

# **Bündnis90-Grüne/Piraten - Bernau in der Zukunft â€ Wohnraum für junge Menschen (6-594)**

Antrag an die  
Stadtverordnetenversammlung  
**Bernau bei Berlin**

Vorlage Nr.: **6-594**  
**Version: 3**  
Eingereicht am: **06.06.2016**  
Typ: **Fraktionsvorlage**  
Öffentlich: **Ja**

---

## **Inhalt und Begründung:**

### **a. Problembeschreibung**

Das Land Brandenburg bietet durch zielgerichtete Förderprogramme der Wohnungswirtschaft des Landes die Möglichkeit, barrierefreien Wohnraum zu sozialverträglichen Mieten im Mietwohnungsbestand als Beitrag zur Sicherung der Daseinsvorsorge in den Kommunen zu schaffen.

Die neue Wohnraumförderung ist an die besonderen Bedürfnisse der Bevölkerungsgruppen angepasst, die im Land Brandenburg künftig den Schwerpunkt bilden werden. Unter dem Schlagwort "Generationsgerechtes Wohnen" werden hier vor allem ältere Menschen, Behinderte und Familien mit Kindern angesprochen.

Die Förderung des Neubaus von singlegerechten Einzimmerwohnungen ist nach den landesrechtlichen Vorschriften ausgeschlossen. Um förderfähig zu sein, bedarf es mindestens 1 ½ Zimmer.

Diese Förderprogramme des Landes wirken damit ausschließend und führen dazu, dass selbst zahlende junge Menschen auf dem Bernauer Wohnungsmarkt nur mit Glück und sehr viel Mühe eine eigene bezahlbare und in der Größe angemessene kleine Wohnung bekommen können.

*Um die Situation zu verdeutlichen wurden öffentlich zugängliche Quellen ausgewertet.*

- *Eine Auswertung der "Übersicht über tarifliche Ausbildungsvergütungen in den Ländern Berlin und Brandenburg Stand: September 2015" führte zur Errechnung einer branchenübergreifenden durchschnittlichen Lehrlingsvergütung im 3. Lehrjahr in Höhe von knapp 760,00 € brutto â€ das entspricht 603,00 € netto.*
- *Ein online zugänglicher regionalisierter und nach Branchen aufgeschlüsselter Gehaltsvergleich auf dem Internetportal [www.meinchef.de](http://www.meinchef.de) und Einsatz eines online verfügbaren Brutto-/ Nettorechner führte im Durchschnitt bei den ausgewählten Branchen zu monatlichen Brutto-/ Nettobeträgen im Barnimer Einzelhandel (brutto 1.600,00 €/ netto 1.155,11 €), Barnimer Gastronomie (brutto 1.314,00 €/ netto 995,83 €) und Barnimer Callcentern (brutto 1.230,00 €/ netto 942,70 €).*

## 8.1 Bündnis90-Grüne/Piraten - Bernau in der Zukunft â€ Wohnraum für junge Menschen (6-594)

*Eine mehrwöchige Auswertung der Bernauer Wohnungsangebote auf den Internetportalen IMMONET und IMMOSCOUT führte in dem betrachteten Marktsegment von Ein- und Zweizimmerwohnungen bis max. 66 qm Wohnfläche zur Feststellung einer marktüblichen Kaltmiete durchschnittlich mehr als 9,00 € p. qm auf dem freien Wohnungsmarkt. Hieraus errechnete sich ein gerundeter und unbezahlbarer Durchschnittswert von mehr als 90 % des Lehrlingsbruttogehaltes, bzw. mehr als 40% (Einzelhandel) bis 70% (Callcenter) welcher für Mieten des freien Wohnungsmarktes aufzuwenden wäre.*

Es findet derzeit aufgrund des Mangels an bezahlbaren Wohnungen eine Verdrängung der Geringverdiener aus der Stadt statt â€ damit vor allem auch eine Verdrängung junger Menschen, die zu Beginn ihres Berufslebens deutlich weniger verdienen als erfahrene Kräfte.

Damit sind Folgewirkungen z.B. für die Feuerwehren verbunden. Die freiwilligen Feuerwehren bilden mit hohem Aufwand junge Menschen aus. Werden die jungen Leute flügge, ziehen sie wegen fehlender Wohnungen weg und sind für die hiesigen Feuerwehren verloren. Weitere Folgen in den Bereichen Lehrlings-Arbeitnehmergewinnung der Bernauer Betriebe, Sport, Kultur etc., liegen auf der Hand.

Die WOBAU verfügt zwar über einen Bestand von 420 preiswerten Einzimmerwohnungen, welche jedoch vollständig belegt und damit nicht am Markt verfügbar sind. Bei der WOBAU wurden mit Stichtag vom 23.08.2016 etwas über 70 Online-Nachfragen nach Einzimmerwohnungen registriert.

### a. Lösung

Bei einer durch eine städtische Förderung auf 6,50 € p. qm gesenkten Miete würde die Belastung des/ der Auszubildenden mit einer durchschnittlichen Ausbildungsvergütung abhängig von der Größe der Wohneinheit nach einer Modellrechnung zwar immer noch schmerzhaften 50 % und mehr liegen. Für die anderen beispielhaft aufgeführten Gruppen von Geringverdienern würde die Warmmiete jedoch in einen darstellbaren Bereich sinken.

Da eine Förderung aus Landesmitteln des sozialen Wohnungsbaus bei kleinen Einzimmerwohnungen ausgeschlossen ist, werden Fördermittel der Stadt vorgesehen, um die Mietpreisbindung auch solcher Wohnungen trotz fehlender Landesförderung zu erwirken. Damit würde die städtische Förderung konfliktfrei ohne Überschneidung des Marktsegments neben der Landesförderung stehen und die Landesförderung des sozialen Wohnungsbaus ergänzen.

Die städtischen Zuwendungen können sowohl in Geld, als auch in Form von geeigneten städtischen Grundstücken gewährt werden. Letzteres hätte noch den Vorteil, dass an die

*mark-Rechtsprechung. Des Weiteren sind Beihilfezahlungen an Krankenhäuser und Einrichtungen des sozialen Wohnungsbaus unabhängig von ihrer Höhe nicht notifizierungspflichtig. Andere Beihilfen, deren Höhe 30 Mio. Euro überschreiten, müssen entweder alle vier Altmark-Kriterien erfüllen oder bei der Kommission vorab notifiziert und auf Vereinbarkeit mit dem Gemeinsamen Markt überprüft werden. â€!*

Demzufolge stehen dem Abschluss einer Vereinbarung zwischen der Stadt Bernau bei Berlin und der WOBAU **keine** beihilferechtlichen Hürden aus europäischem Recht entgegen.

### a. Funktionsbeschreibung und erhoffte Wirkungen

Inhalt und Begründung:

## 8.1 Bündnis90-Grüne/Piraten - Bernau in der Zukunft â€ Wohnraum für junge Menschen (6-594)

- A. Die kalkulierte Miete von 6,50 €/ qm richtet sich an selbst zahlende Mieterinnen und Mieter mit geringem wirtschaftlichen Leistungsvermögen. Für Leistungsempfänger sind die Wohnungen dagegen eher nicht geeignet, weil die Miete über den amtlich akzeptierten Sätzen liegt.
- B. Es werden ganz bewusst kleine Wohnungen gefördert, die erfahrungsgemäß eine höhere Fluktuation aufweisen und damit marktwirksamer sind, als größere und Mehrzimmerwohnungen.  
Diese Wohnungen eignen sich vor allem für die erste Zeit nach dem Flüggewerden. Kommt die erste Freundin/ der erste Freund ins Haus, wird die Wohnung erfahrungsgemäß eher zu klein und wird â€ mit zusammengelegter erhöhter Wirtschaftskraft - gegen eine größere Wohnung getauscht. Durch die vergleichsweise kleinen Größen können aber auch erschwinglichere Monatsmieten erzielt werden.
- C. Die wirtschaftliche Funktionsweise der Förderung ist den Modellrechnungen zu entnehmen, deren Berechnungsgrundlagen für die Erarbeitung des Antrags von der WOBAU zur Verfügung gestellt wurden.  
Entscheidend für die Dimensionierung war, dass am Ende der Berechnung bei der EK-Verzinsung eine schwarze "0" heraus kommt, also bei der WOBAU keine Verluste entstehen.  
Dieses Ziel konnte mit der vorgeschlagenen Dimensionierung erreicht werden.
- D. Die Anzahl der realisierbaren Wohnungen hängt von der jeweiligen Größe und den realisierbaren Baukosten pro qm ab. Limitierender Faktor ist die Höhe des von der Stadt zur Verfügung gestellten Finanzvolumens.  
Mit den vorgeschlagenen 300.000,00 € lassen sich bei 30%iger Förderung und 2.000,00 € Baukosten p. qm in einem Haushaltsjahr beispielsweise 12 Einzimmerwohnungen von jeweils 40 qm Größe oder 16 Wohnungen von jeweils 30 qm realisieren.
- E. Die Stellplatzabgabe wurde im Rahmen der Überarbeitung des Antrags als problematisches Hindernis einer Verdichtung im innenbereich identifiziert.  
Der Verzicht auf eine Stellplatzabgabe soll sich wirtschaftlich positiv beim Ausbau im Gebäudebestand bemerkbar machen.  
Da die ins Auge gefasste Zielgruppe zumindest in jüngeren Jahren eher seltener über Fahrzeuge Verfügung dürfte, erscheint der Verzicht auf eine Stellplatzabgabe aufgrund des öffentlichen Interesses durchaus vertretbar.

---

### **Beschlussvorschlag:**

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Bernau bei Berlin beauftragt den Bürgermeister, mit der WOBAU für die Haushaltsjahre 2017 und 2018 einen Vertrag zu schließen, welcher gegen Zahlung einer Zuwendung die Schaffung von zusätzlichen Einzimmerwohnungen < 50 qm mit einer Monatskaltmiete von 6,50 € p. qm im Neu-, Aus- oder Umbau vorsieht.

Die Zuwendung soll 30% der Aufwendungen/qm bei Bau- und Planungskosten bis zu einer Grenze von max. 2.000,00 €/ qm betragen.

Alternativ zur Zuwendung in Geld ist auch die Überlassung geeigneter städtischer Grundstücke zulässig.

Die dafür erforderlichen Mittel in Höhe von jeweils 300.000,00 € sind in die Haushaltsentwürfe 2017 und 2018 einzuplanen.

Nach dem Haushaltsjahr 2018 soll die Wirksamkeit evaluiert und von der SVV über die Fortsetzung oder Einstellung der Maßnahme entschieden werden.

Beschlussvorschlag:

**a. Eckpunkte des zu schließenden Vertrages**

Der Vertrag dient der Errichtung von Wohnungen in der Größe zwischen 30 qm und 50 qm nach DIN mit abgeschlossenen Sanitär- und Küchenbereich im Rahmen der zur Verfügung gestellten Haushaltsmittel.

Hinsichtlich der Ausstattung findet der ILB-Standard Mittlere Intensität (Anlage 1) sinnentsprechende Anwendung. Eine behindertengerechte Ausstattung der Wohnungen wird nicht gefordert.

Die Zuwendung in der Höhe von max. 600,00 € pro qm Wohnfläche soll eine Mietpreisbindung von 25 Jahren auslösen.

Nicht zuwendungsfähig sind Ausgaben für Einbauküchen, Einbauschränke und Umsatzsteuererträge, die nach Â§ 15 des Umsatzsteuergesetzes als Vorsteuer abziehbar sind.

Die Förderung wird bis zur Höchstgrenze der eingestellten Haushaltsmittel gewährt. Eine beliebige Kombination der kommunalen Förderung mit Förderdarlehen des Bundes oder Landes ist zulässig.

Die entstehenden Wohnungen werden bevorzugt an junge Menschen mit Lebensmittelpunkt in Bernau vergeben - insbesondere Feuerwehrleute, nachgewiesen sonst ehrenamtlich tätige oder junge Menschen mit einem nachgewiesenen Ausbildungs- oder Arbeitsverhältnis in Bernau. Als junge Menschen gelten Interessenten bis zu einem Alter von 25 Jahren zum Zeitpunkt der Vermietung.

Auf die Erhebung von Stellplatzabgaben wird für jene Wohnungen verzichtet, die mit Hilfe des vorliegenden Programms entstehen.

---

**Finanzielle Auswirkungen: Ja**

im Verwaltungshaushalt: Nein  
im Vermögenshaushalt: Nein

	Einnahmen	Ausgaben
<b>geplant:</b>	€	€
<b>Haushaltsstelle:</b>		
<b>jährliche Folgen:</b>	€	€

	Deckung
<b>planmäßig:</b>	Nein
<b>überplanmäßig:</b>	Nein €
<b>außerplanmäßig:</b>	Nein €
<b>Mehreinnahmen:</b>	Nein Haushaltsstelle:
<b>Minderausgaben:</b>	Nein Haushaltsstelle:

---

**Beratungsfolge:**

Ausschuss/Gremium	Termin	J	N	E
Umwelt- und Wirtschaftsausschuss	30.06.2016	7	0	1
Ausschuss für Bildung, Jugend, Kultur, Soziales und Sport	04.07.2016	1	6	1
Finanzausschuss	05.07.2016	2	4	2
Ausschuss für Stadtentwicklung und Verkehr	06.07.2016	2	3	3
Ortsbeirat Schönow	28.06.2016	9	0	0
Ortsbeirat Birkholz	28.06.2016	1	1	1
Ortsbeirat Lobetal	29.06.2016	1	1	0
Ortsbeirat Ladeburg	28.06.2016	0	4	0
Ortsbeirat Börnicke	29.06.2016	3	0	0
Ortsbeirat Birkholzaue	29.06.2016	0	2	0
Ortsbeirat Birkenhöhe	04.07.2016	0	2	0
6. Stadtverordnetenversammlung	14.07.2016	0	0	1
Ortsbeirat Lobetal	07.09.2016	0	2	0
Ortsbeirat Börnicke	31.08.2016	0	0	0
Ortsbeirat Schönow	30.08.2016	5	0	1
Ortsbeirat Birkholz	30.08.2016	1	1	0
Ortsbeirat Birkholzaue	31.08.2016	0	3	0
Ortsbeirat Ladeburg	31.08.2016	0	0	0
Ortsbeirat Waldfrieden	31.08.2016	2	0	1
Umwelt- und Wirtschaftsausschuss	01.09.2016	8	0	0
Ortsbeirat Birkenhöhe	05.09.2016	0	2	0
Ausschuss für Bildung, Jugend, Kultur, Soziales und Sport	05.09.2016	1	5	1
Finanzausschuss	06.09.2016	6	0	1
Ausschuss für Stadtentwicklung und Verkehr	07.09.2016	1	5	2
6. Stadtverordnetenversammlung	15.09.2016	0	0	0