



Bündnis für Wohnen in Brandenburg

09.11.2023, 09:30 – 13:30 Uhr

Ministerium für Infrastruktur und Landesplanung (MIL)
Henning-von-Tresckow-Straße 2-8, 14467 Potsdam

Protokoll der 22. Werkstatt

Teilnehmer:innen MIL / Geschäftsstelle:

- MIL: Matthias Bednasch, Britta Bieschke, Tanja Franke, Undine Klink, Kathleen Niedrig, Julia Nieß, Katja Nowak
- Geschäftsstelle: Arnt von Bodelschwingh, Katharina Enders, Leon Kesselhut (RegioKontext)
- Gäste: Dr. Stefanie Weidner (Architekturbüro Werner Sobek (Kopenhagen)) (digital zugeschaltet)
- Moritz Henes (Natural Building Lab, Technische Universität Berlin)
- Prof. a.D. Raoul Bunschoten (*Präsident Bauhütte 4.0*)

Teilnehmer:innen Bündnis:

- Matthias Brauner (BBU Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e.V.)
- Dr. Jörg Lippert (BBU Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e.V.)
- Kathrin Mölneck (BBU Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e.V.)
- Phillip Ney (Bauindustrieverband Ost)
- Frederik Schneider (BFW Landesverband Berlin/Brandenburg e.V.)
- Lars Eichert (Haus & Grund)

TOP 1: Begrüßung der Bündnis-Mitglieder

Tanja Franke eröffnet die 22. Werkstattsitzung des Bündnisses für Wohnen in Brandenburg und begrüßt die anwesenden Bündnismitglieder sowie die Gäste. Hierbei gibt sie einen Ausblick auf das heutige Thema „Nachhaltigkeit praxisgerecht gestalten“.

TOP 2: Ablauf, Protokoll der letzten Sitzung

Arnt von Bodelschwingh stellt den Ablauf der heutigen Sitzung vor. Er weist darauf hin, dass das Protokoll der vergangenen Werkstattsitzung vor Ort in Herzberg (Elster) nachgereicht wird. Anschließend übergibt er das Wort an die erste Referentin der heutigen Sitzung, Dr. Stefanie Weidner, vom Architekturbüro Werner Sobek.



TOP 3: Impuls: Wie wir in Zukunft wohnen und bauen sollten

Dr. Stefanie Weidner, Architekturbüro Werner Sobek (Kopenhagen) (digital zugeschaltet)

Die Inhalte von Frau Dr. Weidners Impuls können der angehängten Präsentation entnommen werden. Schwerpunkte liegen unter anderem auf der Nutzung von modularen Bauteilen, der Energieeffizienz von bestimmten Gebäudetypologien (mit Verweis auf die [Umsetzungsorientierte Machbarkeitsstudie Hamburg](#), welche u. a. in Kooperation mit RegioKontext entstanden ist) sowie auf dem Energieverbrauch von Bewohner:innen gut gedämmter Häuser.

Die anschließende Diskussion stellt die Frage nach Alternativen zum Neubau in den Fokus, wobei sich sowohl Frau Dr. Weidner als auch die Bündnismitglieder darüber einig sind, dass angespannte Wohnungsmärkte ohne Neubau nicht vollständig entlastet werden können. Im Zuge der Diskussion wird das Thema Wohnflächensuffizienz – insbesondere das Thema Wohnungstausch – erörtert. Hierbei werden vor allem fehlende Anreize, sich in Bezug auf die eigene Wohnfläche zu verkleinern, von den Bündnismitgliedern angesprochen. Der BBU verweist darauf, dass das verbandseigene Wohnungstauschprogramm in Berlin vor allem aufgrund von falschen Erwartungen an die Wohnungen (insb. in Bezug auf den Zustand der Wohnungen seitens der Mieter:innen) und aufgrund von mietpreisbezogenen Hürden nur eine geringe Erfolgsquote hat: In den vergangenen 5 Jahren wurden bei BBU-eigenen Wohnungstauschprogramm, welches ca. 360.000 Wohnungen umfasst, lediglich 500 Wohnungstausche vollzogen.

TOP 4: Impuls: Ressourcenangepasst Bauen

Moritz Henes, Natural Building Lab, Technische Universität Berlin

Herr Henes stellt verschiedene Projekte vor, welche in den vergangenen Jahren unter der Mitwirkung des Natural Building Lab der TU Berlin realisiert wurden. Hierzu gehören unter anderem ein Erweiterungsbau des Berliner Haus der Statistik, das Holzhochhaus „Woodscrapper Wolfsburg“ sowie ein Pavillon, welcher im Sommer 2023 aus bio-basierten und wiederverwendbaren Materialien auf dem Grundstück der Stiftung Großes Waisenhaus Potsdam errichtet wurde. Darüber hinaus nimmt die Präsentation den Umstand in den Fokus, dass es aufgrund erschwelter Rahmenbedingungen (wenige prozessrelevante Akteure vor Ort, erkrankte Wälder) schwierig ist, ökologisch nachhaltige Baustoffe wie etwa Holz in den erforderlichen Quantitäten direkt aus Brandenburg zu beziehen. Weitere Inhalte können der angehängten Präsentation entnommen werden.

In der anschließenden Diskussion erläutert Herr Henes, dass es sich bei dem Pavillon in Potsdam um eine drei- bis fünfjährige Zwischennutzung handelt. Die Frage kam auf, weshalb ein Gebäude wie der Woodscrapper in Wolfsburg, welcher einen hohen Anspruch an Nachhaltigkeit legt, über eine Tiefgarage verfügt, welche diesem Anspruch aufgrund von bauingenieursbezogenen Hürden nicht gerecht werden kann. Herr Henes verwies darauf, dass die Realisierung einer Tiefgarage die Vorgabe der Stadt war und kein Teil des Nachhaltigkeitskonzeptes des Woodscrapers ist. Aufbauend darauf wurde diskutiert, ob die Realisierung einer Tiefgarage und der damit entstehende CO₂-Fußabdruck eher dem Mobilitäts- und nicht zwangsläufig dem Bausektor zuzuordnen sei.



TOP 5: Das Projekt Bauhütte 4.0: Innovatives und nachhaltiges Bauen mit Holz

Prof. a.D. Raoul Bunschoten, Präsident Bauhütte 4.0

Prof. a.D. Raoul Bunschoten legt dar, dass das Ziel der Bundesregierung, jährlich 400.000 neue Wohnungen in Deutschland zu bauen und das gleichzeitige Erreichen der Klimaziele der Bundesregierung nur möglich sind, wenn in Zukunft mindestens ein Viertel der Wohnungen in Holzbauweise errichtet werden. Um die Umsetzung eines solchen Ziels zu prüfen, werden aktuell unter anderem im Zuge des Modellprojekts „Bauhütte 4.0“ auf dem ehemaligen Flughafengelände in Berlin Tegel mehrere Workshops mit allen Akteuren der Wertschöpfungskette für nachhaltiges Bauen durchgeführt. Ein Resultat hieraus ist – neben den Erkenntnissen zur Realisierbarkeit – eine Datenbank zur Verfügbarkeit von Holz in Brandenburg, welche darüber hinaus Auskünfte zu Kosten geben und so als Planungstool von der Bauwirtschaft genutzt werden kann. Die Freigabe der Präsentation steht noch aus.

In der anschließenden Diskussion wird vom Bündnis festgehalten, dass der Preis für das Bauen mit Holz sinken muss, andernfalls kommt ein großflächiger Einsatz von Holz als Baustoff für Bauunternehmen nicht infrage. Es wird darauf hingewiesen, dass modularer Holzbau zwar schneller als konventionelle Bauweisen ist, durch die hohen Preise der Einsatz von Holz jedoch bisher nicht wirklich infrage kommt. Herr Prof. a.D. Bunschoten betont, dass gerade durch die Modellprojekte und die daraus resultierenden Learnings sowie die Anwendung des von ihm vorgestellten Planungstools der Preis in Zukunft sinken könnte. Darüber hinaus muss die Politik mehr Fördermittel für den Bau von Gebäuden aus Holz zur Verfügung stellen. Die Teilnehmenden des Bündnis halten dabei fest, dass es einer klaren politischen Kommunikation bedarf, dass hohen Kosten für das Errichten von Holzbauweise-Gebäuden aktuell vor allem durch die Mieter:innen getragen werden; die Kosten für den Klimaschutz jedoch nicht allein bei den Mietenden liegen darf.

TOP 6: Aktuelles aus dem Bündnis und den Arbeitsgruppen

Die **AG Wohnraumförderung** berichtet von einer Sitzung im Sommer 2023. Auf ihr wurden die neuen Wohnraumförderrichtlinien diskutiert. Aktuell befinden sich alle Richtlinien im Beteiligungsprozess, Ende November 2023 soll dieser Prozess jedoch bereits abgeschlossen sein. Im Dezember 2023 erfolgt dann die Veröffentlichung der Richtlinie Ergebnisse des Beteiligungsprozesses, ausgenommen hiervon ist die Eigentumsförderrichtlinie. Diese befindet sich im gleichen Prozess, allerdings mit einer Verzögerung von ca. vier Wochen.

Der BfW berichtet, dass seine Mitgliedsunternehmen zum Teil Probleme damit haben, Geflüchtete in Ihren Immobilien unterzubringen. Grund hierfür seien vor allem bauordnungsrechtlichen Hürden wie etwa nicht genehmigungsfähige Umnutzungen von Immobilien zu Wohngebäuden. Ein Grund für ausbleibende Genehmigungen seien etwa Stellplatzanforderungen. Frau Nieß sagt zu, im Nachgang der Sitzung Änderungsbestrebungen zur Städtebauförderung in Bezug auf die Aufwertung von Beständen (auch von Unterkünften für Geflüchtete) innerhalb des MIL weiterzureichen.

Das Thema wird auch für die Konzeption des Arbeitsprogrammes 2024 vorgemerkt. Abschließend wird darauf verwiesen, dass Geflüchtete nach der Unterbringung in einer Not- oder Sammelunterkunft meist in die Bestände der kommunalen Wohnungsunternehmen einziehen, vereinzelt auch in Genossenschaftswohnungen. Dies drückt bei vielen (kommunalen) Wohnungsbauunternehmen – neben der hohen Sterblichkeit von älteren



Mieter:innen in den vergangenen Jahren – merklich den Altersdurchschnitt in der Struktur der Mietenden.

TOP 7: Arbeitsprogramm und Planung (auch Leitungsrunde) 2024

Arbeitsprogramm 2024

Die Bündnismitglieder formulieren folgende Themenvorschläge für das Arbeitsprogramm 2024:

- Demografische Entwicklung: Inwiefern kann der Zuzug von Geflüchteten den demografischen Wandel / die hohe Sterblichkeit in Deutschland ausgleichen? Inwiefern verjüngt der Zuzug von Geflüchteten die Mieter:innenstruktur in Deutschland? Hierzu bietet RegioKontext an, den von ihnen angefertigten und zu diesen Fragen passenden Wohnungsmarktbericht des Landes Niedersachsen vorzustellen. Der Thematik zu Geflüchteten lässt sich auch in einer digitalen Sitzung zuwenden.
- Zensusdaten und Bevölkerungsentwicklung in Brandenburg, ggf. im Dialog mit LBV.
- Wohnflächensuffizienz: Welche Narrative existieren abseits einer „Verteufelung“ des Einfamilienhauses? Wie kann mit Einfamilienhaussiedlungen in Zukunft sinnvoll umgegangen werden? Stichworte hierfür sind unter anderem das Projekt MetamorphHouse und der „verdeckter Leerstand“.
- Städtebauförderung insbesondere in Bezug auf die Wiederbebauung von Rückbauflächen: Der BBU erläutert das Problem, dass bis vor ca. 15 Jahren der Abriss gefördert wurde und nun in ähnlich hohem Maße der damaligen Förderung die Rückbauflächen neubebaut werden müssen. Dies ist jedoch in bestimmten Fällen nicht möglich, beispielsweise dann, wenn der Abriss von Geschosswohnungsbau gefördert wurde und auf der Rückbaufläche nun Einfamilienhäuser entstehen sollen. Der Punkt wird im Nachgang der Sitzung vom Referat von Frau Kuenzer beantwortet und die Antwort durch Frau Nieß an die Bündnismitglieder weitergeleitet – insbesondere mit der Information, wann eine Lösung für dieses Problem ausgearbeitet wird.
- Wie verhalten sich Bewohner:innen von Einfamilienhäusern aber auch Mieter:innen in Mehrfamilienhäusern in Bezug auf den Konsum von Energie? Thema: Nachhaltigkeit und Nutzer:innenverhalten. Dieses Thema könnte auch von der AG Nebenkosten aufbereitet werden.

Herr Bednasch von der die Kompetenzstelle nachhaltiges Bauen des MIL bietet an, auch in Zukunft zu den passenden Themen mit dem Bündnis zusammenzuarbeiten.

Weitere Themenvorschläge für das Arbeitsprogramm 2024 können an Frau Nieß und an die Geschäftsstelle (RegioKontext) bis Ende des Jahres 2023 übermittelt werden.

Leitungsrunde 2024

Die anwesenden Bündnismitglieder sind sich darüber einig, dass die Leitungsrunde 2024 idealerweise kurz vor der nächsten Landtagswahl stattfinden sollte. Frau Nieß schlägt dem



neuen Minister diesen Zeitraum vor. Ein genauer Zeitpunkt sollte darüber hinaus zeitnah bestimmt werden.

TOP 8: Sonstiges & Ausblick

Herr Bodelschwingh leitet die Nachlese für die Bündniswerkstatt vor Ort in Herzberg (Elster) ein. Hierzu berichtet Herr Brauner über den sehr guten Besuch in Herzberg (Elster) und über das Programm „Summer of Pioneers“, welches erfolgreich viele junge und kreative Menschen in die Kommune gelockt hat. Weitere Infos zum Inhalt des Summer of Pioneers sowie zu den weiteren Beiträgen können dem Protokoll der vergangenen Bündnissitzung vor Ort in Herzberg (Elster) entnommen werden. Es wird angesprochen, dass in Herzberg nur sehr wenige Bündnismitglieder teilgenommen haben, worunter insbesondere die Außenwirkung des Bündnisses leidet. Es wird daran erinnert, dass bei Terminkollisionen Vertreter:innen durch die Bündnismitglieder benannt werden können.

Aus dem Parlament wurde die Frage an das Bündnis herangetragen, warum keine Wohlfahrtsverbände im Bündnis vertreten sind. Es wird darauf hingewiesen, dass der Verbraucherschutz bereits eingeladen wurde, nach einem einmaligen Erscheinen jedoch aus eigenen Stücken kein weiteres Mal an den Bündnissitzungen teilgenommen hat. Die Befugnis, weitere Mitglieder in das Bündnis mit aufzunehmen, obliege der Leitungsrunde.

Aus dem Parlament wurde ebenfalls an das Bündnis die Bitte gerichtet, die Vergesellschaftung von Wohnungsbeständen zu diskutieren. Es wird seitens des Bündnisses darauf hingewiesen, dass über die soziale Wohnraumförderung alle Bevölkerungsschichten berücksichtigt werden. Darüber hinaus betont das MIL, dass durch die kommunalen Wohnungsunternehmen und Wohnungsgenossenschaften bereits ein gutes Korrektiv für bezahlbares Wohnen am Markt existiert. Eine Vergesellschaftung von Wohnungsbeständen wird von den Mitgliedern daher als nicht zielführend angesehen.

Abschließend wird angemerkt, dass dieses Jahr noch eine digitale Sitzung des Bündnisses zum Thema Klimaschutz und Wohnkosten stattfinden wird (Termin wird im Nachgang der Sitzung eruiert/ der Termin wurde in Abstimmung mit den Mitgliedern auf den 08.12.2023 festgesetzt). Im Zuge der Sitzung werden insbesondere die Ergebnisse der Klimastudie des BBU sowie die Ergebnisse der Umsetzungsorientierten Machbarkeitsstudie zum Klimaplan Hamburg vorgestellt.

TOP 9: Verabschiedung

Frau Franke verabschiedet die Bündnismitglieder und bedankt sich noch einmal abschließend bei den Referent:innen für die interessanten Impulse und bei den Teilnehmenden für die gute Diskussion.

Anhang

A: Wie wir in Zukunft wohnen und bauen sollten

Dr. Stefanie Weidner, Architekturbüro Werner Sobek (Kopenhagen)

Umsetzungsorientierte Machbarkeitsstudie Hamburg: online unter:

<https://www.hamburg.de/contentblob/17012714/497dd54349da726739e02eb93e7b6de5/data/klimaschutzziele-wohngebaeude.pdf>

B: Ressourcenangepasst Bauen

Moritz Henes, Natural Building Lab, Technische Universität Berlin

C: Wertschöpfungskette Wald zu Stadt – Bauen im urbanen Kontext mit biogenen Materialien (Freigabe noch ausstehend)

Prof. a.D. Raoul Bunschoten, Präsident Bauhütte 4.0