



Protokollauszug aus der 46. öffentliche/nicht öffentliche Sitzung der Stadtverordnetenversamm- lung der Landeshauptstadt Potsdam vom 22.08.2012

öffentlich

**Top 8.13 Festlegungen zu Modernisierungumlage, Mietsteigerungen und Neuvermie-
tungszuschlägen bei Wohnungen der städtischen ProPotsdam
12/SVV/0466
geändert beschlossen**

Der Stadtverordnete Schröder, Fraktion CDU/ANW, hat seine Befangenheit erklärt und nimmt an der Beratung und Abstimmung dieser Vorlage nicht teil.

Der Stadtverordnete Dr. Scharfenberg bringt die Vorlage namens der Fraktionen DIE LINKE und SPD ein.

Anschließend werden von den Fraktionen CDU/ANW, Die Andere und Bündnis 90/Die Grünen die (schriftlich ausgereichten) Änderungs- und Ergänzungsanträge eingebracht.

Nach der Einbringung der von der Fraktion Bündnis 90/Die Grünen beantragten Änderungen und der Empfehlung des Oberbürgermeisters bezüglich einer Beratung in der Expertenkommission „Potsdam22“ stellt der Stadtverordnete Teuteberg, Fraktion FDP, den **Geschäftsordnungsantrag**, die DS 12/SVV/0466 sowie die eingereichten Änderungs- und Ergänzungsanträge in den Hauptausschuss sowie in die Ausschüsse für Stadtentwicklung und Bauen, für Finanzen sowie für Gesundheit und Soziales zu **überweisen**.

Dieser Geschäftsordnungsantrag wird **mit Stimmenmehrheit abgelehnt.**

Nach 13 Diskussionsrednern:

Antrag zur Geschäftsordnung:

Die Stadtverordnete Müller, Fraktion Die LINKE, beantragt den Schluss der Rednerliste.

Abstimmung:

Dieser Geschäftsordnungsantrag wird

mit Stimmenmehrheit angenommen.

Aus Gründen der Übersichtlichkeit werden nachstehend die beantragten Änderungen und Ergänzungen sowie die Reihenfolge ihrer Abstimmung aufgeführt:

Änderungsantrag der Fraktion Die Andere:

Auf Seite 2 wird der 3. Anstrich „Mieterhöhungen bei Wiedervermietung dürfen höchstens 10 % über der ortsüblichen Vergleichsmiete nach dem Mietspiegel liegen“ gestrichen und durch folgenden Passus ersetzt:

- Bei Wiedervermietung wird grundsätzlich die Miethöhe zugrunde gelegt, die zuvor für die Wohnung erhoben wurde (kein Neu- oder Wiedervermietungszuschlag). Abweichend davon kann die Miete bei Wiedervermietung bis max. auf die Höhe der ortsüblichen Vergleichsmiete nach dem Mietspiegel angehoben werden, wenn in der Wohnung vor der Wiedervermietung Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden und deren anteilige Umlage die Mietanhebung in der jeweiligen Höhe im Einzelfall rechtfertigt.

Abstimmung:

Dieser Änderungsantrag wird

mit Stimmenmehrheit abgelehnt.

Änderungsantrag der Fraktion CDU/ANW, zu dem von der Antragstellerin die **Einzelabstimmung** beantragt wurde:

1. Die umlagefähigen Kosten ~~sämtlicher~~ komplexer Modernisierungsmaßnahmen auf die Miete werden auf 9 % beschränkt.

Abstimmung:

Diese Änderung wird

mit Stimmenmehrheit abgelehnt.

2. Mietsteigerungen werden bei Nachweis einer Berechtigung für einen Wohnberechtigungsschein abweichend von der Regelung in § 558 (Mieterhöhung bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete) Absatz 3 BGB auf maximal 15 % in vier Jahren begrenzt. Eine entsprechende Formulierung ist in die Mieterhöhungsschreiben (wie z.B. in Berlin vorgesehen) aufzunehmen.

Abstimmung:

Diese Änderung wird

mit 24 Nein-Stimmen **abgelehnt.**
bei 16 Ja-Stimmen.

3. Mieterhöhungen bei Wiedervermietung dürfen höchstens 15 %, bei Nachweis der Berechtigung für einen Wohnberechtigungsschein 10% über der ortsüblichen Vergleichsmiete nach dem Mietspiegel liegen.

Abstimmung:

Diese Änderung wird

mit 20 Nein-Stimmen **abgelehnt.**
bei 17 Ja-Stimmen.

4. Die von der Stadtverordnetenversammlung mit dem Haushalt 2010 beschlossene Verwendung der Überschüsse für den Wohnungsneubau bleibt von diesem Beschluss unberührt.

Abstimmung:

Diese Änderung wird

mit Stimmenmehrheit angenommen.

5. Die mit dieser Drucksache beschlossenen Maßnahmen gelten für die Laufzeit des gegenwärtigen Balanced-Scorecard Verfahrens (5Jahre). Durch die Verwaltung ist vor Durchführung des nächsten Balanced-Scorecard Verfahrens ein Bericht zu den Auswirkungen des gefassten Beschlusses auf den Potsdamer Wohnungsmarkt sowie auf die wirtschaftliche Situation der PRO POTSDAM abzugeben. Im Ergebnis der Berichterstattung entscheidet die Stadtverordnetenversammlung über eine weitere Fortsetzung der beschlossenen Maßnahmen.

Abstimmung:

Diese Änderung wird

mit Stimmenmehrheit abgelehnt.

Ergänzungsantrag der Fraktion Bündnis 90/Die Grünen:

Folgende Punkte sind in den Beschlusstext zu übernehmen:

1. *Prüfung der Einführung eines am Energieverbrauch orientierten ökologischen Mietspiegels (beispielsweise durch die Prüfung der Aufnahme des Kriteriums der energetischen Gebäudebeschaffenheit zusätzlich zu den üblichen Vergleichsvariablen wie Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage, der ökologischen Aspekt des Energieverbrauchs eines Gebäudes mit in die Betrachtung einzubeziehen).*
2. *Zusätzlich zur Absenkung der umlagefähigen Modernisierungskosten von 11 % auf 9 % soll die Konzentration auf energetische Sanierung und altersgerechten bzw. barrierefreien Umbau erfolgen.*
3. *Prüfung zur Einführung eines dreistufigen Klimabonus nach dem Bielefelder Modell.*
4. *Aufnahme der letzten sechs Jahre zum Vergleich in den Mietspiegel.*

Die Antragstellerin bittet, **nur den Punkt 2 abzustimmen**. Bezüglich der **Punkte 1., 3. und 4. wird auf eine Abstimmung verzichtet**; hier hat der Oberbürgermeister die Überweisung in die Expertenkommission „Potsdam 22“ empfohlen.

Abstimmung:

Der Punkt 2. des o. g. Ergänzungsantrages wird

mit 21 Nein-Stimmen **abgelehnt.**

bei 15 Ja-Stimmen.

Anschließend wird die so geänderte DS 12/SVV/0466 in der geänderten Fassung zur Abstimmung gestellt.

Entsprechend dem Antrag der Fraktion Die Andere ist der Verlauf der Behandlung dieser Vorlage *wörtlich* in die Niederschrift aufzunehmen.

Die Stadtverordnetenversammlung beschließt:

Der Oberbürgermeister wird aufgefordert, in seiner Funktion als Gesellschafter der ProPotsdam die Voraussetzungen zu schaffen, um die folgenden mietstabilisierenden Maßnahmen bei Mietwohnungen der städtischen Gesellschaft ProPotsdam ab dem 01. Oktober 2012 einzuführen.

- Die umlagefähigen Kosten sämtlicher Modernisierungsmaßnahmen auf die Miete werden auf 9 % beschränkt.
- Mietsteigerungen werden abweichend von der Regelung in § 558 (Mieterhöhung bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete) Absatz 3 BGB auf maximal 15 % in vier Jahren begrenzt.
- Mieterhöhungen bei Wiedervermietung dürfen höchstens 10 % über der ortsüblichen Vergleichsmiete nach dem Mietspiegel liegen.

Die bisher von der Verwaltung dafür dargestellten Kosten von 13,2 Millionen Euro, bezogen auf den Zeitraum der kommenden 10 Jahre und eventuelle Auswirkungen auf das im „Balanced Scorecard Verfahren“ festgelegte Unternehmensziel, sind der Stadtverordnetenversammlung vor der Umsetzung in einem Bericht am 19. September 2012 im Detail darzustellen.

Ein Verzicht oder die Reduzierung des geplanten Wohnungsbauprogramms der ProPotsdam wird ausgeschlossen.

Im Sinne dieses Beschlusses soll auch bei den in den „Stadtspuren“ zusammengeschlossenen Wohnungsunternehmen und bei privaten Vermietern geworben werden.

Die von der Stadtverordnetenversammlung mit dem Haushalt 2010 beschlossene Verwendung der Überschüsse für den Wohnungsneubau bleibt von diesem Beschluss unberührt.

Abstimmungsergebnis:
mit Stimmenmehrheit angenommen,
bei einigen Gegenstimmen.

Die Fraktion FDP hat bei der Abstimmung dieser Vorlage mit NEIN gestimmt.