



Verband Berlin-Brandenburgischer
Wohnungsunternehmen e.V.

Blinklicht - Teil 1: Belegungs- und preisgebundene Wohnungen in Brandenburg

28.05.2019 Fachinformation

Blinkende Reize werden leichter wahrgenommen: Zur besseren Wahrnehmung einzelner Fachthemen will der BBU beitragen, um aktuelle Diskussionen in notwendige Zusammenhänge zu stellen. Im ersten Beitrag unserer Reihe „Blinklicht“ beleuchtet Dr. Wolfgang Schönfelder (Leiter der BBU-Landesgeschäftsstelle in Potsdam) die belegungs- und preisgebundenen Wohnungen im Land Brandenburg.

In den letzten Jahren haben im Land Brandenburg die belegungs- und preisgebundenen Wohnungen stark abgenommen. Dadurch ist das bezahlbare Wohnen gefährdet. So ist es häufig zu lesen und zu hören, aber ganz so einfach ist das Problem beim näheren Hinsehen nicht.

Zunächst ist Fakt, dass im Jahre 2011 noch 84.828 Wohneinheiten belegungs- und preisgebunden waren, im Jahre 2017 sind es noch 40.897. Die belegungs- und preisgebundenen Wohnungen sind in Brandenburg nach der Wende entstanden durch die Inanspruchnahme von ModInst- bzw. Neubaufördermitteln des Landes Brandenburg. Zusätzlich existierten einige Jahre lang für Wohnungsunternehmen, die Altschuldenhilfe in Anspruch genommen hatten, Belegungsbindungen für einen Teil der Wohnungsbestände, jedoch keine Preisbindungen.

Der überwiegende Teil der Unternehmen, die diese Fördermittel genutzt haben, waren BBU-Mitgliedsunternehmen. Somit waren die Bindungen über das ganze Land verteilt und auch die Intensität der Inanspruchnahme war durch die Unternehmen differenziert. Für die Dauer der Bindungen galten über die Jahre hinweg wechselnde Zeiträume.

Heute haben wir es im Land Brandenburg mit hoch differenzierten Wohnungsteilmärkten zu tun. Es gibt Regionen, in denen die Mieten unserer Unternehmen in Höhe der Fördermieten oder sogar darunter liegen. In der Regel ist auch dort der Leerstand höher, so dass die Menschen auch ohne Wohnraumförderung mit entsprechend bezahlbarem Wohnraum versorgt werden können. In anderen Regionen ist die Förderung weiter notwendig.

Da die BBU-Unternehmen in Brandenburg ca. 50 Prozent des Mietwohnungsbestandes bewirtschaften und die Entwicklung ihrer Mieten unter dem jeweils örtlichen Mietpreisniveau liegt, wirken sie in allen Wohnungsteilmärkten mietpreisbremsend. So betrugen die Bestandsmieten im Land Brandenburg zum 31. Dezember 2017 im preisfreien Bestand durchschnittlich 5,03 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche und im Bestand mit Preisbindungen 4,98 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche. Im Berliner Umland liegen die Durchschnittsmieten bei 5,53 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche und im weiteren Metropolenraum bei 4,77 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche. Das wiederum bedeutet, dass die Wohnungen, bei denen die Belegungs- und Preisbindungen ausgelaufen sind, keinen Preissprüngen unterliegen und somit ebenso in der Kategorie bezahlbarer Wohnraum eingeordnet werden müssen.

Ob und wo konkret in welcher Anzahl neue Belegungs- und Preisbindungen durch Neubau oder Modernisierungs- und Instandsetzungsförderung generiert oder bestehende Bindungen verlängert werden müssen, ist eine Entscheidung, die individuell vor Ort und nur durch die Kommune getroffen werden kann. Dazu ist das integrierte Stadtentwicklungskonzept (INSEK) oder die wohnungspolitische Umsetzungsstrategie (WUS) das geeignete Instrument, da analytisch untersucht und belegt werden muss, wie sich die Bewohnerstrukturen in der Kommune entwickeln.

Fazit: Der Wegfall von Preis- und Belegungsbindungen durch Auslaufen der Förderung ist pauschal kein Gradmesser für das Fehlen von bezahlbaren Wohnungen.

<https://bbu.de/beitraege/blinklicht-teil-1-belegungs-und-preisgebundene-wohnungen-brandenburg>