



# Bündnis für Wohnen in Brandenburg

14.06.2024, 10:00 – 14:00 Uhr

Ministerium für Infrastruktur und Landesplanung Brandenburg (Raum 420-423)  
Henning-von-Tresckow-Straße 2-8, 14467 Potsdam

## Ergebnisprotokoll der 24. Werkstatt

### Teilnehmer:innen MIL / Geschäftsstelle:

MIL: Stefan Bruch, Julia Nieß, Ronald Rüdiger, Simone Wegener, Katja Nowak, Tanja Franke, Rüdiger Schulz, Mathias Haufe

Geschäftsstelle: Simon Wieland, Katharina Enders, Leon Kesselhut (RegioKontext)

Gast: Maik Lindemann (Wohnraumagentur Göttingen), digital  
Peter Wegner (Verband Wohneigentum e.V.)  
Mariette Beyeler (MetamorpHouse), digital

### Teilnehmer:innen Bündnis:

- Janna Lenke (Städte- und Gemeindebund Brandenburg)
- Lars Eichert (Haus & Grund Brandenburg e.V.)
- Johannes Ginten (IHK Potsdam)
- Dr. Jörg Lippert (BBU Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen)

### TOP 1: Begrüßung

*Stefan Bruch, MIL*

Begrüßung der Teilnehmenden der 24. Werkstatt, insbesondere der drei Referent:innen. Herr Bruch führt im Rahmen seiner Begrüßung das Thema Wohnflächensuffizienz und Einfamilienhäuser (EFH) ein und betont, dass EFH bei der Ausweisung von Bauland von Brandenburger Kommunen nach wie vor eine zentrale Rolle spielen. Grund hierfür ist, dass das EFH von vielen Menschen als Altersvorsorge genutzt wird. Zusätzlich ist es als Wohnform in unserer Gesellschaft symbolisch stark aufgeladen: Für viele Menschen ist das Wohnen im eigenen Haus nach wie vor ein Lebenstraum.

### TOP 2: Ablauf / Protokolle

*Katharina Enders und Simon Wieland, RegioKontext*

Vorstellung des Ablaufs der heutigen Sitzung sowie der (teilweise digital dazugeschalteten) Referent:innen: Maik Lindemann, Leiter Fachbereich Planung, Bauordnung und Vermessung der Stadt Göttingen, leitet die in die Stadtverwaltung eingegliederte *Wohnraumagentur Göttingen* und wird ihre Arbeit im Zuge der heutigen Sitzung vorstellen. Die Agentur untersucht in stadtweiten Analysen die Potentiale von Eigenheimen und bieten den Bewohner:innen Beratungsangebote zur passgenauen Nutzung ihrer Wohnfläche an. Peter Wegner, Präsident des Verbandes Wohneigentum, wird über eine breit angelegte Befragung von



Wohnungseigentümer:innen und über das Potenzial von untergenutztem Wohnraum sprechen. Mariette Beyeler von *MetamorphHouse* wird darstellen, wie sich Einfamilienhäuser an neue Wohnbedürfnisse u. a. architektonisch anpassen lassen und welche Herausforderungen sowie entsprechende Lösungen sich bei der optionalen Nutzung von EFHs ergeben.

**TOP 3: Wohnflächensuffizienz – Wohnraumagentur Göttingen**

*Maik Lindemann, Fachbereich Planung, Bauordnung und Vermessung, Stadt Göttingen*

Herr Lindemann stellt dar, dass die Arbeit der Wohnraumagentur auf Analysen des gesamten Gemeindegebiets basiert. Er führt aus, dass das Verständnis der Wohnraumagentur in Bezug auf suffiziente Wohnraumentwicklung drei zentrale Aspekte umfasst: 1. Wohnungen und Wohngebäude, 2. Nachbarschaft und 3. Quartiere und Planung. Weitere Inhalte des Inputs, inklusive vier Thesen zu einer suffizienten Nutzung von Wohnraum, können der Präsentation entnommen werden, die diesem Protokoll angehängt ist.

In der darauffolgenden Diskussion wird über die größten Hemmnisse der selbstnutzenden Eigentümer:innen von Einfamilienhäusern gesprochen und warum diese nicht (unter-)vermieten möchten. Hierzu zählen neben persönlichen Argumenten auch die Angst vor Lärmbelästigung sowie große Unsicherheiten in Bezug auf die Finanzierung eines EFH-Umbaus sowie auf mietrechtliche Fragestellungen. Darüber hinaus erschweren baurechtliche Vorgaben einen Umbau vieler Eigenheime. An der (spontanen) Unterbringung von ukrainischen Geflüchteten aus der Zivilgesellschaft heraus kann jedoch gut abgelesen werden, wie viel sogenannter „unsichtbarer Wohnraum“ existiert. Ein weiteres zentrales Hemmnis für einen Umzug von EFH-Eigentümer:innen in eine kleinere Wohnung wird darin gesehen, dass die neue Wohnung sowohl bezahlbar als auch im unmittelbaren Umfeld der Eigenheim-Eigentümer:innen liegen sollte. Daher spielen wohnortnahe, vielfältige und vor allem konkrete Angebote in Eigentum und Miete eine große Rolle für ein gutes Gelingen.

Bezugnehmend auf das Thema (Um-)Bau wird aus dem MIL ergänzt, dass eine Beratungsstelle für bauliche Barrierefreiheit in Brandenburg geschaffen wurde, die in Kooperation mit der Architektenkammer des Landes Brandenburg für die am Bau beteiligten Akteure aufgebaut wird. Die Pilotphase der Beratungsstelle ist mit Unterzeichnung eines Kooperationsvertrages im April 2024 gestartet. Ziel ist es, dass Barrierefreiheit zukünftig beim Neubau „von Anfang an mitgedacht wird“, da der nachträgliche Umbau einer Immobilie weitaus teurer ist.

**TOP 4: Teilen, Tauschen, Vermieten? Potential von wenig genutztem Wohnraum.**

*Peter Wegner, Verband Wohneigentum e.V.*

Herr Wegner stellt die Umfrageergebnisse dar, welche der Verband Wohneigentum e.V. unter seinen Mitgliedern durchgeführt hat: hochgerechnet wären deutschlandweit ca. 5,5 Millionen EFH-Haushalte generell dazu bereit, ihre Wohnfläche zu verkleinern, teilweise bestehen dazu jedoch erheblichen Bedenken. Unter der Annahme, dass 80 % dieser Hindernisse nicht ausräumbar sind, ergibt sich ein Potential von rund 1,1 Millionen EFH-Haushalten, die unter den aktuellen Gegebenheiten dazu bereit sind, ihre Wohnfläche durch Umzug oder Umbau zu



verkleinern. Weitere Aspekte des Inputs können der Präsentation entnommen werden, die im internen Bereich der Bündnis-Webseite einsehbar ist.

Die anschließende Diskussion dreht sich insbesondere um (miet-)rechtliche Aspekte und bauliche Vorschriften. Die Förderung des Umbaus sollte für eine gute Planungssicherheit langfristig angelegt sein. EFH-Eigentümer:innen müssen heute zudem häufig Beratungen in Anspruch nehmen, um Fördermittel für den Umbau zu beantragen. Es wird aufgezeigt, dass die emotionale Bindung und symbolische Bedeutung von EFHs nicht unterschätzt werden dürfen. Durch das Aufzeigen von gut funktionierenden Fallbeispielen kann den Eigentümer:innen die Angst vor einem Umbau oder Umzug in eine kleinere Wohnung in Verbindung mit einer Vermietung von nicht mehr benötigtem Wohnraum genommen werden.

#### **TOP 5: Wohnraum im EFH optimal nutzen**

*Mariette Beyeler, MetamorpHouse*

Frau Beyeler stellt dar, dass eine von den bewohnenden Eigentümer:innen getragene Innenentwicklung die Diversität von Siedlungen fördert. MetamorpHouse stellt die Frage, wie ältere Menschen in ihrem Eigenheim verbleiben können und dennoch der Generationenwechsel unterstützt werden kann. Darüber hinaus werden Suffizienz-orientierte Änderungen des schweizerischen Raumplanungsgesetz vorgestellt. Weitere Aspekte des Inputs können der Präsentation entnommen werden.

Im Bündnis wird anschließend die Frage der Kosten und mögliche Finanzierungswege der dargestellten EFH-Umbaumaßnahmen diskutiert. Des Weiteren wird über die nötige Kompromissbereitschaft gesprochen, die heutzutage mit Blick auf den Wunsch vom Haus mit Garten eventuell erforderlich ist und aus diesem einen Wunsch nach „Wohnung mit Garten“ oder „Wohnung in Haus mit Garten“ werden lässt. Dafür sind kulturell-gesellschaftliche Entwicklungen nötig, die in der breiten Bevölkerung diskutiert und ausgehandelt werden müssen. Der Fokus beim Thema Wohnflächensuffizienz sollte auf den Vorteilen liegen: Hierzu zählen unter anderem, dass sich ggf. alleinstehende Senior:innen oder Hochbetagte nicht mehr allein um den Garten oder den Haushalt eines 200 m<sup>2</sup> Hauses kümmern müssen, Einsamkeit abgewendet und das Einkommen durch Mieteinnahmen aufgestockt werden kann oder die Instandhaltungskosten des Wohnhauses geteilt werden können.

#### **TOP 6: Gemeinsame Diskussion der wichtigsten Botschaften zum Thema**

*Katharina Enders, RegioKontext*

Kernpunkte aus den Beiträgen und der anschließenden Diskussionen werden von Frau Enders herausgearbeitet und zu zentralen Botschaften formuliert. Zielführend ist vor allem, den Menschen, die am Umbau ihres Eigenheims oder an einem Umzug in eine kleinere Wohnung interessiert sind, entsprechende Angebote zu machen nach dem Motto „Niemand muss, aber alle, die wollen, sollen können!“.



---

## **TOP 7:       Aktuelles aus dem Bündnis und den Arbeitsgruppen**

*Julia Nieß, MIL*

### Wohnflächensuffizienz im Geschosswohnungsbau

Katharina Enders weist darauf hin, dass RegioKontext in Zusammenarbeit mit der ProPotsdam eine Workshopreihe mit mehreren Wohnungsunternehmen aus ganz Deutschland zum Thema Wohnflächensuffizienz durchgeführt hat. Als Ergebnis der Workshops ist ein Positionspapier entstanden, welches von RegioKontext im Nachgang der 24. Werkstatt an die Bündnismitglieder verschickt wird.

### Zwillingsgipfel der Bündnisse Brandenburg und NRW (04. Juni 2024)

Frau Nieß berichtet über den Termin und bedankt sich bei allen Bündnismitgliedern für den guten fachlichen Austausch, die am Zwillingsgipfel teilgenommen haben. Neben den Mitgliedern auf Leitungsebene der nordrhein-westfälischen „Allianz für mehr Wohnungsbau“ und dem Brandenburger „Bündnis für Wohnen“ nahmen auch die Stahlwerke Brandenburg und die Firma Cemex (Zementindustrie) teil. Beide Gäste haben über das Thema „Anteil von energieeffizienten Baustoffen am Baupreis“ referiert.

Ziel des Termins war es, Positionen zu entwickeln, welche in einem Papier zusammengefasst und anschließend an den Bund übergeben werden sollen. Ein Entwurf aus dem nordrhein-westfälischen Ministerium für Bauen, Wohnen, Stadtentwicklung und Verkehr liegt vor, das MIL hat bereits mit der Überarbeitung begonnen. Das Papier wird anschließend an die Bündnismitglieder versendet, sodass diese die Möglichkeit haben, Anmerkungen vorzunehmen und Änderungswünsche zu formulieren. Es wird die Bitte geäußert, die Änderungsvorschläge möglichst kurz zu halten und mehr den Inhalt des Papiers und weniger das Wording bestimmter Passagen in den Fokus nehmen. Am Ende soll ein schlankes Positionspapier entstehen, welches mit der endgültigen Fassung aus NRW abgeglichen und zusammengeführt wird.

*Anmerkung der Geschäftsstelle: Inzwischen liegt ein mit den Brandenburger Verbänden abgestimmtes Positionspapier vor, das im weiteren Verlauf mit den Vertretern aus Nordrhein-Westfalen abgestimmt wird.*

### Aktuelles aus den Arbeitsgruppen

Aus der AG Baukosten und AG Nebenkosten gibt es keine Berichte, auch weil bei der 23. Bündniswerkstatt über die Entwicklung von Baukosten berichtet und diskutiert wurde. Aus der AG Wohnraumförderung gibt es nichts Neues zu berichten. Die Wohnraumförderung wird nach wie vor stark in Anspruch genommen. Weitere Mittel hierfür sind bereits beim Ministerium der Finanzen und für Europa beantragt worden.

### Wohnungsmarktbeobachtungsbericht / Wohnungspolitische Kompass

Das Vergabeverfahren für den Wohnungsmarktbeobachtungsbericht / Wohnungspolitischen Kompass Brandenburg läuft bis Ende Juni, nach Projektstart werden die Zwischenergebnisse regelmäßig im Bündnis vorgestellt. Teil des Kompasses ist auch eine Evaluation der Wohnraumförderung, um in Zukunft strategisch neue Impulse im Bereich Wohnungsbau setzen zu können. Es wird auf relevante Projekte des BBSR hingewiesen: die Bundesfinanzhilfen werden derzeit evaluiert, das Projekt soll zu Ende des Jahres



abgeschlossen sein. Zudem gibt es beim BBSR Projekte zur Evaluierung des Wohngeldes in seiner jetzigen Form sowie zur Frage, aus welchen Gründen Wohngeld von anspruchsberechtigten Haushalten nicht in Anspruch genommen wird.

#### Kommunale Wärmeplanungsverordnung des Landes Brandenburg

Die Kommunale Wärmeplanungsverordnung ist fast beschlossen. Grundsätzlich kann der Erstellungsprozess der Verordnung als sehr positiv eingestuft werden. Ein Schulungsangebot für kommunale Träger ist gerade in der Erarbeitung. Das Angebot bezieht sich hauptsächlich auf das vereinfachte Verfahren und hat insbesondere zum Ziel, die kommunalen Träger als Auftraggeber:innen für Dienstleister:innen zu befähigen. Es gilt nach wie vor das Konnexitätsprinzip: Das MIL wird die Kosten für die kommunale Wärmeplanung den Kommunen in Teilen erstatten.

*Anmerkung der Geschäftsstelle: Das Klimabündnis Stadtentwicklung bietet eine online-Veranstaltung zur Umsetzung der kommunalen Wärmeplanung in Brandenburg an: 16.07.2024 von 13:00 Uhr bis 15:30 Uhr. Die Einladung wurde am 8. Juli per Mail an die Bündnis-Mitglieder weitergeleitet.*

#### **TOP 8: Sonstiges & Ausblick**

Das nächste Treffen des Bündnisses wird im Rahmen eines neuen Formates stattfinden: Beim sogenannten Liniengespräch sollen Themen besprochen werden, welche in den Werkstattsitzungen eher peripher tangiert werden. Als Themenvorschläge werden von den Bündnismitgliedern die Bauordnung anderer europäischer Länder (z. B. Niederlande), das „Schneller-Bauen-Gesetz“ Berlin (Was kann das Land Brandenburg von diesem Gesetz lernen?), die Novelle des Baugesetzbuches, der gemeinsame Wohnungsmarkt Hauptstadtregion, Gebäudetyp E, neue Förderprogramme vom Bund, Denkmalschutz und Gebäudeenergiegesetz sowie Kooperationsvereinbarungen geäußert. Das Liniengespräch wird am 11. Juli 2024 von 10.00 Uhr bis 12.00 Uhr (digital) stattfinden. Die Geschäftsstelle wird in Rücksprache mit den Bündnismitgliedern und dem MIL die Themen für das Liniengespräch eingrenzen und eine Einladung inklusive Ablauf des Termins versenden.

#### 25. Werkstattsitzung – Bündnis vor Ort

Die 25. Werkstattsitzung des Bündnisses für bezahlbares Wohnen in Brandenburg wird am 17. September von 10.00 bis 15.00 in Oranienburg stattfinden. Das Thema der Sitzung ist „Angespannte Wohnungsmärkte des Berliner Umlands“ (Arbeitstitel). Es wurde bereits Kontakt mit der Stadt aufgenommen, die Geschäftsstelle wird zu gegebener Zeit ein Save-the-Date mit weiteren Informationen versenden. Am 17. September findet der Bundeskongress Nationale Stadtentwicklungspolitik statt. Der Termin kollidiert mit dem Termin für das Bündnis vor Ort in Oranienburg.

#### **TOP 9: Verabschiedung** *Stefan Bruch, MIL*

Herr Bruch fasst zusammen, was das MIL aus der heutigen Sitzung für die weitere Arbeit des Ministeriums mitnimmt:

- Eigentümer:innen müssen noch mehr einbezogen werden, wenn eine suffiziente Nutzung von Wohnraum in brandenburgischen Gemeinden funktionieren soll.



- 
- Die Frage des Wohneigentums muss in Zukunft noch stärker vom MIL bearbeitet werden, insbesondere in Hinblick auf die Planung und Förderung von Einfamilienhäusern sowie deren Umbau in Hinblick auf das Thema Wohnflächensuffizienz.
  - Ein Beratungsangebot innerhalb des MIL zum Thema Wohnflächensuffizienz und Umbau von EFH wird als sinnvoll erachtet. Hierzu sollte es in Zukunft mehr Austausch zwischen prozessrelevanten Akteuren geben.

Herr Bruch bedankt sich bei den Referent:innen für die spannenden Inputs sowie für die rege Teilnahme der Bündnismitglieder an den Diskussionen während der Werkstattsitzung.

## Anhang

A: Wohnsuffizienz – Wohnraumagentur Göttingen

*Maik Lindemann, Leiter Fachbereich Planung, Bauordnung und Vermessung, Stadt Göttingen*

B: Teilen, Tauschen, Vermieten? Potential von wenig genutztem Wohnraum.

*Peter Wegner, Präsident, Ver-band Wohneigentum e.V.*

C: Wohnraum im EFH optimal nutzen

*Mariette Beyeler, MetamorpHouse*