

PRESSEINFORMATION



PRESSEGESPRÄCH:

BBU-Marktmonitor 2018: Wohnen in Berlin-Brandenburg

Mittwoch, den 5. Dezember 2018
SPERRFRIST 05.12.2018, 11:00 Uhr

Maren Kern
BBU-Vorstand

Medienkontakt:
Dr. David Eberhart
Pressesprecher
Fon: (0 30) 8 97 81-1 18
Mobil: (0 172) 32 99 700
Email: david.eberhart@bbu.de

Wohnen bei den Guten

Neuvertragsmieten von durchschnittlich zwischen 5,25 und 7,45 Euro nettokalt pro Monat und Quadratmeter bei gleichzeitig hohen Investitionen und starkem Engagement für gutes Wohnen: „Die BBU-Mitgliedsunternehmen sind klar gemeinwohlorientiert“, so BBU-Vorstand Maren Kern bei der Vorstellung der Ergebnisse des BBU-Marktmonitors 2018. Was einerseits gut für die soziale Abfederung des Wachstums ist, birgt andererseits aber zumindest mittelfristig das Risiko wirtschaftlicher Überforderung der Wohnungswirtschaft.

Als mindestens angemessen, vielfach aber sogar als günstig oder sehr günstig: so schätzen 83 Prozent der Bewohnerinnen und Bewohner in Berlin-Brandenburg ihre Wohnkosten ein. Das ergab die bundesweite, im Auftrag des BBU für die Hauptstadtregion regionalisierte „Wohntrends“-Studie. Kern: „Wohnen in Berlin-Brandenburg ist und bleibt bezahlbar – auch dank der öffentlichen, genossenschaftlichen, privaten und kirchlichen Wohnungsunternehmen unter unserem Dach.“ Vor diesem Hintergrund sowie mit Blick auf eine aktuelle Bauhemmnis-Umfrage unter bauenden BBU-Mitgliedsunternehmen appellierte Kern an die Landesregierungen in Berlin und Potsdam, die BBU-Mitgliedsunternehmen als gemeinwohlorientierte Akteure mehr in ihrem Einsatz für sozial nachhaltiges Wohnen zu unterstützen. Ansatzpunkte dafür: die Bereitstellung von bezahlbarem Bauland und die Stärkung von Förderung.

Berlin: Neuvertragsmieten 7,45 €, Bestandsmieten 5,98 €, Erstbezugsmieten 10,44 €

Die BBU-Mitgliedsunternehmen dämpfen die Mieten: Mit durchschnittlich 7,45 Euro nettokalt pro Monat und Quadratmeter lagen die Neuvermietungsmieten bei ihnen 2017 mehr als ein Viertel unter dem allgemeinen Marktniveau (10,15 €/m²). Neubauwohnungen wurden zu durchschnittlich 10,44 Euro nettokalt pro Monat und Quadratmeter vermietet – und damit unterhalb des angesichts der hohen Baukosten mittlerweile rechnerisch eigentlich notwendigen rund 13 Euro. Kern: „Wir müssen aufpassen, dass unsere Unternehmen ihre enormen Investitions Herausforderungen auch mittelfristig bewältigen können, auch in einem Umfeld mit vielleicht wieder anziehenden Zinsen.“

Brandenburg: Neuvertragsmieten 5,61 €, Bestandsmieten 5,03 €, Erstbezugsmieten 9,13 €

Mietwohnen ist in den Städten des weiteren Metropolenraums des Landes Brandenburg, aber auch im Berliner Umland günstiger als in Berlin. Nur in zehn der ausgewerteten 45 Städte konnten durch BBU-Mitgliedsunternehmen bei der Neuvermietung Mieten von sechs Euro und mehr erzielt werden. In neun Orten lag selbst die Neuvertragsmiete noch bei unter fünf Euro nettokalt pro Quadratmeter und Monat. In Potsdam lag die Neuvermietungsmiete 2017 bei 6,84 Euro und die Erstbezugsmiete bei 10,66 Euro. „Das Land Brandenburg bietet ganz hervorragende Potenziale für eine bessere Verteilung des Wachstums. Dazu muss aber die Infrastruktur konsequent erweitert werden“, kommentierte Kern.

„Wohntrends“-Studie: Brandenburger beim Wohnen besonders zufrieden

In der diesjährigen Schwerpunktstudie des BBU-Marktmonitors wurde neben der Einschätzung der Wohnkosten u. a. auch nach der Zufriedenheit der Bewohnerinnen und Bewohner mit ihrem jeweiligen Wohnumfeld gefragt. Das Ergebnis: 80 Prozent der Brandenburgerinnen und Brandenburger fühlen sich in ihrem Wohnviertel „vollkommen wohl“ – und damit mehr als im Bundesdurchschnitt (71 %). Kern: „Das ist ein beeindruckender Beweis für die hohe Wohnqualität in Brandenburgs Städten, mit der unbedingt mehr gewonnen werden sollte.“

Der BBU-Marktmonitor

Daten aus rund 900.000 Bestands- und Neumietverträgen, eine umfangreiche Zusatzstudie und langen Zeitreihen: Der BBU-Marktmonitor 2018 stellt die Wohnungsmärkte Berlin-Brandenburgs in ihrer ganzen Differenziertheit dar. Sein Alleinstellungsmerkmal dabei: er weist nur die realen Mieten aus, während andere Studien nur auf die Anzeigen in Wohnungsportalen zurückgreifen. Deshalb bildet er die tatsächliche Lage an den Wohnungsmärkten ab.

Die Themen:

- Berlin: Gemeinwohlorientiert beim BBU
- Land Brandenburg: Günstig Wohnen in Stadt und Land
- Wohntrends Berlin-Brandenburg: Wohnzufriedenheit im Fokus
- Neubau: Flaschenhalse Bauland und Baukapazitäten

Anhang

BBU: Daten und Fakten

Das BBU-Verbandsgebiet

Berlin: Gemeinwohlorientiert beim BBU

Die BBU-Mitgliedsunternehmen dämpfen den Berliner Wohnungsmarkt. 2017 lagen ihre Neuvertragsmieten rund 27 Prozent unter dem Marktdurchschnitt – im Jahr davor waren es erst knapp 24 Prozent. „Trotz enorm steigender Investitionsanstrengungen: Die Mieten bei unseren Mitgliedsunternehmen bleiben sozialverträglich. Mit einer Neuvertragsmiete von 7,45 Euro pro Quadratmeter sind sie klar gemeinwohlorientiert und bremsen die Marktentwicklung insgesamt. Das steht für ihre soziale Verantwortung, darf aber nicht zu wirtschaftlicher Überforderung führen“, so BBU-Vorstand Maren Kern.

Die Neuvermietungsmiete bei BBU-Mitgliedsunternehmen in Berlin betrug 2017 durchschnittlich 7,45 Euro nettokalt pro Quadratmeter und Monat. Damit liegen sie klar innerhalb des allgemein für Berlin als gemeinwohlorientiert angesehenen Korridors (6,50 bis unter 10,00 Euro/Quadratmeter). Das ergab die Auswertung von rund 34.200 Mietverträgen, die 2017 bei BBU-Mitgliedsunternehmen in Berlin neu abgeschlossen worden sind. Eine neu angemietete 60-Quadratmeter-Wohnung bei einem BBU-Mitgliedsunternehmen kostete im Durchschnitt rund 450 Euro nettokalt im Monat.

27 % unter Marktdurchschnitt

Gegenüber dem allgemeinen Marktdurchschnitt von 10,15 Euro pro Quadratmeter und Monat¹ ist die BBU-Wohnung mittlerweile um mehr als ein Viertel, nämlich 26,6 Prozent, günstiger. Für eine 60-Quadratmeter-Wohnung bedeutet das pro Jahr eine rechnerisch um fast 2.000 Euro geringere Mietenbelastung. „Hochgerechnet auf ganz Berlin macht das rund 67 Millionen Euro, um die unsere Unternehmen den Markt jedes Jahr entlasten“, rechnete Kern vor.

Am günstigsten: Wohnungen aus den Jahren 1973-1990

Die günstigsten Neuvermietungsmieten wurden bei BBU-Mitgliedsunternehmen 2017 für Wohnungen aus den Baujahren 1973 bis 1990 ermittelt. Bei Abschluss eines neuen Mietvertrags wurden hier im Schnitt 6,48 Euro nettokalt pro Quadratmeter und Monat fällig, gefolgt von Wohnungen der Jahre 1949-1972 (7,04 €/m²). In diesen beiden Baualtersklassen erfolgte mit rund 22.000 Vertragsabschlüssen 2017 auch das überwiegende Gros der BBU-Neuvermietungen.

Vergleichsweise günstige Erstbezugsmiete

Für eine 2017 erstmals bezogene Neubauwohnung bei einem BBU-Mitgliedsunternehmen lag die Nettokaltmiete bei durchschnittlich 10,44 Euro pro Quadratmeter und Monat. Kern: „Bei Bau- und Grundstückskosten von mittlerweile leider mehr als 3.000 Euro pro Quadratmeter müssten rein rechnerisch eigentlich schon um die 13 Euro Nettokaltmiete genommen werden. Dass die Neubauwohnungen bei unseren Mitgliedsunternehmen trotzdem sozusagen unter Einkaufspreis vermietet werden, ist das Ergebnis von sozialen Unternehmenssätzen, Selbstverpflichtungen oder Vereinbarungen wie die Kooperationsabkommen zwischen Senat und landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften. Angesichts stetig steigender Erstellungskosten werden die Spielräume für das Abfedern der Preissteigerungen aber immer geringer“, warnte Kern.

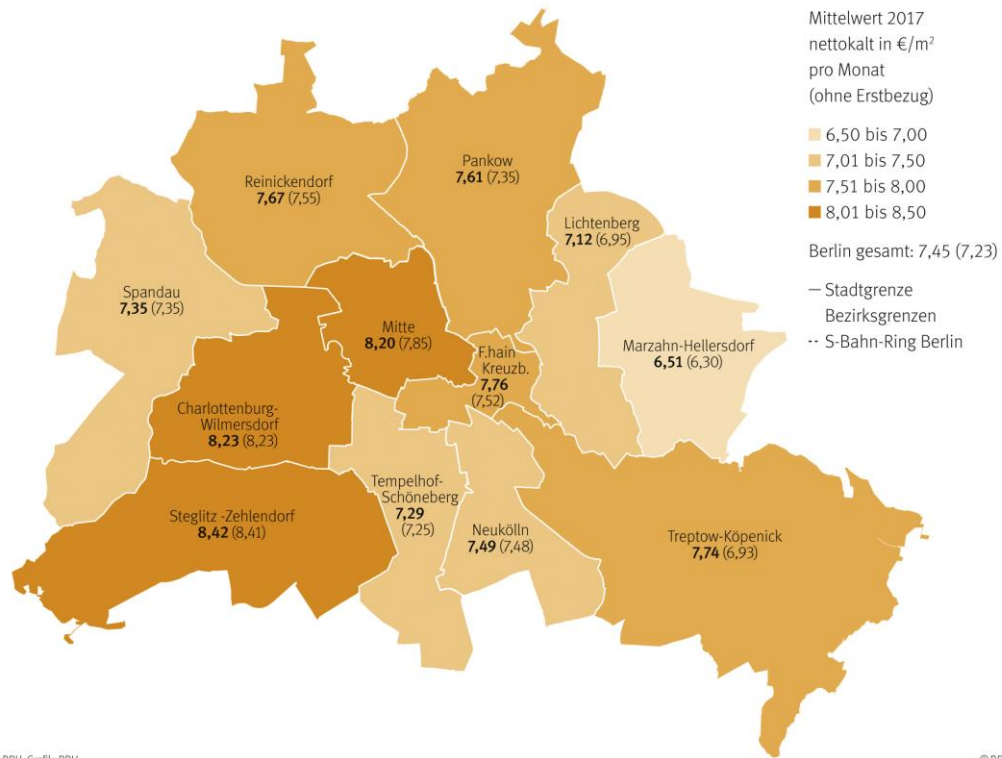
BBU-Investitionen 2017: +17,9 % – Neuvertragsmieten +8,4 %

Während die BBU-Mitgliedsunternehmen in Berlin ihre Investitionen 2017 um rund 18 Prozent auf fast 2,1 Milliarden Euro ausgeweitet haben – rund 820 Millionen Euro davon für Neubau – lag das Wachstum der Neuvertragsmieten mit 8,4 Prozent deutlich niedriger. Darüber hinaus lag die Entwicklung auch weit unter der der allgemeinen Marktmieten, die 2017 in Berlin um rund zwölf Prozent¹ stiegen. Angesichts dieses Auseinanderklaffens warnte Kern vor dem Risiko mittelfristiger wirtschaftlicher Überforderung der BBU-Mitgliedsunternehmen: „Man darf nicht vergessen, dass unsere Unternehmen ihre enormen Investitionen

¹ IBB-Wohnungsmarktbericht 2017, S. 9

ausschließlich über Mieten refinanzieren können, statt beispielsweise über den Verkauf von Wohnungen.“ Sie befänden sich im Spannungsverhältnis zwischen sozialer und stadtentwicklungspolitischer Verantwortung einerseits und rasant steigenden Bau-, Modernisierungs- und Grundstückspreisen andererseits. „Unsere bauenden Unternehmen sind auf Unterstützung angewiesen, wenn sie ihren Baukurs weiter fortsetzen und intensivieren sollen. Das gilt insbesondere auch für unsere Genossenschaften, die endlich in der Baulandfrage weiterkommen müssen“, unterstrich Kern.

**NEUVERTRAGSMIETEN DER MITGLIEDSUNTERNEHMEN DES BBU
in Berlin nach Bezirken, 2017**



BBU-Bestandsmieten: Besonders günstig in Marzahn-Hellersdorf und Lichtenberg

Im Durchschnitt des Gesamtbestandes der Berliner BBU-Mitgliedsunternehmen lag die Bestandsmiete Ende 2017 bei 5,98 Euro nettokalt pro Quadratmeter Wohnfläche und Monat. Gegenüber dem Vorjahr stiegen die BBU-Bestandsmieten um 0,20 Euro bzw. 3,5 Prozent. Eine 60-Quadratmeter-Bestandswohnung kostete damit bei einem BBU-Mitgliedsunternehmen durchschnittlich 360 Euro nettokalt. Am günstigsten waren die Bestandsmieten in Marzahn-Hellersdorf (5,34 €/m²), Lichtenberg (5,93 €/m²), Neukölln (5,95 €/m²) oder Reinickendorf (5,97 €/m²).

Mehr als eine Viertelmilliarde Euro Marktentlastung

Eine BBU-Bestandswohnung war gegenüber dem Mietspiegelmittelwert (6,39 €/m²) auf das Jahr gerechnet rund 300 Euro günstiger. „Für alle unsere Bestandshaushalte bedeutet das gegenüber dem Markt insgesamt eine rechnerische Entlastung um über 200 Millionen Euro pro Jahr. Zusammen mit den im Marktvergleich geringeren Neuvermietungsmieten summiert sich der durch BBU-Mitgliedsunternehmen generierte Entlastungseffekt auf insgesamt deutlich über eine Viertelmilliarde Euro pro Jahr“, verdeutlichte Kern. „Angesichts der hohen sozialen Bedeutung unserer Unternehmen wäre eine stärkere Förderung, beispielsweise bei der zentralen Frage der Baulandversorgung, sehr wünschenswert.“

Land Brandenburg: Günstig Wohnen in Stadt und Land

Die Mietentwicklung bei den Brandenburger BBU-Mitgliedsunternehmen bleibt sehr verhalten. Weder die Neuvermietungsrenten noch die Bestandsrenten konnten mit der Entwicklung der Preise für Bau- und Modernisierungsleistungen Schritt halten. BBU-Vorstand Maren Kern: „Wir sehen die insgesamt schwachen Impulse bei den Mieten mit Sorge. Hierbei geht es nicht nur um die Wirtschaftskraft unserer Unternehmen, sondern auch um Aspekte wie die Bewältigung von Modernisierungs- und Neubauherausforderungen.“

2017 lagen die Neuvermietungsrenten bei den BBU-Mitgliedsunternehmen im Land Brandenburg bei durchschnittlich 5,61 Euro nettokalt pro Quadratmeter Wohnfläche und Monat. Das waren 0,19 Euro bzw. 3,5 Prozent mehr als 2016. Das ergab die Auswertung von rund 20.300 Mietverträgen, die bei ihnen 2017 neu abgeschlossen worden sind. Zum Vergleich: Im selben Zeitraum legten die Baupreise im Land Brandenburg um 3,7 Prozent zu und steigerten die BBU-Mitgliedsunternehmen ihre Investitionen um rund elf Prozent auf 572 Millionen Euro.

„Dass die Neuvermietungsrenten noch nicht mal mit der Kostenentwicklung Schritt halten, unterstreicht die Schwäche der Mietentwicklung im Land Brandenburg. Denn bei ihrer Bewertung darf nicht vergessen werden, dass vor der Neuvermietung in der Regel fünfstellige Beträge in die Wohnungen investiert werden mussten, deren Umfang natürlich in ganz engem Zusammenhang mit der Baupreisentwicklung steht“, erläuterte Kern. Noch schwächer fiel die Entwicklung bei den Bestandsrenten aus: Sie lagen 2017 im Land Brandenburg bei 5,03 Euro nettokalt pro Quadratmeter Wohnfläche und Monat und damit nur 0,10 Euro bzw. zwei Prozent über dem Vorjahresniveau.

Speckgürtel: Deutlich günstiger als Berlin

Mit 6,44 Euro nettokalt pro Quadratmeter Wohnfläche und Monat lag die durchschnittliche Neuvermietungsrente bei BBU-Mitgliedsunternehmen in den Städten des Berliner Umlands 2017 deutlich unter dem BBU-Wert für Berlin (7,45 €/m²). Die Differenz betrug 1,01 Euro bzw. rund 14 Prozent. Auch im Umland lag die Neuvermietungsrentenentwicklung mit 3,5 Prozent unter der Steigerungsrate der Baupreise. Eine 2017 neu angemietete durchschnittliche 60-Quadratmeterwohnung bei einem BBU-Mitgliedsunternehmen kostete hier rund 390 Euro nettokalt im Monat.

Die durchschnittliche Bestandsrente lag mit 5,53 Euro nettokalt pro Quadratmeter Wohnfläche und Monat im Berliner Umland um 7,5 Prozent unter dem BBU-Wert für Berlin. Im Vergleich zum Vorjahr lag die Zunahme bei 0,13 Euro bzw. 2,4 Prozent.

Weiterer Metropolenraum: Märkisches Mieterparadies

Nochmal deutlich günstiger als im Speckgürtel wohnt es sich in den Städten im weiteren Metropolenraum des Landes Brandenburg. Die Neuvermietungsrente bei den BBU-Mitgliedsunternehmen lag dort 2017 im Durchschnitt bei 5,25 Euro nettokalt pro Quadratmeter Wohnfläche und Monat. Das waren 0,16 Euro bzw. 3,1 Prozent mehr als im Vorjahr. Eine durchschnittliche 60-Quadratmeter-Wohnung bei einem BBU-Mitgliedsunternehmen kostete hier im Schnitt 315 Euro nettokalt im Monat. Im Vergleich zu Berlin entspricht das einer rechnerisch geringeren Mietbelastung von rund 1.600 Euro pro Jahr. „Wer in Brandenburg wohnt und in Berlin mit seiner Berufstätigkeit ein Durchschnittseinkommen erzielt, bekommt in Form der günstigeren Miete sozusagen ein zusätzliches Monatsgehalt“, verdeutlichte Kern.

Die durchschnittliche Bestandsrente lag bei einem BBU-Mitgliedsunternehmen im weiteren Metropolenraum 2017 bei 4,77 Euro nettokalt pro Quadratmeter Wohnfläche und Monat. Das waren 0,07 Euro bzw. 1,5 Prozent mehr als im Vorjahr – in etlichen Städten sogar noch deutlich schwächer mit Werten unter einem Prozent.

Fokus Kreisfrei

Mit durchschnittlich 6,84 Euro nettokalt pro Quadratmeter Wohnfläche und Monat lagen die Neuvertragsmieten in der Landeshauptstadt **Potsdam** 2017 um 0,12 Euro bzw. 1,8 Prozent über dem Vorjahreswert. Damit lag die Steigerungsrate lediglich auf dem Niveau der allgemeinen Inflationsrate (+1,7 %). Wie auch in Berlin, waren hier Wohnungen in Gebäuden aus den Jahren 1973-1990 in der Neuvermietung am günstigsten: Im Durchschnitt lag die Neuvermietungsmiete bei BBU-Mitgliedsunternehmen bei 5,85 Euro nettokalt pro Quadratmeter Wohnfläche und Monat. Eine entsprechende Wohnung kostete somit 333 Euro nettokalt im Monat. Die Erstbezugsmiete für eine 2017 erstmals bezogene Neubauwohnung lag bei 10,66 Euro nettokalt pro Quadratmeter Wohnfläche und Monat.

In **Cottbus** lag die Neuvermietungsmiete bei BBU-Mitgliedsunternehmen 2017 durchschnittlich bei 5,36 Euro nettokalt pro Quadratmeter Wohnfläche und Monat. Das waren 0,16 Euro bzw. 3,1 Prozent mehr als im Vorjahr. Eine neuvermietete Wohnung kostete damit pro Quadratmeter 2,09 Euro bzw. 28 Prozent weniger als in Berlin. Am günstigsten waren die Neuvermietungsmieten hier in den Baualtersklassen 1973-1990 (5,03 €/m²) und 1949-1972 (5,47 €/m²). Eine Durchschnittswohnung war also bereits für weniger als 300 Euro nettokalt im Monat anmietbar.

In **Brandenburg (Havel)** erzielten die BBU-Mitgliedsunternehmen 2017 eine durchschnittliche Neuvermietungsmiete von 5,28 Euro nettokalt pro Quadratmeter Wohnfläche und Monat. Das waren 0,15 Euro bzw. 2,9 Prozent mehr als 2016. Der Abstand zu einer Neuvermietungsmiete je Quadratmeter in Berlin betrug 2,17 Euro bzw. 29 Prozent. In der in Brandenburg (Havel) günstigsten Baualtersklasse (1973-1990) lag die durchschnittliche Neuvermietungsmiete 2017 bei 4,70 Euro nettokalt pro Quadratmeter Wohnfläche und Monat.

In **Frankfurt (Oder)** lag die durchschnittliche Neuvermietungsmiete bei den BBU-Mitgliedsunternehmen 2017 bei 5,06 Euro nettokalt pro Quadratmeter Wohnfläche und Monat. Das waren 0,13 Euro bzw. 2,6 Prozent mehr als 2016. Somit ließ es sich in der Kleinstadt um 2,39 Euro bzw. 32 Prozent pro Quadratmeter günstiger neumieten als in Berlin. In der günstigsten Baualtersklasse (1973-1990) lagen die durchschnittlichen Neuvermietungsmieten mit 4,74 Euro nettokalt pro Quadratmeter Wohnfläche und Monat sogar noch etwas niedriger.

Kern: „Selbst in Brandenburgs größten Städten können die Neuvermietungsmieten nicht mit der für unsere Branche so wichtigen Entwicklung der Preise für Handwerks- und Bauleistungen Schritt halten. Wenn das so weitergeht, wird die Investitionskraft der Unternehmen mittelfristig leiden. Angesichts der drei enormen Herausforderungen in Brandenburg – Stadtumbau, demografiegerechte Modernisierung und Neubau – wären das auch keine guten Nachrichten für die Mieterinnen und Mieter.“

NEUVERTRAGSMIETEN DER MITGLIEDSUNTERNEHMEN DES BBU
im Land Brandenburg nach Orten, 01.01.2017 bis 31.12.2017

Mittelwert in €/m² Wohnfläche, nettokalt pro Monat

Orte	Neuvermietungen Anzahl gesamt	Minimum* €/m ²	Mittelwert €/m ²	Maximum* €/m ²
Angermünde	71	4,55	5,47	5,58
Bad Belzig	14	5,13	5,52	7,50
Bad Freienwalde (Oder)	161	4,35	4,86	6,00
Bernau bei Berlin	325	4,90	5,92	8,56
Blankenfelde-Mahlow	64	5,89	6,59	9,00
Brandenburg an der Havel	1.025	4,13	5,28	8,33
Cottbus	2.537	3,88	5,36	8,30
Eberswalde	757	4,50	5,98	7,60
Eisenhüttenstadt	809	3,16	5,14	7,23
Erkner	185	5,10	5,85	7,21
Falkensee	112	5,68	7,91	11,53
Finsterwalde	422	4,60	5,06	7,50
Forst (Lausitz)	122	4,50	5,24	5,73
Frankfurt (Oder)	1.062	4,14	5,06	7,58
Fürstenwalde/Spree	392	4,00	5,79	8,50
Großräschen	115	3,91	4,63	5,01
Guben	405	4,60	5,25	7,30
Hennigsdorf	460	5,31	6,10	9,81
Königs Wusterhausen	370	4,00	6,00	9,83
Lübben (Spreewald)	259	5,10	5,48	5,73
Lübbenau/Spreewald	412	3,27	4,94	8,40
Luckenwalde	125	4,02	5,74	5,96
Ludwigsfelde	522	4,97	6,36	10,00
Neuruppin	394	4,90	5,48	6,96
Oranienburg	563	5,10	6,45	11,93
Potsdam	2.135	4,50	6,84	10,62
Premnitz	178	3,98	5,17	6,50
Prenzlau	429	4,69	5,74	8,53
Pritzwalk	181	3,74	4,68	7,27
Rathenow	342	4,20	5,02	6,50
Rheinsberg	84	4,72	5,42	5,88
Rüdersdorf bei Berlin	176	4,92	5,37	6,06
Schwedt/Oder	929	3,50	5,21	6,90
Senftenberg	537	4,38	5,16	6,58
Spremberg	200	3,99	4,83	5,90
Strausberg	459	4,65	5,51	8,77
Teltow	249	5,97	6,60	9,52
Templin	231	3,84	5,61	6,71
Vetschau/Spreewald	148	4,36	4,77	4,95
Werder (Havel)	60	4,52	6,32	8,50
Wildau	192	6,35	6,61	8,50
Wittenberge	390	3,84	4,68	6,15
Wittstock/Dosse	229	4,15	4,79	5,59
Wriezen	111	3,74	4,87	5,35
Zehdenick	186	4,00	5,13	7,00

Wohntrends Berlin-Brandenburg: Wohnzufriedenheit im Fokus

Die Einwohnerinnen und Einwohner der Hauptstadtregion sind mit ihrer Wohnsituation zufrieden. Auch die Wohnkosten werden von einer großen Mehrheit als angemessen oder sogar günstig bewertet. Das ergab die aktuelle bundesweite „Wohntrend“-Studie, die im Auftrag des BBU für Berlin-Brandenburg regionalisiert worden ist.

Befragt wurde für die Studie eine Stichprobe nicht nur von Mieterinnen und Mietern bei BBU-Mitgliedsunternehmen, sondern auch bei anderen Vermietern. Darüber hinaus wurden auch Wohneigentümer befragt. BBU-Vorstand Maren Kern: „Mit unserer Studie werfen wir so einen Blick auf Wohnen in der Hauptstadtregion insgesamt.“

Deutlich über 80 Prozent mit Wohnkosten zufrieden

Der Studie zufolge sehen in Berlin 84 Prozent und im Land Brandenburg 82 Prozent der Befragten ihre Wohnkosten als „sehr günstig“, „günstig“ oder „angemessen“ an. 16 Prozent in Berlin und 18 Prozent im Land Brandenburg erleben ihre Wohnkosten als „hoch“ oder „viel zu hoch“. Damit entsprechen beide Länder jeweils dem Bundesdurchschnitt. „Insbesondere für Berlin sehen wir die Übereinstimmung mit dem Bundesdurchschnitt als ganz klares Indiz dafür, dass hier die Wohnkosten für das Gros der Menschen vollkommen im Rahmen sind“, so Kern. Für eine so stark wachsende Metropole sei das ein sehr erfreulicher Befund.

Berlin: Stadt für alle

Ein weiteres interessantes Ergebnis: 76 Prozent der Berliner Befragten gaben an, ihr Kiez weise eine vielfältige Bewohnerschaft auf. Im Bundesdurchschnitt kam eine solche Antwort nur von 70 Prozent. Kern: „Wir sehen die Ergebnisse für Berlin als eindeutiges Indiz dafür, dass die immer wieder angeführte ‚Berliner Mischung‘ Realität ist. Berlin ist und bleibt eine Stadt für alle.“

Wohlfühlkiez Berlin-Brandenburg

Positiv wertete Kern auch die hohe Zufriedenheit mit dem jeweiligen Wohnviertel. In Berlin gaben 86 Prozent, im Land Brandenburg sogar 91 Prozent der Befragten an, sich „voll“ oder „eher“ in ihrem Quartier wohlfühlen. Entsprechend des mit 80 Prozent sehr hohen Anteils der „voll“ zufriedenen Bewohnerinnen und Bewohner im Land Brandenburg ist die Umzugsneigung dort mit acht Prozent auch noch geringer ausgeprägt als in Berlin oder im Bundesdurchschnitt (jew. 14 %). Kern: „Diese außerordentlich hohe Zufriedenheit steht für die hervorragenden Wohnqualitäten in Brandenburgs Städten. Ein besseres Aushängeschild für das Wohnen in der Mark als so viele zufriedene Bewohnerinnen und Bewohner kann man sich nicht wünschen.“

Besonders gefragt: Bewohnertreffs

Für die Zusatzstudie wurden die Teilnehmerinnen und Teilnehmer auch gefragt, an welchen Gemeinschaftseinrichtungen sie besonderes Interesse hätten. Bemerkenswert: In Berlin ist der Wunsch nach Gemeinschaftsflächen und -aktivitäten deutlich ausgeprägter als im Brandenburg- oder im Bundesdurchschnitt. Größtes Interesse besteht der Studie zufolge an Bewohnertreffs, gefolgt von Mitfahrangeboten. „Unsere Unternehmen bauen derzeit in Berlin und Brandenburg nicht nur viele Wohnungen, sondern sogar ganze Quartiere neu. Deshalb ist es wichtig zu wissen, welche Gemeinschaftseinrichtungen die Menschen besonders schätzen.“ Schon heute bieten viele Mitgliedsunternehmen in ihren Beständen Bewohnertreffs an.

Küche und Bad: gerne modern

Auch mit Blick auf den starken Neubau von BBU-Mitgliedsunternehmen interessant: Welche Grundrisse und Ausstattungen wünschen sich die künftigen Mieterinnen und Mieter für Küche und Bad? Bei den Küchen ergab die Studie einen im Bundesvergleich leicht überdurchschnittlichen Trend zur geschlossenenen

Küche (Berlin: 58 %, Brandenburg: 60 %; Bund: 56 %). Bei den Bädern herrscht der Wunsch nach einer Ausstattung mit Dusche und Badewanne vor, der allerdings im Bundesvergleich leicht unterdurchschnittlich ausgeprägt ist (Berlin: 50 %, Brandenburg: 53 %; Bund: 55 %). Kern: „Wir führen das auf die in Berlin und den größeren Brandenburger Städten dominierende Mehrfamilienhausbebauung zurück. Im Vergleich zu Einfamilienhäusern ist man hier platzbewusster.“

Flexibler Wohnungsbestand: Smart Living auf dem Vormarsch

Fast die Hälfte der Befragten in Berlin-Brandenburg nutzt bereits Smart-Living-Anwendungen, bei denen z. B. Funktionen der Wohnung über das Internet ferngesteuert werden können. „Diese bereits recht weite Verbreitung steht für die Offenheit der Menschen für technische Neuerungen sowie für die Flexibilität des Wohnungsbestandes“, so Kern. Besonders beliebt sind demnach Anwendungen zur Fernsteuerung von Heizungen (Berlin: 27 %, Brandenburg: 37 %; Bund: 36 %). Auf dem zweiten Platz folgen die Fernsteuerung von Jalousien (Berlin: 10 %, Brandenburg: 19 %; Bund: 20 %). Auch hier verwies Kern zur Einordnung des im Bundesvergleich etwas geringeren Nutzungsgrades der neuen Technologien in der Hauptstadtregion auf die in Berlin-Brandenburg hohen Anteile von Mietwohnungen in Mehrfamilienhäusern.

Seniorige Unabhängigkeitserklärung

Ein weiteres Ergebnis der „Wohntrend“-Studie: Eine deutliche Mehrheit der Befragten möchte im Alter selbstständig wohnen – dann gerne in einer entsprechend barrierearmen oder barrierefreien Wohnung (Berlin: 34 %, Brandenburg: 29 %; Bund: 24 %). „Dass der Hang zur Unabhängigkeit im Alter in Berlin so deutlich überdurchschnittlich ausgeprägt ist, dürfte auf den hohen Anteil von Singlehaushalten in der Bundeshauptstadt zurückzuführen sein. Die Menschen hier sind daran gewöhnt, alleine zu wohnen und wollen das dann offenbar auch im Alter so beibehalten“, so Kern. Angesichts des ausgeprägten Wunsches nach selbständigem Wohnen sei es besonders wichtig, dass die Menschen diese Wohnungen auch im Alter noch bezahlen könnten: „Das ist vor allem eine Frage der Formulierung praktikabler und wirtschaftlich tragbarer Baustandards“, unterstrich Kern.

Neubau: Flaschenhalse Bauland und Baukapazitäten

In Berlin vor allem das Fehlen und die hohen Kosten von Bauland, im Land Brandenburg vor allem das Engpässe und steigende Kosten bei den Baukapazitäten: Das sind die Faktoren, die das Bauen in der Hauptstadtregion zunehmend erschweren. „Wir brauchen eine Baulandoffensive und die Ausweitung von Baukapazitäten“, fasste BBU-Vorstand Maren Kern die beiden wesentlichen Herausforderungen für mehr bezahlbares Wohnen in Berlin-Brandenburg zusammen.

Das ergab die Auswertung einer Umfrage, die der BBU diesen Oktober unter seinen bauenden Mitgliedsunternehmen in Berlin-Brandenburg durchgeführt hat. Die Unternehmen waren aufgerufen, unter zehn potenziell bauhemmenden Faktoren Punkte von 1 (kaum hemmend) bis 6 (extrem hemmend) zu vergeben. Die teilnehmenden Unternehmen stehen in Berlin für einen Wohnungsbestand von rund 600.000, im Land Brandenburg von über 60.000 Wohnungen.

Bauen in Berlin-Brandenburg: Geteiltes Leid, einsame Freuden

Die Ergebnisse machen Gemeinsamkeiten, aber auch Unterschiede bei den Bauherausforderungen in den beiden Bundesländern deutlich. Insgesamt scheinen die BBU-Mitgliedsunternehmen in Berlin beim Neubau auf größere Widerstände zu stoßen als im Land Brandenburg: Während der Durchschnittswert aller vergebenen Punkte für Berlin einen Wert von 4,2 ergibt und damit für beträchtliche Bauhemmnisse steht, liegt er für das Land Brandenburg bei 3,5. Die Umfrage soll regelmäßig aktualisiert werden.

Wesentliche Gemeinsamkeit ist, dass Bauherren in beiden Bundesländern die Lage bei den Baukapazitäten und die Entwicklung der Baupreise besondere Sorgen machen. „Immer wieder berichten uns Unternehmen, dass sie auf Ausschreibungen kaum oder sogar keine Angebote mehr bekommen“, erläuterte Kern. Unterschiede bei den Herausforderungen, zumindest in einigen Teilen des Verbandsgebietes, gibt es hingegen erwartungsgemäß beim Bauland: während die Lage hier vor allem in Berlin und teilweise auch im Berliner Umland (sehr) schwierig ist, sehen die bauenden BBU-Mitgliedsunternehmen in den Städten des weiteren Metropolenraums des Landes Brandenburg dieses Thema deutlich entspannter. Den wohl signifikantesten Unterschied zwischen beiden Ländern gibt es aber wohl bei der Wahrnehmung der politischen Unwägbarkeiten während des Bauplanungsprozesses. Diese scheinen im Land Brandenburg mit einem Wert von nur 2,5 als deutlich weniger verunsichernd erlebt zu werden als in Berlin, wo dieser Aspekt mit 3,7 Punkten als erheblich hemmender bewertet wird.

Berlin: Reden ist Silber, Handeln wäre Gold

In Berlin bereiten den bauenden BBU-Mitgliedsunternehmen insbesondere das Fehlen von Bauland (5 Punkte) und die zu hohen Preise von Bauland (4,9 Punkte) die größten Probleme. Im Vergleich zur Vorjahresbefragung haben diese beiden Themen damit nochmal an Bedeutung gewonnen. Auf Platz drei folgen sowohl das Fehlen von Baukapazitäten als auch Hürden bei der Schaffung von Baurecht (jew. 4,6 Punkte). Bemerkenswert: Der Punkt „mangelnde Wirtschaftlichkeit und Flexibilität von Förderung“ rückte binnen eines Jahres um drei Stellen von Platz 10 auf nun Platz 7 vor – eine Folge der deutlichen Baupreisinflation.

„Zwei der drei Bau-Haupthemmnisse in Berlin könnten vergleichsweise zügig angegangen werden: Die Baulandfrage und die Prozesse zur Schaffung von Baurecht. Beim Bauland müssen wir die Diskussion über die großen Flächenreserven führen – das Tempelhofer Feld, die Elisabeth-Aue, den Flughafen Tegel und die Kleingartenflächen. Wir müssen hier zu einem Ausgleich zwischen dem Flächenbedarf für Wohnen, Gewerbe, Infrastruktur und Erholung kommen. Und für Reformen bei den Verwaltungsstrukturen gibt es mit dem im Juni diesen Jahres vorgestellten ‚Alt-Papier‘ einen im Auftrag des Senats erarbeiteten Plan, der zügig umgesetzt werden sollte“, forderte Kern. Auch der BBU hatte in einer Kurzstudie im Frühjahr Ansatzpunkte für eine Beschleunigung von Verfahren zur Baurechtschaffung vorgelegt – von denen wichtige Punkte unverzüglich umgesetzt werden könnten.

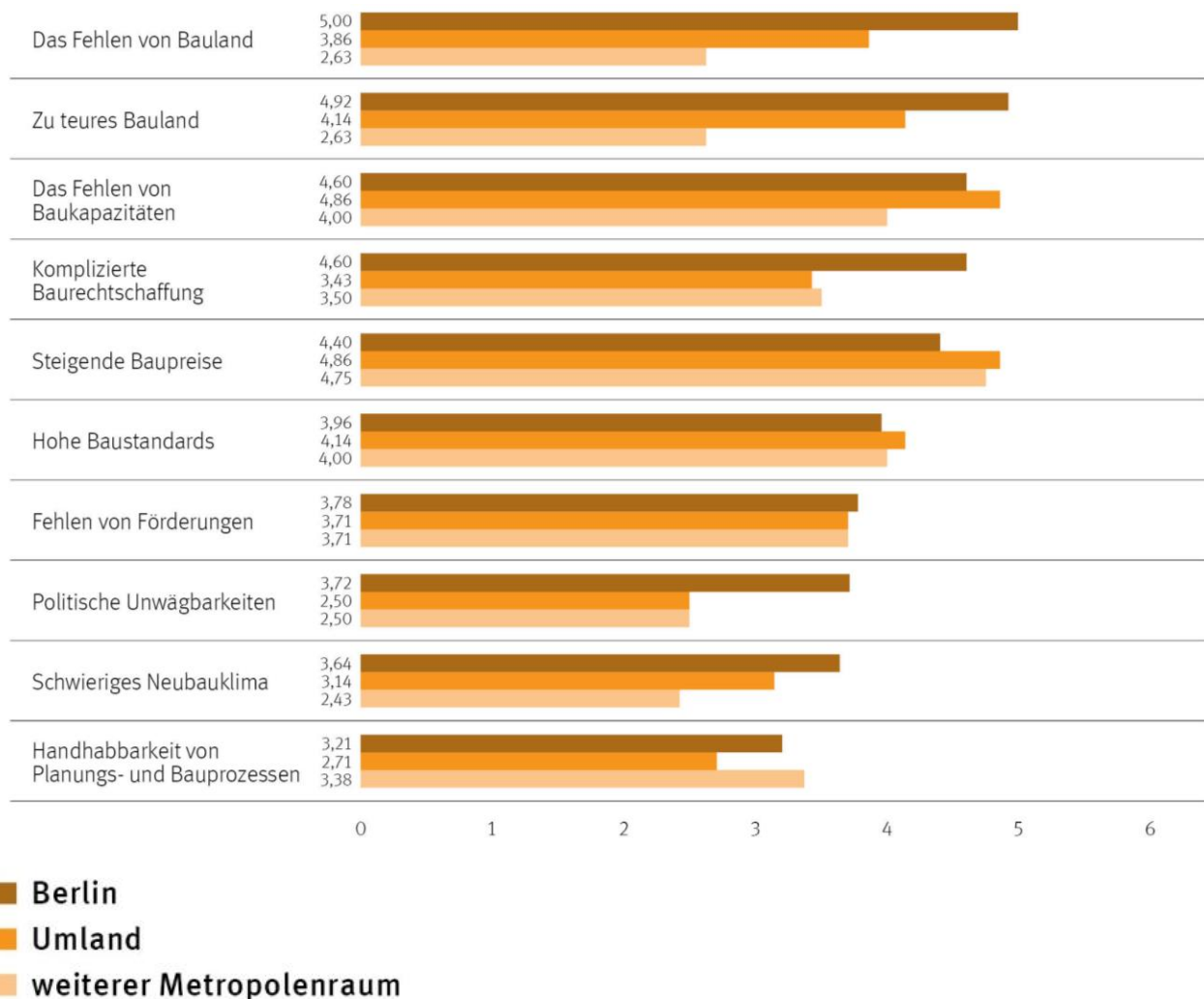
Berliner Umland: Sag mir, wo die Bagger sind...

Für die bauenden BBU-Mitgliedsunternehmen im Berliner Umland sind das Fehlen von Baukapazitäten und die entsprechend steigenden Baupreise aktuell die größten Probleme (jew. 4,9 Punkte), gefolgt von zu teurem Bauland und zu hohen Anforderungen und Baustandards (jew. 4,1 Punkte) sowie dem Fehlen von Bauland (3,9 Punkte). Kern: „Die Anspannung bei den Baukapazitäten ist ein sehr ernstes Problem. Die Bauindustrie muss sich zu seiner Lösung etwas einfallen lassen, um bezahlbarem Neubau nicht im Weg zu stehen.“ Dabei müsse die Baubranche durch ein effizientes Fachkräfte-Einwanderungsgesetz sowie mehr Innovationsförderung des Bundes unterstützt werden.

Weiterer Metropolitanraum: Im Schraubstock zwischen hohen Kosten und niedrigen Mieten

Die größten Sorgen im weiteren Metropolitanraum bereiten den dort bauenden und modernisierenden BBU-Mitgliedsunternehmen steigende Baupreise (4,8 Punkte), gefolgt vom Fehlen von Baukapazitäten sowie zu hohen Anforderungen und Baustandards (jew. 4 Punkte). Damit in engem Zusammenhang steht Sorgenfaktor Nummer drei: die mangelnde Wirtschaftlichkeit und Flexibilität von Förderung (3,7 Punkte). Kern: „Eine schwache Mietenentwicklung einerseits und kräftig steigende Kosten andererseits sind ein Spannungsverhältnis, das letztlich vor allem durch eine vernünftige Förderung aufgefangen werden kann“, erläuterte Kern. Hier sei man mit der Landesregierung schon auf einem guten Weg.

Grafik: Bauhemmnisse in den drei Regionen im Vergleich



BBU: Daten & Fakten

Der BBU ist mit rund 350 Mitgliedsunternehmen in Berlin-Brandenburg der größte und älteste wohnungswirtschaftliche Verband der Hauptstadtregion. Unter seinem Dach vereinen sich öffentliche, genossenschaftliche, private und kirchliche Wohnungsunternehmen. Zusammen bewirtschaften sie gut 1,1 Millionen Wohnungen in Berlin und Brandenburg. Mit ihren Umsätzen, Investitionen und Arbeits- sowie Ausbildungsplätzen sind sie ein wichtiger Wirtschaftsfaktor der Hauptstadtregion.

Eine starke Gemeinschaft

Die Mitgliedsunternehmen des BBU erzielten im vergangenen Jahr Umsätze von rund 5,2 Milliarden Euro. Bei ihnen sind rund 10.700 Menschen beschäftigt, darunter 517 Auszubildende. Ca. 12.500 weitere Arbeitsplätze werden in Handwerk und Baugewerbe sowie bei Lieferanten maßgeblich durch die Aufträge der Mitgliedsunternehmen gesichert. Seit 1991 investierten sie knapp 48 Milliarden Euro in gutes und bezahlbares Wohnen.

40 Prozent in Berlin, 50 Prozent im Land Brandenburg

Die rund 700.000 Wohnungen der BBU-Mitgliedsunternehmen in Berlin entsprechen ca. 40 Prozent des Berliner Mietwohnungsbestandes. Die rund 400.000 Wohnungen der brandenburgischen BBU-Mitgliedsunternehmen stellen etwa 50 Prozent des brandenburgischen Mietwohnungsbestandes dar. Mehr als zwei Millionen Menschen wohnen bei BBU-Mitgliedsunternehmen. Mitgliedsunternehmen sind:

- 89 öffentliche Wohnungsbaugesellschaften mit rund 500.000 Wohnungen,
- 198 genossenschaftliche Wohnungsunternehmen mit rund 320.000 Wohnungen,
- 60 private Wohnungsunternehmen mit rund 290.000 Wohnungen.

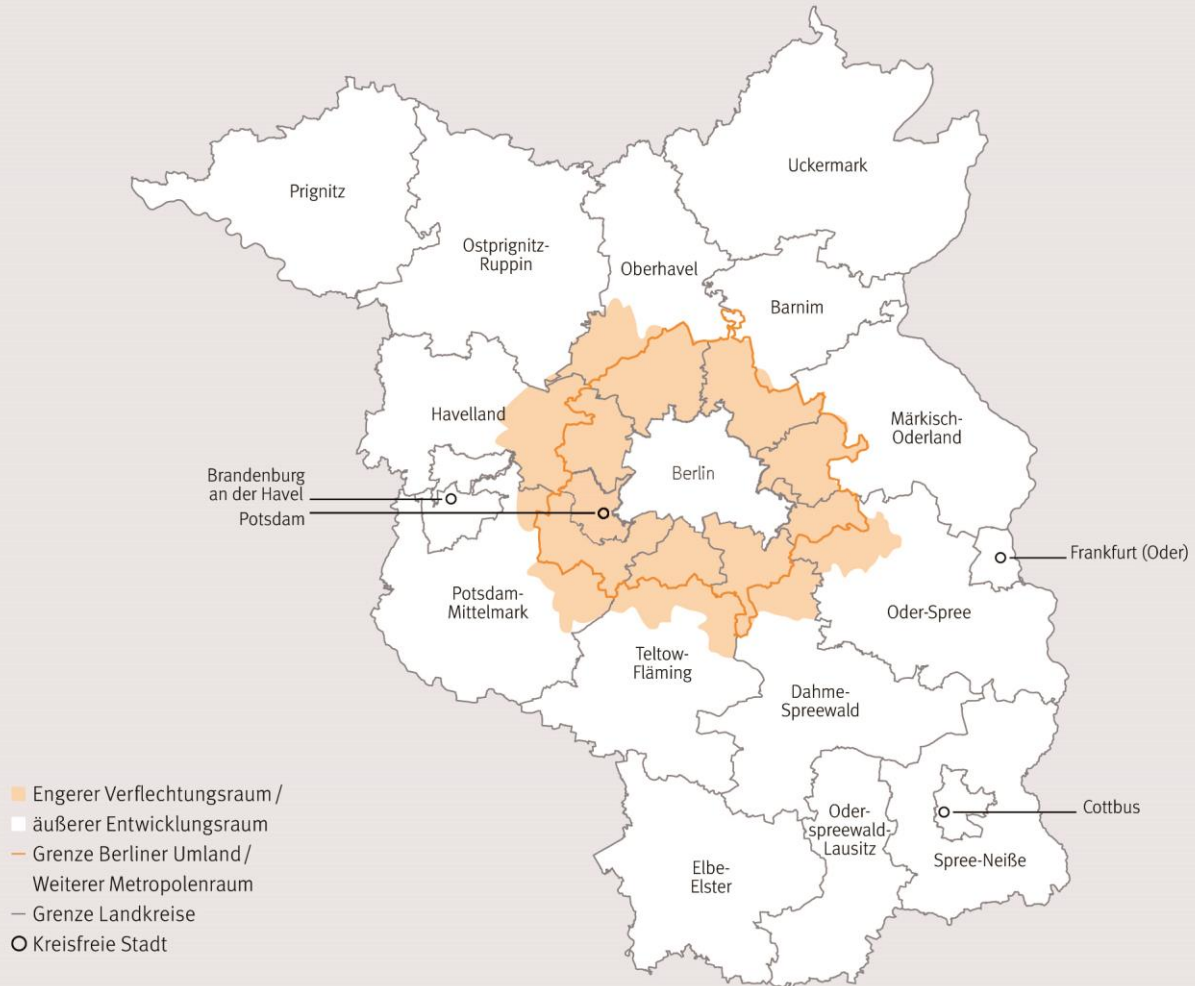
18 Mitgliedsunternehmen bewirtschaften jeweils mehr als 10.000 Wohnungen.

BBU: Umfangreiche Dienstleistungen für die Wohnungswirtschaft

Zusammen mit seinen Töchtern und verbundenen Unternehmen (BBT GmbH, DOMUS AG, DOMUS Consult und BBA-Akademie der Immobilienwirtschaft e.V.) bietet der 1897 gegründete Verband seinen Mitgliedsunternehmen Interessenvertretung gegenüber Politik, Verwaltung und Öffentlichkeit, genossenschaftliche Pflichtprüfung, Beratung und Erfahrungsaustausch in rechtlichen, wohnungswirtschaftlichen und technischen Fragen, Informationsversorgung über diverse Publikationen, Wirtschaftsprüfung und Steuerberatung sowie Aus- und Weiterbildung.

RAUMORDNUNG IM LAND BRANDENBURG

WANDEL DER RÄUMLICHEN GLIEDERUNG DER GEMEINSAMEN LANDESENTWICKLUNGSPLANUNG
BERLIN-BRANDENBURG vom engeren Verflechtungsraum zum Berliner Umland



Quelle und Grafik: BBU

©BBU