

Antrag 77/II/2023

UBV Oder-Spree, UBV Märkisch-Oderland

Der/Die Landesparteitag möge beschließen:

Empfehlung der Antragskommission

Überweisen an: Landtagsfraktion, Programmkommission (Konsens)

Änderung Gesetz über Wohnraumförderung

1 Die SPD-Landtagsfraktion im
2 Landtag Brandenburg wird
3 aufgefordert, eine Änderung
4 des Gesetzes über die soziale
5 Wohnraumförderung im Land
6 Brandenburg unverzüglich ein-
7 zubringen und sich dafür einzu-
8 setzen, Regelungen zu schaffen,
9 dass Vermieter*innen von miet-
10 preisgebundenen Wohnraum
11 von den Mieter*innen in einem
12 Abstand von zwei Jahren erneut
13 die Vorlage eines Wohnberechti-
14 gungsscheines verlangen dürfen.
15 Wenn ein Wohnberechtigungs-
16 schein nicht erneut vorgelegt
17 wird, kann die Miete (Euro/m²)
18 ab der vierten Miete nach der
19 Abfrage bis auf eine Höhe, die
20 den ortsüblichen Verhältnisse
21 entspricht, angehoben werden.
22 Berücksichtigt werden sollen
23 auch bestehende Mietverhältnis-
24 se, indem eine Abfrage erstmals
25 zwei Jahre nach dem in Kraft tre-
26 ten der Änderung des Gesetzes
27 zulässig ist. Die höheren Miet-

28 einnahmen sind für die Tilgung
29 der Darlehen, die Instandhaltung
30 oder die energetische Sanierung
31 der Objekte, Neubau von Sozial-
32 wohnungen, sowie Investitionen
33 in erneuerbare Energien für die
34 Bestandsobjekte vorzusehen. Die
35 weiteren Bedingungen aus dem
36 Gesetz zur sozialen Wohnbau-
37 förderung bleiben erhalten. So
38 sind durch Vermieter*innen bis
39 zum Ende der förderrechtlichen
40 Bindungsfrist bei Neuvermie-
41 tungen von Wohneinheiten die
42 zulässigen Mietpreisbindungen
43 wieder einzuhalten.

44

45 **Begründung**

46 Das Gesetz über die soziale
47 Wohnraumförderung im Land
48 Brandenburg (BbgWoFG) regelt
49 die Förderung des Wohnungs-
50 baus und anderer Maßnahmen
51 durch das Land Brandenburg
52 zur Unterstützung von Haus-
53 halten bei der Versorgung mit
54 Mietwohnraum.

55 Ziel des Gesetzes ist es, Haushal-
56 te zu unterstützen, die sich auf
57 dem Markt nicht mit angemess-
58 senem Wohnraum versorgen
59 können. Als Zielgruppen der
60 sozialen Wohnraumförderung
61 werden insbesondere Familien

62 mit Kindern, ältere Menschen,
63 Menschen mit Behinderungen,
64 Personen in sozialen Notlagen,
65 Studierende und Auszubildende
66 definiert. Darüber hinaus sollen
67 durch das Gesetz stabile Wohn-
68 und Nachbarschaftsverhältnisse
69 geschaffen werden.

70 Maßgebend für die Vermietung
71 von mietpreisgebundenen Woh-
72 nungen ist das Vorliegen eines
73 Wohnberechtigungsscheines,
74 welcher anhand bestehender
75 Einkommensgrenzen und auf An-
76 trag einer wohnungssuchenden
77 Person für die Dauer eines Jahres
78 in die Zukunft ausgestellt wird.

79 Bei der Ermittlung des Einkom-
80 mens werden in der Regel die
81 zurückliegenden Einkünfte der
82 letzten 12 Monate des Haus-
83 haltes/ der antragstellenden
84 Personen herangezogen. Für die-
85 sen Zeitraum besteht demnach
86 für die wohnberechtigungs-
87 scheininnehabende Person die
88 Möglichkeit sich auf dem Markt
89 für mietpreisgebundenen Wohn-
90 raum zu bewerben und eine
91 entsprechende Wohnung zu be-
92 ziehen. Personen, die nicht über
93 einen Wohnberechtigungsschein
94 verfügen bzw. sich nicht in einer
95 sozialen Notlage befinden, sollen

96 keine Berücksichtigung finden.
97 Die Mietpreisbindung verpflicht-
98 tet die verfügbare Person/ Institution (Vermieter)
99 Person/ Institution (Vermieter)
100 dazu, den Wohnraum nicht ge-
101 gen eine höhere als die in der
102 Förderzusage festgelegte höchst-
103 zulässige Miete zu überlassen
104 und im weiteren dürfen Bestim-
105 mungen über die höchstzulässi-
106 ge Miete nicht zum Nachteil der
107 Mieter*in von den allgemeinen
108 mietrechtlichen Vorschriften
109 abweichen. Im Gegenzug fördert
110 das Land Brandenburg über
111 die Investitionsbank des Landes
112 Brandenburg die Schaffung von
113 sozialem Wohnraum, bspw.
114 durch vergünstigte Darlehen. Die
115 wohnraumschaffende Person/
116 Institution bindet sich entspre-
117 chend der Förderbedingungen
118 für die Dauer der Tilgung und
119 zusätzlich für i.d.R. 10 weitere
120 Jahre, längstens jedoch für 12
121 Kalenderjahre, nach dem Jahr
122 der Rückzahlung an die Ver-
123 gabe des Wohnraumes an die
124 Bedingungen der sozialen Wohn-
125 raumförderung (verringerte
126 Mietpreise).
127 Das Gesetz über die soziale
128 Wohnraumförderung hat ins-
129 besondere in den 1990er und

130 2000er Jahren die Möglichkeit
131 geschaffen, dass Städte und
132 Gemeinden über eigene Woh-
133 nungsbaugesellschaften sozialen
134 Wohnraum geschaffen haben.
135 Unter dem Druck der wirtschaftli-
136 chen Lage in den Jahren nach der
137 Wende bedienten sich die Woh-
138 nungsbaugesellschaften dabei
139 häufig unter hohen Fremdfinan-
140 zierungsquoten am Kapitalmarkt,
141 um für die eigene Bevölkerung
142 überhaupt finanzierbaren Wohn-
143 raum zur Verfügung stellen zu
144 können. Die Tilgung der aufge-
145 nommenen Darlehen wurde auf
146 mehrere Jahrzehnte vereinbart.
147 Heute zeigt sich, dass die ergrif-
148 fenen Maßnahmen unterschied-
149 liche Wirkung entfalten. Auf der
150 einen Seite konnten sozialschwä-
151 cher situierte Menschen entspre-
152 chend der Ziele des Gesetzgebers
153 an ihrem Wohnort verbleiben.
154 Auf der anderen Seite führt
155 die fehlende Nachweispflicht
156 der Bedürftigkeit im BbgWoFG
157 zur Zweckentfremdung des
158 sozialen Wohnungsbaus auf
159 Kosten der Allgemeinheit. Diese
160 wird dadurch ermöglicht, dass
161 der Wohnberechtigungsschein
162 lediglich die wirtschaftliche Si-
163 tuation einer antragstellenden

164 Person/ eines antragstellenden
165 Haushaltes zum Zeitpunkt der
166 Antragstellung darstellt, jedoch
167 im Nachgang keine Nachweise
168 mehr über die weiterhin be-
169 stehende Bedürftigkeit (und
170 Berechtigung) der Mieterinnen
171 und Mieter für den sozialen
172 Wohnraum erfolgen müssen
173 und dass, obwohl sich die Ein-
174 kommen vieler Mieter*innen
175 des sozialen Wohnungsraumes
176 deutlich ins positive entwickeln –
177 so bspw. bei Studierenden oder
178 Auszubildenden.

179 Die Erfahrung zeigt, dass sozialer
180 Wohnraum häufig durch Perso-
181 nen blockiert wird, die bei einer
182 erneuten Abfrage eines Wohn-
183 berechtigungsscheines keine
184 Bedürftigkeit mehr nachweisen
185 könnten.

186 Im Land Brandenburg sowie
187 auch in der gesamten Bundesre-
188 publik wird über die Schaffung
189 von erschwinglichem Wohnraum
190 gesprochen und diskutiert. Auf-
191 grund der gestiegenen Baupreise
192 sowie Zinsen für Darlehen kann
193 dies heute jedoch nur ermöglicht
194 werden, wenn die öffentliche
195 Hand die Schaffung durch die
196 Bereitstellung erheblicher För-
197 dermittel unterstützt und dass,

198 obwohl der erschwinge-
199 liche Wohnungen bereits im Be-
200 stand vorhanden sind, lediglich
201 jedoch durch nicht bedürftige
202 Personenkreise belegt werden.

203 Im Ergebnis ist zu konstatieren,
204 dass ein Großteil der benötig-
205 ten Wohnungen bereits vorhan-
206 den sind, aber ein Verteilungs-
207 problem besteht.

208 Um dieser Problematik entge-
209 genzuwirken, kann das Land
210 Brandenburg das Gesetz über
211 die soziale Wohnraumförderung
212 dahingehend abändern, den ver-
213 fügungsberechtigten Personen
214 und Institutionen die erneute
215 Abfrage eines Wohnberechti-
216 gungsscheines in einem Abstand
217 von 2 zwei Jahren zu erlauben.

218 Insofern kein Wohnberechti-
219 gungsschein mehr vorgelegt
220 wird, kann der Mietzins ab der
221 vierten Miete nach der Abfrage
222 unter der Nichterbringung bis zu
223 einer Höhe, die der Ortsüblichkeit
224 entspricht (Euro/ m²), angeho-
225 ben werden. Dies räumt den
226 Mieterinnen und Mietern Zeit
227 ein, sich auf die erhöhte Miete
228 einzustellen. Die erhöhten Ein-
229 nahmen aus der Mietsache sind
230 von der verfügbaren berechtigten
231 Person/ Institutionen entspre-

232 chend für die Rückzahlung der
233 Darlehen oder für erforderliche
234 Instandhaltungsmaßnahmen, die
235 energetische Sanierung oder für
236 Investitionen von erneuerbaren
237 Energien im Bestandsobjekt zu
238 verwenden.

239 Bei der Annahme des erhöhten
240 Mietzinses durch die Mieter*in
241 würden so Mittel für den Gebäu-
242 debestand bereitgestellt werden,
243 alternativ bei Sondertilgung Mit-
244 tel in das Wohnungsbauvermö-
245 gen des Landes Brandenburg zu-
246 rückfließen.

247 Insofern die Mieter*in aufgrund
248 des gestiegenen Mietzinses in ei-
249 ne andere Wohnung verzieht, ist
250 die Wohnung bis zum Ablauf der
251 Bindungsfrist erneut an berech-
252 tigte Personen zu vergeben.

253 Das Gesetz soll auch bereits
254 bestehende Mietverhältnisse
255 berücksichtigen. Den verfü-
256 gungsberechtigten Personen/
257 Institutionen soll es ermöglicht
258 werden, erstmals zwei Jahre
259 nach in Kraft treten der Geset-
260 zesänderung eine Abfrage des
261 Wohnberechtigungsscheines
262 durchzuführen. Die Mieterinnen
263 und Mieter sind über die Gesetz-
264 änderung entsprechend über
265 die neuen Regelungen zu infor-

266 mieren, sodass sie sich darauf
267 einstellen können.