



Protokollauszug

aus der
20. öffentliche/nichtöffentliche Sitzung des Ausschusses für Gesundheit,
Soziales, Wohnen und Inklusion
vom 05.10.2021

öffentlich

**Top 5.3 Bericht über die Auswirkungen eines Mietendeckels gemäß Beschluss
21/SVV/0496**

Herr Jekel stellt den Bericht anhand einer Power-Point-Präsentation vor (siehe Anlage). Grundlage des Berichtes ist der Wirtschaftsplan der ProPotsdam. Greift ein Mietdeckel, so sind negative Auswirkungen u.a. auf Neubau von Wohnungen und Sanierung bestehender Anlagen nur durch eine finanzielle Kompensation der Einnahmeausfälle durch kommunale Mittel vermeidbar.

Herr Heuer hebt hervor, dass nichtkommunale Anbieter profitieren würden, wenn der Mietdeckel Wohnungsbau des kommunalen Unternehmens verhindere.

Herr Eichert vertritt den Standpunkt, dass die Brandenburgische Kommunalverfassung ein kommunales Engagement in freifinanzierten Wohnungsbau nicht vorsehe.

Ausschuss für Gesundheit Soziales Wohnen und Inklusion
05.10.2021, TOP 5.3.



Landeshauptstadt
Potsdam

Auswirkungen eines Mietendeckels

Bericht gemäß Beschluss 21/SVV/0496

Beschluss 21/SVV/0496

„Auswirkungen eines Mietendeckel“ vom 26.5.2021:

Der Oberbürgermeister wird beauftragt zu untersuchen, welche Auswirkungen es hat, wenn die Kaltmieten im Wohnungsbestand der Landeshauptstadt Potsdam und deren städtische Betriebe innerhalb der letzten 5 Jahre maximal um z.B. 1 % angehoben werden dürfen [...]

*Dem Hauptausschuss sowie dem **Ausschuss für Gesundheit, Soziales, Wohnen und Inklusion** ist bis Oktober 2021 zu **berichten**.*

Ergebnisse im Einzelnen

1. Können die im Bestand notwendigen Instandsetzungen und Instandhaltungen sowie etwaige Modernisierungen im Hinblick auf die voraussichtlich zu erwartenden Preissteigerungen bei den Baukosten und die durch die Mindereinnahmen veränderte Finanzlage der ProPotsdam weiterhin durchgeführt werden?

Die in der Wirtschaftsplanung der ProPotsdam vorgesehenen Wohnungsbaumaßnahmen könnten – vor dem Hintergrund von durchschnittlichen Bau- und Instandhaltungskostensteigerungen von 5% p.a. – nur dann in unverändertem Umfang durchgeführt werden, wenn ein entsprechender Ausgleich der Mindereinnahmen aus dem Haushalt der Landeshauptstadt Potsdam (LHP) erfolgt.

Die geschätzten Mietausfälle belaufen sich
bis 2030 auf über 30 Mio. Euro
bis 2040 auf über 150 Mio. Euro
bis 2050 auf über 350 Mio. Euro

2. Kann im Hinblick auf die aufgrund der Mindereinnahmen geänderte Finanzlage der ProPotsdam

a. der Wohnungsneubau für nicht preisgebundenen Wohnraum, wie angestrebt und geplant stattfinden?...

Erfolgt kein Ausgleich durch den Haushalt der LHP, müssen die Mietausfälle durch Einsparungen bei den Wohnungsbauinvestitionen ausgeglichen werden. Die noch nicht begonnenen Neubautätigkeiten müssten in den nächsten zehn Jahren um 700 Wohneinheiten reduziert werden.

b. die angestrebte Anzahl von mietpreis- und belegungsgebundenem Wohnraum gebaut bzw. zur Verfügung gestellt werden?...

Aufgrund derartiger Mietpreisvorgaben könnte sozialer Wohnungsneubau nicht durchgeführt werden, da eine solche Mietenbeschränkung (1% in 5 Jahren) nicht Gegenstand der aktuellen Förderrichtlinie ist (hier gelten aktuell 10 % in 3 Jahren).

c. der angestrebte kommunale Anteil am Wohnungsmarkt gehalten / erreicht werden?

Entsprechend der notwendigen Reduzierung der Neubauvorhaben bei ausbleibendem Ausgleich der Mindereinnahmen durch den Haushalt der LHP würde sich der Anteil am Wohnungsmarkt um die vorbenannten 700 Wohneinheiten reduzieren. Der angestrebte Anteil von ca. 20% kommunaler Wohnungen wäre so nicht erreichbar.

3. Wirkt sich die Maßnahme auf die Beantragung und Bewilligung von Fördermitteln des Wohnungsbaus aus? Inwieweit wird die Finanzierung von Neubauten dadurch beeinträchtigt?

Insgesamt müssten Investitionen in den sozialen Wohnungsneubau und Klimaschutz in einem Umfang von über 200 Mio. € gekürzt werden.

Dadurch entfallen auch geplante Förderzuschüsse von Bund und Land zugunsten der Stadt Potsdam von über 50 Mio. €.

4. Müssen ggf. aufgrund der zu erwartenden Mindereinnahmen Mittel aus dem städtischen Haushalt für die Sicherung des wirtschaftlichen Handelns der ProPotsdam bereitgestellt werden und wenn ja: in welcher Höhe?

Die in der Wirtschaftsplanung der ProPotsdam vorgesehenen Maßnahmen des Sozialen Wohnungsneubaus und Maßnahmen gemäß LHP-Masterplan Klimaschutz können in geplantem Umfang nur durchgeführt werden, wenn die durch zusätzliche Mietbeschränkungen bis 2030 bedingten Mietausfälle (siehe bei 1.) durch städtische Haushaltsmittel ausgeglichen werden.



5. Wäre die ProPotsdam ggf. aufgrund der zu erwartenden Mindereinnahmen zum Verkauf von Wohnungsbeständen gezwungen, um wirtschaftlich handlungsfähig zu bleiben?

Bei ausbleibendem Ausgleich der Mindereinnahmen durch den Haushalt der LHP wären zum Ausgleich der fehlenden Eigenmittel Bestandsverkäufe in einem Umfang von ca. 350 Mio. € erforderlich um die geplanten Bauvorhaben durchführen zu können, wenn die Mietausfälle nicht durch städtische Haushaltsmittel ausgeglichen würden.

6. Wirken sich die Maßnahme auf die angestrebte soziale Durchmischung in den Potsdamer Wohngebieten aus und wenn ja: wie?

Auswirkungen auf soziale Durchmischung durch gedeckelte Bestandsmieten:

Kurzfristigen Auswirkungen auf die Miethöhe zugunsten der BewohnerInnen stehen mittel- bis langfristige negative Auswirkungen auf die Bestandsbewirtschaftung und ein zunehmender Instandsetzungstau gegenüber. Die daraus resultierende Unzufriedenheit der MieterInnen kann dazu führen, dass sich Segregationstendenzen verstärken.

Negative Auswirkungen auf soziale Durchmischung durch verhinderten Wohnungsneubau:

Bei verminderter Wohnungsneubautätigkeit ergeben sich mittel- bis langfristig negative Auswirkungen auf die angestrebte soziale Durchmischung in den Potsdamer Wohngebieten. In Plattenbauquartieren mit moderaten Mieten und höherem Anteil an mietpreis- und belegungsgebunden Wohnungen tragen ergänzende freifinanzierte Neubauten sowohl zu bedarfsgerechten Wohnungsangeboten bei als auch zur sozialen Durchmischung und stabilen Nachbarschaften.

In Wohngebieten mit hohem Anteil von modernisiertem Altbau- und/oder freifinanziertem Neubaubestand ist zusätzlicher Wohnraum des sozialen Wohnungsbaus erforderlich, um die Durchmischung in diesen Quartieren zu fördern.