

Wohnen ist Menschenrecht: Für eine bedarfsorientierte Wohnungspolitik

Potsdam steht in Ostdeutschland nahezu beispiellos für den ungebremsten Zuzug gutbetuchter Einkommenschichten. Die Stadtentwicklungs- und Wohnungspolitik ging lange Zeit an den sozialen Bedürfnissen der Bürger*innen vorbei.

Eines der größten Probleme war und ist die Privatisierung kommunaler Immobilien, wie sie zuletzt am Alten Markt und am Brauhausberg im großen Stil geschehen bzw. geplant ist. Nur im Bestand der Stadt bzw. der *ProPotsdam* ist Kontrolle des bedarfsgerechten Einsatzes kommunaler Grundstücke und die Sicherstellung erschwinglicher Mieten möglich. Die Realität sieht anders aus: Im Jahr 2000 verfügte die *ProPotsdam* noch über 21.000 Wohneinheiten, im Jahr 2005 waren es 18.500. Heute sind es trotz der Neubauaktivitäten der Gesellschaft gut 17.500. Der Verkauf von Wohnhäusern erfolgte fast ausschließlich zum Höchstgebot und ohne Rücksicht auf soziale Belange.

Angesichts der überragenden sozialen Bedeutung bezahlbaren Wohn- und Lebensraums ist der Verkauf kommunaler Immobilien verantwortungslos. Sozialer Wohnraum darf kein Spekulationsobjekt sein. DIE aNDERE fordert einen sofortigen Verkaufsstopp für kommunale Immobilien.

Miete schön statt Mitte schön – gegen die Verdrängung

Städtische Immobilien müssen zugunsten der Bedürfnisse der Bürger*innen der Stadt und nicht zugunsten touristischer Fassaden und der Interessen ewiggestriger Liebhaber*innen von Preußentum und Barock eingesetzt werden. Stadt und *ProPotsdam* sind der kommunalen Daseinsfürsorge und nicht *Mitteschön!* verpflichtet.

DIE aNDERE fordert bezahlbaren Wohnraum und soziale Infrastruktur bei allen Entwicklungs- und Bauvorhaben in allen Stadtteilen – ob in der Potsdamer Mitte oder in Krampnitz. Die *ProPotsdam* muss bei Neubauvorhaben vor allem jenen Bevölkerungsgruppen ein Angebot schaffen, die über geringes oder durchschnittliches Einkommen verfügen, um ihrem Anspruch einer sozialen Durchmischung gerecht zu werden.

DIE aNDERE setzt sich für den Erhalt und die behutsame Sanierung des Staudenhofs sowie dessen Erhalt als Veranstaltungs- und Sozialraum ein. DIE aNDERE fordert weiterhin, das *Autonome Frauenzentrum* am Alten Markt anzusiedeln.

Kommunale Daseinsfürsorge statt teurer Neubau: Für Re-Kommunalisierung der ProPotsdam

Hochpreisiger Wohnungsneubau befördert Verdrängung einkommensschwacher Menschen. Teurer Neubau führt mittelfristig zu einem Anstieg des Mietspiegels und ist nicht geeignet, den Mangel an preiswerten Wohnungen zu lindern. Mieten, wie sie auf dem Brauhausberg zu erwarten sind, befeuern lediglich den Zuzug einkommensstarker Bevölkerungsschichten.

DIE aNDERE setzt sich gegen das Verpulvern von Kapazitäten der *ProPotsdam* für hochpreisigen Neubau ein. Am Brauhausberg setzte die städtische Tochtergesellschaft über ein Jahrzehnt personelle und finanzielle Ressourcen ein und schuf dabei Wohnraum, der den Bestandsmietenden der *ProPotsdam* aufgrund der zu erwartenden Miethöhe nichts nutzt.

Die *ProPotsdam* ist eine hundertprozentige kommunale Tochtergesellschaft. Ihre primäre Funktion muss die Zurverfügungstellung von Wohnraum für Bürger*innen mit geringem Einkommen sein. An dieser Funktion haben sich Zielvorgaben und Unternehmensziele der *ProPotsdam* zu orientieren.

DIE aNDERE strebt eine mittelfristige Re-Kommunalisierung der *ProPotsdam* an, um das Agieren der Gesellschaft transparenter und für die Stadtverordneten lenkbar zu machen.

Steigende Mieten sind kein Naturgesetz

Auch Potsdamer*innen mit durchschnittlichem Einkommen müssen sich heute Sorgen machen, eine Mietwohnung in Potsdam bald nicht mehr bezahlen zu können. Aufgrund der gesetzlichen Regelungen steigen die Mieten schneller als das durchschnittliche Einkommen. Viele Potsdamer*innen müssen daher mehr als ein Drittel ihres Einkommens in die Miete stecken.

Doch so muss es nicht sein. DIE aNDERE lehnt jede Modernisierung ab, wenn sie Mieten nach sich zieht, die sich die Altmietparteien nicht leisten können. Modernisierung ist kein Selbstzweck. Auch Vorratssanierung mit Blick auf künftiges, zahlungskräftigeres Klientel lehnen wir ab. DIE aNDERE fordert bei Modernisierungen der *ProPotsdam* ein generelles Mitspracherecht der Mieter*innen über den zu erzielenden Sanierungsstandard.

Das Angleichen an die ortsübliche Vergleichsmiete ist gesetzlich zulässig, ohne dass der Mieterhöhung eine Zunahme der Wohnqualität gegenübersteht. Solche Mieterhöhungen führen zu

einem Ansteigen des ortsüblichen Mietniveaus und rechtfertigen dadurch wieder neue Mieterhöhungen – eine Spirale, bei der finanziell Schwächere auf der Strecke bleiben. DIE aNDERE fordert einen restriktiven Umgang mit Mieterhöhungen zur ortsüblichen Vergleichsmiete. Die *ProPotsdam* ist hier in der Verantwortung. Erhöhungen müssen nicht vorgenommen werden, nur weil sie rechtlich zulässig sind.

Neue Wege für bezahlbares Wohnen: Erbbaupacht und Konzeptvergabe

2015 beschlossen alle Potsdamer Akteure der Wohnungswirtschaft das Wohnungspolitische Konzept. Dieses stellt die Chancen von Konzeptvergaben in den Vordergrund. Den Zuschlag für eine Immobilie soll nicht der Höchstbietende erhalten. Stattdessen sollen diejenigen zum Zug kommen, die soziale und ökologische Gesichtspunkte in den Vordergrund ihres Konzeptes stellen. Luxusmodernisierungen zum Zwecke der Profitmaximierung kann so Einhalt geboten werden. Noch während des OB-Wahlkampfes erfreute sich der Ruf nach Konzeptvergaben großer Beliebtheit. DIE aNDERE fordert, hier nun endlich Ernst zu machen.

Kurzfristige Belegungsbindungen sind kein nachhaltiges Mittel, um für sozialen Wohnraum zu sorgen. Öffentliche Förderungen wurden zuletzt an die Bedingung geknüpft, 15 Jahre lang Sozialwohnungen vorzuhalten. Nach Ablauf der Belegungsbindungen können die Mieten erhöht werden. Der Investor kann nun seinen Verwertungsinteressen fröhnen.

DIE aNDERE fordert die Vergabe von Immobilien im Rahmen von Erbbaupacht. Im Erbbaupachtvertrag können langfristige klare Vorgaben zur sozialen Verantwortung des Pächters fixiert werden. Ein Zugriff der Stadt bleibt erhalten – gerade wenn der Erbbaupächter seinen Verpflichtungen nicht nachkommt.

Energetische Sanierung nicht nur auf Kosten der Mieter*innen

Klimaschutz und die energetische Sanierung von Wohngebäuden müssen endlich als gesamtgesellschaftliche Aufgabe verstanden und auch so finanziert werden. Bislang werden die Kosten für die energetische Sanierung (meist elf Prozent pro Jahr) den Mieter*innen aufgebürdet. Nur wenn breite Gesellschaftsschichten von der Energiewende einen Nutzen haben, werden die Chancen neoliberaler Klimawandelleugner und die der Rechtspopulisten schwinden. →

DIE aNDERE setzt sich für eine warmmietenneutrale Kostenumlage ein. Durch die energetische Sanierung sinken die Heizkosten. Die Differenz aus alter und neuer Warmmiete ist der Betrag, der auf die Mieter*innen umgelegt werden sollte. Die restlichen Sanierungskosten sind durch die Immobilienbesitzer*innen und die Allgemeinheit – den Bund, das Land und die Stadt – zu tragen. Für die Wohnungs- und Hausbesitzer*innen entsteht mit jeder energetischen Sanierung eine Wertsteigerung des Gebäudes. Diese können sie bei Neuvermietung in Ansatz bringen und somit ihren Kostenanteil refinanzieren. Landes- und Bundesregierung sollten die energetische Sanierung von Gebäuden und Quartieren durch Fördermittel unterstützen, um so auch einen Beitrag zum Klimaschutz zu leisten. Die Stadt kann ergänzend Einnahmen aus Grundsteuern zur energetischen Sanierung des kommunalen Wohnungsbestandes einsetzen und somit einen klimapolitischen und sozialpolitischen Beitrag leisten.

In den letzten Jahren wurde in Potsdam baulich massiv verdichtet. Vielerorts wurden im Flächennutzungsplan festgesetzte Wälder und Grünflächen „plötzlich“ zu Bauland. Die Stadt wird immer enger und verliert immer mehr ihre Qualität als grüne Stadt am Wasser. Wir lehnen es ab, vorhandene Grünflächen mit teuren Wohnungen zu bebauen. DIE aNDERE ist nach wie vor gegen die Verkleinerung des Volksparkes.

Lebst du noch oder wohnst du nur?

In kaum einer anderen ostdeutschen Stadt steigt der Prozentsatz des Einkommens, den Mieter*innen aufbringen müssen so stark wie in Potsdam. Wir unterstützen die aktuelle Debatte um Enteignung von Spekulanten im Wohnungsbereich. Der Markt schafft keine Wohnung. Schon gar keine bezahlbaren. Natürlich schafft die Enteignung auch keine neue Wohnung, aber sie ermöglicht Handlungsspielräume für die Stadt und ist ein Instrument von Vielen, um ein sozial- und bedarfsgerechtes Wohnungsangebot zu entwickeln. Der renditeorientierte Wohnungsmarkt und das fehlende Aussteuern durch die Politik haben Wohnungen zur Ware und Mieter*innen zu Bittsteller*innen und Vertriebenen gemacht. Mit der sozialen Verantwortung, die sich laut Grundgesetz aus Eigentum ergibt, und dem Menschenrecht auf Wohnen hat das alle nichts mehr zu tun.



kontakt@die-andere.org

Wählergruppe DIE aNDERE
c/o Jan Wendt, Dortustraße 1, 14467 Potsdam

April 2019

die-andere.org

Wer ist die aNDERE?

DIE aNDERE ist eine kommunale Wählergruppe in Potsdam und deshalb unabhängig von Bundes- oder Landespartezentralen. Wir sehen uns als Teil eines Netzwerkes von Flüchtlingsinitiativen, Umweltverbänden, Studierendengruppen, Kulturprojekten, Bürger*innen- und Stadtteilinitiativen sowie alternativen Wohnprojekten. Unsere Mitglieder arbeiten in diesen außerparlamentarischen Gruppen aktiv mit. Viele Anfragen, Anträge und Akteneinsichtstermine unserer Stadtfraktion in der Potsdamer Stadtverordnetenversammlung und manche Aktion unserer Wählergruppe gehen auf Anregungen aus diesem Spektrum zurück.

Bei uns arbeiten Bürger*innen, Einzelpersonen und politische Aktivist*innen dauerhaft oder auch zeitweise oder projektbezogen mit. Wir engagieren uns für eine basisdemokratische, sozial gerechte und ökologisch ausgerichtete Gesellschaft. Seit 1993 sind wir in der Stadtverordnetenversammlung vertreten.

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 legen zum Ende jeder Wahlperiode eine transparente Bilanz unserer Arbeit vor. Denn wir möchten nicht nur an unseren Wahlplakaten gemessen werden, sondern daran, 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 in regelmäßigen Abständen an eine*n Nachrücker*in weiter (Rotationsprinzip). 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.

Eine
andere Stadt
ist möglich!

Wohnen ist Menschenrecht

Für eine bedarfsorientierte
Wohnungspolitik

die-andere.org



**DIE
aNDERE**