
Bündnis für Wohnen in Brandenburg

12.10.2017, 10:00 – 14:00 Uhr, MIL Potsdam

Ergebnisprotokoll der 2. Werkstatt

Teilnehmer/innen MIL / Gäste / Geschäftsstelle:

MIL: Fr. Heesch, Hr. Dinkelberg, Hr. Förster, Fr. Klenner, Hr. Kuenzer, Fr. Möschter, Fr. Nieß, Fr. Nowak, Fr. Panning, Fr. Schulz

Gäste: Hr. Neitzel (InWIS), Hr. Otte (ILB), Fr. Uecker (B.B.S.M.)

RegioKontext: Hr. von Bodelschwingh, Hr. Wieland

Teilnehmer/innen Bündnis:

- Reinhold Dellmann (Fachgemeinschaft Bau Berlin und Brandenburg)
- Lars Eichert (Haus & Grund Brandenburg)
- Jens Graf (Städte- und Gemeindebund Brandenburg)
- Susanne Klabe (BFW Landesverband Berlin / Brandenburg)
- Dr. Heike Liebmann (Städteforum Brandenburg)
- Dr. Wolfgang Schönfelder (Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen)
- Dr. Rainer Radloff (Deutscher Mieterbund Land Brandenburg)

TOP 1: Begrüßung

Fr. Heesch begrüßt die Bündnis-Mitglieder und externen Gäste. Die zweite Werkstatt beschäftigt sich schwerpunktmäßig mit dem Thema Baukosten und Möglichkeiten zur Senkung von Baukosten. Darüber hinaus soll es einen Bericht aus der AG Wohnraumförderung zum Arbeitsstand geben, die Arbeitshilfe „Schaffung preisgünstigen Wohnraums durch Bauleitplanung, städtebauliche Verträge und Zwischenerwerbsmodelle“ (MIL) vorgestellt werden und die kommende Leitungsrunde vorbereitet werden.

TOP 2: Ablauf, Aktuelles, Protokoll der 1. Sitzung

Die Tagesordnung für die zweite Sitzung wird vorgestellt.

Zum Protokoll der ersten Sitzung gibt es zwei Anmerkungen (kritische Reflektion der Bevölkerungsprognose Brandenburgs; Einfluss des LEP auf die Wohnungsmarktentwicklung in Brandenburg). Beide Anmerkungen werden in das Protokoll aufgenommen (rote Hervorhebung) und nochmals an das Bündnis verschickt (siehe Anhang A).

TOP 3: Entwicklung von Baukosten und Einflussfaktoren

In zwei Vorträgen referieren Michael Neitzel (InWIS) und Karin Uecker (B.B.S.M.) zur Entwicklung der Baukosten und möglichen Einflussfaktoren. Beide Präsentationen befinden sich im Anhang und können im internen Bereich der Website heruntergeladen werden (siehe Anhang B und C).



TOP 4: Diskussion

Die anschließende Diskussion konzentriert sich auf die wesentlichen Einflussfelder im Land Brandenburg. Diese seien vor allem im Bereich der Baukosten (KG 300, 400, 700) und im Bereich Neubau zusätzlich bei den Grundstückskosten zu sehen. Ziel des Bündnisses sollte es sein, gemeinsame Positionen zu definieren. Diese können dann auch in politische Prozesse einfließen. Diskussionen, die in der Vergangenheit in anderen Kontexten bereits geführt wurden, sollten dafür grundsätzlich auch neu geführt werden.

Diskutiert wird vor allem zu folgenden Unterpunkten:

Kostentransparenz

Politische Entscheidungen müssen auf ihre Auswirkungen auf die Baukosten geprüft werden. Die Folgekosten politischer Entscheidungen sollten transparent gemacht werden. Dies hilft auch dabei den Zielkonflikt zwischen „Bezahlbarem Bauen“ und z.B. Klimaschutz oder Anpassung des Wohnungsbestands an den demografischen Wandel deutlich zu machen. Mit Hilfe von Kostentransparenz ließen sich höhere Preise auch gegenüber den Mieterinnen und Mietern bzw. Hauseigentümerinnen und -eigentümern plausibler erklären.

Energieeinsparverordnung (EnEV) und Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz (EEWärmeG)

Die Anforderungen nach EnEV und EEWärmeG tragen in erhöhtem Umfang zu Kostensteigerungen im Neubau bei. Um ambitionierte Klimaschutzziele und eine höhere Energieeffizienz von Gebäuden zu erreichen, müsse allerdings vor allem der (viel größere) Wohnungsbestand in den Fokus genommen werden. Das Land Brandenburg könnte sich z.B. im Rahmen einer Bundesratsinitiative dafür einsetzen, die entsprechenden Verordnungen und Gesetze für den Wohnungsneubau zu lockern bzw. nicht weiter zu verschärfen.

Serieller / modularer Wohnungsbau

Die technischen und architektonischen Möglichkeiten des seriellen bzw. modularen Wohnungsbaus bieten ein Einsparungspotential im Bereich der Neuschaffung von Wohnraum. Ein aktueller Bundeswettbewerb zeigt gute Beispiele für den Wohnungsbau in serieller Bauweise auf. Moderner serieller Wohnungsbau muss ansprechend gestaltet sein und auf eine gute Baukultur Rücksicht nehmen, um sich gegenüber dem seriellen Bauen des vergangenen Jahrhunderts abzuheben.

Barrierefreiheit

Die Vorgaben zur Barrierefreiheit haben wesentlichen Einfluss auf die Baukosten von Neubauwohnungen. Diese Vorgaben sind mit einem politischen Ziel verknüpft. Eine Rücknahme der Vorgaben ist daher nur schwer denkbar. Allerdings könnte die Verwendung alternativer Standards dazu führen, dass barrierefreie Wohnungen ohne die Einhaltung aufwändiger Normen bereitgestellt werden können.

Stellplatzverordnung

Die Stellplatzverordnung kann auf kommunaler Ebene geregelt werden und befindet sich demnach nicht unmittelbar in der Einflussosphäre des Landes Brandenburg. Allerdings könnte das Land die Kommunen zu einer Überprüfung ihrer jeweiligen Verordnungen ermuntern, um Einsparpotentiale zu identifizieren.

Brandschutz

Der Zugang zu einem alternativen Rettungsweg erhöht mitunter die Baukosten im Bereich des Wohnungsneubaus. Statt maximaler Forderungen des Brandschutzes könnte eine problemorientierte Flexibilität bzgl. der Normen und Vorgaben im Bereich des Brandschutzes zur Senkung von Baukosten beitragen.

Soziale Wohnraumförderung

Die soziale Wohnraumförderung sollte so ausgestaltet werden, dass sie keine zusätzlichen kostentreibenden Elemente enthält (bspw. Vorgaben, die über bereits bestehende gesetzliche Vorgaben hinausgehen). Zum Thema Wohnraumförderung gibt es bereits eine eigene Bündnis-AG (siehe TOP 5).

Kostensparendes Bauen und Planen

Eine kostenbewusste Planung bildet den Grundstein für ein kostensparendes Bauvorhaben. Elemente des kostensparendes Bauens und Planens sollten daher in der Ausbildung von Architekten und Ingenieuren stärker berücksichtigt werden. Wünschenswert sind hier zudem gute Beispiele aus der Praxis.

Wohnungsgrößen

Unabhängig von den Baukosten je qm gilt, dass Mieten und Kaufpreise sich proportional zur Fläche der Wohnung bzw. des Hauses entwickeln. Angesichts der demografischen Entwicklung und sinkender Realeinkommen werden für die Zukunft daher auch v.a. kleine Wohnungen benötigt.

Weiteres Vorgehen

Das Bündnis beschließt die Einsetzung einer Arbeitsgruppe, die sich weiter mit den benannten Themen beschäftigen und konkrete Maßnahmen auf Grundlage der Diskussion und der Empfehlungen der Baukostensenkungskommission erarbeiten soll. Die AG wird von Dr. Wolfgang Schönfelder (BBU) geleitet. Weitere Mitglieder sind Hr. Graf (Städte- und Gemeindebund Brandenburg), Hr. Förster (Ref. 24), Fr. Klenner (oder Vertreter aus Ref. 22, MIL), Fr. Klabe (BfW) sowie Hr. Eichert (Haus & Grund). Fr. Uecker und Hr. Neitzel können bei konkreten Fragen kontaktiert werden. Hr. Neitzel bietet an, eine aktuelle Übersicht zu den Einflussmöglichkeiten auf Landesebene zu übersenden (Empfehlungen der Baukostensenkungskommission).



TOP 5: Aktueller Stand AG Wohnraumförderung

Hr. Graf berichtet aus der Arbeitsgruppe Wohnraumförderung, die bei der 1. Bündnis-Werkstatt gebildet wurde (siehe Anhang D). Deren Ziel war es zunächst, gemeinsame Positionen zu definieren. War dies bei einem Teilthema nicht möglich, wurden die divergierenden Standpunkte im Sinne der Transparenz aufgezeigt.

Grundsätzlich empfiehlt die Arbeitsgruppe eine Verstärkung der Wohnraumförderung ab 2020. Demnach sollen Mittel zweckgebunden und in ausreichender Höhe zur Verfügung gestellt werden. Einen konkreten Textentwurf bereitet die AG vor. Darüber hinaus unterstützt die AG – und damit das Bündnis – die Verabschiedung eines Landeswohnraumförderungsgesetzes. Das MIL bittet um inhaltliche Unterstützung beim Entwerfen dieses Gesetzes.

Das Bündnis für Wohnen begrüßt den erreichten Zwischenstand. In der anschließenden Diskussion werden als weitere Stichworte u.a. das Verhältnis von Subjekt- und Objektförderung, der Umgang mit Fehlbelegung und die neue Wohnungsgemeinnützigkeit genannt.

Die bisherigen Ergebnisse der AG Wohnraumförderung sollen als Impuls für die Leitungsrunde Anfang 2018 aufgegriffen werden (siehe TOP 7). Dabei sollten Konsens-Punkte innerhalb des Bündnisses benannt und Punkte im Dissens ebenso transparent aufgezeigt werden. In ihrem nächsten AG-Treffen will sich die AG auf vier bis fünf wesentliche Aspekte konzentrieren. Ein Termin dafür steht noch nicht fest.

TOP 6: Arbeitshilfe Baulandaktivierung

Fr. Möschter stellt die Arbeitshilfe „Schaffung preisgünstigen Wohnraums durch Bauleitplanung, städtebauliche Verträge und Zwischenerwerbsmodelle“ vor. Die Arbeitshilfe kann auf den Seiten des MIL heruntergeladen werden: <https://tinyurl.com/yam7vwlk>

TOP 7: Vorbereitung der Leitungsrunde

Die Leitungsrunde soll Ende Januar / Anfang Februar 2018 zusammentreffen und eine erste Zwischenbilanz zum Bündnis ziehen. Dabei könnte eine Entscheidungsvorlage der AG Wohnraumförderung besprochen werden. Ggf. gibt es bis dahin auch schon ein erstes Votum der AG Baukosten bzw. thematische Impulse zu diesem Thema. Der Entwurf zur Tagesordnung soll im Dezember an die Bündnis-Mitglieder mit der Möglichkeit zur Ergänzung gegeben werden.

TOP 8: Sonstiges, Thema der nächsten Sitzung

Im internen Bereich der Internetseite des Bündnisses wird kontinuierlich neues Material hinzugefügt. Die Geschäftsstelle kann auch kontaktiert werden, wenn neue Ansprechpersonen für die jeweiligen Institutionen bekannt sind.

Die nächste Bündnis-Sitzung beschäftigt sich mit den Themen „Bezahlbarkeit und Kosten des Wohnens“. Mögliche Fragen in diesem Kontext: Was ist Bezahlbarkeit? Was für Haushalte haben wir jetzt und in Zukunft? Welche Bedarfe bzgl. Bezahlbarkeit ergeben sich daraus? Was bedeutet Bezahlbarkeit für bestimmte Haushaltstypen (Familien, Singles, Seniorinnen und Senioren, Barrierefreiheit)? Hr. Dr. Schönfelder berichtet von einer Strukturanalyse aus Sachsen, die auf Basis öffentlicher Quellen die sächsischen Kommunen analysiert. Die IHK Potsdam wird als Gast an der nächsten Sitzung teilnehmen.

Ein mögliches Thema für die übernächste Sitzung: Städte der zweiten Reihe bzw. Gegensätzlichkeiten im Land Brandenburg. Was ergibt sich für die Kommunen in Zukunft? Vor welchen unterschiedlichen Herausforderungen stehen die Städte und Gemeinden?

Herr Otte weist auf die kommenden Regionaldialoge hin und bittet die Mitglieder des Bündnisses um Beachtung und Bewerbung.

TOP 9: Abschluss

Elfi Heesch bedankt sich für die offene und konstruktive Diskussion.

Anhang

- A Aktualisiertes Protokoll der 1. Werkstatt
- B Entwicklung von Baukosten und Einflussfaktoren (Hr. Neitzel)
- C Baukostenentwicklung im Sozialen Wohnungsbau Brandenburg (Fr. Uecker)
- D Aktueller Stand AG Wohnraumförderung (Hr. Graf)