



Gutes Wohnen in Brandenburg heute und zukünftig gewährleisten

Wie selten zuvor haben sich in den letzten Monaten die Rahmenbedingungen für Wohnen und Bauen dramatisch verändert. Inflation, Energie- und Materialknappheiten sowie der Klimawandel erfordern von den Akteuren am Wohnungsmarkt komplexes Denken, entschiedenes Handeln und Augenmaß zugleich. Für das gute Wohnen in Brandenburg müssen vielfältige Aspekte aktuell und langfristig in Betracht gezogen und behandelt werden. Die Wesentlichen sind für uns folgende:

1. Verfügbarkeit und Bezahlbarkeit von Wohnungen gewährleisten

Nicht die Bezahlbarkeit von Kaltmieten, sondern die Verfügbarkeit von Wohnraum ist in Brandenburg ein wachsendes Problem. Der Wohnungsmarktbeobachtungsbericht des Landes Brandenburg 2020 stellt fest: In ganz Brandenburg lässt die Mietbelastung für Haushalte den Rückschluss auf eine überwiegende Bezahlbarkeit für fast alle Bevölkerungsgruppen zu. Faktoren für die Bezahlbarkeit des Wohnens sind neben der Nettokaltmiete in gleicher Weise auch kalte und warme Betriebskosten. Bei Letzteren werden sich in absehbarer Zeit dramatische energiewirtschaftliche Verwerfungen auswirken und die künftige Wohnbezahlbarkeit prägen. Angesichts der Kostenentwicklung, die in gleicher Weise das selbstgenutzte Wohneigentum trifft, würde dies in Regionen mit angespanntem Wohnungsmarkt die Problematik der Verfügbarkeit noch verschärfen. Im weiteren Metropolenraum sind im Gegensatz dazu steigende Leerstände und kontinuierliche Abrisse zu verzeichnen. Diese Diskrepanz sollte positiviert werden, indem die Wohnattraktivität des ländlichen Raums gesteigert und damit die Verfügbarkeit von Wohnungen deutlich verbessert wird. Den Haushalten, die bei der Bezahlbarkeit Hilfe benötigen, wie etwa geringfügig Beschäftigte, Rentner, Alleinerziehende, Alleinstehende oder Erwerbslose, wird mit Instrumenten wie Wohngeld und sozialer Wohnraumförderung zielgerichteter geholfen als mit rein mietpreisbegrenzenden Maßnahmen.

2. Kostenentwicklung aktiv steuern

Vor dem Hintergrund globaler Herausforderungen kämpft die heimische Bau- und Wohnungswirtschaft derzeit mit deutlichen Preissteigerungen bei den Baumaterialien, die den Wohnungsbau maßgeblich verteuern. Hinzu kommen Faktoren, wie oft langwierige Genehmigungsverfahren, fehlende Förderinstrumente sowie komplexe Anforderungen des Natur- und Artenschutzes, die in ihrer Gesamtheit den enormen Preisanstieg der letzten Jahre verstärken. Auch lassen zu oft streitbare behördliche Anordnungen oder kritische Anwohner eine effektive Wohnraumschaffung scheitern. Zukünftig müssen die Faktoren der kosteneffektiven Wohnraumerrichtung und des klimagerechten Bauens sowie die politischen Rahmensetzungen zielgerichteter aufeinander abgestimmt werden. Mit Blick auf die Baukosten und die Verfügbarkeit geeigneter Flächen gilt das für Mietwohnungsbau und Wohneigentum gleichermaßen. In Kosten-Nutzen-Checks sind auch die Folgen und Wechselwirkungen von Gesetzesänderungen zu betrachten und zu berücksichtigen.

3. Digitalisierung forcieren

Als Grundlage für die digitale Transformation in der Architektur, im Ingenieur- und im Bauwesen unterstützen wir die konsequente Einführung des „Building Information Modeling“ (BIM). Darüber hinaus setzen wir uns dafür ein, dass sowohl in Planungs- als auch in Baugenehmigungsverfahren der digitale Austausch von Daten zum Standard wird. Hierfür braucht es der Bereitstellung entsprechender Standards und medienbruchfreier Schnittstellen in elektronischen Verwaltungsverfahren, auch um den BIM-basierten Bauantrag Realität werden zu lassen. Dies kann auch dazu dienen, die Akzeptanz für die Nutzung der digitalen Bauakte bei den Baubeteiligten insgesamt mehr zu fördern. Entsprechend sollte das Onlinezugangsgesetz, welches die Verbesserung des Zugangs zu Verwaltungsleistungen als Ziel hat, eine breite und praktische Anwendung finden.



4. Entbürokratisierung der Verfahren beschleunigen

Mit der wachsenden Komplexität von Investitions- und Bautätigkeiten sind in den vergangenen Jahren auch die Anforderungen an die Verwaltung gewachsen. Um Verwaltungsverfahren hieran anzupassen, zu verschlanken und zu beschleunigen wird eine konsequente Überprüfung derzeit noch vorhandener klassischer Anforderungen als zwingend notwendig gesehen. Darüber hinaus sollten nach Möglichkeit Zuständigkeiten auf Landesebene einheitlich geregelt werden und wo möglich Prozesse und Arbeitsmethoden auf die digitale Antragsbearbeitung umgestellt werden. Die Überprüfung von Genehmigungsbedarfen kann die Entbürokratisierung befördern.

5. Verwaltung optimieren

Die Investitions- und Bautätigkeit wird auch aufgrund gestiegener Anforderungen an eine rechtssichere Planung und die anschließende bauliche Realisierung zunehmend „gebremst“. Zugleich sind sowohl die Arbeitsbedingungen als auch die Vergütung für junge Menschen in der freien Wirtschaft oftmals besser. Um die Attraktivität in allen Wirtschaftsbereichen und der öffentlichen Verwaltung zu steigern und somit langfristig den Personalbedarf zu sichern, braucht es bereits heute den Aufbau zusätzlicher Personalkapazitäten sowie zusätzliche Anreize zur Personalgewinnung. Wichtig ist in diesem Zusammenhang auch die Ausbildung und (Weiter-) Qualifizierung. Im Bereich Wohnen und Bauen stellt die Digitalisierung eine Voraussetzung dafür dar, Prozesse zu optimieren und so gleichzeitig Personalbedarfe zu verringern. Die Nutzung digitaler Verfahren ist wesentlich für die Verwaltungsoptimierung.

6. Aktives Flächenmanagement einführen

Als strategisches Instrument einer nachhaltigen Stadt- und Gemeindeentwicklung ist ein aktives, wirtschaftliches und effizientes Flächenmanagement unabdingbar, um die knappe Ressource Grund und Boden bei steigenden Bodenpreisen sinnvoll zu nutzen. Dabei kann auch die Ermittlung der optimalen Bedarfe an Wohnflächen das Flächenmanagement effizienter gestalten. Um bezahlbaren Wohnraum für alle Bevölkerungsgruppen auch langfristig zu sichern, wäre es wünschenswert, dass Kommunen im Rahmen der strategischen Siedlungsentwicklung bereits frühzeitig gezielt Grund und Boden erwerben, Vorkaufsrechte aktiv nutzen und Flächen anschließend entsprechend entwickeln. Ein langfristig ausgerichtetes kommunales Flächenmanagement einschließlich einer umfassenden Grundstücksvorsorge sichert kontinuierlich Entwicklungsspielräume.

7. Förderung des Wohnungsbaus dynamisieren

Bei der Bewältigung der Herkulesaufgabe „Klimaschutz und Energiewende im Gebäudesektor“ dürfen die Leistungsfähigkeit von Marktteilnehmern und das Wirtschaftlichkeitsgebot nicht außer Acht gelassen werden. Die ebenso frühzeitige Integration von zusätzlichen Klima- und Energiebausteinen in die Förderrichtlinien kann dabei helfen, die anstehenden Aufgaben finanziell tragfähig umzusetzen. Zu prüfen wäre, die Richtlinien der Wohnraumförderung durch Regelungen über eine dynamische Anpassung der Förderhöhen an die Marktentwicklung zu ergänzen. Auch eine Ausweitung der Förderbausteine durch flexible und projektkonkrete Zuschüsse für gebäudebedingte Mehrkosten, die infolge von Marktstörungen und Materialengpässen entstehen können, wären dabei denkbare Instrumente.

8. Nachhaltigkeit praxisgerecht gestalten

Ziel des nachhaltigen Planens und Bauens muss sein, bei Planung, Bau und Sanierung von Gebäuden den Energie- und Ressourcenverbrauch zu minimieren. Dazu muss der gesamte Lebenszyklus eines Gebäudes betrachtet werden. Darüber hinaus sollten ressourcenschonende, möglichst regionale und recyclingfähige Bauprodukte verfügbar und nutzbar gemacht werden. Beispielsweise sollten auch Aufstockungen und Dachausbauten im Genehmigungsverfahren erleichtert werden, um im Bestand mehr Wohnungsbau sowohl



ressourcenschonend als auch kostengünstiger zu schaffen. Unter der Zielsetzung „Städte der kurzen Wege“ sind Mischnutzungen in Quartieren von Anfang an mitzudenken.

9. Geopolitische Entwicklungen berücksichtigen

Der langanhaltende Aufschwung, den Europa und der Immobilienmarkt seit der Lehman-Krise erlebt hat, ist vorbei. Massiv beschleunigt durch die Energiepreisentwicklung erfolgt über die hohe Inflation eine Entwertung des Euros. Dadurch steigen die Zinsen und Preise in allen Bereichen. Die Dimension und das Maß dieser Veränderungen sind noch nicht absehbar. Klar ist aber jetzt schon, wir sind in einer sich beschleunigenden negativen wirtschaftlichen Entwicklung. Dieser Entwicklung muss bei den Rahmenbedingungen durch aktives Gegensteuern begegnet werden.

10. Kommunikation wirksamer anwenden

„Wer das Eine will, muss das Andere mögen!“ - oder zumindest wahrnehmen und verstehen! Jede Anforderung an ein Bauprojekt, egal ob Neubau oder Sanierung/Modernisierung hat Folge- und Wechselwirkungen, denn wir befinden uns in einem sehr komplexen System. Gerade, dass die Bau-, Finanzierungs- und damit auch Wohnkosten immer weiter steigen, ist nicht die ursächliche Entscheidung der Bauenden, sondern ein Konvolut aus diversen Einflussgrößen. Diese Wirkungen müssen zwingend transparent und verständlich gemacht werden, um mehr Akzeptanz zu erreichen!

September 2022