

DIGITALE PRESSEKONFERENZ

ZUKUNFTSSICHER LEBEN IN BRANDENBURG

WOHNRAUMFÖRDERUNG NUTZEN, BEZAHLBARE MIETEN SICHERN, WOHNUNGSBAU ERMÖGLICHEN

INHALTE DER PRESSEKONFERENZ

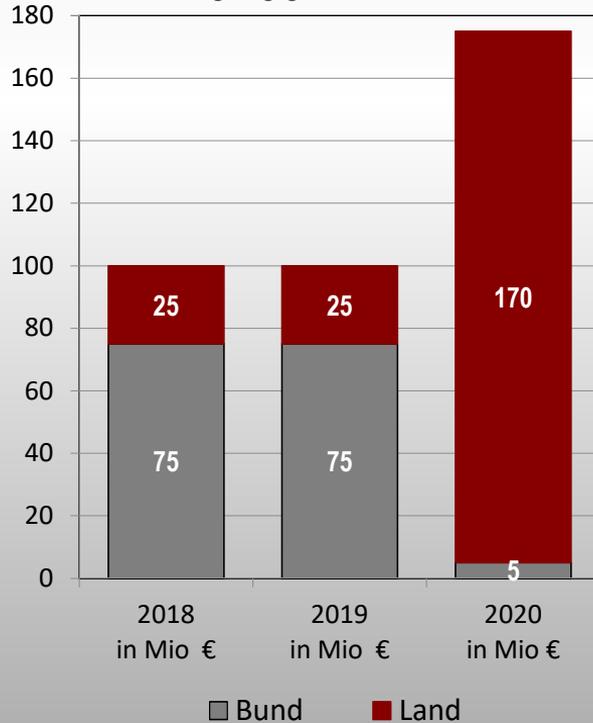
- Ergebnisse und Bilanz Wohnraumförderung 2020
- Bündnis für Wohnen
- Neuaufsetzungen der Verordnungen zur Mietpreisdämpfung
- Instrumente zur Unterstützung angespannter Wohnungsmärkte
- Ausblick 2021/2022

WOHNRAUMFÖRDERUNG

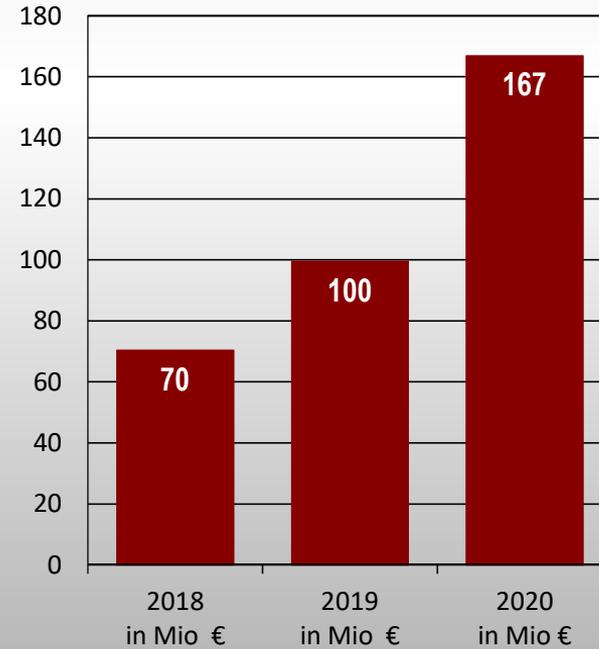
- ▶ Förderung von Mietwohnraum
 - ▶ Mietwohnungsbau – Neubau
 - ▶ Mietwohnungsbau – Modernisierung
 - ▶ Mietwohnungsbau - Aufzüge
- ▶ Förderung von Wohneigentum
 - ▶ Wohneigentum – Erwerb, Neubau und Ausbau
 - ▶ Wohneigentum – Modernisierung / Instandsetzung
 - ▶ Wohneigentum - Anschubfinanzierung
- ▶ Förderung behindertengerechter Anpassung von vorhandenem Wohnraum
 - ▶ Behindertengerechte Anpassung – Mietwohnungen
 - ▶ Behindertengerechte Anpassung – Wohneigentum

WOHNRAUMFÖRDERUNG

Zur Verfügung gestellte Mittel

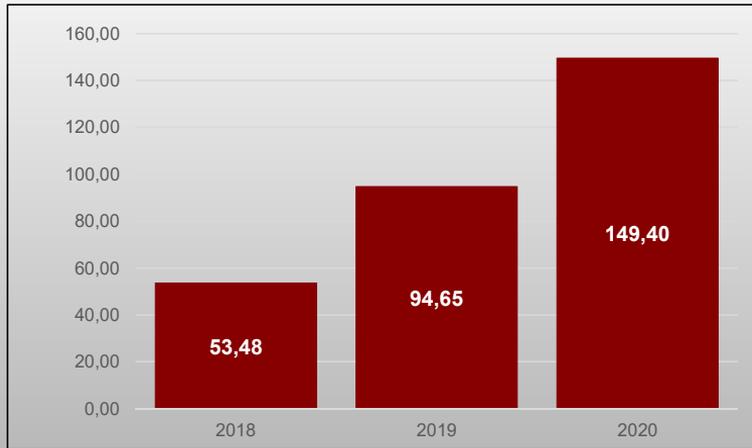


Verausgabte Mittel

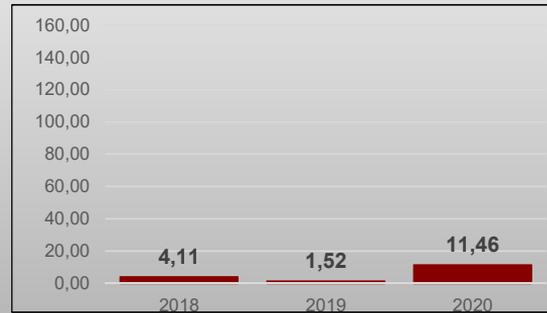


BEWILLIGUNGSERGEBNIS NACH FÖRDERBEREICHEN (IN MIO. €)

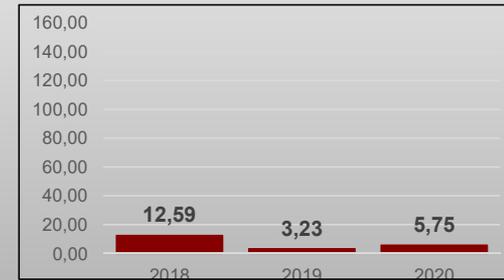
Miete, Neubau und Wiederherstellung



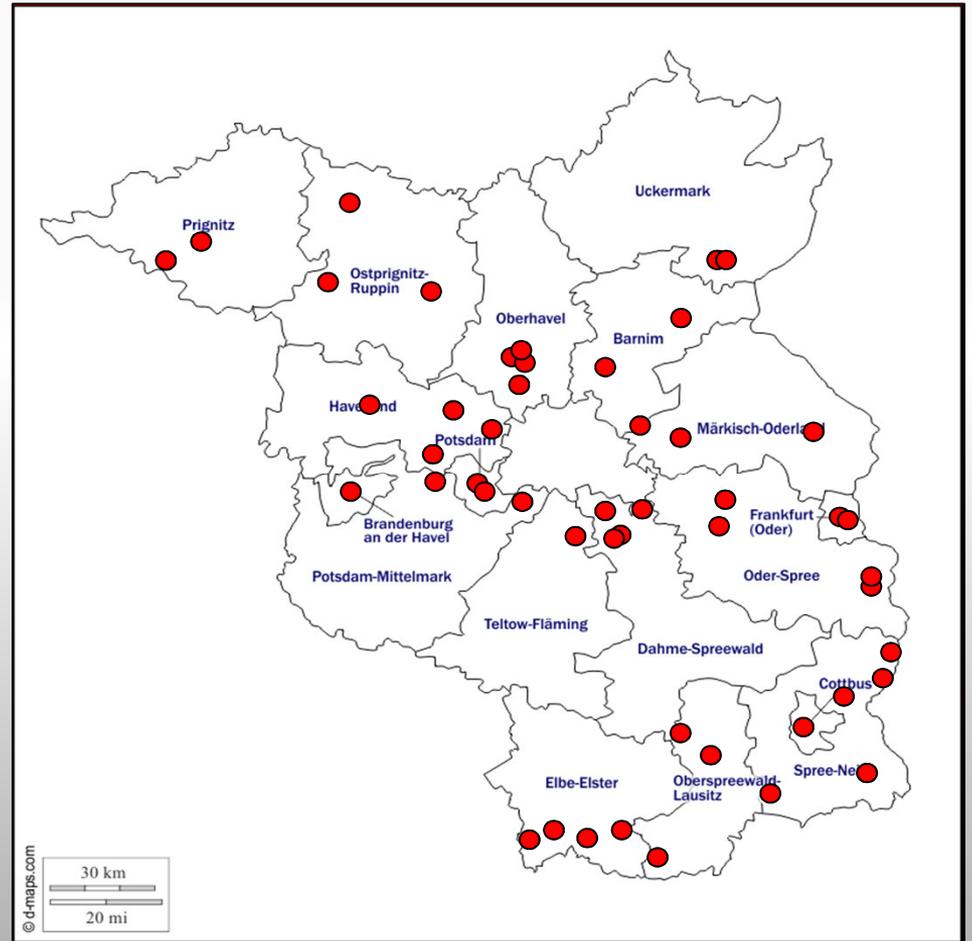
Wohneigentum



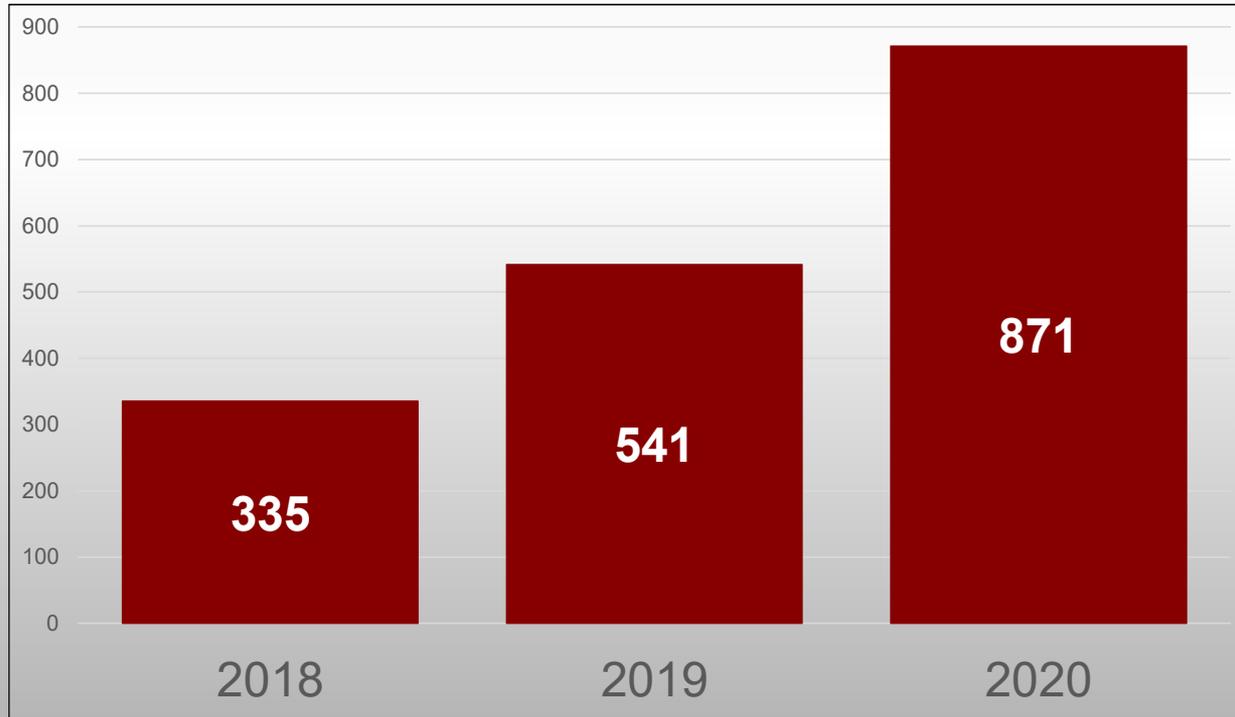
Miete Mod./Inst.



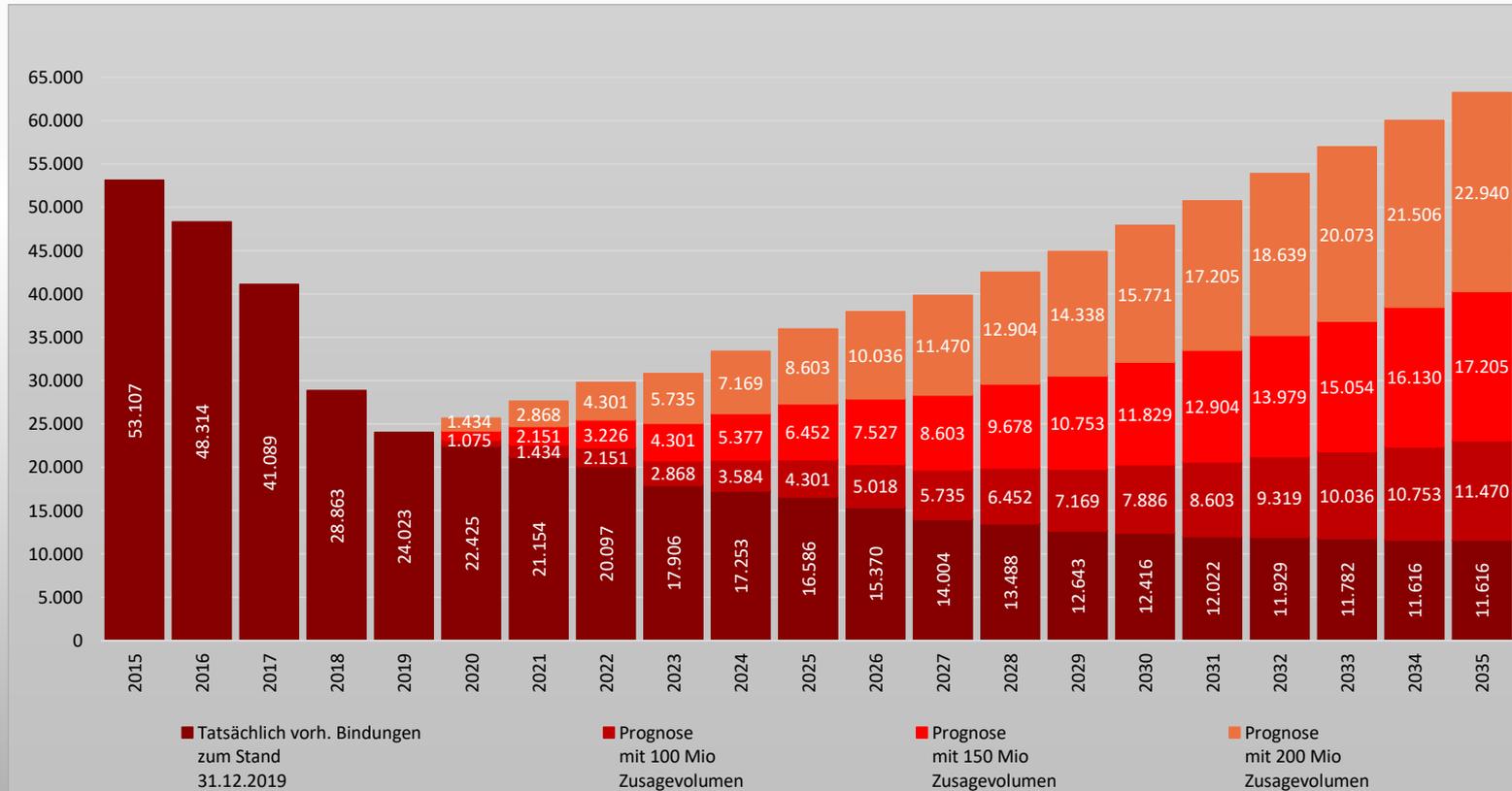
RÄUMLICHE VERTEILUNG DER BEWILLIGTEN FÖRDERVORHABEN 2020



MIETPREIS- UND BELEGUNGSBINDUNGEN DURCH SOZIALE WRF



TATSÄCHLICHE UND PROGNOTIZIERTE MIETPREIS- UND BELEGUNGSBINDUNGEN



BEST PRACTICE BEISPIELE

Berliner Umland: Neubau - Quartier

„Weiße Stadt“ in Oranienburg

geplant insgesamt 26

Wohngebäude mit ca. 360 WE



Kosten, Finanzierung und Bau

- ▶ Gesamtkosten: 34.192.000 €
- ▶ Fördermittel: 24.385.000 €
 - ▶ Anteil Baudarlehen: 20.971.000 €
 - ▶ Anteil Zuschuss: 3.414.000 €
- ▶ 10 Gebäude mit insg. 8 Aufzüge
- ▶ 132 Wohnungen – 112 Wohnungen barrierefrei erreichbar - 4 rollstuhlgerecht
- ▶ 114 mietpreis- und belegungsgebunden
- ▶ Parkplätze, Fahrradstellplätze, Spielplatz



BEST PRACTICE BEISPIELE

Metropolregion: Neubau von
Wohnraum in Neuruppin
– Schulzenstraße 8



Kosten, Finanzierung und Bau

- ▶ Gesamtkosten: 1.481.100 €
- ▶ Fördermittel: 1.067.000 €
 - ▶ Anteil Baudarlehen: 904.000 €
 - ▶ Anteil Zuschuss: 163.100 €
- ▶ 9 Wohnungen (465,99 m²)
- ▶ 3 EG-Wohnungen barrierefrei
- ▶ Alle Wohnungen belegungsgebunden
- ▶ 1 Gewerbeinheit im EG (15,38 m²)
- ▶ Nutzung Gewerbeinheit:
Sozialstation für Diakonie
- ▶ Mieter der Wohnungen betreut durch Diakonie



BEST PRACTICE BEISPIELE

Metropolenraum: Schaffung von
Wohneigentum in
Frankfurt Oder - Oderstraße



Kosten, Finanzierung und Bau:

- ▶ Gesamtkosten: 11.517.152 €
- ▶ Je Gebäude: 2.879.288 €
- ▶ Fördermittel aller BA: 9.213.588 €
- ▶ 72 barrierefreie Wohnungen in 4 Gebäude
- ▶ Aufgeteilt in 4 Bauabschnitte (1 Haus pro BA)
- ▶ 2- bis 4-Raum-Wohnungen
- ▶ Vermarktung gut angelaufen



MODELLHAFTE MIETWOHNUNGS- BAUFÖRDERUNG IN POTSDAM

- ▶ Förderung von **341 Wohnungen** in der **Heinrich-Mann-Allee - 256** sind mietpreis- und belegungsgebunden
- ▶ Entwicklung von **Finanzierungsvariante**



Erhebliche Reduzierung
der Landesförderung

- ▶ Regulär einzusetzende Fördermittel für Vorhaben: **56,5 Mio. EUR**
- ▶ Einsatz von Fördermitteln entsprechend des entwickelten Finanzierungsmodells: **25,1 Mio. EUR**



**Eingesparte Mittel
i.H.v. 31,4 Mio. EUR**
konnten für weitere
Förderung eingesetzt
werden

BÜNDNIS FÜR WOHNEN

Gemeinsames Ziel des Bündnisses: mehr bezahlbaren und ausreichenden Wohnraum zur Verfügung zu stellen, Mietpreis- und Belegungsbindungen zu schaffen und zu erhalten.

Schwerpunkte der Arbeit in 2020

- Auswirkungen der Corona-Krise auf die Tätigkeitsbereiche der Bündnispartner und deren Mietgliedunternehmen
- Leitungsrunde am 03. August 2020
- AG zur Begleitung der Erstellung des Gutachtens von F & B als Grundlage für die mietpreisbegrenzenden Verordnungen

BÜNDNIS FÜR WOHNEN

Das Bündnis für Wohnen in Brandenburg

In diesen für die Gesellschaft herausfordernden Zeiten kommt es mehr denn je auf verantwortungsbewusstes Handeln an den Wohnungsmärkten an - in Städten, Gemeinden und Quartieren.

Für Menschen in Brandenburg, die durch die Corona-Pandemie beim Thema Wohnen in Schwierigkeiten geraten oder dazu Fragen haben, stehen wir und die Mitglieder unserer Verbände als Gesprächspartner zur Verfügung. Gemeinsam werden wir Lösungen finden!

bündnis für wohnen
brandenburg

buendnis-wohnen-brandenburg.de

BÜNDNIS FÜR WOHNEN

Auszug aus dem Pressestatement BBU zur Mietpreisbremsenstudie (Dez. 2020)

„Die Unternehmen der sozialen Wohnungswirtschaft im BBU haben in den letzten fünf Jahren rund 3.000 Wohnungen in den Gemeinden des Berliner Umlands neu errichtet. Das ist ein ganz wesentlicher Beitrag zur Verbesserung der Wohnraum-versorgung und zur erfolgreichen Entspannung der Märkte.“

„Mit ihrem hohen Marktanteil von fast 50 Prozent sind unsere Unternehmen die beste Mietpreisbremse. Außerdem gehen unsere Unternehmen bei Mietanpassungen grundsätzlich moderat und sozial ausgewogen vor. Aus unserer Sicht wäre deshalb eine Verlängerung der Mietpreisbremse nicht erforderlich, zumal sie immer auch ein Investitionshemmnis ist.“

MIETPREISDÄMPFENDE MASSNAHMEN IN ANGESPANNTEN WOHNUNGSMÄRKTEN

KAPPUNGSGRENZENVERORDNUNG

- Sicherung des Verbleibens in der angemieteten Wohnung
- Kabinettsbeschluss: 23.02.2021
- Laufzeit: Bis 31.12.2025

MIETPREISBEGRENZUNGSVERORDNUNG

- Sicherung des Verbleibens im Wohnumfeld neue Mietverhältnisse
- Kabinettsbeschluss: Ziel März 2021
- Laufzeit: Bis 31.12.2015



Bestandsmietverhältnisse



Neue Mietverhältnisse

KAPPUNGSGRENZE – MIETPREISBEGRENZUNG

GRUNDSATZ Mietrecht ist Bundesrecht

- Miete und Mietverhältnisse gehören zum bürgerlichen Recht.
- Bürgerliches Recht unterfällt der konkurrierenden Gesetzgebung (Art 74 Abs. 1 GG)
- D.h. die Regelungen im BGB zu den Mietangelegenheiten sind abschließend.

AUSNAHME Besondere Ermächtigung für die Länder

- Zusätzliche Regelungen auf Landesebene sind möglich, wenn das Bundesrecht dies erlaubt.
- § 558 Abs. 3 BGB – Kappungsgrenze – bestehende Mietverhältnisse
- § 556 d Abs. 2 BGB – Mietpreisbegrenzung – neue Mietverträge
- Voraussetzung angespannter Wohnungsmarkt

„ANGESPANNTER WOHNUNGSMARKT“

Weg zu Verordnungen führt über die Bestimmung der angespannten Märkte

- § 556 d BGB gibt dafür Kriterien vor, z. Bsp:
 - ein geringer Wohnungsleerstand bei großer Nachfrage
 - ein deutlich stärkerer Mietenanstieg als im bundesweiten Durchschnitt
- Gutachten zu allen 417 Gemeinden des Landes – statistische Daten ausgewertet
- Ergebnis: 19 Gemeinden des Landes haben einen angespannten Wohnungsmarkt

Aufgabe des Landes gemäß § 556 d BGB: **Aktivität**

In der Begründung der Mietpreisbegrenzungsverordnung ist anzugeben, welche Maßnahmen die Landesregierung in den bestimmten Gebiet ergreifen wird, um **Abhilfe zu schaffen**.

INSTRUMENTE ZUR UNTERSTÜTZUNG ANGESPANNTER WOHNUNGSMÄRKTE

- ▶ Planungsförderungsrichtlinie
- ▶ Neue Arbeitshilfe Baulandstrategien im Brandenburger Maßstab veröffentlicht
Handlungsorientierter Leitfaden für
 ein effizientes Flächenmanagement
- ▶ Erweiterung des FolgekostenSchätzers um Modul „soziale Infrastrukturen“
Ermittlung der Folgekosten für sozialen
Infrastruktur bei neuen Bauvorhaben

- ▶ Schaffung eines Baulückenkatasters als Erweiterung des Planungsportal BB
Einfache Identifizierung vorhandener
Baulücken- und Innenentwicklungspotenziale


AUSBLICK 2021 / 2022

- ▶ Fortführung der **Wohnungsbauoffensive** auf gleichbleibend hohem Niveau
- ▶ Verfügbares Volumen für 2021 i.H.v. ca. 166 Mio. € ist mit aufgenommenen Anträgen und Fördernachfragen gut angenommen
- ▶ Derzeit läuft **HH-Planaufstellung 2022**
- ▶ **Richtlinien** werden gegenwärtig evaluiert und fortgeschrieben

AUSBLICK 2021 / 2022

- ▶ Fortsetzung der Arbeit mit dem Bündnis für Wohnen
- ▶ Erster Wohnungsmarktbeobachtungsbericht
 - ▶ Informationsgrundlage
 - ▶ Steuerungsinstrument
 - ▶ Frühwarnsystem zur Entwicklung der Wohnungsmärkte
- ▶ Strategie Standortmodelle

IMPRESSUM

Guido Beermann

Minister für Infrastruktur und Landesplanung des Landes Brandenburg

Katharina Burkardt

Pressesprecherin

Ministerium für Infrastruktur und Landesplanung des Landes Brandenburg

Referat 23, Wohnen und Städtebaurecht

Henning-von-Tresckow-Straße 2-8

14467 Potsdam

Fotonachweise: IMAGO / Martin Müller (S.1) // Wohlfühlhaus Grundstücks GmbH & Co KG (S.11)

