

# Rahmenbedingungen für altersgerechtes bezahlbares Wohnen in Brandenburg

3. Brandenburger Aktionstag „Wohnen im Alter“  
10. September 2015, Potsdam

BBU Verband Berlin-Brandenburgischer  
Wohnungsunternehmen e.V.  
Lentzeallee 107  
14195 Berlin  
Tel. 030 - 897 81 - 0  
Fax. 030 - 897 81 -249  
info@bbu.de  
www.bbu.de

**Dr. Jörg Lippert**

*Stellv. Bereichsleiter Technik des BBU*

- ▶ **Kurze Vorstellung**
- ▶ **Der Wohnungsmarkt in Deutschland und in Brandenburg**
- ▶ **Thema erkannt – demografischer Wandel!**
- ▶ **Was heißt altersgerecht? Was heißt bezahlbar?**
- ▶ **Herausforderungen für die Wohnungswirtschaft**
- ▶ **Altersgerecht und bezahlbar – wie geht das?**
- ▶ **Wie geht es weiter?**

# Wer ist der BBU in Brandenburg?



- ▶ Der BBU ist mit **350** Mitgliedsunternehmen in Berlin und dem Land Brandenburg der größte und älteste wohnungswirtschaftliche Verband der Hauptstadtregion. Unter seinem Dach vereinen sich landeseigene, kommunale, private und genossenschaftliche Wohnungsunternehmen. Zusammen bewirtschaften sie knapp 1,1 Millionen Wohnungen in Berlin und Brandenburg und im sonstigen Bundesgebiet.
- ▶ Die rund 350.000 Wohnungen der 208 brandenburgischen BBU-Mitgliedsunternehmen stellen etwa 50 Prozent des brandenburgischen Mietwohnungsbestandes dar.
- ▶ Der BBU versteht sich als Interessenverband und Interessenvertreter der regionalen Immobilienwirtschaft, als Kommunikator und Moderator an der Schnittstelle von Politik, Wirtschaft und Verwaltung.

# Der Wohnungsmarkt in Deutschland

## Wohnungsbestand in Deutschland

41.299 Tsd. Wohnungen

zzgl. 15 Tsd.  
WE in bewohnten  
Unterkünften

**Professionell-  
gewerbliche Anbieter**  
8.397 Tsd. Wohnungen

20 %

**Genossenschaften**  
2.169 Tsd. Wohnungen

**Kommunale Wohnungsunternehmen**  
2.376 Tsd. Wohnungen

**Öffentliche Wohnungsunternehmen**  
312 Tsd. Wohnungen

**Privatwirtschaftliche professionell-  
gewerbliche Eigentümer \***  
3.202 Tsd. Wohnungen

**Kirchen u. Org. ohne Erwerbszweck**  
338 Tsd. Wohnungen

**Private Kleinanbieter/  
Amateurvermieter**  
15.410 Tsd. Wohnungen

37 %

**Ein- und Zweifamilienhäuser**  
4.563 Tsd. Wohnungen

**Geschosswohnungen**  
10.848 Tsd. Wohnungen

\*privatwirtschaftliche Wohnungsunternehmen,  
Kreditinstitute, Versicherungsunternehmen,  
Immobilienfonds, sonstige Kapitalgesellschaften

**Selbstnutzer**  
17.491 Tsd. Wohnungen

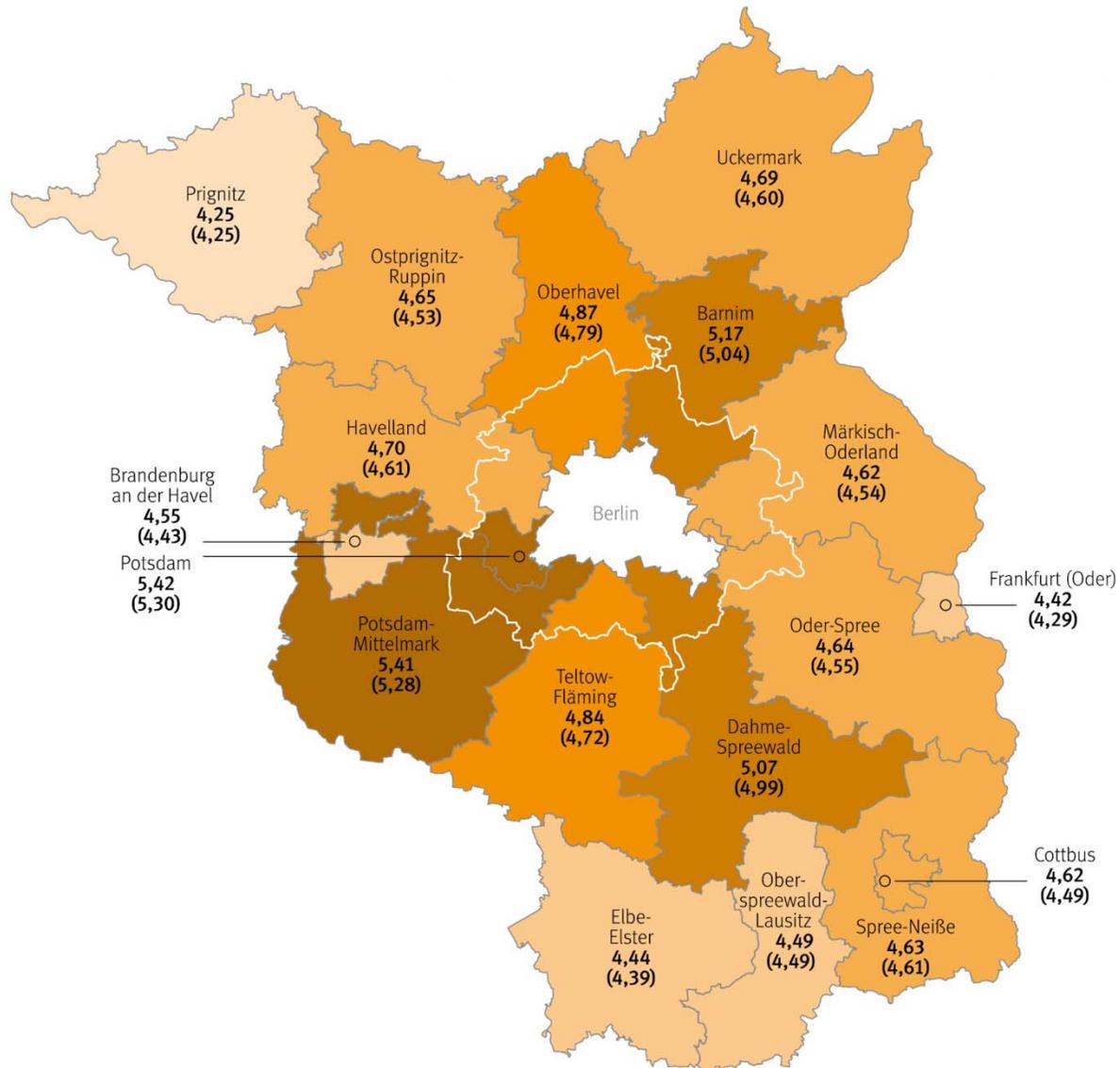
43 %

**Ein- und Zweifamilienhäuser**  
13.833 Tsd. Wohnungen

**Geschosswohnungen**  
3.658 Tsd. Wohnungen

Quelle: Zensus 2011 Sonderauswertung -  
Wohnungen in Gebäuden mit Wohnraum inkl.  
Wohnheime und sonst. Gebäude mit  
Wohnraum.

# Der Wohnungsmarkt im Land Brandenburg



Nettokaltmieten 2014  
in €/m²

- über 5,20
- 5,01 bis 5,20
- 4,81 bis 5,00
- 4,61 bis 4,80
- 4,41 bis 4,60
- 4,20 bis 4,40

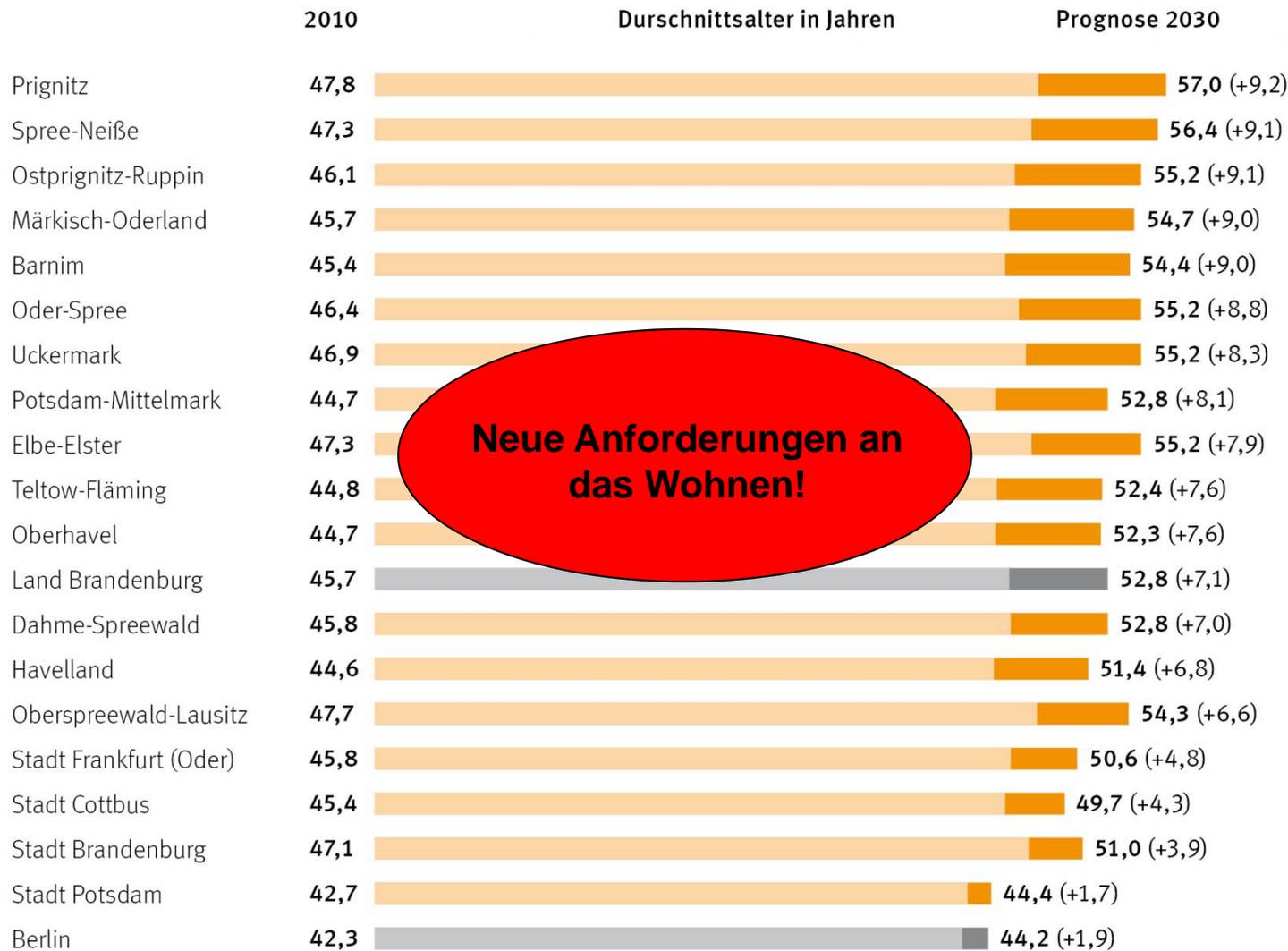
Land Brandenburg  
gesamt: 4,79 (4,69)

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

Quelle und Grafik: BBU

# Demografischer Wandel in Brandenburg

Wir werden immer älter! Entwicklung des Durchschnittsalters in Jahren, 2010-2030



**Neue Anforderungen an das Wohnen!**

Quelle: Landesamt für Bauen und Verkehr, 2012

# Was ist altersgerechtes Wohnen?

- ▶ Altengerecht?
- ▶ Behindertengerecht?
- ▶ Rollstuhlgerecht?
- ▶ Barrierefrei nach DIN 18040-2?
- ▶ (weitgehend) Barrierefrei?
- ▶ Barrierearm / Barrierereduziert?
- ▶ Schwellenarm?
- ▶ Komfortwohnen oder universal design?
- ▶ Betreut?

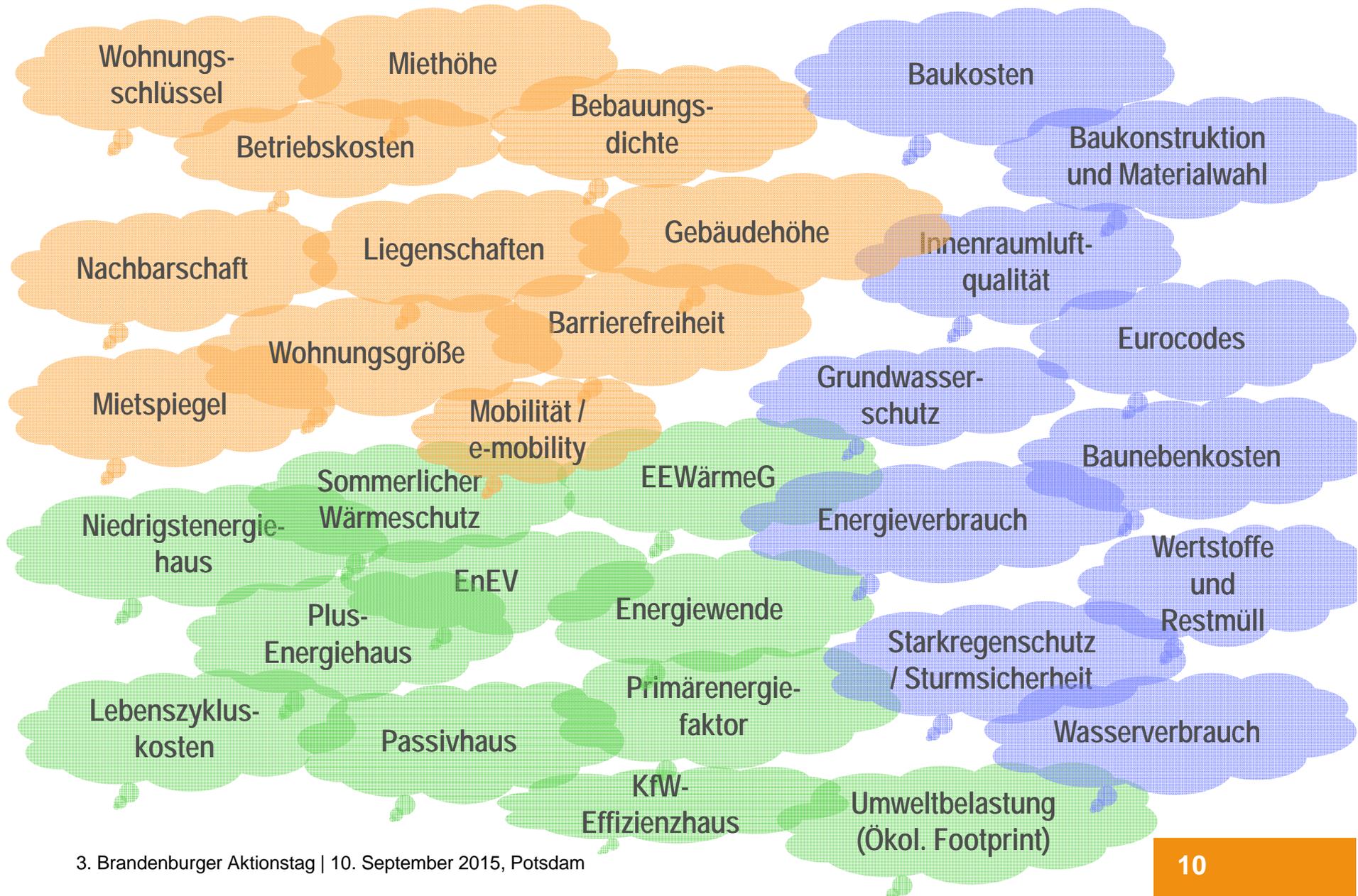
# Was heißt bezahlbares Wohnen?

- ▶ Bezahlbares Wohnen ist ein politisches Schlagwort, jeder Menschen hält etwas anderes und in einem anderen Umfang für bezahlbar.
- ▶ Heute üblich: bezahlbar = sozial verträglich = die Warmmiete darf nicht mehr als ein Drittel des Familienhaushaltsnettoeinkommens in Anspruch nehmen
- ▶ Bsp: 2 Personen, 60 qm Wohnung, HH-Nettoeinkommen 1.500 € = max. 500 € Mietbelastung zumutbar, d.h. 8,33 € pro qm inkl. Nebenkosten.
- ▶ bei 2,16 € durchschnittlichen Betriebskosten bedeutet dies eine Kaltmiete von maximal 6,17 €
- ▶ Realität: wirtschaftlich erforderliche Neubaumiete durchschnittlich 8,90 € (ohne Grundstück), Bestandsmiete durchschnittlich 4,79 €
- ▶ D.h. Neubau kann ohne Subventionierung jedweder Art bereits per se den Anspruch an die Bezahlbarkeit nach sozialem Verständnis nicht erfüllen!

# Bezahlbares und altersgerechtes Wohnen

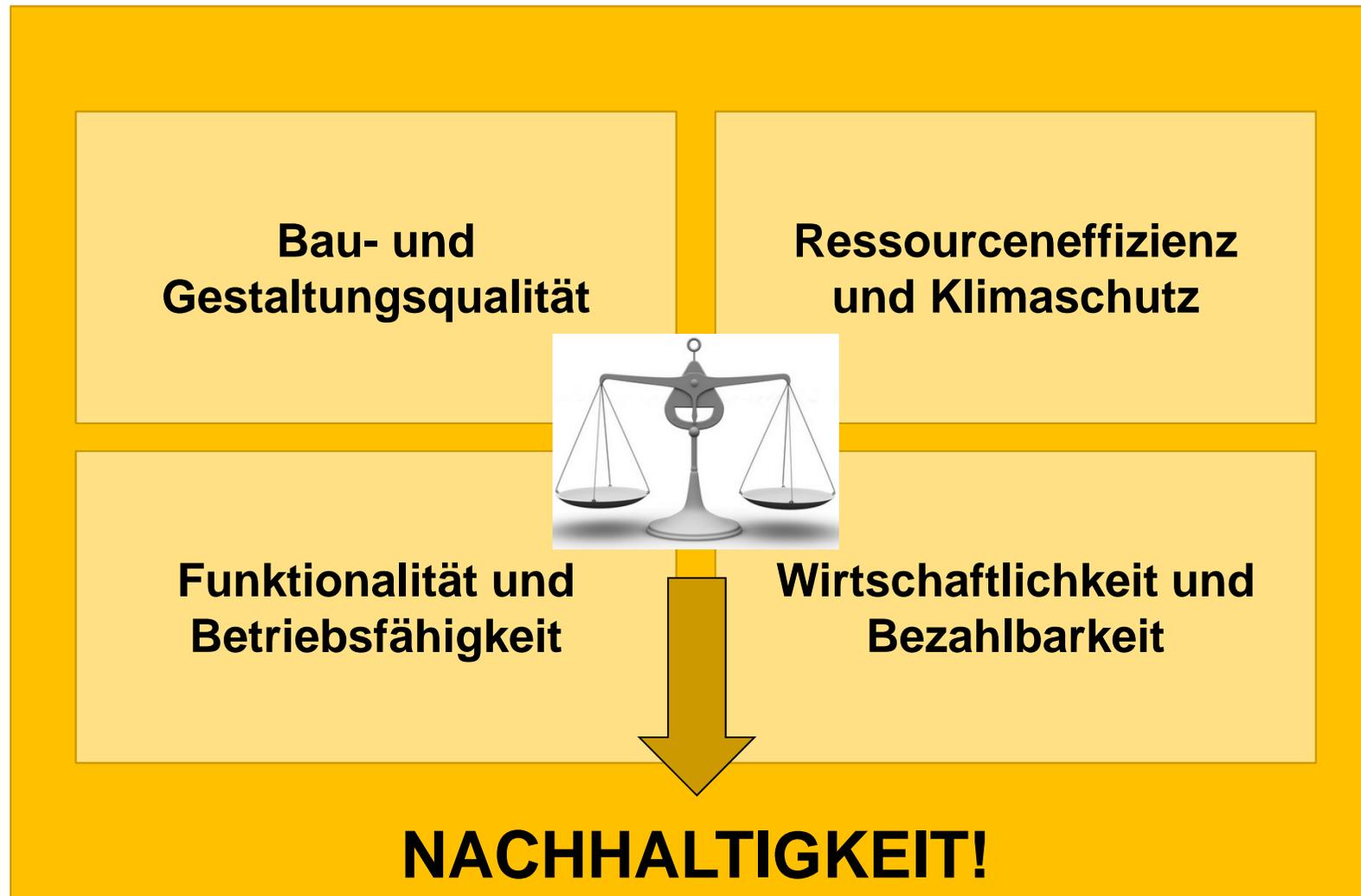
- ▶ Politische Diskussion in Berlin derzeit: alle oder zumindest ein höherer Anteil an Neubauwohnungen soll barrierefrei werden
- ▶ Begründung: Fehlbedarf jetzt schon hoch und steigt perspektivisch immer mehr an (KDA-Zahlen) - Anteil an alters- und behindertengerechten Wohnungen muss zwingend erhöht werden
- ▶ Aber: Maßstab für Barrierefreiheit ist hier die DIN 18040-2 und damit ein Maximalprogramm, was aus Sicht der Wohnungswirtschaft völlig am Bedarf vorbei geht und der Forderung nach sozial verträglichen Mieten widerspricht
- ▶ Damit einher gehen Kostensteigerungen von mindestens 5-10 % im Neubau, was ohne Subventionierung weitere Mietsteigerungen zur Folge hat – in unserem Beispiel weitere 45-90 ct/qm Wohnfläche und Monat
- ▶ Der Umbau einer Bestandswohnung muss zwar nicht zwingend nach DIN erfolgen, verursacht aber dennoch Kosten von 20 -70 Tausend Euro.
- ▶ Wer trägt die Kosten?

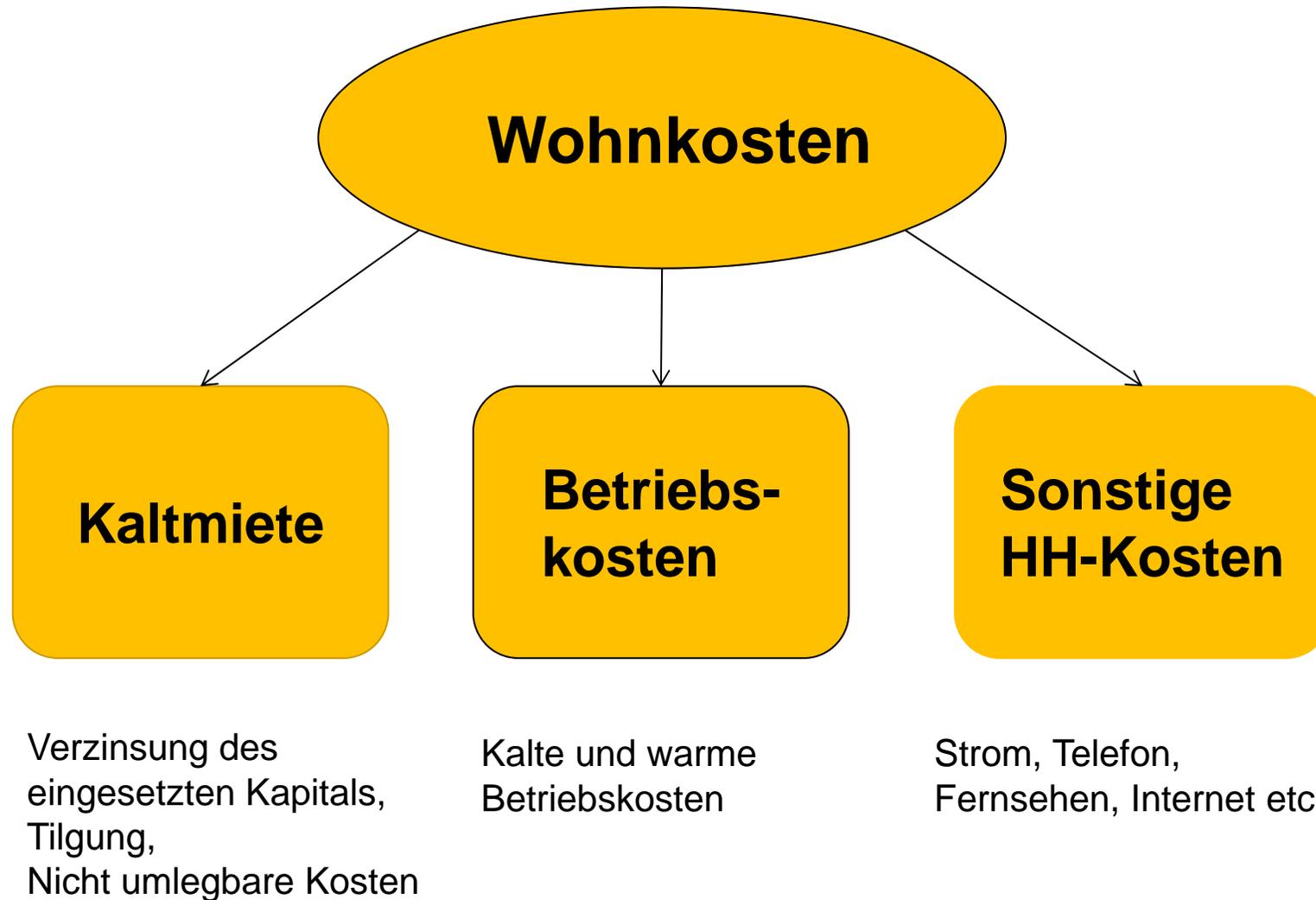
# Herausforderungen für die Wohnungswirtschaft – wirtschaftlich, technisch, ökologisch und sozial



# Herausforderung für die Wohnungswirtschaft

## Gleichgewicht der Kräfte!

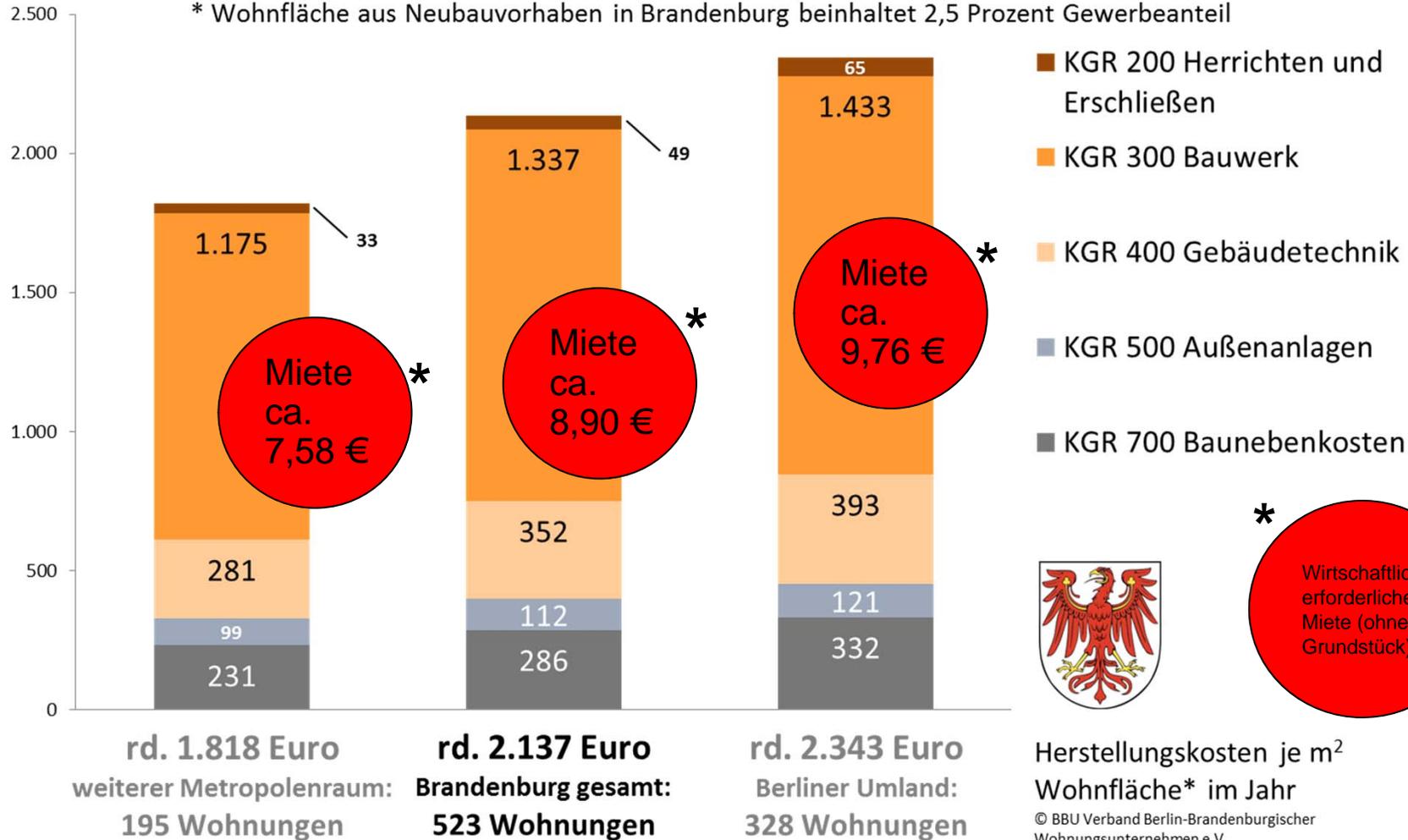




# Neubaukosten aktuell (ohne Grundstückskosten)

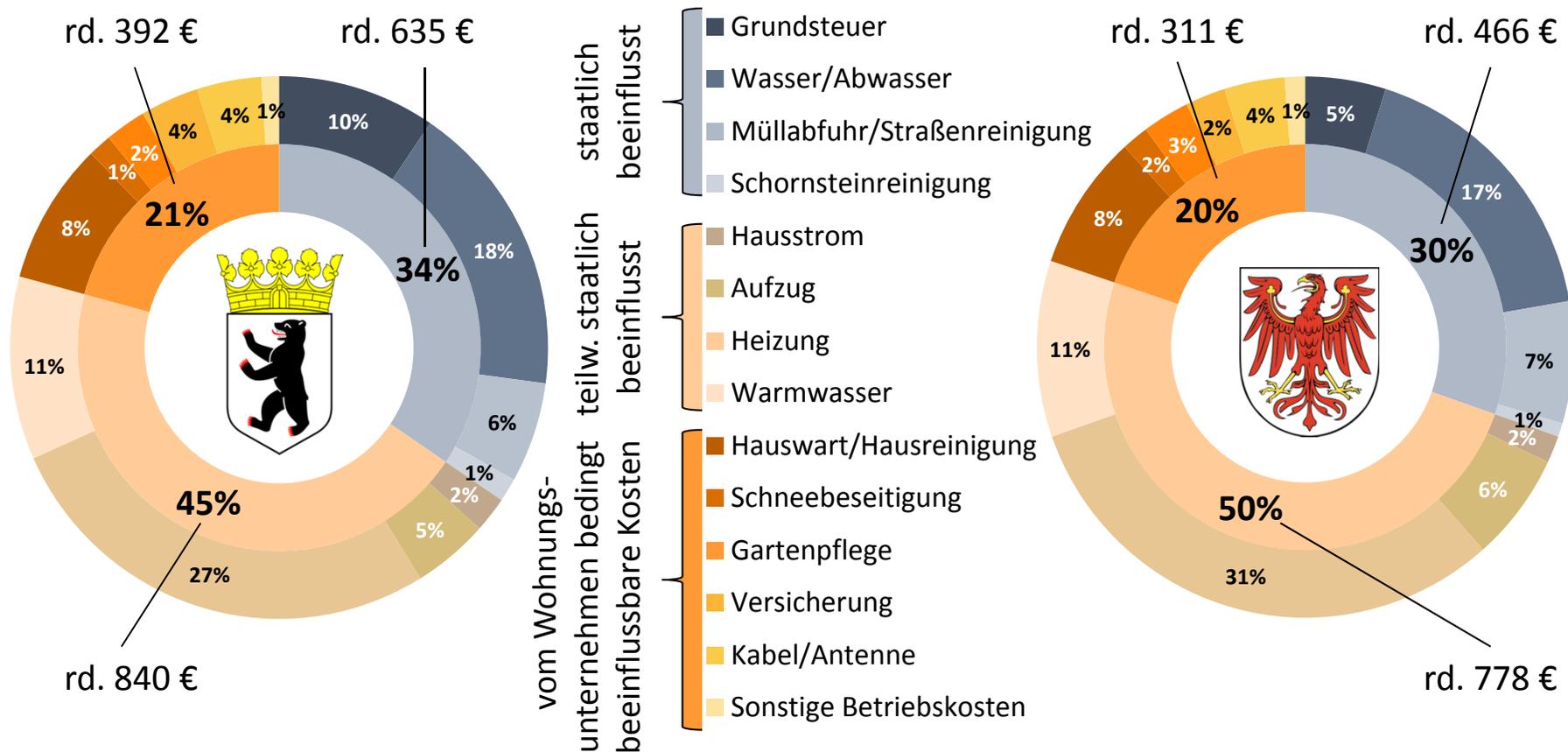
**Aufteilung der Herstellungskosten in EUR je m<sup>2</sup> Wohnfläche\* aus Neubauvorhaben der BBU-Mitgliedsunternehmen im Berliner Umland und dem weiteren Metropolenraum in den Jahren 2011 bis 2016 (gewichtet nach Anzahl Wohnungen)**

\* Wohnfläche aus Neubauvorhaben in Brandenburg beinhaltet 2,5 Prozent Gewerbeanteil



# Betriebskosten in Berlin und Brandenburg – 2013

Ø Jahreskosten je Position für einen durchschnittlichen Musterhaushalt in Berlin mit 62 m<sup>2</sup> Wohnfläche und im Land Brandenburg mit 60 m<sup>2</sup> Wohnfläche:



**Berlin: rd. 1.867 € im Jahr**

**Heizung und Warmwasser:**  
**Berlin: 38 Prozent**  
**Brandenburg: 44 Prozent**

**Brandenburg: rd. 1.555 € im Jahr**

© BBU Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e.V.

# Baukosten für Barrierefreiheit im Neubau

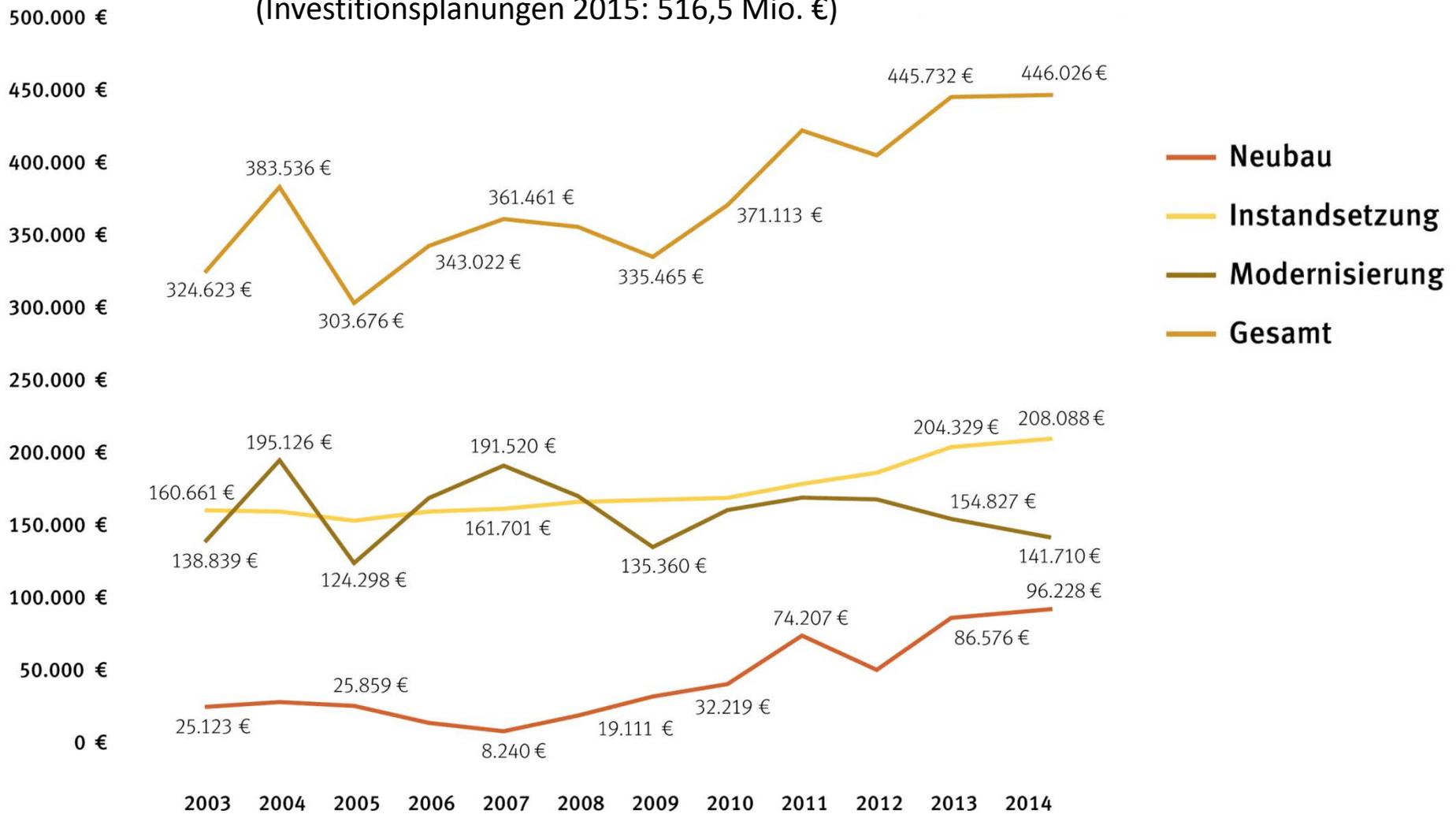
- ▶ unterschiedliche Aussagen je nach Anbieter und Standort
- ▶ Enormer Einfluss durch Qualifikation der Planer und damit Planung
- ▶ BBU: mind. 5-10% an Flächenmehrung und resultierenden Baukosten, d.h. **7.500 – 15.000 €** je Wohnung
- ▶ ARGE Kiel Studie Kostengünstiger Wohnungsbau 2015: im Mittel **4.800 – 15.000 €**
- ▶ VdW Rheinland –Westfalen 2014: **11.000 – 13.000 €** Mehrkosten für eine rollstuhlgerechte Wohnung,
- ▶ Bsp. VdW Rheinland –Westfalen 2014 Fa. Rheinwohnungsbau 2014: **18.000 €**
- ▶ BBSR Studie Wohnen ohne Barrieren 2008: **10.000 €**
- ▶ z.B. Einzelkosten Aufzug: **ca. 10.000 €** je Haltepunkt/Etage

# Umbaukosten für Barrierefreiheit im Bestand

- ▶ Keine Pauschalierung möglich, da Individualbetrachtung des jeweiligen Objektes / Projektes am jeweiligen Standort nötig
- ▶ abhängig von Alter, Bauart, Zustand, Anzahl Wohnungen und gewähltem Standard der Barrierefreiheit sowie AAL-Technik
- ▶ z.B. Komplettumbau von Wohnungen im Mehrgeschossbau (Studie VSWG Sachsen/TU Dresden 2015): **20.000 - 45.000 €** je barrierearme Wohnung, **45.000 – 70.000 €** je barrierefreie Wohnung
- ▶ z.B. Komplettumbau von Wohnungen im mehrgeschossigen Wohnungsbau (Bachelorarbeit GEWO BAG 2014): **ca. 40.000 €**
- ▶ z.B. Komplettumbau Einfamilienhaus (Studie ARGE Kiel 2010): **31.000 – 43.000 €**
- ▶ z.B. Einzelkosten bodengleiche Dusche (nullbarriere.de) ab **1.500 €**
- ▶ z.B. Einzelkosten höhenverstellbarer WC (Fa. Heysan) **7.500 €**
- ▶ z.B. Einzelkosten höhenv. Waschtisch (nullbarriere.de) ab **2.500 €**
- ▶ z.B. Einzelkosten Badewannenlift (nullbarriere.de) **2.500 – 3.600 €**

- ▶ **Altersgerecht umbauen – Kreditprogramm KfW 159**
  - Ab 0,75% effektiver Jahreszins mit tilgungsfreier Anlaufzeit
  - Bis zu 50.000 € je Wohneinheit
  - Für barrierereduzierende Maßnahmen oder Kauf umgebauten Wohnraums
- ▶ **Altersgerecht umbauen – Zuschussprogramm KfW 455**
  - Bis 5.000 € Zuschuss für Standard „Altersgerechtes Haus“, bis 4.000 € je Wohneinheit bei Einzelmaßnahme
  - Für Privateigentümer oder Mieter, die Wohnraum barrierereduziert umbauen oder diesen kaufen wollen
- ▶ **Barrierearme Stadt – Kreditprogramm KfW 234**
  - Bis 50 Mio. €, bei tilgungsfreier Anlaufzeit
  - Barrierefreie oder barrierearme Umgestaltung der kommunalen und sozialen Infrastruktur
  - Für Unternehmen mit kommunalen Hintergrund, in ÖPPs oder gemeinnützigen Organisationen
- ▶ **Diverse Förderrichtlinien des Landes Brandenburg mit Darlehen und Zuschüssen über die ILB**

Investitionen der BBU-Mitgliedsunternehmen in Tausend €, 2003-2014  
(Investitionsplanungen 2015: 516,5 Mio. €)

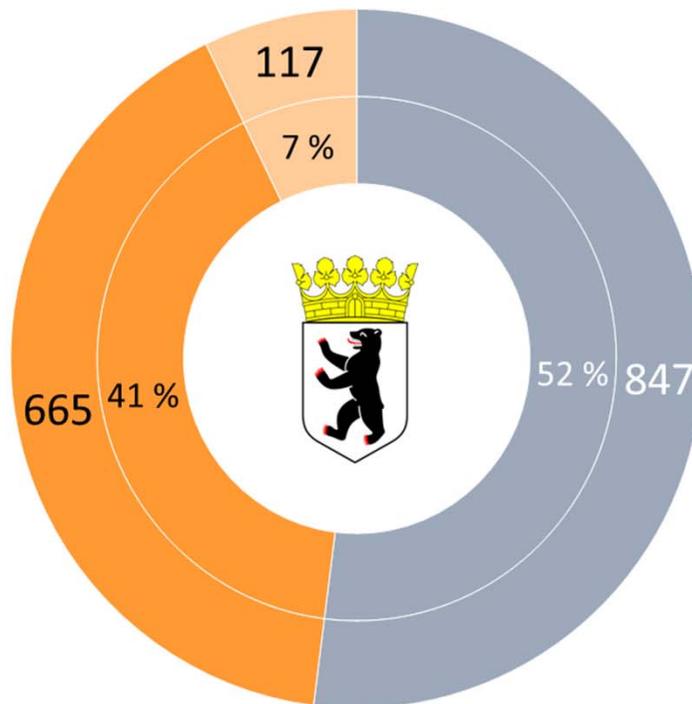


©BBU

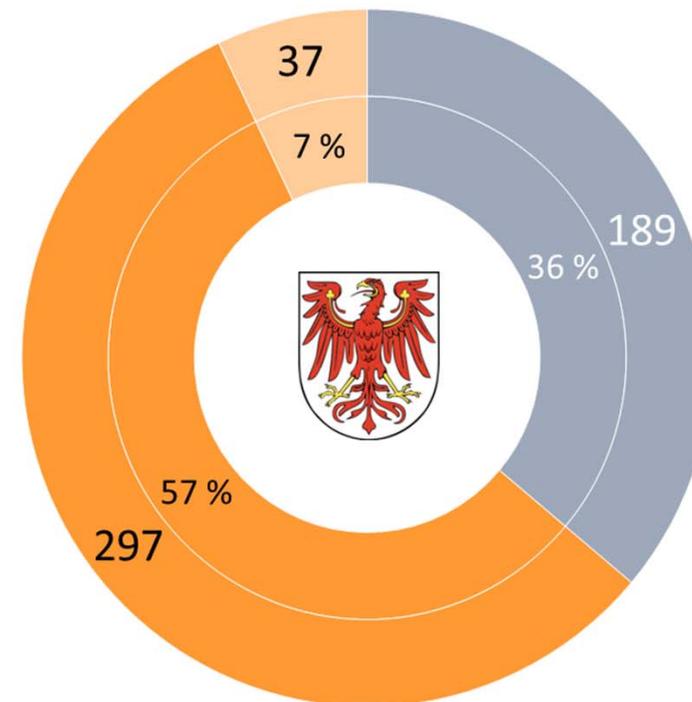
# BBU-Mitglieder bauen barrierefrei!

## Aufteilung der Wohnungen aus Neubauvorhaben der BBU-Mitgliedsunternehmen in Berlin und Land Brandenburg in den Jahren 2011 bis 2017

■ Wohnung bisheriger Standard   ■ Wohnung barrierefrei   ■ Wohnung rollstuhlgerecht



**Berlin: 1.629 Wohnungen**



**Brandenburg: 523 Wohnungen**

© BBU Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e.V.

# Tue Gutes und rede darüber!

▶ **Das Projekt „Neubau barrierefreies Wohnen“**

52 barrierefreie Wohnungen in zentrumsnaher Lage

QUALITÄTSSIEGEL „GEWOHNT GUT – FIT FÜR DIE ZUKUNFT“

Preisträgerin: Gemeindliche Wohnungsgesellschaft Kleinmachnow mbH – gewog -, Februar 2015



▶ **Das Projekt „Neubau von vier Stadtvillen im Zentrum von Hennigsdorf“**

barrierefreien Wohnraum für 32 Mietparteien

QUALITÄTSSIEGEL „GEWOHNT GUT – FIT FÜR DIE ZUKUNFT“

Preisträgerin: Wohnungsgenossenschaft „Einheit“ Hennigsdorf eG, Juni 2015



▶ **Das Projekt „Heidehof – Seniorengerechtes Wohnen“**

modernes, seniorengerechtes Wohnen in zentraler Stadtlage

QUALITÄTSSIEGEL „GEWOHNT GUT – FIT FÜR DIE ZUKUNFT“

Preisträgerin: Wohnungs- und Baugesellschaft mbH Bernau, Juli 2015



▶ **Das Projekt „Neues Wohnen unter einem Dach“**

QUALITÄTSSIEGEL „GEWOHNT GUT – FIT FÜR DIE ZUKUNFT“

Neubau von 23 innovativen, barrierefreien Wohnungen in zentrumsnaher Lage

Preisträgerin: Wohnungsbaugenossenschaft Neuruppin eG, Mai 2014



## Wie geht es weiter?

- ▶ Die Immobilienwirtschaft bzw. die soziale Wohnungswirtschaft kann nicht der Reparaturbetrieb der Gesellschaft sein.
- ▶ Die Schwerpunktaufgabe liegt in der weiteren Ausdifferenzierung des Bestandes entsprechend den individuellen Anforderungen der Wohnungsteilmärkte und der Mietzahlungsfähigkeit.
- ▶ Wir streben generationengerechtes Wohnen und damit differenzierte Angebote an.
- ▶ Wir setzen auf Wohnen + wohnbegleitende Dienstleistung. d.h. den Wohnstilen angepasste Aktivierung: Gemeinsamkeit organisieren, Gesundheitsförderung ermöglichen, Teilhabe organisieren, in der Pflege Zusammenarbeit mit Institutionen, die darauf spezialisiert sind,
- ▶ **Der Maßstab muss sein: Verhältnismäßigkeit, Wirtschaftlichkeit/Bezahlbarkeit und damit Praxistauglichkeit!!!**

# Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!

Dr. Jörg Lippert

BBU Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e.V.

T (0 30) 8 97 81-154

F (0 30) 8 97 81-41 54

[joerg.lippert@bbu.de](mailto:joerg.lippert@bbu.de)