

Antrag 77/II/2023**UBV Oder-Spree, UBV Märkisch-Oderland****Der/Die Landesparteitag möge beschließen:****Änderung Gesetz über Wohnraumförderung**

1 Die SPD-Landtagsfraktion im Landtag Branden-
2 burg wird aufgefordert, eine Änderung des Geset-
3 zes über die soziale Wohnraumförderung im Land
4 Brandenburg unverzüglich einzubringen und sich
5 dafür einzusetzen, Regelungen zu schaffen, dass
6 Vermieter*innen von mietpreisgebundenen Wohn-
7 raum von den Mieter*innen in einem Abstand von
8 zwei Jahren erneut die Vorlage eines Wohnberechti-
9 gungsscheines verlangen dürfen. Wenn ein Wohn-
10 berechtigungsschein nicht erneut vorgelegt wird,
11 kann die Miete (Euro/m) ab der vierten Miete
12 nach der Abfrage bis auf eine Höhe, die den orts-
13 üblichen Verhältnisse entspricht, angehoben wer-
14 den. Berücksichtigt werden sollen auch bestehen-
15 de Mietverhältnisse, indem eine Abfrage erstmals
16 zwei Jahre nach dem in Kraft treten der Änderung
17 des Gesetzes zulässig ist. Die höheren Mieteinnah-
18 men sind für die Tilgung der Darlehen, die Instand-
19 haltung oder die energetische Sanierung der Objek-
20 te, Neubau von Sozialwohnungen, sowie Investitio-
21 nen in erneuerbare Energien für die Bestandsobjek-
22 te vorzusehen. Die weiteren Bedingungen aus dem
23 Gesetz zur sozialen Wohnbauförderung bleiben er-
24 halten. So sind durch Vermieter*innen bis zum En-
25 de der förderrechtlichen Bindungsfrist bei Neuver-
26 mietungen von Wohneinheiten die zulässigen Miet-
27 preisbindungen wieder einzuhalten.

28

29 Begründung

30 Das Gesetz über die soziale Wohnraumförderung im
31 Land Brandenburg (BbgWoFG) regelt die Förderung
32 des Wohnungsbaus und anderer Maßnahmen durch
33 das Land Brandenburg zur Unterstützung von Haus-
34 halten bei der Versorgung mit Mietwohnraum.
35 Ziel des Gesetzes ist es, Haushalte zu unterstüt-
36 zen, die sich auf dem Markt nicht mit angemess-
37 enem Wohnraum versorgen können. Als Zielgrup-
38 pen der sozialen Wohnraumförderung werden ins-
39 besondere Familien mit Kindern, ältere Menschen,
40 Menschen mit Behinderungen, Personen in sozia-
41 len Notlagen, Studierende und Auszubildende defi-
42 niert. Darüber hinaus sollen durch das Gesetz stabi-
43 le Wohn- und Nachbarschaftsverhältnisse geschaf-

Empfehlung der Antragskommission**Überweisen an: Landtagsfraktion, Programmkommission (Konsens)**

44 fen werden.
45 Maßgebend für die Vermietung von mietpreis-
46 gebundenen Wohnungen ist das Vorliegen eines
47 Wohnberechtigungsscheines, welcher anhand be-
48 stehender Einkommensgrenzen und auf Antrag ei-
49 ner wohnungssuchenden Person für die Dauer eines
50 Jahres in die Zukunft ausgestellt wird.
51 Bei der Ermittlung des Einkommens werden in der
52 Regel die zurückliegenden Einkünfte der letzten 12
53 Monate des Haushaltes/ der antragstellenden Per-
54 sonen herangezogen. Für diesen Zeitraum besteht
55 demnach für die wohnberechtigungsscheininneh-
56 bende Person die Möglichkeit sich auf dem Markt
57 für mietpreisgebundenen Wohnraum zu bewerben
58 und eine entsprechende Wohnung zu beziehen. Per-
59 sonen, die nicht über einen Wohnberechtigungs-
60 schein verfügen bzw. sich nicht in einer sozialen
61 Notlage befinden, sollen keine Berücksichtigung fin-
62 den.
63 Die Mietpreisbindung verpflichtet die verfügbungs-
64 berechtigte Person/ Institution (Vermieter) dazu,
65 den Wohnraum nicht gegen eine höhere als die in
66 der Förderzusage festgelegte höchstzulässige Mie-
67 te zu überlassen und im weiteren dürfen Bestim-
68 mungen über die höchstzulässige Miete nicht zum
69 Nachteil der Mieter*in von den allgemeinen miet-
70 rechtlichen Vorschriften abweichen. Im Gegenzug
71 fördert das Land Brandenburg über die Investitions-
72 bank des Landes Brandenburg die Schaffung von so-
73 zialem Wohnraum, bspw. durch vergünstigte Dar-
74 lehen. Die wohnraumschaffende Person/ Instituti-
75 on bindet sich entsprechend der Förderbedingun-
76 gen für die Dauer der Tilgung und zusätzlich für i.d.R.
77 10 weitere Jahre, längstens jedoch für 12 Kalender-
78 jahre, nach dem Jahr der Rückzahlung an die Verga-
79 be des Wohnraumes an die Bedingungen der sozia-
80 len Wohnraumförderung (verringerte Mietpreise).
81 Das Gesetz über die soziale Wohnraumförderung
82 hat insbesondere in den 1990er und 2000er Jah-
83 ren die Möglichkeit geschaffen, dass Städte und
84 Gemeinden über eigene Wohnungsbaugesellschaf-
85 ten sozialen Wohnraum geschaffen haben. Unter
86 dem Druck der wirtschaftlichen Lage in den Jahren
87 nach der Wende bedienten sich die Wohnungsbau-
88 gesellschaften dabei häufig unter hohen Fremdfi-
89 nanzierungsquoten am Kapitalmarkt, um für die ei-
90 gene Bevölkerung überhaupt finanzierbaren Wohn-
91 raum zur Verfügung stellen zu können. Die Tilgung
92 der aufgenommenen Darlehen wurde auf mehrere

93 Jahrzehnte vereinbart.
94 Heute zeigt sich, dass die ergriffenen Maßnahmen
95 unterschiedliche Wirkung entfalten. Auf der einen
96 Seite konnten sozialschwächer situierte Menschen
97 entsprechend der Ziele des Gesetzgebers an ih-
98 rem Wohnort verbleiben. Auf der anderen Seite
99 führt die fehlende Nachweispflicht der Bedürftig-
100 keit im BbgWoFG zur Zweckentfremdung des sozia-
101 len Wohnungsbaus auf Kosten der Allgemeinheit.
102 Diese wird dadurch ermöglicht, dass der Wohnbe-
103 rechtigungsschein lediglich die wirtschaftliche Si-
104 tuation einer antragstellenden Person/ eines an-
105 tragstellenden Haushaltes zum Zeitpunkt der An-
106 tragstellung darstellt, jedoch im Nachgang keine
107 Nachweise mehr über die weiterhin bestehende Be-
108 dürftigkeit (und Berechtigung) der Mieterinnen und
109 Mieter für den sozialen Wohnraum erfolgen müssen
110 und dass, obwohl sich die Einkommen vieler Mie-
111 ter*innen des sozialen Wohnungsraumes deutlich
112 ins positive entwickeln – so bspw. bei Studierenden
113 oder Auszubildenden.
114 Die Erfahrung zeigt, dass sozialer Wohnraum häufig
115 durch Personen blockiert wird, die bei einer erneu-
116 ten Abfrage eines Wohnberechtigungsscheines kei-
117 ne Bedürftigkeit mehr nachweisen könnten.
118 Im Land Brandenburg sowie auch in der gesam-
119 ten Bundesrepublik wird über die Schaffung von
120 erschwinglichem Wohnraum gesprochen und dis-
121 kutiert. Aufgrund der gestiegenen Baupreise so-
122 wie Zinsen für Darlehen kann dies heute jedoch
123 nur ermöglicht werden, wenn die öffentliche Hand
124 die Schaffung durch die Bereitstellung erheblicher
125 Fördermittel unterstützt und dass, obwohl der er-
126 schwingliche Wohnungen bereits im Bestand vor-
127 handen sind, lediglich jedoch durch nicht bedürftige
128 Personenkreise belegt werden.
129 Im Ergebnis ist zu konstatieren, dass ein Großteil
130 der benötigten Wohnungen bereits vorhanden sind,
131 aber ein Verteilungsproblem besteht.
132 Um dieser Problematik entgegenzuwirken, kann
133 das Land Brandenburg das Gesetz über die soziale
134 Wohnraumförderung dahingehend abändern, den
135 verfügungsberechtigten Personen und Institutio-
136 nen die erneute Abfrage eines Wohnberechtigungs-
137 scheines in einem Abstand von 2 zwei Jahren zu
138 erlauben. Insofern kein Wohnberechtigungsschein
139 mehr vorgelegt wird, kann der Mietzins ab der vier-
140 ten Miete nach der Abfrage unter der Nichterbrin-
141 gung bis zu einer Höhe, die de Ortsüblichkeit ent-

142 spricht (Euro/ m), angehoben werden. Dies räumt
143 den Mieterinnen und Mietern Zeit ein, sich auf die
144 erhöhte Miete einzustellen. Die erhöhten Einnah-
145 men aus der Mietsache sind von der verfügungsbe-
146 rechtigten Person/ Institutionen entsprechend für
147 die Rückzahlung der Darlehen oder für erforderliche
148 Instandhaltungsmaßnahmen, die energetische Sa-
149 nierung oder für Investitionen von erneuerbaren En-
150 ergien im Bestandsobjekt zu verwenden.

151 Bei der Annahme des erhöhten Mietzinses durch
152 die Mieter*in würden so Mittel für den Gebäudebe-
153 stand bereitgestellt werden, alternativ bei Sonder-
154 tilgung Mittel in das Wohnungsbauvermögen des
155 Landes Brandenburg zurückfließen.

156 Insofern die Mieter*in aufgrund des gestiegenen
157 Mietzinses in eine andere Wohnung verzieht, ist die
158 Wohnung bis zum Ablauf der Bindungsfrist erneut
159 an berechnigte Personen zu vergeben.

160 Das Gesetz soll auch bereits bestehende Mietver-
161 hältnisse berücksichtigen. Den verfügbaren berech-
162 tigten Personen/ Institutionen soll es ermöglicht
163 werden, erstmals zwei Jahre nach in Kraft treten der
164 Gesetzesänderung eine Abfrage des Wohnberechti-
165 gungsscheines durchzuführen. Die Mieterinnen und
166 Mieter sind über die Gesetzänderung entsprechend
167 über die neuen Regelungen zu informieren, sodass
168 sie sich darauf einstellen können.