

## **Wohnungsnot in Potsdam bekämpfen!**

### **Potsdam hat ein Wohnungsmarkt-Problem**

Potsdam stellt heute aufgrund der positiven Entwicklungen der letzten Jahre einen attraktiven Ort zum Wohnen und Leben für mehr und mehr Menschen dar. Die Potsdamerinnen und Potsdamer leben gerne in ihrer Stadt und viele Nicht-Potsdamer wünschen sich, nach Potsdam zu ziehen. Die brandenburgische Landeshauptstadt ist attraktiv, wenn es um den Erwerb und Bau von Wohneigentum geht. Das gilt für die Bauherren eines Einfamilienhauses ebenso wie für den großen privaten Wohnungsbauinvestor. Diese Entwicklungen sind grundsätzlich positiv.

Leider konnte und kann der Potsdamer Wohnungsmarkt mit der Einwohnerentwicklung nicht Schritt halten. Mittlerweile übersteigt die Nachfrage nach angemessenem und bezahlbarem Wohnraum das vorhandene Angebot in Besorgnis erregendem Maße. Schon jetzt ist eine soziale Verdrängung zu erkennen. Am stärksten trifft es diejenigen mit kleinem Geldbeutel – die Jungen, die Alten, die Einkommensschwachen und vor allem junge Familien. Der seit Jahren kontinuierliche Anstieg der Mieten stellt ein ernstzunehmendes gesamtstädtisches Problem dar, welches sich absehbar weiter verschärfen wird, wenn nicht umgehend marktkorrigierende Maßnahmen zur Verbesserung der Situation ergriffen werden. Geht es bei den Mietsteigerungen im bisherigen Tempo von jährlich 7% weiter, dann haben wir spätestens in 10 Jahren Münchener Verhältnisse. Heute aber haben wir noch die Chance, eine solche Entwicklung zu verhindern. Politik muss den Rahmen für ein Potsdam schaffen, in dem jeder seinen finanziellen Verhältnissen entsprechend ein Zuhause findet.

Das vorliegende Positionspapier der Jusos Potsdam soll Ideen und Beiträge zur Lösung aufzeigen.

## **Was bereits getan wird**

Da das Problem des Versagens des Wohnungsmarktes nicht vom Himmel gefallen ist, sondern bereits in unterschiedlichster Form und Weise von verschiedenen Organisationen, Verbänden und BürgerInnen thematisiert wurde, hat die Stadtpolitik begonnen erste Maßnahmen zu ergreifen. Auf Initiative der SPD-Stadtfraktion, des SPD-Oberbürgermeisters Jann Jakobs und der SPD-Bundestagsabgeordneten Andrea Wicklein wurde eine Mietenbremse beschlossen, die Mieterhöhungen bei Neuvermietung oder nach Sanierung dämpfen soll. Zudem wurde auf Initiative der SPD-Stadtfraktion beschlossen, private Investoren zukünftig an den Kosten der Schaffung sozialer Infrastruktur zu beteiligen. Die städtische ProPotsdam wurde darüber hinaus veranlasst, Bonusprogramme einzuführen, um Wohnraum gezielt auf die Bedürfnisse der MieterInnen abzustimmen. In den kommenden 10 Jahren will sie ca. 1000 neue Wohneinheiten bauen.

Das sind erste richtige Ansätze. Aber aus Sicht der Jusos Potsdam reichen diese nicht aus, um mittelfristig eine nachhaltige Entspannung des Wohnungsmarktes und ein ausgewogenes Verhältnis von Angebot und Nachfrage zu erreichen! Deshalb haben wir im Dialog mit der Wohnungswirtschaft und Mietervertretungen verschiedene Lösungsvorschläge erarbeitet. Unsere Forderungen richten wir an die Stadt Potsdam, die Potsdamer SPD und nicht zuletzt an die rot-rote Brandenburger Landesregierung:

## **Wir fordern!**

- 1. Ein klares Bekenntnis zur Verbesserung der sozialen Wohnraumsituation in Potsdam!** Das muss durch entsprechende Zahlen im Haushalt 2013/14 unterlegt werden! Allen in der Stadt muss klar sein, dass Potsdam für Investitionen selbst Geld in die Hand nehmen muss.
- 2. Eine neue Liegenschaftspolitik für Potsdam!** Potsdam setzt sich durch den Ansatz, pro Jahr 5 Mio. Euro durch den Erlös aus dem Verkauf kommunalen Eigentums zu erzielen, selbst unter Druck. Die Veräußerung von ‚Tafelsilber‘ ist kein geeignetes Mittel zur nachhaltigen Haushaltssanierung. Generell muss gut überlegt sein, welche Grundstücke die Stadt für die eigene Stadtentwicklungspolitik benötigt. Städtische Grundstücke, die dafür nicht nötig sind, sind so am Markt zu platzieren, dass sie den höchstmöglichen Preis erzielen.

- 3. Kein Verkauf ohne Bedingungen!** Die Landeshauptstadt Potsdam muss ein neues Selbstverständnis in Ihrer Haltung gegenüber privaten Investoren entwickeln! Wenn die Stadt Grundstücke mit dem Ziel der Schaffung neuen Wohnraums an private Investoren verkauft, dann müssen Verpflichtungen zur gleichzeitigen Förderung sozialen Wohnraums im Neubau oder im Bestand bei Verhandlungen mit diesen Investoren eine zentrale Rolle spielen! Gleiches gilt für die Einhaltung der „Mietenbremse“, wie sie der ProPotsdam auferlegt wurde. Auch hierzu sollen private Investoren verpflichtet werden. Um es auf eine kurze Formel zu bringen: Wer auf der einen Seite hohe Mieteinnahmen durch Wohnungen im gehobenen Standard oder im Luxus-Segment erzielt, der muss auf der anderen Seite auch zum sozialen Ausgleich in der Stadt beitragen! Die Stadt hat die Aufgabe, eindeutige Zeitfenster für die Realisierung von Bauprojekten vorzugeben und muss Verstöße dagegen mit zuvor klar festgelegten Vertragsstrafen ahnden!
- 4. Die städtische ProPotsdam zum Bau von mehr als den zugesicherten 1000 Wohneinheiten innerhalb der nächsten 10 Jahre aufzufordern!** Auf dem SPD-Unterbezirksparteitag 2012 hat die Potsdamer SPD beschlossen, dass die ProPotsdam und die Potsdamer Wohnungsgenossenschaften 1000 neue Wohneinheiten schaffen sollen – allerdings **pro Jahr!** Dazu müssen sie unter anderem finanziell befähigt werden.
- 5. Den Handlungsspielraum der ProPotsdam zu erhöhen!** Dies kann durch städtische Kreditsicherheiten sowie Garantien und die Senkung des bei Kreditaufnahme nötigen Eigenanteils der ProPotsdam auf 20% geschehen. Auch eine Eigenkapitalaufstockung durch die Stadt ist hier denkbar.
- 6.** Die Refinanzierung der aufgenommenen Kredite der ProPotsdam kann durch den **Verkauf von 10 % der gebauten Wohnungen an EinzelmieternInnen**, die dann auch in der gekauften Wohnung leben, beschleunigt werden.
- 7. Die Investitions- und Landesbank Brandenburg (ILB) zu einem verstärkten Engagement in der Anschubfinanzierung genossenschaftlichen Bauens anzuregen!** Durch das derzeitige Allzeittief des Europäischen Leitzinses von mageren 0,75% war die Zeit hierfür nie günstiger. Dieser Vorteil ist an die Genossenschaften weiterzugeben!

- 8. Neues Bauland und schneller Planungsrecht zu schaffen!** Neues Bauland ist entweder kostenfrei an die ProPotsdam abzutreten, was im Ergebnis zu einer Reduzierung der Nettokaltmiete um ca. 1 €/m<sup>2</sup> gebauter Wohnfläche führt, oder es für Wohnungsbau durch Genossenschaften oder das Studentenwerk zur Verfügung zu stellen. Damit neues Bauland schneller geschaffen und vorhandenes schneller bebaut werden kann, müssen die verantwortlichen Fachbereiche der Stadtverwaltung personell verstärkt werden.
- 9. Die Bebauungspläne daraufhin zu überprüfen, ob ein oder zwei Geschosse mehr möglich sind!** So kann nicht nur mehr Wohnraum auf den vorhandenen Flächen geschaffen werden, sondern Kosten für Aufzüge und Grundstücke verteilen sich auf mehr MieterInnen. Das senkt für alle BewohnerInnen des Hauses die Miete.
- 10. Soziale Wohnraumförderung zu verstärken und Wohnungen im Bestand gezielt zu fördern!** So kann mehr Menschen geholfen werden, als bei ausschließlicher Wohnraumförderung im Neubau. Es braucht sowohl verbundene als auch mittelbare Belegungsbindungen.
- 11. Keinen städtischen Wohnraum mehr in Masse zu veräußern!** Hierzu zählt der Wohnraum der ProPotsdam und damit auch die Heidesiedlung. Die ProPotsdam muss diese unter den oben genannten Maßgaben modernisieren!
- 12. Eine Fehlbelegungsbindung analog derer von Berlin einzuführen!** MieterInnen deren finanzielle Situation sich seit dem Bezug einer städtisch subventionierten Wohnung deutlich gebessert hat, sollen zur Zahlung einer angemessenen Miete angehalten werden.
- 13. Eine Neuausrichtung des Potsdamer Gestaltungsrates zu veranlassen!** Das soziale Gleichgewicht der Stadt muss das maßgebliche Ziel bei der Schaffung neuen Wohnraums werden! Hier muss ein Mentalitätswandel einsetzen – weg von Potsdam als provinziellem Kleinstadtarkadien und hin zur modernen BürgerInnenstadt, damit Potsdam die Wohnraumkrise meistert!
- 14. Dass alle angemessen Platz finden!** Die Wohnungsnot in Potsdam wird auch dadurch verschärft, dass der Platzverbrauch je MieterIn gestiegen ist – allein bei der Gewoba beispielsweise seit 2000 um 20%. In diesem Zeitraum ist so insgesamt ein Mehrbedarf von 4000 Wohnungen entstanden, ohne dass neue MieterInnen hinzugekommen sind. Um dieser Entwicklung entgegenzuwirken,

sollen Familien oder Wohngemeinschaften bei der Vergabe großer Wohnungen bevorzugt werden können. Ebenso ist bei der Neuvergabe von Wohnungen darauf zu achten, dass gerade ältere Leute, Menschen mit Behinderung oder Familien mit Kleinkindern nicht die Wohnung im Dachgeschoss beziehen müssen.

- 15. Ein neues Azubi-Wohnheim!** Damit die vielen Azubis, die in Potsdam ihre Ausbildung machen oder machen wollen, dafür aber hierherziehen müssen, eine für sie bezahlbare Unterkunft bekommen, braucht es mehr Azubi-Wohnheimplätze. Die Stadt und ihre Unternehmen sollen daher ein neues Azubi-Wohnheim mit mindestens 100 Plätzen bauen!
- 16. Alternative Bauformen zu forcieren und zu fördern!** Um den Findungsprozess für neue Baugemeinschaften zu erleichtern, fordern wir Jusos die Einführung eines kommunalen Baugruppenmoderators, der potenzielle Interessenten bei der Realisierung Ihres Projektes helfend begleiten soll. Auch müssen Grundstücke hierfür kleinteilig angeboten werden. Wo mehr kreatives und soziales Umfeld gewünscht ist, sollen Konzeptausschreibungen stattfinden, bei denen nicht der Höchstbietende, sondern das beste Konzept zum Zuge kommt.
- 17. Sich in allen Gliederungen und auf allen Ebenen für eine Neuaufnahme eines Programms zur Förderung sozialen Wohnungsbaus einzusetzen!** Hier ist vor allem das Land Brandenburg in der Pflicht, aber es ist unsere Aufgabe als verantwortungsvolle EinwohnerInnen Potsdams, alles in unserer Macht stehende zu tun, um uns einem weiteren sozialen Auseinanderdriften unserer Stadtbevölkerung entschlossen zu widersetzen! Die Forderung nach sozialer Wohnungsbauförderung ist kein Luxus, sondern ur-sozialdemokratische Politik!

**Die Jusos Potsdam**

**Vertreten durch**

**David Kolesnyk**

**Thomas Bachmann**

**Marcel Piest**

**Für die AG Wohnen der Jusos Potsdam**