Potsdam versucht es noch nicht mal...

**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/foerderprogr>

[amme/stadterneuerung/soziale_erhaltungsgebiete/index.shtml](http://www.potsdam.de/amm/stadterneuerung/soziale_erhaltungsgebiete/index.shtml)

)

In Potsdam gibt 0

„**Sozialen Erhaltungssatzungen**“, 0

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 Drittelmix 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 Wollstraße 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 **Erbbaurecht** spielt dabei eine entscheidende Rolle. In Ulm, Münster und vielen anderen Städten werden Grundstücke inzwischen nach Erbbaurecht 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-verkauf-grundstuecke-auf-immobilienmesse/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
geschichte,

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-fortges>

chrieben

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.**