

PRESSEINFORMATION



Jahrespressefrühstück Brandenburg

BBU Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e.V.

am Dienstag, den 1. August 2017

Sperrfrist 01.08.2017, 10:00 Uhr

**Maren Kern
Vorstand**

Brandenburgs Chancen nutzen

„Die Wohnungsmarktlage im Land Brandenburg ist so differenziert wie die rund 100 Städte, in denen die BBU-Mitgliedsunternehmen Wohnungsbestände haben.“ So fasst Maren Kern, Vorstand des BBU Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e.V., die Ergebnisse der jüngsten BBU-Jahresstatistik zusammen. Um die grundsätzlich positive Entwicklung der Städte jetzt zu verstetigen, fordert die Wohnungswirtschaft: Flexible wohnungspolitische Instrumente, die konsequente Vertiefung der gemeinsamen Landesplanung – und einen neuen Stadtumbau-Vorstoß.

Aus dem starken Wachstum des Metropolenraums Berlin-Potsdam im Herzen der Region ergeben sich für Brandenburgs Städte gute Entwicklungschancen. In wohl keinem anderen Teil Deutschlands liegen Wachstum und Schrumpfung aber auch so dicht beieinander: „Die Entwicklungen können auf engstem Raum unterschiedlich verlaufen. Deshalb brauchen wir sowohl leistungsfähige als auch flexible Stadtentwicklungsinstrumente, mit denen auf die hoch differenzierte Lage vor Ort eingegangen werden kann“, forderte Kern.

Land Brandenburg: Leerstand sinkt, Mieten auf niedrigem Niveau stabil, Investitionen steigen

Im Landesdurchschnitt ist der Leerstand in Brandenburg 2016 so deutlich gesunken wie zuletzt 2010. Mit 7,5 Prozent liegt er um 0,5 Prozentpunkte unter dem Vorjahreswert. Kern: „So erfreulich dieser Rückgang nach langer Stagnation auch ist, wichtig ist immer auch das Detailbild vor Ort.“ Mit 4,91 Euro nettokalt pro Monat und Quadratmeter (+1,7 %) lagen die Mieten rund 1,50 Euro unter dem Median des Berliner Miet spiegels. Wohnen kostet damit auf das Jahr gerechnet im Gesamtbild des Landes gut 1.066 Euro weniger als in Berlin. Bei den Investitionen, die 2016 bei insgesamt fast 514 Millionen Euro lagen, planen die BBU-Mitgliedsunternehmen für dieses Jahr eine Ausweitung um über 30 Prozent – vor allem beim Neubau.

Weiterer Metropolenraum: Mehr Abrisse, aber auch mehr Neubau

Stark differenziert zeigt sich die Lage in den rund 74 vom BBU ausgewerteten Städten des weiteren Metropolenraums des Landes Brandenburg. Der Leerstand ist nach Jahren der Stagnation zwar 2016 gesunken – um 0,7 Prozentpunkte auf 9,8 Prozent. Regional wird das Bild dabei allerdings durch den starken Zuzug von Geflüchteten geprägt. Auf der anderen Seite investiert die Wohnungswirtschaft so viel wie seit dem Jahr 2000 nicht mehr in den Neubau. Deshalb: „In den Städten des weiteren Metropolenraums tut sich etwas. Wir haben die Hoffnung, dass wir hier vielleicht einen allerersten Lichtschein am Ende eines sehr langen Tunnels sehen. Wohnungswirtschaft und Land müssen den eingeschlagenen Weg jetzt weitergehen und ihre Anstrengungen beim Stadtumbau nochmal verstärken“, so Kern.

Berliner Umland: Mietwohnungsbauer am Werk

Gut 1.100 neue Mietwohnungen haben die BBU-Mitgliedsunternehmen in den Städten des Berliner Umlands 2016 fertiggestellt oder auf den Weg gebracht. Bis 2020 sollen 2.500 weitere folgen. Kern: „Unsere Unternehmen geben dem Wachstum ein Zuhause.“ Auch erste Entspannungstendenzen auf dem Potsdamer Wohnungsmarkt können als Folgen des Baubooms gesehen werden. Und auch die Mietenentwicklung bleibt moderat: Mit durchschnittlich 5,38 Euro pro Monat und Quadratmeter liegen sie gut einen Euro unter dem Median des Berliner Mietspiegels. Ihre Durchschnittsmiete in Potsdam: 5,62 Euro.

Brandenburgs Wachstumspotenziale aktivieren – wenn nötig mit Landesförderung!

Eine gute Nachricht: Das Wachstum von Berlin-Potsdam scheint nun verstärkt auch in die Städte des weiteren Metropolenraums auszustrahlen. Kern: „Hier müssen wir jetzt sehr nachdrücklich einhaken und diesen Trend unterstützen. Hierzu brauchen wir mehr Geld für den Stadtumbau, für das sich die Landesregierung gegenüber dem Bund einsetzen muss. Sollte sie damit nicht erfolgreich sein, müsste die Stadtumbau-Förderlücke durch ein neues Landesprogramm mit einem Volumen von schätzungsweise sieben Millionen Euro pro Jahr aufgefangen werden.“ Außerdem wichtig: Der Ausbau von Infrastruktur und eine Image-Offensive auch für das Wohnen in Brandenburgs Städten.

Die Themen im Überblick

- **Weiterer Metropolenraum: Stabilisierung neben weiterer Schrumpfung**
- **Berliner Umland: Wachstum – aber in unterschiedlicher Ausprägung**
- **Das Brandenburg-Potenzial: Aktivieren und nutzen**

Anhang

- **BBU: Daten und Fakten**
- **Karte: Das BBU-Verbandsgebiet**

Medienkontakt:

Dr. David Eberhart

Pressesprecher

Tel.: 030 897 81 118

Mobil: 0172 32 99 700

E-Mail: david.eberhart@bbu.de

Weiterer Metropolitanraum: Stabilisierung neben weiterer Schrumpfung

Brandenburgs Wohnungsmärkte differenzieren sich immer weiter aus: Das gilt ganz besonders für den weiteren Metropolitanraum. Der Leerstand bleibt hier mit rund zehn Prozent zwar insgesamt deutlich über dem Brandenburger Mittel von 7,5 Prozent. Dabei schwankt er aber zwischen Werten von um ein bis 28 Prozent – teilweise sogar bei räumlich relativ dicht beieinanderliegenden Städten. BBU-Vorstand Maren Kern: „Jede Stadt ist anders. Deshalb brauchen wir für die Stadtentwicklung einen Baukasten mit flexiblen Instrumenten, aus denen sich jeweils maßgeschneiderte Maßnahmenkonzepte erstellen lassen. Die Landesregierung muss hierzu jetzt den Rahmen schaffen.“

Insgesamt ist der Leerstand 2016 im weiteren Metropolitanraum gesunken – erstmals seit 2010. Die Quote ging um 0,6 Prozentpunkte von 10,5 auf 9,8 Prozent zurück. Damit standen Ende 2016 bei BBU-Mitgliedsunternehmen in diesem Teilgebiet gut 23.000 Wohnungen dauerhaft leer – fast 1.900 weniger als im Vorjahr. Im gleichen Zeitraum wurden hier gut 1.700 Wohnungen abgerissen. Kern: „So erfreulich der Rückgang des Leerstandes ist, so wenig dürfen diese Zahlen überinterpretiert werden. Wir sehen hier auch die Auswirkungen des Zuzugs von Geflüchteten. Eine dauerhafte Trendwende ist das wahrscheinlich noch nicht, aber es könnte ein erster Hoffnungsstrahl sein. Ihn gilt es jetzt zu verstärken.“

Erhebliche regionale Unterschiede beim Leerstand

Bei näherer Betrachtung fallen erhebliche regionale Unterschiede auf. Denn während die kreisfreien Städte Cottbus und Frankfurt (Oder) zwischenzeitlich mit 6,8 bzw. 8,4 Prozent deutlich unter der Marke von zehn Prozent sind, bewegt sich die Quote in den relativ nahe bei Cottbus liegenden Städten wie Spremberg (10,4 %), Vetschau (14,8 %) oder Forst (28 %) deutlich darüber.

Ein Drittel der Orte mit höherem Leerstand

Spitzenreiter beim Leerstand im weiteren Metropolitanraum sind, neben Forst, Wittenberge (20,5 %) und Bad Freienwalde (19,4 %). Niedriger ist er z. B. in Eberswalde (13,3 %), Wittstock (11,6 %) oder Finsterwalde (8,7 %). Deutlich unterhalb des regionalen Durchschnitts liegen Städte wie Zehdenick (4,7 %), Lübben (3,4 %) oder Schwedt (2,8 %). In 23 von rund 70 ausgewerteten Orten – und damit fast einem Drittel – ist die Leerstandsquote 2016 im Vorjahresvergleich gestiegen. „Die Leerstandslage hat sehr viel mit den örtlichen Gegebenheiten zu tun“, unterstrich Kern. „Wichtige Faktoren sind Wirtschaftsstruktur, Bevölkerungsströme oder vor allem auch die Anbindung an Berlin oder andere Ballungszentren.“

Mieten: Deutlich günstiger als Berlin

Im Brandenburger Durchschnitt der BBU-Mitgliedsunternehmen lag die Bestandsmiete 2016 bei 4,91 Euro nettokalt pro Quadratmeter und Monat (+1,7 %). In den Städten des weiteren Metropolitanraums lagen die Nettokaltmieten im Bestand mit 4,69 Euro pro Quadratmeter und Monat (+1,5 %) sogar nochmal deutlich unterhalb dieses Durchschnitts. Mit Blick auf den Median des Mietspiegels in Berlin (6,39 €/m²) wohnt es sich in den Städten des weiteren Metropolitanraums sogar fast zwei Euro pro Monat und Quadratmeter günstiger – auf das Jahr für eine Durchschnittswohnung mit 60 Quadratmetern gerechnet eine Entlastung von gut 1.200 Euro. Auch bei den Mieten zeigen sich regionale Unterschiede: Besonders günstig ist es den BBU-Zahlen zufolge beispielsweise in Frankfurt (Oder) (4,60 €/m²), den Städten des Landkreises Elbe-Elster (4,55 €/m²) oder Vermietern in der Prignitz (4,37 €/m²).

Über 60.000 Wohnungen abgerissen...

Bislang wurden im Zuge des Stadtbbaus von den Brandenburger BBU-Mitgliedsunternehmen im weiteren Metropolitanraum 60.230 Wohnungen abgerissen, davon 1.706 im letzten Jahr. Besonders konsequent waren dabei Frankfurt (Oder) mit 466 abgerissenen Wohnungen, gefolgt von Senftenberg (220) und Premnitz (181). Spitzenreiter bei den Abrissen seit 2002 sind mit jeweils fast 10.000 Wohnungen Frankfurt (Oder) und Cottbus. Auf Platz zwei und drei folgen Eisenhüttenstadt (6.424) und Schwedt (5.043). Ohne diese

Abrisse läge der Leerstand im weiteren Metropolenraum zwischenzeitlich mit rund 28 Prozent fast dreimal so hoch wie aktuell – mehr als jede vierte Wohnung würde dann leer stehen – in Frankfurt (Oder) beispielsweise sogar rund 42 Prozent, in Wittenberge rund 41 Prozent und in Cottbus gut 30 Prozent der Wohnungen.

...und weitere rund 7.000 Abrisse geplant

Für die folgenden Jahre planen die BBU-Mitgliedsunternehmen im Rahmen des Stadtumbaus weitere 6.742 Wohnungsabrisse. Dabei führen Cottbus und Eisenhüttenstadt mit 1.364 bzw. 1.210 Wohnungen, gefolgt von Senftenberg (1.073). „Die dann aller Voraussicht nach insgesamt abgerissenen gut 67.000 Wohnungen entsprechen einem Kapitalwert von rund 1,9 Milliarden Euro¹, die unsere Unternehmen der erfolgreichen Entwicklung von Brandenburgs Städten zum Opfer gebracht haben“, so Kern.

Investitionen auf hohem Niveau stabil – und: Es wird neu gebaut

Die BBU-Mitgliedsunternehmen im weiteren Metropolenraum haben auch 2016 wieder fast 300 Millionen Euro investiert. Damit blieben ihre Investitionen auf dem im Vorjahr erreichten 15-Jahres-Hoch. Im laufenden Jahr sollen die Investitionen mit rund 360 Millionen Euro sogar um fast 23 Prozent steigen. Spitzenreiter bei den Investitionszuwächsen sind im weiteren Metropolenraum die Wohnungsunternehmen im Landkreis Spree-Neiße (+51 % auf 22,3 Mio. €) und in der kreisfreien Stadt Cottbus (+36 % auf 41 Mio. €).

Besonders bemerkenswert: Auch im weiteren Metropolenraum wird derzeit immer mehr gebaut. Wie schon im Vorjahr investierten die Unternehmen wieder rund 44 Millionen Euro in neue Wohnungen. 2017 sollen es sogar noch mehr werden: Mit dann rund 64 Millionen Euro wollen sie so viel in den Neubau investieren wie seit 1998 nicht mehr. Regionale Spitzenreiter sind hier Cottbus (+122 % auf 13 Mio. €) und die Uckermark (+66 % auf 19,1 Mio. €). Spitzenreiter bei den Neubauzahlen ist Schwedt mit 139 Wohnungen, die 2016 von BBU-Mitgliedsunternehmen fertiggestellt oder auf den Weg gebracht worden sind, gefolgt von Fürstenwalde mit 54 und Cottbus mit 45 neuen Wohnungen. Bis 2020 planen die Unternehmen die Fertigstellung von rund 1.100 neuen Mietwohnungen, vor allem in Cottbus (224), Prenzlau (188) und in Eisenhüttenstadt (171) und Schwedt (117). Kern: „Mit diesen Investitionen bekennt sich die Wohnungswirtschaft eindrucksvoll zu den Städten im weiteren Metropolenraum. Durch das Miteinander von Neubau und Abriss verjüngen unsere Mitgliedsunternehmen die Städte und tragen vor allem auch den sich deutlich ausdifferenzierenden Wohnbedürfnissen Rechnung.“

¹ Bei einem angenommenen Abschreibungswert von 28.000 € je Wohnung

Tabelle: Investitionen der BBU-Mitgliedsunternehmen mit Sitz im weiteren Metropolitanraum

Zeitraum	Neubau (Mio. EUR)	Instandsetzung und Instandhaltung (Mio. EUR)	Modernisierung (Mio. EUR)	Investitionen insgesamt (Mio. EUR)
2005	7,7	102,2	76,2	186,0
2012	17,0	115,1	105,7	237,7
2013	24,6	125,4	108,1	258,2
2014	21,0	133,4	101,0	255,4
2015	44,8	142,1	109,5	296,4
2016	43,3	151,5	97,7	292,5
Σ 1991 bis 2016	983,9	4.190,0	5.227,9	10.401,7
Planungen 2017	63,7	159,3	135,3	358,3
Veränderungen 2017 zu 2016	+47,0 %	+5,2 %	+38,4 %	+ 22,5 %

Quelle: BBU-Statistik

Grafik: Leerstände bei BBU-Mitgliedsunternehmen im weiteren Metropolitanraum, 2016 (2015)



Berliner Umland: Wachstum – aber in unterschiedlicher Ausprägung

In den Städten des Berliner Umlands ist die durchschnittliche Leerstandsquote 2016 im Vorjahresvergleich zum ersten Mal seit 15 Jahren nicht weiter gesunken. Besonders bemerkenswert: Eine Zunahme der leer stehenden Wohnungen in Potsdam. BBU-Vorstand Maren Kern: „Unsere Mitgliedsunternehmen bauen erfolgreich gegen den Wohnungsmangel an und geben dem Wachstum ein Zuhause.“ 2017 wollen sie ihre Investitionen weiter steigern – vor allem auch in den Neubau.

Bei den BBU-Mitgliedsunternehmen in Berlin ist die Leerstandsquote 2016 mit 1,6 % auf ein neues Allzeittief gesunken. Dabei sind gerade auch in vielen Bezirken mit Stadtrandlagen die Leerstände nochmals teils deutlich zurückgegangen. Im Unterschied zu diesem Trend blieb die durchschnittliche Leerstandsquote in den Städten des Berliner Umlands mit 2,3 Prozent stabil. Hier standen Ende 2016 rund 2.500 Wohnungen leer. In neun der ausgewerteten 24 Städte (rund 40 %) ist der Leerstand sogar wieder gewachsen.

Breite Leerstand-Streuung

Auch im Berliner Umland zeigte sich zwischen höchsten und niedrigsten Leerständen eine breite Streuung. Spitzenreiter waren Rüdersdorf (8,2 %), in erheblichem Abstand gefolgt von Ludwigsfelde (3,4 %) und Velten (3,3 %). Am niedrigsten war der Leerstand u. a. in Kleinmachnow (0,7 %). In einigen der ausgewerteten Städte gab es auch gar keinen Leerstand. Kern: „Auch für den ‚Speckgürtel‘ gilt, dass es sich hierbei um Städte mit ganz unterschiedlichen Strukturen und Bedingungen handelt. Deshalb brauchen wir auch differenzierte, passgenaue Ziele und Instrumente für die Wohnungs- und Stadtentwicklungspolitik.“

Neubau: Investitionen sollen sich fast verdoppeln

2016 haben die BBU-Mitgliedsunternehmen in den Städten des Berliner Umlands gut acht Prozent mehr investiert als im Vorjahr. Mit rund 221 Millionen Euro waren sie so hoch wie zuletzt im Jahr 2000. Die Neubauminvestitionen erreichten dabei mit rund 76 Millionen Euro einen neuen Rekordwert seit Beginn der Erfassungen durch den BBU 1991. 2016 konnten so von den BBU-Mitgliedsunternehmen in dieser Region fast 1.100 neue Mietwohnungen auf den Weg gebracht oder fertiggestellt werden, rund 500 davon allein in Potsdam.

Dieser Trend dürfte sich im laufenden Jahr kraftvoll fortsetzen. Die Gesamtinvestitionen sollen dann um rund 47 Prozent auf gut 316 Millionen Euro gesteigert werden – allen voran die Neubauminvestitionen, die um fast 86 Prozent auf rund 141 Millionen Euro klettern sollen. Bis 2020 ist die Fertigstellung von rund 2.500 neuen Mietwohnungen durch die BBU-Mitgliedsunternehmen geplant, davon über 800 in Potsdam. Dazu kommen noch die rund 1.400 Wohnungen, die ab 2019 in Krampnitz entwickelt werden sollen. Weitere Neubauschwerpunkte im Berliner Umland mit jeweils deutlich über 160 geplanten Neubauwohnungen sind Ludwigsfelde, Bernau, Wildau und Oranienburg.

Mieten bleiben moderat

Trotz der enormen Investitionssteigerungen: Die Mieten bleiben auch in den Städten des Berliner Umlandes mit durchschnittlich 5,38 Euro nettokalt pro Monat und Quadratmeter moderat. Im Vergleich zum Vorjahr sind sie um 1,9 Prozent gestiegen. Sie liegen zwar über den Durchschnittsmieten des weiteren Metropolitanraums (4,69 €/m²), aber mit fast einem Euro Unterschied immer noch deutlich unterhalb dem Medianwert des Berliner Mietspiegels (6,39 €/m²). Bruttowarm zahlte ein durchschnittlicher BBU-Haushalt im Berliner Umland 7,84 Euro pro Monat und Quadratmeter – eine 60-Quadratmeterwohnung kostete somit knapp 470 Euro warm.

„Leuchtturm“ Potsdam

Mit seinem ungebrochen starken Wachstum ist Potsdam ein Ausnahmefall – sowohl im Land Brandenburg als auch innerhalb des Berliner Umlands. Mit ihrem starken Neubau setzen sich die zwölf BBU-Mitgliedsunternehmen in der Landeshauptstadt für eine nachhaltige soziale Stadtentwicklung ein. Gemeinsam stehen sie für fast die Hälfte des Potsdamer Mietwohnungsbestandes. Mit einer durchschnittlichen Nettokaltmiete von 5,62 Euro pro Monat und Quadratmeter (+1,6 % im Vergleich zu 2015) bieten sie bezahlbares Wohnen für breite Schichten der Bevölkerung. Gegenüber dem Median des Berliner Mietspiegels (6,39 €/m²) beträgt der Abstand 77 Cent pro Quadratmeter und Monat.

Investitionshauptstadt

Das Engagement der BBU-Mitgliedsunternehmen macht Potsdam auch klar zur Investitionshauptstadt im Land: Mit fast 93 Millionen Euro an Gesamtinvestitionen floss beinahe jeder fünfte 2016 in Brandenburg durch die Wohnungswirtschaft investierte Euro in die Landeshauptstadt. Beim Neubau (29,4 Mio. €) war es sogar fast jeder vierte. Eine weitere Besonderheit, durch die sich Potsdam vom Rest des Landes Brandenburg unterscheidet: Die 2016 getätigten Investitionen verteilten sich zu nahezu gleichen Teilen auf die drei vom BBU erfassten Sparten „Neubau“, „Instandhaltung“ und „Modernisierung“. In keinem anderen Landkreis und keiner anderen kreisfreien Stadt war das Verhältnis zu Gunsten des Neubaus so ausgeglichen.

Neubau hält mit dem Wachstum Schritt

Dass der Leerstand in Potsdam 2016 bei den BBU-Mitgliedsunternehmen um 0,7 Prozentpunkte auf 2,9 Prozent und damit auf den höchsten Stand seit 2005 gestiegen ist, kann auch auf diese starke Neubautätigkeit zurückgeführt werden. „Die neueste Leerstandszahl zeigt: Derzeit scheint der Neubau mit dem Wachstum Schritt zu halten. Mit 2,9 Prozent sind wir auch sehr nah an den drei Prozent, ab denen man in der Regel von einem ausgeglichenen Wohnungsmarkt spricht“, so Kern.

Auch über diese eventuellen ersten Zeichen einer vorsichtigen Marktentspannung hinaus ist Potsdam beim Neubau beispielhaft: Mit rund zehn Wohnungen je 1.000 Einwohner werden hier in Relation zur Einwohnerzahl nicht nur besonders viele neue Wohnungen errichtet, sondern mit einem Anteil von 92 Prozent auch ganz besonders viele Mietwohnungen. Zum Vergleich: In Berlin werden je 1.000 Einwohner nur 3,7 Wohnungen pro Jahr fertig, von denen es sich zu 58 Prozent um Mietwohnungen handelt. Kern: „Das Neubau-Engagement unserer Unternehmen macht sich in solchen Zahlen bemerkbar, genauso wie die in Potsdam besseren Neubau-Rahmenbedingungen.“

Das Brandenburg-Potenzial: Aktivieren und nutzen!

Berlin-Brandenburg ist im Vergleich zu anderen Wachstumsregionen in einer besonderen Position: In seiner Mitte ein starker und dauerhafter Wachstumskern, umgeben von einer großen Zahl attraktiver Städte mit zahlreichen freien Wohnungen. „Die beiden Landesregierungen müssen zusammenarbeiten, um diese Potenziale zum gemeinsamen Vorteil aktiv zu erschließen“, forderte BBU-Vorstand Maren Kern – und verwies dabei auf die sich mehrenden Anzeichen, dass das Wachstum jetzt verstärkt auch in den weiteren Metropolenraum ausstrahlt. Das Land müsse sich gegenüber dem Bund nun auch für eine Erhöhung der Stadtumbau-Mittel stark machen – oder notfalls die Förderlücke mit einem neuen Landesprogramm schließen.

Bereits seit Jahren erleben die Städte des Berliner Umlandes einen anwachsenden Zuzug aus Berlin. Zwischen 2005 und 2015 lag der Zuzugssaldo in dieser Region bei gut 80.000 Personen. Erstmals verzeichnete 2014 aber auch der weitere Metropolenraum einen positiven Zuzugssaldo aus Berlin. Dieser ist 2015 auch noch deutlich gestiegen – von rund 500 auf gut 1.800 Personen. Eine weitere vorsichtig optimistisch stimmende Tendenz: Der Abwanderungssaldo aus dem weiteren Metropolenraum in die alten Bundesländer ist 2014 erstmals auf unter 1.000 Personen pro Jahr gesunken, und ist 2015 weiter auf nur noch rund 300 zurückgegangen. Das geht aus aktuellen Zahlen des Amtes für Statistik Berlin-Brandenburg hervor.

Wachstum strahlt immer weiter aus

Kern: „Wir sehen in diesen Zahlen einen sehr erfreulichen allerersten Trend, dass das Wachstum von Berlin-Potsdam aus immer weiter in das Land Brandenburg hinein ausstrahlt. Dieser Trend muss jetzt zur dauerhaften Entwicklung gemacht werden. Hierfür sehen wir die Landesregierungen in der Pflicht. Das Ziel dabei muss sein, das Wachstum gerechter zu verteilen und Ressourcen zu schonen.“

In Berlin hielten die Neubauzahlen nach wie vor mit dem Wachstum der Stadt nicht Schritt, darüber hinaus nähmen die Baulandreserven ab. Kern: „Wenn der Druck im Kessel steigt, müssen Ventile geöffnet werden. Die großen Brandenburger Wohnpotenziale sind hierfür bestens geeignet. Hier gibt es nicht nur die Wohnungen, sondern auch eine funktionierende und im Bedarfsfall erweiterbare Bildungs- und Sozialinfrastruktur. Dieser Prozess muss jetzt so planvoll wie konsequent vorangebracht werden.“ Aus Sicht des BBU sind hierfür wichtige Ansatzpunkte:

Stadtumbau 3.0 – Abrissförderung von 120 €/m²! Das Stadtumbau Ost-Programm mit seinem Ineingreifen von Abriss und Aufwertung ist seit mehr als zwanzig Jahren erfolgreich – und eine wesentliche Grundlage dafür, dass die Städte des weiteren Metropolenraums heute für Zuzug attraktiv sind. „Steigende Kosten für Rückbau und Umzugsmanagement sowie auf den abzureißenden Gebäuden lastende Schulden sind aber immer größere Hürden für den weiteren Fortgang des Stadtumbaus. Deshalb muss sich das Land gegenüber dem Bund dafür einsetzen, dass die Abrissförderung von derzeit 70 auf 120 Euro pro Quadratmeter erhöht und dabei auch um eine Komponente ergänzt wird, die von den abreißen Unternehmen flexibel für Investitionen oder Schuldentilgung verwendet werden kann. Sollte das Land gegenüber dem Bund damit nicht erfolgreich sein, müssten wir über ein entsprechendes neues Landesprogramm nachdenken, um die Förderlücke zu schließen.“ Die Förderung sollte rückwirkend auch für Abrisse seit 2013 beantragt werden können. Der BBU schätzt die dem Land hieraus ggf. entstehenden Kosten auf durchschnittlich rund sieben Millionen Euro pro Jahr.² Kern: „Was den Landeshaushalt kaum belastet, wäre für die Wohnungsunternehmen in ihrem großen Einsatz für lebenswerte Städte eine echte Unterstützung.“

Unterschiede anerkennen – Förderung flexibilisieren! Die Zahlen des BBU machen deutlich, dass in Brandenburg jede Stadt anders ist. Die Städtebau- und Wohnungsbauförderung des Landes muss diese

² Basis: 2.500 abgerechnete Wohnungen pro Jahr à 60 Quadratmeter

Voraussetzungen besser berücksichtigen und in der Lage sein, die zunehmende Ausdifferenzierung der Städte flexibel abzubilden.

Ausbau der Infrastruktur – mit dem Zug kommt der Zuzug! Die Landesregierungen müssten in ihrer gemeinsamen Verkehrsplanung dafür Sorge tragen, dass in einem ersten Schritt Brandenburger „Städte der zweiten Reihe“ in höchstens 60 Minuten auf dem Schienenweg von Berlin aus erreichbar sind. Perspektivisch müsse das für jede Brandenburger Stadt mit mehr als 15.000 Einwohnern angestrebt werden. Neben der Dauer der Fahrverbindung seien auch Taktung, Zuverlässigkeit, Komfort und Kosten entscheidende Faktoren, ebenso die intelligente Verbindung von schienengebundenen Hauptverbindungen und weiterführenden Lokalverbindungen – Kern: „Stichwort vom Siedlungsstern zum Spinnennetz“ – sowie ausreichende Park-and-Ride-Plätze. Neben der Verkehrsinfrastruktur wichtig sei auch schnellere und flexiblere Landesunterstützung beim Ausbau von Kinderbetreuungs- und Bildungsangeboten.

Brandenburg ist schön – und muss das auch zeigen! Eine im Juni 2017 veröffentlichte Studie zu Image und Bekanntheit Brandenburgs im Auftrag der Potsdamer Staatskanzlei hat ergeben, dass das Land und seine Städte in der bundesweiten Wahrnehmung kaum präsent sind. Nur 30 Prozent der Befragten können sich ihr zufolge brandenburgische Städte als dauerhaften Wohnort vorstellen – aus den alten Bundesländern sogar nur 15 Prozent. Kern: „Diese Wahrnehmung muss sich ändern. Brandenburgs Städte haben sich schick gemacht, das muss jetzt auch überregional vermittelt werden.“ In diesem Zusammenhang begrüßt der BBU das Vorhaben der Staatskanzlei zur Durchführung einer Imagekampagne und forderte: „Die großen Wohnqualitäten von Brandenburgs Städten müssen dabei eine wichtige Rolle spielen.“ Eine wichtige Zielgruppe dabei: Die regelmäßig über 150.000 Personen, die jedes Jahr aus dem übrigen Bundesgebiet und dem Ausland nach Berlin ziehen und hier nach einer Wohnung suchen.

Aktivere Integration von Geflüchteten – Potenziale erschließen! 2015 registrierten die Städte des weiteren Metropolenraums einen positiven Zuzugssaldo aus dem Ausland von gut 23.500 Personen – viele von ihnen Geflüchtete. Kern: „Diese Gruppe ist ein enormes Potenzial, weil hier auch sehr viele junge Menschen gekommen sind. Das Land muss sich stärker dafür einsetzen, dass sie eine Bleibeperspektive bekommen und sich gut in den Arbeitsmarkt integrieren können. Der Erwerb der Sprache ist dabei das A und O, vor allem auch als Grundlage für die Vermittlung in Ausbildungsstellen. Das könnte den sehr angespannten Brandenburger und Berliner Ausbildungsmarkt etwas entlasten.“ Wichtig sei auch eine Entbürokratisierung bei der Vermittlung insbesondere von geflüchteten Jugendlichen in Ausbildungsplätze sowie ihre gezielte Anwerbung auch für handwerkliche Berufe: „Wir sollten jetzt nicht so tun, als ob wir diesen Zuzug nicht sehr gut gebrauchen könnten.“

Konsequenzen transparent machen – Folgenabschätzung für das Wohnen! In ganz Brandenburg machen sich die Folgen des starken Wachstums mittlerweile bemerkbar – auch in Form steigender Baukosten und deutlich gesunkener Rückläufe bei Ausschreibungen von Bauaufträgen. Gleichzeitig sorgt aber auch die öffentliche Hand mit immer höheren Auflagen dafür, dass Bauen und Wohnen teurer wird. Deshalb plädiert der BBU bei Gesetzen und politischen Vorgaben für die Einführung einer „Folgenabschätzung für das Wohnen“, um so dafür zu sensibilisieren, dass immer höhere Auflagen auch zu immer höheren Kosten und längeren Bauverfahren führen. „Brandenburg prüft Gesetzesvorhaben heute schon z. B. auf Folgen für die öffentlichen Haushalte – wieso also nicht auch für das Wohnen?“, fragte Kern.

Finanziert werden könnten diese und weitere Maßnahmen mit den Mehreinnahmen, die sich aus der drastischen Erhöhung der Grunderwerbsteuer 2015 von 5,0 auf 6,5 Prozent ergeben haben. 2016 lag das Aufkommen aus der Grunderwerbsteuer nach Angaben des Finanzministeriums bei rund 316 Millionen Euro – und damit im Vergleich zu 2014 um 137 Millionen Euro bzw. 77 Prozent höher. Kern: „Dieses Geld kommt aus dem Wohnungsbereich und sollte deshalb vor allem auch wieder in gutes Wohnen fließen.“

BBU: Daten & Fakten

Der BBU ist mit rund 350 Mitgliedsunternehmen in Berlin und dem Land 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 sowie Arbeits- und Ausbildungsplätzen sind sie ein wichtiger Wirtschaftsfaktor der Hauptstadtregion.

Zahlen: Umsätze, Arbeitsplätze, Ausbildungsverhältnisse, Investitionen

Die BBU-Mitgliedsunternehmen erzielten im vergangenen Jahr Umsätze von rund 5,5 Milliarden Euro. Sie stellten rund 10.300 Arbeitsplätze, darunter 489 Ausbildungsplätze. Rund 15.000 weitere Arbeitsplätze werden in Handwerk und Baugewerbe maßgeblich durch die Aufträge der Mitgliedsunternehmen gesichert. Seit 1991 investierten sie gut 52 Milliarden Euro in gutes und bezahlbares Wohnen.

50 Prozent im Land Brandenburg, 40 Prozent in Berlin

Die rund 400.000 Wohnungen der brandenburgischen BBU-Mitgliedsunternehmen stellen etwa 50 Prozent des brandenburgischen Mietwohnungsbestandes dar. Die über 700.000 Wohnungen der BBU-Mitgliedsunternehmen in Berlin entsprechen circa 43 Prozent des Berliner Mietwohnungsbestandes. Mehr als zwei Millionen Menschen wohnen bei BBU-Mitgliedsunternehmen. Mitgliedsunternehmen sind:

- 89 landeseigene und kommunale Wohnungsbaugesellschaften mit rund 500.000 Wohnungen,
- 197 genossenschaftliche Wohnungsunternehmen mit rund 320.000 Wohnungen,
- 62 private Wohnungsunternehmen und sonstige Unternehmen mit rund 290.000 Wohnungen.

17 Mitgliedsunternehmen bewirtschaften jeweils mehr als 10.000 Wohnungen.

Das Leistungsspektrum des BBU: Interessenvertretung, Beratung, Prüfung

Der BBU hat zwei Säulen. Die eine ist die Bündelung und Vertretung der Mitgliederinteressen gegenüber Politik, Verwaltung und Öffentlichkeit. Er stellt seinen Mitgliedsunternehmen unverzichtbares Expertenwissen zur Verfügung und versorgt sie tagesaktuell mit relevanten Informationen rund um die Schlüsselbranche Wohnungswirtschaft. Die zweite Säule des BBU ist seine gesetzlich verankerte Aufgabe als Prüfungsverband für die genossenschaftliche Jahresabschlussprüfung.

Mit den Tochter- und Partnerunternehmen DOMUS AG, DOMUS Consult Wirtschaftsberatungsgesellschaft GmbH, BBT Treuhandstelle des Verbandes Berliner und Brandenburgischer Wohnungsunternehmen GmbH und BBA – Akademie der Immobilienwirtschaft e.V. – diese mit eigener Berufsschule – ergänzt der Verband sein Portfolio um die Bereiche Wirtschaftsprüfung, Steuerberatung, Consulting sowie Aus- und Weiterbildung im Einsatz für eine moderne und zukunftsfähige Wohnungswirtschaft.

Das BBU-Verbandsgebiet



- kreisfreie Städte
- Grenze Berliner Umland/Weiterer Metropolitanraum
- Kreisgrenzen
- Land Brandenburg