



Soziale Wohnungswirtschaft im Land Brandenburg

Verband Berlin-Brandenburgischer
Wohnungsunternehmen e.V.
Landesgeschäftsstelle Potsdam
Behlertstraße 13
14469 Potsdam
Tel. 0331 – 27 18 30
Fax. 0331 – 27 18 31 8
info@bbu.de
www.bbu.de

Dr. Wolfgang
Schönfelder

- ▶ **Potsdam** 2015 (2014): BBU-Nettokaltmiete 5,53 € (5,42 €), Leerstandsquote 2,2 % (2,4 %), Fluktuation 6,3 % (6,4 %)
- ▶ **Cottbus** 2015 (2014): BBU-Nettokaltmiete 4,67 € (4,62 €), Leerstandsquote 7,7 % (6,9 %), Fluktuation 9,9 % (10,5 %)
- ▶ **Brandenburg/Havel** 2015 (2014): BBU-Nettokaltmiete 4,63 € (4,55 €), Leerstandsquote 13,2 % (12,8 %), Fluktuation 9,1 % (8,3 %)
- ▶ **Frankfurt/Oder** 2015 (2014): BBU-Nettokaltmiete 4,54 € (4,42 €), Leerstandsquote 9,0 % (10,0 %), Fluktuation 9,6 % (8,5 %)
- ▶ **Berliner Umland** 2015 (2014): BBU-Nettokaltmiete 5,29 € (5,20 €), Leerstandsquote 2,3 % (2,5 %), Fluktuation 7,0 % (7,7 %)
- ▶ **Weiterer Metropolenraum** 2015 (2014): BBU-Nettokaltmiete 4,63 € (4,57 €), Leerstandsquote 10,5 % (10,6 %), Fluktuation 8,9 % (8,8 %)

14,7 Milliarden Euro Investitionen in Neubau und Bestand seit 1991

92 Prozent der Wohnungen teilweise oder vollständig modernisiert

30.000 Wohnungen barrierearm oder barrierefrei

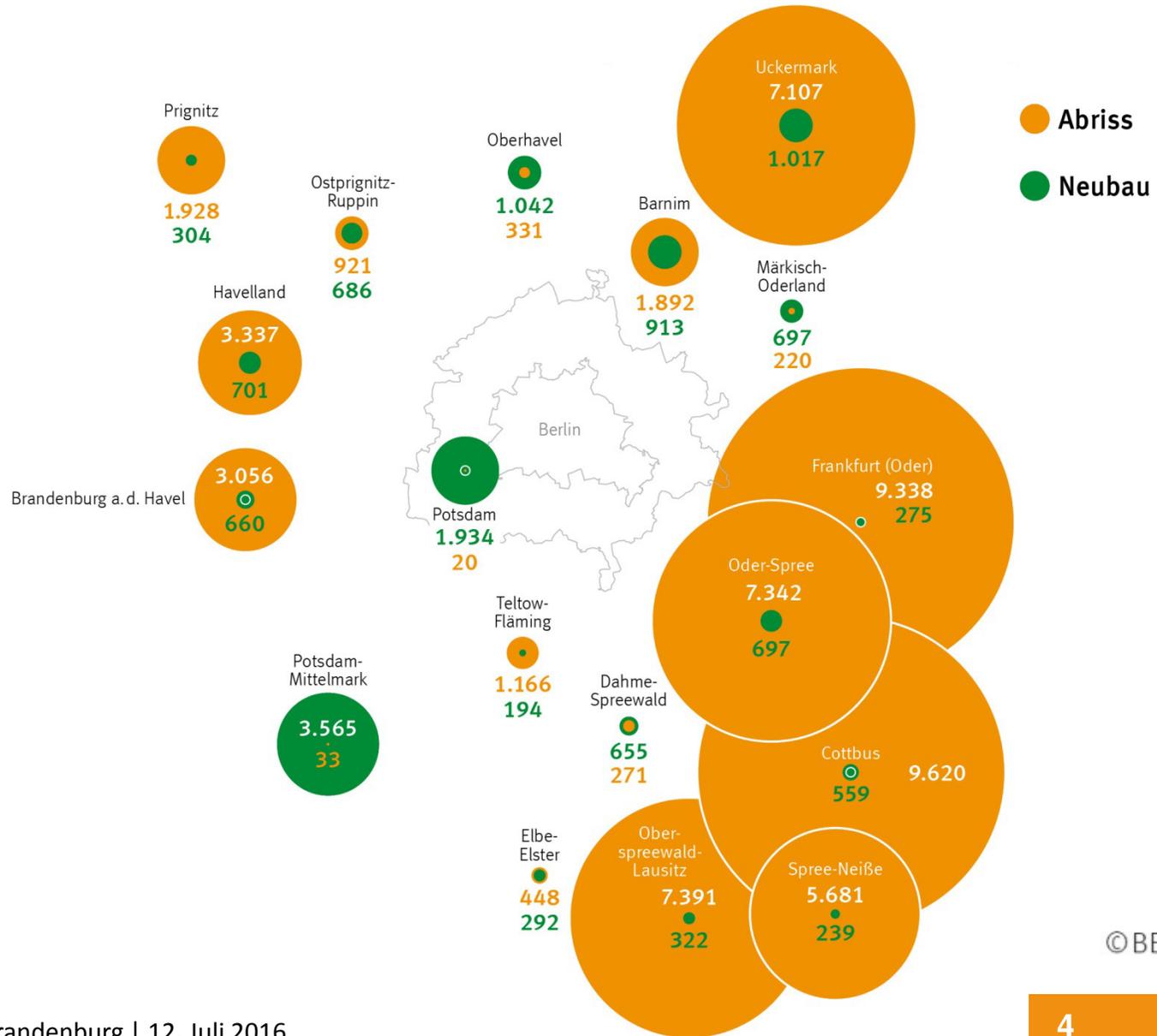
Wohnungswirtschaft für starke Städte

Im Einsatz für die Veränderung

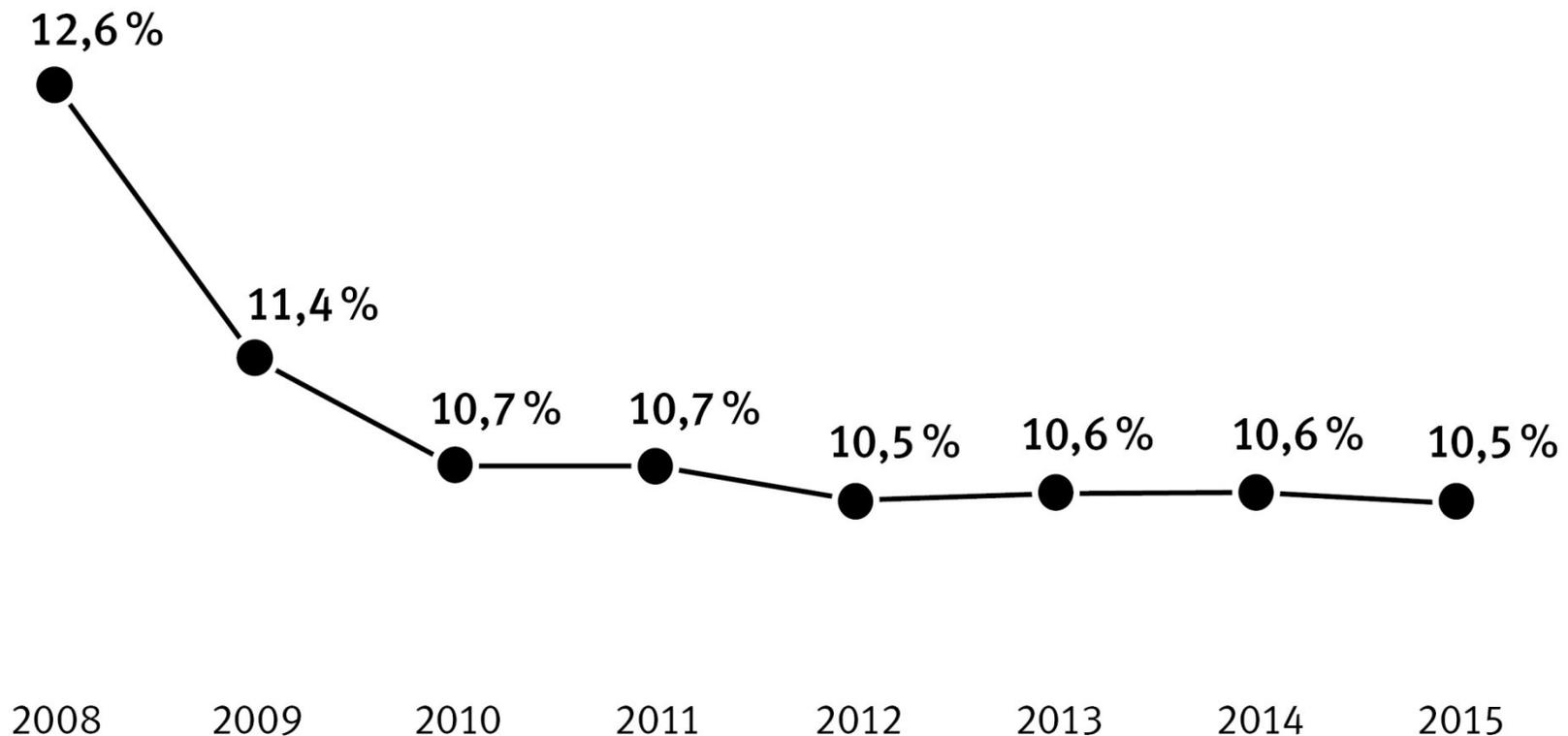
1991-2015:

15.000
Wohnungen
neu gebaut,

60.000
dauerhaft leer
stehende
Wohnungen
abgerissen

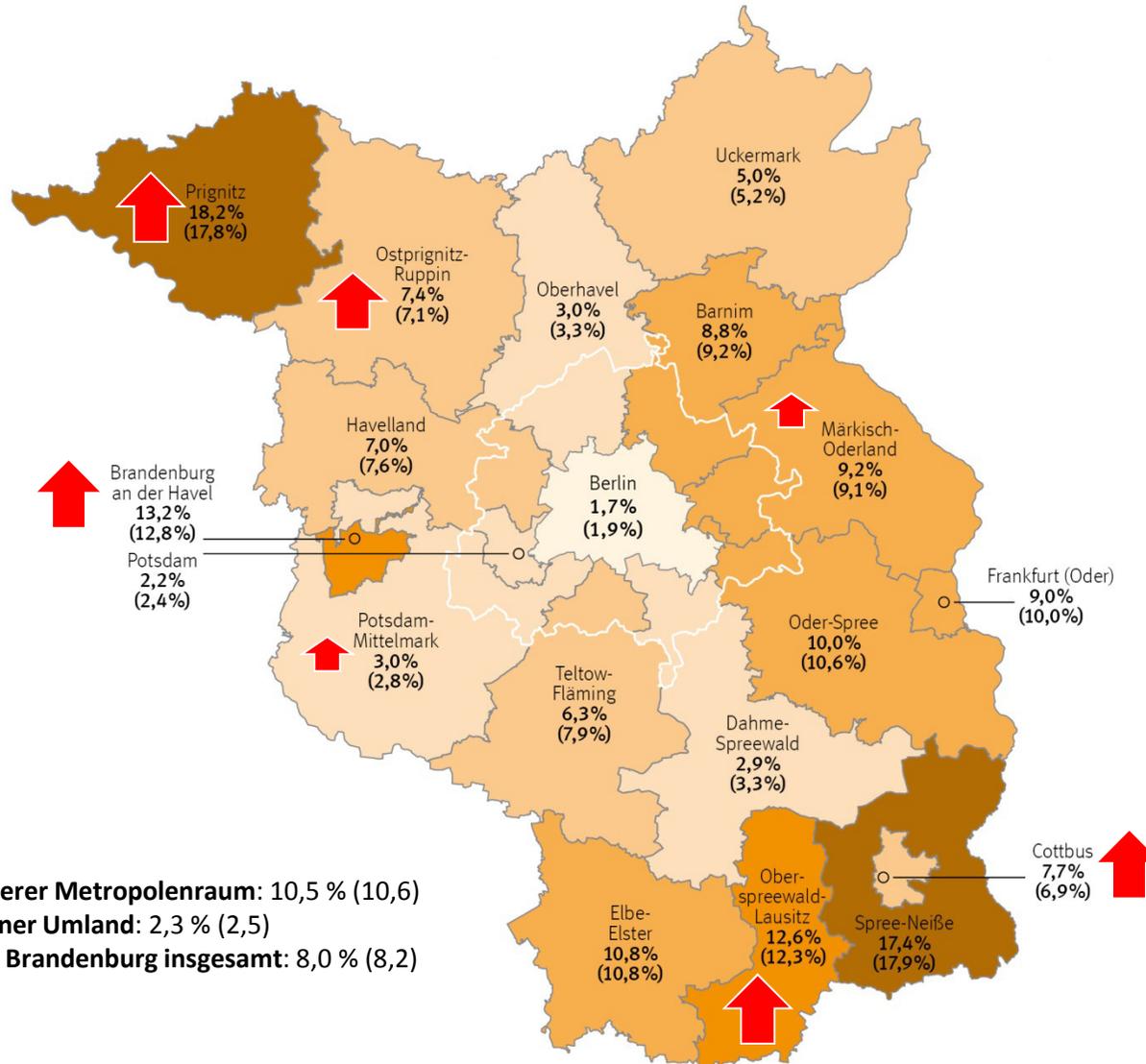


Entwicklung der Leerstandsquoten bei BBU-Mitgliedsunternehmen im weiteren Metropolenraum, in % des Bestandes, 2008-2015



Wohnoffensive Brandenburg

...und steigt in einigen Regionen auch wieder



Leerstandsquote 2015 in %:

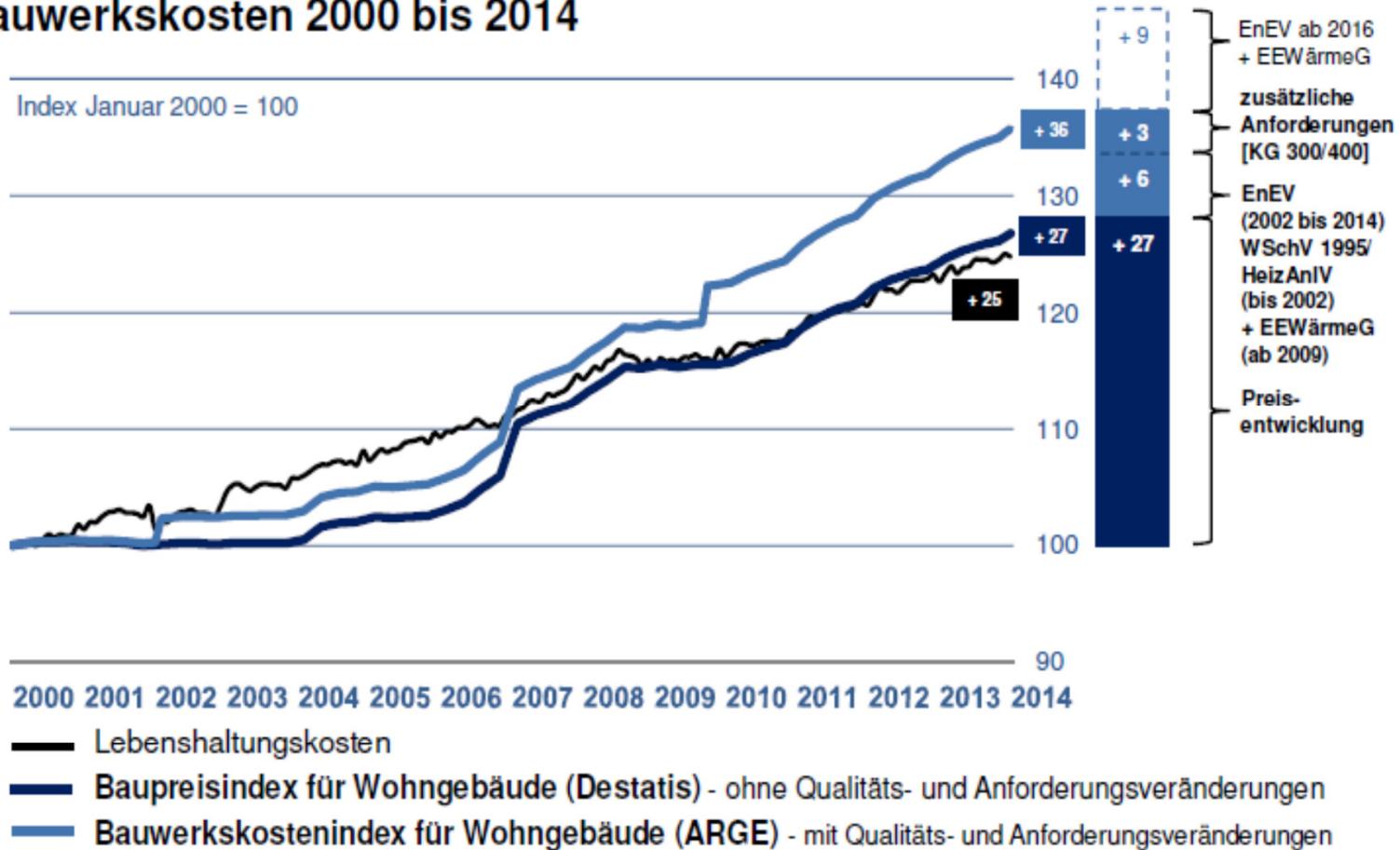
- 17,0 bis 19,9
- 14,0 bis 16,9
- 11,0 bis 13,9
- 8,0 bis 10,9
- 5,0 bis 7,9
- 2,0 bis 4,9
- unter 2,0

Land Brandenburg gesamt:
8,0 % (8,2 %)

- Grenze Berliner Umland / Weiterer Metropolitanraum
- Grenze Landkreise
- Kreisfreie Stadt

Weiterer Metropolitanraum: 10,5 % (10,6)
Berliner Umland: 2,3 % (2,5)
Land Brandenburg insgesamt: 8,0 % (8,2)

Kostenentwicklung Bauwerkskosten 2000 bis 2014



Quelle: Statistisches Bundesamt, Controlling ARGE eV und Erhebungen in Zusammenarbeit mit der Wohnungswirtschaft

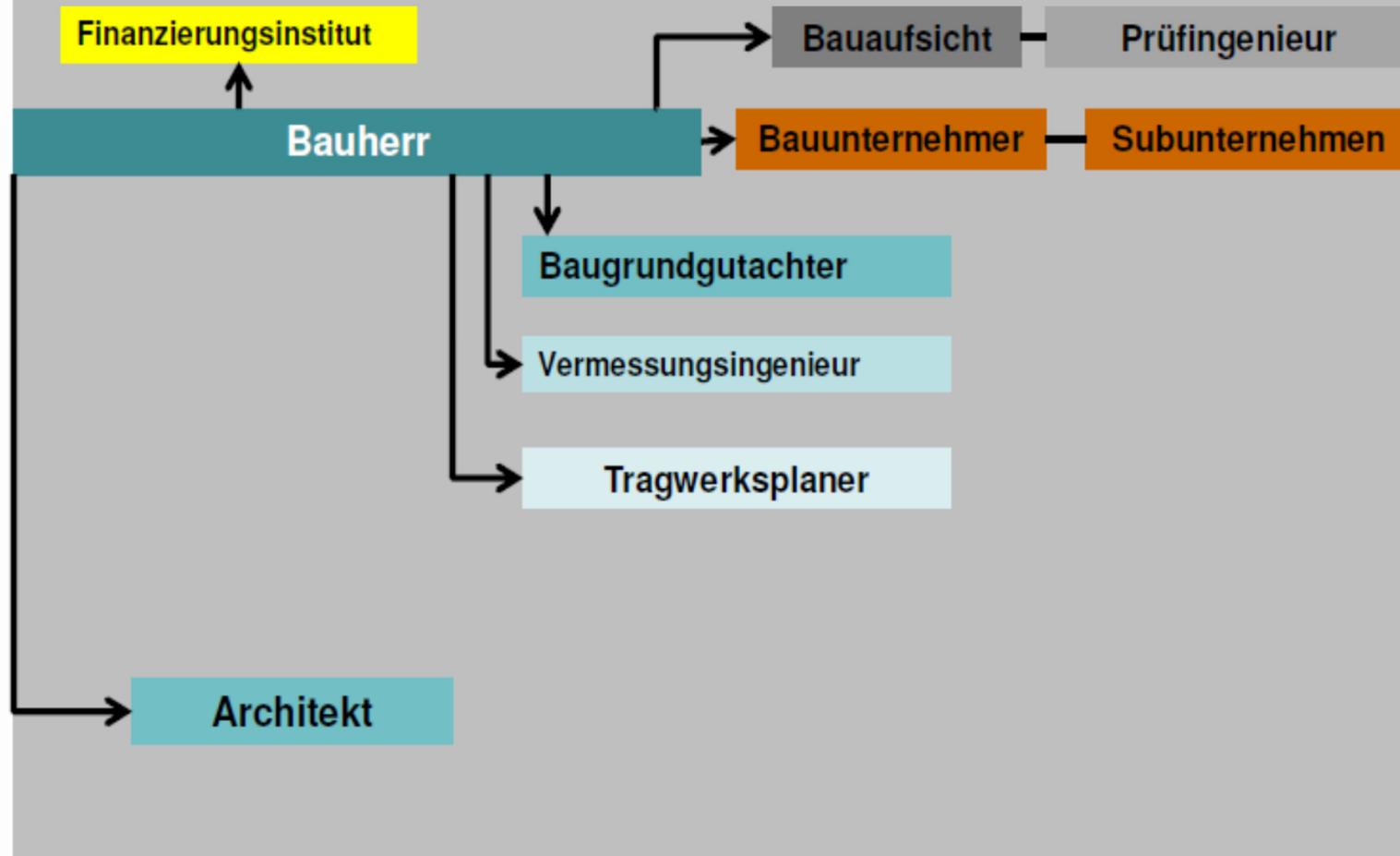
Zusammenfassung – Kostentreiber für den Wohnungsbau

- **Die Gestehungs- und Bauwerkskosten steigen deutlich schneller als die Baupreise**
- **Ursächlich hierfür sind vor allem gestiegene Qualitätsansprüche und ordnungsrechtliche Vorgaben** (Energieeffizienz, Barrierefreiheit, Standsicherheit, Brand- und Schallschutz sowie bei Schnee-, Sturm und Erdbebensicherheit etc.)
- **Entwicklungen im Bereich der Baulandpreise, der Steuer- und Gebührensätze sowie der Abschreibungsmöglichkeiten wirken sich ebenfalls nachteilig aus**
- **Weitere Kostentreiber z.B. eine Vielzahl kommunaler Auflagen verstärken diesen Teuerungsprozess. Insbesondere in Wachstumsregionen/Ballungsgebieten nimmt deren Relevanz immer mehr zu**
- **Dabei verursachen ordnungsrechtliche Vorgaben, kommunale Auflagen, Gebühren sowie Änderungen im Steuerrecht speziell seit dem Jahr 2000 mittlerweile über 24.000 € Mehrkosten je Neubauwohnung**

Zusammenfassung – Kostentreiber für den Wohnungsbau

- **Hiervon entfallen allein auf die Vorgaben/Anforderungen von Bund und Ländern ca. 18.000 € und auf die Vorgaben/Anforderungen von Kommunen nochmals ca. 6.000 € je Neubauwohnung. Somit werden im Betrachtungszeitraum 2000 - 2014 etwa 2/5 der Kostentreiber für den Wohnungsbau durch Bund, Länder und Kommunen verursacht**
- **Speziell in Wachstumsregionen/Ballungsgebieten mit einem vor allem in den letzten Jahren ansteigenden Bedarf nach bezahlbarem Wohnraum führt dieses zu einer weiteren Verschärfung der angespannten Wohnungsmarktsituation**
- **Um die politische Zielvorgabe von jährlich 250.000 bis 300.000 Wohnungen in Deutschland zu erreichen, wird es unausweichlich sein, maßgebliche Kostentreiber zu begrenzen und die Rahmenbedingungen für das Bauen im Allgemeinen zu verbessern**
- **Ohne eine solche Neuausrichtung werden die avisierten Ziel im Neubau vor dem Hintergrund der dargestellten kostentreibenden Entwicklungen im Wohnungsbau nicht zu erreichen sein**

Vertragspartner und rechtliche Beziehungen des Bauherrn („früher“)



Vertragspartner und rechtliche Beziehungen des Bauherrn 2015

