Alles Makulatur?!
Droht dieses Schicksal auch dem neuen „Wohnungspolitischen Konzept“ der Landeshauptstadt?

Über zwei Jahre wurde am neuen Potsdamer Wohnungspolitischen Konzept gearbeitet - im Begleitkreis mit Akteur*innen aus Stadtverwaltung und Wohnungswirtschaft, Stadtpolitik und Zivilgesellschaft.
Es gab spannende Fachgesprächen mit Expert*innen und Dialogforen mit Beteiligung einer – begrenzten - Öffentlichkeit.

Das Netzwerk „Stadt für alle“ hat sich nach durchaus kontroversen Debatten von Anfang an intensiv in den Prozess eingebracht. Wir waren bei eigentlich allen Formaten und Sitzungen dabei, haben Expert*innen eingebracht und viele Analysen und Konzepte vorgestellt.

Die letzte Runde der Erarbeitung des Konzepts fand am 10. Januar 2024 im Begleitkreis statt. Der finale Entwurf des Instituts RegioKontext GmbH wurde zur Diskussion gestellt wurde, einige Änderungen und Ergänzungen vorgenommen und abschließend zur Präsentation auf dem bevorstehenden Dialogforum empfohlen.

Wenige Tage später, am 15. Januar 2024, erschien in der MAZ ein Artikel mit der Überschrift „ProPotsdam will kommunale Wohnungen verkaufen, um Neubauten zu finanzieren“. Darin stellt die Geschäftsführung der ProPotsdam Pläne vor, ca. 100 sanierungsbedürftige Altbauwohnungen in Potsdam West, Babelsberg und der Berliner Vorstadt auf dem Markt verkaufen zu wollen, um Eigenmittel für den Wohnungsneubau zu generieren.

Auf das Problem, ob durch Verkauf von Altbeständen Wohnungsneubau finanziert werden soll, gibt es mit Sicherheit sehr verschiedene Perspektiven. Sie wurden übrigens in den durchgeführten Expert*innengesprächen sichtbar und sollten im neuen Wohnungspolitischen Konzept in die zu führende Debatte zum Verhältnis von Bestandserhalt und Neubau sowie Schutz von Mieter*innen vor Verdrängung einfließen.

Wir verkennen auch nicht, dass die Wohnungswirtschaft in einem Dilemma von energetischer Sanierung, sozial verträglichen Mieten und steigenden Baukosten steckt.
Aber höchst befremdlich finden wir zwei Umstände:

Erstens wurde die Verkaufspläne, obwohl lange zuvor von Verwaltung und Geschäftsführung der ProPotsdam besprochen, dem Begleitkreis, d.h. dem Akteurskreis, der im Wesentlichen das zukünftige „Bündnis für bezahlbares Wohnen“ in Potsdam bilden soll, vorenthalten. Ein solches Verhalten untergräbt das in gemeinsamer Arbeit aufgebaute Vertrauensverhältnis, auf dessen stets fragiler Basis die Akteur*innen in den kommenden Jahren miteinander umgehen sollen.

Gerade die Beigeordnete, die dem GB 3 Ordnung, Sicherheit, Soziales und Gesundheit vorsteht und die in den Vergangenheit nicht müde wurde zu betonen, wie wichtig es sei, eine gewisse ‘Kommunikationsetiquette’ einzuhalten, um gegenseitiges vertrauensvolles Miteinander im Begleitkreis zu ermöglichen, hat diesen Grundsatz wohl selbst vergessen.

Zweitens wird mit den Plänen der zukünftigen Diskussion vorgegriffen, ohne dass das Problem in seinem Für oder Wider und vor allem das Wie gründlich erörtert wurde. Das ist eine klare Entwertung des bisher vorgelegten Konzeptentwurfes.

Leider ist dies nicht der einzige Punkt, an dem wir uns Sorgen machen.
Bereits in unserer umfangreiche, kritischen Analyse des alten Wohnungspolitischen Konzeptes von 2014 hatten wir festgestellt, dass dieses weniger ein konzeptionelles,

denn ein Umsetzungsproblem hatte. Die Mehrheit aller vorgeschlagenen Ideen und Vorschläge wurde nie verwirklicht.
Warum dies bei dem neuen Anlauf anders werden soll, erschließt sich uns nicht.

Dies hat vor allem damit zu tun, dass sich das Konzept fast ausschließlich an die kommunale Gesellschaft ProPotsdam richtet. Vor allem private Immobilienunternehmen und Investoren werden fast nie adressiert, im Grunde fehlt es an fast allen Instrumenten, deren Geschäftsmodelle in Potsdam auch kritisch zu begleiten und im Ernstfall auch mal zu verhindern.

Deutlich wird dies bei einem weiteren aktuellen Fall.
Das große private Immobilienunternehmen Semmelhaack baut gerade im Kirchsteigfeld 160 neue Mietwohnungen. Schon im Vorfeld wurde öffentlich, dass Semmelhaack entgegen vorheriger Aussagen doch keine Sozialwohnungen baut. Das Baulandmodell der Stadt gäbe dies nicht her, weil schon für die soziale Infrastruktur im Quartier gezahlt werde. Nun wird aber bekannt, dass auch keine neue Kita gebaut werden muss. Statt dessen werden Wohnungen gebaut, die für Familien mit Kindern nicht geeignet sind.
Die Frage, ob sich Semmelhaack und Co. an den Beratungen zum Wohnungspolitischen Konzept beteiligt haben erübrigt sich fast: Trotz Einladungen war die private Immobilienwirtschaft fast nie dabei.

Dies trifft im Übrigen auch auf zwei weitere wichtige Akteure zu.
Auch Vertreter*innen von Genossenschaften waren nur sporadisch beteiligt und vor allem nur ganz wenige Stadtverordnete. Erst nach mehrmaligen Nachfragen waren beim letzten Begleitkreis Vertreter*innen der SPD und der Grünen dabei.

Im Grunde heißt das:
Das Wohnungspolitische Konzept richtet sich vor allem an die ProPotsdam – die bereits im Vorfeld signalisiert, dass sie Beschlüsse und Konzepte im Ernstfall auch ignorieren wird.
Private Immobilieninvestoren, die über 60 % des Wohnungsbestandes der Stadt halten, können einfach weiter das bauen, was ihnen den größten Gewinn bringt.
Das Konzept wird anschließend von Stadtverordneten beschlossen, die sich mit großer Mehrheit nicht an dem fachlichen Erarbeitungsprozess beteiligt haben.

Diese Analyse ist verheerend:
Der Begleitkreis wird seiner Funktion als Beratungsgremium beraubt und zur Akklamationskulisse für die Entscheidungen degradiert, die die Geschäftsführung der ProPotsdam in Absprache mit der Rathausspitze trifft oder die Bauverwaltung mit privaten Investoren.

Das lässt nichts Gutes ahnen für die Rolle, die dem Bündnis für bezahlbares Wohnen in den nächsten Jahren zugemessen wird.

Das neue „Wohnungspolitische Konzept“, erarbeitet mit guten Intentionen und ehrlichem Bemühen vieler Akteure aus Verwaltung, Politik und Zivilgesellschaft, verkommt zur Makulatur, bevor es die Stadtverordneten beschlossen haben.

Holger Zschoge/ Netzwerk „Stadt für alle“ Potsdam
0172 3940583
blog@potsdam-stadtfueralle.de
www.potsdam-stadtfueralle.de