

Von Potsdam lernen: Was erwartet uns von der neuen Bauministerin Klara Geywitz – aus Potsdam?

Nun kommt die neue Bundesbauministerin also auch noch aus Potsdam.

Ist das eine gute Nachricht für Mieter*innen?

Erste öffentliche Äußerungen in der PNN und Zeit lassen daran zweifeln.

Die Erfahrungen von Mieter*innen – und stadtpolitischen Initiativen mit der Wohnungspolitik der SPD in Potsdam – in der Klara Geywitz politisch groß geworden ist – verstärken diese Einschätzung leider.

Eine erste Analyse.

„**Bauen, bauen, bauen**“ ist das Mantra, was sich quasi durch alle ersten Äußerungen und Veröffentlichungen der Bauministerin zieht. Es ist die Übersetzung des SPD – Wahlprogramms und auch des vorliegenden Koalitionsvertrags, 400.000 neue Wohnungen im Jahr zu bauen.

Zu schreiben, dass dieses Mantra in der Wissenschaft und bei Expert*innen der Wohnungspolitik umstritten ist, ist eigentlich schon eine große Untertreibung.

Die Schlagzeilen in vielen Medien zeigen eher das Gegenteil: „Warum wir aufhören müssen, immer mehr zu bauen“ – <https://www.br.de/kultur/gesellschaft/wir-muessen-aufhoren-immer-mehr-zu-bauen-100.html> , „Bauen, bauen, bauen reicht nicht“

–
<https://causa.tagesspiegel.de/gesellschaft/wohnungsbau-zwischen-zeitdruck-und-profitgier/bauen-bauen-bauen-reicht-nicht.html>
, „Bauen, bauen, bauen ist nicht die Lösung“ –
<https://www.iz.de/maerkte/news/-bauen-bauen-bauen-ist-nicht-die-loesung-161010>.

Noch radikaler formuliert es Daniel Fuhrhop in seinem Buch:
„Verbietet das Bauen“ – <https://www.verbietet-das-bauen.de/>.

Kern aller dieser vielen kritischen Stimmen ist, dass bei einer sachlichen Betrachtung des Neubaus der letzten Jahre vor allem Eigentumswohnungen und Wohnungen im „gehobenen Preissegment“ gebaut worden. Der sogenannte „Sickereffekt“ ist nicht eingetreten, da ist sich die Fachwelt einig. Gerade da, wo besonders viel neu gebaut wurde, sind auch die Mieten überproportional gestiegen. Das drastische aktuelle Beispiel ist ausgerechnet **Hamburg** – also die Stadt, an der der frühere Oberbürgermeister und heutige Bundeskanzler Scholz sein Konzept von „Bauen, bauen, bauen“ modellhaft ausprobiert hat. Hier weist der neue, offizielle Mietspiegel einen Anstieg von 7,3 % seit 2019 aus! „*Neuer Mietenspiegel für Hamburg: Stärkster Anstieg seit mehr als 20 Jahren!*“, schreibt selbst die Morgenpost in Hamburg und kommt zur Erkenntnis: „*Das sei unter anderem auf den hohen Anteil von Neuvertragsmieten zurückzuführen. Diese machten 46 Prozent aus und lägen meist höher als Bestandsmieten.*“ –
<https://www.mopo.de/hamburg/hamburger-wohnungsmarkt-bleibt-angespannt-mieten-steigen-weiter/> . Anders ausgedrückt, die überproportional vielen neuen, teuren Wohnungen treiben auch die Bestandsmieten hoch.

Und noch ein passendes Zitat, diesmal aus dem Zeit – Artikel „Bitte keinen Mist bauen“: „*In Zeiten der Klimakatastrophe, für die das Bauen einer der Hauptgründe ist, muss klar sein, dass die Losung „Bauen, bauen, bauen“ nur die Bauindustrie glücklich macht*“ –
<https://www.sueddeutsche.de/kultur/klara-geywitz-bauministerin>

[-klimaschutz-1.5487528](#)

Diese Entwicklung können wir auch in **Potsdam** beobachten. Seit Jahren ist die Stadt Spitzenreiter beim Neubau, baut im Vergleich mehr Wohnungen neu als viele andere Städte – auch Berlin. Gleichzeitig steigen aber auch die Mieten. Heute ist die Stadt längst die teuerste Stadt in den neuen Bundesländern. Erst im Juli 2021 hat eine Studie des Portals Immowelt der Brandenburger Landeshauptstadt bescheinigt, dass ihre Neuvermietungsmieten mit 10,30 €/ m² die höchsten im Osten Deutschlands sind. Seit 2017 sind sie um 13 % gestiegen

–
<https://www.immowelt-group.com/presse/pressemitteilungenkontakt/immoweltde/2021-1/mieten-enteilen-einkommen-hohe-belastung-fuer-familien-in-nahezu-allen-grossstaedten-muenchen-und-berlin-kaum-noch-leistbar/>

Neben der kommunalen Gesellschaft ProPotsdam bauen in der Stadt vor allem große Immobilienunternehmen und internationale Investoren. Sie bauen in der Speicherstadt, am Jungfernssee, in der Steinstraße/ Großbeerenstraße, in Bornstedt oder am Horstweg vor allem Eigentumswohnungen, möblierte Mikroappartements und Anlageobjekte. Seit 2017 haben sie keine Wohnraumförderung in Anspruch genommen und keine einzige Wohnung mit Mietpreis – und Belegungsbindung gebaut.

Und mit diesen Unternehmen möchte Frau Geywitz jetzt ein „Bündnis für bezahlbares Wohnen“ schmieden?

„Mein Ziel ist, Mietern Sicherheit zu geben, dass ihre Miete in den nächsten Jahren bezahlbar bleibt.“, sagt die Bauministerin in einem Interview mit der PNN – <https://www.pnn.de/potsdam/interview-bundesbauministerin-klara-geywitz-nur-mit-freundlich-bitten-erreicht-man-nichts/27887220.html>

Dann schauen wir uns doch mal an, welche **Instrumente zum Schutz von Mieter*innen im Bestand** der neuen Bauministerin zur Verfügung stehen.

Da haben wir zuerst sogenannte „Soziale Erhaltungssatzungen“ – umgesetzt in Milieuschutzgebieten. Darauf aufbauend könnten Kommunen Genehmigungsvorbehalte, Vorkaufsrechte, Umwandlungsverbote nutzen. Im Koalitionsvertrag ist dazu nichts zu finden, Frau Geywitz hat dazu bisher nicht ein Wort verloren. Besonders brisant ist dies, weil erst kurz zuvor das Bundesverwaltungsgericht in Leipzig wesentliche Elemente des kommunalen Vorkaufsrechts gekippt hat – ein Drama für die kommunale Wohnungspolitik, wie selbst ihr SPD – Parteigenosse und Münchner Oberbürgermeister Dieter Reiter bekennt – <https://www.tz.de/muenchen/stadt/gericht-laesst-mieter-in-muenchen-im-stich-vorkaufsrecht-nur-noch-fuer-schrottimmobilien-beunruhigend-zr-91107227.html> Eine notwendige Änderung im Baugesetzbuch schnell auf den Weg bringen fordern übergreifend Mieter*innenvereine, Hausgemeinschaften und Kommunalpolitik – von Klara Geywitz kam bisher keine Reaktion. Auch zu einer neuen Bodenpolitik, einer neuen Wohngemeinnützigkeit – die ja wenigstens im Koalitionsvertrag steht – kam von ihr bisher nichts. Statt dessen soll die weitgehend wirkungslose Mietpreisbremse verlängert werden und die Berechnung des Mietspiegels angepasst – „ambitionslos“ sagen die Kommentatoren, eine Katastrophe betroffene Mieter*innen.

Der Blick in die Heimatstadt der Ministerin – nach **Potsdam** – verheißt beim Thema Bestandsschutz für Mieter*innen nichts Gutes.

In Potsdam fehlen alle diese Instrumente komplett. Es gibt keine Milieuschutzgebiete, die Arbeit an einer ersten, einzigen Erhaltungssatzung für die Teltower Vorstadt zieht sich, ohne greifbares Ergebnis nun schon seit Anfang 2019 hin – ein Ende ist nicht abzusehen. Deshalb wurde in der Stadt noch nie ein Vorkaufsrecht zum Schutz von Mieter*innen ausgeübt, Umwandlungen in Eigentumswohnungen geschehen ohne jegliche Vorbehalte, „Möblierte Wohnungen“ sind der absolute Trend bei den meisten Investor*innen. Das hochgelobte Baulandmodell hat bisher keine einzige Sozialwohnung gebracht,

Erbbaurechte, Bodenbevorratung – all das wird höchstens mal kritisch diskutiert – und sind nach Einschätzung der Rathauskoalition eh nicht für Potsdam anwendbar. Stattdessen verkauft die Stadt den Rest ihrer Grundstücke weiter gegen Höchstgebote auf Immobilienmessen wie der EXPO in München – <https://www.propotsdam.de/ueber-uns/pressebereich/pressemeldungen/pressemeldung/news/show/propotsdam-auf-der-immobilienmesse-expo-real/>

Dafür hat sich die neue Bauministerin bereits klar zur von der Mehrheit der Berliner*innen geforderten **Enteignung von Wohnungskonzernen** geäußert. Der Satz *„Mit einer Enteignung entsteht keine einzige neue Wohnung, es ändert sich nur die Eigentümerstruktur.“* hat in den sozialen Medien ja bereits eine gewisse Berühmtheit erlangt. Nicht, weil er besonders klug und wegweisend wäre, sondern weil er eine einfache Wahrheit enthält, die Frau Geywitz wohl einfach nicht verstanden hat und ein Gleichnis aufstellt, was ziemlich unsinnig ist. Die Reaktionen auf Twitter sind dementsprechend auch sehr eindeutig: *„Eine Enteignung schafft keine einzige neue Wohnung‘ ist genauso wahr wie ‚Ein Mindestlohn schafft keinen einzigen neuen Job.“* und: *„Die Mietpreisbremse schafft keine einzige neue Wohnung. Bremst aber auch nicht den Mietpreis“,* und natürlich: *„Brillant auf den Punkt gebracht Bei Enteignungen ändert sich die Eigentümerstruktur, das ist der Plan von „Deutsche Wohnen und co. enteignen!“*

Im Zeit – Artikel heißt dazu treffend: *„Mit dem Volksentscheid wird eine Eigentümerstruktur wie die Deutsche Wohnen, eine börsennotierte, ehemalige Tochtergesellschaft der Deutschen Bank, infrage gestellt. Und damit rein gewinnorientierter Wohnungsbau. Dass private Investoren Gewinne machen wollen, am besten so hohe wie möglich, ist ja logisch und legitim. Aber das disqualifiziert sie eben dafür, einen qualitätsvollen gemeinwohlorientierten Wohnraum zu schaffen, der für die Menschen dauerhaft bezahlbar bleibt. Wie Wohnungsbau aussieht, der Profit bringt, zeigt fast jedes Neubauquartier in Deutschland.“* –

<https://www.sueddeutsche.de/kultur/klara-geywitz-bauministerin-klimaschutz-1.5487528>

In **Potsdam** ist bei dem Thema sowieso alles anders. Immobilienkonzernen wie der Deutschen Wohnen werden keine Steine in den Weg gelegt, sondern ein „Roter Teppich“ Die Deutsche Wohnen besitzt in der Stadt inzwischen rund 2.000 Wohnungen u.a. im Schlaatz, die Hochhäuser in Zentrum Ost, in der Eisenbahnersiedlung, in Waldstadt: Am Horstweg und in Krampnitz kommen noch einmal so viele dazu. Der neuste Deal in Krampnitz zeigt noch einmal in aller Deutlichkeit, mit welchem Wohlwollen, mit welcher Unterwürfigkeit die Stadt Potsdam gegenüber einem Immobilienkonzern auftritt. Ursprünglich hatte die Deutsche Wohnen mal versprochen, Wohnungen mit einer Miete von 8,50 € in Krampnitz zu bauen. Dieses mündliche! Versprechen war die Voraussetzung dafür, das dortige Kasernengelände kostengünstig kaufen zu können. Inzwischen geht die Deutsche Wohnen davon aus, dass man sowieso nicht mehr unter 14 – 15 €/ m² kaufen könnte –

<https://www.pnn.de/potsdam/deutsche-wohnen-haelt-sich-nicht-an-zusage-mieten-in-krampnitz-hoeher-als-8-50-euro/27700240.html>

Nun haben sich Stadt und die Deutsche Wohnen auf einen ganz besonderen Deal geeinigt: Die Deutsche Wohnen gibt schwierige, teure Sonderimmobilien zurück und spart damit einen zweistelligen Millionenbetrag, sie darf noch einmal verdichten und 400 Wohnungen mehr bauen, dann insgesamt 1.800. Einige Flächen dürfen als Gewerbe vermarktet werden, also ohne mietrechtliche Bindungen. Dafür verspricht die Deutsche Wohnen, 200! Wohnungen zu „nur“ 10,50 € zu vermieten und ein paar Dutzend davon sogar nur zu 7,50 €/ m² –

<https://der-potsdamer.de/der-krampnitz-deal/>

Das als Erfolg zu verkaufen geht nur in Potsdam – der Stadt, in der unsere neue Bauministerin politisch sozialisiert worden ist.

Dafür verweist Frau Geywitz im völlig unkritischen Interview mit der PNN auf das Vorbild der **kommunalen Gesellschaft**

ProPotsdam: „ ... ich wage auch die Einschätzung, dass wir in Potsdam eine sehr professionell aufgestellte kommunale Bauholding Pro Potsdam haben.“

Die ProPotsdam ist tatsächlich ein Sonderfall. Leider einer, der überhaupt nicht zur im Koalitionsvertrag vereinbarten **neuen „Wohngemeinnützigkeit“** passt.

Die ProPotsdam ist als kommunales Unternehmen 1999/ 2000 entstanden, hat den damaligen Wohnungsbestand der Gewoba übernommen und gehalten – aber eben auch deren Schulden, die im Grunde Schulden der Stadt Potsdam waren. Diese – aktuell rund 541 Mio. € bestimmen bis heute das Geschäftsmodell der ProPotsdam, denn Potsdam hat sich damals damit praktisch entschuldet und gleichzeitig auf Jahrzehnte abhängig von einer positiven Bilanz der eigenen Gesellschaft gemacht – welche diese bis heute mit Verkäufen und Mieterhöhungen erreicht – um die Schulden zu tilgen. Gleichzeitig hat die ProPotsdam in den letzten Jahren in der Regel als privatwirtschaftliches und gewinnorientiertes Unternehmen agiert. In diesem Sinn kalkuliert sie mit regelmäßigen Mieterhöhungen bis an die Grenzen des rechtlich möglichen Rahmens – sogar während der Coronakrise. Bei vielen stadtpolitischen Debatten der letzten Jahre hat die ProPotsdam eine unrühmliche Rolle gespielt. Trotz anderslautender Beschlüsse im „Wohnungspolitischen Konzept“ verkauft sie bis heute Grundstücke und Häuser – meist im Höchstgebotsverfahren. Sie ist hauptverantwortlich am barocken Umbau in der Stadtmitte beteiligt, hat den Abriss des Fachhochschule organisiert und finanziert – ebenso jetzt beim Staudenhof. Wie beim Wohngebiet am Brauhausberg hat die ProPotsdam Sanierungen gegen den Willen und die Bedürfnisse ihrer Mieter*innen durchgesetzt.

All das weiß Klara Geywitz natürlich, genau in der Zeit war sie Stadtverordnete in Potsdam. Sie kennt die Kritik an der ProPotsdam, die sich aktuell sogar einem Bürgerbegehren für einen „Mietendeckel für Wohnungen in städtischen Bestand“ gegenüber sieht. Schon das hat ziemliche Panik in der Stadt und bei der ProPotsdam ausgelöst:

<https://mietendeckel-potsdam.de/> Eine neue „Wohngemeinnützigkeit“ für eben eine solche bisher privatrechtlich agierende kommunale Gesellschaft wäre wichtig – in Potsdam aber kaum vorstellbar.

Frau Geywitz sucht den **Dialog**: „Ich werde rasch damit beginnen, den Dialog mit der Bau- und Wohnungswirtschaft zu starten.“, heißt es in dem Artikel in der PNN. Diese Aussage steht zentral in vielen ersten Äußerungen der neuen Bauministerin. Sie plant ein „*Bündnis für bezahlbares Wohnen*“ – auch hier ganz wichtig: Mit der Bau – und Wohnungswirtschaft, mit den Immobilienunternehmen. Ganz davon abgesehen, ob es tatsächlich funktionieren kann, mit renditeorientierten Konzernen darüber zu reden, Menschen bezahlbaren Wohnraum zu schaffen – was bisher kaum zu lesen und zu hören war ist der Wunsch, mit der Mieter*innenbewegung in Dialog zu treten. Wann stehen denn die ersten Treffen mit dem bundesweiten Bündnis „Mietenstopp“ an, das vor der Wahl überall, vor allem bei den jetzigen Koalitionspartner*innen vehement für eine Pause, für ein Innehalten in der Spirale immer neuer Mieterhöhungen geworben hat? Wann trifft sich Frau Geywitz mit den Menschen von „Deutsche Wohnen und co. enteignen“, wer aus den Mietervereinen und Hunderten Mieter*inneninitiativen wird im neuen Bündnis mitarbeiten?

Mit dem Blick auf **Potsdam** ist auch hier nicht viel zu erwarten.

Hier stehen Mieter*innen, Stadtteilinitiativen, Anwohner*inneninitiativen wie die in der Teltower Vorstadt – <https://initiative-teltower-vorstadt.de/blog/> und die Stadt stets auf verschiedenen Seiten.

Es gibt keinen Dialog, es gibt keine Gespräche, es gibt nur die Ignoranz zu Hunderten offenen Briefen, Reden vor der Stadtverordnetenversammlung, Forderungen, klugen eigenen Konzepten und Einwendungen bei Megaprojekten. Oder, wie es die SPD in Potsdam – also die politische Heimat unserer neuen

Bauministerin an die oben genannte Anwohnerinitiative formuliert hat: *„Aufgrund der genannten Punkte ist aus unserer Sicht gegenwärtig eine weitere Diskussion nicht erforderlich.“* – der gesamte Dialog ist auf dem o.g. nachlesbar.

Es ist aus Potsdamer Sicht leider schwer, irgendein positives Fazit zu ziehen. Die Aussage:

„Potsdam ist ein Labor für die Entwicklung des deutschen Immobilienwesens“ in der PNN klingt in unseren Ohren eher wie eine Drohung.

Nein, Potsdam kann und darf kein Vorbild sein!

Frau Geywitz ist in einer durchweg neoliberal ausgerichteten SPD Potsdam politisch groß geworden, die selbst den sachlichsten und klarsten Instrumenten einer sozialen Mieten – und Bodenpolitik seit Jahren kritisch und misstrauisch gegenüber steht und die völlig den Wirkungen des Marktes und der privater Investoren vertraut.

Von Potsdam kann ein neues Bauministerium nichts lernen.