Nicht alles ist schlecht am neuen Wohnungspolitischen Konzept…

Aber zu viel fehlt und unklar ist, wer sich daran hält…

Über zwei Jahre wurde am neuen **Wohnungspolitischen Konzept für die Stadt Potsdam** gearbeitet – im Begleitkreis mit Akteuri*nnen aus Stadtverwaltung und der Wohnungswirtschaft, Stadtpolitik und und Zivilgesellschaft. Es gab spannende Fachgesprächen mit Expertinnen und Dialogforen mit Beteiligung einer – leider begrenzten – Öffentlichkeit. Auch Stadtverordnete – vor allem aus SPD und den Grünen – waren selten dabei.
Das Netzwerk **„Stadt für alle“** hat sich nach durchaus kontroversen Debatten von Anfang an intensiv in den Prozess eingebracht, hat Analysen und Konzepte vorgelegt und kann am Ende feststellen, dass einige Vorschläge Eingang in die Endversion gefunden haben,

Das Institut **RegioKontext GmbH** begleitete die Debatte in den verschiedenen Gremien federführend und stellte aus den Ergebnisse das den Stadtverordneten vorgelegte Wohnungspolitischen Konzept 2024 zusammen. Das Konzept wurde am 10. April 2024 in die Stadtverordnetenversammlung eingebracht und in die Ausschüsse überwiesen.

Wird das Konzept wie geplant in der letzten Sitzung dieser Legislaturperiode am 15. Mai 2024 verabschiedet, wird es die Vorgängerversion von 2015 ersetzen und soll künftig Leitlinie der Potsdamer Wohnungspolitik sein.

Warum wurde ein neues Konzept überhaupt notwendig?

Dafür gibt es im Wesentlichen zwei Gründe: Zuerst – **Umsetzungsdefizite**

Das Wohnungspolitische Konzept von 2015 enthielt viele guten Maßnahmen zur Verbesserung der Wohnungsversorgung im Potsdam; es hatte aber einen gravierenden Mangel: Nur wenige Maßnahmen wurden in acht Jahren seit seiner Konzipierung umgesetzt.

Unserer Analyse der Defizite ist hier nachzulesen:
https://potsdam-stadtfueralle.de/category/recherchen

Die **Schwachpunkte** können so zusammengefasst werden:
– unklare Zuordnung der Verantwortung in der Stadtverwaltung, fehlende personelle Ressourcen
– fehlendes kontinuierliches Prozessmonitoring, keine Nachsteuerung bei Verfehlung der Ziele
– unzureichende Kontrolle des Umsetzungsprozesses durch die Stadtverordneten und Akteure des Bündnisses für bezahlbares Wohnen und Bauen
– fehlender politischer Wille bei konkreten Themen wie Bodenpolitik und Förderung gemeinschaftlicher Wohnprojekte

Gleichzeitig veränderten Entwicklungen der letzten Jahre die **Bedingungen für die Wohnraumversorgung** und Wohnungswirtschaft in Potsdam vor allem in diesen Bereichen:
– Die Zahl der Einwohner*innen stieg seit 2015 stieg an, zum Großteil bedingt durch Zuzug.
– Die Bemühungen um Klimaschutz führten zur Einführung neuer gesetzlichen Regelungen, so z.B. die Verpflichtung zur kommunalen Wärmeplanung sowie das Gebäudeenegiegesetz (GEG), die beide energetischen Auflagen sowohl für Bestands- als auch Neubauten machen.
– Und natürlich gehört dazu auch der dramatische Anstieg der Mieten und Bodenpreise in Potsdam

Was ist der Inhalt des Wohnungspolitischen Konzepts 2024?

Als zentrale Aufgabe wird angesehen, bedarfsgerechten und bezahlbaren Wohnraum für die Einwohner*innen Potsdams bereitzustellen. Dieses Anliegen wird vor dem Hintergrund der sich veränderten demographischen Situation und

klimapolitischen Anforderungen verfolgt und gliedert sich in vier **Aufgabenfelder:**

• A2: Kommunale Energiewende - bezahlbares Wohnen
• A3: Wohnraumversorgung im Bestand: bezahlbar und gerecht
• A4: Quartierentwicklung
• A5: Neubau bedarfsgerecht

Eingebettet sind diese wohnungspolitischen Handlungsfelder in zwei weitere **Aufgabenbereiche**:

• A1: Sammlung und Analyse von Wohnungsmarktdaten als Grundlage für Entscheidungen in den o.g. Aufgabenfeldern
• A6 und A7: Steuerungs- und Beteiligungsstrukturen (Verwaltung, Wohnungswirtschaft, Stadtverordnete und Zivilgesellschaft)

Das Wohnungspolitische Konzept erhebt den Anspruch, für die kommunale Wohnungspolitik einen Handlungsrahmen und strategisches Steuerungsinstrument zur Verfügung zu stellen, das evidenzbasierte Entscheidungen unter Beteiligung von Akteuren der Stadtverwaltung, Kommunalpolitik, Wohnungswirtschaft und Zivilgesellschaft ermöglicht.

Das Wohnungspolitische Konzept 2024 kann hier abgerufen werden:

https://egov.potsdam.de/public/vo020?16–anlagenHeaderPanel-attachmentsList-2-attachment-link&VOLFDNR=2002374&refresh=false&TOLFDNR=2009439

Was ist neu am Wohnungspolitischen Konzept 2024?

Das Konzept ist in höherem Maße umsetzungsorientiert.
Es konzentriert sich auf Prozesse und Strukturen, die im Verantwortungsbereich der Stadt Potsdam liegen. Das sind im Wesentlichen zusätzliche Personalstellen und die Neuordnung der Zuständigkeiten innerhalb der Stadtverwaltung, so z.B. die verbindliche Zuordnung von Aufgabenfeldern zu Fachbereichen und die Koordination der wohnungspolitischen Aktivitäten durch eine Geschäftsstelle.

Über den Kreis der Verwaltung hinaus besteht im Hinblick auf die Umsetzung der Maßnahmen eine abgestufte Verbindlichkeit. Mittelbar lässt sich die Umsetzung auch noch bei den kommunalen Unternehmen ProPotsdam und EWP steuern.
Für den übergroßen Anteil der Akteuren am Potsdamer Wohnungswirtschaft hingegen (60% private Klein- und Großvermieter, Eigenheim- und Eigentumswohnungsbesitzer, 20% Genossenschaften und andere gemeinwohlorientierte Mietwohnorganisationen) entfaltet das Konzept keine Mitwirkungsverpflichtung.

Das Konzept ist ein allgemeiner Handlungsrahmen, der im weiteren Prozess durch konkrete Maßnahmen zu füllen ist.
Die fortschreitende Konkretisierung bietet den Vorteil, auf zukünftige Entwicklungen flexibel reagieren zu können. Andererseits besteht in der Offenheit des Konzepts natürlich auch die Gefahr, dass die Umsetzung ins Leere läuft, wenn veränderte politische Konstellationen in der Stadtverordnetenversammlung in kommenden Jahren verhindern, dass Maßnahmen, die im bisherigen Prozesse als nützlich bis erforderlich angesehen wurden, konzipiert und mehrheitlich beschlossen werden sollen. Auf Grund der schwierigen Haushaltslage ist es durchaus auch möglich, dass die geforderte Finanzierung – vor allem für Personal – gar nicht bereit gestellt wird.

Wird das Wohnungspolitische Konzept 2024 funktionieren?

Das ist nur schwer einzuschätzen.
Das alte Wohnungspolitische Konzept von 2015 enthielt ca.30 Maßnahmen mit konkreten wohnungspolitischen Zielen, aber es es blieb weitgehend wirkungslos, weil ein Umsetzungsmechanismus fehlte.
Das neue Konzept konzentriert sich nun auf Strukturen, die den Umsetzungsprozess von Maßnahmen ermöglichen, verschiebt aber die Entscheidung, welche konkreten wohnungspolitischen Ziele mit den Maßnahmen verbunden werden, zu großen Teilen in die Zukunft.

Ob das Konzept so funktioniert, wird also von Bedingungen abhängen, die künftig von vielen Akteuren zu gestalten sind. Einige wollen wir nennen:

- Die Entscheidungsträger*innen in der Verwaltung, die Beigeordneten und Fachbereichsleitungen, müssen dafür Sorge tragen, die neu zu schaffenden Stellen (Geschäftsstelle, Stabsstelle u.a.) so personell auszustatten, dass sie die zugewiesenen Funktionen der Information und Koordination, Vermittlung und Beratung ausfüllen können.

- Die Fraktionen in der Stadtverordnetenversammlung müssen über Personen mit Fachkompetenz im Bündnis kontinuierlich mitarbeiten. Sie müssen ihrer politischen Kontrollfunktion nachkommen, in regelmäßigem Turnus Berichte über die Umsetzung des beschlossenen Konzepts zu fordern.

- Ein Berichtswesen mit verlässlichen Daten über die Bevölkerungsentwicklung, Wohnsituation, Eigentümerstruktur, Bauvorhaben u.a. ist aufzubauen, um auf der Grundlage dieser Information begründete Entscheidungen treffen zu können.

- Kommunale Energiewende sowie strategisches Flächenmanagement verlangen eine ausreichende Finanzierung. Dazu müssen Förderprogramme genutzt werden, aber auch Mittel aus den Haushalt der Landeshauptstadt bereitgestellt werden

- Um die Kommunen handlungsfähig zu machen, muss das Land in den kommenden Jahren einige Voraussetzungen schaffen: Zum einen rechtliche Grundlagen für den Einsatz mietrechtlicher und städtebaulicher Instrumente, zum anderen Förderprogramme für klimapolitisch geforderte Investitionen

- Mieter*inneninitiativen und stadtpolitische Netzwerke dürfen sich nicht damit zufrieden geben, dass ein neues wohnungspolitisches Konzept erarbeitet und beschlossen wurde. Die Umsetzung in den kommenden Jahren ist ein Betätigungsfeld eigener Art, das Energie, Beharrlichkeit und Durchhaltevermögen verlangt.

Die Umsetzung des Konzepts beinhaltet einen weiten Bereich von

Unwägbarkeiten, die eine begründbare Prognose fast unmöglich machen.
Wir verhehlen nicht, dass wir auf Grund wenig ermutigender Erfahrungen der Vergangenheit mehr von Skepsis als von Optimismus erfüllt sind, dass das neue Wohnungspolitische Konzept in den kommenden Jahren die beabsichtigte Wirkung entfalten wird.

Die entscheidende Frage für uns ist:

Wird das neue Konzept die Wohnungspolitik in der Stadt verändern? Wird es Wohnen sozialer und bezahlbarer machen?

Eine Reihe von Maßnahmen, die wir schon länger forderten und für die wir im Begleitkreis wiederholt geworben haben, sind in das Konzept eingeflossen.
Dazu gehören zum Beispiel die Aufforderung, die Milieuschutzgebiete auszuweiten, ein Flächenaufkaufprogramm zu initiieren, den Anteil gemeinwohlorientierter Akteuren am Potsdamer Wohnungsbestand auszubauen.

Ganz wichtig ist aus unserer Sicht, dass zum ersten Mal Kosten für konkrete Personalstellen ausgewiesen sind, welche bei der Koordinierung und Umsetzung anfallen, so dass in Zukunft auch klarer wird, wer an verantwortlicher Stelle in der Verwaltung für die Umsetzung des Konzepts arbeiten wird.

Nicht gelungen ist es uns trotz mehrfacher Versuche, eine Empfehlung zu finanziellen Ausstattung des Flächenaufkaufsprogramms in das Konzept aufzunehmen. Zu groß war der Widerstand in der politischen Führung der Verwaltung und den Stadtverordnetenfraktionen.

Besonders gravierend ist aus unserer Sicht eine Leerstelle im Konzept: Der Umgang mit Geschäftsmodellen, die den Zielen des Wohnungspolitischen Konzepts widersprechen. Wenn sich Wohnungskonzerne wie Vonovia oder andere profigetriebene Investoren weiter in der Stadt ausbreiten, wird es schwer werden, leistbare Mieten für breite Bevölkerungsschichten

durchzusetzen.

Es wird deshalb für Stadtverordnete, Verwaltung und zivilgesellschaftliche Initiativen eine notwendige Aufgabe sein, eine Strategie zu entwickeln, wie der Einfluss privatwirtschaftlicher Großvermieter und Investoren begrenzt werden kann und im Gegenzug der Anteil gemeinwohlorientierter Akteure (ProPotsdam, Genossenschaften, Mietshäusersyndikat u.a.) am Potsdamer Wohnungsmarkt kurzfristig wieder auf 40% gesteigert werden kann.

Wenn sich die Stadt dieser Aufgabe nicht stellt, wird dem neuen Wohnungspolitischen Konzept kein Erfolg beschieden sein.