

Antwort

der Landesregierung

auf die Kleine Anfrage Nr. 3292

der Abgeordneten Isabelle Vandre (Fraktion Die Linke)

Drucksache 7/9033

Auswirkungen des bundesweiten Baueinbruchs auf Brandenburg

Namens der Landesregierung beantwortet der Minister für Infrastruktur und Landesplanung die Kleine Anfrage wie folgt:

Vorbemerkung der Fragestellerin:

Wohnen ist eine der drängendsten sozialen Fragen unserer Zeit. Laut einer im Sommer erschienen Studie, die ein Bündnis aus Mieterbund, Baugewerkschaft, Branchen- und Sozialverbänden in Auftrag gegeben hatte, fehlen in Deutschland aktuell 700 000 Sozialwohnungen. Diese Zahl steht dem Ziel der Bundesregierung gegenüber, jährlich 400 000 Wohnungen zu bauen, von denen 100 000 gefördert sein wollen. Inflation und Preissteigerungen in Folge des russischen Angriffskrieges auf die Ukraine sowie Lieferschwierigkeiten von Materialien und der Fachkräftemangel haben in den vergangenen Jahren zu einem bundesweiten Einbruch der Bautätigkeiten geführt. Auch wenn das Ministerium für Infrastruktur und Landesplanung am 7. Dezember 2023 in der Sitzung des zuständigen Fachausschusses ausführte, dass die Mittel der Wohnraumförderung 2023 ausgeschöpft werden, bleibt Brandenburg nicht von diesen Entwicklungen verschont.

1. Wie definiert die Landesregierung Wohnraum-Mangel und welche Kriterien legt sie dieser Definition zu Grunde?

zu Frage 1

Es gibt keine amtliche Definition von Wohnraummangel. Allgemein spricht man von Wohnraummangel auf dem Wohnungsmarkt, wenn das Angebot an Wohnungen deutlich geringer ist als die Nachfrage. Der Gegensatz ist die Situation des Leerstands von Wohnungen.

Wohnraummangel stellt mithin ein Marktungleichgewicht dar. Die Knappheit kann sich auf einzelne Marktsegmente des Wohnungsmarkts beschränken, beispielsweise auf Sozialwohnungen, Wohnungseigentum, familiengerechte Wohnungen, barrierefreie Wohnungen etc.. Außerdem kann der Wohnraummangel in Form angespannter Wohnungsmärkte regional begrenzt auftreten, beispielsweise in Brandenburg häufiger im Berliner Umland als im Weiteren Metropolenraum. Da Wohnungen ein immobiles Gut sind und einer regional kurzfristig wachsenden Nachfrage nicht folgen können, kommt es auch dann zu Wohnraummangel, wenn eine im Landesdurchschnitt ausreichende Zahl von Wohnungen vorhanden ist.

2. Wie groß ist der aktuelle Wohnraum-Mangel in Wohneinheiten und Quadratmetern in Brandenburg und wie verteilt sich dieser konkret im Land? Bitte aufschlüsseln nach

Landkreisen, Sozialwohnungen, Wohnungsgröße und Wohnungstyp (Eigentum, Mietwohnungen, Baujahr, saniert und unsaniert etc.).

zu Frage 2:

Es wird auf die Antwort zu Frage 1 verwiesen. Statistische Daten zu Angebot und Nachfrage und zu konkreten Bedarfen an den regionalen Wohnungsmärkten werden nicht erhoben. Dies hängt insbesondere mit der ständigen Bewegung im Zusammenhang mit der Begründung und Beendigung von Mietverhältnissen sowie dem Verkauf oder Kauf von Eigentum zusammen.

3. Wie hat sich die Zahl der Bauanträge im Wohnungsneubau in den vergangenen 10 Jahren in Brandenburg entwickelt? Bitte aufschlüsseln nach Landkreisen, Sozialwohnungen, Wohnungsgröße und Wohnungstyp (Eigentum, Mietwohnungen, Baujahr, saniert und unsaniert etc.).

zu Frage 3

Amtliche Daten aus der Region erhebt das Amt für Statistik Berlin-Brandenburg. Dies gilt für Baugenehmigungen, nicht für Bauanträge. Die Landesregierung erhebt im Zuge der Wahrnehmung ihrer Sonderaufsicht Daten zu Bauantragstellungen. Die Daten werden zu unterschiedlichen Verwaltungsverfahren, nicht aber zu den angefragten Baugesegenständen erhoben. Sie belegen für die vergangenen 10 Jahre schwankende Bauantragszahlen:

2012	-	18.167 Bauantragsverfahren
2013	-	17.569 Bauantragsverfahren
2014	-	18.221 Bauantragsverfahren
2015	-	20.321 Bauantragsverfahren
2016	-	17.473 Bauantragsverfahren
2017	-	17.436 Bauantragsverfahren
2018	-	16.674 Bauantragsverfahren
2019	-	16.786 Bauantragsverfahren
2020	-	17.229 Bauantragsverfahren

4. Wie viele Wohnungen wurden in den Jahren 2019 - 2022 neu gebaut und fertig gestellt? Bitte aufschlüsseln nach Landkreisen und danach, ob und durch welche Wohnraumförderrichtlinie des Landes sie gefördert wurden.

zu Frage 4

Das Amt für Statistik Berlin-Brandenburg erhebt jährlich Daten über die Entwicklung der Bautätigkeit im Hochbau, dennoch gibt es viele Faktoren, die die Fertigstellung beeinflussen.

Die statistischen Zahlen der Baufertigstellungen stellen sich wie folgt dar:

Baufertigstellungen neuer Wohnungen im Land Brandenburg 2019 - 2022 nach kreisfreien Städten und Landkreisen

	2019	2020	2021	2022
	Wohnungen	Wohnungen	Wohnungen	Wohnungen
	Anzahl	Anzahl	Anzahl	Anzahl
Brandenburg a.d.H.	92	137	322	223
Cottbus	212	217	262	235
Frankfurt (Oder)	78	94	150	114
Potsdam	1.497	785	1.446	552
Barnim	1.001	861	1.177	684
Dahme-Spreewald	1.555	1.640	1.721	812
Elbe-Elster	103	115	119	137
Havelland	697	885	817	1.040
Märkisch-Oderland	823	625	842	654
Oberhavel	758	874	907	1.022
Oberspreewald-Lausitz	120	101	131	282
Oder-Spree	576	665	838	576
Ostprignitz-Ruppin	115	216	290	218
Potsdam-Mittelmark	996	744	1.275	701
Prignitz	101	85	117	134
Spree-Neiße	191	230	201	231
Teltow-Fläming	672	848	702	781
Uckermark	217	222	201	237
Land Brandenburg	9.804	9.344	11.518	8.633

Quelle: Amt für Statistik Berlin Brandenburg

Die Anzahl der Neubauwohnungen kann höher sein als die Gesamtzahl der Wohnungen in genehmigten Bauvorhaben insgesamt, oder die Anzahl der Wohnungen insgesamt kann einen negativen Wert ausweisen, wenn Baumaßnahmen an bestehenden Gebäuden zu einer Verringerung der Wohnungszahl, z.B. durch Zusammenlegungen, führen.

Baufertigstellungen im Wohn- und Nichtwohnbau einschließlich Baumaßnahmen an bestehenden Gebäuden im Land Brandenburg 2019 bis 2022 nach kreisfreien Städten und Landkreisen

	2019	2020	2021	2022
	Wohnungen	Wohnungen	Wohnungen	Wohnungen
	Anzahl	Anzahl	Anzahl	Anzahl
Brandenburg a.d.H.	83	230	283	262
Cottbus	228	310	303	266

Frankfurt (Oder)	80	124	98	283
Potsdam	1.635	897	1.645	606
Barnim	1.232	994	1.443	749
Dahme-Spreewald	1.624	1.686	1.795	918
Elbe-Elster	124	141	176	165
Havelland	745	979	885	1.201
Märkisch-Oderland	917	727	905	698
Oberhavel	778	984	952	1.089
Oberspreewald-Lausitz	142	111	160	254
Oder-Spree	618	705	843	603
Ostprignitz-Ruppin	159	216	337	251
Potsdam-Mittelmark	1.155	845	1.366	892
Prignitz	146	81	130	186
Spree-Neiße	216	247	221	240
Teltow-Fläming	757	956	792	968
Uckermark	256	241	286	293
Land Brandenburg	10.895	10.474	12.620	9.924
Quelle: Amt für Statistik Berlin Brandenburg				

In den amtlichen Statistiken werden Wohnungen, die mit einer Förderung des Landes Brandenburg errichtet wurden, nicht separat ausgewiesen. Einschlägige Wohnraumförderrichtlinie für den Neubau von Mietwohnungen ist die „Richtlinie zur Förderung der generationsgerechten und barrierefreien Anpassung von Mietwohngebäuden durch Modernisierung und Instandsetzung und des Mietwohnungsneubaus“ in der jeweils geltenden Fassung.

5. Wie viele Wohnungen werden in den Jahren 2023 - 2025 fertiggestellt? Bitte aufschlüsseln nach Landkreisen und danach, ob und durch welche Wohnraumförderrichtlinie des Landes sie gefördert wurden.

zu Frage 5

Es liegen hierzu keine amtlichen Statistiken vor. Da die Bauzeit von vielen Faktoren abhängt, können hierzu keine belastbaren Aussagen getroffen werden. Auch eine Prognose aufgrund erteilter Baugenehmigungen ist nicht möglich. Gemäß § 73 Absatz 1 Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) beträgt die Geltungsdauer der Baugenehmigung sechs Jahre. Die Baugenehmigung und die Teilbaugenehmigung erlöschen nicht, wenn das Vorhaben innerhalb der Frist nach Satz 1 begonnen worden und spätestens ein Jahr nach Ablauf der Frist die Aufnahme der Nutzung angezeigt worden ist.

Gleiches gilt für Vorhaben, die mit Mitteln der Wohnraumförderung des Landes Brandenburg gefördert werden. Auch hier ist die Fertigstellung von vielen Faktoren abhängig. Einschlägige Wohnraumförderrichtlinie für den Neubau von Mietwohnungen ist auch für diese Jahre die „Richtlinie zur Förderung der generationsgerechten und barrierefreien Anpassung von Mietwohngebäuden durch Modernisierung und Instandsetzung und des Mietwohnungsneubaus“ in der jeweils geltenden Fassung.

6. Wie bewertet die Landesregierung die Zahlen zu Bauanträgen, Baufertigstellungen und prognostizierten Baufertigstellungen?

zu Frage 6

Die Bauwirtschaft steht aktuell vor großen Herausforderungen. Unterbrochene Lieferketten und deutlich steigende Preise für Baumaterialien, bei gleichzeitig steigenden Zinsen reduzieren die Refinanzierungsmöglichkeiten von Investitionen stark. Viele Akteure der Bauwirtschaft haben ihre geplanten Projekte deshalb zunächst zurückgestellt, da kostendeckende Mieten im Bereich des freifinanzierten Bauens zum Teil nicht darstellbar sind. Dies führte regelmäßig dazu, dass Planungen ein- und Bauvorhaben zurückgestellt wurden. Nur durch die Möglichkeiten der sozialen Wohnraumförderung, mit der Kombination aus Zuschüssen und zinsfreien Darlehen, konnten einige Projekte, die ursprünglich freifinanziert geplant waren, dennoch realisiert werden.

Die Nachfrage nach Mitteln der sozialen Wohnraumförderung profitierte somit von dieser Entwicklung. Die soziale Wohnraumförderung stellt derzeit eine der wichtigsten Maßnahmen dar, um Bauprojekte umzusetzen. Da die Mittel für die soziale Wohnraumförderung aber begrenzt sind, war in der Folge das Programm 2023 deutlich überzeichnet.

7. Wie bewertet die Landesregierung die Zahlen zu Bauanträgen, Baufertigstellungen und prognostizierten Baufertigstellungen hinsichtlich der Sicherstellung der sozialen Wohnraumversorgung in Brandenburg?

zu Frage 7

Trotz schwieriger Rahmenbedingungen für alle Bauherren, wie z.B. kommunale Wohnungsbau-Gesellschaften, Wohnungsgenossenschaften, private Wohnungsunternehmen und sonstige Investoren, ist die Nachfrage nach Mitteln der sozialen Wohnraumförderung anhaltend auf hohem Niveau. Die zur Verfügung stehenden Mittel konnten in den vergangenen Jahren auch jeweils in Bewilligungen umgesetzt werden. Die für den Wohnungsbau zur Verfügung gestellten und ausgereichten Fördermittel sind dabei ein wichtiger Baustein, um Wohnraum zu schaffen und zu qualifizieren. Eine mögliche negative Entwicklung, wie im freifinanzierten Wohnungsbau, lässt sich für den Bereich der sozialen Wohnraumförderung nicht erkennen.

8. Welche Strategie verfolgt die Landesregierung zur Begegnung des Baueinbruchs?
9. Welche konkreten Maßnahmen hat die Landesregierung zur Begegnung des Baueinbruchs auf den Weg gebracht?

Die Beantwortung der Fragen 8 und 9 erfolgt wegen des Sachzusammenhangs zusammen:

Das Land setzt sich zusammen mit den anderen Ländern im „Bundesbündnis für bezahlbaren Wohnraum“ für zusätzliche Investitionen in den Bau von bezahlbarem und klimagerechtem Wohnraum und zur wirtschaftlichen Stabilisierung der Bau- und Immobilienwirtschaft ein. Das Bundesbündnis hat hierfür ein umfangreiches Maßnahmenpaket beschlossen, welches mit den Akteuren auf den verschiedenen Zuständigkeitsebenen umgesetzt wird. Zuletzt hat die Bundesregierung hierfür ein 14-Punktepapier erarbeitet, die sich derzeit in der Umsetzung befinden.

Das Land steht – auch und insbesondere über die Arbeit im Bündnis für Wohnen des Landes

Brandenburg - im ständigen Austausch mit den am Wohnungsbau und Wohnungsmarkt beteiligten Akteuren. Das Bündnis für Wohnen versteht sich seit 2017 als Gesprächs- und Beratungsplattform für die wohnungspolitischen Akteure im Land Brandenburg.

Dabei werden folgende Ziele verfolgt: Die Schaffung von mehr und bedarfsgerechten Wohnungen (nachfragegerecht, generationsgerecht, barrierefrei, nachhaltig, energieeffizient, bezahlbar) ebenso wie die Bildung von Eigentum und den Erhalt beziehungsweise die Neubegründung von Mietpreis- und Belegungsbindungen. Dazu müssen die Gebäudesubstanz, die Anlagentechnik, die Energieversorgung wie auch das Nutzerverhalten komplex und gleichwertig betrachtet werden. Vereinbarkeit von hohem Investitionsbedarf zur energetischen und demographischen Transformation mit Bezahlbarkeit des Bauens und Wohnens sowie Mobilität sind mitzudenken.

Das Land unterstützt die Kommunen und Marktteilnehmer mit einer Vielzahl von Maßnahmen und Instrumenten. Zu nennen ist dabei u.a. die Planungsförderrichtlinie, welche Kommunen dabei unterstützt, schneller Baurecht zu schaffen, indem v.a. die Aufstellung von Flächennutzungs- und Bebauungsplänen gefördert wird. Denn ohne Bauland kann nicht gebaut werden. Letztlich profitieren alle am Bau Beteiligten von dieser Förderrichtlinie

Des Weiteren wird derzeit ein digitales Baulücken- und Potenzialflächenkataster in Verantwortung der Landesverwaltung vorbereitet. Mit diesem können Gemeinden zukünftig auch potenzielle Bauflächen besser identifizieren und vermarkten.

Am 30. September 2023 trat zudem das Dritte Gesetz zur Änderung der Brandenburgischen Bauordnung in Kraft. Die neue Rechtssetzung in den §§ 39 und 50 führt zu Erleichterungen im Wohnungsbau. Beim Ausbau von Dachgeschossen zu Wohnungen oder bei der Errichtung von neuem Wohnraum bis zur Größe von zwei weiteren Geschossen wurden Anforderungen abgebaut. Die Pflichten zum Einbau von Aufzügen oder zum Bau zusätzlicher barrierefreier Wohnungen entfallen. Damit wird sowohl der planerische als auch der finanzielle Aufwand für Bauherrinnen und -herren, Unternehmen, Architektinnen und Architekten und Ingenieurinnen und Ingenieure verringert. Ferner sollen Bauvorhaben, die Abweichungen vom Tatbestand einer Norm des Bauordnungsrechts mit sich bringen, aber dennoch nachweislich die Ziele der Norm erfüllen, zugelassen werden, § 67 BbgBO.

10. Unterstützt die Landesregierung die Forderung von IG Bau, Mieterbund und führender Verbände der Bau- und Wohnungswirtschaft nach einem neuen Sondervermögen des Bundes in Höhe von mindestens 50 Mrd. Euro für den Wohnungsneubau? Bitte begründen.

zu Frage 10

Sowohl das Land selbst als auch das Bündnis für Wohnen Brandenburg haben wiederholt gegenüber dem Bund die Forderung der Wiederauflage der KfW-Förderung für den Neubau in Höhe von jährlich 10 Mrd. EUR erklärt. Das entspricht in der Höhe der Forderung nach einem Sondervermögen in Höhe von 50 Mrd. EUR über einen Zeitraum von 5 Jahren.

Es ist hierbei zunächst nicht entscheidend, ob die Mittel aus einem Sondervermögen kommen oder im Bundeshaushalt langfristig zur Verfügung gestellt werden. Die Forderungen gehen in die gleiche Richtung, den Wohnungsneubau mit zusätzlichen Mitteln zu stärken und einen Einbruch zu verhindern bzw. diesem entgegenzuwirken sowie den Marktteilnehmern Planungssicherheit zu geben.

In diesem Zusammenhang steht die Landesregierung zu den Beschlüssen der 142. Bauministerkonferenz und setzt sich gegenüber dem Bund dafür ein, Zuschüsse und Darlehen zu einem attraktiveren Zins sowie längere Laufzeiten anzubieten und die Förderprogramme der KfW und der BAFA langfristig verbindlich mit ausreichend Haushaltsmitteln auszustatten.

Darüber hinaus wird angeregt, dass der Bund ein Bürgschaftsprogramm für Darlehen im Wohnungswesen auflegt. Unternehmen im Bereich des Wohnungsbaus sind für dringend benötigte Investitionen in neue Vorhaben auf auskömmliche Finanzierungsbedingungen angewiesen. Die Übernahme von Bürgschaften kann dazu einen wesentlichen Beitrag leisten.