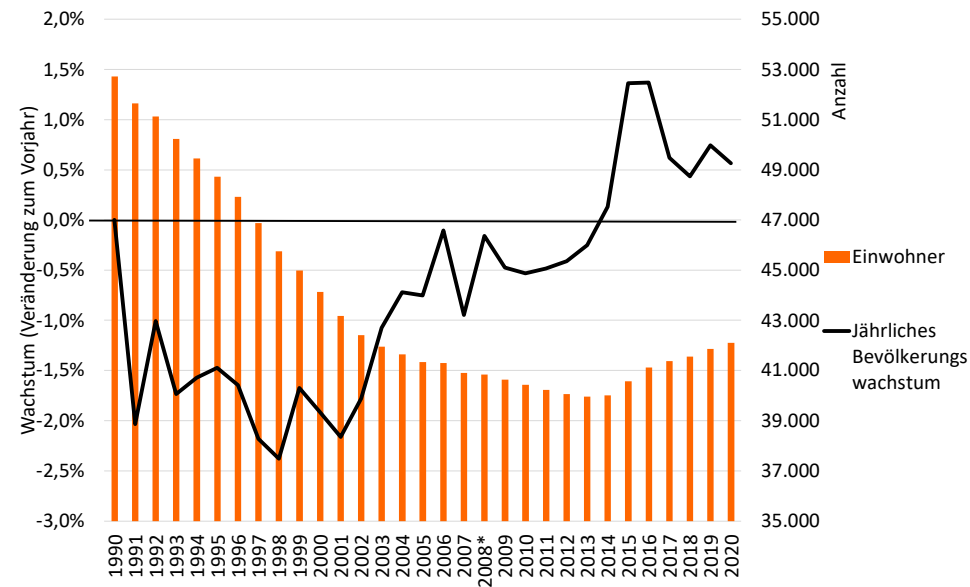


# Wohnungsmarktexpertise Eberswalde 2035

Stadt Eberswalde  
Eberswalde, 5.10.2021

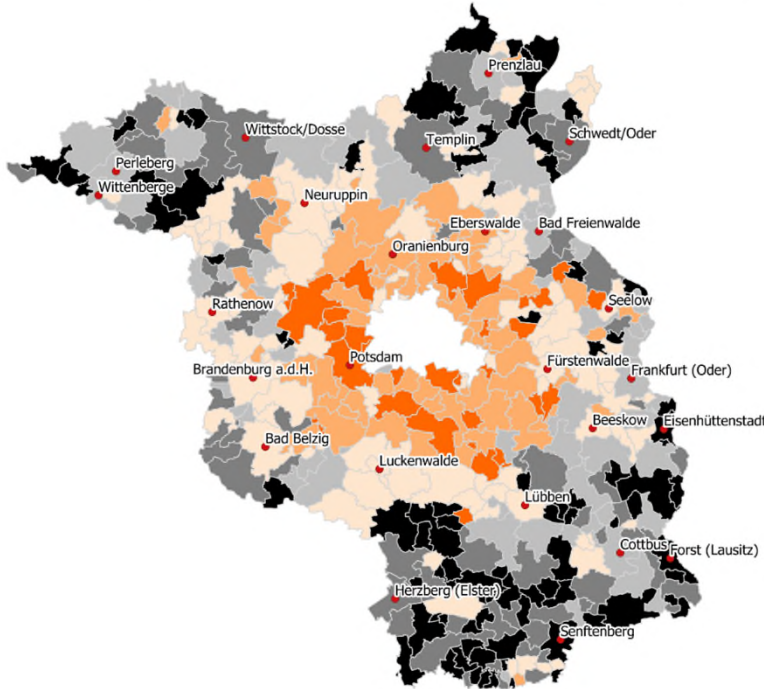
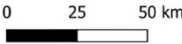
Prof. Dr. Harald Simons

# Bevölkerungsentwicklung Eberswalde seit 1990



# Bevölkerungsentwicklung 2014-2020 in Brandenburg

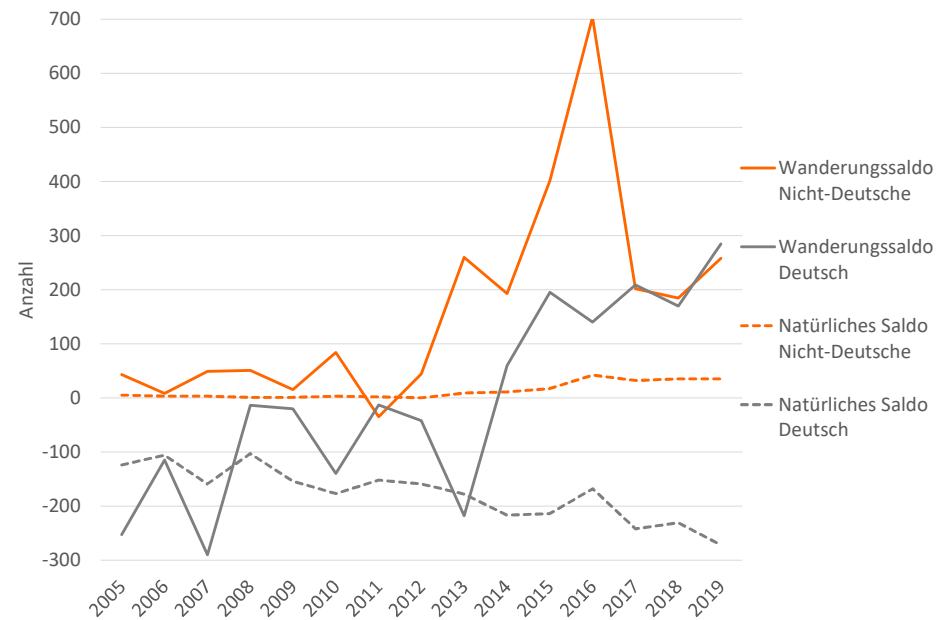
© GeoBasis-DE / BKG 2019



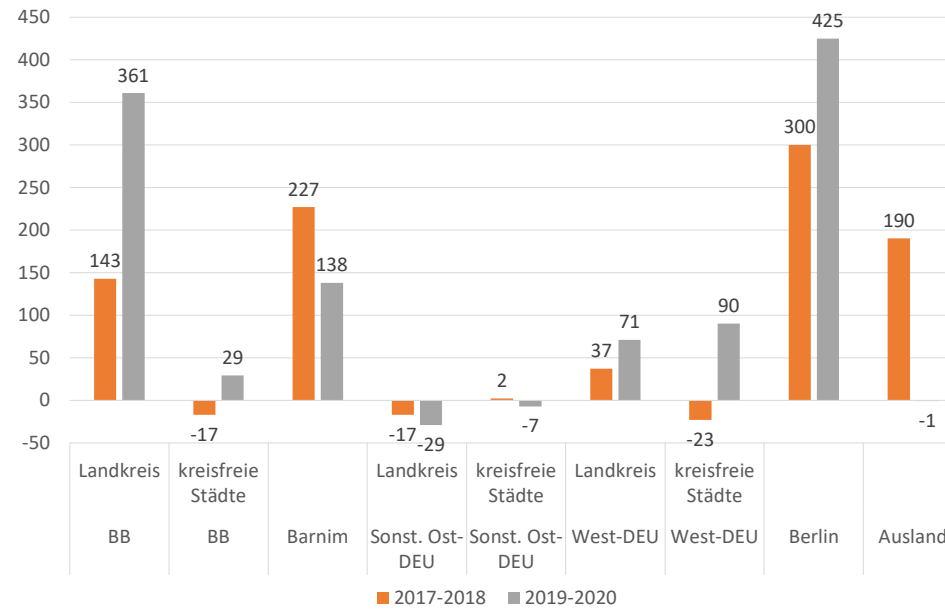
Gemeinden Brandenburgs: Bevölkerungsentwicklung 2014-2020



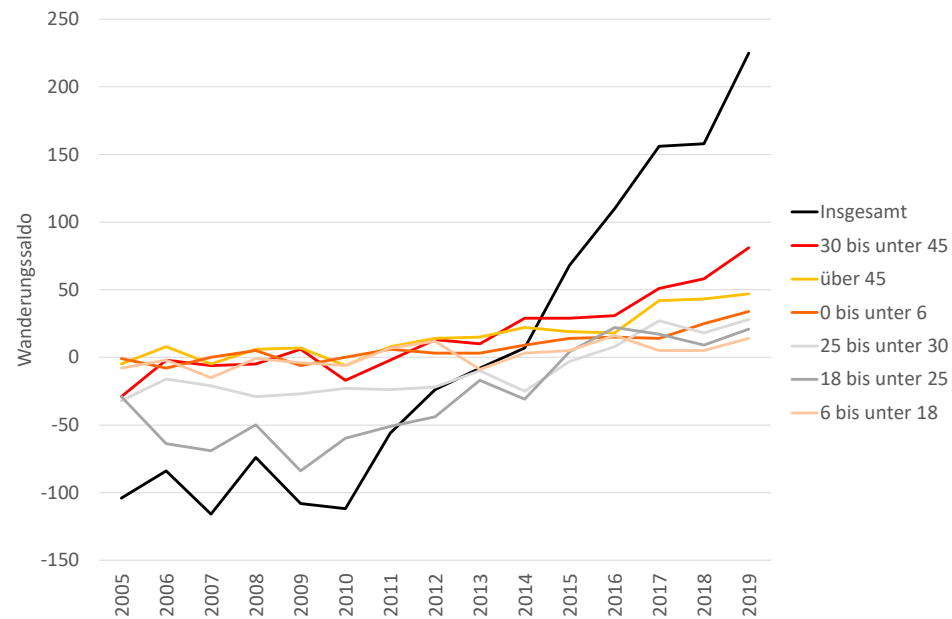
# Wanderungssaldo nach Staatsangehörigkeit



# Wanderungssaldo gegenüber verschiedenen Regionen



# Wanderungssaldo gegenüber Berlin nach Altersgruppen

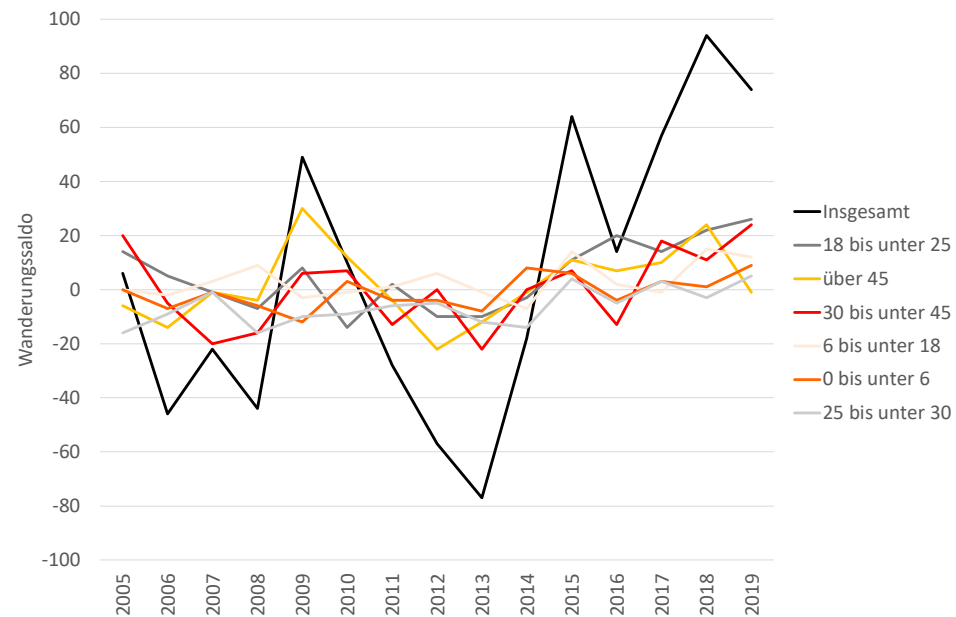


Wanderungen von deutschen Staatsbürgern.

6 | Quelle: AfS Berlin-Brandenburg; eigene Darstellung

empirica

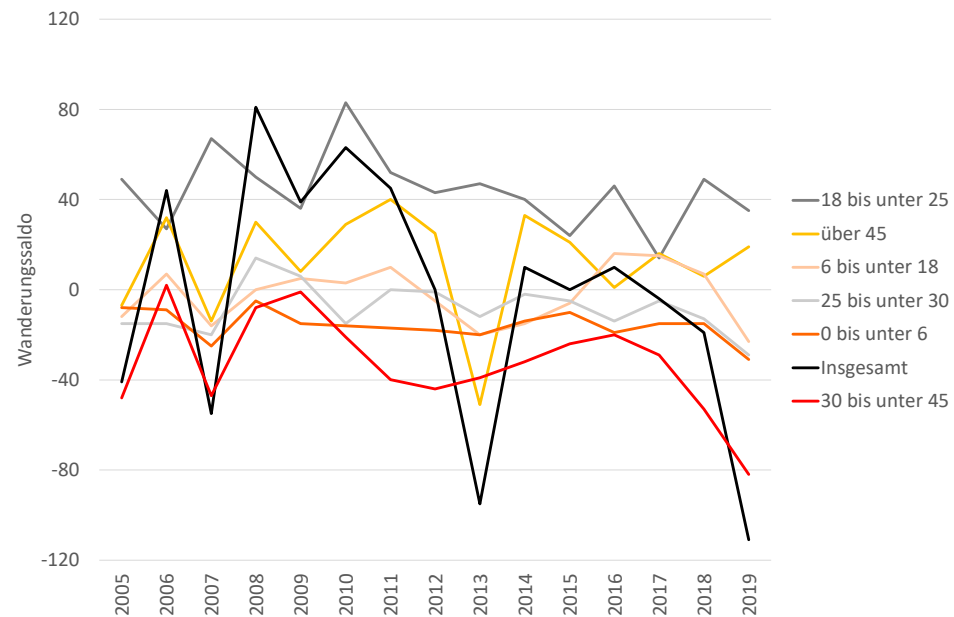
# Wanderungssaldo gegenüber dem Berliner Umland



Wanderungen von deutschen Staatsbürgern.

7 | Quelle: AfS Berlin-Brandenburg; eigene Darstellung

# Wanderungssaldo gegenüber Suburbanisierungsgebieten



Wanderungen von deutschen Staatsbürgern.

8 | Quelle: AfS Berlin-Brandenburg; eigene Darstellung

empirica



# Modellierung der Szenarien

## □ Schrumpfungsszenario:

- Zuzug ist auf dem Durchschnittsniveau von 2011-2019 (ca. 2014)
- Setzt massiven Rückgang der Ausstrahlung Berlins voraus

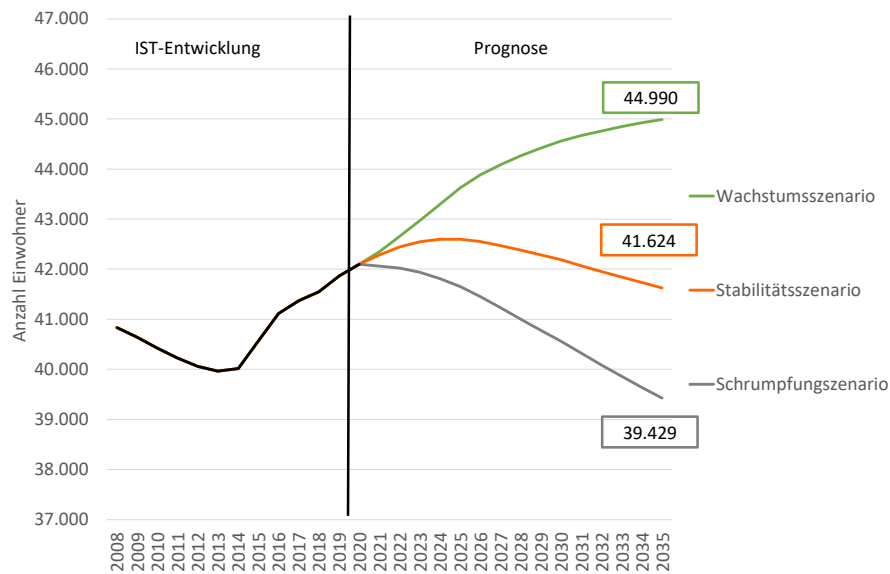
## □ Stabilitätsszenario:

- Zuzug ist auf Niveau der letzten Jahre □ Anstieg ruckartig gestoppt

## □ Wachstumsszenario:

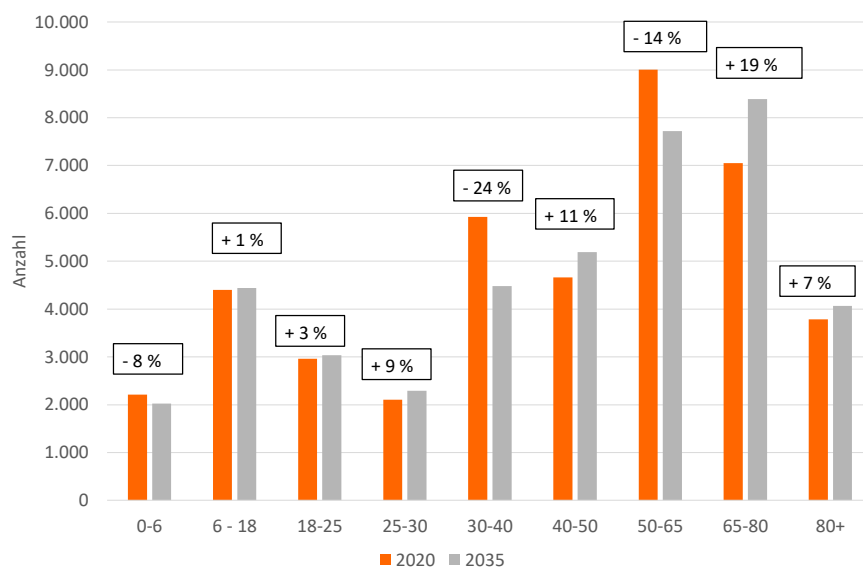
- Zuzug wächst bis 2025 nochmal so wie seit 2012, bleibt dann konstant
- Kein utopischer Anstieg, aber: erfordert Stärkung Eberswaldes in der Hierarchie weil Druck aus Hauptstadt absehbar nachlässt

# Ergebnisse der Bevölkerungsprognose in drei Szenarien



- Zielzahlen durch schlüssige Szenarien erreichbar.
- Schrumpfungsszenario eher untere Leitplanke als echter Pfad.
- Der Entwicklung geht im Zeitverlauf die Puste aus.

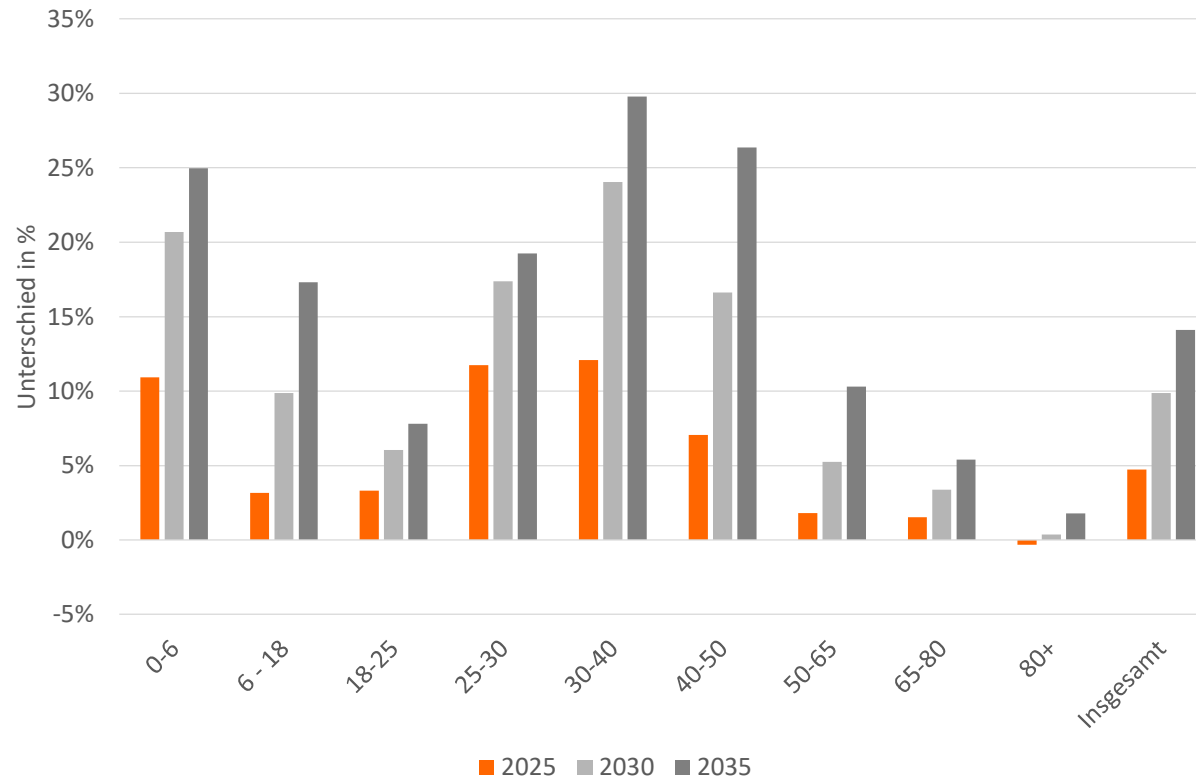
# Bevölkerungsentwicklung nach Altersgruppen



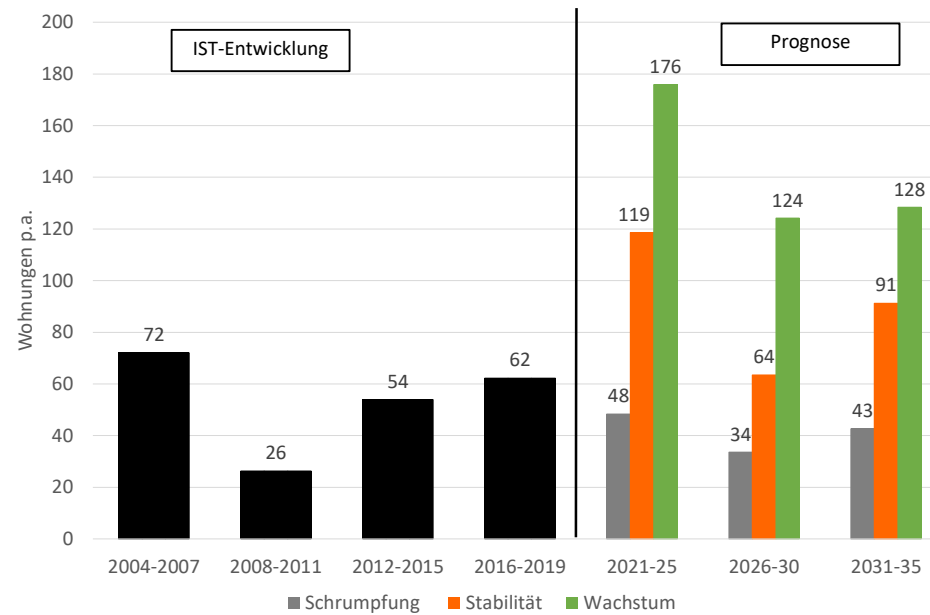
- Veränderungen der Altersstruktur hauptsächlich durch Alterung.
- Auch in Stabilitätsszenario ein Rückgang an Familienmoderates Wachstum bei Senioren.

Gezeigt wird das Stabilitätsszenario.

# Altersstruktur Schrumpfung vs. Wachstumsszenario



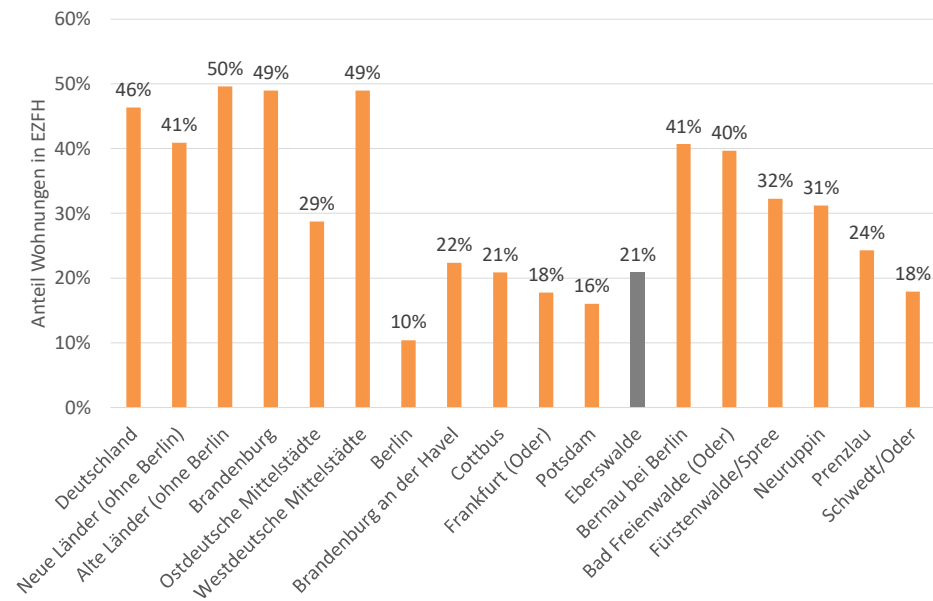
# Neubauvolumen seit 2004 und Zusatznachfrage



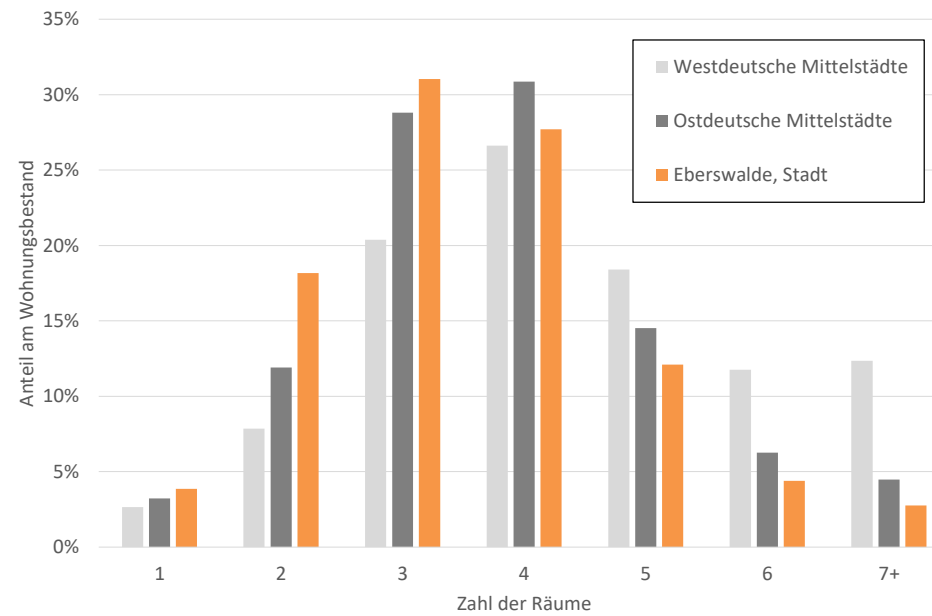
# Zusatzbedarf in Segmenten und verschiedenen Szenarien

		Fertigstellungen p.a.				Zusatzbedarf-Prognose p.a.			Zusatzbedarf Summe			
		2004-07	2008-11	2012-15	2016-19	2021-25	2026-30	2031-35	2021-25	2026-30	2031-35	2021-2035
Schrumpfung	Insgesamt	72	26	54	62	48	34	43	242	168	213	623
	EZFH	31	26	32	38	44	34	30	220	168	148	536
	MFH	41	0	22	25	4	0	13	22	0	65	87
Stabilität	Insgesamt	72	26	54	62	119	64	91	593	318	456	1367
	EZFH	31	26	32	38	68	55	49	340	273	243	856
	MFH	41	0	22	25	51	9	43	253	44	214	510
Wachstum	Insgesamt	72	26	54	62	176	124	128	879	621	642	2142
	EZFH	31	26	32	38	70	63	52	350	315	261	926
	MFH	41	0	22	25	106	61	76	529	306	381	1216

# EZFH-Anteil am Wohnungsbestand



# Wohnungsbestand nach Zahl der Räume





# Altersstruktur des Wohnungsbestand, 2011

Gebiet	Altbau (bis 1949)	DDR (1950-1990)	Neubau (1991-2011)
<b>Deutschland</b>	<b>25%</b>	<b>56%</b>	<b>19%</b>
Neue Länder (ohne Berlin)	42%	39%	19%
Alte Länder (ohne Berlin)	20%	60%	20%
Brandenburg	35%	39%	26%
<b>Ostdeutsche Mittelstädte</b>	<b>38%</b>	<b>45%</b>	<b>17%</b>
<b>Westdeutsche Mittelstädte</b>	<b>17%</b>	<b>63%</b>	<b>20%</b>
Berlin	42%	48%	10%
Brandenburg an der Havel	45%	41%	14%
Cottbus	20%	63%	17%
Frankfurt (Oder)	25%	60%	15%
Potsdam	29%	46%	25%
<b>Eberswalde</b>	<b>41%</b>	<b>50%</b>	<b>9%</b>
Bernau bei Berlin	20%	37%	44%
Bad Freienwalde (Oder)	51%	37%	12%
Fürstenwalde/Spree	35%	44%	21%
Neuruppin	40%	41%	19%
Prenzlau	26%	62%	12%
Schwedt/Oder	7%	80%	13%

# Eigentümerstruktur des Wohnungsbestand, 2011

Gebiet	Selbstgenutzt	privat vermietet	Öffentlich, Genossenschaftlich , OoEZ
<b>Deutschland</b>	<b>43%</b>	<b>45%</b>	<b>12%</b>
Neue Länder (ohne Berlin)	36%	37%	27%
Alte Länder (ohne Berlin)	46%	46%	8%
Brandenburg	41%	31%	28%
<b>Ostdeutsche Mittelstädte</b>	<b>26%</b>	<b>36%</b>	<b>38%</b>
<b>Westdeutsche Mittelstädte</b>	<b>47%</b>	<b>45%</b>	<b>8%</b>
Berlin	15%	60%	25%
Brandenburg an der Havel	22%	37%	41%
Cottbus	20%	27%	53%
Frankfurt (Oder)	17%	23%	59%
Potsdam	15%	42%	43%
<b>Eberswalde</b>	<b>18%</b>	<b>38%</b>	<b>44%</b>
Bernau bei Berlin	35%	35%	30%
Bad Freienwalde (Oder)	33%	35%	32%
Fürstenwalde/Spree	28%	39%	34%
Neuruppin	28%	36%	35%
Prenzlau	23%	37%	41%
Schwedt/Oder	16%	7%	76%

HSe1

## Sanierungsstand nach Baualter, Geschosswohnungen, 2021

	unsaniert	teilsaniert	saniert	Summe
Altbau	957	1315	3650	5922
DDR	1117	4289	6504	11910
Neubau*	120	218	912	1250
Summe	2194	5822	11066	19082
	unsaniert	teilsaniert	saniert	Summe
Altbau	16,2%	22,2%	61,6%	100%
DDR	9,4%	36,0%	54,6%	100%
Neubau*	9,6%	17,4%	73,0%	100%
Summe	11,5%	30,5%	58,0%	100%

Sanierungsplanungen:  
WHG: 125 bis 2024  
1863: 168 in den nächsten Jahren  
+ Private  
=====  
>350 Geschosswohnungen  
bis ca. 2024

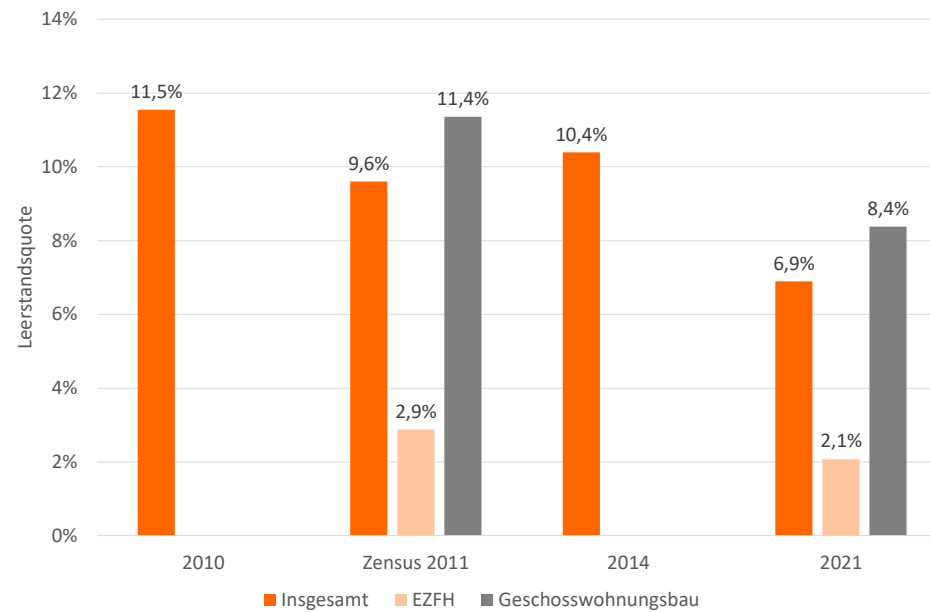


# Ausgewählte Sanierungsvorhaben im Altbaubestand



Altbau: Aktuelle ausgewählte Sanierungsprojekte in Eberswalde

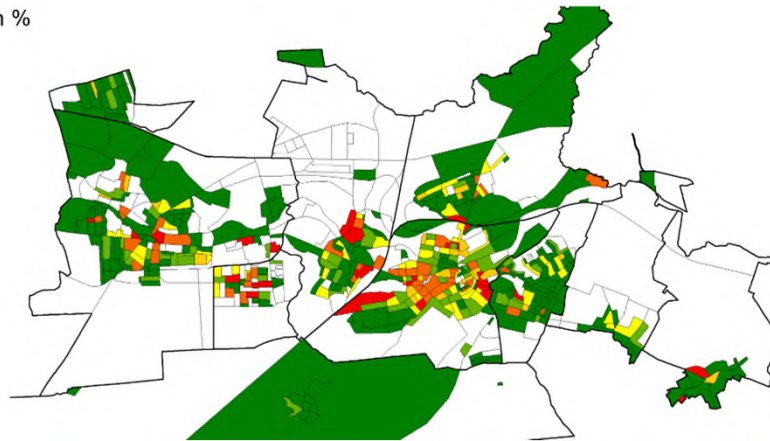
# Entwicklung der Leerstandsquote nach Segmenten



# Stadträumliche Verteilung der Leerstandsquote, 2021

Leerstandsquote in %

- 20 bis unter 100
- 10 bis unter 20
- 7 bis unter 10
- 4 bis unter 7
- 1 bis unter 4
- 0 bis unter 1



# Leerstand nach Sanierungsstand und Eigentümer, 2021

Bestand	unsaniert	teilsaniert	saniert	Summe
Privat	732	2.339	5.317	8.388
Wohnungsunternehmen	1.462	3.483	5.749	10.694
Summe	2.194	5.822	11.066	19.082

Leerstehende Wohnungen	unsaniert	teilsaniert	saniert	Summe
Privat	128	212	260	600
Wohnungsunternehmen	652	240	114	1.006
Summe	780	452	374	1.606

Leerstandsquote	unsaniert	teilsaniert	saniert	Summe
Privat	17,5%	9,1%	4,9%	7,2%
Wohnungsunternehmen	44,6%	6,9%	2,0%	9,4%
Summe	35,6%	7,8%	3,4%	8,4%

Leerstandsverteilung	unsaniert	teilsaniert	saniert	Summe
Privat	8,0%	13,2%	16,1%	37,3%
Wohnungsunternehmen	40,6%	15,0%	7,1%	62,7%
Summe	48,6%	28,2%	23,2%	100,0%



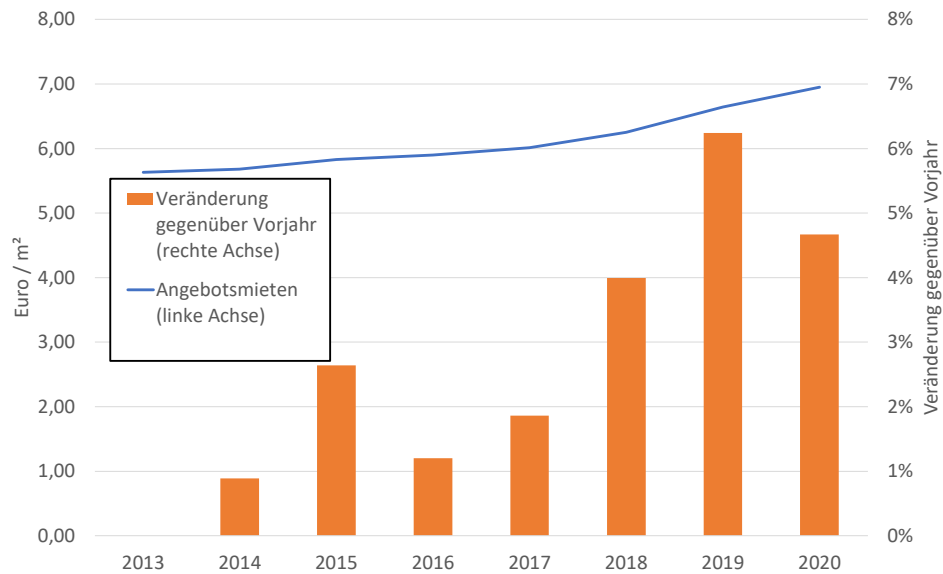
## Leerstand nach Wohnungsgröße, Jahresende 2020

Zimmerzahl	vermietet	leer	Leerstandsquote
1-Raum-Whg.	464	65	12,3%
2-Raum-Whg.	2.821	198	6,6%
3-Raum-Whg.	3.868	431	10,0%
4+x-Raum-Whg.	1.046	118	10,1%
Gesamt	8.199	812	9,0%

# Fertigstellungen von Wohnungen nach Art der Wohnung

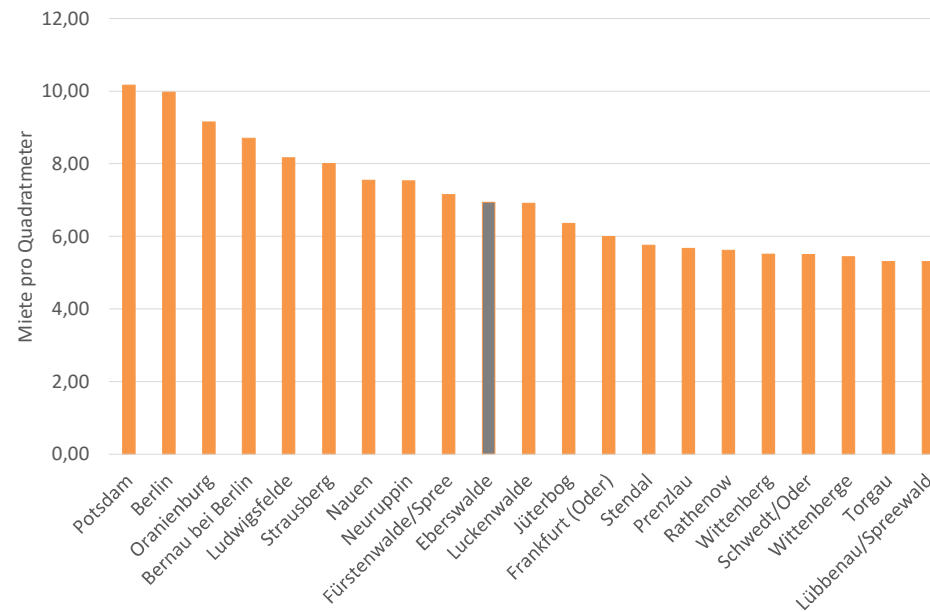
Jahr	Anzahl Wohnungen...							Insgesamt
	... in neuerrichteten Gebäuden				... in bestehenden Gebäuden			
	EFH	ZFH	MFH	Wohnheime	Wohngebäuden	Nicht-Wohngebäude	Wohnheime	
2011	19	6	0	0	22	5	0	52
2012	35	0	18	0	39	5	0	97
2013	16	0	0	0	0	-3	0	13
2014	41	2	69	0	30	1	10	153
2015	35	0	0	0	37	13	-2	83
2016	33	2	0	0	10	1	0	46
2017	30	0	4	0	22	45	0	101
2018	30	2	37	0	35	3	0	107
2019	47	6	58	0	26	1	0	138
2020	47	2	5	0	37	1	0	92
<b>Summe</b>	<b>333</b>	<b>20</b>	<b>191</b>	<b>0</b>	<b>258</b>	<b>72</b>	<b>8</b>	<b>882</b>

# Entwicklung der Angebotsmiete (Median), 2013-2020

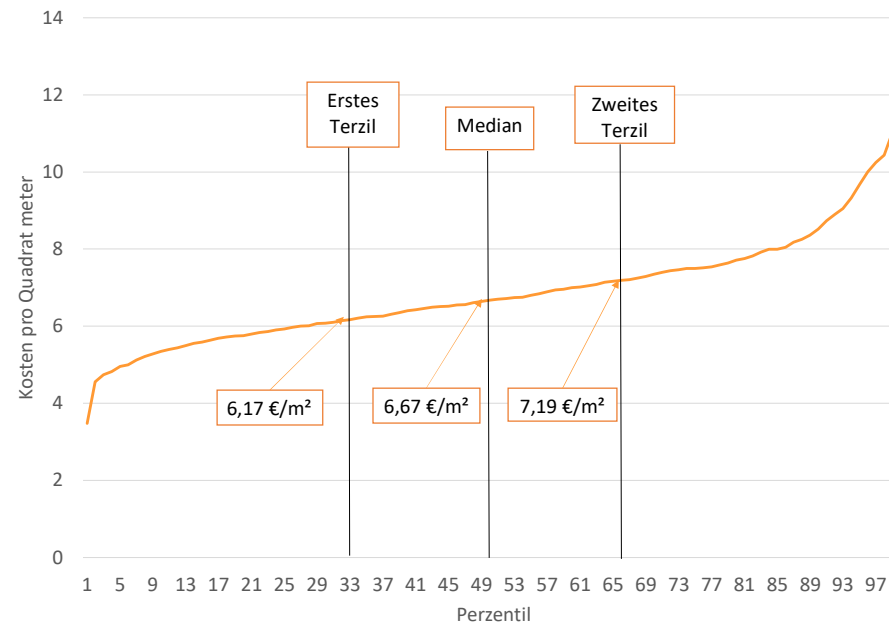


+ 1,35 €/m<sup>2</sup>  
+ 23%  
2013 – 2020

## Regionaler Vergleich des Mietenniveaus (Angebotsmieten), 2020



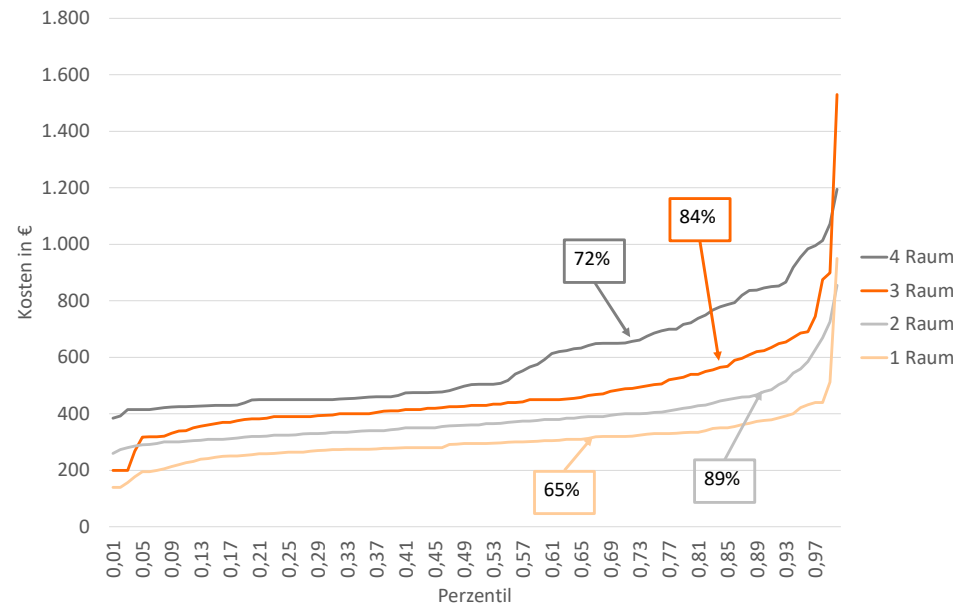
# Verteilung der Wohnungsmieten (Neuvertrag, inkl. WU)



## Wohnraumversorgung einkommensschwächerer Haushalte

- Mittleres Einkommen des unteren Einkommensdrittel
- = 1039 € / Monat Netto für Einpersonenhaushalt
  - Armutsgefährdungsschwelle: 1030 € / Monat
  - ALG II: ca. 850 € / Monat
- Max. 30% Mietbelastung (Nettokaltmiete / Nettoeinkommen)
- -> max. 311 €/Monat Nettokaltmiete
- 1 Person = 1 Raum
- Äquivalenzberechnung für größere Haushalte

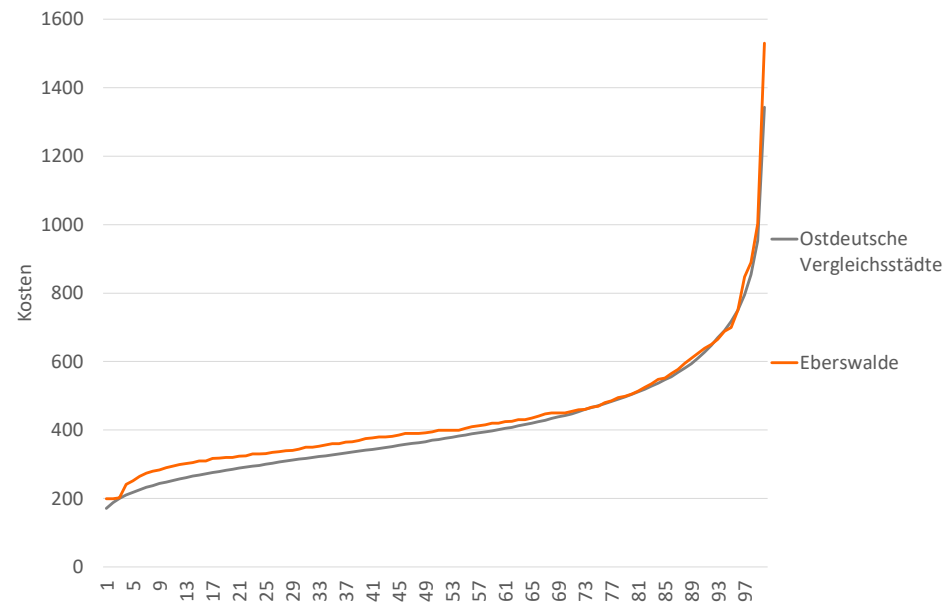
# Verteilung der Wohnungsmieten nach Räumen



Prozentwert markiert den Anteil der Wohnungen, die sich ein einkommensschwacher Haushalt leisten kann.

30 | Quelle: empirica-Preisdatenbank (Basis: Value Marktdatenbank); Wohnungsunternehmen, eigene Berechnungen und Darstellung

# Verteilung Eberswalde & ostdeutschen Mittelstädte

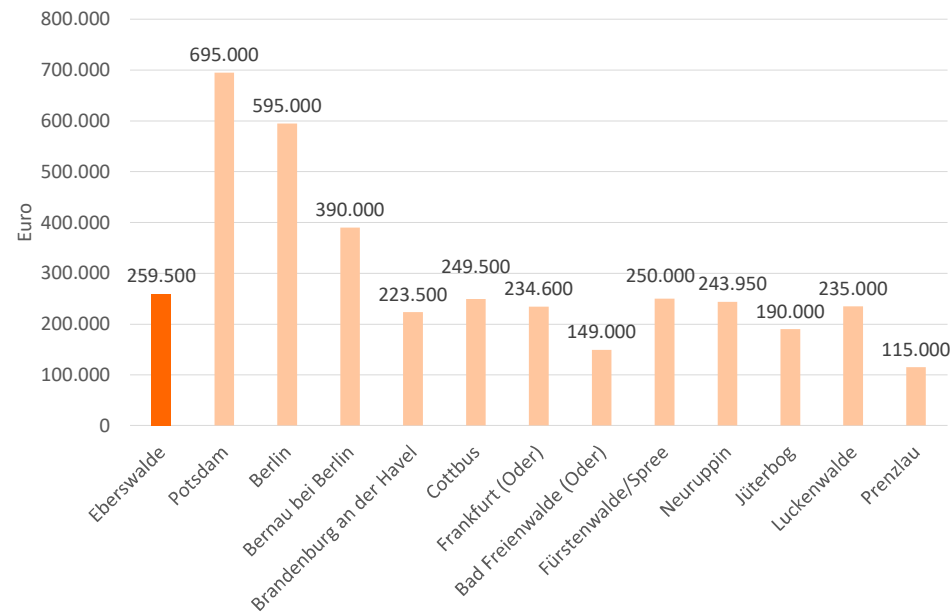




# Wohnraumversorgung einkommensstärkerer Haushalte

- Teuerstes Wohnungsangebot Eberswalde, Anfang September 2021
  - 3 Zimmer, 73 qm Altbauwohnung in der verkehrsreichen Breiten Straße, Erstbezug nach Sanierung, für 750 € kalt. Kein Balkon, kein Aufzug, kein Stellplatz. Nett, aber nichts besonderes
- Für Haushalte mit einem höheren Qualitätsanspruch existiert fast kein Angebot (höhere Ansprüche – nicht Luxus!)
- Januar bis Mitte August 2021: nur 19 Wohnungen über 900 € Monatsmiete (2,8% aller öffentlichen Angebote), 10 davon in zwei, gerade sanierten Gebäuden (Lessingstraße, A.-Bebel-Straße). Einige wenige weitere nicht-veröffentlichte Angebote (durch WHG, z.B. W.-Rathenau-Str.). Weitere 10 Wohnungen waren in der Preislige zwischen 800 und 900 Euro.

# Preisniveau bei Ein- und Zweifamilienhäusern 2020



# Aktuelle Bauprojekte (Neubau) in Eberswalde



Neubau: Aktuelle ausgewählte Projekte in Eberswalde

- Miete Mehrfamilienhaus
- Miete Mehrfamilienhaus (Senioren)
- Eigentumswohnung Mehrfamilienhaus
- Ein- und Zweifamilienhäuser (Bauträger)

# Beispiele für Mietwohnungsneubau MFH in Eberswalde



# Aktuelle Projekte im Segment der Eigentumswohnungen in MFH in Eberswalde



## Abgleich zukünftige Nachfrage und Angebot - MFH

- Zusätzliche Nachfrage +100 bis +1.200 bis 2035
- Aktueller Leerstand: 1.600 Geschoßwohnungen
- Würde also reichen, inkl. knappe Fluktuationsreserve
- Sanierungsplanungen: ca. 350 – 400 in den nächsten Jahren
- Genehmigungen: 205 (2020), 120 (Mittel 2018 -2020)
- -> >800 Geschoßwohnungen bis 2024 absehbar
- Ziemlich viel: Vorsicht bei Standardsanierungen !
- Nutzen der aktuellen Investitionsbereitschaft für Diversifizierung des Wohnungsangebotes

## Abgleich zukünftige Nachfrage und Angebot - EZFH

- Zusätzliche Nachfrage nach EZFH
  - + 500 bis +900 bis 2035
- Aktuelle kein Leerstand
- Derzeit Fertigstellungen ca. 30 – 35 EZFH p.a.
  
- Wenn kein Bauland, dann Bernau und andere Gemeinden

empirica ag  
Forschung und Beratung  
Kurfürstendamm 234, D-10719 Berlin  
Tel.: 030 884795-0  
berlin@empirica-institut.de

Zweigniederlassung  
Kaiserstr. 29, D-53113 Bonn  
Tel.: 0228 91489-0  
bonn@empirica-institut.de

Büro Leipzig  
Schreiberstr. 1, D-04109 Leipzig  
Tel.: 0341 96008-20  
leipzig@empirica-institut.de

empirica regio GmbH  
Kurfürstendamm 234, D-10719 Berlin  
Tel.: 030 884 795-0  
info@empirica-regio.de, www.empirica-regio.de

[www.empirica-institut.de](http://www.empirica-institut.de)