



23/SVV/0843

Antrag
öffentlich

Zeitgemäße Bonusprogramme für die Pro Potsdam

<i>Einreicher:</i> Fraktion DIE aNDERE	<i>Datum</i> 21.08.2023
---	----------------------------

<i>geplante Sitzungstermine</i>	<i>Gremium</i>	<i>Zuständigkeit</i>
06.09.2023	Stadtverordnetenversammlung der Landeshauptstadt Potsdam	Entscheidung
27.09.2023	Hauptausschuss	Vorberatung
19.09.2023	Ausschuss für Gesundheit, Soziales, Wohnen und Inklusion	Vorberatung

Beschlussvorschlag:

Die Stadtverordnetenversammlung möge beschließen:

Der Oberbürgermeister wird in seiner Funktion als Gesellschaftervertreter der städtischen Wohnungsgesellschaft ProPotsdam GmbH beauftragt, deren Geschäftsführung anzuweisen, die Bonusangebote „Wohnflächenbonus“ (inklusive „Wohnflächenbonus plus“) und „Mobilitätspaket“ an die aktuellen Herausforderungen des Potsdamer Wohnungsmarktes anzupassen und für Bestandsmietparteien der ProPotsdam einen effektiven Anreiz für einen Wechsel in eine kleinere Wohnung zu schaffen.

Die Stadtverordnetenversammlung ist im Dezember 2023 über den erreichten Sachstand zu unterrichten.

Begründung:

Die Bonusprogramme „Wohnflächenbonus“ und „Mobilitätspaket“ haben primär die Funktion, Bestandsmieter:innen, die, etwa nach dem Auszug ihrer Kinder oder nach einer Trennung, eine unangemessen große Wohnung belegen, zu einem Umzug in eine kleinere Wohnung der ProPotsdam zu motivieren.

Beide Programme wurden seit ihrer Einführung 2011 nur von sehr wenigen Bestandsmietenden der ProPotsdam in Anspruch genommen. Das ist nicht überraschend, denn die Programme bieten für umzugswillige Mietparteien keinen ausreichenden wirtschaftlichen Anreiz für einen Umzug, durch welchen die größere, alte Wohnung frei werden würde und beispielsweise an junge Familien vermietet werden könnte.

Beim Wohnflächenbonus bietet die ProPotsdam für eine Mietpartei, die in einer 3- oder 4-Zimmer-Wohnung lebt, eine Reduzierung der Miete für die neue, kleinere Wohnung um zwei

Euro/m² Wohnfläche an, vorausgesetzt die umzugswillige Mietpartei bezieht eine Wohnung mit mindestens einem Zimmer weniger bzw. mit 10 m² reduzierter Wohnfläche. Zusätzlich wird ein Umzugszuschuss gewährt.

Bekanntlich ist jedoch das Mietniveau bei den Bestandsmieten vor allem aufgrund der regelmäßigen Anpassungen an die ständig steigende ortsübliche Vergleichsmiete (§ 558 BGB) in Potsdam in den vergangenen Jahrzehnten kontinuierlich gestiegen. Eine Reduzierung der Miete in der neuen, kleineren Wohnung um 2 Euro/ m² bietet keinen ausreichenden wirtschaftlichen Anreiz für einen Umzug. **Die kleinere, neue Wohnung wäre trotz des Bonusprogramms teurer als die größere, alte Wohnung.** Umzugswillige Mietparteien nehmen angesichts der drohenden höheren Mietbelastung Abstand vom Umzug. Die Nachfrage beim Wohnflächenbonus tendiert bei den etwa achtzehntausend Wohneinheiten der städtischen Tochtergesellschaft ProPotsdam seit Jahren gegen Null.

Auch der Mobilitätsbonus der ProPotsdam wird nur von wenigen Mietparteien in Anspruch genommen.

Die Geschäftsführung der ProPotsdam blieb trotz dieser ihr seit vielen Jahren bekannten Situation untätig und hält an den dysfunktionalen Bonusprogrammen fest. Die Stadtverordneten können den städtischen Gesellschaftervertreter anweisen, auf eine zeitgemäße Ausgestaltung der Bonusprogramme hinzuwirken.

Anlagen:

1 Stellungnahme der Verwaltung

öffentlich

Sitzung der Stadtverordnetenversammlung am: 06.09.2023

Titel des Antrages:

Zeitgemäße Bonusprogramme bei der Pro Potsdam

Drucksache Nr.: 23/SVV/0843

TOP: 7.60

Stellungnahme der Verwaltung

1. Rechtliche Einschätzung

2. Berücksichtigung im Haushaltsplan

keine

3. Zeitliche Umsetzbarkeit

keine

4. Inhaltliche Einordnung

Lediglich im Einzelfall (z.B. bei Umzug von einer unsanierten Wohnung in eine Neubauwohnung und/oder nur geringer Wohnflächenreduzierung) sinkt die Mietbelastung nicht, dafür steigt jedoch der Wohnwert für die umziehenden Mieter*innen erheblich. Durchschnittlich reduziert sich mit dem ProPotsdam-Wohnflächenbonus die Wohnfläche um rd. 17 qm und die Nettokalt-Mietbelastung monatlich um rd. 150 € zzgl. eingesparter Betriebs- und Heizkosten. Während die Kosten für den Wohnungswechsel beim Wohnungsunternehmen liegen, liegt bereits heute der wirtschaftliche Vorteil bei den Mieter*innen bzw. ggf. bei der öffentlichen Hand, die ggf. weniger Wohngeld leisten muss bzw. (theoretisch) eine Sozialwohnung weniger subventionieren müsste.

Der Mobilitätsbonus wurde nicht als Anreiz zum Umzug in kleinere Wohnungen eingeführt. Die ProPotsdam hat die Entwicklung zur Gartenstadt Drewitz bzw. im Zuge der Einführung der Parkraumbewirtschaftung in Drewitz und in Zusammenarbeit mit der gewählten Bürgervertretung wurden mehreren Maßnahmen zur Kompensation reduzierter Stellplätze umgesetzt. Dazu gehört auch die Vermietung von kleinen Wohnungen mit einem 1-Jahres-ÖPNV-Ticket, um im Rahmen der Vermietung von Wohnungen den Stellplatzbedarf im Wohngebiet zu reduzieren.

Datum/Unterschrift

Oberbürgermeister / Geschäftsleitende/r