

## Antwort

der Landesregierung

auf die Kleine Anfrage Nr. 1806  
des Abgeordneten André Schaller (CDU-Fraktion)  
Drucksache 7/4969

### **Überprüfung der Zweckmäßigkeit der Bindungsfrist für Rückbauflächen**

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

Vorbemerkung des Fragestellers: Der 2001 gestartete „Stadtumbau Ost“ ist im Wesentlichen ein Abrissprogramm. Mehr als 330.000 Wohnungen sind seitdem in Ostdeutschland zurückgebaut worden. Im Zeitraum von 2002 bis Ende 2020 wurden über 65.000 Wohneinheiten mit Mitteln des Förderprogramms im Land Brandenburg zurückgebaut. Jeweils mehr als 10.000 Wohnungen wurden allein in Frankfurt (Oder) und Cottbus abgerissen, etwa 7.000 der rückgebauten Wohneinheiten entfallen auf Eisenhüttenstadt. Gemäß den Daten im „Strukturatlas Land Brandenburg“ konnte der Leerstand in Frankfurt (Oder) von 6.500 Wohneinheiten im Jahr 2001 auf 1.931 im Jahr 2017 verringert werden. Im gleichen Zeitraum verringerte sich der Leerstand in Eisenhüttenstadt von 4.500 Wohneinheiten auf 1.836 und in Cottbus von 9.000 auf 2.396. Zusammenfassend lässt sich festhalten, dass für Wohnungsunternehmen, die mindestens 15 % Leerstand nachweisen konnten, „der Staat“ die Abrisskosten und einen Teil der sogenannten Altschulden übernahm. Städte sollten so geschlossener und wieder attraktiver werden. Nicht mehr benötigte Infrastruktur, wie Schulen, Straßenbahnschienen, Straßen und Wasserleitungen, konnten eingespart werden.

Die Leerstandsquote konnte damit von im Durchschnitt 15 Prozent im Jahr 2002 bis 2019 auf 7,5 Prozent gesenkt werden.

Eine Leerstandsquote von etwa 2,5 Prozent wird von vielen Immobilienmarktforschern als ideal betrachtet. Ebenso wie ein Nachfrageüberhang, der vor allem zu hohen Mietpreisen führt, hat auch ein Angebotsüberhang negative Auswirkungen. Dessen Nachteile treffen nicht wie häufig angenommen allein die Vermieter, sondern haben im Ergebnis auch gesamtgesellschaftlich negative Folgen und führen zu städtebaulichen Missständen. Während der einzelne Mieter zwar zunächst von höherer Auswahl und niedrigeren Mietpreisen zu profitieren scheint, kommt es zu Entwicklungsrückständen in ganzen Stadtteilen und infolgedessen zu geringerer sozialer Durchmischung, wenn einkommensstarke Haushalte aus den betroffenen Quartieren abwandern.

Nach dem geförderten Abriss entstehen Rückbauflächen, die regelmäßig einer Bindungsfrist von 25 Jahren unterliegen, innerhalb der dort nicht neu gebaut werden soll. Die jeweilige Bindungsfrist resultiert aus den zuwendungsrechtlichen Vorgaben in Verbindung mit der städtebaulichen Zielplanung, die die Kommune als Grundlage für die Förderung dem Ministerium für Infrastruktur und Landesplanung sowie dem Landesamt für Bauen und Verkehr vorlegen muss.

Dem steht gegenüber, dass überall in Deutschland - auch in Brandenburg - schon seit mehreren Jahren ein regelrechter Bauboom zu beobachten ist. Während freie Bauplätze dadurch immer begehrter werden, unterliegen viele Rückbauflächen noch für viele Jahre der Bindung. Der Mangel an geeigneten Baugrundstücken führt nicht nur dazu, dass Städte für potentielle Investoren weniger attraktiv sind. Die Knappheit von Baugrundstücken ist letztlich auch ein entscheidender Treiber von Mietpreissteigerungen, weil hohe Baulandpreise dazu führen, dass es länger dauert bis Investoren ihre Kosten eingebracht haben und Gewinne erwirtschaften können.

1. Unter welchen Voraussetzungen ist es möglich, die Zweckbindung im Nachgang zu modifizieren?
2. Was genau muss eine Kommune machen, wenn sie die Zweckbindung im Nachhinein ändern möchte?

Die Fragen 1 und 2 werden aufgrund des Sachzusammenhangs gemeinsam beantwortet. Ändert sich die von der geförderten Kommune ursprünglich vorgesehene Zweckbindung, so ist die städtebauliche Zielplanung entsprechend anzupassen und erneut mit dem Land abzustimmen. Sobald die aktualisierte städtebauliche Zielplanung mit dem Land abgestimmt ist, wird die neue Zweckbindung anerkannt. Das Verfahren im Detail ist mit dem Rundschreiben 3/04/2020 des LBV vom 2. Juli 2020 kommuniziert worden (siehe: <https://lbv.brandenburg.de/184.htm>).

3. Wie viele Fälle sind der Landesregierung bekannt, in denen die Zweckbindung nachträglich modifiziert worden ist?

Zu Frage 3: Dies wird vom Land nicht separat erhoben.

4. Wie viele Fälle sind der Landesregierung bekannt, in denen eine Nachnutzung bzw. Wiederbebauung innerhalb der 25-jährigen Zweckbindungsfrist von vornherein den Zielen der abgestimmten städtebaulichen Zielplanung entsprach?

Zu Frage 4: Dies wird vom Land nicht separat erhoben.

5. Gibt es Fälle, in denen eine andere Zweckbindungsfrist als 25 Jahre vereinbart worden ist?

Zu Frage 5: Die Details der Zweckbindungsfrist werden mit der jeweilig gültigen Städtebauförderungsrichtlinie geregelt. Mit der aktuellen Städtebauförderungsrichtlinie 2021 gilt in der Regel eine Zweckbindungsfrist von 25 Jahren. Bei baulich-investiven Vorhaben unterhalb von 26.000 Euro beträgt sie zehn Jahre.

6. Für jeweils wie viele Rückbauflächen besteht in den einzelnen Gemeinden, die in das Programm "Stadtumbau" aufgenommen worden sind, aktuell eine Zweckbindung?

Zu Frage 6: Die Anzahl an Rückbauflächen wird vom Land nicht separat erhoben. Vom Land werden auf kommunaler Ebene die geförderten Rückbauten in Angaben von Wohneinheiten pro Jahr erfasst.

Grundsätzlich gilt für alle geförderten Rückbauvorhaben eine Zweckbindungsfrist, auch dann wenn die städtebauliche Gesamtmaßnahme bereits förderrechtlich abgeschlossen und schlussgerechnet ist. Da der geförderte Rückbau in Brandenburg seit 2002 durch das Programm Stadtumbau bzw. Wachstum und nachhaltige Erneuerung möglich ist, ist davon auszugehen, dass bei dem Großteil der Rückbauvorhaben (Kosten von mehr als 26.000 €) derzeit eine Zweckbindung weiterhin besteht.

7. Welche Entwicklung erwartet die Landesregierung für die Anzahl an Rückbauflächen, die der Zweckbindung unterliegen, innerhalb der nächsten zehn Jahre? Wie verteilt sich diese Anzahl auf die einzelnen Gemeinden, die in das Programm "Stadtumbau" aufgenommen worden sind?

Zu Frage 7: Die grundsätzliche Zielstellung bezüglich erwartbarer Entwicklung bei Rückbauvorhaben liegt gemäß der Verwaltungsvereinbarung Städtebauförderung „insbesondere [auf] die Begrünung“ (vgl. VV Städtebauförderung 2021 Artikel 8). Die konkreten Zweckbindungen werden bei geförderten Einzelvorhaben nicht gesondert durch das Land erhoben, sondern sind Bestandteil der abgestimmten Zielplanung.

8. Welches Ziel wird mit der Bindungsfrist verfolgt?

Zu Frage 8: Hintergrund einer Bindungsfrist ist, dass dadurch die zweckentsprechende Verwendung der Fördermittel für einen festgesetzten Zeitraum gesichert wird, um die abgestimmten Ziele der städtebaulichen Gesamtmaßnahme zu bewahren.

9. Sieht die Landesregierung einen Konflikt zwischen den in der Vorbemerkung geschilderten Nachteilen der Bindungsfrist einerseits und dem Ziel, neue Mietwohnungen für bestimmte Zielgruppen zu sozial verträglichen Mieten zu schaffen, andererseits?

Zu Frage 9: Der angenommene Nachteil ist in der geschilderten Form aus Sicht der Landesregierung nicht gegeben. Die Zweckbindung für Rückbauvorhaben besteht nicht in einem rigiden Wiederbebauungsverbot. Dies wurde mit dem Rundschreiben 3/04/2020 des LBV vom 2. Juli 2020 an die Kommunen kommuniziert. Danach muss die Wiederbebauung im Rahmen der städtebaulichen Zielplanung mit dem Land abgestimmt werden. Für die Beurteilung, ob eine Wiederbebauung erfolgen kann, sind dabei die Faktoren Bedarfe, Qualität, Zeitpunkt des Rückbaus und Verortung, von besonderer Bedeutung. Insbesondere das Städtebauförderungsprogramm Stadtumbau bzw. Wachstum und nachhaltige Erneuerung, in dem das Förderprogramm Rückbau enthalten ist, hat als Voraussetzung die Schaffung eines gesellschaftlichen Mehrwerts. Dieser Mehrwert kann durch die Verzahnung mit der sozialen Wohnraumförderung erreicht werden. Grundsätzlich ist es jedoch keine Zielsetzung, im Anschluss eines Rückbaus eines Wohngebäudes mit strukturellem Leerstand eine direkte Wiederbebauung im gleichartigen Geschosswohnungsbau durchzuführen.

10. Welchen Bedarf zur Beseitigung, Verkürzung oder sonstig anderen Ausgestaltung der Bindungsfrist sieht die Landesregierung?

Zu Frage 10: Die Städtebauförderungsrichtlinie wurde grundlegend überarbeitet und gilt seit dem 20. September 2021. Hinsichtlich der Ausgestaltung der Bindungsfrist ist dabei keine grundsätzliche Änderung erfolgt, weil hierfür kein Bedarf identifiziert worden ist. Schließlich ist eine Anpassung der Zweckbindung ohne eine Verletzung der Zweckbindungsfrist möglich, wenn eine aktualisierte städtebauliche Zielplanung mit dem Land abgestimmt ist (siehe Antwort zu Frage 1).

11. Wie hoch sind die aktuellen Leerstandsquoten in den einzelnen Brandenburger Gemeinden, die in das Programm "Stadtumbau" aufgenommen worden sind?

Zu Frage 11: Es wird auf die Anlage verwiesen, welche die Leerstandsquoten auf Basis des jährlich erscheinenden Stadtumbaumonitorings angibt.

12. Welche Faktoren haben aus Sicht der Landesregierung Einfluss auf den Leerstand?

Zu Frage 12: Im Rahmen des jährlich erscheinenden Stadtumbaumonitorings wird der Leerstand innerhalb der Stadtumbaugemeinden und BBU-Wohnungsunternehmen der Monitoringgemeinden bezogen auf die Wohnungsbestände dargestellt. In diesem sind die Verteilungen des Leerstandes nach unterschiedlichen Faktoren dargestellt. Der Stadtumbaumonitoringbericht ist abrufbar unter: <https://lbv.brandenburg.de/766.htm>.

Danach lässt sich feststellen, dass ein Grund in der Beschaffenheit der Bestände an sich liegt. Eine Erhebung zu den konkreten Faktoren von Leerständen findet hingegen nicht statt. Ausweislich der städtebaulichen Zielplanungen spielt jedoch vermehrt auch die Etagenanzahl eine Rolle, so stehen oft die oberen Geschosse leer. Als weitere Gründe für Leerstand werden dort auch Grundrisse benannt, die nicht mehr den aktuellen Anforderungen entsprechen sowie nicht barrierefreie Wohneinheiten. Hier spielt insbesondere auch die demografische Entwicklung eine besondere Rolle. Durch den Bevölkerungsrückgang bzw. den Anstieg bei den älteren Personen verlagert sich die Nachfrage und die Bedarfslage vor Ort.

#### **Anlage/n:**

1. Anlage

# Anlage

## Wohnungsleerstand in Programmgemeinden des Stadtumbaus/Wachstum und nachhaltige Erneuerung

Monitoringgemeinden Stadtumbau	Wohnungsleerstandquote (LQ1) in % (Stand: 31.12.2019)
Angermünde	9,8
Bad Liebenwerda	13,5
Beeskow	2,5
Bernau bei Berlin	0,6
Brandenburg an der Havel	10,4
Calau	10,3
Cottbus	5,2
Dahme/Mark	13
Eberswalde	9,8
Eisenhüttenstadt	13,5
Finsterwalde	13,4
Forst (Lausitz)	19,1
Frankfurt (Oder)	4,1
Fürstenwalde/Spree	4,3
Großräschen	8,4
Guben	12,2
Jänschwalde	4,4
Kyritz	5,4
Lauchhammer	15,1
Lübben (Spreewald)	0,6
Lübbenau/Spreewald	2,2
Luckenwalde	11,7
Neustadt (Dosse)	4,6
Oranienburg	2,4
Perleberg	12,6
Premnitz	5,5
Prenzlau	5,2
Pritzwalk	8,8
Rathenow	5,5
Schipkau	7,4
Schwedt/Oder	3
Seelow	6,6
Senftenberg	7
Spremberg	7,8
Templin	4,2
Velten	2,7
Vetschau/Spreewald	8,9
Wittenberge	17,9
Wittstock/Dosse	9,4