

Pressemitteilung

Potsdam, 17.03.2006

Das Potsdamer Wohnjahr 2005: Eine Bilanz des Jahres 2005 aus Sicht der Sozialen Wohnungswirtschaft der Stadt Potsdam

Investitionen 2005

Im vergangenen Jahr haben die Unternehmen des Arbeitskreises **StadtSpuren** umfangreich in die Entwicklung und Erhaltung ihrer Wohnungsbestände investiert. Mehr als 23 Millionen Euro wurden für die Wohnquartiere aufgewandt. Mehr als 2.000 Wohnungen wurden ganz oder teilweise saniert, 168 Wohnungen entstanden neu.

Im August wurde feierlich das Französische Quartier an die künftigen Bewohner übergeben. Es ist mit 147 Wohnungen das größte innerstädtische Neubauvorhaben der vergangenen Jahre. Die neuen Wohnungen sind bis auf wenige komplett vermietet.

Während im Jahre 2004 die Investitionen der Unternehmen stärker in die Altbaubestände geflossen waren, um die inzwischen weggefallene Investitionszulage noch nutzen zu können, waren die Investitionen des Jahres 2005 zwischen Platten- und Altbau relativ ausgewogen.

Investitionsschwerpunkte waren im vergangenen Jahr die Innenstadt mit rund 6 Millionen Euro, das Wohngebiet Stern mit 5,9 Millionen Euro, die Waldstadt II mit fast 3 Millionen und der Schlaatz mit mehr als 2 Millionen Euro, die Teltower Vorstadt mit fast 1,8 Millionen Euro, sowie Babelsberg mit 1,3 Millionen und die Brandenburger Vorstadt mit mehr als 2 Millionen Euro.

Die Zukunft des Wohnens in Potsdam

Der Arbeitskreis hat im letzten Jahr dem Oberbürgermeister vorgeschlagen, gemeinsam den Potsdamer Wohnungsmarkt und dessen Entwicklung zu analysieren. Hintergrund war der sich abzeichnende Mangel an preiswertem Wohnraum in Potsdam und verschiedene Prognosen, die von einem weiteren Zuzug in die Landeshauptstadt ausgehen. Zur

Bearbeitung des Themas wurde eine gemeinsame Arbeitsgruppe Wohnen gegründet, die inzwischen ihren ersten Bericht vorgelegt hat, der für Potsdam einen Bedarf für zusätzlichem Wohnraum im mittleren und unteren Preissegment prognostiziert.

Betriebskosten

Auch im vergangenen Jahr beschäftigte sich StadtSpuren mit den ansteigenden Betriebskosten. Einige Betriebskostenarten sind in den vergangenen Jahren stark gestiegen, vor allem jene, die durch die Unternehmen nicht beeinflusst werden können. Kosteneinsparungen, die durch bauliche Maßnahmen der Wohnungsunternehmen (bsp. Wärmedämmung, verbrauchsreduzierende Technik oder auch Solaranlagen) und durch das verbrauchsbewußte Verhalten der Mieter erreicht wurden, wieder aufgezehrt. Im August 2005 wurde bei der Stadtverwaltung eine vom Arbeitskreis **StadtSpuren** angeregte Arbeitsgruppe Wohnkosten ins Leben gerufen, an der Vertreter der Stadtverwaltung, des Arbeitskreises **StadtSpuren** und von Mietervereinen teilnehmen. Die Arbeitsgruppe will im Bereich der Betriebskosten vor allem mehr Transparenz erreichen und die Ursachen für Kostensteigerungen hinterfragen.

KAG bei Straßenbaumaßnahmen

Nach dem es in den vergangenen Jahren zwischen Arbeitskreis und Stadtverwaltung Unstimmigkeiten über die Art und Weise der finanziellen Belastung der Anlieger bei Straßenbaumaßnahmen aufgrund des Kommunalabgabengesetzes (KAG) gegeben hatte, ist es inzwischen gelungen, hier eine praktikable Lösung zu finden.

Es sind zwar noch nicht alle Probleme aus der Vergangenheit abschließend geklärt, jedoch bezieht die Stadtverwaltung inzwischen bei aktuellen Planungen für Straßenbaumaßnahmen die Wohnungsunternehmen im Vorfeld ein. Gutes Beispiel hierfür ist der Ausbau der Nuthestraße L40, der auch mit Maßnahmen einhergeht, die das Wohngebiet Zentrum Ost betreffen. Hier werden die beteiligten Wohnungsunternehmen regelmäßig über den aktuellen Planungsstand informiert und können auf den Beratungen auch Einfluss auf die Baumaßnahmen nehmen. Zudem wissen sie rechtzeitig bescheid, welche finanziellen Belastungen im Rahmen des KAG zu erwarten sind.

Mietspiegel

Im letzten Jahr haben Vertreter des Arbeitskreises **StadtSpuren** im Arbeitskreis Mietspiegel mitgearbeitet. Unter anderem haben sie aktuelle Daten über Miethöhen zur Verfügung gestellt. Die von der Stadtverwaltung geleitete Arbeitsgruppe, in der weitere Potsdamer Vermieter und auch Vertreter der Mietervereine mitarbeiten, steht kurz vor Abschluss der

Beratungen, so dass der neue Mietspiegel voraussichtlich noch in diesem Jahr in Kraft treten kann.

Das Potsdamer Wohnjahr 2006: Ein Ausblick auf das Jahr 2006 aus Sicht der Sozialen Wohnungswirtschaft der Stadt Potsdam

Investitionen 2006

Fast 44,5 Millionen Euro werden durch die **StadtSpuren**-Unternehmen in diesem Jahr investiert werden. Damit werden insgesamt 2.174 Wohnungen ganz oder teilweise saniert. Zudem ist der Neubau von 355 Wohnungen vorgesehen. Die Baumaßnahmen werden zu rund 60 % mit Eigenmitteln finanziert. Ca. 40 % stammen aus Fördertöpfen, vor allem der KfW (Kreditanstalt für Wiederaufbau). Damit werden sich für zahlreiche Mieter der städtischen Gesellschaft und die Mitglieder der Genossenschaften die Wohn- und Lebensbedingungen verbessern.

Der Löwenanteil der diesjährigen Investitionen der Unternehmen des Arbeitskreises **StadtSpuren** wird nach den jetzigen Planungen im Jahre 2006 in das Wohngebiet Stern fließen. Hier sollen mehr als 12 Millionen Euro investiert werden. Babelsberg steht mit insgesamt 9 Millionen Euro an zweiter Stelle.

Nachdem die Innenstadt durch die Realisierung des Französischen Quartiers in den letzten Jahren zumeist bei den Investitionen einen Spitzenplatz einnahm, gehen diese im laufenden Jahr auf rund 3 Millionen Euro zurück.

Weitere Investitionen laufen in der Brandenburger Vorstadt. Hier fließen mehr als 5 Millionen Euro, in die beiden Waldstädte werden zusammen 4,6 Millionen Euro investiert. Im Wohngebiet Schlaatz belaufen sich die Investitionen auf rund 4,5 Millionen Euro in der Teltower Vorstadt auf 4,7 Millionen Euro. Die restliche Investitionssumme verteilt sich auf andere Wohngebiete.

Jahr der Architektur

Der Arbeitskreis **StadtSpuren** wird sich mit eigenen Beiträgen am diesjährigen „Jahr der Architektur“ beteiligen. Die Bestände der Mitgliedsunternehmen prägen in weiten Teilen das Gesicht der Landeshauptstadt. Sie sind in vielfacher Weise Zeugen der Architekturgeschichte der Stadt. Das Spektrum reicht von der herrschaftlichen Villa über das prätable Jugendstilhaus, dem Siedlungsbau der zwanziger und dreißiger Jahre bis hin zum Plattenbau und innovativen Bauten der Nachwendezeit. Fast alle in Potsdam vertretenen Baustile lassen sich in den Beständen des Arbeitskreises finden.

Der Arbeitskreis **StadtSpuren** wird das „Jahr der Architektur“ nutzen, um diese Bestände zu präsentieren. Zugleich wird gezeigt, welche Leistungen die Wohnungsunternehmen insbesondere seit Beginn der 90er Jahre erbracht haben, um ihre Gebäude und Wohnanlagen zu modernisieren und wieder herzustellen. Dazu werden die Wohnungsunternehmen eigene Veranstaltungen durchführen, geplant sind unter anderem Stadtpaziergänge und die Präsentation einzelner Modernisierungsprojekte. Einzelne Mitgliedsunternehmen werden dazu auch den „Tag des offenen Denkmals“ nutzen.

Wohnungsunternehmen sind Auftraggeber, Finanziers, Nutzer und Bewahrer von Architektur. Wohnungswirtschaft und Architektur sind miteinander verbunden seit die erste Genossenschaft ihren ersten Auftrag vergeben hat. Das war vor 103 Jahren, im Gründungsjahr der Wohnungsbaugenossenschaft 1903. Deshalb stellt der Arbeitskreis **StadtSpuren** seine Aktivitäten unter das Motto: 103 Jahre der Architektur. Das Motto wird unter anderem als Poster und als Postkarte Verbreitung finden, aber auch die Bauschilder der Unternehmen zieren.

Auch über moderne Architektur wird man im Themenjahr diskutieren können: PRO POTSDAM und die Wohnungsgenossenschaft „Karl Marx“ Potsdam planen an verschiedenen Standorten die Errichtung von Wohn- und Bürobauten, so zum Beispiel in der Heinrich-Mann-Allee, auf dem Bornstedter Feld und in der Waldstadt II.

Konzept für neue Fördermittel

Potsdam ist ein Standort mit Zukunft. Einerseits verzeichnet die Stadt einen zunehmenden Zuzug und eine entsprechende Nachfrage nach Wohnraum, andererseits verändert die demographische Entwicklung die Altersstruktur der Bevölkerung.

Um diesen beiden Herausforderungen begegnen zu können, braucht es Geld. Ab 2007 beginnt im Rahmen der EU eine neue Strukturfondsperiode. Mit ihrem Beginn enden die herkömmlichen Förderprogramme, mit denen die öffentliche Hand Investitionen fördern oder selbst vornehmen konnte.

Zugleich eröffnen sich neue Möglichkeiten der öffentlichen Förderung. Sie zwischen 2007 und 2013 in Anspruch zu nehmen, erfordert – so das Verlangen des Landes und des Bundes – die Vorlage eines „Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes“ (INSEK). Dieses beinhaltet u.a. ganzheitliche und gesamtstädtische Planungsansätze, die Definition von Zielen für die

städtebauliche Entwicklung der gesamten Stadt, die Überprüfung und Anpassung bestehender gesamtstädtischer Planungen und Konzepte und die Festlegung von Schwerpunktgebieten der Stadtentwicklung.

Da Potsdam – im Unterschied zu anderen Brandenburger Städten - bisher kein „Integriertes Stadtentwicklungskonzept“ erarbeitet hat, hat sich der Arbeitskreis bei der Stadt für die Erarbeitung eines INSEK eingesetzt. Darüber hinaus hat er seine Mitwirkung bei der Erarbeitung angeboten. Aus Sicht des Arbeitskreises drängt die Zeit, da dieses Konzept noch in 2006 vorliegen muss, um entsprechende Fördermittel zwischen 2007 und 2013 in Anspruch nehmen zu können.

Im Arbeitskreis Stadtspuren kooperieren Potsdamer Wohnungsunternehmen seit 1997 auf verschiedenen Themenfeldern. Mit rund 34.000 Wohnungen verfügen sie über rund 40 Prozent aller Mietwohnungen in Potsdam. In Stadtspuren wirken die kommunale GEWOBA WVP mbH, die GWG Bauverein Babelsberg eG, die Gewoba eG Babelsberg, die Potsdamer Wohnungsbaugenossenschaft eG, die Potsdamer Wohnungsgenossenschaft 1956 eG, das Studentenwerk Potsdam, die Wohnungsbaugenossenschaft 1903 Potsdam eG und die Wohnungsgenossenschaft „Karl Marx“ Potsdam eG mit.

Kontakt:

Arbeitskreis Stadtspuren

Hegelallee 3

14467 Potsdam

Tel.: 0331/201 96-0

Fax: 0331/201 96 19

info@projektkommunikation.com

www.stadtspuren.com