

Das Potsdamer Wohnjahr 2006

**Eine Bilanz des Jahres 2006
aus Sicht der
Sozialen Wohnungswirtschaft
der Stadt Potsdam**

**Potsdam
Wohngebiet „Waldstadt II“
23.02.2007**

In 2006 haben die Unternehmen des Arbeitskreises **StadtSpuren** erneut umfangreiche Investitionen in die Entwicklung und Erhaltung ihrer Wohnungsbestände getätigt. Insgesamt wurden mehr als **46 Millionen Euro** dafür aufgewandt.

Damit wurden **fast 1.600 Wohnungen** ganz oder teilweise saniert, **20 Wohnungen** entstanden neu. Zudem wurde bei einer weiteren Anzahl von Wohnungen in die Instandhaltung und das Wohnumfeld investiert.

Während im Jahr 2005 mit dem Französischen Quartier insgesamt 147 Wohnungen an die künftigen Mieter übergeben werden konnten, wurde **2006 kaum in den Neubau** investiert. Die neu entstandenen Wohnungen sind vorrangig auf **neue Grundrisse** und damit einhergehende **Wohnungsteilungen** zurück zu führen.

Im vergangenen Jahr flossen rund **18 Millionen Euro** in die **Neubaugebiete**, wovon mit **9,2 Mio. Euro** das **Wohngebiet Stern** an der Spitze der Investitionen lag. Mehr als **4 Millionen Euro** wurden in die **Waldstadt II** investiert.

Bei den **Altbaugebieten** war **Babelsberg** mit **fast 8 Millionen Euro** Spitzenreiter bei den Investitionen. In der **Teltower Vorstadt** wurden **3,5 Millionen**, in der **Brandenburger Vorstadt** insgesamt **2,5 Millionen Euro** investiert.

Entwicklung der Wohnkosten

Der Arbeitskreis **StadtSpuren** beschäftigt sich seit geraumer Zeit mit der Entwicklung der Betriebskosten und der Einflussnahme darauf.

Nachdem die Betriebskosten Mitte der 90er Jahre zunächst ihren Höchststand erreicht hatten, gelang es bis in die Anfangsjahre des neuen Jahrtausends die Betriebskosten stetig zu senken. Dies gelang zum einen aufgrund der **umfangreichen Investitionen** der Wohnungsunternehmen in **energiesparende Einrichtungen und Anlagen**. Durch die **Wärmedämmung der Gebäude** konnte u.a. der Bedarf an Heizenergie deutlich gesenkt werden. Zum anderen wurden auch zeitgemäße Regel- und Messtechnologien eingeführt, die die individuelle Abrechnung des Verbrauchs ermöglichten. Dies wiederum hat zu einem kostenbewussteren Verbrauchsverhalten der Nutzer geführt.

Seit **2001** befinden sich die **Betriebskosten in einer stetigen Aufwärtsbewegung**, deren Ende nicht abzusehen ist. Dies führt dazu, dass die vorher durch den Einsatz moderner Technik erreichten **Einsparungen wieder aufgezehrt** werden.

Frühzeitig haben die Wohnungsunternehmen vor dieser Entwicklung gewarnt und Änderungen auch bei der städtischen Politik angemahnt. Inzwischen ist die Situation aufgrund der allgemein steigenden Lebenshaltungskosten und des Rückgangs der Einkommen deutlich prekärer.

Dennoch sehen die Wohnungsunternehmen des Arbeitskreises dieser Entwicklung nicht tatenlos zu. Neben der weiteren Investition in ihre Bestände und den energetisch ausgefeilten Planungen für die Neubauvorhaben sind dies vor allem die folgenden Punkte:

Arbeitsgruppe Wohnkosten

In der vom Arbeitskreis **StadtSpuren** angeregten Arbeitsgruppe Wohnkosten, in der seit zwei Jahren Vertreter der Stadtverwaltung, von Mietervereinen und des Arbeitskreises mitarbeiten, ist es zunächst gelungen, im Bereich der Betriebskosten mehr Transparenz zu erreichen.

Der Arbeitskreis wird jedoch darauf drängen, die Kompetenzen dieser Arbeitsgruppe zu erweitern. Ziel muss es sein, alle Betriebskostenarten auf den Prüfstand

zu stellen, lang- und kurzfristige Einsparpotentiale zu benennen und zukunftsfähige Lösungen zu finden.

Der Arbeitskreis wird sich verstärkt dafür einsetzen, dass Kalkulationen für diverse Leistungen offen gelegt und künftig transparenter gestaltet werden.

Betriebskosten-Benchmarking

Bereits im Jahr 2005 haben die Unternehmen eine umfassende Broschüre über die bedenkliche Entwicklung der Betriebskosten und deren Verursacher herausgegeben. Mit der damals durchgeführten Erfassung war es möglich, die Entwicklungstrends über mehrere Jahre zu verfolgen und darzustellen.

Derzeit sind die Unternehmen des Arbeitskreises mit der Unterstützung des BBU, dem Verband der Berlin-Brandenburgischen Wohnungsunternehmen, dabei, die Betriebskosten ihrer Bestände umfassend computergestützt zu erfassen. Künftig werden die neuen Kosten und Verbräuche permanent und aktuell eingepflegt, damit ist das Auswertungssystem ständig auf dem aktuellen Stand. Die entsprechende Angleichung der Datengrundlagen ermöglicht eine bessere Vergleichbarkeit der Zahlen, z.B. mit den Kosten anderer Regionen.

Hausstromvereinbarung

Im letzten Jahr haben die Potsdamer Wohnungsunternehmen mit der EWP eine neue Hausstromvereinbarung ausgehandelt. Mit der Unterstützung des BBU wurde erreicht, dass der Anstieg der Strompreise für Hauslicht, Aufzüge usw. wesentlich moderater erfolgte als ursprünglich von der EWP geplant. Der erreichte einheitliche Mischpreis hat dabei größere Preissprünge bei kleinen Abnahmemengen verhindert.

In diesem Jahr wird der Arbeitskreis gemeinsam mit dem BBU auch im Bereich der Fernwärmelieferungen neue Verhandlungen mit der EWP führen, um auch hier günstigere Konditionen für die Mieter und Mitglieder zu erreichen.

Straßenreinigungssatzung

In 2006 hat der Arbeitskreis permanent auf den Umstand hingewiesen, dass die neue Straßenreinigungssatzung in vielen Fällen zu sachlich nicht begründbaren hohen Gebührensprüngen führt. Trotz dieser Mahnung an die Stadtpolitik wurde die Satzung dennoch verabschiedet.

Die Unternehmen des Arbeitskreises haben deshalb gegen alle Kostenbescheide zur Erhebung der Reinigungsgebühren Widerspruch eingelegt. Zudem werden derzeit gerichtliche Schritte geprüft.