



öffentlich

Betreff:

Preiswerte Sanierung des städtischen Wohnungsbestandes

Einreicher: Fraktion Die Andere

Erstellungsdatum 16.12.2013

Eingang 922:

Beratungsfolge:

Datum der Sitzung Gremium

Zuständigkeit

29.01.2014 Stadtverordnetenversammlung der Landeshauptstadt Potsdam

Entscheidung

Beschlussvorschlag:

Die Stadtverordnetenversammlung möge beschließen:

Die städtischen Vertreterinnen in den Gremien und Organen der Pro Potsdam werden beauftragt, für die Modernisierung und Sanierung geeigneter Wohnungen der Pro Potsdam Substandards formulieren zu lassen.

Damit sollen Modernisierungsumlagen begrenzt werden, um bezahlbare Mieten auf Dauer sicherzustellen.

Abstriche bei der energetischen Sanierung sollen die Substandards nicht enthalten.

Die Stadtverordneten sind im Mai 2014 über den Sachstand zu informieren.

Unterschrift

Ergebnisse der Vorberatungen
auf der Rückseite

Beschlussverfolgung gewünscht:

Termin:

Entscheidungsergebnis

Gremium:

Sitzung am:

einstimmig mit Stimmenmehrheit Ja Nein Enthaltung

überwiesen in den Ausschuss:

erledigt abgelehnt

<input type="checkbox"/> zurückgestellt	<input type="checkbox"/> zurückgezogen	Wiedervorlage:
---	--	----------------

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

Begründung:

Durch die bisherige Praxis der komplexen, energetischen Sanierung von alten Wohngebäuden, werden die Kaltmieten durch Modernisierungszuschläge deutlich erhöht. Die Einsparungen z.B. durch Heizkostenreduzierungen erreichen oft nur 10% der Mieterhöhungen.

Oftmals werden Baumaßnahmen nicht entsprechend der finanziellen Möglichkeiten und Interessen der aktuellen Mieter preiswert durchgeführt. Stattdessen werden die Wohnungen mit einem höheren Standard „auf Vorrat modernisiert“, um bei der späteren Neuvermietung höhere Mieten erzielen zu können.

Durch Substandards bei Modernisierungen können Mieterhöhungen deutlich reduziert werden. Ein Beispiel dafür ist die Sanierung im Babelsberger Altbaubestand.

2008-2010 wurde der Altbaubestand in der Volta- und Daimlerstraße saniert. Dabei wurde eine Förderung beansprucht und damit die Modernisierungsumlage auf die Mieten von etwas über 3 €/qm auf etwas über 1,50 €/qm begrenzt. Die Kaltmieten liegen deutlich unter 5,50 €/qm. Ganz anders verfuhr die Pro Potsdam im 2. Bauabschnitt in der Glasmeisterstraße und R.-Breitscheid-Straße. Hier wurden Fördermittel noch nicht einmal beantragt, obwohl die Gebäude hinsichtlich Sozialstruktur, Alter und Sanierungsbedarf mit den Häusern im 1. Bauabschnitt vergleichbar waren. Offenbar zielte die städtische Wohnungsgesellschaft von vornherein auf einen Leerzug dieser Gebäude und die Neuvermietung zu höheren Mieten ab. Die Mieterinnen im 2. Bauabschnitt erhielten dann auch Modernisierungsankündigungen, in denen eine Modernisierungsumlage von 6,50 €/qm angekündigt wurde.

Besonders interessant ist, dass es bei den in der Modernisierungsankündigung veranschlagten Baukosten erhebliche Unterschiede gibt. Im 1. Bauabschnitt wurden 1.031,75 € Baukosten pro qm Wohnfläche angekündigt, im 2. Bauabschnitt waren es 1.474,18 €. Offenbar gibt es also einen nicht unerheblichen Spielraum beim Sanierungsstandard.