

Antwort

der Landesregierung

auf die Kleine Anfrage Nr. 1921

der Abgeordneten Isabelle Vandre (Fraktion DIE LINKE)

Drucksache 7/5248

Kommunaler Wohnungsbaugesellschaften, deren Bestände und Bautätigkeiten im Land Brandenburg

Namens der Landesregierung beantwortet der Minister für Infrastruktur und Landesplanung die Kleine Anfrage wie folgt:

Vorbemerkung der Fragestellerin: Kommunale Wohnungsbaugesellschaften in Brandenburg vermieten und verwalten Immobilien, welche sich im Besitz des jeweiligen Landkreises bzw. der jeweiligen kreisfreien Stadt befinden. Darüber hinaus können kommunale Wohnungsbaugesellschaften Immobilien zu ihrem Bestand hinzukaufen, in den Neubau von Wohnungen investieren, sowie Immobilien verkaufen. Die kommunalen Wohnungsunternehmen stellen das Rückgrat des sozialen Wohnungsbaus in Brandenburg dar, da sie einen ganz erheblichen Anteil an den Brandenburger Mietwohnungen besitzen. Unter anderem aufgrund finanzieller Altlasten oder einer zu geringen Eigenkapitalbasis sind diese allerdings oftmals nicht oder nur bedingt in der Lage, die Herausforderung des Wohnungsneubaus zu stemmen. Darüber hinaus gibt es in zahlreichen Regionen gar keine kommunalen Wohnungsbaugesellschaften. Neubauaktivitäten beschränken sich in diesen oftmals auf private, profitorientierte Unternehmen. Der Bestand an Sozialwohnungen in Brandenburg ist seit vielen Jahren stark rückläufig und die Neubaubemühungen der Landesregierung haben diesen Rückgang bisher nicht kompensiert. Die soziale Wohnraumförderung bleibt bisher hinter der benötigten Anzahl von neu zu schaffenden, bezahlbaren Wohnungen zurück.

1. Wie viele kommunale Wohnungsbauunternehmen gibt es im Land Brandenburg und wie hoch ist deren Bestand insgesamt, sowie an Sozialwohnungen? Bitte nach Landkreis/kreisfreier Stadt auflisten.

zu Frage 1: Eine Auflistung aller in kommunaler Hand befindlichen Wohnungsunternehmen in Brandenburg liegt nicht vor, da eine gesonderte statistische Erfassung zu den Eigentumsverhältnissen und insofern auch zu den in kommunaler Hand befindlichen Wohnungen nicht erfolgt. Da nicht alle kommunalen Wohnungsunternehmen Mitglieder im BBU sind, hat der Verband ebenfalls keine vollständige Auflistung. Auch eine Nachfrage beim Städte- und Gemeindebund hat keine Erkenntnisse ergeben.

Zum Bestand an Sozialwohnungen wird auf Anlage 1 verwiesen.

2. Welche kommunalen Wohnungsunternehmen haben seit 2019 neue Wohnungen gebaut und wie viele davon waren gefördert?

zu Frage 2: Die Bestände der kommunalen Wohnungsunternehmen sowie deren Bautätigkeit werden statistisch nicht erfasst. Das Land erfasst in seinem eigenen Informationssystem die einzelnen Fördermaßnahmen sowie die dafür notwendigen Daten. Seit 2019 wurden insgesamt 1029 Wohneinheiten gefördert. Die bewilligten Vorhaben werden regelmäßig bauseitig innerhalb von zwei bis drei Jahren fertiggestellt.

3. Welches sind die größten Hemmnisse für den sozialen Wohnungsbau von kommunalen Wohnungsbaugesellschaften im Land Brandenburg?

zu Frage 3: Neben den derzeit hohen Baupreisen und der Flächenverfügbarkeit sowie den damit verbundenen hohen Grundstückspreisen stellt auch das Aufbringen des notwendigen Eigenkapitals für die Fördermaßnahme ein großes Hemmnis dar.

4. Wie unterstützt die Landesregierung kommunale Wohnungsbaugesellschaften über die soziale Wohnraumförderung hinaus, bei Investitionen in den Wohnungsneubau sowie Sanierungsmaßnahmen, um die Anzahl der mietpreis- und belegungsgebundene Wohnungen zu stabilisieren?
5. Wie unterstützt die Landesregierung kommunale Wohnungsbaugesellschaften bei Investitionen in den Wohnungsneubau vor dem Hintergrund a) massiv gestiegener Preise für Wohnbauland sowie b) dem Mangel an verfügbaren Flächen?

Die Fragen 4 und 5 werden aufgrund des Sachzusammenhangs gemeinsam beantwortet:

Die Instrumente der sozialen Wohnungsbauförderung stehen den kommunalen Wohnungsunternehmen wie jedem anderen Fördernehmer zur Unterstützung von Investitionen in den Wohnungsbau zur Verfügung. Mit der unterzeichneten Mietwohnungsbauförderrichtlinie wurden die Konditionen der Förderungen auf die aktuellen Marktbedingungen angepasst. Berücksichtigt werden auch die gestiegenen Kosten bei der Umsetzung eines Gesamtprojekts. Mietpreis- und Belegungsbindungen werden ausschließlich durch die soziale Wohnraumförderung neu geschaffen.

Darüber hinaus werden die Kommunen bei der strategischen Baulandentwicklung (unter anderem Arbeitshilfe Baulandstrategien im Brandenburger Maßstab und Bereitstellung des Folgekostenschätzers) sowie bei Anwendungs- und Rechtsfragen zum Bauplanungsrecht (Arbeitshilfe Bebauungsplanung) unterstützt. In Ergänzung dazu besteht im Rahmen der Planungsförderungsrichtlinie für die Städte und Gemeinden die Möglichkeit, sich die Schaffung von Planungsrecht aktiv fördern zu lassen. Ziel der Richtlinie ist es unter anderem, durch die Aufstellung von gemeinsamen gemeindeübergreifenden Flächennutzungsplänen einen Beitrag zur Schaffung von Synergien bei der Flächeninanspruchnahme und bei konkurrierenden Bodennutzungen zu leisten und somit den sparsamen Umgang mit Grund und Boden aktiv in der kommunalen Planung zu forcieren. Damit wird zum Beispiel auch kommunalen Wohnungsgesellschaften ermöglicht, Vorhaben auf diesen Flächen zu realisieren.

6. Welche kommunalen Wohnungsbaugesellschaften haben seit 2013 wie viele Wohneinheiten aus welchen Gründen verkauft?

zu Frage 6: Der Landesregierung liegen hierzu keine Informationen vor.

7. Welche kommunalen Wohnungsbaugesellschaften wurden seit 2013 vollständig privatisiert?

zu Frage 7: Der Landesregierung sind keine Fälle von Privatisierungen kommunaler Wohnungsbaugesellschaften bekannt.

8. Was geschah mit den Wohnungsbeständen der Landesentwicklungsgesellschaft für Städtebau, Wohnen und Verkehr des Landes Brandenburg mbH (LEG) nach ihrer Liquidation im November 2001?

zu Frage 8: Nach der Liquidation der LEG erfolgte im Jahre 2008 der größte Paketverkauf von saniertem Wohnungsbau. Weitere Wohnungsbestände wurden im Rahmen von Generalmietverträgen bewirtschaftet, welche zwischen 2008 und 2013 endeten. In den Folgejahren erfolgten sukzessive weitere Verkäufe, insbesondere Verkäufe des verbliebenen Wohnungsbestandes in Premnitz.

9. Welche kommunalen Wohnungsbaugesellschaften wurden seit 2013 aus welchen Gründen aufgelöst?

zu Frage 9: Der Landesregierung sind keine Fälle von Auflösungen kommunaler Wohnungsbaugesellschaften bekannt.

10. In wie vielen Kommunen Brandenburgs gibt es keine kommunale Wohnungsbaugesellschaft und was sind die Gründe dafür? Bitte nach Landkreis/kreisfreier Stadt auflisten.

zu Frage 10: Der Landesregierung liegen hierzu keine Informationen vor.

11. Wie beabsichtigt die Landesregierung, Kommunen ohne Wohnungsbaugesellschaft bei der Gründung einer solchen zu unterstützen?

zu Frage 11: Bislang ist keine Kommune an das Land mit dieser Bitte oder dem Wunsch nach Unterstützung herangetreten. Bei Bedarf können Beratungsleistungen durch die jeweils zuständigen Stellen erbracht werden.

12. Welche Vor- sowie Nachteile sieht die Landesregierung in kommunalen Wohnungsbaugesellschaften, insbesondere gegenüber kreislichen Wohnungsbaugesellschaften?

zu Frage 12: Es gibt im Land Brandenburg keine kreislichen Wohnungsbaugesellschaften, insofern kann die Landesregierung hier keine Aussage zu den Vor- und Nachteilen treffen.

Die kommunalen Gesellschaften und auch die Genossenschaften sind zukunftsorientiert aufgestellt. Sie kennen sich in ihrer regionalen Zuständigkeit aus und haben zusammen mit den kommunalen Akteuren den Überblick über den regionalen Wohnungsmarkt und die standortspezifischen Bedarfsstrukturen. Sie genießen das Vertrauen der Akteure vor Ort und sind gut vernetzt. Die Herausforderungen vor Ort (Stadtumbau, städtebauliche Sanierung etc.) werden entsprechend den örtlichen und regionalen Erfordernissen gelöst.

Die kommunalen Gesellschaften und Genossenschaften sind beteiligt an den konzeptionellen Grundlagen der Stadtentwicklung (INSEK, WUS). Von Vorteil ist die enge Verbindung mit den für das Planungsrecht und die Wohnraumversorgung zuständigen kommunalen Stellen.

Anlage/n:

1. Anlage

Anlage 1

Übersicht der Wohneinheiten mit Belegungsbindung nach Landkreisen / kreisfreien Städten

Finanzierungszusagen per 12/2021 sind nicht in den Bindungen berücksichtigt

Stichtag 15.03.2022

Landkreise / Kreisfreie Städte	Summe von Anzahl WE (Belgbdng)
Barnim	270
Brandenburg an der Havel, Stadt	373
Cottbus, Stadt	41
Dahme-Spreewald	181
Elbe-Elster	158
Frankfurt (Oder), Stadt	541
Havelland	656
Märkisch-Oderland	260
Oberhavel	1298
Oberspreewald-Lausitz	215
Oder-Spree	456
Ostprignitz-Ruppin	763
Potsdam, Stadt	2028
Potsdam-Mittelmark	1004
Prignitz	56
Spree-Neiße	108
Teltow-Fläming	353
Uckermark	116
Gesamtergebnis	8877