

# AUFWERTUNGSPROZESSE DES FÜRSTENWALDER WOHNIMMOBILIENMARKTES

Potentiale für eine sozial-nachhaltige kommunale  
Boden- und Wohnraumpolitik

## Die zweite Reihe rückt nach vorne

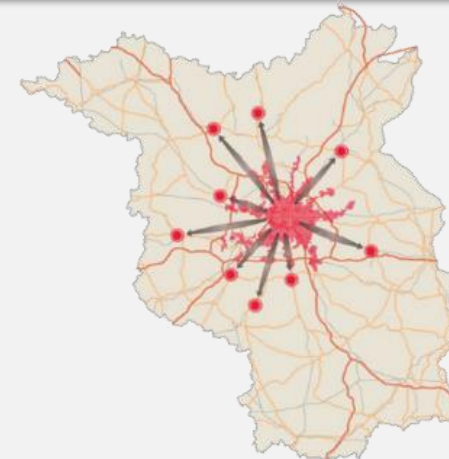
Berlin und Potsdam sind die unbestrittenen Wohn-Favoriten. Weil es dort aber zunehmend enger und teurer wird, zieht es immer mehr Mieter und Käufer in die Speckgürtel dieser Städte. Die besten Zukunftschancen haben die Standorte mit schnellen Verkehrsanbindungen wie Strausberg und bald auch Nauen.

## Die Zukunft Berlins könnte in Brandenburg liegen

Die Stadt dehnt sich aus: Wo könnten die Berliner künftig leben? Planer schauen über die Stadtgrenzen hinaus nach Brandenburg.

## Umzug aufs Land: Diese Brandenburger Städte werden jetzt für Berliner attraktiv

Landflucht soll nicht zur Gentrifizierung Brandenburgs führen



TAG Immobilien AG (2018:13)  
Anker (2019)  
Blankennagel 2019)  
Gemeinsame Landesplanung  
Berlin-Brandenburg (2017:7)

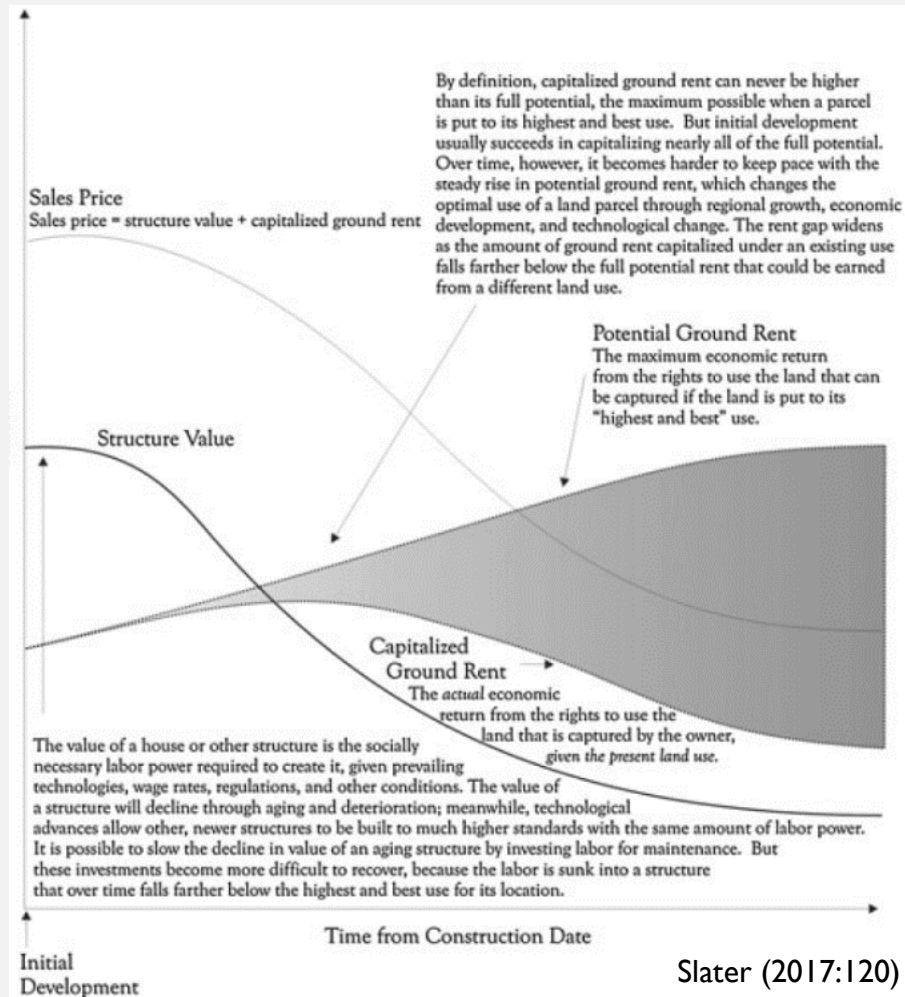
# POLITISCHE ÖKONOMIE DES BODENS UND WOHNENS

- Wohnungs- und Grundstücksmarkt *besondere* Märkte
  - → Boden ist eine spezielle Ware (unvermehrbar)
  - Wohnraum als besondere Infrastruktur: menschliches Grundbedürfnis

## Warum wird Wohnen immer teurer?

- I. erhöhte Bodenpreise (z.T. spekulative Preisentwicklungen)
- II. hohe Produktionskosten für Wohnraum, gestiegene Baukosten und Anreize zum Bau von Luxuswohnen (Belina 2017)
- III. **systematische Ertragslückensteigerung** durch börsennotierte Wohnungsunternehmen, Immobilienentwickler und private Vermieter\*innen (vgl. Smith 1996; Heeg 2017)

# ERTRAGSLÜCKENSTEIGERUNG

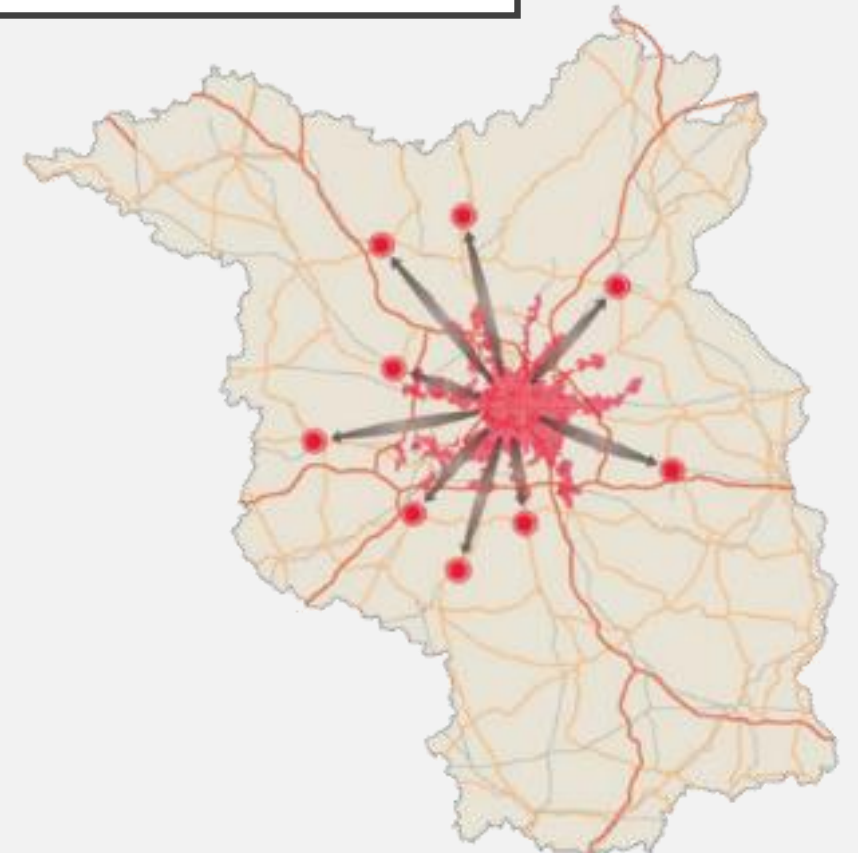


Slater (2017:120)

Jensen & Schipper (2018); Smith (1996); Slater (2017)

# THESE

- Mit zeitlicher Verzögerung zur Metropole werden **Ertragslücken** auch **in einer Stadt der Zweiten Reihe** wie Fürstenwalde identifiziert und kapitalisiert.
- **Immobilienwirtschaftliche Aufwertung** findet somit auch **in Kleinstädten** statt, da anlagesuchendes Kapital von urbanen Metropolen nach außen in Immobilienmärkte dringt.

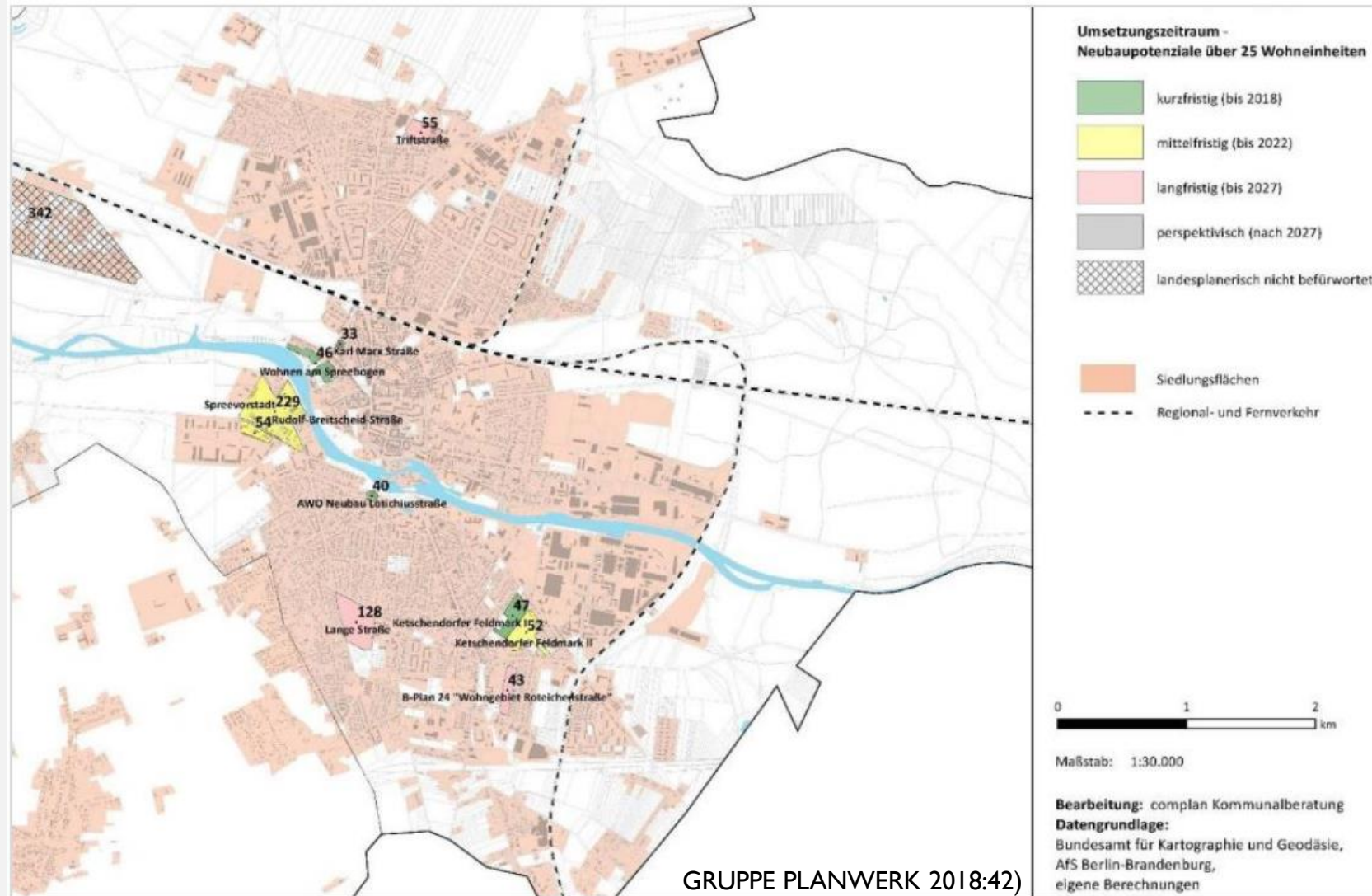


Gemeinsame Landesplanung Berlin-Brandenburg (2017:7)

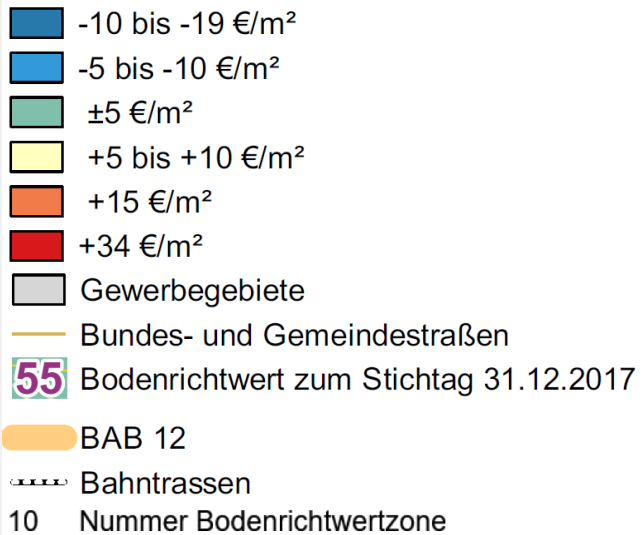
# FORSCHUNGSDESIGN

- Expert\*inneninterviews
- Analyse von Bodenrichtwerten (2010-2018)
  - vgl. Schipper (2013), Mießner & Klinge (2017)
- Bodenrichtwert  $\approx$  Tauschwert des Bodens ohne eingelassenes fixes Kapital gebauter Umwelt  $\approx$  **Grundrente** (Schipper 2013:189)
  - **Grundrente** = „Geldsumme, die der Grundeigentümer jährlich aus der Verpachtung eines Stücks des Erdballs bezieht“ (Marx 1893:636)
  - überproportionale Bodenrichtwertsteigerungen als **Indikator für Gentrifizierungsdruck** (Schipper & Latocha 2018: 63)

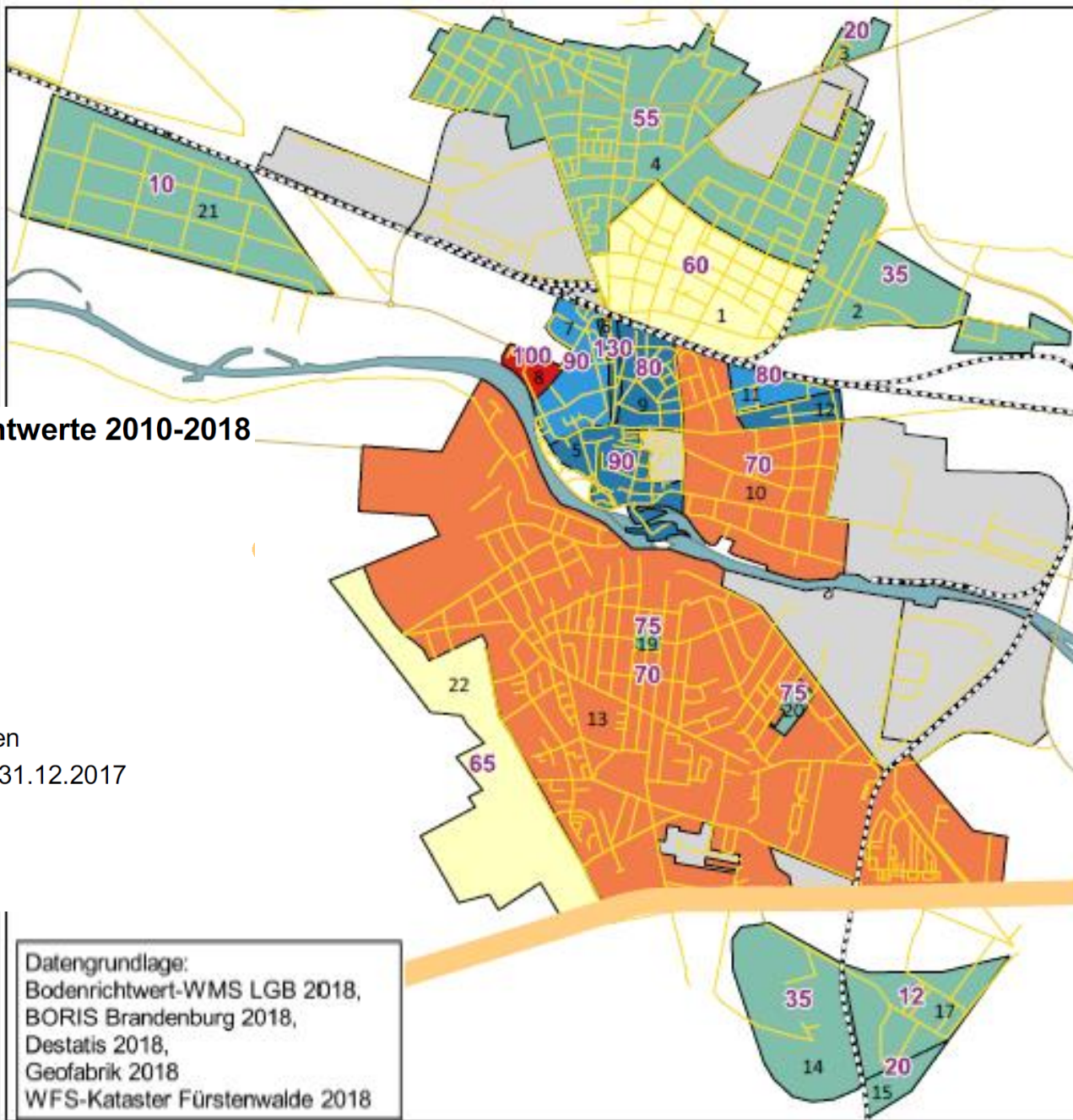
# Wohnungsbaupotentiale der Stadt Fürstenwalde



### Veränderung der Bodenrichtwerte 2010-2018



Datengrundlage:  
Bodenrichtwert-WMS LGB 2018,  
BORIS Brandenburg 2018,  
Destatis 2018,  
Geofabrik 2018  
WFS-Kataster Fürstenwalde 2018



„signifikante Preisanstiege“  
ab 2015/16 (Vorsitzender des  
Gutachterausschusses LOS-FF)

eigene Darstellung (2018)



# BEGINNENDE AUFWERTUNG I: KETSCHENDORFER FELDMARK

- „[A]lle Grundstücke für unter hundert Euro verkauft. Und das is’n Preis, wo, wer gerne nach Fürstenwalde möchte und’n Preisvergleich macht mit’m Ballungsraum, doch gut bei weg kommt“ (SE: 5277-8)
- „[A]uch die Zahl der Gebote war limitiert, weil wir wollten bewusst auch eben jetzt nicht irgendwelche Projektentwickler, die das im großen Stil abgrasen [...] Also von wenigen Ausnahmen abgesehen, wo Bauträger dann zumindest zwei Grundstücke gekauft haben, aber mehr konnten sie eben nicht, haben wir also tatsächlich die [...] einzelnen hier Ortsansässigen oder aus Fürstenwalde stammenden Menschen erreicht“ (SE: 5282-91)



eigene Aufnahme (2018)

# BEGINNENDE AUFWERTUNG II: ALTSTÄDTER PLATZ

SPREEWOHNEN

START PROJEKTBECHREIBUNG AUSSTATTUNG GRUNDRISSSE LAGE KONTAKT



SPREEWOHNEN

DAS WOHNPROJEKT IN FÜRSTENWALDE

Außergewöhnliches Wohnen direkt an der Spree, 30 Minuten vor den Toren Berlins

DETAILS

WOHNUNGEN

spreewohnen.de

„[W]ir würden natürlich nicht die Aktivitäten entwickeln, die wir im Moment entwickeln, wenn wir das Gefühl hätten, dass es sich nicht positiv weiterentwickelt. [...] Aber da Berlin deutlich teurer geworden ist bis in die Randgebiete, gehe ich davon aus, [...] dass das östliche Umland von Berlin ein immer interessanter Standort wird“ (FB: 4629-45)

# ERGEBNISSE I

- **beginnende Aufwertung** durch Neubau
- kein erheblicher Zustrom anlagesuchenden Kapitals in Fürstenwalder Wohnimmobilienmarkt erkennbar
- Antizipieren und Kapitalisierung potentieller Ertragslücken bei Neubauprojekten durch lokale Kleininvestoren

## ERGEBNISSE II

- weiterhin günstiges Bodenpreisniveau
- kein Drängen institutioneller Investoren auf den Fürstenwalder Wohnimmobilienmarkt
- kommunales Eigentum an Bauland und Mietwohnungsbestand
- Privatisierung kommunaler Flächen zum Höchstgebotsverfahren
- Fokus der Bauleitplanung auf privaten Einfamilienhausbau
- → selektive Ausrichtung der Stadtentwicklungspolitik auf Mittelschichten

# HANDLUNGSEMPFEHLUNG FÜR EINE SOZIAL-NACHHALTIGE KOMMUNALE BODEN- UND WOHNRAUMPOLITIK

- **Nutzung kommunaler Steuerungspotentiale in einer wachsenden Stadt der Zweiten Reihe**
- durch ...
  - **kommunale Leitlinien zur Vergabe von Flächen in städtischem Eigentum**
    - Alternativen zum Höchstgebotsverfahren
  - **Unterstützung von Wohnungsneubau durch kommunalen oder gemeinnützige Träger**
    - **Ziel:** langfristige Sicherstellung von bezahlbarem, qualitativ-hochwertigem Wohnraum für alle Bedarfsgruppen in Fürstenwalde

# KOMPASS FÜR KOMMUNALE BODEN- UND WOHNUNGSPOLITIK

## I. Dekommodifizierung des Wohnens

- I. Förderung gemeinnütziger und kommunaler Wohnungsunternehmen
- II. Förderung der Errichtung günstiger Wohnungen mit Mietpreis- und Belegungsbindung

## II. Demokratisierung

- I. Kontrolle über Wohnungsmarkt nicht einzelnen Privateigentümern, sondern demokratischen Entscheidungsgremien überlassen

## III. Klare Regeln

- I. klare kommunale Vergaberichtlinien für Wohnungsbau statt Einzelfallregelungen in städtebaulichen Verträgen



# VIELEN DANK FÜR IHRE AUFMERKSAMKEIT

Richard Bůžek (M.A.)

Wissenschaftlicher Mitarbeiter  
AG Kritische Stadtgeographie in der AG Stadt-  
und Regionalforschung/Wirtschafts- und  
Verkehrsgeographie

Heisenbergstr. 2

Raum 318  
48149 Münster

Tel: +49 251 83-23930  
[rbuzek@uni-muenster.de](mailto:rbuzek@uni-muenster.de)

# LITERATUR

- **Anker, J.** (2019): Die Zukunft Berlins könnte in Brandenburg liegen. <https://www.morgenpost.de/berlin/article216200265/Die-Zukunft-Berlins-koennte-in-Brandenburg-liegen.html>
- **Belina, B.** (2017). Kapitalistischer Wohnungsbau: Ware, Spekulation, Finanzialisierung. In J. Kadi, S. Schipper, & B. Schönig (Eds.), *Wohnraum für alle?! Perspektiven auf Planung, Politik und Architektur: Perspektiven auf Planung, Politik und Architektur*. 31–45. Bielefeld: transcript.
- **Blankennagel, J.** (2019): Umzug aufs Land: Diese Brandenburger Städte werden jetzt für Berliner attraktiv. <https://www.berliner-zeitung.de/berlin/brandenburg/umzug-aufs-land-diese-brandenburger-staedte-werden-jetzt-fuer-berliner-attraktiv-32114914>
- **Gemeinsame Landesplanung Berlin-Brandenburg** (2017): Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) 2. Entwurf. Potsdam: Gemeinsame Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg. [https://gl.berlin-brandenburg.de/landesplanung/landesentwicklungsplaene/2017-12-19\\_2-lep-hr-entwurf\\_text.pdf](https://gl.berlin-brandenburg.de/landesplanung/landesentwicklungsplaene/2017-12-19_2-lep-hr-entwurf_text.pdf)
- **GRUPPE PLANWERK** (2018): “Fürstenwalde 2030!”: Integriertes Stadtentwicklungskonzept (INSEK) der Stadt Fürstenwalde/Spree. Fürstenwalde: Stadt Fürstenwalde/Spree. [http://daten2.verwaltungsportal.de/dateien/seitengenerator/insek\\_beschluss\\_svv\\_07-06-2018.pdf](http://daten2.verwaltungsportal.de/dateien/seitengenerator/insek_beschluss_svv_07-06-2018.pdf)
- **Heeg, S.** (2017). Finanzialisierung und Responsibilisierung: Zur Vermarktlichung der Stadtentwicklung. In: J. Kadi, S. Schipper, & B. Schönig (Eds.), *Wohnraum für alle?! : Perspektiven auf Planung, Politik und Architektur: Perspektiven auf Planung, Politik und Architektur*: 47–59. Bielefeld.
- **Jensen, I. & Schipper, S.** (2018): Jenseits von schwäbischen Spätzlemanufakturen und kiezigen Kneipen – polit-ökonomische Perspektiven auf Gentrifizierung. PROKLA. Zeitschrift für kritische Sozialwissenschaft, 48(2): 317–324.
- **Marx, K.** (1893): Das Kapital. Kritik der politischen Ökonomie, Band 3. Der Gesamtprozess der kapitalistischen Produktion. Berlin. (Marx-Engels-Werke, Band 25).
- **Mießner, M. & Klinge, T.** (2017): Sozialräumliche Segregation in der Stadt Göttingen. Verdrängungsprozesse im Spannungsfeld von Investorenstrategien und sozial gerechter Wohnraumversorgung. In: S. Eigner-Thiel & U. Harteisen (Hrsg.), *Land und Stadt - Lebenswelten und planerische Praxis*, Bd. 121: 117–140. Göttingen: Goltze
- **Schipper, S.** (2013): Global-City-Formierung, Gentrifizierung und Grundrentenbildung in Frankfurt am Main. *Zeitschrift für Wirtschaftsgeographie*, 57(1–2): 185–200.
- **Schipper, S. & Latocha, T.** (2018): Wie lässt sich Verdrängung verhindern? Die Rent-Gap-Theorie der Gentrifizierung und ihre Gültigkeitsbedingungen am Beispiel des Frankfurter Gallus. *sub\urban zeitschrift für kritische stadtforschung*, 6(1): 51–76.
- **Slater, T.** (2017): Planetary Rent Gaps. *Antipode*, 49(S1): 114–137.
- **Smith, N.** (1996): *The new urban frontier: Gentrification and the revanchist city*. London; New York: Routledge.
- **TAG Immobilien AG** (2018): *Wohnungsmarktbericht Ostdeutschland 2017*. [https://www.tag-ag.com/fileadmin/content/Wohnungsmarktbericht/TAG\\_Wohnungsmarktreport\\_2017\\_de\\_final.pdf](https://www.tag-ag.com/fileadmin/content/Wohnungsmarktbericht/TAG_Wohnungsmarktreport_2017_de_final.pdf)