



Städtekranz Berlin-Brandenburg

»Städte im 2. Ring am Zug – Chancen für eine nachhaltige Metropolraumentwicklung Berlin – Brandenburg«

Wohnstrategien und Wohnqualitäten



Städtekranz Berlin-Brandenburg

Begrüßung und Einführung

Steffen Scheller

Stadt Brandenburg an der Havel

Oberbürgermeister



Ziele des Städtekranzes

- **Informations- und Erfahrungsaustausch** zu zentralen Fragen der Stadtentwicklung
- **Gemeinsame Interessenvertretung** größerer/starker Städte
- **Gemeinschaftliche Aktivitäten und Projekte** zum gegenseitigen Vorteil

Grundsatz

- **Stärkung der Position Einzelner durch die Gemeinschaft**



städtekrantz
BERLIN-BRANDENBURG

 Suchen ...

Aktuelles

Städtekrantz

Mitglieder

Projekte

BraNEK

Kontakt

Partner | Links



Brandenburg

Brandenburg an der Havel, der älteste Ort der Mark Brandenburg, hat als Namensgeber des Bundeslandes und wichtiges industrielles sowie kulturelles Zentrum die wirtschaftliche und gesellschaftliche Entwicklung der Region über viele Jahrhunderte mitgeprägt.
mehr >



PROJEKTE und POSITIONEN 20 Jahre »Städtekrantz Berlin-Brandenburg«

[1995 bis 2015]



städtekrantz
BERLIN-BRANDENBURG



Kernthema des Städtekranzes

Beitrag der „2. Ring Städte“ zur Stärkung der gemeinsamen Metropolraumentwicklung

HISTORISCHE VORLÄUFER DER LEITBILDER-DISKUSSION VON 1990 -91



STERNMODELL, PLANUNGSGRUPPE POTSDAM, 1990



SOG. H-MODELL, AGS: JAHN, SUHR, BERLIN, 1990

STRAHLENPLAN, GUSTAV LANGEN, 1932; LANDESPLANUNGSVERBAND BRANDENBURG -MITTE



SCHEMA EINES GESAMTSIEDLUNGSPLANES, MARTIN PFANNNSCHMIDT, 1932, BRANDENBURG-M.



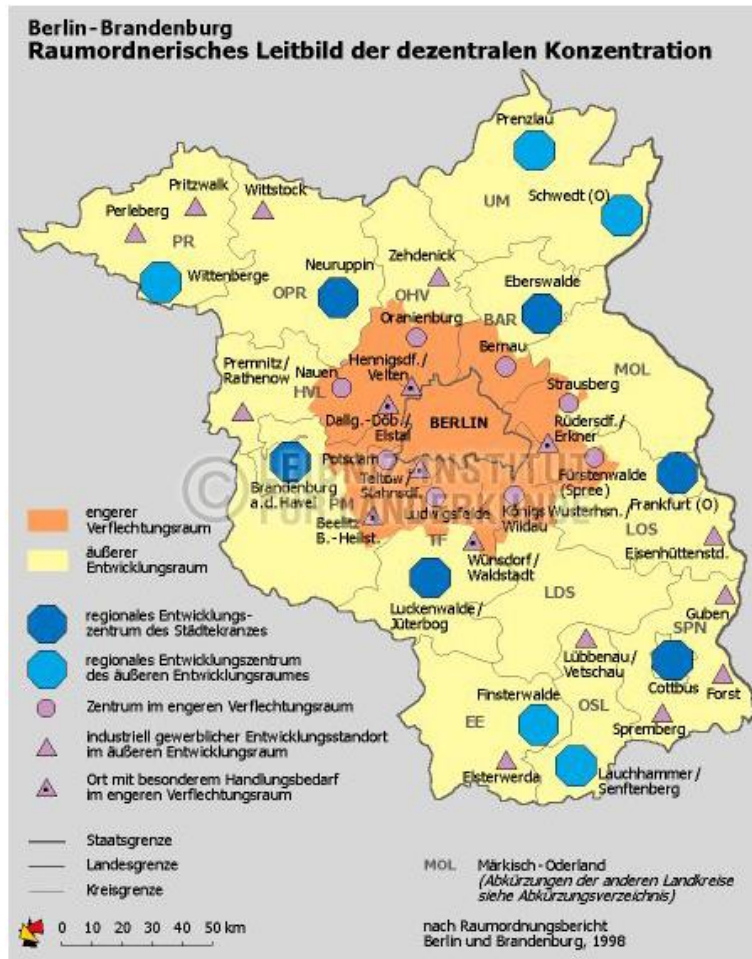
■ von der „klugen“ idealtypischen Raumplanung ...

20 JAHRE PLANUNGSGRUPPE POTSDAM ; 4/10/2010



Kernthema des Städtekranzes

Beitrag der „2. Ring Städte“ zur Stärkung der gemeinsamen Metropolraumentwicklung



■ über die Wachstums- und Steuerungseuphorie Mitte der 90er Jahre

■ „arm, aber sexy“

■ Schrumpfung und Stadtumbau

■ ...



Kernthema des Städtekranzes

Beitrag der „2. Ring Städte“ zur Stärkung der *gemeinsamen* Hauptstadtregionentwicklung –“Rückenwind“

■ .. zu einer „normalen“ Metropolraum-entwicklung ...



Video: Brandenburg aktuell | 13.03.2018 | Michael Schon und Andreas König | Bild: dpa/Bernd Settnik

Gemeinsame Kabinettsitzung in Neuhardenberg

Brandenburg und Berlin wollen Pendlerverkehr ausbauen

13.03.18 | 23:21 Uhr

Einst wollte Berlin mit Brandenburg fusionieren. Der Plan wurde zwar abgeschmettert, beide Länder sind aber durch gemeinsame Probleme eng verbunden. Etwa den rasant wachsenden Pendlerverkehr. Lösungen sollte eine



„In Berlin machen wir gar nichts“



StädteKranz als Plattform der 2. Ring Städte und für eine nachhaltige Hauptstadtregionentwicklung

- Lobbyarbeit für *alle* 2. Ring Städte
- *Mobilität/Stadtentwicklung/Wohnen*
- *Austauschplattform*
- .. „werben für die 2. Ring Städte“



23.06.2017

»Städte im 2. Ring am Zug« – breit diskutiert in
Luckenwalde

Am 23. Juni 2017 lud der StädteKranz Berlin-Brandenburg gemeinsam mit dem Ministerium für Infrastruktur und Landesplanung zu einer Diskussion zum Thema der Rolle der 2. Ring-Städte in der Brandenburger Landesentwicklung ein. Aufbauend auf den

STÄDTE IM 2. RING AM ZUG!
Chancen für eine nachhaltige Entwicklung der
Hauptstadtregion Berlin Brandenburg

**städtetekranz
BERLIN-BRANDENBURG**

**GEMEINSAMKEITEN VERBINDEN
GEMEINSCHAFT STÄRKT**

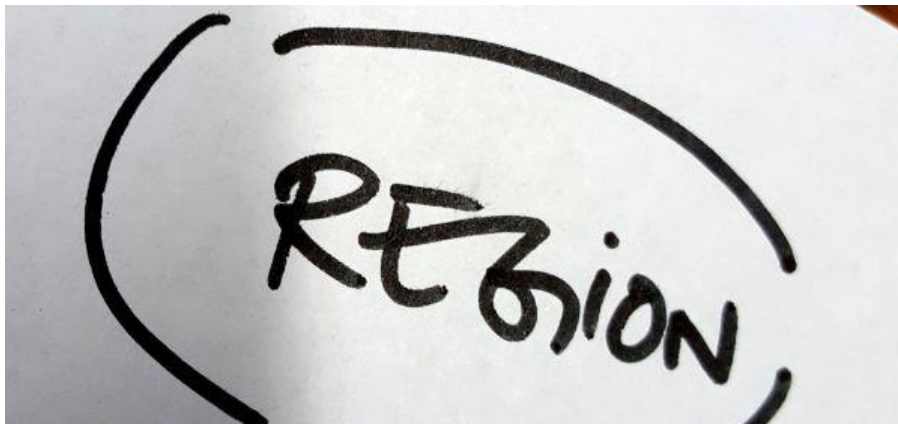
www.staedtekranz.de



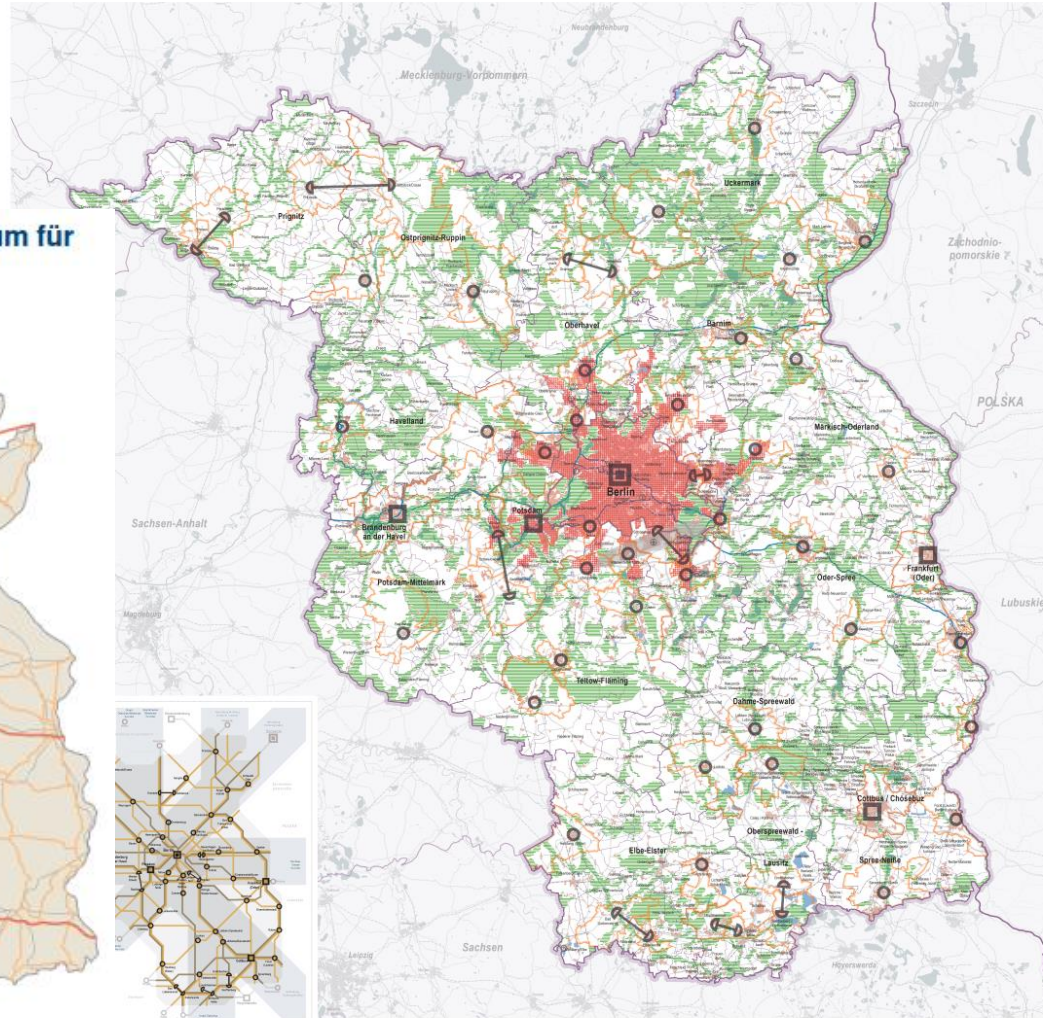
Positionen des Städtekranzes

zu Rolle der „2. Ring Städte“ zur Stärkung der *gemeinsamen* Hauptstadtregionentwicklung in der Landesentwicklung

- Chancen nutzen; *integrierte* Landesentwicklungsstrategie
- *konsequente* Achsenorientierung, Mobilitätsausbau, 30-Minuten Takte
- 2. Ring-Städte als *Regionalmetropolen* stärken; *Entlastung Berlins* und zur *Stabilisierung ihrer ländlichen* Regionen
- Konsequenterer (Wohn-) *Siedlungssteuerung*



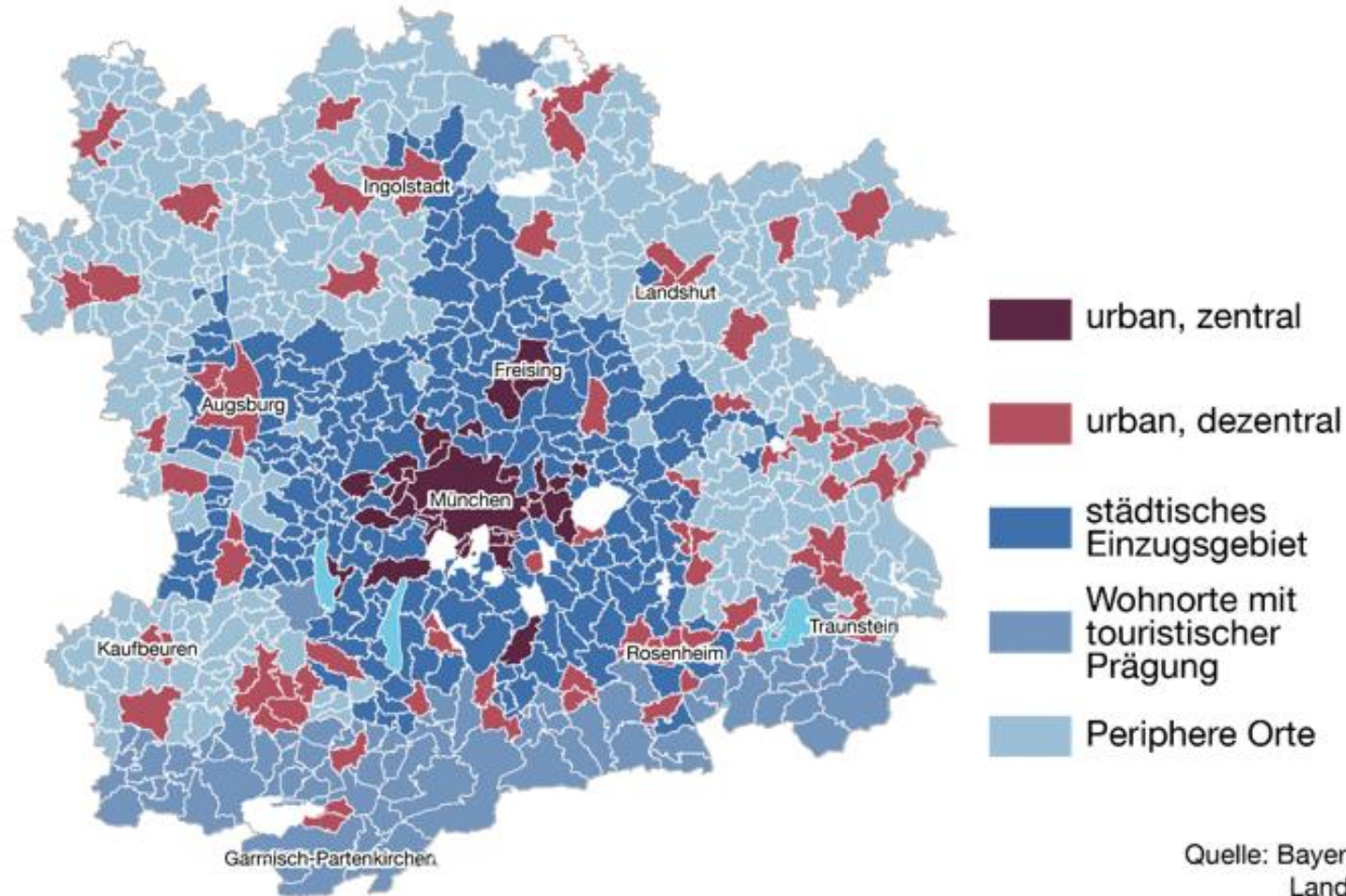
„... zu kurz
gesprungen ..?“



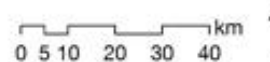


2. Ring Städte in der Metropolregion München

Die Metropolregion München neu gelesen.
Fünf Raumtypen, 17 Attribute



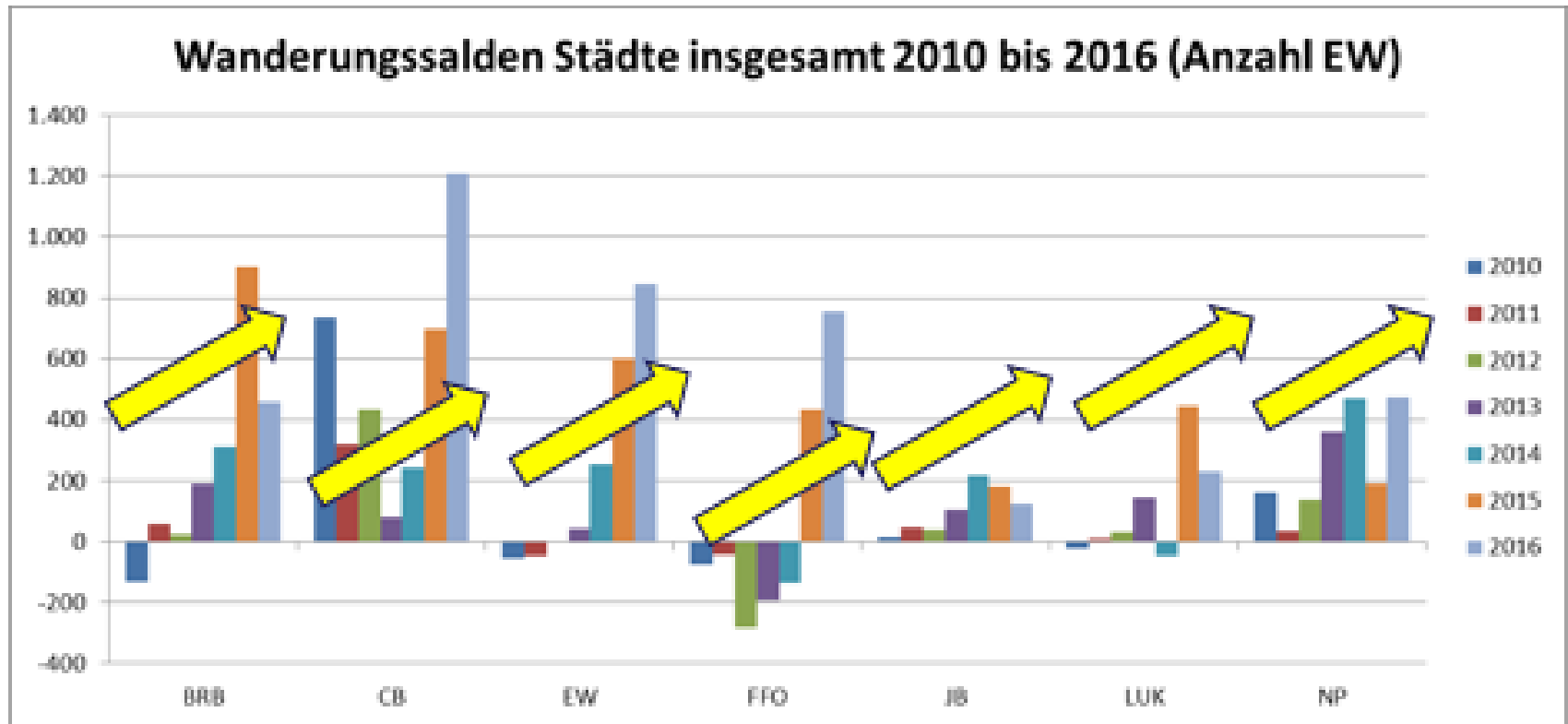
Quelle: Thierstein, Wulfhorst et al. (2016)



Quelle: Bayerisches
Landesamt
für Statistik 2015
GeoBasis-DE / BKG 2013



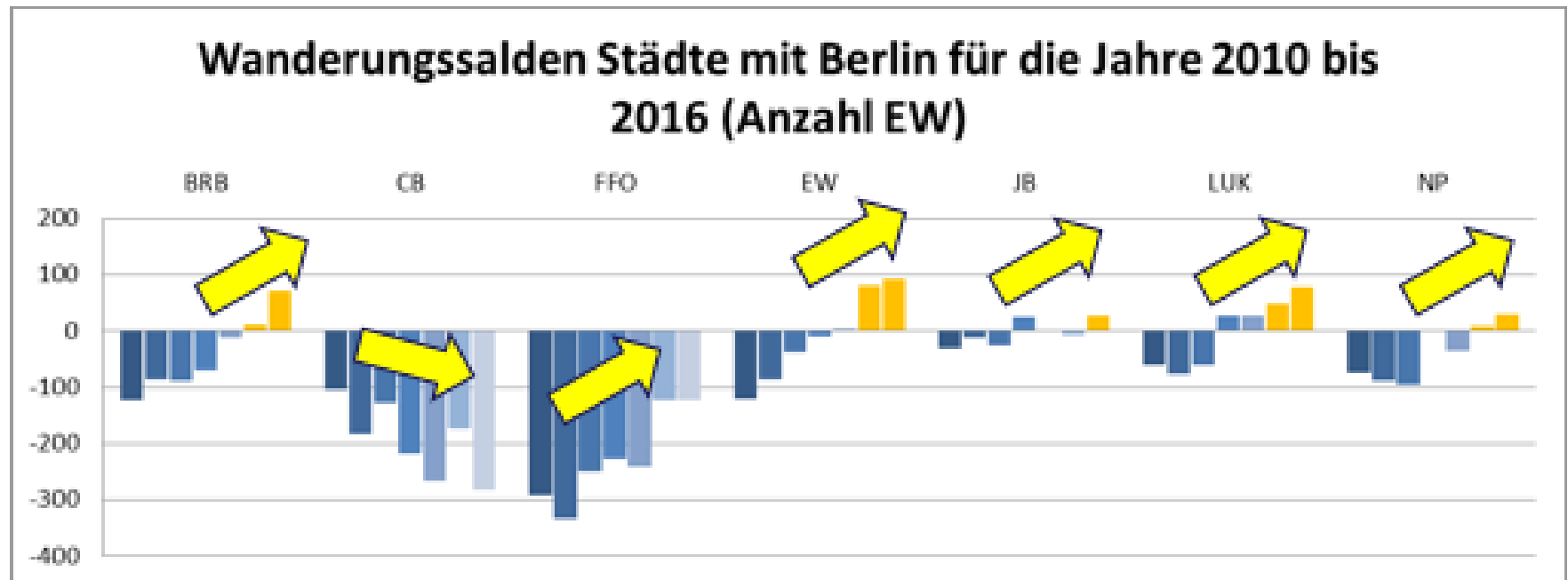
2. Ring Städte als **Wanderungsgewinner**



Quelle: AfS, 2010-2016



2. Ring Städte als **Wanderungsgewinner**



Quelle: AfS, 2010-2016

heute: Wohnstrategien und Wohnqualitäten

Ziele:

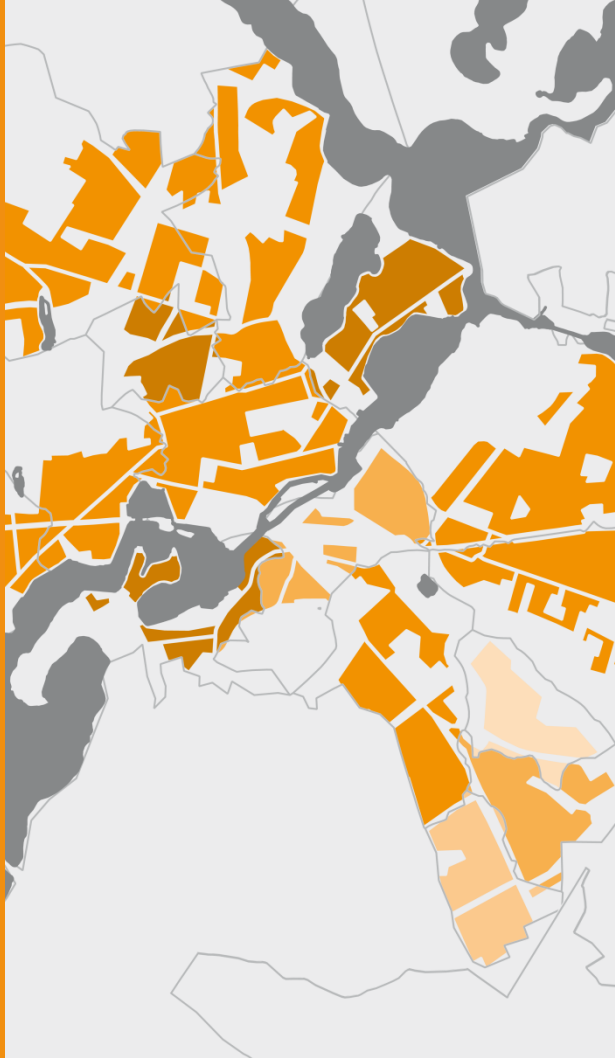
.. informieren, Erfahrungsaustausch stärken, Positionen ?

Themen z. B.:

- ? Wie können künftige **Wohnnachfragen** plausibel prognostiziert werden?
- ? Welche **Wohnqualitäten** müssen insbesondere ausgebaut werden?
- ? Wie gelingt uns die Aktivierung geeigneter **Neubaustandorte**?
- ? Wie holen wir **Pendler und Menschen aus dem Umland** in unsere Stadt?
- ? Was sind geeignete **Marketingstrategien**?
- ? Welche **Unterstützung** brauchen Städte + Wohnungsunternehmen?

heute: Wohnstrategien und Wohnqualitäten - Ablauf

09:30 – 10:00	Ankommen und erste Gespräche	
10:00 – 10:15	Begrüßung und Einführung	Steffen Scheller, Oberbürgermeister Stadt Brandenburg an der Havel
10:15 – 10:30	Städte im 2. Ring am Zug in der Hauptstadtregion-Entwicklung/-Planung	Stephan Kathke, Geschäftsstelle <u>Städtekrantz</u> Berlin-Brandenburg c/o EBP
10:30 – 10:45	zur aktuellen Wohnungsmarktentwicklung mit Bezug zu den Städten im 2. Ring am Zug	Dr. Wolfgang Schönfelder, Leiter BBU- Landesgeschäftsstelle Potsdam
10:45 – 11:00	Rückfragen - Diskussion	alle
10:45 – 12:00	Städte im 2. Ring am Zug (Teil 1) Perspektiven „Fahrpläne“ - Beispiele	Städte – Vertreter Stadtverwaltungen /Wohnungsunternehmen
12:00 – 12:45	Imbiss - Gespräche	
12:45 – 13:30	Städte im 2. Ring am Zug (Teil 2) Perspektiven - „Fahrpläne“ - Beispiele	Städte – Vertreter Stadtverwaltungen /Wohnungsunternehmen
13:30 – 14:14	Diskussion Erkenntnisse – Forderungen - „Fahrplan?“	alle
14:15 – 14:30	Einschätzungen - Verabredungen - Ausblick	



Dynamische Mietwohnungsmärkte Berlin-Brandenburg

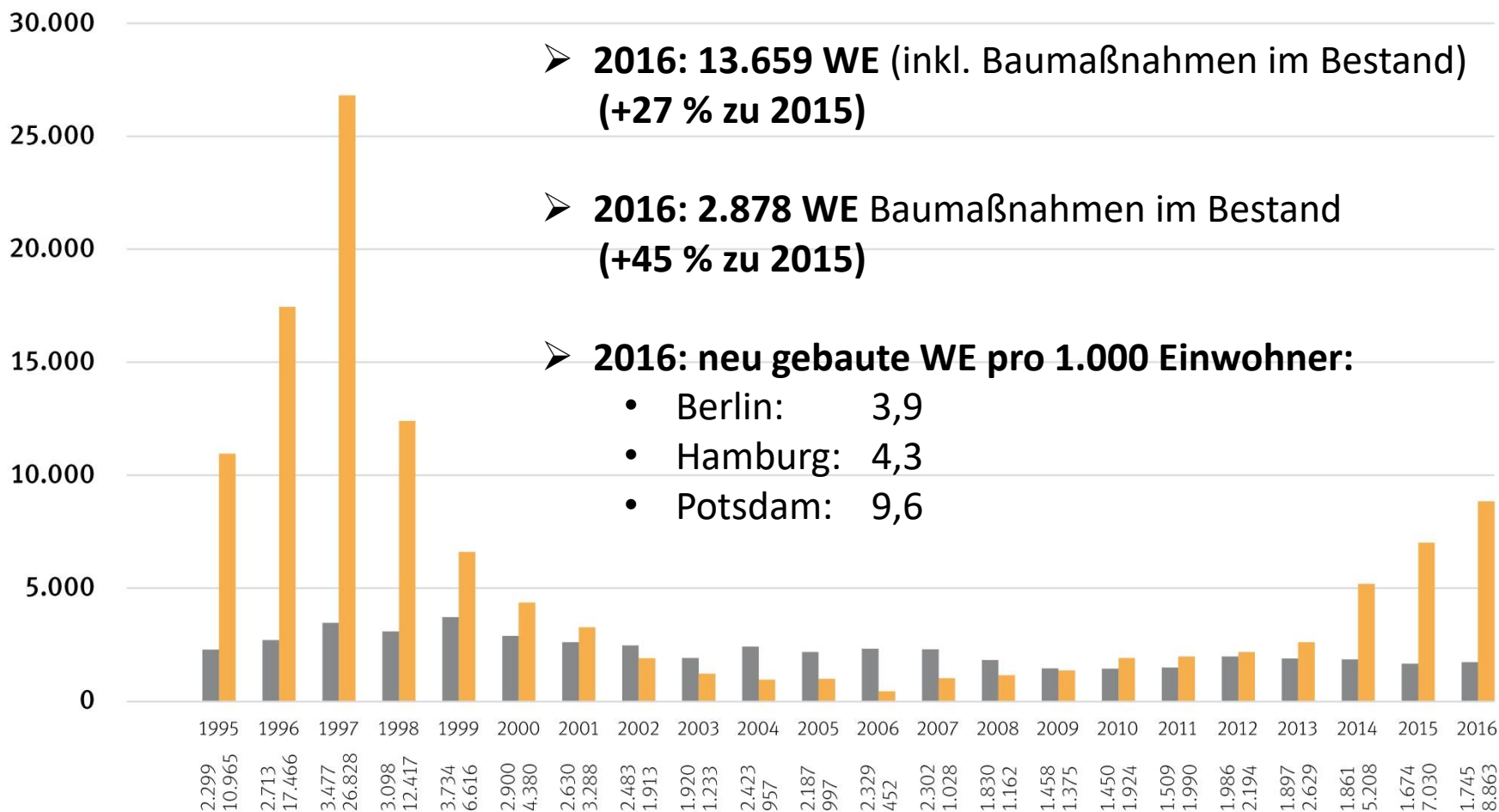
Städte im 2. Ring am Zug –
Gemeinsame Veranstaltung des BBU und
Städtekrantz Brandenburg am 2. Juli 2018

**BBU Verband Berlin-Brandenburgischer
Wohnungsunternehmen e.V.
Landesgeschäftsstelle Potsdam
Behlertstraße 13
14469 Potsdam
Tel.: 0331-271 83 11
Fax: 0331-271 83 18
wolfgang.schoenfelder@bbu.de
www.bbu.de**

Dr. Wolfgang Schönfelder

Wohnungsbaufertigstellungen in Berlin nach Gebäudeart, 1995 bis 2016

Anzahl WE (Neubau) ■ in neuen Wohngebäuden mit 1 und 2 Wohnungen ■ in neuen Wohngebäuden mit 3 und mehr Wohnungen



Quelle: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg; Grafik: BBU

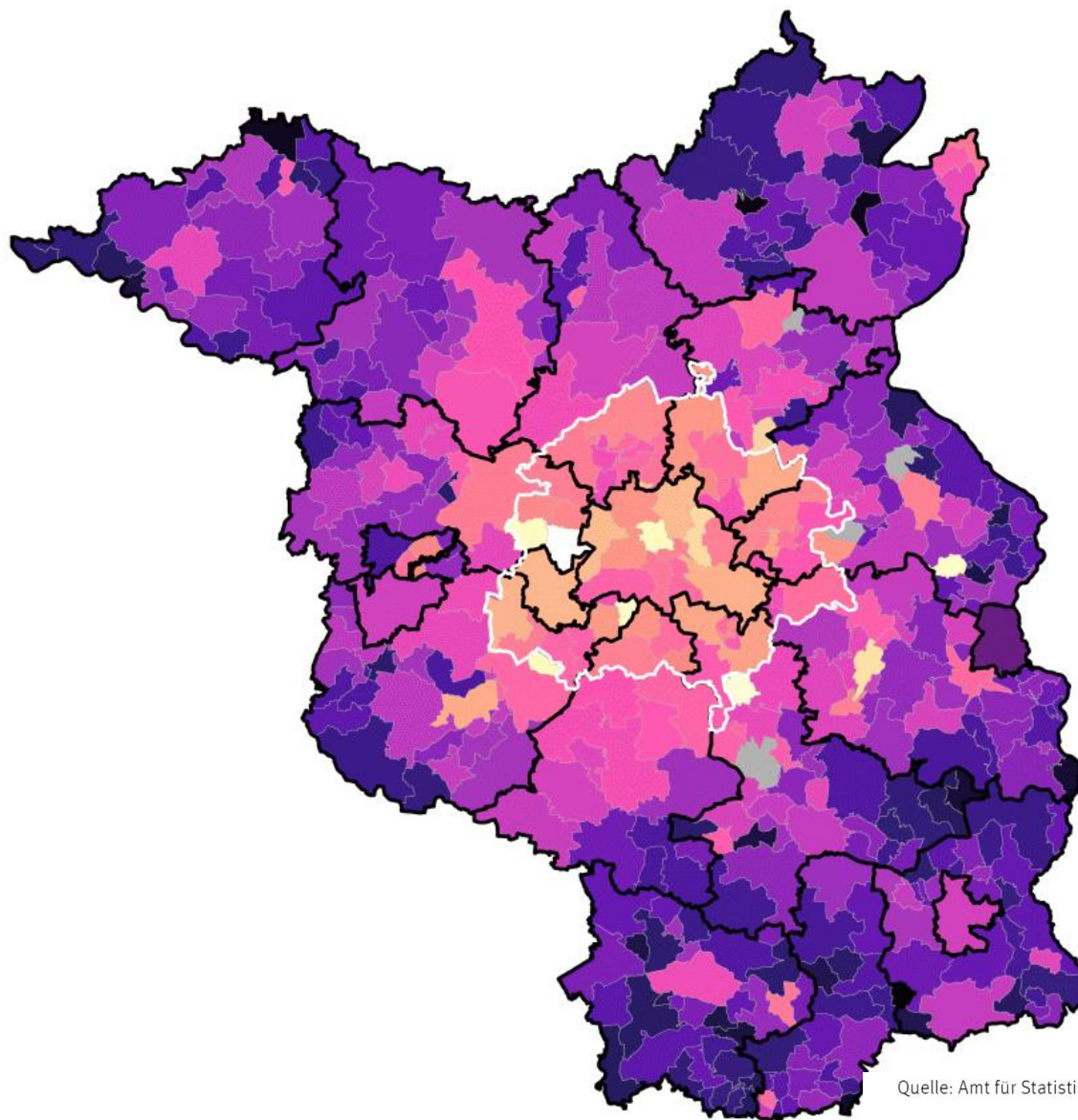
© BBU

- **Berliner Mietspiegel 2017:** **6,39 €/m²**
- **Moderate Mieten** im Vergleich zu anderen Metropolen (F+B Mietspiegelindex 2016):
 - **Bundesdurchschnitt:** **6,54 €/m²**
 - **München:** **11,18 €/m²**
 - **Stuttgart:** 9,76 €/m²; **Hamburg:** 8,07 €/m²
- **Bestandsmieten** der BBU-Mitgliedsunternehmen in Berlin **am 31. Dezember 2016**
 - **Insgesamt:** **5,76 €/m² (+2,7 %)**
 - **Preisfreier Bestand:** **5,71 €/m² (+2,5 %)**
 - **Bestand mit Mietpreisbindungen:** **6,14 €/m² (+3,5 %)**
- Die Mitgliedsunternehmen des BBU **dämpfen die Mietpreise** in Berlin

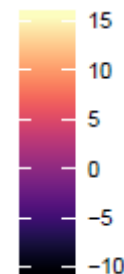
- ▶ **Datenbasis Neuvertragsmieten Berlin und Brandenburg**
 - Insgesamt rund 58.000 Neuvertragsabschlüsse,
 - davon: **36.000 in Berlin**

- ▶ **Neuvertragsmieten bei den BBU-Mitgliedsunternehmen in Berlin**
 - **durchschnittliche Neuvertragsmiete: 6,79 €/m²/Monat**
 - Steigerung von 3,3 % gegenüber 2015 (+0,22 €/m²)
 - **ohne erstbezogene Wohnungen: 6,63 €/m²/Monat**
 - Steigerung von 2,5 % gegenüber 2015 (+0,16 €/m²)

Bevölkerungsveränderung in den Gemeinden im Land Brandenburg / Berliner Bezirken, 2011 bis 2016, in %



Veränderung in %



Entwicklung 2011-2016 (+1,6%)

- Berliner Umland +57.000 (+6,3%)
- Weiterer Metropolenraum -16.900 (-1,1%)

Kreisfreie Städte

- Potsdam (+8,5%)
- Brandenburg a.d.H. und Cottbus stagnieren
- Frankfurt (Oder) (-1,7%)

Gemeinden über 10.000 Einwohner

- Teltow (+12,9%), Gliencke Nordbahn (+9,9%),
Schönefeld (+8,2%)
- Lauchhammer (-6,7%),
- Forst, Schwedt/Oder und Guben (-4,0%)

Quelle: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, eigene Berechnungen des BBU; Grafik: BBU

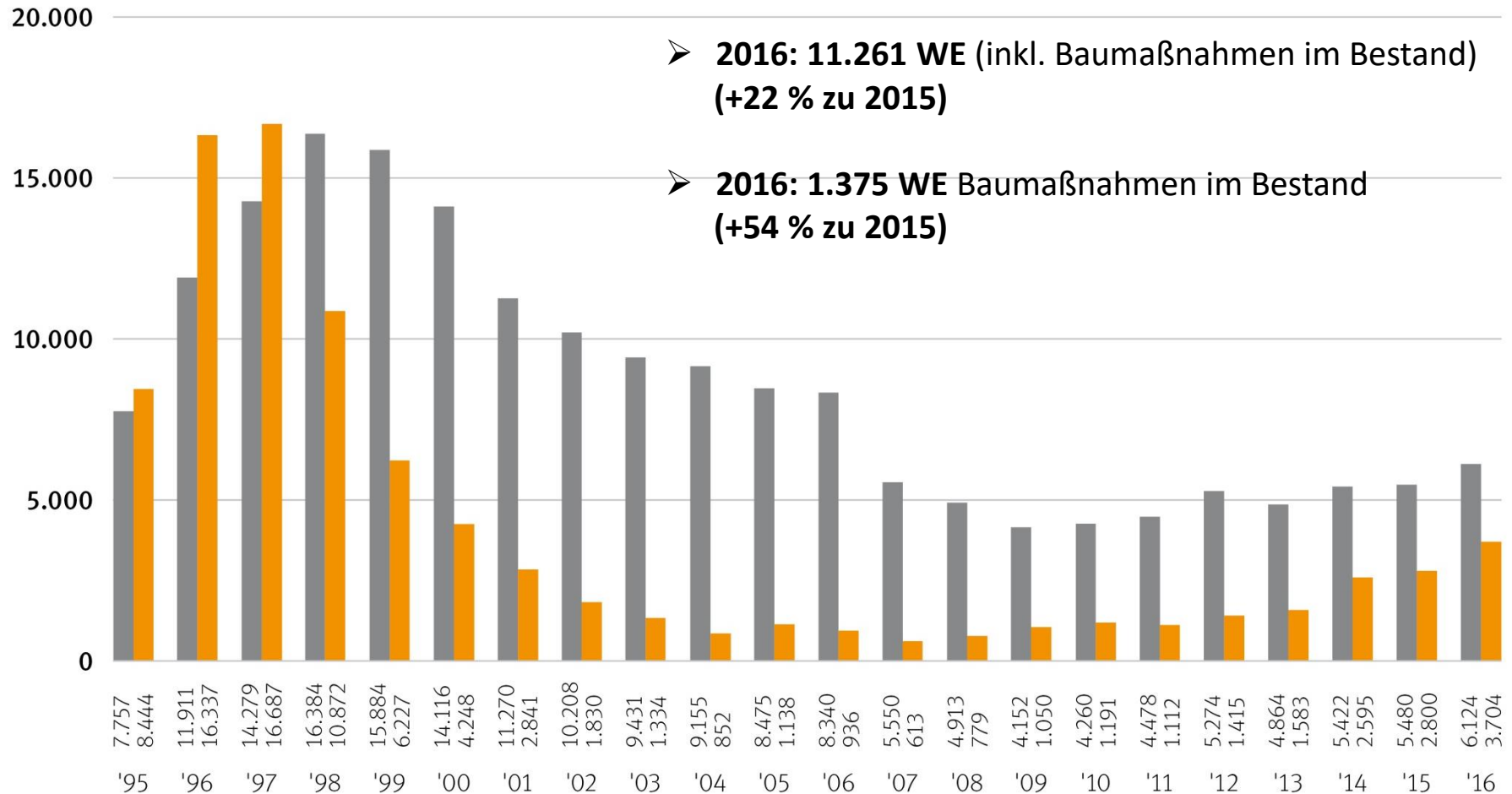
©BBU

- ▶ **Anstieg der Bevölkerung** im Land Brandenburg insgesamt um **+1,6 %**
- ▶ **Unter 20-Jährige:** Anstieg um +12 % auf 16,7 % der Gesamtbevölkerung
- ▶ **Über 50-Jährige:** Starker Zuwachs (+10,1 %) auf 50,1 % der Gesamtbevölkerung, insbesondere bei den über 80-Jährigen (+33 %)
- ▶ Darunter **über 65-Jährige** mit einem Anteil von 23,8 % an der Gesamtbevölkerung
- ▶ Der **Anteil der Gesamtbevölkerung im Rentenalter** erhöhte sich in allen Landkreisen und kreisfreien Städten bis 2016
- ▶ **Höchste Anteile:** Oberspreewald-Lausitz (28,0 %), gefolgt von Brandenburg an der Havel (27,3 %), der Prignitz und Elbe-Elster (27,1 %)
- ▶ **Niedrigster Anteil:** Potsdam mit 19,7 %

Wohnungsbaufertigstellungen im Land Brandenburg nach Gebäudeart, 1995 bis 2016

Anzahl WE (Neubau)

■ in neuen Wohngebäuden mit 1 und 2 Wohnungen ■ in neuen Wohngebäuden mit 3 und mehr Wohnungen



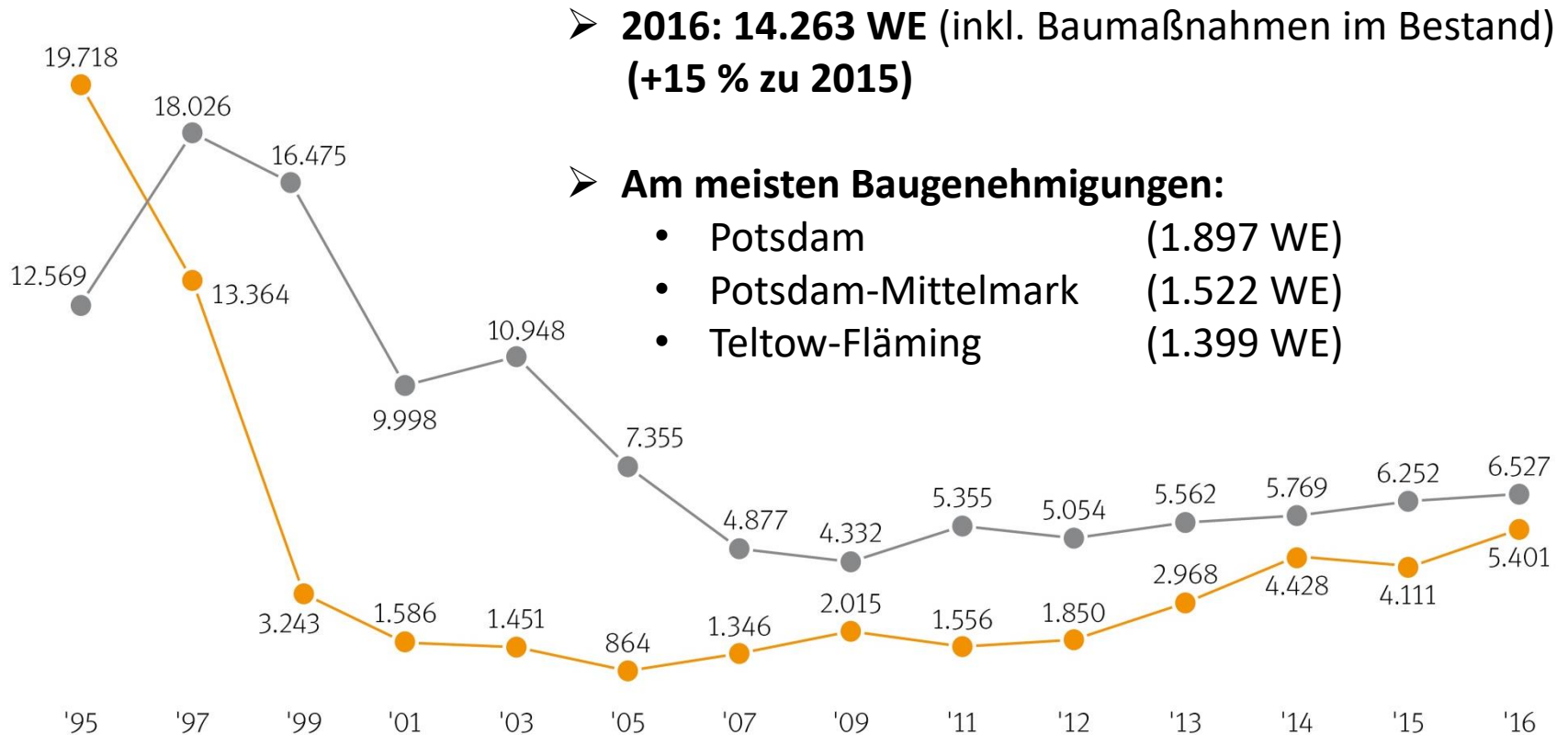
Quelle: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, Grafik: BBU

©BBU

Wohnungsbaugenehmigungen im Land Brandenburg nach Gebäudeart, 1995 bis 2016

Anzahl WE (Neubau)

● in neuen Wohngebäuden mit 1 und 2 Wohnungen ● in neuen Wohngebäuden mit 3 und mehr Wohnungen



Quelle: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg; Grafik: BBU

©BBU

- ▶ **Datenbasis Land Brandenburg**
 - **Bestandsmieten: 290.000 Wohnungen in 53 Orten**

- ▶ **Bestandsmieten zum 31. Dezember 2016 (Veränderung zu 2015)**
 - **Land Brandenburg:** **4,93 €/m² (+1,6 %)**
 - Preisfreier Bestand: 4,93 €/m² (+1,6 %)
 - Bestand mit Mietpreisbindungen: 4,93 €/m² (+1,6 %)

 - **Berliner Umland:** **5,41 €/m² (+1,9 %)**

 - **Weiterer Metropolenraum:** **4,71 €/m² (+1,5 %)**

Bestandsmieten bei den Mitgliedsunternehmen des BBU im Berliner Umland am 31. Dezember 2016: 5,41 €/m²

Durchschnittswerte nach Bereichen
des Stadt-Umland-Zusammenhangs in €/m²

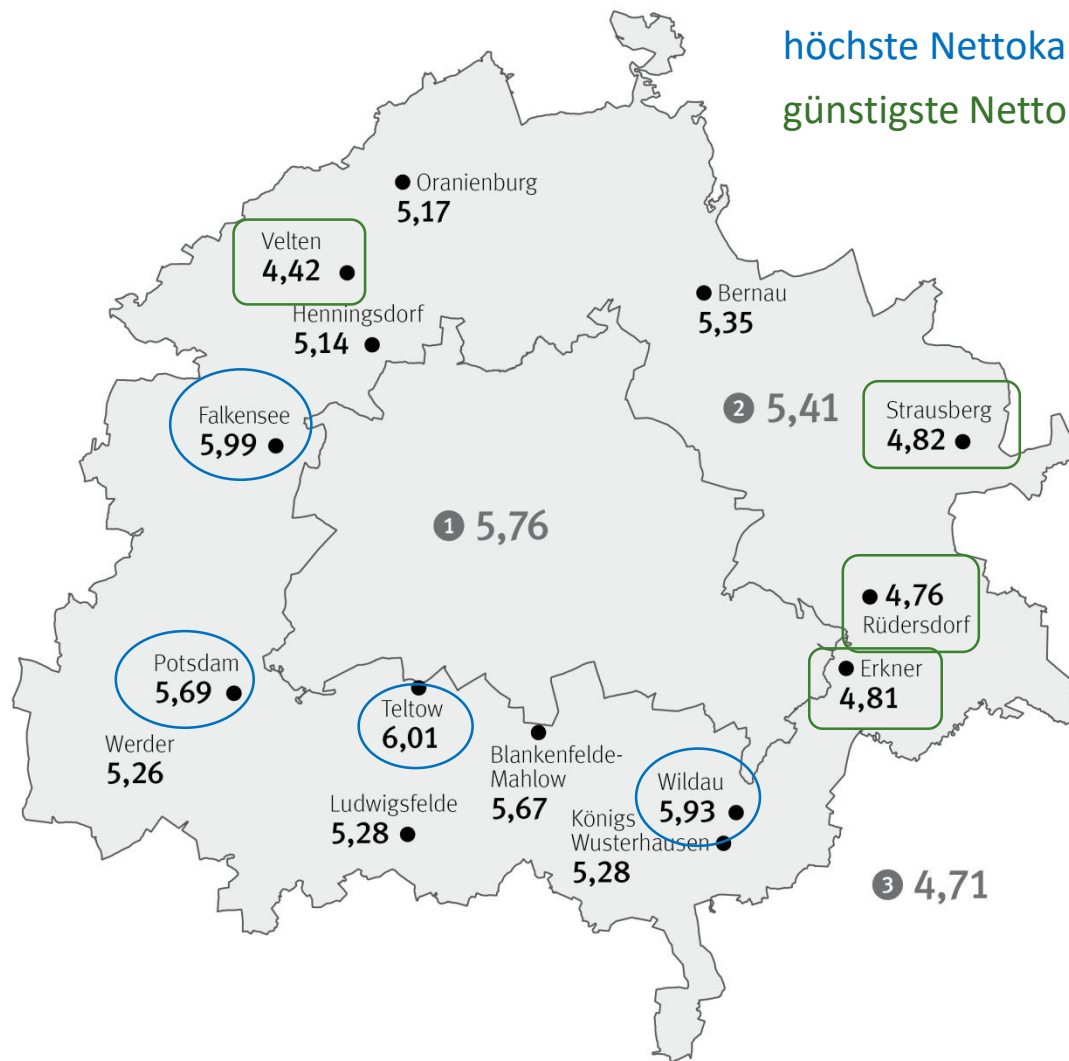
Oranienburg = Ort

5,17 = Durchschnittliche Nettokaltmiete in €/m²

- ① = Berlin
- ② = Berliner Umland
- ③ = weiterer Metropolenraum
- ④ = Land Brandenburg

Weiterer Metropolenraum:

- **Lübben (5,12)**
- **Eberswalde (5,09)**
- **Angermünde (5,07)**
- **Templin (5,04)**
- **Rheinsberg (5,02)**
- **Frankfurt (Oder) (4,57)**
- **Wittenberge (4,40)**
- **Kyritz (4,24)**
- **Pritzwalk (4,20)**
- **Luckau (4,07)**



- ▶ **Datenbasis Land Brandenburg**
 - **Neuvertragsmieten: 22.200 Wohnungen in 53 Orten**

- ▶ **Neuvertragsmieten 2016 (Veränderung zu 2015)**
 - **Land Brandenburg:** **5,42 €/m² (+2,8 %)**
 - Berliner Umland **6,22 €/m² (+4,9 %)**
 - Weiterer Metropolenraum: **5,09 €/m² (+2,0 %)**

- ▶ **Neuvertragsmieten (ohne Erstbezüge) 2016 (Veränderung zu 2015)**
 - **Land Brandenburg:** **5,34 €/m² (+1,9 %)**
 - Berliner Umland **6,03 €/m² (+3,6 %)**
 - Weiterer Metropolenraum: **5,06 €/m² (+1,4 %)**

Neuvertragsmieten bei den Mitgliedsunternehmen des BBU im Berliner Umland im Jahr 2016: 6,22 €/m²

Durchschnittswerte nach Bereichen
des Stadt-Umland-Zusammenhangs

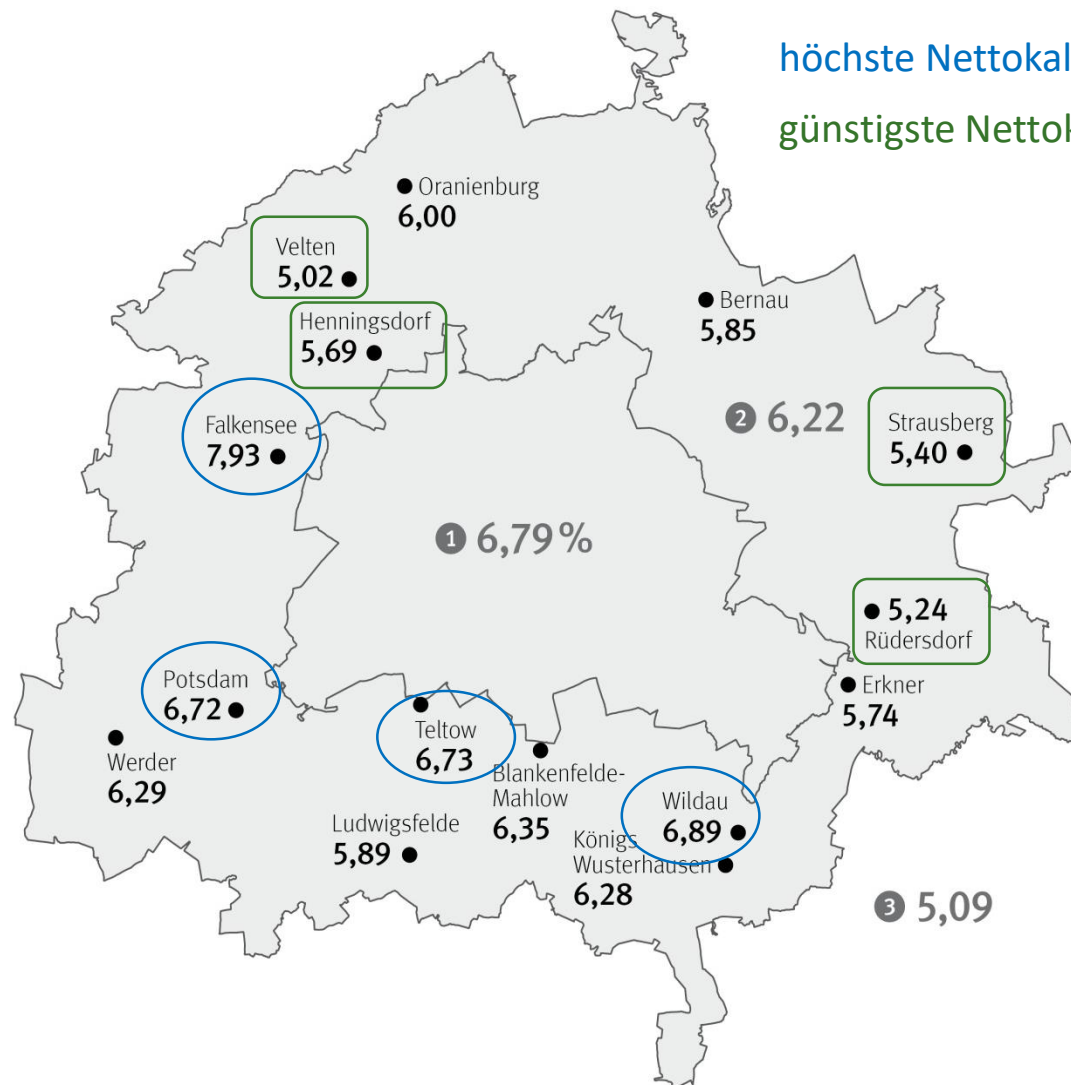
Oranienburg = Ort

6,00 = Durchschnittliche Nettokaltmiete in €/m²

- ① = Berlin
- ② = Berliner Umland
- ③ = weiterer Metropolenraum
- ④ = Land Brandenburg

Weiterer Metropolenraum:

- **Fürstenwalde (5,70)**
- **Bad Belzig (5,65)**
- **Eberswalde (5,56)**
- **Rheinsberg (5,50)**
- **Lübben (5,48)**
- **Großräschen (4,58)**
- **Wittstock (4,56)**
- **Wittenberge (4,55)**
- **Kyritz (4,45)**
- **Luckau (4,34)**



Fragen? Diskussion?

Städte!

Perspektiven?

Strategien/“Fahrpläne“ ?

Beispiele?

Pause!

Städte!

Perspektiven?

Strategien/“Fahrpläne“ ?

Beispiele?

Wohnstrategien und Wohnqualitäten

Diskussion:

- **NN**
- **NN**
- **NN**
- **NN**

- ? Wie können künftige **Wohnnachfragen** plausibel prognostiziert werden?
- ? Welche **Wohnqualitäten** müssen insbesondere ausgebaut werden?
- ? Wie gelingt uns die Aktivierung geeigneter **Neubaustandorte**?
- ? Wie holen wir **Pendler und Menschen aus dem Umland** in unsere Stadt?
- ? Was sind geeignete **Marketingstrategien**?
- ? Welche **Unterstützung** brauchen Städte + Wohnungsunternehmen?

Verabredungen?

Vielen Dank – guten Nachhauseweg!

