



Bündnis für Wohnen in Brandenburg

02.11.2022, 11:00 – 15:30 Uhr

Bürgerbildungszentrum Amadeu Antonio BBZ Eberswalde
Puschkinstraße 13, 16225 Eberswalde

Ergebnisprotokoll der 17. Werkstatt

Teilnehmer:innen MIL / Geschäftsstelle:

MIL: Stefan Bruch, Julia Nieß, Christian Kuenzer

Geschäftsstelle: Arnt von Bodelschwingh, Simon Wieland, Leon Kesselhut
(RegioKontext)

Gäste: Götz Hermann, Anne Fellner, Silke Leuschner, Günther Wolf
(Stadt Eberswalde)

Henrik Hundertmark, Doreen Boden (WHG Eberswalde)

Volker Klich, Kerstin Köhler, Bruno Bohn
(Wohnungsgenossenschaft Eberswalde 1893 eG)

Teilnehmer:innen Bündnis:

- Lars Eichert (Haus & Grund Brandenburg e.V.)
- Karin Uecker (Städteforum Brandenburg)
- Frederik Schneider (BFW Landesverband Berlin/Brandenburg)
- Matthias Brauner (Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen – BBU)
- Johannes Ginten (IHK Potsdam)
- Jana Lenke (Städte- und Gemeindebund Brandenburg)
- Philip Ney (Bauindustrieverband Ost)
- Frederik Schneider (BFW Landesverband Berlin/Brandenburg)
- Frank Zimmermann (Brandenburgische Architektenklammer)

TOP 1: Begrüßung

Götz Hermann, Bürgermeister der Stadt Eberswalde, eröffnet die Sitzung und begrüßt die Teilnehmer:innen der Bündnis-Werkstatt. Er heißt besonders die Vertreter:innen des MIL sowie die Vertreter:innen des Stadtplanungsamtes Eberswalde willkommen. Im Folgenden übernimmt Frau Anne Fellner das Wort und schließt sich den Grußworten des Bürgermeisters an. Im Anschluss begrüßt Stefan Bruch im Namen des MIL die Teilnehmenden der 17. Werkstatt-Sitzung. Er bedankt sich für die Gastfreundschaft seitens der Stadt Eberswalde und hebt hervor, dass der heutige Vor-Ort-Termin insbesondere in Hinblick auf die Themen *ländlicher Raum* und *Städte der 2. Reihe* als besonders wertvoll angesehen werden kann.



TOP 2: Ablauf der Sitzung und Organisatorisches

Arnt von Bodelschwingh stellt die Tagesordnung vor. Es folgt eine Vorstellungsrunde der Teilnehmenden.

TOP 3: Eberswalde: Demografische Trends und Entwicklungen am Wohnungsmarkt (Anne Fellner | Städteforum Brandenburg)

Frau Fellner stellt die Situation des Wohnungsmarktes in Eberswalde sowie wohnungspolitische Strategien der Stadt dar, welche sich u. A. aus der 2021 durchgeführten „Wohnungsmarktexpertise Eberswalde 2035“ ableiten (siehe Folien im Anhang).

In der anschließenden Diskussion liegt ein Schwerpunkt in der Frage, welche Art von Neubau die Stadt Eberswalde sich wünscht. Obwohl EFH nachweislich den größten CO₂-Fußabdruck aller Gebäudetypologien haben, wird eine Ausweisung von EFH-Baugebieten als nachhaltig angesehen. Grund hierfür ist, dass die Nachfrage nach EFH – besonders bei jungen Familien, welche einen Großteil des Eberswalder Bevölkerungswachstums der letzten Jahre ausmachen – sehr hoch ist.

Darüber hinaus wird über die Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen diskutiert und inwieweit sich damit die Nachfrage nach Eigentumbildung bedienen lässt. Dies wäre aus Sicht der Stadt interessant, allerdings kann sie in diesem Bereich nicht aktiver Akteur sein, sondern lediglich passiv unterstützen.

Herr Bruch schließt die Diskussion und fasst zusammen, dass insbesondere in den wachsenden (Mittel-)Städten des Landes wie Eberswalde ein breites Spektrum an Wohneigentum angeboten werden sollte, um so das ebenso breite Nachfragespektrum abzudecken. Daher sollten sowohl EFH als auch Eigentumswohnungen in MFH (Mehrfamilienhäuser) in diesen Städten angeboten werden.

TOP 4: Was uns umtreibt: Kommunale Wohnraumversorgung (Henrik Hundertmark, Doreen Boden | WHG Eberswalde)

Herr Hundertmark präsentiert einen Überblick zu den aktuellen wohnungspolitischen Herausforderungen, mit denen sich die WHG konfrontiert sieht (siehe Folien im Anhang). Hierzu gehören insbesondere steigende Kosten im Baugewerbe sowie ein hoher Anteil an sanierungsbedürftigen Immobilien im unternehmenseigenen Portfolio. Durch die hohe Inflationsrate steht die WHG vor der Aufgabe, die „Quadratur des Kreises“ zu vollziehen.

Im Zuge der darauffolgenden Diskussion wird erörtert, wie die Baubranche mit den Preissteigerungen und dem gleichzeitig existierendem Handlungs-/ bzw. Sanierungsdruck umgehen kann. Als möglichen Ansatz wird der Verkauf von Gebäuden diskutiert, da dieser sowohl Kapital generiere als auch die Anzahl der zu sanierenden Gebäude im eigenen Portfolio senke. Bürgermeister Hermann gibt zu bedenken, dass der Verkauf von Beständen der WHG in Eberswalde politisch nicht tragbar sei. Gegen umfangreiche Sanierungen sprechen die hohen Kosten, die im Normalfall in Teilen auf die Mieter:innen umgelegt werden müssten. Dies erscheint jedoch aufgrund der hohen Sanierungskosten und einer daraus resultierenden hohen Umlage auf die Mieter:innen als unrealistisch.

Im Folgenden wird darüber diskutiert, warum so wenig in Gründerzeitbeständen saniert wurde. Zum einen wird seitens der Stadt dagegengehalten, dass im Rahmen der zur Verfügung



stehenden Ressourcen umfangreich saniert wurde – insb. in zusammenhängenden Quartieren (aktuell bspw. in der Nähe des Bahnhofes).

Abschließend erfolgt eine Diskussion zur Zielstellung des Bundes, bis 2045 klimaneutral zu werden. Herr Hundertmark gibt zu bedenken, dass aus der heutigen Perspektive die Zielmarke 2045 bei der WHG nicht eingehalten werden kann. Grund hierfür sei die Kombination hohen Sanierungserfordernissen und hohen Sanierungskosten, welche sich aus den stark gestiegenen Preisen für Baustoffe und der aktuellen Inflationsrate zusammensetzen. Laut Herrn Hundertmark wird es vermutlich bis 2045 einzelne Gebäude geben, die bis dahin nicht saniert wurden. Er regt daher an, die politischen Zielsetzungen zu überdenken.

TOP 5: Was uns antreibt oder 8 + 1 Work-Hacks der 1893

(Volker Klich | Wohnungsgenossenschaft Eberswalde 1893 eG)

Herr Klich, Co-Vorstand der Wohnungsgenossenschaft 1893 eG, stellt die wirtschaftliche und unternehmenskulturelle Entwicklung der Genossenschaft der vergangenen Jahre dar (siehe Präsentation im Anhang). Dabei werden u. a. interne Transformationsprozesse dargestellt („8 + 1 Work-Hacks“).

TOP 6: Input zu Kooperationsvereinbarungen des Landes (Stefan Bruch, MIL)

Herr Bruch gibt einen kurzen Input zu den Kooperationsvereinbarungen des Landes Brandenburg. Genauere Informationen können der Präsentation entnommen werden, die diesem Protokoll angehängt ist.

TOP 7: Was wir bauen oder Walk & Talk – go to Gemba

(Team Wohnungsgenossenschaft Eberswalde 1893 eG)

Beim 7. Tagesordnungspunkt handelt es sich um einen externen Termin. Das Team der Wohnungsgenossenschaft Eberswalde 1893 eG führt die Teilnehmenden der Werkstattsitzung durch das Brandenburgische Viertel. Die Genossenschaft stellt aktuelle Neubau- und Sanierungsprojekte aus ihrem Bestand vor. Zum Ende der Führung stellt Frau Fellner sowohl Pläne für die Entwicklung des Nahversorgungszentrums „Heidewald“ als auch den Neubau einer Kita in Holzbauweise vor. Fotos der Exkursion befinden sich ebenfalls im Anhang zum Protokoll.

TOP 8: Verabschiedung & Ausblick

Herr Bruch bedankt sich für die Führung durch das Brandenburgische Viertel sowie die Impulse der Akteure vor Ort. Er ermutigt die kommunalen Akteure, ihre Probleme auch im Austausch mit dem MIL zu kommunizieren. Zum Abschluss bedanken sich auch die übrigen Bündnis-Mitglieder sowie die Geschäftsstelle für den gelungenen Ablauf der Veranstaltung und die Gastfreundschaft.

Anhang

A Präsentationen TOP 3 bis 6

B Fotos vom Walk & Talk