
Bündnis für Wohnen in Brandenburg

30.09.2021, 10:00 – 14:00 Uhr

Ministerium für Infrastruktur und Landesplanung Brandenburg (Raum 420)

Henning-von-Tresckow-Straße 2-8, 14467 Potsdam

Ergebnisprotokoll der 13. Werkstatt

Teilnehmer:innen MIL / Geschäftsstelle:

MIL: Stefan Bruch, Jörg Finkeldei, Julia Nieß

Geschäftsstelle: Arnt von Bodelschwingh, Simon Wieland (RegioKontext)

Gäste: Timo Fichtner (GL), Hans-Jürgen Volkerding (LBV)

Teilnehmer:innen Bündnis:

- Thomas Herrschelmann (Fachgemeinschaft Bau Berlin und Brandenburg)
- Karin Uecker (Städteforum Brandenburg)
- Dr. Jörg Lippert (Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen – BBU)
- Philip Ney (Bauindustrieverband Ost e.V.)
- Lars Eichert (Haus und Grund Brandenburg e.V.)
- Christopher Weiß (BFW Landesverband Berlin/Brandenburg)

TOP 1: Begrüßung

Stefan Bruch – neuer Abteilungsleiter für Stadtentwicklung und Wohnen im MIL – begrüßt die Bündnismitglieder zur 13. Werkstatt. Das Bündnis existiert nun seit fast fünf Jahren. Trotz Corona-Pandemie ging die Arbeit des Bündnisses weiter. Die neuen digitalen Formate haben gut funktioniert, dennoch ist der persönliche Austausch wichtig. Die AG Wohnraumförderung hat ihre Arbeit wieder aufgenommen. Am 20. Oktober findet die Leitungsrunde statt. Die Geschäftsstelle hat sich um Austausch mit dem DMB Brandenburg bemüht. Auch unter dem neuen Vorstand ist eine Mitarbeit des Verbandes im Bündnis derzeit nicht gewünscht. Im MIL gibt es Überlegungen zu einer neutraleren Einbettung des Bündnisses innerhalb des Ministeriums.

TOP 2: Ablauf, Protokoll der letzten Sitzung

Arnt von Bodelschwingh begrüßt als Moderator die Bündnismitglieder und stellt die Tagesordnung vor. Zum Protokoll der letzten Sitzung gibt es keine weiteren Anmerkungen.



TOP 3: Aktuelles aus dem MIL

Hr. Finkeldei geht auf die Neuigkeiten aus dem MIL ein.

- Für die **Wohnraumförderung** stehen in diesem Jahr 166 Mio. EUR Fördervolumen zur Verfügung. Im Umfang von 136 Mio. EUR wurden bereits Anträge gestellt. Die Förderrichtlinie soll überarbeitet werden, dazu läuft derzeit die Abstimmung im MIL, die Verbände sollen anschließend beteiligt werden. Die neue Richtlinie soll möglichst noch in diesem Jahr verabschiedet werden.
- Die **Verwaltungsvereinbarung über die soziale Wohnraumförderung** wird derzeit zwischen dem Bund und den Ländern verhandelt. Offene Fragen umfassen u.a. die Laufzeiten, die Anforderungen sowie die Komplementierung mit Landesmitteln. Im Zusammenhang mit dem Klimapakete des Bundes beabsichtigt der Bund die **Finanzhilfen für eine Klimaschutzkomponente** insbesondere für energetische Maßnahmen um 1 Mrd. EUR aufzustocken, davon gehen ca. 30 Mio. nach Brandenburg. Hr. Bruch bittet die Bündnis-Mitglieder (und ihre Bundesverbände) um Rückmeldung und Impulse zu Verstärkung der Klimaschutz-Komponente in den Bereich der sozialen Wohnraumförderung. Was ist von den geplanten Maßnahmen langfristig sinnvoll (Bezahlbarkeit)?
- Für alle Richtlinien wurden **Eckpunkte** erarbeitet.
- Für die **Eigentumsförderung** und **Wohnraumanpassung** haben Abstimmungen auch mit den Bündnismitgliedern innerhalb der AG WRF stattgefunden.
- Zur **MietwohnungsbauRL** haben wir bereits eine informelle Sitzung der AG WRF durchgeführt. Einige der dort vorgetragenen Argumente werden derzeit nochmal für die Hausleitung aufgearbeitet.
- Nach **Abzeichnung durch die HL** werden wir die nächsten Arbeitsgemeinschaften mit den Bündnispartnern terminieren und den Entwurf der RL übersenden
- Das MIL ist mit dem MWFK in Gesprächen, um **Vorhaben zur Schaffung von Wohnraum für Studenten** gemeinsam zu unterstützen. Ziel ist es die Mittel des MWFK aus dem Zukunftsinvestitionsfonds mit Mitteln aus der Wohnraumförderung zu koppeln. Gestartet werden soll mit einem Pilotprojekt, welches die ProPotsdam als Fördernehmer realisiert und dann per Generalmietvertrag an das Studentenwerk Potsdam vermietet. Derzeit fehle hierfür noch die Zustimmung des Finanzministeriums. Ob es für die Umsetzung von Maßnahmen in diesem Zusammenhang eigenständiger Richtlinien bedarf oder die Inhalte in die vorhandenen Richtlinien integriert werden, ist im Hinblick auf die unterschiedlichen Fördergegenstände noch zu prüfen.
- Die **Strategie Stadtentwicklung und Wohnen** wurde durch das MIL verabschiedet. Bei Interesse kann das MIL die Strategie den Bündnispartnern vorgestellt werden. Hierfür wird eine Onlineveranstaltung vorgeschlagen. Die Bündnispartner bekunden hier zunächst kein Interesse mit Verweis auf eine vorherige Beteiligung im Verfahren.
- Der **LEP HR wurde im Rahmen einer Evaluierung** untersucht. Die Evaluation ist noch nicht abgeschlossen (vgl. Herbst). Die Ergebnisse werden anschließend



veröffentlicht. Damit sind auch Diskussionen um mögliche Anpassungen verbunden. Veränderungen des bestehenden Rechtsrahmens sind kurzfristig nur bedingt möglich.

- **Planungsrecht und Ausweisung von Bauland:** Vor zwei Wochen fanden die Brandenburger Baurechtstage statt. Über 500 TN on- und offline. Schwerpunkt: kommunale Planungshoheit, Ausweisung von Bauland.
- Im Sommer ist das **Baulandmobilisierungsgesetz** in Kraft getreten. Das „Dörfliche Wohngebiet“ ist neu in der Baunutzungsverordnung zur Entschärfung von Nutzungskonflikten auf dem Land. Eine Arbeitshilfe Mustereinführungserlass soll zeitnah veröffentlicht werden.
- Die **Arbeitshilfe Bebauungsplanung** wurde überarbeitet (Instrumente zur Schaffung von Bauland für die Kommunen). Mittel für die Planungsvorbereitung stehen im Haushalt des MIL bereit, wurden stark nachgefragt und sollen daher im kommenden Jahr erneut bereitgestellt werden. Schwerpunkt: Förderung der Schaffung von Flächennutzungsplänen sowie der Aufstellung von Bebauungsplänen für die soziale Wohnraumförderung.
- Der **FolgekostenSchätzer Wohnungsneubau** ([Link](#)) wurde überarbeitet. Bislang lag der Fokus auf den ortsabhängigen technischen Infrastrukturen. Die Weiterentwicklung nimmt nun auch Kostenabschätzung zu den sozialen Infrastrukturen in den Blick.
- Ein geodatenbasiertes **Tool für die Kommunen zur Erstellung eines Baulückenkatasters** soll entwickelt werden. Die Erstellung verzögert sich derzeit noch etwas. Ziel ist eine genauere Erfassung und damit potenziell auch Aktivierung von Baulücken im Innenbereich.
- Das **Windabstandsgesetz** befindet sich in der Ressortbeteiligung und soll möglichst noch in diesem Jahr eingebracht werden. Es sieht ein 1.000 m Abstand zur nächstliegenden Wohnbebauung vor. Dabei geht es um Wohnbebauung im Innenbereich, nicht im Außenbereich, da sonst die Ziele der Energiestrategie nicht erreichbar wären.
- Das MIL ist in die Erstellung des **Klimaplanes** eingebunden. Dieser Prozess steht noch recht weit am Anfang. Vorgesehen ist dabei auch eine Öffentlichkeitsbeteiligung. Bei Themen mit erhöhtem Wohnbezug werden die Verbände des Bündnisses explizit eingebunden.
- Am 26. November findet eine Veranstaltung des MIL zu **barrierefreiem Bauen** statt (Hybrid-Format). Einladung und Tagesordnung dazu werden von der Geschäftsstelle versendet.

Die **AG Wohnraumförderung** hat sich erneut konstituiert.

Die **AG Baukosten** hat Ende letzten Jahres getagt. Die Entwicklung von Baukosten steht weiterhin im Fokus. Es gab bereits in den letzten Jahren enorme Steigerung, die in diesem Jahr noch einmal stärker zu Tage treten.



Herr Dr. Lippert verweist in diesem Zusammenhang darauf, dass alle an der AG Beteiligten jeder Zeit Themen an ihn herantragen können. Er wird sich hinsichtlich der Befassung mit dem Folgekostenschätzers mit den AG-Mitgliedern in Verbindung setzen.

Zum Thema **Nebenkosten** gibt es neue Untersuchungen, Herr Eichert lädt in diesem Kontext zu einer Sitzung der AG ein.

TOP 4: Landesplanerisches Konzept: Entwicklung des Umfeldes der Tesla-Gigafactory Berlin-Brandenburg in Grünheide (Mark)

Timo Fichtner (GL) stellt Ergebnisse vor (siehe Präsentation, Anhang A).

In der anschließenden Diskussion geht es um Details zu den Verfügbarkeiten und der räumlichen Verteilung der Wohnungsbaupotenzialflächen. Eine aktive und nachhaltige Bodenpolitik könnte von Land und Kommunen betrieben werden, um Spekulation zu verhindern. Die im Konzept ausgewerteten Wohnungsbaupotenzialflächen sind digital und zentral erfasst, wurden jedoch bewusst nicht veröffentlicht, um Spekulation entgegenzutreten. In der Diskussion wird eingewandt, dass die Instrumente der landesplanerischen Steuerung und die Ausgestaltung von Angebot und Nachfrage am Markt zu Inkongruenzen führen könnten. Darüber hinaus wird über die Größe der verfügbaren Gewerbe(potenzial)flächen für – über Tesla hinausgehende – Gewerbeansiedlungen diskutiert. Die räumlichen Auswirkungen dieser Wachstumseffekte hängen in großem Maße von der Verfügbarkeit entsprechender Flächen ab. Die genauen Bedarfe lassen sich nur schwer prognostizieren. Die Aktivierung von Potenzialflächen – sowohl für Wohnen als auch Gewerbe – muss über die Planung hinaus auf der regionalen Ebene vorangetrieben, organisiert und evaluiert werden. Die Bündnis-Mitglieder appellieren hierzu an das Land: Bitte kümmert euch um einen entsprechenden Kümmerer!

TOP 5: Wohnungsmarktbeobachtung Land Brandenburg 2020 und Trends der Wohnungsmarktbeobachtung in Deutschland

Hans-Jürgen Volkerding (LBV) stellt zentrale Ergebnisse aus dem ersten Wohnungsmarktbeobachtung Land Brandenburg vor (siehe Präsentation, Anhang B).

Simon Wieland (RegioKontext) stellt Trends der Wohnungsmarktbeobachtung in Deutschland vor.

TOP 6: Vorbereitung Leitungsrunde 2021: Gemeinsame Erklärung

Der Entwurf für die „Gemeinsame Erklärung“ wird gemeinsam diskutiert. Die Geschäftsstelle erarbeitet auf dieser Basis eine neue Version und verschickt diese vorab an die Bündnis Mitglieder.

In der Leitungsrunde sollen alle Verbände die Gelegenheit bekommen zur Erklärung sowie der Arbeitsweise des Bündnisses Stellung zu beziehen. Darüber hinaus soll es einen kurzen Bericht der Geschäftsstelle geben. In der anschließenden (möglichen) Pressekonferenz können ggf. der Minister sowie zwei Bündnis Mitglieder für Fragen der Presse zur Verfügung (vgl. BBU sowie Städte- und Gemeindebund) stehen. Frau Nieß bittet um Rückmeldung zur Teilnahme der Verbände.



TOP 7: Sonstiges & Ausblick

Für die **nächste Werkstatt** wird ein Termin im November vorgeschlagen. Der Termin zwischen Geschäftsstelle und MIL abgestimmt und anschließend an das Bündnis übermittelt. Thema der Werkstatt ist „Digitalisierung und Infrastrukturen im Kontext Wohnen“. Vorschläge zu interessanten Beiträgen und Referent:innen können gern an die Geschäftsstelle gesendet werden. Spontane Ideen umfassen:

- Bündnis Schiene – langfristiges drei Stufen Modell
- Programm Breitbandausbau → Evaluierung?
- Niedrigschwellige Digitalisierung (Hinweis Hr. Brauner)
- Weitere Impulse aus Brainstorming

TOP 8: Verabschiedung

Anhang

- A Landesplanerisches Konzept: Entwicklung des Umfeldes der Tesla-Gigafactory Berlin-Brandenburg in Grünheide (Mark)
- B Wohnungsmarktbeobachtung Land Brandenburg 2020