



Zur Nachahmung empfohlen I: Das „Hennigsdorfer Modell“ der Wohnungsbauförderung

28.05.2019 Fachinformation

Die Verlängerung von Belegungs- und Mietpreisbindungen ist ein Baustein im Baukastensystem der Wohnungsbauförderung im Land Brandenburg. Und nicht nur das. Im Zusammenspiel mit den Bausteinen mittelbarer und verbundener Belegungsbindungen sind diese Regelungen zukunftsorientiert und in den neuen Ländern einmalig. Wie baut man nun damit? In einer losen Folge möchten die BBU-Nachrichten bereits praktizierte „Bauanleitungen“ aufzeigen. Die Nachahmung wird ausdrücklich empfohlen. In dieser Folge: Das Hennigsdorfer Modell

1. Die Hennigsdorfer Wohnungsbaugesellschaft mbH (HWB) verlängert auslaufende Mietpreis- und Belegungsbindungen für 517 Wohneinheiten um weitere 20 Jahre bis zum Jahr 2036.
2. Die Bindung ist nicht starr an eine bestimmte Wohnung gekoppelt, sondern kann auf jede in der Ausstattung vergleichbare Wohnung des Bestandes übertragen werden.
3. Kapitalsdienste aus den unterschiedlichen Förderbestimmungen wurden vereinheitlicht. Daraus resultiert für einen Teil des Kreditportfolios nunmehr 10 Jahre Zinsfreiheit und nach 10 Jahren 0,5 Prozent Zinsen p.a. Die entsprechend eingesparten Beträge, die das Unternehmen an die Investitionsbank Land Brandenburg hätte entrichten müssen, wenn die Belegungsbindungen ersatzlos ausgelaufen wären, dienen zum einen der Kompensation von Mietverzichten und zum anderen der Stärkung der Eigenkapitalbasis der HWB für die Finanzierung eines Neubauvorhabens der HWB im sozialen Wohnungsbau.
4. Gesellschafter und HWB haben sich darauf verständigt, bei Neuvermietung der Wohnungen in den Jahren 2017 bis 2019 die monatliche Nettokaltmiete auf maximal 5,17 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche festzulegen. Das entspricht dem derzeitigen Niveau, der für Transferleistungsempfänger als angemessen definierten Grundmiete. Ferner wurde vor dem Hintergrund einer behutsamen, sozialverträglichen Mietenentwicklung, über Mietsteigerungssätze Einigkeit erzielt, die bis zum Jahr 2036 den Wert von 6,67 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche erreichen können.
5. Die HWB erstellt im Zeitraum 2019 bis 2021 114 neue Wohnungen, davon ca. 37,5 Prozent für WBS-Inhaber, ca. 37,5 Prozent für WBS+40 Prozent-Inhaber und 25 Prozent zu Marktmieten. Die Stadt Hennigsdorf leistete einen wesentlichen Beitrag durch die Übertragung der für das Bauvorhaben erforderlichen städtischen Grundstücke an die HWB.