

StadtSpuren setzt Themen für Wohnungspolitische Diskussion

Die Potsdamer Stadtverordnetenversammlung hat im letzten Jahr beschlossen, dass für Potsdam ein Wohnungspolitisches Konzept erstellt werden soll. Im Jahr 2014 sollen wesentliche Schritte zur Erarbeitung des Konzeptes erfolgen, dass nach den Planungen der Stadtverwaltung im September 2015 vorgelegt werden soll. Die Mitgliedsunternehmen des Arbeitskreises **StadtSpuren** nehmen das Angebot der Stadt an und wollen sich in dessen Erarbeitung einbringen. Dazu haben sie Erwartungen formuliert, die wir an dieser Stelle dokumentieren:

Erwartungen an das Wohnungspolitische Konzept für Potsdam

1. Die langen Bearbeitungszeiten von Bauanträgen erhöhen die Baukosten und damit die Mieten. **Das Wohnungspolitische Konzept muss Maßnahmen und Verfahren aufzeigen, wie Genehmigungsverfahren für den Neubau und die Bestandssanierung künftig im Interesse der Genossenschaftsmitglieder, Nutzer und Mieter zeit- und kostensparender organisiert werden können.**
2. Grundsätzlich ist das Schulneubauprogramm der Landeshauptstadt Potsdam zu begrüßen. Im Zusammenhang mit der Finanzierung des Programms wurde öffentlich auch eine anteilige Finanzierung über die Fernwärme diskutiert. Eine Finanzierungsstrategie, die die Verbraucher von Fernwärme stärker belastet, ist nicht im Interesse unserer Genossenschaftsmitglieder, Nutzer und Mieter. **Das Wohnungspolitische Konzept muss hier klare Aussagen treffen und die Finanzierung von zweckfremden Programmen und Vorhaben über die Wohnkosten ausschließen.**
3. Die Wohnungsunternehmen des Arbeitskreises sind der Auffassung, dass die stadt eigenen Unternehmen für Energie, Wasser, Straßenreinigung und Müll eine große Verantwortung für die Entwicklung der Wohnkosten haben. **Daher soll die Rolle der Versorger in einem Wohnungspolitischen Konzept klar definiert werden.** Sie müssen auf der Basis von Wirtschaftlichkeit und Transparenz und nach dem Selbstkostenprinzip zur Wohnqualität in der Stadt Potsdam beitragen. Es ist nicht im Interesse unserer Genossenschaftsmitglieder, Nutzer und Mieter, dass die genannten Unternehmen zur Finanzierung von zweckfremden Projekten und Programmen herangezogen werde.
4. Die Senkung der Zuwendungen des Landes zum Öffentlichen Personennahverkehr darf weder zu Preissteigerungen für die Nutzer noch zu Qualitätsverlusten bei der Versorgung der großen Wohngebiete führen. Ein **Wohnungspolitisches Konzept muss die aus Lage und Qualität des Wohnstandortes resultierenden Mobilitätskosten als Wohnkosten darstellen.** Demnach wäre eine hohe Qualität des Angebotes des Öffentlichen Personennahverkehrs als not-

wendiger Teil einer guten Wohnqualität festzuschreiben. Es ist im Interesse unserer Genossenschaftsmitglieder, Nutzer und Mieter, dass der Öffentliche Personennahverkehr ihre Wohnorte auch künftig kostengünstig mit dem Stadtzentrum und den anderen Stadtteilen verbindet.

5. **Das Wohnungspolitische Konzept muss die Entwicklung der Verkehrsinfrastruktur berücksichtigen, die den Bedürfnissen der wachsenden Stadt Rechnung tragen muss.** Diese muss auf der einen Seite die neuen Wohngebiete optimal anbinden. Auf der anderen Seite muss gesichert werden, dass sich die Anbindung der bestehenden Wohngebiete nicht verschlechtert. Letztendlich muss erreicht werden, dass deren Bewohnerinnen und Bewohner weiter ihre Ziele mit vertretbarem Aufwand an Energie, Zeit und Kosten erreichen können. Dafür bedarf es auch der Erhaltung und Sanierung der vorhandenen Infrastruktur.
6. Die Wohnungsunternehmen des Arbeitskreises wenden sich gegen eine Anhebung der Grundsteuer. Im Gegensatz zu populistischen Behauptungen im politischen Raum sind es im Mietwohnungsbereich nicht die Eigentümer, sondern die Nutzer und Mieter, die mit ihren Betriebskosten den Anstieg der Grundsteuer finanzieren. Ein weiterer Anstieg der Grundsteuer oder anderer Betriebskosten liegt nicht im Interesse unserer Genossenschaftsmitglieder, Nutzer und Mieter. **Ein Wohnungspolitisches Konzept muss daher der Entwicklung der von der Stadt beeinflussbaren Betriebskosten klare Regeln geben.**
7. Die Auflagen von Denkmalschutz- und Unterer Naturschutzbehörde belasten die Baukosten und damit die Mieten. Insbesondere konkurrieren diese Auflagen immer wieder mit gesetzlich vorgeschriebenen Energieeffizienzstandards. Dies gilt gleichermaßen für den Neubau wie für die Sanierung des Bestandes. **Das Wohnungspolitische Konzept muss Regeln schaffen, die einen Ausgleich zwischen den verschiedenen Interessen – soziale, denkmalpflegerische, energetische und naturerhaltende – ermöglichen.** Es ist nicht im Interesse unserer Genossenschaftsmitglieder, Nutzer und Mieter, dass lange Aushandlungszeiten zwischen den Beteiligten zu hohen Baukosten führen. Es ist ebenso nicht im Interesse unserer Genossenschaftsmitglieder, Nutzer und Mieter, dass überzogene Auflagen am Bau die Kosten und damit die Mieten nach oben treiben.
8. Die Notwendigkeit des altengerechten Umbaus von Wohnhäusern gerät immer wieder in Konflikt mit denkmalschutzrechtlichen Vorschriften, die eine bauliche Anpassung von Gebäuden verhindern. Dies betrifft die Barrierefreiheit von Wohngebäuden, Gewerbe- und sozialen Einrichtungen, den Einbau von Aufzügen, aber auch die Gestaltung des Inneren von Wohngebäuden und Wohnungen. **Um unseren Mietern, Nutzern und Mitgliedern ein möglichst lebenslanges Wohnen in der vertrauten Wohnung zu ermöglichen, soll das Wohnungspolitische Konzept Grundsätze für die altersgerechte Anpassung von Häusern und Wohnungen definieren, die auch die beiden gesellschaftlich akzeptierten Zielstellungen – hier das lebenslange Wohnen, dort der Denkmalschutz – miteinander in Beziehung setzen.** Die momentane Situation untergräbt die Realisierung eines wesentlichen genossenschaftlichen Daseinszweckes, des lebenslangen Wohnrechts der Mitglieder.

9. Um dem demographischen Wandel begegnen zu können, bedarf es einer Anpassung der Wohnbedingungen. Die im Zuge von Sanierungen angepassten Wohnungen, wie auch diejenigen Wohnungen, die schon jetzt altengerecht und altenfreundlich sind, können nur dann optimal genutzt werden, wenn sie in einem entsprechend ausgestatteten und barrierearm/barrierefrei gestalteten Wohnumfeld eingeordnet sind. **Das Wohnungspolitische Konzept muss die seniorengerechte Umgestaltung der Stadt - zeitlich und räumlich entsprechend den absehbaren Bedarfen - skizzieren und dabei auch klar die Verantwortlichkeiten benennen.** Es liegt nicht im Interesse unserer Genossenschaftsmitglieder, Nutzer und Mieter, dass diese Entwicklung dem Selbstlauf überlassen bleibt und einerseits altengerechte Wohnungen entstehen, andererseits das Wohnumfeld nicht angepasst wird.
10. Viele Entscheidungen der Stadtverordneten und der Stadtverwaltung haben unmittelbare Auswirkungen auf die Wohnkosten. Es liegt im Interesse unserer Genossenschaftsmitglieder, Nutzer und Mieter, dass deren Interessen in solchen Entscheidungen berücksichtigt werden. **Da-her soll im Wohnungspolitischen Konzept verankert werden, dass die Wohnungsunternehmen kontinuierlich in städtische Entscheidungsprozesse einbezogen werden, soweit diese Auswirkungen auf die Wohnkosten haben könnten.**
11. In den Ländern Bayern, Hamburg, Hessen und Nordrhein Westfalen erfolgt eine Förderung des Baus von studentischem Wohnraum auf der Grundlage des Bundesgesetzes über die soziale Wohnraumförderung. **Im Wohnungspolitischen Konzept sollte verankert werden, dass sich die Stadt Potsdam beim Land dafür einsetzt, dass diese Praxis auch in Brandenburg greift und das Studentenwerk Potsdam entsprechende Fördergelder einsetzen kann.**

Fassung vom 17.12.2013