

# Das Thema Wohnen im Wahlkampf

Was sagen die Parteien zum Thema Wohnen ?

Wir dokumentieren: Die Sammlungsbewegung „aufstehen“ hat die Wahlprogramme der Potsdamer Parteien und Wählervereinigungen zum Thema „Wohnen“ unter die Lupe genommen.

Potsdam

wächst. Wohnraum und Flächen werden

knapp, die Preise steigen – für Mieten und Immobilien Der Mangel an

leistbarem Wohnraum im niedrigen und mittlerem Preissegment ist

offensichtlich; Bedarf besteht auch altersgerechtem und studentisch

nutzbarem Wohnraum.

In

dieser Zustandsbeschreibung sind sich alle einig. Wie das Problem

gelöst werden soll, darüber scheiden sich die Geister.

Wir

stellen einige Lösungsstrategien vor, die in den

Kommunalwahlprogrammen der Potsdamer Parteien und Wählergruppen

propagiert werden.

**Die**

**erste Lösungsstrategie heißt ‘bauen, bauen, bauen’.**

Die

Landeshauptstadt muss Bauland bereitstellen, zügig Baugenehmigungen

erteilen, dann läuft der Laden von selbst. Keine weitere Regulierung, keine Bürokratie, keine Intervention in den Markt.

Das ist das Konzept der FDP und der CDU. Schaut man in die vergangene Wahlperiode, war es auch die Politik der AfD und des Bürgerbündnisses.

Dazu passt die Forderung, insbesondere nachzulesen bei der FDP, durch Steuersenkungen privates Bauen attraktiv zu machen. Die Landeshauptstadt wird aufgefordert, die Grundsteuer zu senken und sich auf Landesebene für eine massive Senkung der Grunderwerbsteuer einzusetzen.

**Die zweite Strategie will den Neubau durch Auflagen regulieren.**

Das gelingt am besten, wenn Kommune im Besitz des Baulandes ist (siehe auch Strategie 6)

Sie kann dann Baugrundstücke nach der Qualität des eingereichten Konzepts vergeben.

So ist es im Potsdamer Baulandmodell möglich, Bauherren zu verpflichten, in Neubauvorhaben eine Quote von mindestens 20% an mietpreis- bzw. belegungsgebundenen Wohnraum zu erfüllen. Mittlerweile fordern SPD, LINKE, Grüne und AfD, die Sozialquote auf

30 % zu erhöhen.

Auf

die Länge der Bindungsfrist für die preisgebundenen Wohnungen hat

die Stadt Potsdam jedoch keinen Einfluss; sie richtet sich nach der

Art der in Anspruch genommenen Förderung und beträgt gegenwärtig

20 bzw. 25 Jahre.

Seit

2013 wird im Rahmen des Baulandmodells auch praktiziert, Bauherren in

angemessenem Umfang an den Folgekosten des Vorhabens zu beteiligen

(z.B. Herstellung der technischen und sozialen Infrastruktur, Kompensationskosten für Umweltmaßnahmen).

**Die**

**dritte Strategie zielt darauf, bezahlbaren Mietwohnraum im Bestand**

**zu erhalten oder auszuweiten.**

Der

Stadt Potsdam stehen eine Reihe von rechtlichen Instrumente zur

Verfügung, regulierend zugunsten der Allgemeinheit in den Wohnungs-

und Immobilienmarkt einzugreifen.

Leider

wurden diese Möglichkeiten in der Vergangenheit ungenügend genutzt.

Ein

Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum z.B. für Ferienwohnungen

(airbnb) befürworteten LINKE und Grüne. Für eine stärkere

Ausübung

des Vorkaufsrechts in Milieuschutzgebieten bei der Umwandlung von

Mietwohnungen in Wohneigentum setzt sich DIE aNDERE ein.

**Die**

**vierte Strategie besteht darin, gemeinwohlorientierte Akteure der**

**Wohnungswirtschaft, d.h.**

kommunale Unternehmen, Genossenschaften

und Baugemeinschaften, so **zu stärken**,

so dass sie wirksam ihre Aufgabe der sozialen Daseinsvorsorge erfüllen können.

SPD,

Grüne, Linke und aNDERE wollen, dass der Eigentumsanteil der Potsdamer Genossenschaften und der ProPotsdam von je 20 % am Gesamtbestand erhalten bleibt, um ein Gegengewicht zum renditeorientierten Marktsegment zu schaffen.

Darüber

hinaus betonen DIE aNDERE und DIE LINKE die besondere Verantwortung

der ProPotsdam als größter Wohnungsvermieter der Stadt für die Mietpreisstruktur. Sie wollen eine stärkere Konzentration auf das

Kerngeschäft der sozialen Wohnraumversorgung und sprechen sich gegen

die Abführung von Gewinnen an den städtischen Haushalt aus.

Stattdessen sollen erwirtschaftete Gewinne für die Sicherung bezahlbaren Wohnraums eingesetzt werden.

Weiterhin

lehnen die Linkspartei und die aNDERE die Praxis der ProPotsdam ab,

Mieterhöhungen als quasi-automatische Angleichung an die ortsübliche

Vergleichsmiete vorzunehmen, ohne dass der Wohnwert durch eine

Modernisierungsinvestition gesteigert wurde.

**Die fünfte Strategie ist darauf gerichtet, die Macht der renditeorientierten Wohnungskonzerne, Bau- und Immobilienfirmen zu begrenzen.**

Sie sind die größten Preistreiber am Wohnungs- und Immobilienmarkt.

Das trifft sowohl die nationalen börsennotierten Großkonzerne wie

Deutsche Wohnen und Vonovia zu als ich auf die regional agierenden

Unternehmen von Semmelhaack, der Groth Gruppe sowie Kirsch & Co.

Fast

alle Parteien sparen Thema aus. Lediglich im Programm der Linken

findet sich der Hinweis, dass auch renditeorientierte Investoren

einer sozialen Verantwortung unterliegen. Forderungen, wie keine

Flächen oder Immobilienbestände an diese Investoren zu veräußern

oder Mietobergrenzen für Wohnungskonzerne durchzusetzen, schließen

sich an.

Wie

schlecht es allerdings um die Möglichkeiten der Stadt steht, gegenüber der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft eine für das Potsdamer Durchschnittseinkommen leistbaren Mietpreis durchzusetzen,

machen die Antworten auf eine Frage der Wahlprüfsteine von *aufstehen*

Potsdam deutlich

(siehe  
hier:

<https://www.potsdam-aufstehen.de/2019/05/13/kommunalwahl-potsdam-aufstehen-potsdam-fragt-die-parteien-zum-thema-mietpreis-deutsche-wohnen-die-parteien-antworten/>

Die

CDU und die AfD schwören auf Transparenz und Beobachten der Situation. DIE LINKE verweist auf den allgemeinen Sachverhalt, dass

ein großer Sektor gemeinwohlorientierter Akteure (vgl.Strategie 4)

die Marktmacht der renditeorientierten Konzerne beschränkt.

Die SPD

sagt, dass die Möglichkeiten der Einflussnahme verbraucht sind, wenn

die Flächen, wie z.B. in Krampnitz an die Deutsche Wohnen, verkauft

sind. Und DIE aNDERE bemerkt lakonisch: "Wer preiswerte Mieten sichern will, darf die Wohnungspolitik nicht denen überlassen, die an hohen Mieten verdienen"

**Die**

**sechste Strategie betrifft die Boden- und Liegenschaftspolitik der Stadt.**

Boden

ist wie Wasser und Luft ein besonderes Gut. Er ist nicht vermehrbar

und kann bei Siedlungswachstum knapp werden. Dann steigen nach Marktlogik die Preise. Die Stadt muss also eine Bodenpolitik betreiben, die den Boden weitgehend dem Markt entzieht, indem sie

Aufkaufs- und Verkaufsbedingungen kontrolliert.

Grüne,  
Linke und die aNDERE wollen das erreichen, indem kommunale Grundstücke nicht mehr nach Höchstgebot an Private verkauft werden,  
um dem Stadthaushalt kurzfristig Geld zuzuführen. Stattdessen soll  
der Boden im kommunalem Eigentum verbleiben und Bauherren das Recht  
auf Erbbau erhalten. Für die Nutzung des Bodens erhält die Kommune  
über einen langen Zeitraum eine jährliche Zinszahlung.

Ansätze  
einer strategischen Bodenpolitik lassen sich bei den Grünen,  
den  
Linken und der SPD erkennen: Alle drei Parteien wollen, dass die  
Kommune bzw. die ProPotsdam Flächen auf Vorrat erwirbt, um der Stadtentwicklung langfristig Entwicklungsoptionen zu sichern.

### **Was ist das Fazit aus dem Überblick?**

Es  
kann eine klare Trennungslinie gezogen werden zwischen zwei Interessenskoalitionen:

Auf  
der einen Seite stehen mit FDP, CDU, AfD und dem Bürgerbündnis lokalpolitische Akteure, die kommunale Wohnungspolitik weitgehend  
den Kräften des Marktes überlassen wollen.

Auf  
der anderen Seite ist das Lager aus Grünen, SPD, Linken und der  
aNDEREn, die in der Vergangenheit selten an einem Strang gezogen

haben, aber nach Lesart ihrer Programme mit dem Ziel und den Willen in die Kommunalwahl gezogen sind, zur Versorgung mit bedarfsgerechtem Wohnraum und zur Festlegung sozial gerechter Mieten regulierend in dem Markt einzugreifen.

Über eines haben die Wahlprogramme allerdings keine Auskunft gegeben:  
Welche Finanzmittel sind erforderlich, um die wohnpolitischen Ziele umzusetzen? Wie werden diese Mittel auf Maßnahmen verteilt?

Was die Position der Fraktionen in der neugewählten Potsdamer Stadtverordnetenversammlung ist und wie ernsthaft sie die verkündeten wohnpolitischen Ziele verfolgen, wird die Debatte über den nächsten Haushalt zeigen. Das kann dann wieder einen Kommentar wert sein.