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
)

In Potsdam gibt **0**
„Sozialen Erhaltungssatzungen“, **0**
Milieuschutzgebiete. An einem ersten Entwurf arbeitet die Stadt
nun seit 2 !/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
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 **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-verkauft-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 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-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.