



Betreff:
Mietendeckel

öffentlich

bezüglich
DS Nr.: 19/SVV/0609

Einreicher: Fachbereich Wohnen, Arbeit und Integration	Erstellungsdatum	13.05.2020
	Eingang 502:	

Beratungsfolge:	
Datum der Sitzung	Gremium
20.05.2020	Stadtverordnetenversammlung der Landeshauptstadt Potsdam

Inhalt der Mitteilung: Die Stadtverordnetenversammlung nimmt zur Kenntnis:

Mit der vorliegenden Mitteilungsvorlage wird über den Sachstand zur Umsetzung des Beschlusses 19/SVV/0609 berichtet.

Mit dem Antrag sollte in der ursprünglichen Fassung (August 2019) der Auftrag an die Verwaltung ergehen, „die Voraussetzungen für einen Mietendeckel nach dem Vorbild Berlins und die möglichen Auswirkungen auf die Wohnsituation in Potsdam zu prüfen.“

Zum Zeitpunkt der Antragstellung lagen erst Eckpunkte des inzwischen beschlossenen Gesetzesvorhabens des Berliner Senats vor, auf das sich der Antrag bezog. Der Antrag wurde im 2. Quartal 2019 in verschiedenen Fachausschüssen der Stadtverordnetenversammlung beraten. Die Verwaltung teilte dort ihre Einschätzung zur Übertragbarkeit mit.

Wesentliche Ergebnisse der Prüfung der Übertragbarkeit gemäß erster Antragsfassung:

Für einen „Mietendeckel“ nach Berliner Vorbild fehlt in Potsdam die gesetzliche Grundlage. Dafür ist ein Landesgesetz erforderlich. Berlin hat als Stadtstaat diese Landesgesetzgebungskompetenz selbst inne, die Landeshauptstadt Potsdam nicht. Auf kommunaler Ebene besteht daher aktuell keine dem Berliner „Mietendeckel“ entsprechende Handlungsmöglichkeit. Zunächst wäre – jenseits der offenen, derzeit gerichtlich in Klärung befindlicher grundrechtlichen Fragen zur Gesetzgebung – daher zu prüfen, ob ein entsprechendes Gesetz für Brandenburg sinnvoll und wirksam wäre.

Die Rahmenbedingungen in Brandenburg sind durch einen sehr differenzierten Wohnungsmarkt mit eigentumsorientierten ländlichen Regionen einerseits und mietenorientierten Städten andererseits, mit einem angespannten Wohnungsmarkt im Metropolenumland Berlins einerseits sowie einem entspannten Markt in den metropolenfernen Regionen andererseits geprägt. Ein ähnlich wie in Berlin ausgestaltetes Gesetz mit einheitlichen Regelungen auf Landesebene würde dieser Heterogenität nicht gerecht werden. Damit wäre der Mietendeckel eine „Lex Potsdam“.

Fortsetzung Seite 3

Fortsetzung der Mitteilung:

Aber auch die Rahmenbedingungen und Strukturen des Potsdamer Wohnungsmarktes unterscheiden sich von jenen in Berlin:

- Im Vergleich mit Berlin liegt der Anteil „gemeinwohlorientierter“ Vermieter in Potsdam wesentlich höher: Die im Arbeitskreis Stadtpuren zusammenwirkenden öffentlichen und genossenschaftlichen Unternehmen kommen zusammen auf rund 40% Marktanteil. Hinzu kommen weitere Akteure wie Wohnprojekte und die BIWA.
- Über ihren großen Marktanteil nehmen sie auch mittelbar Einfluss auf das Mietenniveau insgesamt: Seit mehreren Jahren steigen Bestandsmieten deutlich moderater als in Berlin und den meisten anderen Städten mit angespanntem Wohnungsmarkt.
- Für die ProPotsdam sind schon jetzt diverse Instrumente in Umsetzung, die zielgerichteter als ein Mietendeckel dazu beitragen, Mieten im Bestand bezahlbar zu halten.
- Inzwischen wirkt sich auch die Intensivierung der Wohnraumförderung durch das Land Brandenburg stark entlastend auf den Wohnungsmarkt aus: 2019 wurden mehrere hundert mietpreis- und belegungsgebundene Wohnungen im Neubau und sanierten Bestand fertiggestellt. Sie stehen für Haushalte mit geringem und mittlerem Einkommen bereit.
- Auf Landesebene gilt zudem die Mietpreisbremse für Wiedervermietungen sowie mit ihrer derzeit in Vorbereitung befindlichen Verlängerung auch weiterhin die Kappungsgrenze für Mieterhöhungen in bestehenden Mietverhältnissen.

Auf kommunaler Ebene gehören unter anderem die Weiterentwicklung des Baulandmodells und darin insbesondere die neu aufgenommenen Möglichkeiten zur Schaffung „preisgedämpften“ Mietwohnraums für Einkommensgruppen oberhalb der Zielgruppen der Landeswohnraumförderung, die Bereitstellung von Grundstücken für Studierende und Auszubildende und die Neuausrichtung der städtischen Liegenschaftspolitik zu den bereits umgesetzten Maßnahmen, mit denen auf die Anspannung am Wohnungsmarkt reagiert wird.

Dennoch stellt die Suche nach bedarfsgerechtem Wohnraum viele Haushalte in Potsdam vor große Herausforderungen. Insbesondere für Einpersonenhaushalte, Alleinerziehende und Familien mit drei und mehr Kindern zeigen sich überdurchschnittliche Mietbelastungen. Das Wohnungsangebot ist für diese Haushaltstypen derzeit zu knapp. Die Landeshauptstadt Potsdam nutzt hier ihre Einflussmöglichkeiten insbesondere im Rahmen der Wohnraumförderung und im Baulandmodell, um eine Ausweitung des Wohnungsbestands verstärkt an den Bedarfen dieser Haushaltstypen auszurichten und über „Mietpreis- und Belegungsbindungen“ abzusichern, dass diese Wohnungen auch gezielt an die genannten Bedarfsgruppen vermietet werden.

Die Landeshauptstadt Potsdam setzt sich auch unter Beobachtung der aktuellen Entwicklung zudem kontinuierlich gegenüber dem Land Brandenburg sowie auf Bundesebene für gesetzliche Regelungen ein, die dämpfend auf die Mietenentwicklung wirken oder zur Bereitstellung bezahlbaren Wohnraums führen. Dazu zählen Verbesserungen im Mietrecht und im Wohngeldrecht sowie für die Weiterentwicklung und auskömmliche Finanzierung der Wohnraumförderung ein.

Möglichkeiten zur Erweiterung des gesetzlichen Rahmens auf Landesebene werden zudem insbesondere in Bezug auf Instrumente zur Sicherstellung des Milieuschutzes gesehen. So fehlt beispielsweise derzeit noch eine landesrechtliche Regelung, die Kommunen in die Lage versetzt, Umwandlungen von Mietwohnraum in Wohneigentum unter einen Genehmigungsvorbehalt zu stellen. Auch ein öffentlich-rechtliches Einwirken auf die Einhaltung mietrechtlicher Regelungen wie der Kappungs- und Mietpreisbremse ist aktuell nicht möglich. Insgesamt gibt es in Brandenburg im Gegensatz zu anderen Bundesländern kein Wohnungsaufsichtsgesetz, das öffentlich-rechtliches Handeln über den mietpreis- und belegungsgebundenen Wohnraum hinaus ermöglicht.

Es wird daher vorgeschlagen, an die Landesregierung heranzutreten und dort auf eine Prüfung der Aufnahme dieser rechtlichen Möglichkeiten hinzuwirken.