

Sozialer Wohnungsbau – die Fakten



Generationengerecht zu bauen und zu sanieren bedeutet für uns: Wir passen die Gebäude und Wohnungen an heutige und künftige Bedürfnisse unserer Mieterinnen und Mieter sowie zukunftssichere Energiestandards an. Die Anfor-

derungen sind hoch, trotzdem achten wir auf sozialverträgliche Mieten. So wenden wir über die gesetzlichen Kappungsgrenzen für Mietanpassungen hinaus die mit der Stadt Potsdam vereinbarte kommunale Mietenbremse an.



Kostensteigerungen*
2019 – 2024
Baukosten* + 53%
Instandhaltungskosten* + 59%

Verwendung der Kaltmiete bei ProPotsdam

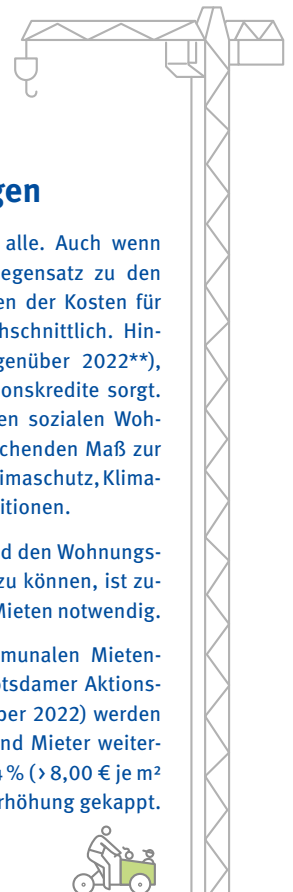
	Zinsen für Baukredite und Förderdarlehen
	Tilgung für Baukredite und Förderdarlehen
	Eigenmittel für Sanierung und Neubau
	Instandhaltung
	Hausbewirtschaftung etc.

Preissteigerungen erfordern Anpassungen

Die Teuerungen in nahezu allen Lebensbereichen spüren wir alle. Auch wenn sich die allgemeinen Kostensteigerungen im Jahr 2024 im Gegensatz zu den Vorjahren etwas abgeschwächt haben, so sind die Steigerungen der Kosten für Bau, Instandhaltung und Dienstleistungen weiterhin überdurchschnittlich. Hinzu kommt ein anhaltend hohes Zinsniveau (bis +300% gegenüber 2022**), das für hohe Kosten bei der Aufnahme der benötigten Investitionskredite sorgt. Kostendämpfende Fördermittel des Landes Brandenburg für den sozialen Wohnungsbau und die Modernisierung stehen nicht mehr im ausreichenden Maß zur Verfügung. Höhere bauliche Anforderungen an Energieeffizienz, Klimaschutz, Klimaanpassungen und barrierefreies Wohnen erfordern höhere Investitionen.

Um die eingetretenen Kosten- und Zinssteigerungen abfedern und den Wohnungsbestand instand halten und generationsgerecht instand setzen zu können, ist zumindest ein teilweiser Inflationsausgleich durch Anpassung der Mieten notwendig.

Durch gesetzliche Kappungen, zusätzliche Vorgaben der kommunalen Mietenbremse sowie freiwillige Kappungen der ProPotsdam gemäß Potsdamer Aktionsplan (Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom Dezember 2022) werden bei weitem nicht alle Kostensteigerungen an die Mieterinnen und Mieter weiterberechnet. Die Mietanpassungen sind somit zusätzlich auf max. 4% (> 8,00 € je m² Nettokaltmiete) bzw. 5% (< 8,00 € je m² Nettokaltmiete) je Mieterhöhung gekappt.



Sozialen Wohnraum schaffen wir nur gemeinsam

Alle Mieteinnahmen tragen dazu bei, den Bestand zu erneuern, durch Wohnungsbau zusätzliche Wohnungen zu schaffen und sozialverträgliche Mieten für Haushalte mit geringen Einkommen zu sichern. Auch in schwierigen Lagen unterstützen wir, z. B. bei Nutzung des Wohngeldes und des Wohngeld-Plus für Mieterinnen und Mieter. Die Klimaschutzstrategie der

ProPotsdam für die kommenden Jahre umfasst die energetische Sanierung der Bestandsgebäude sowie den Einsatz erneuerbarer Energien. Unsere Maßnahmen für bezahlbares Wohnen und den Klimaschutz sorgen dafür, dass Sie auf lange Sicht ein nachhaltiges und schönes Zuhause in Potsdam haben.



* Entwicklung **Baupreisindex** im Land Brandenburg (Neubau: 86,7 in 2019 auf 133,1 in 2024; Instandhaltung: 86,0 in 2019 auf 137,1 in 2024)
Quelle: Statistik Berlin-Brandenburg/Baupreise

** Entwicklung Leitzins der Europäischen Zentralbank: 1,25% (Sep. 2022) – 3,15% (Dez. 2024)