

Antwort

der Landesregierung

auf die Kleine Anfrage 3600
des Abgeordneten Steeven Bretz
der CDU-Fraktion
Drucksache 5/9098

Wortlaut der Kleinen Anfrage 3600 vom 22.05.2014:

Sozialer Wohnungsbau in Potsdam

Im April wurde bekannt, dass für den sozialen Wohnungsbau in Potsdam bis zum Jahr 2019 60 Millionen Euro aus der Wohnraumförderung zur Verfügung stehen. Die Hälfte der Summe soll für den Neubau von Wohnungen genutzt werden. Dazu unterzeichneten der Bauminister des Landes und der Oberbürgermeister der Stadt Potsdam eine entsprechende Vereinbarung. Zwischen 2009 und 2013 wurde, mit Ausnahme des Jahres 2011, kein Wohnungsneubau in Potsdam realisiert.

Ich frage daher die Landesregierung:

1. Wie viele Wohnraumfördermittel standen der Stadt Potsdam in den vergangenen 6 Jahren zur Verfügung?
2. Für welche Bereiche der Wohnraumförderung wurden diese Mittel bisher verwendet?
3. Wie viele neugebaute Wohnungen wurden mit Wohnraumförderung in Potsdam in den letzten fünf Jahren finanziert?
4. Wie viele der 60 Millionen Euro sind Bundes- und wie viele davon Landesmittel?
5. Was ist der konkrete Inhalt der angesprochenen Vereinbarung?
6. Gab es eine entsprechende Vereinbarung zur Nutzung von Wohnraumfördermitteln des Bundes auch in den vergangenen Jahren? Wenn nein, warum nicht?
7. Wie viele Mittel stehen konkret für den Mietwohnungsneubau zur Verfügung?
8. Wie viele Mittel sollen dabei in den behindertengerechten oder seniorengerechten Bau bzw. die ebensolche Sanierung fließen?
9. Wie wird die Mietpreisbindung von höchstens 5,50 Euro je Quadratmeter gesichert, auch wenn die Förderung nicht über Zuschüsse, sondern ausschließlich über die Gewährung von zinsgünstigen Darlehen erfolgt?
10. Weshalb wurde die Dauer der Mietpreis- und Belegungsbindung auf 15 Jahre festgelegt?
11. Was kann mit den Mieten nach Ende der Mietpreisbindung passieren?
12. Ist in der Vereinbarung ein entsprechender Passus enthalten, dass die Stadt Potsdam kostengünstig Grundstücke für den sozialen Wohnungsneubau zur Verfügung stellt?
13. Sind in der Vereinbarung Aussagen über die Standorte der zu fördernden Neubauten enthalten? Wenn ja, welche?
14. Auf welchen Anteil an preisgebundenen Wohnungen in den neu für die Förderung zuzulassenden sog. „Konsolidierungsgebieten“ will die Stadt Investoren bei Grundstücksverkäufen und Bebauungsplanverfahren verpflichten?

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

Frage 1:

Wie viele Wohnraumfördermittel standen der Stadt Potsdam in den vergangenen 6 Jahren zur Verfügung?

Zu Frage 1:

Auf der Grundlage der eingegangenen Anträge zur Wohnraumförderung wurden der Potsdamer Wohnungswirtschaft insgesamt Fördermittel in Höhe von 14,3 Mio. Euro bewilligt.

Frage 2:

Für welche Bereiche der Wohnraumförderung wurden diese Mittel bisher verwendet?

Zu Frage 2:

Auf die Förderung der generationsgerechten Sanierung von bestehenden Mietwohngebäuden entfielen 10,3 Mio. Euro, auf den Mietwohnungsneubau 1,4 Mio. Euro und auf Wohneigentumsmaßnahmen 2,6 Mio. Euro.

Frage 3:

Wie viele neugebaute Wohnungen wurden mit Wohnraumförderung in Potsdam in den letzten fünf Jahren finanziert?

Zu Frage 3:

Im Rahmen der Wohnraumförderung wurden der ProPotsdam GmbH im Ergebnis eines Fördermittelwettbewerbes aus dem Jahre 2010 Fördermittel in Höhe von 1,4 Mio. Euro für den Neubau von 48 Wohnungen bewilligt.

Frage 4:

Wie viele der 60 Millionen Euro sind Bundes- und wie viele davon Landesmittel?

Frage 5:

Was ist der konkrete Inhalt der angesprochenen Vereinbarung?

Zu Frage 4 und 5:

Die Vereinbarung zwischen dem Land Brandenburg und der Landeshauptstadt Potsdam zur Mietwohnraumförderung 2014 bis 2015 dient als Rahmenvorgabe der gemeinsamen Ziele der Mietwohnraumförderung und soll den Besonderheiten der äußerst angespannten Wohnungsmarktsituation in Potsdam Rechnung tragen. Auf Ihrer Grundlage ist die Förderung von jährlich ca. 150 Mietwohnungen in den Jahren 2014 bis 2019 vorgesehen. Eine Zuordnung der Fördermittel nach Bundes- oder Landesmitteln erfolgt nicht. Mit Einnahme der Finanzmittel des Bundes werden diese zu Landesmitteln und unterliegen dem Zweckbindungsgesetz des Landes.

Frage 6: Gab es eine entsprechende Vereinbarung zur Nutzung von Wohnraumfördermitteln des Bundes auch in den vergangenen Jahren? Wenn nein, warum nicht?

Zu Frage 6:

Es gab in den vergangenen Jahren keine entsprechende Vereinbarung zur Nutzung von Wohnraumförderungsmitteln. Erst mit der Zusage des Bundes zur Fortführung der Kompensationsleistungen ab 2014, die Mitte des Jahres 2013 erfolgte, bestand seitens des MIL hinreichende Planungssicherheit für die Festlegung von Fördervereinbarungen.

Frage 7:

Wie viele Mittel stehen konkret für den Mietwohnungsneubau zur Verfügung?

Frage 8:

Wie viele Mittel sollen dabei in den behindertengerechten oder seniorengerechten Bau bzw. die ebensolche Sanierung fließen?

Zu Frage 7 und 8:

Die Vereinbarung mit der Stadt Potsdam enthält keine konkreten Angaben für das Mittelvolumen für Mietwohnungsneubau bzw. für die Bestandssanierung. Von den der Stadt Potsdam nach der Vereinbarung zur Verfügung gestellten Förderungsmitteln sind mindestens die Hälfte der Mittel für die Bestandsförderung einzusetzen, der Rest kann für Neubaumaßnahmen eingesetzt werden.

Frage 9:

Wie wird die Mietpreisbindung von höchstens 5,50 Euro je Quadratmeter gesichert, auch wenn die Förderung nicht über Zuschüsse, sondern ausschließlich über die Gewährung von zinsgünstigen Darlehen erfolgt?

Zu Frage 9:

Die Sicherung der Einstiegsmietten von höchstens 5,50 Euro je Quadratmeter Wohnfläche für die Sozialwohnungen wird im Wesentlichen über die Höhe der Förderdarlehen je Quadratmeter Wohnfläche und die Zinsfreistellung über den Zweckbindungszeitraum geregelt. Ggf. darüber hinaus geltende Festlegungen zur Höhe und Entwicklung der Miete sind in der Fördervereinbarung geregelt.

Frage 10:

Weshalb wurde die Dauer der Mietpreis- und Belegungsbindung auf 15 Jahre festgelegt?

Zu Frage 10:

Mit der Neuausrichtung der Wohnraumförderung im Jahre 2007 wurde unter anderem entschieden, den bisherigen Tilgungssatz von 1% auf 4% anzuheben. Dadurch verkürzt sich der Tilgungszeitraum erheblich und das Förderdarlehen wird schneller an das Land zurückgezahlt. Vor diesem Hintergrund ist der 15-jährige Zweckbindungszeitraum angemessen. Was die Dauer der Zweckbindung betrifft so liegt das Land Brandenburg im Trend der anderen Bundesländer.

Frage 11:

Was kann mit den Mieten nach Ende der Mietpreisbindung passieren?

Zu Frage 11:

Entsprechend der Förderrichtlinie unterliegt dieser Wohnraum nach Ablauf der Zweckbindungen den mietrechtlichen Bestimmungen des Bürgerlichen Gesetzbuches. Optional hat der Zuwendungsempfänger nach Ablauf der 15-jährigen Zweckbindung bei in der Stadt bestehendem erhöhtem Wohnungsbedarf die Möglichkeit, die Zweckbindung um weitere 10 Jahre bei Beibehaltung der günstigen Darlehensbedingungen und den eingeschränkten Mieterhöhungsmöglichkeiten zu verlängern.

Frage 12:

Ist in der Vereinbarung ein entsprechender Passus enthalten, dass die Stadt Potsdam kostengünstig Grundstücke für den sozialen Wohnungsneubau zur Verfügung stellt?

Zu Frage 12:

Die Vereinbarung verpflichtet die Stadt Potsdam, auch bei neuen Baugebieten die Ausstattung mit entsprechender Infrastruktur zu gewährleisten. Für Bauleitplanverfahren sowie bei Grundstücksverkäufen aus städtischen Vermögen wird die Stadt Potsdam geeignete Instrumente anwenden, um Investoren zu verpflichten, einen bestimmten Anteil gebundener Mietwohnungen zu errichten.

Frage 13:

Sind in der Vereinbarung Aussagen über die Standorte der zu fördernden Neubauten enthalten? Wenn ja, welche?

Zu Frage 13:

Die Förderung von Mietwohnungsneubau- und Bestandsmaßnahmen erfolgt in den von der Stadt Potsdam festgesetzten und vom Land bestätigten Fördergebietskulissen. Zusätzlich ist in der Vereinbarung geregelt, dass in einem kleinen Bereich des Bornstedter Feldes (Bereich „Am Schragen“) sowie innerhalb kleinteiliger Erweiterungen der bestehenden Gebietskulissen Waldstadt und Drewitz Mietwohnungsneubau ermöglicht wird.

Frage 14:

Auf welchen Anteil an preisgebundenen Wohnungen in den neu für die Förderung zuzulassenden sog. „Konsolidierungsgebieten“ will die Stadt Investoren bei Grundstücksverkäufen und Bebauungsplanverfahren verpflichten?

Zu Frage 14:

Die Vereinbarung zwischen dem Land Brandenburg und der Landeshauptstadt Potsdam sieht vor, dass ein Anteil gebundener Mietwohnungen bei Neubauplanungen durch die Stadt verbindlich festgelegt wird, z. B. in Höhe von 15 %. Die Verpflichtung soll bei Bebauungsplanverfahren und Grundstücksverkäufen der Stadt umgesetzt werden, sofern die Grundstücke innerhalb der Fördergebietskulissen liegen.