

Antwort

der Landesregierung

auf die Kleine Anfrage Nr. 2354

der Abgeordneten Isabelle Vandre (Fraktion DIE LINKE)

Drucksache 7/6327

Wohnungsleerstand sowie Zweckentfremdung von Wohnraum (spekulativer Leerstand)

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

Vorbemerkung der Fragestellerin: Laut „Wohnungsmarktbeobachtung Land Brandenburg 2020“ stelle der Leerstand von Wohnraum eine gravierende Herausforderung dar: gemäß Mikrozensus waren in Brandenburg im Jahr 2018 ca. 117.000 Wohneinheiten leerstehend. Auch laut „BBU-Marktmonitor 2021“ sei die Leerstandsquote insbesondere im weiteren Metropolitanraum besorgniserregend. Ende 2020 betrug die Leerstandsquote dort 10,9 Prozent, was dem höchsten Stand seit 2009 entspricht. Landesweit betrug die Leerstandsquote der BBU-Mitgliedsunternehmen 8,0 Prozent, was circa 24.000 Wohnungen entspricht.

Laut „Grundstücksmarktbericht für das Land Brandenburg 2020“ wurden zwischen 2001 und 2020 im Rahmen verschiedener Stadtumbau-Programme bereits 71.565 Wohnungen zurückgebaut, insbesondere in Frankfurt (Oder), Cottbus, Schwedt, Eisenhüttenstadt und Brandenburg an der Havel (insg. 39.250 Wohnungen). Laut „Stadtumbaumonitoring im Land Brandenburg“ standen im Jahr 2020 noch 35.145 Wohnungen in den Monitoringgemeinden leer. In den nächsten Jahren sollen circa 5.440 Wohnungen abgerissen werden.

Zusätzlich gibt es, u.a. durch kommerzielle Kurzzeitvermietungen, spekulativen Leerstand. Mit dem Gesetz über das Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum in Brandenburg (BbgZwVbG) wurde die Möglichkeit geschaffen, die Zweckentfremdung von Wohnraum unter kommunalen Genehmigungsvorbehalt zu stellen. Laut Landesregierung stelle die Zweckentfremdung von Wohnraum kein landesweites Problem dar (siehe Drucksache 7/2453).

1. Wie erklärt sich die große Differenz zwischen den Angaben zum Wohnungsleerstand aus der Wohnungsmarktbeobachtung 2020 und den Angaben aus dem BBU-Marktmonitor?

zu Frage 1: Die Differenz ergibt sich daraus, dass hier unterschiedliche Datenmengen für verschiedene Cluster erhoben wurden. Die Aussagen des Wohnungsmarktbeobachtungsberichts basieren auf der Datenerhebung des Mikrozensus aus dem Jahr 2018 (Erhebungsjahr 2017) und wurden als 1 %-ige Stichprobe des Gesamtwohnungsbestandes erhoben und auf den Gesamtwohnungsbestand hochgerechnet. Für den Gesamtwohnungsbestand von seinerzeit 1.278.400 WE ohne Wohnheime hat die Hochrechnung einen Leerstand von 117.300 WE ergeben.

Die Daten des BBU-Marktmonitor basieren auf einer Vollerhebung aller Leerstände bei den Mitgliedunternehmen des BBU. Es wird im BB-Marktmonitor nur eine Teilmenge des gesamten Wohnungsbestandes des Landes Brandenburg abgebildet.

Dabei hielten die Mietgliedunternehmen des BBU im Jahr 2018 ca. 44 % aller Mietwohnungen in Brandenburg (2020 ca. 41%). Davon standen in 2018 insgesamt 26.600 WE (7,9 %) der Bestände der BBU-Unternehmen leer. 2020 waren es mit ca. 23.900 WE 8,0% der Bestände der BBU-Unternehmen.

2. Wie hoch ist die Anzahl der aktuell leerstehenden Wohnungen in ganz Brandenburg und wie verteilt sich diese Angabe auf Altbaubestände bis Baujahr 1948, Bestände der Jahrgänge 1949 bis 1990 sowie Bestände nach 1990? Wie viele dieser Wohnungen befinden sich in denkmalgeschützten Gebäuden?

zu Frage 2: Laut Wohnungsmarktbericht 2020 (Tabelle 2.14) für das Land Brandenburg verteilen sich die Leerstände (117.300 WE) auf folgende Baujahre:

Baujahr bis 1948:	49.100 WE
Baujahr 1949 bis 1990:	54.800 WE
Baujahr 1991 und später:	7.600 WE
Baujahr unbekannt:	5.800 WE

Wie viele dieser Wohnungen sich in denkmalgeschützten Gebäuden befinden, kann nicht beantwortet werden. Eine Anfrage beim Brandenburgischen Landesamt für Denkmalschutz ergab, dass hierzu keine Daten vorliegen.

3. Wie bewertet die Landesregierung den bestehenden strukturellen Wohnungsleerstand im Land Brandenburg und beabsichtigt sie, diesen zu beseitigen? Wenn ja, welche Strategie verfolgt sie zu diesem Zweck und welche Instrumente nutzt sie dafür?

zu Frage 3: Der Leerstand innerhalb des Landes Brandenburg ist sehr unterschiedlich verteilt, es gibt nicht nur signifikante Unterschiede zwischen dem Berliner Umland und dem Weiteren Metropolenraum, sondern auch innerhalb des Weiteren Metropolenraums. Hinzu kommt, dass der Leerstand größtenteils nicht mehr kompakt in einzelnen Gebäuden oder Quartieren besteht, sondern sich dispers innerhalb einer Kommune und der jeweiligen Gebäude verteilt. Eine Strategie zur Beseitigung von strukturellem Leerstand besteht in dem Förderprogramm Rückbau des Städtebauförderprogramms Stadtumbau bzw. Wachstum und nachhaltige Erneuerung. Hierfür ist kein kommunaler Eigenanteil notwendig. Des Weiteren besteht damit auch die Möglichkeit, Teilrückbau finanziell mit Landes- und Bundesmitteln zu unterstützen. Dem Leerstand in Altbauten kann durch die Möglichkeit des Einsatzes der Spitzenfinanzierung (Kombination der Wohnraumförderung mit der Städtebauförderung) für die Sanierung entgegenwirkt werden.

4. Wie viele Wohnungen sollen landesweit in den kommenden Jahren zurückgebaut bzw. abgerissen werden, wie viele Ersatzneubauten sollen entstehen und aus welchen Gründen wird ein Ersatzneubau der Sanierung entsprechend vieler Wohneinheiten vorgezogen?

Zu Frage 4: Für das gesamte Land liegen dazu keine Daten vor. Im Rahmen des Stadumbaumonitorings haben die Monitoringgemeinden einen Rückbaubedarf für den Zeitraum 2021 bis 2023 von 14.376 Wohneinheiten benannt. (siehe: https://lbv.brandenburg.de/dateien/stadt_wohnen/31-Monitoringbericht-2022-Berichtsjahr-2020.pdf)

5. Beabsichtigt die Landesregierung, eine gezielte Leerstandsförderung auf den Weg zu bringen, beispielsweise durch Wiedervermietungsprämien?

Zu Frage 5: Eine Leerstandsförderung, wie zum Beispiel eine Wiedervermietungsprämie, ist nicht vorgesehen.

6. Wie unterstützt die Landesregierung die kommunalen Wohnungsbauunternehmen sowie Genossenschaften bei der Leerstandseseitigung?

Zu Frage 6: Für die Beseitigung von Leerstand in Form von Abriss besteht für kommunale Wohnungsbauunternehmen und Genossenschaften in Abstimmung mit der jeweiligen Kommune die Möglichkeit, Fördermittel im Städtebauförderprogramm Stadtbau bzw. Wachstum und nachhaltige Erneuerung Teilprogramm Rückbau oder als reguläre Ordnungsmaßnahme in den Städtebauförderprogrammen Sozialer Zusammenhalt oder Lebendige Zentren zu beantragen.

7. Wie unterstützt die Landesregierung Initiativen, welche das Ziel verfolgen, Leerstand zu revitalisieren, wie beispielsweise das Netzwerk Zukunftsorte?

zu Frage 7: Die Landesregierung hat mithilfe seiner ESF-Förderrichtlinie "Soziale Innovation - Modellprogramm zur Beschäftigungsförderung und Armutsbekämpfung in Brandenburg" den Verein Netzwerk Zukunftsorte e.V. im Rahmen eines Entwicklungs- und Modellprojektes gefördert. Das Netzwerk Zukunftsorte will offene Orte im ländlichen Raum schaffen, die Dörfer durch Angebote für Arbeiten, Leben, Bildung und Kultur wiederbeleben. Die beiden Projekte hatten die Gewinnung von neuen Netzwerkpartnern, ihre Vernetzung und den Wissenstransfer unter den Partnern zum Ziel. Eine unmittelbare Unterstützung zur Revitalisierung von Leerstand fand über die Projektaktivitäten nicht statt. Über die ESF-Modellförderung soll ein Beitrag zur Beschäftigungsförderung und Armutsbekämpfung durch innovative Ansätze u. a. auch für Prozesse zur Revitalisierung des ländlichen Raums geleistet werden.

8. In welchen Teilen des Landes stellt die Zweckentfremdung von Wohnraum nach Auffassung der Landesregierung ein Problem mit Hinblick auf einen angespannten Wohnungsmarkt dar und welche Arten der Zweckentfremdung liegen vor?

zu Frage 8: Der Landesregierung liegen darüber keine Kenntnisse vor. Bislang ist keine Kommune an das Land mit dieser Problemstellung herangetreten.

9. Welche Städte und Gemeinden haben nach Kenntnis der Landesregierung bisher von der Satzungsermächtigung nach § 1 Absatz 1 BbgZwVbG Gebrauch gemacht bzw. planen dies?

zu Frage 9: Bislang hat nach Kenntnis der Landesregierung die Stadt Potsdam von der Satzungsermächtigung Gebrauch gemacht. Die Städte und Gemeinden, die von der Satzungsermächtigung Gebrauch machen, sind indes nicht verpflichtet, das Land hierüber zu informieren.

10. Wie viele Anträge auf Genehmigung einer Zweckentfremdung sind seither in der jeweiligen Kommune gestellt worden, wie viele sind bewilligt bzw. verwehrt worden?
11. Wie viele Fälle von Zweckentfremdung sind seither in der jeweiligen Kommune bekannt geworden und wie oft wurden Verstöße geahndet? (Bitte aufschlüsseln nach Kommunen, Form der Zweckentfremdung, Rechtsform der Vermieterinnen und Vermieter bzw. Eigentümerinnen und Eigentümer sowie Umfang etwaiger Sanktionen.)

zu den Fragen 10 und 11: Hierzu werden von der Landesregierung keine Daten erhoben. Die Städte und Gemeinden, die von der Satzungsermächtigung Gebrauch machen, sind nicht verpflichtet statistische Daten hierüber zu erfassen und das Land zu informieren.

12. Wie unterstützt die Landesregierung, die betroffenen Städte und Gemeinden bei der Erarbeitung einer rechtssicheren Satzung? Gibt es beispielsweise einen Leitfaden oder ein Beratungsangebot?

zu Frage 12: Bislang liegen der Landesregierung keine Hinweise vor, dass es bei der Erarbeitung einer solchen Satzung zu Problemen mit der rechtssicheren Umsetzung gekommen ist. Einen Leitfaden bzw. Beratungen hierzu gibt es bislang nicht.

13. Wie bewertet die Landesregierung über drei Jahre nach Inkrafttreten des BbgZwVbG die Wirksamkeit dieses Gesetzes?

zu Frage 13: Eine Evaluierung ist bislang nicht erfolgt und zunächst nicht vorgesehen. In § 8 des Gesetzes über das Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum in Brandenburg (Brandenburgisches Zweckentfremdungsverbotsgesetz - BbgZwVbG) ist die Evaluierung geregelt. Danach wird acht Jahre nach Inkrafttreten des Gesetzes dem Landtag über die Erfahrungen mit der Anwendung des Gesetzes berichtet.

14. Welche Instrumente zur Regulierung spekulativen Leerstandes stehen den Städten und Gemeinden bzw. dem Land über das Zweckentfremdungsverbot hinaus zur Verfügung?

zu Frage 14: Mit der Satzungsermächtigung nach dem BbgZwVbG steht den Kommunen ein Instrument zur Verfügung, um gegen spekulativen Leerstand vorzugehen. Die Entscheidung, dieses Instrument zu nutzen, obliegt den Kommunen.