

Geschäftsstelle STADT FORUM POTSDAM  
Dr. Günter Schlusche  
Bassermannweg 7 12207 Berlin-Lichterfelde  
Tel 030 771 97 59 Tel Büro 030 90228 518  
e-mail: [guenter.schlusche@web.de](mailto:guenter.schlusche@web.de)  
Berlin, den 31.5.2013

**47. Sitzung des STADT FORUMS POTSDAM zum Thema „Wohnen heißt Bleiben – Soziale Wohnungspolitik in Potsdam“ am Donnerstag, den 13.6.2013 um 18 Uhr im Treffpunkt Freizeit, Am Neuen Garten 64, Potsdam**

**Leitgedanken der Kerngruppe**

Das Thema Wohnen und die prekäre Wohnsituation einer wachsenden Zahl von Potsdamer/inn/en hat in den letzten Jahren immer mehr kommunalpolitische Bedeutung erlangt. Seit 2011 hat es verstärkte politische Beschlüsse und Aktivitäten auf diesem Feld gegeben und im Juni 2012 hat das zuvor gegründete Bündnis „Mietenstopp jetzt“ eine in Potsdam stark beachtete Demonstration gegen Mietpreissteigerung, Verdrängung und Privatisierung von Wohnraum durchgeführt. Die Stadtverordnetenversammlung und die Stadtverwaltung Potsdam haben auf diese Entwicklungen reagiert und im November 2011 zu diesem Thema eine Expertengruppe „Potsdam 22“ eingesetzt, deren Mitglieder vor kurzem ihren Bericht vorgelegt haben („Kommunale Wohnungspolitik und die soziale Dimension steigender Wohnkosten“, s. [www.potsdam22.de](http://www.potsdam22.de)). Das STADT FORUM POTSDAM macht diese Problematik und die Empfehlungen der Expertengruppe Potsdam 22 daher zum Thema seiner nächsten Sitzung am 13.6.2013.

In der Tat fällt auf, daß innerhalb von nur 14 Jahren ein rapider Wandel in Bezug auf die Wohnungs- und Einwohnersituation Potsdams feststellbar ist. Noch 1999 hatte die Stadt deutliche Einwohnerverluste zu verzeichnen und hatte in den Neubauquartieren der DDR-Zeit mit Abwanderungen und Wohnungsleerständen zu kämpfen (s. STADT FORUM POTSDAM Dokumentation 1999, S. 14 ff). Seitdem hat sich die Lage signifikant verändert: Leerstand existiert praktisch nicht mehr, Potsdam ist in den letzten 14 Jahren um mehr als 20.000 Einwohner gewachsen (ohne Eingemeindungen) und rechnet bis 2029 mit einem nochmaligen Einwohnerzuwachs um mehr als 20.000 Einwohner. Der in den letzten 6 Jahren zu verzeichnende Anstieg der Nettokaltmieten in Potsdam (2006: 4,56 €/m<sup>2</sup>, 2012: 5,74 €/m<sup>2</sup>, d.h. Anstieg um 26 %, zugleich Anstieg des Mietanteils am verfügbaren Einkommen) hat dazu geführt, dass bestimmte Bevölkerungsgruppen wie junge Familien mit Kindern, Personen mit geringem Einkommen, Student/inn/en etc. aktuell ziemliche Probleme haben, eine angemessene Wohnung in Potsdam zu finden. Speziell in der Innenstadt Potsdams gibt es kaum noch preisgünstigen Wohnraum, so daß gerade die Gruppen, die auf diesen Wohnraum angewiesen sind, in zentrumsferne Wohnquartiere ziehen oder von vornherein auf Wohnraum in Potsdam verzichten (Pendler, z.B. Studenten aus Berlin)

Eine soziale Wohnungspolitik, die diesen Entwicklungen begegnen will, muss sich mit einem vielfältigen Ursachenbündel auseinandersetzen, das sowohl aus Potsdam-spezifischen wie auch aus überregionalen Trends und Problemen besteht:

1. Potsdam hat laut einer Studie des Immobilienverbandes Deutschlands (IVD) das höchste Mietniveau aller ostdeutschen Landeshauptstädte und liegt auch im Vergleich mit anderen ostdeutschen Städten im oberen Mietsegment – Ausdruck einer hohen Lagegunst (z.B. Nähe zu Berlin) und eines attraktiven kulturellen und wirtschaftlichen Profils

2. Der Bestand an mietpreis- und belegungsgebundenem Wohnraum ist in Potsdam in den letzten Jahren zurückgegangen.
3. Die Zahl der preiswerten Altbauwohnungen hat sich in Potsdam durch aufwendige Modernisierungen und energetische Sanierungen deutlich reduziert – auch wenn diese Sanierungen bau- und energiepolitisch überwiegend sinnvoll sein mögen.
4. Die Wohnungsneubautätigkeit in Potsdam hat sich in den letzten 10 Jahren überwiegend auf das obere und mittlere Marktsegment konzentriert, der soziale d.h. preiskontrollierte Wohnungsneubau wurde praktisch vollständig zurückgefahren.

Darüber hinaus machen sich in Potsdam natürlich auch überregionale mietrechts-, sozial- und wirtschaftspolitische Trends bemerkbar, die sich einer kommunalpolitischen Steuerung weitgehend entziehen:

5. Das bundesweit geltende Miet- bzw. Mietpreisrecht lässt bei Neubauten und Wiedervermietungen nur sehr begrenzte Preiskontrollen zu und erlaubt es dem Eigentümer bei Modernisierungen, die Kosten einer Standard- bzw. energetischen Modernisierung auf die Miete umzulegen (unbefristete 11 %-Umlage-Regelung).
6. Die Steigerung der Energiekosten und die bisherige Praxis der energetischen Wohnungsmodernisierung führen trotz absoluter Senkung des Energieverbrauchs oftmals zu zusätzlichen Belastungen für die Mieter
7. Sozialpolitische Trends wie die seit Jahrzehnten abnehmende Haushaltsgröße pro Wohnung und der steigende Wohnflächenbedarf pro Person führen dazu, daß die Anzahl von Wohnungen selbst bei gleichbleibender Einwohnerzahl steigt und dass v.a. preisgünstiger Wohnraum nicht in ausreichendem Maß den Bedarf deckt.
8. In der deutschen Gesellschaft macht sich als Folge der zunehmenden Individualisierung und Einkommensspreizung eine Tendenz zur Segregation bemerkbar, die mit sozialer Entmischung und Verdrängung einhergeht.

Auch in anderen Ballungsräumen u.a. im benachbarten Berlin lassen sich ähnliche Entwicklungen konstatieren. In Berlin sind die Mieten in den letzten 13 Jahren stark gestiegen (4,00 €/m<sup>2</sup> im Jahr 2000, 5,54 €/m<sup>2</sup> im Jahr 2013) und die Stadt hat eine Vielzahl von Maßnahmen ergriffen, um den daraus resultierenden Problemen v.a., in den innerstädtischen Wohnquartieren zu begegnen (z.B. Einführung des Quartiersmanagements, Milieuschutzsatzungen, Restriktionen gegen mietpreissteigernde Modernisierungsmaßnahmen etc.)

Die mit dieser Entwicklung verbundenen Probleme werden in der Regel nicht sofort sichtbar, sind aber langfristig gravierend. Die sozialen Folgen steigender Wohnkosten führen u.a. zu Segregation und Verlust der sozialen Mischung in den Quartieren, zur Verdrängung des Wohnens aus den innerstädtischen Lagen (Anstieg der Energie- und Transportkosten, Umweltschäden) und sie belasten die von der Kommune zu finanzierenden sozialen Förderprogramme.

Die von der Stadtverwaltung Potsdam eingesetzte Expertengruppe Potsdam 22, die aus Vertretern der kommunalen und genossenschaftlichen Potsdamer Wohnungsunternehmen, aus Vertretern der Mieterorganisationen, aus unabhängigen Experten und aus Fachleuten der Stadtverwaltung zusammengesetzt ist, hat diese Problemlage analysiert und eine Reihe von Vorschlägen gemacht. Dazu gehören u.a.:

- Neue Förderinstrumente für die Neuschaffung von Sozialwohnungen
- Ausbau des Wohnungsangebots im genossenschaftlichen Wohnungssektor
- Ausschöpfung der Möglichkeiten zur Senkung der Betriebs-(Energie-)kosten
- Spezielle Maßnahmen/Programme zur Förderung des preisgünstigen Wohnraums für junge Menschen (Studenten/junge Familien)
- Verstärkte Maßnahmen zur besseren öffentlichen Wahrnehmung des Problems der sozialen Kosten des Mietenanstiegs (Wohngeld, Kosten der Unterkunft nach SozGB u.a.)

Darüber hinaus hat die Potsdamer Kommunalpolitik in Absprache mit den in der AG Stadtpuren zusammengeschlossenen kommunalen und genossenschaftlichen Wohnungsunternehmen einige spezielle Instrumente entwickelt, die allerdings nur für deren Segment gelten:

- Das Instrument der flexiblen d.h. nicht wohnungsgebundenen, sondern übertragbaren Belegungsbindung
- Die Bonusangebote für Familien mit Kindern, junge Menschen und Senioren und weitere Instrumente

Fragen zur Diskussion des Themas:

1. Was kann die Stadt Potsdam tun, um den Anteil preisgünstigen Wohnraums möglichst hoch zu halten?
2. Braucht Potsdam ein Instrumentarium zur Verhinderung von Luxusmodernisierung und von Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen?
3. Ist es sinnvoll, den Potsdamer Mietspiegel auch für Neuvermietungen zur Grundlage zu machen (z.B. Neuvermietungs niveau max. 20 % über Niveau des Mietspiegels)?
4. Was tut Potsdam, um den Erhalt der sozialen Mischung und des Wohnens in innerstädtischen Quartieren zu sichern?
5. Welche Möglichkeiten zum Ausbau der sozialen Infrastruktur in den gefährdeten Stadtteilen könnte die Stadt forcieren, um die angestammten Einwohner in ihren Quartieren zu halten und die Tendenz zur Gentrifizierung zu stoppen?

Für die Kerngruppe  
Dr. Günter Schlusche