

Resolution zum Wohnungsbau

Angesichts der Herausforderungen der Bevölkerungsentwicklung im Berliner Umland spricht sich die Vollversammlung der Industrie- und Handelskammer Potsdam für die Schaffung von fördernden Rahmenbedingungen wie eine aktive Baulandpolitik, zügige Plan- und Genehmigungsverfahren, für die Beseitigung von Investitionshemmnissen sowie gegen Fehlanreize im Wohnungsbau in Brandenburg aus. Sie fordert die Ermöglichung des Wohnungsbaus für vielfältige Ansprüche und Anforderungen sowie eine zukunftsorientierte, kooperative Wohnungspolitik in der Hauptstadtregion.

Im Brandenburger Wohnungsmarkt sind große regionale Unterschiede festzustellen: im Berlin nahen Wachstumsraum fehlen Wohnungen, während in Schrumpfungsregionen im Berlin fernen Raum lokal ein Überangebot vorhanden ist. Das aktuelle Demografiepapier der IHK Potsdam von 2017 zeigt die entgegengesetzte Entwicklung im wachsenden Berliner Umland, wo bis 2030 die Einwohnerzahl um 44.000 Personen steigen soll, was im besonderen Maße auf einen positiven Migrationssaldo und nicht auf die natürliche Bevölkerungsentwicklung zurückzuführen ist.

Der Wohnungsneubaubedarf in Brandenburg wird bis 2030 auf 5.000 Wohneinheiten jährlich geschätzt. Ein erhebliches, zusätzliches Potenzial – gerade auch mit Blick auf Kaufkraft und Steuern – können die rund 80.000 Einpendler aus Berlin nach Brandenburg darstellen, was ein Resultat der positiven wirtschaftlichen Entwicklung in der Hauptstadtregion ist. Interessant für die perspektivische Einwohnerentwicklung, für den Zuzug werden künftig nicht nur die Städte der 1. Reihe in Berlinnähe, sondern auch Städte mit gutem verkehrlichen Anschluss in der sog. 2. Reihe des weiteren Metropolenraums sein.

In diesem weiteren Metropolenraum erwartet man parallel den Rückgang der Bevölkerung um rund 296.000 Einwohner (das sind 18,5 Prozent). Zudem nimmt die Zahl der Einpersonenhaushalte in Brandenburg rasant zu (1995 28 Prozent aller Haushalte, 2011 38 Prozent) – die Nachfrage entwickelt sich entsprechend.

Die Herausforderungen, vor denen Brandenburg steht, sind daher vielfältig. Sie sollten aktiv und nachhaltig, zum Nutzen unseres Bundeslandes gestaltet werden.

Um Wohnungsbau in Brandenburg zukunftsorientiert, flexibel und proaktiv zu gestalten, fordert die Vollversammlung der Industrie- und Handelskammer Potsdam angepasste, investitionsfördernde Maßnahmen:

Mit einer **aktiven Baulandpolitik** müssen Flächen preiswert und zeitnah für den Wohnungsbau bereitgestellt werden, will man der gegenwärtigen Nachfrage entsprechen. Hier ist sowohl die Verdichtung im Bestand als auch die Nutzung von Brachflächen einzubeziehen. Jedoch sind Konkurrenzen zu Gewerbeflächen oder das Umwidmen dieser sowie das Näherrücken von Wohnbebauung an vorhandene Industriebetriebe zu vermeiden.

Hohe **Transaktionskosten** wirken hemmend auf die Schaffung von Eigentum und sind **einzugrenzen**. Besonders die Erhöhung der Grunderwerbssteuer von 5 auf 6,5 Prozent in Brandenburg ist für eine Stimulierung von Wohnungsbau das falsche Signal.

Wohnungsbau muss auskömmlich finanziert sein. Gerade mit Blick auf ein bezahlbares Wohnen sollten entsprechende, **fördernde Investitionsanreize** geschaffen werden. Die Förderung des Wohnungsbaus durch Bund und Land kann einerseits bei der Eigentumsförderung nach dem Vorbild der Eigenheimzulage und beim sozialen

Wohnungsbau vorzugsweise als Subjektförderung durch individuelle Wohnkostenunterstützung und als Objektförderung über Zuschüsse geschehen. Beantragung, Abwicklung (Ausschreibungen), Nachweisführung und Abrechnungsverfahren dürfen nicht zum Bürokratiemonster werden, müssen praktikabel und partnerschaftlich gestaltet werden. Förderrichtlinien sollten eine breite Verteilung bzw. flexible Bindung der Mittel erlauben, damit sie einer Stigmatisierung von Quartieren z.B. im sozialen Wohnungsbau entgegenwirken und Integrationsvorhaben unterstützen. Integration sollte zum Fördergegenstand im Städtebauprogramm „Soziale Stadt“ werden.

Mit regulatorischen Instrumenten wie der Kappungsgrenzenverordnung oder der sog. Mietpreisbremse arbeitet man allerdings nicht zielkonform, man entzieht der Wohnungsbauwirtschaft Kapital, das für Bestandserhalt und besonders den Neubau fehlt. Investitionen in Bauvorhaben sind langfristige Investitionen. Daher sind auch die privaten und öffentlichen Folgekosten bereits in der Planungsphase in den Blick zu nehmen – Kosten zum Betrieb und Erhalt der Immobilie.

Auch in Hinblick auf die Entwicklung der Mieten und die Diskussion um deren Bezahlbarkeit muss die öffentliche Hand ihre Aufgaben zum Bau und Erhalt der Infrastruktur durch Steuern finanzieren, statt durch Beiträge.

Gerade im Berlin fernen Raum stellt sich die Frage der Kostenübernahme eines Rückbaus von ungenutztem Wohnraum, dessen Unterhalt Wohnungsbaugesellschaften und Gemeinden in starkem Maße belasten kann. Hier sind weiterhin öffentliche Fördermittel bereitzustellen.

Im Berliner Umland, in den schnell wachsenden Gemeinden ist dafür Sorge zu tragen, dass **technische und soziale Infrastrukturen** mit der Entwicklung Schritt halten. Hier sind regional Defizite zu bemerken. Die Bereitstellung von Wohnraum und Wohnfolgeeinrichtungen hat adäquat zu erfolgen, will man attraktive Lebensstandorte im Metropolenraum anbieten. Beide Bundesländer müssen hierbei eng kooperieren. Der Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) legt mit dem Siedlungsstern- und Zentrale-Orte-Konzept eine vernünftige Grundlage; über die Landesgrenze hinweg müssen die Entwicklungsachsen gemeinsam vorangebracht werden. Etablierte Instrumente des Austauschs auf Landesebene, aber auch von Brandenburger und Berliner Akteuren (wie z.B. das Städteforum Brandenburg oder das Kommunale Nachbarschaftsforum Berlin-Brandenburg) sind wichtige Dialogplattformen und weiter zu entwickeln, die Ermittlung von Wohnungsbaupotenzialen und infrastrukturelle Erschließungen gemeinschaftlich voranzubringen.

Die Bauwirtschaft ist abhängig von einer **funktionierenden, engagierten Verwaltung**. Planungs- und Genehmigungsverfahren sind zügig voranzubringen und abzuschließen. Die Kommunikation, Bearbeitung und Information sind zeitgemäß und daher die personelle und technische Ausstattung in den Ämtern entsprechend zu gestalten.

In den vergangenen Jahren wurden Bau-, Energie- und Umweltstandards immer mehr verschärft. Dies verteuert das Bauen und brachte ein Mehr an Bürokratie. Hier bringt auch die Baugesetzbuch-Novelle 2016 keine Entlastung. In der **politischen Rahmensetzung** sollte man sich daher auf das nötige Maß an Vorgaben beschränken sowie deren Folgekosten abwägen, Anforderungen auf Landes- nicht schärfer als auf Bundesebene fassen und den Abbau investitionshemmender Regularien angehen – Stichwort **Deregulierung** – will man ein ausreichendes Wohnraumangebot für alle Einkommensgruppen schaffen.