



Informationsvorlage

Vorlage Nr.	IV-031/2016	öffentlich	Datum
Bearbeiter	Frau Brüsehaber		02.06.2016
Einreicher	Bürgermeisterin, Amt für Ortsentwicklung		

Betreff:

Sozialer Wohnungsbau

Beratungsfolge:			
Status	Datum	Gremium	Zuständigkeit
Ö	14.06.2016	Ausschuss für Ortsentwicklung und Infrastruktur	Vorberatung
Ö	07.06.2017	Ausschuss für Ortsentwicklung und Infrastruktur	Vorberatung
Ö	07.06.2017	Ausschuss für Haushalt, Finanzen, Ordnung, Sicherheit und kommunales Eigentum	Vorberatung

Begründung:

Die Gemeindevertretung hat unter der Beschlussnummer 13-04/13 die Gemeindeverwaltung aufgefordert gemeinsam mit dem Ausschuss für Ortsentwicklung und Infrastruktur und dem Ausschuss für Soziales, Bildung, Kultur und Familie zu prüfen, unter welchen Bedingungen eine Wiederaufnahme des sozialen Wohnungsbaus möglich ist. Hierbei sind auch Alternativen zur eigenständigen Realisierung, zum Beispiel im Rahmen der interkommunalen Zusammenarbeit, zu berücksichtigen, welche kommunalen oder aus städtebaulicher Sicht sinnvoll zu erwerbenden privaten Grundstücke dafür geeignet wären.

Die Gemeinde Zeuthen hat aktuell 326 Wohnungseinheiten, die sie selbst als kommunalen Wohnungsbestand verwaltet. Hier handelt es sich um den Wohnungsbestand, der der Gemeinde gemäß Einigungsvertrag zur Verwaltung übertragen wurden. Mit der Übernahme der Wohnungen war gleichzeitig die Übertragung des Baudarlehens für diese Wohnungen auf die Gemeinde verbunden. Damit hat die Gemeinde Zeuthen mit der Übertragung der kommunalen Wohnungen per 24.01.1994 in der Heinrich-Heine-Straße 47 – 49 und 32 – 37 auch Kreditschulden in Höhe von 5.685.686,66 DM übernommen. Nach Beantragung eines 50%igen Teilschuldenerlasses nach § 7 Altschuldenhilfegesetz wurde dieser nach der Privatisierung von 34 Wohnungen (im wesentlichen Einfamilienhäuser) bei Realisierung Ende der 90iger Jahre gewährt. Damit konnte die Darlehenshöhe für die verwalteten Wohnungen auf rund 2,9 Mio. € reduziert werden. Zum Ende des laufenden Jahres 2016 ist die Gemeinde Zeuthen für Altschulden noch mit einer Darlehenssumme von rund 626 T€ belastet.

Bis zum heutigen Zeitpunkt hat die Gemeinde Zeuthen keinen Wohnraum durch eigene Bautätigkeit geschaffen, sondern die freiwillige Selbstverwaltungsaufgabe durch Verwalten von gemeindeeigenen Wohnungseinheiten, die ihr gemäß Einigungsvertrag zur Verwaltung übertragen wurden, wahrgenommen.

Als sozialen Wohnungsbau bezeichnet man den staatlich geförderten Bau von Wohnungen, insbesondere für soziale Gruppen, die ihren Wohnungsbedarf nicht am freien Wohnungsmarkt decken können. Zur Belegungsbindung tritt eine höchstzulässige Miete („Kostenmiete“), die im Gesetz zur Sicherung der Zweckbindung von Sozialwohnungen (Wohnungsbindungsgesetz -WoBindG) geregelt ist.

Im Gemeindegebiet Zeuthen sind durch einen privaten Investor „Sozialwohnungen“ (An der Eisenbahn) errichtet worden. Aktuell unterliegen noch 97 Wohnungseinheiten der Mietpreis- und Belegungsbindung. Um eine Berechtigung zum Bezug einer Wohnung mit Belegungsbindung zu bekommen, ist ein Wohnberechtigungsschein zu beantragen. Diese Prüfaufgabe wird in der Gemeinde Zeuthen für Zeuthener Einwohner / Bürger wahrgenommen. Die Prüfung der Berechtigung zum Bezug von gefördertem Wohnraum erfolgt nach dem Wohnraumförderungsgesetz (WoFG) und WoBindG. Im Jahr 2016 wurden bisher 4 Wohnberechtigungsscheine an Zeuthener Einwohner erteilt.

In den Vorjahren waren es durchschnittlich 12 Wohnberechtigungsscheine. Mit dem erteilten Wohnberechtigungsschein kann sich der Betroffene für eine „Sozialwohnung“ bewerben.

Haben mehrere Bundesländer die gleichen Bezugsvoraussetzungen (Einkommensgrenze, maßgebliche Wohnungsgröße, Vorrang für bestimmte Personen), besitzt der WBS in diesen Ländern Gültigkeit. Der Wohnberechtigungsschein verliert nach einem Jahr seine Gültigkeit.

Aktuell ist mit der Richtlinie zur Förderung der generationsgerechten und barrierefreien Anpassung von Mietwohngebäuden durch Modernisierung und Instandsetzung und des Mietwohnungsneubaus (MietwohnungsbauförderungsR) im Land Brandenburg die Förderung von Mietwohnungsneubau geregelt.

Die Förderung für Maßnahmen des Mietwohnungsneubaus nach der MietwohnungsbauförderungsR beträgt maximal 1.800,00 € je Quadratmeter Wohnfläche in Form von Baudarlehen. Das Darlehen wird, gerechnet von dem auf die Vollauszahlung folgenden Quartal, für 20 oder 25 Jahre zinsfrei gewährt. Nach Ablauf der Zweckbindungszeit kann der Zinssatz bei gegebener Objektwirtschaftlichkeit auf den zu diesem Zeitpunkt geltenden Marktzinssatz festgelegt werden. Der Mindestzinssatz nach Ablauf der Zweckbindung beträgt jährlich 1 Prozent. Der Zuwendungsempfänger ist verpflichtet, die bestimmungsgemäße Verwendung der Zuwendung und die Rückzahlungsverpflichtung durch ein Grundpfandrecht (Grundschuld oder Hypothek) an rangbereitetester Stelle zu sichern.

Aktuelle besteht für die Fläche, Am Gutshof Baurecht. Die Waldflächen zwischen der Heinrich-Heine-Straße 32 – 40, Seestraße gegenüber der Niederlausitzstraße, Heinrich-Heine-Straße (Anglersiedlung) und die Fontaneallee zwischen An der Eisenbahn und Ortsgrenze Wildau sind als Standorte für Geschosswohnungsbau städtebaulich geeignet.

Anlage/n:

Übersichtsplan – Gemeindegebiet Zeuthen mit Erläuterungen

Im Ausschuss für Ortsentwicklung und Infrastruktur beraten und empfohlen am: 14.06.2016