

Stadt Cottbus / město Chośebuz
Die Oberbürgermeisterin



Vorlagen-Nr.	
StVV	IV-062/06
HA	

Dezernat: IV

Amt: 60

Termin der Tagung: 28.06.2006

Vorlage zur Entscheidung	
☐ durch den Hauptausschuss	☒ öffentlich
☒ durch die Stadtverordnetenversammlung	☐ nichtöffentlich

Beratungsfolge:	Datum		Datum
☒ Beigeordnetenkonferenz	23.05.06	☒ Soziales, Gleichst. u. Rechte d. Minderh.	07.06.06
☐ Haushalt und Finanzen		☐ Umwelt	
☐ Recht, Sicherheit, Ordnung u. Petitionen		☒ Hauptausschuss	21.06.06
☐ Wirtschaft		☒ Stadtverordnetenversammlung	28.06.06
☒ Bau und Verkehr	14.06.06	☐ Ortsbeiräte/Ortsbeirat	
☐ Bildung, Schule, Sport u. Kultur		☐ JHA	

Beratungsgegenstand:

Freistellung von der Belegungsbindung für Wohnraum gemäß dem Brandenburgischen Belegungsbindungsgesetz (BelBindG)

Beschlussvorschlag:

Die Stadtverordnetenversammlung möge beschließen:

Freistellung von der Belegungsbindung für Wohnraum der GWC GmbH und GWG „Stadt Cottbus“ e. G., der gemäß dem Brandenburgischen Belegungsbindungsgesetz (BelBindG) einer Belegungsbindung unterliegt und zurzeit zur angemessenen Wohnungsversorgung von Wohnungssuchenden mit Wohnberechtigungsschein auf Grund örtlicher wohnungswirtschaftlicher Verhältnisse nicht erforderlich ist.

Die Freistellung erfolgt für 85 % der zurzeit nach dem BelBindG belegungsgebundenen Wohnungen. Die Vorlage wird befristet auf 2 Jahre. Im Jahre 2008 sind die Resultate zu prüfen und die StVV erneut über die Freistellung zu informieren, ggf. ist ein aktualisierter Vorschlag zu unterbreiten.

Rätzel

Beratungsergebnis des HA/der StVV:

- ☐ einstimmig ☐ mit Stimmenmehrheit
- ☐ laut Beschlussvorschlag
- ☐ mit Veränderungen (siehe Niederschrift)

Beschluss-Nr.:

Sitzung am: TOP:

Anzahl der **Ja**-Stimmen:

Anzahl der **Nein**-Stimmen:

Anzahl der **Stimmenthaltungen**:

Problembeschreibung/Begründung:

Gemäß Schriftsatz des Ministeriums für Infrastruktur und Raumordnung (MIR) vom 17.08.2005 wird die Stadt Cottbus aufgefordert, eine Prüfung der Notwendigkeit des Fortbestehens der Belegungsbindung in der bisher festgelegten Höhe vorzunehmen. Die inhaltliche Auswertung der Berichterstattung zum belegungsgebundenen Wohnungsbestand an das MIR zeigte, dass in der Stadt Cottbus die gemeldete Anzahl des belegungsgebundenen Wohnraums im Bereich des BelBindG im Vergleich insgesamt über dem Durchschnitt im Land liegt.

Mit Beschluss der StVV vom 18.06.1997 wurde die Verwaltung beauftragt, auf der Grundlage des BelBindG Wohnungsversorgungsverträge mit den Wohnungsunternehmen GWC GmbH und GWG „Stadt Cottbus“ e. G. zu erarbeiten, die die Bereitstellung von ausreichendem Wohnraum für einkommensschwächere Bevölkerungsschichten sichert. Entsprechend der in den Wohnungsversorgungsverträgen im Jahr 1998 zwischen der Stadt Cottbus und der GWC GmbH sowie GWG „Stadt Cottbus“ e. G. getroffenen Vereinbarungen unterliegen 50 % der zur Wiedervermietung kommenden Wohnungen des jeweiligen Unternehmens einer Belegungsbindung.

Seit Unterzeichnung der Wohnungsversorgungsverträge im Jahr 1998 hat sich die Wohnsituation in der Stadt Cottbus erheblich verändert. Begründet durch eine rückläufige Bevölkerungsentwicklung weist die Stadt Cottbus einen wachsenden strukturellen Wohnungsleerstand aus, der sich vorwiegend in den industriell errichteten Wohnungsbeständen der Stadtteile Schmellwitz und Sachsendorf abzeichnet.

Gemäß der Vierten Verordnung zur Bestimmung von Gebieten mit erhöhtem Wohnungsbedarf vom 28. Dezember 2000 reagierte die Landesregierung auf den Bevölkerungsrückgang und zunehmenden Wohnungsleerstand und die Stadt Cottbus wurde nicht mehr als Stadt mit erhöhtem Wohnungsbedarf festgelegt.

Das BelBindG ermöglicht den Kommunen die gesetzlich vorgesehene Bindungsquote von 50 % herabzusetzen, sofern nach den örtlichen wohnungswirtschaftlichen Verhältnissen ein öffentliches Interesse an den Bindungen nicht besteht oder wenn dieses bereits erfolgt ist, dem Bedarf entsprechend wieder bis auf 50 % anzuheben.

Der nach jeweiligen örtlichen Wohnungsmarktverhältnissen zur angemessenen Versorgung der Bevölkerung erforderliche Anteil belegungsgebundener Wohnungen gemäß BelBindG darf nicht überschritten werden. Dieses Ziel ist durch die Freistellung des nicht benötigten Wohnungsbestandes zu erreichen. Dementsprechend muss die Freistellung im Umfang des Anteils der belegungsgebundenen Wohnungen erfolgen, der nicht zur angemessenen Versorgung der Bevölkerung nach den jeweiligen örtlichen Wohnungsmarktverhältnissen erforderlich ist.

Die Entscheidung über die Frage, in welchem Umfang Wohnungen nach den örtlichen wohnungswirtschaftlichen Verhältnissen ganz oder teilweise von den Belegungsbindungen freizustellen sind, treffen gemäß § 4 BelBindG die Gemeindevertretungen.

Der Stadt Cottbus stehen mit Stand 31.12.2005 zur Wohnungsversorgung von Wohnungssuchenden mit Wohnberechtigungsschein insgesamt 1.999 geförderte belegungsgebundene Wohnungen zur Verfügung.

Im Jahr 2005 waren im Bauverwaltungs- und Wohnungsamt insgesamt 346 Wohnungssuchende mit Wohnberechtigungsschein registriert. Von diesen Wohnungssuchenden waren ca. 11 %, die einen Wegzug von Cottbus planen und ca. 4 %, die eine Versorgung im betreuten Wohnen wünschen. Somit waren im Jahr 2005 291 Wohnungssuchende mit Wohnberechtigungsschein registriert, die auf dem allgemeinen Wohnungsmarkt in Cottbus eine Wohnung suchten.

Von diesen Wohnungssuchenden erhielten 121 eine Überlassung im geförderten belegungsgebundenen Wohnungsbestand.

Somit sind für 170 Wohnungssuchende mit Wohnberechtigungsschein weitere Belegungsbindungen zu sichern. Gemäß der Prognose des Bauverwaltungs- und Wohnungsamtes, SG Wohnungswesen, wird sich die Anzahl der Wohnungssuchenden mit Wohnberechtigungsschein in nächster Zeit nicht wesentlich verändern.

Entsprechend der in den Wohnungsversorgungsverträgen getroffenen Vereinbarungen unterliegen mit Stand 31.12.2005 insgesamt 16.804 Wohnungen nach dem BelBindG einer Belegungsbindung. Unter Berücksichtigung eines jährlichen Wohnungsleerstandes im zu erhaltenden Wohnungsbestand von ca. 8 % gemäß 1. Fortschreibung des Stadtumbaukonzeptes der Stadt Cottbus sind somit 1.344 Wohnungen an Wohnungssuchende mit Wohnberechtigungsschein zu überlassen. Diese Anzahl der zur Wiedervermietung kommenden belegungsgebundenen Wohnungen gemäß BelBindG entspricht nicht den örtlichen Wohnungsmarktverhältnissen.

Mit 15 % der im zu erhaltenden Wohnungsbestand leer stehenden belegungsgebundenen Wohnungen gemäß BelBindG können ca. 200 Wohnungssuchende mit Wohnberechtigungsschein angemessen versorgt werden. Somit sind zur angemessenen Versorgung der Bevölkerung nach Kenntnis der örtlichen Wohnungsmarktverhältnisse 15 % des zurzeit nach dem BelBindG belegungsgebundenen Wohnungsbestandes der GWC GmbH und GWG „Stadt Cottbus“ e. G. mit Belegungsbindungen zu versehen. Unter Berücksichtigung eines jährlichen Wohnungsleerstandes im zu erhaltenden Wohnungsbestand von ca. 8 % wird eine angemessene Wohnungsversorgung entsprechend dem tatsächlichen Bedarf erreicht.

85 % (14.284 von 16.804) nach dem BelBindG belegungsgebundenen Wohnungen sind freizustellen, da dieser Anteil nicht zur angemessenen Versorgung der Bevölkerung mit Wohnberechtigungsschein nach den derzeitigen örtlichen Wohnungsmarktverhältnissen erforderlich ist. Mit der Reduzierung der Bindungsquote entsprechend dem tatsächlichen Bedarf können die Wohnungsunternehmen auf die Versorgungssituation am Wohnungsmarkt sehr viel flexibler reagieren. Die Stadt Cottbus hat aber auch weiterhin ausreichend Möglichkeit, bedürftige Haushalte mit angemessenem Wohnraum zu versorgen und wird damit den Ansprüchen der sozialen Vorsorge gerecht.

Die Freistellung erfolgt durch Verwaltungsakt und wird befristet unter dem Vorbehalt des Widerrufs für den Fall der Änderung der Wohnungsmarktlage erlassen. Eine Änderung der bestehenden Wohnungsversorgungsverträge ist bezüglich der veränderten Bindungsquote nicht erforderlich, da die bestehenden Rahmenbedingungen zur Überlassung der belegungsgebundenen Wohnungen unverändert bleiben.

Finanzielle Auswirkungen:

☐

Ja

☒

Nein

1. Gesamtkosten:

2. Sicherstellung der Finanzierung:

3. Folgekosten: