

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

2015 verabschiedeten die Stadtverordneten ein Wohnungspolitisches Konzept. Über ein Jahr lang hatten auch viele engagierte Bürger\*innen daran mitgearbeitet und sich eingebracht.

Heute - 2023 soll ein neues Wohnungspolitisches Konzept erarbeitet werden.

Als Netzwerk sind wir gefragt worden, ob wir uns daran beteiligen und uns einbringen.

Das tun wir – teilweise mit großem zeitlichen und fachlichen Einsatz.

Gleichzeitig haben wir von Anfang an darauf gedrungen, zuerst Bilanz zu ziehen. Was hat das bisherige Wohnungspolitische Konzept gebracht, welche Wirkungen hat es erzielt und was können wir daraus lernen?

Gemeinsam haben wir deshalb in den letzten Wochen Bilanz gezogen.

Hier findet Ihr unsere kritische Analyse in 5 Teilen, die wir nach und nach veröffentlichen und damit zur Diskussion stellen.

Dabei konzentrieren wir uns auf Versäumnisse und Fehlschläge. Das ist bitter genug und stellt sehr ernsthaft in Frage, wozu wir in Potsdam einen solchen Aufwand betreiben – wenn dann so wenig Positives rauskommt.

### **Teil 1: Das Potsdamer Baulandmodell**

*Was war der Auftrag?*

“1.B Weiterentwicklung der Richtlinie zur Kostenbeteiligung bei der Baulandentwicklung

“Um die bedarfsgerechte Verfügbarkeit von Wohnungen für Haushalte mit geringem Einkommen zu erhöhen, werden Regelungen zur Schaffung mietpreis- und belegungsgebundener Wohnungen in die Richtlinie zur Kostenbeteiligung bei der Baulandentwicklung (SVV-Beschluss vom 30.01.2013) aufgenommen. ...

...

Bisher regelt die Richtlinie die Beteiligung der Planungsbegünstigten an denjenigen Kosten, die Voraussetzung (wie z.B. Planungs- und Erschließungskosten) oder Folgen (wie z.B. Kosten der sozialen Infrastruktur) des Vorhabens sind. Die Richtlinie sollte künftig neben der Kostenbeteiligung für die technische und soziale Infrastruktur auch Regelungen zur Mietpreis- und Belegungsbindung enthalten.”

*Wurde der Auftrag umgesetzt?*

Ja, die Richtlinie zur “Richtlinie zur sozialgerechten Baulandentwicklung in der Landeshauptstadt Potsdam” wurde 2019 um eine wohnungspolitische Komponente erweitert, die auf die Herstellung mietpreis- und belegungsgebundenem Wohnraums in Verbindung mit der Wohnungsbauförderung des Landes zielt.

Die Wirkung ist allerdings mehr als bescheiden. Jahrelang wurden gar keine neuen Wohnungen mit Mietpreis – und Belegungsbindung gebaut. Seit Änderung der Richtlinie sind bis zum ersten Halbjahr 2023 rund 150 Wohnungen mit Mietpreis-oder Belegungsbindung entstanden, weitere 38 sollen vertraglich vereinbart sein (PNN 20.04.2023). Allerdings sind darin allein 143 Wohnungen aus dem großen Wohnungsbauprojekt der ProPotsdam in der "Heinrich-Mann-Allee" – die laut Auftrag sowieso vorrangig Wohnungen mit Bindungen bauen soll.

Die restlichen 8 sind tatsächlich ein kläglicher Rest – aus dem Kirschprojekt in der Großbeeren -/ Steinstraße. Sonst wurden nach diesem Modell keine Sozialwohnungen in Potsdam gebaut.

*Warum ist die Wirkung so begrenzt?*

Das Potsdamer Modell nutzt die planungsbedingte Bodenwertsteigerung, d.h. die Differenz aus dem Bodenwert vor Planung gegenüber dem Bodenwert nach Abschluss der Planung, als Maßstab für die Beurteilung der Angemessenheit. Ein Drittel der Differenz verbleibt beim Investor bzw. dem Eigentümer; zwei Drittel stehen der LHP zur Verteilung zur Verfügung. Die Verteilung folgt dabei folgender Prioritätenliste:

- Die Kosten für Planung und Erschließung sind stets in vollem Umfang zu entrichten.
- Zweite Priorität besitzt die Kostenbeteiligung an der Herstellung der sozialen Infrastruktur (Kita, Schule)
- Wenn das Verteilungsvolumen noch nicht ausgeschöpft ist, wird der Rest der Summe zur Errichtung von mietpreis- und belegungsgebundenem Wohnraum eingesetzt. Die angestrebte Zielquote hierbei ist 30% der neu zu schaffenden Wohnfläche.

Die Monitorbericht zum Potsdamer Baulandmodells im Jahr 2019 ergab, dass die verfügbare Bodenwertsteigerung in den meisten Fällen nicht ausreichte, um über die Planung- und Erschließungskosten sowie die Folgekosten für die soziale Infrastruktur hinaus auch noch einen Beitrag zur Finanzierung von mietpreis- und belegungsgebundenem Wohnraum zu leisten.

An dieser Situation hat sich auch nach Neujustierung des Modells 2019 im Grundsatz nichts geändert: Zwar ist seither der Bodenwert erheblich gestiegen - aber eben auch die Kosten für Erschließung und Bau der Infrastruktureinrichtungen. Wieder bleibt für die dritte Prioritätsstufe, den sozialen Wohnungsbau, kaum etwas übrig.

Bei einigen Projekten wurde die ursprüngliche Festlegung des Baus von Wohnungen mit Mietpreis – und Belegungsbindung sogar wieder gestrichen wie in Zentrum Ost auf dem Gelände des inzwischen ehemaligen Nutzwäldchen oder aktuell beim Semmelhaack – Projekt im Kirchsteigfeld.

*Was kann besser gemacht werden?*

Eine Änderung der Berechnungsgrundlage für die Angemessenheitsprüfung vom Bodenwert zum prognostizierten Ertrag des Grundstücks könnte u.U. die Verteilsumme und damit den Anteil für soziale Wohnraumversorgung erhöhen. Dies wird gegenwärtig in einigen Städten - u.a. Bonn und München - erprobt.

Allerdings ist zu bedenken, dass es sich beim dem Potsdamer Baulandmodell um ein Instruments der Refinanzierung der Kosten der Baulandproduktion und infrastrukturellen Folgeeinrichtungen handelt; der Bau von bezahlbarem Wohnraum ist nicht mehr als ein Kollateraleffekt. Konsequenterweise gehört es so wie bisher gar nicht in das Wohnungspolitische Konzept.

Wir plädieren dafür, das neue Wohnungspolitische Konzept um Maßnahmen zu erweitern, deren Ziel darin besteht, bezahlbaren Wohnraum mit Instrumenten der gemeinwohlorientierten und nachhaltigen Bodenpolitik umzusetzen.

Wesentliche Voraussetzung ist der Erwerb von Flächen für geplante Vorhaben oder die langfristige Bevorratung.

In welcher Höhe Finanzmittel aus dem kommunalen Haushalt bereitgestellt werden, ist letztlich eine politische Entscheidung der Stadtverordneten. Das Wohnungspolitische Konzept kann den Rahmen abstecken und Vorschläge für die Debatte unterbreiten.

## Teil 2: Förderung von Baugemeinschaften und anderen Wohnformen

### *Was war der Auftrag?*

Die Unterstützung und Förderung von Baugemeinschaften und anderen Wohnformen finden sich im Wohnungspolitischen Konzept von 2015 an vielen verschiedenen Stellen wieder.

„1.B Beratung von Baugemeinschaften ausbauen

...

Baugemeinschaften werden durch spezifische Beratungsangebote gezielter in den Blick genommen und aktiviert.

Die Stadtverwaltung sollte mit Beratungs- und Koordinierungsfunktion Erstberatungen zu Fragen rund um das Thema Baugemeinschaften anbieten, um Interessierte zu erfassen, zu vernetzen und an professionelle Dienstleister in der Stadt, die Baugemeinschaften bei der Planung und Durchführung fachlich begleiten können, weiterzuleiten. Das Beratungsangebot sollte durch eine informative Homepage zu Baugemeinschaften in Potsdam flankiert werden.“

„1.G Konzeptvergabe ausbauen (Enger Bezug zu 1.b)

... richtet sich an Gemeinwohlorientierte Wohnungsunternehmen, die den Anspruch vertreten, breite Bevölkerungsschichten mit preiswertem Wohnraum zu versorgen, Genossenschaften oder Baugemeinschaften“

„3.D Neue Finanzierungs- und Organisationsmodelle

...

Das Modell des Bürgerfonds, wie es etwa im Bereich der erneuerbaren Energien regelmäßig zur Anwendung kommt, wird ebenso mit Bezug auf den Wohnungsmarkt thematisiert wie neue Organisationsmodelle (z.B. Neugründung von Genossenschaften, Mietshausyndikat, Beteiligungsmodelle mit Stiftungen).

Die vielfältigen Einzelanregungen aus dem Prozess zum wohnungspolitischen Konzept aufgreifend, werden neue Finanzierungs- und Organisationsmodelle auf ihre Anwendbarkeit in Potsdam und ihren Beitrag für mehr bezahlbares Wohnen hin im Rahmen einer Machbarkeitsstudie überprüft.“

... Eine entsprechende Machbarkeitsstudie sollte zum anderen auch die Möglichkeiten neuer Akteure auf dem Wohnungsmarkt in den Blick nehmen (z.B. Mietshausyndikat, Neugründung von Genossenschaften). Dies ist vor allem als Option im Falle des Verkaufs von Mietwohnobjekten vorstellbar („Bewohnergenossenschaft“). Hier sollten konzeptionelle Vorüberlegungen zumindest insoweit erarbeitet werden, dass im Bedarfsfall (d.h. in der Regel unter Zeitdruck) effektiv reagiert und eine entsprechende Bewohnerinitiative angemessen unterstützt werden kann.“

4.C Beratungsangebote für besondere Wohnkonzepte und Wohnprojektinteressierte bündeln

...

Verwaltungsseitig werden bestehende und neue Beratungsangebote für besondere Wohnkonzepte und Wohnprojektinteressierte gebündelt, um die Vermittlung an geeignete Anlaufstellen und zu Ansprechpersonen in der städtischen Verwaltung oder bei anderen Wohnungsmarktakteuren zu verbessern.“

### *Wurden die Aufträge umgesetzt?*

Ganz klar: Nein.

Keine der Punkte wurde bis heute umgesetzt.

Es gibt weder eine Beratungsstelle für Baugemeinschaften, noch Anlaufstellen in der Verwaltung.

Eine Machbarkeitsstudie zu neuen Finanzierungs – und Organisationsmodellen wurde nie beauftragt.

Konzeptvergaben an nichtkommerzielle Gemeinschaftsprojekte oder Verkäufe an gemeinwohlorientierte Träger kamen seitdem nie zu Stande.

### *Warum sind diese Aufträge nicht umgesetzt worden?*

Ganz offensichtlich gab es trotz aller Beratungen und Beschlüsse 2014/ 2015 erhebliche Vorbehalte gegenüber solchen anderen Wohn – und gemeinschaftlichen Eigentumsformen. Bewerbungen von Baugemeinschaftsprojekten bei Ausschreibungen wie bei der Goethestraße wurden ausgebremst und ignoriert, möglichen Mieter\*innenwerb wie in der Wollestraße unmögliche Hürden in den Weg gelegt, gemeinsame Werkstattverfahren endeten mit einer intransparenten anderen Entscheidung zuungunsten der Gemeinschaftsbewerbung wie in der Döberitzerstraße. Dabei waren die fachlichen und konzeptionellen Rahmenbedingungen gegeben. Von 2016 bis 2019 wurde Potsdam zur „Laborstadt für Potenziale gemeinschaftlichen Wohnens“ einem Forschungsprojekt von DIFU, ITZ und Plan & Praxis. In drei Jahren, vielen Werkstattgesprächen und öffentlichen Veranstaltungen – an denen die Vertreter\*innen des Mietshäusersyndikats und anderer Wohnprojekte in Potsdam intensiv beteiligt waren – wurden Forschungsergebnisse erarbeitet, Konzepte gemeinschaftlichen Wohnens vorgestellt und Vorschläge präsentiert, wie in Potsdam gemeinschaftliches Wohnen gefördert werden könnte. Bei einer Fachtagung am 20.06.2019 mit dem Titel „Reale Utopien – Gemeinschaftliche Wohnformen als Trittsteine der Stadtentwicklung“ im Oscar in Drewitz stellte Cord Soehlke, Baubürgermeister der Stadt Tübingen das innovative Konzept der kleinteiligen Vergabe und Beteiligung von Grundstücken in neuen Quartieren an Baugemeinschaften vor.

Seit dem Ende dieses tollen Forschungsprojektes ist in Potsdam – nichts passiert.

*Was kann besser werden?*

Alles.

Im Grunde können wir alles wieder so in das neue Wohnungspolitische Konzept aufnehmen: Es bedarf einer Anerkennung der Möglichkeiten, durch die Unterstützung nichtkommerzieller Wohnprojekte bezahlbaren Wohnraum zu schaffen und zu erhalten. Solche Organisationsformen wie das Mietshäusersyndikat müssen bei der Vergabe von Grundstücken und Häusern informiert und beteiligt werden, dies gilt auch im Neubau wie in Krampnitz. Die Stadt sollte dies durch eine neue Vergabe – und Bodenpolitik unterstützen, welche Erbbaurechtsvergaben nach Liegenschaftszinsen einschließt. Und schließlich muss dies alles in einer Anlauf – und Beratungsstelle gebündelt werden.

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

*Was war der Auftrag?*

2. B: Generell sollten bei jeder Art von Maßnahme (Sanierung, Modernisierung und Umbau) die Bedürfnisse der Bestandsmieter mit berücksichtigt werden (nach spezifischem Bedarf und Einkommensverhältnissen).
2. C Wohnungsmarktmonitoring fokussiert weiterentwickeln, (z.B. Monitoring von Antragstellungen auf Baugenehmigungen),
3. C 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 Bestandsmieter\*innen 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 Mieter\*innen bei der Modernisierung der ProPotsdam weniger gut geklappt, wie wir im nächsten Teil darstellen werden. 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 Ei-

gentumswohnungen 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 Mieter\*innen in dieser Stadt kaum die Chance zu erfahren, wer ihre Vermieter\*innen 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 ist in Potsdam bisher nicht umsetzbar.

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 Mieter\*innen 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 Mieter\*innenräte.

Inzwischen hat sich aus unserer Sicht in Teilen der Verwaltung die Erkenntnis durchgesetzt, wie wichtig die Anwendung solcher Instrumente des Mieter\*innenschutzes 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 Mieter\*innenschutz 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 Verkaufsrechts 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.

## Teil 4: Geschäftspolitik der ProPotsdam

### *Was war der Auftrag?*

#### 2.B Modernisierung und Umbau im Bestand – maßvoll, bezahlbar und bedarfsgerecht

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

“ 4.A Bei den Zielen der ProPotsdam das Ziel „Bezahlbarkeit“ stärken

...

Die Zielstellungen der Landeshauptstadt Potsdam, die wirtschaftlichen Potenziale und Interessen der ProPotsdam und die sich daraus evtl. ergebenden Zielkonflikte werden bereits seit 2008 innerhalb eines sogenannten Balanced-Scorecard-Verfahren (BSC) abgestimmt.

Dabei wurde auch der Tatsache Rechnung getragen, dass das Unternehmen neben der Bereitstellung und Schaffung von Wohnraum, der energetischen Anpassung der Bestände, mietstabilisierenden Maßnahmen und der Unterstützung der sozialen Wohnungsversorgung weitere Aufgaben für die öffentliche Hand erfüllt (u.a. stadtentwicklungspolitische Projekte sowie Sonderprojekte wie Speicherstadt, Luftschiffhafen).

Zur Finanzierung dieser strategischen Ziele verzichtet die Landeshauptstadt Potsdam auf Ausschüttungen.

Für die anstehende Neubewertung der BSC-Ziele wird empfohlen, dass die Sicherung der Bezahlbarkeit des Wohnens sowohl durch Neubau als auch im Bestand insgesamt stärker gewichtet wird. Dies ließe sich beispielsweise durch die Vorgabe klären, dass der derzeitige Marktanteil von rund 20 Prozent mindestens gehalten werden soll – etwa auch durch Bestandsankäufe.”

### *Wurde der Auftrag erfüllt?*

Die Frage lässt sich schwer beantworten. Die Schwierigkeit liegt zum einen darin, dass im Konzept von 2015 nicht bestimmt ist, mit welchen Maßnahmen das Globalziel „Bezahlbarkeit des Wohnens“ umgesetzt und an welchen Kriterien die Zielerreichung gemessen werden soll. Gleichfalls unbestimmt blieb, in welcher Weise die LHP als Gesellschafterin der ProPotsdam die stärkere Ausrichtung der Geschäftstätigkeit auf die Bereitstellung von bezahlbarem Wohnraum unterstützen wird, in dem sie innerhalb der Logik der BSC-Verfahrens die Anpassung anderer Unternehmensziele ermöglicht (z.B. Verzicht auf Sonderprojekte oder Übernahme von Stadtentwicklungsaufgaben).

Die Ausnahme in Bezug auf Unkonkretheit ist die Empfehlung, in der wahrnehmbar wachsenden Stadt den Anteil von mindestens 20% am Potsdamer Wohnungsmarkt zu halten. Dies sollte auf zwei Wegen geschehen: Neubau und Ankauf bzw. Halten von Häusern im Wohnungsbestand.

Laut Kurzbericht zur Wohnungsmarktbeobachtung vom Februar 2023 ist dieses Ziel im Stadtgebiet erreicht worden (Stand 31.12.2021). Dazu hat - so lässt sich vermuten - vor allem das Neubauprogramm beigetragen, das im Zeitraum von 2011 bis 2027 in Potsdam plant, 2500 Wohnungen zu errichten. Über den Erwerb von Wohnungsbeständen ist nichts bekannt. Gleichzeitig hat die ProPotsdam im Berichtszeitraum aber Wohnungsbestände verkauft. Einzelne Gebäude gingen – meist nach Höchstgebotsverfahren auf den Markt, als Entwicklungsträger bot die ProPotsdam auch Bestände auf Immobilienmessen an.

Seit 2012 wirkte bereits eine mietpreisdämpfende Maßnahme: Der Zeitraum, innerhalb dessen in bestehenden Mietverhältnissen die Mieten um die gesetzlich zulässige Spanne von 15% erhöht werden, wurde von der ProPotsdam von drei auf vier Jahre verlängert. Damit lag die durchschnittliche Mietsteigerung im Gesamtbestand zwar stets unterhalb der gesetzlich zulässigen Werte, aber dennoch ungefähr 1% über dem Anstieg des Verbraucherindex.

Ob es ab 2016 nach Einführung des Wohnungspolitischen Konzepts in der Führungsetage der ProPotsdam Erwägungen in gab, die Balance in der Scorecard stärkere in Richtung mietpreisbremsende Maßnahmen zu verschieben, darüber wurde in die Öffentlichkeit nichts kommuniziert.

Dann aber kam 2021 Bewegung in die Sache.

*Warum das Bürgerbegehren zum Mietendeckel der ProPotsdam half, das Ziel Bezahlbarkeit zu erfüllen*

Im Frühjahr 2021 formierte sich eine Initiative, die ein Bürgerbegehren für einen Mietendeckel im städtischen Wohnungsbestand anstrebte. Die Forderung war, die Mietsteigerungen auf 1% innerhalb von fünf Jahren zu begrenzen. Die von der Stadtverwaltung zusammengestellte Schätzung der Kosten, die sich bei Umsetzung der Forderung des Bürgerbegehrens ergeben würden, war furchteinflößend: Bis 2030 würden die Einnahmeverluste die Summe von 200 Mio. € erreichen, die dann fehlen würden, die Vorhaben des sozialen Wohnungsbaus oder den LHP Masterplan 100% Klimaschutz umzusetzen. Längerfristig, so war zu hören, würden die Einnahmeausfälle an die Substanz des Unternehmens gehen, der Verkauf von Wohnhäusern wäre unausweichlich und die Landeshauptstadt müsse das kommunale Unternehmen dauerhaft bezuschussen.

Das war in der Tat ein Szenario, dass sich ehrlichen Herzens niemand in Potsdam wünschen dürfte, am wenigsten die Initiatoren des Bürgerbegehrens.

Bis zum Mai 2022 kam die erforderliche Zahl von ca. 17 000 Unterschriften für das Bürgerbegehren zum Mietendeckel zusammen. Es wurde aber im Dezember von der Kommunalaufsicht als rechtlich nicht zulässig erklärt. Angeblich wären Mieten kommunaler Unternehmen Gebühren und darüber dürften Bürger\*innen gar nicht abstimmen. Angesichts der erwartbaren Verfahrensdauer von mehreren Jahren verzichtete die Bürgerinitiative darauf, die Entscheidung der Kommunalaufsicht gerichtlich überprüfen zu lassen.

Die Botschaft des Bürgerbegehrens jedoch war in der Stadtpolitik angekommen: Neubau allein genügt nicht, es muss etwas getan werden, was unmittelbare Wirkung auf die Miethöhe hat.

Der Oberbürgermeister und die ProPotsdam stellten einen ‘Aktionsplan für bezahlbares Wohnen und sozialen Zusammenhalt’ auf, der von der Stadtverordneten im Dezember 2020 beschlossen und mit einer Laufzeit bis 2027 als Vereinbarung zwischen der LHP und dem kommunalen Wohnungsunternehmen unterzeichnet wurde.

Die Vereinbarung enthält ein Paket von Maßnahmen, die durchaus vernünftig sind und die Sicherung bezahlbarer Miete, den Wohnungsneubau sowie den Klimaschutz zu vereinen suchen.

[https://www.propotsdam.de/fileadmin/Bilder/Platzhalter/VereinbarungPotsdamerAktionsplanbezahlbaresWoh\\_V2\\_final.pdf](https://www.propotsdam.de/fileadmin/Bilder/Platzhalter/VereinbarungPotsdamerAktionsplanbezahlbaresWoh_V2_final.pdf)

Maßnahmen mit unmittelbar mietpreisdämpfender Wirkung sind:

- Moratorium bei Mieterhöhungen bis Oktober 2023
- Begrenzung der Mieterhöhungen ab November 2023 im gesamten kommunalen Bestand auf maximal 10% innerhalb von drei Jahren
- Kappung der Mieterhöhung auf 5%

Die vereinbarten Maßnahmen sind zwar ein ganzes Stück von den Forderungen des Bürgerbegehrens entfernt, aber haben einen ähnlich bremsenden Effekt auf den Mietanstieg sowohl in den kommunalen Wohnungen als auch im gesamten Potsdamer Wohnungsbestand.

Der Beobachter der Szenerie muss nun vertrauen, dass ProPotsdam und Stadtverwaltung die Kosten des Maßnahmenpakets richtig kalkuliert haben und in den nächsten Jahren nicht die Gefahren drohen, die

beim Bürgerbegehren heraufbeschworen wurden. Mit gewissem Erstaunen kann man das Fazit ziehen, dass Ereignisse zuweilen listige Wendungen nehmen können und Unternehmungen, obgleich in der Sache erfolglos, im Nachhinein segensreiche Wirkungen entfalten.....

## **Teil 5: Umsetzung als Gemeinschaftsaufgabe - warum so vieles scheiterte**

In Teil 1 bis 4 haben wir an Beispielen dargestellt, dass im Wohnungspolitischen Konzept von 2015 zwar viele gute Ideen enthalten sind, aber nach acht Jahren die ernüchternde Bilanz zu ziehen ist, dass nur ein kleiner Teil der konzipierten Maßnahmen umgesetzt wurde.

*Warum scheiterte die Umsetzung und wer hat da versagt?*

Um das herauszufinden müssen wir auf die Gremien und Personen schauen, denen für den Gesamtprozess zentrale Koordinations- und Steuerungsfunktion zukommt.

Wohnungsversorgung in Potsdam ist im Konzept als gemeinsame Aufgabe verschiedener Akteure bestimmt. Einige fanden sich 2014 fanden im Begleitkreis zusammen und erarbeiteten eine Konzeption für die Landeshauptstadt. Diese wurde 2015 von der Stadtverordnetenversammlung beschlossen. Der Begleitkreis so war der Plan - sollte, seine Tätigkeit als ständiges wohnungspolitische Beratungsgremium weiterführen. In ihm war Kompetenz aus der Stadtverwaltung, den Fraktionen der SVV, der Wohnungswirtschaft, aus verschiedenen Interessenverbänden und stadtpolitischen Initiativen versammelt; so dass es nur folgerichtig war, diesem Gremium eine zentrale Rolle bei der Umsetzung des beschlossenen Konzepts zuzuweisen.

Der Start in die Umsetzungsphase war in der Tat erfolversprechend. 2016 wurde aus dem Begleitkreis heraus ein 'Bündnis für bezahlbares Wohnen und Bauen der Landeshauptstadt Potsdam' gegründet. Im gleichen Jahr wurde eine Vereinbarung zur Zusammenarbeit unterzeichnet. Sie ist hier nachzulesen: [https://www.potsdam.de/system/files/documents/buendnis\\_wohnen.pdf](https://www.potsdam.de/system/files/documents/buendnis_wohnen.pdf)

Aber: Stadtgesellschaftliche – und Mieter\*inneninitiativen waren da nie vertreten. Im Gegenteil, die Organisations – und Kommunikationsstruktur war so angelegt, dass ehrenamtlich organisierte Initiativen kaum ein Chance bekamen, kontinuierlich mitzuarbeiten.

*Was ist der Inhalt der Vereinbarung? Was wurde umgesetzt?*

Wesentliche Zielen waren, "Verwaltung und Politik in aktuellen wohnungspolitischen Fragen zu beraten und ...Handlungsempfehlungen ...zu erarbeiten" sowie "konstruktiv und kritisch an der Umsetzung des wohnungspolitischen Konzeptes der Landeshauptstadt Potsdam mitwirken".

Diese Ziele wurden deutlich verfehlt. Weder ist es dem Bündnis gelungen, sich als wirksames Beratungsgremium zu etablieren, noch war es im Stande, die Umsetzung der Maßnahmen konstruktiv und kritisch zu begleiten. Diese wenig schmeichelhafte Wertung ist an mehreren Einzelpunkten ablesbar.

Es war vorgesehen, eine Geschäftsstelle beim Fachbereich Wohnen einzurichten, um die Tätigkeit des Bündnisses zu koordinieren und zu moderieren. Jahrelang wurde die Aufgabe offenbar zusätzlich von der Leitung des Fachbereichs übernommen. Erst in jüngster Zeit wurde dafür eine Personalstelle geschaffen, deren Aufgabenprofil und Arbeitsumfang bislang für das Bündnis unklar geblieben sind.

Die Vereinbarung sieht vor, regelmäßige Treffen zweimal pro Jahr durchzuführen. In den Anfangsjahren geschah das noch wie geplant, ab 2018 fanden Treffen nur noch diskontinuierlich statt und in den Zeiten der Corona-Beschränkungen kamen sie fast zum Erliegen.

Im Anfangsschwung der Gründung stellte das Bündnis 2016 einen Umsetzungsplan zum Wohnungspolitischen Konzept auf, der eine Prioritätenliste der Maßnahmen und zugeordneter Verantwortlichkeiten enthielt. In den nächsten Jahren dämmerte der Prozess vor sich hin, die interne Überprüfung der Maß-



nahmen erfolgte nur sporadisch, der Überblick über den Umsetzungsstand drohte zu entschwinden. Das veranlasste 2019 vier Aktive aus der Fraktion DIE aNDERE, der CDU und des AK Stadtpuren sich in einer AG zusammenzufinden, um unter Beteiligung der Fachbereiche Wohnen und Stadtentwicklung den Umsetzungsprozess einer Zwischenevaluation zu unterziehen.

Das Ergebnis wurde 2020 vorgestellt. Es war niederschmetternd: Von den 31 Instrumenten und Maßnahmen des 2015 beschlossenen Konzepts waren 2020 fünf vollständig und sechs weitere teilweise umgesetzt. Das bedeutet im Umkehrschluss: Fünf Jahre nach Beschlussfassung des Konzepts hatte bei mehr als die Hälfte der Maßnahmen die Umsetzung noch nicht einmal begonnen.

Das Ergebnis der Zwischenevaluation blieb erst einmal unter Verschluss. Eine Berichterstattung an die Stadtverordneten, obwohl in der Vereinbarung jährlich vorgesehen, fand zwischen 2016 und 2020 nicht statt. Im Januar 2020 schließlich wurde der Oberbürgermeister aufgefordert, eine Darstellung zum Stand der Umsetzung zu geben und gleichzeitig weitere Vorschläge zu Aktualisierung des Konzepts zu entwickeln. Der Bericht verschob sich bis zum März 2021, die Mitteilungsvorlage ist hier einsehbar:

[https://egov.potsdam.de/bi/\\_\\_\\_tmp/tmp/45081036/XnWDHaKZ8VP3h0UMQ7VSz7jK1O6x5Xods-q4UdsHB/KaoxWlXo/08-Anlagen/01/Anlage.pdf](https://egov.potsdam.de/bi/___tmp/tmp/45081036/XnWDHaKZ8VP3h0UMQ7VSz7jK1O6x5Xods-q4UdsHB/KaoxWlXo/08-Anlagen/01/Anlage.pdf)

### *Warum blieb die Umsetzung stecken?*

Als entscheidender Schwachpunkt erwies sich, dass es im Bündnis zu 'keinem Zeitpunkt gelungen ist, die Aktivitäten so zu organisieren,

- dass die im Konzept beschlossenen Maßnahmen von den jeweils verantwortlichen Akteure auch tatsächlich in Angriff genommen wurden
- dass der Umsetzungsstand der Maßnahmen kontinuierlich erfasst wurde (Prozessmonitoring)
- dass bei ungenügendem Erfüllungsstand Nachsteuerungsmaßnahmen ergriffen wurden

Dass sich dieser Zustand über viele Jahre dahinschleppen konnte, ist einerseits nachvollziehbar, wenn man bedenkt, dass die Aufgabe der Geschäftsstelle als das entscheidende Koordinationszentrum des Bündnisses über viele Jahre hinweg als Zusatzaufgabe an die Leitung des Fachbereichs Wohnen delegiert wurde, aber ohne die erforderlichen personellen Ressourcen bereitzustellen.

Andererseits kann diese Situation den zuständigen Beigeordneten, Frau Meier und Herrn Rubelt, nicht verborgen geblieben sein, so dass ganz deutlich die Frage nach der politischen Verantwortung für den unbefriedigenden Zustand gestellt werden muss.

Die Frage stellt sich ebenso in Richtung der Stadtverordneten. 2015 wurde ein Beschluss zum Wohnungspolitischen Konzept gefasst, über mehr als fünf Jahre wurde in der SVV kein Bericht zum Umsetzungsstand gegeben. Und das in einer Zeit, in der die Wohnungssituation in Potsdam von Jahr zu Jahr dramatischer wurde. War das Desinteresse oder Unvermögen?

Bis heute haben nicht alle Fraktionen der SVV eine Wohnungspolitischer Sprecher\*in benannt; insbesondere aus den Fraktionen der SPD und Bündnis90/Grüne gab es im Bündnis keine kontinuierliche Vertretung: Damit fehlte die fachpolitischen Kompetenz gerade der Fraktionen, die mit ihrer Mehrheit in der Rathauskooperation die Empfehlungen des Bündnisses in politischen Beschlüsse übersetzen müssen.

Und leider setzt sich diese problematische Entwicklung auch bei der Erarbeitung des neuen Wohnungspolitischen Konzepts fort. Im Begleitkreis waren Vertreter\*innen von SPD und Grünen noch nie dabei. Wenn sich aber wesentliche politische Akteure der Stadt, die schließlich verantwortlich solche Konzepte umsetzen sollen, bereits der Erarbeitung, Diskussion und fachlichen Weiterbildung verweigern, ist es wenig verwunderlich, dass eben Vieles nicht umgesetzt wurde (und wird?)

### *Was muss sich ändern?*

Wenn bei den Stadtverordneten und den Entscheidungsträger\*innen / politischen Führung der Verwaltung der Stadtverwaltung der ernsthafte Wille vorhanden ist, ein neues Wohnungspolitisches Konzept zu erarbeiten und es danach erfolgreich umzusetzen, dann einige Dinge besser zu regeln:

- Die Fraktionen in der SVV müssen über Personen mit Fachkompetenz im Bündnis kontinuierlich mitarbeiten.
- Die Stadtverordneten müssen ihrer politischen Kontrollfunktion nachkommen, in regelmäßigem Turnus Berichte über die Umsetzung des beschlossenen Konzepts zu fordern.
- Die Entscheidungsträger der Verwaltung, die Beigeordneten und Fachbereichsleitungen, müssen dafür Sorge tragen, die Geschäftsstellen so personell auszustatten, dass sie inhaltlich und organisatorisch die Funktion als Koordinationszentrum des Bündnisses ausfüllen kann.
- Die stadtpolitische – und von Mieter\*inneninitiativen der Stadt müssen auch über den Erarbeitungsprozess hinaus einbezogen, gehört und respektiert werden.

**Wir sind gespannt auf das neue Konzept – und vor allem deren Umsetzung.**