



Verband Berlin-Brandenburgischer
Wohnungsunternehmen e.V.

Zur Nachahmung empfohlen II: Das „Brandenburger Modell“ der Wohnungsbauförderung

28.05.2019 Fachinformation

Auch in Brandenburg an der Havel ist eine Lösung zur Verlängerung von Belegungs- und Mietpreisbindungen erarbeitet worden, die den spezifischen Anforderungen des regionalen Wohnungsteilmarktes und den Möglichkeiten der WOBRA Wohnungsbauengesellschaft der Stadt Brandenburg an der Havel mbH Rechnung trägt.

Hier die „Bauanleitung“:

1. Es wurden Mietpreis- und Belegungsbindungen für 600 Wohneinheiten aus dem Wohnungsbestand der WOBRA bis mindestens 31. Dezember 2037 festgeschrieben.
2. Die höchstzulässige Nettokaltmiete bei Beginn des Mietverhältnisses in den Jahren 2018 und 2019 beträgt 5,50 Euro /m² Wohnfläche monatlich. Mieterhöhungen sind bezüglich aller erfassten Wohnungen in Intervallen von jeweils drei Jahren nach Beginn des Mietzeitraums um 3,00 % auf bis zu 6,76 Euro/m² Wohnfläche monatlich im Jahr 2037 zulässig.
3. Die Ausübung der Benennungsrechte und die Überwachung der Einhaltung der Verpflichtungen obliegt der zuständigen Stelle (Stadt Brandenburg an der Havel).
4. Die WOBRA realisiert im Zeitraum von 2019 bis 2024 Investitionen in Höhe von ca. 27 Millionen Euro (Modernisierungen und Aufzugsanbauten) in 260 Wohneinheiten in den Stadtteilen Nord und Hohenstücken Süd.
5. Sie verpflichtet sich, hierfür Förderdarlehen im Rahmen der sozialen Wohnraumförderung in Höhe von 20 Millionen Euro in Anspruch zu nehmen (Berechnungsstand aktuelle Richtlinie).
6. Im Gegenzug wird der WOBRA eine Vergünstigung in Form einer Zinsreduzierung auf bestehende Förderdarlehen gewährt. Der reduzierte Zinssatz der Förderdarlehen wurde für den Zeitraum vom 1. Juli 2018 bis 31. Dezember 2037 festgeschrieben. Der Tilgungssatz der Förderdarlehen wurde für den Zeitraum vom 1. Juli 2018 bis zum 31. Dezember 2037 auf 2,0 Prozent p.a. des Darlehensbetrages zzgl. der durch die fortschreitende Tilgung ersparten Zinsen und des ersparten Verwaltungsentgeltes vereinbart.
7. Die WOBRA verpflichtet sich, die eingesparten Zinsen für den Ausgleich des Mietverzichtes von flexiblen Belegungsbindungen sowie zur Finanzierung der Eigenmittel für die geplanten Investitionen zu verwenden.