

Antwort

der Landesregierung

auf die Große Anfrage Nr. 38

der Fraktion DIE LINKE

Drucksache 4/5904

4. Wahlperiode

Wortlaut der Großen Anfrage Nr. 38 vom 18.02.2008:

Wohnen im Land Brandenburg

Wohnen ist eine existentielle Grundbedingung menschlichen Lebens. Das Wohnen hat Verfassungsrang und ist in Artikel 47 der Verfassung des Landes Brandenburg aufgenommen. Danach verpflichtet sich das Land „im Rahmen seiner Kräfte für die Verwirklichung des Rechtes auf eine angemessene Wohnung zu sorgen.“ In den vergangenen Jahren gab es erhebliche Veränderungen der Wohnsituation im Land Brandenburg. Der demografische Wandel und Defizite in der Wirtschaftsstruktur führen auch im Land Brandenburg zum Phänomen der schrumpfenden Städte. Damit verbunden sind zugleich massive Einschnitte in die unmittelbare Wohnsituation vieler Brandenburger Bürgerinnen und Bürger. Diese Veränderungen sind insbesondere für einkommensschwache Haushalte von größter Bedeutung. Mietsteigerungen, Erhöhungen der Betriebskosten, Sinken des Nettoeinkommens und nicht zuletzt die Hartz-IV-Gesetzgebung haben diese Entwicklung beschleunigt. Im Laufe der nächsten Jahre sind weitere einschneidende Veränderungen vor dem Hintergrund des Wegfalls der zweckgebundenen Wohnraumförderung des Bundes absehbar. Soziale Wohnungspolitik und Wohnungsversorgung wird eine zentrale Aufgabe der Landespolitik in den nächsten Jahren sein.

I. Allgemeine Wohnraumversorgungsstruktur

1. Wie schätzt die Landesregierung die Wohnungsversorgungssituation im Land Brandenburg allgemein ein?
2. Welchen Einfluss auf die Wohnungsversorgungssituation im Land Brandenburg haben und hatten die Sozialstrukturveränderungen der letzten Jahre (demografischer Wandel, Hartz IV Regelungen) und welche Schlussfolgerungen zieht die Landesregierung daraus?
3. In welchen Regionen des Landes übersteigt die Wohnungsnachfrage die Wohnungsangebote?
4. Wie geht die Landesregierung mit dem in Frage 3 aufgeworfenen Problem um?
5. Inwiefern gehört der Bereich Wohnungsversorgung für die Landesregierung zur unmittelbaren Daseinsvorsorge für die Brandenburger Bevölkerung?
6. Wie viele Wohnungen stehen insgesamt im Land Brandenburg zur Wohnungsversorgung zur Verfügung?
7. Wie viel Prozent davon befinden sich jeweils im kommunalen und genossenschaftlichen Besitz? (Bitte Verteilung auflisten)

Datum des Eingangs: 09.04.2008 / Ausgegeben: 09.04.2008

8. Wie hoch ist der prozentuale Anteil an privaten Eigentumsformen am Gesamtbestand der Wohnungen (ohne genossenschaftliche Eigentumsformen)?
9. Wie hat sich die Wohnungseigentümerquote (selbstgenutzt) in den letzten Jahren im Land Brandenburg entwickelt?
10. Inwiefern ist nach dem Wegfall der Eigenheimzulage ein Rückgang der Nachfrage nach selbst genutztem Wohneigentum festzustellen?
11. Welche wohnungspolitischen Effekte im Hinblick auf die Wohnungsversorgung erzielt das Land Brandenburg aus dem Landeswohnungsbauvermögen?
12. Wie viele Wohnungen im Land Brandenburg unterliegen einer Sozialbindung und wie viele davon sind mietpreis- und belegungsgebundene Wohnungen? (Bitte aufschlüsseln unter Angabe der zugrunde liegenden Förderung bzw. gesetzlichen Grundlagen, z.B. Belegungsbindungsgesetz)
13. Wie stellt sich die Leerstandssituation im Land Brandenburg dar?
14. Welche Leerstände gibt es in den einzelnen Fördersegmenten des sozialen Wohnungsbaus?
15. Welche Gründe gibt es dafür?
16. Wie hoch ist die Anzahl und die durchschnittlich aufgewendete Fördersumme an Eigentumswohnungen, die nach Änderung der Förderkonditionen 2007 im Land gefördert wurden?
17. Wie entwickelt sich der Bereich des Wohnungsmarktes, der für sozial benachteiligte Bevölkerungsgruppen zur Verfügung steht?

II. Privatisierungen von Wohnungen im Land Brandenburg

18. Wie steht die Landesregierung grundsätzlich zur Frage der Privatisierung des kommunalen Wohneigentums?
19. Welche Komplettverkäufe kommunaler Wohnungsunternehmen haben in den letzten Jahren stattgefunden? Welche Unternehmen betraf das und welche Kaufpreise wurden dabei erzielt?
20. Wie viele Wohnungen kommunaler Wohnungsunternehmen sind seit Anfang des Jahres 2000 im Land Brandenburg privatisiert worden? (Bitte aufschlüsseln nach Mieterprivatisierungen und anderen Privatisierungen unter Angabe der Kaufpreise)
21. In welchen der oben genannten Privatisierungsfällen in den letzten Jahren sind die Verkäufe an internationale Finanzinvestoren / Immobilienfonds erfolgt und welche Erfahrungen liegen diesbezüglich vor? (Bitte einzeln auflisten)
22. Welche konkreten wohnungspolitischen und wohnungswirtschaftlichen Empfehlungen der Landesregierung an die Kommunen ergeben sich daraus?
23. Welches sind die hauptsächlichen Begründungen für die Wohnungsprivatisierung durch die Kommunen?
24. Wofür wurden die erzielten Verkaufserlöse in den Kommunen verwendet?
25. Inwiefern wird mit einem Verkauf kommunaler Wohnungsbestände ein wesentliches Instrument der Stadtentwicklung, des Stadtumbaus und der Wohnungsversorgung aus der Hand gegeben?
26. Inwiefern erwartet die Landesregierung aus der Wohnungsprivatisierung kommunaler Bestände Risiken für weitere Fördermittelbedarfe aus diesen Kommunen?
27. Inwiefern wurden Mieterschutzvereinbarungen bei Teil- oder Komplettverkäufen kommunaler Wohnungsunternehmen durchgesetzt?
28. Welche konkreten Schutzregelungen wurden durch wen vereinbart? Wie wird deren Einhaltung kontrolliert? Wie wird hier die Zusammenarbeit mit Mieterschutzorganisationen gestaltet?

29. Welche Kommunen im Land Brandenburg haben Privatisierungsabsichten für ihre kommunalen Wohnungsunternehmen?
30. Wie viele Fälle von Zwangsvollstreckungen gegen Darlehensnehmer, die ihre Baudarlehen ordentlich bedient haben, gibt es? Welche Kreditinstitute sind beteiligt?
31. Inwiefern sieht die Landesregierung Handlungsbedarf beim Schuldnerschutz bei Immobiliendarlehen?
32. Wie bewertet die Landesregierung die Vorschläge der Bundesjustizministerin Zypries zum Schutz vor Forderungsverkäufen im Rahmen eines Risikobegrenzungsgesetzes?
33. Welche Maßnahmen zum Schutz von Kreditnehmern, deren Verträge bereits vor In-Kraft-Treten dieses Gesetzesvorhabens abgeschlossen wurden, hält die Landesregierung für dringend notwendig?

III. Wohnungspolitische Steuerungsinstrumente

34. Über welche wohnungspolitischen Steuerungsinstrumente verfügt das Land und wie setzt es diese ein?
35. Welche Alternativen gibt es nach dem Wegfall der Möglichkeit der Festlegung von Mietobergrenzen in Sanierungsgebieten?
36. Inwiefern wird von der so genannten Erhaltungssatzung zum Milieuschutz für ausgewählte Problemgebiete (§ 172 BauGB) im Land Brandenburg Gebrauch gemacht? Welche weiteren Vorhaben sind diesbezüglich geplant?
37. Welche Rolle und Funktion haben nach Ansicht der Landesregierung die kommunalen und genossenschaftlichen Wohnungsunternehmen im Hinblick auf die Daseinsvorsorge für die Brandenburger Bevölkerung?
38. Inwiefern erbringen kommunale Wohnungsunternehmen im Land Brandenburg zusätzliche Sozialleistungen über ihr unmittelbares Kerngeschäft hinaus?
39. Wie hoch ist der Mietpreisvorteil für Mieter in kommunalen Wohnungsbeständen gegenüber dem normalen Mietpreisniveau?
40. Wie bewertet die Landesregierung Fusionen von Wohnungsunternehmen? Inwiefern unterstützt sie solche Entwicklungen?
41. Inwiefern macht die Landesregierung von der Möglichkeit Gebrauch, den Hebesatz der Grunderwerbssteuer selbstständig festzusetzen und so indirekt Einfluss auf Fusionen zu nehmen?
42. Wie bewertet die Landesregierung die Absicht, eine kommunale Sondersteuer für Wohnungsgesellschaften einzuführen? (Sondersteuer von 3% auf sämtliche Rücklagen). Wie wird sich die Landesregierung dazu im Bundesrat verhalten?
43. Wie hoch ist nach Einschätzung der Landesregierung der durchschnittliche Prozentsatz aus den Nettomieteinnahmen, den die Wohnungsunternehmen für die Ablösung dieser Altschulden zu erbringen haben?
44. Welchen Stand der Realisierung hat der vom Landtag angenommene Entschließungsantrag SPD / CDU zur Altschuldenproblematik Drs. 4/ 4272?
45. Inwiefern erbringen Wohnungsgenossenschaften einen spezifischen Beitrag zur Stabilisierung der Wohnquartiere?
46. Inwiefern werden spezielle Fördermaßnahmen aufgelegt, um Genossenschaften im Land Brandenburg weiter zu fördern und zu stabilisieren?

IV. Miethöhe im Land Brandenburg

47. Wie stellt sich die Wohnungsversorgungssituation für WBS-Inhaber im Land Brandenburg dar?
48. Wie hoch sind die Mieten für Sozialwohnungen im Land Brandenburg im Vergleich zu den Mieten im freifinanzierten Wohnungsbau bzw. zu den Mietspiegelwerten? (Bitte aufschlüsseln nach Landkreisen und kreisfreien Städten)
49. Wie hoch ist der durchschnittliche Wohnkostenanteil, der aus den monatlichen Nettoeinkünften durch die Haushalte für das Wohnen zu leisten ist? (Angaben bitte in Abhängigkeit von der jeweiligen Haushaltsgröße darstellen)
50. Wie bewertet die Landesregierung die Tatsache, dass die Wohnnebenkosten (Energiekosten und kommunale Gebühren) der entscheidende Preiserhöhungsfaktor bei den Wohnkostensteigerungen in den letzten Jahren waren?
51. Angesichts dieser Entwicklung haben die Wohnungsunternehmen kaum noch Spielräume im Hinblick auf notwendige Investitionen in ihre Bestände bzw. für ihre Teilnahme am Stadtentwicklungsprozess. Welche strategischen Überlegungen hat die Landesregierung, um diese Fehlentwicklung zu stoppen?
52. Welche Möglichkeiten hat die Landesregierung, auf die kommunalen Versorgungsbetriebe Einfluss zu nehmen, um moderatere Kostenentwicklungen zukünftig zu erreichen?
53. Welche Kommunen im Land Brandenburg haben qualifizierte Mietspiegel erlassen?
54. Inwiefern führen die Mietspiegel zu einer ständigen Erhöhung der Mieten?
55. Inwiefern ist eine Überarbeitung der Mietspiegelgesetzgebung auf Bundesebene erforderlich, um die Dynamik der ständig steigenden Mieten ohne entsprechende Gegenleistung zu stoppen?
56. Welche weiteren mietrechtlichen Regelungen sind aus der Sicht der Landesregierung reformbedürftig? Wie wird sich die Landesregierung gegebenenfalls für entsprechende Änderungen auf Bundesebene einsetzen?
57. Wie haben sich in den letzten Jahren ab 2001 die Wohngeldzahlungen im Land entwickelt?
58. Worin sieht die Landesregierung die Ursachen einer solchen Entwicklung?
59. Inwiefern hält die Landesregierung eine Reform des Wohngeldes entsprechend der realen Einkommensentwicklung für notwendig? Welche Vorschläge wird die Landesregierung dazu einbringen?
60. Wie bewertet die Landesregierung die Forderungen des Mieterbundes und des Gesamtverbandes der Wohnungswirtschaft zur Wohngeldreform?
61. Worin liegen die Ursachen dafür, dass die geforderten Miethöhen im sozialen Wohnungsbau teilweise zu hoch sind, als dass ALG-II-Empfängern eine solche Wohnung zugewiesen werden könnte? (Bitte nach Landkreisen und kreisfreien Städten aufschlüsseln)
62. Welche Empfehlungen gibt die Landesregierung den Investoren des sozialen Wohnungsbaus angesichts hoher Sozialmieten und steigender Leerstandsquoten?
63. Welche Schlussfolgerungen zieht die Landesregierung daraus für die Weiterentwicklung der Strategien der Wohnungsbauförderung im Land Brandenburg?
64. Wie bewertet die Landesregierung die Tatsache, dass am Wohnungsmarkt Ausgrenzungsprozesse von Hartz-IV Betroffenen stattfinden, indem die am stärksten bedürftige Bevölkerungsschicht nicht mehr in die Versorgungsgruppe des sozialen Wohnungsbaus fällt?
65. Inwiefern sind hier bereits Segregationsprozesse zu erkennen?

V. Einkommensschwache Haushalte und Hartz IV Betroffene

66. Wie schätzt die Landesregierung die Wohnsituation einkommensschwacher Haushalte und von Hartz IV-Empfängern im Land Brandenburg ein?
67. Wie bewertet sie dabei den Vorschlag, den Kommunen eine Betriebskostenüberprüfung für Hartz IV-Betroffene zu empfehlen? Wer könnte diese durchführen?
68. Wie hat sich im Land Brandenburg nach Einführung des SGB II die Anzahl der von Wohnungslosigkeit Bedrohten und Betroffenen verändert?
69. Wie gestaltet sich eine Mietberatung für Hartz IV-Betroffene und wer übernimmt die Kosten für diese Beratung?
70. Wie viele Aufforderungen, sich eine angemessene Wohnung zu suchen, sind in den letzten Jahren gegenüber Hartz IV-Empfängern ergangen und wie viele Umzüge sind dann tatsächlich vollzogen worden? (Bitte nach Landkreisen und kreisfreien Städten aufschlüsseln)
71. Wie viele Aufforderungen, selbstgenutztes Wohneigentum zu vermieten oder zu veräußern, sind in den letzten Jahren gegenüber Hartz IV-Empfängern ergangen und in wie vielen Fällen ist das tatsächlich vollzogen worden?
72. In welchen Landkreisen und kreisfreien Städten im Land Brandenburg haben Hartz IV Betroffene Schwierigkeiten, eine entsprechend den Amtsaufgaben angemessene Wohnung zu finden?
73. Wie hoch ist der Anteil jener Sozialgerichtsverfahren mit Schwerpunkt „Übernahme der Kosten der Unterkunft“ an der Gesamtzahl der anhängigen Sozialgerichtsverfahren?
74. Wie bewertet die Landesregierung die Ungleichbehandlung von Hartz IV-Betroffenen?
75. Welche Schlussfolgerungen leitet die Landesregierung aus der Unterrichtung des Bundesgerichtshofes 16 / 7570 ab, in der das Bundesarbeitsministerium aufgefordert wird, per Rechtsverordnung bundeseinheitliche Regelungen zu den Kosten der Unterkunft festzulegen?
76. Inwiefern werden im Land Brandenburg einheitlich bei notwendigen Umzügen von Hartz IV-Betroffenen auch die Kosten für Genossenschaftsanteile und Mietkautionen übernommen?
77. Wie bewertet die Landesregierung den im Landkreis Oberhavel eingeschlagenen Weg, für die Kosten der Unterkunft nur noch Warmmietpauschalen anzuwenden und die Größe der genutzten Wohnfläche nicht mehr als Kriterium zu berücksichtigen?

VI. Stadtumbau im Land Brandenburg

78. Welche Bilanz zieht die Landesregierung aus dem bisherigen Stadtumbauprozess im Land Brandenburg?
79. Inwiefern muss das Stadtumbauprogramm auch nach 2010 als spezifisch ostdeutsches Städtebauprogramm in mindestens gleicher Intensität fortgeführt werden? Wie wird sich die Landesregierung auf Bundesebene dafür einsetzen?
80. Welche spezifisch ostdeutschen Problemlagen führen dazu, gegenüber dem Stadtumbau West den Stadtumbau Ost als prioritäre Schwerpunktsetzung zu fixieren?
81. Welchen Stellenwert nimmt angesichts der tiefen Einschnitte in die unmittelbare Lebenssituation der Menschen die Bürgerbeteiligung am Stadtumbauprozess aus der Sicht der Landesregierung ein?
82. Welche Zielstellung verfolgt das Ministerium für Infrastruktur und Raumordnung mit der Fixierung und Koppelung des Stadtumbauprozesses an die integrierten Stadtentwicklungskonzepte (INSEK)?
83. Wie begründet die Landesregierung die Festlegung, dass nur jene Kommunen und kreisfreien Städte eine Förderung erhalten, die entweder Wachstumskerne bzw. Schwerpunktstädte sind?

84. Inwiefern entstehen dadurch „abgehängte Städte und Regionen“ und wie ist dies mit der Verfassungsforderung nach gleichwertigen Lebensverhältnissen in allen Landesteilen in Übereinstimmung zu bringen?

VII. Mieterbeteiligung und Mieterschutzorganisationen

85. Welche Formen der Mieterbeteiligung finden in Brandenburg Anwendung und wie bewertet die Landesregierung deren Wirksamkeit?
86. In welchen kommunalen Wohnungsunternehmen im Land Brandenburg sind Mieterbeiräte eingerichtet?
87. Inwieweit empfiehlt die Landesregierung den Wohnungsunternehmen die Einrichtung solcher Mieterbeiräte?
88. Welche Mieterschutzorganisationen arbeiten im Land und wie bewertet die Landesregierung deren Tätigkeit?
89. Inwieweit ist gewährleistet, dass einkommensschwache Haushalte eine kostenlose Mietberatung erhalten? Wer führt diese durch und wer trägt die Kosten dafür?
90. Wie viel mietrechtliche Verfahren vor Zivilgerichten sind im Land gegenwärtig anhängig?

Namens der Landesregierung beantwortet der Minister für Infrastruktur und Raumordnung die Große Anfrage wie folgt:

Allgemeiner Hinweis zum verwandten Zahlenmaterial: Die in der nachfolgenden Antwort verwendeten statistischen Angaben zu Wohnungsbeständen beinhalten zum Teil unterschiedliche Grundgesamtheiten und Erfassungsmodalitäten (z.B. Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden, gemeldete Wohnungen durch Ämter für Statistik, Kommunen, Verbände und andere Institutionen). Entsprechende Bezüge untereinander sind daher nur eingeschränkt möglich.

I. Allgemeine Wohnraumversorgungsstruktur

Frage 1:

Wie schätzt die Landesregierung die Wohnungsversorgungssituation im Land Brandenburg allgemein ein?

zu Frage 1:

Die Landesregierung schätzt die Wohnungsversorgungssituation im Landes Brandenburg allgemein als gut ein. Eine Befragung ausgewählter Wohnungsunternehmen durch die empirica AG im Auftrag des Ministeriums für Infrastruktur und Raumordnung (MIR) im Jahr 2005 ergab, dass bis auf wenige Ausnahmen keine Schwierigkeiten in der Versorgung der Haushalte mit angemessenem Wohnraum gesehen werden.

Frage 2:

Welchen Einfluss auf die Wohnungsversorgungssituation im Land Brandenburg haben und hatten die Sozialstrukturveränderungen der letzten Jahre (demografischer Wandel , Hartz IV Regelungen) und welche Schlussfolgerungen zieht die Landesregierung daraus?

zu Frage 2:

Trotz der quantitativen Marktsättigung stellt der demografische Wandel alle Beteiligten am Wohnungsmarkt vor neue Herausforderungen. Zum einen ist in bestimmten Landesteilen und Marktsegmenten weiter Bedarf zu konstatieren, zum anderen muss die Steigerung der Versorgungsqualität an die Stelle der

Befriedigung von reinen Quantitäten treten. Die Landesregierung hat mit der Neuausrichtung der Wohnraumförderung auf diese Herausforderungen reagiert. Schwerpunkte der Wohnraumförderung des Landes sind das Wohnen im Alter und das familiengerechte Wohnen. Die Schlussfolgerungen und Strategien der Landesregierung in Bezug auf das Wohnen im Alter (Drs. 4/2987), in den Seniorenpolitischen Leitlinien und im Programm für Familien- und Kinderfreundlichkeit der Landesregierung dargestellt.

Der Landesregierung liegen keine Anhaltspunkte vor, dass die Regelungen des Sozialgesetzbuches Zweites Buch (SGB II) die Wohnungsversorgungssituation direkt beeinflusst haben.

Frage 3:

In welchen Regionen des Landes übersteigt die Wohnungsnachfrage die Wohnungsangebote?

Frage 4:

Wie geht die Landesregierung mit dem in Frage 3 aufgeworfenen Problem um?

Die Fragen 3 und 4 werden wegen des Sachzusammenhangs zusammengefasst beantwortet.

zu Frage 3 und 4:

In fast allen Regionen des Landes wird derzeit von einer quantitativen Marktsättigung ausgegangen (siehe Antwort zu Frage 1).

Aufgrund der positiven Bevölkerungsvorausschätzung in der berlin-nahen Region kann sich die Wohnungsnachfrage hier möglicherweise erhöhen. Vielfach wird sich diese auf die Bildung selbstgenutzten Wohneigentums bzw. auf nicht miet- und belegungsgebundene Mietwohnungsbestände richten.

Eine Ausnahme bildet die Stadt Potsdam. Hier ist nach Einschätzung der Stadtverwaltung und der Potsdamer Wohnungswirtschaft von einem Wohnungsmangel, insbesondere an Wohnungen mit Mietpreis- und Belegungsbindungen auszugehen.

Zunächst ist es Aufgabe der Kommunen und der kommunalen Wohnungswirtschaft, auf die Versorgung einkommensschwacher Haushalte bzw. von Haushalten mit sonstigen Zugangsschwierigkeiten zu angemessenem Wohnraum Einfluss nehmen. Die Bereitstellung von bedarfsgerechtem Wohnraum (mit Mietpreis- und Belegungsbindungen) im vorhandenen Wohnungsbestand kann auch in Potsdam im Rahmen der Wohnraumförderung des Landes unterstützt werden. Eine Förderung von Mietwohnungsneubaumaßnahmen ist durch die Landesregierung nicht geplant.

Frage 5:

Inwiefern gehört der Bereich Wohnungsversorgung für die Landesregierung zur unmittelbaren Daseinsvorsorge für die Brandenburger Bevölkerung?

zu Frage 5:

Wohnen ist ein Grundbedürfnis menschlichen Lebens. Das Wohnen hat Verfassungsrang und ist als Staatsziel in Artikel 47 der Verfassung des Landes Brandenburg aufgenommen. Dies macht die Bedeutung des Bereiches Wohnungsversorgung für die Landesregierung deutlich.

Dem Staat fällt die Aufgabe zu, die Funktionsfähigkeit der Wohnungsmärkte sicherzustellen. Im föderalen System der Bundesrepublik Deutschland tragen Bund, Länder und Gemeinden gemeinsam wohnungspolitische Verantwortung.

Im Rahmen ihrer Zuständigkeiten für die Angelegenheiten der örtlichen Gemeinschaft nach § 3 Absatz 2 der Gemeindeordnung (GO) bzw. § 2 Absatz 2 der (noch nicht rechtswirksamen) Kommunalverfassung obliegt auch den Städten und Gemeinden des Landes Brandenburg ein großer Teil der Aufgaben im Be-

reich Wohnungsversorgung und somit auch für die konkrete Gestaltung und Umsetzung einer ganzheitlichen Wohnungspolitik.

Frage 6:

Wie viele Wohnungen stehen insgesamt im Land Brandenburg zur Wohnungsversorgung zur Verfügung?

zu Frage 6:

Im Land Brandenburg standen laut Amt für Statistik Berlin-Brandenburg (AfS) im Jahr 2006 rd. 1.276.000 Wohnen (in Wohn- und Nichtwohngebäuden, ohne Wohnheime) zur Verfügung.

Frage 7:

Wie viel Prozent davon befinden sich jeweils im kommunalen und genossenschaftlichen Besitz? (Bitte Verteilung auflisten)

zu Frage 7:

Eine Erfassung der Besitzstände nach kommunalem und genossenschaftlichem Besitz liegt der Landesregierung nicht vor.

Allerdings liegen Angaben des Verbandes Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e.V. (BBU) vor, in dem der größte Teil der kommunalen und genossenschaftlichen Wohnungsunternehmen in Brandenburg organisiert ist. Danach gehören im Land Brandenburg rund 30 % des gesamten Wohnungsbestandes und 50 % des Mietwohnungsbestandes den dort organisierten kommunalen und genossenschaftlichen Wohnungsunternehmen. Laut BBU befanden sich 2006/07 rund 144.000 Wohnungen im genossenschaftlichen Besitz sowie rund 231.000 Wohnungen im Besitz von Gesellschaften und sonstigen Unternehmensformen (meist kommunale Gesellschaften).

Frage 8:

Wie hoch ist der prozentuale Anteil an privaten Eigentumsformen am Gesamtbestand der Wohnungen (ohne genossenschaftliche Eigentumsformen)?

zu Frage 8:

Laut Mikrozensus-Zusatzerhebung 2006 des Bundes zur Wohnsituation „Bestand und Struktur der Wohneinheiten“ werden für das Land Brandenburg 446.000 (40,2 %) Wohnungen in Form von Einzeleigentum (sowohl selbstgenutzte als auch vermietete Wohnungen) ausgewiesen.

Frage 9:

Wie hat sich die Wohnungseigentümerquote (selbstgenutzt) in den letzten Jahren im Land Brandenburg entwickelt?

zu Frage 9:

Laut Mikrozensus-Zusatzerhebung 2002 (AfS) des Landes Brandenburg lag die Quote selbstnutzender Wohnungseigentümer im Jahr 2002 bei 34,5 %.

Zum Ergebnis der Mikrozensus-Zusatzerhebung 2006 hat das Statistische Bundesamt in einer Vorabveröffentlichung mitgeteilt, dass die Quote selbstnutzender Wohnungseigentümer seit 2002 nur in Brandenburg, Bremen und Berlin zugenommen hat. Der Anteil der Wohnungen, die von den Eigentümern selbst bewohnt werden (Eigentümerquote), ist laut Mikrozensus-Zusatzerhebung 2006 bundesweit mit 42 % gegenüber 2002 bundesweit geringfügig gesunken (2002: 43 %).¹

1 Quelle: Statistisches Bundesamt, Wirtschaft und Statistik 2/2008, S. 116

Die genaue Angabe zur Selbstnutzungsquote für Brandenburg in Auswertung der Mikrozensus-Zusatzerhebung 2006 wird laut AfS voraussichtlich im zweiten Quartal 2008 vorliegen.

Frage 10:

Inwiefern ist nach dem Wegfall der Eigenheimzulage ein Rückgang der Nachfrage nach selbst genutztem Wohneigentum festzustellen?

zu Frage 10:

Eigenheimzulage wird seit 1. Januar 2006 nicht mehr neu gewährt. Sie wird aber noch für den vollen Förderzeitraum gewährt, wenn der Anspruchsberechtigte vor dem 1. Januar 2006 mit der Herstellung des Objekts begonnen oder im Fall der Anschaffung die Wohnung auf Grund eines vor diesem Zeitpunkt rechtswirksam abgeschlossenen obligatorischen Vertrags oder gleichstehenden Rechtsaktes angeschafft hat.

Die Zahl der Baugenehmigungen (AfS) in den fraglichen Segmenten entwickelt sich insgesamt bereits seit 2004 rückläufig. 2007 ist gegenüber dem Jahr 2006 jedoch ein sehr deutlicher Rückgang der Baugenehmigungen zu verzeichnen. In 2006 betrug die Anzahl der Baugenehmigungen im Land Brandenburg für Wohngebäude (Neubau) mit 1 oder 2 Wohnungen 7.194. Der Wert für 2007 betrug 4.621.

Nach aktuellen Pressemeldungen (dpa/Meldung auf wiwo.de am 13.3.08) gab es im Jahr 2007 im Vergleich zum Vorjahr ein Minus der Zahl der Baugenehmigungen in Deutschland gesamt von rund 26 %. Dabei fiel der Rückgang der Bewilligungen für Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern deutlich höher aus als bei Wohnungen in Mehrfamilienhäusern.

Außerdem verringerten sich gemäß Grundstücksmarktbericht 2006 der Geschäftsstellen der regionalen Gutachterausschüsse die Kauffallzahlen für unbebaute Bauflächen um 18 %, die der bebauten Grundstücke insgesamt um 12 % gegenüber dem Vorjahr. Zu verzeichnen war ein Rückgang für freistehende Einfamilienhäuser sowie für Reihen- und Doppelhäuser jeweils um 18 %.

Frage 11:

Welche wohnungspolitischen Effekte im Hinblick auf die Wohnungsversorgung erzielt das Land Brandenburg aus dem Landeswohnungsbauvermögen?

zu Frage 11:

Das Landeswohnungsbauvermögen ist nach § 26 Abs. 2 der Landeshaushaltsordnung ein unselbständiges Sondervermögen des Landes Brandenburg. Als Teil des Landeshaushalts kann das Landeswohnungsbauvermögen selbst keine wohnungspolitischen Effekte erzielen, sondern stellt lediglich ein Finanzierungsinstrument dar. Wohnungspolitische Effekte werden durch die Wohnraumförderung der Landes Brandenburg erzielt. Bis Ende 2006 erfolgte die Finanzierung aus dem Landeswohnungsbauvermögen und seit 2007 (neue Bewilligungen) aus dem Landeshaushalt.

Die aus dem Landeswohnungsbauvermögen in großem Umfang finanzierte Wohnraumförderung in den Bereichen Wohnungsneubau, Modernisierung und Instandsetzung und zur Bildung selbstgenutzten Wohneigentums hat maßgeblich dazu beigetragen, dass die wesentlichen Mängel der Wohnraumversorgung der Bevölkerung im Land Brandenburg seit 1990 beseitigt werden konnten und dass zwischenzeitlich eine gute Versorgungssituation gegeben ist. Im übrigen wird auf die Antwort zu Frage 12 verwiesen.

Frage 12:

Wie viele Wohnungen im Land Brandenburg unterliegen einer Sozialbindung und wie viele davon sind mietpreis- und belegungsgebundene Wohnungen? (Bitte aufschlüsseln unter Angabe der zugrunde liegenden Förderung bzw. gesetzlichen Grundlagen, z.B. Belegungsbindungsgesetz)

zu Frage 12:

Zum Stand 31.12.2006 ist im Land Brandenburg ein Bestand von insgesamt ca. 152.000 gebundenen Mietwohnungen vorhanden.

Davon sind ca. 50.000 Wohnungen belegungs- und mietpreisgebunden (1. Förderweg nach Wohnungsbindungsgesetz (WoBindG), Städtebauförderung und Modernisierungs-/Instandsetzungs-Förderung mit Zugangsvoraussetzungen wie für den 1. Förderweg mit Einhaltung von Einkommensgrenzen).

Rund 70.000 Wohnungen sind ausschließlich mietpreisgebunden. Für diese Wohnungen erfolgte eine befristete Freistellung von den Belegungsbindungen bis 2013 (vereinbarte Förderung nach § 88d II. Wohnungsbaugesetz).

Für 32.000 Wohnungen des Altbestandes bestehen Belegungsbindungen nach dem Brandenburgischen Belegungsbindungsgesetz.

Frage 13:

Wie stellt sich die Leerstandssituation im Land Brandenburg dar?

zu Frage 13:

Das Amt für Statistik Berlin-Brandenburg gibt auf Basis des Mikrozensus für das Jahr 2006 einen Wohnungsleerstand von 141.800 Wohnungen (von 1.252.200 Wohnungen in Wohngebäuden, d.h. ohne Wohnungen in Nichtwohngebäuden) an, dies entspricht einer landesweiten Leerstandsquote von rund 11,3 %:

- Etwa 61% dieses Leerstands findet sich in Wohngebäuden mit drei und mehr Wohnungen. Mit gut 40.000 Wohnungen besonders betroffen sind die Nachkriegsbauten der Baualtersklasse 1949-1978. Mit jeweils etwa 20.000 Wohnungen ebenfalls stark betroffen sind die Baualtersklassen 1919-1948 und 1979-1990. Der Leerstand verteilt sich zu 74,4 % auf den äußeren Entwicklungsraum und zu 25,6 % auf den engeren Verflechtungsraum.
- 39 % dieses Leerstands findet sich in Wohngebäuden mit ein oder zwei Wohnungen, der ganz überwiegende Teil in den Baualtersklassen vor 1948. Lediglich 12,4% liegen im engeren Verflechtungsraum, 87,6 % dagegen im äußeren Entwicklungsraum.

Bezogen auf die Stadtumbaustädte konnte der Wohnungsleerstand von 15,7 % in 2003 auf 11,9 % in 2006 reduziert werden. Der Verband der Berlin-Brandenburger Wohnungsunternehmen (BBU) gibt für seine Mitgliedsunternehmen eine Leerstandsentwicklung von 14,8 % auf 11,7 % in 2006 an.

Im übrigen wird auf die Ausführungen im Abschnitt VI. Stadtumbau im Land Brandenburg verwiesen.

Frage 14:

Welche Leerstände gibt es in den einzelnen Fördersegmenten des sozialen Wohnungsbaus?

Frage 15:

Welche Gründe gibt es dafür?

Frage 14 und 15 werden wegen des Sachzusammenhangs zusammengefasst beantwortet.

zu Frage 14 und 15:

Vollerhebungen in den einzelnen Segmenten des geförderten Wohnungsbaus liegen der Landesregierung nicht vor. Die Landesregierung geht davon aus, dass sich hier grundsätzlich die Situation vergleichbar zur allgemeinen Leerstandsituation im Land Brandenburg entwickelt hat (siehe Antwort zu Frage 13). Jedoch spielen im Einzelfall die Lage der Kommune innerhalb Brandenburgs und die Lage der Wohngebäude innerhalb der Kommune eine wesentliche Rolle.

Die Leerstandsursachen sind mit den Ursachen des landesweiten Leerstands vergleichbar, maßgeblich sind vor allem die Wirkungen des demografischen und wirtschaftsstrukturellen Wandels.

Frage 16:

Wie hoch ist die Anzahl und die durchschnittlich aufgewendete Fördersumme an Eigentumswohnungen, die nach Änderung der Förderkonditionen 2007 im Land gefördert wurden?

zu Frage 16:

Die Förderung von Einzelantragstellern erfolgte in 2007 für insgesamt 158 Wohneinheiten bei einem Fördermitteleinsatz (Zuschüsse) von durchschnittlich 22.400 € pro Wohnung.

Im Programmteil der Anschubfinanzierung für Investoren wurden 2007 insgesamt 209 Wohnungen gefördert; der durchschnittliche Fördermitteleinsatz (Darlehen) pro Wohneinheit lag bei ca. 34.500 € Darlehen zur Vorfinanzierung von Investitionen in wohneigentumsfähige Gebäude mit dem Ziel der Veräußerung als selbst genutztes Wohneigentum.

Frage 17:

Wie entwickelt sich der Bereich des Wohnungsmarktes, der für sozial benachteiligte Bevölkerungsgruppen zur Verfügung steht?

zu Frage 17:

Bis auf wenige Ausnahmen, z. B. in der Stadt Potsdam, sind keine größeren Engpässe bei der Versorgung einkommensschwacher Haushalte bzw. sozial benachteiligter Bevölkerungsgruppen mit angemessenem Wohnraum bekannt.

Unter den sozial Benachteiligten mit WBS wurde jedoch eine erhöhte Nachfrage nach kleinen Wohnungen festgestellt. Auf diesem Gebiet können Versorgungsengpässe nicht ausgeschlossen werden. Aktuelle Zahlen dazu liegen nicht vor.

Es besteht für die Kommunen die Möglichkeit, von den Belegungsbindungen nach dem Brandenburgischen Belegungsbindungsgesetz Gebrauch zu machen und die Belegungsbindungen auf frei werdende, kleine Wohnungen festzulegen.

Von den 1.542 im Jahr 2006 ausgestellten WBS für Alleinstehende mit sozialer Dringlichkeit wurden 552 und von den 758 ausgestellten WBS für 2-Personen-Haushalte mit sozialer Dringlichkeit wurden 374 Haushalte versorgt. In der Landeshauptstadt Potsdam wurden im Jahr 2006 für Alleinstehende mit sozialer Dringlichkeit 859 WBS ausgestellt. Hiervon konnten 214 Haushalte versorgt werden (siehe auch Antwort zu den Fragen 3+4)

II. Privatisierungen von Wohnungen im Land Brandenburg

Frage 18:

Wie steht die Landesregierung grundsätzlich zur Frage der Privatisierung des kommunalen Wohneigentums?

zu Frage 18:

Prägend für die großen Transaktionen in den letzten Jahren sind Bestände der 50er und 60er Jahre mit Schwerpunkt in den alten Ländern und Berlin. Brandenburg ist an den innerhalb der letzten acht Jahren verkauften Wohnungen in der Bundesrepublik Deutschland nur mit einem sehr geringen Anteil betroffen.

Ob und in welchem Maße Kommunen ihre Wohnungsbestände privatisieren, obliegt allein der Selbstverwaltungshoheit der Kommunen.

Frage 19:

Welche Komplettverkäufe kommunaler Wohnungsunternehmen haben in den letzten Jahren stattgefunden? Welche Unternehmen betraf das und welche Kaufpreise wurden dabei erzielt?

zu Frage 19:

In den letzten Jahren haben zwei Komplettverkäufe stattgefunden. In einem Fall wurde der Wohnungsbestand des Unternehmens veräußert. Im anderen Fall wurde ein komplettes Unternehmen veräußert. Der Käufer hat die Verbindlichkeiten der Gesellschaft übernommen.

Eine Veröffentlichung der Namen der involvierten Unternehmen und der erzielten Kaufpreise ist der Landesregierung aus Datenschutzgründen nicht möglich.

Frage 20:

Wie viele Wohnungen kommunaler Wohnungsunternehmen sind seit Anfang des Jahres 2000 im Land Brandenburg privatisiert worden? (Bitte aufschlüsseln nach Mieterprivatisierungen und anderen Privatisierungen unter Angabe der Kaufpreise)

zu Frage 20:

Für die Veräußerung von Wohnungen durch die kommunalen Wohnungsunternehmen gibt es keine Berichtspflicht gegenüber den Aufsichtsbehörden. Daher können nur die Zahlen des Verbandes Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e.V. (BBU) hierzu angegeben werden. Die Kaufpreise sind nicht bekannt.

Jahr	Anzahl veräußerter Wohnungen insgesamt	Anzahl veräußerter Wohnungen an Mieter	davon:	
			Anzahl veräußerter Wohnungen an Dritte	Anzahl veräußerter Wohnungen an Mitgliedsunternehmen/Tochterunternehmen
2000	2.563	261	2.302	0
2001	2.342	90	2.172	80
2002	967	67	900	0
2003	2.102	84	2.018	0
2004	1.303	42	1.261	0
2005	1.295	81	1.214	0
2006	1.128	65	1.063	0
2007	4.579	16	4.563	0
Summe 2000 bis 2007	16.279	706	15.493	80

Frage 21:

In welchen der oben genannten Privatisierungsfällen in den letzten Jahren sind die Verkäufe an internationale Finanzinvestoren / Immobilienfonds erfolgt und welche Erfahrungen liegen diesbezüglich vor? (Bitte einzeln auflisten)

zu Frage 21:

Weder den Aufsichtsbehörden noch dem BBU liegen Informationen darüber vor, an wen die Wohnungen veräußert worden sind. Da diese Angaben weder grundsätzlich berichtspflichtig und auch nicht zur Erfüllung kommunalaufsichtlicher Aufgaben erforderlich sind, können diese auch nicht bei den Kommunen im Rahmen des Unterrichtsrechtes gem. § 123 GO abgefragt werden.

Frage 22:

Welche konkreten wohnungspolitischen und wohnungswirtschaftlichen Empfehlungen der Landesregierung an die Kommunen ergeben sich daraus?

zu Frage 22:

Wohnungspolitischer Handlungsbedarf ist weniger bei Bund und Ländern, als vielmehr bei den Kommunen zu sehen, weil sich hier die Folgen solcher Transaktionen am stärksten bemerkbar machen und das Handeln der Kommunen unmittelbar berühren. Zudem verfügen die Kommunen über den weitaus größten Anteil der potentiell veräußerbaren Wohnungsbestände der öffentlichen Hand. Sie sollten sich bei ihrer Entscheidung über einen Verkauf nicht nur von kurzfristigen Einnahmeerwartungen leiten lassen, sondern eine genaue Folgenabschätzung vornehmen (Einflussverlust, Folgekosten). Bei der Entscheidung für den Verkauf sind in jedem Fall Alternativen zu einem Komplettverkauf zu prüfen. Außerdem wird empfohlen, die Mieterbelange und die unmittelbaren Interessen der Kommunen vertraglich zu sichern (Mitwirkung an Quartiersentwicklung, Stadtumbau, soziale Wohnungsversorgung).

Frage 23:

Welches sind die hauptsächlichen Begründungen für die Wohnungsprivatisierung durch die Kommunen?

zu Frage 23:

Weder den Aufsichtsbehörden noch dem BBU liegen Begründungen für die Privatisierung von Wohnungsbeständen vor.

Frage 24:

Wofür wurden die erzielten Verkaufserlöse in den Kommunen verwendet?

zu Frage 24:

Wenn Kommunen eigene Wohnungen veräußern, werden die Veräußerungserlöse nach dem Gesamtdckungsprinzip dem allgemeinen Haushalt ohne spezielle Zweckbindung zugeführt.

Dasselbe gilt für den Fall der Veräußerung des gesamten Wohnungsunternehmens an Dritte. Allerdings werden in diesen Fällen selten tatsächliche Einnahmen erzielt, da die Kaufpreise in der Regel vollständig zur Ablösung der Verbindlichkeiten benötigt werden.

Wenn kommunale Wohnungsunternehmen eigene Wohnungsbestände veräußern, dienen die hierdurch erzielten Erlöse in der Regel dazu, die Finanzkraft des Unternehmens zu stärken und ggf. erforderliche Modernisierungs- und Instandsetzungsinvestitionen zu finanzieren.

Frage 25:

Inwiefern wird mit einem Verkauf kommunaler Wohnungsbestände ein wesentliches Instrument der Stadtentwicklung, des Stadtumbaus und der Wohnungsversorgung aus der Hand gegeben?

zu Frage 25:

Auf die Antworten zu Frage 18 und 22 wird verwiesen.

Frage 26:

Inwiefern erwartet die Landesregierung aus der Wohnungsprivatisierung kommunaler Bestände Risiken für weitere Fördermittelbedarfe aus diesen Kommunen?

zu Frage 26:

Im Land Brandenburg sind kommunale Wohnungsbestände nur in geringem Umfang betroffen (siehe Antwort zu den Frage 18 und 20) und Wohnungsversorgungsprobleme werden aufgrund der absehbaren demografischen Entwicklung und des quantitativ ausreichenden Angebots an Wohnungen in den verschiedenen Segmenten nicht erwartet. Die Landesregierung geht davon aus, dass sich die Kommunen im Rahmen ihrer Zuständigkeiten für die Angelegenheiten der örtlichen Gemeinschaft entsprechende Möglichkeiten der Einflussnahme erhalten haben oder andere kommunale Steuerungsinstrumente nutzen werden.

Frage 27:

Inwiefern wurden Mieterschutzvereinbarungen bei Teil- oder Komplettverkäufen kommunaler Wohnungsunternehmen durchgesetzt?

zu Frage 27:

Ob in Einzelfällen besondere Mieterschutzvereinbarungen vereinbart worden sind, ist der Landesregierung nicht bekannt.

Nach dem in Deutschland geltenden Mietrechtsgrundsatz „Kauf bricht nicht Miete“ bleiben die Mieter im Falle des Verkaufs von Wohnungen in ihren vertraglichen Rechten unangetastet. Insofern ist eine zusätzliche Mieterschutzvereinbarung nicht notwendig.

Frage 28:

Welche konkreten Schutzregelungen wurden durch wen vereinbart? Wie wird deren Einhaltung kontrolliert? Wie wird hier die Zusammenarbeit mit Mieterschutzorganisationen gestaltet?

zu Frage 28:

Auf die Antwort zu Frage 27 wird verwiesen.

Frage 29:

Welche Kommunen im Land Brandenburg haben Privatisierungsabsichten für ihre kommunalen Wohnungsunternehmen?

zu Frage 29:

Die Zahl der veräußerungswilligen Kommunen ist weder den Aufsichtsbehörden noch dem BBU bekannt.

Frage 30:

Wie viele Fälle von Zwangsvollstreckungen gegen Darlehensnehmer, die ihre Baudarlehen ordentlich bedienen haben, gibt es? Welche Kreditinstitute sind beteiligt?

zu Frage 30:

Der Landesregierung liegen die erbetenen Zahlen nicht vor. Bei der statistischen Erfassung der Eingänge wird zwar nach Rechtsgebieten unterschieden. Die Zwangsvollstreckungssachen stellen dabei aber insgesamt eine Erfassungseinheit dar, innerhalb der keine weitere Untergliederung - insbesondere nicht nach den Gründen der Zwangsvollstreckung oder den Personen der Vollstreckungsschuldner im jeweiligen Einzelfall - erfolgt.

Frage 31:

Inwiefern sieht die Landesregierung Handlungsbedarf beim Schuldnerschutz bei Immobiliendarlehen?

zu Frage 31:

Die Landesregierung verfolgt die rechtspolitische Diskussion zum Schutz von Kreditnehmern bei dem Verkauf von Darlehensforderungen.

Derzeit wird im Bundesrat ein Gesetzentwurf des Freistaates Bayern für ein Gesetz zur Begrenzung der Risiken des Kreditverkaufs (Kreditnehmerschutzgesetz) behandelt. Der Gesetzentwurf will der Verunsicherung der Darlehensnehmer entgegenwirken. Er sieht deshalb Änderungen im Schuldrecht und eine Ergänzung des § 1192 BGB vor. Im schuldrechtlichen Bereich soll sichergestellt werden, dass der Kreditnehmer möglichst umfassend über einen etwaigen Verkauf unterrichtet wird und durch einen Kreditkäufer nicht unter zeitlichen Druck gesetzt werden kann. Zudem soll geregelt werden, dass ein Immobiliendarlehensvertrag wegen Verzugs vom Darlehensgläubiger nur gekündigt werden darf, wenn die Höhe des Rückstands bestimmte Schwellen überschreitet. § 1192 BGB soll dahingehend ergänzt werden, dass die Einreden aus dem Sicherungsvertrag zwischen dem Eigentümer und dem ursprünglichen Gläubiger auch dem Erwerber der Grundschuld dauerhaft entgegengehalten werden können. Er kann somit nur unter Einhaltung der dort getroffenen Vereinbarungen und nicht aus einem höheren Betrag vollstrecken, als tatsächlich noch auf die Kreditforderung geschuldet wird.

Der Gesetzentwurf wird von der Landesregierung begrüßt.

Frage 32:

Wie bewertet die Landesregierung die Vorschläge der Bundesjustizministerin Zypries zum Schutz vor Forderungsverkäufen im Rahmen eines Risikobegrenzungsgesetzes?

zu Frage 32:

Die Vorschläge des Bundesjustizministeriums, die noch nicht in ein konkretes Gesetzgebungsvorhaben eingeflossen sind, werden im Zusammenhang mit in der Antwort zu Frage 31 erläuterten Gesetzgebungsverfahren erörtert.

Frage 33:

Welche Maßnahmen zum Schutz von Kreditnehmern, deren Verträge bereits vor In-Kraft-Treten dieses Gesetzesvorhabens abgeschlossen wurden, hält die Landesregierung für dringend notwendig?

zu Frage 33:

Auf die Antwort zu Frage 31 wird verwiesen.

III. Wohnungspolitische Steuerungsinstrumente

Frage 34:

Über welche wohnungspolitischen Steuerungsinstrumente verfügt das Land und wie setzt es diese ein?

zu Frage 34:

Im Rahmen der Föderalismusreform wurde die Zuständigkeit der Gesetzgebung zur Wohnraumförderung auf die Länder übertragen. Die bisherige Mischfinanzierung von Bund und Ländern wurde durch eine übergangsweise, bis 2013 befristete, Kompensationsleistung des Bundes an die Länder ersetzt. Brandenburg erhält bis 2013 insgesamt rd. 210 Mio. €, davon sind nach Abzug des Beitrags zur Bedienung von Altverpflichtungen ca. 178 Mio. € für neue Förderungen verfügbar.

Mit der Übertragung der Zuständigkeit für die Wohnraumförderung auf die Länder wurde die Chance genutzt, die Richtlinien und Programme inhaltlich und strukturell neu aufzustellen und konsequent an den landespolitischen Erfordernissen auszurichten. Die Strategie hat vier wesentliche Elemente, die Zielsicherheit und Effektivität gewährleisten:

- Einbettung in die Landesstrategien (insbesondere Aufbau Ost, Masterplan Stadtumbau, Bericht zu Wohnen im Alter, Seniorenpolitische Leitlinien, Programm für Kinder- und Familienfreundlichkeit)
- Konzentration auf Entwicklungsschwerpunkte (Regionale Wachstumskerne, Stadtumbaustädte, Mittelzentren)
- Verzahnte Programme (z. B. Eigentumsförderung mit den Programmen der Städtebauförderung in Sanierungsgebieten)
- Bedarfsgerechte Qualitätsanpassung.

Die Überlegungen und Strategien zur Wohnraumförderung sind in den Berichten zum Wohnen im Alter an den Landtag (LT-Drs. 4/2978) und zur Neuausrichtung der Wohnraumförderung an die Ausschüsse für Infrastruktur und Raumordnung und Arbeit, Soziales, Gesundheit und Familie (2007) umfassend dargestellt.

Bei gefördertem Wohnungsbau werden im Rahmen der Strategieumsetzung in allen Bereichen Mietpreis- und/oder Belegungsbindungen eingesetzt.

Zusätzlich zu den Angeboten der Wohnraumförderung leistet das Programm Stadtumbau-Ost einen wesentlichen Beitrag zur Anpassung der Städte und Wohnquartiere an die aktuellen wohnungspolitischen Herausforderungen (s. dazu auch Antworten zu Abschnitt IV.).

Frage 35:

Welche Alternativen gibt es nach dem Wegfall der Möglichkeit der Festlegung von Mietobergrenzen in Sanierungsgebieten?

zu Frage 35:

Die Städte und Gemeinden haben in Sanierungsgebieten die Möglichkeit, im Zusammenhang mit der umfassenden Förderung von Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen im Rahmen der Städtebauförderung weiterhin Mietpreis- und Belegungsbindungen festzulegen. Ausnahmen von dieser Regel sind in der Vergangenheit auf Antrag der Gemeinde immer dann zugelassen worden, wenn der Bedarf an günstigem Mietwohnraum bereits über den örtlichen Wohnungsmarkt ausreichend gedeckt werden konnte.

Frage 36:

Inwiefern wird von der so genannten Erhaltungssatzung zum Milieuschutz für ausgewählte Problembereiche (§ 172 BauGB) im Land Brandenburg Gebrauch gemacht? Welche weiteren Vorhaben sind diesbezüglich geplant?

zu Frage 36:

Derartige Informationen liegen der Landesregierung nicht vor. Erhaltungssatzungen gemäß § 172 BauGB sind nicht anzeige- oder genehmigungspflichtig.

Frage 37:

Welche Rolle und Funktion haben nach Ansicht der Landesregierung die kommunalen und genossenschaftlichen Wohnungsunternehmen im Hinblick auf die Daseinsvorsorge für die Brandenburger Bevölkerung?

zu Frage 37:

Die kommunalen und genossenschaftlichen Wohnungsunternehmen spielen bei der Daseinsvorsorge im Hinblick auf die Wohnungsversorgung für die Brandenburger Bevölkerung eine große Rolle. Sie bewirtschaften und verwalten rund 50% des gesamten Mietwohnungsbestandes des Landes und sind die wichtigsten Partner bei der Gestaltung des Stadtbau-Ost.

Durch die kommunalen Wohnungsunternehmen ist es Kommunen in direkter Einflussnahme möglich, qualitativ guten und bezahlbaren Wohnraum für ihre Bewohner vorzuhalten. Außerdem können die Kommunen bei kommunalen Wohnungsunternehmen direkten Einfluss auf Stadtentwicklungs- und Stadtbauprozesse nehmen (siehe Antwort zu Frage 22).

Wohnungsgenossenschaften fällt aufgrund der spezifischen Organisationsform ebenfalls eine besondere Rolle zu. Hierzu wird auf die Antwort zu Frage 45 verwiesen.

Frage 38:

Inwiefern erbringen kommunale Wohnungsunternehmen im Land Brandenburg zusätzliche Sozialleistungen über ihr unmittelbares Kerngeschäft hinaus?

zu Frage 38:

Eine große Zahl kommunaler und genossenschaftlicher Wohnungsunternehmen engagiert sich über die Aufgabe der unmittelbaren Wohnungsversorgung hinaus mit verschiedenen Angeboten für ihre Mieter und Mitglieder im Bereich der wohnungsnahen Versorgung, aber teilweise darüber hinaus auch für alle Bewohner von Wohnquartieren, Städten und Gemeinden, soweit es sich hierbei um öffentliche kommunale Aufgaben handelt und diese dem Gesellschaftsgegenstand des Unternehmens entsprechen. Flächendeckend liegen der Landesregierung hierzu keine Informationen vor.

Frage 39:

Wie hoch ist der Mietpreisvorteil für Mieter in kommunalen Wohnungsbeständen gegenüber dem normalen Mietpreisniveau?

zu Frage 39:

Ergebnis einer empirischen Studie aus dem Jahr 2004 zur aktuellen Wohnsituation auf Basis einer Mieterbefragung² im Auftrag des Ministeriums für Stadtentwicklung, Wohnen und Verkehr des Landes Brandenburg war, dass die kommunalen Wohnungsunternehmen und die Wohnungsgenossenschaften mit 3,79 € bzw. 3,87 €/m² (Nettokaltmiete) mehr als einen Euro unter den Nettokaltmieten der privaten Einzeleigentümer und privaten Wohnungsunternehmen (4,88 bzw. 4,94 €/m²) liegen. Der deutliche Unterschied hinsichtlich des Mietniveaus ist vor allem durch die unterschiedlichen Bestandsstrukturen der verschiedenen Eigentümergruppen bedingt. Aktuellere Angaben liegen der Landesregierung nicht vor.

2 Gutachten: Wohnen zur Miete im Land Brandenburg 2004, ANALYSE & KONZEPTE, Hamburg

Frage 40:

Wie bewertet die Landesregierung Fusionen von Wohnungsunternehmen? Inwiefern unterstützt sie solche Entwicklungen?

zu Frage 40:

Da in Brandenburg – wie auch in den anderen neuen Bundesländern - sich einige Wohnungsunternehmen aufgrund der dargestellten demografischen Entwicklung zurzeit wirtschaftlichen Problemen gegenüber sehen, sind Fusionen eine wichtige Hilfe bei der Neuorganisation der ostdeutschen Wohnungswirtschaft. Durch die Fusion von Wohnungsunternehmen können mehrere, z.B. aufgrund der Größe der zu bewirtschaftenden Wohnungsbestände, unrentabel arbeitende Unternehmen zu einem dann am Markt wirtschaftlichen agierenden Unternehmen fusionieren. Durch eine Fusion kann also auch gerade im Bereich von notleidenden Wohnungsunternehmen eine effiziente und zukunftsfähige Unternehmensgröße erreicht werden.

Auch der Prozess des Stadtumbaus kann durch die Fusion von Wohnungsunternehmen erleichtert werden, da durch die Fusion von unrentablen Unternehmen, neue starke Partner entstehen können, die in der Lage sind, sich aktiv am Stadtumbau zu beteiligen.

Die Landesregierung hatte sich gegenüber dem Bund für die Befreiung von der Grunderwerbssteuer bei Fusionen von Wohnungsunternehmen eingesetzt, die auch befristet gewährt wurde. Im Land Brandenburg wurde diese Befreiung bei 2 Fusionen in Anspruch genommen.

Frage 41:

Inwiefern macht die Landesregierung von der Möglichkeit Gebrauch, den Hebesatz der Grunderwerbssteuer selbstständig festzusetzen und so indirekt Einfluss auf Fusionen zu nehmen?

zu Frage 41:

Derzeit ist eine Gesetzesänderung hinsichtlich des geltenden Steuersatzes bei der Grunderwerbsteuer in Höhe von 3,5 v. H. nicht beabsichtigt.

Frage 42:

Wie bewertet die Landesregierung die Absicht, eine kommunale Sondersteuer für Wohnungsgesellschaften einzuführen? (Sondersteuer von 3% auf sämtliche Rücklagen). Wie wird sich die Landesregierung dazu im Bundesrat verhalten?

zu Frage 42:

Die in Bezug genommene Regelung ist bereits gesetzlich normiert; vgl. § 38 Körperschaftsteuergesetz (KStG) i. d. F. des Jahressteuergesetzes 2008 vom 20. Dezember 2007, BGBl. I S. 3150. Damit bedarf es keiner Positionierung der Landesregierung mehr im Bundesrat.

§ 38 KStG betrifft sämtliche unbeschränkt körperschaftsteuerpflichtige Körperschaften, die zum 31. Dezember 2006 noch über sog. EK 02 verfügen. Im Land Brandenburg entfallen weniger als 20 % der EK 02 Bestände auf Wohnungsunternehmen; damit kann auch nicht von einer kommunalen Sondersteuer gesprochen werden.

Nach Maßgabe des Gesetzes wandelt sich das EK 02 pauschaliert, d.h. ausschüttungsunabhängig in eine Körperschaftssteuerschuld („Nachzahlung“) um. Im Gegensatz dazu konnte nach bisherigem Recht nur eine Ausschüttung zu einer Körperschaftsteuererhöhung/-nachzahlung führen.

Nach dem geänderten Recht können aber bestimmte Körperschaften, zu denen Wohnungsunternehmen in der Regel gehören, den Antrag stellen, dass das bisherige Recht auch weiterhin anzuwenden ist und nur eine Ausschüttung zu einer Körperschaftsteuererhöhung (d.h. Steuerbelastung) führen kann.

Die Landesregierung geht davon aus, dass die betreffenden Wohnungsunternehmen von dem Antragsrecht auch Gebrauch machen werden. Eine belastende Wirkung der gesetzlichen Neuregelung dürfte damit für die weit überwiegende Mehrzahl der Wohnungsunternehmen ausgeschlossen sein.

Frage 43:

Wie hoch ist nach Einschätzung der Landesregierung der durchschnittliche Prozentsatz aus den Nettomieteinnahmen, den die Wohnungsunternehmen für die Ablösung dieser Altschulden zu erbringen haben?

zu Frage 43:

Hierzu liegen der Landesregierung keine Informationen vor.

Es können lediglich Aussagen zum derzeitigen Stand der Abwicklung der gem. § 6a Altschuldenhilfegesetz (AHG) berechtigten Wohnungsunternehmen getroffen werden. Insgesamt besitzen 43 Wohnungsunternehmen (Fusionen wurden hierbei berücksichtigt) einen gültigen Zusagebescheid von der Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) mit einem Entlastungsvolumen von rund 199,4 Mio. € und einem Rückbauvolumen von rd. 49.000 WE. Von diesen 43 Unternehmen haben:

- 2 Unternehmen die zugesagte Entlastung schon vollständig erhalten,
- 36 Unternehmen haben ihre geplanten Abrisse teilweise realisiert und somit erst einen Teilbetrag der zugesagten Entlastung erhalten und
- 5 Unternehmen haben noch keine Entlastung erhalten.

Insgesamt wurde somit bislang ein Entlastungsvolumen zur Tilgung der Altschulden von rd. 135,2 Mio. € (das entspricht 68 % des Zusagevolumens) an die berechtigten Unternehmen ausgezahlt (Stand: 06.03.2008). Dies entspricht ungefähr dem Planungsstand bei Antragsstellung im Jahr 2003.

Frage 44:

Welchen Stand der Realisierung hat der vom Landtag angenommene Entschließungsantrag SPD / CDU zur Altschuldenproblematik Drs. 4/ 4272?

zu Frage 44:

Am 08.03.2007 hat der Landtag u. a. beschlossen, dass auf der Grundlage der vom Bund in Auftrag gegebenen Evaluation Stadtumbau-Ost eine Fortführung und Erweiterung der bisherigen Altschuldenhilferegelung abgeleitet werden soll.

Das Ergebnis der Evaluation soll Mitte dieses Jahres vorliegen. Zwischenzeitlich hat sich aber die Infrastrukturministerkonferenz der neuen Länder mit dem Thema Erweiterung bzw. Verlängerung der jetzigen AHG-Regelung befasst.

Die Länder Sachsen und Brandenburg wurden gebeten, hierzu Gespräche mit dem Bund aufzunehmen, welche mit folgendem Ergebnis stattgefunden haben:

Die kostenneutralen Vorschläge der Verlängerung der Abrissfrist bis 2013 und der Ermöglichung eines Objekttausches innerhalb eines Unternehmens zwischen AHG-berechtigten Wohnungsbeständen und Beständen, die 1993 nicht zum maßgeblichen Bestand gem. § 4 AHG gehören, will das Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung (BMVBS) vom Bundeskabinett bis zur Sommerpause beschließen lassen.

Die verbleibenden zwei Ländervorschläge zur Schaffung eines Landes- oder Städtepools zur Lösung von Problemen bei der Landesbeteiligung und zur Umbewilligung von widerrufenen Mitteln wurden vom BMVBS als nicht umsetzbar betrachtet.

Darüber hinaus wurde bereits im Bundeshaushalt 2008 vom BMVBS die Möglichkeit geschaffen, den zugesagten Altschuldenhilfebetrag auch dann an die Unternehmen auszuzahlen, wenn „stadtbildprägende Altbauten“ nicht abgerissen, sondern verkauft oder unter Berücksichtigung städtebaulicher Aspekte saniert werden.

Eine Tendenz des Bundes, weitere Vorschläge der Länder im Zusammenhag mit einer zusätzlichen Altschuldenhilfeentlastung gem. § 6a AHG aufzugreifen, ist derzeit nicht erkennbar.

Frage 45:

Inwiefern erbringen Wohnungsgenossenschaften einen spezifischen Beitrag zur Stabilisierung der Wohnquartiere?

zu Frage 45:

Wohnungsgenossenschaften stellen einen Weg zwischen den traditionellen Lösungen Eigentum und Miete dar. Sie zeichnen sich durch ihren Doppelcharakter als Wirtschaftsunternehmen wie auch bewohnerorientierte Selbsthilfeeinrichtungen aus. Nicht nur die rein baulichen Aspekte der Wohnungsversorgung stehen dabei im Vordergrund, sondern ebenso die Nutzung und Teilhabe der Mitglieder. Zum ganzheitlichen Konzept zählen neben dem demokratischen Unternehmensaufbau und der Mietsicherheit vor allem bewohnernahe Verwaltungsstrukturen sowie soziale Aktivitäten und Teilnehmungsformen.

Durch die besondere Unternehmensstruktur und die Beteiligungsmöglichkeiten entsteht für die Mitglieder eine hohe Bindung und Identifikation mit ihrer Genossenschaft und dem jeweiligen Wohnquartier. Außerdem wird in diesen Strukturen bürgerschaftliches Engagement in besonderer Weise befördert.

Frage 46:

Inwiefern werden spezielle Fördermaßnahmen aufgelegt, um Genossenschaften im Land Brandenburg weiter zu fördern und zu stabilisieren?

zu Frage 46:

Über die Richtlinie zur Förderung des Erwerbs von Geschäftsanteilen an Wohnungsgenossenschaften (GenossenschaftsR) vom 05.02.2007 besteht die Möglichkeit, dass interessierte Mieter, als künftige Mitglieder einer Wohnungsgenossenschaft eine Förderung erhalten.

IV. Miethöhe im Land Brandenburg

Frage 47:

Wie stellt sich die Wohnungsversorgungssituation für WBS-Inhaber im Land Brandenburg dar?

zu Frage 47:

Im Rückblick auf die Jahre 2004 bis 2006 hat sich die Wohnungsversorgungssituation im Land weiter verbessert. Die Zahl der gestellten Anträge ist rückläufig. Für das Jahr 2007 liegen der Landesregierung noch keine Zahlen vor.

Im Jahr 2006 konnten im Land Brandenburg durchschnittlich 45 % aller WBS-Inhaber mit Wohnungen versorgt werden. Eine überdurchschnittliche Versorgung gelang in den Landkreisen Oberspreewald-Lausitz und Uckermark (jeweils 80 %), sowie in der Stadt Brandenburg (84%).

Die niedrigste Versorgungsquote weist die Stadt Potsdam auf (26 %). Bei den WBS mit Dringlichkeit lag die Versorgung bei durchschnittlich 42 %, wobei die Landkreise Ostprignitz-Ruppin und Uckermark eine 100%ige Versorgung erreichten. Vergleichbares können die Landkreise Dahme-Spreewald (80 %) und Oberspreewald-Lausitz (92 %) aufweisen. Einzig die Landeshauptstadt Potsdam liegt mit einer Versorgungsquote von 29 % auch hier weit unter dem Durchschnitt.

Frage 48:

Wie hoch sind die Mieten für Sozialwohnungen im Land Brandenburg im Vergleich zu den Mieten im freifinanzierten Wohnungsbau bzw. zu den Mietspiegelwerten? (Bitte aufschlüsseln nach Landkreisen und kreisfreien Städten)

zu Frage 48:

Aufgrund des im sozialen Wohnungsbau (Zugangsvoraussetzung: Einkommensgrenze 1. FW) geltenden Kostenmietprinzips differieren die Mieten grundsätzlich u.a. wegen der jeweiligen Herstellungskosten, den Pauschalen für Instandhaltungs- und Verwaltungskosten und den Festlegungen zu den Fördermodalitäten in den einzelnen Programmjahren.

Systematisch erhobene Daten liegen der Landesregierung nicht vor. Punktueller Erhebungen ergaben durchschnittliche Kostenmieten im sozialen Wohnungsbau von 4,27 Euro/m² bis 4,51 Euro/m² . Diese liegen je nach Marktgegebenheiten bis zu 20% unter den vergleichbaren Marktmieten für Wohnungen des freifinanzierten Wohnungsbaus.

Zu den Mieten im freifinanzierten Wohnungsbau bzw. zu den Mietspiegelwerten für frei finanzierte Wohnungen liegen der Landesregierung keine flächendeckenden Zahlen vor.

Ergebnis der empirischen Studie aus dem Jahr 2004 zur aktuellen Wohnsituation im Land Brandenburg auf Basis einer Mieterbefragung³ war, dass die Netto-Kaltniete im Jahr 2004 durchschnittlich 4,22 Euro/m² Wohnfläche betrug (in diesem Durchschnittswert sind jedoch auch die Sozialwohnungen und andere geförderte Wohnungen enthalten). Je nach Ausstattung, Baualtersklasse, Gebäudetyp und Lage ergaben sich relevante Spreizungen des Werts zwischen 2,50 Euro/m² und 6,50 Euro/m².

Frage 49:

Wie hoch ist der durchschnittliche Wohnkostenanteil, der aus den monatlichen Nettoeinkünften durch die Haushalte für das Wohnen zu leisten ist? (Angaben bitte in Abhängigkeit von der jeweiligen Haushaltsgröße darstellen)

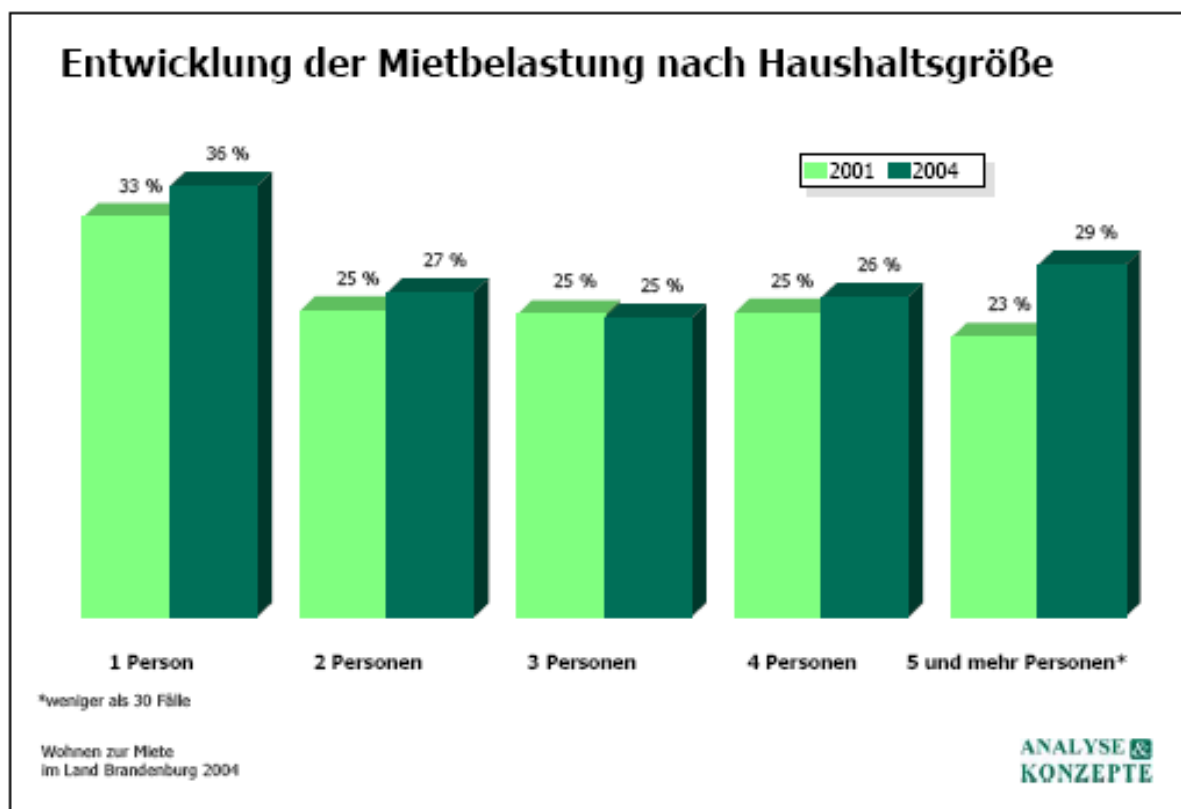
zu Frage 49:

Ergebnis der empirischen Studie aus dem Jahr 2004 zur aktuellen Wohnsituation auf Basis einer Mieterbefragung⁴ war, dass die Belastung des Haushalts-Nettoeinkommens durch die Bruttowarmmiete 2004 im Durchschnitt 30 % - nach Berücksichtigung von Wohngeldzahlungen – betrug.

3 Gutachten: Wohnen zur Miete im Land Brandenburg 2004, ANALYSE & KONZEPTE, Hamburg, im Auftrag des MSWV Brandenburg

4 Gutachten: Wohnen zur Miete im Land Brandenburg 2004, ANALYSE & KONZEPTE, Hamburg, im Auftrag des MSWV Brandenburg

Die Angaben in Bezug auf die jeweilige Haushaltsgröße und in der Entwicklung von 2001 zu 2004 sind aus der nachfolgenden Darstellung ersichtlich:



Frage 50:

Wie bewertet die Landesregierung die Tatsache, dass die Wohnnebenkosten (Energiekosten und kommunale Gebühren) der entscheidende Preiserhöhungsfaktor bei den Wohnkostensteigerungen in den letzten Jahren waren?

zu Frage 50:

Es wird auf die Beantwortung der Frage 6 der Kleinen Anfrage 1726, Drs. 4/4378 vom 03.04.2007 verwiesen.

Außerdem hat das MIR im Rahmen seiner Kompetenz bei der Umsetzung des Stadtumbaus bereits Anfang 2003 die Städte darauf hingewiesen, dass Kostensteigerungen bei leitungsgebundenen Versorgungsträgern – insbesondere bei Wasser, Abwasser und Fernwärme – durch intelligente Abrisskonzepte minimiert werden können.

Des Weiteren hat der Bundestag die neue Energieeinsparverordnung beschlossen (EnEV). Mit der EnEV wird die Einführung von Energieausweisen im Gebäudebestand geregelt. Die Energieausweise werden ab 2008 schrittweise eingeführt. Mieter und Käufer von Wohnimmobilien erhalten damit einen klaren Überblick über die zu erwartenden Heiz- und Warmwasserkosten und können dann selbst Einfluss auf den Verbrauch und damit auf Kosten nehmen. Die Landesregierung unterstützt die Einführung der Energieausweise ausdrücklich. Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens wird die Umsetzung der EnEV auf der Grundlage der Bauordnung sichergestellt. Hier ist geregelt, dass der Bauherr neben den bautechnischen Nachweisen auch die Einhaltung der EnEV nachweisen muss.

Frage 51:

Angesichts dieser Entwicklung haben die Wohnungsunternehmen kaum noch Spielräume im Hinblick auf notwendige Investitionen in ihre Bestände bzw. für ihre Teilnahme am Stadtentwicklungsprozess. Welche strategischen Überlegungen hat die Landesregierung, um diese Fehlentwicklung zu stoppen?

zu Frage 51:

Die strategischen Überlegungen der Landesregierung orientieren sich aktuell an den Beschlüssen der Bauministerkonferenz der Länder vom 14.03.08. Die Bauministerkonferenz sieht den Klimawandel als eine zentrale Herausforderung unserer Zeit und ist sich für die zukünftige Gestaltung des Themenfeldes „Bauen, Wohnen und Stadtentwicklung“ (und Hochbau) der besonderen Verantwortung für den Klimaschutz bewusst. Ausgehend von den bisherigen Aktivitäten des Bundes und der Länder ist es zwingend, die gewachsenen Stadtstrukturen zu stärken und insbesondere den Gebäudebestand in den Fokus zu nehmen. Die vorhandenen Instrumente der Städtebauförderung, der Wohnraumförderung und der Bauleitplanung müssen hinsichtlich dieser Schwerpunktsetzung weiter entwickelt und stärker miteinander verzahnt werden. Das MIR hat diesen Weg mit dem Masterplan Stadtumbau und der Neuausrichtung der Wohnraumförderung bereits begonnen.

Drei Viertel der Wohngebäude haben ein erhebliches Einsparpotential. Die Heizungs- und Warmwasserkosten machen den größten Anteil der Wohnnebenkosten aus und belasten Eigentümer wie Mieterhaushalte. Durch Maßnahmen der energetischen Modernisierung der Wohnungsbestände kann z.B. die deutliche Reduzierung der Heizungs- und Warmwasserkosten erreicht werden. Dadurch können Spielräume im Hinblick auf notwendige andere Bestandsinvestitionen und auch für die Teilnahme am Stadtentwicklungsprozess erreicht werden. Die energetische Modernisierung ist ein Schwerpunkt der Förderangebote des Landes aus der Wohnraumförderung und des Bundes durch die von der KfW angebotenen Programme.

Auch durch die fortschreitende Altschuldenhilfe-Entlastung werden finanzielle Spielräume für Aktivitäten der wohnungswirtschaftlichen Unternehmen geschaffen, sich in Stadtentwicklungsprozessen und bei der Qualifizierung der Wohnungsbestände zu engagieren.

Frage 52:

Welche Möglichkeiten hat die Landesregierung, auf die kommunalen Versorgungsbetriebe Einfluss zu nehmen, um moderatere Kostenentwicklungen zukünftig zu erreichen?

Zu Frage 52:

Die Möglichkeiten der Landesregierung sind diesbezüglich gering.

Im Übrigen ist zu beachten, dass Zuschüsse des Landes an kommunale Versorgungsbetriebe als nach Art. 86 und 87 EU-Vertrag unzulässige bzw. zumindest notifizierungspflichtige Beihilfen angesehen werden können. Dies gilt in besonderem Maße für am Markt tätige kommunale Unternehmen, wenn die Zuschüsse unmittelbar zur Gebühren- bzw. Entgeltsenkung eingesetzt werden sollen.

Frage 53:

Welche Kommunen im Land Brandenburg haben qualifizierte Mietspiegel erlassen?

zu Frage 53:

Die kreisfreien Städte Potsdam, Brandenburg, und Frankfurt/Oder sowie die Städte Eberswalde, Schwedt und Angermünde stufen ihre Mietspiegel als qualifizierte Mietspiegel ein. Ob weitere Kommunen qualifizierte Mietspiegel erstellt haben, ist nicht bekannt. Es besteht weder eine gesetzliche Pflicht Mietspiegel zu erstellen, noch eine Mitteilungspflicht gegenüber der Landesregierung über erlassene Mietspiegel.

Frage 54:

Inwiefern führen die Mietspiegel zu einer ständigen Erhöhung der Mieten?

zu Frage 54.

Die Landesregierung kann sich der Auffassung, dass Mietspiegel die Ursache für eine ständige Mieterhöhung sind, nicht anschließen. Die Erstellung eines qualifizierten Mietspiegels ist an konkrete gesetzliche Voraussetzungen gebunden, die zwingend einzuhalten sind.

Frage 55:

Inwiefern ist eine Überarbeitung der Mietspiegelgesetzgebung auf Bundesebene erforderlich, um die Dynamik der ständig steigenden Mieten ohne entsprechende Gegenleistung zu stoppen?

zu Frage 55:

Eine Überarbeitung der gesetzlichen Regelungen zum Mietspiegel wird gegenwärtig für nicht notwendig erachtet.

Frage 56:

Welche weiteren mietrechtlichen Regelungen sind aus der Sicht der Landesregierung reformbedürftig? Wie wird sich die Landesregierung gegebenenfalls für entsprechende Änderungen auf Bundesebene einsetzen?

zu Frage 56:

Das geltende Mietrecht wird grundsätzlich für ausgewogen erachtet. Im Zuge der Klimaschutzdiskussion gibt es Überlegungen zur Anpassung mietrechtlicher Vorschriften, um die Energieeinsparung in Wohngebäuden zu erhöhen. Zu den noch zu prüfenden Änderungsansätzen gehört ggf. eine Klarstellung in § 554 Abs. 2 Satz 4 BGB zugunsten der Einsparung fossiler Primärenergie bei gleichzeitiger Berücksichtigung des Mieterschutzes. Weitere Themen sind Contracting, bei dem ein Dritter zur Heizungs- und Warmwasserversorgung eingeschaltet wird, sowie eine ökologische Weiterentwicklung der Mietspiegel.

Frage 57:

Wie haben sich in den letzten Jahren ab 2001 die Wohngeldzahlungen im Land entwickelt?

zu Frage 57:

Die Wohngeldzahlungen haben sich im Land Brandenburg ab 2001 wie folgt entwickelt:

Jahr 2001: ca. 146 Mio. Euro

Jahr 2002: ca. 151 Mio. Euro

Jahr 2003: ca. 164 Mio. Euro

Jahr 2004: ca. 167 Mio. Euro

Jahr 2005: ca. 46 Mio. Euro

Jahr 2006: ca. 47 Mio. Euro

Jahr 2007: ca. 34 Mio. Euro

Die Finanzierung erfolgt jeweils zur Hälfte vom Bund und vom Land.

Frage 58:

Worin sieht die Landesregierung die Ursachen einer solchen Entwicklung?

zu Frage 58:

Der erhebliche Rückgang der Wohngeldzahlungen ab dem Jahr 2005 ist auf das Inkrafttreten des SGB II zum 01.01.2005 zurückzuführen. Nach den Regelungen des SGB II werden bei Vorliegen der sonstigen Voraussetzungen die angemessenen Kosten für Unterkunft und Heizung getragen. Dies wiederum führte zum Ausschluss vom Wohngeld. Der Adressatenkreis hat sich insoweit vom Wohngeld in das SGB II verschoben.

Frage 59:

Inwiefern hält die Landesregierung eine Reform des Wohngeldes entsprechend der realen Einkommensentwicklung für notwendig? Welche Vorschläge wird die Landesregierung dazu einbringen?

zu Frage 59:

Der Bund hat eine Konzeption vorgelegt, die eine Leistungserhöhung durch die Berücksichtigung von Heizkosten in Höhe von 0,50 €/m² normierter Wohnfläche und Monat, die Anhebung der Miethöchstbeträge um 10 % und der Tabellenwerte um jeweils 8 % vorsieht. Die Landesregierung wird sich hierzu im Rahmen des Bundesratsverfahrens positionieren.

Frage 60:

Wie bewertet die Landesregierung die Forderungen des Mieterbundes und des Gesamtverbandes der Wohnungswirtschaft zur Wohngeldreform?

zu Frage 60:

Den Forderungen des Mieterbundes und des Gesamtverbandes der Wohnungswirtschaft nach einer Erhöhung des Wohngeldes entspricht das vom Bund vorgelegte Konzept zur Erhöhung des Wohngeldes. Zu den dadurch entstehenden Mehrkosten und deren Finanzierung bedarf es jedoch noch weiterer Abstimmungen zwischen Bund und Ländern und innerhalb der Landesregierung.

Frage 61:

Worin liegen die Ursachen dafür, dass die geforderten Miethöhen im sozialen Wohnungsbau teilweise zu hoch sind, als dass ALG-II-Empfängern eine solche Wohnung zugewiesen werden könnte? (Bitte nach Landkreisen und kreisfreien Städten aufschlüsseln)

zu Frage 61:

Die Sozialmieten sind insbesondere von den jeweiligen Herstellungskosten, den Fördermodalitäten und den gesetzlich festgelegten Pauschalen für Instandhaltungs- und Verwaltungskosten abhängig. Beim Bestand des sozialen Wohnungsbaus gilt, dass die zulässige Miete gemäß Wohnungsbindungsgesetz aufgrund der Neubaumietenverordnung 1970 zu ermitteln ist (Kostenmietprinzip).

Bei den anderen geförderten Mietwohnungsneubauten und bei den Maßnahmen der Modernisierung und Instandsetzung gelten die allgemeinen mietrechtlichen Bestimmungen mit verschiedenen ausgestalteten Kappungen der jeweiligen Erhöhungs- und/oder Umlagemöglichkeiten.

Eine Aufschlüsselung zum Thema nach Landkreisen und kreisfreien Städten kann nicht vorgenommen werden, da hierfür keine Daten vorliegen. Außerdem wird auf die Antwort zu Frage 48 verwiesen.

Frage 62:

Welche Empfehlungen gibt die Landesregierung den Investoren des sozialen Wohnungsbaus angesichts hoher Sozialmieten und steigender Leerstandsquoten?

Frage 63:

Welche Schlussfolgerungen zieht die Landesregierung daraus für die Weiterentwicklung der Strategien der Wohnungsbauförderung im Land Brandenburg?

Die Fragen 62 und 63 werden wegen des Sachzusammenhangs gemeinsam beantwortet.

zu Frage 62 und 63:

Der Landesregierung ist nicht bekannt, dass die Leerstandsquoten des Sozialwohnungsbestandes ansteigen.

Frage 64:

Wie bewertet die Landesregierung die Tatsache, dass am Wohnungsmarkt Ausgrenzungsprozesse von Hartz-IV Betroffenen stattfinden, indem die am stärksten bedürftige Bevölkerungsschicht nicht mehr in die Versorgungsgruppe des sozialen Wohnungsbaus fällt?

zu Frage 64:

Der Landesregierung liegen keine konkreten Erkenntnisse vor, die diese Einschätzung bestätigen. Zur Zeit ist der Wohnungsmarkt vor dem Hintergrund des demografischen Wandels in großen Teilen des Landes entspannt. Nach Einschätzung der Landesregierung stehen in den einzelnen Marktsegmenten ausreichend Wohnungen zur Verfügung (siehe auch Antwort zu Frage 17).

Frage 65:

Inwiefern sind hier bereits Segregationsprozesse zu erkennen?

zu Frage 65:

Auf die Antwort zu Frage 64 wird verwiesen. Der Landesregierung liegen hierzu keine Kenntnisse vor.

V. Einkommensschwache Haushalte und Hartz IV Betroffene

Frage 66:

Wie schätzt die Landesregierung die Wohnsituation einkommensschwacher Haushalte und von Hartz IV-Empfängern im Land Brandenburg ein?

zu Frage 66:

Es wird auf die Beantwortung der Frage 1 der Kleinen Anfrage 1726, Drs. 4/4378 vom 03.04.2007 verwiesen.

Zur Frage nach der Wohnsituation von Leistungsempfängern der Grundsicherung für Arbeitsuchende im Land Brandenburg kann auf eine statistische Auswertung der Bundesagentur für Arbeit mit Datenstand von Oktober 2006 zurückgegriffen werden. Danach leben in Brandenburg 81,3 Prozent aller Bedarfsgemeinschaften in Mietwohnungen und 13,7 Prozent in selbst genutztem Wohneigentum. Der Anteil von Leistungsempfängern mit Mietwohnungen ist erwartungsgemäß in den kreisfreien Städten deutlich höher (93,5 Prozent bei Mietwohnungen / 3 Prozent bei Wohneigentum).

In den Landkreisen ergibt sich eine Verteilung von 75,8 Prozent an Bedarfsgemeinschaften mit Mietwohnungen und 18,4 Prozent mit selbst genutztem Wohneigentum.

Die von den Leistungsempfängern beantragten tatsächlichen Kosten für Unterkunft und Heizung werden von den Grundsicherungsträgern im Durchschnitt nahezu vollständig anerkannt. Durchschnittlich werden insgesamt 327 Euro je Wohnungsgemeinschaft als Bedarf anerkannt. Dies entspricht einem Anteil an den tatsächlichen Kosten von 95,3 Prozent.

Frage 67:

Wie bewertet sie dabei den Vorschlag, den Kommunen eine Betriebskostenüberprüfung für Hartz IV-Betroffene zu empfehlen? Wer könnte diese durchführen?

zu Frage 67:

Ausgehend von dem Grundsatz, dass bei der Betrachtung der Angemessenheit der Wohnkosten auf die im unteren Bereich der für vergleichbare Wohnungen am Wohnort des Hilfesuchenden maßgeblichen Mieten abzustellen ist, ist es für den kommunalen Träger unerlässlich, die konkreten örtlichen Gegebenheiten auf dem Wohnungsmarkt zu ermitteln und zu berücksichtigen. Darin sind neben den auf dem lokalen Wohnungsmarkt üblichen Nettokaltmieten, auch die Neben- und Heizkosten einzubeziehen. Der kommunale Träger kann die dazu erforderlichen Auswertungen selbst durchführen oder Dritte hierzu beauftragen. In jedem Fall sollten dabei zumindest die Vermieter mit dem örtlich größten Wohnungsbestand, z.B. im Rahmen von Befragungen, einbezogen werden.

Soweit durch Hilfebedürftige die Übernahme der Nachforderungen aus Betriebs- bzw. Heizkostenabrechnungen bei dem jeweiligen Leistungsträger beantragt werden, kann es sinnvoll sein, Abrechnungen, die z.B. aufgrund ihrer Höhe unplausibel erscheinen, zu überprüfen. Hierzu empfiehlt es sich, externen Sachverständigen, z.B. aus Mieterberatungsstellen zu nutzen. Ihren diesbezüglichen Bedarf zu bestimmen sowie mögliche Kooperationen mit Dritten einzugehen, ist den Kommunen selbst zu überlassen.

Frage 68:

Wie hat sich im Land Brandenburg nach Einführung des SGB II die Anzahl der von Wohnungslosigkeit Bedrohten und Betroffenen verändert?

zu Frage 68:

Im Land Brandenburg gibt es keine zentrale Statistik über die Anzahl von Wohnungslosigkeit Bedrohter und Betroffener.

Frage 69:

Wie gestaltet sich eine Mietberatung für Hartz IV-Betroffene und wer übernimmt die Kosten für diese Beratung?

zu Frage 69:

Allgemeine Mietberatungen können oftmals kostenlos direkt bei der jeweiligen Wohnungsgesellschaft bzw. Wohnungsgenossenschaft wahrgenommen werden. Darüber hinaus bieten Mietervereine und die Beratungsstellen der Verbraucherzentrale Brandenburg allgemeine Rechtsberatungen an. Eine Mietrechtsberatung erfolgt allerdings durch die Verbraucherzentrale Brandenburg nicht. Hierfür anfallende Gebühren und Mitgliedsbeiträge sind von den Leistungsempfängern aus der Regelleistung zu bestreiten.

Eine weitere Möglichkeit besteht in der anwaltlichen Rechtsberatung. Empfänger von Leistungen nach dem SGB II können Beratungshilfe in Anspruch nehmen und sich nach vorheriger Beantragung eines Berechtigungsscheines beim Amtsgericht von einem Rechtsanwalt eigener Wahl gegen eine Gebühr von 10 Euro beraten lassen.

Frage 70:

Wie viele Aufforderungen, sich eine angemessene Wohnung zu suchen, sind in den letzten Jahren gegenüber Hartz IV-Empfängern ergangen und wie viele Umzüge sind dann tatsächlich vollzogen worden? (Bitte nach Landkreisen und kreisfreien Städten aufschlüsseln)

Frage 71:

Wie viele Aufforderungen, selbstgenutztes Wohneigentum zu vermieten oder zu veräußern, sind in den letzten Jahren gegenüber Hartz IV-Empfängern ergangen und in wie vielen Fällen ist das tatsächlich vollzogen worden?

Die Fragen 70 und 71 werden wegen des inhaltlichen Zusammenhangs gemeinsam beantwortet.

zu Frage 70 und 71:

Zur Beantwortung der Fragestellungen wird auf die Antwort der Landesregierung auf die Große Anfrage 21 (LT-Drucksache 4/3208) verwiesen. Zum damaligen Zeitpunkt wurde zu inhaltsgleichen Fragestellungen eine Abfrage bei den Arbeitsgemeinschaften zur Grundsicherung für Arbeitsuchende (ARGEn) sowie bei den zugelassenen kommunalen Trägern (zkT) durchgeführt, deren Ergebnisse jedoch aufgrund der nicht stabilen Datenlage nicht aussagekräftig waren. Die nachgefragten Daten sind keine Daten, zu deren Erhebung die Träger der Grundsicherung für Arbeitsuchende im Rahmen des § 51b SGB II verpflichtet sind. Eine aktuelle Abfrage bei den ARGEn und zkT hat ergeben, dass in den Landkreisen bzw. kreisfreien Städten diesbezüglich weiterhin keine Daten bzw. nur Schätzgrößen zur Verfügung stehen.

Aufgrund der fehlenden statistischen Erfassung sind auch zum Bereich selbstgenutzten Wohneigentums keine konkreten Angaben möglich. Die aktuelle Abfrage bei den brandenburger ARGEn und zkT hat allerdings ergeben, dass aufgrund der - im Vergleich zu Mietkosten - in der Regel geringeren Hauslasten so gut wie keine Umzüge infolge einer Aufforderung zur Kostensenkung zu verzeichnen sind.

Frage 72:

In welchen Landkreisen und kreisfreien Städten im Land Brandenburg haben Hartz IV-Betroffene Schwierigkeiten, eine entsprechend den Amtsaufgaben angemessene Wohnung zu finden?

zu Frage 72:

Der Landesregierung sind keine Landkreise oder kreisfreien Städte bekannt, in denen für Arbeitslosengeld II-Empfänger Schwierigkeiten bestehen, eine Wohnung zu finden, die den jeweiligen kommunalen Festlegungen zur Angemessenheit der Unterkunftskosten entspricht.

Sollten im Einzelfall tatsächlich keine Wohnungen zur Verfügung stehen, die den Angemessenheitskriterien entsprechen, würde sich dies für Hilfebedürftige, die eine unangemessene Unterkunft bewohnen und zur Kostensenkung aufgefordert wurden, nicht negativ auswirken. Im Rahmen der Angemessenheitsbetrachtung bestehender Mietverhältnisse ist durch den Leistungsträger zu prüfen, ob nach der Struktur des Wohnungsmarktes am Wohnort des Hilfesuchenden tatsächlich auch die konkrete Möglichkeit besteht, eine abstrakt als angemessen eingestufte Wohnung auf dem Wohnungsmarkt anmieten zu können. Besteht eine solche Unterkunftsalternative nicht, sind die tatsächlichen Aufwendungen für die angemietete Unterkunft weiterhin zu übernehmen.

Frage 73:

Wie hoch ist der Anteil jener Sozialgerichtsverfahren mit Schwerpunkt „Übernahme der Kosten der Unterkunft“ an der Gesamtzahl der anhängigen Sozialgerichtsverfahren?

zu Frage 73:

Der Landesregierung liegen hierzu die erbetenen Zahlen nicht vor. Bei der statistischen Erfassung der Eingänge wird zwar nach Hauptsacheverfahren und Verfahren, mit welchen die Gewährung einstweiligen Rechtsschutzes begehrt wird, unterschieden. Bei der Erfassung wird auch zwischen Verfahren differenziert, die unterschiedliche Rechtsgebiete betreffen. Die Frage der "Übernahme der Kosten der Unterkunft" kann dabei in Verfahren der Rechtsgebiete "Grundsicherung für Arbeitsuchende (SGB II)", "Sozialhilfe (SGB XII) und "Asylbewerberleistungsgesetz (AsylbLG)" streitig sein. Eine Erfassung unter Berücksichtigung der im Einzelnen streitigen Rechtsfragen erfolgt jedoch nicht.

Im Übrigen wird auch auf die Antworten der Landesregierung auf die Kleine Anfrage Nr. 2131, Drs. 4/5425 (Frage 3), und die Kleine Anfrage Nr. 2241, Drs. 4/5844 (Fragen 2.2 und 2.3) verwiesen.

Frage 74:

Wie bewertet die Landesregierung die Ungleichbehandlung von Hartz IV-Betroffenen?

zu Frage 74:

Der Landesregierung ist die Intention der Frage unklar. Der Landesregierung sind etwaige Verstöße gegen den Gleichbehandlungsgrundsatz nicht bekannt.

Frage 75:

Welche Schlussfolgerungen leitet die Landesregierung aus der Unterrichtung des Bundesgerichtshofes 16 / 7570 ab, in der das Bundesarbeitsministerium aufgefordert wird, per Rechtsverordnung bundeseinheitliche Regelungen zu den Kosten der Unterkunft festzulegen?

zu Frage 75:

Sofern der Bundesrechnungshof rechtswidrige Auslegungen des maßgeblichen § 22 SGB II in einzelnen Ländern feststellt, lässt sich hieraus kein grundsätzliches Handlungserfordernis für die kommunalen Träger im Land Brandenburg ableiten. Die der Landesregierung bekannten Richtlinien und Handlungsanweisungen der Kommunen orientieren sich maßgeblich an der Rechtsprechung der Sozialgerichtsbarkeit zu den Leistungen für Unterkunft und Heizung und bilden damit die Grundlage für eine rechtskonforme Umsetzung des § 22 SGB II. Insofern wird die Einschätzung des Bundesministeriums für Arbeit und Soziales geteilt, nach der es in Anbetracht der steigenden Anzahl höchstrichterlicher Entscheidungen auf dem Gebiet der Leistungen für Unterkunft und Heizung keiner Nutzung der Verordnungsermächtigung des Bundesministeriums für Arbeit und Soziales bedarf.

Frage 76:

Inwiefern werden im Land Brandenburg einheitlich bei notwendigen Umzügen von Hartz IV-Betroffenen auch die Kosten für Genossenschaftsanteile und Mietkautionen übernommen?

zu Frage 76:

Der Gesetzgeber hat hinsichtlich der Kosten für eine Mietkaution festgelegt, dass diese bei vorheriger Zusicherung in der Regel als Darlehen übernommen werden können. Ist die Notwendigkeit des Umzuges anerkannt und kann ohne die Zusicherung eine Unterkunft in einem angemessenen Zeitraum nicht gefunden werden, kann die Zusicherung nur noch in einem atypischen Ausnahmefall verweigert werden.

Der Mietkaution entsprechen die Aufwendungen für den Erwerb von Pflichtanteilen an einer Wohnungsgenossenschaft oder deren Aufstockung. Sofern andere Sicherungsformen (z.B. Sicherheitsgarantie) durch den Vermieter akzeptiert werden, bestehen keine Bedenken, diese alternativ zu einer Kaution oder zu Genossenschaftsanteilen einzusetzen. Der Landesregierung liegen keine Erkenntnisse darüber vor, dass diese insoweit eindeutige Rechtslage zur Gewährung von Mietsicherheiten von einzelnen Landkreisen bzw. kreisfreien Städten missachtet würde.

Frage 77:

Wie bewertet die Landesregierung den im Landkreis Oberhavel eingeschlagenen Weg, für die Kosten der Unterkunft nur noch Warmmietpauschalen anzuwenden und die Größe der genutzten Wohnfläche nicht mehr als Kriterium zu berücksichtigen?

zu Frage 77:

Die genannte Richtlinie des Landkreises Oberhavel zur Übernahme von Kosten für Unterkunft und Heizung im Rahmen der Umsetzung des SGB II und SGB XII berücksichtigt im Grundsatz sowohl die angemessene Wohnfläche als auch den angemessenen Mietpreis, indem sie das Produkt aus beiden Faktoren bildet, auch wenn die Wohnflächenhöchstgrenzen in der Richtlinie nicht gesondert aufgeführt werden. Eine andere Herangehensweise wäre auch nicht zulässig, da das Bundessozialgericht mittlerweile dieses als Produkttheorie bekannte Verfahren als einzig zulässige Berechnungsmethode klassifiziert hat.

Sofern die Angemessenheit der Wohnkosten anhand der Bruttowarmmiete beurteilt werden soll, wird nicht mit jedem Kostenbestandteil der Miete (Nettokaltmiete, Nebenkosten, Heizkosten) das entsprechende Produkt gebildet, sondern alle Bestandteile zusammen in die Produktbildung einbezogen. Dies ermöglicht dem Hilfebedürftigen ein Höchstmaß an Flexibilität, in dem es nicht nur den Ausgleich zwischen höheren Mietkosten und geringerer Wohnfläche durch die Produkttheorie zulässt, sondern dem Betroffenen zugleich die Möglichkeit einräumt, z.B. höhere Nebenkosten durch eine geringere Nettokaltmiete auszugleichen, wie dies z.B. bei unsanierten Altbauten der Fall sein kann. Gleichermäßen leistet die Warmmietbetrachtung einen Beitrag zur Verringerung des Verwaltungsaufwandes in den Grundsicherungseinrichtungen, in dem nicht mehr einzelne Bestandteile der Mietkosten, sondern nur noch die Gesamtmiete auf ihre Angemessenheit hin zu untersuchen ist.

Die in der Unterrichtung an den Deutschen Bundestag durch den Bundesrechnungshof vertretene und an dortiger Stelle nicht durch rechtliche Erwägungen unterlegte Auffassung, Nettokaltmiete, Betriebs- und Heizkosten sollten jeweils einzeln auf ihre Angemessenheit hin untersucht werden, wird nicht geteilt. Bei strikter Anwendung würde diese Verfahrensweise dazu führen, dass Arbeitslosengeld II-Empfänger ggf. aufgefordert würden, sich um die Senkung ihrer Wohnkosten zu bemühen, obwohl dem kommunalen Träger keine höheren Kosten entstehen, als wenn der Hilfebedürftige die jeweiligen Richtwerte für die einzelnen Positionen ausschöpfen würde. Damit entsteht eine Ungleichbehandlung derjenigen Leistungsempfänger, bei denen ein Kostenbestandteil höher, die Unterkunftskosten insgesamt aber noch angemessen sind, im Vergleich zu den Leistungsempfängern, deren Wohnkosten die jeweiligen Richtwerte erreichen oder sie in einem zu vernachlässigendem Maße überschreiten.

VI. Stadtumbau im Land Brandenburg

Frage 78:

Welche Bilanz zieht die Landesregierung aus dem bisherigen Stadtumbauprozess im Land Brandenburg?

zu Frage 78:

Das Programm Stadtumbau Ost und das Vorgehen der Landesregierung in Brandenburg und der Stadtumbaustädte ist erfolgreich, die wesentlichen Ziele werden erreicht. Es ist weitgehend gelungen, Wohnungsmärkte und Infrastruktur in den Städten den demografischen Veränderungen anzupassen. Die aktuellen Ergebnisse des Mikrozensus belegen, dass der Leerstand landesweit von 165.000 Wohnungen in 2002 auf rund 142.000 Wohnungen in 2006 reduziert werden konnte (s. auch Antwort zu Frage 13). Mit den Fördermitteln für Aufwertung werden die Innenstädte und Stadtumbauquartiere attraktiver und für deren Bürgerinnen und Bürger lebenswerter. Das Land hat sich beim Stadtumbau Ost seit 2002 auf die 32 am stärksten vom Leerstand betroffenen Städte konzentriert. Im Rahmen des bis 2009 laufenden Programms sollen rund 55.000 Wohnungen abgerissen werden, realisiert sind hiervon bisher 40.000. Die betroffenen 45 Wohnungsunternehmen wurden mit 138 Mio. Euro von den Altschulden entlastet. Insgesamt wurde Brandenburger Wohnungsunternehmen ein Volumen i. H. v. 200 Mio. Euro Altschuldenhilfeentlastung zugesagt.

Frage 79:

Inwiefern muss das Stadtumbauprogramm auch nach 2010 als spezifisch ostdeutsches Städtebauprogramm in mindestens gleicher Intensität fortgeführt werden? Wie wird sich die Landesregierung auf Bundesebene dafür einsetzen?

Frage 80:

Welche spezifisch ostdeutschen Problemlagen führen dazu, gegenüber dem Stadtumbau West den Stadtumbau Ost als prioritäre Schwerpunktsetzung zu fixieren?

Die Fragen 79 und 80 werden wegen des Sachzusammenhangs zusammengefasst beantwortet.

zu Frage 79 und 80:

Zur Bewältigung des demografischen und wirtschaftstrukturellen Wandels, der sich in Ostdeutschland - mit Ausnahme der berlin-nahen Regionen des Landes Brandenburg - vor allem auch in einem flächendeckenden Bevölkerungsrückgang äußert, wurde das Programm Stadtumbau Ost mit einer starken Verzahnung städtebaulicher und wohnungswirtschaftlicher Komponenten aufgelegt. Mit den Programmschwerpunkten Rückbau und Aufwertung kann zum einen dem flächenhaften Wohnungsleerstand begegnet werden und zum anderen eine städtebauliche Stabilisierung und Aufwertung von Quartieren und Stadtteilen erreicht werden.

In 2004 wurde das Programm Stadtumbau West aufgelegt. Ausgangspunkt sind auch hier der demografische Wandel, vor allem aber die wirtschaftlichen Umstrukturierungsprozesse. Wohnungsabrisse erfolgen hier nur punktuell, Schwerpunkt des Programms sind qualitative Verbesserungsmaßnahmen.

Nach Ende der Laufzeit des derzeitigen Programms Stadtumbau Ost wird rd. 1/3 des 2002 vorhandenen Wohnungsleerstands beseitigt sein. In der Zwischenzeit ist es zu weiteren Wohnungsleerständen gekommen und die prognostizierte demografische Entwicklung lässt weiteren Leerstand ab 2010 erwarten. Um die bisherigen Erfolge nicht zu gefährden, muss ein Stadtumbau Ost-Folgeprogramm ab 2010 wie bisher auch eine adäquate Abrisskomponente enthalten. In welchem Maße, wird derzeit gutachterlich untersucht.

Daneben ist sich die Landesregierung der hohen Bedeutung der Aufwertung von Städten bewusst. Aufwertungsförderung leistet nicht nur einen Beitrag zur weiteren Verbesserung des Stadtbildes, sondern ist auch ein Wirtschaftsfaktor.

Die Landesregierung wird sich im Rahmen der Bund-Länderabstimmungen u. a. im Rahmen der Verhandlungen zu den Verwaltungsvereinbarungen Städtebau, die ab 2010 geführt werden, sowie im Rahmen der Möglichkeiten der Bauministerkonferenz für die Umsetzung dieser Ziele einsetzen.

Frage 81:

Welchen Stellenwert nimmt angesichts der tiefen Einschnitte in die unmittelbare Lebenssituation der Menschen die Bürgerbeteiligung am Stadtumbauprozess aus der Sicht der Landesregierung ein?

zu Frage 81:

Die Bürgerbeteiligung hat bei der Erstellung von Konzepten zum Stadtumbau eine zentrale Bedeutung. Nur wenn es gelingt, die unmittelbar von Stadtumbaumaßnahmen betroffenen Bürger von der Notwendigkeit des Stadtumbaus zu überzeugen, wird es gelingen, Akzeptanz und Mitwirkungsbereitschaft zu erzeugen. Dies ist Aufgabe der jeweiligen Akteure in den Städten.

Das MIR hatte bereits zum Beginn des Stadtumbauprozesses in 2002 mit der Broschüre „Öffentlichkeitsarbeit und Bewohnerbeteiligung im Stadtumbau“ die bis dahin vorliegenden Erfahrungen sowie Anregungen für die Praxis veröffentlicht.

Frage 82:

Welche Zielstellung verfolgt das Ministerium für Infrastruktur und Raumordnung mit der Fixierung und Koppelung des Stadtumbauprozesses an die integrierten Stadtentwicklungskonzepte (INSEK)?

zu Frage 82:

Im Ergebnis des Masterplans „Starke Städte – Stadtumbau“, der dem Kabinett im Januar 2006 vorgelegen hat, wurde u. a. die konsequente Fortführung des Stadtumbaus und die Einführung des INSEK-Verfahrens beschlossen. Das INSEK soll den Kommunen als Steuerungs- und Bündelungsinstrument der verschiedenen sektoralen Belange, u. a. des Wohnens, und dem Land als Grundlage für Förderentscheidungen dienen. Ziel ist, dass die Landesregierung sich auf Basis der INSEK in stärkerem Maße als bisher auf eine Gesamtsteuerung beschränken kann und auf dieser Basis die Effizienz der Stadtentwicklungs- und Wohnraumförderung erhöht wird.

Frage 83:

Wie begründet die Landesregierung die Festlegung, dass nur jene Kommunen und kreisfreien Städte eine Förderung erhalten, die entweder Wachstumskerne bzw. Schwerpunktstädte sind?

zu Frage 83:

Eine solche generelle Festlegung gibt es nicht. Die Landesregierung hat jedoch im Rahmen der Beschlussfassungen zum Aufbau Ost und zum Masterplan „Starke Städte-Stadtumbau“ eine hohe Priorität der Förderung auf ausgewählte Standorte im Sinne des Leitbildes „Stärken stärken“ gesetzt. Darin sind auch die Programme der Städtebauförderung einbezogen.

Darüber hinaus sind die Programme der Stadterneuerung und der Wohnraumförderung im Sinne einer Grundförderung auch weiterhin in den bisherigen Förderkulissen einsetzbar.

Frage 84:

Inwiefern entstehen dadurch „abgehängte Städte und Regionen“ und wie ist dies mit der Verfassungsfor-
derung nach gleichwertigen Lebensverhältnissen in allen Landesteilen in Übereinstimmung zu bringen?

zu Frage 84:

Weder dadurch noch durch andere Entscheidungen der Landesregierung im Rahmen der Neuausrich-
tung der Förderpolitik entstehen abgehängte Städte und Regionen. Zum einen ist im Rahmen der Städte-
bau- und Wohnraumförderung auch zukünftig – siehe Antwort zu Frage 83 – eine Förderung in weiteren
Städten möglich. Zum zweiten verhindern auch Programme anderer Ressorts – zum Beispiel das GA-
Wachstumsprogramm für den Mittelstand oder die Förderprogramme für den ländlichen Raum (z.B.
ILE/LEADER) – das Entstehen abgehängter Städte und Regionen. Zum dritten erhöht die Stärkung star-
ker Standorte deren Ausstrahleffekte auf ihr regionales Umfeld, so dass starke Standorte zu Motoren der
regionalen Entwicklung werden.

Damit befindet sich die beschriebene Strategie in voller Übereinstimmung mit der Landesverfassung.

VII. Mieterbeteiligung und Mieterschutzorganisationen

Frage 85:

Welche Formen der Mieterbeteiligung finden in Brandenburg Anwendung und wie bewertet die Landesre-
gierung deren Wirksamkeit?

zu Frage 85:

Bei der Förderung von Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen im Rahmen der Wohnraumför-
derung des Landes werden die Zuwendungsempfänger verpflichtet, die beabsichtigten Modernisierungs-
maßnahmen über ihre nach § 554 Abs. 3 BGB bestehende Verpflichtung hinaus nach Art und Umfang mit
dem Ziel einer abgestimmten einvernehmlichen Lösung mit den Mietern zu erörtern. Probleme bei der
Umsetzung der Regelung sind der Landesregierung nicht bekannt.

Weitere Informationen zu Formen der Mieterbeteiligung liegen der Landesregierung nicht vor.

Frage 86:

In welchen kommunalen Wohnungsunternehmen im Land Brandenburg sind Mieterbeiräte eingerichtet?

zu Frage 86:

Der Landesregierung liegen hierzu keine Informationen vor.

Frage 87:

Inwieweit empfiehlt die Landesregierung den Wohnungsunternehmen die Einrichtung solcher Mieterbeirä-
te?

zu Frage 87:

Die Landesregierung hat hierzu keine Empfehlung abgegeben.

Im Rahmen der Steuerung der Stadtumbauprozesse wurden die Städte darauf hingewiesen, dass eine
positive Stadtentwicklung abhängig ist vom aktiven und gemeinsamen Handeln von Stadt, Wohnungsun-
ternehmen und betroffenen Bürgern. Unterschiedliche Interessenlagen sollen in einem Diskussionspro-
zess berücksichtigt werden und in einem gemeinsamen Vorgehen münden.

Frage 88:

Welche Mieterschutzorganisationen arbeiten im Land und wie bewertet die Landesregierung deren Tätigkeit?

zu Frage 88:

Der Landesregierung ist der Mieterbund Land Brandenburg e. V. mit seinen Mitgliedern bekannt. Die Arbeit wird positiv bewertet.

Frage 89:

Inwieweit ist gewährleistet, dass einkommensschwache Haushalte eine kostenlose Mietberatung erhalten? Wer führt diese durch und wer trägt die Kosten dafür?

zu Frage 89:

Es wird auf die Antwort zu Frage 69 verwiesen.

Frage 90:

Wie viel mietrechtliche Verfahren vor Zivilgerichten sind im Land gegenwärtig anhängig?

zu Frage 90:

Am 31. Dezember 2007 waren 2.633 Wohnraummietstreitigkeiten in erster Instanz bei den Amtsgerichten des Landes Brandenburg anhängig. Bei den Landgerichten waren zu diesem Zeitpunkt 167 Berufungen in Wohnraummietsachen anhängig.