

Amt: Ordnungsamt

Datum: 2006-06-19

Beschlussvorlage

Drucksachen-Nr.
B-4439/2006

Beratungsfolge	Sitzungstermin
Stadtverordnetenversammlung	25.07.2006
Hauptausschuss	11.07.2006

Titel:

Änderung Kooperationsvertrag

Beschlussvorschlag:

Die Stadtverordnetenversammlung möge beschließen:

Die ersatzlose Aufhebung der im Jahr 1996 abgeschlossenen Kooperationsverträge zur Durchführung des Brandenburgischen Belegungsbindungsgesetzes zwischen

der Stadt Luckenwalde und der Luckenwalder Gemeinnützigen-Wohnungsbau GmbH
und
der Stadt Luckenwalde und der Wohnbaugenossenschaft Luckenwalde eG.

Finanzielle Auswirkungen:

nein

Gesamtkosten

keine

jährliche Folgekosten

keine

Haushaltsstelle

Kämmerin

Bürgermeisterin

Beigeordneter

Amtsleiter/in

Sachbearbeiter/in

Erläuterung/Begründung:

1996 wurden gemäß dem Brandenburgischen Belegungsbindungsgesetz Kooperationsverträge (Koop-Verträge) zwischen der Stadt Luckenwalde und der LUGEWO mbH und der Wobau eG geschlossen.

Mit den Verträgen sollte die Versorgung wohnungssuchender Haushalte mit angemessenem Wohnraum erleichtert werden, insbesondere für Wohnungssuchende mit beschränktem Einkommen und mit anerkannt dringendem Wohnungsbedarf (WBS).

Die Verträge beinhalten für die Wohnungsunternehmen eine Meldepflicht des gesamten Wohnungsbestandes, schreiben 50 % des Wohnungsbestandes (ohne Wohnungsbenennung) als belegungsgebunden vor und geben vor, dass diese Bindungsquote nur durch einen Beschluss der Stadtverordnetenversammlung geändert werden kann (analog § 5 der Verwaltungsvorschriften des Ministeriums für Stadtentwicklung, Wohnen und Verkehr zum Brandenburgischen Belegungsbindungsgesetz).

Des Weiteren wird in den Koop-Verträgen das Verfahren zur Benennung von Wohnungssuchenden geregelt: Vergabe von 50 % des Wohnungsbestandes mit Wohnberechtigungsschein (WBS), Belegungsvorschläge mit gegenseitiger Abstimmung, Überlassungsmittelteilung nach Vertragsabschluss für einen Wohnungssuchenden mit WBS.

Die Verträge wurden mit einer Laufzeit bis zum Jahr 2013 festgeschrieben, wenn nicht eine der Vertragsparteien mit einer Frist von sechs Monaten zum Jahresende kündigt.

Aus Sicht der Verwaltung stellt sich seit einiger Zeit die Frage des Fortbestandes der Kooperationsverträge. Des Weiteren wurde der Stadt vom Landkreis in Auswertung der jährlichen Berichterstattung des belegungsgebundenen Wohnungsbestandes durch das Ministerium für Infrastruktur und Raumordnung (MIR) mitgeteilt, dass Luckenwalde über dem Landesdurchschnitt bei der Anzahl des belegungsgebundenen Wohnraumes liegt. Die Stadt wurde aufgefordert, eine Prüfung der Notwendigkeit des Fortbestandes der Anzahl der Belegungsbindungen vorzunehmen und die Koop-Verträge zu aktualisieren.

Für die Stadt stellt sich die Sachlage wie folgt dar:

Nach der letzten Wohnraumzählung verfügt die Stadt über 13.150 Wohnungen mit einem Leerstand von 2.508 Wohneinheiten (WE).

Die LUGEWO mbH hat per 31.03.2006 einen aktuellen Leerstand von 1.156 WE (1.090 WE in Gebäuden, die unsaniert sind bzw. zum Verkauf und zum Abriss angedacht sind) gemeldet, d.h. einen bezugsfertigen Leerstand von 66 WE.

Die Wobau Luckenwalde eG hat 40 WE zum Stichtag 31.03.06 als Leerstand angegeben.

Des Weiteren gibt es bei der Service Agentur 1 WE, bei Habarent 14 WE und bei Convalor 21 WE belegungsgebundenen Wohnungsleerstand (hauptsächlich 3 Raum-Wohnungen).

Die Stadt Luckenwalde hat derzeit 2.493 belegungsgebundene Wohnungen (19 % des Gesamtwohnbestandes der Stadt Luckenwalde). Dieser gliedert sich in

- 398 Wohnungen - 1. Förderweg
- 398 Wohnungen - nach ModInst-Richtlinie
- 40 Wohnungen - nach Städtebaurichtlinie
- 2.034 Wohnungen - mit Koop-Verträgen gebunden, davon
 - 50 % von 2.200 WE = 1.100 WE < LUGEW0 und
 - 50 % von 1.869 WE = 934 WE < Wobau

Von den 2034 Wohnungen der in Koop-Verträgen gebundenen WE haben 377 Wohnungen sogar eine Doppelbindung (1.FW, ModInst und Städtebau).

Im Erfahrungsaustausch mit Ludwigsfelde (ca.10 % Belegungsbindung) und Jüterbog (derzeit 15 % Belegungsbindung, Vorbereitung auf 5 %ige Bindungsquote) wird die oben erwähnte Feststellung des Ministeriums für Infrastruktur und Raumordnung der überdurchschnittlichen Wohnungsbindung bestätigt.

In Vorbereitung auf die Änderung der Koop-Verträge wurden die Vertragspartner LUGEW0 mbH und Wobau eG um Stellungnahme gebeten.

Die LUGEW0 mbH schlägt vor dem Hintergrund des derzeit vorhanden Wohnungsmarktes vor, den bestehenden Koop-Vertrag ersatzlos zu beenden. Die LUGEW0 mbH verfügt über 187 belegungsgebundenen WE.

Damit bliebe nach Auflösung des Koop-Vertrages von derzeit 1.110 nutzbaren Wohnungseinheiten (2.200 WE Gesamtbestand abzgl. der 1.090 WE zum Abriss oder Verkauf angedacht) für ca. 17 % eine Belegungsbindung für die LUGEW0 mbH.

Auch die Wobau eG sieht keine Notwendigkeit einer Weiterführung des Koop-Vertrages. Die Wobau eG verfügt über 190 belegungsgebundene WE. Nach Auflösung des Koop-Vertrages blieben für den Gesamtbestand von 1869 WE der Wobau eG für ca. 10 % ein Belegungsbindung.

Nach einer ersatzlosen Auflösung der Koop-Verträge würde die Stadt Luckenwalde noch insgesamt über 836 belegungsgebundene Wohnungseinheiten, das sind 6 % des Gesamtwohnungsbestandes (13.150), verfügen.

Da sich der Trend bei der Wohnungssuche auf kleinere Wohnungen orientiert, wurde in einer Stellungnahme an den Landkreis zur Anmeldung auf Förderung der Modernisierung und Instandsetzung von 215 Wohneinheiten in der Volksheimsiedlung im Jahr 2006 durch die Stadt vorgeschlagen, ¼ des modernisierten Bauvorhabens der LUGEW0 mbH mit Belegungsbindung (54 WE) zu versehen. Das zuständige Fachamt des Landkreises Teltow-Fläming hat diesem Vorschlag auch zugestimmt.

Somit würde sich die Anzahl der belegungsgebundenen Wohneinheiten auf 890 WE, das wären ca. 7 % des Gesamtwohnungsbestandes, erhöhen.

Für die Ausgabe und die Vermittlungen von Wohnberechtigungsscheinen (WBS) in

der Stadt Luckenwalde liegen für die Jahre 2000 bis 2005 nachfolgende Zahlen vor:

2000	405 WBS - Vermittlungen nicht erfasst
2001	328 WBS - Vermittlungen nicht erfasst
2002	267 WBS - vermittelt 90
2003	169 WBS – vermittelt 61
2004	166 WBS - vermittelt 47
2005	143 WBS - vermittelt 47

Betrachtet man die Entwicklung kann eingeschätzt werden, dass auf Grund der sinkenden Nachfrage auf Ausstellung von WBS auch eine Senkung der Belegungsbindung folgen sollte.

Die Verwaltung schlägt auf Grund der beschriebenen Sachlage die ersatzlose Aufhebung der im Jahr 1996 abgeschlossenen Kooperationsverträge mit der LUGEWO mbH und der Wobau eG vor.