

Antwort

der Landesregierung

auf die Kleine Anfrage Nr. 1974

der Abgeordneten Isabelle Vandre (Fraktion DIE LINKE)

Drucksache 7/5390

Wohnberechtigungsschein (WBS) für Wohnungen mit Mietpreis- und Belegungsbindung

Namens der Landesregierung beantwortet der Minister für Infrastruktur und Landesplanung die Kleine Anfrage wie folgt:

Vorbemerkung der Fragestellerin: Für die Schaffung bzw. den Erhalt von Mietwohnungen mit möglichst sozial verträglichen Mieten gewährt das Land Brandenburg Darlehen und Zuschüsse beim Bau bzw. der Modernisierung und Instandsetzung. Geförderte Wohnungen unterliegen anschließend einer Mietpreis- und Belegungsbindung (sogenannte „Soziale Wohnraumförderung“). Bis zum Auslaufen der Bindungen dürfen Vermieterinnen und Vermieter Mietverträge für diese Wohnungen ausnahmslos mit Haushalten abschließen, die über einen Wohnberechtigungsschein (WBS) für das Land Brandenburg verfügen. Der WBS bedarf eines Antrages und wird in der Regel für ein Jahr ausgestellt. Die Einkommensgrenzen liegen laut Wohnraumförderungsgesetz (BbgWoFG) aktuell bei 15.600 Euro pro Jahr (Einpersonenhaushalt) bzw. 22.000 Euro (Zweipersonenhaushalt), zuzüglich für jede weitere zum Haushalt rechnende Person 4.900 Euro bzw. je 2.000 Euro für Kinder. Bereits 2019, also vor Beginn der Coronapandemie und ihren Auswirkungen wie Erwerbslosigkeit, monatelanger Kurzarbeit und Insolvenzen, schätze das Ministerium für Infrastruktur und Landesentwicklung, dass ca. 50 Prozent der Mietshaushalte in Brandenburg perspektivisch unter die Einkommensgrenze für einen WBS fallen und damit ein Anrecht auf mietpreisgebundenen Wohnraum haben werden. Dennoch ist die Anzahl mietpreis- und belegungsgebundener Wohnungen in allen Landkreisen und kreisfreien Städten in Brandenburg seit 2014 stark rückläufig (siehe Drucksache 7/413). Im Jahr 2014 unterlagen in Brandenburg beispielsweise noch 59.622 Wohnungen den Bindungen, 2018 nur noch 28.787 Wohnungen und in diesem Jahr nur noch 19.658. Bis ins Jahr 2033 wird die Anzahl der Sozialwohnungen laut Landesregierung bis auf 11.865 sinken.

1. Wie viele Haushalte hatten bzw. haben in Brandenburg einen Wohnberechtigungsschein seit 2018 und wie viele Menschen wurden bzw. werden dadurch insgesamt erreicht? Bitte nach Landkreisen und kreisfreien Städten aufschlüsseln.

Zu Frage 1: Es wird auf Anlage 1 verwiesen.

2. Wie viele Anträge auf einen Wohnberechtigungsschein hat es jeweils in den Jahren seit 2018 gegeben und wie viele davon wurden positiv beschieden? Bitte nach Landkreisen und kreisfreien Städten aufschlüsseln.

Eingegangen: 05.05.2022 / Ausgegeben: 10.05.2022

Zu Frage 2: Der Landesregierung liegen dazu keine Informationen vor.

3. Wie lang war die Bearbeitungsdauer der Anträge?

Zu Frage 3: Der Landesregierung liegen dazu keine aktuellen Informationen vor. Eine im Rahmen des Gesetzgebungsverfahrens zum Brandenburgischen Wohnraumförderungsgesetz (BbgWoFG) im Jahr 2018 durchgeführte Abfrage bei den Gemeinden ergab für die Jahre 2015 bis 2017 einen Zeitaufwand für die Bearbeitung von WBS-Anträgen von 30 Minuten bis vereinzelt sechs Stunden pro Fall. Daraus ergab sich ein durchschnittlicher Zeitaufwand von zwei Stunden pro Fall.

4. Wie viele Mieterinnen- und Mieter-Haushalte sind gemäß der Einkommensgrenzen im Wohnraumförderungsgesetz (BbgWoFG) aktuell antragsberechtigt und wie vielen Brandenburgerinnen und Brandenburgern entspricht dies? Bitte aufschlüsseln nach Landkreisen und kreisfreien Städten.

Zu Frage 4: Es wird auf Anlage 2 verwiesen.

5. In wie vielen Fällen wurde die Bindungsdauer nach Abschluss der Förderzusage verkürzt, da beispielsweise Darlehen frühzeitig zurückgezahlt wurden?

Zu Frage 5: Mit Blick auf die Entwicklungen der Mietpreis- und Belegungsbindungen seit 2014 sind keine Fälle bekannt, in denen die Bindungsdauer nach Abschluss der Förderzusage verkürzt wurde.

6. Gibt es neben der Hennigsdorfer Wohnungsbaugesellschaft weitere Gesellschaften, mit denen das Ministerium für Infrastruktur und Landesentwicklung eine Vereinbarung getroffen hat um geförderte Wohnungen langfristig - über den bisherigen Förder- und Bindungszeitraum hinaus - zu sichern? Wie oft kommen derartig flexible Lösungen in Brandenburg zur Anwendung?

Zu Frage 6: Entsprechende Vereinbarungen gibt es in Potsdam mit der ProPotsdam und der Wohnungsgenossenschaft Karl Marx, in Teltow mit der Wohnungsbaugenossenschaft Teltow GmbH, in Neuruppin mit der Neuruppiner Wohnungsbaugesellschaft mbH, in Elstal mit dem Bund Evangelisch-Freikirchlicher Gemeinden in Deutschland K.d.ö.R. und in Brandenburg an der Havel mit der Wohnungsbaugesellschaft der Stadt Brandenburg an der Havel mbH. Das MIL entwickelt derzeit die bisher individuellen Standortmodelle weiter, um weitere individuelle Vereinbarungen abschließen zu können.

7. Welche Möglichkeiten sieht die Landesregierung über solche Einzelverträge hinaus, die Gesamtzahl geförderter Wohnungen zu erhöhen bzw. langfristig stabil zu halten?

Zu Frage 7: Mit der Förderung des Wohnungsneubaus stellt sich die Landesregierung dem Trend des Abbaus von Belegungsbindungen entgegen. Dabei hängt die Schaffung neuer Belegungsbindungen entscheidend davon ab, wieviel Fördermittel in den kommenden Jahren zur Verfügung stehen. Mit der avisierten deutlichen Erhöhung der Bundesmittel ist ein entsprechendes Engagement des Landes zur Kofinanzierung des sozialen und klimage-rechten Wohnungsbaus im Rahmen der zur Verfügung stehenden Haushaltsmittel notwendig. Neben der Mittelbereitstellung ist die Erhöhung der Mietpreis- und Belegungsbindungen auch von der Entwicklung der Bau- und Grundstückskosten sowie der Nachfrage potentieller Fördernehmer abhängig.

8. Welche Rechte haben Haushalte, die über einen gültigen WBS verfügen, wenn die von ihnen bewohnte Wohnung zwischenzeitlich aus der Belegungsbindung fällt?
9. Welche Auswirkungen hat das Fallen aus der Mietpreisbindung auf die Miethöhe bzw. welche Erhöhungen sind rechtlich möglich?

Die Fragen 8 und 9 werden wegen des Sachzusammenhangs zusammen beantwortet. Gemäß § 14 Absatz 1 Satz 1 BbgWoFG wird der WBS für die Dauer eines Jahres erteilt. Ist mit einer Änderung der Einkommensverhältnisse offensichtlich nicht zu rechnen, kann nach Satz 2 in begründeten Einzelfällen der WBS für eine Dauer von zwei Jahren ausgestellt werden. Solange der WBS gültig ist, berechtigt dieser zum Bezug belegungsgebundenen Wohnraums nach Verfügbarkeit. Ein Anspruch darauf besteht nicht.

Nach Ablauf der Belegungs- und Mietpreisbindungen gelten die mietrechtlichen Bestimmungen der §§ 535 ff. BGB, unter anderem zur Kappungsgrenze nach § 558 BGB. Hiernach darf sich die Miete innerhalb von drei Jahren grundsätzlich um nicht mehr als 20 Prozent erhöhen. Ausnahmen gelten für Mieterhöhungen nach Modernisierungsmaßnahmen und Veränderungen von Betriebskosten. In Gebieten mit angespannten Wohnungsmärkten liegt die Kappungsgrenze bei 15 Prozent.

10. Welche Rechte haben Haushalte in belegungsgebundenen Mietwohnungen nach Ablauf der Gültigkeit ihres WBS?

Zu Frage 10: Um eine sozial geförderte Wohnung beziehen zu können, ist die Vorlage eines WBS erforderlich. Der WBS berechtigt für die Dauer seiner Gültigkeit zum Bezug belegungsgebundenen Wohnraums. Nach Bezug des Wohnraums ist ein weiterer Nachweis des Fortbestehens der WBS-Berechtigung nicht erforderlich.

11. Ist es möglich, Wohnungen vorzeitig aus einer Mietpreis- und Belegungsbindung herauszulösen und die Bindungen auf andere Wohnungen zu übertragen, wenn der WBS des Miethaushaltes nicht verlängert wird?

Zu Frage 11: Nach § 17 Absatz 1 BbgWoFG kann die zuständige Stelle von Belegungs- und Mietpreisbindungen freistellen, soweit nach den örtlichen wohnungswirtschaftlichen Verhältnissen ein überwiegendes öffentliches Interesse an der Aufrechterhaltung der Bindungen nicht besteht, an der Freistellung ein überwiegendes öffentliches Interesse besteht oder an der Freistellung ein überwiegendes berechtigtes Interesse der Verfügungsberechtigten oder einer dritten Person besteht. Die Bewilligungsstelle kann nach § 17 Absatz 3 BbgWoFG Wohnraum vertraglich aus den Belegungs- und Mietbindungen entlassen oder die Bindungen vertraglich ändern, wenn dies der Schaffung oder Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen dient oder aus anderen örtlichen wohnungswirtschaftlichen Gründen geboten ist und an anderem bezugsfertigen und freien Wohnraum Belegungs- und Mietbindungen von insgesamt gleichem Wert eingeräumt werden. Eine Freistellung oder Änderung von Belegungs- und Mietpreisbindungen erfolgt in der Regel nicht bei belegtem Wohnraum.

Anlage/n:

1. Anlage 1
2. Anlage 2

Kreis- kürzel	Kreis- bezeichnung	Antwort zu Frage 1 der Kleinen Anfrage 1974 (Landtag Brandenburg, 7. Wahlperiode, Drucksache 7/5390)			
		im Berichtsjahr 2018		im Berichtsjahr 2019	
		ausgestellte Wohnberechtigungs- scheine (WBS-e)	mit diesen WBS-e erreichte Personen	ausgestellte Wohnberechtigungs- scheine (WBS-e)	mit diesen WBS-e erreichte Personen
BRB	Kreisfreie Stadt Brandenburg an der Havel	185	343	183	294
CB	Kreisfreie Stadt Cottbus	184	404	117	247
FF	Kreisfreie Stadt Frankfurt (Oder)	228	394	223	351
P	Kreisfreie Stadt Potsdam	2.252	4.218	1.942	3.845
BAR	Landkreis Barnim	286	503	235	388
LDS	Landkreis Dahme-Spreewald	202	359	256	437
EE	Landkreis Elbe-Elster	109	189	70	104
HVL	Landkreis Havelland	328	624	322	569
MOL	Landkreis Märkisch-Oderland	127	218	184	374
OHV	Landkreis Oberhavel	423	744	443	843
OSL	Landkreis Oberspreewald-Lausitz	23	37	17	40
LOS	Landkreis Oder-Spree	200	357	191	304
OPR	Landkreis Ostprignitz-Ruppin	161	342	114	241
PM	Landkreis Potsdam-Mittelmark	319	654	281	545
PR	Landkreis Prignitz	100	155	107	173
SPN	Landkreis Spree-Neiße	37	46	29	45
TF	Landkreis Teltow-Fläming	317	625	283	511
UM	Landkreis Uckermark	166	335	112	259
Land Brandenburg insgesamt		5.647	10.547	5.109	9.570

Datenquellen:

Berechnungen des LBV, Dez. 31 auf Basis der jährlichen Berichterstattung der zuständigen Stellen auf dem Gebiet des Wohnungswesens (Ämter, amtsfreie Gemeinden und kreisfreie Städte)

Kreis- kürzel	Kreis- bezeichnung	Antwort zu Frage 4 der Kleinen Anfrage 1974 (Landtag Brandenburg, 7. Wahlperiode, Drucksache 7/5390)	
		potenziell Berechtigte für den Erhalt eines WBS-e im Jahr 2018 gem. Sonderauswertung der Ergebnisse des Mikrozensus 2018	
		Anzahl der Hauptmieterhaushalte (mit Angaben zum Haushaltsnettoeinkommen) unterhalb der Einkommensgrenzen des BbgWoFG	Anzahl der Personen in diesen Haushalten unterhalb der Einkommensgrenzen des BbgWoFG
BRB	Kreisfreie Stadt Brandenburg an der Havel	14.999	21.216
CB	Kreisfreie Stadt Cottbus	15.101	24.441
FF	Kreisfreie Stadt Frankfurt (Oder)	8.652	14.296
P	Kreisfreie Stadt Potsdam	26.255	44.856
BAR	Landkreis Barnim	12.710	23.177
LDS	Landkreis Dahme-Spreewald	13.467	25.750
EE	Landkreis Elbe-Elster	8.395	14.738
HVL	Landkreis Havelland	12.781	22.909
MOL	Landkreis Märkisch-Oderland	15.237	27.474
OHV	Landkreis Oberhavel	18.446	30.295
OSL	Landkreis Oberspreewald-Lausitz	13.569	22.175
LOS	Landkreis Oder-Spree	18.560	31.819
OPR	Landkreis Ostprignitz-Ruppin	11.675	21.716
PM	Landkreis Potsdam-Mittelmark	14.686	25.600
PR	Landkreis Prignitz	8.254	12.155
SPN	Landkreis Spree-Neiße	15.176	23.429
TF	Landkreis Teltow-Fläming	13.780	24.943
UM	Landkreis Uckermark	16.630	27.396
Land Brandenburg insgesamt		258.370	438.386

Datenquellen:

© Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, Potsdam, 2022

Vervielfältigung und Verbreitung, auch auszugsweise, mit Quellenangabe gestattet