

Wohnungsmarktexpertise Eberswalde 2035

Endbericht



empirica

Auftraggeber

Stadt Eberswalde

Auftragnehmer

empirica ag
Büro: Berlin
Kurfürstendamm 234, 10719 Berlin
Telefon (030) 88 47 95-0
berlin@empirica-institut.de
www.empirica-institut.de

Bearbeitung

Prof. Dr. Harald Simons, Constantin Tielkes, Malte Scharrenberg, Hubertus von Meien

Projektnummer

2020133

Berlin, 15. November 2021

INHALTSVERZEICHNIS

1.	Hintergrund/Aufgabenstellung	7
2.	Demografische Entwicklung Eberswalde.....	7
2.1	Entwicklung der Einwohnerzahl	7
2.2	Wanderungsdynamik	11
2.3	Zwischenfazit.....	18
3.	Bevölkerungsprognose in Eberswalde	19
3.1	Methodik der Bevölkerungsprognose.....	20
3.1.1	Modellierung der Fertilität.....	20
3.1.2	Modellierung der Mortalität	22
3.1.3	Modellierung der Wanderung.....	23
3.2	Herleitung der Szenarien.....	29
3.2.1	Schrumpfungsszenario	29
3.2.2	Stabilitätsszenario	31
3.2.3	Wachstumsszenario	35
3.3	Bevölkerungsentwicklung in den Szenarien.....	37
3.4	Zwischenfazit.....	44
4.	Auswirkungen der Bevölkerungsentwicklung	45
4.1	Bedarfsentwicklung in den Betreuungs- und Bildungseinrichtungen ..	45
4.1.1	Methodik.....	45
4.1.2	Zukünftige Belegung der Einrichtungen.....	49
4.2	Haushaltsprognose.....	55
4.3	Wohnungsnachfrageprognose	57
4.3.1	Methodik.....	57
4.3.2	Zusatznachfrage nach Wohnraum	58
4.4	Zwischenfazit.....	63
5.	Bestandsaufnahme des Wohnungsmarktes in Eberswalde	64
5.1	Wohnungsbestand	64
5.1.1	Gebäudestruktur	64
5.1.2	Altersstruktur	66
5.1.3	Eigentumsstruktur.....	67
5.1.4	Sanierungsstand	68
5.2	Wohnungsleerstand	70
5.2.1	Erhebung	70

5.2.2	Ergebnisse der Leerstanderhebung	71
5.2.3	Leerstand nach Wohnungsgrößen	74
5.3	Entwicklung des Wohnungsangebotes	75
5.3.1	Wohnungsfertigstellungen.....	75
5.3.2	Baugenehmigungen	77
5.4	Mietentwicklung.....	78
5.4.1	Angebotsmieten	78
5.4.2	Mieten der Wohnungsunternehmen.....	81
5.4.3	Verteilung der Wohnungsmieten (Neuvertrags- bzw. Angebotsmieten).....	82
5.5	Wohnraumversorgung einkommensschwächere Haushalte	83
5.6	Wohnraumversorgung einkommensstärkerer Haushalte.....	87
5.7	Preisentwicklung	89
5.7.1	Ein- und Zweifamilienhäuser.....	89
5.7.2	Bauland.....	92
5.7.3	Eigentumswohnungen	92
5.8	Aktuelle Wohnungsinvestitionen	93
6.	Abgleich zukünftiger Wohnungsnachfrage und Angebot	99
6.1	Geschosswohnungen	99
6.2	Ein- und Zweifamilienhäuser	100
7.	Zusammenfassung und Fazit	101
8.	Anhang.....	107
8.1	Verwendete Daten	107
8.2	Zuwanderungsquoten	108

ABBILDUNGSVERZEICHNIS

ABBILDUNG 1:	BEVÖLKERUNGSENTWICKLUNG IN EBERSWALDE SEIT 1990*	8
ABBILDUNG 2:	BEVÖLKERUNGSENTWICKLUNG 2014-2020 IN BRANDENBURG	9
ABBILDUNG 3:	BEVÖLKERUNGSSTAND NACH NATIONALITÄT, 2014 vs. 2020	10
ABBILDUNG 4:	KOMPONENTEN DER BEVÖLKERUNGSENTWICKLUNG NACH STAATSANGEHÖRIGKEIT, 2005 - 2019	11
ABBILDUNG 5:	WANDERUNGSSALDO DER STADT EBERSWALDE GEGENÜBER DEUTSCHEN LANDKREISEN, SUMME DES ZEITRAUMS 2017 - 2020	12
ABBILDUNG 6:	WANDERUNGSSALDO VON EBERSWALDE GEGENÜBER VERSCHIEDENEN REGIONEN, 2017 - 2020	13
ABBILDUNG 7:	DEFINITION DER HERKUNFTS- BZW. ZIELGEBIETE IN EBERSWALDE	14
ABBILDUNG 8:	EBERSWALDER WANDERUNGSSALDO GEGENÜBER BERLIN NACH ALTERSGRUPPEN FÜR DEUTSCHE STAATSBÜRGER, 2005 - 2019	15
ABBILDUNG 9:	EBERSWALDER WANDERUNGSSALDO GEGENÜBER DEM BERLINER UMLAND NACH ALTERSGRUPPEN FÜR DEUTSCHE STAATSBÜRGER, 2005 - 2019	16
ABBILDUNG 10:	EBERSWALDER WANDERUNGSSALDO GEGENÜBER DEM SUBURBANISIERUNGSGEBIET IM LANDKREIS BARNIM IN VERSCHIEDENEN ALTERSGRUPPEN FÜR DEUTSCHE STAATSBÜRGER, 2005 - 2019	17
ABBILDUNG 11:	EBERSWALDER WANDERUNGSSALDO GEGENÜBER BRANDENBURG OHNE DIREKTE SUBURBANISIERUNGSGEBIETE UND BERLINER UMLAND NACH ALTERSGRUPPEN FÜR DEUTSCHE STAATSBÜRGER, 2005 - 2019	18
ABBILDUNG 12:	METHODIK DER EMPIRICA-BEVÖLKERUNGSPROGNOSE	20
ABBILDUNG 13:	ZUSAMMENGEFASSTE GEBURTENKENNZIFFER – IST-ENTWICKLUNG 2008 BIS 2019 UND ANNAHMEN BIS 2040	21
ABBILDUNG 14:	ALTERSSPEZIFISCHE GEBURTENZIFFERN IN EBERSWALDE UND BRANDENBURG, DURCHSCHNITT 2005-2019 OHNE 2017	22
ABBILDUNG 15:	STERBEWAHRSCHEINLICHKEIT VON MÄNNERN UND FRAUEN IM LAND BRANDENBURG 2016/18 UND 2040 (PROGNOSTIZIERT)	23
ABBILDUNG 16:	FORTWANDERUNGSRATEN IN EBERSWALDE, DURCHSCHNITT 2011 - 2020 OHNE 2015 UND 2016	25

ABBILDUNG 17:	FORTWANDERUNGSRATEN IN EBERSWALDE IM ZEITVERLAUF NACH ALTERSGRUPPEN	26
ABBILDUNG 18:	ZUZÜGE NACH EBERSWALDE AUS VERSCHIEDENEN HERKUNFTSGEBIETEN, 2011 - 2020	27
ABBILDUNG 19:	ENTWICKLUNG DER ZUWANDERUNGSQUOTEN, 2006 - 2020	28
ABBILDUNG 20:	ZUZUGSQUOTEN AUS HERKUNFTSREGIONEN IM SCHRUMPFUNGSSZENARIO	31
ABBILDUNG 21:	PROGNOSTIZIERTE ENTWICKLUNG DER GRUPPE DER POTENZIELLEN ERSTERWERBER ZWISCHEN 25 UND 40 JAHREN, 1995 - 2060	33
ABBILDUNG 22:	WANDERUNGSSALDO EBERSWALDER TEILRÄUME GEGENÜBER BERLIN BEI DEUTSCHEN STAATSBÜRGERN, 2014 - 2020	34
ABBILDUNG 23:	ZUZUGSQUOTEN AUS HERKUNFTSGEBIETEN IM STABILITÄTSSZENARIO	35
ABBILDUNG 24:	FORTSCHREIBUNG DER ZUWANDERUNGSQUOTEN AUS BERLIN FÜR DAS WACHSTUMSSZENARIO	36
ABBILDUNG 25:	FORTWANDERUNGSRATEN AUS EBERSWALDE: STABILITÄTS- VERSUS WACHSTUMSSZENARIO	37
ABBILDUNG 26:	ERGEBNISSE DER BEVÖLKERUNGSPROGNOSE IN DREI SZENARIEN	38
ABBILDUNG 27:	WANDERUNGSSALDO IN DREI SZENARIEN	39
ABBILDUNG 28:	PROGNOSTIZIERTE ZUWANDERUNG NACH EBERSWALDE IM STABILITÄTSSZENARIO	40
ABBILDUNG 29:	NATÜRLICHER SALDO IN DEN DREI SZENARIEN	41
ABBILDUNG 30:	NATÜRLICHE BEVÖLKERUNGSENTWICKLUNG IM STABILITÄTSSZENARIO, 2021 - 2035	41
ABBILDUNG 31:	BEVÖLKERUNGSENTWICKLUNG IN VERSCHIEDENEN ALTERSGRUPPEN IM STABILITÄTSSZENARIO, 2021 - 2035	42
ABBILDUNG 32:	BEVÖLKERUNGSENTWICKLUNG IN VERSCHIEDENEN ALTERSGRUPPEN IM SCHRUMPFUNGSSZENARIO, 2021 - 2035	43
ABBILDUNG 33:	ENTWICKLUNG IN ALTERSGRUPPEN, SCHRUMPFUNGS- VS. WACHSTUMSSZENARIO	44
ABBILDUNG 34:	POTENZIELLE NACHFRAGER DER BETREUUNGS- UND BILDUNGSEINRICHTUNGEN SOWIE DURCHSCHNITTLICHE BETREUUNGSQUOTEN	46
ABBILDUNG 35:	ENTWICKLUNG DER BETREUUNGSQUOTEN IN EBERSWALDER BILDUNGS- UND BETREUUNGSEINRICHTUNGEN, 2012 - 2020	47

ABBILDUNG 36:	ANZAHL DER 0-1-JÄHRIGEN IN EBERSWALDE ZUM JEWEILIGEN 31.12.	48
ABBILDUNG 37:	ALTERSSPEZIFISCHE BQs IM GRUNDSCHULALTER, DURCHSCHNITT 2015 -2020	49
ABBILDUNG 38:	PROGNOSTIZIERTE ENTWICKLUNG DER KINDERKRIPPEN-BELEGUNG	50
ABBILDUNG 39:	PROGNOSTIZIERTE ENTWICKLUNG DER KINDERGARTEN-BELEGUNG	51
ABBILDUNG 40:	PROGNOSTIZIERTE ENTWICKLUNG DER HORT-BELEGUNG	52
ABBILDUNG 41:	PROGNOSTIZIERTE ENTWICKLUNG DER HORT-BELEGUNG BEI KÜNFTIGER BETREUUNGSQUOTE AUF CORONA-NIVEAU	53
ABBILDUNG 42:	PROGNOSTIZIERTE ENTWICKLUNG DER HORT-BELEGUNG BEI ERHÖHTER BETREUUNGSQUOTE IM ZUGE DES GESETZLICHEN ANSPRUCHS AUF GANZTAGESBETREUUNG	53
ABBILDUNG 43:	PROGNOSTIZIERTE ENTWICKLUNG DER ERSTKLÄSSLER	54
ABBILDUNG 44:	PROGNOSTIZIERTE ENTWICKLUNG DER GRUNDSCHÜLER	55
ABBILDUNG 45:	HAUSHALTSGRÖßE IN VERSCHIEDENEN SZENARIEN	56
ABBILDUNG 46:	BEVÖLKERUNGS- UND HAUSHALTSENTWICKLUNG IN DREI SZENARIEN	57
ABBILDUNG 47:	NEUBAUVOLUMEN SEIT 2004 UND KOMMENDE ZUSATZNACHFRAGE IN DEN VERSCHIEDENEN SZENARIEN	58
ABBILDUNG 48:	ZUSATZNACHFRAGE IM SCHRUMPFUNGSSZENARIO, WOHNUNGEN PRO JAHR	59
ABBILDUNG 49:	ZUSATZNACHFRAGE IM STABILITÄTSSZENARIO, WOHNUNGEN PRO JAHR	60
ABBILDUNG 50:	ZUSATZNACHFRAGE IM WACHSTUMSSZENARIO, WOHNUNGEN PRO JAHR	61
ABBILDUNG 51:	ZUSAMMENSETZUNG DES WANDERUNGSSALDO 2017-2019 NACH PERSONEN	62
ABBILDUNG 52:	WANDERUNGSSALDO 2017-2019 NACH HAUSHALTSTYPEN	62
ABBILDUNG 53:	EIN- UND ZWEIFAMILIENHAUSANTEIL AM WOHNUNGSBESTAND 2011	65
ABBILDUNG 54:	WOHNUNGSBESTAND NACH ZAHL DER RÄUME, 2011	66
ABBILDUNG 55:	ALTERSSTRUKTUR DES WOHNUNGSBESTAND, 2011	67
ABBILDUNG 56:	EIGENTÜMERSTRUKTUR DES WOHNUNGSBESTAND, 2011	68

ABBILDUNG 57:	SANIERUNGSTAND NACH BAUALTER, GESCHOSSWOHNUNGEN, 2021	69
ABBILDUNG 58:	LEERSTANDSQUOTE IN EBERSWALDE IM ZEITVERLAUF NACH SEGMENTEN	71
ABBILDUNG 59:	STADTRÄUMLICHE VERTEILUNG DER LEERSTANDSQUOTE, 2021	72
ABBILDUNG 60:	LEERSTAND NACH SANIERUNGSSTAND UND EIGENTÜMER, 2021	73
ABBILDUNG 61:	LEERSTAND NACH WOHNUNGSGRÖÙE, JAHRESENDE 2020	75
ABBILDUNG 62:	FERTIGSTELLUNGEN VON WOHNUNGEN NACH ART DER WOHNUNG, 2011 - 2020	76
ABBILDUNG 63:	FERTIGSTELLUNGEN VON WOHNUNGEN (ALLE MAÙNAHMEN), SUMME 2011 - 2019	77
ABBILDUNG 64:	GENEHMIGTE WOHNUNGEN (ALLE MAÙNAHMEN) JE 1.000 EINWOHNER, SUMME 2011 - 2019	78
ABBILDUNG 65:	ENTWICKLUNG DER ANGEBOTSMIETE (MEDIAN), 2013 - 2020	79
ABBILDUNG 66:	MIETENENTWICKLUNG IM REGIONALEN VERGLEICH, 2013 - 2020	80
ABBILDUNG 67:	REGIONALER VERGLEICH DES MIETENNIVEAUS (ANGEBOTSMIETEN), 2020	81
ABBILDUNG 68:	VERTEILUNG DER WOHNUNGSMIETEN JE M ² , 2020	83
ABBILDUNG 69:	VERTEILUNG DER WOHNUNGSMIETEN (ANGEBOTS/NEUVERTRAGSMIETEN) NACH ZAHL DER RÄUME, 2020	86
ABBILDUNG 70:	MIETENVERTEILUNG IN EBERSWALDE UND OSTDEUTSCHEN VERGLEICHSTÄDTEN	88
ABBILDUNG 71:	ENTWICKLUNG VON EZFH-PREISEN (BESTAND) IN BRANDENBURGISCHEN VERGLEICHSTÄDTEN, 2012 - 2020	90
ABBILDUNG 72:	PREISNIVEAU BEI EIN- UND ZWEIFAMILIENHÄUSERN IN BRANDENBURGISCHEN VERGLEICHSTÄDTEN, 2020	91
ABBILDUNG 73:	AKTUELLE BAUPROJEKTE (NEUBAU) IN EBERSWALDE	93
ABBILDUNG 74:	BEISPIELE FÜR MIETWOHNUNGSNEUBAU MFH IN EBERSWALDE	94
ABBILDUNG 75:	AKTUELLE PROJEKTE IM SEGMENT DES WOHNUNGSANGEBOTES FÜR SENIOREN IN EBERSWALDE	95
ABBILDUNG 76:	AKTUELLE PROJEKTE IM SEGMENT DER EIGENTUMSWOHNUNGEN IN MFH IN EBERSWALDE	96

ABBILDUNG 77: AUSGEWÄHLTE SANIERUNGSVORHABEN DES ALTBAUBESTANDS IN DER STADT EBERSWALDE	97
ABBILDUNG 78: BEISPIELE FÜR SANIERUNGEN IM ALTBAU IN EBERSWALDE	98
ABBILDUNG 79: ZUZUGSQUOTEN AUS BERLIN, BERLINER UMLAND UND DEM LANDKREIS BARNIM (OHNE BERLINER UMLAND), 2005-2020	108
ABBILDUNG 80: ZUZUGSQUOTEN AUS BERLIN, BERLINER UMLAND UND DEM LANDKREIS BARNIM (OHNE BERLINER UMLAND) IN DEN DREI SZENARIEN	109
ABBILDUNG 81: ZUZUGSQUOTEN AUS DEM SONSTIGEN BRANDENBURG, SONSTIGES DEUTSCHLAND UND AUSLAND, 2005-2020	110
ABBILDUNG 82: ZUZUGSQUOTEN AUS DEM SONSTIGEN BRANDENBURG, SONSTIGES DEUTSCHLAND UND AUSLAND IN DEN DREI SZENARIEN	111

1. Hintergrund/Aufgabenstellung

Die Einwohnerzahl in Eberswalde wächst seit nunmehr einigen Jahren und entsprechend auch die Nachfrage nach Wohnungen und weiterer öffentlicher und privater Infrastruktur. Der Wohnungsleerstand sinkt. Die Neuvertragsmieten steigen. Auch das Angebot reagiert bereits. Die Investitionsbereitschaft ist gestiegen, neue Wohnungen werden geplant und errichtet, unsanierte und zum Teil kaum mehr bewohnbare Wohngebäude werden saniert. Kurz: der Wohnungsmarkt ist in Bewegung.

Unklarheit herrscht aber darüber, ob dieses Wachstum eher vorübergehender Natur oder nachhaltig sein könnte und welche Chancen und Risiken sich daraus ergeben.

Die vorliegende Expertise versucht diese Unklarheiten zu vermindern, indem sie verschiedene Entwicklungsszenarien durchrechnet und bewertet. Anschließend erfolgt eine Bestandsaufnahme des heutigen Wohnungsmarktes, Stärken und Schwächen werden untersucht und strategische Empfehlungen formuliert, wie die derzeitige Investitionsbereitschaft für die Stadtentwicklung genutzt werden kann.

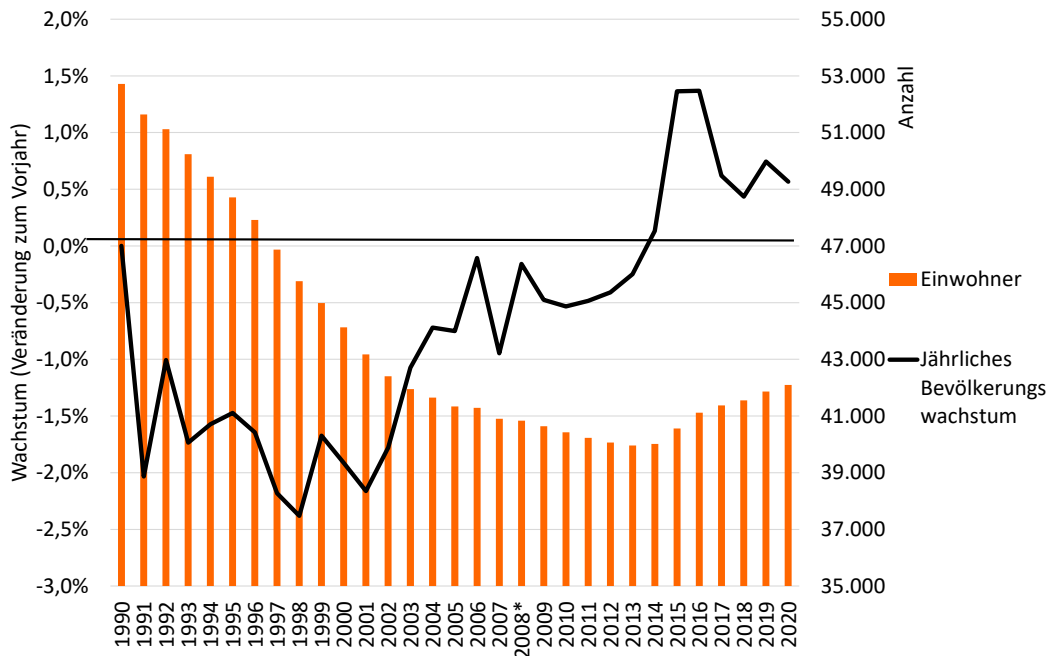
2. Demografische Entwicklung Eberswalde

2.1 Entwicklung der Einwohnerzahl

Die Einwohnerentwicklung in Eberswalde ist zunächst ein Spiegelbild der brandenburgischen Dynamik seit der Wiedervereinigung. Seit 1990 hat die Stadt knapp ein Viertel der Einwohner verloren. Allerdings gab es innerhalb dieses Gesamtzeitraums verschiedene Phasen: bis 2001 ging die Einwohnerzahl jährlich um durchschnittlich 1,8 Prozent zurück. Danach verlangsamt sich der Schrumpfungsprozess zwar auf -0,58 % jährlich im Zeitraum 2001-2014, doch der Prozess scheint gleichzeitig unaufhaltsam. In jedem einzelnen Jahr schrumpft die Bevölkerung.

Doch seit 2014 ist die Bevölkerung durchgängig gewachsen. Nach Spitzen von annähernd zwei Prozent Wachstum jährlich in den Jahren 2015 und 2016 leben zuletzt jedes Jahr circa ein Prozent mehr Menschen in Eberswalde als im Jahr zuvor.

Abbildung 1: Bevölkerungsentwicklung in Eberswalde seit 1990*



* Bis 2008 wurden die Daten des Einwohnermelderegisters der Stadt Eberswalde verwendet. Weiter zurückliegende Datenpunkte wurden aus den Daten des statistischen Landesamtes errechnet.

Quelle: Einwohnermelderegister Eberswalde; AfS Berlin-Brandenburg; eigene Berechnung

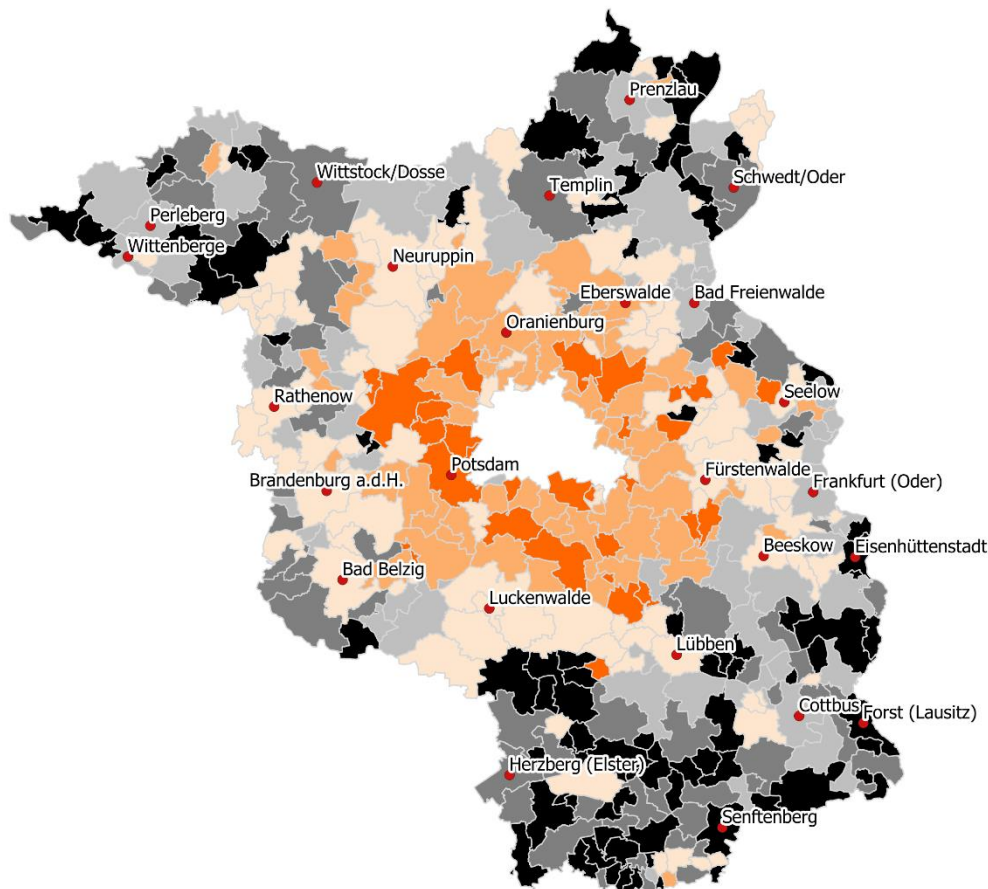
empirica

Diese Trendwende in der Einwohnerentwicklung in Eberswalde entspricht dem demografischen Zeitgeist ab Mitte des vergangenen Jahrzehnts in Brandenburg. Die Wachstumsdynamik hat nicht das ganze Bundesland erfasst, mit 191 von 419 Kommunen sind nur knapp 46 % der brandenburgischen Gemeinden zwischen 2014 und 2020 gewachsen. Aber im nahen und erweiterten Berliner Umland ist die Dynamik erheblich. So stieg die Einwohnerzahl in 97 % aller Gemeinden mit weniger als 45 Minuten Fahrtzeit bis Berlin und in 85 % aller Gemeinden mit weniger als 60 Minuten Fahrtzeit. Im direkten Berliner Umland werden in insgesamt 28 Orten zweistellige Wachstumsraten verzeichnet.

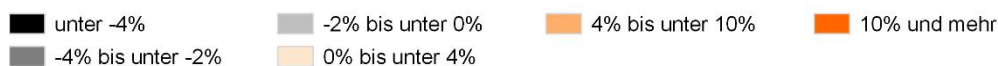
Abbildung 2: Bevölkerungsentwicklung 2014-2020 in Brandenburg

© GeoBasis-DE / BKG 2019

0 25 50 km



Gemeinden Brandenburgs: Bevölkerungsentwicklung 2014-2020



empirica

Quelle: AFS Berlin-Brandenburg; eigene Berechnung

empirica

In diesem dynamischen Wachstumsumfeld ist der mit 5,4 %¹ vergleichsweise moderate Anstieg der Einwohnerzahl in Eberswalde nicht auffällig. Mit diesem Umschwung von 8,6 % liegt Eberswalde auf Platz 17 von 58 zentralen Orten, auf Platz 75 aller 419 brandenburgischen Gemeinden in Brandenburg und auf Platz 63 aller Orte mit weniger als 60 Minuten Fahrtzeit bis Berlin.

Angesichts der gleichförmigen Entwicklung im Strukturraum scheinen in Eberswalde nicht besondere Umstände vorzuliegen. Die dortige Entwicklung ist stattdessen strukturell bedingt.

¹ Dieser Wert hier ist berechnet auf Basis der Bevölkerungsfortschreibung des statistischen Landesamtes. Die Werte aus Abbildung 1 stammen aus dem Einwohnermelderegister der Stadt Eberswalde und weichen leicht ab, vgl. Kapitel 8.1).

Aufwärtstrend wesentlich wegen Wanderungsgewinnen bei Deutschen

Eine oft vermutete Ursache für die positive demografische Entwicklung in vormals demografisch schwach abscheidenden Regionen ist die Zuwanderung aus dem Ausland von nicht-deutschen Staatsbürgern. Ein schneller Blick auf den Bevölkerungsstand in Eberswalde nach Nationalität bestätigt diese Perspektive scheinbar. Während die Zahl der Einwohner mit deutscher Staatsbürgerschaft zwischen 2014 und 2020 stagniert ist, wohnen 2020 knapp 2.200 mehr Menschen sonstiger Nationalität in Eberswalde. Dieser Anstieg kommt vor allem durch den Anstieg der Bewohnerschaft mit Staatsbürgerschaft der aktuellen Hauptflüchtlingsherkunftsländern zustande, aber auch alle anderen Gruppen mit Ausnahme der türkischen und polnischen Staatsbürger sind um mehr als 50 % gewachsen.

Abbildung 3: Bevölkerungsstand nach Nationalität, 2014 vs. 2020

Anzahl Einwohner nach Land der Staatsangehörigkeit	31.12.2014	31.12.2020	Unterschied
Deutschland	38.700	38.562	-138
Polen	281	345	64
Türkei	53	66	13
EU-15 außer Deutschland	82	182	100
EU Osterweiterung außer Polen und Kroatien	171	277	106
Balkan-Staaten	76	161	85
Aktuelle Hauptflüchtlingsherkunftsländer (Afghanistan, Irak, Eritrea, Iran und Syrien)	34	1.159	1.125
Sonstige Länder	618	1.346	728
Insgesamt	40.015	42.098	2.083

Quelle: Einwohnermelderegister Eberswalde; eigene Berechnung

empirica

Eine solch simple Analyse erklärt sicherlich zum Teil die positive Bevölkerungsdynamik. Sie verkennt das Ausmaß der Entwicklung. Denn ein wesentliches Merkmal der Dynamik in Eberswalde ist, dass der Abwärtstrend bei der Zahl der deutschen Bewohner gestoppt ist. Und auch die genaue Struktur der Eberswalder Trendwende wird erst durch die getrennte Betrachtung von natürlicher Entwicklung und Wanderungsbilanz deutlich.

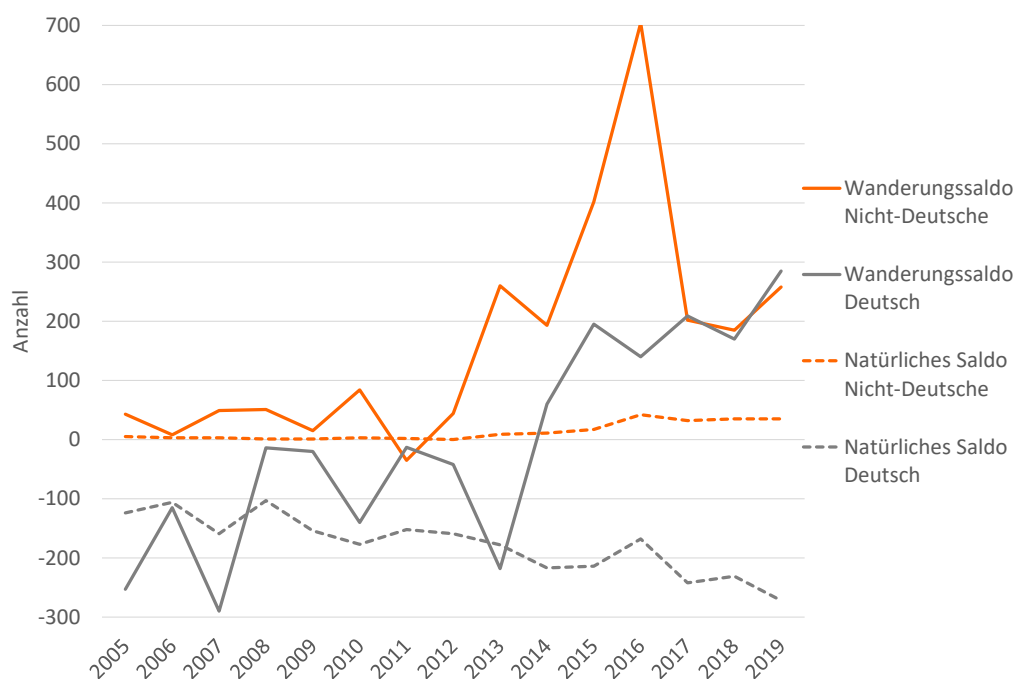
Daraus wird deutlich, dass die natürliche Entwicklung bei nicht-deutschen Staatsbürger hingegen ausgeglichen ist. Seit 2011 ist gleichzeitig hier das Wanderungssaldo dauerhaft positiv, mit Ausnahme der Jahre 2015 und 2016 auch dauerhaft auf einem Niveau von ca. 200 Personen. Die konstante und positive Entwicklung seit 2011 zeigt wie schon Abbildung 3, dass die Zuwanderung nicht-deutscher Menschen keinesfalls mit der ausschließlichen Zuwanderung von geflüchteten Menschen gleichzusetzen ist.

Gleichzeitig sterben in Eberswalde jedes Jahr 200 mehr deutsche Staatsbürger als geboren werden. Die Verluste in der natürlichen Entwicklung nehmen mit einzelnen Ausnahmen stetig zu. 2008 betrug der Sterbeüberschuss nur 100 Personen, seit 2015 war er mit Ausnahme eines Jahres immer mehr als 200 Personen und 2019 bereits bei 270 deutschen Bewohnern.

Das Wanderungssaldo bei deutschen Staatsbürgern ist hingegen seit 2014 durchgehend positiv und verharrt auf einem Niveau von ca. 200 Personen, mit zuletzt leichten Aufwärtstendenzen. In Summe konnte dieser Wanderungsüberschuss zuletzt also die Verluste bei

der natürlichen Entwicklung kompensieren und die Anzahl der deutschen Staatsbürger bleibt konstant.

Abbildung 4: Komponenten der Bevölkerungsentwicklung nach Staatsangehörigkeit, 2005 - 2019



Quelle: AFS Berlin-Brandenburg; eigene Darstellung

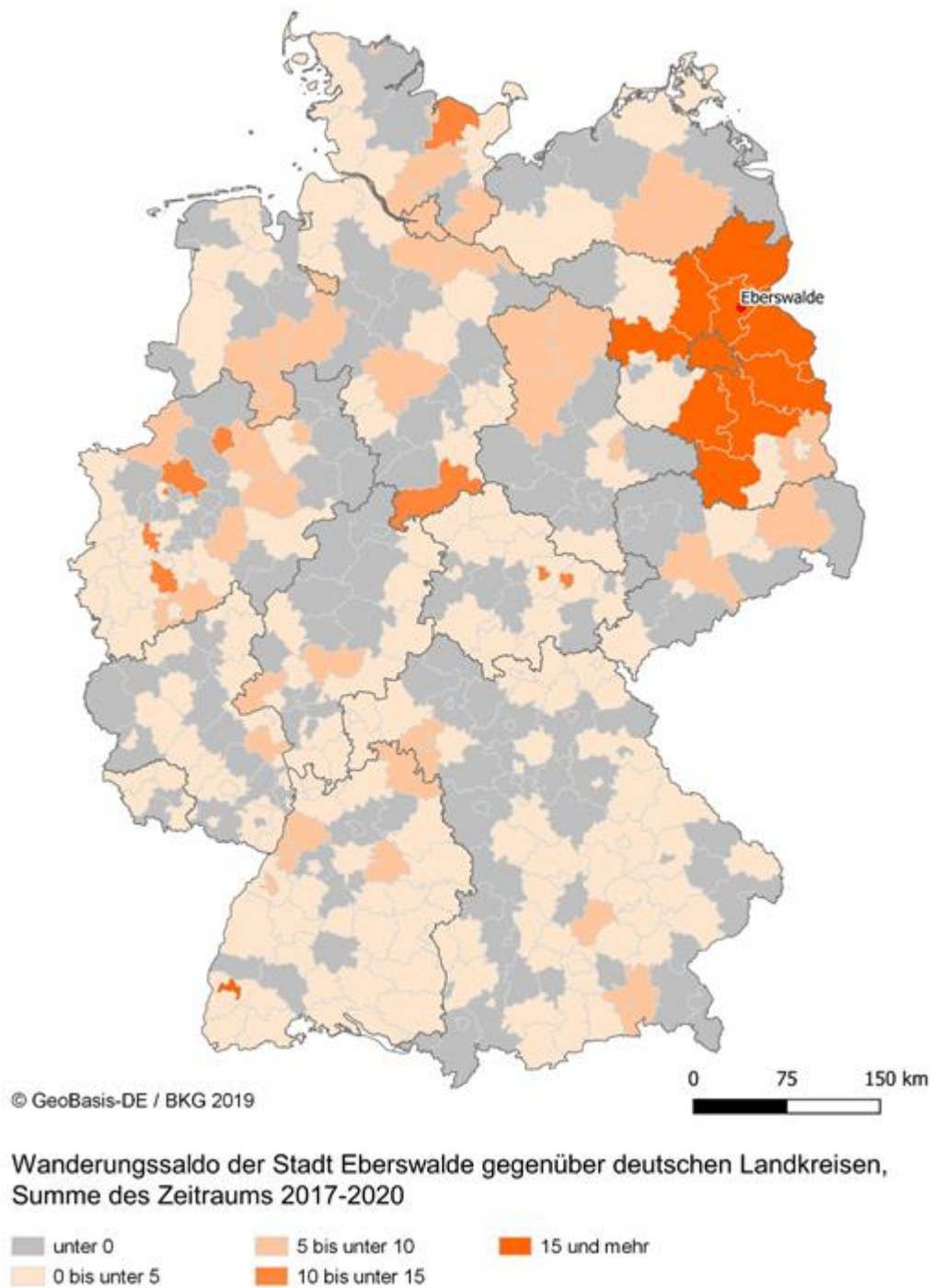
empirica

2.2 Wanderungsdynamik

Die genaueren räumlichen Muster der Zuwanderung lassen sich anhand der Daten des Einwohnermelderegisters nachvollziehen. Diese liegen, anders als die bisher gezeigten Daten aus der Wanderungsstatistik des Amtes für Statistik Berlin-Brandenburg (AFS), auch auf Kreisebene und bis zum Jahr 2020 vor.

Hieraus wird deutlich, dass Eberswalde in den Jahren 2017-2020 gegenüber fast allen Regionen in Brandenburg gewonnen hat. Lediglich gegenüber der Prignitz und den kreisfreien Städten Potsdam und Brandenburg an der Havel hat Eberswalde verloren. Im restlichen Ostdeutschland gewinnt Eberswalde nur wenige Einwohner durch Wanderung, nur gegenüber Weimar und Jena sind die Wanderungsgewinne größer als fünf Einwohner. Auffällig ist auch, dass Eberswalde aus der Wanderung mit den Metropolen der Rhein-Ruhr-Schiene Einwohner hinzugewinnt.

Abbildung 5: Wanderungssaldo der Stadt Eberswalde gegenüber deutschen Landkreisen, Summe des Zeitraums 2017 - 2020



empirica

Quelle: Einwohnermelderegister Eberswalde; eigene Darstellung

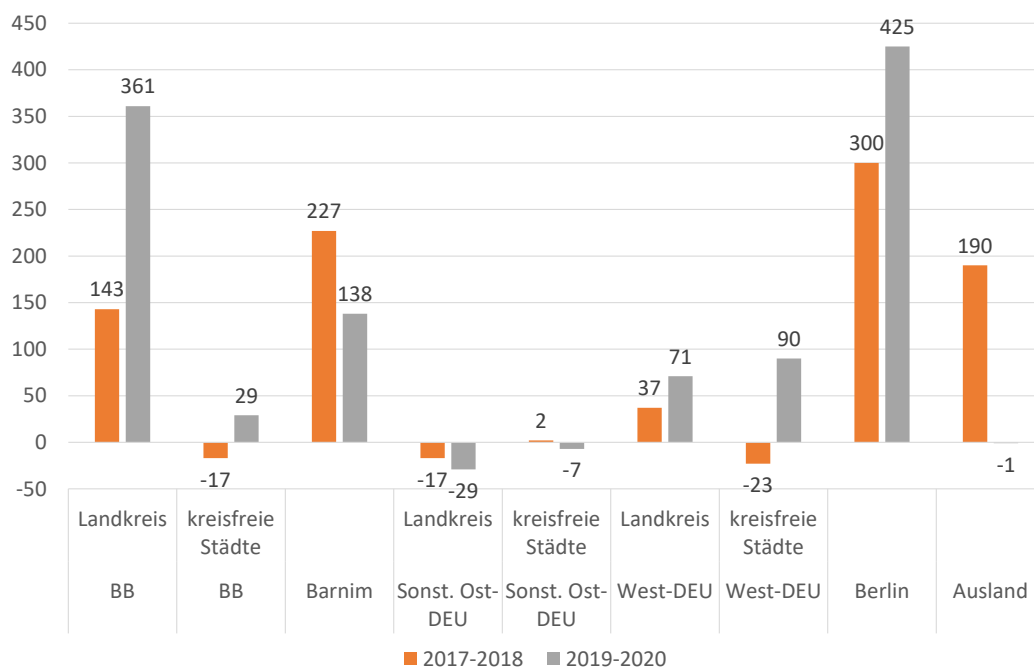
empirica

Wanderungsgewinne haben fast flächendeckend zugenommen

Die Entwicklung der Wanderungszahlen für aggregierte Gruppen bestätigt den Eindruck aus Abbildung 4 eines Aufwärtstrends am aktuellen Rand. Gegenüber dem Inland konnte Eberswalde das Wanderungssaldo von 652 Personen auf 1.078 Personen steigern. Verbessert hat sich die Wanderungsbilanz vor allem gegenüber dem Land Brandenburg² und Berlin. Doch auch gegenüber den alten Bundesländern hat Eberswalde zuletzt deutlich gewonnen, gegenüber den kreisfreien Städten hat sich das Vorzeichen des Wanderungssaldos gedreht.

Gegenüber dem sonstigen Ostdeutschland ist das Wanderungssaldo hingegen auf annähernd konstantem Niveau negativ geblieben, gegenüber dem sonstigen Landkreis Barnim ist es gesunken.

Abbildung 6: Wanderungssaldo von Eberswalde gegenüber verschiedenen Regionen, 2017 - 2020



Quelle: Einwohnermelderegister Eberswalde; eigene Darstellung

empirica

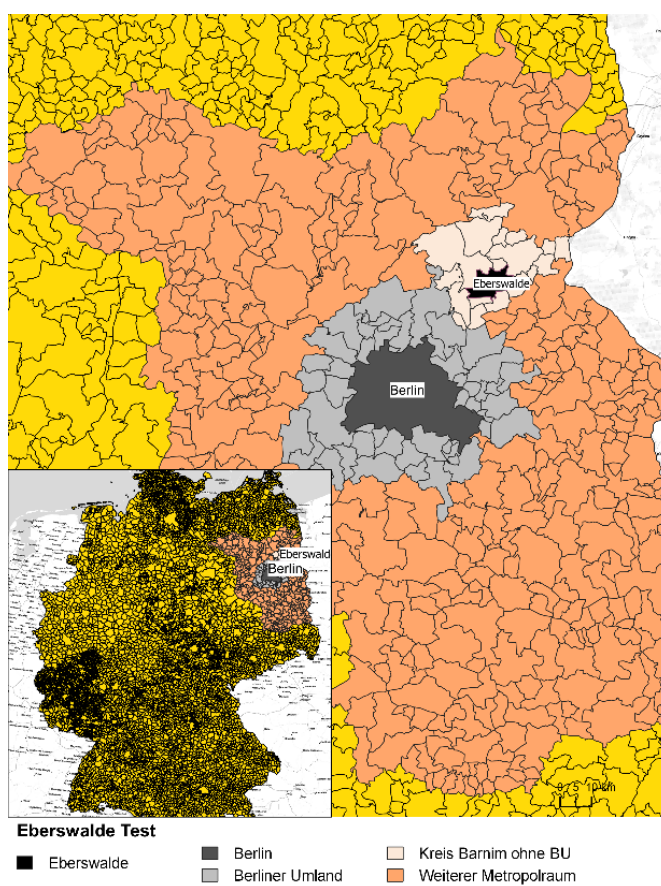
Das Wanderungssaldo drückt als Summe aller Wanderungsentscheidungen immer auch die relative Attraktivität eines Ortes aus. Eine aggregierte Darstellung wie in den bisherigen Abbildungen kann aber altersgruppen-spezifische Entwicklungen überdecken. Deswegen ist eine Betrachtung der Entwicklung des Wanderungssaldos zwischen Eberswalde und verschiedenen Regionen für einzelne Altersgruppen instruktiv.

² Im Jahr 2019 wurde der Wanderungssaldo gegenüber brandenburgischen Landkreisen auch durch die Umverteilung von Geflüchteten aus brandenburgischen Erstaufnahmeeinrichtungen erhöht.

Das Wanderungssaldo nach Altersgruppen wird nur aus den Daten der Wanderungsstatistik des Amtes für Statistik Berlin-Brandenburg ersichtlich. Zur Verdichtung von Aussagen werden sie nach insgesamt 6 Herkunfts- bzw. Zielregionen ausgewertet, die auch bei der Bevölkerungsprognose in Kapitel 3.1 zugrunde gelegt werden. Diese Regionen sind

- Berlin,
- das Berliner Umland (ohne Gosen-Neu-Zittau wie in den Prognosen des LBV),
- den Landkreis Barnim ohne die Gemeinden die im Berliner Umland liegen³,
- das sonstige Brandenburg ohne das Berliner Umland und den Landkreis Barnim,
- das sonstige Deutschland ohne Berlin und Brandenburg und
- das Ausland.

Abbildung 7: Definition der Herkunfts- bzw. Zielgebiete in Eberswalde



Quelle: Eigene Darstellung

empirica

Quelle: eigene Darstellung

empirica

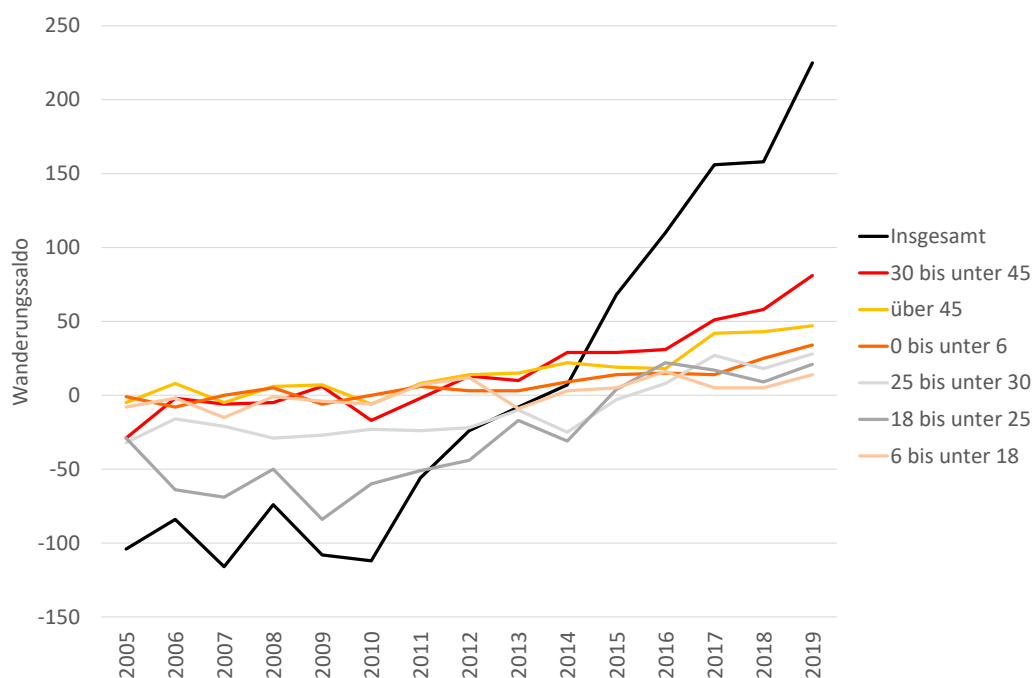
³ Die Gemeinden Ahrensfelde, Bernau, Panketal, Wandlitz und Werneuchen sind also im Berliner Umland und nicht im Landkreis Barnim enthalten.

Zusätzlich zu der Aufteilung nach Regionen und Altersklassen lassen sich die Wanderungszahlen getrennt für deutsche und nicht-deutsche Wandernde auswerten. Das ist für ein Verständnis der Wanderungsbewegungen in Eberswalde sinnvoll. Abbildung 4 hat verdeutlicht, dass die Dynamik bei den beiden Gruppen prinzipiell ähnlich ist, der Aufschwung bei nicht-deutschen Personen aber deutlich früher eingesetzt hat. Außerdem gibt es wegen der Ankunft von geflüchteten Menschen immer wieder erhebliche Sondereffekte bei den Wanderungen nicht-deutscher Menschen. Bei einer Analyse nur des Wanderungssaldos der Deutschen überlagern diese Sondereffekte nicht die generellen Entwicklungen. Vor allem diese lassen sich in die Zukunft fortschreiben und tragen so zu einer Bevölkerungsprognose bei.

Die so identifizierten Wanderungsmuster sind zudem auch aussagekräftig für nicht-deutsche Wandernde, bei denen ähnliche Wanderungsmotive wie bei deutschen Staatsbürgern zugrunde liegen. Dies dürfte bei einem erheblichen Teil der Ausländer-Wanderung der Fall sein.

Wie schon in Abbildung 6 deutlich wurde, ist das Wanderungssaldo von Eberswalde mit Berlin stark gewachsen. Bis 2010 hat Eberswalde jedes Jahr circa 100 Einwohner deutscher Staatsbürger im Saldo an Berlin verloren. Seit 2014 verzeichnet die Stadt jedoch ausschließlich immer weiter steigende Wanderungsgewinne.

Abbildung 8: Eberswalder Wanderungssaldo gegenüber Berlin nach Altersgruppen für deutsche Staatsbürger, 2005 - 2019



Quelle: AFS Berlin-Brandenburg; eigene Darstellung

empirica

Mittlerweile gewinnt Eberswalde in allen Altersgruppen. Am höchsten sind die Wanderungsgewinne bei den 30- bis 45-jährigen und ihren Kindern. In diesem typischen Suburbanisierungsalter hatte Eberswalde selbst in Zeiten von Wanderungsverlusten insgesamt eine ausgeglichene Wanderungsbilanz, mittlerweile kommen jedes Jahr deutlich über 100

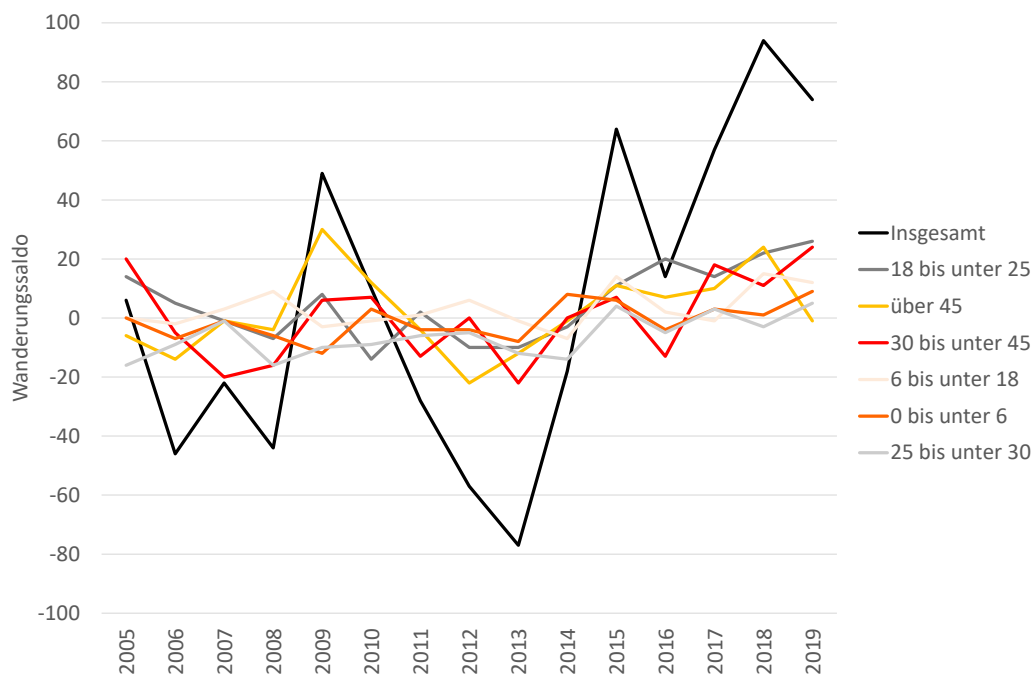
Leute im Saldo aus Berlin nach Eberswalde. Ein ähnlicher Trend zeigt sich in der Altersgruppe der über 45-Jährigen.

Auffällig ist, dass Eberswalde mittlerweile auch in den Altersgruppen zwischen 18- und 30-Jährigen im Saldo gewinnt. In diesem Alter von Ausbildungs- und Berufsanfängerwanderungen verzeichnet das Umland von Metropolen üblicherweise Verluste gegenüber der Metropole. In Eberswalde als Hochschulstandort ist die Situation naturgemäß ein wenig anders, aber das nach jährlichen Verlusten von über 100 deutschen jungen Erwachsenen mittlerweile jedes Jahr 50 gegenüber Berlin dazugewonnen werden können, ist überraschend.

Diese Zahlen belegen die zunehmende Ausstrahlung von Berlin, von der auch viele andere Kommunen im Berliner Umland und Städte der zweiten Reihe berichten. Es ist zu erwarten, dass diese erheblichen Fortwanderungen aus Berlin sogenannte Kaskadenwanderungen auslösen. So könnte beispielsweise bei einem Mangel an Einfamilienhäusern eine Falkenseer Familie nach Oranienburg ziehen. Ein älteres Teltower Ehepaar auf der Suche nach einer barrierearmen Wohnung wird diese nicht mehr in Teltow, sondern in Ludwigsfelde finden, der Handwerker aus Schöneiche zieht samt Betrieb weiter nach Fürstenwalde etc.

Eine Betrachtung der Wanderungsströme mit dem Berliner Umland scheint auf den ersten Blick zu zeigen, dass diese Überschwappeffekte bisher nur in geringem Maße in Eberswalde ankommen. So ist das Wanderungssaldo nicht einmal halb so groß wie mit Berlin. In der jüngsten Vergangenheit zeichnen sich allerdings ein leichter Aufwärtstrend vor allem in der Altersgruppe der 30- bis 45-Jährigen ab.

Abbildung 9: Eberswalder Wanderungssaldo gegenüber dem Berliner Umland nach Altersgruppen für deutsche Staatsbürger, 2005 - 2019



Quelle: AFS Berlin-Brandenburg; eigene Darstellung

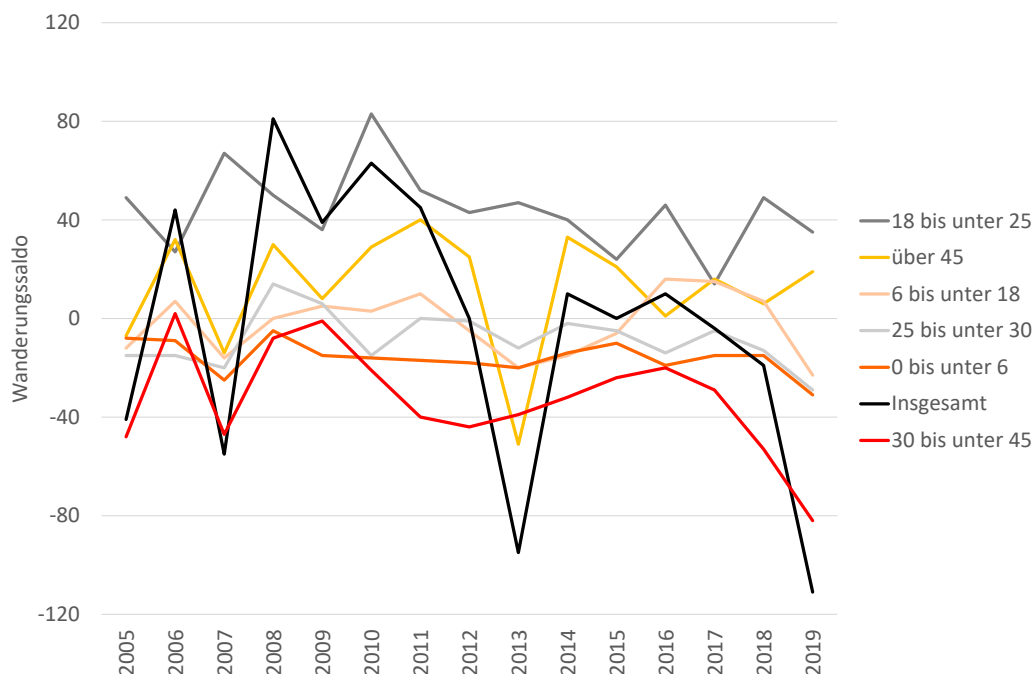
empirica

Gegenüber der restlichen Bundesrepublik hat sich in der Entwicklung der Wanderungssalden in den meisten Altersgruppen kein Aufwärtstrend herausgebildet - in allen Altersgruppen oszilliert das Wanderungssaldo um Null. Ausnahme ist die Altersgruppe der 18- bis 25-Jährigen, in der in den letzten Jahren die Wanderungsüberschüsse stetig gewachsen sind auf ein Niveau von ca. 50 Menschen.

Gegenüber den direkten Suburbanisierungsgebieten, hier definiert als Gemeinden im Landkreis Barnim ohne die vier Gemeinden des Berliner Umlands, verschlechtert sich im Zeitverlauf die Wanderungsbilanz. Während Eberswalde im Jahr 2010 noch circa 60 deutsche Staatsbürger aus den Suburbanisierungsgebieten hinzugewonnen hat, hat die Stadt im Jahr 2019 111 Einwohner verloren.

Hinter diesem aggregierten Trend verbergen sich gegenläufige Entwicklungen in den einzelnen Altersgruppen. Eberswalde gewinnt in der Altersgruppe der 18- bis 25-Jährigen und bei den über 45-Jährigen und hier vor allem bei den 65- bis 80-Jährigen. Andauernde Wanderungsverluste verzeichnet Eberswalde hingegen bei den 30- bis 45-Jährigen. In den letzten Jahren haben sich die Verluste gegenüber dem Umland vervierfacht und betragen mittlerweile 80 Personen. Auch in der Altersgruppe zwischen 0 und 6 Jahren verliert Eberswalde stetig ans Umland. Dies zeigt, dass Eberswalde nicht nur durch (erweiterte) Suburbanisierung gegenüber Berlin gewinnt, sondern auch durch Suburbanisierung ins eigene Umland verliert.

Abbildung 10: Eberswalder Wanderungssaldo gegenüber dem Suburbanisierungsgebiet im Landkreis Barnim in verschiedenen Altersgruppen für deutsche Staatsbürger, 2005 - 2019



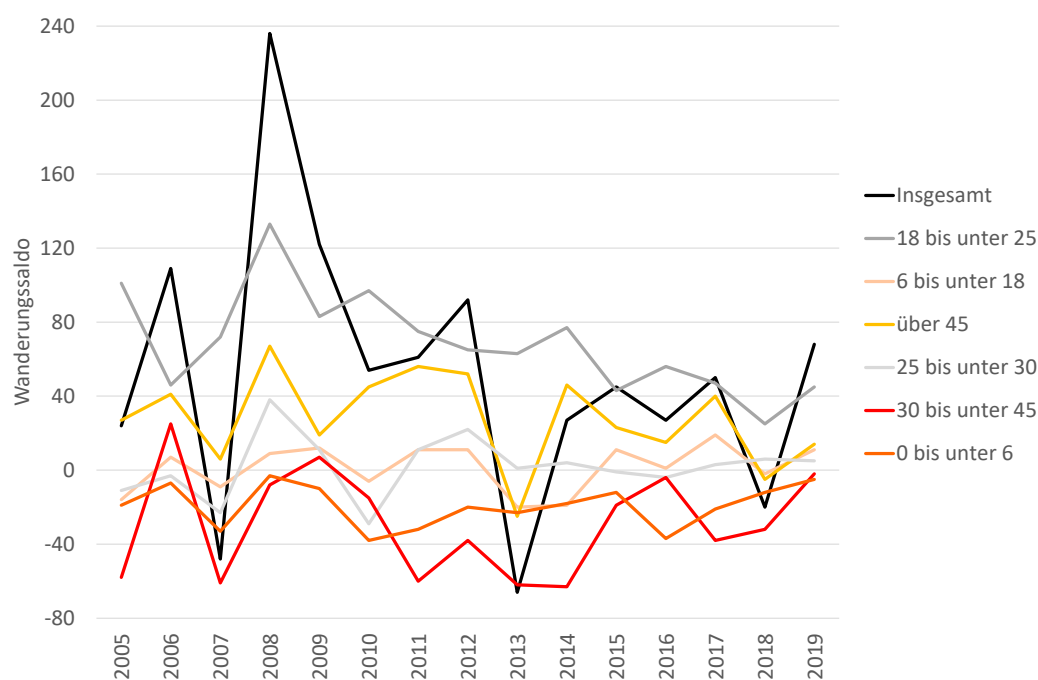
Quelle: AfS Berlin-Brandenburg; eigene Darstellung

empirica

Ein ähnliches Bild zeigt sich auch gegenüber dem restlichen Brandenburg, also den Gebieten, die weder im Berliner Umland noch im Landkreis Barnim liegen. Auch hier ist der Wanderungsüberschuss stetig gesunken, wenngleich Eberswalde insgesamt weiterhin Einwohner hinzugewinnt. Die Einbußen kommen vor allem zustande, weil Eberswalde

immer weniger Einwohner in der Altersgruppe bei den 18 bis unter 25-jährigen gewinnt. Auch bei den über 45-Jährigen sind die einstmaligen robusten Zugewinne mittlerweile aufgezehrt. Dass Eberswalde mittlerweile deutlich weniger Einwohner in der Altersgruppe der 30 bis unter 45-Jährigen verliert, kann den generellen Abwärtstrend nicht aufhalten.

Abbildung 11: Eberswalder Wanderungssaldo gegenüber Brandenburg ohne direkte Suburbanisierungsgebiete und Berliner Umland nach Altersgruppen für deutsche Staatsbürger, 2005 - 2019



Quelle: AFS Berlin-Brandenburg; eigene Darstellung

empirica

Bei ausländischen Staatsbürgern ist die Eberswalder Wanderungsbilanz gegenüber Berlin konstant ausgeglichen. Aus den brandenburgischen Herkunftsgebieten gewinnt Eberswalde seit 2013 jedes Jahr circa 150 ausländische Einwohner hinzu; aus allen Altersgruppen unter 45 Jahren, aber zuvorderst im Familienalter. Deutliche Ausschläge gab es in den Jahren 2015, 2016 und 2019 wegen Zuweisungen und Sekundärwanderungen von Geflüchteten. Aus dem Ausland gewinnt Eberswalde schon seit 2005 ziemlich konstant durchschnittlich 60 Einwohner hinzu, die allermeisten davon im Alter zwischen 25 und 30.

2.3 Zwischenfazit

Die Bevölkerung hat sich in Eberswalde in vergangenen Jahren nach jahrzehntelanger Schrumpfung positiv entwickelt. Mit dieser Entwicklung steht Eberswalde allerdings nicht allein dar - vielmehr ist das Wachstum vergleichbar mit der Entwicklung in anderen zentralen Orten im Berliner Umland.

Entscheidend für das Bevölkerungswachstum seit 2014 sind deutlich gestiegene Wanderungsgewinne. Entscheidend sind vor allem die Wanderungsgewinne aus Berlin. Diese waren im Zusammenspiel mit Zuwanderung von nicht-deutschen Staatsbürgern so hoch, dass sie die

- Negative natürliche Entwicklung und
- die negative Entwicklung in der Wanderungsbilanz mit dem direkten Umland

kompensieren konnten.

Die Wanderungen aus Berlin erhöhen die Wanderungsüberschüsse Eberswaldes direkt. Es gibt erste Anzeichen, dass sich auch ein indirekter Effekt in Form von Kaskadenwanderungen (Berliner ziehen in das direkte Umland, sodass die Mieten und Kaufpreise steigen, sodass Personen aus dem Umland in das fernere Umland ausweichen) herausprägt. Als Form der Ausstrahlung Berlins in das Umland wird Wohnraum im unmittelbaren Berliner Speckgürtel zunehmend knapp und Nachfrager aus dem Umland weichen nach Eberswalde aus. Ein anderes Anzeichen für Bugwellen Berlins ist der Anstieg des Wanderungssaldos gegenüber Westdeutschland und insbesondere westdeutschen kreisfreien Städten. Möglicherweise kann Eberswalde in Zukunft vermehrt Zuzug von Menschen verzeichnen, die berufsbedingt nach Berlin umziehen und nicht direkt in der Metropole wohnen möchten. Doch wie groß solche Sekundäreffekte werden können, ist schwer vorhersehbar und hängt unmittelbar von der weiteren Entwicklung Berlins ab.

Der zukünftige Entwicklungspfad hängt also wesentlich davon ab, wie sich die weitere Wanderungsbeziehung zwischen Berlin, dem Berliner Umland und Eberswalde entwickeln wird. Um diese Unwägbarkeit abzubilden, ist eine Betrachtung verschiedener Szenarien sinnvoll.

3. Bevölkerungsprognose in Eberswalde

Für diese Betrachtung reicht es nicht aus, einfach nur von unterschiedlichen Entwicklungen des Wanderungssaldos auszugehen. In der bisherigen Analyse der Entwicklung wurden die durchaus weitreichenden Änderungen des Wanderungssaldos ausschließlich als sich ändernde Wanderungsmuster und dahinterstehende Wohnstandortpräferenzen interpretiert.

Allerdings ist der Rückschluss vom Wanderungssaldo auf Wanderungsmotive im Kern nicht ganz angemessen. Das Wanderungssaldo kann als Differenz aller Zu- und Fortzüge kein Motiv ausweisen, es ist eine rein rechnerische Größe. Die Zu- und Fortwanderungen wiederum sind zum einen ein Ausdruck von Präferenzen bzw. das Ergebnis der individuellen Abwägungen über gewünschten Wohn- und Arbeitsstandort. Zum anderen sind sie auch eine Funktion des Wanderungspotentials. Die Zahl der Fortwanderungen aus Eberswalde wird direkt davon beeinflusst, wie viele Bewohner der Stadt in einem Alter sind, in denen ein Fortzug aus individueller Perspektive infrage kommt. Die Zahl der Zuwanderungen ist umgekehrt stark davon beeinflusst, wie viele Menschen in den verschiedenen Zukunftsgebieten in einer Lebensphase sind, in denen ein Umzug nach Eberswalde in Frage kommt (oder nach Abwägung letztlich nicht).

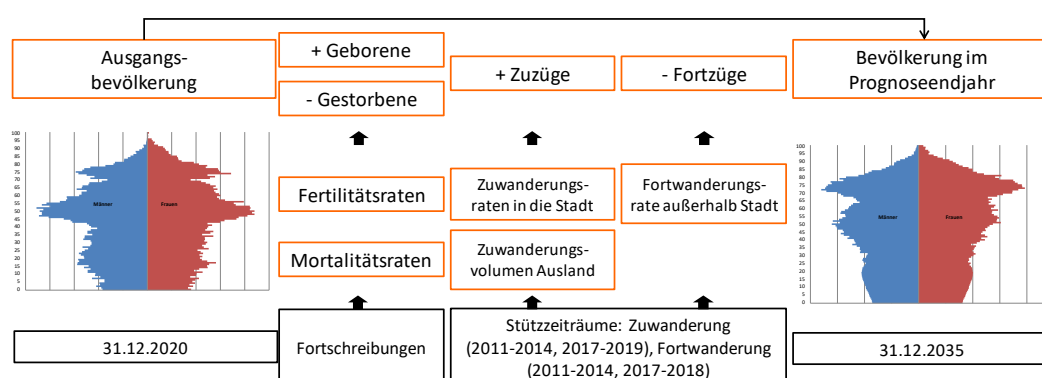
Diese Komplexität lässt sich durch eine einfache Analyse analog zu den bisherigen Ausführungen nicht greifen. Für sechs Wanderungsgebiete und beliebig viele Altersgruppen getrennt die Zu- und Fortzugsmotive zu untersuchen, und zudem noch eine Analyse des Zuzugspotentials in den Herkunftsgebieten und des Fortzugspotentials durchzuführen, führt nicht zu Erkenntnisgewinnen, sondern nur zu Überforderung.

Sinnvoller ist es, basierend auf den Erkenntnissen der bisherigen Analysen ein Prognosemodell zu implementieren, das all diese komplexen Faktoren enthält. Dann kann man den Effekt einer Änderung der Stellschrauben betrachten.

3.1 Methodik der Bevölkerungsprognose

Grundlage der Vorausberechnung bildet das empirica-Bevölkerungsprognosemodell (vgl. Abbildung 12) nach dem sog. Komponentenmodell. Dabei wird unter Berücksichtigung der drei Komponenten Fertilität, Mortalität und Wanderungen die Bevölkerung in einem Gebiet fortgeschrieben. Zur Ausgangsbevölkerung im Betrachtungsraum am Ende eines Jahres x werden die Zahl der Geburten sowie die nach Altersjahren differenzierten Zuwanderungen des Jahres $x+1$ addiert und die nach Altersjahren differenzierten Sterbefälle und Fortwanderungen des Jahres $x+1$ subtrahiert. So erhält man die Bevölkerung zum Ende Jahres $x+1$ und wiederholt die Prozedur dann bis zum Ende des Prognosezeitraums.

Abbildung 12: Methodik der empirica-Bevölkerungsprognose



Quelle: eigene Darstellung

empirica

Zentral für die Prognose ist die Festlegung von Annahmen über den zukünftigen Verlauf der Komponenten Fertilität, Mortalität und Mobilität.

3.1.1 Modellierung der Fertilität

Für die zukünftige Fertilität und damit für die zukünftige Entwicklung der Anzahl an Lebendgeburten sind drei Faktoren entscheidend: Die Anzahl der zukünftig in Eberswalde lebenden gebärfähigen Frauen, die Altersstruktur dieser Frauen und die altersspezifische und zusammengefasste Geburtenziffer.

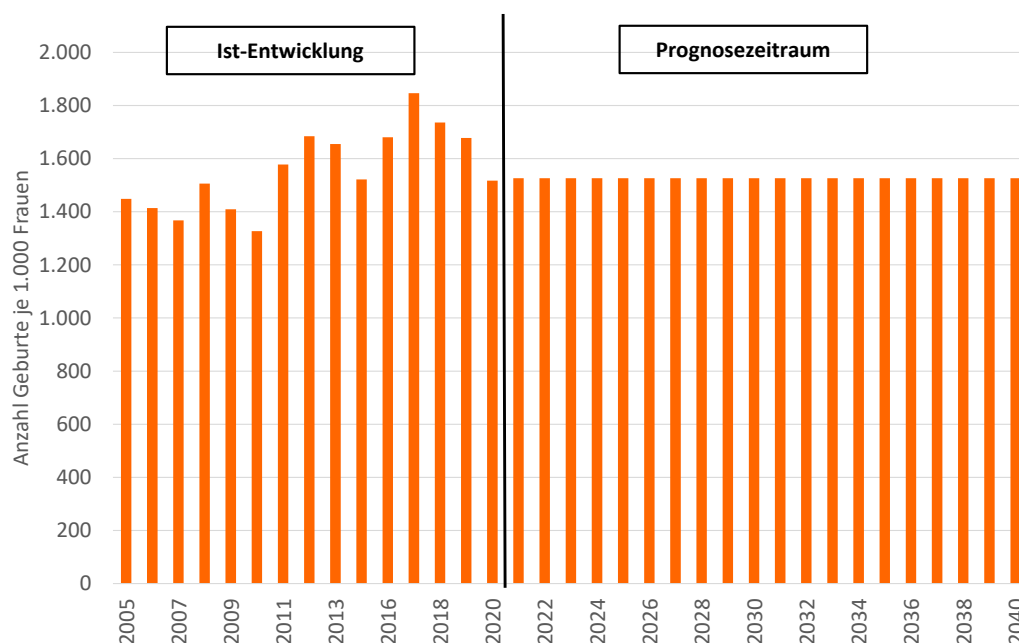
Für eine großräumige Bevölkerungsprognose, beispielsweise für die Bundesrepublik Deutschland, sind die ersten beiden Faktoren, die künftige Zahl der Frauen im gebärfähigen Alter und ihre Altersstruktur, heute bereits weitestgehend bekannt. Eine Frau, die in 20 Jahren im Alter von 25 Jahren ein Kind bekommt, ist heute 5 Jahre alt. Die potenziellen Mütter in den nächsten 20 bis 25 Jahren sind schon heute geboren und damit, beispielsweise über die kommunale Meldestatistik oder die Bevölkerungsfortschreibung, „abzählbar“. Auf Gemeindeebene wie beispielsweise der Stadt Eberswalde kann sich die Zahl

potenzieller Mütter, auch wenn sie heute schon geboren sind, durch Wanderungsbewegungen kumuliert über die nächsten 20 Jahren noch signifikant ändern. Potenzielle Mütter, die ihre Kindheit in Eberswalde verbringen, können in den nächsten Jahren die Stadt noch verlassen und ihre Kinder anderswo gebären. Andere Frauen werden hingegen nach Eberswalde zuwandern und in der Stadt Kinder zur Welt bringen, die auf Basis der heutigen Meldestatistik nicht „abzählbar“ sind. Die Genauigkeit der Prognose der Geburten ist in diesem Fall nicht eine ausschließliche Funktion des generativen Verhaltens, sondern auch eine Folge der Treffsicherheit der Annahmen zu den räumlichen Bevölkerungsbewegungen (vgl. Ausführungen zu Wanderungen weiter unten).

Sofern die Zahl und die Altersstruktur der Frauen im gebärfähigen Alter als Ergebnis aller Wanderungsbewegungen gegeben ist, ist die wichtigste Kennzahl die altersspezifische Geburtenziffer. Die altersspezifische Geburtenziffer berechnet sich aus der Anzahl der Lebendgeburten je 1.000 Frauen einer Altersgruppe in einem bestimmten Jahr. Das Fertilitätsniveau kann über alle Altersjahre hinweg durch die zusammengefasste Geburtenkennziffer zusammengefasst werden. Diese rechnerische Durchschnittsgröße gibt an, wie viele Kinder 1.000 Frauen durchschnittlich im Laufe des Lebens gebären würden, wenn die zu einem einheitlichen Zeitpunkt ermittelten altersspezifischen Geburtenziffern für den gesamten Zeitraum ihrer fruchtbaren Lebensphase (15 bis unter 50 Jahre) gelten würden.

In Eberswalde schwankten die zusammengefasste Geburtenkennziffern in den letzten 15 Jahren auf moderatem Niveau. Nachdem die Fertilität in der Mitte der 2000er Jahre noch auf einem Niveau von 1.400 Geburten pro 1.000 Frauen lag, stieg sie zunächst auf Werte um 1.600, sank dann aber wieder kontinuierlich auf gut 1.500 ab. Die Ausschläge und insbesondere der Ausreißer von 2017 dürfte auch durch die zunächst höhere Fertilität bei Geflüchteten zustande gekommen sein, die sich über die Zeit aber einebnet.

Abbildung 13: Zusammengefasste Geburtenkennziffer – Ist-Entwicklung 2008 bis 2019 und Annahmen bis 2040



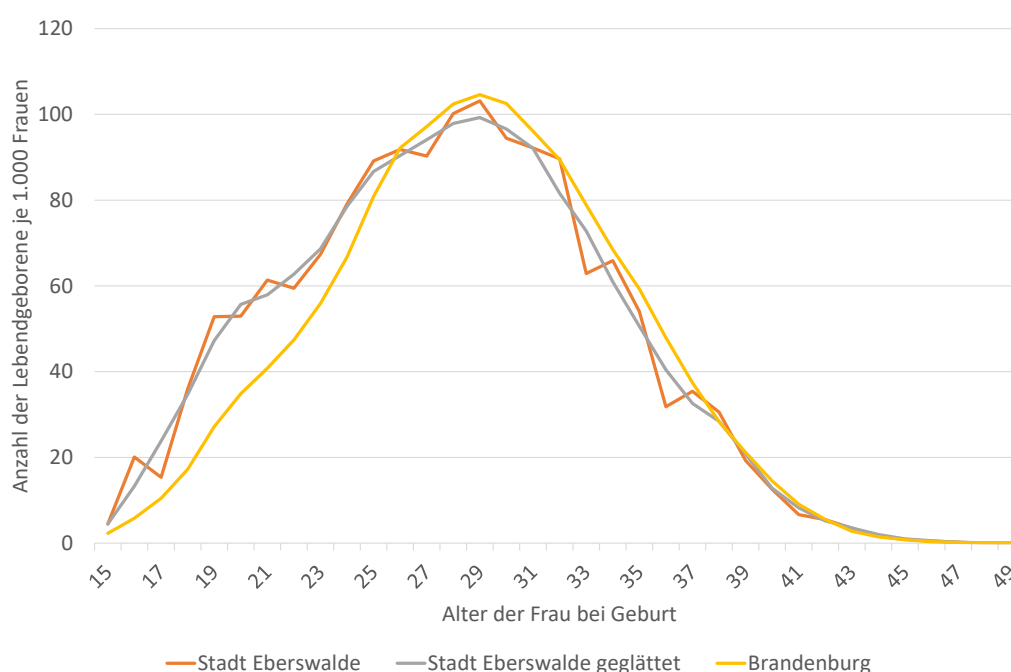
Quelle: AFS Berlin-Brandenburg; eigene Darstellung

empirica

Für den Prognosezeitraum werden die durchschnittlichen altersspezifischen Geburtenziffern der Jahre 2005-2019 ohne 2017 zugrunde gelegt. Um zufallsbedingten Schwankungen gerade bei sehr jungen und bei älteren Frauen über 40 einzuebnen, wird in der Prognose der gleitende Durchschnitt über drei Altersgruppen hinweg verwendet.

Daraus ergibt sich eine Fertilität von 1.526 Geburten pro 1000 Frauen, was leicht über dem brandenburgischen Durchschnittsniveau der Jahre 2005-2016 (neuere Werte liegen nicht vor) von 1.450 Geburten pro 1.000 Frauen liegt. Im direkten Vergleich fällt insbesondere die leicht höhere Fertilität im jungen Alter bis 26 auf. Diese äußert sich in der Abbildung dadurch, dass die Kurve von Eberswalde in diesem Bereich deutlich oberhalb der Brandenburg-Kurve liegt.

Abbildung 14: Altersspezifische Geburtenziffern in Eberswalde und Brandenburg, Durchschnitt 2005-2019 ohne 2017



Quelle: AFS Berlin-Brandenburg; eigene Darstellung

empirica

3.1.2 Modellierung der Mortalität

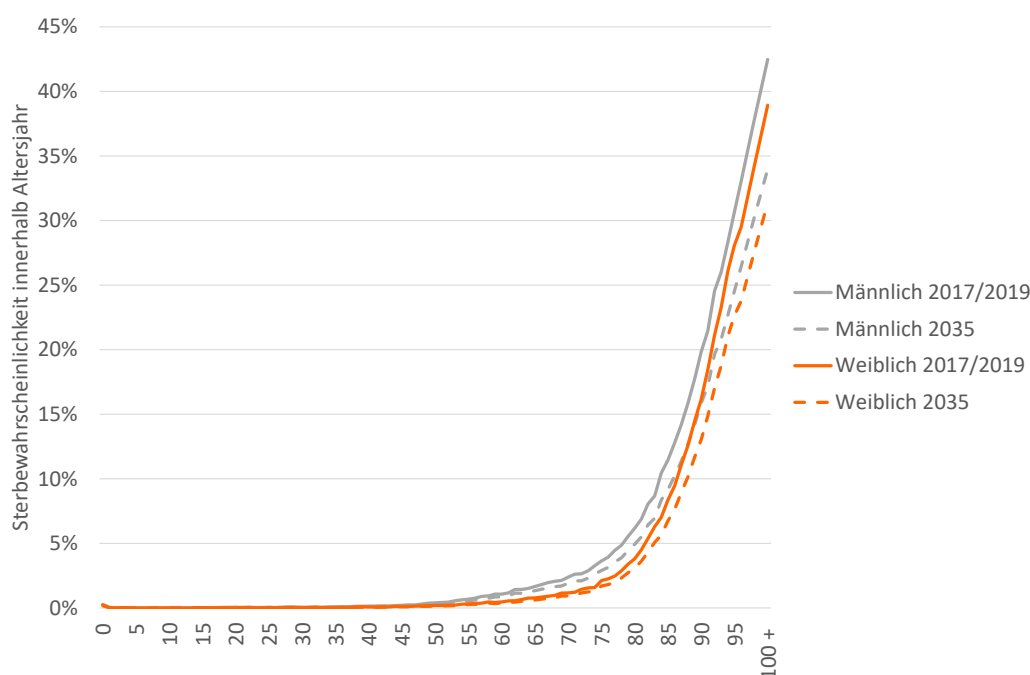
Die Zahl der Sterbefälle wird im empirica-Prognosemodell ermittelt, in dem jährlich die altersspezifischen Sterbewahrscheinlichkeiten über die Altersstruktur der Bevölkerung gelegt wird. Wie Abbildung 15 verdeutlicht, sind diese üblicherweise in jungen Jahren sehr gering und nehmen im Lebensverlauf nur langsam zu, bevor sie dann im höheren Alter ab 65 Jahren stark ansteigen.

Allerdings haben zufällige Ereignisse wie Verkehrsunfälle oder untypisch schwere Krankheitsverläufe gerade in niedrigen Altersjahren einen erheblichen Einfluss auf die altersspezifischen Sterbewahrscheinlichkeiten. Um solche zufälligen Ereignisse in der Prognose nicht versehentlich überproportional fortzuschreiben, greift die Berechnung der künftigen Anzahl Sterbefälle auf die weibliche und männliche Sterbetafel 2016/2018 des Landes Brandenburg zurück.

Für die Zukunft wird dabei angenommen, dass die durchschnittliche Lebenserwartung bei Geburt entsprechend den Annahmen der 14. koordinierten Bevölkerungsprognose des Bundes und der Länder ansteigt.⁴ Bei den Frauen ist das bis 2040 ein Anstieg um 2,6 Jahre und bei den Männern um 3,2 Jahre. Diesen Anstieg berücksichtigen wir durch eine Absenkung der Sterbewahrscheinlichkeit in allen Altersjahren. Außerdem werden die Sterbewahrscheinlichkeiten in hohen Altersjahren auf das lokale Niveau kalibriert.

Die verwendeten altersspezifischen Sterbewahrscheinlichkeiten für die Männer und Frauen sind für das Ausgangs- sowie das Endjahr 2040 der Prognose in Abbildung 15 dargestellt.

Abbildung 15: Sterbewahrscheinlichkeit von Männern und Frauen im Land Brandenburg 2016/18 und 2040 (prognostiziert)



Quelle: Statistisches Landesamt Brandenburg; eigene Darstellung

empirica

3.1.3 Modellierung der Wanderung

Die Modellierung der Wanderung erfolgt wie folgt:

1. Die Wanderungen werden getrennt für verschiedene Altersgruppen modelliert. Nur so können die altersspezifischen Wanderungsmuster - beispielsweise deutlich höhere Wanderungsgewinne bei Familien als bei jungen Erwachsenen - auch in die Zukunft fortgeschrieben werden.
2. Es werden Zu- und Fortzüge getrennt analysiert und nicht auf den Wanderungssaldo Bezug genommen, um Wanderungsmotive analytisch zu trennen. So könnte ein höherer Zuzug von Familien im Zuge der in Kapitel 2.2 diskutierten höheren

⁴ Statistisches Bundesamt (Destatis) (2019): Bevölkerung im Wandel. Annahmen und Ergebnisse der 14. koordinierten Bevölkerungsvorausrechnung. Wiesbaden.

Ausstrahlung Berlins *gleichzeitig* einhergehen mit einer höheren Abwanderung von Eberswalder Familien ins Umland wegen knappen Baulandangebots.

3. Bei der Modellierung von Zu- und Fortzügen hat das zugrundeliegende Wandlungspotential (= Anzahl der Personen im Herkunftsgebiet) insbesondere in der langen Frist einen starken Einfluss. Wenn in Zukunft der gleiche Anteil von in Berlin lebenden Personen sich zu einem Umzug ins Umland entscheidet, wird trotzdem die absolute Anzahl an Berliner Zuzüglern auch in Eberswalde zunehmen. Denn heute gibt es viel mehr junge Berliner, für die ein Umzug in den nächsten Jahren in Frage kommen wird, als noch vor fünf oder gar zehn Jahren. Andererseits wird Eberswalde in Zukunft weniger junge Menschen aus dem Umland im Landkreis Barnim empfangen, selbst wenn der gleiche Anteil sich für einen solchen Umzug entscheidet, weil im Landkreis weniger junge Menschen nachwachsen.

Das empirica-Prognose Modell modelliert deswegen die Zu- und Fortzüge für alle 100 Alterseinzelnjahre getrennt und über Zu- und Fortzugsraten. Die Zahl der zuziehenden 27-Jährigen im Jahr 2022 ist also beispielsweise ein gewisser Anteil der zu diesem Zeitpunkt in den Quellgebieten lebenden 27-Jährigen⁵, und die Fortzügler werden als Anteil der Eberswalder 27-Jährigen im Jahr 2022 ermittelt. Diese 27-Jährigen setzen sich wiederum zusammen aus den Eberswalder 25-Jährigen des Jahres 2020, plus alle 26-jährigen Zuzügler im Jahr 2021 minus alle, die 2021 im Alter von 26 entweder fortgezogen oder verstorben sind.

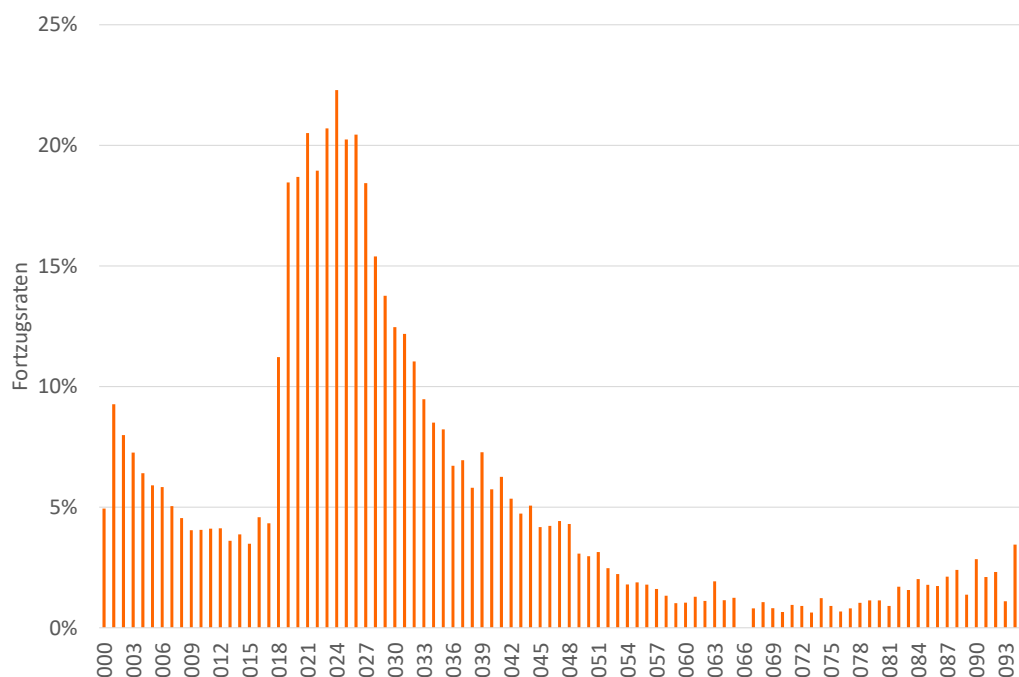
Die zugrunde gelegten Zuzugs- und Fortzugsraten sind üblicherweise der Durchschnitt der Werte eines bestimmten Stützzeitraums. Unabhängig davon welcher Stützzeitraum genau gewählt wird, werden durch die Betrachtung der Zu- und Fortzugsraten strukturelle Zusammenhänge deutlich.

Fortwanderungswahrscheinlichkeit schwankt stark im Lebensverlauf...

Die Mobilität schwankt stark zwischen verschiedenen Altersklassen. Sie ist in den Altersjahren zwischen 19 und 26 am höchsten; jedes Jahr zieht ein Fünftel dieser Gruppe aus Eberswalde fort. Das heißt freilich nicht, dass nahezu jeder Jugendliche aus Eberswalde wegziehen wird. Als Hochschulstandort hat Eberswalde immer auch eine Funktion als „Durchlauferhitze“ und empfängt jedes Jahr 20-Jährige, die als 23-Jährige wieder gehen. Sonderfälle - der formale Wiedereinzug einer Studentin bei den Eltern während des Auslandsemesters - treiben die Umzugszahlen zusätzlich nach oben. Doch gerade der Vergleich zu benachbarten Lebensphasen zeigt die enorme Neuordnung der Bevölkerung im Alter von 18 bis 30: Nur ca. 4 % der Kinder und Jugendlichen bis 18 Jahren ziehen mit ihren Eltern um. Jenseits der 30 Jahre flacht sich die Umzugswahrscheinlichkeit schnell ab auf Werte von deutlich unter 5 % ab etwa 40 Jahren. In den höchsten Altersklassen steigt die Umzugswahrscheinlichkeit wieder an, was auf spezielle Wohnformen hochbetagter Menschen zurückzuführen ist.

⁵ Der Umfang des Zuzugspotentials in den Herkunftsgebieten (also die Zahl der dort lebenden Menschen) wurde anhand der bestehenden Prognosen der Landes- und Bundesämter gesetzt. Bei dem Zuzug aus dem Ausland wird die Zahl aller Zuzüge nach Deutschland als Zuzugspotential gesetzt, die Zuzugsrate ist dann der Anteil der Eberswalder Auslandszuzüge aus dem Ausland an allen Zuzügen aus dem Ausland.

Abbildung 16: Fortwanderungsraten in Eberswalde, Durchschnitt 2011 - 2020 ohne 2015 und 2016



Quelle: Einwohnermelderegister Eberswalde; AfS Berlin-Brandenburg; eigene Berechnung

empirica

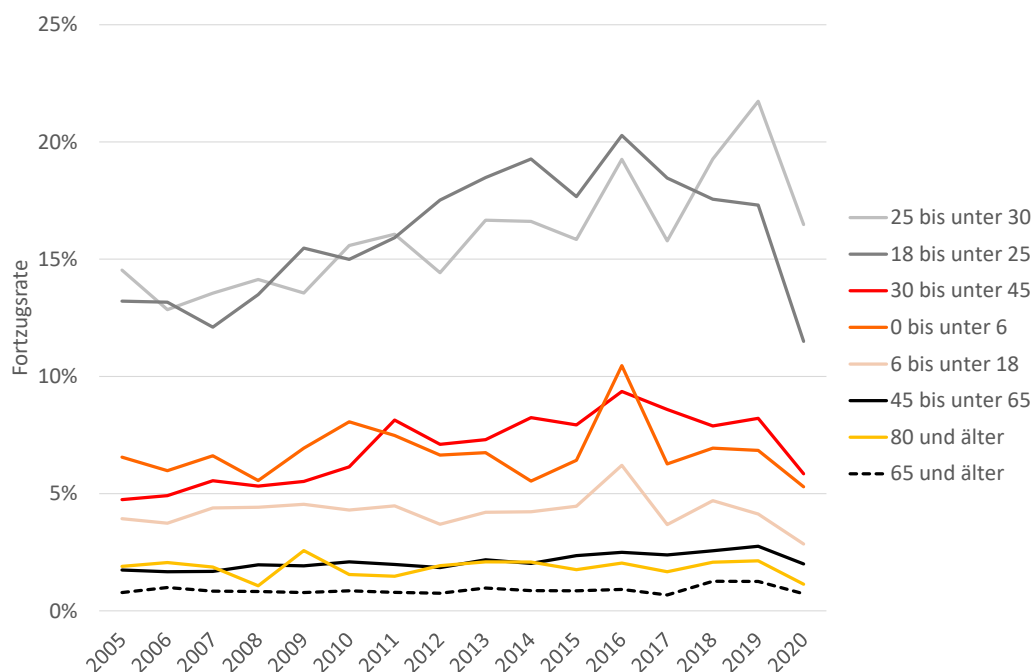
...aber nur wenig über die Zeit

Prinzipiell gibt es nur wenig Anlass dazu, dass Menschen in einem bestimmten Lebensabschnitt plötzlich mit einer höheren Wahrscheinlichkeit die Stadt wieder verlassen als zuvor. Einzig eine Knappheit an Wohnraum oder eine Veränderung der Zusammensetzung der Bevölkerung führen zu Veränderung. Zweiteres erklärt vermutlich maßgeblich, warum die Fortzugsquote der 18 bis unter 25-Jährigen seit 2012 auf einem höheren Niveau liegt. Dies geht mit der Expansion von Eberswalde als Hochschulstandort einher. 2007 wies die Hochschulstatistik noch 1.668 eingeschriebene Studenten in Eberswalde aus, im Jahr 2012 waren es schon 2.033. Ein Hochschulausbau führt zunächst zu einem Anstieg der Zuzüge, zeitversetzt aber auch zu einem Anstieg der Fortzüge.

Ein ähnlicher Effekt erklärt wohl die kurzfristigen Anstiege in diversen Altersgruppen in den Jahren 2016 und 2019 (in geringerem Umfang). In diesen Jahren wurden viele Geflüchtete nach Eberswalde zugewiesen. Für manche war aber Eberswalde aus administrativen oder selbst gewählten Gründen nur eine Durchgangsstation, weswegen in diesen Jahren auch die Fortzugsquote gestiegen ist.

Im Jahr 2020 ist das Fortzugsniveau in allen Altersgruppen stark gesunken, insbesondere bei der jüngeren Bevölkerung. Dies bildet Sondereffekte während der Corona-Pandemie ab, wegen der viele Umzüge ausgefallen sind oder zumindest aufgeschoben wurden.

Abbildung 17: Fortwanderungsraten in Eberswalde im Zeitverlauf nach Altersgruppen



Quelle: Einwohnermelderegister Eberswalde; AfS Berlin-Brandenburg; eigene Berechnung

empirica

Zuwanderungsquoten sind deutlich schwankender

Die Zuzüge werden separat für sechs Herkunftsregionen modelliert, um die oben angesprochene unterschiedliche Entwicklung des Zuzugspotentials berücksichtigen zu können:

- die Stadt Berlin,
- das Berliner Umland mit insgesamt 51 Gemeinden,
- Landkreis Barnim ohne Berliner Umland (19 Gemeinden),
- restliches Brandenburg (347 Gemeinden),
- restliches Deutschland ohne Berlin und Brandenburg,
- das Ausland

In den letzten 10 Jahren ist knapp 50 % Zuzug aus Brandenburg gekommen und die Hälfte aus dem Rest der Welt. Zwischen den 6 Herkunftsgebieten ist der Zuzug ebenfalls sehr gleichmäßig verteilt, nur Zuzügler aus dem Berliner Umland waren mit 10 % leicht unterrepräsentiert.

Die Zuzugsraten in der rechten Spalte von Abbildung 18 zeigen auf, dass diese gleichmäßige Zuzugsverteilung durch ein sehr unterschiedliches Zusammenspiel von Zuzugsrate und Zuzugspotenzial zustande kommt. Die Zuzugsrate des restlichen Deutschlands nach Eberswalde beträgt über alle Altersklassen hinweg gerade einmal 0,001 %; statistisch macht sich jedes Jahr also nur einer von 100.000 Einwohner der übrigen 14 Bundesländer auf den Weg nach Eberswalde. Währenddessen zieht jedes Jahr circa 1,6 % oder 1.600

von 100.000 der Einwohner der berlinfernen Gemeinden des Landkreises Barnim nach Eberswalde. Weil aber gleichzeitig das Zuzugspotential in den 14 Bundesländern knapp 2.000-mal größer ist als in den 19 Gemeinden in Barnim außerhalb des Berliner Umlands, ziehen aus beiden Regionen nahezu gleich viele Menschen zu.

Abbildung 18: Zuzüge nach Eberswalde aus verschiedenen Herkunftsgebieten, 2011 - 2020

	Anteil Zuzüge	Zuwanderungsrate
Stadt Berlin	15%	0,009%
Berliner Umland	10%	0,026%
LK Barnim (WMR)	19%	1,588%
sonstiger WMR	20%	0,040%
übriges Deutschland	21%	0,001%
Ausland	15%	0,020%

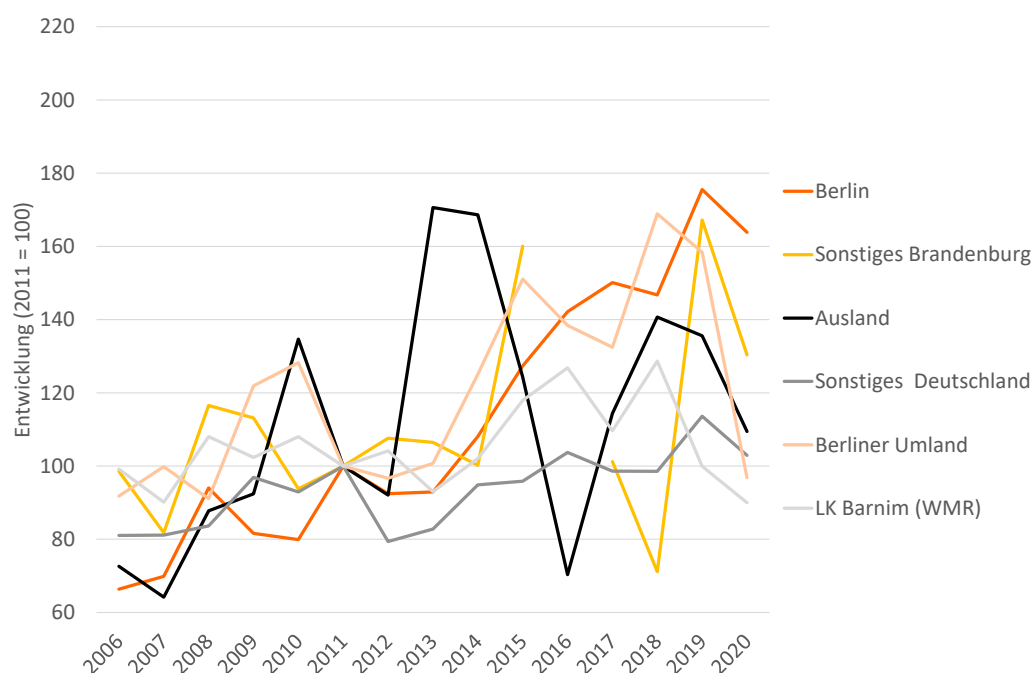
Quelle: Einwohnermelderegister Eberswalde; AfS Berlin-Brandenburg; eigene Berechnung
WMR = Weiterer Metropolitanraum

empirica

Hinter den hier dargestellten aggregierten Zuwanderungsraten verbirgt sich eine erhebliche Heterogenität. Neben der gleichen altersbedingten Schwankung wie bei den Fortzugsquoten (siehe Abbildung 16) schwanken die Zuzugsraten vor allem im Zeitverlauf. Dies kommt durch Sondereffekte wie die erheblichen Wanderungsbewegungen von Geflüchteten in den Jahren 2015 und 2016 zustande. Da die Geflüchteten im Regelfall nicht direkt aus dem Ausland nach Eberswalde kommen, sondern aus Erstaufnahmeeinrichtungen zugewiesen werden, schlägt sich dieser Effekt zuvorderst in gestiegenem Zuzug aus dem sonstigen Brandenburg und nicht aus dem Ausland nieder⁶.

Neben solchen zeitlich beschränkten Sondereffekten kristallisiert sich in Eberswalde aber auch ein zeitlicher Trend bei den Zuwanderungsquoten heraus. Vor allem sticht heraus, dass die Zuwanderungsquote von Eberswalde gegenüber Berlin nahezu monoton angestiegen ist. Im Durchschnitt aller Altersgruppen ist der Anteil der Berliner, die nach Eberswalde wandern gegenüber 2011 um 70 % gestiegen. In einzelnen Altersgruppen, beispielsweise den 18-25-Jährigen, ist der Anteil sogar um 90 % erhöht. Das ist eine bedeutende Erkenntnis: der Zuzug aus Berlin ist also nicht nur erhöht, weil sich das Zuwanderungspotenzial durch das kräftige Bevölkerungswachstum in Berlin erhöht hat.

⁶ In vielen Fällen haben die Wanderungen der Geflüchteten einen weiteren indirekten Effekt auf die Zuwanderungsquoten aus anderen Regionen: durch den erheblichen administrativen Aufwand im Herbst 2015 und im Jahr 2016 kam es vielerorts zu Nachmeldungen von Wanderungsbewegungen.

Abbildung 19: Entwicklung der Zuwanderungsquoten, 2006 - 2020

* 2016 betrug der Indexwert der Zuwanderung aus dem sonstigen Brandenburg 347.

Quelle: Einwohnermelderegister Eberswalde; AfS Berlin-Brandenburg; eigene Berechnung

empirica

Eine ähnliche Entwicklung zeichnet sich auch gegenüber anderen Zuzugsregionen ab wie dem Berliner Umland (abgesehen von dem Rückgang im Jahr 2020). Oft wird der Trend beispielsweise im Falle des sonstigen Brandenburgs aber auch von erheblichen zufallsbedingten Schwankungen und den bereits zuvor erwähnten Sondereffekten überlagert.

Weiterer Verlauf der Zuzugsquoten ungewiss

Das Niveau und die Entwicklung der Zuzugsquoten ist abgesehen von Sondereffekten nicht zufällig, sondern spiegelt strukturelle Faktoren wider. Zu solchen strukturellen Parametern gehören beispielsweise

- die Attraktivität von Eberswalde als Ankerstadt im Landkreis Barnim und Stadt der zweiten Reihe, im Vergleich zu anderen alternativen Wohnstandorten,
- die Verfügbarkeit von Bauland und Wohnraum in verschiedenen Segmenten,
- die wirtschaftliche Entwicklung der Arbeitsmarktregion und
- all diese Faktoren in den verschiedenen Herkunftsregionen

Vielerorts sind diese Faktoren, und demzufolge auch die Zuzugsquoten, im Zeitverlauf konstant und schwanken allenfalls zufallsbedingt. Es ist dann eine unproblematische Annahme, dass die Zuzugsquoten in der Zukunft auf dem durchschnittlichen Niveau eines Stützzeitraums in der Vergangenheit liegen werden.

In Eberswalde ist aber die Zuzugsquote in den letzten Jahren insbesondere gegenüber der Metropolregion Berlin gestiegen. Das macht eine Projektion der Quoten für die nächsten Jahre erheblich komplizierter. War der deutliche Anstieg der Zuzugsquote nur eine vorübergehende Erscheinung? Oder wird sie noch auf ein erheblich höheres Niveau ansteigen bzw. auf welchem Plateau wird sie verweilen? Werden die Zuzugsquoten anderer Herkunftsregionen die Berliner Entwicklung nachahmen?

Jegliche Beantwortung dieser Frage ist dadurch erschwert, dass es für die derzeitige Situation in Eberswalde, Berlin und Brandenburg keinen historischen Präzedenzfall gibt. Die besonderen Umstände von 40 Jahren deutscher Teilung haben zu einer ungewöhnlich niedrigen Verflechtung zwischen Metropole und Umland geführt. Außerdem ist Berlin als Metropole in vielerlei Hinsicht im letzten Jahrhundert unterhalb der natürlichen Kapazitäten in Bezug auf Bevölkerung und Wirtschaft geblieben, was aber auch das schnelle Wachstum in den letzten 15 Jahren beförderte.

Auch die Auswirkungen der Corona-Pandemie sind noch unklar. Zwar waren die Auswirkungen auf Arbeitswelt, Wirtschaft und Gesellschaft drastisch, aber ob und in welchem Ausmaß es langfristige Folgen gibt, ist ungewiss. Ist das neue Normal bald wieder identisch zum Alten, ist der Rahmen der Eberswalder Entwicklung einigermaßen bekannt. Sollte sich die Verbreitung neuer Arbeitsformen verstetigen, sollten sich durch die Pandemie gar die Wohnpräferenzen zwischen Metropole und Peripherie ändern, sind die strukturellen Parameter dauerhaft verändert.

Es ist sinnvoll, diese Vielfalt an möglichen Entwicklungspfaden durch verschiedene Szenarien abzubilden.

3.2 Herleitung der Szenarien

Bei der Erarbeitung von Bevölkerungsprognosen ist immer Vorsicht geboten. Durch entsprechende Wahl der Parameter kann jede beliebige Einwohnerentwicklung modelliert werden, von nicht endender Schrumpfung zu immerwährendem Boom. Als Leitplanke dient zwar die vergangene Entwicklung – kein Parameter kann ein Vielfaches des bisherigen Wertes annehmen – aber dies reicht noch nicht, um plausible Bevölkerungsprognosen sicherzustellen. Zum einen können sich auch nur etwas erhöhte Parameterwerte über die Laufzeit der Prognose zu unplausiblen Werten kumulieren. Zum anderen sind gerade Prognosen die einen Wendepunkt enthalten – wie die Bevölkerungsentwicklung in Eberswalde – besonders kritisch, da erst ex post deutlich wird, ob es sich tatsächlich um einen Wendepunkt oder nur eine kurzfristige Abweichung vom Trend handelte.

Der Auftraggeber hat einen charmanten Weg vorgegeben, um diesem Dilemma zu entkommen. Er hat dem Auftragnehmer ungefähre Zielzahlen für die Bevölkerungszahl in verschiedenen Szenarien vorgegeben, mit der Bitte, diese zu modellieren und zu prüfen, ob und welche Szenarien realistisch sein könnten.

3.2.1 Schrumpfungsszenario

Dem Schrumpfungsszenario liegt ein Zielwert von 39.500 Einwohner zugrunde.

Ein solches Szenario beschreibt die Entwicklung, wenn die Ausstrahlungseffekte aus Berlin stark nachlassen würde. Da die Ausstrahlung Berlins ins Umland und nach Eberswalde vor allem wohnungsmarktbedingt ist, würde ein erhebliches Nachlassen der Ausstrahlung implizieren, dass sich der Wohnungsmarkt in Berlin schnell wieder sehr stark entspannt und

sich letztlich das Wohnkostenniveau der frühen 2010er Jahre wieder einstellt. Dies kann realistischerweise nur der Fall sein, wenn die Wohnungsnachfrage in Berlin kurzfristig einbricht und gleichzeitig das Angebot an Wohnraum sehr stark steigt. Dafür sind keine Anzeichen erkennbar.

Statt in Berlin könnten die Auslöser für absackende Zuzugsquoten und die resultierende schrumpfende Entwicklung auch in Eberswalde zu finden sein. Würde es in Eberswalde nicht (mehr) genug Wohnraum oder angemessene Angebote geben, um die Wohnwünsche von potenziell Zuzugsinteressierten zu erfüllen, würden die Zuzugsquoten zurückgehen. Eine solche Entwicklung ist angesichts der weiterhin niedrigen Mieten (vgl. Kap. 5.4), der verbleibenden Leerstandsreserven (vgl. Kap. 5.2) und absehbar steigender Neubautätigkeit (vgl. Kap. 5.3.2) auch im gehobenen Segment extrem unwahrscheinlich, zumindest in der für ein Schrumpfungsszenario benötigten Schärfe.

Zuletzt könnte der Rückgang der Zuzugsquoten im Schrumpfungsszenario auch durch eine abnehmende relative Attraktivität Eberswaldes gegenüber Konkurrenzstandorten zustande kommen. Eine solche Entwicklung erscheint ebenfalls unwahrscheinlich. Zwar haben sich die positive brandenburgische Entwicklung insgesamt in den letzten Jahren teilweise auch in sehr abgelegenen Lagen jenseits der Städte der zweiten Reihe niedergeschlagen. Auch könnten die größten Vorteile Eberswaldes - eine gute verkehrliche Anbindung und eine zentrale Lage - aufgrund der möglichen weiteren Entkopplung von Arbeits- und Wohnort in Zukunft eine geringere Rolle spielen als zuletzt. Doch es erscheint unwahrscheinlich, dass Eberswalde im Zuge einer solchen Entwicklung in der brandenburgischen Rangordnung regelrecht deklassiert wird und überhaupt nicht profitiert. Zudem ist es auch aufgrund landesplanerischer Vorgaben im Rahmen des Landesentwicklungsplans gar nicht möglich, die Entwicklung in solchem Maße umzuleiten, dass es einen Abschwung in Eberswalde wie im Schrumpfungsszenarios einleitet.

Schrumpfungsszenario eher untere Leitplanke als realistischer Pfad

Alle Argumentationen, die zu einer Schrumpfung Eberswaldes führen und abermals einen anhaltenden Schrumpfungsprozess einleiten würden, überzeugen zum jetzigen Zeitpunkt nicht. Es würde letztlich verlangen, dass die Gesamtentwicklung der Metropolregion Berlin wieder stark negativ wäre. Das Schrumpfungsszenario sollte daher höchstens als untere Leitplanke der Entwicklung verstanden werden.

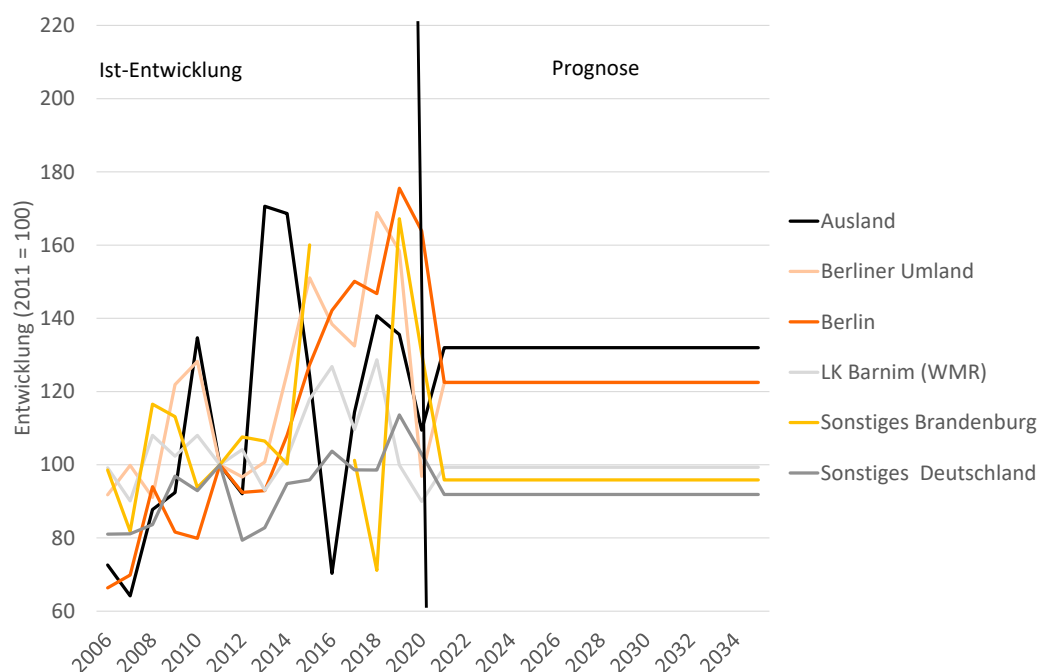
Die Zielzahl dieses Szenarios kann erreicht werden, wenn ein langer Stützzeitraum von annähernd 10 Jahren gewählt wird. Ausnahmejahre wie das Jahr 2015 und 2019⁷ werden dabei ausgeklammert.

Ein solcher Stützzeitraum ist einerseits bei Bevölkerungsprognosen eine gängige Setzung. Andererseits führt ein Stützzeitraum von annähernd 10 Jahren zu drastischen Brüchen in der Entwicklung. So würde vor allem für die mobile Altersgruppe der unter 45-Jährigen ein erheblicher Trendbruch folgen. Das Binnenverhältnis zwischen Eberswalde und Berlin

⁷ Das Jahr 2015 wird wegen der Zuwanderung von Geflüchteten und der deswegen ungewöhnlich hohen Zuwanderungsquote vor allem aus brandenburgischen Gebieten (vgl. Abbildung 19) ebenfalls aus dem Stützzeitraum ausgenommen. Für die brandenburgischen Herkunftsgebiete wird außerdem das Jahr 2019 wegen abermaligen Zuweisungen aus manchen Gemeinden ausgeklammert. Damit wenigstens ein Wert am aktuellen Rand in die Berechnung der Zuzugsquote eingeht, wurde für diese Gebiete das Jahr 2020 mitberücksichtigt.

würde letztendlich annähernd auf das Niveau der ersten Hälfte der 2010er Jahre zurückgesetzt werden.

Abbildung 20: Zuzugsquoten aus Herkunftsregionen im Schrumpfungsszenario



Quelle: Einwohnermelderegister Eberswalde; AfS Berlin-Brandenburg; eigene Berechnung

empirica

3.2.2 Stabilitätsszenario

Dem Stabilitätsszenario liegt ein Zielwert von 42.000 Einwohner zugrunde. Im Vergleich zum Wachstum der letzten Jahre setzt auch dieses Szenario eine Trendveränderung voraus, aber nicht so drastisch wie das Schrumpfungsszenario.

Eine solche sanfte Trendkorrektur würde vor allem durch eine abklingende Nachfragedynamik ausgelöst werden. Für die Nachfrage in einer Gemeinde ist in erster Linie die Bevölkerungsentwicklung vor Ort entscheidend bzw. angesichts der oft bereits Jahrzehnte im Voraus „eingeloggten“ natürlichen Bevölkerungsentwicklung (vgl. Kap. 2.1) vor allem die Wanderungsbilanz.

Lokale Nachfragedynamik hängt von Zahl der Nachfrager ab

Die lokale Wanderungsbilanz wird fundamental von der regionalen und nationalen Bevölkerungsentwicklung beeinflusst. Die Anzahl und Altersstruktur in Herkunftsgebieten hat einen direkten Einfluss auf die Wanderungen vor Ort, weil davon das Zuzugspotenzial abhängt (vgl. Kap 3.1.3). Darüber hinaus hat insbesondere die Zahl der jungen und mobilen Einwohner aber auch noch einen *indirekten* Effekt auf die Zuzugsquoten: sie bestimmt wesentlich den Anspannungsgrad von Wohnungsmärkten in Deutschland und die Preisstruktur und führt zu zusätzlichen Wanderungsbewegungen.

Die Entwicklungen der letzten zwei Jahrzehnte illustrieren diesen Zusammenhang mustergültig. Im Alter zwischen 25 und 40 Jahren legen Menschen üblicherweise den zukünftige Lebensmittelpunkt final fest und erwerben die erste Immobilie. 2011 haben als späte Konsequenz des Pillenknicks 31 % weniger Menschen in diesem Alter in Deutschland gewohnt als noch 1995. Um weiterhin von Gleichgesinnten umgeben zu sein, musste sich diese Altersgruppe an weniger Standorten zusammenfinden als zuvor. Dies war auch preislich möglich, weil plötzlich bei starrem Wohnungsangebot ein Drittel weniger Menschen eine Standortentscheidung treffen mussten. Im Ergebnis bildete sich die auf wenige Städte konzentrierte Schwarmwanderung heraus⁸.

Seit 2011 ist die Zahl der 25- bis 40-Jährigen wieder um 12 % gestiegen. Die Wahrscheinlichkeit, dass ein gegebener Ort mehr Nachfrager verzeichnet als im Jahr zuvor, ist in den letzten Jahren kontinuierlich gestiegen. Es kommt dann im Laufe der Zeit zu Kettenreaktionen. Wohnungsmärkte in Schwarmstädten, die im demografischen Tal einen großen Teil der damals noch kleineren Nachfrage auf sich vereinigen konnten, laufen zunehmend voll und spannen sich an. Dadurch verlagern sich die Nachfrageströme, die gleichzeitig in den letzten Jahren bei immer größeren Kohorten weitergewachsen sind. Im Ergebnis wächst mittlerweile auch in weiter entfernten Standorten die Nachfrage⁹.

Natürlich heißt dies nicht, dass an jedem Ort in Deutschland mehr Menschen wohnen. Der nationale Bevölkerungsanstieg wird lokal gegebenenfalls überlagert oder verstärkt durch die gleichzeitige Umverteilung der Bevölkerung innerhalb Deutschlands.

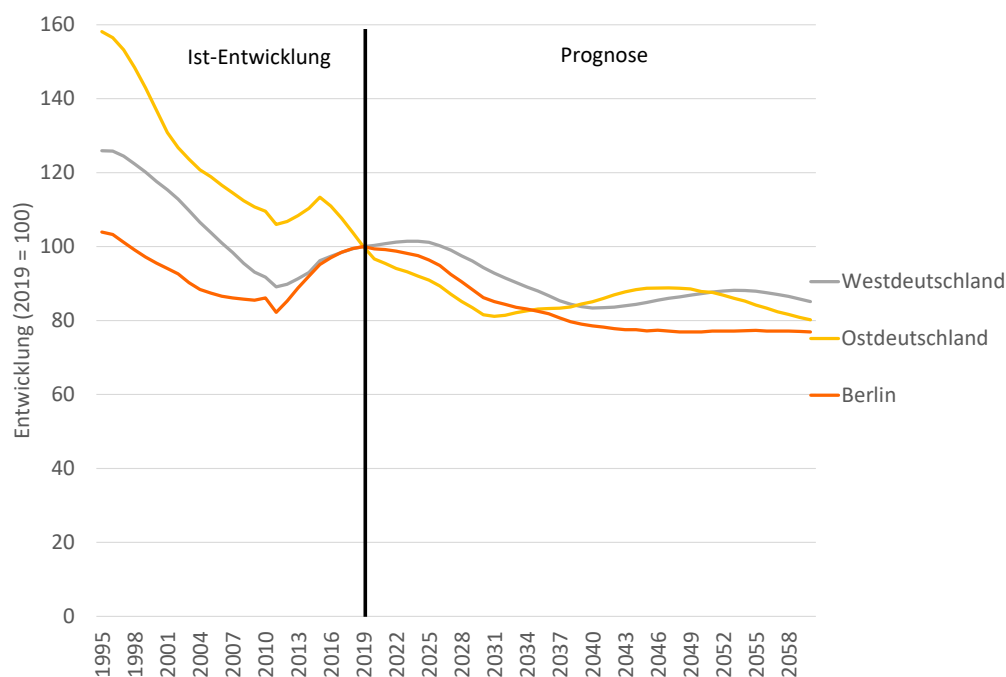
Oft spielen hier auch längst vergangene Entwicklungen eine erhebliche Rolle. So ist die anhaltende Schrumpfung der Gruppe der 25- bis 40-Jährigen in Ostdeutschland nahezu unaufhaltsam und durch Abwanderung und Geburtenrückgang nach der Wiedervereinigung begründet. Der Anstieg in Gesamtdeutschland seit 2011 hat sich hier nur in einer nicht mal fünf Jahre dauernden Stagnation geäußert.

In Eberswalde ist die Entwicklung allerdings eine andere als in Ostdeutschland insgesamt, weil der ostdeutsche Makrotrend von der Berliner Dynamik überlagert wird. Hier ist die Zahl der potenziellen Ersterwerbender im letzten Jahrzehnt deutlich stärker gestiegen als im vergleichweisen dynamischen Westdeutschland.

⁸ Simons und Weiden (2015). Schwarmstädte in Deutschland – Ursachen und Nachhaltigkeit der neuen Wanderungsmuster in Deutschland. empirica-Studie im Auftrag des Bundesverbandes deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen (GdW) 2015. Zugriff: <http://web.gdw.de/service/publikationen/2888-schwarmstaedte-in-deutschland-studie-imauftrag-des-gdw>

⁹ Simons, Scharrenberg und Tielkes (2021). Frühjahrsgutachten Wohnimmobilien im ländlichen Raum. Empirica-Studie im Auftrag des Zentralen Immobilien Ausschuss (ZIA), 2021. Zugriff: <https://zia-deutschland.de/wp-content/uploads/2021/05/Fruhjahrsgutachten-2021.pdf>

Abbildung 21: Prognostizierte Entwicklung der Gruppe der potenziellen Ersterwerber zwischen 25 und 40 Jahren, 1995 - 2060



Quelle: 14. Koordinierte Bevölkerungsprognose der Länder; eigene Darstellung

empirica

Abnehmende Nachfragedynamik durch kleinere Ersterwerber-Kohorten

Relevant für die zukünftige Nachfragedynamik und -verschiebungen ist die zukünftige Gruppengröße der Ersterwerber. In Westdeutschland wird diese noch bis 2030 auf dem heutigen Niveau bleiben und dann bis 2040 um knapp 18 % schrumpfen. Das wird eine abklingende Dynamik zufolge haben, allerdings ist der Abschwung deutlich geringer als zwischen 1995 und 2010.

In Berlin wird der Abschwung Stand jetzt schon ein wenig früher einsetzen und zu einem niedrigeren Verlauf führen. Sofern dieser Entwicklung nicht durch massiv steigende (Auslands-)Zuwanderung entgegengewirkt wird, könnte sich die Anspannung des Berliner Wohnungsmarktes verringern. Ist dies der Fall, dann dürfte die Ausstrahlung Berlins ins Umland und nach Eberswalde nicht mehr so stark sein wie zuletzt und die Zuwanderungsquoten zumindest stagnieren.

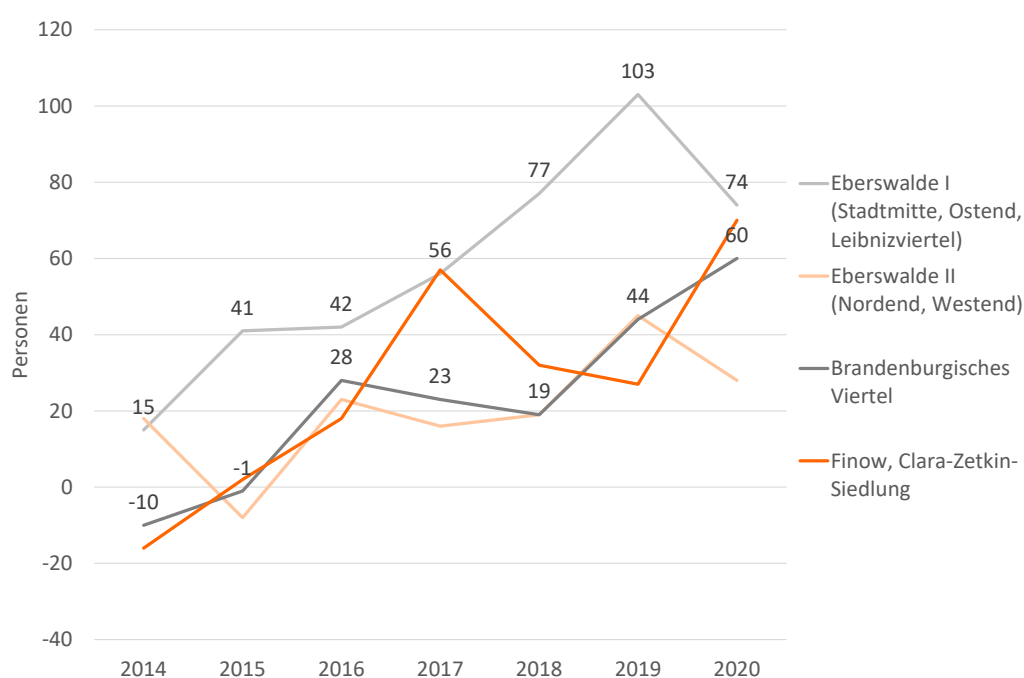
In Ostdeutschland hält der lange Abschwung bis 2030 an, von hier aus wird der Nachfragedruck also weiter abnehmen.

Ende des Aufschwungs auch aufgrund von aufklaffenden Angebotslücken?

Wenn der Nachfragedruck in der Berliner Metropolregion abnimmt, dann wird der Verteilungskampf um die verbliebenen Nachfrager schärfer werden. Für die individuellen Zuzugsentscheidungen und somit die Zuzugsquoten aus Berlin und dem Berliner Umland ist dann auch relevant, inwiefern die Nachfrager das Wohnungsangebot in Eberswalde als angemessen erachten.

Um zu beurteilen, wie Eberswalde in einer solchen Situation abschneiden würde, wäre es wichtig zu wissen, was für Wohnraum die Zuzügler aus Berlin vor allem in Eberswalde nachfragen. Um sich der Frage zu nähern, haben wir die Umzüge von Berlin nach dem Ankunftsort in Eberswalde ausgewertet. Allerdings war es aus verwaltungstechnischen Gründen nur möglich, die Wanderungsgewinne für Eberswalder Teilräume auszuwerten, die ziemlich heterogene Baustrukturen umfassen. Eine klare Aussage ist daher schwierig. In allen Teilräumen sind die Wanderungsgewinne in den letzten Jahren stark gestiegen, im Brandenburgischen Viertel ein bisschen geringer als in den Einfamilienhausgebieten Finow und Clara-Zetkin-Siedlung und deutlich weniger als in Eberswalde. Demnach umfasst die überschwappende Wohnungsnachfrage aus Berlin sowohl das Einfamilienhaussegment aber auch den Geschosswohnungs- und Plattenbau.

Abbildung 22: Wanderungssaldo Eberswalder Teilräume gegenüber Berlin bei deutschen Staatsbürgern, 2014 - 2020



Quelle: Einwohnermelderegister Eberswalde; eigene Darstellung

empirica

Stabilitätsszenario ist Fortsetzung der *jüngsten* Vergangenheit

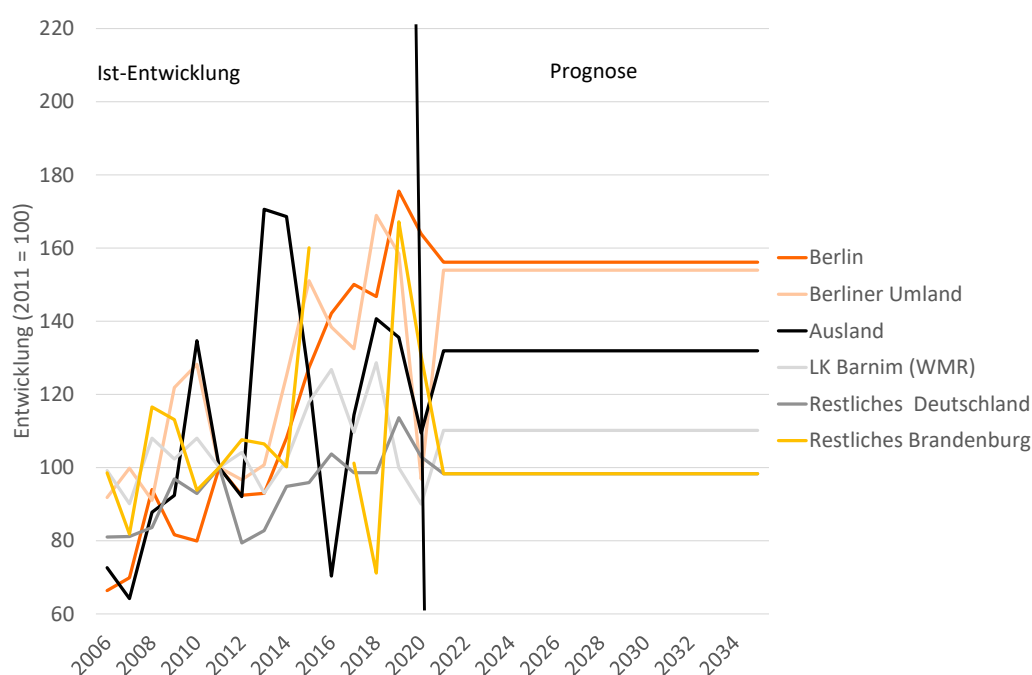
Wie im Schrumpfungsszenario wurden die Wanderungsparameter im Szenario auf die vergangene Entwicklung in Eberswalde aufgesetzt. Dadurch ist gesichert, dass die Parameterstruktur, insbesondere das Verhältnis der Zuzugsquoten zwischen verschiedenen Altersgruppen und Herkunftsregionen, in sich schlüssig ist.

Der Stützzeitraum bei der Berechnung der Fortzüge wurde identisch wie im Schrumpfungsszenario gewählt.

Für die Berechnung der Zuzugsquoten wurde allerdings nur der Zeitraum 2017-2019 bzw. für brandenburgische Herkunftsgebiete der Zeitraum 2017-2020 ohne 2019 verwendet. Dadurch spiegeln die Zuzugsquoten in der Prognose die Phase der letzten Jahre wider, mit deutlich positiver Wanderungsbilanz von Eberswalde gegenüber allen Herkunftsgebieten, abgesehen vom Landkreis Barnim bei deutschen Staatsbürgern (vgl. Abbildung 8 bis Abbildung 11).

Dadurch wird in Herkunftsgebieten und Altersjahren mit zuletzt sehr stark gestiegenen Zuzugsquoten ein Ende des Anstiegs oder ein leichter Rückgang zugrunde gelegt. Die so ermittelten Zuzugsquoten sind in nahezu jeder Altersgruppe und Herkunftsgebiet oberhalb des Wertes im Schrumpfungsszenario (vgl. Kap. 8.2 im Anhang).

Abbildung 23: Zuzugsquoten aus Herkunftsgebieten im Stabilitätsszenario



Quelle: Einwohnermelderegister Eberswalde; AfS Berlin-Brandenburg; eigene Berechnung

empirica

3.2.3 Wachstumsszenario

In dem Wachstumsszenario soll ein Zielwert von 45.000 Einwohnern erreicht werden.

Wachstumsszenario beinhaltet Erschließung neuer Nachfragequellen

Die Begründung des Stabilitätsszenarios und insbesondere Abbildung 21 hat verdeutlicht, dass die Nachfragedynamik in Berlin zunächst stagnieren und ab 2025 abnehmen wird. Um den Pfad des Wachstumsszenarios zu erreichen, müsste Eberswalde die relative Position als Wohnstandort in der Hauptstadtregion verbessern.

Es würde Eberswalde sehr entgegenkommen, wenn sich in Folge der Pandemie-bedingten Verbreitung neuer Arbeitsformen die Wohnpräferenzen zwischen Metropole und Peripherie in den nächsten Jahren ändern. Durch die Neuorganisation von Arbeit und neue

Perspektiven auf eine „bewältigbare“ Distanz zwischen Wohnort und Arbeitsstelle könnte sich prinzipiell der Einzugsbereich und die Zielgruppe von Eberswalde deutlich vergrößern.

Doch selbst wenn sich das Nachfragepotenzial durch eine solche Entwicklung steigern lassen würde, würde Eberswalde nicht automatisch in dem Maße davon profitieren wie es für eine Entwicklung wie im Wachstumsszenario notwendig wäre.

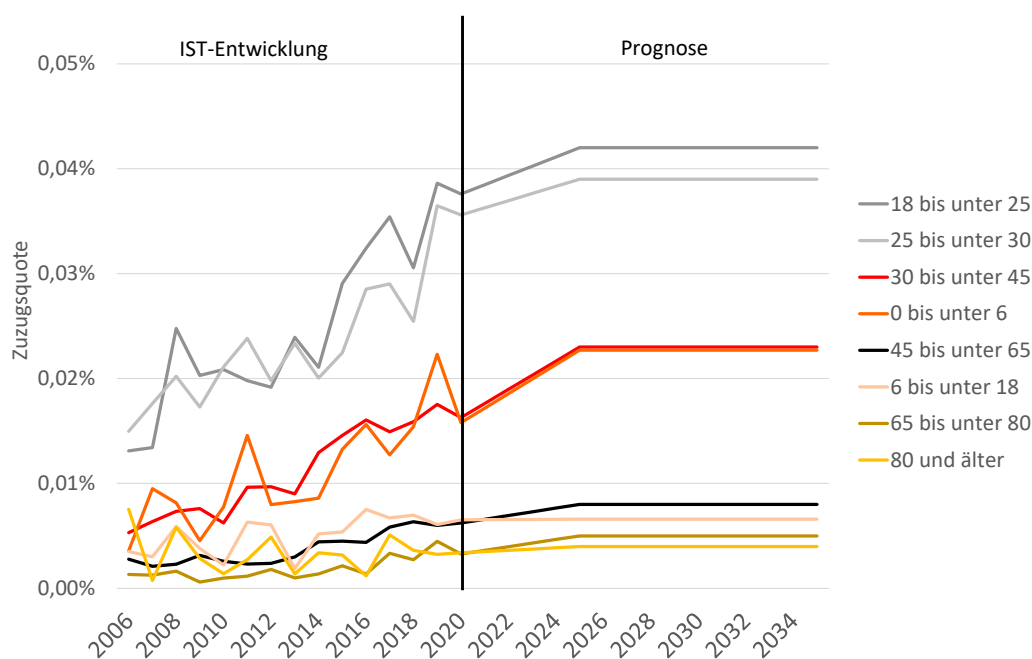
Um das Potenzial zu nutzen, ist es nötig sich gegen andere potenzielle Wohnstandorte durchzusetzen. Eberswalde muss eine städtebauliche Attraktivität gewinnen, um auch außerhalb der Rolle als anspannungsbedingter Ausweichstandort Einwohner für sich zu gewinnen. Dafür spielt soziale Infrastruktur, verkehrliche Infrastruktur und Aufenthaltsqualität eine Rolle, zentral ist aber auch ein attraktives Wohnungsangebot.

Im Wachstumsszenario hält Anstieg der Zuzugsquoten an

Im Wachstumsszenario wird der Anstieg der Zuzugsquoten in den letzten Jahren in der Zukunft anhalten. Die Entwicklung in diesem Szenario wird deswegen umgesetzt durch eine Fortschreibung der in der Vergangenheit absehbaren Wachstumstrends. Insgesamt liegen dem Modell 600 Zuzugsquoten zugrunde (6 Herkunftsgebiete x 100 Alterseinzelsjahre). Die Fortschreibung jeder einzelnen Zeitreihe wäre wegen zufallsbedingter Schwankungen auf Ebene der einzelnen Altersjahre nicht zielführend. Sinnvoller ist eine Fortschreibung der Trends für acht gebündelte Altersgruppen.

Für die Zuwanderungsquoten aus Berlin wurden die Anstiege der letzten 6 Jahren nochmal auf den aktuellen Stand obenauf gesetzt, sofern in der Altersgruppe in den letzten Jahren ein Anstieg erkennbar war.

Abbildung 24: Fortschreibung der Zuwanderungsquoten aus Berlin für das Wachstumsszenario



Quelle: Einwohnermelderegister Eberswalde; AfS Berlin-Brandenburg; eigene Berechnung

empirica

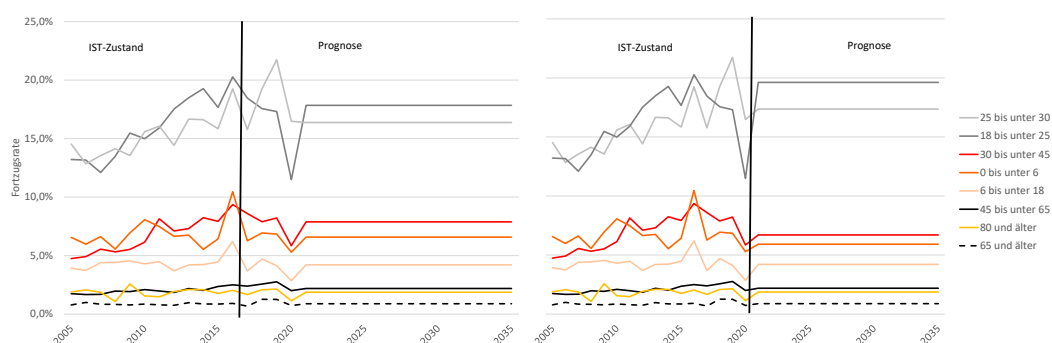
Wenn diese Entwicklung so kommt, dann ist nicht nur die Berliner Ausstrahlung nach Eberswalde nochmal größer als heute, sondern auch ins gesamte Berliner Umland. Dadurch werden sich dann die Kaskadenwanderungen aus dem Umland auch nach Eberswalde weiter verstärken. Deswegen wurden die Zuwanderungsquoten aus dem Berliner Umland im gleichen Umfang wie die Berliner Quoten erhöht.

Aus sonstigen brandenburgischen Herkunftsregionen ergibt sich durch die Trendfortschreibung der Zuzugsquoten vor allem eine höhere Zuwanderung im jungen Erwachsenenalter. Auch aus dem restlichen Deutschland ist das der hauptsächliche Kanal. Aus dem Ausland steigen die Zuzüge im Wachstumsszenario kaum an.

Der höhere Zuzug sorgt dafür, dass auch Leute kommen, die generell mobiler sind und für die Eberswalde nur eine Zwischenstation darstellt. Deswegen erhöht sich die Fortzugsquote vor allem bei 18-25-Jährigen, teilweise nur bei 25-30-Jährigen.

Die erhöhten Zuzüge von (angehenden) Familien aus Berlin und dem Berliner Umland werden sich im Wachstumsszenario nur realisieren, wenn wohnungssuchende Haushalte ein ausreichendes und attraktives Wohnungsangebot in Eberswalde vorfinden. Wenn dies der Fall ist, dann sollten auch Eberswalder Haushalte vor allem im Familienalter in höherem Maße als bisher sich mit Wohnraum in Eberswalde versorgen können. Deswegen wurde die Fortzugsquote der Kinder von 0 bis unter 6 Jahren und der 30- bis 45-Jährigen leicht abgesenkt.

Abbildung 25: Fortwanderungsraten aus Eberswalde: Stabilitäts- versus Wachstumsszenario



Quelle: Einwohnermelderegister Eberswalde; AfS Berlin-Brandenburg; eigene Berechnung

empirica

3.3 Bevölkerungsentwicklung in den Szenarien

Szenarien erreichen die vorgegebenen Zielzahlen

Die drei Szenarien bilden die Bevölkerungsentwicklung für die vorgegebenen Zielzahlen ab. Lediglich das Stabilitätsszenario weicht ein wenig von dem Zielwert ab und endet bei einem Bevölkerungsstand von 41.600 Einwohnern. Dieses Szenario wird trotzdem so beibehalten, weil es sich aus den der vergangenen Eberswalder Entwicklung ableiten lässt und somit in sich schlüssig ist.

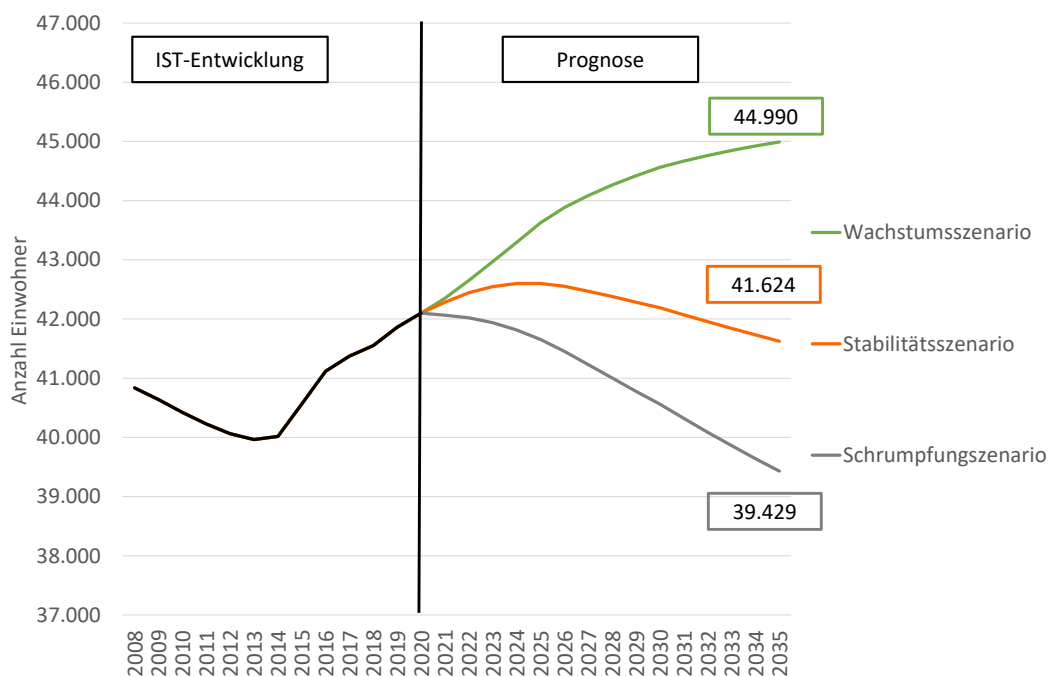
In den drei Szenarien läuft die Bevölkerungsentwicklung schon unmittelbar nach Prognosebeginn auseinander. Im Schrumpfungsszenario hört das robuste Wachstum der letzten

Jahre von mindestens 0,5 % jährlich schlagartig auf, stattdessen stagniert der Bevölkerungsstand und sinkt 2027 wieder unter den Wert aus 2018 von 41.500 Einwohnern. Danach beschleunigt sich der Rückgang und fällt in den folgenden 9 Jahren um über 2.000 Einwohner. Bis zum Ende des Prognosezeitraums zeichnet sich keine Verlangsamung der Schrumpfung ab.

Im Stabilitätsszenario setzt sich das Wachstum der letzten Jahre zunächst fort. Im Jahr 2025 erreicht die Einwohnerzahl einen Höchststand von 42.601 Einwohnern und sinkt danach stetig. Bis zum Prognosezeitraum ist ein Abschwächen des Rückgangs zu erkennen, der aber deutlich langsamer verläuft als im Schrumpfungsszenario.

Im Wachstumsszenario beschleunigt sich das Bevölkerungswachstum zunächst und verlangsamt sich dann ab 2028. So schafft Eberswalde den ersten Anstieg auf 43.000 Einwohner innerhalb von 3 Jahren, wächst innerhalb von 4 Jahren um weitere 1.000 Einwohner, aber erreicht dann erst 8 Jahre später zum Prognosezeitraum die 45.000 Einwohner-Marke.

Abbildung 26: Ergebnisse der Bevölkerungsprognose in drei Szenarien



Quelle: Einwohnermelderegister Eberswalde; AfS Berlin-Brandenburg; eigene Berechnung

empirica

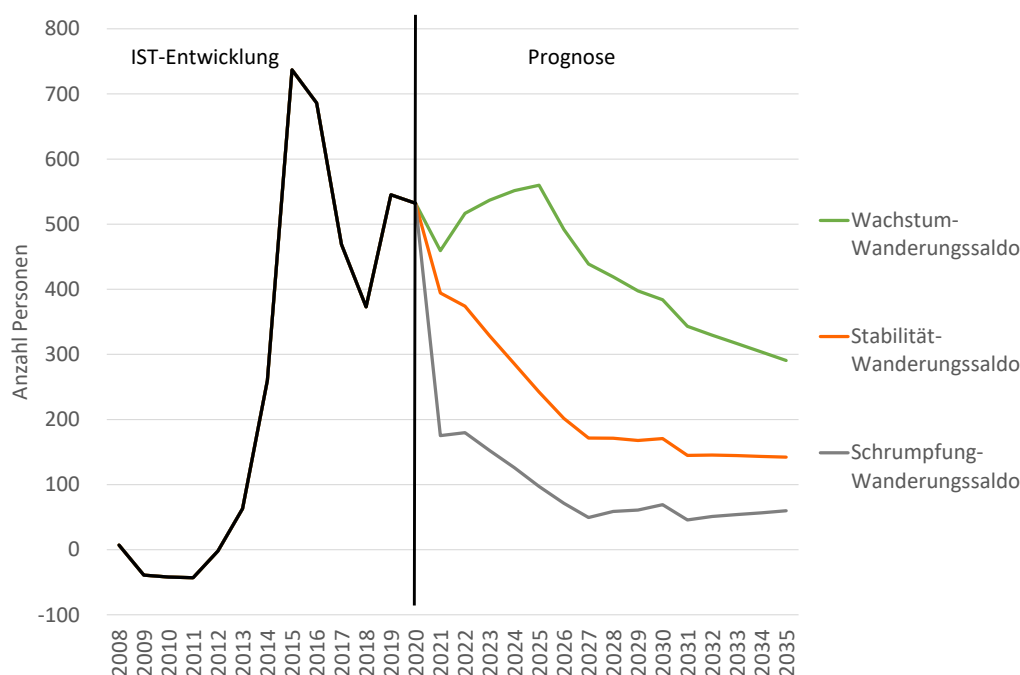
Wanderungsbilanz bestimmt den Bevölkerungsstand

Der unterschiedliche Bevölkerungsstand in den drei Szenarien kommt durch die unterschiedlich großen Wanderungsgewinne in den nächsten 15 Jahren zustande. Das ist nicht weiter überraschend - schließlich wurden die Szenarien durch unterschiedliche Wanderungsannahmen gebildet.

In allen drei Szenarien bleibt das Wanderungssaldo positiv. Entwickelt sich Eberswalde wie im Wachstumsszenario, dann bleibt das Wanderungssaldo im Wachstumsszenario bis 2026 auf dem Niveau der letzten Jahre, halbiert sich dann aber bis 2035. In den anderen

beiden Szenarien würde Eberswalde von Anfang an aufgrund des geringeren Zuzugs deutlich weniger Einwohner gewinnen. Doch auch in diesen Szenarien schrumpfen die Wanderungsüberschüsse dann nochmal deutlich und bleiben ab 2027 auf einem sehr niedrigen Niveau von einem Viertel (Schrumpfungsszenario) bzw. der Hälfte (Stabilitätsszenario) der Wanderungsgewinne im Wachstumsszenario.

Abbildung 27: Wanderungssaldo in drei Szenarien



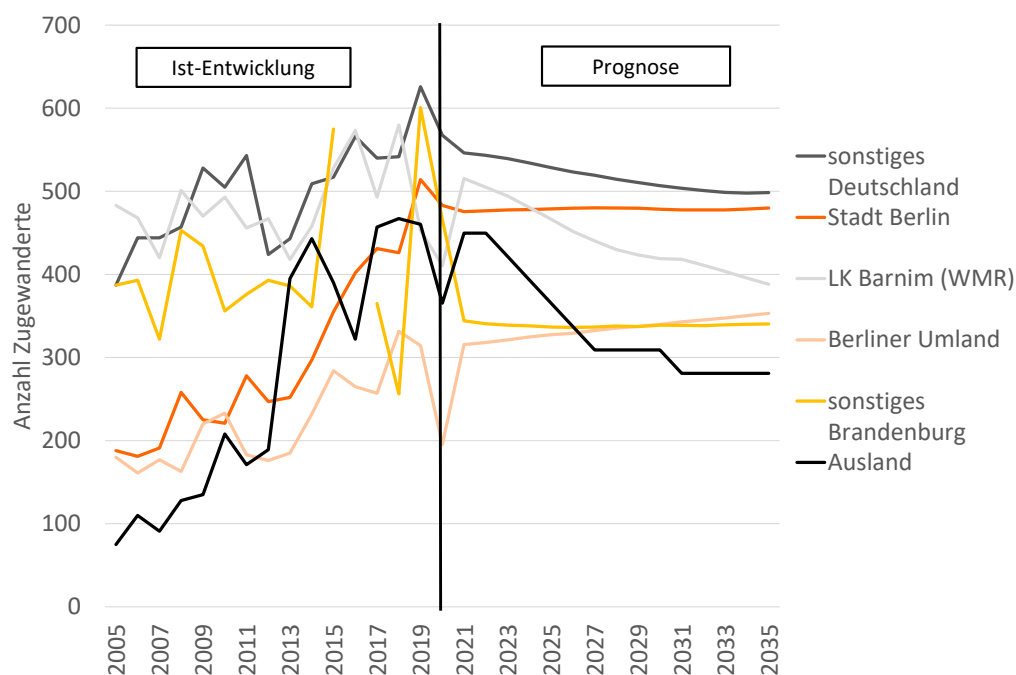
Quelle: Einwohnermelderegister Eberswalde; AfS Berlin-Brandenburg; eigene Berechnung

empirica

Sinkendes Zuzugspotenzial verringert Wanderungsüberschüsse

Eberswalde verliert also in jedem Szenario an Schwung bei der Wanderungsbilanz und deswegen mittelbar auch bei der Bevölkerungsentwicklung. Der Grund dafür ist sinkendes Zuzugspotenzial aus manchen Herkunftsregionen. So wird die Auslandszuwanderung nach Deutschland laut Einschätzungen des statistischen Bundesamtes stark zurückgehen. Deswegen kämen bei gleichem Eberswalder Anteil an der Auslandszuwanderung am Ende des Prognosezeitraum beispielsweise im Stabilitätsszenario 150 Menschen weniger aus dem Ausland an als noch 2021. Auch im zunehmend überalterten Landkreis Barnim wird die Zahl der potenziellen Zuzügler in Zukunft absinken. Deswegen sinkt der jährliche Zuzug aus diesem Gebiet zwischen 2021 und 2035 um ca. 130 Einwohner. Gleiches gilt in geringerem Maße für die restlichen Gebiete der Bundesrepublik (70 weniger Zuzügler als noch 2021). In Berlin und dem sonstigen Brandenburg bleibt das Zuzugspotenzial und somit auch die Zuzüge hingegen nahezu konstant. Im Berliner Umland wird das Zuzugspotenzial im Prognosezeitraum sogar größer, deswegen steigen die Zuzüge selbst im Schrumpfungsszenario um 35 Einwohner.

Abbildung 28: Prognostizierte Zuwanderung nach Eberswalde im Stabilitäts-szenario



Quelle: Einwohnermelderegister Eberswalde; AfS Berlin-Brandenburg; eigene Berechnung

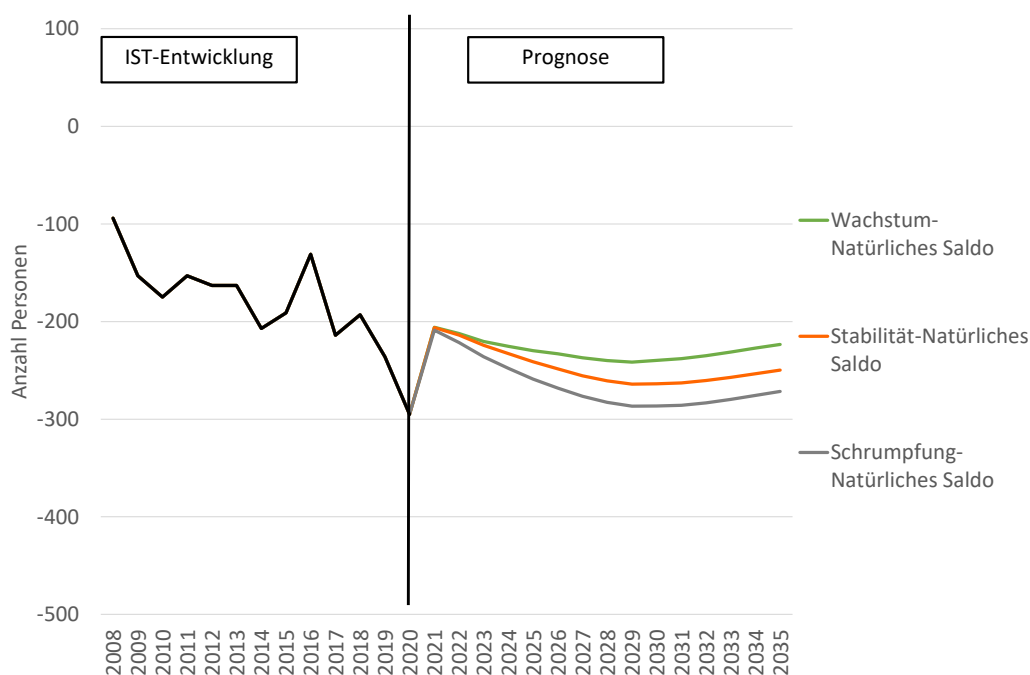
empirica

Die Fortzüge sinken in Eberswalde ebenfalls leicht, weil auch das Fortzugspotenzial absinkt, sprich die Zahl der jungen Menschen mit hoher Fortzugswahrscheinlichkeit (vgl. Abbildung 16).

Natürliche Bevölkerungsentwicklung nahezu konstant

Die Unterschiede zwischen den Szenarien bei der natürlichen Entwicklung sind nur sehr gering im Vergleich zu den Differenzen beim Wanderungssaldo. Wie schon durchgehend in der Vergangenheit wird auch im Prognosezeitraum der Saldo der natürlichen Entwicklung durchgehend negativ sein. Zunächst werden in allen drei Szenarien die Einwohnerverluste durch Sterbeüberschüsse weiterwachsen. Ab circa 2029 stabilisiert sich die Entwicklung allerdings in allen drei Szenarien und liegt je nach Szenario entweder leicht oberhalb oder unterhalb des heutigen Niveaus.

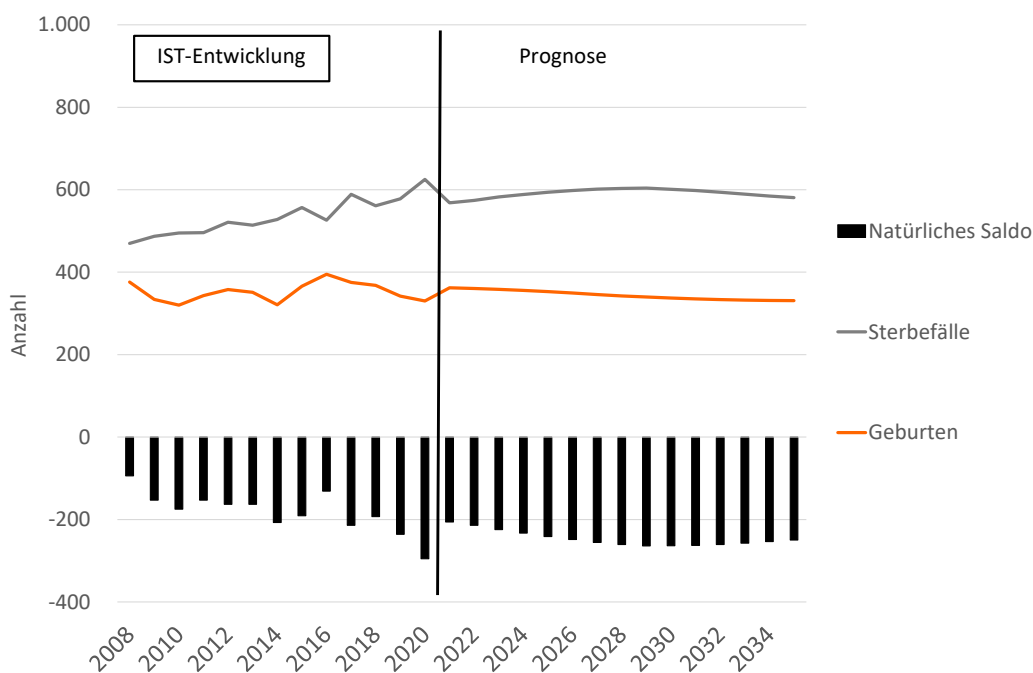
Die Entwicklung des natürlichen Saldos hängt vor allem von dem Bevölkerungsstand ab (vgl. Erläuterungen zur Modellierung von Fertilität und Mortalität in Kapitel 3.1). Deswegen klafft die Entwicklung in den Szenarien auch erst in späteren Prognosezeiträumen auseinander. Im Wachstumsszenario werden 2035 jährlich 60 Kinder mehr als im Schrumpfungsszenario geboren, weil in der Zwischenzeit mehr junge Frauen zugewandert sind, die dann in Eberswalde ihr Kind gebären.

Abbildung 29: Natürlicher Saldo in den drei Szenarien


Quelle: Einwohnermelderegister Eberswalde; AfS Berlin-Brandenburg; eigene Berechnung

empirica

Die Sterbefälle steigen in Eberswalde erst an und sinken dann leicht. Daher sind 2030 in allen Szenarien die Sterbeüberschüsse am höchsten. Hier für das Stabilitätsszenario:

Abbildung 30: Natürliche Bevölkerungsentwicklung im Stabilitätsszenario, 2021 - 2035


Quelle: Einwohnermelderegister Eberswalde; AfS Berlin-Brandenburg; eigene Berechnung

empirica

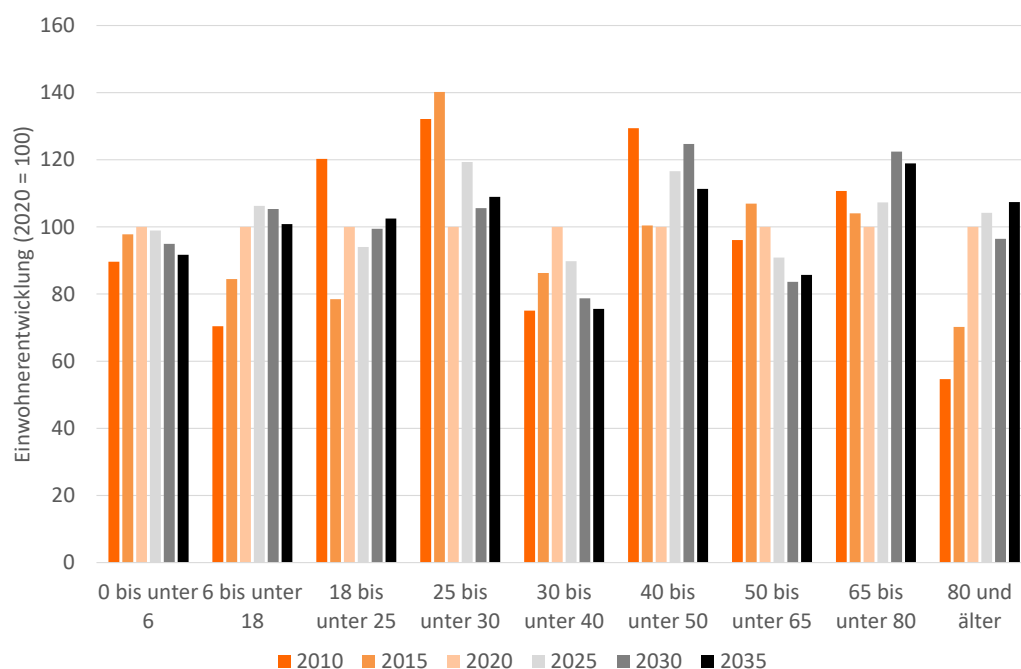
Die Bevölkerungsentwicklung in den drei Szenarien kommt zusammengefasst also dadurch zustande, dass zu jeweils unterschiedlichen Zeitpunkten die Wanderungsüberschüsse nicht mehr die Verluste der natürlichen Entwicklung kompensieren können. Im Schrumpfungsszenario reichen die Zuzüge von Anfang an nicht aus und die Bevölkerung sinkt stetig. Im Stabilitätsszenario reichen die Wanderungsüberschüsse hingegen zunächst für ein weiteres Wachstum aus, erst ab Mitte des kommenden Jahrzehnts gewinnt Eberswalde nicht mehr genug hinzu. Im Wachstumsszenario sind die Wanderungsüberschüsse im gesamten Prognosezeitraum größer als die Sterbeüberschüsse, wengleich sich die beiden angleichen und deswegen sich das Wachstum ab 2027 verlangsamt.

Im Prognosezeitraum kommt es aber nicht nur zu Geburten, Sterbefällen und Umzügen. Die Bestandsbevölkerung altert auch um 15 Jahre. Deswegen ändert sich auch im Stabilitätsszenario bei nahezu konstantem Bevölkerungsstand die Altersstruktur stark.

Zahl der Familien nimmt ab

Dies zeigt der Vergleich der Bevölkerungsentwicklung in verschiedenen Altersgruppen in der Vergangenheit (orange Balken) und der Zukunft (graue Balken). So ist auffällig, dass die Zahl der potenziellen Eltern im Alter von 30 bis 40 Jahren in Eberswalde kontinuierlich abnehmen wird. Zwischen 2010 und 2020 war diese Altersgruppe noch um fast ein Drittel gewachsen. Bis 2025 sinkt sie wieder um 14 % ab und bis 2035 um 32 %. Der Grund dafür ist ein historischer Kohorteneffekt: die geburtenstarken Jahrgänge der frühen 80er wachsen aus dem Elternalter heraus (deswegen ein starker Anstieg der 40- bis 50-Jährigen), während die sehr schwach besetzten Nachwendejahrgänge in die Gruppe der 30- bis 40-Jährigen hineinaltern. Als Ergebnis der schwach besetzten Elternjahrgänge nimmt in Zukunft die Zahl der Kleinkinder ab, nachlaufend dann auch die Zahl der älteren Kinder.

Abbildung 31: Bevölkerungsentwicklung in verschiedenen Altersgruppen im Stabilitätsszenario, 2021 - 2035



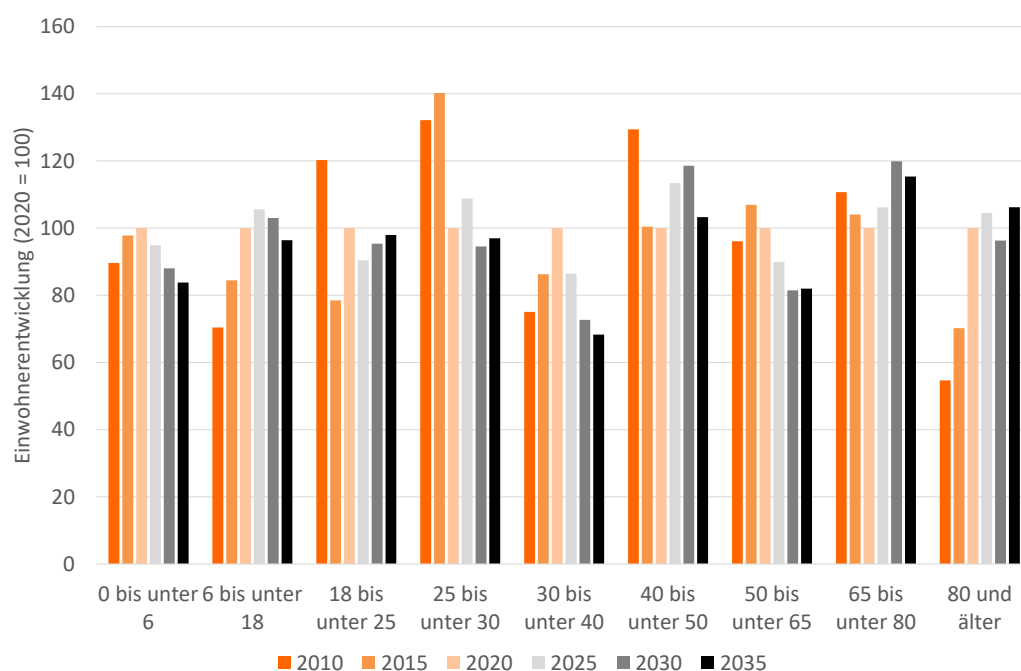
Quelle: Einwohnermelderegister Eberswalde; AfS Berlin-Brandenburg; eigene Berechnung

empirica

Nur leichtes Wachstum der Zahl der Senioren

Am anderen Ende der Altersverteilung wächst die Zahl der Senioren im Prognosezeitraum im Stabilitätsszenario. Das Wachstum ist jedoch eher moderat. Insbesondere die Zahl der über 80-jährigen Eberswalder, die sich in den letzten 10 Jahren fast verdoppelt hat, wird nach minimalem Anstieg bis 2025 im Jahr 2030 sogar unter dem heutigen Wert liegen. Der Grund dafür liegt auch wieder in der Historie: ab dem Jahr 2025 werden die äußerst dünn besetzten Jahrgänge der unmittelbaren Nachkriegsjahre 80, es altern also jedes Jahr nur sehr wenig Menschen in die Altersgruppe hinein. Deswegen schrumpft sie temporär.

Abbildung 32: Bevölkerungsentwicklung in verschiedenen Altersgruppen im Schrumpfungsszenario, 2021 - 2035



Quelle: Einwohnermelderegister Eberswalde; AfS Berlin-Brandenburg; eigene Berechnung

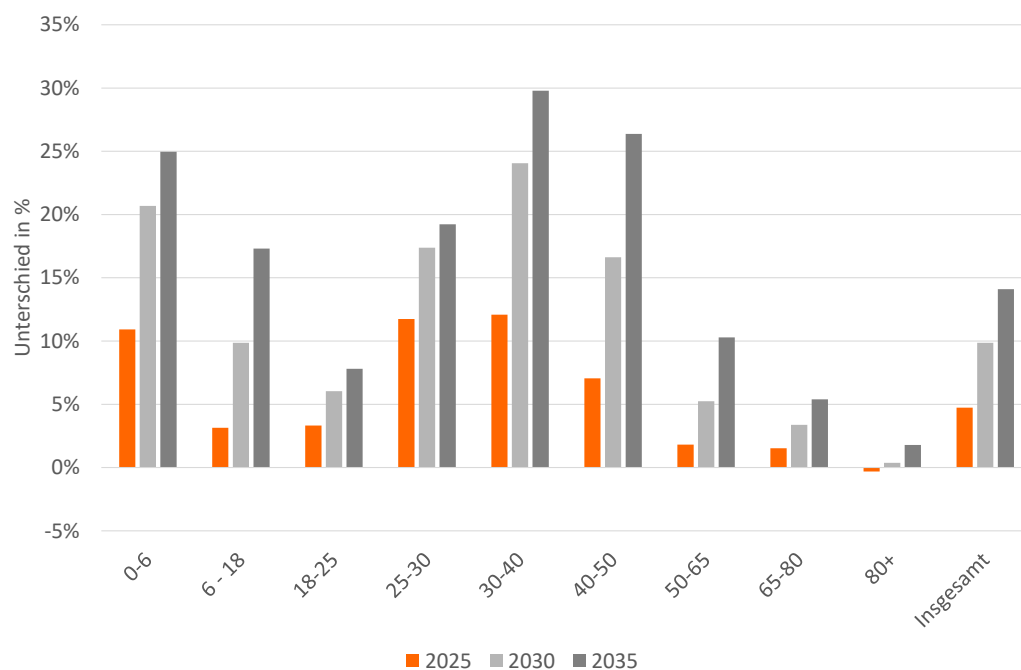
empirica

Unterschied zwischen den Szenarien

Allerdings hängt die genaue Ausprägung der Altersstruktur wiederum von dem Wanderverhalten ab. Ein Vergleich der Altersstruktur zwischen Wachstumsszenario und Schrumpfungsszenario zeigt vor allem Unterschiede in den Altersgruppen, die im Wachstumsszenario annahmegemäß verstärkt zuwandern. Dies sind neben den Personen im Familienalter vor allem auch die 25- bis 30-Jährigen. Im Laufe der Zeit werden diese zusätzlichen Zuwanderer älter. Deswegen sind 2035 im Wachstumsszenario auch Altersgruppen wie die 50- bis 65-Jährigen stärker besetzt, in denen die Zuwanderung gar nicht besonders stark angestiegen war.

Der Prognosezeitraum ist aber zu kurz, als dass die Zahl der Senioren über 65 und die der sehr alten über 80 in nennenswertem Umfang ansteigen würden. In Zukunft wird Eberswalde sich auch im Wachstumsszenario nicht stärker mit den Herausforderungen der Alterung der Gesellschaft konfrontiert sehen als heute.

Abbildung 33: Entwicklung in Altersgruppen, Schrumpfungs- vs. Wachstumsszenario



Quelle: Einwohnermelderegister Eberswalde; AfS Berlin-Brandenburg; eigene Berechnung

empirica

3.4 Zwischenfazit

Aufbauend auf Zielzahlen des Auftraggebers hat empirica drei Szenarien für die zukünftige Entwicklung Eberswaldes entworfen. Die drei Szenarien wurden aufbauend auf der Dynamik Eberswaldes in den letzten 10 Jahren modelliert und sind deswegen technisch plausibel und in sich schlüssig.

Das Schrumpfungsszenario würde eintreten, wenn die Zuwanderung vor allem aus Richtung Berlin nicht mehr das Niveau der letzten drei Jahre erreichen würde, sondern zurückfallen würde auf das Niveau der letzten 10 Jahre. Dies würde voraussetzen, dass die Überschwappeffekte aus Berlin sich wieder abschwächen, was ein Attraktivitätsverlust Berlins voraussetzt. Es erscheint äußerst unwahrscheinlich, dass dies in den nächsten Jahren in der für das Schrumpfungsszenario nötigen Schärfe eintritt. Das Szenario ist daher wohl kein tatsächlich möglicher Entwicklungspfad, sondern eher eine untere Leitplanke der Entwicklung.

Im Stabilitätsszenario wird davon ausgegangen, dass die Überschwappeffekte aus Berlin in Zukunft sich in dem Maße fortsetzen, wie im Mittel der letzten drei Jahre aber nicht weiter steigen. Dies lässt sich inhaltlich gut begründen dadurch, dass die Nachfragedynamik in Deutschland insgesamt mittelfristig nachlassen dürfte.

Für das Wachstumsszenario müssten die Überschwappeffekte aus Berlin bis 2025 in dem Maße weiterwachsen, wie in den letzten acht Jahren. Auch dieses Szenario ist nicht utopisch, sondern setzt „lediglich“ voraus, dass die jüngsten Trends in den Zuzugsraten für weitere fünf Jahre anhalten und die Quoten danach auf hohem Niveau konstant bleiben. Implizit setzt dieses Szenario aber voraus, dass Eberswalde seine relative Position als

Wohnstandort in der Metropolregion Berlin weiter steigern kann und von der Ausstrahlung von Berlin stärker profitiert als bisher.

In allen drei Szenarien schwächt sich die Einwohnerentwicklung in Eberswalde im Verlauf der nächsten Jahre ab. Nur das Niveau und die Intensität unterscheidet sich. Im Schrumpfungsszenario geht eine Stagnation schon bald in einen anhaltenden Schrumpfungsprozess über. Im Stabilitätsszenario tritt diese Schrumpfung erst ein, nachdem Eberswalde bis 2025 weiterwächst - und ist dann wesentlich schwächer. Im Wachstumsszenario steigt die Einwohnerzahl bis 2035 durchgehend, doch zwischen 2027 und 2035 nur noch um 1.000 Einwohner, nach dem bis 2027 fast 2.000 Einwohner dazugewonnen werden konnten.

Dieses Nachlassen der Dynamik in allen Szenarien tritt auf, weil in den Herkunftsgebieten die Bevölkerung im mobilen (jungen) Alter zurückgeht. In den nächsten Jahren werden sich zunehmend immer weniger junge Menschen auf den Weg machen und einen neuen Lebensmittelpunkt auswählen. Deswegen kommen immer weniger in Eberswalde an - selbst im Wachstumsszenario, in dem Eberswalde in Zukunft einen größeren Anteil aller Umziehenden anlocken kann als heute.

Ob und wann ein Schrumpfungsprozess einsetzt, hängt also genau davon ab, welchen Anteil der Wohnungsnachfrage Eberswalde in Zukunft auf sich vereinen kann.

Dies erfordert gegebenenfalls ein aktives Handeln, um ausreichenden und attraktiven Wohnraum bereitzustellen. Wie viel Wohnraum gebraucht wird, kann über die Haushalts- und die Wohnungsnachfrageprognose berechnet werden (vgl. Kapitel 4.2 und 4.3). Welcher Wohnraum gebraucht wird, kann nur durch eine qualitative Untersuchung erörtert werden (vergleiche Kapitel 5.5 und 5.6).

4. Auswirkungen der Bevölkerungsentwicklung

4.1 Bedarfsentwicklung in den Betreuungs- und Bildungseinrichtungen

Je nach Szenario unterscheidet sich insbesondere die Anzahl der jungen Familien und Kinder in Eberswalde erheblich (vgl. Abbildung 33). Dies beeinflusst die Auslastung der Betreuungs- und Bildungsinfrastruktur. Eine genauere Betrachtung ist nötig, um zu beurteilen unter welchen Umständen in Zukunft Handlungsbedarf besteht.

4.1.1 Methodik

Die zukünftige Auslastung der Betreuungs- und Bildungsinfrastruktur hängt in erster Linie von der Entwicklung der Zahl der Kinder und Jugendlichen in den verschiedenen Altersgruppen ab. Allerdings ist die Zahl der benötigten Plätze nicht gleichzusetzen mit der Zahl der Kinder. Stattdessen muss sie noch um die Betreuungsquoten (BQ) korrigiert werden. Obwohl Kinder nach dem vollendeten ersten Lebensjahr bis zur Versetzung in die fünfte Klasse einen Rechtsanspruch auf Tagesbetreuung haben, werden die BQs in den Kitas, Kindergärten und Horten nicht bei 100 Prozent liegen. Auch im Schulalter liegt die BQ trotz Schulpflicht üblicherweise nicht bei 100 Prozent, weil Kinder außerhalb des Wohnortes die Schule besuchen (Sonderschulen und Internate, kein Schulwechsel nach Umzug, nächste Grundschule liegt außerhalb des Gemeindegebiets etc.).

In einem ersten Schritt sind daher die Betreuungsquoten in Eberswalde zu ermitteln. Dafür werden die Kinderkrippe-, Kindergarten-, Hortbelegungs- und Schülerzahlen der letzten Jahre ins Verhältnis mit der altersrelevanten Wohnbevölkerung gesetzt. Dabei wurden als potenzielle Nachfrager jeweils die folgenden Altersgruppen definiert:

Abbildung 34: Potenzielle Nachfrager der Betreuungs- und Bildungseinrichtungen sowie durchschnittliche Betreuungsquoten

Einrichtung	Potenziell nachfragende Altersgruppen	Durchschnittl. BQ 2012 - 2020 bzw. 2015 - 2020 für Klassen
Kinderkrippe	4 Monate bis unter 3 Jahre	48%
Kindergarten	3 bis unter 6 Jahre mit Stichtag 30.09.	99%
Hort	6 bis unter 12 Jahre (beides Stichtag 30.09)	54%
1. Klasse	6 bis unter 7 Jahre (beides Stichtag 30.09)	95%
2. Klasse	7 bis unter 8 Jahre (beides Stichtag 30.09)	93%
3. Klasse	8 bis unter 9 Jahre (beides Stichtag 30.09)	89%
4. Klasse	9 bis unter 10 Jahre (beides Stichtag 30.09)	86%
5. Klasse	10 bis unter 11 Jahre (beides Stichtag 30.09)	81%
6. Klasse	11 bis unter 12 Jahre (beides Stichtag 30.09)	83%

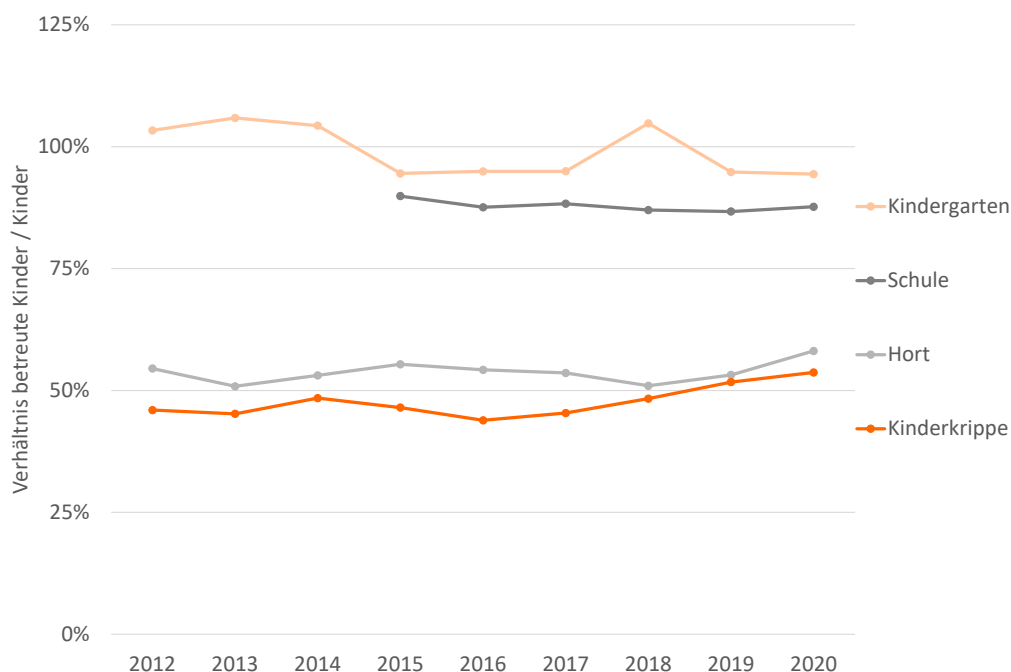
Quelle: eigene Darstellung

empirica

Verkompliziert wird die Berechnung der BQs durch die unterschiedlichen Stichtage. So liegt der Bevölkerungsstand für die Vergangenheit und den Prognosezeitraum zum 31.12. jedes Jahres vor. Die Angaben zur Belegung der Betreuungs- und Bildungseinrichtungen beziehen sich hingegen auf den 01.12. Zur Unterscheidung, ob ein Kind schon alt genug für die Schule ist, ist hingegen der 30.09. der entscheidende Stichtag. Zur Vereinigung der unterschiedlichen Datenstände wurden anhand Angaben des statischen Bundesamtes Annahmen zur unterjährigen Verteilung der Bevölkerung getroffen.

In den vergangenen Jahren sind die Betreuungsquoten der Betreuungs- und Bildungsinfrastruktur überwiegend konstant geblieben. Zeitliche Schwankungen sind vor allem auf (einmalige) Sondereffekte zurückzuführen, nicht auf etwaige systematische Veränderungen in den Präferenzen.

Abbildung 35: Entwicklung der Betreuungsquoten in Eberswalder Bildungs- und Betreuungseinrichtungen, 2012 - 2020

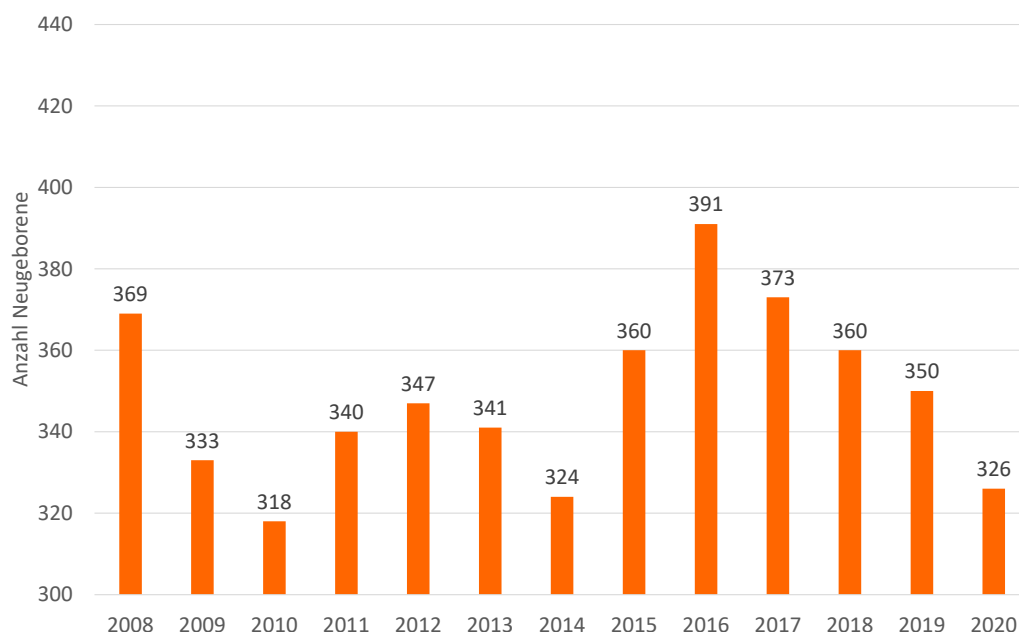


Quelle: Amt für Bildung, Jugend und Sport Eberswalde; eigene Berechnung

empirica

Verantwortlich für BQ-Schwankungen ist insbesondere der Umstand, dass nach einigen kleineren Jahrgängen die Geburtenjahrgänge 2015-2017 sehr stark besetzt sind. Als Folge dessen sinkt in den Jahren ab 2014 die Kinderkrippen-BQ kurz. Diese kann mit den vorliegenden Daten lediglich für die Gesamtgruppe der 0 bis unter 3-Jährigen berechnet werden. Ab 2014 ist der Anteil der unter 1-Jährigen, die noch nicht in die Kinderkrippe gehen, an allen Kleinkindern sehr hoch. Deswegen sinkt die BQ der Gesamtgruppe kurz ab.

In den Jahren von 2017-2019 steigt die BQ stark an, weil nun die sehr starken Jahrgänge in das Kinderkrippenalter kommen. Die nachfolgenden Neugeborenen, die nur in seltenen Fällen bereits vor dem ersten Lebensjahr die Krippe besuchen, sind zahlenmäßig weit weniger. In der zusammengefassten Quote über die Altersgruppe der 0 bis unter 3-Jährigen geht deswegen die hohe Betreuungsquote der 1 bis unter 3-Jährigen mit hohem Gewicht ein. Es ist davon auszugehen, dass die Kinderkrippen-BQ wieder auf ein leicht niedrigeres Niveau absinkt, sobald die verschiedenen Altersgruppen gleichmäßiger besetzt sind. Für den Prognosezeitraum wird daher die Kinderkrippen-BQ auf das durchschnittliche Niveau der Jahre 2012 bis 2020 gesetzt.

Abbildung 36: Anzahl der 0-1-Jährigen in Eberswalde zum jeweiligen 31.12.

Quelle: Einwohnermelderegister Eberswalde; eigene Berechnung

empirica

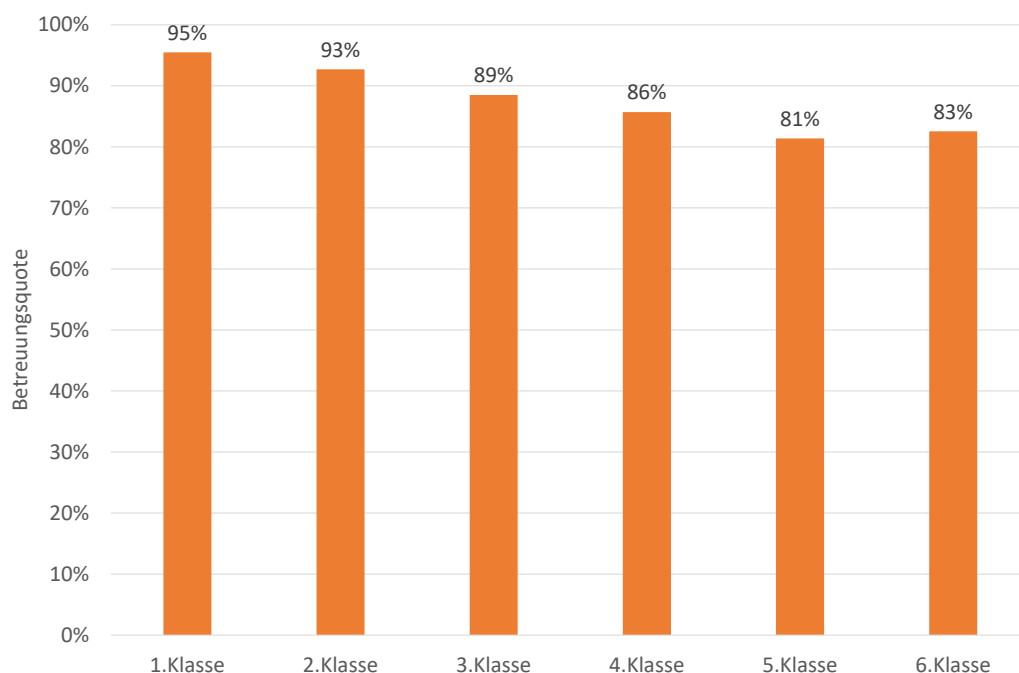
Die starken Kohorten von 2015-2017 erklären auch den kurzfristigen Anstieg der Kindergarten-BQ im Jahr 2018. Vermutlich sind einige der vielen im Jahr 2016 geborenen Kinder bereits vor dem dritten Lebensjahr von der Kinderkrippe in den Kindergarten gewechselt. Diese Kinder gehen im Jahr 2018 dann bei der BQ-Berechnung als Platzbeleger in den Zähler ein, nicht aber in den Nenner der potenziellen Nachfrager. Wegen dieses Sondereffektes wird das Jahr 2018 bei der Berechnung der zukünftigen Kindergarten-BQ nicht berücksichtigt, sondern stattdessen das durchschnittliche Niveau der Jahre 2015-2017 und 2019-2020 verwendet.

Die Hort-BQ ist im Jahr 2020 um fünf Prozentpunkte gegenüber dem Wert von 2019 gestiegen und liegt deutlich über dem zuvor sehr stabilen Niveau der letzten Jahre. Dieser Effekt dürfte ein Corona-Sondereffekt sein. Erstens könnte die höhere Verbreitung von Homeoffice dazu führen, dass der Hort als Betreuungsalternative für Eltern deutlich attraktiver geworden ist, um ein wenig mehr ungestörte Arbeitszeit zu sichern. Zweitens dürften im Corona-Herbst des letzten Jahres diverse Freizeitaktivitäten wegen der Pandemiemaßnahmen ausgefallen sein. Dadurch kam es anders als in sonstigen Jahren im Laufe des Herbstes nicht zu der Einsicht bei manchen Eltern, dass die Hort-Betreuung angesichts alternativer Freizeitbeschäftigungen gar nicht genutzt wird. Die in normalen Zeiten erfolgte Abmeldung aus der Hort-Betreuung fiel aus. Solche ausgefallenen Abmeldungen dürften die Hort-Inanspruchnahme ebenfalls in die Höhe getrieben haben. Gerade dieser zweite Effekt ist ein Einmaleffekt und sollte nicht fortgeschrieben werden. Die zukünftige Hort-BQ ist daher der Durchschnittswert der Jahre 2012-2019.

Die Betreuungsquote bei den Grundschulen ist in den letzten Jahren sehr konstant geblieben. Es werden deswegen die Durchschnittswerte der Jahre 2015-2020 verwendet (frühere Werte liegen nicht vor). Bei der Berechnung der zukünftigen Schülerzahlen wird dabei nicht über alle Altersgruppen hinweg eine einheitliche BQ verwendet, sondern für

jede Klasse eine eigene. Im Laufe der Grundschulzeit sinken die altersspezifischen BQs leicht ab. Dies dürfte darauf zurückzuführen sein, dass im Zeitablauf mehr Kinder außerhalb ihres Wohnortes beschult werden (Sonderschulen und Internate, kein Schulwechsel nach Umzug, nächste Grundschule liegt außerhalb des Gemeindegebiets, Weggang von Schüler*innen an Leistungs- und Begabtenklassen ab Klasse 5 etc.).

Abbildung 37: Altersspezifische BQs im Grundschulalter, Durchschnitt 2015 - 2020



Quelle: Amt für Bildung, Jugend und Sport Eberswalde; eigene Berechnung

empirica

4.1.2 Zukünftige Belegung der Einrichtungen

Betreuungsinfrastruktur

In den letzten Jahren ist die Zahl der Kinder in Kinderkrippen stetig gestiegen. Dies liegt an den besonders starken Jahrgängen der Geburtsjahre 2015-2017. Diese Jahrgänge sind aber jetzt aus dem Krippenalter hinausgewachsen, deswegen ist die Zahl im Jahr 2020 stagniert (Abbildung 38).

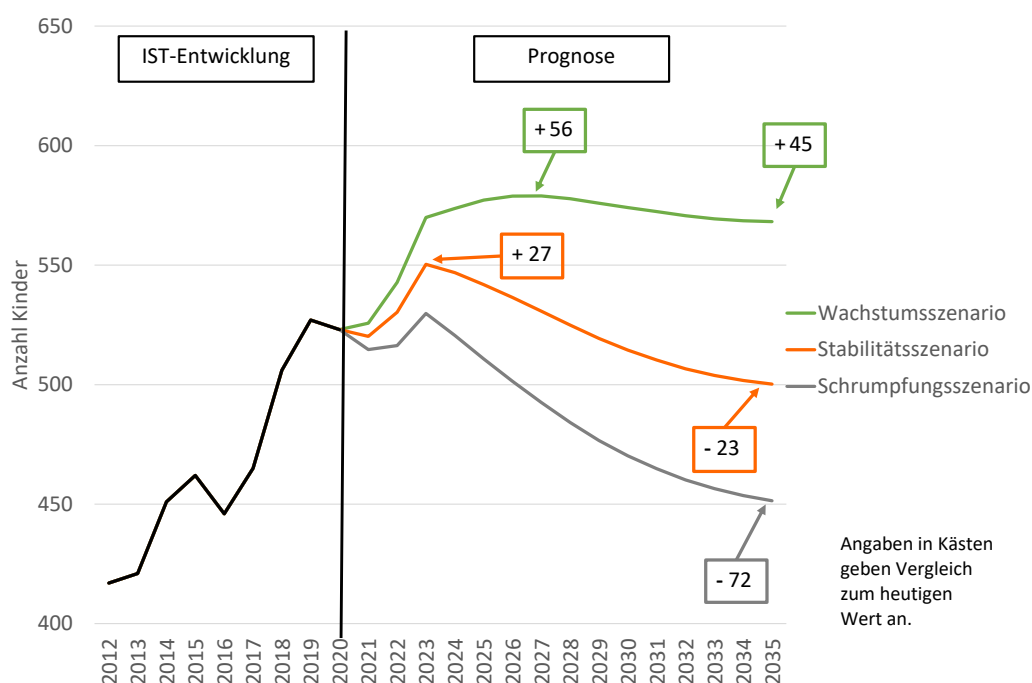
Im Schrumpfungsszenario wird die Zahl der Kinder bis 2023 nahezu konstant bleiben. In den Jahren danach wird die Zahl der Kinder sukzessive absinken. Der Grund dafür ist, dass es immer weniger potenzielle Mütter in Eberswalde geben wird. Die entsprechenden infrage kommenden Jahrgänge der unmittelbaren Nachwendezeit sind sowieso sehr schwach besetzt. Im Schrumpfungsszenario ist die Zuwanderung nicht stark genug, um diesem Umstand entgegenzuwirken. Deswegen besuchen in Eberswalde im Jahr 2035 ca. 70 Kinder weniger eine Krippe als heute.

Im Stabilitätsszenario ist die Entwicklung aufgrund des höheren Zuzugs von Kleinkindern und potenziellen Müttern leicht positiver. Im Jahr 2021 wird die Zahl der Kinder in Krippen

leicht sinken, danach bis 2023 steigen, sodass dann fast 30 Krippenplätze mehr benötigt werden. Der Grund dafür ist der außergewöhnlich kleine Jahrgang des Jahres 2020 von nur insgesamt 326 0 bis unter 1-Jährigen. Es werden in den nächsten Jahren absehbar stärkere Jahrgänge folgen. Ab 2023 setzt allerdings im Stabilitätsszenario eine ähnliche Entwicklung wie im Schrumpfungsszenario ein und der Bedarf an Krippenplätzen sinkt stetig. 2035 werden im Ergebnis ca. 25 Plätze weniger benötigt als heute.

Im Wachstumsszenario ist der Zuzug so hoch, dass im Jahr 2027 50 Kinder mehr einen Krippenplatz haben wollen als heute, wobei der Anstieg vor allem bis 2023 stattfindet. Doch in den Jahren danach wird der Mangel in Eberswalde an potenziellen Müttern stärker, sodass die Jahrgänge trotz hohen Zuzugs immer kleiner werden und im Jahr 2035 nur noch 45 Kinder mehr in der Krippe sein werden als heute. Der Abschwung aus den anderen beiden Szenarien ist also auch hier erkennbar, allerdings deutlich später und schwächer ausgeprägt.

Abbildung 38: Prognostizierte Entwicklung der Kinderkrippen-Belegung



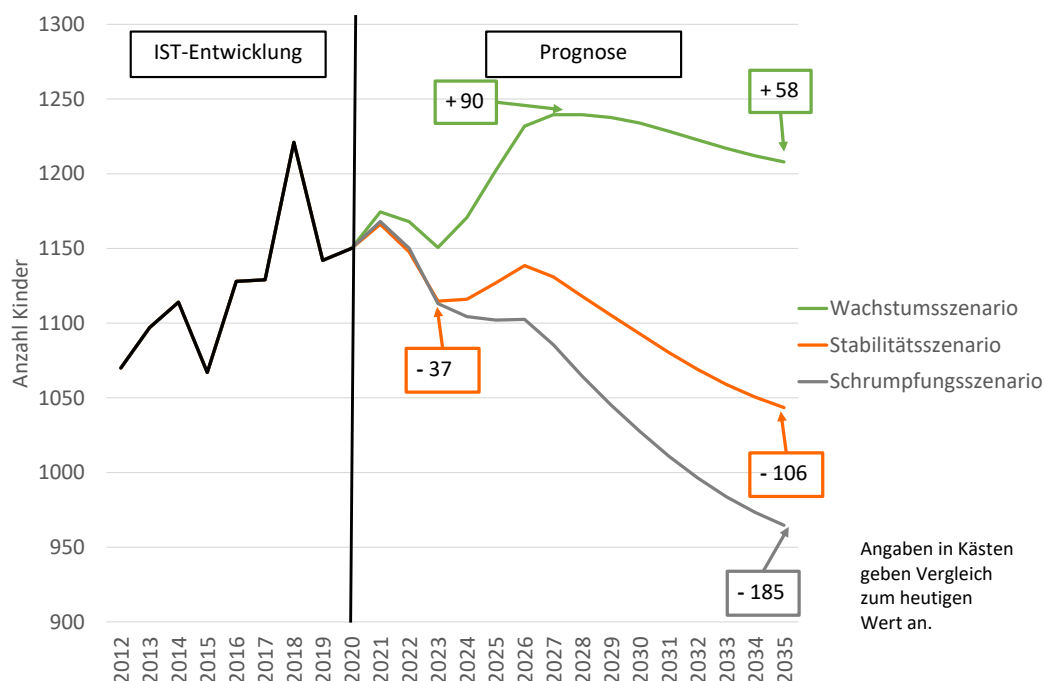
Quelle: Amt für Bildung, Jugend und Sport Eberswalde; eigene Berechnung

empirica

Die Entwicklung bei der Belegung des Kindergartenbereichs ist sehr ähnlich wie bei der Kinderkrippe, nur zeitlich um 2-3 Jahre versetzt. Im Schrumpfungsszenario und im Stabilitätsszenario wird die Belegung zunächst um 37 Kinder sinken, weil die großen Jahrgänge der Jahre 2015-2017 eingeschult werden und durch den kleinen 2020er Jahrgang ersetzt werden. Sobald 2023 die leicht größeren Geburtenjahrgänge der kommenden Jahre in das Kindergartenalter kommen, ist der Rückgang gestoppt (Schrumpfungsszenario) bzw. in ein kurzes Wachstum umgekehrt (Stabilitätsszenario). Ab dem Jahr 2026 wird dann aber die Zahl der Kinder im Kindergarten in beiden Szenarien immer geringer, wieder aufgrund des oben beschriebenen stetigen Geburtenrückgangs infolge der sehr kleinen Müttergeneration. Im Jahr 2035 sind schließlich 185 weniger Kinder bzw. ca. 100 Kinder weniger im Kindergarten als heute.

Im Wachstumsszenario bleibt die Zahl der Kinder zunächst bis 2023 konstant und steigt dann bis 2027 deutlich um 90 Kinder an. Danach geht auch hier die Belegung zurück.

Abbildung 39: Prognostizierte Entwicklung der Kindergarten-Belegung

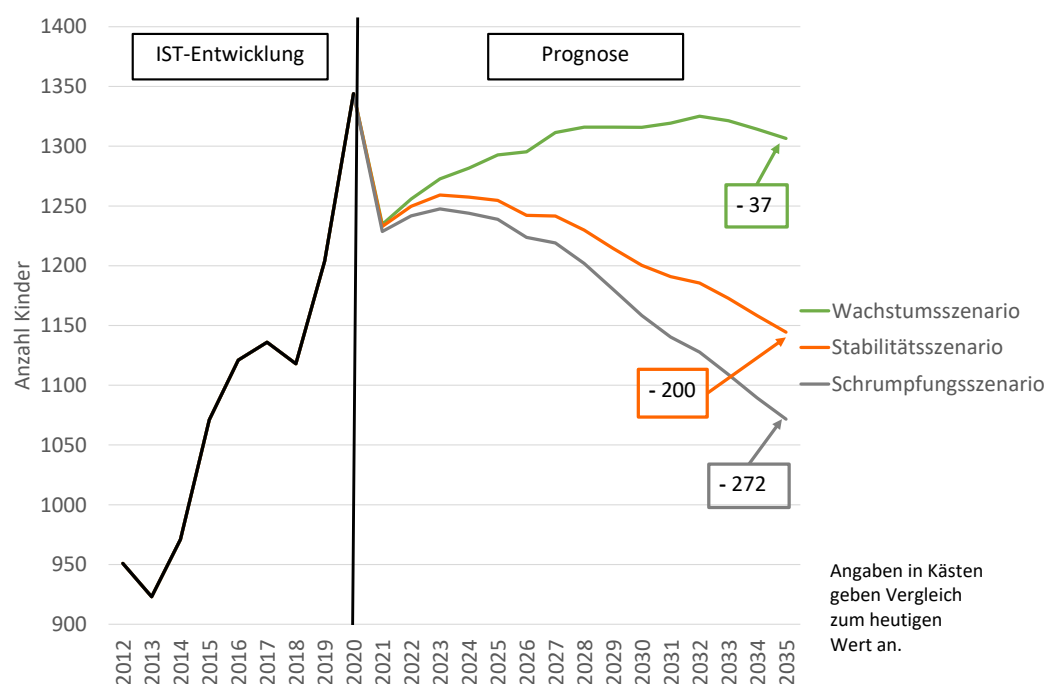


Quelle: Amt für Bildung, Jugend und Sport Eberswalde; eigene Berechnung

empirica

Die Zahl der Hortkinder ist im Jahr 2020 außergewöhnlich hoch gewesen. Sofern es sich bei der historisch hohen Betreuungsquote wie angenommen um einen Corona-Sondereffekt handelt, werden Ende 2021 nur knapp 25 Kinder mehr im Hort sein als im Jahr 2019. Im Schrumpfung- und im Stabilitätsszenario wird die Belegung nach anfänglicher Konstanz ab 2023 schrumpfen, weil immer weniger Kinder aus dem Kindergartenbereich nachrücken.

Im Wachstumsszenario gibt es im Prognosezeitraum immer mehr Hortkinder (knapp 80 mehr als heute). Doch auch in diesem Szenario mit viel Zuzug von Schulkindern, später nachrückenden Kleinkindern und jungen Menschen, die erst im Laufe der Prognose zu Eltern werden, ist die Hortbelegung im Jahr 2035 noch 37 Kinder unter dem heutigen Wert.

Abbildung 40: Prognostizierte Entwicklung der Hort-Belegung

Quelle: Amt für Bildung, Jugend und Sport Eberswalde; eigene Berechnung

empirica

Zentrale Stellschraube der Hortbelegung ist natürlich die Betreuungsquote. Es ist nicht ausgeschlossen, dass sie auch nach dem Ende der Corona-Pandemie auf einem höheren Niveau bleibt. Weiterhin dürfte die Verbreitung der Hortbetreuung aufgrund des jüngst beschlossenen Rechtsanspruches auf Ganztagesbetreuung ansteigen. Sicherlich wird aber auch bei Rechtsanspruch nicht jedes Schulkind in Eberswalde die Ganztagesbetreuung in Anspruch nehmen, sodass die Hort-BQ sich auch in Zukunft irgendwo zwischen ihrem heutigen Wert und dem der heutigen Grundschul-BQ einpendeln wird.

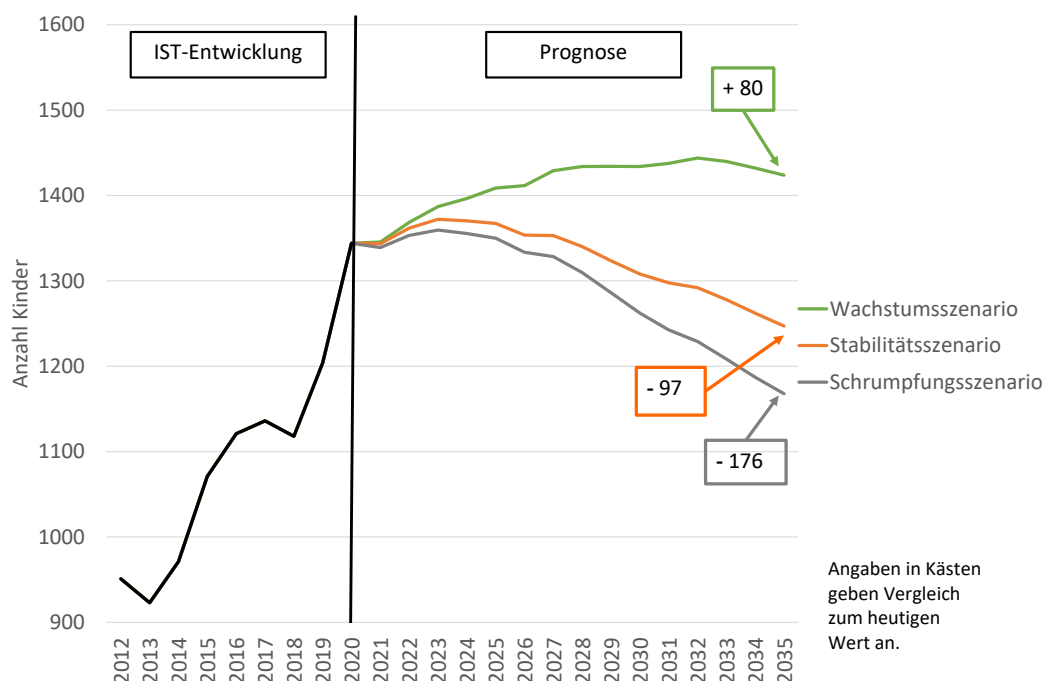
In den folgenden Abbildungen wird nachrichtlich die Hortbelegung dargestellt, wenn (a) die Hort-BQ so hoch bleiben würde wie im Corona Jahr 2020 (Abbildung 41) und (b) die Hort-BQ bis 2029 stetig ansteigt auf 71 % (der Durchschnitt der heutigen Hort-BQ von 53 % und der heutigen Grundschul-BQ von 88 %) (Abbildung 42).

Naturgemäß führt insbesondere die zweite Setzung (b) mit stark gesteigener Betreuung zu einem deutlich erhöhten Bedarf an Hort-Plätzen in allen drei Szenarien. Im Wachstumsszenario werden fast 400 Hortplätze mehr benötigt als im Jahr 2020.

Doch auch wenn die BQ auf dem 2020er Niveau bleibt (a), ändert sich die prognostizierte Belegung im Vergleich zur vorherigen Belegung deutlich. In den nächsten Jahren gibt es dann in allen drei Szenarien einen leicht erhöhten Bedarf, im Wachstumsszenario dauerhaft.

Diese unterschiedlichen Verläufe unterstreichen die Notwendigkeit der genauen Beobachtung der BQ in den kommenden Jahren.

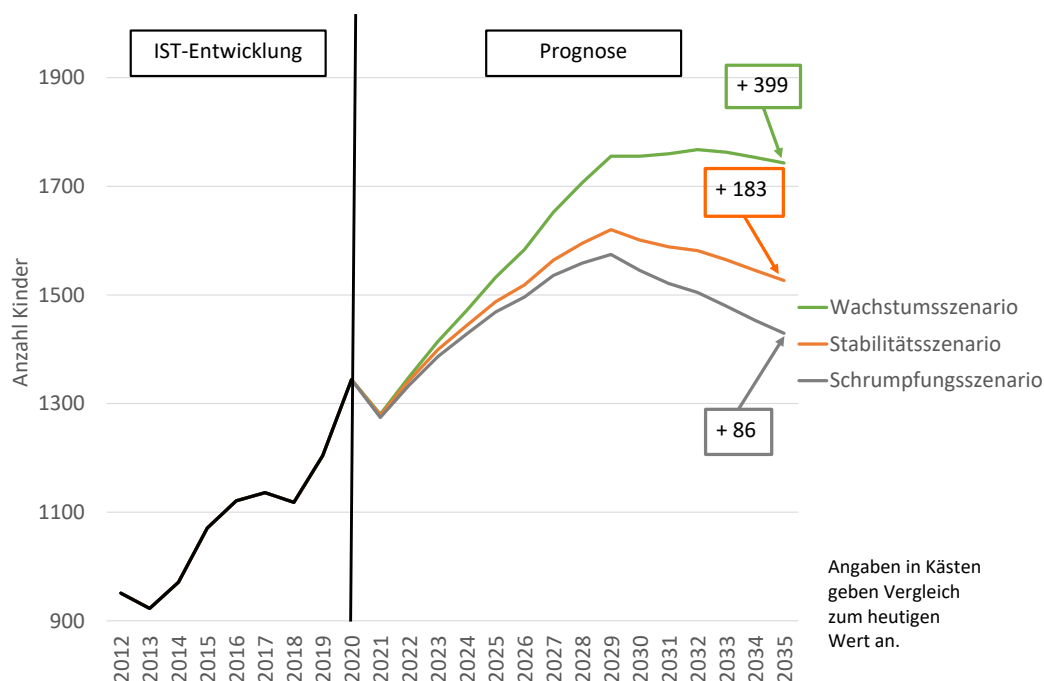
Abbildung 41: Prognostizierte Entwicklung der Hort-Belegung bei künftiger Betreuungsquote auf Corona-Niveau



Quelle: Amt für Bildung, Jugend und Sport Eberswalde; eigene Berechnung

empirica

Abbildung 42: Prognostizierte Entwicklung der Hort-Belegung bei erhöhter Betreuungsquote im Zuge des gesetzlichen Anspruchs auf Ganztagesbetreuung



Quelle: Amt für Bildung, Jugend und Sport Eberswalde; eigene Berechnung

empirica

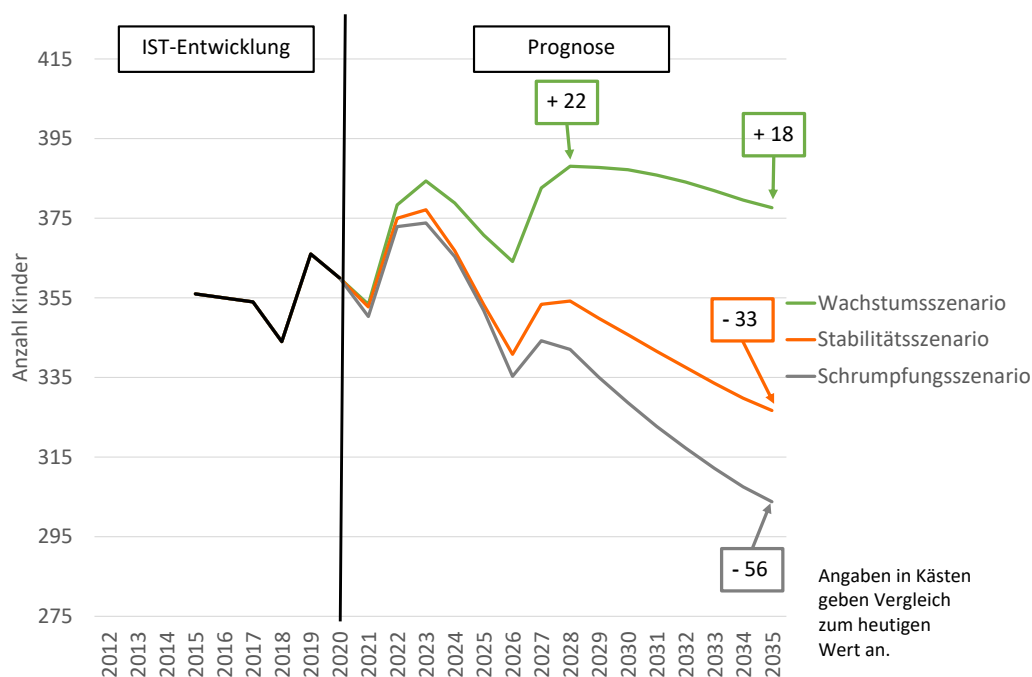
Bildungsinfrastruktur

Die folgenden Abbildungen stellen die Entwicklung der Schülerzahlen dar.

Die Entwicklung der Zahl der neu eingeschulten Kinder ist besonders interessant. Denn diese Zahl bildet die spätere Entwicklung der Zahl der Grundschüler insgesamt schon immer ein wenig früher ab als die Gesamtzahl der Schüler. Steigt plötzlich die Zahl der Erstklässler auf ein dauerhaft höheres Niveau, wird die Zahl der Grundschüler erst mit 6 Jahren Verspätung das neue Niveau erreichen, wenn nämlich alle Klassenstufen von den neuen größeren Jahrgängen besetzt sind.

In Eberswalde wird die Zahl der Grundschüler 2022 kurzfristig deutlich steigen. Abermals sind die stark besetzten Jahrgänge der Jahre 2015 bis 2017 der Grund, die bald eingeschult werden. Nach einem kurzen Plateau sinkt die Zahl der Erstklässler im Zuge der Einschulung kleinerer Jahrgänge dann deutlich bis 2026, im Wachstumsszenario aber deutlich geringer als in den anderen Szenarien. In diesem Szenario waren nämlich in der Zwischenzeit deutlich mehr Kinder im Kindergarten-Alter hinzugezogen. Ab spätestens 2028 sind die Effekte der unterschiedlich großen bereits in der Vergangenheit geborenen Jahrgänge „ausgewachsen“. Dann kommen die langfristigen demografischen Effekte zum Tragen, die bereits in der Betreuungsinfrastruktur die Entwicklung dominiert hatten.

Abbildung 43: Prognostizierte Entwicklung der Erstklässler



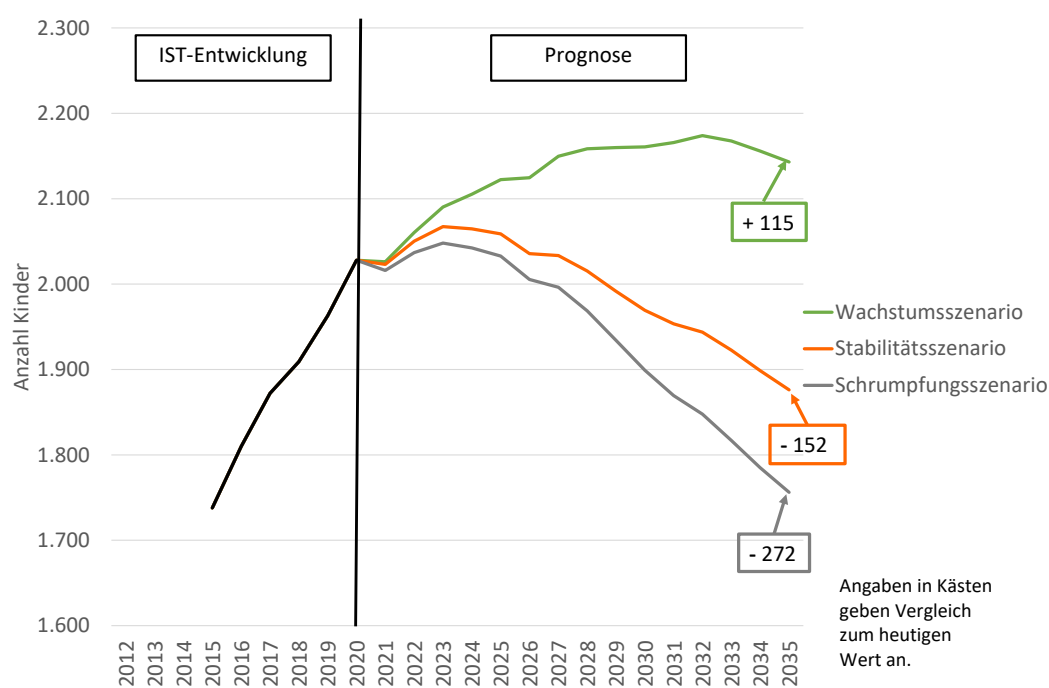
empirica

Bei der Entwicklung der Grundschüler insgesamt spielen die kleinteiligen Kohortenunterschiede nur eine untergeordnete Rolle, weil diese sich über verschiedene Jahrgangsstufen hinweg ausgleichen. In allen drei Szenarien setzt sich das stetige Wachstum der Schülerzahlen in den letzten Jahren zunächst fort. Im Schrumpfs- und im Stabilitätsszenario stagniert die Entwicklung aber ab dem Jahr 2023. Die neu zu beschulenden Jahrgänge sind dann nicht mehr stärker besetzt als die Jahrgänge, die die Grundschule gen Oberschule oder Gymnasium verlassen. Dies ist analog zur Entwicklung im Altersbereich Kindergarten

einige Jahre zuvor ab 2016 (die von dem Sonderfall 2018 dort kurzfristig überlagert wurde). In späteren Jahren sinkt die Zahl der Grundschüler als Folge des demografisch bedingten langfristigen Kinderschwundes immer weiter.

Im Wachstumsszenario tritt die Stagnation erst sehr viel später ein. Dort wird das derzeitige Wachstum der Schülerzahlen weiter befeuert durch deutlich stärkere Erstklässler-Kohorten und zusätzlichen Zuzug von Schulkindern. Erst ab 2032 können diese Zuzüge die geringeren Geburtenzahlen nicht mehr kompensieren und die Zahl der Grundschüler sinkt minimal.

Abbildung 44: Prognostizierte Entwicklung der Grundschüler



Quelle: Amt für Bildung, Jugend und Sport Eberswalde; eigene Berechnung

empirica

4.2 Haushaltsprognose

Die zukünftige Nachfrage nach Wohnungen wird nicht direkt durch die Zahl der Einwohner determiniert, sondern von der Zahl der Haushalte. Die Bevölkerungsprognose muss daher zunächst in eine Haushaltsprognose überführt werden.

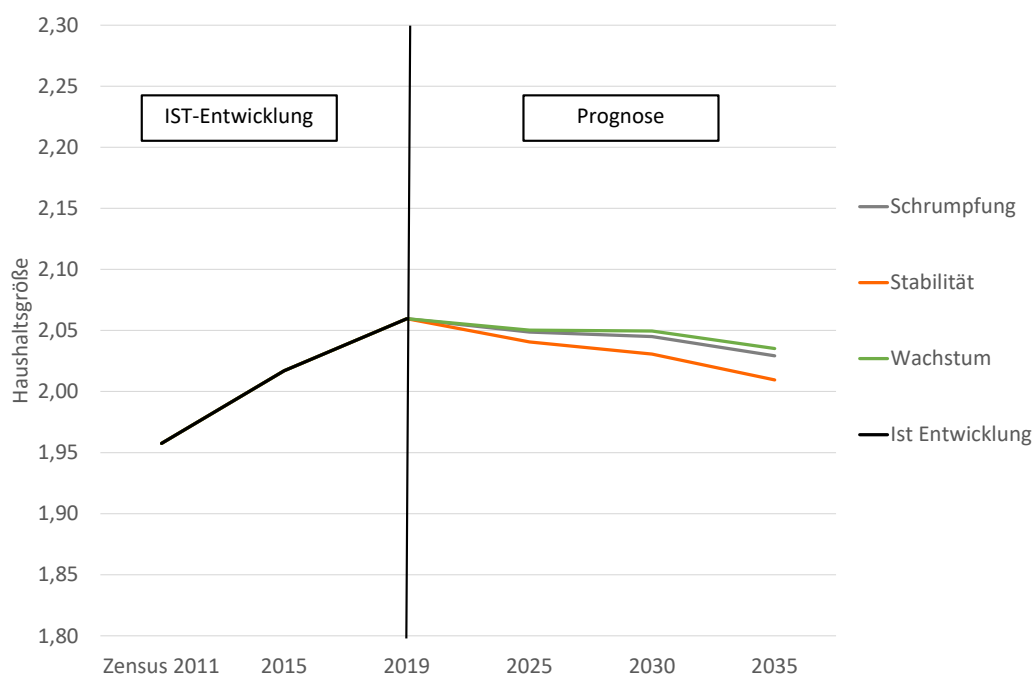
Dies erfolgt über altersspezifische Haushaltsvorstandsquoten. Es wird zwischen Haushaltsvorstandsquoten für Haushalte mit ein oder zwei Personen einerseits sowie für Haushalte mit drei und mehr Personen andererseits unterschieden. Haushaltsvorstandsquoten liegen für Eberswalde selbst nicht direkt vor, daher wurden die Strukturen des Siedlungstyps „Keine Großstadt – neue Bundesländer“ übernommen (Schätzung empirica auf Basis Mikrozensus).

Die künftigen Haushaltsvorstandsquoten wurden anhand der geburtskohortenspezifischen Quoten der Jahre 1996 bis 2018 für Fünf-Jahres-Altersklassen fortgeschrieben. Dies berücksichtigt sich ändernde Präferenzen für Wohnformen und das Zusammenleben (Anteil von Großfamilien, Scheidungsquoten, Individualisierung), sofern sich diese Trends in der Vergangenheit bereits angedeutet haben.

Die mittlere Haushaltsgröße ergibt also sich aus dem Zusammenspiel von Haushaltsvorstandsquoten und der Altersstruktur der Bevölkerung. In Eberswalde ist mittlere die Haushaltsgröße in den letzten Jahren gestiegen. Dies ist allerdings nicht ungewöhnlich, sondern eine Folge der Altersschichtung der Stadt und ihrer Veränderungen in den letzten Jahren, insbesondere dem Anstieg der Zahl der Kinder bei gleichzeitigem Rückgang der Zahl der jungen Erwachsenen (vgl. Abbildung 32). Dies war letztlich eine Folge des Geburtenrückgangs ab Mitte der 1980er Jahre und insbesondere nach der Wende bzw. dem Wiederanstieg der Geburtenzahl danach.

Diese starken Alterssichtungseffekte laufen nun aus, sodass die Haushaltsgröße zukünftig wieder sinkt, wenn auch nur leicht. Im Wachstumsszenario wohnen wegen höherer Wanderungsgewinne mehr Familien in Eberswalde. Deswegen ist die Haushaltsgröße hier ein wenig höher als in den anderen beiden Szenarien.

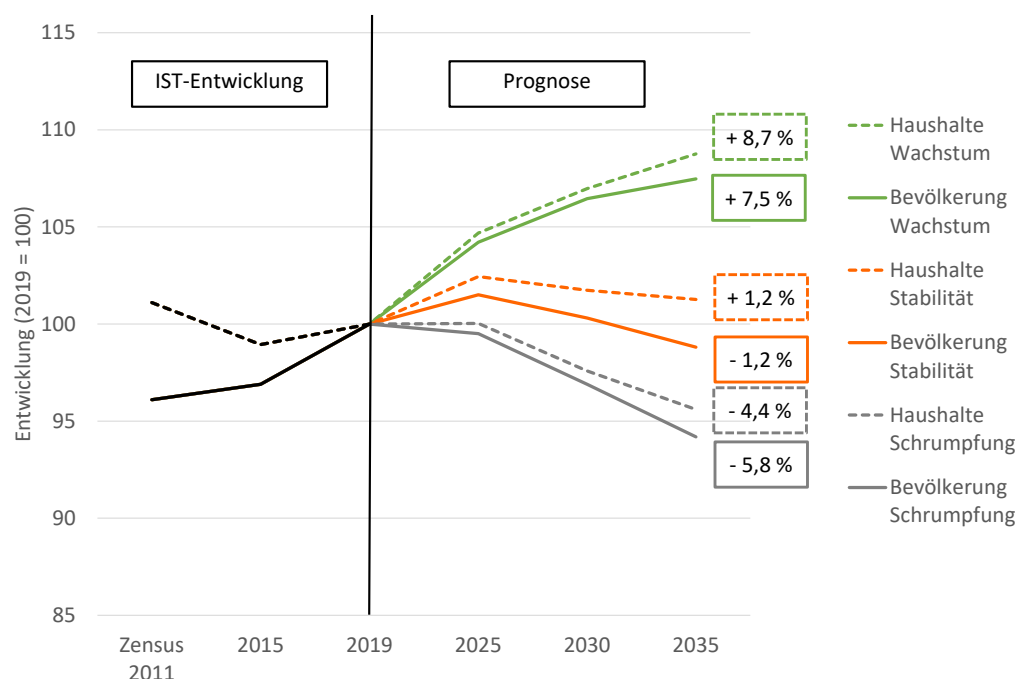
Abbildung 45: Haushaltsgröße in verschiedenen Szenarien



Quelle: Mikrozensus; eigene Berechnung

empirica

Die sehr geringe Haushaltsverkleinerung in Eberswalde führt dennoch schon zu einem merkbaren Auseinanderlaufen der Bevölkerungs- und der Haushaltsentwicklung in Eberswalde.

Abbildung 46: Bevölkerungs- und Haushaltsentwicklung in drei Szenarien

Quelle: Mikrozensus; eigene Berechnung

empirica

4.3 Wohnungsnachfrageprognose

4.3.1 Methodik

Aus dem Zusammenspiel der Veränderung der Wohnbevölkerung und der Haushaltszusammensetzung ergibt sich die Veränderung der Zahl der wohnungsnachfragenden Haushalte. Steigt die Zahl der Haushalte, so steigt die quantitative Nachfrage nach Wohnungen.

Diese Nachfrage teilt sich auf die Segmente Ein- und Zweifamilienhäuser und Geschosswohnungsbau auf. Für die Prognose werden dabei analog zum Vorgehen bei der Haushaltsprognose altersgruppenspezifische Quoten aus dem Mikrozensus in die Zukunft fortgeschrieben.

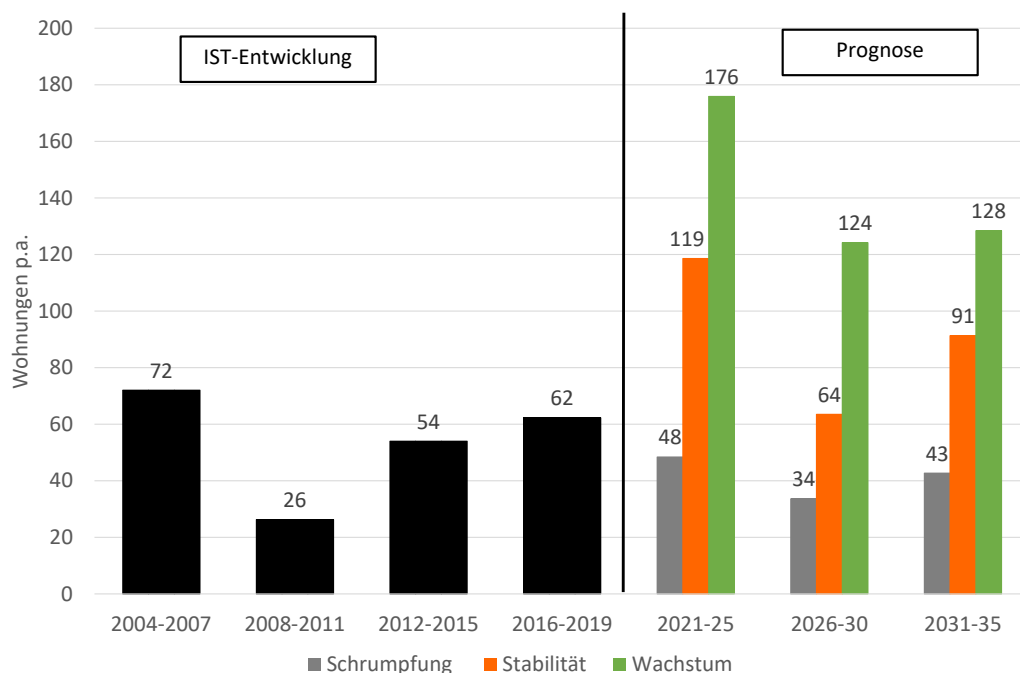
Darüber hinaus wird in der Realität aber auch in Regionen mit stagnierender oder sogar schrumpfender Haushaltszahl neuer Wohnraum nachgefragt. Dies entsteht daraus, dass Wohngebäude keine unendlich lange Nutzungsdauer haben und ersetzt werden müssen. Eine normative Festlegung eines Ersatzbedarfes ist aber schwierig, weil sich die mögliche Nutzungsdauer lokal sehr stark unterscheidet und von vielerlei Faktoren abhängt.

Statt einer willkürlichen Auswahl einer Ersatzquote ist es zielführender, empirisch aus Marktbeobachtungen abzuleiten, wie viele Gebäude in der Vergangenheit mehr errichtet wurden als aufgrund der rein quantitativen Nachfrage eigentlich benötigt wurden. Diese zusätzliche Komponente der Wohnraumnachfrage nennen wir qualitative Zusatznachfrage. Die Summe aus quantitativer Nachfrage und qualitativer Zusatznachfrage ergibt die künftige Zusatznachfrage. Diese umfasst alle Wohnungen, die zusätzlich zum heutigen *bewohnten* Wohnungsbestand noch gebraucht werden.

4.3.2 Zusatznachfrage nach Wohnraum

Die erwartbare Zusatznachfrage variiert zwischen den Szenarien sehr stark. Im Schrumpfungsszenario wird sie dauerhaft unterhalb den heutigen Fertigstellungszahlen liegen. Im Stabilitätsszenario übersteigt die Zusatznachfrage bis 2025 die bisherigen Fertigstellungszahlen deutlich, halbiert sich dann und liegt im Zeitraum 2031-2035 genau im Mittel der 20er Jahre. Im Wachstumsszenario ist sie dauerhaft stark erhöht.

Abbildung 47: Neubauvolumen seit 2004 und kommende Zusatznachfrage in den verschiedenen Szenarien



Quelle: Mikrozensus; eigene Berechnung

empirica

Die Entwicklung des Zusatzbedarfes und die Aufteilung auf Ein- und Mehrfamilienhäuser verdeutlicht die Interaktion von Wohnungsbestand und Bevölkerungsentwicklung.

Tabelle 1: 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

Quelle: Mikrozensus; eigene Berechnung

empirica

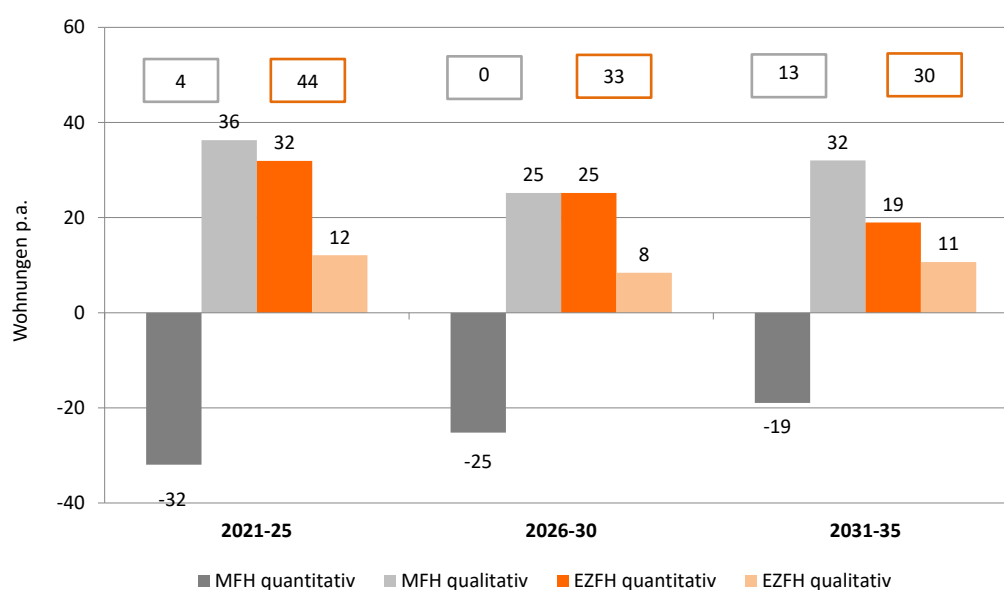
Auch im Schrumpfungsszenario gibt es noch Zusatzbedarf

So gibt es auch im Schrumpfungsszenario trotz sinkender Einwohner- und Haushaltszahl weiterhin eine Nachfrage nach zusätzlichem Wohnraum. Diese speist sich aus zwei Quellen.

Erstens wird es in Zukunft mehr Haushalte geben als heute, die in Einfamilienhäusern wohnen wollen. Heute ist der ungewöhnlich geringe Einfamilienhausbestand (vgl. Kapitel 5.1.1) in Eberswalde nahezu vollständig belegt (vgl. Kapitel 5.2.2). In Zukunft werden weitere junge Familien in Eberswalde in Einfamilienhäusern wohnen wollen. Es werden absehbar nicht genug Häuser von älteren Haushalten freigezogen. Dadurch entsteht eine Zusatznachfrage nach Einfamilienhäusern von insgesamt 536 WE im Prognosezeitraum.

Der zweite Grund für die Zusatznachfrage auch bei Schrumpfung ist die qualitative Zusatznachfrage. Menschen wollen moderner/ruhiger/zentraler wohnen als heute, wollen eine barrierearme Wohnung, wünschen eine bessere Isolierung oder einen großzügigeren Wohnungsschnitt. Dadurch entsteht eine Nachfrage nach Wohnungen, die es heute im Wohnungsbestand nicht gibt. Sowohl zu Beginn als auch am Ende des Prognosezeitraums ist diese qualitative Zusatznachfrage im Geschosswohnungsbau größer als die Rückgänge der quantitativen Nachfrage. Im Ergebnis werden bis 2035 auch 87 WE im Geschosswohnungsbau zusätzlich nachgefragt.

Abbildung 48: Zusatznachfrage im Schrumpfungsszenario, Wohnungen pro Jahr



Quelle: Mikrozensus; eigene Berechnung

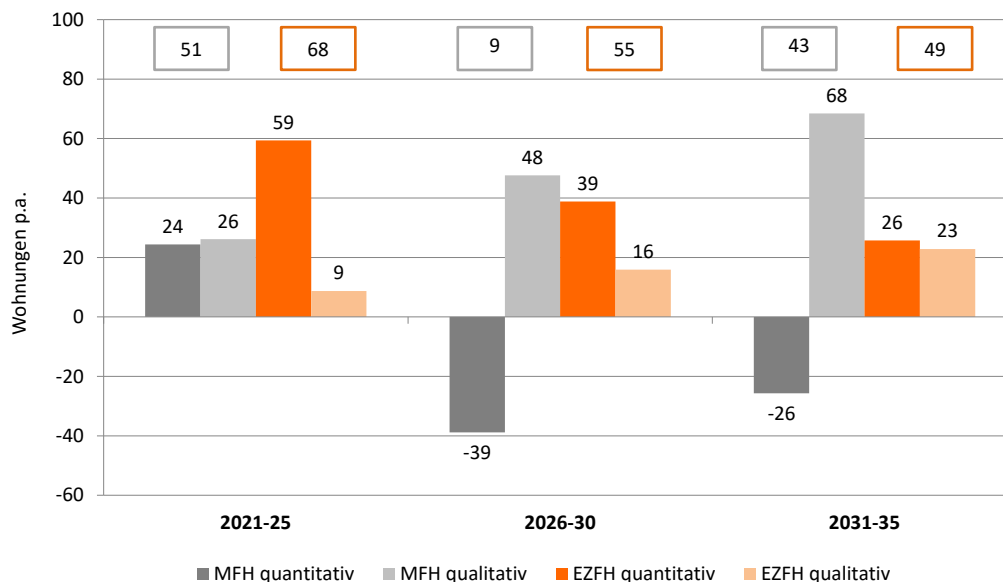
empirica

Zusatznachfrage weitaus höher im Stabilitätsszenario

Auch im Stabilitätsszenario ist die Zusatznachfrage deutlich erhöht. Hierfür ist zusätzlich zu den beiden oben beschriebenen Kanälen auch das moderate Haushaltswachstum von

2 % bis 2035 verantwortlich. In Summe werden bis 2035 zusätzliche 856 Ein- und Zweifamilienhäuser und 510 Wohnungen in Mehrfamilienhäusern nachgefragt.

Abbildung 49: Zusatznachfrage im Stabilitätsszenario, Wohnungen pro Jahr



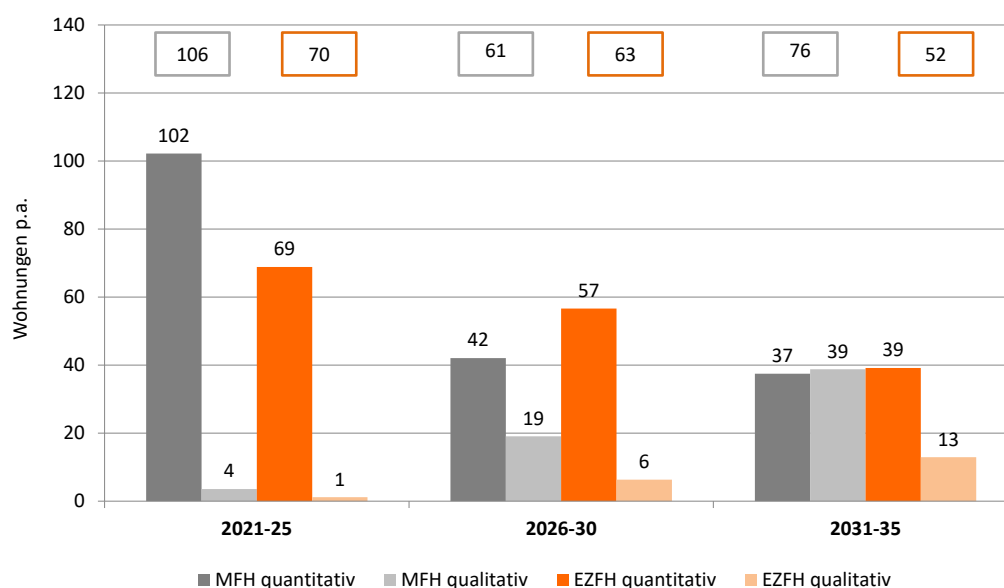
Quelle: Mikrozensus; eigene Berechnung

empirica

Im Wachstumsszenario vor allem stark erhöhte MFH-Nachfrage

Im Wachstumsszenario steigt die Zahl der Haushalte bis 2035 um fast 9 %. Von diesem Haushaltswachstum geht bis 2035 eine Zusatznachfrage von insgesamt 2140 Wohnungen aus.

Gegenüber dem Stabilitätsszenario ist die Zusatznachfrage nach Ein- und Zweifamilienhäusern nur um 90 WE erhöht. Dies liegt an dem Zusammenspiel von qualitativer und quantitativer Nachfrage. So steigt im Wachstumsszenario bis 2035 durchgehend die Zahl der Haushalte und somit die quantitative Nachfrage. Durch den mit der Befriedigung der quantitativen Nachfrage einhergehenden Neubau wird gleichzeitig aber auch der Zusatzbedarf nach modernen Wohnungen befriedigt. Im Ergebnis werden beispielsweise zwischen 2020 und 2025 jährlich 70 Ein- und Zweifamilienhäuser im Wachstumsszenario nachgefragt, fast alle aus reinen Knappheitsgründen. Im Stabilitätsszenario beträgt die quantitative Nachfrage nur 59 Wohneinheiten, aber gleichzeitig wünschen sich jährlich neun weitere Haushalte eine modernere Unterkunft. Im Ergebnis beträgt die Nachfrage-lücke nicht elf sondern nur zwei Wohneinheiten.

Abbildung 50: Zusatznachfrage im Wachstumsszenario, Wohnungen pro Jahr

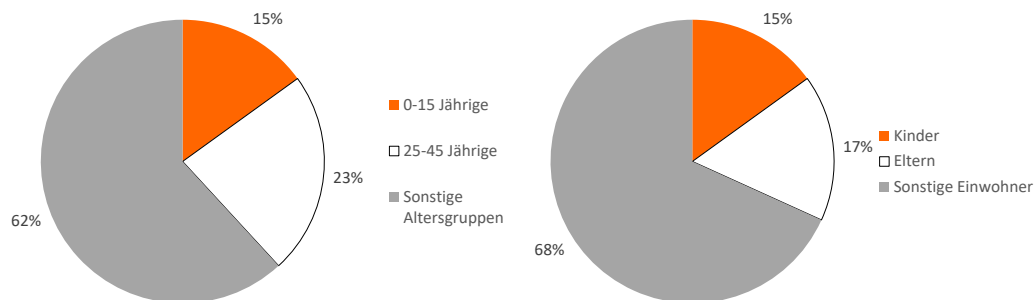
Quelle: Mikrozensus; eigene Berechnung

empirica

Deutlich erhöht ist im Wachstumsszenario jedoch die quantitative Nachfrage nach Geschosswohnungen. Dies liegt daran, dass der prognostizierte Zuzugsanstieg nicht ausschließlich durch Menschen im Familienalter zustande kommt. Auch andere Altersgruppen sind im Wachstumsszenario deutlich stärker vertreten als in den anderen Szenarien (vgl. Abbildung 33), vor allem die 25 bis unter 30-Jährigen. Gerade wenn sie aus Berlin und einem urbanen Milieu nach Eberswalde zuziehen, sind sie dann noch nicht notwendigerweise im Familiengründungsalter und fragen auch Wohnraum jenseits des Einfamilienhauses nach.

Zudem bedeutet ein höherer Zuzug von Menschen im Familienalter nicht notwendigerweise, dass auch wirklich mehr Familien zuziehen. So waren 15 % des Wanderungsüberschusses zwischen 2017 und 2019 im Alter von 0 bis 15 Jahren (Kinderalter) und 23 % zwischen 25 und 45 Jahren alt. Angenommen, dass umziehende Familien die typische brandenburgische Kinderzahl und Alleinerziehenden-Quoten aufweisen, waren von diesen 23 % circa drei Viertel auch wirklich Eltern. 32 % des Wanderungsüberschusses dürfte also auf Familienmitglieder entfallen sein.

Abbildung 51: Zusammensetzung des Wanderungssaldo 2017-2019 nach Personen

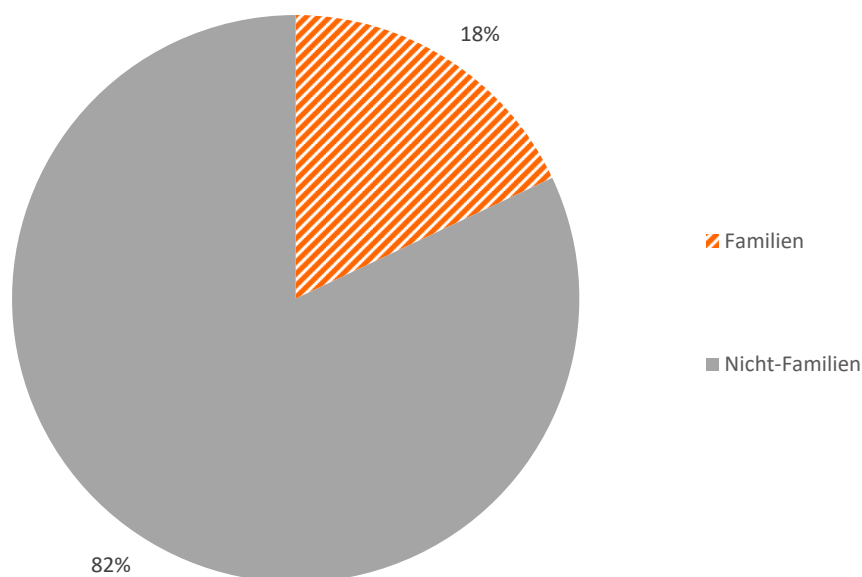


Quelle: Mikrozensus; AfS Berlin-Brandenburg; eigene Berechnung

empirica

Da Familien aber per Konstruktion größere Haushalte sind, vereinigen sich diese Familienmitglieder zu viel weniger Haushalten. Legt man die typischen Haushaltsgrößen in Brandenburg für Familien und Nicht-Familien zugrunde, bestand das Wanderungssaldo nur zu 18 Prozent aus Familien und zu 82 Prozent aus Nicht-Familien. Verstärken sich die Wanderungsgewinne wie im Wachstumsszenario heißt das also nicht, dass die Zahl der Familien im gleichen Maße wächst. Dies wird bei der Prognose der Zusatznachfrage berücksichtigt.

Abbildung 52: Wanderungssaldo 2017-2019 nach Haushaltstypen



Quelle: Mikrozensus; AfS Berlin-Brandenburg; eigene Berechnung

empirica

4.4 Zwischenfazit

Die von der Bevölkerungsentwicklung ausgehenden Handlungsbedarfe unterscheiden sich stark je nach Szenario.

Nur im Wachstumsszenario baldiger Handlungsbedarf bei Betreuungsinfrastruktur

Bei der Betreuungsinfrastruktur verringert sich der Handlungsbedarf mittelfristig, da die kommende Elterngeneration deutlich kleiner ist als die jetzige. Das ist eine Spätfolge des Geburteneinbruchs nach der Wiedervereinigung. Die damals nicht geborenen Kinder fehlen jetzt als Eltern. Dies wird im Prognosezeitraum insbesondere bei der Kinderkrippen- und Kindertagesstätte durch eine geringere Belegung deutlich werden.

Sollte sich die Bevölkerung allerdings so dynamisch wie im Wachstumsszenario entwickeln, dann wird die Zahl der zu betreuenden Kinder bis 2027 ansteigen. Danach bleibt der Bedarf annähernd konstant. In einem solchen Falle werden in Zukunft mehr Kinderkrippen- aber vor allem Kitaplätze benötigt.

Bedarf nach Hortbetreuung abhängig von zukünftiger Betreuungsquote

Die künftige Belegung der Hortplätze hängt entscheidend davon ab, ob die sehr hohe Betreuungsquote im Jahr 2020 einen Corona-Sondereffekt darstellt oder nicht. Sollte die Quote auf dem hohen Niveau bleiben oder beispielsweise im Zuge des zukünftigen Rechtsanspruchs auf Ganztagesbetreuung sogar weiter steigen, wird auch der Bedarf an verfügbaren Plätzen deutlich ansteigen. Vor diesem Hintergrund gilt es die zukünftige Inanspruchnahme von Hortplätzen im Blick zu behalten.

Die Schülerzahlen werden in Eberswalde unabhängig vom Szenario in den nächsten Jahren steigen, weil geburtenstarke Jahrgänge eingeschult werden. Wie schnell sich dieser Anstieg abflacht, hängt stark vom zukünftigen Zuzug von Kindern und potenziellen Müttern ab. Geschieht dies in ähnlich großem Umfang wie im Wachstumsszenario, steigen die Schülerzahlen noch bis 2030 und liegen dann deutlich höher als heute. Erst dann überwiegt der langfristige Rückgang der Kinderzahlen durch den zunehmenden Muttermangel auch in diesem Szenario schwerer als der vergleichsweise hohe Zuzug von Kleinkindern und jungen Müttern. Entspricht die zukünftige Entwicklung eher der Stabilitätsszenario, endet der Anstieg schon um das Jahr 2025 und auf deutlich niedrigerem Niveau.

Zusatznachfrage in Wachstumsszenario viel höher als in anderen Szenarien

Aus der Bevölkerungsentwicklung ergibt sich über die Haushaltsentwicklung eine Nachfrage nach zusätzlichem Wohnraum. Zusätzlich gibt es immer auch eine qualitative Zusatznachfrage nach moderneren Wohnungen. Deswegen kommt es auch im Schrumpfungsszenario bei zurückgehender Einwohner- und Haushaltszahl zu einer Zusatznachfrage von insgesamt 623 Wohnungen.

Im Stabilitäts- und im Wachstumsszenario ist die Zusatznachfrage deutlich höher, weil nicht nur moderner, sondern auch mehr Wohnraum für eine wachsende Zahl an Haushalten in der Stadt zur Verfügung gestellt werden muss. Im Wachstumsszenario mit einem Haushaltswachstum von fast 9 % beträgt die Zusatznachfrage über 2.000 Wohneinheiten

bis 2035. Sie ist somit mehr als dreimal so hoch wie im Schrumpfungsszenario und 60 % höher als im Stabilitätsszenario.

Diese Zusatznachfrage ist nicht nur ein Ergebnis des Wachstumsszenarios. Dass sie erfüllt wird, ist gleichzeitig auch eine Voraussetzung, dass sich überhaupt eine Entwicklung wie im Wachstumsszenario einstellen kann. Eberswalde wird bei langfristig abnehmender Nachfragedynamik in der Metropolregion Berlin (siehe Abbildung 21) nur ausreichend Zuzug in die Stadt locken können, wenn den Zuzüglern ausreichende und attraktive Wohnungsangebote gemacht werden können. Diese Zuzügler bringen eine Zusatznachfrage mit, die aber bereits erfüllt wurde. Ansonsten wäre sie gar nicht gekommen.

Zusatznachfrage muss nicht durch Neubau bedient werden

Die Zusatznachfrage kann allerdings aus verschiedenen Quellen bedient werden. Insbesondere die erhebliche Nachfrage nach Geschosswohnungen im Wachstumsszenario kann rein quantitativ zu einem hohen Anteil durch die vorhandenen Leerstände in Eberswalder Mehrfamilienhäusern bedient werden (vgl. Kap. 5.2.2). Die qualitative Zusatznachfrage nach Geschosswohnungen bis 2035 wird allerdings im überwiegenden Maße durch Neubau zu bedienen sein (vgl. Kap. 6.1).

Im Einfamilienhaussegment gibt es in allen drei Szenarien, vor allem aber im Stabilitäts- und im Wachstumsszenario, in den nächsten 15 Jahren eine erhebliche Zusatznachfrage. Ein Teil dieser Zusatznachfrage kann durch das Auffüllen alter Baugebiete, Nachverdichtungen auf bestehenden Grundstücken oder den Abriss und Neubau von Bestandshäusern möglich sein. Ein anderer Teil des Zusatzbedarfes kann auch durch Einfamilienhausqualitäten im Geschosswohnungsbau befriedigt werden und bringt somit ebenfalls vergleichsweise geringen Handlungsbedarf seitens der Stadt mit sich.

Doch ein Teil des Zusatzbedarfes dürfte nur durch die Ausweisung neuer Baugebiete gedeckt werden können. In welchem Umfang dies in Eberswalde in Angriff genommen wird, hat einen wesentlich Einfluss darauf welchen zukünftigen Entwicklungspfad Eberswalde einschlägt.

5. Bestandsaufnahme des Wohnungsmarktes in Eberswalde

5.1 Wohnungsbestand

5.1.1 Gebäudestruktur

Eberswalde verfügte laut Wohnungsfortschreibung Ende 2019 über rund 23.500 Wohnungen, mit leicht steigender Tendenz.

Der Wohnungsbestand in Eberswalde ist dabei überraschend stark dominiert von Wohnungen in Mehrfamilienhäusern, während der Einfamilienhausanteil mit nur 20,9% gering ist (Zensus 2011).

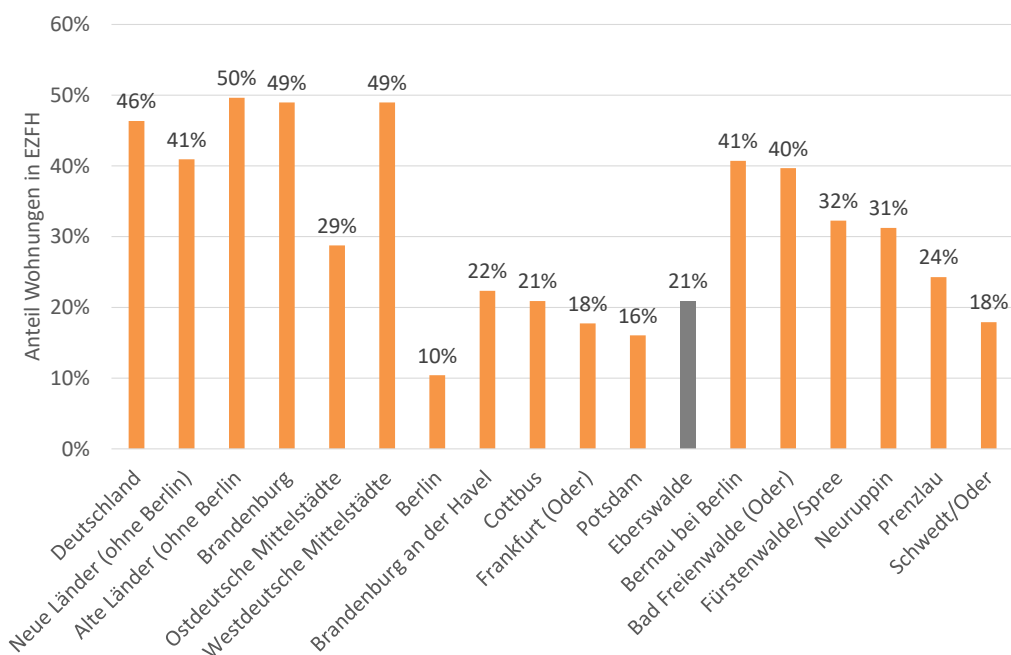
Bundesweit beträgt die Einfamilienhausquote gut 46%, in den ostdeutschen Flächenländern ist sie mit 40,9% historisch bedingt niedriger als in Westdeutschland (49,6%). Natürlich eignet sich der Einfamilienhausanteil eines Flächenlandes mit seinen Städten und Dörfern nicht als Vergleichsmaßstab für eine Mittelstadt wie Eberswalde – wengleich ein

hoher Einfamilienhausanteil auch ein Hinweis auf die Wohnpräferenzen der Haushalte ist. Aber auch im Vergleich mit anderen Mittelstädten ist der Einfamilienhausanteil Eberswaldes gering. So beträgt er im Mittel aller 44 ostdeutschen Gemeinden mit einem Wohnungsbestand zwischen 15.000 und 30.000 Wohnungen 28,8% und in den entsprechenden 201 westdeutschen Gemeinden 49%.

Auch im Vergleich mit anderen brandenburgischen Städten ist der Einfamilienhausanteil gering. So lag der er in Prenzlau bei 24,3% und in Neuruppin bei 31,2%. In Bernau waren bereits im Jahre 2011 40,7% aller Wohnungen Ein- oder Zweifamilienhäuser, und der Anteil ist seither weiter deutlich gestiegen. Einzig in Schwedt ist der Einfamilienhausanteil mit 17,9% noch geringer.

Vergleichbar ist der Einfamilienhausanteil Eberswaldes eher mit den ungleich größeren Städten wie Brandenburg / Havel (43.000 Wohnungen, 22,3%) oder Cottbus (57.000 Wohnungen, 20,9%). Kurz gesagt: Eberswalde hat einen eher großstädtischen Wohnungsbestand, wenngleich der Bestand natürlich nicht mit Berlin vergleichbar ist (10,4%).

Abbildung 53: Ein- und Zweifamilienhausanteil am Wohnungsbestand 2011



Quelle: Zensus 2011; eigene Berechnungen und Darstellung

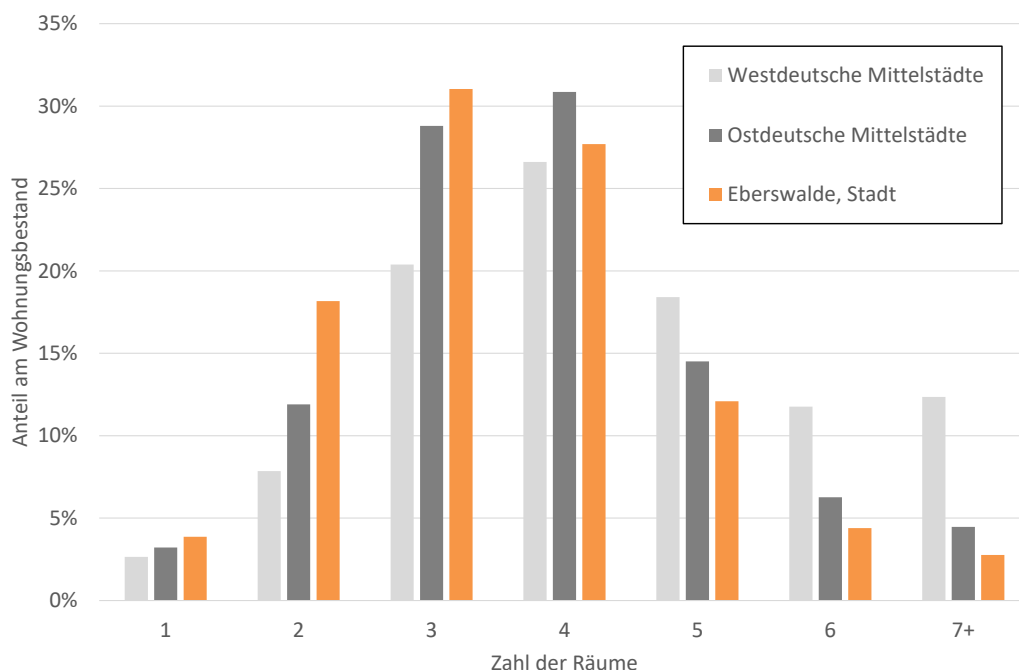
empirica

Eine Folge des vergleichsweise geringen Einfamilienhausanteils in Eberswalde ist auch, dass der Anteil kleiner Wohnungen mit einem bis drei Räumen (Küche, Bad, Flure zählen nicht als Räume) in Eberswalde merklich höher ist als in vergleichbaren Städten. So liegt der Anteil an Zweiraumwohnungen in Eberswalde bei 18%, in den anderen ostdeutschen Mittelstädten hingegen nur bei 12% und in den westdeutschen Mittelstädten sogar nur bei 8%. In der Umkehrung liegt der Anteil großer Wohnungen mit vier und mehr Räumen in Eberswalde nur bei 47%, während er in den ostdeutschen Mittelstädten mit 56% fast 10%-Punkte höher liegt (westdeutsche Mittelstädte: 69%).

Diese Unterschiede dürften sowohl Folge des geringen Einfamilienhausanteils sein, aber auch des vergleichsweise hohen Anteils an Wohnungen, die in der DDR errichtet wurden.

In jedem Falle aber bedeuten diese strukturellen Unterschiede, dass die Haushalte in Eberswalde im Mittel bescheidener wohnen müssen als in anderen Mittelstädten.

Abbildung 54: Wohnungsbestand nach Zahl der Räume, 2011



Quelle: Zensus 2011; eigene Berechnungen und Darstellung

empirica

5.1.2 Altersstruktur

Die Altersstruktur des Wohnungsbestandes ist hingegen in Eberswalde wenig auffällig. Der Altbauanteil (Baujahr bis 1949) ist mit 41,2% praktisch gleich dem Mittelwert der ostdeutschen Flächenländer (41,6%) und nahe beim Mittelwert der ostdeutschen Mittelstädte (15.000 bis 30.000 WE) von 38,5%. Allerdings ist der Mittelwert hier ein etwas schwieriges Maß, da die Unterschiede innerhalb Ostdeutschlands enorm sind. Städten mit dominierenden DDR-Wohnungsbeständen wie Eisenhüttenstadt (83,2%), Schwedt (80,5%) oder Hoyerswerda (19,3%) stehen neben überwiegenden Altbaustädten mit hohen Altbauanteilen Meißen (64,4%), Naumburg (59%) oder Zittau (59%).

Eberswalde ist letztlich eine typische „Doppelstadt“ mit häufig mehr oder weniger geschlossenen Altbauensembles wie die Stadtmitte oder das Westend und DDR-Entwicklung wie Finow-Ost, das Leibnizviertel und das Brandenburgische Viertel.

Überraschend ist, dass der Anteil der in den 1990er und 2000er Jahren (bis 2011) neugebauten Wohnungen in Eberswalde ausgesprochen niedrig ist. Während in Deutschland insgesamt der Anteil der Neubauten im Jahre 2011 bei 19,2% und in den ostdeutschen Mittelstädten bei 17% lag, betrug der Anteil in Eberswalde nur 9,1%. In Bernau war der

Neubauanteil mit 43,7% sicherlich exorbitant und mit der Vorortlage zu Berlin erklärbar, aber auch in Städten wie Neuruppin ist er mit 18,6% doppelt so hoch und in Prenzlau mit 12,4% deutlich höher. Seither hat sich dieser Befund einer vergleichsweise geringen Neubautätigkeit nicht wesentlich verändert, vgl. Kapitel 5.3.1.

Abbildung 55: Altersstruktur des Wohnungsbestand, 2011

Gebiet	Altbau (bis 1949)	DDR (1950-1990)	Neubau (1991-2011)
Deutschland	25%	56%	19%
Neue Länder (ohne Berlin)	42%	39%	19%
Alte Länder (ohne Berlin)	20%	60%	20%
Brandenburg	35%	39%	26%
Ostdeutsche Mittelstädte	38%	45%	17%
Westdeutsche Mittelstädte	17%	63%	20%
Berlin	42%	48%	10%
Brandenburg an der Havel	45%	41%	14%
Cottbus	20%	63%	17%
Frankfurt (Oder)	25%	60%	15%
Potsdam	29%	46%	25%
Eberswalde	41%	50%	9%
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%

Quelle: Zensus 2011; eigene Berechnungen und Darstellung

empirica

5.1.3 Eigentumsstruktur

Auch die Eigentümerstruktur in Eberswalde ist eher ungewöhnlich. Auffällig ist zum einen der geringe Anteil an selbstgenutztem Eigentum. 2011 wurden nur 18% der Wohnungen in Eberswalde durch ihre Eigentümer selbstgenutzt, während es in den neuen Bundesländern 36% sind. Im Durchschnitt der anderen Mittelstädte in Ostdeutschland ist die Selbstnutzerquote 8%-Punkte höher als in Eberswalde (26% zu 18%).

Der Anteil der Wohnungen, die im Eigentum der öffentlichen Hand (meist kommunal, geringe Bestände bei Land und Bund) von Genossenschaften oder anderen Organisationen ohne Erwerbzweck sind, ist in Eberswalde hingegen 6%-Punkte (44% zu 38%) höher als in den anderen ostdeutschen Mittelstädten und erst recht natürlich im Vergleich zu den westdeutschen Mittelstädten (8%). Der Anteil der privat vermieteten Wohnungen ist in Eberswalde leicht höher als in den ostdeutschen Mittelstädten.

Insgesamt ist daher der Wohnungsbestand stärker durch die öffentliche Hand geprägt als in vergleichbaren Städten, auch wenn natürlich nicht die Werte der DDR-Entwicklungsstädte wie Schwedt oder Hoyerswerda erreicht werden. Die Stärke des öffentlichen

Sektors geht zulasten des selbstgenutzten Wohneigentums, während der Marktanteil der privatwirtschaftlichen Vermieter (Privatpersonen, privatwirtschaftliche Unternehmen) leicht überdurchschnittlich ist.

Abbildung 56: Eigentümerstruktur des Wohnungsbestand, 2011

Gebiet	Selbstgenutzt	privat vermietet	Öffentlich, Genossenschaftlich, OoEZ
Deutschland	43%	45%	12%
Neue Länder (ohne Berlin)	36%	37%	27%
Alte Länder (ohne Berlin)	46%	46%	8%
Brandenburg	41%	31%	28%
Ostdeutsche Mittelstädte	26%	36%	38%
Westdeutsche Mittelstädte	47%	45%	8%
Berlin	15%	60%	25%
Brandenburg an der Havel	22%	37%	41%
Cottbus	20%	27%	53%
Frankfurt (Oder)	17%	23%	59%
Potsdam	15%	42%	43%
Eberswalde	18%	38%	44%
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%

Quelle: Zensus 2011; eigene Berechnungen und Darstellung
Ooez = Organisation ohne Erwerbszweck

empirica

5.1.4 Sanierungsstand

Der Sanierungsstand wurde im Rahmen der Leerstandserhebung ebenfalls erhoben. Der Sanierungsstand wurde nach dem äußeren Erscheinungsbild klassifiziert in saniert, teilsaniert und unsaniert¹⁰. Für die Methodik der Erhebung siehe Kapitel 5.2.1.

Demnach sind in Eberswalde erst 57% (10.200 Wohnungen) aller Geschosswohnungen mit Baujahr bis 1990 vollständig saniert, weitere 31% (5.600 Wohnungen) sind zumindest

¹⁰ Zudem wurde auch die Kategorie „Ruine/Abbruchreif“ geführt. Aufgrund der geringen Zahl an Einträgen, wurde diese Kategorie zusammen mit der Kategorie „unsaniert“ ausgewertet.

teilsaniert und 12% (2.100 Wohnungen) sind noch unsaniert. Leider liegen keine Vergleichszahlen aus anderen Städten vor, aber dieser Sanierungsstand erscheint uns eher gering zu sein. Da zudem seit 1990 vergleichsweise wenige neue Wohnungen errichtet wurden, dürfte der Wohnungsbestand in Eberswalde einen vergleichsweise niedrigen Sanierungsstand aufweisen.

Abbildung 57: 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%

* Im Bau befindliche Neubauten wurden in die Kategorie unsaniert einsortiert, da sie aktuell dem Wohnungsmarkt noch nicht zur Verfügung stehen.

Quelle: Leerstandserfassung geoware GmbH; Bestandserfassung Wohnungsunternehmen; Zensus 2011; eigene Darstellung **empirica**

Der geringe Sanierungsstand ist eine Herausforderung, da er das Erscheinungsbild der Stadt und damit die Attraktivität der Stadt für Bewohner und Besucher senkt. Andererseits ist er auch eine Chance. Da unsanierte Wohnungen sehr häufig leer stehen (vgl. auch Kapitel 5.2.2) besteht hier ein Potential, die Wohnraumversorgung in der Stadt sowohl in quantitativer als auch in qualitativer Richtung zu verbessern.

Insbesondere die Wohnungsgesellschaften stehen hier in der Verantwortung. Von den knapp 2200 unsanierten Geschosswohnungen sind 2/3 (1460) im Eigentum der Wohnungsunternehmen, bei den unsanierten Altbauten sind es etwas mehr als die Hälfte (513).

Bei der kommunalen Wohnungsgesellschaft WHG sind knapp 1000 Wohnungen von rund 5800 noch unsaniert, davon sind 513 unsanierte Altbauwohnungen und 475 unsanierte DDR-Wohnungen. Die WHG plant in den nächsten Jahren die Sanierung und Instandhaltung von etwa 125 Wohnungen in 13 Gebäuden, 12 davon sind Altbauten¹¹.

Die Wohnungsgenossenschaft (475 von 3300 Wohnungen unsaniert, nur DDR-Wohnungen) plant in den nächsten Jahren die Sanierung von 168 Wohnungen im Brandenburgischen Viertel.

Auch von privaten Eigentümern werden derzeit und zukünftig weitere Gebäude und Wohnungen saniert und damit dem Wohnungsmarkt damit zugeführt. Derzeit stehen 128

¹¹ WHG, *Leerstand sinkt weiter*, Pressemitteilung vom 23.4.2021

unsanierte Wohnungen und weitere 212 teilsanierte Wohnungen im privaten Eigentum leer. Die Vor-Ort-Erhebungen haben gezeigt, dass derzeit auch von privater Seite Wohngebäude wieder saniert werden (vgl. Kapitel 5.8).

Insgesamt steigt damit in den nächsten Jahren das Angebot an Wohnungen, die bislang unsaniert leer standen und damit für die Wohnraumversorgung wie ein Neubau wirken, um 350 bis 400 Wohnungen. Dies ist angesichts der Wohnungsfertigstellung von 274 Geschosswohnungen in den letzten vier Jahren, darunter nur 104 in neuen Gebäuden, erheblich (vgl. Kapitel 5.3).

5.2 Wohnungsleerstand

5.2.1 Erhebung

Die Zahl der leerstehenden Wohnungen wurde im Rahmen der Bearbeitung dieses Gutachtens gesondert erhoben. Die Erhebung wurde durch die Geoware GmbH unter Zuspiehlung der Daten der Eberswalder Wohnungsunternehmen (WHG, 1893, TAG) durchgeführt.

Der Geoware GmbH verfügt aus früheren Begehungen über einen vollständigen Datensatz aller Adressen (Gebäude) in Eberswalde inklusive einiger Merkmale wie Gebäudetyp, Wohnnutzung und Baualter. Veränderungen durch Neubau / Abriss / Umnutzung wurden bei der anschließenden Begehung ergänzt. Reine Gewerbeadressen und Wohnheime wurden ausgeklammert.

Die Wohnungsunternehmen (WHG, 1893 e.G., TAG und AWO) lieferten ihre Wohnungsbestands- und Leerstandsdaten mit Stichtag zum 31.12.2020 adressgenau zu und konnten eingepflegt werden (1301 Adressen).

Die Erhebung der Adressen anderer Eigentümer wurde durch Begehung ermittelt. Die acht teilnehmenden Erfasser waren vom 14. bis 30. April 2021 vor Ort unterwegs und haben 2.360 Adressen aufgesucht. Die Mitwirkenden erhielten von der Stadtverwaltung eine Bescheinigung zur Durchführung der Erfassung, so dass bei Anfragen von interessierten Bürgern ein offizieller Beleg vorgezeigt werden konnte.

Einfamilienhausadressen wurden nicht begangen, sofern laut Einwohnerregister dort mindestens eine Person gemeldet war. Diese Einfamilienhäuser wurden pauschal als nicht leerstehend klassifiziert.

Mit der Browser-Software „CityWalker“ der Geoware GmbH wurden die erforderlichen Merkmale (wie WE-Zahl, Leerstandzahl, Sanierungsstand) für jede Adresse unmittelbar über ein Smartphone digital erfasst.

Der so erfasste Wohnungsleerstand berücksichtigt nicht den Gebäude- und Wohnungszustand. Dies gilt es bei der Interpretation berücksichtigen, da auch im derzeitigen Zustand unbewohnbare Wohnungen (z.B. erhebliche Schäden am Gebäude, Anschluss an Medien unterbrochen) erfasst wurden. Die im aktuellen Zustand marktaktiven, leerstehenden Wohnungen, die der heutigen Wohnraumversorgung der Bevölkerung dienen könnten, sind daher zwangsläufig geringer.

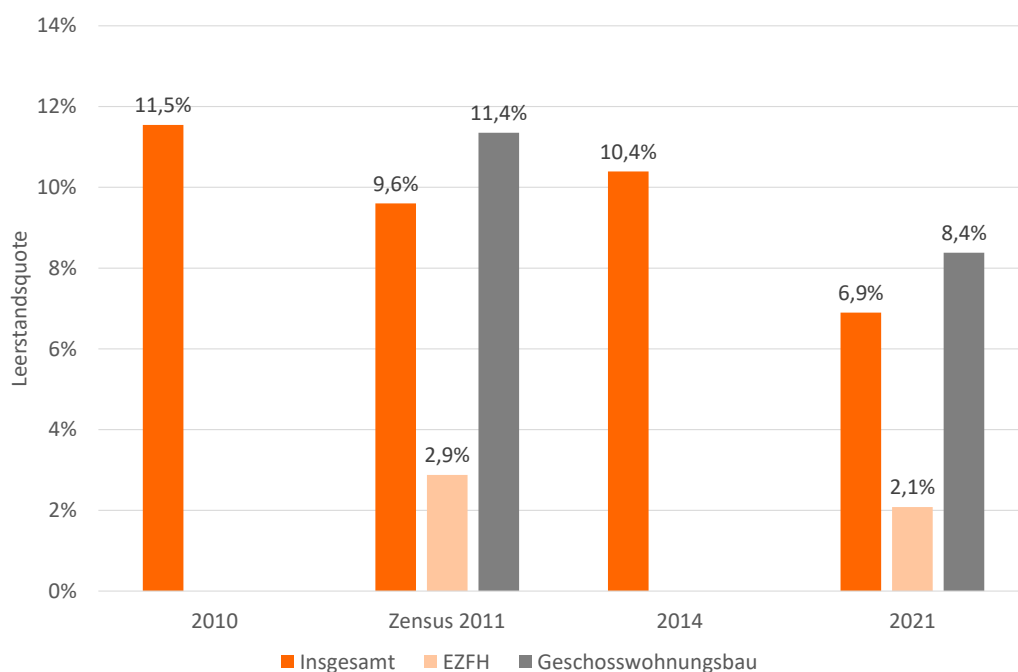
5.2.2 Ergebnisse der Leerstandserhebung

Insgesamt wurden die Daten von 24.017 Wohnungen erfasst, darunter 19.136 Wohnungen in Gebäuden mit drei und mehr Wohnungen (Geschosswohnungen). Als leerstehend registriert wurden dabei 1.704 Wohnungen, darunter 1.606 Geschosswohnungen.

Dies entspricht einer Leerstandsquote von 2,1 % im Ein- und Zweifamilienhaussegment und von 8,4% im Geschosswohnungsbau. In der Summe beider Segmente entspricht dies einer Leerstandsquote von 6,9 %.

Da bei den meisten Fragen wie der Wohnraumversorgung der Bevölkerung oder insbesondere der sozial schwächeren Haushalte der Leerstand in Geschosswohnungen die relevantere Information ist, empfohlen wird diesen hauptsächlich zu beachten.

Abbildung 58: Leerstandsquote in Eberswalde im Zeitverlauf nach Segmenten



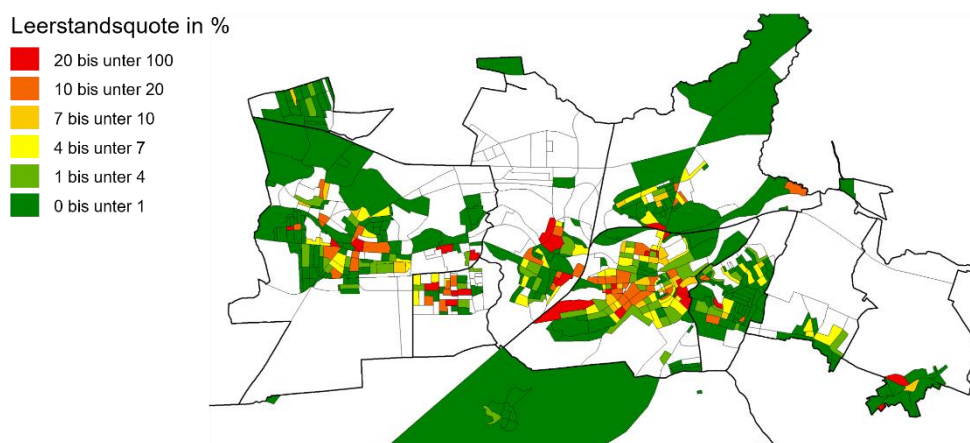
Quelle: Leerstandserfassung geoware GmbH; Bestandserfassung Wohnungsunternehmen; Zensus 2011; eigene Darstellung **empirica**

Der Leerstand von Geschosswohnungen ist damit seit dem Zensus im Jahr 2011 von 11,4% moderat auf 8,4% Anfang des Jahres 2021 gesunken.¹² Die Leerstandsquote ist damit weiterhin sehr weit von der üblicherweise angenommenen Fluktuationsrate von 2,5% bis 3%, die allgemein als notwendig für die Funktionstüchtigkeit eines Mietwohnungsmarktes angenommen wird. Im Grundsatz kann damit eine Anspannung des (Miet-) Wohnungsmarktes Anfang des Jahres 2021 bereits ausgeschlossen werden.

¹² Der Leerstand wurde zudem in den Jahren 2010 und 2014 von Geoware erfasst. Die Abweichung zwischen den Ergebnissen der Erhebung 2010 und dem Zensus 2011 kann nicht erklärt werden, ändert aber an der Interpretation nichts. Der Leerstand ist moderat gesunken und befindet sich weiterhin auf hohem Niveau.

Dieser Befund stützt sich auch dadurch, dass der Leerstand sich nicht auf ein oder wenige Stadtgebiete konzentriert. Die folgende Abbildung 59 zeigt die Leerstandsquote auf Blockebene¹³. Hoher Leerstand von über 10 % findet sich auch und sogar vor allem in den innerstädtischen Lagen wie z.B. zwischen dem Bahnhof und der Innenstadt oder im Zentrum von Finow. Geringer ist der Leerstand im Westend und im Ostend. Im Brandenburgischen Viertel fällt auf, dass der Leerstand sich stark von Block zu Block unterscheidet, was mit dem Sanierungsstand zusammenhängt. In den Stadtrandlagen ist der Leerstand erwartungsgemäß gering.

Abbildung 59: Stadträumliche Verteilung der Leerstandsquote, 2021



Quelle: Leerstandserfassung geoware GmbH; Bestandserfassung Wohnungsunternehmen;

empirica

Der Leerstand ist in den Beständen der Wohnungsunternehmen mit 9,4% (1006 WE) etwas höher als in den privaten Wohnungsbeständen mit 7,1% (600 WE), aber auch dort ist er weiterhin sehr hoch.

Die breite Streuung des Leerstandes über die verschiedenen Stadtteile ist auch eine Folge des vergleichsweise hohen Leerstandes in Altbauten. In den Altbauten beträgt die Leerstandsquote 11,7%, in den DDR-Wohnungen hingegen 7,2%, (Neubau inkl. im Bau befindlich: 4,1%). Rund 43% der leerstehenden Wohnungen befinden sich im Altbau. Besonders hoch ist die Leerstandsquote mit 15,8% (513 Wohnungen) in den Altbauten im Eigentum des kommunalen Wohnungsunternehmens. Leerstand in Altbauten ist überwiegend eine Folge des Zustands, in der Regel stehen nur unsanierte Altbauten leer.

Die Leerstände können differenziert werden nach dem Sanierungszustand. Erstaunlicherweise konzentriert sich der Wohnungsleerstand fast ausschließlich auf unsanierte (und teilsanierte) Bestände. Von den insgesamt rund 2200 unsanierten Wohnungen standen Anfang 2021 insgesamt 780 leer, was einer Leerstandsquote von 36% entspricht. Bei den

¹³ Leerstandsquoten auf Blockebene sind grundsätzlich vorsichtig zu interpretieren. Da in manchen Blöcken nur sehr wenige Wohnungen liegen, kann eine hohe Leerstandsquote erreicht werden, auch wenn nur wenige Wohnungen leerstehen. Einzelnen Blöcke mit hohem Leerstand, aber umgeben von Blöcken mit niedrigem Leerstand deuten in der Regel nur darauf hin, dass dort z.B. ein Gebäude leersteht, was aber für den Wohnungsmarkt nicht weiter relevant ist. Eine Analyse des Leerstands auf der größeren Ebene der Unterbezirke bestätigt allerdings nochmals die Aussage, dass in allen innerstädtischen Unterbezirken der Leerstand hoch und nicht konzentriert ist.

Wohnungsunternehmen stehen von den 1460 unsanierten Wohnungen sogar fast die Hälfte leer (650 Wohnungen, 45% Leerstand).

Bei den rund 11.000 sanierten Wohnungen standen hingegen nur rund 370 oder 3,4% leer. Hier ist die Leerstandsquote bei den privaten Vermietern mit 4,9% (260 Wohnungen) höher als bei den Wohnungsunternehmen, wo sie 2% (114 Wohnungen) beträgt.

Von den rund 5800 teilsanierten Wohnungen standen zum Jahresanfang 2021 rund 450 leer, was einer Leerstandsquote von 7,8% entspricht.

Abbildung 60: 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%

Quelle: Leerstandserfassung geoware; Bestandserfassung Wohnungsunternehmen; eigene Darstellung empirica

Dieser Befund ist mit Blick auf die Wohnraumversorgung der (sozialschwächeren) Bevölkerung interpretationsbedürftig. Einerseits deutet eine Leerstandsquote von 3,4% in den sanierten Wohnungen darauf hin, dass dieses Marktsegment des Wohnungsmarktes nahezu ausgeglichen ist. Andererseits aber deuten die hohen Leerstände in den unsanierten aber auch in den teilsanierten Gebäuden weiterhin darauf hin, dass zu wenige Nachfrager nach diesen günstigen Wohnungen existieren. Der Wohnungsmarkt wäre im unteren Marktsegment noch durch Überschüsse gekennzeichnet.

Der erstaunliche Unterschied in den Leerstandsquoten dürfte bei den Wohnungsunternehmen zum Teil darauf zurückzuführen sein, dass die Wohnungsunternehmen aufgrund einer bevorstehenden Sanierung ganze Gebäude entmieten, bzw. diese bereits leer stehen, da sie laut früherer Planungen zum Abriss vorgesehen waren. Dies gilt insbesondere für die Plattenbau-Bestände im Brandenburgischen Viertel. Dies betrifft vermutlich rund 300 der insgesamt 1000 leerstehenden Wohnungen der Wohnungsunternehmen (Schätzung: alle leerstehenden unsanierten Wohnungsunternehmens-Wohnungen mit Baujahr 1949-1990 in Gebäuden mit Leerstand > 50%).

Daneben dürfte der hohe Unterschied in den Leerstandsquoten auch darin begründet liegen, dass unsanierte Altbaubestände vermutlich häufig unbewohnbar sind. Rund 150 unsanierte Altbauwohnungen sind in Gebäuden gelegen, die vollständig leer stehen.

Aber auch wenn der Leerstand um diese 450 unbewohnbaren oder nicht anmietbaren Wohnungen reduziert wird, so verbleibt eine „marktaktive“ Leerstandsquote von 6% die deutlich oberhalb der Fluktuationsreserve ist. Daraus folgt, dass der Wohnungsmarkt in Eberswalde Anfang des Jahres 2021 deutlich nicht angespannt war und auch noch deutlich entfernt von einem ausgeglichenen Markt ist. Am unteren Marktende ist mit einer bereinigten Leerstandsquote (unsanierte, aber bewohnbare Bestände) von 15% der Wohnungsüberschuss über die Wohnungsnachfrage nochmals deutlich höher, bei den teilsanierten Beständen (Leerstandsquote 7,8%) entsprechend. Daraus folgt, dass auch und gerade das untere Marktende des Wohnungsmarktes unausgeglichen ist und das Angebot die Nachfrage übersteigt. Weiterhin ist der Leerstand von Wohnungen ein zentrales städtebauliches Problem der Stadt. Dank des Einwohnerwachstums und der sinkenden Leerstandes und der zunehmenden Sanierung von Wohnungen verkleinert sich dieses Problem aber derzeit.

5.2.3 Leerstand nach Wohnungsgrößen

Auch im Hinblick auf die Beurteilung der sozialen Wohnraumversorgung der verschiedenen Haushaltstypen ist der Leerstand, unterteilt nach der Wohnungsgröße, wichtig. Die Natur der Leerstandserhebung von Geoware erlaubt es nicht, die Wohnungsgrößen zu erfassen.

Daher wurden die Wohnungsunternehmen gebeten, ihren Leerstand nach Wohnungsgrößen aufzuschlüsseln. Der BBU hat diese Abfrage koordiniert, vielen Dank dafür.

Das Ergebnis ist etwas überraschend. Die Leerstandsquote nach Wohnungsgröße zeigt in Eberswalde kein klares Muster, sondern ist bei allen Wohnungsgrößen hoch, bzw. sehr hoch.

Das Ergebnis ist überraschend, da die Leerstandsquote in aller Regel bei großen Wohnungen niedriger ist als bei kleinen Wohnungen. Je nach Niveau der Leerstandsquoten kann daher auch bei einer auskömmlichen oder sogar hohen Leerstandsquote die Wohnraumversorgung von Familien gefährdet sein¹⁴. Dies aber scheint in Eberswalde nicht der Fall zu sein. Es stehen auch genügend große Wohnungen leer.

¹⁴ Siehe für eine kurzen Analyse dieses Themas: Simons, H., Gastbeitrag zum Wohnungsmarktbericht Rheinland-Pfalz 2020, Hrsg.: Ministerium der Finanzen des Landes Rheinland-Pfalz, S. 11-19, mimeo.

Denkbar wäre höchstens, dass die hohe Leerstandsquote bei großen Wohnungen ihre Ursache in einer besonders geringen Sanierungsrate von großen Wohnungen hätte. Dass also viele große Wohnungen von Wohnungsunternehmen derzeit zwar leer stehen, aber nicht vermietet oder nicht von den Familien akzeptiert werden. Aber in diesem Falle würde sich durch die angekündigten Sanierungen der Wohnungsunternehmen eine mögliche Knappheit an sanierten familiengerechten Wohnungen auflösen.

Abbildung 61: 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%

Quelle: Leerstandserfassung geoware; Bestandserfassung Wohnungsunternehmen; eigene Darstellung empirica

5.3 Entwicklung des Wohnungsangebotes

5.3.1 Wohnungsfertigstellungen

Durch die Neuerrichtung von Wohnungen steigt zum einen das Wohnungsangebot. Zum anderen wird das Wohnungsangebot erneuert, da neue Wohnungen in aller Regel in Marktsegmenten stattfinden, in denen die Nachfrage das Angebot übersteigt. Der Neubau schließt Marktlücken.

In Eberswalde entstanden in den Jahren 2011 bis 2020 882 Wohnungen laut Fertigstellungsstatistik. Rund 60% (544) der neuen Wohnungen entstanden durch den Neubau von Gebäuden wobei der Ein- und Zweifamilienhausbau mit 353 Wohnungen gegenüber dem Geschosswohnungsneubau (191) dominierte. Beeindruckend ist zudem, dass knapp 40% (338) der fertiggestellten Wohnungen in bestehenden Gebäuden errichtet wurden (Dachgeschossausbauten, Anbauten, Umnutzung, Wohnungsteilungen). Neue Wohnungen in bestehenden Gebäuden entstehen vor allem im Zuge grundhafter Sanierungen, sodass die hohe Zahl auch ein Indiz für eine hohe Sanierungstätigkeit vor allem von Altbauten ist.

Abbildung 62: Fertigstellungen von Wohnungen nach Art der Wohnung, 2011 - 2020

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
Summe	333	20	191	0	258	72	8	882

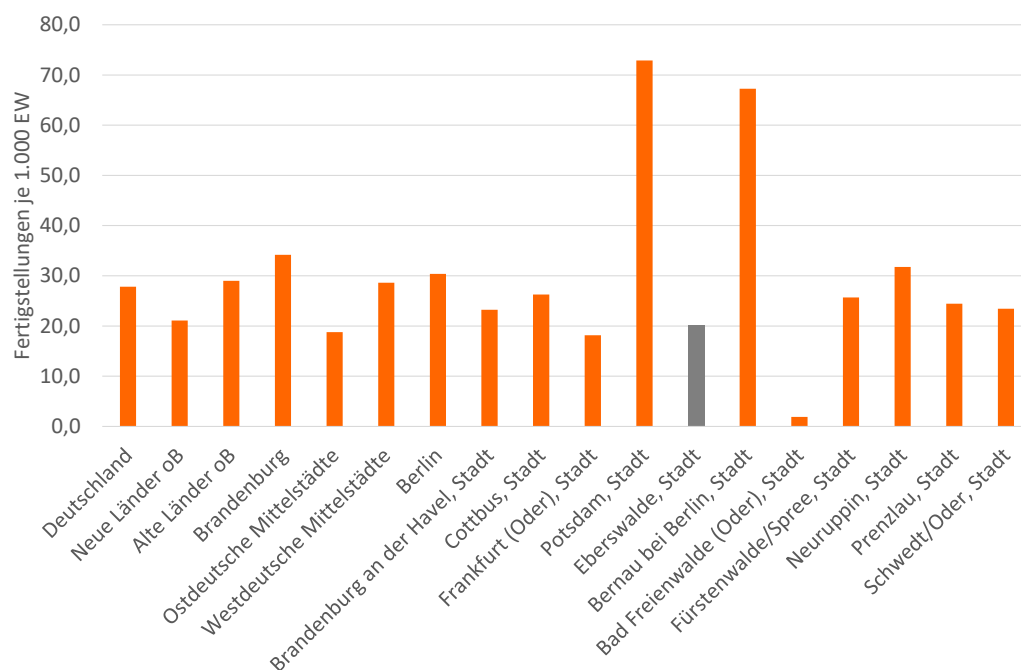
Quelle: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg; eigene Berechnungen und Darstellung

empirica

Im regionalen Vergleich entstanden in Eberswalde in den letzten Jahren durchschnittlich viele Wohnungen neu. Pro 1000 Einwohner waren es in den Jahren 2011 bis 2019 rund 20 oder 3,4% des Ausgangsbestandes. Dies entspricht einerseits in etwa dem Mittelwert der ostdeutschen Mittelstädte. Im Vergleich mit anderen Städten im Umland von Berlin ist dies allerdings eher etwas wenig, siehe z.B. Brandenburg/Havel, Fürstenberg, Neuruppin oder auch Frankfurt/Oder, Prenzlau, Schwedt. In Bernau (oder Potsdam) wurde zeitgleich in Vielfaches an neuen Wohnungen fertiggestellt.

Diese durchschnittliche bis leicht unterdurchschnittliche Fertigstellungen von Wohnungen in den 2010 Jahren muss dabei vor der bereits geringen Fertigstellungszahlen in den 2000er und 1990er Jahren gesehen werden (vgl. Kapitel 5.1). Im Ergebnis existieren in Eberswalde bislang vergleichsweise wenig Neubauwohnungen.

Abbildung 63: Fertigstellungen von Wohnungen (alle Maßnahmen), Summe 2011 - 2019



Quelle: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg; eigene Berechnungen und Darstellung

empirica

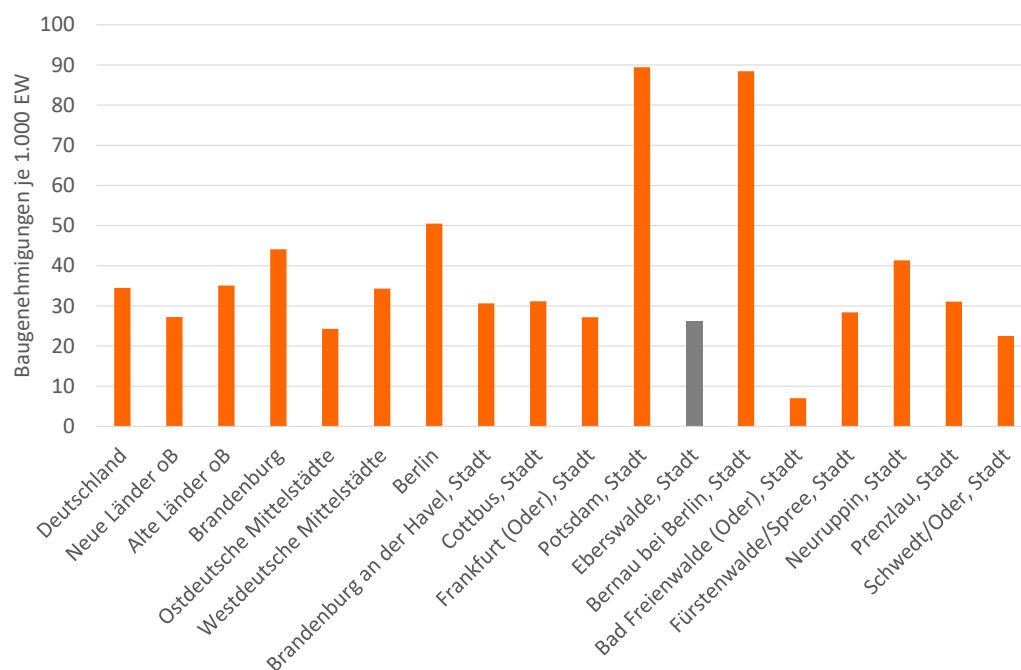
5.3.2 Baugenehmigungen

Allerdings steigt die Bautätigkeit in Eberswalde an. Zwar ist in den Baufertigstellungen erst ein leicht positiver Trend erkennbar – etwas schwer aufgrund der großen Schwankungen von Jahr zu Jahr, siehe Abbildung 62. Aber dieser Trend dürfte sich in den nächsten Jahren verstetigen und verstärken. Lagen die Baugenehmigungen in der ersten Hälfte der 2010er Jahre noch bei unter 100 Wohnungen pro Jahr, so waren es in den letzten Jahren seit 2017 im Mittel fast 200 Wohnungen pro Jahr. 2020 wurde mit 259 Wohnungen insgesamt (Neubau EZFH, MHF, Baumaßnahmen an bestehenden Gebäuden) der bislang höchste Wert erreicht.

Der Anstieg – insbesondere im Jahr 2020 – erklärt sich durch den Anstieg der Baugenehmigungen für Wohnungen in Mehrfamilienhäusern auf 205 Wohnungen (Vorjahre 40 bis 85). Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern wurden im Jahr 2020 sogar deutlich weniger genehmigt als in den Vorjahren (je rund 50).

Im Regionalvergleich liegt Eberswalde auch bei den Baugenehmigungen (2011 – 2019) in etwa beim Mittelwert der ostdeutschen Mittelstädte und im Vergleich zu anderen Städten im weiteren Berliner Umland wie Neuruppin, Prenzlau oder Brandenburg an der Havel leicht niedriger. Die Werte von Bernau oder Potsdam sind unvergleichlich höher.

Abbildung 64: Genehmigte Wohnungen (alle Maßnahmen) je 1.000 Einwohner, Summe 2011 - 2019



Quelle: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg; eigene Berechnungen und Darstellung

empirica

5.4 Mietentwicklung

5.4.1 Angebotsmieten

Angebotsmieten werden aus Online-Wohnungsanzeigen aus mehr als 100 Quellen gewonnen. Datenbasis ist die empirica-Preisdatenbank, die Sammlung der Daten wird durch die Value AG (vormals empirica-systeme) durchgeführt.

Die Angebotsmieten geben an, zu welchem Preis derzeit öffentlich angebotene Wohnungen angemietet werden können. Angebotsmieten geben daher Auskunft über den derzeitigen Anspannungsgrad auf dem Wohnungsmarkt.

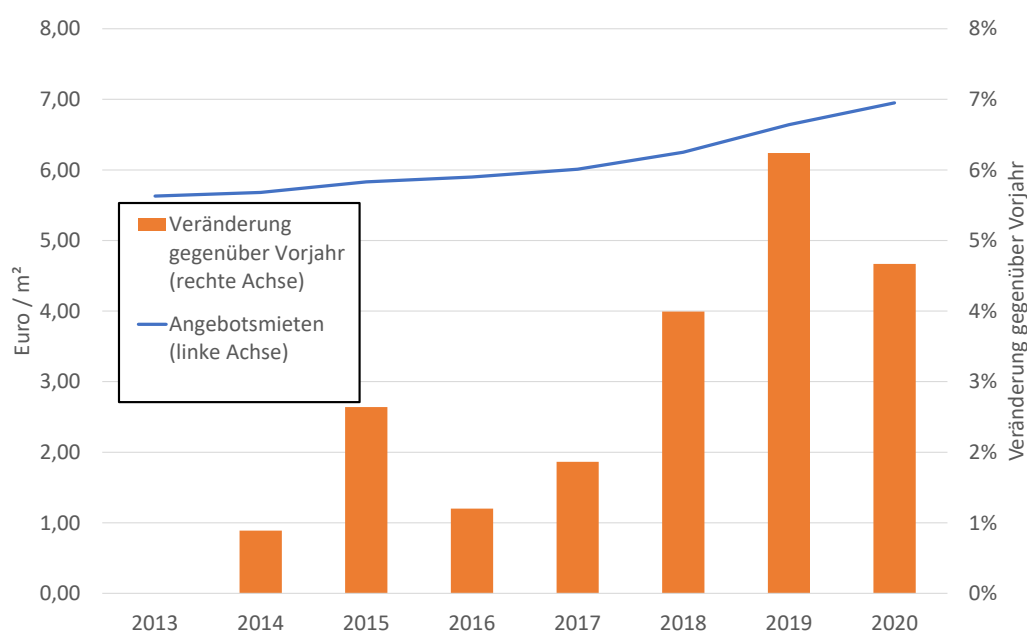
Bei der Online-Sammlung der Angebotsmieten werden nicht sämtliche neu vermietete Wohnungen erfasst, sondern nur solche, die online inseriert wurden. Wohnungsgesellschaften und Genossenschaften annoncieren häufig nicht jede Wohnung öffentlich, sondern kontaktieren potenzielle Mieter auch auf anderen Wegen (Interessentenlisten, Vermietungsbüros, Direktansprache); diese sind daher unterrepräsentiert. Ebenso werden Vermietungen bei privaten Vermietern nicht vollständig erfasst, wenn die Vermittlung direkt erfolgt, z.B. durch Empfehlungen Dritter. Die Analyse der Angebotsmieten deckt daher zwar nicht den gesamten Markt ab, lässt sich aber interpretieren als der Markt, der für Wohnungsinteressenten ohne Kontakte zu Vermietern relevant ist.

Die Angebotsmieten sind nicht zu verwechseln mit den Bestandsmieten. Bestandsmieten geben an, wieviel Mieter für ihre Wohnung zahlen, die sie aber in der Vergangenheit angemietet haben. Da typischerweise alte und sehr alte Mietverträge eine geringere Miete aufweisen, sind die Bestandsmieten in aller Regel niedriger als die Angebotsmieten.

Die mittlere Angebotsmiete (Median, ohne Neubau) öffentlich inserierter Wohnungen in Eberswalde ist in den letzten Jahren von 5,60 €/m² im Jahre 2013 auf 6,95 €/m² im Jahre 2020 um 23% gestiegen. Der Anstieg der Angebotsmieten hat sich dabei seit 2018 verstärkt. Wuchsen die Angebotsmieten zwischen 2013 und 2018 noch mit Jahresraten zwischen 1% und 2%, so war der Anstieg seither mit Jahressraten von 4 % bis 6% deutlich höher. Vorläufige Daten für das Jahr 2021 deuten darauf hin, dass auch im Jahr 2021 die Mieten nochmals mit einer ähnlichen Wachstumsrate von um die 6% wachsen könnten.

Öffentlich inseriert und erfasst wurden in den letzten Jahren konstant jeweils rund 1.200 verschiedene Wohnungsangebote (ohne Neubau). Ohne Berücksichtigung der jährlich rund 500 Wohnungen, die von der WHG und der Wohnungsgenossenschaft 1893 öffentlich angeboten und erfasst wurden, wurden jährlich rund 700 Wohnungen von anderen Vermietern öffentlich inseriert. Bezogen auf den deren Wohnungsbestand, wurden jährlich rund 6,6% aller Geschosswohnungen zur Wiedervermietung angeboten. Ein Trend zu weniger Angeboten ist nicht erkennbar.

Abbildung 65: Entwicklung der Angebotsmiete (Median), 2013 - 2020



Quelle: empirica-Preisdatenbank (Basis: Value Marktdatenbank); eigene Darstellung

empirica

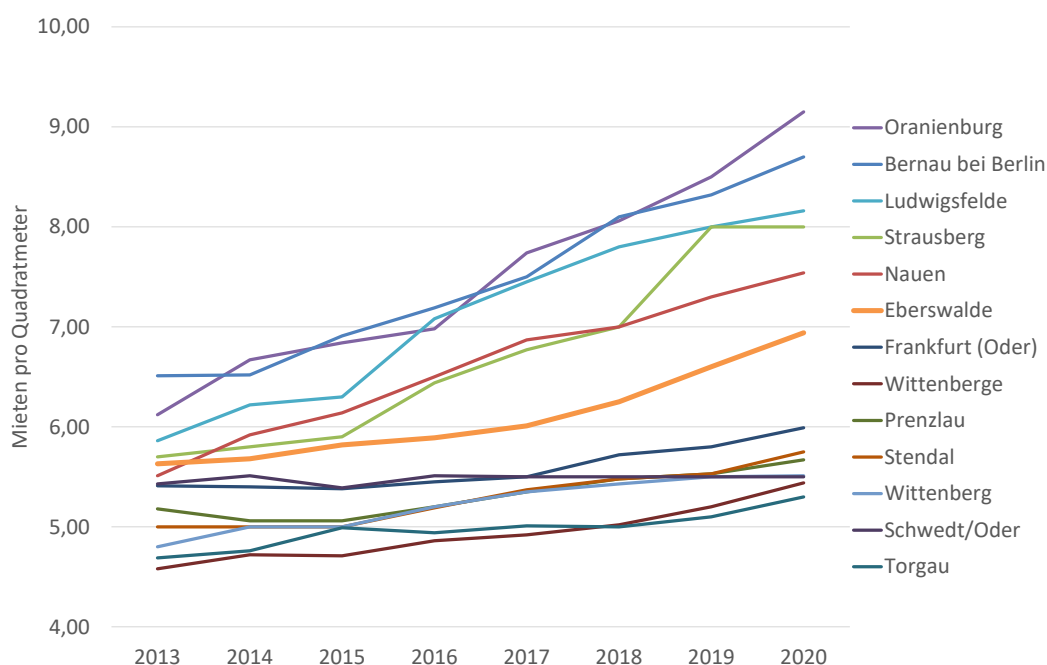
Auch in anderen Städten sind die Angebotsmieten gestiegen. Das räumliche Muster ist dabei recht einfach zu beschreiben. In Städten im näheren Umland von Berlin wie Bernau, Oranienburg, Nauen, Straußberg, Ludwigsfelde, begannen die Angebotsmieten – im Vergleich zu Eberswalde – zwei bis drei Jahre früher zu steigen und sind im Vergleich zu 2013 um rund 30% bis 45% gestiegen (vgl. Abbildung 66). In Städten in größerer Entfernung zu Berlin wie Prenzlau, Frankfurt/Oder, Wittenberg, oder Torgau sind hingegen die

Angebotsmieten hingegen mit höchstens 10% bis 15% seit 2013 bislang geringfügig gestiegen, was nur leicht höher ist als die allgemeine Preisentwicklung und unterhalb der Einkommensentwicklung.

Die Interpretation dieses Musters liegt auf der Hand: die Nähe zu Berlin ist entscheidend. Der Anstieg der Mieten in Berlin (+ 2,10 €/m², +27%) zwischen 2013 und 2020 schwappte zunächst auf die unmittelbare Umgebung über und setzt sich zeitversetzt in der weiteren Umgebung fort.

Im Vergleich zu Städten in ähnlicher Entfernung zu Berlin – wobei im Einzelfalle Städte mit „ähnlicher Entfernung“ schwierig zu bestimmen sind – scheint der Anstieg der Mieten in Eberswalde allerdings etwas schwächer auszufallen. So sind die Angebotsmieten in Luckenwalde (+31%), Fürstenwalde (+30%) oder Neuruppin (+39%) stärker gestiegen als in Eberswalde.

Abbildung 66: Mietenentwicklung im regionalen Vergleich, 2013 - 2020

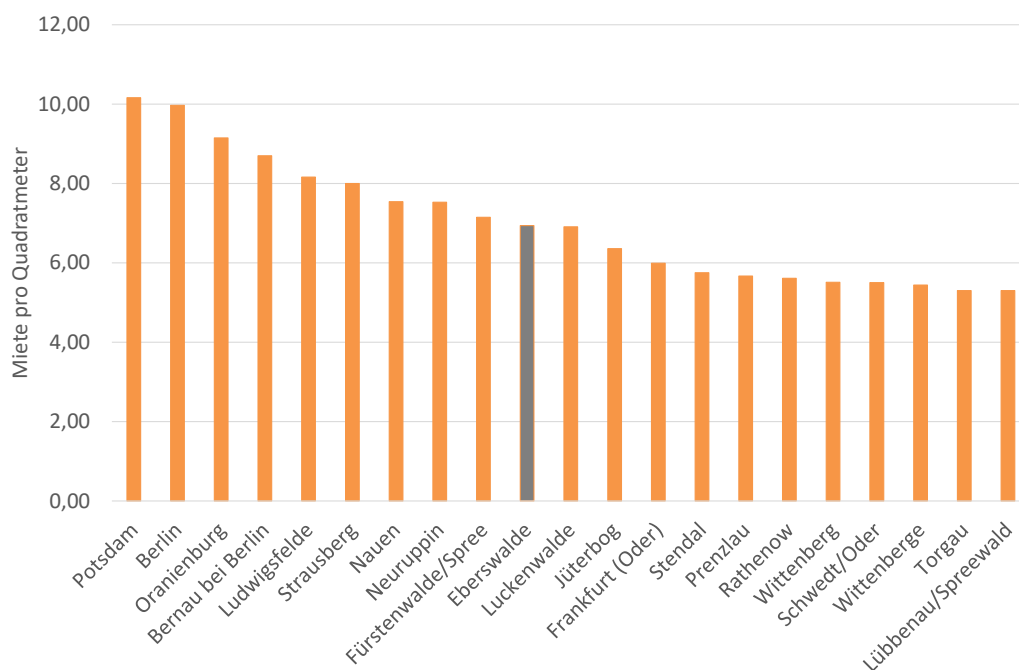


Quelle: empirica-Preisdatenbank (Basis: Value Marktdatenbank); eigene Darstellung

empirica

Die aktuellen Mietniveaus folgen ebenfalls dem Muster der Berlin-Entfernung. Während in Berlin (und Potsdam) die Angebotsmiete (2020, Median, ohne Neubau) bei rund 10 €/m² liegen, waren es in den Städten des ersten Rings (Bernau, Nauen, vgl. Abbildung 66) zwischen 7,50 und 9 €/m² und in den berlinfernen Städten (Prenzlau, Frankfurt/Oder, Rathenow) zwischen 5,50 und 6 €/m². In den dazwischen liegenden Städten wie Eberswalde wurden Wohnungen zwischen 6,50 und 7,50 €/m² angeboten.

Abbildung 67: Regionaler Vergleich des Mietenniveaus (Angebotsmieten), 2020



Quelle: empirica-Preisdatenbank (Basis: Value Marktdatenbank); eigene Darstellung

empirica

5.4.2 Mieten der Wohnungsunternehmen

Die Miethöhen der Wohnungsunternehmen wurden empirica über den Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen (BBU) übermittelt. Sie enthalten die Daten der kommunalen WHG und der Wohnungsgenossenschaft 1893. Mietdaten weiterer Wohnungsunternehmen standen nicht zur Verfügung.

Demnach betrug die mittlere Neuvertragsmiete (Durchschnitt) im Jahre 2020 6,47 €/m², der Median lag bei 6,80 €/m². Im Jahr 2019 betrug die mittlere Neuvertragsmiete 6,39 €/m² (Durchschnitt, Anstieg um 0,08 €/m² oder 1,3%) und im Jahr 2018 6,02 €/m² (Anstieg um 0,37 €/m² oder 6,1%). Der BBU erklärt den vergleichsweise markanten Anstieg von 2018 auf 2019 mit einem höheren Anteil vollsanierter Wohnungen.

Neuvermietet wurden von den beiden Wohnungsunternehmen WHG Eberswalde und der Genossenschaft 1893 eG im Jahr 2020 753 Wohnungen und damit rund 8,3% aller Wohnungen (=Fluktuationsrate). In den Jahren zuvor waren es mit 675 (2018) und 728 (2019) leicht weniger.

Die Fluktuationsrate oder Wiedervermietungsrate bei den Wohnungsunternehmen ist damit vergleichsweise hoch und deutet darauf hin, dass der Wohnungsmarkt in Eberswalde weiterhin nicht angespannt ist. Mieter kündigen weiterhin ihre Wohnungen, da sie davon ausgehen, dass sie eine neue Wohnung anmieten können. In Berlin sinkt zum Beispiel die Zahl der wiedervermieteten Wohnungen bei den kommunalen Wohnungsunternehmen

seit Jahren beständig, die Wiedervermietungsrate lag 2019 bei nur noch 4,6% der Wohnungen¹⁵ und damit deutlich niedriger als in Eberswalde.

Die Bestandsmieten der Wohnungsunternehmen lagen 2020 bei 5,54 €/m² und damit rund 14% oder 0,89 €/m² unter den Neuvertragsmieten.

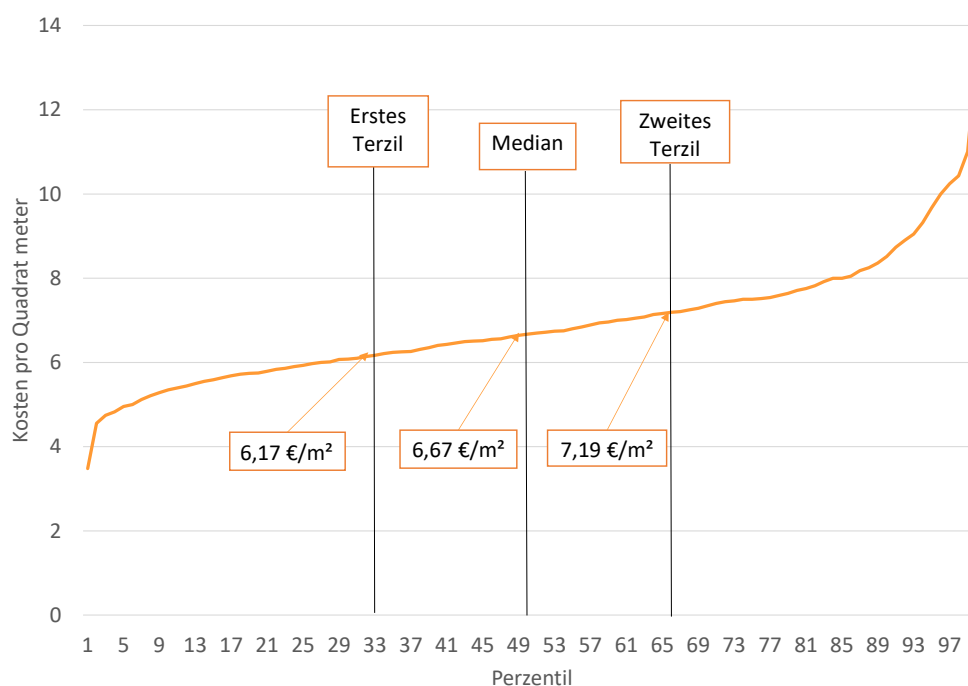
5.4.3 Verteilung der Wohnungsmieten (Neuvertrags- bzw. Angebotsmieten)

Zur Analyse der Verteilung der Wohnungsmieten wurde zunächst die empirica-Preisdatenbank ausgewertet.

Die empirica-Preisdatenbank enthält allerdings nicht alle Angebote der Wohnungsunternehmen, da diese auch Wohnungen direkt vermieten, die zuvor nicht öffentlich inseriert wurden. Diese wurden hinzugeschätzt. Erfasst wurden in der Preisdatenbank 56 % der Wiedervermietungen der Wohnungsunternehmen (WHG, 1893) (420 Angebote bei 745 Vermietungen). Für die fehlenden Wiedervermietungen wurde angenommen, dass diese sich identisch verteilen wie die erfassten Wiedervermietungen. Dies könnte zu einer (leichten) Unterschätzung der Zahl bzw. des Anteils besonders günstiger Wohnungen führen, da besonders günstige und daher unsanierte Wohnungen vermutlich seltener öffentlich annonciert werden. Für eine Unterschätzung spricht auch, dass direkte Vermietungen von privaten Eigentümern ohne öffentliche Annoncierung ebenfalls im Mittel günstiger sein dürften als öffentliche annoncierte Wohnungen.

Die Verteilung der Angebots- / Neuvertragsmieten ist in der folgenden Abbildung dargestellt. Dazu wurde alle Angebote / Neuvertragsmieten nach ihrer Höhe sortiert, die niedrigsten links, die höchsten rechts. Auf der horizontalen Abszisse sind Perzentile abgetragen, d.h. die Anteile der Angebote in 1-Prozentschritten. Auf der vertikalen Ordinate die dazugehörige Miethöhe. Demnach liegen die Angebotsmieten in Eberswalde (5%-Perzentil – 95% Perzentil) zwischen 4,96 €/m² und 9,67%. Ein Drittel aller Wohnungen (1. Terzil) können zu einer Miete von unter 6,17 €/m² angemietet werden, zwei Drittel (2. Terzil) zu unter 7,19 €/m².

¹⁵ Diesenreiter, C.; Vollmer, M.; *Leistbare Mieten, Wohnungsneubau und soziale Wohnraumversorgung*, - Bericht zur Kooperationsvereinbarung 2020; Hrsg.: Wohnraumversorgung Berlin – Anstalt des Öffentlichen Rechts, S. 25; download unter: <https://www.stadtentwicklung.berlin.de/wohnen/wohnraumversorgung/download/WVB-Bericht-KoopV2020.pdf>

Abbildung 68: Verteilung der Wohnungsmieten je m², 2020

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

5.5 Wohnraumversorgung einkommensschwächere Haushalte

Die Verteilung der Angebotsmieten eignet sich zur Beurteilung der Wohnraumversorgung einkommensschwächerer Haushalte. Da auf die Angebots- / Neuvertragsmieten Bezug genommen wird, wird damit die Versorgung bei Anmietung einer neuen Wohnung bewertet. Da die Bestandsmieten niedriger als die Neuvertragsmieten sind, ist die tatsächliche Versorgung besser in dem Sinne, dass die Mietzahlungen geringer sind.

Die Beurteilung der Wohnraumversorgung einkommensschwächerer Haushalte kann nicht ohne normative Festlegungen auskommen. Zwingend ist die Definition der Begriffe „einkommensschwach“, „zumutbare Mietbelastung“ sowie die „angemessene Wohnungsgröße“.

Die verwendete Definition einkommensschwächerer Haushalte sollte sich an dem Untersuchungszweck der Wohnraumversorgung ausrichten.

Da bei Haushalten mit Bezug von Leistungen nach SGB II und SGB XII (ALG II und Grundsicherung) auch die Kosten der Unterkunft im Rahmen der Angemessenheit vollständig übernommen werden, sollte die Wohnraumversorgung dieses Personenkreises gesichert sein. Bei einem Einpersonenhaushalt übernimmt das Jobcenter die tatsächliche Bruttokaltmiete von bis zu 356,50 € pro Monat¹⁶. Zuzüglich der Heizkosten von gut 1€/m²¹⁷ und des Arbeitslosengeldes II / Grundsicherung in Höhe von 439 € (2020) sollte bei Einpersonenhaushalten mit einem Einkommen von bis zu rund 850 € / Monat die

¹⁶ https://www.jobcenter-barnim.de/images/PDF/Merkblatt_Umzug_2020.pdf_neu.pdf

¹⁷ „Normalwert“ laut www.heizkostenspiegel.de

Wohnraumversorgung gesichert sein. Inwieweit die Angemessenheitskriterien selbst angemessen sind, kann nicht beurteilt werden und war nicht Bestandteil des Auftrages an empirica.

Zu Bewertung der Wohnraumversorgung einkommensschwächerer Haushalte muss daher die Einkommensgrenze höher gewählt werden. Als einkommensschwache Haushalte soll hier das untere Einkommensdrittel definiert werden, d. h. ein Drittel der Haushalte sind einkommensschwach. Der Bezugsrahmen kann dabei nicht eine einzelne Stadt sein, sondern muss ein größeres Gebiet umfassen, da zum einen sonst in jeder Stadt immer genau ein Drittel der Haushalte als sozial schwach gelten würde, unabhängig davon, ob eine Stadt insgesamt arm oder reich ist. Zum anderen liegen für die Stadt Eberswalde keine Daten zur Einkommensverteilung vor. Als Bezugsrahmen wurde daher das Land Brandenburg gewählt, sodass Einpersonenhaushalte mit einem monatlichen Nettoeinkommen von unter 1.458 EUR im Jahre 2019 als sozial schwach gelten¹⁸.

Für größere Haushalte wurde anhand von Äquivalenzgewichten¹⁹ zunächst das Äquivalenzeinkommen berechnet und dann die Einkommensschwelle angewandt. Ein Erwachsenenhaushalt mit zwei Personen galt 2019 dann als sozial schwach, wenn das Haushaltsnettoeinkommen weniger als 2.187 EUR betrug; ein Haushalt mit zwei Eltern und zwei Kindern unter 14 Jahren entsprechend 3.061,8 EUR.

Da im folgendem die Mietbelastung zur Definition einer leistbaren Wohnung benötigt wird, ist für die Gruppe der einkommensschwachen Haushalte ein repräsentatives Einkommen zu bestimmen. Dies kann nicht der Einkommensschwellenwert selbst (1.458 EUR) sein, da sich sonst die leistbare Miete anhand der einkommensreichsten unter den einkommensschwachen Haushalten bemessen würde.

Als repräsentatives Einkommen wurde daher das Medianäquivalenzeinkommen aller einkommensschwachen Haushalte verwendet, dies sind (zufällig) genau 1.000 EUR Nettoäquivalenzeinkommen im Jahre 2019. Hier kann eingewendet werden, dass dieser Wert zu niedrig sei, da er auch die Haushalte mit Leistungsbezug nach SGB II und XII beinhaltet, bei denen die Wohnkosten übernommen werden. Dies ist zwar richtig aber angesichts der Deutlichkeit der Ergebnisse kann dahingestellt bleiben, wieviel höher der Anteil leistbarer Wohnungen in Eberswalde ist.

Es sei darauf hingewiesen, dass per Definition auch Haushalte mit einem niedrigeren Einkommen als das Medianäquivalenzeinkommen aller einkommensschwachen Haushalte existieren, aber eine Beurteilung der Wohnraumversorgung einkommensschwacher Haushalte kann nicht auf einzelne Haushalte Bezug nehmen, sondern muss sich der zu berücksichtigenden Gruppe gesamthaft nähern. Bei Nettoeinkommen unterhalb rund 850 € sei nochmals auf die Übernahme der Kosten der Unterkunft hingewiesen.

Da die Neuvertragsmieten in Eberswalde im Jahr 2020 angestiegen sind, wäre eine Analyse der sozialen Wohnraumversorgung im Jahre 2019 nicht angemessen. Daher sind auch die Einkommen bzw. Einkommensgrenzen, um ein Jahr auf das Jahr 2020 fortzuschreiben. Dies geschieht durch eine Fortschreibung der Einkommensgrenzen um das Wachstum der verfügbaren Einkommen der privaten Haushalte²⁰ je Einwohner laut volkswirtschaftlicher

¹⁸ Quelle SOEP, 2019

¹⁹ OECD-Skala: 1. Person: 1,0; jede weitere Person über 14 Jahre: 0,5; jede weitere Person unter 14 Jahre: 0,3

²⁰ Inkl. Organisationen ohne Erwerbszweck. Andere aktuelle zur Fortschreibung geeignete Daten liegen nicht vor.

Gesamtrechnung (+3,8% nominal). Demnach beträgt das hier maßgebliche Medianäquivalenzeinkommen 1038 Euro.

In einer sehr ähnlichen Größenordnung liegt mit 1030 Euro (2019)²¹ im übrigen auch die sog. Armutsgefährdungsschwelle (60% des Medianeinkommens), sodass die Verwendung dieser Definition von Einkommensarmut das Ergebnis nicht ändern würde.

Die Angemessenheit einer Wohnung muss ebenfalls normativ festgelegt werden. Sie bestimmt sich in zwei Dimensionen:

- Miethöhe und
- Größe.

Die Angemessenheit der Miethöhe wird über eine Obergrenze der Mietbelastung definiert. Kein Haushalt soll eine Mietbelastung von mehr als 30 % seines Nettoeinkommens für die Nettokaltmiete ausgeben müssen. Muss der Haushalt eine im Vergleich dazu zu teurere Wohnung anmieten, so wäre er nicht angemessen mit Wohnraum versorgt. In Kombination mit dem mittleren Einkommen der einkommensschwachen Haushalte (1.038 EUR Nettoäquivalenzeinkommen) ergibt sich damit eine Mietobergrenze für verschiedene Haushaltsgrößen²²:

- 1-Personen-Haushalte: max. 311 EUR Nettokaltmiete,
- 2-Personen-Haushalte: max. 467 EUR Nettokaltmiete,
- 3-Personen-Haushalte: max. 560 EUR Nettokaltmiete,
- 4-Personen-Haushalte: max. 654 EUR Nettokaltmiete.

Die angemessene Größe der Wohnung soll anhand der Raumzahl definiert werden, wobei gelten soll, dass jede Person einen Raum hat. Badezimmer, Küchen und Flure gelten nicht als Räume.

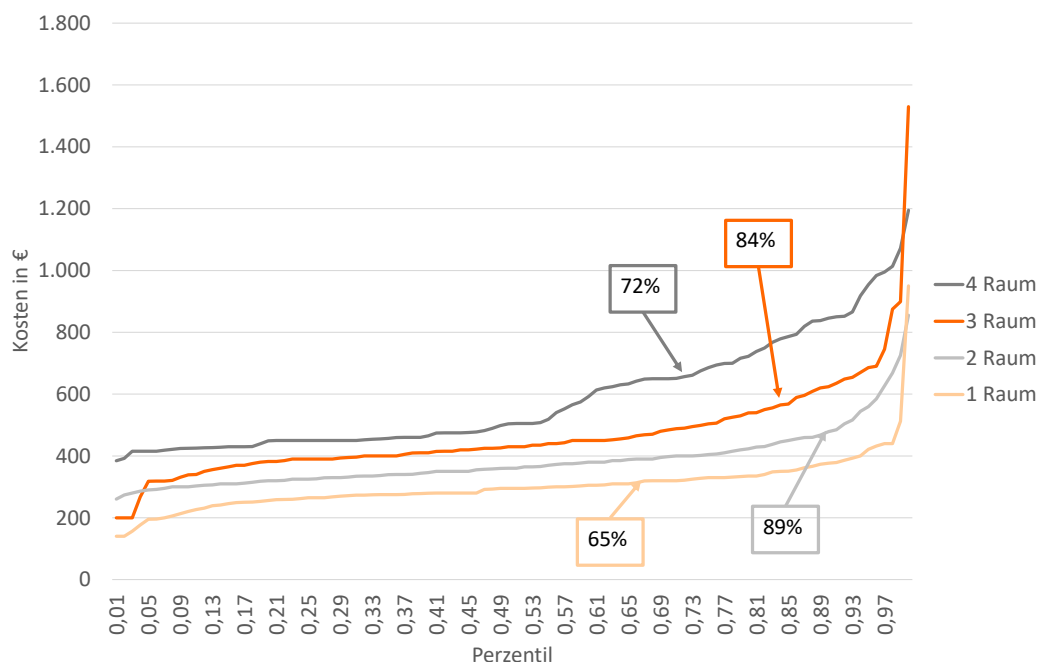
Die Bewertung der Qualität der Wohnraumversorgung ist für jede Haushaltsgröße vorzunehmen. Das Kriterium lautet, welchen Anteil der angebotenen Wohnungen kann sich ein wie oben definierter einkommensarmer Haushalt leisten.

Die Ergebnisse sind überraschend deutlich, siehe Abbildung 69. Demnach können sich einkommensarme Einpersonenhaushalte 65% aller Einraumwohnungen leisten. Die 2- und 3-Personenhaushalte können sich sogar 89% bzw. 84% aller angebotenen 2-Raum bzw. 3-Raum Wohnungen leisten. Bei den 4-Personen-Haushalten sind es 72% aller angebotenen Wohnungen.

²¹ Statistisches Bundesamt, Armutsgefährdungsschwelle für Einpersonenhaushalte im Zeitvergleich, download unter: [https://www.destatis.de/DE/Themen/Gesellschaft-Umwelt/Soziales/Sozialberichterstattung/Tabellen/07agschw-zvlmbl-einphaus.html;jsessionid=6FEF1E3BAFAC253598046C10BE4C0E4A.live722?view=main\[Print\]](https://www.destatis.de/DE/Themen/Gesellschaft-Umwelt/Soziales/Sozialberichterstattung/Tabellen/07agschw-zvlmbl-einphaus.html;jsessionid=6FEF1E3BAFAC253598046C10BE4C0E4A.live722?view=main[Print])
Auch bei Mehrpersonenhaushalte liefern die beiden Definitionen sehr ähnlich Werte.

²² Dabei wurde angenommen, dass die zweite Person im Haushalt steht über 14 Jahre alt ist.

Abbildung 69: Verteilung der Wohnungsmieten (Angebots/Neuvertragsmieten) nach Zahl der Räume, 2020



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

Diese beeindruckend hohen Werte zeigen nachdrücklich, dass die heutige Wohnungsver-sorgung einkommensärmerer Haushalte in Eberswalde nicht nur vollständig gewährleis-tet ist, sondern sogar als hervorragend bezeichnet werden muss.

Einschränkend muss aber darauf hingewiesen werden, dass der leistbare Anteil an allen angebotenen Wohnungen sich bei Variation der Parameter schnell verändert. Dies ist aber vor allem eine Folge der geringen Unterschiede in den geforderten Miethöhen, gra-phisch sichtbar anhand der sehr flach verlaufenden Verteilungskurven. Würde zum Bei-spiel die Mietgrenze für eine angemessene 1-Raum-Wohnung nicht 311 € betragen, son-der 20€ weniger, so würde der Anteil leistbarer 1-Raum-Wohnungen statt 65% dann 47% getragen. Bei 20 € mehr wären es hingegen 78%. Dies Überlegungen weisen daher vor allem darauf hin, dass das Wohnungsangebot in Eberswalde sehr einheitlich ist, dass also kaum Unterschiede in den Mietpreisen bestehen. Das also sowohl kaum besonders güns-tige, aber einfache Wohnungen aber auch kaum teurere, hochwertige Wohnungen ange-boten werden. Dies aber ändert den Befund, dass die Wohnraumversorgung einkommensschwächere Haushalte hervorragend ist, nicht.

Nun kann – zumindest bei den größeren Wohnungen – eingewendet werden, dass diese zwar zu leistbaren Mieten angeboten werden, aber die größeren Haushalte (Familien) nicht zum Zuge kommen. Kleine, einkommensstarke Haushalte könnten vielmehr – auch angesichts des insgesamt niedrigen Mietniveaus – ebenfalls geneigt sein, größere Woh-nungen anzumieten, schließlich ist eine 4-Raum-Wohnung auch gut von einem Zweiper-sonenhaushalt nutzbar (Wohnzimmer, Esszimmer, Schlafzimmer, Home-Office Zimmer). Es ist durchaus vorstellbar, dass in der Konkurrenz einer einkommensschwachen Familie mit einem einkommensstärkeren Paarhaushalt, dem letzten der Vorzug gegeben wird.

Dies aber kann in Eberswalde mit Blick auf die hohen Leerstandsquoten bei großen Wohnungen auch ausgeschlossen werden, vgl. Kapitel 5.2.3.

5.6 Wohnraumversorgung einkommensstärkerer Haushalte

Die Wohnraumversorgung einkommensstärkerer Haushalte ist natürlich grundsätzlich in dem Sinne gesichert, dass sie jederzeit eine Wohnung finden können. Ein sozialpolitisches Problem besteht nicht.

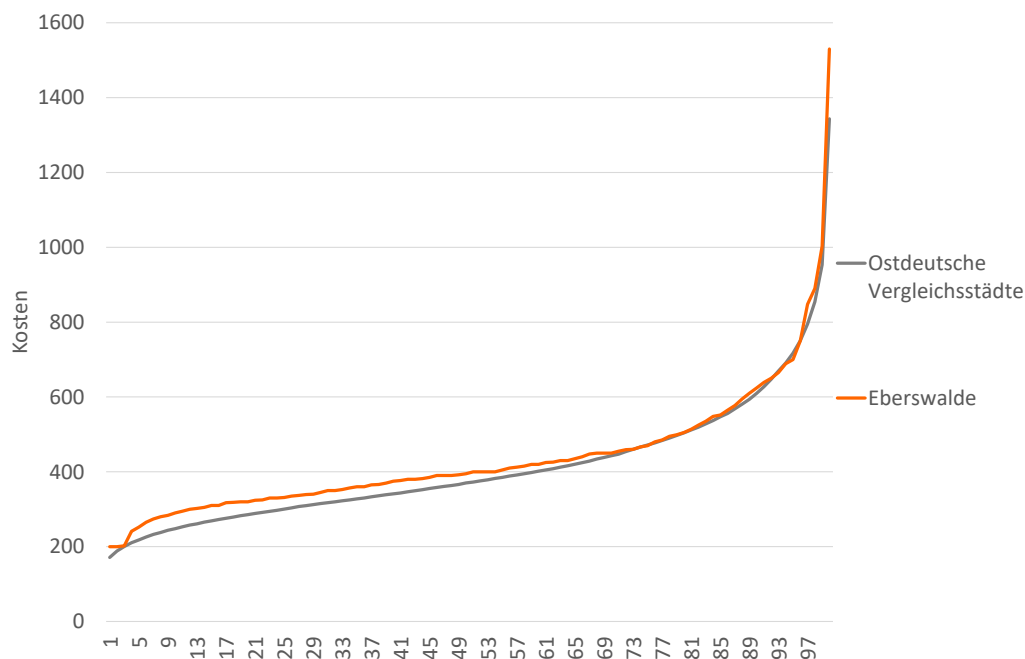
Gleichwohl muss eine Stadt versuchen für jeden Haushaltstyp vielfältige und passende Wohnungsangebote vorzuhalten. Dies gilt gerade auch in der Wohnstandortkonkurrenz zu anderen Städten.

Derzeit aber ist das Wohnungsangebot für einkommensstärkere Haushalte nicht ausreichend. Dies zeigte sich zum einen bereits in der Berechnung der qualitativen Zusatznachfrage (vgl. Kapitel 4.3). Zum anderen aber zeigt sich dies auch direkt beim aktuellen Angebot. Die folgende Abbildung 70 zeigt zunächst die Verteilungsfunktion aller öffentlich im Jahre 2020 angebotenen Wohnungen, sortiert nach der Miethöhe insgesamt, für Eberswalde im Vergleich zu allen ostdeutschen Mittelstädten.

Zunächst ist Bekanntes zu erkennen. Die Medianmiete in Eberswalde ist höher als im Mittel aller ostdeutschen Mittelstädte, was bereits in Kapitel 5.4.1 gezeigt wurde. Dies ist eine Folge der Nähe zu Berlin mit seinem höheren Preisniveau.

Bemerkenswert ist aber nun, dass der Preisaufschlag aufgrund der Nähe zu Berlin im oberen Drittel der Angebote abschmilzt. Da natürlich die Berlin-Nähe unabhängig vom Preisniveau der Wohnung immer gleich ist, muss dieses Abschmelzen eine Folge niedrigerer Wohnungsqualitäten sein. Großzügigere und höherwertigere Wohnungen fehlen in Eberswalde sogar im Vergleich zu anderen ostdeutschen Mittelstädten. Im Vergleich zu westdeutschen Großstädten ist der Unterschied noch markanter, wenngleich der Vergleich erschwert wird durch das dort insgesamt höhere Mietniveau.

Abbildung 70: Mietenverteilung in Eberswalde und ostdeutschen Vergleichsstädten



Quelle: empirica-Preisdatenbank (Basis: Value Marktdatenbank); eigene Berechnung

empirica

Dass kaum höherwertige Wohnungen in Eberswalde angeboten werden, zeigt auch ein einfacher Blick in einschlägige Online-Portale.

Die teuerste Wohnung in ganz Eberswalde, die Anfang September 2021 im Angebot war, war eine 3 Zimmer, 73 qm Altbauwohnung in der verkehrsreichen Breiten Straße, Erstbezug nach Sanierung, für 750 € kalt. Die Ausstattung ist durchschnittlicher Standard für einen Erstbezug nach Sanierung mit gefliestem Wannenbad und Fliesenspiegel in der Küche, aber ohne Balkon. Es ist letztlich eine nette Altbauwohnung, aber nichts Besonderes. Auch die nächstteuren Wohnungen sind letztlich gewöhnlich. Die Badewanne ist üblicherweise das erstgenannte Ausstattungsmerkmal.

Wohnungen mit zumindest einigen der folgenden Merkmale – Neubau oder repräsentativer Altbau, vier oder 5 Zimmer (Schlafzimmer, Wohnzimmer, Esszimmer oder große Wohnküche, Home-Office-Zimmer), > 100 qm, zentrale aber ruhige Lage, Balkon oder Terrasse, Aufzug, großzügiger Grundriss, bodentiefe Fenster, Fußbodenheizung, Einbauküche, schickes Bad in Schieferoptik o.ä. mit bodengleicher Dusche, Gäste-WC und PKW-Stellplatz – werden in Eberswalde nur sehr selten angeboten. Im laufenden Jahr (Januar bis Mitte August 2021) wurden insgesamt nur 19 Wohnungen über 900 € Monatsmiete angeboten (2,8% aller Angebote), 10 davon in zwei, gerade sanierten Gebäuden (Lessingstraße 3, A.-Bebel.Straße 9). Weitere 10 Wohnungen waren in der Preislige zwischen 800 und 900 Euro.

Für Haushalte mit einem höheren Qualitätsanspruch existieren damit kaum Angebote. Solche Wohnungen wären – gegeben eine Miete von z.B. 1000 € - aber durchaus leistbar von einem Zweipersonen-Haushalte mit 4000 Euro Nettoeinkommen, also z.B. einem Lehrerehepaar.

Das Wohnungsangebot in Eberswalde ist insgesamt wenig diversifiziert. Standardwohnungen mit zwei oder drei Zimmern mit Standardausstattung zwischen 300 und 600 Euro dominieren den Markt, sodass sich Haushalte der gehobenen Mittelschicht in Eberswalde ihre Wohnwünsche höchstens im Einfamilienhaus erfüllen können. Aber zum einen ist auch dies angesichts des geringen Einfamilienhausanteils schwierig. Und zum zweiten ist dies nur als Selbstnutzer möglich, was aber die Bereitschaft zur langfristigen Bindung, zur nicht-urbanen Lage und zum Rasenmähen voraussetzt.

Inwieweit eine Angebotslücke auch im Top-Segment existiert, kann nicht beurteilt werden. Die hier identifizierte Angebotslücke bezieht sich auf das gehobene Segment für die obere Mittelschicht wie Akademikerpaare, nicht auf Spitzenverdiener.

Das kaum vorhandene Angebot an Wohnungen im oberen Marktsegment dürfte in den nächsten Jahren zumindest etwas durch Neubau und hochwertige Sanierungen erhöht werden. Die qualitative Zusatznachfrage an Geschosswohnungen dürfte überwiegend in diesem Marktsegment entstehen. Derzeit sind allerdings erst wenige Bauprojekte in der Realisierung, genau genommen haben wir eines gefunden, vgl. Kapitel 5.8. Dort werden Mieten in Höhe von 11 €/m² aufgerufen, was - für Eberswalder Verhältnisse – zwar sehr hoch ist, aber in diesem Segment nicht unüblich.

5.7 Preisentwicklung

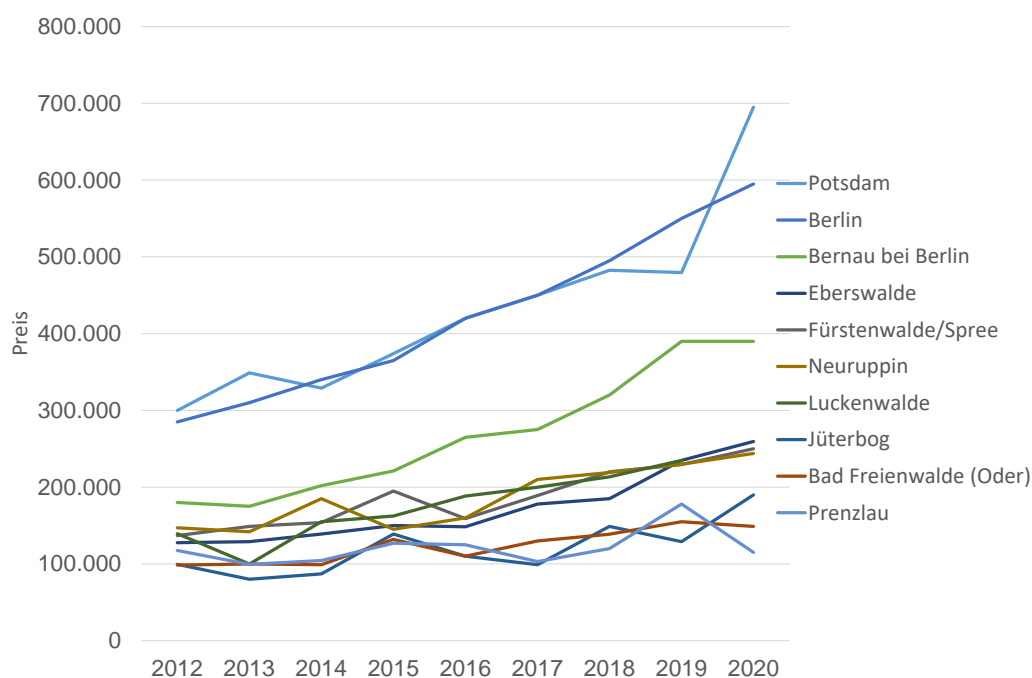
5.7.1 Ein- und Zweifamilienhäuser

Die Preise für Ein- und Zweifamilienhäuser (Bestand) haben sich in Eberswalde in den letzten 8 Jahren verdoppelt. Betrug im Jahre 2012 der Medianpreis (Angebotspreis) für Einfamilienhäuser aus dem Bestand noch rund € 130.000 so waren es im Jahre 2020 € 260.000.

Dieser enorme Anstieg ist zuallererst zinsgetrieben. Ein Rückgang der Zinsen für Wohnungsbaukredite von etwa 5% auf das heutige Niveau von 1% erlaubt einen um rund 60% höheren Kredit – bei gleicher monatlicher Belastung und Laufzeit. Im Bundesdeutschen Mittel stiegen die Preise im Zeitraum 2012 bis 2020 um rund 70%.

Der darüber hinaus gehende Preisanstieg in Berlin (+110%), Potsdam (+130%), Bernau (+120%) und eben auch in Eberswalde (+100%) ist im wesentlichen knappheitsgetrieben. Die Nachfrage wuchs schneller als das Angebot. Die starke Zuwanderung nach Berlin ließ dort die Preise steigen, sodass die Käufer auf das Umland auswichen und auch dort die Preise steigen. Die Suburbanisierung aus Berlin (Wanderungssaldo gegenüber den umliegenden Kreisen) ist von seinem Tiefpunkt 2010 (-3300 Personen) kontinuierlich auf zuletzt -16000 gestiegen, siehe dazu im Detail das Kapitel 2.2.

Abbildung 71: Entwicklung von EZFH-Preisen (Bestand) in brandenburgischen Vergleichsstädten, 2012 - 2020



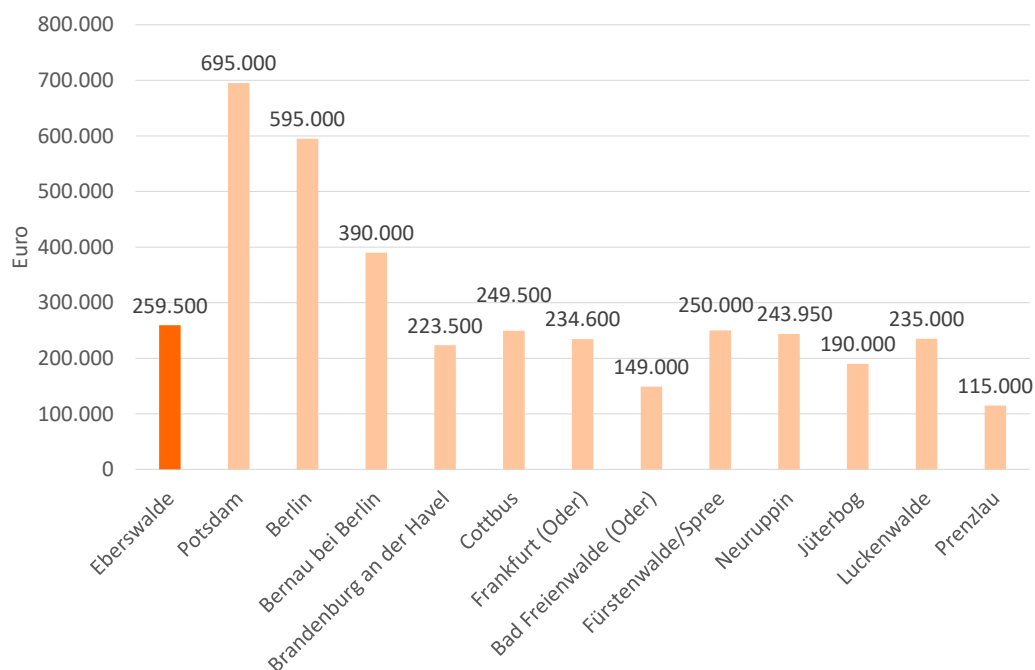
Quelle: empirica-Preisdatenbank (Basis: Value Marktdatenbank); eigene Darstellung

empirica

Der dritte preistreibende Faktor für die Preise von Bestandshäusern ist der nochmals stärkere Anstieg der Preise für neugebaute Einfamilienhäuser. Steigen die Preise für Neubauten, passen sich die Preise für Bestandsbauten – je nach Qualität – mit Abschlag an den Wert der Neubauten an. Der Preis für neugebaute Ein- und Zweifamilienhäuser stieg im Landkreis Barnim von rund 180.000 € in 2012 auf rund 450.000 € in 2020 um 150% an (Median, ohne Neubau, Angebotspreise). In Eberswalde ist aufgrund niedriger Fallzahlen eine durchgehende Auswertung nicht möglich, aber die vergleichsweise wenigen Angebote deuten auf einen Anstieg um gut 100% auf rund 350.000 € hin.

Im Vergleich sind die Preise für Ein- und Zweifamilienhäuser in Eberswalde etwas höher als erwartet. Zwar besteht gegenüber Bernau (390.000 €) noch ein deutliches Preisgefälle, aber im Vergleich zu anderen Städten im zweiten Ring wie Fürstenwalde, Luckenwalde, Neuruppin sind die Preise in Eberswalde etwas höher. Dies aber war angesichts des vergleichsweise geringen Einfamilienhausanteils am Wohnungsbestand auch erwartbar.

Abbildung 72: Preisniveau bei Ein- und Zweifamilienhäusern in brandenburgischen Vergleichsstädten, 2020



Quelle: empirica-Preisdatenbank (Basis: Value Marktdatenbank); eigene Darstellung

empirica

Entscheidend für die Akzeptanz Eberswalde als Einfamilienhausstandort für Familien dürfte – neben Faktoren wie Verkehrsanschluss und Mikrolage – vor allem das Preisgefälle zu den Konkurrenzstandorten sein. Hier sind in erster Linie Bernau sowie die Gemeinden zwischen Bernau und Eberswalde zu nennen.

Derzeit besteht ein Preisgefälle von ca. 50%, d.h. das mittlere Einfamilienhaus ist in Bernau rund 50% teuer als in Eberswalde, die absolute Differenz beträgt derzeit rund 130.000 €. Auffällig ist, dass die maximale Differenz sich seit 2018 reduziert hat. 2018 betrug der relative Preis Bernaus noch 170%, die absolute Differenz lag bei 150.000 €. Daraus folgt – wobei aufgrund der starken Schwankungen in den Preisen diese Interpretation vorsichtig erfolgen muss – dass die Preise für Einfamilienhäuser in den letzten zwei Jahren in Eberswalde aufgeholt haben.

Es ist davon auszugehen, dass Eberswalde nur dann von der Suburbanisierung aus Berlin profitieren kann, wenn ein bestimmter Preisvorteil gegenüber Berlin und den näher an Berlin gelegenen bzw. besser angeschlossenen Gemeinden besteht. Wie hoch dieser sein muss, lässt sich leider nicht weiter beziffern und ist natürlich von einer Reihe von Faktoren wie der Erreichbarkeit und der Infrastrukturausstattung für Familien abhängig. Insofern sollte der Preisvorteil Eberswalder Einfamilienhäuser engmaschig beobachtet werden. Von besonderer Relevanz ist dabei die Entwicklung in Bernau sowie den anderen Gemeinden. So sind in Bernau derzeit nach unserem Kenntnisstand große Entwicklungsvorhaben (Schwanebecker Chaussee, „Am Venusbogen“, „Panke-Aue“, Waldquartier Bernau-Friedenstal) mit über 3000 Wohnungen (MFH+EZFH) in Planung.

5.7.2 Bauland

Der mittlere Kaufpreis für Bauland für den individuellen Wohnungsbau (Einfamilienhäuser, Doppelhaushälften, Reihenhäuser) betrug in der Stadt Eberswalde im Jahre 2020 im Median 117 €/m², gekauft wurden insgesamt 28 Baugrundstücke.

Dies ist ein erheblicher Anstieg gegenüber dem Vorjahr (68 €/m², 21 Grundstücke), allerdings sind bei der geringen Fallzahl Ausreißer üblich, so lag der Medianpreis 2018 bei 139 €/m² (52 Baugrundstücke). Für die zeitliche Entwicklung ist es dabei hilfreicher sich auf ein größeres Gebiet zu beziehen. Laut Gutachterausschuss sind in der Region „mittleres Barnim“ (Eberswalde, Schorfheide, Biesenthal-Barnim) die Baulandpreise für den individuellen Wohnungsbau zwischen 2015 und 2020 um rund 160% gestiegen, in der Region „südliches Barnim“ (Wandlitz, Bernau, Werneuchen) um ebenfalls um 165% und im Oberbarnim (Joachimsthal, Britz-Oderberg-Chorin) um 116%.

Dieser beeindruckende Preisanstieg ist nachfragegetrieben, wobei die Zahlungsbereitschaften auch durch die niedrigen Zinsen gestützt werden und insofern nicht ungewöhnlich, sondern in weiten Teilen Deutschlands zu finden – insbesondere im Umland großer Metropolen.

In Eberswalde werden aktuell und in den nächsten Jahren einige bauträgerfreie Baugebiete für das Segment der Ein- und Zweifamilienhäuser erschlossen. Die Gebiete liegen in Finow und Ostend, also eher im randstädtischen Bereich. Die Tatsache, dass es hohe Bewerberzahlen für die einzelnen Parzellen gab - zum Teil ohne große Vermarktung und nur mit Bauschild – verdeutlicht die hohe Nachfrage nach Bauland für ein Eigenheim. Auch die kurzen Verkaufszeiträume am Beispiel der Ostender Höhen, zeigen die hohe Nachfrage. Die Bewohner sind überwiegend Familien aus Eberswalde, zu kleineren Teilen aus dem Umland und Berlin. Am Beispiel der Ostender Höhen haben die Parzellen eine Grundstücksgröße von rund 600-800qm, die Preise lagen bei rund 120 Euro/m². Es handelt sich in Eberswalde um folgende Baugebiete:

- Ostender Höhen in Ostend (16 Parzellen), Verkauf 2020 abgeschlossen
- Eberswalder Straße/Ahornstraße in Finow (6 Parzellen), Vermarktung läuft
- Clara-Zetkin-Siedlung in Finow (16 Parzellen), Verkauf läuft
- Christel-Brauns-Weg in Finow (rd. 70 Parzellen), Planung für die Erschließung läuft, Vermarktung in 1,5-2 Jahren

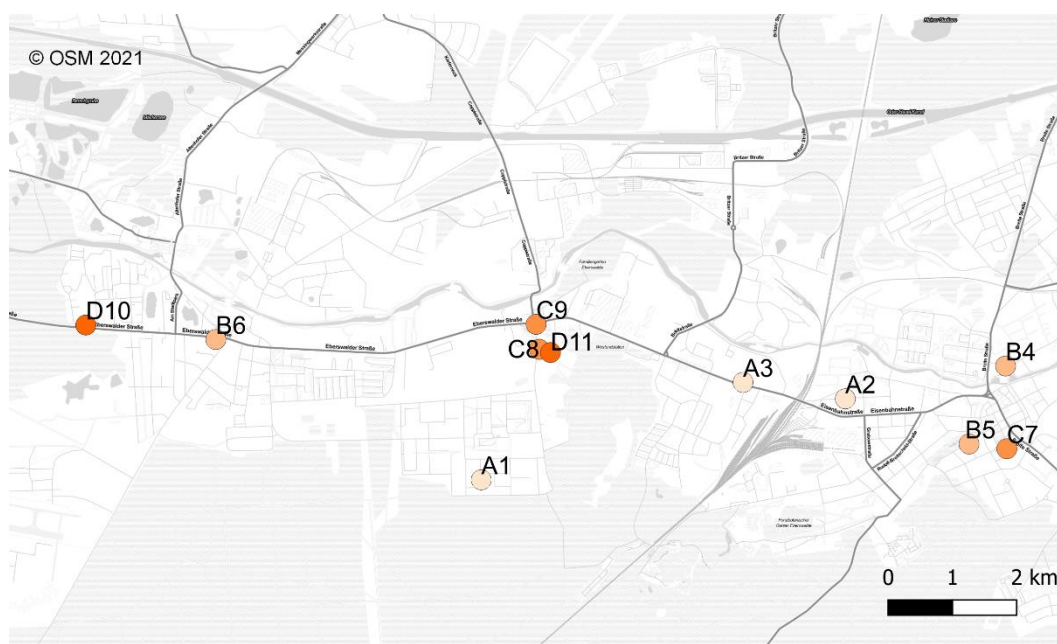
5.7.3 Eigentumswohnungen

Der Markt für Eigentumswohnungen ist in Eberswalde bislang nur wenig ausgeprägt. Laut Gutachterausschuss wurden 2020 nur 11 neugebaute Wohnungen als Eigentumswohnungen gekauft (Töpferhöfe, mittlerer Kaufpreis 2800 €/m²). Eigentumswohnungen aus dem Bestand („Weiterverkäufe“) wurden 2020 sogar nur 8 Wohnungen gekauft (mittlerer Kaufpreis 2050 €/m²). Im Gesamtjahr 2020 wurden in Eberswalde ausweichlich der empirica-Preisdatenbank gerade einmal 38 Eigentumswohnungen angeboten, davon 13 an nur drei Adressen. Zum Vergleich: in Bernau wurden laut Gutachterausschuss Im Jahre 2020 17 Neubauwohnungen und 82 Bestandswohnungen (mittlerer Kaufpreis: ebenfalls 2050 €/m²) gekauft, im Angebot waren 93 Eigentumswohnungen.

5.8 Aktuelle Wohnungsinvestitionen

Im Rahmen der Bearbeitung dieses Gutachtens wurden über Begehung, Desk-Top-Research und Expertengespräche eine Reihe von Investitionsvorhaben identifiziert. Die identifizierten Vorhaben sind keine Vollerhebung, geben aber einen Einblick in die verschiedenen Marktsegmente.

Abbildung 73: Aktuelle Bauprojekte (Neubau) in Eberswalde



Neubau: Aktuelle ausgewählte Projekte in Eberswalde

- | | |
|--------------------------------------|---|
| ○ Mietw. Mehrfamilienhaus | ● Eigentumswohnung Mehrfamilienhaus |
| ○ Mietw. Mehrfamilienhaus (Senioren) | ● Ein- und Zweifamilienhäuser (Bauträger) |

Quelle: verschiedene Akteure Eberswalde; eigene Darstellung

empirica

Mietwohnungsneubau Mehrfamilienhäuser

Derzeit werden zwei größere Projekte im Segment des Mietwohnungsneubaus von Mehrfamilienhäusern (MFH) geplant:

- Das von einem privaten Bauträger errichtete iKant-Carré (Blumenwerder Straße 10, vgl. Abbildung 73: A2, Abbildung 74: Bild links) liegt in Stadtmitte unweit des Bahnhofs und wird im Herbst 2021 fertiggestellt. Das mit einem Fahrstuhl ausgestattete Neubauobjekt beinhaltet 33 Wohneinheiten. Mit Angebotsmieten von rund 11 Euro liegen die Preise im höheren Segment. Die bisherigen Mietinteressenten stammen überwiegend aus Eberswalde, vereinzelt auch aus Berlin.
- Ungewöhnlich in Bezug auf die Bauart und das Marktsegment ist der Neubau an der Heegermühler Straße 14a/b (vgl. Abbildung 73: A3, Abbildung 74: Bild rechts) in Westend. Dieses wurde 2020 ebenfalls von einem privaten Bauträger

fertiggestellt. Er beinhaltet 70 Wohneinheiten (2-4-Raumwohnungen mit 55-100m²). Mit Angebotsmieten von rund 8 Euro liegt das Objekt – mit einem mittleren Ausstattungsstandard - im mittleren Preissegment.

Abbildung 74: Beispiele für Mietwohnungsneubau MFH in Eberswalde



Quelle: empirica

empirica

Derzeit werden zwei weitere Großprojekte mit zusammen knapp 600 geplanten Wohneinheiten geplant, die den Wohnungsbestand Eberswaldes deutlich erweitern und Dynamik in den Mietwohnungsneubau bringen könnten:

- Das Hufnagelquartier soll etwa 2024/2025 fertiggestellt werden. Auf dem Areal zwischen Finowkanal, Bahnlinie und Kupferhammerweg sollen rund 260 geplanten Wohneinheiten in etwa 20 Gebäuden, ein Parkdeck sowie Gewerbebauten entstehen. Die Entwurfserarbeitung für dieses Projekt läuft.
- Das Projekt Schwärzeblick an der Rudolf-Breitscheid-Straße auf dem ehemaligen NVA-Gelände sieht 300 Wohneinheiten mit einem Mix aus Mehrgeschosswohnungen und Ein-/Zweifamilienhäusern vor. Für das Projekt liegt ein rechtskräftiger Bebauungsplan vor, der Abriss der bestehenden Gebäude ist bereits im Gange. Die Fertigstellung ist in ca. 3-5 Jahren geplant.

Wohnungs- und Betreuungsangebot für Senioren

Das Wohnungs- und Betreuungsangebot für Senioren wird in Eberswalde in den nächsten Jahren durch u.a. drei neue Projekte erweitert:

- Im Johanniter-Quartier (Pfeilstraße 9, vgl. Abbildung 73: B5, Abbildung 75: Bilder links) sollen im Sommer 2022 77 Wohneinheiten (1-4-Raumwohnungen) fertiggestellt werden. Bei Bedarf können von den Bewohnern Johanniter-Angebote wie beispielsweise Fahrdienst oder häusliche Pflege in Anspruch genommen werden. Im Erdgeschoss sollen die Flächen mit Arztpraxen und Gewerbe belegt werden.
- Das von einem privaten Bauträger geplante Projekt Wohnen mit Service (Schleusenstraße 4a/b, vgl. Abbildung 73: B4, Abbildung 75: Bilder Mitte) wurde Ende 2020 fertiggestellt und beinhaltet 44 Wohneinheiten, darunter 40 2-Raum- und 4 3-Raumwohnungen. Der Mietpreis liegt mit 10 Euro/qm im höheren Segment, die Ausstattung ist mit einem Fahrstuhl, Fußbodenheizung und Balkon höherwertig.

Das Deutsche Rote Kreuz (DRK), das im Haus zwei Wohnungen angemietet hat, bietet auf Wunsch und bei Bedarf pflegerische Leistungen an.

- Das Carré Heegermühle in Finow (Eberswalder Straße 126/128, vgl. Abbildung 73: B6, Abbildung 75: Bilder rechts) soll Ende 2022 fertiggestellt werden. Es sieht einen dreigeschossigen Neubau mit ca. 33 Seniorenapartments und einem zweigeschossigen angrenzenden Neubau für eine Tagespflege und eine Seniorenwohngemeinschaft vor. Bauträger ist die städtische WHG.

Abbildung 75: Aktuelle Projekte im Segment des Wohnungsangebotes für Senioren in Eberswalde



Quelle: empirica

empirica

Eigentumswohnungsneubau

Im Segment des Neubaus von Eigentumswohnungen ist die Liste größerer Projekte relativ kurz. Aktuell wurden bzw. werden drei größere Projekte fertiggestellt bzw. sind in Planung. Der Käufermix besteht dabei aus Kapitalanlegern aus Berlin und dem übrigen Deutschland sowie Selbstnutzern. Die Selbstnutzer sind laut Expertenangaben überwiegend Personen im Alter von 50/60 Jahren aus dem Eberswalder Umland, die ihr Eigenheim aufgeben und die soziale Infrastruktur in Eberswalde nutzen wollen, die sie in eher ländlicheren Gebieten nicht in ausreichendem Maße erhalten. Selbstnutzer aus Berlin sowie Paare ohne Kinder (DINK: Double Income, No Kids) sind laut Expertenangaben aktuell eher noch die Ausnahme.

- Das Wohnquartier Töpferhöfe (Nagelstraße 1415, vgl. Abbildung 73: C7, Abbildung 76: Bild links) wurde 2018 von der Mark-A. Krüger Bauunternehmung mit dem ersten von vier Blöcken fertiggestellt, der letzte Block erfolgte 2021. Das Projekt wurde von der Nachfragerseite aufgrund seiner guten Lage (städtisch, aber kurze Distanz ins Grüne) und der guten Ausstattung gut angenommen, inzwischen sind alle Wohnungen verkauft. Die Kaufpreise beliefen sich auf 2.700-3.000 Euro/qm.

- Die IZ GmbH errichtet bzw. plant aktuell zwei Projekte. Auf dem Gelände des ehemaligen Gasthofes Lindenhofes entstehen momentan 13 Eigentumswohnungen mit Flächen zwischen rund 50 und 100 qm. Die Kaufpreise liegen im höherpreisigen Segment zwischen 4.200 und 5.000 Euro/qm, zum Teil sollen Wohneinheiten auch vermietet werden (vgl. Abbildung 73: C8, Abbildung 76: Bild rechts). Die Wohnungen werden hochwertig ausgestattet und zudem barrierearm konzipiert und sind somit gut für die Zielgruppe der Senioren geeignet. Die Fertigstellung ist für das Frühjahr 2022 geplant. Ein zweites Projekt (Wohnpark (Ecke Spechthausener Straße/Eberswalder Straße, vgl. Abbildung 73: C9) befindet sich in der Planung (B-Plan). Neben Gewerbeflächen am Blockrand sollen auf dem Gelände mehrere Mehrfamilienhäuser entstehen.

Abbildung 76: Aktuelle Projekte im Segment der Eigentumswohnungen in MFH in Eberswalde



Quelle: empirica

empirica

Im Ein- und Zweifamilienhaussegment ist – abgesehen vom individuellen Wohnungsbau – die Liste an Bauträgerprojekten ebenfalls relativ kurz. Derzeit werden zwei Bauträgerprojekte im Segment der Ein- und Zweifamilienhäuser realisiert: Die IZ GmbH errichtet aktuell am Stadtrand in Finow 8 Doppelhaushälften (vgl. Abbildung 73: D10). Die Mietpreise liegen bei rund 10 Euro. In Westend (Finow-Eisenspalterei) entstehen aktuell 4 Townhouses mit Wohnflächen von je 165qm (vgl. Abbildung 73: D11). Die Kaufpreise inkl. Grundstück belaufen sich auf etwa 410.000 Euro.

Sanierungstätigkeiten Altbau

Aktuell werden zahlreiche Wohnbestände im Altbausegment saniert. Auf Grundlage von Zuarbeiten verschiedener Akteure sowie einer Vor-Ort-Bereisung ermittelte empirica rund 20 aktuelle Sanierungsprojekte bzw. vor kurzem fertig sanierte Altbauwohnhäuser (vgl. Abbildung 77, Abbildung 78).

Die Sanierungsprojekte liegen überwiegend in den Stadtteilen Westend und Stadtmitte, aber auch in anderen Stadtteilen wurden und werden Sanierungsprojekte umgesetzt. Die Sanierung wird neben der städtischen WHG auch von privaten Investoren umgesetzt.

Abbildung 77: Ausgewählte Sanierungsvorhaben des Altbaubestands in der Stadt Eberswalde



Altbau: Aktuelle ausgewählte Sanierungsprojekte in Eberswalde

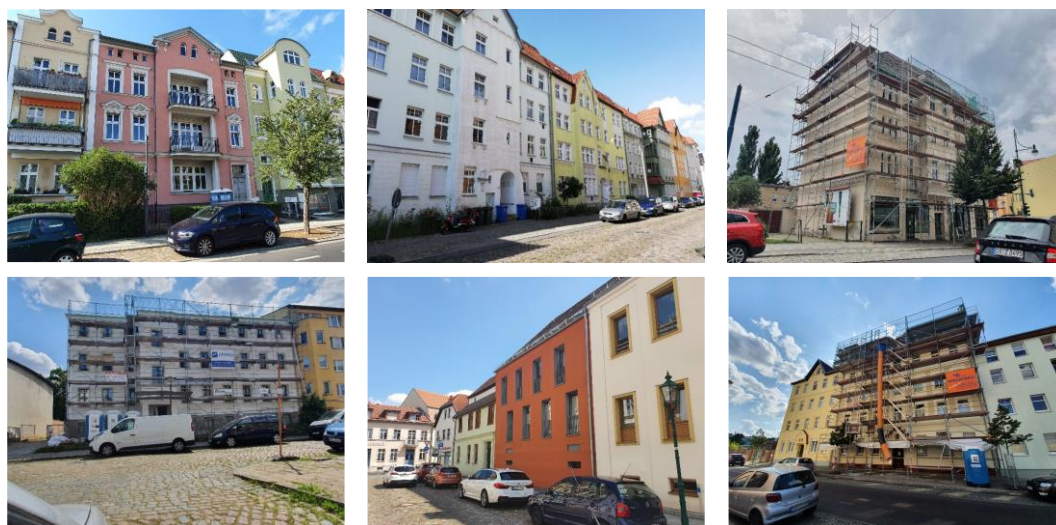
Quelle: verschiedene Akteure Eberswalde; eigene Darstellung

empirica

Die derzeit laufenden Sanierungsvorhaben, vgl. Kapitel 5.8 zielen zwar zum Teil auf das gehobene Marktsegment mit Mieten von bis zu 10 €/m² und darüber.

In größeren Teilen allerdings scheint die Sanierung nur die Herstellung eines normalen Ausstattungsstandards abzielen, anstatt mit grundlegenden Eingriffen in die Bausubstanz größere Wohnungen im gehobenen Standard zu errichten. Ungewöhnliche Sanierungsvorhaben – wie z.B. die Umwandlung altindustrieller Gebäude in hochwertige Loftwohnungen, die Herstellung familiengerechter Maisonette-Wohnungen mit Gartenzugang, große Dachgeschossausbauten mit Dachterrassen, die Schaffung neuer Wohnlagen z.B. am Wasser – können derzeit nicht beobachtet werden. Die Sanierungsvorhaben beschränken sich vielmehr derzeit auf die Wiederherstellung eines zeitgemäßen Zustandes, nicht auf die Schaffung neuer Wohnqualitäten.

Abbildung 78: Beispiele für Sanierungen im Altbau in Eberswalde



Quelle: empirica

empirica

Sanierungstätigkeiten Plattenbau

Neben den Sanierungstätigkeiten im Altbau werden in Eberswalde auch Plattenbauten im Brandenburgischen Viertel saniert. Das Brandenburgische Viertel ist aktuell geprägt durch eine hohe Anzahl von noch unsaniertem oder teilsaniertem Plattenbaubestand. Auch das Wohnumfeld wirkt in Teilen wenig gepflegt.

Nachdem die städtische WHG in den vergangenen Jahren bereits rund 5 Millionen Euro in die Bestandserhaltung und Aufwertung ihrer Wohnungen im Brandenburgischen Viertel investiert hat, wird nun ein weiteres Vorhaben für den Bereich Finsterwalder -/ Cottbuser Straße begonnen. Dieses umfasst neben der Sanierung und Modernisierung des Bestands auch erstmals einen Neubau mit 20 Wohneinheiten (vgl. Abbildung 73: A1). Die Fertigstellung der Investitionsmaßnahmen ist für 2023/2024 geplant.

Auch die Wohnungsgenossenschaft 1893 hat in ihren Bestand im Brandenburgischen Viertel investiert, in den nächsten Jahren stehen dort in den Aktionsräumen Cottbus, Oderbruch und Barnim weitere umfangreiche Sanierungen an. Im Rahmen einer Kooperation mit dem Land Brandenburg und der Stadt Eberswalde wird der Umbau und die Sanierungen im ehemaligen Max-Reimann-Wohngebiet bis 2024 mit rund 57 Millionen Euro gefördert. Zur Sanierung gehören u.a. neben dem Installieren von Fahrstühlen auch die Umgestaltung in attraktivere neue Grundrisse der Wohnungen. Bereits jetzt startet die Genossenschaft mit der Vermarktung über die Kampagne „Welcome to boomtown Eberswalde“. Über diese Plattform können sich Interessenten für eine sanierte Wohnung bewerben.

Ein hoher Anteil der im ersten Schritt bis Anfang 2022 fertiggestellten 168 Wohneinheiten an der Cottbuser Straße soll an WBS-Berechtigte Bewohner gehen. Neben den Wohnungen soll der öffentliche Raum, das Wohnumfeld und die soziale Infrastruktur aufgewertet werden. Die Mietpreise der sanierten Wohnungen werden bei rund 7-8 Euro/qm (nettokalt, ohne WBS), also im mittelpreisigen Segment, liegen.

6. Abgleich zukünftiger Wohnungsnachfrage und Angebot

Die Zusatznachfrage – vgl. Kapitel 4.3 - beschreibt die Zahl der Wohnungen, die von den Haushalten zukünftig zusätzlich gegenüber heute nachgefragt werden. Dies sind im Wachstumsszenario rund 2.150 Wohnungen bis zum Jahr 2035, knapp 1.400 Wohnungen im Stagnationsszenario und immerhin noch gut 600 Wohnungen.

Die Nachfrage verteilt sich auf die beiden Wohnungsmarktsegmente Geschosswohnungen und Ein-/Zweifamilienhäuser.

6.1 Geschosswohnungen

Insgesamt werden insgesamt bis zum Jahr 2035 zwischen rund 100 (Schrumpfungsszenario), 500 (Stabilitätsszenario) und 1200 (Wachstumsszenario) zusätzliche Geschosswohnungen nachgefragt.

Angesichts eines heutigen Leerstand von rund 1.600 Geschosswohnungen scheint daraus zu folgen, dass selbst im Wachstumsszenario kein Geschosswohnungsneubau nötig ist. Selbst eine knappe 2,5%-Fluktuationsreserve (ca. 450 Wohnungen) wäre noch vorhanden. Tatsächlich folgt aus den Berechnungen, dass grundsätzlich kein Bedarf in relevanter Größenordnung an zusätzlichen Geschosswohnungen besteht.

Allerdings hieße dies die Natur der in Kapitel 4.3 berechneten Zusatznachfrage zu verkennen. Diese ist nicht nur quantitativer, sondern auch qualitativer Art. Wohnungen werden auch dann neugebaut, wenn quantitativ bereits genügend Wohnungen vorhanden sind, aber die Nachfrager eine andere Wohnungsqualität wünschen als angeboten. Aus diesem Grund wurden in Eberswalde auch seit 2011 insgesamt 191 neue Geschosswohnungen errichtet und weitere 330 in bestehenden Gebäuden fertiggestellt – trotz eines Wohnungsleerstands von über 10%. Aus dem gleichen Grunde besteht auch im Schrumpfungsszenario noch eine Zusatznachfrage nach Geschosswohnungen.

Die entscheidende Frage für die Höhe des nachgefragten Geschosswohnungsneubaus ist daher, wieviel der zukünftigen Nachfrage aus dem Leerstand befriedigt werden kann. Gelingt es die Nachfrage durch Modernisierung und Sanierung vollständig auf den Bestand zu lenken, würde tatsächlich kein Geschosswohnungsneubau entstehen.

Davon kann allerdings nicht ausgegangen werden. Ein Teil des heutigen Leerstandes wird sich vermutlich aus architektonischen Gründen nicht soweit ertüchtigen lassen, dass er von den Nachfragern als gleichwertig zu einem Neubau angesehen wird. Weitere Wohnungen aufgrund ihrer Lage (z.B. verkehrsreiche aber periphere Lage) auch nach aufwendiger Sanierung keine Nachfrager auf sich ziehen können, die kostendeckende Mieten zu zahlen bereit sind. Und ein Teil des Leerstandes wird aus bautechnischen oder wirtschaftlichen Gründen sich kaum mehr ertüchtigen lassen.

Insofern sollten die Beteiligten davon ausgehen, dass auch zukünftig neue Geschosswohnungen errichtet werden. Allein 2020 wurden bereits für 205 Geschosswohnungen Baugenehmigungen erteilt bei steigender Tendenz. Im Mittel der letzten drei Jahre waren es 120 Geschosswohnungen.

Auch durch die Sanierung von leerstehenden Wohnungen wird in den nächsten Jahren das marktaktive, verfügbare Geschosswohnungsangebot beträchtlich ausgeweitet werden. Allein die Wohnungsunternehmen haben angekündigt, in den nächsten Jahren rund

300 Wohnungen umfassend zu sanieren (vgl. Kapitel 5.1.4). Derzeit stehen diese Wohnungen überwiegend leer oder liegen zumindest in Gebäuden, die überwiegend leer stehen. Hinzu kommen Sanierungen von Gebäuden in privatem Eigentum, die sich kaum schätzen lassen. Angesichts der überraschend vielen aktuellen Sanierungsvorhaben (vgl. Kapitel 5.8) aber sollte hier sicherlich von 20 oder mehr Wohnungen pro Jahr ausgegangen werden. Dies wären in den nächsten ca. fünf Jahren weitere 80 bis 100 Wohnungen. Insgesamt also dürften in den nächsten Jahren 350 bis 400 Wohnungen saniert werden.

Insgesamt dürfte daher in den nächsten vier Jahren über Neubau ($4 \times 120 = 480$) und Sanierung (>350) derzeit überwiegend leerstehender Geschosswohnungen sicherlich 800 Wohnungen neu auf den Markt kommen. Dies entspricht bereits $2/3$ der Zusatznachfrage im Wachstumsszenario bis 2035. Daraus folgt zweierlei.

Zum einen ist auch im Wachstumsszenario nicht mit einer Knappheit an verfügbaren, marktaktiven Wohnungen zu rechnen. Eine Gefährdung der Wohnraumversorgung auch von einkommensschwächeren Haushalten ist auch zukünftig nicht absehbar.

Ganz im Gegenteil sind die bisher bereits angekündigten Sanierungen und Neubauvorhaben im Geschosswohnungsbau beträchtlich, sodass insgesamt auch im Wachstumsszenario von einem Wohnungsmarkt ausgegangen werden sollte, der zumindest einen latenten Wohnungsüberschuss aufweist. Im Gegensatz zu heute allerdings würde, bei Umsetzung der angekündigten und absehbaren Sanierungsvorhaben, sich der Leerstand in Richtung der (teil-) sanierten Wohnungsbestände verschieben.

Den Marktakteuren ist daher anzurufen, bei Sanierungsplanungen Vorsicht walten zu lassen. Sicherlich ist nicht mit einer Wiederkehr der ostdeutschen Marktverhältnisse der späten 1990er und frühen 2000er Jahre zu rechnen, als durch eine massive Sanierungswelle der Leerstand nicht vermindert, sondern nur räumlich verlagert wurde, was in Teilen der Wohnungswirtschaft für wirtschaftliche Schwierigkeiten führte. Aber eine schnelle Sanierung großer Bestände könnte dazu führen, dass Vermietungsschwierigkeiten entstehen – natürlich nicht in den frisch sanierten Beständen, aber in anderen (teil-)sanierten Beständen.

Zudem wird die Umlenkung der Zusatznachfrage in den Bestand durch Sanierungen nur dann gelingen, wenn dadurch Wohnqualitäten angeboten werden, die derzeit nicht oder in nicht ausreichendem Maße vorhanden sind. Den Marktakteuren ist daher zu raten, durch die Sanierung nicht nochmals das Standard-Wohnsegment zu bedienen, das in Eberwalde bereits besonders hohe Marktanteile hat.

Im schlechtesten Falle werden in den nächsten Jahren viele Wohnungen saniert, aber treffen die Nachfrage nicht, sodass im Standard-Segment ein Überschuss an sanierten Wohnungen entsteht während gleichzeitig größere Neubauvorhaben auf Nachfrage treffen und umgesetzt werden.

6.2 Ein- und Zweifamilienhäuser

Die zusätzliche Nachfrage nach Ein- und Zweifamilienhäusern beträgt je nach Szenario zwischen 500 und 900 Einheiten.

Angesichts des geringen Leerstandes in Ein- und Zweifamilienhäusern von 2,1% wird diese Nachfrage nicht aus dem Bestand befriedigt werden können – von Einzelfällen einmal abgesehen.

Diese Zusatznachfrage wird sich räumlich dort niederschlagen, wo entsprechendes Bauland zu angemessenen Bodenpreisen vorhanden und auch für die Bauherren verfügbar ist. Dies muss nicht zwingend in der Stadt Eberswalde selbst sein, die Nachfrage kann auch auf die Umlandgemeinden ausweichen. Die Folge wäre dann allerdings, dass die Einwohnerzahl des Wachstumsszenarios nicht erreicht werden wird, das Wachstum würde sich ins Umland verlagern mit den entsprechenden Folgen für Verkehrsaufkommen, Zersiedlung und Steuereinnahmen. Die Auswirkung eines nicht ausreichenden Baulandangebotes auf die Bevölkerungsentwicklung ist dabei größer als bei Geschosswohnungen, da Familien größere Haushalte bilden. Als Faustformel kann gelten: Je nicht verfügbarem Einfamilienhaus fällt die Einwohnerzahl um knapp vier Personen.

7. Zusammenfassung und Fazit

Eberswalde wächst wieder. Die Zuwanderung kompensiert das nach wie vor vorhandene Geburtendefizit, sodass die Einwohnerzahl zuletzt mit einer Jahresrate von rund 0,5% gewachsen ist.

Markant war das Wachstum natürlich in den Jahren 2015 und 2016, als viele Schutzsuchende nach Deutschland und praktisch alle Gemeinden in Deutschland kamen. Aber parallel dazu und vor allem in den Jahren danach gelang es Eberswalde den Wanderungsgewinn von Menschen mit deutscher Staatsangehörigkeit kontinuierlich und nachhaltig auf zuletzt knapp 300 Personen zu steigern. Gleichzeitig gewann Eberswalde zuletzt weitere knapp 300 Personen mit ausländischer Staatsangehörigkeit hinzu.

Die Zuwanderung von Personen mit ausländischer Staatsbürgerschaft ist sehr unbeständig, da diese zum größeren Teil von Entwicklungen im (außereuropäischen) Ausland abhängig sind. Eberswalde gewann zwar auch Einwohner gegenüber europäischen Ländern hinzu, die Gewinne sind allerdings überschaubar.

Stabiler ist die Entwicklung der deutschen Staatsangehörigen. Hier gewinnt Eberswalde derzeit vor allem gegenüber Berlin (+425 Personen in den Jahren 2019 und 2020), dem Landkreis Barnim (+138) und fast allen anderen Brandenburger Landkreisen (+361). Hinzu kommen Gewinne gegenüber Westdeutschland (+161).

Bemerkenswert ist dabei, dass Eberswalde gegenüber Berlin und dem Berliner Umland in allen Altersklassen Wanderungsgewinner ist. Stetig angestiegen ist dabei zum einen die Zuwanderung der 30- bis 45-Jährigen (sowie der Kinder), was dem klassischen Suburbanisierungsmuster entspricht. Eberswalde als Stadt im zweiten Ring gewinnt dabei nicht nur aus Berlin, sondern auch aus den Gemeinden zwischen Eberswalde und Berlin (Kaskadenwanderung).

Zum zweiten gewinnt Eberswalde nunmehr auch bei den 18- bis 30-Jährigen, was ebenfalls bemerkenswert ist. Typischerweise verlieren Mittelstädte in dieser Altersklasse Einwohner an Groß- und Universitätsstädte, so auch Eberswalde bis etwa 2016. Dies ist nur zum Teil mit der Hochschule Eberswalde erklärbar, da typischerweise Studierende zwischen ihrem 18. und 30. Lebensjahr zwar zur Hochschule wandern, aber eben auch nach dem Abschluss wieder weg. Der positive Wanderungsgewinn in dieser Altersgruppe dürfte daher zum einen ebenfalls eine Folge der hohen Wohnkosten in Berlin (+ 1. Ring) sein. Zum anderen gewinnt Eberswalde aber auch aus dem eigenen Umland sowie den berlinferneren Regionen, d.h. Eberswalde wird als Wohnstandort junger Menschen akzeptiert – wobei die hohen Wohnkosten in Berlin diese Entwicklung auch unterstützt haben dürfte.

Weitere Wanderungsgewinne erzielt Eberswalde auch bei den über 45-Jährigen und insbesondere den über 65-Jährigen. Diese Zuwanderung Älterer ist erklärbar durch die Zuwanderung ehemaliger Einfamilienhausbewohner, die nun bequemer in Geschosswohnungen wohnen wollen und im höheren Alter Dienstleistungen bis hin zur Pflege benötigen. Aber diese Zuwanderung dominiert – im Gegensatz zu vielen anderen Mittelstädten – nicht die Wanderungsbilanzen, sondern ist nur ein Teil davon.

Zunehmende und nunmehr deutliche Wanderungsverluste muss Eberswalde gegenüber dem eigenen Umland hinnehmen, hier überwiegend Familien (-100 30 bis unter 45-Jährige sowie -60 unter 18-Jährige). Hier setzt sich letztlich die Kaskadenwanderung in den 3. Ring um Berlin fort.

Insgesamt ist die positive Entwicklung Eberwaldes damit stark von der Nähe zu Berlin geprägt. Die steigenden Wohnkosten in Berlin und im 1. Ring um Berlin lassen die Haushalte in den zweiten Ring und damit auch nach Eberswalde ausweichen. Die sonstigen nicht-Berlin abhängigen Wanderungsströme (junge Menschen nach Auszug aus Elternhaus im Hinterland von Eberswalde, ältere Menschen auf der Suche nach bequemerem Wohnen) sind zwar auch positiv, aber würden nicht für ein kontinuierliches Wachstum ausreichen.

Dieses Wachstum ist für Städte und Gemeinden im zweiten Ring um Berlin derzeit typisch und im Vergleich ist die Entwicklung in Eberswalde eher moderat. Im Vergleich zu allen Gemeinden mit einer Fahrzeit von 30 bis 60 Minuten nach Berlin ist Eberwalde mit einem Wachstum zwischen 2014 und 2020 nur auf Platz 53 von 120 Gemeinden, von den zentralen Orten im 2. Ring zu Berlin auf Platz 12 von 21.

Weiteres Wachstum auch in Zukunft

Auch für die Zukunft kann und sollte Eberswalde von einem weiteren Bevölkerungswachstum ausgehen. Die weitere Bevölkerungsentwicklung wurde in drei Szenarien – einem Schrumpfungsszenario, einem Stagnations- und einem Wachstumsszenario – berechnet. Die Einwohnerzielzahlen für das Jahr 2035 wurden in den drei Szenarien empirica vom Auftraggeber vorgegeben, alle drei Szenarien lassen sich plausibel materiell begründen.

Das Schrumpfungsszenario würde eintreten, wenn die Zuwanderung vor allem aus Richtung Berlin nicht mehr das Niveau der letzten drei Jahre erreicht würde, sondern zurückfallen würde auf das Niveau der letzten 10 Jahre. Dies würde voraussetzen, dass die Überschwappeffekte aus Berlin sich wieder abschwächen, was einen Attraktivitätsverlust Berlins voraussetzt.

Im Stabilitätsszenario wird davon ausgegangen, dass die Überschwappeffekte aus Berlin in Zukunft sich in dem Maße fortsetzen, wie im Mittel der letzten drei Jahre aber nicht weiter steigen.

Für das Wachstumsszenario müssten die Überschwappeffekte aus Berlin bis 2025 in dem Maße weiterwachsen, wie in den letzten acht Jahren. Dieses Szenario unterstellt, dass Eberswalde etwas stärker vom Wachstum des Berliner Raumes profitieren kann als bislang, allerdings nicht in einem unrealistischen Maße. Es wurden die jüngsten Trends in den Zuzugsraten für weitere fünf Jahre fortgeschrieben, aber danach konstant gehalten.

Insgesamt empfehlen wir, für weitere Planungen das Wachstumsszenario zugrunde zu legen. Dieses ist durchaus erreichbar, setzt aber natürlich voraus, dass Eberswalde auch die Voraussetzung für das Wachstum schafft. Die jüngste Bevölkerungsvorausberechnung des Landes geht von einem Bevölkerungswachstum aus, das sich zwischen dem Stabilitätsszenario und dem Wachstumsszenario bewegt.

Für den Wohnungsmarkt übersetzt sich das Bevölkerungswachstum Eberswaldes im Wachstumsszenario in einen Anstieg der Zahl der Haushalte bis zum Jahr 2035 um rund 1.800. Im Stabilitätsszenario stagniert die Zahl der Haushalte in etwa auf heutigem Niveau, im Schrumpfungsszenario würde die Zahl der Haushalte um rund 1000 sinken.

Mieten steigen ...

Das Bevölkerungswachstum sowie vermutlich auch die Sanierung bislang unsanierter Wohnungen haben die Angebotsmieten steigen lassen. Die mittlere Angebotsmiete (Median, ohne Neubau) bei öffentlich angebotenen Wohnungen stieg zwischen 2013 und 2020 von 5,60 €/m² auf 6,95 €/m² um 23%, wobei der Anstieg insbesondere in den letzten zwei / drei Jahren stattfand.

Das aktuelle Mietniveau in Eberswalde entspricht dem erwartbaren Mietniveau in der regionalen Mietstruktur. Während in Berlin die Angebotsmieten (2020, Median, ohne Neubau) bei rund 10 €/m² liegen, waren es in den Städten des ersten Rings wie Bernau oder Nauen zwischen 7,50 und 9 €/m² und in den berlinfernen Städten (Prenzlau, Frankfurt/Oder, Rathenow) zwischen 5,50 und 6 €/m². In den dazwischen liegenden Städten wie Eberswalde wurden Wohnungen zwischen 6,50 und 7,50 €/m² angeboten.

... aber soziale Wohnraumversorgung ungefährdet

Trotz des Anstiegs der Angebotsmieten ist die Wohnraumversorgung einkommensschwächerer Haushalte bei der Neuanmietung einer Wohnung im Wesentlichen ungefährdet. Ausgehend von mittleren Einkommen einkommensärmerer Haushalte (Nettoäquivalenzeinkommen: 1038 €) und einer maximalen Kaltmietenbelastung als Nettoeinkommen von 30% kann sich ein Einpersonenhaushalt beeindruckende 65% aller angemessenen Wohnungen leisten. Bei 2- und 3-Personenhaushalten sind es sogar 84% bzw. 89% aller angebotenen Wohnungen (4-Personenhaushalte: 72%).

Wie entspannt der Wohnungsmarkt in Eberswalde ist, zeigt sich auch an den unverändert hohen Fluktuationsraten bei den Wohnungsunternehmen in Eberswalde. Neuvermietet wurden im Jahr 2020 753 Wohnungen und damit rund 8,3% aller Wohnungen (=Fluktuationsrate). In den Jahren zuvor waren es mit 675 (2018) und 728 (2019) leicht weniger. In sich anspannenden Wohnungsmärkten sinkt hingegen die Fluktuationsrate, da Mieter ihre Wohnungen, selbst wenn sie nicht mehr passen, seltener kündigen.

Ein weiterer starker Hinweis auf die ungefährdete Wohnraumversorgung einkommensschwacher Haushalte ergibt sich aus der Kooperation zu belegungs- und mietpreisgebundenen Wohnungen zwischen der kommunalen Wohnungsbaugesellschaft WHG und der Stadt Eberswalde. Die Kooperation sieht vor, dass die WHG mietpreis- und belegungsgebundene Wohnungen anbietet und die Stadt ein Benennungsrecht für die Wohnungen erhält. Die Mieten sind analog zum sozialen Wohnungsneubau in Brandenburg, d.h. 4,90 €/m² bzw. 6,00 €/m², die Wohnungen werden im gesamten Stadtgebiet angeboten. Die Stadt Eberswalde hat 533 Benennungen erteilt - aber nur in 28 Fällen wurde ein Mietvertrag auch unterschrieben. Die überwiegende Mehrheit der Benannten reagierte nicht oder schon vor der Besichtigung ablehnend.

Weiterhin hoher Leerstand

Der Bevölkerungszuwachs in Eberswalde führte zu einer sinkenden Leerstandsquote. Laut durchgeführter Leerstandserhebung standen Anfang 2021 noch 6,9% aller Wohnungen in Eberswalde leer, nach 10,4% im Jahre 2014.

Die angegebene Leerstandsquote bezieht sich allerdings auf alle Wohnungen. Relevant für die Beurteilung der Wohnraumversorgung insbesondere einkommensschwächerer Haushalte ist hingegen die Leerstandsquote im Geschosswohnungsbestand. Diese betrug Anfang des Jahres 2021 hohe 8,4% während nur 2,1% der Ein- und Zweifamilienhäuser leer standen. Die Leerstandsquote von 8,4% im Geschosswohnungsbestand liegt damit weiterhin in einem Bereich, der üblicherweise als betriebswirtschaftlich und stadtentwicklungspolitisch problematisch angesehen wird. Der Leerstand ist dabei nicht auf einzelne Stadtviertel konzentriert, sondern mehr oder minder gleichmäßig über die innerstädtischen Lagen verteilt.

Ein Teil des hohen Leerstandes in Geschosswohnungen erklärt sich daraus, dass Gebäude vollkommen oder überwiegend leer stehen, da sie noch unsaniert sind. Aber auch bei Herausrechnung dieser nicht anmietbaren Wohnungen verbleibt ein hoher marktaktiver Leerstand von rund 6%, ein Wert, der eher auf ein strukturelles Leerstandsproblem denn auf eine Knappheit hinweist.

Die kommunale Wohnungsgesellschaft WHG plant in den nächsten Jahren die Sanierung von etwa 125 Wohnungen in 13 Gebäuden, 12 davon sind Altbauten²³. Die Wohnungsgenossenschaft (475 von 3300 Wohnungen unsaniert, nur DDR-Wohnungen) plant nach eigenen Angaben in den nächsten Jahren die Sanierung von 168 Wohnungen im Brandenburgischem Viertel²⁴. Dies sind – auch vor dem Hintergrund, dass auch im privaten Bestand zunehmend saniert wird – durchaus beträchtliche Zahlen.

Wenige große Wohnungen, wenig Einfamilienhäuser

Der Wohnungsbestand der Stadt Eberswalde ist gekennzeichnet durch einen ungewöhnlich hohen Anteil an kleinen Wohnungen. So liegt der Anteil an Zweiraumwohnungen in Eberswalde bei 18%, in den anderen ostdeutschen Mittelstädten hingegen nur bei 12% und in den westdeutschen Mittelstädten sogar nur bei 8%. In der Umkehrung liegt der Anteil großer Wohnungen mit 4 und mehr Räumen in Eberswalde nur bei 47%, während er in den ostdeutschen Mittelstädten mit 56% fast 10%-Punkte höher liegt (westdeutsche Mittelstädte: 69%).

Dies ist zum einen eine Folge des geringen Anteils an Ein- und Zweifamilienhäusern in Eberswalde. Mit nur 20,9% (2011) ist der Anteil deutlich geringer als in anderen ostdeutschen Mittelstädten (28,8%) und erst recht im Vergleich zu westdeutschen Mittelstädten (49%). Aber auch der etwas höhere Anteil an DDR-Wohnungen (49,5% zu 44,5%) und der geringe Neubauanteil (Baujahre 1991 bis 2011) erklärt diesen Unterschied.

Auch im letzten Jahrzehnt entstanden in Eberswalde vergleichsweise wenig neue Wohnungen. Zwar sind mit 20 Wohnungen auf 1000 Einwohner in den Jahren 2011 bis 2019 in etwa so viele Wohnungen neu entstanden wie im Mittel aller ostdeutscher Mittelstädte, aber dieser Vergleich geht beim Neubau fehl. Im Vergleich zu anderen im 2. Ring von Berlin gelegenen Städten wie Brandenburg/Havel, Fürstenberg, Neuruppin aber auch Frankfurt/Oder, Prenzlau oder Schwedt entstanden vergleichsweise weniger Wohnungen. Erst seit kurzem steigen die Fertigstellungszahlen an und die ebenfalls ansteigenden Genehmigungszahlen lassen einen weiteren Anstieg erwarten.

²³ WHG, *Leerstand sinkt weiter*, Pressemitteilung vom 23.4.2021

²⁴ Laut Kooperationsvereinbarung MIL-Stadt-1893 eG sollen bis 2024/25 im Brandenburgischen Viertel sogar über 400 Wohnungen saniert werden, davon ca. 340 WE barrierefrei/arm und mind. 284 belegungsgebundene Sozialwohnungen.

Defizite im gehoben Marktsegment

Der in den letzten Jahrzehnten vergleichsweise geringe Neubau in Eberswalde dürfte auch die Ursache für ein überraschendes Defizit am Eberswalder Wohnungsmarkt sein: ein gehobenes Marktsegment existiert kaum. Zwar sind in Eberswalde – typisch für eine Stadt im 2. Ring von Berlin – die Mieten höher als im Mittel aller ostdeutschen Mittelstädte. Aber dies gilt nur für das untere und mittlere Marktsegment. Im oberen Drittel der angebotenen Wohnungen verschwindet dieser Berlin-Aufschlag, was nur eine Interpretation zulässt: die angebotenen Wohnungen weisen nicht die Qualitäten auf, die nötig sind, um einen höheren Preis zu rechtfertigen. Die wenigen Wohnungen, die dennoch hohe Wohnqualitäten anbieten – dies sind aber höchstens 2% oder 3% aller Angebote – erzielen dafür sehr hohe Mieten von 11€/m² und höher.

Dieser erstaunliche Befund lässt sich anschaulich nachprüfen, indem auf den einschlägigen Online-Portalen nach einer gehobenen Wohnung gesucht wird. Eine großzügige Wohnung für ein gut verdienendes Paar (z.B. >100 qm, 4 oder 5 Räumen, Terrasse oder großer Balkon) wird nicht zur Miete angeboten. Tatsächlich war Anfang September 2021 die größte angebotene Wohnung nur 80 qm² groß. Die Online-Portale verweisen den Wohnungsinteressenten hingegen auf „Angebote in der Nähe“. Diese liegen dann in Berlin-Pankow oder Weißensee und Bernau.

Haushalten mit einer Mietzahlungsbereitschaft von z.B. 1000 € bleibt daher nur die Möglichkeit ihre Wohnwünsche außerhalb von Eberswalde oder im Einfamilienhaus zu verwirklichen. Eine Mietzahlungsbereitschaft von 1000 € mag zunächst hoch erscheinen. Dies setzt ein Haushaltsnettoeinkommen von ca. 3000 bis 4000 € was aber von einem Doppelverdienerhaushalt der oberen Mittelschicht, z.B. ein Lehrerehepaar, bereits übertroffen wird.

Zudem existiert in Eberswalde das Marktsegment der Eigentumswohnungen praktisch nicht. Im Gesamtjahr 2020 wurden in Eberswalde gerade einmal 38 Eigentumswohnungen angeboten, davon 13 an nur drei Adressen.

Für Haushalte ab der (oberen) Mittelschicht bietet der Wohnungsmarkt in Eberswalde daher kaum Möglichkeiten ihre Nachfrage zu befriedigen. Eine Diversifizierung des Wohnungsangebotes würde die Attraktivität der Stadt für diese Bevölkerungsgruppe erhöhen, was auch Voraussetzung für ein weiteres Wachstum der Stadt wäre.

Sicherlich sind gehobene, großzügige Mietwohnungen (und Eigentumswohnungen für Selbstnutzer) typischerweise eher in größeren Städten zu finden. In kleineren Städten konzentriert sich der gehobene Wohnungsmarkt auf das Einfamilienhaussegment. Aber zum einen ist hier aufgrund des niedrigen Einfamilienhausanteils das Angebot auch gering. Vor allem aber wird Eberswalde sich ohne gehobene und vielfältige Angebote nicht als alternativer, städtischer Wohnstandort zu Berlin etablieren können. Eberswalde muss besseres Wohnen als Berlin und Bernau bieten können, um seine größere Entfernung zu Berlin ausgleichen zu können.

In Bernau, der wohl direktesten Alternative zu Eberswalde sind derzeit nach unserem Kenntnisstand Wohnungsbauprojekte (Einfamilienhäuser und Geschosswohnungen) mit zusammen über 3000 Wohnungen in Planung (Schwanebecker Chaussee, „Am Venusbogen“, „Panke-Aue“, Waldquartier Bernau-Friedenstal). Weitere Projekte entstehen in den umliegenden Gemeinden.

Sanierungsvorhaben sehr konventionell

In größeren Teilen scheint die Sanierung vorhandener Wohngebäude nur auf die Herstellung eines normalen Ausstattungsstandards abzielen, vgl. Kapitel 5.8. Grundlegende Eingriffe in die Bausubstanz mit dem Ziel größere Wohnungen im gehobenen Standard zu errichten, sind kaum zu finden. Ungewöhnliche Sanierungsvorhaben – wie z.B. die Umwandlung altindustrieller Gebäude in hochwertige Loftwohnungen, die Herstellung familiengerechter Maisonette-Wohnungen mit Gartenzugang, große Dachgeschossausbauten mit Dachterrassen, die Schaffung neuer Wohnlagen z.B. am Wasser – können derzeit nicht beobachtet werden. Sanierungen von Mehrfamilienhäusern mit anschließender Umwandlung in Eigentumswohnungen für Selbstnutzer sind selten. Die Sanierungsvorhaben beschränken sich vielmehr derzeit auf die Wiederherstellung eines zeitgemäßen Zustandes, nicht auf die Schaffung neuer Wohnqualitäten.

Nachfrage nach Geschosswohnungen steigt, aber Angebot steigt ebenfalls

Entsprechend des wenig ausdifferenzierten Wohnungsangebotes ist – trotz weiterhin vorhandenem hohen Leerstands – mit steigender Neubaunachfrage zu rechnen. Die Zusatznachfrage, vgl. Kapitel 4.3, beträgt im Wachstumsszenario bis 2035 rund 900 Ein- und Zweifamilienhäuser sowie 1200 Geschosswohnungen.

Diese Zusatznachfrage wird absehbar bedient werden können. Bereits jetzt ist eine Ausweitung des Angebotes durch die Sanierungsvorhaben der Wohnungsunternehmen als auch privater Eigentümer sowie die bereits genehmigten Bauvorhaben in der Größenordnung von gut 800 Wohnungen in den nächsten Jahren absehbar.

Im Ergebnis ist auch im Wachstumsszenario nicht mit einer Knappheit an verfügbaren, marktaktiven Wohnungen zu rechnen. Eine Gefährdung der Wohnraumversorgung auch von einkommensschwächeren Haushalten ist im Wesentlichen auch zukünftig nicht absehbar.

Ganz im Gegenteil sind die bisher bereits angekündigten Sanierungen und Neubauvorhaben im Geschosswohnungsbau beträchtlich, sodass insgesamt auch im Wachstumsszenario von einem Wohnungsmarkt ausgegangen werden sollte, der zumindest einen latenten Wohnungsüberschuss aufweist. Im Gegensatz zu heute allerdings würde, bei Umsetzung der angekündigten und absehbaren Sanierungsvorhaben, sich der Leerstand in Richtung der (teil-) sanierten Wohnungsbestände verschieben.

Den Marktakteuren ist daher anzurufen, bei Sanierungsplanungen Vorsicht walten zu lassen. Sicherlich ist nicht mit einer Wiederkehr der ostdeutschen Marktverhältnisse der späten 1990er und frühen 2000er Jahren zu rechnen, als durch eine massive Sanierungswelle der Leerstand nicht vermindert, sondern nur räumlich verlagert wurde, was in Teilen der Wohnungswirtschaft für wirtschaftliche Schwierigkeiten führte. Aber eine schnelle Sanierung großer Bestände könnte dazu führen, dass Vermietungsschwierigkeiten entstehen – natürlich nicht in den frisch sanierten Beständen, aber in anderen (teil-)sanierten Beständen.

Inwieweit die Zusatznachfrage nach Geschosswohnungen im Bestand befriedigt werden kann, wird davon abhängen, ob dort durch Sanierungen Wohnqualitäten entstehen, die derzeit nicht oder in nicht ausreichendem Maße derzeit vorhanden sind. Den Marktakteuren ist daher zu raten, durch die Sanierung nicht nochmals das Standard-Wohnsegment zu bedienen, das in Eberwalde ohnehin bereits besonders hohe Marktanteile hat.

8. Anhang

8.1 Verwendete Daten

Die Wanderungsanalysen in Kapitel 2.2 basieren auf den Daten des statistischen Landesamtes sofern nicht anders vermerkt.

Die Bevölkerungsprognose setzt auf dem Bevölkerungsstand laut Einwohnermelderegister der Stadt Eberswalde zum 31.12.2020 auf. Die Modellierung der Wanderungsbewegung basiert auf den Wanderungsdaten des statischen Landesamtes. Diese liegen für alle Einzelaltersjahre und nach Gemeinden vor. Für Jahre nach 2018 liegen für Wanderungen zwischen Gemeinden nicht mehr die Bruttowanderungsbewegungen, sondern nur das resultierende Wanderungssaldo auf Ebene der Einzelaltersjahre vor. Die zugrundeliegenden Zu- und Fortzüge wurden auf Basis des Saldos, Wanderungsdaten des Einwohnermelderegisters und der Altersstruktur der Fortzüge vorangegangener Jahre abgeleitet. Für das Jahr 2020 wurden die Wanderungen auf Basis von Daten des Einwohnermelderegisters kalibriert.

8.2 Zuwanderungsquoten

Abbildung 79: Zuzugsquoten aus Berlin, Berliner Umland und dem Landkreis Barnim (ohne Berliner Umland), 2005-2020

		Zuwanderungsquote Ist-Entwicklung														
		2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Berlin	0 bis unter 6	0,0036%	0,0095%	0,0082%	0,0046%	0,0078%	0,0146%	0,0080%	0,0083%	0,0086%	0,0133%	0,0156%	0,0127%	0,0154%	0,0223%	0,0158%
	6 bis unter 18	0,0035%	0,0030%	0,0059%	0,0038%	0,0022%	0,0063%	0,0060%	0,0019%	0,0052%	0,0054%	0,0075%	0,0067%	0,0070%	0,0061%	0,0065%
	18 bis unter 25	0,0131%	0,0134%	0,0248%	0,0203%	0,0209%	0,0198%	0,0192%	0,0239%	0,0211%	0,0291%	0,0324%	0,0354%	0,0306%	0,0386%	0,0376%
	25 bis unter 30	0,0150%	0,0176%	0,0202%	0,0173%	0,0211%	0,0238%	0,0198%	0,0234%	0,0200%	0,0225%	0,0285%	0,0290%	0,0254%	0,0365%	0,0356%
	30 bis unter 45	0,0053%	0,0064%	0,0073%	0,0076%	0,0062%	0,0096%	0,0097%	0,0090%	0,0129%	0,0146%	0,0160%	0,0149%	0,0159%	0,0175%	0,0163%
	45 bis unter 65	0,0028%	0,0021%	0,0023%	0,0031%	0,0026%	0,0023%	0,0024%	0,0030%	0,0044%	0,0045%	0,0044%	0,0058%	0,0063%	0,0060%	0,0062%
	65 bis unter 80	0,0013%	0,0013%	0,0016%	0,0006%	0,0010%	0,0012%	0,0018%	0,0010%	0,0014%	0,0022%	0,0014%	0,0033%	0,0027%	0,0045%	0,0033%
	80 und älter	0,0075%	0,0007%	0,0058%	0,0028%	0,0014%	0,0027%	0,0049%	0,0014%	0,0034%	0,0032%	0,0012%	0,0051%	0,0036%	0,0032%	0,0034%
	Insgesamt	0,0053%	0,0056%	0,0076%	0,0066%	0,0064%	0,0080%	0,0074%	0,0075%	0,0087%	0,0102%	0,0114%	0,0121%	0,0118%	0,0141%	0,0132%
	Berliner Umland	0 bis unter 6	0,0090%	0,0289%	0,0262%	0,0214%	0,0466%	0,0187%	0,0287%	0,0464%	0,0559%	0,0587%	0,0458%	0,0391%	0,0459%	0,0431%
6 bis unter 18		0,0126%	0,0152%	0,0202%	0,0206%	0,0202%	0,0163%	0,0179%	0,0174%	0,0149%	0,0482%	0,0243%	0,0181%	0,0330%	0,0309%	0,0158%
18 bis unter 25		0,0674%	0,0615%	0,0644%	0,0800%	0,0694%	0,0891%	0,0799%	0,0645%	0,0958%	0,1049%	0,1600%	0,1443%	0,1596%	0,1308%	0,0820%
25 bis unter 30		0,0579%	0,0742%	0,0393%	0,0588%	0,0730%	0,0654%	0,0733%	0,0586%	0,0873%	0,0756%	0,0779%	0,0804%	0,0999%	0,1371%	0,0865%
30 bis unter 45		0,0181%	0,0141%	0,0144%	0,0240%	0,0278%	0,0182%	0,0183%	0,0253%	0,0294%	0,0385%	0,0262%	0,0347%	0,0377%	0,0369%	0,0219%
45 bis unter 65		0,0082%	0,0101%	0,0102%	0,0152%	0,0144%	0,0110%	0,0076%	0,0078%	0,0115%	0,0136%	0,0118%	0,0076%	0,0153%	0,0107%	0,0077%
65 bis unter 80		0,0048%	0,0038%	0,0044%	0,0077%	0,0061%	0,0007%	0,0049%	0,0062%	0,0055%	0,0027%	0,0054%	0,0088%	0,0049%	0,0072%	0,0045%
80 und älter		0,0072%	0,0240%	0,0097%	0,0121%	0,0170%	0,0053%	0,0000%	0,0097%	0,0046%	0,0021%	0,0118%	0,0091%	0,0260%	0,0184%	0,0071%
Insgesamt		0,0185%	0,0201%	0,0184%	0,0246%	0,0259%	0,0202%	0,0195%	0,0203%	0,0252%	0,0305%	0,0279%	0,0267%	0,0341%	0,0319%	0,0195%
LK Barnim (WMR)		0 bis unter 6	1,6079%	1,3759%	1,8170%	1,7286%	1,8046%	1,7231%	1,9173%	1,7815%	2,1214%	2,7956%	2,8705%	1,4351%	2,7045%	2,0943%
	6 bis unter 18	1,3429%	0,9677%	1,6384%	1,3329%	1,2262%	1,1536%	1,3836%	1,1111%	1,1475%	1,5338%	2,1328%	1,8120%	2,3782%	1,3945%	1,2168%
	18 bis unter 25	3,3234%	3,9783%	3,7118%	3,5042%	5,1124%	4,7049%	5,0540%	5,1881%	5,0096%	5,6022%	7,6289%	7,1225%	8,2711%	3,9367%	5,3423%
	25 bis unter 30	2,6567%	3,3528%	3,7915%	3,6344%	3,5294%	3,4052%	4,0361%	4,2245%	4,1591%	5,1735%	4,5085%	4,6089%	6,0187%	5,4009%	5,7088%
	30 bis unter 45	1,2217%	0,8526%	1,2906%	1,3961%	1,0721%	1,1763%	1,2707%	1,2687%	1,5018%	1,8423%	2,1644%	1,8406%	1,6887%	1,6987%	1,2716%
	45 bis unter 65	0,6255%	0,4599%	0,6305%	0,5514%	0,6602%	0,5418%	0,5818%	0,4446%	0,5905%	0,6345%	0,5313%	0,5210%	0,5201%	0,5069%	0,4651%
	65 bis unter 80	0,4418%	0,4552%	0,3444%	0,4590%	0,5319%	0,4080%	0,4615%	0,4148%	0,4473%	0,4942%	0,4909%	0,4275%	0,5150%	0,4196%	0,3762%
	80 und älter	1,2262%	0,7813%	1,3673%	1,1648%	1,2507%	1,7508%	1,3200%	0,8517%	1,3242%	1,1715%	0,7853%	0,7781%	1,4123%	1,2528%	0,7618%
	Insgesamt	1,1970%	1,0878%	1,3040%	1,2353%	1,3039%	1,2069%	1,2567%	1,1228%	1,2317%	1,4229%	1,5305%	1,3234%	1,5528%	1,2059%	1,0862%

Quelle: Einwohnermelderegister Eberswalde; AFS Berlin-Brandenburg; eigene Berechnung

empirica

Abbildung 80: Zuzugsquoten aus Berlin, Berliner Umland und dem Landkreis Barnim (ohne Berliner Umland) in den drei Szenarien

	Ist-Entwicklung			Schrumpfungsszenario 2021-2035	Stabilitätsszenario 2021-2035	Wachstumsszenario					
	2018	2019	2020			2021	2022	2023	2024	2025-2035	
Berlin	0 bis unter 6	0,0154%	0,0223%	0,0158%	0,0128%	0,0168%	0,0172%	0,0186%	0,0199%	0,0213%	0,0227%
	6 bis unter 18	0,0070%	0,0061%	0,0065%	0,0056%	0,0066%	0,0065%	0,0066%	0,0066%	0,0066%	0,0066%
	18 bis unter 25	0,0306%	0,0386%	0,0376%	0,0269%	0,0349%	0,0385%	0,0394%	0,0402%	0,0411%	0,0420%
	25 bis unter 30	0,0254%	0,0365%	0,0356%	0,0254%	0,0303%	0,0363%	0,0370%	0,0376%	0,0383%	0,0390%
	30 bis unter 45	0,0159%	0,0175%	0,0163%	0,0128%	0,0161%	0,0176%	0,0190%	0,0203%	0,0217%	0,0230%
	45 bis unter 65	0,0063%	0,0060%	0,0062%	0,0043%	0,0061%	0,0066%	0,0069%	0,0073%	0,0076%	0,0080%
	65 bis unter 80	0,0027%	0,0045%	0,0033%	0,0023%	0,0035%	0,0036%	0,0040%	0,0043%	0,0047%	0,0050%
	80 und älter	0,0036%	0,0032%	0,0034%	0,0035%	0,0040%	0,0035%	0,0036%	0,0037%	0,0039%	0,0040%
	Insgesamt	0,0118%	0,0141%	0,0132%	0,0098%	0,0125%	0,0138%	0,0144%	0,0150%	0,0157%	0,0163%
Berliner Umland	0 bis unter 6	0,0459%	0,0431%	0,0310%	0,0397%	0,0427%	0,0348%	0,0386%	0,0424%	0,0462%	0,0500%
	6 bis unter 18	0,0330%	0,0309%	0,0158%	0,0212%	0,0273%	0,0186%	0,0215%	0,0243%	0,0272%	0,0300%
	18 bis unter 25	0,1596%	0,1308%	0,0820%	0,1091%	0,1449%	0,0945%	0,1071%	0,1197%	0,1323%	0,1449%
	25 bis unter 30	0,0999%	0,1371%	0,0865%	0,0860%	0,1058%	0,0932%	0,0999%	0,1066%	0,1133%	0,1200%
	30 bis unter 45	0,0377%	0,0369%	0,0219%	0,0287%	0,0364%	0,0265%	0,0312%	0,0358%	0,0404%	0,0450%
	45 bis unter 65	0,0153%	0,0107%	0,0077%	0,0102%	0,0112%	0,0091%	0,0106%	0,0121%	0,0135%	0,0150%
	65 bis unter 80	0,0049%	0,0072%	0,0045%	0,0055%	0,0070%	0,0054%	0,0063%	0,0072%	0,0081%	0,0090%
	80 und älter	0,0260%	0,0184%	0,0071%	0,0104%	0,0179%	0,0093%	0,0114%	0,0136%	0,0157%	0,0179%
	Insgesamt	0,0341%	0,0319%	0,0195%	0,0247%	0,0310%	0,0228%	0,0261%	0,0293%	0,0326%	0,0358%
LK Barnim (WMR)	0 bis unter 6	2,7045%	2,0943%	1,6299%	1,9682%	2,0780%	1,7439%	1,8579%	1,9720%	2,0860%	2,2000%
	6 bis unter 18	2,3782%	1,3945%	1,2168%	1,4829%	1,8615%	1,3735%	1,5301%	1,6867%	1,8434%	2,0000%
	18 bis unter 25	8,2711%	3,9367%	5,3423%	5,6124%	6,4434%	5,7138%	6,0854%	6,4569%	6,8285%	7,2000%
	25 bis unter 30	6,0187%	5,4009%	5,7088%	4,5505%	5,3429%	5,8671%	6,0253%	6,1835%	6,3418%	6,5000%
	30 bis unter 45	1,6887%	1,6987%	1,2716%	1,4922%	1,7427%	1,3973%	1,5229%	1,6486%	1,7743%	1,9000%
	45 bis unter 65	0,5201%	0,5069%	0,4651%	0,5295%	0,5160%	0,4753%	0,4854%	0,4956%	0,5058%	0,5160%
	65 bis unter 80	0,5150%	0,4196%	0,3762%	0,4420%	0,4541%	0,3918%	0,4074%	0,4229%	0,4385%	0,4541%
	80 und älter	1,4123%	1,2528%	0,7618%	1,2414%	1,1477%	0,8390%	0,9161%	0,9933%	1,0705%	1,1477%
	Insgesamt	1,5528%	1,2059%	1,0862%	1,1988%	1,3296%	1,1384%	1,1906%	1,2427%	1,2949%	1,3471%

Quelle: Einwohnermelderegister Eberswalde; AfS Berlin-Brandenburg; eigene Berechnung

empirica

Abbildung 81: Zuzugsquoten aus dem sonstigen Brandenburg, sonstiges Deutschland und Ausland, 2005-2020

		Zuwanderungsquote Ist-Entwicklung														
		2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Berlin	0 bis unter 6	0,0036%	0,0095%	0,0082%	0,0046%	0,0078%	0,0146%	0,0080%	0,0083%	0,0086%	0,0133%	0,0156%	0,0127%	0,0154%	0,0223%	0,0158%
	6 bis unter 18	0,0035%	0,0030%	0,0059%	0,0038%	0,0022%	0,0063%	0,0060%	0,0019%	0,0052%	0,0054%	0,0075%	0,0067%	0,0070%	0,0061%	0,0065%
	18 bis unter 25	0,0131%	0,0134%	0,0248%	0,0203%	0,0209%	0,0198%	0,0192%	0,0239%	0,0211%	0,0291%	0,0324%	0,0354%	0,0306%	0,0386%	0,0376%
	25 bis unter 30	0,0150%	0,0176%	0,0202%	0,0173%	0,0211%	0,0238%	0,0198%	0,0234%	0,0200%	0,0225%	0,0285%	0,0290%	0,0254%	0,0365%	0,0356%
	30 bis unter 45	0,0053%	0,0064%	0,0073%	0,0076%	0,0062%	0,0096%	0,0097%	0,0090%	0,0129%	0,0146%	0,0160%	0,0149%	0,0159%	0,0175%	0,0163%
	45 bis unter 65	0,0028%	0,0021%	0,0023%	0,0031%	0,0026%	0,0023%	0,0024%	0,0030%	0,0044%	0,0045%	0,0044%	0,0058%	0,0063%	0,0060%	0,0062%
	65 bis unter 80	0,0013%	0,0013%	0,0016%	0,0006%	0,0010%	0,0012%	0,0018%	0,0010%	0,0014%	0,0022%	0,0014%	0,0033%	0,0027%	0,0045%	0,0033%
	80 und älter	0,0075%	0,0007%	0,0058%	0,0028%	0,0014%	0,0027%	0,0049%	0,0014%	0,0034%	0,0032%	0,0012%	0,0051%	0,0036%	0,0032%	0,0034%
	Insgesamt	0,0053%	0,0056%	0,0076%	0,0066%	0,0064%	0,0080%	0,0074%	0,0075%	0,0087%	0,0102%	0,0114%	0,0121%	0,0118%	0,0141%	0,0132%
	Berliner Umland	0 bis unter 6	0,0090%	0,0289%	0,0262%	0,0214%	0,0466%	0,0187%	0,0287%	0,0464%	0,0559%	0,0587%	0,0458%	0,0391%	0,0459%	0,0431%
6 bis unter 18		0,0126%	0,0152%	0,0202%	0,0206%	0,0202%	0,0163%	0,0179%	0,0174%	0,0149%	0,0482%	0,0243%	0,0181%	0,0330%	0,0309%	0,0158%
18 bis unter 25		0,0674%	0,0615%	0,0644%	0,0800%	0,0694%	0,0891%	0,0799%	0,0645%	0,0958%	0,1049%	0,1600%	0,1443%	0,1596%	0,1308%	0,0820%
25 bis unter 30		0,0579%	0,0742%	0,0393%	0,0588%	0,0730%	0,0654%	0,0733%	0,0586%	0,0873%	0,0756%	0,0779%	0,0804%	0,0999%	0,1371%	0,0865%
30 bis unter 45		0,0181%	0,0141%	0,0144%	0,0240%	0,0278%	0,0182%	0,0183%	0,0253%	0,0294%	0,0385%	0,0262%	0,0347%	0,0377%	0,0369%	0,0219%
45 bis unter 65		0,0082%	0,0101%	0,0102%	0,0152%	0,0144%	0,0110%	0,0076%	0,0078%	0,0115%	0,0136%	0,0118%	0,0076%	0,0153%	0,0107%	0,0077%
65 bis unter 80		0,0048%	0,0038%	0,0044%	0,0077%	0,0061%	0,0007%	0,0049%	0,0062%	0,0055%	0,0027%	0,0054%	0,0088%	0,0049%	0,0072%	0,0045%
80 und älter		0,0072%	0,0240%	0,0097%	0,0121%	0,0170%	0,0053%	0,0000%	0,0097%	0,0046%	0,0021%	0,0118%	0,0091%	0,0260%	0,0184%	0,0071%
Insgesamt		0,0185%	0,0201%	0,0184%	0,0246%	0,0259%	0,0202%	0,0195%	0,0203%	0,0252%	0,0305%	0,0279%	0,0267%	0,0341%	0,0319%	0,0195%
LK Barnim (W/MR)		0 bis unter 6	1,6079%	1,3759%	1,8170%	1,7286%	1,8046%	1,7231%	1,9173%	1,7815%	2,1214%	2,7956%	2,8705%	1,4351%	2,7045%	2,0943%
	6 bis unter 18	1,3429%	0,9677%	1,6384%	1,3329%	1,2262%	1,1536%	1,3836%	1,1111%	1,1475%	1,5338%	2,1328%	1,8120%	2,3782%	1,3945%	1,2168%
	18 bis unter 25	3,3234%	3,9783%	3,7118%	3,5042%	5,1124%	4,7049%	5,0540%	5,1881%	5,0096%	5,6022%	7,6289%	7,1225%	8,2711%	3,9367%	5,3423%
	25 bis unter 30	2,6567%	3,3528%	3,7915%	3,6344%	3,5294%	3,4052%	4,0361%	4,2245%	4,1591%	5,1735%	4,5085%	4,6089%	6,0187%	5,4009%	5,7088%
	30 bis unter 45	1,2217%	0,8526%	1,2906%	1,3961%	1,0721%	1,1763%	1,2707%	1,2687%	1,5018%	1,8423%	2,1644%	1,8406%	1,6887%	1,6987%	1,2716%
	45 bis unter 65	0,6255%	0,4599%	0,6305%	0,5514%	0,6602%	0,5418%	0,5818%	0,4446%	0,5905%	0,6345%	0,5313%	0,5210%	0,5201%	0,5069%	0,4651%
	65 bis unter 80	0,4418%	0,4552%	0,3444%	0,4590%	0,5319%	0,4080%	0,4615%	0,4148%	0,4473%	0,4942%	0,4909%	0,4275%	0,5150%	0,4196%	0,3762%
	80 und älter	1,2262%	0,7813%	1,3673%	1,1648%	1,2507%	1,7508%	1,3200%	0,8517%	1,3242%	1,1715%	0,7853%	0,7781%	1,4123%	1,2528%	0,7618%
	Insgesamt	1,1970%	1,0878%	1,3040%	1,2353%	1,3039%	1,2069%	1,2567%	1,1228%	1,2317%	1,4229%	1,5305%	1,3234%	1,5528%	1,2059%	1,0862%

Quelle: Einwohnermelderegister Eberswalde; AfS Berlin-Brandenburg; eigene Berechnung

empirica

Abbildung 82: Zuzugsquoten aus dem sonstigen Brandenburg, sonstiges Deutschland und Ausland in den drei Szenarien

	Ist-Entwicklung			Schrumpfungsszenario 2021-2035	Stabilitätsszenario 2021-2035	Wachstumsszenario					
	2018	2019	2020			2021	2022	2023	2024	2025-2035	
Sonstiges Brandenburg	0 bis unter 6	0,0262%	0,0736%	0,0500%	0,0377%	0,0398%	0,0500%	0,0500%	0,0500%	0,0500%	0,0500%
	6 bis unter 18	0,0087%	0,0747%	0,0351%	0,0265%	0,0245%	0,0351%	0,0351%	0,0351%	0,0351%	0,0351%
	18 bis unter 25	0,0534%	0,2396%	0,1695%	0,1152%	0,1208%	0,1696%	0,1697%	0,1698%	0,1699%	0,1700%
	25 bis unter 30	0,0734%	0,1046%	0,1589%	0,0950%	0,1047%	0,1572%	0,1554%	0,1536%	0,1518%	0,1500%
	30 bis unter 45	0,0299%	0,0457%	0,0383%	0,0303%	0,0324%	0,0377%	0,0370%	0,0363%	0,0357%	0,0350%
	45 bis unter 65	0,0091%	0,0136%	0,0122%	0,0093%	0,0097%	0,0117%	0,0112%	0,0107%	0,0102%	0,0097%
	65 bis unter 80	0,0039%	0,0067%	0,0055%	0,0055%	0,0058%	0,0056%	0,0056%	0,0057%	0,0058%	0,0058%
	80 und älter	0,0118%	0,0183%	0,0107%	0,0156%	0,0113%	0,0108%	0,0109%	0,0111%	0,0112%	0,0113%
	Insgesamt	0,0176%	0,0414%	0,0323%	0,0238%	0,0244%	0,0320%	0,0317%	0,0314%	0,0311%	0,0308%
Sonstiges Deutschland	0 bis unter 6	0,0009%	0,0009%	0,0007%	0,0007%	0,0007%	0,0007%	0,0008%	0,0008%	0,0009%	0,0009%
	6 bis unter 18	0,0002%	0,0001%	0,0003%	0,0003%	0,0003%	0,0003%	0,0003%	0,0004%	0,0004%	0,0004%
	18 bis unter 25	0,0030%	0,0035%	0,0033%	0,0028%	0,0031%	0,0032%	0,0032%	0,0031%	0,0031%	0,0031%
	25 bis unter 30	0,0025%	0,0037%	0,0028%	0,0025%	0,0024%	0,0028%	0,0027%	0,0027%	0,0026%	0,0026%
	30 bis unter 45	0,0007%	0,0007%	0,0008%	0,0007%	0,0008%	0,0008%	0,0009%	0,0009%	0,0010%	0,0010%
	45 bis unter 65	0,0003%	0,0002%	0,0002%	0,0002%	0,0002%	0,0002%	0,0002%	0,0002%	0,0002%	0,0002%
	65 bis unter 80	0,0001%	0,0002%	0,0001%	0,0001%	0,0002%	0,0001%	0,0001%	0,0002%	0,0002%	0,0002%
	80 und älter	0,0001%	0,0003%	0,0002%	0,0002%	0,0002%	0,0002%	0,0002%	0,0002%	0,0002%	0,0002%
	Insgesamt	0,0007%	0,0008%	0,0007%	0,0007%	0,0007%	0,0007%	0,0007%	0,0007%	0,0008%	0,0008%
Ausland	0 bis unter 6	0,0057%	0,0215%	0,0125%	0,0126%	0,0140%	0,0130%	0,0135%	0,0140%	0,0145%	0,0150%
	6 bis unter 18	0,0170%	0,0236%	0,0145%	0,0176%	0,0174%	0,0151%	0,0157%	0,0163%	0,0169%	0,0174%
	18 bis unter 25	0,0333%	0,0362%	0,0273%	0,0319%	0,0311%	0,0281%	0,0288%	0,0296%	0,0303%	0,0311%
	25 bis unter 30	0,0353%	0,0294%	0,0244%	0,0295%	0,0306%	0,0257%	0,0269%	0,0281%	0,0294%	0,0306%
	30 bis unter 45	0,0341%	0,0301%	0,0256%	0,0308%	0,0311%	0,0267%	0,0278%	0,0289%	0,0300%	0,0311%
	45 bis unter 65	0,0301%	0,0231%	0,0223%	0,0295%	0,0279%	0,0234%	0,0245%	0,0256%	0,0268%	0,0279%
	65 bis unter 80	0,0232%	0,0135%	0,0095%	0,0154%	0,0185%	0,0113%	0,0131%	0,0149%	0,0167%	0,0185%
	80 und älter	0,0072%	0,0391%	0,0109%	0,0112%	0,0261%	0,0139%	0,0170%	0,0200%	0,0230%	0,0261%
	Insgesamt	0,0301%	0,0290%	0,0234%	0,0283%	0,0283%	0,0244%	0,0254%	0,0264%	0,0273%	0,0283%

Quelle: Einwohnermelderegister Eberswalde; AfS Berlin-Brandenburg; eigene Berechnung

empirica