

Antwort

der Landesregierung

Kleine Anfrage 2576
des Abgeordneten Steeven Bretz
der CDU-Fraktion
Drucksache 5/6485

Wortlaut der Kleinen Anfrage 2576 vom 07.12.2012

Steigende Mieten und knapper Wohnraum in der Landeshauptstadt Potsdam

Die Landeshauptstadt Potsdam verzeichnet seit Jahren einen Bevölkerungszuwachs. Prognosen sagen voraus, dass im Jahr 2030 bis zu 180.000 Einwohner in Potsdam leben werden. Damit verbunden sind allerdings steigende Mieten und eine Verknappung des Wohnraums. Bereits heute sind die Mietpreise in Potsdam teilweise noch höher als in Berliner Toplagen. Neben den zur Verfügung stehenden Bundesmitteln der Wohnraumförderung wurde im Sommer 2012 daher ein innovatives Modell zur Verlängerung der Mietpreisbindung durch Zinsverbilligung von Darlehensverträgen der Wohnungsbaugesellschaft Pro Potsdam vorgestellt.

Ich frage die Landesregierung:

1. Wie beurteilt die Landesregierung Brandenburg den Wohnungsmarkt in der Landeshauptstadt Potsdam? (bitte ausführlich)
2. Wie viele und welche Landesmittel wurden seit dem Jahr 2009 in die Modernisierung oder den Neubau von Wohnungen in Potsdam investiert?
3. Wie viele und welche Bundesmittel wurden seit dem Jahr 2009 in die Modernisierung oder den Neubau von Wohnungen in Potsdam investiert?
4. Inwiefern wird die besonders angespannte Lage des Wohnungsmarktes in Potsdam bei der Verteilung der Mittel der fortzusetzenden Wohnraumförderung (Entflechtungsmittel nach abgeschlossenen Verhandlungen mit dem Bund) ab 2014 durch die Landesregierung berücksichtigt?
5. Auf welche Höhe beläuft sich der finanzielle Anreiz der Pro Potsdam GmbH in Bezug auf die mit der ILB vereinbarte Zinsverbilligung der Darlehensverträge von 2,5% auf 2%?
6. Inwiefern beteiligt sich das Ministerium für Infrastruktur und Landwirtschaft konkret an diesem Finanzierungsmodell?
7. Wie bewertet die Landesregierung das Modell zur Verlängerung der Mietpreisbindung über Zinsverbilligungen für Darlehensverträge? Ist eine Ausweitung innerhalb Potsdams oder auf andere Kommunen mit ähnlichen Problemlagen vorgesehen? Wenn ja, wo und mit welchem Vertragspartner? Wenn nein, warum nicht?
8. Welche weiteren Möglichkeiten und Handlungsansätze sieht die Landesregierung Brandenburg, um die Wohnraumsituation in Potsdam zu entspannen?

Namens der Landesregierung beantwortet der Minister für Infrastruktur und Landwirtschaft die Kleine Anfrage wie folgt:

Frage 1:

Wie beurteilt die Landesregierung Brandenburg den Wohnungsmarkt in der Landeshauptstadt Potsdam? (bitte ausführlich)

Zu Frage 1:

Der Potsdamer Wohnungsmarkt ist durch wachsende Nachfrage und Angebotsknappheit gekennzeichnet. Das Ministerium für Infrastruktur und Landwirtschaft (MIL) hat im Jahr 2009 ein Gutachten zur Situation der Wohnungsmärkte in Brandenburg erstellen lassen (Wohnungspolitische Kompass), hier werden auch Aussagen zur Situation der Stadt Potsdam gemacht, die nach wie vor Gültigkeit besitzen.

Seit 2000 vollzieht sich in Potsdam ein kontinuierlicher Einwohnerzuwachs, der sich hauptsächlich auf starke Wanderungsgewinne stützt. Gleichzeitig hat Potsdam rückläufige Wanderungsverluste an die Nachbargemeinden zu verzeichnen. Hinzu kommen die seit 2003 steigenden Geburtenüberschüsse. Aufgrund des hohen Anteils von Personen im Familiengründungsalter ist der Anteil der Kinder und Jugendlichen deutlich höher als in anderen Städten des Landes. Laut jüngsten Prognosen der Stadt Potsdam (Bevölkerungsprognose der Landeshauptstadt) wird sich der Anstieg der Einwohner und Haushalte noch fortsetzen.

Gegenüber 2000 hat sich die Zahl der Baufertigstellungen halbiert. Wie in anderen Städten ist der Rückgang der Bautätigkeit fast ausschließlich auf den fehlenden Geschosswohnungsbau zurückzuführen, während der Neubau im Eigenheimsegment auch weiterhin in nahezu gleichem Umfang stattfindet. Die Leerstandsquote ist auf rund 2 % zurückgegangen.

Die wachsende Zahl der Haushalte bei vergleichsweise geringer Bautätigkeit hat eine deutliche Anspannung des Potsdamer Wohnungsmarktes zur Folge. Diese zeichnet sich insbesondere im preiswerten Segment ab. Nach wie vor besteht eine starke Nachfrage nach preis- und belegungsgebundenem Wohnraum. Zukünftig ist eine Steigerung der Bautätigkeit insbesondere im Geschosswohnungsbau erforderlich.

Frage 2:

Wie viele und welche Landesmittel wurden seit dem Jahr 2009 in die Modernisierung oder den Neubau von Wohnungen in Potsdam investiert?

Zu Frage 2:

Seit 2009 wurden Wohnraumförderungsmittel i. H. von 9.715.700 € für 263 Wohnungen zur Verfügung gestellt. Davon entfielen 7.285.200 € auf die Modernisierung und Instandsetzung und den Neubau von Wohnungen sowie 2.430.500 € auf Maßnahmen nach der Aufzugsrichtlinie.

Frage 3:

Wie viele und welche Bundesmittel wurden seit dem Jahr 2009 in die Modernisierung oder den Neubau von Wohnungen in Potsdam investiert?

Zu Frage 3:

Bei den Mitteln der Wohnraumförderung handelt es sich ausschließlich um Kompensationsmittel des Bundes nach dem Entflechtungsgesetz, die zweckgebunden im Rahmen des Landeshaushalts für die Förderung von Wohnraum eingesetzt werden (siehe auch Antwort zu Frage 2).

Frage 4:

Inwiefern wird die besonders angespannte Lage des Wohnungsmarktes in Potsdam bei der Verteilung der Mittel der fortzusetzenden Wohnraumförderung (Entflechtungsmittel nach abgeschlossenen Verhandlungen mit dem Bund) ab 2014 durch die Landesregierung berücksichtigt?

Zu Frage 4:

Belastbare Aussagen zur Fortführung der Kompensationsleistungen des Bundes ab 2014 für Maßnahmen der Wohnraumförderung liegen noch nicht vor. Soweit Sicherheit über die Finanzierung der Wohnraumförderung ab 2014 besteht, werden die Richtlinien für die Förderung ab 2014 erarbeitet. Eine speziell auf den Potsdamer Wohnungsmarkt zugeschnittene Förderung ist jedoch nicht vorgesehen.

Frage 5:

Auf welche Höhe beläuft sich der finanzielle Anreiz der Pro Potsdam GmbH in Bezug auf die mit der ILB vereinbarte Zinsverbilligung der Darlehensverträge von 2,5% auf 2%?

Zu Frage 5:

Ziel des Modellprojekts ist die Bereitstellung von günstigen Mietwohnungen für den berechtigten Personenkreis. Stadt und Land haben im April diesen Jahres in einer ersten Tranche für ca. 1.200 Wohnungen die Miet- und Belegungsbindungen über 10 Jahre gesichert.

Ein finanzieller Anreiz für die Pro Potsdam ist damit nicht verbunden. Der Zinsverzicht des Landes versteht sich als Ausgleich für die Mietpreisbindungen für diese Wohnungen. Begrenzte Erhöhungsmöglichkeiten für diese Wohnungen sind nur im vertraglich vereinbarten Rahmen möglich.

Frage 6:

Inwiefern beteiligt sich das Ministerium für Infrastruktur und Landwirtschaft konkret an diesem Finanzierungsmodell?

Zu Frage 6:

Siehe auch Antwort zu Frage 5.

Die vertragliche Umsetzung der Vereinbarung von Stadt und Land erfolgte zwischen der Investitionsbank des Landes Brandenburg (ILB – als Geschäftsbesorger des Landes) und der Pro Potsdam GmbH als Fördernehmer. Das Land hat der Pro Potsdam eine Verbesserung der Zinskonditionen für die Förderkredite angeboten. Im Rahmen der Konditionsanpassung der Darlehensverträge wurde ein Bonus von 0,5 % auf den derzeit aktuellen Zinssatz gewährt. Die Zinsverbilligung auf Darlehensverträge beträgt ein halbes Prozent – für die 1. Tranche von 2,5 auf 2 Prozent. Die Pro Potsdam verlängerte im Gegenzug in einer ersten Tranche für 65 % der Fläche von ca. 1.800 miet- und belegungsgebundenen Wohnungen diese Bindungen um weitere 10 Jahre und vermietet diese nur an Inhaber eines Wohnberechtigungsscheins (WBS).

Die Einstiegsmiete für die bereits vereinbarten Mietobjekte der Pro Potsdam liegt bei 5,50 Euro je Quadratmeter und darf im Jahr 2021 maximal 6,40 Euro erreichen. Es ist davon auszugehen, dass sich

die Erhöhung des Wohnungsangebots für WBS-Inhaber insgesamt kostendämpfend bei Neuvermietungen auswirken wird.

Frage 7:

Wie bewertet die Landesregierung das Modell zur Verlängerung der Mietpreisbindung über Zinsverbilligungen für Darlehensverträge? Ist eine Ausweitung innerhalb Potsdams oder auf andere Kommunen mit ähnlichen Problemlagen vorgesehen? Wenn ja, wo und mit welchem Vertragspartner? Wenn nein, warum nicht?

Zu Frage 7:

Das Land hat das Modell zusammen mit seiner Geschäftsbesorgerin (ILB) entwickelt. Das Modell ist flexibel, die Bindungen können auch bei anderen, gleichwertigen Wohnungen in Potsdam angebracht werden. Gleichzeitig werden Mietpreis- und Belegungsbindungen erhalten, um Wohnungen im mittleren und unteren Preissegment anbieten zu können.

Das Modell hat eine doppelte Wirkung: Erhöhung des Wohnungsangebotes für WBS-Inhaber und Preisdämpfung bei Neuvermietung.

Es soll nicht nur ein Angebot für die ProPotsdam sein. Bei Bewährung soll das Angebot auf andere Unternehmen in Potsdam und weitere Kommunen mit prosperierendem Wohnungsmarkt des Landes erweitert werden. Konkrete Gespräche hierzu wurden noch nicht geführt, so dass Aussagen hierzu nicht getroffen werden können.

Frage 8:

Welche weiteren Möglichkeiten und Handlungsansätze sieht die Landesregierung Brandenburg, um die Wohnraumsituation in Potsdam zu entspannen?

Zu Frage 8:

Die dynamische Entwicklung der Stadt ist erfreulich, stellt aber auch außergewöhnliche Anforderungen an alle Akteure. Das Land stellte sich stets aktiv der gemeinsamen Verantwortung und hat Potsdam bei der Mittelverteilung bisher überdurchschnittlich berücksichtigt.

Die Fördermittel zur Bereitstellung neuen, mietpreisgebundenen Wohnraums sind jedoch bereits jetzt bis Ende 2013 ausgebucht. Zusagen des Bundes zur Höhe der künftigen Kompensationsleistungen ab 2014 sind noch nicht belastbar. Diese Rahmenbedingungen verdeutlichen, dass umfassende Hilfe durch das Land nicht möglich ist, das Land kann mit seinen Förderprogrammen die Stadt Potsdam nur punktuell unterstützen. Geplant ist eine Neuauflage des Neubauwettbewerbs, Potsdam war beim letzten Mal bereits sehr erfolgreich.

Die Stadt Potsdam wird nach Möglichkeit auch weiterhin durch Stadterneuerungsmittel unterstützt werden, dies bewirkt eine Flankierung der städtischen Wohnungspolitik und Entlastung der Stadt im Bereich Infrastruktur und Quartiersentwicklung. Die Stadt muss Rahmenbedingungen durch Ausweisung neuer Wohnbauflächen schaffen. Außerdem muss sie durch das Ausbringen von Mietpreisbindungen dafür sorgen, dass ausreichend preiswerter Wohnraum für einkommensschwächere Nachfrager vorhanden ist.