INFORMATION
DER WÄHLERGRUPPE
DIE aNDERE
FEBRUAR 2014

DIE aNDERE

WOHNEN IN POTSDAM

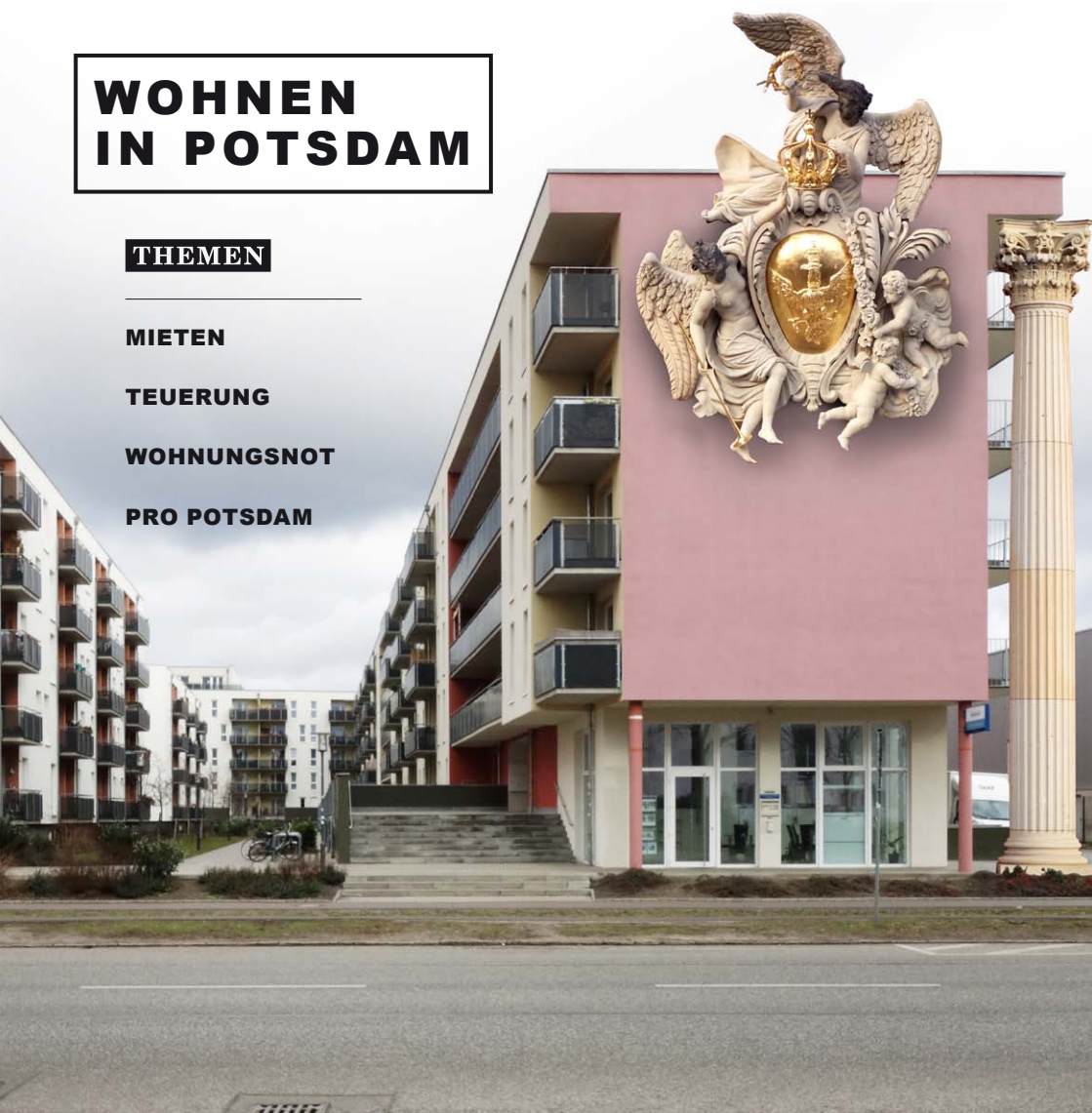
THEMEN

MIETEN

TEUERUNG

WOHNUNGSNOT

PRO POTSDAM



INHALT

DIE aNDERE WAS UND WER IST DIE aNDERE? 05

WOHNEN

WOHNEN IM MUSEUM: SAUTEUER 06

BEZAHLBARE MIETEN SIND MACHBAR 09

WOHNFÄHIG? CHECK! 13

UNSERE AKTIVITÄTEN FÜR PREISWERTE MIETEN 18

WOHNUNGSNOT IN POTSDAM – WAS TUT DIE STADT? 22

DESINFORMATION DER PRO POTSDAM – EIN BEISPIEL 27

IMPRESSUM 30

DIE aNDERE

DIE aNDERE ist keine Partei, sondern eine Wählergruppe unabhängiger Bürger*innen, Einzelpersonen und politischer Aktivist*innen. Wir engagieren uns für eine basisdemokratische, sozial gerechte und ökologisch ausgerichtete Gesellschaft. Seit 1993 sind wir in der Stadtverordnetenversammlung vertreten und inzwischen die größte Wählergruppe in Potsdam.

DIE aNDERE ist sehr gut vernetzt mit Ausländerinitiativen, Umweltverbänden, Studierendengruppen, Bürger- und Stadtteilinitiativen, Kulturprojekten, Sportvereinen sowie alternativen Wohnprojekten. Unsere Mitglieder arbeiten in diesen außerparlamentarischen Gruppen aktiv mit. Viele Anfragen, Anträge und Akteneinsichtstermine gehen auf Anregungen aus diesem Spektrum zurück.

Wir sind uns im Klaren darüber, dass die wichtigsten Veränderungen nicht in Parlamenten oder Gemeindevertretungen umgesetzt werden, sondern in der Gesellschaft und ihren Eigentums- und Produktionsverhältnissen. Das lässt sich weder durch Wahlen noch durch Wahlboykotte durchsetzen. Allerdings kann der Zugang zu Informationen und Strukturen für außerparlamentarische Initiativen genutzt werden und eine breitere Öffentlichkeit für politische Alternativen und Visionen geschaffen werden.

Wir betreiben eine visionäre Politik, die wir durch konkrete Projektvorschläge untermauern. Beispiele sind der Nulltarif für Bus und Tram, eine integrationsfördernde Unterbringung von Flüchtlingen oder bedarfsorientierte Sanierungsstandards zur Begrenzung der Mieten.

Wir verbreiten keine Wahlprogramme, an die wir uns später nicht mehr halten, sondern legen zum Ende der Wahlperiode eine transparente Bilanz unserer Arbeit vor. Wir möchten an dem gemessen werden, was wir getan und erreicht oder zumindest versucht haben.

Die Prinzipien, die wir nach außen vertreten, gelten für uns auch intern: Unsere Stadtverordneten geben ihr Mandat jährlich an eine Nachrücker*in weiter. Wir möchten auf diese Weise mehr Interessierte mit den Abläufen im Stadthaus vertraut machen, unsere Mandatsträger*innen vor Verschleiß und Anpassungsprozessen schützen und verhindern, dass Karrierestreben und Tunnelblick unsere Politik bestimmen.

Die Stadtverordneten, die auf unseren Listen gewählt werden, spenden ihre monatliche Aufwandsentschädigung an die Wählergruppe, die damit ihre finanzielle Unabhängigkeit sichert und außerparlamentarische Initiativen organisiert und unterstützt.

DIE aNDERE

WOHNEN IM MUSEUM: SAUTEUER

Die Politik der Stadt Potsdam bestimmt maßgeblich den Wohnungsmarkt, die Kosten des Wohnens und die soziale Ausgeglichenheit in der Stadt. Die Politik in Potsdam ist nicht allein getrieben von Sachzwängen des Weltmarktes oder Regelungen von Bund und Land. Nein, was hier in dieser Stadt auf dem Wohnungsmarkt geschieht, wird entscheidend durch die Politik in dieser Stadt beeinflusst. Bebauungspläne, Mietpreisregulierungen und die Strategie der ProPotsdam sind wesentliche Stellgrößen, mit denen die Politik den Wohnungsmarkt beeinflussen kann. Aber was läuft eigentlich schief in dieser Stadt? Was hat DIE aNDERE bislang gemacht? Und was ist in den nächsten Jahren notwendig?

NICOLAS BAUER
Stadtverordneter DIE aNDERE

Wachstum um jeden Preis?

Potsdam wächst. Seit der Jahrtausendwende leben rund 33.700 mehr Menschen in dieser Stadt. Der wesentliche Grund dafür ist, dass fortlaufend Menschen in die Stadt hineinziehen, jedoch weniger fortziehen als zur Nachwendezeit. Seit den späten Neunzigern wurden die Häuser aus der Vorkriegszeit flächendeckend saniert und aufgewertet. Mit dem Bevölkerungswachstum sank die Leerstandsquote und liegt jetzt bei unter einem Prozent – auch in den Plattenbauten. Das sind goldene Zeiten für Vermieter*innen, da sie in allen Belangen am längeren Hebel sitzen und die Mieten fast nach Belieben in die Höhe treiben können. Wir sehen die steigenden Mieten in allen Stadtteilen und für alle Wohnungsarten. Und durch die flächendeckende Sanierung sinkt der Anteil der preisgünstigen Wohnungen.

Gleichzeitig klaffen die Einkommen immer weiter auseinander. Die Reichen sind reicher geworden, aber die Armen haben nicht mehr, sondern teilweise weniger in der Tasche. Und das Wenige geht für steigende Mieten und steigende Nebenkosten drauf, so dass am Ende immer weniger übrig bleibt. Nicht alle Potsdamer*innen profitieren vom Wachstum. Wer sich die steigenden Mieten nicht leisten kann, muss die Stadt verlassen. Ein solches Wachstum ist kein gesundes und nachhaltiges. Eine Politik, die hier nicht gegensteuert, fördert das Wachstum nur um seiner selbst Willen.

Etwas läuft schief in dieser Stadt

Das Wachstum Potsdams ist ein Kuriosum. Einerseits gleicht die Stadt einem raumgreifenden Vorort Berlins, andererseits wird der historische Teil touristengerecht zum Museum herausgeputzt. Wie in jedem anderen Vorort auch werden hier Kinder groß gezogen, die nach der Schule fortziehen, während die Eltern älter werden. Das weitere Bevölkerungswachstum kommt durch Zuzügler zustande. Wenn aber die Mieten in dem Bereich zu hoch sind, werden wieder mehr Leute weg- als herziehen; da hilft keine Uni, keine FH, keine Filmstadt, kein Tourismus, keine Forschungsinstitute. Die Mietenfrage ist die Gretchenfrage jeder Bevölkerungsprognose für Potsdam bis 2030. Wenig verwunderlich: sind die Mieten für junge Menschen woanders erschwinglicher, bleiben diese weg. Gleichzeitig wird die Innenstadt in ein preußisches Disneyland verwandelt, das die naiven Träumereien einer ländlichen Idylle mit barockem Antlitz erfüllen soll. Was da aus der Vergangenheit nicht rein passt wird rücksichtslos geschleift oder für die Zukunft aus den Planungen verbannt. Das Ideal zweigeschossiger Barockbauten wird verabsolutiert. Vernünftige Abwägungen von Alternativen haben es da schwer. So wird der Neubau teurer, die Siedlungen werden immer raumgreifender in die Fläche gehen und die tägliche Blechlawine in die Innenstadt wird anschwellen.

Offenbar läuft in dieser Stadt ganz gründlich etwas schief. Aber wo kann die Politik der Stadt eingreifen und einen wirklichen Unterschied machen?

Andere Politik – was haben wir gemacht? Und was wollen wir machen?

Die Fraktion DIE aNDERE hat in den vergangenen Jahren entscheidende Initiativen gestartet, wenn es um den Erhalt günstigen Wohnraums ging. Der geplante Verkauf der Hei-

desiedlung mit anschließender Sanierung wurde verhindert, ebenso der Abriss des Staudenhofs und die Luxusmodernisierung des Behlertkarrees. Wir werden auch weiterhin dafür sorgen, dass Teile des Wohnungsbestandes von Luxusmodernisierungen verschont bleiben und so preisgünstiger Wohnraum erhalten bleibt. Leider ist es uns nicht gelungen, den eine Millionen Euro teuren Abriss des „Haus des Reisens“ zu verhindern, in dem sich 28 preisgünstige Einraumwohnungen in der Innenstadt befanden. Es ist seit 2009 eine Baulücke, auf der irgendwann eine verquaste Kopie der Alten Post gebaut werden soll. Leider ist es uns auch nicht gelungen, die Stadt von dem Plan abzubringen, die T-Heime am Neuen Palais abzureißen.

Die Fraktion DIE aNDERE hat mehrfach versucht, die Geschäftspolitik der stadteigenen ProPotsdam zu beeinflussen. Mit einer Initiative, die Wohnungsmieten der ProPotsdam um 20 % zu senken, haben wir eine Debatte in der Stadt angestoßen. Deren Ergebnis, die halbgare Mietenbremse, ist als Reaktion auf die Demonstrationen für bezahlbaren Wohnraum und unsere Aktivitäten in der Stadtverordnetenversammlung zu werten. Außerdem haben wir eine Initiative eingebracht, die Ziele der ProPotsdam auf den Erhalt von günstigem Wohnraum festzulegen, so dass die Geschäftsführung nur dann Gehalts-Boni einstreichen kann, wenn diese Ziele auch erreicht werden. Mit einem Aufsichtsratsmandat kontrollieren wir die Geschäftsführung der ProPotsdam, wovon wir hier leider nicht berichten dürfen, weil das unter Strafandrohung des Beigeordneten MATTHIAS KLIPP geheim gehalten werden muss. Wir wollen auch in den nächsten Jahren die ProPotsdam verändern und dafür sorgen, dass die Stadt ihre Geschäftspolitik an den Interessen der Mieter*innen ausrichtet. Der ProPotsdam sollten keine unsinnigen Projekte, wie der Ausbau der Speicherstadt und des Luftschiffhafens oder die Vermarktung der Schiffbauergasse, übertragen werden.

Nachfragen und Konsequenzen ziehen

Die Fraktion DIE aNDERE hat eine Initiative dafür gestartet, dass die Havelland Kaserne in Eiche von der Bundeswehr geräumt wird und dort Wohnraum geschaffen wird. Die Bundeswehr soll in den nächsten Jahren weiter verkleinert werden und Potsdam ist die letzte aller (ost)deutschen Städte, die Strukturhilfe dieser Art benötigt. Damit wollen wir die immer weitere Ausuferung der Stadt bremsen und gleichzeitig sicherstellen, dass Potsdam sein unseliges, militärisches Erbe endgültig abstreift.

Mit unzähligen Anfragen und Beiträgen hat die Wählergruppe und die Fraktion immer wieder den Sinn und Zweck des Wiederaufbaus der historischen Innenstadt in Frage gestellt. Wir werden auch weiterhin das Maul aufreißen und den Unfug beim Namen nennen, weil es hier nicht nur um die Trivialisierung der Geschichte geht, sondern das Problem eben auch eine soziale Dimension hat. Die bürgerlichen Parteien (und solche, die es gerne wären) ignorieren diesen Zusammenhang, aber wir ziehen die Konsequenzen daraus. Wir sagen „Potsdam ist kein Museum“ und es soll auch keines werden, weil es uns nicht gefallen würde und weil es unsozial wäre.

NB

BEZAHLBARE MIETEN SIND MACHBAR

VON LUTZ BOEDE & BEATE NETZLER

Die Entwicklung in Potsdam war seit Mitte der 1990er Jahre absehbar. Die vorliegenden Bevölkerungsprognosen zeigten seitdem, dass unsere Kleinstadt an der Havel mit einem erheblichen Bevölkerungswachstum rechnen konnte und besonders für Familien mit Kindern ein attraktiver Wohnort ist. Diese Tendenz hat sich in den Jahren danach nicht nur bestätigt, sondern verschärft. Ein rechtzeitiger Paradigmenwechsel innerhalb der städtischen ProPotsdam hätte das Problem Wohnungsmangel gar nicht erst in der heutigen Form aufkommen lassen.

Auf in die schöne Mitte. Potsdam entwickelt sich.

Alarmierende Zahlen, gemäßigtes Handeln

Im Dezember 2013 erschien ein Evaluierungsbericht zum Stadtentwicklungskonzept Wohnen *(StEK Wohnen)*, der die Potsdamer Situation anschaulich umschreibt. Ging die Bevölkerungsprognose für das Jahr 2025 im Jahr 2007 noch von 167.600 Menschen aus, wurden 2012 schon 174.800 Einwohner*innen prognostiziert. Dabei steigen die Anteile Junger und Hochbetagter teilweise deutlich. Insgesamt ist von einem Bedarf an 13.000 bis 15.000 zusätzlichen Wohnungen bis 2025 auszugehen. Der ungedeckte Bedarf resultierte beispielsweise in einem Anstieg der durchschnittlichen Netto-Kaltmieten bei den Neuvertragsmieten von 5,55 Euro/qm im Jahre 2007 auf 6,26 Euro/qm im Jahre 2011.

Im *StEK Wohnen* werden verschiedene Maßnahmen aufgeführt, um den Wohnungsmangel zu beheben. Ein erheblicher Anteil des Konzeptes dreht sich um die Bereitstellung von Flächen für den Wohnungsbau und die Erteilung von Baugenehmigungen. Allerdings fehlen ernsthafte konzeptionelle Überlegungen und Handlungsoptionen, die darauf gerichtet sind, die Entwicklung der Mieten wirksam zu bremsen. In allen wohnungspolitischen Papieren, Konzepten und Absichtserklärungen wird der ProPotsdam eine zentrale Bedeutung bei der Lösung des Problems zugesprochen.

Gewinne erwirtschaften für Sonderprojekte

Tatsächlich wird die städtische Wohnungsgesellschaft ProPotsdam immer weniger als eigenes wohnungspolitisches Instrument der Stadt Potsdam eingesetzt, um den Fehlentwicklungen auf dem privaten Wohnungsmarkt entgegen zu wirken. Vielmehr nutzt die Rathauskooperation den Wohnungsmangel in Potsdam und das daraus resultierende Mietniveau, um die Gewinne der ProPotsdam zu erhöhen und eigene politische Projekte – besonders in der historischen Stadtmitte und im Profisport – zu finanzieren. Leider trägt auch die LINKEN-Fraktion diese Entwicklung weitgehend mit.

Als Unternehmensziele der ProPotsdam sind derzeit festgelegt:

- der Neubau von 1.000 Wohnungen bis 2019
- die energetische Sanierung des Wohnungsbestandes bis 2025
- die soziale Wohnungsversorgung (Familien- und Kinderbonus, Wohnflächenbonus, Mobilitätsbonus, Belegungsrechte mit Mietpreisbindungen)
- Durchführung stadtentwicklungspolitischer Sonderprojekte

Diese Zielsetzungen müssen dringend korrigiert werden. Ein Paradigmenwechsel in der Wohnungspolitik der ProPotsdam ist möglich und überfällig.

Sanierung im Bestand statt Neubau

Der vorgesehene Neubau von 1.000 Wohnungen kostet nach jetzigen Berechnungen ca. 170 Millionen Euro. Insgesamt fehlen jedoch 13.000 bis 15.000 Wohnungen. Durch eigene Bautätigkeit wird die ProPotsdam also keinen Wohnungsüberschuss erreichen und damit auch keinen Einfluss auf den Mietspiegel nehmen können.

Daher müssen die begrenzten Mittel der ProPotsdam auf eine bedarfsgerechte Sanierung im städtischen Altbaubestand konzentriert werden. Der Trend geht allerdings gerade in die andere Richtung. Die Geschäftsführung der ProPotsdam beklagt die hohen Sanierungskosten in den Altbaubeständen in der Heidesiedlung, am Brauhausberg und im Karree Behlertstraße/Hans-Thoma-Straße und möchte diese Wohnungsbestände am liebsten verkaufen. Dabei kostet die Sanierung dieser Altbaubestände deutlich weniger als der Neubau von 1.000 Wohnungen. Preiswerter Wohnraum muss heute vor allem durch Sanierung im Bestand gesichert werden.

Konzentration auf Kernbereich Wohnungspolitik

DIE aNDERE setzt sich dafür ein, dass das kommunale Wohnungsunternehmen nicht weiter zur Finanzierung von Prestigeprojekten und Sonderwünschen belastet wird. Statt Millionenbeträge in die Entwicklung von Grundstücken in der Speicherstadt zu stecken, den Abriss von preiswerten Wohnungen im *Haus des Reisens* oder im Staudenhofblock zu finanzieren oder mehr als zwei Millionen Euro pro Jahr in den Profisport zu stecken, sollte sich die städtische Wohnungsgesellschaft auf den Erhalt preiswerter Wohnungen konzentrieren.

Mieten runter statt Bonus und Prämien

Auch die Gewährung von Mietabschlägen für bestimmte Bevölkerungsgruppen ist kein geeignetes Mittel, um die Fehlentwicklungen aufzufangen, die der Wohnungsmangel nach sich zieht. Die ProPotsdam sollte nicht Rabatte auf überhöhte Mieten gewähren, sondern lieber mal auf eine Mieterhöhung verzichten. Dies wirkt sich zumindest geringfügig auf den städtischen Mietspiegel aus.

Die ProPotsdam muss städtische Wohnungen endlich nach einem Standard sanieren und modernisieren, der von den Mieter*innen benötigt und gewünscht ist. Bisher wird bei komplexen Baumaßnahmen aber vor allem darauf geachtet, dass die Wohnungen für zahlungskräftige Neumieter*innen lukrativ hergerichtet werden. Durch diese Vorratssanierung steigen die Baukosten erheblich. Beispiele aus Babelsberg zeigen, dass die tatsächlichen Baukosten in vergleichbaren Gebäuden um mehr als 30 % gesenkt werden können.

In den letzten Jahren hat die ProPotsdam mehrfach auf die Beantragung von Fördermitteln verzichtet. Offenbar ist es dem städtischen Unternehmen lieber, ohne Finanzspritzen des Landes zu bauen und die Miete beliebig erhöhen zu können, als Zuschüsse zu beanspruchen und sich dazu zu einer Mietpreisdeckelung zu verpflichten. Die maximale Ausschöpfung vorhandener Fördermittel muss endlich als Unternehmensziel festgeschrieben werden.

Steigende Mieten sind kein Naturgesetz

Ob der Oberbürgermeister nach einer Demonstration für bezahlbaren Wohnraum interviewt wird, ob der Geschäftsführer der ProPotsdam eine Sanierungsmaßnahme erklärt

oder ob beide gegen einen Antrag der Fraktion DIE aNDERE im Hauptausschuss argumentieren – immer wird der Eindruck bedient, steigende Mieten seien ein Naturgesetz. Natürlich wissen auch wir, dass Sanierungsmaßnahmen nicht völlig unabhängig von den Baupreisen sind und dass eine energetische Gebäudesanierung Geld kostet. Aber der Sack Zement und die Handwerkerstunde kosten in Potsdam auch nicht mehr als in Eisenhüttenstadt oder Jüterbog. Diese Städte haben im Gegensatz zu Potsdam mit erheblichem Leerstand und hohen Zusatzkosten für Verwaltung und Bewachung zu kämpfen oder zahlen sogar Steuern für leerstehende Gebäude. Trotz dieser Mehrkosten sind die Mieten billiger als in Potsdam. Allein die hohe Nachfrage und der Wohnungsmangel in Potsdam sorgen dafür, dass hier höhere Mieten kassiert werden. Es steht der kommunalen ProPotsdam und ihren Auftraggebern im Stadthaus aber völlig frei, sich von der Marktlogik abzukoppeln. Die Stadt ist weder ein Konzern, noch eine Kapitalanlage. Wohnungen können deutlich günstiger bewirtschaftet und vermietet werden. Mietsteigerungen sind kein Naturgesetz, sondern eine politische Entscheidung, die geändert werden kann und muss.

LB

▲ Bauarbeiten am Neuen Palais 2012 – Unfreiwillige Raumsatire in mehrfacher Hinsicht
► Im Sommer 2013 verteilte das „Bündnis gegen Lager“ Protestpostkarten gegen die Unterbringung von Flüchtlingen in Wohncontainern am Stadtrand

WOHNFÄHIG? CHECK!

VON JANEK BUCHHEIM

Wer in Potsdam wohnungslos ist und bei der Suche nach einer neuen Behausung auf die meist notwendige Unterstützung durch das Wohnungsamt zurückgreift, muss sich auf unangenehme Fragen einlassen. Seit Ende 2011 verlangt die Verwaltung die Vorlage eines Wohnfähigkeitschecks. Dieses Wort ist so abschreckend wie die Inhalte des Fragebogens. Mit diesem Instrument konfrontiert sehen sich wohnungslose Menschen in Betreuungs- oder Unterbringungseinrichtungen, verdeckt obdachlose Menschen, von Wohnungslosigkeit bedrohte und unter 25-jährige Personen, die eine eigene Wohnung anmieten möchten. Seit 2013 werden auch Flüchtlinge, die aus der Gemeinschaftsunterkunft in Wohnungen ziehen, wollen einem Wohnfähigkeits-Check unterzogen.

Housing first vs. Checklist

Menschen, die auf ein vermeintliches Grundrecht zurück greifen wollen, erwartet eine Checkliste mit fragwürdiger Intention. Harte Fakten zum derzeitigen Lebensumstand sollen der ausfüllenden Person (meist Sozialarbeiter*innen) Aussagen darüber erlauben, ob der betroffene Mensch in der Lage ist, eine Wohnung zu bewirtschaften oder auf weitere Hilfsangebote angewiesen sein wird. Mithilfe wahrsagerischer Fähigkeiten obliegt es den helfenden Berufsständen, über das künftige Schicksal von Menschen zu entscheiden, die oft in psychisch hochgradig belastenden Situation ausharren. Die Aussicht, noch länger am Lerchensteig wohnen zu müssen oder bald aus der angemieteten Wohnung geräumt zu werden, kann die Person in einen Zustand versetzen, der motiviertes und zielstrebiges Handeln unmöglich macht. Zudem trägt die Individualisierung der Problemlagen zu einer stärkeren Separierung der Betroffenen vom Wohnungsmarkt bei und erschwert eine Wiedereingliederung erheblich.

Ein Gegenentwurf dazu ist die rasche Unterbringung in mietvertraglich abgesicherten Wohnraum mit anschließender bedarfsgerechter Betreuung und Begleitung. Dahinter steckt die Beobachtung, dass sich Probleme, die zu einem Wohnungsverlust in der Vergangenheit führten, in den eigenen vier Wänden viel besser in den Griff bekommen lassen, als andersherum. *Housing first* nennt sich dieser Ansatz in der Wohnungslosenhilfe, dessen Wirksamkeit vor allem in den USA auch wissenschaftlich mehrfach nachgewiesen wurde.

Für die konsequente Umsetzung dieses Konzeptes bedarf es jedoch ausreichenden Wohnraums. Damit wären wir wieder beim grundlegenden Problem in dieser Stadt. Zu Lasten hilfebedürftiger und dauerhaft von prekären Lebensumständen bedrohter Menschen entwickelt sich Potsdam immer mehr zum segregierten Mekka der Schönen und Reichen mit einem Mietniveau, das keinen Platz mehr lässt für soziale Mischung und Vielfalt. Der Wohnfähigkeitscheck ist dabei ein weiteres Element der zunehmenden Ausgrenzung.

JB

► **Wohnfähigkeits-Check der Potsdamer Stadtverwaltung, Seite 3**

Lebensumstände

Kriterium	Ja/Nein/Trifft nicht zu	Bemerkung
Haft Bewährung		
Sucht		
Psychische Schwierigkeiten		

Ressourcen

Kriterium	Ja/Nein/trifft nicht zu	Bemerkung
Letzte/aktuelle angenommene Hilfe?		
durch wen geleistet? Ambulante Wohnhilfe		
Andere ambulante Hilfe		
Gesetzlicher Betreuer (Amtsgericht)		

Weitere Kriterien

Kriterium	Ja/Nein/trifft nicht zu	Bemerkung
Ein Ende der Flucht vor Schulden ist erkennbar		
Eigenständiges Suchen und Anmieten von Wohnraum		
Einwohnerbehördliche Anmeldung		
Kontinuierliche Erledigung der Post		
Tagesstruktur vorhanden		
Ordnung und Sauberkeit		
Angemessenes Sozialverhalten innerhalb der Gemeinschaft		
Ertragen des Alleinseins in der WE		
Erleben der WE als Schutz/ Rückzugsraum/Heimatgefühl		

UNSERE AKTIVITÄTEN FÜR PREISWERTE MIETEN

VON LUTZ BOEDE

Seit Bestehen unserer Wählergruppe haben wir zahlreiche Initiativen und Aktionen gestartet, um preiswerten Wohnraum zu erhalten und den Auswirkungen der Gentrifizierung und Verwertung etwas entgegen zu setzen. Viele unserer Mitglieder arbeiten in Nachbarschaftsinitiativen mit oder leben in alternativen Wohnprojekten. DIE aNDERE sieht sich als Teil dieses Netzwerkes und unterstützt dessen Aktivitäten in der Stadtverordnetenversammlung und darüber hinaus.

Beschlüsse und ihre Einhaltung

Noch kurz vor der Kommunalwahl 2008 versuchten wir im Verwaltungsgericht die Einhaltung eines Beschlusses durchzusetzen, mit dem die Stadtverordneten den Oberbürgermeister verpflichtet hatten, für die Babelsberger Sanierungsgebiete auch Milieuschutzsatzungen zu erlassen, um die beschlossenen Mietobergrenzen durchsetzen zu können. Das Gericht wies die Klage mit der Begründung ab, dass einzelne Stadtverordnete oder Fraktionen keinen Anspruch auf die Umsetzung von Beschlüssen geltend machen können.

In den Jahren danach wurden unsere Anträge meistens von der Mehrheit der Rathauskooperation abgelehnt. Das heißt in Potsdam allerdings noch lange nicht, dass ein Anliegen gescheitert ist.

So beantragten wir 2009 und 2010, dass die Gewinne der ProPotsdam nicht an die Stadtkasse abgeführt werden sollen, sondern für den Erhalt bezahlbarer Wohnungen eingesetzt werden. Inzwischen wird dies nach anfänglicher Ablehnung auch praktiziert. Allerdings versucht der Kämmerer die von zwei auf vier Millionen Euro gestiegenen jährlichen Überschüsse derzeit wieder zum Stopfen von Haushaltslöchern zu nutzen.

Anträge zur Mietpreisbegrenzung

Auch unser Antrag, die geplanten Verkäufe von städtischen Wohnungen in der Waldstadt (Waldstadtkarree und Kiefernring) zu stoppen, wurde abgelehnt. Letztlich wurden die Wohnungen aber nicht verkauft.

An einer breiten Mehrheit scheiterten hingegen unsere Bemühungen, die Mieten der ProPotsdam auf Höhe des Mietspiegels zu begrenzen. Bis heute erhöht die städtische Wohnungsgesellschaft die Mieten in ihrem Bestand regelmäßig und nutzt dabei die gesetzlichen Spielräume aus. Damit hat sich die ProPotsdam zu einem Motor bei der Erhöhung der Mieten entwickelt.

Erfolglos waren wir auch mit Vorschlägen, befristet leerstehende Gebäude kostengünstig als *Wächterhäuser*● zur Verfügung zu stellen. Auf unseren Antrag hin beauftragten die Stadtverordneten den Oberbürgermeister, ein Konzept für den Erwerb von Belegungsrechten zu erarbeiten.

Mieterhöhungen ernsthaft bremsen

Besonders umstritten war unsere Forderung, die Mieten aller städtischen Wohnungen pauschal um 20 % zu senken und damit auf den aktualisierten Mietspiegel Einfluss zu nehmen. Auch die Linkspartei warf uns vor, dass diese Forderung nicht finanzierbar sei. Bei der Darlegung der Kosten ging die ProPotsdam bezeichnenderweise von den zu erzielenden Maximalmieten aus. Die Diskussion zeigte anschaulich, dass die Stadt Potsdam ihr Wohnungsunternehmen kaum noch als politisches Instrument zur Begrenzung der Mieten nutzt, sondern selbst an der Mietentwicklung mitverdienen will. DIE aNDERE ist derzeit die einzige politische Kraft in der Stadtverordnetenversammlung, die einen klaren Bruch mit diesem Geschäftsmodell fordert. Es genügt nicht, mit den Gewinnen aus hohen Mieten ein paar soziale Wohnprojekte zu fördern. Die ProPotsdam muss vom Motor zur Bremse der Mietentwicklung in Potsdam werden. Wohnraum ist keine Ware.

Zu diesem Zweck beantragten wir die Festlegung konkreter neuer Unternehmensziele für die ProPotsdam. Insbesondere forderten wir die Einhaltung einer Quote von 10 bzw. 70 % preiswerter Wohnungen bei Neubau- und komplexen Sanierungsmaßnahmen. Außerdem sollte der Leerstand in der Heidesiedlung, dem Behlerkarree und dem Altbaubestand am Brauhausberg auf 5 % gesenkt werden. Leider lehnte die Stadtverordnetenversammlung diese Initiative ab, mit der die Stadtverordneten erstmals wieder eigene wohnungspolitische Vorgaben für ihr städtisches Wohnungsunternehmen beschlossen hätten.

● **Das sind Häuser, die Wächter*innen – insbesondere Künstler*innen und gemeinschaftlichen Projekten – bis zur Sanierung umsonst oder günstig überlassen werden. So werden in einigen Wächterhäusern lediglich die Betriebskosten von den Bewohner*innen entrichtet. Dieses Modell der Zwischennutzung ist sozial und hilft, Bausubstanz zu erhalten. Besonders in Leipzig hat man gute Erfahrung mit Wächterhäusern gesammelt.**

Konsequente Anregungen für Maßnahmen

Im Rahmen des Abbaus von Bundeswehrschließungen wollten wir die Bundeswehr zur Aufgabe der Havellandkaserne in Eiche zu bewegen und die Flächen für den Wohnungsneubau zur Verfügung stellen. Dieser Antrag wurde jedoch abgelehnt.

Bei der Beschlussfassung über das Paket zur Mietenbremse schlugen wir vor, dass die ProPotsdam bei Neuvermietung von Wohnungen die Miete nur dann erhöhen darf, wenn auch etwas an den Wohnungen gemacht wurde. Das war für SPD, LINKE und GRÜNE aber schon zu viel. Letztlich wurde nur ein wirkungsloses Maßnahmenpaket beschlossen, das trotz seiner Betitelung als Mietenbremse eher zu einem Mietanstieg beitragen dürfte.

Obwohl unser Antrag auf Erhöhung der Sätze der „Kosten der Unterkunft“ abgelehnt wurde, berechnet die Stadtverwaltung inzwischen diese Kosten neu. Eine Erhöhung der Kostensätze, die als Wohnkosten für finanzschwache Menschen übernommen werden, kann den Wohnungsmarkt im niedrigpreisigen Segment erheblich entlasten.

Einsatz für bedarfsgerechtes Wohnen

Einen großen Erfolg konnte unsere Fraktion bei der Unterbringung von Flüchtlingen erreichen. Die Stadt hat die geplante Unterbringung in Wohncontainern am Stadtrand inzwischen aufgegeben und setzt auf die Unterbringung in Wohnungsverbundsystemen. Dies spart nicht nur erhebliche Kosten und verbessert die Lebensbedingungen und Integration von Flüchtlingen. Langfristig trägt die Wohnungsunterbringung auch zum Bau preiswerter Wohnungen bei.

Noch nicht entschieden ist unser Antrag, Substandards zu erarbeiten, die eine Sanierung zu deutlich geringeren Kosten ermöglichen. Bei komplexen Baumaßnahmen sollen nach unserer Auffassung künftig die betroffenen Mieter*innen selbst mitentscheiden dürfen, nach welchem Standard ihre Wohnungen saniert werden. Durch eine bedarfsgerechte Sanierung und frühzeitige Abstimmungen mit den Mieter*innen können Kosten reduziert und die Umlagen auf die Mieten erheblich gebremst werden.

Bereits seit 2011 ist der Antrag, die Pachtzinserhöhungen für alternative Wohnprojekte zurückzunehmen, nun in den Ausschüssen der Stadtverordnetenversammlung zurückgestellt. Gleichzeitig verhandeln ProPotsdam und Vertreter*innen der Wohnprojekte über die künftige Gestaltung ihrer Verträge.

Besonders intensiv werden die Fehlentwicklungen der Potsdamer Wohnungspolitik an konkreten Modernisierungsvorhaben deutlich. DIE aNDERE unterstützte z.B. Mieter*innen am Goetheplatz, in der Heidesiedlung, im Staudenhof, im inzwischen abgerissenen Haus des Reisens, im Behlertkarree und in der Glasmeisterstraße.

Wer sich mit uns dafür engagieren möchte, dass es auch in ein paar Jahren noch bezahlbare Wohnungen in Potsdam gibt, ist eingeladen in unserer Wohn-AG mitzumischen.

LB

Zunehmende Brisanz bei anhaltender Aktualität: Wahlplakat der aNDEREN von 2008

WOHNUNGSNOT IN POTSDAM – WAS TUT DIE STADT?

VON HANNES PÜSCHEL & ARNDT SÄNDIG

In den letzten zwei Jahren haben die Proteste gegen die Wohnungsnot in Potsdam ein Niveau erreicht, dass auch Stadtverordnetenversammlung, Stadtverwaltung und das kommunale Wohnungsunternehmen nicht mehr ignorieren können. Seit einigen Jahren übt die Stadtschlosskoalition mit gesellschaftlichen Widersprüchen meist den selben Umgang: Sie bezahlt sogenannte Workshopverfahren. Gutachter*innen, Expert*innen und Moderator*innen erörtern dort unter Hinzuziehung einiger Bürger*innen ein Problem, fassen einen Bericht ab und am Ende beschließt die Stadtverordnetenversammlung etwas, das mit den zuvor gefundenen Ergebnissen nicht zwangsläufig korrespondieren muss. Beispielsweise legte das Ergebnis des Badworkshopverfahrens nahe, auch unter Einbeziehung finanzieller Aspekte, eine Sanierung des alten Bades am Brauhausberg ernsthaft in Betracht zu ziehen. Die Stadtverordneten ließen die Bürger*innen über diese Variante jedoch nicht mal mehr abstimmen.

Einzelmaßnahmen als Krisenlösung?

Statt der artikulierten Bürgerinteressen präsentiert die Stadt gern einzelne Maßnahmen des kommunalen Immobilienunternehmens „Pro Potsdam“ als Lösung der aktuellen Krise. Mittlerweile preist die ProPotsdam diese Maßnahmen gar auf einer eigenen Webseite als „Potsdamer Modell“ an (www.potsdamer-modell.de). Dabei wird dieses angebliche Potsdamer Modell aus einem Set von fünf Maßnahmen gebildet: Mietpreis- und Belegungsbindungen, „ProPotsdam-Bonus“, „Mietenbremse“, WBS-Wohnungen und dem „Sozialfonds“.

Als Kernstück des „Potsdamer Modells“ gelten die sogenannten „flexiblen Belegungsbindungen“. Flexible Belegungsbindungen kommen zustande, weil die ProPotsdam (aber auch die Wohnungsgenossenschaft „Karl Marx“ Potsdam eG) zinsgünstige Kredite von der Investitionsbank des Landes Brandenburg erhält. Die Ersparnis an Zinszahlungen wird dergestalt an einen Teil der Mieter*innen weitergegeben, dass etwas mehr als dreitausend Inhaber*innen eines Wohnberechtigungsscheines eine Wohnung zu einem Quadratmeterpreis von 5,50 Euro kalt mieten können. Flexibel ist die Belegungsbindung deshalb, weil alle fünf Jahre überprüft wird, ob die betroffenen Mieter*innen immer noch berechtigt sind, in einer verbilligten Wohnung zu leben: wenn nicht, steigt die Miete auf das Marktübliche.

Mietpreisbindung als Kontrollmöglichkeit

In diesem Zusammenhang wird immer wieder behauptet, dass früher massenhaft Leute in Sozialwohnungen gezogen sein, die einige Jahre später ein gutes Einkommen gehabt hätten, aber weiter in der billigen Sozialwohnung gewohnt hätten. Diese „Ungerechtigkeit“ würde dank der flexiblen Belegungsbindung vermieden werden. Unter Rückgriff auf diese „Gerechtigkeitsdiskussion“ wird so das System sozialer Transferleistungen modernisiert. Es geht nicht darum, Wohnraum für alle zu schaffen, sondern einen kleinen Teil der Bevölkerung, der sich die Mieten in der Stadt nicht mehr leisten kann, der aber noch als erwünscht gilt, zu unterstützen. Im Gegenzug steigt die Dichte der Kontrollen, denen sich Menschen mit einem geringen Einkommen unterwerfen müssen, noch einmal an.

„Kinderzimmerbonus“

Unter dem Namen „ProPotsdam-Bonus“ werden drei Maßnahmen zusammengefasst, der sogenannte „Kinderzimmerbonus“, ein angeblicher Mietnachlass beim Umzug in kleinere Wohnungen und ein kostenloses ÖPNV-Ticket für Neumieter*innen in Drewitz. Beim Kinderzimmerbonus erhalten Familien mit Kindern für die Kinderzimmer einen Mietnachlass in Höhe von 50 Euro im Monat, allerdings nur für ein Jahr bei einem Kind, zwei Jahre bei zwei Kindern, drei Jahre bei drei Kindern etc. Angesichts der erhöhten Kosten, des erhöhten Armutsrisikos vor allem von Alleinerziehenden und des erhöhten Platzbedarfes stellt diese Maßnahme in erster Linie eine symbolische dar. Zudem kommen nur Neumietende in den Genuss des Nachlasses. Wer von einer ProPotsdam-Wohnung in eine andere zieht, geht leer aus.

Mietnachlass durch Wohnflächenbonus?

Angesichts der rasanten Mietsteigerungen in Potsdam lohnt es sich häufig für ältere Menschen, die z.B. nach Auszug der Kinder nur noch eine kleinere Wohnung bräuchten, nicht, in eine solche umzuziehen, da diese neuvermietete Wohnung teurer wäre als die alte Wohnung für die noch ein alter Mietvertrag gilt. Manchmal wird diesen Menschen unterstellt, sie würden übermäßig große Wohnungen belegen und so Wohnungssuchenden den Platz wegnehmen. Die stadtberatende Expertenkommission Potsdam22 stellte z.B. auf ihrer Webseite die Frage „Alleinstehende Rentner in Vier-Raum-Wohnung auf dem Kiewitt, dreiköpfige Familie in drei Zimmern in Drewitz. Ist das gerecht?“

Auf dieses „Problem“ versprach die ProPotsdam schnell und uneigennützig zu reagieren: „Mit dem Wohnflächenbonus unterstützen wir unsere Mieter, die eine große Wohnung gegen eine kleinere tauschen möchten und somit die Wohnfläche, die sie nicht mehr benötigen, Familien zur Verfügung stellen können.“

Verschleierte Profitsteigerungsmaßnahmen

Laut Eigenaussage der ProPotsdam erhalten sie ein Mietpreisangebot, das zehn Prozent unterhalb des entsprechenden Mietspiegelwertes liegt. Gerade ältere Menschen, die seit langem in einer Wohnung wohnen und entsprechende alte Mietverträge haben, zahlen aber oft deutlich weniger als die aktuellen Mietspiegelpreise. Tatsächlich dient diese Maßnahme der beschleunigten Profitsteigerung der ProPotsdam: Ältere Menschen ziehen aus einer großen Wohnung aus und in eine kleinere Wohnung ein. Diese wird ihnen mit einem kleinen Nachlass, aber durchaus zu Quadratmeterpreisen, die über denen ihrer alten Wohnung liegen, vermietet. Gleichzeitig wird eine große Wohnung frei, die die ProPotsdam nun zu den gerade aktuellen Quadratmeterpreisen vermieten kann. Die ProPotsdam profitiert so doppelt und kann sich noch dazu mit der Behauptung schmücken, etwas für die Mieter*innen zu tun.

Ein weiteres „Schmankerl“ ist der sogenannte „Mobilitätsbonus“. Neumieter*innen von Einraumwohnungen in Drewitz erhalten bei Abschluss des Mietvertrages ein Jahresticket der städtischen Verkehrsbetriebe ViP. Diese Maßnahme reiht sich ein in die kaum kritisch diskutierten städtebaulichen Umgestaltungen in Drewitz. Der Stadtteil, der bisher vor allem als armer, von Arbeitslosigkeit und sozialen Problem geplagter Stadtteil am Rande der Stadt galt, wird seit einigen Jahren vor allem mit dem Programm „Gartenstadt Drewitz“ strategisch aufgewertet. Zukünftig sollen sich hier junge Akademiker*innen und ähnliche Gruppierungen, die bisher gerne in unsanierte Häuser in Potsdam-West gezogen sind bzw. die Potsdam-West und Babelsberg aufgrund steigender Mieten verlassen müssen, ansiedeln. Der Klientel, die kulturell mit Drewitz noch fremdelt, soll was geboten werden und das ÖPNV-Ticket ist da ein kleines Mosaiksteinchen.

Mietspiegel und Mietenbremse

Nach unserer Einschätzung ist die einzige Möglichkeit, wie die ProPotsdam einen substantiellen Beitrag zur Stabilisierung der Mieten leisten könnte, eine pauschale Kürzung aller ProPotsdam-Mieten um 20 Prozent. Dies würde sich auf den Mietspiegel auswirken, der in Potsdam die Mieten mit nach oben treibt. Einen entsprechenden Antrag haben wir in der Stadtverordnetenversammlung eingebracht. Alternativ dazu schlugen Linkspartei und SPD die sogenannte Mietenbremse vor, die statt unseres Antrages angenommen wurde.

Die drei Komponenten der sogenannten Mietenbremse

1.) Bei Neuvermietungen von ProPotsdam-Wohnungen darf der vom Neumietenden geforderte Mietzins künftig noch zehn Prozent über dem Mietspiegel liegen. Gesetzlich sind sogar 20 Prozent gestattet. Durch die Neuregelung werden daher die Rahmenbedingungen zur Erhöhung der Miete bei Neuvermietung, d.h. bei Mietparteiwechsel beschränkt. Allerdings fließt der bei Neuvermietung erhobene Mietzins, der nunmehr zehn Prozent über dem Mietspiegel liegen darf, seinerseits wieder in den Mietspiegel ein und führt daher ggf. zur Anhebung des Mietspiegels.

Lust auf MORGEN trotz MITTE

Schon hier zeigt sich der eigentliche Charakter der Potsdamer „Mietenbremse“. Tatsächlich geht es lediglich um eine Verlangsamung des Anstiegs der schon jetzt zu hohen Mieten. Ein Antrag unserer Fraktion, auf den Neuvermietungszuschlag gänzlich zu verzichten, da sich durch eine Neuvermietung Standard und Ausstattung einer Wohnung nicht verbessern, wurde vom Stadtparlament – inklusive Fraktion DIE LINKE - abgelehnt.

2.) Mietsteigerungen innerhalb bestehender Mietverhältnisse durften bislang gemäß § 558 III BGB einen Wert von 20 Prozent innerhalb von drei Jahren nicht übersteigen. Durch die „Mietenbremse“ der Stadt Potsdam werden die Mieterhöhungen der ProPotsdam lediglich dahingehend modifiziert, dass der Mietzins für Bestandsmietende nun noch maximal 15 Prozent innerhalb von vier Jahren durch die ProPotsdam angehoben werden darf.

Auch hier zielt die "Mietenbremse" nur auf eine Verlangsamung des Mietpreisanstiegs.

3.) Zudem kann die stadteigene Wohnungsbaugesellschaft bei Modernisierungen nur noch neun statt bislang elf Prozent der Modernisierungskosten auf die Mietenden umlegen. Geschieht eine derartige Modernisierungsumlage, so muss sich der_die Vermieter*in auch nicht an die oben genannte Begrenzung nach § 558 BGB halten und darf also die Miete um mehr als 15 Prozent anheben.

Die drei Teile der sogenannten „Mietenbremse“ illustrieren recht eindrücklich, wie wenig ernst es die Initiator*innen dieses Instrumentes – DIE LINKE und die SPD – mit einer tatsächlichen Entlastung der Mietenden meinen. Hier geht es den beiden großen sozialdemokratischen Parteien lediglich darum, rechtzeitig vor der Kommunalwahl auf den Druck der öffentlichen Proteste zu reagieren. Die Mieten werden jedoch weiter steigen. Die Verluste der ProPotsdam durch die „Mietenbremse“ im Geschäftsjahr 2013 fallen daher kaum ins Gewicht. Diese „Mietenbremse“ tut keinem weh, vor allem nicht der ProPotsdam.

Wohnberechtigungsschein (WBS) und Sozialfonds

Der WBS ist ein schon älteres Instrument der Förderung sozialen Wohnraumes. Heutzutage lässt sich seine Wirkung in Potsdam mit einem Satz zusammenfassen: „Ihr habt ’nen WBS und sucht ’ne Wohnung? – Viel Glück!”

Als „Individuelle Lösung gegen Sofa-Hopping“ wird dagegen der Sozialfond beworben. Dabei vermietete die ProPotsdam bisher 134 Wohnungen zu einem Quadratmeterpreis von 5,50 Euro kalt, obwohl sie laut Mietspiegel mehr nehmen könnte. Angeblich sollen damit vor allem jüngere Mieter*innen vor der Obdachlosigkeit bewahrt werden. Der Erfolg dieser Maßnahme wird unterschiedlich bewertet.

HP & AS

DESINFORMATION DER PRO POTSDAM – EIN BEISPIEL

Mit dem folgenden Schreiben auf den nächsten beiden Seiten „informierte“ die ProPotsdam die Mieter*innen am Brauhausberg. Die Argumentation ist nicht besonders schlüssig. Während die städtische Wohnungsgesellschaft unter 1.) eine gebäudeinterne Betrachtungsweise bei der Verwendung von Mieteinnahmen ablehnt, legt sie diese Betrachtungsweise selbst unter 2.) zu Grunde, um den spekulationsbedingten Leerstand in ihrem Wohnungsbestand zu rechtfertigen.

Ehemalige Restitutionsobjekte/Information über den aktuellen Stand

Die ProPotsdam GmbH hat alle Mieterinnen und Mieter aus den ehemaligen Restitutionsobjekten in den vergangenen Wochen zu Informationsveranstaltungen eingeladen. Dabei informierte das Unternehmen über das beendete Restitutionsverfahren, die Instandsetzung und das weitere Vorgehen. Durch beauftragte Ingenieurbüros wird derzeit der Gebäudezustand der Wohnhäuser ermittelt. Dies ist notwendig, um den Sanierungsumfang und die Wirtschaftlichkeit der anstehenden Maßnahmen bewerten zu können und hierzu möglichst Fördermittel akquirieren zu können. Dazu ist es auch erforderlich, den sozialen Status der Mieter zu ermitteln.
Die Geschäftsführung der ProPotsdam und GEWOBA stand den Mieterinnen und Mietern Rede und Antwort. Die am häufigsten gestellten Fragen und die jeweiligen Antworten waren:

1. Was ist mit den Mieteinnahmen aus den letzten Jahren passiert?

Hausbewirtschaftungsergebnisse, d.h. der Saldo aus Mieten und Bewirtschaftungskosten, fließen in das wirtschaftliche Ergebnis des gesamten Unternehmens ein. Daher stehen Mieteinnahmen aus Einzelobjekten nicht im Zusammenhang mit Maßnahmen an selbigen Immobilien. Den gesamten Einnahmen des Unternehmens stehen die im Rahmen der Wirtschaftsplanung vorgesehenen Ausgaben gegenüber. Die mit der Landeshauptstadt abgestimmten strategischen Zielsetzungen lauten: Gewährung von Mietpreis- und Belegungsbindungen, Energetische Sanierung des Bestandes bis 2025, Neubau fehlender kleiner sowie familiengerechter großer Wohnungen, städtische Entwicklungsprojekte.

2. Warum werden die leer stehenden Wohnungen nicht vermietet?

Ein Teil der Wohnungen ist nur mit erheblichem Geldmitteleinsatz instandzusetzen. Eine Refinanzierung der Maßnahmen durch den zu erzielenden Mietzins ist bis zur Durchführung der Sanierungsmaßnahme nicht möglich und wäre damit unwirtschaftlich. Des Weiteren gilt es zu vermeiden, dass einzelne Wohnungen in Teilen mehrfach saniert werden. Wohnungen, die mit einem geringen Aufwand herzurichten sind, werden oft als Umsetzwohnungen für andere Bauvorhaben genutzt. Diese Umsetzwohnungen sind bei einem Wohnungsleerstand von aktuell 0,7 Prozent dringend notwendig, um Sanierungsmaßnahmen durchführen zu können.
Für Bestandsmieter sind die leer stehenden Wohnungen in den ehemaligen Restitutionsobjekten sogar von Vorteil, da sich die Kostenmiete nach einer Sanierung aus den Anteilen der Miethöhe für Bestandsmieter und Neumieter errechnet. Da Neumieter eine höhere Miete als Bestandsmieter zahlen, bedeutet das konkret: je mehr Wohnungen neu vermietet werden können, desto geringer fällt die Miete nach der Sanierungsmaßnahme für Bestandsmieter aus.

3. Was passiert bei der Sanierung?

Bei Sanierungs- bzw. Modernisierungsmaßnahmen werden technische und gesetzliche Anforderungen immer unter angemessener Berücksichtigung ökologischer, ökonomischer und sozialer Zielsetzungen umgesetzt. Das bedeutet, dass bereits im Vorfeld einer Sanierung umfangreiche vorbereitende Maßnahmen getroffen werden. So werden zum Beispiel Mietergespräche geführt, der soziale Status der Mieter für die Inanspruchnahme von Fördermitteln ermittelt, der Umzug organisiert sowie der Ersatzwohnraumbedarf ermittelt. Alle Mieter werden rechtzeitig (spätestens drei Monate vor Beginn der Sanierung) über eine Modernisierungsmaßnahme informiert. Während der Baumaßnahme werden die Mieter durch ein vor-Ort-Büro begleitet. Die Projektleiter und Kundenbetreuer werden dabei durch Planungsbüros und Mieterberatungsunternehmen unterstützt. Am Ende der Modernisierungsmaßnahme werden die Rückzüge aus den Umsetzwohnungen durch die ProPotsdam organisiert.

4. Warum ermittelt die ProPotsdam überhaupt den sozialen Status der Mieter?

Informationen zum sozialen Status, also auch zum Haushaltseinkommen, sind notwendig, um die individuellen Bedürfnisse sowie die individuelle Mietbelastungsquote der Mieter zu ermitteln. Diese Informationen sind besonders wichtig, um Fördermittel des Landes oder des Bundes zu beantragen und in Anspruch nehmen zu können. Mithilfe der Förderprogramme erhalten Mieter, die ein geringes Einkommen haben, eine subventionierte, d.h. geminderte Miete. Für Bestandsmieter wird die monatliche Mietbelastung durch die bereits im Oktober 2012 bei der ProPotsdam eingeführte Mietenbremse gedeckelt (Erhöhungen von maximal 9% statt 11% nach Modernisierungsmaßnahmen).
Zu den individuellen Bedürfnissen vieler älterer Mieter zählt auch oft der Wunsch, in eine kleinere Wohnung oder ins Erdgeschoss bzw. die 1. Etage umzuziehen. Hierbei unterstützt die ProPotsdam die Mieter mithilfe des Wohnflächenbonus, bei dem die kleinere Wohnung 10% unterhalb des Mietspiegels angeboten wird.

Die nächsten Mieterinformationsveranstaltungen finden voraussichtlich gegen Ende des 1. Quartals 2014 statt. Bis dahin werden der Bauzustand der Wohnhäuser erfasst, individuelle Mietergespräche geführt und die Möglichkeit der Nutzung von Förderprogrammen geprüft.

DIE aNDERE EMPFIEHLT

Lassen Sie sich keinen Unsinn erzählen: Fordern Sie bei jeder Gelegenheit, dass die von Ihnen gezahlten Mieten verwendet werden, um Ihre Wohnung in einem vernünftigen Zustand zu erhalten.

Je besser der Zustand Ihrer Wohnung ist, desto preiswerter wird es bei der Sanierung des Karrees.

Geben Sie nicht leichtsinnig Ihren Mietvertrag auf. Einen besseren bekommen Sie in Potsdam nicht mehr!

Unterschreiben Sie keine Modernisierungsvereinbarung. Ohne Ihre Unterschrift kann die ProPotsdam keine Baumaßnahmen einleiten.

Schließen Sie sich mit Nachbar*innen zusammen und handeln Sie gemeinsam! Unterschreiben Sie nichts ohne Beratung durch einen Mietrechtsanwalt bzw. eine -anwältin. Es lohnt sich.

Bei Fragen unterstützt DIE aNDERE Sie gern.

IMPRESSUM

Herausgeberin dieses Informationsheftes ist die Wählergruppe **DIE aNDERE**

V.i.S.d.P. **DIE aNDERE**
c/o JAN WENDT
Gutenbergstraße 60
14467 Potsdam

WEB **www.DIE-aNDERE.org**

An diesem Heft haben mitgewirkt:
NICOLAS BAUER, LUTZ BOEDE, JANEK BUCHHEIM, BEATE NETZLER, ANNEGRET PANNIER, HANNES PÜSCHEL, ARNDT SÄNDIG,

Gestaltung:
MARCUS GROßE / INTERKRAFT@WEB.DE

DIE aNDERE

www.DIE-aNDERE.org

DIE STADT IST KEINE KAPITAL-ANLAGE

DIE aNDERE