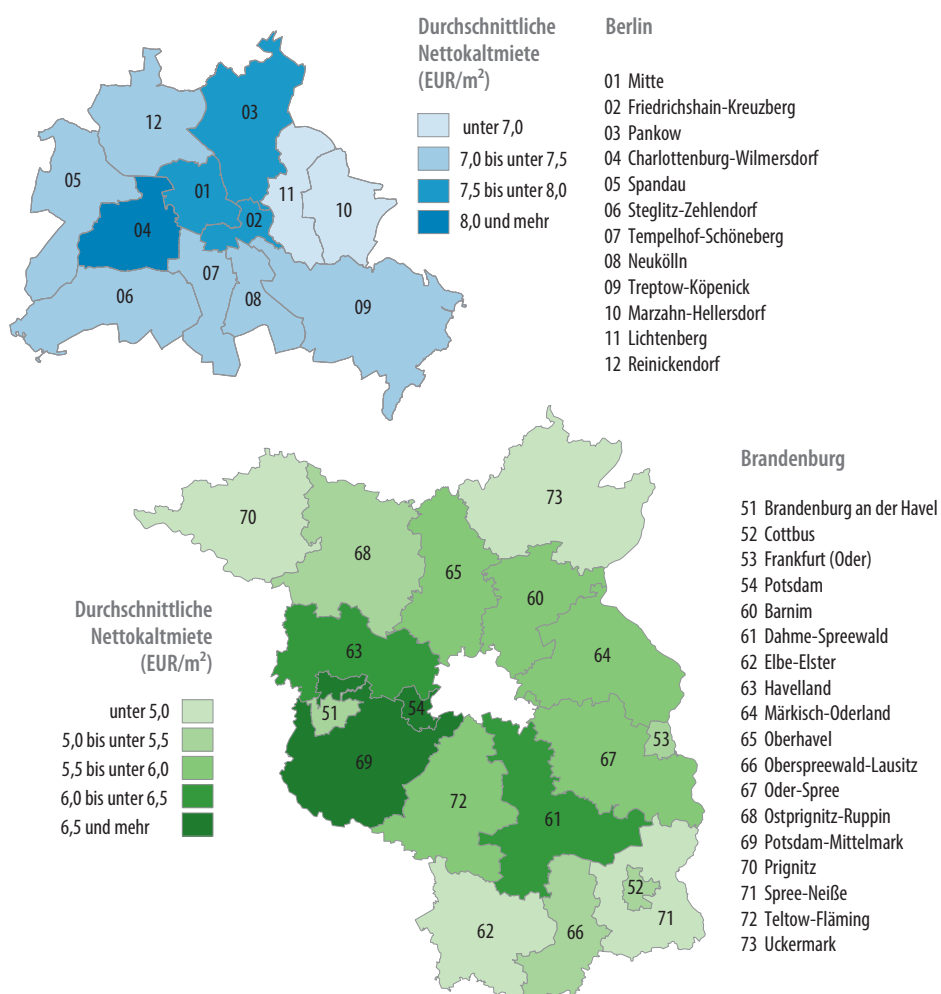


## ▮ BAUEN UND WOHNEN IN BERLIN UND BRANDENBURG

Nettokaltmieten je m<sup>2</sup> in Berlin und Brandenburg 2018

## Amt für Statistik Berlin-Brandenburg

Zeitschrift für amtliche Statistik  
Berlin Brandenburg  
13. Jahrgang

**Herausgeber**  
Amt für Statistik Berlin-Brandenburg  
Steinstraße 104-106  
14480 Potsdam  
Tel.: 0331 8173-1777

**Verantwortlicher Redakteur i. S. d. BbgPG**  
Hartmut Bömermann  
**Redaktion**  
Nicole Dombrowski,  
Dr. Holger Leerhoff,  
Anja Malchin,  
Dr. Thomas Troegel,  
Ramona Voshage (Leitung)  
[zeitschrift@statistik-bbb.de](mailto:zeitschrift@statistik-bbb.de)

**Preis**  
Einzelheft EUR 6,00  
ISSN 1864-5356

**Satz und Gestaltung**  
Amt für Statistik Berlin-Brandenburg

**Druck**  
Heenemann GmbH & Co., Berlin

© Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, 2019  
Auszugsweise Vervielfältigung und  
Verbreitung mit Quellenangabe gestattet.

Das Amt für Statistik Berlin-Brandenburg  
hat seinen Sitz in Potsdam und weitere  
Standorte in Berlin und Cottbus.

### Auskunft und Beratung

Steinstraße 104-106  
14480 Potsdam

Telefon: 0331 8173-1777  
Fax: 030 9028-4091

[info@statistik-bbb.de](mailto:info@statistik-bbb.de)

### Zeichenerklärung

- 0 weniger als die Hälfte von 1  
in der letzten besetzten Stelle,  
jedoch mehr als nichts
  - nichts vorhanden
  - ... Angabe fällt später an
  - () Aussagewert ist eingeschränkt
  - / Zahlenwert nicht sicher genug
  - Zahlenwert unbekannt oder  
geheim zu halten
  - x Tabellenfach gesperrt, weil  
Angabe nicht sinnvoll
  - p vorläufige Zahl
  - r berichtigte Zahl
  - s geschätzte Zahl
- Abweichungen in der Summe  
können sich durch Schätzungen  
ergeben



Alle Ausgaben seit 2007  
finden Sie auf  
[www.statistik-berlin-brandenburg.de](http://www.statistik-berlin-brandenburg.de)

## Kurzberichte

- ▣ Pressekonferenz und Fachgespräch  
„Städte-Boom und Baustau: Entwicklungen  
auf dem deutschen Wohnungsmarkt  
2008–2018“ 3
- ▣ Gerhard-Fürst-Preis geht nach Berlin 4
- ▣ Präsentation der Statistischen Jahrbücher 2019  
für Berlin und Brandenburg 5

## Statistik erklärt

- ▣ Mietbelastungsquote 44

## Neuerscheinungen

- ▣ Neue Ergebnisse der Mikrozensus-  
Zusatzerhebung zur Wohnsituation  
veröffentlicht 23
- ▣ Internationale Bildungsindikatoren  
im Ländervergleich 2019 31
- ▣ „Kleine Statistiken“ für die Länder Berlin  
und Brandenburg erschienen 35

## Historisches

- ▣ Im Jahr des Mauerfalls rund  
20 000 Wohnungen in Berlin gebaut 66

## Save the date

- ▣ 8. Konferenz für Sozial- und Wirtschafts-  
daten 68
- ▣ Arbeitstreffen zu umweltökonomischen  
Analysen mit den Amtlichen Firmendaten  
für Deutschland (AFiD) 68

## Fachbeiträge

## Fachtagung

- ▣ Bauen und Wohnen in der Metropolregion Berlin-Brandenburg im Faktencheck –  
einleitende Worte 6  
Hartmut Bömermann
- ▣ Trends der Bevölkerungsentwicklung in der Hauptstadtregion 8  
Robert Budras, Martin Axnick
- ▣ Bevölkerungsprognose für Berlin und die Bezirke 2015 bis 2030 14  
Jörn Ehlert
- ▣ Das Baugeschehen in der Metropolregion Berlin-Brandenburg 18  
Sabine Quaiser
- ▣ Entwicklung der Grundstücksverkäufe in Berlin und Brandenburg 24  
Elke Zimmer, Katrin Schoenecker
- ▣ Entwicklung der Baupreise in Berlin und Brandenburg 28  
Elke Zimmer, Katrin Schoenecker
- ▣ Kernpunkte im Beschluss des Bundesverfassungsgerichts  
zur Mietpreisbremse 32  
Bejda Çelebi-Schneider
- ▣ Ergebnisse des Mikrozensus 2018 zur Wohnsituation 36  
Jörg Feilbach
- ▣ Gut vorbereitet auf die Zukunft? Barrierereduziertes Wohnen  
in Berlin und Brandenburg 42  
Ricarda Nauenburg
- Fachgespräch mit Michaela Beeck**
- ▣ „Der Mietspiegel soll die Marktsituation auf dem Mietenmarkt abbilden.“ 46
- Mikrozensus**
- ▣ Die Erhebung der Wohnungsmieten im Mikrozensus:  
Ein Instrument zur Validierung von Mietspiegeln?  
Eine Studie für Berlin. 48  
Nicolas Frink, Ulrich Rendtel



## Liebe Leserinnen und Leser,

das 4. Quartal 2019 stand für das Amt für Statistik Berlin-Brandenburg (AfS) ganz im Zeichen des Topthemas *Bauen und Wohnen in der Metropolregion*. Nicht nur eine gemeinsame Pressekonferenz mit dem Statistischen Bundesamt und die Präsentation unseres Jahrbuchs wurden unter diesem Motto durchgeführt, sondern auch eine von uns organisierte Fachtagung.

Interessierte aus Politik, Verwaltung und Immobilienwirtschaft waren ins Rote Rathaus geladen, um sich auf Grundlage der Daten der amtlichen Statistik ein breit

gefächertes Bild zum Thema zu machen – beginnend bei der Bevölkerungsentwicklung bis hin zum altersgerechten Wohnen. Schließlich ist es die Aufgabe des AfS als vertrauenswürdiger Anbieter von objektiv gewonnenen Daten, unabhängig und neutral die Realität zu beschreiben.

Ausgabe 4 der *Zeitschrift für amtliche Statistik Berlin Brandenburg* ist ebenfalls dem Thema Bauen und Wohnen in der Hauptstadtregion gewidmet. Die Referentinnen und Referenten des AfS haben ihre Vorträge verschriftlicht und damit eine Wissens- und Faktengrundlage zur aktuellen und zukünftigen Bevölkerungsentwicklung, zu Grundstücks- und Baupreisen sowie zu den Wohnkosten der Haushalte in Berlin und Brandenburg geschaffen. Damit haben auch diejenigen, die an der Fachtagung nicht teilnehmen konnten, die Möglichkeit, sich anhand der aktuellen Ausgabe der Zeitschrift ein Bild zum Wohnungsmarkt in der Metropolregion auf Grundlage statistischer Fakten zu machen.

Ein Forschungsbeitrag, der sich mit der Mikrozensus-Zusatzerhebung zur Wohnsituation beschäftigt, rundet die neue Ausgabe ab. Angeregt von der aktuellen Diskussion um bezahlbaren Wohnraum, Mietspiegel, Mietpreisbremse und Mietendeckel werden die Ergebnisse des Mikrozensus mit dem Berliner Tabellenmietspiegel 2019 verglichen und anhand der Daten ein alternativer Regressionsmietspiegel für Berlin vorgestellt.

Ergänzend sei Ihnen das aktuelle Fachgespräch mit unserer Kollegin Michaela Beeck empfohlen. Sie vertritt das AfS in der AG Mietspiegel und informiert über Aufgaben und Zukunft des Mietspiegels für Berlin.

Eine informative Lektüre wünscht Ihnen

A handwritten signature in black ink, reading 'H. Bömermann'.

Hartmut Bömermann  
verantwortlicher Redakteur



## Kurzbericht

# Pressekonferenz und Fachgespräch „Städte-Boom und Baustau: Entwicklungen auf dem deutschen Wohnungsmarkt 2008–2018“

von Heike Hendl

Am 4. Dezember 2019 luden das Statistische Bundesamt und das Amt für Statistik Berlin-Brandenburg (AfS) zu einer Pressekonferenz zum Thema „Wohnen in Deutschland“ ein.

Jörg Fidorra, Vorstand des AfS, ging auf die Kausalität zwischen Bevölkerungswachstum und Wohnungsbedarf in Berlin ein. Da die durchschnittliche Haushaltsgröße in Berlin seit Jahren bei 1,7 bis 1,8 Personen liegt, bedingt der jährliche Zuwachs zwischen 31 000 und 55 000 Personen durch Zuwanderung einen ständig steigenden Bedarf an Wohnraum. Die derzeit herrschende Unterversorgung an Wohnraum löst einen Druck auf den Wohnungsmarkt aus. Dieser ist als erstes an den Mietkosten sichtbar. Haushalte, die zwischen 2005 und 2014 eine Mietwohnung in Berlin bezogen, zahlten im Jahr 2018 eine Nettokaltmiete von 7,26 EUR/m<sup>2</sup>. Haushalte, die nach 2014 einen Mietvertrag unterschrieben, zahlten 9,16 EUR/m<sup>2</sup>. Dies ist ein Unterschied von 1,90 EUR/m<sup>2</sup> beziehungsweise 26,1 %.

Dr. Georg Thiel, Präsident des Statistischen Bundesamtes, informierte, dass die steigende Nachfrage nach Wohnraum vor allem in den Großstädten zum Baustau führt. Das lässt sich an den jährlich erteilten Baugenehmigungen ablesen. Diese haben sich seit 2009 von etwa 178 000 auf fast 347 000 im Jahr 2018 nahezu verdoppelt. Der Höchstwert von mehr als 375 000 erteilten Baugenehmigungen wurde bereits im Jahr 2015 erreicht. Seitdem ist diese Zahl leicht rückläufig. Für den bestehenden Wohnungsmangel entscheidender ist jedoch die Situation des Bauüberhangs – also der Wohnungen, deren Bau zwar genehmigt ist, deren Fertigstellung

aber noch auf sich warten lässt. Zwischen 2008 und 2018 hat sich der Bauüberhang bundesweit von rund 320 000 auf 693 000 Wohnungen mehr als verdoppelt.

Ein Vergleich zwischen den westdeutschen und ostdeutschen Bundesländern zeigt, dass sich der Bauüberhang in Ostdeutschland (mit Berlin) sogar verdreifacht hat. Im Jahr 2018 gab es in Berlin mit 64 000 Bauüberhängen die bei weitem höchste Anzahl von genehmigten, aber noch nicht fertiggestellten Wohnungen. Diese Anzahl wird deutschlandweit nur von Nordrhein-Westfalen, Bayern und Baden-Württemberg übertroffen.

Der Mangel an Wohnraum führt dazu, dass Menschen in den sieben größten Städten Deutschlands – Berlin, Hamburg, München, Köln, Frankfurt am Main, Stuttgart und Düsseldorf – näher zusammenrücken. Die durchschnittliche Wohnfläche pro Person nahm hier nach Ergebnissen des Mikrozensus zwischen 2010 und 2018 um 1,7 m<sup>2</sup> auf 39,2 m<sup>2</sup> ab. Diese Verknappung des Wohnraums bleibt ein Phänomen der Städte. In Deutschland blieb die durchschnittliche Wohnfläche pro Person konstant bei etwas mehr als 45 m<sup>2</sup>.

Am Nachmittag fand für Interessierte aus der Berliner Politik und Verwaltung ein gemeinsames Fachgespräch des Statistischen Bundesamtes und des AfS im i-Punkt Berlin statt. Thema war neben der Bevölkerungsentwicklung unter anderem die Mikrozensus-Zusatzerhebung zur Wohnsituation mit dem neuen Merkmalskomplex zur Barrierereduktion.

**Dr. Heike Hendl** leitet das Vorstandreferat Presse, Öffentlichkeitsarbeit des Amtes für Statistik Berlin-Brandenburg.

v. l.: Ricarda Nauenburg,  
(Referatsleiterin Mikrozensus,  
Sozialberichte, AfS),  
Jörg Fidorra (Vorstand des AfS),  
Florian Burg (Pressesprecher,  
Statistisches Bundesamt),  
Dr. Georg Thiel (Präsident des  
Statistischen Bundesamtes),  
Ingo Wagner (Referent im Referat  
Baugewerbe, Bautätigkeit,  
Statistisches Bundesamt)

Foto: Diana Freitag, AfS



## Kurzbericht

## Gerhard-Fürst-Preis geht nach Berlin

Verleihung im Rahmen des 28. Wissenschaftlichen Kolloquiums des Statistischen Bundesamtes

von **Robert Budras** und **Kerstin Erfurth**

Am 14. und 15. November 2019 fand das 28. Wissenschaftliche Kolloquium des Statistischen Bundesamtes im Universitätsclub Bonn statt. Die Veranstaltung ging mit dem Thema „Potenziale und Anwendungen georeferenzierter Daten“ auf den stetig wachsenden Bedarf an kleinräumigen Daten und deren besonderes Analysepotenzial ein.

Die zwei Tage waren gefüllt mit vielseitigen Fachbeiträgen zum Thema georeferenzierte Daten. Dabei geht mit derart geokodierten Daten, neben neuen Analysemöglichkeiten, auch eine höhere Datenqualität und eine Entlastung der Befragten einher. Dem gegenüber stehen jedoch auch Herausforderungen, wie der wachsende Arbeitsaufwand, technische Infrastruktur, übergreifende Standards sowie der Datenschutz und eine adäquate Geheimhaltung. So wurde beispielsweise gezeigt, dass die Konsolidierung von gebäudescharfen Standortdaten aus verschiedenartigen Quellen, wie den amtlichen Gebäudeadressen, postalischen Adressen, Satellitendaten oder den Adressdaten der deutschen Telekom, teils aufwendige Maßnahmen erfordert.

Ein wesentlicher Themenschwerpunkt waren Erreichbarkeitsanalysen unter anderem von Grundschulen, Krankenhäusern, Begegnungsstätten für Seniorinnen und Senioren sowie des öffentlichen Nahverkehrs. Die Kolleginnen und Kollegen aus den Niederlanden zeigten, dass sich insbesondere durch die Verschneidung von flächendeckend verfügbaren Registerdaten mit bedarfsorientierten Erhebungen qualitativ hochwertige Ergebnisse für Politik und Wissenschaft erzielen lassen.

In einer angeregten Diskussion wurde kritisiert, dass die gesetzlichen Grundlagen für die Nutzung geokodierter Daten bereits vor über sechs Jahren geschaffen wurden, den Nutzenden jedoch bis heute nur wenige Daten zur Verfügung stehen. Aus Sicht von Anwesenden aus Ministerien, der Wissenschaft und Wirtschaft bestehe nur geringer Eigenantrieb aus dem Bereich der Statistik das Thema weiter nach vorne zu bringen.

Zum Abschluss des ersten Veranstaltungstages wurde bei einer gemeinsamen Schifffahrt auf dem Rhein der Gerhard-Fürst-Preis für herausragende wissenschaftliche Arbeiten mit engem Bezug zur amtlichen Statistik verliehen. In der Kategorie Bachelor-/Masterarbeit wurde Kerstin Erfurth vom Amt für Statistik Berlin-Brandenburg für ihre Masterarbeit mit dem Titel „Gütebeurteilung und Einsatz simulierter Geokoordinaten bei der regionalen Analyse zur Bundestagswahl 2017“ ausgezeichnet, welche in Kooperation mit der Freien Universität Berlin entstand. Die zweite Preisträgerin in der Kategorie Bachelor-/Masterarbeit war Sarah Redlich von der Universität Duisburg-Essen. Sie versucht mittels Web Scraping Testdaten für administrative Register zu gewinnen, da beispielsweise kein bundesweites Mortalitätsregister existiert. Für seine Dissertation, in welcher historische Außenhandelsdaten des 19. Jahrhunderts Verwendung fanden, wurde Dr. Wolf-Fabian Hungerland von der Humboldt-Universität zu Berlin prämiert.

**Kerstin Erfurth** ist Referentin in der Stabsstelle *Statistische Methoden und Grundsatzfragen* im Amt für Statistik Berlin-Brandenburg.

**Robert Budras** leitet das Referat *Bevölkerung, Kommunal- und Wahlstatistik* im Amt für Statistik Berlin-Brandenburg.



Foto: Statistisches Bundesamt (Destatis), 2019

v. l.: Dr. Daniel Vorgrimler (Leiter der Abteilung Strategie und Planung, Internationale Beziehungen, Forschung und Kommunikation im Statistischen Bundesamt), Dr. Wolf-Fabian Hungerland (Preisträger Kategorie „Dissertationen“), Kerstin Erfurth (Preisträgerin Kategorie „Master-/Bachelorarbeiten“), Sarah Redlich (Preisträgerin Kategorie „Master-/Bachelorarbeiten“), Prof. Dr. Walter Krämer (Vorsitzender des Gutachtergremiums)

Weiterführende Informationen zu den Vorträgen des Kolloquiums sind auf den Seiten des Statistischen Bundesamtes zu finden:

<https://www.destatis.de/DE/Ueber-uns/Kolloquien-Tagungen/Kolloquien/2019/28WissenschaftlichesKolloquium.html;jsessionid=9AB1C45B89B0F57212FBB8253948B1DA.internet732?nn=214264>

## Kurzbericht

## Präsentation der Statistischen Jahrbücher 2019 für Berlin und Brandenburg

von Heike Hendl

Am 13. Dezember 2019 war das Amt für Statistik Berlin-Brandenburg (AfS) Gast bei der Landespressekonferenz Brandenburg. Im Presseraum des Landtages wurden die Statistischen Jahrbücher 2019 für beide Länder vorgestellt. Da die Präsentation auf einen Freitag, den 13. fiel, hinterfragte Jörg Fidorra, Vorstand des AfS, ob an diesen Freitagen tatsächlich besondere Vorsicht geboten sein sollte. Wie zu erwarten, ließ sich der Aberglaube mithilfe der amtlichen Statistik nicht belegen. Es sind keine systematischen Unterschiede zu einem anderen Freitag eines Jahres erkennbar. Jedoch geben sich Paare sowohl in Berlin als auch in Brandenburg lieber nicht am Freitag, den 13. sowie in der gesamten Woche, in der der Freitag auf einen 13. fällt, das Ja-Wort.

Während der Präsentation wurde aber nicht nur auf dieses „besondere“ Datum Bezug genommen. Tobias Hannemann, Leiter des Referats *Dienstleistungen, Handel, Tourismus, Verkehr*, verwies auf einen insgesamt sinkenden Trend bei den Verkehrsunfällen mit Personenschaden in den letzten Jahren. „Erfreulich ist, dass diese Zahl über einen längeren Zeitraum betrachtet insbesondere in Brandenburg rückläufig ist. Und das trotz steigendem Pkw-Bestand. Auffällig ist, dass die Zahl der Unfälle mit der Tageszeit variiert. Die meisten Unfälle mit Personenschaden geschahen zwischen 12 Uhr und 18 Uhr, die wenigsten während der Nachtruhe unter der Woche“, berichtete er. Martin Axnick, Referent für Bevölkerungsstatistik im AfS, stellte die aktuellen Geburten- und Sterbefallzahlen sowie die Wanderungsbewegungen in der Metropolregion vor. „Während wir in Berlin auch im Jahr 2018 einen Geburtenüberschuss verzeichnen, ist das Geburtendefizit in Brandenburg das höchste seit 1995. Trotzdem nehmen vor allem aufgrund der Zuwanderung in beiden Bundesländern die Bevölkerungszahlen weiter zu. Berlin profitiert hier von Zuwanderern aus dem Ausland, Brandenburg vom Zuzug aus Berlin. Insbesondere Familien ziehen von der Hauptstadt in das Umland, aber auch in den Weiteren Metropolenraum.“

**Dr. Heike Hendl** leitet das Vorstandreferat *Presse, Öffentlichkeitsarbeit* des Amtes für Statistik Berlin-Brandenburg.



Fotos: Diana Freitag, AfS



v. l.: Benjamin Lassiwe (Vorsitzender der Landespressekonferenz Brandenburg), Jörg Fidorra (Vorstand des AfS), Tobias Hannemann (Leiter des Referats *Dienstleistungen, Handel, Tourismus, Verkehr*, AfS), Martin Axnick (Referent *Bevölkerungsstatistik*, AfS)



Die Statistischen Jahrbücher 2019 für Berlin und Brandenburg sind im Berliner Wissenschafts-Verlag erschienen und können zum Preis von jeweils 27 EUR direkt beim Verlag oder über den Buchhandel bestellt werden. Sie stehen im PDF- und Excel-Format zum kostenfreien Herunterladen im Internetangebot des AfS unter dem Menüpunkt „Produkte“ bereit. Über den QR-Code gelangen Sie direkt dahin.



## Fachtagung

### ■ Bauen und Wohnen in der Metropolregion Berlin-Brandenburg im Faktencheck – einleitende Worte

von **Hartmut Bömermann**

**1 | v. l.: Dr. Sylke Sallmon** (Senatsverwaltung für Gesundheit, Pflege und Gleichstellung Berlin) **und Lars Rohrschneider** (Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen Berlin)

**2 | v. l.: Claus Pretzell** (Investitionsbank Berlin) **und Florian Seyfert** (Berliner Sparkasse)

**3 | Jörn Ehlert** (Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen Berlin) **informiert über Trends der Bevölkerungsentwicklung in Berlin**

**4 | v. l.: Dr. Heike Hendl**, (Leiterin des Referats Presse, Öffentlichkeitsarbeit), **Ricarda Nauenburg** (Leiterin des Referats Mikrozensus, Sozialberichte), **Dr. Jörg Höhne** (Leiter der Stabsstelle Statistische Methoden und Grundsatzfragen) **und Hartmut Bömermann** (Leiter der Abteilung Bevölkerung und Soziales, alle AfS)

**5 | v. l.: Peter Guthmann** (Managing Director Guthmann Estate GmbH) **im Gespräch mit Martin Axnick und Robert Budras** (beide AfS)

**6 | v. l.: Bejda Çelebi-Schneider**, (Rechtsreferentin im AfS), **Sabine Quaiser** (Leiterin der Abteilung Wirtschaftsbereiche und Unternehmen im AfS)

**7 | Die erste Fachtagung des AfS zum Thema Bauen und Wohnen stieß auf großes Interesse**

**8 | Gabriele Lange** (Berliner Sparkasse) **im Gespräch mit Hartmut Bömermann vom AfS**



1 |



2 |



3 |



4 |



5 |



6 |



7 |



8 |

**Berlin ist eine Mieterstadt.** Laut Mikrozensususerhebung des Amtes für Statistik Berlin-Brandenburg wohnen in der Bundeshauptstadt 81 % der Bevölkerung zur Miete, in den eigenen vier Wänden leben dagegen nur 19 %. Im Flächenland Brandenburg hält sich das Verhältnis mit 49 % zur Miete und 51 % im Eigentum annähernd die Waage.

Steigende Mieten – insbesondere bei Neuvermietungen – haben zu sehr kontroversen Diskussionen geführt. Für die Berliner Landes- und Bezirkspolitik ist es eines der Topthemen.

Betroffen sind neben den Mietern die Wohnungssuchenden, seien es Umzugswillige in der Stadt oder Zuzugswillige, die eine Wohnung in der Stadt benötigen. Zu den Stakeholdern gehören weiter die städtischen, genossenschaftlichen, kirchlichen und privatwirtschaftlichen Wohnungs(bau)gesellschaften sowie private Vermieter und Investoren.

Mit der Fachtagung „Bauen und Wohnen in der Metropolregion Berlin-Brandenburg im Faktencheck“ lud das Amt für Statistik Berlin-Brandenburg am 11. November 2019 zu einem Austausch zum Megathema Wohnen in das Rote Rathaus ein, in dem die Ergebnisse der Statistiken vorgestellt wurden, die zu einer bestands- und entwicklungsbe-

zogenen Faktenbasis beitragen können. Erstmals wurden bei der Tagung tiefergehende Ergebnisse der Mikrozensus-Zusatzerhebung zur Wohnsituation präsentiert. Für das Themenfeld wurde die gesamte Hauptstadtregion der Länder Berlin und Brandenburg in die analytische Betrachtung aufgenommen.

Aufgabe der amtlichen Statistik ist es, eine Faktenbasis für die Meinungsbildung, für Planungen und Entscheidungen zu liefern. Dabei stehen die Daten im Fokus. Zur „DNA“ des AfS gehört es, nach wissenschaftlichen Methoden objektive, belastbare Daten zu gewinnen und diese in sachlicher und neutraler Art für die Öffentlichkeit und die Fachwelt bereitzustellen. Für weitergehende interpretatorische Erörterungen und die Beurteilung sind die Fachexpertinnen und Fachexperten zuständig. Die Entscheidungen wiederum fallen in die Sphäre der Politik.

Diese Aufgabenteilung und -abgrenzung ist für eine unabhängige und vertrauenswürdige Statistik fundamental, damit diese von allen Akteuren gleichermaßen akzeptiert werden kann. Für das AfS zählt allein die Qualität der Daten, wie sie im Code auf Practice der europäischen Statistikämter kodifiziert ist.

Warum diese Erläuterungen zur Rolle der Statistik in einem demokratischen Staat? Weil sich das Tagungsthema tief im Spannungsfeld zwischen Datenlage, Interpretation und Schlussfolgerungen bewegt. Handlungsempfehlungen kann das AfS genauso wenig geben, wie getroffene Maßnahmen bewertet werden können. Daten zu erheben und nutzbar zu machen ist unser Geschäft.

Die Auswahl der Themen der Fachtagung bilden ein breites Spektrum ab. Es reicht von der Bevölkerungsentwicklung in der Hauptstadtregion bis zum barriere-reduzierten Wohnen.

Auf der Tagung wurden nicht nur die Ergebnisse der amtlichen Statistik vorgestellt und diskutiert, sondern es wurde auch methodischen Fragen genügend Raum gegeben, um die Aussagekraft der Daten und deren Grenzen richtig einschätzen zu können.

An der Tagung nahmen Vertreterinnen und Vertreter aus Politik, Wirtschaft, Hochschule und Verwaltung teil.

#### Hartmut Bömermann

leitet die Abteilung *Bevölkerung und Soziales* des Amtes für Statistik Berlin-Brandenburg und ist Vertreter des Vorstands.



9 |



10 |



12 |



11 |

9 | Jeannine Albrecht (Stadtplanung Stadt Fürstenwalde/Spree)

10 | v. l.: Christine Preuß (BBU Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e. V.), Patrick Hausmann (Covimo)

11 | Renate Hoff (Gemeinsame Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg) stellt den aktuellen Landesentwicklungsplan für die Hauptstadtregion vor

12 | Wilfried Trutz (Senatsverwaltung für Bildung, Jugend und Familie Berlin) im Gespräch

13 | Maja Arit (Senatsverwaltung für Bildung, Jugend und Familie Berlin)



13 |

Fotos: Diana Freitag, AfS



## Fachtagung

## Trends der Bevölkerungsentwicklung in der Hauptstadtregion

von Robert Budras und Martin Axnick



Foto: Diana Freitag, AfS

Robert Budras und Martin Axnick während ihres Vortrags

Die Hauptstadtregion wächst durch Zuwanderung und Geburtenhoch. So stellt sich das aktuelle Bild für die Länder Berlin und Brandenburg nicht nur in den Medien, sondern auch in der Statistik, dar. Mit Blick auf zurückliegende Jahre fällt auf, dass dies nicht immer so war. In den 1990er Jahren war Berlin von Abwanderung gekennzeichnet, entsprechend war die Bevölkerungsentwicklung lange Zeit von Stagnation betroffen. Seit 2011 wächst die Bundeshauptstadt rasant. Trotz eines strukturellen Geburtendefizits wächst auch die Zahl der Brandenburgerinnen und Brandenburger seit 2014 wieder. Der Zuwachs speist sich vor allem aus Berlin und dem Ausland. Insbesondere das Berliner Umland vermeldet jedes Jahr neue Höchststände bei der Bevölkerung. Trotz dieser neueren Entwicklung wird Brandenburg bis 2030 etwas schrumpfen und im Durchschnitt älter werden.

**Geburten, Sterbefälle, Geburtendefizit**

In Berlin und Brandenburg stiegen die Bevölkerungszahlen in den letzten Jahren. Das ist kein völlig neuer Trend, denn die Metropolregion Berlin-Brandenburg weist, mit Ausnahme des „Zensus-Knicks“, seit 2007 einen Bevölkerungszuwachs aus. Berlin wächst bereits seit 2005 kontinuierlich, Brandenburg seit 2014 (Abbildung a). Von 2014 bis 2018 wurden in Berlin 175 000 Personen mehr gezählt, was einem Bevölkerungsanstieg von 5,0 % entspricht. Im gleichen Zeitraum wuchs die Brandenburger Bevölkerung um 54 000 Personen und somit um 2,2 %.

Wenn Brandenburg in das Berliner Umland und den Weiteren Metropolitanraum unterteilt wird, sieht das Bild etwas vielschichtiger aus. Während die Bevölkerungsdynamik des Berliner Umlands (der sogenannte „Speckgürtel“) sogar noch die Berlins mit einem Zuwachs von 5,5 % im Zeitraum 2014 bis 2018 übertraf, stagnierte das Wachstum im Weiteren Metropolitanraum (die berlinfernen Regionen) mit nur 0,2 %. Noch in den 2000er Jahren verlor der Weitere Metropolitanraum jedes Jahr über 1 % seiner Bevölkerung – mit der neuen Entwicklung verbesserte sich also der langfristig deutlich negative Trend.

Für die Zukunft der Region ist der Blick auf die Entwicklung der Zahl an Minderjährigen interessant. Hier verzeichnet die Statistik seit dem Ende der 2000er Jahre eine Trendumkehr. Am stärksten

wuchs die Zahl der unter 18-Jährigen seit 2008 im Berliner Umland mit durchschnittlich 2,4 % pro Jahr von 134 000 auf 170 000. Der Weitere Metropolitanraum war im gleichen Zeitraum ebenfalls durch eine positive Entwicklung von 1,1 % pro Jahr von 199 000 auf 223 000 Kinder und Jugendliche gekennzeichnet. Dies ist insbesondere deshalb herauszuheben, weil sich die junge Bevölkerung seit Beginn der 1990er halbierte. In Berlin wuchs die Zahl der unter 18-Jährigen seit 2008 mit durchschnittlich 2,0 % pro Jahr von 491 000 auf 597 000 Personen.

Die Bevölkerung ab 18 Jahre und unter 65 Jahren, die sogenannte erwerbsfähige Bevölkerung, blieb in Berlin seit den 1990er Jahren mit wenigen Schwankungen recht lange konstant. Erst seit 2011 ist ein leichter Anstieg zu verzeichnen. Im Berliner Umland kam es in den 1990er Jahren bis Mitte der 2000er Jahre zu einem deutlichen Anstieg der erwerbsfähigen Bevölkerung. Seitdem stagniert die Zahl dieser Altersgruppe. Im Weiteren Metropolitanraum sank die Erwerbsbevölkerung seit Ende der 1990er Jahre kontinuierlich und ging insgesamt um ein Viertel zurück.

Die Bevölkerung der ab 65-Jährigen stieg in Berlin und den Brandenburger Teilräumen nahezu kontinuierlich. Seit 1994 verzeichnet Berlin einen Zuwachs von 47 %, das Berliner Umland um 159 % und der Weitere Metropolitanraum um 62 %.

Wenn die Zahl der Geburten die der Sterbefälle übersteigen, besteht ein Geburtenüberschuss, anderenfalls ein -defizit. Berlin wies in den 1990er und frühen 2000er Jahren ein Geburtendefizit auf, welches aufgrund sinkender Sterbefallzahlen jedoch immer geringer wurde. Während die Entwicklung der Sterbefälle in den folgenden Jahren stagnierte, nahm die Zahl der Geburten zu, was seit Mitte der 2000er Jahre zu einem positiven und bis 2016 wachsenden Geburtensaldo führte (Abbildung b). Seit 2015 erhöht sich auch wieder die Zahl der Sterbefälle, sodass der Überschuss etwas gebremst wurde.

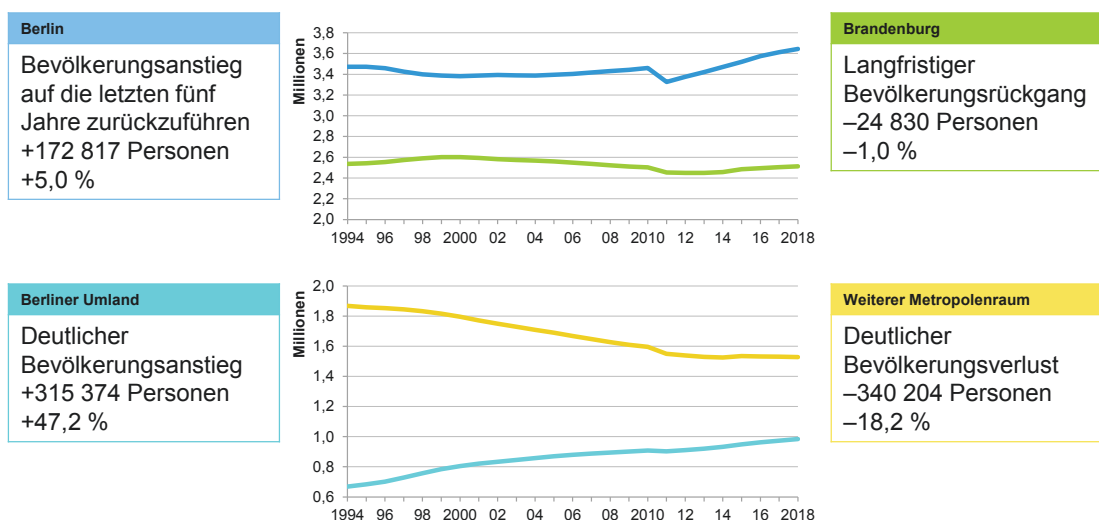
In Brandenburg setzt sich das zweigeteilte Bild fort. Für den weiteren Metropolenraum weist die Statistik ein hohes Geburtendefizit mit durchgehend 5 000 mehr Sterbefällen als Geburten pro Jahr aus. Das größte Defizit mit über 10 000 Sterbefällen mehr als Geburten war zur Mitte der 1990er Jahre und am

aktuellen Rand zu verzeichnen. Auch das Berliner Umland weist ein durchgehendes Geburtendefizit auf, wobei in den 2000er Jahren das Niveau des Geburtendefizits nur im dreistelligen Bereich pro Jahr lag. In den 1990er Jahren und seit den 2010er Jahren fiel das Geburtendefizit etwas höher aus. Im Jahr 2018 lag es mit einem Wert von über 2 200 mehr Sterbefällen wieder auf dem Niveau von 1997.

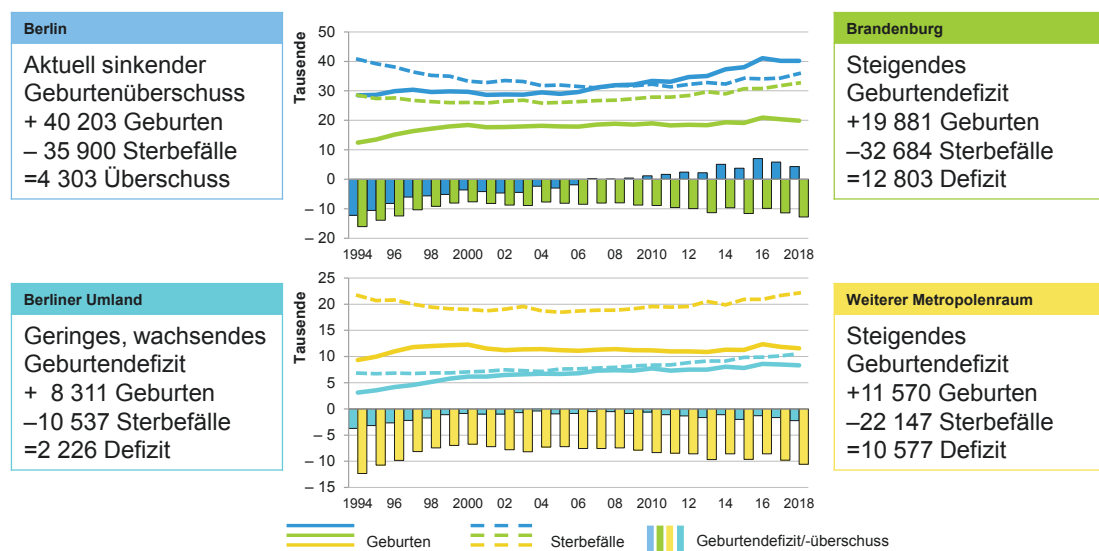
### Wanderungsgeschehen

Die Wanderungsbewegungen in den Ländern Berlin und Brandenburg gestalten sich bedeutend volatiler als die Entwicklung der Geburten und Sterbefälle. Berlin verzeichnete in den 1990er Jahren starke Wanderungsverluste, die sich aber mit recht deutlichen, jährlichen Wanderungsgewinnen von fast 40 000 Personen in den Jahren seit 2011 schnell ins Gegenteil verkehrten. Brandenburg gewann in den 1990er Jahren an Bevölkerung hinzu, zwischen 2000 und

#### a | Langfristige Bevölkerungsentwicklung



#### b | Geburten, Sterbefälle, Geburtendefizit/-überschuss



2010 stagnierte die Entwicklung – Zu- und Fortzüge waren in etwa ausgeglichen. Danach waren wieder Wanderungsgewinne zu verzeichnen, die sich in den letzten fünf Jahren auf fast 120 000 Personen summierten (Abbildung c).

Zwischen dem Berliner Umland und dem Weiteren Metropolitanraum kann die Entwicklung kaum unterschiedlicher sein. Während das Berliner Umland in den letzten 25 Jahren mit insgesamt 338 000 Personen deutliche Wanderungsgewinne verzeichnete, verließen den Weiteren Metropolitanraum seit 1994 rund 75 000 Personen. Dieser Wanderungsverlust wäre noch höher, wenn nicht auch der Weitere Metropolitanraum in den letzten Jahren, vor allem durch Zuwanderung im Kontext von Flucht und Asyl um das Jahr 2015, mehr Zu- als Abwanderung erlebt hätte. Insgesamt sind in Berlin seit 1994 rund 400 000 Personen mehr zu- als abgewandert, in Brandenburg waren es rund 260 000 Personen.

Die reine Betrachtung der Wanderungssalden bildet jedoch nur die halbe Wahrheit ab. Das Wanderungsvolumen erhöhte sich in Berlin in den letzten 25 Jahren deutlich. Seit 1994 sind insgesamt rund 3,5 Mill. Personen nach Berlin zugewandert, während rund 3,2 Mill. fortzogen. Das bedeutet jedoch nicht, dass die Berliner Bevölkerung einmal ausgetauscht wurde, oftmals taucht ein und dieselbe Person mehrfach in der Statistik auf. So taucht ein junger Erwachsener, der für ein Studium nach Berlin zieht, das Studium in einer anderen Stadt beendet und die erste Anstellung in Berlin findet, in der Wanderungssaldenstatistik drei Mal auf. Im Land Brandenburg blieb das Wanderungsvolumen relativ konstant auf einem niedrigeren Niveau. Zwischen 1994 und 2018 kamen 1,9 Mill. Personen nach Brandenburg und 1,6 Mill. verließen das Land. Ins Berliner Umland zogen seit 1994 insgesamt 966 000 Personen. Damit übertrifft das Zuzugsvolumen den Bevölkerungsstand von 1994 (660 000) um fast die Hälfte. Das Wanderungsvolumen fiel in Relation zum Bevölkerungsstand im Weiteren Metropolitanraum unterproportional aus.

Woher kommen nun die Menschen und wo zieht es sie hin? Berlin verzeichnet gegenüber dem Ausland hohe Wanderungsgewinne, besonders seit 2011. In den 1990er Jahren musste Berlin vor allem hohe Verluste gegenüber dem Berliner Umland hinnehmen (Abbildung d). Zu Spitzenzeiten gingen knapp 30 000 Personen jährlich von Berlin ins Umland. Aus den alten und neuen Bundesländern zogen durchweg Personen nach Berlin, auch der Wanderungssaldo gegenüber dem Weiteren Metropolitanraum ist überwiegend positiv. Seit 2015 kehrte sich letzterer jedoch um. Die Menschen verlassen Berlin auf niedrigem Niveau, auch in Richtung des Weiteren Metropolitanraums.

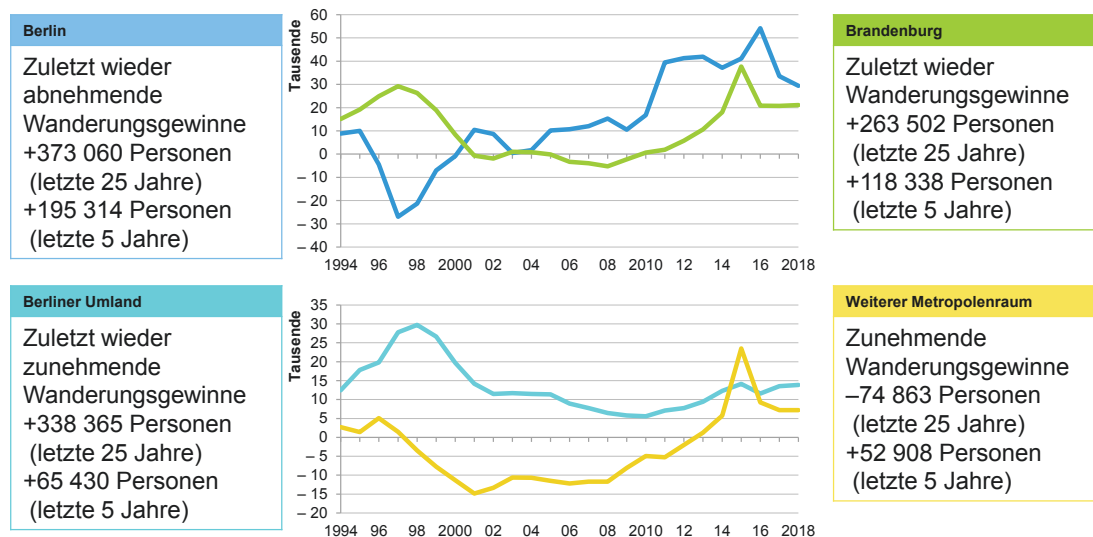
Brandenburg lebt durch die Zuwanderung aus Berlin und aus dem Ausland. 2015 war die Zahl der zugewanderten Personen aus dem Ausland besonders hoch. Insgesamt weist Brandenburg, abgesehen von der Zuwanderung aus Berlin, die typischen Merkmale der neuen Bundesländer mit ihren Bevölkerungsverlusten durch die Abwanderung in den Westen auf, die in jüngster Zeit jedoch nachlässt oder sich sogar umkehrt.

Im Berliner Umland wird das Wanderungsgeschehen ausschließlich von Berlin bestimmt (Abbildung e). Es übersteigt die Wanderungssalden – zu allermeist Gewinne – gegenüber den übrigen Regionen um ein Vielfaches. Hervorzuheben ist jedoch, dass sich die steten Wanderungsgewinne des Berliner Umlandes gegenüber dem Weiteren Metropolitanraum in den letzten Jahren in Wanderungsverluste wandelten. Es zogen zuletzt etwas mehr Menschen aus dem Umland in den Weiteren Metropolitanraum.

Der Weitere Metropolitanraum weist das die neuen Bundesländer kennzeichnende Bild der Wanderungsströme auf. Abwanderung in den Westen und die Zuwanderung aus dem Ausland sind hier die hervortretenden Migrationsströme.

Eine Besonderheit gilt es zu erläutern: Anders als der Weitere Metropolitanraum weist das Berliner Um-

### c | Wanderungssalden





land um das Jahr 2015 keine deutlich erhöhte Auslandszuwanderung auf. Stattdessen ist der Wanderungsgewinn gegenüber dem Weiteren Metropolitanraum ungewöhnlich hoch. Dies liegt in der zentralen Aufnahmeeinrichtung für Flüchtlinge in Eisenhüttenstadt begründet. Die dort melderechtlich registrierten Flüchtlinge werden anschließend auf andere Unterkünfte im Land Brandenburg verteilt. Diese Verteilung stellt melderechtlich und statistisch eine Binnenwanderung dar.

### Bevölkerungsvorausberechnung für Brandenburg

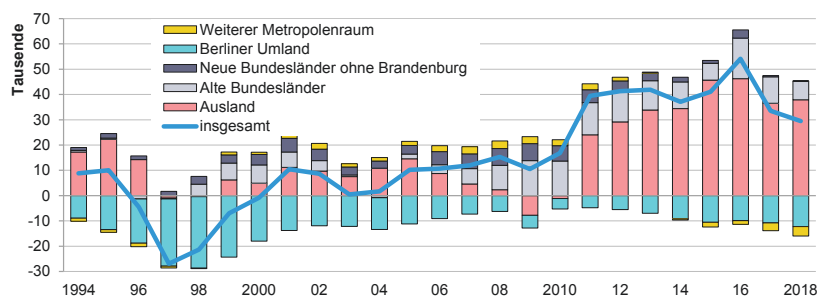
Die Bevölkerungsvorausberechnung für das Land Brandenburg wird vom Amt für Statistik Berlin-Brandenburg zusammen mit dem Landesamt für Bauen und Verkehr (LBV) veröffentlicht.<sup>1</sup> Die Bevölkerungspyramide für Brandenburg zeigt stärker besetzte Kohorten bei den Geburtsjahrgängen in den 1930er Jahren. Da diese Generationen in einem Alter mit deutlich erhöhtem Sterberisiko liegen, werden folglich die Sterbefallzahlen bis 2030 steigen. Gleichzeitig wird die Generation der Babyboomer (Geburtsjahrgänge 1955 bis 1969) in den nächsten Jahren ins Rentenalter eintreten. Schwach besetzt sind hingegen die Kohorten der in den 1990er Jahren Geborenen, also die Kinder, die während des sogenannten Wendeckicks geboren wurden. Den Tiefpunkt erreichte die Geburtenrate im Land Brandenburg im Jahr 1993

<sup>1</sup> Detaillierte Informationen zu den Ergebnissen der Bevölkerungsvorausberechnung in: Axnick, Martin (2019): Methodik und Ergebnisse der Bevölkerungsvorausberechnung für das Land Brandenburg. In: Zeitschrift für amtliche Statistik Berlin-Brandenburg, Ausgabe 3/2019, S. 42–49.

### d | Wanderungsverflechtung in Berlin und Brandenburg

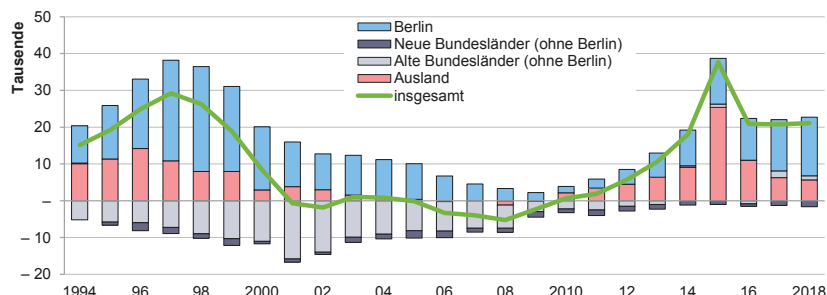
#### Berlin

- nur gegenüber Brandenburg Wanderungsverluste
- hohe Wanderungsgewinne gegenüber dem Ausland



#### Brandenburg

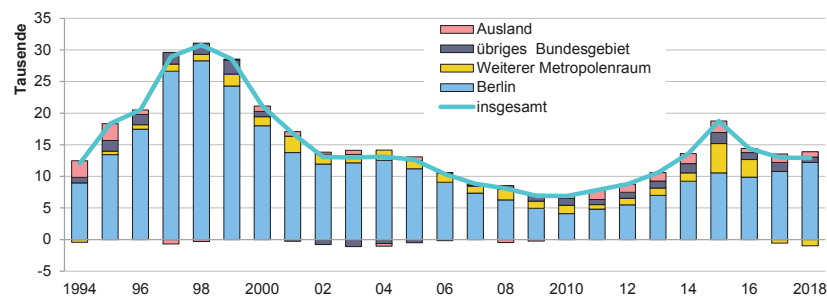
- Wanderungsgewinne gegenüber Berlin dominieren
- zuletzt leichte Wanderungsgewinne gegenüber den alten Bundesländern



### e | Wanderungsverflechtung im Berliner Umland und in dem Weiteren Metropolitanraum

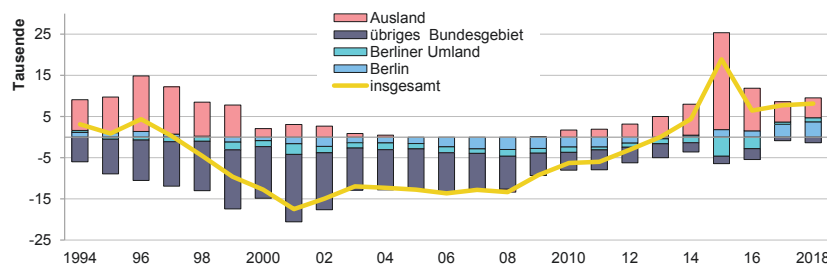
#### Berliner Umland

- Wanderungsgeschehen von Berlin dominiert
- zuletzt leichte Wanderungsverluste gegenüber dem Weiteren Metropolitanraum



#### Weiterer Metropolitanraum

- Auslandszuwanderung dominiert
- leichte, steigende Wanderungsgewinne gegenüber Berlin und Berliner Umland, abnehmende Abwanderung ins übrige Bundesgebiet



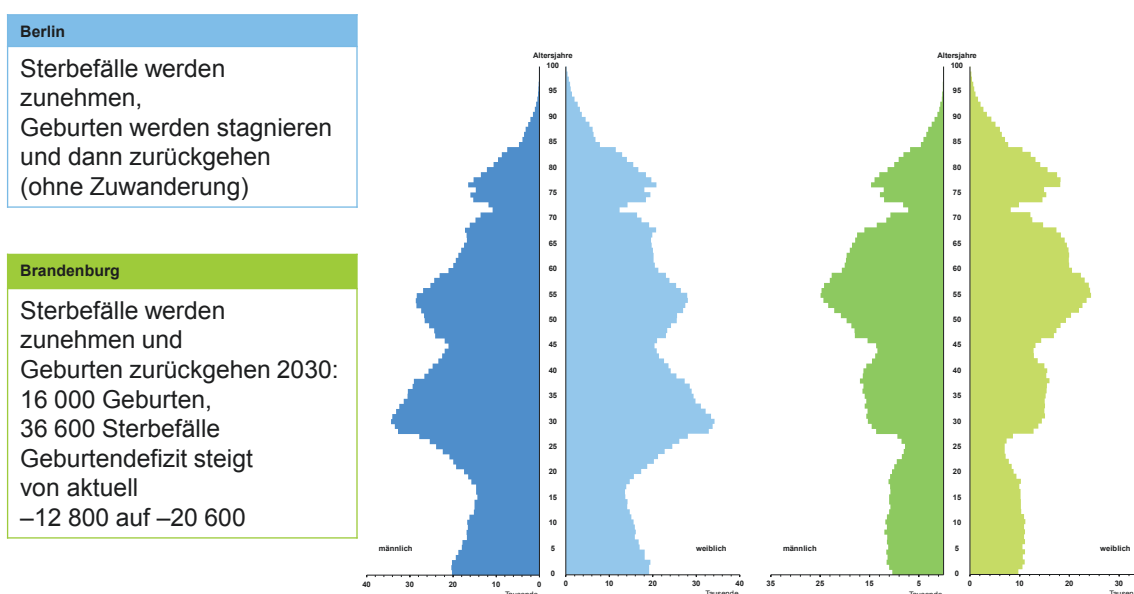
mit 0,73 Kindern je Frau. Heute ist sie mit 1,61 Kindern je Frau mehr als doppelt so hoch. Wichtig dabei ist eine Erkenntnis: Diese schwach besetzten Kohorten rücken jetzt in ein Alter vor, in dem sie ihre hoch fertile Phase erreichen, denn das Durchschnittsalter für das Mutterwerden liegt in Brandenburg bei knapp 30 Jahren. Das bedeutet, die Geburten gehen weiter zurück, während auf der anderen Seite die Sterbefallzahlen steigen. Das vorausberechnete Geburtendefizit wird von aktuell 12 800 auf 20 800 im Jahr 2030 steigen.

In der mittleren Variante der Bevölkerungsvorausberechnung, die als die wahrscheinlichste eingestuft wird, werden bis 2030 im Land Brandenburg etwa 44 000 Personen weniger als zu Beginn der Vorausberechnung im Jahr 2016 leben. Dies geht mit einer

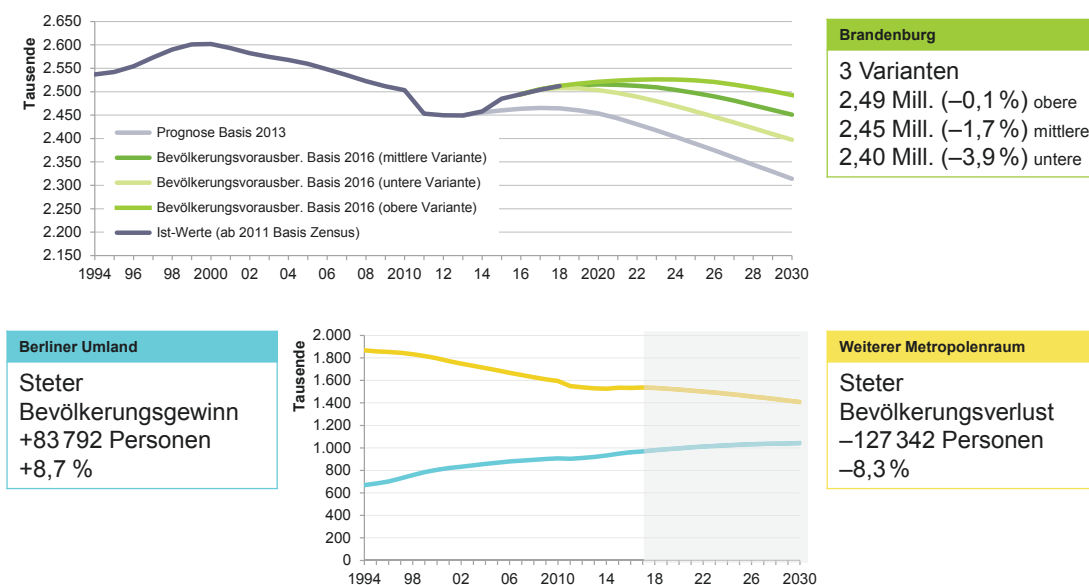
unterschiedlichen Entwicklung im Berliner Umland und dem Weiteren Metropolitanraum einher. Das Berliner Umland wird an Bevölkerung gewinnen (rund 84 000 Personen), während der Weitere Metropolitanraum fast 130 000 Personen verlieren wird (Abbildung g).

Nach Altersgruppen betrachtet, wird die Zahl der Minderjährigen im Zeitverlauf zunächst leicht zunehmen und dann wieder etwas zurückgehen. Der Bedarf an Kitas und Schulen bleibt sowohl im Berliner Umland als auch im Weiteren Metropolitanraum hoch. Der Anteil der erwerbsfähigen Bevölkerung zwischen 18 und 65 Jahren geht zurück. Dabei ist eine Zweiteilung mit einem starken Rückgang von fast einem Drittel im Weiteren Metropolitanraum und einer Stagnation im Berliner Umland zu erkennen.

#### f | Bevölkerungsvorausberechnung – Bevölkerungsstruktur in Berlin und Brandenburg 2018



#### g | Bevölkerungsvorausberechnung – Bevölkerungsentwicklung bis 2030



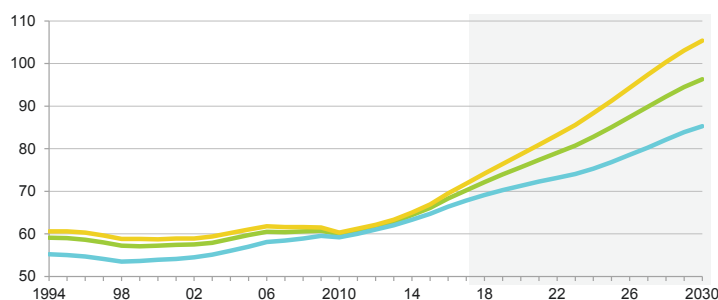
Die Zahl der Personen ab 65 Jahre steigt zwischen 2016 und 2030 deutlich und stetig an, im Berliner Umland um rund 78 000 Personen und im Weiteren Metropolitanraum um rund 98 000 Personen.

Der Abhängigenquotient gibt das Verhältnis der noch nicht und nicht mehr erwerbsfähigen Bevölkerung (0 bis unter 18 Jahre und 65 Jahre und älter) zur Bevölkerung im erwerbsfähigen Alter (18 bis unter 65 Jahre) wieder. Dieser liegt aktuell bei 70 nicht erwerbsfähigen Personen, die von 100 erwerbsfähigen Personen versorgt werden müssen. Bis 2030 wird das Verhältnis in Brandenburg auf 96 nicht Erwerbsfähige zu 100 Erwerbsfähigen steigen. 2030 kommen im Berliner Umland auf 100 Erwerbsfähige 85 nicht Erwerbsfähige, während es im Weiteren Metropolitanraum bereits 105 nicht Erwerbsfähige sein werden (Abbildung h).

**Robert Budras** leitet das Referat *Bevölkerung, Kommunal- und Wahlstatistik* des Amtes für Statistik Berlin-Brandenburg.

**Martin Axnick** ist Referent für Bevölkerungsstatistik im Referat *Bevölkerung, Kommunal- und Wahlstatistik* des Amtes für Statistik Berlin-Brandenburg.

#### h | Bevölkerungsvorausberechnung – Abhängigenquotient



##### Brandenburg

Deutlicher Anstieg bis 2030:  
96 nicht Erwerbsfähige  
auf 100 Erwerbsfähige  
+41,0 %

##### Berliner Umland

Deutlicher Anstieg bis 2030:  
85 nicht Erwerbsfähige  
auf 100 Erwerbsfähige  
+28,4 %

##### Weiterer Metropolitanraum

Deutlicher Anstieg bis 2030:  
105 nicht Erwerbsfähige  
auf 100 Erwerbsfähige  
+51,7 %

Der Abhängigenquotient gibt das Verhältnis der noch nicht und nicht mehr erwerbsfähigen Bevölkerung (0 bis unter 18 Jahre und 65 Jahre und älter) zur Bevölkerung im erwerbsfähigen Alter (18 Jahre bis unter 65 Jahre) wieder.

## Fachtagung

# Bevölkerungsprognose für Berlin und die Bezirke 2015 bis 2030

von **Jörn Ehlert**

Jörn Ehlert bei  
seinem Vortrag  
auf der Fachtagung  
Bauen und Wohnen



Foto: Diana Freitag, AfS

Bevölkerungsprognosen sind ein planerisches Instrument mit einem breiten Spektrum an Einsatzmöglichkeiten für vorausschauendes Handeln im Hinblick auf die Entwicklung einer Bevölkerung. Dabei geht es nicht nur um die Zahl der Gesamtbevölkerung, sondern auch darum, wie sich die Zahlen der Kinder und Jugendlichen, der Personen im erwerbsfähigen Alter sowie der Seniorinnen und Senioren entwickeln. Eine Bevölkerungsprognose kann und soll hier Antworten geben. In Berlin wird eine Bevölkerungsprognose entsprechend eines Senatsbeschlusses von der für Stadtentwicklung zuständigen Senatsverwaltung berechnet. Im folgenden Beitrag werden Ergebnisse der Bevölkerungsprognose für Berlin und die Bezirke 2015 bis 2030 beschrieben.

Die Bevölkerungsprognose für Berlin und die Bezirke 2015 bis 2030 der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen zeigt zum nunmehr sechsten Mal die zu erwartenden Veränderungen in der Anzahl und im Altersaufbau der Berliner Bevölkerung auf. Die Prognose weist Ergebnisse auf Ebene der Gesamtstadt und der Bezirke als Grundlage für gesamstädtische Politik- und Handlungsfelder sowie auf Ebene der 60 Prognoserräume als kleinräumige Einheit der lebensweltlich orientierten Räume (LOR) und als Grundlage für Fachplanungen, wie soziale Infrastrukturen aus.

Die einzelnen Komponenten der Berechnung sind Geburten, Sterbefälle sowie Zu- und Fortzüge. Entsprechend dem Standardverfahren der Bevölkerungsfortschreibung werden diese basierend auf dem zu einem Stichtag vorhandenen Einwohnerbestand gegliedert – hier nach 100 Altersjahren und Geschlecht – und durch Addition der Geburten und Zuzüge sowie Subtraktion der Fortzüge und Sterbefälle in die Zukunft fortgeschrieben.

Die Prognose wurde in drei Varianten vorgelegt. Diese orientieren sich an möglichen Szenarien zu den künftigen politischen, wirtschaftlichen und weiteren Rahmenbedingungen Berlins, wie Attraktivität und Image als Arbeits- und Lebensort oder Entwicklung des Berliner Wohnungsmarktes sowie

den absehbaren demografischen Entwicklungen in den Herkunftsregionen der Zuwandernden, die das Wanderungsgeschehen beeinflussen.

Allen drei berechneten Varianten ist gemein, dass sich der prognostizierte Bevölkerungsanstieg im Zeitverlauf abschwächt (Abbildung a). Während in der mittleren und oberen Variante das prognostizierte Wachstum bis zum Jahr 2030 anhält, markiert das Jahr 2026 in der unteren Variante eine Trendwende. Ab diesem Jahr sind die Einwohnerzahlen wieder leicht rückläufig. In der oberen Variante nimmt die Zahl der Personen auch zum Ende des Prognosezeitraums noch deutlich zu, in der mittleren Variante fällt das Wachstum in den letzten Jahren des Prognosezeitraums dagegen nur noch sehr gering aus.

Die Entwicklung von Zahl und Struktur der Einwohner wird in den Bezirken unterschiedlich verlaufen. In allen Bezirken steigt die Einwohnerzahl, allerdings mit unterschiedlicher Intensität (Abbildungen b und c). Der größte Zuwachs bis 2030 wird für den Bezirk Pankow mit +16 % erwartet. Hinter den Gesamtergebnissen für die Bezirke können differenzierte und zum Teil gegenläufige Entwicklungstendenzen in den einzelnen Stadtteilen auftreten.

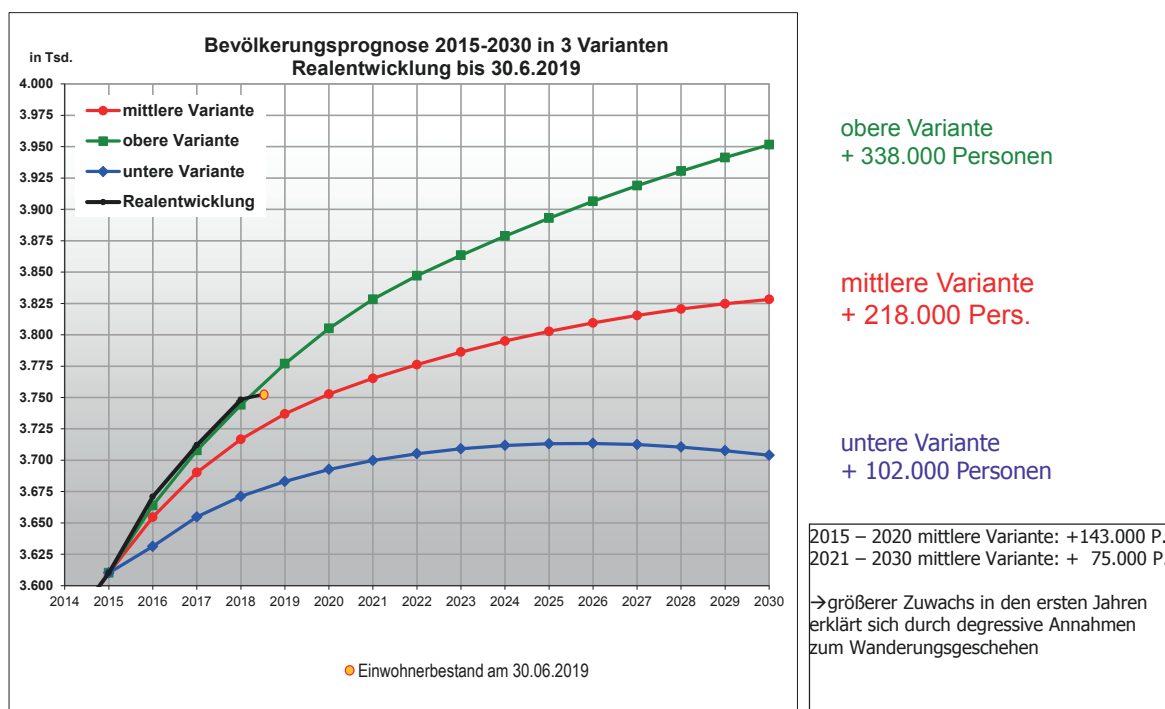
So zeigen sich im am stärksten wachsenden Bezirk Pankow erhebliche Unterschiede zwischen den verschiedenen Prognoserräumen (Abbildung d). Die

zentrumnahen Räume nördlicher und südlicher Prenzlauer Berg gewinnen bis 2030 zwischen 5 % und 10 % Einwohner, während der stadtrandnahe Prognoseraum Buch einen Bevölkerungsgewinn von rund 30 % verzeichnen wird. Dieses hohe relative Wachstum resultiert aus dem in größerem Umfang geplanten Wohnungsneubau im Prognoseraum Buch. Dazu kommt, dass die Bevölkerungszahl in Buch eher unterdurchschnittlich ist, was bei steigenden Bevölkerungszahlen auch ein hohes relatives Wachstum zur Folge hat.

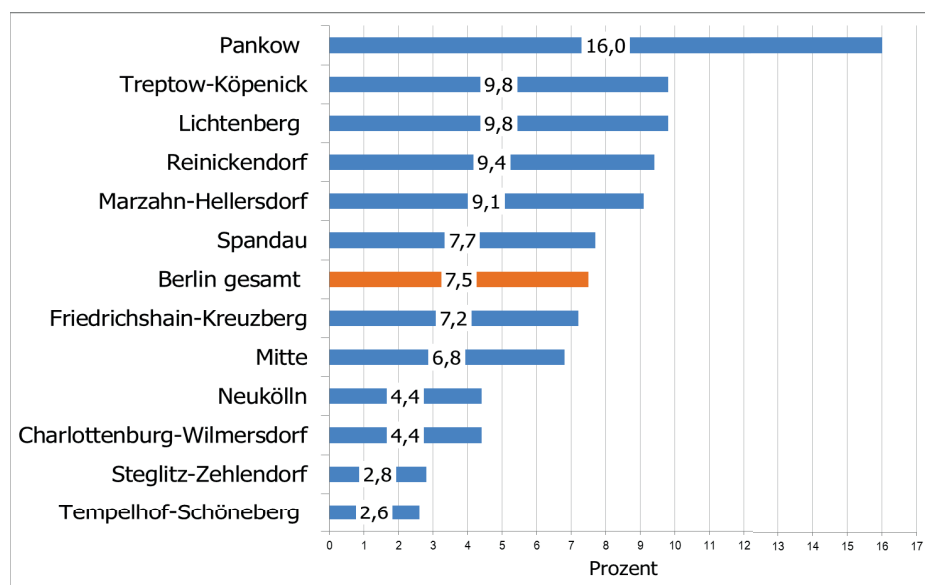
Unabhängig von den beispielhaft beschriebenen räumlichen Disparitäten im Bezirk Pankow gilt für alle Prognoseräume, dass das prognostizierte Wachstum auch mit dem jeweils geplanten Wohnungsneubau in Verbindung steht. Gebiete mit Wohnungsbau in größerem Umfang haben durch zusätzliche Wohnraumkapazitäten auch ein größeres Potenzial für steigende Einwohnerzahlen.

Abgesehen von der Entwicklung der Bevölkerungszahl, setzt sich der Alterungsprozess der Berliner Bevölkerung fort. Das Durchschnittsalter der Berliner

#### a | Bevölkerungsprognose für Berlin 2015 bis 2030

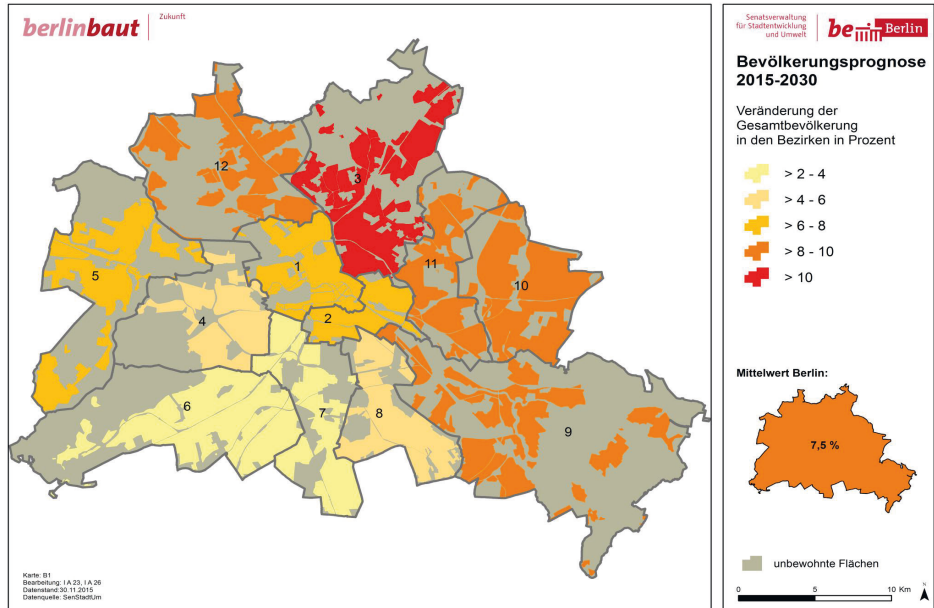


#### b | Bevölkerungsveränderung in den Berliner Bezirken 2015 bis 2030

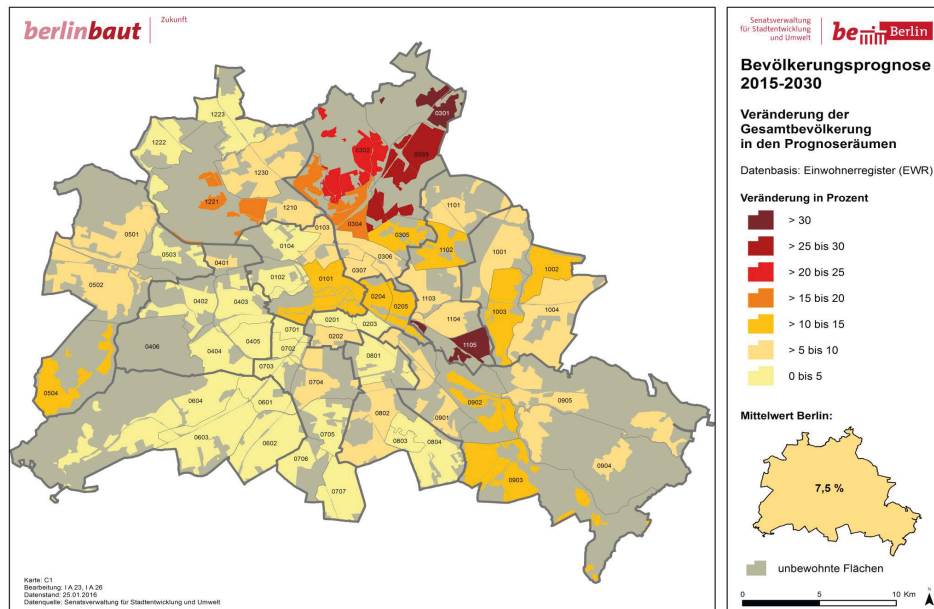


- Alle Bezirke gewinnen Einwohner.
- Der Zuwachs ist unterschiedlich stark.

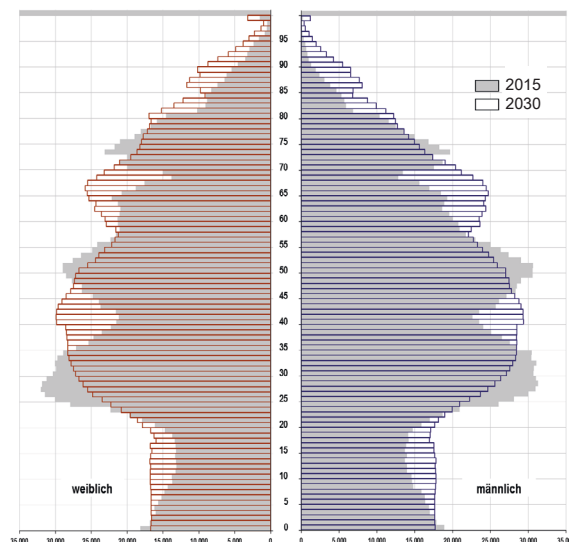
**c** | Bevölkerungsveränderung  
in den Berliner Bezirken  
2015 bis 2030



**d** | Bevölkerungsveränderung  
in den Prognoseräumen  
Berlins 2015 bis 2030



**e** | Altersaufbau  
der Bevölkerung  
am 31.12.2015 und  
am 31.12.2030  
in Berlin



• Alterungsprozess (mittlere Variante):

- 65 ≤ 80 J. + 12 %
- 80+ J. + 62 %
- Ø Alter 2015 42,9 Jahre
- Ø Alter 2030 44,3 Jahre

• Hauptgründe für Alterung:

- geringe Geburtenrate
- steigende Lebenserwartung

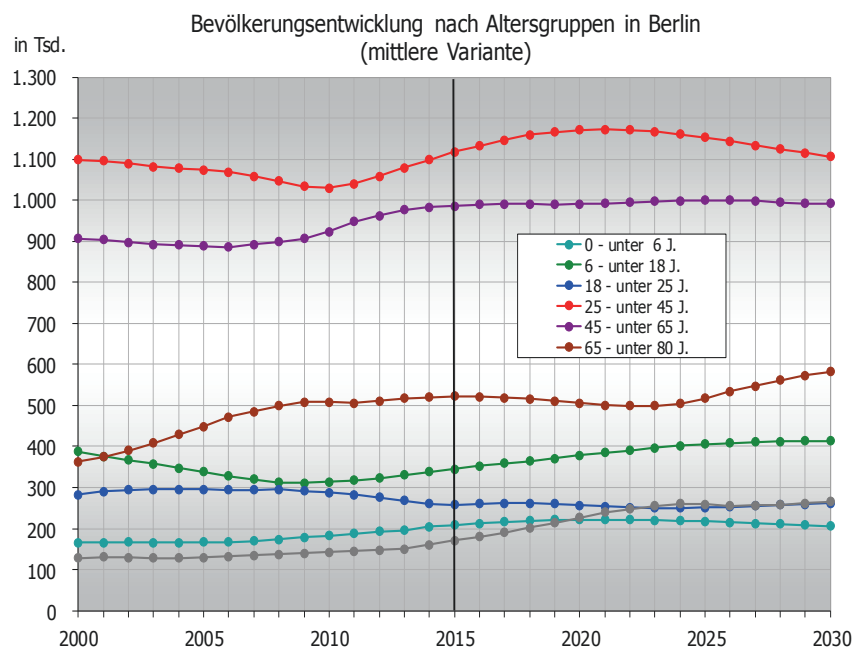
**Der demografische Wandel wird durch  
Zuwanderung zwar verlangsamt, dennoch  
wird Berlins Bevölkerung älter.**

erhöht sich im Prognosezeitraum von 42,9 Jahren auf 44,3 Jahre. Entsprechend der mittleren prognostizierten Variante wird der Anteil der Bevölkerung jünger als 45 Jahre von 53 % im Jahr 2014 auf 52 % im Jahr 2030 sinken (Abbildung e). Die Zahl der Kinder und Jugendlichen im Alter unter 18 Jahren erhöht sich im Prognosezeitraum um etwa 84 000 Personen. Ihr Anteil an der Gesamtbevölkerung steigt von 15 % auf gut 16 %. Die absolute Anzahl der erwerbsfähigen Bevölkerung in der Altersgruppe von 18 bis unter 65 Jahren erhöht sich um etwa 21 000 Personen. Bei einer insgesamt steigenden Einwohnerzahl geht ihr Anteil allerdings von 66 % auf knapp 62 %

im Jahr 2030 zurück. Innerhalb dieser Altersklasse kommt es zu keiner grundsätzlichen Verschiebung in der Altersstruktur (Abbildung f). Die Zahl der älteren Personen (ab 65 Jahre) wird bis zum Jahr 2030 um knapp ein Viertel auf etwa 844 000 Menschen zunehmen (2014: 683 000 Personen). Dann wird ihr Anteil von gegenwärtig 19 % auf circa 22 % gestiegen sein. Besonders hoch wird der Anstieg bei den Personen im Alter von 80 und mehr Jahren ausfallen. Ihre Zahl erhöht sich um fast 62 % von rund 162 000 auf 263 000 Personen (von 4,6 % auf 7,0 % der Gesamtbevölkerung).

**Jörn Ehlert** erstellt die Bevölkerungsprognose in der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen Berlin.

**f | Veränderungen der Altersstruktur 2015 bis 2030 in Berlin**





## Fachtagung

# Das Baugeschehen in der Metropolregion Berlin-Brandenburg

von **Sabine Quaiser**

Sabine Quaiser  
berichtet über  
das Baugeschehen



Foto: Diana Freitag, AfS

Die Bevölkerung wächst seit Jahren sowohl in Berlin als auch im Land Brandenburg. Dabei zeigen sich nicht nur zwischen beiden Ländern, sondern auch zwischen den beiden Brandenburger Teilregionen Berliner Umland und Weiterer Metropolenraum, große Unterschiede. Diese Entwicklungen bedingen verschiedenste Fragestellungen. So wird in diesem Beitrag das Baugeschehen fokussiert und untersucht, wie sich der Bevölkerungszuwachs auf das Baugeschehen auswirkt, wie sich der Bestand von Wohnungen und Wohngebäuden entwickelt und ob der bestehende und zusätzliche Bedarf an Wohnraum durch die fertiggestellten Wohnungen gedeckt werden kann.

## Wohngebäude und Wohnungsbestände 2018

In Berlin konzentrierten sich am Jahresende 2018 Wohngebäude mit drei und mehr Wohnungen im Zentrum der Stadt; in den Bezirken Charlottenburg-Wilmersdorf, Mitte und Friedrichshain-Kreuzberg (Abbildung a). Auch in Lichtenberg ist ein hoher Anteil dieser Wohngebäude vorhanden. Insgesamt stehen 62% aller Mehrfamilienhäuser der gesamten Metropolregion in Berlin.

Im Land Brandenburg waren diese Geschosswohnbauten vor allem in größeren Städten zu finden. Die Landeshauptstadt Potsdam sowie die kreisfreien Städte Frankfurt (Oder), Brandenburg an der Havel und Cottbus sind zu einem hohen Prozentsatz durch diese Art der Bebauung geprägt.

Im Berliner Umland sind Mehrfamilienhäuser gehäuft in Orten zu finden, die über einen S-Bahn-Anschluss an Berlin verfügen und vielfach von Pendelnden bewohnt werden, die in Berlin arbeiten. Aber auch Häuser mit ein und zwei Wohnungen, also die typischen Eigenheime, sind sehr konzentriert im Berliner Umland zu finden (Abbildung b). Der Weiterer Metropolenraum ist besonders in den ländlichen Gegenden mit dörflichem Charakter von Wohngebäuden mit ein und zwei Wohnungen geprägt. Hier sind 86% aller Wohngebäude der Kategorie „Eigenheim“ zuzuordnen.

In den etwa 42% Wohngebäuden mit drei oder mehr Wohnungen in Berlin waren 2018 fast 87% aller Berliner Wohnungen zu finden, da diese Gebäude in der Regel über wesentlich mehr als drei Wohneinheiten verfügen.

Im Berliner Umland ist fast die Hälfte aller Wohnungen (46,5%) in nur 11% der Wohngebäude versammelt und das Verhältnis Wohngebäude zu Wohnungen sogar noch stärker ausgeprägt. Im Weiteren Metropolenraum beträgt das Verhältnis 13,9% Gebäude mit drei oder mehr Wohnungen zu 48,5% Wohnungen (Abbildung c).

## Baufertigstellungen

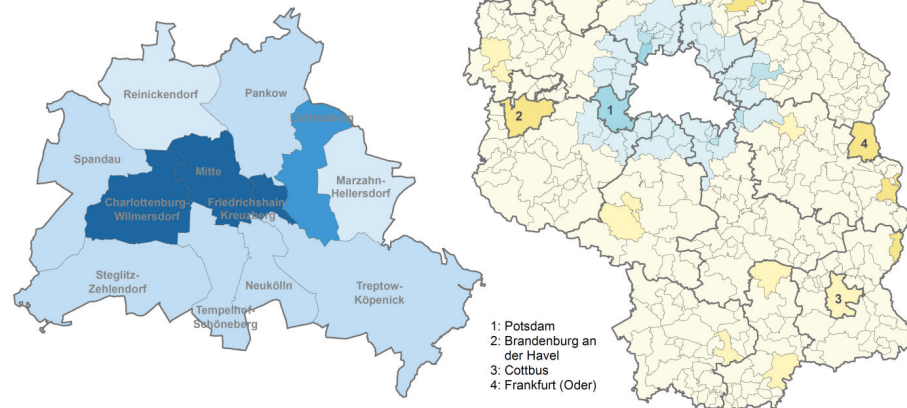
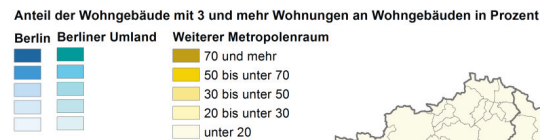
Im Jahr 2018 wurden in Berlin insgesamt 16 706 Wohnungen fertiggestellt (Abbildung d). Darunter waren 27,8% Eigentumswohnungen. In den Jahren 2011 bis 2016 fiel der Anteil der Eigentumswohnungen an den fertiggestellten Wohnungen in Berlin deutlich höher aus (Abbildung e).

Aus Abbildung d ist ebenfalls ersichtlich, dass das Baugeschehen in Berlin in einem hohen Maße von privaten Eigentümern getragen wird. Auffällig hoch ist der Anteil von Baumaßnahmen an bestehenden Gebäuden in Berlin mit 13,4%. Etwas weniger als die Hälfte davon fand an Eigentumswohnungen statt.

Im Land Brandenburg wurden im Jahr 2018 weniger Wohnungen fertiggestellt als in Berlin. Auch der Anteil an Eigentumswohnungen war wesentlich geringer. Jedoch ist der Bestand höher und auch Eigenheime werden im Ländervergleich häufiger gebaut. Werden für das Land Brandenburg die fertiggestellten Wohnungen hinsichtlich der beiden Teilregionen Berliner Umland und Weiterer Metropolenraum betrachtet, zeigt sich, dass im Jahr 2018 der Anteil an fertiggestellten Wohnungen im Weiteren Metropolenraum bei 86,9% lag. Die große Differenz bei der Anzahl der fertiggestellten Wohnungen zwi-

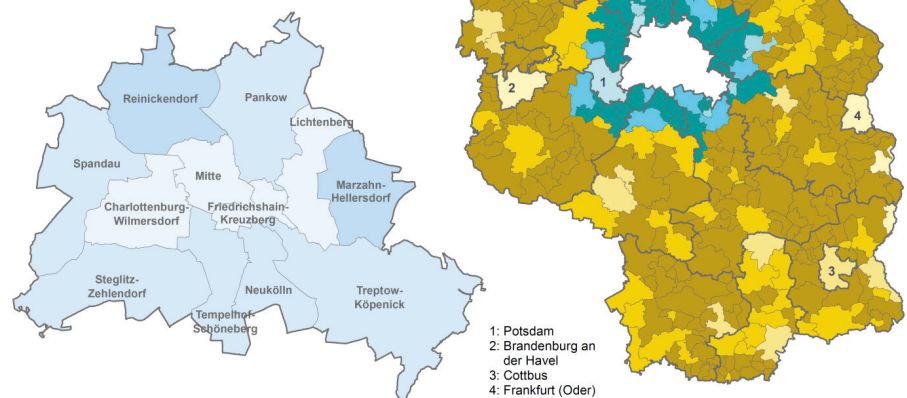
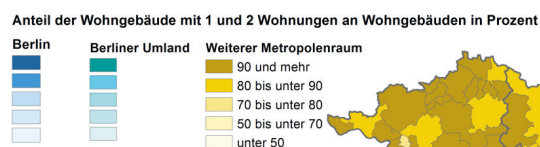


**a** Anteil der Wohngebäude mit 3 und mehr Wohnungen am 31.12.2018 in Berlin nach Bezirken und in Brandenburg nach Gemeinden



Gebietsstand:  
31.12.2018

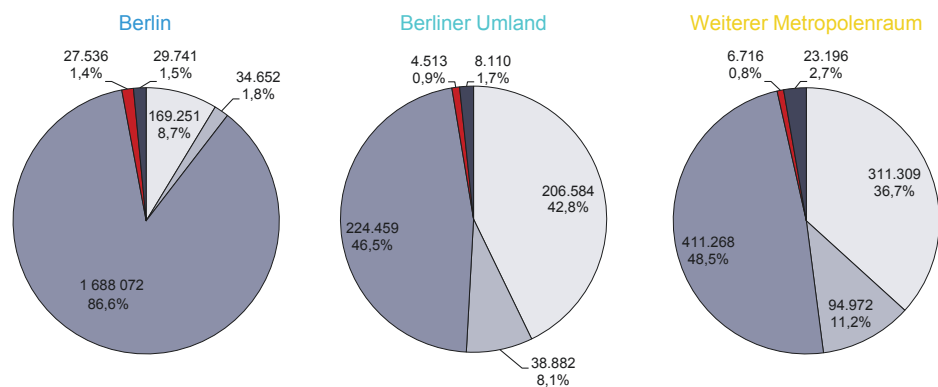
**b** Anteil der Wohngebäude mit 1 und 2 Wohnungen am 31.12.2018 in Berlin nach Bezirken und in Brandenburg nach Gemeinden



Gebietsstand:  
31.12.2018

**c** Wohnungsbestände am 31.12.2018 in Berlin, dem Berliner Umland und dem Weiteren Metropolitanraum

- In Gebäuden mit 1 Wohnung
- ▤ In Gebäuden mit 2 Wohnungen
- ▥ In Gebäuden mit 3 oder mehr Wohnungen
- Wohnheimwohnungen
- Wohnungen in Nichtwohngebäuden



schen den Brandenburger Teilräumen und dem Berliner Wert verdeutlicht die unterschiedlichen Strukturen der Baufertigstellungen zwischen den Ländern (Abbildung d).

Im Zeitverlauf ist seit 2011 in der gesamten Hauptstadtregion ein stetes Wachstum bei den fertiggestellten Wohnungen zu verzeichnen (Abbildung f). Berlin erlebte dabei einen regelrechten Bauboom mit Steigerungsraten von über 20 %. Ähnlich sah es im Berliner Umland aus, wo der Bedarf nach Wohnraum nach wie vor ungebrochen hoch ist. Im Weiteren Metropolenraum ist die Steigerung weniger stark ausgeprägt. Dort sticht aber die Fertigstellung von Wohnungen in Wohnheimen heraus, was zu einem großen Teil auf den Bau von Flüchtlingsunterkünften, speziell in den Jahren 2016 und 2017, zurückgeführt werden kann. Gleiches gilt auch für Berlin.

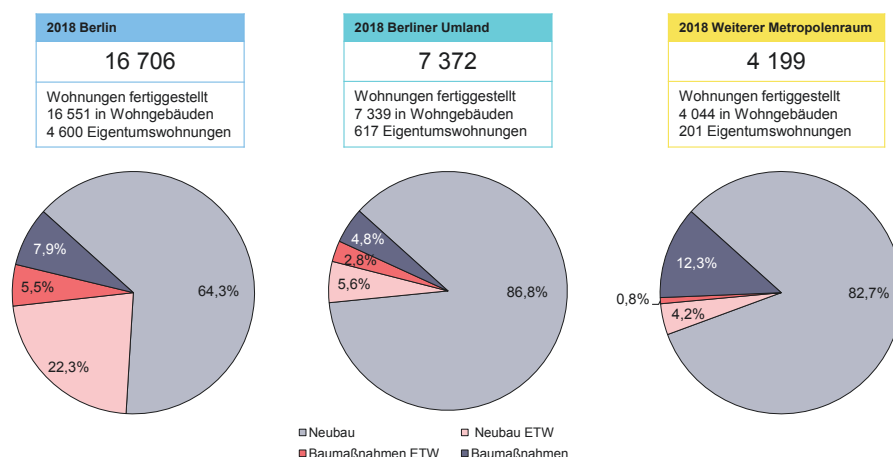
Besonders unbeständig stellt sich die Entwicklung in den Jahren seit 1994 dar (Abbildung g). Ein Bauboom bis zum Höhepunkt im Jahr 1997 zeichnet sich sowohl in Berlin als auch im Berliner Umland ab. Die deutsche Einheit und der Hauptstadtbeschluss waren dabei besonders zu nennende Anreize für das

intensive Baugeschehen. Anders als andere deutsche Großstädte mit ihren Umlandregionen konnte sich die Hauptstadtregion vor 1989 nicht uneingeschränkt entwickeln, sondern unterlag den Begrenzungen, die die Teilung Berlins mit sich brachte. Der Weitere Metropolenraum profitierte ebenfalls teilweise von dem Aufschwung nach dem Mauerfall, wenn auch nicht in den Größenordnungen wie das Berliner Umland.

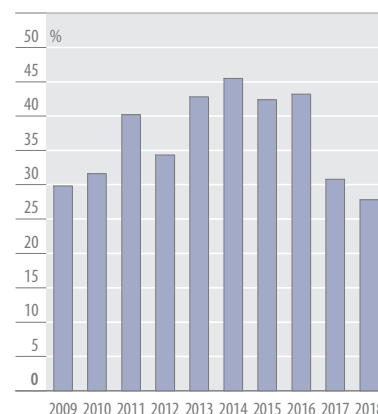
Nach dem Rückgang im Baugeschehen nach 1997 war ab dem Jahr 2010 in der gesamten Region wieder ein Anstieg bei den fertiggestellten Wohnungen zu vermelden, wobei dieser in Berlin überproportional ausfiel. Dort erreichten die Baufertigstellungen mit 16 706 Wohnungen im Jahr 2018 immerhin wieder die Hälfte des Niveaus von 1997 (32 965).

Bei der Betrachtung der fertiggestellten Wohnungen in Bezug auf die Bauherren ist in Berlin eine Besonderheit erkennbar. Hier treten häufiger die landeseigenen Wohnungsgesellschaften als öffentliche Bauherren in Erscheinung. Im Berliner Umland und dem Weiteren Metropolenraum waren vor allem private Haushalte die Bauherren.

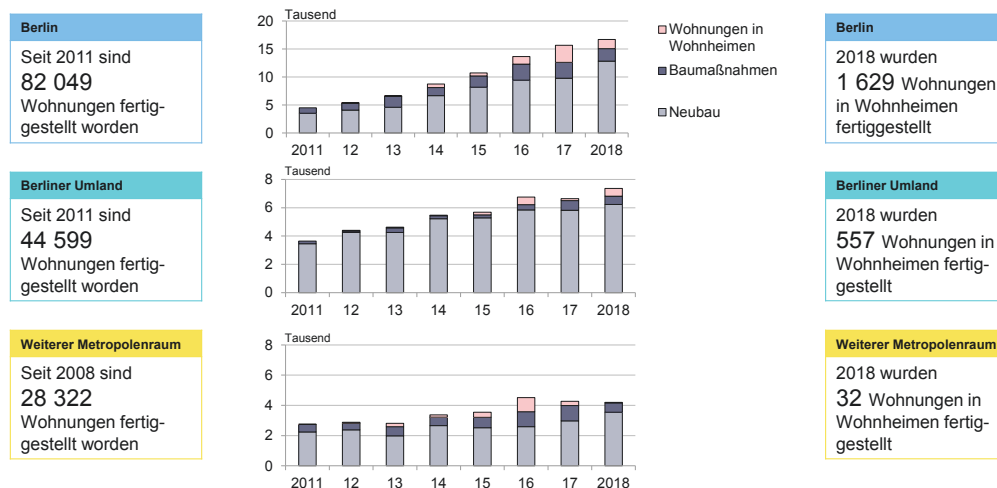
**d | Fertiggestellte Wohnungen 2018 in Berlin, dem Berliner Umland und dem Weiteren Metropolenraum nach Bauart**



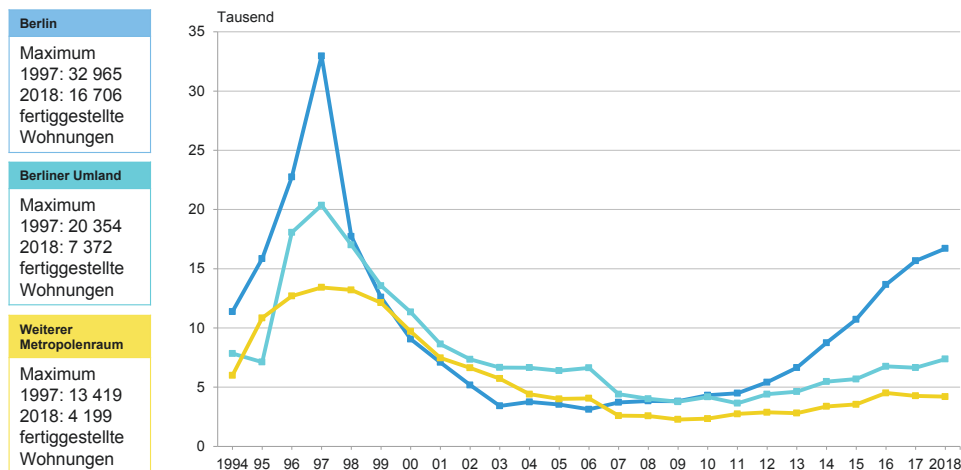
**e | Anteil der Eigentumswohnungen an allen fertiggestellten Wohnungen 2009 bis 2018 in Berlin**



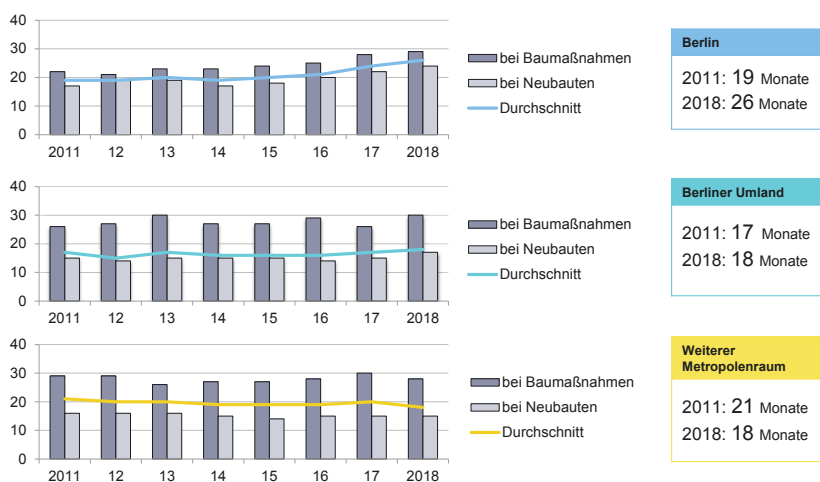
**f | Fertiggestellte Wohnungen 2011 bis 2018 in Berlin, dem Berliner Umland und dem Weiteren Metropolenraum nach Bauart**



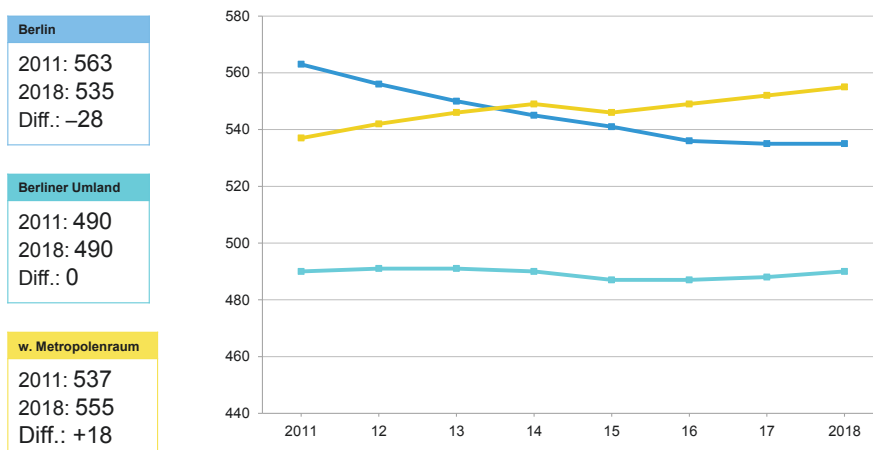
### g | Fertiggestellte Wohnungen 1994 bis 2018 in Berlin, dem Berliner Umland und dem Weiteren Metropolitanraum



### h | Durchschnittliche Abwicklungsdauer 2011 bis 2018 in Berlin, dem Berliner Umland und dem Weiteren Metropolitanraum, in Monaten



### i | Zahl der Wohnungen je 1 000 Einwohner 2011 bis 2018 in Berlin, dem Berliner Umland und dem Weiteren Metropolitanraum



### Ausgewählte Kennzahlen der Bautätigkeitsstatistik

Wie viele Monate liegen in Berlin und Brandenburg zwischen Baugenehmigung und Baufertigstellung? Dieser als durchschnittliche Abwicklungsdauer bezeichnete Wert lag im Jahr 2018 sowohl im Berliner Umland als auch im Weiteren Metropolitanraum bei 18 Monaten (Abbildung h). Im Berliner Umland blieb die Abwicklungsdauer seit 2011 nahezu konstant, im Weiteren Metropolitanraum verringerte sie sich im selben Zeitraum um drei Monate. Nur in Berlin ist der Wert zwischen 2011 und 2018 um rund sieben Monate gestiegen, wobei diese Entwicklung vor allem durch Baumaßnahmen an bestehenden Gebäuden beeinflusst wurde.

Werden die Daten der Bautätigkeitsstatistik in Verbindung mit den Daten der Bevölkerungsstatistik und des Mikrozensus betrachtet, ergeben sich aussagekräftige Kennzahlen zur Anzahl der Wohnungen je 1 000 Einwohner sowie je 1 000 Haushalte (Abbildungen i und j).

Die Analyse der Zahl der Wohnungen je 1 000 Einwohner seit 2011 zeigt, dass speziell im Berliner Umland über den gesamten Zeitraum gleichbleibend 490 Wohnungen zur Verfügung standen. Das deutet auf eine höhere Belegungsquote je Wohnung hin als in Berlin (535 Wohnungen) und im Weiteren Metropolitanraum (555 Wohnungen). In Berlin verringerte sich die Zahl 2018 um 28 Wohnungen. Hier ist davon auszugehen, dass eine höhere Anzahl an Wohnungen von weniger als zwei Personen bewohnt wird. Seit 2016 ist hier eine Stagnation zu beobachten.

Im Weiteren Metropolitanraum glich das Niveau 2018 dem in Berlin, jedoch stieg dort die Anzahl der verfügbaren Wohnungen seit 2011 an (+18). Diese

Entwicklung kann durchaus ein Effekt von Abwanderung aus den ländlichen Teilen Brandenburgs sein.

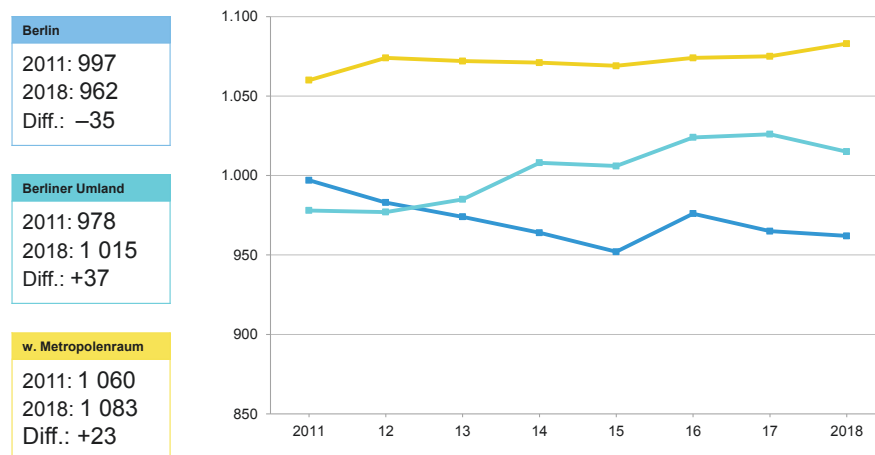
Wird die Anzahl der Wohnungen je 1 000 Haushalte betrachtet, ergibt sich ein anderes Bild. Während im Weiteren Metropolitanraum im Jahr 2018 für 1 000 Haushalte 1 083 Wohnungen zur Verfügung standen, also 83 mehr als es Haushalte gab, zeigt sich für Berlin ein entgegengesetztes Bild. In der Bundeshauptstadt standen 2018 für 1 000 Haushalte nur 962 Wohnungen zur Verfügung. Das lässt die Vermutung zu, dass in manchen Wohnungen mehrere Haushalte leben (zum Beispiel in Studentenwohnungen). Andererseits deutet dieses Verhältnis darauf hin, dass der Wohnungsmarkt im Prinzip keine Reserven bereithält. Diese Situation erklärt unter anderem den wahrnehmbaren Druck auf dem Berliner Wohnungsmarkt, der derzeit deutlich zu spüren ist.

Im Berliner Umland sind die Reserven auf dem Wohnungsmarkt ebenfalls sehr gering, da je 1 000 Haushalte nur 1 015 Wohnungen zur Verfügung stehen. Hierbei deckt der Eigenheimbau einen Großteil des Bedarfes ab.

Die Daten der Bautätigkeitsstatistik gestatten noch viele andere interessante Erkenntnisse. So belegt nach Gas als die in beiden Ländern am meisten eingesetzte Wärmeenergie in Berlin die Fernwärme und im Land Brandenburg die Wärmepumpe den zweiten Platz. Das ist sicherlich dem Charakter der Bebauung geschuldet, da die mehrgeschossigen Wohnhäuser in Berlin mehrheitlich an das Fernwärmenetz angeschlossen sind.

**Sabine Quaiser** leitet die Abteilung Wirtschaftsbereiche und Unternehmen des Amtes für Statistik Berlin-Brandenburg.

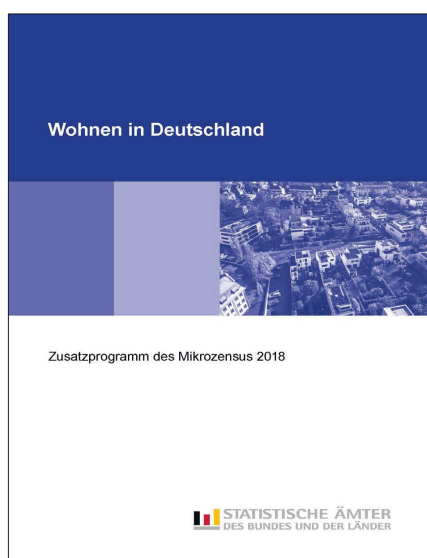
**j | Zahl der Wohnungen je 1 000 Haushalte 2011 bis 2018 in Berlin, dem Berliner Umland und dem Weiteren Metropolitanraum**



## Neuerscheinung

## ▮ Neue Ergebnisse der Mikrozensus-Zusatzerhebung zur Wohnsituation veröffentlicht

**In der Gemeinschaftsveröffentlichung „Wohnen in Deutschland. Zusatzprogramm des Mikrozensus 2018“ der Statistischen Ämter des Bundes und der Länder werden die Ergebnisse der Mikrozensus-Zusatzerhebung für das Jahr 2018 in tabellarischer Form dargestellt. Der erste Teil enthält die Daten zum Bestand und zur Struktur der Wohnungen. Der zweite Teil informiert zur Wohnsituation von Haushalten.**



Private Haushalte mussten nach eigenen Angaben bundesweit im Schnitt 7,70 EUR/m<sup>2</sup> für eine in 2015 und später angemietete Wohnung bezahlen. Damit liegen diese Mietkosten um 12 % über der durchschnittlichen Nettokaltmiete in Deutschland (6,90 EUR/m<sup>2</sup>).

Weit über dem jeweiligen Landesdurchschnitt liegen die Nettokaltmieten für Neuanmietungen ab dem Einzugsjahr 2015 und später in Bayern, Baden-Württemberg und Hamburg. Am größten war der Unterschied in Berlin.

Geringer als im Bundesdurchschnitt war der Unterschied zwischen den Nettokaltmieten bei Neuanmietungen ab 2015 zu den jeweiligen Durchschnittsmieten in Sachsen-Anhalt, Thüringen, Schleswig-Holstein und Rheinland-Pfalz, aber auch in Nordrhein-Westfalen.

Hohe Mieten sind vor allem ein Problem der Metropolen und größeren Städte. Dort tragen die höheren Durchschnittsmieten dazu bei, dass die betroffenen Mieterhaushalte auch mit überdurchschnittlichen Mietbelastungsquoten zu kämpfen haben. Demnach lag 2018 der Anteil des Haushaltsnettoeinkommens, den die Haushalte insgesamt für die Bruttokaltmiete aufwendeten, bundesweit bei 27,2 %, in Metropolen bei 29,5 %. Haushalte in Sachsen und Thüringen haben mit jeweils rund 23 % die geringste durchschnittliche Mietbelastung in Deutschland.

Von den knapp 37 Mill. bewohnten Wohnungen in Deutschland (ohne Wohnheime und Wohnungen in Gebäuden, die überwiegend gewerblich genutzt werden) waren 2018 mehr als die Hälfte (53,5 %) vermietet. Eigentümer dieser Mietwohnungen waren zu 58 % private Vermieter und zu 23 % Wohnungsgenossenschaften. 15 % der Mietwohnungen waren im Besitz privater Wohnungsunternehmen und 4 % der Mietwohnungen gehörten öffentlichen und kommunalen Wohnungsunternehmen.

Mieter, die 2018 in Wohnungen privater Wohnungsunternehmen lebten, zahlten mit durchschnittlich 7,30 EUR/m<sup>2</sup> die höchsten Nettokaltmieten. Die Nettokaltmieten der von Privatpersonen vermieteten Wohnungen lagen bei 7 EUR. Unter dem Bundesdurchschnitt von 6,90/m<sup>2</sup> EUR für die Nettokaltmieten blieben die öffentlichen und kommunalen Wohnungsunternehmen mit 6,60 EUR/m<sup>2</sup> und die Wohnungsgenossenschaften mit 6,40 EUR/m<sup>2</sup>.



Die Gemeinschaftsveröffentlichung „Wohnen in Deutschland. Zusatzprogramm des Mikrozensus 2018“ der Statistischen Ämter des Bundes und der Länder steht unter [www.statistikportal.de](http://www.statistikportal.de) zum kostenfreien Herunterladen bereit. Über den QR-Code gelangen Sie direkt dahin.

## Fachtagung

# Entwicklung der Grundstücksverkäufe in Berlin und Brandenburg

von **Elke Zimmer** und **Katrin Schoenecker**

Katrin Schönecker präsentiert die neuesten Ergebnisse zu Grundstücks- und Baupreisen in der Hauptstadtregion



Foto: Diana Freitag, AfS

Belastbare Ergebnisse über Grundstückspreise in Berlin liegen seit 2008 und für Brandenburg seit 1991 vor. In beiden Ländern ist im Zeitraum 2008 bis 2018 ein Rückgang der Verkaufsfälle, verbunden mit einem sprunghaften Anstieg des Kaufwertes, zu beobachten. Dabei ging die Verkaufsfläche in Berlin zurück, während sie im Land Brandenburg nahezu unverändert blieb. Die Quadratmeterpreise für unbebautes Bauland haben sich in Berlin seit 2008 vervierfacht und in Brandenburg auf niedrigerem Niveau verdoppelt.

## Vorbemerkung

Ergebnisse über Grundstücksverkäufe stellt die Statistik der Kaufwerte für Bauland zur Verfügung. Mit dieser Statistik wird ein Überblick über den Markt von Baugrundstücken gegeben, indem Merkmale und Strukturen der im Berichtszeitraum vollzogenen Transaktionen ausgewiesen werden. Die Statistik liefert wichtige Informationen hinsichtlich der Anzahl der Kauffälle, der veräußerten Fläche, der Kaufsumme und des durchschnittlichen Kaufwertes. Diese Informationen werden für verschiedene Baulandarten und Baugebiete sowie in Berlin nach Bezirken und im Land Brandenburg für Gemeindegrößenklassen sowie kreisfreie Städte und Landkreise nachgewiesen.

Ergebnisse für das Land Brandenburg unterteilt in die Teilräume Berliner Umland und Weiterer Metropolitanraum liegen für diese Statistik grundsätzlich nicht vor. Speziell für die Fachtagung „Bauen und Wohnen in der Metropolregion Berlin-Brandenburg im Faktencheck“ am 11. November 2019 konnten aber Aussagen über die Entwicklung der Quadratmeterpreise für das Berliner Umland und den Weiteren Metropolitanraum bereitgestellt werden.

Ergebnisse über Grundstücksverkäufe in Berlin liegen seit 2008 und in Brandenburg seit 1991 vor. Die Erhebung wird vierteljährlich als Totalerhebung für beide Länder bei den Geschäftsstellen der Gutachterausschüsse<sup>1</sup> durchgeführt. Erhoben werden die vertraglich vereinbarten Preise bei Veräußerung und Erwerb unbebauter Grundstücke ab einer Größe von 100 m<sup>2</sup>. Ursprünglich waren in beiden Ländern die Fi-

nanzämter für die Datenlieferung zuständig, bevor dann in Brandenburg Mitte der 1990er Jahre und in Berlin im Jahr 2008 auf die Gutachterausschüsse als Datenlieferant umgestiegen wurde. Untersuchungen hatten ergeben, dass die Gutachterausschüsse aufgrund ihrer zu führenden Kaufpreissammlungen der qualitativ bessere Datenlieferant für Statistiken über Grundstücksverkäufe sind. Insbesondere in Berlin waren die bis 2007 vorliegenden Daten nicht repräsentativ.

## Verkäufe von unbebautem Land

Wie zu erwarten, werden in Berlin mehr Kaufverträge für unbebautes Bauland abgeschlossen als im Land Brandenburg, wobei die Anzahl der Verträge in beiden Ländern in den letzten Jahren – bis auf 2018 in Berlin – nahezu kontinuierlich sank. Waren es 2008 in Berlin 1 850 Kaufverträge und in Brandenburg 8 192, wurden zehn Jahre später in Berlin mit 908 Verträgen nur noch knapp die Hälfte und in Brandenburg mit 6 512 Verträgen ein Fünftel weniger Kaufverträge registriert (Abbildung a). Im Vergleich zu 2017 wurden 2018 in Berlin lediglich 23 Kaufverträge (+2,6 %) mehr erfasst, in Brandenburg waren es erneut 684 Verträge weniger (–9,5 %) als im Vorjahr.

<sup>1</sup> Die Gutachterausschüsse für Grundstückspreise sind Einrichtungen der Länder Berlin und Brandenburg. Zu den Aufgaben gehören unter anderem die Führung und Auswertung der Kaufpreissammlung, die Ermitt-

lung von Bodenrichtwerten und sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten, Beobachtungen und Analysen des Grundstücksmarktes und Erarbeitung des jährlichen Grundstücksmarktberichtes.

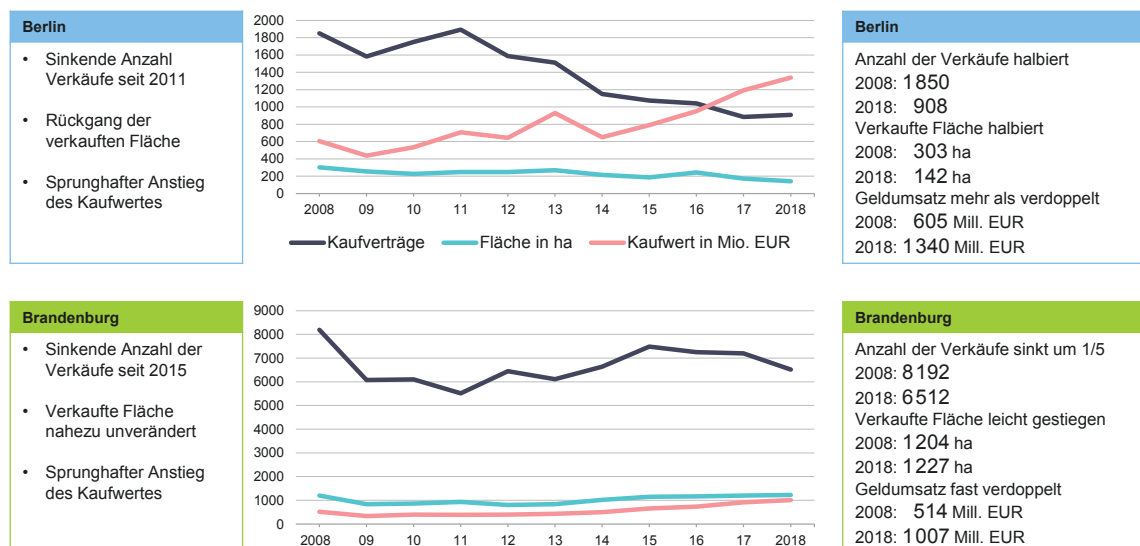


Auch die insgesamt veräußerte Fläche fällt im Stadtstaat Berlin wesentlich kleiner aus als im Flächenland Brandenburg. Während in Berlin ein kontinuierlicher und deutlicher Rückgang bei der verkauften Fläche zu verzeichnen war, blieb der Wert in Brandenburg nahezu unverändert. Von 2008 bis 2018 sank die verkaufte Fläche in Berlin von 303 ha auf 142 ha und hat sich damit mehr als halbiert. In Brandenburg nahm sie mit 1 204 ha in 2008 und 1 227 ha in 2018 leicht zu (+1,9 %) (Abbildung a). Im Vergleich zu 2017 ging die verkaufte Fläche 2018 in Berlin um 30 ha (-17 %) zurück. In Brandenburg wechselten 2018 rund 27 ha (+2,3 %) mehr ihren Eigentümer als im Jahr zuvor.

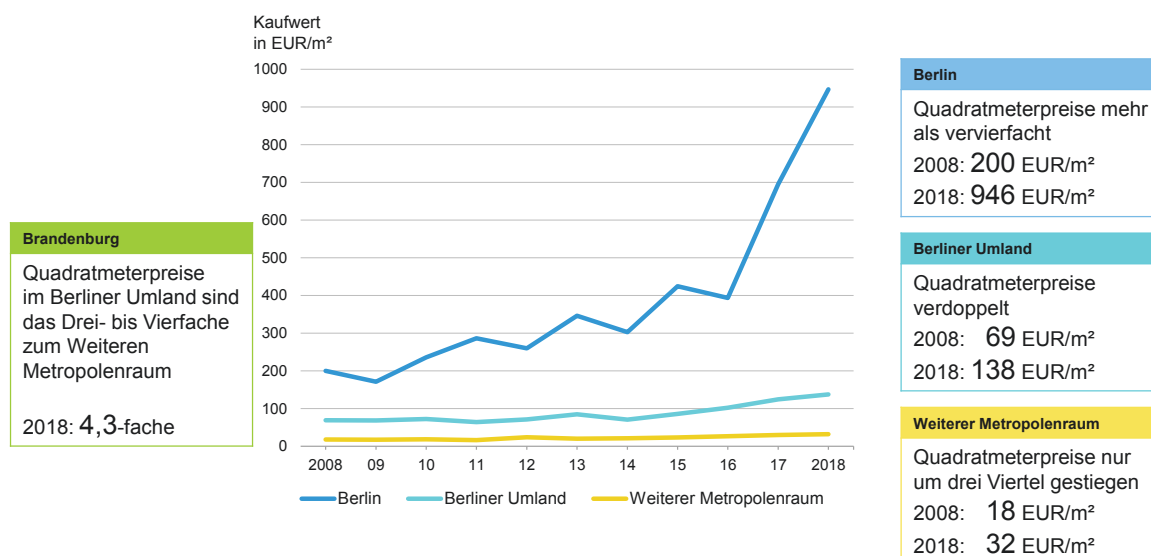
Die beim Kauf und Verkauf unbebauter Grundstücke insgesamt erzielten jährlichen Kaufwerte liegen jedoch in Berlin deutlich über denen Brandenburgs, wobei der Unterschied zwischen beiden Ländern

nach kurzzeitiger Abschwächung in den Jahren 2014 und 2015 von Jahr zu Jahr größer wurde. Insgesamt ist in beiden Ländern ein starker Anstieg des insgesamt erzielten Kaufwertes festzustellen (Abbildung a). Wurden 2008 in Berlin bei allen Verkäufen 605 Mill. EUR umgesetzt, waren es 2018 mit 1 340 Mill. EUR mehr als doppelt so viel. In Brandenburg stieg der Geldumsatz im gleichen Zeitraum von 514 Mill. EUR auf 1 007 Mill. EUR und damit um das Doppelte. Während dabei in Berlin der Geldumsatz seit 2015 kontinuierlich stieg, war in Brandenburg bereits seit 2012 eine stete Zunahme des Umsatzes zu verzeichnen. 2018 nahm der Umsatz gegenüber dem Vorjahr in Berlin nochmals um rund 12 % (2018: 1 340 Mill. EUR, 2017: 1 194 Mill. EUR) und in Brandenburg um rund 10 % (2018: 1 007 Mill. EUR, 2017: 919 Mill. EUR) zu.

#### a | Kaufverträge, verkaufte Fläche und Kaufwerte unbebauten Baulands 2008 bis 2018 in Berlin und Brandenburg



#### b | Quadratmeterpreise für unbebautes Bauland 2008 bis 2018 in Berlin, dem Berliner Umland und dem Weiteren Metropolitanraum



### Verschiedene Quadratmeterpreise in den Teilregionen

Gravierende Unterschiede zwischen den Ländern Berlin und Brandenburg bestehen auch hinsichtlich der erzielten beziehungsweise zu zahlenden Quadratmeterpreise. Während sich diese in Berlin im dreistelligen Bereich bewegen, sind sie im Land Brandenburg nach wie vor zweistellig, aber ebenfalls stark steigend. Seit 2008 hat sich der Quadratmeterpreis in Berlin mehr als vervierfacht (2008: 200 EUR/m<sup>2</sup>, 2018: 946 EUR/m<sup>2</sup>), in Brandenburg nahezu verdoppelt (2008: 43 EUR/m<sup>2</sup>, 2018: 82 EUR/m<sup>2</sup>).

2018 wurden in beiden Ländern mit 946 EUR/m<sup>2</sup> (Berlin) und 82 EUR/m<sup>2</sup> (Brandenburg) neue Höchstwerte erzielt. Innerhalb eines Jahres ist der durchschnittliche Kaufwert damit in Berlin um weitere 36 % (2017: 695 EUR/m<sup>2</sup>) und in Brandenburg um weitere 6 % (2017: 77 EUR/m<sup>2</sup>) gestiegen.

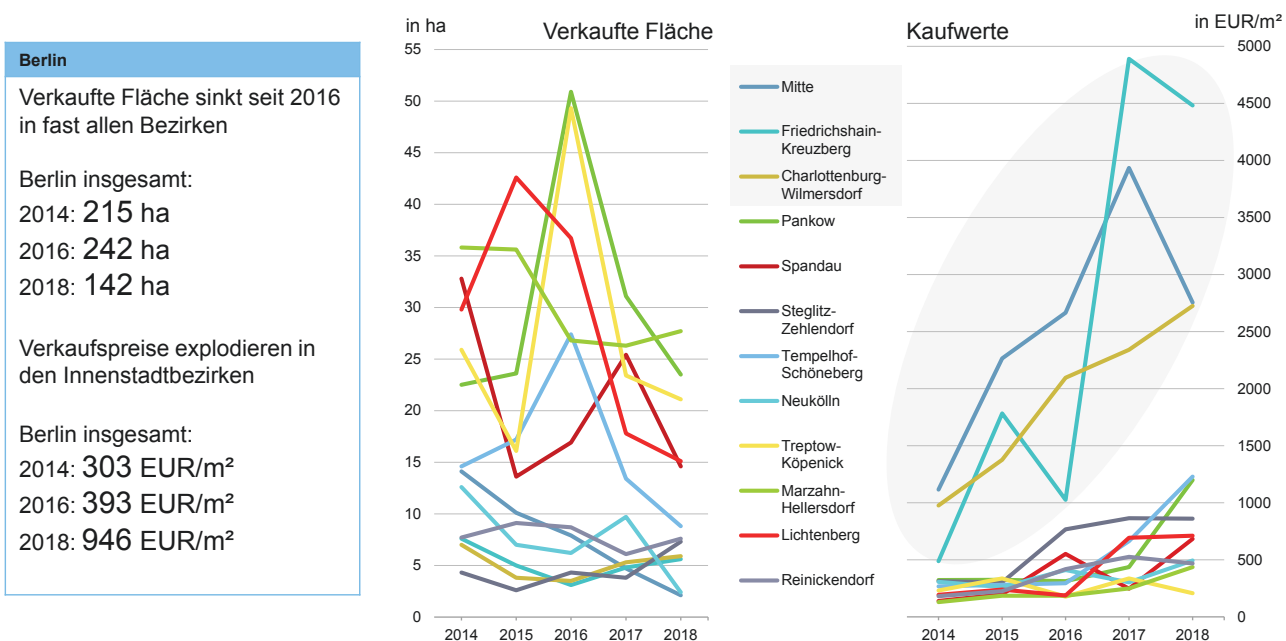
Die Entwicklung der Grundstückspreise in Berlin wirkt sich immer mehr auf das Berliner Umland aus (Abbildung b). Auch dort wird der Erwerb immer attraktiver und die Preise legen zu, allerdings nicht in dem Maße wie in der Hauptstadt und auf niedrigerem Niveau. Der Quadratmeterpreis im Berliner Umland hat sich von 69 EUR/m<sup>2</sup> (2008) auf 138 EUR/m<sup>2</sup> (2018) verdoppelt. In entlegenen Gemeinden bewegten sich die Grundstückspreise 2018 auf deutlich niedrigerem Niveau und auch der Anstieg seit 2008 fiel geringer aus. So stiegen die Quadratmeterpreise im Weiteren Metropolenraum zwischen 2008 und 2018 von 18 EUR/m<sup>2</sup> auf 32 EUR/m<sup>2</sup> (+77,8 %). Unbebaute Grundstücke im Berliner Umland waren damit drei bis viermal so teuer wie im Weiteren Metropolenraum.

### Baulandverkäufe kleinräumig betrachtet

Auch zwischen den Berliner Bezirken und den kreisfreien Städten und Landkreisen im Land Brandenburg zeigen sich nach wie vor deutliche Unterschiede. In Berlin werden seit Jahren die meisten Flächen unbebauter Grundstücke in Marzahn-Hellersdorf, Treptow-Köpenick, Pankow und Lichtenberg veräußert, die wenigsten in Mitte und Neukölln (Abbildung c). Von den 2018 insgesamt 142 in Berlin verkauften Hektar entfielen 28 ha auf Marzahn-Hellersdorf (19,7 %), 24 ha auf Pankow (16,9 %), 21 ha auf Treptow-Köpenick (14,8 %) und 15 ha auf Lichtenberg (11 %). In Mitte und Neukölln wurden lediglich gut 2 ha verkauft.

Seit 2016 sinkt in fast allen Berliner Bezirken die verkaufte Fläche während die Grundstückspreise steigen. Die mit Abstand höchsten Kaufwerte je m<sup>2</sup> für unbebautes Bauland werden in Berlin seit Jahren in Friedrichshain-Kreuzberg, Mitte und Charlottenburg-Wilmersdorf erzielt, also in den zentrumsnahen Bezirken. Günstiger liegen die Kaufwerte in den östlichen Bezirken Treptow-Köpenick und Marzahn-Hellersdorf, aber auch im nördlichen Reinickendorf und südlichen Neukölln. Der höchste Kaufwert wurde in Friedrichshain-Kreuzberg erzielt (4 500 EUR/m<sup>2</sup>), gefolgt von Mitte mit rund 2 800 EUR/m<sup>2</sup> und Charlottenburg-Wilmersdorf mit rund 2 700 EUR/m<sup>2</sup>. Am wenigsten kostete 2018 ein Quadratmeter unbebautes Bauland in Treptow-Köpenick (208 EUR/m<sup>2</sup>). Weit unter dem Durchschnitt lagen auch die Kaufwerte in Marzahn-Hellersdorf (436 EUR/m<sup>2</sup>), Reinickendorf (469 EUR/m<sup>2</sup>) und Neukölln (494 EUR/m<sup>2</sup>).

### c | Verkäufe unbebauten Baulands und Kaufwerte 2014 bis 2018 in Berlin nach Bezirken





Im Land Brandenburg wurden die meisten Flächen in den Landkreisen verkauft, denen Gemeinden angehören, die zum Berliner Umland zählen. Insbesondere waren das Potsdam-Mittelmark, Dahme-Spreewald, Teltow-Fläming, Oberhavel, Märkisch-Oderland und Havelland. Die wenigsten Flächen wechselten in den kreisfreien Städten Cottbus und Brandenburg an der Havel ihren Besitzer (Abbildung d).

2018 entfielen von den insgesamt im Land Brandenburg verkauften 1227 ha unbebauten Baulands die meisten Flächen auf den Landkreis Teltow-Fläming mit 149 ha (12 %), dicht gefolgt von Dahme-Spreewald mit 132 ha (11 %), Oberhavel mit 123 ha (10 %) und Potsdam-Mittelmark mit 120 ha (10 %). In den kreisfreien Städten Cottbus und Brandenburg an der Havel wurden 2018 nur jeweils 11 ha verkauft.

Absoluter Spitzenreiter bei den Quadratmeterpreisen im Land Brandenburg war 2018 mit rund 410 EUR/m<sup>2</sup> die Landeshauptstadt Potsdam – neben Berlin die einzige Großstadt in der Hauptstadtregion mit Regierungssitz, einem großen Wissenschaftsstandort und Tourismus. In Potsdam erreichten die Kaufwerte für unbebautes Bauland 2018 ein Niveau, das an das Niveau einiger Berliner Bezirke heranreicht beziehungsweise dieses bereits übertrifft. In den anderen kreisfreien Städten und Landkreisen Brandenburgs richtet sich der Kaufwert je m<sup>2</sup> nach der Nähe zu Berlin, der verkehrlichen Anbindung und der Lebensqualität. Hohe Kaufwerte je m<sup>2</sup> gab es demnach in Potsdam-Mittelmark mit rund 108 EUR, Dahme-Spreewald mit rund 103 EUR sowie im Havelland und Märkisch-Oderland mit jeweils rund 93 EUR. In den Landkreisen Spree-Neiße, Elbe-Elster,

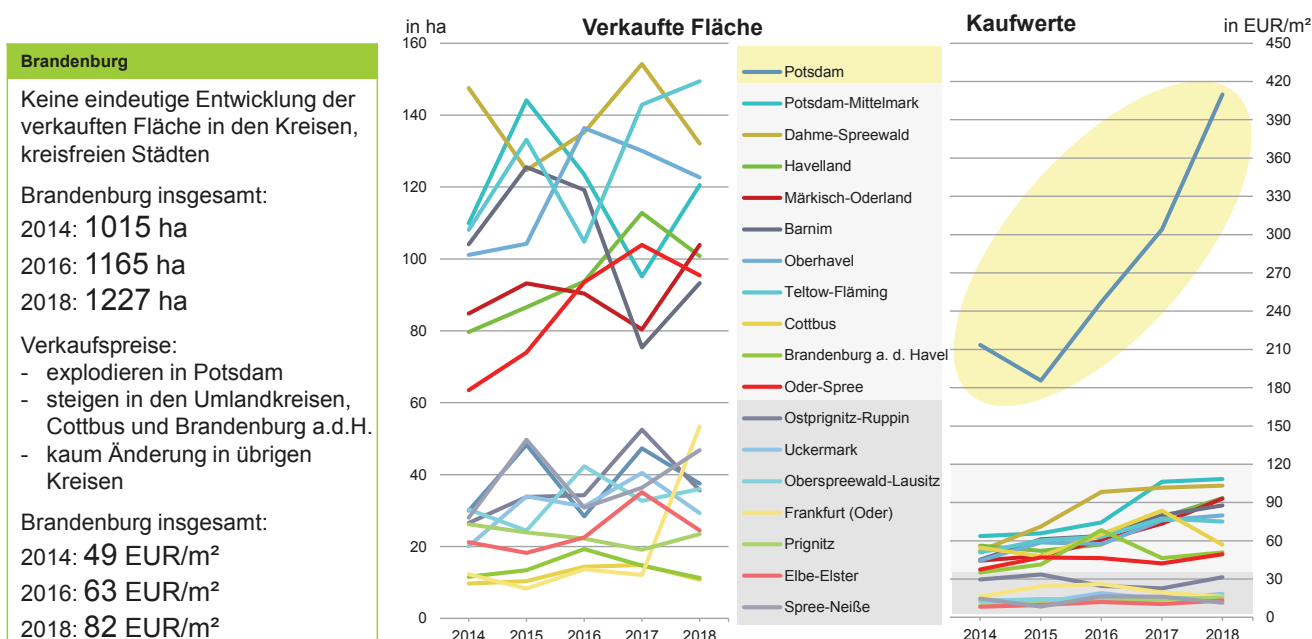
Oberspreewald-Lausitz, Prignitz und Uckermark, aber auch in der kreisfreien Stadt Frankfurt (Oder) muss – weil weniger attraktiv – deutlich weniger für den Quadratmeter bezahlt werden. Mit Abstand am günstigsten war unbebautes Bauland 2018 in Spree-Neiße mit rund 12 EUR/m<sup>2</sup>, Elbe-Elster mit rund 13 EUR/m<sup>2</sup>, Prignitz und Frankfurt (Oder) mit jeweils rund 16 EUR/m<sup>2</sup> sowie Oberspreewald-Lausitz und Uckermark mit jeweils rund 18 EUR/m<sup>2</sup>.

Die Grundstückspreise in der Landeshauptstadt Brandenburgs explodieren in den letzten Jahren ebenfalls, während die verkaufte Fläche gering ausfällt und wieder leicht zurückgeht. Potsdam ist für aus Berlin Wegziehende demnach eher keine Alternative. Im Berliner Umland, speziell im Südwesten und Süden Berlins, gleichen sich die Preise immer mehr an die Berliner Nachbarschaft an. Die Grundstückspreise legten sowohl hier als auch in Cottbus und Brandenburg an der Havel deutlich zu, bleiben im Vergleich zu Berlin aber noch auf deutlich niedrigerem Niveau.

**Elke Zimmer** leitet das Referat *Preise, Verdienste, Arbeitskosten* des Amtes für Statistik Berlin-Brandenburg.

**Katrin Schoenecker** leitet das Sachgebiet *Preise im Referat Preise, Verdienste, Arbeitskosten* des Amtes für Statistik Berlin-Brandenburg.

#### d | Verkäufe unbebauten Baulands und Kaufwerte 2014 bis 2018 im Land Brandenburg nach Verwaltungsbezirken



## Fachtagung

# Entwicklung der Baupreise in Berlin und Brandenburg

von **Elke Zimmer** und **Katrin Schoenecker**

Ergebnisse zu den Baupreisen in Berlin und im Land Brandenburg liegen seit 1991 vor. Bezogen auf den Verlauf der Preisentwicklung sind zwischen beiden Ländern kaum Unterschiede festzustellen. Das Niveau der Preisentwicklung gestaltet sich hingegen unterschiedlich. So entwickelten sich die Preise in Brandenburg in fast dem gesamten Zeitraum deutlich stärker als in Berlin. Nahezu in jedem Jahr war ein um mindestens einen Prozentpunkt stärkerer Preisanstieg beziehungsweise eine schwächere Preissenkung zu beobachten. 2018 stiegen die Baupreise in Berlin erstmals um 0,5 Prozentpunkte stärker als in Brandenburg.

## Vorbemerkung

Ergebnisse über die Entwicklung der Baupreise stellt die Statistik der Bauleistungspreise zur Verfügung. Mit dieser Statistik werden Preisindizes für Bauleistungen ermittelt, die die Entwicklung der Preise für den Neubau ausgewählter Bauwerksarten und die Instandhaltung widerspiegeln.<sup>1</sup>

Die Entwicklung der Baupreise wird auf Landesebene für Berlin und Brandenburg insgesamt dargestellt. Ergebnisse für das Land Brandenburg, unterteilt in die Teilräume Berliner Umland und Weiterer Metropolitanraum, liegen für diese Statistik nicht vor.

Bei der Ermittlung von Baupreisindizes nach Bauwerksarten werden Indizes für den Neubau von Wohn- und Nichtwohngebäuden<sup>2</sup> sowie für den Ingenieurbau (Neubau von Straßen, Brücken und Ortskanälen) berechnet. Baupreisindizes für die Instandhaltung beziehen sich auf Instandhaltungsmaßnahmen für Wohngebäude und Schönheitsreparaturen in einer Wohnung. Da in der Regel sehr individuell gebaut wird, lassen sich die Preise einzelner Bauwerke kaum vergleichen. Deshalb werden Preise für ausgewählte, fest umrissene Bauleistungen im Roh- und Ausbau, die für die Errichtung von Bauwerken notwendig sind, über die Zeit beobachtet. Dabei werden in Berlin etwa 1 400 Baupreise von rund 350 Baufirmen und im Land Brandenburg etwa 1 500 Baupreise bei rund 360 Baufirmen betrachtet.

## Baupreisentwicklung insgesamt

Die Preisentwicklung bei den Baupreisen ist zwischen 1991 und 2018 sowohl in Berlin als auch im Land Brandenburg durch längere Phasen des Preisauftriebs und durch Phasen der Abschwächung, die zeitweilig auch durch längerfristige kontinuierliche Preisrückgänge geprägt waren, gekennzeichnet

(Abbildung a). Unmittelbar nach der Wiedervereinigung gab es in beiden Ländern zunächst sehr hohe Veränderungsraten, die sich jedoch von Jahr zu Jahr abschwächten. Ab 1997 war sowohl in Berlin als auch im Land Brandenburg ein über mehrere Jahre andauernder Preisverfall festzustellen. Nach der Jahrtausendwende stiegen die Baupreise wieder und erreichten im Jahr 2007 mit einer Preissteigerung von 6,2% in Berlin und 10,4% in Brandenburg einen vorläufigen Höhepunkt. Zurückzuführen war dies in erster Linie auf die Erhöhung der Mehrwertsteuer von 16% auf 19%. Danach schwächte sich der Preisauftrieb in beiden Ländern wieder ab und erreichte im Jahr 2009, dem Jahr der weltweiten Wirtschaftskrise, nur noch einen durchschnittlichen Anstieg gegenüber dem Vorjahr von 1,4% in Berlin und 2,3% in Brandenburg. In den Folgejahren zogen die Baupreise wieder an. Der Anstieg lag insbesondere in Brandenburg deutlich über der Zwei-Prozent-Marke. Seit 2016 ist ein von Jahr zu Jahr deutlich zunehmender, zuletzt sprunghafter Preisanstieg zu beobachten. 2018 verteuerte sich Bauen in Berlin um durchschnittlich 6,3%, in Brandenburg um 5,8% und damit so stark wie seit 2007 nicht mehr.

Im gesamten Zeitraum von 1991 bis 2018 stiegen die Baupreise in Berlin um 60%, während sie sich im Land Brandenburg auf mehr als das Doppelte erhöhten (+110%). Allein in den letzten zehn Jahren (2008 bis 2018) wurde Bauen in Berlin um 30% teurer. In Brandenburg betrug die Teuerung im gleichen Zeitraum sogar 36%.

1 Honorare für Architektinnen und Architekten sowie der Preis für das Baugrundstück sind nicht Bestandteil dieser Ergebnisse.

2 Zu Nichtwohngebäuden zählen Büro- und gewerbliche Betriebsgebäude.

Im Jahr 2018 bewegten sich in beiden Ländern die Preisveränderungen gegenüber dem Vorjahr zwischen 5 % und 6 %, wobei im Jahresverlauf eine leichte Abschwächung des Preisauftriebs zu beobachten war.

### Roh- und Ausbauarbeiten

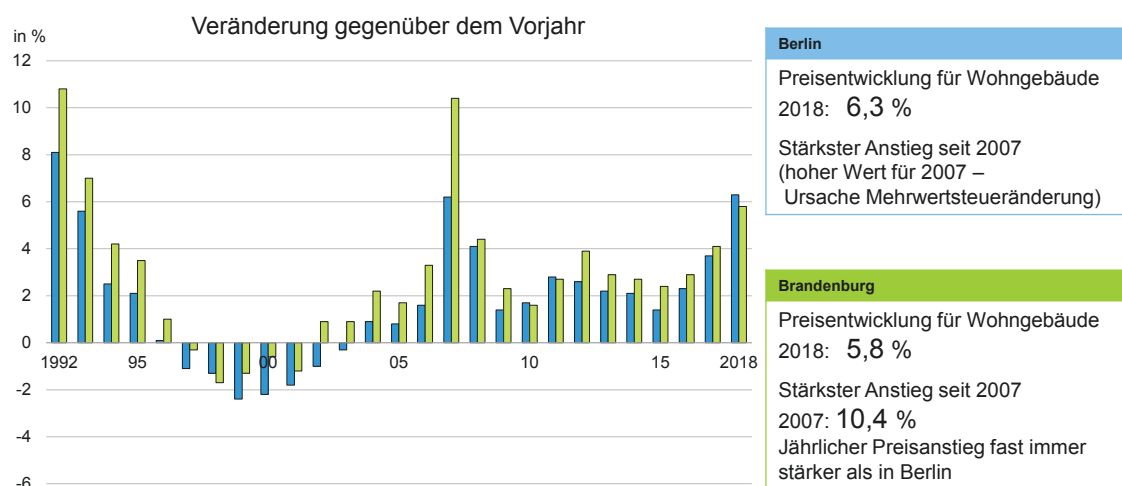
Bestimmend für die Gesamtentwicklung der Baupreise war sowohl die Preisentwicklung für Roh- als auch für Ausbauarbeiten. Vergleichbare Angaben liegen seit 2006 vor. Die Preisentwicklung für Rohbauarbeiten geht mit einem Anteil von rund 44 % und die für Ausbauarbeiten mit 55 % in die Gesamtentwicklung ein. Wie die Entwicklung der Baupreise insgesamt, war auch die Preisentwicklung für Roh- und Ausbauarbeiten sowohl in Berlin als auch in Brandenburg durch längere Phasen des stärkeren Preisauftriebs und durch Phasen der Abschwächung gekennzeichnet. Dabei gab es Zeiten, in denen sich der Rohbau stärker verteuerte als der Ausbau.

2018 war in Berlin im Vergleich zu den Vorjahren ein sprunghafter Anstieg der Preise für Bauarbeiten im Roh- und Ausbau festzustellen; im Rohbau um 6,8 % und im Ausbau um 5,8 %. Auch im Land Brandenburg wurde eine deutliche Zunahme des Preisanstiegs beobachtet. Hier lagen die Preise im Rohbau um 6,0 % und im Ausbau um 5,6 % höher als ein Jahr zuvor (Abbildung b).

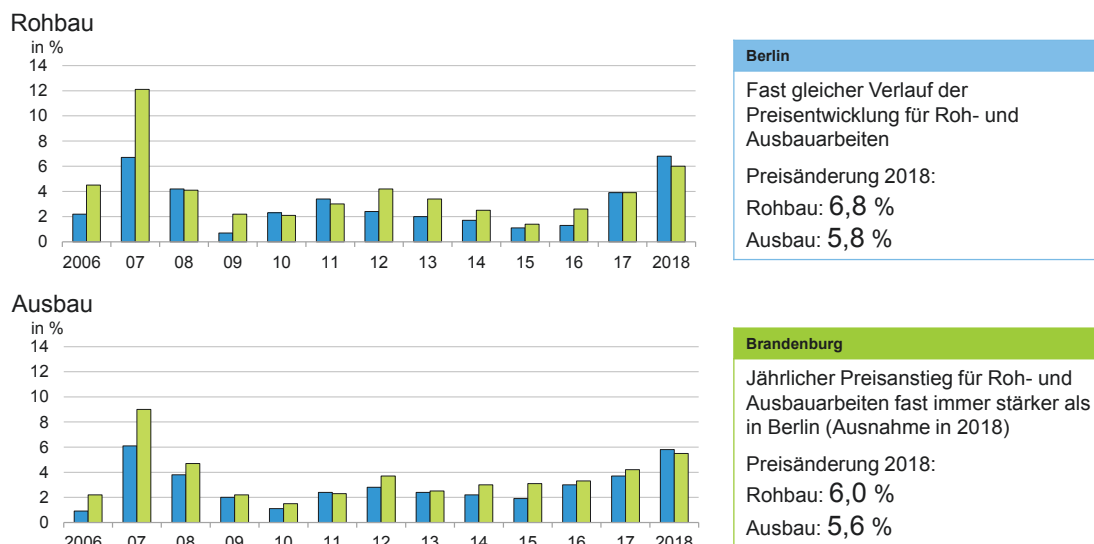
### Bauwerksarten

Bei der Betrachtung der Ergebnisse nach Bauwerksarten zeigt sich im Zeitraum 1992 bis 2018 in beiden Ländern ein ähnliches Bild wie bei der Entwicklung der Baupreise insgesamt: starke Preissteigerungen zu Beginn der 1990er Jahre, darauf folgend eine Phase mit Preisrückgängen und ab der Jahrtausendwende durchweg Preiserhöhungen, die mal höher und mal niedriger ausfielen. Nur die Preisentwicklung für Bauarbeiten im Straßenbau und teilweise auch bei der Instandhaltung zeigen in beiden Län-

#### a | Preisindex für den Neubau von Wohngebäuden 1992 bis 2018 in Berlin und Brandenburg (Bauleistungen am Bauwerk)



#### b | Entwicklung der Baupreise im Roh- und Ausbau 2006 bis 2018 in Berlin und Brandenburg



dern einen abweichenden Verlauf (Abbildungen c und d). 2018 stiegen auch die Preise für den Neubau von Nichtwohngebäuden, den Ingenieurbau, den Straßenbau und die Instandhaltung deutlich stärker als in den Jahren zuvor.

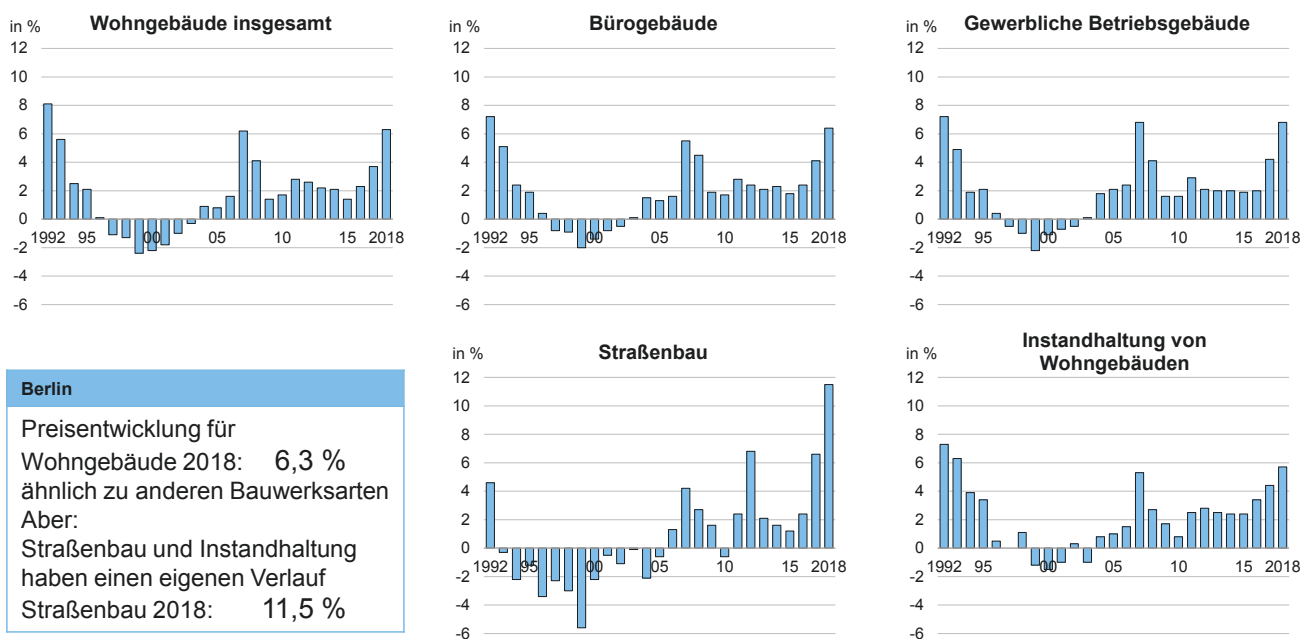
In Berlin bewegten sich die Preiserhöhungen von 2017 zu 2018 ebenfalls um die 6 % (Baupreise insgesamt: +6,3 %, Bürogebäude: +6,4 %, gewerbliche Betriebsgebäude: +6,8 %, Instandhaltung für Wohngebäude: +5,7 %). Im Straßenbau fiel der Preisanstieg 2018 mit 11,5 % fast doppelt so hoch aus.

Das Muster der Preisentwicklung im Land Brandenburg ähnelt dem Berlins. Hier lagen die Preiserhöhungen bei einzelnen Bauwerksarten im letzten Jahr (2018 zu 2017) ebenfalls bei rund 6 % (Baupreise insgesamt: +5,8 %, Bürogebäude: +6,2 %, gewerbliche Betriebsgebäude: +6,0 %, Instandhaltung für Wohngebäude: +5,8 %). Auch der Preisanstieg im Straßenbau fiel 2018 mit 9,5 % wesentlich höher aus als in den Vorjahren.

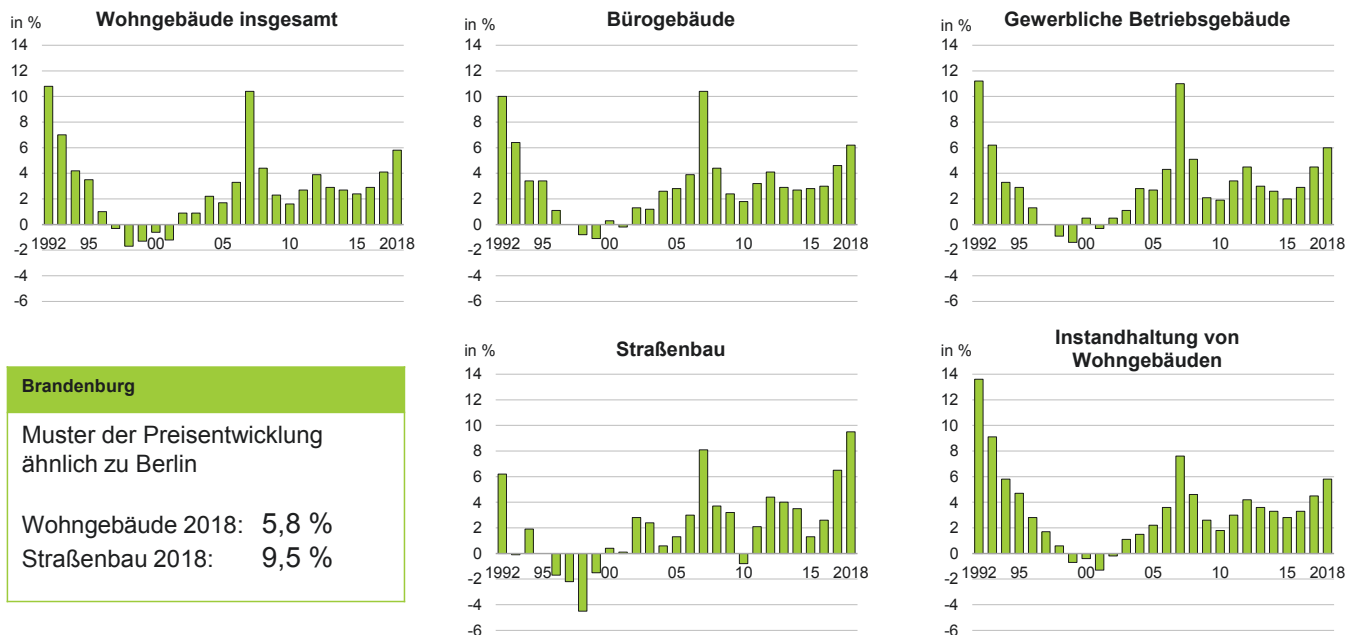
**Elke Zimmer** leitet das Referat *Preise, Verdienste, Arbeitskosten* des Amtes für Statistik Berlin-Brandenburg.

**Katrin Schoenecker** leitet das Sachgebiet *Preise im Referat Preise, Verdienste, Arbeitskosten* des Amtes für Statistik Berlin-Brandenburg.

#### c | Entwicklung der Baupreise 1992 bis 2018 in Berlin nach Bauwerksarten



#### d | Entwicklung der Baupreise 1992 bis 2018 im Land Brandenburg nach Bauwerksarten



## Neuerscheinung

## Internationale Bildungsindikatoren im Ländervergleich 2019

Die Statistischen Ämter des Bundes und der Länder haben eine neue Ausgabe der Veröffentlichung „Internationale Bildungsindikatoren im Ländervergleich“ herausgegeben. In Anlehnung an die OECD-Veröffentlichung „Bildung auf einen Blick“ wird eine Auswahl international standardisierter Bildungsindikatoren auf Ebene der Bundesländer dargestellt. Dies ermöglicht eine Einordnung der Ergebnisse im nationalen und internationalen Kontext. Die Indikatoren stammen aus den Themenbereichen Bildungszugang, Bildungsbeteiligung und Bildungsverlauf, Lernumfeld und Organisation von Schulen sowie Bildungsergebnisse und Bildungserträge.



In Deutschland leben immer mehr Hochqualifizierte: Fast jeder Dritte (29 %) konnte im Jahr 2018 ein abgeschlossenes Studium beziehungsweise eine Meister-, Techniker- oder Erzieherausbildung vorweisen. In der Hauptstadt Berlin hatten 42 % der 25- bis 63-Jährigen ein entsprechendes Qualifikationsniveau. Damit liegt Berlin an der Spitze der Bundesländer. Bereits vor zehn Jahren konnte sich Berlin mit einem Anteil von 34 % deutlich vom Bundesdurchschnitt (25 %) abheben.

Es profitieren aber nicht alle Bundesländer gleichermaßen von dieser Entwicklung: Ein Rückgang an Hochqualifizierten ist in den östlichen Flächenländern zu verzeichnen, darunter auch in Brandenburg. 2018 besaßen hier 28 % der Bevölkerung einen Abschluss im Tertiärbereich – 2008 waren es noch 30 %. Das Bildungsniveau der Brandenburger Bevölkerung wird nachhaltig von der nach wie vor starken Abwanderung von Jüngeren nach der Ausbildung beeinflusst. Unter den 25- bis 33-jährigen Brandenburgerinnen und Brandenburgern hatten 23 % einen tertiären Abschluss, deutlich weniger als im bundesweiten Mittel (32 %) und in Berlin (47 %). Die ältere Brandenburger Bevölkerung wies ein deutlich höheres Bildungsniveau auf: In der Altersgruppe der 55- bis 63-Jährigen lag der Anteil an Hochqualifizierten 2018 bei 32 % und somit über dem bundesweitem Durchschnitt von 26 %: Viele der heute Älteren haben in der ehemaligen DDR hochwertige Bildungsabschlüsse erworben.

Das Interesse an hochqualifizierten Bildungsgängen ist in allen Bundesländern gestiegen, wenngleich es deutliche Unterschiede gibt. 2017 nahmen in Brandenburg 47 % der altersspezifischen Bevölkerung ein (Fach-)Hochschulstudium oder eine hochqualifizierte Ausbildung auf, zehn Jahre zuvor waren es knapp 26 %. Zeitgleich lag in Berlin die Anfängerquote im Tertiärbereich bei 52 % und erhöhte sich bis 2017 auf 92 %. Die Hauptstadt profitiert dabei maßgeblich von den vielen Studienanfängerinnen und -anfängern aus anderen Bundesländern und aus dem Ausland.



Die Gemeinschaftsveröffentlichung „Internationale Bildungsindikatoren im Ländervergleich – Ausgabe 2019“ steht im gemeinsamen Statistikportal der Statistischen Ämter des Bundes und der Länder unter: [www.statistikportal.de](http://www.statistikportal.de)

## Fachtagung

## ▮ Kernpunkte im Beschluss des Bundesverfassungsgerichts zur Mietpreisbremse

von **Bejda Çelebi-Schneider**

Bejda Çelebi-Schneider informiert über die Eckpunkte der Mietpreisbremse



Foto: Diana Freitag, AFS

Im Oktober 2014 wurde, um der Wohnungsknappheit in Großstädten und Ballungsräumen zu begegnen, das sogenannte Mietrechtsnovellierungsgesetz<sup>1</sup> mit der zentralen Vorschrift des § 556d BGB<sup>2</sup> beschlossen. Das Gesetz trat im Jahre 2015 in Kraft. In dieser Miethöhenregulierung wurde eine Verordnungsermächtigung aufgenommen, die den Landesregierungen erlaubte zu bestimmen, wann ein angespannter Wohnungsmarkt anzunehmen sei. Der Berliner Senat deklarierte im Juni 2015 aufgrund dieser Mietbegrenzungsverordnung ganz Berlin als angespannten Wohnungsmarkt. Im Folgenden wird die Verfassungsbeschwerde einer Berliner Vermieterin beleuchtet.

Dreh- und Angelpunkt des Beschlusses des Bundesverfassungsgerichts (BVerfG) zur Mietpreisbremse ist die verfassungsrechtliche Prüfung der Vorschrift des § 556d BGB. In dieser Norm ist vorgesehen, dass die Miete in Gebieten mit einem angespannten Wohnungsmarkt zu Beginn des Mietverhältnisses höchstens 10 % höher als die ortsübliche Vergleichsmiete sein darf. Wann ein angespannter Wohnungsmarkt gegeben ist, definiert der zweite Absatz dieser Norm. Ein angespannter Wohnungsmarkt liegt nach § 556d Absatz 2 Satz 2 BGB vor, wenn die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen in einer Gemeinde oder einem Teil einer Gemeinde zu angemessenen Bedingungen besonders gefährdet ist. § 556d Absatz 2 Satz 1 BGB normiert zudem, dass die Landesregierungen befugt sind, solche Gebiete für die Dauer von höchstens fünf Jahren zu bestimmen, wovon der Berliner Senat im Jahre 2015 Gebrauch machte.<sup>3</sup>

Das BVerfG hat sich erstmals klar positioniert und in seinem umfangreichen Beschluss<sup>4</sup> vom 18. Juli 2019 mehrere Verfahren miteinander verbunden. Im Falle der Berliner Vermieterin hatte es die Aufgabe zu prüfen, ob tatsächlich ein Verstoß gegen das Grund-

gesetz vorlag. Denn die Beschwerdeführerin sah sich durch die Miethöhenregulierung und die Mietbegrenzungsverordnung in ihren Rechten verletzt. Sie rügte zum einen die Verletzung ihrer Grundrechte – namentlich seien ihre Eigentumsgarantie nach Artikel 14 GG<sup>5</sup>, der Allgemeine Gleichheitsgrundsatz aus Artikel 3 Absatz 1 GG und ihre Vertragsfreiheit als Ausfluss der Allgemeinen Handlungsfreiheit gemäß Artikel 2 Absatz 1 GG betroffen. Zum anderen stünden die Regulierung sowie die Verordnung nicht im Einklang mit dem Bestimmtheitsgebot, das in Artikel 80 Absatz 1 Satz 2 GG verankert ist.

Um die Ausführungen des Beschlusses besser nachvollziehen zu können, wird nachfolgend erläutert, wie die Begründetheitsprüfung einer Verfassungsbeschwerde erfolgt.

Zunächst prüft das BVerfG den Schutzbereich des gerügten Grundrechts. Sofern dieser einschlägig ist, stellt es sich die Frage, ob in dieses Grundrecht auch eingegriffen wurde. Unter einem Eingriff wird jede freiheitsverkürzende Maßnahme durch staatliches Handeln verstanden. Ein Eingriff führt allerdings nicht automatisch zu einem Grundrechtsverstoß, denn er kann verfassungsrechtlich gerechtfertigt

1 Gesetz zur Dämpfung des Mietanstiegs auf angespannten Wohnungsmärkten und zur Stärkung des Bestellerprinzips bei der Wohnungsvermittlung (Mietrechtsnovellierungsgesetz – MietNovG) vom 21.04.2015, BGBl I S. 610.

2 Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 2. Januar 2002 (BGBl. I S. 42, 2909; 2003 I S. 738), das zuletzt durch Artikel 24 des Gesetzes vom 20. November 2019 (BGBl. I S. 1724) geändert worden ist.

3 Verordnung des Berliner Senats zur zulässigen Miethöhe bei Mietbeginn gemäß § 556d Absatz 2 des Bürgerlichen Gesetzbuchs (BGB) (Mietenbegrenzungsverordnung – MietBegrV) vom 28. April 2015 (GVBl. [BE] S. 101).

4 Bundesverfassungsgericht (BVerfG), Beschluss der 3. Kammer des Ersten Senats vom 18. Juli 2019 – 1 BvL 1/18 –, Rn. (1-121), [http://www.bverfg.de/llk20190718\\_1bvl000118.html](http://www.bverfg.de/llk20190718_1bvl000118.html).

5 Grundgesetz (GG) für die Bundesrepublik Deutschland in der im Bundesgesetzblatt Teil III, Gliederungsnummer 100-1, veröffentlichten bereinigten Fassung, das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. November 2019 (BGBl. I S. 1546) geändert worden ist.



sein. Grundrechte gelten nämlich nicht schrankenlos, vielmehr können sie eingeschränkt werden, beispielsweise durch Gesetze oder durch andere kollidierende Grundrechte. Dabei muss unter anderem stets der Grundsatz der Verhältnismäßigkeit gewahrt sein. Die Verhältnismäßigkeit ist ein sehr wichtiger Prüfungspunkt und Teil des Rechtsstaatsprinzips. Bei dem Verhältnismäßigkeitsgrundsatz geht es letztlich darum, dass staatliche Gewalt gegenüber Bürgerinnen und Bürgern schonend und nur bei wirklicher Dringlichkeit angewandt werden soll.

Im Rahmen der Verhältnismäßigkeit prüft das BVerfG nun in vier Schritten, ob ein Eingriff verhältnismäßig war. Es prüft, ob ein legitimer Zweck mit einem legitimen Mittel vorliegt, also ob der Staat mit der Maßnahme ein zulässiges Ziel verfolgt hat und ob dieses Mittel geeignet, erforderlich und angemessen war. Genau diese Prüfung hat das BVerfG auch in seinem Beschluss zur Mietpreisbremse vorgenommen. Das Eigentumsrecht und das Bestimmtheitsgebot werden nun näher betrachtet.

Artikel 14 GG besagt, dass Eigentum und Erbrecht gewährleistet werden, wobei Inhalt und Schranken durch die Gesetze bestimmt werden. Wie aus dem zweiten Absatz der Vorschrift zu entnehmen ist, berechtigt aber Eigentum nicht nur, sondern verpflichtet auch. Sein Gebrauch soll zugleich dem Wohle der Allgemeinheit dienen, heißt es.

Auf das Eigentumsrecht kann sich jeder berufen, also alle natürlichen Personen, aber auch alle juristischen Personen des Privatrechts. Sachlich (inhaltlich) umfasst das Eigentumsrecht alle vermögenswerten Güter, die durch die Rechtsordnung zugewiesen sind und räumt zugleich eine private Nutzungs- und Verfügungsbefugnis ein. Geschützt wird demzufolge der Bestand des Eigentums, also das sogenannte Erworbene. Was Artikel 14 GG allerdings nicht schützt, ist das Vermögen als solches, bloße Erwartungen auf den künftigen Erwerb, irgendwelche Gewinnchancen oder Hoffnungen.

Das BVerfG hat folgende Kernaussagen im Beschluss zur Mietpreisbremse getroffen: Die Miethöhenregulierung und die darauf beruhende Mietbegrenzungsverordnung seien verfassungskonform. Denn die Vorschrift des § 556d BGB stünde im Einklang mit der Eigentumsgarantie, verstoße nicht gegen das Bestimmtheitsgebot, sei vereinbar mit dem Allgemeinen Gleichheitssatz und verletze nicht die Vertragsfreiheit.

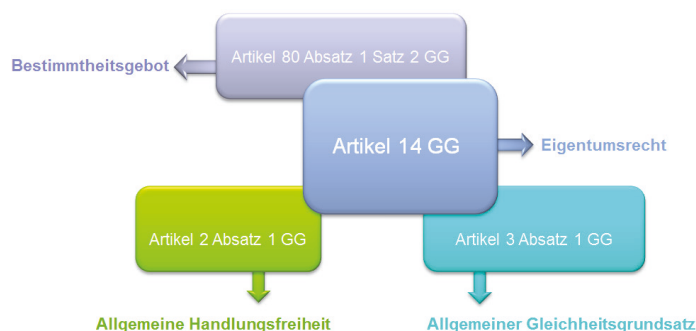
Der legitime Zweck sei, der Verdrängung wirtschaftlich weniger leistungsfähiger Bevölkerungsgruppen entgegenzuwirken, was im öffentlichen Interesse liege und der Allgemeinheit zugutekomme.

Die Regulierung und Verordnung seien im Ergebnis auch geeignet, um den Zweck zu erfüllen. Zwar könne die regulierte Miete die Nachfrage von Wohnungssuchenden in betroffenen Regionen weiter ansteigen lassen, weil sowohl wirtschaftlich starke als auch schwache Mieterinnen und Mieter in Frage kämen und Vermieterinnen und Vermieter wohl eher geneigt sein könnten, den wirtschaftlich Stärkeren als Mieterin beziehungsweise Mieter auszuwählen. Bei dem Prüfungspunkt der Geeignetheit geht es aber gerade nicht darum, das beste Mittel zur Verfügung zu stellen, sondern darum, ob der Zweck der Maßnahme zumindest gefördert werden kann und nicht von vornherein untauglich ist. Das BVerfG sieht deshalb die Regulierung und Verordnung als geeignet an, weil einkommensschwachen Wohnungssuchenden zumindest der Marktzugang ermöglicht werde und darüber hinaus die Regulierung eine bremsende Wirkung auf die Entwicklung der ortsüblichen Vergleichsmiete habe.

Das Mittel sei zudem erforderlich, denn obwohl Wohngelderhöhung und soziale Wohnbauförderung ebenfalls als Alternativen in Betracht kämen, sei zumindest zweifelhaft, ob diese Fördermittel gleich wirksam wären. Jedenfalls habe der Gesetzgeber einen Beurteilungsspielraum. Er habe diese Alternativen, so das BVerfG, nicht als milder betrachten müssen, zumal der Berliner Senat ohnehin von den Alternativen Gebrauch mache, bisher jedoch noch keine große Wirkung zu verzeichnen sei.

Letztlich seien die Regulierung und Verordnung auch angemessen. Vermieterinnen und Vermieter können sich nicht auf den Vertrauensschutz berufen, denn gerade im sozial politisch umstrittenen Mietrecht müssten sie stets mit Gesetzesänderungen rechnen und könnten nicht auf die Beständigkeit der Sachlage beziehungsweise ihrer Rechtsposition vertrauen. Vor allem müsse das öffentliche Interesse hier Vorrang genießen angesichts des großen Sozialbezugs. Eine Wohnung habe für jeden Einzelnen eine enorm hohe Bedeutung. Artikel 14 GG schütze eben nicht die Einnahme von höchstmöglichem Mietzins. Zudem seien Vermieterinnen und Vermieter auch nicht gänzlich in ihrer Nutzungsbefugnis eingeschränkt. Ferner komme die Regulierung nur dort zum Einsatz, wo sie zum Schutze der Mieterinnen und Mieter notwendig ist – nämlich in angespannten Wohnungsmärkten. Außerdem sei

#### a | Verstoß gegen das Grundgesetz?



en die Belange der Vermieterinnen und Vermieter hinreichend berücksichtigt worden, dadurch dass ihnen ein zehnprozentiger Aufschlag auf die ortsübliche Vergleichsmiete gewährt werde und die Regelung auf fünf Jahre begrenzt sei. Darüber hinaus seien Ausnahmeregelungen geschaffen worden. § 556d BGB gilt nicht bei Neubauten, nicht bei Vermietungen nach umfassender Modernisierung und auch nicht bei Mieten, die schon vor der Regelung höher als die ortsübliche Vergleichsmiete waren.

Das Bestimmtheitsgebot, das in Artikel 80 GG geregelt ist, besagt, dass durch Gesetz die Bundesregierung, ein Bundesminister oder die Landesregierungen ermächtigt werden, Rechtsverordnungen zu erlassen, wobei Inhalt, Zweck und Ausmaß der erteilten Ermächtigung im Gesetz bestimmt werden müssen.

Auch hier vertritt das BVerfG den Standpunkt, dass das Bestimmtheitsgebot weder durch die Miethöhenregulierung noch durch die Mietbegrenzungsverordnung verletzt sei.

§ 556d BGB sei hinreichend bestimmt. Es sei klar geregelt, wie lange die Miethöhenregulierung gelten soll (nämlich maximal fünf Jahre). Überdies räume das Bestimmtheitsgebot dem Ordnungsgeber einen gewissen Beurteilungsspielraum ein, so

auch hier bei der Feststellung eines angespannten Wohnungsmarktes. Diesen Beurteilungsspielraum habe der Ordnungsgeber, der Berliner Senat, auch eingehalten, indem er den für die Gebietsfestsetzung erheblichen Sachverhalt ermittelt und diesen bei Erlass der Verordnung zugrunde gelegt habe. Insbesondere habe er sich an den in § 556d Absatz 2 Satz 3 BGB aufgeführten vier Kriterien orientiert und jeden einzelnen Punkt für das Stadtgebiet von Berlin als erfüllt angesehen, wobei dies anhand statistischer Daten nachvollziehbar begründet worden sei. Zu guter Letzt sei die Mietbegrenzungsverordnung verhältnismäßig. Der Berliner Senat habe sich nicht auf einen Stadtteil beschränken müssen, da Berlin mit seiner polyzentrischen Ausrichtung als einheitlicher Wohnungsmarkt betrachtet werden müsse.

Angesichts der Tatsache, dass die Bundesregierung beschlossen hat, die Geltung der Mietpreisbremse bis 2025 zu verlängern und Verschärfungen einzuführen, ist absehbar, dass es zu neuen Klagewellen von Vermieterinnen und Vermietern kommen wird. Es bleibt mit Spannung abzuwarten, wie das BVerfG als letzte

Instanz bei dieser neuen Sachlage entscheiden wird.

**Bejda Çelebi-Schneider** ist Referentin im Referat *Recht* des Amtes für Statistik Berlin-Brandenburg.



## Neuerscheinung

## ▮ „Kleine Statistiken“ für die Länder Berlin und Brandenburg erschienen

Die „Kleinen Statistiken“ für die Länder Berlin und Brandenburg geben einen abwechslungsreichen Überblick über die amtlichen Daten aus der Metropolregion und informieren anhand von ausgewählten Beispielen über nahezu alle Bereiche des gesellschaftlichen Lebens. Verständlich und informativ werden statistische Fakten aus Berlin und Brandenburg zusammengefasst. Neben zahlreichen Tabellen zeigen anschauliche Karten und Diagramme, wie vielfältig die Daten des Amtes für Statistik Berlin-Brandenburg sind.

- 13,5 Mill. Gäste wurden 2018 in Berlin begrüßt. Nach Brandenburg kamen 5,1 Mill. Besucherinnen und Besucher.
- Von 100 Kindern im Alter von 3 bis unter 6 Jahren wurden 2018 in Berlin 91 und in Brandenburg 94 Kinder in einer Kindertageseinrichtung betreut.
- Im Wintersemester 2018/19 waren insgesamt 192 129 Studierende an den Berliner Hochschulen eingeschrieben. In den Brandenburger Lehranstalten studierten 49 551 Personen.

Das sind nur einige Highlights aus der aktualisierten Auflage der „Kleinen Statistiken“ für die Länder Berlin und Brandenburg. Die Beispiele reichen von Angaben zu demografischen, wirtschaftlichen, sozialen und landwirtschaftlichen bis hin zu politischen Strukturen.

Die „Kleine Berlin-Statistik“ informiert zusätzlich über die Bezirke.

Die „Kleine Brandenburg-Statistik“ enthält Informationen über die Landkreise und kreisfreien Städte. Zeitreihen stellen aktuelle Ergebnisse

denen der vergangenen Jahre gegenüber. Die „Kleinen Statistiken“ sind ein beliebtes Nachschlagewerk, eignen sich als Unterrichtsmaterial oder einfach nur zum Stöbern nach interessanten Zahlen.



Die „Kleine Berlin-Statistik“ und die „Kleine Brandenburg-Statistik“ sind als PDF-Dokumente im Internetangebot des Amtes für Statistik Berlin-Brandenburg, [www.statistik-berlin-brandenburg.de](http://www.statistik-berlin-brandenburg.de), unter „Produkte“ verfügbar.

Über den QR-Code gelangen Sie direkt dahin.

Gedruckte Exemplare können in kleinen Mengen unter [vertrieb@statistik-bbb.de](mailto:vertrieb@statistik-bbb.de) bestellt werden.

## Fachtagung

# Ergebnisse des Mikrozensus 2018 zur Wohnsituation

von **Jörg Feilbach**

Der Mikrozensus als wichtigste Haushaltserhebung in Deutschland erfasst alle vier Jahre auch Merkmale zur Wohnsituation. In diesem Beitrag werden, nach einer kurzen Erläuterung des Mikrozensus und der Art der erhobenen Daten, Ergebnisse der Zusatzerhebung zur Wohnsituation vorgestellt. Die Darstellung der Ergebnisse erfolgt regional im Wesentlichen auf Ebene der drei Strukturräume der Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg. Soweit die Fallzahlen der Mikrozensusstichprobe es zulassen, werden ausgewählte Daten auch auf der kleinräumigeren Ebene der Bezirke, Kreise und kreisfreien Städte präsentiert. Zusätzlich werden einige Zeitvergleiche angestellt.

Bezüglich der Struktur des Wohnungsbestandes und der Wohnkosten nach gebäudespezifischen Merkmalen wird auf die Ebene der Wohnungen als Darstellungseinheit zurückgegriffen. Ergebnisberechnungen zu Wohnkosten nach Haushaltsmerkmalen, zur Mietbelastung sowie zu Sozialindikatoren erfolgen dagegen auf Basis der Privathaushalte.

## Vorbemerkungen

Der Mikrozensus ist eine Stichprobenerhebung bei 1 % der Bevölkerung mit einem jährlichen Grundprogramm zu Bevölkerungs- und Haushaltsstrukturen, zur Erwerbsbeteiligung, zum Einkommen und zum Migrationshintergrund. Darüber hinaus werden die Auskunftgebenden zu im Vierjahresrhythmus wechselnden Themen wie Gesundheit, Pendlerverhalten oder Wohnsituation befragt.

In der Zusatzerhebung zur Wohnsituation werden Merkmale zur Gebäude- und Wohnungsstruktur (Gebäudetyp, Eigentumsverhältnisse, Baujahr, Wohnfläche, Zahl der Wohnräume, Angaben zur Energieversorgung) sowie Haushaltsmerkmale (Bezug staatlicher Leistungen, Einzugsjahr) und seit 2018 auch Fragen zur Barrierereduktion<sup>1</sup> erhoben.

Die Hochrechnung der Ergebnisse bezüglich der Bevölkerung und der Haushalte erfolgt anhand von Eckzahlen aus der laufenden Bevölkerungsfortschreibung. Wohnungsergebnisse werden dagegen auf Basis der Wohnungsfortschreibung hochgerechnet.

## Ergebnisse

### Eigentumsverhältnisse

In Berlin überwiegt die Zahl der Mietwohnungen: Im Jahr 2018 gab es in Berlin 1 446 200 Wohnungen, die vom Eigentümer zu Wohnzwecken vermietet wurden, 305 000 Wohnungen wurden vom Eigentümer selbst bewohnt.

Der Trend bei Eigentümerwohnungen ist seit 2002 steigend. So ist die Eigentümerquote in Berlin im Zeitraum 2002 bis 2018 von 12,7 % auf 17,4 % gestiegen. Im Berliner Umland ist eine Annäherung der Zahl der Eigentümerwohnungen an die Zahl der Mietwohnungen erkennbar (2018: 218 300 Eigentümer- gegenüber 233 400 Mietwohnungen). Hier wurde bereits etwa die Hälfte der Wohnungen vom Eigentümer bewohnt, ebenso wie im Weiteren Metropolenraum. Auch hier näherte sich das Verhältnis an: Die Zahl der Mietwohnungen ist – besonders zwischen 2006 und 2010 – etwas gesunken, während die Zahl der Eigentümerwohnungen stieg und im Jahr 2018 bei 336 500 lag (gegenüber 372 900 Mietwohnungen).

Es überrascht wenig, dass Berliner Wohnraum vorwiegend in Mehrfamilienhäusern zu finden ist (Abbildung a). Der Anteil von Wohnungen in Einfamilienhäusern lag 2018 nur bei 10,4 %. Im Berliner Umland und im Weiteren Metropolenraum waren die Anteile der Wohnungen in Ein- und Mehrfamilienhäusern nahezu ausgeglichen. Hier befand sich ungefähr die Hälfte der Wohnungen in Einfamilienhäusern. In allen drei Regionen waren mehr als 90 % der Wohnungen in Mehrfamilienhäusern vermietet.

<sup>1</sup> Mehr dazu ab S. 42 im Beitrag „Gut vorbereitet auf die Zukunft? Barrierereduziertes Wohnen in Berlin und Brandenburg“ von Ricarda Nauenburg.

## Wohnfläche

In Berlin war eine Wohnung 2018 im Durchschnitt 74,8 m<sup>2</sup> groß. Dabei waren die Eigentümerwohnungen mit durchschnittlich 108,3 m<sup>2</sup> deutlich geräumiger als die Mietwohnungen mit 67,8 m<sup>2</sup> (Abbildung b).

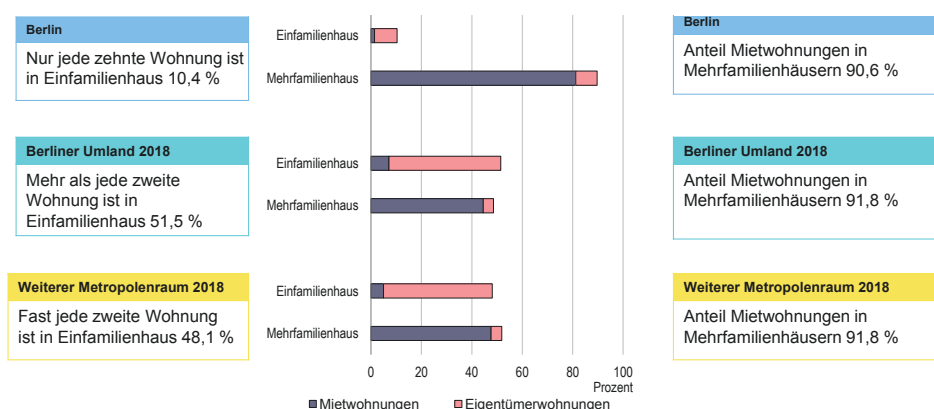
Die durchschnittliche Wohnfläche im Berliner Umland und auch im Weiteren Metropolitanraum war mit 92,4 m<sup>2</sup> beziehungsweise 88,0 m<sup>2</sup> deutlich größer als in Berlin. Dies liegt vorrangig an dem höheren Anteil der Eigentümerwohnungen, aber auch daran, dass die Eigentümerwohnungen außerhalb Berlins größer sind. Auf Mietwohnungen traf dies so nicht zu: Während sie im Berliner Umland geringfügig größer

waren als in Berlin (70,4 m<sup>2</sup>), waren sie im Weiteren Metropolitanraum etwas kleiner (65,5 m<sup>2</sup>).

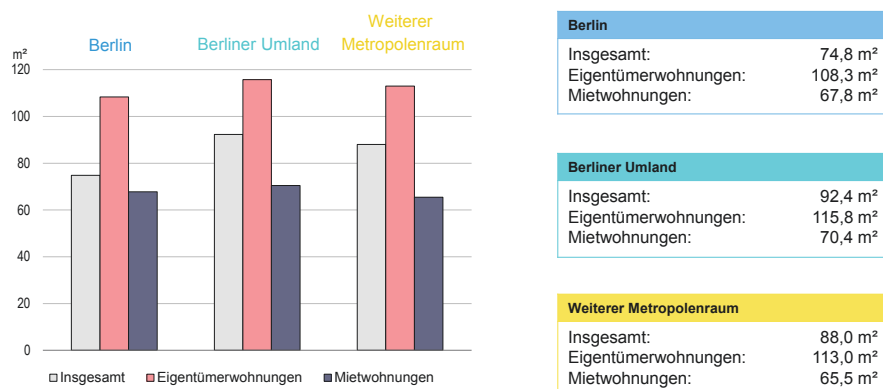
Eine Person hatte im Jahr 2018 in Berlin 39,2 m<sup>2</sup> Wohnfläche zur Verfügung, wegen des höheren Anteils an Eigentümerwohnungen lag dieser Wert in den Gebieten außerhalb Berlins höher.

Erstmalig wurde 2018 auch die Anzahl der Wohnräume im Mikrozensus erhoben. Analog zur flächenmäßigen Wohnungsgröße weisen die Eigentümerwohnungen in Berlin durchschnittlich weniger Räume (3,9) auf als im Berliner Umland und im Weiteren Metropolitanraum (jeweils 4,2). Berliner Mietwohnungen sind ebenfalls mit weniger Räumen ausgestattet (Abbildung c).

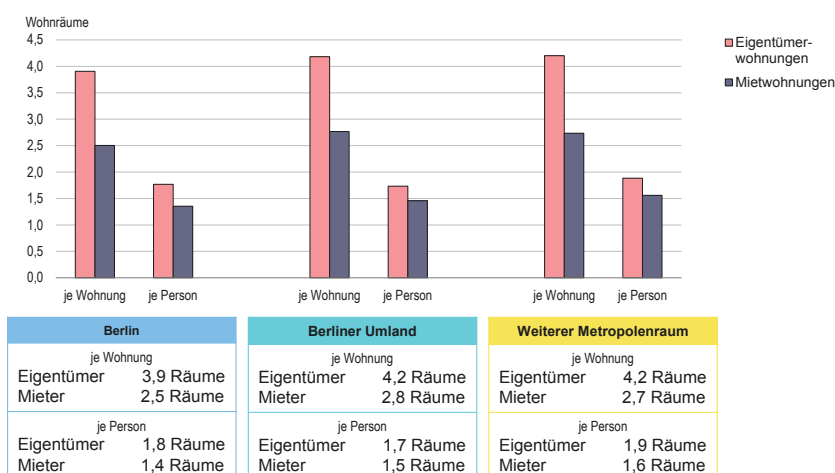
### a | Wohnungen in Ein- und Mehrfamilienhäusern 2018



### b | Wohnfläche je Wohnung 2018



### c | Durchschnittliche Zahl der Wohnräume 2018



In Eigentümerwohnungen verfügte eine Person in Berlin über 1,8 Räume, in Mietwohnungen über 1,4 Räume. Da sich im Berliner Umland mehr Personen eine Eigentümerwohnung teilen als dies in Berlin der Fall ist, ist hier ein geringerer Pro-Kopf-Anteil von 1,7 Räumen in Eigentümerwohnungen zu verzeichnen. Im Weiteren Metropolitanraum ergibt sich aus kleineren Haushaltsgrößen eine höhere Anzahl an zur Verfügung stehenden Räumen je Person, sowohl in Miet- als auch in Eigentümerwohnungen.

### Wohnkosten

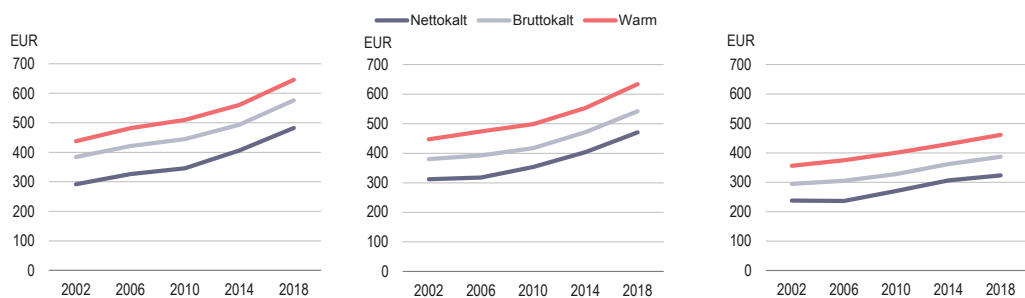
Um zeitlich vergleichbare Ergebnisse zu erzielen, wurde die Betrachtung beschränkt auf Wohnungen, die von Hauptmieterhaushalten bewohnt werden und Wohnungen, in denen nur ein Haushalt lebt. Deutlich erkennbar ist, dass in allen Regionen die Mieten im Zeitverlauf deutlich gestiegen sind. In Berlin waren die Mieten 2018 mit einer durchschnittlichen Warmmiete<sup>2</sup> von 646 EUR höher als in den beiden anderen betrachteten Regionen, wobei die Wohnkosten im Berliner Umland (634 EUR) fast das

Berliner Niveau erreichen. Im Weiteren Metropolitanraum lebte es sich 2018 mit einer Warmmiete von durchschnittlich 461 EUR vergleichsweise günstig.

In Berlin stiegen die Nettokaltmieten im Zeitraum 2002–2018 um 65,4 %. Im Berliner Umland fiel der Anstieg mit 50,8 % ähnlich stark aus. Seit 2014 ist jeweils der stärkste Anstieg erkennbar (Abbildung d). Im Weiteren Metropolitanraum stieg das Niveau eher kontinuierlich. 2018 mussten hier 35,9 % mehr für Nettokaltmieten ausgegeben werden als noch 2002. Damit liegt der Mietanstieg deutlich über dem Anstieg der Verbraucherpreise, der in Berlin bei 25,0 % und in Brandenburg bei 24,1 % lag. Die Entwicklung der Mieten liegt nicht im Bereich der „normalen Preissteigerung“ in der Region und ist durchaus als Preistreiber im Warenkorb aller Verbrauchsgüter anzusehen.

Auch bei den kalten und warmen Nebenkosten kann ein Anstieg über den betrachteten Zeitraum beobachtet werden. Sowohl in Berlin als auch im Berliner Umland betrugen die durchschnittlichen Nebenkosten 2018 pro Wohnung 179 EUR, das ent-

d | Durchschnittsmieten 2002 bis 2018

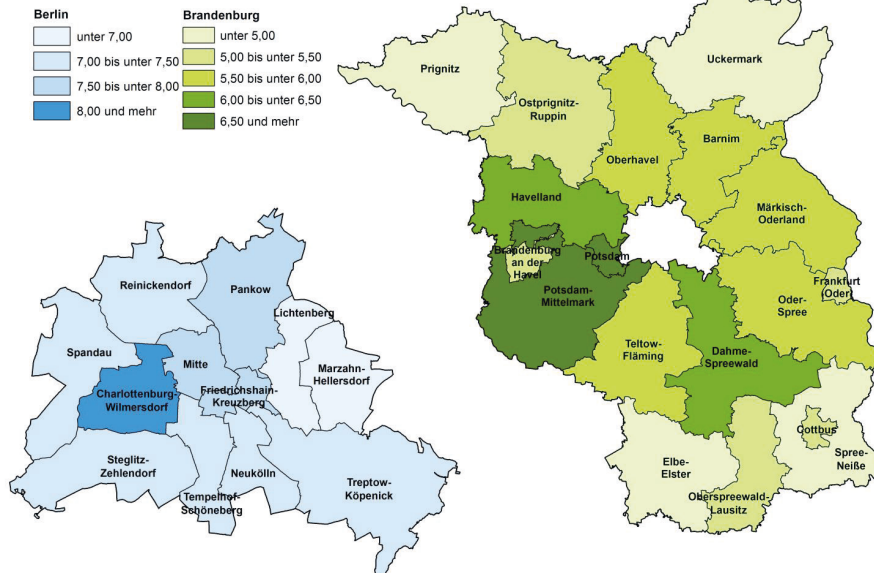


Berlin 2018	
Warmmiete	646 EUR
Bruttokaltmiete	576 EUR
Nettokaltmiete	483 EUR
Nettokaltmiete 2002 bis 2018: Anstieg um 191 EUR bzw. 65,4 %	

Berliner Umland 2018	
Warmmiete	634 EUR
Bruttokaltmiete	542 EUR
Nettokaltmiete	471 EUR
Nettokaltmiete 2002 bis 2018: Anstieg um 159 EUR bzw. 50,8 %	

Weiterer Metropolitanraum 2018	
Warmmiete	461 EUR
Bruttokaltmiete	386 EUR
Nettokaltmiete	323 EUR
Nettokaltmiete 2002 bis 2018: Anstieg um 85 EUR bzw. 35,9 %	

e | Durchschnittliche Nettokaltmieten 2018 in Berlin nach Bezirken und in Brandenburg nach Verwaltungsbezirken, in EUR/m<sup>2</sup>



<sup>2</sup> Die Nettokaltmiete entspricht der Grundmiete ohne Nebenkosten, die Bruttokaltmiete entspricht der Grundmiete zuzüglich kalter Nebenkosten, die Warmmiete entspricht der Grundmiete zuzüglich kalter und warmer Nebenkosten.

spricht in Berlin einem Anstieg um 22,6 % seit 2002, im Umland um 32,7 %. Die Nebenkosten im Weiteren Metropolenraum fielen mit durchschnittlich 154 EUR etwas geringer aus, allerdings ist auch hier eine Steigerung um 31,6 % seit 2002 zu verzeichnen.

Innerhalb der drei Regionen differiert die Miethöhe erheblich. Werden in Berlin die Bezirke betrachtet, so wird deutlich, dass im Innenstadtbereich und im Südwesten höhere Mieten anfallen als insbesondere in den östlichen Außenbezirken. „Spitzenreiter“ Charlottenburg-Wilmersdorf als einziger Bezirk mit einer durchschnittlichen Nettokaltmiete von mehr als 8 EUR/m<sup>2</sup> und „Schlusslicht“ Marzahn-Hellersdorf unterscheiden sich um mehr als 2 EUR monatlich aufzubringender Nettokaltmiete je Quadratmeter (Abbildung e). In Brandenburg sind die Verhältnisse ähnlich: Während in Potsdam und Potsdam-Mittelmark sowie in berlinnahen Kreisen die höchsten Quadratmetermieten fällig werden, ist das Wohnen in der Prignitz mit monatlich 4,58 EUR/m<sup>2</sup> Nettokaltmiete am günstigsten.

Werden die Nettokaltmieten nach Baujahr betrachtet, sind in allen drei Raumordnungsregionen die jüngsten Wohnungen am teuersten, in Berlin sogar mit großem Abstand. Für eine Wohnung, die nach 2000 gebaut wurde, war 2018 eine durchschnittliche Nettokaltmiete von 11,84 EUR/m<sup>2</sup> aufzubringen. Am günstigsten wohnte es sich in Berlin in einem Gebäude, das zwischen 1979 und 1990 errichtet wurde (6,59 EUR/m<sup>2</sup>). Im Berliner Umland ergab sich ein ähnliches Bild, hier war der Vorsprung der zuletzt gebauten Wohnungen, in denen durchschnittlich 8,80 EUR/m<sup>2</sup> zu zahlen waren, allerdings nicht ganz so stark ausgeprägt. Am günstigsten waren hier ebenfalls die DDR-Bauten ab 1979 mit 5,86 EUR/m<sup>2</sup> durchschnittlich zu zahlender Nettokaltmiete. Im Weiteren Metropolenraum fielen die monatlichen Nettokaltmieten deutlich niedriger aus, wobei ebenfalls in den Nach-Wende-Bauten die höchsten Mieten zu zahlen waren.

Befinden sich Wohnungen in Privatbesitz, sind diese in Berlin und auch im Berliner Umland teurer als

Wohnungen öffentlicher Einrichtungen beziehungsweise von Genossenschaften. So waren 2018 in Berlin 7,92 EUR/m<sup>2</sup> an eine oder mehrere Privatpersonen als Eigentümer zu zahlen, aber nur 6,57 EUR/m<sup>2</sup>, wenn es sich beim Vermieter um eine öffentliche Einrichtung handelte (Berliner Umland: 7,10 EUR/m<sup>2</sup> Privatperson(en) zu 5,90 EUR/m<sup>2</sup> öffentliche Einrichtung). Im Weiteren Metropolenraum machen die Besitzverhältnisse kaum einen Unterschied für die monatlichen Nettokaltmieten, hier lagen die Werte 2018 bei etwa 5 EUR/m<sup>2</sup>.

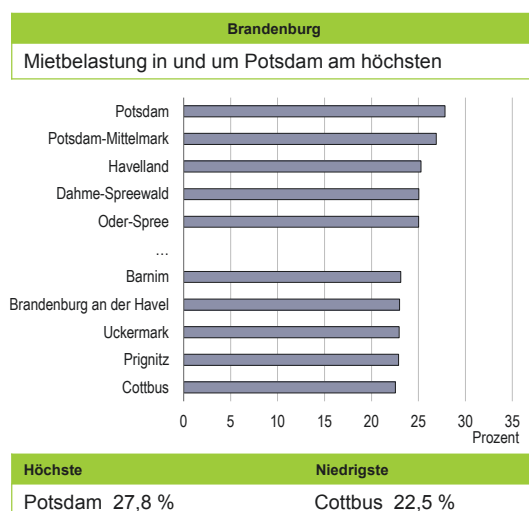
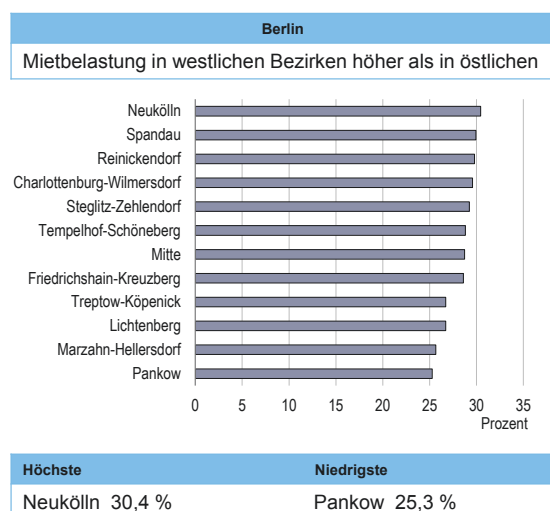
Wurden bisher ausschließlich Wohnungsmerkmale betrachtet, wird mit dem Einzugsjahr des Haushaltes im Folgenden das erste Haushaltsmerkmal in die Analyse einbezogen. In allen drei Regionen gilt: Je länger der Haushalt bereits in der Wohnung lebt, desto geringer fiel 2018 die durchschnittliche Miete aus. Auffällig in Berlin ist, dass die Mietverhältnisse, die seit 2015 zustande kamen, mit 9,16 EUR/m<sup>2</sup> mit deutlichem Abstand vor allen anderen Einzugs-kategorien lagen, während die Kosten bei den ältesten Mietverhältnissen (Bezug vor 1991) 5,93 EUR/m<sup>2</sup> betrugen. Im Umland bietet sich ein ähnliches Bild, wenngleich nicht so drastisch wie in Berlin (7,72 EUR/m<sup>2</sup> bei Einzug nach 2015 zu 5,25 EUR/m<sup>2</sup> bei Einzug vor 1991). Im Weiteren Metropolenraum waren 2018 nicht nur die Mieten generell geringer, auch die Differenzen zwischen den Einzugsjahresklassen fielen kleiner aus.

Werden für Berlin auf der Bezirksebene die Differenzen der Nettokaltmieten von ab 2013 eingezogenen Neumieter und vor 2013 eingezogenen Altmietern betrachtet, so variieren diese zwischen 0,72 EUR/m<sup>2</sup> (Marzahn-Hellersdorf) und 3,22 EUR/m<sup>2</sup> (Mitte).

### Mietbelastung

Wie stark die Haushalte durch die Mieten finanziell belastet werden, wird am Anteil der Bruttokaltmiete am Haushaltsnettoeinkommen gemessen. Da das Haushaltsnettoeinkommen im Mikrozensus aber nur in Kategorien erhoben wird, muss näherungsweise auf den jeweiligen Klassenmittelwert zurückgegrif-

#### f | Mietbelastungsquoten 2018 in Berlin nach Bezirken und in Brandenburg nach ausgewählten Verwaltungsbezirken



fen werden. Die zeitliche Vergleichbarkeit ist zudem eingeschränkt, da sich durch die Anpassung der Mikrozensusstichprobe zum Jahr 2016 an die Zensusergebnisse von 2011, insbesondere bei den Einkommen, Zeitreihensprünge ergaben.

Das Einkommen ist in allen drei Regionen gestiegen: So betrug das mittlere Haushaltsnettoeinkommen im Jahr 2018 in Berlin 2 025 EUR (+42 % seit 2002), im Berliner Umland 2 050 EUR (+37 %) und im Weiteren Metropolitanraum 1 625 EUR (+25 %). Allerdings sind im betrachteten Zeitraum auch die Bruttokaltmieten in erheblichem Maße angestiegen: in Berlin um 55 %, im Umland um 40 % und im Weiteren Metropolitanraum um 30 %, sodass sich eine Mietbelastung der Haushalte von durchschnittlich 28,2 % in Berlin, 26,1 % im Berliner Umland und 23,6 % im Weiteren Metropolitanraum ergab.

Grundsätzlich fällt die Mietbelastung der westlichen Berliner Bezirke höher aus als im Ostteil der Stadt. So muss in Neukölln fast jeder dritte verdiente Euro (30,4 %) für die Miete ausgegeben werden (Abbildung f). Im Berliner Umland stehen erneut Potsdam und der Kreis Potsdam-Mittelmark am oberen Ende: In Potsdam lag die durchschnittliche Mietbelastung der Haushalte bei 27,8 %. Mit der Uckermark und der Prignitz gehören zwei berlinferne Kreise zu den Regionen mit der geringsten Mietbelastung, aber auch zwei kreisfreie Städte. Cottbus verzeichnet mit 22,5 % die geringste Mietbelastungsquote für die Brandenburger Haushalte bezogen auf das Haushaltsnettoeinkommen.

In allen Regionen haben Einpersonenhaushalte dabei relativ hohe Mietbelastungsquoten im Vergleich zu Mehrpersonenhaushalten. Dies ist darauf zurückzuführen, dass in letzteren häufig mehrere einkommensbeziehende Personen leben.

Bei der Betrachtung verschiedener Haushaltskonstellationen wird deutlich, dass die Haushalte, in denen ausschließlich erwerbslose Erwachsene leben, der höchsten Mietbelastung ausgesetzt sind (Berlin: 42,1 %; Brandenburg: 34,8 %), gefolgt von Alleinerziehenden mit Kind/-ern (Berlin: 31,9 %; Brandenburg: 28,8 %) und Seniorenhaushalten mit

ausschließlich Personen ab 65 Jahre (Berlin: 30,5 %; Brandenburg: 25,2 %). Besteht ein Haushalt aus zwei Erwachsenen (mit oder ohne Kinder im Haushalt), fällt die Mietbelastung in allen betrachteten Regionen am geringsten aus.

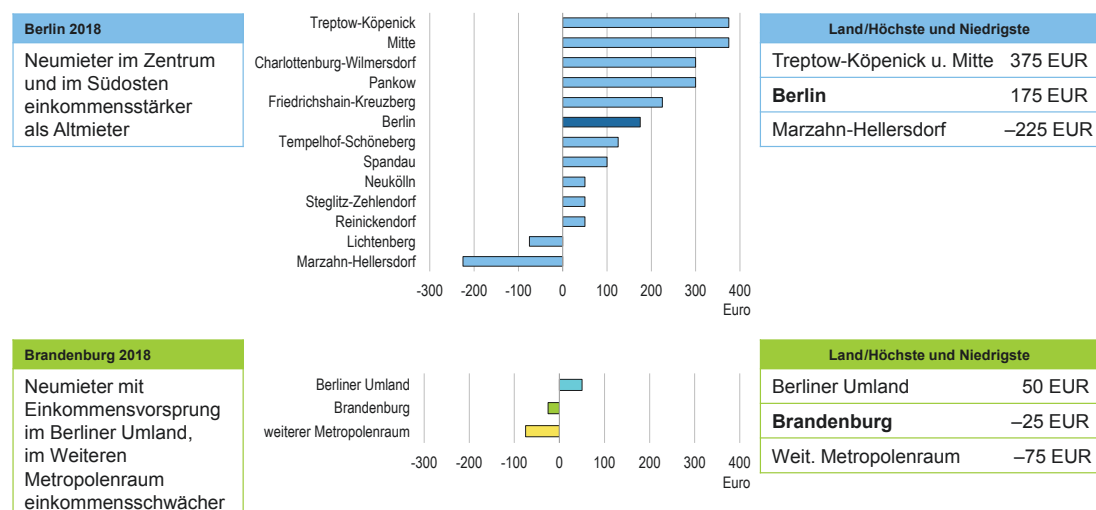
Die Mietbelastung von seit 2013 eingezogenen Neumietterhaushalten ist gegenüber Altmietterhaushalten in Berlin um durchschnittlich 1,8 Prozentpunkte höher. Im Bezirk Kreuzberg beträgt der Unterschied sogar 4,7 Prozentpunkte, während in Neukölln kaum Abweichungen vorhanden sind (+0,1 Prozentpunkte bei Einzug ab 2013). In Brandenburg beträgt der Vorsprung bei den Neumietern 2,7 Prozentpunkte, wobei dieser im Berliner Umland größer ist (+3,1 Prozentpunkte) als im Weiteren Metropolitanraum (+2,3 Prozentpunkte).

Neumietterhaushalte verfügen in Berlin zwar über ein durchschnittlich 175 EUR höheres mittleres Haushaltsnettoeinkommen als die Altmietterhaushalte, allerdings gibt es starke Unterschiede in den Bezirken. Während in Treptow-Köpenick und Mitte Neumietter durchschnittlich 375 EUR mehr Einkommen erzielen als Altmietter, müssen in Marzahn-Hellersdorf Neumietter mit durchschnittlich 225 EUR weniger Haushaltsnettoeinkommen als die Altmietter ihren Mietverpflichtungen nachkommen (Abbildung g).

Eine ähnliche Differenzierung ergibt sich in Brandenburg: Während Neumietter im Weiteren Metropolitanraum monatlich im Schnitt ein um 75 EUR geringeres Einkommen erzielen als Altmietterhaushalte, ist das Berliner Umland gekennzeichnet von Neumietterhaushalten, die ein höheres Einkommen als die Altmietbestände aufweisen (+50 EUR).

Der Mikrozensus erlaubt auch eine Betrachtung der Haushalte nach dem Bezug staatlicher Leistungen für die Wohnkosten (Wohngeld, Arbeitslosengeld II (ALG II), Grundsicherung im Alter und bei Erwerbsminderung). In Berlin beziehen immerhin 15 % der Hauptmieterhaushalte staatliche Leistungen zur Wohnsicherung. Den größten Anteil haben die ALG-II-beziehenden Haushalte mit 10,4 %. Auch im Berliner Umland und im Weiteren Metropolitanraum ist diese Gruppe prozentual am häufigsten vertre-

#### g | Einkommensvorsprung von Neumietterhaushalten gegenüber Altmiettern (Einzug seit bzw. vor 2013)





ten: 6,4 %, bei insgesamt 10,6 % der Hauptmieterhaushalte im Berliner Umland, die wenigstens eine staatliche Leistung beziehen, erhalten ALG II. Im Weiteren Metropolenraum sind es sogar 12,8 % bei insgesamt 17,9 % leistungsbeziehenden Haushalten.

### Sozialindikatoren

Ergebnisse können auch für den Anteil der Personen<sup>3</sup> in Mieterhaushalten mit einer Mietbelastung von mindestens 40 % berechnet werden. In Berlin ist dieser Anteil zwischen 2002 und 2014 insgesamt zunächst gestiegen, bis zum aktuellen Rand 2018 dann wieder etwas gefallen, wobei hier auch der Stichprobenwechsel zu 2016 eine Rolle spielt. Dabei haben sich die Anteile der Altersgruppen der unter 18-Jährigen, der 18- bis 64-Jährigen und der älteren Menschen ab 65 Jahren im Zeitverlauf deutlich auseinanderentwickelt. Lagen sie im Jahr 2002 noch relativ nahe beieinander, lebten 2018 die Seniorinnen und Senioren mit 16,2 % deutlich häufiger in stark mietbelasteten Haushalten als die jüngeren Menschen unter 18 Jahren (9,5 %).

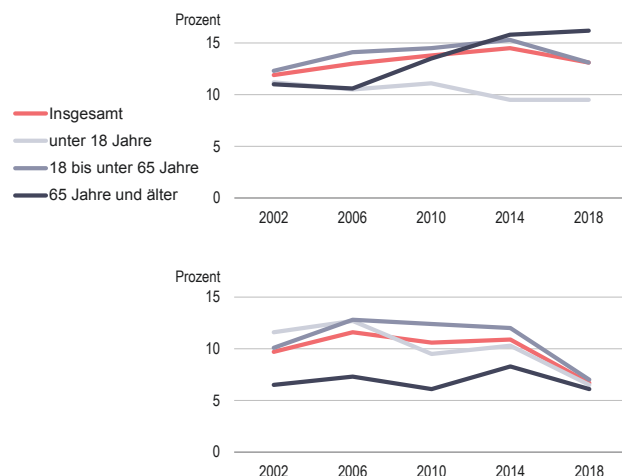
In Brandenburg ist eine eher fallende Tendenz beim Anteil der Personen in Mieterhaushalten mit einer Mietbelastung von mindestens 40 % festzustellen. Insgesamt lebten nur ein etwa halb so großer Anteil an Personen in sehr stark belasteten

Haushalten (6,7 %). Das im Jahr 2002 noch recht unterschiedliche Niveau glich sich in den Jahren bis 2018 bei den betrachteten Altersgruppen an, damit verlief die Entwicklung gegensätzlich zu Berlin (Abbildung h).

Sowohl für Berlin als auch für Brandenburg gilt, dass Personen in Mieterhaushalten stärker armutsgefährdet sind als Personen in Eigentümerhaushalten. Als armutsgefährdet gilt eine Person, wenn sie weniger als 60 % des bedarfsgewichteten mittleren Einkommens bezieht. In Berlin betraf dies im Jahr 2018 immerhin 19 % der Personen in Mieterhaushalten, aber nur 3,6 % der Personen in Eigentümerhaushalten. In Brandenburg fiel der Anteil der armutsgefährdeten Personen für beide Gruppen höher aus: So waren 21 % der Personen in Mieterhaushalten und 5,2 % der Personen in Eigentümerhaushalten armutsgefährdet. Dass die Armutsgefährdungsquote in Brandenburg mit insgesamt 13,1 % dennoch unter der in Berlin (16,5 %) liegt, ist der Tatsache geschuldet, dass in Brandenburg der Anteil der Eigentümerhaushalte wesentlich höher ist – im Mittel werden also geringere Werte als

**Jörg Feilbach** ist Sachbearbeiter im Referat *Mikrozensus, Sozialberichte* des Amtes für Statistik Berlin-Brandenburg.

**h | Anteil der Personen in Mieterhaushalten mit Mietbelastung von mindestens 40 % in den Jahren 2002 bis 2018**



2018	
Insgesamt	13,1 %
unter 18 Jahre	9,5 %
18 bis unter 65 Jahre	13,1 %
65 und mehr Jahre	16,2 %

2018	
Insgesamt	6,7 %
unter 18 Jahre	6,5 %
18 bis unter 65 Jahre	7,0 %
65 und mehr Jahre	6,1 %

<sup>3</sup> Da hier der Anteil der Personen berechnet wurde, ergeben sich abweichende Zahlen zu anderen Veröffentlichungen, in denen der Anteil der Haushalte dargestellt wird.



## Fachtagung

## ┐ Gut vorbereitet auf die Zukunft? Barrierereduziertes Wohnen in Berlin und Brandenburg

von Ricarda Nauenburg

Ricarda Nauenburg  
auf der Fachtagung  
Bauen und Wohnen



Foto: Diana Freitag, AfS

Wie bereits im Beitrag zur Bevölkerungsentwicklung (Seite 8) deutlich wurde, ist sowohl der Anteil als auch die Zahl der älteren Menschen insgesamt in Berlin in den letzten Jahren erheblich gestiegen. Diese Entwicklung wird sich gemäß der Bevölkerungsprognose für Berlin auch weiter fortsetzen. Werden die Menschen älter, leidet oft die Mobilität. Das Zusatzmodul zur Wohnsituation, das im Rahmen des Mikrozensus 2018 erhoben wurde, erlaubt eine Bestandsaufnahme, inwiefern die Gebäude und Wohnungen in Berlin und Brandenburg an die Bedürfnisse mobilitätseingeschränkter Personen angepasst sind.

### Methodische Vorbemerkungen

Das Mikrozensusgesetz 2016<sup>1</sup> erlaubt zum ersten Mal, vorhandene Barrieren beim Zugang zur Wohnung und innerhalb der Wohnung zu erheben, die hinderlich für mobilitätseingeschränkte Personen sein können. Der Mikrozensus kann dabei nicht alle in der zugrundeliegenden DIN-Norm 18404-2 „Barrierefreiheit in Gebäuden und Wohnungen“ benannten Einschränkungen abbilden, sondern lediglich einige für die Nutzergruppe mit Einschränkungen in der Motorik. Barrieren für die Nutzergruppen mit Einschränkungen im Seh- oder Hörvermögen beziehungsweise in der Kognition werden im Frageprogramm des Mikrozensus nicht erhoben. Echte Barrierefreiheit kann mit dem Mikrozensus also nicht festgestellt werden – es handelt sich lediglich um die Feststellung von Barrierereduktion. Dieser Begriff wird nachfolgend in der Abgrenzung anhand des Fragenkatalogs des Mikrozensus verwendet.

Da die Fragen zur Barrierereduktion im vierjährigen Zusatzprogramm des Mikrozensus zur Wohnsituation im Jahr 2018 zum ersten Mal erhoben wurden, waren umfassende Schulungen der Erhebungsbeauftragten notwendig. Die Interviewenden wurden instruiert, die entsprechenden Merkmale des Wohngebäudes und der Wohnung selbst oder gemeinsam mit der befragten Person zu erfassen. Diese sind:

### Im Wohngebäude

- Durchgangsbreite Haustüren mindestens 90 cm
- Stufen- und schwellenloser Zugang für Rollstühle bzw. Kinderwagen
- sofern Stufen vorhanden: Lifte, Rampen, Fahrstühle oder ähnliche Hilfen
- Durchgangsbreite Hausflur mindestens 120 cm

### Innerhalb der Wohnung

#### Allgemein

- Keine Schwellen oder Unebenheiten über 2 cm (auch Balkon- und Terrassenzugänge)
- Stufenlose Erreichbarkeit aller Räume bei Wohnungen, die mehr als eine Etage umfassen (durch Treppenlift o. Ä.)
- Durchgangsbreite Türen mindestens 90 cm
- Durchgangsbreite Flur mindestens 120 cm
- Küche**
- Bewegungsraum mindestens 150 cm
- Bad**
- Bewegungsraum mindestens 150 cm x 150 cm
- Ebenerdiger Einstieg in die Dusche
- Allgemeine Zugänglichkeit für Rollstuhlfahrer

<sup>1</sup> Mikrozensusgesetz vom 7. Dezember 2016 (BGBl. I S. 2826).

## Ergebnisse zur Barrierereduktion in Gebäuden und Wohnungen

### Wohngebäude

In Berlin weist etwa ein Viertel aller Gebäude keine der genannten Merkmale zur Barrierereduktion auf, im Land Brandenburg trifft dies auf ein Fünftel aller Gebäude zu.

Hauseingangstüren und Flure mit ausreichender Bewegungsbreite sind in beiden Bundesländern in ungefähr zwei Drittel der Wohngebäude vorhanden. Erheblich weniger Gebäude sind allerdings mit stufen- und schwellenlosen Zugängen ausgestattet (Berlin: 14,6 %; Brandenburg 9,7 %).

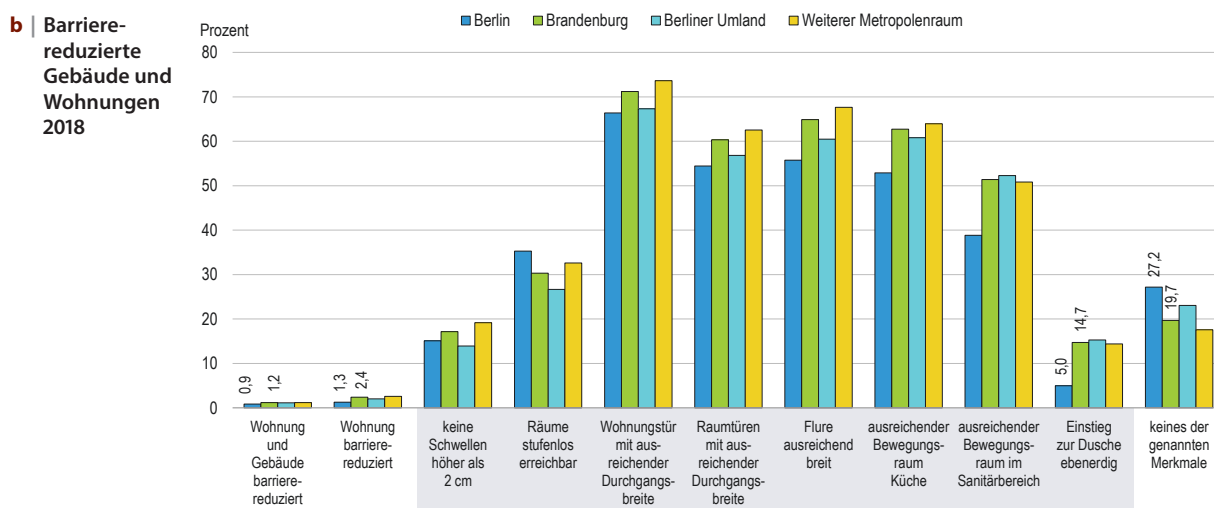
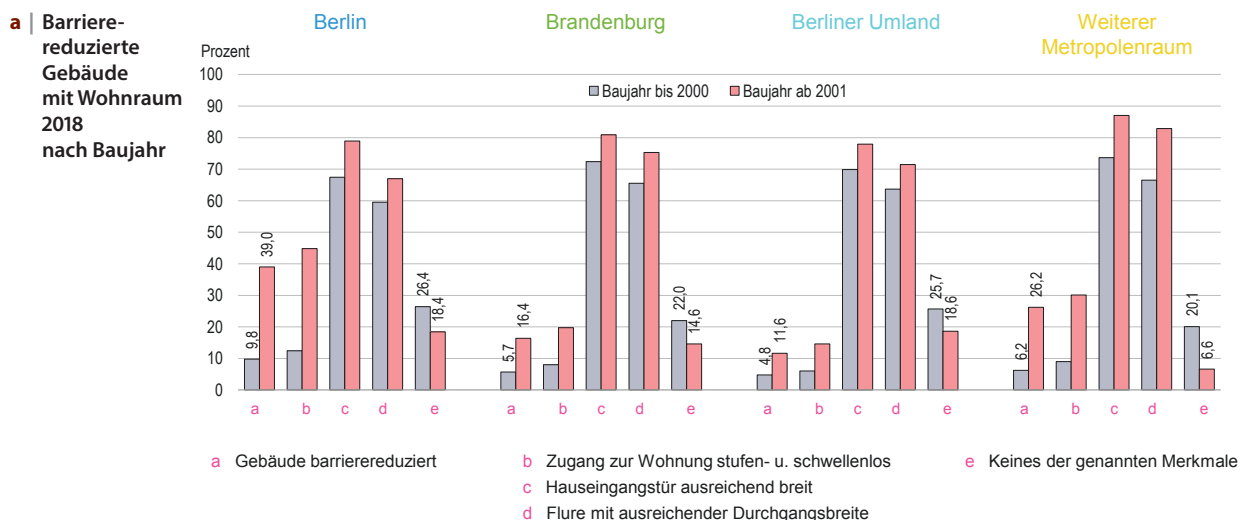
Werden alle Merkmale der Barrierereduktion in Wohngebäuden kombiniert betrachtet, so gelten in Berlin nur noch 11,8 % der Gebäude nach dem vorliegenden Fragenkatalog als barriere reduziert, in Brandenburg 7,3 % aller Gebäude.

Bei der Betrachtung der Gebäude getrennt nach Baujahresklassen ist erkennbar, dass jüngere Gebäude mit einem Baujahr ab 2001 in erheblich höherem Maße barriere reduziert sind. Diese Beobachtung gilt für beide Bundesländer gleichermaßen (Abbildung a).

### Wohnungen

In Berlin weisen 27,2 % der Wohnungen keines der genannten Merkmale zur Barrierereduktion auf, in Brandenburg mit knapp 20 % etwas weniger. Während die Durchgangsbreiten bei etwa zwei Drittel der Wohnungen in beiden Ländern gleichermaßen relativ gut umgesetzt sind, sind die Anteile insbesondere bei den Merkmalen zur Stufen- bzw. Schwellenlosigkeit innerhalb der Wohnung gering ausgeprägt. Besonders der ebenerdige Zugang zur Dusche ist in Berlin nur in 5,0 % aller Wohnungen gewährleistet, in Brandenburg liegt der Anteil bei 14,7 %. Insbesondere dieses Merkmal führt dazu, dass lediglich 1,3 % der Wohnungen in Berlin und 2,4 % der Wohnungen in Brandenburg als barriere reduziert bezeichnet werden können (Abbildung b).

Eine mobilitätseingeschränkte Person ist darauf angewiesen, dass sowohl das Gebäude als auch die Wohnung barriere reduziert sind. Wenn zusätzlich zu den Wohnungsmerkmalen auch die Gebäude betrachtet werden, sind lediglich 0,9 % aller Wohnungen in Berlin und 1,2 % in Brandenburg barriere reduziert. Es ist anzunehmen, dass tatsächliche Barrierefreiheit auf noch weniger Wohnungen zutrifft.



### Statistik erklärt: Mietbelastungsquote

Die Mietbelastung eines Haushalts ist der Anteil am Haushaltsnettoeinkommen, der für die Bruttokaltmiete aufgebracht werden muss. Die Bruttokaltmiete setzt sich aus der Nettokaltmiete (Grundmiete) und den kalten Nebenkosten zusammen. Als kalte Nebenkosten werden die monatlichen Betriebskosten einer Wohnung unter anderem für Wasser, Abwasserbeseitigung, Straßen- und Hausreinigung, Müllabfuhr, Schornsteinreinigung, Hauswart und Hausverwaltung sowie Grundsteuer und Gebäudeversicherungen bezeichnet. Kosten bzw. Umlagen für den Betrieb einer Heizungs- und Warmwasserversorgungsanlage, Strom, Gas, flüssige und feste Brennstoffe, Fernwärme etc. zählen nicht zur Bruttokaltmiete.

Da das Haushaltsnettoeinkommen im Mikrozensus nicht in absoluten Beträgen, sondern in Klassen erfasst wird, wird zur Berechnung der Mietbelastung die Klassenmitte der angegebenen Einkommensklasse herangezogen. So gilt zum Beispiel die Klassenmitte 2 150 EUR der Einkommensklasse 2 000 EUR bis 2 300 EUR als durchschnittliches Haushaltsnettoeinkommen in dieser Klasse.

#### Beispiel

Haushaltsnettoeinkommen 2 150 EUR

Bruttokaltmiete 537,50 EUR

$$\frac{537,50}{2\,150} \cdot 100 = 25\%$$

Die Mietbelastung des Haushaltes beträgt 25 %. Die Angabe in Prozent hat an dieser Stelle einen Quotencharakter, was weitere Berechnungen wie die Berechnung von durchschnittlichen Mietbelastungsquoten zulässt.

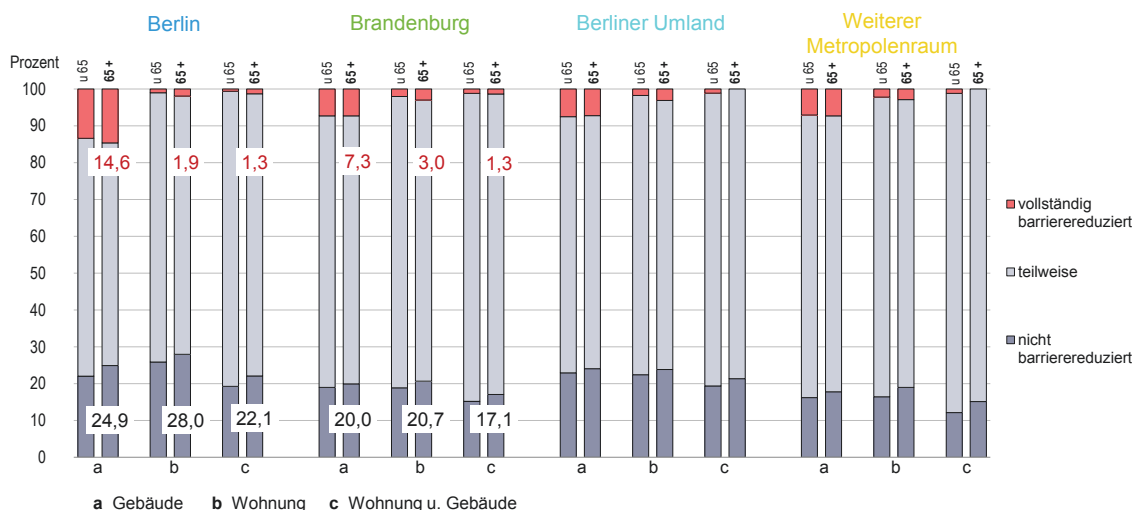
### Wohnsituation der ab 65-Jährigen

In welchem Maße lebt nun die relevante Zielgruppe der älteren Personen barriere reduziert? 14,6 % der ab 65-Jährigen in Berlin leben in barriere reduzierten Gebäuden, aber nur 1,9 % in barriere reduzierten Wohnungen. Lediglich 1,3 % der älteren Personen leben in barriere reduzierten Wohnungen, die sich in barriere reduzierten Gebäuden befinden. Ältere Menschen leben zu einem größeren Anteil in gar nicht barriere reduzierten Gebäuden und Wohnungen als die jüngere Vergleichsgruppe. Eine Erklärung dafür kann darin liegen, dass Barrierereduktion eher in Gebäuden und Wohnungen jüngeren Baualters zu finden ist. Seniorinnen und Senioren leben vermutlich öfter in Gebäuden, die bis zum Jahr 2000 gebaut wurden und damit weniger barriere reduzierende Merkmale enthalten. Im Vergleich zu Berlin lebt in Brandenburg ein geringerer Anteil älterer Menschen in gar nicht barriere reduziertem Wohnraum, die Differenz zwischen den Bundesländern ist jedoch nur marginal. Auch hier ist der Anteil an Personen, die in barriere reduzierten Wohnungen in barriere reduzierten Gebäuden leben, sehr gering (Abbildung c).

### Kosten der Barrierereduktion

In Berlin erhöht sich die durchschnittliche Nettokaltmiete bei Barrierereduktion im Gebäude im Vergleich zu Gebäuden, in denen gar kein Merkmal der Barrierereduktion vorliegt, um etwa 1 EUR/m<sup>2</sup>. In Brandenburg ist der Anstieg geringer, aber auch hier fallen höhere Nettokaltmieten an. Ist die Wohnung barriere reduziert, ist der Anstieg gegenüber Wohnungen, die gar keine Barrierereduktion aufweisen, noch erheblicher: In Berlin sind für diese Wohnungen monatlich durchschnittlich 10,29 EUR/m<sup>2</sup> zu zahlen, das sind 3,19 EUR/m<sup>2</sup> mehr als in nicht barriere reduziertem Wohnraum. Sind sowohl Gebäude

c | Wohnbevölkerung im Alter von unter 65 Jahren und 65 Jahren und älter nach Barrierereduktion des Wohngebäudes und der Wohnung



als auch Wohnung barrierereduziert, erhöht sich die Nettokaltmiete weiter.

Wird die Mietbelastung der Haushalte betrachtet, ist festzustellen, dass diese durch Barrierereduktion ausschließlich am Gebäude nur geringfügig ansteigt. Ist jedoch die Wohnung barrierereduziert, steigt die durchschnittliche Mietbelastung in Berlin auf 35 % und damit in einen kritischen Bereich in Relation zum Haushaltsnettoeinkommen, in Brandenburg steigt sie auf 28 %. Trifft Barrierereduktion sowohl auf das Gebäude als auch auf die Wohnung zu, hat das in beiden Ländern darüber hinaus keinen weiteren Einfluss auf die Mietbelastung.

### Ausblick

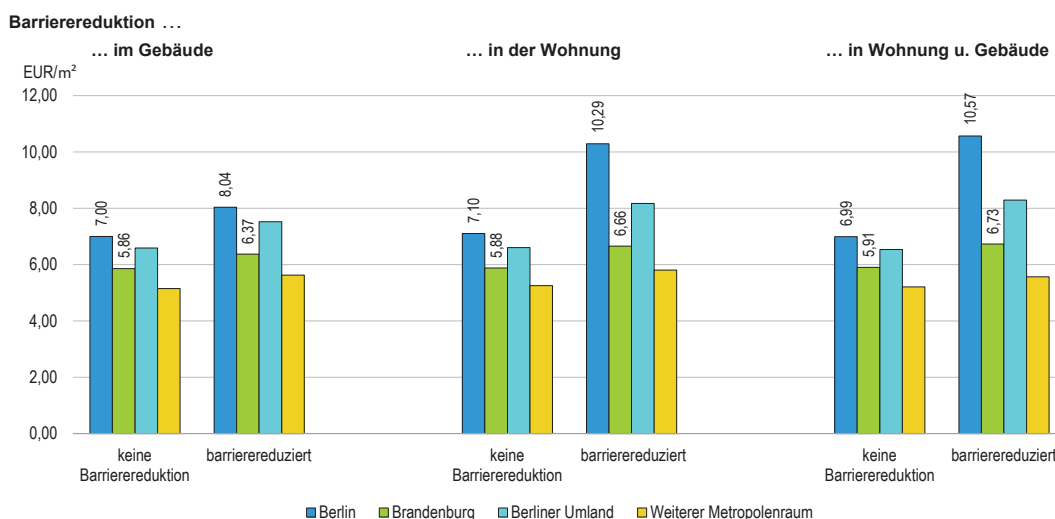
Mit der Mikrozensus-Zusatzerhebung zur Wohnsituation konnte eine Bestandsaufnahme zum barriere-reduzierten Wohnen durchgeführt werden. Weiter-führende Auswertungen liegen nahe, zum Beispiel zur Situation von Haushalten, die Transferzahlungen wie Wohngeld beziehen, oder zum Grad der Behin-derung, der ebenfalls im Mikrozensus abgefragt wird. Wegen zu geringer Fallzahlen in der Mikro-zensusstichprobe sind diese Ergebnisse leider nicht darstellbar.

2022 wird die nächste Zusatzerhebung zur Wohn-situation im Rahmen des Mikrozensus durchgeführt und damit ein erster

Zeitvergleich möglich.

**Ricarda Nauenburg** leitet das Referat *Mikrozensus, Sozialberichte* des Amtes für Statistik Berlin-Brandenburg.

### d | Durchschnittliche Nettokaltmieten 2018 nach der Barrierereduktion von Gebäuden mit Wohnraum und Wohnungen in EUR/m<sup>2</sup>



## Fachgespräch mit Michaela Beeck

### „Der Mietspiegel soll die Marktsituation auf dem Mietenmarkt abbilden.“



#### Michaela Beeck

leitet das Referat Baugewerbe, Bautätigkeit im Amt für Statistik Berlin-Brandenburg (AfS). Sie vertritt das AfS seit 2015 als beratendes Mitglied der AG Mietspiegel.

#### Sie sind Mitglied der AG Mietspiegel. Was ist die Aufgabe dieser Arbeitsgruppe und welche Institutionen beteiligen sich?

Die Aufgabe der AG Mietspiegel ist die Aufstellung eines qualifizierten Mietspiegels für Berlin. Ein Mietspiegel bietet nach § 558c BGB eine Übersicht über die ortsübliche Vergleichsmiete auf Basis der monatlichen Nettokaltmiete in EUR/m<sup>2</sup> und ist somit eine Mietenübersicht. Qualifiziert ist ein Mietspiegel nach § 558d BGB, wenn er nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen erstellt wurde und von der Gemeinde oder von Interessenvertretern der Vermieter und der Mieter erstellt und anerkannt wurde. Der Mietspiegel soll alle zwei Jahre erstellt bzw. aktualisiert werden.

Mieter und Vermieter erhalten mit dem Mietspiegel einen fundierten, aktuellen Orientierungsrahmen über die Höhe der ortsüblichen Mietpreise für vergleichbaren nicht preisgebundenen Wohnraum in Berlin. Die Durchschnittsmiete für Berlin nach dem im Mai 2019 erschienenen Mietspiegel beträgt 6,72 EUR/m<sup>2</sup>.

Mieter können auf seiner Grundlage Mieterhöhungsforderungen überprüfen und Vermieter bei der Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete auf die Daten des tabellarischen Mietspiegels zurückgreifen. Er bietet Rechtssicherheit für alle Beteiligten und hilft, Rechtsstreitigkeiten zu verhindern.

Seit Einführung der Mietpreisbremse im Jahr 2015 hat der Mietspiegel auch Auswirkungen auf Neuvermietungen. Die Bestimmung zur Miethöhe bei Wiedervermietung ist in § 556d BGB geregelt. Die Miete darf, bis auf wenige Ausnahmen, nur maximal 10 % oberhalb der ortsüblichen Vergleichsmiete liegen.

In der AG Mietspiegel sind jeweils drei Mieter- und Vermieterverbände vertreten. Den Vorsitz hat die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen. Einige Stellen wirken beratend mit, zum Beispiel das Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, das ich im Gremium vertreten darf, der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Berlin, der Berliner Beauftragte für Datenschutz und Informationsfreiheit sowie ein öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für Mieten für Grundstücke und Gebäude.

#### Wie entsteht der Berliner Mietspiegel?

Die Erstellung eines Mietspiegels soll nach wissenschaftlich anerkannten Methoden erfolgen. Daher erfolgt eine Ausschreibung und Vergabe an ein anerkanntes wissenschaftliches, interessenunabhängiges Institut. Für die Mietspiegel der Jahre 2017 und 2019 war dies das Hamburger Institut F+B GmbH. Zusammen mit der AG wurde auf Vorschlag des Instituts eine empirische primärstatistische Repräsentativerhebung vorgenommen. Für

eine ausreichende Feldbesetzung und Repräsentativität wurden insgesamt 120 000 Haushalte und zusätzlich die zur Wiederholungsbefragung bereiten Haushalte aus der Erhebung zum Berliner Mietspiegel 2017 angeschrieben. Da es bisher keine Auskunftspflicht zu dieser Statistik gibt, waren die Angaben freiwillig zu leisten.

Aufgrund der Befragungsergebnisse wurden die durchschnittlichen Nettokaltmieten unterschieden nach Wohnlagen für Berlin ermittelt. Preisgebundener Wohnraum wie Sozialwohnungen, selbst genutzte Eigentumswohnungen und Eigenheime und nach 2017 fertiggestellte Neubauwohnungen wurden nicht berücksichtigt. Die erhobenen Mieten werden im Mietspiegel nach den Merkmalen Art, Lage, Größe, Beschaffenheit, Baujahr sowie Ausstattung einschließlich der energetischen Ausstattung und Beschaffenheit dargestellt.

Für die Tabellenwerte wurden Spannen errechnet und angegeben. Die konkrete, ortsübliche Vergleichsmiete ist immer in Abhängigkeit von den Ausstattungsmerkmalen der Wohnung zu ermitteln. Dabei gibt es wohnwerterhöhende und -mindernde Merkmale. Besonders luxuriöse Wohnungen oder besonders minder ausgestattete Wohnungen können auch Werte außerhalb der Tabelle erreichen. Dann sind die Werte von Sachverständigen zu ermitteln.

Für die richtige Spanneinordnung dient die Orientierungshilfe. Sie gehört nicht zum qualifizierten Teil des Mietspiegels, kann aber nach Rechtsprechung zur Orientierung in der Spanne angewendet werden, siehe BGH, Urteil vom 20.4.2005-VIII ZR 110/04.



Der gesamte Prozess der Wohnlageneinstufung erfolgte für den Mietspiegel 2019 mittels einer statistischen Einstufung nach objektiven wohnlagenrelevanten Kriterien. Neu am aktuellen Mietspiegel ist die automatisierte Einstufung nach diesem statistischen Verfahren. Früher wurden die Wohnlagen auf Antrag von der AG Mietspiegel einzeln begutachtet und nach dem Sachverstand eingestuft.

Auch der energetische Zustand eines Gebäudes wird in der Orientierungshilfe berücksichtigt. Die unterschiedlichen Energiekennwerte, die sich aus dezentraler und zentraler Warmwasserversorgung ergeben, und Umsetzungshindernisse für energetische Sanierungen werden berücksichtigt, zum Beispiel aus Vorgaben zum Denkmalschutz. Je geringer der Energieverbrauch, desto stärker wirkt er sich wohnwerterhöhend aus.

In einer Betriebskostenübersicht werden auch die Durchschnitts- und Spannenwerte der einzelnen Positionen der Betriebskosten ausgewiesen. Auch dieser Teil gehört nicht zum qualifizierten Mietspiegel.

#### **Welchen Stellenwert nehmen die Daten der amtlichen Statistik bei der Erstellung des Berliner Mietspiegels ein? Welche weiteren Datenquellen werden genutzt?**

| Zur Ermittlung der zu befragenden Vermieter und Mieter in den mietspiegelrelevanten Wohnungen mussten mehrere Datenquellen zusammengeführt werden, um eine repräsentative Stichprobe aus der Grundgesamtheit aller mietspiegelrelevanten Wohnungen in Mehrfamilienhäusern der Stadt zu erhalten. Die adressscharfen Daten der im Rahmen des Zensus 2011 durchge-

fürten Gebäude- und Wohnungszählung standen für den Mietspiegel 2019 nicht mehr zur Verfügung, da sie nach den gesetzlichen Vorschriften des Zensusgesetzes gelöscht werden mussten.

Das Einwohnermelderegister war eine wichtige Quelle. Am aktuellen Rand standen die Daten aus der Baufertigstellungstatistik bereit, die im Amt für Statistik Berlin-Brandenburg um die nicht mietspiegelrelevanten Wohnungen bereinigt wurden. Hier erfolgte auch die Zuspiegelung des Wohnlagenmerkmals.

Sobald die Ergebnisse des Zensus 2021 zur Verfügung stehen, könnte das Amt für Statistik Berlin-Brandenburg die Stichprobe wieder aus der Grundgesamtheit der Gebäude- und Wohnungszählung ziehen.

#### **Im Herbst 2019 wurde beschlossen, dass künftig die Mieten aus Neuvermietungen der letzten sechs statt vier Jahre Grundlage der Berechnung sein sollen. Wann findet diese Änderung im Berliner Mietspiegel Anwendung und welche Auswirkungen wird sie auf die Ergebnisse haben?**

| Der Mietspiegel soll die Marktsituation auf dem Mietenmarkt abbilden. Bei der Erhebung wurden bisher nur Mietänderungen und Neuvermietungen der letzten vier Jahre berücksichtigt. Erhobene Mieten, die sich in den letzten vier Jahren nicht verändert haben, fielen bisher heraus. Gerade diese Mieten sind vermutlich eher niedriger einzuschätzen. Mit der neuen bundesrechtlichen Regelung werden auch ältere Veränderungen, rückblickend für sechs Jahre, einbezogen. Dies wird voraussichtlich dämpfend auf die zu ermittelnde Durchschnittsmiete wirken.

#### **Welche Folgen hat der Berliner Mietendeckel für den Mietspiegel?**

| Am 26. November 2019 wurde das Gesetz zur Mietenbegrenzung im Wohnungswesen in Berlin (MietenWoG Bln), besser bekannt als Mietendeckel, für Berlin beschlossen. Der Gesetzesentwurf wird derzeit vom Abgeordnetenhaus beraten und voraussichtlich im ersten Quartal 2020 verabschiedet. Änderungen sind bis zum Zeitpunkt der Verabschiedung noch jederzeit möglich.

Der Entwurf sieht die Einführung eines Mietenstopps für fünf Jahre vor, mit der Möglichkeit, ab 2022 eine Anpassung von 1,3 % pro Jahr vorzunehmen. Zur Festlegung der Mietobergrenzen wurden die Mieten des alten Berliner Mietspiegels 2013 mit der Reallohnentwicklung bis 2019 fortgeschrieben. Neubauten ab 2014 sind nicht vom Mietendeckel betroffen.

Der Mietenmarkt soll also für fünf Jahre gesetzlich geregelt und eingefroren werden – eine Orientierung an ortsüblichen Vergleichsmieten ist in den kommenden Jahren also nicht notwendig. Deshalb ruht auch vorerst die Arbeit der AG Mietspiegel zur Erstellung eines neuen Mietspiegels.

Mit einem neuen Mietspiegel ist erst in vielen Jahren zu rechnen, wenn der Mietendeckel ausgelaufen ist. Außerdem soll der Mietspiegel per definitionem einen unbeeinflussten Markt abbilden. Das heißt, dass keine der künstlich gedämpften Mieten bei der Neuberechnung einbezogen werden dürften. Um belastbare Durchschnittsmieten zu erhalten, kann der Mietendeckel also Jahre über die ursprünglich festgelegte Zeit hinaus wirken.

## Mikrozensus

## Die Erhebung der Wohnungsmieten im Mikrozensus: Ein Instrument zur Validierung von Mietspiegeln? Eine Studie für Berlin.

von **Nicolas Frink** und **Ulrich Rendtel**

Mit dem Wohnmodul des Mikrozensus 2018 ist es erstmals möglich, Wohnungsmieten lokal zu analysieren. Dies eröffnet die Möglichkeit, die Wohnlagen des Berliner Mietspiegels im Mikrozensus abzubilden. Da auch weitere Bestimmungsgrößen des Mietspiegels zur Verfügung stehen, können Vergleiche der Ergebnisse des Mikrozensus mit dem Berliner Tabellenmietspiegel 2019 durchgeführt werden. Weiterhin wird ein alternativer Regressionsmietspiegel für Berlin präsentiert.

Erwartungsgemäß lagen die Mieten bei Neuvermietungen wesentlich höher als im Mietspiegel. Allerdings lagen auch die Mieten bei Zugrundelegung aller Mietverhältnisse mehrheitlich immer noch über dem Berliner Mietspiegel. Hier wären niedrigere Mieten unterhalb des Mietspiegels zu erwarten.

Mit dem Regressionsansatz lassen sich deutliche regionale Mietpreisunterschiede dokumentieren, die durch die Wohnlagen des Mietspiegels nicht erfasst werden. Diese betragen bis zu 5 EUR je m<sup>2</sup>. Werden alle Mietverhältnisse berücksichtigt, zeigt sich, dass die Mietpreise bei Einzug seit 2006 stark angezogen haben.

Insgesamt ist das Instrument des Wohnmoduls des Mikrozensus durchaus geeignet, regionale Mietpreise zu evaluieren und mögliche Alternativen zum geltenden Mietspiegel zu demonstrieren.

### Einleitung

In Berlin existieren aktuell 1906400 Wohnungen. Von diesen sind alleine 1638800 Mietwohnungen. [1] Vor diesem Hintergrund überrascht es nicht, dass die Entwicklung der Mietpreise in Berlin für einen großen Teil der Berliner Bevölkerung ein viel diskutiertes Thema darstellt. Die ortsübliche Vergleichsmiete wird dem örtlichen Mietspiegel entnommen. Allerdings wurde der Berliner Tabellenmietspiegel und dessen Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete in der Vergangenheit verschiedentlich kritisiert. [2] Daher stellt sich die Frage nach möglichen Alternativen zur Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete.

Alle vier Jahre werden im Mikrozensus die Wohnungsmieten erfragt. Zusammen mit weiteren Basismerkmalen wie Art der Wohnung, Größe, Baujahr, Einzugsdatum und Ausstattung sind damit die wesentlichen Eingruppierungsmerkmale von Tabellenmietspiegeln bekannt. Erstmalig kann für den Mikrozensus 2018 die Lage der Wohnung auf einem 100 x 100-Meter-Gitter für Analysen genutzt werden. Damit ergibt sich die Möglichkeit, die für Mietspiegel typische Zuordnung der Wohnung zu Wohnlagen – in Berlin „einfach“, „mittel“ und „gut“ – zu reproduzieren.

Eine der wesentlichen Qualitätseigenschaften des Mikrozensus ist die Teilnahmepflicht und der prioritäre Befragungsmodus über geschulte Interviewerinnen und Interviewer. Dem stehen bei den freiwilligen Befragungen zur Erhebung der Mietspiegeldaten zum Teil sehr hohe Nonresponse-Raten gegenüber. So antworteten bei der Berliner Mieterumfrage 89% nicht auf die schriftliche Screening-Umfrage, ob die angesprochene Wohnung zu den mietspiegelrelevanten Wohnungen gehört. Von den Personen in den ermittelten mietspiegelrelevanten Wohnungen beantworteten nur 50% den ausführlichen Fragebogen.<sup>1</sup> [3] Insgesamt liegt die Responsequote also unter 10%. Allein aus diesem Grund ist die wissenschaftliche Basis des Berliner Mietspiegels fragwürdig. Die Verwendung anerkannter wissenschaftlicher Methoden ist aber eine notwendige Voraussetzung für einen qualifizierten Mietspiegel; ein Attribut, das der Berliner Mietspiegel für sich in Anspruch nimmt. Die Wissenschaftlichkeit früherer Berliner Mietspiegel war schon mehrfach Gegenstand gerichtlicher Entscheidungen (vgl. [4], [5] sowie [6]) zum Begriff der Wissenschaftlichkeit von Mietspiegeln. Bei diesen

<sup>1</sup> Diese Angaben sind dem F&B-Methodenbericht zum Mietspiegel 2017 (Tabellen 5, 6 und 7) entnommen. Für den im Mai 2019 veröffentlichten Mietspiegel 2019 lag bis zum Zeitpunkt der Erstellung

dieses Artikels noch kein veröffentlichter Methodenbericht für den Mietspiegel 2019 vor. Da aber der Mietspiegel 2019 auf einer Fortschreibung der Erhebung zum Mietspiegel 2017 beruht,

sind die Nonresponse-Raten auch für den aktuellen Mietspiegel relevant. Im Januar 2020 hat F&B den ausstehenden Methodenbericht nachgeliefert. Dieser bestätigt die hier getroffenen Aussagen

über die Nonresponse-Raten. Außerdem wird im Abschnitt Datenschutz darauf hingewiesen, dass die Originaldaten im November 2019 gelöscht wurden. Damit sind keine Validierungen des Mietspie-

gels 2019 anhand der Originaldaten mehr möglich! Das Fehlen der Originaldaten unterminiert Nachvollziehbarkeit und damit die Wissenschaftlichkeit eines Mietspiegels nachdrücklich.

Gerichtsverfahren standen jedoch die Auswertungsmethoden der Daten im Vordergrund, während die Datengrundlage bisher nicht Gegenstand der gerichtlichen Bewertungen war.

Aufgrund der hohen Fallzahlen des Mikrozensus mit einem Auswahlsatz von 1% ergibt sich für Berlin eine ausreichende Fallzahl für regionale Analysen. Daher ist es möglich, neben der Einteilung in die drei Wohnlagen auch noch regionale Effekte im Stadtgebiet zu berücksichtigen. Hier erscheint es durchaus plausibel, dass bestimmte bevorzugte Wohnlagen über die Einteilung in die drei Klassen hinaus einen Effekt auf die Mietpreisbildung haben. Beispielsweise weist der Mietspiegel für München eine Kernzone aus, in der über die Wohnlagen hinaus höhere Mieten verlangt werden. [7]

Ein wesentlicher Eckpunkt des Mietspiegel-Gesetzes ist die Beschränkung auf Mietverhältnisse, die in den letzten vier Jahren neu vereinbart wurden. Hier gibt es Bestrebungen, dieses Intervall auf sechs Jahre zu verlängern. [4] Der Effekt auf das Niveau der Mietpreise ist dabei nicht klar. Allgemein wird mit einem Absinken der durchschnittlichen Mietpreise gerechnet, wenn länger laufende Mietverhältnisse in den Mietspiegel aufgenommen werden. Wie groß dieser Effekt ist, lässt sich mit den Daten des Mikrozensus anhand der Betrachtung des Einzugsjahres abschätzen, da diese alle Mietverhältnisse einschließen.

Die neue Georeferenzierbarkeit des Mikrozensus eröffnet vielfältige Möglichkeiten der Validierung für lokale Mietspiegel. Es gibt jedoch auch umgekehrte Validierungsmöglichkeiten. Diese betreffen die Messung der Nettokaltmiete, die die Basis für alle Mietspiegel ist. Hier erfragt der Mikrozensus zunächst den monatlichen Betrag, der regelmäßig an den Vermieter überwiesen wird. In einem weiteren Schritt werden die kalten und die warmen Nebenkosten erfragt. Zur Ermittlung der Nettokaltmiete werden die Angaben zu den Nebenkosten von der Bruttokaltmiete abgezogen. Es ist anzunehmen, dass in den Fällen, wo die Befragten diese Mietkomponenten nicht genau kennen, geschätzt wird. Hier sind Vermieterbefragungen eindeutig im Vorteil, was die Präzision der Angaben angeht. Der Berliner Mietspiegel basiert zu 71% auf Vermieterangaben und weist in einem Anhang die Mittelwerte für die Nebenkosten aus. Weiterhin hat es im Vorlauf des Zensus 2011 einen Test zur Präzision der Angaben zu den Nebenkosten gegeben. Dabei wurden für identische Haushalte Angaben von Mietern und Vermietern verglichen. [8] Da der Berliner Mietspiegel aus einer Kombination von Mieter- und Vermieterangaben besteht, sind die Ergebnisse dieses Methoden-Experiments von großer Relevanz.

Dieser Beitrag gliedert sich folgendermaßen: Als erstes werden die theoretischen Konzepte des Mikrozensus und des Mietspiegels erläutert. Im Anschluss wird die Aufbereitung der Mikrozensusdaten für die Analyse dargestellt und es erfolgt eine Eingrenzung des Analysegegenstandes. Zusätzlich werden die zu analysierenden Merkmale genauer beschrieben und untersucht. Darauf aufbauend werden sowohl ein dem Berliner Mietspiegel vergleichbarer tabella-

rischer Ansatz als auch ein nicht-parametrischer Regressionsansatz zur Modellierung der ortsüblichen Vergleichsmiete präsentiert. Es werden die jeweiligen Vor- und Nachteile der beiden Ansätze für die Datengrundlage des Mikrozensus erläutert und die jeweilige Eignung als alternative Darstellungsform zur ortsüblichen Vergleichsmiete geprüft.

### Die Mikrozensus-Zusatzerhebung zur Wohnsituation

Seit 1957 – in den neuen Bundesländern seit 1991 – liefert der Mikrozensus jährlich statistische Informationen in tiefer fachlicher und regionaler Gliederung über die Bevölkerungsstruktur, die wirtschaftliche und soziale Lage der Bevölkerung und der Familien, Lebensgemeinschaften und Haushalte, über die Erwerbstätigkeit, Arbeitssuche, Aus- und Weiterbildung sowie die Gesundheit. Alle vier Jahre erfasst die Zusatzerhebung zur Wohnsituation die Merkmale zu den Wohnverhältnissen: Art, Typ und Größe des Gebäudes mit Wohnraum, Baualtersgruppe des Gebäudes, Fläche der gesamten Wohnung, Besitzverhältnis, Nutzung der Wohnung (als Eigentümer/in, Hauptmieter/in, Untermieter/in), Kalenderjahr des Einzugs des Haushalts in die Wohnung, Ausstattung der Wohnung mit Heiz- und Warmwasseraufbereitungsanlagen nach einzelnen Energieträgersystemen, Barrieren beim Zugang zur Wohnung, Barrieren innerhalb der Wohnung, Höhe der monatlichen Miete und der anteiligen Betriebs- und Nebenkosten für Mietwohnungen, Kredite für selbstgenutztes Wohneigentum und die Art der öffentlichen Leistung für die Wohnkosten. Mithilfe dieser Wohnungsmerkmale aus dem Mikrozensus 2018 werden nach dem Muster des Berliner Mietspiegels 2019 ein Tabellenmietspiegel und ein Regressionsmietspiegel erstellt.

Allerdings ergeben sich einige konzeptionelle Unterschiede bei der Erfassung der relevanten Mietverhältnisse. Neben der unterschiedlichen Kategorisierung der Baualtersgruppen ist hier vor allem der Begriff der Mietanpassung, also der Veränderung der Miete bei einem bestehenden Mietverhältnis, zu nennen. Wohnungen mit Mietanpassung können im Rahmen des Mikrozensus nicht identifiziert werden, hier muss das Einzugsjahr genügen. Werden allerdings als Basis nur die Wohnungen mit Einzugsdatum während der letzten vier Jahre ausgewählt, so werden alle länger bestehenden Mietverhältnisse mit einer Mietanpassung von der Analyse ausgeschlossen.

### Mietspiegel

Die wesentliche Referenzgröße eines Mietspiegels ist die ortsübliche Vergleichsmiete, welche Mietpreisänderungen der vergangenen Perioden abbilden soll. Neben dieser Vergleichs- und Informationsaufgabe erfüllt die ortsübliche Vergleichsmiete eine allokativer Wirkung im Neuvermietungsmarkt. Diese Aufgaben verleihen Mietspiegeln eine enorme Bedeutung in der staatlichen Regulierung des Wohnungsmarktes. Die Erstellung von Mietspiegeln und die Ermittlung der jeweiligen Vergleichsmiete stehen somit unter besonderer öffentlicher Beobachtung.

Gemäß § 558c BGB<sup>2</sup> ist ein Mietspiegel eine Übersicht über die ortsübliche Vergleichsmiete, soweit die Übersicht von der Gemeinde oder von Interessenvertretern der Vermieter und der Mieter gemeinsam erstellt oder anerkannt wurde. Nach § 558 Abs.1 BGB wird die ortsübliche Vergleichsmiete gebildet aus den üblichen Entgelten, die in der Gemeinde oder einer vergleichbaren Gemeinde für Wohnraum vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage einschließlich der energetischen Ausstattung und Beschaffenheit in den letzten vier Jahren vereinbart oder (von Erhöhungen nach § 560 BGB abgesehen) geändert worden sind. Mietspiegel, die die Anforderungen eines qualifizierten Mietspiegels nicht erfüllen, werden als einfache Mietspiegel bezeichnet. Ein qualifizierter Mietspiegel muss im Vergleich zu einem einfachen Mietspiegel nach wissenschaftlich anerkannten Grundsätzen erstellt und von Interessenvertretern der Mieter und Vermieter oder von der Gemeinde anerkannt werden. [9]

Die ortsübliche Vergleichsmiete wird anhand von mietpreisbildenden Faktoren gebildet. In § 558 Abs.2 BGB werden diese Faktoren als Wohnwertmerkmal aufgezählt. Zu diesen Wohnwertmerkmalen gehören Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage. Das Wohnwertmerkmal „Art“ beschreibt die Struktur der Wohnung und des Hauses, in dem sich diese befindet. Je nach Relevanz für den örtlichen Mietwohnungsmarkt muss ein Ausschluss bestimmter Wohnungstypen erfolgen. Die Einteilung nach Alt- und Neubau sowie die Abgeschlossenheit einer Wohnung sind weitere Kriterien, welche unter diesen mietpreisbildenden Faktor fallen. Die „Größe“ einer Wohnung rechtfertigt einen hohen Anteil der Mietpreisunterschiede. Ein wesentlicher Wert ist die unterschiedliche Miete je m<sup>2</sup> für Wohnungen mit unterschiedlicher Größe. Unter dem Begriff „Ausstattung“ wird das verstanden, was der Vermieter dem Mieter stellt. Der Mietspiegel geht von der Ausstattung einer Wohnung mit Sammelheizung, Bad und WC aus. Sind diese Voraussetzungen nicht erfüllt, sind Abschläge vorgesehen. Die „Beschaffenheit“ ist eine Zusammenfassung der Bauweise, des Zuschnitts und des energetischen Zustands des Gebäudes und der Wohnung. Die Einstufung der „Lage“ einer Adresse spiegelt die Wertigkeit der Lagegegebenheiten des weiteren Wohnumfeldes im Vergleich zu anderen Adressen im gesamten Berliner Stadtgebiet wider. [1] Im Berliner Mietspiegel wird zwischen einfacher, mittlerer und guter Wohnlage unterschieden. [9]

## Datenaufbereitung

Der Mikrozensusdatensatz 2018 enthält für Berlin 35 964 Beobachtungen (Personen).<sup>3</sup> Es werden die Beobachtungen aus dem Datensatz entfernt, welche keine Angabe zur Nettokaltmiete enthalten. Dies reduziert die Anzahl an Beobachtungen auf 22 467 (62 %). Die Miete je m<sup>2</sup> wird aus dem Quotienten von Nettokaltmiete und Fläche für die gesamte Wohnung berechnet. Um anschließend genau eine Beobachtung pro Wohnung zu identifizieren, wird stellvertretend eine Person mit den Angaben zur Nettokaltmiete herausgefiltert. Somit verbleiben im Datensatz 12 619 Wohnungen.<sup>4</sup> Außerdem werden diejenigen Beobachtungen aus dem Datensatz entfernt, welche keine Angaben zu kalten Nebenkosten enthalten. Dies ist bei 11 % der Wohnungen der Fall.<sup>5</sup>

Der vorliegende Datensatz enthält nicht die bereits erwähnten Wohnlagen. Um den Datenpunkten eine Wohnlagekategorie zuweisen zu können, bedarf es geografischer Informationen wie beispielsweise Adressen und Hausnummern. Diese Informationen werden im Amt für Statistik Berlin-Brandenburg (AfS) allerdings unverzüglich nach Abschluss der Plausibilitätskontrolle aus Datenschutzgründen von den Erhebungsmerkmalen getrennt und gesondert gesichert (gemäß § 14 MZG<sup>6</sup>). Um trotzdem geografische Zuordnungen zu ermöglichen, werden die Adressen in eine sogenannte Lambert-Projektion (LAEA) umgewandelt, in 100 x 100-Meter-Gitterzellen (Grids) vergrößert und dem Datensatz wieder zugeführt (nach § 10 BStatG<sup>7</sup>). Unter Rekurs auf einen weiteren Datensatz, welcher sowohl alle existierenden UTM-Koordinaten für Berlin als auch deren Wohnlagen enthält, wurden für dieses Projekt die Wohnlageinformationen mit den Mikrozensusdaten verbunden. Bei dem Zusammenfügen der Informationen anhand der Grids muss zwischen homogenen (nur eine einzige Wohnlagenkategorie) und heterogenen Grids (mehr als eine Wohnlagenkategorie) unterschieden werden. Der Anteil an heterogenen Grids betrug 41 %. Um ausschließlich mit homogenen Grids zu arbeiten, wird den heterogenen Grids jeweils die überwiegende Wohnlage der Gitterzelle zugeordnet. Somit ist dieser Teil der Analyse konsistent mit den Überlegungen des Berliner Mietspiegels 2019. [1] Im Anschluss wurden dem Mikrozensusdatensatz die Postleitzahlen hinzugefügt. Wie schon zuvor bei den Wohnlagen muss auch hier zwischen homogenen und heterogenen Grids unterschieden werden. Der Anteil an heterogenen Grids mit mehr als einem Postleitzahlgebiet beträgt 7 %. Es wurde diejenige Postleitzahl vergeben, die überwiegend im Gitternetz zu finden ist.

2 Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 2. Januar 2002 (BGBl. I S. 42, 2909; 2003 I S. 738), das zuletzt durch Artikel 24 des Gesetzes vom 20. November 2019 (BGBl. I S. 1724) geändert worden ist.

3 In einer Wohnung können mehrere Personen befragt worden sein, weshalb Beobachtungen nicht mit Wohnungen gleich zu setzen sind.

4 Bei einem Mikrozensus-Auswahlsatz von 1 % sind circa 16 000 Wohnungen zu erwarten.

5 In diesen Fällen wäre die Nettokaltmiete gleich der Gesamtmiete, was zu einer Überschätzung der Nettokaltmiete führen würde. Durch den Ausschluss dieser Beobachtungen von der Analyse wird ein aufwendiges Imputationsverfahren für die Nebenkosten vermieden.

6 Gesetz zur Durchführung einer Repräsentativstatistik über die Bevölkerung und die Arbeitsmarktbeteiligung sowie die Wohnsituation der Haushalte (Mikrozensusgesetz – MZG) vom 7. Dezember 2016 (BGBl. I S. 2826).

7 Gesetz über die Statistik für Bundeszwecke (Bundesstatistikgesetz – BStatG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 20. Oktober 2016 (BGBl. I S. 2394), das zuletzt durch Artikel 10 Absatz 5 des Gesetzes vom 30. Oktober 2017 (BGBl. I S. 3618) geändert worden ist.

## Deskriptive Statistik

Durch das Merkmal „Art“ wird der Anwendungsbereich des Mietspiegels definiert. So gilt der Mietspiegel nicht für Mietänderungen und Neuvermietungen, die länger als vier Jahre zurückliegen, öffentlich geförderte Wohnungen mit Mietpreisbindung, nach 2017 fertiggestellte Neubauwohnungen, selbstgenutztes Wohneigentum, Wohnungen mit WC außerhalb der Wohnung und Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern sowie Reihenhäusern. [1] Da zurückliegende Mietänderungen im Mikrozensus nicht erfasst werden, werden nur in einem ersten Schritt Mietverhältnisse berücksichtigt, die nicht älter als vier Jahre sind. Dies schließt Haushalte mit älteren Mietverträgen und Mietanpassungen von der Analyse aus.<sup>8</sup> Die Anwendung dieser Restriktionen reduziert die Anzahl der Beobachtungen im Mikrozensus von 12 619 auf 2 891 (23 %). Im Vergleich dazu hat der Datensatz des Mietspiegels 12 948 Beobachtungen (Tabelle 8 in [3]). Der so reduzierte Mikrozensus-Datensatz hat also knapp ein Viertel der Beobachtungszahl des Mietspiegels.

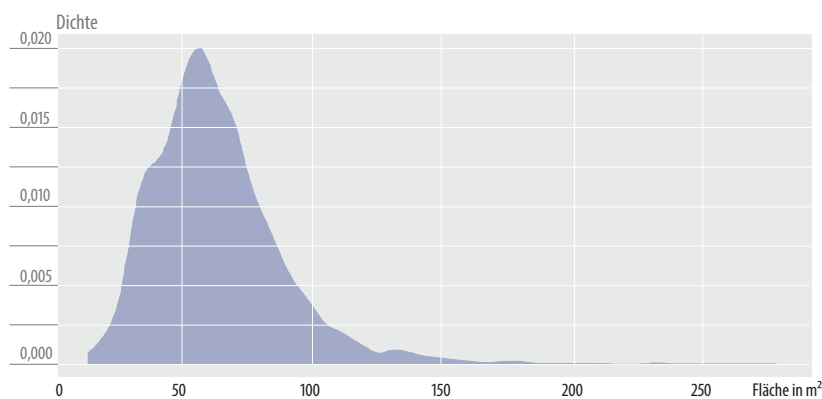
Als Indikator für die Größe einer Wohnung wird die Variable „Fläche“ verwendet. Der Kerndichteschätzer<sup>9</sup> ist in Abbildung a dargestellt. Mehrheitlich werden Werte unter 80 m<sup>2</sup> beobachtet, jedoch gibt es auch Ausnahmen, bei denen die Wohnfläche Werte über 200 m<sup>2</sup> annimmt. Der Maximalwert liegt bei 278 m<sup>2</sup>. Das arithmetische Mittel beträgt 63,22 m<sup>2</sup>.

Die Ausstattung einer Wohnung ist maßgeblich für eventuelle Zu- und Abschläge zur Miete einer Wohnung verantwortlich. Da die Daten der Mikrozensusbefragung keine Angaben zu Bad, WC oder Ähnliches enthalten, ist es im Gegensatz zum Berliner Mietspiegel 2019 nicht möglich, diese potenziell wohnwerterhöhenden oder -mindernden Merkmale zu identifizieren. Einzig und allein das Ausstattungsmerkmal „Sammelheizung“ ist vergleichbar. Unter Sammelheizung werden im Berliner Mietspiegel alle Heizungsarten verstanden, bei denen die Energie- und Wärmeerzeugung von einer zentralen Stelle aus erfolgt. Somit fallen unter diesen Begriff ebenfalls Etagen- oder Wohnheizungen wie Gas-, Öl- oder Elektroheizung. [1]

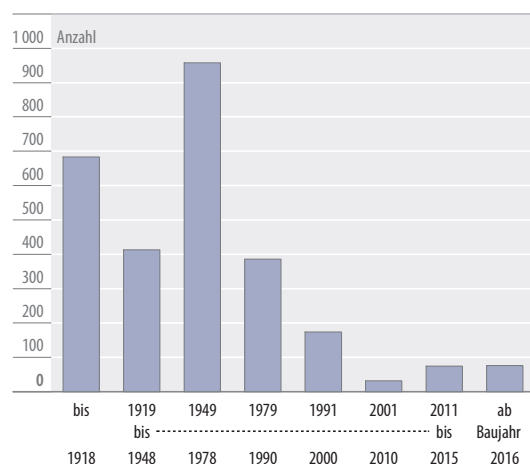
Ein Indikator für die Beschaffenheit einer Wohnung ist das Baujahr des Gebäudes. Die Verteilung der Variable „Baujahr“ ist in Abbildung b dargestellt. Es lässt sich erkennen, dass die meisten Gebäude im Zeitraum von 1949 bis 1978 gebaut wurden und die wenigsten im Zeitraum von 2001 bis 2010. Die Gebäude, die bis zum Jahr 1949 gebaut wurden, werden im Folgenden als Altbau bezeichnet. Alle anderen Gebäude werden als Neubau geführt. Die Baualtersklassen unterscheiden sich von denen des Mietspiegels aufgrund der Konstruktion des Mikrozensusfragebogens.<sup>10</sup>

Abbildung c zeigt die Verteilung der Variable „Lage“ für Berlin. Die meisten Wohnungen haben eine mittlere Wohnlage, die wenigsten eine gute Wohnlage.

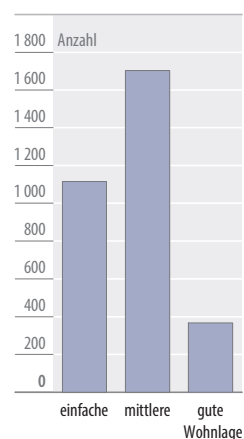
a | Kerndichteschätzer der Variable „Fläche“ 2018 in Berlin



b | Verteilung der Variable „Baujahr“ 2018 in Berlin



c | Verteilung der Variable „Lage“ 2018 in Berlin



8 Der Anteil dieser Haushalte am Mietspiegel beträgt 60 % (vgl. Tabelle 15 in [3]). Das mittlere Alter der Mietverträge im Mietspiegel beträgt 11,5 Jahre und ist damit wesentlich höher als vier Jahre.

9 Der Kerndichteschätzer kann als eine glatte Version eines Histogramms interpretiert werden. Formal handelt es sich um die Schätzung einer Wahrscheinlichkeitsdichte. [10]

10 Wegen der abweichenden Baualtersklassen im Mikrozensus (1949–1979 und 1979–1990) lässt sich die im Mietspiegel vorgenommene Differenzierung der Wohnungen nach Berlin Ost und Berlin West für den Zeitraum 1973–1990 nicht durchführen.



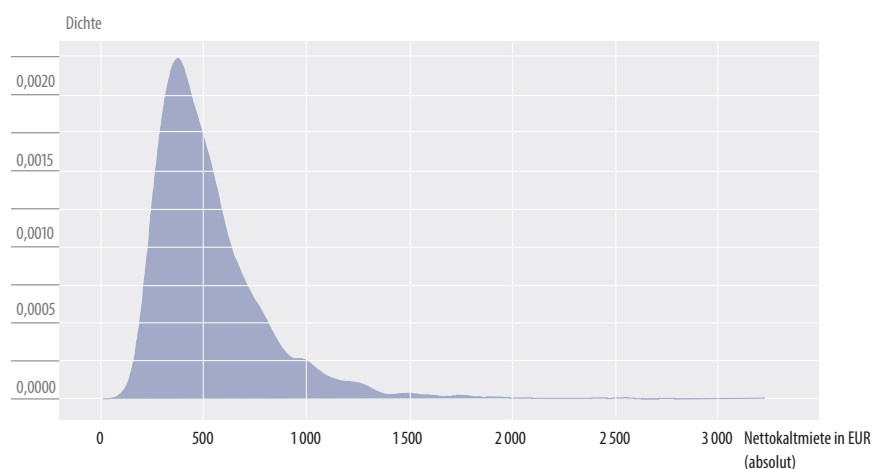
Der Kerndichteschätzer der Variable „Nettokaltemiete“ ist in Abbildung d dargestellt. Die Verteilung ist asymmetrisch und rechtsschief. Die höchste Miete beträgt 3600 EUR. Der Mittelwert liegt bei 534 EUR.

In Abbildung e ist der Kerndichteschätzer des zu analysierenden Merkmals „Miete je Quadratmeter Wohnfläche“ dargestellt. Nach § 556 Abs. 1 BGB ist dies die Miete ohne Kosten für Sammelheizung und Warmwasserversorgung, ohne die sogenannten kalten Betriebskosten, ohne Möblierungs- und Untermietzuschläge und ohne Zuschläge wegen der Nutzung von Wohnraum zu anderen Wohnzwecken. Der Kerndichteschätzer zeigt einen ähnlichen Verlauf wie zuvor bei der Nettokaltemiete. Die durchschnittliche Miete je m<sup>2</sup> beträgt 8,58 EUR.<sup>11</sup> Ähnlich wie in Abbildung a sind am rechten Rand der Abbildung einzelne Beobachtungen ersichtlich, die in der Analyse gesondert betrachtet werden müssen, um das Endergebnis durch einzelne Extremwerte nicht zu verzerren. Zum Vergleich: Der Berliner Mietspiegel 2019 weist einen Mittelwert von 6,72 EUR/m<sup>2</sup> aus. Diese Differenz von 1,86 EUR/m<sup>2</sup> ist auf den ersten Blick verblüffend groß und erklärungsbedürftig.

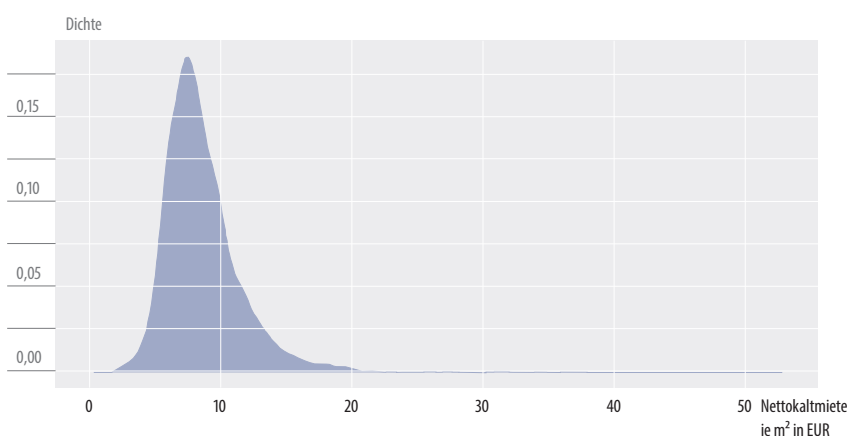
### Konstruktion eines Tabellenmietspiegels auf Basis des Mikrozensus

Bei einem Tabellenmietspiegel wird der Mietwohnungsmarkt in Tabellenfelder nach Flächen-, Baujahr- und Lagekategorien eingeteilt und pro Tabellenfeld eine Berechnung der mittleren ortsüblichen Vergleichsmiete durchgeführt. Die Bereinigung der Daten von den bereits erwähnten Extremwerten (Ausreißern) erfolgt pro Tabellenfeld ähnlich wie im Berliner Mietspiegel. Der Interquartilsabstand (IQR) bildet die Grundlage für die Bestimmung von Ausreißermieten. Er gibt den mittleren Wertebereich an, der 50 % der Mietwerte enthält. Die Untergrenze ist damit durch den 25%-Punkt und die Obergrenze durch den 75%-Punkt gegeben. Wird das 1,5-Fache des Interquartilsabstands von dem 25%-Punkt abgezogen und das 1,5-Fache des Interquartilsabstands mit dem 75%-Punkt addiert, so entsteht ein vergrößertes Intervall. Punkte, die außerhalb dieses vergrößerten Intervalls liegen, werden als Ausreißer bezeichnet.<sup>12</sup> Die Mieten innerhalb eines Tabellenfeldes wurden auf eine Normalverteilung geprüft. Bei nicht-normalverteilten Tabellenfeldern wurden die Mietwerte zur Normalisierung logarithmiert und

**d | Kerndichteschätzer der Variable „Nettokaltemiete“ 2018 in Berlin**



**e | Kerndichteschätzer der Variable „Miete je Quadratmeter Wohnfläche“ 2018 in Berlin**



<sup>11</sup> Dies ist der Wert vor der Ausreißerbereinigung. Durch die Ausreißerbereinigung sinkt der Wert auf 8,40 EUR.

<sup>12</sup> Im Mietspiegel wurde zusätzlich eine Abstandsregel von 0,50 EUR/m<sup>2</sup> zuzüglich zur Unter- und Obergrenze hinzugefügt. Danach wird die statistische Definition eines Ausreißers ignoriert, wenn sich im Abstand von 0,50 EUR noch valide Beobachtungen befinden. Wegen dieser sehr willkürlichen Herangehensweise wird in dieser Arbeit auf diese Abstandsregel verzichtet.

anschließend das vorher beschriebene Verfahren zur Bereinigung von Ausreißern angewandt. Durch die engere Konzentration um den Mittelwert wurden weniger Fälle als Ausreißer identifiziert als bei einer nicht logarithmierten Verteilung. [3] Durch die Ausreißerbereinigung werden 96 Mietwerte nicht weiter berücksichtigt. Die Tabellenbesetzung eines Mietspiegels auf Basis des Mikrozensus ist in Tabelle 1 dargestellt. Aufgrund der unterschiedlichen Abgrenzung zu den Baualtersklassen kann in den Spalten keine Übereinstimmung mit dem Mietspiegel hergestellt werden. Allerdings stimmt der Anteil der Wohnungen im Altbaubestand, für den die zeitliche Abgrenzung übereinstimmt, zwischen Mikrozensus und Mietspiegel ungefähr überein: Nach dem Mikrozensus sind es 39,2%, während es im Mietspiegel 44,7% (Tabelle 1 in [3]) sind.

Die Mindestbesetzungsanzahl pro Tabellenfeld führt dazu, dass bei einer sehr geringen Fallzahl keine weiteren Berechnungen der ortsüblichen Vergleichsmiete stattfinden. Es erfolgte wie im Mietspiegel keine Berechnung der mittleren ortsüblichen Vergleichsmiete für Tabellenfelder mit weniger als 10 Mietwerten. Tabellenfelder, die mit \* (15–29 Mietwerte) oder \*\* (10–14 Mietwerte) gekennzeichnet sind, haben aufgrund der geringen Zahl an Mietwerten nur bedingte Aussagekraft. [3]

In Tabelle 2 sind 56 von insgesamt 96 Tabellenfeldern<sup>13</sup> besetzt. Die Nettokaltmiete im jeweiligen Tabellenfeld wird durch den Median der Werte innerhalb jeder Zelle bestimmt. Zusätzlich werden feste Dreiviertel-Spannen pro Tabellenfeld ausgegeben. Das bedeutet, dass pro Tabellenfeld die oberen und unteren 12,5% der verwendeten Fälle als unübliche Mieten entfallen. Diese Spannen werden benutzt, um Wohnungen hinsichtlich anderer Merkmale, die nicht in der Tabelle ausgewiesen sind, in ihrer Miethöhe einzuordnen. [1] Die Regeln sind im Einzelnen im Methodenbericht zum Mietspiegel 2017 aufgeführt (Abschnitt „Orientierungshilfe Spanneneinordnung“). Diese Regeln sind jedoch rein heuristischer Natur und nicht Bestandteil des wissenschaftlichen Teils des Mietspiegels.<sup>14</sup> [1]

Gemäß Tabelle 2 besitzt beispielsweise eine zwischen 1919 und 1948 gebaute Wohnung, die eine Wohnfläche von 40 m<sup>2</sup> bis 60 m<sup>2</sup> hat und sich in einer mittleren Wohnlage befindet, eine ortsübliche Vergleichsmiete von 7,95 EUR/m<sup>2</sup> und eine Preisspanne von 6,04 EUR bis 10,50 EUR. Nach dem Berliner Mietspiegel hingegen hätte eine Wohnung mit den beschriebenen Eigenschaften eine ortsübliche Vergleichsmiete von 6,74 EUR/m<sup>2</sup> und eine Preisspanne von 5,63 EUR bis 7,76 EUR. Somit wird mit den Mikrozensusdaten sowohl eine höhere Miete als auch eine größere Spanne berechnet. Wie bereits erwähnt, wird der Berliner Mietspiegel 2019 im Durchschnitt um 1,86 EUR überschätzt. Diese substanziellen Unterschiede sind erklärungsbedürftig.

## Gründe für mögliche Abweichungen

Eine mögliche Erklärung liefern die unterschiedlichen Angaben zu den Nebenkosten. Diese werden in zwei Gruppen eingeteilt. Alle Kosten für Heizung und Warmwasserversorgung werden als warme Nebenkosten bezeichnet, alle anderen Kostenfaktoren werden den kalten Nebenkosten zugeordnet. Da die warmen Nebenkosten größtenteils vom jeweiligen Nutzungsverhalten des Mieters abhängig sind, besteht keine Möglichkeit, diese zwischen dem Mietspiegel und dem Mikrozensus zu vergleichen. Die kalten Nebenkosten hingegen bestehen aus Ausgaben, die der Haus- oder Gebäudeeigentümer für die Vermietungsfähigkeit seiner Mietsachen aufbringen muss. Aus diesem Grund sind die Vermieterangaben zu den kalten Nebenkosten auch wesentlich genauer als entsprechende Angaben der Mieter. Da die Angaben im Berliner Mietspiegel zu 71% aus der Vermieterbefragung stammen, sind die Angaben zu den kalten Nebenkosten wesentlich genauer.

Während im Berliner Mietspiegel durchschnittliche kalte Nebenkosten in Höhe von 1,66 EUR/m<sup>2</sup> festgestellt wurden, können im vorliegenden Beispiel auf Basis des Mikrozensus durchschnittliche kalte Nebenkosten in Höhe von 1,61 EUR/m<sup>2</sup> errechnet werden. Damit sind die Durchschnittswerte der beiden Messungen praktisch identisch und scheiden für die Erklärung der großen Unterschiede in den Tabellenfeldern aus.

In einem interessanten Experiment zur Vorbereitung des Zensus 2011 wurden für identische Wohnungen Angaben zur Miete zum einen über eine Haushaltsbefragung der Mieter und zum anderen über die Gebäude- und Wohnungszählung im Rahmen des Zensus ermittelt. Dabei ergaben sich häufige und zum Teil auch größere Abweichungen. So sind im Abschlussbericht (S. 123) folgende Ausführungen zu finden: „Toleriert man Abweichungen bis zu 25 Euro, erhöht sich die Übereinstimmung für die Nettokaltmiete nur auf rund 58 Prozent und für die kalten Nebenkosten auf rund 56 Prozent. Für zehn Prozent der Wohnungen wurden Differenzen von über 100 Euro zur Nettokaltmiete festgestellt. Anteil und Höhe der Abweichungen für die kalten Nebenkosten weisen auf unzuverlässige Angaben hin.“ Und weiter auf S. 124: „Probleme gab es bei der Abgrenzung der Mietbestandteile, insbesondere der kalten Nebenkosten. Bei abweichenden Mietangaben wurden in 66 Prozent der Fälle von den Haushalten höhere Mietbeiträge genannt als von den Eigentümern. Diese höheren Mietbeträge führen zu dem Schluss, dass Mieter oft die monatliche Mietzahlung inklusive aller Nebenkosten angegeben haben. Auch gerundete Mietbeträge wurden deutlich häufiger von Haushalten als von Eigentümern genannt. Die Auskünfte zur Miete, insbesondere zu den Mietbestandteilen, im Rahmen von Interviewerbefragungen entsprechen damit nur unzureichend der erforderlichen Genauigkeit.“ [8] Im Mittel stabilisieren sich die Unterschiede jedoch auf einem geringen Niveau. So weist der Abschlussbericht für die Nettokaltmiete je m<sup>2</sup> nur eine durchschnittliche Abweichung von 3,9% der Mieterangaben zu den Vermieterangaben aus (siehe Tabelle 3.10 des Ab-

<sup>13</sup> Der Berliner Mietspiegel 2019 besetzt 90 von 96 Tabellenfeldern.

<sup>14</sup> Da aber die Spanneneinordnung einen bedeutenden Teil der Mietunterschiede erklärt, ist der wissenschaftliche Anspruch für den Mietspiegel als Ganzes in Frage gestellt.

**1 | Tabellenbesetzung eines Mietspiegels für Berlin auf Basis des Mikrozensus 2018  
für Neuvermietungen innerhalb der letzten vier Jahre nach Baujahr, Wohnlage und Wohnfläche**

		Altbau		Neubau						Summe
Baujahr		bis 1918	1919–1948	1949–1978	1979–1990	1991–2000	2001–2010	2011–2015	seit 2016	
Wohnfläche	Wohnlage	1	2	3	4	5	6	7	8	
bis unter 40 m <sup>2</sup>	einfach A	33	6	93	37	3	–	2	10	184
	mittel B	19	16	68	47	10	–	3	5	168
	gut C	10	6	21	10	4	–	4	–	55
40 m <sup>2</sup> bis unter 60 m <sup>2</sup>	einfach D	94	52	131	34	11	1	1	19	343
	mittel E	82	116	180	59	27	7	17	2	490
	gut F	29	18	55	4	7	2	1	–	116
60 m <sup>2</sup> bis unter 90 m <sup>2</sup>	einfach G	104	54	146	54	18	4	5	25	410
	mittel H	112	75	154	89	68	7	18	7	530
	gut I	36	31	59	13	4	1	1	3	148
90 m <sup>2</sup> und mehr	einfach J	49	11	23	11	3	2	5	3	107
	mittel K	75	16	20	13	15	5	16	2	162
	gut L	40	12	8	13	4	3	2	–	82
Summe		683	413	958	384	174	32	75	76	2 795

**2 | Tabellenmietspiegel für Berlin auf Basis des Mikrozensus 2018  
für Neuvermietungen innerhalb der letzten vier Jahre nach Baujahr, Wohnlage und Wohnfläche in EUR/m<sup>2</sup>**

		Altbau		Neubau					
Baujahr		bis 1918	1919–1948	1949–1978	1979–1990	1991–2000	2001–2010	2011–2015	seit 2016
Wohnfläche	Wohnlage	1	2	3	4	5	6	7	8
bis unter 40 m <sup>2</sup>	einfach A	9,21 7,72–15,90		8,06 6,38–11,70	8,75 7,08–14,40				19,20 ** 16,50–19,90
	mittel B	9,47 * 6,90–12,40	8,74 * 7,18–11,00	8,50 6,70–10,60	7,35 6,12–8,91	11,70 ** 9,16–19,90			
	gut C	8,57 ** 7,54–11,40		9,27 * 7,72–13,70	8,91 ** 7,61–10,80				
40 m <sup>2</sup> bis unter 60 m <sup>2</sup>	einfach D	8,51 6,41–11,60	7,94 6,05–11,40	7,40 5,68–9,66	6,72 5,75–8,21	8,55 ** 7,22–9,64			12,10 * 7,98–15,90
	mittel E	8,27 6,18–12,20	7,95 6,04–10,50	7,16 5,71–9,25	6,70 5,79–8,67	7,82 * 6,48–9,40		14,00 * 8,93–15,50	
	gut F	10,00 * 7,21–12,60	7,72 * 6,65–10,20	8,47 6,62–12,20					
60 m <sup>2</sup> bis unter 90 m <sup>2</sup>	einfach G	8,13 5,30–11,50	6,97 5,27–10,50	6,54 5,02–8,57	5,87 5,14–7,93	8,67 * 7,31–9,58			10,90 * 9,52–13,70
	mittel H	8,48 5,98–11,90	7,69 5,92–10,20	6,94 5,55–9,16	5,75 5,13–8,10	8,09 6,86–9,43		13,50 * 9,27–16,10	
	gut I	8,58 6,58–11,40	8,44 7,46–10,60	8,56 6,25–10,060	8,75 ** 7,04–12,00				
90 m <sup>2</sup> und mehr	einfach J	8,01 4,70–11,10	7,40 ** 5,91–10,10	6,63 * 4,13–7,96	7,10 ** 6,11–9,27				
	mittel K	9,78 7,53–12,40	9,38 * 6,74–11,80	7,76 * 6,09–9,65	6,51 ** 4,04–7,73	7,71 * 6,29–9,25		10,10 * 8,72–13,50	
	gut L	9,44 7,32–11,30	8,93 ** 5,57–9,72		9,02 ** 7,83–11,40				

Die mit \* (15–29 Mietwerte) oder \*\* (10–14 Mietwerte) gekennzeichneten Tabellenfelder haben aufgrund der geringen Zahl an Mietwerten nur bedingte Aussagekraft.

### 3 | Tabellenbesetzung eines Mietspiegels für Berlin auf Basis des Mikrozensus 2018 für alle Mietverhältnisse nach Baujahr, Wohnlage und Wohnfläche

		Altbau		Neubau						Summe
Baujahr		bis 1918	1919–1948	1949–1978	1979–1990	1991–2000	2001–2010	2011–2015	seit 2016	
Wohnfläche	Wohnlage	1	2	3	4	5	6	7	8	
bis unter 40 m <sup>2</sup>	einfach A	74	21	231	68	9	–	2	10	415
	mittel B	58	43	178	122	12	–	3	5	421
	gut C	14	10	59	24	6	–	4	–	117
40 m <sup>2</sup> bis unter 60 m <sup>2</sup>	einfach D	259	185	484	119	44	4	1	19	1 115
	mittel E	238	401	742	219	66	18	17	2	1 703
	gut F	86	58	185	14	18	4	1	1	367
60 m <sup>2</sup> bis unter 90 m <sup>2</sup>	einfach G	357	198	761	233	92	11	7	25	1 684
	mittel H	352	335	860	453	263	25	19	7	2 314
	gut I	122	94	248	42	27	7	1	3	544
90 m <sup>2</sup> und mehr	einfach J	177	42	110	64	26	3	6	3	431
	mittel K	274	73	112	70	51	11	–	2	593
	gut L	175	60	45	47	18	8	3	–	356
Summe		2 186	1 520	4 015	1 475	632	91	64	77	10 060

### 4 | Tabellenmietspiegel für Berlin auf Basis des Mikrozensus 2018 für alle Mietverhältnisse nach Baujahr, Wohnlage und Wohnfläche in EUR/m<sup>2</sup>

		Altbau		Neubau					
Baujahr		bis 1918	1919–1948	1949–1978	1979–1990	1991–2000	2001–2010	2011–2015	seit 2016
Wohnfläche	Wohnlage	1	2	3	4	5	6	7	8
bis unter 40 m <sup>2</sup>	einfach A	8,23 5,56–14,20	8,03 * 5,60–9,94	7,53 5,89–10,10	7,84 6,08–12,80				19,20 ** 16,50–19,90
	mittel B	7,57 5,64–10,80	8,11 6,70–9,60	7,38 5,72–9,91	6,92 5,65–8,54	11,70 ** 8,36–19,70			
	gut C	8,20 ** 6,77–10,90	8,74 ** 7,91–10,30	8,09 6,27–10,10	8,01 * 6,95–9,54				
40 m <sup>2</sup> bis unter 60 m <sup>2</sup>	einfach D	6,90 4,94–9,83	6,51 5,07–9,12	6,70 5,31–8,49	6,05 5,09–7,85	8,11 6,10–9,74			12,10 * 7,98–15,90
	mittel E	7,24 5,09–9,62	6,90 5,40–8,95	6,26 5,00–7,76	6,12 5,35–7,45	8,10 6,40–9,43	9,24 * 6,48–11,50	14,00 * 8,93–15,50	
	gut F	7,90 6,03–11,20	7,00 5,30–8,50	7,20 5,83–9,81	7,97 ** 6,82–9,53	8,77 * 7,58–9,71			
60 m <sup>2</sup> bis unter 90 m <sup>2</sup>	einfach G	6,30 4,15–9,95	6,10 4,72–8,00	5,98 4,75–7,75	5,71 4,74–7,37	7,28 5,95–8,94	9,62 ** 7,51–13,60		10,90 *9,52–13,70
	mittel H	6,87 4,93–9,88	6,50 5,09–8,41	6,00 4,97–7,68	5,45 4,59–7,31	7,75 6,12–9,09	7,57 * 6,43–10,70	12,90 * 9,23–16,00	
	gut I	7,32 5,47–9,48	7,68 5,50–9,59	7,14 5,59–9,65	8,45 6,24–11,10	8,17 * 7,20–10,00			
90 m <sup>2</sup> und mehr	einfach J	5,89 4,29–8,98	5,61 4,56–7,33	6,22 4,72–7,89	6,33 4,56–7,71	7,07 * 6,24–8,90			
	mittel K	7,10 4,86–10,50	6,26 4,85–9,33	6,58 5,00–8,71	5,54 4,43–7,57	8,16 6,10–10,30	9,07 ** 6,80–10,60		
	gut L	7,51 5,10–10,30	6,89 5,45–9,05	8,08 6,54–9,82	8,89 7,62–10,60	9,27 * 8,00–11,50			

Die mit \* (15–29 Mietwerte) oder \*\* (10–14 Mietwerte) gekennzeichneten Tabellenfelder haben aufgrund der geringen Zahl an Mietwerten nur bedingte Aussagekraft.

schlussberichts). Insgesamt sind diese Differenzen nicht geeignet, um Abweichungen von 1,86 EUR, also um 21%, zu erklären.

Aufgrund des Erhebungskonzepts des Mikrozensus wurden nur Haushalte mit Neuvermietungen in den letzten vier Jahren in die Analyse aufgenommen. Damit wurden 60 % aller Wohnungen des Mietspiegels von der Analyse ausgeschlossen. Dies sind Haushalte mit einer Mietanpassung in den letzten vier Jahren, deren Mietverhältnis jedoch schon länger besteht. Um die Richtung und die Größe dieses Ausschlusses abzuschätzen, wurde in einem weiteren Analyseschritt ein alternativer Mietspiegel auf Basis aller bestehenden Mietverhältnisse im Mikrozensus erstellt. In eine ähnliche Richtung geht auch die Forderung des Oberbürgermeisters Münchens, Dieter Reiter, nach einem alternativen Mietspiegel, der alle Mietverhältnisse einschließt [11] sowie ein Entwurf zur Novellierung des Mietspiegelgesetzes, in dem der Zeitraum der relevanten Mietanpassungen von vier auf sechs Jahre verlängert wird [12]. Da der Mikrozensus Daten über alle Mietverhältnisse erhebt, kann ein solcher alternativer Mietspiegel ohne Zusatzerhebungen erstellt werden. Hierdurch steigt die Fallzahl von 2 891 auf 10 481.

Auf Basis dieser erhöhten Fallzahl ist eine stabilere Schätzung des Medians in den einzelnen Tabellen-

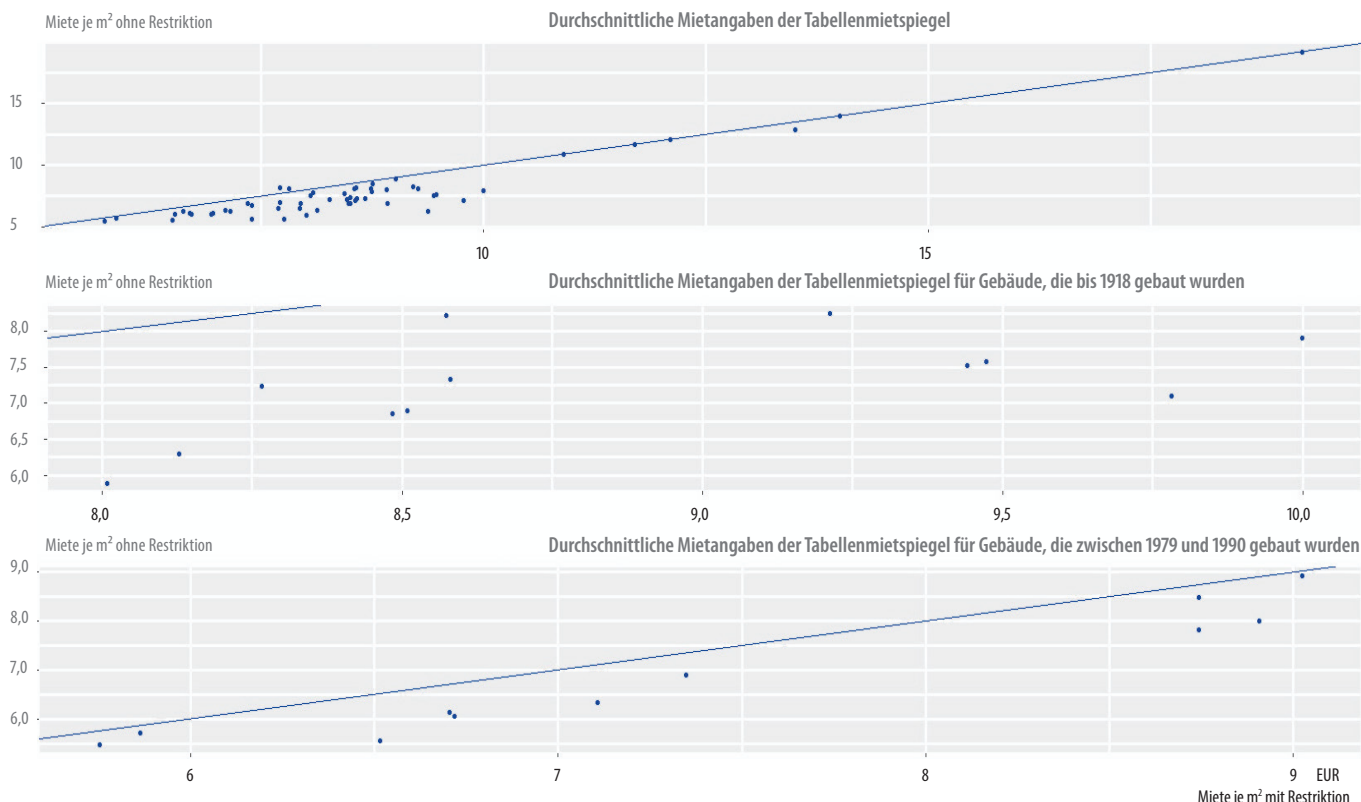
feldern möglich. Weiterhin können mehr Tabellenfelder mit Schätzwerten versehen werden, sodass die Zahl der besetzten Tabellenfelder von 56 auf 67 steigt. Durch die bereits erwähnte Extremwertbereinigung werden 421 Wohnungen nicht weiter betrachtet. Die neue Tabellenbesetzung ist in Tabelle 3, der Tabellenmietspiegel in Tabelle 4 dargestellt.

Eine zwischen 1919 und 1948 gebaute Wohnung, die eine Wohnfläche von 40 m<sup>2</sup> bis 60 m<sup>2</sup> hat und sich in einer mittleren Wohnlage befindet, hat danach eine ortsübliche Vergleichsmiete von 6,90 EUR/m<sup>2</sup> und eine Preisspanne von 5,40 EUR bis 8,95 EUR. Somit ist diese um 1,05 EUR billiger als in Tabelle 2 und überschätzt den Wert aus dem Berliner Mietspiegel 2019 nur noch um 0,16 EUR. Generell wird der Berliner Mietspiegel nur noch um durchschnittlich 0,35 EUR<sup>15</sup> überschätzt. Diese Differenz liegt im Rahmen der oben genannten unterschiedlichen Messkonzepte.

In Abbildung f werden die durch den mikrozensusbasierten Standard-Tabellenmietspiegel und den alternativen mikrozensusbasierten Tabellenmietspiegel ausgewiesenen Mietangaben miteinander verglichen. Die obere Grafik verdeutlicht, dass die durchschnittlichen Mietpreise des Standard-Tabellenmietspiegels, welcher keine Mietänderungen oder Neuvermietungen berücksichtigt, die länger

<sup>15</sup> Dies ist der Differenzbetrag, bevor die Ausreißer entfernt wurden. Der Differenzbetrag nach Ausreißerbereinigung beträgt 0,31 EUR.

**f | Vergleich der durchschnittlichen Mietangaben des Standard-Tabellenmietspiegels und des alternativen Tabellenmietspiegels auf Basis des Mikrozensus 2018 – Mietverhältnisse bis zu vier Jahre (x-Achse) versus alle Mietverhältnisse (y-Achse)**





als vier Jahre zurückliegen (Restriktion), deutlich höher sind als die des alternativen Tabellenmietspiegels, der alle Mietverhältnisse betrachtet. Besonders für Altbauten ergeben sich große Unterschiede in den durchschnittlichen Mietpreisen (mittlere Grafik). Für Wohnungen in Gebäuden, die bis 1918 gebaut wurden, existiert ein durchschnittlicher Preisunterschied von 1,54 EUR. Im Gegensatz dazu weisen die Wohnungen in Gebäuden, die zwischen 1979 und 1990 gebaut wurden, einen durchschnittlichen Preisunterschied von lediglich 0,51 EUR auf (untere Grafik). Somit ist der Effekt, der durch die Begrenzung auf neuere Mietverhältnisse hervorgerufen wird, umso größer, je älter das Gebäude ist.

Für zukünftige Mietspiegel gibt es den Vorschlag, Mietverhältnisse der letzten sechs statt der letzten vier Jahre zu betrachten. [12] Um bereits im Vorhinein den daraus resultierenden Effekt abschätzen zu können, wird ein weiterer Tabellenmietspiegel erstellt, welcher Mietverhältnisse der letzten sechs Jahre betrachtet. Somit können nach der Ausreißerbereinigung 3786 Wohnungen (30 %) untersucht werden. Der hieraus resultierende Tabellenmietspiegel ist in Tabelle 5 dargestellt.

Durch die Betrachtung von Mietverhältnissen der letzten sechs Jahre reduziert sich die durchschnittliche Nettokaltmiete je m<sup>2</sup> um 0,33 EUR.

Ein weiterer Gesichtspunkt bei der Beurteilung der Qualität eines Mietspiegels ist die Monotonie bezüglich der Wohnlage. Es ist zu erwarten, dass die Mietpreise mit der Qualität der Wohnlage ansteigen. Dies ist auch für die meisten Zellen des Mietspie-

gels erfüllt, jedoch nicht immer. So liegt die mittlere Wohnmiete je m<sup>2</sup> für Wohnungen mit mehr als 90 m<sup>2</sup> in der Baualtersklasse 1919–1948 für einfache Wohnlagen bei 6,13 EUR, während sie bei mittleren Wohnlagen auf 6,01 EUR sinkt und auf 6,69 EUR bei guten Wohnlagen steigt. Ein solches Phänomen kann bei geringen Fallzahlen allein der Zufälligkeit der Stichprobenziehung geschuldet sein. Aus diesem Grund ist die Angabe von Konfidenzintervallen, die den Populationswert mit einer vorgegebenen Sicherheit überdecken, ein wissenschaftlicher Standard. Die Angabe von Konfidenzintervallen für den Populationsmedian wird aber im Mietspiegel nicht durchgeführt. Dort werden lediglich Symbole genutzt, die kleine (\*, Fallzahl 15–29) oder sehr kleine (\*\*, Fallzahl 10–14) Zellbesetzungen anzeigen. Wie groß jedoch die Genauigkeit der Schätzer für diese Zellen ist, geht daraus nicht hervor. Bei einer Wiederholung mit den Mikrozensusdaten ergeben sich für dieselben Tabellenfelder die Werte 7,40 EUR (einfache Wohnlage), 9,38 EUR (mittlere Wohnlage) sowie 8,93 EUR (gute Wohnlage). Hier ist also die Miete in mittlerer Wohnlage teurer als in guter Wohnlage. Die Analyse aller Mietverhältnisse in Tabelle 4 zeigt bei deutlich höheren Fallzahlen und dem schon diskutierten niedrigeren Mietniveau eine monotone Reihung der Mietpreise von 5,61 EUR (einfache Wohnlage), 6,26 EUR (mittlere Wohnlage) und 6,89 EUR (gute Wohnlage).

Um die Genauigkeit der Schätzung des Medians nach der Ausreißerbereinigung zu ermitteln, wurde ein Bootstrap-Verfahren [13] eingesetzt. Hierzu

## 5 | Tabellenmietspiegel für Berlin auf Basis des Mikrozensus 2018 für Neuvermietungen innerhalb der letzten sechs Jahre nach Baujahr, Wohnlage und Wohnfläche in EUR/m<sup>2</sup>

		Altbau		Neubau					
Baujahr		bis 1918	1919–1948	1949–1978	1979–1990	1991–2000	2001–2010	2011–2015	ab 2016
Wohnfläche	Wohnlage	1	2	3	4	5	6	7	8
bis unter 40 m <sup>2</sup>	einfach A	9,23 7,72–15,50		7,99 6,43–11,10	8,51 6,53–14,00				19,20 ** 16,50–19,90
	mittel B	9,45 * 6,92–12,50	8,91 * 7,08–11,10	8,05 6,38–10,30	7,35 6,22–8,97	12,10 ** 9,20–19,80			
	gut C	8,57 ** 7,54–10,80		9,27 7,09–14,80	8,47 ** 7,36–10,80				
40 m <sup>2</sup> bis unter 60 m <sup>2</sup>	einfach D	8,00 5,72–11,30	7,44 5,55–10,20	7,09 5,39–9,10	6,49 5,53–8,21	8,59 * 6,71–9,65			12,10 * 7,98–15,90
	mittel E	8,04 5,99–11,80	7,60 5,84–10,10	7,04 5,66–9,13	6,51 5,63–8,44	7,95 6,69–9,37	9,62 ** 6,62–11,50	14,00 * 8,93–15,50	
	gut F	9,69 6,91–12,10	7,55 * 6,09–9,45	8,15 6,54–11,90					
60 m <sup>2</sup> bis unter 90 m <sup>2</sup>	einfach G	7,87 5,69–11,50	6,83 5,22–9,79	6,50 5,18–8,47	5,84 5,12–7,34	8,47 6,89–9,38			10,90 * 9,52–13,70
	mittel H	8,24 5,89–11,30	7,51 5,98–10,00	6,83 5,56–9,00	5,76 5,06–8,00	8,14 6,68–9,46		12,90 * 9,23–16,00	
	gut I	8,57 6,52–11,70	8,48 7,43–10,50	8,46 5,92–10,30	8,95 * 7,11–12,70				
90 m <sup>2</sup> und mehr	einfach J	8,06 4,77–10,60	7,32 ** 5,79–10,00	6,30 4,66–7,95	7,16 * 5,24–9,43				
	mittel K	9,53 7,23–12,20	8,18 * 5,84–11,40	7,68 5,80–9,55	6,55 * 4,49–7,83	7,66 * 6,46–9,13		10,10 * 8,79–13,70	
	gut L	9,02 7,34–11,30	8,85 * 6,11–9,96	8,41 * 7,00–9,91	9,35 * 7,58–11,10				

Die mit \* (15–29 Mietwerte) oder \*\* (10–14 Mietwerte) gekennzeichneten Tabellenfelder haben aufgrund der geringen Zahl an Mietwerten nur bedingte Aussagekraft.

wurden 400 Stichproben der Größe 2891 (entspricht der Größe des Datensatzes vor der Ausreißerbereinigung) mit Zurücklegen gezogen. Danach wurde für jeden Datensatz die oben beschriebene Ausreißerbereinigung durchgeführt und der Median in jeder der 96 Zellen des Mietspiegels berechnet. Die Zahl der mit mehr als 10 Beobachtungen gefüllten Zellen kann also zwischen den Bootstrap-Stichproben schwanken. Für die ausreichend besetzten Zellen wurde der Median berechnet. Im Anschluss wurde für jedes Tabellenfeld ein 95%-Konfidenzintervall bestimmt, indem die Grenzen zu den jeweils 2,5%

kleinsten und größten Parameterschätzungen der 400 Bootstrap-Stichproben bestimmt wurden. Der Tabellenmietspiegel basierend auf dem Bootstrap-Verfahren ist in Tabelle 6 dargestellt. Für jedes Tabellenfeld werden der Median der Nettokaltmiete je m<sup>2</sup> und das dazugehörige 95%-Konfidenzintervall ausgewiesen. Das Konfidenzintervall ist umso kleiner, je höher die Feldbesetzung ist.

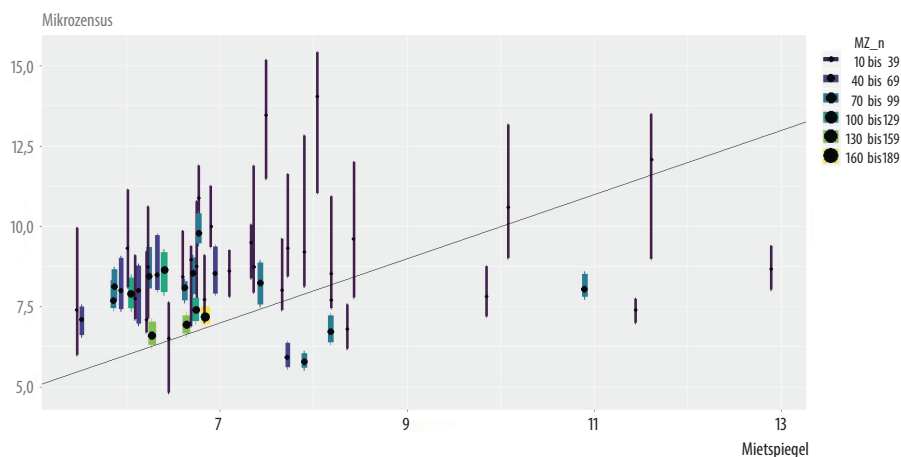
In Abbildung g werden die Werte des Tabellenmietspiegels aus Tabelle 6 und die jeweiligen 95%-Konfidenzintervalle dargestellt und mit den Werten des Mietspiegels 2019 verglichen.<sup>16</sup>

## 6 | Tabellenmietspiegel für Berlin auf Basis des Mikrozensus 2018 in EUR/m<sup>2</sup> (basierend auf dem Bootstrap-Verfahren)

		Altbau		Neubau					
Baujahr		bis 1918	1919–1948	1949–1978	1979–1990	1991–2000	2001–2010	2011–2015	ab 2016
Wohnfläche	Wohnlage	1	2	3	4	5	6	7	8
bis unter 40 m <sup>2</sup>	einfach A	9,21 8,13–12,83		8,10 7,69–8,29	8,75 7,94–11,88				
	mittel B	9,61 7,79–12,00	8,01 * 7,38–9,61	8,55 7,89–9,03	7,41 7,00–7,74				
	gut C	8,53 ** 7,66–10,94		9,33 * 8,44–11,63	8,75 ** 7,69–10,78				
40 m <sup>2</sup> bis unter 60 m <sup>2</sup>	einfach D	8,64 7,95–9,2	8,00 7,42–9,02	7,47 7,05–7,78	6,80 6,19–7,56				12,08 ** 8,98–13,50
	mittel E	8,23 7,56–8,87	7,90 7,45–8,40	7,17 6,96–7,50	6,72 6,38–7,23	7,82 * 7,20–8,75		14,04 * 11,03–15,42	
	gut F	10,00 * 9,36–11,25	7,72 * 7,02–9,10	8,49 8,02–9,73					
60 m <sup>2</sup> bis unter 90 m <sup>2</sup>	einfach G	8,13 7,69–8,66	7,09 6,61–7,50	6,59 6,30–7,03	5,91 5,62–6,37	8,67 * 8,03–9,38			10,89 * 9,88–11,89
	mittel H	8,45 8,06–9,36	7,69 7,45–8,33	6,94 6,66–7,23	5,79 5,60–6,05	8,05 * 7,80–8,51		13,47 ** 11,48–15,17	
	gut I	8,61 7,80–9,26	8,44 8,01–9,85	8,53 7,90–9,37	8,75 ** 7,13–10,62				
90 m <sup>2</sup> und mehr	einfach J	8,01 6,96–8,77	7,40 ** 6,00–9,95	6,64 * 5,96–7,37	7,10 ** 6,69–9,21				
	mittel K	9,80 9,47–10,41	9,33 * 8,09–11,15	7,76 * 7,12–9,10	6,51 * 4,82–7,63	7,71 * 7,45–9,05		10,06 * 9,02–13,16	
	gut L	9,50 8,38–10,05	8,97 * 6,89–9,38						

Die mit \* (15–29 Mietwerte) oder \*\* (10–14 Mietwerte) gekennzeichneten Tabellenfelder haben aufgrund der geringen Zahl an Mietwerten nur bedingte Aussagekraft.

## g | Durchschnittliche Mietangaben der Tabellenmietspiegel aus Mietspiegel und Mikrozensus 2018 für Berlin



<sup>16</sup> Um solch einen direkten Vergleich zu ermöglichen, wurden die Baujahreskategorien des Mietspiegels „1950–1964“ und „1965–1972“ und zusätzlich auch die Baujahreskategorien „1973–1990 (West)“ und „1973–1990 (Ost)“ zusammengefasst. Außerdem wurden die Baujahreskategorien des Mikrozensus „2001–2010“, „2011–2015“ und „ab 2016“ zusammengeführt.

Erkennbar ist, dass die Werte des Mikrozensus selbst bei Berücksichtigung der statistischen Ungenauigkeit – mit wenigen Ausnahmen – höher als die Werte des Mietspiegels sind. Die Unterschiede zwischen Mikrozensus und Mietspiegel sind tendenziell umso kleiner, je größer die Besetzung eines Tabellenfeldes im Mikrozensus ist.

### Regressionsmietspiegel

Tabellenmietspiegel sind zwar einfach zu interpretieren, doch sie sind konzeptionell nicht geeignet, mehrere Merkmale simultan bei der Mietpreisbildung zu berücksichtigen. Dies ist zum Beispiel bei der Anwendung der Spanneneinordnung der Wohnung anhand des Berliner Mietspiegels der Fall. Das Abzählen der Positiv- und Negativmerkmale einer Wohnung, ihre Verrechnung qua Mehrheitsprinzip und Gleichgewichtung nach fünf Gruppen mag zwar plausibel erscheinen, wissenschaftlich ist dieses Vorgehen jedoch nicht zu begründen.

Ein Regressionsmietspiegel, der in Deutschland in 55 % aller Städte mit einem qualifizierten Mietspiegel erstellt wird, hat grundlegende Vorteile gegenüber einem Tabellenmietspiegel.<sup>17</sup> So wird ein kleinerer Stichprobenumfang benötigt und es können simultan mehrere Merkmale berücksichtigt werden, die den Mietpreis beeinflussen. Auch ist es mit Standardmethoden möglich, die Genauigkeit der geschätzten Mietpreise anzugeben. Der Regressionsmietspiegel nutzt im Gegensatz zum Tabellenmietspiegel die gesamten Informationen der Stichprobe für die Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete. Hierbei wird die Nettokaltmiete je m<sup>2</sup> einer einzelnen Wohnung durch die Wohnwertmerkmale mittels einer mathematischen Gleichung beschrieben und nicht durch die Eingruppierung einer Wohnung in das Feld einer Tabelle. Jedes einzelne Wohnungsmerkmal trägt zur Erklärung des Mietpreises einer Wohnung bei. Bei dem Regressionsansatz kann entweder eine einfache parametrische Zusammenhangsanalyse oder eine nicht-parametrische Modellierung durchgeführt werden. [15] Beim parametrischen Modell wird der Effekt eines Merkmals über einen Regressionskoeffizien-

ten beschrieben. Durch die Multiplikation dieses Regressionskoeffizienten mit dem Merkmalswert ist der Effekt des Merkmals auf die Miete linear. Dieser Ansatz ist häufig zu restriktiv. Beispielsweise nimmt zwar die Quadratmetermiete mit steigender Wohnungsgröße ab, aber irgendwann ist eine Grenze erreicht, die nicht mehr unterschritten wird. Bei dem hier vorgestellten nicht-parametrischen Ansatz wird der Einfluss eines Merkmals auf die Miete nicht mehr durch eine Gerade vorgegeben, sondern durch eine glatte Funktion.

Bevor das Regressionsmodell geschätzt wird, sollte eine genauere Betrachtung der bereits erwähnten Werte an den Rändern der Verteilungen vorgenommen werden. Aus Abbildung a ist ersichtlich, dass einige Werte am linken und speziell am rechten Rand der Verteilung der Variable „Wohnfläche“ existieren, die das Ergebnis verzerren könnten. Aus diesem Grund wird die Analysegesamtheit auf Wohnungen mit einer Fläche zwischen 20 m<sup>2</sup> und 150 m<sup>2</sup> eingegrenzt. Zusätzlich werden unplausible Angaben bezüglich der Miete, wie beispielsweise 1 EUR/m<sup>2</sup>, entfernt. Da lediglich die obersten 0,3 % der Beobachtungen eine Miete je m<sup>2</sup> von über 20 EUR/m<sup>2</sup> aufweisen, wird der Datensatz auf Wohnungen begrenzt, die maximal 20 EUR/m<sup>2</sup> kosten. Der Regressionsdatensatz besteht damit aus 2 840 Wohnungen.

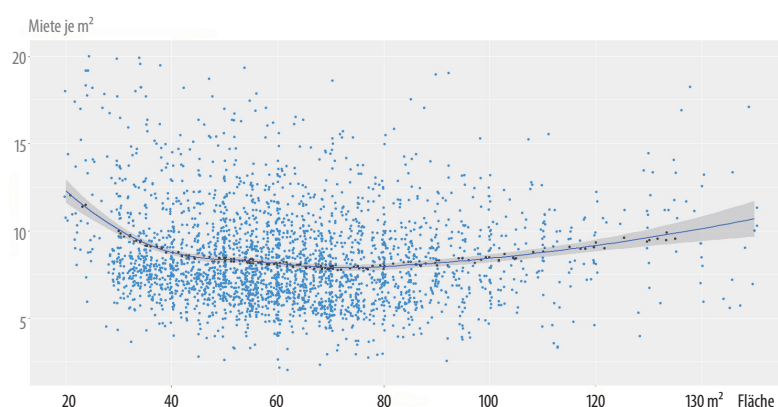
Um im Anschluss erste Hinweise auf mögliche Zusammenhänge zwischen den Variablen zu erhalten, erfolgt zunächst eine grafische Analyse. Die Variable „Miete je Quadratmeter“ ist die abhängige Variable in der Regressionsgleichung und somit Hauptgegenstand der Analyse. In Abbildung h wird die Miete je m<sup>2</sup> nach der Wohnungsgröße dargestellt. Es ist erkennbar, dass kleinere Wohnungen eine höhere Miete je m<sup>2</sup> haben. Allerdings ist der Effekt der Wohnungsgröße nicht linear.

Das Merkmal „Lage“ beschreibt die Wohnlage anhand des Wohnumfeldes einer Wohnung und nicht aufgrund ihrer geografischen Lage in der Stadt. Abbildung i zeigt die Verteilung der Miete je m<sup>2</sup> nach Wohnlage. Der Boxplot der guten Lage (ganz rechts) liegt, wie zu erwarten, über den Boxplots der beiden übrigen Lagen. Hierbei zeigt die Box den Interquar-

<sup>17</sup> Die Mietspiegelkommission der Gesellschaft für Immobilienwirtschaftliche Forschung e.V. hat 2018 die Mietspiegel und deren Dokumentation in den 80 größten Städten Deutschlands ausgewertet. Nur 44 der betrachteten Städte (55 %) erstellten einen qualifizierten Mietspiegel, obwohl dieser den besten Verbraucher- bzw. Mieterschutz bietet. 23 Städte (29 %) erstellten nur einen einfachen Mietspiegel. 13 Städte (16 %) erstellten keinen Mietspiegel. Darunter sind sieben Städte mit angespanntem Wohnungsmarkt, in denen die Mietpreisbremse gilt. Ohne Mietspiegel ist die Mietpreisbremse de facto weitgehend unwirk-

sam. Erkennbar ist, dass die Berechnung qualifizierter Mietspiegel anhand von Regressionsanalysen zunehmend Anwendung findet. Aktuell werden 55 % aller qualifizierten Mietspiegel als Regressionsmietspiegel erstellt. Etwas mehr als ein Viertel der betrachteten Städte (28 %) erstellt die Mietspiegel selbst. Die übrigen Mietspiegel sind auf lokale Arbeitskreise oder externe Anbieter zurückzuführen. Nur zehn externe Anbieter erstellen überhaupt Mietspiegel. Hiervon erstellen sechs Unternehmen Mietspiegel für mehr als eine der untersuchten Städte. [14]

**h | Miete je Quadratmeter nach Wohnungsgröße in Berlin auf Basis des Mikrozensus 2018**



tilsabstand der Miete je m<sup>2</sup> in der jeweiligen Wohnlage an. Außerdem hat der Median (in der Mitte der Box) bei guter Wohnlage den höchsten Wert. Im Gegensatz dazu scheint es keinen signifikanten Mietpreisunterschied zwischen einfacher und mittlerer Lage zu geben.

Aus Abbildung h war bereits zu erkennen, dass ein nichtlinearer Zusammenhang zwischen Fläche und Miete je m<sup>2</sup> vorliegen könnte.<sup>18</sup> Da nicht klar ist, in welcher konkreten Form die Miete je m<sup>2</sup> beeinflusst wird, ist die parametrische Modellierung zu restriktiv. [2] Somit wird nachfolgend die nicht-parametrische Regression weiterverfolgt, da diese den Vorteil einer flexibleren Modellierung des Einflusses der Fläche auf die Miete je m<sup>2</sup> aufweist. [15]

Zusätzlich zum potenziell nicht-linearen Effekt der Variable „Fläche“ spielt in diesem Modell die Wohnlage eine entscheidende Rolle. Allerdings ist die Einstufung der Wohnlagen durch das zuständige Expertengremium diskussionswürdig. So unterstellt die aktuelle Wohnlagenkarte des Berliner Mietspiegels 2019, dass die mittlere Wohnlage in Charlottenburg vergleichbar ist mit der mittleren Wohnlage in Außenbezirken wie beispielsweise Marzahn-Hellersdorf. Um solche vereinfachenden Darstellungen zu vermeiden, ist es in großen Städten mit heterogenem Mietmarkt notwendig, zusätzlich zur Wohnlage die geografische Lage der Wohnung zu berücksichtigen. Daher wurde in das Modell eine sogenannte Makrolage implementiert, welche diskrete räumliche Informationen basierend auf den Postleitzahlgebieten enthält. [2] Basierend auf diesen Informationen wird das semiparametrische Modell in der Form

$$miete_{qm_i} = f_1(flache_i) + f_2(PLZ_i) + \beta_0 + \sum_{g=1}^8 \beta_{bj,g} \text{baujahr}_{g,i} + \sum_{w=1}^3 \beta_{wol,w} \text{wohnlage}_{w,i} + \varepsilon_i$$

geschätzt. Die Funktion  $f_1(flache)$  gibt den nicht-linearen Effekt der Fläche auf die Miete je m<sup>2</sup> an. Die Funktion  $f_2(PLZ)$  repräsentiert diskrete räumliche Information in Form der Berliner Postleitzahlgebiete, welche durch sogenannte Markov-Zufalls-

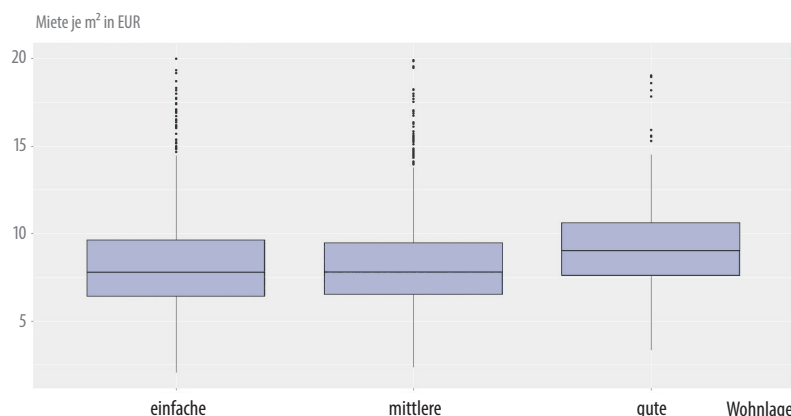
felder modelliert werden. [15] Die Konstante des Modells ist  $\beta_0$ . Unter Zuhilfenahme der Statistiksoftware R-Studio und des R-Pakets R2BayesX wurde das semiparametrische Modell geschätzt. Für die Schätzung wurde die Funktion `bayesx()` verwendet.<sup>19</sup> Dies liefert die Punktschätzung der nicht-parametrischen Funktionen und der parametrischen Koeffizienten anhand des sogenannten penalisierten kleinsten-Quadrate-Ansatzes in Kombination mit einem Backfitting-Algorithmus und dem Vergleich verschiedener Modelle anhand des AIC-Kriteriums. Zudem erfolgt die optimale Wahl des Glättungsparameters. [16]

Durch die auftretenden hohen Korrelationen zwischen den Kategorien der Variablen „Baujahr“ und „Wohnlage“ werden bei der Schätzung des Modells mehrere Kategorien aus dem Modell entfernt. Daher wurden zunächst die Baujahreskategorien „2010–2015“ und „ab 2016“ zusammengefügt und danach die Referenzkategorien der Variablen „Baujahr“ und „Wohnlage“ geändert. Mit dieser Parametrisierung wird keine weitere Kategorie aus dem Modell entfernt. [17] Die Variable „Lage“ wird bei dieser Schätzung aus dem Modell als nicht signifikant entfernt. Die Ergebnisse der Schätzung für die übrig gebliebenen parametrischen Koeffizienten sind in Tabelle 7 dargestellt. So ist eine Altbauwohnung, die zwischen 1919 und 1948 gebaut wurde, im Durchschnitt um 3,35 EUR/m<sup>2</sup> günstiger als eine Wohnung, die ab 2011 gebaut wurde. Der Residuen-

**7 | Geschätzte parametrische Koeffizienten der Parameter für „Baujahr“ und die Regressionskonstante  $\beta_0$  (Intercept)**

Variable	Koeffizient	Standardabweichung
Intercept.....	11,94	0,23
baujahr_bis1918.....	-3,07	0,23
baujahr_1919bis1948.....	-3,35	0,22
baujahr_1949bis1978.....	-3,86	0,22
baujahr_1979bis1990.....	-3,89	0,27
baujahr_1991bis2000.....	-2,39	0,29
baujahr_2001bis2010.....	-1,85	0,42

**i | Verteilung der Miete je m<sup>2</sup> nach Wohnlage für Berlin auf Basis des Mikrozensus 2018**



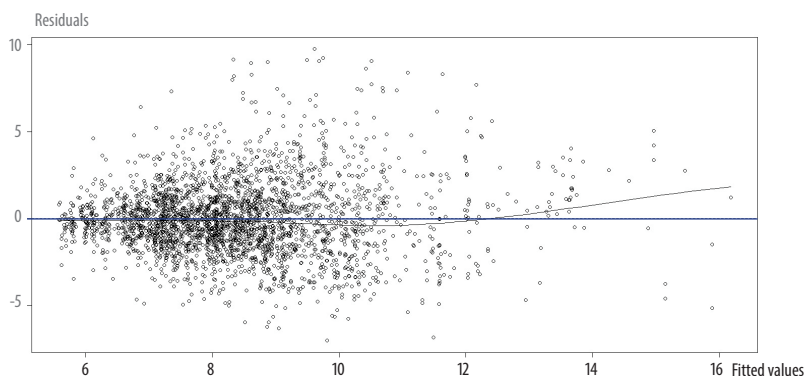
<sup>18</sup> Würde dieser nichtlineare Zusammenhang vernachlässigt und ein lineares Regressionsmodell geschätzt, käme es zu der paradoxen Situation, dass kürzlich fertiggestellte Wohnungen die niedrigsten ortsüblichen Vergleichsmieten aufweisen.

<sup>19</sup> Es wird jeweils die Standardisierung mit B-Spline Basisfunktionen, 20 inneren Knoten und Straftermen basierend auf der Summe der quadrierten zweiten Differenzen übernommen.

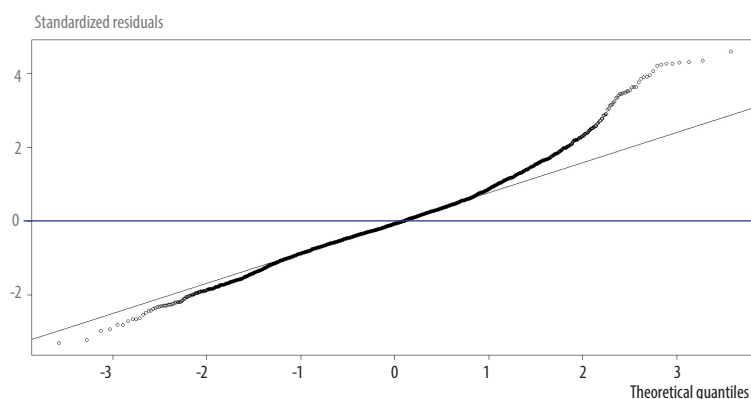
plot<sup>20</sup> der Schätzung ist in Abbildung j und der Normal-Quantil-Plot<sup>21</sup> in Abbildung k dargestellt. Den durch das semiparametrische Modell geschätzten Flächeneffekt  $f_l(\text{flaeche})$  zeigt Abbildung l. Es ist deutlich erkennbar, dass kleinere Wohnungen eine höhere Miete je  $\text{m}^2$  erzielen und dieser Effekt mit zunehmender Größe abnimmt. Entgegen der Beobachtung aus Abbildung h ist kein erneuter Anstieg der Miete je  $\text{m}^2$  erkennbar.

Abbildung m zeigt die geschätzte räumliche Funktion der Berliner Postleitzahlengebiete, welche durch Markov-Zufallsfelder modelliert wurden.<sup>22</sup> Diese Modellierung kann dazu verwendet werden, um eine Einteilung der Stadt in zentrale und nicht-zentrale Lagen zu ermöglichen. Bei der Interpretation dieser regionalen Effekte ist zu beachten, dass die Effekte der Wohnlagen gemäß Mietspiegel bereits in dem Modell berücksichtigt wurden. Der Regionaleffekt gibt also den reinen Effekt der Lage des Postleitzahlengebiets auf die Miete je  $\text{m}^2$  wieder. In dieser Arbeit wird keine abschließende Einteilung der Postleitzahlengebiete in

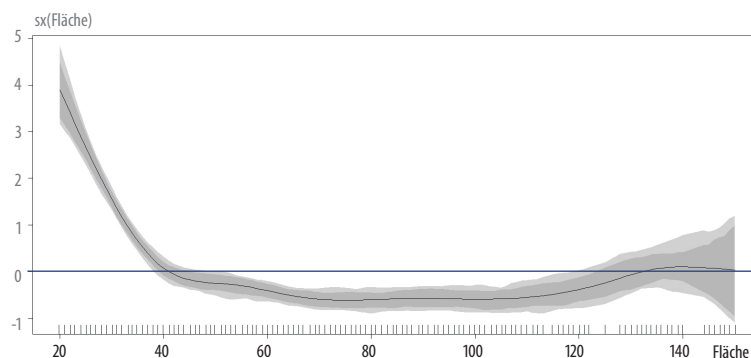
**j | Residuenplot der Schätzung**



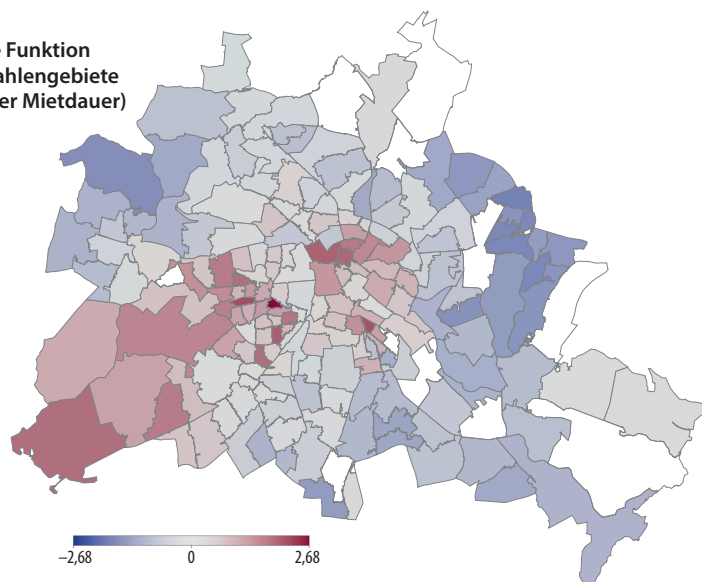
**k | Normal-Quantil-Plot der Schätzung**



**l | Geschätzter Flächeneffekt (mit Einschränkung der Mietdauer)**



**m | Geschätzte räumliche Funktion der Berliner Postleitzahlengebiete (mit Einschränkung der Mietdauer)**



<sup>20</sup> Der Residuenplot dieser Schätzung lässt Heteroskedastizität vermuten. Bei Vorhandensein von variierenden Varianzen wird die Schätzung ineffizienter. Die Schätzung ist jedoch nach wie vor konsistent. Da ebenfalls keine Tests basierend auf den Standardfehlern erfolgen, besteht keine Notwendigkeit, die heteroskedastischen Residuen weiter zu untersuchen.

<sup>21</sup> Der vorliegende Normal-Quantil-Plot spricht dafür, dass die Verteilung der Fehlerterme in den unteren Quantilen mit denen der Normalverteilung übereinstimmen. In den höheren Quantilen werden jedoch höhere Werte ausgewiesen. Deshalb wird der Shapiro-Wilk-Test auf Normalverteilung angewandt. Der p-Wert ist nahe Null, weshalb die Hypothese, dass eine Normalverteilung vorliegt, verworfen werden kann. Diese Annahmeverletzung wird nicht weiter berücksichtigt.

<sup>22</sup> Die weißen Flächen im Berliner Stadtgebiet gehören zu Postleitzahlengebieten ohne relevante Beobachtungen aus dem Mikrozensus. In der Regel handelt es sich hierbei um dünn besiedelte Bereiche mit einem geringen Anteil an vermieteten Wohnungen im Sinne des Mietspiegels.



eine zentrale beziehungsweise nicht zentrale Lage vorgenommen. Allerdings gibt die Abbildung m einen ersten Einblick in eine denkbare Bestimmung dieser sogenannten Makrolage. Abbildung m weist klar bevorzugte Stadtquartiere mit Altbaubestand im Westen und im Osten der Stadt aus. Der geschätzte Zentrumseffekt, der durch dieses räumliche Verfahren bestimmt wurde, ist ein Zusatz zu – allerdings kein vollständiger Ersatz – der bestehenden Wohnlagenkarte.

Zu den Postleitzahlengebieten mit den höchsten ausgewiesenen regionalen Mieteffekten gehören 10115 (Mitte), 10119 (Mitte-Prenzlauer Berg), 10435 (Mitte-Prenzlauer Berg), 10405 (Prenzlauer Berg), 10407 (Prenzlauer Berg), 10437 (Prenzlauer Berg), 14059 (Charlottenburg), 10585 (Charlottenburg), 10629 (Charlottenburg), 10789 (Charlottenburg, Schöneberg, Wilmersdorf), 10781 (Schöneberg), 12161 (Friedenau, Steglitz) und 12047 (Neukölln). Die Postleitzahlengebiete mit den am niedrigsten geschätzten Koeffizienten sind 12679 (Marzahn), 12689 (Marzahn), 12685 (Marzahn), 12619 (Hellersdorf), 13059 (Neu Hohenschönhausen), 12353 (Rudow) und 12307 (Lichtenrade).

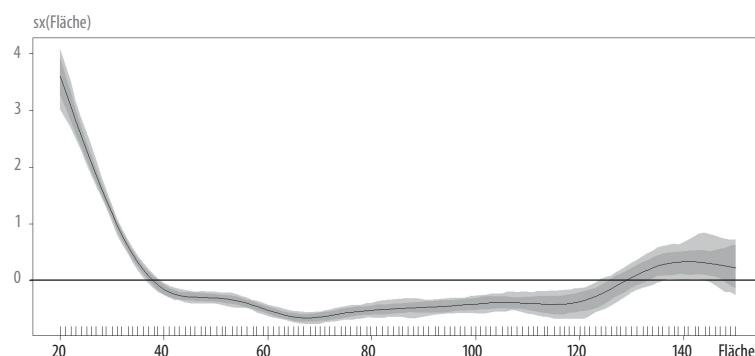
Grundsätzlich ist erkennbar, dass Gebiete an den Stadträndern negative Koeffizienten aufweisen, besonders im Osten Berlins. Eine Ausnahme dazu bildet der südwestliche Stadtrand, welcher deutlich positive Werte aufweist. Zu diesen Postleitzahlengebieten gehören die Stadtteile Wannsee, Grunewald, Nikolassee und Teile Zehlendorfs. Der Trend geht dahin, dass Gebiete von der Mitte der Stadt bis zum Südwesten positive Koeffizienten aufweisen.

Durch die Berücksichtigung von regionalen Effekten im Stadtgebiet ergeben sich Preisdifferenzen von etwa 5 EUR/m<sup>2</sup> zwischen zentralen und dezentralen Gegenden.

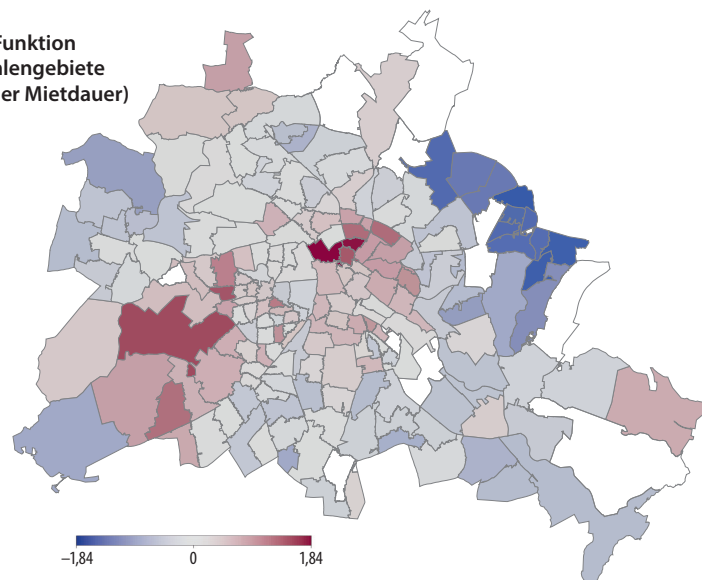
Es wurde ein weiteres semiparametrisches Modell geschätzt, welches keine Einschränkung bezüglich der Mietdauer enthält. Somit konnten statt 2840 Wohnungen 10372 Wohnungen in die Regression einbezogen werden. Es wurden erneut lediglich die Wohnungen betrachtet, welche zwischen 20 m<sup>2</sup> und 150 m<sup>2</sup> groß sind und eine maximale Nettokaltmiete von 20 EUR/m<sup>2</sup> aufweisen. Das semiparametrische Modell wurde in der Form

$$\text{mieteqm}_i = f_1(\text{flaeche}_i) + f_2(\text{PLZ}_i) + f_3(\text{einzug}_i) + \beta_0 + \sum_{g=1}^8 \beta_{bj,g} \text{baujahr}_{g,i} + \sum_{w=1}^3 \beta_{wol,w} \text{wohnlage}_{wi} + \varepsilon_i$$

#### n | Geschätzter Flächeneffekt (ohne Einschränkung der Mietdauer)



#### o | Geschätzte räumliche Funktion der Berliner Postleitzahlengebiete (ohne Einschränkung der Mietdauer)



geschätzt. Die Funktion  $f_3(\text{einzug})$  gibt den nichtlinearen Effekt des Einzugsdatums auf die Miete je m<sup>2</sup> an. Im Vergleich zu der vorherigen semiparametrischen Schätzung wurde die Variable „Wohnlage“ nicht aus dem Modell entfernt.

Der geschätzte Flächeneffekt ist in Abbildung n dargestellt. Dieser weist einen ähnlichen Verlauf wie im vorherigen Modell auf, jedoch mit dem Unterschied, dass durch den größeren Stichprobenumfang die Unsicherheit der Schätzung geringer ist.

Die in Abbildung o angegebene geschätzte räumliche Funktion der Berliner Postleitzahlengebiete zeigt einige Unterschiede zu Abbildung m. Die Postleitzahlengebiete 10115 (Mitte), 10435 (Mitte-Prenzlauer Berg) und 14193 (Grunewald) weisen die höchsten geschätzten positiven Koeffizienten auf. Außerdem wurde zwei Postleitzahlengebieten an den Stadträndern, denen zuvor ein negativer Koeffizient zugewiesen wurde, nun ein positiver zugewiesen, nämlich 12589 (Köpenick) und 13465 (Frohnau).

Der geschätzte Einzugseffekt  $f_3(\text{einzug})$  ist in Abbildung p dargestellt. Es ist ersichtlich, dass ab dem Einzugsjahr 2006 ein starker Anstieg der Miete je m<sup>2</sup> stattfand. Besonders die Wohnungen, die in den letzten vier Jahren bezogen wurden, weisen eine deutlich höhere Miete je m<sup>2</sup> auf. Abbildung p verdeutlicht, dass die durchschnittlichen Mietpreise geringer ausfallen, sofern ältere Mietverhältnisse einbezogen werden. Auch bestätigt sie den in der Öffentlichkeit wahrgenommenen Eindruck, dass die Preise bei Neuvermietungen deutlich angezogen haben. Gegenüber dem Berliner Durchschnittsniveau, das in Abbildung p durch die Null-Linie dargestellt wird, ergeben sich zurzeit bis zu 2,70 EUR/m<sup>2</sup> höhere Mietpreise bei der Anmietung einer Wohnung. Liegt diese Wohnung in einem „angesagten“ Wohnquartier, zum Beispiel in Prenzlauer Berg, sind nach diesem Modell zusätzlich 2,50 EUR/m<sup>2</sup> als regionaler Mieteffekt fällig.

### Zusammenfassung und Ausblick

Die Ausgangsfrage lautete, ob mit der Wohnungsbefragung des Mikrozensus eine Evaluation des Berliner Mietspiegels durchgeführt werden kann. Hierbei entpuppt sich die Abgrenzung der Grundgesamtheit durch die Vier-Jahres-Regel des Mietpiegelgesetzes als eine wesentliche Hürde.

Diese Vorgabe ist auch für die Erhebung der Daten des Berliner Mietspiegels eine schwierige

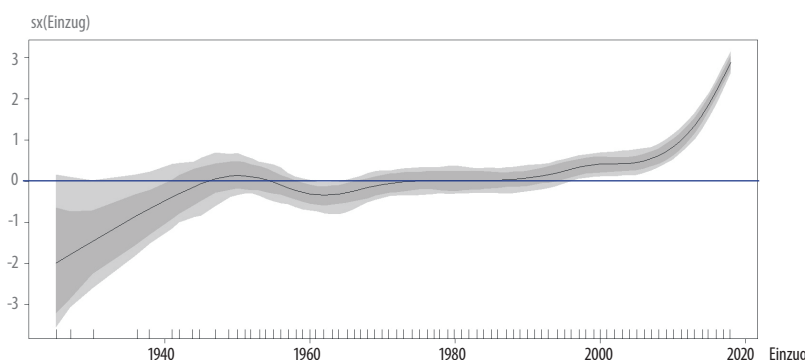
Hürde, da kein geeigneter Auswahlrahmen in der amtlichen Statistik existiert. Die Bruttostichprobe des Mietspiegels konnte also nur über eine nach Baualtersklasse und Wohnlage geschichtete Stichprobe gezogen werden. [3] Die Zugehörigkeit zu der eigentlich interessierenden Grundgesamtheit (Neuvermietung oder Mietanpassung innerhalb der letzten vier Jahre) wurde im Rahmen einer schriftlichen Screening-Umfrage ermittelt, die bei der Mieterumfrage 89 % (Tabelle 5 in [3]) und bei der Vermieterbefragung 82 % Nonresponse erlitt. Diese hohen Nonresponse-Raten sind ein hoher Preis für die Erfassung des Vier-Jahres-Kriteriums, zumal in der Dokumentation des Berliner Mietspiegels kein einziger Versuch einer Kalibration an bekannte Wohnungsmerkmale beschrieben wird.

Damit wird der Nonresponse im Berliner Mietspiegel nur über die drei Merkmale Wohnungsgrößenklasse, Baualtersklasse und Wohnlage kontrolliert. Hängt die Teilnahmebereitschaft an der Umfrage zum Mietspiegel von anderen Merkmalen ab, zum Beispiel von der Höhe der Miete, so sind die Ergebnisse des Mietspiegels nicht mehr repräsentativ für den Berliner Wohnungsmarkt.

Da der Mikrozensus die Vier-Jahres-Information nicht erfragt, wurden zwei alternative Abgrenzungen der Wohnungen benutzt: zum einen nur die Neuvermietungen der letzten vier Jahre (Tabelle 2), zum anderen alle Mietverhältnisse (Tabelle 4). Während die erste Abgrenzung die Mietmittelwerte deutlich überschätzt, sollte die letzte Abgrenzung die Mietpreise mit der Vier-Jahres-Regel eher unterschätzen. Das ist aber in 36 von 62 vergleichbaren Tabellenfeldern nicht der Fall.<sup>23</sup>

Es kann daher geschlussfolgert werden, dass der Mietspiegel die wahren Mieten eher unterschätzt. Diese Unterschätzung könnte aber zu einem großen Teil der Tatsache geschuldet sein, dass Mieter bei Haushaltsbefragungen zur Miete im Vergleich zu Vermietern höhere Angaben machen. Dies war ein Ergebnis des Zensus 2001. Allerdings liegt dieser Effekt im Mittel nur bei circa 4 % der Nettokaltmiete. Das macht bei einer Durchschnittsmiete von 7,10 EUR/m<sup>2</sup><sup>24</sup> einen Betrag von 0,28 EUR aus. Diese Differenz würde viele Unterschiede zwischen der Untergrenze (Basis: alle Mieten) und dem Mietspiegel erklären. Allerdings verbleiben noch 18 Zellen, in denen der Mikrozensuswert größer ist als der tatsächliche Mietspiegelwert.

p | Geschätzter Einzugseffekt (ohne Einschränkung der Mietdauer)



<sup>23</sup> Um die Anzahl der vergleichbaren Zellen zu erhöhen, wurden im Mietspiegel die Klassen wie in Fußnote 14 beschrieben zusammengelegt und als Median der Mittelwert der jeweiligen Mediane genutzt.

<sup>24</sup> Das ist die durchschnittliche Nettokaltmiete je m<sup>2</sup>, wenn alle Mieten betrachtet werden.

Es könnte auch andere potenzielle Ursachen für einen Bias im Mietspiegel geben, etwa in der unterschiedlichen Antwortbereitschaft der Vermieter. Die Daten der Vermieterstichprobe machen 72,2% der Wohnungsangaben aus (Tabelle 6 in [3]). In der Brutostichprobe betrug das Verhältnis von Wohnungen zu Vermietern  $35\,000/9\,000 = 3,89$  während es in der Nettostichprobe auf  $13\,706/1\,381 = 9,92$  anwuchs. Dass Vermieter mit einem größeren Wohnungsbestand eher antwortbereit sind, ist nachvollziehbar, da diese ihre Daten meist in einer leicht abrufbaren Datenbankanwendung vorrätig halten. So verwundert es auch nicht, dass 40% der Daten des Mietspiegels von städtischen Wohnungsbaugesellschaften und Genossenschaften stammen (Tabelle 9 in [3]). Wenn diese Vermieter eine eher moderate Preispolitik bei der Vermietung verfolgen, was durchaus ihrem öffentlichen Charakter entsprechen würde, so könnte eine Überrepräsentation der öffentlichen Vermieter zu einer Unterschätzung der Marktmieten führen.

Es gibt aber auch einige Argumente bei der Mieterbefragung, die auf eine Unterschätzung der Mieten hinauslaufen könnten. Eventuell spricht die Thematik der Mietspiegel-Befragung Personen in Wohnungen mit günstigen Mieten eher an und motiviert zur Kooperation. Oder aber Mieter füllen den Fragebogen „strategisch“ aus, das heißt sie untertreiben die Mietangabe, weil sie ein Interesse an niedrigen Werten im nächsten Mietspiegel haben. Klassisch wären auch feldbedingte Erklärungen, dass sich etwa Personen mit hohem Einkommen teurere Wohnungen leisten können und in der Regel weniger Zeit für Umfragen haben.

Selbst wenn der Mikrozensus die Frage nach einer Mietanpassung in den letzten vier Jahren stellen würde, so wäre auch im Falle einer Pflichtbefragung mit erheblichen Erinnerungsfehlern zu rechnen. Hier wäre zu erwarten, dass kleinere Mietanpassungen vergessen werden, während große Mietanpassungen deutlich erinnert werden. Die Erinnerungsaufgabe wird noch schwieriger, wenn das Zeitintervall der letzten Mietanpassung auf sechs Jahre ausgedehnt wird, wie dies für die nächste Novellierung des Mietspiegelgesetzes vorgesehen ist. Würde ganz auf eine derartige Restriktion verzichtet werden, so hätte dies erhebungstechnisch große Vorteile und es wäre möglich, die Mietspiegel-Stichprobe aus den amtlichen Wohnungsregistern zu ziehen; mit allen Möglichkeiten einer Nonresponse-Kontrolle und der Kalibration. Außerdem könnte der Mikrozensus zu einer wirkungsvollen Kontrollmöglichkeit der Mietspiegel werden.

Die Ergebnisse der Untersuchung belegen, dass ein Tabellenmietspiegel auf Basis des Mikrozensus ohne Einschränkung der Mietdauer annähernd mit dem Berliner Mietspiegel übereinstimmt.

Neben dem tabellarischen Ansatz wurde ein Regressionsansatz zur Modellierung der ortsüblichen Vergleichsmiete erzeugt. Der Regressionsansatz hat den Vorteil, dass ein kleinerer Stichprobenumfang benötigt wird, da der Regressionsmietspiegel im Gegensatz zum Tabellenmietspiegel die gesamten Informationen der Stichprobe für die Ermittlung

der ortsüblichen Vergleichsmiete nutzt und eine stärkere Differenzierung der Mietpreisunterschiede zwischen einzelnen Wohnungsgrößen und Baujahreskategorien ermöglicht. Der Regressionsansatz vermeidet auch die Diskretisierung des Einflusses metrischer Merkmale auf die Miete. Beispielsweise ist aus dem Mietspiegel nicht ersichtlich, dass die Quadratmeterpreise für sehr große Wohnungen, wie in Abbildung h gezeigt, wieder ansteigen. Generell sind die Outputgrößen des Regressionsansatzes besser interpretierbar als die 90 Felder des Tabellenmietspiegels. Die Grafik zum Effekt des Jahres der Vermietung (Abbildung p) belegt anschaulich den rasanten und sich beschleunigenden Anstieg der Berliner Mietpreise seit 2006. Ganz offensichtlich hat die 2015 eingeführte Mietpreisbremse, die die Preise bei Neuvermietungen kappt (10% über dem Mietspiegel), in Berlin nicht gegriffen. Anderenfalls hätte sich in Abbildung p eine Abflachung zeigen müssen.

Die Einstufung nach Wohnlagen ist eine zentrale Charakteristik von Mietspiegeln, nicht nur in Berlin. Der Berliner Mietspiegel nutzt seit 2019 eine stärker methodisch<sup>25</sup> orientierte Einteilung der Stadt.<sup>26</sup> Allerdings bildet im Mikrozensus die Unterteilung nach einfachen und mittleren Wohnlagen Mietunterschiede nur schlecht ab, sodass diese Variable im Regressionsansatz als nicht-signifikant eliminiert wurde. Viel wichtiger als lokale Standortfaktoren, die die Wohnlage bestimmen, ist für die Mietpreisbildung die Lage im Stadtgebiet, die sogenannte Makrolage. Hier sind insbesondere Bereiche in Charlottenburg und Prenzlauer Berg mit gut renoviertem Altbaubestand ausgesprochen gefragt und entsprechend teuer. Die Preisdifferenzen zwischen diesen angesagten Stadtquartieren und eher dezentral gelegenen Bereichen betragen bei sonst gleicher Ausstattung bis zu 5 EUR/m<sup>2</sup>. Der Mietspiegel nivelliert diese Unterschiede. Quartiere am Stadtrand werden daher zu teuer eingeschätzt.

Die Modellierung des regionalen Effekts erfolgte hier über die Postleitzahlbezirke im Rahmen eines Markov-Modells. Es sei an dieser Stelle erwähnt, dass gut interpretierbare regionale Abhängigkeiten auch im Rahmen von Small-Area-Modellen geschätzt werden können, die den Vorteil haben, selbst bei geringer Stichprobengröße stabile Modellschätzungen zu liefern. [18]

Häufig wird die leichte Interpretierbarkeit und Bedienbarkeit des Tabellenmietspiegels gegenüber einem Regressionsmietspiegel ins Feld geführt. Es genüge ja ein Blick auf die einseitige Tabelle, das Herausfinden des dazugehörigen Tabellenfelds und schon kenne man die zulässige Miete. Beim Regressionsmietspiegel benötige man dagegen alle Merkmale, die in das Regressionsmodell eingeflossen sind. Diese müssen dann in einen webbasierten Rechner oder eine App eingegeben werden und erst dann erhält

<sup>25</sup> Die bisherige Einteilung nach Wohnlagen war sehr stark durch Expertenwissen und weniger durch eine methodische Vorgehensweise geprägt. Dies war häufig der Anlass von gerichtlichen Streitigkeiten.

<sup>26</sup> Eine Karte mit der Einteilung steht unter: <https://www.stadtentwicklung.berlin.de/wohnen/mietspiegel/de/wohnlagenkarte.shtml>

man die zulässige Miete. Doch diese Argumentation ist irreführend. Denn schon heute braucht es zur Bestimmung der zulässigen Miete nach dem Berliner Mietspiegel eine webbasierte Unterstützung.<sup>27</sup> Dies liegt an der feinen adressgenauen Bestimmung der Wohnlagen und an der aufwändigen und informationsintensiven Spanneneinordnung, die die Wohnungsmerkmale bewertet.

Da die Vermieter auf bereits vorhandene Unterlagen zurückgreifen können und eine Nachweispflicht gegenüber Behörden und Mietern haben, besitzen die Vermieterangaben eine allgemein höhere Messgenauigkeit als die rein mieterbasierten Angaben des Mikrozensus.

Aktuell werden die Nettokaltmieten im Mikrozensus aus der Differenz der angegebenen Gesamtmiete und den angegebenen Betriebskosten berechnet. Um in Zukunft unabhängig von den angegebenen kalten Nebenkosten der Mieter eine Angabe zur Nettokaltmiete zu erhalten, wird ab dem

Zensus 2021 die Nettokaltmiete direkt abgefragt. Als Folge wird erwartet, dass die daraus resultierende ortsübliche Vergleichsmiete genauer ist als die in dieser Arbeit benutzte Version.

Resümierend lässt sich festhalten, dass sich die in der Mikrozensus-Zusatzerhebung zur Wohnsituation erhobenen Informationen durchaus als eine Alternative zur Darstellung der ortsüblichen Vergleichsmiete eignen, sofern 1. ein Regressionsmietspiegel erstellt wird und 2. die kalten Nebenkosten genauer erfragt werden.



**Nicolas Frink** studiert im Master *Economics* an der Freien Universität Berlin.



**Ulrich Rendtel** ist Professor der Statistik am Fachbereich Wirtschaftswissenschaften der Freien Universität Berlin.

<sup>27</sup> Der Abfrageservice zum Berliner Mietspiegel steht unter: <https://www.stadtentwicklung.berlin.de/wohnen/mietspiegel/index.shtml>

## Literaturverzeichnis

- [1] Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen (2019). Berliner Mietspiegel 2019. URL: <http://www.stadtentwicklung.berlin.de/wohnen/mietspiegel/de/download/Mietspiegel2019.pdf>, abgerufen am 26.09.2019.
- [2] Kauer mann, G.; Windmann, M. (2016). Mietspiegel heute. Zwischen Realität und statistischen Möglichkeiten. In: AStA Wirtschafts- und Sozialstatistisches Archiv (2016) 10, S. 205–223. <https://doi.org/10.1007/s11943-016-0197-x>.
- [3] F+B Forschung und Beratung für Wohnen, Immobilien und Umwelt GmbH (2017). Berliner Mietspiegel 2017, Grundlagedaten für den empirischen Mietspiegel und Aktualisierung des Wohnlagenverzeichnisses zum Berliner Mietspiegel 2017 – Methodenbericht. URL: <https://www.hus-ic.com/app/download/5819655823/Mietspiegel2017>; abgerufen im September 2019.
- [4] Schönball, R. (2019). Mietspiegel 2019 – Alles wird teurer in Berlin, vereinzelt sprunghaft. In: Der Tagesspiegel. veröffentlicht am: 14.05.2019, URL: <https://www.tagesspiegel.de/berlin/mietspiegel-2019-alles-wird-teurer-in-berlin-vereinzelt-sprunghaft/24336884.html>, abgerufen am 27.09.2019.
- [5] Fischer, H. (2019). Ärger mit Berliner Mietspiegel. Buhl data Service, veröffentlicht am 16.04.2019. URL: <https://www.buhl.de/vermieter-web/aerger-mit-berliner-mietspiegel/>, abgerufen am 23.09.2019.
- [6] Schlittgen, R. (2017). Zur Qualifizierung von Mietspiegeln. In: AStA Wirtschafts- und Sozialstatistisches Archiv (2017) 11, S. 147–156. <https://doi.org/10.1007/s11943-017-0213-9>.
- [7] Sozialreferat der Landeshauptstadt München (2017). Mietspiegel für München 2017 – Statistik, Dokumentation und Analysen. URL: [https://2017.mietspiegel-muenchen.de/dokumentation/Dokumentation\\_MS17\\_170407.pdf](https://2017.mietspiegel-muenchen.de/dokumentation/Dokumentation_MS17_170407.pdf), abgerufen im September 2019.
- [8] Bericht Zensustest (2004). Unveröffentlichter Bericht der Statistischen Ämter des Bundes und der Länder zum Zensustest. Persönliche Mitteilung von Dr. Michael Fürnrohr.
- [9] Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (2014). Hinweise zur Erstellung von Mietspiegeln. Bonn: BBSR. URL: [https://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/Veroeffentlichungen/Sonderveroeffentlichungen/2014/DL\\_HinweiseErstellungMietspiegel\\_neu.pdf;jsessionid=197C4B421AB-10D87ECD98BBA364D5D96.live!1292?\\_\\_blob=publicationFile&v=3](https://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/Veroeffentlichungen/Sonderveroeffentlichungen/2014/DL_HinweiseErstellungMietspiegel_neu.pdf;jsessionid=197C4B421AB-10D87ECD98BBA364D5D96.live!1292?__blob=publicationFile&v=3), abgerufen im September 2019.
- [10] Silverman, B. (1986). Density Estimation for Statistics and Data Analysis. Monographs on Statistics and Applied Probability.
- [11] muenchen.de (2019). OB Reiter kündigt echten Mietspiegel für München an. Pressemitteilung vom 26.02.2019. URL: <https://www.br.de/ob-dieter-reiter-kuendigt-alternativen-muenchner-mietspiegel-an,%20RJ6FuT5/index.html>, abgerufen am 24.10.2019.
- [12] Fabricius, M. (2019). Mietpreisbremse wird um fünf Jahre verlängert. Welt, veröffentlicht am 18.08.2019. URL: <https://www.welt.de/finanzen/immobilien/article198757607/Grosse-Koalition-Mietpreisbremse-wird-bis-2025-verlaengert.html>, abgerufen am 20. September 2019.
- [13] Efron, B.; Tibshirani, R. J. (1993). An Introduction to the Bootstrap. New York: Chapman & Hall.
- [14] Gesellschaft für Immobilienwirtschaftliche Forschung e.V. (2019). gif-Mietspiegelreport 2019 – Auswertung der Mietspiegel der achtzig größten Städte Deutschlands. In: Wohnungswirtschaft heute. Ausgabe 125, Februar 2019. URL: <https://wohnungswirtschaft-heute.de/wp-content/uploads/2019/02/Fueko-mietspiegelreport.pdf>, abgerufen am 18.09.2019.
- [15] Fahrmeir, L.; Kneib, T.; Lang, S. (2009). Regression. Modelle, Methoden und Anwendungen. Berlin Heidelberg: Springer-Verlag.
- [16] Umlauf, N.; Adler, D.; Kneib, T.; Lang, S.; Zeileis, A. (2015). Structured Additive Regression Models: An T Interface to BayesX. Journal of Statistical Software, 63(21).
- [17] Wissmann, M.; Toutenburg, H.; Shalabh (2007). Role of Categorical Variables in Multicollinearity in the Linear Regression Model. München.
- [18] Rao, J. (2003). Small Area Estimation. John Wiley & Sons.

## Historisches

## Im Jahr des Mauerfalls rund 20 000 Wohnungen in Berlin gebaut

von Iris Hoßmann-Büttner

Anlässlich der Wiedervereinigung Deutschlands im Jahr 1990 taten sich das Statistische Landesamt Berlin (West) und das Statistische Amt der Stadt Berlin (Ost), vormals Staatliche Zentralverwaltung für Statistik – Bezirksstelle Berlin, zusammen, um eine gemeinsame Veröffentlichung über alle Berliner Bezirke herauszubringen. Ergebnis war das seit langem erste Gesamtberliner Statistische Taschenbuch, das einerseits Ost und West gegenüberstellte und andererseits eine Zusammenführung der statistischen Angaben zu Gesamtberlin zuließ.<sup>1</sup>

### Berliner Wohnungsbestand von 1989 zu einem Drittel vor 1919 gebaut

Unter der Rubrik Bautätigkeit und Wohnungen finden sich Statistiken zu Wohnungen, Wohnfläche und Baufertigstellungen. Neben einer Vielzahl von Indikatoren zu der Wohnungsver-sorgung von 1989 wird die Wohnungssituation für Berlin-Ost und -West sowie für die Bezirke vorgestellt. Die meisten Einwohnerinnen und Einwohner lebten demnach in Mietwohnungen im Geschosswohnungsbau, der durchschnittlich 2,5 Wohnräume je Wohnung aufwies und zu einem Drittel vor 1919 entstand. Mit einem Wohnungsbestand von 1728 082 Wohnungen kamen in Berlin 1989 auf 1 000 Einwohnerinnen und Einwohner 506 Wohnungen. Fast drei Jahrzehnte später hat sich der Wohnungsbestand auf 1 949 252 Wohnungen erhöht, so dass 520 Wohnungen je 1 000 Einwohnerinnen und Einwohner zur Verfügung standen.

### Wohnfläche in Berlin-Ost deutlich geringer als in Berlin-West

Dieser Zuwachs ging gleichzeitig mit einem größeren Zuschnitt der Wohnungen einher: 2018 war eine Berliner Wohnung im Schnitt 73,2 m<sup>2</sup> groß.<sup>2</sup> Mit 61,3 m<sup>2</sup> war die durchschnittliche Wohnfläche in Berlin-Ost 1989 rund 12 m<sup>2</sup> kleiner – auch gegenüber Berlin-West mit einer Durchschnittsfläche von 69,5 m<sup>2</sup>. Diese Unterschiede spiegeln sich ebenfalls in der Wohnfläche je Person wieder: 1989 lag diese im Westteil der Stadt bei 37,4 m<sup>2</sup>, im Ostteil bei 30,4 m<sup>2</sup>. Besonders die vom Wohnungsneubau geprägten Bezirke in Berlin-Ost wiesen eine geringere Wohnfläche je Person gegenüber den bürgerlichen Wohnbauten der Gründerzeit auf: So reichte die Wohnfläche je Person auf Ebene der Bezirke von 24,3 m<sup>2</sup> in Marzahn bis 43,8 m<sup>2</sup> in Wilmersdorf.

### 1989 Wohnungsneubau fast ausschließlich in den Randbezirken von Berlin-Ost

Deutliche Unterschiede zwischen dem Ost- und dem Westteil Berlins zeigten sich ebenfalls in den Baufertigstellungen des Jahres 1989. Während bis weit in die 1980er Jahre hinein in den Randbezirken von Berlin-Ost Wohngebäude in Plattenbauweise entstanden, lag der Bau der Großwohnsiedlungen in Berlin-West, wie das Märkische Viertel im Bezirk Reinickendorf und Gropiustadt im Bezirk Neukölln, bereits mehr als ein Jahrzehnt zurück.

So wurden 1989 in Berlin-West mit 4 883 Wohnungen beziehungsweise

1 Statistisches Landesamt Berlin (1990): Berliner Bezirke. Statistisches Taschenbuch. Kultur-buch-Verlag GmbH. Berlin. 2 Amt für Statistik Berlin-Brandenburg (2018): Statistiken. Gebäude und Wohnen. Basisdaten.



2,3 Wohnungen je 1000 Einwohnerinnen und Einwohner deutlich weniger Wohnungen als in Berlin-Ost fertiggestellt. In Berlin-Ost wurden im gleichen Jahr dreimal so viele Wohnungen (14 867) gebaut, sodass auf 1000 Einwohnerinnen und Einwohner 11,6 neue Wohnungen kamen. Fast drei Jahrzehnte später liegt die Zahl an Baufertigstellungen neuer Wohnungen unter dem Niveau von 1989: 2018 konnten 16 706 Wohnungen fertiggestellt werden – dies entspricht 4,5 Wohnungen je 1000 Einwohnerinnen und Einwohner.<sup>3</sup>

### Plattenbauwohnungen boten Komfort

Die enorme Bautätigkeit in Berlin-Ost konzentrierte sich 1989 hauptsächlich auf den östlichen Randbezirk Hellers-

dorf: 67,6 % (10 054) aller Wohnungen im Ostteil wurden hier gebaut. Auf 1000 Einwohnerinnen und Einwohner kamen 91,8 Neubauwohnungen. Die Plattenbauwohnungen waren zur Zeit ihrer Entstehung begehrt, da diese Wohnungen im Gegensatz zu den damaligen Altbauwohnungen mit standardisiertem Komfort wie fließendem warmen und kalten Wasser, Zentralheizung, Toilette in der Wohnung und Badewanne ausgestattet waren. In Hellersdorf gehörte zu 95,8 % aller Wohnungen ein Bad oder eine Dusche – im Ostberliner Bezirk Friedrichshain traf dies nur auf 73,0 % der Wohnungen zu, da es sich in dem Bezirk vorrangig um Wohnungen mit unsanierter Altbausubstanz handelte.

**Iris Hoßmann-Büttner**  
ist Referentin in der Stabsstelle *Querschnittsanalysen und digitale Transformation* des Amtes für Statistik Berlin-Brandenburg.

## a | Wohnungen, Ausstattung, Wohnräume und Wohnfläche 1989 in Berlin

120

Bautätigkeit und Wohnungen  
Wohnungen, Ausstattung, Wohnräume, Wohnfläche

Wohnfläche je		darunter mit				Bezirke
Einwohner m <sup>2</sup>	Wohnung m <sup>2</sup>	Wohn- räume je Wohnung Anzahl	WC in der Wohnung %	Bad oder Dusche %	Wohnungen Anzahl	
37,4	69,5	2,5	98,3	92,0	1096744	Insgesamt
38,0	64,5	2,2	96,1	83,6	50977	Tiergarten
34,0	61,4	2,2	97,6	80,9	83548	Wedding
35,7	66,0	2,3	96,0	79,7	75211	Kreuzberg
41,4	71,7	2,5	98,4	94,2	101752	Charlottenburg
34,3	67,4	2,6	98,7	96,3	103760	Spandau
43,8	74,6	2,6	99,6	98,6	82576	Wilmerdorf
41,3	87,2	3,3	97,7	96,3	45643	Zehlendorf
40,3	71,0	2,5	97,9	91,7	83184	Schöneberg
38,9	72,5	2,7	99,0	97,5	98441	Steglitz
35,9	69,4	2,6	99,2	97,6	93871	Tempelhof
35,2	65,8	2,4	98,1	87,3	155513	Neukölln
35,8	70,9	2,7	98,9	96,5	122268	Reinickendorf

Bei den Wohnungszahlen handelt es sich um vorläufige Ergebnisse zum 31. Dezember 1989. Alle anderen Angaben stammen aus

der Gebäude- und Wohnungszählung vom 25. Mai 1987.



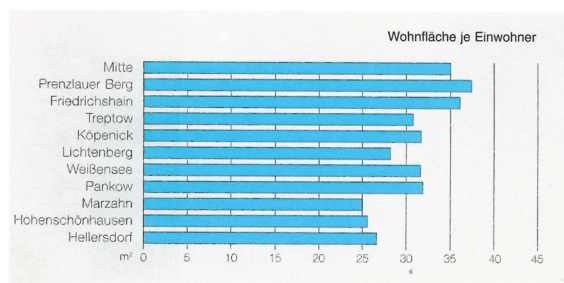
121

Bautätigkeit und Wohnungen  
Wohnungen, Ausstattung, Wohnräume, Wohnfläche

Wohnfläche je		darunter mit				Stadtbezirke
Wohnungen Anzahl	Bad oder Dusche %	WC in der Wohnung %	Wohn- räume je Wohnung Anzahl	Wohnung m <sup>2</sup>	Einwohner m <sup>2</sup>	
631 338	88,8	94,8	2,5	61,3	30,4	Insgesamt
45 305	86,7	91,1	2,4	60,9	35,0	Mitte
91 061	75,1	88,5	2,1	59,4	37,5	Prenzlauer Berg
66 950	73,0	91,1	2,1	59,2	36,2	Friedrichshain
52 212	91,2	95,7	2,6	60,2	30,8	Treptow
56 482	89,9	93,5	2,6	61,7	31,7	Köpenick
79 691	95,6	98,5	2,5	60,6	28,2	Lichtenberg
27 080	90,7	95,4	2,5	60,4	31,6	Weißensee
54 933	92,0	96,7	2,6	62,8	31,9	Pankow
64 633	99,1	99,4	2,7	63,5	24,3	Marzahn
47 414	98,1	98,7	2,7	63,0	25,6	Hohenschönhausen
45 577	95,8	97,5	2,7	63,6	26,6	Hellersdorf

Die Zahlen geben den Stand vom 31. Dezember 1989 wieder.

Die Wohnfläche je Einwohner umfaßt auch die in Ferienab- und Pflegeheimen.



<sup>3</sup> Amt für Statistik Berlin-Brandenburg (2019): Baufertigstellungen, Bauüberhang und Bauabgang in Berlin 2018. Statistischer Bericht F II 2 – j/18.

Save the date

## 8. Konferenz für Sozial- und Wirtschaftsdaten

2./3. März 2020

**Veranstaltungsort**  
Beletage,  
Heinrich-Böll-Stiftung,  
Berlin

Am 2. und 3. März 2020 findet im Konferenzzentrum der Heinrich-Böll-Stiftung zum achten Mal die Konferenz für Sozial- und Wirtschaftsdaten (8|KSWD) statt – dieses Mal unter dem Titel „Gesellschaft braucht Wissenschaft. Wissenschaft braucht Daten“. Erhebungs- und Analysemethoden, Datenquellen und Dateninfrastrukturen stehen zur Debatte.

Die seit 2003 regelmäßig alle drei Jahre vom Rat für Sozial- und Wirtschaftsdaten (RatSWD) veranstaltete Konferenz ist eine feste Institution im Bereich des wissenschaftlichen Austauschs zum Thema Forschungsdaten.

Plenarveranstaltungen und mehrere Foren behandeln folgende Schwerpunkte:

- Evidenzbasierte Politikberatung
- FAIRe Registerdaten
- Big Data
- Datafizierung der Gesellschaft
- Kriminalstatistik
- Online-Erhebungen
- Innovative Zugänge zu sensiblen Daten
- Datenerhebung mit Smartphone & Co.

Die Konferenz richtet sich an alle Forschungsdaten-Interessierten aus Wissenschaft, Politik und Datenproduktion, an Forschungsförderer sowie Vertreterinnen und Vertreter der Forschungsinfrastrukturen.

Weitere Informationen unter: [www.ratswd.de/kswd](http://www.ratswd.de/kswd)

Save the date

## Arbeitstreffen zu umweltökonomischen Analysen mit den Amtlichen Firmendaten für Deutschland (AFiD)

26./27. März 2020

**Veranstaltungsort**  
ZEW – Leibnitz-Zentrum  
für Europäische Wirtschafts-  
forschung, Mannheim

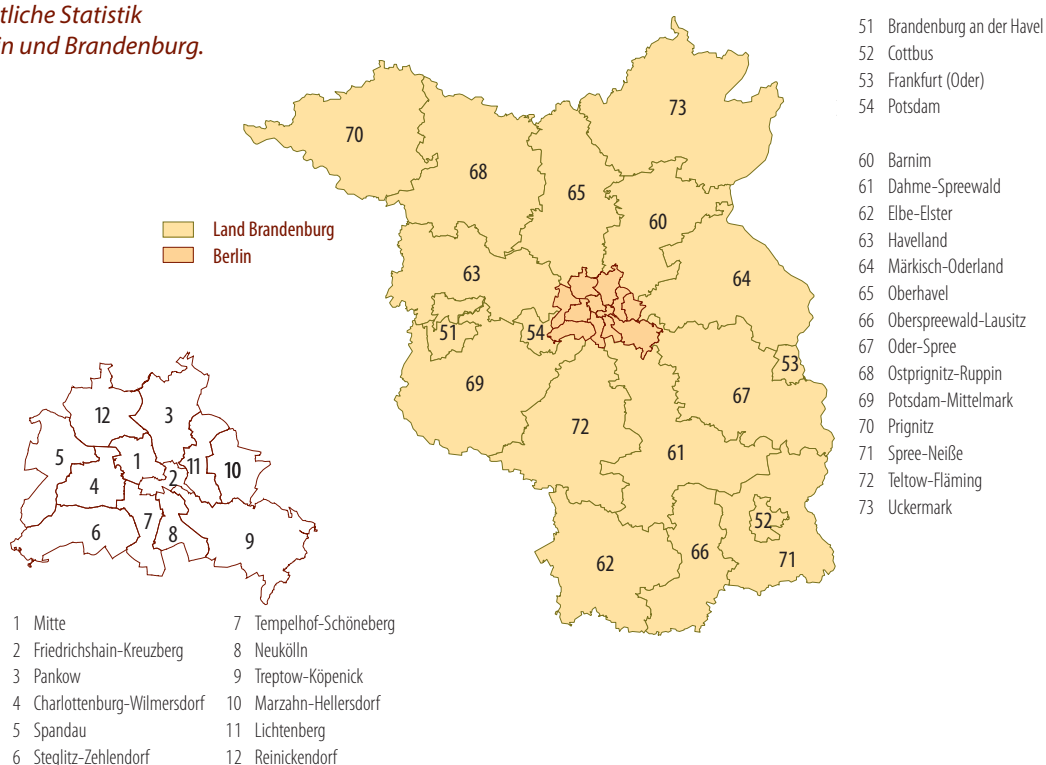
Die Arbeit mit administrativen Daten auf Mikroebene gewinnt im umweltökonomischen Bereich zunehmend an Bedeutung. Mithilfe solcher Daten können vielfältige Fragen zur Expost-Evaluation unterschiedlicher Umwelt- und Energiepolitiken untersucht werden sowie Analysen der Treiber von Produktivitätswachstum und Energieeffizienz durchgeführt werden.

Im Mittelpunkt dieses wissenschaftlichen Workshops stehen daher sowohl die Präsentation und Diskussion neuer Forschungsbeiträge zu umweltökonomischen Fragestellungen mithilfe von amtlichen Firmendaten (AFiD) der Forschungsdatenzentren der Statistischen Ämter als auch der Austausch zwischen Datennutzenden und -bereitstellenden.

Weitere Informationen unter: <http://www.zew.de/afid2020>

- | Wir berichten fachlich unabhängig, neutral und objektiv über die Ergebnisse der amtlichen Statistik.
- | Wir haben den gesetzlichen Auftrag zur Datenerhebung mit der Möglichkeit zur Auskunftspflicht.
- | Wir garantieren die Einhaltung des Datenschutzes.
- | Wir wenden adäquate statistische Methoden und Verfahren an und erhöhen kontinuierlich das erreichte Qualitätsniveau.
- | Wir gewährleisten regionale und zeitliche Vergleichbarkeit unserer Statistiken durch überregionale Kooperation.
- | Wir ermöglichen jedermann Zugang zu statistischen Ergebnissen.

*Wir sind der führende Informationsdienstleister für amtliche Statistik in Berlin und Brandenburg.*



Unter

**[www.statistik-berlin-brandenburg.de](http://www.statistik-berlin-brandenburg.de)**

finden Sie einen Überblick über das gesamte Leistungsspektrum des Amtes mit aktuellen Daten, Pressemitteilungen, Statistischen Berichten, regionalstatistischen Informationen, Wahlstatistiken und -analysen.

## Fertiggestellte Wohngebäude 2018 in der Hauptstadtregion und Bevölkerungsentwicklung im Land Brandenburg

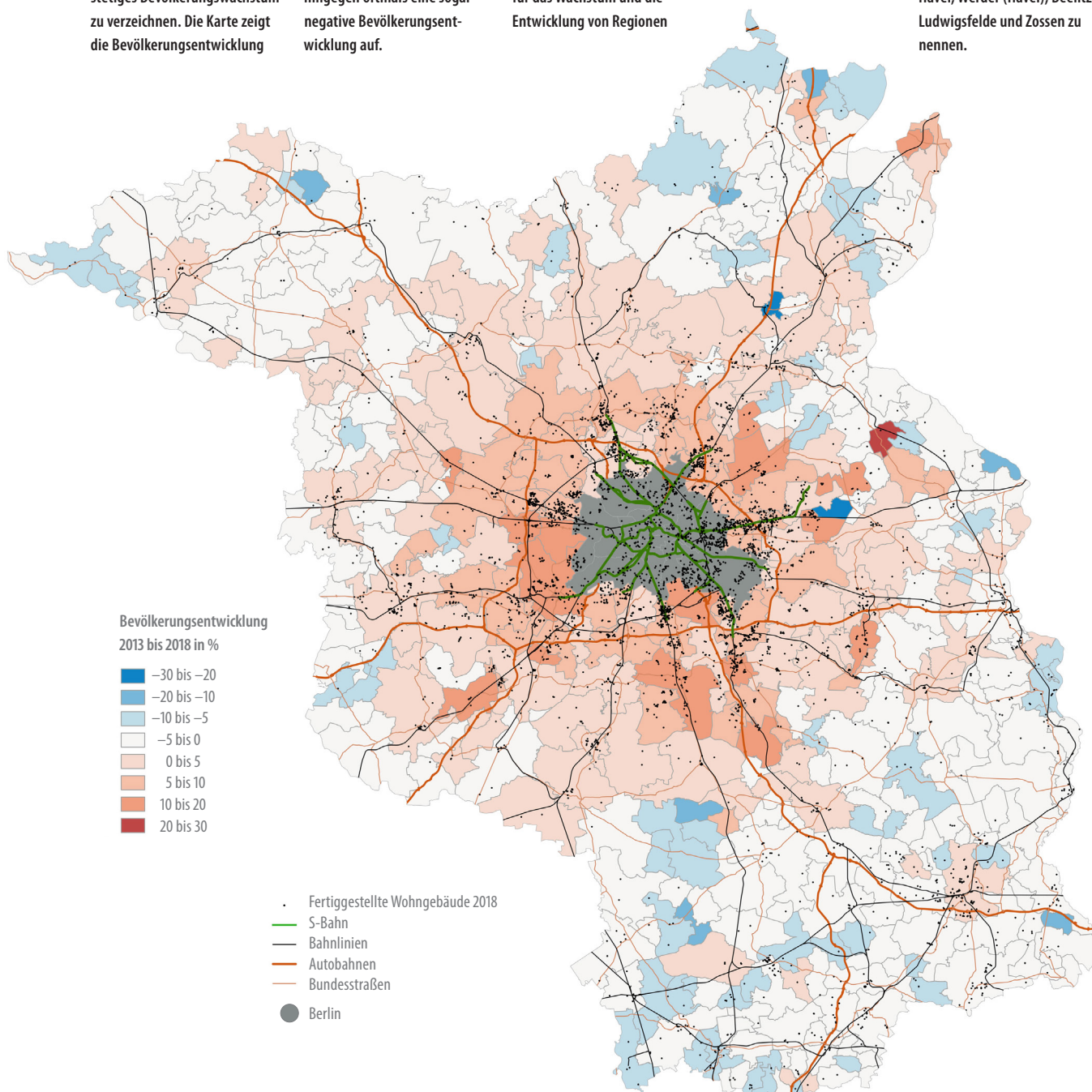
Wie in fast allen Metropolen Europas besteht auch in Berlin ein beständiger Trend zum Wachstum, der nicht an der Landesgrenze halt macht, sondern auch die angrenzenden Regionen einbezieht. So ist auch in Brandenburg und insbesondere im Umland Berlins ein stetiges Bevölkerungswachstum zu verzeichnen. Die Karte zeigt die Bevölkerungsentwicklung

zwischen 2013 und 2018, wobei das stärkere Wachstum der an die Hauptstadt angrenzenden Gemeinden und städtischen Regionen deutlich zu erkennen ist. Gemeinden in größerer Entfernung zu den Ballungszentren oder mit grundsätzlich dünnerer Besiedlung weisen hingegen oftmals eine sogar negative Bevölkerungsentwicklung auf.

Die Daten der Statistik der Baufertigstellungen von 2018 verdeutlichen, dass neben der reinen Nähe zu den Ballungszentren auch die Verkehrsinfrastruktur, insbesondere die Anbindung an den öffentlichen Regionalverkehr und die Fernverkehrsstraßen, für das Wachstum und die Entwicklung von Regionen

von besonderer Bedeutung ist: Direkte Wege und kurze Fahrtzeiten in die Städte, hier insbesondere Berlin, sind von größtem Interesse für die Anwohnerinnen und Anwohner. Besonders in Gemeinden mit S-Bahn-Anbindung nach Berlin – beispielsweise

Potsdam, Bernau, Königs Wusterhausen und Blankenburg – ist ein umfangreiches Baugeschehen zu verzeichnen, das sich zudem häufig entlang der Verkehrsadern entfaltet. Beispielhaft sind hier unter anderem die Gemeinden Falkensee, Brandenburg an der Havel, Werder (Havel), Beelitz, Ludwigsfelde und Zossen zu nennen.



Quellen: Deutsche Bahn AG, VBB Verkehrsverbund Berlin-Brandenburg GmbH, Bevölkerungsstatistik, Statistik der Baufertigstellungen