

V. Makrolagenrating Berlin-Brandenburg

Makrolagenrating – ein Instrument zur Erfassung regionaler Potenziale und Risiken


Die Auswertung von Marktinformationen stellt eine wichtige Voraussetzung für die Bestimmung von Potenzialen der zukünftigen Entwicklung dar. Die demografische Entwicklung (Bevölkerung, Haushalte, Wanderung, natürliche Entwicklung) in den Kreisen und kreisfreien Städten ist Ergebnis der in der Makrolage vorgefundenen wirtschaftlichen und sozialen Rahmenbedingungen.

Für den Bereich Immobilienwirtschaft können diese Informationen für verschiedene räumliche Ebenen generiert werden, z. B. gesamtstaatliche Ebene, Bundesländer, Kreise, Städte und Gemeinden, Mikrostandorte bis hin zu einzelnen Objekten. Auf der Ebene der Kreise und kreisfreien Städte (Makrolagen) sind einerseits zahlreiche marktrelevante Daten (u. a. Mieten, Leerstand, Kaufpreise, Angaben zu Angebot und Nachfrage) verfügbar. Andererseits sind auf dieser Ebene Aussagen zu regionalen Wohnungsmärkten möglich, die ihrerseits eine Grundlage für die Bestimmung von detaillierten Marktanalysen (Mikrostandortrating, Portfolioanalysen, Wertermittlungen) darstellen.

Die BBT Transaction & Valuation GmbH hat ein Makrolagenrating entwickelt, in dem wesentliche, zur Markteinschätzung erforderliche Faktoren (Bevölkerung, Sozialstruktur, Wirtschaftskraft, Wirtschaftswachstum, Infrastruktur und Wohnungsversorgung) berücksichtigt werden. Sie geben Auskunft über die aktuellen und zukünftigen Chancen und Risiken, die sich auf Ebene der Makrolagen zeigen.

Das Makrolagenrating stellt ein Bewertungskonzept mit sechs Kategorien und insgesamt 54 Bewertungskriterien dar. Die Bewertung der einzelnen Kriterien erfolgt auf Basis eines Vergleichs der Makrolagen mit der durchschnittlichen Entwicklung bzw. dem durchschnittlichen Vergleichswert für die Bundesrepublik Deutschland, der anhand von Standardabweichungen bestimmt wird.

Das Makrolagenrating basiert auf Daten der Regionalstatistik des Statistischen Bundesamts (destatis), Angaben der Bundesagentur für Arbeit sowie Angaben zur Marktmiete der Feri EuroRating Services AG (Feri-Immobilienmanager). Die zugrunde gelegten Daten beziehen sich i. d. R. auf den 31. Dezember 2007; in Einzelfällen auf den 31. Dezember 2008 sowie bei Kriterien wie Miete oder Arbeitslosigkeit auf den 30. Juni 2009. In den einzelnen Kategorien wird jeweils eine Veränderung zum Vorjahr als auch eine Veränderung gegenüber dem Wert von vor fünf Jahren berücksichtigt. So werden sowohl kurzfristige als auch längerfristige Veränderungen im Makrolagenrating berücksichtigt.

BEWERTUNGSKRITERIEN MAKROLAGENRATING			
Kategorie	Gewichtung	Kriterien (Auswahl)	Anzahl Bewertungskriterien
Bevölkerung	12%	u. a. Bevölkerung, Bevölkerungsprognose, Altersstruktur, Wanderung	7 Bewertungskriterien
Sozialstruktur	12%	u. a. Kaufkraft, Arbeitslosigkeit, Sozialhilfeempfänger/Hartz IV	6 Bewertungskriterien
Wirtschaftskraft	22%	u. a. Bruttoinlandsprodukt, Steuereinnahmekraft, Pendlersaldo, Gewerbe An- und Abmeldungen, Anteile der Wirtschaftsbereiche	10 Bewertungskriterien
Wirtschaftswachstum	22%	Entwicklung von u. a. Bruttoinlandsprodukt, Steuereinnahmekraft, Pendlerzahl, Wirtschaftswachstum	11 Bewertungskriterien
Infrastruktur	20%	u. a. Zentralität, Bildung, medizinische Versorgung, Tourismus, Verkehrsanbindung	16 Bewertungskriterien
Wohnungsversorgung	12%	u. a. Wohnungsbestand, -entwicklung, Neubau, Verhältnis zu Haushalten	4 Bewertungskriterien
	100%		Potenzialeinstufung Makrolagenrating

Quelle: BBT Transaction & Valuation GmbH

© BBU

Die Ergebnisse werden aggregiert und für die Makrolage insgesamt sowie je Bewertungskategorie in Form einer Bestimmung der Potenziale ausgewiesen. Die Ausprägung der Bewertung wird in fünf Klassen von Makrolagenwert „A“ (sehr hohe Potenziale) bis Makrolagenwert „E“ (sehr geringe Potenziale) dargestellt.

Ein Indikator für zukünftige Entwicklungstrends

Das Makrolagenrating der BBT Transaction & Valuation GmbH für die insgesamt 431 Kreise und kreisfreien Städte (Makrolagen¹⁾) ergibt für 16 Kreise eine Bewertung „A“ – sehr hohe Potenziale. Es handelt sich in erster Linie um Kreise in Ballungs- und Verdichtungsräumen sowie kreisfreie Städte in den alten Bundesländern, die diese Wertschätzung erhalten. In den neuen Bundesländern erzielte allein die kreisfreie Stadt Potsdam diese Bewertung. Sie zählt somit zu den 16 attraktivsten Kreisen und kreisfreien Städten Deutschlands.

Im deutschlandweiten Vergleich schneiden die Makrolagen der neuen Bundesländer oft schlechter ab als der Bundesdurchschnitt. So weisen neun ostdeutsche Kreise die Risikoeinstufung „E“ (sehr geringe Potenziale) auf.

Insgesamt zeigt sich, dass eher ländlich geprägte Regionen geringere Potenziale hinsichtlich ihrer Entwicklung aufweisen. Dies ist auf den Arbeits- und Wirtschaftsmarkt sowie die geringere infrastrukturelle Ausstattung zurückzuführen.

Für Brandenburg lassen sich gegenüber der Bewertung Ostdeutschlands leicht überdurchschnittliche Potenziale feststellen. Die Kreise und kreisfreien Städte Brandenburgs finden sich in allen Potenzialgruppen wieder. Die Nähe zum Ballungsraum Berlin wirkt sich positiv aus, besonders die Kreise im engeren Verflechtungsraum weisen mittlere bis eher hohe Potenziale auf.

MAKROLAGENBEWERTUNG IM VERGLEICH							
Makrolagenwert	Einordnung	Deutschland		Ostdeutschland		Brandenburg	
A	Sehr hohes Potenzial	16	3,7%	1	1,0%	1	5,6%
B	Eher hohes Potenzial	136	31,6%	6	5,8%	2	11,1%
C	Mittleres Potenzial	191	44,3%	29	28,2%	7	38,9%
D	Eher geringes Potenzial	79	18,3%	58	56,3%	5	27,8%
E	Sehr geringes Potenzial	9	2,1%	9	8,7%	3	16,7%
Insgesamt		431	100,0%	103	100,0%	18	100,0%

Für die Kreise Sachsen-Anhalts und Sachsens ist die Aussagekraft aufgrund der umfassenden Gebietsreform der letzten Jahre z. T. eingeschränkt (Trendentwicklung).

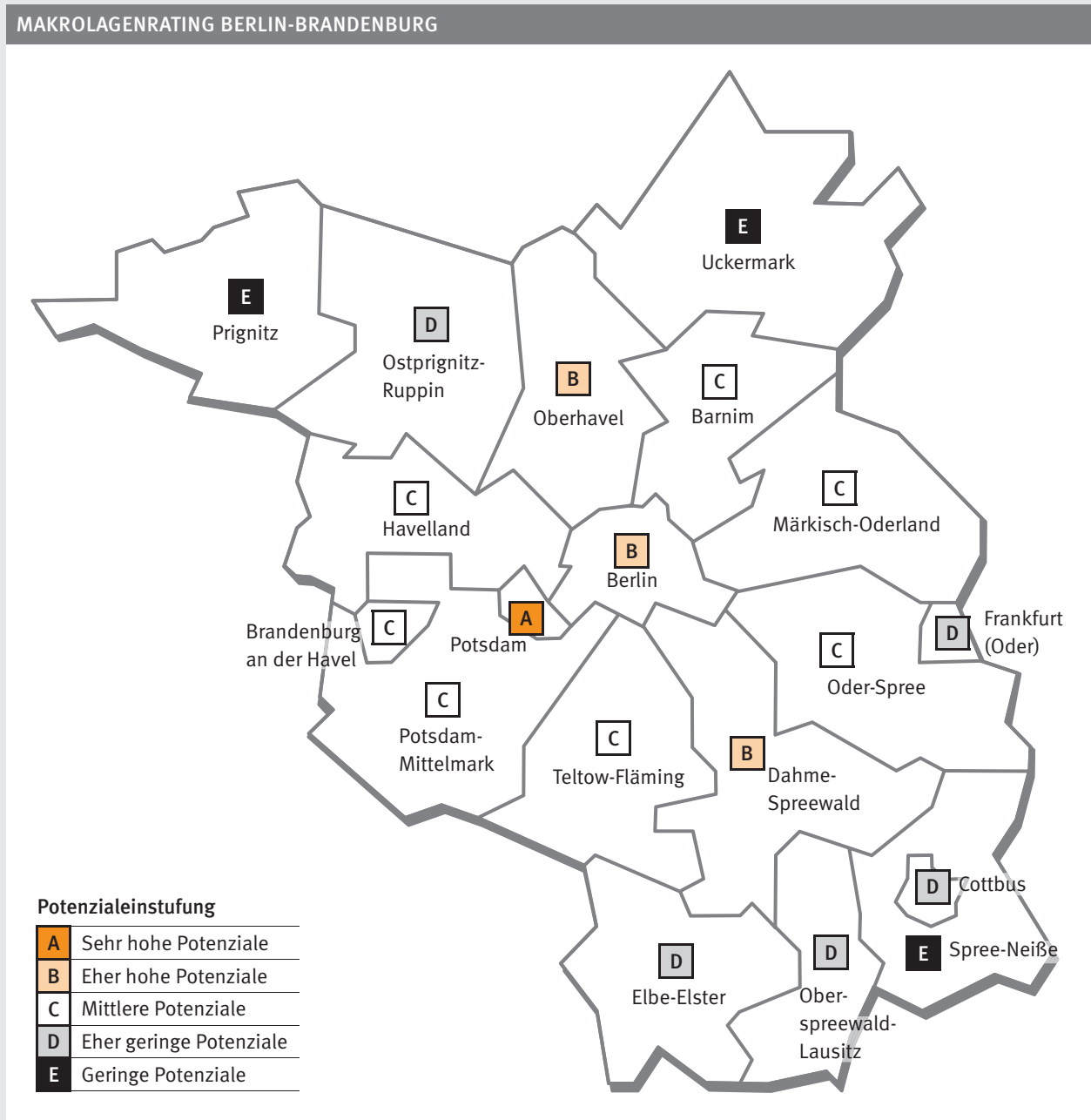
Quelle: BBT Transaction & Valuation GmbH

© BBU

1) Gebietsstand für dieses Konzept ist der 1. Januar 2007: Die Änderungen der Kreisgebietsreform in den Ländern Sachsen (geplant 01. Juli 2008) und Sachsen-Anhalt (01. Juli 2007) sind hier noch nicht berücksichtigt! Aufgrund von Kreisgebietsreformen, die in den einzelnen Bundesländern in unregelmäßigen Zeitabständen erfolgen, sind die regionalen Bezugsebenen ggf. über einen längeren Zeitraum nicht miteinander vergleichbar. Dies wird dann entsprechend vermerkt

Makrolagenrating zeigt starke räumliche Disparitäten in Brandenburg auf

Für das Land Brandenburg zeigen die Ergebnisse des Makrolagenratings starke räumliche Disparitäten zwischen den insgesamt 14 Landkreisen und vier kreisfreien Städten.



Quelle: Makrolagenrating 2008; Bewertungsmodell: BBT Transaction & Valuation GmbH; Datengrundlage: destatis; Kartengrundlage: eigene Darstellung BBT

ERGEBNISSE DES MAKROLAGENRATING NACH KREISEN UND KREISFREIEN STÄDTEN								
Kreisname Einheit	Regionale Gliederung	Gesamt- Rating	Bevölkerung	Sozial- struktur	Wirtschafts- kraft	Wirtschafts- wachstum	Infra- struktur	Wohnungs- versorgung
Berlin Stadt	Metropole	B	B	D	B	C	A	C
Brandenburg a. d. Havel Stadt	Kreisfreie Stadt	C	D	D	D	C	A	D
Cottbus Stadt	Kreisfreie Stadt	D	D	D	C	C	B	D
Frankfurt (Oder) Stadt	Kreisfreie Stadt	D	E	D	D	C	A	D
Potsdam Stadt	Kreisfreie Stadt	A	A	C	C	B	A	A
Barnim Landkreis	Berlin nah	C	C	D	D	B	B	C
Dahme-Spree- wald Landkreis	Berlin nah	B	C	C	C	A	B	D
Elbe-Elster Landkreis	Berlin fern	D	E	D	D	C	C	D
Havelland Landkreis	Berlin nah	C	C	B	D	B	B	D
Märkisch- Oderland Landkreis	Berlin nah	C	C	C	D	B	B	D
Oberhavel Landkreis	Berlin nah	B	C	D	D	A	B	C
Oberspreewald- Lausitz Landkreis	Berlin fern	D	E	D	E	A	C	D
Oder-Spree Landkreis	Berlin nah	C	D	D	D	B	B	C
Ostprignitz- Ruppin Landkreis	Berlin fern	D	E	D	D	A	C	E
Potsdam- Mittelmark Landkreis	Berlin nah	C	C	B	D	C	B	C
Prignitz Landkreis	Berlin fern	E	E	D	D	C	C	E
Spree-Neiße Landkreis	Berlin fern	E	E	D	E	B	C	D
Teltow-Fläming Landkreis	Berlin nah	C	C	C	C	E	B	C
Uckermark Landkreis	Berlin fern	E	E	D	D	C	C	D

Quelle: Makrolagenrating 2008; Bewertungsmodell: BBT Transaction & Valuation GmbH; Datengrundlage: destatis

© BBU

Die Makrolage **Potsdam** gehört zu den 16 risikoärmsten Kreisen Deutschlands. Begründet liegt diese Bewertung in der positiven demografischen Entwicklung, so ist die Bevölkerung im Zeitraum von 2000 bis 2008 um 4,1 % gestiegen und weist einen der höchsten Anstiege in ganz Deutschland auf. Potsdam verfügt über eine sehr gute Infrastrukturversorgung und einen stabilen Immobilienmarkt. Positiv wirken sich zusätzlich die Wirtschaftskraft sowie das Wirtschaftswachstum aus. Potsdam profitiert neben der eigenen Position als Landeshauptstadt, Wissenschafts- und Dienstleistungsstandort in seiner Entwicklung auch von der Nähe zur Hauptstadt Berlin.

Die Makrolage **Dahme-Spreewald** im Südosten Berlins und die Makrolage **Oberhavel** im Norden Berlins weisen eher hohe Potenziale (Bewertung „B“) auf. In beiden Landkreisen wirkt sich insbesondere das gute Wirtschaftswachstum der letzten Jahre positiv auf das Ratingergebnis aus. Der Landkreis Dahme-Spreewald profitiert in starkem Maße von der gewerblichen Entwicklung rund um den Flughafen Berlin-Brandenburg-International (BBI), der ab 2011 seinen Flugbetrieb aufnehmen soll. Einen zusätzlichen positiven Effekt bewirkt der Tourismus rund um den Spreewald, der sich in den letzten Jahren merklich verstärkt hat.

Insgesamt sechs Landkreise und eine kreisfreie Stadt erhalten die Bewertung „C“. Zu ihnen zählen nur Landkreise des **engeren Verflechtungsraums**¹⁾, die von der Nähe zu Berlin profitieren. Sie weisen alle eine Infrastruktur mit hohen Potenzialen auf und verfügen, bis auf den Landkreis **Teltow-Fläming**, über eine eher überdurchschnittliche Bewertung des Kriteriums Wirtschaftswachstum. Die lediglich geringe Potenzialeinordnung zum Wirtschaftswachstum (Bewertung „E“) für Teltow-Fläming resultiert aus dem deutlichen Rückgang des Bruttoinlandsproduktes gegenüber 2006 von -19 %. Für den Zeitraum der letzten fünf Jahre (2002 bis 2007) weist der Landkreis Teltow-Fläming hingegen deutlich überdurchschnittliche Wachstumsraten (+18 %) auf, dies belegt die Bewertung „C“ für die Wirtschaftskraft.

Die Landkreise des **äußeren Entwicklungsraumes**²⁾ erhalten im Gesamtrating ein „D“ (Elbe Elster, Ostprignitz-Ruppin, Oberspreewald-Lausitz) bzw. ein „E“ (Uckermark, Spree-Neiße und Prignitz). Sie können nur wenig von der Metropolregion Berlin profitieren. Insbesondere die schwierige demografische Entwicklung (Potenzialgruppe „E“) und die eher risikoreiche Sozialstruktur (Potenzialgruppe „D“), gekennzeichnet durch hohe Arbeitslosigkeit und geringe Kaufkraft, führen zu dieser Einschätzung. Diese Bewertung geht einher mit der problematischen wirtschaftlichen

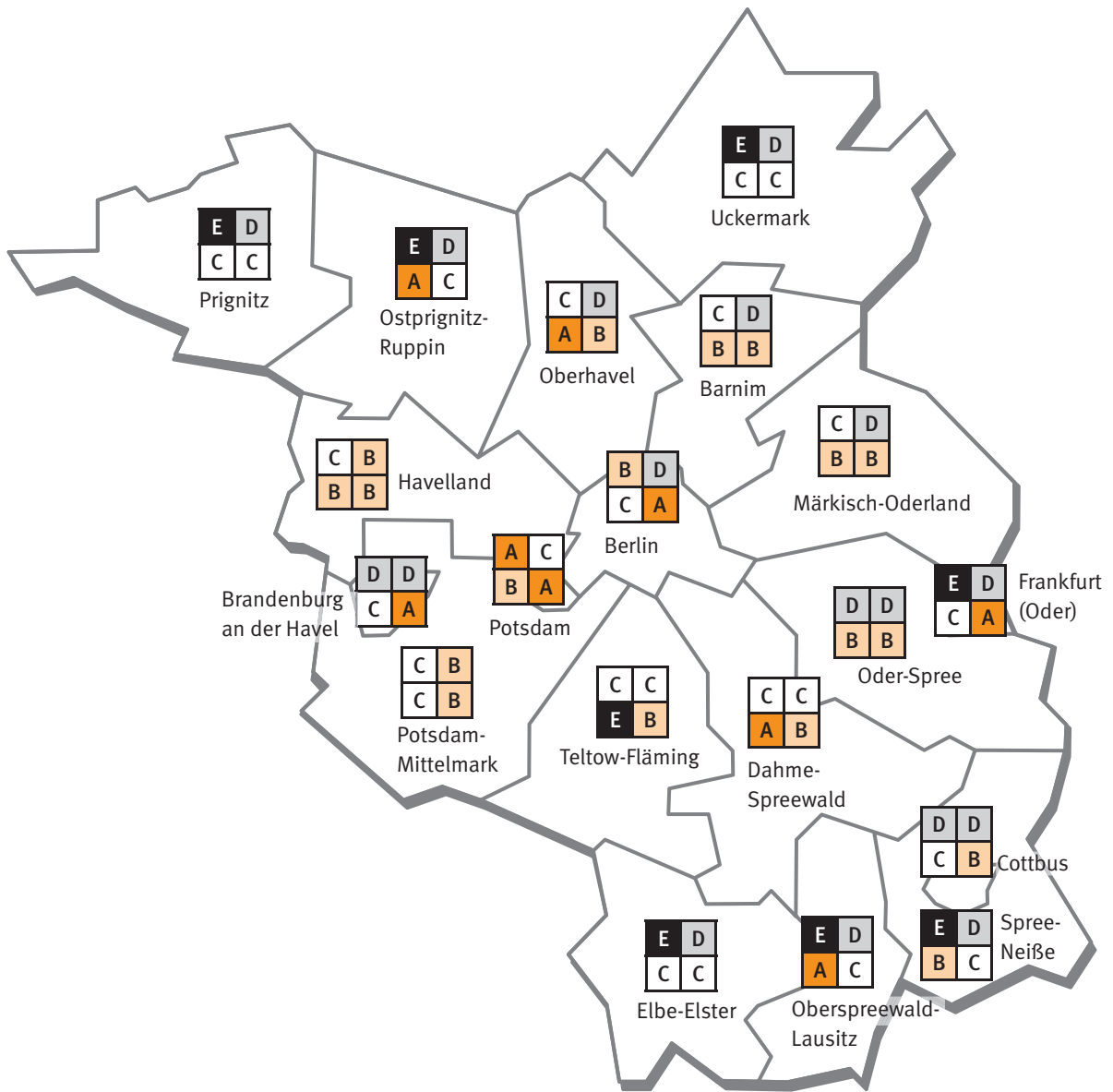
Situation dieser Regionen. Ein zum Teil positiver Trend zeigt sich in der Bewertung des Wirtschaftswachstums von 2007 gegenüber 2002 (z. B. in den Landkreisen Prignitz +10 %; Ostprignitz-Ruppin +9,1 % und Spree-Neiße +4,1 %), die Wachstumsraten sind (wenn auch insgesamt auf niedrigem absoluten Niveau), überdurchschnittlich und bieten Potenziale für die zukünftige Entwicklung.

Die kreisfreien Städte **Cottbus** und **Frankfurt (Oder)** (Potenzialgruppe „D“) sowie **Brandenburg an der Havel** (Potenzialgruppe „C“) besitzen heute noch nicht die eigene Kraft, auch in das direkte Umland auszustrahlen. Die Wirtschaftskraft und das Wirtschaftswachstum weisen nur mittlere bis eher geringe Potenziale auf. Sie profitieren nur wenig von der Metropolregion Berlin und müssen sich auf die eigenen Stärken und ihrer Anziehungskraft für die umliegenden Gemeinden und Kreise konzentrieren. Die Bedeutung der kreisfreien Städte als Oberzentren und das dadurch bedingte gute Angebot an Infrastruktur und Kulturangeboten wirken sich positiv auf die Bewertung aus. Sie führen allerdings noch nicht – trotz positivem Pendlersaldo – zu einer grundsätzlich positiven wirtschaftlichen Entwicklung der benachbarten Landkreise der kreisfreien Städte.

Die Bundeshauptstadt **Berlin** erhält mit der Ratingnote „B“ eine Einstufung mit eher hohen Potenzialen. Sie verfügt über eine stabile, in den letzten Jahren wachsende Bevölkerungszahl, ein starkes Wachstum in Hochtechnologiesektoren (Solarenergie, Biotechnik), Forschung sowie Zuwächse im Dienstleistungs- und Mediensektor. Überaus positiv wirkt sich die sehr gute Infrastruktur und das Bildungs- und Kulturangebot aus (Ratingwert „A“). Berlin weist allerdings weiterhin eine unterdurchschnittliche Sozialstruktur (Risikoeinstufung „D“) mit hoher Arbeitslosigkeit, geringer Kaufkraft, hohem Anteil an Personen mit Migrationshintergrund und hohem Anteil an Sozialhilfeempfängern/Hartz IV auf. Erst mittel- bis langfristig kann sich die wirtschaftliche und soziale Situation Berlins verbessern. Positive Trends bilden hier die demografische Entwicklung mit stabiler Bevölkerungszahl und steigender Haushaltszahl sowie die nachhaltig positive Wirkung der Hauptstadtfunktion.

1) Als Landkreise des engeren Verflechtungsraums oder Berlin nahe Kreise werden solche Kreise definiert, von denen Teile innerhalb des engeren Verflechtungsraums liegen, obwohl keiner der Kreise vollständig innerhalb des engeren Verflechtungsraums liegt.
2) Landkreise, die vollständig im äußeren Entwicklungsraum liegen ohne Anteile am engeren Verflechtungsraum Berlins.

MAKROLAGENRATING BERLIN-BRANDENBURG
 Ausgewählte Ergebnisse nach Bewertungskategorien



Potenzialeinstufung

A	Sehr hohe Potenziale
B	Eher hohe Potenziale
C	Mittlere Potenziale
D	Eher geringe Potenziale
E	Geringe Potenziale

Bewertungskriterien (Auswahl)

1	2	1	Bevölkerung
3	4	2	Sozialstruktur
		3	Wirtschaftswachstum
		4	Infrastruktur

Quelle: Makrolagenrating 2008; Bewertungsmodell: BBT Transaction & Valuation GmbH;
 Datengrundlage: destatis; Kartengrundlage: eigene Darstellung BBT

Bevölkerung – Landkreise im äußeren Entwicklungsraum mit geringeren Potenzialen

Die Kategorie Bevölkerung verfügt im Großteil der Makrolagen in Brandenburg nur über eher geringe Potenziale. Insbesondere die Berlin fernen Landkreise weisen eine Makrolagenbewertung von „E“ (geringe Potenziale) auf. Den Kreisen des engeren Verflechtungsraums wird eine Bewertung von „C“ (mittlere Potenziale) mit Ausnahme des Landkreises Oder-Spree (Bewertung „D“) und Potsdam zugewiesen. Sehr hohe Potenziale besitzt die kreisfreie Stadt Potsdam (Bewertung „A“). Das Land Berlin kann mit seinen Wanderungsgewinnen an jungen Haushalten (Bewertung „B“) eine eher überdurchschnittliche Bewertung der Bevölkerungsstruktur erzielen.

Die stark unterdurchschnittliche Frauenquote im Alter von 20 bis 30 Jahren (Land Brandenburg 46 %) in den Landkreisen des äußeren Entwicklungsraums (Anteil zwischen 43 % und 44 %) birgt zukünftig Risiken hinsichtlich einer nachhaltig unterdurchschnittlichen Geburtenzahl. Die Landkreise im engeren Verflechtungsraum (45 % - 48 %) profitieren hier vom Wanderungsgewinn aus Berlin. Einzig Potsdam weist mit einem Anteil von 51 % eine hohe Frauenquote für diese Altersgruppe auf.

Der Anteil an Kindern und Jugendlichen (Altersgruppe bis 15 Jahre) geht einher mit den Trends der geringen Frauenquote der Altersgruppe 20 bis 30 Jahre. Je höher der Frauenanteil, desto höher zeigt sich auch der Anteil an Kindern und Jugendlichen. In den Kreisen des engeren Verflechtungsraums liegt der Anteil zwischen 10,7 % und 12,7 % signifikant höher als in den Kreisen des äußeren Entwicklungsraums bzw. den kreisfreien Städten Cottbus, Brandenburg an der Havel und Frankfurt (Oder) mit einem Prozentanteil zwischen 9,2 % und 10,4 %.

Ein wichtiges Merkmal der zukünftigen demografischen Entwicklung ist der Anteil der Senioren (60 Jahre und älter). Den niedrigsten Anteil besitzt Potsdam mit 23,0 %, der deutlich unterhalb dem Durchschnitt des Landes Brandenburg liegt (26,4 %). Die Seniorenquote der Berlin nahen Landkreise weist eine Spanne zwischen 24,5 % im Landkreis Potsdam-Mittelmark bis 27,2 % im Landkreis Dahme-Spreewald auf, in den Berlin fernen Landkreisen schwankt sie zwischen 27,5 % im Landkreis Uckermark und 30,1 % im Landkreis Oberspreewald-Lausitz. Die kreisfreien Städte Frankfurt (Oder) und Cottbus mit einer Seniorenquote von 26,5 % bzw. 26,8 % profitieren u. a. vom hohen Studentenanteil und liegen im Brandenburger Durchschnitt. Brandenburg an der Havel hält landesweit mit 31,0 % die Spitze.

Sozialstruktur – Kaufkraft nähert sich langsam dem bundesdeutschen Durchschnitt an

Die Sozialstruktur der Kreise und kreisfreien Städte Brandenburgs weist gegenüber dem Bundesdurchschnitt eine überdurchschnittlich hohe Arbeitslosenquote sowie eine unterdurchschnittliche Kaufkraft auf.

Lediglich die Landkreise Potsdam-Mittelmark und Havel-land erhalten eine Einstufung als Gebiete mit hohen Potenzialen (Bewertung „B“). Sie profitieren in starkem Maße von der Nähe zu Potsdam und Berlin sowie der positiven sozialen Wirkung aufgrund der Umlandwanderung (Zuzug finanzkräftiger Haushalte aufgrund Eigenheimentwicklung).

Die Berlin nahen Landkreise Dahme-Spreewald, Märkisch-Oderland, Teltow-Fläming sowie Potsdam erhalten eine durchschnittliche Einstufung mit der Bewertung „C“ (mittlere Potenziale). Die ebenfalls Berlin nahen Landkreise Barnim, Oberhavel und Oder-Spree werden mit eher geringen Potenzialen zur Sozialstruktur bewertet (Bewertung „D“). Die Berlin fernen Landkreise erreichen durchgängig für die Sozialstruktur eine Bewertung „D“.

Die Entwicklung der Kaufkraft in den letzten fünf Jahren war in fast allen Kreisen durchschnittlich. Allein die Landkreise Teltow-Fläming, Prignitz und Potsdam-Mittelmark erhalten eine Bewertung mit eher hohen Potenzialen (Bewertung „B“), was sich positiv auf deren Sozialstruktur auswirkt. Dennoch erreicht der Landkreis Prignitz in der Sozialstrukturbewertung nur die Wertung „D“.

Wirtschaftskraft und Wirtschaftswachstum

Deutliche Abweichungen ergeben sich bei der Makrolagenbewertung zwischen den Kriterien Wirtschaftswachstum und Wirtschaftskraft. Mit der Wirtschaftskraft wird die aktuelle wirtschaftliche Situation beschrieben, mit dem Kriterium Wirtschaftswachstum der Entwicklungstrend der letzten fünf Jahre.

Die Wirtschaftskraft der Makrolagen Brandenburgs wird im Bundesvergleich insgesamt leicht unterdurchschnittlich bewertet. Lediglich die Metropole Berlin erhält aufgrund der wirtschaftlichen Schwerpunkte Forschung, innovative Technologien, Medien und Dienstleistungen eine Bewertung „B“ mit eher hohen Potenzialen. Eher durchschnittliche Potenziale (Bewertung „C“) werden den kreisfreien Städten Cottbus, Potsdam sowie den Landkreisen Dahme-Spreewald und Teltow-Fläming zugewiesen. Alle anderen Kreise besitzen eher geringe Potenziale hinsichtlich der Wirtschaftskraft.

Deutlich positiver stellt sich das Wirtschaftswachstum dar. Die Landkreise Dahme-Spreewald, Oberhavel, Oberspreewald-Lausitz und Ostprignitz-Ruppin erhalten eine Bewertung „A“ (sehr hohe Potenziale). Sie besitzen überdurchschnittliche Wachstumsraten des Bruttoinlandsproduktes, wenngleich auf absolut gesehen niedrigem Niveau. Mit eher hohen Potenzialen (Bewertung „B“) des Wirtschaftswachstums werden die kreisfreie Stadt Potsdam sowie die Landkreise Barnim, Havelland, Märkisch-Oderland, Oder-Spree und Spree-Neiße bewertet. Die sonstigen Landkreise sowie Berlin verfügen im bundesdeutschen Vergleich über ein durchschnittliches Potenzial. Nur Teltow-Fläming (s. o.) fällt aufgrund einer hohen Schwankung des Bruttoinlandsproduktes (BIP) ab. Auch die Entwicklung der gemeindlichen Steuereinnahmekraft wirkt sich positiv aus.

Ein enger Zusammenhang besteht zwischen dem Pendlersaldo und der wirtschaftlichen Produktivität (BIP je Einwohner). Eine überdurchschnittliche Produktivität findet sich in Landkreisen mit positivem Pendlersaldo, andererseits sinkt die Produktivität mit Erhöhung des negativen Pendlersaldos.

Ein positiver Pendlersaldo (Pendlersaldo im Verhältnis der 18- bis 64-jährigen) ist ein wichtiges Indiz für die Attraktivität und das Arbeitsplatzangebot einer Region. Einen positiven Pendlersaldo besitzen allein die vier kreisfreien Städte sowie die Metropole Berlin. Sie verfügen jeweils gegenüber ihrem Umland über eine Ausstrahlungskraft, die sich positiv auf die Bewertung auswirkt. Die Kreise im äußeren Entwicklungsraum haben einen deutlich geringeren negativen Pendlersaldo (zwischen -6,3 % in der Prignitz und -21,3 % im Landkreis Elbe-Elster) als Berlin nahe Landkreise. Die Landkreise des engeren Verflechtungsraums profitieren einerseits von der Nähe zu Berlin hinsichtlich der Bevölkerungs- und Sozialstruktur (Wanderungsgewinne), besitzen aber einen deutlich höheren negativen Pendlersaldo (zwischen -12,8 % in Dahme-Spreewald und -37,9 % im Havelland).

Wohnungsversorgung und immobilienwirtschaftliche Trends – Ausweitung des Wohnungsangebotes, aber Rückgang des Segments Mietwohnungsbau

Die Investitionstätigkeit auf dem Immobilienmarkt (Neubauvolumen, Sanierungsmaßnahmen) geht konform mit der Darstellung der Potenziale der Makrolageneinordnung im Land Brandenburg.

In Regionen mit hoher (Bewertung „A“: Potsdam) bzw. eher hoher (Bewertung „B“: Berlin) Bewertung im Gesamtrating erfolgt durch Neubau eine Ausweitung des Wohnungsangebotes, damit einhergehend kann gleichzeitig ein höheres Neuvertragsmietenniveau erzielt werden.

Eine stabile Bewertung zur Wohnungsversorgung erhalten allein die Berlin nahen Landkreise Oberhavel, Barnim, Potsdam-Mittelmark, Teltow-Fläming und Oder-Spree. In Regionen mit nur geringen Potenzialen (Bewertung „D“ oder „E“) hinsichtlich der Bewertungskategorie „Wohnungsversorgung“ erfolgte in den letzten Jahren aufgrund von Rückbau bzw. Abriss und nur noch geringem Neubauvolumen ein Rückgang des Wohnungsangebotes. Dies bezieht sich auf alle Berlin fernen Landkreise, die Landkreise Havelland, Dahme-Spreewald und Märkisch-Oderland sowie die kreisfreien Städte Cottbus, Brandenburg an der Havel und Frankfurt (Oder).

Aufgrund der Wohnungsmarktbereinigung infolge des Rückbaus über das Programm „Stadtumbau Ost“ wird sukzessive der Anteil an unsanierten Mietwohnungen geringer. Dies führt dazu, dass die erzielten Mieten für Bestandsobjekte sich seit 2005 tendenziell positiv entwickeln, da verstärkt sanierte Wohnungsbestände neu bezogen werden bzw. sich deren Anteil am Wohnungsbestand erhöht.

Die Anzahl an Wohnungen in Wohngebäuden mit drei und mehr Wohnungen ist zwischen 31. Dezember 2000 und 31. Dezember 2008 landesweit um -32.087 Wohnungen (-5,0 %) zurückgegangen. Parallel verringert sich der Anteil dieses Wohnungsmarktsegmentes von 54,9 % am 31. Dezember 2000 auf 50,7 % am 31. Dezember 2008 (-4,2 %-Punkte). Die höchsten Rückgänge sind in den kreisfreien Städten Cottbus (-15,3 %) und Frankfurt (Oder) mit -21,9 % sowie in den Landkreisen Uckermark (-18,2 %), Oberspreewald-Lausitz (-4,2 %) und Spree-Neiße (-13,3 %) anzutreffen. Zuwächse zeigen sich in Potsdam (+7,4 %) sowie in geringem Maße in den Landkreisen Märkisch-Oderland (2,4 %), Dahme-Spreewald (2,0 %), Elbe-Elster (1,1 %), Havelland (0,4 %) und Oberhavel (0,2 %).

Der Wohnungsrückgang wird mehr als kompensiert durch den Zuwachs an Wohnraum in Gebäuden mit einer oder zwei Wohnungen. Insgesamt erhöhte sich der Wohnungsbestand in Brandenburg seit dem 31. Dezember 2000 um 3,1 % bzw. 39.521 Wohnungen.

Infrastruktur

Allein die Bedeutung der kreisfreien Städte als Oberzentren und das dadurch bedingte gute Angebot an Infrastruktur-, Bildungs- und Kulturangeboten (Bewertung „A“ – hohe Potenziale) sichert ihnen eine insgesamt eher mittlere Bewertung des Makrolagenratings hinsichtlich der Infrastrukturversorgung. Alle Berlin nahen Landkreise erhalten eine Bewertung von „B“; die Berlin fernen Landkreise eine Bewertung „C“. Sollte der Versorgungsgrad für Infrastruktureinrichtungen insbesondere in Berlin fernen Landkreisen sinken, verlieren sie an Attraktivität für die Bevölkerung und die wirtschaftliche Entwicklung.

Fazit – Enger Zusammenhang zwischen wirtschaftlichen Rahmenbedingungen, Bevölkerungs- und Sozialstruktur

Ein wichtiges Ergebnis des Makrolagenratings ist die enge Verknüpfung von wirtschaftlichen Rahmenbedingungen, Bevölkerungsstruktur und Sozialstruktur. Weist eines dieser Kriterien unterdurchschnittliche Potenziale auf, so wirkt es auch auf die anderen Kriterien abschwächend oder erhöhend.

Das Makrolagenrating bietet eine allgemeine Potenzialeinordnung, die Grundlage für weitere, regional eingrenzbare Einschätzungen sein kann. So dient es als Basis für die Durchführung von standardisierten Mikrolagenratings der BBT Transaction & Valuation GmbH auf Ebene von Wohngebieten sowie der Erarbeitung von Integrierten Stadtentwicklungskonzepten (INSEK), Stadtumbaukonzepten, wohnungswirtschaftlichen Konzepten oder Wohnraumentwicklungskonzepten.