Maßnahmenplan für bezahlbares Wohnen in Schöneiche bei Berlin

„Die Gemeinde erfüllt in ihrem Gebiet alle Aufgaben der örtlichen Gemeinschaft in eigener Verantwortung [...].

Zu den Aufgaben der örtlichen Gemeinschaft gehören [...] die Verbesserung der Wohnungen der Einwohnerinnen und Einwohner durch den sozialen Wohnungsbau und die Förderung des privaten und genossenschaftlichen Bauens sowie durch eine sozial gerechte Verteilung der Wohnungen [...]“

§ 2 Absätze 1 und 2 Brandenburgische Kommunalverfassung

Für die Gemeinde Schöneiche bei Berlin ist dieser gesetzliche Auftrag eine Pflichtaufgabe von besonderer Wichtigkeit. Denn bezahlbares Wohnen ist ein Grundbedürfnis und ein Recht aller Menschen, ohne dessen Verwirklichung ein Leben in Würde und freier Entfaltung nicht möglich ist. Im Sinne des durch die Verfassungen von Bund und Land garantierten Sozialstaatsprinzips sieht die Gemeinde Schöneiche bei Berlin ihre Rolle insbesondere darin, diejenigen ihrer Einwohnerinnen und Einwohner bei der Versorgung mit bezahlbaren Wohnungen zu unterstützen, die auf Grund ihres Einkommens auf dem freien Wohnungsmarkt keine für sie bezahlbare Wohnung finden. Davon sind inzwischen weite Teile der Bevölkerung, bis in die mittleren Einkommensgruppen hinein, betroffen.

In Ergänzung und Fortschreibung der Wohnungspoltischen Leitlinien vom 07.02.2023 (Beschluss-Nr. 7./2023/441) hat die Gemeindevertretung deshalb am xx.xx.xxxx den vorliegenden Maßnahmenplan für bezahlbares Wohnen in Schöneiche bei Berlin beschlossen.

Es sind folgende Maßnahmen umzusetzen:

1. **Sozialer Wohnungsbau**

   Wo private Akteurinnen und Akteure größere Wohnungsbauvorhaben planen, werden sie von der Gemeinde dazu verpflichtet, mindestens ein Drittel der zu errichtenden Wohneinheiten als sozialen Wohnungsbau umzusetzen. Diese Vorgabe ist über Bebauungspläne, städtebauliche und/oder sonstige Verträge abzusichern. Die Gemeinde wirkt darauf hin, die Mietpreis- und Belegungsbindung dieser Wohnungen dauerhaft zu erhalten – also auch nach Ablauf der Bindung aus der sozialen Wohnraumförderung. Dies gilt für Wohnungsbauvorhaben ab 10 Wohneinheiten. Sofern nötig, werden die Förderkulissen für die soziale Wohnraumförderung (Vorranggebiete Wohnen, Konsolidierungsgebiete) angepasst.

2. **Gemeindewohnungsbau für junge Leute**

   Der geplante Gemeindewohnungsbau an der Warschauer Straße und/oder an der Berliner Straße soll als Modellprojekt für bezahlbares Wohnen für junge Leute fortgesetzt werden. Dafür wird um eine finanzielle Beteiligung lokaler

und/oder regionaler Unternehmen an der Finanzierung des kommunalen Eigenanteils geworben. Im Gegenzug wird eine jeweils zu vereinbarende Anzahl der zu errichtenden Wohnungen an Azubis oder Studierende vermietet, die in diesen Unternehmen beschäftigt sind. Vorrang sollen dabei junge Leute bekommen, die sich in Schöneiche bei Berlin ehrenamtlich engagieren, zum Beispiel in der Freiwilligen Feuerwehr, in Sportvereinen oder im Naturschutz.

3. **Sanierung von Gemeindewohnungen**

   Im Rahmen der Haushaltsplanung der kommenden Jahre ist die weitere, schrittweise Sanierung des vorhandenen Bestands an Gemeindewohnungen darzustellen. Dafür sind alle verfügbaren Fördermöglichkeiten zu nutzen. Wo immer dies möglich ist, sollen im Zuge der Sanierung zusätzliche Wohnungen geschaffen werden, zum Beispiel durch Dachgeschossausbau oder Aufstockung um weitere Geschosse. Ziele der Sanierungen sind gesunde Wohn- und Lebensverhältnisse für die Mieterinnen und Mieter sowie die Begrenzung explodierender Nebenkosten durch steigende Energiepreise.

4. **Unterstützung des genossenschaftlichen Wohnungsbaus**

   Gemeinsam mit dem Beamtenwohnungsverein (BWV) zu Köpenick eG ist ein städtebauliches Konzept für die Bebauung der Flächen östlich des Stegewegs zu erarbeiten. Auf dieser Grundlage wird die Umsetzung der weiteren Bauabschnitte der BWV-Siedlung mit Hilfe des „Bauturbos“ angestrebt.

   Gemeinsam mit der Berliner Stadtgüter GmbH ist eine Lösung für ein genossenschaftliches Wohnungsbauvorhaben im ehemaligen Gutsdorf zu erarbeiten. Sofern es dafür einer Befreiung von Festsetzungen des Bebauungsplans 4A/97 „Gutsdorf Schöneiche“ bedarf, soll diese mit Hilfe des „Bauturbos“ ermöglicht werden.

5. **Information und Beratung von Mieterinnen und Mietern**

   Auf ihrer Webseite sowie im Rahmen ihrer Öffentlichkeitsarbeit stellt die Gemeinde dauerhaft Informationen und Beratungsangebote für Mieterinnen und Mieter bereit. Dazu zählen zum Beispiel Hinweise und Links auf bestehende Angebote von Mietervereinen, des Landkreises oder anderer Stellen. Es sollen auch Formulare und Anträge bereitgestellt bzw. verlinkt werden, etwa zum Thema Wohngeld.

   Als Ordnungsbehörde ist die Gemeinde für die Verfolgung überhöhter Mietpreise nach § 5 Wirtschaftsstrafgesetz zuständig. Auf ihrer Webseite informiert sie darüber, wer in der Gemeindeverwaltung dafür die zuständige Ansprechperson ist. Es wird erläutert, wie beim Verdacht auf eine überhöhte Miete Anzeige erstattet werden kann und welche Angaben dafür erforderlich sind.

6. **Verbot der Zweckentfremdung von Wohnungen**

   Der Gemeindevertretung ist, auf der Grundlage von § 1 Brandenburgisches Zweckentfremdungsverbotsgesetz, der Entwurf einer Satzung zum Verbot der Zweckentfremdung von Wohnungen vorzulegen. Damit soll die zweckfremde Nutzung von Wohnraum, etwa durch Leerstand, Ferienwohnungen oder eine gewerbliche Nutzung, für die Dauer von fünf Jahren eingeschränkt werden.

7. **Nutzung der Städtebauförderung**

   Auf der Grundlage einer Fortschreibung des Integrierten Ortsentwicklungskonzepts (INOEK) bewirbt sich die Gemeinde um eine Aufnahme in die Städtebauförderung. Auf diese Weise können zentrale Projekte zu jeweils einem Drittel der Kosten aus Bundes- und Landesmitteln ko-finanziert werden. Mit Hilfe der Städtebauförderung soll die Infrastruktur der Gemeinde weiter verbessert und auf ein sozial und ökologisch hochwertiges sowie bezahlbares Wohn- und Lebensumfeld der Einwohnerinnen und Einwohner hingewirkt werden.

8. **Einführung einer Mieterbeteiligung im Gemeindewohnungsbestand**

   Als Vermieterin trägt die Gemeinde eine besondere Verantwortung für ihre Mieterinnen und Mieter. Ihre Interessen, Bedürfnisse, Hinweise und Vorschläge zur Verbesserung der Wohn- und Lebensverhältnisse in und um die Gemeindewohnungen sollen Gehör finden. Dazu richtet die Gemeinde einen Mieterbeirat ein und entwickelt mit diesem gemeinsam weitere Informations- und Dialogformate.

Mit Hilfe der zuständigen Fachämter der Gemeindeverwaltung legt der Bürgermeister der Gemeindevertretung innerhalb von drei Monaten nach der Beschlussfassung über diesen Maßnahmenplan eine Zeitleiste für die Umsetzung der einzelnen Maßnahmen vor. Diese ist, im Rahmen der jährlichen Berichterstattung über den Fortschritt der Umsetzung, regelmäßig zu aktualisieren.