



AUSGABE_1 | 2023

DRUCK SCHRIFT



BRANDENBURG
STADT – LAND – BOOM



GASAG
SOLUTION +

WIR ARBEITEN AN DER ENERGIEWENDE.

Die zukunftsichere und klimafreundliche Energie- und Wärmeversorgung von Gebäuden ist eine der großen Herausforderungen im Immobiliensektor. Wir realisieren Ihre grüne Energiezentrale und bereiten Ihnen den Weg in eine fossilfreie Zukunft.

www.gasag-solution.de

Editorial

LIEBE LESERINNEN UND LESER,

Brandenburg wächst, blüht und gedeiht. Könnte man meinen, wenn man den unmittelbaren Einzugsbereich rund um Berlin im direkten Metropolraum ansieht. Soweit die Art der Arbeit es nicht erfordert, gibt es über „New Work“ neue Impulse, nicht fest ortsgebunden zu arbeiten. Gibt es deshalb auch dauerhafte Effekte für Brandenburg, weil wir in vielen Berufen unser Arbeitsleben auch anders organisieren können? Zwischen dem Arbeiten im heimatlichen Arbeitszimmer und dem Pendeln ins Büro entwickeln sich die sogenannten Dritten Orte als weitere Form des Arbeitsortes. Co-Working-Cafes gab es bereits in den Metropolen, aber jetzt ist Arbeiten auch aus weiter entfernten Städten und Gemeinden möglich. Das zeigt sich in Wachstum in den meisten Regionen in Brandenburg. Dieses Wachstum führt zu Druck und neuer Verantwortung in den Städten der zweiten Reihe – auf einmal werden wieder Schulen und Kitas benötigt und Bebauungspläne müssen auf den Weg gebracht werden. Die Herausforderungen der Metropolen mit ihren steigenden Mieten und Preisen kommen nun auch in den Städten der zweiten Reihe an. Neben jeder Chance gibt es aber auch eine Herausforderung: die Chance, Fehler anderer nicht zu wiederholen und die Menschen vor Ort mit diesem Wachstum mitzunehmen. Aber noch wächst Brandenburg nicht flächendeckend. Nach wie vor gibt es Orte, deren Potenziale gehoben werden können. Der Spagat zwischen Wachstum und Stillstand spielt sich innerhalb eines einzelnen Landkreises ab.

In dieser Ausgabe der BFW-Druckschrift geht es um die sogenannten Städte der zweiten Reihe im wachsenden Bundesland Brandenburg. Wir stellen Ihnen innovative Projekte vor, geben Denkanstöße und Impulse über Potenziale, den Bau-Boom, über Förderungen und über den Ausbau von E-Mobilität in Brandenburgs Städten der zweiten Reihe. Welche Herausforderungen schlummern hinter jedem Wachstum und wie könnte ein Brandenburg der Zukunft aussehen? Was tut sich in den Orten, an denen das Wachstum bislang vorbeigeht, die in ihrer Entwicklung stagnieren, den „hidden champions“? In diesem Heft finden Sie die Antworten!

**Viel Inspiration wünscht Ihnen
Christopher Weiß**



CHRISTOPHER WEISS
Vorstandsvorsitzender
BFW Landesverband Berlin/
Brandenburg e.V.



Wir machen Bauwerke zu Bauwerten.

Bauwert

in

Von eleganten Wohnquartieren bis zu innovativen Bürokonzepten in Berlin und Brandenburg: Als ein führender deutscher Projektentwickler setzen wir auf das Zusammenspiel aus bevorzugter Lage, erstklassiger Architektur, moderner Technik und stilvoller Ausstattung.





Allianz Agentur Roskos & Meier OHG

Wir nehmen
persönlich.



Roskos Meier



Hohenzollerndamm 151, 14199 Berlin
Telefon: (030) 893 2000
info@roskosmeier.de
www.roskosmeier.de



Bauen in Brandenburg mit Kapital aus einer Hand

Wohnraum in Brandenburg ist so gefragt wie nie zuvor. Ob Neubau, Umbau oder Ausbau - wir unterstützen Sie. Mit Zuschüssen und zinsfreien Darlehen des Landes sowie weiteren attraktiven Finanzierungsmodellen bieten wir Ihnen das nötige Kapital aus einer Hand.

Die Förderbank.
www.ilb.de/mietwohnraum

Investitionsbank
des Landes
Brandenburg **ILB**



Inhalt

EDITORIAL

Christopher Weiß S. 1

DAS THEMA

Interview mit
GUIDO BEERMANN
Stadt - Land - Boom S. 8

Interview mit
GEENA MICHELCAK UND
ARNT VON BODELSCHWINGH
Zweite Reihe, ganz weit vorn! S. 13

INNOVATIV UND KREATIV

Interview mit
BERND RUBELT UND BERT NICKE
Die Landeshauptstadt boomt S. 20

Auf dem Weg zur
Geisterstadt?! | Über schrumpfende
Orte und was man dagegen tun kann S. 27

Mobilitätswende
mit Muskel-Motor-Symbiose S. 35

SO GEHT'S

Interview mit
HANS CHRISTIAN STEINMÜLLER
„Es gibt viele gute Gründe für
Brandenburg“ S. 40

Mehr als nur Wohnraumförderung |
Die Angebote der ILB in Brandenburg S. 46

Geht's noch ein bisschen grüner? |
Michendorfs neues Rathaus
wird ein Leuchtturm S. 51

Interview mit
CHRISTOPHER WEISS
Wenn sich Bauen wieder gut anfühlt S. 54

Interview mit
CLAUDIA NOWKA UND
MICHAEL REH
„Deine Probleme hätte ich gerne!“ S. 58

Interview mit
SASCHA GEHM
Integriertes Handlungs- und
Maßnahmenkonzept im
Landkreis Oder-Spree S. 64

NAH DRAN
10 Fragen an
Ralph Herforth S. 68

Interview mit
HEINRICH LIMAN
Krach im Museum - Limans
Liebe zu Fluxus S. 70

Wohnen in den Fontanegärten S. 74

WIR, DER BFW:
Die Ansprechpartner S. 77
Der Vorstand S. 78
Unsere Mitglieder S. 80
Unsere Kooperationspartner S. 84

IMPRESSUM S. 88



GENUG GEQUATSCHT. RAN AN DIE WÄRME- PUMPEN!



Bei Krone trägt jeder Mitarbeiter die Handwerkerehre im Herzen. Das gilt besonders beim Thema erneuerbare Energien. Als Ihre Energie-All-in-one-Experten für die Installation, Inbetriebnahme, Wartung und Service stehen wir für Sie in Berlin und im Berliner Umland bereit. Wir garantieren Qualität und kurzfristige Verfügbarkeit und sind offizieller Stützpunkthändler und Werkskundendienstpartner von

SAMSUNG

Buchen Sie jetzt unkompliziert online Ihren Beratungstermin: www.kronegt.de/beratungstermin/

SANITÄR. HEIZUNG. KLIMA. KÄLTE. LÜFTUNG. ELEKTRO. TISCHLER. FLIESE.

Krone gebäudemanagement und technologie gmbh / www.kronegt.de / info@kronegt.de / 030 99 29 35 214

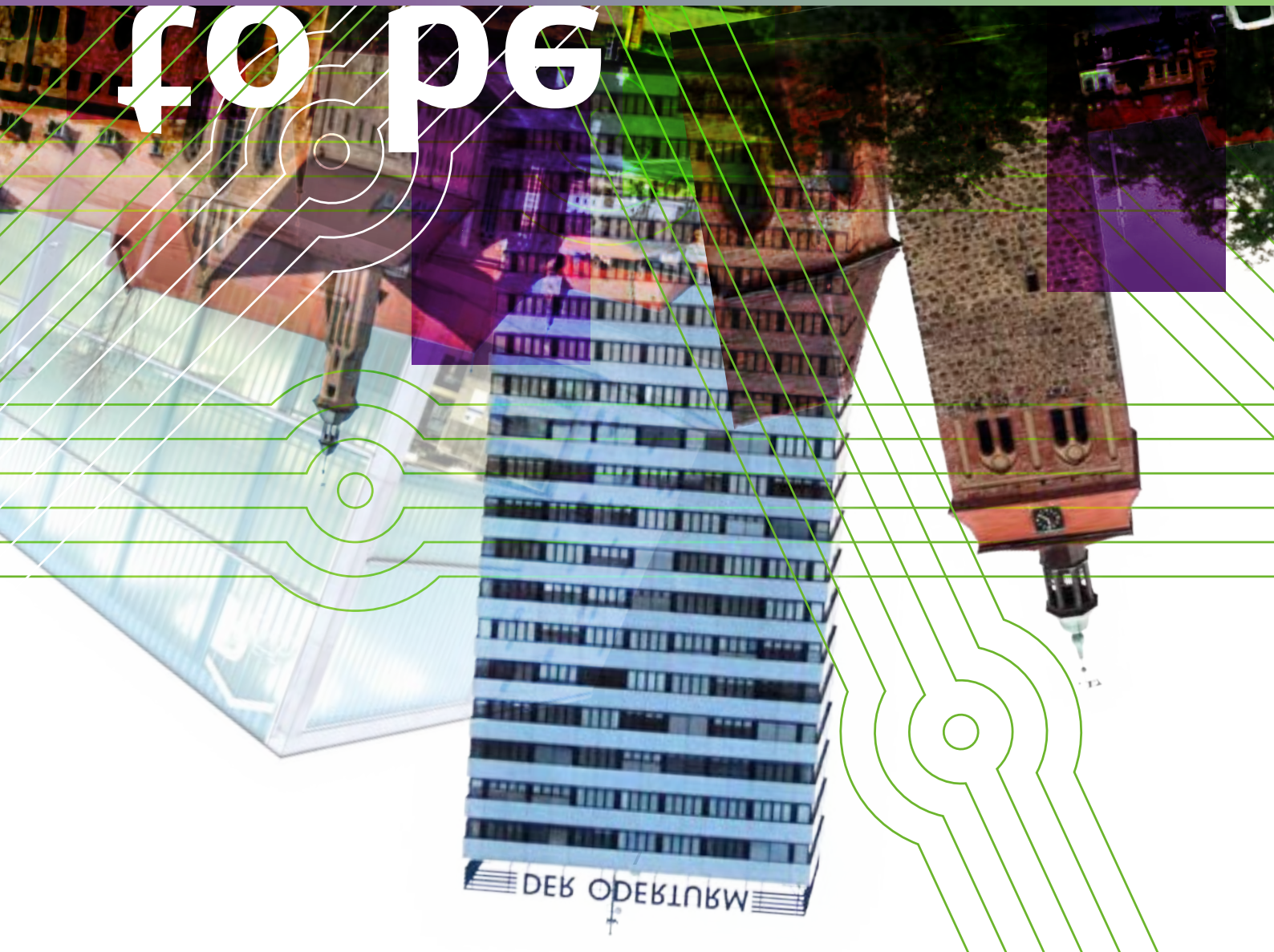
GESAGT. GETAN. HAND DRAUF!



esbio

DAS THEMA

fo p6



DEK ODEKUNW

STADT – LAND – BOOM

EIN STRUKTURELLES INTERVIEW



GUIDO BEERMANN

Minister für Infrastruktur
und Landesplanung des
Landes Brandenburg

Guido Beermann ist Minister für Infrastruktur und Landesplanung des Landes Brandenburg und allen regelmäßigen Leserinnen und Lesern der BFW-Druckschrift bereits bestens bekannt. Bereitwillig stand er auch für die Brandenburg-Ausgabe 2023 mit dem Schwerpunktthema „Städte und Gemeinden der zweiten Reihe“ unseren Fragen Rede und Antwort.

Herr Minister Beermann, wie ist es um die Infrastruktur in Brandenburg allgemein bestellt und wie sind die Städte der zweiten und dritten Reihe aufgestellt?

Brandenburg ist ein Flächenland – immerhin das fünftgrößte in Deutschland. Unsere Städte und Gemeinden sind geprägt von einer großen Vielfalt, von den Unterschieden zwischen Stadt

und Land, einer großen Bandbreite zwischen Wachstum und Schrumpfung. Entsprechend weichen auch die Bedürfnisse der Menschen an die Infrastrukturen vor Ort voneinander ab. Mit unserer Stadtentwicklungspolitik und der Städtebauförderung schaffen wir die Grundlagen dafür, dass sich unsere Kommunen individuell entwickeln können, und machen sie fit für die Herausforderungen der Zukunft. Einen Beitrag dazu leistet auch unserer Verkehrspolitik, denn Mobilität gehört zur Daseinsvorsorge.

Wie planen Sie hier? Ist Berlin – ähnlich wie bei den Städten der ersten Reihe – immer noch das gedachte Zentrum?

Man kann natürlich nicht darüber hinwegsehen, dass sich mitten im Bundesland Brandenburg die Metropole Berlin befindet. Deshalb planen wir in vielen Bereichen mit Berlin zusammen. Für das Berliner Umland hat die Entwicklung der Städte in der zweiten Reihe eine wichtige Funktion. Sie können deshalb Wachstumsimpulse aufnehmen, auch zum Nutzen der jeweiligen Region im äußeren Metropolenraum, und werden so zu Ankern im ländlichen Raum. Auf diese Weise profitieren alle. Die verschiedenen Regionen in Brandenburg orientieren sich in unterschiedliche Richtungen. Nehmen Sie die Lausitz, die mit Cottbus quasi ein eigenes Zentrum hat und ebenso nach Sachsen blickt. Die Städte und Gemeinden entlang der gemeinsamen Grenze mit Polen schauen auch dorthin. Deshalb wollen wir die Verbindungen zwischen beiden Ländern, insbesondere die verkehrlichen, nachhaltig stärken und setzen uns unter anderem gegenüber dem Bund nachdrücklich für den Ausbau der Ostbahn ein. Es gibt also viele Entwicklungslinien, mit denen wir das gesamte Land Brandenburg voranbringen.

Was sind aus Ihrer Sicht die wichtigsten Bereiche einer guten Infrastruktur und warum?

Städte als attraktive, lebenswerte und urbane Orte brauchen ein gutes lokales Infrastrukturangebot im Mobilitäts-, Bildungs- und Sozialbereich, bei Kultur und Freizeit sowie im Gesundheitswesen. Zudem gibt es übergreifende Zukunftsthemen wie die Digitalisierung oder die Klimafolgenanpassung. Was hiervon im Fokus steht, hängt schon aufgrund ihrer unterschiedlichen Größe und Wirtschaftskraft von den einzelnen Kommunen ab. Ebenfalls eine Rolle spielt der historische Hintergrund: Eine alte Industriestadt steht vor anderen Herausforderungen als eine ländlich geprägte Kleinstadt im Grünen. Wichtig ist, die Stadtentwicklung ganzheitlich anzugehen und Weichen zu stellen, die über die Ausweisung von günstigen Entwicklungsflächen für Wohnen und Gewerbe deutlich hinausgehen. Vielmehr müssen im Sinne einer integrierten Stadtentwicklungspolitik auch Fragen der Innenstadtstärkung, der Weiterentwicklung weiterer Bestandsquartiere, der Stadtkultur im Sinne einer lebendigen, offenen und aktiven Stadtgesellschaft und der Nachhaltigkeit berücksichtigt werden. Dabei ist auch die Einbettung der Stadtentwicklung in die Region mit ihren Verflechtungen und Kooperationsbeziehungen notwendig. ▶

Welche Maßnahmen gibt es aktuell, welche sind zukünftig geplant?

Wir unterstützen unsere Städte und Gemeinden auf vielfältige Weise und greifen ihnen mit konkreten Maßnahmen unter die Arme. Bei der Landesinitiative „Meine Stadt der Zukunft“ geht es beispielsweise um Zukunftsthemen. Hierfür haben wir in einem Wettbewerb acht Modellvorhaben ausgewählt, die wir in den Jahren 2021 und 2022 finanziell und beratend unterstützt haben. Den gesammelten Erfahrungsschatz der Modellkommunen tragen wir als „Good Practices“ für andere Städte ins ganze Land. Ich freue mich, dass wir die Initiative jetzt fortführen und weitere Modellvorhaben auswählen und unterstützen können. In Verbindung mit der Stadtentwicklung steht zudem die Städtebauförderung. Ziel ist hier eine gleichwertige, nachhaltige Daseinsvorsorge in Innenstädten, Ortszentren sowie regional gut erreichbaren Schwerpunkorten.

Mit unserer Wohnungspolitik wollen wir den Brandenburger Bürgerinnen und Bürgern bezahlbares Wohnen ermöglichen und die Rahmenbedingungen für funktionsfähige Wohnungsmärkte und ein gutes Investitionsklima im Wohnungsbau schaffen. Dafür haben wir verschiedene Instrumente an der Hand wie die soziale Wohnraumförderung. Mit der Planungsförderung ermöglichen wir überdies schnelleres Planen und Bauen – und zwar sehr erfolgreich. Daher hat sich die Landesregierung entschieden, das Programm bis 2024 zu verlängern.

Ein Megathema ist natürlich auch die Mobilität: Wir möchten für alle Bürgerinnen und Bürger in Brandenburg passende und klimafreundliche Verkehrsangebote zur Verfügung stellen. In einem Flächenland wie unserem ist das eine Herausforderung. Um den stetig steigenden Pendlerzahlen zwischen Berlin und Brandenburg gerecht zu werden, bauen beide Länder, der Verkehrsverbund Brandenburg (VBB) und die Deutsche Bahn mit dem Investitionsprogramm i2030 den Schienenverkehr in der Metropolregion aus. Wir bringen die Verkehrswende außerdem weiter in die Fläche: Im Dezember 2022 hat Brandenburg die größte Fahrplanausweitung erlebt, die es in der Geschichte unseres Landes je gegeben hat. Eine Erfolgsgeschichte sind auch die von uns geförderten Plusbusse mit guten Taktungen und direkten Anschlüssen zur Bahn. Bereits 37 Linien in 12 Landkreisen wurden umgesetzt. Das Konzept hat schon in anderen Bundesländern Schule gemacht.

Im Interview in der letzten Brandenburg-Ausgabe der BFW-Druckschrift erwähnten Sie den Ausbau und die Inbetriebnahme des Netzes Elbe-Spree. Läuft das mittlerweile und merken Sie schon einen Impact?

Durch die Inbetriebnahme des Netzes Elbe-Spree im letzten Jahr haben wir das Angebot um 30 % erhöht. Auf 17 Linien werden jetzt 28 Millionen Zugkilometer gefahren. Damit ist es das bislang größte je in Deutschland vergebene SPNV-Netz. Ein weiteres Highlight ist das Netz Lausitz, mit dem wir 4,3 Millionen Zugkilometer mehr anbieten können. Beide Netze wirken in vielen Teilen Brandenburgs, zum Beispiel beim RE 7: Zusammen mit ▶

Krampnitz

**Potsdams
neuer Norden**

© Masterplanung Potsdam Krampnitz Machleidy, Sinai, SHP | Visualisierung: werk 3



Verkauf von historischen denkmalgeschützten Bestandsgebäuden zur Wohnnutzung

Informieren Sie sich über die aktuellen Entwicklungen
in Krampnitz unter **www.krampnitz.de**

der Linie RE2 haben wir jetzt bis zu drei stündliche Verbindungen aus Lützenhagen und Lützenhagen direkt ins Zentrum von Berlin. Zwischen Großräschen und Cottbus sind die Fahrgäste mit dem RE7 und der neuen Linie RE13 im Netz Lausitz dank abgestimmter Anschlüsse deutlich schneller unterwegs. Die Linien RE10 und RB43 wurden verlängert und bieten neue Direktverbindungen z.B. von Leipzig nach Frankfurt (Oder). Eine neue Linie RE11 Hoyerswerda-Falkenberg (Elster) – Leipzig ermöglicht bis zu 15 Minuten schnellere Direktverbindungen auch aus Bad Liebenwerda nach Leipzig. Sie sehen, hier tut sich etwas in alle Richtungen. Fahrgäste können sich aber nicht nur über bessere Verbindungen freuen, sondern auch über mehr Komfort und Platz.

Was genau kann man mit gut geplanter, gut gemachter und zügig umgesetzter Infrastruktur erreichen? Was bedeutet das für die Städte der zweiten und dritten Reihe?

Eine gute lokale Infrastruktur ist im Wettbewerb der Städte um Einwohner und Arbeitsplätze ein gewichtiger, wenn nicht der zentrale Standortfaktor. Aber Städte müssen auch Orte der Vielfalt und des Austauschs sein und nicht zuletzt „gut gebaut“ sein, um den Menschen Heimat und Identifikationsmöglichkeiten zu bieten. Brandenburgs Städte mit ihrem reichen baukulturellen Erbe haben dafür gute Ausgangsbedingungen. ■



Alles, was Sie für ein x-optimiertes Raumklima brauchen: Mit den energieeffizienten Lösungen von Kermi können Sie Ihren Kunden und Mietern alles bieten, was für ein klimafreundliches sowie zukunftssicheres Heizen und Lüften wichtig ist. Von Wärmepumpe und -speicher bis zur Flächenheizung/-kühlung über Flach-, Bad- oder Wohnheizkörper bis zu Wohnraumlüftung und intelligenter Regelungstechnik – für jede Immobilie die passenden Komponenten. Modular und absolut praxisgerecht, einfache Montage inklusive.

Mehr unter www.kermi.de/wowi



Ihr Ansprechpartner
Marvin Lobbenmeier
Key Account Bau- und Wohnungswirtschaft
Lobbenmeier.Marvin@kermi.de
mobil 0175 5983194



INTERVIEW

ZWEITE REIHE, GANZ WEIT VORN!

Während man im Speckgürtel, in den Städten der ersten Reihe rund um Berlin, kaum Platz für Neubau oder bezahlbaren Wohnraum findet, entwickeln sich die Städte der zweiten Reihe zum echten Place to be und Place to build für alle, die von den Grundstückspreisen und Baubedingungen in und um Berlin herum die Nase voll haben. Auch wenn die sprichwörtliche zweite Reihe bislang negativ konnotiert ist, zieht es viele Menschen eben genau dorthin, in die Städte der zweiten Reihe. Die Gründe hierfür sind sehr unterschiedlich, mal ist es einfach eine bezahlbare Miete, mal der Wunsch nach Ruhe und Natur und den eigenen vier Wänden. Aber wie stark und wie langlebig ist dieser Trend? Lohnt es sich, die zweite Reihe beim Planen neuer Projekte ganz nach vorn zu holen? Seit rund 20 Jahren beobachtet die RegioKontext GmbH die Bevölkerungswanderung und konnte verschiedene Trends und Trendwechsel miterleben und prognostizieren. Dazu beobachten die Expertinnen und Experten von RegioKontext Wohnungsmärkte in der Region Berlin-Brandenburg und bundesweit. Dabei arbeiten sie mit unterschiedlichen Daten – einerseits mit amtlichen Statistiken, andererseits mit Marktdaten beispielsweise von Immobilienplattformen. Diese Zahlen in einen aussagekräftigen Kontext zu bringen, ist die Expertise des Unternehmens. Im Interview beschreiben Geena Michelczak und Arnt von Bodelschwingh ihre Sicht auf und aktuelle Erkenntnisse über Brandenburgs Städte der zweiten Reihe.

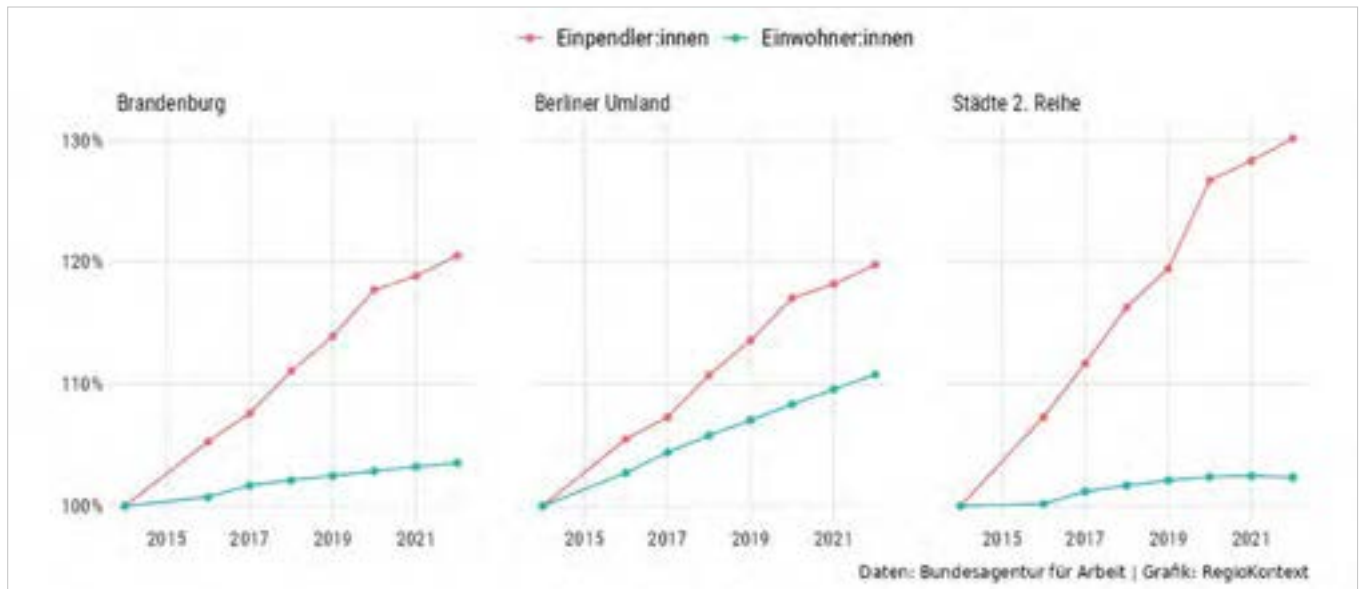


**GEENA MICHELCAZAK UND
ARNT VON BODELSCHWINGH**

Was ist Ihre Definition von „Städten in zweiter Reihe“?

ab: Seit vielen Jahren sehen wir – in unterschiedlicher Intensität – eine stabile Abwanderung aus der Stadt Berlin ins angrenzende Umland. Dieser „Kranz“ ist aufgrund seiner Rolle als gefragter Wohnstandort raumplanerisch definiert und abgegrenzt. Hier ging es viele Jahre vor allem ums Eigenheim. Aber einige Städte – denken Sie z.B. an Falkensee oder Bernau – haben von diesem Trend auch im Geschosswohnungsbau profitiert. ▶

ENTWICKLUNG DER EINPENDLER NACH BERLIN UND EINWOHNER VERSCHIEDENER REGIONEN IM VERGLEICH 2014–2022



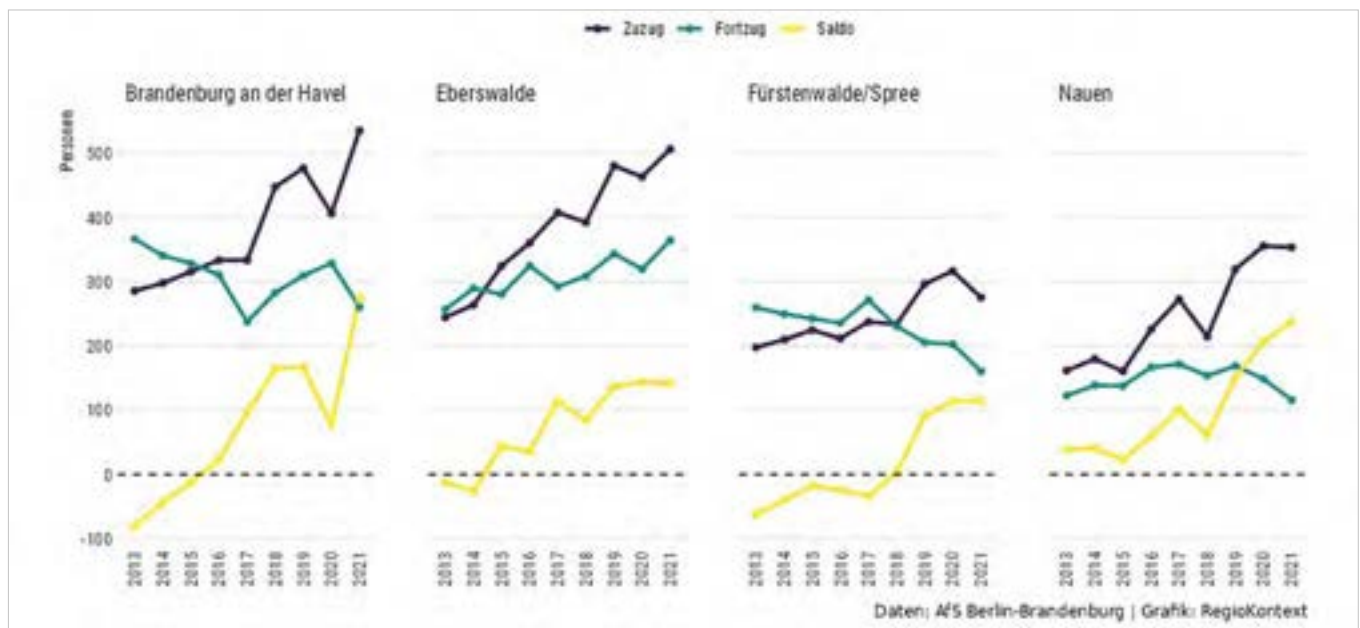
gm: Das Konzept der zweiten Reihe bezieht sich auf Städte außerhalb des „Speckgürtels“. Es entstand vor etwa fünf Jahren aus der Beobachtung heraus, dass auch zwischen diesen brandenburgischen Städten und Berlin zunehmend Pendlerbeziehungen entstehen. Denn diese Orte, die über den VBB gut angebunden sind, bieten etwas, das im engeren Berliner Umland inzwischen sehr knapp ist: bezahlbarer Mietwohnraum, Wohnungsangebote mit einer gewissen Urbanität und guter Versorgung – und die Metropole in Reichweite, das heißt: in der Regel in weniger als einer Stunde Fahrzeit zu erreichen. Diese „zweite Reihe“ ist also sehr positiv gemeint!

Welche Städte gehören zur zweiten Reihe?

Entlang der Definition v. a. anhand der Fahrzeiten, die das Land Brandenburg getroffen hat, sind das Städte wie:

- Eberswalde
- Angermünde
- Frankfurt (Oder)
- Fürstenwalde/Spree
- Luckenwalde
- Jüterbog
- Zossen
- Lübben
- Lübbenau
- Beelitz
- Bad Belzig
- Brandenburg an der Havel
- Nauen
- Rathenow
- Gransee

ZU- UND FORTZÜGE SOWIE WANDERUNGSSALDO VERSCHIEDENER STÄDTE DER ZWEITEN REIHE MIT BERLIN 2013–2021



Wie entwickeln sich die Städte der zweiten Reihe?

ab: Die Trends sind nicht einheitlich. Das sind zum Teil bis heute nur „zarte Pflänzchen“, während einige Städte bereits neuen Zuzug verzeichnen, der eben nicht nur aus dem eigenen kleinen Umland stammt. Denken Sie beispielsweise an Eberswalde.

Die erhoffte Welle kommt aber nicht zwangsläufig von allein. Die Städte der zweiten Reihe sind durchaus gefordert, sich in diesem Zusammenhang attraktiv zu machen.

gm: Man muss sich die potenzielle Nachfrage gut ansehen: Diese Städte sind vor allem für kleinere Haushalte mit mittlerem und unterdurchschnittlichem Einkommen interessant. Wir reden über Erwerbstätige, die dann nach Berlin pendeln, Singles, kleine Familienhaushalte oder Alleinerziehende, Rentnerinnen und Rentner. Das sind die Gruppen, die in Berlin im Bedarfsfall große Probleme haben, überhaupt eine Wohnung zu finden. Wenn diese Menschen jenseits des Umlandes beginnen zu schauen, müssen sie auf ein geeignetes Angebot stoßen. Stichworte sind: bedarfs- und altersgerecht, gute Instandhaltung, Bezahlbarkeit auch brutto warm.

Woran erkennen Sie, welche Städte neue Hotspots werden?

gm: Von Hotspots würde ich noch nicht reden, aber es gibt bestimmte Trends: stabile, teils auch anziehende Entwicklungen bei Mieten und Kaufpreisen, die Zuzugszahlen habe ich schon erwähnt. Das geht einher mit der Beobachtung sinkender Leerstände, vor allem in zentralen und gut angebundenen Lagen. ▶

Was bedeutet das dann für die „Ureinwohner“?

ab: Hier gibt es wenig Anlass zur Sorge: Was wir heute sehen und für die kommenden Jahre erwarten, ist keine Massenbewegung, sondern eher eine echte Chance für diese Städte. Ohne solchen Zuzug hängt die Perspektive der Städte in Brandenburg fast völlig von den eigenen inneren Wachstumspotenzialen ab. Wir nennen das die natürliche Bevölkerungsentwicklung, also den Saldo von Geburten und Sterbefällen. Der ist perspektivisch fast überall negativ. Gerade in der zweiten Reihe bietet sich die große Chance, dieses Defizit durch Menschen aus Berlin und anderen Regionen auszugleichen.

Ein Blick in die Zahlen: Wie hat sich der Zu- und Wegzug verändert? Welche Trends sind erkennbar?

gm: Die Städte der zweiten Reihe können wichtige Ankerpunkte für Haushalte aus Berlin und anderen Regionen sein. Ihre Bedeutung wird weiter zunehmen, wenn sich die Anspannungen in Berlin und im Umland fortsetzen. Aktuell verzeichnet diese Gruppe gegenüber der Bundeshauptstadt Wanderungsgewinne im kleinen vierstelligen Bereich. Hierbei profitieren insbesondere Brandenburg an der Havel, Nauen und Zossen, während Frankfurt (Oder) leichte Verluste verzeichnete. Das ist also kein Selbstläufer! Gleichzeitig gewinnen einige Städte der zweiten Reihe auch durch den Zuzug aus anderen Regionen und verlieren teilweise selbst wiederum die Bevölkerung an ihr jeweiliges Umland.

ab: Wir erklären uns das so, dass Menschen z.B. aus den alten Bundesländern in Berlin einen Job annehmen, den Wohnort aber gleich weiter außerhalb suchen. Die Naherholungsqualität der Brandenburger Städte spielt ebenfalls eine Rolle und wird unterschiedlich wahrgenommen. Aus Befragungen wissen wir, dass von Zuziehenden vor allem die Möglichkeiten der Nahversorgung und eine gute ÖPNV-Verbindung geschätzt werden. Durch eine gute Anbindung an Berlin wird das Pendeln zu einer echten Alltagsoption. Das zeigt sich auch in den Zahlen: Im Vergleich zur Bevölkerungsentwicklung haben die Pendlerzahlen aus den Städten der zweiten Reihe nach Berlin stärker zugenommen. Dieser Trend zeigt sich in nahezu allen Städten, besonders in Zossen und Nauen.

Wo kann man aktuell noch bezahlbar kaufen, bauen und mieten? Hätten Sie einen persönlichen Tipp für unsere Immobilienentwickler?

gm: Auch in der zweiten Reihe differenziert sich das Bild nach der Lage: In der Altstadt oder in Bahnhofsnähe ist es meist etwas hochpreisiger als an der Ausfallstraße hinaus in das jeweilige eigene kleine Umland. Dies macht sich auch in den Mieten bemerkbar, wo Zuwächse durchaus zu erkennen sind. Dennoch reden wir hier über ein ganz anderes Niveau als in Berlin: Mieten über 10 Euro sind hier nicht die Regel, sondern eher Ausreißer. Auch die Kaufpreise sind moderat, wobei Anlageobjekte wie vermietete Mehrfamilienhäuser nach unserer Beobachtung im Preis inzwischen deutlich anziehen – gerade wenn die Lageparameter und die Instandhaltung stimmen.

ab: Im unsanierten Bereich lassen sich hingegen vielfach noch echte Schätzchen finden. Gerade wenn man die Chance hat, ein Objekt noch einmal strukturell anzufassen und zu gestalten, sollte man an die genannten Zielgruppen denken. Merkmale sind u.a.: barrierearm, kompakt und auch brutto warm gut bezahlbar. Wenn man sich den Nachholbedarf an solchen Wohnungen in Berlin vor Augen führt: Angebote für solche Mieterinnen und Mieter sind auf lange Sicht eine sichere Bank!

Wohin geht die Reise?

ab: Dieser dunkelrote Rand ist Ausdruck von gestiegenen Preisen – und auch von Knappheiten: Viele der Umlandgemeinden sind eher klein oder haben nur wenige Mietwohnungen. Und auch im Eigentumssegment wird es dort knapp – und damit teuer. Wir beobachten durchaus, dass auch die Standorte direkt hinter der Umlandgrenze inzwischen von der Dynamik erfasst werden. Aber je weiter es nach außen geht, umso wichtiger wird eine gute Anbindung. Daher gehe ich davon aus, dass dieser Rand nicht gleichmäßig weiterwächst, sondern vor allem dort weiter nach außen reicht, wo die Anbindung stimmt oder verbessert wird. Wir reden hier über ein räumlich ausgeprägtes Thema. Entsprechend wichtig ist Mobilität, und sie wird immer wichtiger!

Wie sehr bremsen oder befördern die aktuellen Entwicklungen in den Bereichen Zinsen, Inflation und Kostensteigerung die Entwicklung in Städten der zweiten Reihe?

gm: Ob Bundeshauptstadt oder Uckermark: Diese Rahmenbedingungen gelten natürlich überall. Eine Investitionsentscheidung nimmt das mit ins Kalkül, schaut aber vor allem darauf, ob man langfristig eine stabile Nachfrage erwartet. Wir dürfen nicht übersehen: Diese Faktoren treffen Investoren in Berlin ebenso. Die beschriebenen Vorteile für die Städte der zweiten Reihe haben also weiter Gültigkeit. Erst wenn der Druck in Berlin nachlässt und auch der dortige Nachholbedarf befriedigt ist, könnten „Rauszüge“ abebben.

ab: Natürlich sollte man sich nicht allein von Berlin abhängig machen, aber vergessen Sie nicht: Diese Städte sind Anker im Raum und ziehen auch aus ihrem eigenen Umland Menschen mit veränderten Bedarfen an. Kleine und ältere Haushalte nehmen in Brandenburg sogar noch stärker zu. Die meisten Wohnungstypologien, die mit Blick auf potenzielle Interessenten aus Berlin entstehen, passen daher auch zu den Anforderungen eines Haushalts aus der Umgebung. ■

WENIGER WUNDERTÜTE

WARUM FÜR BAUHERREN DER EINSATZ INDUSTRIELL VORGEFERTIGTER INSTALLATIONSWÄNDE BEI SANIERUNGEN ALTERNATIVLOS IST

Sanieren statt neu bauen ist das Gebot der Stunde. Dabei gelten Sanierungsprojekte häufig als Wundertüte, denn man weiß nie, was man vorfindet: Maße stimmen nicht, die Pläne sind veraltet, Änderungen nicht dokumentiert.

Doch auch in der Sanierung gilt serielle Vorfertigung als der Schlüssel, um effizienter und schneller zu arbeiten. Mit vorgefertigten Baugruppen werden Sanierungen besser planbar: Installationswände kommen komplett individuell vorgefertigt und verrohrt auf die Baustelle. Mehr Tempo auf der Baustelle, verbesserte Prozesssicherheit und ein damit verbundener schnellerer Return on Investment (ROI) sind für Bauherren von entscheidendem Interesse. Modulares Bauen ist jetzt so relevant wie nie – obwohl TECE bereits seit den 90er-Jahren mehr als 100.000 Bäder mit TECEsystem ausgestattet hat.

KLARE VORTEILE GEGENÜBER KONVENTIONELLER BAUWEISE

Bei Sanierungen in konventioneller Bauweise gehören Probleme wie Verzug im Baufortschritt, Mietausfälle, anspruchsvolle Kalkulation, volatile Materialkosten, Abstimmungsprobleme aufgrund vieler Gewerke oder Montagefehler zur Realität. Wer als Bauherr hingegen auf Vorfertigung setzt, spart Zeit, erhält größere Planungssicherheit, arbeitet mit transparenten Kosten, Bauanforderungen werden systemisch erfüllt, der Einsatz von Personal und die damit verbundene Koordination verringert sich, während die Qualität durchgehend hoch bleibt.

Es ist essenziell, die modularen Verfahren schon frühzeitig im Planungsprozess zu berücksichtigen. So sollten Bauherren gemeinsam mit Planern und Fachhandwerkern Systemanbieter rechtzeitig mit ins Boot holen, um möglichst viele Systemvorteile der Vorfertigung nutzen zu können. Denn ist ein Projekt erst einmal konventionell geplant, ist es kaum mehr möglich, in die andere Richtung abzubiegen.

BAUHERREN BERICHTEN AUS EIGENER ERFAHRUNG

„Die Modulbauweise spart Kosten und Zeit. Was vorgefertigt ist, ist schnell und in kurzer Zeit aufgebaut. TECEsystem hatte sich bereits bewährt“, sagt Stefan Lohse, Projektleiter aus der Abteilung Bau und Technik beim Studentenwerk Hannover. Dort hatte

man sich bei der Aufstockung eines Studierendenwohnheims für industriell vorgefertigte Installationswände von TECEsystem entschieden. Jörg Karpowitz, Leiter Technik beim Wohnungsverein Hagen eG, berichtet über die technisch bedingte Sanierung von 134 Wohneinheiten: „Die wesentlichen Vorteile vorgefertigter Installationswände liegen in den vor Ort kürzeren Bauzeiten und der Systemqualität.“ Sören Hüppe, Betreiber und Planer des Arthotel Bakker auf Borkum, betont: „Ohne TECEsystem hätten wir dreimal so viele Handwerker benötigt.“

BRAND- UND SCHALLSCHUTZ MIT GEPRÜFTEN SYSTEMLÖSUNGEN


Anforderungen an Brand- und Schallschutz werden im Modulbau mit geprüften Systemlösungen renommierter Hersteller wie TECE erfüllt. Aus den brandschutztechnischen Lösungen wird in der Konzeption die wirtschaftlichste Variante ausgewählt: die klassifizierte TECEsystem-Brandschutzlösung im Deckenschottprinzip oder die Installationsschachtlösung in Verbindung mit einer maschinell eingebrachten Einblasdämmung aus geflockter Mineralwolle durch ein zertifiziertes Unternehmen.

BAUZEIT VERKÜRZT SICH UM BIS ZU 50 PROZENT

Die Fertigung im eigenen Werk, Lieferung just in time auf die Baustelle und zügiges Ausrichten und Anschließen führen zu einer Bauzeitverkürzung gegenüber konventioneller Bauweise um bis zu fünfzig Prozent. ■



Die Installationswände von TECEsystem kommen komplett individuell vorgefertigt und verrohrt auf die Baustelle.



TRADITION?

INNOVATIV UND
KREATIV



WEISLEBEN

DIE LANDESHAUPTSTADT BOOMT

Potsdam ist seit Jahren sehr angesagt – gut für die Stadt, nicht so gut für alle, die eine Wohnung suchen. Die Preise in der Innenstadt steigen stetig, die Nachfrage ist groß, das Angebot zu klein, darum wagt man sich an durchaus anspruchsvolle Aufgaben. Im Norden entsteht nämlich etwas Neues: Krampnitz. Einst Armeestandort und weitläufiges Kasernengelände, zukünftig ein Quartier für über 10.000 Menschen. Eine Mischung aus Neubau und sanierten, denkmalgeschützten Gebäuden. Ein ganz neuer Stadtteil, eingebettet in Seen- und Heidelandschaft, angeschlossen an den Potsdamer ÖPNV. Den aktuellen Stand des neuen Potsdamer Nordens haben wir im Doppelinterview abgefragt:



BERND RUBELT

studierte Städtebau und Regionalplanung an der FH Dortmund und Real Estate Management an der TU Berlin. Er ist Mitglied der Brandenburger Architektenkammer, seit 2001 ist er in verschiedenen öffentlichen Verwaltungen beschäftigt, seit Mai 2017 ist Bernd Rubelt Beigeordneter für Stadtentwicklung, Bauen und Umwelt der Landeshauptstadt Potsdam und seit 2019 auch für Wirtschaft.



BERT NICKE

begann 2001 seine Tätigkeit für Unternehmen des Unternehmensverbands ProPotsdam als Geschäftsführer der GEWOBA Wohnungsverwaltungsgesellschaft Potsdam mbH. Gemeinsam mit Horst Müller-Zinsius war Bert Nicke Gründungsgeschäftsführer der Luftschiffhafen Potsdam GmbH. Er ist Geschäftsführer der Entwicklungsträger Bornstedter Feld GmbH, der Entwicklungsträger Potsdam GmbH und der Sanierungsträger Potsdam GmbH. Seit 2013 ist Bert Nicke zudem Geschäftsführer der ProPotsdam GmbH.



Das Projekt geht zügig voran



Die zukünftigen Bewohner sollen eine grundlegende Infrastruktur vorfinden

Wie ist der aktuelle Stand, wann werden die ersten Bewohner einziehen?

Bernd Rubelt: Kräne drehen sich, Bagger rollen, kurzum: Es geht voran. Das Projekt hat in den letzten ein bis zwei Jahren so richtig Fahrt aufgenommen, was vor allem vor Ort sichtbar ist. Aber auch hinter den Kulissen gehen die Planungen weiter, beispielsweise für die Parks des neuen Stadtquartiers.

Bert Nicke: Zudem suchen wir mit verschiedenen Ausschreibungen nach weiteren Partnern, die Lust darauf haben, Teil dieses zukunftsweisenden Projektes zu werden. Die Arbeiten laufen also auf vielen Ebenen auf Hochtouren, was auch daran liegt, dass schon im nächsten Jahr, Ende 2024, die ersten Menschen nach Krampnitz ziehen.

Die BUWOG saniert für diese ersten Bewohner aktuell denkmalgeschützte Gebäude. Wie wird es dann aussehen, wie viel wird fertig sein?

Bernd Rubelt: Schon die ersten Bewohner sollen in Krampnitz eine grundlegende Infrastruktur vorfinden. Das bedeutet, dass sie ihre Kinder morgens schon in Krampnitz zur Grundschule oder Kita bringen können – beides eröffnet an einem gemeinsamen Standort mit dem Einzug der ersten Menschen. Die Krampnitzer werden vor Ort in den Bus steigen können, um nach Potsdam oder Berlin zu fahren, und auch schon eine kleinere Einkaufsmöglichkeit für die Dinge des Alltags vorfinden.

Bert Nicke: Die ersten Bewohner werden hautnah miterleben, wie Krampnitz sein Gesicht erhält, wenn weitere Gebäude saniert oder neu errichtet werden. Der Fortschritt des Projektes wird gerade in dieser Zeit ganz spürbar sein. ▶



Krampnitz wird ein grünes Quartier

Wie sehr verändert sich ein Mammutprojekt wie dieses im Laufe der einzelnen Phasen und Jahre?

Bernd Rubelt: Bei Projekten dieser Größenordnung sind Veränderungen im Projekt oder bei maßgeblichen Rahmenbedingungen völlig normal. Zwischen dem Beschluss des Masterplans zur Entwicklung von Krampnitz durch die Potsdamer Stadtverordnetenversammlung und der zum jetzigen Zeitpunkt vorgesehenen Fertigstellung des Stadtteils liegen schließlich fast 20 Jahre. Wichtig ist, dass wir auf sich ändernde Rahmenbedingungen reagieren können und unsere Planungen dahingehend konkretisieren.

Was macht Krampnitz für die Bewohner interessant?

Bert Nicke: Krampnitz wird ein grünes Quartier: autoarm, in einen grandiosen Landschaftsraum eingebunden und ökologisch geplant, gebaut und versorgt. Für uns ist das eine Stadt der Zukunft. Dazu gehört auch, dass die Menschen in Krampnitz künftig alles haben, was sie im Alltag brauchen. Das fängt bei Bildungsangeboten für die jungen Bewohner an: Kinder können hier von der Kita bis zum Abitur ihren kompletten Bildungsweg innerhalb des Stadtquartiers beschreiten. Zu diesem „All-inclusive-Stadtteil“ werden aber auch umfassende gewerbliche Angebote wie Nahversorgungseinrichtungen, Dienstleistungsgewerbe oder gastronomische Angebote gehören. Für den Lebensmitteleinkauf, den Arztbesuch oder den Abend im Restaurant werden die Menschen nur kurze Wege zurücklegen müssen.

Bernd Rubelt: Krampnitz wird ein Stadtteil zum Wohnen, Leben und auch Arbeiten. Mit den vorgesehenen Gewerbeflächen werden in Krampnitz bis zu 3.000 Arbeitsplätze entstehen. Außerdem bieten die Freiflächen des Stadt-



In Krampnitz sollen Antworten auf die städtischen Herausforderungen der Zukunft gegeben werden

quartiers und die umgebende Natur tolle Möglichkeiten zur Erholung und Freizeitgestaltung. Wer in Krampnitz wohnt, lebt urban und hat gleichzeitig die Natur vor der Haustür, für die andere Menschen Urlaub machen.

Wie teuer wird Wohnen dort sein?

Bernd Rubelt: In Krampnitz entsteht Wohnraum für breite Schichten der Bevölkerung. Von geförderten Wohnungen über genossenschaftliche Projekte bis hin zu frei finanzierten Wohnungen und Eigentumswohnungen soll es dort für jeden Geldbeutel ein passendes Angebot geben. Ob alleinstehend oder mit Familie, ob jung oder alt: In Krampnitz entsteht Wohnraum für alle, und das natürlich möglichst barrierearm.

Warum ist Krampnitz für Immobilienentwickler spannend?

Bert Nicke: Die Entwicklung von Krampnitz ist natürlich interessant aufgrund der Lage des Ortes, eingebettet in die Potsdamer See- und Kulturlandschaft in unmittelbarer Nähe zu Berlin. Zudem wird die Metropolregion in den nächsten Jahren kontinuierlich weiterwachsen und Wohnraum knapp bleiben. In Krampnitz finden Investoren ein voll erschlossenes Quartier mit Baurecht und einer Kommune, die Wohnungsbau fördert und nicht verhindert.

Bernd Rubelt: In Krampnitz wollen wir Antworten auf die städtischen Herausforderungen der Zukunft geben. Mit unserem Konzept für ein autoarmes Quartier leisten wir auf lokaler Ebene einen wichtigen Beitrag zur Mobilitätswende. Für das Energiekonzept werden neben der mittlerweile fast üblichen Sonnenenergie auch weitere regenerative Energiequellen, beispielsweise Geothermie und Seewasserwärme, auf ihre Tauglichkeit untersucht, ►



CO₂-neutral und mittelfristig klimaneutral mit Energie versorgt

damit der Stadtteil künftig CO₂-neutral und mittelfristig klimaneutral mit Energie versorgt werden kann. Wer sich in Krampnitz engagiert, wird Teil dieser Stadt von morgen.

Bert Nicke: Darüber hinaus gibt es auch ganz praktische Vorteile: Nach Sanierung denkmalgeschützter Gebäude kann die Denkmal-AfA für den Eigentumsvertrieb genutzt werden. Im Neubau bieten Nutzungsmischungen mit gewerblichen Erdgeschosszonen und darüberliegendem Wohnraum spannende Möglichkeiten für ein Investment sowohl im Wohnungsbau als auch im gewerblichen Segment.

Wie schwer fällt der Spagat aus Neubau und denkmalgeschütztem Bestand?

Bernd Rubelt: Wir haben die zuständigen Denkmalschutzbehörden von Beginn an in den Planungsprozess für Krampnitz einbezogen. Das war gut und wichtig, um alle den Denkmalschutz betreffenden Aspekte sorgfältig abwägen und berücksichtigen zu können.

Bert Nicke: Ein gutes Beispiel für die Berücksichtigung denkmalpflegerischer Belange bei gleichzeitiger Realisierung moderner und ästhetischer Architektur ist der im Bau befindliche Grundschulcampus. Hier verbinden wir zwei früher als Kantinen genutzte geschützte Gebäude mit einem Neubau teil und schaffen einen Ort, an dem künftig Kinder toben und lernen werden.

Warum ist Krampnitz wichtig für Potsdam?

Bernd Rubelt: In Krampnitz liegt etwa ein Drittel der in Potsdam noch für

den Wohnungsbau verfügbaren Flächen. Das Projekt hat damit eine zentrale Rolle bei der Schaffung von Wohnraum in unserer anhaltend wachsenden Stadt. Gleichzeitig können wir in Krampnitz mit unserem Mobilitäts- und Energiekonzept dazu beitragen, gesamtstädtische Herausforderungen anzugehen: Wie können wir die Mobilitätswende schaffen und unseren CO₂-Ausstoß senken? Mit Krampnitz geben wir auf diese Fragen Antworten.

Wie groß ist das Risiko, dass Krampnitz nie so richtig mit Potsdam zusammenwächst, sondern so eine Art Satellitenstadt wird?

Bernd Rubelt: Mit der Anbindung an das ÖPNV-Netz – zunächst mit Bussen, später mit der Tram – und dem Ausbau einer attraktiven Radverbindung nach Potsdam wird die Fahrt von Krampnitz in die Innenstadt mit der Straßenbahn oder dem Fahrrad nicht länger dauern als aus den Neubaugebieten im Potsdamer Süden. Das beeinflusst die gefühlte Nähe zu Potsdam aus unserer Sicht maßgeblich.

Bert Nicke: Auch ein Blick auf vergleichbare Projekte ist vielversprechend: Vor 30 Jahren wurde in Potsdam damit begonnen, das Bornstedter Feld zu entwickeln, das ebenfalls durch seine militärische Vornutzung geprägt war. Heute wohnen dort in einem der attraktivsten Potsdamer Stadtteile fast 15.000 Menschen, die einer aktuellen Umfrage zufolge mit ihren Lebensumständen sehr zufrieden sind.

Krampnitz ist nicht unumstritten – warum?

Bernd Rubelt: Wir entwickeln in Krampnitz ein Stadtquartier, das über die nächsten Jahrzehnte hinweg funktioniert. Dafür müssen wir gewisse Entwicklungen, beispielsweise im Mobilitätsverhalten der Menschen, antizipieren und Konzepte erarbeiten, die diese Entwicklungen berücksichtigen. Kritiker des Projektes gleichen solche Konzepte und Lösungen dann häufig mit ihren Erfahrungen ab, die jedoch durch die Vergangenheit geprägt sind.

Bert Nicke: Menschen erwarten bereits zu Beginn einer Planung Antworten auf viele Fragen, so zum Beispiel nach dem genauen Verlauf einer Tram-Trasse oder der Sicherstellung einer klimaneutralen Wärmeversorgung. Die Antworten auf diese Fragen sind aber das Ergebnis teilweise langwieriger Planungsprozesse. Viele Fragen können also nicht sofort und erschöpfend beantwortet werden. Dies führt zu Verunsicherung und Kritik.

Worauf freuen Sie sich am meisten, wenn einmal alles fertig ist?

Bernd Rubelt: Theoretisch freue ich mich darauf, und in der Praxis ist es dann doch so, dass es dieses eine spezielle Datum, an dem alles fertig ist, nicht gibt! Städte, Quartiere und Planung wandeln sich über die Jahre, und so wird sich Krampnitz ständig weiterentwickeln und nie „fertig“.

Bert Nicke: Ich freue mich darauf, dass wir 2038 einen neuen Stadtteil für Potsdam geschaffen haben werden, in dem die Menschen, die dort wohnen und arbeiten, glücklich sind, und wir damit ein Best-Practice-Beispiel für die zukünftige Potsdamer Stadtentwicklung realisiert haben. ■



allod.

Der starke Partner,
wenn es um Immobilien geht.

Verwaltung

- Objekt-, WEG- und Gewerbeverwaltung
- Instandhaltung, Sanierung und Großinstandsetzung
- Revitalisierung
- Stadtteilmanagement

Marketing/Vertrieb

- Analyse und Beratung rund um das Bauvorhaben
- Entwicklung und Durchführung von Marketingkonzepten durch unsere Inhouse-Mediaagentur
- Vermietung und Verkauf

Dienstleistungen

- Geschäftsbesorgung, Controlling und Reporting
- Hardware- und Softwarebetreuung sowie Individuallösungen



Visualisierung Quartier Heidestrasse/Berlin-Mitte



Atrion/Berlin-Charlottenburg



Visualisierung Havel Quartier Potsdam - Miru/Potsdam



Visualisierung Quartier HUGOS/Berlin-Marienfelde

AUF DEM WEG ZUR GEISTERSTADT?! ÜBER SCHRUMPFENDE ORTE IN BRANDENBURG UND WAS MAN DAGEGEN TUN KANN

Das Bundesland Brandenburg ist mit knapp 30.000 m² eines der größten Flächenländer Deutschlands. Brandenburgs Städte und Gemeinden gewinnen in den letzten Jahren an Zuwachs. Durch die Nähe zur Landeshauptstadt Potsdam und zu Deutschlands Hauptstadt Berlin werden sie immer attraktiver, das Umland erfreut sich besonderer Beliebtheit bei Familien mit Kindern. Brandenburg erweitert Wohn- und Bildungsangebote, passt sich dem infrastrukturellen Wandel an, es entstehen Einkaufsmöglichkeiten, Ärztehäuser und das Bundesland wächst. Die Bevölkerung der Landeshauptstadt Potsdam hat beispielsweise von 2011 bis 2021 um 16,2 % zugelegt – das ist ein Zuwachs von 25.551 Menschen in dem betrachteten Zeitraum von zehn Jahren.

Im Gegensatz dazu vermerken einige Brandenburger Orte außerhalb des Speckgürtels einen so hohen Bevölkerungsrückgang, dass sie dabei sind, sich zu sogenannten Geisterstädten zu entwickeln. Die Situation ist dramatisch, weil zwischen den wachsenden und den schrumpfenden Städten und Gemeinden ein großes Ungleichgewicht entsteht. Auf der einen Seite kommt es zu steigenden Miet- und Kaufpreisen, vollen Kitagruppen und Schulklassen, auf der anderen zu leer gefegten Orten, die über genug Platz verfügen, aber keine Interessenten finden.

Doch warum gibt es in einem wachsenden Bundesland wie Brandenburg überhaupt stark schrumpfende Städte, Gemeinden oder Siedlungen? Was zeichnet sie aus und kann man den Gründen dafür entgegenwirken, damit sich diese Orte zukünftig nicht zu Geisterstädten und -siedlungen entwickeln?

AUF DEM WEG ZUR GEISTERSTADT

Städte oder Orte, die maximal noch 10 % der ursprünglichen Einwohnerschaft verzeichnen oder nie bewohnt waren, bezeichnet der Hamburger Stadtplaner Dipl.-Ing. Sebastian Scharrer als Geisterstädte. Geisterstädte sind definiert als nahezu unbewohnte oder aufgegebene Siedlungen, wobei die Ursachen individuell zu betrachten sind. Mögliche Gründe für das Entstehen solcher „Lost Places“ (engl. für: verlorene Orte) sind beispielsweise der Wegzug der Bewohner infolge von Naturkatastrophen oder aufgrund von Fehlern, die bereits bei der Planung eines Ortes begangen wurden, oder ihre Umsiedelung zwecks Abbau von Bodenschätzen oder Nutzung für militärische Zwecke. ▶



Waldstadt Wünsdorf

Ein Beispiel für eine Brandenburger Stadt, die einen großen Anteil ihrer Bevölkerung verloren hat, ist Wünsdorf, ein Ortsteil der Stadt Zossen. Wünsdorf gehört zum Landkreis Teltow-Fläming und wurde bis 1994 als Militärstandort für russische Soldaten genutzt. Bis zu 75.000 Einwohner zählte die Militärsiedlung in der Hochzeit, wobei außerhalb des Militärgeländes insgesamt nur 2.700 Wünsdorfer Zivilisten im Ort lebten. Nach Abzug der Truppen im September 1994 blieben die Garnisonsstadt und ein 260 Hektar großes Areal mit Verdacht auf Munitionsverseuchung menschenleer zurück. 98.300 Stück Munition und 47.000 sonstige Kampfmittel, 29,3 Tonnen Munitionsschrott und weitere Bomben- und Waffenteile wurden entsorgt, 45.000 Kubikmeter Haus- und Sperrmüll abtransportiert. Hinzu kamen Chemikalien, Asbest-Sondermüll und weitere Abfälle.

Bereits 1992, zwei Jahre vor Abzug der russischen Soldaten, wurde die Landesentwicklungsgesellschaft für Städtebau, Wohnen und Verkehr des Landes Brandenburg mbH (LEG) einbezogen, um die Nutzung nach 1994 vorzubereiten. Ihre Hauptaufgabe lag in der Entwicklung eines Wohnraumkonzeptes für Wünsdorf. Im Juni 1995 wurde die Entwicklungsgesellschaft Waldstadt Wünsdorf/Zehrendorf (EWZ) gegründet, um zu zeigen, wie man mit Kasernen und militärischem Erbe sinnvoll umgehen kann. Dazu erwarb die EWZ im Raum Wünsdorf von der Brandenburgischen Boden GmbH (BBG) Flächen zu Entwicklungs- und Vermarktungszwecken, und bis 2005 wurde ein Konzept zur Stadtentwicklung ausgearbeitet. Nach der Auflösung der EWZ-Geschäftsstelle in Wünsdorf 2001 wurde die Aufgabe durch die EWZ aus Groß Glienicke weitergeführt.

Ebenfalls 1992 fand sich auf dem ehemaligen Truppenübungsplatz die Ateliergemeinschaft Töpchin zusammen. Bildende Künstler wie Andreas Theurer, Harald Müller, Susanne Specht, Yoshimi Hashimoto, Sieghard Auer und Ralf Sander gründeten einen kulturellen Zusammenschluss in einem ehemaligen geheimen Filmarchiv. 1995 wurde in den leeren Kasernen die Kunstausstellung „Geisterstadt Geistesstatt“ von Manfred Sieloff und der Ateliergemeinschaft Töpchin gezeigt.



NUTZEN STATT VERLASSEN

In den verlassenen Stabsgebäuden wurden zahlreiche Behörden angesiedelt, darunter das Brandenburger Landesamt zur Regelung offener Vermögensfragen sowie das Brandenburgische Landesamt für Denkmalpflege und Archäologische Landesmuseum. Die ehemaligen Kasernen wurden zum größten Teil zu Wohnhäusern umgebaut, auf freigeräumten Flächen entstanden Einfamilienhausgebiete und es wurden Nahversorgungseinrichtungen, eine Grundschule sowie Kindergärten errichtet. Diese bilden jetzt alle zusammen den Gemeindeteil Waldstadt. Auf dem großen Militärgebiet findet man allerdings auch noch über 700 leere Gebäude, darunter eine Schule, eine Schwimmhalle, ein Theater und mehrere Wohnhäuser ehemaliger Offiziere und ihrer Familien.

Mit aktuell etwas mehr als 6.000 Einwohnern ist die Bevölkerung im Vergleich zur Zeit vor 1994 zwar stark gesunken, die Entwicklung zur Geisterstadt konnte man jedoch abbremsen und bisher weiterhin aufhalten. Das Konzept, Wohn- und Arbeitskomplexe zur Verfügung zu stellen, um so die Bevölkerung sowie Behörden und Kunstschaffende an Wünsdorf zu binden, scheint aufzugehen, zumal Wünsdorf ein überschaubares Angebot für Kita- und Schulkinder, einige Arztpraxen und die nötigsten Einkaufsmöglichkeiten besitzt. Auch aufgrund der Nähe zu Zossen, Luckenwalde, Ludwigsfelde und Königs Wusterhausen könnte sich der Ort weiterentwickeln.

WENN SICH HOFFNUNGEN ZERSCHLAGEN

Ein Beispiel eines Brandenburger Ortes, der im Gegensatz zu Wünsdorf bereits als „Geisterstadt“ bzw. „Geistersiedlung“ bezeichnet werden kann, ist Alwine. Die Siedlung befindet sich auf einer Waldlichtung an der Landesstraße L 65 und zählt etwa 13 Einwohner. Alwine gehört dem Ortsteil Domsdorf der Stadt Uebigau-Wahrenbrück im Landkreis Elbe-Elster an und umfasst fünf Doppelhaushälften, ein Zweifamilienhaus, ein Einfamilienhaus, zwei Mehrfamilienhäuser und mehrere Nebengebäude wie Schuppen und Garagen. Die Siedlung befindet sich 9 km von der nächstgrößeren Gemeinde Bad Liebenwerda entfernt. Nach Senftenberg sind es 55 km, nach Dresden 75 km und nach Berlin 120 km. Obwohl Alwine mit seinen ungefähr 100 Einwohnern nie dabei war, sich zu einer Stadt zu entwickeln, ist sie ein gutes ►



Alwine

Beispiel dafür, wie verschiedene Faktoren für die Bevölkerungsabnahme gesorgt und ungünstige Bedingungen geschaffen haben. Die Siedlung stand schon immer in klarer Abhängigkeit von den regionalen Gegebenheiten der unmittelbaren Umgebung. Ursprünglich hatten sich dort Arbeiter des Braunkohlebergwerks und der nahegelegenen Brikettfabrik Louise angesiedelt, der ältesten Brikettfabrik Europas. Die Schließung von Zeche und Fabrik nach 1989 sorgte dafür, dass viele junge Arbeiter und ihre Familien aus Alwine und dem Umland wegzogen, um neue Arbeitsstellen anzutreten. Ähnlich wie in Wünsdorf war der Wegfall der nahen Arbeitsstelle die Ursache für einen extremen Bevölkerungsschwund. Zurück blieben lediglich rund 70 Bewohnerinnen und Bewohner, die bereits längere Zeit in Alwine lebten. Diese Zahl hat sich mittlerweile auf 13 reduziert.

2001 kauften ein Immobilienmakler und sein Bruder die Siedlung Alwine für 95.000 €. Die angekündigten Investitionen wurden nicht getätigt. Nach dem Tod des Maklers ließ sein Bruder Alwine 2017 in Berlin versteigern und erzielte 140.000 €. Allerdings trat der anonyme Käufer später zurück, woraufhin ein neuer Investor einstieg und sich mit den Österreichern Gerhard Muthenthaler und Marijan Jordan zusamm tat, um die Siedlung mithilfe von Herstellern, Erfindern und Sponsoren zu einem Erfinderdorf aufzubauen. Die Zusammenarbeit mit den Erfindern wurde beendet und die Idee verworfen. Die bestehenden Häuser der Geistersiedlung Alwine sind sanierungs- und modernisierungsbedürftig, die Anwohnerinnen und Anwohner fordern Fenster- und Dacharbeiten, funktionierende Heizkörper und den Stopp der Mieterhöhung durch den Eigentümer der Siedlung.

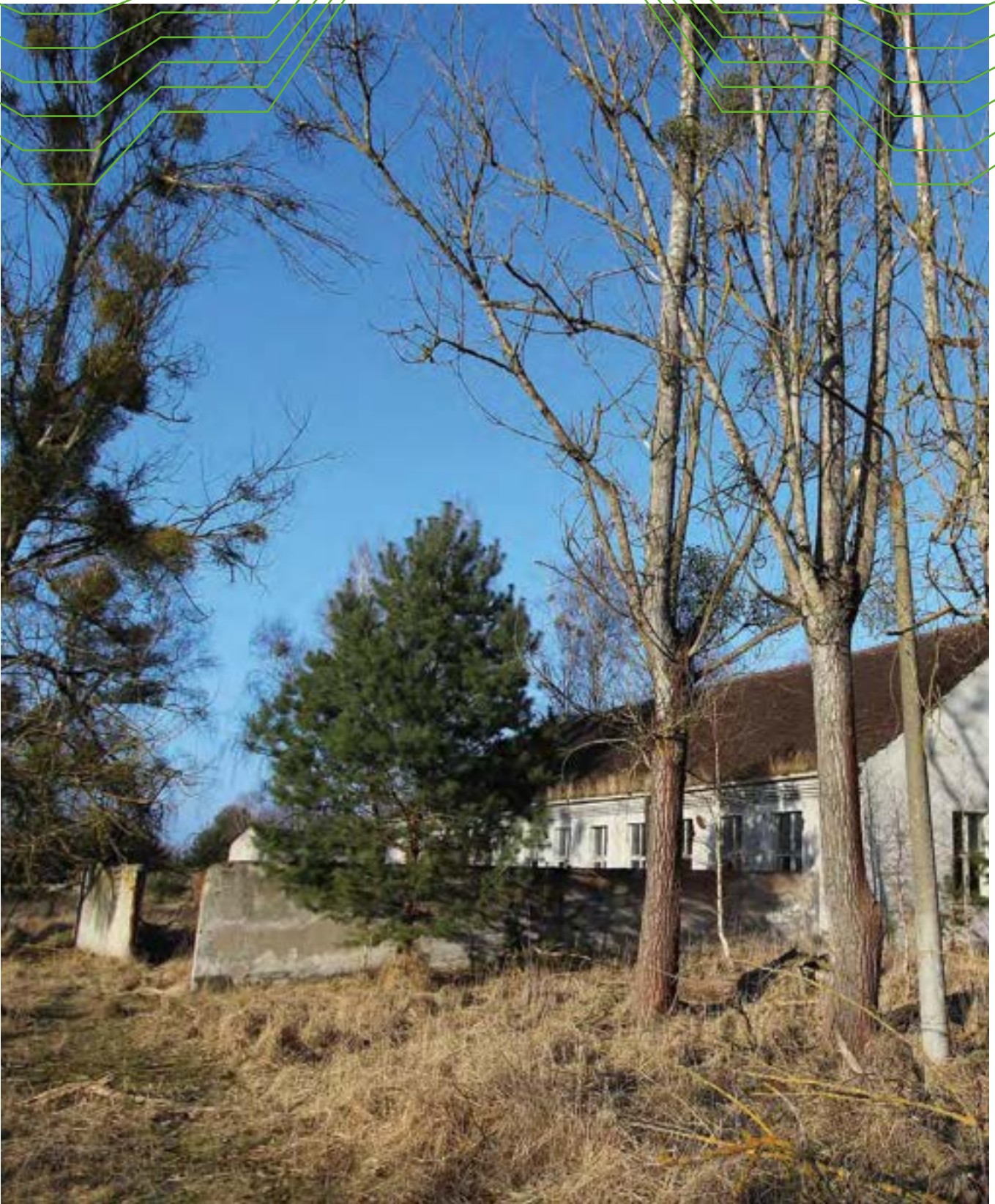
Warum scheiterte die Planung für Alwine im Gegensatz zur Stadtplanung in Wünsdorf? Die Idee, ein Erfinderdorf zu erbauen und somit ein Angebot zu schaffen, damit wieder Menschen in die Umgebung gelockt



wurden, platzte. Dafür, dass die Siedlung schon immer überschaubar war, sind die Herausforderungen, die mit einer Planung einhergehen, zu groß. Das größte Problem stellt der Bestandsschutz bestehender Gebäude dar, denn der Flächennutzungsplan von Alwine weist landwirtschaftliches Gebiet aus. Neue Gebäude dürfen nicht gebaut werden, solange der Flächennutzungsplan nicht geändert und ein Bebauungsplan erstellt wird. Ein weiteres Manko ist das Fehlen von modernisiertem Wohnraum, ganz abgesehen von Einkaufsmöglichkeiten, ärztlicher Versorgung, Schulen und Kindergärten in der Region.

DIE LASTEN DER VERGANGENHEIT

Verlassene Militärruinen sind in Brandenburg kein Einzelfall. Ganz ähnlich wie in Wünsdorf verhält es sich auch in Vogelsang, einem Ort im Brandenburger Wald in Zehdenick. Die Kaserne Vogelsang wurde während der DDR-Zeit eingerichtet und ebenfalls bis 1994 von russischen Soldaten genutzt. Die Kaserne war eine kleine Stadt mitten im Wald, die aus ungefähr 500 Gebäuden bestand und Platz für bis zu 15.000 Soldaten mit ihren Angehörigen bot. Außerhalb der Kaserne lebten 1991 gerade einmal 108 Einwohner in dem Ort. Nach Abzug der russischen Truppen im März 1994 blieb die städtebauliche Infrastruktur im Wald zurück. Die zahlreichen innovativen Nachnutzungsideen scheiterten an der dezentralen geografischen Lage von Vogelsang und den unübersichtlichen Investitionskosten, die allein für die Boden- und Grundwassersanierung vom Amt für Umweltschutz Gransee bereits damals auf 18 Millionen DM geschätzt wurden. Bis 2018 sank die geringe Zahl von Einwohnern weiter auf etwa 70. Nachdem Vogelsang seit der deutschen Wiedervereinigung und dem Abzug der russischen Truppen seinen Hauptnutzen als Militärstützpunkt mit einer gewissen Nähe zu Berlin verloren hat, ist das riesige Gelände wie leer gefegt – ein typisches Beispiel für eine „Geisterstadt“ oder einen „Lost Place“. Im Rahmen von Konversionsmaßnahmen werden die bestehenden Gebäude nun nach und nach abgerissen und das Gelände renaturiert. ▶



Ehemaliges GSSD-Gelände in Vogelsang, 2015

Eine Stadt, eine Gemeinde oder eine Siedlung kann aus den unterschiedlichsten Gründen schrumpfen. Die Gebiete, die einen Großteil ihrer Bevölkerung verlieren oder bereits verloren haben, stehen teilweise vor katastrophalen Herausforderungen, die es zu bewältigen gilt. So unterschiedlich die Gründe für eine Landflucht sind, so unterschiedlich müssen auch die Maßnahmen sein, um den Rückgang langfristig zu stoppen. Manche Orte haben ihren entscheidenden Bezugspunkt verloren und konnten gerade die jungen Anwohner nicht länger an sich binden. Sie müssten zukünftig attraktive Angebote schaffen, damit Menschen sich dort wieder niederlassen – langfristig könnte dies mit Ideenreichtum, mit neuen Konzepten für kleine und schrumpfende Orte, Gemeinden und Siedlungen sowie aufgrund des Wachstumstrends in der Region gelingen. Selbst wenn es bis zur Umsetzung der festgelegten Ziele und bis zur Etablierung neuer Konzepte noch einige Jahre oder gar Jahrzehnte dauern mag – Brandenburgs Geisterstädte oder Geistersiedlungen wiederzubeleben, ist jedoch nicht ausgeschlossen. ■



Sporthalle, ehemaliges GSSD-Gelände in Vogelsang, 2015

Neue Themen rund um Immobilien, Architektur + Stadtentwicklung im neuen BUWOG-Podcast. Jetzt Reinhören auf [buwog.de/podcast](https://www.buwog.de/podcast)

Unser Fundament: mehr Erfahrung Unser Versprechen: mehr Nachhaltigkeit

Die BUWOG ist Ihr verlässlicher Partner für die Realisierung hochwertiger Wohnprojekte und die Schaffung lebenswerter Stadtquartiere in ganz Deutschland – mit über 70 Jahren Erfahrung und neun Standorten bundesweit. Mit einer Projekt-Pipeline von rund 55.000 Wohneinheiten in Bau und Planung zählen wir zu den führenden privaten Projektentwicklern für Wohnimmobilien.

Ganz nach unserem Motto „Glücklich wohnen“ verfolgen wir immer das Ziel, den Bewohnenden Lebensqualität und Mehrwert zu bieten. Deshalb bauen wir Kitas, Spielplätze, Promenaden, Grünanlagen und Erholungsbereiche gleich mit. Und wir haben immer auch das große Ganze im Blick: ökologische, ökonomische und soziale Nachhaltigkeit im Neubaugeschäft zu erreichen.

BUWOG

[f @buwog.de](https://www.facebook.com/buwog.de) [t @BuwogDE](https://www.instagram.com/BuwogDE) [@ @buwog.de](https://www.linkedin.com/company/buwog.de)

MOBILITÄTSWENDE MIT MUSKEL-MOTOR- SYMBIOSE – E-BIKES EROBERN BRANDENBURG

E-Bikes sind nicht mehr wegzudenken aus dem Straßenbild, und das längst nicht mehr nur in den Metropolen der Republik. Zu viele Autos, zu wenige Parkplätze, zu viel Stau und häufig zu umständliche Verbindungen im ÖPNV lassen E-Bikes als eine äußerst attraktive Mobilitätsalternative im urbanen Raum wirken. Mehr als 10 Prozent aller Arbeitnehmerinnen und Arbeitnehmer nutzen bereits ein Pedelec – so heißen die bis 25 km/h motorunterstützten und führerschein- und versicherungsfrei fahrbaren Fahrräder korrekt –, um zur Arbeit zu kommen. Hobbyradler haben ebenfalls den Vorteil des schweißfreien Radfahrens für sich entdeckt. Rund 40 Prozent gaben kürzlich an, das „E“ dem herkömmlichen Strampeln vorzuziehen. Ein E-Bike ermöglicht eine individuelle, stau- und stressfreie Fortbewegung, die gut für die Gesundheit, gut für die Umwelt und – von den Anschaffungskosten abgesehen – gut für den Geldbeutel ist, schließlich kosten 100 Kilometer motorunterstützte Fahrstrecke, was häufig einer Akkuladung entspricht, nur rund eine halbe Kilowattstunde Strom. Viele Vorteile, die nicht für Privatanwender allein spannend zu sein scheinen, werden doch E-Bikes auch zunehmend von der öffentlichen Hand genutzt.

NICO WÜNSCHE



WEG MIT DEM AUTO, HER MIT DEM E-BIKE

Ein Trend, den Nico Wünsche früh erkannt hat. Seinen Job als Verkaufsleiter eines großen französischen Autobauers hängt er 2012 an den Nagel, um „Auftragsrad“ zu gründen: gründen, einen minimalistischen Bikeshop in Berlin-Mitte, in dem man – ganz im Stil eines Autosalons – mit dem Kunden sein ganz persönliches Rad plant und konfiguriert, ganz ohne Sattel- und Gummi-geruch. Schon 2017 war Wünsche klar, dass E-Bikes ein wichtiger Baustein für eine erfolgreiche Mobilitätswende sein würden, und er setzte komplett auf das „E“. Dabei ist Nico Wünsche nicht vom Autoverkäufer zum Autofeind mutiert: „Ein Mobilitätsmix ist im urbanen und ländlichen Raum notwendig. Platz sollte gleichermaßen verteilt sein, sodass der Nutzer nach persönlichen Vorlieben und ökologischen sowie sicherheitsrelevanten Aspekten seine Mobilität wählen kann. Aus meiner Sicht gehört damit das Auto nicht verdrängt. Die grundsätzliche Aufteilung spielt dabei nur eine sehr große Rolle, das ist auch im Sinne der kommenden Generationen“, erklärt Wünsche. Als Monostore konnte das Auftragsrad-Team Erfahrungen sammeln, seine Expertise ausbauen und sehr erfolgreich in allen Bereichen arbeiten – für den Endkunden, für Flottenlösungen von Firmen und sogar beratend und beliefend für Kommunen und die schon erwähnte öffentliche Hand. ▶



Auftragsrad bietet individuelle Flottenlösungen

ANGERMÜNDE, EIN LEUCHTTURM DER E-MOBILITÄT

Angermünde, eine Kleinstadt in der Uckermark, nur rund 80 Kilometer nord-östlich von Berlin und äußerst malerisch inmitten von Seen und Flüssen gelegen, gehört zu den flächengrößten Gemeinden Deutschlands. Das bedeutet lange Wege auch innerorts, beispielsweise von einem der 23 Ortsteile zum anderen. Viel Platz und noch mehr Bedarf für sinnvolle Mobilitätsalternativen zu Pkw und ÖPNV. Der parteilose Frederik Bewer leitet seit 2016 in Angermünde als Bürgermeister die Geschicke der Stadt. Er selbst ist Rad-Fan und kam beim privaten E-Bike-Kauf mit Nico Wünsche und seinem Team in Kontakt – der Beginn eines wahrlich innovativen Projekts in Brandenburg! Mittlerweile ist Angermünde „elektrifiziert“ und verfügt nicht nur über einen kostenlosen E-Bike-Fuhrpark für alle Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter des Rathauses. Auch das örtliche Tiefbauamt für Grünflächen setzt auf die gesunde und äußerst umweltschonende Alternative zu Unimog, Pritsche & Co. Allerdings geht es hier natürlich nicht um den reinen Personentransport, deshalb kommt ein spezieller Schwerlasthänger zum Einsatz, ein ungewöhnliches Gespann mit einer beeindruckenden Nutzlast von rund 200 Kilo. Auch die Bürgerinnen und Bürger in Angermünde können auf kostenfrei von der Stadt zur Verfügung gestellte Lastenräder zurückgreifen, wenn sie einmal mehr zu transportieren haben als den Wocheneinkauf. Bürgermeister Frederik Bewer zeigt sich in unserem Interview sehr zufrieden mit der neuen E-Mobilität in Angermünde.



FREDERIK BEWER
seit 2016 Bürgermeister
von Angermünde



Zum Rathaus mit der kostenlosen E-Bike-Flotte

Herr Bewer, was war für Sie der ausschlaggebende Grund, über das Thema E-Bikes als Transportmittel für Angermünde nachzudenken?

Zunächst einmal die aktuellen technischen Lösungen in dem Bereich – E-Bikes sind sehr alltagstauglich geworden und bieten zusammen mit Anhängern mittlerweile sehr praktikable Transportlösungen für den innerstädtischen Verkehr. Ein Anbieter wie Auftragsrad konnte da aufgrund seiner Kenntnisse beraten und inspirieren.

Wie einfach ist es, als Bürgermeister neue Ideen wie diese wirklich umzusetzen, welche Hürden galt es zu nehmen, was Überzeugung und Regulierung angeht?

Wirkliche Hürden habe ich nicht empfunden. Auch unsere Stadtverordneten haben durch einen Beschluss, die Lastenradförderung des Landes Brandenburg in Anspruch zu nehmen, mitgezogen. Natürlich gibt es in diesem Zusammenhang einiges zu überlegen und zu organisieren, wie Unterstellung, Pflege, Laden oder Online-Buchung für die Öffentlichkeit. Aber da ich von der Sache überzeugt bin, sah ich auch eher die Möglichkeiten als die Probleme. Und ich finde, als Bürgermeister und Kommune kann man auch vorangehen.

Ernten Sie mit Ihrem Vorstoß eher Lob oder Kritik bei den Mitarbeitenden? Autofahren ist schließlich immer noch bequemer!

Förderlich ist es, wenn man selbst mit dem Thema vertraut und mit Begeisterung dabei ist. Dann kann man das Thema authentisch rüberbringen. Und man muss den Mitarbeitenden, welche teilweise selbst vorher ja gar keine Berührung mit dem Thema hatten, Zeit zur Gewöhnung geben und darf sich ►

durch den ein oder anderen Kommentar nicht entmutigen lassen. Rauf auf's Rad und rein in die Praxis – anfangen! Und sobald die Mitarbeitenden auf dem E-Bike unterwegs sind, kommt auch das Lächeln.

Wie gut kommt die Idee bei den Bürgerinnen und Bürgern an, nutzen die Ihr Angebot bereits?

Im direkten Gespräch bekommen wir sehr gute Rückmeldungen. Man zeigt sich interessiert. Bei der Nutzung der Lastenräder durch die Öffentlichkeit stehen wir noch am Anfang. Ich bin aber sehr froh, dass unsere Leute jetzt vor Ort den kostenfreien Zugang dazu haben. Ich hoffe, dass der ein oder andere sich auch privat inspirieren lässt.

Was würden Sie sich wünschen, Herr Bewer, wohin soll die Mobilitätsreise in Angermünde gehen, was sind die nächsten Schritte?

Hier habe ich eine klare Vorstellung: Zukünftig soll es möglich sein, aus allen 23 Ortsteilen der Stadt auf einem vom Autoverkehr getrennten Radweg mit Kind und Kegel sicher per Fahrrad in die Kernstadt und zurück zu kommen. Die dabei pro Richtung zu fahrenden Entfernungen liegen im Wesentlichen zwischen 5 und 15 km. Durch die E-Bike-Mobilität sind das Strecken, welche im Alltag auch bei Wind und Wetter gut machbar sind. Dazu gehören insbesondere sichere Abstellmöglichkeiten, vor allem am Bahnhof. Grundlage dafür ist unser im letzten Jahr beschlossenes Radwegekonzept. Nun müssen wir die Finanzierung sichern, und das wird nur über Förderung möglich sein. Wir müssen es den Menschen einfach machen, das Auto stehen zu lassen. Dazu müssen wir sie über die aktuellen Möglichkeiten der Fahrradmobilität informieren. Und natürlich mit gutem Beispiel vorangehen, so wie wir es als Familie auch privat schon tun.

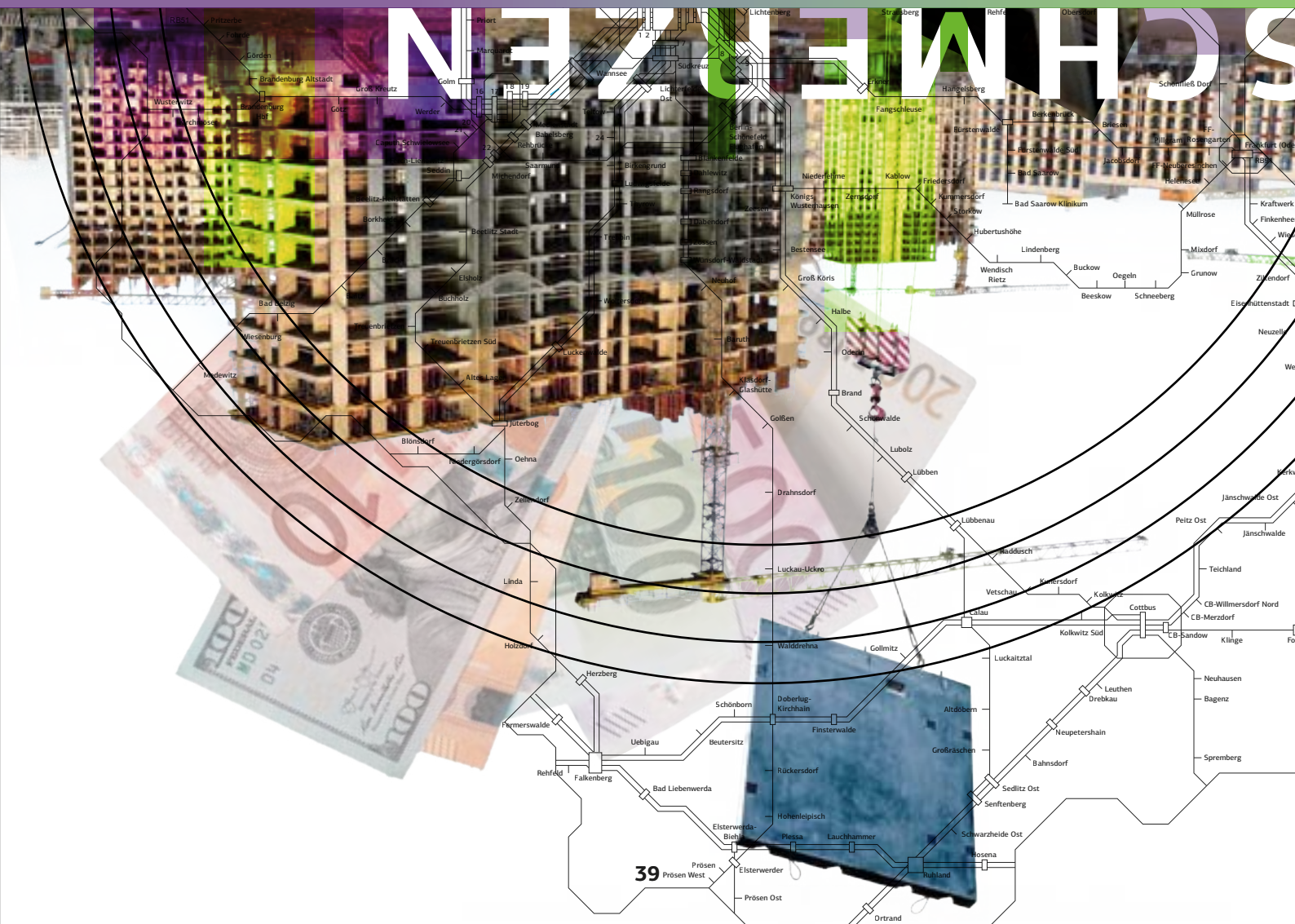
Da nimmt sich der Bürgermeister nicht aus, im November letzten Jahres tourte er zum 30. Jubiläum der Arbeitsgemeinschaft zum Erhalt historischer Stadtkerne mit dem E-Lastenrad durch Brandenburg. Immerhin 1.205 Kilometer und 31 Städte in sechs Tagen! ■

Mit Leidenschaft und Inspiration Richtung „E“

Mit Bike-Days, Fahrradfestivals, Workshops und Informationsabenden möchte Nico Wünsche inspirieren, das Thema E-Bike erfahrbar machen und individuelle, ganzheitliche Lösungen entwickeln. Dabei setzt das Auftragsrad-Team in den Gemeinden an, auch aber in Kiezen und Quartieren. „Wir haben zum Beispiel für die GESOBAU ein ganzheitlich umsetzbares und nutzbares Sharing-System für Bewohner eines Areals entwickelt. Wir vernetzen und liefern neben Fahrrädern, Ladeinfrastruktur auch App-basierte Abrechnungsmodule und Finanzierungskonzepte. Alles, was notwendig ist, kann bei uns mit einem Ansprechpartner erarbeitet und umgesetzt werden. Wir sind das einzige Berliner Unternehmen, welches in wenigen Wochen nicht nur die Planungsarbeit, sondern zugleich die Hardware liefert und zertifiziert dafür ist!“, erklärt Wünsche begeistert.



SO GEHT'S



39

INTERVIEW

„ES GIBT VIELE GUTE GRÜNDE FÜR BRANDENBURG“



**HANS CHRISTIAN
STEINMÜLLER**

Geschäftsführer Steinmüller Immobilien Consulting und Mitglied des geschäftsführenden Vorstands des BFW Berlin/Brandenburg

Der Unternehmer H.C. Steinmüller ist ein Urgestein in der Brandenburger und Berliner Immobilienbranche. Seit Jahrzehnten begleitet er Projekte unterschiedlichster Art, haucht denkmalgeschützten Gebäuden neues Leben ein, engagiert sich in der Kunst- und Kulturszene und setzt sich für die Interessen der Branche auch auf dem politischen Parkett ein.

Erzählen Sie erst mal etwas zu Ihrem Hintergrund.

Mein Name ist H.C. Steinmüller und ich bin seit 40 Jahren in der Immobilienbranche tätig. Ursprünglich kam ich aus dem Vertrieb und bin dann später in die Projektentwicklung gewechselt.

Zwölf Jahre lang war ich Geschäftsführender Kommanditist der Admiralspalast KG, in den letzten Jahren habe ich dann aber vor allem Sanierungsmanagement gemacht. Beispielsweise haben wir auf Rügen ein insolventes Hotel in ein erfolgreiches Callcenter umgebaut.

Darüber hinaus bin ich natürlich auch ehrenamtlich tätig, beispielsweise seit mehreren Jahren im Vorstand des BFW Landesverbandes Berlin/Brandenburg und seit Mai letzten Jahres auch stellvertretender Vorsitzender.

Und wie kamen Sie zu Helma als Kunden?

Helma ist ein börsennotierter mittelständischer Projektentwickler mit sehr unterschiedlichen Aktivitäten im Immobiliensegment. Anfang 2013 hat Helma jemanden gesucht, der für sie professionell Grundstücke einkauft. Damals reichte es plötzlich nicht mehr, allein die Häuser zu verkaufen, man brauchte auch das passende Grundstück dazu. Also begann ich für Helma Grundstücke zu kaufen, für die es noch kein Baurecht gab, und dann den ganzen Prozess der Bauleitplanung professionell zu begleiten.

In den letzten zehn Jahren habe ich so über eine Million Quadratmeter Bauland für Helma akquiriert und entwickelt. Zurzeit sind davon noch rund 400.000 Quadratmeter in der Entstehung, im Rahmen von acht Bebauungsplanverfahren.

Warum ist gerade Brandenburg für Helma so wichtig?

Die Frage ist natürlich berechtigt, erklärt sich aber, wenn man auf die Zahlen schaut. Die Region Berlin-Brandenburg macht rund 60 % des Geschäftes von Helma aus, hier lief es bislang richtig gut. Mittlerweile ist jedem klar, dass die Möglichkeiten in Berlin immer knapper werden. Ich hatte schon vor sechs Jahren das Gefühl, dass wir in einen Engpass laufen, und habe daher den Fokus auf Brandenburg gelegt.

Mussten Sie dafür bei Helma Überzeugungsarbeit leisten?

Klares Nein. Die Entscheidung war für uns ganz einfach, schon allein weil Brandenburg wesentlich investorenfreundlicher ist. Und das schon lange bevor die Diskussionen darüber überhaupt aufkamen. In Brandenburg waren wir gern gesehen und herzlich willkommen. Berlin hat mit der Verschärfung und Unberechenbarkeit des Modells der kooperativen Baulandentwicklung den Investoren das Leben schwer gemacht. Einfach weil plötzlich für die Bauträger keine Verlässlichkeit gegeben war – weder für die Entwürfe noch für die Kalkulation. In Brandenburg dagegen gab es trotz der rot-roten Regierung keinerlei Einschränkungen. Die Kommunen und Gemeinden waren zum größten Teil wesentlich freundlicher. Und daher haben wir mittlerweile nur noch ein einziges Projekt in Berlin, und der Rest ist in Brandenburg.

Wie unterscheidet sich denn die Förderlandschaft in Brandenburg von der in Berlin?

Die Berliner Förderung geht leider häufig am Ziel vorbei. Wenn man in einer Phase mit sehr niedrigen Zinsen als Landesregierung zinsverbilligte Kredite anbietet, so wie das in Berlin der Fall war, verpuffen die Maßnahmen. Das hat überhaupt keine Förderwirkung. Dann folgte im letzten Jahr der Zinsanstieg und die Explosion bei den Bau- und Materialpreisen. Da hätte man in Berlin handeln müssen – hat man aber nicht.

In Brandenburg dagegen schon. Da werden Förderungen auch für Eigennutzer einer Immobilie angeboten – egal ob es um den Kauf einer Eigentumswohnung, eines Reihenhauses oder Einfamilienhauses geht, es gibt eine passende einkommensabhängige Förderung. Solche Maßnahmen finden in Brandenburg auf Landesebene statt und verantwortlich ist das Ministerium für Inneres und Landesentwicklung. Abgewickelt wird das dann über die Investitionsbank des Landes Brandenburg ILB, die dann häufig noch mit eigenen Fördermitteln unterstützt.

Wie sieht so etwas in der Praxis aus?

Nehmen wir als Beispiel mal einen Vierpersonenhaushalt. Da dürfen die Eltern bis zu 100.000 € brutto im Jahr verdienen, dann bekommen sie ein zinsloses Darlehen für 20 Jahre in Höhe von maximal 220.000 € und wenn man dann nach dem KFW-55-Standard oder besser baut, was heute eigentlich üblich ist, sogar von 300.000 €. Und für jedes Kind nach dem ersten gibt es noch mal 5.000 € obendrauf – das ist eine deutliche Entlastung im Portemonnaie.

Eine vergleichbare Förderung sucht man in Berlin vergeblich – und die ist vermutlich ideologisch auch gar nicht gewollt. Man kann ja schlecht einerseits auf die Vergesellschaftung von Immobilien drängen und andererseits Wohneigentum fördern.

Brandenburg positioniert sich dagegen ganz klar mit der Aussage: Jedes errichtete Eigenheim und jede fertiggestellte Eigentumswohnung ist eine Entlastung im Mietmarkt.

Und wie wird sich Brandenburg in Zukunft entwickeln?

Im Moment sehen wir natürlich auch dort eine große Verunsicherung. Die steigenden Zinsen sorgen zurzeit dafür, dass weniger nachgefragt wird, und das erhöht den Druck auf den Mietmarkt.

Wer das verhindern oder abmildern will, muss entweder die Leute motivieren, Eigentum zu erwerben, oder den Bau von Mietwohnungen fördern, beispielsweise über verbesserte Abschreibungsmöglichkeiten für Investoren. Das wäre doch eine gute Möglichkeit für eine bürgerliche Koalition wie Schwarz-Rot. Hier hätte die SPD die Chance, sich mal wieder mehr in der Mitte zu positionieren. ▶

Wie unterscheiden sich die Kunden in Brandenburg von denen in Berlin?

In Berlin geht es schon seit Jahren vor allem um den Bau von Eigentumswohnungen. In Brandenburg standen lange vor allem Einfamilienhäuser im Fokus. Aber seit ein paar Jahren kann man, zumindest im Umland von Berlin, ebenfalls sehr gut Wohnungen verkaufen. Das geht allerdings nur da, wo es eine gute Anbindung an den ÖPNV gibt. Also am besten an die Regionalbahn oder sogar ans S-Bahn-Netz.

Sehen Sie noch Verbesserungspotenzial in Brandenburg?

Ich glaube, Brandenburg macht hier schon sehr viel richtig. Es gibt lediglich zwei Punkte, an denen ich mir vorstellen könnte, etwas zu verbessern. Das ist zum einen der ÖPNV, einfach weil eine Anbindung so wahnsinnig wichtig für die Erschließung neuer Baufelder ist. Und wenn mehr Wohnraum in Brandenburg geschaffen werden soll, dann geht das nur, wenn auch mehr Bahnhöfe existieren und die Taktung erhöht wird, mit der S- und Regionalbahn die Haltestellen anfahren.

Ein zweiter Punkt betrifft die regionale Infrastruktur, besonders die Erreichbarkeit von Schulen. Junge Familien können nur dann ins Umland ziehen, wenn sie sicher sind, dass ihre Kinder auch zur Schule kommen. Auch da muss noch Geld in die Hand genommen werden. Aber wie ich Brandenburg kenne, ist man da ganz sicher politisch bereits auf dem richtigen Weg. ■

Der kompetente Partner für gewerbliche Immobilienkunden

Die Berliner Volksbank ist eine der größten Genossenschaftsbanken in Deutschland. Das bewährte und sichere Geschäftsmodell verkörpert auch nach über 170 Jahren Werte, die heute aktueller denn je sind: Fairness, Kompetenz, Sicherheit und Zuverlässigkeit.

Wir bieten höchstes Immobilien-Know-how, individuelle Beratung und maßgeschneiderte Finanzierungslösungen auch rund um das Thema Erneuerbare Energien.

Wir machen den Weg frei.



Jörg Widhalm
Bereichsleiter
Immobilienkunden
und Infrastruktur

Tel.: 030 3063-3431



Andreas Schmucker
Direktor
Immobilienkunden

Tel.: 030 3063-5191



Thomas Brand
Direktor
Immobilienkunden

Tel.: 030 3063-5191



Ralf Schulze
Direktor
Infrastruktur

Tel.: 030 3063-9080

11. Mai

Klimaneutrale Technik im Bestand



Nachdem viele Sektoren ihre Zwischenziele auf dem Weg zur Klimaneutralität erreicht haben, rückt der Gebäudebestand immer mehr in den Fokus. Aus Brüssel kommen daher neue Programme, die dafür sorgen sollen, dass auch im Immobiliensektor die Emissionen drastisch gesenkt werden. Einen besonderen Einfluss auf die Erreichung der Klimaziele wird die in den Gebäuden verwendete Technik finden. Wir werden Ihnen in diesem Expertenforum einen Überblick geben, welche konkreten Lösungen es für Ihren Immobilienbestand gibt.

Ein besonderer Fokus wird auf Wärmelösungen und insbesondere der Nutzung von Wärmepumpen auch in Mehrfamilienhäusern liegen. Wenn die Gebäude darüber hinaus sinnvoll digitalisiert werden, können daraus wichtige Rückschlüsse auf notwendige Sanierungsmaßnahmen gezogen werden. Um diese umsetzen zu können, stellen wir Ihnen den individuellen Sanierungsfahrplan (ISFP) als Instrument vor, der eine entscheidende Hilfestellung bei der Transformation zu einem klimaneutralen Gebäudebestand geben soll.

Die drei Buchstaben ESG haben sich mittlerweile etabliert, wenn über das Thema Nachhaltigkeit gesprochen wird. Wir wollen in diesem Expertenforum aufzeigen, welchen Einfluss die große Transformation des Kapitalmarktes auf die Immobilienwirtschaft hat und noch haben wird. ESG wird für die Immobilienwirtschaft der nächsten Generationen bestimmend sein.

Da die Vorstellungen zur Umsetzung der EU-Taxonomie immer konkreter werden, gibt es bereits zahlreiche Konzepte, die erfolgreich realisiert und in dieser Veranstaltung vorgestellt werden. Lassen Sie uns in diesem ersten Expertenforum ESG den Aufbruch in eine nachhaltige Zukunft der Immobilienwirtschaft diskutieren.



21. Juni

ESG – Environmental Social Governance

12. September

BRANDENBURG 2023



Erntezeit in Brandenburg. Die Wohnungsbauoffensive des Landes Brandenburg ist inzwischen an vielen Stellen des Landes in gebauten Ergebnissen zu besichtigen. Die Fertigstellungen haben in Brandenburg in den letzten Jahren Höchstzahlen erreicht. Auch 2022 wurde die gut austarierte Förderung nahezu ausgeschöpft. Sie machen in Brandenburg offensichtlich Einiges richtig gut. Brandenburg trifft aktuell, wie alle Bereiche unseres Lebens auf komplett auf den Kopf gestellte Rahmenbedingungen und es wird in der bisherigen Dynamik eine deutliche Delle geben. Wie tief diese Delle sein wird, hängt nicht nur von den Rahmenbedingungen vor Ort ab. Aber wenn man am Ende des Tunnels die ersten Investitionen wieder anschieben will, wird man dort investieren, wo es gute Erfahrungen und Rahmenbedingungen gibt. Nach derzeitigem Stand gehört dann Brandenburg sicher dazu - vielleicht auch weiter die zweite Reihe. Wenn wieder etwas in Gang kommt: wird dann die Infrastruktur für das Wachstum aufgestellt sein? Wie sichern die Verantwortlichen in den Gemeinden, dass das Wachstum nachhaltig gestaltet wird? Wie hoch werden die Klimaschutzanforderungen sein? Welche Fördermöglichkeiten werden angeboten, um ökologisch und sozial nachhaltiges Bauen auch vor dem Hintergrund der Baukostenspirale zu ermöglichen? Nach dem großen Zuspruch zu den beiden letztjährigen Veranstaltungen wollen wir auch in diesem Jahr die aktuelle Entwicklung in Brandenburg betrachten.

21. September **ZUKUNFT:
WOHNEN, LEBEN, ARBEITEN**

Mit dem BFW-Expertenforum Zukunft: Wohnen, Leben, Arbeiten verfolgen wir gemeinsam mit unserem Partner Büro Dr. Vogel das Ziel, zukunftsweisende Immobilienthemen in der Hauptstadtregion zu präsentieren und damit den Marktteilnehmern neue Impulse zu geben. Wir wollen damit als Motor der Zukunftsthemen am Markt der Immobilienwirtschaft fungieren.



Wir freuen uns auf spannende Gespräche mit Ihnen!



BÜRO DR. VOGEL

Wir verstehen
Projektentwicklung.

Wir verstehen
Immobilieninvestment.

Wir verstehen
Strategie & Organisation.

Ausgewählte Partner & Mandanten

			
			
			
			
			
			
			
			UND WEITERE

Leibnizstraße 49
10629 Berlin

T: +49 30 8179903-0
F: +49 30 8179903-33

berlin@bdrv.net
www.bdrv.net

MEHR ALS NUR WOHNRAUMFÖRDERUNG – DIE ANGEBOTE DER ILB IN BRANDENBURG

Die Investitionsbank des Landes Brandenburg (ILB) unterstützt seit mittlerweile über 30 Jahren bei der Umsetzung eines gerechten, flexiblen und sozialen Wohnungsbaus im Land Brandenburg.

Im Laufe dieser Jahrzehnte wurde die Wohnraumförderung immer wieder an die sich ändernden Bedingungen und Herausforderungen sowohl wirtschaftlicher als auch politischer Natur angepasst. Mit den letzten Richtlinienänderungen wurden insbesondere für den Mietwohnungsbau zahlreiche Erleichterungen und Verbesserungen für die Investoren erzielt. Doch auch dem selbst genutzten Wohneigentum wurden zusätzliche Impulse verliehen. Dabei hat die ILB vor allem immer ein Ziel fest im Blick: die Schaffung von attraktivem und nachhaltigem Wohnraum für möglichst breite Schichten.

Für die ILB liegt die Betonung dabei ganz klar auf dem Begriff „nachhaltig“. Für Brandenburg ist es extrem wichtig, mit Blick in die Zukunft zu bauen und dabei für Klimaneutralität zu sorgen. Sowohl bei den Werkstoffen, aber natürlich auch in Hinblick auf Dämmung und Energieeffizienz sind die Ansprüche der Bank hoch. Und tatsächlich gibt es Förderpakete, bei denen es für Nachhaltigkeit noch mal einen Bonus gibt – ein echter Anreiz bei der Planung neuer Projekte.

Für das Immobilienteam innerhalb der Förderbank steht aber vor allem der Kunde mit seinen individuellen Wünschen im Mittelpunkt – und das gilt nicht nur für große Projektträger oder Investoren. Vielmehr hat die ILB Möglichkeiten, auch die einzelne

Käuferin oder den individuellen Käufer mit Fördermitteln maßgeblich zu unterstützen.

Dabei spielt es für die Bank keine Rolle, ob es um die Anschaffung einer Eigentumswohnung oder eines Einfamilienhauses geht. Jedes Anliegen wird individuell geprüft und im besten Fall auch gefördert. Denn für die ILB ist klar, dass jede gekaufte Immobilie auch eine Entlastung für den Mietmarkt in der Region bedeutet. Diese flexible Strategie zahlt sich aus, ist sie doch gleich im doppelten Sinne wirksam. Es wird nicht nur einseitig an die Schaffung von Wohnraum gedacht und damit an die Investoren, sondern gleichzeitig erhalten potenzielle Kundinnen und Kunden das klare Signal, dass die gebauten Wohnungen für sie erschwinglich sind.

Das sorgt für zufriedene Gesichter auf allen Seiten – auch bei der Politik, die den Erfolg der Fördermaßnahmen unmittelbar zu spüren bekommt: immerhin verzeichnet Brandenburg einen konstanten, wenn auch moderaten Bevölkerungszuwachs, und das vermutlich noch bis 2025. Und auch beim Durchschnittseinkommen legt das Land in den letzten Jahren immer wieder zu.

Einige Beispiele für die aktuellen Fördermaßnahmen und -höhen finden Sie in der folgenden Übersicht:

A. LANDESFÖRDERUNG

1. FÖRDERUNG VON MIETWOHNRAUM

Ziel der Richtlinie ist die nachhaltige und generationengerechte Anpassung sowie der Neubau von Mietwohnungen zu sozialverträglichen Mieten. Gefördert werden:

- **Mietwohnungsneubau**
- **Wiederherstellung, Erweiterung, Nutzungsänderung und Anpassung an geänderte Wohnbedürfnisse**
- **Modernisierung und Instandsetzung sowie**
- **Ein- und Anbau von Aufzügen**

Bedingungen: Ein angemessener Teil der Wohnungen muss belegungsgebunden werden. Das heißt, die Mieterhaushalte dürfen bei Einzug ein bestimmtes Einkommen nicht überschreiten.

Nach Inkrafttreten des Brandenburgischen Wohnraumförderungsgesetzes wurden die Einkommensgrenzen spürbar angehoben, sodass auch mittlere Einkommensgruppen einbezogen sind. Eine weitere Anhebung erfolgt ab 2024.

Die Dauer der Bindung richtet sich nach der Dauer der Zinsfreiheit. Die Förderdarlehen betragen für Neubau und Umnutzung bis zu 2.800 € je m² Wohnfläche und werden für mindestens 20 Jahre zinsfrei angeboten. Wer Bindung und Zinsfreiheit auf 25 Jahre verlängert, erhält einen anteiligen Zuschuss von 350 € je m² Wohnfläche.

Auch die Förderung für Modernisierung und Instandsetzung von Mietwohnraum wurde in den letzten Jahren deutlich erhöht. Das ebenfalls für 20 Jahre zinsfreie Darlehen beträgt bis zu 1.800 € je m².

Ein weiterer Zuschuss von 300 € je m² Wohnfläche wird für das Erreichen besonders energieeffizienter Qualitäten gewährt. Das betrifft den Neubau wie auch die Modernisierung gleichermaßen. Wer Aufzüge ein- oder anbaut, bekommt eine zusätzliche Förderung. Die Förderung beträgt bis zu 25.000 € für jede barrierefrei erschlossene Wohnung. Der anteilige Zuschuss beträgt hierbei jeweils bis zu 10.000 €. Diese Förderung kann auch ohne weitere Bau- oder Modernisierungsmaßnahmen beantragt werden.

2. SELBST GENUTZTES WOHN EIGENTUM FÜR PRIVATHAUSHALTE

Selbst nutzende Haushalte erhalten eine Förderung für:

- **Neubau und Ersterwerb**
- **Bestandserwerb mit anschließender Modernisierung**
- **Um- und Ausbau sowie Flächenerweiterung und**
- **nachhaltige Modernisierung von bereits bewohntem Wohneigentum**

Auch für die Förderung von Wohneigentum gelten großzügige Einkommensgrenzen.

Die Förderung findet durch zinsfreie Darlehen über 20 Jahre und zusätzliche Zuschüsse statt. Beispielsweise werden auch nach Förderzusage geborene Kinder berücksichtigt.

3. WOHN EIGENTUMSFÖRDERUNG FÜR INVESTOREN

Die sogenannte Anschubfinanzierung verfolgt gleichermaßen das Ziel der Förderung von selbst genutztem Wohneigentum. Sie fördert Investoren bei der Herrichtung von innerörtlichen Bestandsgebäuden und beim Neubau durch Lückenschließung. Das fertiggestellte Wohneigentum soll schnellstmöglich an Privathaushalte veräußert werden. Diese Haushalte wiederum können eine eigene Förderung zur Selbstnutzung beantragen.

Die Darlehen betragen bis zu 2.500 € je m² Wohnfläche und sind für die ersten drei Jahre zins- und tilgungsfrei.

Für jede veräußerte Wohnung ist das Darlehen anteilig zurückzuzahlen. Für den noch nicht zurückgeführten Teil werden die Darlehenskonditionen nach drei Jahren an den Kapitalmarkt angepasst. Spätestens nach zehn Jahren ist das Darlehen vollständig zurückzuzahlen. ▶

4. BEHINDERTENGERECHTE ANPASSUNG

Die Förderung zur nachträglichen Anpassung von vorhandenem Wohnraum dient einer Verbesserung der Wohnsituation für schwerst mobilitätsbehinderte Menschen, insbesondere von Nutzungs- und Zugangsmöglichkeiten.

Antragsberechtigt sind Vermieter, Mieter und selbst nutzende Wohneigentümer gleichermaßen. Gefördert werden:

- **bauliche Maßnahmen zur nachträglichen behindertengerechten Anpassung mit bis zu 12.000 € Zuschuss**
- **der Einbau von höhenüberwindenden Hilfsmitteln mit bis zu 14.000 € Zuschuss**

Die gemeinsame Förderung beider Maßnahmen ist möglich. Die Zuschüsse müssen nicht zurückgezahlt werden.

Die Wohnraumförderung ist insbesondere bei Mietwohnraum nicht flächendeckend im Land Brandenburg möglich (Stichwort „Gebietskulissen“). Aus diesem Grund, wie auch zur rechtzeitigen Abstimmung zu weiteren Details Ihres Bauvorhabens, empfiehlt die ILB stets eine frühzeitige Kontaktaufnahme.

B. FÖRDERPRODUKTE DER ILB


5. WOHNWIRTSCHAFTLICHE BRANDENBURG-KREDITE MIT TILGUNGSZUSCHUSS DER ILB

Darüber hinaus bietet die ILB ergänzende Finanzierungen an. Sie beziehen sich insbesondere auf energieeffiziente Maßnahmen und den altersgerechten Umbau nach KfW-Maßstäben, aber auch auf alle anderen Neubau- und Bestandsvorhaben. Mit diesen Brandenburg-Krediten stellt die ILB in erster Linie die Gesamtfinanzierung der vom Land geförderten Projekte sicher. Aber auch Projekte, deren Umsetzung mit Landesfördermitteln nicht möglich ist, können mit den ILB-Förderprodukten realisiert werden. Ein weiterer Brandenburg-Kredit für selbst genutztes Wohneigentum befindet sich bereits in Vorbereitung.


Es lohnt sich also schon bei der ersten Planung, seine Fühler in Richtung ILB auszustrecken. Dort prüft man jedes Konzept gewissenhaft darauf, ob die Förderbedingungen erfüllt sind, oder hilft dabei, Ideen zu entwickeln, wie man ein Vorhaben förderfähig machen kann. Solch ein Beratungsgespräch ist immer erst mal kostenlos. Die notwendigen Antragsunterlagen sowie Informationsmaterial können sich Interessierte direkt bei der ILB abholen.

Für weitere Informationen oder einen persönlichen Beratungstermin steht das Team aber auch telefonisch zur Verfügung, und zwar unter 0331 660-1322. Oder man schickt eine E-Mail an immo-kunden@ilb.de. Und natürlich sind tagesaktuelle Hinweise zu allen Angeboten im Internet unter www.ilb.de zu finden. ■

LANDESFÖRDERUNG



FÖRDERUNG VON MIETWOHNRAUM	Förderdarlehen	Zuschuss
Mietwohnungsneubau sowie Umnutzung	bis zu 2.800 € je m² mind. 20 Jahre zinsfrei	anteilig 350 € je m² , wenn Bindung und Zinsfreiheit auf 25 Jahre verlängert
Modernisierung und Instandsetzung	bis zu 1.800 € je m² 20 Jahre zinsfrei	Klimabaustein 300 € je m²
Ein- und Anbau von Aufzügen	bis zu 25.000 € je WE mind. 20 Jahre zinsfrei	anteilig bis zu 10.000 €



FÖRDERUNG VON SELBST GENUTZTEM WOHN-EIGENTUM		
Neubau	60.000 € Grunddarlehen · Zusatzdarlehen, zinsfrei über zwanzig Jahre	Zuschüsse für · Kinder · Geringverdiener · Klimabaustein
Ersterwerb		
Um- und Ausbau		
nachhaltige Modernisierung		




WOHN-EIGENTUMSFÖRDERUNG FÜR INVESTOREN		
Anschubfinanzierung	bis zu 2.500 € je m² 3 Jahre zins- und tilgungsfrei	-



BEHINDERTENGERECHTE ANPASSUNG		
nachträgliche behindertengerechte Anpassung	bis zu 26.000 €	bis zu 12.000 € Zuschuss
Einbau von höhenüberwindenden Hilfsmitteln	-	bis zu 14.000 € Zuschuss

FÖRDERPRODUKTE DER ILB



WOHNWIRTSCHAFTLICHE BRANDENBURG-KREDITE	Förderdarlehen	Zuschuss
Energieeffizienz	KfW-Darlehen	Tilgungszuschuss KfW
altersgerechter Umbau	KfW-Darlehen	Tilgungszuschüsse KfW und ILB
Bau und Modernisierung	Kapitalmarktdarlehen	Tilgungszuschuss ILB



Über vier Jahrzehnte Lebensqualität für Berlin.

www.grothgruppe.de



GROTH GRUPPE

GEHT'S NOCH EIN BISSCHEN GRÜNER? MICHENDORFS NEUES RATHAUS WIRD EIN LEUCHTTURM!

Es war eine ungewöhnliche, wenn auch zeitgemäße Anfrage, die beim zuständigen Energieversorger aus dem Rathaus Michendorf auf den Tisch flatterte: „Geht's noch ein bisschen grüner?“ – und das, obwohl die EMB, die Energie Mark Brandenburg, gerade ein modernes Wärmenetz für die neue Michendorfer Mitte baut. Kesselanlage, Blockheizkraftwerk, Kraft-Wärme-Kopplung, alles bewährte Lösungen. Für die Bürgermeisterin und ihr Team stehen Themen wie Nachhaltigkeit und CO₂-Ersparnis sowieso ganz oben auf der Agenda. Der Krieg Russlands gegen die Ukraine verstärkte obendrein den Wunsch, möglichst unabhängig zu sein, vor allem vom Gas. Die Antwort der EMB und der GASAG Solutions Plus GmbH lautete: „Ja, grüner geht und autarker auch!“ Die Frage, die sich die Expertinnen und Experten nun stellen mussten, war jedoch die nach dem Wie!

FEUER MIT ERDE, LUFT UND WASSER

Heutzutage gibt es viele Möglichkeiten, Gebäude zu beheizen und mit Energie zu versorgen, allesamt ohne Einsatz fossiler Brennstoffe. Die ganze Bandbreite wurde anfangs in Betracht gezogen und auf Machbarkeit geprüft. Erdwärme fiel aus, zu lang die Genehmigungsverfahren für Bohrung und Bau von Erdsonden. Der Bau des Rathauses startet dieses Frühjahr. Luft-Wärme-Pumpen, aktuell eine gern genommene Variante der Wärmeerzeugung, waren leider auch ungeeignet – zu laut die Ventilatoren und zu unansehnlich die großen Dachaufbauten in Michendorfs schöner neuer Mitte. Photovoltaik ist im Jahr 2023 ein Muss, aber hier allein nicht ausreichend. Gerade bei schlechtem Wetter sind PV-Anlagen ohne riesige Energiespeicher – für die hier schlicht kein Platz wäre – nur wenig hilfreich, um ein großes Gebäude wie ein Rathaus zu beheizen und obendrein mit Strom zu versorgen. Immerhin geht es um knapp 2.800 Quadratmeter zu beheizende Räume. Etwas Neues musste her, oder genauer: eine neue Kombination bewährter Techniken, denn letztlich hatte man aufgrund der Gegebenheiten vor Ort die gleichen, mitunter schwierigen Rahmenbedingungen wie viele private Bestandshalter. ▶



Entwürfe zum künftigen Rathaus in Michendorf

EIN RATHAUS ALS LEUCHTTURM

Die Antwort für das neue Rathaus in Michendorf lautet PVT: Photovoltaik mit Solarthermie. Eine Kombination aus Vergangenheit und Zukunft, wenn man so will. Schließlich waren die ersten Panels auf deutschen Dächern alle einmal Solarthermie-Module und viele sind es noch heute. Manche Häuser haben beides nebeneinander. Was aber tun, wenn man viel Wärme und Energie braucht, aber nur begrenzt Dachfläche zur Verfügung hat? Man kombiniert, oder vereinfacht gesagt: Man legt beides übereinander! Oben PV und unten drunter Solarthermie, so sind PVT-Module aufgebaut. Zwei Technologien übereinander, die sich jedoch nicht kannibalisieren, sondern hervorragend ergänzen.

Während ein PV-Modul vor allem bei direkter Sonneneinstrahlung viel Leistung bringt und ausreichend Strom erzeugt, reicht der verbauten Solarthermie-Schicht schon ein geringer Temperaturunterschied, um gute Wirkung zu erzielen. Und selbst bei bewölktem Himmel heizen sich die dunklen Module leicht auf und sind immer etwas wärmer als die Umgebungsluft. Aus diesem bisschen Wärme macht die angeschlossene Sole-Wasser-Wärmepumpe dann genug zum Heizen. Die Photovoltaik-Schicht bekommt bei dieser Art des Aufbaus der Module stets die volle Sonne, die Solarthermie-Schicht profitiert dabei sogar noch von der Abwärme der PVT-Module. Die Sole-Wasser-Wärmepumpe erreicht einen sehr hohen Effizienzgrad, einen COP-Wert von fast 4. Aus einer Kilowattstunde Strom, gerne auf dem Dach generiert, macht diese Pumpe fast vier Kilowattstunden Wärme.

VOM GAS GEHEN UND TROTZDEM NICHT BREMSEN

Das neue Rathaus in Michendorf wird zukünftig komplett fossilfrei betrieben, was Beheizung und Stromversorgung angeht. Dabei wird es CO₂-neutral sein, leise und sehr unabhängig. Eine 75-prozentige Autarkie wurde von den Ingenieurinnen und Ingenieuren der GASAG Solutions Plus GmbH errechnet. Und schon 2024 soll die nachhaltige Wärme geliefert werden, schneller geht's nicht grüner. Michendorfs Bürgermeisterin Claudia Nowka hat dieses Projekt forciert und ordentlich Tempo vorgegeben. „Unsere Gemeinde wächst. Innovative, passgenaue und schnelle Lösungen sind wichtig, um die Entwicklung positiv voranzutreiben. Im Zuge des Neubaus der Ortsmitte in Michendorf wollten wir die Chance nutzen, hier etwas wirklich Nachhaltiges zu erschaffen, und obendrein den Beweis antreten, dass man sehr wohl auch schnell etwas bewirken kann!“, so Bürgermeisterin Claudia Nowka. Eines der wichtigsten Argumente bei der Entscheidung für diese Lösung waren die Kosten, die sind – auf 20 Jahre gerechnet – nicht höher als bei der ursprünglich geplanten Wärmeversorgung, der nicht mehr zeitgemäßen Nutzung fossiler Brennstoffe.

NACHAHMEN AUSDRÜCKLICH ERWÜNSCHT

Aus einer ungewöhnlichen Anfrage ist in kürzester Zeit nicht nur ein völlig neues Konzept entstanden, um das neue Rathaus in Michendorf noch grüner zu machen, es ist vielmehr eine Blaupause für alle derartigen Neubauten. Wer sich nun fragt, warum sich ein klassischer Energieversorger wie die EMB für solche Wärmekonzepte starkmacht, der hat noch nicht verstanden, dass unser aller Zukunft zwar fossilfrei sein wird, auch wenn das noch einige Jahre dauern wird, unser Bedürfnis nach wohltemperierten Wohnungen und Büros auch dann aber noch genauso stark sein wird wie heute. ■



Wir für Sie vor Ort

Engel & Völkers Potsdam Brandenburg gehört als Lizenzpartner mit vier Standorten in Potsdam, Kleinmachnow, Ludwigsfelde und Brandenburg an der Havel zum weltweiten Engel & Völkers Netzwerk. In unseren Lizenzgebieten betreuen wir die Sparten Residential, Commercial und Development Services. Durch die enge Zusammenarbeit unserer Sparten entstehen wertvolle Synergieeffekte unter einem Dach, so dass Ihr Immobilienanliegen immer in den richtigen, fachkundigen Händen liegt. Mit uns steht Ihnen ein sachkundiger und diskreter Immobiliendienstleister zur Seite, der Sie von der ersten Überlegung bis zum Abschluss eines Kauf- oder Mietvertrags begleitet. Behalten Sie gerade in der derzeitigen dynamischen Marktsituation den Überblick und vertrauen auch Sie auf die professionelle Beratung unserer Kaufberater:innen unseres starken Netzwerkes

Engel & Völkers Potsdam
EuV Potsdam Immobilien GmbH
 Lizenzpartner der Engel & Völkers Residential GmbH
 Seestraße 11 A · 14467 Potsdam
 Telefon: 0331-27 91 00
www.engelvoelkers.com/potsdam



ENGEL & VÖLKERS

INTERVIEW

WENN SICH BAUEN WIEDER GUT ANFÜHLT



CHRISTOPHER WEISS

Geschäftsführer, Glockenweiß GmbH
und Vorstandsvorsitzender BFW Berlin/
Brandenburg

Im März 2017 wurde vom Ministerium für Infrastruktur und Landesplanung und vielen weiteren Akteuren, wie beispielsweise BBU, Städte- und Gemeindebund Brandenburg, Städteforum Brandenburg, IHK Potsdam, Eigentümerverband Haus & Grund und dem BFW Berlin/Brandenburg, das „Bündnis für Wohnen in Brandenburg“ gegründet.

„Das Bündnis hat zum Ziel, die Schaffung von mehr und besseren Wohnungen zu unterstützen, und soll zu Erhalt und Schaffung von Mietpreis- und Belegungsbindungen beitragen.“ So weit die offizielle Beschreibung der Aufgaben des Bündnisses, aber wie sinnvoll ist ein solches Bündnis? Wie läuft es? Und: Was bringt es? Fragen, denen sich Christopher Weiß als amtierender Vorstandsvorsitzender des BFW Berlin/Brandenburg und als Geschäftsführer von Glockenweiß gerne gestellt hat.

Wie wichtig ist ein Bündnis dieser Art für die Branche und wie wichtig für das Land?

Das Thema Wohnen betrifft alle in Deutschland, der Bedarf an zusätzlichem Wohnraum wurde von Klara Geywitz als Bundesministerin ganz oben auf die Agenda gesetzt. Zusätzlich müssen wir uns aber nicht nur mit Neubau, sondern auch mit den zahlreichen Bestandsgebäuden auseinandersetzen. Welche Wichtigkeit das hat, sieht man ganz aktuell an den Plänen von Minister Habeck, was die Anforderungen an Heizungen ab 2024 angeht – und das ist schon nächstes Jahr! Da diese Themen von so immenser Bedeutung sind, braucht es ein Miteinander, frei von Ideologie und Befindlichkeiten. Ein Bündnis für Wohnen mit einem gemeinsamen Ziel ist daher die bestmögliche Grundlage für die Bewältigung dieser Herausforderungen.

Wer steckt alles die Köpfe zusammen und mit welchem Ziel aktuell?

Im Bündnis sind alle wesentlichen Player und Stakeholder aus dem Bereich Immobilien und Bau versammelt – um auch hier ein breites Spektrum zu haben, was den Wissenstransfer angeht. Außerdem soll allen, die mit dem Thema Wohnen zu tun haben, eine Stimme gegeben werden: Projektentwicklern, Mietern, aber auch ausführenden Unternehmen bzw. der Bauindustrie. Denn ohne die entsprechenden Handwerker und Baustoffe kann es keinen neuen oder sanierten Wohnraum geben.

Wie ist der Umgangston, ist man hier wirklich auf Augenhöhe?

Von Anfang an war der Umgangston sehr vertrauensvoll und vor allem professionell. Man muss ja nicht immer einer Meinung sein – wichtig ist es, die Rahmenbedingungen oder Zwänge der anderen zu kennen, um idealerweise dann auch aufgeschlossen gegenüber Kompromissen zu sein. Das funktioniert nur, wenn es ein professionelles Miteinander gibt, wo man dem anderen zuhört.

Gibt es Erfolge zu vermelden, die das Bündnis schon erreicht hat?

Hier ist insbesondere hervorzuheben, dass die neuen Fördermöglichkeiten im Land Brandenburg auf den Weg gebracht wurden und sehr von den Entwicklern angenommen werden. Das ist eine gute Grundlage, um auch in schwierigen Zeiten neuen Wohnraum zu schaffen – der letzten Endes auch immer bezahlbar sein muss!

Gibt es Probleme, die aktuell nicht gelöst werden können?

Herausforderungen gibt es weiterhin durch Corona – und dabei meine ich gar nicht so sehr im Bereich des Bauens, sondern fast auf der Metaebene: dadurch dass wir in Coronazeiten gesehen haben, dass es durchaus auch Alternativen zum täglichen Pendeln ins Büro gibt. Daher fällt bei der Wohnungssuche bzw. -wahl ein entscheidendes K.-o.-Kriterium weg. Entscheidend ist z. B. nicht die Entfernung zu Berlin, sondern vielmehr die lokalen Vorteile: Infrastruktur, Schulen, Erholungs- und Freizeitangebote. Familien z. B. ziehen nun noch mehr ins Umland, teilweise sogar in die Städte der zweiten und dritten Reihe. Diese Städte „leiden“ unter enormen Wachstumsschmerzen und kommen nicht mehr hinterher, einerseits die Wohnraumnachfrage zu bedienen, andererseits aber auch Schritt zu halten, z. B. beim Neubau von Schulen und Kitas. Jahrelang haben wir nur über schrumpfende Städte in Brandenburg gesprochen – nun gibt es im Eiltempo Entwicklungen in diesen Städten, die sie erst mal verkraften müssen. Das fängt schon bei den entsprechenden Kapazitäten in den Ämtern an. Hier ist auch das Ministerium gefragt, Hilfestellungen zu geben.

Hat die Wiederholungswahl in Berlin irgendeinen Einfluss auf die Bündnis-Arbeit in Brandenburg?

Ja! Berlin und Brandenburg sind auf so vielen Ebenen verknüpft, sei es bei der Schiene, bei den Einfallstraßen, aber auch beim Thema Ausgleichsflächen, wenn es um den Nachweis für versiegelte Flächen geht. Brandenburg möchte – hier zu Recht – nicht nur das Ackerland zur Verfügung stellen, damit Berlin seine Flächen versiegeln kann. Auch die Umsiedlung der berühmt-berüchtigten Zauneidechse von Berlin nach Brandenburg wird immer mehr mit hochgezogenen Augenbrauen kommentiert ... Es wird sich zeigen, inwieweit sich die neue Berliner Regierung dann mit diesen zahlreichen Herausforderungen befasst. Bisher hörte das Denken leider oftmals an der Stadtgrenze auf. ▶

Warum ist Brandenburg für viele Verbandsmitglieder und auch für Glockenweiß aktuell the Place to be oder besser the Place to build?

Auch wenn es natürlich schon lange kein Geheimitipp mehr ist: Brandenburgs Städte in zweiter und dritter Reihe verfügen immer noch über sehr viele Potenzialflächen, durchaus zu halbwegs bezahlbaren Preisen. Man muss sich natürlich im Klaren sein, dass dann ebenso Baurecht geschaffen werden muss und auch viele Städte zum Modell der sozialen Bodenordnung übergehen, um die Kosten für Infrastruktur finanzieren zu können.

Was macht Brandenburg besser als Berlin?

Unserer Erfahrung nach ist die entsprechende Prozessqualität bei der Umsetzung eines Projektes deutlich pragmatischer, schneller und auch professioneller. Bei Projektbeginn alle an einen Tisch zu bekommen, ist in einer kleineren Stadt einfacher, und dadurch ist es auch möglich, alle von Anfang an auf einen gleichen Wissensstand zu bringen und auf dem Weg bis zur Fertigstellung eines Projektes mitzunehmen. Die zweistufige Verwaltungsstruktur in Berlin mit Bezirk und Senat hat uns bei unseren Projekten schon so oft enorme Zeitverluste gebracht! Das hab ich halt einfach nicht in Brandenburg.

Was sollte sich Berlin abgucken, damit in der Hauptstadt wirklich mal neuer Wohnraum geschaffen werden kann?

Es gibt so viele Best-Practice-Beispiele! Wir selbst sind mit zwei Projekten in Potsdam aktiv. Insbesondere das Thema Konzeptverfahren, also die Vergabe von (städtischen bzw. kommunalen) Grundstücken nicht zum Höchstpreis, sondern zum Festpreis an den Bauherrn mit dem besten Konzept, kann sich Berlin unbedingt einmal anschauen. Inzwischen vermitteln wir auch Vertreter der Kommune an die Berliner Behörden, damit es auch hier einen Wissenstransfer gibt. Meiner Meinung nach können wir den Herausforderungen in Berlin nur mit qualitätvoller Architektur begegnen, wenn der Bodenanteil – also der Preis für das Grundstück – deutlich niedriger ist als die bisherigen Preise. Gleichzeitig müsste sich Berlin aber dafür öffnen, wieder in größerer Zahl Grundstücke der Privatwirtschaft zur Verfügung zu stellen, idealerweise zum Festpreis im Konzeptverfahren. ■

DIE DERZEITIGE ENERGIEKRISE BESCHÄFTIGT ALLE WIE SIEHT ES EIGENTLICH BEI DER FERNWÄRME AUS?



Abwärme Königliche Porzellan-Manufaktur



Biomasse-Heizkraftwerk Märkisches Viertel



Hochtemperatur-Wärmepumpe Siemens Energy

Umgerechnet rund 1,4 Millionen Wohneinheiten werden in Berlin durch die Vattenfall Wärme mit Fernwärme – bzw. Stadtwärme, wie das Unternehmen selbst seine Fernwärme nennt – versorgt. Aber woher kommt eigentlich die Fernwärme und wie setzt sie sich zusammen?

Fernwärme als solches bedeutet, dass die Wärme nicht in den Wohnhäusern selbst erzeugt wird, sondern zentral, meist in Heizkraftwerken, die Strom und Wärme effizient im gekoppelten Prozess der Kraft-Wärme-Kopplung erzeugen. Das sorgt für eine besonders gute Ausnutzung des eingesetzten Brennstoffs und schont so die Umwelt.

Die Stadtwärme wird über ein Verteilnetz bis zur Hausanschlussstation des Wohngebäudes transportiert. Ein Vorteil ist, dass keine Öltanks, Gaskessel oder Ähnliches im Keller untergebracht werden müssen.

Fernwärme setzt sich meist aus verschiedenen Komponenten zusammen. Die Berliner Stadtwärme wird beispielsweise derzeit aus Erdgas, Steinkohle, Abwärme und Biomasse/Biogas erzeugt. Da sie nicht ausschließlich durch Erdgas erzeugt wird, unterliegt sie tendenziell weniger den aktuellen Preissteigerungen.

DER KRISENWINTER IST GESCHAFFT. WIE GEHT ES WEITER?

Der Winter ist vorüber, doch beobachtet die Vattenfall Wärme die Lage weiterhin genau. Zur letzten Heizperiode wurden die La-

gerbestände, vor allem an Heizöl und Kohle, aufgestockt, um die Versorgung zu sichern.

Auch das Energiesparen bleibt ein wichtiges Thema: zum einen, weil die Situation auf den Energiemärkten angespannt bleibt und der nächste Winter mit Sicherheit kommt, zum anderen geht es auch ums Schonen des eigenen Portemonnaies.

Weil die Einsparpotenziale meist ganz individuell sind und zu den eigenen Bedürfnissen passen müssen, hat die Vattenfall Wärme gemeinsam mit Partnern die EnergieEinsparInitiative gegründet. Auf der Website <https://www.energieeinsparinitiative.berlin> gibt es ganz praktische Tipps, um den Verbrauch zu reduzieren.

GERÄT DIE WÄRMEWENDE ZWISCHEN DEN KRISEN INS STOCKEN?

Die Stadtwärme ist ein Schlüssel für die Berliner Wärmewende. Vattenfall arbeitet kontinuierlich und intensiv am Umbau des Stadtwärmesystems. Bis 2030 soll der Ausstieg aus der Steinkohle vollzogen sein. Die Erzeugungskapazitäten werden durch eine Kombination aus Power-to-Heat, Abwärme, Biomasse, Erdgas und Großwärmepumpen ersetzt. Ab 2040 plant das Unternehmen nur noch klimaneutral erzeugte Wärme anzubieten. Der Vorteil: Mit jedem Schritt, den Vattenfall für die Wärmewende geht, können zugleich immer mehr Berlinerinnen und Berliner ihre Wohnungen ohne zusätzlichen Aufwand klimaschonend beheizen und ihre CO₂-Emissionen senken. ■

I N T E R V I E W

„DEINE PROBLEME
HÄTTE ICH GERNE!“

Ein Gespräch mit zwei Gemeinden über Potenziale, Wachstum, Bevölkerungsrückgang und Herausforderungen, die es zu meistern gilt.

Das Land Brandenburg verzeichnet eine stetige Zunahme der Bevölkerung und erfreut sich besonders in den letzten Jahren großer Beliebtheit. Mit einem Bevölkerungswachstum von knapp 85.000 Einwohnern zwischen 2011 und 2021 ist ein Anstieg von 3,5 % festzustellen. Innerhalb Brandenburgs gibt es jedoch große Unterschiede, denn die Neu-Brandenburger verteilen sich beileibe nicht gleichmäßig über das Bundesland, natürlich nicht! Es ist verzwickelt, nicht nur die Landkreise unterscheiden sich, denn selbst in Landkreisen mit wachsender Einwohnerzahl kann es Städte geben, die stark schrumpfen. Und dabei ist nicht einmal klar, dass Wachstum für alle wirklich gut ist! Was für Ort A ein Segen ist, kann für Ort B ein echtes Problem darstellen. Wir haben uns zwei Orte in Brandenburg herausgepickt, nämlich Michendorf und Eisenhüttenstadt. Und wir wollten wissen, wer gerne wessen Probleme hätte, die wachsende oder die schrumpfende Gemeinde.

FLUCH DES ERFOLGS

Michendorf ist eine Gemeinde im Landkreis Potsdam-Mittelmark. Die Gemeinde und auch der Landkreis wachsen seit einigen Jahren. Potsdam-Mittelmark begrüßte innerhalb der letzten 10 Jahre über 16.000 neue Einwohner, ein Bevölkerungsanstieg von satten 7,9 %. Michendorf als florierende Gemeinde im Landkreis wuchs im gleichen Zeitraum um 1.800 Menschen und damit um fast 16 %! Dieses Wachstum ist Fluch und Segen zugleich, erzählt Claudia Nowka, die Bürgermeisterin der Gemeinde Michendorf. Nowka betont, dass mit dem Wachstum Chancen kommen, dass mit neuen Bürgerinnen und Bürgern auch neue Potenziale in die Gemeinde ziehen, gerade auch in Sachen Engagement und Ehrenamt. Aber alle neuen Einwohner und Einwohnerinnen haben Erwartungen, Bedürfnisse, Wünsche und brauchen schlicht Platz zum Wohnen, Leben, Arbeiten und für alles drum herum. Das ist in so kurzer Zeit nicht ohne Weiteres zu stemmen, und bei Claudia Nowka steigt die Sorge, dem Wachstum nicht standhalten und den Erwartungen der Bewohnerinnen und Bewohner nur zu langsam nachkommen zu können. „Die Entwicklung überholt uns!“, gibt Claudia Nowka zu. „Das war anders prognostiziert, auf dieses rasante Wachstum können wir nicht so schnell reagieren, wie wir es uns wünschen.“ Viele extrem günstige Faktoren fördern dieses Wachstum: Michendorf besitzt eine gute Anbindung und Erreichbarkeit. Mit der Nähe zur Autobahn und der guten ÖPNV-Anbindung ist man schnell in der Landeshauptstadt Potsdam, aber auch in der Metropole Berlin. Die Tatsache, dass Michendorf im Berliner Speckgürtel liegt, zieht vor allem Familien mit Kindern in den Ort. Noch im März 2023 begrüßt die Gemeinde bereits den 14.000 Michendorfer. Rund 500 geflüchtete Menschen wurden hier aufgenommen, darunter allein über 200 Menschen aus der Ukraine. Auch dieses Wachstum



CLAUDIA NOWKA
Bürgermeisterin der Gemeinde
Michendorf



MICHAEL REH
Bereichsleiter für Stadtentwicklung
und Stadtumbau Eisenhüttenstadt

war nicht prognostizierbar. Mittlerweile wohnen vor allem Familien in Michendorf, die Zeit der freien Kitaplätze ist vorbei. In Michendorf gibt es, wie in vielen kleinen Brandenburger Gemeinden, vor allem Einfamilienhäuser und aktuell nur sehr wenige Mehrfamilienhäuser. Mietwohnungen in Michendorf sind rar gesät, doch eine Veränderung in der Ortsmitte soll mehr Mietwohnraum schaffen. Claudia Nowka freut sich auf rund 100 neue Wohnungen, die durch die BBG fertiggestellt werden, und über weiteren Wohnraum durch die GEWOG. Diese Wohnungen bieten den Menschen ein neues Angebot und schaffen Potenziale, aber auch neue Herausforderungen. Viele ältere Generationen wohnen in Häusern, möchten sich verkleinern, aber in ihrer Gemeinde bleiben. Mit Mietwohnungen wäre das Potenzial da, den älteren Einwohnern kleineren Wohnraum anbieten zu können. Mancher Eigenheimbesitzer möchte das Einfamilienhaus in neue Hände abgeben und so würde ein Generationswechsel stattfinden. Die Herausforderungen bestehen im rasanten Anstieg der Mietpreise und der Bodenrichtwerte in den letzten Jahren. „Wir sprechen hier von 9,50 Euro bis mittlerweile schon 11,50 Euro Miete je Quadratmeter – das wäre vor einigen Jahren nicht denkbar gewesen“, sagt Claudia Nowka. „Wenn ein Generationswechsel stattfinden soll, dann muss für die älteren Menschen sichergestellt sein, dass das Umziehen in eine Mietwohnung am Ende kostengünstiger ist als das Bleiben im Einfamilienhaus, das lässt sich jedoch aktuell nicht pauschal sagen.“ Eine weitere Herausforderung stellt die Anzahl der Kitaplätze dar, die bei diesem Wachstum der Gemeinde nicht so schnell mitwächst. Die finanziellen Mittel der Gemeinde sind aktuell zu knapp, um neue Kitas zu bauen und dem Wandel gerecht zu werden oder generell die notwendige Infrastruktur zu schaffen. Obendrein sind da die Nöte, Sorgen und Wünsche derer, die schon immer oder zumindest schon lange hier wohnen, der Ur-Michendorfer. In den Punkten Sicherheit, Lärm und Verkehr hat sich nämlich in den letzten Jahren einiges verändert. „Die Michendorfer haben Wünsche, wie ihr Leben in unserer Gemeinde aussehen soll. Sie zogen hierher, um sich von der Stadt zu erholen, um eine Familie zu gründen und diese behütet aufwachsen zu sehen, das verändert sich“, sagt die Bürgermeisterin. „Michendorf ist nicht mehr das Dorf, in das ich damals gezogen bin. Wir möchten kein Vorstadtort von Berlin werden und uns nicht allzu sehr verändern. Eine Stadt der zweiten Reihe zu sein, ist das schönste Kompliment, das wir bekommen können.“ Claudia Nowka ist stolz auf das Michendorf von heute, gerade im letzten Jahr wurde es als „Kommune des Jahres im Land Brandenburg“ ausgezeichnet. Sie ist stolz auf das Miteinander, das in ►



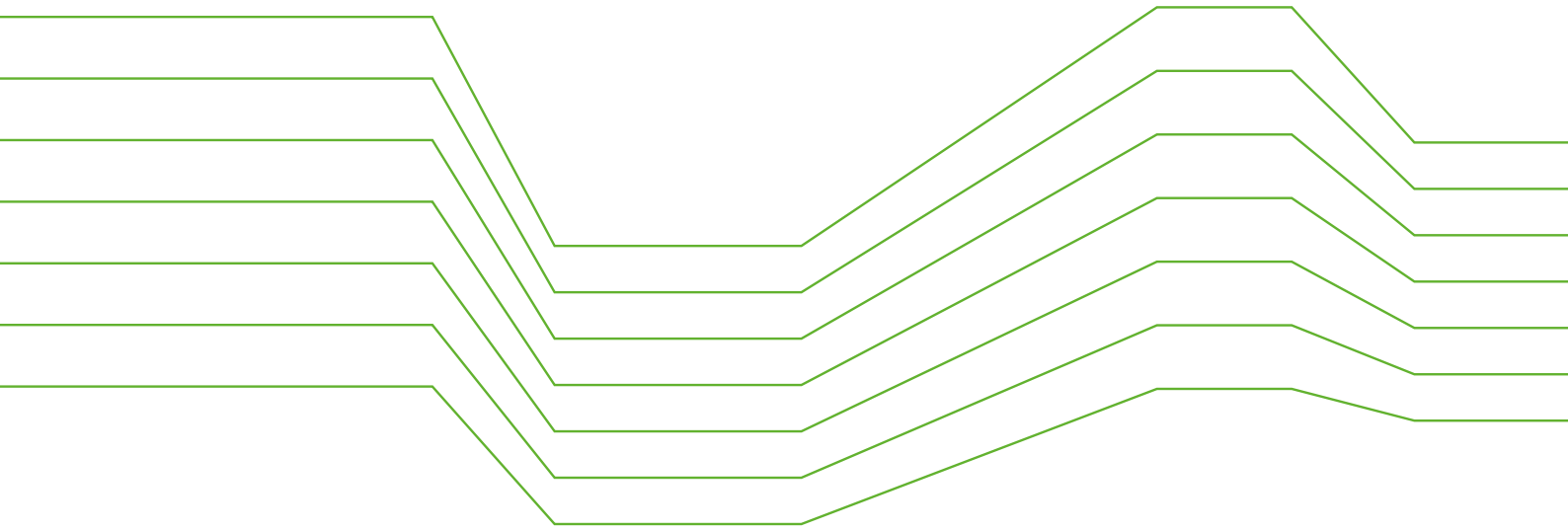
Mit dem Wachstum kommen Chancen und Potenziale in die Gemeinde

Michendorf herrscht, und sie setzt auf die Hilfe aller, der Ur-Michendorfer und der Neuen, auf die Hilfe von engagierten Zuzüglern, und Initiativen und Vereinen, damit Michendorf ein schönes Zuhause für alle bleibt, trotz oder wegen des Wachstums!

SCHRUMPFEN AUF RATEN

Ganz anders sieht die Lage in der Brandenburger Gemeinde Eisenhüttenstadt aus, die im Vergleich zu Michendorf im selben betrachteten Zeitraum von 10 Jahren einen deutlichen Bevölkerungsrückgang erleben musste. Von 2011 bis 2021 verlor Eisenhüttenstadt rund 17,5 Prozent seiner Einwohner, das sind fast 4.900 Menschen, die der Gemeinde buchstäblich den Rücken kehrten, und das, obwohl der Landkreis Oder-Spree, in dem sich Eisenhüttenstadt befindet, sogar minimal wächst.

Der Bereichsleiter für Stadtentwicklung und Stadtumbau, Michael Reh, betrachtet die Abwanderung aus Eisenhüttenstadt – ähnlich wie Claudia Nowka das Wachstum in Michendorf – vor allem mit Sorge. Hier ist alles genau andersrum: Es herrscht ein Überangebot an Wohnraum und es gibt zu viel Infrastruktur. Potenziale ohne Nachfrage. Themen wie Erhalt oder Abriss leerstehender Wohnungen verursachen Kosten, die nicht wieder eingespielt werden können. Der Leerstand beeinflusst die Gemeinde. „Die Wohnungsunternehmen reagieren mit dem Abriss einiger Gebäudekomplexe, um die Kosten im Griff zu halten, die Immobilienpreise sinken und der Bodenrichtwert von Eisenhüttenstadt ist der niedrigste im ganzen Landkreis“, so der Bereichsleiter. Die Auswirkungen auf den Städtebau sind dramatisch, wenn überhaupt gebaut wird! Im Gegensatz zu Michendorf liegt Eisenhüttenstadt ziemlich



Der Bodenrichtwert in Eisenhüttenstadt ist der niedrigste im ganzen Landkreis

ungünstig unten im Südosten von Brandenburg. Zwischen Frankfurt (Oder) und Cottbus. Ein Durchreise-Ort. Nicht einmal der Regionalexpress hält hier. Der fährt von Magdeburg über Potsdam und Berlin durch bis nach Frankfurt (Oder). Alle Eisenhüttenstädter müssen sehen, wie sie von dort aus nach Hause kommen. „Der öffentliche Personennahverkehr fährt die Routen ab, die das Land bestellt – da fällt unsere kleine Gemeinde leider raus“, sagt Michael Reh. Die Anbindung ist in keiner Hinsicht ideal. Es gibt zwar zwei Bundeswasserstraßen und den Oder-Spree-Kanal, aber der taugt nicht für den wirtschaftlichen Schiffs- und Güterverkehr. Die Wasserstraße reicht für größere Frachtschiffe nicht aus, und die kleinen Schiffe, die am Hafen in Eisenhüttenstadt Platz finden, sind nicht wirtschaftlich für die Gemeinde. Ein Ausbau der Binnenwasserstraße wäre notwendig. Das Land Brandenburg interessiert sich nicht sonderlich, der Bund lehne sich zurück, erklärt Michael Reh. Die Gemeinde fühlt sich alleingelassen.

Schwer vorstellbar, wo doch in Eisenhüttenstadt eines der größten integrierten Stahlwerke in Ostdeutschland steht! Die Gemeinde ist nach wie vor ein Zentrum der Metallverarbeitung, der Zuliefer- und Papierindustrie. Produziert wird auch für die Automobilindustrie. „Dieses Alleinstellungsmerkmal sichert momentan noch unseren Standort, aber die Arbeitsplätze waren bisher begrenzt“, so Michael Reh. Der Einwohnerverlust von Eisenhüttenstadt ist das geografische Echo der Abwanderung in den 1990er-Jahren. Die geplante Privatisierung des Stahlproduzenten ArcelorMittal kippte. Von den ehemals 11.000 Mitarbeitern arbeiten heute nur noch 2.500 unmittelbar am Standort und höchstens 2.000 Arbeitende an anderen Standorten. Die jungen Menschen sind abgewandert, weil sie nach der Lehre keinen Arbeitsvertrag zur Übernahme erhalten haben.

DER FUNKE HOFFNUNG

Aber es gibt Licht am Ende des Tunnels: Seit 2022 ist in Eisenhüttenstadt erstmals nach 30 Jahren eine langsame Trendwende zu beobachten. Es gibt einen signifikanten Zuzug aller Altersgruppen. Obwohl die Gemeinde weiterhin schrumpft, ist der Zuzug sichtbar. Ebenso wie Michendorf hat Eisenhüttenstadt ukrainische Familien aufgenommen, und es gibt sogenannte Rückkehrer, die sich vor Jahrzehnten in Eisenhüttenstadt ansiedelten, für die Arbeit abwanderten und nun ihre Rente beziehen und wieder zurückziehen. Sogar aus Berlin ziehen endlich wieder Menschen nach Eisenhüttenstadt, aktuell genauso viele wie andersrum – ortsunabhängiges Arbeiten und Homeoffice machen es möglich!

Eisenhüttenstadt bietet wirklich Potenzial, betont Michael Reh. „Die Menschen gehen in Rente, die Arbeitsplätze werden frei und warten darauf, neu vergeben zu werden. Wir hoffen auf junge Familien, die mit ihren Kindern zuziehen.“ Das Leben in der Gemeinde Eisenhüttenstadt bietet viel Platz und viele Möglichkeiten, Wohnungen sind billig und Einrichtungen aller Art im Überfluss vorhanden. „Wir haben Schwimmbäder, es gibt Möglichkeiten, sich sportlich zu betätigen, die Lebenshaltungskosten sind niedrig, aber auch die Lage am Rand der Oder ist überzeugend für alle Natur- und Landschaftsliebhaber.“ Kita- und Schulplätze sind in großer Zahl vorhanden. So versorgt Eisenhüttenstadt das unmittelbare Umfeld mit, da der Landkreis in der Fläche mit dem Bau von Kita- und Schulplätzen nicht so schnell hinterherkommt. Übrigens taucht die Gemeinde im Reisemagazin „Geo Saison“ von 2022 neben Metropolen wie London und Madrid als eines der sehenswertesten Ziele auf. Der aufkeimende Tourismus ist bereits spürbar, die Stadtführungen durch die Planstadt sind immer

gefragter. „Stellen Sie sich die Gebäude der Berliner Karl-Marx-Allee vor, nur dass nahezu ganz Eisenhüttenstadt so aussieht. Die einzigartige Architektur überrascht die Menschen, die zum ersten Mal in unserer Gemeinde sind“, erklärt Michael Reh.

Das Ziel für Eisenhüttenstadt ist es, dass die Zuwanderung weiterhin konstant zunimmt. Industrie und die Arbeitsplätze sind vorhanden und verändern sich seit den letzten Jahren – der „grüne Stahl“ bringt gewisse Potenziale der Zukunft mit sich. Es muss aber auch investiert werden und man hofft auf die Unterstützung der EU. Eisenhüttenstadt wünscht sich, zukünftig nicht mehr zwischen den Stühlen zu sitzen, irgendwo zwischen Frankfurt (Oder) und Cottbus. „Wir fallen weder in die Strukturpolitik des Landes Brandenburg, weil wir nicht als Metropolregion gelten, noch in den Tesla-Bereich oder in den Grenzkontakt zu Polen. Wir fallen hinten runter, denn wir gehören nicht auf Landes-, auf Kreis- oder Bundesebene, da haben es andere Gemeinden nicht so schwer.“ Der Wunsch ist groß, mit dem Land Brandenburg zusammen einige Probleme anzugehen.

Michendorf und Eisenhüttenstadt. Zwei Gemeinden in Brandenburg. Die eine schnell wachsend, die andere stark schrumpfend, sie beide haben Sorgen, die sie manchmal gerne tauschen würden, frei nach dem Motto: „Deine Sorgen möchte ich haben!“ ■

Man hofft auf eine Trendwende in Eisenhüttenstadt



I N T E R V I E W

INTEGRIERTES HANDLUNGS- UND MASSNAHMENKONZEPT WOHNEN IM LANDKREIS ODER-SPREE


SASCHA GEHM

Erster Beigeordneter und Dezernent
für Bauen, Ordnung und Umwelt im
Landkreis Oder-Spree

Während sich die Berliner Kieze und Bezirke, wenn es um die Rahmenbedingungen für den Wohnungsbau geht, doch sehr ähneln, unterscheiden sich die Landkreise in Brandenburg teils gravierend. Was im Norden gut funktioniert, kann im Süden des Landes durchaus zum Scheitern verurteilt sein. Umso besser ist es, genau zu wissen, was es braucht, um Wohnen bezahlbar und neuen Wohnraum machbar zu gestalten. Der Landkreis Oder-Spree hat mit einem integrierten Handlungs- und Maßnahmenkonzept Wohnen ein tolles Beispiel dafür geschaffen, wie man einen sprichwörtlich ganzheitlichen Überblick über die aktuelle Lage und zukünftige Bedarfe bekommt. Initiiert wurde dieses Konzept von Sascha Gehm, seines Zeichens Erster Beigeordneter und Dezernent für Bauen, Ordnung und Umwelt im Landkreis Oder-Spree, nach einem Kreistagsbeschluss im Dezember 2018.

Herr Gehm, was ist aus Ihrer Sicht das Besondere im Landkreis Oder-Spree beziehungsweise worin bestehen die besonderen Herausforderungen?

Der Landkreis ist grundsätzlich eine Zuzugsregion, wobei die Trends und Herausforderungen im Berliner Speckgürtel andere sind als an der Oder. Wir haben urbane und ländlich geprägte Räume, alte Industrie und neue Ansiedlungen. Daher kann eine Wohnungspolitik nicht aus einem Guss sein, sondern muss die Spezifika der einzelnen Städte und Gemeinden in allen Segmenten des Wohnungsmarktes berücksichtigen.

Wie kam es zur Idee dieses Konzepts, aus welcher Not heraus ist es entstanden?

Wir haben aus einem Leitbildprozess heraus bereits 2018 begonnen, das Thema Wohnen konzeptionell zu bearbeiten. Die bis dahin veröffentlichten Prognosen zur Bevölkerungsentwicklung wichen immer stärker von den empirisch gewonnenen Daten der kreisangehörigen Kommunen ab. Mit dem Konzept wollten wir diesen ein Instrument zu einer planmäßigen und bedarfsorientierten Wohnraumpolitik an die Hand geben, etwa für die gemeindliche Bauleitplanung. Durch die Verkündung der Ansiedlung des Unternehmens TESLA Ende 2019 hat das Konzept natürlich eine noch größere Bedeutung gewonnen.

Was woll(t)en Sie damit erreichen bzw. erfahren?

Das Konzept schafft eine größere Transparenz für alle Akteure, vom privaten Investor über die Wohnungsbaugenossenschaft bis zur Gemeindevertreterin bzw. Gemeindevertreter. Es kann Daten- und Diskussionsgrundlage bei Entscheidungen sein. Im Ergebnis würden wir uns wünschen, dass bezahlbarer, altersgerechter, auch alternativer und an den ÖPNV angebundener Wohnraum im ländlichen Raum unter Sicherung des Klima- und Umweltschutzes und der Nachhaltigkeit entsteht. Dieses Leitziel hat der Kreistag beschlossen.

Was genau integriert das Konzept, worauf lag das Augenmerk?

Aus der Analyse des Angebots und der aktuellen wie prognostizierten Nachfrage wurden für jede Kommune im Landkreis Handlungsempfehlungen in den unterschiedlichen Wohnungsmarktsegmenten entwickelt. Aus diesem können wiederum quantitative und qualitative Bedarfe etwa in der Gesundheitsversorgung, der Bildungsinfrastruktur oder der Mobilität abgeleitet werden.

Wie zeitaufwendig und kompliziert ist denn die Erstellung solch einer „ganzheitlichen“ Situationsbetrachtung? Wer ist alles beteiligt?

Theoretisch kann ein solches Konzept in etwa einem Jahr mit entsprechendem finanziellen und personellen Einsatz entwickelt werden. Natürlich haben sich bei unserem Konzept die Krisen der vergangenen Jahre ausgewirkt. Und TESLA hat mitten in der Erarbeitung die Prognosen ordentlich durchgeschüttelt.

Würden Sie anderen Landkreisen auch die Erstellung eines solchen Handlungs- und Maßnahmenkonzeptes empfehlen und welche Learnings gibt es?

Die Erstellung eines Maßnahmenkonzeptes durch den Landkreis hat mehrere Vorteile. Wir sind selbst eigentlich kein Akteur und können daher eine neutrale Position einnehmen. Wir konkurrieren nicht um Märkte oder Grundstücke auf dem Wohnungsmarkt. Außerdem ist es gerade im ländlichen Raum wichtig, die Entwicklung nicht in zu kleinen geografischen Einheiten zu denken, sondern einen Schritt zurückzutreten und das große Ganze zu betrachten. Die kreisangehörigen Kommunen können sich dann aus den Handlungsempfehlungen bedienen und die Umsetzung kommunalpolitisch verhandeln. Es ist dann ein Angebot ohne Bindungspflicht.

Wir haben außerdem die Erfahrung gemacht, dass der Aufwand maßgeblich von der Bereitschaft der verschiedenen Akteure abhängt, Daten zur Verfügung zu stellen. Gerade die Netzwerkarbeit sollte daher nicht unterschätzt werden.

Wie ist es um den Wohnungsbau im Landkreis bestellt, konnte und kann das Konzept helfen, an den richtigen Stellen den benötigten Wohnraum zu schaffen?

Das Konzept zielt ja nicht auf spezifische Projekte ab und kann in den Kommunen zunächst bei der Willensbildung dazu genutzt werden, ob eine Entwicklung zugelassen werden soll, und wenn ja, in welchem Marktsegment. Die Verortung liegt aufgrund der kommunalen Planungshoheit bei den Städten und Gemeinden. Rein praktisch kann wegen der Dauer solcher Prozesse aufgrund des Konzeptes noch keine zusätzliche Wohnung entstanden sein. Ich habe aber erlebt, dass es als Begründung in der Bauleitplanung eine Rolle spielte – etwa um darzustellen, dass ein öffentliches Interesse an einer bestimmten Planung besteht, das sich auch gegen andere Belange wie den Arten- oder Landschaftsschutz durchsetzen kann. ■



LEBEN

NAH DRAN



TSMARK



Ralph Herforth

Seit Anfang der Neunziger ist Ralph Herforth als Schauspieler in Kino- und Fernsehfilmen, in Serien und auf Theaterbühnen zu sehen. Er ist 1960er-Jahrgang, liebt Sport, hat vier Kinder und sein Gesicht kennt eigentlich jeder, seine Leidenschaft aber nur wenige: Er liebt Brandenburg!

1) Was würde ich auf den Weg bringen, wenn ich eine Woche lang Bundeskanzler wäre?

Zwei Dinge wären das. Als Erstes würde ich diese ewigen Streitereien zwischen Bund und Ländern über die Bildung in Deutschland beenden, damit wir endlich ein gutes und zeitgemäßes Bildungssystem bekommen. Als Zweites würde ich dafür sorgen, dass endlich alle gleich bezahlt werden, die den gleichen Job machen. Wir leben im Jahr 2023, und es ist schlicht unakzeptabel, dass Frauen immer noch weniger verdienen als Männer.

2) Ein Gebäude in Berlin-Brandenburg, das mich beeindruckt:

Ich liebe Klärchens Ballhaus! Irgendwie verwunschen und aus der Zeit gefallen und einfach wunderschön!

3) Ein Gebäude in Berlin-Brandenburg, das ich gerne abreißen lassen würde:

Den BER. Dieses Projekt ist ein Rohrkrepiierer durch und durch! Architektonisch nichts Besonderes und richtig funktionieren tut da auch nichts.

4) Das Schlimmste und das Beste an Berlin ist für mich:

Richtig schlimm finde ich die Aggressivität, die im Straßenverkehr herrscht, und dass die Politik nichts unternimmt gegen rasende und drängelnde Autofahrer.

Das Beste an Berlin hat Nina Hagen eigentlich über den Westen gesungen: „Alles so schön bunt hier!“ Aber das passt sehr gut zum Berlin von heute. Viele unterschiedliche Kieze und unbegrenzte Möglichkeiten.

5) Ein gutes Restaurant, um mit Geschäftspartnern das nächste Bauprojekt zu besprechen?

Da würde ich ins „I Due Emigranti“ in der Belziger Straße in Schöneberg gehen. Super gemütlich, gute Atmosphäre für Gespräche und einfach fantastische Miesmuscheln in Weißweinsoße.

6) Mit wem würde ich mich mal gerne unterhalten?

Ich lese gerade „Ein verheißenes Land“ von Barack Obama. Das fesselt mich sehr, darum würde ich mich gerne mal mit Barack Obama unterhalten.

7) Ein Ort in Berlin-Brandenburg den ich Freunden empfehle, die sich an einem Wochenende erholen möchten:

Ich kann Lindow (Mark) nur empfehlen. Ich bin da hingezogen und für immer kleben geblieben. Es ist einfach ganz besonders schön dort! Tolle Natur, unendliche Wälder und Seen, total viele Tiere – Biber, Wölfe, Otter und sogar den Wiedehopf gibt es da!

8) Eine Leistung, auf die ich richtig stolz bin:

Auf meine Familie, wobei das ja gar nicht wirklich MEINE Leistung ist, aber ich bin stolz darauf, dass meine Familie mich so sehr liebt, dass sie mich durchs Leben trägt, und dass meine Freunde mich offenbar sehr mögen, das wiederum ist ja schon irgendwie meine Leistung.

9) Nichts für mich:

Ich mag keine Blender, keine Angeber. Großkotzige Menschen öden mich an, und wer sich heute noch über materielle Dinge definiert und damit prahlt, der hat die Zeit verschlafen.

10) Hierauf kann ich nicht verzichten:

Auf guten Weißwein. Also natürlich zur rechten Zeit am rechten Ort, dann aber gerne Weißburgunder, Silvaner oder Riesling aus Deutschlands nördlichem Weinbaugebiet, Saale-Unstrut. ■

INTERVIEW

KRACH IM MUSEUM –
LIMANS LIEBE
ZU FLUXUS**HEINRICH LIMAN**

Unternehmer und Gründer des Museums
FLUXUS in Potsdam

Als Gründer der HEGLI Verwaltungsgesellschaft mbH und der angeschlossenen BSM, Beratungsgesellschaft für Stadterneuerung und Modernisierung, ist Heinrich Liman ein Urgestein der Berliner Immobilienwirtschaft und schon fast 20 Jahre treues BFW-Mitglied. Sein Leben lang liebt und sammelt er Kunst und gründete aus dieser Leidenschaft heraus ein Museum, das museum FLUXUS+ an der Potsdamer Schiffbauergasse. Im April feiert es 15-jähriges Bestehen. Bei einem Besuch und einer Führung durch sein Museum stand Heinrich Liman unseren Fragen Rede und Antwort und nahm es uns nicht übel, dass wir Fluxus als Kunstrichtung vorher nicht kannten!

Herr Liman, wir sitzen hier im museum FLUXUS+ in Potsdam – ein tolles Museum, aber alles hat einen Anfang: Wie sind Sie zum Kunstsammler geworden?

Kunstinteressiert war ich schon immer, schon als Schüler und Student. Wir hatten wenig Geld und haben mit Kalenderblättern angefangen, später kamen dann handsignierte Drucke dazu. Das hatte anfangs gar nichts mit Fluxus zu tun, das waren Dinge, die meiner Frau und mir gefallen haben. Wir wollten etwas an den Wänden haben! Man fängt ganz einfach bei Null an und baut sich ein Nest.

1970 kam ich nach Berlin, studierte an der TU Stadt- und Regionalplanung. Mein erster Auftrag der Senatsbauverwaltung bezog sich auf das Sanierungsgebiet Klausenerplatz, und da bin ich über Zille gestolpert, seine sozialkritischen Arbeiten gefielen mir. So habe ich angefangen, mir eine kleine Zille-Sammlung zu leisten. 1981 habe ich über eine Mitarbeiterin der Senatsbauverwaltung Wolf Vostell kennengelernt. Sein Atelier am Käuzchensteig lag nicht weit weg von unserer damaligen Wohnung. Den ersten Besuch werde ich nicht vergessen, es kam mir vor, als würde ich eine Wunderkammer betreten. Da gab es Autos, große, kleine, Spielzeugeisenbahnen, Schlauchboote, Gasmasken, Fotoapparate, Fernseher, alles Gegenstände, die Vostell künstlerisch verarbeitete, und natürlich Bilder. Die folgenden Gespräche und Diskussionen über das Leben und die Kunst führten mich in das mir bislang unbekannte Fluxus-Reich. Es entwickelte sich eine Freundschaft, und ich begriff allmählich, was es mit Fluxus auf sich hat.



Ein Besuch im Museum ist ein Erlebnis

Wie würden Sie Fluxus jemandem erklären, der noch nie mit Fluxus zu tun hatte, was wäre die einfachste Definition?

Einfach geht leider nicht. Kunsthistorisch betrachtet war Fluxus nach dem Dadaismus der zweite elementare Angriff auf das Kunstwerk, das im herkömmlichen Sinn negiert wurde und als bürgerlicher Fetisch galt. Es zählte die schöpferische Idee. Mit Fluxus, wie auch zuvor bei Dada, sollten Fesseln und Grenzen der tradierten Kunst gesprengt und überwunden werden. Dada entstand in der Zeit des Ersten Weltkrieges und ist mit Künstlern wie Duchamp, Schwitters, Höch, Grosz verbunden. Während der Nazizeit war Dada in Deutschland als „entartete Kunst“ verboten.

Nach dem Zweiten Weltkrieg gab es eine Fortsetzung unter dem Begriff Neo-Dada, der dann durch Fluxus ersetzt wurde. George Maciunas verwendete den Begriff Fluxus als Titel für eine Zeitschrift, die er in New York herausgeben wollte. Fluxus (lat.) = Fließen bedeutet das Ineinanderfließen verschiedener Kunstrichtungen, das Agieren in Grenzbereichen der Gattungen Musik, bildender Kunst, Literatur, Theater. Dies geschieht oft in einer Aktionsform, die ganz bewusst Geschehnisse aus unterschiedlichen Lebensbereichen aneinander reiht, Tanz, Dichtkunst, Malerei, Musik, Alltagsgegenstände verbinden sich zu einer Aktion, einer Performance, einem Fluxus-Konzert.

Fluxus verbreitete sich über die ganze Welt, ein paar Namen: Mary Bauermeister, Wolf Vostell, Nam Jun Paik, Emmet Williams, Ben Patterson, Joseph Beuys, Yoko Ono, ich lernte fast alle persönlich kennen, so auch Yoko Ono, das war wie bei einer Audienz bei der Queen.



Das Gefühl, in einer Wunderkiste gelandet zu sein

Erinnern Sie sich denn noch an den Beginn Ihrer Fluxus-Leidenschaft? Also die Geburtsstunde Ihrer riesigen Sammlung?

Meine ersten Aktionen, sogenannte Fluxus-Konzerte, habe ich bei Vostell erlebt, das hat mich fasziniert, und durch ihn habe ich viele andere Künstler kennengelernt, die Crème de la Crème der Fluxus-Leute. Nach Gründung der BSM haben wir Ausstellungen in den Firmenräumen veranstaltet, dort konnten die Künstler dann auch Werke verkaufen. Viele unserer Geschäftspartner nutzten die Gelegenheit, auch ich. So kam ein Kunstwerk zum anderen. Anfangs habe ich erst gekauft, wenn die Ausstellung abgebaut wurde, und mich zurückgehalten, später habe ich mich dann geärgert: „Verdammt, das wollteste haben und jetzt ist es weg“, ab da habe ich von Anfang an gekauft und so entstand eine vielfältige Sammlung.

Ursprünglich wollten Sie etwas für die Wände, aber irgendwann hat man doch zu wenig Wände für so viel Kunst, oder?

Das war ja das Problem! Bei uns im Haus war alles voll! Und dann kam der Zeitpunkt, wo ich mir überlegt habe, was machst du damit denn jetzt? Auch nach Wolf Vostells Tod 1998 sammelten meine Frau und ich ja weiter. Wir kauften Kunst nicht so, dass sie zur Einrichtung passt, so was kann einen Künstler beleidigen, Kunst als Deko, das kann schon sehr problematisch sein, also wer bei uns zu Hause zu Besuch war, der musste auch was aushalten!

Wie wurde aus Ihrer Privatsammlung dieses Museum?

Es wurde schon ganz schön eng zu Hause. Gleichzeitig gab es gravierende Änderungen in der Baupolitik in Berlin. Neubau- und Modernisierungsförderungen wurden stark eingeschränkt beziehungsweise ganz gestrichen, sodass wir gezwungen waren, Personal abzubauen. Damals dachte ich, dass das aber tolle Mitarbeiter sind, mit denen man eigentlich weiterarbeiten müsste. Und da kam die verrückte Idee, man kann ja ein Museum gründen. Das ist heute das museum FLUXUS+. Es wird durch eine gemeinnützige GmbH betrieben und durch eine Stiftung finanziert, kostendeckend kann man so ein Haus nicht betreiben.

Das Museum gibt es nun ziemlich genau 15 Jahre. Hätten Sie damals, als Sie angefangen haben, gedacht, dass Sie hier etwas für die Ewigkeit schaffen?

Das war schon immer der Plan, allerdings hatten wir nur einen Zehnjahresvertrag mit einer fünfjährigen Verlängerungsoption, aktuell verlängert sich der Vertrag hier an der Schiffbauergasse von Jahr zu Jahr. Das ist wirklich unbefriedigend, aber ich hoffe, dass wir gemeinsam mit den vielen anderen Institutionen und Akteuren eine langfristige Lösung für diesen Standort finden. Aber ich bin im Laufe der Zeit etwas ruhiger geworden, die Stadt Potsdam wird ja nicht dazu beitragen wollen, dass ein Museum geschlossen werden muss, das finanziert ist, das macht ja keinen Sinn. Irgendwie wird's schon weitergehen.

Inhaltlich wollen wir weiter unser Ziele verfolgen, alten und jungen Menschen Kunst und Kultur näherzubringen, die kulturpolitische Bildung von Erwachsenen und Kindern. Das bezieht sich dann nicht nur auf Fluxus, sondern auch auf andere Kunstrichtungen, Künstler, Künstlerinnen und Kulturbereiche, denn dafür steht das „+“ in unserem Namen museum FLUXUS+.

Auf einer kleinen Führung durch sein Museum zeigte uns Heinrich Liman unzählige beeindruckende Werke. Die Vielfalt der Macharten, der Stile, der Mittel und der Materialien gibt allen, die das Museum besuchen, wohl das gleiche Gefühl, das Liman selbst damals in Wolf Vostells Atelier hatte: das Gefühl, in einer Wunderkiste gelandet zu sein. Aber Vorsicht, wie sagte Liman beim Verlassen der über 1.000 Quadratmeter großen Ausstellung im Fluxus+ lächelnd zu uns: „Im Barberini kann man sich herrlich berieseln lassen, hier bei uns muss man ganz schön mitdenken!“ Und ja, das muss man, oder besser: Das darf man! ■



Die „Graffiti-Vollkasko-Versicherung“ für Hausverwaltungen, Eigentümer, Bauträger und Gebäudeversicherungen

Der Graffiti Frei Servicevertrag

- Jahrespauschale zum garantierten Fixpreis
- Bis zu 365 Graffitientfernungen pro Jahr inklusive
- Graffitientfernung **innerhalb von 24 Stunden**
- Schon über 1.500 Objekte in Berlin und Brandenburg
- Auch für denkmalgeschützte Objekte

Welche Vorteile der Servicevertrag für Hausverwaltungen, Eigentümer, Bauträger und Gebäudeversicherungen bietet, zeigen wir Ihnen gerne in einem unverbindlichen Erstgespräch.

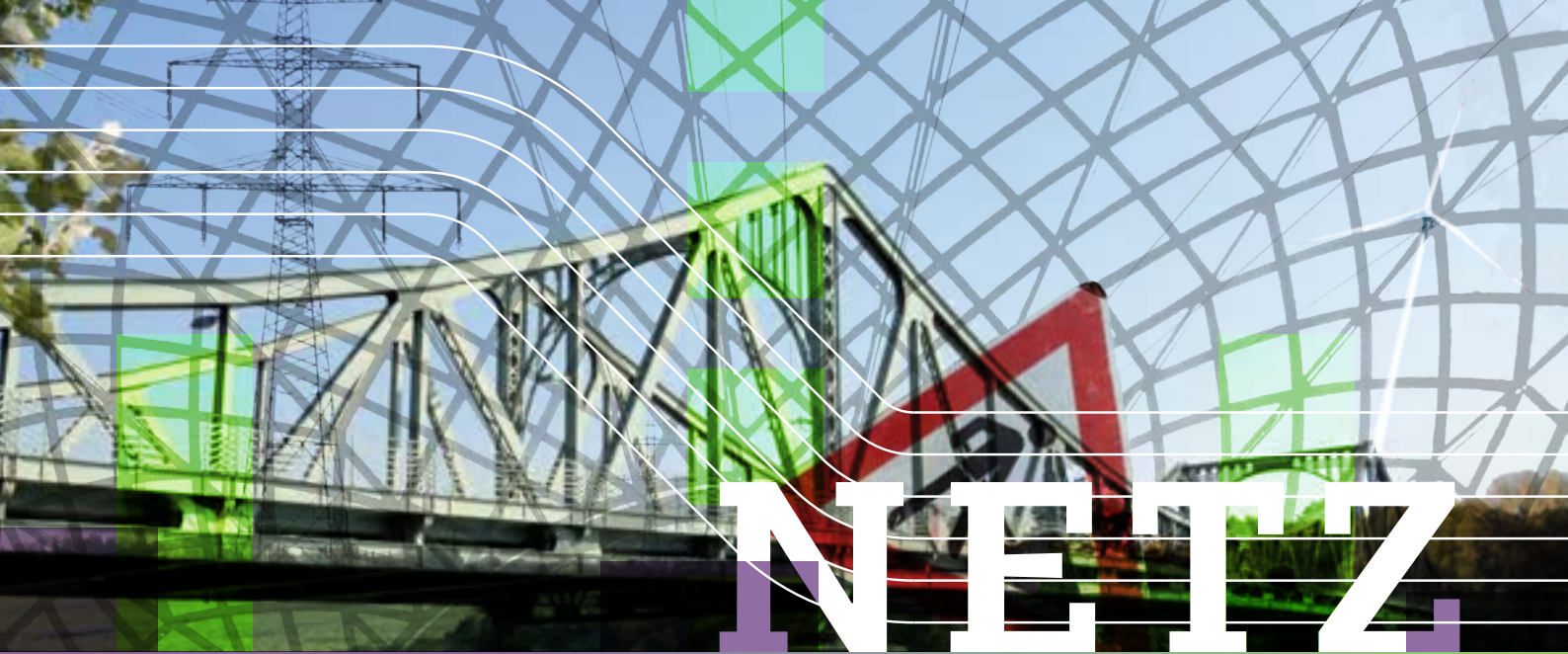


WOHNEN IN DEN FONTANE GÄRTEN



Potsdam, die Landeshauptstadt Brandenburgs, ist ein inspirierender Ort mit vielen Facetten: Hier werden Erholung, Freizeit, Kunst, Kultur und Bildung mit Wissenschaft und Forschung kombiniert. Ein Zusammenspiel, das Potsdam ein zukunftsorientiertes Profil verleiht – eine wachsende Stadt mit höchster Wohnqualität. Als Teil der Brownfield-Entwicklung Bornstedter Feld realisiert Instone Real Estate an der Georg-Hermann-Allee einen lebendigen Stadtteil – benannt nach dem berühmten Schriftsteller und Journalisten Theodor Fontane und realisiert nach den Plänen des Hamburger Büros cga czernergöttsch architektur und stadtplanung.

Auf dem rund 10.050 m² großen Grundstück entstehen in zwei Bauabschnitten 8 Stadthäuser mit 108 Eigentumswohnungen, die mit 2 bis 5 Zimmern und 43 m² bis 165 m² Wohnfläche einen vielfältigen Wohnungsmix bieten. Es ist für jeden Lebensstil etwas dabei – von der kompakten Single-Wohnung bis hin zum großzügigen Penthouse. Alle Einheiten verfügen über einen privaten Gartenanteil, Balkone, Loggien oder Dachterrassen. Der autofreie Innenhof offeriert mit seinen einladenden Gestaltungselementen allen Bewohnern eine weitere Möglichkeit, im Grünen zu verweilen. Mit diversen Freizeit- und Erholungsangeboten laden die Gemeinschaftsflächen Menschen jeden Alters zum Begegnen, Bewegen und Erholen ein. Umgeben vom Potsdamer Volkspark und in fußläufiger Entfernung zum Jungfernsee oder der Biosphäre werden die Fontane Gärten zu einem erholsamen Lebensmittelpunkt. In der Nähe befinden sich ebenfalls zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten sowie Restaurants. Der lebhafteste Stadtkern ist durch die sehr gute ÖPNV-Anbindung nur zehn Minuten entfernt und auch Berlin ist vom Potsdamer Hauptbahnhof in unter einer halben Stunde erreichbar. Die Fertigstellung des Projekts erfolgt im Juni 2023. ■



NETZ

WIR, DER BFW:



WERK



WIR VERNETZEN DIE PRIVATE IMMOBILIENWIRTSCHAFT!

Der BFW Landesverband Berlin/Brandenburg e.V. ist der Spitzenverband und Taktgeber der mittelständischen Immobilienwirtschaft in der Hauptstadtregion.

Die Mitgliedsunternehmen des BFW stellen pro Jahr regelmäßig gut 50 Prozent aller Wohnungen in Berlin fertig. Und auch in Brandenburg wächst die Projektpipeline für Entwicklungen zunehmend. In den letzten 20 Jahren haben BFW-Mitglieder insgesamt über 140.000 Wohnungen geschaffen oder saniert und rund 4,6 Mio. m² Gewerbeflächen fertiggestellt.

Darüber hinaus verwalten und bewirtschaften die Mitgliedsunternehmen des Landesverbands einen beträchtlichen Wohnungsbestand in Berlin und Brandenburg. Aktuell sind es rund 210.000 Wohnungen und über 14 Mio. m² Gewerbefläche. Mit diesen Zahlen ist der BFW Berlin/Brandenburg einer der leistungsstärksten der acht Landesverbände des Bundesverbands Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen.

IHRE MITGLIEDSCHAFT: EXKLUSIV, PERSÖNLICH, ECHT!

Mittelständische Unternehmen sind besonders: Sie sind häufig inhabergeführt, die Entscheider pflegen ihre Kontakte ganz direkt. Sie sind als echte Unternehmerinnen und Unternehmer auch voll im wirtschaftlichen Risiko und der damit verbundenen Verantwortung. Die meisten verfügen über ein persönliches, ausgesprochen nachhaltiges Netzwerk und fühlen sich vor allem regional verbunden. Genau für diese Werte stehen auch wir! Wir vertreten die echten Mittelständler und kennen deren Themen. Wir öffnen Türen, gern auch zu unseren breit aufgestellten Partnern aus Industrie und Dienstleistung.

IHRE INTERESSEN SIND UNSERE KERNKOMPETENZ!

Mit seinen rund 250 Mitgliedsunternehmen spricht der BFW Landesverband Berlin/Brandenburg mit der starken Stimme des immobilienwirtschaftlichen Mittelstandes der Hauptstadtregion. Wir verschaffen damit den Interessen, Bedürfnissen und Notwendigkeiten für die Immobilienwirtschaft Gehör. Dabei hilft uns ein breites Netzwerk in Landespolitik, Gesetzgebung, Verwaltung und Medien.

Der BFW Landesverband ist Partner im Bündnis für Wohnungsneubau und bezahlbares Wohnen in Berlin sowie im Bündnis für Wohnen in Brandenburg. In den zahlreichen Arbeitsgruppen arbeiten wir kontinuierlich und eng mit den Fachministerien der Länder zusammen, um Ihre Belange zu adressieren, Weichen rechtzeitig zu stellen, Innovation und Wachstum zu fördern.

UNSERE ARBEIT IST IHR VORTEIL!

Unser Ziel ist es, die regionale mittelständische Immobilienwirtschaft zu fördern und den Unternehmen als Partner zur Seite zu stehen. Sie ist das Rückgrat für den Wohnungsneubau und die regionale Wohnungswirtschaft. Auch die Landespolitik ist sich der Bedeutung der mittelständischen Immobilienwirtschaft bewusst. Daher wird der BFW mit seiner großen Expertise gern mit ins Boot geholt und angehört, wenn es um Gesetzgebungsvorhaben, die Ausarbeitung von Verordnungen und verwaltungsinternen Handlungsleitfäden, Erstellung der Mietspiegel, Ausgestaltung von Förderbestimmungen und viele weitere Themen von immobilienwirtschaftlicher Bedeutung geht. Hier liegt Ihr großer Mehrwert einer Mitgliedschaft. In unseren exklusiven Arbeitskreisen und Workshops informieren wir unsere Mitglieder frühzeitig über die aktuellen politischen und gesetzgeberischen Entwicklungen, diskutieren Auswirkungen und entwickeln Handlungsoptionen. Mit Ihrem Feedback setzen wir uns für passgenaue Gesetze und Rahmenbedingungen ein. Bei uns gestalten Sie mit und erhalten einen Wissensvorsprung! ■

ANSPRECHPARTNER IM BFW LANDESVERBAND BERLIN/BRANDENBURG E.V.



Susanne Klabe
Geschäftsführerin



Jannika Lange
Referentin der
Geschäftsführung



Frederik Schneider
Juristischer Referent



Sascha Rochow
Referent für Veranstaltungen und Marketing

DER VORSTAND IM BFW LANDESVERBAND BERLIN/BRANDENBURG E.V.



Vorsitzender
**Christopher
Weiß**
Glockenweiß GmbH
Geschäftsführer



Stellvertretender
Vorsitzender
**Michael
Kranz**
R @ W
Immobilienanlagen GmbH
Geschäftsführer



Stellvertretender
Vorsitzender
**Hans Christian
Steinmüller**
Steinmüller Immobilien
Consulting
Geschäftsführer



Schatzmeister
**Jörg
Widhalm**
Berliner Volksbank eG
Generalbevollmächtigter



Rainer Bahr
econcept Immobilien und
Projektentwicklung
KG (GmbH @ Co.)
Geschäftsführer



Thomas Groth
Groth Development
GmbH @ Co. KG
Geschäftsführer



Ivonne Kutzner
Kutzner Immobilien
Consulting
Geschäftsführerin



Jenny Stemmler
Lidl Immobilien
Region Ost
Geschäftsführerin



Eva Weiß
BUWOG Bauträger GmbH
Geschäftsführerin

Unsere ehrenamtliche Vorstandsmitglieder kommen aus allen Bereichen der Immobilienwirtschaft und geben diesem vielfältigen Kosmos ein Gesicht. Sie sind gefragte Experten in der Presse und den Medien.

WAS KANN MAN DENN DA ALLES MACHEN?

Mitwirken und mitgestalten. Für Starterpartner öffnet sich die Tür zu allen Inhalten und Veranstaltungen, die die Zusammenarbeit und das Netzwerken in einem Verband ausmachen: Arbeitskreise, Expertenforen und Netzwerkveranstaltungen. Das alles zu den gleichen Bedingungen und Konditionen, wie sie Mitglieder haben. Dazu gibt es Erfahrungsaustausch und den Zugang zu Mitgliederinformationen rund um die Immobilie.

VERBANDSARBEIT?!

Der BFW ist Interessenverband der mittelständischen Immobilienwirtschaft mit einer über 75-jährigen Geschichte. Ist das für den Immobiliennachwuchs oder Startup-Unternehmen der Immobilienbranche noch interessant? Aber ja!

WAS MACHEN DIE DA EIGENTLICH?!

Um die Katze nicht im Sack zu kaufen, bietet der BFW Landesverband Berlin/Brandenburg e.V. die Möglichkeit einer Starterpartnerschaft: ein Jahr Verbandsarbeit gestalten und mitwirken, ohne bereits die Verbindlichkeit einer Mitgliedschaft eingehen zu müssen.

BFW STARTER PARTNER

UND WAS KOSTET DAS?

Der Beitrag für ein Jahr persönliche Starterpartnerschaft beträgt 120 €.

Der Beitrag für ein Jahr Starterpartnerschaft für ein Start-up beträgt 250 €.

UND WAS IST MIT START-UPS?

Alle können dabei sein, die ein Unternehmen mit immobilienwirtschaftlichem Bezug gegründet haben, das grundsätzlich nicht älter als drei Jahre ist und nicht mehr als 10 Mitarbeiter hat.

WIE LANGE MUSS ICH MICH BINDEN?

Die Starterpartnerschaft gilt grundsätzlich für ein Jahr und endet automatisch. Wem es bei uns gefällt, wird Mitglied.

UND WAS NOCH?

Es gibt drei Monate lang die Möglichkeit, von einem Mentor aus einem unserer Mitgliedsunternehmen punktuell begleitet zu werden, um von seinen Erfahrungen zu profitieren.

WER KANN DABEI SEIN?

Alle, die eine abgeschlossene Ausbildung oder ein Studium im weiten Themenfeld der Immobilienwirtschaft haben und grundsätzlich nicht älter als 30 Jahre sind.

UNSERE MITGLIEDER

Die Mitgliedsunternehmen des BFW prägen maßgeblich die Bautätigkeit in Berlin und Brandenburg. 14 der 20 aktivsten Projektentwickler und Bauträger sind im BFW Berlin/Brandenburg organisiert. Als mittelständische Unternehmen, die für den Mittelstand bauen und verwalten, haben sie in den vergangenen 20 Jahren 4,6 Mio. m² Gewerbeflächen und ca. 140.000 Wohnungen fertiggestellt oder saniert, in ihrem aktuellen Bestand verwalten die Mitgliedsunternehmen 14 Mio. m² Gewerbeflächen und rund 290.000 Wohnungen.

A

4 Projekte ZIM Asset Management GmbH
 Aareal Bank AG
 Aareon Deutschland GmbH
 ACCENTRO Real Estate AG
 aitia – Gesellschaft für Fondsmanagement mbH
 aktiva Haus- und Wohnungseigentumsverwaltung GmbH
 allmyhomes GmbH
 allod Immobilien- und Vermögensverwaltungsges.
 mbH & Co. KG
 Alpin Real Estate Projektentwicklungs und
 Vertriebs GmbH & Co. KG
 Anton Schmittlein Construction GmbH
 Anwaltssozietät Wingendorf & Weissschuh
 ARB Investment Partners GmbH
 ARCHIGON Projektentwicklung & Baubetreuung GmbH
 Arikon Bau AG
 Armor Grundstücksverwaltung GmbH
 ARNOLD KUTHE Immobilienverwaltungs-GmbH
 Artprojekt Entwicklungen GmbH
 ÄRZTE-TREUHAND Vermögensverwaltung GmbH
 asenticon GmbH
 ASSIDUUS Development GmbH

B

Bauwert Aktiengesellschaft
 Baywobau Baubetreuung GmbH
 BEB Real Invest GmbH
 Becker & Kries Holding GmbH & Co. KG
 Becker & Kries Immobilien Management GmbH
 Becker & Kries Projekt-Invest GmbH & Co. KG

Belle Époque Gesellschaft für behutsame
 Stadterneuerung mbH
 Berg & Moll Rechtsanwälte Avocats
 Berlin Hyp AG
 Berlin Projekt Immobilienmanagement GmbH
 Berliner Volksbank eG
 Berliner Volksbank Immobilien GmbH
 BerlinFonds Holding GmbH
 BETA Fondsverwaltungsgesellschaft mbH
 BFMM Beteiligungsgesellschaft für
 Fonds-Management mbH
 BHV Immobilienverwaltung und Management GmbH
 Bornheim und Partner Rechtsanwälte
 BPD Immobilienentwicklung GmbH
 BSK Immobilien GmbH
 BSM Beratungsgesellschaft für Stadterneuerung
 und Modernisierung mbH
 bulwiengesa AG
 BÜRO DR. VOGEL GMBH
 Büro Professor Sotelo
 BUWOG Bauträger GmbH

C

CA Immo Deutschland GmbH
 cds Wohnbau Berlin GmbH
 CILIX Asset Management GmbH
 CLAUS Immobilienmanagement GmbH
 Colliers International Deutschland GmbH
 concentra Immobilien Management GmbH
 CONSENS IMMOBILIEN GmbH
 CR Development GmbH

D

D & H Projektmanagement GmbH
 D&CO BAU GmbH
 DelPro GmbH
 Deutsche Reihenhaus AG
 DIM Deutsche Fonds Management GmbH
 Dipl.-Ing. Max Aicher
 DKB Deutsche Kreditbank AG
 DKW Management GmbH
 DLE Deutsche Landentwicklung Holding AG
 Dörte Augsten Haus- und Grundstücksverwaltung GmbH
 Dr. Ing. Rack & Co. KG
 Dr. rer. pol. Dieter Kressner Baubetreuungen-
 Eigenheimbau GmbH
 Dr. Upmeier Immobilienservice GmbH
 Drees & Sommer GmbH

E

econcept Immobilien und Projektentwicklung KG
 (GmbH & Co.)
 EG Projekt Baumanagement GmbH
 EGCP Property Management GmbH
 ENGIE Deutschland GmbH
 eqviva Projektbetreuung GmbH & Co. KG
 Ernst G. Hachmann GmbH
 Euroboden GmbH

F

Finance & Budget Consult GmbH
 FORTIS Real Estate Investment AG
 FPS Fritze Wicke Seelig Partnerschaftsgesellschaft
 von Rechtsanwälten mbB
 Fürstenau & Partner Ingenieurgesellschaft mbH

G

GASAG Solution Plus GmbH
 Gegenbauer Property Services GmbH
 Gewobag VB Vermögensverwaltungs-
 und Betriebsgesellschaft mbH
 GEWOBE Wohnungswirtschaftliche
 Beteiligungsgesellschaft mbH
 G & G Vermögensverwaltung GmbH & Co. KG
 GIG Technology & Real Estate GmbH
 Glockenweiß GmbH

GÖHMANN Rechtsanwälte Partnerschaft mbB
 GOLDBECK PROCENTER GmbH
 Grant Thornton AG
 Greenberg Traurig Germany LLP
 Grimm Holding GmbH
 Groth Development GmbH & Co. KG
 Grotthaus Consulting
 GSK STOCKMANN Rechtsanwälte Steuerberater
 Partnerschaftsgesellschaft mbB
 Günter Dilberger Immobilienberatung
 GvW Graf von Westphalen Rechtsanwälte
 Steuerberater Partnerschaft mbB

H

H&R Grundstücksgesellschaft mbH
 H.D. Projektentwicklungs GmbH
 Hamburg Team Gesellschaft für Projektentwicklung mbH
 Hanseatische Immobilien Treuhand GmbH + Co. KG
 Hansgrohe Deutschland Vertriebs GmbH
 Harry Gerlach Wohnungsunternehmen GmbH
 Haus & Grund Berlin e.V.
 HEGLI Verwaltungsgesellschaft mbH
 HELMA Wohnungsbau GmbH
 Hema GmbH
 HOLTZ Immobilien GmbH
 Hubert Seffen Wirtschaftsprüfer / Steuerberater

I

IBV Immobilien Beteiligungs- und Vertriebs-
 gesellschaft der Berlinovo mbH
 id Immobilien in Deutschland AG
 immobilien-experten-ag.
 Immobilienservice Bürgermeister Reuter GmbH
 Instone Real Estate Development GmbH
 INTERHOMES AG
 Investitionsbank Berlin
 Investitionsbank des Landes Brandenburg (ILB)
 IRISGERD Grundbesitz Verwaltungs GmbH
 Ivonne Kutzner Immobilien Consulting

J

JKT Real Estate Development GmbH
 Jones Lang LaSalle SE
 JRL Investment & Consulting GmbH

K

KAPALL Immobilienmanagement GmbH
 Kapellmann und Partner Rechtsanwälte
 Kaufmann Immobilien GmbH & Co. KG
 Kauri CAB Management GmbH
 KJK Freies Wohnungsunternehmen GmbH
 KKL Consulting GmbH
 Knauf Gips KG
 Knauthe Rechtsanwälte Notare
 Kondor Wessels Holding GmbH
 KONZEPTA Grundstücksgesellschaft mbH
 KPMG Law Rechtsanwaltsgesellschaft mbH
 Krone Gebäudemanagement und Technologie GmbH
 Kurth Grundbesitz GmbH
 KVL Projektentwicklung Plus GmbH
 KW Development GmbH

L

Laborgh Investment GmbH
 Lagrande Group Projektmanagement GmbH & Co. KG
 Lentfer Studio für Projektentwicklung
 Lidl Dienstleistung GmbH & Co. KG
 Liegenschaftsfonds Berlin GmbH & Co. KG
 Lindenblatt + Gottzmann oHG
 Luther Rechtsanwaltsgesellschaft mbH

M

Maior Domus Hausverwaltungs GmbH
 Marktblick Gesellschaft für Hausverwaltung mbH
 Mazars GmbH & Co. KG
 Meister Bau Teltow GmbH
 Menzel & Paul GmbH
 Michael Schick Immobilien GmbH & Co. KG
 MINERVA Management Beteiligungs GmbH
 ML Real AG
 Mock – Partnerschaft von Rechtsanwälten mbB

O

OMNIA Hausverwaltung GmbH
 Onnasch Liegenschaften GmbH & Co. KG
 Ordrupdal GmbH
 Ottmann GmbH & Co. Südhausbau KG
 Otto Wulff Projektentwicklung GmbH

P

PANDION Real Estate GmbH
 Peter Ristau Finanzpartner GmbH
 PFENNIGS Gesellschaft mbH
 pmw Gesellschaft für Projektmanagement mbH
 PRIMUS Holding AG
 Prinz von Preussen Grundbesitz AG
 PROHACON GmbH
 PROJECT Immobilien Berlin GmbH
 PSD Bank Berlin-Brandenburg eG
 P'YUR Tele Columbus AG

Q

QSix Deutschland GmbH

R

R & W Immobilienanlagen GmbH
 Rasch Immobilien Consulting GmbH
 RBB Immobilien-Verwaltungs-GmbH
 RDM Verband der Immobilienberufe und Hausverwalter
 LV Berlin und Brandenburg e.V.
 Rechtsanwalt & Steuerberater Hans-Georg Oelmann
 Reichenbach ProjektServices GmbH
 REM Hausverwaltung GmbH
 RESIDEA Immobilien Management GmbH
 Rosenhof Berlin-Zehlendorf Seniorenwohnanlage
 Betriebsgesellschaft mbH
 Roskos und Meier OHG
 Rubina Real Estate GmbH

S

Sachverständigenbüro Dr. Gleser & Dalhoefer
 Schindler Deutschland AG & Co. KG
 Shore Capital International Ltd.
 SKW Schwarz Rechtsanwälte
 Soravia Deutschland GmbH
 SPINOLA Objektgesellschaft mbH
 Spread
 Spree Management GmbH
 Stadtentwicklungsgesellschaft Neu Döberitz mbH
 Steinmüller Immobilien Consulting
 Strategis Aktiengesellschaft

T

Tattersall – Lorenz Immobilienmanagement GmbH
TAURECON REAL ESTATE CONSULTING GmbH
Techem Energy Services GmbH
Thamm & Partner GmbH
The Grounds Real Estate Development AG
Thur Winkler Tappe Partnerschaft von
Rechtsanwälten – Notar
Tolle Immobilien GmbH
TRENDCITY GmbH

U

UBM Development Deutschland GmbH
uzmz immobilien management gmbh

V

Vattenfall Real Estate Energy Sales GmbH
Vierhaus Steuerberatungsgesellschaft mbH
VILLICUS Grundeigentum GmbH
von Trott zu Solz Lammek Rechtsanwälte und Notar
VP Value of Property Vorreiter Sachverständigen GmbH

W

Wachtel Wohnbauten GmbH
Wanderer und Partner Rechtsanwältinnen und Rechts-
anwälte PartG mbB
wenske real estate legal
Wertconcept Investment Group GmbH
Witte Projektmanagement GmbH
WoBeGe Wohnbauten- und Beteiligungsgesellschaft mbH
WvM Berlin Immobilien + Projektentwicklung GmbH

Z

Ziegert EverEstate GmbH

wohnen & modernisieren MIT DER IBB

Für Projekte, die Wohnraum schaffen

Sie suchen die passende Finanzierung für Bau, Sanierung oder Modernisierung Ihrer Immobilie? Wir haben sie. Kompetent, zuverlässig und mit dem Ziel, Ihr Bauvorhaben erfolgreich zu gestalten. Sprechen Sie mit uns!
Hotline Immobilienförderung: 030 / 2125-2662

ibb.de/vermieter_investoren

 Investitionsbank
Berlin

UNSERE KOOPERATIONSPARTNER

Die Netzwerkveranstaltungen des BFW Berlin/Brandenburg sind in der Ihnen bekannten Form nur möglich, weil wir starke Partner gewinnen konnten, die uns tatkräftig unterstützen. Dieses finanzielle Engagement ist die Grundlage für hochwertige Netzwerktreffen der mittelständischen Immobilienwirtschaft in der Hauptstadtregion. Vorstand und Geschäftsführung bedanken sich bei denen, die es möglich gemacht haben und freuen sich auf eine weiterhin gute Zusammenarbeit.



BUWOG BAUTRÄGER GMBH

Glücklich wohnen: So lautet das Motto der BUWOG. Die BUWOG blickt auf 70 Jahre Erfahrung im Wohnimmobilienbereich zurück. In Deutschland konzentriert sich die BUWOG Bauträger GmbH mit Fokus auf Berlin, Hamburg, Leipzig und das Rhein-Main-Gebiet auf den Bereich Property Development und verfügt hier aktuell über eine Development-Pipeline von rund 55.000 Wohneinheiten. Die BUWOG setzt Neubau im Einklang von ökologischer, ökonomischer und sozialer Nachhaltigkeit um. In diesem Rahmen verfolgt das Unternehmen ambitionierte Klimaschutzziele und verfügt über ein Energiemanagement-System nach ISO 50001. Mehr auf buwog.de



CAPAROL
THE POWER OF SURFACE.

CAPAROL. THE POWER OF SURFACE.

Die Leidenschaft für Oberflächen ist das, was uns bei Caparol antreibt, seit mehr als 125 Jahren. Wir verstehen sie besser als irgendwer sonst und rücken Oberflächen in den Fokus. Wir wollen Oberflächen und damit Gebäude attraktiver, nachhaltiger und lebenswerter machen. Dazu brauchen wir herausragende Produkte, intelligente Lösungen und Expertise, die begeistert. Mit unseren Farben und Oberflächenlösungen sind wir perfekter Partner für alle Gestalter besserer Lebensräume. Gemeinsam schaffen wir Oberflächen, die stark, smart und schön sind. www.caparol.de/wohnungswirtschaft



DEFENDO ASSEKURANZMAKLER GMBH

Die defendo Assekuranzmakler GmbH ist ein privatwirtschaftlich geführter Versicherungsmakler und versteht als Partner und Berater seiner Kunden sowie als Gestalter bedarfsgerechter Versicherungskonzepte in der Wohnungswirtschaft.

Das ganzheitliche Risikomanagement steht im Mittelpunkt unserer Analysen. Individuell konzipierte Lösungen ziehen wir einheitlichen Versicherungsprodukten vor. Ein wesentlicher Bestandteil unserer Dienstleistung ist die Organisation eines versichererintegrierten Workflows, welcher zeit- und kostensparende Prozesse schafft und in die IT-Landschaft des jeweiligen Kunden integriert werden kann.



DELPRO GMBH

Die DelPro ist ein Unternehmen mit wohnungswirtschaftlichem Hintergrund und übernimmt die außergerichtliche und gerichtliche Beitreibung von Forderungen aktiver und ehemaliger Mieter. Dem Inkassoprozess folgend, kaufen wir auch Forderungen aus Mietverträgen auf.

Wir setzen Aufträge bundesweit um und suchen Schuldner auch persönlich auf. Die Vergütung orientiert sich am Erfolg – Minimales Kostenrisiko bei maximalen Erfolgchancen.



Deutsche Kreditbank AG

DEUTSCHE KREDITBANK AG

Die Deutsche Kreditbank AG (DKB) zählt mit einer Bilanzsumme von 132,9 Mrd. Euro zu den Top-20-Banken Deutschlands. Mehr als 5,2 Millionen Menschen sind Kund*innen der DKB. Als Partnerin von Unternehmen und Kommunen hat sich die Bank frühzeitig auf zukunftssträchtige Branchen in Deutschland spezialisiert: Wohnen, Gesundheit, Pflege, Bildung, Landwirtschaft, Infrastruktur und Erneuerbare Energien.

So vertrauen mehr als 3.500 Unternehmen der Wohnungswirtschaft und rund 11.000 Immobilienverwaltungen in Deutschland auf die Expertise und die regionale Vernetzung der DKB. Ob Ankauf, Neubau, altersgerechter Umbau oder energetische Sanierung – unsere Spezialist*innen entwickeln das passende Finanzierungskonzept für Ihr Vorhaben. Zusätzlich beurteilen Bauingenieur*innen der DKB die bautechnische Werthaltigkeit des Objekts.



GETEC

GETEC WÄRME & EFFIZIENZ GMBH

GETEC ist einer der führenden Energiedienstleister für Industrie und Immobilienwirtschaft in Deutschland und Europa. Unser Versprechen „Wir haben die Energie für mehr“ ist gelebtes Leitbild für über 2.200 Mitarbeiter. Mit regulatorischer Expertise und vielseitigen Engineering-Kompetenzen bieten wir das gesamte Spektrum an Energiedienstleistungen an und finden für unsere Kunden immer die passende Lösung. Wir verstehen uns als DER Partner für Industrie und Immobilienwirtschaft für smarte, effiziente und grüne Energielösungen.



PLUGGIT GMBH

Seit 1993 entwickelt und vertreibt die Pluggit GmbH ventilatorgestützte Wohnraumlüftungssysteme mit Wärmerückgewinnung für alle Wohnbausegmente und ist als technologischer Marktführer in diesem Produktbereich anerkannt. Das Unternehmen gehört als eigenständig agierende Marke zur Soler & Palau Ventilation Group, dem weltweit führenden Lüftungsspezialisten aus Spanien. In enger Kooperation mit der S&P Deutschland GmbH realisiert Pluggit innovative Lüftungslösungen für Wohn- und Gewerbebauten.



QIVALO GMBH

RECHTSANWÄLTE STEUERBERATER PARTNER-SCHAFTSGESELLSCHAFT MBB

Qivalo macht Ihre Immobilien fit für die digitale Zukunft. Die innovative Technologie verschafft eine stabile Basis, um Immobilienverwaltungen zu modernisieren und schon heute Teil der digitalen Zukunft zu sein. Als Partner für smarte Daten aus der Immobilie liefert Qivalo die Gesamtlösung zur digitalen Ablesung, automatisierten Abrechnung und zur Steigerung der Energieeffizienz in Immobilien. Auf Grundlage Ihrer jederzeit verfügbaren Daten können Sie Themen wie ESG und CSR einfach bedienen.



Schindler

SCHINDLER AUFZÜGE & FAHRTREPPEN GMBH

Der 1874 gegründete Schindler Konzern ist einer der weltweit führenden Anbieter von Aufzügen und Fahrtreppen und damit einhergehenden Dienstleistungen. Täglich bewegt Schindler mit seinen Mobilitätslösungen eine Milliarde Menschen auf der ganzen Welt.

Hinter diesem Erfolg stehen mehr als 65.000 Mitarbeitende in über 100 Ländern. Schindler Deutschland wurde 1906 in Berlin als erste Auslandstochter gegründet und ist heute mit über 4.000 Mitarbeitenden an über 70 Standorten präsent. Mit Schindler Ahead hat Schindler zudem eine digitale Plattform geschaffen, mit der Aufzüge und Fahrtreppen zu intelligenten Maschinen werden. Daten können in Echtzeit analysiert und Probleme beispielsweise bereits vor dem Auftreten behoben werden. Schindler Ahead optimiert damit die Zuverlässigkeit und Verfügbarkeit der Anlagen.



TECE GMBH

Von Neugier getrieben, agieren die Sanitär-Spezialisten aus Emsdetten seit nunmehr 30 Jahren nah am Kunden – für diese Haltung steht der Markenclaim „close to you“.

Als Systemanbieter für Technik und Design verfolgt TECE das Ziel, mit einem Sortiment an hochwertigen Produkten eine große Zahl an Lösungen abzudecken. Die besondere Kompetenz liegt hierbei in der gezielten Beantwortung der Anforderungen von Architekten, Planern und Installateuren: Arbeitserleichterung durch praxisnahe Lösungen, Sicherheit im Projektbau und mehr Freiraum in der Gestaltung.

1987 startete TECE als Pionier im Bereich der Kunststoffrohr-Installationssysteme. Heute gehören zu den Kompetenzfeldern Vorwand-, Rohr-, Spül- und WC-Technik ebenso wie Entwässerungs- und Abscheidetechnik. TECE ist ein mittelständisches Familienunternehmen, das auf langfristige Kundenbeziehungen zu Partnern in Architektur, Planung, Großhandel und Handwerk setzt. TECE beschäftigt 1.500 Mitarbeiter und hat 22 Tochtergesellschaften und Vertriebsniederlassungen.



VATTENFALL WÄRME BERLIN AG

Als Berliner Traditionsunternehmen versorgen wir die Stadt seit über 100 Jahren mit Energie. Heute profitieren 1,3 Millionen Wohneinheiten von unserer lokal erzeugten, zuverlässigen und umweltschonenden Stadtwärme und unseren individuellen Energielösungen. Gemeinsam mit dem Land Berlin wollen wir den Kohleausstieg bis 2030 gestalten. Dafür arbeitet Vattenfall an zahlreichen innovativen Lösungen für die Mission: Ein Leben ohne fossile Brennstoffe innerhalb einer Generation.

VATTENFALL

VATTENFALL REAL ESTATE ENERGY SALES GMBH

Die Vattenfall Real Estate Energy Sales GmbH ist Ihr Ansprechpartner für die Immobilien- und Wohnungswirtschaft. Seit über 100 Jahren bieten wir Lösungen für die zuverlässige Strom- und Gasversorgung von Objekten. Wir kennen die Herausforderungen Ihrer Branche und arbeiten aktiv mit den wohnungswirtschaftlichen Verbänden zusammen. Profitieren Sie von individuell zugeschnittenen Leistungen und Produkten, die auch in Krisensituationen markttauglich bleiben. Wir stehen deutschlandweit mit unseren Experten bereit. Ganz gleich, mit welchen Anliegen Sie auf uns zukommen – wir freuen uns auf den persönlichen Austausch mit Ihnen.



VELUX DEUTSCHLAND GMBH

Mit mehr Tageslicht und besserem Raumklima schaffen VELUX Dachfenster mehr Lebensqualität – schließlich verbringen wir gut 90 % unserer Zeit in Gebäuden.

VELUX bietet eine große Vielfalt an Dachfenster-Lösungen für das schräge wie auch das flache Dach im Wohn- sowie Objektbau. Und das alles samt dazugehörigen Produkten vom Sonnenschutz bis hin zu intelligenten Lüftungslösungen für die perfekte und einfache Montage. Ob Neubau oder Modernisierung, VELUX unterstützt Sie in jeder Phase Ihres Projektes.

Die VELUX Gruppe zählt mit mehr als 11.000 Mitarbeitenden weltweit zu den größten Produzenten von Baumaterialien. VELUX verfügt über Produktionsstandorte in 27 Ländern und Vertriebsgesellschaften in 40 Ländern.



Partner der Immobilienwirtschaft

VODAFONE DEUTSCHLAND GMBH

Vodafone – eine Gigabit-Company

Vodafone Deutschland ist eines der führenden integrierten Telekommunikationsunternehmen und zugleich der größte TV-Anbieter der Republik.

Mit seinen 14.000 Mitarbeitern liefert der Konzern Internet, Mobilfunk, Festnetz und Fernsehen aus einer Hand. Als Gigabit Company treibt Vodafone den Infrastruktur-Ausbau in Deutschland federführend voran: Mit immer schnelleren Netzen ebnet die Düsseldorf Deutschland den Weg in die Gigabit-Gesellschaft – ob im Festnetz oder im Mobilfunk.

www.vodafone.de/immobilienwirtschaft



Wanderer und Partner

WANDERER UND PARTNER

RECHTSANWÄLTINNEN UND RECHTSANWÄLTE PARTG MBB

Wanderer und Partner Rechtsanwälte und Notare

Häuser würden sich von uns beraten lassen. Die Komplexität im Immobilienrecht erfordert eine konsequente Spezialisierung. Wir werden dieser Anforderung mit 16 Anwälten (davon 3 Notare) in vier Fachteams gerecht:

- Bau- und Bauträgerrecht
- Immobilientransaktionen
- Gewerbe- und Wohnungsmietrecht
- Wohnungseigentumsrecht

Der WIR-Gedanke zählt.

IMPRESSUM

HERAUSGEBER



BFW Landesverband Berlin/Brandenburg e.V.

Französische Straße 55
10117 Berlin
Telefon: 030/2309580
Fax: 030/23095830
E-Mail: info@bfwberlin.de
www.bfwberlin.de

Texte:

CandyStorm PR GmbH


Redaktion:

Susanne Klabe,
Jannika Lange

Korrektorat:

Ilse Layer

Gestaltung, Satz und Druckvorstufe:

HEILMEYERUNDSERNAU  GESTALTUNG
www.heilmeyerundsernau.com

Illustrationen:

David Sernau

Druck:

Druckerei Lippert GmbH
www.druckerei-lippert.de

Bildnachweise

S. 1: BFW Landesverband Berlin /
Brandenburg e.V. / Claudius Pflug
S. 8: Ministerium für Infrastruktur und
Landesplanung des Landes Brandenburg
S. 13: RegioKontext GmbH
S. 18: TECE GmbH
S. 20: Landeshauptstadt Potsdam
S. 20–24: ProPotsdam GmbH
S. 28–33: Martpod / Shutterstock;
WikimediaCommons;
S. 35–37: Auftragsrad GmbH
S. 36: Stadt Angermünde
S. 40: BFW Landesverband Berlin / Brandenburg
e.V. / Claudius Pflug
S. 52: GP Papenburg Hochbau GmbH
S. 54: BFW Landesverband Berlin / Brandenburg
e.V. / Claudius Pflug
S. 57: Vattenfall Wärme Berlin AG
S. 59: Gemeinde Michendorf,
Gemeinde Eisenhüttenstadt
S. 60–63: Gemeinde Michendorf; Adobe Stock:
©Jana Schoenknecht, ©Henry-Martin Klemt
S. 64: Landkreis Oder-Spree
S. 68: Ralph Herforth
S. 70–72: museum FLUXUS+ gGmbH
S. 74: Instone Real Estate GmbH
S. 76–78: BFW Landesverband Berlin /
Brandenburg e.V. / Claudius Pflug

Illustrationen

S. 7 unter Verwendung von: commons.wikimedia.org
©Mathias Krumbholz; commons.wikimedia.org
©Clemens Franz; commons.wikimedia.org
©Assenmacher (zwei Bilder); commons.wiki-
media.org@VSchagow; commons.wikimedia.org
©Ralf Roletschek; commons.wikimedia.org
©Fridolin Freudenfett; commons.wikimedia.org
©Oberlausitzerin64; commons.wikimedia.org
©Catatine;
S. 19 unter Verwendung von: commons.
wikimedia.org@J. Rzadkowski; commons.
wikimedia.org@WikiLink; commons.wikimedia.org
©A. Savin; Shutterstock@Mardpod (zwei Bilder);
commons.wikimedia.org ©Oberlausitzerin64;
AdobeStock@Zero; unsplash.com@Engin Akyurt
S. 39 unter Verwendung von: commons.
wikimedia.org@Muns; unsplash.com@Omid
Armin; unsplash.com@Bence Balla Schottner;
Shutterstock@Maksim Safaniuk; unsplash.
com@Elfir K; unsplash.com@Yves Cedric Schulze;
unsplash.com@Bill Mead
S. 67 unter Verwendung von: commons.
wikimedia.org@Radler59; <http://fluxus-plus.de>;
S. 75 unter Verwendung von: unsplash.com@tra-
vel now or cry later; unsplash.com@Johannes
Schenk; AdobeStock@sehbaer_nrw

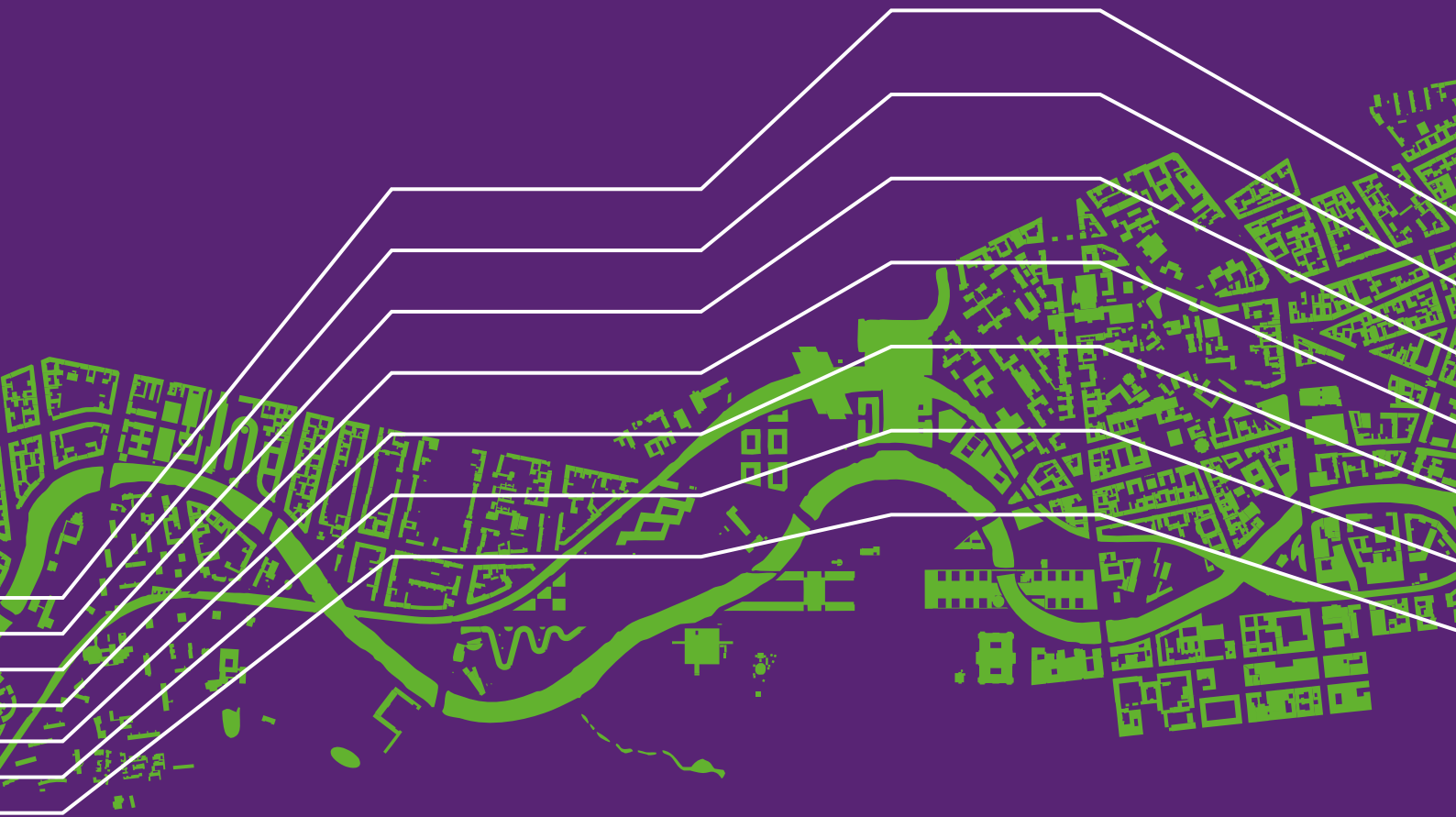
Hinweis in eigener Sache

Das in diesem Magazin gewählte generische Maskulinum bezieht sich zugleich auf die männliche, die weibliche und andere Geschlechteridentitäten. Zur besseren Lesbarkeit wird auf die Verwendung männlicher und weiblicher Sprachformen an manchen Stellen verzichtet.



DIE MITTELSTÄNDISCHE
IMMOBILIENWIRTSCHAFT
DER HAUPTSTADTREGION

WIR. DIE TAKTGEBER DER
MITTELSTÄNDISCHEN
IMMOBILIENWIRTSCHAFT



Besuchen Sie unsere Website auf www.bfwberlin.de



Berlins Schönheizgeheimnis

Wie wird die Versorgung von Alt- und Neubauten einfach, nachhaltig und sogar attraktiv?
Mit Stadtwärme. Ein Rundum-sorglos-Paket für jedes Gebäude, das schon heute
das Klima schont und für immer weniger CO₂-Emissionen sorgt.

Das Schönheizgeheimnis für Ihre Immobilie: www.stadtwärme.berlin



VATTENFALL