

ERSTE KONZEPTIONELLE ÜBERLEGUNGEN ZUM SOZIALEN WOHNUNGSBAU IM LANDKREIS BARNIM

In Anlehnung an den Kreistagsbeschluss Nr. 260-21/18 vom 05.12.2018 wird die Kreisverwaltung Barnim damit beauftragt, Möglichkeiten zur Entwicklung eines gemeinwohlorientierten, sozialen Wohnungsbaus im Landkreis Barnim zu prüfen.

Sachdarstellung

Der Landkreis Barnim verzeichnet in den letzten Jahren einen zunehmenden Siedlungsdruck, der sich besonders in den berlinnahen Gemeinden („Speckgürtelgemeinden“) in Form einer rasant steigenden Bautätigkeit und einem Bevölkerungszuzug widerspiegelt. Gründe für diese Entwicklung sind die extrem starken Mietpreisentwicklungen in der benachbarten Bundeshauptstadt Berlin, die geringen Zinsraten für Kredite und die, im Vergleich zu Berlin, geringeren Immobilien- und Bodenpreise. Auch im ländlich geprägten Norden des Landkreises Barnim sind die Auswirkungen dieser Entwicklung bereits zu spüren. Allerdings halten sie sich hier, auf Grund der schlechteren Infrastruktur (u.a. ÖPNV-Anbindungen, Breitbandversorgung, medizinische Versorgung) im Rahmen. Der seit langem prognostizierte starke Bevölkerungsrückgang in dieser Region wird durch den kontinuierlichen Zuzug etwas gemindert.

Aber dieser Entwicklungstrend bringt nicht nur Positives mit sich. Ein scheinbar großes Problem ist die Wohnraumversorgung einzelner Personengruppen. Darunter fallen Wohnungen für Sozialleistungsempfänger, Asylsuchende, Studierende, ältere Menschen und Singles.

Die Kommunen des Landkreises lassen sich auf Grund ihrer derzeitigen Bevölkerungsentwicklung in vier Kategorien einordnen.

1. Die vom sehr starken Bevölkerungszuwachs geprägten Kommunen im Speckgürtel von Berlin -> Bernau bei Berlin, Ahrensfelde, Wandlitz und Panketal
2. Die Kommunen in der zweiten Reihe von Berlin, die momentan einen leichten Bevölkerungszuwachs zu verzeichnen haben, aber zunehmend interessanter werden -> Eberswalde, Werneuchen,
3. Die „neutralen“ Gemeinden, in denen die Bevölkerungszahl stagniert -> Schorfheide, Amt Biesenthal-Barnim
4. Die vom Bevölkerungsverlust geprägten Kommunen -> Amt Joachimsthal und Amt Britz-Chorin-Oderberg

Es ist ein deutliches Süd-Nord- bzw. berlinnah-berlinfern-Gefälle zu erkennen. Konkret bedeutet das, je weiter eine Kommunen im Norden des Landkreises liegt,

somit weiter von Berlin entfernt ist, desto schwächer ist die Bevölkerungszunahme bzw. umso stärker ist der Rückgang der Bevölkerungszahl.

Der Bund fördert seit den 1990er Jahren die Schaffung von Wohnungen zu sozialverträglichen Konditionen. Dies geschieht mit Belegungs- und Mietpreisbindungen, die in verschiedenen Förderprogrammen verankert sind. Rechtsgrundlage dieser Förderprogramme sind das Wohnungsförderungsgesetz (WoFG) und das Wohnungsbindungsgesetz (WoBinG). Auch im Landkreis Barnim sind geförderte Wohnungen vorhanden, allerdings ist deren Zahl in den letzten Jahren stark rückläufig und es kommen auch kaum neue Bindungen hinzu. Im Zeitraum 2017 und 2020 sinkt die Zahl von 2.205 auf 721 gebundene Wohnungen, das entspricht einem Rückgang um 71% in nur 3 Jahren! Mit Stand 01.01.2019 sind im Landkreis 846 Wohnungen belegungsgebunden. Die Anzahl der Wohnungen in den einzelnen Kommunen ist der Tabelle in der Anlage zu entnehmen.

Für den Bezug einer gebundenen Wohnung müssen potenzielle Mieter einen Wohnberechtigungsschein vorweisen. 2017 wurden 471 WBS im Landkreis Barnim (ohne Amt B-C-O) ausgestellt. Nur 78 dieser WBS-Antragsteller wurden tatsächlich mit einer entsprechenden Wohnung versorgt. Besonders auffällig ist die Zahl in Bernau bei Berlin. Dort wurden 262 WBS beantragt und nur 15 Wohnungen bezogen. Der Grund, warum viele Personen mit einem WBS keine gebundene Wohnung beziehen, wird nicht erfasst und konnte bisher noch nicht recherchiert werden. Am 09.01.2019 wurde vom Ministerium für Infrastruktur und Landesplanung bekanntgegeben, dass der Entwurf für ein neues Wohnraumförderungsgesetz für Brandenburg verabschiedet wurde. Darin werden einige Neuerungen zu Gunsten der Wohnungssuchenden getroffen. Eine wesentliche Änderung ist die Erhöhung der Einkommensgrenzen zum Erhalt eines WBS um 30%. Zudem sollen gemeinschaftliche Wohnformen zukünftig besser in die Wohnraumförderung mit einbezogen werden.

Im Jahr 2015 hatte der Landkreis Barnim einen Wohnungsbestand von rund 91.000 Wohnungen. Etwa die Hälfte dieser Wohnungen sind 3- oder 4-Raum-Wohnungen. Weitere 11.000 Wohnungen sind 1- bzw. 2-Raum-Wohnungen. Die restlichen Wohnungen besitzen 5 oder mehr Räume. Allerdings muss hier angemerkt werden, dass Wohnungen in Eigenheimen mit in die Statistik eingerechnet wurden und das Bild etwas verzerren, besonders in Hinblick auf die größeren Wohnungen.

Insgesamt gibt es im Landkreis Barnim etwa 190 VermieterInnen von Mietwohnungen. Zu ihnen gehören sowohl kommunale Wohnungsbauunternehmen (z.B. in Eberswalde und Werneuchen), als auch größere Wohnungsbaugenossenschaften (Bernau, Eberswalde), private Immobilienunternehmen und Privatpersonen.

Zusätzlich übernimmt der Landkreis Barnim Fürsorgeleistungen für Sozialleistungsbezieher in Form von KdU (Kosten der Unterkunft). Mit 2,15 Mio € im Monat fällt dabei die größte Summe auf die ALG-II-Empfänger. Mit rund 48% aller ausgezahlten KdU liegt die Stadt Eberswalde an der Spitze im Landkreis Barnim, gefolgt von Bernau mit 21%. Betrachtet man das Verhältnis zwischen Einwohner und Anzahl der KdU-Empfänger innerhalb einer Kommune, so fällt auf, dass Eberswalde (7,8%) und die Kleinstädte Oderberg (6,6%) und Joachimsthal (4,9%)

weit über dem Durchschnitt des Landkreises Barnim (3,6%) liegen. Die Werte für die anderen Kommunen sind ebenfalls der Anlage zu entnehmen. Die Daten für die Höhe der geleisteten KdU in den Leistungsbereichen Sozialhilfe (§ 35 SGB XII) und Asylbewerberleistungen (§ 3 AsylbLG) lassen sich aktuell nicht ermitteln, da sie in die Summe der insgesamt gezahlten Sozialleistungen des Landkreises eingerechnet werden. Eine genaue Auflistung dieser Kosten hätte einen zu hohen Verwaltungsaufwand zur Folge. Man kann aber sagen, dass die Summe verschwindend gering ist, im Vergleich zu den KdU, die an ALG-2-Empfänger ausgezahlt werden.

Rückmeldung von den Kommunen

Alle Kommunen im Landkreis Barnim wurden aufgefordert, eine Übersicht über den sozialen Wohnungsbau in ihrer Kommune zu geben. Erste Rückmeldungen dazu liegen bereits vor.

Ahrensfelde:

- kein eigenes kommunales Wohnungsunternehmen,
- 66 Wohnungen, die von einem externen Unternehmen verwaltet werden,
- momentan Erarbeitung einer wohnungspolitischen Umsetzungsstrategie (WUS),
- Kooperation mit der Stadt Werneuchen (Landesentwicklungsplan-Hauptstadtregion 2019 – Entwicklungsachse),
- 93% der 5.753 Wohnungen im Jahr 2014 sind in Privateigentum,
- 14,7% Mehrfamilienhäuser und 85,3% 1-2-Familienhäuser,
- 2011 lag der Mietwohnungsanteil bei 23,5%,
- die Notwendigkeit des sozialen Wohnungsbaus wird in den einzelnen Ortsteilen sehr unterschiedlich empfunden,
- eine große Nachfrage besteht auch bei den altersgerechten Wohnungen bzw. Wohnangeboten,
- im OT Lindenberg wird aktuell das Projekt ANKA-Zukunftswohnen umgesetzt (36 Wohnungen für Servicewohnen);

Bernau bei Berlin:

- 2 kommunale Wohnungsunternehmen (Wobau und WG Einheit),
- sozialer Wohnungsmarkt stark nachgefragt,
- aktuell sind der Stadt keine größeren Projekte zur Schaffung von Sozialwohnungen bekannt;

Amt Biesenthal-Barnim:

- kein eigenes Wohnungsbauunternehmen,
- kommunale Wohnungen in Biesenthal werden durch die WoBau Bernau verwaltet, in den anderen Kommunen durch Immo-versa GmbH,
- aktuell kein sozialer Wohnungsbau in der Kommune bekannt,
- Kommune steht sozialem Wohnungsbau allerdings offen gegenüber und möchte zukünftig über das Thema informiert werden;

Amt Joachimsthal (Schorfheide):

- die 42 kommunalen Wohnungen werden von der privaten WVG Joachimsthal verwaltet,

- > Althüttendorf (18); Friedrichswalde (13); Joachimsthal (5); Ziethen (6),
- aktuelle Planungen zum Sozialwohnungsbau bestehen nicht;
-

Schorfheide:

- kein eigenes kommunales Wohnungsunternehmen,
- im Sozialwohnungsbau ist aktuell nichts geplant;

Wandlitz:

- 500 kommunale Wohnungen,
- eigenes Wohnungsbauunternehmen,
- insgesamt ca. 3250 Mietwohnungen (kommunal + privat),
- sozialer Wohnungsbau in Basdorf (104 Wohnungen bis 2021),
- 2019 sollen davon 42 fertige Sozialwohnungen an die Gemeinde/OT Basdorf übergeben werden,
- Wohnungspolitische Umsetzungsstrategie vorhanden,
- drei Vorranggebiete für Sozialwohnungsbau ausgewiesen,
- momentan wird geprüft, ob in B-Plänen die Schaffung gewisser Anteil von Sozialwohnraum gefordert werden kann (Berliner Modell),
- der Landkreis sollte nicht Bauherr sein,
- der Landkreis könnte die Genehmigungsgebühren im Rahmen des Bauantragverfahrens übernehmen;

Werneuchen:

- städteigene Wohnungsbaugesellschaft Werneuchen mbH,
- ein weiterer großer Vermieter ist die RENTA AG Wriezen/Berlin,
- Investoren haben bereits vorgeschlagen, aber konkret ist aber nichts geplant,
- sozialer Wohnungsbau wird von der Stadt ausdrücklich gewollt;

Konzeptionelle Überlegungen

In Anbetracht des zunehmenden Drucks auf den Wohnungsmarkt und der sich dazu konträr entwickelnden Zahl der belegungsgebundenen Wohnungen im Landkreis Barnim gewinnt das Thema sozialer Wohnungsbau immer mehr an Bedeutung.

Die Förderung des Wohnungsbaus liegt bislang nicht in der Hand der Landkreise, sondern in der des Bundes und der Länder. Der Gemeinde obliegt es jedoch, „... eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung unter Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung...“ zu gewährleisten (§1 Abs. 1 (5) Baugesetzbuch. Die Zuständigkeit und Verantwortung der Gemeinden für den Wohnungsbau widerspiegelt sich auch darin, dass es Aufgabe der Gemeinden ist, Bauleitpläne aufzustellen, bei deren Erarbeitung u.a. die Bevölkerungsentwicklung, die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, die Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen, die sozialen und kulturellen Bedürfnisse, die Bedürfnisse der Familien, der jungen, alten, behinderten Menschen besondere Berücksichtigung finden müssen. Im §2 der BbgKVerf heißt es dazu ergänzend:

(1) *Die Gemeinde erfüllt in ihrem Gebiet alle Aufgaben der örtlichen Gemeinschaft in eigener Verantwortung, [...]*

(2) *Zu den Aufgaben der örtlichen Gemeinschaft gehören u.a. [...] die Verbesserung der Wohnungen der Einwohner durch den sozialen Wohnungsbau und die Förderung des privaten und genossenschaftlichen Bauens sowie durch eine soziale gerechte Verteilung der Wohnungen [...]*

Dennoch gibt es verschiedene Möglichkeiten, als Landkreis in den Wohnungsbau der Kommunen einzugreifen bzw. ihn zu steuern.

1. Gründung eines Wohnungsbündnisses

Bereits im Jahr 2015 ist das Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz und nukleare Sicherheit (BMU) mit einer Vielzahl von Partnern aus dem Bereich Wohnungsbau ein Bündnis zur Sicherung des sozialen Wohnungsbaus in Deutschland eingegangen. Auch das Land Brandenburg hat diesen Weg gewählt und hat im März 2017 das „Bündnis für Wohnen in Brandenburg“ gegründet. Ziel dieser Bündnisse ist die Verbesserung der Wohnungssituation in Deutschland bzw. Brandenburg. Auch Kommunen haben die Möglichkeit, ein solches Bündnis zu schließen.

Recherchiert man nach lokalen Bündnissen im sozialen Wohnungsbau, so stellt man schnell fest, dass diese Zahl kontinuierlich ansteigt. Allerdings werden die meisten Bündnisse von größeren Städten ausgerufen, die mit angrenzenden, kleineren Kommunen in Kooperation treten. Bündnisse, die direkt von einem Landkreis initiiert werden, sind noch nicht sehr verbreitet in Deutschland. Zu den wenigen Landkreisbündnissen zählen die Landkreise Böblingen (BW) und Stormarn (SH). Die Herangehensweise der Kommunen ist sehr unterschiedlich und stets den individuellen Bedürfnissen vor Ort angepasst. Das Modell „Stormarner Bündnis für bezahlbares Wohnen“ zeichnet sich dadurch aus, dass es sowohl den Landkreis, einen Großteil der kreisangehörigen Kommunen und Wohnungsbauunternehmen vereint.

Die Landkreise übernehmen in der Regel die Koordinations- und Organisationsaufgaben innerhalb des Bündnisses und schaffen zusätzlich eine Anlauf- / Beratungsstelle für alle Wohnungsbauakteure. An regelmäßig stattfindenden „runden Tischen“ kommen alle Bündnismitglieder zusammen, um sich über die aktuelle Lage und eventuellen Probleme auszutauschen. Die Städte und Gemeinden verpflichten sich, spezielle Aufgaben zu übernehmen, z.B. geeignete Flächen für den Wohnungsbau bereitzustellen und zu entwickeln. Wohnungsbauunternehmen verpflichten sich zum Bau einer bestimmten Anzahl von Sozialwohnungen in einem konkreten Zeitrahmen. Ein solches Bündnis funktioniert allerdings nur dann, wenn die Kommunen und die Wohnungsbauunternehmen bereit sind, sich dem Bündnis anzuschließen und sich freiwillig verpflichten.

2. Gründung eines Wohnungsbauunternehmens

Die Gründung eines kreiseigenen Wohnungsbauunternehmens gestaltet sich etwas schwieriger. Nach § 122 Abs. 3 BbgKVerf kann ein Landkreis in Brandenburg die freiwilligen Aufgaben, die sich eine Kommune innerhalb des Landkreises verschrieben hat, mit Zustimmung der Gemeindevertretung übertragen lassen. Die Unternehmensformen für Wohnungsbauunternehmen sind sehr unterschiedlich u.a.

eG, GmbH, AG, Eigenbetrieb (s. Tabelle im Anhang). Voraussetzung für die Gründung eines Wohnungsbauunternehmens ist die Teilnahmebereitschaft der Kommunen und der größten privaten Wohnungsbauunternehmen. Ein solches Unternehmen hat das Ziel, einen eigenen Wohnungsbestand zu entwickeln, um somit direkten Einfluss auf die Anforderungen des Wohnungsmarktes zu nehmen. Der Landkreis Oberhavel (BB) arbeitet momentan ebenfalls an einer Wohnungsbaugesellschaft. Hier könnte ein Erfahrungsaustausch erfolgen.

3. finanzielle Unterstützung

Ein finanzieller Anreiz kann eine weitere Möglichkeit sein, sozialen Wohnungsbau voranzubringen. Dieser könnte zum Beispiel auf Basis eines Fördertopfes, der vom Landkreis geschaffen wird, erfolgen. Denkbar wäre hier ein Zuschuss beim Bau von neuen belegungsgebundenen Mietwohnungen oder auch bei der Umnutzung leerstehender Gebäude zu Wohnraum. Auch die Unterstützung beim gezielten Ankauf von Grundstücken wäre denkbar. Hierbei stellt sich zugleich die Frage, ob man zusätzlichen Wohnraum in den bereits dicht besiedelten Gemeinden schaffen muss, oder ob man einen Anreiz schafft, um mehr Menschen in den ländlichen Barnim zu locken. Allerdings müssten dafür längerfristig beträchtliche Höhen an finanziellen Mitteln bereitgestellt werden, um tatsächlich positive Effekte zu erhalten.

Empfehlung

Erste Recherchen zum sozialen Wohnungsbau im Landkreis Barnim haben ergeben, dass sich sowohl das Angebot an, als auch die Nachfrage nach Sozialwohnungen im Landkreis Barnim sehr unterschiedlich verteilen. Um einen konkreten Überblick über den tatsächlichen Bedarf an Sozialwohnungen im Landkreis zu bekommen, reichen die uns im Moment vorliegenden Daten nicht aus. An dieser Stelle empfiehlt es sich, eine Wohnraumanalyse erstellen zu lassen. Darin sollten auch die Bedarfe der unterschiedlichen Personengruppen (Sozialleistungsempfänger, Singlehaushalte, junge Familien, Studierende, behinderte Menschen, alte Menschen, ...) analysiert werden.

Parallel dazu sollte ein Wohnungsbündnis initiiert werden. Dieses Bündnis sollte sich dadurch auszeichnen, dass sich möglichst alle Kommunen des Landkreises, die kommunalen Wohnungsbauunternehmen und möglichst viele, zumindest aber die größten, privaten Wohnungsbauunternehmen des Landkreises darin vereinen. Als Diskussions- und Entwicklungsgrundlage für die Bündnisarbeit dienen die Ergebnisse der Wohnraumanalyse.

Folgende Aufgaben sollten die Bündnispartner übernehmen:

Landkreis Barnim: zentrale Schnittstelle des Wohnungsbaus im gesamten Landkreis; Beratungsstelle für Wohnungsbautätigkeiten; Öffentlichkeitsarbeit

Kommunen: planerische, rechtliche und politische Maßnahmen (Priorisierung geförderter Wohnprojekte; Ausweisung zusätzlicher Wohnbauflächen); Kooperation mit den angrenzenden Kommunen in Hinblick auf die Infrastruktur; initiieren von Modellprojekten

private Wohnungsbauunternehmen: freiwillige Verpflichtung zum Bau einer bestimmten, an den Bedarf angepassten, Anzahl von Sozialwohnungen in einem zu bestimmenden Zeitraum

In einem nächsten Schritt kann darüber entschieden werden, ob langfristig die Gründung eines kreiseigenen Wohnungsunternehmens oder eine gezielte finanzielle Unterstützung der Kommunen/Wohnungsgesellschaften erfolgen sollte.