



öffentlich

Betreff:

Wohnen im kommunalen Bestand in Potsdam weiter stärken

Einreicher: Fraktionen Bündnis 90/Die Grünen, SPD, DIE LINKE	Erstellungsdatum:	18.05.2021
	Freigabedatum:	18.05.2021

Beratungsfolge:		
Datum der Sitzung	Gremium	Zuständigkeit
02.06.2021	Stadtverordnetenversammlung der Landeshauptstadt Potsdam	Entscheidung

Beschlussvorschlag: Die Stadtverordnetenversammlung möge beschließen:

1. Die Stadtverordnetenversammlung teilt die Sorgen vieler Menschen vor der Belastung durch steigende Mieten. Sie setzt sich mit allen ihr rechtlich zur Verfügung stehenden Mitteln für eine Dämpfung des Mietenanstiegs sowohl auf kommunaler Ebene als auch gegenüber dem Land Brandenburg und der Bundesebene ein.
2. Die Stadtverordnetenversammlung bekennt sich zu den Unternehmenszielen der ProPotsdam:
 - Wohnraumversorgung absichern und ausbauen
 - Sozialen Wohnungsbau realisieren
 - Energetische Sanierung durchführen
 - Nachhaltige Quartiersentwicklung steuern und beauftragt den Oberbürgermeister als Gesellschafter, dafür Sorge zu tragen, diese weiterhin ausgewogen umzusetzen. Eine einseitige Schwächung der gemeinwohlorientierten städtischen Wohnungsbaugesellschaft gegenüber dem überwiegend gewinnorientierten privaten Immobilienmarkt würde zu einer weiteren Verschärfung der gesamtstädtischen Mietpreisproblematik führen und wird daher abgelehnt.
3. Die Stadtverordnetenversammlung unterstützt die Bemühungen der in „Stadtspuren“ zusammengeschlossenen sozialen Wohnungswirtschaft, ihren Anteil am Gesamtaufkommen des Wohnungsbestandes in Potsdam wieder deutlich zu erhöhen.
4. Die Stadtverordnetenversammlung beauftragt den Oberbürgermeister, bei der Vergabe kommunaler Grundstücke oder von Grundstücken kommunaler Unternehmen für den Wohnungsbau im Rahmen der Überarbeitung der Richtlinie Grundstücksverkäufe und allen weiteren zur Verfügung stehenden Instrumenten sicherzustellen, dass auf diesen Flächen überwiegend sozialer Wohnraum mit langfristigen Mietpreisbindungen entsteht.

Fortsetzung Beschlussvorschlag auf Seite 2

S.Hüneke, Dr.G.Zöller

D.Keller, D.S.Zalfen

Dr. S.Müller, S.Wollenberg

Fraktionsvorsitzende

Fraktionsvorsitzende

Fraktionsvorsitzende

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

Fortsetzung Beschlussvorschlag:

5. Die Stadtverordnetenversammlung beauftragt den Oberbürgermeister, sich im Sinne des Beschlusses zum Grundrecht auf Wohnen von 5.5.2021 (DS 21/SVV/0448) sowohl direkt als auch im Rahmen des Deutschen Städtetages gegenüber den zuständigen Ebenen des Bundes und des Landes Brandenburg für folgende Maßnahmen gegen den Mietenanstieg einzusetzen:
 - Reform des Mietrechts u.a. durch Begrenzung des regulären Mietenanstiegs und Erhöhung kostenausgleichender Fördermittel in Regionen mit angespannten Wohnungsmärkten
 - Steigerung der Förderung des sozialen Wohnungsneubaus, der Förderung nachhaltiger und ökologischer Entwicklungs- und Baukonzepte sowie des barrierefreien Wohnens.
 - kostenfreie Abgabe von Grundstücken an die Kommunen zur nachhaltigen Quartiersentwicklung mit sozialer Infrastruktur und sozialem Wohnungsbau und Stärkung des Vorkaufsrechts für Kommunen zu fairen Preisen.
 - Einführung einer neuen Wohnungsgemeinnützigkeit.
 - Maßnahmen gegen Spekulationen wie u.a. die Besteuerung leistungsloser Bodenwertgewinne nicht selbst genutzter Grundstücke.
6. Die Stadtverordnetenversammlung spricht sich dafür aus, ein breit zugängliches Dialogforum zu Fragen des sozialen Wohnens in Potsdam einzurichten. In dem Dialogforum soll es insbesondere darum gehen, wirksame Instrumente der sozialen Wohnungsversorgung in Potsdam im Rahmen einer öffentlichen Diskussion zu entwickeln. Dabei soll der ausgewogene Ausgleich zwischen -sozialverträglichen Mietbelastungen von Haushalten mit niedrigen Einkommen, -die Ausweitung des geförderten Wohnungsbaus mit langfristigen Mietpreis- und Belegungsbindungen und -die konsequente Umsetzung der energetischen und generationsgerechten Sanierung des kommunalen Wohnungsbestandes die Grundlage für eine beständige soziale Wohnraumversorgung und eine nachhaltige Quartiersentwicklung sein. Der Oberbürgermeister wird beauftragt, bis zur Sitzung der SVV im September 2021 einen Umsetzungsvorschlag vorzulegen, mit dem Ziel, das Dialogforum noch in diesem Jahr zu starten.

Begründung

In Bezug auf die Mietenentwicklung sind die Regelungsmöglichkeiten der Kommune im Rahmen der Bundesgesetzgebung begrenzt. Seit Jahren bestehen Bemühungen in der Stadt und auf Landesebene, den Anstieg der Mieten zu dämpfen. Auf Landesebene sind es Förderprogramme u.a. des sozialen Wohnungsbaus und der energetischen Modernisierung, zudem gilt bei Wiedervermietungen eine Mietpreisbremse von maximal 10% über der ortsüblichen Vergleichsmiete. In der Stadt engagiert sich das „Bündnis für Wohnen“, hat die Stadtverordnetenversammlung diverse Regelungen beschlossen, beginnt der Zusammenschluss der sozialen Wohnungswirtschaft „Stadtspuren“ besonders seit der „Absichtserklärung über die Stärkung der sozialen Wohnraumversorgung durch Wohnungsneubau in der Landeshauptstadt Potsdam“ 2018 das Absinken des prozentualen Anteils am gesamten Wohnungsaufkommen in Potsdam aufzuhalten. Mit einem Mix aus 19,7 % städtischem und ca. 18,3 % genossenschaftlichem gegenüber 62 % privatem Eigentum bestehen in der Landeshauptstadt Potsdam vergleichsweise gute Voraussetzungen, um positiv einzuwirken. Tatsächlich hat sich der Anstieg der Neubezugsmieten im Stadtgebiet deutlich verlangsamt, die Durchschnittsmiete des Potsdamer Mietspiegels stieg mit 2,95% zuletzt weniger als die allgemeine Preisentwicklung mit 3,3% im 2-Jahreszeitraum.

Laut Bürgerumfrage der LH P von 2018 nimmt die durchschnittliche Mietbelastung der Einkommen kontinuierlich ab. Allerdings bedeutet eine durchschnittliche Mietbelastung der Einkommen in Höhe von inzwischen 30%, dass ein Teil der Potsdamer Haushalte mehr als 40 % aufwenden müssen. Für diese Fälle sollte eine Prüfung im Bündnis für Wohnen erfolgen, um geeignete Wege zur Lösung des Problems zu entwickeln.

Neben den unter Punkt 4 im Beschluss benannten Forderungen an die Landes- und Bundesebene kommt auf der kommunalen Ebene der zu 100% städtischen Wohnungsbaugesellschaft mit ca. 17.600 Wohnungen bzw. 19,7 % des Wohnungsbestandes eine besondere Bedeutung zu. Sie ist das wirkungsvollste Werkzeug der Kommune im Sinne einer sozialen Wohnraumentwicklung.

Während gesetzlich geregelte Mietsteigerungen mit 20 % in drei Jahren begrenzt sind, in Potsdam die Mietpreisbremse mit maximal 15% in drei Jahren gilt, sind bei der ProPotsdam maximal 15 % in vier Jahren möglich. Somit beträgt die maximale Mietanpassung für Mietverträge unterhalb der Mietspiegelmittelwerte innerhalb der ProPotsdam 3,6 % p.a. bzw. gefördert 3,2% gegenüber dem derzeit gesetzlich möglichen von 4,8 %. Während die durchschnittlichen Mieten bei Neu- oder Wiedervermietung in Potsdam bei 9,34 €/qm (Immobilienportal) liegen und in den letzten vier Jahren um 22% gestiegen sind, liegen die Durchschnittsmieten der ProPotsdam durchschnittlich bei 6,53 €/qm bzw. betragen die Mietanpassungen seit 2017 in Bestandsmietverträgen durchschnittlich nur 5 %. Im Einzelnen stellt die ProPotsdam derzeit folgende durchschnittliche Mieten zur Verfügung:

- 413 Wohnungen (bis 1918): 7,09 €/qm
- 1.566 Wohnungen (1919-1948): 7,61 €/qm
- 387 Wohnungen (1949-1957): 6,87 €/qm
- 13.441 Wohnungen (1959-1991): 5,99€/qm
- 880 Wohnungen (Neubau ab 1991, gefördert): 6,80 €/qm
- 953 Wohnungen (Neubau ab 1991, freifinanziert): 10,41€/qm

In der Summe haben alle diese Maßnahmen und Festlegungen bei Wiedervermietung, Sanierung und Neubau den Anstieg der Bestandsmieten der ProPotsdam im Durchschnitt gebremst. Durchschnitt bedeutet aber auch, dass es nach den o.g. schon abgesenkten Regeln zur Sicherstellung einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung und Finanzierung von Baumaßnahmen Mieterhöhungen geben muss und dass nicht geförderte Neubauwohnungen entsprechend Baukosten-refinanzierende Mieten angeboten werden müssen. Dies ist für das wirtschaftliche Gleichgewicht erforderlich, da ansonsten kein Neubau möglich wäre, der Gesamtbestand gegenüber dem Privatsektor weiter prozentual absinken würde und die offensive Politik, geförderte Sozialwohnungen zu errichten, wegen fehlender Eigenmittel nicht mehr durchführbar wäre. Schon jetzt führt die gesetzliche Umlagebegrenzung von 2€/qm netto kalt dazu, dass altersgerechte Sanierungen in den Wohnungsbeständen bei Mieten nicht mehr finanzierbar sind und erforderliche Erhaltungsmaßnahmen durch Fördermittel kompensiert werden müssen.

Zusammengefasst wird deutlich, dass bei einer über die bereits bestehenden Belastungen hinausgehenden weiteren Absenkung der Einnahmemöglichkeiten der ProPotsdam nicht nur diese Summe absolut fehlen würde, sondern ein massiver Schaden für die gemeinnützigen Aufgaben der Pro Potsdam und damit für die Stadt entstünde.

Die Rahmenbedingungen müssen es ermöglichen, auch bei steigenden Baukosten den Bestand zu erhalten, energetisch und generationsgerecht zu modernisieren und weiterhin neu zu bauen, um die Abnahme im prozentualen Anteil des städtischen Wohnraums am Gesamtaufkommen aufzuhalten und weiterhin in sozialem Sinne signifikant auf den gesamten Wohnungsmarkt im Stadtgebiet einwirken zu können.