



Fraktion DIE LINKE/BV

---

**Anfrage**

Eingang am 14.02.2021

**Vorlagen-Nr.**

**F-7033/2021**

Beratungsfolge	Sitzungstermin
Stadtverordnetenversammlung	13.04.2021

---

**Titel:**

**Bau-, Wohnungs- und Mietpolitik in Luckenwalde - Fraktion DIE LINKE/BV**

Mit dem kommunalen Unternehmen „DIE LUCKENWALDER“ hat die Stadt einen lokalen „Player“ in ihren Reihen, der für die Bau-, Wohnungs- und Mietpolitik in Luckenwalde eine bedeutende Funktion erfüllt. Das Unternehmen besitzt, über Angebotsvielfalt und Miethöhe, einen signifikanten Einfluss auf den Wohnungsmarkt in Luckenwalde. Die Stadt als Alleineigentümerin von DIE LUCKENWALDER hat demnach auch eine gewisse Verantwortung für die Ausrichtung des Unternehmens.

Daher frage ich die Bürgermeisterin:

1. Wie ist der aktuelle Stand beim Bauprojekt „DIE BURG“?
  - a. In welchen Abständen plant die Stadtverwaltung die Mitglieder der SVV über den Fortschritt des Bauprojekts zukünftig zu unterrichten?
2. Welche weiteren Bauprojekte haben DIE LUCKENWALDER gegenwärtig im Bau oder sind zukünftig geplant?
  - a. Falls ja, wie viele Wohnraum sollen damit geschaffen werden?
3. Wie hoch ist die aktuelle durchschnittliche Nettokaltmiete (pro m<sup>2</sup>) und Bestand in den folgenden Segmenten und wie hat er sich in den letzten fünf Jahren entwickelt:
  - a. Unter 40 m<sup>2</sup>?
  - b. 41-60 m<sup>2</sup>?
  - c. 61-90 m<sup>2</sup>?
  - d. 91 und mehr m<sup>2</sup>?
4. Wo bewegt sich die aktuelle Nettokaltmiete bei Neuvermietungen pro m<sup>2</sup> im Durchschnitt in den oben genannten Segmenten?
5. Wie hoch ist die aktuelle Nettokaltmiete bei Erstbezug pro m<sup>2</sup> im Durchschnitt in den oben genannten Segmenten?
6. Wie hoch ist der Anteil von Wohnungen mit Sozialbindung prozentual und in absoluten Zahlen im Gesamtbestand und wie hat er sich in den letzten zehn Jahren entwickelt?
7. Wie hoch ist der Anteil von barrierefreien und barrierearmen Wohnungen prozentual und in absoluten Zahlen im Gesamtbestand und wie hat er sich in den letzten zehn

- Jahren entwickelt?
8. Inwiefern hält die Stadt den Mietpreisspiegel auf <https://www.wohnungsboerse.net/mietspiegel-Luckenwalde/3160> für akkurat? (PDF siehe Anlage)
  9. Inwiefern wird von Seiten der Stadtverwaltung eine Koordinierung zwischen DIE LUCKENWALDER auf der einen Seite und den Wohnbaugenossenschaften sowie weiteren größeren Haus- bzw. Wohnungsbesitzern auf der anderen Seite hinsichtlich der Bau-, Wohnungs-, und Mietpolitik der Stadt unterstützt oder geplant?
    - a. Hält die Stadtverwaltung eine Koordinierungsgruppe aus den in Frage 10 genannten Akteuren (oder zumindest Teile davon) zur Weiterentwicklung des Luckenwalder Wohnungsmarktes für sinnvoll?
  10. Wie ist der aktuelle Stand des Ausbaus der Räumlichkeiten bei DIE LUCKENWALDER, sodass der Umzug und die Arbeitsfähigkeit eines Teils der Stadtverwaltung in Anbetracht des anstehenden Rathausumbaus gewährleistet werden kann?

Martin Zeiler  
Fraktion DIE LINKE/BV

#### **Antwort der Bürgermeisterin:**

Vorbemerkung: Zur Beantwortung dieser Anfrage ist Herr Schmidt als Geschäftsführer der städtischen Gesellschaft DIE LUCKENWALDER um Unterstützung gebeten worden, insbesondere im Hinblick auf die unter 2. bis 7. erbetenen statistische Angaben. Herr Schmidt wird in der Stadtverordnetenversammlung am 13. April 2021 in seinem jährlichen Bericht der Stadtverordnetenversammlung Auskunft über die Entwicklung der Gesellschaft geben und dabei auch das Schwerpunktvorhaben „Die Burg“ und den aktuellen Bearbeitungsstand näher vorstellen.

#### Zu 1. Aktueller Stand des Bauprojekts „Die Burg“

Verweis auf die Ausführungen des Geschäftsführers am 13.04.2021

#### Zu 1a. Information der Stadtverordnetenversammlung über das Bauprojekt „Die Burg“

Geplant ist neben dem alljährlichen Bericht des Geschäftsführers eine unterjährige Information der Bürgermeisterin.

#### Zu 2. Weitere Vorhaben der Gesellschaft DIE LUCKENWALDER

Die Gesellschaft wird sich auf das Vorhaben „Die Burg“ konzentrieren, die auf Jahre auch die Hauptkapazitäten der Gesellschaft binden wird.

- a) Daneben bleibt die **Aktivierung von leerstehenden Gebäuden/Wohnungen** und die nachhaltige Bewirtschaftung des Wohnungsbestandes eine Daueraufgabe. Für deren Bewältigung wurde 2019 die Abteilung Technisches Immobilienmanagement implementiert. Im vergangenen Jahr 2020 wurden 29 Wohnungen durch den hauseigenen „Handwerkertrupp“ umfassend modernisiert, sowie ein erheblicher Teil des Umbaus der Geschäftsstelle Markt 1 und der zur Vermietung anstehenden Büros im Obergeschoss realisiert. Auch in diesem Jahr stehen weitere Wohnungsaufbereitungen auf dem Plan der Abteilung.

- b) DIE LUCKENWALDER erwarben mit Nutzen-/Lastenwechsel in 2020 ein Sanierungsobjekt mit 6 Mieteinheiten in der **Dahmer Str. 8**, bestehend aus einem Vorderhaus, einem Seitenflügel, einem Gartenhaus sowie zwei Schuppen.

In Vorderhaus und Seitenflügeln sollen folgende Wohnungen entstehen:

- 2 Zimmer 42 m<sup>2</sup> Wfl.
- 2 Zimmer 38 m<sup>2</sup> Wfl.
- 2 Zimmer 56 m<sup>2</sup> Wfl. (Maisonette im Seitenflügel)
- 3 Zimmer 69 m<sup>2</sup> Wfl.
- 2 Zimmer 39 m<sup>2</sup> Wfl.
- 4 Zimmer 113 m<sup>2</sup> Wfl.

Im Gartenhaus entsteht eine erdgeschossige, rollstuhlgerechte Wohnung mit 2 Zimmern und 73 m<sup>2</sup> Wfl.

Der Bauantrag wurde am 04.01.2021 eingereicht. Die Förderung für energieeffiziente Sanierung (GEG) sieht für Bauvorhaben, die nach dem 01.07.2021 starten, unabhängig von Krediten Zuschüsse vor, so dass der Wärmeschutznachweis dahingehend überarbeitet wird. Sobald die Baugenehmigung vorliegt, wird mit dem Bauvorhaben begonnen. Zudem wird das Gebäude an die neue Fernwärmetrasse der Stadtwerke Luckenwalde angeschlossen. Der hervorragende Primärenergiefaktor der Fernwärme ist eine zentrale Rechengröße bei der Investitionsrechnung des Bauvorhabens. Je niedriger der Primärenergiefaktor ist, der bei der Energieversorgung eines Gebäudes ausgewiesen wird, desto niedriger sind die gesetzlichen Anforderungen an die Dämmung von Dach, Fenstern und Wänden.

- c) Nach Klärung der Eigentumsverhältnisse am Objekt **Rudolf-Breitscheid-Str. 125** zugunsten der DIE LUCKENWALDER ist der Umbau und die Sanierung geplant mit folgender Zielstellung:

Auf den drei Geschossen des Wohnhauses sollen insgesamt 12 Miniappartements für Auzubis/Studenten (je Geschoss drei Apartments) mit einer jeweiligen Wohnfläche von 15,6 bis 28,5 qm entstehen. Bei den vier kleinsten Einheiten handelt es sich um Dachwohnungen. Sie verfügen über weitere nicht mietflächenwirksame, aber qualitätserhöhende Nutzflächen von jeweils ca. 5 qm. Die geplante Gesamtwohnfläche beträgt 267 qm.

Der Bauantrag soll im August 2021 eingereicht werden. Die Förderung für energieeffiziente Sanierung (GEG) sieht für Bauvorhaben, die nach dem 01.07.2021 starten, unabhängig von Krediten Zuschüsse vor, so dass der Wärmeschutznachweis dahingehend angepasst wird. Sobald die Baugenehmigung vorliegt, wird mit dem Bauvorhaben begonnen.

- d) **Mieterstrom – Wohnnebenkosten**

In Kooperation mit der Bürgerenergiegenossenschaft Teltow-Fläming und den Städtischen Betriebswerken hat DIE LUCKENWALDER als Pilotprojekt auf dem Wohnhaus Salzufler Allee 32 – 36 in Luckenwalde eine Mieterstromanlage errichtet. Ziel ist es, dass Mieter in ähnlicher Weise von den Kostenvorteilen des an Ort und Stelle erzeugten und ohne Umweg über das öffentliche Netz verbrauchten Stroms profitieren, wie es zuvor nur den Eigentümern von Wohngebäuden mit eigener Photovoltaikanlage möglich war. Mieterstromanlagen leisten nicht nur einen großen Beitrag zum Klimaschutz, sondern tragen auch zur nachhaltigen Verringerung der Wohnnebenkosten bei.

Die erfolgreiche Umsetzung des Projektes hat DIE LUCKENWALDER dazu bewogen, weitere Objekte mit einer Mieterstromanlage auszustatten. In diesem Jahr wird eine

Mieterstromanlage auf dem Wohnblock in der Straße des Friedens 34 a-d errichtet.

### Zu 3. Durchschnittsmiete

Die Durchschnittsmiete in den nachgefragten Wohnungsgrößen beträgt:

1. unter 40 m<sup>2</sup> 123 Wohnungen 5,21 €/ m<sup>2</sup>
2. 41 bis 60 m<sup>2</sup> 674 Wohnungen 5,54 €/ m<sup>2</sup>
3. 61 bis 90 m<sup>2</sup> 243 Wohnungen 4,96 €/ m<sup>2</sup>
4. über 91 m<sup>2</sup> 30 Wohnungen. 4,31 €/ m<sup>2</sup>

Nach der Verwaltungsvorschrift des Ministeriums für Stadtentwicklung, Wohnen und Verkehr des Landes Brandenburg zum Wohnraumförderungs- und Wohnungsbindungsgesetz (VV-WoFGWoBindG) werden nachfolgende Wohnungsgrößen als angemessen bestimmt. Die Aufteilung im Unternehmen erfolgt daher sachgemäß nach den Kosten der Unterkunft (KdU) in Teltow-Fläming (angemessenen Bedarfen für Unterkunft und Heizung nach § 22 Sozialgesetzbuch Zweites Buch (SGB II) und nach § 35 Sozialgesetzbuch Zwölftes Buch (SGB XII)). Die KdU-Richtlinie des Landkreises Teltow-Fläming ist vom 1. Juli 2018 und sollte angesichts des dynamischen Wohnungsmarktes in Teltow-Fläming angepasst werden.

<b>Größe der Bedarfsgemeinschaften</b>	1 Person	2 Personen	3 Personen	4 Personen	5 Personen
<b>Wohnungsgröße</b>	bis 50 qm	50-65 qm	65-80 qm	80-90 qm	90- 100 qm
<b>Bruttokaltmiete</b> Kaltmiete und kalte Betriebskosten	319,16 €	386,62 €	463,14 €	526,45 €	581,46 €
<b>Nettokaltmiete</b>	5,49 €/qm	5,05 €/qm	4,90 €/qm	4,96 €/qm	4,92 €/qm

Der Bestand von DIE LUCKENWALDER weist folgende Durchschnittsmieten in den KdU-Wohnungsgrößenkategorien aus:

1. unter 50 m<sup>2</sup> 391 Wohnungen 5,58 €/ m<sup>2</sup> davon 165 WE im KdU-Bereich
2. 51 bis 65 m<sup>2</sup> 489 Wohnungen 5,54 €/ m<sup>2</sup> davon 175 WE im KdU-Bereich
3. 66 bis 80 m<sup>2</sup> 147 Wohnungen 4,84 €/ m<sup>2</sup> davon 54 WE im KdU-Bereich
4. über 81 m<sup>2</sup> 43 Wohnungen. 5,25 €/ m<sup>2</sup> davon 10 WE im KdU-Bereich

### Zu 4. Nettokaltmiete bei Neuvermietungen

Die Neuvertragsmieten bei freifinanzierten Wohnungen stellt sich im Durchschnitt wie folgt dar:

1. unter 40 m<sup>2</sup> 6,47 €/ m<sup>2</sup>
2. 41 bis 60 m<sup>2</sup> 6,98 €/ m<sup>2</sup>
3. 61 bis 90 m<sup>2</sup> 6,27 €/ m<sup>2</sup>
4. über 91 m<sup>2</sup> k.A.

### Zu 5. Nettokaltmiete bei Erstbezug

Da in den letzten Jahren keine Neubauvorhaben von DIE LUCKENWALDER umgesetzt wurden, wird unter diesem Punkt ein Erstbezug mit einer umfassenden Wohnungsaufbereitung gleichgesetzt. Bei diesen Wohnungen wurden umfangreiche Modernisierungsmaßnahmen umgesetzt, welche eine handelsrechtliche Aktivierung zu den Herstellungskosten ermöglicht hat. Die durchschnittliche Miete bei Erstbezug beträgt 7,25 €/ m<sup>2</sup>.

#### Zu 6. Wohnungen mit Sozialbindung

Die folgende Tabelle gibt die Entwicklung der belegungsgebundenen Wohnungen von DIE LUCKENWALDER wieder:

<b>Jahr</b>	<b>Anzahl Wohnungen mit WBS</b>
2016	217
2017	210
2018	188
2019	93
2020	70
2021	68
2022	23
2023	18
2024 -2026	164

#### Zu 7. barrierefreie und barrierearme Wohnungen

<b>Werdegang</b>	<b>Anzahl</b>
2011	31
2012	31
2013	31
2014	57
2015	57
2016	57
2017	57
2018	57
2019	57
2020	57
2021	57

#### Zu 8. Mietpreisspiegel

Die Stadtverwaltung zweifelt an, dass der als Anlage beigefügte Preisspiegel den gesamten Luckenwalder Wohnungsmarkt repräsentiert. Denn berücksichtigt sind nur die Mietfälle, bei denen die Verträge in den letzten Jahren neu abgeschlossen worden sind und deren Daten über die einschlägigen Portale abrufbar sind. Die dortigen Miethöhen speisen sich überwiegend aus den höheren Segmenten von Neuvermietungen und liegen deshalb über den Luckenwalder Durchschnittswerten.

#### Zu 9. Koordinierung von Wohnungsmarktakteuren

2015 wurde bereits eine „AG Wohnen“ gegründet, der angehören:

- Luckenwalder Wohnungsgesellschaft mbH, Die LUCKENWALDER
- Wohnbaugenossenschaft Luckenwalde eG
- GWG, Gemeinnützige Wohnungsgenossenschaft Luckenwalde eG
- Senioren-Nachbarschaftsheim e.V., Vorstandsvorsitzende
- St. Marien e.V. Berlin, Geschäftsführer

- Immobilien – Vermittlung + Verwaltung, Frau Melitta Gaethke
- Stadtplanungsamt der Stadt Luckenwalde
- Dr. Hölling und Partner Unternehmensberatung, Herrn Dr. Uwe Hölling

Coronabedingt ist die Zusammenkunft 2021 im Zeitraum Juni bis Oktober geplant, danach wieder im Halbjahresrhythmus. Auf der Tagesordnung stehen:

- Auswertung aktueller Wohnungsmarktentwicklungen und Einschätzungen auf Basis verfügbarer Landes-, Regional-, Stadt- und WU-Daten
- Kommunikation und Beratung zu relevanten Aspekten der Wohnungsmarktentwicklung
- Konzept des Wohnmarketings „Wohnen bzw. Zuhause in Luckenwalde“ (Arbeitstitel); optional Umsetzung

#### Zu 10. Nutzbarkeit der Büroetage im OG des Objektes Breite Straße 1

Alle Büros sind in der 12. KW 2021 (ab 22.03.) bezogen worden und die Arbeitsfähigkeit ist mittlerweile hergestellt.

Luckenwalde, den 1. April 2021

Elisabeth Herzog-von der Heide

Anlage Mietpreisspiegel