

Stadt Brandenburg.
Leben an der Havel

Monitoringbericht 2025

Stand 08.10.2025

Wusterwitz

Plauer See

Pritzerper See

Breitlingsee

Mörscher See

Beetzsee

Boetzsee

Rietzer See

Grüniger Landstraße

A 2

A 2

A 2



TIMOUROU®
WOHN- UND STADTRAUMKONZEPTE

INHALTSVERZEICHNIS

- 1 Einführung und Aktuelles
- 2 Aktuelle Trends
- 3 Wohnungsnachfrage
- 4 Wirtschaftliche und soziale Situation
- 5 Wohnungsangebot

Anhang

IM AUFTRAG DER STADT BRANDENBURG AN DER HAVEL

AMT FÜR STADTENTWICKLUNG UND DENKMALSCHUTZ

Ansprechpartnerin: Jeannine Albrecht
(E-Mail: jeannine.albrecht@stadt-brandenburg.de,
Tel.: 03381/586102)

BEARBEITUNG: Valerie Häfele
Tobias Jacobs
Simone Plötzer

TIMOUROU

WOHN- UND STADTRAUMKONZEPTE



Karl-Liebknecht-Str. 141, 04275 Leipzig
Tel: 0341/92610550
E-Mail: info@timourou.de, www.timourou.de

Behlertstraße 3a, Haus G, 14467 Potsdam
Tel. 0331 289970
info@bbsm-brandenburg.de

1 EINFÜHRUNG UND AKTUELLES

HINWEISE ZUM MONITORINGBERICHT 2025

Mit dem Einstieg in das Programm „Stadtumbau“ hatte die Stadt die Aufgabe, ein Stadtumbau-Monitoring zu führen, um jährlich entsprechende kommunale Daten in das Landesmonitoring einspeisen zu können. Seit 2006 wurde mit externer Unterstützung (Stadtumbaumanagement) ein Monitoringsystem aufgebaut und weiterentwickelt, welches über die Grundforderungen des Landes hinaus auch kommunale Ansprüche an Planungsgrundlagen erfüllt. Es dient insbesondere der Beobachtung von stadumbaurelevanten Stadtentwicklungsprozessen und ist unverzichtbare Grundlage zur Feinjustierung des Handlungsbedarfes zum Stadtumbau sowie für strategische Planungen zu stadtentwicklungsrelevanten Themen.

Der Fokus liegt dabei auf der Beobachtung der kleinräumigen Entwicklung von Demographie und Wohnungsmarkt. Die zugrunde liegenden Daten werden jährlich fortgeschrieben. Zur Demographie wird weitestgehend auf kommunale und Landesdaten zurückgegriffen. Zu den Wohnungsbeständen erfolgt eine Mitwirkung der Wohnungsunternehmen der ARGE Stadtentwicklung und Wohnen, die Daten zu ihren Wohnungsbeständen bereitstellen. Ergänzend erfasst die Stadt mit externer Unterstützung regelmäßig Daten zu den privaten Wohnungsbeständen und -leerständen selbst (Auswertung Stromzähler-Daten der StWB, Erhebungen vor Ort).

Der jährliche Monitoringbericht liefert eine kompakte Auswertung der vorliegenden Daten und stellt eine wichtige Planungsgrundlage der Verwaltung dar.

WEITERE HINWEISE ZUM MONITORINGBERICHT

- Wenn möglich werden die kommunalen Daten ausgewertet. Liegen diese nicht vor, werden Daten vom Amt für Statistik Berlin-Brandenburg (kurz AfS BB) bzw. den Statistischen Ämtern des Bundes und der Länder herangezogen. Die jeweilige Datengrundlage wird ausgewiesen.
- Sofern nicht anders gekennzeichnet, wird jeweils der Datenstand 31.12. abgebildet.
- Die Aussagen beruhen auf dem jeweils aktuellsten Datenstand. In der Regel handelt es sich um den 31.12.2024. Einzelne Angaben liegen seitens AfS BB für 2024 noch nicht vor
- Die kleinräumige Auswertung erfolgt auf Ebene der neun Monitoring-Stadtteile (► MOST, siehe Anhang ABB. 1). Dargestellt wird jeweils nur die Siedlungsfläche, um eine optische Verzerrung durch die unterschiedlichen Flächenanteile zu verhindern.

HINWEISE FÜR DIE VERWENDUNG

- Der Bericht wird jährlich der kommunalen Fachverwaltung, den beteiligten Wohnungsunternehmen sowie den Stadtverordneten zur Verfügung gestellt.
- Für Fachplanungen, die auf bevölkerungs- und wohnungsmarktbezogene Daten zurückgreifen, sind die Daten und Aussagen in diesem Bericht als Grundlage zu verwenden.
- Die Daten sind weitgehend auch im STADTmonitor – ein verwaltungsinternes Instrument zur Beobachtung von (Stadt-) Entwicklungsprozessen – enthalten.
- Im Bericht befinden sich immer wieder Hinweise und Verlinkungen zu detaillierten Tabellen im Anhang.

ZUSTÄNDIGKEITEN

- Projektsteuerung, Struktur, Software:
Amt für Stadtentwicklung und Denkmalschutz, SG Stadtentwicklung (60.1)
- Datenmanagement/Administration:
Haupt- und Personalamt, SG Statistik und Wahlen (10.5)
- Datenerzeugung/-einstellung:
Bevölkerung – Entwicklungsverlauf: 10.5
Bevölkerung – Prognose: 60.1
Wohnungsmarkt: 60.1
Soziales: 10.5, 50
- Zugriffe auf den STADTmonitor haben die in der AG Monitoring vertretenen Ämter/Sachgebiete: 60.1, 10.5, 40, 50, 80, 62, 63

ZENSUS 2022

- Der Zensus ist eine statistische Erhebung, mit der grundlegende Bevölkerungs-, Wohn- und teilweise auch Erwerbsdaten erfasst werden. In Deutschland wird der Zensus in der Regel alle zehn Jahre durchgeführt. Der letzte reguläre Zensus fand 2011 statt; pandemiebedingt wurde der ursprünglich für 2021 geplante Zensus auf 2022 verschoben.
- Im Juni 2024 wurden die Ergebnisse des Zensus 2022 veröffentlicht. Diese weichen in den meisten Städten, und so auch in der Stadt Brandenburg an der Havel, von den kommunalen Daten der Städte ab.
- Die Ergebnisse des Zensus 2022 für Brandenburg an der Havel lauten:
Bevölkerung: 73.552
Gebäude: 14.092
Wohnungen: 44.494
Haushalte: 39.918
Leerstand: 3.827 Wohnungen (Leerstandsquote: 8,64 %)
- Im Rahmen des Monitorings, das vor allem auf lange, fortschreibbare Zeitreihen aufbaut, werden weiterhin die kommunalen Daten verwendet, zumal nur diese auch kleinräumig auswertbar vorliegen.
- Das Amt für Statistik Berlin-Brandenburg (AfS BB) schreibt seine Bevölkerungsdaten auf Basis des Zensus fort, und zwar rückwirkend ab 2022, was zu Abweichungen gegenüber bisherigen Veröffentlichungen und zu einem „Knick“ in den Kurven bzw. Zeitreihen führt.

2 AKTUELLE TRENDS

AN EINEM TAG IN BRANDENBURG AN DER HAVEL IM JAHR 2024 ...

... wurden **1** Kinder geboren und

... sind **3** Personen gestorben.



... zogen **9** Personen zu und

... zogen **7** Personen weg.



ÜBERBLICK

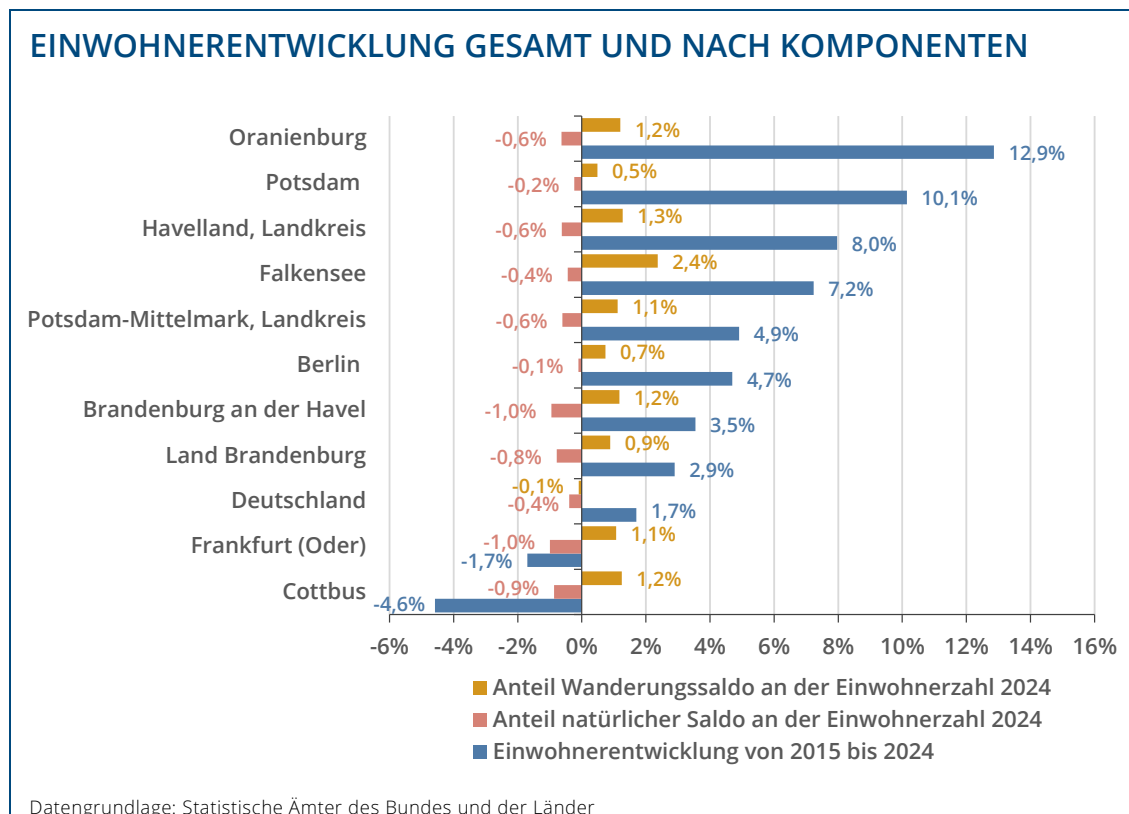
	2024	Veränderung gegenüber 2021	
Wohnungsnachfrage			
Bevölkerung (Hauptwohnsitz)*	74.457	+ 2,4 %	➔
Kinder und Jugendliche (unter 18 Jahre)*	11.089	+ 4,0 %	➔
Senioren (65 Jahre und älter)*	20.948	+ 3,0 %	➔
Zahl der Haushalte*	41.453	+ 2,7 %	➔
Bedarfsgemeinschaften (Jahresmittel)	4.302	+ 3,3 %	➔
Wohnungsangebot			
fertiggestellte Wohnungen (Neubau)	69	- 76 %	➔
in Ein- und Zweifamilienhäusern	34	- 63 %	➔
in Mehrfamilienhäusern	35	- 82 %	➔
Wohnungsbestand der ARGE-Wohnungsunternehmen**	18.109	- 4 %	➔
davon leer stehend	8,4 %	- 4 %-Punkte	➔

Datengrundlage:

*Stadt Brandenburg an der Havel; alle Weiteren Amt für Statistik Berlin-Brandenburg

** GWG Neuer Weg, WBG, WG Einheit, WG Stahl, WOBRA, TAG, BG Kirchmöser

3 WOHNUNGSNACHFRAGE



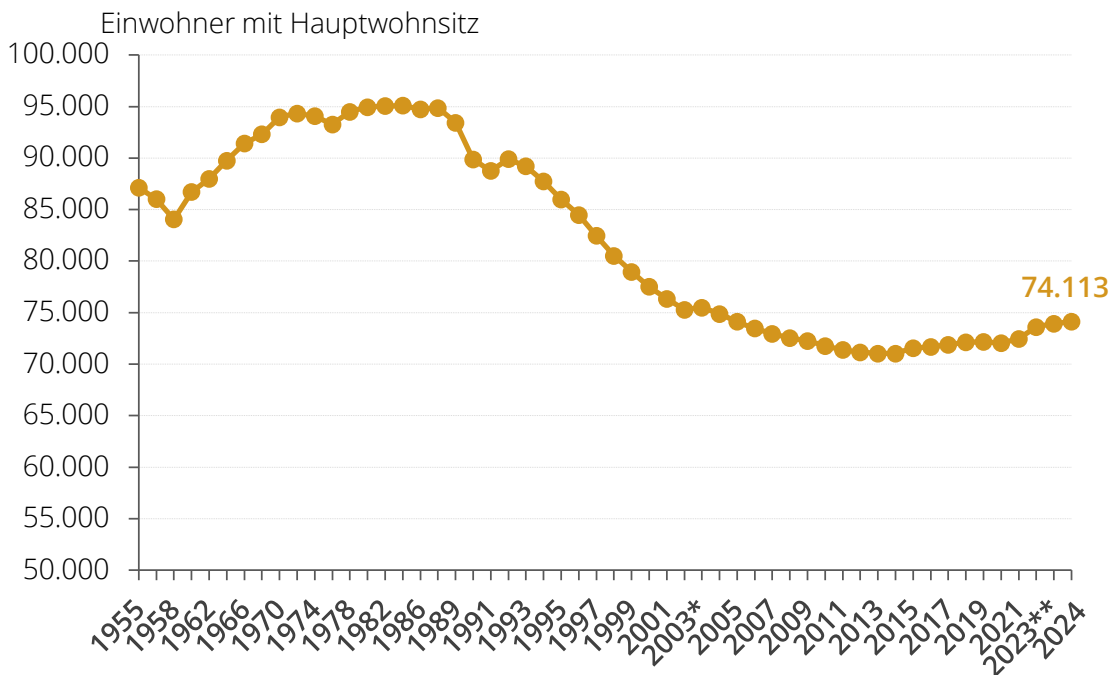
Brandenburg an der Havel konnte im Zeitraum von 2015 bis 2024 ein Einwohnerplus von 3,5 % verzeichnen. Für alle anderen Vergleichsgebiete ist ebenfalls ein Wachstum charakteristisch, außer für Cottbus, wo von 2014 bis 2017 sowie im Jahr 2022 der Zuzug von Geflüchteten zu einem Einwohneranstieg führte, jedoch darüber hinaus ein Rückgang verzeichnet wird, und für Frankfurt (Oder), was seit 2022 von einem Bevölkerungsrückgang gekennzeichnet ist (► siehe Anhang ABB. 2). Weiterhin positiv fällt im Vergleich dazu die Einwohnerentwicklung in den Städten Potsdam und Berlin sowie Falkensee und Oranienburg aus.

Von den ausgewählten Gemeinden weist keine einen positiven natürlichen Saldo durch Geburtenüberschüssen auf. In Brandenburg an der Havel fällt der natürliche Saldo aus Geburten und Sterbefällen zusammen mit Frankfurt (Oder) am ungünstigsten aus (-705 Personen, -1 % an der Einwohnerzahl, Stand 2024).

Seit 2015 können in Brandenburg an der Havel die Sterbeüberschüsse durch Wanderungsgewinne ausgeglichen werden. Zu Beginn ließen sich die hohen Wanderungsgewinne – wie auch in den anderen Regionen – auf den Zuzug von Geflüchteten zurückführen. Nachdem 2015 der Zuzug angestiegen ist, setzte zeitlich versetzt im folgenden Jahr ein stärkerer Wegzug vor allem von Geflüchteten ein. Seitdem hat die Wanderungsdynamik – auch wegen der Corona-Pandemie – abgenommen (im Jahr 2020 konnte die Zuwanderung den Sterbeüberschuss nicht ausgleichen). Das stärkste Einwohnerwachstum der vergangenen zehn Jahre ist im Jahr 2022 aufgrund Geflüchteter aus der Ukraine festzustellen.

Im Ergebnis liegt der Anteil der Wanderungsgewinne an der Einwohnerzahl in Brandenburg an der Havel 2024 bei 1,2 %, was über dem Niveau vom Land Brandenburg liegt. Ein deutlich höherer Anteil ist nur in Falkensee mit 2,4 % erkennbar.

EINWOHNERRÜCKGANG AB MITTE DER 1980ER-JAHRE – WIEDER ZUNAHME AB MITTE DER 2010ER-JAHRE



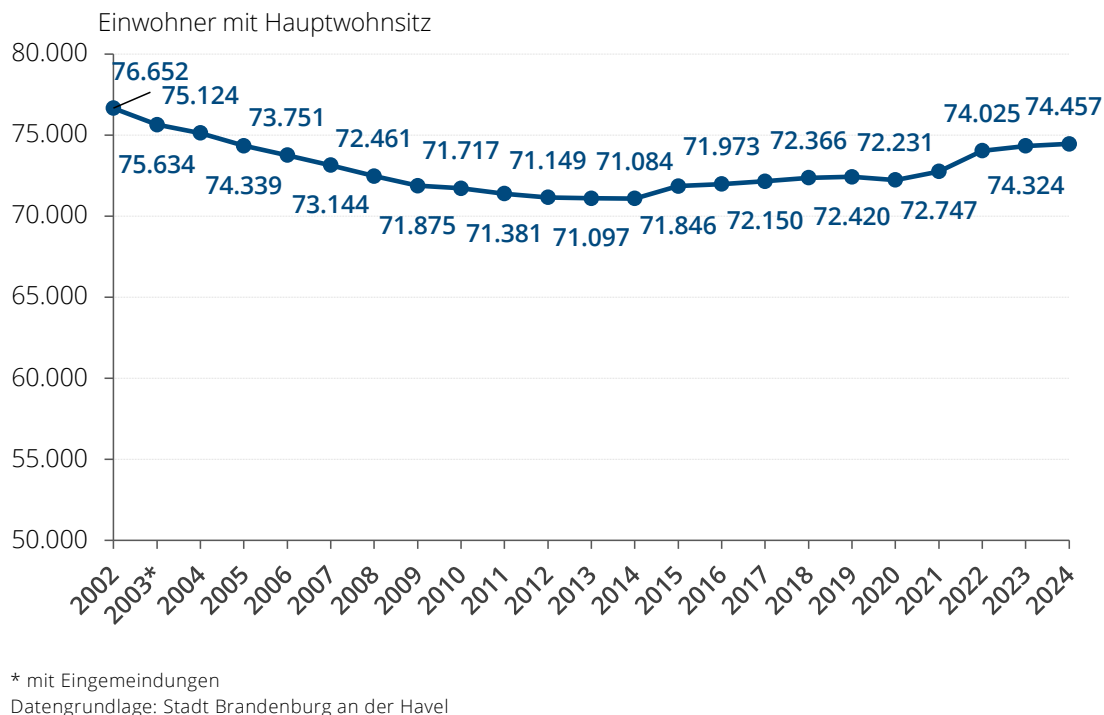
Datengrundlage: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, Statistisches Bundesamt

* einschließlich Eingemeindung

** ab 2023 Fortschreibung auf Basis des Zensus 2022

Nach Angaben des Amtes für Statistik Berlin-Brandenburg (AfS BB) erreichte 1984 die Einwohnerzahl in der Stadt Brandenburg an der Havel mit rd. 95.000 Personen ihren Höhepunkt. Danach setzte ein lang anhaltender Schrumpfungsprozess ein, der in den 1990er-Jahren mit einem Rückgang um rd. 2 % pro Jahr besonders stark ausfiel. Dies ist im Wesentlichen auf den zahlreichen Wegzug junger Erwachsener zurückzuführen. 2013 betrug die Einwohnerzahl nur noch rd. 71.000 Personen. Seitdem steigt sie wieder leicht, mit Ausnahme des Corona-Jahres 2020, auf 74.113 Einwohner im Jahr 2024 an. Bei dieser Zahl handelt es sich um eine Fortschreibung auf Basis der Ergebnisse des Zensus 2022, sie weicht von den Angaben der Stadt Brandenburg an der Havel etwas ab (► siehe nächste Seite).

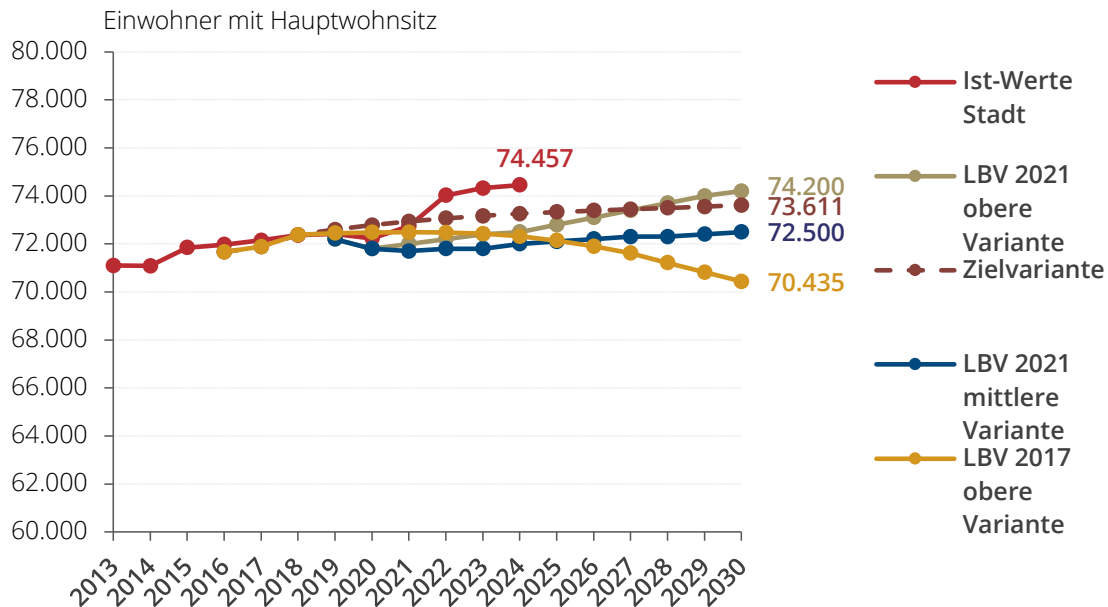
EINWOHNERZUNAHME SETZT SICH WEITER FORT



Die Angaben der Stadt Brandenburg an der Havel zur Einwohnerentwicklung beruhen auf der kommunalen Einwohnermeldestatistik. Danach verlor die Stadt über mehrere Jahre Einwohner, in den letzten Jahren konnte die Einwohnerzahl jedoch stabilisiert werden. In den Jahren von 2014 bis 2019 wuchs Brandenburg an der Havel im Schnitt um rd. 220 Personen pro Jahr. Im Jahr 2020 war erstmals seit 2014 wieder ein Einwohnerrückgang zu verzeichnen, was vor allem auf einen pandemiebedingten Rückgang der Zuzüge vorrangig aus dem Ausland zurückzuführen war. Im Jahr 2021 konnte ein Plus von 516 Einwohnern registriert werden und der Trend der Vorjahre sich wieder fortsetzen. Im Jahr 2022 wuchs die Bevölkerungszahl im Vergleich zu den Vorjahren überdurchschnittlich stark (+ 1.278). Dies ist neben der Trendfortsetzung der Vorjahre auch durch den Zuzug von Geflüchteten aus der Ukraine zu begründen. Danach fiel der Einwohnerzuwachs wieder etwas geringer aus: Zuletzt wuchs die Bevölkerungszahl von 2023 auf 2024 um +133 Einwohner.

Im Ergebnis verzeichnet die Stadt Brandenburg an der Havel im Jahr 2024 74.457 Einwohner mit Hauptwohnsitz und 2.574 Einwohner mit Nebenwohnsitz. Dabei sank die Zahl der Einwohner mit Nebenwohnsitz seit 2020 (2.773 Einwohner mit Nebenwohnsitz) um -199 Personen bis 2024.

VERGLEICH DER BEVÖLKERUNGSPROGNOSE MIT DER TATSÄCHLICHEN ENTWICKLUNG



Datengrundlage: Stadt Brandenburg an der Havel, Landesamt für Bauen und Verkehr

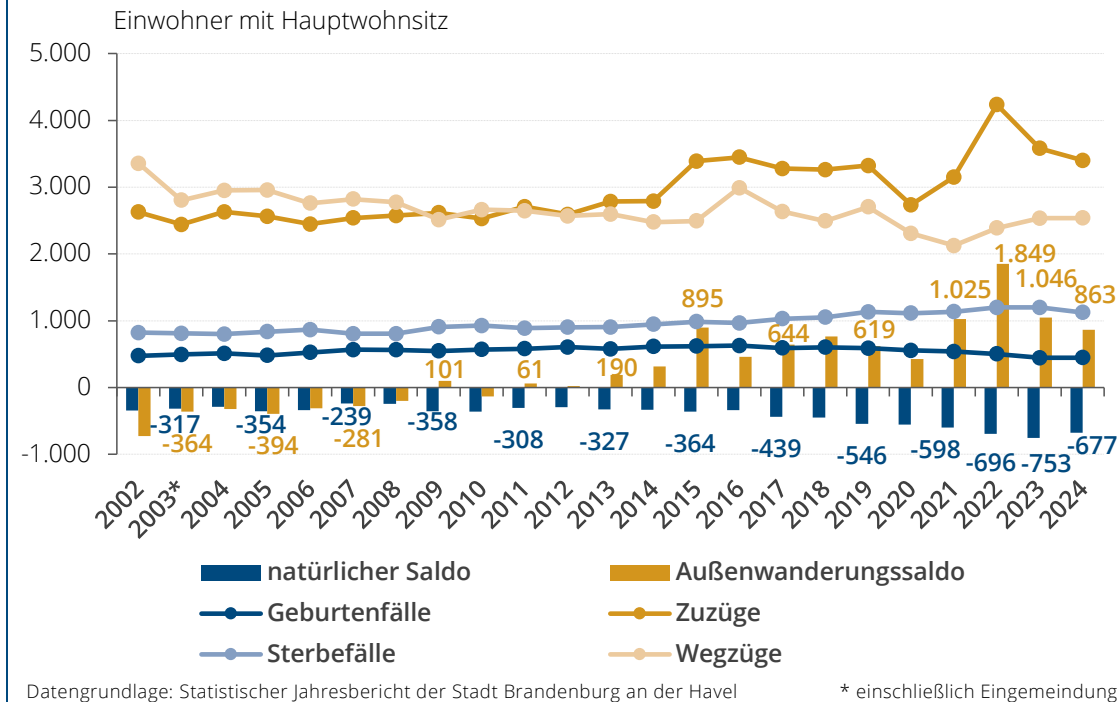
Das Landesamt für Bauen und Verkehr (LBV) berechnete im Jahr 2017 eine Bevölkerungsprognose, deren obere Variante einen Rückgang der Einwohnerzahl der Stadt Brandenburg an der Havel auf 70.435 bis zum Jahr 2030 ergab.

Im Jahr 2021 berechnete Timourou ein sogenanntes Zielszenario, um abzuschätzen, was eine positivere Bevölkerungsentwicklung durch einen stärkeren Zuzug vor allem aus Berlin für Brandenburg an der Havel bedeuten würde. Im Ergebnis steigt die Einwohnerzahl bis 2030 auf 73.611 Einwohner. Im Zeitverlauf fällt der Anstieg bis ungefähr Mitte der 2020er-Jahre stärker aus als Ende der 2020er-Jahre.

Im Laufe des Jahres 2021 erstellte das LBV eine neue aktuellere Bevölkerungsprognose, bei der in der mittleren und oberen Variante ebenfalls zuzugsbedingt von einem Bevölkerungswachstum bis 2030 ausgegangen und somit die Zielgröße bestätigt wird.

Die tatsächliche Bevölkerungsentwicklung lag 2020 und 2021 knapp unter dem Zielszenario, in den Jahren 2022, 2023 und 2024 leicht darüber.

WANDERUNGSGEWINNE SEIT 2011 UND INZWISCHEN ZUNEHMENDE STERBEÜBERSCHÜSSE

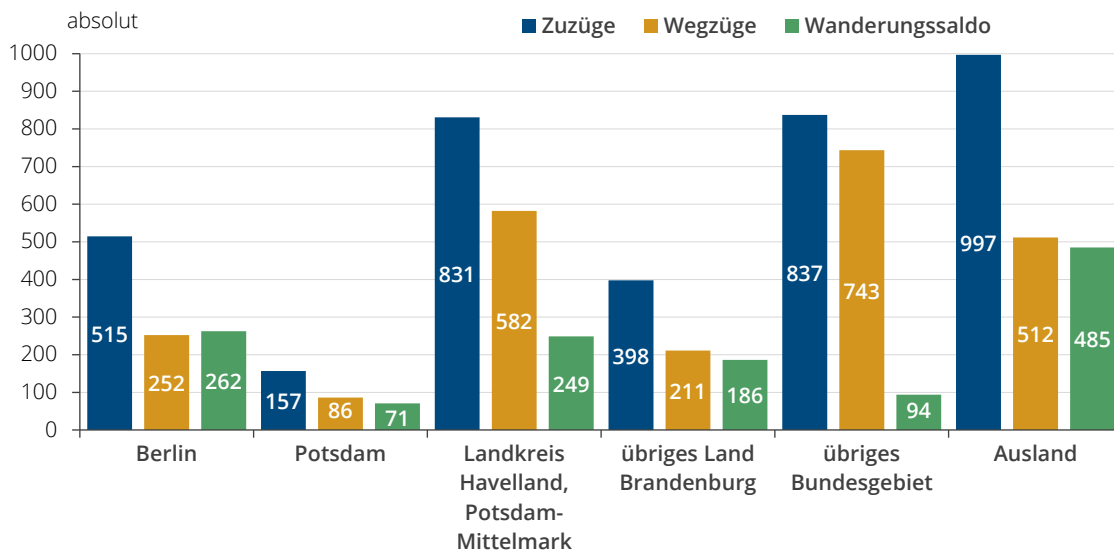


Die Stabilisierung der Einwohnerzahl ist auf einen Anstieg der Wanderungsgewinne seit ungefähr 2011 zurückzuführen. Der Außenwanderungssaldo in Brandenburg an der Havel liegt stets auf einem positiven Niveau und stieg 2022 mit einem Plus von 1.849 Personen auf ein neues Rekordhoch in dem betrachteten Zeitraum. Der überdurchschnittliche Anstieg ist teilweise auf den Zuzug durch Geflüchtete aus der Ukraine zurückzuführen. Zuvor lag der Höhepunkt im Jahr 2015 bei fast 900 Personen, was mit dem damaligen hohen Zuzug von Geflüchteten in Deutschland insgesamt zusammenhing. Im Jahr 2021 ergab sich der hohe Saldo aus einem Angleichen der Zuzüge an die Werte der Vor-Corona-Jahre und einer gleichzeitigen weiteren Abnahme der Wegzüge. Ähnlich hoch fällt der Wanderungssaldo im Jahr 2023 mit +1.046 Personen aus. 2025 liegt das Plus bei 863 Personen. Im Vergleich zum Vorjahr ist die Zahl der Zuzüge etwas gesunken, während die Zahl der Wegzüge konstant geblieben ist.

Während die räumliche Bevölkerungsbewegung sehr dynamisch ist und Schwankungen unterliegt, nehmen die Sterbefälle aufgrund des steigenden Seniorenanteils zu. Die Zahl der Geburtenfälle war in jüngster Zeit deutlich rückläufig, nicht nur weil jetzt die geburtenschwachen Jahrgänge der 1990er-Jahre in das Haupt-Gebäralter kommen, sondern auch weil die Geburtenrate – die Zahl der Geburten je Frau – sinkt. Dies ist eine Entwicklung, die aktuell deutschlandweit zu verzeichnen ist. Die Ursachen dafür sind derzeit noch unklar, erste Thesen und Befunde deuten auf eine große Verunsicherung der jungen Menschen sowie einem Wertewandel in Bezug auf das Leben als Familie hin. In der Summe beider Prozesse fällt der natürliche Saldo deutlich negativer aus und erreichte 2024 ein Minus von 677 Personen. Aufgrund einer geringeren Zahl an Sterbefällen als im Vorjahr, fällt das Minus dennoch etwas geringer aus als 2023.

¹ Laut Ausländerbehörde lag der Wanderungssaldo von Schutzsuchenden 2014 bei 86 Personen, 2015 bei 687 Personen und 2016 bei 172 Personen.

WANDERUNGSSALDO NACH ZIEL- UND HERKUNFTSGEBIET – MITTELWERT 2022 BIS 2024



Datengrundlage: Stadt Brandenburg an der Havel

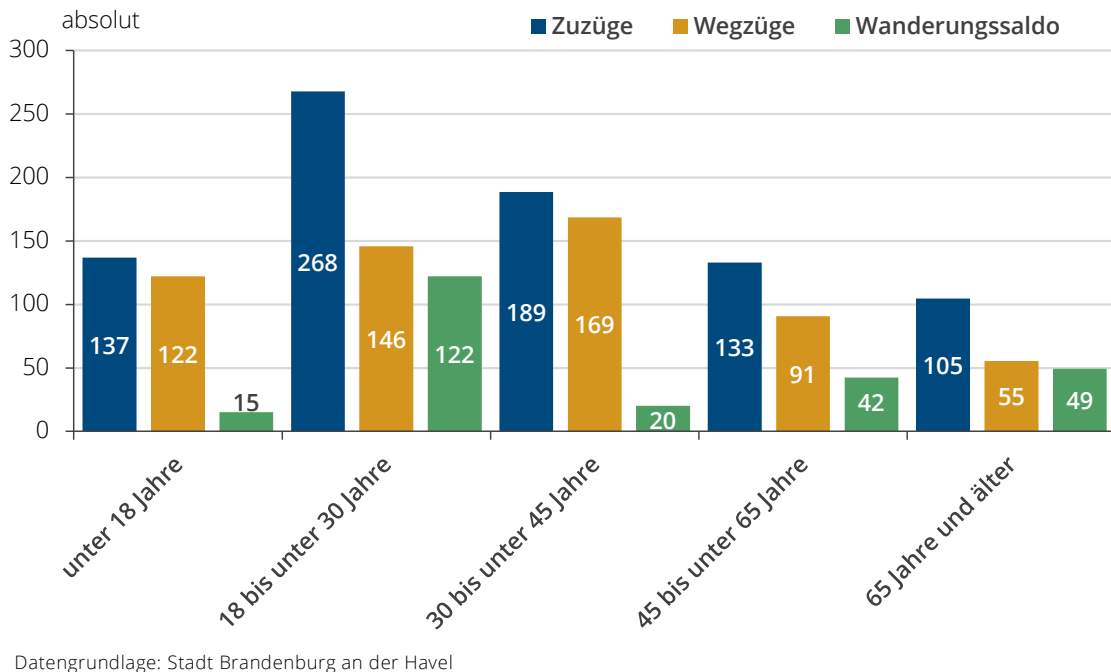
Die räumliche Wanderungsbewegung unterliegt im Vergleich zur natürlichen Bewegung stärkeren, jährlichen Schwankungen. Um diese etwas auszugleichen, wird der Mittelwert der Jahre 2022 bis 2024 herangezogen, was die langfristigen Trends besser verdeutlicht (► siehe Anhang ABB. 3).

Während in der Vergangenheit noch leichte Verluste gegenüber Potsdam und dem Ausland verzeichnet wurden, gewinnt Brandenburg an der Havel inzwischen aus allen aufgeführten Gebieten Einwohner. Diese Veränderung gegenüber Potsdam und dem Ausland hängt mit unterschiedlichen Entwicklungen zusammen:

- Gegenüber Potsdam konnte eine Trendumkehr beobachtet werden. Von 2011 bis 2016 lag der Wanderungssaldo stets auf einem negativen und seit 2017 stets auf einem positiven Niveau (► siehe Seite 11).
- Seit 2011 gewinnt Brandenburg an der Havel Einwohner aus dem Ausland, nur 2016 und 2020 war der Saldo negativ. 2016 nahm die Anzahl der Wegzüge als „Echoeffekt“ der starken Zuzüge aus 2015 einmalig zu. 2020 gingen die Wanderungsverflechtungen gegenüber dem Ausland (inklusive „unbekannt“) aufgrund der Reisebeschränkungen in Folge der Covid-19-Pandemie spürbar zurück. 2022 erfolgte ein verstärkter Zuzug durch Geflüchtete aus der Ukraine. Im Jahr 2023 fällt der Wanderungssaldo wieder auf das Niveau des Jahres 2021 und liegt im Jahr 2024 aufgrund geringerer Zuzüge darunter.

WANDERUNGEN GEGENÜBER DEM LANDKREIS HAVELLAND UND POTSDAM-MITTELMARK

– MITTELWERT 2022 BIS 2024

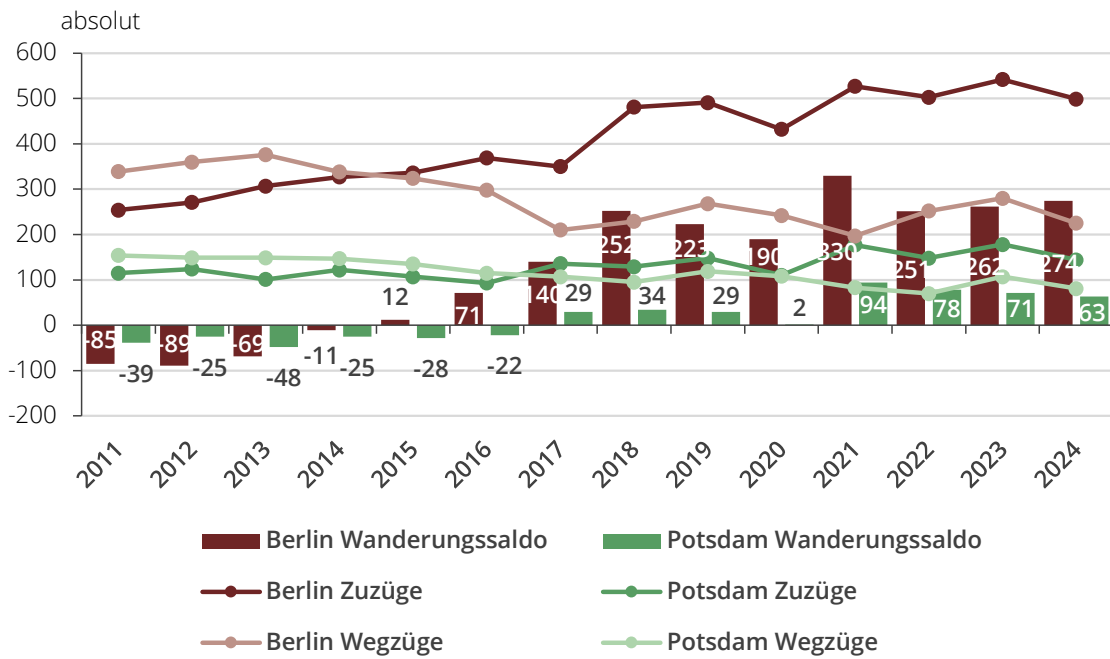


Die Wanderungsbewegungen gegenüber dem Landkreis Havelland und Potsdam-Mittelmark zeigen, dass der höchste Wanderungssaldo aus der Gruppe der jungen Erwachsenen oder der 18- bis unter 30-Jährigen hervorgeht. Somit wandern deutlich mehr junge Erwachsene zu als ab.

Starke Wanderungsbewegungen werden außerdem bei den Familien (unter 18-Jährige und 30- bis unter 45-Jährige) deutlich. Auffallend ist, dass im Mittelwert der Jahre 2022 bis 2024 fast genauso viele Familien ins Umland ab- wie zugewandert sind. Der Wanderungssaldo liegt bei diesen beiden Altersgruppen bei fast Null.

Wanderungsgewinne gibt es auch bei den 45- bis unter 65-Jährigen. Die Wanderung der Senioren im Alter von 65 Jahren und älter fällt ebenso positiv aus. Aus den Wanderungsbewegungen dieser Altersgruppe lässt sich ein besseres Pflegeangebot in der Stadt Brandenburg an der Havel als im Landkreis Havelland und Potsdam-Mittelmark ableiten.

WANDERUNGSGEWINNE GEGENÜBER BERLIN UND POTSDAM

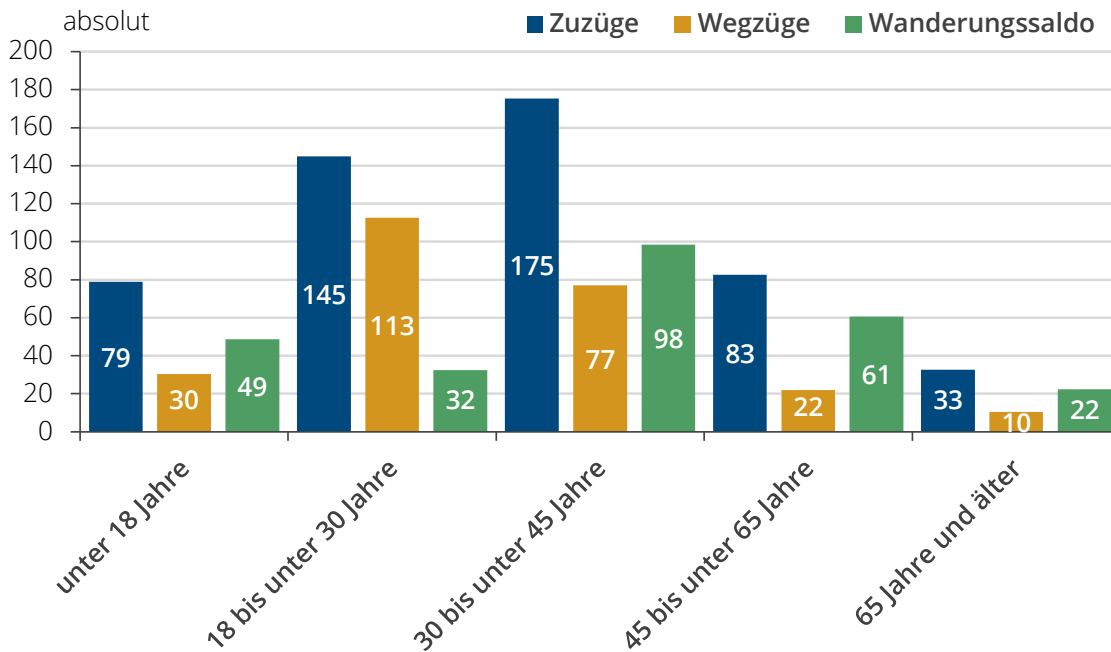


Datengrundlage: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg und seit 2019 Stadt Brandenburg an der Havel

Nachdem lange Einwohner an die Bundeshauptstadt verloren gingen, erzielt Brandenburg an der Havel 2015 erstmals Wanderungsgewinne gegenüber Berlin. Dies hängt mit kontinuierlich steigenden Zuzügen zusammen, in noch größerem Maße jedoch mit abnehmenden Wegzügen. 2021 bis 2024 hat sich die Zuzugsintensität noch einmal stark erhöht.

Zwei Jahre später setzte gegenüber Potsdam ebenfalls eine Phase der Wanderungsgewinne ein. Diese Trendumkehr entstand 2017 mit einem sprunghaften Anstieg der Zuzüge und dieses höhere Niveau konnte 2018 und 2019 ebenfalls erreicht werden. Seit 2021 haben sich die Zuzüge aus Potsdam so erhöht, dass der Wanderungssaldo nun sehr deutlich im positiven Bereich liegt.

WANDERUNGEN NACH UND AUS BERLIN NACH ALTERSGRUPPEN – MITTELWERT 2022 BIS 2024

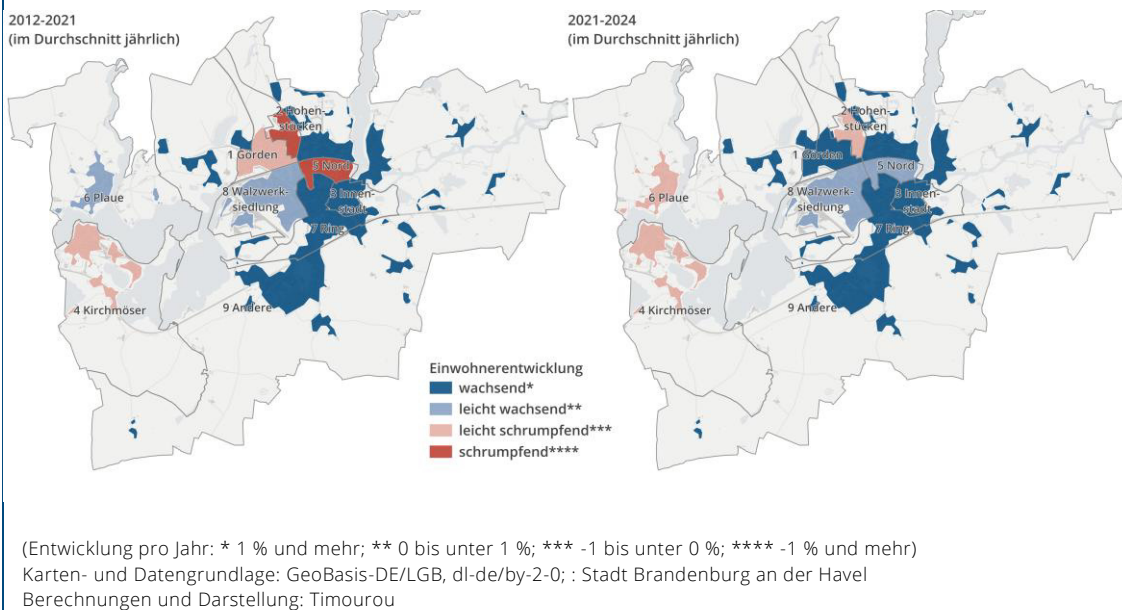


Datengrundlage: Stadt Brandenburg an der Havel

Gegenüber Berlin kann Brandenburg an der Havel bei allen Altersgruppen Wanderungsgewinne erzielen, wobei nicht nur Familien, sondern auch Starterhaushalte wie Studenten oder auch Senioren häufiger zu- als wegziehen. Die Zunahme an Zuzügen fand dabei unabhängig vom Alter statt, wobei die 18- bis unter 45-Jährigen weiterhin die Wanderungsbewegungen dominieren.

Während im Jahr 2020 die Umzüge von Personen unter 45 Jahren vermutlich aufgrund des pandemie-bedingten Online-Studiums deutlich zurückgingen, nahmen insbesondere die Zuzüge im Jahr 2021 wieder deutlich zu. Im Jahr 2024 ist die Zahl der Zuzüge bei den unter 18-Jährigen, den 18- bis unter 30-Jährigen sowie bei den 65-Jährigen und älter im Vergleich zum Vorjahr leicht gestiegen. Die Zahl der 30- bis unter 45-Jährigen sowie der 45- bis unter 65-Jährigen ist hingegen leicht gesunken. Die Wegzüge sind in allen Altersgruppen im Vergleich zu 2023 leicht gesunken.

UNTERSCHIEDLICHE ENTWICKLUNGEN INNERHALB DER STADT

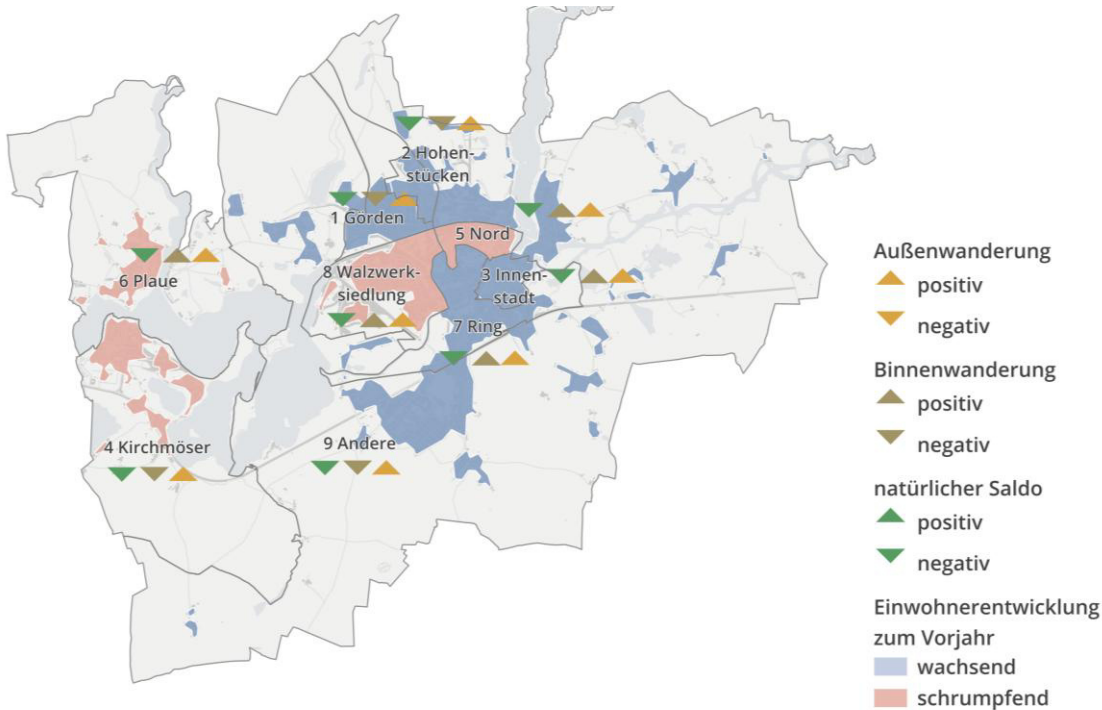


Die geschilderten gesamtstädtischen Entwicklungen gelten nicht automatisch auch für die einzelnen Monitoring-Stadtteile, denn auf kleinräumiger Ebene sind die demographischen Prozesse unterschiedlich stark ausgeprägt oder verlaufen sogar gegensätzlich, sodass es sowohl schrumpfende als auch wachsende Monitoring-Stadtteile in Brandenburg an der Havel gab (► siehe Anhang ABB. 4).

Dabei hat sich die Dynamik der Einwohnerentwicklung pro Jahr in den Monitoring-Stadtteilen in den Zeiträumen 2012 bis 2021 und 2021 bis 2024 verändert. Während im ersten Zeitraum mit durchschnittlich jährlich -1,5 % die stärksten Rückgänge in Hohenstücken sowie Nord mit -1 % verzeichnet wurden, wuchs die Innenstadt jährlich um +1,5 %, gefolgt von Ring und Andere mit jeweils +1 %.

2021 bis 2024 gab es keinen Stadtteil, dessen Bevölkerung jährlich um mehr als -1 % geschrumpft ist. Leicht schrumpfend waren Kirchmöser, Plaue und Hohenstücken. Nord gehört nun zu den leicht wachsenden Monitoring-Stadtteilen und Görden zu den wachsenden. Den stärksten Zuwachs verzeichnet die Innenstadt mit durchschnittlich +1,4 % jährlich, gefolgt von Ring mit 1,3 %. Die Innenstadt verzeichnet seit 2012 durchweg eine positive Einwohnerentwicklung.

INNERSTÄDTISCHE ENTWICKLUNGEN IM JAHR 2024



Karten- und Datengrundlage: GeoBasis-DE/LGB, dl-de/by-2-0; Stadt Brandenburg an der Havel
Berechnungen und Darstellung: Timourou

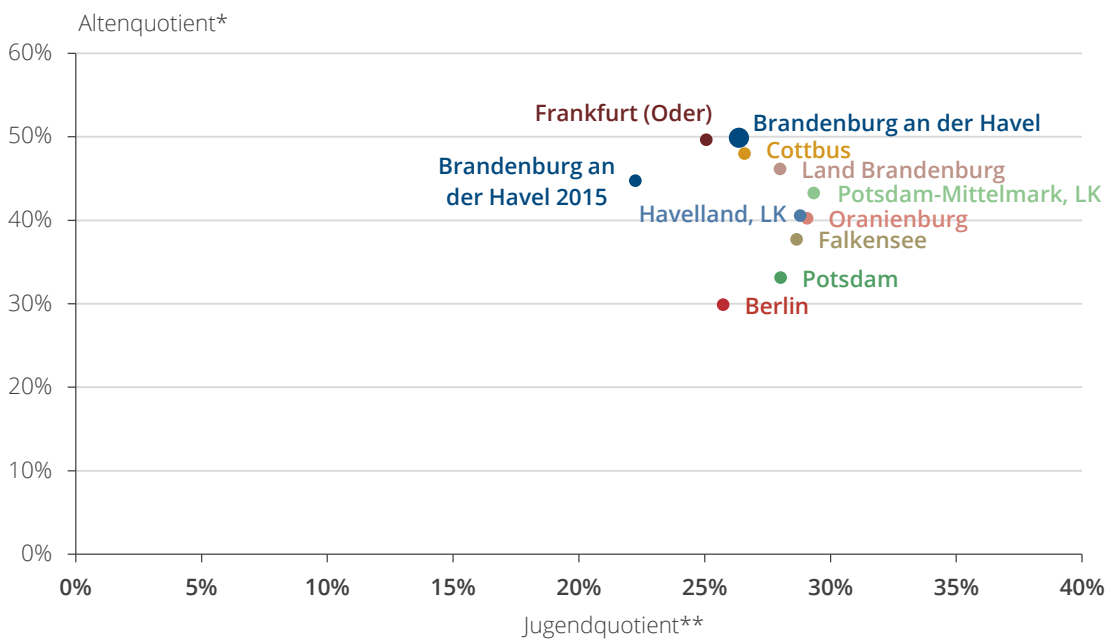
Auf kleinräumiger Ebene wurden 2024 in allen Monitoring-Stadtteilen Sterbeüberschüsse beobachtet. Besonders deutlich fallen die Sterbeüberschüsse in Nord, Ring und Andere aus. In Hohenstücken und Kirchmöser können diese nicht durch Wanderungsgewinne ausgeglichen werden, was im Wesentlichen die Schrumpfungsprozesse erklärt.¹

Im Hinblick auf die räumliche Bevölkerungsbewegung hat das Wanderungsvolumen seit der Covid-19-Pandemie wieder deutlich zugenommen. Darüber hinaus zeichnen sich Unterschiede zwischen der Binnen- und Außenwanderung ab:

- 2023 verzeichneten alle Monitoring-Stadtteile Außenwanderungsgewinne.
- Binnen- und gleichzeitig Außenwanderungsgewinne gab es in den vier Gebieten Nord, Innenstadt, Walzwerksiedlung und Görden. Während diese in Nord, Innenstadt und Görden die Sterbeüberschüsse kompensieren konnten und die drei Monitoring-Stadtteile somit einen Einwohnerzuwachs verzeichneten, war dies im Monitoring-Stadtteil Walzwerksiedlung nicht der Fall.
- Die übrigen Monitoring-Stadtteile verloren durch die innerstädtischen Umzüge Einwohner an die anderen Gebiete. Der Sterbeüberschuss und die Binnenwanderungsverluste konnten in den Monitoring-Stadtteilen Hohenstücken und Ring allerdings so gut durch Außenwanderungsgewinne kompensiert werden, dass es in diesen Stadtteilen trotzdem zu einem Einwohnerzuwachs kam.

¹ Aufgrund des Stichtages am 31.12. und der Tatsache, dass Geburten, Sterbefälle, Zu- und Fortzüge teilweise zeitverzögert gemeldet/erfasst werden, kann es zu Abweichungen hinsichtlich der Zuordnung zum richtigen Jahr (Dezember oder Januar des Folgejahres) kommen. Dies erklärt die Datengrundlage eines leicht wachsenden Stadtteils Hohenstücken trotz negativer Summe aus Außenwanderungs-, Binnenwanderungs- und natürlichem Saldo.

JUGEND- UND ALTENQUOTIENT 2024 IM VERGLEICH



* Verhältnis der Anzahl der Personen mit 65 Jahren und mehr zu der Anzahl der Personen im Alter von 18 bis unter 65 Jahren
 ** Verhältnis der Anzahl der Personen unter 18 Jahren zu der Anzahl der Personen im Alter von 18 bis unter 65 Jahren

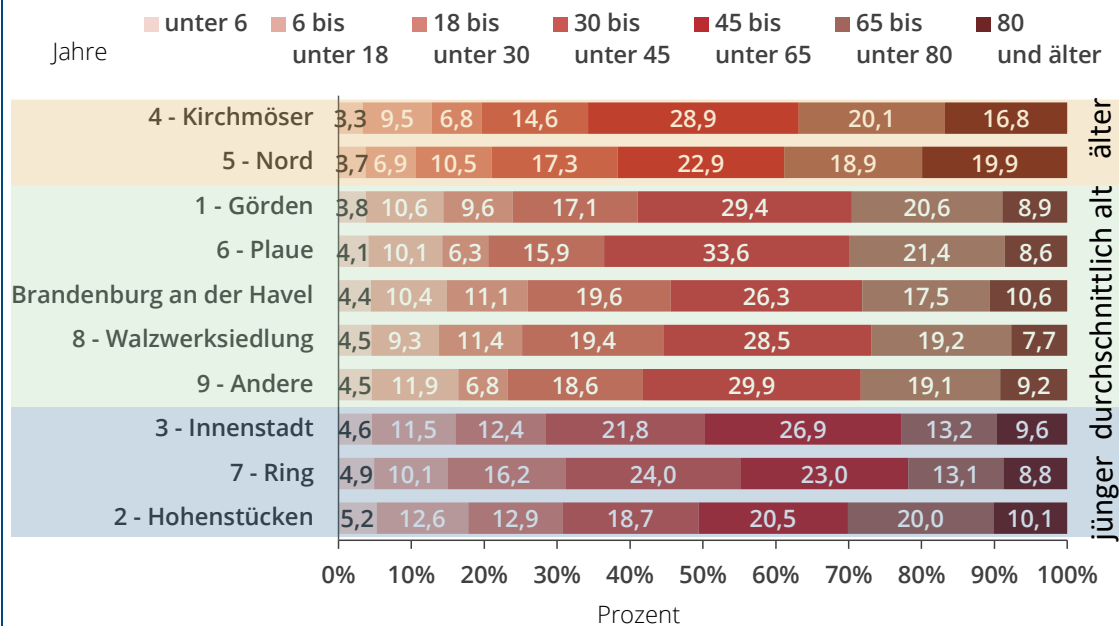
Datengrundlage: Stadt Brandenburg an der Havel, Statistische Ämter des Bundes und der Länder

Die vielen Sterbeüberschüsse hängen in Brandenburg an der Havel eng mit einer vergleichsweise alten Bevölkerung zusammen. So lag dort der Altenquotient 2024 mit 49,9 % am höchsten – an zweiter Stelle folgte Frankfurt (Oder) mit 49,6 %. Vergleichsweise niedrig lagen die Anteile in Berlin (29,9 %) und Potsdam (33,1 %).

Auf der anderen Seite fiel der Jugendquotient in Frankfurt (Oder) (25,1 %), Berlin (25,7 %), Brandenburg an der Havel (26,4 %) und Cottbus (26,6 %) am niedrigsten aus.

Im Vergleich zum Jahr 2015 wird deutlich, dass der Altenquotient und der Jugendquotient in Brandenburg an der Havel bis 2024 gestiegen sind. Die Zahl der 18- bis unter 65-jährigen ist im Zeitraum 2015 bis 2024 leicht gesunken, während die Zahl der jüngeren und älteren Personen gestiegen ist.

ALTERSSTRUKTUR 2024



Datengrundlage: Stadt Brandenburg an der Havel

Hinweis: Bei der Summierung von Einzelangaben kann die Summe aufgrund der Auf- und Abrundungen geringfügig vom Wert 100 % abweichen.

In Brandenburg an der Havel waren 2024 insgesamt 14,8 % der Einwohner unter 18 Jahre alt, 57 % im erwerbsfähigen Alter zwischen 18 und unter 65 Jahren und weitere 28,1 % im Rentenalter (► siehe Anhang Abb. 5). Diese Struktur trifft im Wesentlichen auch auf die fünf Monitoring-Stadtteile Görden, Plaue, Walzwerksiedlung, Andere und Hohenstücken zu.

Im Vergleich zu diesem Durchschnitt sind auf der einen Seite die Einwohner in Nord und Kirchmöser spürbar älter. Mit 29,9 % bleibt der Anteil an 80-jährigen und Älteren in Nord weiterhin sehr hoch.

Auf der anderen Seite sind die wachsenden und dynamischen Gebiete Ring und Innenstadt jünger als die anderen Stadtteile, was sich vor allem auf die Gruppe der 18- bis unter 30-jährigen bezieht.

Eine gewisse Sonderstellung nimmt Hohenstücken ein, da dort der Durchschnitt durch die Extreme entsteht, denn Hohenstücken ist der Stadtteil mit dem dritthöchsten Senioren-Anteil (darunter auch die Erstbezugsgeneration vor allem in Hohenstücken-Süd), aber zugleich mit dem höchsten Anteil an Personen unter 18 Jahren. Hierzu dürfte der erhöhte Migrantenanteil beitragen.

VERÄNDERUNG DER ALTERSSTRUKTUR VON 2013 BIS 2024

	unter 6 Jahre	6 bis unter 18	18 bis unter 30	30 bis unter 45	45 bis unter 65	65 bis unter 80	80 und älter
4 - Kirchmöser	-16%	36%	-14%	-1%	-12%	-34%	83%
5 - Nord	6%	43%	-12%	36%	-18%	-49%	96%
1 - Görden	-14%	34%	-5%	7%	-18%	9%	80%
6 - Plaue	-5%	32%	-19%	-6%	-9%	9%	37%
Brandenburg an der Havel	-3%	40%	-8%	22%	-12%	-9%	74%
8 - Walzwerksiedlung	-8%	33%	-9%	26%	-17%	5%	24%
9 - Andere	28%	51%	2%	25%	-8%	11%	101%
3 - Innenstadt	-12%	44%	-9%	18%	20%	10%	65%
7 - Ring	-8%	48%	-10%	32%	3%	7%	62%
2 - Hohenstücken	-12%	20%	-4%	16%	-44%	-14%	65%

deutliche Abnahme (-10 % und mehr)

leichte Abnahme (-5 bis unter -10 %)

leichte Zunahme (5 bis unter 10 %)

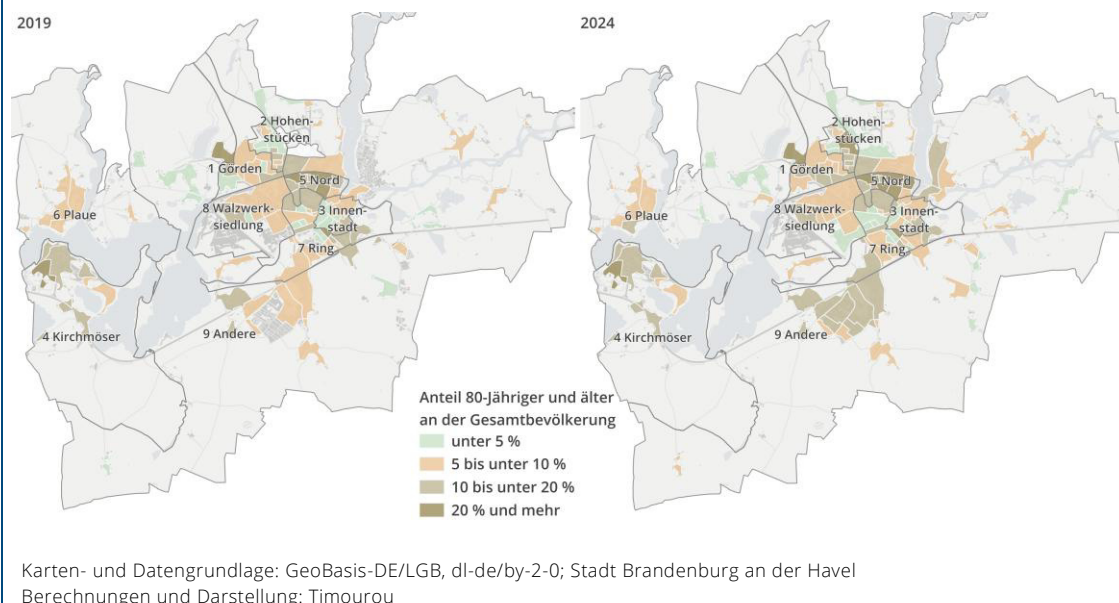
deutliche Zunahme (10 % und mehr)

Datengrundlage: Stadt Brandenburg an der Havel

Die Veränderung der Altersstruktur seit 2013 verlief in den einzelnen Monitoring-Stadtteilen relativ ähnlich. Auffällig sind dabei zwei Prozesse: Zum einen fand durchweg ein Anstieg der Zahl älterer Senioren (80 Jahre und älter) statt. Zum anderen stieg teilweise die Anzahl der Kinder und Jugendlichen, vor allem der 10- bis unter 18-Jährigen, an als Folge des langjährigen Anstiegs der Geburtenrate sowie aufgrund der Zuwanderung selbst in den älteren Gebieten Nord und Kirchmöser.

Ebenfalls typisch ist aufgrund des demographischen Wandels der Rückgang der 18- bis unter 30-Jährigen, hier handelt es sich um die geburtenschwachen Jahrgänge der 1990er-Jahre.

ANTEIL 80-JÄHRIGER UND ÄLTER IN DEN WOHNBEZIRKEN



Insgesamt leben in der Stadt Brandenburg an der Havel 7.916 ältere Senioren (80 Jahre und älter), was einem Anteil an der Bevölkerung von 10,6 % entspricht. Damit ist der Anteil im Vergleich zum Vorjahr konstant geblieben, die Anzahl ist um 75 80-Jährige und Ältere gestiegen.

Auch das räumliche Muster hat sich nicht verändert: Überdurchschnittlich hoch liegen die Anteile in den Monitoring-Stadtteilen Nord und Kirchmöser (► siehe Seite 17). In Kirchmöser ist der Anteil in den einzelnen Wohnbezirken dabei tendenziell gestiegen.

Ein Anteil von 20 % und mehr kann zudem mit der Existenz eines Senioren- und Pflegezentrums zusammenhängen wie zum Beispiel in der Bauhofstraße (Ring), Nikolaus-von-Halem-Straße oder Emsterstraße (Nord), Tschirchdamm (Hohenstücken) oder Schulstraße (Kirchmöser).

ZUNEHMEND MEHR ÄLTERE SENIOREN IN HOHENSTÜCKEN UND NORD - ANZAHL UND ENTWICKLUNG DER 80-JÄHRIGEN UND ÄLTER

	Anzahl 80-jährige und älter		Anteil an der Bevölkerung		Entwicklung der Anzahl
	2019	2024	2019	2024	2019 bis 2024
Hohenstücken	603	707	8,0%	10,1%	17,2%
Hohenstücken Nord	362	356	7,2%	8,1%	-1,7%
Hohenstücken Süd	241	351	9,8%	13,5%	45,6%
Nord	1.466	1.656	17,4%	19,9%	13,0%
Brandenburg an der Havel	6.808	7.916	9,4%	10,6%	16,3%

Datengrundlage: Stadt Brandenburg an der Havel

Der Anteil an älteren Senioren (80 Jahre und älter) liegt in Hohenstücken mit 10,1 % mittlerweile unter dem gesamtstädtischen Durchschnitt (10,6 %). Gleichzeitig unterscheiden sich Hohenstücken Süd und Nord hinsichtlich der Altersstruktur jedoch erheblich voneinander:

- So ist die Anzahl der älteren Senioren in Hohenstücken Nord seit 2019 um -1,7 % gesunken. Der Anteil der 80-Jährigen und älter ist von 7,2 % auf 8,1 % gestiegen. Dies ist auf eine insgesamt rückläufige Einwohnerzahl in Hohenstücken Nord zurückzuführen.
- In Hohenstücken Süd hingegen hat die Zahl der über 80-Jährigen seit 2019 um fast die Hälfte zugenommen. Der Anteil ist auf überdurchschnittliche 13,5 % angestiegen.

Berücksichtigt man, dass es im nördlichen Hohenstücken mehrere Gebäude mit dezidiert altersgerechten Wohnangeboten gibt, so ist der Anteil älterer Senioren dort im übrigen Wohnungsbestand sehr niedrig. Dort hat ein Entmischungsprozess stattgefunden, der langsam an sein Ende gekommen sein dürfte.

In Hohenstücken Süd hingegen – ohne spezielle Angebote – bilden die älteren Senioren eine wichtige Bestandsmietergruppe, der Bedarf an altersgerechtem Wohnen steigt derzeit noch. Gleichzeitig beginnt der Generationswechsel – sonst wären die Zahlen noch höher – der in den nächsten Jahren deutlich zunehmen wird.

Der Seniorenanteil im Monitoring-Stadtteil lag bereits im Jahr 2019 mit 17,4 % deutlich über dem Durchschnitt der Stadt Brandenburg an der Havel (9,4 %). Bis 2024 ist sowohl die Anzahl der Senioren ab 80 Jahren und älter als auch der Anteil um weitere 2,5 Prozentpunkte gestiegen.

AUßENWANDERUNG NACH ALTERSGRUPPEN 2023 UND 2024

MOST-Gebiete	Kinder und Jugendliche		Haushaltsgründer		junge Erwachsene		ältere Erwachsene		Senioren	
	2023	2024	2023	2024	2023	2024	2023	2024	2023	2024
Brandenburg an der Havel	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+
3 - Innenstadt	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+
5 - Nord	+	+	+	+	+	+	+	+	-	+
1 - Görden	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+/-
9 - Andere	+	+	+	-	+	+	+	+	+	+
7 - Ring	+	+	+	+	+	+	+	-	+	+
2 - Hohenstücken	+	+	+	+	+	+	+	+	-	-
4 - Kirchmöser	-	+	+	+	+	+	+	+	+/-	-
8 - Walzwerksiedlung	+	-	+/-	+	+	-	+	+	-	+
6 - Plaue	-	+	-	+	+	-	+	-	-	+

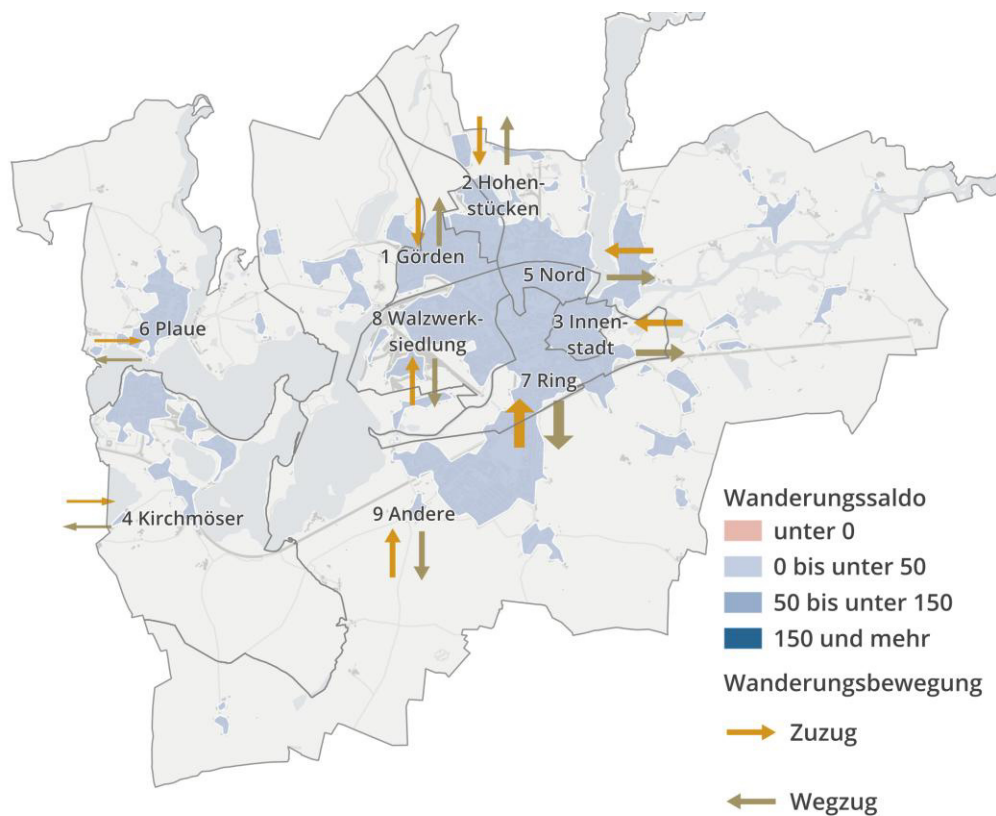
Datengrundlage: Stadt Brandenburg an der Havel

2024 konnten alle Monitoring-Stadtteile Außenwanderungsgewinne erzielen. Dabei wies Brandenburg an der Havel in allen Altersgruppen einen positiven Wanderungssaldo auf, wobei junge Erwachsene im Alter von 18 bis unter 30 Jahren beziehungsweise Haushaltsgründer das Wanderungsgeschehen dominieren. Diese Aussage trifft auch auf Innenstadt, Nord und Görden zu.

Das Most-Gebiet Andere verliert hingegen 2024 bei den Haushaltsgründern. Ring verzeichnet einen negativen Wanderungssaldo bei den älteren Erwachsenen, während Hohenstücken und Kirchmöser bei den Senioren verlieren. In Walzwerksiedlung fielen die Zuzüge von Kindern und Jugendlichen sowie jungen Erwachsenen geringer aus als die Fortzüge, während Plaue einen negativen Außenwanderungssaldo ebenfalls bei den jungen Erwachsenen sowie bei den älteren Erwachsenen verzeichnet. Der Saldo bei den Kindern und Jugendlichen, den Haushaltsgründern sowie den Senioren fällt hingegen leicht positiv aus.

Das Wanderungsvolumen fiel im Jahr 2022 aufgrund Geflüchteter aus der Ukraine höher aus als im Jahr 2023. Im Jahr 2024 war das Wanderungsvolumen leicht geringer als 2023. Die Monitoring-Stadtteile Görden, Innenstadt, Kirchmöser und Walzwerksiedlung verzeichnen 2024 ein größeres Wanderungsplus als im Vorjahr.

AUßENWANDERUNG GEGENÜBER BERLIN 2024



Karten- und Datengrundlage: GeoBasis-DE/LGB, dl-de/by-2-0; Stadt Brandenburg an der Havel
Berechnungen und Darstellung: Timourou

Die Wanderungsgewinne gegenüber Berlin haben in den letzten Jahren stetig zugenommen und lagen 2019 bei +212 Personen. Nachdem der Saldo im Jahr 2020 wahrscheinlich durch die Covid-19-Pandemie sank, ist er im Jahr 2021 auf +330 Personen angestiegen. Im Jahr 2022 lag der Saldo bei +251 Personen und damit unter dem Vorjahreswert, aber weiterhin deutlich über dem Wert von 2020. Seitdem ist der Saldo kontinuierlich leicht gestiegen: 2023 lag er bei +262 Personen, 2024 bei +274 Personen.

2024 profitierten von diesen Gewinnen alle Monitoring-Stadtteile. Der Wanderungssaldo lag in diesem Jahr in allen Monitoring-Stadtteilen zwischen 0 und +50 Personen. Damit ist der Saldo in Innenstadt und Ring im Vergleich zum Vorjahr leicht gesunken. Dennoch verzeichnen sie weiterhin die höchsten Außenwanderungssalden mit Berlin, gefolgt von Walzwerksiedlung und Nord. Die Wanderungsverflechtungen (Zu- und Wegzugsbewegungen) zwischen Berlin und Ring sind weiterhin am stärksten ausgeprägt. Der Wegzug ist in allen Monitoring-Stadtteilen durchweg gering.

BINNENWANDERUNG NACH ALTERSGRUPPEN UND NATIONALITÄT 2023 UND 2024

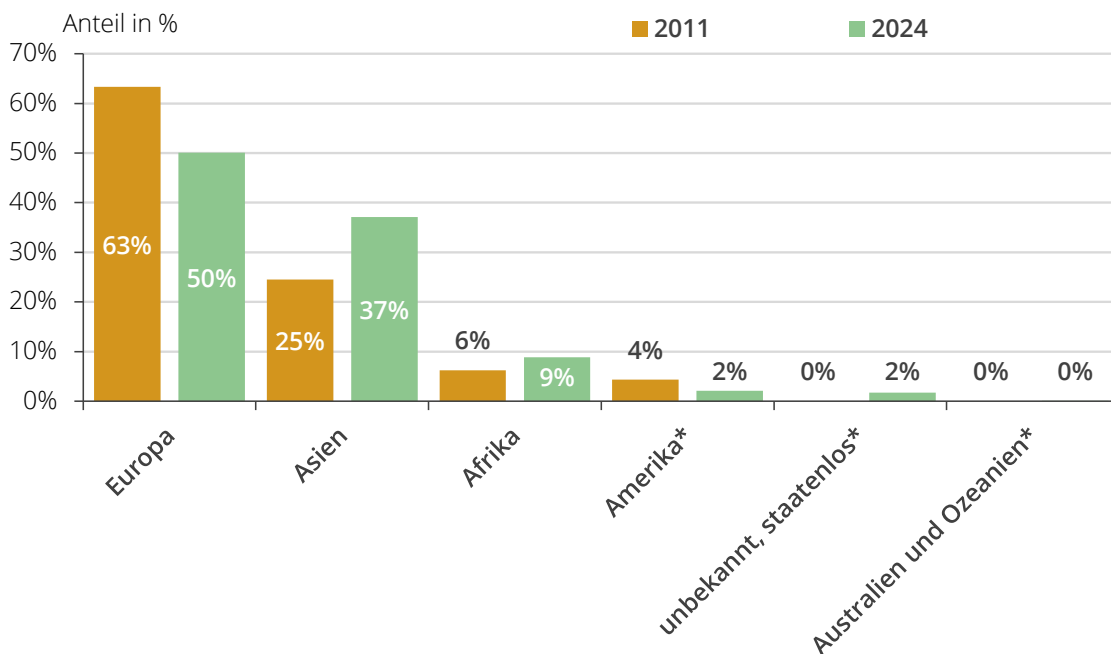
	Familien		Haushaltsgründer		Senioren		Ausländer	
	2023	2024	2023	2024	2023	2024	2023	2024
1 - Görden	+	-	+		-		+	-
2 - Hohenstücken	+	-			-	-	+	-
3 - Innenstadt	-	+	+	+	+	-	+	+
4 - Kirchmöser	+	-		-	-			
5 - Nord	+	+		-	-			+
6 - Plaue	-	+			-		-	
7 - Ring	-	-		+	+	+	+	-
8 - Walzwerksiedlung		+			-	+		
9 - Andere	+	+	-	-	+		-	-

Hinweis: bei leeren Feldern lag der Wanderungssaldo bei +/- 10 Personen
Datengrundlage: Stadt Brandenburg an der Havel

Im Vergleich zum Vorjahr fiel 2024 das innerstädtische Umzugsvolumen etwas geringer aus. So lag 2023 die Umzugsquote bei 5,3 % und 2024 bei 4,9 %. Sie liegt 2024 damit nur knapp über der Quote im Jahr 2022, die seit 2019 am geringsten ausfiel. Welcher Trend sich hieraus ableiten lässt, ist weiter zu beobachten.

Im Jahr 2024 gibt es keinen Stadtteil, der in allen Kategorien einen positiven Saldo aufweist. Die MOST-Gebiete Görden, Hohenstücken und Kirchmöser verzeichnen sogar in fast allen Kategorien einen negativen Saldo. Neben diesen drei MOST-Gebieten verliert auch Ring an Familien. Diese Verluste und die Verluste an Ausländern können jedoch durch die Zuzüge von Haushaltsgründern und Senioren ausgeglichen werden. In Innenstadt, Nord, Plaue und Walzwerksiedlung fällt der Binnenwanderungssaldo positiv aus: Innenstadt verliert nur an Senioren, Nord, Plaue und Walzwerksiedlung gewinnen vor allem an Familien; Nord ebenso an Ausländern und Walzwerksiedlung an Senioren.

AUSLÄNDER IN BRANDENBURG AN DER HAVEL NACH STAATS-ANGEHÖRIGKEIT



* Aus Gründen der statistischen Geheimhaltung gibt es teilweise keine Zuordnung zu „unbekannt, staatenlos“, „Amerika“ und „Australien und Ozeanien“, sodass die Summen der Einzelangaben für 2011 nicht 100 % ergeben.
 Datengrundlage: Stadt Brandenburg an der Havel

Nach Angaben der Stadt Brandenburg an der Havel stieg die Anzahl der Ausländer im Stadtgebiet von 2011 bis 2024 um rund 5.670 Personen an und verfünffachte sich somit. Bedingt durch den Zuzug von Geflüchteten aus der Ukraine war allein von 2021 zu 2022 ein sprunghafter Anstieg von +1.467 Personen zu verzeichnen.

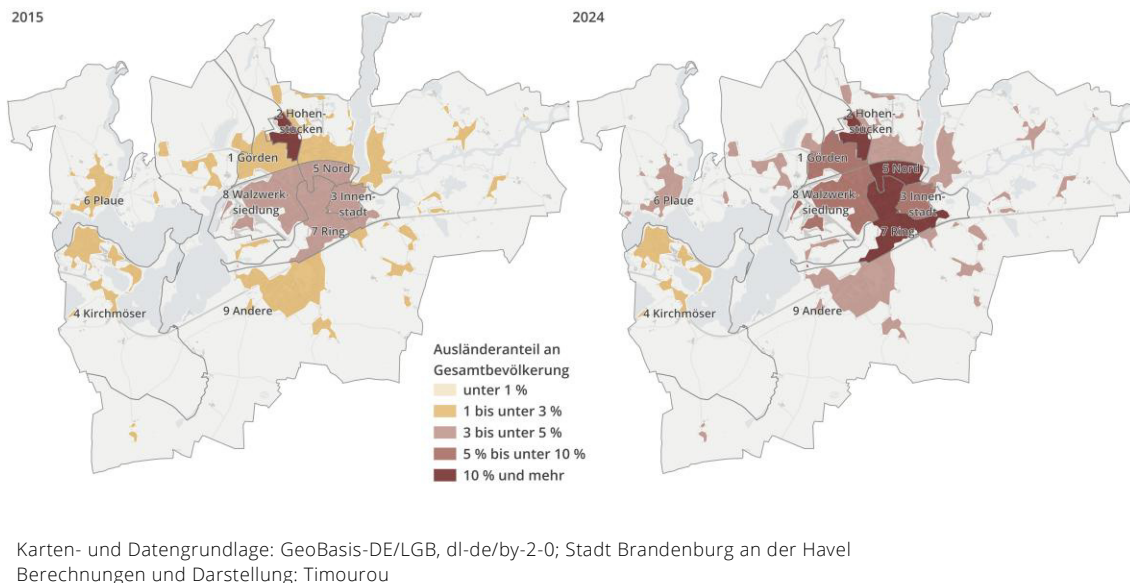
Weshalb Personen aus dem Ausland zuziehen, lässt sich anhand von drei Migrationsformen beschreiben: Bildungsmigration, Arbeitsmigration und Fluchtmigration.

Die Bildungsmigration – womit in erster Linie ausländische Studenten gemeint sind – spielt in Brandenburg an der Havel eine untergeordnete Rolle.

Innerhalb der EU hat sich aufgrund der Freizügigkeit der Arbeitnehmer die Arbeitsmigration verstärkt und nach Brandenburg an der Havel ziehen inzwischen mehr Bürger aus Bulgarien, Rumänien oder Polen. In der Summe nahm die Anzahl der Ausländer aus Europa bis 2019 um 1.024 Personen zu. Aufgrund der Covid-19-Pandemie zogen 2020 zunächst mehr Personen ins europäische Ausland zurück, während weniger zuzogen. Im Jahr 2021 wurde der vorherige Trend allerdings wieder fortgesetzt.

Vor allem 2022, aber auch 2023 wird diese Arbeitsmigration aus Europa überlagert von der Fluchtmigration aus der Ukraine. Die absolute Anzahl europäischer Ausländer hat mit 3.500 Personen im Jahr 2024 einen neuen Höchststand erreicht. Der Trend einer steigenden Zahl an Ausländern aus Asien setzte sich fort. Da der Zuzug aus Asien maßgeblich mit der Fluchtmigration und mit der Situation in den Kriegsgebieten – wie Syrien und Afghanistan – zusammenhängt, stieg ihr Anteil besonders. Absolut kommen die meisten Ausländer nach wie vor aus Europa. Da für die Geflüchteten die Perspektiven im Herkunftsland weiterhin ungünstig sind, kommt es kaum zu Rückzügen. Ohne den Zuzug von Ausländern wäre Brandenburg an der Havel in den letzten Jahren weiter deutlich geschrumpft.

WACHSENDER AUSLÄNDERANTEIL IN VIELEN STADTTEILEN

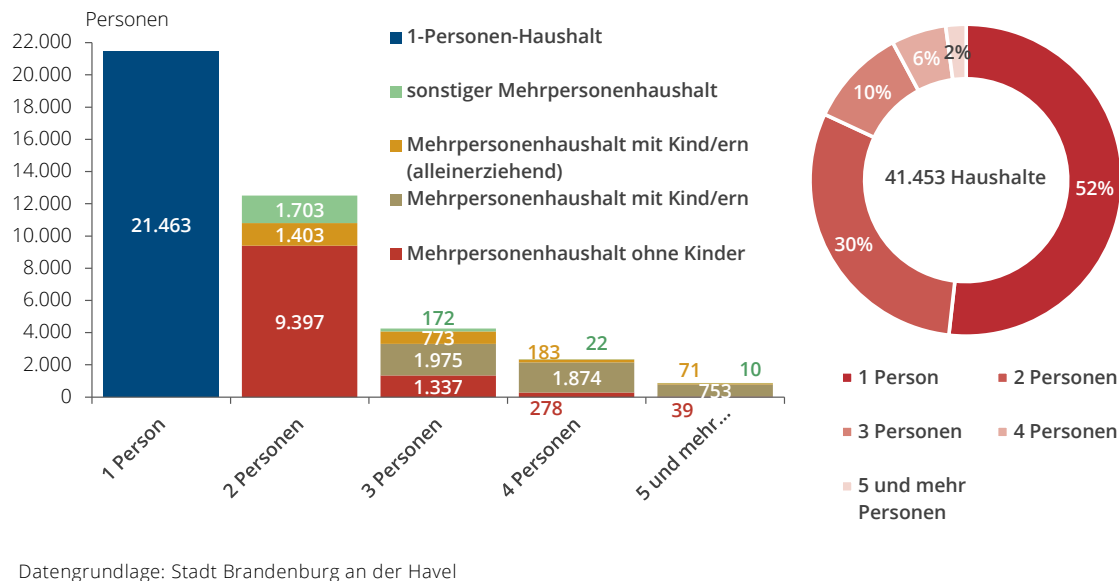


2015 lebte mehr als ein Viertel der Ausländer in Hohenstücken und mit 10,1 % lag dort der Anteil der Ausländer an der Gesamtbevölkerung am höchsten. Seitdem hat sich die Anzahl der Ausländer in Brandenburg an der Havel mehr als verdoppelt. Während Hohenstücken mit 20,9 % immer noch den höchsten Ausländeranteil verzeichnet, wohnen die meisten Ausländer inzwischen im Monitoring-Stadtteil Ring. Innerhalb von Ring wiederum wohnen die meisten Ausländer im Quartier Neuendorfer Vorstadt und Wredowkomplex. Zu berücksichtigen ist, dass in der Neuendorfer Vorstadt ein Teil der Ausländer im Studentenwohnheim wohnt.

Die räumliche Konzentration wird jedoch maßgeblich mit der Wanderungsbewegung der Schutzsuchenden zusammenhängen, denn in Hohenstücken befindet sich der von Flüchtlingen mit einer Aufenthaltsgenehmigung oftmals nachgefragte preisgünstige Wohnraum. Für diese These spricht zudem die Verteilung der Ausländer nach ihrer Herkunft: In Hohenstücken und Ring lebende Ausländer kommen überdurchschnittlich häufig ursprünglich aus einem asiatischen Land.

Durch den Zuzug Geflüchteter aus der Ukraine ist der Ausländeranteil im Jahr 2022 außerdem deutlich in den Monitoring-Stadtteilen Nord und Andere gestiegen. Im Vergleich zum Vorjahr verzeichnen 2024 die Stadtteile Görden und Hohenstücken einen steigenden Ausländeranteil mit +1,6 oder +1,1 Prozentpunkten. In den Monitoring-Stadtteilen Nord, Andere und Plaue hat der Ausländeranteil im Jahr 2024 hingegen leicht abgenommen.

HAUSHALTSGRÖÖE UND -TYPEN IN BRANDENBURG AN DER HAVEL 2024



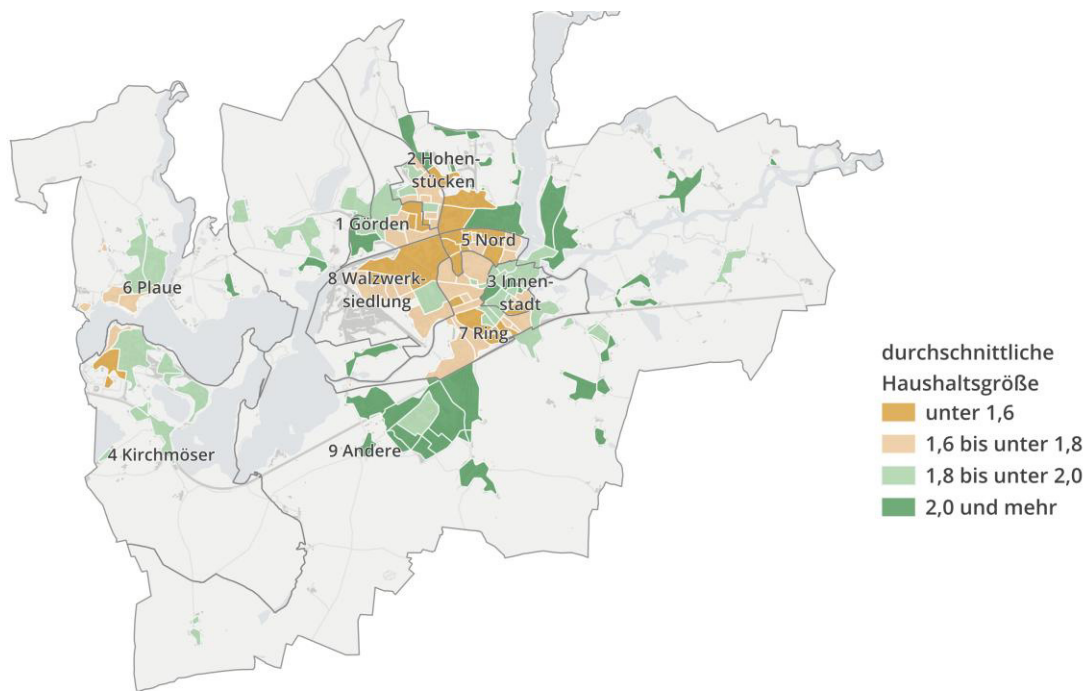
Anders als die Einwohnerzahl werden Haushalte statistisch nicht erfasst, sondern müssen anhand der Einwohnermeldedatei erst ermittelt („generiert“) werden. Über ein sogenanntes Haushaltegenerierungsverfahren (HHGen) konnte 2019 die Stadt Brandenburg an der Havel erstmals städtische Daten zur Haushaltssituation berechnen.

Mit Hilfe von Merkmalen aus dem Melderegister werden dabei sogenannte statistische Privathaushalte ermittelt. Personen mit dem selben Familiennamen oder Einzugsstermin können bei diesem Verfahren eindeutig einem Haushalt zugeordnet werden. Zum Beispiel bei Wohngemeinschaften oder nichtehelichen Lebensgemeinschaften wohnen allerdings Personen mit unterschiedlichem Familiennamen zusammen oder/und sind zu unterschiedlichen Zeitpunkten in die Wohnung eingezogen. In diesem Fall können die Personen mit dem Haushaltegenerierungsverfahren nicht immer eindeutig einem Haushalt zugeordnet werden. Im Ergebnis fällt die Anzahl der statistischen Privathaushalte tendenziell etwas höher als die eigentliche Nachfrage nach Wohnraum aus.

Am 31.12.2024 wohnten nach Angaben der Stadt in Brandenburg an der Havel insgesamt 41.453 statistische Haushalte. Im Vergleich zum Vorjahr ergibt dies einer Zunahme um 263 Haushalte. Dieser Zuwachs im Jahr 2024 geht auf die Zunahme an Personen mit Hauptwohnsitz zurück.

In den meisten Haushalten wohnen entweder nur eine Person (52 % aller Haushalte) oder zwei Personen (30 %) in einer Wohnung, wobei dieser Anteil leicht überschätzt sein dürfte. Der Anteil an Haushalten mit drei und mehr Personen liegt deutlich niedriger (18 % aller Haushalte). Bei den 2-Personen-Haushalten handelt es sich um 75 % um (Ehe-)Paare ohne Kind(er). Insgesamt liegt der Anteil an Alleinerziehenden an allen Haushalten in Brandenburg an der Havel bei 6 %-Punkten und von den Alleinerziehenden haben 58 % ein Kind. Im Gegensatz zu den Alleinerziehenden haben (Ehe-)Paare häufiger mehr Kinder: 43 % der (Ehe-)Paare haben ein Kind und 41 % zwei Kinder.

DURCHSCHNITTliche HAUSHaltsGRÖßE IN DEN WOHNBEZIRKEN 2024



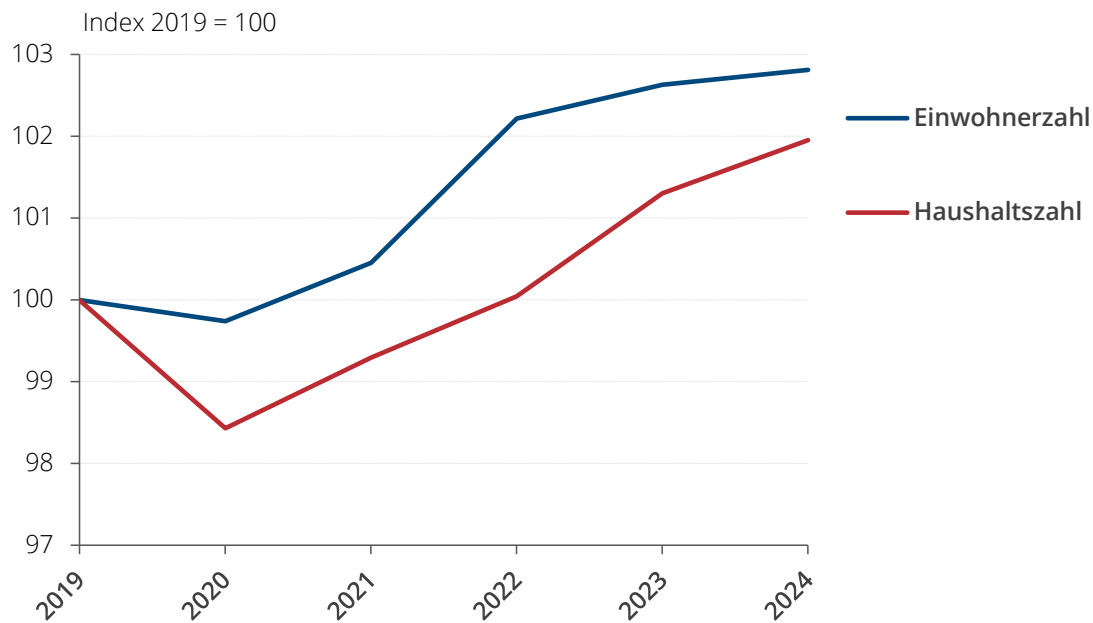
Karten- und Datengrundlage: GeoBasis-DE/LGB, dl-de/by-2-0; Stadt Brandenburg an der Havel
Berechnungen und Darstellung: Timourou

Die durchschnittliche Haushaltsgröße lag am 31.12.2024 in Brandenburg an der Havel bei 1,77 Personen pro Haushalt.

Unterdurchschnittliche Haushaltsgrößen von 1,6 und weniger können teilweise in Wohnbezirken beobachtet werden, in denen der Anteil an älteren Senioren besonders hoch ist – darunter in Nord und Kirchmöser.

Wohnbezirke mit einem hohen Anteil an Ein- und Zweifamilienhäusern – darunter vor allem im Monitoring-Stadtteil Andere – weisen hingegen häufiger größere Haushalte mit durchschnittlich 2,0 und mehr auf.

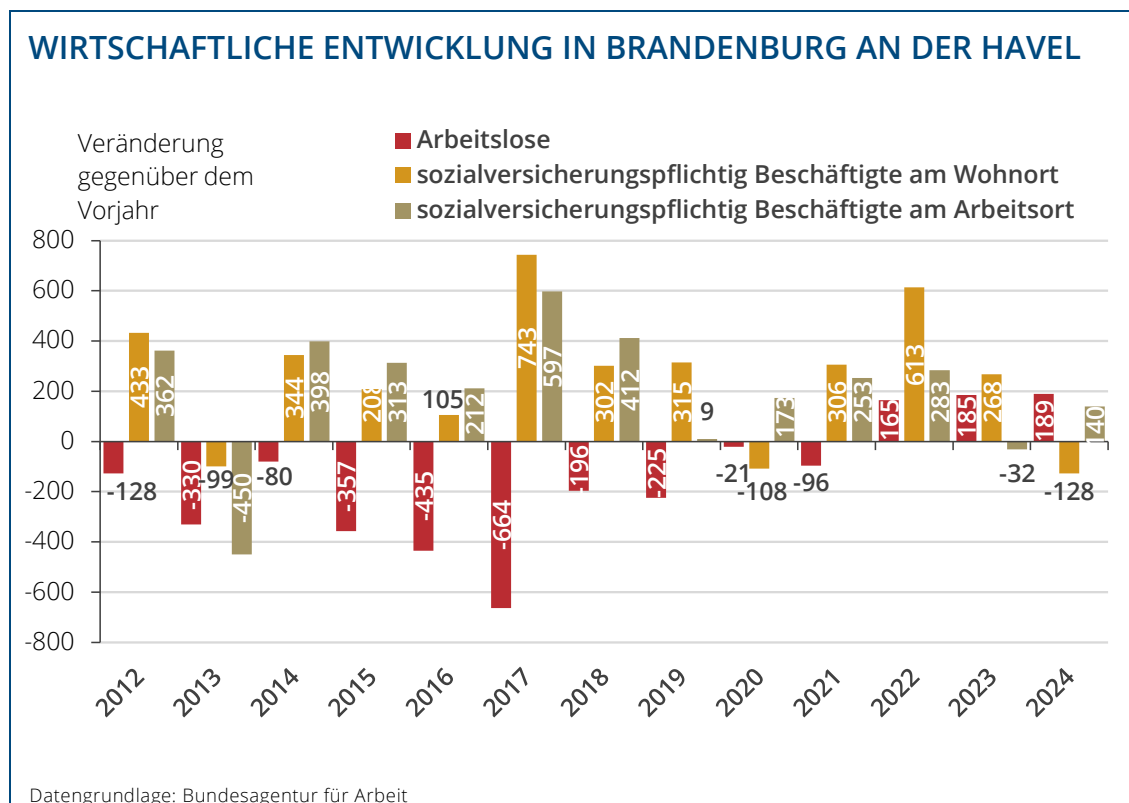
ENTWICKLUNG DER HAUSHALTE IM VERGLEICH ZUR BEVÖLKERUNG



Datengrundlage: Stadt Brandenburg an der Havel

Typisch für die letzten Jahrzehnte ist der sogenannte Haushaltsverkleinerungsprozess. Er basiert neben Altersstruktureffekten auf dem langfristigen Trend des länger alleine Lebens („Singularisierung“). Dieser findet in der bereits in Brandenburg an der Havel wohnenden Bevölkerung statt. Der Prozess führt dazu, dass selbst bei konstanter Einwohnerzahl die Zahl der Haushalte zunimmt. Er kann durch den Vergleich von indexierter Einwohnerzahl und Haushaltszahl verdeutlicht werden. 2020 hat allerdings eine Bereinigung des Melderegisters bei den Einwohnern mit Nebenwohnsitz um sogenannte Karteileichen stattgefunden, weswegen die Zahl der Haushalte rechnerisch zurückgegangen ist. 2021 war dann der Anstieg der Haushalte stärker als bei den Einwohnern. 2022 hat sich dies umgekehrt. Ursache sind auch hier die Geflüchteten aus der Ukraine, die überwiegend große Haushalte bilden oder in bestehende Haushalte gezogen sind. 2023 und 2024 zeigt sich dann wiederum, dass die Zahl der Haushalte stärker als die der Einwohner gestiegen ist.

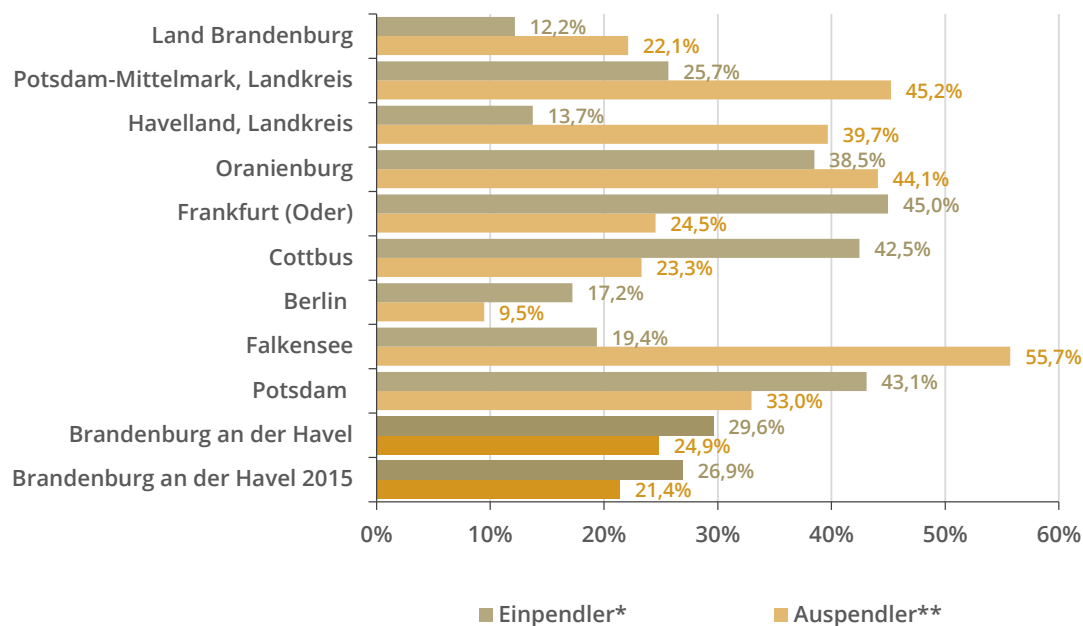
4 WIRTSCHAFTLICHE UND SOZIALE SITUATION



Die wirtschaftliche Situation verbesserte sich in Brandenburg an der Havel in den letzten Jahren: Die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Wohn- und Arbeitsort nahm zu und die Arbeitslosenquote sank deutlich. Lediglich im Jahr 2020 hatte diese Entwicklung aufgrund der Covid-19-Pandemie einen geringfügigen Rückgang zu verzeichnen und die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Wohnort nahm ab. Im Jahr 2023 ist hingegen die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Arbeitsort leicht gesunken. Seit 2022 steigt die Zahl der Arbeitslosen jährlich leicht.

Absolut betrachtet waren am 31.12.2024 in Brandenburg an der Havel 3.438 Personen arbeitslos gemeldet. Damit sank seit 2011 die Anzahl der Arbeitslosen um 1.993 Personen, davon allein 664 Personen im Jahr 2017. Ein Teil der (Langzeit-)Arbeitslosen ist in Rente gegangen, bei dem größeren Teil erfolgte der Wechsel von der Arbeitslosigkeit in die Beschäftigung. Zugleich wurden neue Arbeitsplätze mit bisher Nicht-Erwerbstätigen oder Zuzüglern besetzt, sodass die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Arbeitsort Brandenburg an der Havel um 2.670 Personen zunahm. Die Anzahl der Beschäftigten am Wohnort Brandenburg an der Havel nahm von 2011 bis 2024 sogar um 3.302 Personen zu. Aus der Differenz der Personen am Arbeits- und am Wohnort ergibt sich eine Zunahme der Auspendler.

WIRTSCHAFTSSTRUKTUR 2024 IM VERGLEICH EINPENDLERÜBERSCHUSS



* Anteil Einpendler an der Anzahl der Personen im Alter von 18 bis unter 65 Jahre
 ** Anteil Auspendler an der Anzahl der Personen im Alter von 18 bis unter 65 Jahre

Datengrundlage: Bundesagentur für Arbeit, Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, Potsdam, 2025

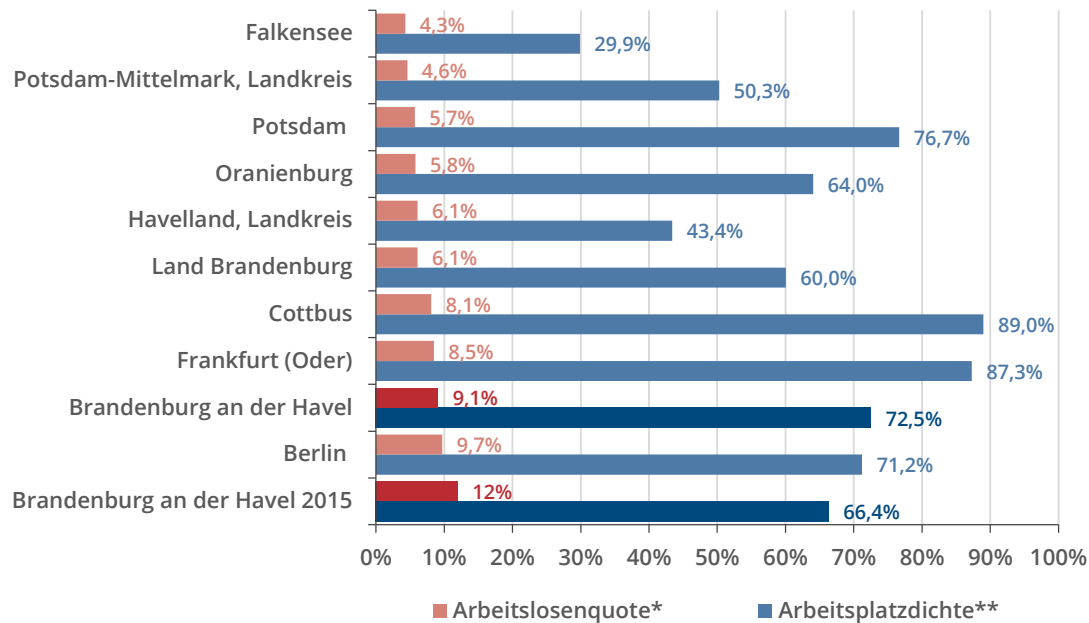
Für das Umland ist die Stadt Brandenburg an der Havel als Arbeitsort von wichtiger Bedeutung, erkennbar an einem deutlichen Einpendlerüberschuss. Dies trifft auch auf Frankfurt (Oder), Potsdam, Cottbus und Berlin zu. Der niedrigere Anteil an Ein- und Auspendlern in Berlin zeigt allerdings, dass für den Berliner Arbeitsmarkt das Umland einen vergleichsweise geringeren Stellenwert hat.

Die beiden Landkreise Havelland und Potsdam-Mittelmark sowie die Gemeinde Falkensee sind hingegen durch deutliche Auspendlerüberschüsse gekennzeichnet, entsprechend sind sie vor allem als Wohnort von Bedeutung (► siehe ABB. 6). Oranienburg weist inzwischen ebenfalls einen nennenswerten Auspendlerüberschuss auf. Dieser könnte aus dem stärkeren Zuzug und einer wachsenden Verflechtung mit Berlin resultieren.

Sowohl die Zahl der Einpendler nach als auch die Zahl der Auspendler aus Brandenburg an der Havel hat im Zeitraum 2015 bis 2024 zugenommen. Dabei ist die Zahl der Auspendler etwas mehr gestiegen. Neben zunehmenden Umlandverflechtungen begründet sich dies außerdem in einer Zunahme von Zuziehenden aus Berlin, die zwar ihren Wohnort nach Brandenburg an der Havel verlegen, ihren Arbeitsort in Berlin jedoch behalten.

WIRTSCHAFTSSTRUKTUR 2024 IM VERGLEICH

ÜBERDURCHSCHNITTLLICHE ARBEITSLOSENQUOTE UND ARBEITSPLATZDICHTE



* bezogen auf alle zivilen Erwerbspersonen

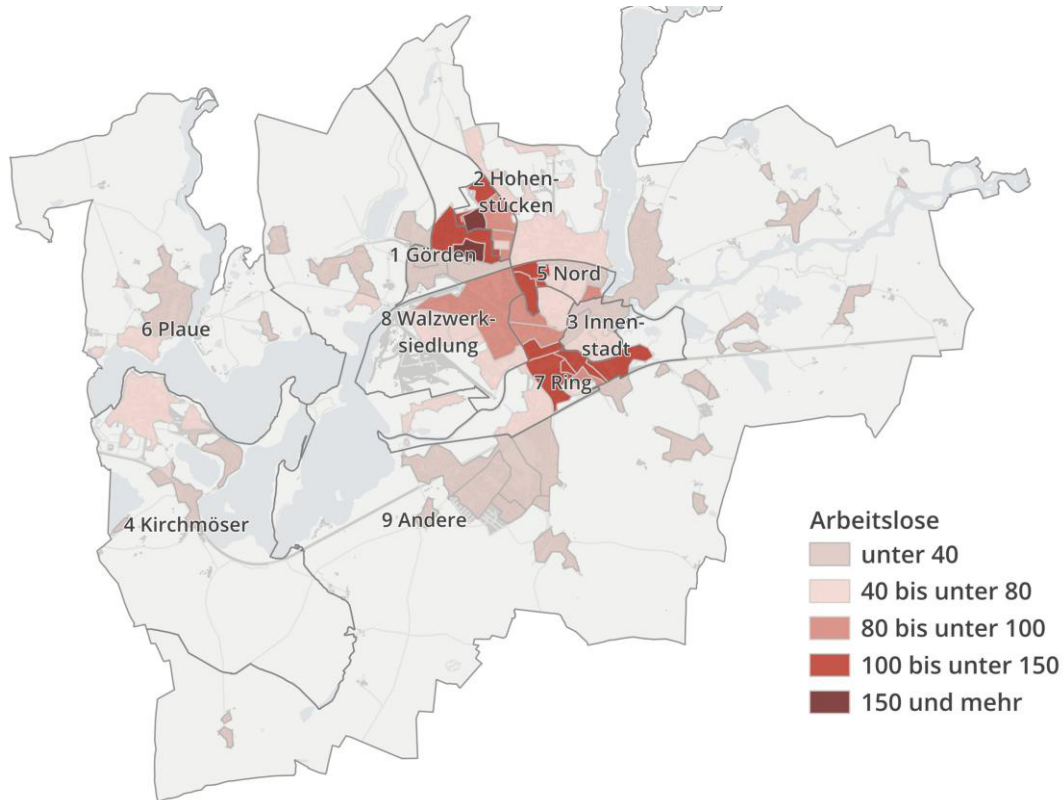
** Anteil sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Arbeitsort an der Anzahl der Personen im Alter von 18 bis unter 65 Jahre

Datengrundlage: Bundesagentur für Arbeit, Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, Potsdam, 2025

Die Entwicklung der Arbeitslosenquote und Arbeitsplatzdichte in Brandenburg an der Havel von 2015 bis 2024 zeigt, dass sich die wirtschaftliche Situation in den letzten Jahren verbessert hat. Ein Vergleich mit den anderen Gebieten weist jedoch auf einen spürbaren Puffer hin. So lag die Arbeitslosenquote in Brandenburg an der Havel – zusammen mit Berlin – trotz Rückgangs auf dem höchsten Niveau unter den Vergleichsstädten.

Aufgrund des Einpendlerüberschusses lag die Arbeitsplatzdichte in Brandenburg an der Havel im oberen Bereich, was die Bedeutung als Arbeitsort unterstreicht. Dies trifft auch auf Frankfurt (Oder), Cottbus und Potsdam zu. Oranienburg weist zwar auch eine hohe Arbeitsplatzdichte auf, allerdings strahlt dort die Bedeutung als Arbeitsort weniger in das Umland aus.

ARBEITSLOSE IM DEZEMBER 2024 NACH ARBEITSLOSENDISTRIKTEN

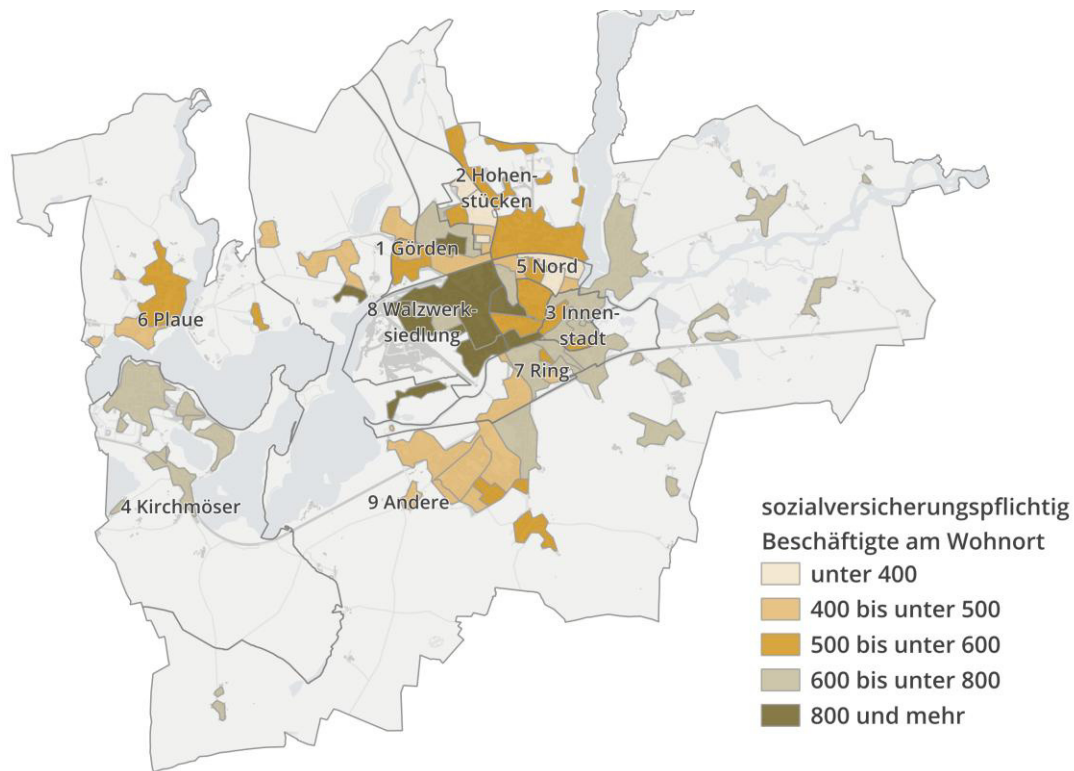


Karten- und Datengrundlage: GeoBasis-DE/LGB, dl-de/by-2-0; Bundesagentur für Arbeit, Stadt Brandenburg an der Havel
Berechnungen und Darstellung: Timourou

Mit Blick auf die innerstädtische Verteilung kristallisieren sich Teile von Hohenstücken (dort leben insgesamt 546 Arbeitslose), Görden (insgesamt 372 Arbeitslose) Ring (insgesamt 1.090 Arbeitslose) und Nord (insgesamt 481 Arbeitslose) als räumliche Schwerpunkte heraus.¹ Insbesondere fallen zwei Arbeitslosendistrikte in Görden und Hohenstücken mit jeweils 150 Personen und mehr besonders auf, was einem im städtischen Vergleich hohen Anteil an Arbeitslosen an der Hauptwohnbevölkerung von 8 % beziehungsweise 11 % entspricht. Diese Distrikte weisen ebenfalls die höchste Anzahl an Bedarfsgemeinschaften auf (278 und 271 Personen).

¹ Die Anzahl der Arbeitslosen und sozialversicherungspflichtig Beschäftigten werden von der Bundesagentur für Arbeit zur Verfügung gestellt. Die dabei gewählte räumliche Gliederung nach Arbeitslosendistrikten entspricht nicht durchgängig, aber größtenteils den Abgrenzungen der Monitoring-Stadtteile.

SOZIALVERSICHERUNGSPFLICHTIG BESCHÄFTIGTE AM WOHNORT IM JUNI 2024 NACH ARBEITSLOSENDISTRIKTEN



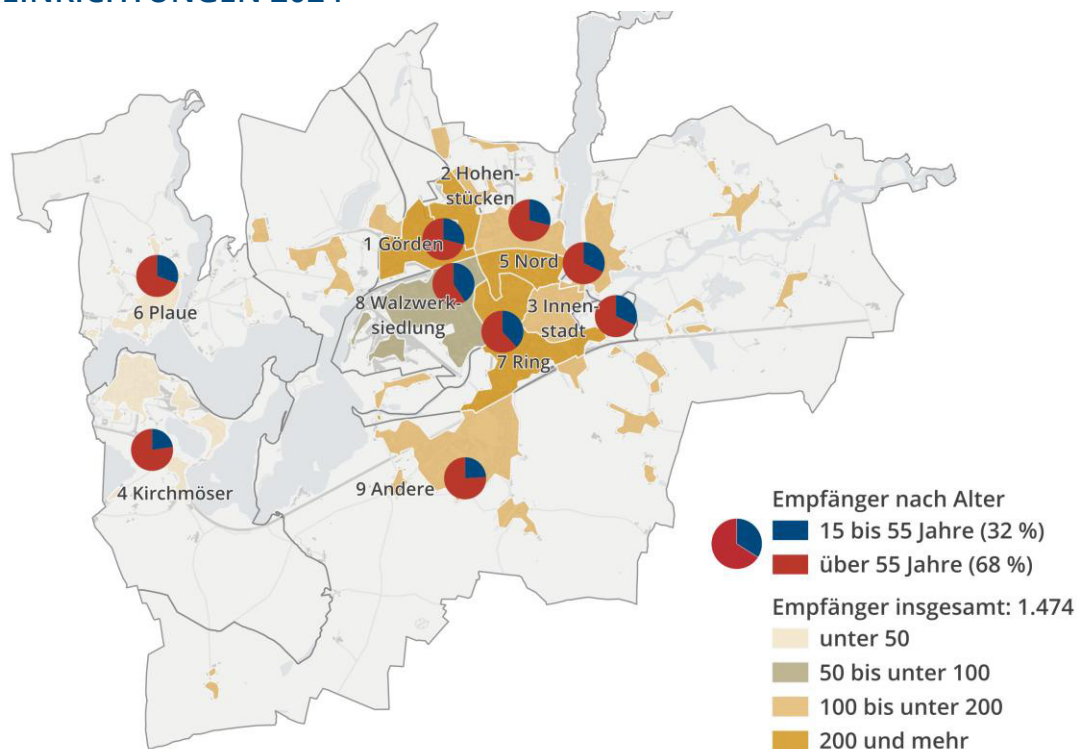
Karten- und Datengrundlage: GeoBasis-DE/LGB, dl-de/by-2-0; Bundesagentur für Arbeit, Stadt Brandenburg an der Havel
Berechnungen und Darstellung: Timourou

Im Juni 2024 waren nach Angaben der Bundesagentur für Arbeit 28.479 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte mit Wohnort in Brandenburg an der Havel gemeldet. Mit 800 Personen und mehr kristallisieren sich vor allem die Distrikte in der Walzwerksiedlung. Insgesamt leben dort ca. 1.700 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte. Davon wiederum sind ungefähr ein Viertel 55 Jahre und älter, was dem gesamtstädtischen Durchschnitt entspricht.

Im Jahr 2024 lag das Verhältnis der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten und der Arbeitslosen in der Stadt Brandenburg an der Havel bei 8 zu 1.¹ In den meisten Distrikten von Hohenstücken fiel diese Relation mit bis zu 3 zu 1 am ungünstigsten aus. Im Gegensatz dazu kamen in vielen Gebieten vom Monitoringstadtteil „Andere“ auf eine arbeitslose Person zwischen 20 und 40 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte.

¹ Bei der gebildeten Relation handelt es sich nur um einen Orientierungswert, da sich die Daten der Arbeitslosen auf den Zeitpunkt Ende Dezember und die der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten auf Ende Juni beziehen.

EMPFÄNGER VON GRUNDSICHERUNG NACH SGB XII AUßERHALB VON EINRICHTUNGEN 2024



Karten- und Datengrundlage: GeoBasis-DE/LGB, dl-de/by-2-0; Stadt Brandenburg an der Havel
Berechnungen und Darstellung: Timourou

Am 31.12.2024 bezogen in Brandenburg an der Havel 1.474 Personen außerhalb von Einrichtungen Leistungen nach SGB XII, die ganz überwiegend Grundsicherung im Alter umfasst. Dies sind 10 mehr als im Vorjahr. Die meisten Empfänger wohnen in Ring (365), Hohenstücken (284), Nord (225) Görden (209). Wird die Relation zur Einwohnerzahl betrachtet, so fällt der Anteil in Hohenstücken (4,1 %) mehr als doppelt so hoch als der Durchschnitt in Brandenburg an der Havel (2,0 %) aus.

Von den Empfängern sind 32 % im Alter von 18 bis 55 Jahren; 68 % sind älter als 55 Jahre, ihr Anteil ist in den letzten Jahren tendenziell gestiegen, auch wenn die Anteile im Vergleich zum Vorjahr gleich geblieben sind. Das heißt, die Anzahl einkommensschwacher Senioren hat zugenommen (Altersarmut). In Kirchmöser und Andere liegen die Anteile der älteren Empfänger mit 77 % und 76 % deutlich über dem gesamtstädtischen Durchschnitt.

6 WOHNUNGSANGEBOT

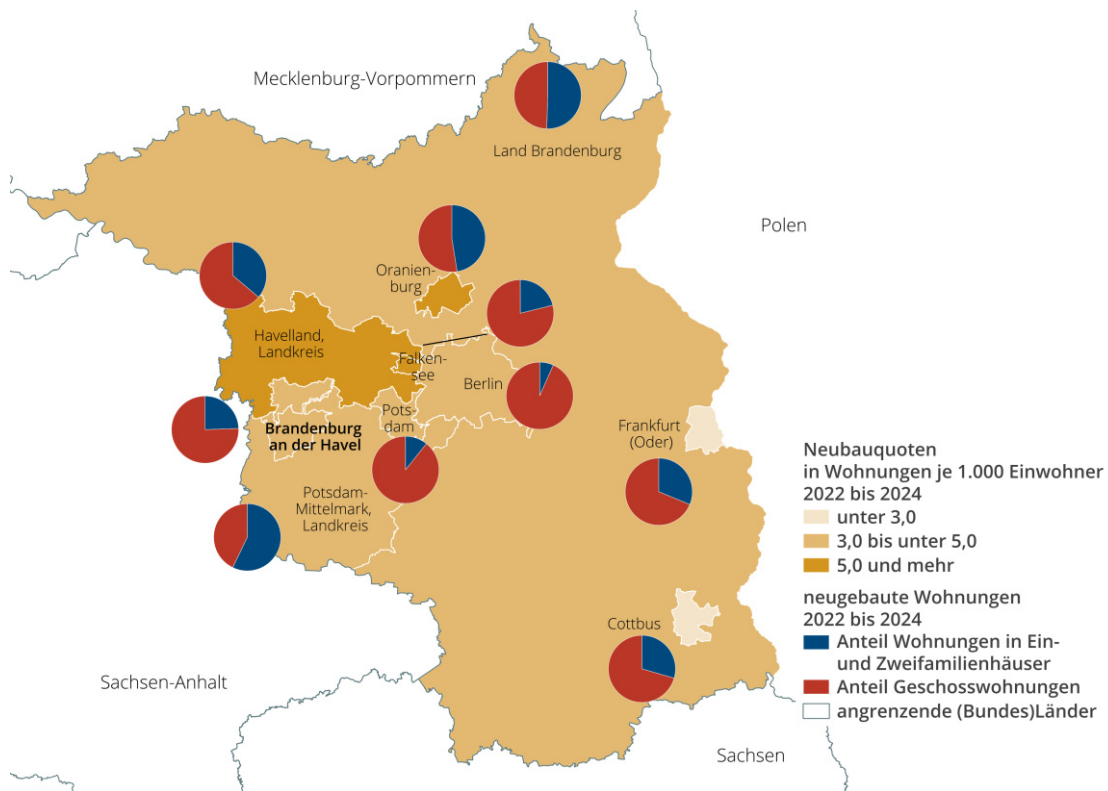
WOHNUNGSBESTAND – ARGE-WOHNUNGSUNTERNEHMEN

- aktueller Datenstand 31.12.2024
- Durch die Angaben der ARGE-Wohnungsunternehmen werden die Bestandsdaten jährlich ermittelt und ausgewertet.
- Daten der BG Kirchmöser liegen für 2011 bis 2015 sowie seit 2018 vor.
- Daten der TAG liegen seit 2015 vor.
- Seit dem Berichtsjahr 2018 wird mit einer neuen Datenabfragemaske gearbeitet. Im Ergebnis können die Daten nicht mehr nur adress-, sondern auch wohnungsscharf ausgewertet werden.

WOHNUNGSBESTAND – PRIVATE EIGENTÜMER

- aktuellster Datenstand 31.12.2024
- Für die Jahre 2009, 2013, 2018 und 2025 wurden im Rahmen von Leerstandserhebungen die Bestände und Leerstände privater Eigentümer erfasst oder aktualisiert.
- In den „Zwischenjahren“ wurden bis 2018 die Datenbestände (private Eigentümer) der letzten Erhebung unverändert „mitgenommen“, um Aussagen zum gesamtstädtischen Wohnungsbestand und -leerstand darstellen zu können. Aufgrund der derzeitigen Entwicklungsdynamik im privaten Bestand – insbesondere in der Kernstadt – führt dies jedoch teilweise zu falschen gesamtstädtischen Ergebnissen.
- Insofern erfolgte in den Jahren 2019 bis 2023 eine Fortschreibung der Bestände und Leerstände privater Eigentümer. Dabei wurden auf Basis der Ergebnisse der letzten Leerstandserhebung von 2019 mit Stromzählerdaten der Stadtwerke Brandenburg berechnet.
- Mit der Leerstandserhebung 2025 und einem Abgleich mit den Ergebnissen des Zensus 2022 wurden die Fortschreibungsergebnisse der letzten Jahre überprüft und teilweise korrigiert.

NEUBAUQUOTEN VON 2022 BIS 2024 IM VERGLEICH



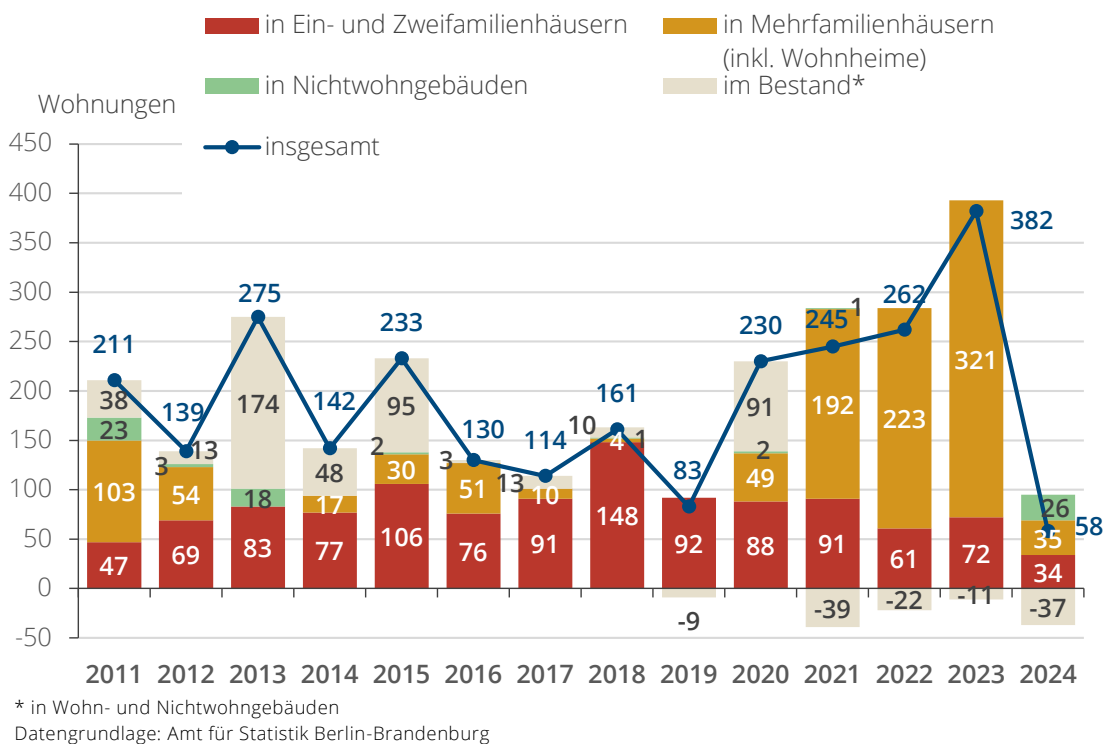
Karten- und Datengrundlage: GeoBasis-DE/LGB, dl-de/by-2-0; Statistische Ämter des Bundes und der Länder
Berechnungen und Darstellung: Timourou

Zwischen 2022 und 2024 wurden in der Stadt Brandenburg an der Havel im Durchschnitt 3,1 Wohnungen je 1.000 Einwohner pro Jahr neu gebaut. Damit liegt die Neubauquote im bundesdeutschen Durchschnitt und im regionalen Vergleich etwas über den Städten Frankfurt (Oder) (1,7) und Cottbus (2,1). In Berlin zog die Neubautätigkeit – insbesondere im Bereich des Geschosswohnungsbau – in den letzten Jahren spürbar an. Lag sie zwischen 2013 und 2015 noch bei 1,9, so beträgt die Neubauquote inzwischen 4,0. Die höchsten Bautätigkeitsraten wurden in Falkensee (11,2), Havelland (7,9) und Oranienburg (7,5) erreicht.

Im Vergleich zu den Vorjahren ist auffallend, dass in Brandenburg an der Havel, Falkensee Frankfurt (Oder) und Cottbus der Anteil an neuen Wohnungen im Geschosswohnungsbau deutlich gestiegen ist. War die Anzahl fertiggestellter Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern in den vergangenen Jahren meist konstant, sinkt diese in den Jahren 2021 bis 2024 in Brandenburg an Havel um fast zwei Drittel.

In Berlin und Potsdam dominiert erwartungsgemäß weiterhin der Geschosswohnungsbau das Baugeschehen.

BAUFERTIGSTELLUNGEN

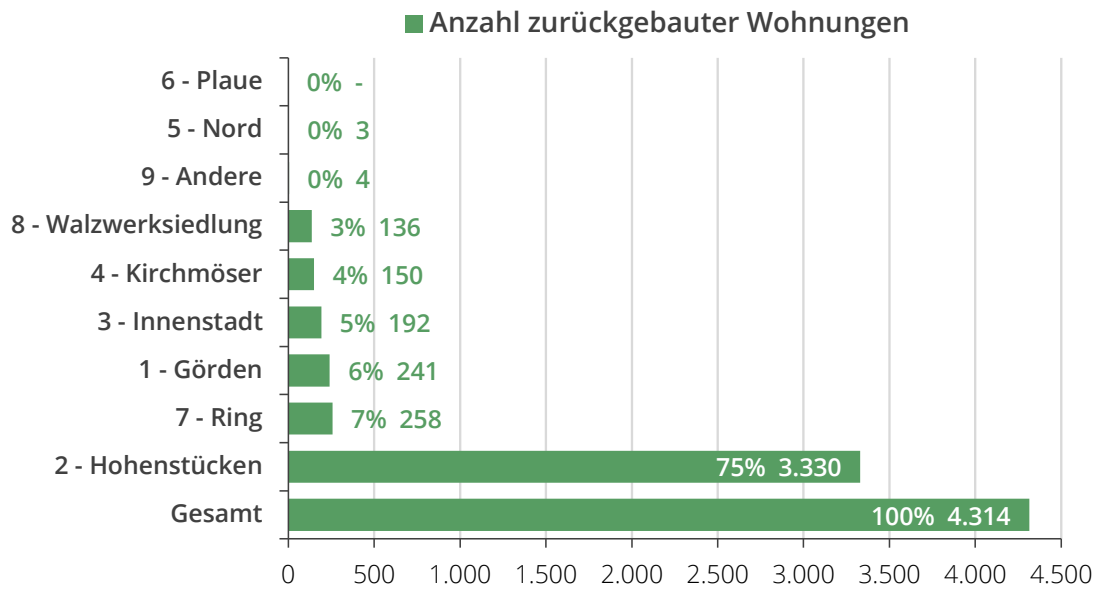


Der Neubau wurde in Brandenburg an der Havel bis 2020 durch neue Ein- und Zweifamilienhäuser (seit 2011 im Durchschnitt 88 Wohnungen pro Jahr) und weniger durch den Geschosswohnungsbau (32 Wohnungen pro Jahr) dominiert. In den Jahren 2021, 2022 und 2023 wurden jedoch erstmalig seit 2011 wieder deutlich mehr Wohnungen in Mehrfamilienhäusern fertiggestellt. Im Jahr 2024 fällt die Zahl der fertiggestellten Wohnungen in neuen Wohngebäuden insgesamt deutlich geringer aus als in den Vorjahren. Dies ist auf die derzeit insgesamt negativen Baurahmenbedingungen zurückzuführen.

Aufgrund der langen Vorlaufs- und Bauphasen und den größeren Stückzahlen unterliegt die Kurve der neuen Geschosswohnungen stärkeren Schwankungen. Im Bereich der Ein- und Zweifamilienhäuser gab es dagegen in den vorherigen Jahren einen kontinuierlichen Anstieg, der mit der positiven wirtschaftlichen Entwicklung und dem günstigen Zinsniveau verbunden war. Bedingt durch die geänderten Rahmenbedingungen wurden im Jahr 2022 dann erstmalig deutlich weniger Ein- und Zweifamilienhäuser fertiggestellt als in den Vorjahren.

Von 2011 bis 2024 nahmen die Baufertigstellungen im Bestand – darunter in Wohn- und Nichtwohngebäuden – einen nicht unwesentlichen Anteil am Baugeschehen ein. Beispielsweise durch Wohnraumzusammenlegungen können Bestandsmaßnahmen auch zu einer Verringerung des Wohnungsangebotes führen, worauf auch u. a. die -37 Wohnungen im Jahr 2024 zurückzuführen sind.

WOHNUNGSRÜCKBAU VON 2003 BIS 2024

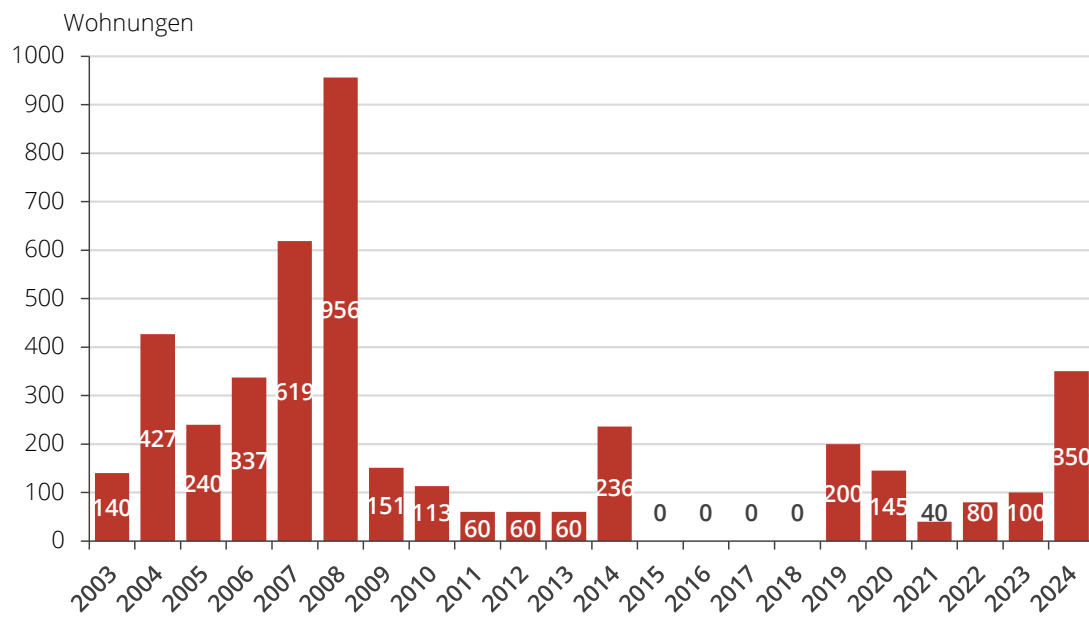


Datengrundlage: Stadt Brandenburg an der Havel

Seit 2003 wurden 4.314 Wohnungen¹ zurückgebaut, davon 4.220 mit Mitteln der Städtebauförderung. Entsprechend dem zentralen Leitsatz „Rückbau von außen nach innen“ wurde der Wohnraum in Brandenburg an der Havel vorrangig in Hohenstücken reduziert. In dem gesamten Zeitraum von 2003 bis 2024 wurden 3.330 Wohnungen in Hohenstücken abgerissen, was 75 % des gesamten Rückbauvolumens entspricht.

¹ Die jährlichen Rückbauzahlen der Stadt Brandenburg an der Havel weichen ggf. von den Rückbauzahlen der ARGE-Wohnungsunternehmen ab. Dies liegt in der unterschiedlichen Datierung des jeweiligen Rückbaus begründet.

BISHERIGER RÜCKBAU IM ZEITVERLAUF

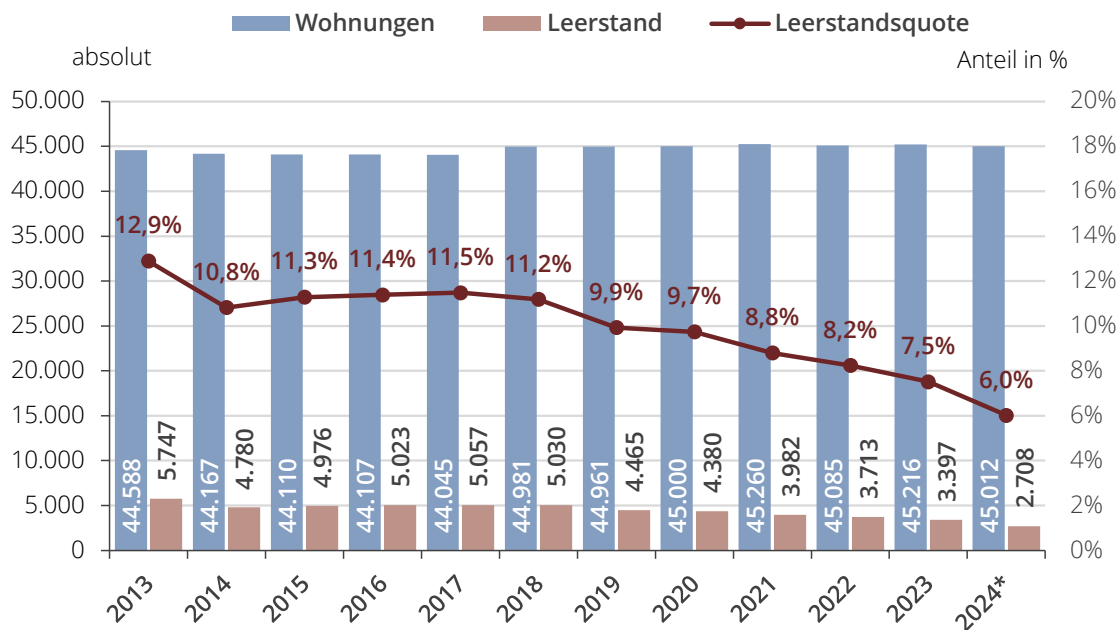


Datengrundlage: Stadt Brandenburg an der Havel

Der Rückbau verlor in den letzten Jahren deutlich an Dynamik, denn der Leerstand verteilt sich zunehmend dispers und die Umsetzung hat sich erschwert. 2015 bis 2018 wurde kein geförderter Rückbau durchgeführt und 2019 bis 2024 wurden 915 Wohnungen mit Mitteln des Stadtumbaus in Hohenstücken abgerissen. 2024 konnten zahlreiche, seit vielen Jahren hochgradig leer stehende Gebäude zurückgebaut und damit der Leerstand reduziert werden (► siehe Abbildung S. 39).

Hauptakteure des bisherigen Rückbauprozesses sind die WBG (49 %), gefolgt von der WOBRA (46 %).

GESAMTSTÄDTISCHE BESTANDS- UND LEERSTANDSENTWICKLUNG SEIT 2013



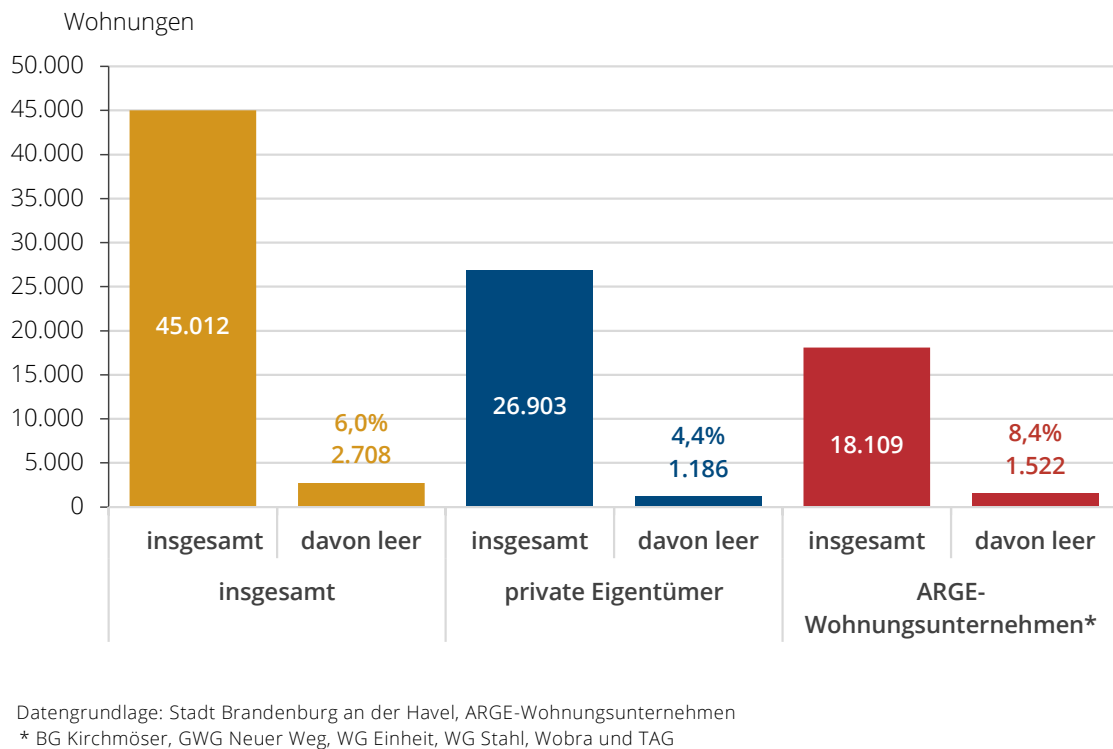
* für das Jahr 2024 erfolgte eine Anpassung und Korrektur der Bestands- und Leerstandsdatei. Daraus ergibt sich eine etwas höhere Zahl an Wohnungen privater Eigentümer sowie geringere Leerstandszahlen in den Altbaubeständen privater Eigentümer

Datengrundlage: Stadt Brandenburg an der Havel, ARGE-Wohnungsunternehmen

Von 2013 bis 2023 hat sich die Leerstandsquote in Brandenburg an der Havel halbiert und sank um 6,9 Prozentpunkte. Bei einer relativ konstanten Anzahl an Wohnungen (+ 1 %) ist dies auf die sinkende Anzahl leer stehender Wohnungen (- 41 %) zurückzuführen. Der Großteil der Leerstände konnte aufgrund der positiven Nachfrageentwicklung und der verbesserten Vermietung reduziert werden. Zudem bewirkte allein der geförderte Rückbau von 915 Wohnungen in den Jahren 2019 bis 2024 bei den ARGE-Wohnungsunternehmen eine spürbare Verbesserung der gesamstädtischen Leerstandssituation.

Gleichzeitig standen Wohnungen, welche zurückgebaut wurden, bei der WOBRA und WBG leer. Der Leerzug dieser Wohnungen bewirkte eine Konzentration der Leerstände bei beiden Unternehmen. Zudem stehen weitere Wohnungen bei den ARGE-Wohnungsunternehmen sanierungsbedingt leer.

WOHNUNGSBESTAND UND -LEERSTAND NACH EIGENTÜMERN 2024

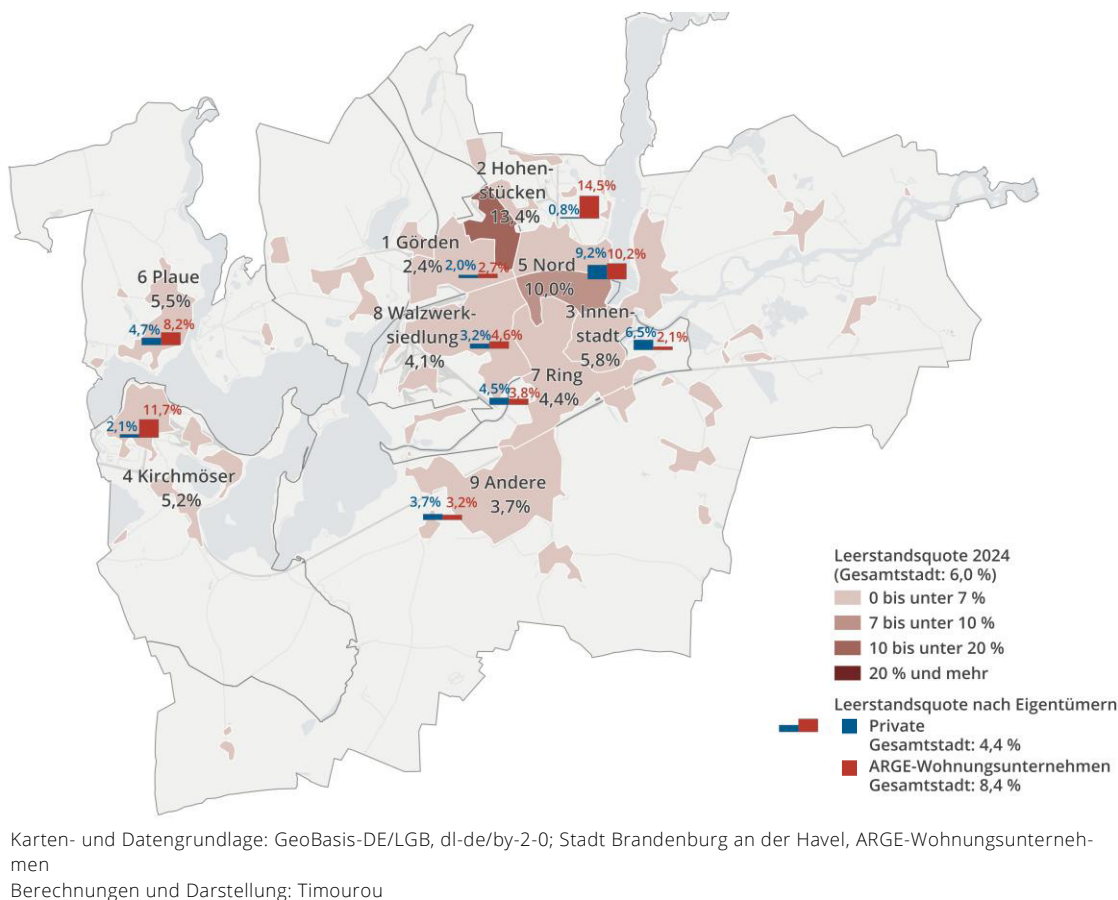


In Brandenburg an der Havel stehen 6,0 % der Wohnungen leer, was einem Umfang von rund 2.700 Wohnungen entspricht.

Ein Blick auf die Eigentümer zeigt, dass die ARGE-Wohnungsunternehmen sowohl absolut als auch relativ stärker vom Leerstand betroffen sind als die privaten Eigentümer. So stehen 8,4 % der Wohnungen bei den ARGE-Wohnungsunternehmen leer und im Vergleich nur 4,4 % bei den privaten Eigentümern.

Mit einem Marktanteil von fast 60 % sind die privaten Eigentümer – einschließlich selbst genutztem Privateigentum – auf dem Wohnungsmarkt stärker vertreten.

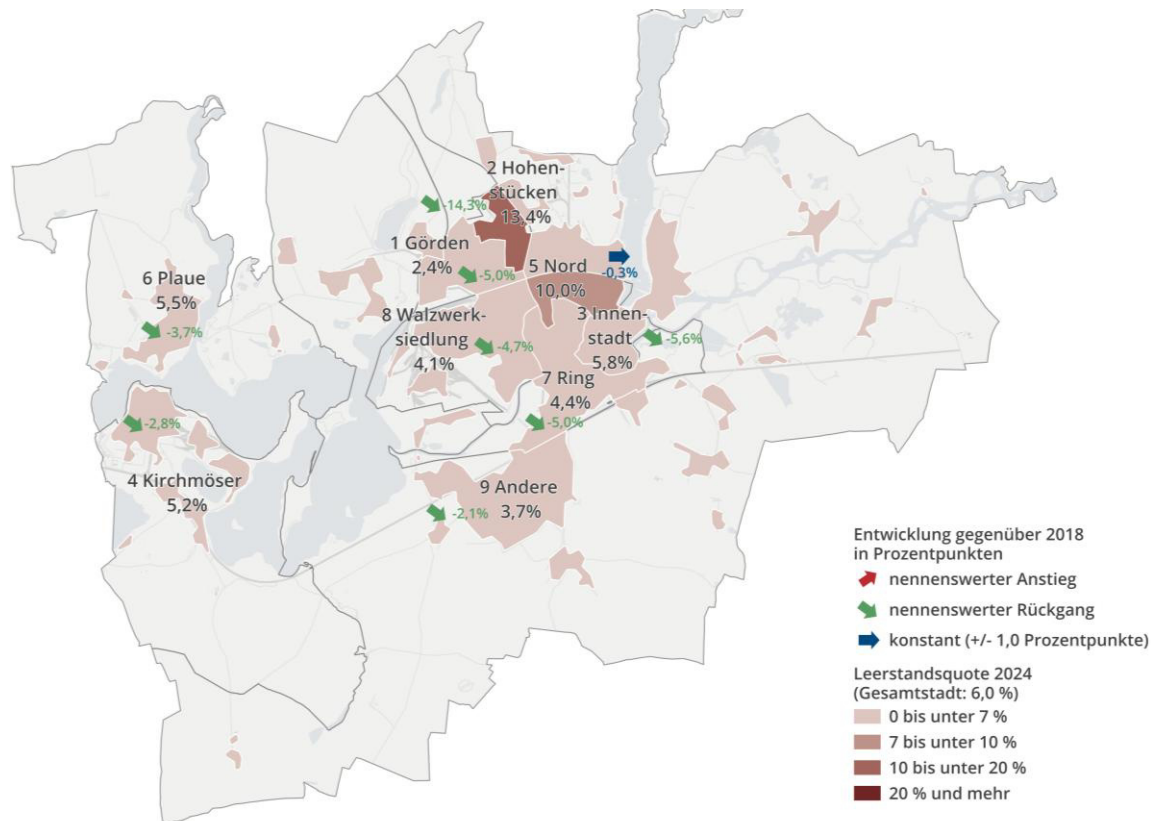
INNERSTÄDTISCHE LEERSTANDSSITUATION 2024 NACH EIGENTÜMERN



Der Leerstand verteilt sich in den Stadtteilen der Stadt Brandenburg an der Havel unterschiedlich (► siehe auch Anhang ABB. 7). Entsprechen die Leerstandsquoten in Görden nur noch der Fluktuationsreserve, liegen sie in anderen Monitoring-Stadtteilen wie in Hohenstücken oder Nord noch bei 10 und mehr Prozent. Hohenstücken ist unter den Monitoring-Stadtteilen vom Wohnungsleerstand in zweierlei Hinsicht am stärksten betroffen: Zum einen liegt dort bei den Beständen der ARGE-Wohnungsunternehmen die Leerstandsquote mit 14,5 % am höchsten und zum anderen stehen dort mit 642 Leerständen auch absolut die meisten Wohnungen leer. Aufgrund der Eigentümerstrukturen führte dies allgemein zu den höheren Leerstandsquoten bei den ARGE-Wohnungsunternehmen, wobei ein Teil der Leerstände auch auf geplante umfassende Sanierungen zurückzuführen ist. Mit einer zweistelligen Leerstandsquote (10,2 %) und 493 Wohnungsleerständen stellt Nord nach Hohenstücken bei den ARGE-Wohnungsunternehmen einen weiteren Schwerpunkt dar. Gleichzeitig bewirkt dies eine vergleichsweise hohe Leerstandsquote bei Beständen der Baualtersklasse 1949 bis 1990 (► siehe Anhang ABB. 8).

Die privaten Eigentümer sind hingegen in der Innenstadt und im Ring stärker vertreten – dort standen von ihren Wohnungen rd. 6,5 % und 4,5 % leer. Absolut entspricht dies einem Umfang von 271 und 358 Wohnungsleerständen. Unter den leer stehenden Wohnungen sind in der Innenstadt und im Ring häufiger als in anderen Monitoring-Stadtteilen Totalleerstände vertreten.

ENTWICKLUNG DER LEERSTANDSSITUATION GEGENÜBER 2018

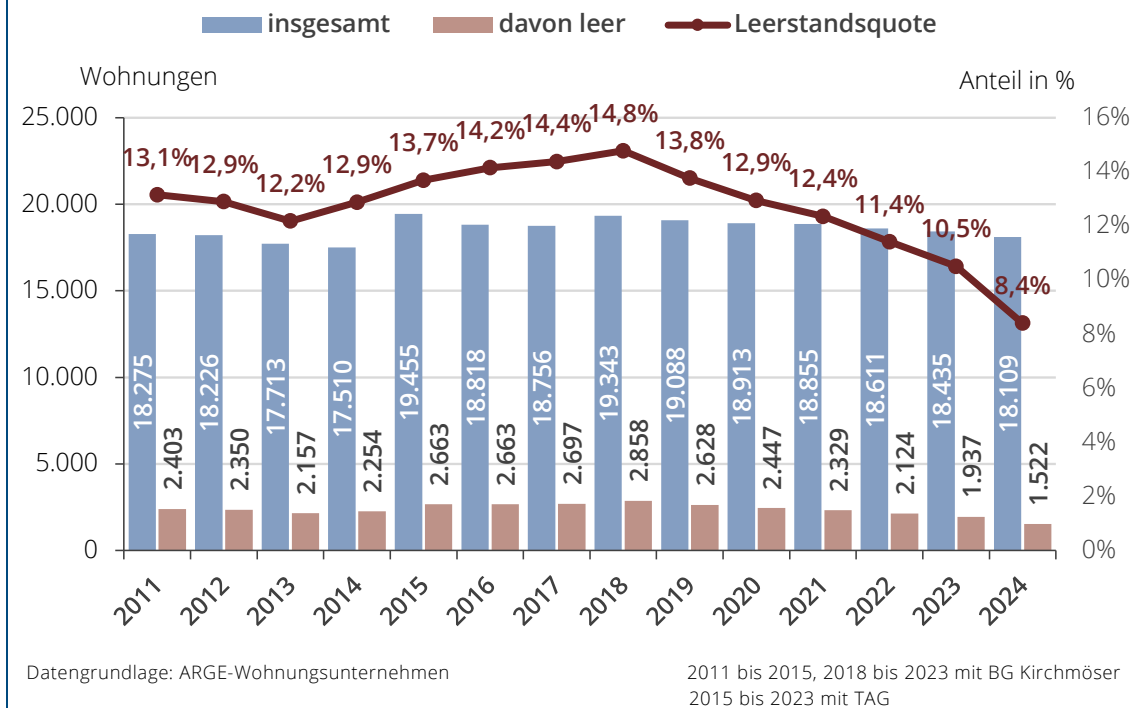


Karten- und Datengrundlage: GeoBasis-DE/LGB, dl-de/by-2-0; Stadt Brandenburg an der Havel, ARGE-Wohnungsunternehmen
Berechnungen und Darstellung: Timourou

Gegenüber 2018 hat sich in Brandenburg an der Havel die Leerstandsquote um rd. 5,2 Prozentpunkte reduziert. Diese Verbesserung der Leerstandssituation war bei den ARGE-Wohnungsunternehmen etwas stärker ausgeprägt (-6,4 Prozentpunkte) als bei den privaten Eigentümern (-4,1 Prozentpunkte) (► siehe Seite 41). Durch bauliche Maßnahmen, die von Abrissen bis hin zu Modernisierungen reichten, konnten die ARGE-Wohnungsunternehmen den Leerstand vor allem in den Monitoring-Stadtteilen Hohenstücken und Walzwerksiedlung reduzieren, was den jeweiligen Rückgang der Leerstandsquote (-14,5 Prozentpunkte und -6,4 Prozentpunkte) bewirkte. Modernisierung in Kombination mit Zusammenlegungen führte auch in Gölden zu einem deutlichen Rückgang des Leerstandes (-8,3 Prozentpunkte).

Unter Berücksichtigung der Korrektur der Bestands- und Leerstandsdatei im Jahr 2025 profitierte der Monitoring-Stadtteil Ring seit 2018 maßgeblich vom anhaltenden Zuzug, sodass dort die Leerstandsquote sowohl der privaten Eigentümer als auch der ARGE-Wohnungsunternehmen sank. Auch in der Innenstadt und in Kirchmöser sank der Leerstand bei den privaten Eigentümern deutlich (-6,7 Prozentpunkte und -6,0 Prozentpunkte). Insbesondere im Monitoring-Stadtteil Nord blieben die Leerstandsquoten seit 2018 mehr oder weniger konstant. Handelte es sich im Jahr 2018 jedoch häufig um vermietungsbedingten Leerstand, lässt sich dieser inzwischen meist auf die geplanten Sanierungen zurückführen.

BESTANDS- UND LEERSTANDSENTWICKLUNG SEIT 2011 DER ARGE-WOHNUNGSUNTERNEHMEN



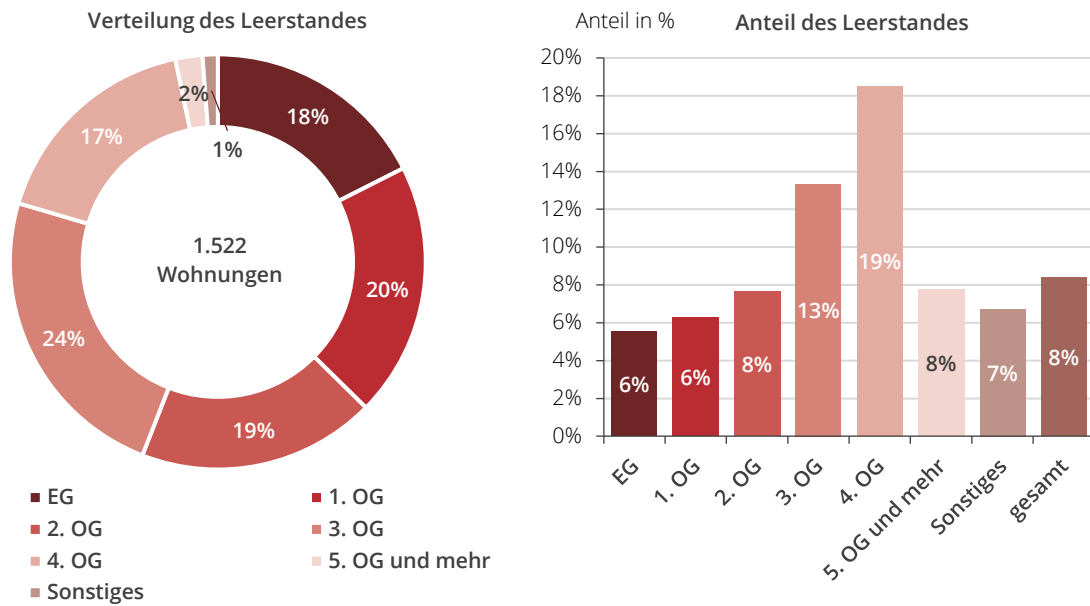
Die jährliche Abfrage der Bestands- und Leerstandszahlen der ARGE-Wohnungsunternehmen ermöglichen eine aufschlussreiche Zeitreihe. Da sich in den letzten Jahren die Zahl der Mitglieder der ARGE und die Zahl ihrer Wohnungen geändert haben, wechseln teilweise die Bezugsgrößen.

Im Ergebnis stieg seit 2013 die Leerstandsquote bei den ARGE-Wohnungsunternehmen an und erreichte 2018 rd. 14,8 % (mit BG Kirchmöser). Demnach konnten bis dahin die jeweiligen Unternehmen von der Konsolidierung des Wohnungsmarktes und von dem Nachfrageanstieg weniger profitieren als die privaten Eigentümer.

Anschließend ist bis 2023 die Anzahl der leer stehenden Wohnungen relativ konstant geblieben. Mit den Rückbauten in den Jahren 2019 bis 2024 konnten der Bestand und die Leerstandsquote wieder reduziert werden. 2024 ist die Leerstandsquote im Vergleich zum Vorjahr nochmal deutlich um -2,1 Prozentpunkte gesunken und betrug 8,4 %, was sowohl auf Rückbau als auch verbesserte Vermietung zurückzuführen ist.

Neben dem Rückbau von 350 Wohnungen im Jahr 2024 reduzierten die ARGE-Wohnungsunternehmen den Bestand auch durch 7 Zusammenlegungen, im Vorjahr waren es noch 11. Der Großteil der zusammengelegten Wohnungen verfügt nun über 4 und mehr Räume und die durchschnittliche Wohnfläche liegt zwischen 95 und 120 m². Im Vergleich dazu sind die Wohnungen der ARGE-Wohnungsunternehmen im Durchschnitt 58 m² groß. Im Jahr 2024 kamen keine Wohnungen durch Neubau hinzu, es wurde eine Wohnung verkauft, keine umgewidmet oder stillgelegt.

LEERSTAND NACH ETAGE DER ARGE-WOHNUNGSUNTERNEHMEN 2024



Datengrundlage: ARGE-Wohnungsunternehmen

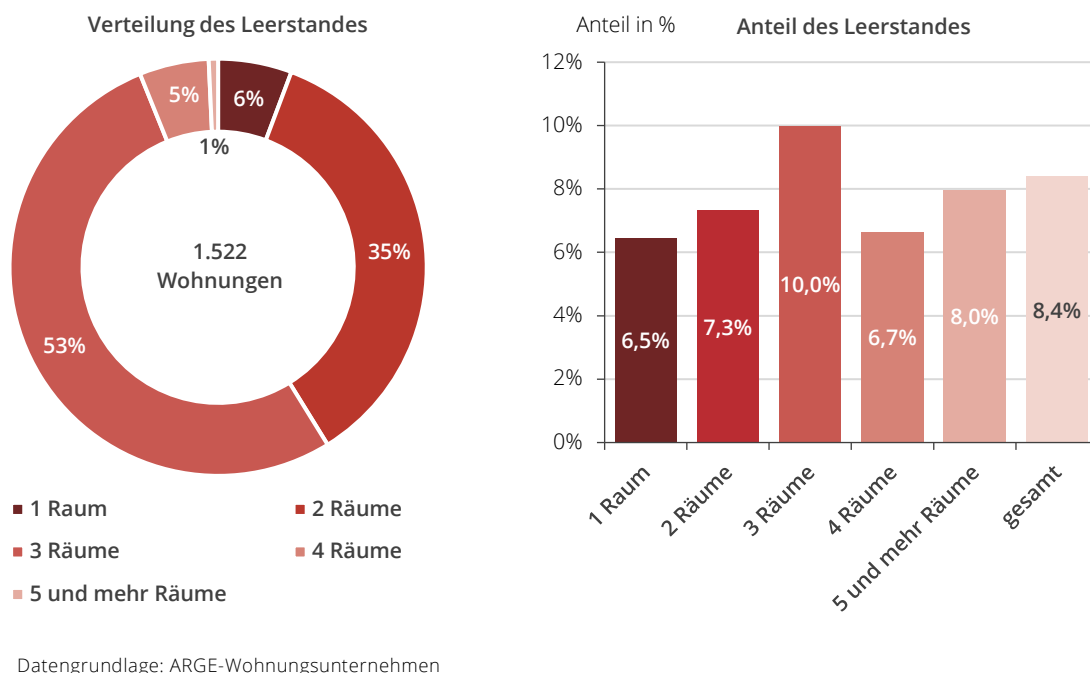
Lesehilfe: In der linken Abbildung wird die Verteilung der 1.522 leer stehenden Wohnungen nach Etage dargestellt. Demnach befinden sich zum Beispiel 18 % der Leerstände im Erdgeschoss. In der rechten Abbildung wird der Anteil des Leerstandes in der jeweiligen Etage dargestellt, wonach zum Beispiel 6 % der Wohnungen im Erdgeschoss leer stehen.

Die größten Vermietungsschwierigkeiten haben die ARGE-Wohnungsunternehmen bei Wohnungen in den oberen Etagen – solange es keinen Fahrstuhl gibt. Aus diesem Grund stehen relativ unter den Wohnungen der jeweiligen Etage die meisten Wohnungen im 3. und vor allem 4. Obergeschoss leer. Absolut verteilt sich der Leerstand vom EG bis zum 4. OG ungefähr gleich. Wohngebäude mit fünf und mehr Etagen verfügen hingegen über einen Aufzug und die Leerstandsquote liegt mit 2 % ausgesprochen niedrig. Anzumerken ist jedoch, dass es in Brandenburg an der Havel kaum Wohngebäude mit 5 und mehr Etagen gibt. Unter die Kategorie „Sonstiges“ fallen Angaben wie zum Beispiel „Dachgeschoss“, „Obergeschoss“ oder „Reihenhaus“.

In **Hohenstücken Süd** verfügen die ARGE-Wohnungsunternehmen über 1.679 Wohnungen, wovon 2024 insgesamt 219 leer standen. Dies entspricht einer Leerstandsquote von 13 %. Gegenüber 2022 hat der Leerstand um 1,8 Prozentpunkte abgenommen. Auch in Hohenstücken Süd verdeutlicht ein Blick auf die Verteilungen und Leerstandsquoten nach Etage das Problem in der dritten und vor allem vierten Etage. Diese Wohnungen verfügen über keinen Aufzug. Demnach wird das Angebot in Hohenstücken Süd prinzipiell nachgefragt, nur die Wohngebäude haben eine bis zwei Etagen „zu viel“, auch wenn sich die Situation gegenüber den Vorjahren verbessert hat.

Im Monitoring-Stadtteil **Nord** sind 4.480 Wohnungen im Eigentum der ARGE-Wohnungsunternehmen. Davon standen im Jahr 2024 496 Wohnungen leer. Dies entspricht einer Leerstandsquote von 10,2 %. Ein Teil ist auf geplante Modernisierungen zurückzuführen, kleinräumige Schwerpunkte können nicht eindeutig identifiziert werden.

LEERSTAND NACH ANZAHL DER RÄUME BEI DEN ARGE-WOHNUNGS- UNTERNEHMEN 2024



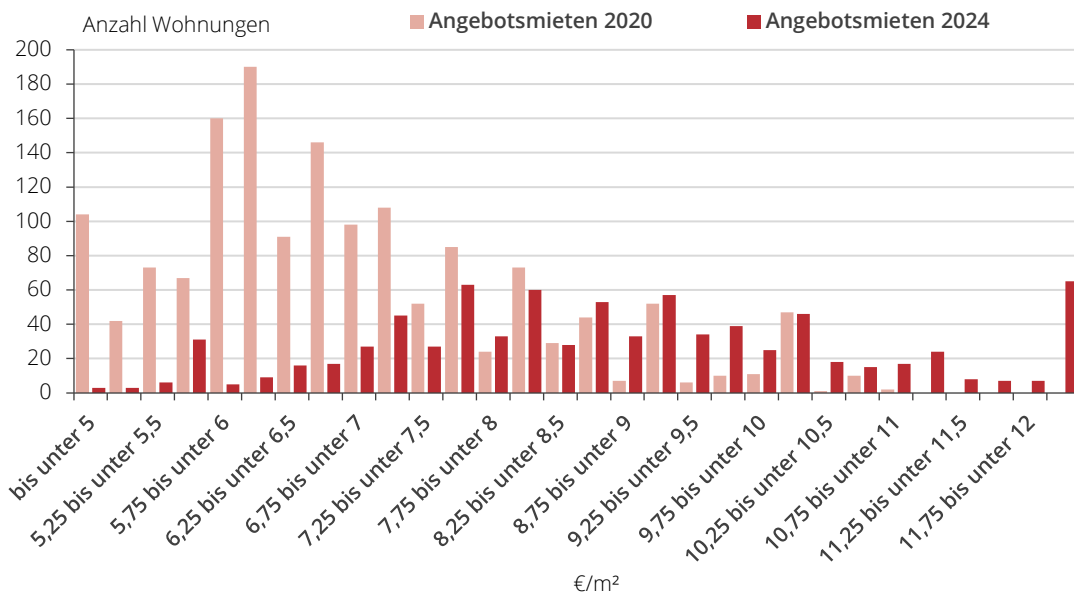
Bei den ARGE-Wohnungsunternehmen sind Wohnungen mit drei Räumen am häufigsten von Leerstand betroffen; die Leerstandsquote unter den 3-Raum-Wohnungen liegt bei 10 %. Auch absolut gesehen bilden 3-Raum-Wohnungen den Leerstandsschwerpunkt (rd. 53 % aller leer stehenden Wohnungen der ARGE-Wohnungsunternehmen).

Selten stehen hingegen große Wohnungen mit 5 und mehr Räumen leer; nur 1 % aller leer stehenden Wohnungen sind 5- und mehr Raum-Wohnungen.¹ Diese günstige Leerstandssituation steht im Einklang mit den jüngst vorgenommenen und weiterhin geplanten Wohnraumzusammenlegungen.

Die absoluten Leerstandszahlen nach Anzahl der Räume können im Anhang der Abbildung 9 entnommen werden.

¹ Eine Leerstandsquote von 8 % unter den 5- und mehr Raum-Wohnungen ergibt sich rein durch eine insgesamt geringe Zahl an großen Wohnungen. Bereits eine geringe Zahl leer stehender 5- und mehr Raum-Wohnungen prägt dadurch eine höhere Quote.

ENTWICKLUNG DER ANGEBOTSMIETEN



Datengrundlage: IDN / Koopmann analytics

Die Mietendynamik in einer Stadt kann insbesondere durch die Analyse von Angebotsmieten verdeutlicht werden, weil diese auf veränderte Wohnungsmarktverhältnisse wesentlich schneller und stärker reagieren als Mieten von bestehenden Mietverhältnissen. Der Median der Angebotsmieten in Brandenburg an der Havel ist von 6,50 €/m² im Jahr 2020 auf 8,50 €/m² im Jahr 2024 gestiegen. Dies muss vor dem Hintergrund betrachtet werden, dass die Fallzahl der Angebotsmieten im Jahr 2024 nur etwas mehr als die Hälfte der Fallzahl aus dem Jahr 2020 beträgt. In der Folge wurden im Jahr 2024 somit deutlich weniger Wohnungen, aber dafür mit deutlich höheren Mietpreisen angeboten.

Die Verteilung der Anzahl der angebotenen Wohnungen nach 25-Cent-Schritten zeigt deutlich, dass die meisten Mieten im Jahr 2020 zwischen 5,75 und 7,75 €/m² lagen. Im Jahr 2024 wurden hingegen kaum mehr Wohnungen mit einer Miete unter 7 €/m² angeboten. Dafür ist die Zahl der angebotenen Wohnungen über 10 €/m² im Jahr 2024 deutlich höher. Dies ist insbesondere auf Neubaumieten zurückzuführen.

Anteil Wohnungen

Legend: Angebotsmieten 2020 (light red), Angebotsmieten 2024 (dark red), Mietspiegelmieten* (dark blue)

Price ranges (€/m²):

- bis unter 5
- 5,25 bis unter 5,5
- 5,75 bis unter 6
- 6,25 bis unter 6,5
- 6,75 bis unter 7
- 7,25 bis unter 7,5
- 7,75 bis unter 8
- 8,25 bis unter 8,5
- 8,75 bis unter 9
- 9,25 bis unter 9,5
- 9,75 bis unter 10
- 10,25 bis unter 10,5
- 10,75 bis unter 11
- 11,25 bis unter 11,5
- 11,75 bis unter 12

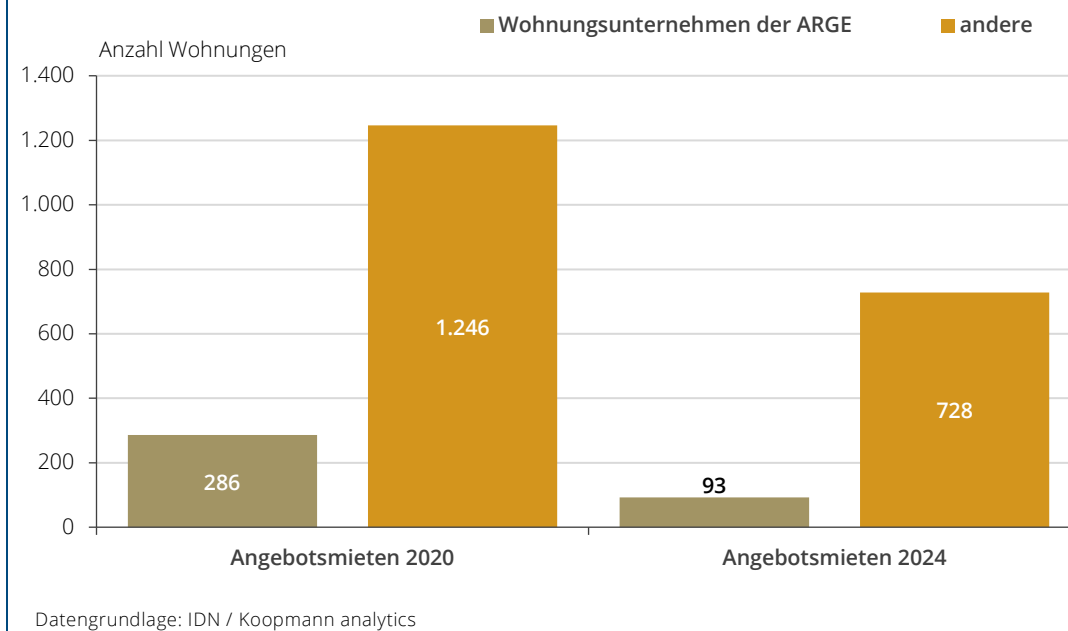
Y-axis: 0%, 2%, 4%, 6%

X-axis: €/m²

Im Vergleich zur vorherigen Abbildung wird hier der jeweilige Anteil der Mieten nach Mietpreisklassen dargestellt. Das Bild der höheren Angebotsmieten im Jahr 2024 als im Jahr 2020 wird dabei bestätigt. Zudem werden die Mietspiegelmieten dargestellt.

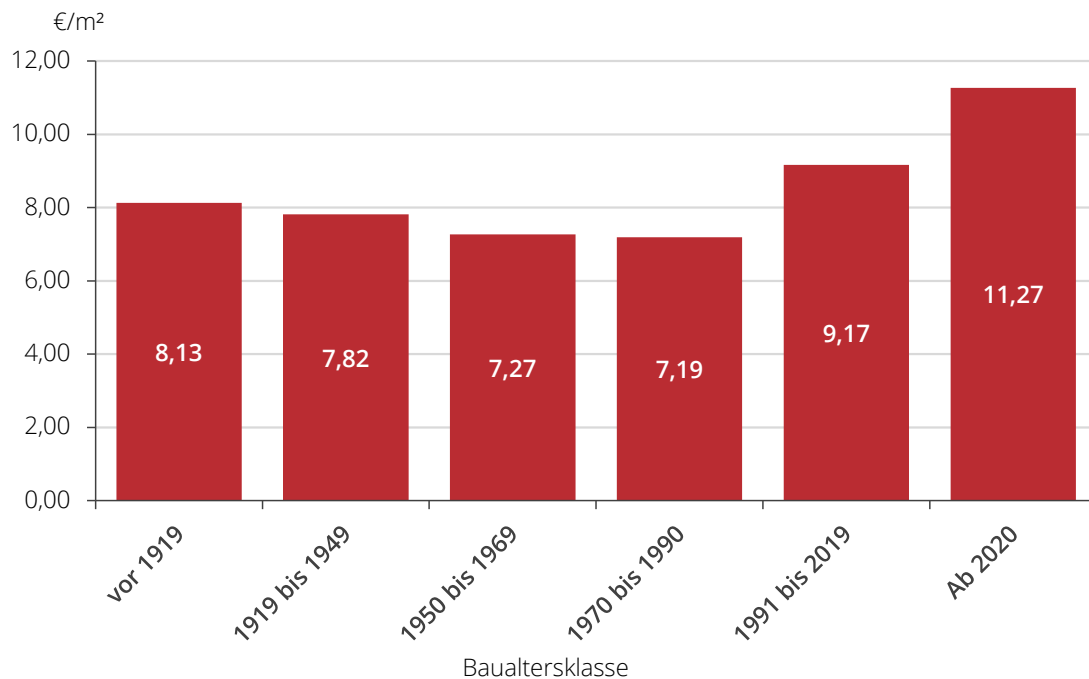
Stand 08.10.2025

ANGEBOTSMIETEN NACH EIGENTÜMERN



Neben einer insgesamt deutlich geringeren Fallzahl bei den Angebotsmieten im Jahr 2024 als im Jahr 2020 zeigt die Verteilung nach Wohnungseigentümern, dass auch der Anteil der Wohnungsunternehmen bei den Angebotsmieten von 23 % auf 13 % gesunken ist. Daraus ist einerseits abzuleiten, dass der Leerstand bei den Wohnungsunternehmen und damit die Zahl der angeboteten Wohnungen gesunken ist. Andererseits ist es durch die zunehmend sinkende Zahl an leerstehenden Wohnungen bei den ARGE-Wohnungsunternehmen bei einer gleichzeitig steigenden Wohnungsnachfrage möglich, dass die Wohnungsunternehmen ihre Wohnungen zunehmend direkt über ihre Portale und keine allgemeinen Vermietungsportale bewerben. Die Vermietbarkeit ist damit deutlich gestiegen.

MEDIAN DER ANGEBOTSMIETEN 2024 NACH BAUALTERSKLASSE

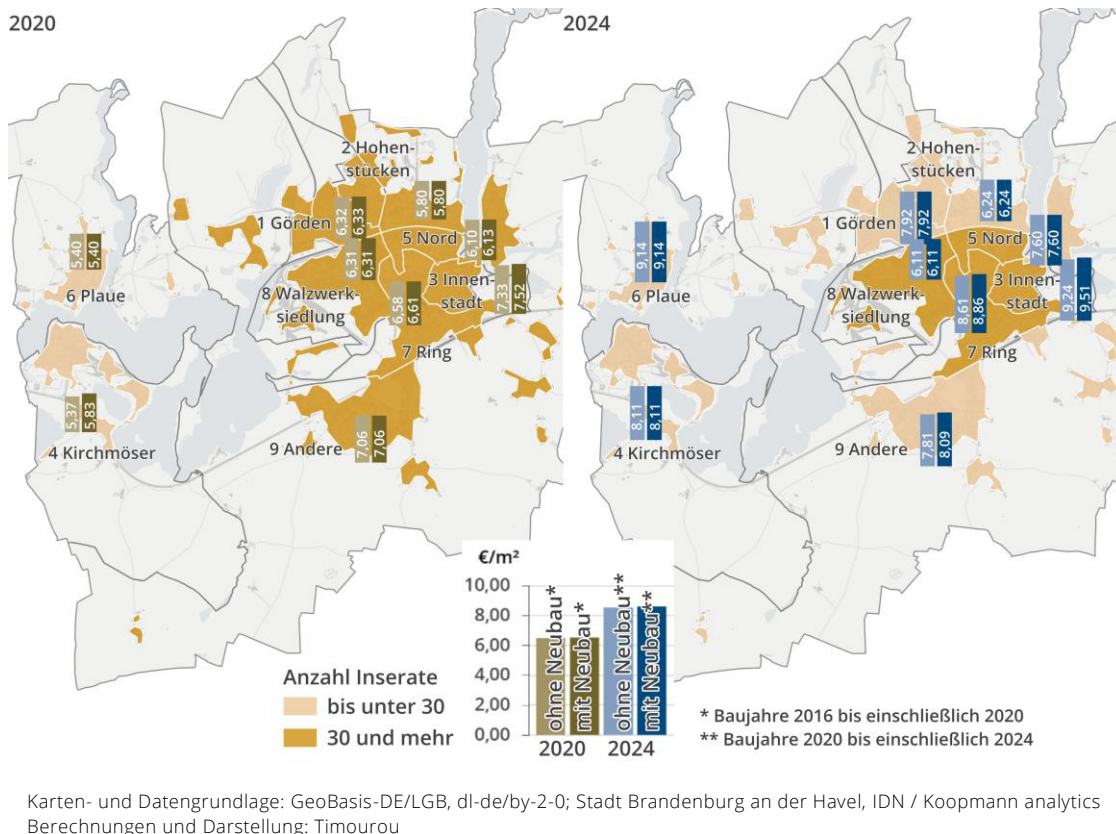


Datengrundlage: IDN / Koopmann analytics

Der Vergleich der Mediane der Angebotsmieten 2024 nach Baualtersklassen in Brandenburg an der Havel macht deutlich, dass die Differenz bei den Baualtersklassen vor 1991 maximal bei einem 1 €/m² liegt. Dennoch weisen Wohnungen der Baualtersklasse 1950 bis 1990 den geringsten Median auf. Dieser liegt jedoch ebenso über 7 €/m². Entsprechend steigen nicht nur die Mietpreise in Gebäuden des Altbaus und der Zwischenkriegszeit, sondern über den gesamten Wohnungsbestand hinweg.

Deutlich höher fällt der Median für Wohnungen der Baualtersklasse 1991 bis 2019 (9,17 €/m²) und dann insbesondere ab 2020 aus (11,27 €/m²).

ANGEBOTSMIETEN IN MONITORINGSTADTTTEILEN

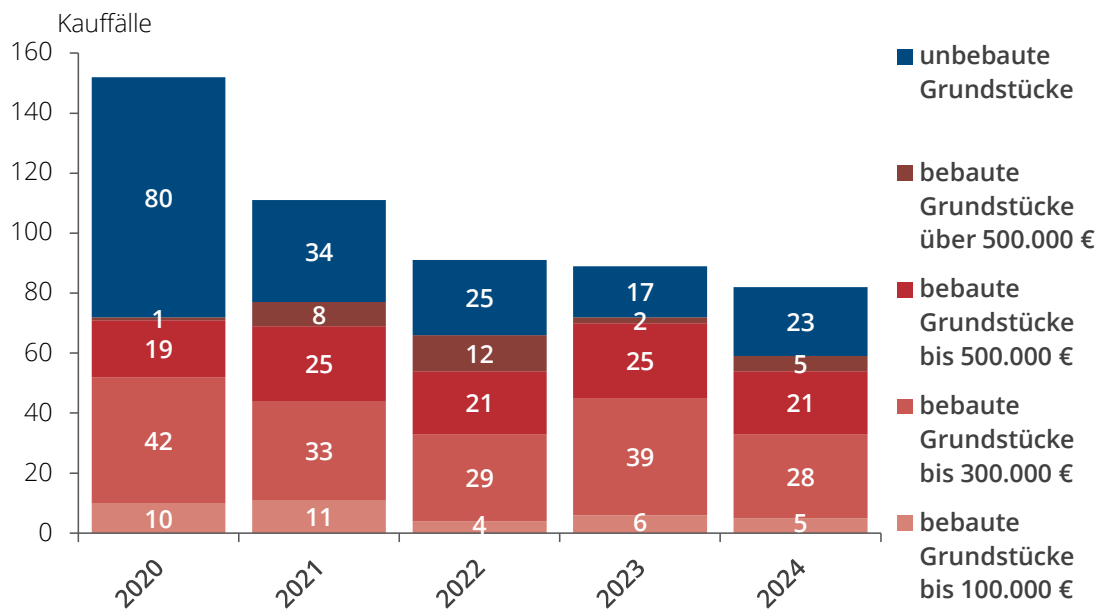


Die Entwicklung der Angebotsmieten zeigt sich in den verschiedenen Monitoring-Stadtteilen unterschiedlich: Während der Median der Angebotsmieten in Walzwerksiedlung und Nord um +20 Cent oder +44 Cent gestiegen ist, zeigt sich in Nord ein Anstieg um +1,50 €/m², in Ring und Innenstadt sogar über +2,00 €/m². Hierbei handelt es sich zum Teil um Mieten modernisierter Wohnungen, zum Teil um Knappheitspreise. Die Mietpreisdynamik ist in den Monitoring-Stadtteilen somit unterschiedlich stark ausgeprägt. Dementsprechend geht auch die Differenz der Mediane in den Monitoring-Stadtteilen im Jahr 2024 mehr auseinander als im Jahr 2020.

Der teure Neubau beeinflusst die Mediane in den Monitoring-Stadtteilen nur dort, wo er auch nennenswert stattgefunden hat, und zwar in den MOST-Gebieten Ring und Innenstadt.

Mit großer Vorsicht zu betrachten sind die Ergebnisse in den Monitoring-Stadtteilen mit einer Fallzahl unter 30. Dies betrifft im Jahr Plaue und Kirchmöser. Im Jahr 2024 zudem Görden, Hohenstücken und Andere.

KAUFFÄLLE VON EIN- UND ZWEIFAMILIENHÄUSERN SOWIE UNBEBAU- TER GRUNDSTÜCKE FÜR DEN INDIVIDUELLEN WOHNUNGSBAU

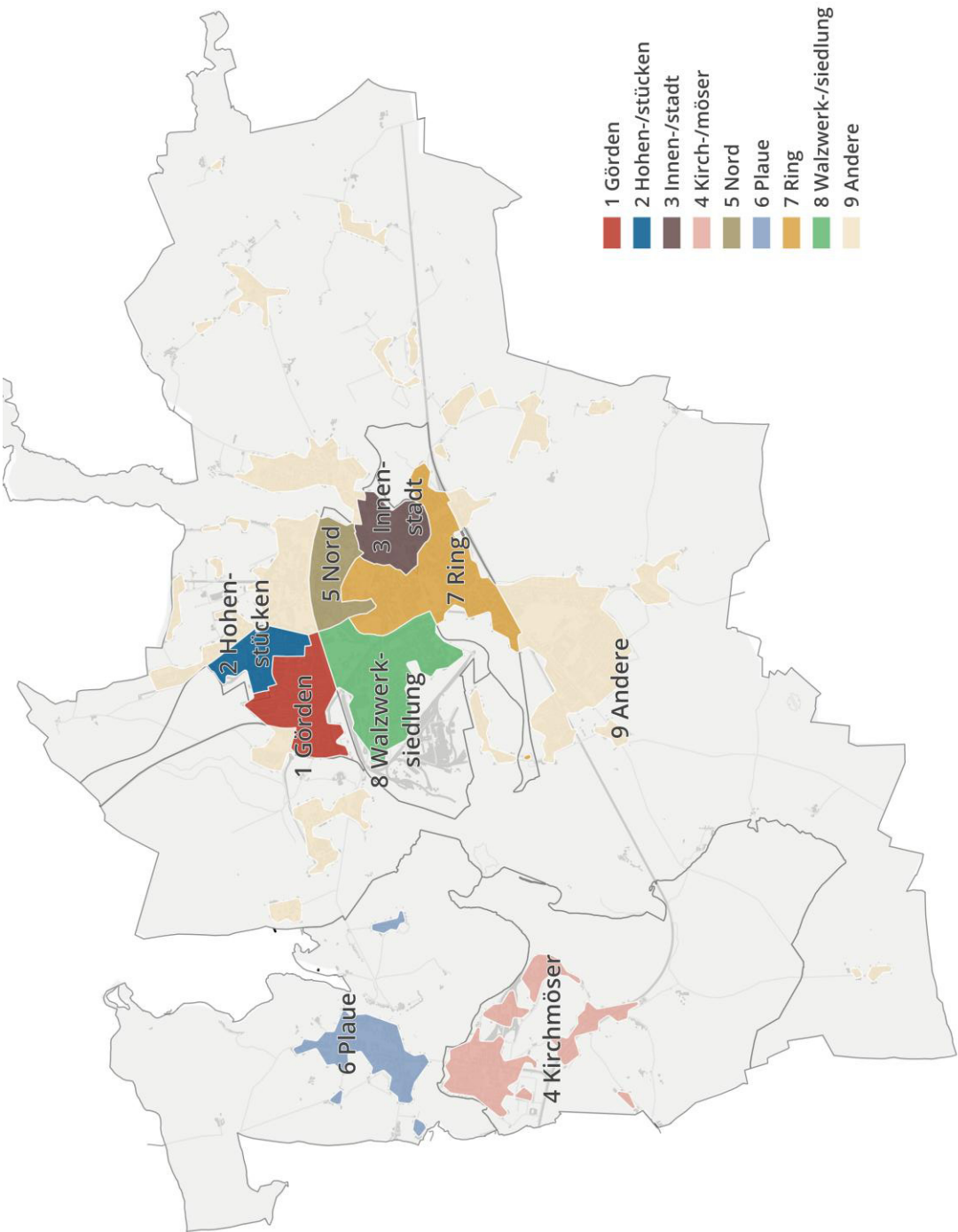


Datengrundlage: Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Brandenburg an der Havel

Entsprechend der derzeitigen negativen Baurahmenbedingungen zeigt sich deutlich, dass in Brandenburg an der Havel 2024 deutlich weniger Ein- und Zweifamilienhäuser und unbebaute Grundstücke für den individuellen Wohnungsbau verkauft wurden als im Jahr 2020. Dabei ist insbesondere die Zahl der Kauffälle unbebauter Grundstücke zurückgegangen, gegenüber dem Vorjahr jedoch wieder etwas gestiegen. Ein deutlicher Preisanstieg von Ein- und Zweifamilienhäusern ist seit 2020 nicht festzustellen.

ANHANG

ABB. 1 SIEDLUNGSFLÄCHE NACH MONITORING-STADTTETLEN (MOST) IN BRANDENBURG AN DER HAVEL



Karten- und Datengrundlage: GeoBasis-DE/LGB, dl-de/by-2-0; Brandenburg an der Havel

[Link zum Text](#)

ABB. 2 EINWOHNERZAHL UND -ENTWICKLUNG IM VERGLEICH

	2011	2015	2020	2022	2024
Brandenburg an der Havel	71.381	71.574	72.040	73.609	74.113
Potsdam	157.603	167.745	182.112	185.750	184.754
Falkensee	40.465	42.634	44.236	44.806	45.720
Berlin	3.326.002	3.520.031	3.664.088	3.755.251	3.685.265
Cottbus	99.974	99.687	98.693	99.515	95.123
Frankfurt (Oder)	59.063	58.092	57.015	58.230	57.107
Oranienburg	41.370	43.526	45.492	47.752	49.122
Havelland, Landkreis	152.915	158.236	164.693	169.334	170.834
Potsdam-Mittelmark, Landkreis	203.391	210.910	217.954	222.570	221.268
Land Brandenburg	2.453.180	2.484.826	2.531.071	2.573.135	2.556.747
Deutschland	80.327.900	82.175.684	83.155.031	84.358.845	83.577.140

Datengrundlage: Statistische Ämter des Bundes und der Länder

Link zum Text

ABB. 3 AUßENWANDERUNG NACH ZIEL- UND HERKUNFTSGEBIET 2022 BIS 2024

	Zuzüge			Wegzüge			Wanderungs-saldo		
	2022	2023	2024	2022	2023	2024	2022	2023	2024
Berlin	503	542	499	252	280	225	251	262	274
Potsdam	148	178	144	70	107	81	78	71	63
Landkreis Havelland und Potsdam-Mittelmark	782	853	858	603	573	571	179	280	287
übriges Land Brandenburg	348	497	348	226	205	203	122	292	145
übriges Bundesgebiet	838	836	838	670	765	795	168	71	43
Ausland (inklusive "unbekannt")	1.618	675	714	531	605	663	1.087	70	51
insgesamt	4.237	3.581	3.401	2.352	2.535	2.538	1.885	1.046	863

Datengrundlage: Stadt Brandenburg an der Havel

Link zum Text

ABB. 4 EINWOHNERENTWICKLUNG IN DEN MONITORING-STADTTTEILEN

Monitoring-Stadtteil	Einwohnerzahl absolut						Veränderung pro Jahr in %				
	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2017-2019	2019-2021	2021-2024
1 - Gölden	7.556	7.575	7.473	7.717	7.697	7.834	7.870	7.964	-0,5%	1,5%	1,2%
2 - Hohenstücken	7.499	7.435	7.491	7.047	6.980	6.906	6.926	6.978	-0,1%	-3,4%	0,0%
3 - Innenstadt	6.940	7.010	7.036	7.153	7.221	7.366	7.457	7.517	0,7%	1,3%	1,4%
4 - Kirchmöser	3.753	3.725	3.699	3.679	3.628	3.606	3.569	3.560	-0,7%	-1,0%	-0,6%
5 - Nord	8.678	8.640	8.433	8.299	8.202	8.358	8.397	8.313	-1,4%	-1,4%	0,5%
6 - Plaue	2.611	2.641	2.678	2.665	2.651	2.638	2.612	2.582	1,3%	-0,5%	-0,9%
7 - Ring	15.914	16.040	16.163	16.038	16.282	16.660	16.881	16.927	0,8%	0,4%	1,3%
8 - Walzwerksiedlung	5.173	5.152	5.189	5.253	5.305	5.349	5.313	5.307	0,2%	1,1%	0,0%
9 - Andere	14.026	14.148	14.258	14.380	14.781	15.308	15.299	15.309	0,8%	1,8%	1,2%
Brandenburg an der Havel	72.150	72.366	72.420	72.231	72.747	74.025	74.324	74.457	0,2%	0,2%	0,8%

Datengrundlage: Stadt Brandenburg an der Havel

[Link zum Text](#)

ABB. 5 ALTERSSTRUKTUR IN DEN MONITORING-STADTTEILEN 2024

Monitoring-Stadtteil	unter 3 Jahre	3 bis unter 6 Jahre	6 bis unter 10 Jahre	10 bis unter 18 Jahre	18 bis unter 30 Jahre	30 bis unter 45 Jahre	45 bis unter 65 Jahre	65 bis unter 80 Jahre	80 Jahre und älter	Gesamt
1 - Gölden	130	172	270	573	762	1.363	2.340	1.644	710	7.964
2 - Hohenstücken	169	196	301	578	899	1.303	1.430	1.395	707	6.978
3 - Innenstadt	150	195	288	574	934	1.640	2.022	989	725	7.517
4 - Kirchmöser	54	65	115	223	242	520	1.029	714	598	3.560
5 - Nord	133	176	209	362	870	1.434	1.900	1.573	1.656	8.313
6 - Plaue	44	62	82	180	163	410	867	552	222	2.582
7 - Ring	388	443	600	1.111	2.742	4.060	3.887	2.214	1.482	16.927
8 - Walzwerksiedlung	106	132	154	340	604	1.028	1.514	1.020	409	5.307
9 - Andere	286	410	647	1.171	1.039	2.843	4.575	2.931	1.407	15.309
Brandenburg an der Havel	1.460	1.851	2.666	5.112	8.255	14.601	19.564	13.032	7.916	74.457

Datengrundlage: Stadt Brandenburg an der Havel

[Link zum Text](#)

ABB. 6 EIN- UND AUSPENDLER 2024 IM VERGLEICH

	Einpender	Auspender
Brandenburg an der Havel	12.461	10.451
Potsdam	49.402	37.811
Falkensee	5.324	15.315
Berlin	408.091	224.042
Cottbus	23.144	12.692
Frankfurt (Oder)	14.704	8.021
Oranienburg	11.169	12.787
Havelland, Landkreis	13.863	40.038
Potsdam-Mittelmark, Landkreis	32.909	57.988
Land Brandenburg	178.604	324.927

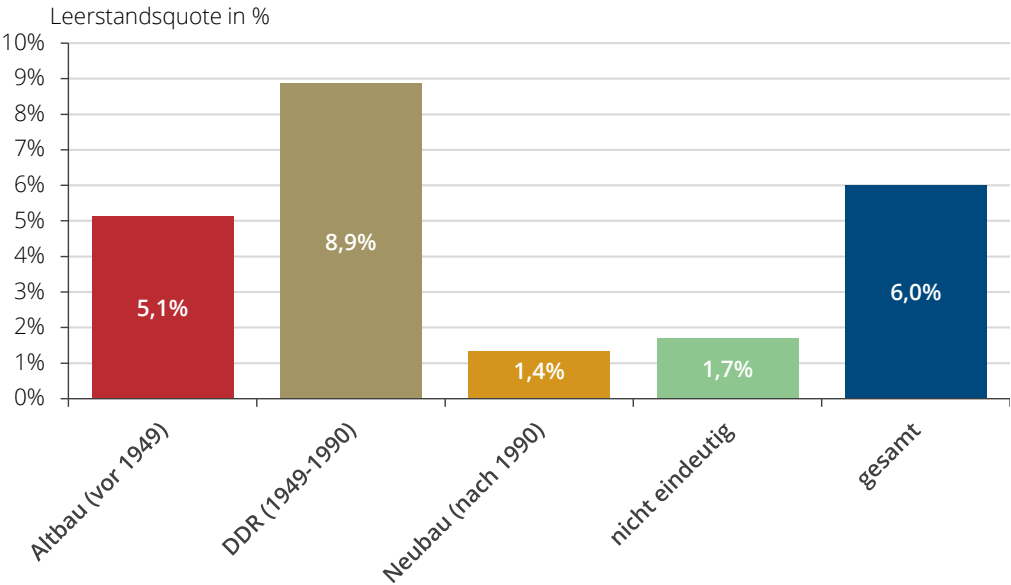
Datengrundlage: Statistische Ämter des Bundes und der Länder

[Link zum Text](#)

Monitoring-Stadtteil	Anzahl Adressen			Wohnungen			Wohnungs-leerstand			Leerstands-quote		
	insgesamt	insgesamt	Private	ARGE-WU*	insgesamt	Private	ARGE-WU*	insgesamt	Private	ARGE-WU*		
1 - Görden	1.722	4.376	2.043	2.333	104	41	63	2,4%	2,0%	2,7%		
2 - Hohenstücken	446	4.813	378	4.435	645	3	642	13,4%	0,8%	14,5%		
3 - Innenstadt	1.152	4.937	4.192	745	287	271	16	5,8%	6,5%	2,1%		
4 - Kirchmöser	1.172	2.265	1.538	727	118	33	85	5,2%	2,1%	11,7%		
5 - Nord	700	6.161	1.321	4.840	614	121	493	10,0%	9,2%	10,2%		
6 - Plaua	1.065	1.694	1.303	391	93	61	32	5,5%	4,7%	8,2%		
7 - Ring	1.634	10.489	7.875	2.614	457	358	99	4,4%	4,5%	3,8%		
8 - Walzwerksiedlung	1.143	3.179	1.249	1.930	129	40	89	4,1%	3,2%	4,6%		
9 - Andere	5.825	7.098	7.004	94	261	258	3	3,7%	3,7%	3,2%		
Brandenburg an der Havel	14.859	45.012	26.903	18.109	2.708	1.186	1.522	6,0%	4,4%	8,4%		

[Link zum Text](#)

ABB. 8 WOHNUNGSLEERSTAND 2024 NACH BAUALTER



Datengrundlage: Stadt Brandenburg an der Havel, ARGE-Wohnungsunternehmen, Stadtwerke Brandenburg
[Link zum Text](#)

ABB. 9 WOHNUNGSBESTAND UND -LEERSTAND NACH ANZAHL DER RÄUME DER ARGE-WOHNUNGS-
UNTERNEHMEN 2024

	1 Raum	2 Räume	3 Räume	4 Räume	5 und mehr Räume	gesamt
Wohnungen	1.347	7.364	8.027	1.233	138	18.109
davon leer	87	540	802	82	11	1.522
Leerstandquote	6,5%	7,3%	10,0%	6,7%	8,0%	8,4%

Datengrundlage: ARGE-Wohnungsunternehmen
[Link zum Text](#)