

PRESSEINFORMATION



PRESSEGESPRÄCH:

BBU-MARKTMONITOR 2014

Daten und Trends Wohnimmobilienmarkt Berlin-Brandenburg

Mittwoch, den 10. Dezember 2014

SPERRFRIST 10.12.2014, 10:30 Uhr

**Maren Kern
BBU-Vorstand**

WACHSENDE STADT, AUFSTREBENDE REGION

Berlin und Potsdam – Kräftiges Bevölkerungsplus, mehr Beschäftigung, steigende Haushaltseinkommen, dynamischer Wohnungsmarkt: Vor allem in Berlin, Potsdam und ihrem Umland stehen die Signale klar auf Wachstum. „Gemeinsam müssen wir die Weichen jetzt so stellen, dass dieses Wachstum weitergeht und alle daran teilhaben können“, so BBU-Vorstand Maren Kern bei der Vorstellung des BBU-Marktmonitors 2014. Der wesentliche Schlüssel hierzu: Mehr Investitionen – auch in Form einer Verdreifachung der Neubauförderung für Berlin.

Dabei zeigt eine vergleichsweise moderate Mietentwicklung, dass die Wohnungsmärkte Berlins und Potsdams das starke Wachstum bislang bemerkenswert gut bewältigen – trotz rasant gestiegener Wohnraumnachfrage, niedriger Leerstandsreserven und anziehender Baukosten. Kern: „Damit die Wohnungsmärkte auch weiterhin so flexibel bleiben, brauchen wir statt Überregulierung mehr öffentliche Investitionen und Entwicklungskonzepte für ganz Berlin-Brandenburg.“

Mietenentwicklung Berlin: Auf Inflationsniveau

Bei den BBU-Mitgliedsunternehmen in Berlin lagen die Nettokaltmieten bei Bestandswohnungen 2013 bei durchschnittlich 5,30 pro Monat und Quadratmeter Wohnfläche (+2,7 %). Bei Neuvermietung fielen durchschnittlich 5,97 Euro an (+2,1 %). „Die moderate Entwicklung zeigt: Unsere Mitgliedsunternehmen sind Mietpreisdämpfer und Stabilitätsanker bei der Wohnraumversorgung breiter Bevölkerungsschichten.“

Mietenentwicklung Land Brandenburg: 85 Prozent der Orte unter fünf Euro

Die Bestandsmieten bei den BBU-Mitgliedsunternehmen im Land Brandenburg lagen 2013 durchschnittlich bei 4,68 Euro pro Monat und Quadratmeter Wohnfläche (+1,7 %). Während im Berliner Umland 5,10 Euro aufgerufen wurden, betrug die Durchschnittsmiete in den Städten des weiteren Metropolenraums 4,50 Euro. Die durchschnittliche Neuvertragsmiete bei den Brandenburger BBU-Mitgliedsunternehmen lag 2013 bei 5,09 Euro. „Die Zahlen zeigen: Die für 30 Brandenburger Städte bestehende Kappungsgrenzenverordnung ist überzogen und für das Gros dieser Orte kaum zu rechtfertigen“, so Kern.

Metropolenvergleich: Bezahlbares Berlin und Potsdam

Eine im Auftrag des BBU für seinen Marktmonitor erstellte Studie zum Wohnungsmarkt in den Berlin und Potsdam sowie den Millionenmetropolen Hamburg, München und Köln zeigt: Wohnen in Berlin und Potsdam ist im Vergleich zu den anderen großen Metropolen nach wie vor deutlich günstiger. Bei einem Haushalt in Berlin fallen bei Neuvermietung einer 60-Quadratmeterwohnung pro Jahr ausweislich der Studie rund 60 Prozent weniger Mietzahlungen an als bei einem Vergleichshaushalt in München. Entsprechend werden in Berlin und Potsdam auch größere Wohnungen nachgefragt als in den Vergleichsstädten: „Günstigere Mieten verleiten zu einem höheren Wohnflächenverbrauch“, so Kern. Die Studie zeigt auch: Wohnungsneubau und Neubauförderung wirken sich offenbar mietendämpfend aus. In Städten wie Hamburg, Köln oder München, die den Neubau fördern, war der Anteil besonders günstiger Wohnungen mit einer Nettokaltmiete von bis zu sechs Euro pro Monat und Quadratmeter Wohnfläche zwischen 2009 und 2013 stabil oder ansteigend. In Berlin nahm er in diesem Zeitraum ab – allerdings von hohem Niveau.

Der BBU-Marktmonitor

Rund eine Million ausgewertete Daten aus Bestands- und Neumietverträgen, eine umfangreiche Zusatzstudie und zehnjährige Zeitreihen: Der BBU-Marktmonitor 2014 stellt die Wohnungsmärkte Berlin-Brandenburgs in ihrer ganzen Differenziertheit dar. Mit einzigartiger Detailtiefe liefert er so Ansatzpunkte für die Gestaltung der weiteren Entwicklung der Hauptstadtregion.

DIE THEMEN

- Mietenentwicklung Berlin: Trotz Boom moderat
- Mietenentwicklung Land Brandenburg: Vielfach sehr schwach
- Metropolenvergleich: Günstiges Berlin und Potsdam
- Die Vielfalt nutzen, in Wachstum investieren

ANHANG
BBU: DATEN UND FAKTEN

Medienkontakt:

Dr. David Eberhart

Pressesprecher

Fon: (0 30) 8 97 81-1 18

Mobil: (0 172) 32 99 700

Email: david.eberhart@bbu.de

MIETENENTWICKLUNG BERLIN: TROTZ BOOM MODERAT

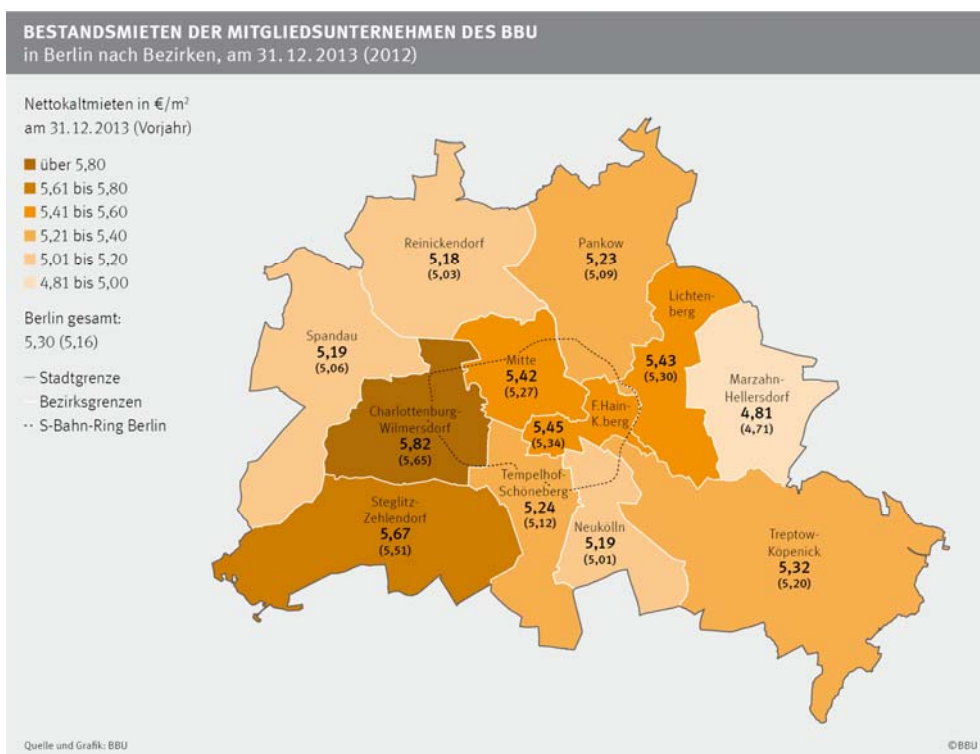
Bei den Neuvertragsmieten plus 2,1 Prozent und bei den Bestandsmieten plus 2,7 Prozent: Die Mietentwicklung für die rund 700.000 Mieterhaushalte bei BBU-Mitgliedsunternehmen in Berlin bewegte sich 2013 auf bzw. sogar unterhalb des allgemeinen Inflationsniveaus (+2,2 %). „Die objektiv moderate Mietentwicklung in weiten Teilen des Berliner Mietwohnungsbestandes zeigt: In der Mietendiskussion bleiben wichtige Fakten unberücksichtigt“, so BBU-Vorstand Maren Kern.

Im Durchschnitt des Gesamtbestandes der Berliner BBU-Mitgliedsunternehmen lag die Bestandsmiete Ende 2013 bei 5,30 Euro nettokalt pro Quadratmeter Wohnfläche. Gegenüber dem Vorjahr war das eine Steigerung um 0,14 Euro. Eine 60-Quadratmeter-Bestandswohnung kostete damit bei einem BBU-Mitgliedsunternehmen durchschnittlich 318 Euro nettokalt. Damit war sie gegenüber dem Mietspiegelmittelwert (5,54 €/m²) auf das Jahr gerechnet gut 172 Euro günstiger.

„Die Grundlagen für diese günstigen Mieten sind stadtentwicklungspolitische Verantwortung, eine durch Satzungen festgeschriebene Selbstverpflichtung zur Sozialorientierung oder auch Instrumente wie das zwischen Berliner Senat und Wohnungsunternehmen geschlossene Mietenbündnis. Das alles führt dazu, dass unsere Unternehmen ihre Marktmacht nicht ausnutzen“, erläuterte Kern.

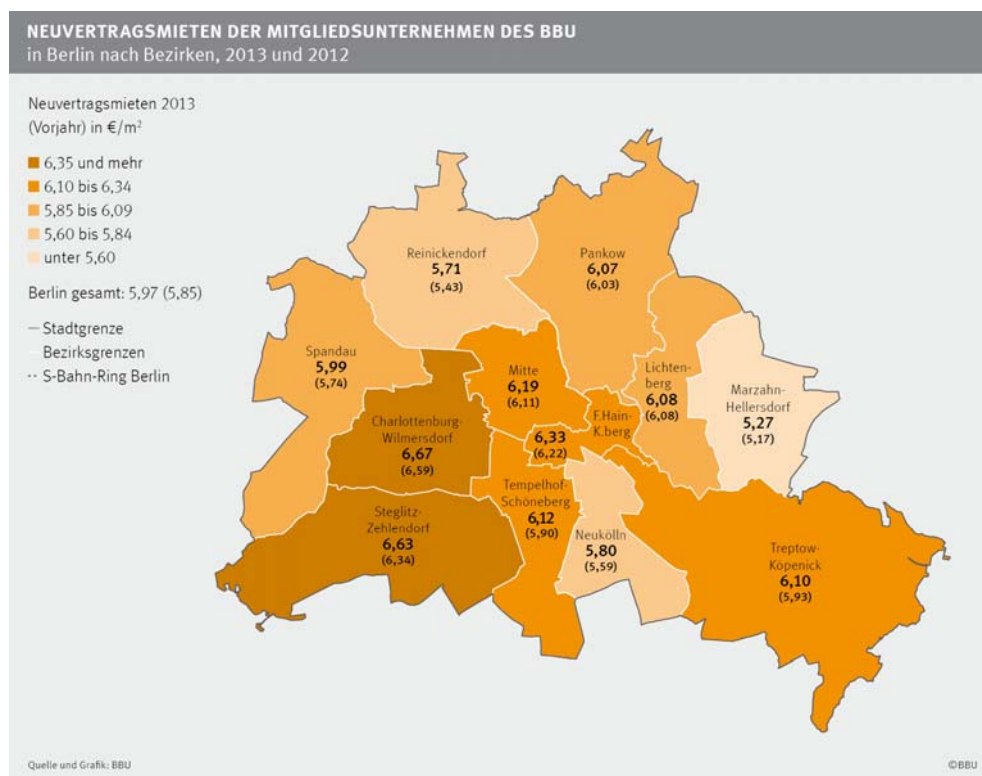
Bestandsmieten: Marzahn-Hellersdorf bleibt am günstigsten

Am günstigsten waren die Bestandsmieten Ende 2013 bei BBU-Mitgliedsunternehmen in Marzahn-Hellersdorf (4,81 €/m²). Hier war die Steigerung mit 2,1 Prozent im Vorjahresvergleich der Berliner Bezirke auch vergleichsweise am schwächsten. Mit einigem Abstand folgten bei den Bestandsmieten Reinickendorf (5,18 €/m², +3,0 %), Spandau (5,19 €/m², +2,6 %) und Neukölln (5,19 €/m², +3,6 %). Die vergleichsweise höchsten Bestandsmieten wurden bei BBU-Mitgliedsunternehmen in Charlottenburg-Wilmersdorf (5,82 €/m², +3,0 %), Steglitz-Zehlendorf (5,67 €/m², +2,9 %) und Friedrichshain-Kreuzberg (5,45 €/m², +2,1 %) erzielt. Zum Vergleich: Im gleichen Zeitraum investierten die BBU-Mitgliedsunternehmen im rechnerischen Durchschnitt jeden Tag rund drei Millionen Euro in ihre Wohnungen.



Neuvertragsmieten: 5,97 €/m² im Durchschnitt

Bei Neuvermietung von Wohnungen erzielten die BBU-Mitgliedsunternehmen in Berlin 2013 im Durchschnitt Mieten von 5,97 Euro nettokalt pro Quadratmeter und Monat. Gegenüber dem Vorjahr entsprach das einer Steigerung um 7,20 Euro im Monat für eine 60-Quadratmeter-Durchschnittswohnung. „Dass die Neuvertragsmieten bei unseren Mitgliedsunternehmen real sogar gesunken sind, ist vor allem angesichts der stark steigenden Preise für Instandsetzungen besonders bemerkenswert“, unterstrich Kern. Am günstigsten waren die Neuvertragsmieten auch weiterhin in Marzahn-Hellersdorf (5,27 €/m², +1,9 %), am höchsten in Charlottenburg-Wilmersdorf (6,67 €/m², +1,2 %).



Mietendiskussion: Viele Fakten unberücksichtigt

Die durchschnittliche Neuvertragsmiete lag 2013 bei den BBU-Mitgliedsunternehmen in Berlin nur rund 7,8 Prozent über dem Mietspiegeldurchschnitt. „Damit wird die auf Bundesebene diskutierte niedrige Kappungsgrenze bei der Neuvertragsmiete von unseren Mitgliedsunternehmen schon jetzt letztlich eingehalten“, hob Kern hervor. „Das können sie bisher vor allem wegen der sozialen Differenzierung ihrer Mieten. Innerhalb des Wohnungsbestandes ist so eine gewisse Quersubventionierung möglich, die für sozial durchmischte Bestände und eine Dämpfung der Mietenentwicklung sorgt. Ein Arzthaushalt kann eben ohne weiteres eine höhere Miete aufbringen als etwa eine junge Auszubildende.“

Kern weiter: „Die diskutierten gesetzlichen Vorgaben schaffen Überregulierung, stärken die Position der Metropolen zu Lasten kleinerer Städte und bevorteilen einkommensstärkere Haushalte. Haushalten, die wirklich auf günstige Wohnungen angewiesen sind, werden sie hingegen nicht helfen. Hierzu wäre beispielsweise ein Ausbau der Subjektförderung wesentlich zielführender.“

MIETENENTWICKLUNG LAND BRANDENBURG: VIELERORTS SEHR SCHWACH

Die Mieten bei den Brandenburger BBU-Mitgliedsunternehmen entwickeln sich auch weiterhin verhalten. Während die Neuvertragsmieten um 2,4 Prozent zulegten, stiegen die Bestandsmieten sogar nur um 1,7 Prozent. Von den ausgewerteten 47 Ortschaften wiesen dabei 40 einen Bestandsmietendurchschnitt von weniger als fünf Euro nettokalt pro Monat und Quadratmeter Wohnfläche auf. „Brandenburgs Städte bieten hervorragende Mietwohnbedingungen“, so BBU-Vorstand Maren Kern.

Die durchschnittliche Nettokaltmiete im Bestand lag bei den Brandenburger BBU-Mitgliedsunternehmen 2013 bei 4,68 Euro pro Monat und Quadratmeter Wohnfläche. Das waren 0,08 Euro mehr als im Vorjahr. Eine 60-Quadratmeter-Wohnung kostete damit nettokalt im Schnitt rund 281 Euro im Monat.

In den Städten des Berliner Umlands betrug die Durchschnittsmiete im Bestand nettokalt 5,10 Euro (+1,8 %), in den Städten des weiteren Metropolenraums 4,50 Euro (+1,6 %) pro Monat und Quadratmeter Wohnfläche. Damit lag die Bestandsmietensteigerung in beiden Regionen noch unterhalb der Bestandsmietenentwicklung bei den BBU-Mitgliedsunternehmen in Berlin (+2,7 %).

Bestandsmieten Berliner Umland: Teilweise unter ein Prozent Steigerung

Besonders schwach war die Bestandsmietenentwicklung bei den BBU-Mitgliedsunternehmen im Berliner Umland in Werder und Hennigsdorf (jeweils +0,6 %), Ludwigsfelde (+0,8 %) und Erkner (+0,9 %). Auch im stark wachsenden Potsdam fiel die Bestandsmietensteigerung mit 1,9 Prozent niedriger aus als in Berlin. Am günstigsten waren die Bestandsmieten 2013 bei BBU-Mitgliedsunternehmen u. a. in Pritzwalk (4,11 €/m², +2,5 %) und Jüterbog (4,23 €/m², +1,4 %). Am anderen Ende standen Wildau (5,61 €/m², +1,4 %) und Teltow (5,76 €/m², +1,4 %). In Potsdam betrug die durchschnittliche Bestandsmiete nettokalt 5,34 Euro pro Monat und Quadratmeter Wohnfläche.

Bestandsmieten weiterer Metropolenraum: Entwicklung sehr schwach

Noch schwächer verlief die Bestandsmietenentwicklung bei den BBU-Mitgliedsunternehmen in den Städten des weiteren Metropolenraums. In 15 der 33 ausgewerteten Städte lagen die Steigerungen teilweise deutlich unterhalb der Ein-Prozent-Marke – bei einer Inflationsrate von 1,3 Prozent. Kern: „Diese Entwicklung ist sehr besorgniserregend. Ohne auskömmliche Mieten wird die Refinanzierung von Investitionen für die Wohnungsunternehmen problematisch. Da sie in dieser Region zu den größten Auftrag- und Arbeitgebern zählen, belastet diese Entwicklung auch die Städte selbst.“

Neuvertragsmieten: 5,09 €/m² im Durchschnitt

Mit 5,09 Euro pro Monat und Quadratmeter Wohnfläche lag die durchschnittliche Neuvertragsmiete 2013 bei den Brandenburger BBU-Mitgliedsunternehmen 88 Cent bzw. rund 15 Prozent unter dem entsprechenden Wert für Berlin. Dabei lag die Neuvertragsmiete bei BBU-Mitgliedsunternehmen im Berliner Umland bei durchschnittlich 5,64 Euro pro Monat und Quadratmeter Wohnfläche (+1,6 %), im weiteren Metropolenraum bei 4,86 Euro pro Monat und Quadratmeter Wohnfläche (+2,5 %).

Am günstigsten waren die Neuvertragsmieten bei BBU-Mitgliedsunternehmen 2013 u. a. in Wittstock (4,32 €/m²), Jüterbog (4,33 €/m²) und Wittenberge (4,38 €/m²), am höchsten in Wildau (6,66 €/m²) und Teltow (6,30 €/m²).

DURCHSCHNITTLICHE NETTOKALTMIETE IM BESTAND DER MITGLIEDSUNTERNEHMEN DES BBU
im Land Brandenburg nach Orten, am 31.12.2013

Ort	Mittelwert €/m ²
Angermünde	4,96
Bad Freienwalde (Oder)	4,29
Bernau bei Berlin	5,04
Brandenburg an der Havel	4,47
Cottbus	4,46
Eberswalde	4,72
Eisenhüttenstadt	4,58
Erkner	4,28
Falkensee	5,44
Finsterwalde	4,51
Forst (Lausitz)	4,52
Frankfurt (Oder)	4,26
Fürstenwalde / Spree	4,54
Großräschen	4,23
Guben	4,63
Hennigsdorf	4,93
Herzberg (Elster)	4,27
Jüterbog	4,23
Königs Wusterhausen	5,06
Luckenwalde	4,67
Ludwigfelde	4,98
Lübbenau / Spreewald	4,31
Lübben (Spreewald)	5,01
Neuruppin	4,53
Oranienburg	4,90
Potsdam	5,34
Premnitz	4,44
Prenzlau	4,65
Pritzwalk	4,11
Rathenow	4,59
Rüdersdorf bei Berlin	4,58
Schipkau	4,29
Schwedt / Oder	4,60
Fortsetzung der Tabelle auf der nächsten Seite >	

DURCHSCHNITTLICHE NETTOKALTMIETE IM BESTAND DER MITGLIEDSUNTERNEHMEN DES BBU
im Land Brandenburg nach Orten, am 31.12.2013

Ort	Mittelwert €/m ²
Seelow	4,34
Senftenberg	4,85
Spremberg	4,68
Strausberg	4,62
Teltow	5,76
Templin	4,61
Velten	4,22
Vetschau/Spreewald	4,27
Werder (Havel)	4,94
Wildau	5,61
Wittenberge	4,27
Wittstock/Dosse	4,27
Wriezen	4,49
Zehdenick	4,46
Land Brandenburg insgesamt**	4,68
Berliner Umland***	5,10
weiterer Metropolitanraum***	4,50

* Minimum/Maximum: niedrigster bzw. höchster unternehmensbezogener Mittelwert

** Für 22.877 Wohnungen liegen die Angaben nur für den Gesamtbestand im Land Brandenburg bzw. für kleinere Orte im Land Brandenburg vor, die auf Ortsebene nicht gesondert ausgewiesen werden.

*** auf dieser regionalen Ebene Auswertung auf Basis der oben aufgeführten Orte

Quelle: BBU

©BBU

METROPOLENVERGLEICH: GÜNSTIGES BERLIN UND POTSDAM

In Berlin hat sich der Mietwohnungsmarkt zwischen 2009 und 2013 besonders dynamisch entwickelt. Doch auch wenn die Mietenentwicklung hier in den letzten fünf Jahren besonders ausgeprägt war: Wohnen ist hier nach wie vor deutlich günstiger als in den übrigen deutschen Millionenstädten. Das ergab eine im Auftrag des BBU durchgeführte Studie.

Für die Studie wurden vom Berliner Institut RegioKontext für Berlin, Hamburg, München, Köln und Potsdam rund drei Millionen Datensätze des Immobilienportals Immoscout24 für die fünf Jahre zwischen 2009 bis 2013 ausgewertet. „Die Studie liefert wertvolle Hinweise, wo der Mietwohnungsmarkt Berlin und Potsdam im Vergleich zu den übrigen großen Ballungszentren steht. Außerdem zeigt sie auch auf, wie Neubau auf den Wohnungsmarkt wirkt“, erläuterte BBU-Vorstand Maren Kern.

Angebotsmieten: Berlin und Potsdam am günstigsten

Mit einer durchschnittlichen Angebotsmiete von 8,52 Euro nettokalt pro Monat und Quadratmeter Wohnfläche steht Berlin im Vergleich der fünf Metropolen an vorletzter Stelle – obwohl die Angebotsmietendynamik mit einer Steigerung um rund 39 Prozent in fünf Jahren besonders ausgeprägt war. Als Erklärungen für die in Berlin vergleichsweise kräftige Entwicklung der Angebotsmieten führte Kern an: „Berlin ist bei den Angebotsmieten von einem sehr niedrigen Stand aus gestartet. Das schlägt sich jetzt in auf den ersten Blick hohen Steigerungen nieder. Außerdem hat in diesem Zeitraum auch der Anteil von den relativ teuren Neubauwohnungen am Gesamtmietangebot deutlich von unter zwei auf etwa acht Prozent zugenommen.“

Darüber hinaus bildeten Angebotsdaten die Marktrealität nicht vollständig ab. „Die Mietdaten unserer Mitgliedsunternehmen und damit fast der Hälfte des Mietwohnungsmarktes sind hier unterrepräsentiert, weil sie nur noch wenige Anzeigen schalten“, so Kern zur Einordnung der Ergebnisse. Im Vergleich zu den BBU-Neuvertragsmieten liegen die Angebotsmieten bei Immoscout24 um rund 40 Prozent höher. Ein Mieter in einer BBU-Wohnung von 60 Quadratmetern wohnt damit auf das Jahr gerechnet rund 1.800 Euro günstiger als im Durchschnitt der Angebotsmieten.

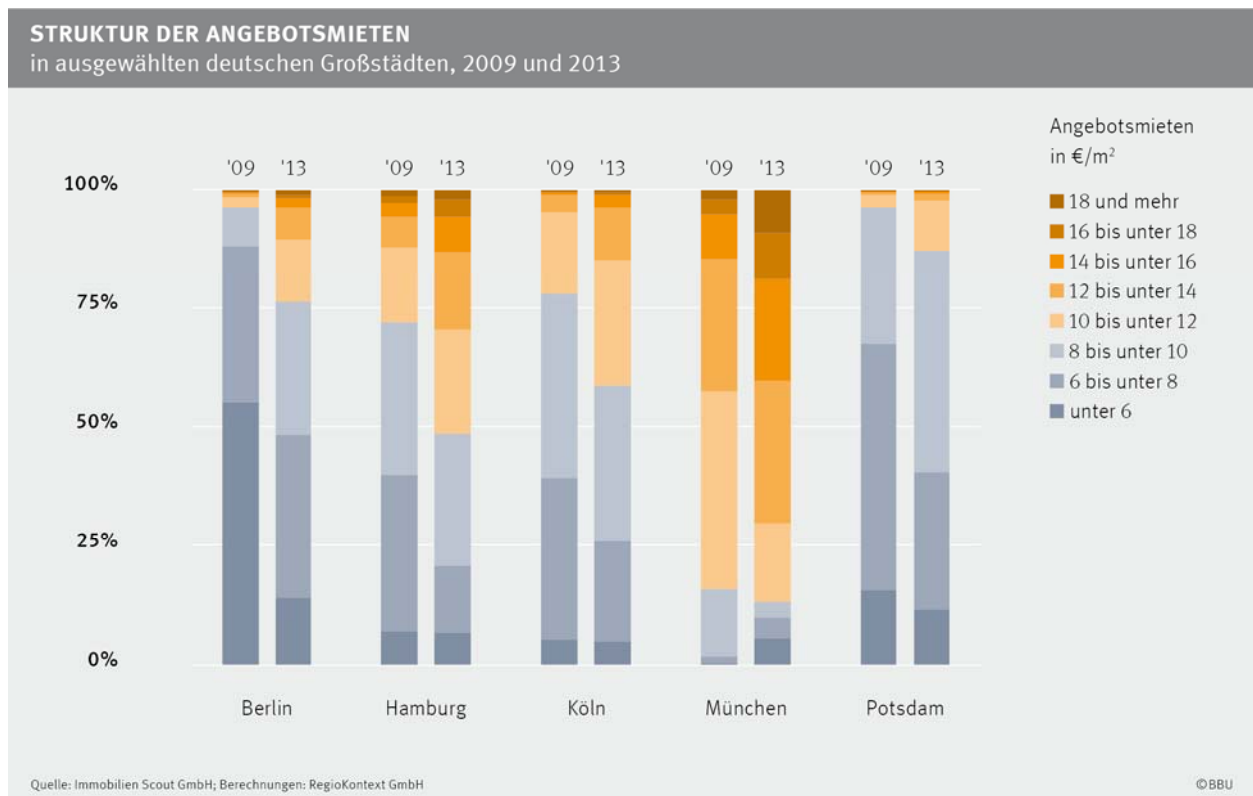
Günstiger als in Berlin sind die Angebotsmieten der Studie zufolge nur noch in Potsdam (8,17 €/m²). Köln (9,52 €/m²) und Hamburg (10,42 €/m²) belegen das Mittelfeld. Angeführt wird die Rangliste von München (13,34 €/m²), das damit rund 60 Prozent teurer ist als die Bundeshauptstadt. Auf das Jahr gerechnet summiert sich der Unterschied in der Nettokaltmiete auf rund 3.500 Euro. Kern: „Wohnen in Berlin bleibt vergleichsweise sehr günstig. Wir führen das auch auf die starken BBU-Mitgliedsunternehmen zurück, die hier mietpreisdämpfend für Wettbewerb am Markt sorgen.“

Günstig Wohnen: Anteil in Berlin deutlich am höchsten

Der Anteil der Wohnungen, die auf Immoscout24 zu Nettokaltmieten von bis zu sechs Euro pro Monat und Quadratmeter Wohnfläche angeboten werden, hat in Berlin zwischen 2009 (56 %) und 2013 (14 %) deutlich abgenommen. Kern: „Auch bei diesem Befund dürfte der niedrige Wohnungsleerstand unserer Unternehmen eine Rolle spielen. Dennoch ist der Anteil der besonders günstigen Wohnungen in Berlin unter den untersuchten Städten nach wie vor am höchsten.“

Die Studie zeigt auch: Verstärkter Neubau und Neubauförderung sind starke Instrumente zur Beeinflussung der Mietenentwicklung. In Potsdam ist der Anteil der Wohnungsangebote bis zu sechs Euro im betrachteten Fünfjahreszeitraum kaum gesunken, in Hamburg und Köln blieb der Anteil stabil, in München

ist er sogar – wenngleich auch von einem sehr niedrigen Stand aus – deutlich gewachsen. „In all diesen Städten wurde vergleichsweise frühzeitig damit begonnen, Neubau eine hohe Priorität zu geben oder ihn sogar aktiv zu fördern“, unterstrich Kern.

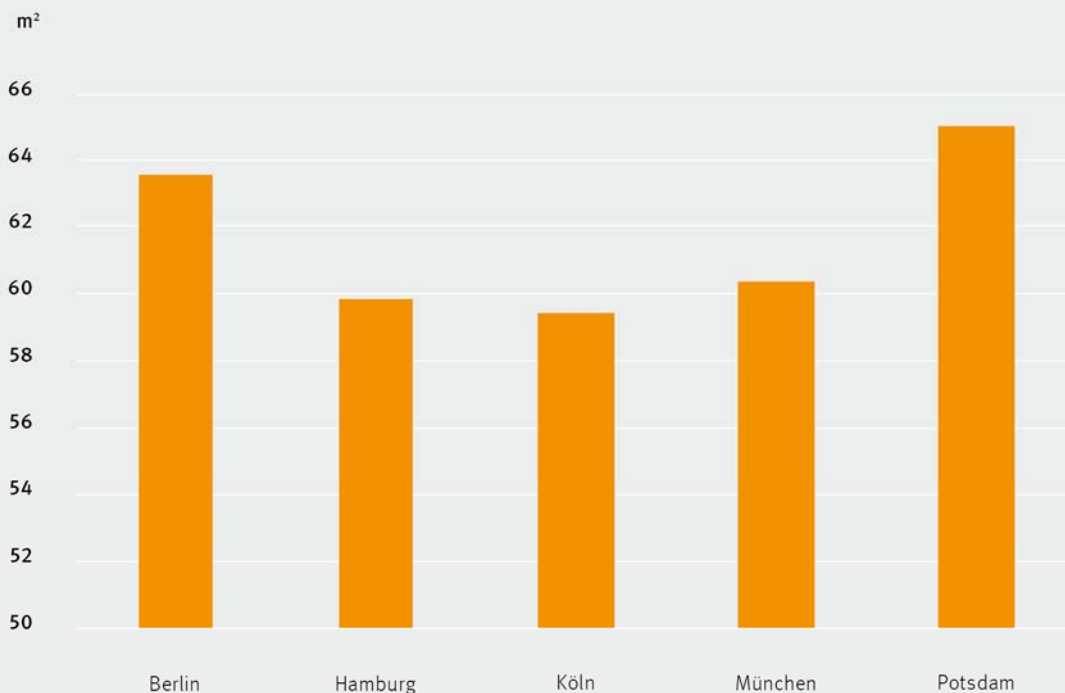


Ein weiteres Indiz für die Wirksamkeit von Neubauförderung: Die Angebotsmietenentwicklung zwischen 2009 und 2013 verlief in den beiden Städten vergleichsweise flach, die über Förderung (Hamburg) oder Liegenschaftspolitik (Potsdam) direkten Einfluss auf die Entwicklung der Baukosten genommen haben. Entsprechend sind in beiden Städten auch die Erstbezugsmieten insbesondere in den letzten drei Jahren nahezu stabil geblieben. In Berlin (11,46 €/m², +34 % 2009-2013) sind sie hingegen vergleichsweise rasch gestiegen – ein Spiegel der Kostenentwicklungen bei Bauleistungen und vor allem auch Bauland. Kern: „Diese Indizien unterstreichen, wie wichtig ein zügiger Ausbau der Neubauförderung vor allem in Berlin ist, wenn die Politik mietengünstigen Neubau will.“

Berlin und Potsdam suchen am größten

Im Vergleich der fünf Städte sind die Wohnungen, die in Berlin und Potsdam gesucht werden, im Durchschnitt rund fünf Quadratmeter größer als in Hamburg, München oder Köln. Dabei sind die in Berlin nachgefragten Wohnflächen in den letzten drei Jahren sogar gestiegen. „Dass in Berlin und Potsdam größere Wohnungen nachgefragt werden, sehen wir vor allem als Folge der hier vergleichsweise günstigeren Mieten. Sie verleiten zu einem höheren Wohnflächenverbrauch, vor allem seitens der Zuziehenden“, erläuterte Kern.

MITTLERE MINDEST-WOHNFLÄCHE DER GESUCHE in ausgewählten deutschen Großstädten, 2013



Quelle: Immobilien Scout GmbH; Berechnungen: RegioKontext GmbH

©BBU

Ein weiteres Ergebnis der Studie: „Neubauwohnungen sind im Durchschnitt immer noch größer als die Bestandswohnungen, teilweise sogar deutlich.“ In Berlin (rd. 81 m² im Neubau vs. rd. 76 m² im Bestand) und Potsdam (rd. 82 m² im Neubau vs. rd. 77 m² im Bestand) ist diese Differenz unter den fünf miteinander verglichenen Städten allerdings am geringsten ausgeprägt. Am auffälligsten ist der Unterschied in Hamburg, wo Neubauwohnungen (rd. 94 m²) durchschnittlich 20 Quadratmeter größer sind als Bestandswohnungen (rd. 74 m²).

Neubau: Hohe Ausstattungsstandards nicht überall selbstverständlich

Beim Metropolenvergleich wurde außerdem untersucht, welche Ausstattungsmerkmale die bei Immoscout24 inserierten Neubauwohnungen vor allem aufweisen. Das klare Ergebnis: Aufzug, Balkon und Einbauküche sind hier zumindest in Berlin Standard. Eine bemerkenswerte Abweichung gibt es bei dieser Regel bei den Aufzügen: Während sie in Berlin bei deutlich über 80 Prozent der inserierten Neubauten dazugehören, erreicht dieser Wert in den anderen betrachteten Städten maximal knapp 70 Prozent. In Potsdam liegt er sogar nur bei etwas über 50 Prozent. Kern: „Der Einbau von Aufzügen ist teuer, aber bei mehr als vier Geschossen eben Vorschrift.“

In Köln und München wird bei Neubauten außerdem vor allem an der Einbauküche gespart. Ihr Anteil ist hier nicht nur deutlich niedriger als bei Neubauwohnungen in Berlin, Hamburg oder Potsdam, sondern sogar auch deutlich niedriger als in Bestandswohnungen. „Auch hier können Ausstattungskosten gespart werden“, so Kern.

DIE VIELFALT NUTZEN, IN WACHSTUM INVESTIEREN

„Berlin-Brandenburg entwickelt sich dynamisch. Diese Entwicklung ist aber kein Automatismus. Die Politik muss die Weichen jetzt so stellen, dass das Wachstum unserer Region nicht auf Kosten der Substanz geht und noch besser verteilt wird“, so BBU-Vorstand Maren Kern. Die Wohnraumversorgung breiter Bevölkerungsschichten müsse hierbei ebenso Priorität haben wie die Verbesserung von Verkehrs- und Sozialinfrastruktur sowie der Leistungskraft der Verwaltung.

„Wir haben in unserer Region viel Arbeit vor uns“, so Kern weiter. Drei Punkte seien dabei vordringlich: Mehr Investitionen, mehr Vernetzung, mehr Augenmaß. Zur Finanzierung verwies Kern auf die hohen Einnahmen der Länder aus Grund-, Grunderwerb- und baubezogenen Umsatzsteuern. „Allein in Berlin dürfte sich das Aufkommen aus diesen Steuern 2014 auf schätzungsweise 1,6 Milliarden Euro belaufen. Dieses Geld kommt vom Wohnen und sollte deshalb auch wieder dem Wohnen zugutekommen“, forderte Kern. Nach Einkommens- und Umsatzsteuern seien Grund- und Grunderwerbsteuer die dritt wichtigste Steuerquelle für das Land Berlin.

Mehr Investitionen: Neubauförderung verdreifachen

In Berlin wird derzeit mit 64 Millionen Euro der Bau von 1.000 Wohnungen pro Jahr gefördert. Grundlage hierfür sind vor allem die 6.000 Wohnungen, die im Koalitionsvertrag von 2011 als Jahresbauziel festgeschrieben wurden. Kern: „Die wachsende Stadt braucht Wohnungen. Der 2014 verabschiedete Stadtentwicklungsplan Wohnen nennt ein Wohnungsbauziel von 10.000 Wohnungen. Die Entwicklung zeigt, dass wir eigentlich 12.000 neue Wohnungen pro Jahr bräuchten. Das Förderziel muss deshalb entsprechend angepasst werden. Zielgröße sollten mindestens 3.000 geförderte Wohnungen pro Jahr sein.“ Sinnvoller wäre aber wohl sogar die Förderung von einem Drittel der jeweils in einem Jahr neu errichteten Wohnungen. Pro Jahr müsste das Land Berlin hierzu dann Förderdarlehen in Höhe von rund 200 Millionen Euro zur Verfügung stellen. Kern: „Auf zehn Jahre gerechnet wären das etwa zwei Milliarden Euro. Das ist weniger als der Gegenwert von zwei Jahren Grund- und Grunderwerbsteuereinnahmen. In Form revolvingender Fonds würde dieses Geld zudem weitgehend an das Land Berlin zurückfließen.“ Das Förderprogramm sollte regelmäßig überprüft und mit Blick auf die tatsächliche Bevölkerungsentwicklung neu justiert werden.

Zusätzlich sollte der Ausbau der Subjektförderung – beispielsweise in Form des systematischen Ankaufs von Belegungsbindungen, die auskömmliche Ausgestaltung der Richtsätze für die Kosten der Unterkunft oder die Einführung eines „Berliner Wohngeldes“ für besondere Härtefälle – geprüft werden. Darüber hinaus müsse auch bei der personellen und fachlichen Ausstattung der Senats- und insbesondere der Bezirksverwaltungen das starke Wachstum der Stadt nachvollzogen werden. Kern: „Wir brauchen mehr und qualifiziertes Personal und bessere technische Strukturen in der öffentlichen Verwaltung.“ Mit Blick auf die Bauverwaltungen der Bezirke habe es hier bereits erste gute Schritte gegeben.

Notwendig seien außerdem konsequente Investitionen in die Stadtinfrastruktur. „Lagen am Stadtrand müssen durch den Ausbau des öffentlichen Nahverkehrs und den Bau von Freizeitflächen erschlossen und aufgewertet werden. Marzahn-Hellersdorf ist ein sehr gutes Beispiel dafür, wie die Attraktivität eines Wohnstandortes durch solche Maßnahmen gestärkt werden kann“, erläuterte Kern. Bezirke und Land müssten hierzu ihre Zusammenarbeit vertiefen und bereits jetzt mit konkreten Planungs- und Raumordnungsverfahren – beispielsweise für eine Verlängerung der U-Bahnlinie U8 bis zum Märkischen Viertel und weiter an den nördlichen Stadtrand – beginnen.

Mehr Vernetzung: Brandenburgs Wohnpotenziale erschließen

Zunehmender Wohnungsbedarf in Berlin und Potsdam, sinkende Bevölkerungszahlen in vielen weiteren Städten des Landes Brandenburg: Hier bieten sich auf relativ überschaubarem Raum gute Voraussetzungen für eine bessere Verteilung der Wohnraumnachfrage. „Gerade auch im weiteren Metropolenraum bieten Brandenburgs Städte hohe Wohnqualität zu günstigen Mieten. Das macht sie beispielsweise auch für junge Familien interessant, deren Kinder hier gute Entwicklungsmöglichkeiten finden“, so Kern. Neben einem Ausbau von Strecken und Taktungen des öffentlichen Nahverkehrs wäre hierzu auch ein offensiveres und professionelles Stadtmarketing Brandenburger Städte notwendig.

Kern weiter: „Hierzu muss Berlin-Brandenburg sich noch stärker als bisher als einheitlicher Wirtschafts- und Entwicklungsraum verstehen. Die Planungen vor allem zur Verkehrs- und Bildungsinfrastruktur sowie zur Flächennutzung sollten hierzu besser aufeinander abgestimmt werden. Braucht Berlin beispielsweise wirklich noch eine weitere Stadtheide auf dem Gebiet des heutigen Flughafens Tegel, wo es doch im Land Brandenburg 15 Naturschutzgebiete und Biosphärenreservate gibt?“

Mehr Augenmaß: Wohnungsbauinvestitionen erleichtern

„Jede Investition muss refinanziert werden. Je höher die gesetzlichen Auflagen und Vorgaben, desto höher sind auch die Baukosten und in Folge auch die Mieten. Diese Zusammenhänge scheinen der Politik nicht immer ausreichend bewusst zu sein“, so Kern. Als Beispiele nannte sie

- das – auch vom Land mitgestaltbare – Baunebenrecht mit seinen potenziell bauverzögernden und kostentreibenden Vorgaben, z. B. zum Immissions- und Emissionsschutz bei Neubau, dem Schallschutz oder den Durchführungszeiträumen für Baumarbeiten,
- immer neue energetische Auflagen insbesondere für Neubauten, oder auch
- die als Instrument zur Regelung der Erschließungskosten bei Neubauprojekten eigentlich gut bewährten städtebaulichen Verträge, die aber auch nicht überfrachtet werden dürften.

Kern forderte außerdem eine höhere Taktung bei der Liegenschaftspolitik des Landes. „Gerade sozial verantwortungsvolle Bauherren brauchen bei ihren Projekten schnellere Entscheidungen in Sachen Baulandverfügbarkeit“, unterstrich sie. Überlegt werden könne auch die Neubewertung der sich derzeit noch in Besitz des Landes Berlin befindlichen Grundstücke hinsichtlich ihrer Eignung für den Wohnungsbau. Eventuell könnten dabei einige derzeit noch für Gewerbe vorgesehene Flächen für Wohnungsbau umgewidmet werden.

Wichtig sei außerdem die rasche Erarbeitung eines „Werkzeugkastens Partizipation“ zu differenzierten Formen der Bürgerbeteiligung bei großen Neubau- und Stadtentwicklungsprojekten – möglichst auch hier im Zusammenspiel von Berlin und dem Land Brandenburg. Kern: „Bei den meisten kleineren Projekten dürfte es ausreichen, die Kommunikation zwischen Bauherren sowie Nachbarschaften und Quartieren nachdrücklich zu verbessern. Dann könnten die ohnehin gesetzlich bereits vorgesehenen Beteiligungsverfahren wesentlich besser greifen.“

BBU: DATEN & FAKTEN

Der BBU ist mit rund 360 Mitgliedsunternehmen in Berlin-Brandenburg der größte und älteste wohnungswirtschaftliche Verband der Hauptstadtregion. Unter seinem Dach vereinen sich öffentliche, genossenschaftliche, private und kirchliche Wohnungsunternehmen. Zusammen bewirtschaften sie gut 1,1 Millionen Wohnungen in Berlin und Brandenburg. Mit ihren Umsätzen, Investitionen und Arbeits- sowie Ausbildungsplätzen sind sie ein wichtiger Wirtschaftsfaktor der Hauptstadtregion.

EINE STARKE GEMEINSCHAFT

Die Mitgliedsunternehmen des BBU erzielten im vergangenen Jahr Umsätze von knapp 4,6 Milliarden Euro. Bei ihnen sind rund 9.500 Menschen beschäftigt, darunter 459 Auszubildende. Ca. 12.700 weitere Arbeitsplätze werden in Handwerk und Baugewerbe sowie bei Lieferanten maßgeblich durch die Aufträge der Mitgliedsunternehmen gesichert. Seit 1991 investierten sie rund 45,9 Milliarden Euro in gutes und bezahlbares Wohnen.

40 PROZENT IN BERLIN, 50 PROZENT IM LAND BRANDENBURG

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

Mitgliedsunternehmen sind:

- 93 öffentliche Wohnungsbaugesellschaften mit rund 500.000 Wohnungen,
- 198 genossenschaftliche Wohnungsunternehmen mit rund 320.000 Wohnungen,
- 61 private Wohnungsunternehmen mit rund 164.000 Wohnungen.

23 Mitgliedsunternehmen bewirtschaften jeweils mehr als 10.000 Wohnungen.

BBU: UMFANGREICHE DIENSTLEISTUNGEN FÜR DIE WOHNUNGSWIRTSCHAFT

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

RAUMORDNUNG IM LAND BRANDENBURG

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



Quelle und Grafik: BBU

©BBU