Bilanz der Wohnungspolitischen Konzeptes von 2015 – Teil 3

Das Wohnungspolitische Konzept der Landeshauptstadt „Stadt für alle“ zieht eine kritische Bilanz

2015 verabschiedeten die Stadtverordneten ein Wohnungspolitisches Konzept. Derzeit wird es überarbeitet.
Für uns Anlass zu fragen, wie die Bilanz im Jahr 2023 ausfällt.
Erfolge werden mit Sicherheit andere für sich verbuchen wollen.
Wir konzentrieren uns auf Versäumnisse und Fehlschläge.

Teil 3: Instrumente zum Schutz von Mieter*innen im Bestand

Was war der Auftrag?

“2.B Modernisierung und Umbau im Bestand – maßvoll, bezahlbar und bedarfsgerecht
…Generell sollten bei jeder Art von Maßnahme (Sanierung, Modernisierung und Umbau) die Bedürfnisse der Bestandsmieter mit berücksichtigt werden (nach spezifischem Bedarf und Einkommensverhältnissen). ….Es soll untersucht und erprobt werden, inwieweit durch eine frühzeitige wie auch aktivierende Einbindung betroffener Mieter Win-Win-Situationen für beide Seiten – der Vermieter – wie auch der Mieterseite – identifiziert und genutzt werden können “
“2. C Wohnungsmarktmonitoring fokussiert weiterentwickeln
“z.B. Monitoring von Antragstellungen auf Baugenehmigungen”

“3. C Vermittlung von Mietshäusern an sozial verantwortliche Eigentümer
….. Ergänzend wird der Frage nachgegangen, inwieweit die Landeshauptstadt Potsdam durch ein kommunales Vorkaufsrecht

zugunsten Dritter dieses Verfahren unterstützen kann.”

Wurden die Aufträge umgesetzt?

Eigentlich nicht.
Natürlich wurden bei Einzelmaßnahmen von Wohnungsunternehmen zur Modernisierung und Sanierung von Wohngebäuden auch mal die Bedürfnisse der Bestandsmieterinnen berücksichtigt. Hier ist zum Beispiel das Quartier „Heidesiedlung“ am Findling in Babelsberg positiv zu nennen. Aber schon am Brauhausberg hat das mit der Beteiligung der Mieterinnen bei der Modernisierung der ProPotsdam weniger gut geklappt. Und gerade bei Modernisierungsmaßnahmen von privaten Wohnungsunternehmen oder Immobilienbesitzer*innen erreichen uns immer wieder Informationen der Bestandsmieter*innen über Verdrängung, krasse Mieterhöhungen, fehlende Informationen und geplante oder vollzogene Umwandlungen in Eigentumswohnungen oder möblierte Wohnungen. Typisch dafür sind die Häuser in der Schlaatzstraße, die einem Konsortium von Rechtsanwälten gehören und wo Mieter*innen regelrecht herausgedrängt worden. Auch im Haus in der Wichgrafstraße in Babelsberg sind inzwischen 6 Wohnungen entmietet, modernisiert und teilweise als Gewerbe vermietet worden.

Ein **Wohnungsmarktmonitoring** für die Stadt Potsdam gibt es bisher nicht – oder es ist öffentlich nicht bekannt. Wir halten dies für ein richtig großes Problem. Damit haben Mieterinnen in dieser Stadt kaum die Chance zu erfahren, wer ihre Vermieterinnen sind und für welche Geschäftsmodelle sie stehen. Wir haben als Netzwerk „Stadt für alle“ umfangreiche Recherchen dazu veröffentlicht – ohne jede Unterstützung der Stadt. Dabei wäre es doch im Interesse der Wohnungspolitik zu wissen, welche Akteure in Potsdam aktiv sind. Ein detailliertes Monitoring wäre Voraussetzung dafür, die gemeinwohlorientierten Akteure zu unterstützen, ihren Bestand zu vergrößern und Spekulanten auch mal gemeinsam das Handwerk zu legen. Aber die Menschen in Potsdam wissen nicht, wer welche Bestände hat, Bauanträge stellt und was bauen will. Wir

haben dazu eine eigene Broschüre gemacht, die dieses Problem darstellt.

Ein **kommunales Vorkaufsrecht** wurde in Potsdam bisher nicht umgesetzt – auch in Zeiten vor dem Urteil des BVerwG vom November 2021, als die Anwendung für die Kommunen noch leichter war.
Das liegt einfach daran, dass es die Stadt versäumt hat, soziale Erhaltungssatzungen zu erlassen. Dieses Instrument von Kommunen ermöglicht diesen erst, bei Verkäufen von Häusern ein Vorkaufsrecht wahrzunehmen. Mehrmals war das in der öffentlichen Diskussion – wie beim Haus in der Wichgrafstraße 11 in Babelsberg, wo Mieter*innen ihr Haus selbst kaufen wollten.Vergeblich, weil die Rechtsgrundlagen fehlten. Seit 2019 versucht die Verwaltung nun einen Beschluss der Stadtverordnetenversammlung für die Erarbeitung einer sozialen Erhaltungssatzung für den Stadtteil Teltower Vorstadt umzusetzen. Vor allem aus personellen Gründen ist dies bis heute nicht gelungen – auch, wenn sie jetzt wohl auf der Zielgeraden sind. Aber für den Auftragszeitraum des Wohnungspolitischen Konzeptes gilt: Nicht geschafft.

Warum wurden diese Aufträge kaum umgesetzt?

Zuerst fällt beim Lesen des alten Wohnungspolitischen Konzeptes grundsätzlich auf, dass der Schutz von Mieterinnen im Bestand recht kurz kommt. Vielleicht war der soziale und politische Druck vor 10 Jahren noch nicht groß genug. Viele Instrumente, welche es für Kommunen gibt, sind in diesem Konzept nicht einmal erwähnt. Neben sozialen Erhaltungssatzungen bzw. Milieuschutzgebieten gehören dazu auch **Zweckentfremdungsverordnungen, Umwandlungsverbote oder Mieterinnenräte.**
Inzwischen hat sich aus unserer Sicht in Teilen der Verwaltung die Erkenntnis durchgesetzt, wie wichtig die Anwendung solcher Instrumente des Mieterinnenschutzes ist. Politisch mehrheitsfähig scheint das aber immer noch nicht zu sein. Zwar werden immer wieder Beschlüsse zur Wohnungspolitik gefasst, in

denen Land und Bund aufgefordert werden, die rechtlichen Rahmenbedingungen für einen besseren Mieterinnenschutz zu schaffen. Aber vor allem die SPD – welche ja seit über 30 Jahren im Land und in der Stadt regiert, ist bisher nie damit aufgefallen, solche Initiativen anzustoßen oder zu befördern. So steht weiter eine Neufassung der Regelungen für ein rechtssicheres Vorkaufsrecht aus und auch die Anwendung des sogenannten Baulandmobilisierungsgesetzes in Brandenburg steht weiter in den Sternen.

Was kann getan werden?

Prinzipiell halten wir es für eine wesentliche Aufgabe der Wohnungspolitik in Potsdam, Mieter*innen im Bestand zu schützen. Dies bedeutet, alle rechtlich möglichen Instrumente müssen genutzt werden und gehören in ein Wohnungspolitisches Konzept.
Konkret heißt das, die Stadt muss heute und so schnell wie möglich die Erarbeitung weiterer Sozialer Erhaltungssatzungen in Auftrag geben: Für Babelsberg Nord, für die Brandenburger Vorstadt, für den Schlaatz und Waldstadt. Das Instrument des Verkaufsrechts muss dort verankert sein und genutzt werden, im Land und im Bund soll sich die Stadt für eine rechtssichere Neufassung des Vorkaufsrechts stark machen.
Die Zweckentfremdungssatzung der Stadt muss geschärft werden. Dazu haben andere Bundesländer gerade eine Initiative gestartet, um endlich dem Problem der Umwandlung in sogenannte möblierte Wohnungen Einhalt zu gebieten. Potsdam sollte sich dafür einsetzen.