



Wohnraumförderung in Brandenburg: Wohnungsbauoffensive 2023 auf hohem Niveau fortgesetzt

Maren Kern: "Bündnis ist verlässlicher Partner"

26.02.2024 Fachinformation

Brandenburgs Bauminister Rainer Genilke hat am 26. Februar 2024 eine positive Bilanz der Wohnraumförderung des Jahres 2023 gezogen. Er informierte auch über die Fortsetzung der Wohnraumförderung im Jahr 2024. Diese wird auf hohem Niveau weitergeführt. Im Jahr 2024 stehen nach einer weiteren Erhöhung um 29 Millionen Euro rund 205 Millionen Euro zur Verfügung. Auch hob er die Bedeutung des Bündnisses für Wohnen hervor, deren Arbeit v.a. bei der Umsetzung der Wohnungsbauoffensive wirke. Der BBU ist Mitglied im Bündnis. BBU-Vorständin Kern betonte, dass das Land ein verlässlicher Partner für die soziale Wohnungswirtschaft sei. Doch auch hier könne man je Förder-Euro immer weniger Wohnraum schaffen. Kern ergänzte: "Deshalb muss die Förderung auch hier fortlaufend evaluiert und angepasst werden."

Bauminister **Rainer Genilke**: „Ziel der Wohnraumförderung des Landes Brandenburg ist es, den Menschen bedarfsgerechtes Wohnen zu bezahlbaren Preisen zu ermöglichen. Trotz gestiegener Material- und Baukosten, gestörter Lieferketten und anhaltendem Fachkräftemangel ist es uns gelungen, mehr als 900 Wohnungen im Rahmen der Wohnraumförderung zu unterstützen. Insgesamt konnten wir rund 176 Millionen Euro bewilligen. Damit standen genauso viele Fördermittel wie 2022 zur Verfügung. Es wurden der Neubau, aber auch die Modernisierung und Instandsetzung von Mietwohnungen sowie der Neubau von Wohnraum für junge Menschen unterstützt. Die Schaffung von Wohneigentum haben wir ebenfalls gefördert. Mit dem Wohngeld Plus konnten wir seit Anfang 2023 rund 80.000 Wohngeldhaushalte dabei unterstützen, die gestiegenen Energie- und sonstigen Wohnnebenkosten abzufedern. Um die erfolgreiche Wohnungspolitik fortzuführen, nutzen wir viele Instrumente und entwickeln diese stets weiter. Beispielsweise haben wir zum 1. Januar die Einkommensgrenzen für einen Wohnberechtigungsschein angehoben. Außerdem unterstützen wir die Kommunen weiter dabei, Planungsrecht zu schaffen und neues Bauland auszuweisen.“

Maren Kern, BBU-Vorständin sagte: „Brandenburg ist in Sachen Wohnraumförderung seit jeher sehr aktiv und vor allem auch sehr kontinuierlich. Damit ist das Land ein verlässlicher Partner für die soziale Wohnungswirtschaft. Daran könnte sich vor allem auch der Bund ein Beispiel nehmen, der mit immer wieder abrupten Stopps seiner Förderprogramme viel Vertrauen in der Branche verspielt hat. Nur mit langfristig verlässlicher Förderung und guten Rahmenbedingungen des Bundes können unsere Wohnungsunternehmen planen und umsetzen. Zu diesen Rahmenbedingungen gehört in jedem Fall auch die drastische Beschleunigung der Verwaltungs-Digitalisierung und der Abbau der an allen Ecken und Enden überbordenden Bürokratie, die Deutschland mittlerweile zu ersticken droht. Bei allem Vorbildcharakter gilt leider auch für Brandenburg, dass man je Förder-Euro immer weniger Wohnraum schaffen kann. Deshalb muss die Förderung fortlaufend evaluiert und angepasst werden. Auch hier sehen wir vor allem den Bund in der Pflicht, weil der Bauen und Modernisieren mit seinen Auflagen immer teurer und komplizierter macht. Der BBU wird das Land bei seinem Einsatz für bezahlbares Wohnen als starker Akteur im ‚Bündnis für Wohnen Brandenburg‘ weiter aktiv und tatkräftig unterstützen.“

Wohnraumförderung 2023

Das Jahr 2023 war für die Bau-, Wohnungs- und Immobilienwirtschaft ein Jahr voller Herausforderungen. Dazu gehörten der anhaltende Krieg in der Ukraine, unterbrochene Lieferketten, deutlich steigende Preise für Baumaterialien und gleichzeitig steigende Zinsen.

Die Rahmenbedingungen für den Wohnungsbau haben sich auch aufgrund verschiedener Entscheidungen der Bundesregierung verändert. Dabei erhöhen insbesondere die neuen gesetzlichen Anforderungen des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) den bürokratischen Aufwand für Gebäudeeigentümer erheblich. Hinzu kommen Kürzungen und Änderungen der KfW-Förderungen. Das führt dazu, dass die Planung und der Bau von Wohnungen teilweise verschoben werden.

Mit der Wohnraumförderung stehen sowohl der Wohnungswirtschaft als auch privaten Bauherrschaften verschiedene Förderangebote zur Verfügung. Sie können zum Beispiel für den Neubau, die Modernisierung und Instandsetzung des Mietwohnungsbaus, die Eigentumbildung, die Unterstützung bei der behindertengerechten Anpassung von Wohnraum und für den Neubau von Wohnungen für junge

Menschen (Studierende und Auszubildende) eingesetzt werden.

Die Wohnungsbauoffensive konnte 2023 auf hohem Niveau fortgesetzt werden. Es standen insgesamt Wohnraumfördermitteln in Höhe von rund 176 Millionen Euro zur Verfügung, wovon 101 Millionen Euro aus dem Landeshaushalt und 75 Millionen Euro Bundesmittel bewilligt werden konnten. Damit leistet das Land einen entscheidenden Beitrag für die Schaffung von bezahlbarem, bedarfs- und generationsgerechtem, barrierefreien, nachhaltigen und energieeffizienten Wohnraum in Brandenburg. Es konnten jedoch mit nahezu gleichbleibenden Wohnraumfördermitteln weniger Wohnungen (903 Wohnungen) als im Jahr 2022 (941 Wohnungen) realisiert werden, da die Baupreise für den Neubau von Wohngebäuden Mitte des vergangenen Jahres nochmal um knapp 15 Prozent über denen von 2022 lagen.

Die Mittel der Wohnraumförderung werden in der Regel in einer Kombination von Darlehen und Zuschüssen ausgereicht. Von den rund 176 Millionen Euro, die im Jahr 2023 bewilligt wurden, entfiel der Großteil auf Vorhaben der Mietwohnungsbauförderung für Mietwohnungsneubau und Wiederherstellung (112 Millionen Euro für 575 Wohnungen) und auf Vorhaben der Modernisierung und Instandsetzung (rund 30 Millionen Euro für 143 Wohnungen). Der Neubau hat einen besonderen Schwerpunkt eingenommen. Gleichzeitig ist die Wohneigentumsförderung wieder stärker in den Fokus gerückt: Sie wurde 2023 mit rund 34,4 Millionen Euro für 164 Wohnungen deutlich stärker nachgefragt als in den Vorjahren. Das entspricht einem Anteil von fast 20 Prozent des Gesamtvolumens.

Der barrierefreie Zugang wurde bei rund 84 Prozent der geförderten neu gebauten Mietwohnungen (484) ermöglicht. 91 Wohnungen konnten auf Grund der örtlichen Gegebenheiten barrierearm gestaltet werden. In sechs Fällen wurde die behindertengerechte Wohnraumanpassung von bereits genutztem Wohnraum unterstützt.

Die räumliche Verteilung der 2023 geförderten Wohneinheiten liegt zu 58,5 Prozent im weiteren Metropolraum und zu 41,5 Prozent im Berliner Umland.

Von den in 2023 geförderten Wohneinheiten sind 551 Wohnungen mit einer Mietpreis- und Belegungsbindung versehen. Zur Verfügung stehen die Bindungen mit Fertigstellung der Wohnung ab dem Tag der Vermietung mit 20 bzw. 25 Jahren Geltungsdauer. Unterstellt man einen zweijährigen Bauprozess, werden die Bindungen aus dem Jahr 2023 in den Jahren 2025 bzw. 2026 für die WBS-Inhaber zur Vermietung bereitstehen.

Instrumente der Wohnraumförderung

Die Wohnraumförderrichtlinien wurden an die veränderten Rahmenbedingungen angepasst. Die Mietwohnungsbauförderrichtlinie wurde bereits im Dezember 2023 veröffentlicht und trat mit verbesserten Förderkonditionen zum 1. Januar 2024 in Kraft. Die Richtlinien zur Förderung des Wohneigentums und der Wohnraumanpassung werden Ende Februar 2024 bekannt gegeben und treten rückwirkend zum 1. Januar 2024 in Kraft.

Für Haushalte, die sich am Markt nicht angemessen mit Wohnraum versorgen können, gibt es die Möglichkeit, mit einem Wohnberechtigungsschein eine Sozialwohnung anzumieten. Die für den Wohnberechtigungsschein einzuhaltenden Einkommensgrenzen wurden zu Beginn des Jahres 2024 um 18 Prozent erhöht. Damit wird sichergestellt, dass auch weiterhin alle bedürftigen Haushalte erreicht werden können.

Wohngeldreform 2023

Das Gesetz zur Wohngeldreform ist zum 1. Januar 2023 in Kraft getreten und wird in Brandenburg erfolgreich umgesetzt. Brandenburg zahlte als eines der ersten Bundesländer das neue Wohngeld Plus bereits seit dem 1. Januar 2023 aus. Damit erhielten Wohngeldempfänger in Brandenburg schon seit Anfang des Jahres höhere Bezüge. Der Heizkostenzuschuss II – eine Einmalzahlung in Höhe von 415 Euro – wurde im Jahr 2023 ausbezahlt.

Planungsförderung

Eine wichtige Voraussetzung für funktionsfähige Wohnungsmärkte ist die Schaffung von Bauland. Das Ministerium unterstützt die Städte und Gemeinden seit 2021 dabei, schneller Baurecht zu schaffen um Wohnungsbau für Menschen aller Einkommensgruppe sowie wirtschaftliche Ansiedlungen zu ermöglichen. 2023 konnten 48 Projekte gefördert werden.

Die Planungsförderung wurde bis 2026 verlängert. Im Doppelhaushalt 2023/24 stehen 11,5 Millionen Euro zur Verfügung. Derzeit wird die Richtlinie angepasst und soll künftig Planungen für den Wohnungsbau in weitreichenderem Umfang erfassen. Alle im Jahr 2024 eingereichten Anträge sollen bereits nach den Maßstäben der geänderten Richtlinie bewertet werden. Eine Antragstellung ist noch bis 31. März 2024 möglich.

Ein weiteres Angebot an die Kommunen sind die im Jahr 2021 gestarteten Brandenburger Baurechtstage. Die jeweils zweitägige Veranstaltung gibt durch verschiedene Fachvorträge Input zu aktuellen Entwicklungen im öffentlichen Baurecht und regt zum interkommunalen Erfahrungsaustausch an. 2023

gingen die Brandenburger Baurechtstage in die zweite Runde und widmeten sich dem immer wichtiger werdenden Themenkomplex „Klimaschutz und Klimaanpassung in der Bauleitplanung“. Die nächsten Baurechtstage finden 2025 statt.

Ausblick auf die Wohnungsbaupolitik in 2024

Die Wohnraumförderung in Brandenburg wird auch in diesem Jahr auf hohem Niveau weitergeführt. Im Jahr 2024 stehen nach einer weiteren Erhöhung um 29 Millionen Euro rund 205 Millionen Euro zur Verfügung.

Das Planungsportal Brandenburg wird durch ein bundesweites Portal zur Online-Beteiligung an Planverfahren (DiPlan) abgelöst. Hiermit besteht künftig nicht nur die Möglichkeit, Beteiligungsverfahren in der kommunalen Bauleitplanung digital abzubilden, sondern sukzessive auch in Raumordnungsverfahren sowie bei der Planfeststellung von Straßen- und Schienenwegen. Darüber hinaus werden die Brandenburger Städte und Gemeinden hier kostenfrei bestehenden Pläne einstellen können. Damit wird nicht nur die Transparenz erhöht, sondern auch ein Beitrag zur Beschleunigung von Planungs- und Genehmigungsverfahren geleistet.

Gemeinsam mit dem Landesamt für Bauen und Verkehr und der Landesvermessung und Geobasisinformation Brandenburg entwickelt das Ministerium für Infrastruktur und Landesplanung ein Baulückenkataster. Durch das Baulückenkataster können potenziell für Wohnen (und Gewerbe) nutzbare Flächen identifiziert und somit auch das Angebot an Wohnraumflächen erweitert werden. Derzeit wird ein Probelauf mit Testkommunen vorbereitet. Noch für dieses Jahr soll das Instrument dann für alle Kommunen verfügbar gemacht werden.

Bündnis für Wohnen

Bauminister Rainer Genilke: „Das Bündnis für Wohnen hat sich seit 2017 als Plattform des Austauschs und der Diskussion zu wohnungspolitischen Handlungsbedarfen in Brandenburg bewährt. Alle Partner setzen sich dafür ein, gutes Wohnen zu sichern. Dazu gehören nachfragegerechte, generationsgerechte, barrierefreie, nachhaltige, energieeffiziente und bezahlbare Wohnungen ebenso wie die Bildung von Eigentum und der Erhalt und Neubegründung von Mietpreis- und Belegungsbindungen. Wir profitieren von der konstruktiven Zusammenarbeit vor allem bei der Umsetzung der Wohnungsbauoffensive. Dafür danke ich allen Beteiligten und freue mich auf die weitere gute und intensive Zusammenarbeit.“

Zuletzt hatte das Bündnis für Wohnen bei einer Leitungsrunde am 20. Februar 2024 die Problemstellungen aufgrund der geänderten Rahmenbedingungen am Markt diskutiert. Im Ergebnis haben sich die Partner auf folgende gemeinsame Forderungen an die Bundes- und Landespolitik verständigt:

- Eine verlässliche Förderpolitik des Bundes für den Wohnungsbau, um Planungs- und Investitionssicherheit zu erlangen,
- Eine Steuerpolitik, die Anreize zur Investition im Wohnungsbau setzt. Die degressive Abschreibungsrate von 6 Prozent ist hier ein erster Schritt.
- Ein Verzicht auf die weitere Steigerung bei den technischen und rechtlichen Anforderungen an den Wohnungsbau. Die bestehenden Auflagen wirken bereits jetzt kostentreibend im Wohnungsbau.
- Einen Schub bei der Digitalisierung im Wohnungsbau, um Planungen zu beschleunigen.

Das Bündnis für Wohnen im Land Brandenburg hat folgende Mitglieder: Der Bauindustrieverband Ost, der BBU Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e.V., der BFW Bundesverband Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen Landesverband Berlin-Brandenburg e.V., Haus und Grund Brandenburg e.V., die Brandenburgische Architektenkammer, die Fachgemeinschaft Bau, das Städteforum Brandenburg, der Städte- und Gemeindebund Brandenburg und die Industrie- und Handelskammer Potsdam.