

Rosa Schick, Kaspar Metzkwow, Andrej Holm, Valentin Regnault

Mieten und Wohnen in Brandenburg

Die Linke

Fraktion im
Landtag Brandenburg

Mieten und Wohnen in Brandenburg



Foto: Ben Gross

Liebe Brandenburger:innen,

die Mieten sind zu hoch! Das spüren wir in ganz Brandenburg und nicht nur in den an Berlin angrenzenden Städten. Als Linksfraktion warnen wir seit Jahren im Landtag, wie sehr der Druck auf den Wohnungsmarkt zunimmt. Dass Familien, die eine größere Wohnung benötigen, oft monatelang vergeblich suchen. Dass Mietsteigerungen die Einkommen auffressen und dass Verdrängungen aus der vertrauten Nachbar:innenschaft auch in Brandenburg keine Seltenheit mehr sind. Wohnen ist eines der drängendsten sozialen Themen unserer Zeit.

Trotz unserer Initiativen und der Verweise auf regelmäßige Berichterstattungen zu Rekordpreissteigerungen bei Grundstückspreisen oder in der Neuvermietung, ist bei der Mehrheit im Landtag immer noch nicht angekommen, wie ernst es um die Wohnraumversorgung in Brandenburg steht. Aus diesem Grund haben wir als Linksfraktion die Studie „Mieten und Wohnen in Brandenburg“ in Auftrag gegeben. Sie bietet fundierte Erkenntnisse zur Entwicklung der Bevölkerung, der Einkommensstruktur und vor allem zur Versorgung mit leistbarem, sozialem Wohnraum. Dabei geht sie nicht nur auf allgemeine Tendenzen ein, sondern untersucht die Mietenentwicklung anhand neun ausgewählter Kommunen und enthält konkrete Empfehlungen für die politische Arbeit. Mein Dank gilt den vier Autor:innen der Studie: Rosa Schick, Kaspar Metzkow, Andrej Holm und Valentin Regnault.

Die Studie „Mieten und Wohnen in Brandenburg“ bestätigt unsere Beobachtungen als Linksfraktion: Die Wohnraumversorgung ist ein Thema in allen Teilen des Landes Brandenburg. Die Mietpreissteigerungen sind bis in die Uckermark, die Prignitz oder die Lausitz spürbar. Der Bedarf an sozialem Wohnraum übersteigt das bestehende Angebot massiv. Gleichzeitig zeigt sie auch, dass die Versorgungssituation im Land wie auch innerhalb der Landkreise genau zu betrachten ist, weil bestimmte Faktoren zu unterschiedlichen Entwicklungen geführt haben.

Was es jetzt braucht, sind konkrete mietenpolitische Maßnahmen, die es ermöglichen, auf die Bedarfe der Regionen zielgerichtet einzugehen. Für ganz Brandenburg gilt: Wohnen muss dem Markt entzogen werden! Mit Grundbedürfnissen, wie einem Dach über dem Kopf, darf niemand spekulieren und Profit machen dürfen. Wir streiten daher mit den gemeinwohlorientierten Akteuren für dauerhaft stabile Mietpreise und Wohnraum, der den Bedürfnissen seiner Bewohner:innen entspricht!

Keine Profite mit der Miete!
Isabelle Vandré



herausgegeben von der Fraktion Die Linke im Landtag Brandenburg
V.i.S.d.P.: Thomas Domres, Parl. Geschäftsführer
Alter Markt 1, 14467 Potsdam, Telefon: 0331 966 1501
E-Mail: geschaeftsstelle@linksfraktion-brandenburg.de

CC BY-NC-SA

Satz/Herstellung: MediaService GmbH Druck und Kommunikation
Stand: Mai 2022

Dieses Material darf nicht zu Wahlkampfzwecken verwendet werden!

Inhalt

Einleitung	7
1. Wohnverhältnisse in Brandenburg	8
1.1 Bevölkerungsentwicklung	8
1.2 Altersstruktur und Haushaltsgröße	10
1.3 Wohnungsbestand und -versorgungsquote	12
1.4 Verhältnis von Miet- und Eigentumswohnungen	14
1.5 Wohnflächenverbrauch	15
1.6 Leerstandsentwicklung	16
1.7 Regionale Besonderheiten	17
2. Wohnversorgungslage	18
2.1 Sozialer Wohnversorgungsbedarf	19
2.2 Mietpreise und Mietbelastung in Brandenburg	24
2.3 Wohnversorgungspotential von Belegungsbindungen sowie kommunalen und genossenschaftlichen Wohnungsbeständen	28
2.4 Soziale Versorgungslücke (Sozialer Versorgungsbedarf vs. soziale Wohnangebote)	33

3. Mietentwicklung in ausgewählten Städten (2013 bis 2022)	35
Brandenburg an der Havel	36
Frankfurt (Oder)	37
Hennigsdorf	38
Ludwigsfelde	39
Oranienburg	40
Potsdam	41
Schwedt/Oder	42
Strausberg	43
Teltow	44
Zusammenfassung	45
Regionale Differenzierungen	46
Literatur- & Quellenangaben	49

Einleitung

Im Fokus der wohnungspolitischen Diskussionen stehen meist die großen Städte mit angespannten Wohnungsmärkten. Der Verweis auf leerstehende und günstige Wohnungen wird in manchen Überlegungen als Lösung des Wohnungsproblems angesehen. Ganz unabhängig davon, dass es vielfältige Gründe für den Bevölkerungsanstieg in den großen Städten gibt, unterstellen solche Vorschläge eine entspannte Situation der Wohnversorgungslage in den ländlichen Regionen. Doch vorschnelle und pauschale Einschätzungen eines angeblich entspannten Wohnungsmarktes außerhalb der großen Städte übersehen die vielfältigen Herausforderungen der Wohnversorgung in den Gemeinden und Städten, ebenso wie die regional unterschiedlichen Entwicklungstrends in Flächenländern wie Brandenburg.

Die vorliegende Studie untersucht die Entwicklung der Mieten im Land Brandenburg über die letzten Jahre. Sie gibt zu erst einen Einblick in die Wohnverhältnisse. Dabei werden zum einen demografische Daten wie die Bevölkerungsentwicklung, die Größe und Zusammensetzung der Haushalte und ihr Wohnflächenverbrauch in den Blick genommen. Zum anderen wird der Wohnungsbestand in seiner Struktur und Auslastung betrachtet. Im zweiten Schritt werden anhand von Informationen zu Einkommen und Transferleistungsbezug die sozialen Wohnraumbedarfe ermittelt. Im letzten Schritt wird diesen Bedarfen das Wohnversorgungspotenzial gegenübergestellt, um zu bestimmen, zu welchem Grad die Wohnbedarfe gedeckt sind und welche Versorgungslücken bestehen. Berücksichtigt werden dabei Bestands- und Neuvermietungsflächen, ebenso wie Sozialwohnungen und die genossenschaftlichen und kommunalen Wohnungsbestände.

Die Studie nimmt – je nach Verfügbarkeit – regionale Besonderheiten in den Blick und differenziert die Bedarfe verschiedener Bevölkerungsgruppen. Informationen werden nicht nur in der aktuellsten zugänglichen Version, sondern auch in ihrer zeitlichen Veränderung dargestellt. Am Schluss der Studie finden sich insgesamt neun Stadtprofile, in denen einzelne Aspekte auf lokaler Ebene vertieft werden. In einer Zeit, die von zunehmender Urbanisierung, ungleichem Bevölkerungswachstum und wirtschaftlichen Veränderungen geprägt ist, sind Mietpreise ein zentraler Indikator für die Wohnsituation und die sozioökonomische Dynamik einer Region. Durch eine eingehende Analyse der Mietentwicklung in Brandenburg möchten wir Einblicke gewinnen in die Herausforderungen und Chancen, denen Mieter*innen und Vermieter*innen in dieser Region gegenüberstehen. Dabei werden nicht nur die quantitativen Veränderungen der Mietpreise betrachtet, sondern auch ihre Auswirkungen auf die soziale Wohnversorgung und die wirtschaftliche Stabilität des Landes untersucht.

1. Wohnverhältnisse in Brandenburg

Eine Einschätzung der wohnungspolitischen Lage in Brandenburg setzt eine Gegenüberstellung der Haushalte, die mit Wohnungen versorgt werden müssen (Nachfrage) mit den Wohnungsbeständen, die zu einer Wohnversorgung beitragen können (Angebot), voraus. Da es für die Abschätzung der Wohnversorgungslage nicht ausreicht, die landesweite Zahl der Haushalte mit den landesweit zur Verfügung stehenden Wohnungen zu vergleichen, ist eine differenzierte Analyse notwendig, die zum einen regionale Unterschiede berücksichtigt und zum anderen die unterschiedlichen Bedarfe verschiedener Haushaltskonstellationen und Einkommensgruppen in den Blick nimmt. Einer Alleinerziehenden, die in Potsdam eine Wohnung sucht, ist wenig geholfen, wenn es in der Uckermark noch leerstehende Wohnungen in der passenden Größe gibt.

Im Zentrum dieses ersten Kapitels stehen deshalb die Faktoren, die einen zentralen Einfluss auf die Wohnverhältnisse haben. Wir schauen auf die Trends der demografischen Entwicklung, die Struktur des vorhandenen Wohnungsbestandes und die Mietpreisentwicklung in den letzten 10 Jahren.

In den letzten Jahren hat Brandenburg im Berliner Umland und in den kreisfreien Städten Potsdam und Brandenburg an der Havel eine verstärkte Zuwanderung verzeichnet. Die dadurch entstandene erhöhte Nachfrage nach Wohnraum führt zu einer größeren Konkurrenz auf dem Wohnungsmarkt.

Gleichzeitig prägt die demografische Entwicklung das Bild des Wohnungssektors in Brandenburg. Sie bringt eine im Durchschnitt alternde Bevölkerung mit neuen Wohnbedarfen mit sich. Während ältere Menschen oft kleinere Wohnungen benötigen, suchen junge Familien zugleich nach bezahlbarem Wohnraum mit ausreichend Platz. Herausforderungen stellen sich regional sehr unterschiedlich, sodass die Mieter*innen je nach Region mit spezifischen Problemlagen konfrontiert sind. Eine einfache Trennung in 'angespannte' und 'entspannte' Regionen – möglicherweise sogar mit dem Fehlschluss, in 'entspannten' Regionen hätten Mieter*innen kein Problem, sich bedarfsgerecht zu versorgen – greift zu kurz.

Trotz der Bemühungen um Wohnungsneubau können sich angespannte Versorgungslagen entwickeln und bestehende Probleme konservieren, wobei dies nicht nur die Städte und das Berliner Umland betrifft, sondern auch ländliche Gebiete, wo die Bevölkerungszahlen stagnieren oder zurückgehen.¹ Eine Herausforderung liegt darin, die Wohnraumversorgung in allen Regionen Brandenburgs sicherzustellen, um eine Entwicklung zu gewährleisten, die die Lebensqualität für alle Menschen in Brandenburg verbessert.

1.1 Bevölkerungsentwicklung

Ein wesentlicher Faktor für den Wohnraumbedarf ist die Entwicklung der Bevölkerung. Dabei ist nicht allein die Personenzahl zu berücksichtigen. Auch die Größe und Zusammensetzung der Haushalte, die Altersstruktur und natürlich auch die soziale Lage der Haushalte ist ausschlaggebend.

Die Bevölkerung Brandenburgs ist von 2012 bis 2022 um knapp 125.000 Personen (+ 5 %) auf 2,57 Millionen Menschen gewachsen. Der Anstieg findet vor allem im Berliner Umland statt, welches seit 2012 um 14 Prozent auf über 1 Millionen Einwohner*innen angewachsen ist. Der weitere Metropolenraum schrumpft durchschnittlich um etwa 900 Personen auf 1,53 Millionen (s. Abbildung 1). Da dies einer Schrumpfung von nur etwa 0,06 Prozent entspricht, ist dort insgesamt von einer stabilen Bevölkerungszahl zu sprechen, obgleich es in einigen Gemeinden eine deutliche Schrumpfung gibt (LASV 2022a; Statistisches Bundesamt 2023).

¹ Die Trennung in das „Berliner Umland“ mit etwa 50 Städten und Gemeinden in direkter Nähe zu Berlin und den „weiteren Metropolenraum“ außerhalb dieses Bereichs, wie in Karte 1 abgebildet, nimmt das Amt für Statistik Berlin Brandenburg (2024) in seinen Berichten vor.

Karte 1: Übersicht Abgrenzung Brandenburg – Berliner Umland und weiterer Metropolitanraum

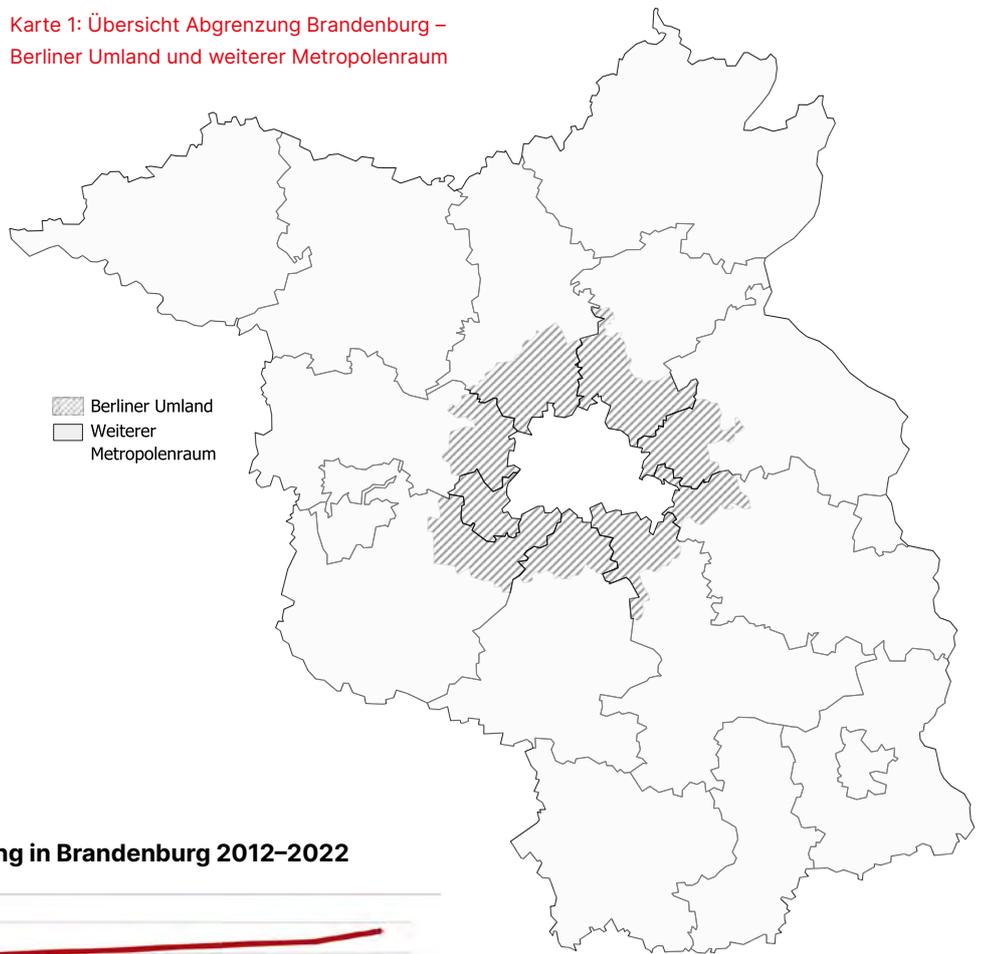
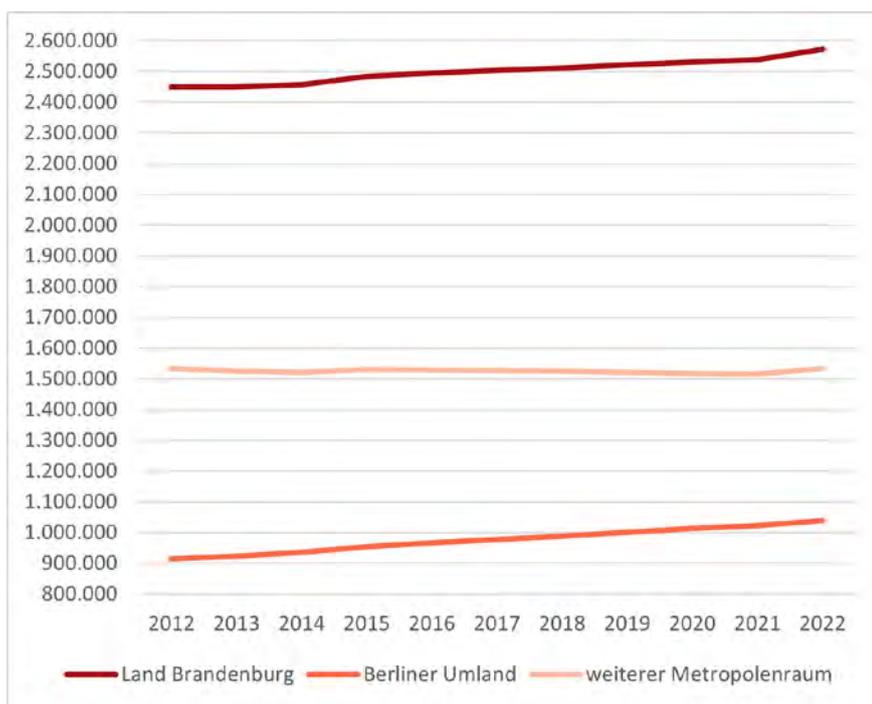


Abbildung 1: Bevölkerungsentwicklung in Brandenburg 2012–2022



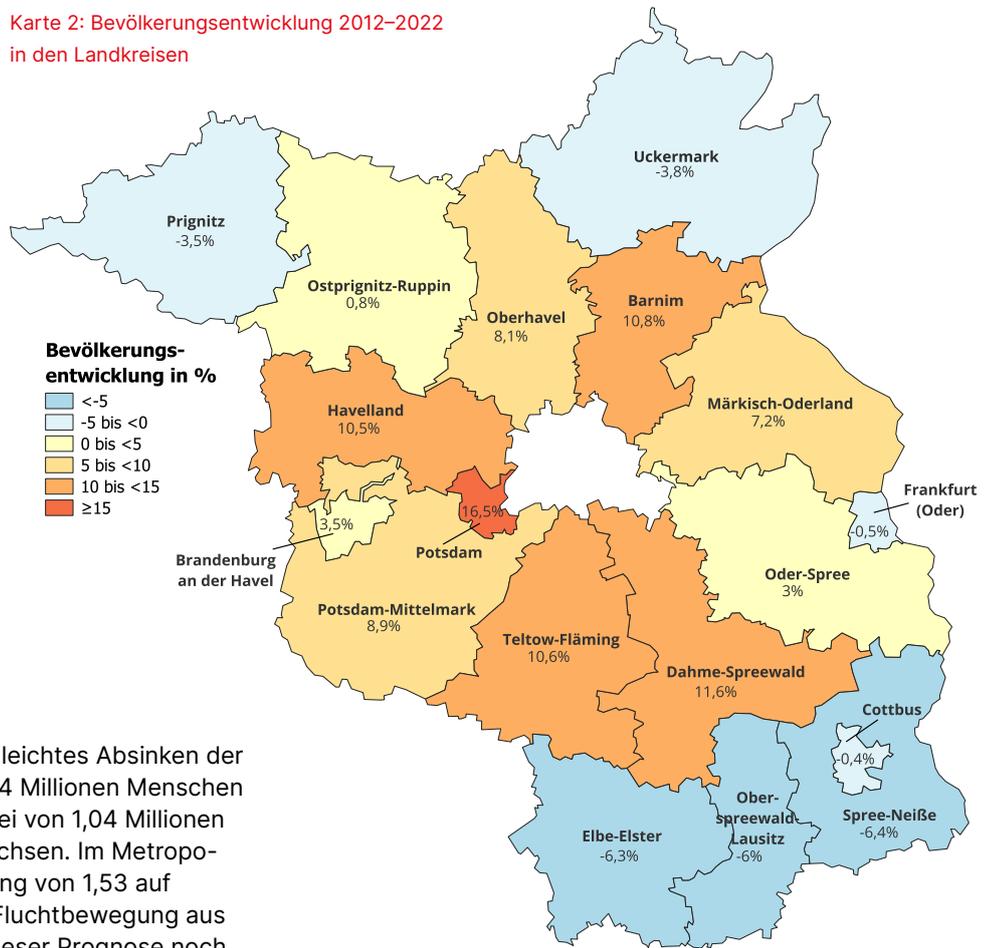
Quelle: Amt für Statistik Berlin Brandenburg (2024)

Quelle: LASV 2022a; eigene Darstellung

Auf Ebene der Landkreise reicht die Spanne von +16,5 Prozent in Potsdam bis -6,4 Prozent im Landkreis Spree-Neiße (s. Karte 2). Die Betrachtung auf Ebene der Regionen und Landkreise erlaubt allerdings keine Aussage zu Gemeinden und Städten. In 297 der 413 Brandenburger Gemeinden wuchs die Bevölkerung von 2021 auf 2022 (LASV 2022a; Amt für Statistik Berlin Brandenburg 2023a). Dass regionale

Trends auf lokaler Ebene auch umgekehrt werden können, wird beispielsweise auch in den Leerstandsbetrachtungen des Verbandes Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e. V. (BBU 2023, 157 ff.) deutlich: Städte in allgemein schrumpfenden Regionen können eine geringe oder sogar sinkende Leerstandsquote haben (mehr zum Thema Leerstand am Ende dieses Kapitels).

Karte 2: Bevölkerungsentwicklung 2012–2022
in den Landkreisen



Quelle: Amt für Statistik Berlin Brandenburg (2024)

Für die Jahre bis 2030 wird wieder ein leichtes Absinken der Bevölkerung von 2,57 Millionen auf 2,54 Millionen Menschen erwartet. Das Berliner Umland soll dabei von 1,04 Millionen auf 1,08 Millionen Einwohner*innen wachsen. Im Metropolraum wird dagegen eine Schrumpfung von 1,53 auf 1,46 Millionen Personen erwartet. Die Fluchtbewegung aus der Ukraine seit Anfang 2022 sind in dieser Prognose noch nicht eingerechnet und stellen sie in Frage, da allein 2022 bereits knapp 40.000 Menschen nach Brandenburg flüchteten (LASV 2024; Staatskanzlei Brandenburg 2023).

Die Entwicklung der Bevölkerung ist sowohl von natürlichen Faktoren (Geburten- und Sterberaten), als auch von Wanderungsbewegungen abhängig. Zu- und Fortzüge, Geburten und Sterbefälle überlagern sich. Wir untersuchen deshalb die Frage genauer, ob die Bevölkerung im Saldo schrumpft oder wächst.

1.2 Altersstruktur und Haushaltsgröße

Die natürliche Bewegung war 2012 bis 2022 sowohl im Berliner Umland, als auch im weiteren Metropolraum, in jedem Jahr negativ. Die Zahl der Todesfälle übersteigt deutlich die der Geburten; und zwar fast zu jedem Zeitpunkt in jedem Landkreis. Zugleich war die Zuwanderung in das Berliner Umland, wie auch in den Metropolraum von 2012 bis 2022, stets positiv. Es ziehen also insgesamt mehr Menschen hinzu, als die Region verlassen (LASV 2022b).

Zuziehende haben üblicherweise eine andere soziodemografische Struktur als die Stammbevölkerung. Grund dafür sind die im Alter abnehmende Bereitschaft zum Ortswechsel und besonders in der Lebensmitte auftretende Veränderungen im Haushalt oder in der Anstellungssituation. Auch ortsbezogene Faktoren wie eine Universität, die junge Menschen anzieht oder hohe Preise, die für Menschen mit geringem Einkommen keinen Zuzug erlauben, spielen eine

Rolle. Gerade im Berliner Umland, wo der Zuzug zu großen Teilen aus Berlin kommt (BBU 2023, 132), ist davon auszugehen, dass zuziehende Haushalte häufig auch über eine höhere Kaufkraft verfügen und den lokalen Wohnungsmarkt entsprechend unter Druck setzen (vgl. Franzke 2020; Vetter 2023).

Die Veränderung der Altersstruktur stützt die Annahme eines Zuzugs durch eine eigene soziodemographische Struktur. So wächst in Brandenburg von 2011 bis 2021 die Gruppe sehr junger und sehr alter Menschen deutlich, während die dazwischenliegenden Altersgruppen absolut und prozentual schrumpfen. Das gilt insbesondere für junge Erwachsene zwischen 18 und unter 25 Jahren (-15%) (BBU 2023, 121). Das Verhältnis der Altersgruppen zueinander verschiebt sich dadurch. Machten Menschen ab 65 Jahren im Jahr 2011 noch weniger als 23 Prozent der Bevölkerung aus, sind es zehn Jahre später über 25 Prozent. Die Gruppe der ab 65-Jährigen macht damit mehr als ein Viertel der Menschen in Brandenburg aus (s. Abbildung 2). Kinder unter 6 Jahren steigern ihren Anteil von 4,7 auf 5,2 Prozent, die Gruppe der 6 bis unter 18-Jährigen wächst von etwas über 9 auf knapp 11 Prozent. Zusammen macht die Gruppe der Kinder und Jugendlichen 2021 etwa 16 Prozent der Bevölkerung aus (ebd., 121).

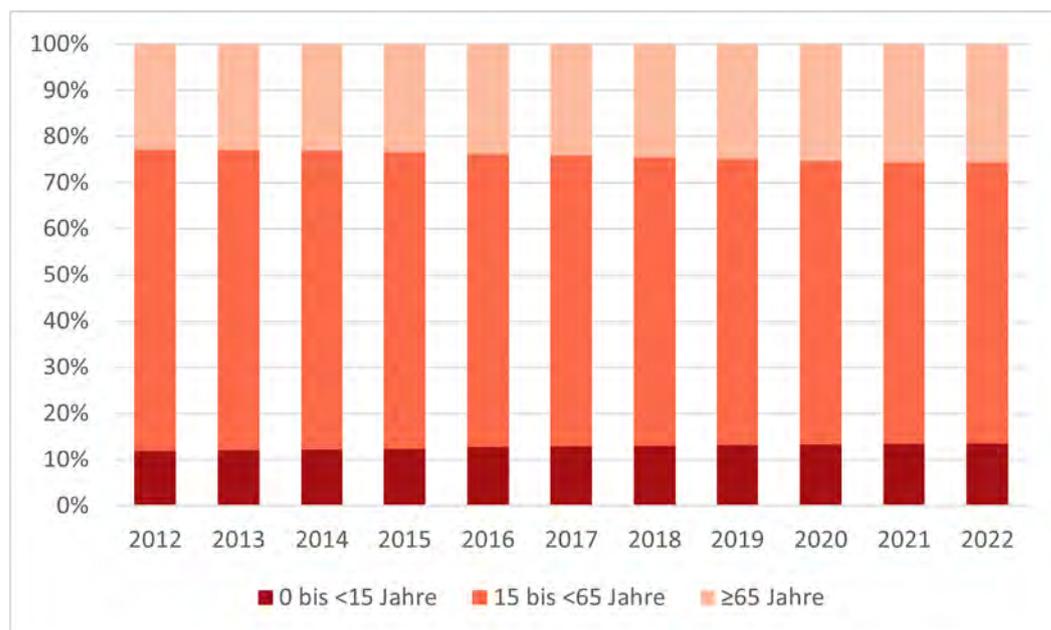
Trotz regionaler Unterschiede findet die Verschiebung in allen Kreisen und kreisfreien Städten in dieselbe Richtung statt. Der Anteil der unter 15-Jährigen wuchs 2012 bis 2021 um mindestens 0,7 Prozentpunkte (Potsdam-Mittelmark) und maximal 2,2 Prozentpunkte (Cottbus und Dahme-Spreewald). Analog schrumpft die mittlere Altersgruppe (bis unter 65 Jahre) überall – am stärksten in Spree-Neiße mit -7,1 Prozentpunkten, am wenigsten in Potsdam mit -1,6 Prozentpunkten. Das Wachstum der Altersgruppe ab 65 Jahren variiert zwischen einem hauchdünnen Plus von 0,3 Prozentpunkten in Potsdam und einem sehr deutlichen Anstieg von jeweils 5,4 Prozentpunkten in Spree-Neiße und der Uckermark. Insgesamt fallen alle Veränderungen im weiteren Metropolenraum drastischer aus: Hier steigt sowohl der Kinder- als auch der Rentner*innenanteil stärker. Insgesamt ergibt sich daraus allerdings ein ähnlicher Anstieg des Durchschnittsalters, wenn auch bei sehr verschiedenen Startwerten: Das Umland altert von durchschnittlich 44,5 auf 45,4 Jahre, der weitere Metropolenraum von 47,5 auf 48,3 Jahre (LASV 2022c).

Zu vermuten ist eine Überlagerung mehrerer Prozesse: Das Fortschreiten einer alternden Gesellschaft, was in ländlichen Regionen verstärkt wird, weil junge Erwachsene im Rahmen der Urbanisierung in die großen Städte ziehen. Gleichzeitig kann die entgegengesetzte Suburbanisierung von Familien mit Kindern, die 'ins Grüne' ziehen, den Verlust der mittleren Altersklasse nicht ausgleichen, erhöht aber

wiederum den Anteil an Kindern und Jugendlichen. Diese Prozesse laufen nicht überall gleich ab: Die Landkreise Elbe-Elster und Spree-Neiße erleben bei ohnehin hohem Durchschnittsalter weiterhin große Alterssprünge, während der Altersschnitt in Potsdam, Dahme-Spreewald oder Teltow-Fläming bereits 2011 vergleichsweise gering war und anschließend nur geringfügig wächst (BBU 2023, 123).

Ein pauschaler Zusammenhang etwa zwischen Alters- und Bevölkerungsentwicklung ist nicht zu erkennen. Zwar steigt in schrumpfenden Kreisen das Durchschnittsalter im Schnitt stärker als in wachsenden Kreisen. Zwischen den wachsenden Kreisen jedoch gibt es deutliche Unterschiede in der Altersentwicklung. So gehört beispielsweise Potsdam-Mittelmark trotz deutlichem Wachstum zu den Kreisen mit der größten Alterung, während die Prignitz als schrumpfender Kreis verhältnismäßig wenig altert. Wohnbedarfe ergeben sich entsprechend lokalspezifisch und können nicht pauschal von der Lage oder dem Wachstumsgrad einer Gemeinde abgeleitet werden.

Abbildung 2: Bevölkerungsentwicklung nach Altersgruppen 2012-2022



Quelle: LASV 2022c; eigene Darstellung

Tabelle 1: Haushaltsgrößen und ihr Anteil an der Bevölkerung²

	in Haushalten 2011	Anteile 2011	in Haushalten 2021	Anteile 2021	in Personen 2021	Anteil Personen 2021
	1.238,60	100 %	1.246,90	100 %		
1 Person	465	38 %	476,7	38 %	476,7	19 %
2 Personen	475,7	38 %	468	38 %	951,4	39 %
3 Personen	181,5	15 %	162,6	13 %	544,5	22 %
4 Personen	94,3	8 %	110,3	9 %	377,2	15 %
5 Personen und mehr	22,1	2 %	29,2	2 %	110,5	4 %
Durchschnitt Haushaltsgröße	2,0		2,0			

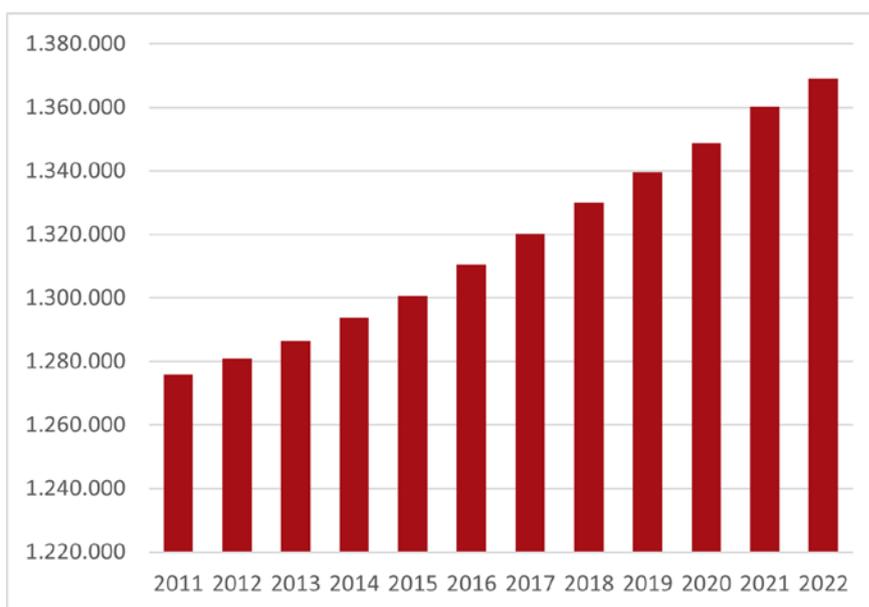
Quelle: BBU 2023, 131; eigene Berechnungen

Neben der Altersstruktur ist für den Wohnraumbedarf die Größenstruktur der Haushalte entscheidend. Überraschend zeigt sich, dass sich die Haushaltsgrößen und die Verteilungen der Haushaltsgrößen zueinander kaum verändern (2011–2021). Mit geringen jährlichen Schwankungen besteht ein Brandenburger Haushalt im Durchschnitt aus zwei Personen; Drei-Personen-Haushalte schrumpfen (- 2 %) Vier-Personen-Haushalte wachsen leicht (+ 1 %) (s. Tabelle 1; BBU 2023, 130f.).

1.3 Wohnungsbestand und -versorgungsquote

Der wachsenden Bevölkerung und ihrer sich wandelnden Zusammensetzung stehen Veränderungen im Wohnungsbestand gegenüber. In den letzten 10 Jahren ist dieser in Brandenburg insgesamt gewachsen (s. Abbildung 3). Er stieg um 7 Prozent von ca. 1.281.000 Wohneinheiten (2012) auf rund 1.369.000 Wohneinheiten (2022) (Amt für Statistik Berlin Brandenburg 2023b).

Abbildung 3: Entwicklung des Wohnungsbestands in Brandenburg 2011–2022



Quelle: Amt für Statistik Berlin Brandenburg 2023b; eigene Darstellung

² Die Tabelle zeigt links die Anzahl der Haushalte in den verschiedenen Haushaltsgrößen und ihren Anteil an allen Haushalten. Rechts wird dargestellt, wie viele Menschen in den jeweiligen Haushalten leben. So machen Ein-Personen-Haushalte 38 Prozent der Haushalte aus, aber nur 19 Prozent der Brandenburger*innen leben in Ein-Personen-Haushalten.

Das Verhältnis von Haushalten zu vorhandenem Wohnraum wird als Versorgungsquote bezeichnet. Im Jahr 2022 gab es in Brandenburg 1.062 Wohnungen pro 1.000 Haushalte. Die geringste Wohnversorgungsquote hatte 2022 Potsdam mit 920 Wohnungen pro 1.000 Haushalte. Potsdam ist von allen Gemeinden und kreisfreien Städten die einzige Stadt, in der es weniger Wohnungen als Haushalte gab. Im Jahr 2012 gab es mit Potsdam-Mittelmark und dem Landkreis Elbe-Elster noch zwei weitere Landkreise, in denen es mehr Haushalte als Wohnungen gab. Im Landkreis Elbe-Elster hat sich die Situation deutlich entspannt, weil sich durch demografische Veränderungen und Wanderungsbewegungen die Anzahl der Haushalte (- 4.857 Haushalte) verringert hat. Im Landkreis Potsdam-Mittelmark hingegen hat sich die allgemeine Versorgungslage trotz deutlicher Bevölkerungsgewinne (+ 4.680 Haushalte) entspannt, weil im selben Zeitraum + 10.467 Wohnungen zusätzlich entstanden sind.

Wie Tabelle 2 zeigt, hat Frankfurt (Oder) mit 1.137 Wohnungen pro 1.000 Haushalte den höchsten Wohnungsbestand pro 1.000 Haushalte.

Verschiedene Faktoren wie Zuzug, Schrumpfung der Haushalte oder Abriss können die Versorgungsquote verschlechtern. Das geschah zuletzt in Potsdam und Brandenburg an der Havel. Den größten Zuwachs verzeichnete mit gut 11 Prozent der Kreis Elbe-Elster, der noch 2012 unterversorgt war und durch den Zuwachs eine positive Versorgungslage erreichte.

Tabelle 2: Wohnversorgungsquote in Brandenburg nach Landkreisen und kreisfreien Städten (2012 & 2022)

Landkreise und kreisfreie Städte	Anzahl Wohnungen		Anzahl Haushalte		Wohnungen pro 1.000 Haushalte	
	2012	2022	2012	2022	2012	2022
Brandenburg an der Havel	42.972	44.013	38.197	41.237	1.125	1.067
Cottbus	57.178	58.681	56.894	55.430	1.005	1.059
Frankfurt (Oder)	34.424	33.629	32.598	29.587	1.056	1.137
Potsdam	86.822	99.730	86.909	108.452	999	920
Barnim	87.266	96.727	83.508	87.996	1.045	1.099
Dahme-Spreewald	80.181	91.358	77.997	86.805	1.028	1.052
Elbe-Elster	56.660	57.936	56.888	52.031	996	1.113
Havelland	75.880	84.271	73.670	81.103	1.030	1.039
Märkisch-Oderland	94.913	102.462	93.326	91.968	1.017	1.114
Oberhavel	99.941	107.836	98.078	102.073	1.019	1.056
Oberspreewald-Lausitz	64.353	64.760	57.612	55.526	1.117	1.166
Oder-Spree	92.678	97.977	87.680	88.589	1.057	1.106
Ostprignitz-Ruppin	53.103	55.300	50.192	51.390	1.058	1.076
Potsdam-Mittelmark	95.220	105.687	95.698	100.378	995	1.053
Prignitz	45.236	45.429	41.808	40.526	1.082	1.121
Spree-Neiße	64.876	64.429	60.126	58.287	1.079	1.105
Teltow-Fläming	81.684	89.326	78.618	84.456	1.039	1.058
Uckermark	67.614	69.480	64.089	65.849	1.055	1.055
Land Brandenburg	1.281.001	1.369.031	1.233.889	1.289.185	1.038	1.062

Quelle: LASV 2019, 2022d; Amt für Statistik Berlin Brandenburg 2022b, 2022c; eigene Berechnungen.

1.4 Verhältnis von Miet- und Eigentumswohnungen

In Cottbus, Potsdam, Dahme-Spreewald, Havelland, Oberhavel, Potsdam-Mittelmark, Teltow-Fläming und Uckermark lag die Versorgungsquote unterhalb des Brandenburger Durchschnitts, obgleich Potsdam und Dahme-Spreewald im gleichen Zeitraum (2012 bis 2022) zu den Kreisen mit dem größten Zuwachs an Wohnungen gehörten. Ebenfalls einen besonderen Zuwachs weisen die Landkreise Barnim und Märkisch-Oderland auf, wo die Versorgungslage überdurchschnittlich hoch ist. Es zeigt sich also, dass eine angespannte Versorgungslage trotz Neubau entstehen oder konserviert werden kann und nicht allein die Brandenburger Städte oder das Berliner Umland betrifft (s. Tabelle 2).

Der Wohnungsbestand teilt sich in Miet- und Eigentumswohnungen, die wiederum in Gebäuden verschiedener Größe liegen. 2022 lebten 45 Prozent der Brandenburger Haushalte im selbstgenutzten Eigentum, 55 Prozent zur Miete. Knapp neun Zehntel aller Haushalte im Eigentum lebten dabei in Einfamilienhäusern (freistehend, als Doppelhaushälfte oder als Reihenhaus; s. Tabelle 3). Bei den mietenden Haushalten ist das Verhältnis umgekehrt: Sie lebten zu etwas weniger als neun Zehnteln in freistehenden oder gereihten Mehrfamilienhäusern. Das gemietete Einfamilienhaus und die Eigentumswohnung im Mehrfamilienhaus sind in Brandenburg also durchaus vertreten, machen aber zusammen genommen nur etwa 12 Prozent aller Wohnungen aus (Statistisches Bundesamt 2024b).

Tabelle 3: Anteil der Wohnungen in den jeweiligen Gebäudegrößen am Gesamtbestand

Landkreise und kreisfreie Städte	in Gebäuden mit 2 und weniger Wohnungen	in Gebäuden mit 3 und mehr Wohnungen
Brandenburg an der Havel	24 %	76 %
Cottbus	23 %	77 %
Frankfurt (Oder)	21 %	79 %
Potsdam	17 %	83 %
Barnim	56 %	44 %
Dahme-Spreewald	61 %	39 %
Elbe-Elster	64 %	36 %
Havelland	60 %	40 %
Märkisch-Oderland	61 %	39 %
Oberhavel	57 %	43 %
Oberspreewald-Lausitz	45 %	55 %
Oder-Spree	54 %	46 %
Ostprignitz-Ruppin	54 %	46 %
Potsdam-Mittelmark	66 %	34 %
Prignitz	56 %	44 %
Spree-Neiße	55 %	45 %
Teltow-Fläming	56 %	44 %
Uckermark	45 %	55 %
Land Brandenburg	51 %	49 %

Quelle: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg 2023b, Grafik 4

Mehrfamilienhäuser mit drei oder mehr Wohnungen machen knapp 13 Prozent aller Gebäude, aber etwa die Hälfte aller Wohnungen in Brandenburg aus. Entsprechend verfügen 87 Prozent der Gebäude über ein oder zwei Wohneinheiten und stellen damit die andere Hälfte des Wohnungsbestandes (Amt für Statistik Berlin-Brandenburg 2023b, Grafik 3 und 4). Wie viele Wohnungen in Mehrfamilienhäusern liegen, variiert landesweit. Am höchsten ist der Anteil in den Städten Potsdam (83 %), Frankfurt Oder (79 %), Cottbus (77 %) und Brandenburg an der Havel (76 %). Auch in der Uckermark (55 %) und Oberspreewald-Lausitz (55 %) überwiegt der Anteil an Wohnungen in Mehrfamilienhäusern. Besonders klein ist ihr Anteil in Potsdam-Mittelmark (34 %) und Elbe-Elster (36 %), wo jedoch immer noch mehr als ein Drittel der Wohnungen im Mehrfamilienhaus liegen (ebd.).

Wie bereits dargestellt, gibt es landesweit einen starken Zusammenhang zwischen der Gebäudegröße und der Frage, ob Menschen zur Miete oder im Eigentum wohnen. Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern oder Reihenhäusern befinden sich zu ca. 90 Prozent im selbstgenutzten Eigentum. Wohnungen in Mehrfamilienhäusern werden zu 87 Prozent gemietet (Statistisches Bundesamt 2024b). Obgleich auf Kreisebene keine Daten zur Miet- und Eigentumsquote vorliegen, lässt sich also aus einem hohen Anteil an Mehrfamilienhäusern in einem Kreis ein großer Mietwohnungsmarkt ableiten. Die größten Mietwohnungsmärkte liegen in den Städten. Daher besteht hier das höchste Potenzial, Haushalte ohne Vermögen und mit mittlerem oder geringem Einkommen zu versorgen. Zugleich bilden sich hier die weiter unten besprochenen Mietentwicklungen ab. Außerdem gibt es in fast allen Kreisen mehr Wohnungen in Mehr- als in Einfamilienhäusern, was auf einen relevanten Anteil von Mietwohnungen hindeutet. In den kreisfreien Städten, im Kreis Oberspreewald-Lausitz und in der Uckermark beträgt der Anteil von Wohnungen in Mehrfamilienhäusern über 50 Prozent aller Wohnungen (Amt für Statistik Berlin-Brandenburg 2023b, Grafik 4).

1.5 Wohnflächenverbrauch

Wie bereits erklärt, stieg der Wohnungsbestand von 2012 auf 2022 um ca. 7 Prozent; die Bevölkerung nur um etwa 5 Prozent. Die Versorgungslage verbesserte sich also in absoluten Zahlen, relevant ist allerdings auch die Größe der Wohnungen und die der Haushalte. Wenn Haushalte mehr Fläche nutzen oder neue Wohnungen nur sehr klein sind, kann die Versorgung sich trotz eines Zuwachses an Wohneinheiten verschlechtern.

Von 2012 bis 2021 ist die durchschnittliche Wohnfläche von 44 auf 46 Quadratmeter pro Person gestiegen (+ 4,5 %). Dieser verteilt sich jedoch sehr unterschiedlich auf die Kreise. Erstens liegen Potsdam (40 m²), Frankfurt Oder (41,4 m²), Brandenburg an der Havel (43,1 m²) und Cottbus (43,1 m²) auch im Jahr 2021 noch unter dem Brandenburger Durchschnittswert von einer Dekade zuvor. In Potsdam kommt es in dieser Zeit nur zu einem Flächenzuwachs von 0,2 Quadratmetern pro Person. Zweitens fallen die Zuwächse sehr unterschiedlich aus. So haben Teltow-Fläming und Oberhavel nur einen Zuwachs von unter einem Quadratmeter pro Person und bleiben 2021 mit 45,3 und 44,3 Quadratmetern unter dem Brandenburger Durchschnitt, während es in den Landkreisen Elbe-Elster (+ 4,7 m²), Oberspreewald-Lausitz (+ 3,9 m²) und Spree-Neiße (+ 4,2 m²) zu besonders hohem Flächenzuwachs kommt (LASV 2021a).

Im gleichen Zeitraum stieg der Wohnflächenverbrauch in Deutschland von 46,2 Quadratmetern in 2012 (was etwa dem Brandenburger Wert von 2021 entspricht) auf 47,7 Quadratmeter in 2021. In Brandenburg werden pro Kopf etwa 3 Prozent weniger Wohnfläche als im Rest von Deutschland genutzt (Umweltbundesamt 2023).

Dabei ist der Wohnflächenverbrauch maßgeblich von der Struktur des verfügbaren Wohnraums und der Struktur der Haushalte abhängig. Die Wohnraumstruktur ändert sich durch bauliche Eingriffe, insbesondere durch Neubau und Abriss. Die Haushaltsstruktur verändert sich auch mit dem Zuzug, der, wie bereits dargestellt, eine große Bedeutung hat.

Während die Zahl der Wohnungen um 7,3 Prozent stieg, stieg die Anzahl der Räume um 7,6 Prozent und die der verfügbaren Wohnfläche dagegen um 10 Prozent. Wohnungen haben also im Durchschnitt nicht mehr, sondern größere Räume (Amt für Statistik Berlin-Brandenburg 2023b, Tab. 1).

Zu beachten ist, dass die Raumanzahl zwar im Durchschnitt stabil blieb, sich die Zuwächse aber verschieden verteilen. Kleine Wohnungen mit 1 bis 2 Räumen und große Wohnungen mit 5 oder mehr Räumen kamen in überdurchschnittlicher Zahl hinzu. Der Bestand an Wohnungen mit 3 oder 4 Räumen wuchs dagegen nur um 4,4 bzw. 4,5 Prozent und damit weniger als der Gesamtbestand. Die Wohnfläche je Wohnung stieg dabei von 83,9 auf durchschnittlich 86 Quadratmeter (ebd., Tab. 1).

Gerade für Familien und große Haushalte kann das ein Problem darstellen, da mehr Wohnfläche bezahlt wird, ohne dass mehr Haushaltsmitglieder einen eigenen Raum bekommen. Es kommt entweder zu Überbelegung oder es müssen größere und teurere Wohnungen angemietet werden.

Zwischen den Kreisen bestehen bei den Wohnungsgrößen, wie schon beim Wohnflächenkonsum, deutliche Unterschiede. Während Wohnungen in dem durch Einfamilienhäuser geprägten Kreis Potsdam-Mittelmark mit durchschnittlich 99 Quadratmetern besonders groß sind, weisen sie in den vier kreisfreien Städten durchschnittliche Größen von 70 bis 74 Quadratmetern auf (ebd.).

Die durchschnittliche Raumanzahl (4,2 in 2022) unterscheidet sich kaum zwischen dem Berliner Umland und dem Metropolenraum (4,2 und 4,1). Die Wohnungsfläche ist dagegen im Umland mit 89,6 gegenüber 83,9 Quadratmetern pro Wohnung im Metropolenraum, deutlich höher. Es ist davon auszugehen, dass im „Speckgürtel“ ein höherer Anteil großzügiger Einfamilienhäuser vorhanden ist (ebd.).

1.6 Leerstandsentwicklung

Nachdem sowohl die Bevölkerung als auch die Wohnungen in ihrer Struktur, ihrer Veränderung und ihrem Verhältnis zueinander untersucht wurden, widmet sich der letzte Abschnitt des Kapitels dem Leerstand. Dieser gibt Auskunft sowohl über den Zustand des Wohnungsbestandes – nicht jedes Wohngebäude ist auch bewohnbar – als auch über die Wohnungsreserve, die im Fall einer wachsenden Nachfrage möglicherweise mobilisierbar ist.

Im Angesicht steigender Miet- und Kaufpreise wird oft auf solche Leerstandsreserven verwiesen, deren Behebung den Mangel lindern könnte. Dem liegt die Vermutung zugrunde, dass steigende Preise allein durch Knappheit entstehen und ihnen nur mit einer Ausweitung des Angebots begegnet werden könne. Empirisch zeigt sich aber, dass bei ähnlichen (Unter-)Versorgungsgraden oder Leerstandsreserven ganz verschiedene Mietentwicklungen möglich sind und andere angebotsseitige Effekte (z. B. Bewirtschaftungsstrategie, Zins- und Bodenpreisentwicklung) wesentlich stärkeren Einfluss auf die Preisentwicklung haben.

Auch zeigt sich, dass in einmal begonnenen Mietpreisspiralen eine Marktentspannung nur in äußersten Katastrophenfällen zu sinkenden Preisen führt und selbst die Dämpfung der Preisanstiege auf einzelne Segmente begrenzt bleibt. Trotzdem sind Wohnungsknappheit und Leerstandsreserve relevante Faktoren für die Entwicklung von Mietpreisen. Ein Mangel an Wohnungen im Vergleich zur Nachfrage gilt in ökonomischen Betrachtungen als angespannte Marktlage, bei der die Preise steigen, weil Haushalte bereit sind höhere Mieten zu zahlen, um überhaupt eine Wohnung zu bekommen. Hohe Leerstandsquoten stehen hingegen für eine „entspannte“ Marktlage, bei der idealtypisch davon ausgegangen wird, dass Vermieter*innen mit den Mietpreisen runtergehen, um ihre Wohnungen überhaupt zu vermieten. In der wohnungswirtschaftlichen Praxis hingegen erhöhen Leerstände die Gemeinkosten der vermieteten Wohnungen, weil etwa Sanierungsmaßnahmen an Dach und Gebäude-

hülle oder der Haustechnik unabhängig vom Anteil vermieteter Wohnungen kalkuliert werden müssen. Auch die Betriebskosten können in Wohnanlagen mit hohen Leerstandszahlen höher ausfallen als in voll vermieteten Siedlungen, da insbesondere die nicht verbrauchsabhängigen Ausgaben aus den Mieterträgen der wenigen vermieteten Wohnungen getragen werden müssen. Verbände der Wohnungswirtschaft in Ostdeutschland schätzen den durchschnittlichen Anteil der leerstandsbedingten Mehrkosten in den vermieteten Wohnungen auf etwa 0,50 Euro pro Quadratmeter pro Monat (Pfeiffer 2024).

Empirica zeigt für 2018 bis 2022 einen Rückgang des marktaktiven Leerstandes³ von 4,9 auf 4,2 Prozent, von etwa 31.000 auf 26.900 Geschosswohnungen. Ein zunehmender Leerstand zeigt sich nur für die vier südlichsten Kreise (inklusive, in moderater Form, Cottbus, wo allerdings der Basiswert mit 4 % eher gering ausfällt, s. Karte 3). Ein geringes Leerstandswachstum liegt in Frankfurt (Oder) und der Uckermark vor (Empirica 2023; RBB24 2023a).

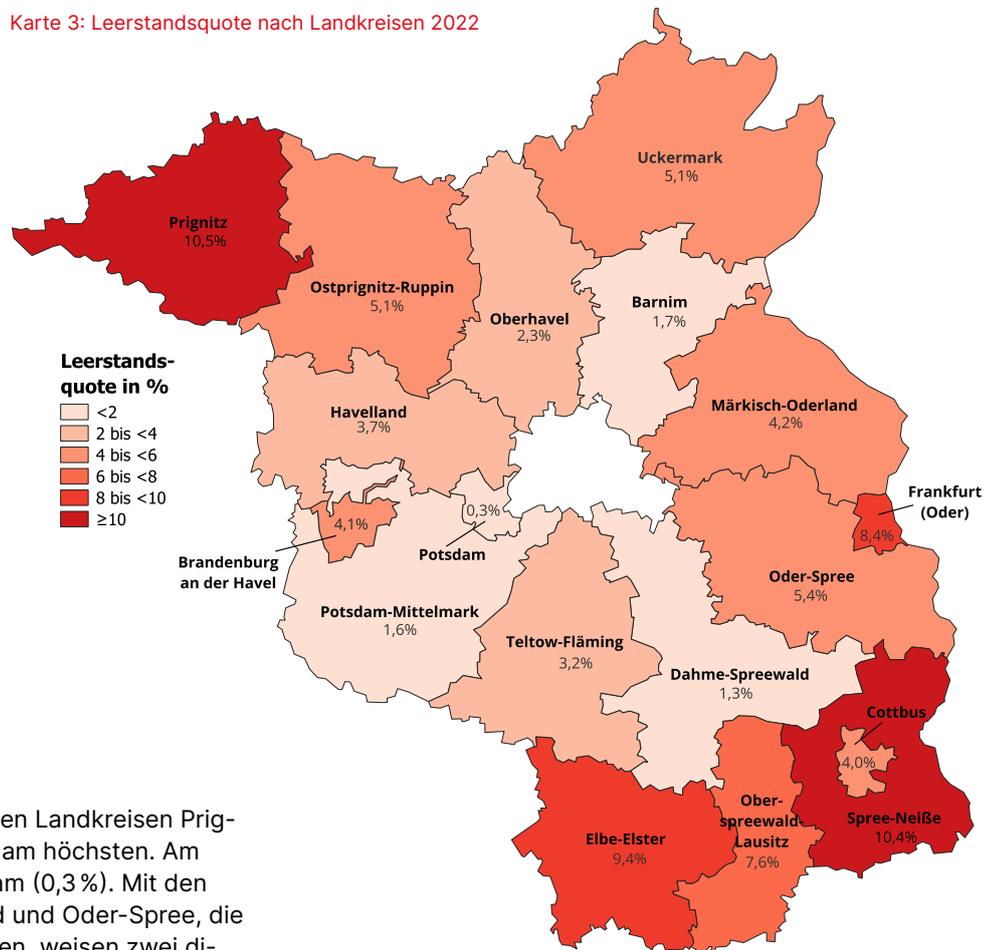
Der BBU ruft für seine Mitgliedsunternehmen zwar höhere Werte auf, begründet diese aber größtenteils fluktuativ oder mit laufenden Maßnahmen: Wegen Vermietungsschwierigkeiten hätten 2021 nur 3,1 von insgesamt 8 Prozent der Wohnungen leer gestanden (BBU 2023, 160 und 162). Deutlich wird hier auch, dass Leerstände regional stark variieren und in den größeren Städten – nicht zuletzt wegen der Abrisse der letzten Jahrzehnte – geringer ausfallen. Für Tempelin werden in den BBU-Beständen 2,5 Prozent Leerstand angegeben; für Schwedt/Oder 4,6 Prozent, Fürstenwalde 5,6 Prozent, Lübbenau 4,9 Prozent – in allen Fällen mit stabiler oder sinkender Tendenz (BBU 2022, 86).

Auch regional zeigen sich Disparitäten: Im Vergleich von 2020 zu 2021 sinkt der Leerstand der BBU-Unternehmen in sechs nördlichen Kreisen, darunter auch drei, die nicht im Berliner Umland liegen. Im Süden steigt der Leerstand dagegen auch in Kreisen, die an Berlin grenzen. Die Nähe zu Berlin allein scheint nicht ausschlaggebend für die Leerstandsentwicklung zu sein (ebd., 83).⁴

³ Als „marktaktiver Leerstand“ werden Wohnungen bezeichnet, die unmittelbar wieder vermietet werden können.

⁴ Zu beachten ist, dass die Leerstandsquote bei den im BBU erfassten Unternehmen sich auch dann ändert, wenn Wohnungen abgestoßen werden. So steigt die Leerstandsquote des BBU von 2017 bis 2021 im weiteren Metropolenraum von 9,9 Prozent auf 11 Prozent, während zugleich die Zahl der leerstehenden Wohnungen in diesem Bereich von 23.226 auf 22.031 deutlich sinkt (BBU 2022, 79f.).

Karte 3: Leerstandsquote nach Landkreisen 2022



Quelle: Empirica ag 2023; RBB24 2023a; eigene Darstellung

Der Leerstand gestaltet sich 2022 in den Landkreisen Prignitz (10,5%) und Spree-Neiße (10,4%) am höchsten. Am niedrigsten ist der Leerstand in Potsdam (0,3%). Mit den beiden Landkreisen Dahme-Spreewald und Oder-Spree, die direkt an das Berliner Umland angrenzen, weisen zwei direkt nebeneinanderliegende Kreise mit 1,3 Prozent (Dahme-Spreewald) und 5,4 Prozent (Oder-Spree) sowohl niedrige als auch mittlere Leerstandsquoten auf. Die kreisfreie Stadt Cottbus (4%) wiederum hat eine niedrigere Leerstandsquote als der sie umgebende Landkreis Spree-Neiße (s. Karte 3, Empirica ag 2023; RBB24 2023a).

1.7 Regionale Besonderheiten

Die (kreisfreien) Städte in Brandenburg sind über die gesamte Fläche des Bundeslandes verteilt, sodass eine angespannte Lage auf dem Wohnungsmarkt nicht allein aus der Nähe zu Berlin und dessen Wohnungsmarkt abgeleitet werden kann. Auch in Städten, die weiter entfernt von Berlin liegen, kommt es zu Wohnraumknappheit.

Sie zeichnen sich durch eine höhere Bevölkerungsdichte aus, weisen in der Regel eine geringere Wohnfläche pro Person auf und haben tendenziell knappere Wohnungsbestände.

Ausnahmen im Bevölkerungswachstum stellen einerseits Cottbus (-0,4%) und Frankfurt (Oder) (-0,5%) dar, deren Bevölkerung leicht schrumpfte, andererseits Potsdam, das einen Zuwachs von überdurchschnittlichen 16,5 Prozent verzeichnete.

Jedoch sind, während im gesamten Bundesland ein Alterungsprozess stattfindet und mehr als ein Viertel der Bevölkerung 65 Jahre und älter ist, die Alterssprünge in Potsdam und den Kreisen im Berliner Umland am geringsten.

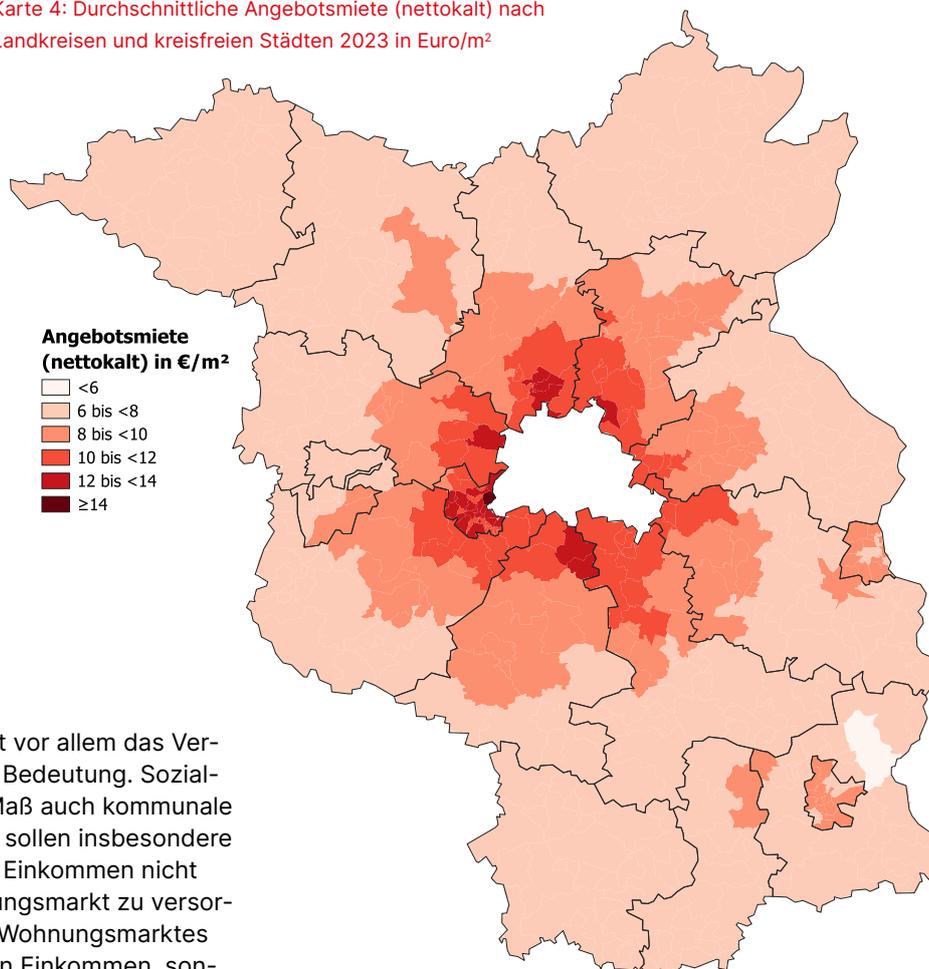
Rechnet man den vorhandenen Wohnraum mit den Haushalten gegen, stellt sich die Versorgungsquote regional ebenfalls sehr unterschiedlich dar und es herrscht trotz Wohnungsneubau in vielen Kreisen und (kreisfreien) Städten, wie Potsdam und Dahme-Spreewald, eine unterdurchschnittliche Versorgungsquote. Im Vergleich zu anderen Landkreisen wird dabei einzig in Potsdam-Mittelmark deutlich mehr Wohnfläche verbraucht.

Mehrfamilienhäuser hingegen stellen knapp 50 Prozent am Gebäudebestand, weshalb von einem relevanten Anteil an Mietwohnungen in ganz Brandenburg gesprochen werden kann. Vor allem aber in den Städten wird viel zur Miete gewohnt; ein Steuerungspotential für Sozialwohnungsangebote. Eine Ausnahme stellt die Stadt Potsdam dar, die einen deutlich höheren Anteil an Gebäuden mit 2 oder weniger Wohnungen (66,5%) zählt, was viel Wohneigentum vermuten lässt. Das Steuerungspotential ist hier also deutlich geringer.

Auch die Leerstandsentwicklung unterscheidet sich regional sehr stark und zeigt vor allem in den Städten geringere Leerstandsquoten auf, während der Leerstand vor allem im südlichen Bundesland und in der Prignitz hoch ist.

2. Wohnversorgungslage

Karte 4: Durchschnittliche Angebotsmiete (nettokalt) nach Landkreisen und kreisfreien Städten 2023 in Euro/m²



Quelle: Immoscout 2023; eigene Darstellung

Für die soziale Wohnraumversorgung ist vor allem das Verhältnis von Mieten und Einkommen von Bedeutung. Sozialwohnungen – und zu einem gewissen Maß auch kommunale und genossenschaftliche Wohnungen – sollen insbesondere die Haushalte versorgen, bei denen die Einkommen nicht ausreichen, um sich am privaten Wohnungsmarkt zu versorgen. Je nach Verfasstheit des privaten Wohnungsmarktes trifft dies nicht nur Haushalte mit kleinen Einkommen, sondern breite Teile der Bevölkerung. Da der private Wohnungsmarkt einen Großteil des Angebots ausmacht, ist dessen Entwicklung genauer zu betrachten.

Die Angebotsmieten befinden sich in den größten Teilen Brandenburgs auf einem hohen Niveau. Je näher an der Berliner Stadtgrenze, desto höher sind die Angebotsmieten. Städte sind tendenziell stärker von hohen Mieten betroffen als ländliche Gebiete, wobei dies auch Städte betrifft, die nicht im direkten Umland Berlins liegen.

Für ein umfassendes Bild der aktuellen Situation werden im Folgenden verschiedene Aspekte der Wohnversorgungslage untersucht und miteinander in Verbindung gesetzt. Um die Mietbelastung der Brandenburger Haushalte zu erörtern, wird nachgezeichnet, wie sich die Mietpreise in den letzten Jahren entwickelt haben. Da die Entwicklung der Betriebs-

kosten zuletzt einen signifikanten Einfluss auf die Höhe der Bruttomiete hatte, werden diese in die Betrachtung einbezogen. Dies ermöglicht eine umfassende Analyse der Mietbelastung in Brandenburg.

Im Anschluss wird das Wohnversorgungspotenzial untersucht, wobei das Angebot an mietpreis- und belegungsgebundenen Wohnungen sowie die Aktivitäten kommunaler und genossenschaftlicher Akteure im Fokus stehen. Zunächst jedoch soll anhand der Einkommensentwicklung und der Bezüge von Transferleistungen, einschließlich Wohngeld, der soziale Wohnversorgungsbedarf beleuchtet werden.

2.1 Sozialer Wohnversorgungsbedarf

Einkommensentwicklung

Im Jahr 2021 wurden in Brandenburg über 63 Milliarden Euro Primäreinkommen erfasst, was einem Zuwachs von 34 Prozent gegenüber 2012 entspricht. Diese Zunahme ist nicht nur auf Lohnsteigerungen zurückzuführen, sondern auch auf Zuzug und eine vermehrte Beteiligung am Arbeitsmarkt, einschließlich sinkender Arbeitslosigkeit (Amt für Statistik Berlin Brandenburg 2022, Blatt 1).

Die Höhe der verfügbaren Einkommen – also die Primäreinkommen abzüglich der Steuern und Sozialleistungen – beliefen sich im Jahr 2021 auf 58,1 Milliarden Euro, ein Anstieg um 36 Prozent gegenüber 2012. Trotz steigender Anzahl und Höhe der Einkommen verfügen Brandenburger*innen im Jahr 2021 durchschnittlich noch immer nur über 93,9 Prozent des bundesweiten Durchschnittseinkommens. Brandenburger*innen verdienen damit 6,01 Prozent weniger als der bundesweite Durchschnitt. Auch auf individueller Ebene bedeuten die zahlenmäßigen Einkommenszuwächse der letzten Jahre nicht zwangsläufig einen individuellen Lohnzuwachs.

Das durchschnittliche Primäreinkommen pro Person liegt bei knapp 25.000 Euro; das verfügbare Einkommen bei nur knapp 23.000 Euro (ebd., Blatt 2). Es ist daher wichtig anzumerken, dass sich Einkommenszuwächse nicht gleichmäßig auf die Bevölkerung verteilen. Insbesondere höhere Einkommen können die Einkommensstatistik stark beeinflussen und Lohnzuwächse suggerieren, die nicht für alle gelten.

Da Wohnungen als Haushalt angemietet werden, ist es wichtig, neben den individuellen Pro-Kopf-Einkommen auch die Haushaltseinkommen zu betrachten, von denen die Miete gezahlt wird.

Auch die durchschnittlichen Haushaltsnettoeinkommen stiegen in den letzten Jahren. Zwischen 2014 und 2020 stiegen sie auf 4.146 Euro brutto (+ 35 %) und 3.254 Euro netto (+ 34 %) (s. Tabelle 4, Amt für Statistik Berlin Brandenburg 2020a).

Tabelle 4: Haushaltsnettoeinkommen im Durchschnitt 2014 bis 2020

Haushaltseinkommen		
Jahr	Brutto	Netto
2014	3.060	2.426
2015	3.215	2.551
2016	3.459	2.712
2017	3.584	2.772
2019	4.345	3.364
2020	4.146	3.254
2014 bis 2020	+ 35 %	+ 34 %

Quelle: Amt für Statistik Berlin Brandenburg 2020

Da sich aus dem durchschnittlichen Haushaltseinkommen jedoch nicht ablesen lässt, wie viele Menschen davon leben und wie stark dabei die Miete ins Gewicht fällt, sollen diese Werte weiter differenziert werden. Für die Jahre 2020 bis 2022 verteilen sich die Haushaltsnettoeinkommen auf die unterschiedlichen Einkommensklassen wie folgt.

Wie Tabelle 5 zu entnehmen ist, haben im Jahr 2022 7,4 Prozent der Haushalte in Brandenburg ein Einkommen von weniger als 1.000 Euro pro Monat zur Verfügung. Gut ein Viertel der Brandenburger Haushalte lebt von 1.000 bis 2.000 Euro pro Monat, ein knappes weiteres Viertel hat monatlich 2.000 bis 3.000 Euro zur Verfügung und ca. 16 Prozent leben von 3.000 bis 4.000 € pro Monat. Die restlichen 24,7 Prozent haben mehr als 4.000 Euro pro Monat zur Verfügung. Dabei muss beachtet werden, dass das verfügbare Haushaltseinkommen in Relation zur Haushaltsgröße betrachtet werden muss.

Während für einen Ein-Personen-Haushalt ein monatliches Einkommen von 5.000 Euro hoch ist, ist dasselbe Haushaltseinkommen für einen Fünf-Personen-Haushalt niedrig. Von den Ein-Personen-Haushalten haben in Brandenburg 71 Prozent weniger als 2.000 Euro pro Monat zur Verfügung, was in etwa dem bundesdeutschen Medianeinkommen entspricht. Ca. 18 Prozent haben sogar weniger als 1.000 Euro pro Monat zur Verfügung. Nur 3,7 Prozent der Brandenburger Ein-Personen-Haushalte verdienen monatlich mehr als 3.500 Euro. Sieht man sich die Mehr-Personen-Haushalte an, so werden die Anteile an den oberen Einkommensgruppen mit zunehmender Haushaltsgröße größer. Knapp 15 Prozent der Zwei-Personen-Haushalte haben im Monat weniger als 2.000 Euro, also weniger als 1.000 Euro pro Person zur Verfügung. Bei den Drei-Personen-Haushalten haben knapp 30 Prozent weniger als 1.000 Euro pro Person zur Verfügung, bei den Vier-Personen-Haushalten ca. 45 Prozent und bei den Haushalten mit 5 Personen und mehr ca. 54 Prozent (Amt für Statistik Berlin Brandenburg 2023d, Tab. 4.2).

Tabelle 5: Haushaltsnettoeinkommen nach Haushaltsgröße 2022

Haushaltsnettoeinkommen	Gesamt		Haushaltsgröße				
	Anzahl der Haushalte	Anteil	1	2	3	4	5 und mehr
unter 500	13.200	1,0 %	2,6 %	0,8 %	14,0 %	34,5 %	54,3 %
500–1.000	81.000	6,4 %	15,7 %				
1.000–1.500	149.200	11,8 %	25,7 %	4,2 %			
1.500–2.000	188.800	14,9 %	27,0 %	9,7 %			
2.000–2.500	179.900	14,2 %	16,6 %	17,4 %	6,6 %		
2.500–3.000	134.700	10,6 %	5,8 %	17,3 %	8,9 %		
3.000–3.500	108.900	8,6 %	3,0 %	13,4 %	11,3 %		
3.500–4.000	97.900	7,7 %	3,7 %	11,8 %	12,2 %	10,7 %	
4.000–5.000	138.600	10,9 %		13,9 %	22,7 %	21,4 %	
5.000 und mehr	174.600	13,8 %		11,6 %	31,0 %	44,1 %	
Insgesamt	1.266.900	100,0 %	100,0 %	100,0 %	100,0 %	100,0 %	100,0 %

Quelle: Amt für Statistik Berlin Brandenburg 2023d, Tabelle 4.2; eigene Berechnung

Armutsgefährdung und Äquivalenzeinkommen

Während das Haushaltsnettoeinkommen zwar erste Einblicke in die Einkommensstruktur und die Leistbarkeit von Mieten bietet, lässt es sich jedoch nicht ohne Weiteres auf die Personenebene übertragen und vergleichen. Da sich für Mehr-Personen-Haushalte Einsparungseffekte ergeben und eine erwachsene Person mehr Kosten als ein Kind produziert, ist ein Pro-Kopf-Einkommen, welches das Haushaltseinkommen durch die Personenanzahl teilt, ungenau. Eine Einkommensmessung, welche die unterschiedlichen Haushaltszusammensetzungen berücksichtigt, ist das Äquivalenzeinkommen.⁵

Als armutsgefährdet gelten Haushalte, die maximal 60 Prozent des Medians des landesweiten Äquivalenzeinkommens zur Verfügung haben. Dazu zählen im Jahr 2022 in Brandenburg 13,9 Prozent der Bevölkerung, 2011 waren es 14,4 Prozent. Kinder und Jugendliche (unter 18 Jahren) sind häufiger armutsgefährdet (17,1%), Menschen ab 65 Jahren dagegen seltener (12,5%) – hier ist allerdings seit 2011 ein deutlicher Anstieg zu beobachten (Amt für Statistik Berlin Brandenburg 2023e, A1a Alter und Geschlecht). In beiden Altersgruppen sind die Anteile der armutsgefährdeten Personen bei Frauen zusätzlich erhöht (ebd.). Weitere Gruppen mit besonders hoher Armutsgefährdung sind Alleinerziehende (37,6%), Ein-Personen-Haushalte (29,1% bei den unter 65-Jährigen) und Menschen mit Migrationshintergrund (31,8%). Auch die Teilzeiterwerbstätigkeit erhöht die Armutsgefährdung erheblich (15,1%). Zuletzt sind Mieter*innen mit 21,4 Prozent deutlich stärker armutsgefährdet als Eigentümer*innen (ebd., A1a Haushaltstyp, A1a Erwerbstätige, A1a IX1 und XII). Innerhalb von Brandenburg unterscheiden sich die Armutsgefährdungsquoten erheblich. Mit 7,7 Prozent weist die Uckermark 2022 den mit Abstand geringsten Wert auf. Die höchsten Quoten haben Frankfurt (Oder) (27,9 %) und der Landkreis Ostprignitz-Ruppin (23,5 %) (ebd., A1a Regional).

⁵ Das Äquivalenzeinkommen berechnet sich aus dem Haushaltsnettoeinkommen geteilt durch eine Personengewichtung, die sich folgendermaßen bestimmt: Die erste erwachsene Person des Haushalts wird mit 1 gewichtet, jede weitere Person ab 14 Jahren mit 0,5 und jede Person unter 14 Jahren mit 0,3. In einer Familie bestehend aus zwei Erwachsenen und einem dreizehnjährigen Kind mit einem Haushaltsnettoeinkommen von 1.800 Euro hätte der Haushalt ein Äquivalenzeinkommen von 1.000 Euro (1.800 €: 1,8 = 1.000 €) (Statistisches Bundesamt 2024a). Das Äquivalenzeinkommen macht die Einkommen verschiedener Haushaltsgrößen vergleichbar. Sein landesweiter Median soll als Orientierungswert für die Armutsgefährdung der Brandenburger Haushalte dienen.

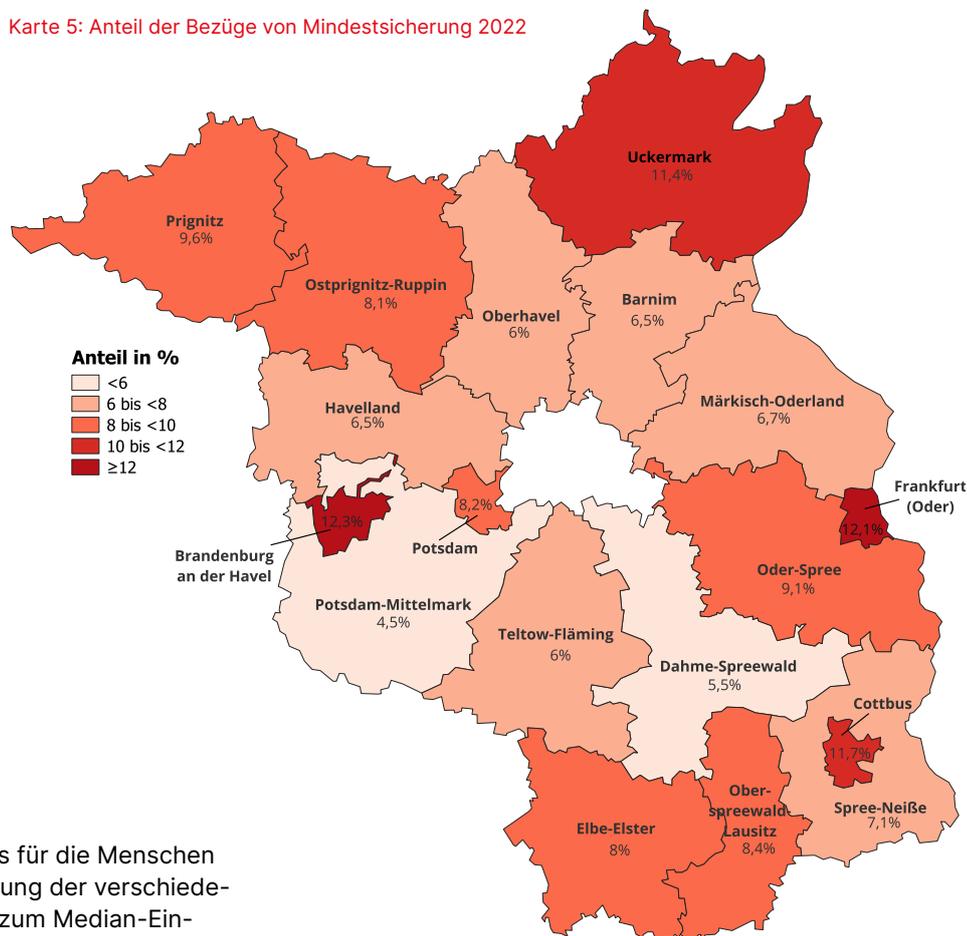
Tabelle 6 zeigt die Entwicklung des Äquivalenzeinkommens und der Anteile armutsgefährdeter Haushalte. Ebenfalls erfasst werden die Reichtumsquoten und die Reichtumschwelle, die bei 200 Prozent des Medians des Äquivalenzeinkommens liegen (ebd., B9 und B10).

Tabelle 6: Median Äquivalenzeinkommen (ÄE) und Armutsanteile in Brandenburg 2012, 2017 und 2022.

	2012	2017	2022
Median Äquivalenzeinkommen	1.339	1.612	2.037
70 % (Armutsnähe)	22,3	21,1	21,0
60 % (armutsgefährdet)	14,4	13,1	13,9
50 % (Armutsschwelle)	8,0	6,4	7,9
Reichtumsschwelle 200 % ÄE	2.678	3.224	4.074
Reichtumsquote	6,9	6,8	5,6

Quelle: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg 2023e, A5

Karte 5: Anteil der Bezüge von Mindestsicherung 2022



Quelle: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg 2023e, C1

Mindestsicherung

Mit der Untersuchung des Armutsrisikos für die Menschen in Brandenburg werden durch die Messung der verschiedenen Haushaltseinkommen im Vergleich zum Median-Einkommen der Gesamtbevölkerung sozioökonomische Aussagen getroffen. Maßnahmen zur Armutsbekämpfung können eine breite Palette von politischen, wirtschaftlichen und sozialen Interventionen umfassen, die darauf abzielen, die strukturellen Ursachen von Armut zu bekämpfen und die Chancengleichheit zu verbessern. Durch konkrete staatliche Leistungen soll die Mindestsicherung Menschen mit niedrigem oder ohne Einkommen dabei unterstützen, ihren Lebensunterhalt zu sichern⁶.

Die Brandenburger Mindestsicherungsquote lag im bundesweiten Vergleich mit 7,5 Prozent unter dem Durchschnitt von 8,6 Prozent. Wie Karte 5 veranschaulicht, sind diese Werte jedoch über die Kreise und Städte sehr verschieden verteilt und in den beiden kreisfreien Städten Brandenburg an der Havel und Frankfurt (Oder) mit 12,3 und 12,1 Prozent nahezu doppelt so hoch wie der Durchschnitt (Amt für Statistik Berlin-Brandenburg 2023e, C1).

Leistbarkeit

Die Darstellungen zum Einkommen, zur Armutsgefährdung und zur Mindestsicherung zeigen, dass Einkommen im Land Brandenburg sehr ungleich verteilt sind. Sie haben zugleich einen entscheidenden Einfluss auf die Wohnversorgung. Insbesondere Haushalte mit geringem Einkommen müssen in der Regel einen größeren Anteil ihres Einkommens für die Miete aufbringen. In den sozialpolitischen Diskursen der letzten Jahre hat sich deshalb das Konzept der Leistbarkeit durchgesetzt. Als „leistbar“ gelten Wohnungen, wenn die gesamten Mietkosten nicht mehr als 30 Prozent des Haus-

haltseinkommens betragen. Ein Haushalt mit einem Einkommen von 1.500 Euro im Monat sollte demnach nicht mehr als 450 Euro im Monat für die Miete (inklusive der Betriebs- und Heizkosten) aufbringen.

Ergänzt man die Tabelle der Haushaltseinkommen, ergeben sich für die statistisch erfassten Einkommensklassen die folgenden Maximalmieten, wenn die Grenze der Leistbarkeit nicht überschritten werden soll (s. Tabelle 7).

⁶ Die Mindestsicherungsquote beschreibt den „Anteil an der Bevölkerung, der Leistungen aus den sozialen Mindestsicherungssystemen bezieht. Dazu gehören Gesamtregelungen (Arbeitslosengeld II/Sozialgeld) nach dem SGB II, Hilfe zum Lebensunterhalt und Grundsicherung im Alter und bei Erwerbsminderung im Rahmen der Sozialhilfe nach dem SGB XII und Regelleistungen nach dem Asylbewerberleistungsgesetz“ (Amt für Statistik Berlin Brandenburg 2020b, S. 52).

Tabelle 7: Leistbare Maximalmiete nach Haushaltsnettoeinkommen

Einkommen	Haushalte in 1.000	Anteil	Maximal leistbare Miete der Haushalte
unter 500	13,2	1,0%	150 €
500–1.000	81,0	6,4%	300 €
1.000–1.250	72,0	5,7%	375 €
1.250–1.500	77,2	6,1%	450 €
1.500–2.000	188,8	14,9%	600 €
2.000–2.500	179,9	14,2%	750 €
2.500–3.000	134,7	10,6%	900 €
3.000–3.500	108,9	8,6%	1.050 €
3.500–4.000	97,9	7,7%	1.200 €
4.000–5.000	138,6	10,9%	1.500 €
5.000 und mehr	174,6	13,8%	1.500 €
gesamt	1.266,8	100%	

Quelle: Amt für Statistik Berlin Brandenburg 2023d; eigene Berechnung

Es zeigt sich: Über 430.000 Haushalte in Brandenburg (34,1%) sind auf Mietkosten unterhalb von 600 Euro im Monat angewiesen. Weitere knapp 315.000 Haushalte (24,8%) sollten nicht mehr als 900 Euro pro Monat für das Wohnen ausgeben, um die Leistbarkeitsgrenzen nicht zu überschreiten.

Zu berücksichtigen ist dabei jedoch insbesondere die Haushaltsgröße, weil es einen Unterschied macht, ob ein Vier-Personen-Haushalt oder eine Alleinlebende maximal 900 Euro für die Miete ausgeben kann. Unter der Annahme von angemessenen Wohnflächen der Haushalte ergeben sich aus den Leistbarkeitsgrenzen die folgenden Quadratmeterpreise (s. Tabelle 8). Für eine als angemessen geltende Wohnfläche wurden hier die Orientierungswerte aus den Landesprogrammen der Wohnraumförderung übernommen (Ministerium für Infrastruktur und Landesplanung Brandenburg 2023, 6).

Für fast 290.000 Haushalte in Brandenburg (22,8%) liegt der maximal leistbare Mietpreis bei 10 Euro pro Quadratmeter bruttowarm. Bei durchschnittlichen Betriebskosten (1,54 €/m²) und Heizkosten (1,64 €/m²) entspricht das einer Nettokaltmiete von 6,82 Euro pro Quadratmeter (BBU 2024a).

Tabelle 8: Leistbarkeitsgrenzen nach Haushaltsgröße bei angemessenen Wohnflächen in €/m² (bruttowarm)

Einkommen	Haushalte in 1.000	1 Person	2 Personen	3 Personen	4 Personen (und mehr)
Angemessene Wohnfläche		50 m ²	65 m ²	80 m ²	90 m ²
unter 500	13,2	3,00 €	2,31 €	1,88 €	1,67 €
500–1.000	81,0	6,00 €	4,62 €	3,75 €	3,33 €
1.000–1.250	72,0	7,50 €	5,77 €	4,69 €	4,17 €
1.250–1.500	77,2	9,00 €	6,92 €	5,63 €	5,00 €
1.500–2.000	188,8	12,00 €	9,23 €	7,50 €	6,67 €
2.000–2.500	179,9	15,00 €	11,54 €	9,38 €	8,33 €
2.500–3.000	134,7	18,00 €	13,85 €	11,25 €	10,00 €
3.000–3.500	108,9	21,00 €	16,15 €	13,13 €	11,67 €
3.500–4.000	97,9	24,00 €	18,46 €	15,00 €	13,33 €
4.000–5.000	138,6	30,00 €	23,08 €	18,75 €	16,67 €
5.000 und mehr	174,6	30,00 €	23,08 €	18,75 €	16,67 €

Quelle: Amt für Statistik Berlin Brandenburg 2023d; eigene Berechnung

2.2 Mietpreise und Mietbelastung in Brandenburg

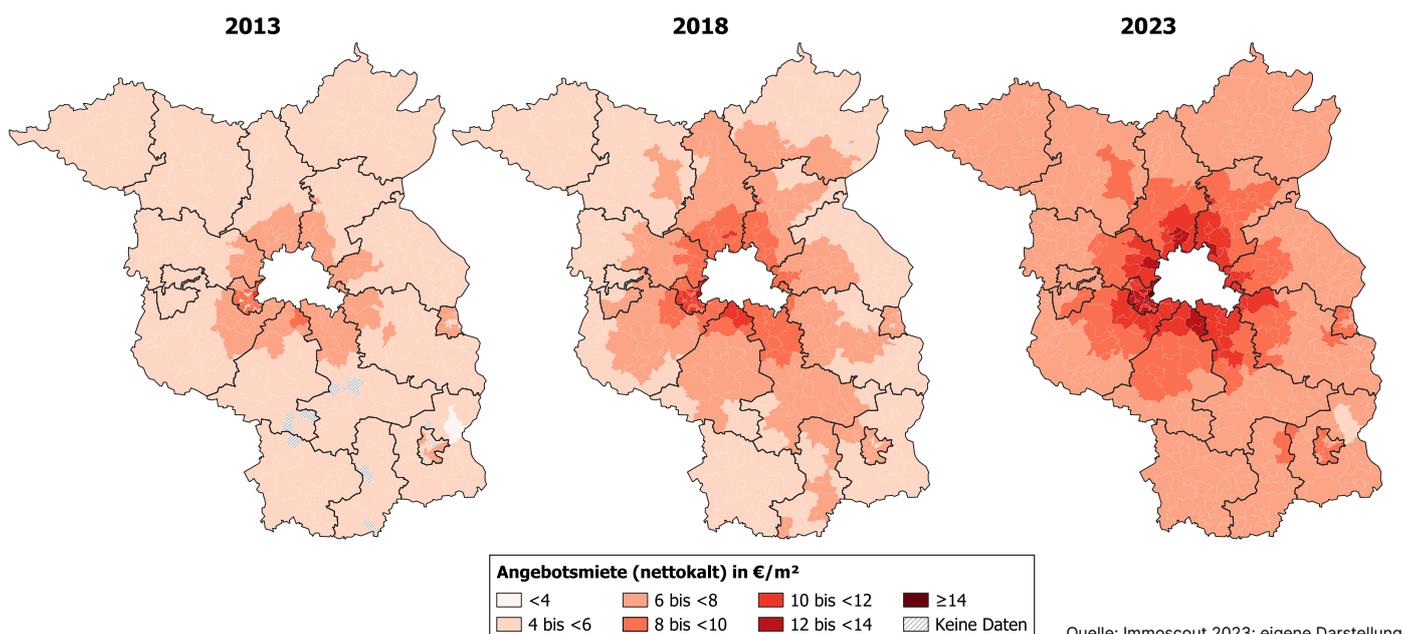
Mietpreisentwicklung

Die durchschnittlichen Mieten im Land Brandenburg betragen gemäß Mikrozensus Wohnen 2022, der eine Aussage für alle Wohnungen in Brandenburg treffen soll, 6,50 Euro pro Quadratmeter (Kaltmiete) und 8,90 Euro pro Quadratmeter (Warmmiete), während die Kaltmiete vier Jahre zuvor noch bei 5,80 Euro pro Quadratmeter und die Warmmiete bei 8 Euro pro Quadratmeter lag (Statistisches Bundesamt 2019, 2024d).

Über den Zeitverlauf hinweg gibt es signifikante Veränderungen auf dem brandenburgischen Wohnungsmarkt. So sind über den Zeitraum der letzten zehn Jahre die Angebotsmieten (nettokalt) kontinuierlich angestiegen. Lag die durchschnittliche Angebotsmiete 2013 noch bei 5,17 Euro, stieg sie bis 2023 auf eine Höhe von 8,12 Euro pro Quadratmeter (nettokalt). Das entspricht einer Steigerung um 2,96 Euro und damit um 57 Prozent (Immoscout 2023). Dabei waren die Mieten im Umland Berlins stets höher als im Rest Brandenburgs. Die Steigerungen weiten sich im Laufe der Jahre immer mehr über das gesamte Bundesland aus und betreffen auch Kreise und Städte außerhalb des Berliner Umlands, wie in Abbildung 4 zu erkennen ist. So hat die Miete in Cottbus und Frankfurt (Oder) von 2013 bis 2023 einen ähnlichen Anstieg erlebt wie das Berliner Umland und ist jeweils höher als im restlichen sie umgebenden Metropolraum (ebd.).

Wie in Abbildung 5 zu sehen ist, weisen die Angebotsmieten regional nach Kreisen und kreisfreien Städten unterschiedlich starke Anstiege auf und fächern sich leicht im Grad der Steigung auf. Am höchsten sind die Mieten auf dem freien Wohnungsmarkt in Potsdam. Die höchsten Mieten im Bestand sind mit mehr als 16 Euro in Sacrow und über 15 Euro pro Quadratmeter in Klein Glienicke zu finden (im Neubau sogar über 22 Euro pro Quadratmeter). Am niedrigsten sind die Angebotsmieten im Landkreis Spree-Neiße mit einem Durchschnitt von 5,65 Euro in Jänschwalde und 5,67 Euro pro Quadratmeter in Heinersbrück (Immoscout 2023). Ab dem Jahr 2021 ist in der Kurve der Mietpreissteigerung ein deutlicher Knick zu sehen. Die Vermutung liegt nahe, dass es sich hierbei um einen Post-Corona-Effekt handelt, der die Mietpreise im Verlauf eines Jahres deutlich angezogen hat. Bemerkenswert ist, dass Potsdam einen steileren Anstieg der Kurve zu verzeichnen hat (ebd.).

Abbildung 4: Steigerung der Angebotsmieten (nettokalt) in ganz Brandenburg 2013–2023

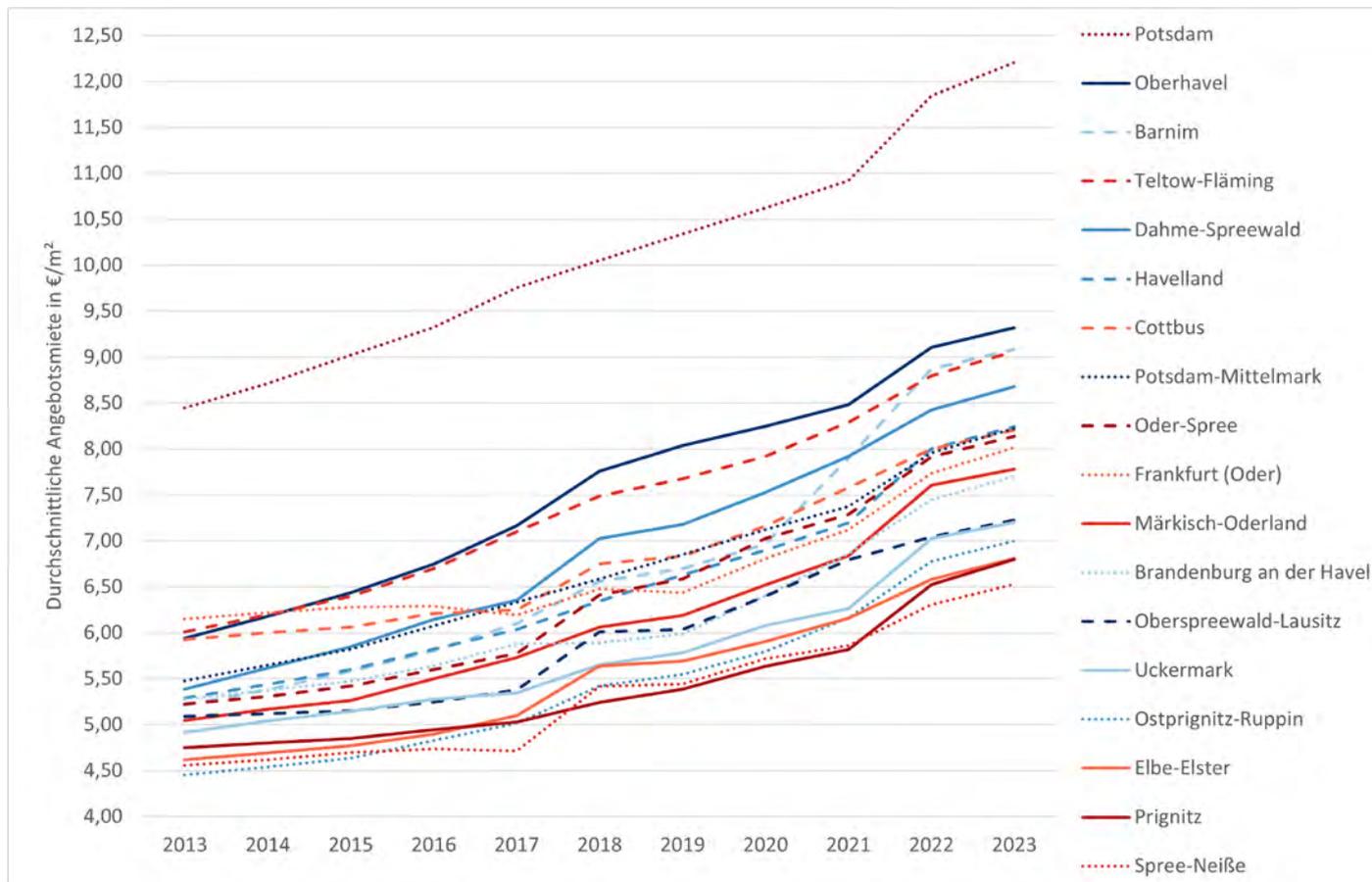


Betriebskostenentwicklung

Parallel zu dem raschen Anstieg der Angebotsmieten ab 2021 lässt sich eine noch schnellere Steigerung der Nebenkosten beobachten: Während die Nettokaltmiete in Brandenburger BBU-Unternehmen von 2021 auf 2022 um lediglich 2,2 Prozent (+ 12 Cent/m²) anstieg, stiegen die Preise der kalten und warmen Nebenkosten deutlich schneller. Die kalten Betriebskosten verzeichneten einen Anstieg von 8,5 Prozent (+ 12 Cent/m²), während die Kosten für Heizung und Warmwasser am stärksten stiegen, nämlich um 45,1 Prozent (+ 51 Cent/m²), wie Abbildung 6 veranschaulicht. Durch diesen hohen Anstieg der Nebenkosten, insbesondere der Kosten für Heizung und Warmwasser, verschiebt sich das Verhältnis der einzelnen Posten, sodass die Nettokaltmiete nur noch 63 Prozent der Bruttowarmmiete ausmacht (s. Tabelle 9) (BBU 2024a).

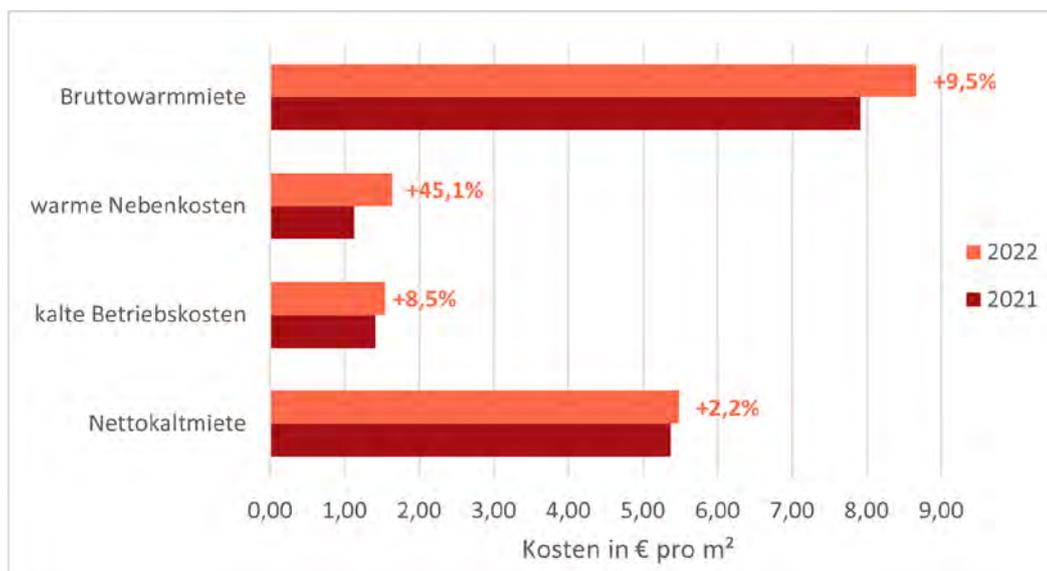
Mit den Angebotsmieten steigen auch die durchschnittlichen Bestandsmieten im Land. Wie sich die Mieten in Brandenburg in den letzten Jahren entwickelt haben, soll im Folgenden deshalb anhand der Steigerungen der Nettokalt- und Bruttowarmmieten, wie auch der damit zusammenhängenden Betriebskostenentwicklung und daraus resultierenden Mietbelastung detailliert nachvollzogen werden.

Abbildung 5: Entwicklung der Angebotsmieten nach Landkreisen



Quelle: Immoscout 2023; eigene Darstellung

Abbildung 6: Entwicklung der warmen im Vergleich zu den kalten Betriebskosten



Quelle: BBU 2024a; eigene Darstellung

Tabelle 9: Mietkomponenten der BBU-Unternehmen in Brandenburg (2021 und 2022)

	2021		2022	
	Absolut	Anteil	Absolut	Anteil
Nettokaltmiete	5,37 €/m²	68 %	5,49 €/m²	63 %
kalte Betriebskosten	1,42 €/m²	18 %	1,54 €/m²	18 %
warme Nebenkosten	1,13 €/m²	14 %	1,64 €/m²	19 %
Summe (Bruttowarmmiete)	7,92 €/m²	100 %	8,67 €/m²	100 %

Quelle: BBU 2024a; eigene Berechnung

Mietbelastung

Um beurteilen zu können, wie angespannt sich die soziale Wohnraumversorgung darstellt, wird die Mietbelastungsquote herangezogen, also der Anteil des Nettoeinkommens eines Haushalts, der für die Bruttowarmmiete aufgewendet werden muss. Für die Entwicklung der Mietbelastung ist sowohl der Anstieg der Mieten als auch die Einkommensentwicklung von Bedeutung.

Die durchschnittliche Bruttokaltmietbelastung⁷ betrug 2022 in Brandenburg 25,3 Prozent, die Bruttowarmmietbelastung lässt sich auf etwa 28 Prozent schätzen. Für Haushalte, die 2019 oder später in ihre Wohnung gezogen sind, lag die durchschnittliche BKB mit 27,5 Prozent über zwei Prozentpunkte über dem Landesdurchschnitt (Statistisches Bundesamt 2024c).

⁷ Die Mietbelastung kann mit oder ohne Einbeziehung der Nebenkosten berechnet werden. Aus Sicht der Mieter*innen ist die Verwendung der Bruttowarmmietbelastung (BWB) naheliegend, weil damit die Kosten berücksichtigt werden, die monatlich tatsächlich zu tragen sind, wie auch oben bei der Berechnung der Leistbarkeit von Wohnraum schon geschehen. In der öffentlichen Statistik hat sich dagegen die Erfassung der Bruttokaltmietbelastung (BKB) durchgesetzt, für die nur die Nettokaltmiete und die kalten Betriebskosten zum Einkommen in Beziehung gesetzt werden. Vergleicht man die beiden Werte an einem konkreten Fall, wird die BWB stets höher ausfallen als die BKB, weil die BWB die Heiz- und Warmwasserkosten und damit einen insgesamt höheren Mietwert berücksichtigt, der dann auch einen größeren Teil des Einkommens verzehrt.

Zugleich sank die mittlere Mietbelastung⁸ in Brandenburg von 21 Prozent im Jahr 2018 auf 20 Prozent im Jahr 2022 (Amt für Statistik Berlin Brandenburg 2023e). Der Unterschied von mittlerer und durchschnittlicher Mietbelastung enthält eine wichtige Information: Es gibt in Brandenburg zwar relativ viele Menschen mit einer Mietbelastung um die 20 Prozent (Medianwert). Eine relevante Gruppe muss aber Belastungen tragen, die so hoch sind, dass der Durchschnittswert mit 25 Prozent deutlich höher liegt. Ein Teil davon sind, wie bereits deren höhere Mietbelastung zeigt, Haushalte, welche in den letzten Jahren umgezogen sind. Im Schnitt tragen sie Bruttokaltmieten von 8,80 Euro pro Quadratmeter, während der Durchschnitt bei 7,70 Euro pro Quadratmeter liegt (Statistisches Bundesamt 2024c).

Besonders groß ist der Unterschied zwischen den seit 2019 Umgezogenen und dem Durchschnitt in Kleinstädten und Landgemeinden. Hier liegt die durchschnittliche Mietbelastung mit 24,4 Prozent unter dem Landesschnitt. Die Belastung der Umgezogenen liegt dagegen mit 27,6 Prozent noch über dem Wert der Umgezogenen in ganz Brandenburg. In diesen Gemeinden findet eine Art „Aufholjagd“ der Mietbelastung statt, ohne dass die Mieten dort in besonderer Weise steigen würden (ebd.).

Eine weitere Gruppe, die besonders hohe Mietbelastungen trägt und den Trend der im Median sinkenden Mietbelastung sogar umdreht, sind armutsgefährdete Haushalte, welche etwa 14 Prozent der Bevölkerung ausmachen (s. oben). Hier steigt die mittlere Mietbelastung sogar von 31 Prozent auf 33 Prozent. Das heißt zum einen, dass die Hälfte aller armutsgefährdeten Haushalte sogar mehr als ein Drittel ihres Einkommens für die Bruttokaltmiete aufwenden muss und zum anderen, dass der tatsächlich aufzuwendende Anteil (also mit Heiz- und Warmwasserkosten) noch darüber liegt (Amt für Statistik Berlin Brandenburg 2023e).

Zwischen urbanen und ländlichen Gemeinden unterscheiden sich die mittleren Mietbelastungen hingegen kaum (21 % bzw. 20 %). Zwischen den einzelnen Kreisen gibt es aber deutliche Differenzen. Mit Abstand am niedrigsten ist der Wert mit 16 Prozent in der Uckermark, am höchsten im Kreis Dahme-Spreewald mit 24 Prozent. Ebenfalls leicht über dem Landesdurchschnitt liegen Potsdam, Barnim, das Havelland, Märkisch-Oderland, Oberhavel, Landkreis Oder-Spree, Potsdam-Mittelmark und die Prignitz (ebd.).

⁸ Die ‚mittlere‘ Belastung bezieht sich nicht auf den Durchschnittswert, sondern den Median, also genau des Haushalts, bei dem die Hälfte aller Haushalte eine höhere Belastung hat und die andere Hälfte eine niedrigere. Während der Durchschnitt sich leicht von besonders hohen oder besonders niedrigen Werten beeinflussen lässt, spielen diese im Median kaum eine Rolle.

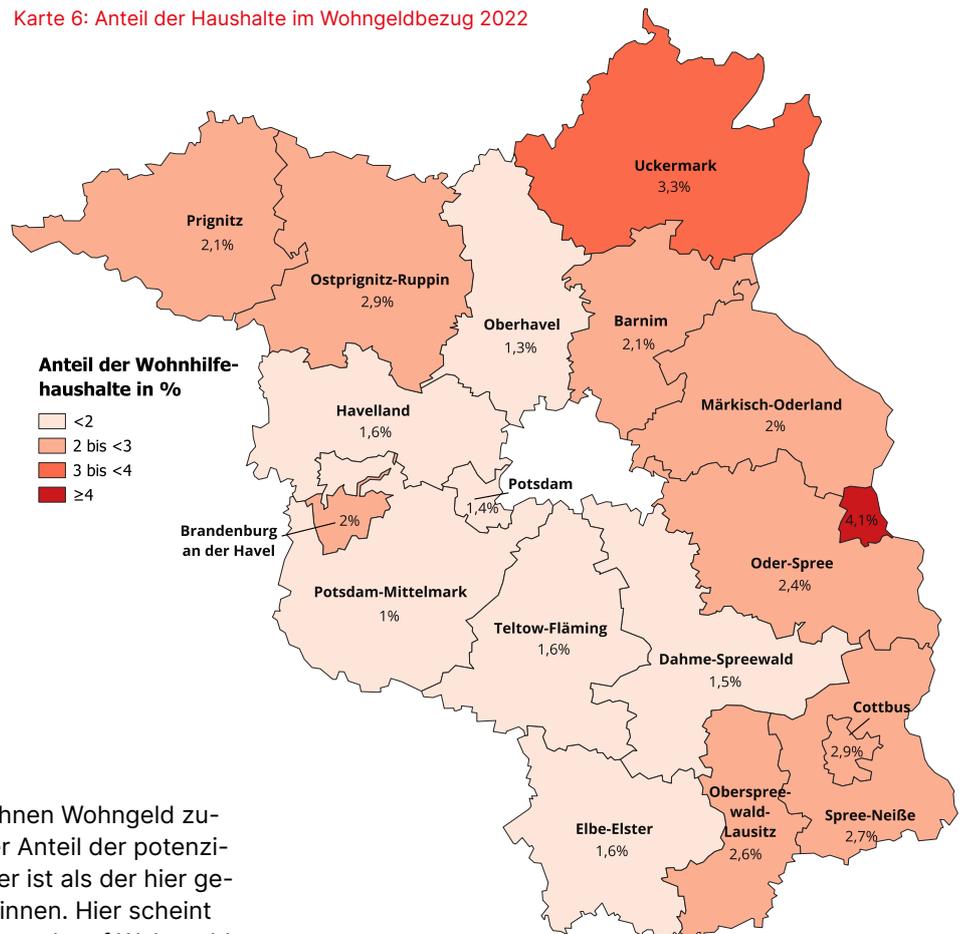
Wohngeld

Ein viel diskutiertes staatliches Unterstützungsmodell für Haushalte, die über geringeres Einkommen verfügen und Schwierigkeiten haben, genug Geld für die Wohnkosten aufzubringen, ist das Wohngeld. Es kann von Mieter*innen – als Mietzuschuss – wie auch von Eigentümer*innen – als Lastenzuschuss – beantragt werden. Voraussetzung ist, dass die antragstellende Person ein so geringes Einkommen hat, dass es nicht ausreicht, um die Kosten für die Wohnung zu zahlen. Es berechnet sich dabei aus der Höhe der Wohnkosten, der Höhe des Einkommens und der Größe des Haushalts der entsprechenden Wohnung. Wohngeld kann dabei nur in Anspruch genommen werden, wenn nicht bereits andere Transferleistungen bezogen werden. Über den Antrag entscheiden die jeweiligen Städte und Gemeinden.

Im Jahr 2021 erhielten 21.920 Haushalte, also 1,76 Prozent der 1.246.852 Haushalte in Brandenburg Wohngeld. Gegenüber einem Anteil von 2,37 Prozent im Jahr 2012 ist der Wohngeldanteil in Brandenburg damit gesunken. Wie sich an der Karte 6 erkennen lässt, gibt es auch hier regionale Unterschiede. Der höchste Anteil der Haushalte, die Wohngeld beziehen, liegt mit 4,1 Prozent in Frankfurt (Oder). Die höheren Werte liegen in Kreisen im weiteren Metropolitanraum, was auf eine angespannte Wohnversorgungslage hinweist (LASV 2021b; Amt für Statistik Berlin Brandenburg 2023f).

In diese Betrachtung nicht eingegangen ist die Wohngeldreform, welche ab Januar 2023 den Kreis der berechtigten deutlich ausweitete. Ende 2022 bezogen bereits 26.600 Haushalte in Brandenburg Wohngeld. Infolge der Reform wird etwa mit einer Verdreifachung der Zahl der Antragsberechtigten gerechnet; erste Recherchen geben je nach Landkreis sehr unterschiedliche Werte aus. Während in Märkisch-Oderland und Spree-Neiße von Oktober 2022 bis September 2023 tatsächlich 200 Prozent mehr Anträge gestellt wurden als im selben Zeitraum im Jahr zuvor, liegt in anderen Kreisen weniger als eine Verdopplung der Anträge vor. Die durchschnittliche Bearbeitungszeit lag dabei zwischen drei und einundzwanzig Wochen (RBB24 2023b; Landesregierung Brandenburg 2023)

Karte 6: Anteil der Haushalte im Wohngeldbezug 2022



Quelle: Amt für Statistik Berlin Brandenburg 2023f

Da viele Haushalte nicht wissen, dass ihnen Wohngeld zustünde, ist davon auszugehen, dass der Anteil der potenziell Wohngeldberechtigten deutlich höher ist als der hier gezeigte Anteil der Wohngeldempfänger*innen. Hier scheint es eine Dysfunktionalität zwischen Anspruch auf Wohngeld und tatsächlicher Versorgung zu geben. Daran ändert auch die deutliche Ausweitung des Berechtigtenkreises nichts. Die dargestellten Zahlen legen nahe, dass die Ausschöpfungsquote – also der Anteil der Berechtigten, der tatsächlich Wohngeld beantragt und erhält – sogar sinkt.

Die komplizierte Antragstellung, unterbesetzte Ämter, lange Wartezeiten und möglicherweise auch Unwissenheit über einen möglichen Anspruch auf Wohngeld könnten diese Zahl begründen. Wohngeld als finanzielle Unterstützung zur Mietzahlung für ärmere Haushalte scheint dem Problem der steigenden Mieten nicht angemessen entgegenwirken zu können (IW 2022). Die Ausweitung 2023 stellt zwar für tausende Betroffene eine erhebliche Entlastung dar. Gemessen an der Gesamtbevölkerung ist ein Anstieg von knapp 2,4 auf möglicherweise bald vier oder fünf Prozent aller Haushalte eine eher geringe Veränderung.

Die hohen Mietbelastungsquoten insbesondere für Haushalte mit geringem Einkommen verdeutlichen auch, dass das Wohngeld, welches diesen Haushalten in der Regel zustünde, die Belastung für viele Haushalte nicht mildern kann. Das liegt zum Teil an der zuerkannten Höhe der Leistungen. Viel schwerer wiegt aber, dass nur ein Bruchteil der berechtigten Haushalte überhaupt Wohngeld bezieht, wie schon die niedrigen Bezugswahlen weiter oben nahelegen.

2.3 Wohnversorgungspotential von Belegungsbindungen sowie kommunalen und genossenschaftlichen Wohnbeständen

Im Gegensatz zur allgemeinen Lage der Wohnversorgung reicht es für die Abschätzung der sozialen Wohnversorgung nicht aus, die Zahl der Wohnungen mit der Zahl der Haushalte ins Verhältnis zu setzen. Insbesondere die Versorgung von Haushalten mit unterdurchschnittlichem Einkommen mit leistbaren Wohnungen ist abhängig davon, ob es genügend Wohnungen gibt, die auch zu unterdurchschnittlichen Mietpreisen angeboten werden. Das soziale Versorgungspotential bemisst sich demnach vor allem nach der Anzahl der Wohnungen mit sozialen Mietpreis- und Belegungsbindungen (Sozialwohnungen), dem Bestand von kommunalen Wohnungen, die zu politisch definierten Konditionen vermietet werden können sowie genossenschaftlichen Wohnungen, die im Interesse ihrer Mitglieder bewirtschaftet werden müssen.

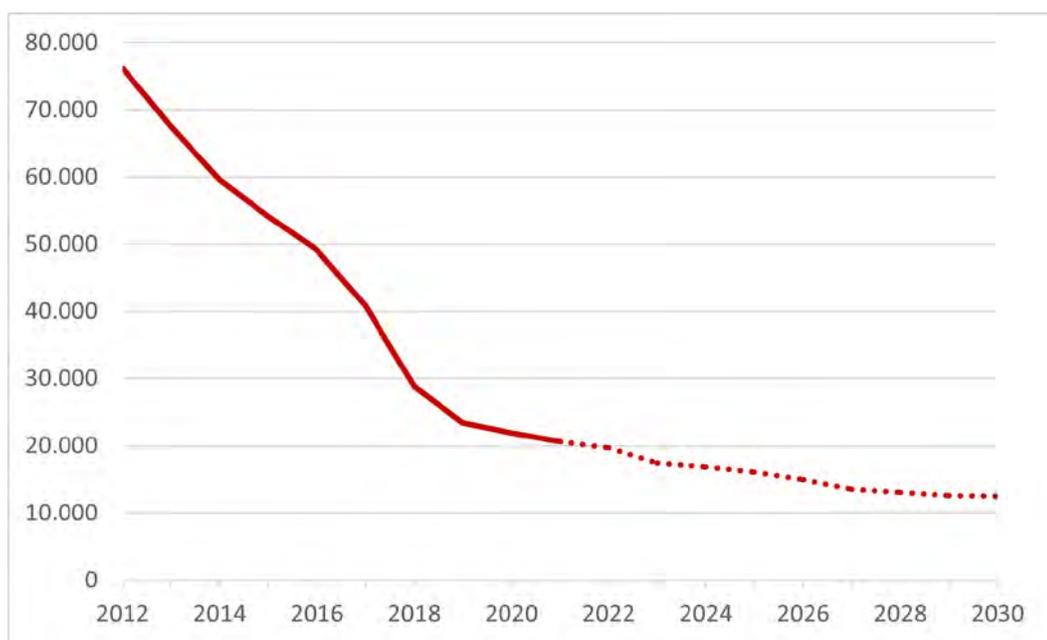
Ein Blick auf die Verteilung der mietpreis- und belegungsgebundenen Wohnungen zeigt verhältnismäßig große Differenzen zwischen den regionalen Anteilen der Sozialwohnungen. Der Anteil von gebundenen Wohnungen am Gesamtbestand aller Wohnungen liegt landesweit bei nur 1,4 Prozent. In Cottbus mit lediglich 239 aktiven Sozialwohnungen ist der Anteil mit 0,4 Prozent des Wohnungsbestandes am niedrigsten. Potsdam mit aktuell 5.111 aktiven Sozialbindungen weist mit 5,1 Prozent die höchste Sozialwohnungsquote der untersuchten Landkreise und Gemeinden auf (Amt für Statistik Berlin Brandenburg 2023b, Vandré 2022a, Vandré 2022b, Landesregierung Brandenburg 2020).

Dem in den letzten Jahren insgesamt wachsenden Wohnungsbestand steht ein Verlust von 74 Prozent der mietpreis- und belegungsgebundenen Wohnungen entgegen. Hatten 2012 noch über 76.000 bzw. knapp 6 Prozent der Wohnungen eine Sozialbindung, waren es zehn Jahre später nur noch etwas weniger als 20.000 Wohnungen bzw. 1,5 Prozent. Die Ausweitung des Wohnungsbestandes konnte nicht dazu beitragen, den Verlust der aus der Bindung fallenden Wohnungen auszugleichen. Es kommt zwar in den Jahren ab 2020 zu einem Abflachen der Verlustkurve, bis 2030 ist aber ein weiterer Verlust auf rund 12.000 Wohnungen prognostiziert, wie in Abbildung 7 zu sehen ist (Vandré 2021, 42). Der Hoffnung, der Anteil an sozial gebundenen Wohnungen könnte durch geförderten Neubau weiterhin stabil gehalten werden, stehen die aktuellen Kostensteigerungen gegenüber. Zudem ist stets nur ein Teil der geförderten Wohnungen letztendlich als Sozialwohnung gebunden. Von den im Jahr 2022 geförderten 941 Wohnungen wurde beispielsweise nur für 667 Wohnungen eine Mietpreis- und Belegungsbindung festgelegt (Gellner 2023).

Die Daten zu den derzeit aktiven Sozialwohnungen in Tabelle 10 zeigen zudem, dass es insbesondere die kommunalen Wohnungsgesellschaften sind, die gebundene Wohnungen bereithalten. Landesweit liegt der kommunale Anteil der Belegungsbindungen bei über 45 Prozent. In Brandenburg an der Havel, Frankfurt (Oder) und im Landkreis Potsdam-Mittelmark liegt der kommunale Anteil sogar bei über 70 Prozent – in den Landkreisen Uckermark und Prignitz sind es weniger als 15 Prozent.

Durch den dramatischen Rückgang an belegungsgebundenen Wohnungen kann nur noch ein Bruchteil der sozialwohnungsberechtigten Haushalte versorgt werden. Die geringen Wohngeldquoten haben gezeigt, dass auch dieses Instrument aktuell keine Alternative für Haushalte darstellt, für die der freie Wohnungsmarkt kein leistbares Angebot vorhält. Es kommt zu Überbelegung und den oben besprochenen erhöhten Mietbelastungen, die mit Einsparungen in anderen Lebensbereichen einhergehen.

Abbildung 7: Entwicklung belegungsgebundener Wohnraum Prognose bis 2030



Quelle: Vandré 2021; eigene Darstellung

Tabelle 10: Gebundene Wohnungen in Landkreisen und kreisfreien Städten in Brandenburg

	Wohnungen gesamt	Gebundene Wohnungen (2022)	Anteil gebunde- ner Wohnungen	Gebundene kommunalen Wohnungen	Anteil kommu- naler Belegungs- bindungen
Brandenburg an der Havel	44.013	513	1,2%	373	72,7%
Cottbus	58.681	239	0,4%	41	17,2%
Frankfurt (Oder)	33.629	754	2,2%	541	71,8%
Potsdam	99.730	5.111	5,1%	2.028	39,7%
Barnim	96.727	683	0,7%	270	39,5%
Dahme-Spreewald	91.358	670	0,7%	181	27,0%
Elbe-Elster	57.936	455	0,8%	158	34,7%
Havelland	84.271	1.283	1,5%	656	51,1%
Märkisch-Oderland	102.462	1.459	1,4%	260	17,8%
Oberhavel	107.836	1.642	1,5%	1298	79,0%
Oberspreewald-Lausitz	64.760	435	0,7%	215	49,4%
Oder-Spree	97.977	943	1,0%	456	48,4%
Ostprignitz-Ruppin	55.300	1.293	2,3%	763	59,0%
Potsdam-Mittelmark	105.687	1.325	1,3%	1004	75,8%
Prignitz	45.429	513	1,1%	56	10,9%
Spree-Neiße	64.429	512	0,8%	108	21,1%
Teltow-Fläming	89.326	1.000	1,1%	353	35,3%
Uckermark	69.480	828	1,2%	116	14,0%
Brandenburg gesamt	1.369.031	19.658	1,4%	8.877	45,2%

Quelle: Amt für Statistik Berlin Brandenburg 2023b, Vandré 2022a, Vandré 2022b, Landesregierung Brandenburg 2020

Eine Gegenüberstellung von sozialwohnungsberechtigten Haushalten und den aktuell bestehenden Sozialbindungen verweist auf einen massiven Mangel an Sozialwohnungen. Im gesamten Bundesland Brandenburg haben knapp 260.000 Haushalte (mit fast 440.000 Personen) ein Einkommen, das zum Bezug einer Sozialwohnung berechtigen würde. Dem stehen nicht einmal 20.000 aktive Sozialbindungen gegenüber. Aktuell können daher nur 7,6 Prozent aller berechtigten Haushalte tatsächlich mit einer Sozialwohnung versorgt werden. Auf eine vorhandene Sozialwohnung kommen 13 berechnete Haushalte.

Der Versorgungsbedarf für sozialwohnungsberechtigte Haushalte liegt landesweit bei 20,4 Prozent und weist erhebliche regionale Unterschiede auf. Den höchsten Versorgungsbedarf gibt es in Brandenburg an der Havel. Hier haben knapp 15.000 Haushalte eine Berechtigung für eine Sozialwohnung – das sind fast 38 Prozent aller Haushalte in der Stadt. Überdurchschnittlich hohe Versorgungsbedarfe

gibt es in den kreisfreien Städten (Potsdam: 25 %, Cottbus: 27 % und Frankfurt (Oder): 29 %) und in einer Reihe von Landkreisen (Oberspreewald-Lausitz: 24 %, Uckermark: 25 % und Spree-Neiße: 26 %). Deutlich geringere Anteile von sozialwohnungsberechtigten Haushalten weisen beispielsweise die Landkreise Potsdam-Mittelmark (15 %), Dahme-Spreewald (15 %) und Barnim (14 %) auf (s. Tabelle 11).

Die meisten Sozialwohnungen (über 5.000) und den höchsten Anteil an Sozialwohnungen (über 5 Prozent) gibt es in Potsdam. Doch auch dort können nicht einmal 20 Prozent der Sozialwohnungsberechtigten mit einer Sozialwohnung versorgt werden, wie Tabelle 11 zu entnehmen ist. Rechnerisch steht in Potsdam eine Sozialwohnung für fünf berechnete Haushalte zur Verfügung. Drastischer ist die Situation in Cottbus, wo auf eine gebundene Sozialwohnung 63 berechnete Haushalte kommen, im Landkreis Oberspreewald-Lausitz sind es 31 Haushalte, im Landkreis Spree-Neiße 30 Haushalte, in Brandenburg an der Havel 29 Haushalte pro Wohnung.

Tabelle 11: Sozialwohnungsberechtigte und Sozialwohnungen

	Sozialwohnungs- berechtigte Haushalte	Anteil an allen Haushalten	Personen	Gebundene Wohnungen (2022)	Versorgungs- potential der Sozialwohnungen
Brandenburg an der Havel	14.999	37,9 %	21.216	513	3,4 %
Cottbus	15.101	27,2 %	24.441	239	1,6 %
Frankfurt (Oder)	8.652	29,4 %	14.296	754	8,7 %
Potsdam	26.255	25,2 %	44.856	5.111	19,5 %
Barnim	12.710	14,5 %	23.177	683	5,4 %
Dahme-Spreewald	13.467	15,5 %	25.750	670	5,0 %
Elbe-Elster	8.395	16,1 %	14.738	455	5,4 %
Havelland	12.781	16,4 %	22.909	1.283	10,0 %
Märkisch-Oderland	15.237	16,6 %	27.474	1.459	9,6 %
Oberhavel	18.446	17,8 %	30.295	1.642	8,9 %
Oberspreewald-Lausitz	13.569	24,4 %	22.175	435	3,2 %
Oder-Spree	18.560	21,0 %	31.819	943	5,1 %
Ostprignitz-Ruppin	11.675	22,4 %	21.716	1.293	11,1 %
Potsdam-Mittelmark	14.686	15,2 %	25.600	1.325	9,0 %
Prignitz	8.254	20,1 %	12.155	513	6,2 %
Spree-Neiße	15.176	26,0 %	23.429	512	3,4 %
Teltow-Fläming	13.780	17,0 %	24.943	1.000	7,3 %
Uckermark	16.630	25,3 %	27.396	828	5,0 %
Brandenburg gesamt	258.373	20,4 %	438.385	19.658	7,6 %

Quelle: Amt für Statistik Berlin Brandenburg 2023b, Vandré 2022a, Vandré 2022b, Landesregierung Brandenburg 2020

Auch hier zeigt sich, dass der Bedarf an gebundenem Wohnraum über das ganze Bundesland verteilt ist. Wo besonders wenige Wohnungen gebunden sind, kommt es zur Unterversorgung. Zugleich zeigt Brandenburg an der Havel, dass es durchaus zu lokalen Mehrbedarfen kommen kann.

Vor dem Hintergrund der viel zu geringen und weiter rückläufigen Zahl von Wohnungen mit sozialen Belegungsbindungen kommt den kommunalen Wohnungsbeständen eineverst rkte Aufgabe bei der Sicherung einer sozialen Wohnversorgung zu. Im größten Dachverband der Wohnungswirtschaft in Brandenburg, dem BBU, sind über 80 kommunale Wohnungsgesellschaften organisiert, die insgesamt etwa 155.000 Wohnungen verwalten (BBU 2022). Im Vergleich zu den knapp 20.000 Sozialwohnungen bieten die kommunalen Wohnungsgesellschaften mit diesen etwa 155.000 Wohnungen ein relevantes Versorgungspotential

für die Sicherung einer sozialen Wohnversorgung. Doch eine Gegenüberstellung der kommunalen Wohnungsbestände mit den sozialen Versorgungsbedarfen zeigt, dass selbst eine konsequente soziale Wohnungsvergabe durch die kommunalen Wohnungsgesellschaften nicht ausreichen würde, um alle sozialwohnungsberechtigten Haushalte mit den entsprechenden Wohnungen zu versorgen. Zusammen mit den Bindungen bei anderen Wohnungsunternehmen stehen insgesamt etwas mehr als 165.000 gebundene und kommunale Wohnungen fast 260.000 sozialwohnungsberechtigten Haushalten gegenüber, von denen rein rechnerisch nur 64 Prozent versorgt werden könnten. In einem erweiterten Verständnis der sozialen Wohnversorgung, bei der auch die Haushalte mit Einkommen unter 2.000 Euro mit einbezogen werden, könnten nur 38 Prozent mit günstigen Wohnungen der Kommunen versorgt werden (s. Tabelle 12).

Tabelle 12: Sozialwohnungsberechtigte und Haushalte mit Einkommen unter 2.000 €/Monat und Versorgungspotential von Belegungsbindungen und kommunalen Wohnungen nach Regionen

	Haushalte gesamt	Sozialwoh- nungsberech- tigte Haushalte	weniger als 2.000 €/Monat	gebundene Wohnungen	Kommunale Wohnungen	gebundene und kommunale Wohnungen
Havelland-Fläming	399.200	82.501	130.800	9.232	39.402	44.220
Lausitz-Spreewald	308.100	65.708	111.800	2.311	48.361	49.969
Oderland-Spree	209.300	42.449	66.500	3.156	30.735	32.634
Prignitz-Oberhavel	196.900	38.375	70.800	3.448	19.363	20.694
Uckermark-Barnim	153.300	29.340	52.300	1.511	16.428	17.553
Brandenburg	1.266.800	258.373	432.200	19.658	154.289	165.070

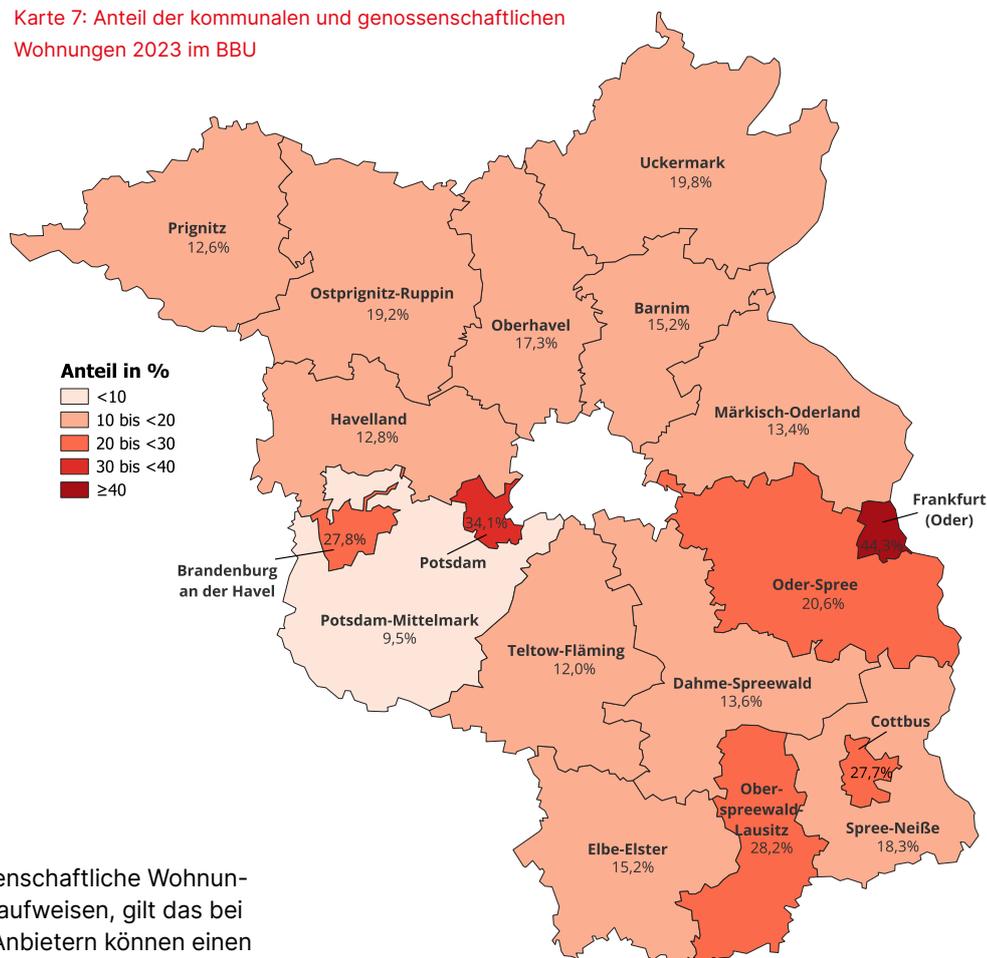
Quelle: Vandré 2022a; eigene Berechnungen

Ein verbleibendes Instrument zur Sicherung leistbaren Wohnraums sind neben den sozial gebundenen und kommunalen Wohnungen die genossenschaftlichen Anbieter, die in vielen Fällen Mieten unterhalb des Mietspiegels aufrufen. Dies wurde bereits in der Darstellung der Mieten und Betriebskosten sichtbar. Kommunalen und genossenschaftlichen Akteuren wird wegen der im Durchschnitt geringeren Mieten und ihrer Gemeinwohlorientierung auch dann ein Beitrag zur sozialen Wohnraumversorgung zugeschrieben, wenn ihre Wohnungen nicht gebunden sind. Anhand der steuernden Strukturen durch Mitglieder und Gesellschafter besteht die Möglichkeit der Regulierung. Nach Angaben des BBU sind im Verband über 100 genossenschaftliche Wohnungsunternehmen aus Brandenburg organisiert, die insgesamt über 103.000 Wohnungen in ihrem Bestand haben. Hinzu kommen noch etwa 15.000 genossenschaftliche Wohnungen, die von Berliner Wohnungsbaugenossenschaften in Brandenburg verwaltet werden. Der genossenschaftliche Gesamtbestand⁹ mit seinen etwa 120.000 Wohnungen stellt einen Anteil von knapp 9 Prozent des Gesamtwohnungsbestandes.

Die regionale Verteilung der kommunalen und genossenschaftlichen Wohnungen in Karte 7 zeigt ein starkes regionales Gefälle von Anteilen über 44 Prozent aller Wohnungen in Frankfurt (Oder) bis zu einem Anteil von gerade einmal 9,5 Prozent im Landkreis Potsdam-Mittelmark. Vor allem in den kreisfreien Städten ist der Anteil der genossenschaftlichen und kommunalen Wohnungen höher als in den stärker ländlich geprägten Landkreisen.

⁹ Die Zahl der nicht vom BBU erfassten genossenschaftlichen und kommunalen Wohnungen ist schwer zu schätzen. Der Brandenburger Verband der Wohnungsbaugenossenschaften in Deutschland ist nicht geeignet, weil er keinen Prufverband darstellt, sich stark mit dem BBU überschneidet und nur etwa 28.000 genossenschaftliche Wohnungen abdeckt (Wohnungsbaugenossenschaften 2024). Der Prufverband kleiner und mittlerer Genossenschaften listet 21 Wohn- und Vermietungsgenossenschaften außerhalb des BBU, bei denen es sich überwiegend um einzelne Häuser oder kleine Siedlungen handelt, vereinzelt aber auch ehemalige Arbeiterwohnungsbaugenossenschaften der DDR mit über 1.000 Wohnungen. Eigenen Schätzungen nach summiert sich auch dieser Bestand aber nur auf etwa 5.000 Wohnungen (PkmG 2024). Weitere Einzelfälle mit teils erheblichen Beständen sind nicht auszuschließen. So wurde in die hier verwendete Statistik die eg Wohnen aus Cottbus mit einem Bestand von über 9.000 Wohnungen in Cottbus und Umgebung (eg Wohnen 2024) aufgenommen, welche in einem sächsischen Prufverband organisiert ist. Eine vorsichtige Schätzung ergibt, dass etwa ein Zehntel aller Wohnungen in Brandenburg zu Genossenschaften gehören. ähnliche Unsicherheiten ergeben sich bei den kommunalen Unternehmen. Der BBU listet 87 Unternehmen mit zusammen über 183.000 Wohnungen in der Kategorie „Wohnungsgesellschaften und Sonstige“ (BBU 2022, 46). Hier besteht Unsicherheit nicht nur über die Frage der in Brandenburg liegenden – auch aus anderen Bundesländern verwalteten und der nicht vom Verband abgedeckten Wohnungen –, sondern auch über den Anteil privater Unternehmen. Anders als in Berlin ist aber davon auszugehen, dass der Anteil privater, gewinnorientierter Unternehmen im Brandenburger BBU gering ist. So hielt Vonovia 2023 als einer der größten Wohnungsanbieter weniger als 8.000 Wohnungen in Brandenburg (MAZ 2023). Eine vorsichtige Schätzung anhand der vom BBU angegebenen Daten ergibt, dass 10 bis 15 Prozent aller Wohnungen in Brandenburg zu kommunalen Unternehmen gehören. Gemeinsam mit einem Schätzwert von 10 Prozent für die Genossenschaften sind das etwa 20 bis 25 Prozent der Wohnungen in Brandenburg.

Karte 7: Anteil der kommunalen und genossenschaftlichen Wohnungen 2023 im BBU



Quelle: BBU 2024d; eigene Berechnungen

Obgleich viele kommunale und genossenschaftliche Wohnungen im Durchschnitt niedrigere Mieten aufweisen, gilt das bei Weitem nicht für alle. Beide Arten von Anbietern können einen erheblichen Beitrag zur Versorgung breiter Bevölkerungsschichten leisten. Zur Versorgung insbesondere der geringen Einkommen sind sie mit Neuvertragsmieten von 6,39 Euro pro Quadratmeter nettokalt (ca. 10 €/m² bruttowarm¹⁰) und Neubauten von 11,16 Euro pro Quadratmeter (ca. 15 €/m² bruttowarm) jedoch nur bedingt geeignet (BBU 2024c, 47).

2.4 Soziale Versorgungslücke (Sozialer Versorgungsbedarf vs. soziale Wohnangebote)

Der für die soziale Wohnversorgung relevante Bedarf besteht zum einen aus den fast 260.000 Haushalten (20,4 % aller Haushalte), die ihren Einkommen nach eine Berechtigung zum Bezug einer mietpreis- und belegungsgebundenen Wohnungen haben. Erweitert haben wir den Bedarf für eine soziale Wohnversorgung um die Haushalte, die mit einem Einkommen von weniger als 2.000 Euro im Monat für eine leistbare Wohnversorgung auf eine günstige Wohnung angewiesen sind. Landesweit umfasst die Gruppe mit sozialem Wohnraumbedarf nach erweitertem Verständnis über 430.000 Haushalte (34,1% aller Haushalte), wie in Tabelle 13 dargestellt.

Dem Angebot von knapp 20.000 gebundenen Wohnungen stehen 258.370 Haushalte gegenüber, deren Einkommen unterhalb der Bundeseinkommensgrenze für einen Wohnberechtigungsschein liegt. Rechnerisch kann also nicht einmal jeder zehnte Haushalt mit einem Anrecht auf eine gebundene Wohnung tatsächlich versorgt werden, wie aus den Tabellen 11 und 12 hervorgeht (Vandré 2022a). Die landesweite Versorgungslücke von sozialgebundenen Wohnungen beträgt zurzeit 238.715 Wohnungen. Um alle sozialwohnungsberechtigten Haushalte mit einer mietpreis- und belegungsgebundenen Wohnung versorgen zu können, müsste der aktuelle Bestand um fast 240.000 zusätzliche Sozialwohnungen erweitert werden.

Die geringste absolute Zahl an berechtigten Haushalten besteht in der Prignitz mit 8.254 (etwa mehr als 12.100 Personen), die höchste in Potsdam mit 26.255 (knapp 44.900 Personen). Potsdam bildet dabei einen Ausreißer. Die meisten Kreise weisen Zahlen zwischen 10.000 und 20.000 berechtigten Haushalten auf. Es besteht also trotz lokaler Häufungen eine Verteilung der Bedarfe über das ganze Bundesland (ebd.).

¹⁰ Der Schätzung der Warmmieten liegt das vom BBU (2024a) für das Jahr 2022 veröffentlichte Verhältnis von Grundmieten zu Nebenkosten zugrunde. Der sinkende Anteil der Nebenkosten bei steigender Kaltmiete wurde dabei berücksichtigt.

Tabelle 13: Sozialwohnungsberechtigte, Haushalte mit Einkommen unter 2.000 €/Monat und Versorgungspotential von Belegungsbindungen sowie kommunale und genossenschaftliche Wohnungen nach Regionen

	Anteil Sozialwohnungsberechtigte	Anteil Haushalte mit weniger als 2.000 €/Monat	Versorgungspotential gebundener Wohnungen	Versorgungspotential Kommunale Wohnungen	Versorgungspotential Genossenschaftliche Wohnungen	Soziales Versorgungspotential ¹¹
Havelland-Fläming	20,7 %	32,8 %	2,3 %	9,9 %	9,1 %	20,7 %
Lausitz-Spreewald	21,3 %	36,3 %	0,8 %	15,7 %	5,7 %	22,5 %
Oderland-Spree	20,3 %	31,8 %	1,5 %	14,7 %	7,7 %	24,2 %
Prignitz-Oberhavel	19,5 %	36,0 %	1,8 %	9,8 %	7,5 %	18,5 %
Uckermark-Barnim	19,1 %	34,1 %	1,0 %	10,7 %	7,3 %	19,3 %
Brandenburg	20,4 %	34,1 %	1,6 %	12,2 %	7,5 %	21,2 %

Quelle: Vandré 2022a; eigene Berechnungen

Selbst wenn zusätzlich alle kommunalen Wohnungen an die sozialwohnungsberechtigten Haushalte vergeben würden, gäbe es nur 165.000 Wohnungen für die fast 260.000 berechtigten Haushalte, was einem Versorgungspotential von 64 Prozent entsprechen würde. Für den erweiterten Bedarf der insgesamt über 430.000 Haushalte, denen weniger als 2.000 € im Monat zu Verfügung stehen, würde das Versorgungspotential der kommunalen Wohnungen bei lediglich 38 Prozent liegen.

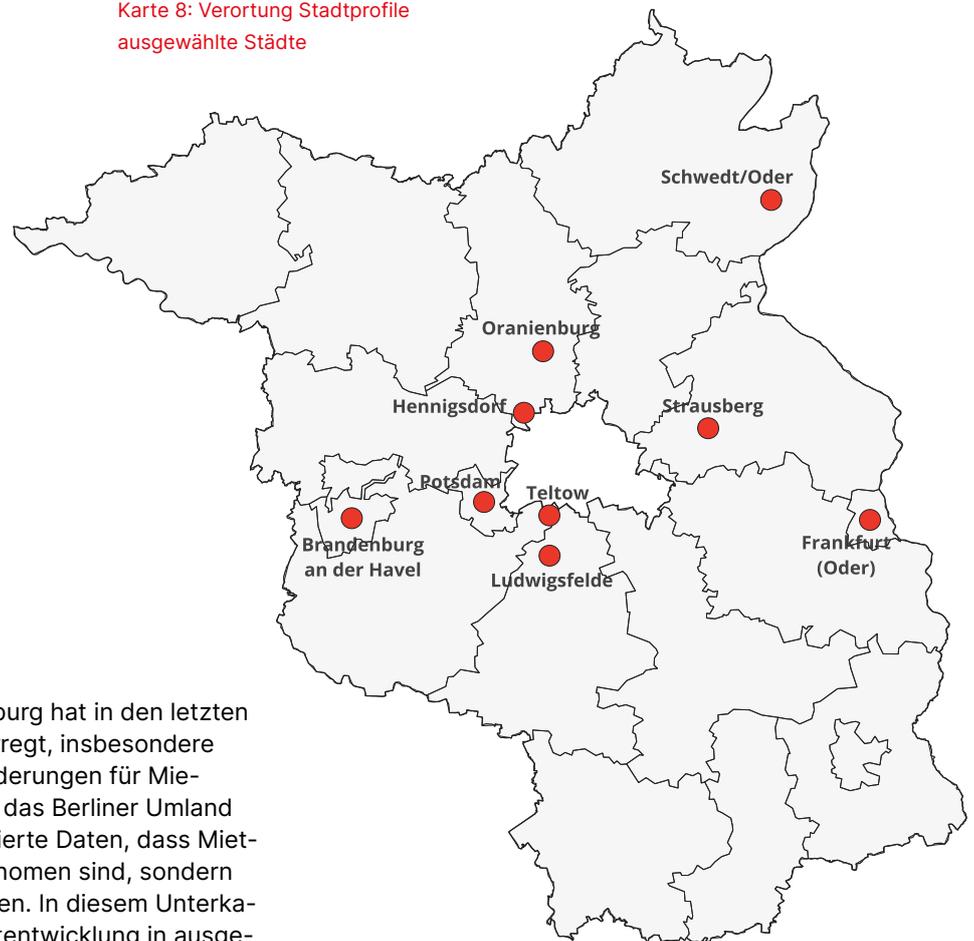
Da viele Wohnungsbaugenossenschaften ihre Wohnungen ebenfalls nach sozialen Kriterien bewirtschaften, haben wir zusätzlich das soziale Versorgungspotential der genossenschaftlichen Wohnungsbestände berücksichtigt. Die Summe aus Belegungsbindungen, kommunalen Wohnungsbeständen und den Wohnungen der Genossenschaften umfasst knapp 270.000 Wohnungen und würde ausreichen, um alle sozialwohnungsberechtigten Haushalte zu versorgen. In der Praxis werden aber die kommunalen und genossenschaftlichen Wohnungen nicht nach Einkommenspr fung vergeben, sondern richten sich an breite Schichten der Bevölkerung.

Bezogen auf den erweiterten Bedarf für eine soziale Wohnversorgung (unter Einbeziehung der Haushalte mit einem Einkommen von weniger als 2.000 € im Monat) würde das gesamte soziale Versorgungspotential maximal 62 Prozent aller Haushalte, die auf günstigen Wohnraum angewiesen sind, betragen. Die rechnerische Versorgungslücke beträgt landesweit eine Zahl von knapp 164.000 Wohnungen, die zusätzlich zu den Belegungsbindungen, den kommunalen und genossenschaftlichen Wohnungen nach sozialen Kriterien bewirtschaftet werden müssten.

¹¹ Das hier ausgewiesene „Soziale Versorgungspotential“ ist kleiner als die Summe der Belegungsbindungen, kommunalen und genossenschaftlichen Anteile, weil die Überschneidungen von Sozialbindungen in kommunalen Wohnungen berücksichtigt wurden. Vergleichbare Informationen zu Belegungsbindungen in genossenschaftlichen Wohnungen liegen nicht vor.

3. Mietentwicklung in ausgewählten Städten (2013 bis 2022)

Karte 8: Verortung Stadtprofile
ausgewählte Städte



Die Mietpreisentwicklung in Brandenburg hat in den letzten Jahren erhebliche Aufmerksamkeit erregt, insbesondere aufgrund der wachsenden Herausforderungen für Mieter*innen. Während oft der Fokus auf das Berliner Umland gerichtet ist, verdeutlichen regionalisierte Daten, dass Mietpreissteigerungen kein isoliertes Phänomen sind, sondern sich über ganz Brandenburg erstrecken. In diesem Unterkapitel richten wir den Blick auf die Mietentwicklung in ausgewählten Städten des Landes (s. Karte 8) und stellen sie anhand kurzer Steckbriefe vor. Dabei haben wir sowohl quantitative Daten zur Bevölkerungsentwicklung als auch kontextualisierende Aspekte der Mietentwicklung und deren Auswirkungen auf die Wohnverhältnisse berücksichtigt. Diese Einblicke sollen dazu beitragen, ein umfassenderes Verständnis für die Vielfalt der Mietproblematik in Brandenburg zu gewinnen und die Notwendigkeit differenzierter Lösungsansätze hervorzuheben. Die Frage nach der Förderung und dauerhaften Sicherung von bezahlbarem Wohnraum und die Bekämpfung von Verdrängung stehen dabei im Mittelpunkt.

Quelle: eigene Darstellung

Brandenburg an der Havel

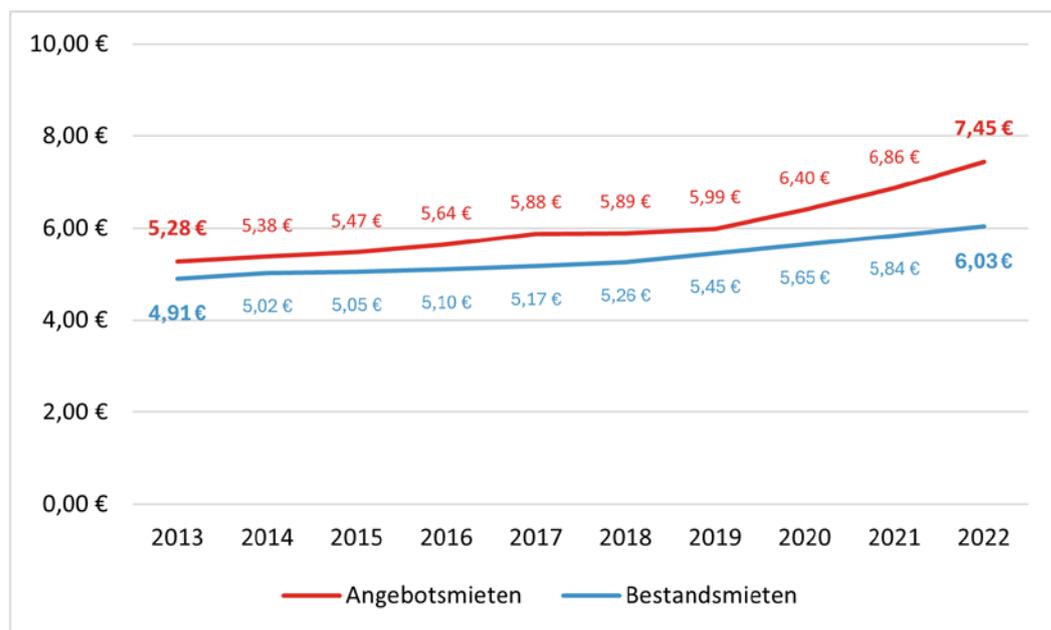
In Brandenburg an der Havel wohnen knapp 72.500 Menschen. Die Stadt ist in den letzten zehn Jahren kaum gewachsen (+ 1,2%). Die mittlere Bestandsmiete lag im Jahr 2022 bei 6,03 Euro pro Quadratmeter (nettokalt) und ist seit 2013 (4,91 €/m²) um 1,12 Euro pro Quadratmeter (+ 23 Prozent) gestiegen. Die Angebotsmiete ist im selben Zeitraum von 5,28 Euro pro Quadratmeter (2013) auf 7,45 Euro pro Quadratmeter (2022) um 2,17 Euro pro Quadratmeter (+ 41 Prozent) gestiegen. Die mittlere Neuvermietungsdifferenz zwischen einer durchschnittlichen Bestandsmiete und der Neuvermietungsmiete lag im Jahr 2022 bei 1,42 Euro pro Quadratmeter – das bedeutet, dass für eine vergleichbare Ausstattung und Wohnqualität ein Aufpreis von 24 Prozent gezahlt werden muss.

Mit einem mittleren Pro-Kopf-Einkommen in Brandenburg und einer maximalen Mietkostenbelastung von 30 Prozent könnten in einem Bestandsmietverhältnis etwa 66,3 Quadratmeter bewohnt werden, bei einer Neuvermietung wären es lediglich 57,5 Quadratmeter Wohnfläche, die leistbar wären.¹²

Aktuelle Zahl der Einwohner*innen (2021):	72.461
Bevölkerungsentwicklung seit 2011:	+ 1,2 %
Mittlere Bestandsmiete (2022):	6,03 €/m ²
Veränderung der Bestandsmiete seit 2013	+ 23 %
Mittlere Angebotsmiete (2022):	7,45 €/m ²
Veränderung der Angebotsmiete seit 2013	+ 41 %
Mittlere Neuvermietungsdifferenz	1,41 €/m ² (+ 23 % über der Bestandsmiete)

12 Bei der Berechnung der leistbaren Wohnflächen haben wir die Netto-Einkommen zugrunde gelegt und sind davon ausgegangen, dass niemand mehr als 30 Prozent des Einkommens für die Miete ausgeben sollte. Entsprechend haben wir neben den hier angegebenen Nettokaltmieten die durchschnittlichen Betriebskosten (1,54 €/m² im Jahr 2022) sowie die durchschnittlichen Kosten für Heizung und Warmwasser (1,64 €/m² im Jahr 2022) berücksichtigt, um die Leistbarkeitsgrenzen zu bestimmen.

Abbildung 8: Mietentwicklung in Brandenburg an der Havel 2013 bis 2022



Quelle: Immoscout 2023; F+B 2018; Stadt Brandenburg an der Havel 2022; eigene Berechnung

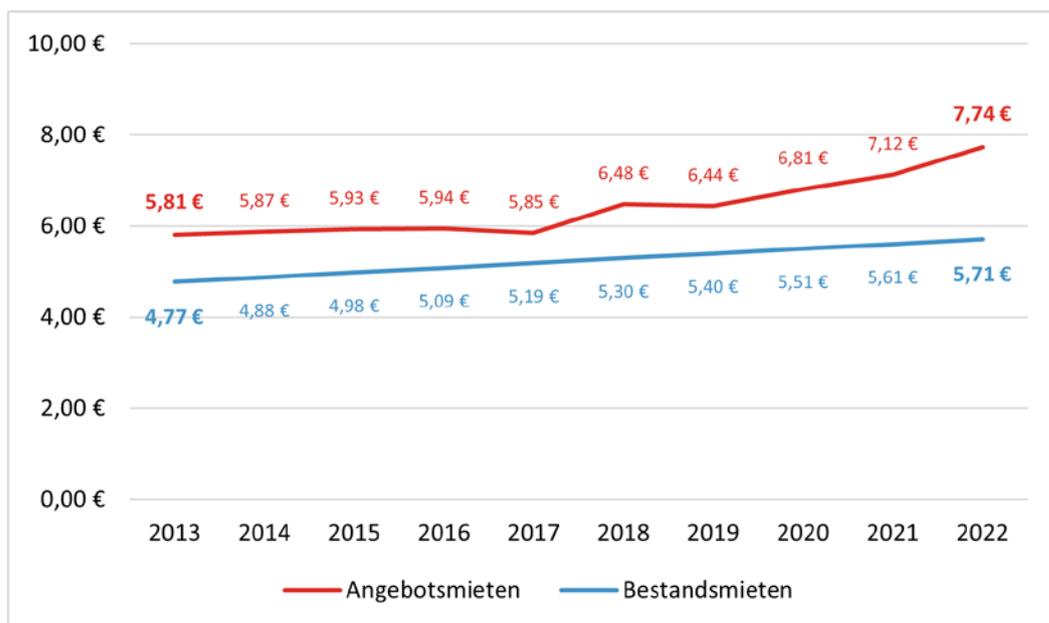
Frankfurt (Oder)

Frankfurt (Oder) hat eine Bevölkerungsgröße von knapp 57.000 Einwohner*innen. Seit 2011 ist die Stadt um 4,2 Prozent geschrumpft. Die mittlere Bestandsmiete lag dabei im Jahr 2022 bei 5,71 Euro pro Quadratmeter (nettokalt) und ist seit 2013 (4,72 €/m²) um 99 Cent pro Quadratmeter (+ 21 Prozent) gestiegen. Die Angebotsmiete ist im selben Zeitraum von 5,50 Euro pro Quadratmeter (2013) auf 7,74 Euro pro Quadratmeter (2022) um 2,24 Euro pro Quadratmeter (+ 41 Prozent) gestiegen. Die mittlere Neuvermietungsdifferenz zwischen einer durchschnittlichen Bestandsmiete und der Neuvermietung lag im Jahr 2022 bei 2,02 Euro pro Quadratmeter – das bedeutet, dass für eine vergleichbare Ausstattung und Wohnqualität ein Aufpreis von 35 Prozent gezahlt werden muss.

Bei einer maximalen Mietkostenbelastung von 30 Prozent könnte sich ein Haushalt mit einem mittleren Pro-Kopf-Einkommen in Brandenburg in einem Bestandsmietverhältnis etwa 68,7 Quadratmeter leisten. Bei einer Neuvermietung wären nur 56,0 Quadratmeter Wohnfläche leistbar.

Aktuelle Zahl der Einwohner*innen (2021):	56.679
Bevölkerungsentwicklung seit 2011:	- 4,2%
Mittlere Bestandsmiete (2022):	5,71 €/m ²
Veränderung der Bestandsmiete seit 2013	+ 21%
Mittlere Angebotsmiete (2022):	7,74 €/m ²
Veränderung der Angebotsmiete seit 2013	+ 41%
Mittlere Neuvermietungsdifferenz	2,02 €/m ² (+ 35 % über der Bestandsmiete)

Abbildung 9: Mietentwicklung in Frankfurt (Oder) 2013 bis 2022



Quelle: Immoscout 2023; F+B 2018; Stadt Frankfurt (Oder) 2022; eigene Berechnung

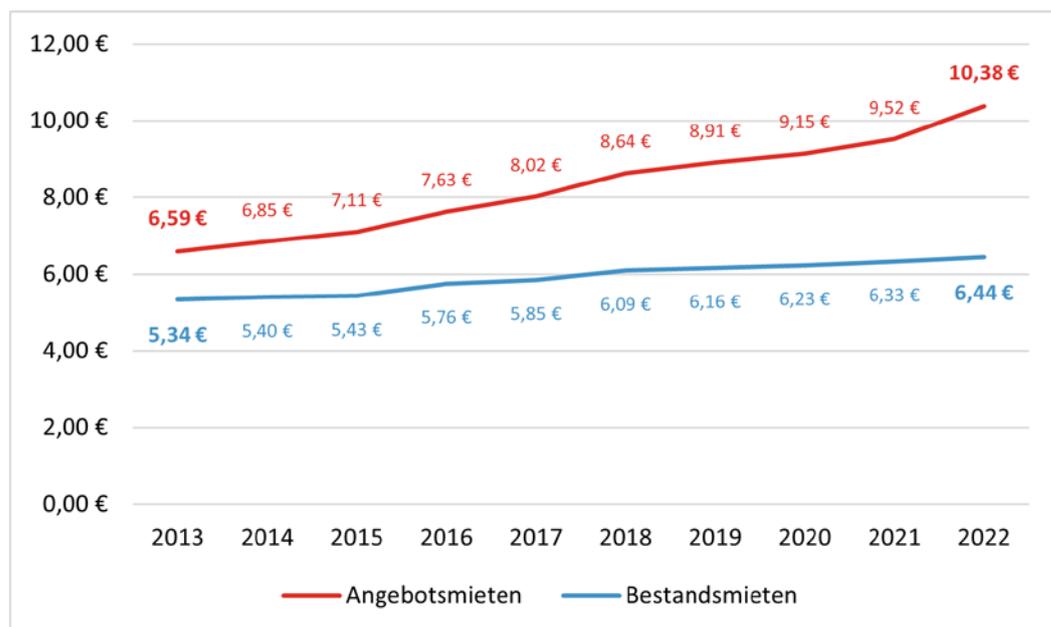
Hennigsdorf

Hennigsdorf ist eine Stadt im Landkreis Oberhavel und hat etwas mehr als 26.500 Einwohner*innen mit einem leichten Anstieg der Bevölkerung in den vergangenen zehn Jahren (+ 3,9%). Die mittlere Bestandsmiete lag im Jahr 2022 bei 6,44 Euro pro Quadratmeter (nettokalt). Seit dem Jahr 2013 (5,34 €/m²) ist die Bestandsmiete um 1,10 Euro pro Quadratmeter (=6,44 €/m²) (+ 21%) gestiegen. Die Angebotsmiete ist im selben Zeitraum von 6,59 Euro pro Quadratmeter (2013) auf 10,38 Euro pro Quadratmeter (2022) um 3,79 Euro pro Quadratmeter (+ 58%) gestiegen. Die mittlere Neuvermietungs-differenz zwischen einer durchschnittlichen Bestandsmiete und der Neuvermietungsmiete lag im Jahr 2022 bei 3,94 Euro pro Quadratmeter – das bedeutet, für eine vergleichbare Ausstattung und Wohnqualität muss zurzeit ein Aufpreis von 61 Prozent gezahlt werden.

Bei einer maximalen Mietkostenbelastung von 30 Prozent könnten in einem Bestandsmietverhältnis mit einem mittleren Pro-Kopf-Einkommen in Hennigsdorf eine etwa 63,5 Quadratmeter große Wohnung gemietet werden, bei einer Neuvermietung wären lediglich 43,7 Quadratmeter Wohnfläche leistbar.

Aktuelle Zahl der Einwohner*innen (2021):	26.515
Bevölkerungsentwicklung seit 2011:	+ 3,9%
Mittlere Bestandsmiete (2022):	6,44 €/m ²
Veränderung der Bestandsmiete seit 2013	+ 21%
Mittlere Angebotsmiete (2022):	10,38 €/m ²
Veränderung der Angebotsmiete seit 2013	+ 58%
Mittlere Neuvermietungs-differenz	3,94 €/m ² (+ 61% über der Bestandsmiete)

Abbildung 10: Mietentwicklung in Hennigsdorf 2013 bis 2022



Quelle: Immoscout 2023; F+B 2018; Stadt Hennigsdorf 2022; eigene Berechnung

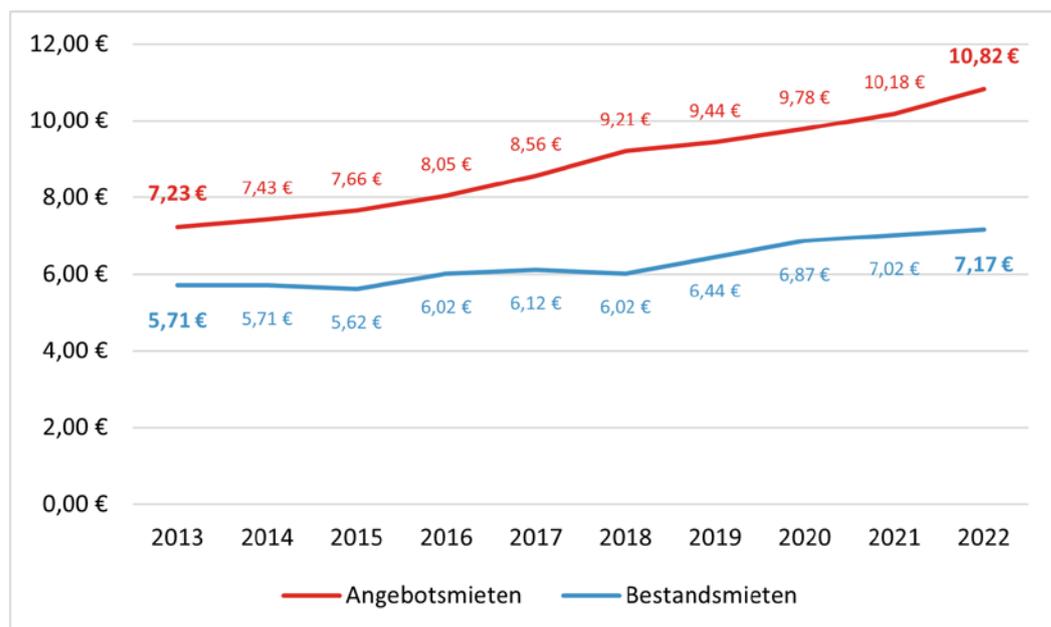
Ludwigsfelde

In Ludwigsfelde wohnen knapp 28.000 Menschen. Die Stadt hat in den letzten zehn Jahren ein signifikantes Bevölkerungswachstum erlebt (+16,9 Prozent). Die mittlere Bestandsmiete lag im Jahr 2022 bei 7,17 Euro pro Quadratmeter (nettokalt) und ist seit 2013 (4,91 €/m²) um 1,12 Euro pro Quadratmeter (+23 Prozent) gestiegen. Die Angebotsmiete ist im selben Zeitraum von 5,28 Euro pro Quadratmeter (2013) auf 7,45 Euro pro Quadratmeter (2022) um 2,17 Euro pro Quadratmeter (+41 Prozent) gestiegen. Die mittlere Neuvermietungs Differenz zwischen einer durchschnittlichen Bestandsmiete und der Neuvermietungsmiete lag im Jahr 2022 bei 1,42 Euro pro Quadratmeter – das bedeutet, dass für eine vergleichbare Ausstattung und Wohnqualität zurzeit ein Aufpreis von 24 Prozent gezahlt werden muss.

Bei einem durchschnittlichen Brandenburger Einkommen pro Person und einer maximalen Belastung von 30 Prozent für Mietkosten könnten Mieter*innen in einem bestehenden Mietverhältnis etwa 59,0 Quadratmeter Wohnfläche zu einer leistbaren Miete bewohnen. Im Falle einer Neuvermietung jedoch würde sich die Wohnfläche auf lediglich 43,7 Quadratmeter reduzieren.

Aktuelle Zahl der Einwohner*innen (2021):	27.658
Bevölkerungsentwicklung seit 2011:	+ 16,9%
Mittlere Bestandsmiete (2022):	7,17 €/m ²
Veränderung der Bestandsmiete seit 2013	+ 26 %
Mittlere Angebotsmiete (2022):	10,82 €/m ²
Veränderung der Angebotsmiete seit 2013	+ 50 %
Mittlere Neuvermietungs Differenz	3,64 €/m ² (+ 51% über der Bestandsmiete)

Abbildung 11: Mietentwicklung in Ludwigsfelde 2013 bis 2022



Quelle: Immoscout 2023; F+B 2018; Stadt Ludwigsfelde 2022; eigene Berechnung

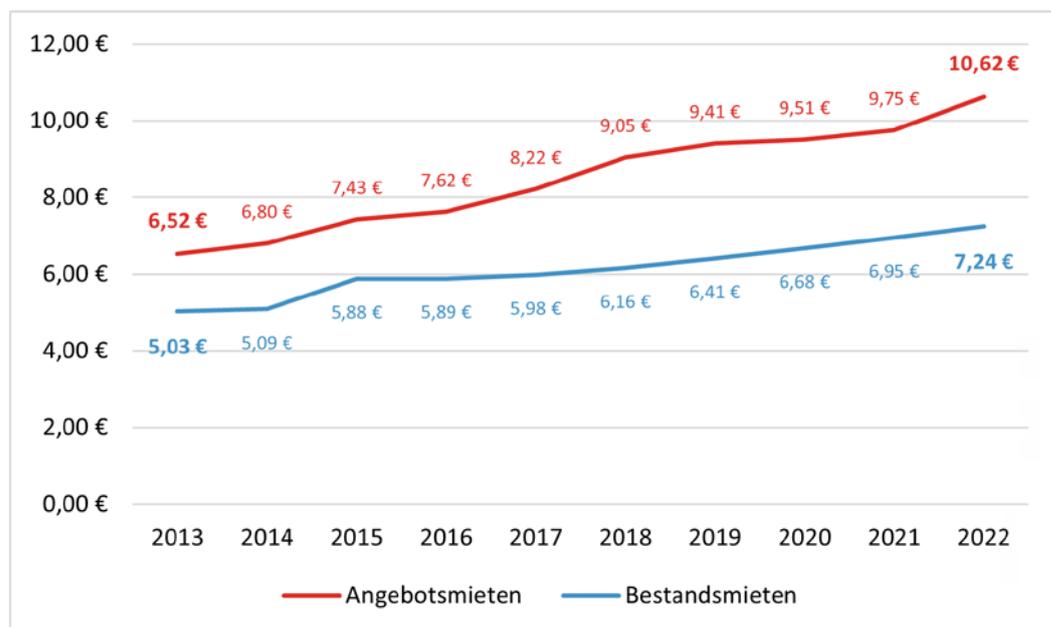
Oranienburg

Die Stadt Oranienburg verzeichnete seit 2011 ein Bevölkerungswachstum von 12,8 Prozent, mit 46.555 Einwohner*innen im Jahr 2021. Die mittlere Bestandsmiete stieg seit 2013 um 44 Prozent auf 7,24 Euro pro Quadratmeter im Jahr 2022. Die Angebotsmiete ist mit 10,62 Euro pro Quadratmeter deutlich höher und hat sich seit 2013 um 63 Prozent erhöht. Bei Neuvermietungen liegt die Differenz zur Bestandsmiete bei 3,38 Euro pro Quadratmeter, was 47 Prozent über dem Bestandsniveau liegt. Für eine vergleichbare Ausstattung der Wohnung und eine ähnliche Wohnqualität muss also derzeit ein Aufpreis von 47 Prozent gezahlt werden.

Bei einem mittleren Einkommen pro Person in Brandenburg können Mieter*innen, die bereits in einer Wohnung leben, etwa 58,6 Quadratmeter Wohnfläche bewohnen, während sie bei Neuvermietungen nur Zugang zu rund 44,3 Quadratmetern Wohnraum haben, wenn davon ausgegangen wird, dass maximal 30 Prozent des Einkommens für Mietkosten leistbar sind.

Aktuelle Zahl der Einwohner*innen (2021):	46.555
Bevölkerungsentwicklung seit 2011:	+ 12,8 %
Mittlere Bestandsmiete (2022):	7,24 €/m ²
Veränderung der Bestandsmiete seit 2013	+ 44 %
Mittlere Angebotsmiete (2022):	10,62 €/m ²
Veränderung der Angebotsmiete seit 2013	+ 63 %
Mittlere Neuvermietungsdifferenz	3,38 €/m ² (+ 47 % über der Bestandsmiete)

Abbildung 12: Mietentwicklung in Oranienburg 2013 bis 2022



Quelle: Immoscout 2023; F+B 2018; Stadt Oranienburg 2017; eigene Berechnung

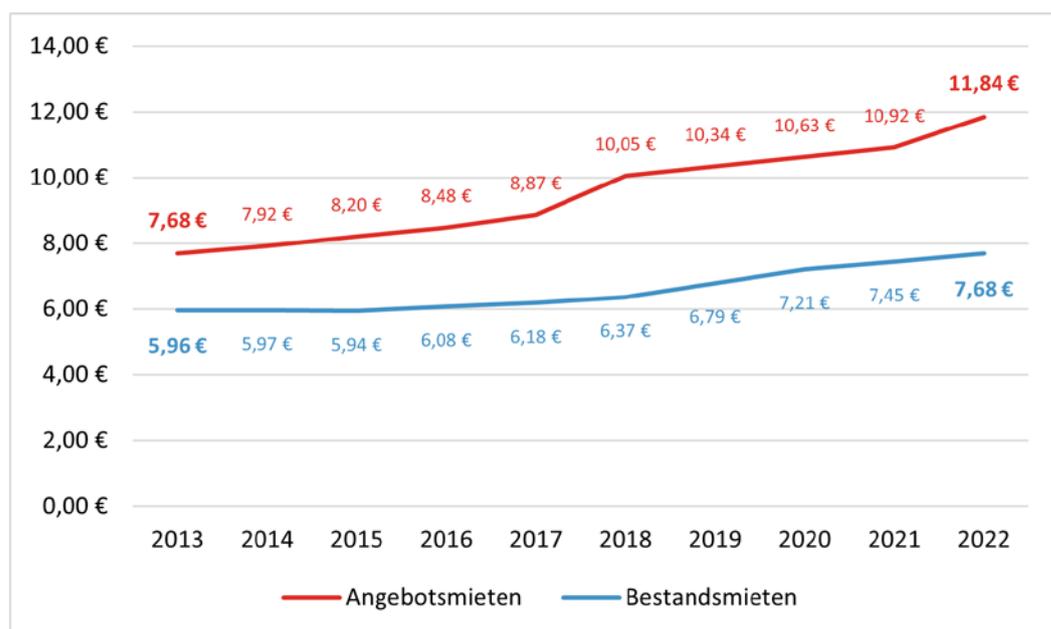
Potsdam

In Potsdam ist die Bevölkerung seit 2011 um 17,4 Prozent auf 183.154 Einwohner*innen (2021) gewachsen. Die mittlere Bestandsmiete stieg seit 2013 um 29 Prozent auf 7,68 Euro pro Quadratmeter (nettokalt) im Jahr 2022, während die mittlere Angebotsmiete im gleichen Zeitraum auf 11,84 Euro pro Quadratmeter stieg (61 Prozent). Bei Neuvermietungen liegt die Differenz zwischen Bestands- und Angebotsmieten bei 4,07 Euro pro Quadratmeter, 53 Prozent über dem Bestandsniveau.

Bei einem maximalen Mietkostenanteil von 30 Prozent eines mittleren Pro-Kopf-Einkommens können Mieter*innen in bestehenden Mietverhältnissen etwa 56,3 Quadratmeter zu einem leistbaren Preis bewohnen, während bei Neuvermietungen nur 40,9 Quadratmeter bewohnt werden können.

Aktuelle Zahl der Einwohner*innen (2021):	183.154
Bevölkerungsentwicklung seit 2011:	+ 17,4 %
Mittlere Bestandsmiete (2022):	7,68 €/m ²
Veränderung der Bestandsmiete seit 2013	+ 29 %
Mittlere Angebotsmiete (2022):	11,75 €/m ²
Veränderung der Angebotsmiete seit 2013	+ 60 %
Mittlere Neuvermietungs-differenz	4,07 €/m ² (+ 53 % über der Bestandsmiete)

Abbildung 13: Mietentwicklung in Potsdam 2013 bis 2022



Quelle: Immoscout 2023; F+B 2018; Stadt Potsdam 2022; eigene Berechnung

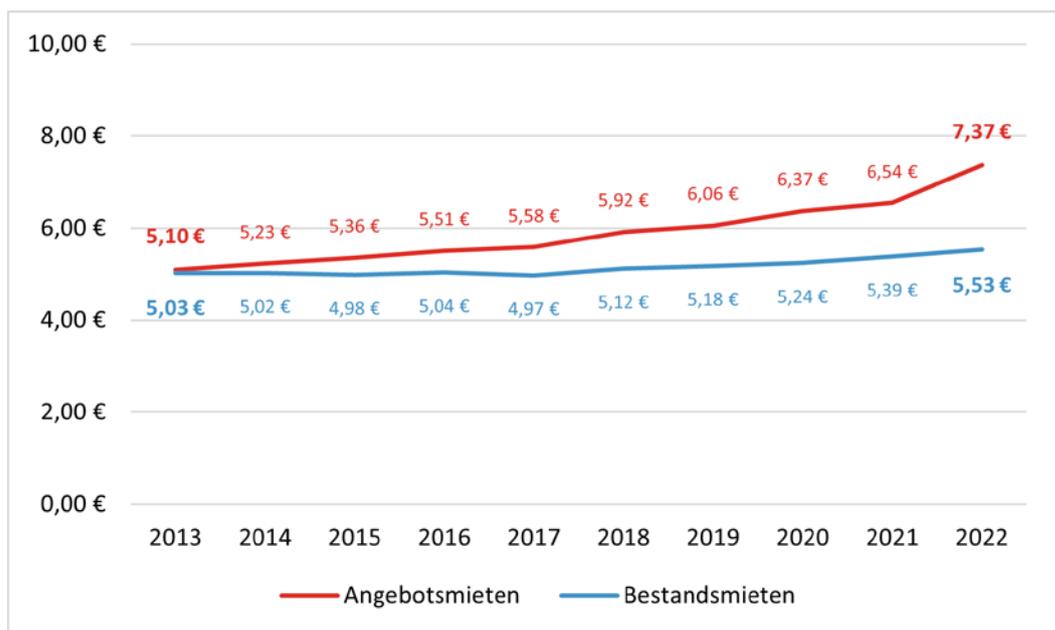
Schwedt/Oder

Die Stadt Schwedt/Oder liegt in der Uckermark an der Grenze zu Polen und hat knapp 30.000 Einwohner*innen. Seit 2011 ist die Bevölkerungszahl um 6 Prozent zurückgegangen. Schwedt gehört damit zu einer der schrumpfenden Städte in Brandenburg. Die Bestandsmiete lag 2022 bei 5,53 Euro pro Quadratmeter (nettokalt) und ist im Vergleich zu 2013 um nur 50 Cent (+10%) gestiegen. Bei der Angebotsmiete ist hingegen ein deutlicher Anstieg festzustellen. Von 2013 bis 2022 stieg die Miete von 5,16 Euro pro Quadratmeter um 45 Prozent auf 7,46 Euro pro Quadratmeter. Heute beträgt die Differenz zwischen der Miete im Bestand und bei Neuvermietung durchschnittlich 1,93 Euro pro Quadratmeter. Es ist damit 35 Prozent teurer, einen neuen Mietvertrag abzuschließen – bei gleich bleiben Ausstattungsmerkmalen der Wohnung.

Bei einer maximalen Mietkostenbelastung von 30 Prozent könnte mit einem mittleren Brandenburger Einkommen in einem Bestandsmietverhältnis eine Wohnung von etwa 70,1 Quadratmetern bewohnt werden. Eine leistbare Wohnfläche würde im Falle einer Neuvermietung nur noch 57,4 Quadratmeter, knapp 16 Quadratmeter Wohnfläche weniger betragen.

Aktuelle Zahl der Einwohner*innen (2021):	29.887
Bevölkerungsentwicklung seit 2011:	-6,0%
Mittlere Bestandsmiete (2022):	5,53 €/m ²
Veränderung der Bestandsmiete seit 2013	+ 10 %
Mittlere Angebotsmiete (2022):	7,46 €/m ²
Veränderung der Angebotsmiete seit 2013	+ 45 %
Mittlere Neuvermietungsdifferenz	1,93 €/m ² (+ 35 % über der Bestandsmiete)

Abbildung 14: Mietentwicklung in Schwedt/Oder 2013 bis 2022



Quelle: Immoscout 2023; F+B 2018; Stadt Schwedt/Oder 2022; eigene Berechnung

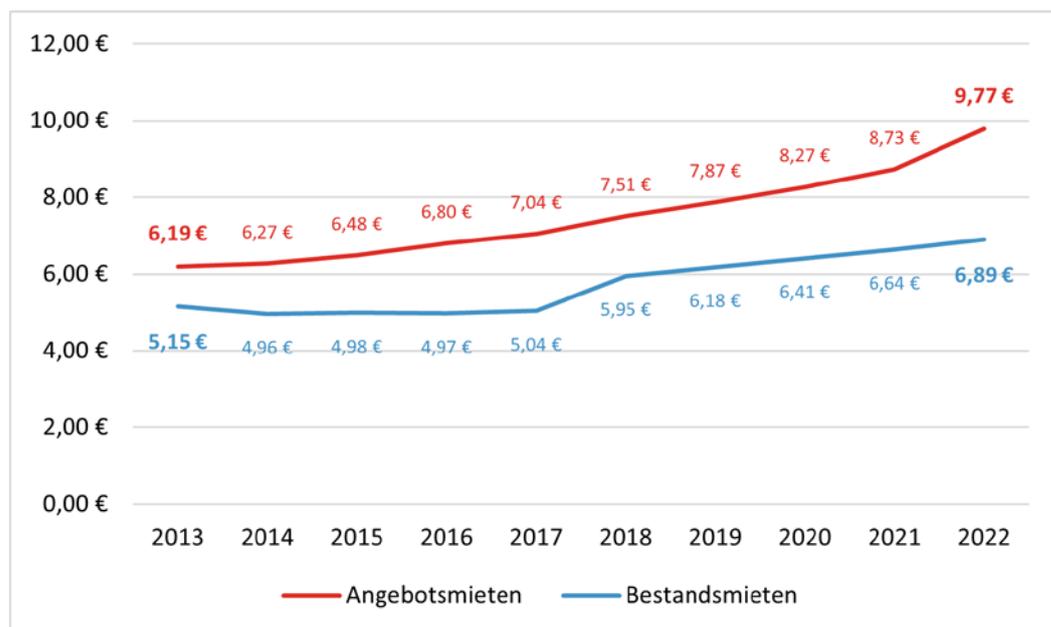
Strausberg

Strausberg ist eine Stadt mit knapp über 27.000 Einwohner*innen mit einem leichten Anstieg der Bevölkerung in den vergangenen zehn Jahren (+ 6%). Die mittlere Bestandsmiete lag 2022 bei 6,87 Euro pro Quadratmeter (nettokalt). Seit dem Jahr 2013 (5,15 €/m²) ist die Bestandsmiete um 1,77 Euro pro Quadratmeter (=6,92 €/m²) (+ 33%) gestiegen. Die Angebotsmiete ist im selben Zeitraum von 6,19 Euro pro Quadratmeter (2013) auf 9,77 Euro pro Quadratmeter (2022) um 3,58 Euro pro Quadratmeter (+ 58%) gestiegen. Die mittlere Neuvermietungsdifferenz lag im Jahr 2022 bei 2,90 Euro pro Quadratmeter. Für eine vergleichbare Ausstattung und Wohnqualität muss also aktuell 42 Prozent mehr für einen neuen Mietvertrag gegenüber einem Bestandsmietvertrag gezahlt werden.

In einem Bestandsmietverhältnis könnten bei einem einem mittleren Pro-Kopf-Einkommen in Brandenburg und einer maximalen „leistbaren“ Miete von 30 Prozent des Einkommens etwa 60,8 Quadratmeter bewohnt werden, bei einer Neuvermietung lediglich 47,2 Quadratmeter Wohnfläche.

Aktuelle Zahl der Einwohner*innen (2021):	27.119
Bevölkerungsentwicklung seit 2011:	+ 6,0%
Mittlere Bestandsmiete (2022):	6,87 €/m ²
Veränderung der Bestandsmiete seit 2013	+ 33 %
Mittlere Angebotsmiete (2022):	9,77 €/m ²
Veränderung der Angebotsmiete seit 2013	+ 58 %
Mittlere Neuvermietungsdifferenz	2,90 €/m ² (+ 42 % über der Bestandsmiete)

Abbildung 15: Mietentwicklung in Strausberg 2013 bis 2022



Quelle: Immoscout 2023; F+B 2018; Stadt Strausberg 2021; eigene Berechnung

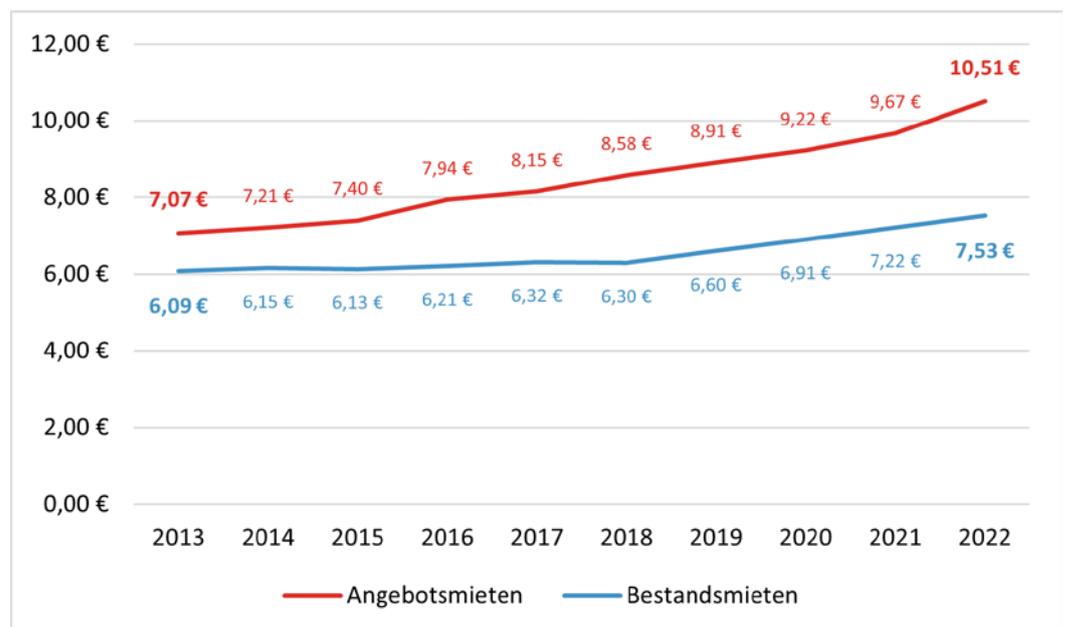
Teltow

In Teltow wohnten im Jahr 2021 rund 27.000 Menschen. Die Bevölkerung hat seit 2011 stark zugenommen und ist um 22,4 Prozent gewachsen. Für eine mittlere Miete zahlt man in Teltow 2022 7,53 Euro pro Quadratmeter. Das ist 1,44 Euro pro Quadratmeter mehr als im Jahr 2013 (6,09 €/m²) und entspricht einer Steigerung der Bestandsmiete von 24 Prozent. Die Angebotsmieten stiegen seit 2013 (7,07 €/m²) um 3,44 Euro pro Quadratmeter auf 10,51 Euro pro Quadratmeter (+ 49%) im Jahr 2022. Die Miete in einem neuen Mietvertrag betrug 2022 für eine Wohnung mit denselben Ausstattungsmerkmalen 2,98 Euro pro Quadratmeter und somit 40 Prozent mehr als in einem bestehenden Mietvertrag.

Wenn von einer maximalen Mietkostenbelastung von 30 Prozent für die Leistbarkeit der Miete ausgegangen wird, könnte von einem mittleren Brandenburger Pro-Kopf-Einkommen in einem Bestandsmietverhältnis eine Wohnfläche von etwa 57,1 Quadratmetern bezahlt werden, bei einer Neuvermietung lediglich 57,4 Quadratmeter.

Aktuelle Zahl der Einwohner*innen (2021):	27.371
Bevölkerungsentwicklung seit 2011:	+ 22,4 %
Mittlere Bestandsmiete (2022):	7,53 €/m ²
Veränderung der Bestandsmiete seit 2013	+ 24 %
Mittlere Angebotsmiete (2022):	10,51 €/m ²
Veränderung der Angebotsmiete seit 2013	+ 49 %
Mittlere Neuvermietungsdifferenz	2,98 €/m ² (+ 40 % über der Bestandsmiete)

Abbildung 16: Mietentwicklung in Teltow 2013 bis 2022



Quelle: Immoscout 2023; F+B 2018; Stadt Teltow 2022; eigene Berechnung

Zusammenfassung

Die vorliegende Untersuchung zeigt für das Land Brandenburg, wie sich die Wohnverhältnisse in den letzten Jahren verändert haben und vor welchen wohnungspolitischen Herausforderungen die Städte und Gemeinden stehen.

Die Trends der Bevölkerungsentwicklung und Veränderungen im Wohnungsbestand haben dabei einen direkten Effekt auf die Wohnverhältnisse. Insbesondere der Wohnflächenverbrauch und die Mietbelastungsquoten stehen für einen engen Zusammenhang von demografischen Veränderungen und Entwicklungen des Wohnungsbestandes. Neben regionalen Unterschieden der Wohnverhältnisse wurde in der Studie vor allem die soziale Wohnversorgung in den Blick genommen. Zentral dabei war die Frage, ob es ein ausreichendes Angebot von leistbaren Wohnungen auch für die Haushalte mit geringem Einkommen gibt.

Ein Blick auf die wichtigsten Ergebnisse der Studie zeigt, dass auch ein Flächenland wie Brandenburg vor großen wohnungspolitischen Herausforderungen steht, die ohne öffentliche Verantwortung und politische Eingriffe in den Wohnungsmarkt nicht bewältigt werden können.

- **Wohnversorgung:** Landesweit standen 2022 den 1,29 Mio. Haushalten 1,37 Mio. Wohnungen gegenüber, sodass die rechnerische Wohnversorgungsquote bei einem Verhältnis von 1.062 Wohnungen für 1.000 Haushalte einen positiven Gesamtwert anzeigt. Die landesweite Wohnversorgungsquote hat sich dabei zwischen 2012 und 2022 sogar minimal verbessert, weil die Zahl der neugebauten Wohnungen über dem Zuwachs an Haushalten lag. Während die Bevölkerungszahl um + 5 Prozent stieg, erweiterte sich der Wohnungsbestand um + 7 Prozent. Trotz dieser positiven Durchschnittsentwicklung gibt es einzelne Städte und Landkreise, in denen ein absoluter Mangel an Wohnungen herrscht. So stehen in Potsdam 1.000 Haushalten nur 920 Wohnungen gegenüber. Trotz rechnerisch ausreichendem Wohnraum in der Fläche kann eine ausgeglichene Wohnversorgung nicht überall sichergestellt werden.
- **Mietpreisentwicklung:** Trotz der Ausweitung des Wohnungsbestandes durch Neubau und weiterhin hohen Leerstandszahlen in einigen Landkreisen und Städten sind die Mieten in Brandenburg in den letzten Jahren deutlich gestiegen. Die durchschnittlichen Bestandsmieten erhöhten sich in den von uns untersuchten Städten zwischen 2013 und 2022 von 5,32 Euro pro Quadratmeter auf 6,50 Euro pro Quadratmeter um + 22 Prozent. Die Angebotsmieten stiegen im selben Zeitraum von 6,33 Euro pro Quadratmeter (2013) auf 9,61 Euro pro Quadratmeter (2022) um + 52 Prozent. Im Durchschnitt des gesamten Bundeslandes stiegen die Angebotsmieten von 5,17 Euro pro Quadratmeter (2013) auf 8,12 Euro pro Quadratmeter (2023) um + 57 Prozent. Zum Vergleich: Die durchschnittlichen Einkommen stiegen im selben Zeitraum um + 34 Prozent. Trotz der rechnerisch entspannten Versorgungslage und den kontinuierlichen Neubauaktivitäten sind die Mietpreise in Brandenburg deutlich gestiegen. Insbesondere die Angebotsmieten wiesen Steigerungsraten auf, die über der Einkommensentwicklung lag. Die Entwicklung in Brandenburg zeigt: Ein Wohnungsüberhang (Leerstand) und ausreichende Bauaktivitäten sind kein Garant für leistbare Mieten und eine Mietpreisstabilität.

Regionale Differenzierungen

Die Herausforderungen der sozialen Wohnversorgung weisen eine Reihe von regionalen Prägungen auf, die sich aber nicht mit einfachen Formeln wie „Stadt-Land-Unterschied“ oder „Berlin-Nähe“ erklären lassen. Die regionalen Differenzierungen von Bevölkerungsentwicklung, Wohnungsmarktdynamik und Wohnversorgungslage verweisen vielmehr auf eine komplexe Konstellation, deren Lösung vertiefende Analysen und spezifische Maßnahmen voraussetzt. Insbesondere die Höhe der Mietpreise und die Dynamik der Mietpreissteigerungen lassen sich nicht ausschließlich aus den Entwicklungen der Bevölkerungszahlen und den Neubauaktivitäten erklären.

Ein Vergleich der Städte mit den höchsten und niedrigsten Angebotsmieten im Jahr 2022 weist die Landeshauptstadt Potsdam sowie die Regionen Oberhavel und Barnim als die Regionen mit den höchsten Mieten aus (s. Tabelle 14). Für Potsdam mit deutlich überdurchschnittlichen Zuwächsen an Haushalten und Wohnungen greifen die klassischen Wachstumserklärungen für angespannte Wohnungsmärkte. Die Zahl der Haushalte ist deutlich stärker gestiegen als die Zahl der zusätzlichen Wohnungen. Entsprechend hoch fallen die Angebotsmieten aus. Doch bei den Beispielen Oberhavel und Barnim geht diese Argumentation nicht auf. Der Anstieg der Haushaltszahlen bewegt sich im Durchschnitt des Bundeslandes und der Zuwachs an Wohnungen liegt deutlich über dem Bevölkerungsanstieg. Trotzdem haben die Angebotsmieten in beiden Regionen ein deutlich überdurchschnittliches Niveau.

- Soziale Wohnversorgungslage:** Die Wohnsituation in Brandenburg ist alles andere als entspannt. Insbesondere die Wohnversorgungslage der Haushalte mit geringen Einkommen hat sich in den letzten Jahren verschlechtert. Knapp 260.000 Haushalte (20,4 % aller Haushalte) gelten im Land Brandenburg als sozialwohnungsberechtigt, weil sie die entsprechenden Einkommengrenzen unterschreiten. Dem steht ein weiter abschmelzendes Angebot von weniger als 20.000 Sozialwohnungen (1,6 % aller Wohnungen) mit Mietpreis- und Belegungsbindungen gegenüber. Aktuell könnten nur 7,6 Prozent der berechtigten Haushalte tatsächlich mit mietpreisgebundenen Wohnungen versorgt werden. Auch der Bestand von ca. 155.000 kommunalen Wohnungen würde bei einer ausschließlichen Vergabe an Haushalte mit geringem Einkommen nicht ausreichen, um alle berechtigten Haushalte mit leistbaren Wohnungen zu versorgen. Die landesweite Versorgungslücke liegt (unter Einbeziehung der kommunalen Wohnungsbestände) bei über 100.000 Sozialwohnungen, die zusätzlich benötigt werden, um allen Berechtigten eine mietpreisgebundene Wohnung anbieten zu können. Die sozialen Versorgungslücken sind eine landesweite Herausforderung. Es gibt keine Region in Brandenburg, in der eine soziale Wohnversorgung schon jetzt gewährleistet werden kann.

Tabelle 14: Vergleich Städte und Landkreise mit höchsten und niedrigsten Angebotsmieten

		Angebotsmiete 2022	Veränderung der Haushaltszahlen 2013 bis 2022	Veränderung der Wohnungszahl 2013 bis 2022
Top 3	Potsdam	11,84 €/m ²	+25 %	+15 %
	Oberhavel	9,10 €/m ²	+4 %	+8 %
	Barnim	8,87 €/m ²	+5 %	+11 %
Durchschnitt		7,89 €/m ²	+4 %	+7 %
Bottom 3	Elbe-Elster	6,58 €/m ²	-9 %	+2 %
	Prignitz	6,52 €/m ²	-3 %	+0,4 %
	Spree-Neiße	6,31 €/m ²	-3 %	-0,7 %

Quelle: Amt für Statistik Berlin Brandenburg 2023b; BBU 2023; Immoscout 2023; eigene Berechnung

Die drei Regionen mit den günstigsten Angebotsmieten sind Elbe-Elster, Prignitz und Spree-Neiße. Alle drei Gebiete waren in den letzten Jahren durch Schrumpfungsprozesse geprägt und weisen rückläufige Haushaltszahlen auf. Die Zahl der Wohnungen blieb weitgehend unverändert und war im Fall der Region Spree-Neiße sogar rückläufig. Ein Zusammenhang von Mietentwicklung und Wachstumsdynamiken scheint nur als Erklärung für günstige Mietpreise zuzutreffen – die Steigerung von Mietpreisen hingegen wird von weiteren Faktoren bestimmt.

Auch die Veränderung von Mietpreisen kann nicht vollständig aus den Veränderungen von Haushalts- und Wohnungszahlen in den Regionen erklärt werden.

Die Städte und Regionen mit den größten Mietpreissprüngen in der letzten Dekade sind Cottbus, Barnim und Teltow-Fläming mit jeweils deutlich überdurchschnittlichem Anstieg der Angebotsmieten. Tabelle 15 zeigt, in allen drei Regionen übertraf der Zuwachs an Wohnungen die Veränderung der Haushaltszahlen. In Cottbus waren die Haushaltszahlen sogar rückläufig. Die klassischen ökonomischen Erklärungsmodelle von Angebot und Nachfrage können den deutlichen Mietanstieg in Cottbus nicht erklären. Ein fortgesetzter Wohnungsbau führt hier trotz schrumpfender Bevölkerungszahlen nicht zu einer Marktentspannung, sondern zu deutlichen Mietsteigerungen. Auch die Städte und Regionen, in denen die Mietsteigerungen in den letzten 10 Jahren am geringsten ausfallen, entziehen sich zum Teil den klassischen Erklärungsmodellen. Während die unterdurchschnittlichen Mietanstiege in Frankfurt (Oder) und der Prignitz noch mit dem Schrumpfungsparadigma erklärt werden können, wirft die Entwicklung in Brandenburg an der Havel eher Fragen auf. Die Mietsteigerung ist auch hier deutlich unterdurchschnittlich, obwohl der Zuwachs an Haushalten deutlich dynamischer ausfällt als die Ausweitung des Wohnungsbestandes.

Die Gründe für die teilweise überraschenden Konstellationen in einzelnen Regionen konnten im Rahmen dieser datenbasierten Studie nicht vertiefend analysiert werden. Die regionalen Differenzierungen der Wohnungsmarktdynamiken im Land Brandenburg zeigen jedoch, dass es nicht reichen wird, den Herausforderungen der Wohnungspolitik mit einfachen Rezepten einer Neubaustrategie zu begegnen.

Tabelle 15: Vergleich Städte und Landkreise mit höchsten und niedrigsten Mietpreissteigerungen

		Mietentwicklung 2013 bis 2022	Veränderung der Haushaltszahlen 2013 bis 2022	Veränderung der Wohnungszahl 2013 bis 2022
Top 3	Cottbus	+ 71 %	- 3 %	+ 3 %
	Barnim	+ 70 %	+ 5 %	+ 11 %
	Teltow-Fläming	+ 67 %	+ 7 %	+ 9 %
Durchschnitt		+ 53 %	+ 4 %	+ 7 %
Bottom 3	Brandenburg an der Havel	+ 41 %	+ 8 %	+ 2 %
	Frankfurt (Oder)	+ 41 %	- 9 %	- 2 %
	Prignitz	+ 37 %	- 3 %	+ 0,4 %

Quelle: Amt für Statistik Berlin Brandenburg 2023b; BBU 2023; F+B 2018; Immoscout 2023; eigene Berechnung

Schlussfolgerungen

Wohnungsfragen stellen sich trotz unterschiedlicher Entwicklungsdynamiken in allen Regionen Brandenburgs und lassen sich nicht mit pauschalen Konzepten beantworten. Die sehr unterschiedlichen Ausgangslagen und Rahmenbedingungen in einzelnen Gemeinden und Städten fordert die Landespolitik heraus, entsprechend vielfältige und flexible Instrumente zu entwickeln, so dass auf die regional spezifischen Problemlagen reagiert werden kann.

Eine Reihe von übergreifenden Orientierungen können trotzdem formuliert werden:

- Zur Sicherung der sozialen Wohnversorgung ist eine deutliche Ausweitung von Belegungsbindungen notwendig. Dabei sollte der Fehler umfangreicher öffentlicher Finanzierung befristeter Bindungen nicht wiederholt werden. Stattdessen sollten Konzepte zur Stärkung der kommunalen Wohnungsunternehmen und zur Ausweitung ihrer Wohnungsbestände erarbeitet werden, um die kommunalen Handlungsspielräume für eine dauerhaft soziale Wohnungspolitik auszuweiten.
- Die Mietbelastungsquoten liegen im Landesdurchschnitt knapp unter der Leistbarkeitsgrenze und insbesondere Haushalte mit geringen Einkommen geben schon jetzt vielfach sehr hohe Anteile ihres Einkommens für die Miete und die damit verbundenen Wohnkosten aus. Da in den nächsten Jahren zu wenige mietpreisgebundene Wohnungen zur Verfügung stehen werden, um allen Haushalten leistbare Wohnkosten zu garantieren, sollten Optionen der zeitweiligen Mietbegrenzung vor allem in Gebieten mit angespannter Wohnungsmarktlage entwickelt werden. Diese sollten neben einem Schutz vor Mietsteigerungen im Bestand auch eine wirksame Begrenzung von Neuvermietungsrenten ermöglichen.
- Durch eine vorausschauende Wohnungspolitik sollten in Regionen mit negativer Bevölkerungsentwicklung Schrumpfungprozesse so begleitet werden, dass eine angespannte Wohnversorgungslage auch langfristig verhindert wird. Eine aktive Bodenpolitik sollte darauf ausgerichtet werden, ausreichende öffentliche Grundstücke für soziale Infrastrukturen und soziale Wohnversorgung zu bevorraten.

- Regional stark variierende Leerstandszahlen auf der einen und angespannte Wohnungsmärkte auf der anderen Seite erfordern ein nachhaltiges Flächenmanagement. Konzepte zur Entwicklung der Infrastruktur und Mobilität sollten für eine effektive Aktivierung von Leerstand zusammen mit sozialer Wohnraumversorgung in ganzheitlichen regionalen Entwicklungskonzepten zusammengeführt und geplant werden.
- Die sich gegenüberstehenden Zahlen der Wohngeldberechtigten und die Zahlen der tatsächlich Wohngeldbeziehenden zeichnen ein klares Bild: Das Instrument Wohngeld, das Haushalte mit geringem Einkommen bei den Mietzahlungen finanziell unterstützen soll, wird nicht ausgeschöpft und verfehlt sein eigentliches Ziel. Hier sollte eine bessere Aufklärung über die Berechtigung und eine Vereinfachung der Antragsverfahren stattfinden, ebenso wie eine bessere Beratung für die Berechtigten und die entsprechende Personalausstattung in den jeweils zuständigen Ämtern der Kommunen zur Bearbeitung der Verfahren.

Die vorliegende Studie zu den Mietentwicklungen und Wohnverhältnissen in Brandenburg zeigt, dass sich Wohnungsfragen auch in Flächenländern stellen. Insbesondere die Sicherstellung einer sozialen Wohnversorgung für Haushalte mit geringem Einkommen ist eine Herausforderung, die sich in allen Landkreisen und Städten in Brandenburg stellt. Strategien für die Ausweitung öffentlicher Wohnungsbestände und die Schaffung von wirksamen Instrumenten der Mietbegrenzung müssen dabei aber die unterschiedlichen Rahmenbedingungen in den einzelnen Regionen des Bundeslandes berücksichtigen. Noch deutlicher als in den Metropolen mit angespannten Marktlagen gilt, dass eine langfristig ausgerichtete Wohnungspolitik viele verschiedene Instrumente und Strategien umfassen sollte, die Antworten auf die jeweils drängenden Fragen in den einzelnen Regionen bietet. Das Ziel von leistbaren, angemessenen und bedarfsgerechten Wohnungen für alle, setzt auch in Brandenburg eine öffentliche Verantwortung für die soziale Wohnversorgung voraus. Die konkrete Ausgestaltung durch Maßnahmen, Programme und Instrumente sollte in einem regional differenzierten und ressortübergreifend ausgerichteten Gesamtkonzept Soziales Wohnen zusammengefasst werden.

Literatur- & Quellenangaben

Amt für Statistik Berlin-Brandenburg (2020a): „Haushaltsbruttoeinkommen und Haushaltsnettoeinkommen in Brandenburg. 2014 bis 2020 je Haushalt und Monat.“ Datenreihe aus dem Bereich Einkommen und Konsum – Zeitreihen. Online: https://download.statistik-berlin-brandenburg.de/79c3a9338cb7be96/164015eeb343/LWR_Zeitreihe_2020_Berlin-Brandenburg.xlsx/ (Zugriff 29.03.2024)

Amt für Statistik Berlin-Brandenburg (2020b): „Regionaler Sozialbericht Berlin und Brandenburg 2019.“ Bericht in Textform. Online: https://download.statistik-berlin-brandenburg.de/d0e9a12355b4b477/d60bd1c1cac8/AfS_Sozialbericht_2019_BBB.pdf/ (Zugriff 30.03.2024)

Amt für Statistik Berlin-Brandenburg (2022): „Verfügbares Einkommen und Primäreinkommen der privaten Haushalte in den kreisfreien Städten und Landkreisen im Land Brandenburg 1995 bis 2021“ Datenblatt zum Statistischen Bericht P | 6 - j / 21, Stand August 2022. Online: <https://www.statistik-berlin-brandenburg.de/p-i-6-j/> (Zugriff 29.03.2024)

Amt für Statistik Berlin-Brandenburg (2023a): „Wachstumsrekord bei Brandenburger Bevölkerung.“ Pressemitteilung auf [statistik-berlin-brandenburg](https://www.statistik-berlin-brandenburg.de/118-2023/) vom 20. Juni. Online: <https://www.statistik-berlin-brandenburg.de/118-2023/> (Zugriff 29.03.2024)

Amt für Statistik Berlin-Brandenburg (2023b): „Wohnungsbestand wächst geringfügig.“ Pressemitteilung auf [statistik-berlin-brandenburg](https://www.statistik-berlin-brandenburg.de/114-2023/) vom 16. Juni. Online: <https://www.statistik-berlin-brandenburg.de/114-2023/> (Zugriff 29.03.2024)

Amt für Statistik Berlin-Brandenburg (2023c): „Fortschreibung des Wohngebäude- und Wohnungsbestandes im Land Brandenburg am 31. Dezember 2022.“ Kennziffer F I 1 - j/22. Online: https://download.statistik-berlin-brandenburg.de/edcff25cd4197108/133c8256f232/SB_F01-01-00_2022j01_BB.pdf/ (Zugriff 29.03.2024)

Amt für Statistik Berlin-Brandenburg (2023d): „Ergebnisse des Mikrozensus im Land Brandenburg 2022 (Erstergebnisse).“ Statistischer Bericht – Kennziffer A I 10 – j / 22; A I 11 – j / 22; A VI 2 – j / 22. Online: https://download.statistik-berlin-brandenburg.de/e202efacb10554c4/ad2023380b00/SB_A01-10-00_2022j01_BB.pdf/ (Zugriff 29.03.2024)

Amt für Statistik Berlin-Brandenburg (2023e): „Regionaler Sozialbericht Berlin und Brandenburg.“ Erschienen im Juni 2023. Tabellenband. Online: https://download.statistik-berlin-brandenburg.de/e46d505407f9f2ab/665ce591962b/AfS_Tabellen_Sozialbericht_2022_BBB.xlsx/ (Zugriff 30.03.2024)

Amt für Statistik Berlin-Brandenburg (2023f): „Reine Wohngeldhaushalte in Brandenburg. 2022 nach Verwaltungsbezirk“ Eingebettete Online-Grafik um Statistischen Bericht K VII 1 – j / 22. Wohngeld im Land Brandenburg 2022. Online: <https://www.statistik-berlin-brandenburg.de/k-vii-1-j/> (Zugriff 30.03.2024)

Amt für Statistik Berlin-Brandenburg (2024): „Raumbezüge. Vom Block bis zur Hauptstadtregion.“ Online: <https://www.statistik-berlin-brandenburg.de/raumbezeuge/> (Zugriff 29.03.2024)

BBU Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e.V. (2022) „JAHRESSTATISTIK DER MITGLIEDS-UNTERNEHMEN DES BBU 2021.“ Berlin, Juli 2022. Online: <https://bbu.de/publikationen/bbu-jahresstatistik-2021/> (Zugriff 29.03.2024)

BBU Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e.V. (2023) „BBU-MARKTMONITOR 2022. Wohnimmobilienmarkt Berlin-Brandenburg.“ Berlin, Februar 2023. Online: https://bbu.de/sites/default/files/2024-03/Marktmonitor_230203_PRO.pdf / (Zugriff 29.03.2024)

BBU Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e.V. (2024a) „Warmmieten Brandenburg im Dezember 2022 (Jahresstatistik). Deutlicher Anstieg der Betriebskostenvorauszahlungen.“ Online-Mitteilung vom 20 Februar. Online: <https://bbu.de/beitraege/warmmieten-brandenburg-im-dezember-2022-jahresstatistik/> (Zugriff 29.03.2024)

BBU Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e.V. (2024b) „Zahlen & Fakten.“ Online: <https://bbu.de/zahlen-fakten/> (Zugriff 30.03.2024)

BBU Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e.V. (2024c) „BBU-Marktmonitor 2023: Verbandskonferenz am 14. März 2024.“ Foliensatz der Präsentation. Online: https://wg-wildau.de/wp-content/uploads/2024/03/VK-Marktmonitor_2023.pdf/ (Zugriff 30.03.2024)

eG Wohnen (2024) „Unsere Genossenschaft.“ Online: <https://www.eg-wohnen.de/de/ueber-uns/unsere-genossenschaft/> (Zugriff 30.03.2024)

Empirica ag (2023) „CBRE-empirica-Leerstandsindex 2023. Zeitreihe 2009–2022. Ergebnisse und Methodik.“ Projektnummer 11017, Dezember 2023. Online: https://www.empirica-institut.de/fileadmin/Redaktion/Publikationen_Referenzen/PDFs/CBRE-empirica-Leerstandsindex-Methode-2023.pdf/ (Zugriff 28.03.2024)

F+B Forschung und Beratung für Wohnen, Immobilien und Umwelt (2018) „Mietspiegelindex 2013 bis 2018“

Franzke, Lutz (2020) „Die Zukunft des Speckgürtels.“ Online Abdruck aus: Das Brandenburg. Ein Land in Stichworten. Brandenburgische Landeszentrale für politische Bildung, 3. Auflage, Potsdam 2020. Online: <https://www.politische-bildung-brandenburg.de/themen/so-ist-brandenburg/wirtschaft-und-arbeit/die-zukunft-des-speckguertels/> (Zugriff 28.03.2024)

Gellner, Torsten (2023) „Weniger Sozialwohnungen trotz gesteigener Förderung.“ Märkische Allgemeine Zeitung, 30. März. Online: <https://www.maz-online.de/brandenburg/brandenburg-deutlich-weniger-sozialwohnungen-trotz-mehr-geld-2C2IBP66DBDN5H7ACDVTQJGQ7E.html/> (Zugriff 30.03.2024)

Immoscout (2023) „Preisexport Brandenburg Miete.“ Angebotsmieten in den Brandenburger Gemeinden 2010 bis 2023. Erfasst und bereitgestellt durch die Immobilien Scout GmbH am 19. November in persönlicher Kommunikation.

Institut der Deutschen Wirtschaft Köln [IW] (2022) „Umfassende Wohngeldreform 2023.“ IW-Kurzbericht 77/2022 von R. Henger, J. Niehues und M. Stockhausen, 28. September. Online: https://www.google.com/url?q=https://www.iw-koeln.de/fileadmin/user_upload/Studien/Kurzberichte/PDF/2022/IW-Kurzbericht_2022-Wohngeldreform.pdf&sa=D&source=docs&ust=1711713016725295&usg=AOvVaw2dgLcmQLaZSIXu70LQAsY7/ (Zugriff 30.03.2024)

Landesamt für Soziales und Versorgung des Landes Brandenburg [LASV] (2019): „Wohnungen je 1.000 Haushalte nach Landkreisen und kreisfreien Städten im Land Brandenburg am 31.12. des jeweiligen Jahres. 2012 bis 2019.“ Online: <https://sozialindikatoren.brandenburg.de/start/kapitel-6/wohnungsbestand/> (Zugriff 29.03.2024)

Landesamt für Soziales und Versorgung des Landes Brandenburg [LASV] (2021a): „Durchschnittliche Wohnfläche in m² je Einwohner/in nach Landkreisen und kreisfreien Städten im Land Brandenburg. 2012 bis 2021.“ Online: <https://sozialindikatoren.brandenburg.de/start/kapitel-6/wohnungsgroessen/> (Zugriff 29.03.2024)

Landesamt für Soziales und Versorgung des Landes Brandenburg [LASV] (2021b): „Empfängerhaushalte von Wohngeld nach Landkreisen und kreisfreien Städten im Land Brandenburg. 2012 bis 2021.“ Online: <https://sozialindikatoren.brandenburg.de/start/kapitel-4/wohngeld/> (Zugriff 30.03.2024)

Landesamt für Soziales und Versorgung des Landes Brandenburg [LASV] (2022a): „Bevölkerungsstand nach Landkreisen und kreisfreien Städten und nach Geschlecht im Land Brandenburg am 31.12. des jeweiligen Jahres. 2012 bis 2022.“ Online: https://sozialindikatoren.brandenburg.de/start/kapitel-2/bevoelkerungsgroesse_und_dichte/ (Zugriff 29.03.2024)

Landesamt für Soziales und Versorgung des Landes

Brandenburg [LASV] (2022b): „Gesamtsaldo der Bevölkerungsentwicklung nach Landkreisen und kreisfreien Städten im Land Brandenburg. 2012 bis 2022.“ Online: https://sozialindikatoren.brandenburg.de/start/kapitel-2/gesamtaldo_der_bevoelkerungs_entwicklung (Zugriff 29.03.2024)

Landesamt für Soziales und Versorgung des Landes Brandenburg [LASV]

(2022c): „Themenbereich 2: Bevölkerung – Alter der Bevölkerung“ Datenblätter zur Entwicklung der Altersgruppen 0 bis unter 15, 15 bis unter 65 und ab 65 in den Jahren 2012 bis 2021. Online: https://sozialindikatoren.brandenburg.de/start/kapitel-2/alter_der_bevoelkerung/ (Zugriff 29.03.2024)

Landesamt für Soziales und Versorgung des Landes

Brandenburg [LASV] (2022d): „Wohnungen nach Landkreisen und kreisfreien Städten im Land Brandenburg am 31.12. des jeweiligen Jahres“ Datenblätter zur Entwicklung des Wohnungsbestandes in den Jahren 2012 bis 2021. Online: <https://sozialindikatoren.brandenburg.de/start/kapitel-6/wohnungsbestand/> (Zugriff 29.03.2024)

Landesamt für Soziales und Versorgung des Landes Brandenburg [LASV]

(2024) „Bevölkerungsvorausberechnung in 1.000 Personen nach Landkreisen und kreisfreien Städten im Land Brandenburg. 2025 und 2030.“ Online: https://sozialindikatoren.brandenburg.de/start/kapitel-2/bevoelkerungs_vorausberechnung/ (Zugriff 29.03.2024)

Landesregierung Brandenburg (2020) „Antwort der Landesregierung auf die Kleine Anfrage Nr. 124 der Abgeordneten Isabelle Vandré (Fraktion DIE LINKE) Drucksache 7/210. Wohnberechtigungsscheine in Brandenburg.“ Drucksache 7/413. 7. Wahlperiode. Ausgegeben am 6. Januar 2020.

Landesregierung Brandenburg (2023) „Antrag der Fraktion DIE LINKE im Landtag Brandenburg. Beantragung von Wohngeld vereinfachen und Vorschusszahlungen anweisen.“ Drucksache 7/7798. 7. Wahlperiode. Ausgegeben am 30. Mai 2023.

MAZ (2023) „4500 Wohnungen in Brandenburg: Die Fusion von Deutsche Wohnen und Vonovia scheitert offenbar erneut.“ Online Artikel der Märkischen Allgemeinen Zeitung vom 24. Juli. Online: <https://www.maz-online.de/brandenburg/4500-wohnungen-im-brandenburg-die-fusion-von-deutsche-wohnen-und-vonovia-scheitert-offenbar-erneut-MBK4GYJJUKUHWYSYQ6M65GJX73E.html/> (Zugriff 30.03.2024)

Ministeriums für Infrastruktur und Landesplanung Brandenburg

(2023) „Richtlinie zur Förderung der generationsgerechten und barrierefreien Anpassung von Mietwohngebäuden durch Modernisierung und Instandsetzung und des Mietwohnungsneubaus (MietwohnungsbauförderR)“ Online: https://www.ilb.de/de/pdf/richtlinie_2018304.pdf (Zugriff 01.04.2024)

Pfeiffer, Hermannus (2024) "Schöner wohnen Ost. Von der Ostsee bis zum Erzgebirge macht sich Leerstand breit.", ND vom 09.04.2024. Online: <https://www.nd-aktuell.de/artikel/1181337.wohnungswirtschaft-schoener-wohnen-ost.html> (Zugriff 16.05.2024)

Prüfverband der kleinen und mittleren Genossenschaften

[PkmG] (2024) „Mitglieder Überblick.“ Onlinepräsenz des Verbandes, Auflistung der Mitglieder nach Bundesländern. Online: <https://www.pruefungsverband.de/mitglieder/mitglieder-ueberblick/> (Zugriff 30.03.2024)

RBB24 (2023a) „Geringe Leerstandsquote macht das Umziehen in Berlin und Potsdam schwer.“ Online Beitrag vom 18. Dezember. <https://www.rbb24.de/panorama/beitrag/2023/12/leerstand-wohnungen-berlin-potsdam-brandenburg-2022.html/> (Zugriff 28.03.2024)

RBB24 (2023b) „So lange dauert die Bearbeitung von Wohngeldanträgen in Brandenburg.“ RBB Datenabfrage, Erschienen am 29. Oktober. Online: [https://www.rbb24.de/politik/beitrag/2023/10/wohngeld-bearbeitung-brandenburg-landkreise-wartezeiten.Stadt Hennigsdorf \(2022\) Hennigsdorfer Mietspiegel 2022. Inkrafttreten 1. April 2022.](https://www.rbb24.de/politik/beitrag/2023/10/wohngeld-bearbeitung-brandenburg-landkreise-wartezeiten.Stadt Hennigsdorf (2022) Hennigsdorfer Mietspiegel 2022. Inkrafttreten 1. April 2022.)

Stadt Ludwigsfelde (2022) Mietspiegel 2022. Inkrafttreten 15. November 2022.

Stadt Oranienburg (2017) Qualifizierter Mietspiegel für Oranienburg 2017. Inkrafttreten 1. Januar 2017.html/ (Zugriff: 13.04.24)

Staatskanzlei Brandenburg (2023) „Woidke auf Landrätekonzferenz nach der MPK: 'Illegale Migration beschränken, Integration stärken'“ Pressemitteilung auf brandenburg.de vom 7. November. Online: https://www.brandenburg.de/cms/detail.php/brandenburg_06.c.826137.de/ (Zugriff 28.03.2024)

Stadt Brandenburg an der Havel (2022) Mietspiegel 2022. Inkrafttreten 30. Juni 2022.

Stadt Frankfurt (Oder) (2022) Qualifizierter Mietspiegel Frankfurt (Oder) 2022. Inkrafttreten 15. November 2022.

Stadt Potsdam (2022) Mietspiegel der Landeshauptstadt Potsdam. Inkrafttreten 10. August 2022.

Stadt Schwedt/Oder (2022) Mietspiegel 2022 für die Stadt Schwedt/Oder. Inkrafttreten 1. Januar 2022.

Stadt Strausberg (2021) Achter Mietspiegel – Strausberg 2021. Inkrafttreten 10. November 2021.

Stadt Teltow (2022) Qualifizierter Mietspiegel. Inkrafttreten 18. Mai 2022.

Statistisches Bundesamt (2019) „Wohnen in Deutschland. Zusatzprogramm des Mikrozensus 2018.“ Tabellenband. Zusammengestellt durch die Statistischen Ämter des Bundes und der Länder. Oktober 2019. Online: <https://www.destatis.de/DE/Themen/Gesellschaft-Umwelt/Wohnen/Publikationen/Downloads-Wohnen/wohnen-in-deutschland-5122125189005.html/> (Zugriff 30.03.2024)

Statistisches Bundesamt (2023) „Haushalte nach Haushaltsgröße und Haushaltsmitgliedern nach Bundesländern im Jahr 2022.“ Online: <https://www.destatis.de/DE/Themen/Gesellschaft-Umwelt/Bevoelkerung/Haushalte-Familien/Tabellen/1-2-privathaushalte-bundeslaender.html/> (Zugriff 29.03.2024)

Statistisches Bundesamt (2024a) „Äquivalenzeinkommen.“ Online: <https://www.destatis.de/DE/Themen/Gesellschaft-Umwelt/Einkommen-Konsum-Lebensbedingungen/Glossar/aequivalenzeinkommen.html/> (Zugriff 30.03.2024)

Statistisches Bundesamt (2024b) „Mikrozensus 2022. Wohnsituation. WO 02 Haushalte in Gebäuden mit Wohnraum (ohne Wohnheime) nach Art der Nutzung der Wohnung, Gebäudetyp, Haushaltsgröße und Haushaltsnettoeinkommen. Brandenburg.“ Online: https://www.statistikportal.de/sites/default/files/2024-02/wo02_mz2022.xlsx/ (Zugriff 29.03.2024)

Statistisches Bundesamt (2024c) „Mikrozensus 2022. Wohnsituation. WO 05 Hauptmieterhaushalte in Gebäuden mit Wohnraum (ohne Wohnheime) nach Nettokaltmiete, Bruttokaltmiete, Mietbelastung und Gemeindetyp. Brandenburg.“ Online: <https://www.statistikportal.de/de/veroeffentlichungen/wohnen-deutschland/> (Zugriff 30.03.2024)

Statistisches Bundesamt (2024d) „Wohnen in Deutschland. Zusatzprogramm des Mikrozensus 2022.“ Tabellenband. Zusammengestellt durch die Statistischen Ämter des Bundes und der Länder. Februar 2024. Online: https://www.statistikportal.de/sites/default/files/2024-02/Wohnen_in_Deutschland_2022_0.xlsx/ (Zugriff 30.03.2024)

Umweltbundesamt (2023) „Wohnfläche.“ Online Beitrag vom 17. November. umweltbundesamt.de/daten/private-haushalte-konsum/wohnen/wohnflaeche#zahl-der-wohnungen-gestiegen. (Zugriff 29.03.2024)

Vandré, Isabelle (2021) „Wohnraumförderung. Die soziale Wohnraumförderung in Brandenburg.“ In: Handbuch Wohnungspolitik. Landespolitischer Rahmen und kommunale Praxis. Hg. Fraktion DIE LINKE im Landtag Brandenburg und Kommunalpolitisches Forum Land Brandenburg e.V., S. 33–47. Online: https://www.linksfraktion-brandenburg.de/file-admin/dateien/download/publikationen/Broschueren/HandbuchWohnungspolitik_LTF_KF.pdf/ (Zugriff 30.03.2024)

Vandré, Isabelle (2022a) „Kl. Anfrage: Wohnberechtigungsschein (WBS) für Wohnungen mit Mietpreis- und Belegungsbindung.“ Auswertung der Drucksache 7/5523, Antwort der Landesregierung auf die kleine Anfrage Nr. 1974 (Drucksache 7/5390), 7. Wahlperiode des Landtag Brandenburg. Veröffentlicht am 10. Mai. Online: <https://isabelle-vandre.de/kl-anfrage-wohnberechtigungsschein-wbs-fuer-wohnungen-mit-mietpreis-und-belegungsbindung/> (Zugriff 30.03.2024)

Vandré, Isabelle (2022b) „Kleine Anfrage: Kommunaler Wohnungsbaugesellschaften, deren Bestände und Bautätigkeiten im Land Brandenburg.“ Auswertung der Drucksache 7/5424, Antwort der Landesregierung auf die kleine Anfrage Nr. 1921 (Drucksache 7/5248), 7. Wahlperiode des Landtag Brandenburg. Veröffentlicht am 13 April. Online: <https://isabelle-vandre.de/kleine-anfrage-kommunaler-wohnungsbaugesellschaften-deren-bestaende-und-bautaetigkeiten-im-land-brandenburg/> (Zugriff 30.03.2024)

Vetter, Johannes (2023) „Gegen den Trend: Im Berliner Umland steigen die Immobilienpreise weiter.“ Märkische Allgemeine Zeitung vom 1. Juni. Online: <https://www.maz-online.de/lokales/dahme-spreewald/gegen-den-trend-im-berliner-umland-steigen-die-immobilienpreise-weiter-HAXNVLDGNFBURJFSRYKF7E25SY.html/> (Zugriff 29.03.2024)

Wohnungsbaugenossenschaften (2024) „Über uns. Wir sind die Guten.“ Onlinepräsenz der Marketinginitiative der Wohnungsbaugenossenschaften in Deutschland e.V., Verbund Brandenburg. Online: <https://www.wohnungsbaugenossenschaften.de/regionen/brandenburg/ueber-uns/> (Zugriff 30.03.2024)

