

24. August 2023

## Wohnen im ländlichen Raum

Zur Einführung erläutert Ralf Protz vom Kompetenzzentrum Großsiedlungen Berlin e.V. den Kontext des heutigen Themas „Wohnen im ländlichen Raum“. Dass sich dies in der Realität oft anders darstelle als übliche Vorstellungen vom Landleben, zeigen die Zahlen: so befinden sich im Osten Deutschlands 73% der Großsiedlungen im ländlichen Raum, zu dem auch kleine und mittlere Städte zählen. Ihnen komme daher eine große Bedeutung bei der Wohnraumversorgung, insbesondere für Menschen mit Kindern zu. Hinzu komme, dass in Deutschland überhaupt nur 21% der Menschen in einer Großstadt wohnen möchten. Es sei daher

*„Die Infrastruktur ist eine der großen Ermöglicher, um diese Räume überhaupt nutzbar machen zu können.“*

davon auszugehen, dass das Thema Wohnen, gerade auch zur Miete, im ländlichen Raum weiterhin aktuell ist und auch Antworten auf Fragen der Wohnungsknappheit in Ballungszentren wie Berlin bieten könne. Er hält jedoch fest: „Die Infrastruktur ist eine der großen Ermöglicher, um diese Räume überhaupt nutzbar machen zu können.“

Georg Balzer, zeichnet die Entwicklung des Berliner Umfelds der letzten Jahre nach: Eine Studie des Berlin-Institut für Bevölkerung und Entwicklung in Kooperation mit der Wüstenrotstiftung aus dem Jahr 2022, habe dabei sehr deutlich

Eröffnung: **Ralf Protz**  
Kompetenzzentrum Großsiedlungen Berlin e.V.

Moderation: **Georg Balzer**  
Stadtplaner im Netzwerk AfA - Aktiv für Architektur)

Podium: **Michaela Wiezorek**  
Bürgermeisterin der Stadt Königs Wusterhausen

**Heike Pflaume**  
Vorstand der Mieter- Selbstbau Genossenschaft eG Berlin

**Torsten Jeran**  
Regionalmanager der Lokalen Aktionsgruppe Barnim,  
Sitz Eberswalde

**Frank Freyer**  
Geschäftsführer der Wohnungsbaugesellschaft Lübben mbH

Eine Veranstaltung von:

**AfA**  
Netzwerk Aktiv für Architektur



Von links nach rechts: Georg Balzer, Frank Freyer, Torsten Jeran, Michaela Wiezorek, Heike Pflaume

aktuelle Wanderungs-bewegungen aufgezeigt. Die Gemeinde Schönefeld sei hier etwa mit 45 Zugezogenen pro 1.000 Einwohnenden sogar im bundesweiten Vergleich als die Gemeinde mit dem höchsten Wanderungsgewinn identifiziert worden. Auch die Landkreise Barnim und Dahme-Spreewald seien, teilweise in Folge der Coronapandemie, stark durch Zuzüge aus Berlin geprägt, während gleichzeitig das Land Brandenburg als Ganzes an Einwohnern verliere.

Die Bürgermeisterin von Königs Wusterhausen, Michaela Wiezorek, stellt die Situation in ihrer Gemeinde vor, welche in der Entwicklungszange zwischen BER und Tesla-Werk liegt. Mit Regional- und S-Bahn-Anschluss ausgestattet und an der A10, A13 sowie in der Nähe des Flughafens gelegen, verfüge die Stadt über gute infrastrukturelle Voraussetzungen.

Problematisch seien im Bereich der Mobilität eher die Querverbindungen abseits der großen Achsen. Die kommunale Wohnungsgesellschaft verfüge über ca. 4.200 Mieteinheiten mit einer Leerstandsquote von 0,4%. Dem gegenüber stehen derzeit 900

Interessent\*innen auf der Warteliste. Alter sei hier der Hauptgrund für freierwerdende Wohnungen. 2010 habe die Einwohnerzahl 33.981 betragen, aktuell 2023, seien es schon 39.500. Für weitere 1.800 Wohneinheiten gebe es bereits rechtskräftige Bebauungspläne, weitere 1.900 Einheiten befinden sich im Bebauungsplanverfahren. „Große Sorgen machen uns hier die Bebauungspläne, die ihre Rechtskraft in den 90er Jahren erlangt haben. Viele Dinge, die heute nicht mehr in einen Bebauungsplan reingeschrieben werden

*„Große Sorgen machen uns die Bebauungspläne, die ihre Rechtskraft in den 90er Jahren erlangt haben. Viele Dinge, die heute nicht mehr in einen Bebauungsplan reingeschrieben werden würden, sind hier festgesetzt worden“*

würden, sind hier festgesetzt worden. Das macht uns Riesenprobleme. Sei es etwa die mangelnde Verdichtung oder die mangelnde Beteiligung an der sozialen Infrastruktur über städtebauliche Verträge.“ Denn gerade bei der sozialen Infrastruktur gebe es einen großen Sanierungs- und Entwicklungsstau, der auch darauf zurückzuführen ist, dass durch die angespannte Haushaltslage der letzten Jahre, die Stadt Königs Wusterhausen nicht am Konjunkturprogramm (K2) teilnehmen konnte. Der wirtschaftliche Aufschwung habe erst später eingesetzt. Nun betreffen die ersten Fragen, die von Interessent\*innen für Gewerbeansiedlungen immer kommen, Mobilität und Wohnungen. „Die junge Generation hat kein Auto mehr. Also, wie kommen meine Leute zum Gewerbegebiet? Und, habt ihr Wohnungen?“ Der Wohnraumangel führe inzwischen auch dazu, dass es immer schwieriger wird, Personal für offene Stellen zu finden. Es gebe also einen großen Bedarf, gleichzeitig spüre man aber auch bei Gemeindeversammlungen und Beteiligungsverfahren immer eine große Angst vor Wachstum. Aktuell stehe etwa ein Vorhaben der DLE Land Development kurz vor dem Aufstellungsbeschluss. Hier werde ein neues Stadtgebiet mit über 12.000 Wohneinheiten auf einer derzeit rein gewerblich genutzten Fläche geplant.

Frank Freyer ist als Geschäftsführer bei der Lübbener Wohnungsbaugesellschaft tätig. In Lübben, mit aktuell etwa 14.000 Einwohner\*innen, gebe es einen leichten Bevölkerungszuwachs, insgesamt kämpfe die Gegend aber noch mit Bevölkerungsschwund. Verkehrlich sei die Gemeinde gut gelegen: Cottbus sei sehr nah und auch Berlin ist über den Regionalbahnanschluss innerhalb von 50 Minuten erreichbar. Industrie gebe es in Lübben zwar kaum, die Sektoren Gesundheit und Verwaltung seien jedoch stark und die Versorgung mit Kita und Schulplätzen gut. Die kommunale Lübbener Wohnungsbaugesellschaft halte derzeit knapp 2.000 Wohneinheiten und habe vor kurzem auch wieder angefangen neu zu bauen, allerdings

eher im höherem Preissegment. „Wir profitieren von den Bauten der 70er Jahre“, hält er fest. Hier sei der Mietpreis bei Neuvermietung 6 - 6,40 Euro pro qm. Über 50% der Mieter seien derzeit älter als 55 Jahre. Der Leerstand sei auch hier gering und man habe immer um die 250 Interessenten. Nachgefragt würden insbesondere große Wohnungen, von denen sich aber kaum welche im Portfolio befinden. Ein großes Thema sei derzeit die Instandhaltung, denn die letzte Sanierungswelle habe Mitte bis Ende der 90er Jahre stattgefunden. Auch in Lübben wird das Thema Wachstum kontrovers diskutiert: „Es gibt eine gewisse Skepsis gegenüber den Berlinern, die hier Grundstücke kaufen und Preise hochtreiben.“ Die meisten Zuzügler würden aber gar nicht aus Berlin, sondern eher aus dem Umland kommen oder seien Rückkehrer.

*„Es gibt eine gewisse Skepsis gegenüber den Berlinern, die hier Grundstücke kaufen und Preise hochtreiben“*

Heike Pflaume vertritt als Vorstand die Berliner Mieter-Selbstbau Genossenschaft eG, dabei handelt es sich um eine eher kleine Genossenschaft mit 640 Mitgliedern und 600 Wohneinheiten, deren Bestand sich vorwiegend in Prenzlauer Berg, Friedrichshain und Pankow befindet. Seit 2016 sei man nun auch in Brandenburg aktiv. „Unsere Projekte sind sehr individuell und geprägt von den Ideen und Akteuren der Menschen, die in den Häusern wohnen. Oft handelt es sich hierbei um Wohn- oder Hausgruppen.“ Aktuell realisiere die Genossenschaft gerade mit dem Hof Prädikow ihr größtes Vorhaben in Brandenburg. Das frühere „Volkseigene Gut“ befinde sich in Märkisch-Oder-Land und steht unter Denkmalschutz. Hier habe man im ersten

*„Die Brandenburger Projekte  
sind derzeit die teuersten der  
Genossenschaft“*

Bauabschnitt direkt ein Co-Working-Space mit Café errichtet. Dies ermöglichte nicht nur den „neuen“ Bewohner\*innen von Beginn an ihren Arbeitsplatz hier einzurichten, sondern schuf auch für die „alten“ Bewohner\*innen des Ortes ein lange nichtmehr vorhandenes gastronomisches Angebot. So sei hier auch direkt ein Ort des Austauschs entstanden. Auf Grund der fehlenden Wohnungsbauförderung seien die Brandenburger Projekte derzeit jedoch die teuersten der Genossenschaft.

*„LEADER ist für den ländlichen  
Raum DAS Förderinstrument“*

Torsten Jeran ist Regionalmanager der Lokalen Aktionsgruppe (LAG) Barnim mit Sitz in Eberswalde. Diese Gruppe lokaler Akteure ist Bestandteil der erfolgreichen Bemühungen um die Anerkennung der Region Barnim als LEADER-Region. In der alten Förderperiode konnten so 20 Mio. Euro LEADER-Mittel bei Gesamtinvestitionen von 44 Mio. Euro abgerufen werden. „LEADER ist für den ländlichen Raum DAS Förderinstrument.“ Für private Akteure gebe es hier zwar eine Deckelung aber gerade für Kommunen sei die Förderung eine nicht unerhebliche Größenordnung. Darüber hinaus verfüge man im Landkreis über ein 2,5 Mio. Euro starkes Kreisentwicklungsbudget mit dem Kommunen

zusätzlich, etwa bei der Planung, unterstützt werden können. Der Landkreis Barnim verfüge außerdem seit 2008 über eine Null-Emissionen-Strategie in deren Folge 2018 eigene Kreiswerke gegründet wurden. Hier seien nicht nur Abfallentsorgung und Strom- sowie Wärmeversorgung gebündelt, sondern man treibe hier Solar- und Windausbau voran und verfüge über ein E-Fahrzeug Verleihsystem mit eigenem Ladenetz. ■