
Bündnis für Wohnen in Brandenburg

03.06.2020, 10:00 – 14:00 Uhr, Ministerium für Infrastruktur und Landesplanung

Ergebnisprotokoll der 10. Werkstatt

Teilnehmer:innen MIL / Gäste / Geschäftsstelle:

MIL: Elfi Heesch, Jörg Finkeldei, Julia Nieß
RegioKontext: Katharina Enders (Protokoll), Arnt von Bodelschwingh
Gäste: keine

Teilnehmer:innen Bündnis:

- Daniel Anger (Bauindustrieverband Ost)
- Thomas Herrschelmann (Fachgemeinschaft Bau Berlin und Brandenburg)
- Janna Lenke (Städte- und Gemeindebund Brandenburg)
- Dr. Heike Liebmann (Städteforum Brandenburg)
- Dr. Jörg Lippert (Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen – BBU)
- Kathrin Mölneck (Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen – BBU)
- Helmut Roschkowski (Haus & Grund Brandenburg)
- Christopher Weiß (BFW Landesverband Berlin / Brandenburg)
- Frank Zimmermann (Brandenburgische Architektenkammer)

TOP 1: Begrüßung

Elfi Heesch (MIL) begrüßt die Bündnismitglieder zur 10. Werkstatt. Daniel Anger vom Bauindustrieverband Ost, der diesen bis auf Weiteres im Bündnis vertreten wird, wird begrüßt und vorgestellt (bisher Sophie von Minckwitz).

Frau Heesch weist darauf hin, wie wichtig ein vertrauensvoller Austausch in diesen besonderen Zeiten ist. Sie lädt die Bündnismitglieder daher ein, sich über die Erfahrungen und Auswirkungen der Corona-Pandemie auszutauschen. Frau Heesch skizziert den weiteren Ablauf der Werkstatt.

TOP 2: Ablauf, Protokoll der letzten Sitzung

Arnt von Bodelschwingh (RegioKontext) begrüßt die Teilnehmenden und weist auf den Ablaufplan hin. Das Protokoll wird mit dem Hinweis auf eine Korrektur (Teilnahme von Dr. Rainer Radloff) angenommen.

TOP 3: Aktuelles aus dem MIL

Jörg Finkeldei (MIL) berichtet aus dem Ministerium für Infrastruktur und Landesplanung zur aktuellen Lage der Corona-Pandemie. Wichtigstes Augenmerk liegt hierbei auf dem Schutz

der Mieter und Mieterinnen, aber auch der Vermieter und Vermieterinnen (auch bei Einzelvermietungen), falls die Miete ausfällt. Das MIL steht in engem Austausch mit den anderen Bundesländern, um schnell Lösungen zu finden. Bisher wird aus anderen Bundesländern noch von keinen großen Schwierigkeiten berichtet. Bundesweit zeigt sich, dass Wohngeld und ALG II vorerst ausreichen, um in diese Situation aufzufangen. Mieterinnen und Mieter sind derzeit noch in der Lage, ihre Miete zu bezahlen, es sind nur wenige Fälle des Mietausfalls bekannt. Im Hinblick auf das operative Handeln des MIL und das Fördergeschehen wurde zwar Personal bei der ILB aus dem Bereich der Wohnraumförderung abgezogen, um Soforthilfen bewilligen zu können, dennoch können die Anträge bei der Wohnraumförderung bearbeitet werden. Auch bei der Bearbeitung von Wohngeldanträgen sind derzeit keine Verzögerungen bei der Bearbeitung gemeldet worden. Das MIL steht im engen Austausch mit den Wohngeldstellen. Beim sozialen Wohnungsbau gibt es bislang keine Änderung bei der Antragslage, kein potenzieller Antragsteller hat bislang einen Antrag zurückgezogen. Das MIL geht davon aus, dass das Bewilligungsvolumen von ca. 200 Mio. EUR ausbewilligt werden kann. Auch für das kommende Jahr ist die Antragstellung gut.

Weitere Informationen aus dem MIL beziehen sich auf die Förderkulissen der Kommunen. Bisher waren INSEK oder WUS notwendig für eine Förderkulisse, nun gibt es den Ansatz, auch ein Förderprogramm für Flächennutzungspläne zu entwickeln, um die Kommunen flexibler in der Nachsteuerung auch bei den Kulissen zu machen. Des Weiteren möchte das MIL ein Wohnungsmarktbeobachtungssystem in Zusammenarbeit mit der ILB und externen Anbietern implementieren, um bessere Aussagen über den Wohnungsmarkt in Brandenburg treffen zu können.

TOP 4: Aktuelle Lage: Corona-Pandemie

Aufgrund der Corona-Pandemie und deren weitreichenden Folgen wird dieses Thema auch in der Werkstatt aufgegriffen. Der Gedankenaustausch gilt den Auswirkungen, die diese Situation auf die Mitglieder des Bündnisses und insbesondere das Wohnen hat und den sich daraus ergebenden Herausforderungen. Einleitend berichtet Arnt v. Bodelschwingh (RegioKontext) von der Zusatzfrage des IBB Wohnungsmarktbarometers, die sich auf die Corona-Pandemie bezieht. Demnach erwarten die bislang ca. 140 Befragten u.a. steigende Wohnkostenbelastungen, ein leicht sinkendes Investitionsgeschehen und einen Rückgang der Bauanträge.

Dr. Jörg Lippert (BBU) stellt in einem Kurzvortrag die aktuelle Befragung der BBU-Mitglieder vor. Allgemein lässt sich feststellen, dass die Wohnungswirtschaft weit weniger betroffen ist als andere Wirtschaftsbereiche. Dennoch darf nicht vergessen werden, dass viele Kleinvermieterinnen und -vermieter häufig keine großen Rücklagen haben und daher auf die Mietzahlungen angewiesen sind. Eine Möglichkeit zur Abhilfe könnte hierbei auch die vom BBU aufgrund der Pandemiefolgen geforderte Verlängerung der in §48 der Brandenburgischen Bauordnung festgesetzten Frist zur Rauchwarnmelderausstattung der Wohnungsbestände bis zum 31. Dezember 2020 um drei bis sechs Monate sein. Da es sich bei der Vorstellung der Abfrage um noch unveröffentlichte Ergebnisse handelt, können diese nur exklusiv in der Sitzung gezeigt werden. Nach der Veröffentlichung wird die Präsentation aber im internen Bereich der Bündnis-Webseite zugänglich sein. Diese Abfrage war die zweite dieser Art, eine dritte ist geplant, um auch eine langfristige Abschätzung der Situation vornehmen zu können.

Kathrin Mölneck (BBU) berichtet von der Situation bei der Vermietung, dass Unternehmen teilweise sehr pragmatische Lösungen in der gegebenen Situation fanden, beispielsweise wurde auch mal ein Mietvertrag durch das offene Fenster unterschrieben. Besichtigungen wurden mit Mundschutz und Desinfektionsmittel weiter durchgeführt, verstärkt auch digitale Wohnungsbesichtigungen angeboten, größere Unternehmen konnten 360-Grad-Videos anbieten. Viele Geschäftsstellen waren temporär geschlossen. Einige Unternehmen hätten die Corona-Krise genutzt, um auf einen stärkeren Einsatz von digitalen Lösungen in der Vermietung umzustellen, was sich jedoch als ein langwieriger Prozess erweise. Kathrin Mölneck konstatierte allerdings auch spürbare Unterschiede zwischen dem Metropolenraum und „der Fläche“.

Weitere Einschätzungen zu den Auswirkungen der Corona-Krise auf die Tätigkeitsbereiche der Bündnispartner gehen insbesondere der Frage nach, wie mit den damit verbundenen Herausforderungen und aktuellen Anforderungen umgegangen wird. Ein Problem stelle beispielsweise die höhere Anwesenheit der Mieterinnen und Mieter in der Wohnung dar, da der Zugang zu den Wohnräumen für Handwerksbetriebe hierdurch verhindert bzw. erschwert wird (Zugangsverweigerung wegen Infektionsgefahr). Die Unternehmen haben im Hinblick auf vermehrte Anwesenheit auf größere geplante Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen verzichtet und diese nach hinten verschoben. Vieles davon müsse jetzt aufgeholt werden. Auch die schwierige Situation der Gewerbetreibenden wird angesprochen. Gerade für das Gewerbe, aber auch allgemein in Bezug auf das Wohnungswesen, werden sich die eigentlichen Auswirkungen wohl erst Ende des Jahres zeigen.

Dr. Heike Liebmann (Städteforum Brandenburg) verweist darauf, dass in den vergangenen Jahren große Anstrengungen für die Belebung der Innenstädte unternommen wurden und es nun fraglich ist, welche Auswirkungen die Corona-Pandemie gerade auf den kleinen stationären Handel hat. Für die intensive Arbeit der Belebung der Innenstädte werde die Corona-Krise absehbar einen Rückschlag bedeuten. Dr. Liebmann erwartet, dass die großen Herausforderungen erst noch kommen. Für das Städteforum Brandenburg stellt sich auch die Frage, wie sich eine Haushaltssperre für die Städte auswirken und wie sich bspw. der Abruf der Städtebaufördermittel in nächster Zeit entwickeln wird. Der Fokus müsse auch darauf liegen, dass Städte Orte des sozialen Zusammenhaltes sind. Die soziale Spaltung beziehungsweise das „Zurückbleiben“ von Wohnadressen könne an Schärfe gewinnen. Aus dem Bündnis heraus wird der Vorschlag eingebracht, Innenstädte als Thema in einer Bündnis-Werkstatt aufzugreifen.

Thomas Herrschelmann (Fachgemeinschaft Bau Berlin und Brandenburg) berichtet von einer Blitzumfrage Ende April in Berlin und Brandenburg. Zu diesem Zeitpunkt war die aktuelle Auftragslage noch gut, es wurde aber bereits ein Einbruch der Aufträge erwartet (in Berlin stärker als in Brandenburg). In Berlin mussten wesentlich mehr Unternehmen auf Kurzarbeit zurückgreifen, und auch beim Genehmigungsgeschehen (auch zur Baustelleneinrichtung) wurden hauptsächlich in Berlin vermehrt Hindernisse im Zuge der Corona-Pandemie festgestellt. Ansonsten gelang in vielen Unternehmen der Wechsel ins Homeoffice. Aus dem Bauhandwerk, auch mit ausländischen Angestellten, wurden keine großen Probleme berichtet. Ein weiteres Problem stellt der Fachgemeinschaft Bau zufolge aktuell die mangelnde Erreichbarkeit der Verwaltungen dar. In diesem Zusammenhang gab es aus dem Bündnis heraus den Vorschlag, die Diskussion um die Privatisierung von Baugenehmigungen (ähnlich wie beim Brandschutz)

im Bündnis aufzugreifen. Bezogen auf das Wohngeld teilt Julia Nieß (MIL) mit, dass seitens des Landes Brandenburg beim Wohngeld sichergestellt wurde, dass die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter auch von zu Hause aus arbeiten können und so Ausfälle vermieden werden konnten.

Helmut Roschkowski (Haus & Grund Brandenburg) legt dar, dass in seinem Verband derzeit kein akuter Handlungsbedarf verzeichnet wird, aber Brandenburg auch nicht mit Ballungszentren zu vergleichen sei. Der Bundesverband hat eine Handreichung herausgegeben, die unter anderem auch bei der Wohngeldbeantragung Unterstützung bietet. Dass nach einer bundesweiten Umfrage ca. 16 Prozent der Mieterinnen und Mieter keine Miete mehr bezahlen können, kann er nicht bestätigen. Die Mitglieder des Verbandes signalisieren im Moment noch, dass es keine großen Probleme gibt. Die Unsicherheit, wie sich die Lage in den kommenden Monaten entwickeln könnte, ist aber groß. In einer sich anschließenden Diskussion wird angemerkt, dass allgemein die Betroffenheit in Brandenburg wohl weniger ausgeprägt sei als in Berlin.

Dr. Rainer Radloff (Deutscher Mieterbund Land Brandenburg) ließ stellvertretend mitteilen, dass sich durch Corona die Wohnkostenbelastung für einen Teil der Haushalte absehbar erheblich verschärfen wird. Dies wird vor allem Mieterhaushalte betreffen, deren Einkommen durch Kurzarbeit, Arbeitslosigkeit oder Wegfall der Einkommen aus Selbstständigkeit sein. Gemeinsam mit dem BBU hat der Mieterschutzbund schon frühzeitig Hilfsfonds bzw. Solidarfonds Wohnen gefordert. Um die Spätfolgen der Corona-Pandemie abzuschwächen, wird die Verlängerung der KappGrenzV und der „MietpreisbrV“ als erforderlich angesehen. Der Beratungsbedarf hat seit April deutlich zugenommen und es wird erwartet, dass es ab Juni zu einer weiteren Steigerung kommt. Die persönliche Rechtsberatung der Beratungsstellen wurde auf telefonische, E-Mail oder Online-Beratung umgestellt.

Janna Lenke (Städte- und Gemeindebund Brandenburg) zufolge wird die Corona-Pandemie die Kommunen mittel- bis langfristig stark treffen. Sie erinnert daran, dass Kommunen handlungsfähig bleiben müssen, da sich andernfalls Kettenreaktionen auch für andere Bereiche ergeben können, und verweist darauf, dass die Finanzen der Kommunen einer allgemeinen Umfragen zufolge als recht unsicher bewertet werden, da sie stark von den Gewerbeeinnahmen abhängen. Aktuell werden bis zu 25 Prozent Rückgang erwartet, wodurch massive Auswirkungen spürbar wären. Absehbar würden Haushaltssperren oder Haushaltssicherungsverfahren auf einige Kommunen zukommen. Die Gemeinden und Verwaltungen haben versucht, so gut wie möglich das laufende Geschäft weiter zu führen und in den letzten zwei Monaten auch angefangen, verstärkt auf digitale Lösungen umzusteigen.

Christopher Weiß (BFW Landesverband Berlin / Brandenburg) berichtet darüber, dass die Privatwirtschaft Corona auch als Chance begreift und sich dadurch neue und andere Nutzungsarten ergeben könnten. Es wird insbesondere über Dezentralisierung, Tourismus und die Verknüpfung von Leben und Arbeiten neu nachgedacht – auch als Chance für die Entwicklung von Innenstädten und für Städte der zweiten oder auch dritten Reihe.

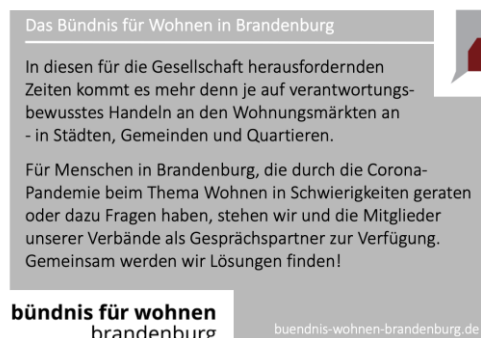
Auf die Frage danach, was aus dieser ersten Welle der Pandemie gelernt werden und was das Bündnis für die kommende Zeit mitnehmen könne, gab es verschiedene Hinweise, zum Beispiel hinsichtlich der Sicherung der Handlungsfähigkeit der Kommunen. Auch müsse sich

das Bündnis vor allem auf die Grundsatzarbeit konzentrieren und beispielsweise die Entwicklung und weitere Ausgestaltung der Grundsteuer im Blick behalten. Bezüglich der Verwaltung wurde darauf hingewiesen, dass die Entbürokratisierung weiter vorangetrieben werden müsse. Auch angemerkt, dass die Qualitätsanforderungen im Städtebau beibehalten werden sollten. Im Hinblick auf die Städtebauförderung könne zudem geprüft werden, ob die Städtebauförderung mit einem verringerten kommunalen Eigenanteil erfolgen könne, beispielsweise generell mit 10 Prozent Eigenanteil, um die Kommunen zu entlasten. Die Anwesenden bewerten ein solches Angebot als ein positives Signal an die Kommunen. Das MIL weist darauf hin, dass es hierzu Vorgaben in der Verwaltungsvereinbarung Städtebauförderung zu den verschiedenen Programmen gibt. Ob eine generelle Absenkung möglich ist wird durch das MIL an die zuständigen Kolleginnen und Kollegen als Prüfauftrag weitergegeben.

Das MIL bittet um Rückmeldung zu weiteren Abfragen der Verbandsmitglieder des Bündnisses oder wenn sich abzeichnen sollte, dass es an irgendeiner Stelle zu Konflikten oder Schwierigkeiten im Zusammenhang mit den Auswirkungen der Corona-Krise kommen sollte.

Zusammenfassend zeigte die Diskussion im Bündnis, dass die Corona-Krise die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft bislang vergleichsweise nur gering betrifft. In Brandenburg erweist sich die Lage zudem entspannter als etwa in Berlin. Tiefgreifende Auswirkungen, etwa bedingt durch geringere Einkommen der Mieterhaushalte, sind noch nicht absehbar. In der Bauwirtschaft ergeben sich derzeit vor allem organisatorisch-logistische Erschwernisse, auch im Zusammenspiel mit der öffentlichen Verwaltung und z.T. in den Lieferketten. Ein regelrechter Einbruch wird (noch) nicht festgestellt. Für eine Bewertung aus Sicht der Kommunen ist es derzeit noch zu früh, die eigentlichen Folgen werden erst mittel- und langfristig sichtbar. Es besteht Einvernehmen darüber, dass in der aktuellen Situation Signale der Stabilität wichtig sind, etwa auch mit Blick auf Investitionen, die den teils harten Einbrüchen entgegenzustellen sind. Maßvolle Anpassungsreaktionen, die notwendige Handlungsspielräume erhalten, sind harten Einschnitten vorzuziehen, um das Erreichte der letzten Jahre nicht zu gefährden.

Im Anschluss wurde auf das Kurzstatement des Bündnisses eingegangen, das als „Twitter-Kachel“ über die sozialen Medien gestreut werden konnte. Es gab eine große Zustimmung im Bündnis zu Umsetzung und Ablauf eines solchen Kurzstatements. Es wurde darüber diskutiert, ob und wie eine solche Öffentlichkeitsarbeit fortgesetzt werden könnte. Die Bündnismitglieder sprachen sich dafür aus, dass mit Fingerspitzengefühl, ausreichend Rückmeldungen und Rücksprache mit dem MIL auch mit einer fehlenden Rückmeldung weniger Mitglieder solche Kurzstatements veröffentlicht werden können. Wenn es zu einem Veto eines einzelnen Mitglieds kommt, wird das Kurzstatement nicht umgesetzt. Ein weiteres Kurzstatement im Nachgang der 10. Werkstatt wäre möglich mit der Aussage, dass nach aktuellen



Das Bündnis für Wohnen in Brandenburg

In diesen für die Gesellschaft herausfordernden Zeiten kommt es mehr denn je auf verantwortungsbewusstes Handeln an den Wohnungsmärkten an - in Städten, Gemeinden und Quartieren.

Für Menschen in Brandenburg, die durch die Corona-Pandemie beim Thema Wohnen in Schwierigkeiten geraten oder dazu Fragen haben, stehen wir und die Mitglieder unserer Verbände als Gesprächspartner zur Verfügung. Gemeinsam werden wir Lösungen finden!

**bündnis für wohnen
brandenburg** buendnis-wohnen-brandenburg.de

Erkenntnissen die Betroffenheit der Branche bislang noch nicht groß ist und vor allem im Vergleich zu anderen Branchen kein akuter Grund zur Sorge besteht. Eine Gefährdung des Wohnungs- und Mietmarktes ist derzeit nicht gegeben. Es muss aber auch die weitere Entwicklung abgewartet werden.

TOP 5: Leitungsrunde 2020

Die nächste Leitungsrunde wird am 3. August 2020 stattfinden, eine offizielle Einladung mit Tagesordnung und Ablaufplan wird noch durch das Ministerbüro verschickt. Ein Entwurf des Positionspapiers (gemeinsame Erklärung) wurde erstellt und an das Bündnis zusammen mit der Einladung zur Werkstatt verschickt. Ziel des Papiers ist es, dem Gremium der Leitungsrunde das Programm des Bündnisses darzustellen. Einzelne Aspekte des Papiers wurden nochmals diskutiert. Julia Nieß (MIL) wird die genannten und abgestimmten Änderungsvorschläge, wie Anmerkungen zu Rechts- und Handlungsrahmen, Finanzierung der Wohnraumförderung und Zusammenhang von Wohnen und sozialem Zusammenhalt einarbeiten. Anschließend wird das Positionspapier an das Bündnis versendet.

TOP 6: Aktuelles

Die AG Wohnraumförderung tagt derzeit nicht, das MIL erwägt jedoch im Vorfeld einer Evaluierung der Förderrichtlinie eine Themen- und Schwerpunktsammlung zunächst in einem ersten Schritt mit der ILB und der B.B.S.M. (Einbringung aus Erfahrungen bei der Umsetzung der aktuellen Förderrichtlinie). Diese Themensammlung könnte dann in einem Workshop (zusammen mit den Bündnispartnern und einigen ausgewählten Kommunen und Wohnungsunternehmen) im Herbst 2020 vorgestellt und breit diskutiert werden. Die weitere Einbindung der Bündnismitglieder bei der Überarbeitung der Förderrichtlinie soll danach in gewohnter Weise stattfinden.

Der Bericht zur Evaluierung von Mietpreisbegrenzungsverordnung und Kappungsgrenzenverordnung liegt vor, ist aber noch nicht final abgestimmt. Mit einem schriftlichen Bericht werden die Bündnismitglieder nach Abschluss über die Ergebnisse informiert.

In Zusammenarbeit Prof. Dr. Theo Kötter ist vom MIL die Studie „Baulandmodelle im Brandenburger Maßstab“ erstellt worden. Eine 40-seitige Zusammenfassung dieser anspruchsvollen Studie soll nun als Handreichung für Gemeinden erarbeitet werden. Prof. Kötter könnte als Referent zum Thema Flächenmanagement ins Bündnis eingeladen werden.

Die auf der letzten Werkstatt definierten übergreifenden Themenkomplexe sollen (ggf. in temporären AGs) differenziert vorbereiten werden. Die AG Baukosten wird sich beispielsweise mit den Folge- und Wechselwirkungen der Bauordnung auseinandersetzen, sobald das Gesetz zur Änderung der Brandenburgischen Bauordnung umgesetzt ist. Gerade auch im Hinblick auf Qualität könnte hier eine temporäre Akzentuierung gesetzt werden. Dr. Jörg Lippert (BBU) wird in Abstimmung mit Jörg Finkeldei (MIL) dazu auch Kontakt zu Jan-Dirk Förster aufnehmen.

TOP 7: Sonstiges & Ausblick

Die nächste, 11. Werkstatt soll Anfang September stattfinden. Der erste Teil widmet sich der Grundsteuer. Kathrin Mölneck (BBU) stellt den Kontakt zu einem Referenten für einen externen Input her.

Die Bündnismitglieder äußern sich interessiert an dem Vorgehen zum Mietenmonitoring in Schleswig-Holstein. Auch das MIL befindet sich zurzeit in Gesprächen zum Aufbau eines Monitorings des Wohnungsmarktes in Brandenburg. Daher wird für den zweiten Teil Hilmar Müller-Teut, Analyst für den Wohnungsmarkt der IB Schleswig-Holstein, für einen Beitrag zum Mietenmonitoring angefragt. Gegebenenfalls wird die Sitzung verlängert, damit im Anschluss ausreichend Zeit bleibt für einen ausführlichen Austausch. Sollte der Referent keine Zeit haben, wird das Thema Mietenmonitoring auf die 12. Werkstatt verschoben und ein anderes Thema in Abstimmung mit dem MIL für den zweiten Teil der 11. Werkstatt gefunden.

Ein Termin „Bündnis vor Ort“ wird aufgrund der aktuellen Lage vorerst nicht geplant, sobald sich die Rahmenbedingungen ändern sollten, wird dies aber wieder bei Überlegungen zu kommenden Werkstätten berücksichtigt.

TOP 8: Verabschiedung

Jörg Finkeldei (MIL) verabschiedet die Anwesenden und bedankt sich bei den Mitgliedern für die Teilnahme und den anregenden Austausch.

Anhang

- A Rahmenpräsentation
- B Präsentation Mitglieder-Befragung des BBU zu den Auswirkungen von Corona (wird erst nach der Veröffentlichung im internen Bereich zugänglich sein)