Welche Auswirkungen werden die Beschlüsse beim Wohnungsgipfel eigentlich in der Heimatstadt von Frau Geywitz haben?

Auf 14 Punkte haben sich die Teilnehmer*innen des sogenannten Wohnungsbaugipfels verständigt.
Obwohl es sich hier offiziell um ein Treffen des „Bündnisses für bezahlbares Wohnen“ handelte ist das Wort Mieten dort nirgends zu finden. Die Mehrzahl dieser 14 Punkte ist an Baufirmen und Immobilieninvestoren adressiert.
Um aber nicht bei einer allgemeinen Kritik stehen zu bleiben haben wir diese Punkte und Maßnahmen mal auf die Landeshauptstadt Potsdam bezogen.
Immerhin kommt die Bundesbauministerin aus Potsdam und ist in der dortigen Politik – vor allem ihrer SPD sozialisiert worden. Also sollte man denken – das wird für ihre Heimatstadt der große Wurf.
Die hier dargestellten inhaltlichen Aussagen zu den 14 Punkten haben wir einer Veröffentlichung des RND entnommen: https://www.rnd.de/politik/14-punkte-gegen-den-wohnungsmangel-das-schlaegt-die-bundesregierung-vor-YBY674V6XVFTVE57QALSAGLIXU.html

Hier kommt unsere Analyse.

1. Steuerliche Anreize sollen den Wohnungsbau ankurbeln. Dafür ist laut dem Papier eine degressive – also mit der Zeit abnehmende – Abschreibung von Investitionskosten von jährlich 6 Prozent für neu errichtete Wohngebäude geplant. Der degressive Mechanismus soll für Wohngebäude gelten, deren Bau nach dem 30. September 2023 und vor dem 1. Oktober 2029

begonnen wird.

Dieses Abschreibungsmodell zielt natürlich vor allem auf private Immobilienunternehmen, die in Potsdam neu bauen. Das sind vor allem Firmen wie Semmelhaack, Vonovia bzw. Quaterback. Dabei werden solche Investoren bevorteilt, die hohe Investitionskosten haben – also: Wer teurer baut, kann mehr abschreiben. Fraglich, ob dieser Anreiz dem Bau bezahlbarer Wohnungen hilft. Der Investor für Bau einer Luxusvilla am Jungfernsee hingegen profitiert.

2. *Die zunächst geplante Verschärfung des Energiesparstandards EH40 wird ausgesetzt. Diese hatte die Ampel eigentlich im Koalitionsvertrag für 2025 vereinbart. EH40 heißt: ein Bedarf von 40 Prozent der Energie eines Vergleichsneubaus. Die Erwartung ist, dass sich bei nicht ganz so hohen und detaillierten Energiesparvorgaben Bauprojekte schneller und unkomplizierter umsetzen lassen. Bei entsprechenden Verhandlungen auf EU-Ebene will sich die Regierung zudem zwar „für anspruchsvolle Sanierungsquoten für den gesamten Gebäudebestand“ einsetzen. Verpflichtende Sanierungen einzelner Wohngebäude soll es aber nicht geben.*

Potsdam hat zwar vor einigen Jahren den sogenannten „Klimanotstand“ beschlossen, große Auswirkungen auf den Gebäudesektor hatte dies aber bisher noch nicht. Im Gegenteil, noch immer werden in Potsdam nutzbare Wohngebäude abgerissen – symbolisch steht die Auseinandersetzung um den Staudenhof. Nach der Wende wurde der Großteil des Wohnungsbestandes durch saniert und modernisiert, neu angesetzte Modernisierungen dienten Investoren in der Regel eher dazu, die Mieten erhöhen zu können und Altmieter zu vertreiben wie wir an Beispielen in der Siemensstraße oder der Schlaatzstraße nachweisen konnten. Das größte Hindernis für eine energetische Sanierung im Altbaubestand sind in Babelsberg, Potsdam – West oder der Stadtmitte nicht Vorgaben für den Klimaschutz, sondern der sehr strikt gehandhabte Denkmalschutz. Der verhindert ganz oft wichtige energetische Maßnahmen und macht Sanierungen extrem

teuer.

3. Für Städte und Kommunen mit „angespannten Wohnungsmärkten“ sollen die gesetzlichen Rahmenbedingungen für den Bau von bezahlbarem Wohnraum vereinfacht werden. Dafür soll eine Sonderregelung im Baugesetzbuch geschaffen werden. Diese soll dann befristet bis Ende 2026 gültig sein.

Potsdam hat einen „angespannten Wohnungsmarkt“. Viele Maßnahmen, die auf Bundesebene beschlossen wurden, müssen aber erst in den Ländern umgesetzt werden. Brandenburg aber hat zum Beispiel das sogenannte „Baulandmobilisierungsgesetz“ gar nicht auf das Land angewandt, weswegen es auch kein Umwandlungsverbot in Potsdam gibt.
Die hier dargestellten Rahmenbedingungen betreffen vor allem die schnelleren Baugenehmigungen und vereinfachten Bauleitpläne in neu ausgewiesenen Gebieten für den Wohnungsbau. Die gibt es aber in Potsdam praktisch kaum noch. Eventuell kann dies die Entwicklung in Krampnitz beschleunigen, aber da ist ein ganz anderes Problem das Haupthindernis, schneller bauen zu können: Die Stadt hat es versäumt, gleichzeitig und rechtzeitig eine richtige Verkehrsplanung anzuschieben und jetzt hängt die Menge der neu zu bauenden Wohnungen daran, wann die Straßenbahnanbindung irgendwann kommen wird.

4. Im Zeitraum von 2022 bis 2027 sollen den Bundesländern „Programmmittel in Höhe von insgesamt 18,15 Milliarden Euro für den sozialen Wohnungsbau zur Verfügung“ gestellt werden. „Bund und Länder übernehmen damit weiterhin gemeinsam Verantwortung“, heißt es weiter.

Eigentlich ist die Förderung sozialen Wohnungsbaus ein ganz wichtiges Instrument.
In Brandenburg werden diese Mittel der Wohnungsbauförderung durch die ILB ausgegeben.
In den letzten Jahren wurden sie in Potsdam aber fast ausschließlich durch die kommunale Gesellschaft ProPotsdam und

manchmal durch Genossenschaften in Anspruch genommen. Private Immobilienunternehmen haben bewusst darauf verzichtet und keine Wohnungen mit Mietpreis – und Belegungsbindung gebaut. Es ist nicht erkennbar, dass sich daran etwas ändern sollte. 3 Mrd. Euro pro Jahr aufgeteilt auf 15 Bundesländer werden sicher auch wenig an an den aktuellen Richtlinien ändern. Und die bedeuten inzwischen selbst für kommunale Gesellschaften, dass sie bei den aktuellen Baukosten mit den Förderkriterien der ILB gar nicht mehr im vorgegebenen Segment von Sozialwohnungen bauen können.

5. Die KfW-Förderprogramme „Kinderfreundlicher Neubau“ und „Wohneigentum für Familien“ sollen attraktiver gestaltet und erweitert werden – beispielsweise durch das Anheben von Kredithöchstbeträgen.

Dieses Instrument richtet sich an Menschen, die ein Eigenheim bauen wollen oder eine Eigentumswohnung kaufen.
Ersteres ist in Potsdam inzwischen nahezu ausgeschlossen – es gibt schlicht nicht genug Bauland und für neue Einfamilienhaussiedlungen werden keine neue Flächen ausgewiesen.
Der Bau von Eigentumswohnungen – meist als Anlageobjekt geplant – ist schon jetzt hoch umstritten in der Stadt. Die Zahl der Selbstnutzer*innen ist sehr gering. Die hier aufgerufenen Preise nähern sich mit 8.000 – 10.000 €/ m² inzwischen dem Niveau von München an. 49 Jahresraten kostet das dann für eine Familie, die eine solche Wohnung kaufen möchte. Keine Bank finanziert so etwas – auch nicht mit dem neuen KfW – Programm. So werden am Ende wieder Anleger mit viel Vermögen aus den alten Bundesländern oder dem Ausland hier Eigentumswohnungen bauen und kaufen – und diese dann über eine Wohnungsverwaltung auf den Mietmarkt bringen und diesen mit noch höheren Mieten noch mehr anheizen.

6. In den Jahren 2024 und 2025 soll das Wohneigentumsprogramm „Jung kauft Alt“ den Kauf sanierungsbedürftiger Bestandsgebäude attraktiver machen. Dem Papier zufolge soll es

über die staatliche Förderbank KfW abgewickelt und durch den Klima- und Transformationsfonds finanziert werden.

Wie schon beschrieben, gibt es diesen sanierungsbedürftigen Bestand in Potsdam kaum noch. Und wenn, dann ist dies eher für risikofreudige Immobilieninvestoren interessant. Die auch noch aus dem Klimafonds zu fördern ist schön ein starkes Stück.

7. Leer stehende Gewerbeimmobilien sollen zudem als Wohnraum umgebaut werden. Einer Studie des Bundesinstituts für Bau, Stadtentwicklung und Raumordnung (BBSR) zufolge gäbe es in diesem Bereich ein Potenzial von bis zu 235.000 neuen Wohneinheiten, heißt es. Dazu soll in den Jahren 2024 und 2025 ein zusätzliches KfW-Förderprogramm von rund 480 Millionen Euro aufgelegt werden.

Das wäre tatsächlich eine gute Idee – auch für die Landeshauptstadt Potsdam.
Allerdings: Alte, große Bürogebäude mit hoher Leerstandsquote gibt es hier nicht. In den letzten Jahren wird aber fleißig neu genehmigt, neu gebaut. Die Probleme dabei lassen sich aber mit dieser Idee nicht lösen. Ein Teil der Gewerbeimmobilien, die fertig geworden sind und eben so vermietet werden sollten haben kaum Gewerbe gefunden – wie im Brunnenviertel in Waldstadt. Jetzt ziehen da öffentliche Nutzer*innen ein: Staatliche Institutionen, Verwaltungen und neuste Idee: Eine Schule. Die Mietpreise sind dementsprechend hoch. Dann gibt es die Gewerbeimmobilien, die gerade gebaut werden. Da gehen inzwischen die Projektentwickler pleite, wie in Potsdam Project Immobilien. Deren Büroneubau am Hauptbahnhof wird wohl erst einmal eine Bauruine bleiben. Und dann gibt es noch die geplanten Großprojekte wie das IT Centrum auf dem ehemaligen RAW – Gelände oder die Mediacity auf dem Geländes des Filmparks Babelsberg. Da ist es eher gut und im Interesse der Nachbarschaft, dass sie gar nicht erst gebaut werden. Potenzial in Potsdam also: Gering.

8. Die Bundesregierung will bis Ende 2024 in Absprache mit den

Ländern eine „Leitlinie und Prozessempfehlung Gebäudetyp E“ vorlegen. Dadurch soll Bauen „einfacher, schneller und günstiger“ werden.

Serielles Bauen ist eine gute Idee. Potsdam macht das schon bei einzelnen Gebäuden für die Unterbringung von Geflüchteten. Aber um dies in größerem Maßstab umsetzen zu können fehlt es in der Stadt schlicht an Bauland und neuen Quartieren.

9. Die Regierung will Anreize zur Entwicklung von Bauland durch die Kommunen schaffen. Dazu soll die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA) die „Abgabe BImA-eigener Grundstücke für öffentliche Aufgaben sowie den sozialen Wohnungsbau um weitere fünf Jahre fortführen“. Eigentlich war dies bis Ende 2024 befristet.

Genau dies ist in Potsdam ein doppeltes Problem. Einmal fehlt es schlicht an verfügbaren Bauland einer Stadt, die von Wasser und Berlin umgeben ist.
Und bundeseigene Flächen sind seit Jahren höchst umstritten. Zuletzt gab und gibt es einen heftigen Streit um das Gelände des ESV Lok Potsdam. Es gehört dem Bund und der will dort mit Hilfe eines Höchstpreisgebotes Millionen mit dem Verkauf verdienen. Ähnliche Erfahrungen hat ein Gemeinschaftsprojekt beim ehemaligen Olympischen Reiterhof in Bornstedt gemacht. Verkauft wurde nur nach Höchstgebot, das Gemeinschaftsprojekt hatte keine Chance, das ganze Gelände aber steht bis heute leer und brach. Was bitte werden die „Anreize“ sein, dies in Zukunft anders zu handhaben?

10. Weiter heißt es, dass in einer Experimentierklausel die Lärmrichtwerte für Wohnbebauung in der Nähe von Gewerbebetrieben angehoben werden sollen. Das letzte Wort sollen bei der Anwendung der Klausel allerdings die federführenden Gemeinden haben.

Das trifft in Potsdam schlicht nicht zu.
Potsdam war und ist eine Verwaltungs – und Militärstadt.

Gewerbe oder gar Industrie gibt es hier kaum oder wurde auf die grüne Wiese ausgelagert. Lärm ist das Letzte, was in dieser Stadt am Bauen hindert.

11. Hauseigentümer sollen beim Einbau klimafreundlicher Heizungsanlagen unterstützt werden. Der „Klimabonus“, der Hauseigentümer beim Tausch alter, fossiler gegen neue, klimafreundliche Heizungen fördert, wird erhöht und auch auf Wohnungsunternehmen und Vermieter ausgeweitet.

Dies ist ja eine Diskussion, die wir gesamtgesellschaftlich führen.
Ja, wir befürworten den Umstieg auf klimafreundliche Heizungen. In mindestens zwei Hausprojekten der Stadt wird dies gerade gemacht und durch die GLS so finanziert, dass keine Mieterhöhungen notwendig sind.
Hier ist dieser Punkt aber total unklar formuliert.
Wer sollen die Vermieter sein? Wie hoch wird der Bonus sein, damit auch große Unternehmen einen Anreiz sehen, ihre Heizungen auszutauschen. Mieterstrom und ähnliche Konzepte stehen da wieder nicht und wenn die Landeshauptstadt Potsdam weiter einen Großteil ihrer Fernwärme mit Erdgas produziert, wird sich hier kaum etwas ändern.

12 . Die Bundesregierung will eine Senkung der Erwerbsnebenkosten beim Immobilienkauf. Den Ländern soll dafür eine flexiblere Gestaltung der Grunderwerbssteuer ermöglicht werden.

Das ist – sicher nicht nur in Potsdam – ein Subventionsprogramm für Immobilienspekulanten!
Wie oben schon beschrieben kaufen Menschen, die in der Stadt wohnen kaum Häuser. Sie sind wegen der Bodenpreise schlicht unbezahlbar. Eigenheime werden kaum noch gebaut, sehr selten verkauft.
Häuser – so kann man das gut beim Immobilienmarktbericht der Stadt oder verschiedener Portale wie Engels & Völker oder Dahler & Company lesen – werden fast ausschließlich im

Luxussegment verkauft. Villen am Heiligen See, am Jungfernsee oder der Berliner Vorstadt erzielen natürlich weiter Höchstpreise. Für diese Käufer dann noch die Grunderwerbsteuer zu senken ist schon eine paradoxe Subvention.
Aber wahrscheinlich braucht es das Instrument gar nicht. Wir haben bei mehreren Verkäufen größerer Wohnungsbestände – zum Beispiel in Zentrum Ost oder in Bornstedt – die Anwendung sogenannter Share Deals beobachten können. Dann zahlen die künftigen Besitzer*innen gar keine Grunderwerbssteuer.

13. Um Bauvorhaben noch schneller planen und genehmigen zu können, soll mit den Bundesländern ein „Pakt für Planungs- und Genehmigungs- und Umsetzungsbeschleunigung“ geschlossen werden. Geplant sind Änderungen der Landesbauordnungen, sodass beispielsweise Dachgeschosse einfacher zu Wohnzwecken genutzt werden können oder einmal erteilte „Typengenehmigungen für das serielle und modulare Bauen“ bundesweit Gültigkeit erhalten.

Das ist sinnvoll – wie wir oben schon dargestellt haben.
Wie viel davon in Potsdam umsetzbar ist – das ist allerdings fraglich.

14. Die lange geplante Wohngemeinnützigkeit soll 2024 an den Start gehen. Dabei sollen Vermieter, die dauerhaft bezahlbaren Wohnraum zur Verfügung stellen, steuerlich begünstigt und gefördert werden.

Am Ende kommt dann endlich ein Instrument, was Mieter*inneninitiativen und stadtpolitische Gruppen seit Langem fordern.
Nur: In Potsdam ist dies kaum vorstellbar.
Die kommunale Gesellschaft ProPotsdam als gemeinnützige Gesellschaft.
Traumhafte Idee.
Nur: Wir können uns das bei der Politik von SPD, CDU und Grünen in der Stadt überhaupt nicht vorstellen. Die ProPotsdam hat in Potsdam Aufgaben und Funktionen, die nur sehr wenig mit Gemeinnützigkeit zu tun haben: Abrisse von Gebäuden wie der

Fachhochschule und den Staudenhof, Verkauf von Grundstücken und Häusern nach Höchstgebot, Sponsoring und Gläubiger bei der Stadt.

So fällt unser Fazit eher ernüchternd aus.

Viele der „Punkte“ treffen auf Potsdam gar nicht zu und/ oder fördern aus unserer Sicht die Falschen.

Ob mit diesem Programm in der Stadt in nächsten Jahren mehr bezahlbare Wohnungen entstehen erscheint uns mehr als fraglich.

Eigentlich ist es eher genau die Wohnungspolitik, welche wir von der SPD hier in Potsdam seit Jahren sehen. Große Symbole, viel Sympathie und Unterstützung für Immobilienunternehmen, kaum konkrete Schritte zum Schutz von Mieter*innen.

Da hat Frau Geywitz gut gelernt.