



Ministerium für Infrastruktur und Landwirtschaft

## **Wohnungspolitischer Kompass 2009**

- Primärerhebung - (ergänzt durch "Teilräumliche Gliederung Brandenburgs")

Hamburg/Droyßig, den 15. Januar 2010

Ansprechpartner:  
Matthias Klupp  
Tobias Jacobs

---

ANALYSE & KONZEPTE  
Beratungsgesellschaft für Wohnen,  
Immobilien und Tourismus mbH  
Gasstr. 10, 22761 Hamburg

Tel. 040/485 00 98-0  
Fax 040/485 00 98-98  
E-Mail [info@analyse-konzepte.de](mailto:info@analyse-konzepte.de)

## **Inhaltsverzeichnis**

<b>1</b>	<b>Teilräumliche Gliederung</b> .....	<b>1</b>
<b>2</b>	<b>Primärerhebung</b> .....	<b>3</b>
2.1	Methode.....	4
2.2	Selbstnutzende Eigentümer.....	9
2.2.1	Sozialstruktur.....	9
2.2.2	Bestandsstruktur.....	14
2.2.3	Eigentumserwerb.....	17
2.2.4	Modernisierung.....	19
2.3	Mieterhaushalte.....	22
2.3.5	Sozialstruktur.....	22
2.3.6	Bestandsstruktur.....	30
2.3.7	Wohnkosten.....	36
2.3.8	Wohnzufriedenheit.....	40
2.3.9	Wohnmobilität.....	48
2.3.10	Energetische Modernisierung.....	57
2.3.11	Wohnen im Alter.....	62
2.4	Vermieterbefragung.....	66

## **Abbildungsverzeichnis**

Abb. 1	Teilräumliche Untergliederung Brandenburgs .....	2
Abb. 2	Altersstruktur .....	7
Abb. 3	Haushaltsgröße .....	9
Abb. 4	Anzahl Minderjähriger im Haushalt .....	10
Abb. 5	Altersstruktur aller Haushaltsmitglieder .....	10
Abb. 6	Haushaltstyp .....	11
Abb. 7	Höchster Bildungsabschluss im Haushalt .....	11
Abb. 8	Erwerbstätigkeit .....	12
Abb. 9	Haushaltsnettoeinkommen .....	12
Abb. 10	Haushaltsspezifisches Einkommensniveau .....	13
Abb. 11	Lage .....	14
Abb. 12	Gebäudetyp .....	15
Abb. 13	Baualtersklassen .....	15
Abb. 14	Gebäudetyp .....	16
Abb. 15	Jahr des Eigentumserwerbs .....	17
Abb. 16	Eigentumsförderung nach Einkommensniveau .....	18
Abb. 17	Maßnahmen .....	19
Abb. 18	Investitionssumme geplante und durchgeführte Maßnahmen .....	20
Abb. 19	Förderung .....	20
Abb. 20	Haushaltsgröße .....	22
Abb. 21	Altersstruktur aller Haushaltsmitglieder .....	24
Abb. 22	Haushaltstyp .....	24
Abb. 23	Höchster Bildungsabschluss im Haushalt .....	25
Abb. 24	Erwerbstätigkeit .....	26
Abb. 25	Haushaltsnettoeinkommen .....	26
Abb. 26	Haushaltsspezifisches Einkommensniveau nach .....	27

Abb. 27	Haushaltsspezifisches Einkommensniveau nach Erwerbstätigkeit.....	28
Abb. 28	Vermietertyp.....	30
Abb. 29	Lage.....	31
Abb. 30	Gebäudetyp.....	31
Abb. 31	Anzahl der Räume.....	32
Abb. 32	Wohnungsgröße.....	32
Abb. 33	Durchschnittliche Wohnfläche nach Haushaltsgröße.....	34
Abb. 34	Ausstattungsmerkmale.....	34
Abb. 35	Entwicklung der Nettokaltmieten 2001 bis 2009.....	36
Abb. 36	Entwicklung der Bruttowarmmieten 2001 bis 2009.....	36
Abb. 37	Beurteilung Miethöhe.....	38
Abb. 38	Wohndauer.....	40
Abb. 39	Allgemeine Wohnzufriedenheit.....	42
Abb. 40	Wohnzufriedenheit nach Haushaltstyp.....	42
Abb. 41	Beurteilung der Miethöhe und Wohnzufriedenheit.....	43
Abb. 42	Einkommensniveau und Wohnzufriedenheit.....	43
Abb. 43	Zufriedenheit mit Nachbarschaft.....	44
Abb. 44	Zufriedenheit mit Nachbarschaft nach Haushaltstyp.....	44
Abb. 45	Bereitschaft, bei besserer finanzieller Situation, mehr in Wohnkosten zu investieren nach Wohnzufriedenheit.....	45
Abb. 46	Bereitschaft, bei besserer finanzieller Situation, mehr in Wohnkosten zu investieren nach Einkommensniveau.....	46
Abb. 47	Angestrebte Verbesserungen der Wohnsituation.....	47
Abb. 48	Umzug innerhalb der nächsten 2 Jahre.....	48
Abb. 49	Umzugsgründe.....	50
Abb. 50	Umzugsziel.....	51
Abb. 51	Wohngebiet bei Umzug in Stadt oder Gemeinde.....	52
Abb. 52	Gewünschter Haustyp bei Miete.....	52

Abb. 53	Bevorzugter Vermieter .....	53
Abb. 54	Gewünschte Wohnungsgröße Mietwohnung .....	54
Abb. 55	Bevorzugte Raumzahl Mietwohnung .....	55
Abb. 56	Angestrebte monatliche Gesamtbelastung .....	55
Abb. 57	Angestrebte monatliche Gesamtbelastung pro m <sup>2</sup> .....	56
Abb. 58	Gründe für Energiesparen .....	57
Abb. 59	Art der Maßnahme .....	60
Abb. 60	Zahlungsbereitschaft im Falle einer energetischen Modernisierung .....	60
Abb. 61	Wohnform .....	62
Abb. 62	Grad der altengerechten Ausstattung .....	63
Abb. 63	Wohnkostenbelastung im Alter .....	63
Abb. 64	Gründe für steigende Wohnkostenbelastung im Alter .....	64
Abb. 65	Größenstruktur des Wohnungsbestands .....	66
Abb. 66	Gründe für energetische Modernisierung .....	71
Abb. 67	Einsatz von Fördermitteln .....	71

## Tabellenverzeichnis

Tab. 1	Stichprobe gesamt	5
Tab. 2	Verteilung Eigentümer und Mieter	6
Tab. 3	Alter in Jahren nach Teilräumen (Anteile in Prozent)	7
Tab. 4	Vermieterbefragung Stichprobe gesamt	8
Tab. 5	Eigentumserwerb und Förderung (Angaben in Prozent)	17
Tab. 6	Modernisierung (Angaben in Prozent)	19
Tab. 7	Haushaltsgrößenstruktur der Mieter nach Teilräumen (Anteile in Prozent)	23
Tab. 8	Bezieher von KdU und Wohngeld (Angaben in Prozent)	27
Tab. 9	Einkommensniveau nach Teilräumen (Anteile in Prozent)	28
Tab. 10	Finanzielle Situation der 55- bis 64-Jährigen (Angaben in Prozent)	29
Tab. 11	Miethöhe (in €/m <sup>2</sup> )*	37
Tab. 12	Beurteilung Miethöhe (Anteile in Prozent)	38
Tab. 13	Beurteilung Bruttowarmmiete (Durchschnittswert €/m <sup>2</sup> )	39
Tab. 14	Vorheriger Wohnort von Mieterhaushalten, die nach 2005 in die jetzige Wohnung eingezogen sind (Angaben in %)	41
Tab. 15	Bereitschaft, bei besserer finanzieller Situation, mehr in Wohnkosten zu investieren nach Haushaltstyp (Angaben in Prozent)	46
Tab. 16	Angestrebte Verbesserung nach Haushaltstyp (Angaben in Prozent bezogen auf alle Mieterhaushalte)	47
Tab. 17	Umzugswunsch nach Teilräumen (Angaben in Prozent)	49
Tab. 18	Umzugswunsch nach Verflechtungsraum und Haushaltstyp (Angaben in Prozent)	49
Tab. 19	Wichtigste Umzugsgründe nach Stadtumbaustandort (Nennungen > 1%)	50
Tab. 20	Gewünschter Haustyp nach Haushaltstyp (Angaben in Prozent)	53
Tab. 21	Bedeutung Thema "Energiesparen" (Angaben in Prozent)	57
Tab. 22	Energiesparmaßnahmen nach Vermietertyp (Angaben in Prozent)	58
Tab. 23	Energiesparmaßnahmen nach Gebäudetyp (Angaben in Prozent)	58
Tab. 24	Energetische Modernisierung (Anteile in Prozent)	59

Tab. 25	Altengerechte Wohnform nach Altersgruppen (Angaben in Prozent)	62
Tab. 26	Beurteilung der Wohnkostenbelastung nach Altersgruppen (Angaben in Prozent)	64
Tab. 27	Größenstruktur nach Standorten (Angaben in Prozent)	66
Tab. 28	Aktuelle Bestandsstruktur (Anzahl der Wohnungen)	67
Tab. 29	Bestandsentwicklung bis 2015	67
Tab. 30	Nettokaltmiete (€/m <sup>2</sup> )	68
Tab. 31	Wohnraumversorgung	68
Tab. 32	Instandsetzung- und Modernisierungsmaßnahmen (Angaben in Prozent)	69
Tab. 33	Sanierte bzw. modernisierte Wohnungen (Anzahl Wohnungen)	70
Tab. 34	Investitionssumme Maßnahmen im Bestand	70
Tab. 35	Art der Förderung (Mehrfachnennungen möglich)	72

## **1 Teilräumliche Gliederung**

Die regionale Differenzierung erfolgt soweit möglich auf Ebene von 14 Teilräumen (TR 1 bis TR 14), wie sie vom Institut für ökologische Raumordnung (IÖR) im Rahmen des Gutachtens "Qualifizierung der Datenbasis für Stadtumbau und Wohnungsmärkte" (2008) definiert wurden.<sup>1</sup> Die Aufteilung beruht auf den fünf Raumordnungs- bzw. Planungsregionen des Landes Brandenburg. Diese wurden jeweils in den unmittelbar an Berlin angrenzenden Teil (engeren Verflechtungsraum) und den peripheren Teil (äußeren Entwicklungsraum) zweigeteilt.<sup>2</sup> Außerdem wurden die kreisfreien Städte als eigene Teilgebiete definiert.

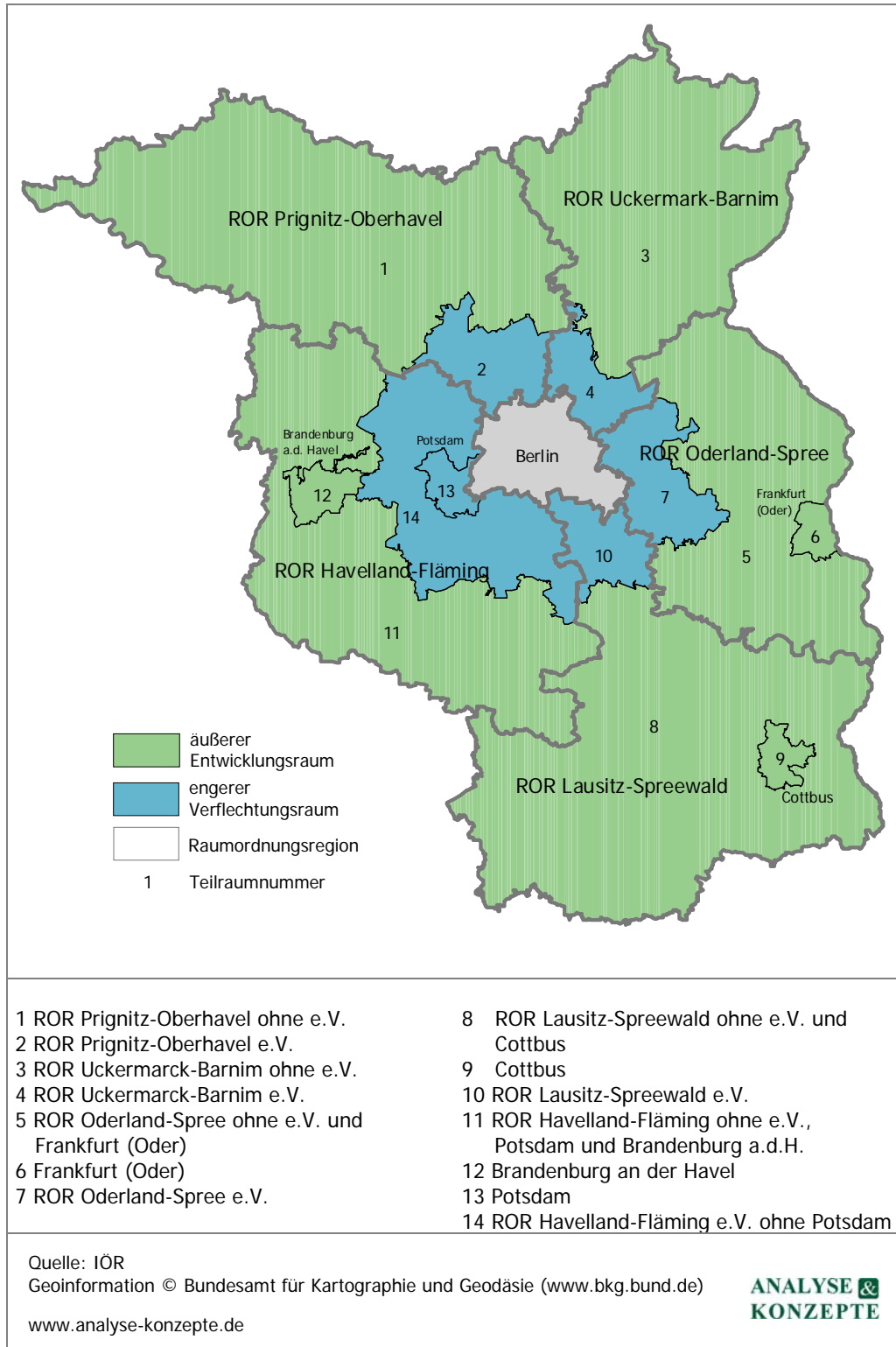
Die Abgrenzung der Teilräume ist in folgender Karte dargestellt.

---

<sup>1</sup> Der teilsräumlichen Gliederung des neuen Landesentwicklungsplans Berlin-Brandenburg konnte hier nicht gefolgt werden, da die zur Verfügung stehenden Daten nicht auf dieser Ebene aggregiert vorliegen.

<sup>2</sup> Im Folgenden sowie in den Tabellen werden Abkürzungen e.V. für engeren Verflechtungsraum und ä.E. für äußeren Entwicklungsraum verwendet.

**Abb. 1 Teilräumliche Untergliederung Brandenburgs**



## **2 Primärerhebung**

Die im Folgenden dargestellten Befragungen bilden einen weiteren Baustein zur Analyse und Bewertung des Wohnungsmarktes im Land Brandenburg sowie der Ausgestaltung der Wohnungs- und Förderpolitik des Landes. Neben der quantitativen Entwicklung der einzelnen Nachfragergruppen werden bei der Haushaltsbefragung vor allem qualitative Veränderungen der Nachfrage ermittelt, wie die Präferenzen der Haushalte in Bezug auf den Wohnstandort oder die Ausstattung. Im Fokus der Befragung stehen ebenso spezielle Zielgruppen wie Senioren und Familien, als auch Unterschiede zwischen selbstnutzenden Eigentümern und Mietern.

Neben der Generierung von Informationen für die Wohnungs- und Förderpolitik erfüllt insbesondere die Befragung der Mieterhaushalte ebenso die Aufgabe der Fortschreibung der bisherigen Erhebung "Wohnen zur Miete in Brandenburg". Wichtige Fragenkomplexe der letzten Erhebung aus dem Jahr 2004 werden in der aktuellen Befragung aufgegriffen, um die Vergleichbarkeit der Ergebnisse zu gewährleisten.

Die Befragung von selbstnutzenden Eigentümern erfolgt 2009 zum ersten Mal. Ziel ist es in diesem Fall die Bekanntheit und Inanspruchnahme verschiedener Förderprogramme zu analysieren, aber auch Hinweise auf private Investitionen in den Wohnungsbestand zu erhalten.

Im Folgenden werden die Ergebnisse der Haushalts- und Vermieterbefragung dargestellt.

Die **Darstellungsweise** wurde gegenüber den vorangegangenen Befragungen deutlich verändert. Die Ergebnisse werden im Folgenden anhand von Tabellen und Grafiken veranschaulicht. Die textliche Darstellung reduziert sich auf Zwischenfazits, in denen die wichtigsten Aspekte der einzelnen Themenfelder zusammengefasst und übergreifend beurteilt werden. Durch den weitgehenden Verzicht auf eine deskriptive Darstellung der Ergebnisse kann der Bericht verschlankt werden. Diese kompakte Berichtsform ermöglicht dem Leser relativ schnell, sich über die wichtigsten Ergebnisse zu informieren, und bei Bedarf in eine tiefer gehende Analyse einzusteigen.

## **2.1 Methode**

Die Befragung der selbstnutzenden Eigentümer sowie der Mieterhaushalte in Brandenburg erfolgte in Form telefonischer Interviews von maximal 25 Minuten Länge. Insgesamt wurden 1.451 Interviews geführt, davon 203 Interviews mit selbstnutzenden Eigentümern. Befragungszeitraum war 15. Juni bis zum 14. Juli 2007.

Die Basis bildeten generierte Telefonnummern. Gerade in den neuen Bundesländern ist dieses Verfahren notwendig, um eine Stichprobenverzerrung durch den geringen Eintragsgrad der Telefonnummern in den offiziellen Telefonverzeichnissen auszuschließen.

Die Zahl der Interviews wurde zudem auf Ebene der 14 Teilräume disproportional geschichtet. Somit wird sichergestellt, dass eine ausreichende Interviewbasis auch für Auswertungen auf Ebene der Raumordnungsregionen zur Verfügung steht. Die Schichtung der Daten macht eine Gewichtung anhand der Einwohnerzahl notwendig. Tabelle 1 zeigt die Zahl der Interviews vor und nach der Gewichtung.

In den Tabellen erfolgt die Darstellung der Ergebnisse analog der Sekundärdatenanalyse, d. h. die Summen für den engeren Verflechtungsraum und den äußeren Entwicklungsraum schließen auch die Ergebnisse der dort lokalisierten kreisfreien Städte mit ein. Entsprechend fließen die Ergebnisse für Potsdam in die des engeren Verflechtungsraums mit ein, die von Frankfurt (Oder), Cottbus und Brandenburg a.d. Havel in die des äußeren Entwicklungsraums.

Der teilräumlichen Gliederung des neuen Landesentwicklungsplans Berlin-Brandenburg konnte hier nicht gefolgt werden, da Daten noch auf Basis der alten Gebietseinheiten erhoben wurden und ansonsten nicht mit den vorhandenen Daten auch aus der amtlichen Statistik vergleichbar wären.

<b>Tab. 1 Stichprobe gesamt</b>			
<b>Teilräume</b>		<b>Anzahl Interviews ungewichtet</b>	<b>Anzahl Interviews gewichtet</b>
<b>1</b>	Prignitz-Oberhavel - außen	110	134
<b>3</b>	Uckermark-Barnim - außen	110	123
<b>5</b>	Oderland-Spree - außen	105	108
<b>8</b>	Lausitz-Spreewald - außen	111	248
<b>11</b>	Havelland-Fläming - außen	105	113
<b>ä. E.</b>	<b>äußerer Entwicklungsraum</b>	<b>816</b>	<b>862</b>
<b>2</b>	Prignitz-Oberhavel - innen	105	92
<b>4</b>	Uckermark-Barnim - innen	105	56
<b>7</b>	Oderland-Spree – innen	110	110
<b>10</b>	Lausitz-Spreewald - innen	105	59
<b>14</b>	Havelland-Fläming - innen	105	187
<b>e. V.</b>	<b>engerer Verflechtungsraum</b>	<b>635</b>	<b>592</b>
<b>6</b>	Frankfurt (Oder) (krfr. Stadt)	85	35
<b>9</b>	Cottbus (krfr. Stadt)	85	59
<b>12</b>	Brandenburg (krfr. Stadt)	105	42
<b>13</b>	Potsdam (krfr. Stadt)	105	88
	<b>Land Brandenburg</b>	<b>1.451</b>	<b>1.451</b>
Quelle: MIL Wohnungspolitischer Kompass Brandenburg 2009			<b>ANALYSE &amp; KONZEPTE</b>

<b>Tab. 2 Verteilung Eigentümer und Mieter</b>			
<b>Teilräume</b>		<b>Anzahl Mieter Interviews gewichtet</b>	<b>Anzahl Eigentümer Interviews gewichtet</b>
<b>1</b>	Prignitz-Oberhavel - außen	115	18
<b>3</b>	Uckermark-Barnim - außen	106	17
<b>5</b>	Oderland-Spree - außen	92	15
<b>8</b>	Lausitz-Spreewald - außen	212	36
<b>11</b>	Havelland-Fläming - außen	97	16
<b>ä. E.</b>	<b>äußerer Entwicklungsraum</b>	<b>741</b>	<b>119</b>
<b>2</b>	Prignitz-Oberhavel - innen	79	13
<b>4</b>	Uckermark-Barnim - innen	48	8
<b>7</b>	Oderland-Spree – innen	95	15
<b>10</b>	Lausitz-Spreewald - innen	50	8
<b>14</b>	Havelland-Fläming - innen	160	27
<b>e. V.</b>	<b>engerer Verflechtungsraum</b>	<b>507</b>	<b>84</b>
<b>6</b>	Frankfurt (Oder) (krfr. Stadt)	31	4
<b>9</b>	Cottbus (krfr. Stadt)	52	7
<b>12</b>	Brandenburg (krfr. Stadt)	36	6
<b>13</b>	Potsdam (krfr. Stadt)	75	13
	<b>Land Brandenburg</b>	<b>1.248</b>	<b>203</b>
Quelle: MIL Wohnungspolitischer Kompass Brandenburg 2009			<b>ANALYSE &amp; KONZEPTE</b>

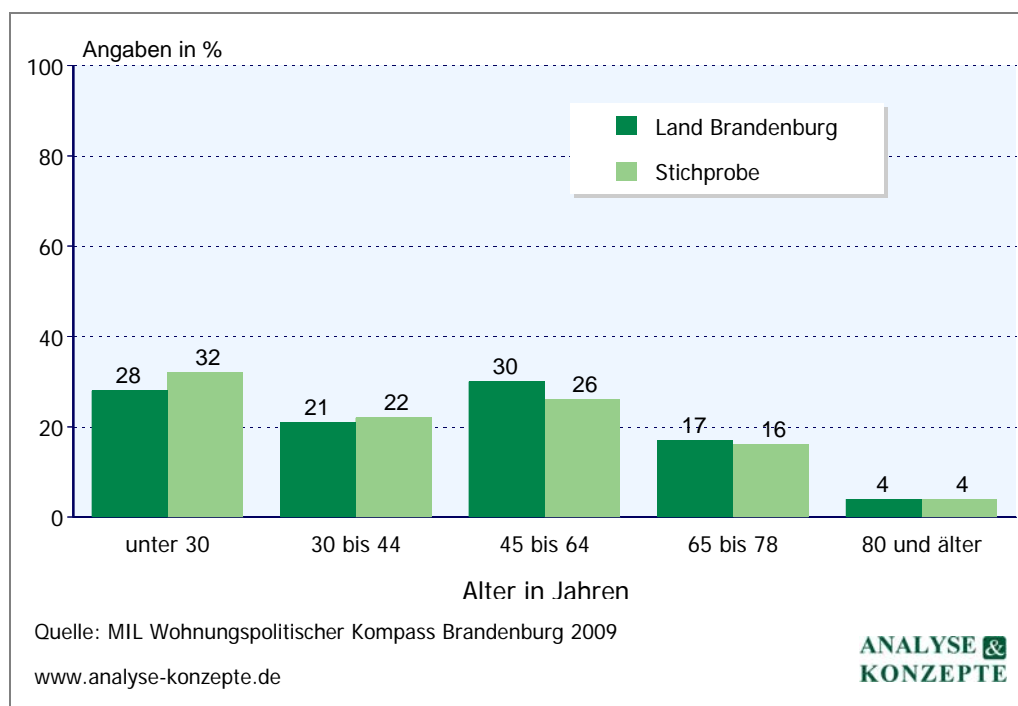
Darüber hinaus wurde die Repräsentativität der Stichprobe von Analyse & Konzepte anhand der Altersstruktur überprüft. Hierbei wurde das Alter aller Haushaltsmitglieder berücksichtigt.

Grund für diese Überprüfung ist, dass gerade für die Befragungsthemen Senioren- und Familienwohnen aber auch die Wohnmobilität die Stellung im Lebenszyklus und somit insbesondere das Alter ausschlaggebend sind.

Abbildung 2 zeigt eine sehr gute Übereinstimmung der Altersstruktur der Befragten und der der Bewohner im Land Brandenburg am 31.12.2007. Der Anteil an jüngeren Haushalten bis 30 Jahren und somit auch der Minderjährigen ist leicht überrepräsentiert.

Bei den Teilräumen gibt es jedoch z. T. größere Differenzen zu der in der Sekundärdatenanalyse aufgezeigten Altersstruktur. Eine Gewichtung der Daten wird jedoch nicht als sinnvoll erachtet, da dies zum einen zu Fallverlusten aber auch zu einer zunehmenden Verzerrung der Befragungsergebnisse führen würde. Vielmehr werden im Rahmen der Interpretation der Ergebnisse die vorhandenen Unterschiede berücksichtigt.

**Abb. 2 Altersstruktur**



Teilräume		Unter 18	18 bis 29	30 bis 44	45 bis 64	65 bis 79	80 und älter
<b>1</b>	Prignitz-Oberhavel - außen	23,1	10,7	21,8	28,0	14,8	1,6
<b>3</b>	Uckermark-Barnim - außen	13,1	12,3	23,7	27,3	20,0	3,6
<b>5</b>	Oderland-Spree - außen	17,8	15,0	20,3	34,0	10,9	2,0
<b>8</b>	Lausitz-Spreewald - außen	13,0	11,5	21,2	27,6	21,6	5,1
<b>11</b>	Havelland-Fläming - außen	17,3	14,5	18,2	24,1	21,4	4,5
<b>ä. E.</b>	<b>äußerer Entwicklungsraum</b>	<b>26,1</b>	<b>7,1</b>	<b>20,1</b>	<b>25,7</b>	<b>17,7</b>	<b>3,4</b>
<b>2</b>	Prignitz-Oberhavel - innen	13,1	16,7	22,0	31,5	11,0	5,7
<b>4</b>	Uckermark-Barnim - innen	22,4	14,2	20,4	28,8	11,1	3,1
<b>7</b>	Oderland-Spree - innen	14,7	13,3	19,5	25,8	21,8	4,9
<b>10</b>	Lausitz-Spreewald - innen	15,3	22,1	19,8	23,0	16,7	3,2
<b>14</b>	Havelland-Fläming - innen	28,0	12,8	26,8	16,2	12,4	3,8
<b>e. V.</b>	<b>engerer Verflechtungsraum</b>	<b>30,7</b>	<b>9,4</b>	<b>20,1</b>	<b>21,6</b>	<b>13,7</b>	<b>4,5</b>
<b>6</b>	Frankfurt (Oder) (krfr. Stadt)	14,9	15,8	18,6	36,6	10,7	3,4
<b>9</b>	Cottbus (krfr. Stadt)	16,6	18,4	23,3	27,3	13,9	0,5
<b>12</b>	Brandenburg (krfr. Stadt)	17,0	11,7	22,9	24,7	22,4	1,3
<b>13</b>	Potsdam (krfr. Stadt)	21,2	12,1	27,7	26,8	10,4	1,7
	<b>Land Brandenburg</b>	<b>18,2</b>	<b>13,6</b>	<b>22,2</b>	<b>26,4</b>	<b>16,1</b>	<b>3,5</b>

Quelle: MIL Wohnungspolitischer Kompass Brandenburg 2009

Die **Vermieterbefragung** ist als schriftliche Befragung angelegt. Der 4-seitige Fragebogen lehnt sich an die jährliche GdW-Befragung an, um die institutionellen Wohnungseigentümer möglichst wenig zu belasten und so die Rücklaufquote und damit das Gesamtergebnis zu verbessern. Unterstützt wird die Befragung durch den Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e. V. (BBU) sowie von verschiedenen Haus & Grund e. V. Ortsverbänden (Cottbus und Umgebung, Märkisch Oderland, Wittenberge und Umgebung, Oberhavel/Nord).

Insgesamt wurden im Zeitraum 24. Juni bis zum 20. Juli 2009 rd. 300 schriftliche Fragebögen durch die Verbände an ihre Mitglieder verteilt. Von diesen wurden 104 an Analyse & Konzepte innerhalb der Rückmeldefrist bis zum 7. August 2009 zurückgesandt. Die Ausschöpfungsquote von 35 % ist als sehr gut zu beurteilen. Tabelle 4 zeigt, wie sich die Vermieter auf die 14 Teilräume verteilen und wie viele Wohnungen sie betreuen.

<b>Tab. 4 Vermieterbefragung Stichprobe gesamt</b>			
	<b>Teilräume</b>	<b>Anzahl Vermieter</b>	<b>Anzahl Wohnungen</b>
<b>1</b>	Prignitz-Oberhavel - außen	17	22.530
<b>3</b>	Uckermark-Barnim - außen	14	24.608
<b>5</b>	Oderland-Spree - außen	4	8.680
<b>8</b>	Lausitz-Spreewald - außen	23	41.594
<b>11</b>	Havelland-Fläming - außen	8	8.638
<b>ä. E.</b>	<b>äußerer Entwicklungsraum</b>	<b>74</b>	<b>159.809</b>
<hr/>			
<b>2</b>	Prignitz-Oberhavel - innen	4	13.399
<b>4</b>	Uckermark-Barnim - innen	1	4.861
<b>7</b>	Oderland-Spree – innen	7	10.377
<b>10</b>	Lausitz-Spreewald - innen	5	8.096
<b>14</b>	Havelland-Fläming - innen	8	9.974
<b>e. V.</b>	<b>engerer Verflechtungsraum</b>	<b>30</b>	<b>76.149</b>
<hr/>			
<b>6</b>	Frankfurt (Oder)	2	18.913
<b>9</b>	Cottbus	2	20.079
<b>12</b>	Brandenburg	4	14.767
<b>13</b>	Potsdam	5	29.442
	<b>Land Brandenburg</b>	<b>104</b>	<b>235.958</b>
<hr/>			
Quelle: MIL Wohnungspolitischer Kompass Brandenburg 2009			<b>ANALYSE &amp; KONZEPTE</b>

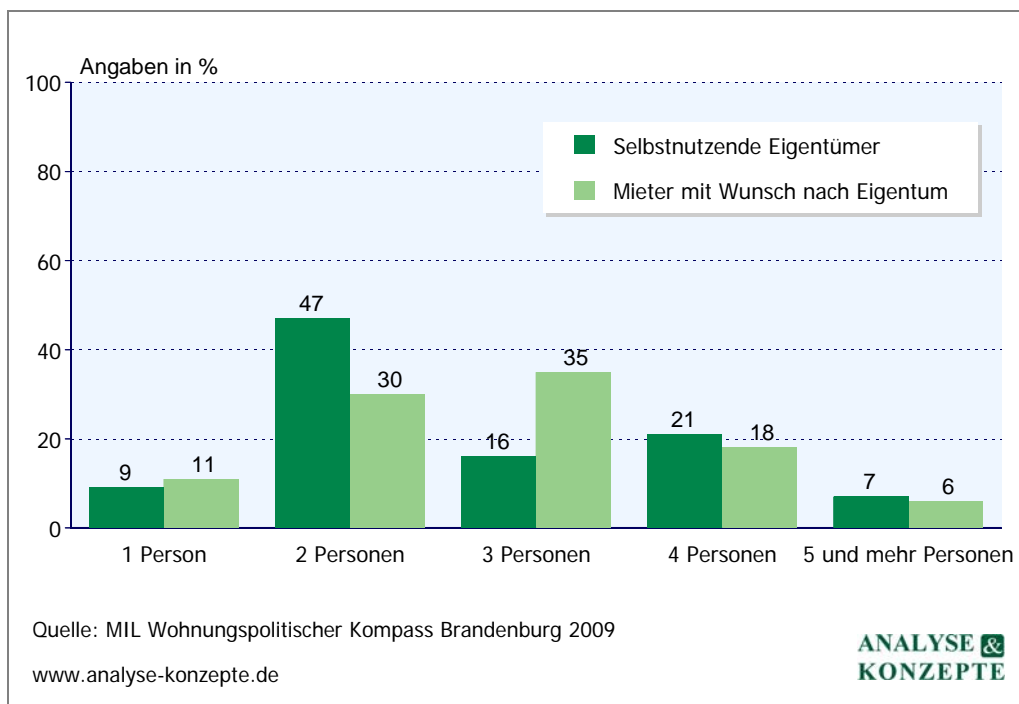
## 2.2 Selbstnutzende Eigentümer

Die Eigentumsförderung konzentriert sich bisher auf den Erwerb oder Neubau von Wohneigentum in innerstädtischen Sanierungsgebieten. Darüber hinaus spielen bei der Befragung selbstnutzender Eigentümer jedoch auch die Bundesförderprogramme eine wichtige Rolle. Bis Ende 2005 galt die Eigenheimzulage, seitdem sind es vor allem KfW-Mittel, die in Anspruch genommen werden.

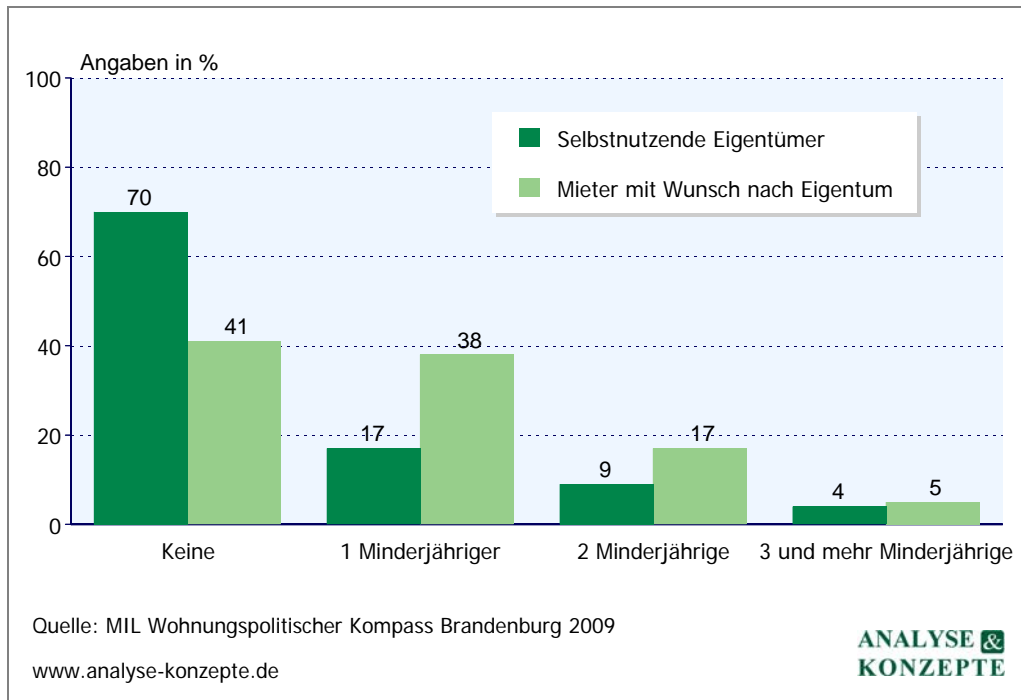
### 2.2.1 Sozialstruktur

Die Sozialstruktur der 203 befragten selbstnutzenden Eigentümer wird im Folgenden der der 64 Mieterhaushalte gegenübergestellt, die beabsichtigen, innerhalb der nächsten zwei 2 Jahre Eigentum zu erwerben.

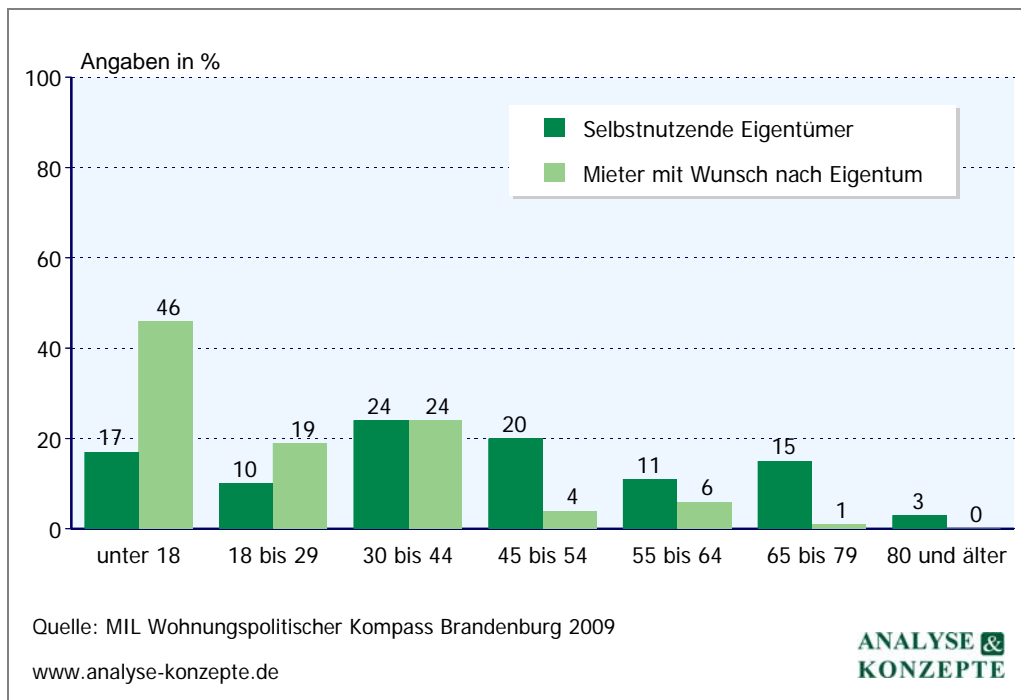
**Abb. 3 Haushaltsgröße**



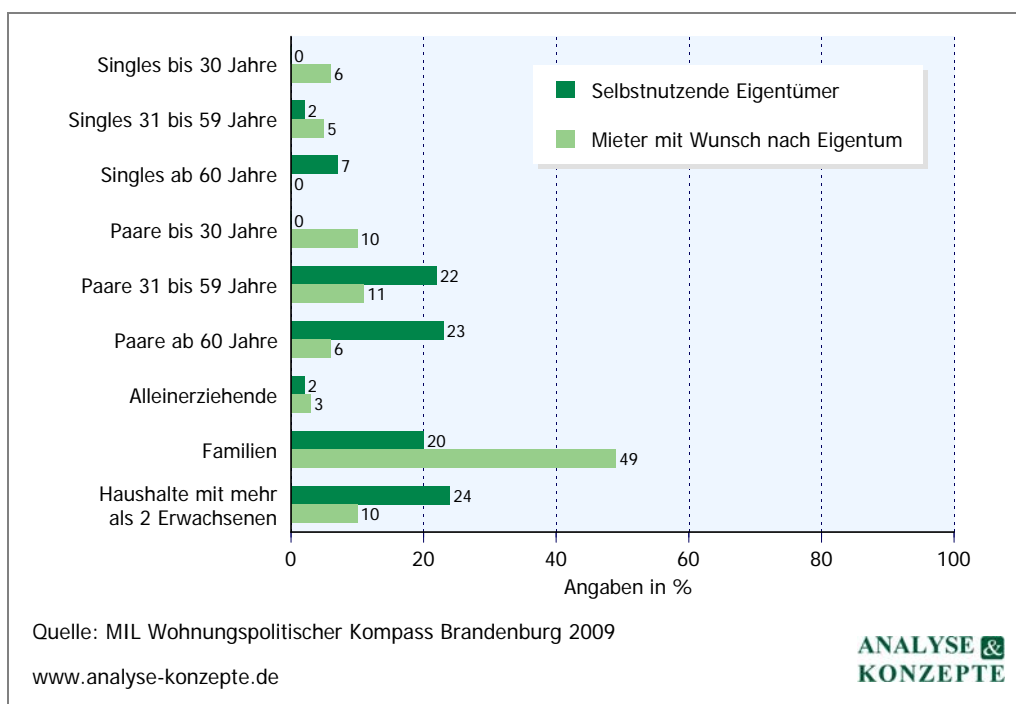
**Abb. 4 Anzahl Minderjähriger im Haushalt**



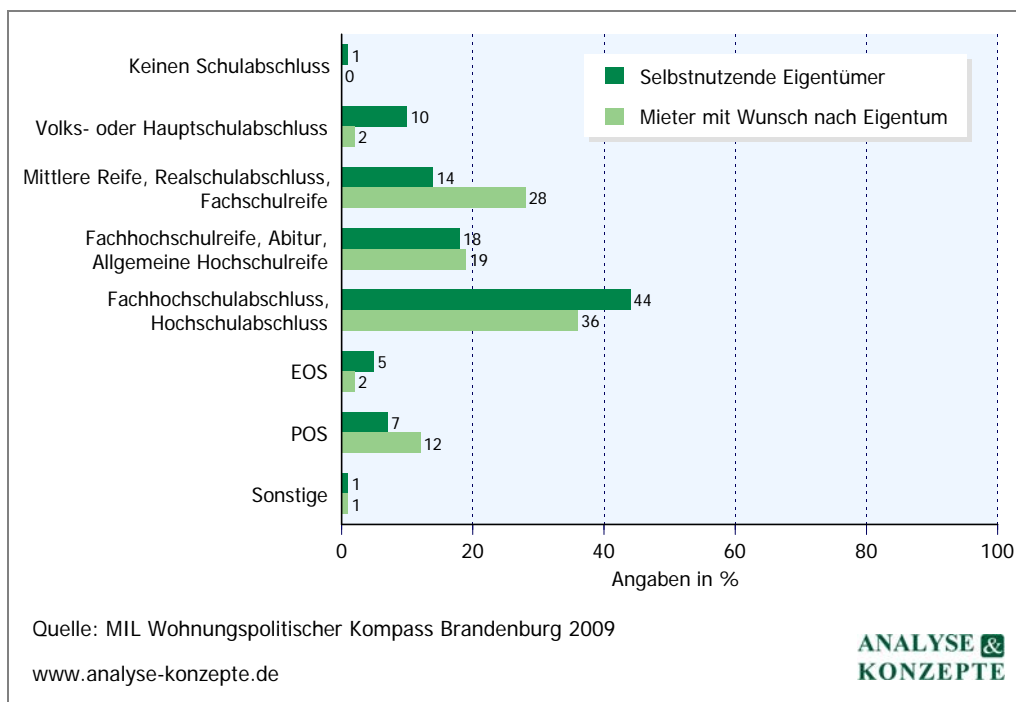
**Abb. 5 Altersstruktur aller Haushaltsmitglieder**



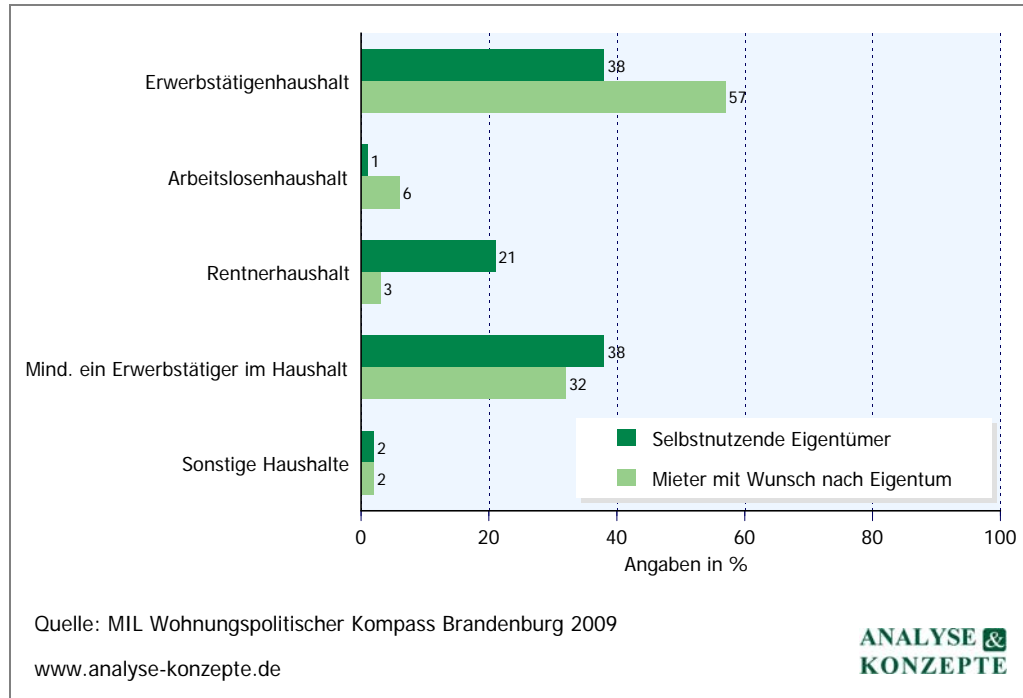
**Abb. 6 Haushaltstyp**



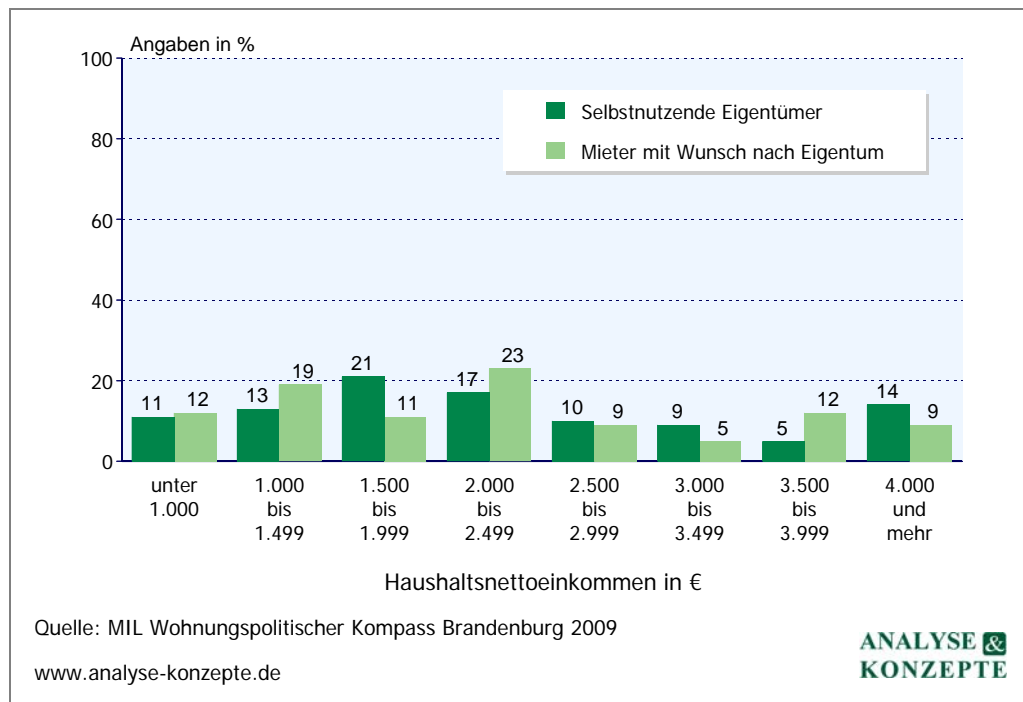
**Abb. 7 Höchster Bildungsabschluss im Haushalt**



**Abb. 8 Erwerbstätigkeit<sup>3</sup>**



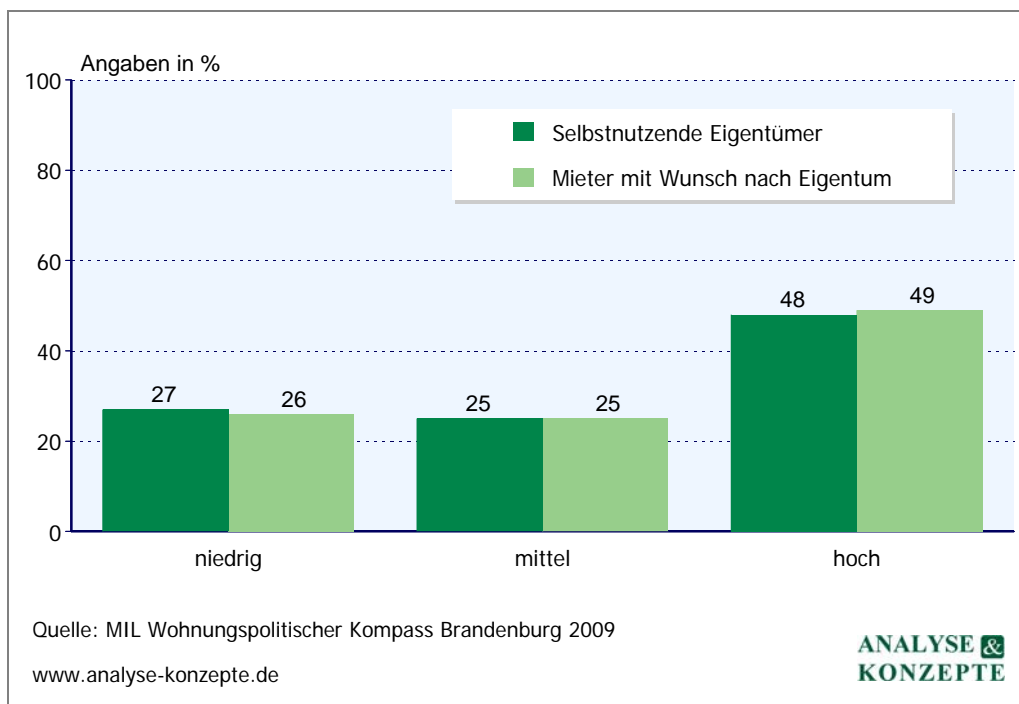
**Abb. 9 Haushaltsnettoeinkommen**



<sup>3</sup> Zu den sonstigen Haushalten zählen Haushalte in denen kein Haushaltsmitglied Erwerbstätig ist. Es können Haushalte mit Auszubildenden sein, aber z. B. auch Haushalte in denen Rentner oder Arbeitssuchende mit Hausfrauen oder Studenten zusammen leben.

74 % der selbstnutzenden Eigentümer und 89 % der Mieter mit Eigentumswunsch haben Angaben zu ihrem Haushaltsnettoeinkommen gemacht. Das Haushaltsnettoeinkommen der selbstnutzenden Eigentümer stimmt dabei mit dem der Mikrozensuszusatzhebung Wohnen aus dem Jahr 2006 sehr gut überein. Das der Mieterhaushalte mit Wunsch nach Eigentum liegt entsprechend über dem Haushaltsnettoeinkommen aller Mieterhaushalte.

**Abb. 10 Haushaltsspezifisches Einkommensniveau<sup>4</sup>**



Zwischen den selbstnutzenden Eigentümern und den Mietern, die gerne Eigentum erwerben möchten, besteht eine hohe Zielgruppenkongruenz, Unterschiede sind im Wesentlichen begründet durch die Stellung im Lebenszyklus. So sind die selbstnutzenden Eigentümer in der Regel älter. Viele befinden sich in der postfamiliären Phase, die Kinder haben dann bereits den Haushalt verlassen oder aber die erwachsenen Kinder bleiben weiterhin bei den Eltern wohnen, dies erklärt den hohen Anteil an Haushalten mit mehreren Erwachsenen. In diesen Haushalten können ebenfalls auch minderjährige Kinder leben, dies verdeutlicht Abb. 4. Insgesamt leben in 30 % der Eigentümerhaushalte Minderjährige, der Anteil an Familien und Alleinerziehenden beträgt hingegen 22 %, 8 % der Kinder leben in Haushalten mit mehreren Erwachsenen.

Zu den Mietern mit Eigentumswunsch zählen vor allem Haushalte mit Kindern, aber auch junge Singles und Paare bis 30 Jahre. Jedoch fallen gerade bei den Starterhaushalten häufig Wohnwün-

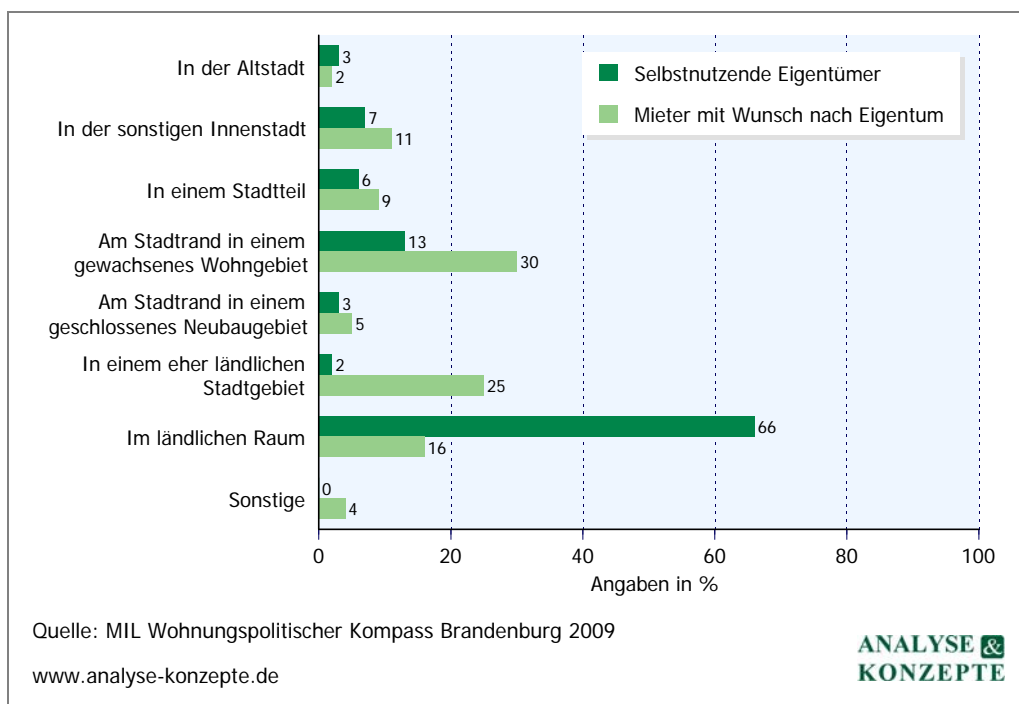
<sup>4</sup> Bei der Berechnung des haushaltsspezifischen Einkommensniveaus werden für jede Haushaltsgröße gesondert die Haushalte in drei gleich große Gruppen mit niedrigem, mittlerem bzw. hohem Einkommen eingeteilt. Der Einfluss der Haushaltsgröße auf das Haushaltsnettoeinkommen wird somit ausgeschaltet.

sche und die wirklich zu realisierende Wohnungsnachfrage auseinander. Es werden daher nicht alle Haushalte dieses Alters tatsächlich Eigentum erwerben (s. Abb. 5).

Sowohl die selbstnutzenden Eigentümer, als auch die Mieter mit Wunsch nach Eigentum verfügen überwiegend über ein hohes Einkommensniveau (s. Abb. 9). In beiden Gruppen gibt es jedoch ebenso Haushalte mit einem geringen Einkommensniveau. Insbesondere bei den Selbstnutzern mit geringem Einkommen<sup>5</sup> stellt sich die Frage, ob sie die Immobilie halten können und wenn ja, wie viel Geld in die Instandhaltung investiert werden kann. Zum einen hat dies Auswirkungen auf den Markt für Gebrauchtimmobilien, zum anderen auf die Bestandsentwicklung der Gemeinde.

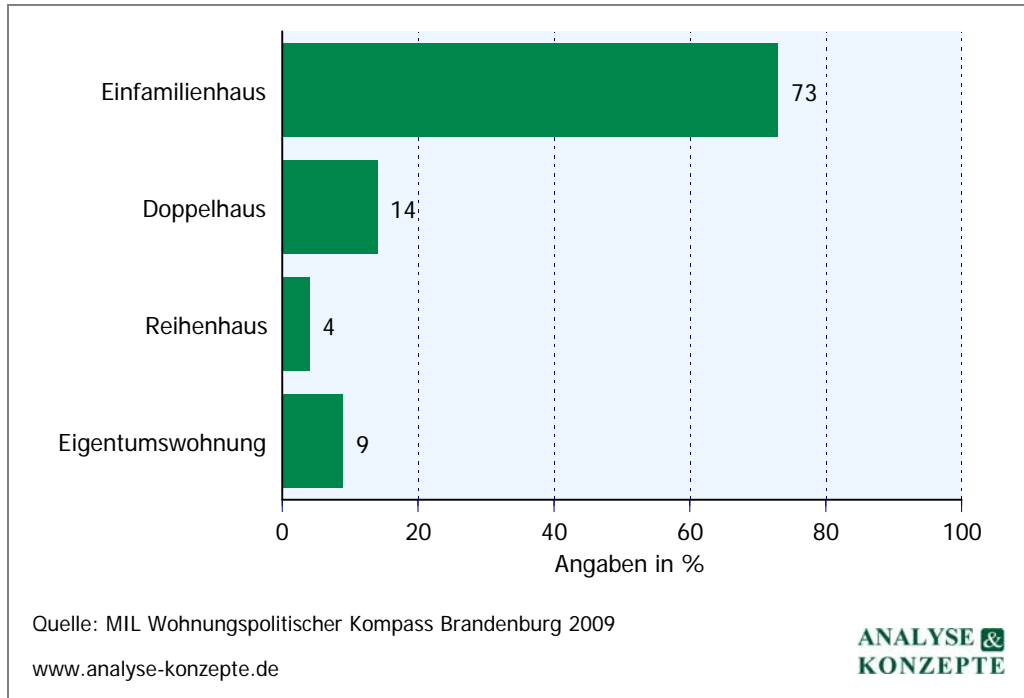
### 2.2.2 Bestandsstruktur

**Abb. 11 Lage**

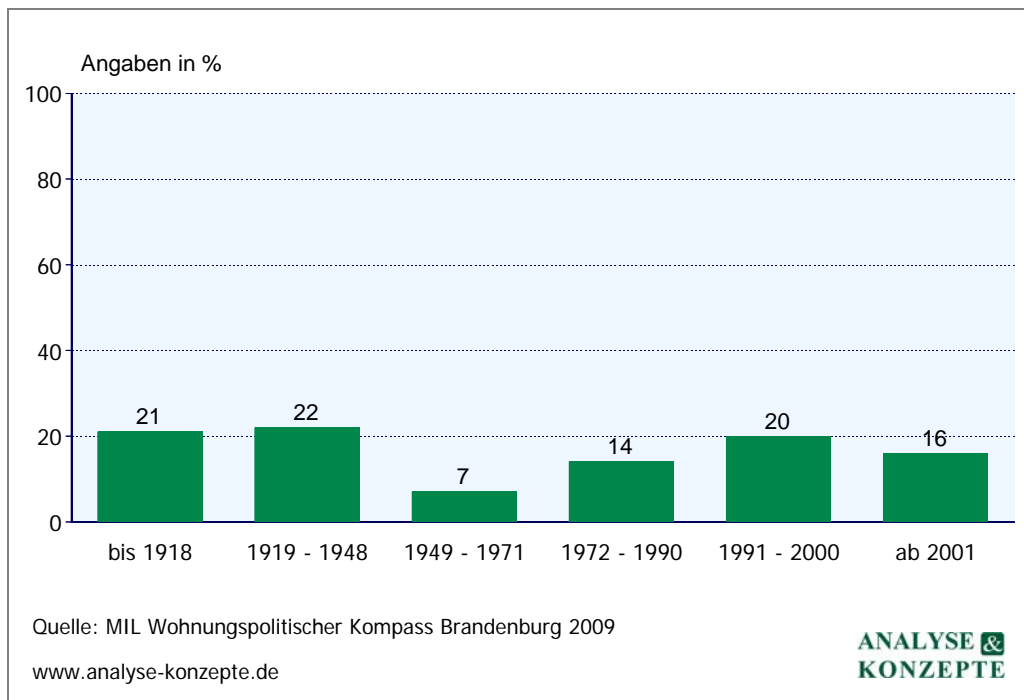


<sup>5</sup> Das Einkommensniveau bezieht sich auf das derzeitige Haushaltsnettoeinkommen, d. h. zum Zeitpunkt des Eigentümererwerbs kann das Einkommen höher gewesen sein.

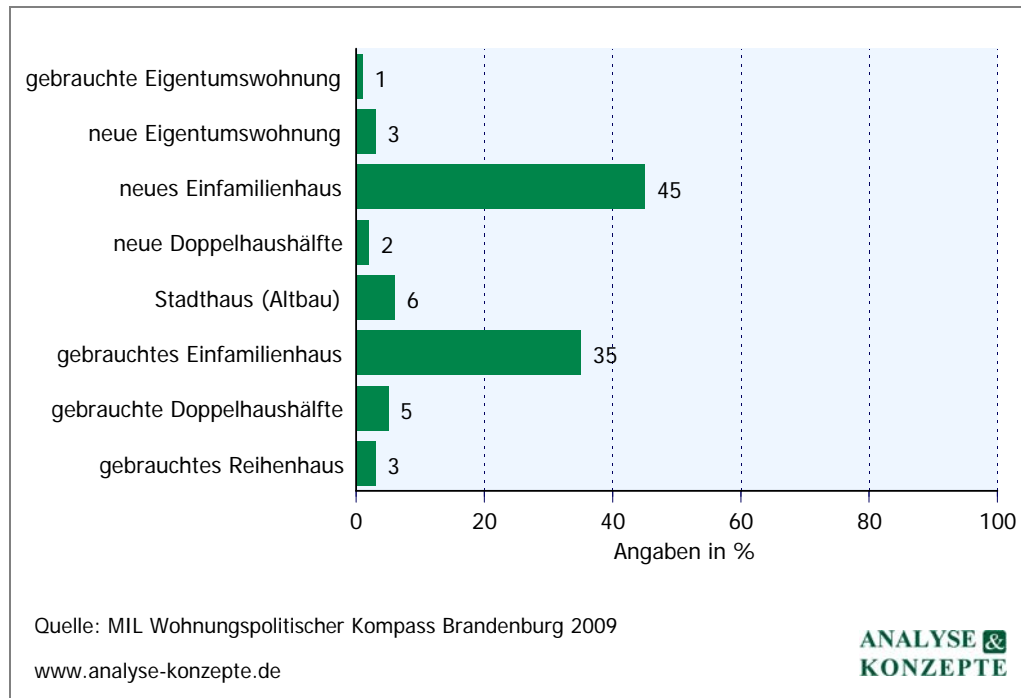
**Abb. 12 Gebäudetyp (Selbstnutzende Eigentümer)**



**Abb. 13 Baualtersklassen (Selbstnutzende Eigentümer)**



**Abb. 14 Gebäudetyp (Mieter mit Wunsch nach Eigentum)**



Während sich die Mieter mit Wunsch nach Eigentum ein städtisches Wohnumfeld sehr gut vorstellen können, leben zwei Drittel der befragten selbstnutzenden Eigentümer im ländlichen Raum (s. Abb. 11). Diejenigen, die sich für den Standort Innenstadt entschieden haben, nennen folgende Gründe:

- Infrastruktur
- Haus wurde geerbt/geschenkt
- Nähe zu Familie und Freunden
- Sonstiges Gründe

2 % der selbstnutzenden Eigentümer (4 Haushalte) besitzen eine denkmalgeschützte Immobilie.

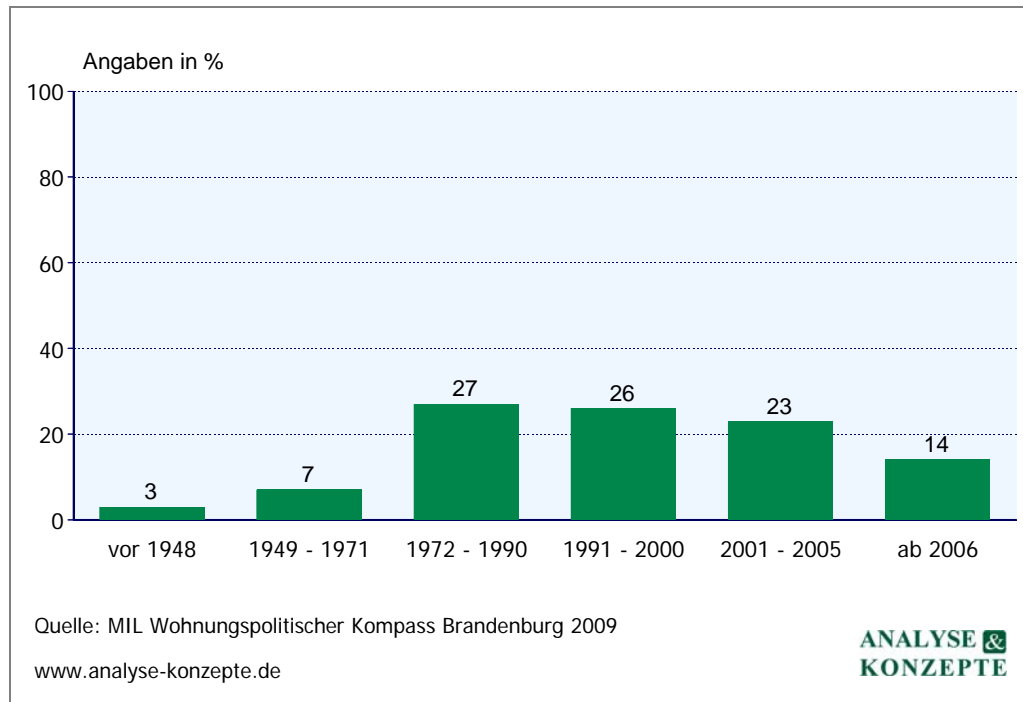
Die Nachfrage nach neu gebauten Einfamilienhäusern ist absolut gesehen am höchsten. Insgesamt teilt sich die Nachfrage je zu Hälfte auf Neubau und Bestandsimmobilien (s. Abb. 14).

Fast drei Viertel der selbstnutzenden Eigentümer leben in einem Einfamilienhaus (s. Abb. 12). Im Zuge der demographischen Entwicklung wird zukünftig der Markt an gebrauchten Einfamilienhäusern im Land Brandenburg anwachsen. Eine entsprechende Nachfrage ist wie die Befragung zeigt vorhanden.

Verdichtete Bauformen (Doppelhaushälfte, Reihenhäuser) haben ebenso wie die Eigentumswohnungen nur eine sehr geringe Nachfrage. Nur 4 % der Mieter (3 Haushalte), die Eigentum erwerben möchten, streben eine Eigentumswohnung an. Dies sind ausnahmslos Familien.

**2.2.3 Eigentumserwerb**

**Abb. 15 Jahr des Eigentumserwerbs (Selbstnutzende Eigentümer)**

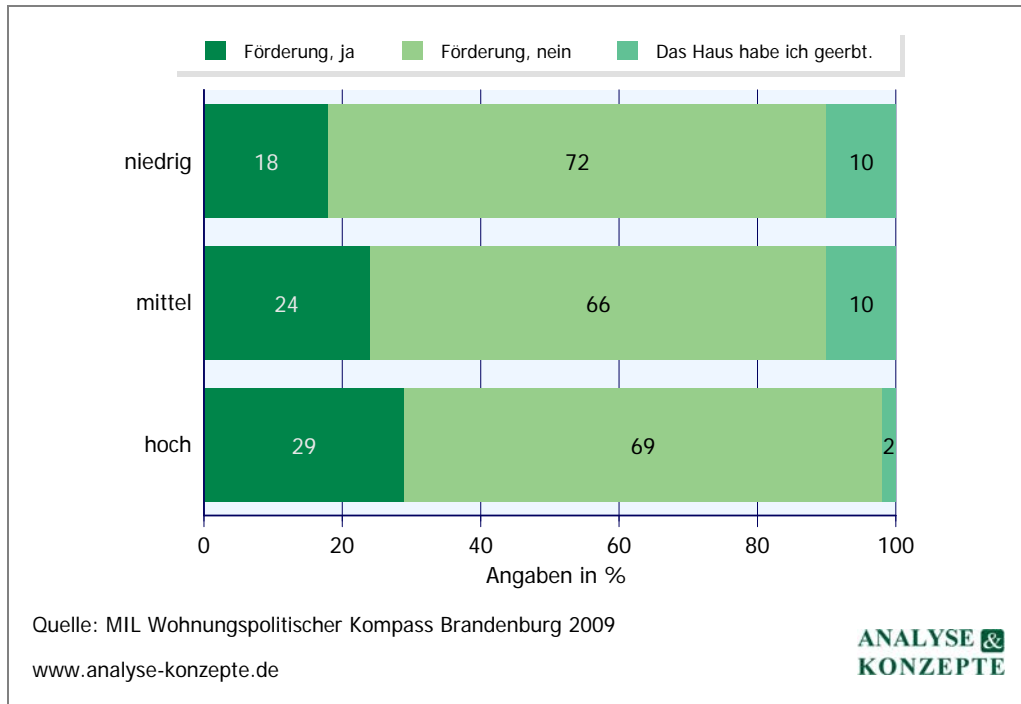


<b>Tab. 5 Eigentumserwerb und Förderung (Angaben in Prozent)</b>			
<b>Jahr des Erwerbs</b>	<b>Förderung ja</b>	<b>Förderung nein</b>	<b>Eigentum wurde vererbt</b>
<b>1991 - 2000</b>	23	73	4
<b>2001 - 2005</b>	30	70	0
<b>ab 2006</b>	29	71	0
<b>Land Brandenburg</b>	<b>22</b>	<b>72</b>	<b>6</b>

Quelle: MIL Wohnungspolitischer Kompass Brandenburg 2009

**ANALYSE &  
KONZEPTE**

**Abb. 16 Eigentumsförderung nach Einkommensniveau  
(Selbstnutzende Eigentümer)**



Rund jedes dritte Eigentumsobjekt, welches nach 1990 erworben wurde, ist finanziell gefördert worden. Dabei haben vor allem Haushalte mit einem hohen Einkommensniveau Fördermittel genutzt. So geben 29 % der Haushalte mit einem hohen Einkommensniveau an, beim Erwerb Fördermittel in Anspruch genommen zu haben, jedoch nur 18 % der Eigentümer mit niedrigem Einkommensniveau. Insgesamt überwiegt der Anteil an selbstnutzende Eigentümer mit höherem Einkommen.

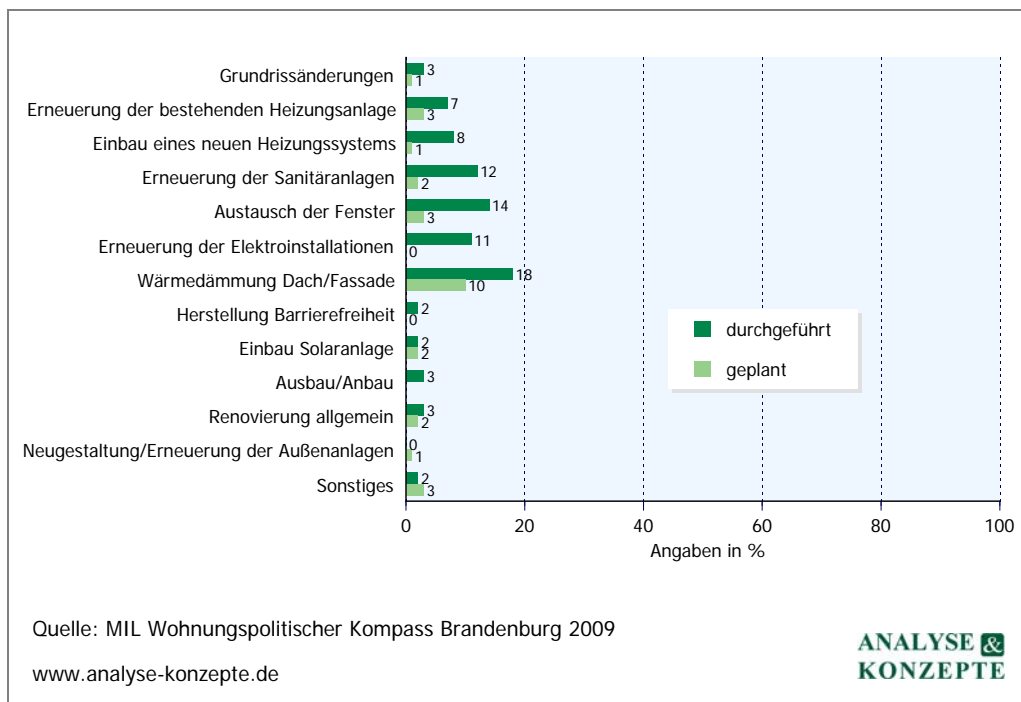
Der Anteil der Mieter mit Wunsch nach Eigentum, die eine Förderung anstreben, ist deutlich höher. Insgesamt haben 44 % die Inanspruchnahme von Fördermitteln, unabhängig vom Einkommensniveau, bereits geplant. Mittel des Landes Brandenburg überwiegen dabei. Jedoch plant jeder dritte Mieterhaushalt mit hohem Einkommensniveau keinen Einsatz von Fördermitteln.

**2.2.4 Modernisierung**

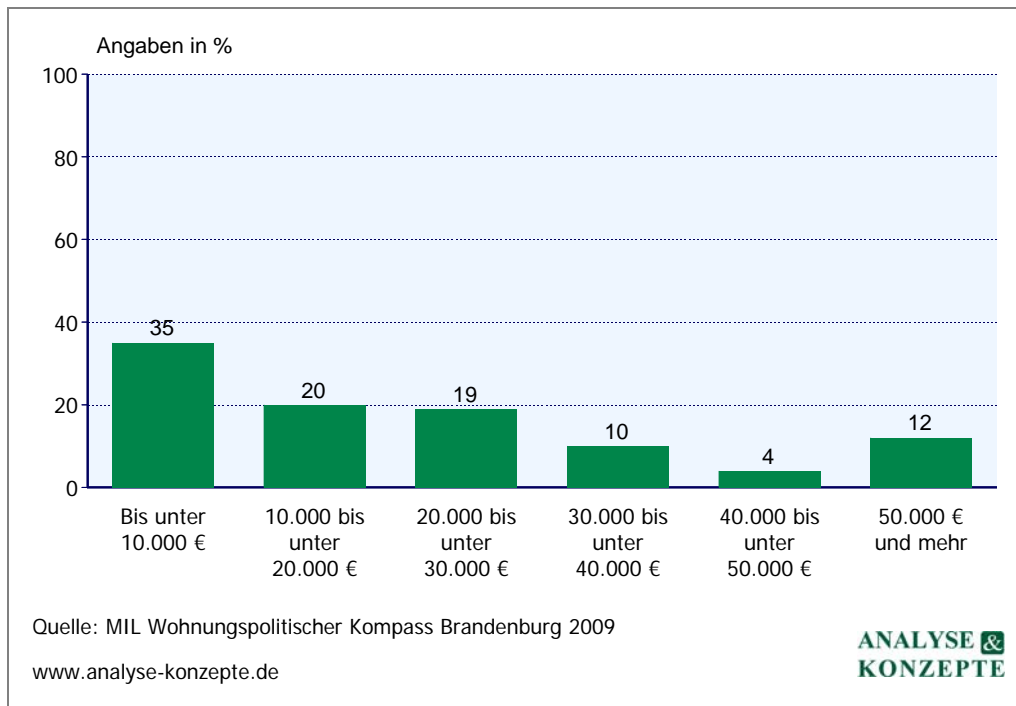
<b>Tab. 6 Modernisierung (Angaben in Prozent)</b>		
<b>Baujahr</b>	<b>durchgeführt</b>	<b>geplant</b>
<b>bis 1918</b>	63	40
<b>1919 - 1948</b>	49	37
<b>1949 - 1971</b>	57	36
<b>1972 - 1990</b>	50	32
<b>1991 - 2000</b>	15	20
<b>ab 2001</b>	0	6
<b>Land Brandenburg</b>	<b>37</b>	<b>29</b>

Quelle: MIL Wohnungspolitischer Kompass Brandenburg 2009 **ANALYSE &  
KONZEPTE**

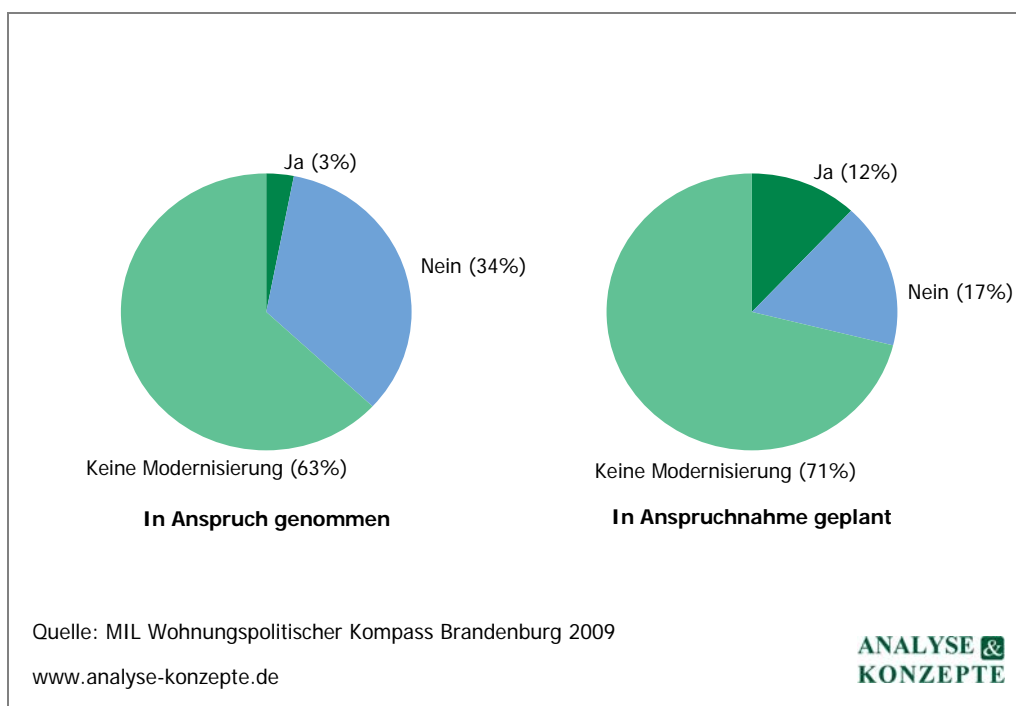
**Abb. 17 Maßnahmen (Selbstnutzende Eigentümer)**  
(Prozentangaben beziehen sich auf alle Eigentümer)



**Abb. 18 Investitionssumme geplante und durchgeführte Maßnahmen (Selbstnutzende Eigentümer)**



**Abb. 19 Förderung (Selbstnutzende Eigentümer)**



Bei Eigentumsobjekten, die bis 1990 errichtet wurden, haben in den letzten fünf Jahren bereits umfangreiche Modernisierungsmaßnahmen stattgefunden bzw. sind in Planung (s. Tab. 6).

Im Mittelpunkt steht dabei die energetische Modernisierung und hier insbesondere Wärmedämmung, neue Heizungsanlagen sowie neue Fenster, jedoch kaum Solaranlagen. Auch zukünftig ist in den meisten Fällen eine energetische Sanierung geplant (s. Abb. 17). Fördermittel sind hierfür willkommen. Jeder zweite Eigentümerhaushalt mit einem hohen Einkommensniveau und 56 % der Eigentümer mit niedrigem Einkommensniveau, die eine Modernisierung planen, planen ebenfalls die Inanspruchnahme von Fördermitteln.

Ein weiterer Schwerpunkt bildet die Verbesserung des Wohnkomforts durch die Modernisierung der Bäder. Altengerechte Maßnahmen spielen eine untergeordnete Rolle.

Die Investitionssummen belaufen sich in jedem zweiten Fall auf unter 20.000 € (s. Abb. 18).

Fördermittel wurden nur in Ausnahmefällen in Anspruch genommen. Hierbei handelt es sich im Wesentlichen um (s. Abb. 17):

- KfW-Mittel (5 Nennungen)
- Förderung von selbst genutztem Wohneigentum in Innenstädte (1 Nennung)
- Fördermittel des Bundes für Solaranlagen (1 Nennung)

## 2.3 Mieterhaushalte

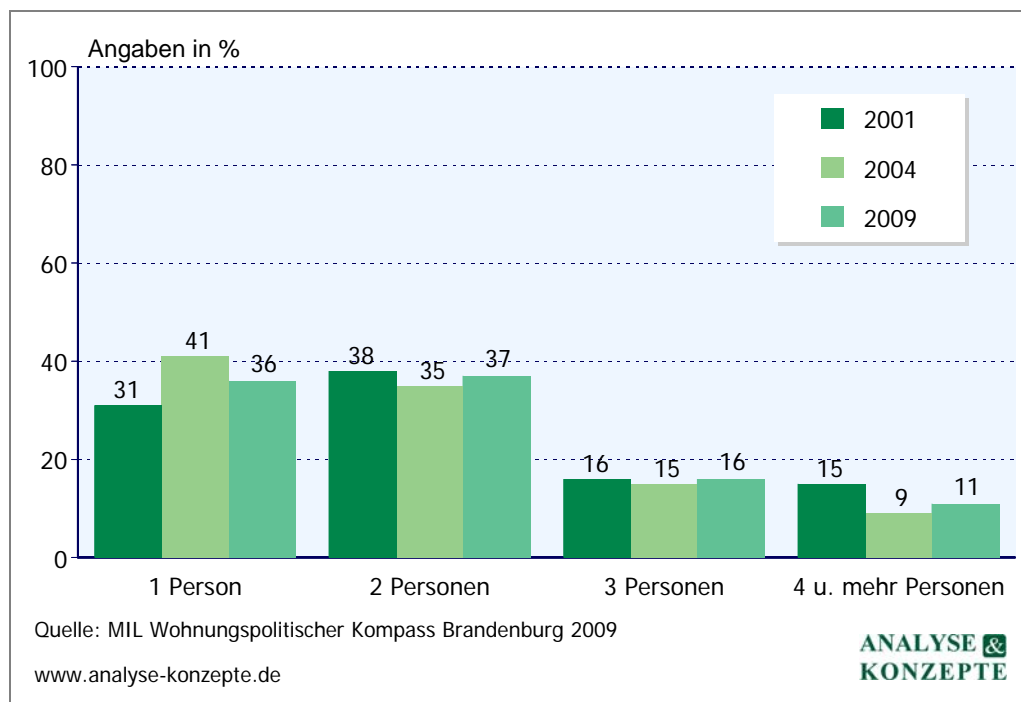
Mieterhaushalte tragen durch ihre Wohnungsnachfrage zu einer großen Differenzierung des Wohnungsmarktes auch im Land Brandenburg bei. Aus Sicht der Förderung treten sie im Rahmen der Subjektförderung (KdU und Wohngeld) aber auch im Rahmen der Objektförderung in Erscheinung.

Im Folgenden werden zum einen die sozio-ökonomischen Merkmale der Mieterhaushalte sowie ihre Wohnwünsche, aber auch deren Planung in Bezug auf die zukünftige Wohnsituation aufgezeigt. In der Gruppe der Mieterhaushalte sind auch die Mieter mit Wunsch nach Eigentum eingeschlossen.

Wenn möglich und sinnvoll wurden die Ergebnisse mit denen der Befragungen "Wohnen zur Miete im Land Brandenburg"<sup>6</sup> aus den Jahren 2001 und 2004 verglichen, um Veränderungen aufzuzeigen.

### 2.3.5 Sozialstruktur

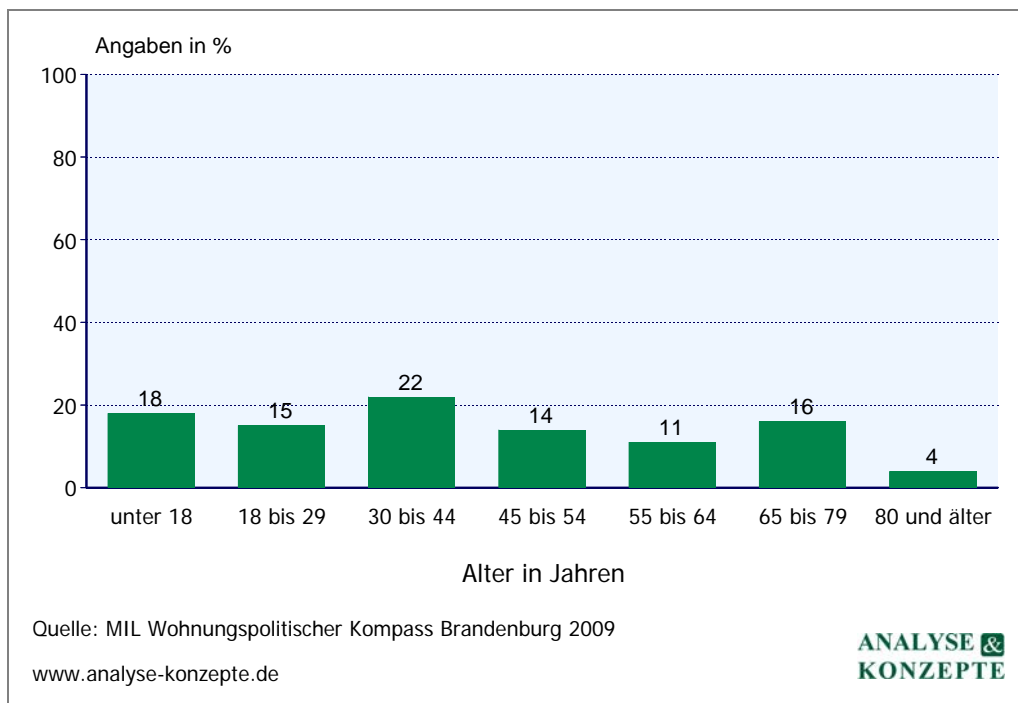
**Abb. 20 Haushaltsgröße (Mieterhaushalte)**



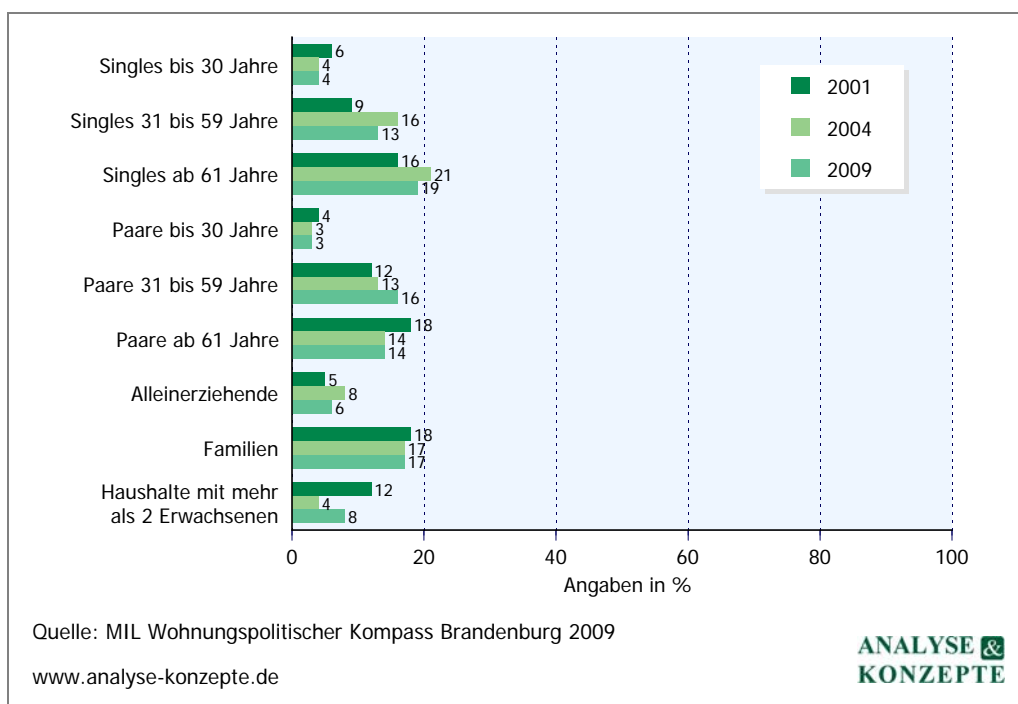
<sup>6</sup> Ministerium für Stadtentwicklung, Wohnen und Verkehr des Landes Brandenburg: Wohnen zur Miete im Land Brandenburg, 2004 und 2001

<b>Tab. 7 Haushaltsgrößenstruktur der Mieter nach Teilräumen (Anteile in Prozent)</b>						
<b>Teilräume</b>		<b>1 Person</b>	<b>2 Personen</b>	<b>3 Personen</b>	<b>4 Personen</b>	<b>5 u. mehr Personen</b>
<b>1</b>	Prignitz-Oberhavel - außen	37	30	19	14	0
<b>3</b>	Uckermark-Barnim - außen	36	38	22	3	1
<b>5</b>	Oderland-Spree - außen	26	46	18	3	7
<b>8</b>	Lausitz-Spreewald - außen	41	38	15	4	2
<b>11</b>	Havelland-Fläming - außen	41	35	10	13	1
<b>ä. E.</b>	<b>äußerer Entwicklungsraum</b>	<b>36</b>	<b>38</b>	<b>17</b>	<b>7</b>	<b>2</b>
<hr/>						
<b>2</b>	Prignitz-Oberhavel - innen	37	43	14	5	1
<b>4</b>	Uckermark-Barnim - innen	25	35	23	11	6
<b>7</b>	Oderland-Spree – innen	34	44	15	7	0
<b>10</b>	Lausitz-Spreewald - innen	40	38	12	8	2
<b>14</b>	Havelland-Fläming - innen	40	27	16	14	3
<b>e. V.</b>	<b>engerer Verflechtungsraum</b>	<b>35</b>	<b>37</b>	<b>16</b>	<b>10</b>	<b>2</b>
<hr/>						
<b>6</b>	Frankfurt (Oder)	33	40	20	7	0
<b>9</b>	Cottbus	27	41	16	10	6
<b>12</b>	Brandenburg	38	38	16	5	3
<b>13</b>	Potsdam	30	42	17	8	3
<hr/>						
	<b>Land Brandenburg</b>	<b>36</b>	<b>37</b>	<b>16</b>	<b>8</b>	<b>3</b>
<hr/>						
Quelle: MIL Wohnungspolitischer Kompass Brandenburg 2009						<b>ANALYSE &amp; KONZEPTE</b>

**Abb. 21 Altersstruktur aller Haushaltsmitglieder (Mieterhaushalte)**



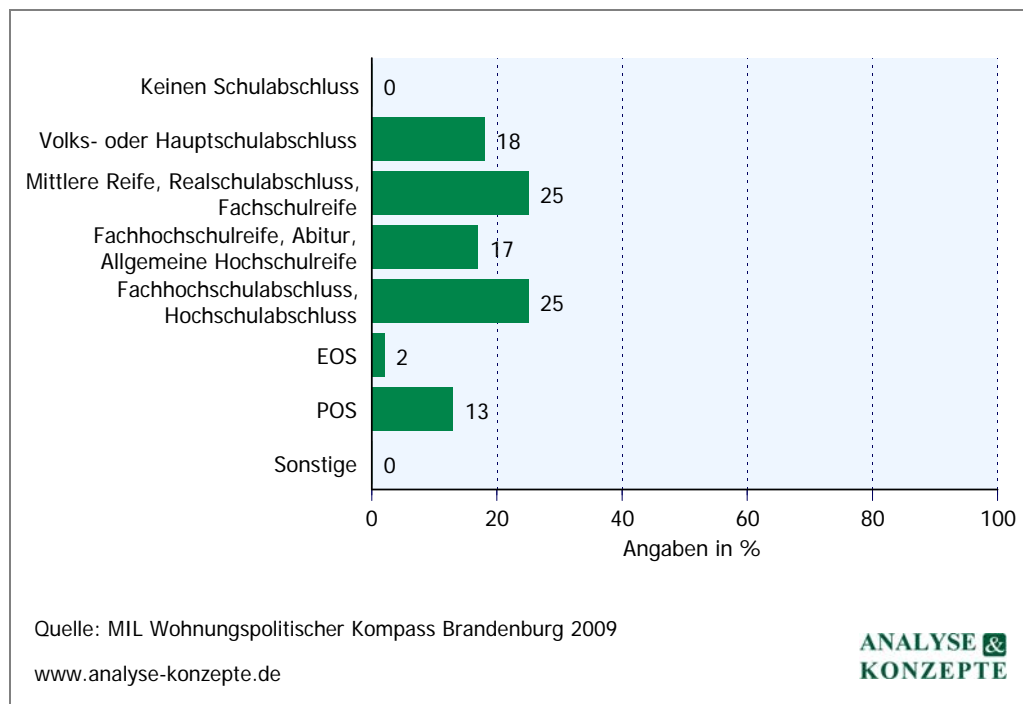
**Abb. 22 Haushaltstyp (Mieterhaushalte)**



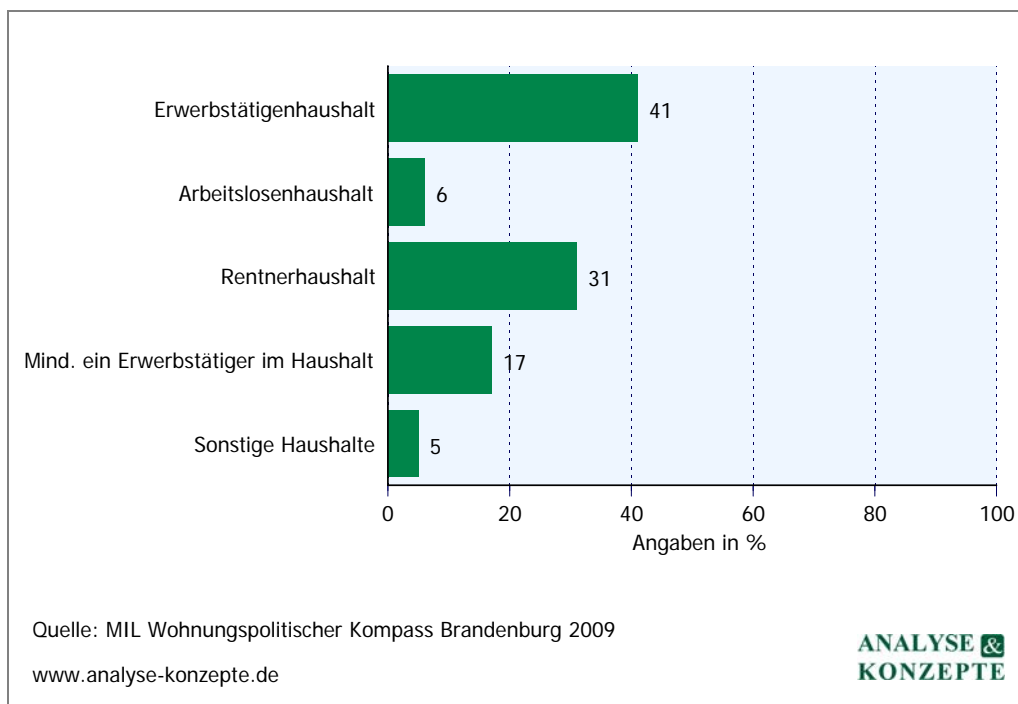
Die Mehrzahl der Mieter lebt in kleineren 1- und 2-Personen-Haushalten. In jedem vierten Haushalt leben Kinder und Jugendliche unter 18 Jahren. Der Anteil der klassischen Familie liegt bei 17 % aller Haushalte (s. Abb. 22). Der Vergleich der Haushaltsgrößenstruktur mit der vorangegangener Untersuchungen aus den Jahren 2001 und 2004 zeigt, unabhängig der Schwankungen, eine Haushaltsverkleinerung (s. Abb. 20).

Im engeren Verflechtungsraum ist der Anteil größerer Haushalte insbesondere mit 4 Personen geringfügig höher als im äußeren Entwicklungsraum.

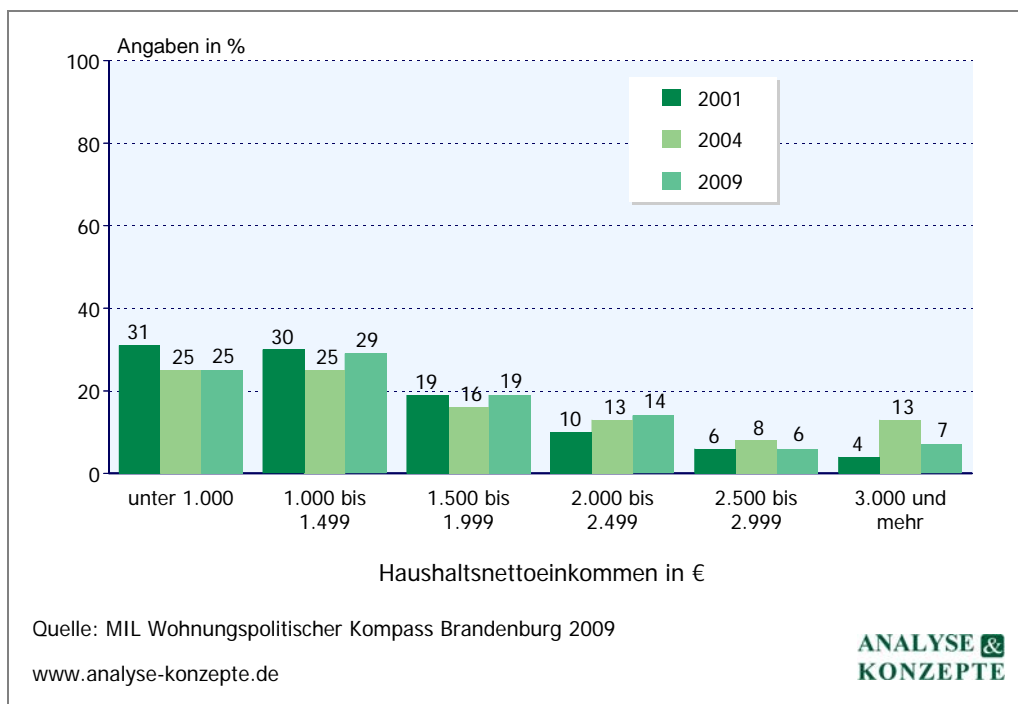
**Abb. 23 Höchster Bildungsabschluss im Haushalt  
(Mieterhaushalte)**



**Abb. 24 Erwerbstätigkeit (Mieterhaushalte)**



**Abb. 25 Haushaltsnettoeinkommen (Mieterhaushalte)**



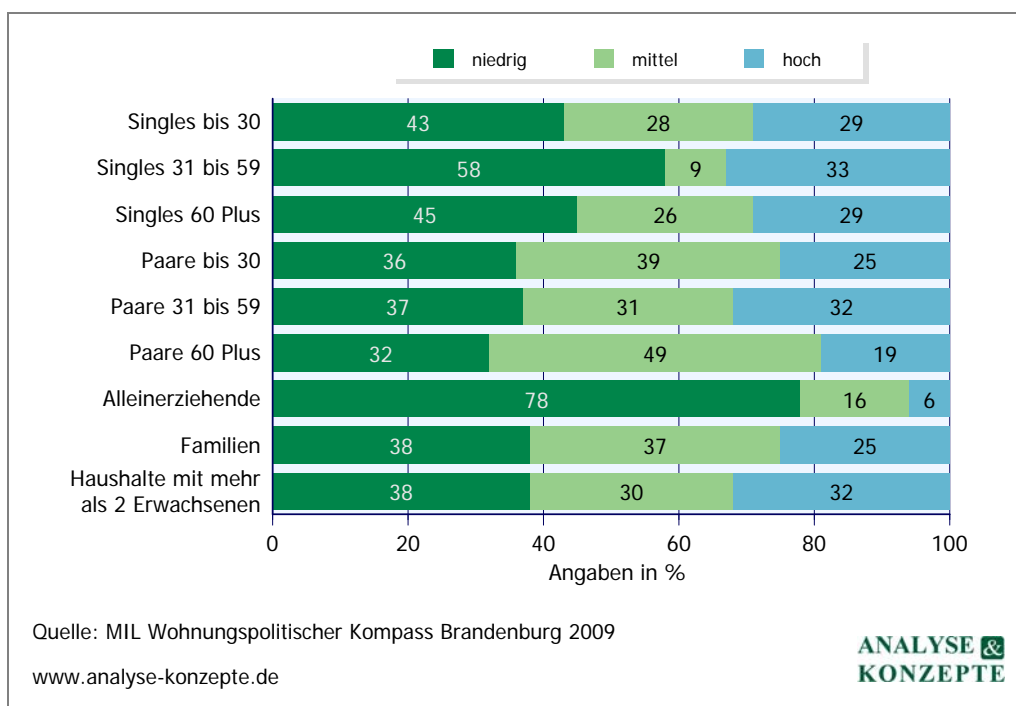
90 % der Mieterhaushalte haben Angaben zu ihrem Haushaltsnettoeinkommen gemacht. Im Vergleich zur Mikrozensuszusatzserhebung aus dem Jahr 2006 ist das Einkommen der Mieterhaushalte etwas höher. Dort liegt der Anteil derjenigen Mieterhaushalte mit einem Haushaltsnettoeinkommen von unter 1.500 € bei 61 %.

<b>Tab. 8 Bezieher von KdU und Wohngeld (Angaben in Prozent)</b>		
<b>Haushaltstyp</b>	<b>KdU</b>	<b>Wohngeld</b>
<b>Singles bis 30</b>	12	4
<b>Singles 31 bis 59</b>	25	9
<b>Singles 60 Plus</b>	4	5
<b>Paare bis 30</b>	10	5
<b>Paare 31 bis 59</b>	11	2
<b>Paare 60 Plus</b>	5	0
<b>Alleinerziehende</b>	37	5
<b>Familien</b>	17	5
<b>Haushalte mit mehr als 2 Erwachsenen</b>	18	1
<b>Land Brandenburg</b>	<b>14</b>	<b>4</b>

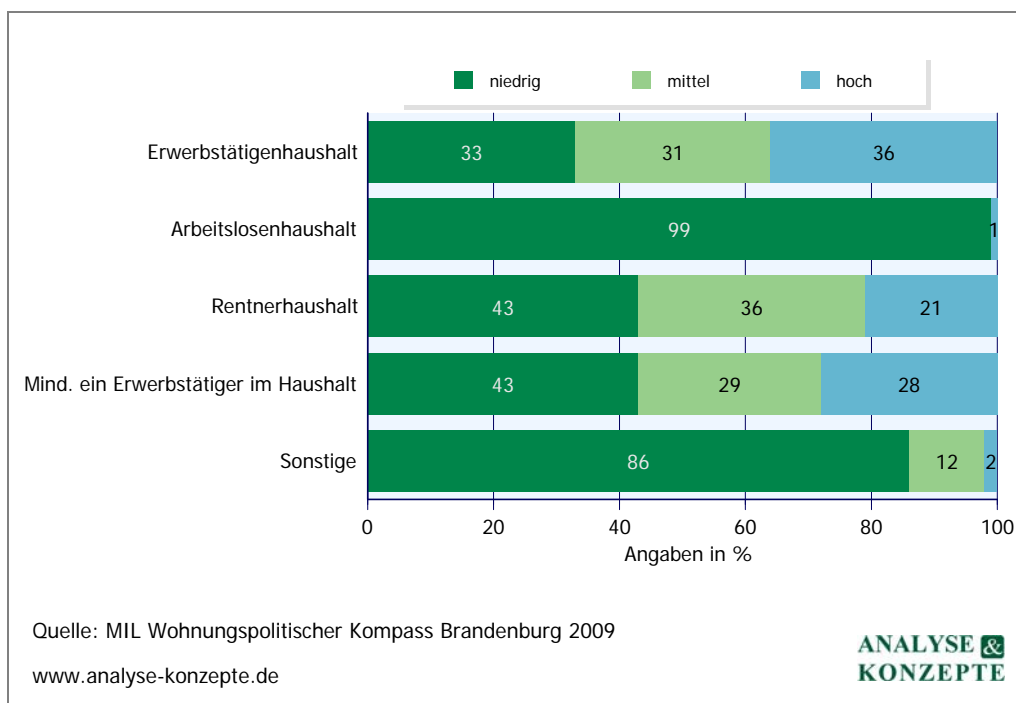
Quelle: MIL Wohnungspolitischer Kompass Brandenburg 2009

**ANALYSE & KONZEPTE**

**Abb. 26 Haushaltsspezifisches Einkommensniveau nach Haushaltstyp (Mieterhaushalte)**



**Abb. 27 Haushaltsspezifisches Einkommensniveau nach Erwerbstätigkeit (Mieterhaushalte)**



<b>Tab. 9 Einkommensniveau nach Teilräumen (Anteile in Prozent)</b>				
<b>Teilräume</b>		<b>niedrig</b>	<b>mittel</b>	<b>hoch</b>
<b>1</b>	Prignitz-Oberhavel - außen	51	27	22
<b>3</b>	Uckermark-Barnim - außen	39	38	23
<b>5</b>	Oderland-Spree - außen	47	30	23
<b>8</b>	Lausitz-Spreewald - außen	51	32	17
<b>11</b>	Havelland-Fläming - außen	52	31	17
<b>ä. E.</b>	<b>äußerer Entwicklungsraum</b>	<b>47</b>	<b>31</b>	<b>22</b>
<b>2</b>	Prignitz-Oberhavel - innen	46	24	30
<b>4</b>	Uckermark-Barnim - innen	33	30	37
<b>7</b>	Oderland-Spree - innen	49	23	28
<b>10</b>	Lausitz-Spreewald - innen	39	35	26
<b>14</b>	Havelland-Fläming - innen	34	28	38
<b>e. V.</b>	<b>engerer Verflechtungsraum</b>	<b>40</b>	<b>27</b>	<b>33</b>
<b>6</b>	Frankfurt (Oder)	37	26	37
<b>9</b>	Cottbus	35	27	38
<b>12</b>	Brandenburg	46	33	21
<b>13</b>	Potsdam	37	28	35
	<b>Land Brandenburg</b>	<b>44</b>	<b>30</b>	<b>26</b>

Quelle: MIL Wohnungspolitischer Kompass Brandenburg 2009

<b>Tab. 10 Finanzielle Situation der 55- bis 64-Jährigen (Angaben in Prozent)</b>		
	<b>Singles 55 – 64 Jahre</b>	<b>Paare 55 – 64 Jahre</b>
<b>Erwerbstätigenhaushalt</b>	41	36
<b>Arbeitslosenhaushalt</b>	20	4
<b>Rentnerhaushalt</b>	38	18
<b>Mind. ein Erwerbstätiger im Haushalt</b>	0	34
<b>Sonstige Haushalte</b>	1	8
<b>KdU</b>		
	22	9
<b>Wohngeld</b>		
	3	3
Quelle: MIL Wohnungspolitischer Kompass Brandenburg 2009		<b>ANALYSE &amp; KONZEPTE</b>

Trotz des hohen Anteils Erwerbstätiger und Rentnerhaushalte ist das Haushaltsnettoeinkommen insgesamt niedrig (s. Abb. 24ff). 44 % der Mieterhaushalte verfügen über ein niedriges haushalts-spezifisches Einkommensniveau, lediglich 26 % über ein hohes. Nahezu alle Arbeitslosenhaushalte haben ein niedriges Einkommensniveau jedoch auch 43 % der Rentnerhaushalte.

Im äußeren Entwicklungsraum verfügen die Haushalte generell über ein niedrigeres Haushaltsnettoeinkommen als im engeren Verflechtungsraum. Besonders hoch ist der Anteil der Haushalte mit einem niedrigen Einkommensniveau in Prignitz-Oberhavel – außen sowie Havelland-Fläming – außen (s. Tab. 9).

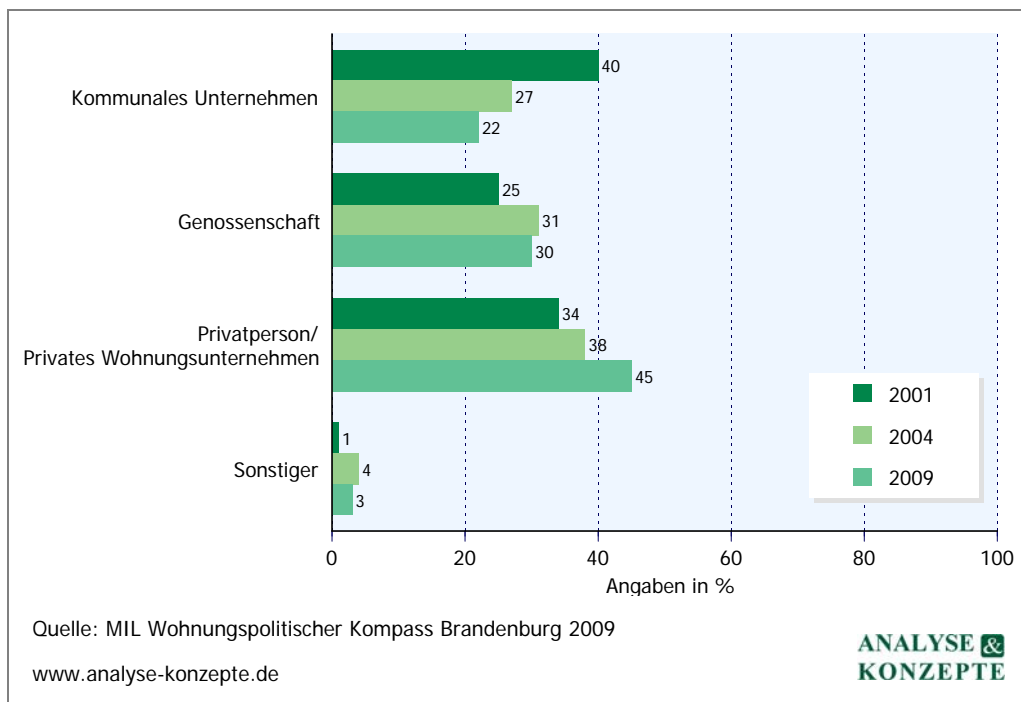
Bei 14 % der Mieterhaushalte werden die Kosten der Unterkunft (KdU) übernommen und weitere 4 % der Haushalte beziehen Wohngeld (s. Tab. 9). Besonders betroffen sind Haushalte mit Kind(ern) und hier die Alleinerziehenden. Eine weitere bedeutende Gruppe unter den KdU/Wohngeld-Empfängern sind Singles zwischen 30 und 59 Jahren. Jeweils 25 % der Befragten zwischen 30 und 44 Jahren bzw. 45 bis 54 Jahren leben in Haushalten, bei denen die KdU übernommen werden bzw. die Wohngeld beziehen. In der Gruppe der 55- bis 64-Jährigen ist dieser Anteil mit rd. 17 % etwas geringer. Tab. 10 zeigt jedoch die deutlichen Unterschiede der finanziellen Situation zwischen Paaren und Singles im Alter von 55 bis 64 Jahren. Gerade bei den Singles dieses Alters ist die Gefahr der Altersarmut besonders hoch. Der Anteil wird wie die Befragung zeigt in den nächsten Jahren noch weiter zu nehmen, sofern sich die Arbeitsmarktsituation nicht deutlich ändert.

Im Mittel beträgt die Höhe der KdU-Mittel bzw. des Wohngelds 327 € die Spanne reicht von 10 € bis 1.300 €.

### 2.3.6 Bestandsstruktur

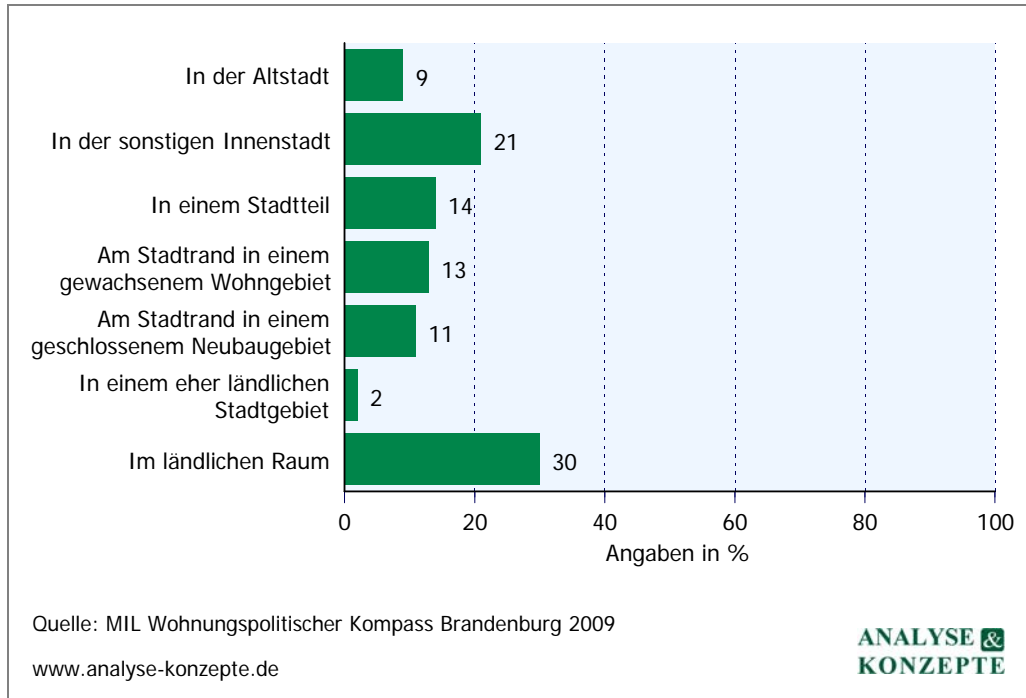
Die Angaben der Mieter zu ihrer Wohnsituation liefern zum einen Hinweise auf die Versorgung der Nachfrager, zum anderen lassen sich Merkmale der Bestandsentwicklung in den verschiedenen Teilräumen daraus ableiten. Diese Informationen werden durch die Vermieterbefragung ergänzt.

**Abb. 28 Vermietertyp (Mieterhaushalte)**

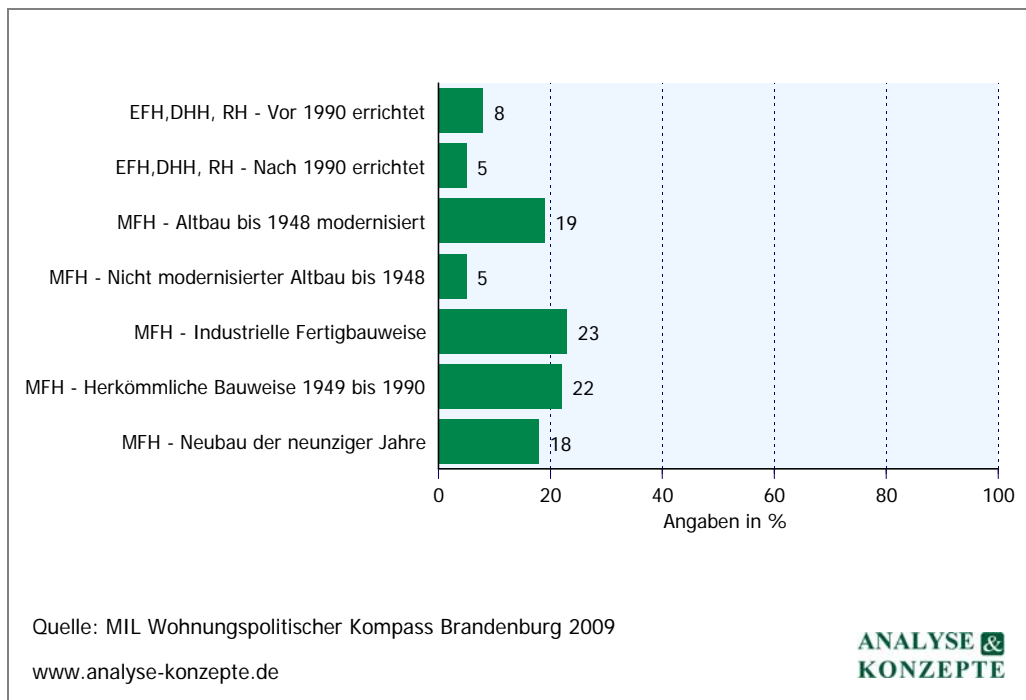


Die im Zuge des Stadtumbaus und des Verkaufs kommunaler Wohnungsbestände sich verändernden Eigentumsverhältnisse auf dem Mietwohnungsmarkt spiegeln sich auch in der Befragung wider. Der Anteil kommunaler Vermieter ist deutlich rückläufig, während privater Einzelvermieter und private Wohnungsunternehmen an Bedeutung gewinnen.

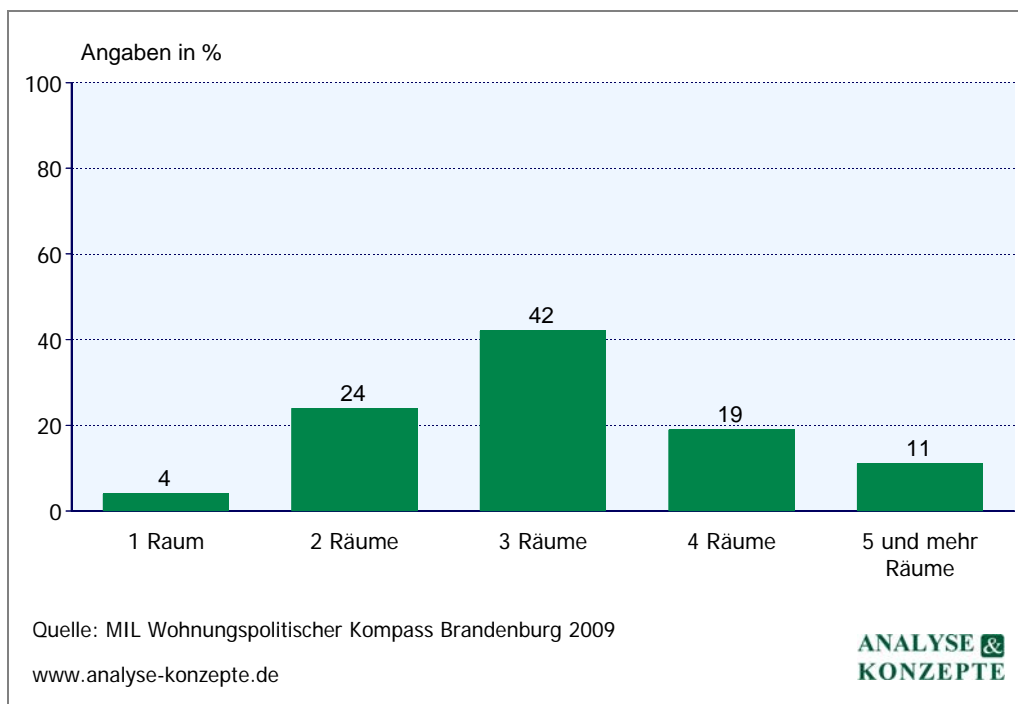
**Abb. 29 Lage (Mieterhaushalte)**



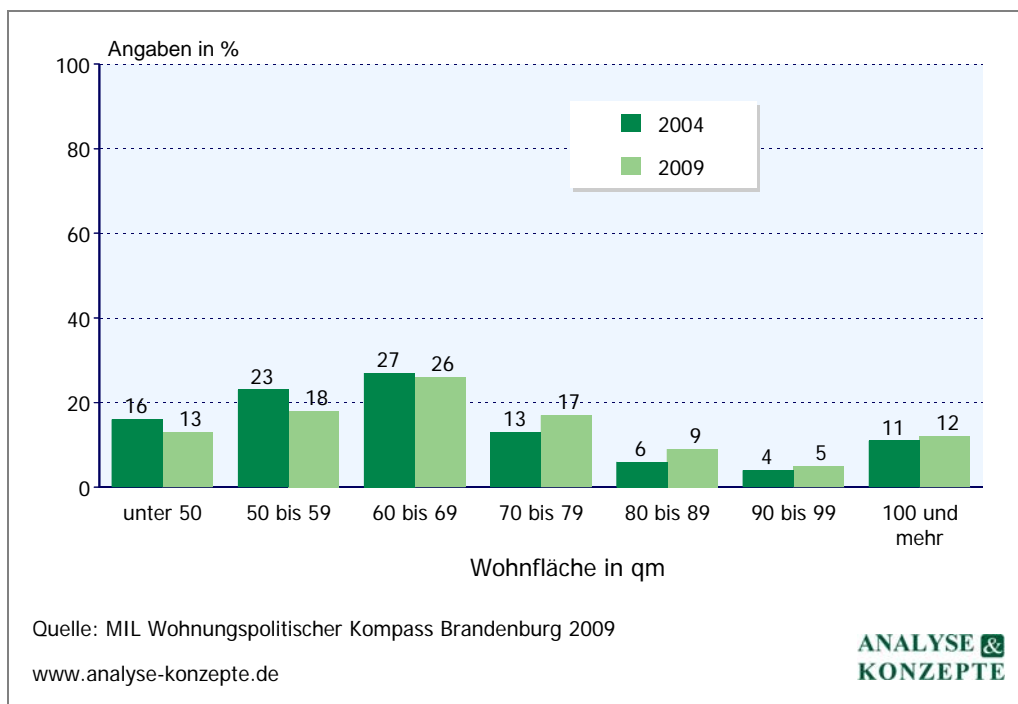
**Abb. 30 Gebäudetyp (Mieterhaushalte)**



**Abb. 31 Anzahl der Räume (Mieterhaushalte)**



**Abb. 32 Wohnungsgröße (Mieterhaushalte)**



Während die Eigentümer klassisch Stadtrandgebiete und den ländlichen Raum als Wohnstandort gewählt haben, wohnen die Mieter in zentralen städtischen Wohnlagen. 30 % der Mieter leben in der Altstadt bzw. der sonstigen Innenstadt und weitere 14 % in einem Stadtteil (s. Abb. 11 und 29).

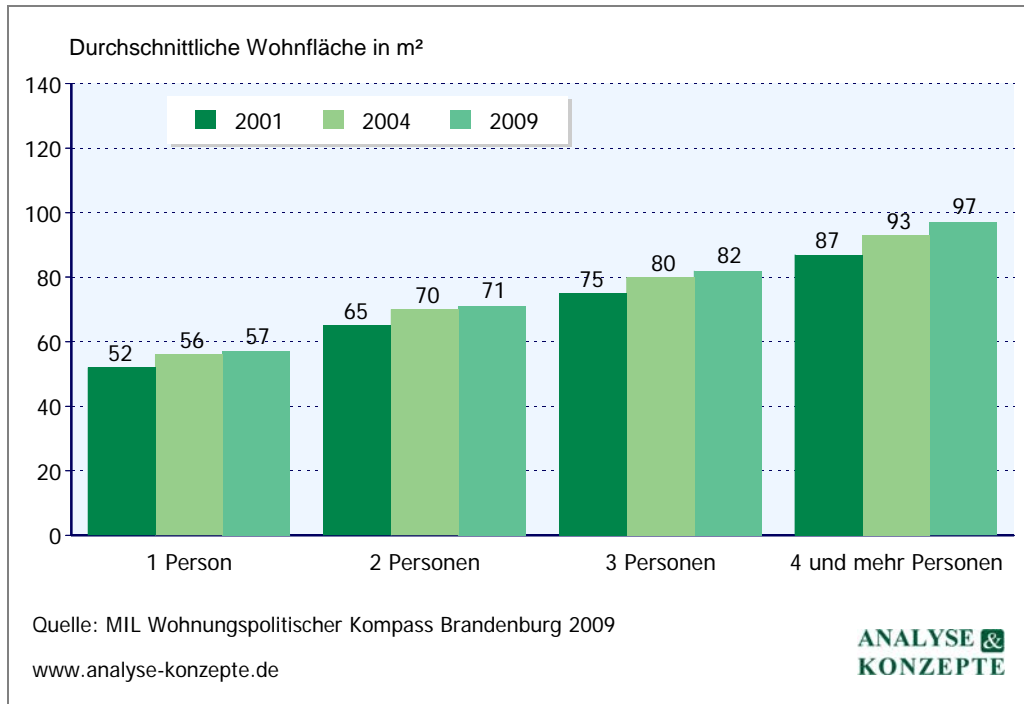
Dementsprechend haben für die Mieter Einfamilien-, Doppel- oder Reihenhäuser nur eine nachrangige Bedeutung, nur 13 % der Haushalte haben ein solches Gebäude gemietet (s. Abb. 30).

Die Nachfrage nach Wohnungen in Mehrfamilienhäusern ist stark diversifiziert und verteilt sich auf unterschiedliche Bestandstypen. 24 % der Mieter leben im Altbau, 23 % in industriell errichteten Gebäuden und 22 % bzw. 18 % in herkömmlich errichteten Mehrfamilienhäusern der Baujahre bis 1990 bzw. ab 1990.

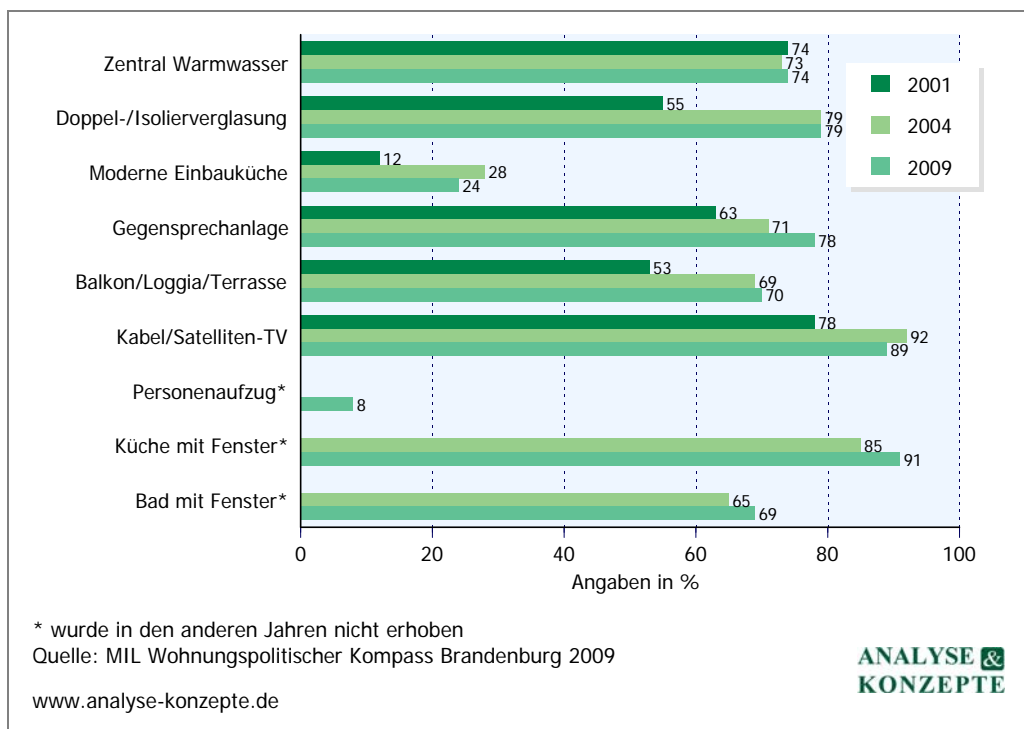
Derzeit trägt der industriell gefertigte Wohnungsbestand noch zu etwa einem Viertel zur Wohnraumversorgung bei, betrachtet man jedoch insbesondere die Wohnwünsche (3 % der Umzugswilligen wünschen sich eine industriell errichtete Wohnung), wird der zunehmende Bedeutungsverlust deutlich (s. Abb. 52).

Insgesamt zeigt die Befragung gegenüber dem Jahr 2004 eine deutliche Veränderung der Wohnungsgrößenstruktur. Dies hängt zum einen damit zusammen, dass mehr größere Altbauwohnungen durch Sanierung auf den Markt gekommen sind und hier erfasst wurden, zum anderen hat sich der Wohnungsbestand der industriell gefertigten Gebäude durch Rückbau weiter verringert. Insgesamt wurden geringfügig mehr Mieterhaushalte, die in größeren Wohnungen leben erfasst, dies zeigt auch Abb. 31.

**Abb. 33 Durchschnittliche Wohnfläche nach Haushaltsgröße (Mieterhaushalte)**



**Abb. 34 Ausstattungsmerkmale (Mieterhaushalte)**



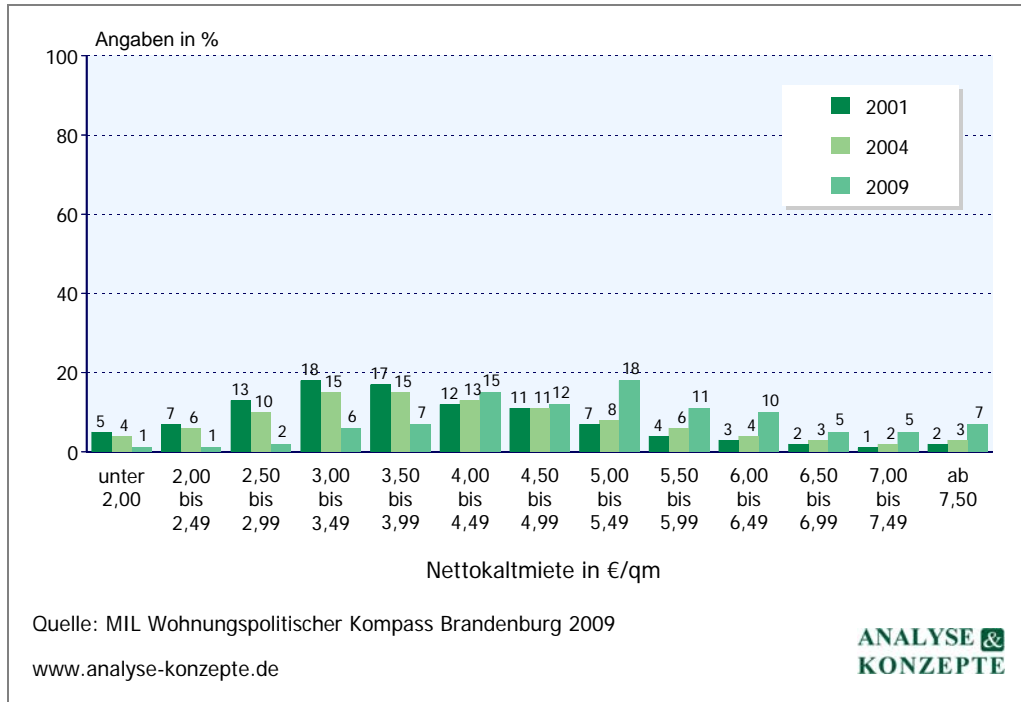
Sowohl der Vergleich der Wohnungsgrößenklassen, als auch die Entwicklung der durchschnittlichen Wohnfläche nach Haushaltsgröße machen deutlich, der starke Anstieg des Wohnflächenkonsums in den letzten Jahren sich nun verlangsamt. So liegt die durchschnittliche Wohnfläche pro Kopf im Land Brandenburg nach wie vor bei 41 m<sup>2</sup>.

Insbesondere bei den großen Haushalten ab 4 Personen hat die durchschnittliche Wohnfläche gegenüber der Befragung 2004 jedoch um 4 m<sup>2</sup> zugenommen. Eine weitergehende Analyse macht deutlich, dass gerade größere Haushalte ab 3 Personen seit 2005 in modernisierte Altbauwohnungen gezogen sind. Darüber hinaus ist in der Gruppe der Haushalte mit 4 und mehr Personen der Anteil derjenigen, die im Einfamilien-, Doppel- oder Reihenhaus wohnen ebenfalls überproportional. Bei Single- und Paarhaushalten ist der Wohnflächenkonsum hingegen weitgehend unverändert (s. Abb. 32).

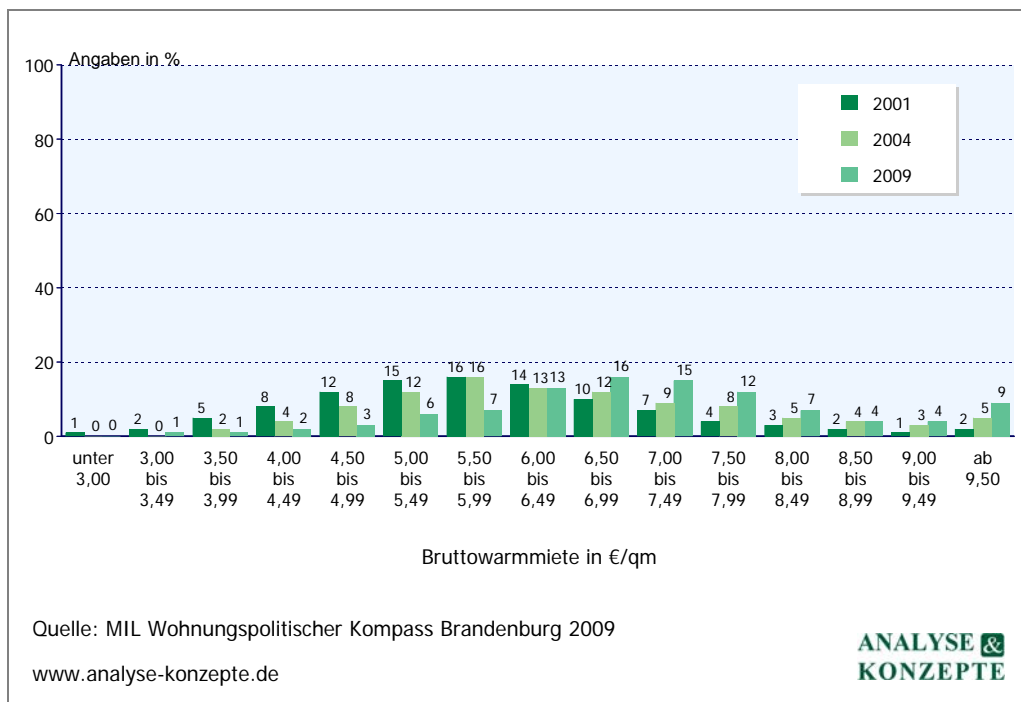
Der Ausstattungsstandard hat sich durch weitere Modernisierung seit 2001 immerwährend verbessert. Standen Anfangs vor allem energetische Maßnahmen und die Grundsanierung im Mittelpunkt, werden nun zunehmend zielgruppengerechte Wohnraumanpassungen, wie etwa der altengerechte Umbau, vorgenommen. Hier besteht ein deutlicher Unterschied zu den selbstnutzenden Eigentümern. Während Vermieter durchaus mit Hilfe entsprechender Förderprogramme generationengerecht modernisiert haben, ist bei den selbstnutzenden Eigentümern dies eher die Ausnahme. Am häufigsten wird die Aufzugsrichtlinie in Anspruch genommen, hier decken sich die Beobachtungen der Befragung der Mieterhaushalte und der der Vermieterbefragung (s. Tab. 35).

**2.3.7 Wohnkosten**

**Abb. 35 Entwicklung der Nettokaltmieten 2001 bis 2009**



**Abb. 36 Entwicklung der Bruttowarmmieten 2001 bis 2009**



<b>Tab. 11 Miethöhe (in €/m<sup>2</sup>)*</b>					
<b>Teilräume</b>		<b>Nettokalt</b>	<b>Kalte Betriebskosten</b>	<b>Warme Betriebskosten</b>	<b>Bruttowarm</b>
		<i>N = 648</i>	<i>N = 361</i>	<i>N = 432</i>	<i>N = 973</i>
<b>1</b>	Prignitz-Oberhavel - außen	4,80	1,50	1,70	6,60
<b>3</b>	Uckermark-Barnim - außen	4,90	1,20	1,60	6,80
<b>5</b>	Oderland-Spree - außen	4,70	1,40	1,60	6,50
<b>8</b>	Lausitz-Spreewald - außen	4,80	1,00	1,70	6,90
<b>11</b>	Havelland-Fläming - außen	4,80	1,10	1,50	6,80
<b>ä. E.</b>	<b>äußerer Entwicklungsraum</b>	<b>4,90</b>	<b>1,30</b>	<b>1,60</b>	<b>6,80</b>
<hr/>					
<b>2</b>	Prignitz-Oberhavel - innen	5,80	1,40	1,40	7,60
<b>4</b>	Uckermark-Barnim - innen	5,50	1,10	1,40	7,40
<b>7</b>	Oderland-Spree – innen	5,40	1,20	1,60	7,30
<b>10</b>	Lausitz-Spreewald - innen	5,10	1,40	1,80	7,40
<b>14</b>	Havelland-Fläming - innen	6,00	1,30	1,80	7,90
<b>e. V.</b>	<b>engerer Verflechtungsraum</b>	<b>5,80</b>	<b>1,40</b>	<b>1,70</b>	<b>7,80</b>
<hr/>					
<b>6</b>	Frankfurt (Oder) (krfr. Stadt)	5,20	1,80	1,60	7,20
<b>9</b>	Cottbus (krfr. Stadt)	5,30	1,50	1,50	7,40
<b>12</b>	Brandenburg (krfr. Stadt)	5,10	1,20	1,50	7,20
<b>13</b>	Potsdam (krfr. Stadt)	6,30	1,90	2,10	8,90
<hr/>					
	<b>Land Brandenburg</b>	<b>5,20</b>	<b>1,30</b>	<b>1,70</b>	<b>7,20</b>
<p>* Die Werte der einzelnen Spalten können nicht aufsummiert werden, da sie sich auf unterschiedliche Grundgesamtheiten beziehen!</p> <p>Quelle: MIL Wohnungspolitischer Kompass Brandenburg 2009</p>					

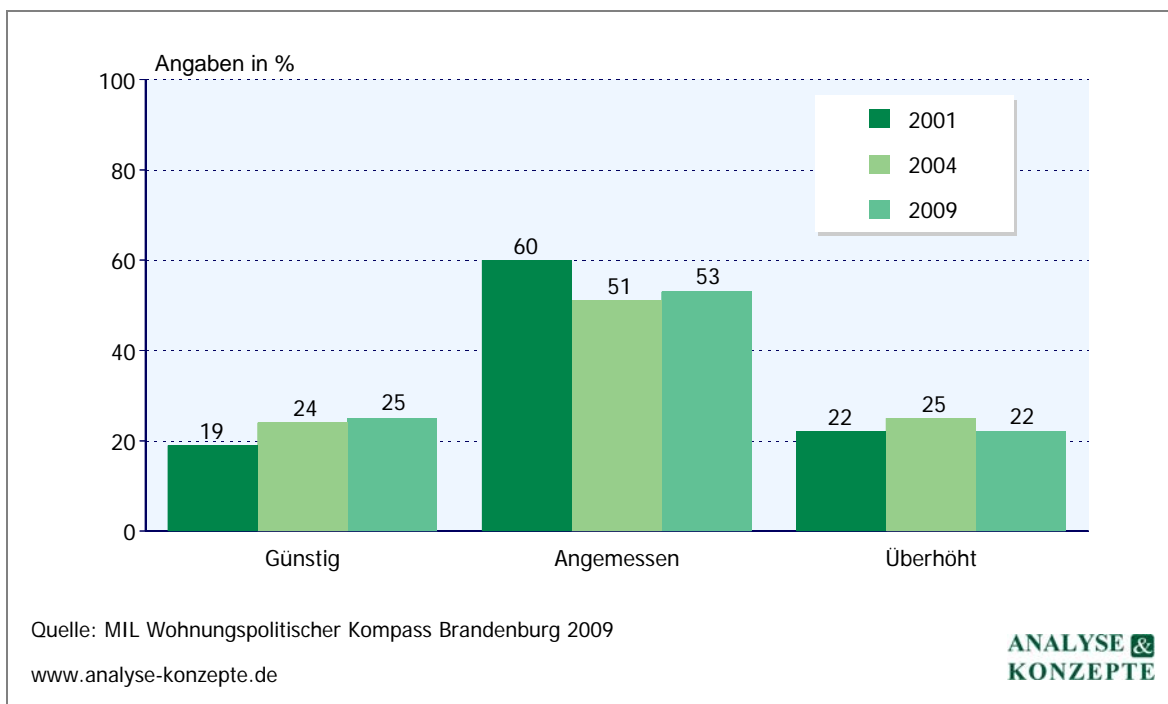
Die durchschnittliche Nettokaltmiete liegt im Land Brandenburg bei 5,20 €, die Bruttowarmmiete bei 7,20 €. Dabei liegen sowohl die durchschnittliche Nettokaltmiete als auch die Bruttowarmmiete im engeren Verflechtungsraum um rd. 1,00 € über den Werten des äußeren Entwicklungsraums. Warme und kalte Betriebskosten sind dabei vergleichbar. In Potsdam sind die Wohnkosten am höchsten, gefolgt von Havelland-Fläming - innen.

Neben der überdurchschnittlich hohen Nettokaltmiete von 6,30 € in Potsdam, fallen dort auch die kalten und warmen Betriebskosten mit 1,90 € bzw. 2,10 € überdurchschnittlich hoch aus.

Die Nettokaltmieten sind insbesondere vor dem Hintergrund der umfangreichen Bestandsverbesserung seit 2001 deutlich angestiegen. Nettokaltmieten unter 4,00 €/m<sup>2</sup> stellen nunmehr die Ausnahme dar.

Während die kalten Betriebskosten seit 2004 mit rd. 1,30 €/m<sup>2</sup> nahezu unverändert sind, sind die Heizungs- und Warmwasserkosten aufgrund der steigenden Energiepreise deutlich von 1,07 €/m<sup>2</sup> auf 1,70 €/m<sup>2</sup> angestiegen.

**Abb. 37 Beurteilung Miethöhe (Mieterhaushalte)**



**Tab. 12 Beurteilung Miethöhe (Anteile in Prozent)**

	Teilräume	günstig	angemessen	überhöht
<b>1</b>	Prignitz-Oberhavel - außen	35	49	16
<b>3</b>	Uckermark-Barnim - außen	19	55	26
<b>5</b>	Oderland-Spree - außen	24	48	28
<b>8</b>	Lausitz-Spreewald - außen	26	51	23
<b>11</b>	Havelland-Fläming - außen	25	54	21
<b>ä. E.</b>	<b>äußerer Entwicklungsraum</b>	<b>26</b>	<b>52</b>	<b>22</b>
<b>2</b>	Prignitz-Oberhavel - innen	23	54	23
<b>4</b>	Uckermark-Barnim - innen	23	65	12
<b>7</b>	Oderland-Spree - innen	29	54	17
<b>10</b>	Lausitz-Spreewald - innen	22	59	19
<b>14</b>	Havelland-Fläming - innen	20	58	22
<b>e. V.</b>	<b>engerer Verflechtungsraum</b>	<b>23</b>	<b>56</b>	<b>21</b>
<b>6</b>	Frankfurt (Oder)	23	48	29
<b>9</b>	Cottbus	31	54	15
<b>12</b>	Brandenburg	25	58	17
<b>13</b>	Potsdam	24	47	29
	<b>Land Brandenburg</b>	<b>25</b>	<b>53</b>	<b>22</b>

Quelle: MIL Wohnungspolitischer Kompass Brandenburg 2009

<b>Tab. 13 Beurteilung Bruttowarmmiete</b> (Durchschnittswert €/m <sup>2</sup> )				
	<b>Teilräume</b>	<b>günstig</b>	<b>angemessen</b>	<b>überhöht</b>
<b>1</b>	Prignitz-Oberhavel - außen	6,40	6,60	7,10
<b>3</b>	Uckermark-Barnim - außen	5,60	6,90	7,40
<b>5</b>	Oderland-Spree - außen	5,30	6,30	7,80
<b>8</b>	Lausitz-Spreewald - außen	6,70	6,80	7,10
<b>11</b>	Havelland-Fläming - außen	6,40	6,90	6,90
<b>ä. E.</b>	<b>äußerer Entwicklungsraum</b>	<b>6,30</b>	<b>6,80</b>	<b>7,40</b>
<hr/>				
<b>2</b>	Prignitz-Oberhavel - innen	6,80	7,80	7,90
<b>4</b>	Uckermark-Barnim - innen	6,60	7,50	8,10
<b>7</b>	Oderland-Spree - innen	6,60	7,70	7,40
<b>10</b>	Lausitz-Spreewald - innen	7,00	7,40	7,60
<b>14</b>	Havelland-Fläming - innen	7,10	7,80	8,80
<b>e. V.</b>	<b>engerer Verflechtungsraum</b>	<b>6,90</b>	<b>7,80</b>	<b>8,60</b>
<hr/>				
<b>6</b>	Frankfurt (Oder)	6,60	7,30	7,70
<b>9</b>	Cottbus	6,50	7,70	7,70
<b>12</b>	Brandenburg	6,00	7,00	9,00
<b>13</b>	Potsdam	7,30	8,50	10,40
<hr/>				
	<b>Land Brandenburg</b>	<b>6,50</b>	<b>7,20</b>	<b>7,80</b>
<hr/>				
Quelle: MIL Wohnungspolitischer Kompass Brandenburg 2009				<b>ANALYSE &amp; KONZEPTE</b>

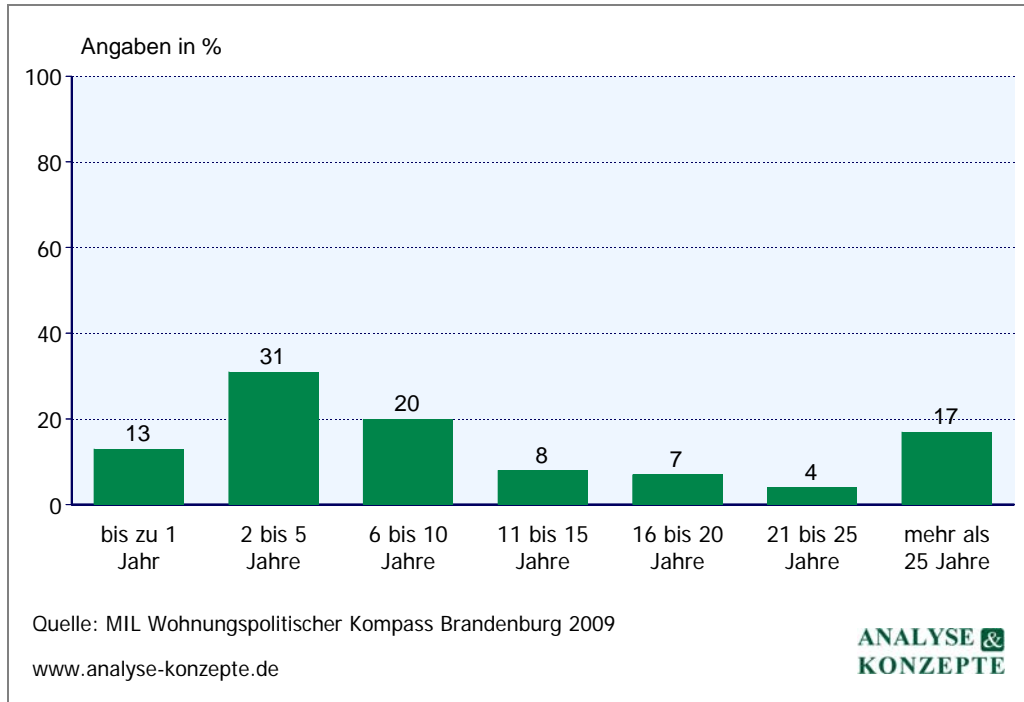
Dass eine Mietererhöhung in der Regel mit einer Qualitätsverbesserung einhergeht, zeigt auch die Beurteilung durch die Mieterhaushalte. Der Anteil der Mieter, die die Miete als überhöht bezeichnet, ist trotz der höheren Mieten nicht weiter angestiegen und liegt weiterhin bei rund 22 % (s. Abb. 37).

Darüber hinaus wurde überprüft, ob die Beurteilung der Miethöhe durch die Mieter in Relation zum tatsächlichen Mietniveau erfolgt. Tab. 13 zeigt, dass die Mieter ihre Miethöhe insgesamt sehr realistisch einschätzen. Die Mieter, die ihre Bruttowarmmiete als günstig bezeichnen, zahlen im Landesdurchschnitt rd. 6,50 €/m<sup>2</sup>, diejenigen, die ihre Miete als überhöht bezeichnen hingegen 7,80 €/m<sup>2</sup>. Als angemessen gilt eine Miete von durchschnittlich 7,20 €/m<sup>2</sup>.

Im engeren Verflechtungsraum gilt eine Miete von durchschnittlich 8,60 €/m<sup>2</sup> als überhöht, im äußeren Entwicklungsraum liegt diese Grenze mit 7,40 €/m<sup>2</sup> um mehr als 1,00 € niedriger. In Potsdam ist die Zahlungsbereitschaft hingegen am höchsten. Mieterhaushalte, die ihre Miete als überhöht bezeichnen, zahlen im Durchschnitt in Potsdam 10,40 €/m<sup>2</sup>.

### 2.3.8 Wohnzufriedenheit

**Abb. 38 Wohndauer (Mieterhaushalte)**



<b>Tab. 14 Vorheriger Wohnort von Mieterhaushalten, die nach 2005 in die jetzige Wohnung eingezogen sind</b> (Angaben in %)									
	Teilräume	In dieser Wohngegend	In diesem Ort/ dieser Stadt	In der näheren Umgebung	Weiter weg in Brandenburg	In Berlin	Neues Bundesland	Altes Bundesland	Im Ausland
<b>1</b>	Prignitz-Oberhavel - außen	27	27	19	11	11	0	5	0
<b>3</b>	Uckermark-Barnim - außen	38	27	15	8	8	0	4	0
<b>5</b>	Oderland-Spree - außen	31	31	11	19	4	4	0	0
<b>8</b>	Lausitz-Spreewald - außen	24	30	20	3	14	3	6	0
<b>11</b>	Havelland-Fläming - außen	28	31	17	3	7	10	4	0
<b>ä. E.</b>	<b>äußerer Entwicklungsraum</b>	<b>28</b>	<b>31</b>	<b>16</b>	<b>8</b>	<b>8</b>	<b>4</b>	<b>5</b>	<b>0</b>
<b>4</b>	Uckermark-Barnim - innen	26	16	21	6	21	5	0	5
<b>2</b>	Prignitz-Oberhavel - innen	32	12	20	8	12	8	8	0
<b>7</b>	Oderland-Spree - innen	11	39	18	3	7	11	11	0
<b>10</b>	Lausitz-Spreewald - innen	21	14	14	14	15	7	15	0
<b>14</b>	Havelland-Fläming - innen	25	20	13	13	15	6	5	3
<b>e. V.</b>	<b>engerer Verflechtungsraum</b>	<b>25</b>	<b>23</b>	<b>16</b>	<b>9</b>	<b>14</b>	<b>6</b>	<b>6</b>	<b>1</b>
<b>6</b>	Frankfurt (Oder)	33	33	17	8	0	1	8	0
<b>9</b>	Cottbus	22	44	6	6	0	6	11	5
<b>12</b>	Brandenburg	45	46	0	9	0	0	0	0
<b>13</b>	Potsdam	32	32	12	8	8	4	4	0
	<b>Land Brandenburg</b>	<b>27</b>	<b>27</b>	<b>16</b>	<b>8</b>	<b>10</b>	<b>5</b>	<b>6</b>	<b>1</b>

Quelle: MIL Wohnungspolitischer Kompass Brandenburg 2009

**ANALYSE &  
KONZEPTE**

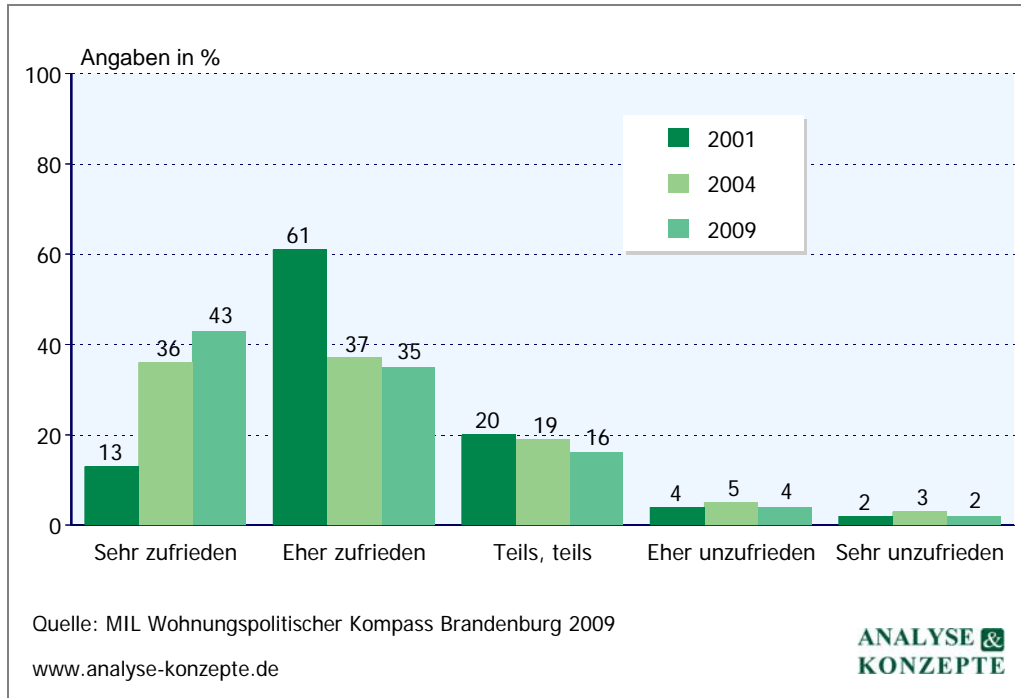
28 % der Mieter, die seit 2005 in die jetzige Wohnung eingezogen sind, wurden nach ihrem vorangegangenen Wohnstandort befragt.

Tab. 14 zeigt, dass die Binnenwanderungen überwiegen. Insbesondere im äußeren Entwicklungsraum ist mehr als jeder zweite Mieterhaushalt innerhalb der Gemeinde umgezogen. Wird die nähere Umgebung der jetzigen Wohngemeinde in die Betrachtung mit einbezogen, sind es 75 % der Mieterhaushalte, die im äußeren Entwicklungsraum den neuen Wohnstandort in der Nähe des alten gesucht haben.

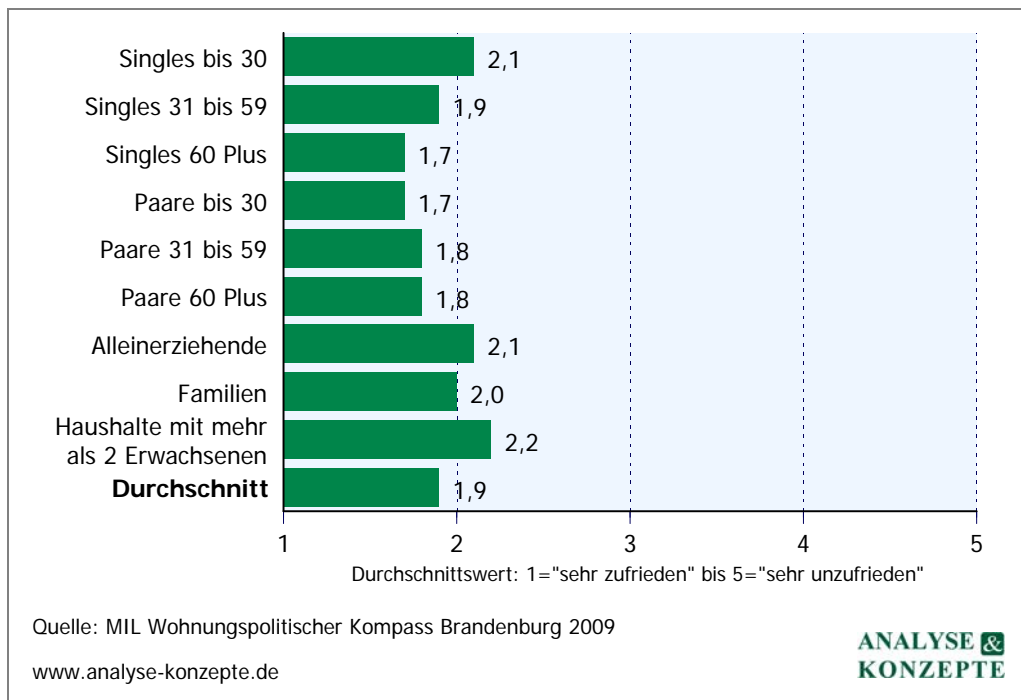
Im engeren Verflechtungsraum zeigen sich hingegen stärkere Wanderungsverflechtungen mit Berlin.

Zuzüge aus den anderen Bundesländern haben eine nachrangige Bedeutung.

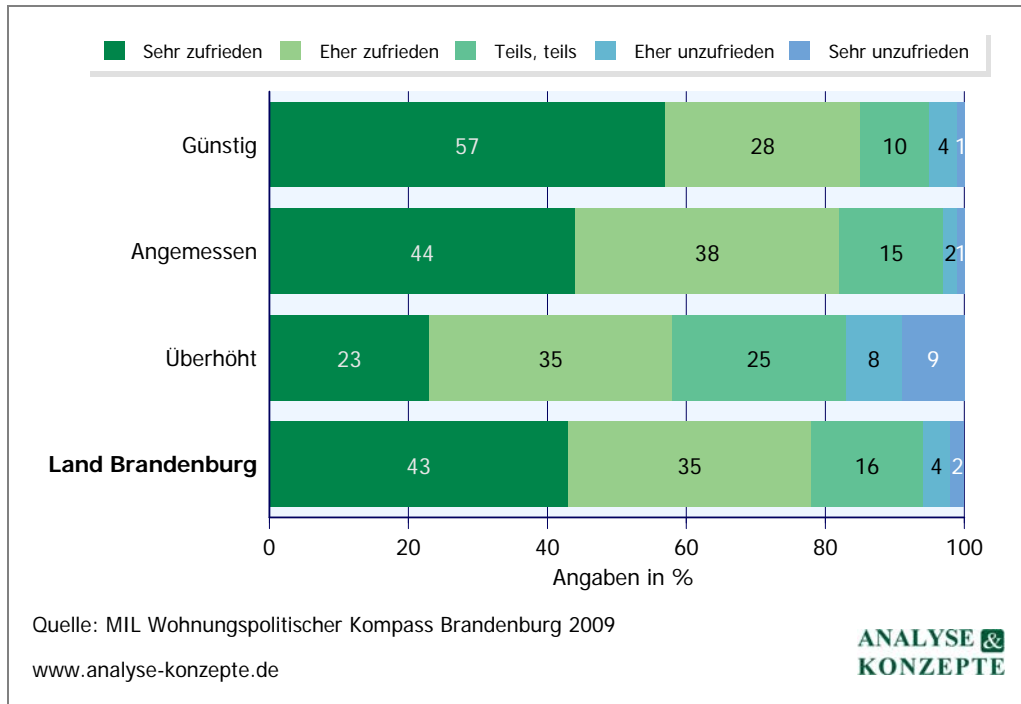
**Abb. 39 Allgemeine Wohnzufriedenheit (Mieterhaushalte)**



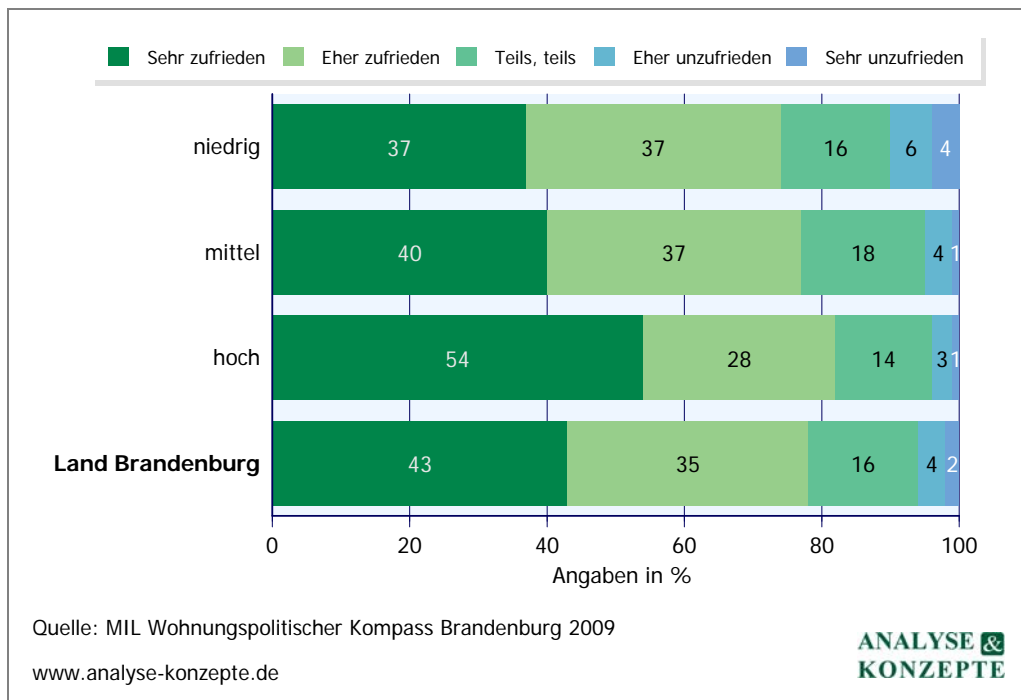
**Abb. 40 Wohnzufriedenheit nach Haushaltstyp (Mieterhaushalte)**



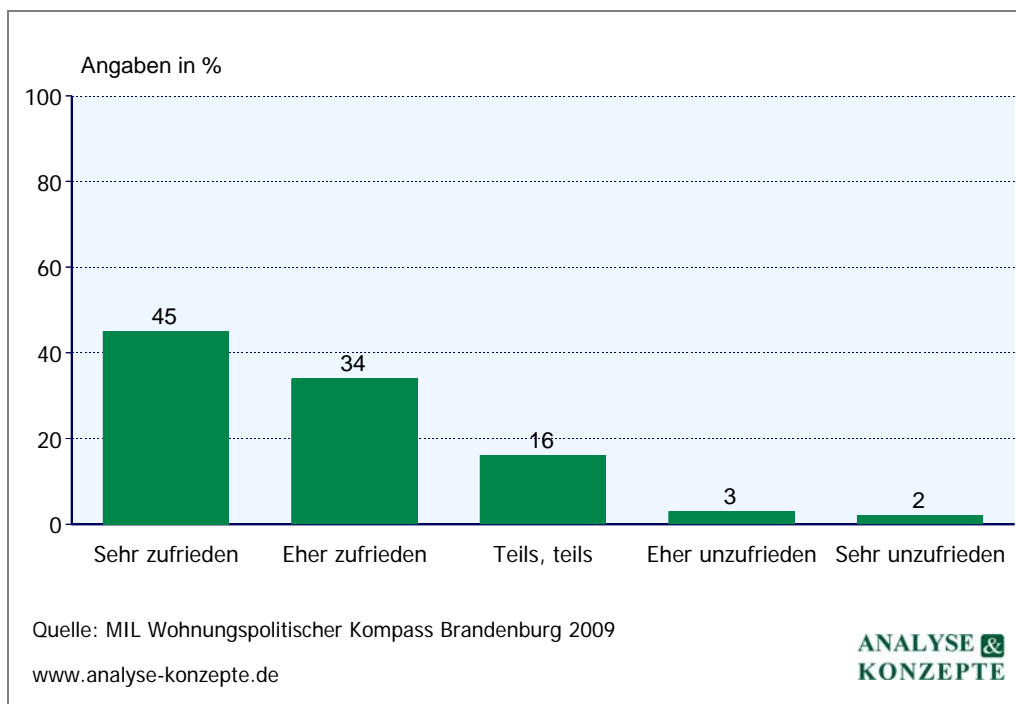
**Abb. 41 Beurteilung der Miethöhe und Wohnzufriedenheit (Mieterhaushalte)**



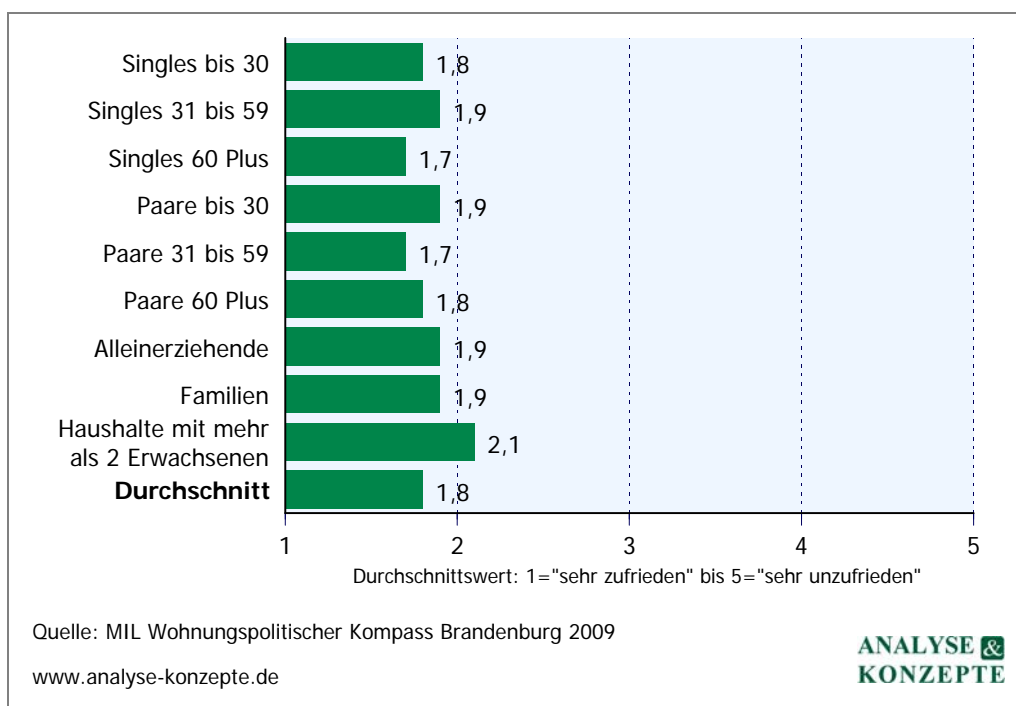
**Abb. 42 Einkommensniveau und Wohnzufriedenheit (Mieterhaushalte)**



**Abb. 43 Zufriedenheit mit Nachbarschaft (Mieterhaushalte)**



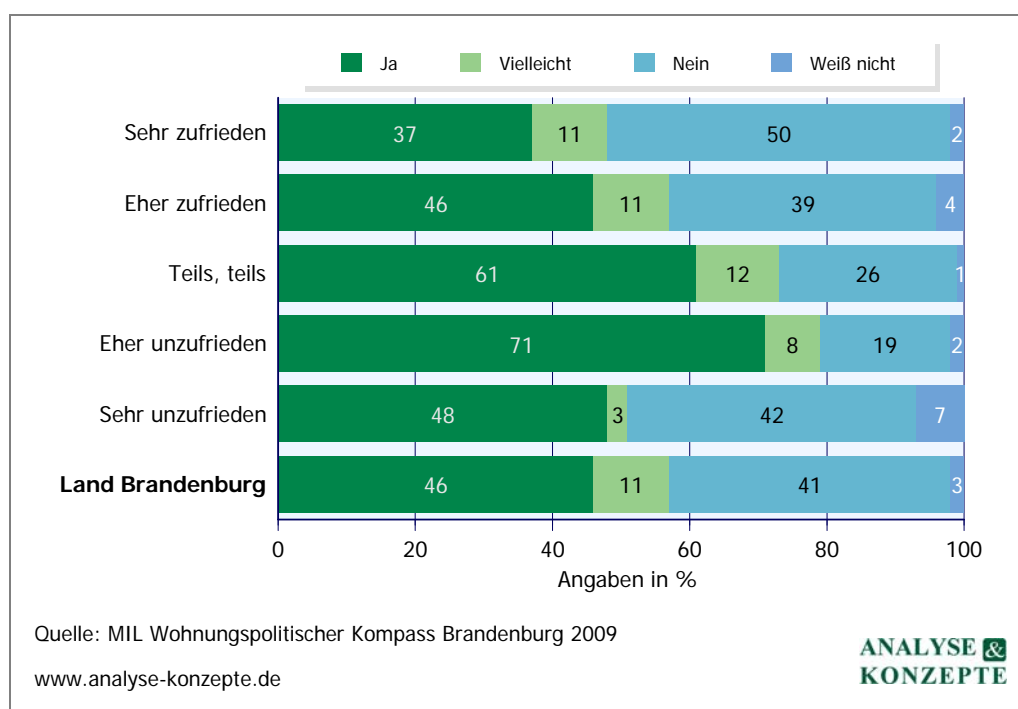
**Abb. 44 Zufriedenheit mit Nachbarschaft nach Haushaltstyp (Mieterhaushalte)**



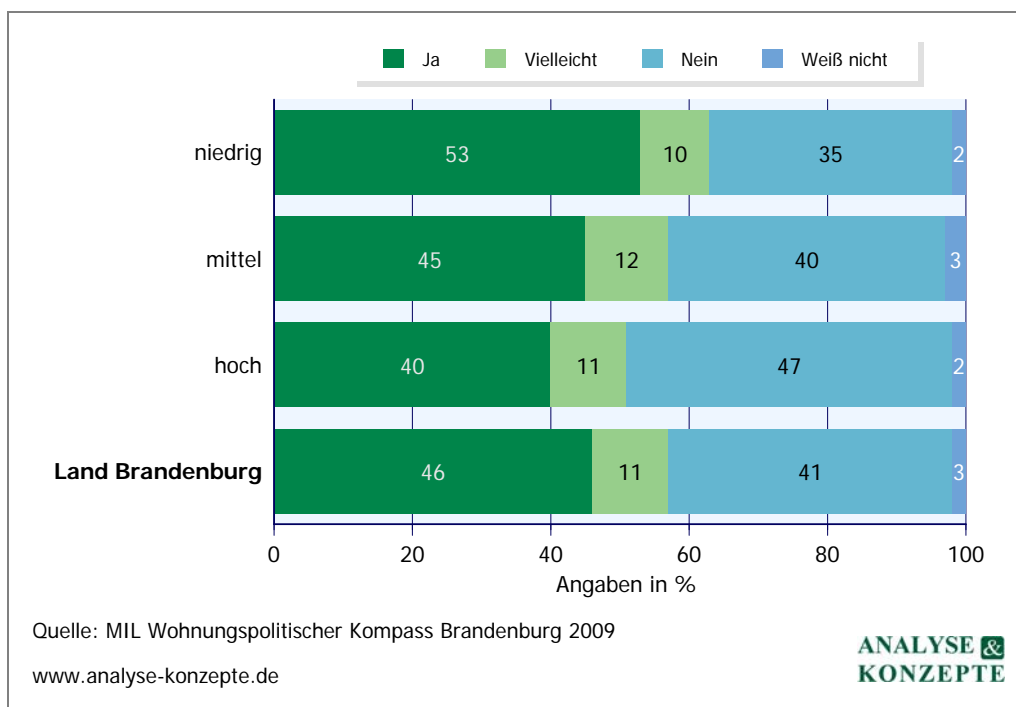
Die Faktoren, die die Wohnzufriedenheit beeinflussen, sind vielfältig. Neben der Wohnung selbst bestimmen jedoch auch Haushaltstyp, Einkommenssituation oder Nachbarschaft wie zufrieden ein Mieterhaushalt mit seiner Wohnsituation ist. Haushalte, die das Preis-Leistungsverhältnis für ihre Wohnung als "günstig" einstufen (s. Abb. 41), sind tendenziell zufriedener mit der Wohnsituation, ebenso Haushalte mit einem höheren Einkommensniveau (s. Abb. 42). Am unzufriedensten mit der allgemeinen Wohnsituation sind hingegen Haushalte mit Kindern, aber auch junge Singles bis 30 Jahre (s. Abb. 40).

Insgesamt ist die Wohnzufriedenheit seit 2001 deutlich angestiegen. Insbesondere der Anteil "sehr zufriedener" Mieter ist vor dem Hintergrund der von Analyse & Konzepte bereits durchgeführten Mieterbefragungen als sehr hoch zu beurteilen (s. Abb. 39). Im Vergleich der einzelnen Teilräume ist die Wohnzufriedenheit im engeren Verflechtungsraum und insbesondere in Potsdam am höchsten.

**Abb. 45** Bereitschaft, bei besserer finanzieller Situation, mehr in Wohnkosten zu investieren nach Wohnzufriedenheit (Mieterhaushalte)



**Abb. 46** Bereitschaft, bei besserer finanzieller Situation, mehr in Wohnkosten zu investieren nach Einkommensniveau (Mieterhaushalte)

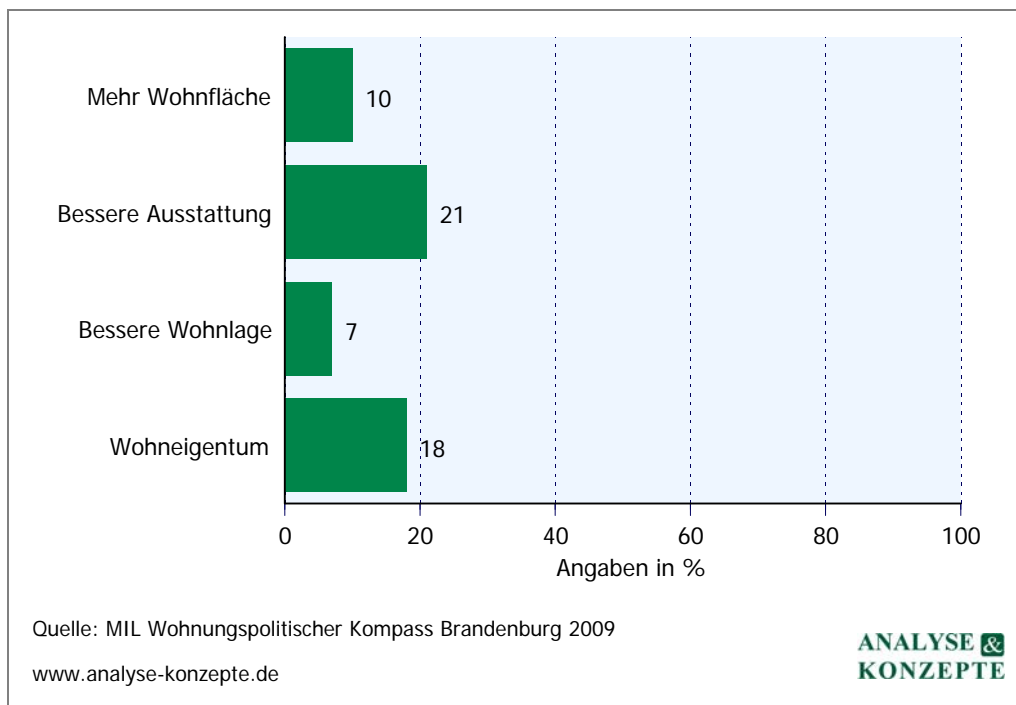


**Tab. 15** Bereitschaft, bei besserer finanzieller Situation, mehr in Wohnkosten zu investieren nach Haushaltstyp (Angaben in Prozent)

Haushaltstyp	Ja	Vielleicht	Nein	Weiß nicht
<b>Singles bis 30</b>	65	12	23	0
<b>Singles 31 bis 59</b>	42	15	40	3
<b>Singles 60 Plus</b>	37	4	56	3
<b>Paare bis 30</b>	49	5	46	0
<b>Paare 31 bis 59</b>	55	11	33	1
<b>Paare 60 Plus</b>	27	11	56	6
<b>Alleinerziehende</b>	49	13	37	1
<b>Familien</b>	56	13	29	2
<b>Haushalte mit mehr als 2 Erwachsenen</b>	51	13	32	4
<b>Land Brandenburg</b>	<b>46</b>	<b>11</b>	<b>41</b>	<b>3</b>

Quelle: MIL Wohnungspolitischer Kompass Brandenburg 2009

**Abb. 47 Angestrebte Verbesserungen der Wohnsituation  
(Prozentangaben bezogen auf alle Mieterhaushalte)**



**Tab. 16 Angestrebte Verbesserung nach Haushaltstyp  
(Angaben in Prozent bezogen auf alle Mieterhaushalte)**

Haushaltstyp	Mehr Wohnfläche	Bessere Ausstattung	Bessere Wohnlage	Wohneigentum
<b>Singles bis 30</b>	23	25	10	19
<b>Singles 31 bis 59</b>	9	21	12	15
<b>Singles 60 Plus</b>	4	23	6	7
<b>Paare bis 30</b>	18	10	3	23
<b>Paare 31 bis 59</b>	13	25	8	20
<b>Paare 60 Plus</b>	6	18	6	8
<b>Alleinerziehende</b>	15	14	5	27
<b>Familien</b>	11	18	7	33
<b>Haushalte mit mehr als 2 Erwachsenen</b>	10	31	9	15
<b>Land Brandenburg</b>	<b>10</b>	<b>21</b>	<b>7</b>	<b>18</b>

Quelle: MIL Wohnungspolitischer Kompass Brandenburg 2009

Ob ein Haushalt bereit ist bei einer verbesserten finanziellen Situation mehr Geld für das Wohnen auszugeben, ist zum einen von seiner jetzigen Wohnsituation aber auch ganz stark von seinen Wohnvorstellungen abhängig.

Der enge Zusammenhang zwischen Ausgabebereitschaft und Wohnzufriedenheit zeigt sich insbesondere bei den Haushalten ab 60 Jahren (s. Abb. 40). Mehr als die Hälfte dieser Haushalte strebt keine Veränderung der Wohnsituation an. Grund für diese geringe Veränderungsbereitschaft ist, dass sich die Haushalte in der Regel mit ihrer Wohnsituation arrangiert haben, auch wenn mit zunehmendem Alter das Leben in der eigenen Wohnung beschwerlicher wird, nimmt die Nachfrage nach Veränderungen nicht zu.

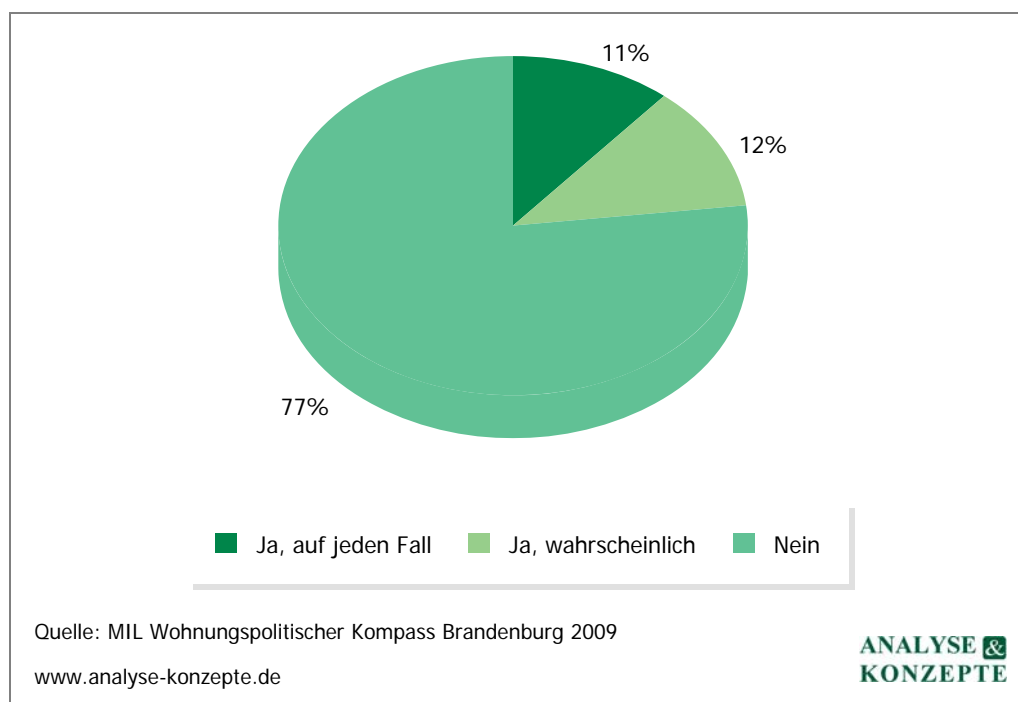
Bei jüngeren Haushalten zeigt sich hingegen eine sehr diversifizierte Nachfrage. Bei Singles und Paare zwischen 31 und 59 Jahren sind die Interessen zweigeteilt (s. Tab. 15). Entweder der Haushalt ist mit der Wohnsituation zufrieden oder es werden Verbesserungen angestrebt, die insbesondere vor dem Hinblick der zukünftigen Familienplanung getroffen werden. Haushalte, die eine Familie gründen möchten streben ebenso wie die Haushalte mit Kindern Wohneigentum an. Die anderen Haushalte wünschen sich hingegen eine bessere Ausstattung (s. Tab. 16).

Bei Starterhaushalten und hier insbesondere bei den Singles sind die Wohnwünsche ohne eindeutige Schwerpunkte.

Insgesamt besteht der Wunsch zum einen nach mehr Wohnfläche bevorzugt in Form von Wohneigentum. Zum anderen gewinnt mit einer besseren finanziellen Situation die Ausstattung an Bedeutung. Die Wohnlage ist zunächst nachrangig.

### 2.3.9 Wohnmobilität

**Abb. 48 Umzug innerhalb der nächsten 2 Jahre (Mieterhaushalte)**



<b>Tab. 17 Umzugswunsch nach Teilräumen</b> (Angaben in Prozent)				
	<b>Teilräume</b>	<b>Ja, auf jeden Fall</b>	<b>Ja, wahrscheinlich</b>	<b>Nein</b>
<b>1</b>	Prignitz-Oberhavel - außen	11	11	78
<b>3</b>	Uckermark-Barnim - außen	11	12	77
<b>5</b>	Oderland-Spree - außen	11	13	76
<b>8</b>	Lausitz-Spreewald - außen	9	12	79
<b>11</b>	Havelland-Fläming - außen	9	9	82
<b>ä. E.</b>	<b>äußerer Entwicklungsraum</b>	<b>10</b>	<b>12</b>	<b>78</b>
<b>2</b>	Prignitz-Oberhavel - innen	9	11	80
<b>4</b>	Uckermark-Barnim - innen	8	15	77
<b>7</b>	Oderland-Spree - innen	8	15	77
<b>10</b>	Lausitz-Spreewald - innen	14	10	76
<b>14</b>	Havelland-Fläming - innen	14	10	76
<b>e. V.</b>	<b>engerer Verflechtungsraum</b>	<b>12</b>	<b>12</b>	<b>76</b>
<b>9</b>	Cottbus	6	19	75
<b>6</b>	Frankfurt (Oder)	19	10	71
<b>12</b>	Brandenburg	8	3	89
<b>13</b>	Potsdam	12	15	73
	<b>Land Brandenburg</b>	<b>11</b>	<b>12</b>	<b>77</b>

Quelle: MIL Wohnungspolitischer Kompass Brandenburg 2009

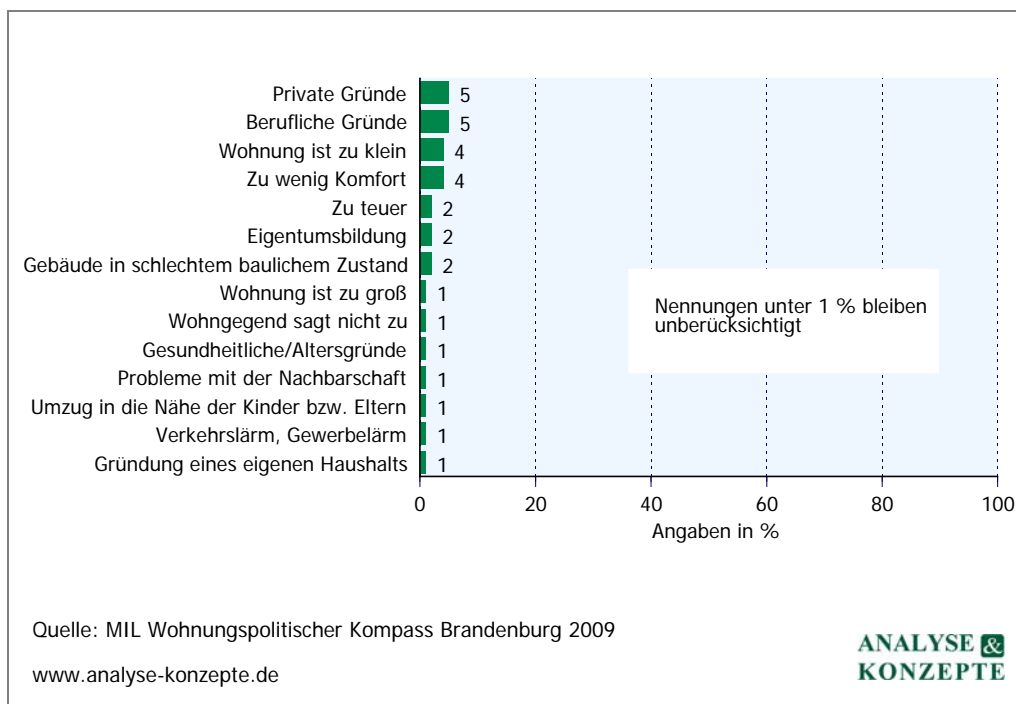
**ANALYSE &  
KONZEPTE**

<b>Tab. 18 Umzugswunsch nach Verflechtungsraum und Haushaltstyp</b> (Angaben in Prozent)						
	<b>Äußerer Entwicklungsraum</b>			<b>Engerer Verflechtungsraum</b>		
	<b>Ja, auf jeden Fall</b>	<b>Ja, wahrscheinlich</b>	<b>Nein</b>	<b>Ja, auf jeden Fall</b>	<b>Ja, wahrscheinlich</b>	<b>Nein</b>
<b>Singles bis 30</b>	28	8	64	15	23	62
<b>Singles 31 bis 59</b>	14	8	78	6	21	73
<b>Singles 60 Plus</b>	7	1	92	6	5	89
<b>Paare bis 30</b>	26	26	48	35	15	50
<b>Paare 31 bis 59</b>	7	9	84	8	10	82
<b>Paare 60 Plus</b>	1	7	92	2	9	89
<b>Alleinerziehende</b>	27	11	62	23	12	65
<b>Familien</b>	13	24	63	20	11	69
<b>Haushalte mit mehr als 2 Erwachsenen</b>	7	28	65	10	19	71
<b>Land Brandenburg</b>	<b>10</b>	<b>12</b>	<b>78</b>	<b>12</b>	<b>12</b>	<b>76</b>

Quelle: MIL Wohnungspolitischer Kompass Brandenburg 2009

**ANALYSE &  
KONZEPTE**

**Abb. 49 Umzugsgründe (Mieterhaushalte)**



**Tab. 19 Wichtigste Umzugsgründe nach Stadtumbaustandort (Nennungen > 1%)**

Andere Standorte	Stadtumbaustandort
Private Gründe	Berufliche Gründe
Wohnung ist zu klein	Wohnung ist zu klein
Berufliche Gründe	Private Gründe
Zu wenig Komfort	Zu wenig Komfort
Zu teuer	Eigentumsbildung
Gebäude in schlechtem baulichem Zustand	Gesundheitliche/Altersgründe
Eigentumsbildung	Wohngegend sagt nicht zu
Probleme mit der Nachbarschaft	Wohnung ist zu groß (Platzgründe)

Quelle: MIL Wohnungspolitischer Kompass Brandenburg 2009

23 % der Mieterhaushalte wollen innerhalb der nächsten 2 Jahre (wahrscheinlich) umziehen, dieser Wert ist seit 2004 nahezu unverändert geblieben. Besonders hoch ist die Umzugsbereitschaft in Frankfurt (Oder) und Potsdam. Während in Potsdam vor allem die Nähe zu Berlin und die sehr junge Bewohnerschaft die hohe Fluktuation bedingen, spielt in Frankfurt (Oder) vor allem das Image der Stadt eine ungünstige Rolle<sup>7</sup> (s. Tab. 17).

<sup>7</sup> Aussage beruht auf Ergebnissen einer Mieterbefragung, die Analyse & Konzepte in Frankfurt (Oder) durchgeführt hat.

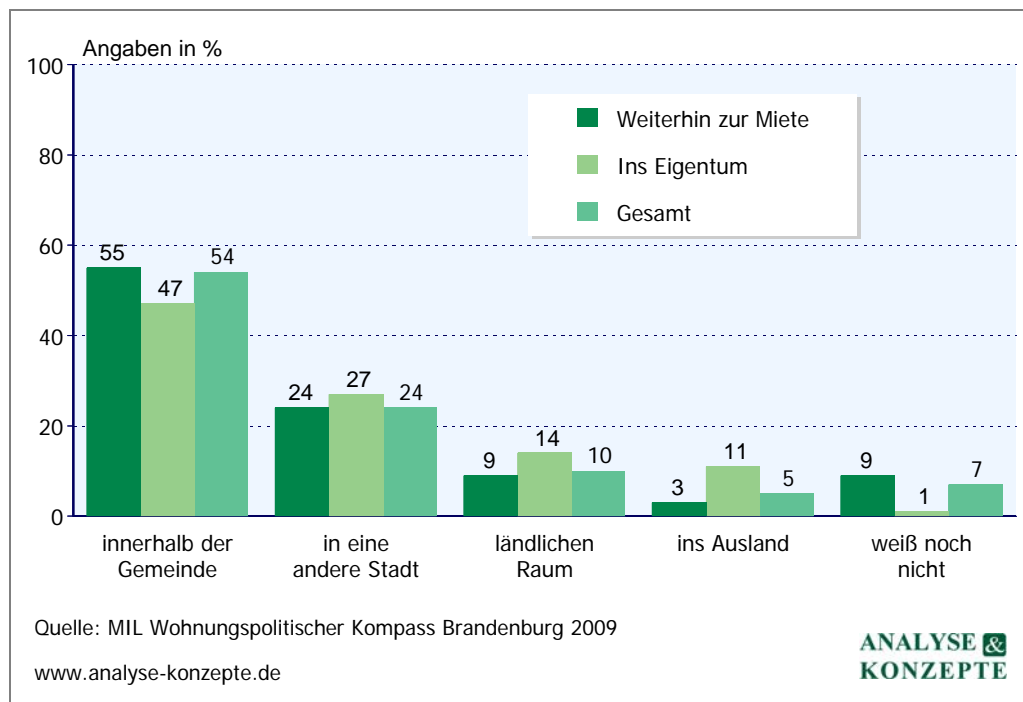
Besonders hoch ist die Wohnmobilität bei Singles bis 59 Jahren. Gründe sind hierfür zum einen die Lebenssituation, zum anderen ist die Arbeitsmobilität in dieser Gruppe ebenfalls etwas höher. Auch junge Paare möchten überdurchschnittlich häufig umziehen.

Eine weitere wichtige Gruppe sind Haushalte mit Kindern. Auch hier planen vor allem Haushalte im äußeren Entwicklungsraum einen Umzug innerhalb der nächsten zwei Jahre (s. Tab. 18).

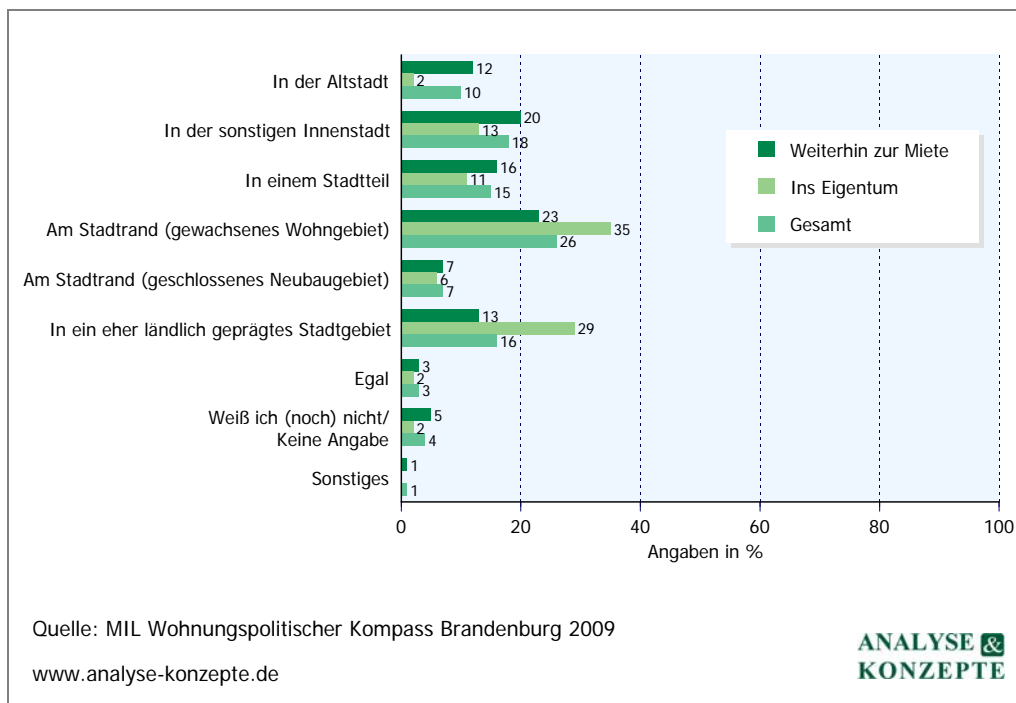
Wesentliche Umzugsgründe sind private und berufliche Gründe aber auch Wohnungsgröße und Preis-Leistungsverhältnis: So wünschen sich 45 % der Umzugswilligen eine größere Wohnung und jeder Fünfte eine Verkleinerung der Wohnfläche. Zu teuer finden ihre Wohnung vor allem Haushalte mit einem niedrigen Einkommensniveau sprich Singles zwischen 31 und 59 Jahren sowie Haushalte mit Kindern.

Zwischen Stadtumbaustandorten und anderen Standorten gibt es geringfügige Unterschiede bei den Umzugsgründen. Die häufigsten vier Nennungen sind jedoch gleich, die Rangfolge ist hingegen verschieden.

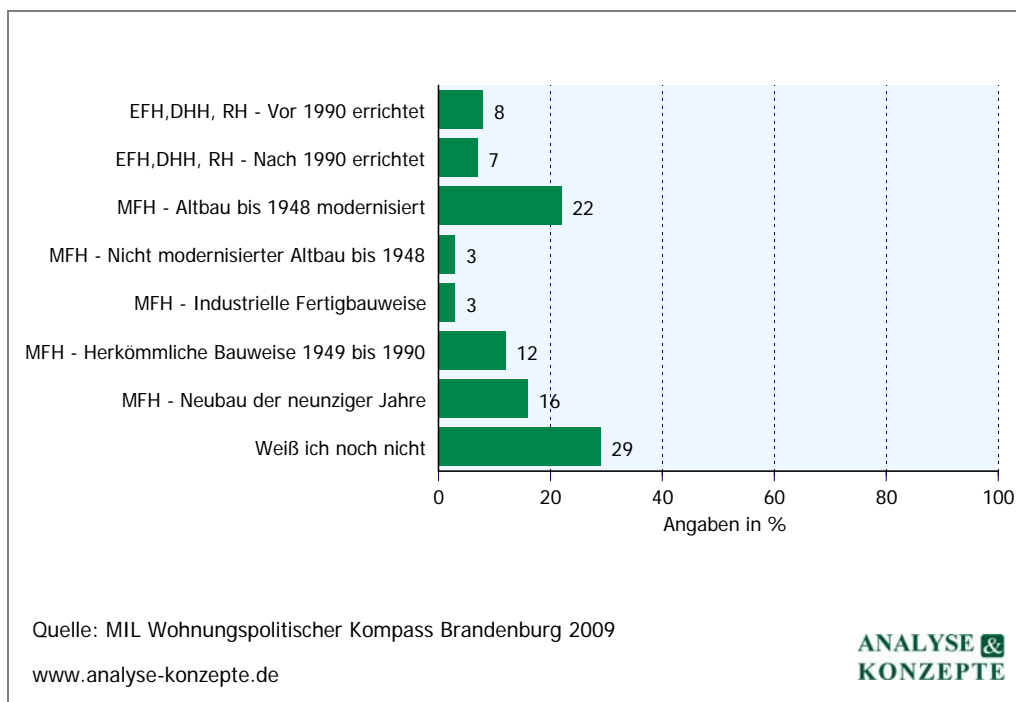
**Abb. 50 Umzugsziel (Mieterhaushalte mit Umzugswunsch)**



**Abb. 51 Wohngebiet bei Umzug in Stadt oder Gemeinde (Mieterhaushalte mit Umzugswunsch)**



**Abb. 52 Gewünschter Haustyp bei Miete (Mieterhaushalte mit Umzugswunsch)**

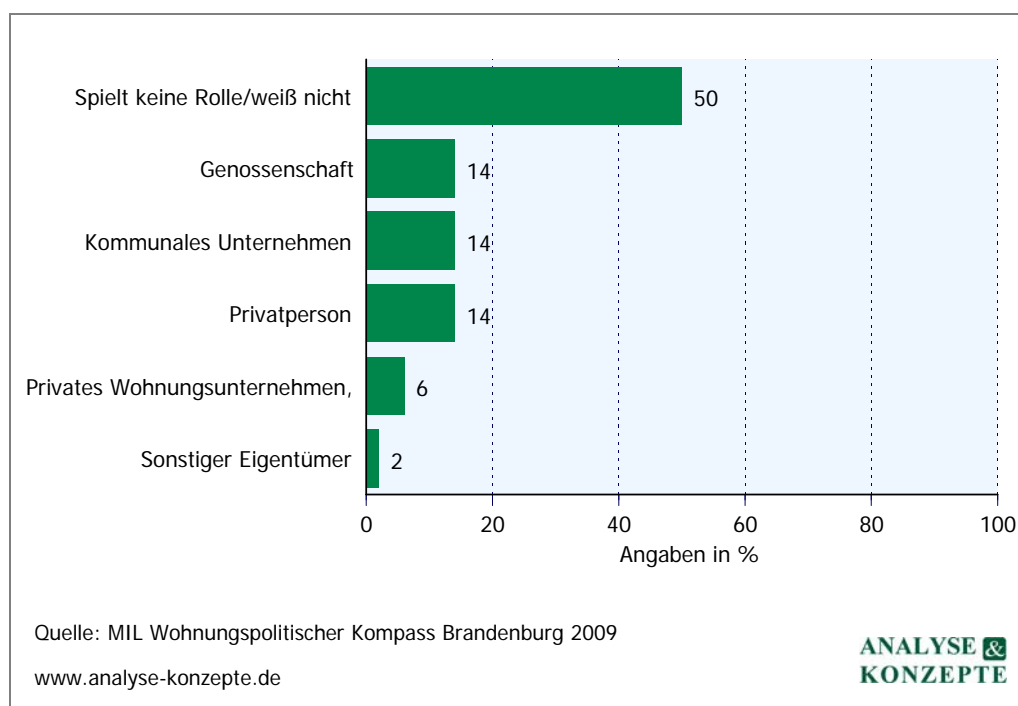


<b>Tab. 20 Gewünschter Haustyp nach Haushaltstyp</b> (Angaben in Prozent)							
	EFH, DHH, RH		Mehrfamilienhaus				
	Vor 1990	Seit 1990	Altbau modernisiert	Altbau nicht modernisiert	Plattenbau	herkömml. Bauweise bis 1990	Neubau
<b>Singles bis 30</b>	0	0	44	6	0	13	25
<b>Singles 31 bis 59</b>	8	0	31	3	3	8	14
<b>Singles 60 Plus</b>	0	4	17	4	9	17	17
<b>Paare bis 30</b>	0	7	14	14	7	0	29
<b>Paare 31 bis 59</b>	4	11	30	4	4	15	11
<b>Paare 60 Plus</b>	0	0	0	0	0	8	25
<b>Alleinerziehende</b>	15	12	12	4	0	12	19
<b>Familien</b>	17	17	20	2	0	17	7
<b>Haushalte mit mehr als 2 Erwachsenen</b>	13	4	21	0	4	8	17
<b>Land Brandenburg</b>	<b>8</b>	<b>7</b>	<b>22</b>	<b>3</b>	<b>3</b>	<b>12</b>	<b>16</b>

Quelle: MIL Wohnungspolitischer Kompass Brandenburg 2009

**ANALYSE & KONZEPTE**

**Abb. 53 Bevorzugter Vermieter (Mieterhaushalte mit Umzugswunsch)**



Der Anteil der Umzugswilligen mit Wunsch nach Eigentum liegt ebenfalls unverändert bei 23 % (2004: 24 %). Während die Wohnwünsche der Mieter mit Wunsch nach Eigentum bereits in Kapitel 3 skizziert wurden, werden hier die Wünsche der Haushalte, die Mieter bleiben wollen aufgeführt.

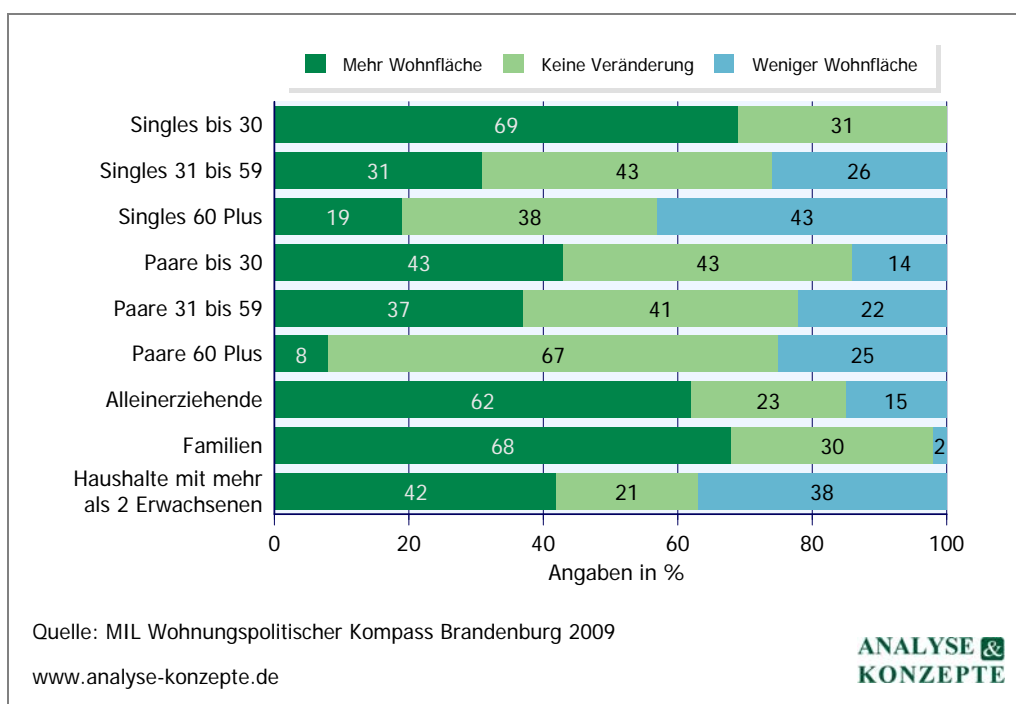
Die Nachfrage nach Einfamilien-, Doppel- bzw. Reihenhäusern ist zwei geteilt. Während einige Mieterhaushalte neu errichtete Stadthäuser bevorzugen, wünschen sich die anderen ein gebrauchtes Siedlungshaus am Stadtrand bzw. im ländlichen Gebiet.

Beim modernisierten Altbau überwiegt die Nachfrage nach innerstädtischen Wohnungen in Altstadtlage.

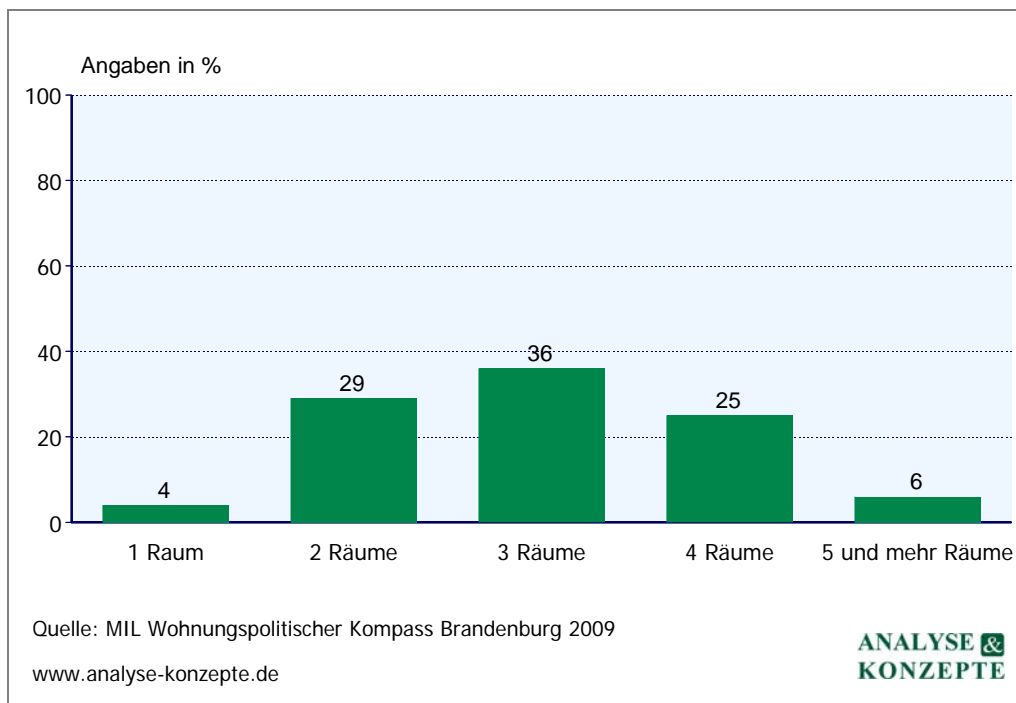
Bei allen anderen Bautypen sind auch innerstädtische Lagen aber auch insbesondere Stadtteillagen für Mieterhaushalte interessant.

Der Vermietertyp ist bei der Wohnungswahl zunächst nachrangig.

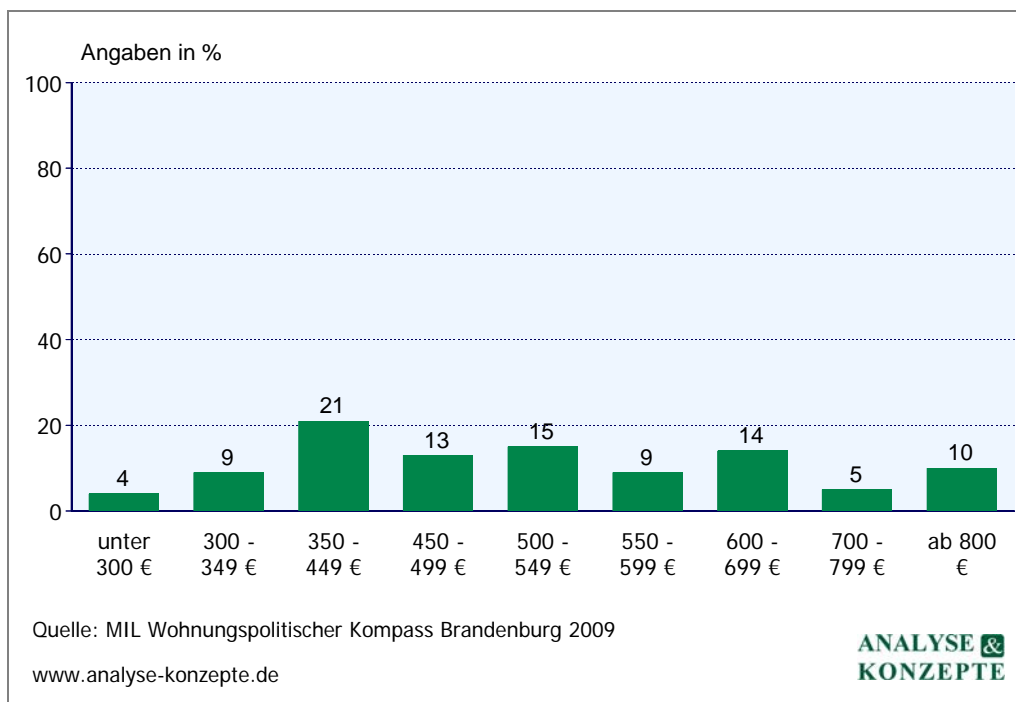
**Abb. 54 Gewünschte Wohnungsgröße Mietwohnung (Mieterhaushalte mit Umzugswunsch)**



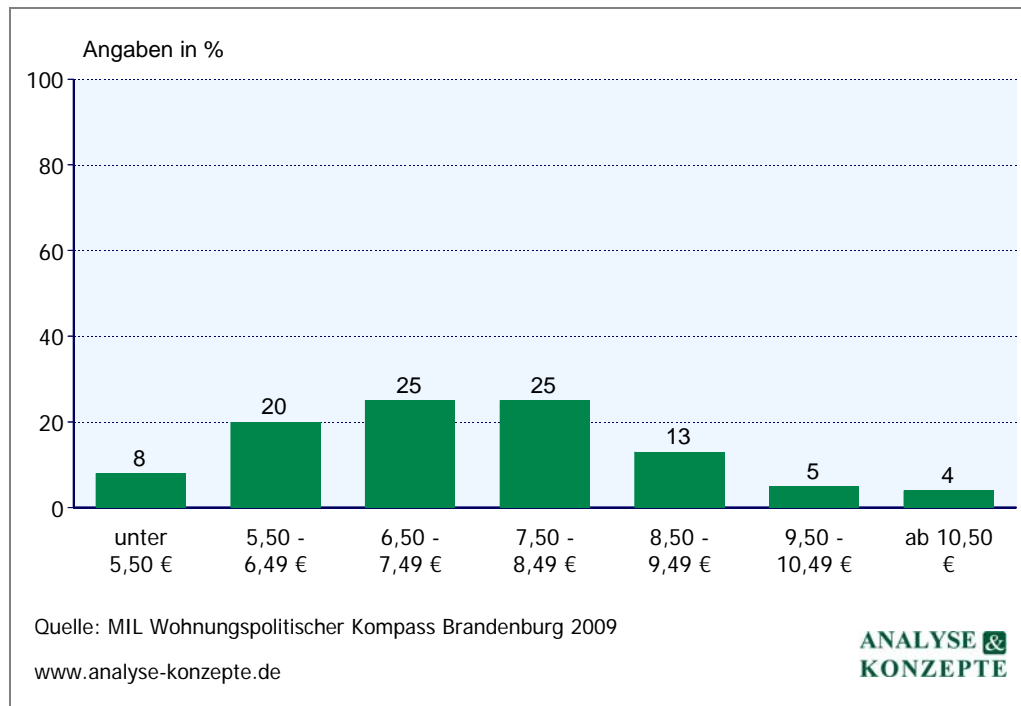
**Abb. 55 Bevorzugte Raumzahl Mietwohnung  
(Mieterhaushalte mit Umzugswunsch)**



**Abb. 56 Angestrebte monatliche Gesamtbelastung  
(Mieterhaushalte mit Umzugswunsch)**



**Abb. 57 Angestrebte monatliche Gesamtbelastung pro m<sup>2</sup>  
(Mieterhaushalte mit Umzugswunsch)**



Vor allem die Familien wünschen sich zukünftig mehr Wohnfläche (s. Abb. 54). Insgesamt wünschen sich 45 % der Haushalte zukünftig mehr Wohnfläche und nur 20 % streben eine Verringerung der Quadratmeterzahl an.

Bei den älteren Haushalten ab 60 Jahren zeigt sich auch bei den Umzugswilligen der Wunsch nach Beständigkeit. Der Trend zu kleineren Wohnungen, wenn die Kinder aus dem Haus sind, kann bei Paaren nicht nachgewiesen werden. Nur bei den Singles ab 60 Jahren besteht vermehrt der Wunsch nach Wohnraumverkleinerung.

24 % der Mieterhaushalte sind bereit für die neue Wohnung eine höhere Quadratmetermiete (bruttowarm) zu zahlen, hingegen streben 18 % der Umzugswilligen eine Reduzierung der Miethöhe an.

### 2.3.10 Energetische Modernisierung

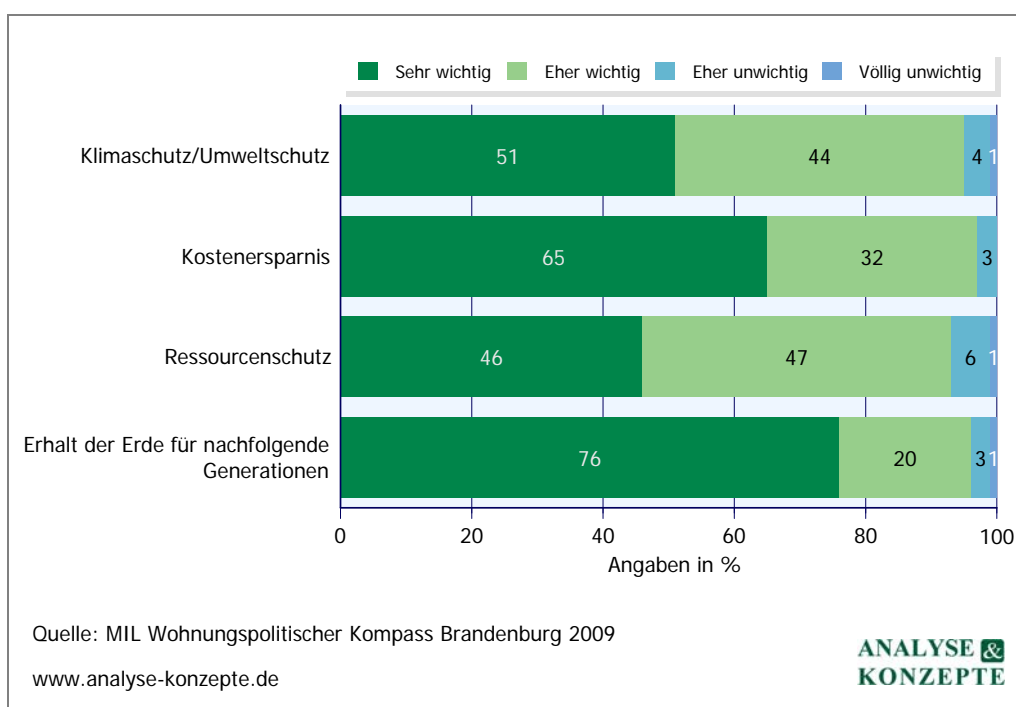
Vor dem Hintergrund steigender Energiepreise sowie der Einführung des Energiepasses, hat das Thema energetische Modernisierung zusätzlich an Bedeutung gewonnen.

<b>Tab. 21 Bedeutung Thema "Energiesparen" (Angaben in Prozent)</b>				
Haushaltstyp	Sehr wichtig	Eher wichtig	Eher unwichtig	Völlig unwichtig
<b>Singles bis 30</b>	36	60	4	0
<b>Singles 31 bis 59</b>	58	37	3	2
<b>Singles 60 Plus</b>	51	41	7	1
<b>Paare bis 30</b>	45	45	5	5
<b>Paare 31 bis 59</b>	52	43	3	2
<b>Paare 60 Plus</b>	57	40	1	2
<b>Alleinerziehend</b>	45	53	1	1
<b>Familie</b>	47	47	5	1
<b>Haushalte mit mehr als 2 Erwachsenen</b>	44	48	6	2
<b>Land Brandenburg</b>	<b>51</b>	<b>44</b>	<b>4</b>	<b>1</b>

Quelle: MIL Wohnungspolitischer Kompass Brandenburg 2009

**ANALYSE & KONZEPTE**

**Abb. 58 Gründe für Energiesparen (Mieterhaushalte)**



<b>Tab. 22 Energiesparmaßnahmen nach Vermietertyp (Angaben in Prozent)</b>			
	<b>Ja</b>	<b>Nein</b>	<b>Weiß nicht</b>
<b>Kommunales Unternehmen</b>	18	67	15
<b>Genossenschaft</b>	18	66	16
<b>Privatperson</b>	20	64	16
<b>Privates Wohnungsunternehmen</b>	12	72	16
<b>Sonstiger</b>	20	55	25
<b>Land Brandenburg</b>	<b>18</b>	<b>66</b>	<b>16</b>

Quelle: MIL Wohnungspolitischer Kompass Brandenburg 2009

**ANALYSE &  
KONZEPTE**

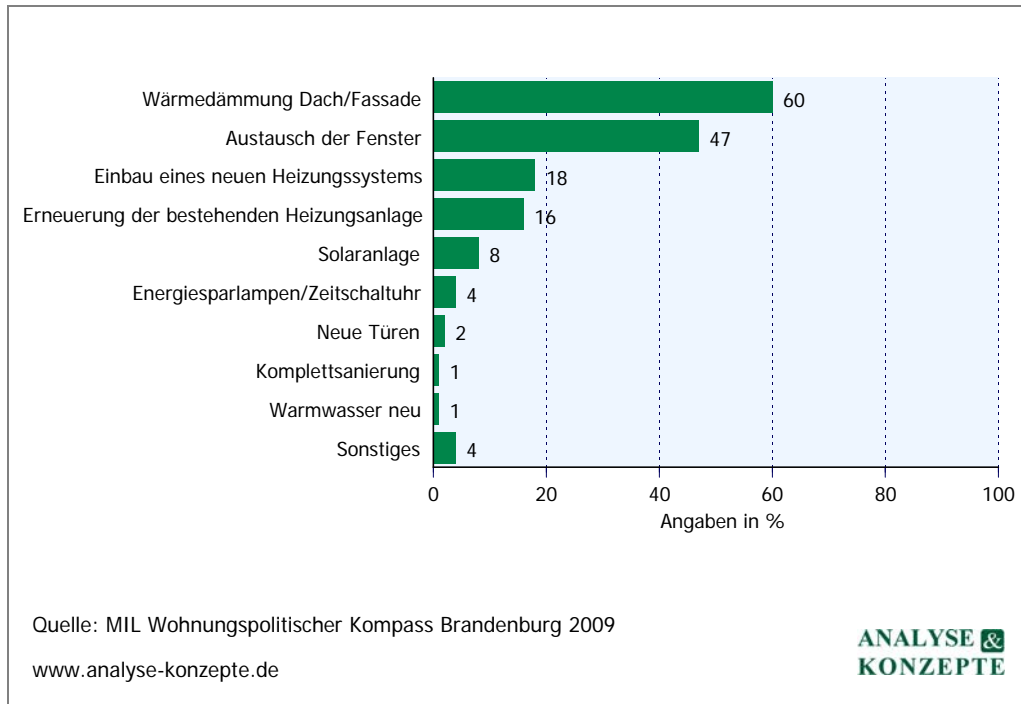
<b>Tab. 23 Energiesparmaßnahmen nach Gebäudetyp (Angaben in Prozent)</b>			
	<b>Ja</b>	<b>Nein</b>	<b>Weiß nicht</b>
<b>Einfamilien-, Doppel-, Reihenhaus</b>			
<b>Vor 1990 errichtet</b>	30	65	5
<b>Nach 1990 errichtet</b>	10	78	12
<b>Mehrfamilienhaus</b>			
<b>Altbau bis 1948 modernisiert</b>	22	63	16
<b>Nicht modernisierter Altbau bis 1948</b>	14	76	10
<b>Industrielle Fertigbauweise</b>	25	63	12
<b>Herkömmliche Bauweise 1949 bis 1990</b>	13	70	17
<b>Neubau der neunziger Jahre</b>	10	64	26
<b>Land Brandenburg</b>	<b>18</b>	<b>66</b>	<b>16</b>

Quelle: MIL Wohnungspolitischer Kompass Brandenburg 2009

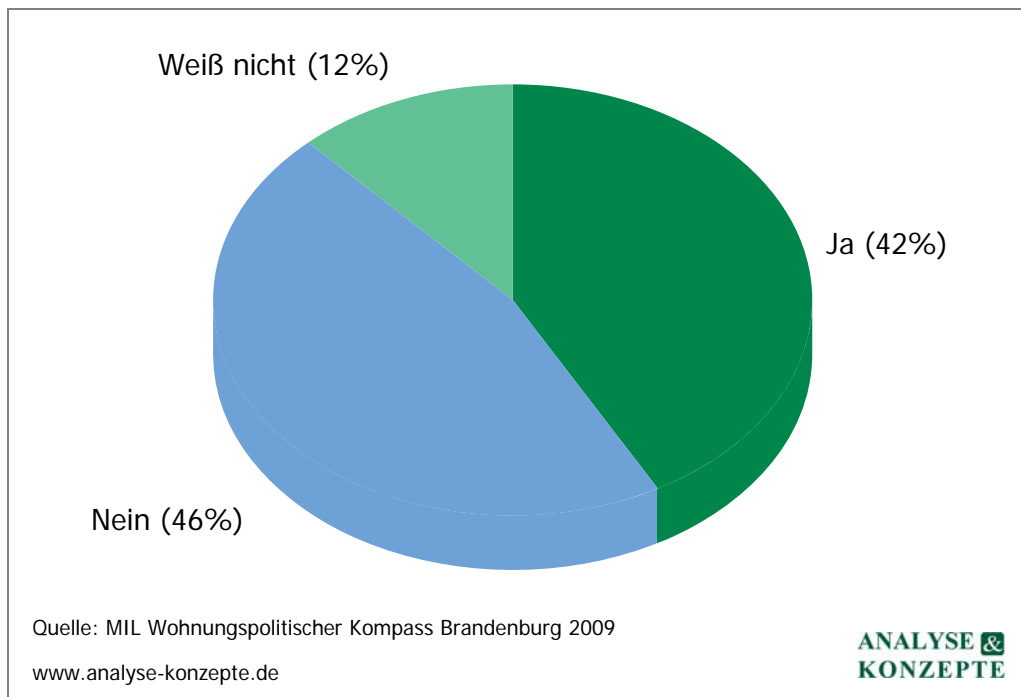
**ANALYSE &  
KONZEPTE**

<b>Tab. 24 Energetische Modernisierung (Anteile in Prozent)</b>				
	<b>Teilräume</b>	<b>Ja</b>	<b>Nein</b>	<b>Weiß nicht</b>
<b>1</b>	Prignitz-Oberhavel - außen	28	58	14
<b>3</b>	Uckermark-Barnim - außen	17	64	19
<b>5</b>	Oderland-Spree - außen	21	66	13
<b>8</b>	Lausitz-Spreewald - außen	14	72	14
<b>11</b>	Havelland-Fläming - außen	17	67	16
<b>ä. E.</b>	<b>äußerer Entwicklungsraum</b>	<b>18</b>	<b>66</b>	<b>16</b>
<hr/>				
<b>2</b>	Prignitz-Oberhavel - innen	20	62	18
<b>4</b>	Uckermark-Barnim - innen	15	67	19
<b>7</b>	Oderland-Spree - innen	19	71	10
<b>10</b>	Lausitz-Spreewald - innen	20	66	14
<b>14</b>	Havelland-Fläming - innen	12	65	23
<b>e. V.</b>	<b>engerer Verflechtungsraum</b>	<b>18</b>	<b>65</b>	<b>17</b>
<hr/>				
<b>6</b>	Frankfurt (Oder)	19	58	23
<b>9</b>	Cottbus	19	65	16
<b>12</b>	Brandenburg	11	72	17
<b>13</b>	Potsdam	29	60	11
<hr/>				
	<b>Land Brandenburg</b>	<b>18</b>	<b>66</b>	<b>26</b>
<hr/>				
Quelle: MIL Wohnungspolitischer Kompass Brandenburg 2009				<b>ANALYSE &amp; KONZEPTE</b>

**Abb. 59 Art der Maßnahme (Mieterhaushalte)**  
(Prozentwerte beziehen sich auf Haushalte mit Maßnahmen)



**Abb. 60 Zahlungsbereitschaft im Falle einer energetischen Modernisierung (Mieterhaushalte)**



Dem Thema Energiesparen wird von den Mieterhaushalten eine hohe Bedeutung beigemessen. Mehr als jeder Zweite erachtet das Thema als "sehr wichtig". Wichtige Faktoren sind in diesem Zusammenhang der Erhalt der Erde für nachfolgende Generationen aber insbesondere auch der Kostendruck (s. Abb. 57).

Nach Angaben der Mieter hat in 18 % der Fälle eine energetische Modernisierung des Gebäudes durch den Vermieter stattgefunden. Private Wohnungsunternehmen haben jedoch deutlich weniger in die energetische Modernisierung investiert (12 %) (s. Tab. 22).

Im Wesentlichen handelt es sich bei der Modernisierung um die Wärmedämmung des Gebäudes sowie den Austausch von Fenstern (s. Abb. 59).

Verbunden mit der Maßnahme ist in 36 % der Fälle eine Mieterhöhung. Mieterhöhungen beschränken sich somit fast ausnahmslos auf die energetische Modernisierung.

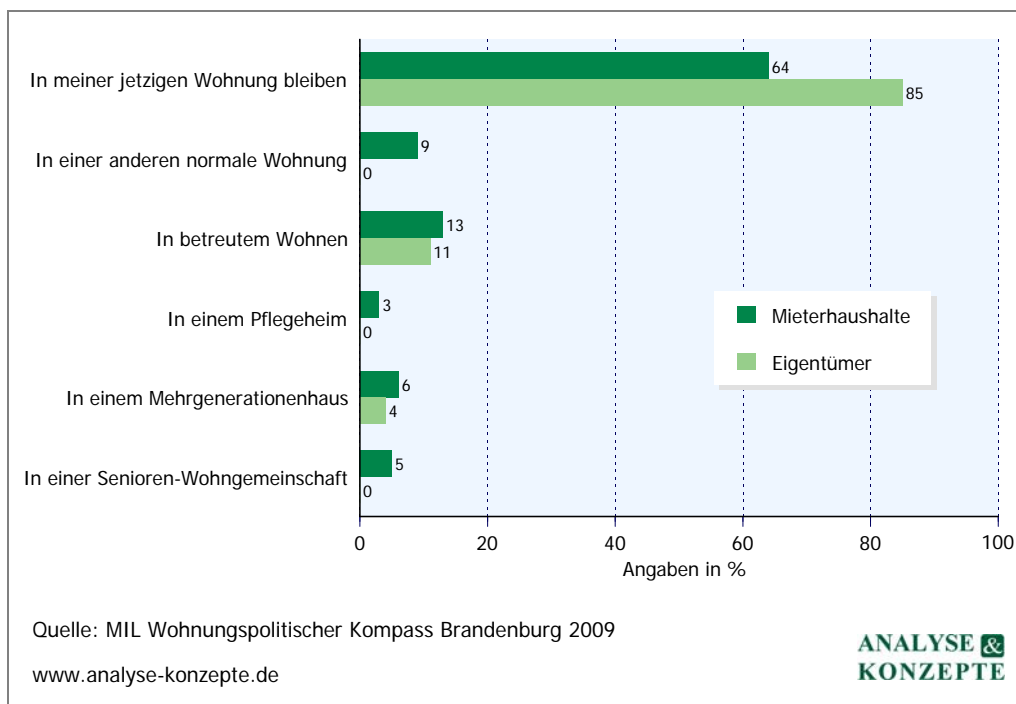
Generell sind 42 % der Mieterhaushalte bereit für eine energetisch modernisierte Wohnung mehr Miete zu zahlen und sich somit an den Kosten zu beteiligen (s. Abb. 60).

Der Anteil ist bei Mietern mit einem hohen Einkommensniveau deutlich höher. Hier wären 54 % der Haushalte bereit mehr Geld in eine Energiespar-Wohnung zu investieren, bei Haushalten mit einem niedrigen Einkommensniveau sind es hingegen nur 36 %.

**2.3.11 Wohnen im Alter**

Befragt wurden Haushalte, bei denen der Befragte das 55. Lebensjahr bereits erreicht hat, darunter 501 Mieterhaushalte und 75 Eigentümer.

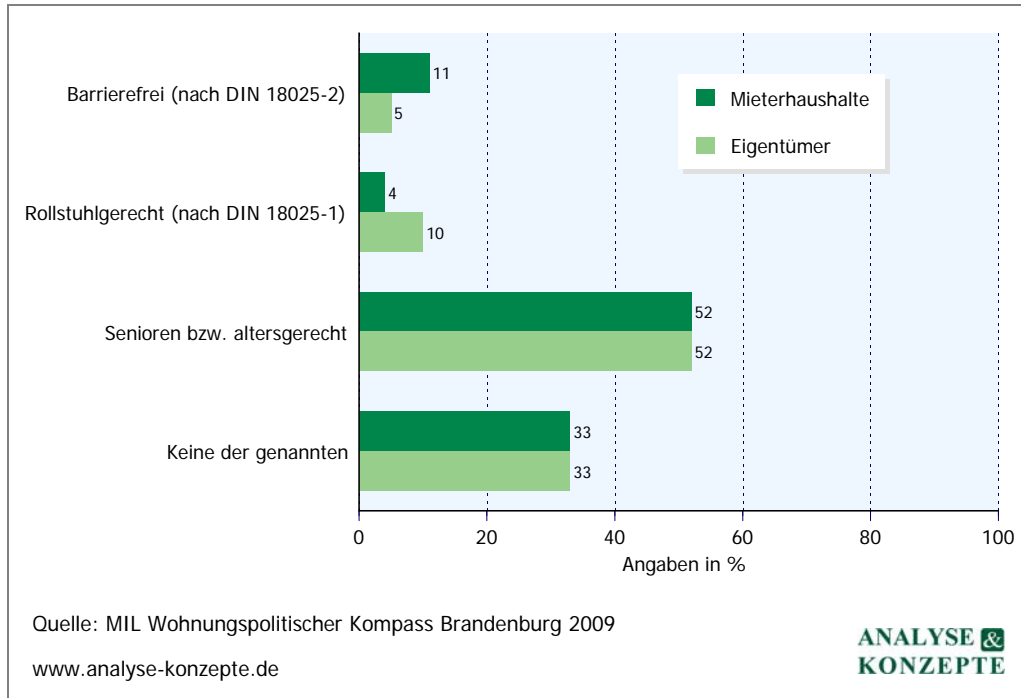
**Abb. 61 Wohnform**



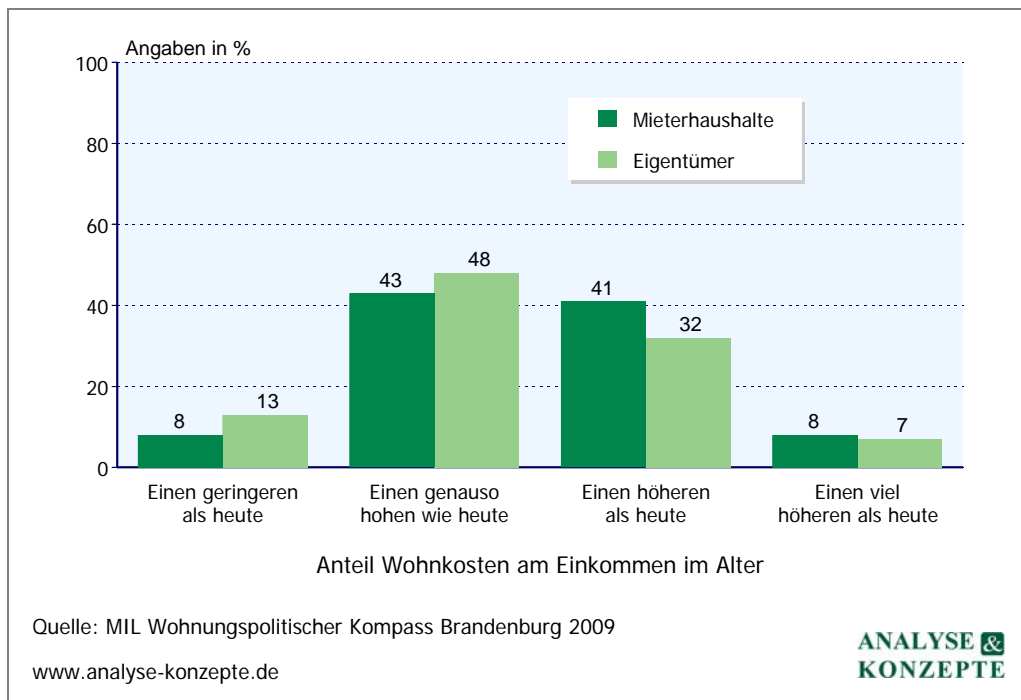
<b>Tab. 25 Altengerechte Wohnform nach Altersgruppen (Angaben in Prozent)</b>			
	<b>55 bis 64 Jahre</b>	<b>65 bis 79 Jahre</b>	<b>80 Jahre und älter</b>
<b>In meiner jetzigen Wohnung bleiben</b>	54	71	78
<b>In einer anderen normale Wohnung</b>	14	6	4
<b>In betreutem Wohnen</b>	13	13	11
<b>In einem Pflegeheim</b>	1	3	3
<b>In einem Mehrgenerationenhaus</b>	12	4	0
<b>In einer Senioren-Wohngemeinschaft</b>	6	3	4

Quelle: MIL Wohnungspolitischer Kompass Brandenburg 2009

**Abb. 62 Grad der altengerechten Ausstattung**



**Abb. 63 Wohnkostenbelastung im Alter**

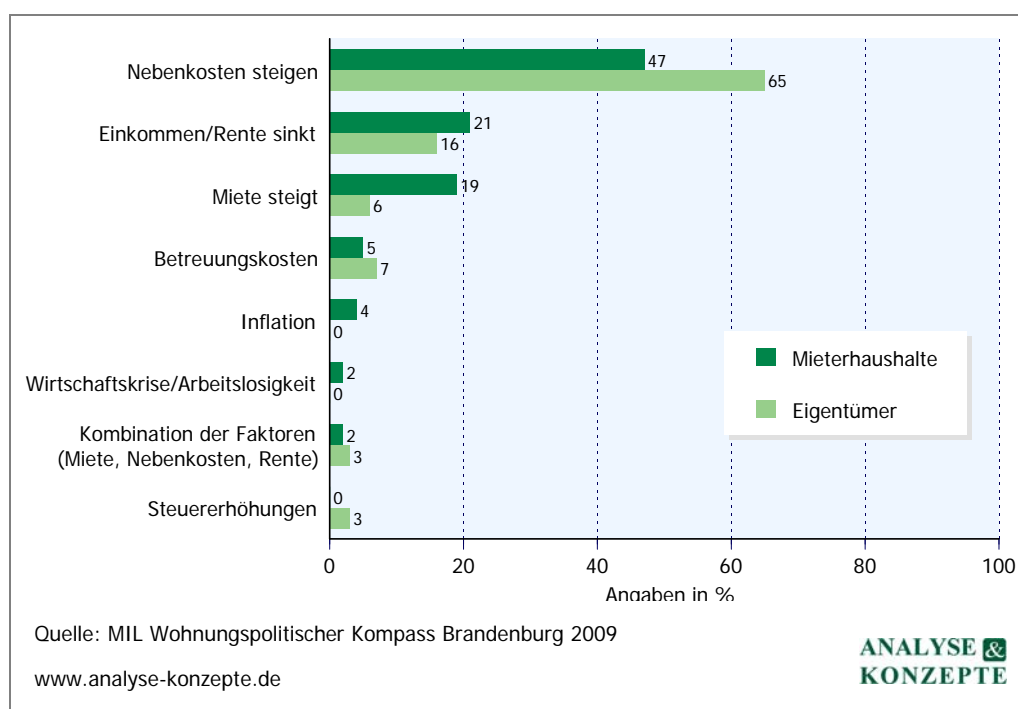


<b>Tab. 26 Beurteilung der Wohnkostenbelastung nach Altersgruppen</b> (Angaben in Prozent)			
	<b>55 bis 64 Jahre</b>	<b>65 bis 79 Jahre</b>	<b>80 Jahre und älter</b>
<b>Einen geringeren als heute</b>	15	7	6
<b>Einen genauso hohen wie heute</b>	32	45	62
<b>Einen höheren als heute</b>	43	41	29
<b>Einen viel höheren als heute</b>	10	7	3

Quelle: MIL Wohnungspolitischer Kompass Brandenburg 2009

**ANALYSE & KONZEPTE**

**Abb. 64 Gründe für steigende Wohnkostenbelastung im Alter**



Obwohl die demographische Entwicklung eine Zunahme älterer Haushalte bedingt, ist das Thema Wohnen im Alter bei den Mietern selbst wenig populär. Befragt wurden Haushalte ab 55 Jahren. Dabei ist zu beachten, dass gerade die jüngeren Alten sich intensiver mit der Frage des späteren Wohnens auseinandersetzen, als die Haushalte ab 80 Jahren, die z. T. bereits unmittelbar von Einschränkungen betroffen sind.

Geht man von den Aussagen der Mieterhaushalte aus, ist der Bedarf an altersgerechten Wohnformen äußerst gering und insbesondere der Bedarf an Plätzen in Pflegeheimen würde auf Basis der Haushaltsbefragung zu niedrig geschätzt. Der größte Wunsch eines jeden Mieter- aber auch Eigentümerhaushalts ist, in der eigenen Wohnung alt zu werden.

Besondere Wohnformen wie Mehrgenerationenhaus oder die Senioren-Wohngemeinschaft finden fast ausschließlich bei den jüngeren Alten zwischen 55 und 64 Jahren eine Nachfrage. Zukünftig werden hier also die Bedarfe etwas ansteigen, dennoch werden solche Wohnformen ein Nischenprodukt bleiben (s. Tab. 25).

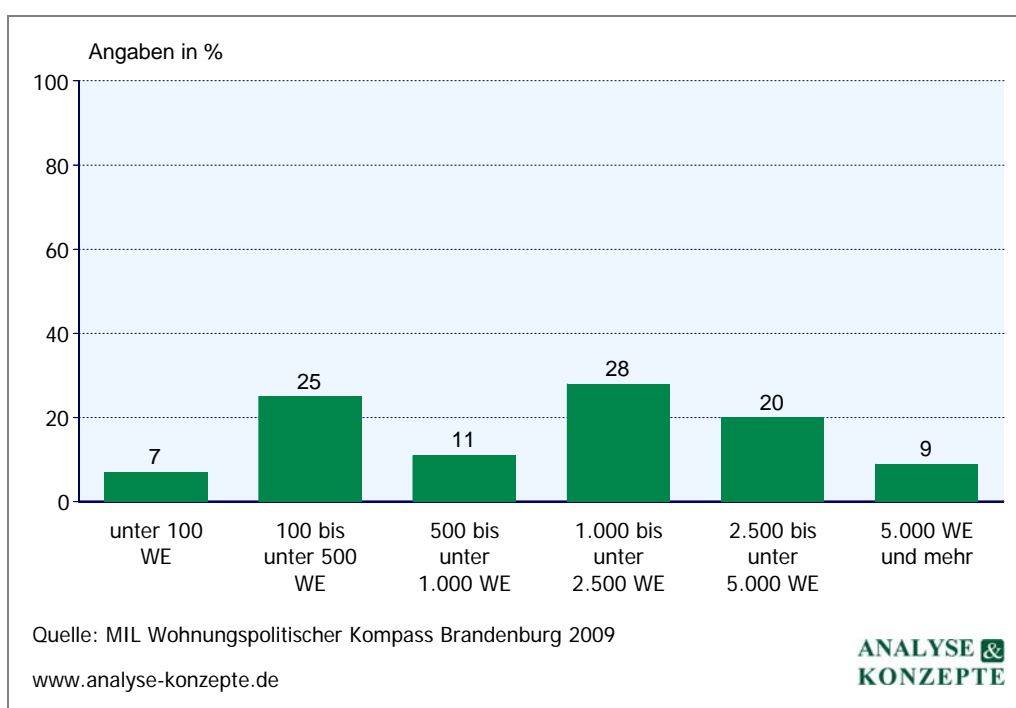
In den meisten Fällen ist eine seniorenrechtliche bzw. altersgerechte Ausstattung der Wohnung ausreichend. Barrierefreie oder rollstuhlgerechte Wohnungen werden nur im Bedarfsfall nachgefragt (s. Abb. 62).

Fast jeder zweite Mieterhaushalt und 40 % der Eigentümerhaushalte ab 55 Jahren rechnen mit steigenden Wohnkosten im Alter (s. Abb. 63). In erster Linie werden die steigenden Nebenkosten als Ursache für diesen Anstieg angesehen, gefolgt von sinkenden Einkommen. Beachtenswert ist hierbei, dass in erster Linie Haushalte mit einem mittleren Einkommensniveau eine Erhöhung der Wohnkosten im Alter befürchten.

## 2.4 Vermieterbefragung

Die Vermieter agieren im Land Brandenburg auf recht unterschiedlichen Wohnungsmärkten, d. h. es gibt auch verschiedene Strategien, um am Markt erfolgreich zu sein. Die Erfahrungen zeigen, dass sich diese Strategien jedoch nur schwer in Form einer Befragung erheben lassen. Die vorliegende Vermieterbefragung dient daher lediglich der Orientierung und Einordnung. Eine tiefer gehende Analyse insbesondere vor dem Hintergrund der Förderkulisse erfolgt im nächsten Kapitel unter Einbeziehung der Ergebnisse des Expertenworkshops.

**Abb. 65 Größenstruktur des Wohnungsbestands**



	Unter 100 WE	100 bis 499 WE	500 bis 999 WE	1.000 bis 2.499 WE	2.500 bis 4.999 WE	5.000 WE und mehr
<b>äußerer Entwicklungsraum</b>	8	24	12	31	14	11
<b>engerer Verflechtungsraum</b>	3	27	10	16	37	7
<b>Stadtumbaustandorte</b>	5	17	9	28	26	15
<b>Land Brandenburg</b>	<b>7</b>	<b>25</b>	<b>11</b>	<b>27</b>	<b>20</b>	<b>10</b>

Quelle: MIL Wohnungspolitischer Kompass Brandenburg 2009

**ANALYSE & KONZEPTE**

<b>Tab. 28 Aktuelle Bestandsstruktur (Anzahl der Wohnungen)</b>				
	<b>ä. E.</b>	<b>e. V.</b>	<b>STUB</b>	<b>Land BB</b>
<b>Eigener Wohnungsbestand</b>	149.577	70.126	145.457	220.296
<b>Wohnungsbestand in Fremdverwaltung</b>	9.598	6.023	7.247	16.118
<b>Zugänge im Jahr 2008</b>				
durch eigene Baumaßnahmen	36	6	31	42
durch Erwerb	253	344	248	597
Sonstige	397	445	827	851
<b>Abgänge im Jahr 2008</b>				
durch Veräußerung an Mitgliedsunternehmen	13	0	0	13
durch Veräußerung an Mieter	8	3	6	11
durch Veräußerung an sonstige Dritte	751	205	683	956
durch Abbruch/Rückbau	4.160	118	4.192	4.278
durch Wohnungszusammenlegung	134	6	134	140
Sonstige	74	34	65	159
<b>Leerstand</b>				
wegen Vermietungsschwierigkeiten	6.322	1.712	6.560	8.060
wegen Instandsetzung/Modernisierung	1.882	949	1.888	2.855
wegen Unbewohnbarkeit	2.104	351	1.807	2.467
wegen geplantem Verkauf/Veräußerung	740	177	650	943
wegen Vorbereitung auf Abriss/Rückbau	4.474	195	4.379	4.669
Sonstige Gründe	2.196	368	2.058	2.588
<b>Leerstandsquote (Durchschnittswert)</b>	<b>9,6 %</b>	<b>3,7 %</b>	<b>11,2 %</b>	<b>7,9 %</b>

Quelle: MIL Wohnungspolitischer Kompass Brandenburg 2009

<b>Tab. 29 Bestandsentwicklung bis 2015</b>				
	<b>ä. E.</b>	<b>e. V.</b>	<b>STUB</b>	<b>Land BB</b>
<b>Rückbau</b>				
Anzahl Wohnungen	7.452	649	7.659	8.101
Anzahl Unternehmen	33	3	27	36
<b>Neubau</b>				
Anzahl Wohnungen	355	799	277	1.154
Anzahl Unternehmen	11	11	5	22
<b>Veräußerungen</b>				
Anzahl Wohnungen	1.483	879	1.375	2.362
Anzahl Unternehmen	16	5	8	21

Quelle: MIL Wohnungspolitischer Kompass Brandenburg 2009

<b>Tab. 30 Nettokaltmiete (€/m<sup>2</sup>)</b>				
	<b>ä. E.</b>	<b>e. V.</b>	<b>STUB</b>	<b>Land BB</b>
<b>Minimum</b>	1,5	1,8	1,5	1,5
<b>Maximum</b>	7,5	8,2	8,2	8,2
<b>Durchschnitt</b>	4,2	4,6	4,4	4,3
Quelle: MIL Wohnungspolitischer Kompass Brandenburg 2009				<b>ANALYSE &amp; KONZEPTE</b>

<b>Tab. 31 Wohnraumversorgung</b>				
	<b>ä. E.</b>	<b>e. V.</b>	<b>STUB</b>	<b>Land BB</b>
<b>Preiswerte Wohnungen (Anteil im Bestand)</b>	59 % (63)*	65 % (24)	55 % (48)	61 % (87)
<b>Transfereinkommensbezieher (Anteil im Bestand)</b>	15 % (54)	17 % (15)	15 % (39)	15 % (69)
<b>Wohngeldempfänger (Anteil im Bestand)</b>	18 % (40)	6 % (9)	25 % (23)	16 % (49)
<b>Wohnungen die Angemessenheitskriterien erfüllen</b>	57.417 (57)	36.060 (19)	57.575 (40)	93.477 (76)
<b>Wohnungen mit WBS</b>	14.540 (41)	8.016 (17)	14.886 (30)	22.556 (58)
* Anzahl der Unternehmen, die Angaben gemacht haben Quelle: MIL Wohnungspolitischer Kompass Brandenburg 2009				<b>ANALYSE &amp; KONZEPTE</b>

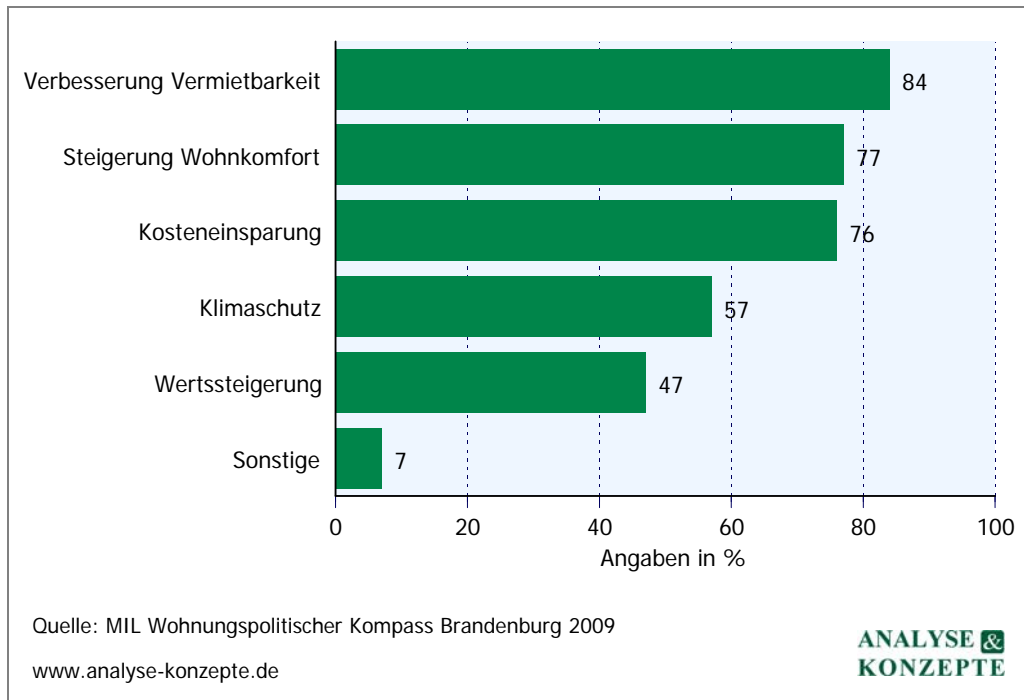
<b>Tab. 32 Instandsetzung- und Modernisierungsmaßnahmen</b> (Angaben in Prozent)						
	<b>In den letzten 5 Jahren durchgeführt</b>			<b>Für die nächsten 5 Jahre geplant</b>		
	<b>häufig</b>	<b>vereinzelt</b>	<b>gar nicht</b>	<b>häufig</b>	<b>vereinzelt</b>	<b>gar nicht</b>
<b>Energetische Sanierung</b>	24	54	22	19	63	18
Erneuerung der Heizungsanlage	23	52	24	12	64	24
Erneuerung der Fenster	24	49	27	15	48	37
Wärmedämmung Dach/Fassade	30	52	19	18	59	23
Anschaffung thermischer Solaranlagen	2	11	87	1	29	70
Anschaffung photovoltaischer Solaranlagen	3	8	89	1	17	82
<b>Seniorengerechte Modernisierung</b>	7	53	41	10	60	30
Rollstuhlgerechte Wohnungen nach DIN 18025-1	1	34	64	1	54	45
Barrierefreie Wohnungen nach DIN 18025-2	3	47	49	4	59	37
Sonstiger seniorengerechter Umbau von Wohnungen	4	66	29	10	71	19
Einbau von Aufzügen/Treppenliften	12	45	44	12	48	40
Schaffung barrierefreier Gebäudezugang (Umfeld nach DIN 1824-1)	4	41	54	10	58	32
<b>Weitere Maßnahmen</b>	14	80	6	12	80	8
Grundrissveränderung/ Wohnungszusammenlegung	8	63	29	9	71	20
Erneuerung der Elektroinstallation	39	56	5	31	64	5
Erneuerung der Sanitäranlagen	36	58	5	27	67	6
Modernisierung Treppenhaus	32	53	15	23	61	16
Anbau von Balkonen	11	37	52	13	47	40
Wohnumfeldmaßnahmen	28	61	11	23	68	9
Verlegung eines Breitbandkabelnetzes	19	8	73	8	13	79

Quelle: MIL Wohnungspolitischer Kompass Brandenburg 2009

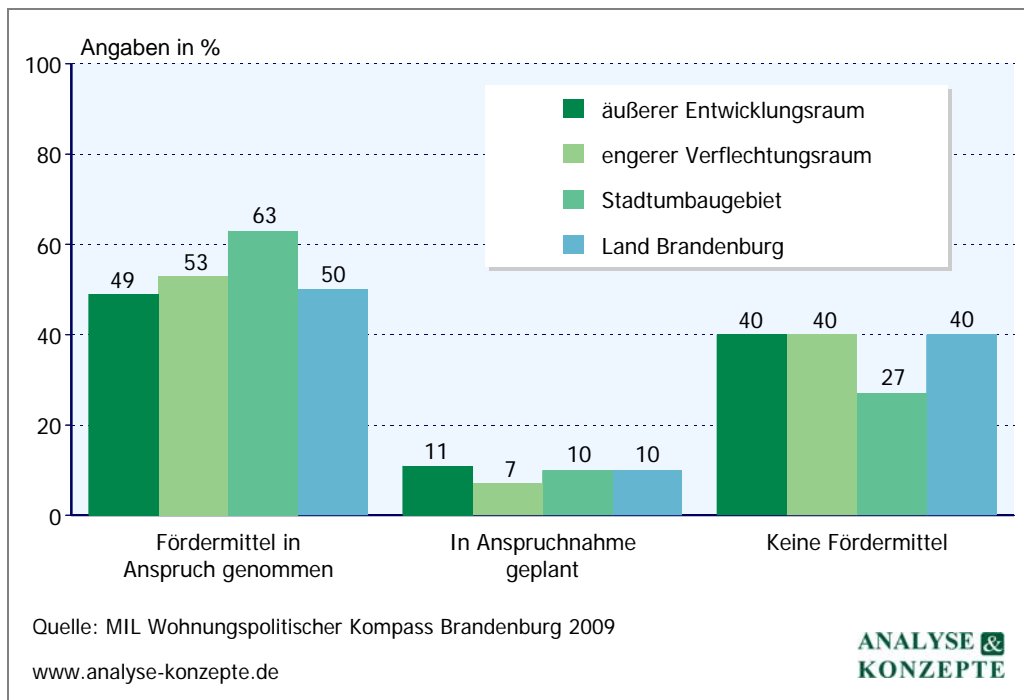
<b>Tab. 33 Sanierte bzw. modernisierte Wohnungen (Anzahl Wohnungen)</b>				
	<b>ä. E.</b>	<b>e. V.</b>	<b>STUB</b>	<b>Land BB</b>
<b>Maßnahmen in letzten 5 Jahren durchgeführt</b>				
Gesamt	31.593	14.366	30.271	45.959
Energetische Sanierung	10.107	6.162	9.720	16.269
Seniorenrechtliche Modernisierung	3.897	834	3.767	4.731
Sonstige Maßnahmen	17.535	3.871	16.784	21.589
<b>Maßnahmen in nächsten 5 Jahren geplant</b>				
Gesamt	25.462	12.097	25.817	37.559
Energetische Sanierung	7.146	4.010	7.080	11.156
Seniorenrechtliche Modernisierung	3.721	815	3.752	4.536
Sonstige Maßnahmen	14.295	3.871	14.685	18.166
Quelle: MIL Wohnungspolitischer Kompass Brandenburg 2009				<b>ANALYSE &amp; KONZEPTE</b>

<b>Tab. 34 Investitionssumme Maßnahmen im Bestand</b>				
	<b>ä. E.</b>	<b>e. V.</b>	<b>STUB</b>	<b>Land BB</b>
<b>Maßnahmen in letzten 5 Jahren durchgeführt</b>				
Gesamt	254 Mio. €	259 Mio. €	253 Mio. €	513 Mio. €
Energetische Sanierung	102 Mio. €	70 Mio. €	95 Mio. €	172 Mio. €
Seniorenrechtliche Modernisierung	32 Mio. €	12 Mio. €	32 Mio. €	44 Mio. €
Sonstige Maßnahmen	91 Mio. €	33 Mio. €	95 Mio. €	124 Mio. €
<b>Maßnahmen in nächsten 5 Jahren geplant</b>				
Gesamt	230 Mio. €	200 Mio. €	236 Mio. €	430 Mio. €
Energetische Sanierung	74 Mio. €	42 Mio. €	71 Mio. €	116 Mio. €
Seniorenrechtliche Modernisierung	44 Mio. €	8 Mio. €	43 Mio. €	52 Mio. €
Sonstige Maßnahmen	83 Mio. €	34 Mio. €	85 Mio. €	117 Mio. €
Quelle: MIL Wohnungspolitischer Kompass Brandenburg 2009				<b>ANALYSE &amp; KONZEPTE</b>

**Abb. 66 Gründe für energetische Modernisierung**



**Abb. 67 Einsatz von Fördermitteln**



<b>Tab. 35 Art der Förderung (Mehrfachnennungen möglich)</b>				
	<b>ä. E.</b>	<b>e. V.</b>	<b>STUB</b>	<b>Land BB</b>
<b>KfW-Mittel</b>	41	57	52	45
<b>Förderung der generationengerechten Anpassung von Mietwohngebäuden durch Modernisierung und Instandsetzung (GenerationsgerechtModInstR)</b>	28	10	33	23
<b>Förderung der Herstellung des barrierefreien und generationengerechten Zuganges zu den Wohnungen in Mietwohngebäuden (AufzugsR)</b>	28	37	39	31
<b>Stadtumbauprogramm</b>	28	7	37	22
<b>Sonstige</b>	5	3	6	5

Quelle: MIL Wohnungspolitische Kompass Brandenburg 2009

**ANALYSE &  
KONZEPTE**

Sonstige Förderprogramme:

- BAFH-Solar
- Gemeinschaftsinitiative LEADER
- Richtlinie ILE-Entwicklung des ländlichen Raumes
- Spitzenförderung

Über die Hälfte der befragten Wohnungsunternehmen (57 %) verfügt über einen Bestand von mehr als 1.000 Wohnungen. Ein Drittel allerdings auch über weniger als 500 Wohneinheiten. Unternehmen mit mehr als 2.500 WE sind vor allem im engeren Verflechtungsraum überrepräsentiert.

Die Leerstandsquote ist im Berlin nahen Raum, wo die Quote bei lediglich 3,7 % liegt, deutlich geringer als bei den Vermietern des Berlin fernen Raums (9,6 %). Mit 11,2 % liegen die Stadtumbaustandorte noch darüber.

Entsprechend war 2008 die Bestandsentwicklung in den Stadtumbaustandorten und dem äußeren Entwicklungsraum insgesamt durch den Abbruch/Rückbau geprägt, während im engeren Verflechtungsraum die Bestandszugänge bei den Unternehmen höher sind als die Abgänge. Diese gegensätzliche Bestandsentwicklung wird sich auch zukünftig fortsetzen.

Insgesamt schätzen die Vermieter den Großteil ihres Wohnungsbestandes (61 %) als preiswert ein. Den geringsten Anteil preiswerter Wohnungen (55 %) haben die Vermieter in den Stadtumbaustandorten angegeben.

Über drei Viertel der Vermieter haben in den letzten 5 Jahren energetische Maßnahmen durchgeführt und eine ebenso große Gruppe plant in den nächsten 5 Jahren Maßnahmen durchzuführen. Die Gründe hierfür liegen insbesondere in der Verbesserung der Vermietbarkeit, der Steigerung des Wohnkomforts sowie der Kosteneinsparung.

Seniorenerechte Modernisierungen haben 60 % der Vermieter bereits durchgeführt, 70 % planen Maßnahmen in den nächsten Jahren. Hier zeigt sich, dass das Thema Seniorenwohnen für die Vermieter an Bedeutung gewinnt.

Förderprogramme wurden von der Hälfte der Vermieter bereits in Anspruch genommen und weitere 10 % planen die Nutzung der Programme. Auffällig ist dabei, dass mit 63 % der Anteil der Nutzer von Förderungen in den Stadtumbaustandorten besonders hoch ist. Am häufigsten werden dabei KfW-Programme genutzt, gefolgt vom Aufzugsprogramm und der Förderung generationenerechter Anpassungen.