

**Barbara Richnow - Wtrlt: WG: Anfrage der SPD-Fraktion**

---

Wtrlt

**Von:** Barbara Bunge  
**An:** Richnow, Barbara  
**Datum:** 02.09.2016 11:56  
**Betreff:** Wtrlt: WG: Anfrage der SPD-Fraktion  
**Anlagen:** doc05369220160609134010.pdf; headers.822

---

das gehört zur Antwort WHG

Mit freundlichen Grüßen

Barbara Bunge  
Referentin für soziale Angelegenheiten  
Behindertenbeauftragte  
Gleichstellungsbeauftragte  
Stadt Eberswalde  
Breite Straße 41-44  
16225 Eberswalde

Telefon: [03334/64-501](tel:03334/64-501)  
Telefax: [03334/64-528](tel:03334/64-528)  
Mobil: [015256464609](tel:015256464609)  
E-Mail: [b.bunge@eberswalde.de](mailto:b.bunge@eberswalde.de)

>>> "Boden Doreen <[Boden@whg-ebw.de](mailto:Boden@whg-ebw.de)>" <[boden@whg-ebw.de](mailto:boden@whg-ebw.de)> [09.06.2016 14:28](#) >>>

**Hallo Barbara,**

**anbei meine Zuarbeit zu dieser SPD Anfrage . Diese hatte Herrn Adam auch schon erreicht im Mai 2015.**

**Von:** Adam Hans-Jürgen  
**Gesendet:** Donnerstag, 9. Juni [2016 14:23](#)  
**An:** Boden Doreen; Soos Annett  
**Betreff:** WG: Anfrage der SPD-Fraktion  
**Wichtigkeit:** Niedrig

---

**Von:** Barbara Bunge [<mailto:b.bunge@eberswalde.de>]  
**Gesendet:** Donnerstag, 9. Juni [2016 13:30](#)  
**An:** [schmidt@awo-ebw.de](mailto:schmidt@awo-ebw.de); Lietzmann; gerber; Adam Hans-Jürgen  
**Betreff:** Anfrage der SPD-Fraktion  
**Wichtigkeit:** Niedrig

Sehr geehrter Herr Adam  
sehr geehrter Herr Gerber  
sehr geehrter Herr Lietzmann  
sehr geehrter Herr Schmidt,

das Referat für soziale Angelegenheiten erarbeitet derzeit ein Maßnahmenpaket zur Integration von Flüchtlingen in der Stadt Eberswalde. Es werden viele Lebensbereiche angesprochen bzw. sollen geprüft werden.

Uns ist bewusst, dass die Unterbringung von Geflüchteten in Wohnungen ein wichtiges Thema ist. Die Fraktionen der Stadtverordnetenversammlung diskutieren in ihren Gremien das Papier.

Im Punkt "Unterbringung und Versorgung" haben wir folgendes formuliert: "Derzeit existieren in der Stadt Eberswalde nur wenige Wohnungen zu diesen Konditionen". Damit wird sich auf die maximale Kaltmiete von 4,50 €/m<sup>2</sup> bezogen.

Zu diesem Punkt hat die SPD-Fraktion folgende Anfrage:

*Wie viel Wohnraum in dem durch die KdU-Richtlinien bestimmten Preissegment steht in Eberswalde zur Verfügung?*

*(Falls möglich Aufschlüsselung nach Stadtteilen)*

Über eine zeitnahe Beantwortung der Fragen würden wir uns freuen.  
Für evtl. Fragen stehe ich Ihnen gern zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

Barbara Bunge  
Referentin für soziale Angelegenheiten  
Behindertenbeauftragte  
Gleichstellungsbeauftragte  
Stadt Eberswalde  
Breite Straße 41-44  
16225 Eberswalde

Telefon: [03334/64-501](tel:0333464501)

Telefax: [03334/64-528](tel:0333464528)

Mobil: [015256464609](tel:015256464609)

E-Mail: [b.bunge@eberswalde.de](mailto:b.bunge@eberswalde.de)

Bitte denken Sie an unsere Umwelt, bevor Sie diese E-Mail ausdrucken. Vielen Dank!

**Barbara Richnow - Wtrlt: Zusatzauswertung - vermietbarer Leerstand : KdU fähige Wohnungen :  
Stichtag 30.6.2016**

WHG

---

**Von:** Barbara Bunge  
**An:** Richnow, Barbara  
**Datum:** 02.09.2016 11:43  
**Betreff:** Wtrlt: Zusatzauswertung - vermietbarer Leerstand : KdU fähige Wohnungen : Stichtag 30.6.2016  
**Anlagen:** Änderungen im Bericht Punkt 2 11 KDU.pdf; headers.822

---

Antwort WHG

Mit freundlichen Grüßen

Barbara Bunge  
Referentin für soziale Angelegenheiten  
Behindertenbeauftragte  
Gleichstellungsbeauftragte  
Stadt Eberswalde  
Breite Straße 41-44  
16225 Eberswalde

Telefon: 03334/64-501

Telefax: 03334/64-528

Mobil: 015256464609

E-Mail: b.bunge@eberswalde.de

>>> "Boden Doreen <Boden@whg-ebw.de>" <boden@whg-ebw.de> 11.07.2016 08:01 >>>

Hallo Barbara,

du hattest um eine Auswertung des vermietbaren Leerstandes ( sofort bezugsfertig ) von KdU fähigen Wohnungen gebeten. Wohnungen die z.B. als Handwerkerwohnungen ( Eigenrenovierung durch den zukünftigen Mieter : Boden, Maler ) angeboten werden , sind in dieser Auswertung nicht enthalten. Stehen aber auch in ausreichender Anzahl zur Verfügung für Interessenten die durch Eigenrenovierungen eine günstige Wohnungen mieten wollen. Die Nachfrage ist aber gering. Die Mehrheit der Interessenten erwartet eine sofort bezugsfertige und renovierte Wohnungen ( unabhängig vom Einkommen )

Im Anhang dieser Mail übersende ich die vom WHG Controlling erstellte Auswertung.

Zusätzlich gibt dann auch noch 11 freie vermietbare Wohnungen im Sozialen Wohnungsbau ( mit WBS ) , die über das Benennungsverfahren von Herrn Schwipper laufen.

Freundliche Grüße

Doreen Boden

Leiterin Kundenbetreuung

WHG Wohnungsbau- und Hausverwaltungs-GmbH

Dorfstr.9

16227 Eberswalde

Tel.: 03334/3020

Durchwahl: 03334/302203

Fax: 03334/302276

Email: hv@whg-ebw.de

Geschäftsführer: Hans-Jürgen Adam

Aufsichtsratsvorsitzender: Friedhelm Boginski

Registernummer: HRB 4458

Handelsregister Frankfurt/Oder

Steuernummer: 065 126 00539

Umsatzsteuer-IdentifikationsNr: DE170494449

Homepage: http://www.whg-ebw.de

## **Boden Doreen**

---

**Von:** Boden Doreen  
**Gesendet:** Mittwoch, 25. Mai 2016 16:17  
**An:** Adam Hans-Jürgen  
**Betreff:** Anfrage SPD Fraktion : Wohnungen der WHG mit Angemessenheit nach KdU des Landkreises Barnim  
**Anlagen:** doc05302320160525151039.pdf; doc05302420160525151804.pdf

Sehr geehrter Herr Adam,

zur Beantwortung Ihrer Anfrage der SPD Fraktion zum Wohnungsbestand der WHG nach Kriterien der KdU des LKB übermittle ich Ihnen die aktuelle Auswertung aus dem Monatsbericht April 2016.

Die KDU des LKB sind für Eberswalde mit 4,50€ beschlossen.

### **ABER:**

Die KdU des LKB von 2010 sieht vor, dass 1 Person bis zu 50 m<sup>2</sup> beanspruchen kann. Somit übernimmt das JC für eine Person einen Kaltmietpreis von 225€. Ist die Wohnung kleiner als 50 m<sup>2</sup> und z.B. der Quadratmietpreis höher als 4,50€, so wird das JC auch hier eine Angemessenheit bestätigen, sofern der Kaltmietpreis insgesamt 225€ nicht übersteigt. Somit ist es durchaus Praxis, daß man als Alleinstehender eine Wohnung mit 35 m<sup>2</sup> mieten kann zum Kaltmietpreis von angemessenen 225€ (Quadratmetermiete von 6,50€) .

Gleiches gilt dann auch, wenn z.B. 3 Personen eine 65 m<sup>2</sup> Wohnung (Dreizimmerwohnung Plattenbau ) mieten . Für Drei Personen übernimmt das JC eine Kaltmiete von 360€. Die Familie hätte Anspruch bis zu 80 m<sup>2</sup> zum Preis von 4,50€ zu mieten. Entscheidet sich die Familie mit 3 Personen eine 3 Zimmer Plattenbauwohnung bis zu 65 m<sup>2</sup> zu mieten, übernimmt das JC trotzdem einen Kaltmietpreis von 360€. Dies wäre dann ein Quadratmeterpreis von 5,53€.

**Die WHG verfügt gegenwärtig über ausreichend KDU angemessenen Wohnraum:**

642 Wohnungen bis 50 m<sup>2</sup> / Kaltmietpreis 225€ für 1 Pers. / (Ziehen z.B. 2 Personen in eine 2 RWE bis zu 50 m<sup>2</sup> übernimmt das JC 292,50€ Kaltmiete. )

4.216 Wohnungen bis zu 65 m<sup>2</sup> / Kaltmietpreis 360€ für 3 Personen

ES ist zu beachten, daß nur 10 % der Mieter gegenwärtig ALG II Miete (mit Abtretung an WHG) erhalten.

*Aktuell sind des WHG  
keine Mietungsaufforderungen  
für ALG II Empfänger  
wegen zu hoher Mieten  
bekannt.*

Freundliche Grüße

Doreen Boden  
Leiterin Kundenbetreuung

WHG Wohnungsbau- und Hausverwaltungs-GmbH  
Dorfstr.9  
16227 Eberswalde  
Tel.: 03334/3020  
Durchwahl: 03334/302203  
Fax: 03334/302276  
Email: [hv@whg-ebw.de](mailto:hv@whg-ebw.de)

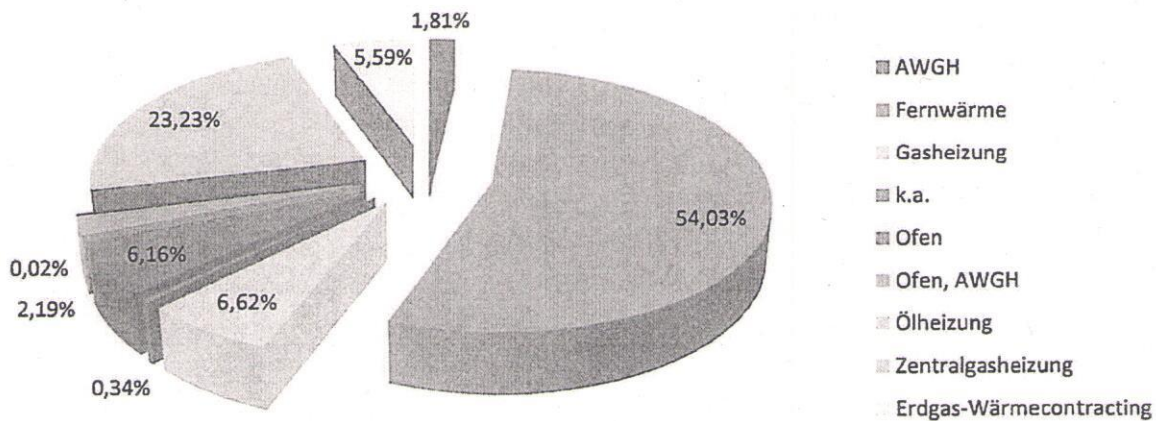
Geschäftsführer: Hans-Jürgen Adam  
Aufsichtsratsvorsitzender: Friedhelm Boginski  
Registernummer: HRB 4458  
Handelsregister Frankfurt/Oder  
Steuernummer: 065 126 00539  
Umsatzsteuer-IdentifikationsNr: DE170494449  
Homepage: <http://www.whg-ebw.de>



**2.8 Bestand nach Heizungsarten**

Bei 3.158 Wohnungen der insgesamt 5.833 Wohnungen ist die Heizungsart „Fernwärme“ vorhanden, das macht 54,08% unseres Bestandes aus. In 1.358 Wohnungen, also 23,26%, ist eine Zentralgasheizung vorhanden. 387 Wohnungen (6,63%) haben eine Gasheizung und 360 Wohnungen (6,18%) einen Ofen bzw. 128 Wohnungen (2,19%) Ofen/Außenwandgasheizter. Bei 327 Wohnungen (5,60%) liegt ein Erdgas-Wärmecontracting vor.

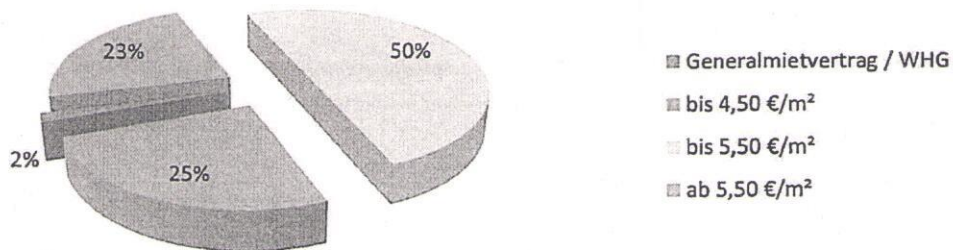
**Heizungsarten**



**2.9 Bestand nach Mietencluster**

50% unseres Bestandes befinden sich im Mietencluster „bis 5,50 €/m<sup>2</sup>“, das entspricht 2.922 Wohnungen, bei denen die Mieten zwischen 4,50 €/m<sup>2</sup> und 5,50 €/m<sup>2</sup> liegen. 25% und somit 1.488 Wohnungen haben eine Miete ab 5,50 €/m<sup>2</sup>. Bei 1.327 Wohnungen, also 23% des Bestandes, liegt die Miete bis max. 4,50 €/m<sup>2</sup>. (Diese Auswertung wird halbjährlich aktualisiert)

**Mietencluster %-tural zum Bestand**



**2.11 Bestand nach „Richtlinie für Kosten der Unterkunft des Landkreises Barnim“**

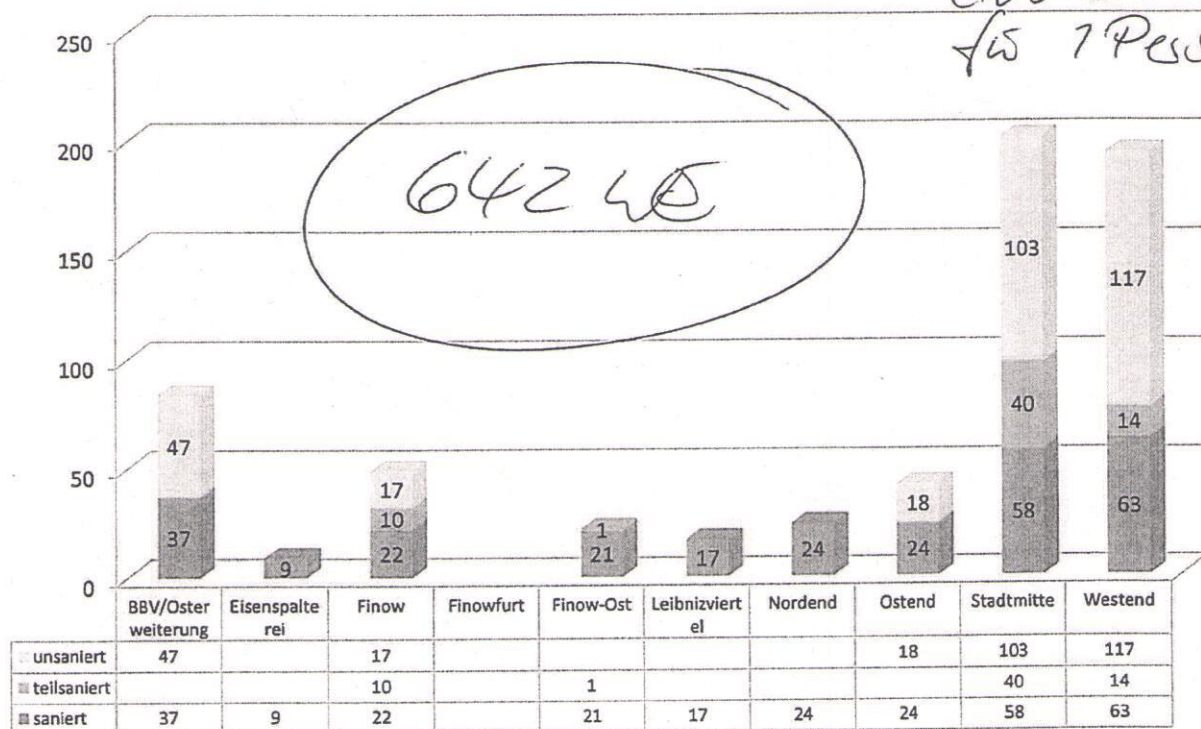
In den nachfolgenden Übersichten kann entnommen werden, wie viele Wohnungen in unserem Bestand sind die:

1. bis 50 m<sup>2</sup> Wohnfläche und eine Kaltmiete ≤ 225 €,
2. bis 50 m<sup>2</sup> Wohnfläche und eine Kaltmiete > 225 €,
3. bis 65 m<sup>2</sup> Wohnfläche und eine Kaltmiete ≤ 360 € und
4. bis 65 m<sup>2</sup> Wohnfläche und eine Kaltmiete > 360 € aufweisen.

(Dieser Bericht wird halbjährlich aktualisiert)

Anzahl WE bis 50 m<sup>2</sup> & Kaltmiete ≤ 225 €

*= Kallu-RL  
des LKB.  
für 1 Person.*

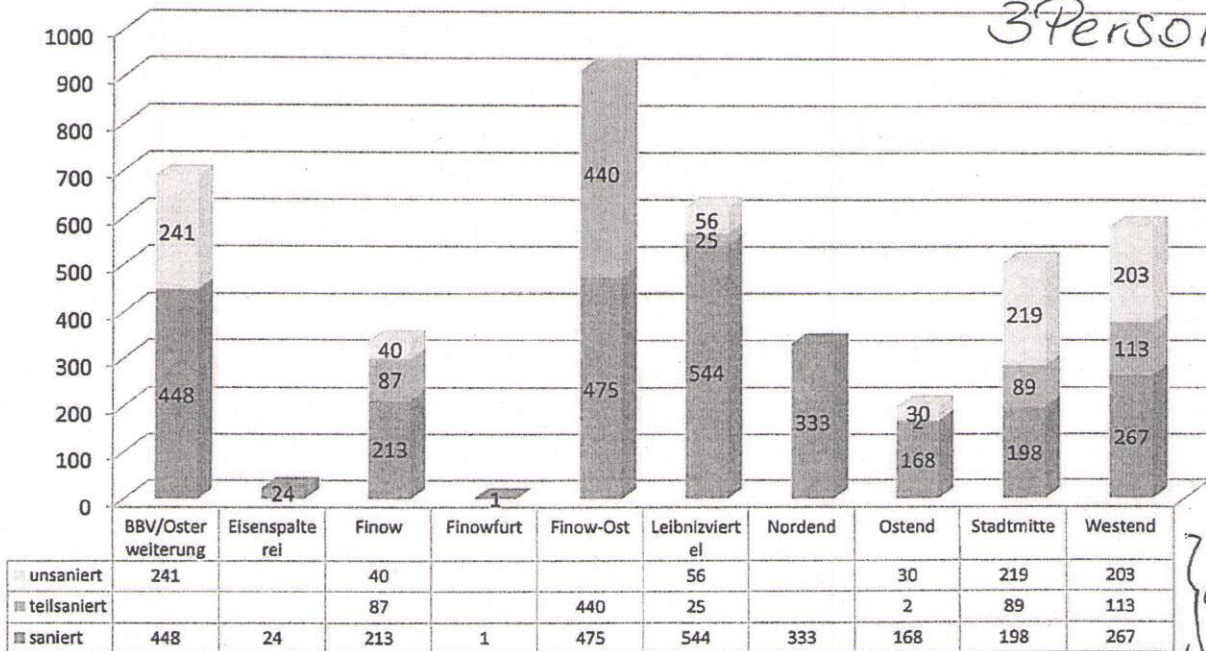


In dieser Übersicht ist zu erkennen, dass in Stadtmitte insgesamt 201 Wohnungen im Bestand der WHG sind, die eine Wohnfläche bis maximal 50 m<sup>2</sup> und eine Kaltmiete bis maximal 225 € aufweisen. Diese 201 Wohnungen sind mit 103 Wohnungen im unsanierten Bereich vorzufinden, 58 Wohnungen im sanierten und 40 Wohnungen in teilsanierten Bereich. Im Stadtteil Westend sind 194 Wohnungen vertreten, die diese Kriterien erfüllen, danach folgt das BBV/Osterweiterung und Finow.



Anzahl WE bis 65 m<sup>2</sup> & Kaltmiete =< 360 €

KDU-RL  
LKB für  
3 Personen.



} 4216  
WS

Aus dieser Übersicht kann entnommen werden, dass in Finow-Ost mit 915 Wohnungen den größten Bestand an Wohnungen ausmacht, die eine Wohnfläche bis 65 m<sup>2</sup> und eine Kaltmiete bis 360 € aufweisen. Dieser Bestand teilt sich in saniert und teilsaniert. Mit diesen Kriterien folgt das BBV/Osterweiterung mit insgesamt 689 Wohnungen, Leibnizviertel mit 625, Westend mit 583 und Stadtmitte mit 506 Wohnungen. Alle Sanierungsstände sind hier vertreten, doch der Bestand im sanierten Bereich am stärksten.

### 2.1.1. WOHNUNGSVERMIETUNG

---

Entsprechend den Regelungen der Brandenburgischen Bauordnung (BbgBO) ist unter einer Wohnung die Zusammenfassung von mehreren Räumen zu verstehen, die in ihrer Gesamtheit so beschaffen sein müssen, dass die Führung eines selbständigen Haushalts möglich ist. Hierzu zählen insbesondere das Vorhandensein der notwendigen Nebenräume, wie Toilette, eine besondere Waschgelegenheit, Küche oder Kochgelegenheit. Weiter gehört es zum Begriff der Wohnung, dass sie gegen andere Wohnungen und Wohnräume abgeschlossen ist und einen selbständigen Zugang aufweist.

Entsprechend den Regelungen des Gesetzes zur Sicherung der Zweckbestimmung von Sozialwohnungen (Wohnungsbindungsgesetz – WoBindG) gelten folgende Wohnungsgrößen als angemessen:

Alleinstehender	bis zu 50 m <sup>2</sup> x 4,50 = 225 €
Haushalt mit 2 Personen	bis zu 65 m <sup>2</sup> x 4,50 = 292,50 €
Haushalt mit 3 Personen	bis zu 80 m <sup>2</sup> x 4,50 = 360,00 €
Haushalt mit 4 Personen	bis zu 90 m <sup>2</sup>
jede weitere Person zusätzlich	bis zu 10 m <sup>2</sup>

*angemessenes Mietpreis*

Die angegebene Quadratmeterzahl schließt Küche und Nebenräume ein.

Für die Bestimmung der angemessenen Wohnungsgröße sind alle im Haushalt lebenden Personen heranzuziehen, auch diejenigen Personen, die keiner Leistung bedürfen.

Einem Rollstuhlfahrer können bis zu 10 m<sup>2</sup> zusätzlich anerkannt werden.

### 2.1.2. ZIMMERVERMIETUNG

---

Die Angemessenheit der Größe von Wohnräumen, die in ihrer Gesamtheit nicht den Anforderungen zur Führung eines selbständigen Haushalts entsprechen, richtet sich

nach den jeweiligen Nutzungsbeschränkungen und dem damit verbundenen Wegfall der notwendigen Nutzflächenvorbelegung.

So wird bei einer fehlenden Toilette, Wasch- oder Kochgelegenheit die angemessene Wohnraumgröße um jeweils 5 m<sup>2</sup> reduziert.

---

## 2.2. ANGEMESSENHEIT DES MIETPREISES DER UNTERKUNFT

---

Die Angemessenheit des Mietpreises bestimmt sich nach den ortsüblichen Mieten im unteren Mietpreissegment. Zu ihrer Festlegung wurden die Richtlinie für den sozialen Wohnungsbau (vom 18. Dezember 1996) und, wo vorhanden, der örtliche Mietspiegel herangezogen.

Danach ist folgender Kaltmietpreis je m<sup>2</sup>, bezogen auf die jeweilige Gemeinde/Stadt angemessen:

Preis je m <sup>2</sup>	Gemeinde/Stadt
4,85 €	– Ahrensfelde – Bernau bei Berlin – Wandlitz – Panketal – Werneuchen
4,50 €	– Eberswalde
4,00 €	– Althüttendorf – Joachimsthal – Oderberg – Biesenthal – Liepe – Parsteinsee – Breydin – Lunow – Rüdnitz – Britz – Stolzenhagen – Schorfheide – Chorin – Marienwerder – Sydower Fließ – Friedrichswalde – Melchow – Ziethen – Hohenfinow – Niederfinow

---

## 3. WOHN EIGENTUM

---

### 3.1. ANGEMESSENHEIT DER GRÖÖE DER UNTERKUNFT

---

Die Prüfung der Angemessenheit von Wohnflächen bei selbstgenutzten Immobilien ist Bestandteil der Vermögensprüfung nach § 12 SGB II. Hiernach ist die Verwertung einer vom Eigentümer allein oder zusammen mit Angehörigen bewohnten Immobilie (Hauptwohnsitz)

---

**Barbara Richnow - Wtrlt: AW: Anfrage der SPD-Fraktion**

WHG

---

**Von:** Barbara Bunge  
**An:** Richnow, Barbara  
**Datum:** 02.09.2016 11:57  
**Betreff:** Wtrlt: AW: Anfrage der SPD-Fraktion  
**Anlagen:** headers.822

---

gehört zur Antwort der WHG

Mit freundlichen Grüßen

Barbara Bunge  
Referentin für soziale Angelegenheiten  
Behindertenbeauftragte  
Gleichstellungsbeauftragte  
Stadt Eberswalde  
Breite Straße 41-44  
16225 Eberswalde

Telefon: [03334/64-501](tel:0333464501)

Telefax: [03334/64-528](tel:0333464528)

Mobil: [015256464609](tel:015256464609)

E-Mail: [b.bunge@eberswalde.de](mailto:b.bunge@eberswalde.de)

>>> "Boden Doreen <Boden@whg-ebw.de>" <boden@whg-ebw.de> [09.06.2016 15:45](#) >>>  
>

Ok.

Ja können ja auch Wohnraum für Flüchtlinge bereit stellen – keine Frage, wenn folgende Voraussetzungen erfüllt sind:

Das ist keine Frage eines Mietpreises von 4,50€. ES werden auch Mietpreise von 5,80 € vom JC übernommen.

Das ist eine Frage der Ablauf- und Betreuungsorganisation und das haben auch alle TAG, WHG, WBG Chorona mehrfach deutlich kommuniziert ( Flüchtlingsgipfel am [6.4.2016](#))

Unterlagen als Voraussetzung für eine Direktvermietung an anerkannte Flüchtlinge:

Selbstauskunft

Einkommensnachweise ALG II

Kostenübernahmeerklärung vom Job-Center für diese Wohnung: Miete, Kautions- und Abrechnungsergebnisse. BKA nach dem Einzug im Falle von Nachzahlungen

Police der Haftpflichtversicherung für alle im Haushalt lebenden Personen

Kopien der Aufenthaltsausweise aller einziehenden Personen

Schriftliche Erklärung Korrespondenzpartner ( z.B. Sozialarbeiter oder sozialer Träger als Ansprechpartner verbindlich für die WHG während der Mietzeit ) mit Einverständnis des Mieters – für die Dauer des MV für allen Schriftverkehr der WHG ( BKA, Mahnung, INFOBriefe, Mieterhöhungen, u.s.w. ) !!!!

Dauerhafte Abtretungserklärung gegenüber Vermieter zur Direktzahlung monatliche Miete von JC an WHG inkl. Erklärung, daß der Mieter zustimmt einem vermietetseitigem Auskunftersuchen beim JC

Wer überwacht , daß Anträge bei JC neu gestellt werden und das JC die Mietzahlung an die WHG nicht einstellt, wenn der Flüchtling es versäumt seinen Antrag neu zu stellen.

Klärung der Frage: Was ist mit der Wohnungsnachfrage von Flüchtlingen aus anderen Landkreisen , die in Eberswalde eine Wohnung suchen !!!!! Ist diese Zuwanderung in die Sozialsysteme der Stadt / LKB gewünscht? Aktuell haben wir nämlich überwiegend hauptsächlich die Nachfrage aus anderen Landkreisen ( MOL, UM, Spreewald, LOS , Fläming)

Freundliche Grüße

Doreen Boden  
Leiterin Kundenbetreuung

WHG Wohnungsbau- und Hausverwaltungs-GmbH  
Dorfstr.9  
16227 Eberswalde  
Tel.: 03334/3020  
Durchwahl: 03334/302203  
Fax: 03334/302276  
Email: hv@whg-ebw.de

Geschäftsführer: Hans-Jürgen Adam  
Aufsichtsratsvorsitzender: Friedhelm Boginski  
Registernummer: HRB 4458  
Handelsregister Frankfurt/Oder  
Steuernummer: 065 126 00539  
Umsatzsteuer-IdentifikationsNr: DE170494449  
Homepage: http://www.whg-ebw.de