



Potsdam nach dem Aus für den Mietendeckel in Berlin:

Alles ist besser, als nichts zu tun!

Am Donnerstag dieser Woche hat das Bundesverfassungsgericht den Berliner Mietendeckel für nichtig erklärt.

Hat das was mit Potsdam zu tun?

Ganz bestimmt.

Seit Jahren weichen große Immobilienkonzerne nach Potsdam aus, weil ihnen in Berlin zu strenge Regeln gesetzt werden.

Seit Jahren nutzen Immobilienkonzerne und Finanzinvestoren die fehlenden Regeln in Potsdam aus, um hier Häuser zu kaufen, Anlageobjekte zu errichten, Mietwohnungen in Möblierte - und Eigentumswohnungen umzuwandeln.

Und jetzt sagt das Bundesverfassungsgericht eben diesen Immobilienbesitzer*innen:

Kommunen und Länder dürfen euren Profit nicht begrenzen, macht, was ihr wollt.

Es ist nicht schwer zu verstehen, was dies für eine Stadt bedeutet, die bisher eigentlich gar keine Instrumente verwendet, um den Mietenwahnsinn wenigstens ein wenig zu begrenzen.

Wenn aktuell mit dem Finger auf R2G in Berlin gezeigt wird, weil sie angeblich die Mieter*innen in der Stadt in der Stadt getäuscht hätten, dann können wir mit dem Finger auf genau die gleiche Koalition in Potsdam zeigen:

Ihr habt es nicht einmal versucht.

Die Wohnungs - und Mietenpolitik in Potsdam ist ein einziges **Desaster**.

Der Versuch einer Analyse

Ein ganz wichtiges Mittel zum Schutz von Mieter*innen vor Verdrängung und extremen Mietsteigerungen sind „**Soziale Erhaltungssatzungen**“ oder auch Milieuschutzgebiete.

Davon gibt es in Berlin inzwischen 65 in fast allen Bezirken. Damit können nach § 172 Baugesetzbuch „z.B. Luxusmodernisierungen, Wohnungszusammenlegungen sowie der Abbruch und die Umnutzung von Wohnungen versagt werden. In Verbindung mit der

Umwandlungsverordnung ist zudem die Umwandlung von Mietwohnungen in Eigentumswohnungen in allen sozialen Erhaltungsgebieten Berlins genehmigungspflichtig.

Zudem haben die Bezirke in sozialen Erhaltungsgebieten ein Vorkaufsrecht, um spekulative Grundstücksverkäufe zu verhindern.“ (vergl.:

https://www.stadtentwicklung.berlin.de/staedtebau/foerderprogramme/stadterneuerung/soziale_erhaltungsgebiete/index.shtml)

In Potsdam gibt „**Sozialen Erhaltungssatzungen**“, **Milieuschutzgebiete**. An einem ersten Entwurf arbeitet die Stadt nun seit 2 1/2 Jahren, die Beschlussvorlage wurde 4 x



verschoben.

Berlin hat im Zuge dieser Satzungen seit 2015 64 x das **Vorkaufsrecht** ausgeübt, 149 Abwendungsvereinbarungen wurden geschlossen. (vergl.:

<https://iniforum-berlin.de/2020/10/das-vorkaufsrecht-in-zahlen/>)

In Potsdam wurde dieses Instrument bisher **0 x** angewandt.

Oft wird in Berlin das Vorkaufsrecht zu Gunsten Dritter ausgeübt. Dritte bzw. Begünstigte sind dann ganz oft **Mieter*inneninitiativen und nichtkommerzielle**

Gemeinschaftsprojekte wie das Mietshäusersyndikat. In Tübingen oder Freiburg werden neue Wohngebiete und Quartiere in der Regel im Drittmix entwickelt. Je ein Drittel der Flächen zum Wohnungsbau gehen an kommunale Wohnungsgesellschaften, Genossenschaften und Gruppen aus dem Mietshäusersyndikat. Überall schießen neue Gemeinschaftsprojekte aus dem Boden. Ein Forschungsprojekt von DIFU, ITZ und Plan & Praxis hat diesen Trend und die Vorteile für Kommunen eindrucksvoll dokumentiert:

<https://projekt.izt.de/gemeinschaftlich-wohnen/>

Potsdam war Teil dieses Forschungsprojektes. Die Zahl der seitdem umgesetzten

Gemeinschaftsprojekte in der Stadt: 0.

Im Gegenteil, mit den Projektinitiativen Machbar für die Goethestraße, die Wollestraße und der *Projektgruppe Das Blaue L & Wohnungsgenossenschaft Sanssouci Süd i.G.* für die Lennestraße 54/ 55 sind mindestens 3 Initiativen gescheitert. Und sie scheiterten vor allem an den unüberwindlichen Hürden, welche Stadtverwaltung und Politik in Potsdam errichtet haben, um solche Projekte möglichst nicht zum Zuge kommen zu lassen.

Seit Jahren wird überall in Deutschland über eine neue Bodenpolitik diskutiert, um Kommunen endlich wieder mehr Verfügungsrecht über den Grund und Boden zu geben. Das **Erbaurecht** spielt dabei eine entscheidende Rolle. In Ulm, Münster und vielen anderen Städten werden Grundstücke inzwischen nach Erbaurecht vergeben, in München wurde der Verkauf von städtischen Grundstücken auf Grundlage eines Stadtratsbeschlusses 2017 komplett beendet. Andere Kommunen haben längst den Verkauf von städtischen Grundstücken nach Höchstgebot beendet, entscheiden nach Konzept.

Potsdam bietet seine Flächen weiter gerne bei großen Immobilienmessen an - natürlich nach Höchstgebot. (vergl.:

<https://www.pnn.de/potsdam/expo-real-in-muenchen-potsdam-verkauft-grundstuecke-auf-im-mobilienmesse/25089360.html>)

Erbaurechtsvergaben: 0.

Nein, stimmt ja nicht, die Grundstücke in der Lenne`straße 54/55 sollen als Modellprojekt



nach Erbbaurecht vergeben werden - mit einem Höchstgebotsverfahren von mindestens 4 % Erbbauzins. Unbezahlbar.

Verantwortlich für viele dieser Vorgaben und Entwicklungen ist die **kommunale Gesellschaft** ProPotsdam.

In vielen Städten sind solche kommunale Gesellschaften ein wichtiges Instrument sozialen Wohnungsbaus. In Berlin hat der Senat die kommunalen Wohnungsgesellschaften angewiesen, in Zeiten der Coronakrise die Mieten nicht zu erhöhen. Ebenso in Hessen, Hamburg, Frankfurt und anderen Städten.

Und in Potsdam? Da **erhöht die ProPotsdam** ausgerechnet in der Coronakrise die Mieten bis an die rechtlich möglichen Grenzen. Gleichzeitig planen sie den Abriss bezahlbaren Wohnraums des Staudenhofs und an der Nutheschlange, organisieren den barocken Stadtumbau in der Stadtmitte mit dem Abriss der Fachhochschule und vieles mehr.

Wir haben in den letzten zwei Jahren immer wieder auf das Problem der sogenannten „**Möblierten Wohnungen**“ verwiesen. Wir haben große Recherchen veröffentlicht, unsere Analysen der Stadt geschickt, eigene Vorschläge für eine **Zweckentfremdungssatzung** gemacht, dargestellt, welche Anbieter*innen von Mikroappartements besonders dreist vorgehen.

Und die Reaktion in Potsdam?: **Nichts.**

Oder anders ausgedrückt: „Flächendeckend gibt es bislang keine Instrumente, um dies einzudämmen.“ (Vergl.:

<https://www.maz-online.de/Lokales/Potsdam/Potsdam-Das-sagen-Stadt-und-Mieter-zu-den-hohen-Mieten-in-moeblierten-Wohnungen>)

Ja, aber das **Baulandmodell!**?

Der Potsdamer Baubeigeordnete Herr Rubelt formulierte es so: „Die Wohnungsmarktengpässe der vergangenen Jahre und daraus resultierende Mietpreissteigerungen haben dafür gesorgt, dass sich insbesondere Haushalte mit geringen und mittleren Einkommen nur noch eingeschränkt aus eigener Kraft angemessen mit Wohnraum versorgen können. Die Landeshauptstadt Potsdam sieht es daher als eine dringliche Aufgabe der allgemeinen Daseinsvorsorge an, für diese Haushalte preisgünstigen Wohnraum zur Verfügung zu stellen. 2013 haben wir den ersten Schritt in die richtige und notwendige Richtung getan und mit der 2017 eingeführten Richtlinie zur sozialgerechten Baulandentwicklung in der Landeshauptstadt Potsdam, kurz „Potsdamer Baulandmodell“, konsequent fortgeführt. (verg.:

<https://www.potsdam.de/35-potsdamer-baulandmodell-wird-fortgeschrieben>



Jetzt gibt es die ersten Zwischenergebnisse.

Zahl der mietpreis - und belegungsgebundenen Wohnungen durch das Baulandmodell seit 2017: 0.

Gerade hat die Stadt mal wieder ihre Interpretation des Modells gezeigt: In Quartier Zentrum Ost darf ein privater Investor ein Anlageobjekt bauen, ein innerstädtisches Waldgebiet abholzen und muss wie viel mietpreis - und belegungsgebundenen Wohnraum schaffen?: **0 %**.

Es ist ein ein einziges Desaster.

Im Grunde gibt es in Potsdam nicht ein einziges Mietenpolitisches Instrument, was wirklich und konsequent angewandt wird.

Heißt andersrum, der Markt soll es regeln.

Macht er.

Potsdam ist teuerste Stadt der neuen Bundesländer. Auf dem Markt gibt eigentlich fast nur noch überteuerte Möblierte Wohnungen, die Angebotsmieten liegen aktuell über 12 €/ m².

Und niemand in der Stadt scheint es zu interessieren.

Niemand zieht irgendeine Konsequenz, selbst als vor Kurzem bekannt wurde, dass es möglicherweise auch im neuen Stadtteil Krampnitz zu 0 % mietpreis - und belegungsgebundenen Wohnraum kommen könnte.

Aber immerhin baut dort die **Deutsche Wohnen** - heftig protegiert von Politik und Verwaltung in Potsdam.

Was für ein Desaster.