
Bündnis für Wohnen in Brandenburg

15.03.2018, 10:00 – 14:00 Uhr, MIL Potsdam

Ergebnisprotokoll der 3. Werkstatt

Teilnehmer/innen MIL / Gäste / Geschäftsstelle:

MIL: Hr. Dinkelberg, Fr. Even-Pröpper, Fr. Heesch, Hr. Fink, Hr. Finkeldei,
Fr. Klenner, Fr. Nieß, Fr. Schulz, Hr. Volkerding

Gäste: Hr. Dr. Viehweger (VSWG), Hr. Staacke (IHK Potsdam), Hr. Feilbach
(Amt für Statistik Berlin-Brandenburg)

RegioKontext: Hr. von Bodelschwingh, Fr. Gilewski

Teilnehmer/innen Bündnis:

- Clemens Bober (Fachgemeinschaft Bau Berlin und Brandenburg e.V.)
- Lars Eichert (Haus & Grund Brandenburg)
- Jens Graf (Städte- und Gemeindebund Brandenburg)
- Lucas Kestärke (Bauindustrieverband Berlin-Brandenburg)
- Katja Melan (Brandenburgische Architektenkammer)
- Dr. Wolfgang Schönfelder (Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen)
- Dr. Bernd Strehlow (BFW Landesverband Berlin/Brandenburg)
- Dr. Rainer Radloff (Deutscher Mieterbund Land Brandenburg)
- Karin Uecker (B.B.S.M./Städteforum Brandenburg)

TOP 1: Begrüßung

Fr. Heesch begrüßt die Bündnis-Mitglieder und externen Gäste Hr. Dr. Viehweger und Hr. Staacke. Die dritte Werkstatt beschäftigt sich schwerpunktmäßig mit dem Thema Bezahlbarkeit des Wohnens. Hierzu wird ein Definitionsansatz aus der Sicht des Verbandes Sächsischer Wohnungsgenossenschaften (VSWG) sowie aus der Landeshauptstadt Potsdam vorgestellt. Welche Zielgruppen stehen in der Diskussion um die Bezahlbarkeit des Wohnens im Fokus? Was bedeutet Bezahlbarkeit in Brandenburg? Darüber hinaus stellen die beiden Arbeitsgruppen Wohnraumförderung und Baukosten ihren aktuellen Arbeitsstand vor.

Fr. Heesch stellt die Entwicklung wohnungsmarktrelevanter Indikatoren für Brandenburg vor. Ein- und Zweipersonenhaushalte nehmen bis 2035 in Brandenburg zu (entspricht auch der Entwicklung in Gesamtdeutschland). Im Abgleich zur Wohnungsstruktur (Zimmeranzahl) zeigt sich für ausgewählte Städte in Brandenburg (Grundlage Zensus 2011), dass der Wohnungsbestand nicht zu den Bedarfen bzw. der Anzahl der Ein- und

Zweipersonenhaushalte passt. Das mittlere Haushaltsnettoeinkommen in Brandenburg lag 2015 bei einem Einpersonenhaushalt bei 1.200 EUR (Zweipersonenhaushalt 2.250 EUR). Für den Bezug einer öffentlich geförderten Mietwohnung im Land Brandenburg gelten folgende Einkommensgrenzen: Erste und zweite Einkommensgrenze: Einpersonenhaushalt 985 bzw. 1.398 EUR, Zweipersonenhaushalt 1.531 bzw. 2.154 EUR. Die Angebotsmieten im Berliner Umland lagen im ersten Halbjahr 2017 zwischen 7,00 EUR/m² bis unter 8,00 EUR/m². Die durchschnittliche Mietbelastungsquote (bruttokalt) in Brandenburg lag 2014 für einen Einpersonenhaushalt bei 31,8 %, für einen Zweipersonenhaushalt bei 22,7 %, alle Haushalte im Durchschnitt 27,1 %, in Potsdam im Durchschnitt 30,5 %.

Beispielrechnung: Einpersonenhaushalt, Einkommen 1.250 EUR, WE 48m², 300 EUR nettokalt, Betriebskosten 2,50/m² (120 EUR), Miete 420 EUR, Restbetrag 830 EUR/Monat

Die Präsentation befindet sich im Anhang und kann im internen Bereich der Website heruntergeladen werden (siehe Anhang A).

TOP 2: Ablauf, Protokoll der letzten Sitzung

Zum Protokoll der letzten Sitzung gibt es keine Anmerkungen. Das Protokoll wird angenommen.

TOP 3: Bezahlbarkeit des Wohnens in Sachsen

Herr Dr. Viehweger vom Verband sächsischer Wohnungsgenossenschaften erläutert den Entstehungskontext der Studie "Wohn(T)räume" (Stand 2016, derzeit in Aktualisierung). Im Rahmen der Studie wurde die maximal finanzierbare Nettokaltmiete für 18 unterschiedliche Falltypen (z.B. Auszubildende, Rentner Paar) berechnet.



Im Rahmen von altersgerechten Umbaumaßnahmen wurden die anfallenden Umbaukosten (auch Grundrissänderungen) erfasst, im Durchschnitt 30.000 EUR pro Wohnung. Das entspräche einer Mieterhöhung von 3,50 EUR/m². Unter 7,00 EUR/m² lässt sich der Ansatz "ambulant vor stationär" nicht umsetzen. Dies ist jedoch für viele Haushalte nicht bezahlbar. In Sachsen werden 100.000 altersgerechte Wohnungen benötigt. Für den altersgerechten Umbau gab es bisher keinen Landeszuschuss, da hierfür keine Notwendigkeit gesehen wurde ("Zahlen stimmen nicht"). Vor diesem Hintergrund entstand die Studie mit dem Ziel, die Politik dafür zu sensibilisieren, welche Miete sich unterschiedliche Haushaltstypen leisten können bzw. welche Miete zumutbar ist. Ausgangspunkt der Betrachtung: Ein Drittel des Bruttohaushaltseinkommens als Wohnkostenbelastung wird als zumutbar angenommen. Im Ergebnis zeigte sich im Durchschnitt eine zumutbare Miete von 6,50 EUR/m². Die Studie wurde mit dem Ergebnis wahrgenommen, dass es seit dem 01.01.2018 eine Proberichtlinie für den altersgerechten Umbau im Land Sachsen gibt (Zuschussprogramm von 16 Mio. EUR).

Dem Verband sind 211 sächsische Wohnungsgenossenschaften angeschlossen, 280.000 Wohnungen, zu 100% saniert. Die durchschnittliche Kaltmiete beträgt 4,70 EUR/m², in Großstädten 5,10 EUR/m².

Die Publikation befindet sich im Anhang und kann im internen Bereich der Website heruntergeladen werden (siehe Anhang B).

TOP 4: Bezahlbarkeit in Potsdam

Herr v. Bodelschwingh stellt den Definitionsansatz von Bezahlbarkeit in der Landeshauptstadt Potsdam vor, der im Rahmen der Erarbeitung des wohnungspolitischen Konzepts für die Landeshauptstadt Potsdam erarbeitet wurde. Ausgangspunkt des Definitionsansatzes ist die Frage, wann die Bezahlbarkeit des Wohnens gefährdet ist. Die Bezahlbarkeit hängt von mehreren Parametern ab. Neben der konkreten Einkommenssituation sind die absoluten Wohnkosten von Bedeutung. Hierunter fallen Kaltmiete, Betriebs- und Heizkosten. Kosten, die aus der Lebenslage resultieren (z.B. Pflegebedürftigkeit) sowie Kosten, die aus dem Wohnstandort resultieren (Mobilitätskosten) wären einer erweiterten Definition der Wohnkosten zuzurechnen, bleiben beim hier verfolgten Ansatz jedoch außen vor. Demnach ist ein Hinweis auf die Gefährdung der Bezahlbarkeit des Wohnens gegeben, wenn dauerhaft mehr als ein Drittel des verfügbaren Nettohaushaltseinkommens für die Warmmiete aufgebracht werden muss und dabei ein definierter verbleibender Geldanteil nach Abzug der Warmmiete als monatliches Haushaltsbudget unterschritten wird. Grundlage für den definierten Mindestbetrag (nach Abzug der Warmmiete) sind die Einkommensgrenzen des Wohnraumförderungsgesetzes (WoFG).

Beispielrechnung: Einpersonenhaushalt WoFG Einkommensgrenze: 12.000 pro Jahr bzw. 1.000 EUR im Monat, Mietbelastungsgrenze (Warmmiete): 33 %, mögliche Warmmiete pro Jahr 3.960 EUR bzw. pro Monat 330 EUR, Restbetrag bzw. monatlicher Mindestbetrag von 670 EUR, der nach Abzug der Warmmiete zur Verfügung stehen sollte, ansonsten ist eine Gefährdung der Bezahlbarkeit zu vermuten.

Die Präsentation befindet sich im Anhang und kann im internen Bereich der Website heruntergeladen werden (siehe Anhang C).

TOP 5: Diskussion der vorgestellten Ansätze zum Thema Bezahlbarkeit

Da ein Großteil der Brandenburger Haushalte nicht zur Miete wohnt, sollte bei der Betrachtung der Wohnkosten und Bezahlbarkeit auch das Wohneigentum betrachtet werden.

Die statistische Datenlage zu Mieterhaushalten ist relativ begrenzt. Angaben zur Mietbelastung auf Ebene der Kreise und kreisfreien Städte finden sich in der Mikrozensus-Zusatzerhebung Wohnen und Bauen 2014. Darüber hinaus stehen Daten zu Wohnkosten und Einkommen zur Verfügung, die im Rahmen der Erarbeitung des "Wohnungspolitischen Kompasses 2015" mittels einer landesweiten Haushaltsbefragung erhoben wurden.

Diskutiert wurde, welche Konsequenz gezogen wird, wenn nach dem Potsdamer Definitionsansatz eine Gefährdung der Bezahlbarkeit sichtbar wird. Festgestellt wurde, dass die Ergebnisse der Wohnungswirtschaft wichtige Hinweise darauf geben, welcher Wohnraum gebraucht wird. Gleichwohl ist die Betrachtung von landesweiten Mittelwerten schwierig, auch weil unterschiedliche Haushaltstypen unterschiedliche Bedarfe haben. Gegenstand der Diskussion waren zudem die verschiedenen Bedarfsgruppen und Einkommensbefunde auch in ihrer räumlichen Verteilung über das Land Brandenburg. Landesweit können durch Analysen grobe Strukturen abgebildet werden. Für den konkreten Einzelfall bzw. Wohnungsmarkt bedarf es örtlicher Analysen, wie sie etwa die INSEKs mit Blick auf die Sozialstrukturentwicklung und auch mögliche Lösungsrichtungen liefern.

Bei der Diskussion um die Bezahlbarkeit des Wohnens wurde deutlich, dass politische Entscheidungen Einfluss auf die Bezahlbarkeit haben ("Politik kommt in der Wohnung an"), die jedoch auf Länderebene kaum oder gar nicht beeinflusst werden können (z.B. EnEV). Auch weitere Einflussfaktoren, wie steigende Preise (auch durch Handwerkerangel) im Baugewerbe, können nicht beeinflusst werden. Zum Thema Baukosten wird auf die Empfehlungen der Baukostensenkungskommission verwiesen, die umgesetzt werden müssten. Auf Landesebene sind die Ansatzmöglichkeiten relativ begrenzt (Landesbauordnung).

Beim Thema Bezahlbarkeit ist der Blick auf die (umlagefähigen) Betriebskosten sehr wichtig. Aus dem Plenum wurde angeregt, einen Wettbewerb für Kommunen zum Thema „Betriebskosten“ unter der Fragestellung zu initiieren, welche Ansätze es gibt, um Einsparungen oder Kostensenkungen zu generieren.

Das Bündnis verständigt sich darauf, die Diskussion zum Thema Bezahlbarkeit in Brandenburg sowie die Möglichkeit der Übertragung der vorgeschlagenen



Erfassungsansätze aus Sachsen und Potsdam in einem Arbeitsgespräch weiter zu vertiefen. Darin wird das Thema Bezahlbarkeit auch für die Wohnungsbaukonferenz aufbereitet.

Es gilt das Thema aus verschiedenen Perspektiven zu beleuchten (z.B. auch gebrochene Erwerbsbiographien, Einkommenslücke bei Rentnern), den Diskurs und die Vielschichtigkeit des Themas im Rahmen der Konferenz in die Fläche zu tragen und eine gemeinsame Sicht aller Akteure auf das Thema und die Herausforderungen im Land zu gewinnen. Ihre Mitwirkung bei diesem Fachgespräch bieten Hr. Dr. Strehlow, Hr. Staacke, Hr. Dr. Schönfelder, Hr. Eichert, Fr. Uecker und Hr. Feilbach an.

TOP 6: Bericht Leitungsrunde

Frau Heesch stellt die zentralen Ergebnisse der Leitungsrunde vor, die am 26.01.2018 stattfand. Sie hebt den Beschluss hervor, als Bündnis gemeinsam zur Wohnungsbaukonferenz einzuladen. Daneben greift sie zentrale Themen aus der Leitungsrunde auf. So soll es bei den Vergabevorschriften Erleichterungen in den Richtlinien geben, außerdem werden die Förderobergrenzen noch einmal in den Blick genommen. Hierzu arbeitet bereits die AG Wohnraumförderung. Darüber hinaus denkt das Land über ein Modellprojekt für kostengünstiges Bauen nach (Vorbild Hamburg). Das Thema wird zunächst in der AG Baukosten thematisiert. Im Netzwerk Baukultur wird das Thema serielles Bauen demnächst bearbeitet.

TOP 7: Konferenz Wohnungsbau

Die gemeinsame Wohnungsbaukonferenz von MIL und Bündnis findet im Herbst 2018 statt. Ziel der Konferenz ist es u.a. die Erkenntnisse und bisherigen Arbeitsergebnisse des Bündnisses ins Land zu tragen. Auf der Wohnkonferenz soll ein landesweiter Diskurs zu den unterschiedlichen Herausforderungen an den Brandenburger Wohnungsmärkten mit der privaten und kommunalen sowie genossenschaftlichen Wohnungswirtschaft initiiert werden. Der Teilnehmerkreis setzt sich aus unterschiedlichen Akteuren der Fachöffentlichkeit zusammen (v.a. Kommunalvertreter, Wohnungswirtschaft), ca. 150-180 Teilnehmer. Mögliche Veranstaltungsorte: MIL oder IHK Potsdam. Die Bündnismitglieder verständigen sich darauf, dass die Wohnkonferenz nicht nur einen reinen informatorischen Charakter haben soll, sondern auch den Rahmen für Austausch und Kommunikation bieten sollte (z.B. Arbeitsgruppen, Best-Practice Beispiele: Was funktioniert in spezifischen Kontexten?). Welche landespolitischen Maßnahmen gibt es? Wo besteht noch Handlungsbedarf? Welche Aufgaben ergeben sich daraus an das Land? Was sind die bisherigen Ergebnisse der Bündnisarbeit? Welche Impulse ergeben sich aus der Wohnungsbaukonferenz für die Weiterarbeit im Bündnis? In Abstimmung mit den Bündnismitgliedern entwirft die Geschäftsstelle ein Veranstaltungskonzept.

TOP 8: AG Wohnraumförderung

Ziel der Arbeitsgruppe war es, eine Beschlussempfehlung für die Lenkungsrunde zu erarbeiten. Das Land Brandenburg sollte vor dem Hintergrund der Niedrigzinsphase die Bereitstellung der Zuschussförderung erhöhen, auch in Regionen jenseits des Berliner

Umlands. Die Verpflichtung zur Anwendung des öffentlichen Vergaberechts sollte aus den Förderrichtlinien gestrichen werden, da das private Investoren abschreckt (sehr komplex). Im Umland von Berlin sollte ein größeres Gewicht auf den Neubau als auf die Modernisierung von Bestandswohnungen gelegt werden (hoher Zuzug, zusätzlicher Wohnraum wird hier benötigt!). Der Solidarpakt läuft bald aus, damit fallen Mittel aus dem Entflechtungsgesetz weg. Das Bündnis für Wohnen soll bei der Landespolitik darauf hinwirken, dass die Entflechtungsmittel kompensiert werden. Die Landesregierung wird gebeten, ein brandenburgisches Wohnraumförderungsgesetz zu erstellen (*Anm.: Das Förderungsgesetz wird voraussichtlich zum 01.01.2019 verabschiedet*). Es fand zudem ein gemeinsamer Termin mit der ILB zum Thema Bestandsförderung statt. Hier wurden Berechnungen vorgestellt, welche Miethöhen sich aus welchen Darlehensanteilen ergeben. In einem weiteren Termin mit der ILB am 23.03.2018 wird es um das Thema Zuschussförderung, Varianten der Förderrichtlinien und um die Aufzugsförderung gehen. An Modellen soll durchgerechnet werden, welche Förderung für spezifische Miethöhen erforderlich ist.

Die Präsentation befindet sich im Anhang und kann im internen Bereich der Website heruntergeladen werden (siehe Anhang **D**).

TOP 9: AG Baukosten

In der Arbeitsgruppe wurde die Brandenburgische Bauordnung mit der Musterbauordnung abgeglichen, um Kostensenkungspotenziale zu identifizieren. Im Ergebnis zeigte sich, dass hier kaum Gestaltungsspielräume bzw. große Kostensenkungspotenziale bestehen. Es wurde in diesem Zusammenhang darauf verwiesen, die Auswirkungen von Beschlüssen der Kommunalpolitik auf die Wohnkosten kritisch zu reflektieren.

TOP 10: Sonstiges, Ausblick

Die nächste Bündnis-Sitzung beschäftigt sich mit dem Thema "Städte der 2. Reihe". Der Begriff "Städte der 2. Reihe" wird in unterschiedlichen Zusammenhängen genutzt, z.B. im LEP oder im "Wohnungspolitischen Kompass". Im Bündnis wurde sich darauf verständigt, dass es sich bei den "Städten der 2. Reihe" um Orte handelt, die mit dem ÖPNV von Berlin innerhalb von in etwa 45 bis 60 Minuten erreichbar sind. Darunter fallen jedoch nicht nur die zentralen Orte, sondern z.B. auch Müncheberg. Da zur nächsten Werkstatt nicht alle Kommunen eingeladen werden können, sollten thematische oder räumliche kommunale Cluster gebildet werden, die dann stellvertretend zur Werkstatt eingeladen werden (z.B. zentrale Orte und nicht zentrale Orte). Ein Ziel der Werkstatt ist es herauszufinden, wie diese Städte als Wohnstandorte attraktiv werden können.

Die nächste Werkstatt findet vor der Sommerpause Ende Juni/Anfang Juli statt. Das MIL prüft mögliche Termine und stimmt diese mit den Bündnismitgliedern ab.

Im internen Bereich der Internetseite des Bündnisses wird kontinuierlich neues Material hinzugefügt. Passwort: MILintern2017

TOP 9: Abschluss

Auftraggeber: Ministerium für Infrastruktur und Landesplanung des Landes Brandenburg (MIL)
Auftragnehmer: RegioKontext (projektteam_buendnis@regiokontext.de)

Elfi Heesch bedankt sich für die offene und konstruktive Diskussion.

Anhang

- A Mehr bedarfsgerechter bezahlbarer Wohnraum
- B Wohn(T)räume - Untersuchung zur Bezahlbarkeit des Wohnens in Sachsen
- C Definition Bezahlbarkeit Potsdam RegioKontext
- D Aktueller Stand AG Wohnraumförderung**