



Stefan Grzimek | Carsten Hagenau | Dr. Reiner Pokorny | Dr. Rainer Radloff | Dr. Fritz Reusswig



Potsdam22

Kommunale Wohnungspolitik und die soziale Dimension steigender Wohnkosten



Die Autoren



Stefan Grzimek

Stellv. Vorsitzender
Klimarat,
Vorsitzender
Energieforum
Potsdam e.V.

Für das Thema:
Energie



Carsten Hagenau

Koordinator
des Arbeitskreises
Stadtspuren

Für das Thema:
Wohnungswirtschaft



Dr. Reiner Pokorny

Stadtverwaltung
Potsdam,
Leiter Servicebereich
Verwaltungsmanagement

Für die Themen:
Demografischer
Wandel und soziale
Strukturen



Dr. Rainer Radloff

Deutscher
Mieterbund,
Landesverband
Brandenburg

Für das Thema:
Mieterschutz



Dr. Fritz Reusswig

Potsdam-Institut für
Klimafolgenforschung

Für das Thema:
Klimaschutz

Kapitel 1	
Neue Anforderungen an eine Kommunale Wohnungspolitik	5
Kapitel 2	
Die Entwicklung der Kosten des Wohnens	8
Kapitel 3	
Entwicklung der Wohnkosten – Handelnde Akteure und beeinflussende Faktoren	16
Kapitel 4	
Die soziale Dimension steigender Wohnkosten	25

Potsdam22

Am 28. September 2011 hat die Potsdamer Stadtverordnetenversammlung beschlossen, die Arbeit an einem wohnungspolitischen Konzept vorbereiten zu lassen. Im Beschluss (DS 11/SVV/0542) heißt es: „In Vorbereitung der Erarbeitung eines wohnungspolitischen Konzeptes der Landeshauptstadt Potsdam wird ein Gremium berufen, bestehend aus max. 5 Personen, die mit ihrer Profession die wichtigsten Kernthemen wie Mieterschutz, Wohnungswirtschaft, Energie, Klimaschutz und demografischer Wandel repräsentieren.“

Der Oberbürgermeister der Landeshauptstadt hat in Umsetzung dieses Beschlusses die Autoren dieses Berichtes gebeten, die Situation auf dem Potsdamer Wohnungsmarkt zu analysieren und Vorschläge zur Entlastung zu erarbeiten. Im Mittelpunkt sollte die Erarbeitung „einer Agenda sein, die alle Themen bzw. Fragen aufnimmt, die im Prozess der Erstellung eines wohnungspolitischen Konzeptes relevant und zu bearbeiten sind.“

In der Zeit zwischen Dezember 2011 und Januar 2013 haben sich die fünf Mitglieder des Expertengremiums vierzehnmal getroffen, um die verschiedenen Themen zu bearbeiten. In ihrer Arbeit wurden Sie von zahlreichen Fachleuten aus Wirtschaft, Stadtverwaltung und Wissenschaft unterstützt. Die im Januar 2012 eingerichtete Geschäftsstelle Potsdam22 übernahm die Organisation und Koordination der Arbeit und war mit Recherchen dienlich. Ab Anfang März verfügte das Projekt über eine eigene Homepage (www.potsdam22.de), auf der alle relevanten Schritte des Gremiums dokumentiert und darüber hinausgehende Informationen angeboten werden.

Arbeitsweise

Die Mitglieder des Expertengremiums verständigten sich zu Beginn ihrer Arbeit auf einen weiten Begriff der Wohnkosten: Nicht nur die Mieten und die Betriebskosten, sondern auch alle anderen Kosten, die mit dem Wohnen in unmittelbarem Zusammenhang stehen, sollten Beachtung finden. Insbesondere wollten die Beteiligten der Frage nachgehen, wer oder was die einzelnen Kostenarten beeinflusst und deren Höhe bestimmt. In der Diskussion filterten die Mitglieder des Expertengremiums an die 200 Einflussfaktoren heraus, die die Kosten unseres Wohnens beeinflussen. In welcher Weise diese Faktoren auf die Höhe der Wohnkosten Einfluss nehmen, wird in nur wenigen Fällen in Pots-

dam bestimmt, viel häufiger jedoch vom Weltmarkt oder auch von der Bundesregierung.

Nettokaltmiete
Fläche / Ausstattung

Betriebskosten
Verbrauch / Ausstattung

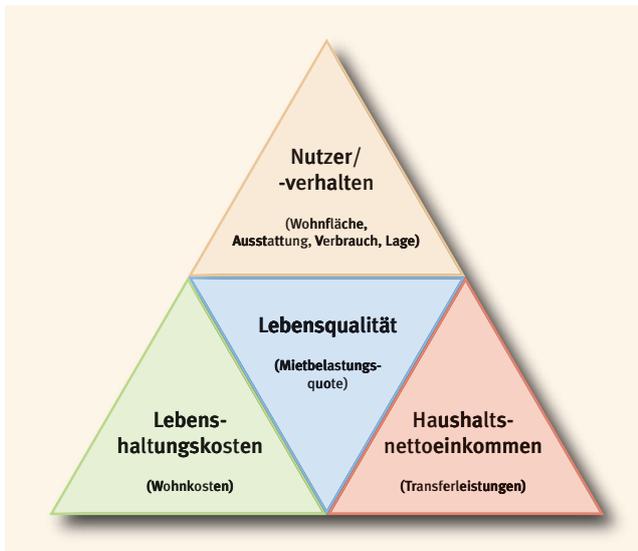
**Individuelle
Energiekosten**
Verbrauch / Ausstattung

Lagekosten
Mobilitätsaufwendungen

Situationskosten
aus Lebenslagen resultierend,
z. B. Pflege

Um die Kostenentwicklung bewerten zu können, musste sie in ein Bedingungsgefüge eingeordnet werden. Ob die Kosten hoch oder niedrig sind, erfährt man erst, wenn man die Kosten in Beziehung setzt zu den allgemeinen Lebenshaltungskosten und deren Auswirkung auf die Lebensqualität. Aus dieser Überlegung heraus hat sich das Gremium Potsdam22 mit vier inhaltlichen Schwerpunkten befasst:

- ▶ Nutzer und Nutzerverhalten,
- ▶ Haushaltsnettoeinkommen und daraus resultierender Kaufkraft,
- ▶ Lebenshaltungs- und Wohnkosten
- ▶ sowie Lebensqualität.



Soziale Dimension steigender Lebenshaltungskosten

Als zentrale Kategorie erwies sich dabei die Mietbelastungsquote, in der sich die soziale Qualität der Wohnkosten und ihrer Entwicklung niederschlägt.

Im Ergebnis der Analyse haben sich drei verschiedene Themen herauskristallisiert, die jedes für sich genommen recht komplex sind:

1. Die dynamische Entwicklung der Kosten des Wohnens, die Ursachen der Dynamik und die Möglichkeiten der Einflussnahme.
2. Die soziale Wohnraumversorgung, d.h. die Bereitstellung von angemessenen und bezahlbaren Wohnungen für Haushalte mit geringen Einkommen.
3. Die sozialverträgliche Anpassung des Wohnungsangebotes an die Erfordernisse des demografischen Wandels, des Klimawandels und der Energiewende.

Kommunikation

Mitglieder des Expertengremiums und in ihrem Auftrag die Geschäftsstelle von Potsdam22 haben zwischen April und November 2012 mit verschiedenen Betroffenenvertretern Gespräche geführt, um die spezifischen Interessen von jungen Menschen, Migranten, Frauen, Menschen mit Behinderungen, Senioren und Studenten aufzunehmen und zu diskutieren. So fanden Gespräche statt mit dem AstA der Fachhochschule Potsdam und Studentenvertretern der Universität Potsdam, mit den Jusos Potsdam, mit den DRK Behindertenwerkstätten, mit der Arbeitsgruppe Wohnungssicherung der Landeshauptstadt, mit dem Frauenzentrum sowie mit Mitgliedern des Migrantenbeirates und des Seniorenbeirates. Mitglieder des Expertengremiums nahmen an einer öffentlichen Gesprächsrunde mit Vertretern des Bündnisses „Mietenstopp jetzt!“ teil. Die Protokolle der

Gespräche wurden nach Abstimmung mit den Gesprächspartnern auf www.potsdam.de veröffentlicht. Einige Gesprächspartner legen Wert auf die ausdrückliche Feststellung, dass sie mit ihrer Bereitschaft zum Gespräch weder die Arbeitsweise noch die Schlussfolgerungen der Expertengruppe unterstützen oder für gut heißen.

Die Geschäftsstelle von Potsdam22 bemühte sich darüber hinaus, die Potsdamer Jugendverbände für Gespräche zu gewinnen. Die überwiegende Mehrheit der Jugendverbände hat auf entsprechende schriftliche Einladungen nicht reagiert. Ein Gespräch kam lediglich mit den Jusos zustande, die sich im Folgenden auch substantiell an der öffentlichen Debatte über die Entwicklung des Wohnungsmarktes beteiligten.

Gespräche fanden zwischen Juni und August 2012 auch mit fast allen Fraktionen der Stadtverordnetenversammlung statt. Die Gespräche verliefen unterschiedlich intensiv und detailliert. Mit den Potsdamer Demokraten kam kein Treffen zustande. Die Gespräche dienten zum einen der Information über die Arbeit von Potsdam22 und zum anderen dem Austausch über wohnungspolitische Fragen. Die Vorschläge und Anregungen der beteiligten Stadtverordneten wurden im Gremium diskutiert und fanden Eingang in den vorliegenden Bericht.

In den letzten vier Sitzungen haben die fünf berufenen Experten Schritt für Schritt den Abschlussbericht erarbeitet. Eine Redaktionsgruppe, der Carsten Hagenau und Dr. Fritz Reusswig als Vertreter des Expertengremiums, Hans-Joachim Böttche als Geschäftsstellenleiter und Dr. Armin Hentschel als externer Experte angehörte, hat den Bericht endgefertigt.

Dynamik

In der Zeit zwischen Dezember 2011 und Februar 2013 hat das Thema „Wohnen in Potsdam“ an öffentlicher Aufmerksamkeit gewonnen. Eine Folge von Aktionen, deren Höhepunkt die Demonstration am 2. Juni 2012 war, machte deutlich, dass dem Thema große Brisanz innewohnt. Es ist für die Bewertung dieser Aktionen zweitrangig, ob auf der Demonstration des Bündnisses „Mietenstopp jetzt!“ 1.500 Menschen teilgenommen haben oder „nur“ 500. Wichtig ist: Zwei Gruppen von mehreren hundert Potsdamern – junge wie alte, Frauen, Männer und Kinder, ganze Familien – liefen friedlich und gutgelaunt, versehen mit einfallsreichen Losungen und Sprüchen, in die Innenstadt, um dort für niedrige Mieten, preiswerten Wohnraum, Mietenstopp und allerhand andere Forderungen zu demonstrieren. Vor dem Hintergrund einer kaum zu übersehenden Steigerung der Wohnkosten erschien eine Vielzahl von Einzelfällen – die Diskussion um die Zukunft des Staudenhofs, die Pachterhöhung für vier Wohnprojekte, die Unsicherheit der Zukunft

des „Archivs“ und anderes mehr – nicht nur der Mehrheit der Demonstranten als eine Absage an ein Potsdam, das allen sozialen Gruppen Zuhause und Heimat bietet. Es ist richtig und ermutigend, dass die Kommunalpolitik jene Ängste ernst nimmt, die sich in den genannten Aktionen, aber auch in öffentlichen Gesprächsrunden, im Internet und in Zeitungsartikeln artikulieren.

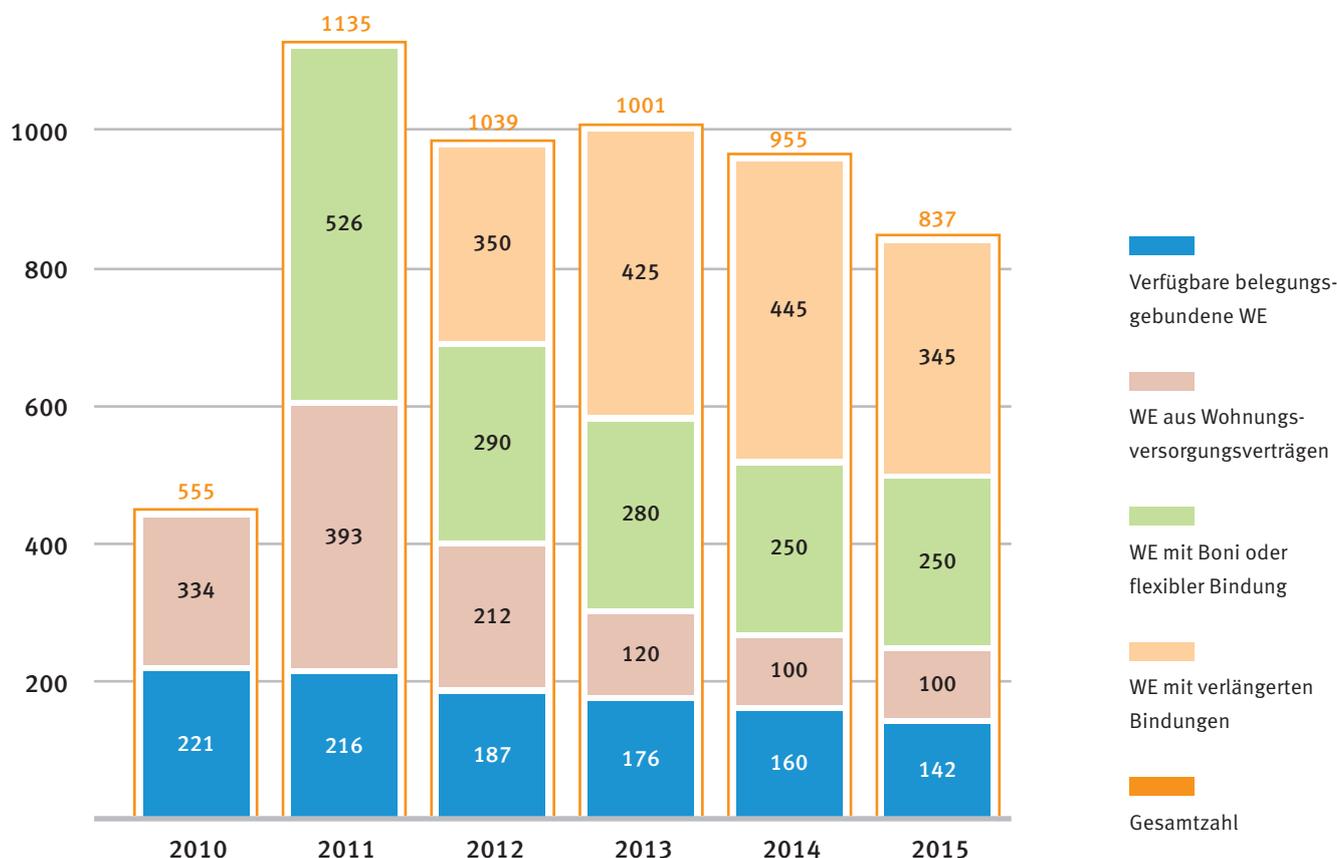
Bereits 2011 hat die ProPotsdam begonnen, Bonus-Angebote für Familien mit Kindern, junge Menschen und Senioren zu platzieren. Hinzu kommen die 2012 erstmals nutzbaren Möglichkeiten der flexiblen Belegungsbindung. Mit diesen neuen sozialen Instrumenten wurden 2011 und 2012 insgesamt 937 Potsdamer Haushalte zusätzlich zu günstigeren Konditionen mit Wohnraum versorgt. Im Zusammenwirken mit dem Land Brandenburg ist es der Landeshauptstadt Potsdam und der ProPotsdam gelungen, bestehende Miet- und Belegungsbindungen zu verlängern. 2012 wurde eine entsprechende Vereinbarung für 1.200 Wohnungen getroffen, 2013 für weitere 1.700 Wohnungen. Auf diese Weise haben sich die tatsächlich verfügbaren Möglichkeiten der Landeshauptstadt zur sozialen Wohnraumversorgung kurzfristig entspannt. Damit ist ein lang-

jähriger Trend, wonach die Zahl der mietpreis- und belegungsgebundenen Wohnungen Jahr für Jahr abnimmt, erstmals gestoppt worden. Damit ist das Problem der sozialen Wohnraumversorgung zwar im Moment entschärft, nicht aber langfristig gelöst. Dies bedarf weiterer Anstrengungen, vor allem aber kreativer Lösungen.

Boni, flexible und verlängerte Belegungsbindungen betreffen nicht das Problem der Wohnkostenentwicklung. Hier greift die sogenannte Mietbremse der ProPotsdam, mit der die Landeshauptstadt 2012 die Mietentwicklung von etwa 17.000 Wohnungen verlangsamt hat. In den Genuss dieser Maßnahme kommen gut 20% der Potsdamer. Es wird sich zeigen, inwiefern sich die Mietbremse auf dem Wohnungsmarkt insgesamt bemerkbar macht.

Bei ihrer Arbeit im Rahmen von Potsdam22 sind die Diskussionsteilnehmer zu der Überzeugung gelangt, dass sich die zu diagnostizierenden Probleme nicht durch punktuelle Maßnahmen lösen lassen. Um sozialverträgliche Lösungen zu finden, bedarf es neuer strategischer Ansätze, neuer Bündnisse, einer Umverteilung von Verantwortung und einer Vielzahl von Maßnahmen.

Anzahl der Wohnungen (WE), die der LHP tatsächlich zur sozialen Wohnraumversorgung zur Verfügung stehen 2010 bis 2015



Quelle: ProPotsdam, Wohnungsmarktbericht 2011 der LHP und eigene Berechnungen

1. Neue Anforderungen an eine Kommunale Wohnungspolitik

Kommunale Wohnungspolitik muss unter schwierigeren Rahmenbedingungen einen maßgeblichen Beitrag für die dauerhafte Sicherung der Lebensqualität in der Landeshauptstadt im Sinne einer nachhaltigen Stadtentwicklung leisten.

Wohnungspolitik ist mehr als das Bereitstellen von Wohnraum. Sie zielt in letzter Konsequenz auf die Sicherung städtischer Lebensqualität in ihrer Gesamtheit. Die Qualität der Wohnung, des Wohnhauses sowie des Wohnumfeldes – der Wohnverhältnisse insgesamt – sind entscheidende Bestandteile von Lebensqualität, jedoch müssen sie unter Berücksichtigung weiterer Faktoren gesehen und gestaltet werden, die für Lebensqualität wichtig sind: materieller Wohlstand, Bildung, Berufs- und Erwerbschancen, sozialer Status und sozialer Zusammenhalt, Gesundheit, eine gesunde und funktionierende Umwelt, um nur die wichtigsten zu nennen.

Wohnungspolitik hatte seit den siebziger Jahren des 19. Jahrhunderts vornehmlich die Aufgabe, Bedingungen zu schaffen, um angemessenen Wohnraum bereit zu stellen. Dabei konzentrierte sich Wohnungspolitik auf die Schaffung von Voraussetzungen für die Errichtung von Wohnungen sowie auf die Bereitstellung von Wohnraum für Menschen, die sich aus eigener wirtschaftlicher Kraft nicht auf dem Wohnungsmarkt behaupten konnten. Kennzeichnend war dabei bis vor Kurzem eine Arbeits- und Rollenteilung zwischen dem Zentralstaat (Deutsches Reich, NS-Staat, DDR und Bund), den Ländern und den Kommunen. Der kommunalen Wohnungspolitik kam dabei im Kern die Aufgabe zu, die zentralstaatlichen Strategien oder/und die der Länder vor Ort umzusetzen.

Viele Jahrzehnte war die soziale Wohnungspolitik damit eine Aufgabe, die Bund, Länder und Kommunen gemeinsam und arbeitsteilig erfüllt haben. Diese Situation hat sich in den letzten zehn Jahren jedoch grundlegend geändert: Der Bund und die Länder verfolgen keine gemeinsamen Strategien für den sozialen Wohnungsbau mehr. Im Jahr 2002 ist das Wohnraumförderungsgesetz des Bundes in Kraft getreten und im Zuge der Föderalismusreform haben die Länder diese Aufgabe 2006/2007 übertragen bekommen. Einige Bundesländer wie Niedersachsen oder Thüringen haben daraufhin eigene Wohnraumförderungsgesetze erarbeitet. Aber andere sind diesem Beispiel nicht gefolgt. So auch nicht das Land Brandenburg. Trotzdem gelingt es dem Land, durch Förderung von Modernisierungsmaßnahmen Bindungen zu sichern und Mietbelastungen zu begrenzen. Die Unterstützung

beim Neubau von Wohnungen ist allerdings verschwindend gering.

Müssen moderate Mieten gesichert und preiswerter Wohnraum geschaffen werden, dann kann die Kommune nicht allein auf Bund und Land zurückgreifen, sondern sie muss eigene Instrumente und Verfahren entwickeln, um ihre wohnungspolitischen Zielstellungen verfolgen zu können. Und sie muss dies so tun, dass ihre Anstrengungen auch einen Beitrag zur Sicherung von städtischer Lebensqualität à la Potsdam leisten können.

Daraus folgt, dass eine neue Wohnungspolitik entwickelt werden muss, die in der Verantwortung der Kommune formuliert und umgesetzt wird. Dabei kann die Kommunalpolitik nicht auf die Erfahrungen anderer Jahrzehnte zurückgreifen, da alle diese Erfahrungen auf einer arbeitsteiligen Vorgehensweise von Bund, Land und Kommune beruhen, deren Voraussetzungen nicht mehr bestehen:

Potsdam steht seinen Herausforderungen nicht nur weitgehend allein gegenüber, Potsdam hat auch keine althergebrachten Erfahrungen, Instrumente oder Programme an der Hand, um diesen Herausforderungen begegnen zu können. In diesem Sinne muss kommunale Wohnungspolitik als neue Kreativaufgabe der Kommune begriffen und entwickelt werden.

Einerseits müssen Kommunalpolitik und Stadtverwaltung ihre Kräfte darauf konzentrieren, die Anzahl der Wohnungen in der Stadt zu erhöhen. Dies läuft auf ein Forcieren der Bautätigkeit hinaus. Anders lässt sich das an sich erfreuliche Wachstum Potsdams nicht bewältigen. Wenn dies aber nachhaltig erfolgen soll, dann muss dieser Prozess andererseits mit der Sicherung und der Weiterentwicklung prägender Qualitäten der Landeshauptstadt Potsdam einhergehen, wie etwa den Freiraumqualitäten, der Familienfreundlichkeit, der Fahrradfreundlichkeit, der sozialen Mischung oder der Qualität der Baukultur. Ein Wohnungsbau, der auf Kosten dieser Qualitäten forciert wird, würde einer nachhaltigen Stadtentwicklung widersprechen. Nachhaltige Stadtentwicklung kann nur gelingen, wenn die sozialen, wirtschaftlichen, ökologischen sowie kulturellen Zielstellungen und Interessen der lokalen Gesellschaft auf der Grundlage eines verantwortlichen Umgangs mit den vorhandenen Ressourcen gewahrt werden. Dies bedarf eines institutionell breit aufgestellten Zusammenwirkens, um einen fairen Konsens zwischen

den Interessen der heutigen und der künftigen Potsdamerinnen und Potsdamer zu erreichen.

Daraus ergibt sich, dass die Potsdamer Wohnungspolitik auch künftig auf vier Feldern aktiv sein muss, die sie bereits in der Vergangenheit bestellt hat:

- ▶ Vermittlung von Wohnraum an Haushalte, die aufgrund ihrer wirtschaftlichen Kraft nicht in der Lage sind, sich am Markt selbst zu versorgen (Wohnungsversorgung).
- ▶ Übernahme von Wohnkosten von solchen Haushalten, die Anspruch auf diese Leistung der Kommune haben (Wohnungssicherung).
- ▶ Schaffung von planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Wohnungsneubau (Planung und Entwicklung).
- ▶ Bereitstellung und Entwicklung der notwendigen Infrastruktur und Verkehrsnetze (Infrastrukturentwicklung).

Darüber hinaus muss unsere Kommune sich aber auch neuen Aufgaben stellen:

- ▶ Entwicklung von kommunalen Förderinstrumenten zur Neuschaffung von Sozialwohnungen bzw. Bindungen (Sozialer Wohnungsbau) im Bestand oder in der Kombination von Neubau und Bestand.
- ▶ Entwicklung von Strategien zur Anpassung des Wohnraums an die Erfordernisse des demografischen Wandels, der Energiewende und des Klimawandels. Hierbei geht es darum, die globalen Erfordernisse wie auch die bundespolitischen Vorgaben kreativ auf die konkreten Bedingungen Potsdams zuzuschneiden, um das Tempo, den Umfang und vor allem die sozialen Auswirkungen der notwendigen Maßnahmen selbst beeinflussen und gestalten zu können (zukunftsorientierte Wohnungspolitik)
- ▶ Die Entwicklung einer Stadtöffentlichkeit, die den Wohnungsbau und die Wohnraumversorgung als solidarisch und gemeinschaftlich anzugehende Kooperationsaufgabe versteht und ein Klima und Strukturen schafft, in dem Verantwortungsbewusstsein ebenso Platz hat wie Selbsthilfe (kreative und solidarische Wohnungspolitik)
- ▶ Die gezielte Nutzung der Attraktivität Potsdams für Menschen und Kapital, um das Potsdamer „Stadtkapital“ – seine hervorragende Lebensqualität – sozial- und umweltverträglich weiter entwickeln zu können (nachhaltige Fortentwicklung von Standortwerbung und Stadtmarketing).

Einen Teil der beschriebenen Aufgaben verfolgt die Kommunalpolitik seit Jahren, nicht aber unter den Zielstellungen kommunaler Wohnungspolitik. Es zeigt sich also, dass wir es beim Handlungsfeld kommunaler Wohnungspolitik nicht mit der Fortschreibung bestehender Programme und Prozesse zu tun haben, sondern das attraktives und bezahlbares Wohnen in Potsdam nur durch einen kreativen Integrations- und Innovationsprozess verschiedener Handlungsfelder möglich ist.



Kurz gesagt: Die Potsdamer Wohnungspolitik muss neu definiert werden. Dabei muss sich die Landeshauptstadt weitgehend auf ihre eigenen Kräfte und ihre eigene Kreativität verlassen. Natürlich muss das Land Brandenburg seine Verantwortung für die soziale Wohnraumversorgung stärker wahrnehmen und mit einer wirksamen Förderung für Neubau und Bestandsentwicklung umsetzen. Aber darauf kann Potsdam nicht warten: Angesichts unklarer Perspektiven einer Landesförderung muss die Landeshauptstadt verstärkt eigene Kräfte einsetzen und selbst Kreativität entwickeln.

Angesichts dieser Herausforderung, der unter hohem Zeitdruck zu begegnen ist, können folgende Empfehlungen ausgesprochen werden:



Potsdam22 empfiehlt der Landeshauptstadt die Entwicklung eines **Leitbilds für eine nachhaltige Potsdamer Wohnungspolitik**. Die im Stadtentwicklungskonzept Wohnen definierten prioritären Zielstellungen wie die Sicherung einer positiven Bevölkerungsentwicklung und die Stärkung der Wettbewerbsposition des Wohnstandorts Potsdam sollen dabei in produktive Beziehung gesetzt werden zu anderen Leitbildern wie Klimagerechte Stadt, Weltkulturerbestadt und Soziale Stadt. Dabei sollen gegebene oder zu erwartende Konflikte zwischen den Leitbildern/Zielstellungen identifiziert und möglichst ausgeräumt werden. Nur so kann es zur Formulierung eindeutiger „Vorfahrtsregelungen“ und deren haushaltspolitische Umsetzung kommen, die Potsdam dringend braucht

Federführung:

Stadtverordnete und Stadtverwaltung

Beteiligte:

Stadtverwaltung und nachgeordnete Institutionen (z.B. Gestaltungsrat), soziale Wohnungswirtschaft, Vereine und Bürgerinitiativen (soweit diese in einem der relevanten Themen aktiv sind), Potsdam22



Bislang ist Wohnungspolitik kein Feld, auf dem die Fraktionen der Stadtverordnetenversammlung sich durch breite Kompetenz und konsistente Sprecherrollen auszeichnen. Die Aufwertung des Themenfelds „Wohnen/Miete“ im Wahljahr 2013 hat zwar die öffentliche Aufmerksamkeit der Politik für dieses lange vernachlässigte Handlungsfeld erhöht, birgt aber auch die Gefahr populistischer Kurzschlussreaktionen. Potsdam22 empfiehlt den Fraktionen der Stadtverordnetenversammlung, ihre wohnungspolitische Kompetenz sichtbar zu bündeln und wohnungspolitische Sprecher zu benennen, um die lokale Demokratie auch in diesem Politikfeld zu stärken und zu einem durch Sachverstand gestärkten Gesprächspartner für Stadtverwaltung und Stadtöffentlichkeit zu machen.

Federführung:

Stadtverordnete und Fraktionen

Beteiligte:

Parteien



Erstmals in der jüngeren Geschichte unserer Stadt hat es 2012 eine größere Demonstration gegen steigende Mietbelastungen gegeben, und es regt sich ein substantielles Interesse auch aus der Zivilgesellschaft zu diesem Thema. Daran kann die Politik nicht vorbeigehen. Potsdam22 empfiehlt der Lokalpolitik und der Stadtverwaltung, das Angebot des Arbeitskreises StadtSpuren anzunehmen und gemeinsam eine Diskussions- und Forenserie zu entwickeln, in der Grundlagen wohnungspolitischen Handelns sowie die daraus resultierenden konkreten Handlungsperspektiven für Potsdam dargestellt und diskutiert werden. Dabei sollen auch Veranstaltungsformate genutzt werden, die offen für alle Bürger sind.

Federführung:

Arbeitskreis Stadtspuren

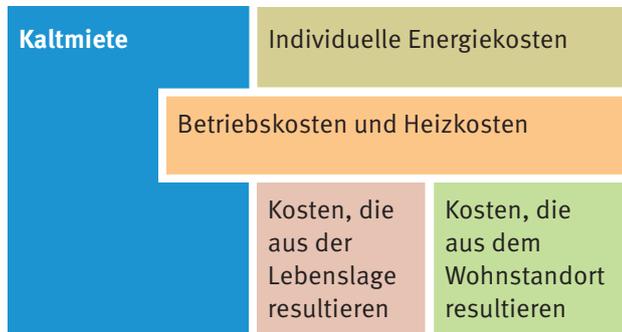
Beteiligte:

Potsdam22, Lokalpolitik, Stadtverwaltung, Interessierte

2. Die Entwicklung der Kosten des Wohnens

Auch ohne Demonstrationen und Wahlkampfforderungen zeigt die nüchterne Beobachtung des Wohnungsmarktes nicht nur in der Landeshauptstadt Potsdam: Die Kosten des Wohnens steigen und viele Menschen sind darüber zunehmend besorgt.

Ein genauerer Blick auf die einzelnen Komponenten der Wohnkosten und deren Trends im Zeitverlauf lohnt sich. Zu den Wohnkosten zählen neben den Mieten, den Heiz- und den Betriebskosten im weiteren Sinne auch die individuellen Energiekosten (z.B. Strom), die Kosten, die aus den konkreten Gegebenheiten eines Wohnortes resultieren (z.B. Mobilitätskosten), sowie die Kosten, die aus der jeweiligen Lebenslage in einem Haushalt erwachsen (z.B. Kosten für Pflege). Eine Sicht, die die Wohnkosten auf die Mieten beschränkt, verstellt den Blick auf die Ursachen hoher Wohnkosten ebenso wie den Blick auf mögliche Handlungsspielräume.



Abgesehen von den Mieten haben übrigens alle Potsdamerinnen und Potsdamer, die in einem Eigenheim oder in einer eigenen Wohnung wohnen, die genannten Wohnkosten im weiteren Sinne ebenfalls zu tragen. Vielfach dürften bei der Selbstnutzung von Eigentum Ratenzahlungen für einen für den Erwerb des Eigenheims aufgenommenen Kredit an die Stelle der Mietzahlungen getreten sein. Wohnungspolitik, die sich den Herausforderungen der Kostenentwicklung stellt, hat also nicht nur Mieterinnen und Mieter im Blick.

2.1. Mieten

Dass die Mieten in Potsdam hoch und im Ansteigen begriffen sind, wird schmerzhaft von vielen Potsdamer Haushalten empfunden. Dies gilt insbesondere für alle diejeni-

gen, die hier eine neue Wohnung suchen, insbesondere für junge Haushalte mit (noch) geringen Einkommen. In einzelnen Quartieren stehen aber auch die Bestandsmieten unter erheblichem Druck. Auch wenn es Viertel bzw. Wohnungsbestände in Potsdam gibt, die in den letzten Jahren kaum oder doch im Einklang mit der Einkommenssituation ihrer BewohnerInnen zugelegt haben – auch das gehört zu einem vollständigen Bild der Mietsituation dieser Stadt – müssen diese Entwicklungen die Politik auf den Plan rufen. Hier wächst die Möglichkeit, dass ein wachsendes Potsdam in eine soziale Schieflage gerät.

2.1.1. Bestandsmieten

Das tatsächliche Ausmaß eines Mietenbooms ist statistisch nicht leicht darzustellen – auch wenn dies im politischen Tagesgeschäft anders aussehen mag. Das beginnt schon mit der Frage, wie hoch denn eigentlich das Mietniveau in Potsdam durchschnittlich ist. Die Angaben über Miethöhen in bestehenden Mietverträgen, die so genannten Bestandsmieten, variieren je nach Herkunft und Art der betrachteten Bestände nicht unerheblich:

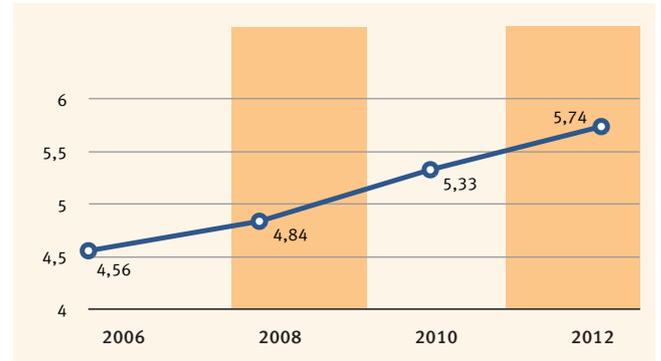
Quelle	Durchschnittliche Nettokaltmiete in €/m ²	Bezugsgröße (WE=Wohnung, Wohnungseinheit)	Bezugsjahr
ProPotsdam GmbH	5,54	für den eigenen Bestand, etwa 17.000 WE	2012
Arbeitskreis StadtSpuren	5,16	für den eigenen Bestand, etwa 35.000 WE	2012
Landeshauptstadt Potsdam	5,74	im Mietspiegel erfasster Wohnungsbestand: 22.278 WE	2012
Immobilienverband Deutschland IVD	5,80	Angebotsmieten in Potsdam	2008
F+B Mietpreisspiegelindex	5,82	Bundesweit vergleichbare Referenzwohnung	2012

Im Vergleich mit anderen Städten schneidet Potsdam nicht unbedingt negativ ab: Zwar ist Potsdam laut einer Studie des Immobilienverbandes Deutschlands (IVD) mit 5,80 € Nettokaltmiete pro Quadratmeter Wohnfläche die teuerste Landeshauptstadt in Ostdeutschland. Im Vergleich aller Landeshauptstädte in Ost und West landet Potsdam aber im Mittelfeld. Auch im Vergleich von Städten mit 120.000 bis 170.000 Einwohnern nimmt Potsdam einen mittleren Platz ein. Potsdam ist auch nicht die teuerste Stadt in Ostdeutschland, selbst in Berlin oder in der Hansestadt Rostock kommt man auf eine höhere Durchschnittsmiete: 5,90 €/m² in Berlin und 6,75 €/m² in Rostock.

Jammern die Potsdamerinnen und Potsdamer also nur – wie man uns schon so oft vorgeworfen hat – „auf hohem Niveau“? Nein. Der Wahrheit näher – auch der sozialen – tritt man, wenn man einen differenzierten Blick auf die Landeshauptstadt wirft. Der Arbeitskreis StadtSpuren machte in 2012 auf eine starke Polarisierung der Bestandsmieten aufmerksam: Während etwa die Hälfte der Potsdamer WohnungsmieterInnen – nämlich die, die bei den Mitgliedsunternehmen des Arbeitskreises StadtSpuren eine Wohnung angemietet hatten – eine Durchschnittsmiete in Höhe von 5,16 €/m² zu bezahlen hat, sieht sich die andere Hälfte der Potsdamer MieterInnen – also diejenigen, die bei privaten Vermietern untergekommen sind – mit einer Miete in Höhe von durchschnittlich 6,32 €/m² konfrontiert.

Hinzu kommt, dass sich die Bestandsmieten in den letzten Jahren deutlich nach oben bewegt haben. Mit ihrem Wohnungsmarktbericht 2011 hat die Landeshauptstadt Potsdam erstmals eine Durchschnittsmiete ausgewiesen und deren Entwicklung zwischen 2006 und 2012 dokumentiert. Demnach stiegen die im Mietspiegel der Landeshauptstadt erfassten Mieten im genannten Zeitraum um 26%!

Entwicklung der Mieten (Mietspiegelmieten) 2006–2012

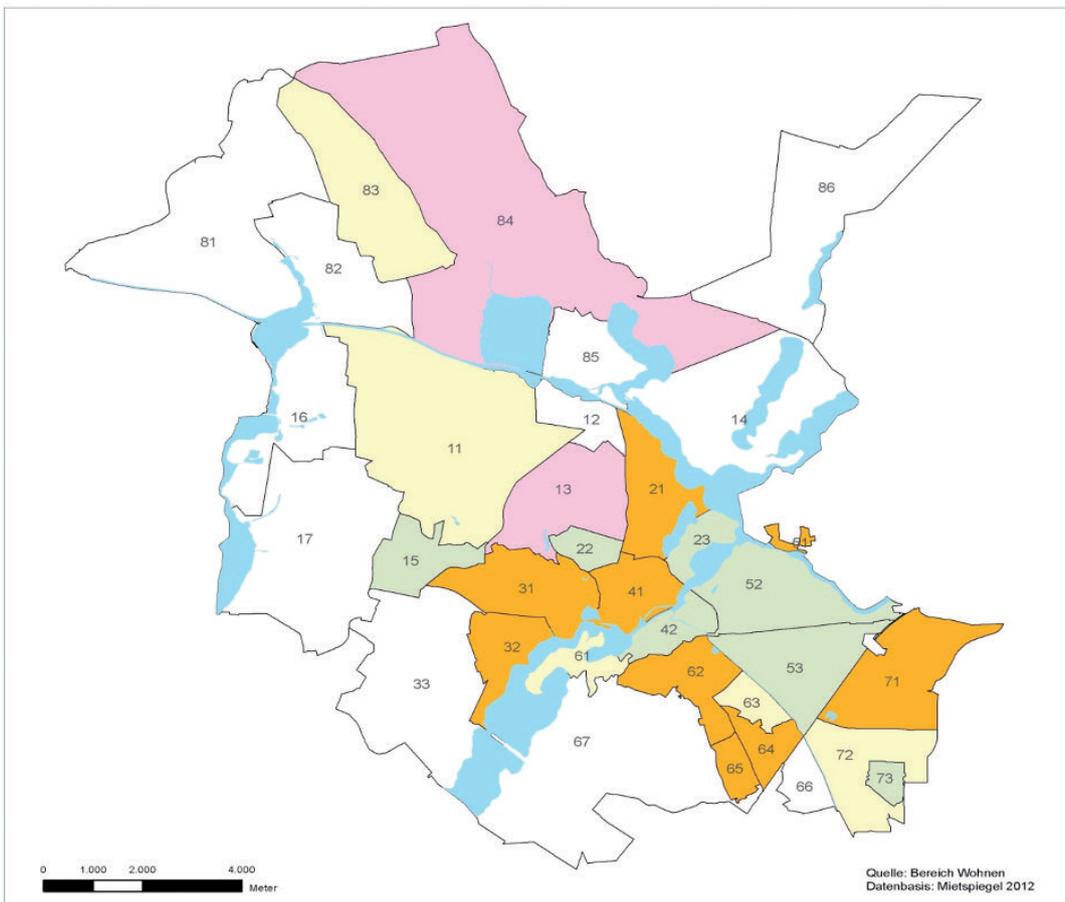


Quelle: Wohnungsmarktbericht Potsdam, 2011

Allerdings stellt sich diese Entwicklung in den einzelnen Marktsegmenten sehr unterschiedlich dar. Dabei zeigt sich auch, dass landläufige Klischees wie z.B. „Teurer Altbau – billige Platte“ oder „kleine Wohnungen sind teurer als große“ sich überholt haben und heute vielfach nicht mehr oder nur teilweise zutreffen.

Durchschnittliche Bestandsmieten 2011 nach Stadtteilen

Mittelwert aller Mieten in Euro/m²: ■ bis 5,00 ■ >5,00–6,00 ■ >6,00–7,00 ■ >7,00 ■ keine Angabe



- 11 Bornim
- 12 Nedlitz
- 13 Bornstedt
- 14 Sacrow
- 15 Eiche
- 16 Grube
- 17 Golm
- 21 Nauener Vorstadt
- 22 Jägervorstadt
- 23 Berliner Vorstadt
- 31 Brandenburger Vorstadt
- 32 Potsdam West
- 33 Wildpark
- 41 Nördliche Innenstadt
- 42 Südliche Innenstadt
- 51 Klein Glienicke
- 52 Babelsberg Nord
- 53 Babelsberg Süd
- 61 Templiner Vorstadt
- 62 Teltower Vorstadt
- 63 Schlaatz
- 64 Waldstadt I
- 65 Waldstadt II
- 66 Industriegelände
- 67 Forst Potsdam Süd
- 71 Stern
- 72 Drewitz
- 73 Kirchsteigfeld
- 81 Uetz-Paaren
- 82 Marquardt
- 83 Satzkorn
- 84 Fahrland
- 85 Neu Fahrland
- 86 Groß Glienicke

Für Bestandsmieter von zunehmender Bedeutung ist nicht die Frage, wie hoch die Miete der angemieteten Wohnung im Vergleich mit einer anderen ist, sondern mit welcher Dynamik sich Mieten im Bestand erhöhen – denn letztlich muss diese Dynamik mit dem eigenen Haushaltsbudget harmonieren, wenn die Lebensqualität nicht leiden soll. Bei einem durchschnittlichen Mietenanstieg der Mietspiegelmieten 2010 zu 2012 insgesamt von 7,7% macht ein Vergleich der Mittelwerte für die unterschiedlichen Wohnungstypen die Differenziertheit deutlich.

Unterschiedliche Mietniveaus zeigen sich auch in den Stadtteilen. Während in Satzkorn, Bornim, Templiner Vorstadt, Schlaatz und Drewitz durchschnittliche Mietspiegelmieten bis zu 5,00 €/m² anzutreffen sind, liegt das durchschnittliche Mietniveau in den Stadtteilen Fahrland und Bornstedt bei 7 €/m² und mehr. In der südlichen Innenstadt und in Babelsberg werden durchschnittliche Mietspiegelmieten von 6,00 bis 7,00 €/m² ausgewiesen.

Wohnungstypen mit <i>geringer</i> Mietsteigerung (bis 2%)	Wohnungstypen mit <i>mittlerer</i> Mietsteigerung (>2 bis 6%)	Wohnungstypen mit <i>hoher</i> Mietsteigerung (>6%)
<p>Baujahr bis 1948:</p> <ul style="list-style-type: none"> - teilausgestattet, bis zu 40 m² u. 60-90 m², - voll ausgestattet, teilsaniert, 40 – 60 m² - voll ausgestattet, vollsaniert, mit EnEV, >90 m² 	<p>Baujahr bis 1948:</p> <ul style="list-style-type: none"> - teilausgestattet, 40–60 m² - voll ausgestattet, unsaniert, 40–60 m² - voll ausgestattet, vollsaniert, ohne EnEV, bis 40 m² - voll ausgestattet, vollsaniert, mit EnEV, 40-60 m², 60-90 m² 	<p>Baujahr bis 1948:</p> <ul style="list-style-type: none"> - voll ausgestattet, unsaniert, 60-90 m², >90 m² - voll ausgestattet, vollsaniert, mit EnEV, bis 40 m²
<p>Baujahr 1949-1970:</p> <ul style="list-style-type: none"> - voll ausgestattet, teilsaniert, 60-90 m² 	<p>Baujahr 1949-1970:</p> <ul style="list-style-type: none"> - voll ausgestattet, teilsaniert, 40–60 m² - voll ausgestattet, vollsaniert, ohne EnEV, 40-60 m² - voll ausgestattet, vollsaniert, mit EnEV, bis 40 m², 60-90 m², >90 m² 	
<p>Baujahr 1971-1990:</p> <ul style="list-style-type: none"> - voll ausgestattet, vollsaniert, ohne EnEV, bis 40 m² u. 60-90 m² - voll ausgestattet, vollsaniert, mit EnEV, 60-90 m² u. >90 m² 	<p>Baujahr 1971-1990:</p> <ul style="list-style-type: none"> - voll ausgestattet, unsaniert, 40-60 m², 60-90 m² - voll ausgestattet, teilsaniert, 40-60 m² - voll ausgestattet, vollsaniert, ohne EnEV, 40-60 m² - voll ausgestattet, vollsaniert, mit EnEV, bis 40 m², 40-60 m² 	<p>Baujahr 1971-1990:</p> <ul style="list-style-type: none"> - voll ausgestattet, unsaniert, bis 40 m² - voll ausgestattet, teilsaniert, bis 40 m², 60-90 m²
<p>Baujahr ab 1991:</p> <ul style="list-style-type: none"> - voll ausgestattet, vollsaniert, mit EnEV, 40-60 m² 	<p>Baujahr ab 1991:</p> <ul style="list-style-type: none"> - voll ausgestattet, vollsaniert, mit EnEV, 60-90 m², >90 m² 	<p>Baujahr ab 1991:</p> <ul style="list-style-type: none"> - voll ausgestattet, vollsaniert, ohne EnEV, bis 40 m², 40-60 m²

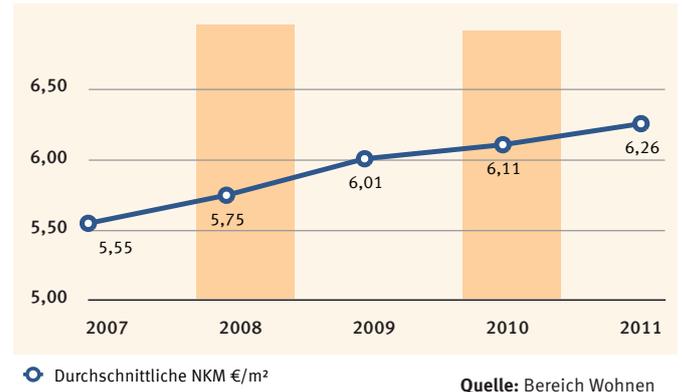
2.2. Neuvermietungsmiten

Während sich die Mieten in bestehenden Mietverhältnissen (Bestandsmieten) noch relativ moderat entwickeln, entwickeln sich Neuvertragsmieten zunehmend dynamisch und koppeln sich deutlich von den Bestandsmieten ab. Eine Ausnahme stellen hier die mit öffentlicher Förderung sanierten bzw. errichteten Wohnungen dar. Zu den Neuvertragsmieten gehören auch die Erstbezüge bei Neubauten und nach der Sanierung eines Gebäudes.

Damit lagen die durchschnittlichen Neuvertragsmieten aus dem Jahr 2011 um fast 32% über der für den Mietspiegel 2012 ermittelten Durchschnittsmiete von 5,74 €/m². Allerdings gibt es auch hier eine nach Stadtteilen differenzierte Entwicklung. So wurden die höchsten Durchschnittsmieten im Ergebnis von Neuvermietungen in den Stadtteilen Fahrland, Bornstedt, der Jägervorstadt, der Berliner Vorstadt, der Südlichen Innenstadt sowie Babelsberg (Nord und Süd) mit 7,00 €/m² und mehr ermittelt. Lediglich in den Stadt-

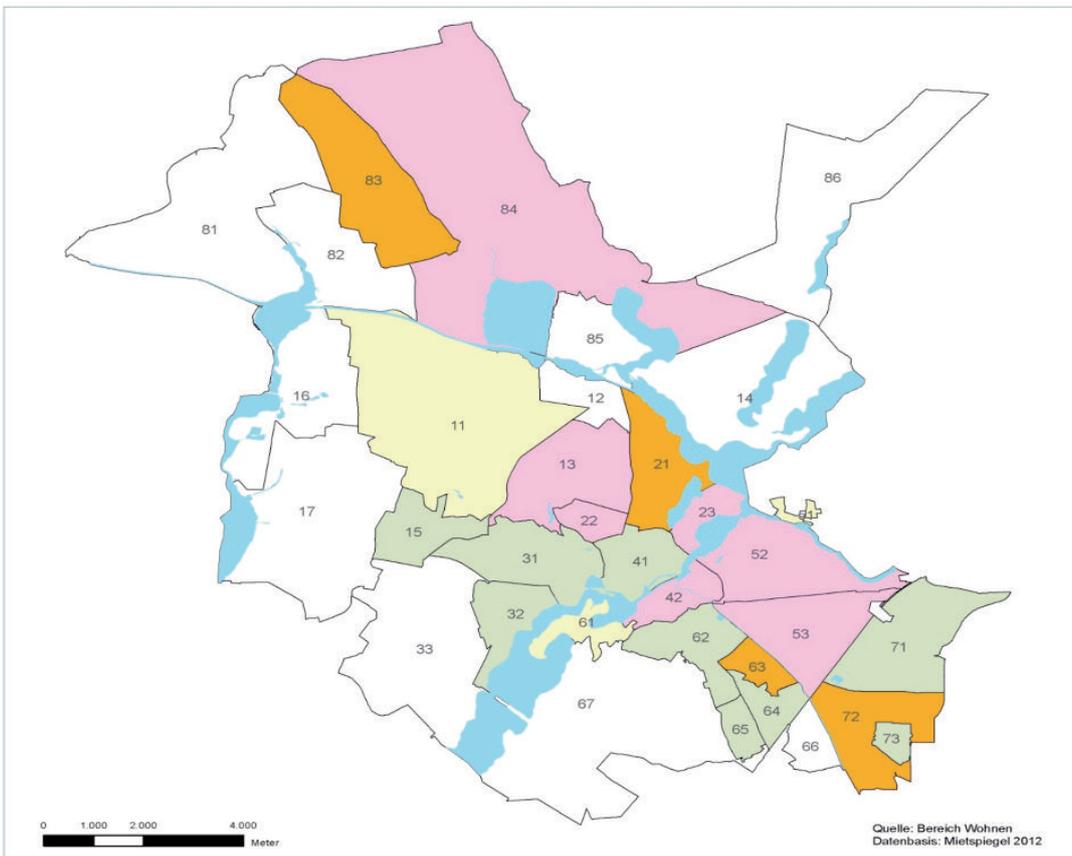
teilen Bornim und Templiner Vorstadt lagen die erhobenen Neuvertragsmieten mit bis zu 5,00 €/m² unterhalb der Durchschnittsmiete von 5,74 €/m²

Entwicklung der Neuvertragsmieten (Netto-Kaltmiete), 2007 – 2011



Durchschnittliche Neuvermietungsmiten in 2011 nach Stadtteilen

Mittelwert aller Mieten in Euro/m²: ■ bis 5,00 ■ >5,00–6,00 ■ >6,00–7,00 ■ >7,00 ■ keine Angabe



- 11 Bornim
- 12 Nedlitz
- 13 Bornstedt
- 14 Sacrow
- 15 Eiche
- 16 Grube
- 17 Golm
- 21 Nauener Vorstadt
- 22 Jägervorstadt
- 23 Berliner Vorstadt
- 31 Brandenburger Vorstadt
- 32 Potsdam West
- 33 Wildpark
- 41 Nördliche Innenstadt
- 42 Südliche Innenstadt
- 51 Klein Glienicke
- 52 Babelsberg Nord
- 53 Babelsberg Süd
- 61 Templiner Vorstadt
- 62 Teltower Vorstadt
- 63 Schlaatz
- 64 Waldstadt I
- 65 Waldstadt II
- 66 Industriegebiete
- 67 Forst Potsdam Süd
- 71 Stern
- 72 Drewitz
- 73 Kirchsteigfeld
- 81 Uetz-Paaren
- 82 Marquardt
- 83 Satzkorn
- 84 Fahrland
- 85 Neu Fahrland
- 86 Groß Glienicke

2.3. Betriebskosten

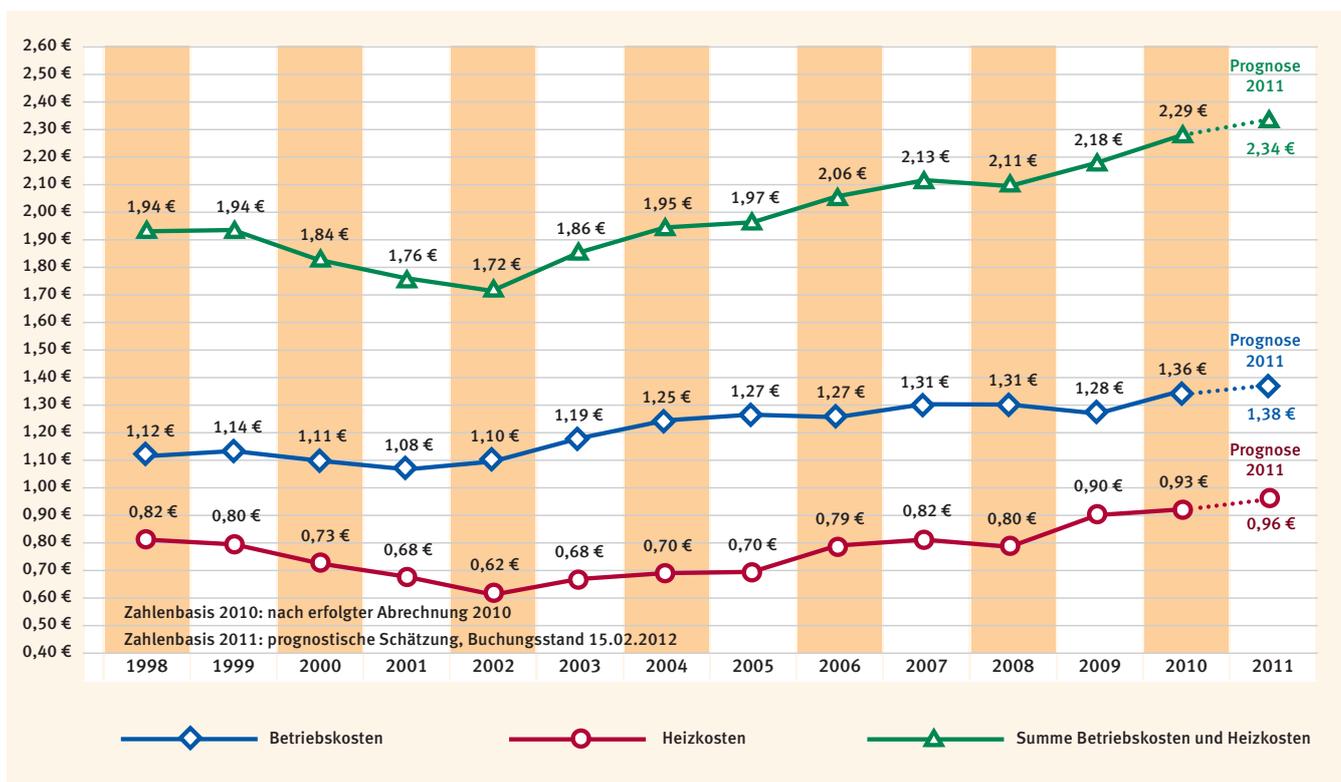
Wohnkosten werden nicht nur durch die Mieten definiert. Die Betriebskosten kommen hinzu, und auch deren Entwicklung gibt immer wieder Anlass zur Besorgnis. Das Betriebskostenbenchmarking, das die ProPotsdam seit 1998 und seit mehreren Jahren gemeinsam mit den anderen im Arbeitskreis Stadtpuren zusammenarbeitenden Wohnungsunternehmen betreibt, lässt genaue Angaben zur Entwicklung der Betriebskosten zu. Zu den Betriebskosten gehören gem. § 2 der Betriebskostenverordnung (neu) bzw. gem. Anlage 3 der Zweiten Berechnungsverordnung (alt):

- ▶ laufende öffentliche Lasten des Grundstücks (Grundsteuer)
- ▶ Wasserversorgung
- ▶ Entwässerung
- ▶ Heizungskosten
- ▶ Warmwasserkosten
- ▶ Aufzug
- ▶ Straßenreinigung
- ▶ Müllabfuhr
- ▶ Hausreinigung und Ungezieferbekämpfung
- ▶ Gartenpflege

- ▶ allgemeine Beleuchtung
 - ▶ Schornsteinreinigung
 - ▶ Sach- und Haftpflichtversicherung
 - ▶ Hauswart
 - ▶ Gemeinschaftsantenne und Breitbandkabel
 - ▶ maschinelle Wascheinrichtungen
- sonstige Betriebskosten,
z. B.: Dachrinnenreinigung, Wartung der Brandschutzanlagen und der Lüftungsanlagen, Elektrorevision

Folgende Darstellung beruht auf den Daten des Betriebskostenbenchmarkings der ProPotsdam. Der grüne Graph zeigt die Entwicklung der Betriebskosten insgesamt über die Jahre seit 1998. Zu erkennen sind zwei gegenläufige Tendenzen: Bis etwa 2002 sinken die Betriebskosten, vor allem in Folge der Modernisierungsmaßnahmen, des zunehmend sparsamen Verhalten der Mieter und sinkender Energiepreise. Trotz Sparsamkeit und modernem Standard steigen die Kosten dann aber wieder: Die Heizkosten (roter Graph) steigen zwischen 2002 und 2010 um 50%, die kalten Betriebskosten (blauer Graph) steigen im gleichen Zeitraum um etwa 20%.

Entwicklung der Betriebs- und Heizkosten pro m² Wohnfläche pro Monat in den Jahren 1998 bis 2010, prognostiziert für das Jahr 2011

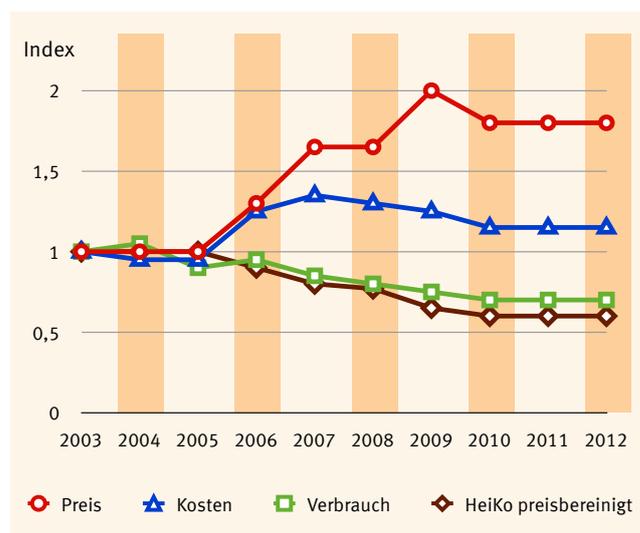


Der Anstieg der Heizkosten ist zweifelsfrei auf den Preisanstieg für Heizungsenergie zurückzuführen. Bei gesunkenem Verbrauch haben sich die Kosten für das Heizen erhöht.

Die folgende Grafik stellt dies anschaulich dar. Erfasst sind die Heizkosten und der Verbrauch an Heizenergie (Fernwärme) in einem sanierten Plattenbau. Alle Werte sind indiziert, mit dem Jahr 2003 = 100. Die Werte für 2011 beruhen auf Annahmen. Die grüne Linie zeigt den abnehmenden Verbrauch der Haushalte in dem Wohnhaus, nachdem im Jahr 2005 eine energetische Sanierung stattgefunden hatte. Der braune Graph zeigt die (mögliche) Kostenentwicklung unter der hypothetischen Voraussetzung eines stabilen Energiepreises. Hier nehmen Verbrauch und Kosten gleichermaßen ab – so wie man es erwarten würde und den Mieterinnen und Mietern auch prognostiziert hatte. Diese Prognosen wurden aber durch den erheblichen Anstieg der Energiekosten seitdem durchkreuzt. Dies zeigt der rote Graph, der die tatsächliche Energiepreisentwicklung berücksichtigt. Preis und Verbrauch zusammen bestimmen letztendlich die tatsächliche Kostenentwicklung, die im blauen Graphen dargestellt ist. Die Darstellung zeigt: Sanierungsmaßnahmen senken tatsächlich den Energieverbrauch, aber wenn die Energiepreise deutlich ansteigen, werden die Mieterinnen

und Mieter trotz allem mit einer Kostensteigerung konfrontiert. Diese wäre ohne energetische Sanierung zwar noch höher ausgefallen, aber das bleibt für das Haushaltsbudget betroffener Haushalte eine eher hypothetische Rechnung.

Preisbereinigte Darstellung Heizkosten gesamt



Quelle: AK StadtSpuren

2.4. Individuelle Energiekosten

Neben den Mieten und den von den Vermietern umgelegten Betriebskosten entstehen mit dem Wohnen weitere Kosten durch den Bezug von elektrischem Strom sowie durch den Bezug von Gas. Die Lieferung von Strom und Gas erfolgt auf der Grundlage individuell abgeschlossener Verträge zwischen dem Verbraucher und den Lieferanten. Der Verbrauch wird durch das individuelle Verhalten sowie die Bedürfnisse und Komfortstandards im Haushalt bedingt. Sparsameres Verhalten und modernere, effizientere Geräte können helfen, die Energiekostenentwicklung im Griff zu behalten, aber auch sie erfordern teilweise Anfangsinvestitionen, die sich erst über die Zeit amortisieren. Einzelne Wohnungsunternehmen in Potsdam haben zur Lösung dieses Problems Maßnahmen ergriffen – neben der Energieberatung für Mieterinnen und Mieter auch kostengünstige Energiesparsets, die beim Wohnungswechsel mitgenommen werden können. Angesichts des längerfristig zu erwartenden Kostenanstiegs für fossile Energieträger – sei es aus klimapolitischen Gründen, sei es aufgrund von Knappheiten bei der Förderung („Peak Oil“-Hypothese) – muss eine vorausschauende Wohnungspolitik das Ziel verfolgen, insbesondere die geringer verdienenden Haushalte vor einem substantiellen Kostenanstieg zu schützen. Neben einer mietenpolitisch sensiblen energetischen Sanierung spielt dabei der Umbau des Pots-

damer Energiesystems in Richtung erneuerbare Energien eine entscheidende Rolle. Hier weist das integrierte Klimaschutzkonzept der Landeshauptstadt Potsdam den Weg, und die EWP hat jüngst damit begonnen, diesen auch unternehmensstrategisch zu beschreiten.

2.5. Kosten, die aus dem Wohnstandort resultieren

Bei diesen Kosten handelt es sich um spezifische Aufwendungen, die ein Haushalt zu bestreiten hat, um den Alltag an genau diesem Wohnort zu organisieren. Zum überwiegenden Teil handelt es sich dabei um Mobilitätskosten, die auf den Wegen zwischen Wohnort und Arbeitsort(en), Schule und Kita, beim Transport von Lebensmitteln oder bei der Freizeitgestaltung (Besuch von Theater, Kino oder Konzert) entstehen. Entscheidend für die Höhe der Kosten ist die Lage des Wohnortes im städtischen oder auch regionalen Gefüge, die Ausstattung des Wohnortes mit kommerzieller und sozialer Infrastruktur sowie die Qualität des Öffentlichen Personennahverkehrs. Kommunen und Finanzdienstleister bieten im Netz so genannte Mobilitätsrechner an, die helfen, Wohn- und Mobilitätskosten inklusive des individuellen Zeitaufwandes von Haushalten zu ermitteln.

2.6. Kosten, die aus der Lebenslage resultieren

Dass ein jugendlicher Erwachsener, der noch bei seinen Eltern wohnt, eine eigene Wohnung haben will, ist ein verständlicher Wunsch. Dass eine Familie mit zwei Heranwachsenden zwei Kinderzimmer benötigt, liegt auf der Hand. Dass ein Paar, dem pflegebedürftigen Elternteil, das es bei sich aufnimmt, ein Zimmer zur Verfügung stellen will, ohne sich selbst einschränken zu müssen, ist nachvollziehbar. Die Beispiele zeigen, dass jeder neue Lebensabschnitt, jede neue Lebensphase auch neue Wohnbedürfnisse mit sich bringt.

Die Grafik zeigt: In einer beispielhaften, modellierten Biografie stellt sich elf mal die Frage nach einer Änderung der Wohnverhältnisse. Nach der Geburt lebt ein Kind in der Regel in der Wohnung seiner Eltern (Phase 1). Mit Beginn einer Ausbildung gründen junge Menschen einen eigenen Haushalt oder wohnen in einer Wohngemeinschaft (Phase 2). In diesem Moment werden sie erstmals zum Nachfrager auf dem Wohnungsmarkt. Die Vergrößerung des Haushaltes durch einen Partner bzw. eine Partnerin (Phase 3) sowie die Geburt eines Kindes (Phase 4) führen gegebenenfalls zur erneuten Wohnungssuche und zu einem weiteren Umzug. Mit der Geburt von weiteren Kindern (Phase 5) und dem Heranwachsen der Kinder (Phase 6) kann sich der Wohnraumbedarf wieder verändern. Mit dem – möglicherweise sukzessiven – Auszug der Kinder aus dem Elternhaushalt (Phase 7 und 8) könnte sich wieder die Frage nach einer Änderung der Wohnverhältnisse stellen. In fortgeschrittenem Alter (Phase 9) – nicht zuletzt

durch den Tod des Partners (Phase 10) – könnten Überlegungen entstehen, in ein betreutes Wohnen oder in den Haushalt eines der Kinder zu ziehen (Phase 11).

Die dargestellten Lebensphasen beschreiben modellhaft eine eher geradlinige Lebensbiografie. Nichtsdestotrotz können bereits hier elf Lebensphasen gezählt werden, die einen Haushalt immer wieder vor einen neuen Wohnraumbedarf stellen. Es können aber auch andere Ereignisse ins Leben treten, wie z.B. ein berufsbedingter Ortswechsel, eine Trennung oder der unerwartete bzw. frühzeitige Tod eines Haushaltsmitgliedes u.a.m. Auch krankheitsbedingte Ereignisse, die eine dementsprechende Wohnraumausstattung erfordern, können die Zahl der Lebensphasen beeinflussen. In den Übergängen zwischen den Wohn- und Lebensphasen steht jeder Haushalt vor Entscheidungen, die von der ökonomischen Situation eines Haushaltes, von persönlichen Präferenzen und Lebensstilen jedes einzelnen abhängen.

Es bestehen allgemeingültige Zusammenhänge zwischen Lebensalter und daraus resultierenden Nachfragemustern auf den Wohnungsmärkten. Daher lassen sich aus den Veränderungen der Altersstruktur bzw. aus den Ereignissen in bestimmten Lebensphasen und -lagen qualitative Aussagen zur künftigen Nachfrageentwicklung ableiten. Die nachfolgende Tabelle fasst typische Wohnungsnachfragemuster für Haushalte in unterschiedlichen Lebensphasen zusammen.

Wohnbedürfnisse in verschiedenen Lebensphasen

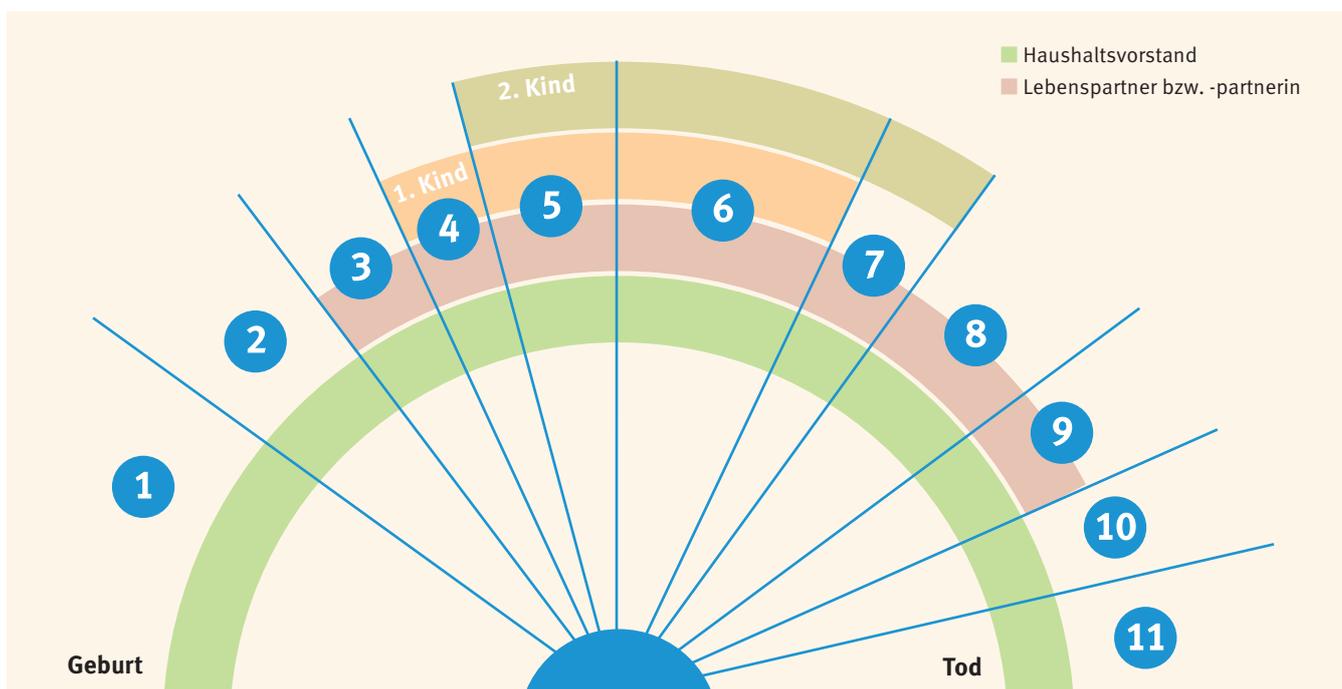


Tabelle: Wohnungsnachfragemuster in Abhängigkeit von Lebensphasen

Altersphase	Lebenszyklus	Verallgemeinerbare Nachfragemuster	Vorrangig nachgefragter Wohnungstyp
0-17 Jahre	Kinder und Jugendliche zum überwiegenden Teil im Elternhaus lebend	Keine eigenständige Nachfrage auf dem Wohnungsmarkt	
18-29 Jahre	Junge Erwachsene Haushaltsgründung für Ausbildung und Berufseinstieg, beginnende Familiengründung	Starke Nachfrage schwerpunktmäßig nach kleineren oder für Wohngemeinschaften geeigneten Wohnungen im unteren Preissegment	1 bis 2 Zimmer
30-44 Jahre	Junge Familien, Singles, kinderlose Paare und weitere sogenannte neue Haushaltstypen mit steigenden Ansprüchen an Wohnraum	Hohe Nachfrage Wohnraum- und Wohnstandortoptimierung, verstärkte Eigentumsbildung, Nachfrage auf allen Teilmärkten	2 bis 5 Zimmer
45-59 Jahre	Stabile Lebensphase in der Regel kein Wohnungswechsel	Geringe Mobilität und Nachfrageentwicklung	
60-74 Jahre	Ruhestandphase ggf. Wahl eines Alterswohnsitzes	Ruhestandmobilität in geringem Umfang, momentan geringe Nachfrageentwicklung aber Nachfragepotenziale bei entsprechender Angebotsausweitung	2 bis 3 Zimmer
75 und älter	Verstärkt altersbedingter Wohnungswechsel Umzug in altersgerechte Wohnungen oder Pflegeeinrichtungen bzw. in den Haushalt der Kinder	Nachfrage nach altersgerechten Wohnformen Wohnraumfreisetzung vor allem größerer Wohnungen	2 Zimmer

Quelle: Niedersächsische Landestreuhandstelle für das Wohnungswesen (2001) (Hrsg.): Wohnungsprognose 2015. Berichte zu den Wohnungsmärkten in Niedersachsen. Heft 7. S. 35. (bearbeitet)

Wenn junge Menschen aus dem Elternhaus ausziehen und ihren eigenen Haushalt gründen, nehmen sie sich in der Regel eine kleine Wohnung, bilden eine Wohngemeinschaft oder ziehen in ein Studentenwohnheim. In diese Lebenszeit fallen Ausbildung und Berufseinstieg, was die Möglichkeiten des Wohnens wegen der meist geringeren Einkommen beschränkt. Die Nachfrage junger Menschen richtet sich daher schwerpunktmäßig auf preisgünstigen Wohnraum.

Mit beruflicher Stabilisierung, steigendem Einkommen, fester Partnerschaft und/oder Familiengründung steigen die Anforderungen und Ansprüche an den Wohnraum. Dies bezieht sich sowohl auf Größe und Qualität wie auch auf die Lage der Wohnung und auf das Umfeld. Vor allem beruflich konsolidierte Paare wechseln häufig in Wohneigentum. Aber auch auf dem Mietwohnungsmarkt entfaltet diese Altersgruppe eine hohe Nachfrage, die je nach finanzieller Situation und Lebenslage variiert, sich aber auf größere Wohnungen konzentriert. Die Nachfrage einkommensschwächerer Gruppen, darunter Alleinerziehende und kinderreiche Haushalte, richtet sich meist auf Mietwohnungen im unteren Marktsegment. Somit ist die Wohnraumnachfrage in der Altersphase 30 bis 44 Jahre auf allen Teilmärkten stark präsent.

Altersgruppen in der mittleren Lebensphase ab etwa 45 Jahren treten seltener als Nachfrager auf den Wohnungsmärkten auf. Wohnungswechsel gehen hier meist auf Arbeitsortwechsel oder Trennung zurück. Insbesondere letzteres kann dann wieder zur Nachfrage nach kleineren Wohnungen führen. Generell führt der sinkende Anteil langfristig stabiler (Paar-)Beziehungen in allen Altersgruppen zu einem erheblichen Anteil von Haushalts-

verkleinerungen und als Folge zu einer wachsenden Nachfrage nach kleineren und preisgünstigeren Wohnungen.

Der Eintritt in das Rentenalter führt kaum zu Nachfrageimpulsen. Meist wird der bisherige Wohnraum oder das Haus weiter bewohnt. Das gilt auch, wenn Kinder die elterliche Wohnung verlassen. Ruhestandsbedingte Umzüge, bei denen die angestammte größere Wohnung zugunsten einer kleineren aufgegeben wird, bilden eher die Ausnahme. Hier ist damit zu rechnen, dass umfangreiche attraktive Angebote ein Umzugsverhalten fördern können.

Mit dem steigenden Alter ab 75 Jahren nimmt die Wohnmobilität wieder zu: Aus alters- und krankheitsbedingten Gründen oder wegen des Verlustes eines Familienmitgliedes wird eine eigenständige Haushaltsführung erschwert oder unmöglich. Damit steigt die Nachfrage nach altersgerechten und betreuten Wohnformen, sofern keine Unterbringung in Pflegeeinrichtungen oder ein Umzug zu den Kindern erfolgt.

Im tatsächlichen Leben mögen sich die Gelegenheiten und Anlässe mehr oder weniger häufen. Tatsache bleibt aber: In jeder Lebensphase entstehen andere Wohnbedürfnisse. In allen Altersgruppen der Potsdamer Bevölkerung – gleich in welchem Haushaltstyp oder in welcher Einkommensgruppe – entstehen tagtäglich neue Wohnbedürfnisse, die bei der derzeitigen Marktlage in Potsdam gar nicht oder nur schwer zu befriedigen sind. Nicht nur junge Menschen und Geringverdiener haben Schwierigkeiten, ihre Wohnwünsche zu realisieren, die Betroffenen kommen aus allen Altersgruppen und Schichten.

3. Entwicklung der Wohnkosten – Handelnde Akteure und beeinflussende Faktoren

3.1. Wohnungswirtschaft

Die Errichtung, Erhaltung und Modernisierung sowie die Bereitstellung von Wohnungen beruht auf wirtschaftlicher Tätigkeit. Sie folgt den allgemeinen Regeln wirtschaftlicher Tätigkeit. Die Miete – als Preis, der für die Nutzung einer Wohnung zu zahlen ist – folgt grundsätzlich den allgemeinen Preisentwicklungen. Der Anstieg beschleunigt sich, wenn die Nachfrage das Angebot übersteigt.

Mit der Miete werden langfristige Verbindlichkeiten des Bauherren, die er bei der Erstellung der Wohnung eingegangen ist, über Jahrzehnte abgegolten, Instandhaltungsaufwendungen finanziert und für künftige Investitionen zur Modernisierung vorgesorgt. Neben weiteren Kosten, zum Beispiel für die Verwaltung des Gebäudes, enthält die Miete auch Rendite, die dem Bauherrn als Ergebnis seiner wirtschaftlichen Tätigkeit zufallen. Wer in die Mietentwicklung einer Immobilie eingreift, greift in langfristig angelegte Reproduktionszyklen ein, die Grundlage der Wirtschaftlichkeit einer Immobilie sind. Die Verwirklichung von Forderungen nach einem allgemeinen Mietestopp oder nach einer allgemeinen Mietensenkung wären mit erheblichen wirtschaftlichen Turbulenzen und Verlusten verbunden. Der Zustand der Altbauten in den neuen Bundesländern Anfang der 90er Jahre war auch ein Ergebnis des vier Jahrzehnte währenden Mietestopps sowie einer seit 1938 währenden Unterbrechung der langfristig angelegten Reproduktionszyklen. Solche Forderungen sind wirtschaftlich, rechtlich und politisch nicht realisierbar. Zweifellos verfügen sie aber über ein großes populistisches Potential.

Das erste Ziel der wirtschaftlichen Tätigkeit privater Bauherren ist die Rendite. Das erste Ziel von Genossenschaften, kommunalen, öffentlich-rechtlich oder als Stiftungen organisierten Bauherren und Wohnungsunternehmen ist die Versorgung von bestimmten Gruppen mit angemessenem Wohnraum. Eine lösungsorientierte politische Debatte um die Entwicklung der Wohnungsversorgung und des Wohnungsmarktes muss diesen unterschiedlichen Zielsetzungen der Akteure auf dem Markt Rechnung tragen: Soziale (nicht auf Rendite orientierte) Wohnungsunternehmen sind als Instrumente sozialer Wohnungspolitik entstanden und als solche heute noch wirksam. Insofern sind das kommunale Wohnungsunternehmen und die neun Wohnungsgenossenschaften in der Landeshauptstadt wichtige Bündnispartner, wenn es um die Sicherung sozialer Mieten und den Neubau von Wohnungen geht.

Ob die soziale Wohnungswirtschaft eine Stütze einer sozialen Wohnungspolitik bleibt, hängt letztendlich von den Entscheidungen des Gesellschafters bzw. der genossenschaftlichen Gremien ab.

Gleich mit welchem Ziel die Unternehmen wirtschaften, hinsichtlich der Art des Wirtschaftens unterscheiden sich die Unternehmen nicht. Für alle gilt, dass sich die Miete am Markt orientiert und die (frei finanzierte bzw. nicht gebundene) Wohnung als Ware den Marktmechanismen ausgesetzt ist.

- 1. Öffentliche Kontrolle / Mitbestimmung
- 2. Wirtschaftsprinzip
- 3. Auftrag und Geschäftsziel

Genossenschaften	Selbstversorgung	Kostendeckung	Ja
Kommunale Gesellschaften	Kommunale Vorsorge	Kostendeckung	Ja
Institutionen des öffentlichen Rechts	Versorgung von Gruppen	Kostendeckung	Ja
Private: Bestandsorientierte	Kapitalverwertung	Rendite	Nein
Private: Fonds und AG	Kapitalverwertung	Rendite	Nein



Potsdam22 empfiehlt der Landeshauptstadt als Gesellschafterin der ProPotsdam, deren Tätigkeit konsequent auf die Belange der sozialen Wohnungswirtschaft zu fokussieren. Dazu gehört die aktuelle Wohnraumversorgung ebenso wie die langfristige Bestandssicherung, was den Neubau einschließt. Dabei ist insbesondere darauf zu achten, dass die Aufgabenstellungen der Landeshauptstadt an die ProPotsdam das Unternehmen wirtschaftlich nicht überfordern und in einen längerfristigen strategischen Ansatz eingebunden sind.

Federführung:
Stadtverwaltung

Beteiligte:
ProPotsdam



Potsdam22 empfiehlt der Landeshauptstadt als Gesellschafterin der ProPotsdam, die in 2008/2009 durchgeführte Abwägung von Anforderungen/Zielkonflikten/wirtschaftlichen Möglichkeiten (Balanced Score Card Verfahren) fortzuschreiben. Damit reagiert die Gesellschafterin auf die unterschiedlichen, zum Teil widersprüchlichen Aufgabenzuweisungen aus dem politischen Raum an die ProPotsdam auf eine ebenso unternehmens- wie sozialverträgliche Weise.

Federführung:
Stadtverwaltung

Beteiligte:
ProPotsdam



Genossenschaftliches Wohnen hat in Potsdam eine lange Tradition und angesichts der jüngsten Mietpreisentwicklungen auch eine verstärkte Nachfrage. Um es als Zukunftsmodell zu erhalten, muss die Politik stärker auf die Genossenschaften zugehen. Potsdam22 empfiehlt dem Oberbürgermeister, gegenüber den Potsdamer Wohnungsgenossenschaften aktiv zu werden, um mit ihnen gemeinsam über Möglichkeiten zu beraten, wie die Genossenschaften der Landeshauptstadt helfen können, ihren Versorgungsauftrag zu erfüllen.

Federführung:
Oberbürgermeister

Beteiligte:
Potsdamer Wohnungsgenossenschaften



Potsdam22 empfiehlt dem Oberbürgermeister, mit allen quantitativ bedeutsamen Akteuren auf dem Potsdamer Wohnungsmarkt das Gespräch zu suchen, um gemeinsame Ziele für die Entwicklung der Wohnkosten und zur Erweiterung des Wohnungsangebotes zu definieren. Angestrebt werden soll ein „Bündnis für sicheres Wohnen“ in dessen Rahmen sich die Beteiligten verbindlich und öffentlich zu Leistungen verpflichten.

Federführung:
Oberbürgermeister

Beteiligte:
Wohnungswirtschaft

3.2. Soziales Mietrecht

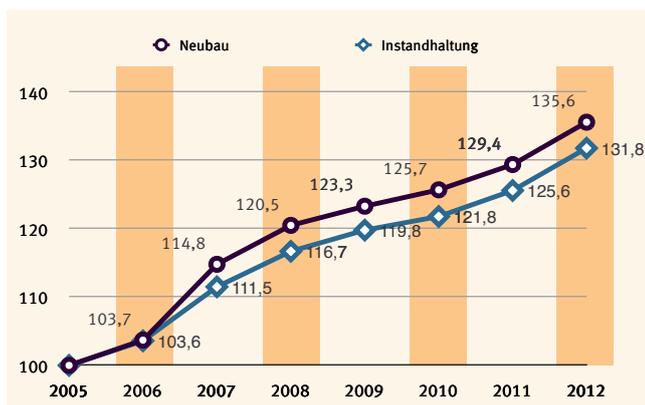
Auch wenn bisweilen der entgegengesetzte Eindruck erweckt wird: Das soziale Mietrecht verhindert keine Erhöhung der Mieten. Es wirkt einer ungebremsen Mietentwicklung entgegen, kann den Trend aber nur bedingt dämpfen.

Seine dämpfende Wirkung zeigt das soziale Mietrecht nur bei der Entwicklung der Bestandsmieten. So regelt das Mietrecht die regelmäßige Erhöhung der Miete (20% innerhalb von 3 Jahren) und die Mieterhöhung bei Wiedervermietung nach Auszug. Ein wichtiges Instrument ist dabei der Mietspiegel. Aber auch er verhindert keine Mieterhöhung, sondern schafft einen für Mieter wie Vermieter rechtssicheren Rahmen für die Gestaltung der Miethöhen.

Das soziale Mietrecht regelt die Art und Weise der Erhöhung von Mieten, die der Durchführung von Modernisierungsmaßnahmen folgen. Dabei hat das Mietrecht keinen Einfluss auf die absolute Miethöhe. Sie resultiert aus der Investitionshöhe und dem Umfang der umlagefähige Teile der Investition. Vielmehr regelt das Mietrecht, dass nur ein bestimmter Teil der Investition jährlich auf die Miete umgelegt werden kann. Die zulässige Erhöhung der Jahresmiete ist derzeit begrenzt auf 11% der reinen Modernisierungsaufwendungen.

Keinen Einfluss hat das soziale Mietrecht auf die Höhe der Miete neu errichteter Wohnungen. Hier wird der Preis entscheidend bestimmt durch die Baukosten und die Renditeerwartungen der jeweiligen Bauherren. Diese agieren dabei im Rahmen heutiger Gesetze, um aktuelle aber auch zukünftige Bedürfnisse befriedigen zu können.

Wer heute baut, gleich ob er neu baut oder modernisiert, sieht sich zum Ersten einem hinsichtlich Preis, Angebot und Nachfrage stark schwankenden Markt für Bauleistungen und Baumaterialien gegenüber, zum Zweitem sieht er sich konfrontiert mit erheblichen Preissteigerungen, die in einzelnen Positionen geradezu krisenartig ansteigen können. Allein in den letzten sieben Jahren stiegen die Baukosten (Instandhaltung und Neubau) um etwa ein Drittel:



Die Preissteigerungen führen zu hohen Kosten am Bau, die später durch den Kaufpreis oder mittel- bis langfristig durch ansteigende Mieten refinanziert werden müssen.

Die Marktbewegungen sind so stark und vollziehen sich in so kurzen Zeiträumen, dass ursprüngliche Kostenkalkulationen nach Angebotseinholung so erheblich überschritten werden, dass der wirtschaftliche Rahmen von Vorhaben gesprengt wird. Dies führt dazu, dass Projekte aufgrund von Kostenexplosionen abgebrochen und neu gestartet werden müssen.

Das soziale Mietrecht hat lediglich Einfluss auf die Mieten, also nur auf einen Teil der Wohnkosten. Auf die anderen Arten der Wohnkosten – auf deren Höhe wie auf die Art der Bezahlung – hat das Mietrecht keinen Einfluss. Zwar regelt das soziale Mietrecht die ordnungsgemäße Abrechnung der Betriebskosten, es hat aber keine Auswirkungen auf den Preis und die Höhe der tatsächlich durch den Mieter zu übernehmende Kosten.

3.3. Neu- und Wiedervermietungen

Höhere Mieten werden vor allem bei Neu- und Wiedervermietungen gefordert. Neuvertragsmieten, die durchschnittlich bei 6,26 Euro pro Quadratmeter liegen, überfordern einen Großteil der Wohnungssuchenden. Mit dem Mangel an verfügbarem Wohnraum und dem Mangel an preiswerten Angeboten müssen sich nahezu alle Bevölkerungsgruppen – Potsdamer wie Zuziehende – auseinandersetzen.

Die Gründe für die Suche und die Entscheidung für eine neue Wohnung sind überwiegend berufliche oder familiäre Veränderungen: Ein neuer Arbeitsort oder das Zusammenziehen von Partnern bringt den Bedarf nach einer Wohnung mit sich, sich einstellender Nachwuchs, eine Trennung oder der Auszug der Kinder bewirken, dass die Wohnung, die bislang allen Ansprüchen genügte, zu klein oder zu groß geworden ist. Neben den Potsdamern, die sich verändern wollen und müssen, fragen auch Zuziehende Wohnungen nach.

Bei der Beurteilung der Gesamtsituation ist allerdings zu beachten: Es ist nicht so, dass gar keine preiswerten Wohnungen angeboten werden. Man kann davon ausgehen, dass etwa

Preisindex für Neubau und Instandhaltung von Wohngebäuden im Land Brandenburg, 2006–2012 (2005=100, Jahresdurchschnitt)

Quelle: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg

20% der Wohnungen, die neu vermietet werden, eine Miete unter 5,50 Euro pro Quadratmeter haben. Ein Teil dieser Wohnungen ist über den allgemeinen Wohnungsmarkt nicht zugänglich, da sie innerhalb von Genossenschaften oder im Rahmen der sozialen Wohnraumversorgung der Landeshauptstadt vergeben werden. Was bei der Einschätzung der Situation auch beachtet werden muss: Der Großteil der Wohnungen mit einer Miete unter 5,50 Euro pro Quadratmeter liegt in den Plattenbaugebieten der Stadt, nicht in den am häufigsten nachgefragten Stadtgebieten wie etwa Potsdam West, Potsdamer Innenstadt oder Babelsberg.

Veränderungswillige Potsdamer müssen erhebliche Anstrengungen unternehmen und deutlich mehr Zeit aufwenden als früher, um eine Wohnung zu finden, die ihren Bedürfnissen

entspricht. Bei der aufwendigen Suche nach preiswerten Wohnungsangeboten treten die unterschiedlichen Nachfragegruppen miteinander in den Wettbewerb. Gruppen, die über wenig Zeit verfügen, wie etwa Alleinerziehende, und Gruppen, die nicht zeitgemäß kommunizieren, zum Beispiel ein Teil der Senioren, sind in diesem Wettbewerb benachteiligt.

Bei kleinen Wohnungen, die von jungen Menschen, aber auch von Paaren und Senioren besonders nachgefragt werden, macht sich die hohe Fluktuation bemerkbar: Die Neuvermietungszuschläge, die die Vermieter zur Deckung der wechselbedingten Kosten erhebt, erhöhen bei jedem Nutzerwechsel die Miete.



Potsdam22 empfiehlt die Organisation eines Erfahrungsaustausches und Dialoges zu den möglichen und vorhandenen Instrumenten/Strategien zur Steuerung der Mieten und zur Sicherung bezahlbaren Wohnens (Z.B. Anwendung von Kappungsgrenzen bei Neuvermietungen, Dämpfung der Mieterhöhungsmöglichkeiten nach § 558 und § 559 BGB, Anwendung zielgruppenspezifischer Instrumente und Boni, Förderinstrumente usw.). Dabei soll es auch darum gehen, bei den Vermietern Selbstbeschränkungen hinsichtlich der Neuvermietung zu erreichen. Die wohnungswirtschaftlichen und betriebswirtschaftlichen Folgen der vorgeschlagenen Instrumente/ Maßnahmen sollen dargestellt werden.

Federführung:

Potsdam22

Beteiligte:

Stadtverordnete,
Soziale Wohnungswirtschaft,
Stadtverwaltung,
interessierte Stadtöffentlichkeit



Potsdam22 empfiehlt den Stadtverordneten eine Beschlussfassung zur Unterstützung einer bundesgesetzlichen Mietrechtsänderung, die die §§ 558 und 559 BGB und eine wirksame zivilrechtliche Begrenzung der Neuvermietungsrenten betreffen. Ein solcher Beschluss erfordert eine Auseinandersetzung und Positionierung zu konkurrierenden Vorschlägen der Fraktionen im Deutschen Bundestag, die sich in wichtigen Details und in der Problemwahrnehmung deutlich unterscheiden. Die Auseinandersetzung ist ein Teil der Erarbeitung eines wohnungspolitischen Leitbildes der Landeshauptstadt.

Federführung:

Stadtverordnete

Beteiligte:

Soziale Wohnungswirtschaft,
Stadtverwaltung,
Stadtverordnete,
Mietervereine

3.4. Die zweite Miete: Betriebskosten

Den Anstieg der Betriebskosten spüren nicht nur die Mieter sondern alle Potsdamer Haushalte. Weiter oben haben wir die allgemeine Kostenentwicklung skizziert, an dieser Stelle geht es um die Möglichkeiten/Verantwortlichkeiten, um die Kostenentwicklung zu beeinflussen. Alle Bemühungen der Verbraucher zur Einsparung von Wasser und Energie haben nicht zu einer Senkung der Betriebskosten geführt. Gerade die Entwicklung der Preise für Energie und Rohstoffe, aber auch für Wasser wird die Wohnkosten auch in Zukunft erhöhen.

Die Kommune nimmt Einfluss auf die Höhe der Betriebskosten – direkt durch den Erlass von Satzungen und Gebührenverordnungen oder indirekt als Eigner von Unternehmen oder Anteilen von Unternehmen. Dabei handelt es sich um folgende als Gebühren anfallende Kosten:

- ▶ Be- und Entwässerung
- ▶ Straßenreinigung
- ▶ Müllentsorgung

Als Anteilseigner (65%) hat die Kommune einen gewissen Einfluss auf folgende Kosten:

- ▶ Fernwärme
- ▶ Gas
- ▶ Elektrischer Strom

Dabei stehen die Preise für Gas und Strom im Wettbewerb und werden zu einem erheblichen Anteil durch Netzkosten sowie verschiedene Steuern und Umlagen bestimmt, die im kommunalen Rahmen nicht beeinflussbar sind.

Die fehlende Transparenz bei der Kosten- und Preisbildung lässt Raum für Spekulationen über das tatsächliche Verhältnis zwischen Einnahmen und Aufwendungen zu. Insbesondere bei den über Gebühren geregelten Kosten ist nicht zu erkennen, inwieweit diese betriebswirtschaftlich untersetzt sind, oder der Quersubventionierung weiterer Leistungen dienen.

Neben den genannten Kosten ist die Kommune auch für die Erhebung der Grundsteuer zuständig, deren Hebesätze sie festlegt.

Ein Großteil der Betriebskostenarten ist von Bedingungen und Faktoren abhängig, die nicht in der Entscheidungsmacht der Kommune liegen. Solche Faktoren sind die Entwicklung der Energie- und Rohstoffpreise aber auch des allgemeinen Lohnniveaus. Die Preisentwicklung bei jenen Kostenarten, die stark von der Energiepreisentwicklung abhängen, sind schwer vorauszusehen und allemal für plötzliche Überraschungen gut.

Mit dem Betriebskostenbenchmarking haben die Pro-Potsdam und die Unternehmen des Arbeitskreises Stadtspuren ein einzigartiges Instrument in der Hand, um die Kosten des Wohnens zu analysieren und deren Entwicklung in den letzten Jahren nachvollziehen zu können. Der Anstieg der Kosten für Heizung/Wärme bestätigt die Wirtschaftlichkeit energetischer Aspekte von Investitionsentscheidungen in der Regel erst 10 bis 20 Jahre nach der Durchführung der energetischen Sanierung.



Potsdam22 empfiehlt der Stadtverwaltung bei der Vorbereitung von Entscheidungen, die zu einer Erhöhung der Betriebskosten führen könnten, einen Abgleich mit den aktuellen Wohnkosten vorzunehmen. Dabei soll das Angebot des Arbeitskreises Stadtspuren zur Nutzung der Daten ihres Betriebskosten-Benchmarking aufgegriffen werden.

Federführung:

Stadtverwaltung

Beteiligte:

Arbeitskreis Stadtspuren,
Stadtverordnete

3.5. Neubau und Wachstum

Potsdam ist eine wachsende Stadt. Ihre Attraktivität, unter anderem das Angebot an Ausbildungs-, Studien- und Arbeitsplätzen, lässt auch für die Zukunft einen Bevölkerungszug erwarten. Ohne nennenswerte Ausweitung des Wohnungsangebotes wird der Druck auf den Wohnungsmarkt weiterhin hoch bleiben.

Die Errichtung von Wohnraum hält nicht Schritt mit dem Zuzug. Das erhöht den Druck auf den Wohnungsmarkt und begünstigt den Anstieg der Mieten. Gleichzeitig führt diese Entwicklung zu einem Sinken des Flächenverbrauchs.

Neubau würde zwar den Markt entlasten, nicht aber die Miethöhen: Die Kosten für den Neubau gemäß geltender Baustandards und daraus resultierende Mieten machen neu errichtete Wohnungen für einige, weniger kaufkraftstarke Nachfragegruppe unerschwinglich. Dazu zählen nicht nur Potsdamer, sondern auch ein Großteil der Zuziehenden bzw. Zuzugswilligen. Trotzdem gibt es zum Neubau keine Alternative: Die (teuren) Neubauwohnungen von heute sind die (leicht erschwinglichen) Bestandswohnungen für die nächste Generation.

Angesichts der Entwicklung der Baukosten werden Neubaumieten unter 8 Euro pro Quadratmeter kaum möglich sein. Wo in Einzelfällen – auch in Potsdam – Mieten unter diesem Niveau angeboten werden, handelt es sich um subventionierte Mieten, beispielsweise Neubauprojekte großer Genossenschaften, die innerhalb der Genossenschaft subventioniert werden.

Würde der Wohnungsneubau öffentliche Förderung erfahren, dann könnte es gelingen, Mieten unter 8 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche anzubieten. Da eine wie auch immer geartete Renaissance des „Sozialen Wohnungsbaus“ auf absehbare Zeit nicht zu erwarten ist, muss nach anderen Fördermöglichkeiten gesucht werden. Auch die Vermeidung von Kosten durch Auflagen der Ämter der Stadt und anderer Behörden wäre eine praktische und sich in den Mietenhöhen niederschlagende Förderung.

Die Attraktivität Potsdams ist ein Teil der Attraktivität des Landes Brandenburg. Potsdam erbringt als Wirtschafts-, Wissenschafts- und Kulturstandort bedeutende Leistungen

für das Land Brandenburg. Auch als Wohnort bietet Potsdam vielen Brandenburgern eine Alternative zum Wegzug aus einer der schwächeren Regionen des Landes Brandenburg in andere Bundesländer. Insofern ist das Potsdamer Wohnungsproblem ein Brandenburger Wohnungsproblem: Will Brandenburg ein starkes Potsdam, dann muss das Land der Stadt helfen, ein wachsendes Potsdam zu sein.

Bürgerinitiativen und Anwohnerinteressen erschweren derzeit die Entwicklung von Potenzialflächen für Wohnungsbau. Auf diesen könnten, so eine Zusammenstellung der Bauverwaltung von Oktober 2012, insgesamt etwa 1.700 Wohnungen errichtet werden. Eine Behinderung dieser Projekte und der entsprechenden Planungen behindert auch die Entlastung des Marktes. Die Verzögerung der Bauvorhaben lässt ihre Kosten ansteigen, was sich in den Mieten der neu errichteten Wohnungen widerspiegelt.

Die Proteste und die Blockaden widerspiegeln aber auch, dass die Potsdamer sehr wohl die heutigen Qualitäten ihrer Stadt zu schätzen wissen: Sie wollen sich freie Sichten oder Flächen, naturbelassene Räume, unverdichtete Siedlungsgebiete, Übergänge ins Umland usw. nicht nehmen lassen, um dadurch ein Wachsen der Stadt zu ermöglichen. In allen fraglichen Fällen wird das weitere Wachsen als Bedrohung und Einschränkung heutiger Lebensqualität erlebt. Schon deshalb muss sich die Landeshauptstadt der öffentlichen Diskussion stellen, ob und wie sie weiter wachsen will.

In den letzten Jahren sind durch die öffentliche Hand wie auch durch Private eine Vielzahl von neuen Angeboten für studentisches Wohnen geschaffen worden. Weitere befinden sich in der Planung oder in der Realisierung. Trotz dieser Erweiterung des Angebotes war zu Beginn des Wintersemesters 2012/2013 deutlich zu beobachten, dass die studentische Nachfrage nach Wohnraum die Versorgungsmöglichkeiten überstieg. Es ist zu prüfen, ob der augenblicklich hohe Bedarf eine unmittelbare Folge von praktischen Gegebenheiten (Abschaffung der Wehrpflicht, doppelte Abiturientenjahrgänge) oder eine dauerhafte, gegebenenfalls sich verstärkende Erscheinung ist. Planungen zur mittel- und langfristigen Erweiterung der Angebote müssen sich auch an den Perspektivplanungen der Hochschulen in der Landeshauptstadt orientieren.



Potsdam22 empfiehlt der Stadtverwaltung die Erstellung eines „Berichts zur Qualifizierung und Beschleunigung des Wohnungsneubaus“, der sowohl eine Zwischenbilanz zu bereits erprobten Maßnahmen wie Empfehlungen und Bewertungen zu weitergehenden Instrumenten/Maßnahmen und Erfahrungen anderer Kommunen enthält. Der Bericht soll nach seiner Fertigstellung in geeignetem Rahmen diskutiert werden. Im Bericht sollen insbesondere die folgenden Bereiche thematisiert werden: Flächenaktivierung und -entwicklung für Bauland und Investorenbewerbung (insbesondere Flächensteckbriefe, Baulotsen, One-Stop-Agency...); Zwischenkauf von Grundstücken, Grundstücksvergabe an Investoren mit sozialen Konzepten (Festpreisverfahren, Investorenwettbewerbe). Gewinnung und Förderung von neuen Investorengruppen (Genossenschaften, selbst nutzende Baugemeinschaften).

Federführung:
Stadtverwaltung

Beteiligte:
Soziale Wohnungswirtschaft,
Stadtverordnete, Potsdam22



Potsdam22 empfiehlt zur Quantifizierung und Qualifizierung des künftigen Wohnbedarfs sollen in Fortschreibung des Stadtentwicklungskonzeptes Wohnen „Szenario Wohnbedarfe“ erarbeitet werden. Dieses Szenario soll über eine Umrechnung der personenbezogenen Prognosedaten auf Haushalte und Bedarfsgruppen erstellt werden. Es soll eine Qualifizierung und Quantifizierung des künftigen Wohnungsbedarfs enthalten und als Planungshilfe für die Stadtverwaltung und Beratungshilfe für Investoren dienen. Dabei sind die zum Teil auseinander liegenden Prognosen von Land, Bund (koordinierte Bevölkerungsprognose) und Landeshauptstadt abzugleichen, die voraussichtliche Entwicklung der Wohnkaufkraft und die demographischen Veränderungen einzuschätzen und schließlich auch Auswirkungen, die das Neubauangebot auf die Gestaltung der Nachfrage haben.

Federführung:
Stadtverwaltung

Beteiligte:
Soziale Wohnungswirtschaft,
Stadtverordnete, Potsdam22



Potsdam22 empfiehlt der Stadtverordnetenversammlung und der Stadtverwaltung gemeinsame Formulierung einer Position dazu, wie eine bedarfsgerechte künftige Förderung des Wohnungsneu- und -umbaus aus kommunaler Sicht aussehen müsste. In der wiederbelebten Diskussion über die Wohnungsbauförderung soll die Lokalpolitik damit in die Lage versetzt werden eigene Vorstellungen in die Landes- und Bundespolitik zu kommunizieren.

Federführung:
Stadtverordnetenversammlung
und Stadtverwaltung

Beteiligte:
Stadtverwaltung, Soziale Wohnungswirtschaft, Potsdam22



Potsdam22 empfiehlt die Durchführung einer Veranstaltung zum „Wohn- und Hochschulstandort Potsdam“. Für diese Veranstaltung soll eine Zwischenbilanz der laufenden Bauvorhaben, der abgeschlossenen Baumaßnahmen und des Bestands an Wohnungen und Heimplätzen für Studierende sowie Empfehlungen der Stadtverwaltung zur verbesserten Wohnraumversorgung für junge Erwachsene vorbereitet werden. Auf der Veranstaltung sollen die hochschulseitigen Planungen mit der Lage- und Bedarfseinschätzung der Landeshauptstadt zur studentischen Wohnraumversorgung abgeglichen werden und weitergehende Lösungsmöglichkeiten zur Versorgung dieser mobilen und besonders von Knappheit betroffenen Nachfragergruppe diskutiert werden.

Federführung:
Hochschulen

Beteiligte:
Studentenwerk,
ASTen der Hochschulen,
Stadtverwaltung,
Soziale Wohnungswirtschaft,
Potsdam22

3.6. Demografischer Wandel und Klimawandel

Große Herausforderungen erfordern riesige Investitionen in den Wohnungsbestand, die sich auch auf die Mieten auswirken werden: Demografischer Wandel und Anpassung des Wohnraums, Klimawandel und Klimavorsorge, insbesondere die Reduktion des CO₂-Ausstosses der Wohngebäude, sowie Energiewende und energetische Erneuerung der Wohngebäude.

Nach gegenwärtiger Rechtslage dürfen die Investitionskosten auf die Mieten umgelegt werden, was letztlich dazu führen würde, dass die Mieter allein die immensen Kosten der Anpassung des Wohnraums tragen würden. Die Mietervereine schlagen vor, die gesetzlichen Grundlagen zu verändern, um die Lasten der energetischen Sanierung zu dritteln und sie zu gleichen Teilen den Staat, die Eigentümer und die Mieter schultern zu lassen.

Vor dem Hintergrund der drei genannten Herausforderungen erhöht der Gesetzgeber Zug um Zug die gesetzlichen Standards für Neubau und Modernisierung. Dies führt zu einem Anstieg der Wohnkosten. So steigen die Kosten der Modernisierung und des Neubaus von Wohnungen, was sich in den Miethöhen niederschlägt. Auch die Aufwendungen für die Instandhaltung und den Betrieb von technischen Einrichtungen steigen, was sich in den laufenden Kosten der Instandhaltung und in den Betriebskosten wiederfindet. Bei der energetischen Modernisierung wird zwar eine Reduzierung der Energieverbräuche erreicht, diese gleicht aber die aus der Modernisierung folgenden Mehrkosten kurzfristig nicht aus.

Niemand kann davon ausgehen, dass Investitionen, die in Reaktion auf die genannten Herausforderungen getätigt

werden, nicht zur Erhöhung der Mieten führen. Den gesetzlich vorgegebenen Standarderhöhungen steht keine wirkungsvolle öffentliche Förderung zur Seite. Da die Erhöhung der Kosten nicht ausreichend durch Förderprogramme abgedeckt wird, kommt sie direkt bei den Potsdamern an.

Lobbyverbänden der Bauindustrie gelingt es, ihre Interessen bis in den lokalen Raum zu kommunizieren und phantastisch hohe Bedarfe nach neuem und modernisiertem Wohnraum in den Raum zu stellen. Während für die Themen der Inklusion (entsprechend UN-Behindertenrechtskonvention) und Klimaschutz lokale Konzepte vorliegen, gibt es solche für den demographischen Wandel nicht. Angaben über die Entwicklung der Altersstruktur der Potsdamer Bevölkerung, über die Entwicklung ihrer Kaufkraft, über den Bestand an Wohnungen und deren Beschaffenheit sind leicht zu erlangen. Dies würde das Erarbeiten einer lokalen Strategie zur Anpassung des Wohnraums und des Wohnumfeldes an die Erfordernisse des demografischen Wandels vergleichsweise einfach machen. Angesichts der Neubau- und Sanierungstätigkeit wächst der Anteil barrierearmer und barrierefreier Wohnungen stetig an, was sich auch in den kommenden Jahren fortsetzen wird.

Auch Eigenheimbewohner müssen sich den Erfordernissen der energetischen Sanierung, der Anpassung des Wohnraums an den demografischen Wandel und der Klimavorsorge stellen. Es ist zu prüfen, ob die Kommunalpolitik auch ihnen gegenüber Verantwortung übernehmen muss. Insbesondere erscheint die Anpassung der vorwiegend von Eigenheimen geprägten Orts- und Stadtteile an die Erfordernisse des demografischen Wandels eine kommunale Aufgabe zu sein.



Potsdam22 empfiehlt die Erstellung eines integrierten Handlungskonzeptes zur altengerechten Anpassung des Wohnungsbestands unter Nutzung der vorhandenen Netzwerke. Das Konzept soll vorhandene Wohnungsangebote und die Qualitäten der einzelnen Stadtteile bewerten und den künftigen Bedarf mit den vorhandenen Angeboten und Qualitäten abgleichen. Dabei sollen Aufgaben formuliert werden, die den Um- und Neubau von Wohnungen betreffen, den Ausbau von wohnungsnahen Serviceleistungen, die Etablierung von Umzugshilfen- und Wohnungstauschkonzepten sowie die Schaffung von Anreizen zum freiwilligen Umzug in kleinere barrierearme Wohnungen. Berücksichtigt werden sollen die Erfahrungen anderer Kommunen. Zu erwägen sind gemeinsame Zielformulierungen, die zu mess- und abrechenbaren Ergebnissen führen.

Federführung:

Netzwerk „Älter werden in Potsdam“

Beteiligte:

Träger der freien Wohlfahrtsverbände, Soziale Wohnungswirtschaft, Stadtverwaltung, Potsdam22



Potsdam22 empfiehlt die Zusammenstellung eines Best-Practise-Berichts über sozial verträgliche energetische Modernisierungen und die Formulierung von Empfehlungen. Der Bericht soll den Blick für Lösungsmöglichkeiten weiten, die sich stärker an Energieeffizienz als an den umlagefähigen Kosten von Baumaßnahmen orientieren (insbesondere zum Modellprojekt Drewitz), geeignete Maßnahmen im Wohnungsbestand dokumentieren und hieraus Empfehlungen ableiten, die in Potsdamer Vorschläge für gute energetische Modernisierung, zum Landesklimaschutzgesetz, zur Kooperation mit Stadtwerken und zu Fördernotwendigkeiten einfließen sollen.

Federführung:

Soziale Wohnungswirtschaft

Beteiligte:

Stadtverwaltung,
Potsdam22,
Klimabeirat der Landeshauptstadt
Potsdam



Potsdam22 empfiehlt der Stadtverwaltung, die Möglichkeit einer Modifizierung der Grundsteuer in Abhängigkeit vom energetischen Sanierungsstand der Gebäude zu prüfen, so dass für Gebäude mit einem (zu definierenden) besseren Standard weniger Steuern zu entrichten sind, während für schlechter beschaffene Gebäude mit einem Steueraufschlag gerechnet werden muss.

Federführung:

Stadtverwaltung

Beteiligte:

Klimabeirat der Landeshauptstadt
Potsdam



Potsdam22 empfiehlt, die seit 2010 eingeführte energetische Komponente im Potsdamer Mietspiegel weiter zu entwickeln. Neben möglichen Zuschlägen für das Erreichen bzw. Unterschreiten energetischer Standards sollten bei deren Überschreitung Abschläge möglich sein (Bonus-Malus-System).

Federführung:

Arbeitskreis Mietspiegel

Beteiligte:

Stadtverwaltung, Wohnungswirtschaft,
Mietervereine, Klimabeirat
der Landeshauptstadt Potsdam



Potsdam22 empfiehlt, die im Klimaschutzkonzept der Landeshauptstadt vorgesehene Einrichtung einer Energieberatungsstelle zu forcieren. Es sollte geprüft werden, ob diese Stelle (gegebenenfalls in Zusammenarbeit mit den Mieterverbänden) auch die Aufgabe erfüllen könnte, den Mietern erste Einschätzungen zur Berechtigung von Mieterhöhungsbegehren aufgrund energetischer Standards zu geben.

Federführung:

Stadtverwaltung

Beteiligte:

Klimabeirat der Landeshauptstadt
Potsdam



Das integrierte Klimaschutzkonzept der Landeshauptstadt Potsdam weist gebäudescharfe Angaben zu Sanierungsstand und Gebäudewärmebedarf aus (Stand 2010). Daraus lassen sich prioritäre Objekte für eine energetische Sanierung – also auch für den Schutz vor zukünftigen Kostensprüngen fossiler Energieträger ableiten. Gleichzeitig verfügt die Stadtverwaltung über raumbezogenen Informationen zum sozialen Status in den Potsdamer Stadtteilen. Kombiniert man beide Informationen, kann man einen ersten Eindruck für eine sozialverträglichen Sanierungspolitik bekommen. Potsdam22 empfiehlt der Stadtverwaltung auf dieser Grundlage gemeinsam mit Wohnungseigentümern kleinräumige Strategien zur energetischen Optimierung zu entwickeln.

Federführung:

Stadtverwaltung

Beteiligte:

Wohnungseigentümer, Stadtwerke,
Klimarat der Landeshauptstadt

4. Die soziale Dimension steigender Wohnkosten

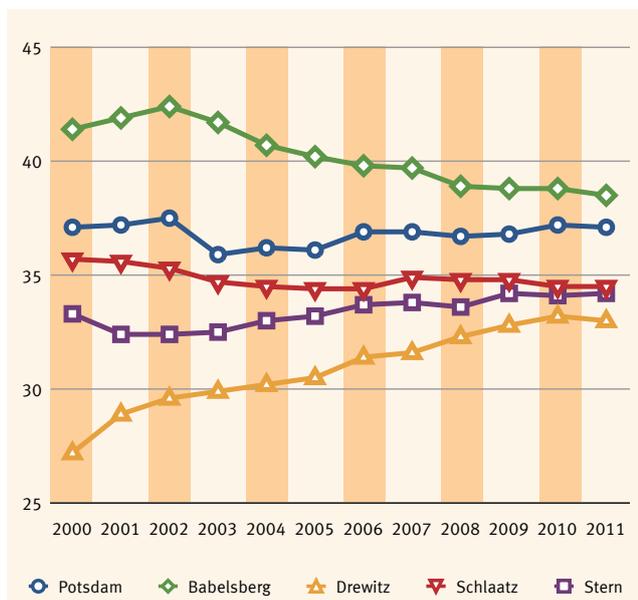
4.1. Mietbelastungsquote

Die soziale Dimension steigender Wohnkosten zeigt sich in der Mietbelastungsquote als Anteil der Wohnkosten am gesamten Haushaltsnettoeinkommen.

Laut Erhebungen des Immobilienverbandes Deutschlands IVD lag bereits 2008 die Mietbelastungsquote Potsdamer Haushalte bei 33,69%. Allerdings war Potsdam mit dieser Quote nicht besonders auffällig: Im Vergleich mit anderen Landeshauptstädten nahm Potsdam sogar einen hinteren Platz ein, der zwar in der Nähe des letztplatzierten Magdeburg (31,03%), aber weit abgeschlagen von den Spitzenreitern Stuttgart (43,40%), Mainz (42,48%) und München (41,74%) lag. Unter den ostdeutschen Landeshauptstädten nahm Potsdam nach Erfurt, Dresden und Schwerin den vorletzten Platz ein.

Im Vergleich der Mietbelastungsquoten in Städten mit 120.000 bis 170.000 Einwohnern platzierte sich Potsdam etwa im Mittelfeld. Hier bildeten Städte wie Neuss (37,09%) und Offenbach (37,24%) die Spitze, während Städte wie Paderborn (29,9%) und Solingen (29,42%) die niedrigsten Werte lieferten. Potsdam lag etwa gleichauf mit Ingolstadt (33,27%) und Mühlheim a.d.R. (33,71%).

Wohnfläche je Einwohner in Potsdam und einzelnen Stadtteilen, 2000–2011



Quelle: Landeshauptstadt, Bereich Statistik und Wahlen

Die Mietbelastungsquoten resultieren nicht nur aus dem Anstieg der Mieten und Betriebskosten, sondern auch aus der Inanspruchnahme von mehr oder weniger Wohnfläche durch den Nutzer. Wie die Übersicht zeigt, stieg der Flächenverbrauch in Potsdam nicht generell an, vielmehr entwickelt sich dieser in den einzelnen Stadtteilen sehr unterschiedlich: Während in Babelsberg der Flächenverbrauch abnimmt, vor allem durch den Zuzug von Familien mit Kindern bzw. die Geburt von Kindern in bestehenden Haushalten, nimmt der Flächenverbrauch in Drewitz zu. Hier werden die Haushalte in der Regel kleiner, tendenziell wächst dabei aber die Mietbelastungsquote. In anderen Plattenbaugebieten ist der Flächenverbrauch über mehrere Jahre fast unverändert: Im Schlaatz seit 2004, im Stern seit 2009. Auffallend ist, dass die durchschnittliche Wohnfläche pro Kopf in Babelsberg trotz abnehmender Tendenz immer noch größer ist als die in den Plattenbaugebieten der Stadt und über dem stadtweiten durchschnittlichen Verbrauch liegt.

Einfluss auf die Wohnkostenbelastungen haben in jedem Einzelfall auch individuelle Entscheidungen der Mieter: Wie groß eine Wohnung ist, in welchem Stadtgebiet und in welcher Etage sie liegt, welche elektrischen Geräte in welcher Weise genutzt werden oder welchen Stromtarif jemand nutzt – all das folgt aus Entscheidungen, die der Wohnungsnutzer selbst getroffen hat. Die Konsequenzen dieser Entscheidungen, auch die daraus resultierenden Kosten, muss der Nutzer selbst tragen.

Gruppen, die überdurchschnittlich häufig Unterstützung benötigen, um ihre Wohnung sichern zu können, sind:

- ▶ **Erwerbsfähige Personen mit geringem Einkommen**
- ▶ **Senioren mit kleiner Altersversorgung**
- ▶ **Kinderreiche Familien**
- ▶ **Familien mit geringem Einkommen**
- ▶ **Alleinerziehende**
- ▶ **Studenten und Auszubildende**

Zur Unterstützung von Haushalten verfügt die Landeshauptstadt Potsdam über verschiedene Instrumente: **Wohn-geld** (Finanzierung durch Land und Bund), **Übernahme der Kosten der Unterkunft** sowie **Miet- und Belegungsrechte**. Angesichts des Auslaufens vieler Miet- und Belegungsrechte haben die Landeshauptstadt Potsdam und die ProPotsdam GmbH neue Instrumente entwickelt, um die Möglichkeiten

der sozialen Wohnraumversorgung zu erweitern: **Familien-bonus, Wohnflächenbonus, Mobilitätsbonus** und **Flexible Bindungen**. Durch die **Fortschreibung von Mietpreis- und Belegungsbindungen** werden der Landeshauptstadt Potsdam über die ProPotsdam im Zeitraum von 2012 bis 2020 insgesamt 2.950 Wohnungen zu Einstiegsmietten von 5,50 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche bereitgestellt.

Matrix verfügbarer wohnungspolitischer und -wirtschaftlicher Instrumente

(Vereinfachte Betrachtung von HH Typen unter Vernachlässigung von Überschneidungen)

		Staatliche Instrumente zur Begrenzung der Wohnkostenbelastung			Staatliche Instrumente zur Sicherung des Zugangs zu Wohnungen		Wohnungswirtschaftliche Instrumente als Beitrag zum demographischen Wandel			Mietenbremse der ProPotsdam		
		Wohn-geld	KdU nach SGB II (Grundsicherung für Arbeitssuchende)	KdU nach SGB XII (Grundsicherung im Alter und bei Erwerbsunfähigkeit)	Mietpreis- und Belegungsbindungen aus öffentl. Förderung	Mietpreis- und Belegungsbindungen aus Kooperationsverträgen	Familienbonus	Wohnflächenbonus	Mobilitätsbonus	Angebotsmiete max. 10% > Vergleichsmiete lt. Mietspiegel	Modernisierungsumlage 9% (statt wie bisher 11%)	Mieterhöhung 15% in 4 Jahren (statt 20% in 3)
Haushaltstypen mit geringem oder ohne Einkommen	Einkommensschwache erwerbsfähige Haushalte											
	Einkommen/ Rente	*			*	*	*			*	*	*
	erwerbslos		*		*	*	*			*	*	*
Senioren	auskömml. Rente	*			*	*			*	*	*	*
	zu geringe Rente			*	*	*		*		*	*	*
Erwerbsfähige Familien (>= 1 Kind) (WBS-Berechtigte)	Einkommen	*			*	*	*			*	*	*
	erwerbslos		*		*	*	*			*	*	*
Familien (>= 3 Kinder) (WBS-Berechtigte)		*	*		*	*	*			*	*	*
Studenten (WBS-Berechtigte)			*		*	*			*	*	*	*
Alleinerziehende (WBS-Berechtigte)		*			*	*	*		*	*	*	*
Menschen mit Behinderungen (WBS-Berechtigte)		*		*	*	*			*	*	*	*



Potsdam22 empfiehlt ein fortschreibungsfähiges wohnungspolitisches Monitoring einzuführen. Darin sollen Informationen der Verwaltung, aber auch der Wohnungswirtschaft systematisiert zusammengeführt und dargestellt werden: Wohnungslosigkeit, Einkommensarmut und Anzahl der Transferempfänger nach SGB II und SGB XII (soweit möglich nach Stadtteilen), Erfahrungen mit dem Fonds für flexible Bindungen.

Federführung:

Stadtverwaltung

Beteiligte:

Soziale Wohnungswirtschaft



Potsdam22 empfiehlt der Stadtverwaltung neue Wohnformen öffentlich darzustellen, für solche zu werben und sie finanziell wie ideell zu fördern. Insbesondere sollte der Umbau von Drewitz genutzt werden, um neue Wohnformen zu etablieren. Entsprechende Anstrengungen der ProPotsdam, die gemeinsam mit Kooperationspartner neue Wohnformen schaffen will, sollten unterstützt und begleitet werden.

Federführung:

Stadtverwaltung

Beteiligte:

Soziale Wohnungswirtschaft

4.2. Soziale Differenzierung der Stadt

Allen gegenteiligen Bemühungen zum Trotz zeigen sich auch in Potsdam die Folgen von Reichums- und Armutsegregation: Schlaatz und Drewitz gelten in der öffentlichen Wahrnehmung als soziale Brennpunkte während die Nauener und die Berliner Vorstädte als reich gelten. Die Babelsberger Innenstadt und Potsdam West werden indes als bunt gemischte und urbane Stadtteile wahrgenommen, deren soziale Mischung jedoch gefährdet sei. Die Erfahrungen zeigen, dass die soziale Qualität eines Stadtteils keine konstante Größe ist, sondern ein sich stets veränderndes Ergebnis von wirtschaftlichen und sozialen Entwicklungen sowie von Wanderungsbewegungen. Die soziale Differenzierung der Stadt bildet die soziale Spreizung der Gesell-

schaft ab, die Deutschland auch künftig prägen wird. Dieser Trend wird auch in Potsdam erlebbar bleiben, selbst wenn man für die Landeshauptstadt auch in Zukunft eine positive wirtschaftliche und soziale Entwicklung erwarten darf.

Die in den letzten anderthalb Jahren eingeführten Instrumente zur Wohnraumversorgung ermöglichen es, der räumlichen Konzentration von wirtschaftlich schwächeren Haushalten und der Entstehung von sozialen Brennpunkten (wenn auch nur in begrenztem Umfang) entgegen zu wirken. Insofern können sie auch als Steuerungsinstrumente für eine soziale Stadtentwicklung von Bedeutung sein.



Potsdam22 empfiehlt als Baustein für die Leitbilddiskussion und zur besseren Einschätzung des Handlungsbedarfs bei der sozialen Wohnraumversorgung die Vorlage eines „Sozialreport Wohnen“, den die Stadtverwaltung gemeinsam mit den Verbänden Freien Wohlfahrt verfasst. Die sozialräumliche Analyse soll belastbare Daten zur Einkommens- und Armutsentwicklung enthalten, sowie Einschätzungen zum Handlungsbedarf in dem Bereich der Wohnungsfürsorge.

Federführung:

Stadtverwaltung

Beteiligte:

Freie Wohlfahrtsverbände, soziale Wohnungswirtschaft



Potsdam22 empfiehlt der Stadtverordnetenversammlung die Kompetenzen und den Auftrag des Gestaltungsbeirates um soziale und ökologische Komponenten im Sinne der Nachhaltigen Stadtentwicklung zu erweitern. Demnach soll der Beirat auch künftig Bauvorhaben in ihrer gestalterischen Qualität beurteilen, ebenso aber auch die ökologischen und sozialen Qualitäten bewerten.

Federführung:

Stadtverwaltung

Beteiligte:

Freie Wohlfahrtsverbände,
soziale Wohnungswirtschaft

4.3. Wohnungsversorgung junger Menschen

In einem oberen Abschnitt haben wir festgestellt: „Nicht nur junge Menschen und Geringverdiener haben Schwierigkeiten, ihre Wohnwünsche zu realisieren, die Betroffenen kommen aus allen Altersgruppen und Schichten.“ Hier sei trotzdem auf die Besonderheit der Situation junger Menschen hingewiesen, scheint doch deren Betroffenheit am schwersten zu wiegen: Sie suchen mit ihrer ersten Wohnung auch die Möglichkeit eines selbstbestimmten und gleichberechtigten Lebens, welches ihnen den äußeren Rahmen

und das Selbstvertrauen gibt, ihren Alltag wie auch ihr ganzes Leben in die eigenen Hände zu nehmen. Insofern ist die erste eigene Wohnung ein bedeutender Schritt der Emanzipation und der Selbstbehauptung eines jungen Menschen. Die Erfahrung, keine Wohnung mieten zu können, verbindet sich hier mit Erfahrungen der Beschränkung und der Zurücksetzung durch die Gesellschaft. Solche Erfahrungen sind nicht nur für den Einzelnen schmerzhaft, sie schaden auch dem Gemeinwesen.



Potsdam22 empfiehlt der Landeshauptstadt zu untersuchen ob die Wohnungsversorgung junger Potsdamer angesichts der vorhandenen Versorgungspotentiale einen besonderen Stellenwert zukommt. Sollte es an dem sein dann sollte kurzfristig nach Möglichkeiten gesucht werden, im Rahmen der bestehenden neuen Versorgungsinstrumente unterstützende Angebote für junge Menschen zu schaffen.

Federführung:

Stadtverwaltung

Beteiligte:

Soziale Wohnungswirtschaft,
Jugendhilfeeinrichtungen,
Interessenvertreter junger Menschen



Potsdam22 empfiehlt, dass die Landeshauptstadt die Gründung einer Stiftung „Junges Wohnen“ prüft. Die Stiftung soll ähnlich der „Stiftung Altenhilfe“ in Einzelfällen finanzielle Hilfe leisten, hier insbesondere durch die Übernahme von Mietkosten, Kautionen oder Genossenschaftsanteilen, von Kosten zur Einrichtung von Wohnungen oder zum Umzug.

Federführung:

Stadtverwaltung

Beteiligte:

Träger der Jugendhilfe

Danke!

Die Autoren bedanken sich bei folgenden Damen und Herren für Ihre Mitwirkung bei der Erarbeitung dieses Berichtes:

Dina Antipina (Projektkommunikation Hagenau GmbH) **Christoph Bänsch** (ProPotsdam GmbH, Assistent der Geschäftsführung) **Jessica Beulshausen** (ProPotsdam GmbH, Pressesprecherin) **Wilfried Böhme** (Stadtwerke Potsdam GmbH, Geschäftsführer) **Hans-Joachim Böttche** (Stadtverwaltung, Bereichsleiter Wohnen) **Jan Brunzlow** (Stadtverwaltung, Pressesprecher) **Ulf Hahn** (Wohnungsgenossenschaft „Karl Marx“ Potsdam eG, Vorstandsvorsitzender) **Dr. Armin Hentschel** (Institut für soziale Stadtentwicklung Potsdam) **Bodo Jablonowski** (Vorstand der Wohnungsgenossenschaft „Karl Marx“ eG) **Evelin Krämer** (Stadtverwaltung, Büro des OBM) **Harald Kümmel** (Stadtverwaltung, Büro des OBM) **Thomas Leibohm** (Universität Potsdam) **Klaus-Peter Linke** (Stadtverwaltung, Koordinierungsstelle Klimaschutz) **Elona Müller-Preinesberger** (Stadtverwaltung, Beigeordnete für Jugend, Gesundheit, Ordnung und Umwelt) **Harald Schernthanner** (Universität Potsdam) **Uwe Schmidt** (Energie und Wasser GmbH Potsdam) **Dr. Reinhard Schuster** (Babelsberger Mieterverein e. V.) **Bernd-Michael Trost** (Stadtverwaltung, Mitarbeiter Bereich Wohnen) **Jörn-Michael Westphal** (ProPotsdam GmbH, Geschäftsführer) **Erik Wolfram** (Stadtverwaltung, Bereich Stadtentwicklung, Verkehrsentwicklung)

IMPRESSUM

Herausgeber: Potsdam22

Redaktion und Text: Stefan Grzimek, Carsten Hagenau, Dr. Reiner Pokorny, Dr. jur. Rainer Radloff, Dr. Fritz Reusswig unter Mitwirkung von Dina Antipina, Hans-Joachim Böttche, Dr. Armin Hentschel

Fotos: Yulia Veksler, Tina Merkau

Grafik: Norbert Haftka

Druck: Landeshauptstadt Potsdam

Auflage: 150 Exemplare

KONTAKT

Potsdam22

Geschäftsstelle:
PROJEKTKOMMUNIKATION Hagenau GmbH
Hegelallee 3
14467 Potsdam

Telefon (0331) 201 96 0
Fax (0331) 201 96 19

E-Mail: kontakt@potsdam22.de
Web: www.potsdam22.de

