

Medieninformation



Jahrespressekonferenz Brandenburg

BBU Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e.V.

Mittwoch, den 17. Juli 2019

Sperrfrist 17.07.2019, 10:00 Uhr

**Maren Kern
Vorstand**

Fokus Gemeinschaft: Alles im Blick!

„Mit der weiteren Ausdifferenzierung von Brandenburgs Wohnungsmärkten steigen auch die Anforderungen an eine Wohnungspolitik, die die Herstellung und Wahrung von gleichwertigen Lebensverhältnissen weiterhin in den Mittelpunkt stellt.“ Das war das Fazit von BBU-Vorstand Maren Kern bei der Vorstellung der Auswertung der Ergebnisse der aktuellen BBU-Jahresstatistik für das Land Brandenburg. Das Land muss auf die zunehmenden regionalen Ungleichgewichte bei Mieten-, Investitions- und Leerstandsentwicklungen mit der weiteren Stärkung seiner bewährten kooperativen Wohnungspolitik reagieren – und dem Auflegen eigener Förderprogramme.

Kern weiter: „Diskussionen um Mietendeckel, Wohnungsnot oder Mietenexplosion haben im Land Brandenburg keine sachliche Grundlage. Die Herausforderungen für unsere Städte liegen woanders: Es geht darum, Wachstum gleichmäßig zu verteilen und die Voraussetzungen dafür zu verbessern, dass hier keine Region den Anschluss verliert.“ Das hat auch eine Umfrage unter den brandenburgischen BBU-Mitgliedsunternehmen gezeigt: Deren Hauptaugenmerk richtet sich demnach auf gemeinwohlorientierte Maßnahmen, die den Zusammenhalt in den Städten und dem Land insgesamt stärken. An erster Stelle kommen hier der Ausbau von Nahverkehrs-, Bildungs- und Sozialinfrastruktur sowie die Stadtentwicklungsförderung.

Wohnkosten: Einkommen steigen schneller als die Mieten

Eine Auswertung von Daten zur regionalen Entwicklung von Haushaltsnettoeinkommen und BBU-Mieten hat ergeben: Sowohl im Brandenburger Durchschnitt als auch in den kreisfreien Städten sind die Einkommen in den letzten Jahren schneller gestiegen als die Nettokalt- oder Bruttowarmmieten – teilweise sogar deutlich. Kern: „Die Fakten zeigen, dass unsere Wohnungsunternehmen mit größtem sozialen Augenmaß bei der Gestaltung ihrer Mieten vorgehen.“ Tatsächlich würden die Mieten in vielen Landesteilen sogar stagnieren – mittelfristig ein Risiko für die Investitionskraft der Wohnungswirtschaft. Brandenburgweit lag die durchschnittliche Nettokaltmiete bei den rund 210 BBU-Mitgliedsunternehmen Ende 2018 bei 5,07 Euro pro Monat und Quadratmeter. Gegenüber dem Vorjahr war das ein Plus von nur 1,6 Prozent, bei einer allgemeinen Inflationsrate von 1,7 Prozent und einer Baupreisinflation von sogar 5,8 Prozent.

Leerstand: Das Land ist in der Pflicht

Auch wenn viele BBU-Mitgliedsunternehmen Zuzug aus umliegenden Ortschaften, Berlin, von Rückkehrern oder aus anderen Bundesländern registrieren: „Mehr als die Hälfte unserer Wohnungsunternehmen hat bei einer Umfrage angegeben, dass sich Zu- und Wegzug in ihren Städten die Waage halten, oder dass sie sogar noch immer keinen nennenswerten Zuzug feststellen können“, so Kern. Dazu passt, dass in vielen Städten des weiteren Metropolenraums die Leerstände wieder ansteigen – teilweise deutlich. „Wir sehen diese Entwicklung mit größter Sorge, auch wenn wir sie leider zutreffend vorhergesagt haben. Da es trotz unserer Warnungen bislang kein wirkliches Gegensteuern gab, sagen wir es jetzt mit aller Deutlichkeit: Wir brauchen die Unterstützung des Landes. Die Wohnraumförderung muss so ausgeweitet werden, dass mit ihr auch Wohnungsunternehmen in besonders benachteiligten Regionen bei Rückbau und Schuldentlastung unterstützt werden“, unterstrich Kern.

Investitionen: Schwierigen Rahmenbedingungen wird noch getrotzt

In diesem Jahr planen die Brandenburger BBU-Mitgliedsunternehmen, ihre Investitionen um 22 Prozent auf dann 761 Millionen Euro auszuweiten. Auch hier nimmt die regionale Ausdifferenzierung der Investitionen deutlich zu. In Potsdam sollen in diesem Jahr 522 Wohnungen fertiggestellt werden – gegenüber dem Vorjahr eine Verdopplung. Zwischen 2019 und 2023 planen die BBU-Mitgliedsunternehmen hier die Fertigstellung von mindestens 1.264 Wohnungen. Doch auch in den Städten des weiteren Metropolenraums wird mehr gebaut: 2019 sollen in diesen Landesteilen 365 Wohnungen fertiggestellt werden. Kern: „Dieser Neubau ist für die Diversifizierung des Wohnungsangebots in diesen Landesteilen notwendig. Allerdings wird hier die Investitionskraft unserer Unternehmen durch stagnierende Mieten und wiederansteigende Leerstände in zunehmendem Maße bedroht. Hier geht es nicht nur um Risiken für die regionalen Wirtschaftsstrukturen, sondern auch um die Attraktivität und Lebensfähigkeit der Städte.“

Die Themen im Überblick

- **Städte im Blick: Das ist der Brandenburger Mietwohnungsmarkt**
- **Zukunft im Blick: Kraftvolle Investitionen**
- **Gemeinschaft im Blick: Das bewegt Brandenburgs Wohnungswirtschaft**

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

Städte im Blick: Das ist der Brandenburger Mietwohnungsmarkt

Immer stärker ausdifferenziert und mit ausgeprägten regionalen Unterschieden: das ist das Bild, das die Ergebnisse der aktuellen BBU-Jahresstatistik für die Mietwohnungsmärkte in rund 60 Brandenburger Städten zeigt. „Angesichts des Auftrags zur Herstellung gleichwertiger Lebensverhältnisse im Grundgesetz und in der Brandenburger Landesverfassung sind diese Unterschiede eine große Herausforderung für die Wohnungs- und Strukturpolitik“, so BBU-Vorstand Maren Kern. Sorge bereiten die Auswirkungen teilweise stagnierender Mieten und einer vielerorts ungünstigen Leerstandsentwicklung auf die Wirtschafts- und Investitionskraft der Wohnungsunternehmen.

Die durchschnittliche **Nettokaltmiete** lag Ende 2018 bei den BBU-Mitgliedsunternehmen im Land Brandenburg bei 5,07 Euro pro Monat und Quadratmeter. Das waren 1,6 Prozent mehr als im Vorjahr – bei einer allgemeinen Inflation von 1,7 Prozent und einer Baupreisinflation von sogar 5,8 Prozent.

Die durchschnittliche **Warmmiete** – also die Gesamtwohnkosten aus Nettokaltmiete sowie kalten und warmen Betriebskostenvorauszahlungen – lag Ende 2018 im Brandenburger Durchschnitt der BBU-Mitgliedsunternehmen bei 7,50 Euro pro Monat und Quadratmeter. Im Vergleich zum Vorjahr waren das sogar nur 1,4 Prozent mehr. Kern: „Die Mieten halten mit der allgemeinen Preisentwicklung nicht Schritt. Das ist für die Wohnungswirtschaft in etlichen Landesteilen sowie für ihre Partner in Handwerk und Dienstleistungen problematisch, letztlich aber auch für Brandenburgs Mieterinnen und Mieter. Wenn die Mieteinnahmen der Unternehmen real an Wert verlieren, können sie auch weniger in energetische Modernisierung, demografiegerechte Wohnungsanpassungen oder Wohnkomfort investieren.“

Haushaltseinkommen steigen schneller als die Mieten

In der öffentlichen Diskussion bislang wenig wahrgenommen: Die Haushaltseinkommen sind in den letzten Jahren im Land Brandenburg im Schnitt deutlich schneller gestiegen als die Wohnkosten. Stiegen die Haushaltsnettoeinkommen für einen 2-Personen-Haushalt zwischen 2012 und 2018 jährlich im Schnitt um 4,2 Prozent, lag dieser Wert bei den warmen Wohnkosten (Nettokaltmiete inkl. warmer und kalter Betriebskostenvorauszahlungen) nur bei 1,3 Prozent. Das galt auch für alle vier kreisfreien Städte. Am ausgeprägtesten verlief diese Entwicklung bislang in Frankfurt (Oder) (Haushaltsnettoeinkommen +7 %, Warmmieten +1,1 %), gefolgt von Cottbus (4,2 % und 1,4 %), Potsdam (4,5 % und 1,9 %) sowie Brandenburg (Havel) (2,3 % und 1,5 %). „Im Land Brandenburg kann vor dem Hintergrund dieser Fakten an keiner Stelle von Mietenexplosion gesprochen werden. Die Diskussionen über einen Mietendeckel gehen deshalb an der Realität vorbei“, unterstrich Kern.

Weiterer Metropolenraum: Wohnen mehr als 20 % günstiger als in Berlin

Die regionalen Unterschiede bei der Miete prägten sich weiter aus. Während die durchschnittliche Nettokaltmiete in den Städten des Berliner Umlands Ende 2018 bei 5,58 Euro pro Monat und Quadratmeter lag (+1,8 %), waren es bei den BBU-Mitgliedsunternehmen im weiteren Metropolenraum nur 4,82 Euro (+1,3 %). Im Vergleich zu den BBU-Mieten in Berlin (6,15 €/m²) wohnt es sich im Berliner Umland rund zehn, im weiteren Metropolenraum sogar gut 21 Prozent günstiger. Auf das Jahr gerechnet summiert sich die Differenz hier für eine 60-Quadratmeter-Wohnung auf fast 1.000 Euro. Kern: „Da kann man nur sagen: Pendeln kann sich richtig lohnen!“ Beispiele für besonders günstige durchschnittliche BBU-Nettokaltmieten sind Falkenberg (4,22 €/m²) oder Luckau (4,29 €/m²). Auch in **Potsdam** lagen die Durchschnittsmieten mit 5,84 Euro je Quadratmeter unter dem Berliner Niveau.

Betriebskostenvorauszahlungen: Stabil

Stabil geblieben sind 2018 die Vorauszahlungen für die warmen und kalten Betriebskosten. Bei den BBU-Mitgliedsunternehmen sind sie im Schnitt nur um 0,8 Prozent auf 2,43 Euro je Quadratmeter gestiegen, womit sich der Trend des Vorjahres fortsetzte. „Die günstigen und stabilen Betriebskosten sind ein Ergebnis

der erfolgreichen Modernisierungsstrategie der sozialen Wohnungswirtschaft in Brandenburg sowie der erfolgreichen BBU-Bemühungen für mehr Markttransparenz bei den Ver- und Entsorgungsdienstleistungen“, so Kern.

Leerstand: Wieder wachsende regionale Unterschiede

Große Sorge bereitet dem BBU die Entwicklung der Leerstände im Land Brandenburg. Sie sind 2018 zum zweiten Mal in Folge gestiegen und legten brandenburgweit um 0,3 Prozentpunkte auf 7,9 Prozent zu. Ende des Jahres standen bei den Brandenburger BBU-Mitgliedsunternehmen 26.568 Wohnungen leer – im Vorjahresvergleich ein Anstieg um fast 1.000 Wohnungen. Mehr als 64 Prozent dieser Wohnungen standen aufgrund von Vermietungsschwierigkeiten oder geplantem Abriss langfristig leer. „Bildlich gesprochen, steht damit eine ganze Stadt mit rund 60.000 Einwohnerinnen und Einwohnern leer, also in der Größe von Frankfurt (Oder), Greifswald oder Baden-Baden“, verdeutlichte Kern.

Bedenklich: Auch die Schere zwischen dem Berliner Umland und dem weiteren Metropolenraum öffnet sich wieder deutlich schneller. Während die Leerstandsquote 2018 rund um Berlin nur bei 2,4 Prozent lag (+0,1 Prozentpunkte), war sie in den Städten des weiteren Metropolenraums mit 10,4 Prozent mehr als viermal so hoch (+0,5 Prozentpunkte) und übersprang deutlich die 10-Prozent-Marke. Entsprechend zeigt die Verteilung des Leerstands eine enorme regionale Spreizung: sie reicht von Kleinmachnow (Leerstandsquote 0,4 %) oder Neuruppin (3,3 %) über Eisenhüttenstadt (14,9 %) bis zu Forst (27,8 %) oder Lauchhammer (30,2 %).

Fast die Hälfte von 76 ausgewerteten Städten und Kommunen im weiteren Metropolenraum weisen Leerstände von zehn und mehr Prozent auf, in ebenfalls fast der Hälfte ist der Leerstand gestiegen. Besonders alarmierend: Trotz dieser Fakten wurden 2018 so wenig Wohnungen abgerissen wie in keinem anderen Jahr seit Beginn des Stadtumbaus 2002. Die 2018 rückgebauten 774 Wohnungen entsprechen nur noch gut zehn Prozent des Volumens, das die BBU-Unternehmen 2005 vom Markt genommen haben.

Kern: „Die Bewältigung des Strukturwandels und des damit verbundenen Leerstand ist in den letzten beiden Jahren merklich schwieriger geworden – trotz des bislang grundsätzlich positiven Konjunkturmilieus. Jetzt haben wir nicht nur eine allgemeine Abkühlung, sondern auch noch den bevorstehenden tiefen strukturellen Umbruch in der Lausitz. Die Herausforderungen für die Stadtentwicklung im weiteren Metropolenraum nehmen also weiter zu. Die Empfehlungen der Kommission „Gleichwertige Lebensverhältnisse“ geben nach unserem Eindruck zu dieser sehr direkten Problematik kaum konkrete Lösungen. Wir werden nach der Wahl deshalb mit der Landesregierung darüber sprechen müssen, wie die Wohnraumförderung auch strukturschwachen Regionen besser zugutekommen kann. Für Wohnungsunternehmen in besonders benachteiligten Landesteilen schlagen wir vor, Abrisse mit zusätzlich 70 Euro pro Quadratmeter zu fördern. Wichtig ist, dass dieses zusätzliche Geld flexibel auch für andere struktur- und wohnraumbezogene Aspekte verwendet werden kann, beispielsweise für das immer aufwändigere Umzugsmanagement, Modernisierungen oder Schuldenentlastung. Auf diese Weise würde wirkungsvoll verhindert, dass Teile des weiteren Metropolenraums demnächst auf verlorenem Posten stehen.“

Zukunft im Blick: Kraftvolle Investitionen

Mehr als 761 Millionen Euro: so viel wollen die Brandenburger BBU-Mitgliedsunternehmen in diesem Jahr in gutes Wohnen in der Mark investieren. Damit konnten sie ihre Investitionen im siebten Jahr in Folge steigern – trotz der in vielen Teilen des Landes schwieriger werdenden Rahmenbedingungen. BBU-Vorstand Maren Kern: „Unsere Unternehmen investieren in die Zukunft von Stadt und Land. Mit ihren Aufträgen und Arbeitsplätzen bilden sie in vielen Regionen das wirtschaftliche Rückgrat. Eine investitionsstarke Wohnungswirtschaft ist deshalb wichtig für gesunde und lebensfähige Städte und Gemeinden.“

2018 lagen die Investitionen der BBU-Mitgliedsunternehmen in Bestand und Neubau bei rund 624 Millionen Euro. Im Vergleich zum Vorjahr (572 Mio. €) war das eine Steigerung um gut neun Prozent. Die größte Position war mit rund 236 Millionen Euro erneut die Instandhaltung, gefolgt von der Modernisierung mit rund 204 Millionen Euro. Der Neubau folgte mit rund 185 Millionen Euro auf dem dritten Platz. Die stärksten Zuwächse konnten 2018 im Vorjahresvergleich allerdings bei den Neubauinvestitionen verzeichnet werden. Sie stiegen um rund 21 Prozent. Am zweitstärksten nahmen die Modernisierungsinvestitionen zu (+12,7 %), während die Instandhaltungsinvestitionen stabil blieben.

Für das laufende Jahr haben die BBU-Mitgliedsunternehmen Investitionen von insgesamt 761 Millionen Euro geplant. Gegenüber dem Vorjahr ist das ein Plus von gut 22 Prozent. Sowohl bei den Neubau- als auch bei den Modernisierungsinvestitionen ist eine deutliche Steigerung um jeweils ein Viertel gegenüber dem Vorjahr geplant, gefolgt von den Instandhaltungsinvestitionen (+16,6 %). Kern: „Rechnerisch investieren unsere Unternehmen damit an jedem Tag des Jahres mehr als zwei Millionen Euro in die regionale Wirtschaft. Damit schaffen und sichern sie Arbeitsplätze und sind wesentliche Wirtschaftsfaktoren.“

Regionale Unterschiede prägen sich weiter aus

Auch bei den Investitionen prägen sich die regionalen Unterschiede immer deutlicher aus. Lag der Anteil der BBU-Mitgliedsunternehmen im weiteren Metropolenraum an den Gesamtinvestitionen 2015 noch bei gut 59 Prozent, sank er seither kontinuierlich und liegt mittlerweile bei nur noch knapp 52 Prozent. Entsprechend nahm der Anteil der Investitionen von BBU-Mitgliedsunternehmen im Berliner Umland an den Gesamtinvestitionen im gleichen Zeitraum deutlich von rund 41 auf zuletzt rund 49 Prozent zu. Kern: „Aus diesen Zahlen sprechen natürlich auch die derzeit sehr hohen und steigenden Neubauinvestitionen unserer Unternehmen im Berliner Umland. Trotzdem machen Ausprägung und Geschwindigkeit dieser Verschiebung Sorge, weil sie auch Folge der im weiteren Metropolenraum vielerorts sehr schwachen Mietentwicklung und ihren Auswirkungen auf die Wirtschafts- und Investitionskraft unserer Unternehmen ist.“

Noch bemerkenswerter wird die Entwicklung vor dem Hintergrund, dass von der Wohnungsanzahl her die BBU-Unternehmen im weiteren Metropolenraum einen Anteil von fast 70 Prozent am BBU-Gesamtbestand im Land Brandenburg haben. Umgekehrt liegt der Anteil der Unternehmen im Berliner Umland nur bei gut 30 Prozent. „Dass die Anteile bei den Investitionen fast umgekehrt sind, steht für das Ausmaß der Unterschiede bei der regionalen Wirtschaftskraft und den entsprechenden Investitionspotenzialen“, so Kern.

Neubau: Fokus Potsdam

Trotz schwieriger werdender Rahmenbedingungen: Die BBU-Mitgliedsunternehmen konnten die Zahl ihrer Wohnungsfertigstellungen weiter steigern. Mit 906 fertiggestellten Mietwohnungen kletterte die Bautätigkeit 2018 auf den höchsten Stand seit 2001. Auch für 2019 ist eine weitere Steigerung um gut 40 Prozent auf dann 1.270 Wohnungen vorgesehen.

Wie bei Mieten, Leerständen und Investitionen, ist auch bei der Bautätigkeit eine deutliche Zweiteilung des Landes Brandenburg erkennbar. Mit 623 Neubauwohnungen entstanden zwei von drei Wohnungen in Potsdam oder Städten des Berliner Umlands. Weder im laufenden Jahr noch in der Projektion bis 2023 wird

sich an dieser Aufteilung etwas ändern: 2019 sollen 905 der 1.270 geplanten Fertigstellungen in Potsdam oder einer Stadt im Berliner Umland erfolgen, bis 2023 soll das auf 4.081 der insgesamt 5.873 geplanten neuen Wohnungen zutreffen.

In **Potsdam** sind 232 Wohnungen 2018 fertiggestellt worden. 522 Wohnungen sollen in diesem Jahr folgen. Zwischen 2019 und 2023 planen die BBU-Mitgliedsunternehmen in der boomenden Landeshauptstadt die Fertigstellung von mindestens 1.264 Wohnungen.

Der Schwerpunkt des Neubaus liegt zwar in Potsdam und dem Berliner Umland – aber auch in vielen Städten des weiteren Metropolenraums steigt die Neubauaktivität. Wurden 2018 von BBU-Mitgliedsunternehmen in dieser Region 283 Mietwohnungen fertiggestellt, soll ihre Zahl 2019 auf 365 Wohnungen steigen (+29 %). Kern: „Hierbei handelt es sich um Ersatzneubau, der zur Diversifizierung des Wohnungsangebots notwendig ist. Viel wird dabei auch für besondere Zielgruppen, beispielsweise Seniorinnen und Senioren, gebaut. Es steht für das Engagement unserer Unternehmen für die Städte des weiteren Metropolenraums, dass sie hier in diesem Jahr rechnerisch eine Wohnung pro Tag fertigstellen.“ Die meisten Fertigstellungen sind bis 2023 in dieser Region in Cottbus (284 Wohnungen) Prenzlau (229), Luckenwalde (139), Frankfurt (Oder) (133) und Lübbenau (101) geplant.

Berliner Wohnungsunternehmen zieht es ins Umland

In zunehmendem Maße bauen auch BBU-Mitgliedsunternehmen aus Berlin im Umland. Zwischen 2019 und 2023 planen sie hier die Fertigstellungen von 1.553 Mietwohnungen. Kern: „Das Berliner Umland mit seinem vergleichsweise erschwinglichen Bauland und seiner vielerorts bestehenden ‚Willkommenskultur‘ für Neubau ist für viele unserer Berliner Mitgliedsunternehmen attraktiv, darunter vor allem auch Wohnungsgenossenschaften.“

Tabelle: Investitionen der BBU-Mitgliedsunternehmen mit Sitz im Land Brandenburg

Zeitraum	Neubau (Mio. EUR)	Instandsetzung und Instandhaltung (Mio. EUR)	Modernisierung (Mio. EUR)	Investitionen insgesamt (Mio. EUR)
2005	25,9	153,5	124,3	303,7
2013	86,6	204,3	154,8	445,7
2014	96,2	208,1	141,7	446,0
2015	118,9	214,8	167,2	500,8
2016	119,2	232,6	161,8	513,5
2017	153,5	237,8	180,6	571,9
2018	184,9	235,5	203,5	623,9
Σ 1991 bis 2018	2.137,8	6.574,0	7.813,0	16.524,8
Planungen 2019	231,2	274,7	255,5	761,4
Veränderungen 2019 zu 2018	+25,0 %	+16,6 %	+25,6 %	+22,0 %

Quelle: BBU-Statistik

Gemeinschaft im Blick: Das bewegt Brandenburgs Wohnungswirtschaft

Der sozialen Wohnungswirtschaft in Brandenburg geht es vor allem um **Gemeinschaft, gutes Miteinander und Kooperation**. Das ist eines der wesentlichen Ergebnisse einer Umfrage des BBU unter seinen Brandenburger Mitgliedsunternehmen. Dabei hatte der Verband u.a. gefragt, welche **Prioritäten eine Brandenburger Landesregierung nach der bevorstehenden Landtagswahl setzen sollte**. „Die Ergebnisse sind bezeichnend für die **Gemeinwohl- und Strukturorientierung unserer Wohnungsunternehmen**“, so BBU-Vorstand Maren Kern.

Befragt hatte der BBU alle Brandenburger Mitgliedsunternehmen. Die Antworten spiegeln die regionale Verteilung der Bestände der Wohnungsunternehmen wieder.

Strukturen im Mittelpunkt: Nahverkehr, Soziales, Wirtschaftsförderung

Bemerkenswert bei den Umfrageergebnissen: der gemeinwohlorientierten Wohnungswirtschaft geht es vor allem um die **Stärkung von Strukturen und Zusammenhalt im Land Brandenburg**. Bei den Schwerpunkten, die die Landesregierung in der nächsten Legislaturperiode setzen sollte, kamen der **Ausbau der Nahverkehrsinfrastruktur** sowie der **Sozial- und Bildungsinfrastruktur** deutlich auf die beiden ersten Plätze. Die **Nahverkehrsinfrastruktur** benannten rund 93 Prozent der antwortenden Unternehmen als prioritär (davon 67 % „unbedingte“ Priorität, 26 % Priorität); den **Ausbau der sozialen und Bildungsinfrastruktur** bezeichneten gut 92 Prozent als prioritär (davon 43 % „unbedingte“ Priorität und 49 % Priorität). Auf Platz drei kommt mit gut 89 Prozent der Wunsch nach einer **Stärkung der regionalen Wirtschaftsförderung** (davon 40 % „unbedingte“ Priorität und 49 % Priorität), auf Platz vier die **Stärkung der digitalen Infrastruktur** (rund 89 %, davon 41 % „unbedingte“ Priorität und 48 % Priorität).

Spezifisch wohnungswirtschaftliche Schwerpunkte kommen in Form von **Modernisierungsförderung** (81 %, davon 47 % „unbedingte“ Priorität und 34 % Priorität), **Stadtumbaustärkung** (74 %, davon 37 % „unbedingte“ Priorität und 37 % Priorität) und **Neubauförderung** (67 %, davon 32 % „unbedingte“ Priorität und 35 % Priorität) erst auf den Plätzen fünf bis sieben. Ein verstärktes Angehen der **Altschuldenfrage** (53 %, davon 32 % „unbedingte“ Priorität und 21 % Priorität) und die Stärkung von **Bleibeperspektiven für Geflüchtete** (43 %, davon 4 % „unbedingte“ Priorität bzw. 39 % Priorität) kommen auf die Plätze acht und neun. „Die Altschuldenproblematik ist vor allem für unsere Wohnungsunternehmen in besonders strukturschwachen Städten eine große Belastung“, so Kern zur Einordnung der Ergebnisse.

Förderbedürfnisse: Stadtentwicklung, Altschuldenhilfe, Digitalisierung

Auch hinsichtlich der Förderbedürfnisse der sozialen Wohnungswirtschaft in Brandenburg fällt der Befund in erster Linie **gemeinschaftsorientiert** aus. Das zeigen die Antworten auf die Frage, welche bestehenden oder neuen Förderprogramme das Land auflegen oder stärken sollte. Für gut 46 Prozent der Unternehmen müssten dabei „unbedingt“ Programme der Stadtentwicklung im Vordergrund stehen. Mit rund 30 Prozent „unbedingter“ Priorität kommt ein Förderprogramm für eine Lösung der Altschuldenfrage auf Platz 2. Der Wunsch nach einem Digitalisierungs-Förderprogramm kommt mit rund 29 Prozent knapp dahinter auf den dritten Platz. „Klimaschutz und Energie“ sowie „Rückbau“ (jeweils rd. 27 % „unbedingt“) auf Platz vier und fünf, während eine verstärkte Neubauförderung (24 % „unbedingt“) erst auf den sechsten und damit letzten Platz kommt.

„Damit zeigen die Antworten auf diese Frage sehr klar, dass der Stadtumbau weitergehen muss. Er betrifft nicht alle unsere Unternehmen, aber viele von ihnen besonders hart“, so Kern. „Deshalb muss sich das Land erfolgreich dafür einsetzen, dass die Stadtumbauförderung für das Land Brandenburg seitens des Bundes mindestens in der gleichen Höhe fortgeschrieben wird wie bisher.“ Neben dem Rückbau und einer Lösung der Schuldenfrage sei bei der Stadtentwicklung aber auch die Berücksichtigung der Bedürfnisse wachsender Städte wichtig – und ein starker Beitrag zur regionalen Strukturförderung. Kern: „Studien haben gezeigt, dass jeder Euro Stadtentwicklungsförderung etwa sieben Euro an weiteren Investitionen zur

Folge hat. Deshalb wäre ein entsprechendes Landesförderprogramm auch eine hervorragende Maßnahme, um der befürchteten konjunkturellen Abkühlung etwas entgegen zu setzen.“

Demografische Modernisierung: Vorfahrt für Flexibilität

Befragt wurden die Unternehmen auch hinsichtlich ihrer Bedürfnisse bei der Förderung demografischer Modernisierungen in den Wohnungsbeständen. Dabei ganz klar im Vordergrund: der Wunsch nach mehr Flexibilität der Förderung. So wurden die Flexibilisierung der wichtigen Förderung von Aufzuganbauten sowie die Gleichstellung von „Barrierefreiheit“ mit „Barrierearmut“ bei den Förderkriterien mit rund 58 bzw. 55 Prozent als „sehr wichtig“ bewertet. Kern: „Das Motto aus Sicht unserer Unternehmen muss ganz klar mehr denn je lauten: Vom Problem zur Lösung. Wegen der ausgeprägten regionalen und lokalen Unterschiede geht das nur mit einem leistungsfähigen Förder-Instrumentenkasten, aus dem bedarfs- und eben lösungsorientiert jeweils maßgeschneiderte Konzepte zusammengestellt werden.“

Der Wunsch nach Unterstützungsangeboten für das Wohnen im ländlichen Raum kommt mit gut 26 Prozent auf den dritten Platz. Unterstützungsprogramme für sog. „Starterhaushalte“ – also die Förderung der Schaffung von Wohnraum speziell für junge Leute in oder unmittelbar nach der Ausbildung – und der Ausbau von Beratungsangeboten für Wohnen im Alter kommen mit jeweils rund 20 Prozent auf die Plätze vier und fünf.

„Die Antworten auf unsere Umfrage haben gezeigt, dass unsere Unternehmen die Gemeinschaft und den Zusammenhalt immer an die erste Stelle setzen. Damit werden wir uns in die Diskussionen um die wohnungspolitischen Schwerpunktsetzungen der nächsten Legislaturperiode einbringen. Dabei bauen wir weiterhin auf das Bündnis für Wohnen und auf ein starkes Infrastrukturministerium. In diesem Sinne freuen wir uns auf Gespräche zur Stärkung der gleichwertigen Lebensverhältnisse im Land Brandenburg“, unterstrich Kern.

BBU: Daten & Fakten

Der BBU ist mit rund 350 Mitgliedsunternehmen in Berlin und dem Land Brandenburg der größte und älteste wohnungswirtschaftliche Verband der Hauptstadtregion und einer der beiden größten wohnungswirtschaftlichen Regionalverbände in Deutschland. Unter seinem Dach vereinen sich öffentliche, genossenschaftliche, private und kirchliche Wohnungsunternehmen. Zusammen bewirtschaften sie gut 1,14 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 sechs Milliarden Euro. Sie stellten gut 11.000 Arbeitsplätze, darunter 521 Ausbildungsplätze. Rund 15.600 weitere Arbeitsplätze werden in Handwerk und Baugewerbe maßgeblich durch die Aufträge der Mitgliedsunternehmen gesichert. Seit 1991 investierten sie gut 58 Milliarden Euro in gutes und bezahlbares Wohnen in der Hauptstadtregion.

50 Prozent im Land Brandenburg, 43 Prozent in Berlin

Die knapp 340.000 Wohnungen der 203 brandenburgischen BBU-Mitgliedsunternehmen stellen etwa 50 Prozent des brandenburgischen Mietwohnungsbestandes dar. Die über 715.000 Wohnungen der BBU-Mitgliedsunternehmen in Berlin entsprechen circa 43 Prozent des Berliner Mietwohnungsbestandes. Schätzungsweise drei Millionen Menschen wohnen bei BBU-Mitgliedsunternehmen. Mitgliedsunternehmen sind:

- 88 landeseigene und kommunale Wohnungsbaugesellschaften mit rund 505.000 Wohnungen,
- 196 genossenschaftliche Wohnungsunternehmen mit rund 319.000 Wohnungen,
- 59 private Wohnungsunternehmen und sonstige Unternehmen mit rund 314.000 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., Berlin 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

Der BBU vertritt öffentliche, genossenschaftliche, private und kirchliche Wohnungsunternehmen zweier Bundesländer. Dabei wird der Verband mit sehr unterschiedlichen Gegebenheiten konfrontiert: Während Berlin, Potsdam und ihr Umland eine anhaltende Bevölkerungszunahme registrieren, schrumpft die Bevölkerungszahl im weiteren Metropolenraum des Landes Brandenburg vielerorts. In wohl keiner anderen Region Deutschlands liegen Wachstum und Schrumpfung so dicht beieinander wie hier.

