

1. Mietpreis- und Belegungsbindungen



Mit dem Potsdamer Modell war die ProPotsdam Initiator eines bundesweit einmaligen Projektes, das nun auf Landesebene weiter ausgebaut worden ist.

Flexible Bindungen - ein Weg zu sozialen Mieten

Potsdam hat ein besonderes Wohnungsproblem. Wo wie in vielen anderen ostdeutschen Städten nach dem Fall der Mauer ein hoher Leerstand zu verzeichnen war, gibt es in der brandenburgischen Landeshauptstadt seit einigen Jahren nun einen starken Einwohnerzuwachs. Um mehr als 2000 Neupotsdamer wächst die Stadt pro Jahr – 1000 neue Wohnungen wären vonnöten, um diesen Zustrom aufzufangen. Experten gehen davon aus, dass die Entwicklung anhält: Wo heute etwa 160.000 Einwohner leben, werden es im Jahr 2030 aller Voraussicht nach wohl rund 180.000 sein.

Die Marktlage ist wegen der hohen Nachfrage angespannt, die Preise steigen. Jedoch nicht alle, die in Potsdam leben, können oder wollen sich Neubau-Kaltnieten oberhalb von neun Euro je Quadratmeter leisten. Potsdamer mit geringen Einkommen, die eine andere Wohnung innerhalb der Stadt suchen, geraten schnell an die Grenze ihrer finanziellen Belastbarkeit.

Mit den sogenannten „flexiblen Bindungen“ ist es dem Brandenburger Ministerium für Infrastruktur, der ProPotsdam GmbH und der Wohnungsgenossenschaft „Karl Marx“ Potsdam eG vor Kurzem gelungen, circa 3.350 Wohnungen für Inhaber von Wohnberechtigungsscheinen zu einem bereits jetzt festgelegten Mietpreis zu sichern – für jeweils zehn bzw. fünfzehn Jahre. Damit konnten per Vertrag zwischen der Investitionsbank des Landes Brandenburg und den zwei Potsdamer Wohnungsunternehmen langjährige Belegungsbindungen aus Sanierungsförderungen der Neunziger Jahre, die ohne das neue Engagement ausgelaufen wären, fortgesetzt werden.

Wird eine Wohnung frei, meldet das Wohnungsunternehmen diese an die Stadtverwaltung. Der dortige Fachbereich Wohnen entscheidet über die Dringlichkeit der Wohnungsversorgung und benennt, wer die Wohnung erhalten soll. Nach ihrer Maßgabe werden die Einheiten an die Berechtigten vergeben. Vertraglich vereinbart sind mehr als 88.000 Quadratmeter Wohnfläche, die alle eines eint – sie müssen nach den jeweils geltenden Mod./Inst-Regelungen gefördert worden sein.

Finanziell fußen die vereinbarten Belegungs- und Mietpreisbindungen auf günstigen Krediten der Investitionsbank, die etwa 0,7 Prozent unterhalb der für den momentanen Markt üblichen Bedingungen liegen. Diese günstigen Konditionen werden an die Mieter weitergegeben, so dass sich Vorteile für alle drei Partner ergeben: Förderung und Fürsorge, Wahrnehmung sozialer Verantwortung, Zinsvorteile bzw. günstige Mieten.

Dabei sind die finanziellen Eckpfeiler so gesetzt, dass die Wohnungsgesellschaften durch die Förderung keinen Gewinn machen, sondern sogar einige Tausend Euro dazuschießen. Weiterhin ist die Möglichkeit der Anpassung vereinbart. Sollten ProPotsdam, Karl Marx und ILB feststellen, dass sich das Mietniveau deutlich von den kalkulierten Werten entfernt, kann in beiderseitigem Interesse nachjustiert werden.

„Die Anschlussfinanzierung stand für die Genossenschaft auf der Tagesordnung. Die günstigen Konditionen der ILB eröffnen uns neue Spielräume bei der Fortsetzung unserer

Modernisierungsstrategie im Bestand, was letztlich allen Mitgliedern der Genossenschaft zu Gute kommt“, sagt Bodo Jablonowski, Vorstand der Wohnungsgenossenschaft „Karl Marx“ Potsdam eG. „Bei 30 Prozent der vom Vertrag betroffenen Wohnungen konnte auch für wohnende Mitglieder der Karl Marx ein Anspruch ausgehandelt werden. Bei Einhaltung bestimmter Einkommensobergrenzen profitieren somit auch sie von der Mietpreisbindung.“

Bei den Belegungsbindungen richtet sich die Miete nach dem Jahr, in dem sie zustande kommen: Bei einem Einstieg in diesem oder dem kommenden Jahr beträgt die Nettokaltmiete nur 5,50 Euro. In Abständen von drei Jahren steigt der Wert dann um jeweils 30 Cent. Im Jahr 2024 würde sie also bei 6,70 je Quadratmeter liegen.

Im Gegensatz zu früheren Belegungen sind die neuen, in mehrere Tranchen aufgeteilten Bindungen nicht mehr an eine bestimmte Wohnung gekoppelt. Sollte jetzt also der Inhaber eines Wohnberechtigungsscheines in eine mietpreisgebundene Wohnung einziehen, würde nach fünf Jahren - der Hälfte der vereinbarten Bindung - geschaut werden, ob sich seine finanziellen Verhältnisse gebessert haben. Wenn nein, würde eine neue Laufzeit vereinbart werden. Sollte der Mieter dann erfreulicherweise nicht mehr auf einen WBS angewiesen sein, könnte die Bindung ohne Probleme an eine andere Wohnung weitergereicht werden.

„Angesichts derzeit knapper Mittel für Wohnungsbauförderung sind die flexiblen Bindungen ein innovativer Ansatz, um neben der Objektförderung eine zielgerichtete Subjektförderung einzuführen, die günstige Mieten im Zentrum der Stadt durch die öffentliche Hand ermöglicht“, sagt Jörn-Michael Westphal, Geschäftsführer der ProPotsdam GmbH. „Einerseits können wir somit Wohnungen zu niedrigen Mieten bereit stellen und andererseits unsere verfügbaren Mittel für Neubau und energetische Sanierung einsetzen – das ist für uns gelebte Nachhaltigkeit.“