Kinder (hier Personen unter 18 Jahren). Im Gegensatz zu früheren Jahren gab es seit 2019 auf der Landesebene auch bei der Gruppe der jungen Erwachsenen (18 bis unter 30 Jahren), bei denen es sich vielfach um Bildungs- und Arbeitsplatzwanderungen handelt, leichte, im Jahr 2022 erhebliche Wanderungsgewinne, welche hauptsächlich durch die Zuwanderung ausländischer Bevölkerung entstanden. Die Ruhesitzwanderung der Personen ab 65 Jahren hatte im Untersuchungszeitraum in Brandenburg insgesamt keinen nennenswerten Einfluss auf den Wanderungsgewinn. Gleiches gilt für die Altersgruppe der 50- bis unter 65-Jährigen.

Abb. 41: Altersstruktur der Bevölkerung im Land Brandenburg 2012 und 2022

Anteil am Gesamtbestand

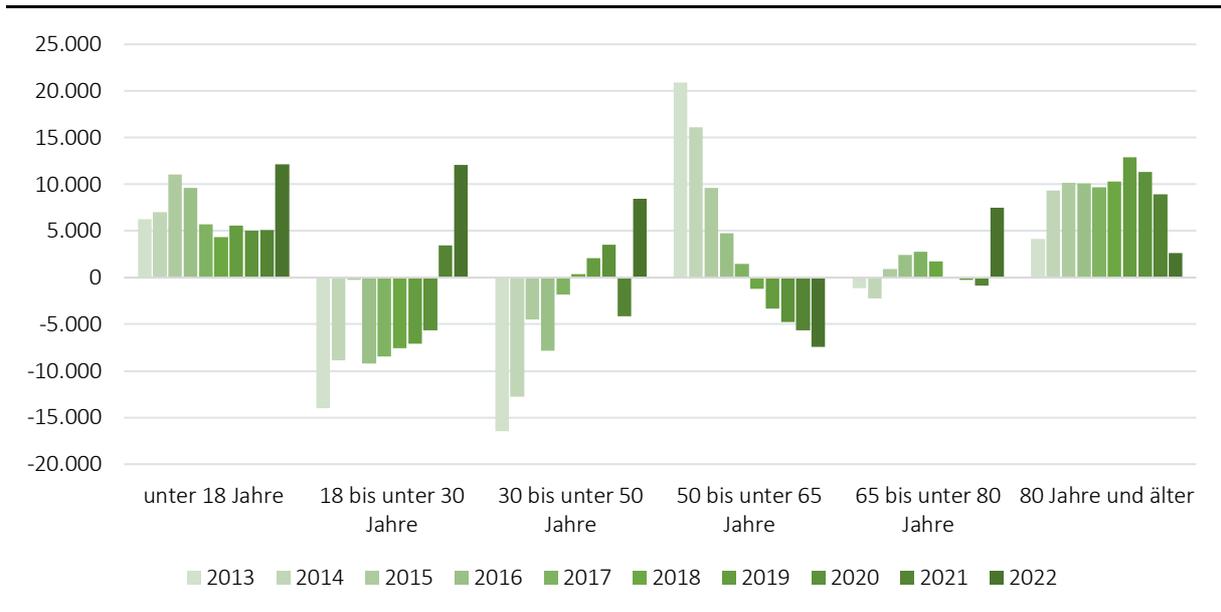


Quellen: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg; eigene Darstellung des LBV

Alterszusammensetzung der Bevölkerung wandelt sich fortlaufend

Für die Wohnungsnachfrage ist neben der zahlenmäßigen Entwicklung der Bevölkerung deren altersstrukturelle Zusammensetzung und Entwicklung von großer Bedeutung. Im Bundesvergleich hat das Land Brandenburg die viertälteste Wohnbevölkerung, was u. a. auf hohe Wanderungsverluste überwiegend junger Menschen in früheren Jahrzehnten und auf niedrige Geburtenzahlen zu Beginn der 1990-er Jahre zurückzuführen ist. So war das Durchschnittsalter der Brandenburger Bevölkerung im Jahr 2022 mit 47,1 Jahren zweieinhalb Jahre höher als der Bundesdurchschnitt und knapp fünf Jahre höher als in Berlin. Da die Wanderungsgewinne im Untersuchungszeitraum stärker auf das Berliner Umland entfielen und in diesem Strukturraum das Geburtendefizit deutlich geringer ausgeprägt ist, altert dieser Strukturraum moderater als der Weitere Metropolitanraum. Dementsprechend war das Durchschnittsalter im Berliner Umland im Jahr 2022 fast drei Jahre niedriger als im Weiteren Metropolitanraum.

Abb. 42: Veränderung des Bevölkerungsstands nach Altersgruppen im Land Brandenburg 2013 bis 2022
 Veränderungen gegenüber dem Vorjahr in Personen



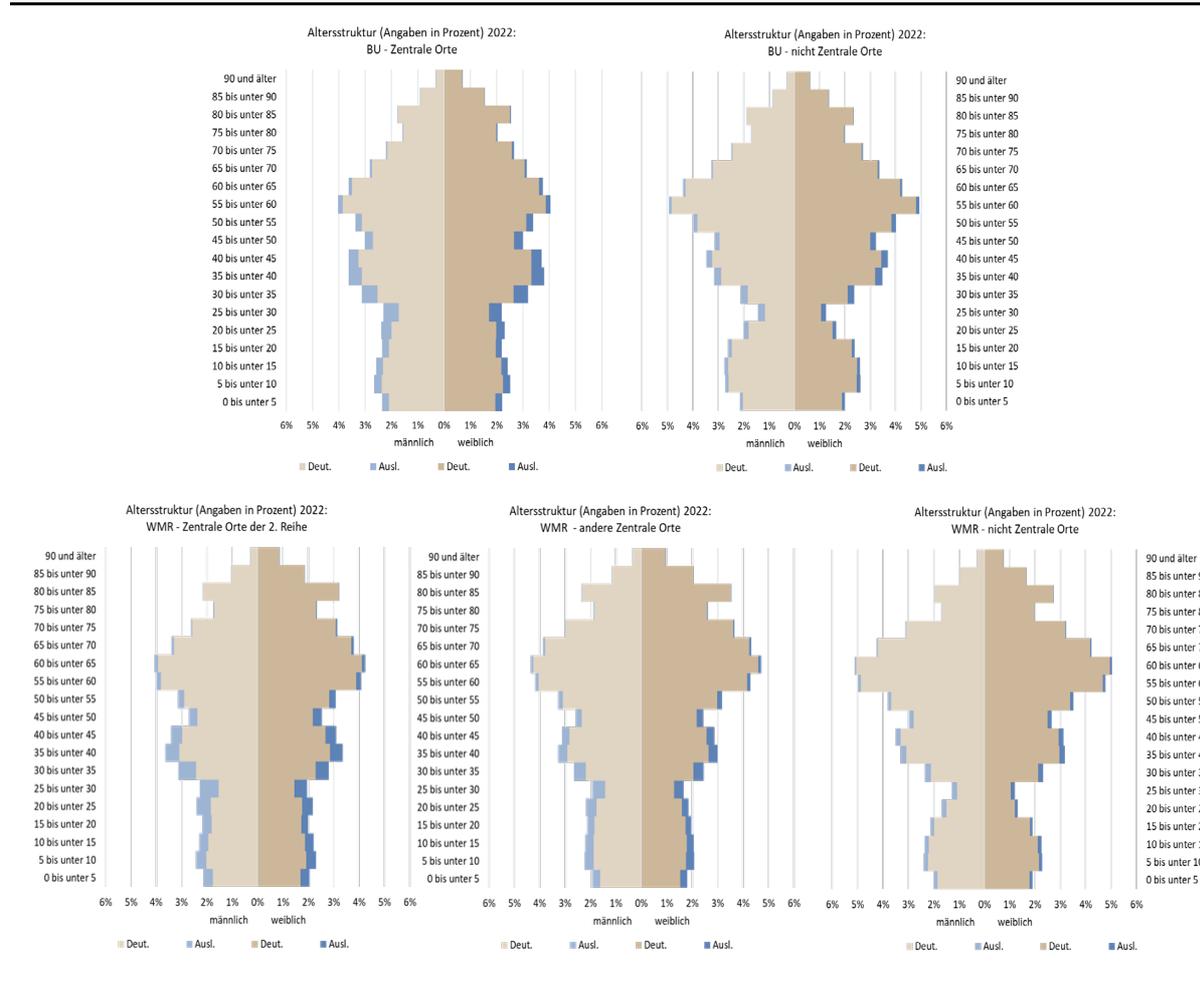
Quellen: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg; eigene Darstellung des LBV

„Junge Alte“ haben deutlich zugenommen

In der Entwicklung der Altersstruktur zeigen sich aufgrund ungleich besetzter Altersjahrgänge deutliche Veränderungen, die sich auch auf die Wohnungsnachfrage auswirken. Im Jahr 2022 gehörte bereits über ein Viertel der Brandenburger Bevölkerung dem Seniorenalter (65 Jahre und älter) an, wobei sich in den letzten zehn Jahren vorwiegend der Anteil der Hochbetagten (80 Jahre und älter) erhöht hat. Dies ist vorwiegend auf die gestiegene Lebenserwartung und das Nachrücken von stark besetzten Altersjahrgängen in die oberste Altersgruppe zurückzuführen. Bei den „jungen Alten“ (65 bis unter 80 Jahre) zeichnet sich erst seit 2022 eine deutliche Zunahme ab, da in den vorangegangenen Jahren schwächer besetzte Nachkriegsjahrgänge die quantitative Entwicklung der Altersgruppe prägten. Dieser zahlenmäßige Aufwuchs bei den „jungen Alten“ wird sich auch zukünftig fortsetzen, wenn die geburtenstarken Jahrgänge der Altersgruppe der 50 bis unter 65-Jährigen in den nächsten Jahren in die Gruppe der „jungen Alten“ hinein altern wird.

Der Anteil der Kinder und Jugendlichen stieg, ausgehend von einem niedrigen Niveau, auf 16 % der Gesamtbevölkerung 2022 an. Zu diesem Anstieg trugen u. a. die von Familienwanderung geprägte Wohnsuburbanisierung Berlins und die Zuwanderung meist junger Geflüchteter bei. Im Gegensatz dazu ist der Anteil der jungen Erwachsenen (18 bis unter 30 Jahre), die aufgrund des Einstiegs in Ausbildung oder Beruf erstmalig eine eigene Wohnung benötigen, seit 2013 auf 9 % zurückgegangen. Verantwortlich hierfür ist, dass diese Altersgruppe ohnehin aufgrund des Geburtenknicks nach der Wende schwach besetzt ist. Hinzu kommt ein in den Nachwendejahren erheblicher Geburtenausfall infolge der starken Abwanderung von Teilen der Elterngeneration in die alten Bundesländer. Auch der Anteil der Generation der Menschen in der Familienphase (30- bis unter 50-Jährige) verzeichnete einen Rückgang um rund drei Prozentpunkte. Bei der Analyse der Strukturräume spiegelt sich die Berlinnähe in der Altersstrukturentwicklung dieser Altersgruppe wider. Lediglich der Weitere Metropolenraum trug maßgeblich zu den Rückgängen in dieser Bevölkerungsgruppe bei.

Abb. 43: Altersstruktur des Landes Brandenburg nach Nationalität im Jahr 2022



Quellen: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg; eigene Berechnungen B.B.S.M.

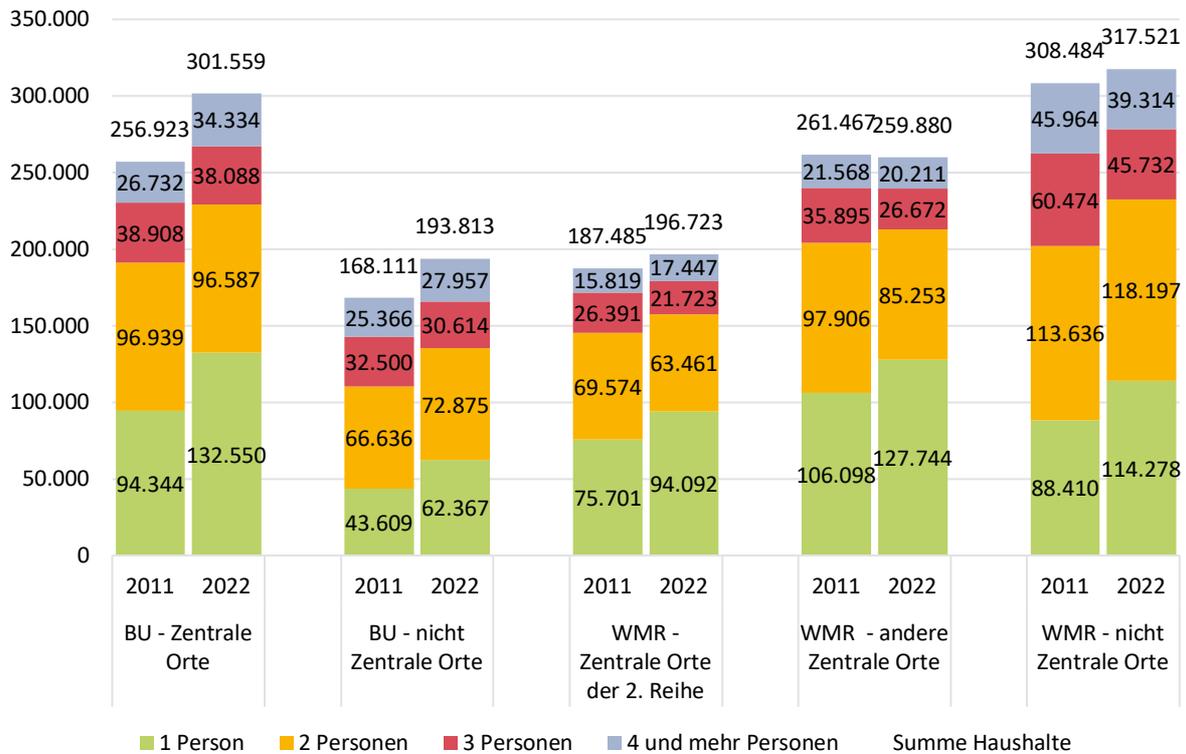
Hohes Durchschnittsalter im Weiteren Metropolenraum

Die Abb. 43 der Altersstruktur des Landes Brandenburg nach Nationalität im Jahr 2022 verdeutlicht sowohl die Gemeinsamkeiten als auch signifikante Unterschiede der altersstrukturellen Zusammensetzung in den analysierten fünf Teilräumen des Landes Brandenburg. Die altersstrukturellen Unterschiede zwischen den Teilräumen haben vielfältige Ursachen und resultieren dabei maßgeblich aus stark altersselektiven Wanderungsgewinnen bzw. -verlusten in der Vergangenheit. Die Zentralen Orte als auch die nicht Zentralen Orte im Berliner Umland wiesen im Jahr 2022 ein niedriges Durchschnittsalter, einen überdurchschnittlichen Anteil an Kinder und Jugendlichen und einen unterdurchschnittlichen Anteil an Bevölkerung im Seniorenalter auf. Spiegelbildlich dazu waren im Weiteren Metropolenraum die anderen Zentralen Orte und die nicht Zentralen Orte tendenziell durch ein hohes Durchschnittsalter und einen überdurchschnittlichen Anteil an Bevölkerung im Seniorenalter geprägt. Die Zentralen Orte der 2. Reihe repräsentierten hingegen eine Altersstruktur, die dem Durchschnitt des Landes Brandenburg nahekam.

5.2 Haushalte

Abb. 44: Anzahl der Haushalte nach Haushaltsgröße im Vergleich 2011 und 2022 in den Teilräumen

Anzahl der Haushalte



Quellen: Zensus 2011 und 2022; eigene Darstellung B.B.S.M.

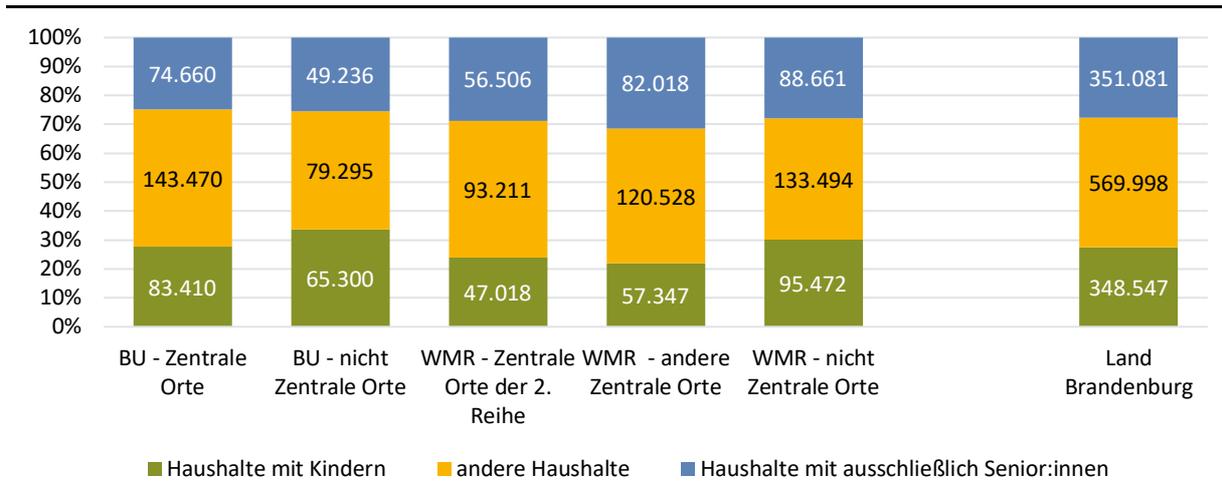
Entwicklung und Struktur der privaten Haushalte bestimmt Wohnungsnachfrage

Mehr als die Bevölkerungsentwicklung stellen Anzahl und Struktur der Haushalte zentrale Determinanten für die Entwicklung der Wohnungsnachfrage dar. Vereinfachend lässt sich ansetzen, dass jeder Haushalt rechnerisch eine Wohnung benötigt. Mit Alterung und Rückgang der Anzahl von Familienhaushalten ist eine Verkleinerung der durchschnittlichen Haushaltsgrößen verbunden. Neben den demografischen gibt es auch gesellschaftliche Gründe für den Trend zu kleineren Haushalten. In fast allen Teilräumen ist die Anzahl der Haushalte angestiegen. Der absolut stärkste Anstieg war bei den Einpersonenhaushalten zu verzeichnen. Im Ergebnis nahm die Anzahl von Haushalten zwischen 2011 und 2022 um mehr als sieben Prozent zu, während die Bevölkerung lediglich um gut drei Prozent wuchs.

Den Veränderungen der Haushaltsgrößen entsprachen auch die Haushaltstypen. Die Anzahl von Haushalten mit Kindern nahm um ca. 7 % ab, während es in diesem Zeitraum einen Anstieg von 14 % bei den Haushalten ohne Kinder gab. Den im Vergleich der Teilräume höchsten Anteil haben Haushalte mit Kindern in den nicht Zentralen Orten. Das Berliner Umland konnte einen absoluten Anstieg von Familienhaushalten verzeichnen. Der Anteil von Seniorenhaushalten nimmt mit der Entfernung von Berlin zu, wobei im weiteren Metropolenraum eine Konzentration von Seniorenhaushalten in den Zentralen Orten festzustellen ist.

Abb. 45: Anteile ausgewählter Haushaltstypen an der Gesamthaushaltszahl 2022

Anteil in %, Anzahl der Haushalte



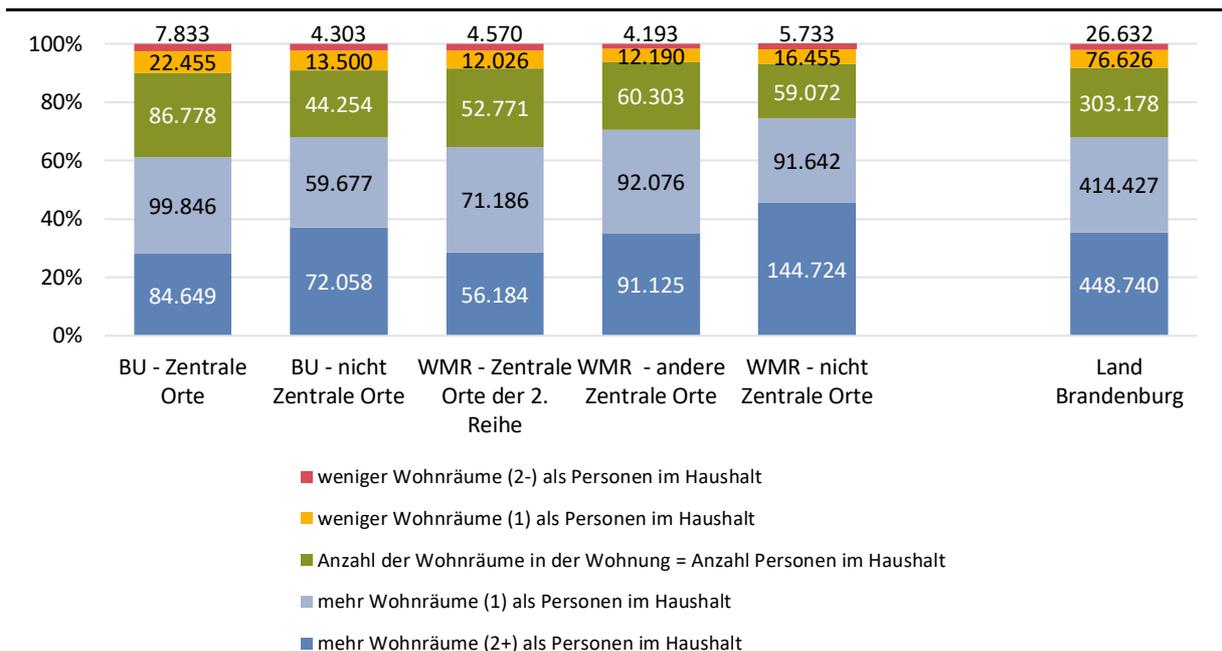
Quellen: Zensus 2022; eigene Darstellung B.B.S.M.

Die Marktsituation wirkt sich auch auf die Wohnraumversorgung aus

In Brandenburg verfügten 2022 fast 92 % der Haushalte über mindestens einen Wohnraum pro Person. Das heißt, dass 8 % der Haushalte unterversorgt waren. In den Zentralen Orten des Berliner Umlandes lag dieser Wert mit 10 % etwas höher, in den anderen Zentralen Orten des weiteren Metropolenraumes mit 6,3 % etwas niedriger. Während etwa 5,0 % der Zweipersonenhaushalte von einer so definierten Unter-versorgung mit Wohnraum betroffen waren, konzentrierte sich die Problematik in den größeren Haushalten ab drei Personen, von denen 27 % über weniger als einen Wohnraum je Haushaltsmitglied verfügten. Die Betroffenheit ist deutlich stärker in den Zentralen Orten ausgeprägt.

Abb. 46: Haushalte: Versorgung mit Wohnraum 2022

Anteil in %, Anzahl der Haushalte



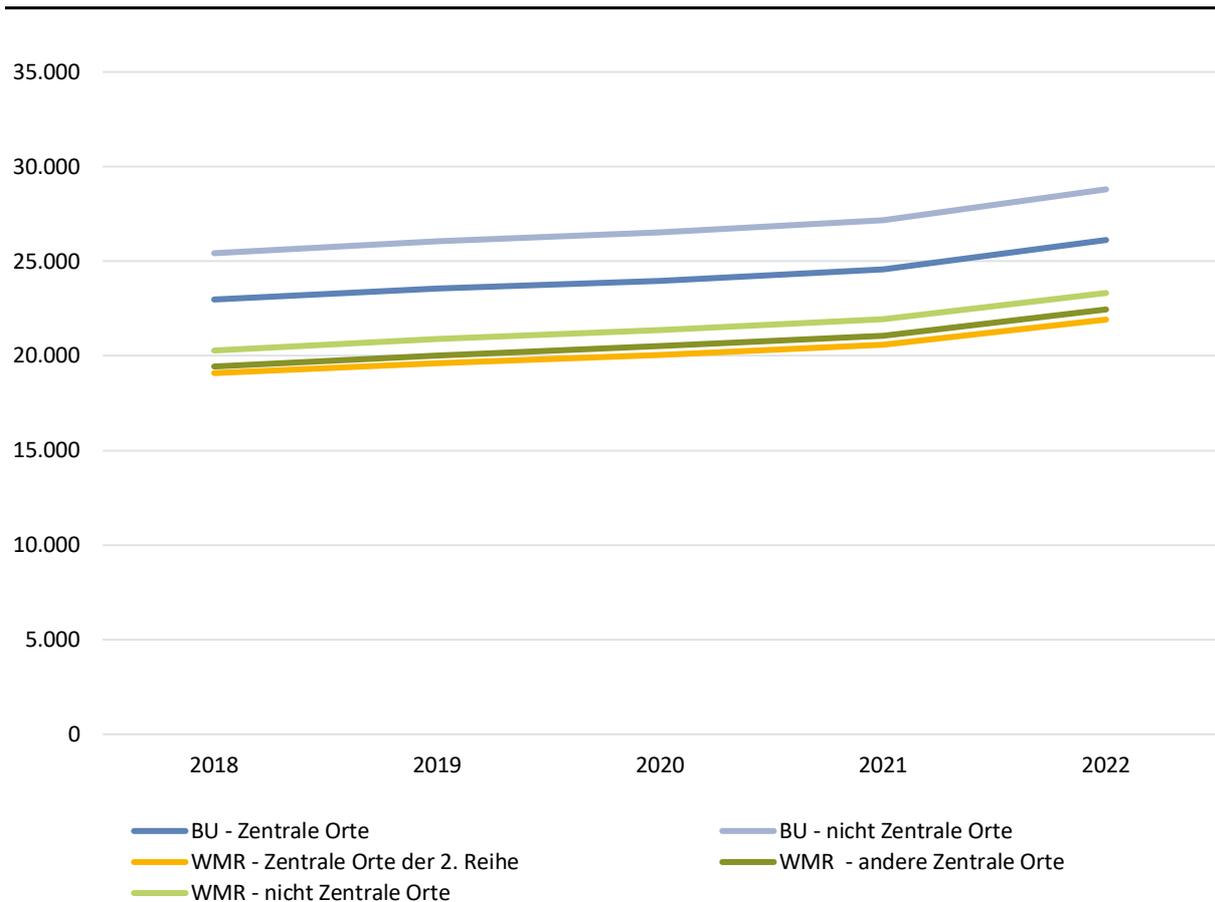
Quellen: Zensus 2022; eigene Darstellung B.B.S.M.

6 Bezahlbarkeit und Mietbelastung

Ausgehend von den oben analysierten Indikatoren der Nachfrage- und Mietpreisentwicklung am Wohnungsmarkt lassen sich aufschlussreiche Erkenntnisse zur Mietbelastung von Brandenburger Haushalten gewinnen. Die Bezahlbarkeit des Wohnens ist der Dreh- und Angelpunkt einer bedarfsgerechten Wohnungsversorgung. Nicht ohne Grund ist sie ein zentrales Element der wohnungspolitischen Diskussion. Unter dem aktuell steigenden Niveau der Bestands- und Angebotsmieten in einigen Teilräumen sowie auftretenden Anspannungstendenzen nimmt daher das folgende Kapitel die Bezahlbarkeit in Brandenburg genauer in den Fokus.

Im Kontext der Bezahlbarkeit sind zwei Kennwerte maßgebend: Die Miete und das Einkommen. Deren Höhe und Dynamik bestimmen i. d. R. die Leistbarkeit des Wohnens und die Ausgestaltung einer bedarfsgerechten Wohnversorgung. Im Folgenden werden daher einleitend die Einkommenssituation in den Teilräumen sowie im Anschluss die Entwicklung der Angebotsmiete, der BBU-Bestandsmiete und des Einkommens indiziert gegenübergestellt. Die hieraus gewonnenen Erkenntnisse fließen in die abschließende Betrachtung der Mietbelastung in den einzelnen Teilräumen ein.

Abb. 47: Entwicklung des verfügbaren jährlichen Nettoeinkommens pro Kopf in den Brandenburger Teilräumen 2018 bis 2022



Quelle: MB-Research 2024; eigene Berechnungen des LBV

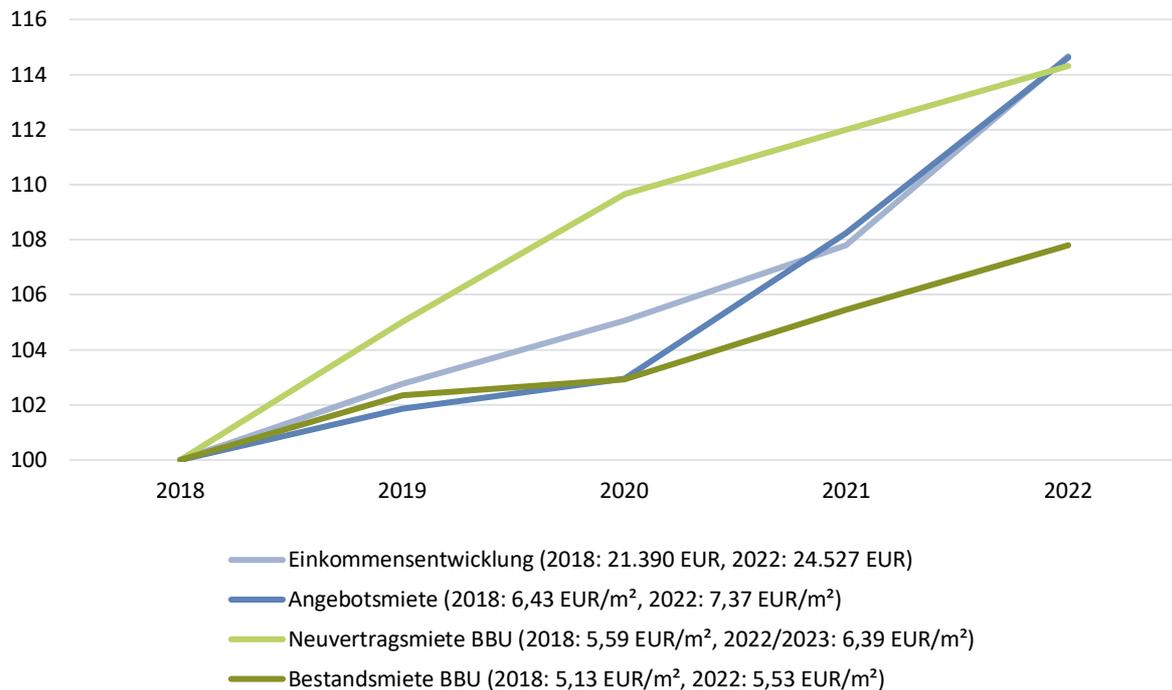
Pro-Kopf-Einkommen im Berliner Umland am höchsten

In Brandenburg kam es zwischen 2018 und 2022 zu einem stetigen nominalen Anstieg des Nettoeinkommens pro Kopf (jährlich). Während 2018 noch im Mittel 21.390 EUR zur Verfügung standen, waren es 2022 bereits 24.527 EUR (+14,7 %). Für 2024 wird ein weiterer Anstieg auf 26.433 EUR prognostiziert. Diese Entwicklung zeigte sich in allen Teilräumen, wenn auch in unterschiedlicher Höhe und Dynamik.

Mit Abstand das höchste jährliche Pro-Kopf-Einkommen wurde in den nicht Zentralen Orten des Berliner Umlands erfasst. Ausgehend von einem Einkommen von 25.422 EUR (2018), stieg dieses bis 2022 auf 28.798 EUR. Etwas weniger hatten Personen in den Zentralen Orten des Berliner Umlands zur Verfügung. Hier wurden 2018 knapp 23.000 EUR jährliches Nettoeinkommen erfasst, bis 2022 nahm dieses auf 26.120 EUR zu. Damit setzte sich das Berliner Umland einkommensseitig klar von den Teilräumen des Weiteren Metropolenraumes ab. Im Weiteren Metropolenraum wurde über die betrachteten fünf Jahre hinweg ein ähnliches Einkommensniveau zwischen den Teilräumen analysiert. Am höchsten war es durchweg in den nicht Zentralen Orten, wo es zwischen 2018 und 2022 von 20.280 EUR auf 23.319 EUR stieg. In den Zentralen Orten lag es i. d. R. etwa 860 EUR niedriger – zuletzt bei 22.449 EUR (2022). Am unteren Ende der Gegenüberstellung positionierten sich durchweg die Städte der 2. Reihe. Hier hatten die Einwohner:innen 2022 im Mittel 21.915 EUR (netto, jährlich) zur Verfügung – rund 2.800 EUR mehr als noch 2018. Bis 2024 wurden weitere Einkommenszuwächse prognostiziert – zwischen 24.451 EUR in den Städten der 2. Reihe und 30.864 EUR in den nicht Zentralen Orten des Berliner Umlands.

Die Einkommensunterschiede zeigten sich nicht nur mit Blick auf die Höhe, sondern auch die Dynamik. Hier ergaben sich spiegelbildliche Ergebnisse. Am höchsten war der Einkommensanstieg im Weiteren Metropolenraum. Hier rangierten die Zuwächse zwischen 14,8 % in den Zentralen Orte der 2. Reihe und 15,5 % in den anderen Zentralen Orten. Im Berliner Umland wiederum ergaben sich Zunahmen in Höhe von 13,3 % (nicht Zentrale Orte) und 13,7 % (Zentrale Orte). Damit war hier zwar das Einkommen am höchsten, die Dynamik aber auch am geringsten.

Abb. 48: Entwicklung verschiedener Mietindikatoren und des Einkommens in Brandenburg 2018 bis 2022 (indiziert, 2018 = 100)



Anmerkungen: Die Bestandsmiete des BBU bezieht sich 2020 einmalig auf die Jahresstatistik mit Stichtag 31.12.20. In den anderen Auswertungsjahren wird der BBU Marktmonitor mit Stichtag 30.06. ausgewertet. Die BBU Neuvertragsmiete wurde bis 2019 als endjähriger Wert erhoben, ab 2020 erfolgt die Erhebung zwischen dem 01.07. und dem 30.06. des Folgejahres. Diese methodischen Brüche müssen in der Analyse berücksichtigt werden.

Quellen: MB-Research 2024, BBU, VALUE Marktdatenbank; eigene Berechnungen der RegioKontext GmbH

Pro-Kopf-Einkommen steigt in fünf Jahren um knapp 15 %

Um ein vollständiges Bild der Bezahlbarkeit zu zeichnen, werden in Abb. 48 verschiedene Mietindikatoren der Einkommensentwicklung auf Ebene des Bundeslandes gegenübergestellt. Hier wird deutlich, dass sich alle Indikatoren im Betrachtungszeitraum dynamisch entwickelten. Mit einem Plus von 14,7 % verzeichnete das Pro-Kopf-Einkommen den höchsten prozentualen Zuwachs, dicht gefolgt von der Angebotsmiete mit 14,6 % und den BBU Neuvertragsmieten (+14,3 %). Letztere wiesen seit 2021 eine abgeschwächte Dynamik auf, während die Angebotsmiete wie auch das Einkommen stärker anstiegen. Spürbar weniger dynamisch verhielten sich die BBU Bestandsmieten mit einem Zuwachs von gerade einmal 7,8 % in fünf Jahren.

Hinter den einzelnen Mietindikatoren stehen neben vergleichbaren Dynamiken durchaus divergierende absolute Miethöhen. So lag die Angebotsmiete (Median) 2022 bei 7,37 EUR/m², während die Neuvertragsmiete der BBU-Mietgliedunternehmen (gewichtetes arithmetisches Mittel) nur 6,39 EUR/m² umfasste. Bestandsmieten sind i. d. R. niedriger als Neuvertragsmieten oder auch Angebotsmieten, die das aktive Marktgeschehen abbilden. In bestehenden Mietverhältnissen der BBU-Mietgliedsunternehmen ergab sich 2022 ein Mittelwert von 5,53 EUR/m².

Im Ergebnis standen in Brandenburg Einkommenszuwächse ebenfalls steigenden Mieten gegenüber – mit Blick auf die Dynamik aber aktuell auf ähnlichem Niveau. Insbesondere die Mieten in bestehenden

Mietverhältnissen des BBU waren im Mittel nur moderaten Mietsteigerungen unterworfen. Zu bedenken sind jedoch teilräumliche Unterschiede sowie die tatsächliche Leistbarkeit des Wohnens.

Inhaltlich ist hierbei festzuhalten, dass „bezahlbar“ nicht notwendigerweise „preiswert“ bedeutet. Die Bezahlbarkeit in Mietverhältnissen bemisst sich an einer Vielzahl individueller Einzelfaktoren. Hier wirken zum einen Parameter vonseiten der Haushalte wie etwa die Anzahl der verdienenden Personen sowie deren Einkommens- oder Vermögenshöhe. Zum anderen wird die Bezahlbarkeit durch die Wohnkosten (Bruttowarmmiete) bestimmt. Diese differenzieren sich anhand von Faktoren wie Wohnfläche, Ausstattungs- und Lagemerkmale, grundsätzliches Mietpreisniveau der Region (abhängig von Bebauungsstruktur, Anbietenden von Wohnraum sowie Einkommensniveau, Angebots- und Nachfrageverhältnis) weiter aus. Schließlich spielt auch das individuelle Wohnverhalten des betreffenden Haushalts eine Rolle im Hinblick auf Heizen sowie Strom- und Wasserverbrauch.

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

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

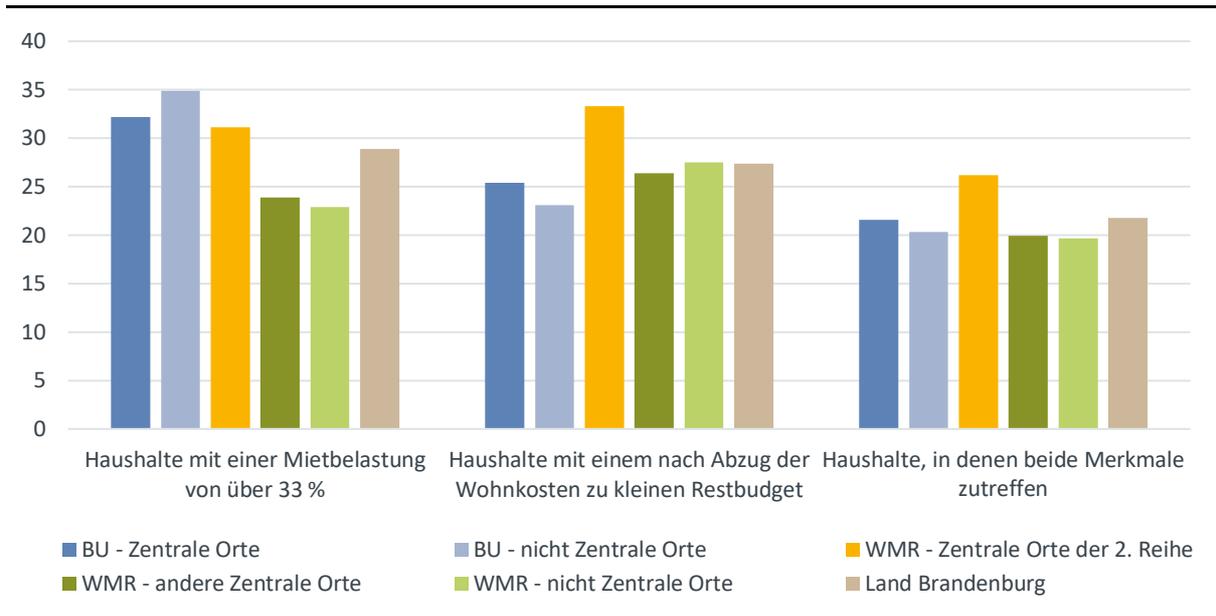
Auf Basis dieser Definition wurde für die folgenden Analysen jeweils ein Mindestbetrag für Ein- bis Vierpersonenhaushalte anhand der Einkommensgrenzen des BbgWoFG (2019) ermittelt. Demnach mussten Haushalte nach Abzug der Bruttowarmmiete mindestens folgende Beträge zur Verfügung haben, damit ihre Wohnsituation als bezahlbar angesehen werden kann:

- Einpersonenhaushalt: 10.452 EUR im Jahr → monatlich 871 EUR
- Zweipersonenhaushalte: 14.740 EUR im Jahr → monatlich 1.228 EUR
- Dreipersonenhaushalte: 18.023 EUR im Jahr → monatlich 1.502 EUR
- Vierpersonenhaushalte: 21.306 EUR im Jahr → monatlich 1.776 EUR
- Für jedes Kind unter 18 Jahren zusätzlich: Monatlich 112 EUR

Diese Grundbedingungen werden in der folgenden Abb. 49 für die fünf Teilräume untersucht. Da auch verschiedene Haushaltsmerkmale Einfluss auf die Bezahlbarkeit nehmen, erfolgen außerdem Analysen hinsichtlich Geschlechts, Haushaltsstruktur und Migrationshintergrund.

Abb. 49: Mietbelastung in den Teilräumen 2022

Anteil in %

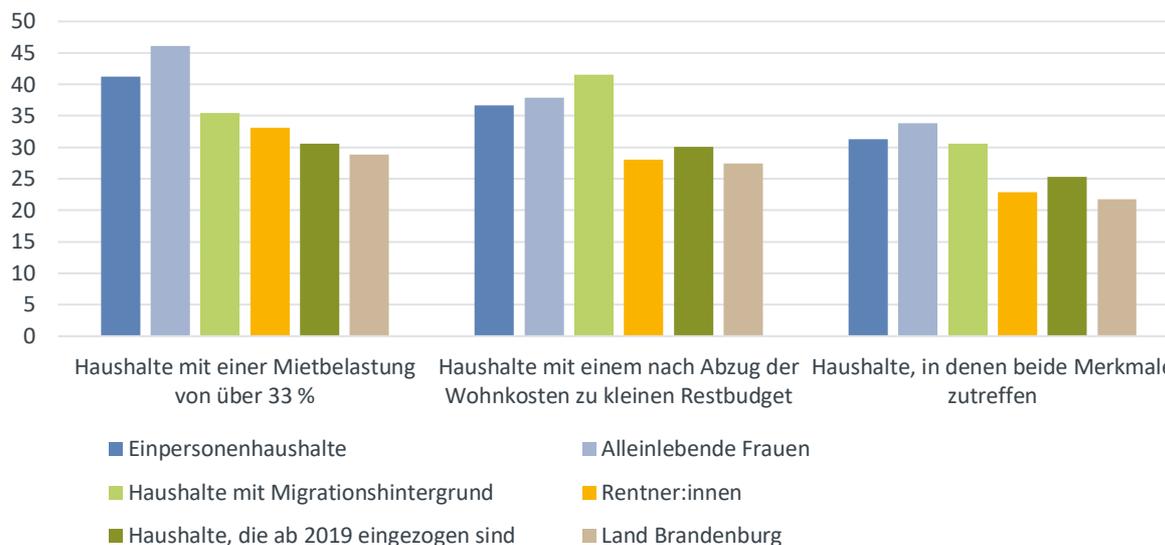


Anmerkungen: Mietbelastung = Anteil der Bruttowarmmiete am Haushaltsnettoeinkommen; Mindestbetrag = 67 % des Jahreseinkommens auf Basis der Einkommensgrenzen des BbgWoFG (2019). Für drei Fälle lag nur eine geringe Stichprobengröße vor: Haushalte mit einem nach Abzug der Wohnkosten zu kleinen Restbudget im BU – nicht Zentrale Orte; Haushalte, in denen beide Merkmale zutreffen BU / WMR – nicht Zentrale Orten.
Quellen: Mikrozensus 2022; eigene Berechnung B.B.S.M.

Durchschnittliche Mietbelastung in Brandenburg bei 29 % mit starken teilräumlichen Unterschieden

Auf Landesebene mussten 28,9 % der Haushalte mehr als 33 % ihres Einkommens für die Bruttowarmmiete aufbringen. Dieses Ergebnis resultiert vor allem aus der zunehmenden Marktanspannung im Berliner Umland. Hier bestätigte sich dieses Kriterium für etwa ein Drittel der Haushalte. Auch in den Zentralen Orten der 2. Reihe traf das für 31,1 % der Haushalte zu. Im übrigen Weiteren Metropolenraum sanken die Anteile hingegen auf unter 24 %. Das zweite Kriterium bewertet das vorhandene Restbudget nach Abzug der bruttowarmen Mietkosten und dessen Übereinstimmung mit dem Mindestbudget. 27,4 % der Brandenburger Haushalte hatten zu wenig Restbudget zur Verfügung. In den Zentralen Orten der 2. Reihe waren es sogar 33,3 %. Hier gab es also verstärkte Anzeichen für die Gefährdung der Bezahlbarkeit. Im Berliner Umland hatten Haushalte trotz hoher Wohnkosten häufiger ausreichend Restbudget vorzuweisen – denkbar aufgrund guter Einkommenssituationen. Werden beide Kriterien kombiniert, bestanden für ca. 22 % der Brandenburger Haushalte Anzeichen für die Gefährdung der Bezahlbarkeit. Besonders betroffen waren mit ca. 26 % Haushalte in den Zentralen Orten der 2. Reihe.

Abb. 50: Analysen zur Mietbelastung Brandenburger Haushalte nach verschiedenen Strukturmerkmalen 2022
Anteil der Haushalte in %



Anmerkungen: Mietbelastung = Anteil der Bruttowarmmiete am Haushaltsnettoeinkommen; Mindestbetrag = 67 % des Jahreseinkommens auf Basis der Einkommensgrenzen des BbgWoFG (2019).

Quellen: Mikrozensus 2022, eigene Berechnung B.B.S.M.

Kritische Mietsituationen besonders bei alleinlebenden Frauen, Einpersonenhaushalten, Haushalten mit Migrationshintergrund

Neben der teilräumlichen Analyse ermöglicht der genauere Blick auf spezifische Strukturmerkmale der betroffenen Haushalte weitere Erkenntnisse darüber, wer von einer Gefährdung der Bezahlbarkeit betroffen ist. Hierbei zeigten sich die meisten Anzeichen dafür bei den Merkmalen Haushaltsgröße, Geschlecht und Migrationshintergrund. Daher werden diese im Folgenden näher beleuchtet.

Für 31,3 % der Einpersonenhaushalte wurden 2022 teilraumübergreifend Anzeichen für die Gefährdung der Bezahlbarkeit ersichtlich. Sowohl bezogen auf die Mietbelastung als auch auf das Restbudget wurden überdurchschnittliche Werte erfasst. 41,2 % der Einpersonenhaushalte gaben mehr als ein Drittel ihres Einkommens für das Wohnen aus, jeder vierte Haushalt zahlte sogar mindestens 40 %. Gleichzeitig hatten nicht einmal zwei Drittel der Haushalte genügend Restbudget für die weitere Lebensgestaltung. Selbst im Mittel überschritten Einpersonenhaushalte mit einer Mietbelastung von 33,9 % die gesetzte Grenze für Bezahlbarkeit.

In der Intersektion mit dem Merkmal Geschlecht werden weitere Differenzierungen deutlich. So ergaben sich für alleinlebende Frauen sowohl eine höhere Mietbelastung, ein geringerer Restbetrag sowie ein höherer Anteil beider Merkmalskombination. Für 33,8 % der alleinlebenden Frauen in Brandenburg war die bezahlbare Wohnungsversorgung gefährdet. Fast jede zweite Frau gab mehr als ein Drittel ihres Haushaltsnettoeinkommens für die Wohnung aus. 37,9 % hatten nach Abzug der Wohnkosten weniger als 871 EUR monatlich zur Verfügung. Hier zeigten sich also besonders kritische Lagen.

Das traf auch für viele Haushalte mit Migrationshintergrund zu. Hier verfügten 41,5 % der Haushalte nach Abzug der Wohnkosten über zu wenig Budget für die weitere Lebensgestaltung – der höchste

Wert unter den untersuchten Gruppen. Weiterhin wendeten 35,5 % mehr als ein Drittel ihres Haushaltsnettoeinkommens für die Wohnkosten auf. Besonders herausfordernd war es für 30,6 % der Haushalte mit Migrationshintergrund, bei denen beide Kriterien zutrafen und somit klare Anzeichen für eine gefährdete Bezahlbarkeit vorlagen.

Eine wichtige Nachfragegruppe am Brandenburger Wohnungsmarkt sind Rentner:innen. Diese sind durch besondere Einkommensmerkmale gekennzeichnet, da sie in der Regel mit Eintritt in die Rente einen sprunghaften Einkommensabfall erleben, das nachfolgend stagniert. Hier können also in punkto Bezahlbarkeit ebenfalls schwierige Wohnsituationen eintreten, was sich zumindest in Teilen auch in der Auswertung zeigt. So mussten unter den Mieterhaushalten 33,1 % der Rentner:innen 2022 mehr als ein Drittel ihres Einkommens für die Wohnkosten aufwenden. Jeder achte gab sogar fast die Hälfte des Einkommens aus – eine besonders kritische Lage. Gleichzeitig hatten 28,1 % der Rentner:innen nach Abzug der Wohnkosten zu wenig Restbudget zur Verfügung. Beide Merkmale trafen wiederum für in etwa 23 % zu. Damit lagen Rentner:innen leicht über dem Brandenburger Durchschnitt.

Neben diesen haushaltsspezifischen Merkmalen zeigte sich ebenfalls, dass sich aktuelle Marktdynamiken auch auf die Mietbelastung auswirkten. Während Haushalte, die vor 1999 eingezogen sind, eine Mietbelastung von durchschnittlich 25,3 % aufwiesen, lag diese bei einem Einzug ab 2019 bei 30,0 %. Steigende Mietniveaus mit gleichzeitig weniger stark steigenden Einkommen kamen hier ebenso zum Tragen wie hohe Mieten in Neubauobjekten, auf die umziehende Haushalte eher treffen. Auch mit Blick auf die Kriterien für eine Gefährdung der Bezahlbarkeit gab es entscheidende Unterschiede je nach Einzugsjahr. So stieg der Anteil der gefährdeten Haushalte jeweils um in etwa 10 Prozentpunkte bei einem Einzug ab 2019 im Vergleich zu 1999.

Während also bestimmte Nachfragegruppen von kritischen Mietsituationen betroffen waren, gab es auch eine Vielzahl, für die die Bezahlbarkeit ihres Wohnraums keine Herausforderung darstellte. Hierzu gehörten bspw. Haushalte mit zwei und mehr Einkommensbezieher:innen, die nur eine mittlere Mietbelastung von 22,4 % aufwiesen. Nicht einmal für jeden zehnten Haushalt ergab sich hier in beiden Kriterien eine Überlastung. Auch Haushalte mit minderjährigen Kindern verwendeten im Mittel nur 27 % ihres Haushaltsnettoeinkommens für die Bruttowarmmiete. Nicht einmal jeder fünfte Haushalt wies zudem eine Kombination der als Anzeichen für gefährdete Bezahlbarkeit definierten Merkmale auf. Trotz dessen können auch hier kritische Situationen vorliegen, so bspw. häufiger bei Alleinerziehenden.

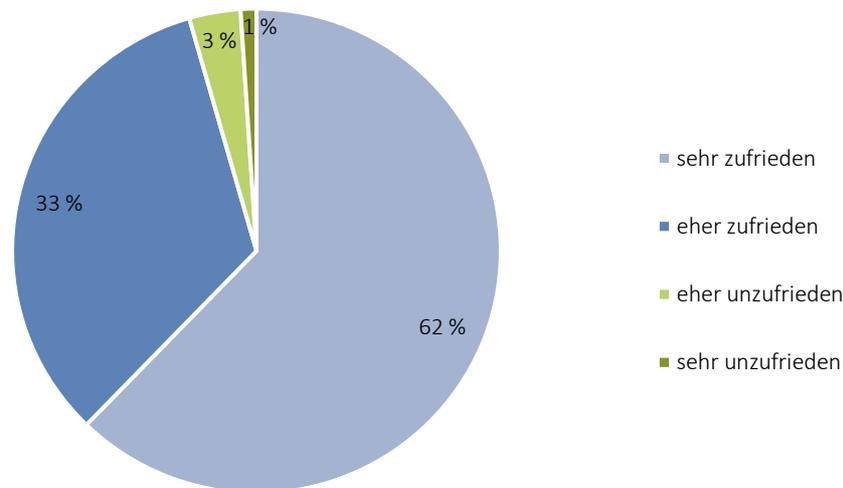
Insgesamt zeigen die Analysen, dass Bezahlbarkeit ein wichtiges, aber nicht überall im selben Maße auftretendes Handlungsfeld ist. So spielt es teileräumlich insbesondere im Berliner Umland und den Zentralen Orten der 2. Reihe aufgrund der Mietdynamik und der Einkommenssituation eine Rolle. Letzteres ist insbesondere in den Zentralen Orten der 2. Reihe ein kritischer Faktor. Anpassungen bei sich ändernden Wohnbedarfen wie Trennungen oder Kindern führen also i. d. R. auch zu höheren Wohnkosten – und das insbesondere im Berliner Umland und den Zentralen Orten der 2. Reihe. Unabhängig von der räumlichen Differenzierung muss aber für jeden fünften Haushalt in Brandenburg eine gefährdete Bezahlbarkeit attestiert werden. Das trifft insbesondere Einpersonenhaushalte und hier im hohen Maße alleinlebende Frauen. Auch Migrationsstatus und der Eintritt in die Rente können kritische Faktoren sein. Überschneiden sich diese Merkmale – bspw. eine alleinlebende ältere Frau – potenzieren sich schwierige Wohnsituationen. Hier ergeben sich dringende Handlungsbedarfe.

7 Wohnsituation und Wohnverhältnisse

Die aktuelle und künftige Wohnungsmarktlage in Brandenburg wird insbesondere auch durch die nachfrageseitige Einschätzung der Wohnsituation und Wohnverhältnisse durch die Haushalte bestimmt. Um hier ein fundiertes Bild zu zeichnen, wurde im Rahmen der Wohnungsmarktbeobachtung eine Haushaltsbefragung durch ein unabhängiges Befragungsinstitut durchgeführt (nähere Informationen in Kap. 2). Im Folgenden werden zentrale Erkenntnisse zur Wohnzufriedenheit, zur Beurteilung des Wohnflächenkonsums, zur Eigentumsbildung und zur Umzugsbereitschaft aufgeführt.

Abb. 51: Wohnzufriedenheit Brandenburger Haushalte

Anteil der Haushalte in %, N = 1.501



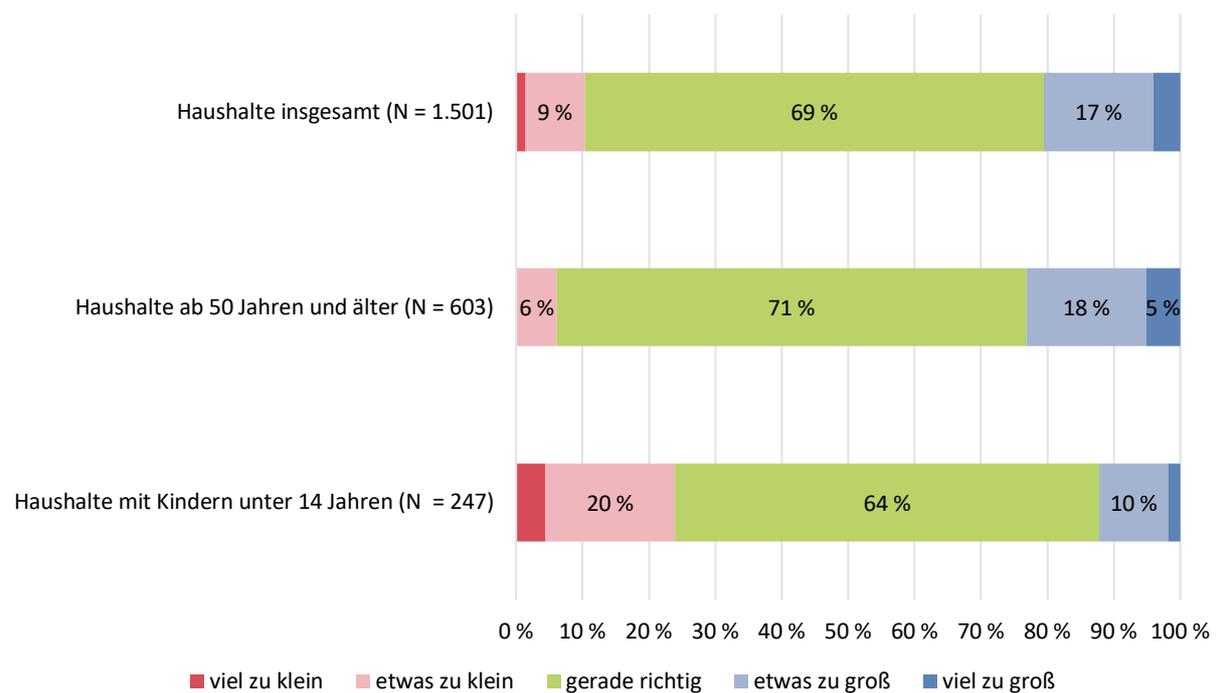
Quellen: forsa Gesellschaft für Sozialforschung und statistische Analysen mbH; Konzeption und Berechnungen der RegioKontext GmbH

Hohe Wohnzufriedenheit unter den befragten Haushalten

Die durchgeführte Haushaltsbefragung zeichnete im ersten Schritt ein positives Bild der aktuellen Wohnsituation. So waren 95,5 % der befragten Haushalte zum Zeitpunkt der Befragung mit ihrer Wohnsituation eher zufrieden bis sehr zufrieden. Aufgeschlüsselt nach Teilräumen stachen insbesondere Haushalte in den Zentralen Orten der 2. Reihe als besonders zufrieden heraus, während in den anderen Zentralen Orten im Weiteren Metropolenraum die niedrigste – wenn auch weiterhin sehr hohe – Zufriedenheit vorlag. Ein Grund für diesen Unterschied könnte die gute Anbindung an Berlin sein: Um als Stadt der 2. Reihe klassiert zu werden, muss eine ÖPNV-Anbindung von maximal 60 Minuten vorliegen. Bezogen auf den Gebäudetyp und die Eigentumsform waren 99 % der Besitzer:innen von Eigenheimen mit ihrer Wohnsituation zufrieden, während dies für Haushalte in Mietwohnungen bei 92 % der Fall war. Möglicherweise spielte hier eine stärkere Identifikation mit dem Eigentum oder auch eine höhere Wohnfläche eine Rolle.

Abb. 52: Beurteilung der Wohnungsgröße Brandenburger Haushalte

Anteil der Haushalte in %,



Quellen: forsa Gesellschaft für Sozialforschung und statistische Analysen mbH; Konzeption und Berechnungen der RegioKontext GmbH

Jeder fünfte befragte Haushalt beurteilt die Wohnung als zu groß

Der Wohnflächenkonsum ist nicht zuletzt in der Debatte um die ökologische Wende im Wohnungsmarkt zu einer wichtigen Kenngröße geworden. Auch unter sozialen Aspekten kann zu wenig wie auch zu viel Wohnfläche eine wichtige Thematik für die Wohnungspolitik sein. Essenziell ist hier die Einschätzung der Haushalte selbst: Entspricht die Wohnungsgröße den Bedarfen des Haushalts im Hinblick auf Personen- und Zimmeranzahl sowie Wohnfläche? Wichtig ist hierbei zu beachten, dass sich Wohnbedarfe im Laufe der Zeit stetig wandeln. So führen Veränderungen in der Haushaltsstruktur – bspw. durch die Geburt eines Kindes und der Auszug eines Familienmitglieds – zu anderen Wohnflächenbedarfen.

Im Zuge der Befragung kamen 69 % der Haushalte zu dem Schluss, mit ihrer Wohnungsgröße zufrieden zu sein. Hier besteht somit aktuell kein Bedarf für eine Veränderung. Dem gegenüber standen rund 10 %, die ihre Wohnungsgröße als etwas bis viel zu klein einschätzten. Eine zu geringe Wohnungsgröße kann dazu führen, dass Wohnfunktionen wie Schlafen und Gemeinschaft in einen Raum zusammengelegt werden oder mehrere Kinder sich ein Zimmer teilen müssen. Die zusätzliche Notwendigkeit eines Arbeitsplatzes für das immer wichtiger werdende Homeoffice erhöht den Wohnbedarf weiter. Aber nicht nur zu wenig, auch zu viel Wohnfläche wurde von den befragten Haushalten angemerkt: So beurteilte jeder fünfte Haushalt seine Wohnungsgröße als etwas bis viel zu groß. Möglicherweise wurde hier ehemals mehr Wohnfläche benötigt, weil bspw. Kinder im Haushalt lebten, die nun ausgezogen sind, ebenso können Haushaltsmitglieder bei einer Trennung ausziehen oder versterben. Solche Lebensereignisse verändern auch die Wohnbedarfe und können eine Anpassung erfordern. Es kann auch sein, dass ein größerer Wohnraum bezogen wurde, als nun eigentlich genutzt wird. Gerade im Zuge der

immer stärker steigenden Heizkosten und der weiteren Betriebskosten stellt sich für Haushalte die Frage, ob die Wohnfläche verkleinert werden sollte.

Mit Blick auf die Wohnformen zeigten sich deutliche Unterschiede. Rund 30 % der befragten Haushalte im Eigenheim schätzten ihre Wohnfläche als etwas bis viel zu groß ein, in einer Mietwohnung lag der Anteil nur bei etwa 11 %. Andersherum beurteilten rund 16 % der Haushalte in Mietwohnungen ihre Wohnfläche als zu gering, während es im Eigenheim gerade einmal rund 4 % waren.

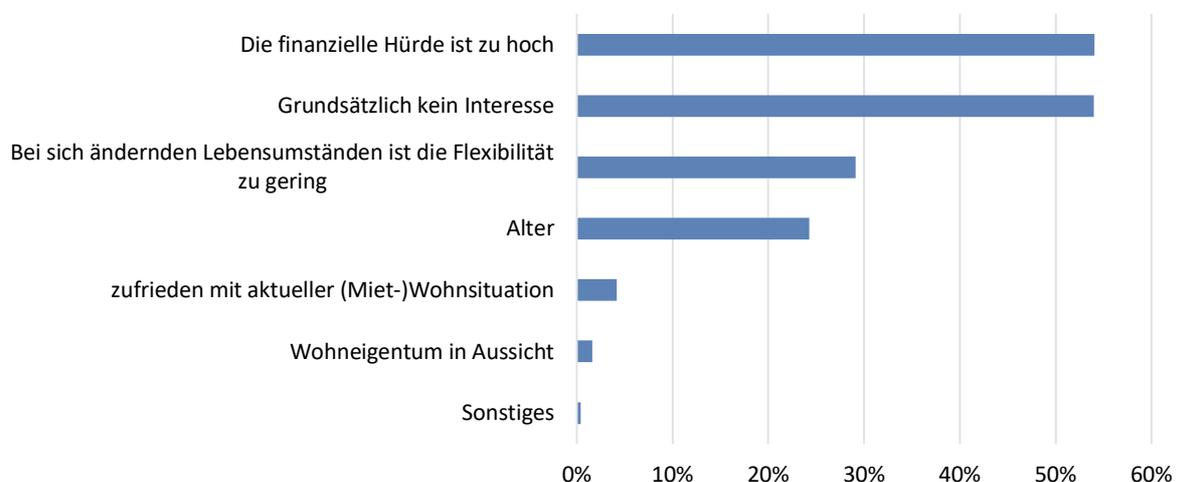
Je älter der Haushalt, desto eher ist die Wohnung zu groß

Der Wohnflächenbedarf ist abhängig von der aktuellen Lebenslage. Wichtige Wendepunkte sind u. a. die Familiengründung, Trennungen wie auch Sterbefälle. Ein Anhaltspunkt für sich ändernde Wohnlagen ist auch das Alter. Abb. 52 illustriert die Einschätzung der Wohnungsgröße unter den befragten Haushalten ab 50 Jahren. Während rund 71 % ihre Wohnsituation als gerade richtig einschätzten, gaben 23 % an, die Wohnung als zu groß zu empfinden. Mit zunehmendem Alter nahm diese Einschätzung zu. So stieg der Anteil bei 65-Jährigen und älter auf 24 %, bei 80-Jährigen und älter waren es bereits 27 %. Als zu klein wurde die Wohnsituation nur von rund 6 % der Befragten beurteilt. Mit Blick auf die Gebäudetypen zeigten sich ähnliche Unterschiede wie zuvor: So schätzte rund ein Drittel der Personen ab 50 Jahren das Eigenheim als zu groß ein, im Mietwohnungsbereich waren es nur 13 %.

Neben dem Alter ist auch die Geburt eines Kindes ein wichtiger Wendepunkt in der Wohnbiografie. Hier steigt i. d. R. der Wohnflächenbedarf um notwendige Kinderzimmer wie auch größere Gemeinschaftsflächen. Unter den befragten Haushalten mit Kindern unter 14 Jahren gab rund ein Viertel an, in einer zu kleinen Wohnung zu wohnen. Rund 4 % hiervon beurteilten die Wohnsituation sogar als viel zu klein. Dies ist besonders kritisch, da potenziell in der Zukunft der Wohnbedarf durch weitere Kinder wie auch durch den zunehmenden Wunsch nach Privatsphäre bei Jugendlichen weiter zunimmt. Eine zu geringe Wohnungsgröße gaben vor allem Haushalte in Mietwohnungen an. Anders sah es im Eigenheim aus, wo mehr Haushalte eine zu große Wohnung angaben, insgesamt lag der Anteil dieser Haushalte bei 12 %. Ca. 64 % der Haushalte nannten ihre Wohnsituation gerade richtig.

Abb. 53: Gründe für Desinteresse an Wohneigentumsbildung Brandenburger Mieterhaushalte

Anteil der Haushalte in %, N=634; Mehrfachnennungen möglich



Quellen: forsa Gesellschaft für Sozialforschung und statistische Analysen mbH; Konzeption und Berechnungen der RegioKontext GmbH

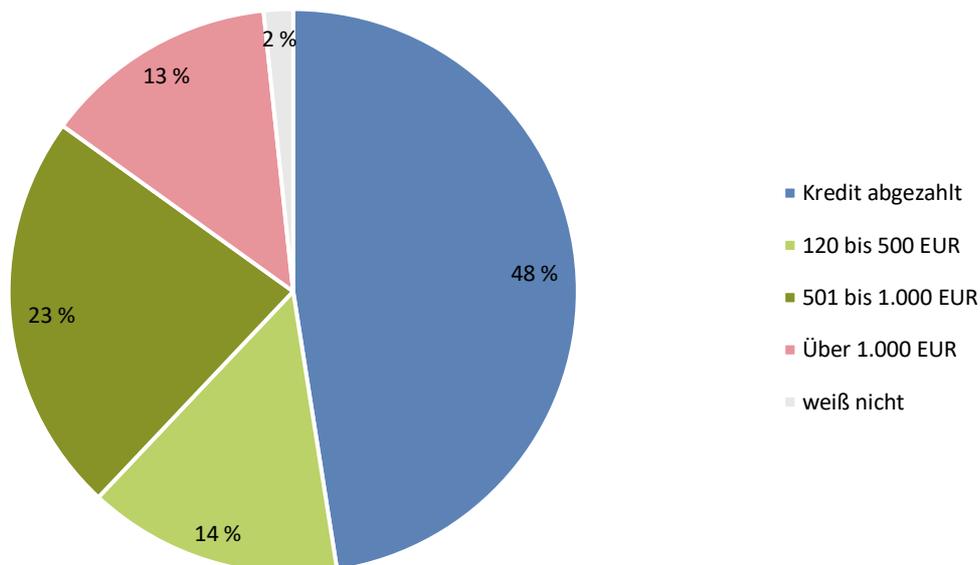
Finanzielle Hürden behindern Eigentumsbildung

Der Wunsch nach Wohneigentum ist eine wichtige Determinante im Wohnungsmarkt. Gerade in Brandenburg spielten Eigenheime, in kleinem Ausmaß auch Eigentumswohnungen, in der Wohnungsnachfrage der letzten Jahre eine wichtige Rolle. Parallel hat aber auch die Nachfrage nach Mietwohnungen massiv zugenommen. Wie wird sich also diese Nachfrage künftig entwickeln?

Einen Anhaltspunkt liefert die Frage nach der Bereitschaft der zur Miete wohnenden Haushalte, Wohneigentum zu bilden sowie den Gründen, die dagegen sprechen. Die Haushaltsbefragung stellt heraus, dass 79 % der befragten Haushalte kein Interesse an der Eigentumsgründung zeigen. Gründe hierfür liegen einerseits an allgemeinem Desinteresse am Wohneigentum, u. a. auch aufgrund einer zu geringen Flexibilität dieser Wohnform. Auch das Alter wurde als Grund genannt, womit die Eigentumsbildung weiterhin eher für ausgewählte Haushalte relevant ist, die bereits eine stabile Erwerbssituation sowie den Wunsch nach einem beständigen Wohnstandort aufweisen. Auch die Familiengründung fließt hier als Faktor mit ein, da durch Kita und Schule Haushalte meist mehrere Jahre an einen Standort gebunden sind. Neben diesen eher haushaltsbezogenen Merkmalen gab aber auch rund die Hälfte der Befragten an, aufgrund der finanziellen Hürden kein Eigentum bilden zu wollen oder zu können. Es können sich hier auch die veränderten Rahmenbedingungen wie höhere Zinsen und Baukosten auf die Einschätzung ausgewirkt haben. Für diese Haushalte ist unter anderen finanziellen Rahmenbedingungen eine Befürwortung der Eigentumsbildung denkbar. Insgesamt zeigt sich, dass für viele Haushalte eine Kombination an Gründen gegen die Eigentumsbildung spricht, die nicht immer mit den eigenen Wohnbedarfen, sondern auch mit dem Umfeld zusammenhängen. Für einen Großteil der Haushalte ist die Eigentumsbildung zudem nicht das angestrebte Ziel, was eine diverse Wohnlandschaft aus Eigentum und Miete notwendig macht.

Abb. 54: Monatliche Kreditlast Brandenburger Besitzer:innen von Wohneigentum

Anteil der Haushalte, die Kredite in Anspruch genommen haben in %, N=383



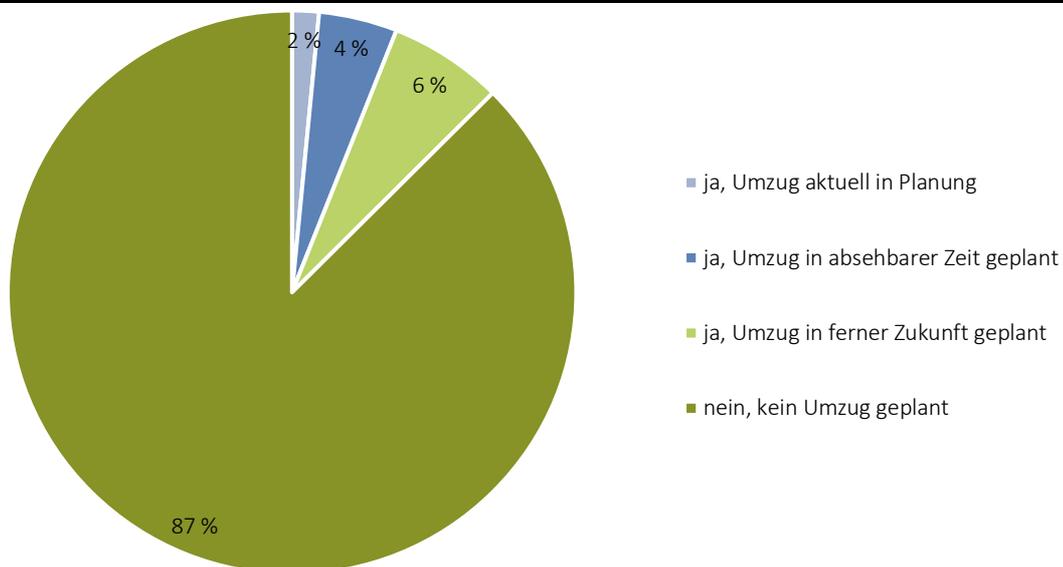
Quellen: forsa Gesellschaft für Sozialforschung und statistische Analysen mbH; Konzeption und Berechnungen der RegioKontext GmbH

Rund 13 % haben eine monatliche Kreditbelastung von über 1.000 EUR

Wohneigentum kann über verschiedene Wege finanziert werden, bspw. durch vorhandene Ersparnisse, Privatvermögen, Erbschaften oder Schenkungen. Am gängigsten bleibt aber die Finanzierung über Kredite: Unter den befragten Haushalten haben rund 60 % ihr Eigentum hierdurch finanziert. Für die Haushalte entstehen dadurch monatliche Wohnkosten in Höhe der notwendigen Kreditlast, abhängig von der Tilgungshöhe, dem Zinssatz wie auch der Laufzeit der Kredite. Unter den befragten Haushalten gaben rund 51 % an, eine monatliche Kreditlast aufzuweisen, während rund 48 % bereits den Kredit abbezahlt haben. Die Höhe der Kreditlast variiert dabei deutlich. Rund 15 % müssen monatlich 120 bis 500 EUR aufbringen. Rund ein Viertel gab eine Kreditlast von 501 bis 1.000 EUR im Monat an. Über 1.000 EUR im Monat mussten rund 13 % der Haushalte mit Wohneigentum einplanen.

Abb. 55: Umzugsbereitschaft Brandenburger Haushalte

Anteil der Haushalte in %, N=1.500



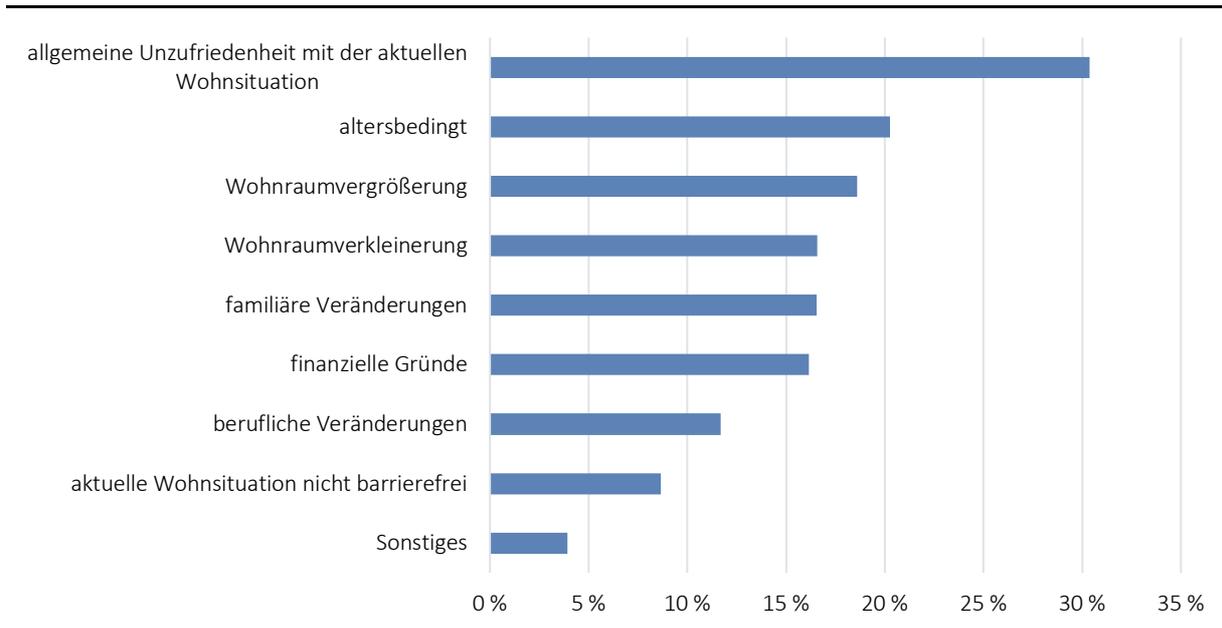
Quellen: forsa Gesellschaft für Sozialforschung und statistische Analysen mbH; Konzeption und Berechnungen der RegioKontext GmbH

Nur jeder zehnte Haushalt will umziehen

Umzüge sind in Wohnungsmärkten essenziell, um sich an veränderte Wohnbedarfe anzupassen. Ihre Existenz und Häufigkeit weist zudem auf die Funktionstüchtigkeit des Marktes hin. Sie sind für Vermieter:innen teilweise die einzigen Momente, um wichtige Instandhaltungs- oder Modernisierungsmaßnahmen an der Wohnung durchzuführen. In der Befragung gaben 12,5 % der befragten Haushalte an, umziehen zu wollen. Im Hinblick auf die zuvor ausgewerteten Wohnsituationen – zu große wie auch zu kleine Wohnungsgrößen – überrascht dieser niedrige Wert erstmal. Möglicherweise spielen hier auch die aktuellen Marktbedingungen (z. B. hohe Marktpreise, ein zu geringes, nicht passendes Angebot) als auch die finanziellen Handlungsspielräume der Haushalte eine Rolle, die einen potenziellen Umzug behindern. Auch individuelle Hürden wie eine hohe Standortgebundenheit können Haushalte von einem Umzug abhalten. Nur rund 6 % der Befragten gaben an, aktuell oder in absehbarer Zeit umziehen zu wollen. Rund 7 % halten einen Umzug in ferner Zukunft für denkbar.

Abb. 56: Gründe für einen Umzugswunsch Brandenburger Haushalte

Anteil der Haushalte in %, N=187; Mehrfachnennungen möglich



Quellen: forsa Gesellschaft für Sozialforschung und statistische Analysen mbH; Konzeption und Berechnungen der RegioKontext GmbH

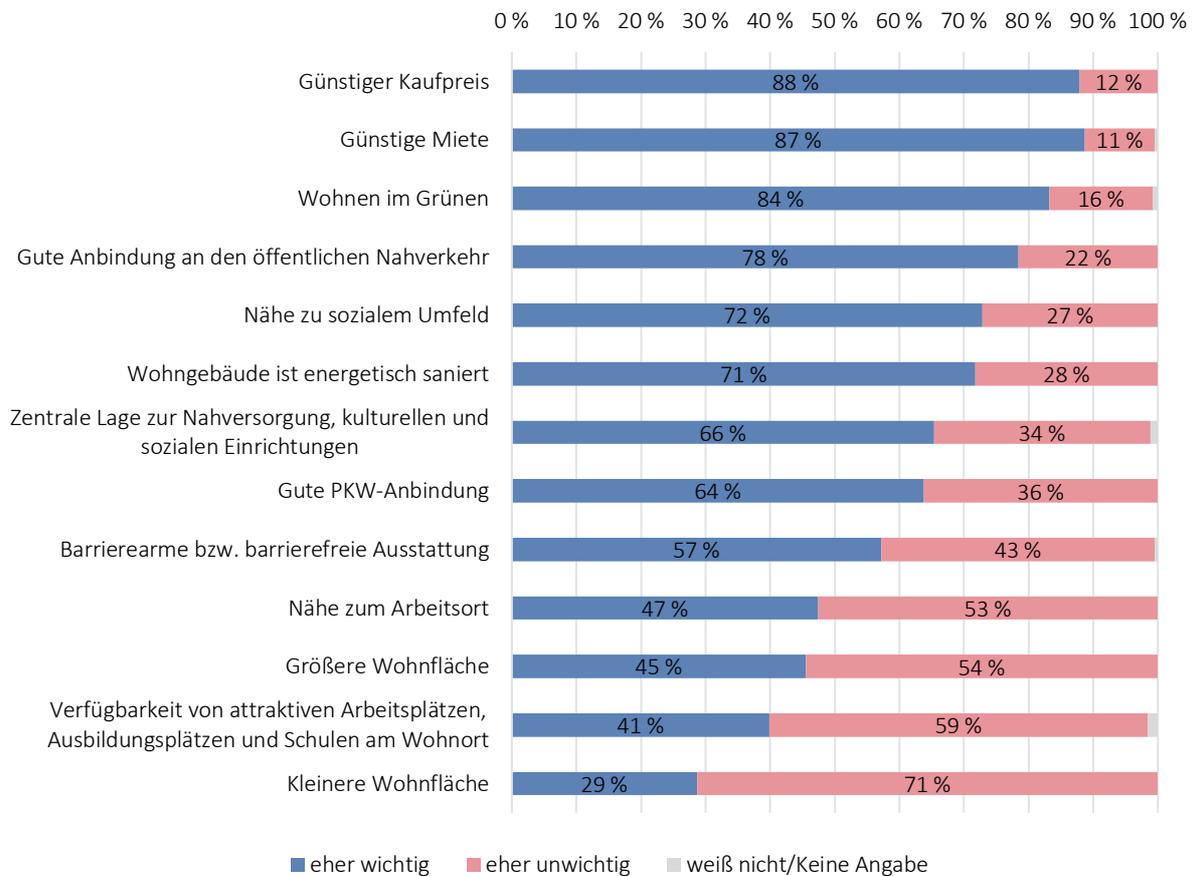
Wohnungsverkleinerung am ehesten für Personen ab 50 Jahren relevant

Für die befragten Haushalte mit Umzugswunsch standen verschiedene Umzugsgründe im Vordergrund. Auch hier war wieder eine Mehrfachnennung möglich. Rund 30 % der Befragten waren im Allgemeinen mit ihrer aktuellen Wohnsituation unzufrieden, denkbar aufgrund der Größe oder des Zustands der Wohnung, der Ausstattung, der Lage oder des Preises. An zweiter Stelle folgte der altersbedingte Umzug, der von rund einem Fünftel der Befragten gewählt wurde. Hier verorteten sich überwiegend Best Ager ab 50 Jahren und Senior:innen. Diese Altersgruppen streben i. d. R. eine Wohnungsverkleinerung an. So war jede dritte Person, die ihre Wohnfläche reduzieren möchte, 65 Jahre oder älter. Altersunabhängig wollten sich knapp 17 % der Befragten verkleinern. Eine Wohnungsvergrößerung hingegen spielte eher für jüngere Personen unter 40 Jahren eine tragende Rolle. Hier zeigte sich also klar auch eine Generationenfrage. Unabhängig vom Alter war der Wunsch nach einer größeren Wohnung für etwa 19 % der Befragten entscheidend. Familiäre Veränderungen und finanzielle Gründe lösten für in etwa jede sechste befragte Person einen Umzugswunsch aus. Rund 12 % gaben zudem eine berufliche Veränderung als Umzugsgrund an. Nur für jede zehnte Person spielte die nicht barrierefreie Wohnung eine tragende Rolle (9 %). Auch die dauerhafte Pflegebedürftigkeit von Haushaltsmitgliedern führte in seltensten Fällen zu Umzugsbereitschaft.

Abschließend gaben die umzugswilligen Haushalte an, dass am ehesten ein breiteres Angebot an Wohnraum (75 %), Helfende beim Umzug (61 %) sowie eine finanzielle Unterstützung (43 %) für die Umsetzung förderlich wäre.

Abb. 57: Merkmale des gesuchten Wohnraums Brandenburger Haushalte

Anteil der Haushalte in %, N= 187 (Miete [104] und Kaufpreis [63] abweichend); Mehrfachnennungen möglich



Quellen: forsa Gesellschaft für Sozialforschung und statistische Analysen mbH; Konzeption und Berechnungen der RegioKontext GmbH

Lage- und Kostenfaktoren in der Wohnungssuche entscheidend

Die Wohnungsnachfrage ist bestimmt durch die Anforderungen, die wohnungssuchende Haushalte an ihren neuen Wohnraum stellen. Unter den umzugsbereiten Haushalten waren finanzielle Aspekte wie ein günstiger Miet- und Kaufpreis an oberster Stelle – 9 von 10 Befragten sahen hier die wichtigste Anforderung an künftigen Wohnraum. Rund die Hälfte der Befragten suchte zum Zeitpunkt der Umfrage eine Mietwohnung, jeder vierte Haushalt ein (gebrauchtes) Einfamilienhaus. Im letzteren Fall gingen die Befragten von einer Kreditfinanzierung mit monatlicher Belastung von mindestens 1.000 EUR aus. Ebenfalls essenziell war das Wohnen im Grünen (84 %) sowie eine gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr (78 %). Dieses waren auch schon im Wohnungspolitischen Kompass 2019 die häufigsten Wünsche. Des Weiteren spielte auch die Nähe zum sozialen Umfeld (72 %) und der energetische Standard des Wohngebäudes (71 %) in der jetzigen Befragung eine Rolle. Weniger bedeutsam waren hingegen die Verfügbarkeit von Arbeitsplätzen und auch die Nähe zum aktuellen Arbeitsort. Diese Bewertung kann mit dem allgemeinen Wunsch zusammenhängen, zwar die Wohnung, nicht aber das aktuelle Wohnumfeld zu verlassen. So haben auch nur 26 % der Befragten angegeben, Brandenburg verlassen zu wollen. Die Wohnungsgröße war ebenfalls weniger relevant, womit diese zwar einen Umzug auslöst, im Zuge der Wohnungssuche aber hinter finanziellen und standortgebundenen Faktoren zurückfällt. Im Allgemeinen wurde eine Wohnung mit unter 100 m² Wohnfläche bzw. drei bis vier Wohnräumen nachgefragt.

8 Vorausschau der Marktlage

8.1 Bevölkerungsvorausberechnung

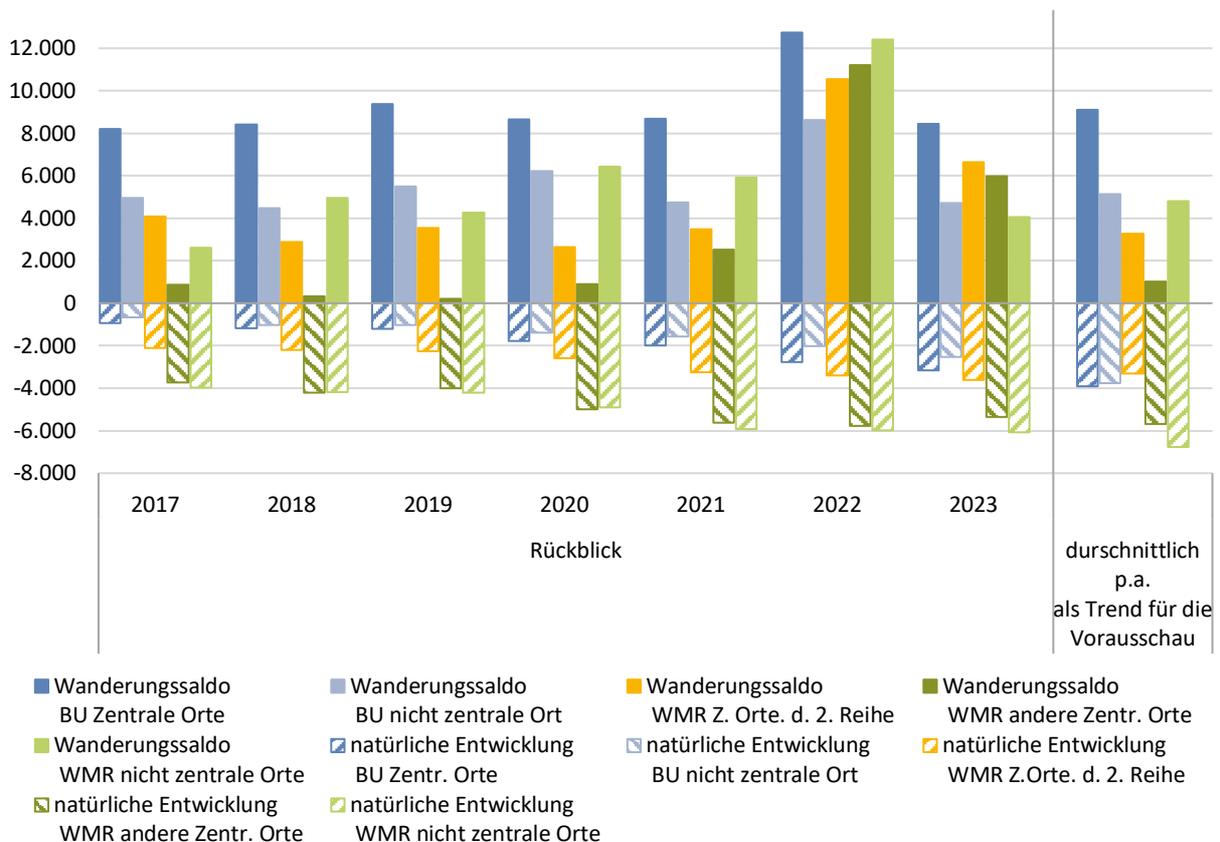
Die Bevölkerungsvorausschau als Grundlage für die Berechnung der zu erwartenden Haushaltsentwicklung wird für jeden Teilraum in zwei Szenarien dargestellt. Da zum Zeitpunkt der Erstellung dieses Berichtes lediglich die Vorausberechnung des Amtes für Statistik Berlin-Brandenburg auf der Basis der Bevölkerungszahlen von 2019 mit den Prognosejahren 2020 bis 2030 vorlag, wurde neben der Darstellung der potenziellen natürlichen Entwicklung eine Trendfortschreibung unter Berücksichtigung der Wanderungsdynamiken in den Jahren 2017 bis 2021 vorgenommen.

Die zukünftige potenzielle natürliche Entwicklung (ohne Wanderungsbewegungen) verdeutlicht die altersstrukturell bedingten Effekte der Bevölkerungsentwicklung. Die Trendfortschreibung bezieht neben der demografisch bedingten Entwicklung von Geburten und Sterbefällen auch Wanderungsbewegungen ein, die sich an den altersgruppenspezifischen Dynamiken orientieren, wie sie in den Jahren 2017 bis 2021 typisch waren. Das klammert die Jahre 2015/16 und 2022/23, die durch eine außergewöhnliche Größenordnung von Zuzügen Geflüchteter geprägt waren, aus. Die Geburtenziffer für die Vorausberechnung wird mit 1,47 angenommen. Dieser Wert liegt unter den Geburtenziffern zwischen 2017 und 2021 (durchschnittlich 1,6), jedoch über dem weiter abgesunkenen Wert 2023 (1,35). Eine Differenzierung nach Nationalität und Aufenthaltsstatus wird für die zugrunde gelegten Annahmen nicht vorgenommen. Die Jahre 2017 bis 2021 haben gezeigt, dass die 2015/16 in Brandenburg angesiedelten Geflüchteten zusammen mit weiteren Nichtdeutschen (u. a. Polen) einen seither rechnerisch stabilen bzw. leicht wachsenden Bevölkerungsanteil bilden. Inwieweit das zukünftig für die in 2022/23 zugewanderten Geflüchteten u. a. aus der Ukraine auch zutrifft, bleibt vorerst offen. Erneute Ausnahmesituationen sind zudem nicht vorhersagbar. Daher arbeitet die Vorausberechnung mit der Gesamtbevölkerung ohne weitere Differenzierung.

Auf der Basis der Bevölkerungszahlen von 2023 – in der Fortschreibung des Zensus 2011 – werden zehn Prognosejahre 2024 bis 2033 dargestellt. Eine Korrektur der Bevölkerungszahlen entsprechend dem Zensus 2022 wurde nicht vorgenommen und auch nicht als notwendig erachtet, da die von der Bevölkerungsvorausberechnung abgeleitete Darstellung von Haushaltszahlen weniger absolute Größen, sondern vielmehr Veränderungen im Prognosezeitraum abbilden soll.

Beim Blick auf die Ergebnisse der Vorausberechnungen ist einerseits zu berücksichtigen, dass hier lediglich eine Trendfortschreibung vorgenommen wurde. Diese blendet zwar Ausnahmereischeinungen der räumlichen Mobilität der letzten Jahre aus, das betrifft aber auch die Frage der Nachhaltigkeit von unterschiedlichen krisenbedingten Veränderungen (z. B. Fertilität, Baukonjunktur). Darüber hinaus muss auch hier darauf hingewiesen werden, dass die fünf Teilräume in sich jeweils heterogen sind und sich die Städte und Gemeinden insbesondere hinsichtlich der demografischen Voraussetzungen unterscheiden können.

**Abb. 58: Bevölkerungsvorausberechnung – Annahmen zu Wanderung und natürlicher Entwicklung
(Anzahl Personen pro Jahr)**



Quellen: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg; eigene Berechnung B.B.S.M

Weiterer Zuzug kann die natürliche Entwicklung ausgleichen

Die natürliche Entwicklung, also die Differenz aus Geburten und Sterbefällen, wird auch künftig in Brandenburg in allen Teilräumen negativ bleiben. So verlor das Berliner Umland bis 2017 jährlich weniger als 0,2 % der Bevölkerung durch demografische Entwicklungen. Dieser Wert wird aufgrund der Auswirkungen des demografischen Echos sowie einer steigenden Anzahl von Sterbefällen bis zum Ende der 2020er Jahre auf 0,8 % steigen. Dem stand bisher ein Zuwachs von jährlich ca. 1,5 % durch Wanderungsgewinne gegenüber. Im Weiteren Metropolenraum konnten die demografisch bedingten Verluste von jährlich durchschnittlich 0,65 % der Bevölkerung bis 2019 durch Wanderungsgewinne in gleicher Größenordnung ausgeglichen werden. Bis zu den 2030er Jahren werden sich die Verluste aus der Differenz von Geburten und Sterbefällen jedoch auf jährlich 1,2 % nahezu verdoppeln. Während also für alle Teilräume (auch) zukünftig negative natürliche Salden zu erwarten sind, wird die tatsächliche Bevölkerungsentwicklung wesentlich von der weiteren Entwicklung der Wanderungsbewegungen beeinflusst.

Insgesamt bewegen sich die Vorausberechnungen anhand des Trends 2017 bis 2021 in einem Korridor, der nah an den Vorausschätzungen des LBV für die Ämter und amtsfreien Gemeinden 2020 bis 2030 liegt. In der Summe ergibt sich für das Land Brandenburg in diesem Trendszenario in den nächsten zehn Jahren eine stabile Entwicklung der Einwohnerzahlen, die in den einzelnen Altersgruppen jedoch differenziert zu betrachten sind. So wird der bereits in den vergangenen Jahren zu beobachtender Anstieg von Personen der Zielgruppe von Starterhaushalten (18 bis unter 25 Jahre) weiter anhalten. Dem steht

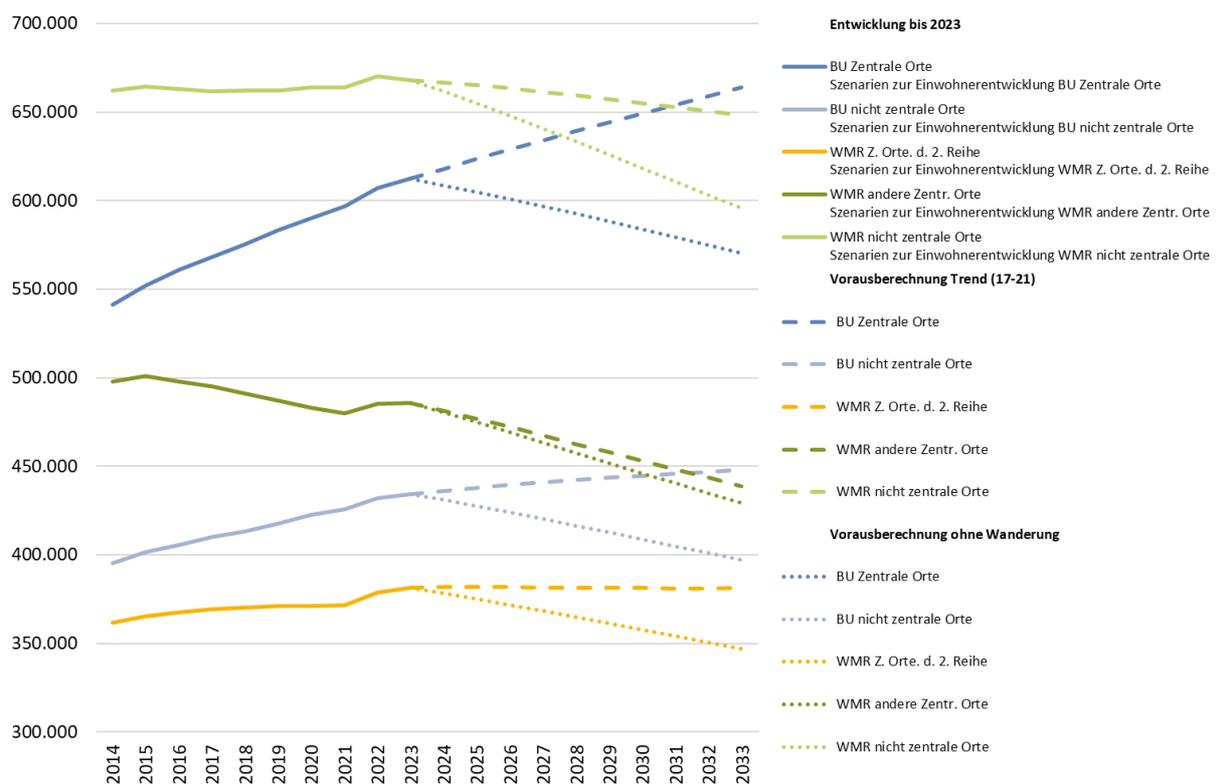
demografisch bedingt ein Rückgang der Bevölkerungszahlen in der potenziellen Elterngeneration und der Anzahl von Kindern gegenüber. Im Seniorenalter wird voraussichtlich in allen Teilräumen weiteres Wachstum stattfinden, am stärksten jedoch im Berliner Umland sowie in den nicht Zentralen Orten des Weiteren Metropolenraums. Dabei finden auch Verschiebungen innerhalb der Altersgruppe statt: Während in den letzten zehn Jahren insbesondere die Anzahl der Höherbetagten deutlich zunahm, wird diese Gruppe lediglich im Berliner Umland weiterwachsen. Dort wird sich auch der größte Zuwachs an „jungen“ Rentner:innen finden.

In den **Zentralen Orten im Berliner Umland** wird der bislang geringe negative natürliche Bevölkerungssaldo zukünftig stärker wirksam. Mit einer anhaltenden Zuwanderung, die mit den Jahren 2017 bis 2021 vergleichbar ist, würde ein weiter deutliches, jedoch etwas langsames Bevölkerungswachstum einhergehen. Ohne weiteren Zuzug würde die Einwohnerzahl innerhalb von zehn Jahren um fast 7 % zurückgehen. Deutlich stärker als in den Zentralen Orten sind die demografischen Veränderungen in den **nicht Zentralen Orten des Berliner Umlandes** ausgeprägt. Ohne weitere Zuwanderung würde die Bevölkerung in diesem Teilraum bis 2033 um 8,5 % abnehmen. Auch bei einer anhaltenden Wanderungsdynamik würde das Wachstum deutlich geringer ausfallen als in der Vergangenheit.

Für die **Zentralen Orte der 2. Reihe** ist ohne Zuwanderung ein Rückgang der Einwohnerzahl innerhalb von zehn Jahren um ca. 9 % zu erwarten. Die negative natürliche Entwicklung hat in den letzten Jahren ihren voraussichtlichen Höhepunkt bereits erreicht. Mit einem anhaltenden Zuzug wie in den Jahren 2017 bis 2021 können die demografischen Einflüsse ausgeglichen werden, so dass damit eine stabile Bevölkerungsentwicklung verbunden wäre. Der demografische Wandel ist in den **anderen Zentralen Orten des Weiteren Metropolenraumes** weit fortgeschritten. So ist zwar keine weitere Steigerung der negativen natürlichen Entwicklung zu erwarten. Diese verbleibt jedoch auf einem hohen Niveau, so dass ohne Zuwanderung innerhalb von zehn Jahren ein Bevölkerungsrückgang um 11,5 % zu erwarten wäre. Mit einer Zuwanderungsdynamik wie in den Jahren 2017 bis 2021 könnten die demografisch bedingten Verluste auch weiterhin nicht kompensiert werden. Der Teilraum mit den **Gemeinden ohne zentralörtlichen Status im Weiteren Metropolenraum** vereint demografische Merkmale der nicht Zentralen Orte (des Berliner Umlandes) und des Weiteren Metropolenraumes. Dementsprechend ist auch hier von einer weiteren Verstärkung des demografischen Einflusses auf die Bevölkerungsentwicklung auszugehen. Damit wäre mit einer Wanderungsdynamik wie in den Jahren 2017 bis 2021 die bisher stabile Bevölkerungsentwicklung nicht mehr haltbar.

Abb. 59: Bevölkerungsvorausberechnung – Szenarien zu Einwohnerentwicklung in den fünf Teilräumen

Anzahl Personen



Quellen: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg; eigene Berechnung B.B.S.M

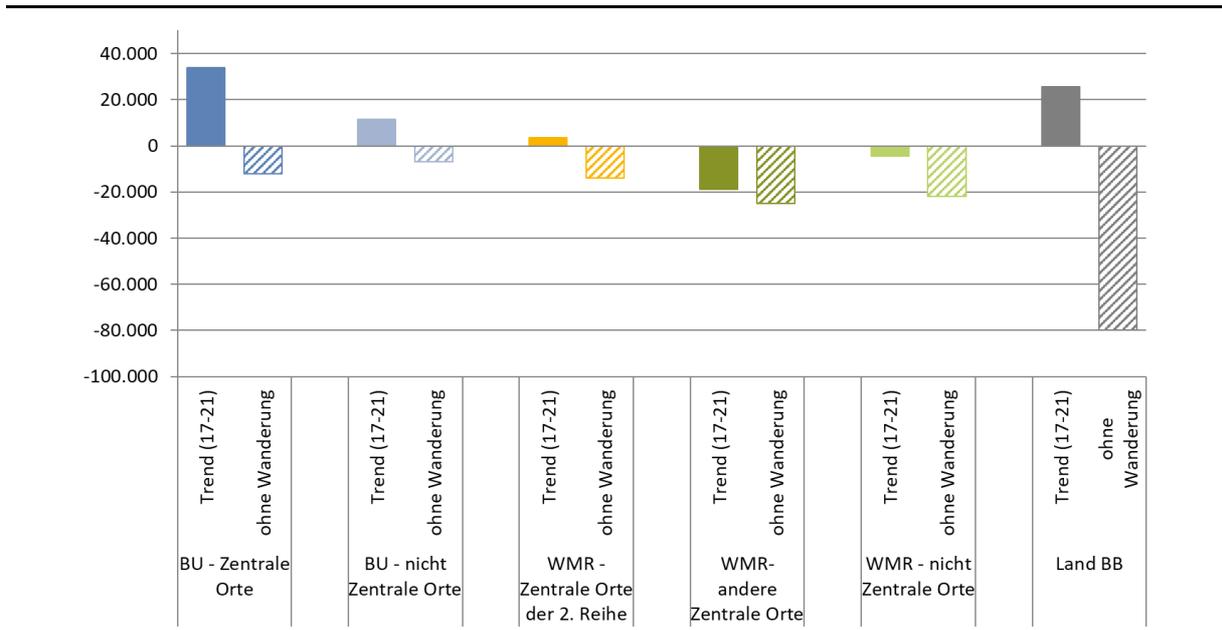
8.2 Haushaltsvorausberechnung

Für die Haushaltsberechnung wurde von der Zahl der bewohnten Wohnungen ausgegangen. Entsprechend der Annahmen der Haushaltsvorausberechnung des Bundesamtes für Statistik zur Verteilung der Altersgruppen nach Haushaltsgrößen und deren Veränderung wurden spezifische Haushaltsstrukturen für die fünf Teilräume ermittelt und entsprechend der Bevölkerungsvorausschau – im Zusammenhang mit der jeweiligen Veränderung der Altersstruktur – die Entwicklung der Anzahl der Privathaushalte abgeschätzt. Angesichts der Ausgangswerte, die bereits berechnet sind, stellen die absoluten Haushaltszahlen lediglich Näherungswerte dar. Gleichwohl lassen sich mit der Methode die Trends und Veränderungen gut darstellen. Analog zur Einwohnerentwicklung werden für die fünf Teilräume jeweils zwei Szenarien zur Haushaltsentwicklung dargestellt: a) die zu erwartende Entwicklung ohne weitere Wanderungsbewegungen sowie b) eine Entwicklung, die sich bei ähnlichen Wanderungsbewegungen wie in den Jahren 2017 bis 2021 vollziehen würde.

Ohne weitere (Zu-)Wanderung wäre in den zehn Jahren 2023 bis 2033 mit einem Rückgang der Haushalte um fast 80.000 zu rechnen. Diese Zahl verteilt sich unterschiedlich stark auf die Teilräume, betrifft aber trotz des Trends zu kleineren Haushalten auch das Berliner Umland. Mit den Annahmen von Wanderungsgewinnen entsprechend der Jahre 2017 bis 2021 ist mit einem Anstieg um etwa 25.500 Haushalte zu rechnen. Hier würden die Zentralen Orte im Berliner Umland den stärksten Zuwachs verzeichnen, ebenfalls steigende Haushaltszahlen finden sich in den nicht Zentralen Orten des Berliner Umlandes sowie in den Zentralen Orten der 2. Reihe. Den stärksten Rückgang an Haushalten hätten die anderen Zentralen Orte des Weiteren Metropolenraums zu verzeichnen.

Abb. 60: Vorausberechnung Haushalte 2033 – Veränderungen gegenüber 2023

Anzahl Haushalte



Quellen: eigene Berechnungen B.B.S.M.

Haushalte werden weiterhin kleiner und älter

Entsprechend der zukünftigen Entwicklung der Altersstruktur werden die Haushalte in Brandenburg insgesamt kleiner und älter. Damit sind Auswirkungen auf die am Markt aktivsten Nachfragegruppen verbunden. So ist auch ohne weitere Zuwanderung bei insgesamt weniger Privathaushalten mit einer Zunahme von **Einpersonenhaushalten im Seniorenalter** zu rechnen. Ein Anstieg von älteren Zweipersonenhaushalten ist nur noch im Berliner Umland zu erwarten.

Über alle Teilräume hinweg steigt die Anzahl von **Starterhaushalten** (Einpersonenhaushalte von 20 bis unter 30-Jährigen). Insbesondere die Zentralen Orte des Berliner Umlandes und der 2. Reihe werden durch Binnenwanderung den größten Zuwachs an Starterhaushalten erleben.

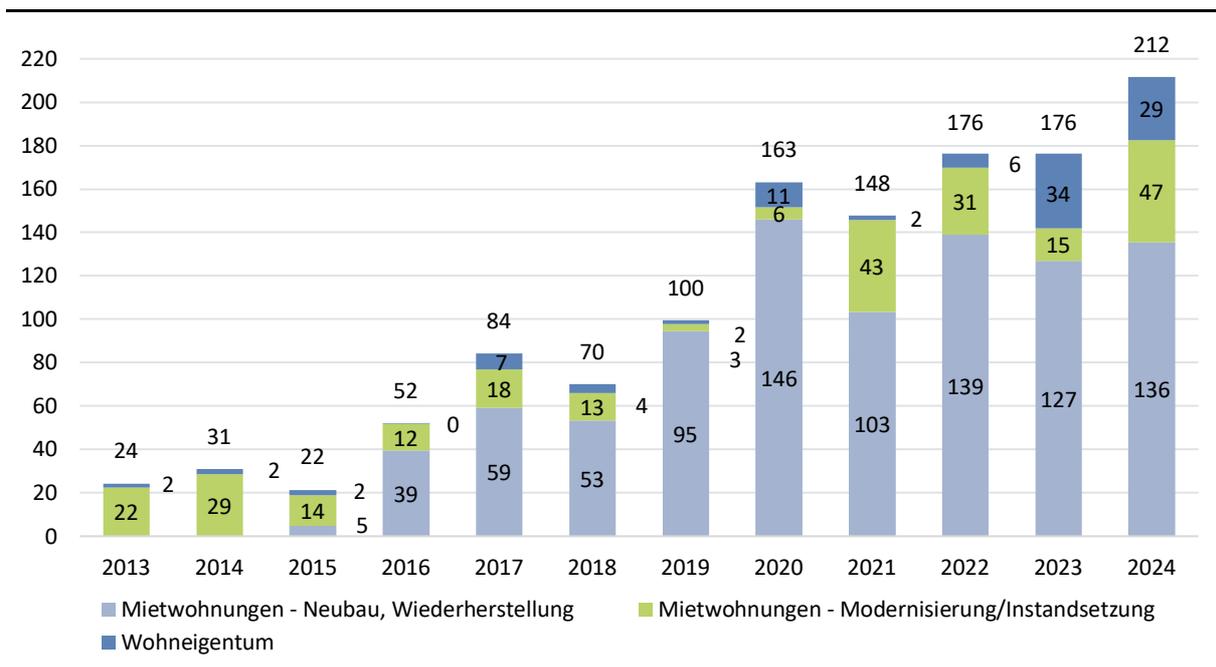
Am stärksten von den Wanderungsbewegungen über die Landesgrenzen beeinflusst bleibt auch zukünftig die Entwicklung der **Familienhaushalte**. Ohne weiteren Zuzug würde innerhalb von zehn Jahren die Anzahl von Haushalten mit mehr als zwei Personen um ein Fünftel zurückgehen – im Berliner Umland gleichermaßen wie im Weiteren Metropolenraum. Auch mit der Trendfortschreibung bei der Zuwanderung ist von einem Rückgang größerer Haushalte in fast allen Teilräumen auszugehen. Da post-familiale Paare überwiegend in Haus oder Wohnung der Familie verbleiben, lässt sich hieraus nicht direkt ein Nachfragerückgang nach Familienwohnungen bzw. EFH ableiten. Zudem ist im Laufe des Betrachtungszeitraums bis 2033 – von einem niedrigen Niveau ausgehend – mit einer Zunahme von Familiengründungen zu rechnen.

9 Wohnungspolitischer Kompass

Die soziale Wohnraumförderung ist ein wichtiges Element der Sicherung und Bereitstellung von bezahlbarem Wohnraum in Brandenburg. Sie soll überall dort gezielte Unterstützung leisten, wo aufgrund von wirtschaftlichen Gesichtspunkten der Wohnungsbau nicht den spezifischen lokalen Bedarfen gerecht werden kann. Im Vordergrund stehen hierbei stets Bedarfsgerechtigkeit, Bezahlbarkeit und Wirtschaftlichkeit. Seit den 1990er Jahren fördert das Land Brandenburg Neubau, Wiederherstellung und Modernisierung/Instandsetzung von Mietwohnungen sowie die Bildung von selbst genutztem Wohneigentum mit dem Ziel, Haushalte zu unterstützen, die sich nicht angemessen am Wohnungsmarkt versorgen können. Damit Wohnraumförderung im Einklang mit städtebaulichen Herausforderungen sowie der Stärkung der Innenstädte umgesetzt wird, wurde seit 2007 als weitere Zielsetzung auch die Ausrichtung an städtebaulich relevante Gebietskulissen integriert. Indem die Förderkulissen sowohl auf wohnungswirtschaftliche als auch auf städtebauliche Gesichtspunkte abgestimmt sind, kann die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum Hand in Hand mit Aspekten der Innenentwicklung und Bestandorientierung, dem Stadtumbau, der Entwicklung des baukulturellen Erbes und die Konzentration auf die Zentralen Orte verwirklicht werden. Somit wird die Wohnraumförderung auf innerstädtische Quartiere mit nachhaltiger Entwicklungsperspektive konzentriert und soll eine stabile Bewohner- und ausgewogene Siedlungsstruktur unterstützen. Demografische Entwicklungen änderten die Schwerpunkte der Wohnraumförderung im Laufe der Jahre. Aufgrund einer zunehmenden Alterung stiegen die Wohnbedarfe an barrierefreien, generationsgerechten Wohnungen und auch die Verkleinerung der Haushalte wurde beobachtet. Darüber hinaus wurden im Weiteren Metropolenraum vielfach Leerstände von Wohnimmobilien festgestellt. Daher konzentrierten sich die Förderschwerpunkte Mitte des letzten Jahrzehnts auf den Umbau und die Qualifizierung des Mietwohnungsbestandes. In den Folgejahren stieg die Nachfrage nach Mietwohnungsneubau im Berliner Umland deutlich an. Mit Änderung der Förderrichtlinie 2015 wurde dieser Entwicklung Rechnung getragen und die Neubauförderung von Mietwohnungen ermöglicht. Seither verlagerte sich der Förderschwerpunkt in diesen Bereich.

Die Wohnraumförderung des Landes Brandenburg basiert seit 2019 auf dem Brandenburgischen Wohnraumförderungsgesetz (BbgWoFG). Im Zuge der Förderalismusreform wurden die Zuständigkeiten für die Gesetzgebung zur sozialen Wohnraumförderung auf die Länder übertragen und die vereinbarten Zahlungen der Kompensationsmittel des Bundes an die Länder endeten (Entflechtungsgesetz 2006). Durch die dadurch entstandene Möglichkeit, Mittel flexibel einzusetzen, sind Änderungen im Begünstigtenkreis, Neuausrichtungen sowie Anhebungen oder Erweiterungen der Einkommensgrenzen zulässig. Im Jahr 2021 wurde die Richtlinie zur Förderung von selbst genutztem Wohneigentum (WohneigentumförderR) wiederbelebt, wodurch ab 2023 auch dieser Förderbereich an Bedeutung gewann. Mit Aktualisierung der Richtlinie im Jahr 2024 wurden die Förderbeiträge sowohl bei Erwerb, Neubau und Ausbau sowie bei nachhaltiger Modernisierung und Instandsetzung von Wohneigentum angehoben. Auch im Bereich des Mietwohnungsneubaus führte die Aktualisierung der Förderrichtlinie 2024 zu veränderten Konditionen: So kann nun bei Neubau/Wiederherstellung sowie der Modernisierung/Instandsetzung von Mietwohnungen eine 35-jährige Bindung eingegangen werden, mit entsprechend höherem Zuschuss. Außerdem wurden die Mietobergrenzen angepasst, was die Wirtschaftlichkeit für die geförderten Vorhaben verbessern soll. Durch die Einführung höherer Einkommensgrenzen haben zudem mehr Haushalte Anspruch auf einen Wohnungsberechtigungsschein (WBS) und damit Zugang zum mietpreisgebundenen Segment.

Abb. 61: Wohnraumförderung (bewilligte Mittel) im Land Brandenburg nach Förderbereichen 2013 bis 2024
Bewilligte Mittel in Millionen EUR



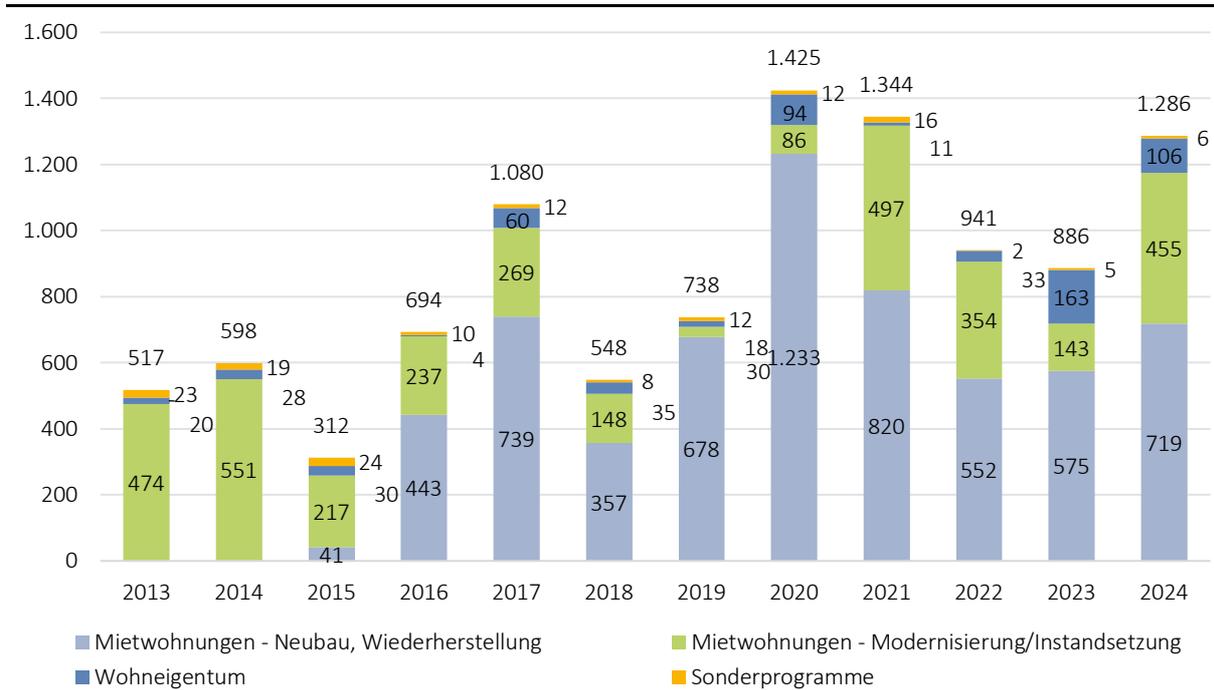
Quellen: Investitionsbank des Landes Brandenburg; eigene Berechnungen des LBV

Steigendes Fördervolumen

Die Fördermittel im Bereich der Wohnraumförderung verzeichneten in den Jahren 2013 bis 2024 ein steigendes Fördervolumen. Seit 2020 setzen sich die Mittel für den sozialen Wohnungsbau aus Bundesmitteln und Landesmitteln zusammen. Im Doppelhaushalt 2022/2023 standen jeweils 176 Mio. Euro für die Wohnraumförderung zur Verfügung, 101 Mio. davon wurden aus dem Landeshaushalt bewilligt. Im Jahr 2024 wurden insgesamt sogar 212 Mio. Euro Mittel für die Förderung bewilligt – ein absoluter Höhepunkt. Während bis 2015 fast ausschließlich Mittel im Bereich der Modernisierung/Instandsetzung des Mietwohnungsbestandes bewilligt wurden, traten seit 2016 klar der Mietwohnungsneubau sowie die Wiederherstellung von Mietwohnungen in den Vordergrund. Seit 2021 wurden aber vermehrt auch wieder Mittel für Modernisierung/Instandhaltung bewilligt, worunter auch Maßnahmen für die generationengerechte Anpassung von Mietwohngebäuden bzw. die Barrierereduktion fallen. Fördermittel im Eigentumssegment flankierten seit der o. g. Richtlinienänderung 2021 die Förderung von Mietwohnungen und wurden insbesondere in den Jahren 2023 und 2024 nachgefragt. Ein Großteil der Mittel wurde für den Neubau bzw. Ersterwerb von Eigentumsimmobilien (Ein- und Zweifamilienhäuser, Eigentumswohnungen) bewilligt.

Abb. 62: Wohnraumförderung (bewilligte Wohnungen) im Land Brandenburg nach Förderbereichen 2013 bis 2024

Bewilligte Wohnungen



Quellen: Investitionsbank des Landes Brandenburg; eigene Berechnungen des LBBV

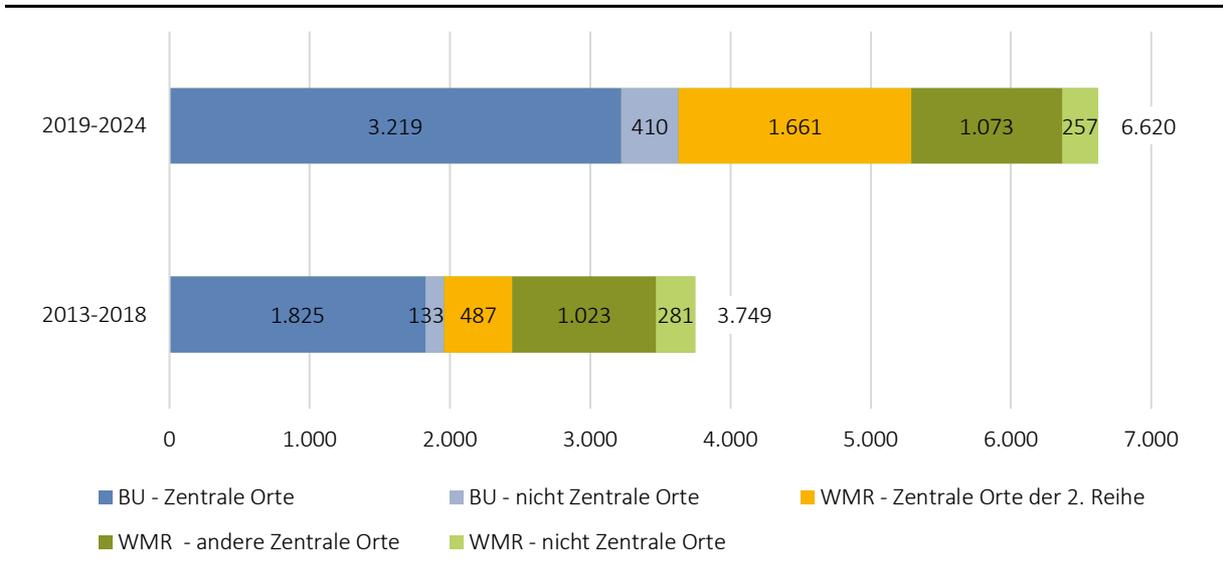
Insgesamt 10.369 neue geförderte Wohnungen seit 2013

Im Betrachtungszeitraum förderte das Land Brandenburg insgesamt 10.369 Wohnungen. Analog zu den Fördervolumina lagen auch hier die Schwerpunkte Anfang des Jahrzehnts noch bei der Modernisierung/Instandhaltung von Mietwohnungen und verlagerten sich seit 2016 auf den Neubau (ca. 45 %) und die Wiederherstellung (26 %) von Mietwohnraum. In den Jahren 2021 und 2024 stiegen die Bewilligungszahlen bei der Modernisierung/Instandhaltung des Mietwohnsegments jeweils auf über 450 Wohnungen jährlich an. Zudem wurden in den Jahren 2023 und 2024 insgesamt 269 Wohneinheiten im Bereich Wohneigentum bewilligt, wobei der Großteil auf den Erwerb von neuen Objekten fiel. Über alle Förderbereiche hinweg verzeichneten die Jahre 2020, 2021 und 2024 ein hohes Niveau mit über 1.200 Wohnungen jährlich. Dass die Anzahl der bewilligten Wohnungen nicht in gleichem Maße wie die dafür vorgesehenen Mittel stieg, lässt sich über vielfältige Kostensteigerungen in der Baubranche und ein zwischenzeitlich stark ansteigendes Zinsniveau erklären. Hinzu kommt die Tatsache, dass durch die Verschiebung der Förderbereiche hin zum Mietwohnungsneubau die anfallenden Kosten je Wohneinheit im Vergleich zu Modernisierungsmaßnahmen deutlich höher ausfallen. Auch waren in der Niedrigzinsphase auf dem Kapitalmarkt häufig die Konditionen der Wohnraumförderung unattraktiver für potenzielle Fördernehmende. Je nach Betrachtungsjahr wirken z. T. unterschiedliche Förderkonstellationen sowie die Art und Ausgestaltung des Fördervorhabens auf die Relation zwischen bewilligten Wohnungen und bewilligten Mitteln ein.

Mit Blick auf die zurückliegenden Jahre 2013 bis 2024 nahm das Gesamtvolumen an bewilligten geförderten Wohnungen rund 6,6 % des gesamten Brandenburger Genehmigungsgeschehens ein (vorläufige Genehmigungszahlen für 2024). In jüngster Vergangenheit lag dieser Anteil deutlich höher. 2024

wurden bei rund 9.100 Baugenehmigungen (vorläufig) 1.286 geförderte Wohnungen bewilligt, was einem Anteil von 14,1 % entsprach. Dieser Befund ist mit rückläufigen Baugenehmigungen im freifinanzierten Segment aufgrund schwieriger wirtschaftlicher Rahmenbedingungen bei gleichzeitigem Anstieg der geförderten Wohnungen in diesem Jahr zu erklären.

**Abb. 63: Wohnraumförderung in den Teilräumen des Landes Brandenburg 2013 bis 2024
Bewilligte Wohnungen**

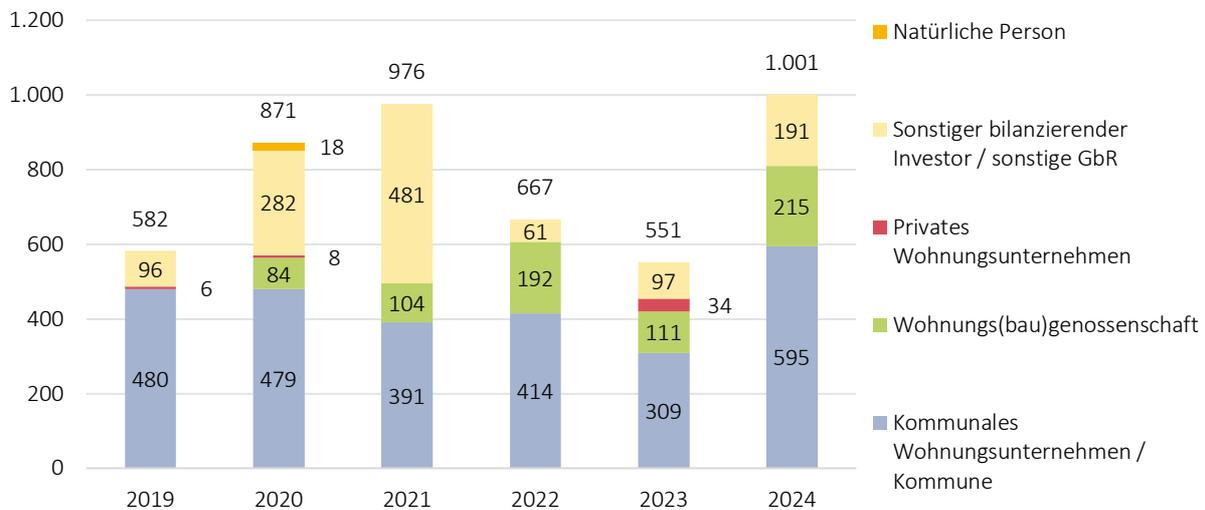


Quellen: Investitionsbank des Landes Brandenburg; eigene Berechnungen des LBV

Anstieg der geförderten Wohnungen in den Zentralen Orten der 2. Reihe

Eine teilräumliche Betrachtung der bewilligten Wohnungen zeigt, in welchen Regionen die soziale Wohnraumförderung Brandenburgs besonders nachgefragt wird. In der vergleichenden Analyse der Bewilligungszeiträume 2013 bis 2018 sowie 2019 bis 2024 lassen sich dabei klare räumliche Verschiebungen erkennen. Im Betrachtungszeitraum 2013 bis 2018 lag der Fokus der Bewilligungen auf den Zentralen Orten des Berliner Umlands sowie des Weiteren Metropolitanraums. Mit insgesamt 1.825 Wohnungen entfiel fast die Hälfte (48,7 %) der Wohnungen auf die Zentralen Orte des Berliner Umlands, darunter insbesondere auf Potsdam. Mit 1.023 Wohnungen (27,3 %) schlossen sich daran die Zentralen Orte im Weiteren Metropolitanraum an. Vergleichsweise wenige Bewilligungen wurden dagegen in den Zentralen Orten der 2. Reihe verzeichnet (487 Wohnungen bzw. 13,0 %). Dies änderte sich im Zeitraum 2019 bis 2024: Mit 1.661 Bewilligungen wurde die Anzahl der Wohnungen in diesem Teilraum mehr als verdreifacht, womit sie sich nach den Zentralen Orten im Berliner Umland positionierten (25,1 %). Dieser Anstieg ist u. a. mit einer höheren Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum in diesem Teilraum zu erklären. Von den insgesamt 6.620 bewilligten Wohnungen war der Großteil erneut in den Zentralen Orten des Berliner Umlands verortet (3.219 Wohnungen bzw. 48,6 %), davon wiederum zwei Drittel in Potsdam. Absolut bewegte sich die Anzahl der geförderten Wohnungen in den Zentralen Orten und nicht Zentralen Orten des Weiteren Metropolitanraums auf dem Niveau von 2013 bis 2018. Während seit 2019 im Berliner Umland ca. zwei Drittel der geförderten Wohnungen im Neubau entstanden, lag der Schwerpunkt im Weiteren Metropolitanraum mit ca. 80 % nach wie vor in der Sanierung von Bestandsgebäuden.

Abb. 64: Bewilligte neue mietpreis- und belegungsgebundene Wohnungen im Land Brandenburg 2019 bis 2024 nach Art des Fördernehmers
Anzahl der Wohnungen

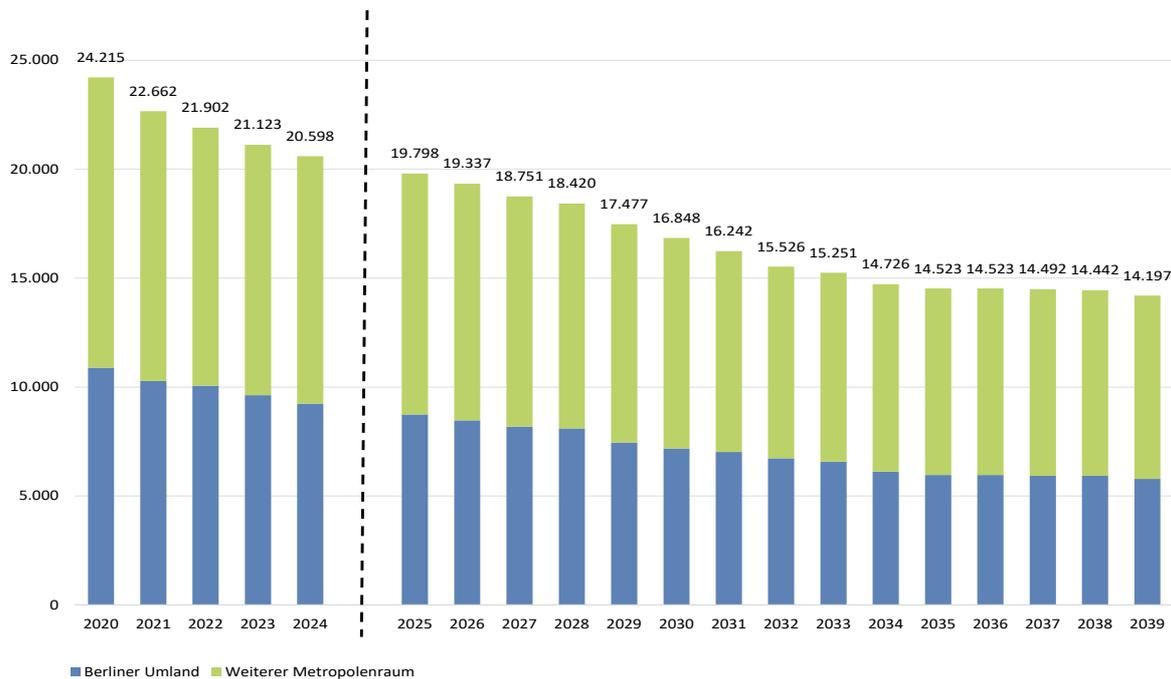


Quellen: Investitionsbank des Landes Brandenburg; eigene Berechnungen des LBBV

Gemeinwohlorientierte Akteur:innen sind wichtigste Fördernehmer:innen

Die Unterteilung von neu geschaffenen mietpreis- und belegungsgebundenen Wohnungen nach Art der Fördernehmer:in gibt Auskunft darüber, für wen Wohnraumförderung aktuell besonders attraktiv ist. Im Betrachtungszeitraum 2019 bis 2024 entfielen von den insgesamt 4.648 bewilligten Wohnungen der Großteil (3.374 Wohnungen bzw. 72,6 %) auf gemeinwohlorientierte Akteur:innen – Kommunale Wohnungsunternehmen, Kommunen und Wohnungs(bau)genossenschaften. Mit Ausnahme von 2021 waren kommunale Wohnungsunternehmen und Kommunen die wichtigsten Fördernehmer:innen. Ihr jährlicher Anteil bewegte sich stets zwischen 82,5 % (2019) und 55,0 % (2020). Während Wohnungs(bau)genossenschaften vor 2020 noch kaum eine Rolle spielten, traten sie in den Folgejahren verstärkt in Erscheinung (2019 bis 2024: 706 Bewilligungen). Seit 2020 nahm auch der Anteil weiterer bilanzierender Investoren bzw. sonstiger GbRs zu. 2021 verzeichneten sie mit 481 geförderten Wohnungen fast die Hälfte der Bewilligungen (49,3 %). Ihre zunehmende Präsenz verdeutlicht die steigende Attraktivität der Wohnraumförderung auch auf dem freien Kapitalmarkt – getragen durch steigende Baukosten und verändertes Zinsgeschehen.

Abb. 65: Mietpreis- und belegungsgebundener Mietwohnungsbestand im Land Brandenburg 2020 bis 2024 und Vorausberechnung bis 2039 ohne Berücksichtigung zukünftig neu entstehender Bindungen
Anzahl der Wohnungen



Anmerkung: Vorausberechnung bezogen auf den derzeitigen Wohnungsbestand im Jahr 2023, d. h. ohne Berücksichtigung zukünftig neu entstehender Bindungen.

Quellen: Investitionsbank des Landes Brandenburg; eigene Berechnungen des LBV

Deutlicher Rückgang der gebundenen Wohnungen

Nach dem Auslaufen der Bindungen vieler, in den 1990er Jahren geschlossenen Bindungen umfasste die Anzahl der mietpreis- und belegungsgebundenen Mietwohnungen in Brandenburg 2024 noch insgesamt 20.598 Wohnungen. Damit ist die Anzahl gebundener Wohnungen seit 2011 von fast 85.000 Wohnungen um etwa drei Viertel zurückgegangen: Zu diesem Zeitpunkt konnten noch 84.828 Wohnungen gezählt werden. Bis 2017 halbierte sich diese Zahl auf 40.897 Bindungen und nahm bis 2020 um weitere 16.652 Wohneinheiten ab. Mit 11.356 Wohnungen lag der Großteil 2024 im Weiteren Metropolitanraum, 9.242 Wohnungen waren im Berliner Umland verortet. Seit 2020 war ein Rückgang der gebundenen Wohnungen um 14,9 % bzw. 3.617 Wohnungen zu verzeichnen. Diese Abnahme entsprach einem jährlichen Rückgang von durchschnittlich 723 Wohnungen und betraf sowohl absolut als auch anteilig das Berliner Umland und den Weiteren Metropolitanraum gleichermaßen.

Mit Blick auf die künftige Entwicklung des gebundenen Mietwohnungsbestandes prognostizierte die Investitionsbank des Landes Brandenburg eine Abnahme um 31,1 % bzw. 6.401 Wohnungen in den Jahren 2025 bis 2039. Das ist eine Reduktion von durchschnittlich 427 Wohnungen pro Jahr. Mit einem Rückgang von 37,4 % bzw. 3.455 Wohnungen ist das Berliner Umland stärker von auslaufenden Bindungen betroffen als der Weitere Metropolitanraum (-25,9 % bzw. 2.946 Wohnungen). Um das Abschmelzen des mietpreis- und belegungsgebundenen Wohnungsbestandes zu begrenzen, benötigt es anhaltende Investitionen und eine nachhaltige Finanzierung von gefördertem Wohnraum. Zwischen 2013 bis 2024 wurden jährlich durchschnittlich 864 Wohnungen bewilligt. Würde dieses Niveau fortgeführt, könnte der gebundene Wohnungsbestand perspektivisch wieder erhöht werden.

10 Zusammenführung der Ergebnisse

Die Analysen der vorangegangenen Kapitel erlauben detaillierte Einblicke in die angebots- und nachfrageseitigen Aspekte des Brandenburger Wohnungsmarkts. Die räumliche Betrachtung differenziert zudem die wohnungsmarktrelevanten Entwicklungen innerhalb des Landes aus – mit teilweise sehr unterschiedlichen Befunden für die Teilräume. Die anschließenden Prognosen der Bevölkerungs- und Haushaltsentwicklung richten wiederum den Blick in die Zukunft und bilden künftige Dynamiken und weitergehende Trends ab. Eingangs werden die 13 übergeordneten Aussagen genauer ausgeführt. Sie beschreiben zentrale Erkenntnisse der vorgegangenen Analysen. Hiervon gelten zehn Befunde teilraumübergreifend. Bestimmte Erkenntnisse weisen jedoch teilräumliche Spezifika auf, weshalb weitere drei sich auf konkrete Teilräume beziehen. In Ihrer Relevanz sind sie aber für ganz Brandenburg wichtig.

10.1 Übergeordnete Befunde

Brandenburg ist ein attraktiver Wohnstandort.

Ein zentraler Befund des Wohnungsmarktbeobachtungsberichts zeigt: Brandenburg ist ein attraktiver Wohnstandort – und das sowohl für die ansässige Bevölkerung als auch für Zuziehende. Für erstere veranschaulichen das besonders eindrücklich die Ergebnisse der Haushaltsbefragung 2024. Hierbei gaben 95,5 % der bereits in Brandenburg Lebenden an, zufrieden mit ihrer Wohnsituation zu sein. Auch im Hinblick auf die Wanderungsbewegungen bestätigt das anhaltende Bevölkerungswachstum der letzten Jahre die Beliebtheit des Wohnorts.

Wanderung ist Potenzial und Herausforderung zugleich.

Wanderungsgewinne bergen im Allgemeinen ein großes Potenzial für das Bundesland. Die Zuwanderung von außen ist vor dem Hintergrund der natürlichen Bevölkerungsentwicklung, die bereits seit Jahrzehnten negativ ausfällt, essenziell für das Wachstum. Zudem gibt es unterschiedliche Wanderungsbewegungen innerhalb Brandenburgs. Differenzierte Wanderungsmuster bringen dabei auch zahlreiche Aufgaben für die Kommunen mit sich, wie die Ausweitung des Wohnangebots in Räumen mit hohen Zuzugszahlen als auch die Sicherstellung der Bezahlbarkeit für die bereits ansässige und neu hinzukommende Bevölkerung. Zudem sind in diesen Kontexten der Ausbau der Infrastruktur sowie die Förderung von Integrations- und Identitätsbildung von Relevanz. Die Alterswanderung in Richtung der Zentren macht darüber hinaus die altersgerechte und barrierearme Qualifizierung des Wohnangebots unabdingbar. Mit der Ausdifferenzierung des Wohnungsmarktes innerhalb des Landes steigt die Gefahr von Segregationstendenzen. Somit liegen Potenziale und Herausforderungen von Wanderungsbewegungen eng beieinander. Während sie zum einen zentral für das Wachstum des Bundeslandes sind, erfordern sie zum anderen eine Anpassung und Neuschaffung von bedarfsgerechtem Wohnraum für die unterschiedlichen Nachfragegruppen.

Das Wohnen im Ein- und Zweifamilienhaus ist Wunsch und Herausforderung.

Ein- und Zweifamilienhäuser dominieren außerhalb der Zentren den Brandenburger Wohnungsmarkt und sind für viele Brandenburger wie auch Berliner Haushalte im Zusammenhang mit Familiengründung und Eigentumbildung eine attraktive Wohnform. Wohneigentum kann aber auch zur Herausfor-

derung werden. Gerade mit Blick auf anstehende Sanierungsanforderungen oder Instandhaltungsmaßnahmen stehen Haushalte mitunter vor großen finanziellen Hürden. Begründet liegen diese auch in den hohen Baukosten sowie der ungünstigen Zinslage. Fallen diese Faktoren mit einem niedrigen monatlichen Einkommen zusammen, erweist sich die Instandhaltung und energetische Ertüchtigung der Immobilie oft als unmöglich. Sich ändernde Haushaltsstrukturen (bspw. der Auszug der Kinder) können dazu führen, dass der Wohnraum als zu groß empfunden wird und die Bewirtschaftung desselben nicht mehr gewährleistet werden kann. Dies unterstreicht die Haushaltsbefragung, bei der rund 21 % der Befragten ihren aktuellen Wohnraum als etwas bis viel zu groß einschätzten – gerade ältere Personen sind davon betroffen. Daneben ergeben sich auch städtebauliche Herausforderungen an die Kommunen, bestehende Eigenheime in den Ortskernen zu revitalisieren und durch eine Diversifizierung des Wohnangebots auch Alternativen zum Neubau zu ermöglichen.

Alterung ist eine der größten demografischen Herausforderungen der kommenden Jahre.

Demografische Prozesse wirken direkt auf die Nachfragemuster am Wohnungsmarkt ein und müssen demnach stets im Blick behalten werden. In Brandenburg ist eine zunehmende Alterung eine der drängendsten demografischen Herausforderungen für die Zukunft. Diese gestaltet sich je nach Teilraum unterschiedlich. Während im Berliner Umland die Anzahl der älteren Haushalte perspektivisch deutlich ansteigen wird, ist die Alterungswelle im Weiteren Metropolenraum weiter fortgeschritten. Hier liegt die Herausforderung also mehr in der Dynamik an Zu- und Abgängen. Für alle Teilräume bleibt somit die Anpassung und Schaffung von altersgerechtem und barriere reduziertem Wohnraum zentral. Gleichzeitig muss der Generationenwechsel ökologisch nachhaltig, städtebaulich integriert und sozial verträglich gestaltet werden.

Über alle Teilräume ist mit einer steigenden Anzahl von Starterhaushalten zu rechnen.

Mit Blick auf diesen Generationenwechsel ist – von einem niedrigen Niveau ausgehend – in allen Teilräumen mit einer steigenden Anzahl von jungen Haushaltsgründer:innen zu rechnen. Gerade im Weiteren Metropolenraum können damit bei anhaltend negativer Bevölkerungsentwicklung positive Impulse verbunden werden. So birgt diese Nachfragegruppe in Zeiten des akuten Nachwuchs- und Fachkräftemangels Vorteile für ansässige Unternehmen.

Klimaschutz bleibt eine der zentralen Herausforderungen der kommenden Jahre, gerade im Mietwohnungsbestand bestehen vielfach günstige Voraussetzungen.

Neben den demografischen Anforderungen ist und bleibt die Umsetzung von Klimaschutzmaßnahmen im Wohnungsbestand die zentrale Herausforderung für die kommenden Jahre. Das Land Brandenburg hat gemäß dem Klimaschutzgesetz der Bundesregierung das Ziel der Klimaneutralität bis 2045. Das impliziert auch den klimagerechten Umbau der Städte und Gemeinden. Mit Blick auf die Anpassung des Wohnungsbestands erweist sich der Grundsatz „*Decarbonization first, efficiency second*“ volkswirtschaftlich wie gesellschaftspolitisch am effektivsten zur Erreichung der nötigen CO₂-Reduktion. Demnach steht die Dekarbonisierung der Wärmeversorgung in allen Brandenburger Teilräumen an. Hierbei kann in Teilen auf günstige Voraussetzungen gesetzt werden. So ist der Anschluss an Fernwärmenetze besonders im Mietwohnungsbestand hoch. Abseits davon liegen jedoch noch große Handlungsbedarfe im Eigentumssegment, vorwiegend bei Ein- und Zweifamilienhäusern. Dabei sind v. a. die nicht Zentralen Orte des Bundeslandes betroffen, wo noch häufig Gas, Heizöl und Kohle verwendet wird.

Für Wohnungseigentümer:innen fällt die Notwendigkeit, die Wohnungsbestände hinsichtlich energetischer Sanierung und Wärmeversorgung zukunftsfähig zu gestalten, z. T. mit (neuen) Sanierungserfordernissen für eine zielgruppengerechte Gestaltung zusammen. Dies umfasst vorwiegend Anpassungen im Bereich der Barrierearmut und Altersgerechtigkeit. Auch stehen nach zentralen Sanierungen in den 1990er Jahren erneute Anpassungen im Wohnungsbestand an. In der Kopplung dieser verschiedenen Aspekte liegen fraglos Herausforderungen, zugleich können so die jeweils eintretenden Anpassungserfordernisse aber auch zum Motor ganzheitlicher Maßnahmenpakete werden.

Exogene Ereignisse und Krisen wirken spürbar auf den Wohnungsmarkt ein – wirtschaftlich und demografisch. Flexibilität und Resilienz werden zu wichtigen Merkmalen einer nachhaltigen Wohnungsmarktgestaltung.

Die vergangenen Jahre haben nachdrücklich gezeigt, dass sich ändernde wirtschaftliche und weltpolitische Rahmenbedingungen großen Einfluss auf die lokalen Wohnungsmärkte haben. Insbesondere die schwierige Zinslage nach Einbruch des Krieges in der Ukraine haben die Investitionsaktivitäten im Baugewerbe und in der Immobilienwirtschaft belastet und werden es absehbar auch weiterhin tun. Hinzu kamen Lieferengpässe in der Corona-Pandemie und der sich verschärfende Fachkräftemangel, die direkt auf die Leistungsfähigkeit der Baubranche wirken. Parallel verstärkten demografische Sondereffekte – bspw. Jahre mit erhöhter Fluchtmigration – den Nachfragedruck auf dem Wohnungsmarkt. Hieraus ergaben sich große, teilweise plötzlich auftretende Herausforderungen, sowohl auf der Nachfrages- als auch Angebotsseite. Da auch künftig mit solchen exogenen Ereignissen – nicht zuletzt aufgrund des voranschreitenden Klimawandels – zu rechnen ist, benötigt es zukunftsfähige und resiliente Wohnungsmärkte. Dies macht eine Verknüpfung mit anderen landespolitischen Strategien umso wichtiger, z. B. im Hinblick auf Klimawandelanpassung und städtebauliche Innenentwicklung.

Veränderte Investitionsbedingungen erschweren zusehends die Schaffung eines bedarfsgerechten und bezahlbaren Angebots.

Die Schaffung von bedarfsgerechtem und bezahlbarem Wohnraum wird absehbar auch künftig durch unsichere Rahmenbedingungen am Wohnungsmarkt eingeschränkt. Bereits 2022 zeichnete sich ein Rückgang der Baugenehmigungen und Baufertigstellungen ab, der sich auch 2023 fortsetzte. Im Bereich der Wohnraumförderung bedeuteten die veränderten Investitionsbedingungen, dass die Zahl der bewilligten Wohnungen nicht im gleichen Maße anstieg wie die Fördermittelsumme. Auch im frei finanzierten Wohnungsbau erschwert die schwierige Zinslage geplante Refinanzierungs- und Investitionsmodelle. Auch wenn das Zinsniveau zuletzt leicht sank, ist mit anhaltender Unsicherheit zu rechnen.

Die identifizierten Entwicklungen und Trends des Wohnungspolitischen Kompasses 2019 behalten ihre Gültigkeit.

Bereits im Wohnungspolitischen Kompass 2019 wurden übergeordnete Befunde für den Brandenburger Wohnungsmarkt formuliert, die in ihren Grundzügen Bestand haben: So zeigte sich erneut die große Diversität des Bundeslandes v. a. im Hinblick der räumlich sehr unterschiedlich gelagerten, demografischen Entwicklungen. Beim Umgang damit bleiben die Schaffung und Sicherstellung von bezahlbarem und bedarfsgerechtem Wohnraum zentral. Im aktuellen Bericht zeigt sich hinsichtlich dieser beider Aspekte jedoch eine weitere Ausdifferenzierung der räumlichen Gegebenheiten. So erlebten die Brandenburger Teilräume unterschiedliche Ausbreitungs- und Verstetigungsprozesse der Entwicklungen, die bereits 2019 identifiziert wurden: In bestimmten Teilräumen zeichneten sich Tendenzen der

Stabilisierung ab - bspw. anhaltende Wanderungsgewinne in den Zentralen Orten der 2. Reihe. Gleichzeitig wiesen bestimmte Raumstrukturen – vorwiegend das Berliner Umland – eine deutliche Intensivierung und räumliche Ausbreitung der dortigen Dynamiken auf. Daraus ergeben sich spezifische Ansprüche und Herausforderungen für die lokalen Wohnungsmärkte.

Das Berliner Umland hat seinen Preisvorteil verloren. Hier konzentrieren sich nun akute Handlungsbedarfe.

Ein Teilraum, der eine Intensivierung der dortigen Wohnungsmarktdynamiken erfuhr, ist das Berliner Umland. Während es weiterhin ein attraktiver Wohnort bleibt – das zeigen die anhaltend hohen Bevölkerungsgewinne, weist der Strukturraum zunehmende Marktanspannungen auf, die die Sicherstellung der Bezahlbarkeit erschweren. So erlebte das Berliner Umland in den letzten Jahren einen massiven Anstieg der Angebotskaufpreise und Angebotsmieten. Der Bau zusätzlicher Wohnungen wird – neben genannten allgemeinen Faktoren – zusätzlich durch hohe Baulandpreise und eine begrenzte Dynamik bei der städtebaulichen Innenentwicklung erschwert. Dass Wohnungssuchende vielfach Schwierigkeiten haben, bezahlbaren Wohnraum zu finden, bestätigt die steigende Zahl an abwandernden Familien. Das Berliner Umland hat seinen Preisvorteil verloren. Gleichzeitig verzeichnet dieser Strukturraum durch den großen Anteil in den 1990er Jahren zugezogener Familien eine steigende Zahl an älteren Haushalten. Die altersgerechte Anpassung von Wohnraum wird somit immer drängender – gerade auch, weil hier der Anteil von barriere reduzierten Merkmalen im Wohnungsbestand besonders niedrig ist.

Die Entwicklungen des Berliner Umlandes weiten sich in die angrenzenden Gemeinden des Weiteren Metropolenraums aus.

Die angespannte Wohnungsmarktlage im Berliner Umland wirkt sich zusehends auf die angrenzenden Gemeinden im Weiteren Metropolenraum aus, wodurch ein „Zweiter Ring“ um das Umland mit steigenden Wanderungsgewinnen und Preisen entstanden ist. Als problematisch erweist sich hierbei, dass die dortigen Kommunen in Teilen nur bedingt auf die aktuellen und künftigen Entwicklungen vorbereitet sind. So ziehen zugezogene Haushalte nicht selten in Gebiete zwischen den Entwicklungsachsen und treffen auf infrastrukturelle Defizite. Wohnortentscheidungen werden demnach z. T. abweichend von der landesplanerisch festgelegten Zentralörtlichkeit der Gemeinden getroffen und stellen die dortigen Kommunen vor Herausforderungen. Mit Blick auf die künftigen Entwicklungen ist es deshalb wichtig, diesen Betrachtungsraum verstärkt in den Blick zu nehmen und tiefergehende, differenzierte Informationen zu generieren. So können Trends frühzeitig erkannt und darauf reagiert werden.

In den Zentralen Orten der 2. Reihe gewinnen sozioökonomische Themen an Brisanz.

Neben den Dynamiken im Berliner Umland und den angrenzenden Gemeinden sahen sich auch die Zentralen Orte der 2. Reihe mit Intensivierungstendenzen konfrontiert. Während in diesem Teilraum weiterhin mit einer Zuwanderung von bspw. Familien und Neugründungshaushalten zu rechnen ist, rücken gleichzeitig sozioökonomische Themen in den Vordergrund. So verzeichneten die Kommunen ein deutliches Auseinanderdriften von Miet- und Einkommensentwicklung, was zu einer erhöhten Mietbelastung der dort lebenden Haushalte führte. Bei der künftigen Wohnraumgestaltung wird demnach auch der Umgang mit Armutsgefährdung relevant.

Das Fördergeschehen hat in den letzten Jahren zugenommen, Schwerpunkte liegen im Berliner Umland und Zentralen Orten des Weiteren Metropolenraums sowie im Förderbereich Neubau und Wiederherstellung von Mietwohnungen.

Bei der Sicherstellung von bezahlbarem Wohnraum spielt die Wohnraumförderung eine zentrale Rolle. In Brandenburg stiegen die Fördermittel in den letzten Jahren an und wiesen einen Schwerpunkt im Neubau und der Wiederherstellung von Mietwohnungen auf. Zuletzt kamen auch Förderungen im Bereich Wohneigentum hinzu. Aufgrund gestiegener Kosten für den Neubau nahmen die bewilligten geförderten Wohnungen nicht im gleichen Maße wie die Fördermittel zu. Räumlich konzentrierten sich die Bewilligungen auf die Zentralen Orte der beiden Strukturräume Berliner Umland und Weiterer Metropolenraum. Die Neuschaffung von geförderten Wohnungen sowie die Verlängerung von Bindungen bleiben insbesondere vor dem Hintergrund eines zunehmenden Abschmelzens des mietpreis- und belegungsgebundenen Mietwohnungsbestands auch künftig elementar.

10.2 Teilräumliche Befunde

Der Brandenburger Wohnungsmarkt weist deutliche regionale Unterschiede auf. Die oben genannten übergeordneten Befunde sind je nach Teilraum unterschiedlich gelagert und zeigen differierende Auswirkungen. Aus diesem Grund wird im Folgenden auf die einzelnen Teilräume und ihre spezifischen Entwicklungen eingegangen. Sie fassen die Analysen der vorangegangenen Auswertungen zusammen.

Die **Zentralen Orte des Berliner Umlandes** sind weiterhin ein attraktiver Wohnstandort. Gerade in der jüngsten Vergangenheit bündelten sich hier jedoch zunehmende Anspannungstendenzen am Wohnungsmarkt. Mit einem Plus von 79.000 Personen wuchs dieser Teilraum um 15 % in zehn Jahren. Auch die Haushalte nahmen seit 2011 um rund 45.000 Haushalte auf knapp 302.000 Haushalte zu. Damit sind die Zentralen Orte im Berliner Umland im Vergleich zu den anderen Teilräumen am stärksten gewachsen – getragen durch erhöhtes Wanderungsaufkommen. Gerade die Bundeshauptstadt spielt hier eine wichtige Rolle. Zwischen 2018 und 2022 entfielen fast drei Viertel der Wanderungsgewinne gegenüber Berlin auf das Berliner Umland. Die natürliche Entwicklung war indes negativ.

Die anhaltend hohen Zuwanderungen wirkten sich auch auf die Altersstruktur aus: Die Zentralen Orte im Berliner Umland wiesen im Jahr 2022 ein niedriges Durchschnittsalter, einen überdurchschnittlichen Anteil an Kindern und Jugendlichen und einen unterdurchschnittlichen Anteil an Haushalten mit ausschließlich Senior:innen auf. Auch zukünftig werden die Zentralen Orte des Berliner Umlandes voraussichtlich weiter durch Zuzug insbesondere aus Berlin geprägt sein. Damit ist auch künftig ein Bevölkerungs- und Haushaltswachstum zu erwarten – aufgrund der Altersstruktur vor allem von älteren Personen. Ebenfalls werden steigende Haushaltsgründungen eine Rolle spielen.

Die hohe Nachfrage mündete in einem erneut sinkenden Leerstand, der 2022 noch bei 2,6 % lag. Damit bewegte er sich gerade noch im Bereich der notwendigen Fluktuationsreserve, weist aber auf lokale Anspannungstendenzen hin. Auch deshalb traf die hohe Nachfrage auf eine hohe Bauaktivität. Der Wohnungsbestand hat hier mit Abstand am stärksten zugenommen – 14,4 % in nur zehn Jahren. Das Genehmigungsgeschehen, wie auch das Fertigstellungsgeschehen war von allen Teilräumen am höchsten – und dass trotz hoher Baukosten und Bodenpreise. Innerhalb des Berliner Umlands kam es dabei im zeitlichen Verlauf zu einer leichten Verschiebung der Fertigstellungszahlen zugunsten der Zentralen Orte. Während sich die Zahl der zum Bau genehmigten Wohnungen eher stabil entwickelte, kam es bei

den fertiggestellten Wohnungen doch zu größeren Schwankungen, die insbesondere 2022 in einem starken Einbruch mündeten. Hier wirkten sich die veränderten wirtschaftlichen Bedingungen aus. Neben den allgemeinen Entwicklungen im Neubau kam es insbesondere in den Zentralen Orten des Berliner Umlandes zu einer Verschiebung der Segmente: Waren 2013 bei den Fertigstellungen noch Eigenheime am relevantesten, dominierten zuletzt eindeutig Wohnungen im Geschoss. Zwischen 2018 und 2022 wurden hier 13.400 Wohnungen errichtet – der höchste Wert in Brandenburg. Mit Blick auf den Wohnungsbestand waren etwa 60 % der Wohnungen 2022 in diesem Segment verortet. Das Wohnen zur Miete ist hier die vorwiegende Nutzungsart: 2022 waren in den Zentralen Orten des Berliner Umlandes rund zwei Drittel der Wohnungen zu Wohnzwecken vermietet.

Die Bauform wirkt sich auch auf die Wohnungsgröße fertiggestellter Wohnungen aus, die in diesem Teilraum am kleinsten ausfiel. Mit im Mittel 90 m² Wohnfläche im Gesamtbestand waren die Wohnungen aber weiterhin deutlich größer als bspw. in der Bundeshauptstadt. Größere Mietwohnungen waren aber seltener vorzufinden, was für größere Familienhaushalte herausfordernd sein kann. Neben den fehlenden großen Wohnungen zeigten sich auch Herausforderungen in der Versorgung mit barrierearmem Wohnraum. Die Zentralen Orte im Berliner Umland wiesen den geringsten Anteil barrierearmer Wohnungen mit 6 % auf. Für die energetische Ausrichtung des Wohnungsbestandes konnten hingegen gute Voraussetzungen erfasst werden, basierend auf einer Verjüngung des Bestandes und einer hohen Anschlussrate ans Fernwärmenetz. Bei neu errichteten Wohnungen dominierten zudem die erneuerbaren Energien. Weiterhin kommt aber auf knapp die Hälfte des Bestandes – vorwiegend im Ein- und Zweifamilienhaussegment – mittel- und langfristig eine notwendige Anpassung der Wärmeversorgung zu, da diese vielfach auf Gas als Energieträger ausgerichtet ist.

Auch die steigenden Angebotsmieten wiesen auf lokale Anspannungstendenzen hin. So nahm die Angebotsmiete (Median) in zehn Jahren um rund 65 % auf zuletzt 11,34 EUR/m² zu, womit in den Zentralen Orten des Berliner Umlandes sowohl der höchste Wert wie auch die höchste Dynamik verzeichnet wurde. Mit Blick auf 2023 hält diese Entwicklung weiter an. Parallel nahmen die Inseratszahlen auf noch rund 4.200 Anzeigen im Jahr 2022 ab. Dass sich hier zusehends auch eine finanzielle Hürde im Umzugsfall auftut, zeigt die Diskrepanz von rund 4,00 EUR/m² zwischen Bestandsmiete (Zensus 2022: 7,41 EUR/m²) und der Angebotsmiete. Diese Mietniveaus mündeten in durchaus schwierigen Wohnsituationen: Knapp jeder dritte Haushalt gab mehr als 33 % des Haushaltsnettoeinkommens für die Miete aus, für jeden vierten Haushalt blieb zudem ein Restbudget unter dem Mindestbetrag übrig. Für die Wahrung der Bezahlbarkeit sind daher gemeinwohlorientierte Akteur:innen essenziell, die den größten Teil des preisgünstigen Wohnraumes in den Zentralen Orten des Berliner Umlandes ausmachten. Über 80 % der Wohnungen von Kommunen, kommunalen Wohnungsunternehmen oder Wohnungsbau-genossenschaften wurden 2022 unter 7,00 EUR/m² vermietet. Unter den BBU-Unternehmen ergab sich eine Neuvertragsmiete von nur 7,43 EUR/m² bei mehr als 5.600 abgeschlossenen Mietverträgen. In diesem Teilraum waren 2022 aber auch die meisten anderen institutionellen Akteur:innen (Wohnungseigentümergeinschaften, privatwirtschaftliche Wohnungsunternehmen etc.) mit z. T. deutlich höheren Mieten präsent.

Auch bei der Eigentumsbildung trafen Haushalte in den Zentralen Orten des Berliner Umlandes auf spürbare Hürden. Beginnend bei rund 194.000 EUR im Jahr 2013 nahmen die angebotenen Eigenheimpreise hier um rund 183 % zu (2022: rund 550.000 EUR). 2023 kam es erstmals wieder zu einem deutlichen Preiserückgang (-9,9 %) und einem Anstieg der Inserate. Ähnliche Entwicklungen zeigten sich auch im Segment der Eigentumswohnungen. Zu bedenken sind hier aber weiterhin die aktuell eher ungünstigen Investitionsbedingungen für den Kauf von Wohneigentum.

Insgesamt zeigten sich also für die Zentralen Orte des Berliner Umlandes vielschichtige Dynamiken wie eine zunehmende Nachfrage, hohe Bauaktivität und steigende Angebotsmieten. Der Teilraum hat sich hierdurch verändert und ist zusehends Anspannungen ausgesetzt. Das führt zusehends zu einer Suburbanisierung in den Weiteren Metropolenraum.

Die **nicht Zentralen Orte im Berliner Umland** ähneln bei der Marktentwicklung in vielerlei Hinsicht den Zentralen Orten. So kam es auch hier zwischen 2013 und 2022 zu einem starken Bevölkerungsanstieg um 11,8 % bzw. mehr als 45.000 Personen – vielfach getragen durch den Zuzug von Berliner:innen aller Altersgruppen. Die natürliche Bevölkerungsentwicklung war erneut negativ, womit Wanderungen essenziell waren. Die Anzahl der Haushalte nahm auf rund 194.000 Haushalte zu, strukturell geprägt durch einerseits alleinlebende Personen und andererseits Haushalte mit Kindern. Auch in den nicht Zentralen Orten führten diese Entwicklungen zu einem niedrigen Durchschnittsalter, ausgelöst durch einen überdurchschnittlichen Anteil an Kindern und Jugendlichen sowie verhältnismäßig wenigen Senior:innen. Einen Unterschied zu den Zentralen Orten stellt die Abwanderung vor allem im Ausbildungsalter dar, so dass trotz stärkerem Familienzuzug das Wachstum insgesamt geringer war als in den Zentralen Orten des Berliner Umlandes. Für die Zukunft ist ein weiteres Wachstum zu erwarten, bei vergleichbarem Zuzug wie in den vergangenen Jahren jedoch etwas weniger dynamisch. Außerdem zeichnet sich auch hier eine Wohnsuburbanisierung in den Weiteren Metropolenraum ab. Wie in den Zentralen Orten spielt eine alternde Bevölkerung eine wichtige Rolle.

Hinsichtlich des Wohnungsbestandes waren in diesem Teilraum deutliche Unterschiede zu den Zentralen Orten erkennbar. So wurden rund 36 % der Wohnungen 2022 zu Wohnzwecken vermietet, womit das Mietsegment zwar sehr wichtig war, aber im Gegensatz zu den Zentralen Orten nicht klar dominierte. Das lag u. a. an der hohen Präsenz von Eigenheimen, die 2022 weiterhin rund 71 % des Wohnungsbestandes ausmachten und überwiegend selbst genutzt wurden. Damit zeigte sich in den nicht Zentralen Orten in etwa das umgekehrte Verhältnis zu den Zentralen Orten. Diese Dominanz der Eigenheime wirkte sich in vielerlei Hinsicht aus. So überwog in den nicht Zentralen Orten weiterhin Gas als primärer Heizenergieträger (74 %). Gepaart mit der ebenfalls geringen barrierearmen Gestaltung des Wohnungsbestandes ergeben sich hier erhebliche Handlungsbedarfe für die Eigentümer:innen.

Die hohe Nachfrage hat auch angebotsseitige Dynamiken beeinflusst. So sind die Bodenrichtwerte zur Nutzungsart Wohnbaufläche um 226 % auf 303 EUR/m² in zehn Jahren angestiegen. Der Kauf von Eigenheimen und Mehrfamilienhäusern war also auch in den nicht Zentralen Orten mit deutlich überdurchschnittlichen Kosten verbunden. Parallel zu den zunehmenden Preisen führte die Nachfrage zu einem sinkenden Leerstand in den nicht Zentralen Orten auf nunmehr 2,5 %. Damit lag die Leerstandsquote leicht unter der in den Zentralen Orten des Berliner Umlandes.

Die Ausweitung des Wohnungsbestandes war somit auch hier essenziell. Zwischen 2013 und 2022 kam es zu einem Zuwachs von 12,5 %. Damit überstieg zwar die Entwicklung des Wohnungsbestands das Bevölkerungswachstum, nicht aber das der Haushalte. Ungefähr ein Drittel der Fertigstellungen im gesamten Berliner Umland fand in den nicht Zentralen Orten statt. Auch hier kam es 2022 zu einem Rückgang u. a. aufgrund der wirtschaftlichen Rahmenbedingungen. Der Großteil der Fertigstellungen waren Ein- und Zweifamilienhäuser, was zu einer statistisch höheren Wohnfläche in diesem Teilraum führte.

Mit Blick auf die Bezahlbarkeit befanden sich die nicht Zentralen Orte des Berliner Umlandes in einer vergleichbaren Situation wie die Zentralen Orte. Die Angebotskaufpreise für Eigenheime stiegen auch hier erheblich an, wiesen aber 2022 einen Rückgang auf, der sich 2023 fortsetzte. Die Angebotsmieten

wiederum stiegen entsprechend der Zentralen Orte ebenfalls an auf 11,04 EUR/m² im Jahr 2022. Dieser Anstieg setzte sich 2023 eindrücklich fort (+1,21 EUR/m²). Im Gegensatz zu den Zentralen Orten gab es hier aber ein deutlich geringeres, dafür aber halbwegs stabiles Inseratsgeschehen bei in etwa 2.000 Anzeigen. In bestehenden Mietverhältnissen sah die Lage ebenfalls ähnlich wie in den Zentralen Orten aus, wobei laut Zensus 2022 mit 7,52 EUR/m² sogar eine leicht höhere Bestandsmiete vorlag. Die Bedeutung gemeinwohlorientierter Akteur:innen wurde in den nicht Zentralen Orten besonders deutlich. Über 60 % der Wohnungen von Kommunen, kommunalen Wohnungsunternehmen und Wohnungsgenossenschaften wurden 2022 unter 5,00 EUR/m² vermietet. Unter den BBU-Unternehmen ergab sich eine durchschnittliche Bestandsmiete von etwas über 5,00 EUR/m² – mehr als 2,00 EUR/m² unter dem Durchschnitt gemäß Zensus. Auch die Neuvertragsmiete des BBU Wohnungsbestands war mit 6,23 EUR/m² erheblich niedriger. Diese Akteur:innen sind essenziell – wenn auch hier deutlich seltener vertreten – für die bezahlbare Wohnungsversorgung im Mietbereich. In den nicht Zentralen Orten des Berliner Umlandes wendeten rund 35 % der Miethaushalte mehr als ein Drittel ihres Haushaltsnettoeinkommens für die Miete auf – der Spitzenwert unter den Teilräumen.

In den nicht Zentralen Orten des Berliner Umlandes setzten sich somit die Anspannungstendenzen der Zentralen Orte fort, trafen aber auf eine andere Nachfrage, Wohn- und Bebauungsstruktur. Hieraus ergaben sich insbesondere Handlungserfordernisse für die Wärmewende wie auch die altersgerechte Gestaltung des Wohnens.

Die **Zentralen Orte der 2. Reihe** bilden einen sehr heterogenen Teilraum. In den zurückliegenden Jahren haben sie an Attraktivität gewonnen. Das zeigt sich auch hinsichtlich der Entwicklung der Wohnungsmärkte.

Nachfrageseitig kam es zu einem Bevölkerungsanstieg um 4,5 % bzw. rund 16.000 Personen, basierend auf wanderungsinduzierten Gewinnen, die vielfach auf die angespannte Wohnungsmarktsituation in Berlin, aber auch die Zuwanderung von Geflüchteten zurückzuführen sind. Hier bestehen weiterhin Chancen für den Teilraum. Parallel ist aber auch eine anhaltende Wohnsuburbanisierung von Familien zu beobachten. Die Zahl der Haushalte nahm bis 2022 auf rund 197.000 Haushalte zu. Jeder fünfte Haushalt hatte Kinder, während knapp 30 % sich alleinig aus Senior:innen zusammensetzten. Die Alterung ist hier also weiter fortgeschritten. Weniger stark als die Anzahl der Haushalte nahm auch der Wohnungsbestand zu (+3,6 %). Etwa zwei Drittel der Wohnungen verortete sich im Geschosswohnungsbau und war i. d. R. vermietet, womit der Gebäudebestand der Zentralen Orte der 2. Reihe ähnlich strukturiert war wie auch in den Zentralen Orten im Berliner Umland. Laut Zensus 2022 lag der Leerstand bei 5,9 %, was über dem als gemeinhin anerkannten „angemessenen“ Leerstand lag. Der Rückgang des Leerstandes um in etwa zwei Prozentpunkte korrespondiert mit der um 4,9 % gewachsenen Zahl an Haushalten. Je nach Gemeinde stellten sich hierbei unterschiedlich gelagerte Problemlagen dar. Perspektivisch kann ein Gleichgewicht aus natürlicher und räumlicher Mobilität erreicht werden. Angesichts auch zukünftig zu erwartender Verringerung der durchschnittlichen Haushaltsgröße und mehr Haushaltsgründungen geht eine stabile Bevölkerungsentwicklung mit einem geringen Wachstum bei den Haushalten einher.

Der zunehmenden Nachfrage stand ebenfalls eine steigende Bauaktivität gegenüber, wobei weiterhin der Großteil im Ein- und Zweifamilienhausbereich errichtet wurde, gefolgt vom Geschosswohnungsbau sowie einem durchaus nicht unerheblichen Teil durch Baumaßnahmen an bestehenden Wohnungen. Die Bauintensität lag nach Schwankungen zuletzt auf einem gleichbleibenden Niveau. Trotz verstärkter Bauaktivitäten waren aber die Wohnungsmärkte der Zentralen Orte der 2. Reihe 2022 weiterhin durch

ältere Bestände charakterisiert. Zudem dominierte Gas als primärer Energieträger, gefolgt von in etwa einem Drittel an die Fernwärme angeschlossene Wohnungen. Hier besteht also weiterhin großer Handlungsbedarf im Kontext der Wärmewende – sowohl im Eigenheim- als auch im Mehrfamilienhaussegment. Mit Blick auf die Barrierearmut wies der Wohnungsbestand der Zentralen Orte der 2. Reihe hingegen die im teilträumlichen Vergleich beste Ausgangslage auf: Jede zehnte Wohnung konnte auf Basis der untersuchten Kriterien als barrierearm eingestuft werden. Allerdings ist selbst dieser Anteil unzureichend für die kommenden demografischen Veränderungen.

Bezahlbarkeit ist ein wichtiges Themenfeld in den Zentralen Orten der 2. Reihe. Im Mietwohnungsmarkt ergaben sich mit Blick auf bestehende Mietverhältnisse nur schwache, leicht positive Dynamiken. So stieg die Bestandsmiete des BBU zwischen 2013 und 2022 von 4,51 EUR/m² auf zuletzt 5,29 EUR/m² – der Zensus kam mit 5,74 EUR/m² zu einem leicht höheren Wert. Trotz dessen war das Mietniveau weiterhin niedrig. Etwas anders stellte sich die Lage bei Wohnungswechseln dar: Die mittlere Angebotsmiete lag 2022 bei 7,50 EUR/m² und positionierte sich damit im teilträumlichen Vergleich im Mittelfeld. Zwischen 2013 und 2022 kam es zu einem Anstieg um 50 %. Parallel nahmen die Inserate bis 2020 stark zu, um in den zwei Folgejahren wieder abzufallen. Auch die Neuvertragsmiete des BBU lag 2022 höher als die Bestandsmiete (+0,83 EUR/m²), aber etwas niedriger als die Angebotsmiete. Hieraus ergibt sich eine zusehende Dynamik in den Zentralen Orten der 2. Reihe. Vor dem Hintergrund der Nachfrageentwicklung ergeben sich daraus schwierige Versorgungslagen. Das zeigt sich anhand der Mietbelastung: 2022 ergab sich hier ein Mittelwert von knapp 30 % - höher als im Land Brandenburg insgesamt. Jeder dritte Haushalt hatte außerdem nach Abzug der Wohnkosten nur noch ein Restbudget zur Verfügung, was nicht mehr dem Mindestbetrag entsprach. Im Mietsegment führten demnach steigende Mieten bei einem insgesamt eher niedrigen Einkommensniveau zu teilweise niedrigen Restbudgets. Im ebenfalls wichtigen Eigenheimsegment stiegen die Angebotskaufpreise in den zurückliegenden zehn Jahren um 138 % auf 333.500 EUR. Auch hier war eine zunehmende Dynamik ersichtlich. Das Angebotsgeschehen hingegen war bis 2021 rückläufig, nur 2022 konnte entsprechend der allgemeinen Entwicklung in allen Teilräumen eine leichte Zunahme beobachtet werden.

Die Zentralen Orte der 2. Reihe durchlebten demzufolge sehr unterschiedliche Entwicklungen, die insbesondere in einerseits Wachstumsdynamiken und andererseits bestehenden Herausforderungen mündeten. Kritisch zu sehen ist insbesondere die aktuelle Mietbelastung bei weiterhin steigenden Mietniveaus.

Die **anderen Zentralen Orte im Weiteren Metropolenraum** standen in den zurückliegenden zehn Jahren vor teilweise anderen Herausforderungen als das Berliner Umland oder auch die 2. Reihe. Als einziger Teilraum verzeichneten sie einen Bevölkerungsrückgang von 3,6 % bzw. rund 18.000 Personen. Zuziehende kamen am ehesten aus dem Ausland. Fortziehende bewegten sich meist in die nicht Zentralen Orte des Weiteren Metropolenraums. Die Haushalte nahmen nur um rund 1.500 auf rund 260.000 Haushalte ab (2022). Die Bevölkerung war insgesamt älter – ersichtlich an einem hohen Durchschnittsalter sowie einem überdurchschnittlichen Anteil an Haushalten in denen ausschließlich Senior:innen lebten (über 30 %). Nur in etwa jeder fünfte Haushalt hatte Kinder, Tendenz sinkend. Auch perspektivisch ist nicht zu erwarten, dass die Zuwanderung die altersbedingten Bevölkerungsverluste ausgleichen kann, parallel ist auch mit weniger Haushalten in diesem Teilraum zu rechnen.

Diese Entwicklungen führten zu herausfordernden Wohnungsmarktlagen. So nahm der Leerstand zwischen 2011 und 2022 auf 8,3 % zu (+0,6 PP) – Langzeitleerstand war hier in vielen Fällen gegeben.

Insbesondere bei den kommunalen und genossenschaftlichen Wohnungsunternehmen waren erhebliche Leerstände zu verzeichnen: Drei Fünftel deren Leerstandes verortete sich in den anderen Zentralen Orten des Weiteren Metropolitanraums. Der BBU – überwiegend bestehend aus eben diesen Anbietenden – wies hier eine Leerstandquote von 11,8 % aus. Die Aktivierung dieses Leerstandes war insbesondere aufgrund der stagnierenden Haushaltszahlen und auch aufgrund des alten Wohnungsbestandes (überdurchschnittliche viele Bauten aus der DDR) schwierig. Ebenso ist Leerstand häufiger in Mietwohnungen anzutreffen, die in den anderen Zentralen Orten des Weiteren Metropolitanraumes etwas weniger als zwei Drittel ausmachten. Struktureller Leerstand bleibt hier also ein wichtiges Thema, sowohl im Rahmen innerstädtischer Leerstandsaktivierung als auch als Neubaupotenzial für „Stadtumbau“.

Dem Leerstand stand eine Zunahme des Wohnungsbestandes von rund 1 % gegenüber, ausgelöst durch eine geringe, nur leicht zunehmende Bauintensität. Die Fertigstellungen lagen bei rund 1.000 Wohnungen im Jahr, in etwa gleich verteilt auf den Geschosswohnungsbau und Ein- und Zweifamilienhäuser. Förderlich können sich hier u. a. der geringe Bodenpreis von nur 53 EUR/m² sowie die hohe Flächenverfügbarkeit ausgewirkt haben. Auch die Angebotskaufpreise von Ein- und Zweifamilienhäusern waren 2022 mit 199.000 EUR im Brandenburger Vergleich am niedrigsten.

Diese aus Nachfragesicht sehr günstige Ausgangslage spiegelte sich auch im Mietbereich wider. Sowohl die Angebotsmiete als auch die Neuvertragsmiete des BBU lagen mit 6,00 EUR/m² in etwa auf gleichem Niveau. Seit 2013 fand allenfalls ein mittlerer Anstieg der Angebotsmiete um 25 % statt. Demgegenüber stand aber ein steigendes Inseratsgeschehen, dessen Entwicklung den Zentralen Orten der 2. Reihe – aber auf leicht höherem Niveau – glich. In bestehenden Mietverhältnissen ergaben sich Mittelwerte von knapp über 5,00 EUR/m² (Zensus 2022), womit bei Umzug nur geringfügige Mietsteigerungen zu erwarten waren. Parallel war auch die Mietbelastung am zweitniedrigsten. Die Bezahlbarkeit von Mietwohnraum war somit in den anderen Zentralen Orten im Weiteren Metropolitanraum seltener eine Herausforderung. In etwa jede vierte Person musste aber auch hier 2022 mehr als ein Drittel des Haushaltsnettoeinkommens für die Mietkosten ausgeben.

Etwas kritischer sah es bei den Voraussetzungen für die Wärmewende aus. Noch knapp jede zehnte Wohnung wurde hier 2022 mit Kohle oder Heizöl versorgt (8,4 %), weitere rund 44 % nutzten Gas als primären Energieträger. Hier muss also in vielen Fällen in den nächsten Jahren ein Austausch der Wärmeversorgung stattfinden. Das trifft insbesondere Ein- und Zweifamilienhausstrukturen als auch Mehrfamilienhäuser. Gleichzeitig war hier aber der Anteil der Fernwärme sehr hoch (42 %). Mit Blick auf die Altersstruktur ist auch barrierearmer Wohnraum wichtig. Hier wiesen die Zentralen Orte im Weiteren Metropolitanraum den zweithöchsten Anteil unter den Teilräumen auf: Für in etwa 10 % des Wohnungsbestandes lagen die fünf wichtigsten Merkmale der Barrierefreiheit vor. Gleichzeitig bedeutet dies aber weiterhin, dass in vielen Fällen physische Barrieren vorlagen.

In den anderen Zentralen Orten des Weiteren Metropolitanraumes gestaltete sich die Wohnungsmarktlage vielfach anders als in den Gebieten in der Nähe der Bundeshauptstadt. Leerstand und die Umstellung der Wärmeversorgung sind hier zentrale Herausforderungen. Gleichzeitig kann hier noch günstiger Wohnraum angemietet und erworben werden.

Die **nicht Zentralen Orte im Weiteren Metropolitanraum** waren in den zurückliegenden Jahren von sehr unterschiedlichen Entwicklungen betroffen. Je nach Nähe zu Berlin zeigten sich mitunter große Disparitäten innerhalb dieses Teilraumes, die auf Basis der Mittelwerte nicht ersichtlich sind.

Das wird bereits anhand der Bevölkerungsentwicklung deutlich. Hier kam es einerseits in den an das Berliner Umland angrenzenden Gemeinden zu teilweise erheblichen Bevölkerungszuwächsen mit bis zu 8 %, ausgelöst durch die Wohnsuburbanisierung Berlins, die zunehmend über das Berliner Umland hinausgeht. Andererseits gab es zahlreiche Gebiete mit Bevölkerungsrückgängen von bis zu 4 %. Diese Entwicklungen glichen sich insgesamt annähernd aus, womit es zwischen 2013 und 2022 zu keiner merklichen Veränderung der Bevölkerung kam (+897 Personen in zehn Jahren). Auch in der Perspektive wird der Teilraum unterschiedliche Entwicklungen aufweisen, die je nach Lage stärker den nicht Zentralen Orten des Berliner Umlandes oder den anderen Zentralen Orten des Weiteren Metropolitanraumes ähneln. Insgesamt kann die zuletzt stabile Bevölkerungsentwicklung wahrscheinlich nicht mehr gehalten werden.

In den nicht Zentralen Orten des Weiteren Metropolitanraumes lebten 2022 rund 318.000 Haushalte – drei Viertel davon allein oder zu zweit. Größere Haushalte machten den geringeren Anteil aus. Die Differenz in der Nachfrage ergab sich auch mit Blick auf wichtige Merkmale. So lebten in diesem Teilraum absolut die meisten Haushalte mit ausschließlich Senior:innen, aber auch die meisten Haushalte mit Kindern. Letztere verorteten sich eher angrenzend an das Berliner Umland, während erstere eher in den übrigen Gebieten lebten. Die vergleichende Analyse 2011 und 2022 ergab aber einen Rückgang der Haushalte mit Kindern, während ältere Haushalte zunahmen. Das mündete zusehends auch in einem hohen Wohnflächenverbrauch. Die nicht Zentralen Orte im Weiteren Metropolitanraum wiesen hier Spitzenwerte auf. Trotz des Wegzugs von älteren Haushalten in die Zentralen Orte ist auch künftig mit weiterer Alterung zu rechnen.

Auch die Entwicklung des Wohnungsbestandes ist ambivalent zu bewerten. Insgesamt kam es zu einem Zuwachs von 4,9 % - ein höherer Wert als in den Zentralen Orten der 2. Reihe und des Weiteren Metropolitanraumes. Die Baufertigstellungen zeigten aber, dass diese Entwicklung erneut auf den Gemeindering, um das Berliner Umland zurückzuführen ist. Hier wurden zwischen 2018 und 2022 im Mittel 20 bis unter 40 Wohnungen je 1.000 Einwohner:innen fertiggestellt. Abseits dieser Gemeinden waren es oft nur unter zehn fertiggestellte Wohnungen. Primär ist also hier weiterhin die Wohnsuburbanisierung aus Berlin treibende Kraft, was auch anhand der hohen Zahl fertiggestellter Ein- und Zweifamilienhäuser ersichtlich wird (rund 8.000 Einheiten zwischen 2018 und 2022). Attraktivitätssteigernd können hier insbesondere die insgesamt noch preiswerten, großen Grundstücke wirken: 2021 lag in diesen Gemeinden der Flächenumsatz bei über 800 ha – mehr als dreimal so hoch wie in allen anderen Teilräumen. Dass auch hier die schwierigen wirtschaftlichen Bedingungen wirkten, zeigte die Auswertung für 2022, in der die nicht Zentralen Orte im Weiteren Metropolitanraum als einziger Teilraum einen Rückgang des Flächenumsatzes auf unter 650 ha erlebten.

Abseits der Wachstumsdynamiken im „Zweiten Ring“ um das Berliner Umland kam es in diesem Teilraum zu anderen Herausforderungen. Insbesondere hohe Leerstände von 9 bis über 12 % sind kritisch zu bewerten (Teilraumdurchschnitt: 6,5 %). Im südlichen und teilweise auch im nördlichen Brandenburg wurden 2022 gegenüber 2011 höhere Leerstände beobachtet. Der Großteil dieser Leerstände bestand seit mindestens einem Jahr, eine Aktivierung ist also auch künftig nur schwer umsetzbar. Der perspektivisch steigende Leerstand wirkt der Innenentwicklung entgegen.

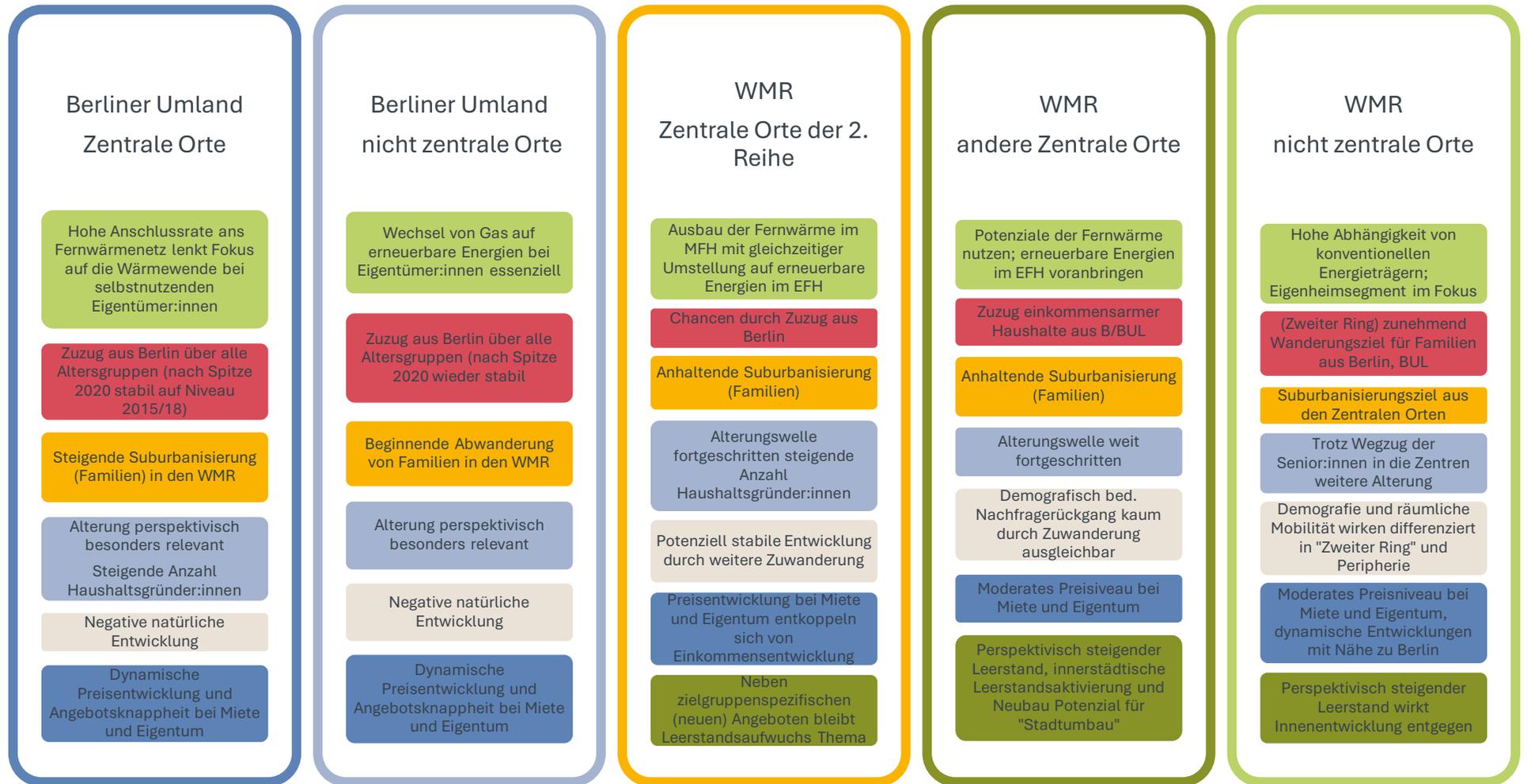
Der Blick auf demografische und klimatische Anpassungen ergab ebenfalls Handlungserfordernisse. So wurde 2022 in drei Viertel der Wohnungen noch Gas, Kohle oder Heizöl als primärer Energieträger verwendet. Gleichzeitig war der Wohnungsbestand alt, nur jede zehnte Wohnung entstand nach der

Jahrtausendwende. Ebenfalls waren nur in etwa 8 % der Wohnungen barrierearm, womit auch hier der Wohnungsmarkt nur bedingt auf demografische Veränderungen vorbereitet ist.

Hinsichtlich der Bezahlbarkeit von Wohnraum ähnelt der Teilraum den anderen Zentralen Orten im Weiteren Metropolitanraum. Die Mietbelastung war hier am geringsten. Dennoch gab es räumliche Entwicklungspfade, die von zunehmender Preisdynamiken erfasst wurden. Während an den Außengrenzen Brandenburgs laut Zensus 2022 Wohnungen im Mittel für unter 5,00 EUR/m² gemietet wurden, lag die durchschnittliche Bestandsmiete (netto kalt) angrenzend an das Berliner Umland bei 5,50 bis 7,00 EUR/m². Diese Differenzierung ergab sich auch in der Analyse der Angebotsmieten, die das aktuelle aktive Marktgeschehen aufzeigen. Die Angebotskaufpreise im Eigenheimsegment unterstützen diese Erkenntnisse. 2022 mussten Haushalte für Eigenheime im Mittel 240.000 EUR einplanen. Seit 2020 überstieg hier der Mittelwert die Zentralen Orte im Weiteren Metropolitanraum und setzte sich auch nachfolgend weiter ab. An der Grenze zum Berliner Umland lag der mittlere inserierte Kaufpreis 2021/2022 häufig bei 300.000 bis unter 400.000 EUR. In den äußersten Landesteilen wurden Häuser i. d. R. für unter 200.000 EUR angeboten.

Die nicht Zentralen Orte im Weiteren Metropolitanraum bilden den wohl heterogensten Teilraum. Hier standen sich je nach Nähe zu Berlin Wachstum und Anspannung einerseits sowie Leerstand und Bevölkerungsverlust andererseits gegenüber.

Abb. 66: Teilräumliche Befunde



Quelle: Eigene Darstellung

11 Handlungsfelder und Ziele

Auf Basis der vorangegangenen Befunde lassen sich Handlungsfelder und Ziele für die künftige Gestaltung des Brandenburger Wohnungsmarktes formulieren. Bereits der Wohnungspolitische Kompass 2019 erarbeitete ein Schema zur Darstellung der Themenbereiche. Diese Grundstruktur wird nachfolgend aufgegriffen und durch die Entwicklungen der jüngsten Vergangenheit in Teilen neu ausgerichtet.

Die beschriebenen exogenen Ereignisse und ihre Folgen machen einmal mehr deutlich: Es benötigt einen zukunftsfähigen Wohnungsmarkt, der resilient ist und zugleich flexibel reagieren kann. Vor diesem Hintergrund umfassen die folgenden Handlungsfelder die Themen Demografie, Klimaschutz, Weiterentwicklung von Wohnraum, Wanderungen, zentralörtliche und städtebauliche Entwicklung und formulieren Ziele für die Gestaltung eines zukunftsfähigen Brandenburger Wohnungsmarktes. In diesen Bereichen konnten in Brandenburg im Rahmen der Sozialen Wohnraumförderung bereits wichtige Akzente gesetzt werden. Solche Leuchtturmprojekte werden auf den folgenden Seiten anhand von Schaufenstern vorgestellt. Sie veranschaulichen mögliche Ansatzpunkte einer nachhaltigen Wohnungsmarktentwicklung.

11.1 Demografie und Alterung

Einer der wichtigsten Einflussfaktoren auf Wohnungsmärkte ist die Frage, wie sich Nachfragestrukturen künftig entwickeln und welche Anforderungen sich daraus an den Wohnraum ergeben. In Brandenburg spielt hier insbesondere die zunehmende Alterung der Bevölkerung eine Rolle, die die Städte und Gemeinden je nach räumlicher Lage mit verschiedener Intensität und Ausprägung betrifft. Aus diesem Grund werden im Folgenden die wichtigsten Eckpfeiler genannt, die es benötigt, um den Brandenburger Wohnungsmarkt auf die dahingehenden Veränderungen vorzubereiten.

- **Langfristige Entwicklungen und Prognosen im Blick behalten.**

Im Hinblick auf die anstehenden demografischen Veränderungen – insbesondere die zunehmende Alterung – ist die Anpassung von Wohnraum eine der wichtigsten Aufgaben für Land, Kommunen sowie für selbstnutzende und vermietende Wohnungseigentümer:innen. Teilräumlich ist mit unterschiedlich gelagerten demografischen Zu- und Abgängen sowie Wachstums- und Schrumpfungstendenzen zu rechnen. Um auf die anstehenden Dynamiken reagieren zu können, benötigt es in erster Linie einen weitsichtigen Blick in die Zukunft. Es muss abgewogen werden, welche Wohnangebote eine langfristige Perspektive haben und ob diese von nachkommenden Nachfragegruppen genutzt werden können.

Um für wohnungsbauende und wohnungsanbietende Akteur:innen den dahingehenden Blick zu schärfen und Umsetzungsanreize zu schaffen, benötigt es eine durch fundiertes Wissen gestützte, qualifizierte Kommunikation. So können Kommunen mit einer gezielten Ansprache an selbstnutzende und vermietende Wohnungseigentümer:innen (Privateigentümer:innen, Wohnungsbaugesellschaften, kommunale Wohnungsunternehmen etc.) das Bewusstsein für langfristige Prozesse schärfen und über künftige Entwicklungen und langfristige Prognosen aufklären. Dadurch wird ein konsequentes Mitdenken langfristiger demografischer Effekte in den kommenden Bauzyklen forciert. Auf Landesebene ist dieser Perspektivwechsel insofern zu unterstützen, dass ein Umdenken und eine Sensibilisierung auf kommunaler Ebene angestoßen werden. Mögliche Kommunikationsformate wie digitale oder analoge Informationsangebote,

Fachworkshops mit Akteur:innen aus Kommunen, Wohnungswirtschaft und Zivilgesellschaft können der Veranschaulichung dieser demografischen Entwicklungen und deren wohnungsmarktspezifischen Auswirkungen dienen. Primärer Ansatzpunkt wäre hierbei der Ausbau und die Befürwortung **kommunaler Wohnungsmarktbeobachtung**, die auch prognostische Elemente aufgreift und verdeutlicht. Dies kann auf Landesebene durch finanzielle Unterstützung gefördert werden. Integrierte Stadtentwicklungskonzepte (INSEK) sind hierbei ein erster Ansatzpunkt, der Fokus sollte jedoch auch auf den langfristigen Prognosen und der bestmöglichen Ausgestaltung künftiger Entwicklungen gelegt werden. Innovative Lösungsansätze wie digitale Dashboards oder interaktive Visualisierungen der Marktentwicklungen sind hier potenzialträchtige Umsetzungstools. Über Funktionen wie der „digitale Zwilling“ – also einer Betrachtung von Gemeinden mit ähnlichen Entwicklungen – können auf Gemeindeebene ähnliche Problemlagen identifiziert und der interkommunale Austausch gestärkt werden.

- **Wohnangebote flexibel und resilient gestalten.**

Auf Grundlage dieser langfristigen Perspektive muss Wohnraum für unterschiedliche Nachfragegruppen flexibel gestaltet werden. So bietet sich häufig ein Nebeneinander von unterschiedlichen Wohnungsarten an, die je nach demografischer Entwicklung flexibel genutzt werden können. Ein Beispiel hierfür ist die Gleichzeitigkeit von sowohl kleineren, barriere reduzierten Wohnungen als auch größeren Wohnungen in einem Wohngebäude oder der Ausbau von altersgerechten Wohnungen im Stadtkern mit gleichzeitiger Möglichkeit für Familienhaushalte, bestehende Ein- und Zweifamilienhäuser in den Randlagen zu beziehen; so ist ein Generationenwechsel im Bestand möglich.

- **Barriere reduzierten Wohnraum ausbauen.**

Grundsätzlich besteht mit Blick auf die kommenden Alterungswellen der höchste Handlungsbedarf im Bereich der Barriere reduktion und Seniorengerechtigkeit sowohl im Mietsegment als auch im Eigentum. Hierfür müssen sowohl von Seite des Landes als auch von kommunaler Seite Wohnungseigentümer:innen unterstützt werden. Die bestehenden Fördermöglichkeiten im Miet- und Eigentumssegment sind bereits gute Ansatzpunkte. Um diese in ihrer Fülle auszuschöpfen, benötigt es stets eine wirksame Kommunikation. Gerade Privateigentümer:innen müssen gezielt angesprochen und unterstützt werden, um die vielfach mit großen Unsicherheiten gepaarten Veränderungen umsetzen zu können. Neben einer besseren Wohnqualität von mobilitätseingeschränkten Personen kann der Ausbau an barriere reduzierten Wohnungen auch Flächenpotenziale hebeln und Umzugsketten in Gang setzen.

- **Nachfragegruppen und deren Bedarfe gut kennen.**

Für die Gestaltung eines flexiblen und sich an demografische Veränderungen anpassenden Wohnungsmarktes benötigt es in erster Linie genaue Kenntnisse über die relevanten Nachfragegruppen und deren Bedarfe. Dabei erweist es sich als sinnvoll, das breite Spektrum an Wohnbedarfen der jeweiligen Nachfragegruppen im Blick zu behalten und sich von Pauschalisierungen zu lösen. Dahingehende Erweiterungen umfassen u. a.:

- **Familien mit und ohne Eigentumswunsch:** Für wohnraumnachfragende Familien müssen Optionen mit und ohne Eigentumbildung bereitstehen. Dass nicht alle Haushalte Interesse an Wohneigentum aufweisen, zeigt die Haushaltsbefragung. Parallel ist dies auch häufig finanziell aufgrund der gestiegenen Kosten nicht möglich. Es gilt somit für diese Nachfragegruppe Mietangebote zu schaffen und gleichzeitig die Bezahlbarkeit

für Familien zu gewährleisten. Gerade das Angebot an großen Wohnungen zur Miete ist aktuell noch ungenügend.

- **Umzugswillige Senior:innen:** Auch umzugswillige Senior:innen und deren Wohnbedarfe müssen adressiert werden. Die Haushaltsbefragung zeigt deutlich: Bei Personen ab 50 Jahren waren die wichtigsten Umzugsgründe eine altersbedingte Anpassung des Wohnraums sowie eine Wohnungsverkleinerung. Indem dieser Nachfragegruppe gezielte Angebote gemacht werden, lassen sich weitere Potenziale im Wohnungsbestand – auch für die Versorgung von Familien – heben. Neben der Schaffung von barriere-reduzierten Wohnungen ist hierbei auch die Gewährleistung des künftigen Wohnraums wichtig. Denn der Auszug aus dem Eigenheim ist häufig nicht leicht und geht nicht selten mit Verunsicherungen gegenüber Mietmodellen einher. Verschiedene Mietangebote über genossenschaftliche Modelle wie auch Eigentum im Geschosswohnungsbau können hierbei hilfreich sein. Letzteres ist in Brandenburg im bundesdeutschen Vergleich gering ausgeprägt. Zentral sind außerdem neben Barrierearmut eine gute Infrastruktur und der Erhalt des sozialen Umfelds. Das kann im eigenen Quartier möglich sein, aber auch durch Angebote im Stadtkern geleistet werden. Gegebenenfalls können solche Angebote auch mit zusätzlichen Serviceleistungen am Wohnort kombiniert werden. Zur kommunikativen Unterfütterung bieten sich Informationskampagnen an, die sich gezielt an Senior:innen richten.
- **Weitere Nachfragegruppen:** Neben Senior:innen und Familien lohnt sich auch der Blick auf weitere Nachfragegruppen. Dabei sind v. a. Neugründungshaushalte – insbesondere zu Beginn der Ausbildungs- und Berufslaufbahn – relevant. Indem sie in allen Teilräumen perspektivisch ansteigen, sind sie große Potenzialträger für die Kommunen. Ihre langfristige Bindung an den Wohn- und Arbeitsort ist hierbei zentral, weshalb bedarfsgerechte und bezahlbare Wohnangebote hier als Bindemittel essenziell sind. Dass diese Gruppe in Zeiten des Nachwuchs- und Fachkräftemangels auch für die ansässige Privatwirtschaft von Wichtigkeit ist, zeigen bundesweit Beispiele des Mitarbeiter- und Azubiwohnens. Auch hier kann in Brandenburg künftig vorangegangen werden.

■ **Versorgungsleistung im Bestand verbessern und Synergien nutzen.**

Um den Wohnungsmarkt resilient für demografische Veränderungen zu machen, benötigt es neben dem Neubau auch die effiziente Nutzung des Bestandes. Gerade angesichts hoher Baukosten und anstehender Klimaziele muss das Potenzial des Bestands optimal genutzt werden. Dafür gilt es in einem ersten Schritt, die Möglichkeiten zur besseren Ausnutzung dieses Potenzials auszuloten und genau abzustecken. Die Akteur:innen am Wohnungsmarkt sind demnach gefordert, ihre Bestände auf eine effiziente und bedürfnisorientierte Verteilung von Wohnfläche zu überprüfen. Daraus gewonnene Erkenntnisse können in die Herausarbeitung und Umsetzung von Synergien fließen, die die Versorgungsleistung des Bestandes verbessern. Bereits heute sind die Wohnraumförderkulissen auf Bestandsquartiere ausgerichtet. Hierbei liegt der Fokus auf der energetischen Ertüchtigung in Orten mit zentralörtlicher Funktion. Indem primär bestehende Wohngebäude genutzt und energetisch aufgewertet werden, kann der Wohnungsbestand effizient genutzt werden und sichert so die nachhaltige Entwicklung der Innenstädte. Die **Eröffnung von Umzugsmöglichkeiten** und die Aktivierung von Umzugsketten ist darüber hinaus ein mögliches Mittel der Effizienzsteigerung. Gezielte Beratungen und Service-Leistungen können Haushalte dahingehende Anreize setzen. Auch finanzielle Boni existieren bereits in Brandenburg, der „Wohnflächenbonus“ der ProPotsdam ist hierfür ein Beispiel.

Eine bessere Nutzung von Bestandsimmobilien kann zudem über die **Diversifizierung von bestehendem Wohnraum** erreicht werden. Werden gute Alternativen in räumlicher Nähe angeboten, kann dies bei den Haushalten zu einer erhöhten Bereitschaft der Wohnraumanpassung und folglich zu einer besseren Verteilung führen. Fallbeispiele aus ganz Deutschland zeigen, dass dies sogar im Eigenheim funktioniert (durch Teilung, An- und Aufbau etc.).

Land und Kommunen können zur Erreichung einer besseren Versorgungsleistung im Bestand sowohl Wohnhaushalte als auch Wohnungsanbietende unterstützen. Über das **Aufzeigen von guten Beispielen und Lösungsansätzen** können Land und Kommunen ein Umdenken in Richtung besserer Wohnraumverteilung bewirken (Best-Practice-Sammlungen). Um auch die Kommunen bei diesen Anstrengungen zu unterstützen, können finanzielle Anreize geschaffen werden. In Baden-Württemberg erhalten Städte und Gemeinden eine Prämie, wenn sie Mietende bei einem Wohnungswechsel mit reduzierter Wohnfläche aktiv unterstützen („Wohnflächenbonus BW“). Auf Länderebene gilt es außerdem die kommunale Strategiebildung einer gezielten Wohnungsmarktentwicklung zu fördern. Auch hier sind der **interkommunale Austausch** und eine Zusammenführung von gelungenen Beispielen zentral.

Wohnraumförderung für mehr Wohnqualität

Auf einen Blick

Ort:	Dosseweg, Brandenburg an der Havel
Wohnfläche:	2.211 m ²
Jahr der Förderzusage:	2021
Baufertigstellung:	September 2024
Gesamtkosten:	6.900.000 €
Fördervolumen:	4.612.200 € Darlehen WRF ca. 1.124.000 € Zuschuss



» *Mit der Sanierung am Dosseweg schaffen wir nicht nur modernen, barrierearmen Wohnraum, sondern leisten auch einen aktiven Beitrag zur Weiterentwicklung des Stadtteils Nord. Dank der Wohnraumförderung bleibt Wohnen hier langfristig bezahlbar.*

Stephan Falk, Geschäftsführer wobra mbH

Attraktiver, sozialer Wohnungsbau mit Belegungs- und Mietpreisbindung

Die kommunale Wohnungsbaugesellschaft wobra führte im Dosseweg 6-10 im Stadtteil Nord in Brandenburg an der Havel eine umfangreiche Sanierung durch. Im Rahmen der sozialen Wohnraumförderung entstand barrierearmer, zeitgemäßer Wohnraum für vielfältigste Lebenssituationen.

Die ursprüngliche Bausubstanz aus den 1970er Jahren wurde durch neue Wohnungsgrundrisse, energetische Optimierungen sowie die Anbindung der Warmwasserversorgung ans Fernwärmenetz an aktuelle Bedürfnisse angepasst. Das Ergebnis sind 32 funktionale, generationengerechte und familienfreundliche 2-,3- und 4-Raum-Wohnungen von 50 bis 90m². Alle Wohnungen verfügen über einen schwellenlosen Zugang, breite Gänge und einen Fahrstuhl. Vergrößerte Fensteröffnungen sowie großzügige Balkonanlagen sorgen für mehr Lebensqualität.

Wohnraumförderung sichert Bezahlbarkeit und Stadtteilentwicklung

Ende 2024 fertiggestellt, trägt das Projekt dazu bei, den Stadtteil Nord weiterzuentwickeln und aufzuwerten. Die Finanzierung erfolgte über die Wohnraumförderung des Landes Brandenburg. Die Wohnungen sind damit für die Dauer von 25 Jahren mietpreis- und belegungsgebunden. So sichert die wobra langfristig bezahlbaren und komfortablen Wohnraum für eine breite Bevölkerungsschicht.

11.2 Klimaschutz

Die Umsetzung von Klimaschutzmaßnahmen und die dauerhafte Minimierung der CO₂-Emissionen ist Aufgabe der heutigen und kommender Generationen. Zur Erreichung der Klimaneutralität bis 2045 wurde dafür auf städtebaulicher und wohnungswirtschaftlicher Ebene unter Mitwirkung des Verbands kommunaler Unternehmen e. V. (VKU) das Klimabündnis Stadtentwicklung Brandenburg ins Leben gerufen. Die dort stattfindenden Bestrebungen bieten eine wichtige Grundlage für den klimagerechten Umbau von Städten und Gemeinden. Mit Blick auf den Wohnungsmarkt ist nun die konkrete Umsetzung von Klimaschutzmaßnahmen elementar. Dies kann über unterschiedliche Stellschrauben erreicht werden.

■ Klimaschutzstrategien voranbringen.

Als ersten Schritt ist das Formulieren bzw. Voranbringen von bestehenden Klimaschutzstrategien der unterschiedlichen Akteur:innen am Wohnungsmarkt zu nennen. Mit Blick auf selbstnutzende und vermietende Wohnungseigentümer:innen muss der Fokus auf die eigenen Bestände gerichtet und Konzepte erarbeitet werden, wie Klimaschutz konkret umgesetzt werden kann. Eines der effektivsten Elemente und Hebelwirkungen auf kommunaler Ebene ist eine gelungene **Kommunikation und Wissensvermittlung**, auch zu den bestehenden Regelungen und Fördermöglichkeiten. Die Anpassung des Wohnraums kann mitunter herausfordernd und kompliziert sein. Kommunen können durch die Ansprache und der Bereitstellung von Informationen Wohnungseigentümer:innen bei deren Umsetzung unterstützen. Besonders private Eigentümer:innen müssen fokussiert werden, da bei diesen häufig die größten Verunsicherungen – sowohl hinsichtlich der Kosten als auch bei der Umsetzung in der Praxis – vorherrschen. Um die Ansprache dieser Gruppe gut auszugestalten, kann die Formulierung einer Kommunikationsstrategie hilfreich sein.

Das Land Brandenburg kann dies unterstützend flankieren, indem die **Beratungsleistungen der Kommunen** bezüglich Klimaschutzstrategien ausgebaut werden. Die systematische Sammlung von Modellprojekten und inhaltliche Aufbereitung ihrer Übertragbarkeiten auf andere Gemeinden führt zu größerem Verständnis und schlussendlich der Bereitschaft zur Umsetzung. Auch hier bietet sich die gezielte **Vernetzung** und Förderung des **Informationsaustausches** zwischen den Kommunen an. Darüber hinaus müssen neue Akteur:innen (bspw. private Immobilienentwickler:innen, Stadtwerke, Architekturnetzwerke, Wärmepumpen-Contractoren) ins Boot geholt werden. Die Weiterführung und Ausweitung des Bündnis Wohnen Brandenburg sowie des Klimabündnisses Stadtentwicklung können hier als etablierte **Dialogforen** fungieren.

■ Dekarbonisierung der Wärmeversorgung priorisieren.

Mit Blick auf die konkrete Umsetzung der Klimaschutzmaßnahmen im Wohnungsbestand empfehlen neueste Studien nachdrücklich, sich verstärkt auf die Dekarbonisierung der Wärmeversorgung zu fokussieren und Effizienzmaßnahmen ggf. flankierend anzugehen. Bei der Anpassung der Wärmeversorgung bildet die Kommunale Wärmeplanung die wichtigste Grundlage, die auf kommunaler Ebene – wenn nicht bereits geschehen – weiter ausgearbeitet werden muss. Je nach regionalen und quartiersbezogenen Gegebenheiten müssen bei der Dekarbonisierung des Wohnungsbestandes spezifische Lösungen gefunden werden. Dennoch sind auch grundsätzliche Herangehensweisen bei den einzelnen Wohnungssegmenten möglich. So bietet sich bei Ein- und Zweifamilienhäusern vorwiegend der Einsatz von individuellen Wärmepumpen an, insbesondere bei Reihenhäusern sind hingegen marktfähige Verbundlösungen mit

Wärmepumpen oder alternativen dekarbonisierbaren Energieträgern gefragt. Bei Mehrfamilienhäusern liegt aufgrund der höheren Wärmeliniendichte die gängige Versorgung eher im Anschluss an Fernwärmenetze – sofern diese vor Ort möglich sind. Auch der Ausbau und Anschluss an Nahwärmenetze sollte in Bezugnahme auf die Kommunale Wärmeplanung verstärkt genutzt werden. Über solche quartiersbezogenen Ansätze lassen sich weitere Potenziale heben: Indem unterschiedliche regionale Akteur:innen (Stadtwerke, landwirtschaftliche Betriebe, kommunale Einrichtungen wie Schwimmbäder etc.) ermächtigt werden, lokale und passgenaue Lösungen bereitzustellen, können die besten Wärmekonzepte für heterogene Wohnstrukturen umgesetzt werden. Kommunen können hierbei kurativ und kommunikativ unterstützen. Dem Land kommt dabei die Aufgabe zu, die Zusammenarbeit von Kommunen in enger räumlicher Nähe zu fördern, um Doppelstrukturen und konkurrierende Nutzungen zu verhindern. Auch gemeindeübergreifende Bedarfslagen sollten analysiert und eine regional abgestimmte Siedlungsentwicklung vorgebracht werden.

Bei gesamtbrandenburgischer Betrachtung wird klar: Die Dekarbonisierung der Wärmeversorgung betrifft alle Gemeinden und Akteur:innen. Besonders hervorzuheben sind hierbei jedoch selbstnutzende Eigenheimbesitzende in den nicht Zentralen Orten, die möglicherweise zusätzliche Unterstützungsleistungen benötigen – die o. g. zielgruppengerechte Ansprache und eine gelungene Kommunikation ist demnach zentral.

- **Maßnahmen mit energetischen Sanierungen im Bestand flankieren.**

Parallel zur oder anschließend an die Dekarbonisierung der Wärmeversorgung müssen Maßnahmen der energetischen Sanierung im Bestand umgesetzt werden. Auch hier sind erneut selbstnutzende und vermietende Wohnungseigentümer:innen angehalten, Strategien für den Bestand zu entwickeln und diese umzusetzen. Beratungs-, Informations- und Vernetzungsleistungen von Land und Kommune können hier unterstützend wirken. Mit Blick auf Privateigentümer:innen können **Gebäudegutachten** zur Planungssicherheit beitragen. Sie können sowohl im Eigentum lebende als auch eigentumsinteressierte Haushalte über bauliche und energetische Handlungsbedarfe und die daraus resultierenden Kosten der Immobilie informieren. Die Förderung eines solchen Instrumentes wäre eine sinnvolle zusätzliche Option zu den bereits vielfach existierenden Förderprogrammen im Miet- und Eigentumssegment. Die energetische Ertüchtigung von Bestandswohnungen kann dabei attraktivitätssteigernd für Städte und Gemeinden wirken und potenzielle Nachfragegruppen anziehen.

- **Neubau qualitativ ausprägen.**

Während die Umsetzung von Klimaschutzmaßnahmen im Bestand einer der wichtigsten Grundpfeiler hin zur Klimaneutralität ist, sind im Neubau die Handlungsfelder anders gelagert. So muss unter klimatischen Aspekten (Flächenversiegelung, graue Energien, Lebenszyklusbeachtung etc.) grundsätzlich Neubau sowie Neuausweisungen von Wohnbauland stark abgewogen werden. Das Augenmerk gilt hierbei vorwiegend der (Um-)Nutzung und angemessenen Nutzung von bereits vorhandenen Immobilien und einer Konzentration auf Innenstadtbereiche (Ersatzneubau, Lückenschließung). Wenn Neubau stattfindet, dann sollte dieser konsequent ressourcenschonend und passgenau sein.

- **Klimaschutzmaßnahmen und Demografie gemeinsam angehen.**

Darüber hinaus müssen Maßnahmen im Bereich Klimaschutz auch mit demografischen Veränderungen gemeinsam angegangen werden. Vor allem im Neubau, aber ebenso bei Bestands-

maßnahmen müssen diese entlang künftiger Bedarfsprognosen ausgerichtet und an Bedingungen der Altersgerechtigkeit geknüpft werden. Verankert man die zentralen Grundpfeiler Klimaneutralität und Altersgerechtigkeit in die Konzeption von Neubau- und Bestandsmaßnahmen, kann ein zukunftsfähiger Wohnungsmarkt ressourcenschonend und bedarfsorientiert ausgestaltet werden. Kommunen sind dahingehend aufgerufen, dies in der Ausweisung von Bauland und der Innenentwicklung mitzudenken.

■ **Förderungen im Bereich Klimaschutz ausbauen und nutzen.**

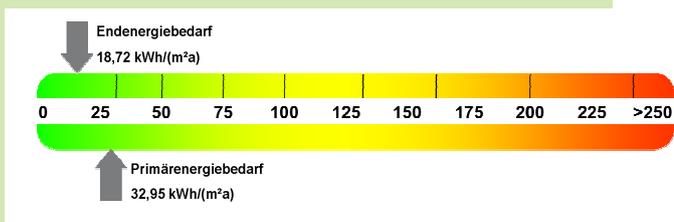
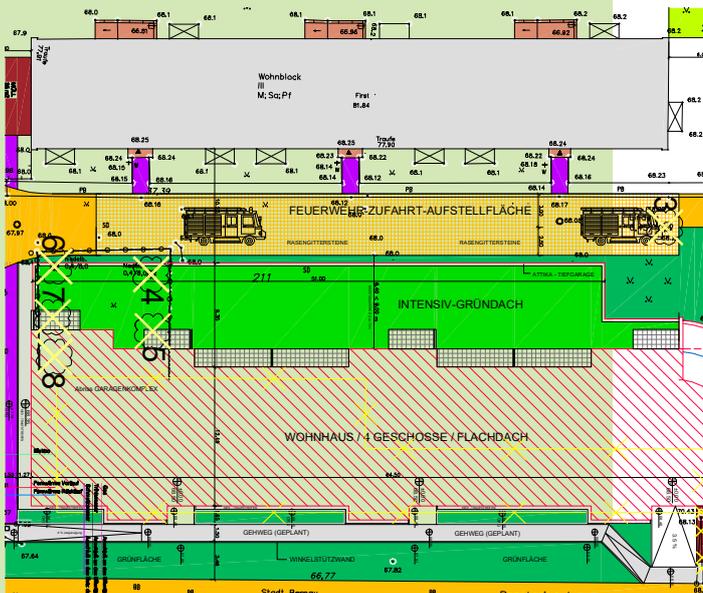
Die klimaneutrale Umsetzung des Wohnungsbestandes und -neubaus kann nicht losgelöst von sozialen Aspekten der Bezahlbarkeit von Wohnraum angegangen werden. Vor diesem Hintergrund liegt die Aufgabe von Land und Kommune darin, Förderungen im Bereich des Klimaschutzes auszubauen und diese an potenzielle Fördernehmende zu kommunizieren. An bestimmten Stellen liegt hier Potenzial zur Nachjustierung.

- Fördermaßnahmen hinsichtlich Klimaschutz auch an Maßnahmen zur demografischen Anpassung des Wohnraums (Altersgerechtigkeit, Barrierereduktion, multifunktionale und flexible Nutzung) koppeln.
- Eigentumsförderung in Ein- und Zweifamilienhäusern auf den Erwerb von Bestandsimmobilien konzentrieren. Hierbei Unsicherheiten hinsichtlich volatiler Baukosten beim Kauf entgegenwirken, um Potenzial des Bestandes zu nutzen.
- Gebäudegutachten finanziell fördern, um Maßnahmen der energetischen Ertüchtigung für Privateigentümer:innen und potenzielle Käufer:innen ersichtlich zu machen.
- Kommunikation der Fördermöglichkeiten ausbauen und in die Breite tragen, indem unterschiedliche Akteur:innen aktiv angesprochen werden.

Bezahlbar und Klimaneutral

Auf einen Blick

Ort:	Prätoriusstraße, Bernau
Wohnfläche:	2.783 m ²
Jahr der Förderzusage:	2023
Baufertigstellung:	Oktober 2025 (geplant)
Gesamtkosten:	ca. 11.518.000 €
Fördervolumen:	7.056.000 € Darlehen WRF 2.160.000 € Zuschuss inkl. Klimabaustein



„*Bezahlbaren Wohnraum schaffen trotz oder gerade wegen der Notwendigkeit zum energieeffizienten, ressourcenschonenden Bauen, eine Herausforderung der Zukunft für alle.*“

– Technischer Leiter,
WG EINHEIT eG Bernau

Dreifachverglaste Fenster sorgen für Schallschutz und Isolierung

Die Genossenschaft WG EINHEIT baut derzeit in der Praetoriusstraße in Bernau 35 Wohnungen. Es entsteht ein Gebäude mit 2- bis 4-Raum Wohnungen. Jede Wohnung ist barrierefrei über einen Aufzug zu erreichen und verfügt über einen Balkon oder eine Terrasse, ein Kellerabteil, einen Tiefgaragen PKW-Stellplatz sowie gemeinschaftliche Abstellräume für Fahrräder. Dreifach verglaste Fenster mit integrierten Rollläden sorgen je nach Jahreszeit dafür, dass die Wärme im Raum bleibt oder draußen gehalten wird. Gleichzeitig halten sie auch den Lärm der davorliegenden Straße fern. Anfallender Niederschlag verbleibt auf dem Grundstück und wird über ein Rigolensystem versickert. Ein Intensiv-Gründach auf dem außerhalb des Wohngebäudes liegenden Teil der Tiefgarage sorgt für ein wohnliches Umfeld und weniger versiegelte Fläche.

Trotz modernster Versorgung bezahlbarer Wohnraum

Das aktuell entstehende Gebäude ist mit der modernsten Energieversorgung ausgestattet. Es wird über drei in Kaskade geschalteten Luft-Wasser-Wärmepumpen mit Wärme versorgt. Eine auf dem Dach angeordnete Photovoltaikanlage in Verbindung mit elektrischen Speichern liefert den dafür notwendigen Strom. Eine Fußbodenheizung in allen Wohnungen sorgt für eine effiziente Wärmeverteilung. Jede Wohnung verfügt über eine Anschlussmöglichkeit an ein Glasfasernetz. Das Gebäude wird durch die WRF gefördert und hat damit 25 Jahre Mietpreis- und Belegungsbindung. Es soll im Oktober 2025 fertiggestellt werden.

11.3 Weiterentwicklung und Bezahlbarkeit von Wohnraum

Wohnungsmärkte befinden sich in ständigem Wandel und müssen unter den oben genannten Gegebenheiten wie dem Klimawandel sowie demografischen Veränderungen stets angepasst und weiterentwickelt werden. Gleichzeitig können durch gezielte Weiterentwicklungen, Städte und Gemeinden als Wohnort attraktiver gemacht werden. Um diesem Nebeneinander von Ansprüchen gerecht zu werden, sollten bei der Weiterentwicklung von Wohnraum die folgenden Eckpunkte beachtet werden:

- **Weiterentwicklung an lokalen Marktgegebenheiten ausrichten.**

Die Weiterentwicklung von Wohnraum muss konsequent an den lokalen Marktgegebenheiten ausgerichtet werden. Gerade in Räumen mit besonderen Ausgangslagen wie einem großen Preisdruck, hohem Leerstand oder großen künftigen Sanierungsanforderungen ist die Entwicklung von Wohnraum immer vor dem Hintergrund von gegebenen Ausgangslagen zu denken. Einschlägig sind in diesem Zusammenhang auch die Ansiedlung von großen Unternehmen und das Herausbilden von lokalen Wirtschaftsstandorten, die besondere Bedarfe sowohl im Wohnungsbau als auch im Ausbau der Infrastruktur mit sich bringen. Nur mit einer stringenten Orientierung an den jeweiligen örtlichen Gegebenheiten können Bezahlbarkeit und eine zielgerichtete Weiterentwicklung sichergestellt werden. Eine gesamtbrandenburgische sowie kommunale Wohnungsmarktbeobachtung ist hier elementar.

- **Wohnangebote divers und bedarfsorientiert gestalten.**

Die Weiterentwicklung von Wohnraum muss stets an die unterschiedlichen Bedarfslagen angelehnt sein und divers ausgestaltet werden. Hierbei spielen sowohl Wohnangebote in den Segmenten Eigentum und Miete sowie Geschoss- und Ein- und Zweifamilienhäuser eine Rolle.

- Mittels **Bau- und Planungsrecht** oder **Konzeptvergabe** können Kommunen Neubauprojekte gezielt steuern. So können vielfältige Angebote sowohl im Geschoss als auch im Ein- und Zweifamilienhaus entstehen, ebenso zur Miete als auch im Eigentum. Im Bestandssegment können Wohnungseigentümer:innen bezüglich einer Teilung, Grundrissänderung oder Ergänzung in der Immobilie beraten werden.
- Lokal unterschiedliche **Bedarfslagen** können gezielt abgefragt werden. Ergänzend zu den Analysen im Rahmen einer Wohnungsmarktbeobachtung kann der Kontakt bezüglich der Bedarfe von Nachfragegruppen über **digitale Tools** verlaufen. In Brandenburg an der Havel wurde mit der „Wanderungsmotivbefragung“ 2020 eine dahingehende Initiative durchgeführt, die der Kommune Einblick über die Beweggründe für Umzüge von neuen und ehemaligen Brandenburger:innen gewährte. Die dabei analysierten Ergebnisse können als Grundlage für Wohnungsanbietende und Kommune genutzt werden, um Wohnraum gezielt weiterzuentwickeln. Das Land kann die Kommunen und weitere Wohnungsanbietende bei dieser zielgruppenspezifischen Bedarfsabfrage unterstützen, sowohl über finanzielle Förderungen als auch über das Aufzeigen und Verbreiten der bereits bestehenden Lösungsansätze. Hierbei ist es besonders wichtig, die einzelnen Haushalte und ihre jeweiligen Wohnsituation/-bedarfe gemeinsam in den Blick zu nehmen.
- Zu einer Weiterentwicklung von Wohnraum gehört auch ein breites **Angebot in unterschiedlichen Preisspektren**. Während qualitativ hochwertige und demnach höherpreisige Wohnungen die Attraktivität eines Wohnorts steigern können, benötigt es gleichzeitig bezahlbare, niedrigpreisige Wohnungen, um durch Mischung und Vielfalt Wohn- und Siedlungsqualität weiter zu verbessern. Ein integriertes Zusammenspiel über Preissegmente

hinweg ist zentral für die soziale Durchmischung. Hier spielt auch der geförderte Wohnungsbestand mit seinen ausdifferenzierten Einkommensgruppen eine zentrale Rolle. Diesen gilt es mithilfe von Land und der Investitionsbank des Landes Brandenburg bedarfsgerecht weiter auszubauen.

- Die Entwicklung des Brandenburger Wohnungsmarktes ist geprägt von den Einflüssen der Bundeshauptstadt Berlin. Dennoch spielen auch **weitere Groß- und Mittelstädte** eine wichtige Rolle. Die Weiterentwicklung von Wohnraum sollte sich demnach nicht allein an den Dynamiken in Berlin ausrichten, sondern auch weitere Zentren Dresden, Stettin und Hamburg als Ankerpunkte in den Blick nehmen.
- Mit einem **gemeindeübergreifenden Blick** kann das Land Brandenburg überregionale Ausgangs- und Bedarfslagen erkennen und dahingehende Synergien herausarbeiten. Die Weiterentwicklung von Wohnraum ist einerseits eng an den lokalen Marktgegebenheiten auszurichten, andererseits können vielerorts positive Nachbarschaftseffekte effektiver genutzt werden, um spezifische Wohnbedarfe zu erfüllen.

■ **Vielfalt der Wohnungsanbietenden von bezahlbarem Wohnraum nutzen und ausweiten.**

Bei der Weiterentwicklung von Wohnraum spielt die Angebotsseite am Wohnungsmarkt eine zentrale Rolle. Hierbei sind sowohl bereits aktive Marktakteur:innen wie auch potenziell zukünftige Anbietende von Wohnraum relevant.

Bei ersteren muss die Wirtschaftlichkeit der Vermietung gewährleistet sein. Angesichts der schwierigen Lage an den Finanzmärkten und in der Baubranche ist eine wirtschaftliche Vermietung zu marktfähigen Preisen nicht ohne weiteres gegeben. Besonders in Räumen mit sinkender Nachfrage und niedriger Kaufkraft sind Investitionszyklen zum Teil gefährdet. Dies gilt nicht zuletzt für private Kleinvermietende. Vor dem Hintergrund künftiger Bedarfslagen und Stadtumbauzielen können ggf. auftretende Engpässe mit Förderungen begleitet werden.

Zudem müssen auch weitere – bisher unterrepräsentierte – Anbietende von Wohnungen angesprochen werden. Dazu gehören privatwirtschaftliche, immobilienferne Unternehmen oder soziale Träger. Sie können zur Schaffung von bezahlbarem Wohnraum für ihre Mitarbeitenden animiert werden. Vonseiten des Bundes wird die Bereitstellung von Wohnraum für Auszubildende bereits mit dem Förderprogramm „Junges Wohnen“ unterlegt. Dahingehende finanzielle Vorteile können als Anreize für entsprechende Unternehmen gelten.

Grundsätzlich gilt: Mit einer Diversifizierung der Wohnungsanbietenden kann für mehr Resilienz am Wohnungsmarkt gesorgt werden. Das Land kann hierbei entsprechende Akteur:innen miteinander vernetzen und gezielt Neue ansprechen.

■ **Sicherung der Bezahlbarkeit im Fokus.**

Qualitative und quantitative Weiterentwicklungen von Wohnraum stehen immer im Lichte der Sicherung von Bezahlbarkeit. Besonders bei **vulnerablen Nachfragegruppen** sowie bei **Räumen mit großem Preisdruck** ist dies die vordergründige Aufgabe.

- Neben Haushalten mit allgemein geringem Einkommen sind auf dem Wohnungsmarkt häufig Haushalte mit Migrationshintergrund, weibliche Singlehaushalte und Einpersonenhaushalte insgesamt finanziell benachteiligt (multiple Konstellation dabei nicht untypisch und entsprechend herausfordernd). Sie sind überdurchschnittlich häufig von einer sehr hohen Mietbelastung betroffen und müssen dahingehend besondere Aufmerksamkeit erfahren. Gerade weibliche Einpersonenhaushalte zahlen häufig mehr als

ein Drittel ihres Haushaltsnettoeinkommens an Miete. Das trifft auch für andere vulnerable Gruppen wie Alleinerziehende zu. Indem die Betreuung eines Kindes mit lediglich einer Betreuungsperson und ggf. einem Gehalt gewährleistet werden muss, kann es oft zu Mehrbelastungen kommen. Diese müssen gezielt adressiert werden. In der Wohnraumförderung werden bereits bestimmte Gruppen wie Haushalte mit Kindern, Menschen mit Behinderungen sowie Senior:innen berücksichtigt. Eine Anpassung und Ausweitung, entlang der in Kap. 8 genannten Bedarfsgruppen, wäre zu überlegen.

- In Räumen mit großem Preisdruck – vorwiegend im Berliner Umland – muss die Bezahlbarkeit von Wohnraum über gemeinwohlorientierte Akteur:innen und gezielte wohnungspolitische Maßnahmen gesichert werden. Hierbei sind auf Landes- und Kommunalebene sowohl gezielte Kooperationsvereinbarungen mit den kommunalen Wohnungsunternehmen denkbar wie auch die Stärkung des mietpreis- und belegungsgebundenen Segments.

Modulares Bauen für soziale Zwecke

Auf einen Blick

Ort:	Gluckstraße, Potsdam
Wohnfläche:	1.720 m ²
Jahr der Förderzusage:	2023
Baufertigstellung:	Dezember 2023
Gesamtkosten:	ca. 8.900.000 €
Fördervolumen:	4.531.000 € Darlehen WRF 1.328.600 € Zuschuss



© Benjamin Maltry

» [...] die einzelnen Raummodule wurden in der Fabrik vorgefertigt und mit hohem Ausbaugrad geliefert; dadurch ging es dann vor Ort deutlich schneller und die Bauzeit hat sich verkürzt. Das minimiert die Belastungen für die Nachbarschaft und hilft, kurzfristig ein soziales Wohnangebot für dringend benötigten Wohnraum zu schaffen.

« - Bert Nicke, Geschäftsführer der ProPotsdam GmbH*

Sonderbauprogramm der Wohnraumförderung ermöglicht 400 Wohnungen in Potsdam

Im Rahmen eines Sonderbauprogramms der Wohnraumförderung hat die ProPotsdam mit Unterstützung der Landeshauptstadt Potsdam an verschiedenen Standorten insgesamt 106 Wohnungen erbaut. Im Fokus jedes Wohnkonzepts steht die Schaffung eines sozialen Wohnangebots. Auch in der Gluckstraße entstand ein solcher Bau mit 21 Wohnungen, die als Wohnraum für Geflüchtete und wohnungslose Potsdamer:innen genutzt werden. Neben Wohnungen für Familien wurden auch kleine Wohnungen für Ein- und Zwei-Personen-Haushalte errichtet. Der Wohnverbund wird von einem sozialen Träger betrieben und bietet den zukünftigen Bewohnerinnen und Bewohnern einen guten Wohn- und Ausstattungsstandard. Die Wohnungen werden vollständig möbliert und ausgestattet. Alle Wohnungen sind barrierefrei.

Kurzfristige Reaktion auf Wohnungsmarktengpässe durch modulare Fertigbauweise

Der vierstöckige Neubau wurde in Fertigmodulbauweise errichtet und ist eine Reaktion auf den kurzfristig benötigten Wohnraum. Die einzelnen Stahlbetonmodule werden vorgefertigt und vor Ort montiert. Die angelieferten Module sind komplett fertig inklusive Innenausbau. Dies ermöglicht eine hohe Kostensicherheit und vor allem kürzere Bauzeit. Somit waren die Wohnungen nach der Planungsphase innerhalb eines Jahres (Bauzeit von April 2023 bis April 2024) bezugsfertig.

11.4 Wanderung als Herausforderung und Potenzial

Brandenburg hat sich als Zuzugsraum gerade gegenüber Berlin weiter etabliert. Neben dem Berliner Umland sind Wanderungsgewinne dabei zunehmend auch in den Weiteren Metropolitanraum zu beobachten. Nach wie vor spielen hier die Entwicklung von Kaufpreisen und Mieten in Berlin – und zunehmend auch im Berliner Umland – eine Rolle. Gerade die Realisierung von Wohneigentum im Einfamilienhaus bleibt ein wesentlicher Grund für Wanderungen nach Brandenburg. Von diesen vor allem **preisgeleiteten Wanderungsbewegungen** profitieren insbesondere nicht Zentrale Orte im Berliner Umland und zunehmend auch im Weiteren Metropolitanraum – innerhalb eines sich herausbildenden „Zweiten Rings“. Neben den Zuwanderungen über die Landesgrenzen finden in geringerem Umfang **peripher gerichtete Wanderungsbewegungen** auch innerhalb Brandenburgs aus dem Berliner Umland nahräumlich in den Weiteren Metropolitanraum statt. Charakteristisch sind weiterhin die bekannten Bewegungen der Bildungswanderung, der Familienwanderung (Schwerpunkt: Suburbanisierung) und – in geringerem Umfang – der Seniorenwanderung in die Zentren. Zusätzlich spielt nach wie vor die **internationale Zuwanderung** – auch über die Aufnahme Geflüchteter hinaus – eine wesentliche Rolle. Insbesondere profitiert Brandenburg dabei von der Grenzlage zu Polen. Nicht zuletzt sind in bestimmten Gemeinden Brandenburgs wirtschaftliche Ansiedlungen von großen Unternehmen zu beobachten (bspw. die Tesla Gigafactory Berlin-Brandenburg), die bestimmte Bedarfe bei der Wohnraumbereitstellung aktivieren.

Aus diesen, teilweise sehr heterogenen Wanderungsentwicklungen ergeben sich zentrale Handlungserfordernisse, aber auch Potenziale für das Land wie auch die Brandenburger Kommunen, die es gilt, durch effektive Maßnahmen zu thematisieren und zu begleiten.

- **Mit zielgerichteten und vielfältigen Angeboten Zuzug lenken und fördern.**

Die Wanderungsbewegungen innerhalb von Brandenburg und über die Landesgrenzen zeichnen sich durch unterschiedliche Intensität, heterogene Nachfragegruppen und sich hieraus ableitende, differenzierte Handlungserfordernissen aus. Hieraus können für einige Gemeinden Herausforderungen entstehen, während sie anderenorts Potenzial für die Entwicklung der Gemeinde bieten. Um einerseits Gemeinden zu entlasten und andererseits Potenziale zu heben, können Zuzugsbewegungen gezielt gelenkt und gefördert werden. So ist bspw. der Familienzuzug in die Zentralen Orte des Weiteren Metropolitanraums nach wie vor kein Selbstläufer.

Ein elementarer Bestandteil ist die Schaffung von **passgenauen Wohnangeboten**, um Standortentscheidungen von wahlfreien Haushalten zugunsten von Zentralen Orten – gerade auch im Weiteren Metropolitanraum – zu beeinflussen. Das kann auch der demografisch bedingten Schrumpfung entgegenwirken. Gleichzeitig sollten aber ebenso Angebote für einkommensärmere Haushalte in Lagen mit guter Infrastruktur und Mobilität etabliert werden. Hierdurch ausgelöster Zuzug bietet auch die Chance, eine nachhaltige Stadtentwicklung voranzutreiben. Die (zusätzliche) Nachfrage kann außerdem zur Wirtschaftlichkeit bei der Modernisierung und Ergänzung des Wohnungsbestandes und somit zu einem vielfältigen und zukunftsfähigen Wohnungsmarkt beitragen.

Eine wichtige Zielgruppe können hier die steigende Zahl von **Starterhaushalten** mit potenzieller Familiengründung sein, die besonders mobil sind und mittel- bis langfristige Wohnentscheidungen treffen. Ihre Verbundenheit zur Region eröffnet das Potenzial, diese Haushalte im Land

zu halten oder wiederzugewinnen. So kann entweder die Bildungswanderung direkt in die Zentralen Orte Brandenburgs gelenkt oder zum Zeitpunkt der Familiengründung eine Rückkehr in die Region unterstützt werden.

Verbundenheit ist im Allgemeinen ein Merkmal, welches gezielt angesprochen werden sollte. **Rückkehrer:innen** in späteren Arbeits- und Lebensphasen wie auch zum Renteneintritt sind eine mögliche Zielgruppe, die zwar weniger stark auf die Bevölkerungszahl wirken, jedoch aufgrund ihrer Motivation einen wichtigen Beitrag zur lokalen Identitätsentwicklung leisten können.

Beim Zuzug von außen sollte der Blick neben Menschen aus Berlin außerdem auch auf den **Zuzug aus den Nachbarbundesländern** (z. B. Großraum Dresden oder Leipzig) oder dem benachbarten Polen (z. B. Großraum Stettin) liegen. Hier können die unterschiedlichen Zielgruppen für den Wohn- und Arbeitsstandort Brandenburg sensibilisiert und adressiert werden.

Auch mit der lokalen Wirtschaftsstärke sollte geworben werden. Brandenburg weist auch in den peripheren Lagen eine stabile Wirtschaftsentwicklung mit stabilen Beschäftigtenzahlen auf. Gleichzeitig nehmen der Anteil pendelnder Beschäftigter und die Pendelentfernungen nach wie vor zu. Während das Potenzial bei vielen Haushalten für eine beschäftigungsbezogene Wohnstandortveränderung gering sein mag (Wohneigentum, Arbeitsplatz, Partner:in, gesellschaftliches Umfeld auch für Kinder etc.), lohnt die Schaffung von passgenauen Angeboten für Berufseinsteigende und veränderungswillige Haushalte. So kann im Zusammenhang mit attraktiven Arbeitsplätzen für das Wohnen an den lokalen Wirtschaftsstandorten geworben werden.

- **Bindung an die Region durch Identitätsbildung.**

Langfristige Standortentscheidungen erfordern langfristige Wohnperspektiven. Neben den Anforderungen an den Wohnraum und die zielgruppenspezifisch nachgefragte Infrastruktur kann eine **langfristige Bindung** auch durch Identitätsbildung gefördert werden.

- Sowohl wachsende wie auch schrumpfende Städte, aber auch die Zentralen Orte der 2. Reihe finden sich in demografischen und städtebaulichen Veränderungsprozessen mit unterschiedlichen Ausprägungen. Nach wie vor spielen auch wirtschaftliche Transformationsprozesse eine Rolle (Energie- und Wärmewende, Strukturwandel Lausitz). Zusammen sind dies für die Menschen vor Ort Herausforderungen, die von einem „sicheren Nest“ aus besser bewältigt werden können. Die Herausbildung einer lokalen Identität steht im Zusammenhang mit der Entwicklung der Zivilgesellschaft vor Ort. Die aktive Einbindung Zuziehender in die **Stadtkultur** kann durch die Aufnahme von neuen Impulsen eine positive Identitätsentwicklung fördern. Ein attraktives, baulich lebenswert gestaltetes Umfeld spielt dabei eine wesentliche Rolle. Hierzu gehört die Verknüpfung von Wohnraum- und Städtebauförderung (Förderkulissen, Kombi-Förderung) und die darüber hinaus bestehenden Ansätze des Landes zur Stärkung der Innenstädte und der Bestandsquartiere.

- **Entspannte Marktlage im Weiteren Metropolenraum als Chance für Integration nutzen.**

Innerhalb von zehn Jahren ist der Anteil nichtdeutscher Bevölkerung in den Regionen Brandenburgs von geringen einstelligen Prozentzahlen auf teilweise zweistellige Zahlen angestiegen – insbesondere im Weiteren Metropolenraum. Die seit 2015/16 im Land angesiedelten Geflüchteten sind in dieser Größenordnung auch hiergeblieben. Besonders ausgeprägt ist die Entwicklung in den Zentralen Orten der 2. Reihe.

Grundsätzlich stellt der Zuzug Geflüchteter die Städte vor verschiedene Herausforderungen. Bezogen auf die Versorgung mit Wohnraum, konnten in den anderen Zentralen Orten des Weiteren Metropolitanraums häufig leer stehende Wohnungen für die Unterbringung aktiviert werden – verbunden mit einer integrierten Unterbringung der Geflüchteten. Im Berliner Umland stellt die Wohnraumversorgung eine größere Herausforderung dar. Die wichtigste Rolle dabei spielen die kommunalen Wohnungsunternehmen, die zusammen mit weiteren Akteur:innen und einem **großen Engagement** enorme Leistungen zur Integration der Geflüchteten erbracht haben. Die im Weiteren Metropolitanraum damit verbundene **(temporäre) Reduzierung von Wohnungsleerstand** ist ein erfreulicher Nebeneffekt.

Der teilweise entspannte Wohnungsmarkt in peripheren Lagen bietet in begrenztem Umfang auch zukünftig ein **Potenzial für eine menschengerechte integrierte Unterbringung**. Im Sinne der Gleichbehandlung und Vermeidung von Segregation sind jedoch auch Lösungen für diese Zielgruppen in Bereichen mit angespannterem Markt notwendig.

- **Großräumigen Segregationstendenzen mit bezahlbaren und langfristig gesicherten Wohnperspektiven entgegenwirken.**

Die Kommunen in Brandenburg haben ein Potenzial als **langfristige Wohnalternative zu Großstädten**. So bieten die Teile des Landes Möglichkeiten für Haushalte, die sich Berlin nicht (mehr) leisten können. Brandenburg ist jedoch auch attraktiv für einkommensstärkere Haushalte.

Hier geht es auch darum, die Menschen dauerhaft am Ort zu halten. Daher müssen gerade überdurchschnittlich mobilen Haushalten klare Perspektiven geboten werden. Dies betrifft Menschen in unterschiedlichen Lebensphasen (u. a. junge Erwachsene, Familien), für die entsprechende Voraussetzungen erfüllt sein müssen, wie Bezahlbarkeit, infrastrukturelle Versorgung und Mobilität.

Essenziell ist es – gerade angesichts der Entwicklung von Miet- und Kaufpreisen – die Vorteile der Städte auch für einkommensärmere Haushalte sowohl im Weiteren Metropolitanraum wie auch im Berliner Umland durch bezahlbare Angebote für die Zielgruppen nutzbar zu machen. Unterstützend kann hier insbesondere in den Zentralen Orten des Berliner Umlands und in den Zentralen Orten der 2. Reihe der Ausbau des Angebotes an **mietpreis- und belegungsgebundenen Wohnungen** wirken. Eine wichtige Rolle für bezahlbare Angebote mit langfristigen Perspektiven spielen neben den kommunalen Wohnungsgesellschaften auch die Wohnungsbau-genossenschaften.

Neben der Versorgung mit preiswertem Wohnraum ist es aber auch Aufgabe der Städte – auch im Weiteren Metropolitanraum – durch passgenaue Angebote auch für einkommensstärkere Haushalte attraktiv zu sein und sie langfristig zu binden.

- **Infrastruktur- und Wohnentwicklung sowohl in Wachstums- wie auch in Schrumpfungskontexten mittel- und langfristig in Einklang bringen**

Die Auswirkungen von Wanderungen enden nicht mit der Schaffung von Wohnraum – die Infrastruktur muss sich entsprechend verändern und mitentwickeln. Zuzug und Wegzug können hier zu sehr unterschiedlichen Anpassungsnotwendigkeiten führen. Zusätzlich waren und sind die meisten Städte und Gemeinden in Brandenburg (noch) mit großen Bedarfen sozialer Infrastruktur insbesondere im Zusammenhang mit steigenden Bedarfen für Ältere und Hochbetagte konfrontiert.

Mit den aktuell differenzierten demografischen Veränderungen ergeben sich für viele Städte und Gemeinden neue Situationen. So können einerseits weiterhin Defizite vorhanden sein, andererseits finden sich jedoch auch Infrastrukturen, die auf demografisch bedingte, zu erwartende Bedarfsspitzen in Verbindung mit stetiger Zuwanderung ausgelegt sind. Differenziert nach Altersgruppe und abhängig von der lokalen demografischen Situation stehen solche Bedarfsspitzen noch bevor oder sind bereits überschritten. Die sich daraus ergebenden Handlungsmöglichkeiten sollten für eine mittel- und langfristig angepasste Entwicklung des Wohnungsbaus im Kontext mit der vorhandenen oder geplanten Infrastrukturausstattung genutzt werden.

Für die kommunale Praxis bedeutet dies, Strategien zu entwickeln, die zur jeweiligen Situation vor Ort passen und die **Leistungsfähigkeit der eigenen Gemeinde** berücksichtigen (z. B. Auslastung von Kindertagesstätten, Schulen etc.). In jedem Fall ist es wichtig, bei der Planung von Einrichtungen der sozialen Infrastruktur Nutzungsmöglichkeiten auch unter veränderten Rahmenbedingungen mitzudenken.

11.5 Konzentration auf die Zentralen Orte und Siedlungsachsen

Nach wie vor profitiert zu einem großen Teil die Fläche von der positiven Einwohnerentwicklung in Brandenburg. Die Wanderungsbewegungen von Familien nach und innerhalb Brandenburgs gehen weiterhin vor allem in Gemeinden ohne zentralörtlichen Status. Auch die langsam steigenden Zuzüge aus Berlin in die Städte des Weiteren Metropolenraums haben diesen Haupttrend bisher nicht gebrochen. Auf der anderen Seite werden die Zentralen Orte von Älteren, aber auch von jungen Starterhaushalten als Wohnstandort gewählt.

Der LEP HR von 2019 definiert durch Grundsätze und verbindliche Ziele den raumordnerischen Rahmen für die räumliche Entwicklung in der Hauptstadtregion. Ziel der Landesplanung ist es, die Siedlungsentwicklung auf standörtlich gut geeignete Schwerpunkte zu konzentrieren: auf die Zentralen Orte im Weiteren Metropolenraum, auf den Gestaltungsraum Siedlung mit seinen Siedlungsachsen in Berlin und im Berliner Umland sowie auf landesweit festgelegte Grundfunktionale Schwerpunkte. Dabei soll in der gesamten Hauptstadtregion die Innenentwicklung vorrangig vor der Außenentwicklung erfolgen und es sollen die Funktionen Wohnen, Arbeiten, Versorgung, Bildung und Erholung einander räumlich zugeordnet werden. Wie die aktuelle Entwicklung zeigt, muss der Prozess weiterhin – u. a. durch den Einsatz von Fördermitteln – gesteuert werden, um dieses Ziel zu erreichen. Dass ein Zuzug unterschiedlicher Zielgruppen auch in verdichtete Stadtstrukturen vorhanden ist, zeigen die in verschiedenen Altersgruppen stark wachsende Bevölkerungen Zentraler Orte im Berliner Umland. Bei entsprechender Anbindung und Infrastrukturausstattung können mit attraktiven Wohnangeboten offenbar Haushalte für die Zentralen Orte gewonnen bzw. dort gehalten werden. Die Zentralen Orte der 2. Reihe und des sonstigen Weiteren Metropolenraums können dabei von städtischen Strukturen und Verkehrsanbindung, verbunden mit unmittelbarem Landschaftsbezug, profitieren.

- **Suburbanisierung zielgerichtet in den Bestand lenken und Lücken schließen.**

Brandenburg ist und bleibt ein überwiegend ländlich geprägtes Bundesland mit peripheren Lagen, in denen passende zukunftsfähige und bezahlbare Formen für Infrastruktur und Mobilität gefunden werden müssen. Gleichwohl stellt die **Suburbanisierung** vorwiegend von Eigentum

bildenden Haushalten in die Zwischenräume von Siedlungsachsen und Zentralen Orten für die Kommunen und die Landesentwicklung eine bleibende Herausforderung für die Organisation von Infrastruktur und Mobilität dar.

Dort wo Zuzug in die nicht Zentralen Orte stattfindet, soll dies möglichst **flächensparend** erfolgen. Vorrang vor der Ausweisung von neuen Baugebieten muss die Bebauung von mitunter auch neu entstehenden Lücken haben. Im Idealfall lassen sich vorhandene Gebäude nachnutzen. Damit können auch kleinere Gemeinden in ihrer vorhandenen Struktur im Rahmen der jeweiligen Leistungsfähigkeit zukunftsfähig entwickelt werden.

- **Konzentration und Stärkung der Infrastruktur in den Zentralen Orten.**

Der große Mehrwert der Zentralen Orte gegenüber ländlichen Siedlungsstrukturen liegt im **Infrastrukturangebot**. Die Brandenburgischen Städte können – und müssen – die Kombination aus Landschaftsbezug und Infrastruktur, die sie für unterschiedliche Zielgruppen attraktiv macht, offensiv anbieten. Im Berliner Umland geht es dabei darum, mit der gezielten Infrastrukturentwicklung die **Siedlungsachsen zu stärken**. In schrumpfenden Räumen steht im Vordergrund, die vorhandenen Infrastrukturen und Mobilitätsmöglichkeiten der Zentralen Orte optimal zu nutzen und insbesondere im Weiteren Metropolenraum auch ihre Auslastung nachhaltig zu gewährleisten. Durch die Konzentration in den Zentralen Orten kann eine **Angebotsvielfalt erhalten** werden, die eine Region für unterschiedliche Zielgruppen attraktiv macht (z. B. alternative Angebote zur Erreichung von Bildungsabschlüssen).

- **Anbindung an Zentren ausbauen.**

Die Zentralen Orte in Brandenburg spielen eine wichtige Rolle auch als Wohnstandorte, insbesondere für junge Menschen in der Ausbildung und für Senior:innen. Die Mittelzentren sind gleichwohl auf gute (SPNV-)Anbindungen an die Oberzentren und die Metropole Berlin angewiesen, um attraktiv für die unterschiedlichen Zielgruppen zu sein. Dabei spielen neben Berlin auch Großstädte außerhalb der Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg eine Rolle, so bspw. für Teile der Lausitz insbesondere Dresden, für die Uckermark Stettin, für den Raum Wittenberge/Perleberg Hamburg und Schwerin. Gleichzeitig sind die Zentralen Orte in Brandenburg auch in den Landschaftsraum eingebettet. Die **Anbindung sowohl an die großen Zentren wie auch an den Freiraum** macht die Attraktivität vieler Brandenburgischer Städte aus. In der Konkurrenz der Städte wie auch der Verkehrsträger bleibt die Aufgabe, die Anbindung per SPNV mit dichten Takten und schnellen Verbindungen weiter auszubauen.

- **Nachfrage von Starterhaushalten für langfristige Bindung in den Zentralen Orten nutzen**

Um die Haushalte in die Zentralen Orte zu lenken beziehungsweise dort zu halten, gilt es, für die lokale Bevölkerung ebenso wie für potenziell Zuziehende gezielte Angebote in den Städten zu schaffen, die die **spezifische Nachfrage** nach Wohnraum, sowohl zur Miete, vor allem aber auch im Wohneigentum bedienen. Eine besondere Rolle für die langfristige Bindung nehmen Starterhaushalte ein, da diese eine „natürliche“ Zielgruppe der Zentralen Orte sind. Passende Wohnangebote, die gesellschaftliche Anbindung und Identitätsbildung junger Menschen an den Ort können Grundlage für eine langfristige Standortentscheidung sein. Hier kann bspw. auch Mitarbeitendenwohnen zielführend sein, um Starterhaushalte gerade in der Ausbildung mit bezahlbarem Wohnraum zu unterstützen. Zudem müssen mit den Wohnungsangeboten die **Vorzüge des innerstädtischen Wohnens** auch im Eigentum offenbar noch deutlicher kommuniziert werden. Die aktuell für Standortentscheidungen häufig ausschlaggebenden Differenzen der Bodenpreise, stehen dabei potenziell steigende Mobilitätskosten gegenüber.

- **Regionale Stadt-Umland Strategien erarbeiten.**

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

Mit gemeinsamen Strategien kann die Attraktivität der jeweiligen Region als ein Wohnstandort entwickelt werden. Im Berliner Umland können dabei u. a. die Positionierung gegenüber der Metropole, der Erhalt von Landschaftsbezügen und die Vermeidung der Zersiedlung im Vordergrund stehen. Im peripheren, schrumpfenden Kontext werden Abstimmungen zu Infrastruktur und konkurrierende Wohnangebote für spezifische Zielgruppen zum Thema.

Leerstandsaktivierung in histor. Altstadt

Auf einen Blick

Ort:	Werderstraße, Wittstock
Wohnfläche:	340 m ²
Jahr der Förderzusage:	2022
Baufertigstellung:	März 2026 (geplant)
Gesamtkosten:	ca. 1.700.000 €
Fördervolumen:	694.700 € Darlehen WRF 119.000 € Zuschuss 747.700 € Städtebaufördermittel



„ Durch die Verzahnung von Fördermitteln konnte dem Leerstand und Verfall in der Altstadt entgegen gewirkt werden. Dadurch bleibt der Charakter der Altstadt erhalten, während gleichzeitig Geothermie als klimafreundliche Energiequelle eingebunden wird.

- Katharina Iredi, Geschäftsführerin GWV GmbH Wittstock/Dosse

Kombination von Förderprogrammen ermöglicht die Aktivierung von Leerstand

Die historische Altstadt im Kern von Wittstock wird seit Jahren umfassend erneuert. Viele denkmalgeschützte Gebäude wurden bereits saniert. Nun folgen auch die Altbauten in der Werderstraße 23 und 25. Die beiden Nachbargebäude standen seit längerer Zeit leer und entsprechen nicht mehr den heutigen Standards. Für die Nummer 23 liegt eine Abrissgenehmigung vor. An ihrer Stelle entsteht ein Neubau, dessen äußere Kubatur sich am Bestand orientiert und drei Wohneinheiten umfasst. Auch die Nummer 25 befindet sich in einem schlechten Zustand. Es handelt sich um ein zweigeschossiges Gebäude mit Satteldach, das mit seiner deutlich niedrigeren Firsthöhe gegenüber der umliegenden Bebauung auffällt. Daher wird eine aufwendige Sanierung durchgeführt, bei der erhöhte Kosten in Kauf genommen werden. Die Sanierung und der Neubau werden durch eine Kombination aus Mitteln der Städtebau- und Wohnraumförderung finanziert.

Altbausanierung und Klimaschutz gehen Hand in Hand

„ Zwar steht das Gebäude in der Werderstraße 25 nicht unter direktem Denkmalschutz, ist jedoch als erhaltenswert eingestuft. Um es an aktuelle Standards anzupassen, werden nicht nur die Deckenhöhen angehoben, sondern auch eine klimafreundliche Wärmeversorgung durch Geothermie integriert. Die Fertigstellung ist für März 2026 geplant. Damit setzt die Stadt Wittstock einen ersten Schritt in Richtung Klimaneutralität der Altstadt.

11.6 Städtebauliche Entwicklung der Innenstädte

So wie die Siedlungsentwicklung auf die Zentralen Orte konzentriert werden soll, ist auch die **Innenentwicklung** ein wichtiges Ziel. Vorrangig geht es dabei um Nachverdichtung und Baulückenschließung sowie Maßnahmen zur funktionalen Innenstadtentwicklung. Auch die Entwicklung von Brachflächen mit Innenstadtbezug kann dazu einen wichtigen Beitrag leisten. Mit Blick auf die nachgefragten Qualitäten von Wohnstandorten einerseits und der Preissensibilität der Zielgruppen andererseits stellt die Entwicklung der Innenstädte als bezahlbare Wohnstandorte mit hoher Lebensqualität eine besondere Herausforderung, aber auch eine große Chance für die Kommunen dar.

Die Innenstädte in Brandenburg stehen vor unterschiedlichen Herausforderungen: Im Berliner Umland sind steigende Nutzungsansprüche und -dichten städtebaulich verträglich zu organisieren – insbesondere die Verkehrsorganisation. Gemäß LEP soll dabei die SPNV-Anbindung für Wohnraumentwicklung genutzt werden. Gleichzeitig ermöglicht Wohnungsbau die multifunktionale Weiterentwicklung der Innenstädte – mit kurzen Wegen und 24h-Nutzung. Im Weiteren Metropolenraum stehen oft innerstädtische Flächenpotenziale (mit verschiedenen Entwicklungsrestriktionen) bei nur geringem Entwicklungsdruck in Konkurrenz zu städtebaulich nicht integrierten Potenzialen, die ggf. leichter oder günstiger in Nutzung zu bringen sind. Abhängig von der konkreten lokalen Situation sind die Aktivierung leer stehender Gebäude und Brachen, passgenauer Neubau in den Innenstädten und Rückbau in Randlagen notwendige und ggf. parallel anzuwendende Instrumente des Stadtumbaus.

Um die Innenstädte unter den jeweiligen Rahmenbedingungen zu multifunktionalen Kernen und attraktiven Wohnstandorten weiterzuentwickeln, können Mehraufwände entstehen. Diese können u. a. durch Wohnraumförderung und Städtebauförderung abgemildert werden. Die aus den städtischen Strategien und im Einklang mit den Landeszielen abgeleiteten und zwischen städtebaulichen und wohnungsmarktbezogenen Aspekten abgestimmten Förderkulissen ermöglichen eine enge Verzahnung mit städtebaulichen Gesichtspunkten und können damit städtebauliche Ziele, wie die Stärkung der Innenstädte, mit Innenentwicklung und Bestandorientierung, den Stadtumbau, die Entwicklung des baukulturellen Erbes und die Konzentration auf die zentralen Orte stärken.

- **Qualitative Entwicklung des Bestandes und Neubau für Fortsetzung „Stadtumbau“ nutzen.**

In den meisten Brandenburgischen Städten gibt es nach wie vor innerstädtische Brachflächen und leer stehende Gebäude. Häufig, insbesondere im Berliner Umland wie auch in den Zentralen Orten der 2. Reihe, ist es gelungen, diese Potenziale für die Stadtentwicklung zu aktivieren. Vor allem im Weiteren Metropolenraum kommen jedoch auch immer wieder neue brachfallende Flächen und Gebäude hinzu. Daneben unterliegen Innenstädte auch im Zusammenhang mit **veränderten Nutzungsansprüchen** (z. B. im Einzelhandel) nicht nur im Weiteren Metropolenraum einem Wandel, der städtebaulich begleitet werden muss. **Innerstädtisches Wohnen** ist in den Städten Brandenburgs traditionell ein wichtiger Nutzungsbaustein der Innenstädte. Mit Wegfall oder Neuorganisation von Einzelhandel und öffentlichen Nutzungen ergeben sich teilweise neue Rahmenbedingungen, vor allem aber Potenziale für das Wohnen in den Innenstädten. Mit der gezielten Förderung gilt es diese Potenziale zu nutzen, um die innerstädtische Funktionsmischung nachhaltig zu gewährleisten. Ein Element hierbei kann der Ausbau klimaresilienter und energetisch ertüchtigter Wohnungen sein, der die Attraktivität des vorhandenen Wohnungsbestands steigert und Innenstädte aufwertet.

In den Strukturräumen ergeben sich unterschiedliche Handlungserfordernisse. Im Berliner Umland gilt es, die Wohnfunktion im Zusammenhang mit steigenden Ansprüchen anderer zentraler Funktionen zu sichern, um durch die **Funktionsmischung** gegebene Qualitäten der brandenburgischen Städte auch für die Zukunft zu sichern und gleichzeitig der Zersiedlung der Landschafts- und Grünräume – und damit dem Verlust dieses Standortfaktors – entgegenzuwirken. In weiteren Teilen des Landes ist eher mit bestehenden Leerständen umzugehen. Auch in Städten, die in den letzten Jahren Stabilisierungstendenzen beziehungsweise leichtes Wachstum aufwiesen, gibt es relevante Wohnungsleerstände und Rückbauplanungen. Abhängig von der konkreten lokalen Situation ist der **weitere Rückbau** neben der Aktivierung leer stehender Gebäude und Wohnungen auch zukünftig ein notwendiges Instrument des Stadtumbaus. Hier können auch (temporär) erwartete Bedarfsspitzen einzelner Zielgruppen genutzt werden, um durch neue innerstädtische Kapazitäten mit **zeitgemäßer Qualität** die Voraussetzungen für den weiteren Rückbau in Randlagen zu schaffen. So kann die Funktionsfähigkeit der Städte auch mit perspektivisch weniger Bevölkerung als Identitätsanker nachhaltig gewährleistet werden. Während insbesondere für denkmalgeschützte und stadtbildprägende Gebäude Sanierungslösungen gesucht werden sollten, sind im Sinne des Erhalts von städtebaulichen und funktionalen Strukturen für nicht erhaltenswerte Gebäude in Einzelfällen auch Ersatzneubauten denkbar.

Auf vorhandenen innerstädtischen Brachflächen steht dabei Wohnungsneubau (ggf. auch Ersatzneubau) nicht zwingend im Widerspruch zum weiteren Rückbau leer stehender Wohnungsbestände des industriellen Wohnungsbaus am Stadtrand. Angesichts der Tatsache, dass auch in schrumpfenden Städten der industrielle Wohnungsbau für die Wohnraumversorgung auch zukünftig eine wichtige Rolle spielen wird und flächenhafte Abrisse (wie in der Vergangenheit auch) nur an wenigen Standorten durchführbar sind, sollten – entsprechend den lokalen Gegebenheiten und abgestimmten städtebaulichen und wohnungswirtschaftlichen Konzepten – **individuelle Lösungen im Umgang mit den Siedlungen des industriellen Wohnungsbaus** unterstützt werden.

Gegenüber der Wohnungsbauentwicklung „auf der grünen Wiese“ ist die Reaktivierung und Umnutzung von Brachflächen und leer stehenden Gebäuden in der Regel mit einem Mehraufwand verbunden. Um im lokalen und regionalen Wohnungsmarkt konkurrenzfähige Angebote in der Innenentwicklung darstellen zu können, ist der Einsatz von **Fördermitteln** für solche wünschenswerten Konstellationen wichtig und sinnvoll. Stadtumbau unter Schrumpfungsbedingungen bleibt für viele Städte im Weiteren Metropolenraum weiter eine Aufgabe.

■ **Städtische Identitäten weiterentwickeln.**

Die Identitätsbildung der Bewohner:innen der brandenburgischen Städte und Gemeinden im gesellschaftlichen Kontext muss durch die **Weiterentwicklung der lokalen städtischen und städtebaulichen Identitäten** begleitet werden. Die Gesichter der Innenstädte unterliegen sowohl im Berliner Umland wie auch im Weiteren Metropolenraum aufgrund unterschiedlicher Nutzungsansprüche einem Veränderungsdruck. Gleichzeitig bestehen auch außerhalb solche Nutzungskonflikte, die die innerstädtische Funktionsmischung gefährden. Der Erhalt und die Weiterentwicklung der Attraktivität der Innenstädte als Voraussetzung für städtische Identitäten stellt insofern eine wichtige Aufgabe sowohl unter Wachstums- wie auch unter Schrumpfungsbedingungen dar. Dabei geht es – unter Einbeziehung der Bevölkerung – um **baukulturell wertvolle Lösungen** für die bauliche Entwicklung, vor allem auch um die Nutzbarkeit des öffentlichen Raumes zu ermöglichen.

- **Zielgruppenspezifische Angebote zukunftsfähig und bedarfsgerecht gestalten und auf Innenstädte konzentrieren.**

Eine wachsende Bedeutung kommt Wohnperspektiven in innerstädtischen Lagen und **in der Nähe der jeweiligen Bahnhöfe** zu. Sie sind attraktiv für zuziehende Menschen, für die ein Pendeln zum Arbeitsplatz andernorts eine (ggf. auch temporäre) Option darstellt. Dabei sind weiterhin sowohl Miet- als auch Eigentumswohnungen in verschiedenen Größen, Qualitäten und Preisklassen gefragt. Gleichzeitig sind Innenstädte auch attraktiv für Haushalte, die auf **kurze Wege** angewiesen sind oder sich bewusst ohne Automobilität orientieren. Mit der Konzentration auf die Innenstädte wird der Zersiedlung entgegengewirkt und gleichzeitig die **Multifunktionalität der Städte** gestärkt. Im jeweiligen lokalen Kontext sind dabei auch gebäudebezogene Nutzungsmischungen mit Wohnungen und anderen Funktionen anzustreben.

- **Differenzierte Wohnungsangebote in Miete und Eigentum als Potenzial für Durchmischung und Belebung der Innenstädte nutzen.**

Im Zuge der Transformation der Innenstädte – verbunden mit teilweisen Verlusten von Versorgungsfunktionen nimmt die Bedeutung der Wohnnutzung auch für die nachhaltige Belebung der Innenstädte weiter zu. Durch Sanierungs- und Neubaumaßnahmen in Innenstädten können und sollen **Angebote in unterschiedlichen Preisklassen** für die verschiedenen Zielgruppen, sowohl im Miet- als auch im Eigentumssegment, geschaffen werden. Mit der Bedienung der verschiedenen Marktsegmente können unterschiedliche Haushalte in die Innenstädte geholt oder hier gehalten werden. Im Ergebnis steht eine **sozial gemischte innerstädtische Bevölkerung**. Mit dem Nebeneinander von frei finanziertem und gefördertem Wohnungsbau kann innerstädtischen Segregationstendenzen entgegengewirkt werden.

Aufgrund der kurzen Wege und als soziale Begegnungsorte eignen sich die Innenstädte insbesondere auch für **Angebote an umzugswillige Senior:innen** sowohl aus dem Mietsegment als auch aus vorhandenem Wohneigentum. Nicht nur auf diese Zielgruppe können sich **Eigentumsangebote im Geschosswohnungsbau** richten, die Barrierefreiheit mit Zentralität verbinden. Die Mischung unterschiedlicher Haushaltstypen und Altersgruppen im innerstädtischen Wohneigentum kann auch einen Beitrag zu Belebung im direkten Umfeld wie auch für die sich verändernden Innenstädte leisten.

Möglichen Schwierigkeiten oder Bedenken insbesondere hinsichtlich der Herstellung von Barrierefreiheit in historischen Stadtkernen und im denkmalgeschützten Bestand sollte durch die Vermittlung von guten Beispielen begegnet werden.

Umnutzung ehemalige Kaufhalle

Auf einen Blick

Ort:	Drebkau OT Leuthen, Hauptstraße
Wohnfläche:	139 m ² / 227,3 m ² Nfl.
Baufertigstellung:	Mai 2024
Gesamtkosten:	310.800 €
Fördervolumen:	15.000 € Darlehen WRF 35.000 € Zuschuss WRF 33.600 € BAFA (Bodenbereich) 19.800 € Leader (Atelier)



» *"Durch die Umnutzung der Kaufhalle konnten wir nicht nur ein einzigartiges Wohnkonzept schaffen, sondern auch wertvolle graue Energie erhalten – ein nachhaltiger Beitrag, der Ressourcen spart und zeigt, dass innovatives Wohnen nicht immer einen Neubau erfordert."*

«

- Eigentümerin G.

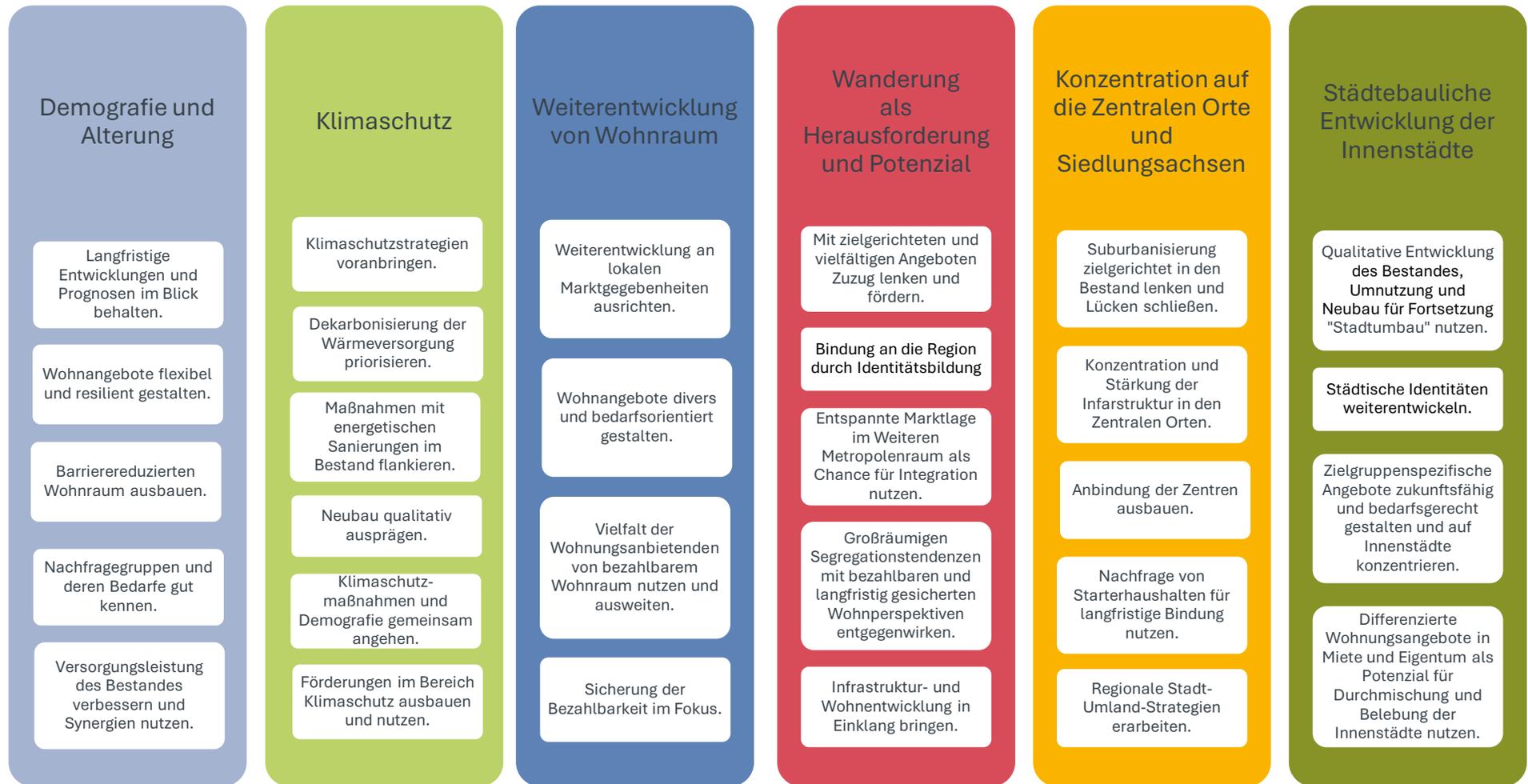
Neue Wohnperspektiven mit industriellem Charme

Die Umnutzung der ehemaligen DDR-Kaufhalle in Drebkau schafft ein einzigartiges Wohnkonzept, das industriellen Charme mit modernem Komfort verbindet. Die Eigentümerin hat das 1975 erbaute Objekt erworben und zu einer Mischnutzung aus Wohnen und Arbeiten umgestaltet. Neben Wohnräumen bietet das Gebäude ein großzügiges Atelier. Hohe Decken, offene Räume und sichtbare Betonstrukturen erhalten den ursprünglichen Charakter. Ursprünglich als Sommeratelier gedacht, wurde es zum Wohnraum für eine wachsende Familie. Die Sanierung umfasste energetische Maßnahmen, neue Fenster und Türen sowie eine nachhaltige Heiztechnik. Die Wohnung ist größtenteils barrierefrei gestaltet. Historische Elemente wie Terrazzo-Böden und Backsteinwand bewahren die Verbindung zur früheren Nutzung. Das Projekt zeigt, wie bestehende Bausubstanz in individuelle und ressourcenschonende Wohnräume verwandelt werden kann.

Dank Kombination von Förderungen Traum vom besonderen Eigenheim

Die Immobilie wurde ursprünglich 2015 im Rahmen einer Versteigerung erworben und hat sich in einem desolaten Zustand befunden. Dank der Eigenleistung der Eigentümerin in Kombination mit verschiedenen Förderprogrammen für den Bodenbereich, das Atelier und den Wohnraum konnte die Immobilie erfolgreich umgenutzt werden.

Abb. 67: Handlungsfelder und Ziele



Quelle: Eigene Darstellung

12 Empfehlungen: Weitere Wohnungspolitik und künftige Förderstrategie

Ausreichend Wohnraum in Quantität und Qualität

Die Bevölkerungszahl des Landes Brandenburg ist in den letzten Jahren gewachsen. Mit dem Trend zur Verkleinerung der Haushalte ist die Anzahl privater Haushalte noch deutlicher angestiegen. Auch zukünftig ist insgesamt ein Anstieg der Anzahl von Haushalten bei weiterer Verkleinerung der durchschnittlichen Haushaltsgröße zu erwarten. Für die wachsende Anzahl von Haushalten muss ausreichend und bedarfsgerechter Wohnraum verfügbar gemacht werden. Dazu können Neubau, Sanierungen, Leerstandsaktivierung wie auch Wohnungstausch beitragen. Zur Unterstützung der einzelnen Bausteine für einen funktionierenden Wohnungsmarkt sind differenzierte Instrumente erforderlich.

Geprägt ist Brandenburg von sehr **unterschiedlichen** Entwicklungsdynamiken in den einzelnen Teilräumen. Sowohl im Wachstums- wie auch im Schrumpfungskontext gibt es **Herausforderungen**, denen mit **Steuerung und Unterstützung** durch die öffentliche Hand begegnet werden muss.

Die Richtlinie zur Förderung der **generationsgerechten und barrierefreien** Anpassung von Mietwohngebäuden durch Modernisierung und Instandsetzung und des Mietwohnungsneubaus (MietwohnungsbauförderungsR) stellt als Angebot an die Wohnungswirtschaft neben anderen Instrumenten einen wichtigen Baustein für die Weiterentwicklung des Wohnungsangebotes dar.

Mietpreis- und Belegungsbindungen - Wohnraumförderung

Mit Blick auf den in der Analyse dargestellten Rückgang gebundener Wohnungen durch auslaufende Bindungen bei gleichzeitig schwieriger werdenden Rahmenbedingungen insbesondere für weniger einkommensstarke Haushalte sind die Kommunen gefordert, das Angebot an Wohnungen mit **Mietpreis- und Belegungsbindungen zu erhalten und auszubauen**.

In besonderem Maße gilt das für die Zentralen Orte des Berliner Umlandes mit stark steigenden Angebotsmieten, aber auch für die Zentralen Orte der 2. Reihe – hier mit Blick auf die auseinandergehende Schere zwischen Mieten- und Einkommensentwicklung. In diesen Teilräumen gilt es, nicht nur den Rückgang gebundener Wohnungen zu kompensieren, sondern das Angebot ggf. auch bedarfsgerecht zu erweitern.

Auch im Weiteren Metropolenraum geht das Angebot an gebundenen Wohnungen durch auslaufende Bindungen zurück – zudem liegen die Bindungen unter Berücksichtigung der Stadtentwicklungsziele häufig nicht mehr in den langfristig zukunftsfähigen Quartieren. Hier müssen trotz ggf. rechnerisch noch ausreichend laufender Bindungen Fördermöglichkeiten für Innenstädte genutzt werden.

Rolle der Wohnraumförderung für qualitätsvolle Lösungen

Die soziale Wohnraumförderung ist weder vom Umfang noch von der Ausrichtung in der Lage, die Herausforderungen und Problemlagen des Wohnungsmarktes umfassend zu lösen. Mit dem begrenzten Finanzvolumen lässt sich zahlenmäßig lediglich ein untergeordneter Teil des Wohnungsmarktes direkt gestalten. Gleichwohl erfüllt die Wohnraumförderung wichtige Funktionen im Rahmen der Wohnungsmarktentwicklung:

- Bezogen auf konkrete örtliche Situationen können Angebotsengpässe ausgeglichen werden.
- Die wohnungsmarktbezogenen notwendigen Entwicklungen können auf städtebaulich gewünschte Standorte gelenkt werden.
- Für schwer marktgängige Einzelobjekte in städtebaulich problematischen Lagen können u.a. auch durch die Kombination mit Städtebaufördermitteln tragfähige Finanzierungsbedingungen geschaffen werden.
- Geförderte Initialprojekte können Impulse für die weitere Entwicklung von Standorten geben.
- Dabei kann mit den geförderten Objekten die Realisierbarkeit sozialer und baukulturelle Standards gezeigt werden, die Anforderungen aus demografischen Veränderungen, sich ändernden Wohnbedarfen und Klimaschutzbestimmungen berücksichtigen.

Die genannten Punkte beziehen sich explizit nicht nur auf die Mietwohnungsbauförderung, sondern auch auf die Eigentumsförderung.

Aus den aufgeführten Aspekten ergibt sich als wesentlicher Grundsatz für die soziale Wohnraumförderung, dass in Bezug auf nachhaltige Lösungen **Qualität vor Quantität** geht. Angesichts des begrenzten Finanzvolumens ist gleichwohl auf einen sparsamen Einsatz von Fördermitteln zu achten. Mit dem in Brandenburg geförderten Standard mittlerer Intensität wird – unter Berücksichtigung von gesetzlichen Vorgaben sowie nachhaltiger und langfristiger Vermietbarkeit – in der Regel eine wirtschaftliche, kostengünstige und flächensparende Bauausführung mit Baukosten erreicht, die z. B. dem „Regelstandard Erleichtertes Bauen“ in Schleswig-Holstein entspricht.

Zielgruppenspezifische Lösungen

Für bestimmte **Zielgruppen** in spezifischen Problemlagen können **spezifische Lösungen** erforderlich werden. Dazu gehören WBS z. B. für Stadtumbaubetroffene oder studentisches Wohnen wie auch die Fortführung von Einzelfallregelungen gemäß den Richtlinien der sozialen Wohnraumförderung, z. B. bei betreutem Wohnen.

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

Ein ausreichendes und bezahlbares Angebot für studentisches Wohnen an den Hochschulstandorten ist wichtig für die Versorgung der Studierenden wie auch die für die Attraktivität der Städte als Studienorte. In Zentralen Orten mit Angebotsdefiziten in diesem Segment kann die Förderung von studentischem Wohnen helfen, ein entsprechendes Angebot bereitzustellen. Als Zugangsberechtigung für eine geförderte Wohnung gilt dabei die Studienbescheinigung.

Ein wichtiges Marktsegment – auch mit Bezug auf die Förderung des Generationenwechsels im Wohnungsbestand – stellt das betreute Wohnen dar. Dabei sind weiterhin die bereits praktizierten Einzelfallregelungen anzuwenden, z. B. in Bezug auf Definition eines Haushaltes. Damit kann die Wohnraumförderung indirekte Effekte in Form des Freizuges zu großer Wohnungen generieren und diese dem Markt verfügbar machen.

Vor diesem Hintergrund bleibt die Notwendigkeit, den barriere reduzierten Wohnungsbestand auszubauen weiter bestehen. Mit gezielten Unterstützungsleistungen sowohl im Miet- als auch im Eigentumssegment können dahingehende Maßnahmen vorangebracht werden. Dies erhöht zum einen die Wohnqualität für mobilitätseingeschränkte Personen. Zum anderen ermöglicht ein ausreichendes Angebot an barriere reduzierten Wohnungen die Aktivierung von Umzugsketten.

Segregation entgegenwirken

Ziel aller Förderansätze ist es, der sozialen Segregation auf unterschiedlichen Raumebenen entgegenzuwirken. Soziale Segregation findet überregional statt – in der Form, dass einkommensschwächere Haushalte im Berliner Umland mit steigenden Mietern konfrontiert sind und deshalb Wohnalternativen in peripheren Lagen des Landes suchen. Hier ist die Wohnraumförderung notwendig, um Menschen und Haushalte an ihren Lebensmittelpunkten halten zu können – und gleichzeitig der Gentrifizierung im Berliner Umland entgegenzuwirken.

Auch im Weiteren Metropolenraum besteht die Gefahr von Segregation. Die auch hier vorhandenen Angebote mit Lagevorteilen bedienen höherpreisige Marktsegmente, während sich insbesondere in Siedlungen des industriellen Wohnungsbaus der DDR soziale Problemlagen (auch durch Zuzug einkommensschwächerer Haushalte) konzentrieren. Um auch innerstädtischer Segregation entgegenzuwirken, sind insbesondere im Zuge von Innenstadtentwicklungen parallel zur Schaffung von hochwertigen und höherpreisigen Wohnungen auch mietpreisgebundene Angebote notwendig.

Attraktive Konditionen der sozialen Wohnraumförderung

Die soziale Wohnraumförderung leistet auch und gerade in der Zeit der zurückgehenden Baukonjunktur einen wichtigen Beitrag, auch unter sich ändernden Rahmenbedingungen neue Wohnungen gerade im preisgünstigen Segment neu zu errichten.

Möglich war und ist das nur durch die attraktiven **Förderkonditionen**. Insbesondere **der Zuschussanteil hat sich als Erfolgsrezept** erwiesen. Deutlich wird das auch an der Tatsache, dass zunehmend auch private Bauherren die soziale Wohnraumförderung in Anspruch genommen haben. Auch wenn die Entwicklung der Zinsen zukünftig moderat bleiben sollte, ist die Zuschusskomponente mit Blick auf die

gestiegenen Baukosten entscheidend, um für berechnete Haushalte bezahlbare Mieten kalkulieren zu können.

Begründbar sind die attraktiven Konditionen, wenn damit **umfassende und langfristige Bindungen** verbunden sind. So kann mit den begrenzten Mitteln auch ein möglichst großer Beitrag zur Entwicklung des mietpreis- und belegungsgebundenen Wohnungsangebotes erreicht werden.

Konzentration auf Zentrale Orte und Siedlungsachsen

Angesichts der begrenzten Mittel ist eine räumliche Priorisierung der Wohnraumförderung nicht nur innerhalb der Kommunen, sondern auch auf Landesebene sinnvoll. Im Einklang mit den Festsetzungen des Landesentwicklungsplanes (LEP HR) und unter Berücksichtigung einer abgestimmten Entwicklung von Wohnstandorten und Infrastruktur, der Vermeidung von Zersiedlung sowie der besonderen Merkmale der Wohnungsmärkte in den Städten u. a. hinsichtlich Bezahlbarkeit sollte die Wohnraumförderung vordergründig **auf die Zentralen Orte im ganzen Land sowie die festgelegten Siedlungsachsen** im Berliner Umland ausgerichtet sein.

Zusammenspiel von Zielen der Stadtentwicklung und Förderkulissen und Einzelvorhaben

Die Gebietskulissen der Wohnraumförderung leiten sich aus den kommunalen Strategien ab. Bei sich verändernden Problemlagen und Bedarfen bestimmter Zielgruppen soll auch weiterhin die Möglichkeit der Anpassung von Kulissen bestehen. Dabei müssen die Kulissen **mit den Zielen der Stadtentwicklung im Einklang** stehen, womit sie in der Regel einen Innenstadtbezug haben werden.

Innerhalb der Förderkulissen ist angesichts der differenzierten Problemlagen eine weitere Schärfung des **Zusammenspiels der Einzelvorhaben mit den Zielen der Stadtentwicklung** notwendig: Die Kulissen der Wohnraumförderung werden aus Stadtentwicklungsstrategien mit konkret benannten Handlungserfordernissen und Zielen abgeleitet und begründet. Mit der Anerkennung der Kulissen der Wohnraumförderung rückt dieser konkrete Problembezug jedoch in den Hintergrund. Daher sollte in den städtebaulichen Stellungnahmen der Kommunen der konkrete Mehrwert bzw. Lösungsbeitrag zu den spezifischen Problemlagen mit Bezug auf die der Förderkulisse zugrundeliegenden kommunalen Strategie dargestellt und bestätigt werden.

Ableitung aus städtischen Strategien

Auch zukünftig muss sich die soziale Wohnraumförderung aus den **Strategien und Konzepten der Städte** ableiten, die auf die spezifischen lokalen Problemstellungen mit individuell angepassten Lösungen antworten. Dabei identifizieren sie lokal relevante Zielgruppen für die Wohnungsmarktsegmente und können so die Ziele der Wohnungsbauentwicklung möglichst konkret mit städtebaulichen Leitlinien in Verbindung bringen. Eine integrierte Betrachtung der Stadtentwicklung z. B. im Rahmen von Integrierten Stadtentwicklungskonzepten (INSEK) ist damit für die Städte als attraktive Wohnstandorte unerlässlich.

Daueraufgabe in differenzierten Problemlagen

Die Entwicklung eines ausgewogenen und bedarfsorientierten Wohnungsangebotes bleibt im Kontext der strategischen Stadtentwicklung eine Daueraufgabe, die die Steuerung von Wachstumsprozessen durch die Regulierung von Baulandausweisungen und den Ausbau des gebundenen Wohnungsangebotes ebenso umfassen kann, wie die Steuerung von Schrumpfungsprozessen mit der Konzentration von Wohnungsangeboten auf zukunftsfähige Lagen. Aus den Stadtentwicklungsstrategien abgeleitete Vorhaben der sozialen Wohnraumförderung haben in diesen unterschiedlichen Entwicklungskontexten ihre Berechtigung und können einen Beitrag für eine zukunftsfähige integrierte Wohnungsmarkt- und Stadtentwicklung leisten.

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

In den angespannten Märkten im Berliner Umland führen neben den Baukosten vor allem die hohen Bodenpreise zu Kosten, die weniger einkommensstarken Haushalten den Zugang zum Wohnungsmarkt erschweren. Hier ist die Förderung notwendig, um ein bezahlbares Mietniveau zu erreichen.

In den entspannten Teilmärkten des Weiteren Metropolenraums sind umfassende Sanierungen und Neubauten angesichts der erzielbaren Mieten des freien Marktes, die häufig nicht höher sind als die geförderten Mieten, ohne Förderung nicht im erforderlichen Umfang wirtschaftlich darstellbar. Um hier ein ausreichendes zeitgemäßes, barrierearmes Wohnungsangebot im Kontext der übrigen Herausforderungen von Schrumpfungsprozessen entwickeln zu können, ist die Unterstützung durch die soziale Wohnraumförderung notwendig. Indem gebundene Wohnungen an innerstädtischen Standorten entstehen, die von den städtischen Akteuren als auch unter Schrumpfungsbedingungen als zukunftsfähige Quartiere identifiziert werden, kann auch der weitere Prozess des Stadtumbaus unterstützt werden.

Kombination von Fördermitteln

Die Verknüpfung von Vorhaben der sozialen Wohnraumförderung mit anderen – insbesondere auf die Innenstadtentwicklung bezogenen – Förderprogrammen soll auch zukünftig dazu beitragen, integrierte Stadtentwicklungsstrategien auch in der Umsetzung integriert bearbeiten zu können. Mit dem Innenstadtbezug der Kulissen der Wohnraumförderung ergeben sich dabei häufig auch Möglichkeiten der **Kombination mit Städtebauförderung** z. B. zur Finanzierung nicht rentierlicher Kostenbestandteile.

Infolge des lokalen Mietniveaus, aber auch von erhöhten Aufwendungen für die Schaffung beziehungsweise Sanierung von Wohnraum an städtebaulich erwünschten Standorten können Vorhaben allein aus der Wohnraumförderung nicht immer wirtschaftlich dargestellt werden. In den Kulissen der Städtebauförderung greift hier die Möglichkeit, für den nicht rentierlichen Teil Städtebaufördermittel einzusetzen. Im Rahmen von Altbauaktivierungsstrategien ist dabei insbesondere der Einsatz von Mitteln

des Stadtumbau-Teilprogramms Sanierung-Sicherung-Erwerb ohne kommunalen Miteleistungsanteil für die Kommunen attraktiv und sollte fortgeführt werden.

Darüber hinaus können mit Städtebaufördermitteln im Rahmen eines integrierten Ansatzes parallel zu Vorhaben des Wohnungsbaus auch kommunale Baumaßnahmen im öffentlichen Raum durchgeführt werden. Ergänzt werden die Programme mit Blick auf den klimagerechten Umbau z. B. durch die Bundesförderung für effiziente Gebäude.

Instrumente zur Baulandmobilisierung

Insbesondere im Wachstumskontext des Berliner Umlandes leistet die Baulandmobilisierung im Rahmen der Bauleitplanung einen wichtigen Beitrag zur Schaffung ausreichender Wohnungsangebote. Die Bauleitplanung stellt dabei per Definition ein kommunales Steuerungsinstrument dar, welches jedoch, insbesondere im Rahmen von vorhabenbezogenen Bebauungsplänen, auch interessengeleitet eingesetzt wird. Zur besseren Einbindung von Baulandmobilisierung in Stadtentwicklungsstrategien wird empfohlen, mit der **Planungsförderung** die Kommunen bei einer vorausschauenden Herangehensweise im Zuge Bauleitplanung zur Umsetzung von Wohnungsentwicklungsstrategien zu unterstützen. Dabei geht es einerseits darum, als Kommune unabhängig von aktuellen Initiativen Wohnbauland auszuweisen und Entwicklungsprozesse zu initiieren, andererseits können die Ziele der Stadtentwicklung unabhängiger von Investorenprojekten in Bebauungsplänen verankert werden. Das Landesinteresse bei der Planungsförderung stellt insofern auf ein „effizientes, integriertes und interkommunal abgestimmtes Flächenmanagement, welches die landesplanerische Rahmensetzung berücksichtigt“, ab.

Bei der Baulandmobilisierung soll die Priorität auf das Flächenrecycling gelegt werden. Neben der Unterstützung der Planung werden dafür weitere Instrumente benötigt (Baulückenkataster, Zwischenerwerb durch die Kommune, Altlastenbeseitigung).

Einige Instrumente für die Wohnbaulandmobilisierung wurden im Zuge des Baulandmobilisierungsgesetzes befristet geregelt. Die Regelungen zeigten sich insbesondere aufgrund der Befristungen nur bedingt praxistauglich. Soweit die aus dem **Baulandmobilisierungsgesetz** resultierenden befristeten Regelungen des BauGB fortgeführt werden sollten, erscheint es für eine breitere Anwendung notwendig, auf die Problemlagen der brandenburgischen Kommunen **angepasste Empfehlungen** zur Anwendung zu erarbeiten und zu kommunizieren.

Eigentumsförderung und Generationenwechsel

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

Überdies ist der Generationswechsel in Bestandsobjekten auch jenseits dieser Kulissen, etwa in Ortsmitten ländlicher Städte und Gemeinden, zu unterstützen, um die vorhandene Nachfrage eigentums-

bildender Haushalte gezielt in diese Richtung zu kanalisieren. Hierbei geht es primär nicht um die finanzielle Unterstützung durch Förderung, sondern vielmehr um Aufklärungs- und Kommunikationsarbeit. Angesichts des Kaufpreisniveaus von Bestandsimmobilien sind Ansatzpunkte in der Schaffung von Transparenz über Objektwert, Substanzqualität und Modernisierungsbedarf zu suchen.

Modellprojekte und Wettbewerbe in der Wohnungspolitik

Bereits jetzt findet sich eine Vielfalt von Beispielen für die bauliche Entwicklung unter spezifischen lokalen Rahmenbedingungen. Für die zukunftsfähige Gestaltung der Städte ist sowohl der Wissenstransfer zu solchen Beispielen erforderlich als auch die weitere Unterstützung bei der Lösungsfindung durch Modellprojekte und Wettbewerbe.

Für zukünftige Modellvorhaben und Wettbewerbe zeichnen sich eine Reihe von Themen ab. Kommunale wie auch genossenschaftliche Wohnungsunternehmen stehen vor großen Herausforderungen: Die zukünftige Wärmeversorgung ist ein Thema für Unternehmen in allen Teilräumen, in unterschiedlich starkem Ausmaß auch die in kürzester Zeit stark angestiegenen Anteile ausländischer Haushalte.

Insbesondere bei Wohnungsunternehmen im Weiteren Metropolenraum ergeben sich zudem parallele Herausforderungen aus den vorhandenen Altersstrukturen der Haushalte mit teilweise existenzbedrohenden Schrumpfungsperspektiven. Wettbewerbe und Modellvorhaben müssen sich demnach nicht allein auf interessante bauliche Lösungen für Einzelobjekte beschränken, sondern auch kooperative Ansätze für Lösungswege zu den genannten Herausforderungen umfassen. Dabei geht es neben städtebaulichen Aspekten auch um die soziale Komponente der strategischen Stadtentwicklung, die besonders herauszuheben ist.

Im Zuge der Vorbereitung und Planung von Einzelvorhaben kann der Einsatz von Planungswettbewerben baukulturell wertvolle Lösungen befördern. Planungswettbewerbe werden im Rahmen der Planungskosten (KG 725 DIN 276) als Nebenkosten bei der Förderung berücksichtigt. Denkbar ist auch, im Zusammenhang mit einer Gesamtmaßnahme der Städtebauförderung, dass bereits auf dieser Ebene ein städtebaulicher Wettbewerb durchgeführt wird.

Kooperationsverträge

Mit kooperativen Lösungsansätzen können Wettbewerbe auch im Kontext von Kooperationsvereinbarungen durchgeführt werden, die mit Blick auf die genannten Herausforderungen als ein weiteres Instrument für modellhafte Lösungen vorgeschlagen werden. Damit können unter Einbeziehung verschiedener Akteur:innen, insbesondere von Wohnungsunternehmen und Kommunen, abgestimmte städtebauliche und wohnungswirtschaftliche Projekte entwickelt und mit Fördermitteln aus unterschiedlichen Quellen koordiniert unterstützt werden.

Als Beispiel könnte die Förderung von seniorengerechtem und (teilweise) betreutem Wohnen im Zusammenspiel mit Aktivitäten zur zielgruppengerechten Vermarktung der freizuziehenden (größeren) Wohnungen an junge Familien stehen – im Kontext von Klimaschutzzielen und Bezahlbarkeit des Wohnens.

Dies macht eine flexible Anwendung der Förderinstrumente erforderlich. Dafür ist Kreativität vor Ort notwendig, die durch den Erfahrungsaustausch zu guten Beispielen angeregt werden kann. Die Sonderregelungen der Förderrichtlinien mit der Möglichkeit für angepasste Förderbedingungen in Bezug auf Kooperationsverträge sollten daher weitergeführt werden.

Informationstransfer und Austausch

Viele der dargestellten Instrumente werden in Brandenburg schon erfolgreich angewendet. Anhand von guten Beispielen sollten die vorhandenen Instrumente breiter bekannt gemacht werden und damit Akteure in anderen Städten in die Lage versetzt werden, auch für ihre spezifischen Herausforderungen passgenaue Lösungen zu entwickeln.

Dabei sollte auf etablierte Strukturen aufgebaut werden. Dazu gehört das **Bündnis für Wohnen Brandenburg**, in dem die Verbände der Wohnungswirtschaft, von Städten und Gemeinden sowie das Land vertreten sind. Hier können Erfahrungen und Kompetenzen auf Augenhöhe gebündelt werden. Für die landesweite Abstimmung und Verbreitung wohnungspolitischer Themen hat sich das Bündnis als wichtiger Partner für MIL und Landesregierung bewährt und sollte auch weitergeführt werden.

Darüber hinaus ist der **Informationstransfer** zu allen Kommunen und den Akteur:innen vor Ort auszubauen – zu den Immobilieneigentümer:innen, aber auch zu den Kommunalverwaltungen, die häufig erste Ansprechpartner von Eigentümer:innen sind. Bereits durchgeführte (Modell-)Vorhaben und gute Beispiele können in anderen Fallkonstellationen zu Lösungsmodellen anregen. Auch der Blick „über den Tellerrand“ in andere Bundesländer ermöglicht weiteren Input für die Erarbeitung von innovativen Lösungen. Zu nennen sind hier u. a. der baden-württembergische „Wohnflächenbonus“ oder der „Regelstandard Erleichtertes Bauen“ in Schleswig-Holstein.

Umgesetzte Vorhaben wiederum können durch die Teilnahme – und Prämierung – im Rahmen von Wettbewerben und Auszeichnungen von Verbänden und Initiativen („Gewohnt gut“, „Klimaquartier“, „Soziale Stadt“, „Bauherrenpreis“, „Denkmalpreis“, „Innenstadtwettbewerb“) in das Rampenlicht gerückt werden und so nicht nur einen Beitrag zum Wissenstransfer, sondern auch der Weiterentwicklung der lokalen Identität leisten.

Mit Blick auf die soziale Wohnraumentwicklung sollte die Kommunikation guter Beispiele ausgebaut werden und könnte z. B. durch regelmäßige (Online-)Workshops sowie anlassbezogene Regionaldialoge (z. B. bei Richtlinienänderungen) intensiviert werden. Auch das Format des Bündnisses für Wohnen „vor Ort“ sollte dafür genutzt werden.

13 Fazit

Der Wohnungsmarkt des Landes Brandenburg mit seinen Teilräumen wird sich auch zukünftig durch eine **Parallelität unterschiedlicher Prozesse** auszeichnen: Neben einem angespannten Markt mit hohen Preisen bei hoher Nachfrage im Berliner Umland stehen periphere Lagen mit einer entspannten Marktsituation und auch zukünftig vorhandenem strukturellen Leerstand. Gleichwohl sind auch dort Anpassungen erforderlich, um Städte unter Schrumpfungsbedingungen nachhaltig zu entwickeln. Essenziell bleibt es dabei, den Wohnungsmarkt im **Kontext der Entwicklungen in Berlin** zu betrachten. Aber auch berlinferne Räume können Impulse aus von anderen Verdichtungsräumen, wie Dresden, Hamburg oder Stettin aufnehmen. Gegenläufige Prozesse finden dabei nicht nur zwischen dem Berliner Umland und Weiteren Metropolenraum, sondern auch innerhalb von Kommunen statt. Dass die Grenzen dabei groß- und kleinräumig fließend sind und sich verschieben, kann als **Herausforderung, aber auch als Chance** für nachhaltige Entwicklungen gesehen werden.

Ein wesentliches Ziel ist die **bedarfsgerechte Bereitstellung von bezahlbarem Wohnraum** in guter Qualität für unterschiedliche Zielgruppen in ganz Brandenburg. Neben der Differenzierung nach Lebensphasen mit Gründer-, Familien- und Seniorenhaushalten müssen auch unterschiedliche Einkommensgruppen in den Blick genommen werden. Dazu gehört die Erfüllung des sozialen Versorgungsauftrages ebenso wie die lokale Bindung zahlungskräftigerer Zielgruppen, der Mietmarkt ebenso wie attraktive Eigentumsangebote. Notwendig dafür sind Erhaltung und Neuschaffung von **mietpreis- und belegungsgebundenen Wohnungen**, aber auch Rahmenbedingungen, die Investitionen auf dem freien Markt an den richtigen Stellen fördern. Dabei geht es in Brandenburg vor allem um die **qualitative Weiterentwicklung** des Wohnungsbestandes mit Blick auf Barrierefreiheit und Klimaneutralität, um den Wohnungsbestand in allen Teilräumen zukunftsfähig zu gestalten. Gerade mit Blick auf den zunehmenden demografischen Wandel ist hierbei insbesondere der Ausbau an barriere reduzierten Wohnungen von großer Wichtigkeit. Für einen attraktiven Wohnstandort mit hoher Lebensqualität ist die integrierte Entwicklung ergänzender Faktoren notwendig, wie Infrastruktur, Erreichbarkeit, Grün- und Freiräume, Kulturangebote bis hin zur Identitätsbildung.

Die Akteur:innen in den Verwaltungen und den Wohnungsunternehmen der **Städte und Gemeinden** kennen die lokalen Bedarfe am besten und können mit kooperativ erstellten strategischen Konzepten die Voraussetzungen erarbeiten, welche einerseits die zielgruppenspezifische Ansprache Wohnungssuchender und potenziell Zuziehender ermöglichen und die andererseits die Grundlage für die Unterstützung von Kommunen und Eigentümer:innen durch das Land für die Entwicklung zukunftsfähiger Wohnungsangebote und Strukturen darstellen. Die dafür notwendigen **Förderinstrumente** sind grundsätzlich vorhanden und haben sich bewährt. Bei der Anpassung an veränderte Rahmenbedingungen wurde an der konsequenten Ausrichtung der Förderinstrumente auf strategische Ziele und Konzepte der Kommunen festgehalten. Zudem können Instrumente zur Unterstützung der kommunalen Bauleitplanung und Baulandmobilisierung (Planungsförderung, Arbeitshilfe Bebauungsplanung, Arbeitshilfe Baulandstrategien im Brandenburger Maßstab, Baulückenkataster, Planungsportal) genutzt bzw. vorgebracht werden. Mit einer Fortführung der sozialen Wohnraumförderung in Verbindung mit der Städtebauförderung, möglichst mit einer kontinuierlichen Anpassung des Volumens an die Baupreisentwicklung ist das Land Brandenburg grundsätzlich gut aufgestellt, den Herausforderungen zu begegnen.

14 Literaturverzeichnis

Bundesministerium der Justiz (2024): *Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten (Betriebskostenverordnung - BetrKV)*. <https://www.gesetze-im-internet.de/betrkv/BJNR234700003.html>.

Deutscher Mieterbund e.V. (2024): *Aktueller Betriebskostenspiegel für Deutschland*. www.mieterbund.de/aktuelles/meldungen/aktueller-betriebskostenspiegel-fuer-deutschland-2/.

Landesregierung Brandenburg (2025): *Gesetz über die soziale Wohnraumförderung im Land Brandenburg (Brandenburgisches Wohnraumförderungsgesetz – BbgWoFG)*. <https://bravors.brandenburg.de/gesetze/bbgwofg>.

Landesamt für Bauen und Verkehr (LBV) (2020): *Wohnungsmarktbeobachtung Land Brandenburg 2020*. Hoppegarten.

Ministerium für Infrastruktur und Landesplanung (MIL) (2019): *Wohnungspolitischer Kompass 2019*. RegioKontext GmbH, Brandenburgische Beratungsgesellschaft für Stadterneuerung und Modernisierung mbH, Potsdam.

Oberer Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Land Brandenburg (2024): *Grundstücksmarktbericht für das Land Brandenburg 2023*. Potsdam.

15 Abbildungs- und Tabellenverzeichnis

Abb. 1: Einordnung der Brandenburger Gemeinden in die fünf Teilräume	3
Abb. 2: Entwicklung verschiedener Indizes im Brandenburger Baugewerbe 2013 bis 2022	5
Abb. 3: Entwicklung der Bauzinsen in Deutschland 2013 bis 2022	6
Abb. 4: Flächenumsatz und Geldumsatz für bebaute Grundstücke (individuell) 2013 bis 2022.....	7
Abb. 5: Flächenumsatz und Geldumsatz für bebaute Grundstücke (Geschosswohnungsbau) 2013 bis 2022	8
Abb. 6: Entwicklung des Wohnungsbestands in den Brandenburger Teilräumen 2013 bis 2022	10
Tab. 1: Wohnungsbestand im Land Brandenburg nach Art der Nutzung 2022	11
Abb. 7: Eigentumsquote im Land Brandenburg 2022	12
Abb. 8: Wohnungsbestand in den Teilräumen Brandenburgs nach Art der Wohnungsnutzung 2022 ..	13
Abb. 9: Eigentumsform der vermieteten Wohnungen im Land Brandenburg 2022	14
Tab. 2: Wohnungsbestand nach Art des Gebäudes in den Teilräumen des Landes Brandenburg 2022	14
Abb. 10: Wohnungsbestand im Land Brandenburg nach Art der Nutzung und Raumanzahl 2022.....	15
Abb. 11: Wohnungsbestand in den Teilräumen Brandenburgs nach Baualter 2011 und 2022.....	16
Abb. 12: Wohnungsbestand in den Teilräumen Brandenburgs nach Energieträger der Heizung 2022.	17
Abb. 13: Anteil leer stehender Wohnungen in den Teilräumen Brandenburgs 2011 und 2022.....	19
Abb. 14: Leerstandsquote von Wohnungen im Land Brandenburg 2022	20
Abb. 15: Veränderung der Leerstandsquote von Wohnungen im Land Brandenburg 2022 gegenüber 2011	21
Abb. 16: Leer stehende Wohnungen im Land Brandenburg nach Leerstandsdauer 2022.....	23
Abb. 17: Baugenehmigungen und Baufertigstellungen von Wohnungen im Land Brandenburg 2013 bis 2022 Anzahl der Wohneinheiten	25
Abb. 18: Intensität der Baugenehmigungen von Wohnungen in den Teilräumen Brandenburgs 2013 bis 2022	26

Abb. 19: Baufertigstellungen von Wohnungen im Land Brandenburg nach Gebäudeart 2013 bis 202227

Abb. 20: Baufertigstellungen von Wohnungen in den Teilräumen Brandenburgs 2013 bis 202228

Abb. 21: Baufertigstellungen von Wohnungen im Land Brandenburg 2018 bis 202229

Abb. 22: Baufertigstellungen von Wohnungen in den Teilräumen Brandenburgs nach Gebäudeart 2018 bis 202230

Abb. 23: Durchschnittliche Wohnfläche fertiggestellter Wohnungen in den Teilräumen Brandenburgs 2013 bis 202230

Abb. 24: Primärer Energieträger der Heizung fertiggestellter Wohnungen im Land Brandenburg 2013 bis 202231

Abb. 25: Bauüberhang an Wohnungen in den Teilräumen Brandenburgs 2013 bis 202232

Abb. 26: Bauüberhang an Wohnungen in neu zu errichtenden Wohngebäuden im Land Brandenburg nach Bauzustand und Gebäudeart 202233

Abb. 27: Merkmale der Barrierereduktion in den Brandenburger Teilräumen 202234

Abb. 28: Entwicklung der Angebotsmieten für Wohnungen 2013 bis 2022 in den Brandenburger Teilräumen.....36

Abb. 29: Räumliche Differenzierung der Angebotsmieten für Wohnungen 2021 und 2022 in Brandenburg.....37

Abb. 30: Neuvertragsmieten (BBU) für Wohnungen in den Brandenburger Teilräumen 202239

Abb. 31: Räumliche Differenzierung der Nettokaltmieten für Wohnungen in Brandenburg 202240

Abb. 32: Bestandsmieten nach Art der Eigentümer:innen 202241

Abb. 33: Entwicklung der BBU-Bestandsmieten für Wohnungen 2013, 2018 und 2022 in den Brandenburger Teilräumen sowie auf Basis des Zensus 202242

Abb. 34: Entwicklung der Angebotskaufpreise für Ein- und Zweifamilienhäuser 2013 bis 2022 in den Brandenburger Teilräumen.....45

Abb. 35: Räumliche Differenzierung der Angebotskaufpreise für Ein- und Zweifamilienhäuser 2021 und 2022 in Brandenburg46

Abb. 36: Entwicklung der Angebotskaufpreise für Eigentumswohnungen 2013 bis 2022 in Brandenburg48

Abb. 37: Veränderung des Bevölkerungsstands im Land Brandenburg nach Komponenten 2013 bis 202249

Abb. 38: Bevölkerungsentwicklung in den Teilräumen des Landes Brandenburgs 2013 bis 202250

Abb. 39: Wanderungssaldo des Landes Brandenburg nach Herkunfts- und Zielgebieten 2013 bis 202251

Abb. 40: Wanderungssaldo gegenüber Berlin 2018 bis 202252

Abb. 41: Altersstruktur der Bevölkerung im Land Brandenburg 2012 und 202253

Abb. 42: Veränderung des Bevölkerungsstands nach Altersgruppen im Land Brandenburg 2013 bis 202254

Abb. 43: Altersstruktur des Landes Brandenburg nach Nationalität im Jahr 2022.....55

Abb. 44: Anzahl der Haushalte nach Haushaltsgröße im Vergleich 2011 und 2022 in den Teilräumen 56

Abb. 45: Anteile ausgewählter Haushaltstypen an der Gesamthaushaltszahl 202257

Abb. 46: Haushalte: Versorgung mit Wohnraum 202257

Abb. 47: Entwicklung des verfügbaren jährlichen Nettoeinkommens pro Kopf in den Brandenburger Teilräumen 2018 bis 202258

Abb. 48: Entwicklung verschiedener Mietindikatoren und des Einkommens in Brandenburg 2018 bis 2022 (indiziert, 2018 = 100)60

Abb. 49: Mietbelastung in den Teilräumen 202262

Abb. 50: Analysen zur Mietbelastung Brandenburger Haushalte nach verschiedenen Strukturmerkmalen 202263

Abb. 51: Wohnzufriedenheit Brandenburger Haushalte65

Abb. 52: Beurteilung der Wohnungsgröße Brandenburger Haushalte66

Abb. 53: Gründe für Desinteresse an Wohneigentumsbildung Brandenburger Mieterhaushalte67

Abb. 54: Monatliche Kreditlast Brandenburger Besitzer:innen von Wohneigentum68

Abb. 55: Umzugsbereitschaft Brandenburger Haushalte.....69

Abb. 56: Gründe für einen Umzugswunsch Brandenburger Haushalte70

Abb. 57: Merkmale des gesuchten Wohnraums Brandenburger Haushalte71

Abb. 58: Bevölkerungsvorausberechnung – Annahmen zu Wanderung und natürlicher Entwicklung .73

Abb. 59: Bevölkerungsvorausberechnung – Szenarien zu Einwohnerentwicklung in den fünf Teilräumen75

Abb. 60: Vorausberechnung Haushalte 2033 – Veränderungen gegenüber 202376

Abb. 61: Wohnraumförderung (bewilligte Mittel) im Land Brandenburg nach Förderbereichen 2013 bis 202478

Abb. 62: Wohnraumförderung (bewilligte Wohnungen) im Land Brandenburg nach Förderbereichen 2013 bis 202479

Abb. 63: Wohnraumförderung in den Teilräumen des Landes Brandenburg 2013 bis 202480

Abb. 64: Bewilligte neue mietpreis- und belegungsgebundene Wohnungen im Land Brandenburg 2019 bis 2024 nach Art des Fördernehmers81

Abb. 65: Mietpreis- und belegungsgebundener Mietwohnungsbestand im Land Brandenburg 2020 bis 2024 und Vorausberechnung bis 2039 ohne Berücksichtigung zukünftig neu entstehender Bindungen82

Abb. 66: Teilräumliche Befunde.....95

Abb. 67: Handlungsfelder und Ziele.....115