

ProPotsdam GmbH | Postfach 60 07 53 | 14407 Potsdam

Landtag Brandenburg
Ausschuss für Infrastruktur und Landesplanung
Der Vorsitzende
Alter Markt 1
14467 Potsdam

Ihr Zeichen:
Ihre Nachricht vom:

Unser Zeichen:
vth
Bearbeiter:
Volker Theobald
Telefon: 0331 6206-300
Telefax: 0331 6206-304
E-Mail:
Volker.theobald@
ProPotsdam.de

Datum: 04.03.2019

Stellungnahme zum Gesetzesentwurf der Landesregierung „Gesetz über die soziale Wohnraumförderung im Land Brandenburg“ (Drucksache 6/10384)

Sehr geehrter Herr Eichelbaum,

wir danken Ihnen für die Möglichkeit zur Äußerung zum im Betreff näher bezeichneten Gesetzesentwurf und nehmen gern wie folgt Stellung:

Der Gesetzesentwurf insgesamt entspricht in wesentlichen Teilen den Regelungen des Gesetz über die soziale Wohnraumförderung (Wohnraumförderungsgesetz - WoFG) des Bundes.

Der Gesetzesentwurf verfolgt das Ziel bei Ersetzung des Bundesgesetzes durch ein eigenes Landesgesetz zeitgemäße und notwendige Änderungsbedarfe bei Zielgruppen der Wohnraumförderung, Einkommensgrenzen und Wohnformen sowie eine Flexibilisierung des Wohnraumförderrechts zu bewirken.

Diesen Zielstellungen wird das Gesetz aus unserer Sicht gerecht.

Insbesondere folgende Regelungen sind aus Sicht der ProPotsdam GmbH positiv zu bewerten:

1. § 2 Abs. 2 BbgWoFG Ziele/Zielgruppen

In Erweiterung der bundesgesetzlichen Regelung ist Ziel der Wohnraumförderung nunmehr auch die Erhaltung und Schaffung stabiler Quartiersstrukturen (Abs. 2), die Förderung eines effizienten Energieeinsatzes als Beitrag zum Klimaschutz (Abs. 3) und die notwendige Erweiterung der Zielgruppe auf Auszubildende und Studierende

Insbesondere gemeinschaftliche Wohnformen werden besser in die Wohnraumförderung einbezogen. Die Zielgruppen des Gesetzes und der Haushaltsbegriff werden entsprechend erweitert. Es ist nunmehr möglich, auch ohne eine verwandschaftliche oder verwandschaftsähnliche Beziehung zueinander zu haben, einen gemeinschaftlichen Haushalt zu begründen. Das schafft mehr Flexibilität bei der Versorgung mit gefördertem Wohnraum.

ProPotsdam GmbH
Pappelallee 4
14469 Potsdam

Homepage:
www.ProPotsdam.de

Sitz der Gesellschaft:
Potsdam

Amtsgericht Potsdam
HRB 1294 P

Finanzamt Potsdam
St.-Nr. 046/126/00045

Vorsitzender des
Aufsichtsrates:
Burkhard Exner

Geschäftsführung:
Horst Müller-Zinsius
(Sprecher),
Jörn-Michael Westphal,
Bert Nicke

Telefonischer Kundenservice:
0800 24 7 365 1
alle Anrufe kostenfrei

Anfahrt mit öffentlichen
Verkehrsmitteln:
Straßenbahn 92/96,
Am Schragen
Bus 692, Pappelallee



Das Gesetz soll auch den Anforderungen besonderer Wohnformen, unter anderem für Studierende und Auszubildende, aber beispielsweise auch für Menschen mit Behinderungen oder Wohngemeinschaften zur Unterstützung im Alter besser gerecht werden. Hier halten wir eine Mitwirkung der Wohnungswirtschaft am Erlass abweichender Bestimmungen zur Förderung besonderer Wohnformen für erforderlich, um entsprechend zielgerichtete Rahmenbedingungen zu schaffen.

2. § 14 BbgWoFG Wohnberechtigungsschein:

§ 14 Abs. 1 Satz 2 BbgWoFG sieht die Möglichkeit einer Verlängerung der WBS-Gültigkeit auf 2 Jahre vor. Dies ist ein folgerichtiger Schritt, um die Abläufe in der Vermietung wegen des längeren Vorlaufs noch zielgerichteter zu gestalten und doppelte Mietzahlungen für die betroffenen Haushalte zu ersparen.

Gemäß § 14 Abs. 5 BbgWoFG werden nahe Haushaltsangehörige nach Auszug oder Tod der Wohnberechtigungsscheininhaber besser geschützt. Sie dürfen automatisch weiterhin dort wohnen bleiben, ohne einen erneuten Antrag stellen zu müssen.

3. § 22 BbgWoFG Einkommensgrenzen/Verordnungsermächtigung:

Die Einkommensgrenzen für Wohnberechtigungsscheine werden der aktuellen Preisentwicklung und den demographischen Bedürfnissen angepasst.

Gemäß § 22 Abs. 3 wird die Höhe der Einkommensgrenzen dynamisch alle vier Jahre an die Einkommensentwicklung in Brandenburg angepasst. Dadurch werden Gesetzesänderungen zur Angleichung der Einkommensgrenzen entbehrlich.

4. § 25 BbgWoFG Zeitraum für die Ermittlung des Einkommens:

Die Einkommensermittlung erfolgt durch eine rückblickende Betrachtung der vergangenen 12 Monate. Damit entfällt die bisher erforderliche Zukunftsprognose. Das sorgt für Verwaltungsvereinfachung und mehr Klarheit bei den Bürgerinnen und Bürgern.

Neben diesen durchweg positiven Entwicklungen sehen wir in folgenden Themenfeldern zusätzlichen Steuerungs- respektive Regelungsbedarf:

1. Lange Zeit wurde der soziale Wohnungsbau nicht gefördert, so dass sich zwischen 2012 und 2015 die Gesamtzahl aller Wohnungen mit Mietpreis- und Belegungsbindungen in Brandenburg um 30% reduziert hat. Bei gleichzeitig zunehmendem Druck auf den Mietmarkt ist es zwar notwendig, genügt aber leider den Anforderungen nicht in Gänze, Zielgruppen auszuweiten, Einkommensgrenzen zu erhöhen und somit den Kreis der Anspruchsberechtigten für einen WBS zu erweitern. Vielmehr sollte im Gleichlauf mit dem Gesetzeserlass auch die Förderung zur Realisierung neuer Mietpreis- und Belegungsbindungen attraktiviert werden.

Hierzu befinden wir uns bereits in einem regelmäßigen, sehr konstruktiven Austausch mit den zuständigen Stellen des MIL und der ILB, in dem insbesondere folgende, aus unserer Sicht maßgeblichen Regelungen zur Diskussion stehen:



Förderhöhe	<p>Die max. Förderhöhe von 2.500 €/m² im Neubau und 1.800 €/m² in der Modernisierung erfordert in vielen Fällen keine ergänzende Finanzierung mit Drittmitteln mehr. Dies ist hinsichtlich der hierdurch reduzierten Kapitaldienste zu begrüßen.</p> <p>Allerdings werden Baukostenzuschüsse noch immer nur bei Neubauvorhaben gewährt. Diese sollten auch bei komplexen Modernisierungsmaßnahmen Anwendung finden (insbesondere auch für den Einbau von Aufzügen und für Mieterumzüge).</p> <p>Begrüßenswert wäre eine flexible Förderung in Höhe von bis zu 80% der förderfähigen Kosten, so dass auch künftige Baukostensteigerung abgedeckt wären.</p>
Fördergebietskulissen	<p>Für Potsdam wäre eine Förderung unabhängig jeglicher Kulissen angebracht, da es in angespannten Wohnungsmärkten keine schlechten respektive nicht förderfähigen Lagen gibt.</p>
Vergabeart	<p>Die generelle Zulässigkeit von GU-/GÜ-Vergaben bei gegebener Vergaberechtskonformität wäre wünschenswert.</p>
Förderfähige Kosten	<p>Nachfolgende Kosten- bzw. Nutzungsarten sollten in voller Höhe zu den förderfähigen Kosten gehören:</p> <ul style="list-style-type: none">- Mieterumsetzungskosten bei komplexen Modernisierungen- Sonderwohnformen (z.B. Demenz-WGs oder betreutes Wohnen anderer Art vor allem vor dem Hintergrund des demografischen Wandels)
Einkommensgruppen	<p>Eine größere Flexibilität hinsichtlich der Einkommensgruppen (ggf. dritte Einkommensgruppe) wäre wünschenswert, um breitere Schichten der Bevölkerung versorgen zu können.</p>
Modernisierungsumlage	<p>Die Umlagenkappung bei 1,53 €/m² (ehemals 3,00 DM) nach Modernisierung ist abzuschaffen, da sie nicht nur über 20 Jahre unangepasst ist, sondern auch zu Ungerechtigkeiten und zur Unwirtschaftlichkeit führt.</p> <p>Insbesondere bei unsanierten Altbauten mit Nettokaltmieten vor Sanierung von oftmals deutlich unterhalb von 4,00 €/m², führt die Kappung der Modernisierungsumlage auf 1,53 €/m² regelmäßig dazu, dass die zur Gewährleistung einer wirtschaftlichen Sanierung mindestens erforderlichen Mietobergrenzen von 5,50 €/m² bei</p>



	<p>WBS-Mietern bzw. 7,00 €/m² bei WBS+40-Mietern nicht erreicht werden. Neben den wirtschaftlichen Auswirkungen führt dies zu der paradoxen Situation, dass WBS+40-Mieter trotz einer zumutbaren Miethöhe von 7,00 €/m² regelmäßig die gleiche Miete zahlen würden, wie WBS-Mieter, welche über ein um bis zu 40% geringeres Einkommen verfügen.</p> <p>Bei Betrachtung verschiedener Portfoliogruppen ist außerdem festzustellen, dass gerade Altbauten, die sich regelmäßig in einem im Vergleich zum Plattenbau schlechteren technischen Zustand befinden, oft die geringsten Ausgangsmieten aufweisen (auch aufgrund des Ausstattungsstandards) – sie bedürfen allerdings eines erheblich größeren finanziellen Aufwandes, um sie in einen zeitgemäßen Zustand zu versetzen.</p> <p>Genau wäre eine Anpassung der bereits 1995 festgelegten und seitdem unveränderten Umlage von 1,53 €/m² (ehemals 3,00 DM) zu begrüßen.</p>
Zulässige Miethöhen	<p>Die starre Mietobergrenze von 5,50 €/m² bei WBS-berechtigten Mietern liegt in Potsdam deutlich unterhalb der Kosten der Unterkunft von 5,80 €/m²:</p> <p>Angesichts der stetig steigenden Baukosten aufgrund verschärfter EnEV-Anforderung, Denkmalschutzanforderungen bei Sanierungsobjekten, steigender Brandschutzanforderungen sowie nicht zuletzt der konjunkturellen Situation im Baugewerbe (5,8% Steigerung in Brandenburg in 2018), halten wir es für angeraten, die Mietobergrenzen für WBS-Mieter dynamisch an die Entwicklung der Kosten der Unterkunft anzupassen. Unter Umständen sollte hier eine Ausnahmeregelung im Hinblick auf die besondere Wohnungsmarktsituation der Landeshauptstadt Potsdam vorgesehen werden.</p> <p>Gleiches gilt selbstredend auch für die Mietobergrenze der WBS+40-Einkommensgruppe.</p>
Eigenkapitalverzinsung	<p>Eine zugestandene Eigenkapitalverzinsung von 2,0% bei Modernisierung (15% EK) und 2,25% bei Neubau (20% EK) entspricht der langfristigen Inflationserwartung p.a. und bedeutet demnach lediglich den Werterhalt des eingesetzten Eigenkapitals. Vor dem Hintergrund der Langfristigkeit des gebundenen Kapitals ist dies selbst für kommunale Wohnungsunternehmen ökonomisch kaum vertretbar. Selbst kommunale Wohnungsunternehmen sollten ein gewisses Maß</p>

	an Gewinn erzielen dürfen, um auch zukünftig die vielfältigen Aufgaben durchführen und finanzieren zu können.
Wohnungsgrößen	<p>Die Beschränkung auf bestimmte Wohnflächen (<100m²) und die Limitierung im Bereich der Anzahl der Zimmer (1-Raum-Wohnungen) sollte flexibler gestaltet werden und der Entscheidung der jeweiligen Kommune vorbehalten bleiben.</p> <p>Die zulässigen Wohnungsgrößen sollten dabei den geänderten Bedarf angepasst werden. Ein Ausschluss der Förderung von 1-Raum-Wohnungen erscheint daher nicht mehr zeitgemäß und bedarfsgerecht. Der Wohnflächenbedarf ist über die Jahre gesunken und die Warmmietbelastung zu einem maßgeblichen Faktor geworden. Nachgefragt werden heute – und vor dem Hintergrund des demografischen Wandels auch in Zukunft – kompakte Wohnungen. Dies sind sowohl 1-Raum-Wohnungen als auch 1,5-Raum-Wohnungen und kleine 2-Raum-Wohnungen.</p>
Bindungsverlagerung	Die Gleichwertigkeit von Wohnungen bei Bindungsverlagerung sollte genauer definiert (bspw. in Hinblick auf Baustandard und Lage) und flexibler gestaltet werden (bspw. hinsichtlich eines anderen Schlüssels bei nicht gleichwertigen Wohnungen). Dies dient der Schaffung und dem Erhalt sozial durchmischter Bewohnerstrukturen.

- Hierfür und angesichts der Zielsetzungen des Gesetzentwurfs sollte das Wohnungsbauvermögen des Landes und das Landesprogramm für den sozialen Wohnungsbau vermutlich weiter aufgestockt werden.

Zudem sollten neben Darlehen auch Zuschüsse im Modernisierungsbereich gewährt werden, da ansonsten eine zeitgemäße Sanierung der Bestände – auch unter Berücksichtigung der neuen Umlagenkappung und der Zielsetzung des Gesetzesentwurfs zur Förderung des effizienten Einsatzes und Verbrauchs von Energie – erschwert bis unmöglich wird.

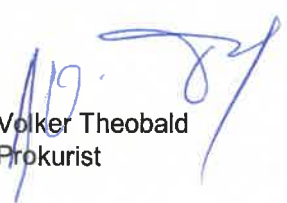
- Gemäß § 5 Nr. 1 sind bei der Förderung „die örtlichen und regionalen wohnungswirtschaftlichen Verhältnisse sowie die unterschiedlichen Investitionsbedingungen der Bauherrin oder des Bauherrn“ zu berücksichtigen, was aber bislang im Sinne einer notwendigen Sonderregelung für den besonders angespannten Potsdamer Miet-/Immobilienmarkt keine Berücksichtigung gefunden hat.

4. § 15 Abs. 2 Nr. 2 BbgWoFG Mietbindung: Der Passus lässt die Vereinbarung von Nebenleistungen zu. Diese Möglichkeit ist jedoch in besonderer Weise eingeschränkt. Mit Blick auf neue „Wohnformen“ und neue Beteiligungsformen (richtungsweisend: Hunziker Viertel in Zürich, <https://www.mehralswohnen.ch/hunziker-areal/quartier/>), sollten Nebenleistungen in konkret benannten Fällen (bspw. Zuschlag für Gemeinschaftsräume, Fonds zur Realisierung von nachbarschaftlichen Aktivitäten/Teilhabe etc.) möglich sein.
5. § 19 BbgWoFG Mitteilungspflichten: Hier werden die Mitteilungspflicht auf Eigentümerseite sehr umfassend geregelt, nicht aber Pflichten/Fristen der zu benennenden Stelle genannt bzw. konkretisiert (bspw. Frist zur Mitteilung von Benannten).
6. Angesichts der angespannten Marktsituation in Potsdam sollten Flächen vom Land an die Kommune übertragen werden, um sozialen Wohnungsbau auch über die Bereitstellung bebaubarer Grundstücke zu fördern.
7. Die – auch aufgrund Erhöhung der Einkommensgrenzen sowie Bildung neuer Ziel- und Einkommensgruppen – anwachsende Diskrepanz zwischen der Anzahl der Anspruchsberechtigten und der Anzahl der preisgebundenen Wohnungen bedingt eine stärkere Kontrolle der dauerhaft richtigen Belegung der vorhandenen Wohnungen bzw. im Ergebnis eine Flexibilisierung des Mietrechts (Stichwort: Fehlbelegung).

Herr Theobald wird die Stellungnahme unseres Hauses im Rahmen der Anhörung vertreten.

Mit freundlichen Grüßen


Jörn-Michael Westphal
Geschäftsführer


Volker Theobald
Prokurist