



öffentlich

Betreff:

Bürgerhaushalt Potsdam 2018/19 "TOP 20 - Liste der Bürgerinnen und Bürger", Nummer 6:
Mietpreisbremse und Maßnahmen für sozialverträgliches Wohnen finanzieren

Einreicher: Stadtverordnete B. Müller als Vorsitzende der Stadtverordnetenversammlung	Erstellungsdatum	20.10.2017
	Eingang 922:	20.10.2017

Beratungsfolge:		
Datum der Sitzung	Gremium	Zuständigkeit
08.11.2017	Stadtverordnetenversammlung der Landeshauptstadt Potsdam	Entscheidung

Beschlussvorschlag:

Die Stadtverordnetenversammlung möge beschließen:

Die Landeshauptstadt Potsdam setzt sich für eine Deckelung des Mietpreises pro Quadratmeter Wohnfläche und für den Ausbau sozialverträglicher Wohnräume in Potsdam ein.

Folgende Instrumente sollen genutzt werden (unter anderem):

- Bei der ProPotsdam GmbH ist das Ziel, bezahlbaren Wohnraum anzubieten, stärker in den Vordergrund zu stellen.
- Kooperationen mit der Wohnungswirtschaft sind auszubauen.
- Fördermöglichkeiten des Landes und des Bundes sind zu nutzen.
- Die Stabilität der Mieten bei einem Wohnungstausch soll gesichert werden.
- Es sollen Anreize für Senioren geschaffen werden, „zu große“ Wohnungen gegen kleinere zu tauschen.

Die Umsetzung der Mietpreisbremse wird überprüft.

Vorsitzende
der Stadtverordnetenversammlung

Unterschrift

Ergebnisse der Vorberatungen
auf der Rückseite

Beschlussverfolgung gewünscht:

Termin:

Demografische Auswirkungen:

Klimatische Auswirkungen:

Finanzielle Auswirkungen?

Ja

Nein

(Ausführliche Darstellung der finanziellen Auswirkungen, wie z. B. Gesamtkosten, Eigenanteil, Leistungen Dritter (ohne öffentl. Förderung), beantragte/bewilligte öffentl. Förderung, Folgekosten, Veranschlagung usw.)

ggf. Folgeblätter beifügen

Begründung:

Der Vorschlag wurde im Bürgerhaushalt 2018/19 der Landeshauptstadt Potsdam eingereicht. Er erhielt von den Potsdamerinnen und Potsdamern bei der abschließenden Votierung insgesamt 7.052 Punkte, wurde unter der Nummer 6 in die "Top 20 - Liste der Bürgerinnen und Bürger" aufgenommen und am 8. November 2017 der Stadtverordnetenversammlung übergeben.

Anlage:

Einschätzung der Landeshauptstadt Potsdam (Stand August 2017):

Potsdam engagiert sich mit einer Vielzahl von Maßnahmen für eine soziale Wohnungspolitik und bezahlbaren Wohnraum. Ähnlich wie in fast allen anderen wachsenden Großstädten auch nimmt die Marktanspannung aber dennoch weiter zu. Für eine wachsende Zahl Potsdamer Haushalte stellt die Situation auf dem Wohnungsmarkt eine große Herausforderung dar. Der Mietpreis wird vertraglich zwischen Vermieter und Mieter vereinbart. Was zwischen diesen Vertragspartnern erlaubt und nicht erlaubt ist, regelt das Mietrecht. Nur bei eklatanten Abweichungen vom marktüblichen Mietniveau kann die Wohnungsaufsicht der Landeshauptstadt Potsdam prüfen, ob eine Mietpreisüberhöhung oder Mietwucher in Verbindung mit dem Ausnutzen einer Zwangslage vorliegt. Das wäre dann strafbar. Der Nachweis der Zwangslage ist jedoch sehr schwierig, es gibt bundesweit bislang nur wenige Gerichtsverfahren, in denen dieser Nachweis gelungen ist. Daher gibt es bereits seit einiger Zeit eine Bundesratsinitiative, die eine Novellierung des Wirtschaftsstrafgesetzes zum Ziel hat, das die Bestimmungen zu Mietpreisüberhöhungen enthält. Auch die Mietpreisbremse wirkt nur, indem Mieter selbst gegen unerlaubt hohe Mieten nach einem Mietvertragsabschluss vorgehen können. Eine Orientierung bietet der Potsdamer Mietspiegel. Er wird alle zwei Jahre fortgeschrieben. Aktuell gültig ist die Fassung von 2016.

Zudem werden einige Denkanstöße aufgeführt, die bereits auch Gegenstand von Anträgen der Stadtverordnetenfraktionen waren oder im wohnungspolitischen Konzept als Maßnahmen enthalten sind. Die Bezahlbarkeit ist bei der ProPotsdam bereits an zentraler Stelle als Ziel der Geschäftstätigkeit verankert. Es gibt zahlreiche Instrumente, mit denen die ProPotsdam an diesem Ziel arbeitet. Dazu zählen die über die gesetzlichen Regelungen hinaus gehende freiwillige Mietpreisbremse und die Bonusprogramme, insbesondere aber die Aktivitäten zum Neubau von Wohnungen bzw. zur Sanierung von bestehenden Wohnungen mit Mitteln der Wohnraumförderung des Landes Brandenburg. Zum heutigen Zeitpunkt liegen bereits Vereinbarungen über rund 750 Mietpreis- und Belegungsbindungen vor, die in den kommenden drei Jahren im Zusammenhang mit weiteren Bauvorhaben entstehen werden. Weitere Vorhaben sind bereits in der Vorbereitung.

Kooperationsverträge mit der Wohnungswirtschaft gibt es ebenfalls mit der ProPotsdam und mit einer Potsdamer Genossenschaft. Regelmäßig werden Gespräche auch mit anderen Wohnungseigentümern geführt. Das Interesse an entsprechenden Vereinbarungen zur Begründung von Mietpreis- und Belegungsbindungen ist bislang aber äußerst gering; Genossenschaften verweisen auf ihre Satzung, nach der sie der Wohnraumversorgung ihrer Mitglieder dienen sowie auf die ohnehin niedrigen Mieten; private Wohnungseigentümer sehen in den Vereinbarungen in der Regel keinen ökonomischen Vorteil, dafür aber einen höheren Verwaltungsaufwand. Im laufenden Jahr wurde daher lediglich eine Vereinbarung im Zuge eines Verkaufs aus dem Bestand der ProPotsdam an die Mieterinnen und Mieter des Objektes geschlossen.

Die Wohnraumförderung ist alleinige Aufgabe des Landes, Mittel dafür stehen in ausreichendem Umfang bereit, kürzlich wurden auch die Förderkonditionen verbessert. Es gibt neben der ProPotsdam auch weitere Interessenten für den Bau mit Fördermitteln. Konkrete Bauvorhaben sind daraus bisher aber noch nicht hervorgegangen.

Mit „Sozial verantwortliche Eigentümer“ sind mutmaßlich die ProPotsdam sowie die Wohnungsgenossenschaften gemeint. Sie spielen bereits eine große Rolle auf dem Potsdamer Wohnungsmarkt. Rund 37 Prozent des Wohnungsbestands gehört dieser Eigentümergruppe. Im Neubau von Wohnungen erreichen sie aber bislang nicht das gleiche Niveau, weshalb der Marktanteil insbesondere der Genossenschaften in den vergangenen Jahren rückläufig war. In jüngster Zeit haben die Wohnungsgenossenschaften jedoch ihre Neubauaktivität intensiviert. Für die ProPotsdam gilt das Ziel, künftig wieder 20 Prozent des Wohnungsbestandes zu erreichen und diesen Anteil langfristig zu halten.

Umzugshilfen werden in Verbindung mit dem Thema Wohnungstausch derzeit im Rahmen einer Arbeitsgruppe des Bündnisses für bezahlbares Wohnen und Bauen der Landeshauptstadt Potsdam diskutiert. Hier ist die Entwicklung einer entsprechenden Kampagne in Vorbereitung, für die auch Haushaltsmittel in den Jahren 2018-2019 eingeplant werden sollen.

Wie eingangs beispielhaft aufgeführt, sind die Einfluss- und Steuerungsmöglichkeiten der Kommune aber begrenzt. Die Wirkung vorhandener Instrumente tritt in der Regel erst mit jahrelanger Verzögerung auf. Besonders wichtig ist daher, eine unabhängig von den Schwankungen des Wohnungsmarktes betriebene kontinuierliche soziale Wohnungspolitik, die für einen stetigen und räumlich verteilten Marktzugang preiswerten bzw. preisgebundenen Wohnraums sorgt.

Kosten der Umsetzung:

Für einen Ausbau des sozialen Wohnungsbaus durch die ProPotsdam entstünden Kosten in Form des Eigenkapitalanteils sowie der Kreditkosten bei der Finanzierung sowie für die Akquise von Grundstücken.

Für das Thema Wohnungstausch und Umzugshilfen sind Kosten in noch nicht bestimmbarer, voraussichtlicher aber mindestens in fünfstelliger Höhe, erforderlich.

Lesen Sie auch: Pressemitteilung Nr. 580 vom 01.09.2017 "Ausweitung der Wohnraumförderung in Potsdam" (<https://www.potsdam.de/580-ausweitung-der-wohnraumfoerderung-der-landeshauptstadt-potsdam>)

Originalvorschlag:

>> Der Vorschlag wurde nach der Priorisierung vom Redaktionsteam, in dem Vertreter der Bürgerschaft und Verwaltung tätig waren, aus mehreren Vorschlägen zusammengefasst:

Nr. 580 - Mietpreisbremse für eine sozialverträgliche Stadt

Es muss dringend die Deckelung des Mietpreises pro Quadratmeter / Wohnfläche geben. Ziel ist ein sozialverträgliches Potsdam, damit sich die arbeitende und werktätige Schicht ein Leben hier auch noch leisten kann.

Nr. 251 - Maßnahmen zur Verbesserung der Wohnungssituation ergreifen

Ich finde Potsdam ist eine tolle Stadt. Und damit bin ich nicht alleine. Viele Menschen ziehen hier her und möchten hier leben. Leider ist es äußerst schwierig eine bezahlbare und dazu noch schöne Wohnung zu finden. Die Stadt und die Pro Potsdam sollte konkrete Maßnahmen ergreifen, um hier eine Verbesserung durchzuführen. Folgende Ideen: bei ProPotsdam das Ziel „Bezahlbarkeit“ stärken / Kooperationsverträge mit der Wohnungswirtschaft ausbauen / Wohnraumförderung durch Stadt und Land / sozial verantwortliche Eigentümer / Umzugshilfen anbieten / Bezahlbarkeit bei

Wohnungstausch sichern: Anreize schaffen bspw. für Senioren, größere Wohnungen zu verlassen (neue Wohnung dürfen nicht teurer als alte sein). Diese sollen als Denkanstöße genutzt werden, um die Situation aktiv zu verbessern.

Nr. 360 - Anregungen für den sozial-verträglichen Wohnraum

Die Schaffung, der Ausbau und die Erweiterung von sozial verträglichem und bezahlbarem Wohnraum sollte auch angesichts des Wachstums der Stadt oberste Priorität haben. Schon heute ist es für einen Potsdamer mit einem durchschnittlichen Einkommen sehr schwer bis unmöglich, bezahlbaren Wohnraum in Potsdam zu finden. Daran ändern auch Instrumente, wie der WBS oder Wohngeld nichts. So schön frei finanziert Wohnungsbau auch ist, für einen Potsdamer mit Realeinkommen ist er nicht nur nutzlos, sondern salopp formuliert auch eine Zumutung angesichts der Knappheit von Wohnraum. Ein Anwohner am Heiligen- oder Griebnitzsee interessiert das aber nicht? Ich schlage daher folgende Instrumente einer Gegenfinanzierung für den Ausbau sozial-verträglichen Wohnraums vor: ausschließliche Nutzung von der Stadt gehörenden Grundstücken für den sozialen Wohnungsbau, ...

Nr. 737 - Bezahlbaren Wohnraum fördern

Es sollte in Potsdam mehr bezahlbaren Wohnraum geben.

Nr. 167 - Soziale Wohnpolitik

Potsdam sollte sich für eine soziale Wohnpolitik einsetzen und damit für bezahlbare Mieten sorgen.