



Verband Berlin-Brandenburgischer
Wohnungsunternehmen e.V.

HWB: Mehr mietpreisgebundene Wohnungen in Hennigsdorf

07.07.2017 Fachinformation

Infrastrukturstaatssekretärin Ines Jesse, der Bürgermeister der Stadt Hennigsdorf, Andreas Schulz, der Bereichsleiter des Förderbereiches Wohnungsbau in der Investitionsbank des Landes Brandenburg (ILB) Stefan Otte und der Geschäftsführer der Hennigsdorfer Wohnungsbaugesellschaft (HWB) Holger Schraffranke haben am 6. Juli 2017 in Hennigsdorf einen Rahmenvertrag vorgestellt, mit dem sich die HWB freiwillig verpflichtet, die in den nächsten Jahren sukzessive auslaufende Belegungs- und Mietpreisbindung für insgesamt 517 Wohnungen aus ihrem mit öffentlichen Mitteln geförderten Bestand für weitere 20 Jahre – bis zum 31. Dezember 2036 – zu verlängern. Im Gegenzug hat das Ministerium für Infrastruktur und Landesplanung einer Absenkung der Zinssätze der ILB für die laufenden Darlehens- und Förderverträge der HWB zugestimmt.

Haushalten mit geringem und mittlerem Einkommen fällt es zunehmend schwerer, auf dem Hennigsdorfer Wohnungsmarkt eine zum Haushaltsbudget passende Wohnung zu finden. Um dieser Entwicklung etwas entgegenzusetzen, haben die Hennigsdorfer Wohnungsbaugesellschaft mbH, die Landesinvestitionsbank, das Landesbauministerium sowie die Stadt Hennigsdorf gemeinsam den „Hennigsdorfer Weg“ entwickelt, der die Bereitstellung von belegungs- und mietpreisgebundenem Wohnraum langfristig sichert und den Bau von 100 zusätzlichen Wohnungen zu sozial verträglichen Mieten ermöglicht.

„Ich freue mich, dass wir für Hennigsdorf diese Lösung gefunden haben. So können wir das Angebot an bezahlbarem Wohnraum erhalten und deutlich erhöhen. Gerade in den brandenburgischen Gemeinden rund um Berlin ist das wichtig, denn hier ist der Mietwohnungsmarkt angespannt. Für uns ist es ein wichtiges Ziel, dass Menschen unabhängig von ihrem Einkommen oder ihrer sozialen Herkunft in guter Lage leben können“, sagte Infrastrukturstaatssekretärin Ines Jesse.

ILB-Bereichsleiter Stefan Otte verwies auf den Beispielcharakter des neuen Rahmenvertrags: „Unterschiedliche Standortvoraussetzungen und Wohnungsbedarfe erfordern individuelle Lösungsansätze. Mit diesem Rahmenvertrag ist es gelungen, an einem weiteren Standort im Land Brandenburg eine auf die Zukunft ausgerichtete Versorgung mit bezahlbarem Wohnraum zu gewährleisten.“

„Neben der Verlängerung der Belegungs- und Mietpreisbindung beinhaltet unser Konzept auch deren Flexibilisierung“, erläuterte HWB-Geschäftsführer Holger Schraffranke, eine Besonderheit des jetzt eingeschlagenen „Hennigsdorfer Weges“. Die Belegungs- und Mietpreisbindung ist nicht mehr starr an bestimmte Wohnungen gebunden, sondern kann innerhalb des HWB-Bestandes wechseln. „Durch diese Flexibilisierung werden wir die Wohnungsnachfrage von Haushalten mit Wohnberechtigungsschein besser und einfacher bedienen können“, erklärte Holger Schraffranke.

Die Mietobergrenze der 517 Wohnungen mit verlängerter Belegungs- und Mietpreisbindung richtet sich nach dem Jahr, in dem die Verlängerung wirksam wird. Bei Neuvermietung in den Jahren 2017 bis 2019 beträgt die monatliche Nettokaltmiete maximal 5,17 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche. Mieterhöhungen sind innerhalb von jeweils drei Jahren nach Bezug der Wohnung um maximal 25 Cent pro Quadratmeter zulässig. Bis 2036 kann die Kaltmiete auf maximal 6,67 Euro pro Quadratmeter steigen. Wenn in diesem Zeitraum eine Modernisierung durchgeführt wird, kann die Mietanpassung höher ausfallen.

Die durch die Zinssenkung laufender Darlehens- und Förderverträge frei werdenden Mittel wird die HWB als Eigenkapital für den Bau zusätzlicher Sozialwohnungen im Albert-Schweitzer-Quartier einsetzen. Die Planungen dafür haben bereits begonnen. Ab 2019 bis

2023 wird die HWB im Bereich zwischen Berliner Straße und Fabrikstraße in mehreren Bauabschnitten insgesamt 100 neue Wohnungen errichten. 75 davon werden einer Mietpreis- und Belegungsbindung zugunsten von Haushalten mit geringem und mittlerem Einkommen unterliegen. Die ILB wird das Bauvorhaben mit rund 11 Millionen Euro aus ihrem aktuellen Förderprogramm für den sozialen Mietwohnungsneubau unterstützen. Den Grundstein für den Neubau der in Hennigsdorf dringend benötigten Sozialwohnungen hat die Stadt bereits gelegt: Sie wird die für das Bauvorhaben erforderlichen Grundstücke unentgeltlich an die HWB übertragen.

„Alle beteiligten Seiten haben an einem Strang gezogen und einen substanziellen Beitrag geleistet, um bezahlbaren Wohnraum in Hennigsdorf langfristig zu sichern“, betonte Bürgermeister Andreas Schulz. „Damit wird unsere kommunale Wohnungsbaugesellschaft auch in Zukunft ihren Auftrag, breite Schichten der Bevölkerung mit Wohnungen zu versorgen, erfüllen können.“

<https://bbu.de/beitraege/hwb-mehr-mietpreisgebundene-wohnungen-hennigsdorf>