

# **PRESSEINFORMATION**



**Jahrespressekonferenz Brandenburg**

**BBU Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e.V.**

**am Dienstag, den 12. Juli 2016, in Potsdam**

**\*Sperrfrist 12.07.2016, 10:00 Uhr\***

**Maren Kern  
Vorstand**

## **Eine Wohnoffensive für Brandenburg**

**Dank des Engagements der Wohnungswirtschaft kommen Brandenburgs Städte bei der Bewältigung des durch Wende und Einheit verursachten wirtschaftlichen und demografischen Strukturwandels gut voran. Am deutlichsten sichtbar wird das in der Entwicklung der Leerstandsquote bei den BBU-Mitgliedsunternehmen. BBU-Vorstand Maren Kern: „Unsere Mitgliedsunternehmen stehen für starke und lebenswerte Städte. Jetzt ist es an der Gemeinde- und Landespolitik, die sich hieraus ergebenden Potenziale noch besser zu erschließen.“**

Brandenburgs Städte sind attraktive Wohnorte: Das bescheinigen ihnen nicht zuletzt BBU-Mitgliedsunternehmen in einer Umfrage. Trotz aller Anstrengungen verharrt die Leerstandsquote in den Städten des weiteren Metropolenraums des Landes Brandenburg allerdings seit 2010 praktisch unverändert bei ca. 10,5 Prozent. Kern: „Landesweit stehen bei unseren Mitgliedsunternehmen insgesamt rund 27.000 Wohnungen leer, davon nur rund 7.000 wegen geplanter Abrisse in strukturschwachen Regionen. Daraus ergibt sich allein bei unseren Unternehmen ein ungenutztes Wohnpotenzial von etwa 20.000 Wohnungen, das erschlossen werden muss. Dafür sollte sich jetzt die öffentliche Hand einsetzen.“

### **16,5 Milliarden Euro sichern starke Städte**

Seit 1991 haben die brandenburgischen BBU-Mitgliedsunternehmen rund 14,8 Milliarden Euro in Bestand und Neubau investiert. In diesem Zeitraum haben sie – vor allem im Berliner Umland – fast 15.000 Wohnungen neu gebaut und den Wohnungsbestand zu weiten Teilen umfassend modernisiert. Im gleichen Zeitraum wurden von ihnen – insbesondere im weiteren Metropolenraum – gut 60.000 dauerhaft leerstehende Wohnungen mit einem Buchwert von schätzungsweise 1,7 Milliarden Euro abgerissen. „Damit haben unsere Unternehmen rund 16,5 Milliarden Euro für gutes Wohnen und starke, attraktive Städte aufgebracht. Ohne unser Engagement und unsere Expertise wären Brandenburgs Städte in einem schlechteren Zustand. Wir sind Hauptsäulen von Stadtentwicklung und Stadtumbau“, fasste Kern zusammen.

### **Ansatzpunkte für mehr Wohnen**

Das große Engagement der Wohnungsunternehmen schafft gute Voraussetzungen dafür, dass auch die Städte des weiteren Metropolenraums besser vom starken Wachstum Berlins und Potsdams profitieren. Kern: „Die Aktivierung der Brandenburger Wohnpotenziale ist nicht nur sinnvoll, sondern auch regional- und sozialpolitisch geboten.“ Der Weg dorthin führt zum einen über eine weitere konsequente Fortsetzung und Nutzung der Städtebauförderprogramme, allen anderen voran beim Stadtumbau Ost. Zum anderen nennen BBU-Mitgliedsunternehmen in einer Umfrage des Verbandes eine bessere Nah- und Regionalverkehrstaktung sowie ein besseres Wohn-Marketing dieser Städte als weitere Handlungspunkte. Kern: „Hierbei sehen wir auch das Land in der Pflicht, besser zu unterstützen.“

### **Potsdam boomt – soziale Wohnungswirtschaft stabilisiert**

Das Wachstum der Landeshauptstadt Potsdam setzt sich fort – in den nächsten Jahren werden dort deshalb mindestens 10.000 neue Wohnungen benötigt. „Da ist es eine gute Nachricht, dass unsere Mitgliedsunternehmen mit ihrem Marktanteil von fast 50 Prozent nicht nur für bezahlbare Mieten in Potsdam sorgen, sondern auch eine Rekordsumme in den Neubau investieren“, so Kern. Mit einer Bestandsmiete von 5,53 Euro nettokalt pro Monat und Quadratmeter wohnt es sich im Vergleich zum Berliner Mietspiegeldurchschnitt in einer BBU-Durchschnittswohnung auf das Jahr gerechnet über 220 Euro günstiger. Gleichzeitig wollen die Unternehmen ihre Neubauinvestitionen 2016 um 74 Prozent ausweiten – und dann mit rund 50 Millionen Euro so viel in diesen Bereich investieren wie zu keinem Zeitpunkt zuvor seit Beginn der Erfassungen durch den BBU 1992. In diesem Zusammenhang warnte Kern aber auch vor immer weiter steigenden Baukosten. Allein zwischen 2012 und 2016 hätten vor allem immer weiter steigende energetische Standards dazu geführt, dass die Herstellungskosten um rund 22 Prozent gestiegen sind. Hinzu kämen steigende Grundstückspreise. Kern: „Höhere Baukosten bedeuten immer auch höhere Neubaumieten.“

## Die Themen im Überblick

- **Im Einsatz: Wohnungswirtschaft für starke Städte**
  - **Im Aufbruch: Eine Wohnoffensive für Brandenburg**
  - **Im Fokus: Wohnungsmarkt Potsdam**
- 

## 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](mailto:david.eberhart@bbu.de)

## **Im Einsatz: Wohnungswirtschaft für starke Städte**

**Rund 75 Prozent der Brandenburger BBU-Mitgliedsunternehmen bescheinigen ihren Städten, attraktive Wohnorte zu sein. Das ergab eine BBU-Umfrage in 21 Brandenburger Orten mit 15.000 und mehr Einwohnern. „Dieses Ergebnis steht für die Stärke von Brandenburgs Städten. Das zeigt, wie gut die enormen Herausforderungen aus zweieinhalb Jahrzehnten wirtschaftlichem und demografischem Strukturwandel bewältigt werden. Das ist vor allem auch das Verdienst unserer Unternehmen, die hierbei entscheidend unterstützen“, so BBU-Vorstand Maren Kern.**

Nach Wende und Einheit schrumpften die Bevölkerungszahlen im Land Brandenburg um bis zu einem Drittel – vor allem, aber nicht nur in den berlinfernen Städten des weiteren Metropolenraums. In Folge schnellte der Wohnungsleerstand in die Höhe: Von brandenburgweit 4,2 Prozent zu Beginn der Erfassungen durch den BBU (1995) auf einen Höchststand von rund 15 Prozent nur sieben Jahre später (2002). Im Berliner Umland lag er in dieser Zeit bei rund sieben Prozent, in den Städten des weiteren Metropolenraums sogar bei über 18 Prozent – fast jede fünfte Wohnung stand hier leer.

### **Leerstand reduziert**

Bis 2015 konnten die Brandenburger BBU-Mitgliedsunternehmen den Leerstand in ihren Beständen auf 8,0 Prozent abbauen und damit brandenburgweit annähernd halbieren. Im Berliner Umland liegt die Quote bei 2,3 Prozent, im weiteren Metropolenraum mit 10,5 Prozent deutlich höher. Kern: „Die Leerstandsentwicklung macht sehr deutlich, welchen enormen Veränderungen sich Brandenburgs Städte in den letzten zweieinhalb Jahrzehnten stellen mussten. Es gehört zu den großen Leistungen unserer Mitgliedsunternehmen, dass sie diese gewaltige Herausforderung nachweislich gut gemeistert haben. Das ist das Ergebnis von bezahlbaren Mieten, hohen Investitionen und umfassenden Stadtentwicklungsmaßnahmen durch Neubau, Ersatzneubau oder Abriss, das alles immer vor dem Hintergrund der in Brandenburg sehr ausgeprägten Gleichzeitigkeit von Wachstums- und Schrumpfungprozessen.“

### **Mieten: Deutlicher Abstand zu Berlin**

Im Brandenburger Durchschnitt der BBU-Mitgliedsunternehmen lag die Bestandsmiete 2015 bei 4,84 Euro nettokalt pro Quadratmeter und Monat (+1,5 %). Dabei betragen die Mieten in den Städten rund um Berlin 5,29 Euro (+1,7 %) und in den Städten des weiteren Metropolenraums 4,63 Euro (+1,3 %). Zum Vergleich: Der Mittelwert des Berliner Mietspiegels von 2015 liegt bei 5,84 Euro nettokalt pro Monat und Quadratmeter. „Damit ist Wohnen im Land Brandenburg im Schnitt um einen ganzen Euro pro Quadratmeter und Monat günstiger als in Berlin. Für eine Durchschnittswohnung auf das Jahr gerechnet macht das 720 Euro aus“, so BBU-Vorstand Maren Kern.

### **15.000 Wohnungen neu gebaut, 60.000 abgerissen, 92 Prozent modernisiert**

Seit Beginn der Erfassungen durch den BBU im Jahr 1991 haben seine brandenburgischen Mitgliedsunternehmen rund 14,8 Milliarden Euro in Bestand und Neubau investiert. Fast 1,7 Milliarden Euro flossen dabei in den Neubau, gut 13,1 Milliarden Euro in Instandhaltung und Modernisierung. Im Ergebnis sind gut 92 Prozent ihrer Wohnungen teilweise oder vollständig modernisiert. Etwa acht Prozent des Bestandes – knapp 30.000 Wohnungen – sind barrierearm oder sogar barrierefrei und damit für die Anforderungen des demografischen Wandels gerüstet.

In diesem Zeitraum haben die Unternehmen – ganz überwiegend in Potsdam (1.900 Wohnungen), dem angrenzenden Landkreis Potsdam-Mittelmark (3.600 Wohnungen) und weiteren Städten des Berliner Umlands – mehr als 14.700 Wohnungen neu errichtet. In den Städten des weiteren Metropolenraums wurden von ihnen im gleichen Zeitraum gut 60.000 dauerhaft leerstehende Wohnungen abgerissen, was einem Eigenkapitalopfer von schätzungsweise 1,7 Milliarden Euro entspricht. Kern: „Insgesamt haben unsere Unternehmen für gutes Wohnen und attraktive Städte also rund 16,5 Milliarden Euro eingebracht.“

### Investitionen 2016 erneut mit kräftigem Plus

Für 2016 planen die BBU-Mitgliedsunternehmen Investitionen von rund 590 Millionen Euro. Gegenüber 2015 ist das ein Plus von fast 18 Prozent. Allein beim Neubau ist eine Ausweitung um rund 51 Prozent auf knapp 180 Millionen Euro vorgesehen. Knapp 70 Prozent dieser Summe (123 Mio. €) ist für Neubauinvestitionen in den Städten des Berliner Umlands, allen voran Potsdam, vorgesehen.

**Tabelle:** Leerstandsquoten bei BBU-Mitgliedsunternehmen nach Landkreisen und kreisfreien Städten, 2015 im Vergleich zu 2014 und 2002 (**rot** = Leerstand 2015 zu 2014 gestiegen)

Landkreis / kreisfreie Stadt	Leerstandsquote 2015, in %	Leerstandsquote 2014, in %	Leerstandsquote 2002, in %
Prignitz	<b>18,2</b>	17,8	24,1
Spree-Neiße	17,4	17,9	22,7
Stadt Brandenburg a. d. Havel	<b>13,2</b>	12,8	19,0
Oberspreewald-Lausitz	<b>12,6</b>	12,3	21,3
Elbe-Elster	10,8	10,8	11,3
Oder-Spree	10,0	10,6	12,7
Märkisch-Oderland	<b>9,2</b>	9,1	8,4
Stadt Frankfurt (Oder)	9,0	10,0	23,7
Barnim	8,8	9,2	14,7
Stadt Cottbus	<b>7,7</b>	6,9	20,2
Ostprignitz-Ruppin	<b>7,4</b>	7,1	10,8
Havelland	7,0	7,6	14,4
Teltow-Fläming	6,3	7,9	15,7
Uckermark	5,0	5,2	13,1
Oberhavel	3,0	3,3	7,4
Potsdam-Mittelmark	<b>3,0</b>	2,8	4,4
Dahme-Spreewald	2,9	3,3	6,2
Stadt Potsdam	2,2	2,4	5,5

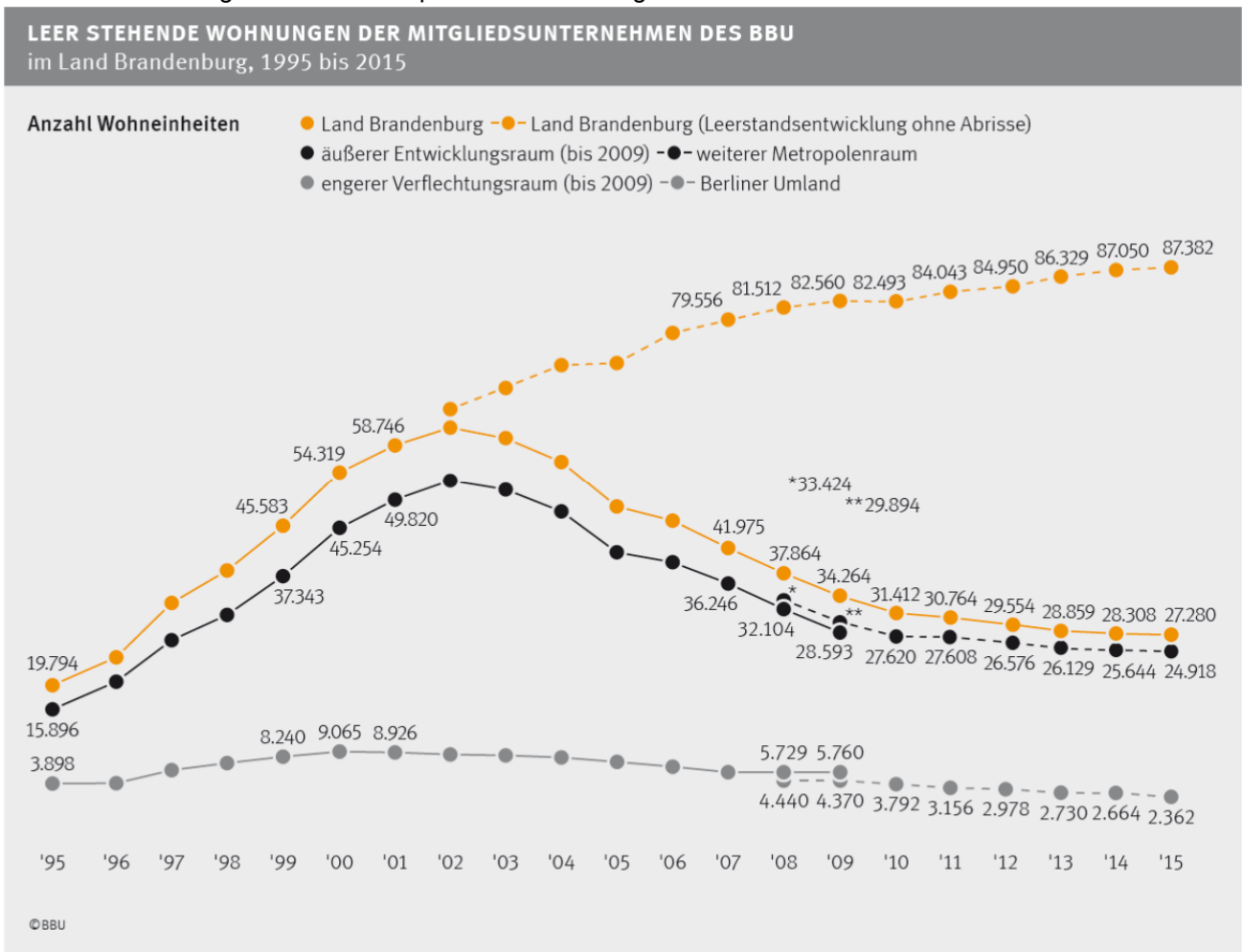
Quelle: BBU-Jahresstatistik

**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	<b>303,7</b>
2012	50,7	186,6	168,1	<b>405,4</b>
2013	86,6	204,3	154,8	<b>445,7</b>
2014	96,2	208,1	141,7	<b>446,0</b>
2015	118,8	214,8	167,2	<b>500,8</b>
Σ 1991 bis 2015	1,7 Mrd. €	5,9 Mrd. €	7,3 Mrd. €	<b>14,8 Mrd. €</b>
Planungen 2016	178,9	227,9	183,4	<b>590,2</b>
Veränderungen 2016 zu 2015	+50,5 %	+6,1 %	+9,7 %	<b>+ 17,8 %</b>

Quelle: BBU-Statistik

**Grafik:** Entwicklung der Leerstandsquoten bei BBU-Mitgliedsunternehmen



Quelle: BBU-Statistik

## **Im Aufbruch: Eine Wohnoffensive für Brandenburg**

**Der Leerstand konnte in den letzten Jahren zwar auch in vielen Städten des weiteren Metropolitanraums abgebaut werden. Dennoch verharrt er seit 2010 trotz weiterer Abrisse von durchschnittlich 1.800 Wohnungen pro Jahr durch die BBU-Mitgliedsunternehmen in dieser Region nahezu unverändert bei über zehn Prozent. Brandenburgweit stehen rund 27.000 Wohnungen leer, von denen aber nur rund 7.000 für den Abriss vorgesehen sind – angesichts des Booms in Berlin und Potsdam also ein enormes Potenzial von rund 20.000 kurz- und mittelfristig verfügbaren Wohnungen. „Brandenburg braucht eine Wohnoffensive“, fordert deshalb BBU-Vorstand Maren Kern.**

Eine Befragung des BBU unter seinen Mitgliedsunternehmen in den größeren Städten des Landes zeigt hierfür Ansatzpunkte auf. An der Umfrage beteiligten sich BBU-Mitgliedsunternehmen mit einem Wohnungsbestand von jeweils mehr als 1.500 Wohnungen in 21 Brandenburger Städten mit mehr als 15.000 Einwohnern. Die Unternehmen stehen für rund 150.000 Wohnungen. Kern zur Motivation der Umfrage: „Mit dem starken Wachstum der Metropolen einerseits und dem Schrumpfen ländlicher Regionen sind zunehmende stadtentwicklungspolitische und soziale Probleme verbunden. Hier müssen wir gegensteuern. Das Wachstum in unserer Region muss endlich besser verteilt werden. Landesregierung, Städte und Wohnungswirtschaft halten hierzu wichtige Schlüssel in den Händen und sollten sie auch nutzen. Wir müssen die Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg als Einheit denken.“

### **Einpendleranteil in Berlin nur bei 21 Prozent**

Nach wie vor weise Berlin bei den Einpendlern mit einem Anteil von nur 21 Prozent an den sozialversicherungspflichtig Beschäftigten in der Stadt unter den deutschen Metropolen den mit Abstand niedrigsten Wert auf. Zum Vergleich: Mit fast 78 Prozent ist dieser Wert beim Spitzenreiter München fast viermal so hoch.

### **Spezielle Angebote für Zuzügler**

Immerhin fast 40 Prozent der antwortenden BBU-Mitgliedsunternehmen aus dem weiteren Metropolitanraum haben schon konkrete Angebote für potenzielle Zuzügler: Vor allem in Form von zeitlichen Mietvergünstigungen oder Bonifikationen für Familien sowie für Seniorenhaushalte. Viele BBU-Mitgliedsunternehmen setzen auch auf eine weitere Differenzierung ihres Wohnungsangebots, um noch attraktiver für den Zuzug zu werden. Kern: „Auch durch mehr Neubau schaffen unsere Unternehmen die Voraussetzungen dafür, dass Quartiere anziehend und gleichzeitig sozial durchmischt werden.“

### **„Kleine Landflucht“**

Den Ergebnissen der Umfrage zufolge lässt sich in ganz Brandenburg derzeit bereits eine deutliche Wanderungsbewegung von den Umlandgemeinden in die jeweils nächstgrößeren Städte feststellen. Das gilt vor allem für den weiteren Metropolitanraum, wo 96 Prozent der antwortenden BBU-Mitgliedsunternehmen von einer Zuwanderung aus dem Umland berichten. Rund um Berlin machten hingegen nur 80 Prozent der Unternehmen diese Angabe. Kern: „Wir beobachten hier eine ‚kleine Landflucht‘. Sie wird vor allem gespeist von der Altersgruppe der über 55jährigen, die aufgrund des besseren Nahverkehrs-, Einzelhandels- oder Ärzteangebots in die größeren Zentren ziehen.“

### **Weiterer Metropolitanraum: Derzeit noch kaum stärkerer Zuzug aus Berlin**

Deutlich geringer ausgeprägt ist zumindest im weiteren Metropolitanraum derzeit noch ein stärkerer Zuzug aus Berlin. Nur 27 Prozent der aus dieser Region antwortenden BBU-Mitgliedsunternehmen gaben an, in den letzten zwei Jahren hier eine Zunahme registriert zu haben. Zum Vergleich: Für das Berliner Umland galt das für 90 Prozent der antwortenden Unternehmen. Kern: „Hier ist in den berlinferneren Städten noch deutlich Luft nach oben.“ Der BBU schätzt das in den Städten des weiteren Metropolitanraums kurzfristig für mehr Zuzug zur Verfügung stehende Wohnungsangebot allein bei seinen Mitgliedsunternehmen auf rund 15.000 Wohnungen.

### **Hohe Wohnqualitäten noch zu unbekannt**

Viele Unternehmen aus dieser Region gaben zudem an, dass der Zuzug derzeit eher aus familiären Gründen erfolge: Beispielsweise junge Leute, die nach Aufnahme einer Berufstätigkeit in Berlin in die Nähe ihrer älter werdenden Eltern in die früheren Heimatstädte zurückzögen. „Die vielen Vorteile von Brandenburgs Städten als Wohnorte sind offenbar eher denjenigen bekannt, die hierhin einen persönlichen Bezug haben. Sie müssen aber auch denen vermittelt werden, die sie noch nicht kennen“, so Kern.

### **Noch zu schwaches Selbstbewusstsein**

91 Prozent der antwortenden Unternehmen aus dem weiteren Metropolenraum sehen in der Ausweitung des Arbeitsplatzangebotes in ihren jeweiligen Städten eine wesentliche Motivation für Zuzug. „Das zeigt, dass das Bewusstsein um ihre vielen anderen Vorteile als Wohnorte offenbar auch in den Städten selbst noch zu schwach ausgeprägt ist. Dabei haben sie gerade auch einer anspruchsvolleren Klientel sehr viel zu bieten.“ Als Beispiele nannte Kern bezahlbare und gut ausgestattete Wohnungen, oft sogar in Altbauquartieren, Wochenmärkte und regionale Produkte, ein gutes Angebot an Ärzten und Einzelhandel sowie großartige Landschafts- und Naturräume, die bundesweit ihresgleichen suchen. Und ein weiterer großer Vorteil, insbesondere mit Blick auf Berlin: Fast 80 Prozent der Unternehmen in dieser Region schätzten das Kita- und Schulangebot in ihren Städten als sehr gut ein.

Aufgrund des anhaltenden Strukturwandels sei es nach derzeitigem Stand zudem wenig wahrscheinlich, dass in großem Stil mehr Arbeitsplätze in den berlinferneren Regionen entstehen. Kern: „Viel wichtiger wäre es deshalb, dass vor allem auch die berlinferneren Städte Werbung für sich als Wohnorte machen und auf diese Weise von der sehr guten Arbeitsplatzentwicklung in Berlin und Teilen seines Umlands profitieren. Dieser Zuzug wäre dann wiederum eine gute Grundlage für ein stärkeres Wirtschafts- und Arbeitsplatzwachstum vor Ort, vor allem im Dienstleistungsbereich und im Handwerk.“

### **Notwendig I: Bessere Taktung im Nah- und Regionalverkehr**

Nur 32 Prozent der antwortenden BBU-Mitgliedsunternehmen im weiteren Metropolenraum bewerten ihre Verkehrsanbindung als gut, 68 Prozent hingegen als ausreichend bzw. ausbaufähig. Gleichzeitig wünschen sich rund 82 Prozent von ihnen eine verbesserte und auch gleichmäßigere Taktung. Wichtig seien außerdem verbesserte Angebote auch am Abend und am Wochenende. „Das Schienennetz ist umfangreich, das ist eine gute Grundlage. Die Züge im Nah- und Regionalverkehr sollten aber mindestens zweimal, besser noch dreimal pro Stunde in den größeren Städten halten. Wenn der Zug kommt, kann auch der Zuzug kommen“, resümierte Kern. Unbedingt nachgedacht werden müsse auch über die Preise der Tickets. „Ein VBB-Netzticket kostet im Normalpreis fast 2.000 Euro im Jahr, ein Dauerticket von Frankfurt (Oder) nach Berlin mit knapp 1.700 Euro nur unwesentlich weniger. Das ist zu viel.“ In diesem Zusammenhang regte Kern auch stärkere Innovationen beispielsweise seitens der Bahnindustrie an: „Vielleicht wären fahrerlose Züge eine Möglichkeit, die Kapazitäten kostengünstig zu erhöhen?“

### **Notwendig II: Stärkeres Wohnortmarketing**

Eine klare Mehrzahl von über 80 Prozent der antwortenden BBU-Mitgliedsunternehmen im weiteren Metropolenraum spricht sich dafür aus, dass stärker als bisher für ihre Städte als Wohnorte geworben werden sollte. „Das fängt bei mehr Werbung in Berlin an und hört bei der Zahlung von Zuzugsprämien nicht auf. Den potenziellen Interessenten muss das Wohnen in Brandenburgs Städten schmackhaft gemacht werden“, so Kern. Hierbei müsse das Land die Kommunen besser unterstützen.

### **Weitere Ansatzpunkte: Bessere Kooperation, mehr Freizeitangebote**

Als weitere Ansatzpunkte für eine Stärkung des Zuzugs nannten die antwortenden BBU-Mitgliedsunternehmen im weiteren Metropolenraum auch eine Verbesserung des Freizeitangebots vor Ort. Hierzu wiederum könne eine Vertiefung der Kooperation zwischen nahe gelegenen Gemeinden sinnvoll sein. Finanziert werden könnten die Maßnahmen aus Landes- und Bundesmitteln, beispielsweise auch im Zuge der Weiterentwicklung des Stadtumbaus Ost und West zu einem gesamtdeutschen Stadtumbau- und Städtebauförderungsprogramm.



## Im Fokus: Wohnungsmarkt Potsdam

**Die Landeshauptstadt entwickelt sich weiterhin hervorragend. Indem sie mit einem Mietwohnungsmarktanteil von fast 50 Prozent für bezahlbares und gutes Wohnen für breite Bevölkerungsschichten sorgen, haben die zwölf BBU-Mitgliedsunternehmen hieran einen wesentlichen Anteil. Eine besonders gute Nachricht: 2016 wollen sie ihre Neubauinvestitionen kräftig ausweiten – auf den höchsten Stand seit Beginn der statistischen Erhebungen durch den BBU 1992.**

Im Durchschnitt lagen die Bestandsmieten bei BBU-Mitgliedsunternehmen in Potsdam 2015 bei 5,53 Euro nettokalt pro Monat und Quadratmeter. Eine durchschnittliche Mietwohnung kostete also knapp 332 Euro im Monat, zwei Prozent mehr als im Vorjahr.

Gegenüber dem Mittelwert des Berliner Mietspiegels von 2015 (5,84 €/m<sup>2</sup>) ist Wohnen in Potsdam um rund 31 Cent pro Quadratmeter bzw. fünf Prozent günstiger. Noch deutlicher ausgeprägt sei sogar der Unterschied zwischen BBU-Neuvertragsmieten (6,43 €/m<sup>2</sup>, 2014) und den Potsdamer Marktmieten (8,17 €/m<sup>2</sup>, Ende 2013, aus dem BBU-Metropolenvergleich): Hier liegt der Preisunterschied pro Quadratmeter und Monat sogar bei 1,74 Euro bzw. 21 Prozent. „Unsere Unternehmen sind die beste Mietenbremse. Eine weitere Verschärfung des Mietrechts ist also völlig überflüssig“, kommentierte Kern.

### Leerstand und Fluktuation weiter gesunken

Ende 2015 standen bei BBU-Mitgliedsunternehmen in Potsdam 2,2 Prozent der Wohnungen leer. Im Vorjahresvergleich entspricht das einem Rückgang um 0,2 Prozentpunkte. Im Zehnjahresvergleich zu 2005 (4,7 %) hat sich der Leerstand sogar mehr als halbiert.

Auch die Fluktuation – also die Zahl der Umzüge – hat sich sowohl im Jahresvergleich (-0,1 Prozentpunkte) als auch im Zehnjahresvergleich (-2,9 Prozentpunkte) auf zuletzt 6,3 Prozent verringert. Kern: „Damit ziehen die Potsdamer Haushalte mittlerweile ebenso ungerne um wie die Berliner. Das steht auch für eine hohe Wohnzufriedenheit der Mieterinnen und Mieter.“

### Neubauinvestitionen auf Allzeithoch

Für das laufende Jahr planen die Potsdamer BBU-Mitgliedsunternehmen Investitionen von insgesamt 124,6 Millionen Euro. Gegenüber dem Vorjahr entspricht das einer Ausweitung um gut 40 Prozent. Mit einem Plus von gut 74 Prozent steigen dabei die Neubauinvestitionen noch deutlich stärker. Sie machen mit rund 50 Millionen Euro damit schon zum zweiten Mal seit 2014 das deutliche Schwergewicht der Investitionen insgesamt aus und steigen sogar auf ein Allzeithoch. Kräftig mit dabei sind auch Potsdams Genossenschaften, die einen Mietwohnungsmarktanteil von rund 20 Prozent haben.

Wie wichtig dieses Engagement für Potsdam ist, zeigt ein Blick auf die Bevölkerungsentwicklung. 2020 wird die Landeshauptstadt nach der Bevölkerungsprognose des Amtes für Statistik Berlin-Brandenburg mit rund 177.000 etwa 10.000 Einwohner mehr zählen als 2015. Aus dieser zusätzlichen Nachfrage schätzt der BBU den Neubaubedarf bis 2020 auf insgesamt etwa 4.000 Mietwohnungen. „Es steht für die große soziale und stadtentwicklungspolitische Verantwortung unserer Potsdamer Mitgliedsunternehmen, dass sie bis 2020 mit mindestens 1.500 Neubauwohnungen zur Befriedigung dieses zusätzlichen Bedarfs beitragen dürften“, so Kern. Damit würden sie in den fünf Jahren zwischen 2015 und 2020 sogar fast soviel neu bauen, wie in den anderthalb Jahrzehnten zwischen 1991 und 2015.

### Sorge: Baukostenentwicklung

Problematisch aus Sicht des BBU: „Wegen immer höherer staatlicher Auflagen steigen die Baukosten auch in Brandenburg. Deshalb gibt es pro investiertem Euro immer weniger Neubauwohnung“, so Kern. Erste Auswertungen der im Aufbau befindlichen BBU-Neubaudatenbank legen nahe, dass die Herstellungskosten im Brandenburger Mittel allein zwischen 2012 und 2016 um über 400 Euro pro Quadratmeter bzw. 22 Prozent auf 2.239 Euro pro Quadratmeter zugelegt haben. Auf eine 60-Quadratmeter-Wohnung gerechnet

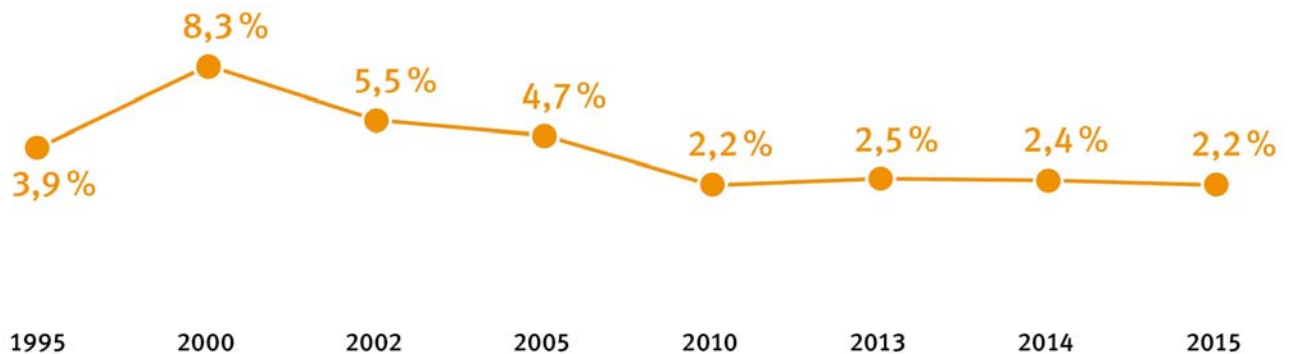
bedeutet das eine Kostensteigerung um über 24.000 Euro – ohne Grundstück. Auf die rechnerische Neubaumiete übertragen resultiert daraus ein Anstieg um rund 1,70 Euro nettokalt pro Monat und Quadratmeter, bzw. 1.400 Euro mehr im Jahr. Durch höhere Grundstückskosten kämen weitere ca. 30 Cent hinzu. „Wesentliche Preistreiber sind die energetischen Auflagen, die mittlerweile das Maß sowohl des Vernünftigen als auch des wirtschaftlich Tragbaren überschritten haben“, unterstrich Kern.

**Tabelle:** Investitionen der BBU-Mitgliedsunternehmen mit Sitz in Potsdam

Zeitraum	Neubau (Mio. EUR)	Instandsetzung und Instandhaltung (Mio. EUR)	Modernisierung (Mio. EUR)	Investitionen insgesamt (Mio. EUR)
2005	9,8	24,4	21,8	56,0
2015	28,3	29,5	31,1	88,9
Σ 1991 bis 2015	359,1	960,3	902,0	2.200,0
Planungen 2016	49,3	29,5	45,8	124,6
Veränderungen 2016 zu 2015	+74,2 %	-	+47,3 %	+ 40,1 %

Quelle: BBU-Statistik

**Grafik:** Leerstandsentwicklung BBU-MU in Potsdam, 1995-2015



## **BBU: Daten und Fakten**

**Der BBU Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e.V. ist mit rund 350 Mitgliedsunternehmen in Berlin und dem Land Brandenburg der größte und älteste wohnungswirtschaftliche Verband der neuen Bundesländer und einer der beiden größten wohnungswirtschaftlichen Regionalverbände deutschlandweit. Unter seinem Dach vereinen sich landeseigene, kommunale, private und genossenschaftliche Wohnungsunternehmen. Zusammen bewirtschaften sie rund 1,1 Millionen Wohnungen in Berlin und Brandenburg. Mit ihren Umsätzen, Investitionen und Arbeits- sowie Ausbildungsplätzen sind sie ein wichtiger Wirtschaftsfaktor für die Hauptstadtregion.**

### **Zahlen: Umsätze, Arbeitsplätze, Ausbildungsplätze, Investitionen**

Die 206 brandenburgischen Mitgliedsunternehmen des BBU erzielten im vergangenen Jahr Umsätze von rund 1,5 Milliarden Euro. Sie stellten rund 3.000 Arbeitsplätze, darunter 159 Ausbildungsplätze. Ca. 3.800 weitere Arbeitsplätze werden in Handwerk und Baugewerbe maßgeblich durch die Aufträge der Mitgliedsunternehmen gesichert. Seit 1991 investierten sie im Land Brandenburg rund 14,8 Milliarden Euro in gutes und bezahlbares Wohnen.

### **50 Prozent des brandenburgischen Mietwohnungsbestandes bewirtschaftet**

Mit einem Bestand von rund 400.000 Wohnungen bewirtschaften die brandenburgischen Mitgliedsunternehmen des BBU knapp 50 Prozent des brandenburgischen Mietwohnungsbestandes bzw. rund 30 Prozent des gesamten brandenburgischen Wohnungsbestandes. Mitgliedsunternehmen sind u.a.:

- 77 kommunale Wohnungsbaugesellschaften mit rund 200.000 Wohnungen,
- 119 genossenschaftliche Wohnungsunternehmen mit rund 130.000 Wohnungen,
- 10 private Wohnungsunternehmen mit rund 20.000 Wohnungen.

Zwei Mitgliedsunternehmen bewirtschaften jeweils mehr als 10.000 Wohnungen.

Etwa eine Million Brandenburgerinnen und Brandenburger leben in Wohnungen, die von BBU-Mitgliedsunternehmen bewirtschaftet werden.

### **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, Beratung und Erfahrungsaustausch in rechtlichen, wohnungswirtschaftlichen und technischen Fragen, Informationsversorgung über diverse Publikationen, Wirtschaftsprüfung und Steuerberatung sowie Aus- und Weiterbildung.

# Das BBU-Verbandsgebiet



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