



Blinklicht - Teil 3: Gibt es in Brandenburg eine Wohnungsnot?

14.06.2019 Fachinformation

Blinkende Reize werden leichter wahrgenommen: Zur besseren Wahrnehmung einzelner Fachthemen will der BBU beitragen, um aktuelle Diskussionen in notwendige Zusammenhänge zu stellen. Im dritten Beitrag unserer Reihe „Blinklicht“ beleuchtet Dr. Wolfgang Schönfelder (Leiter der BBU-Landesgeschäftsstelle in Potsdam) den Begriff des bezahlbaren Wohnens (Teil 1: Belegungs- und preisgebundenen Wohnungen im Land Brandenburg, Teil 2: Bezahlbares Wohnen).

Glaubt man den Medien und Teilen der Politik und der daraus resultierenden Öffentlichkeit, wird dieser Eindruck suggeriert. Dabei werden nicht nur die Begriffe Wohnungsnot, Wohnraummangel, Wohnungsknappheit miteinander verwoben, eine eindeutige Definition ist nicht nachweisbar. Selbst der Begriff „Not“ ist laut Duden in seiner Herkunft ungeklärt. Allgemein wird unter „Not“ eine besonders schlimme Lage verstanden.

Wohnungsnot wird häufig mit der Situation in Deutschland am Ende des 2. Weltkrieges in Verbindung gebracht, wo flächendeckend ein starkes Mißverhältnis zwischen Angebot und Nachfrage an Wohnungen aufgrund der Kriegszerstörung und der Flüchtlinge aus den Ostgebieten herrschte. Grundsätzlich halten sich in Brandenburg die Zahl der Wohnungen und die Zahl der Haushalte in etwa die Waage. Wir haben es daher vielmehr mit einer Wohnungsknappheit in einzelnen Marktsegmenten in einigen regional begrenzten Städten oder Ballungszentren zu tun.

Wie kommt es dazu? Die Gründe sind vielfältig und auch nicht neu:

1. Wie alle Bereiche der Wirtschaft unterliegt auch die Wohnungswirtschaft zyklischen Entwicklungen. Es wird gebaut und gefördert bis Marktsättigung konstatiert wird und es wird erst dann wieder gebaut, wenn Knappheitstendenzen auftreten. Das hat etwas mit der Immobilität der Wohnungen, aber auch mit der Langfristigkeit der Investitionen zu tun.
2. Viele Wohnungen, die in der Vergangenheit gebaut wurden, sind an Standorten vorhanden, die die Menschen aus ganz verschiedenen Gründen nicht mehr nachfragen oder zu denen die Menschen aus ganz verschiedenen Gründen nicht mehr hinwollen oder können. Das gilt ebenso für die Struktur der Bestände, gefördert, frei finanziert, die Größe der Wohnungen, ihre Ausstattung usw.
3. Politische Rahmenbedingungen haben erheblichen Einfluss darauf, wie und in welchen Zeiträumen Angebotslücken geschlossen werden können. Stichworte sind steigende Bodenpreise, explodierende Baukosten, ein ständig wachsender Dschungel an Bauvorschriften und Regularien, der größer werdende Kreis von Menschen, die im größten Niedriglohnsektor Europas arbeiten und nach Wohnungen suchen, die Blockade von einigen wenigen, die Wohnungen haben und Wohnungsbau in ihrem Umfeld verhindern wollen, nicht vorhandene Planungs- und Genehmigungskapazitäten in den Kommunen, Engpässe in der Bauwirtschaft, fehlende Bedarfsermittlung in den Kommunen. Die Aufzählung ließe sich beliebig fortsetzen.

Fazit: Es gibt keine Wohnungsnot in Brandenburg. Die vorhandenen Wohnungsknappheiten in einigen Teilregionen können nur durch Wohnungsneubau auf der Grundlage exakter Bedarfsermittlung der Kommune unter Einbeziehung aller Akteure in Kooperation bewältigt werden, in dem alle Partner aktiv eigene Beiträge leisten.

