



öffentlich

Betreff:
Verkaufsstopp für städtische Grundstücke

Einreicher: Fraktion DIE aNDERE	Erstellungsdatum	16.11.2018
	Eingang 922:	

Beratungsfolge:		
Datum der Sitzung	Gremium	Zuständigkeit
05.12.2018	Stadtverordnetenversammlung der Landeshauptstadt Potsdam	Entscheidung

Beschlussvorschlag:

Die Stadtverordnetenversammlung möge beschließen:

Der Oberbürgermeister wird - auch in seiner Funktion als Gesellschaftervertreter der städtischen Betriebe - beauftragt, dafür zu sorgen, dass ab dem Tage der Beschlussfassung keine Wohnimmobilien und Baugrundstücke der Landeshauptstadt Potsdam und ihrer kommunalen Unternehmen mehr verkauft werden. Hierunter fallen auch Grundstücke, die Wohnbauerwartungsland nach dem aktuellen Wohnbauentwicklungskonzept sind.

Weiterhin möglich sein soll die Vergabe von Erbbaurechten an städtischen Bau- und Wohngrundstücken. Deren Vergabe soll künftig nicht mehr zum Höchstgebot erfolgen, sondern Konzepte bevorzugen, die die Schaffung von Wohnraum durch gemeinwohlorientierte Träger und Wohnungsgenossenschaften sicherstellen.

Die Stadtverordnetenversammlung soll im Januar 2019 über die Umsetzung des Auftrages informiert werden.

gez. Katharina Tietz und André Tomczak
Fraktionsvorsitzende

Ergebnisse der Vorberatungen
auf der Rückseite

Beschlussverfolgung gewünscht:

Termin:

Demografische Auswirkungen:

Klimatische Auswirkungen:

Finanzielle Auswirkungen?

Ja

Nein

(Ausführliche Darstellung der finanziellen Auswirkungen, wie z. B. Gesamtkosten, Eigenanteil, Leistungen Dritter (ohne öffentl. Förderung), beantragte/bewilligte öffentl. Förderung, Folgekosten, Veranschlagung usw.)

ggf. Folgeblätter beifügen

Begründung:

Die Stadtverordneten beschlossen im Oktober 2015 das *Wohnungspolitische Konzept* und mit ihm - laut Pressemitteilung der Stadt Potsdam Nr. 618 vom 08.10.2015 - „den künftigen Handlungsrahmen der kommunalen Wohnungspolitik in der Landeshauptstadt. Mit dem Wohnungspolitischen Konzept, das von den Berliner Büros „RegioKontext“ und „Plan und Praxis“ im Auftrag der Stadt erstellt wurde, wird die Handlungsgrundlage zur Wohnraumversorgung der Potsdamer Bevölkerung erneuert. (...)“.

Im *Wohnungspolitischen Begleitkreis*, der das Konzept erarbeitete, berieten Stadtverwaltung, Fraktionen, Immobilienwirtschaft, Interessenvertretungen von Mieter*innen und Bürgerinitiativen über viele Monate gemeinsam und vertrauensvoll über mögliche Stellschrauben und Maßnahmen zum Erhalt preiswerter Wohnungen. Als ein wichtiges wohnungspolitisches Instrument wurde die Sicherung bezahlbarer Wohnungen im städtischen Wohnungsbestand identifiziert. Das Ergebnis war ein Konsens aller Verhandlungsparteien.

Das *Wohnungspolitische Konzept* formuliert unter 3.C. folgenden Befund:

„*Bezahlbarkeit im Bestand ist typischerweise dann gefährdet, wenn in einem durch Boden- und Immobilienwertsteigerungen geprägten, „aufgeheizten“ Umfeld ein vermietetes Objekt verkauft wird – und der Erwerbende den (unter angespannten Marktbedingungen eher hohen) Kaufpreis vor allem mittels Mieterhöhungen refinanzieren kann oder muss.*“

Das Konzept enthält hier ein überzeugendes Plädoyer gegen (Höchstgebots-)Verkäufe in Potsdam. Die Folgen solcher Verkäufe konnten in Potsdam in den letzten Jahren hinlänglich beobachtet werden: Die Meistbietenden modernisieren an den Bedürfnissen der Bestandsmieter*innen vorbei und verlangen nach der Modernisierung Mieten, die oft zu einer Verdrängung der bisherigen Mieter*innen führen.

Das *Wohnungspolitische Konzept* zielt unter 3.C. insofern folgerichtig sogar auf den Hinzukauf von Wohnungen zum Portfolio der kommunalen ProPotsdam. „*Der Ankauf von Wohnungen sollte auch in den Katalog des BSC-Verfahrens für die ProPotsdam aufgenommen werden.*“

Während das *Wohnungspolitische Konzept* also eine Vergrößerung des kommunalen Wohnungsbestandes - insbesondere bei der ProPotsdam - fordert, werden weiterhin städtische Bau- und Wohngrundstücke verkauft – zumeist sogar zum Höchstgebot und an gewinnorientierte Private,

von denen nicht zu erwarten ist, dass sie die dringend benötigten Wohnungen im unteren Mietpreissegment schaffen werden.

Schon mit dem Antrag 16/SVV/0667 forderte DIE aNDERE die Einhaltung des Wohnungspolitischen Konzeptes und insbesondere die Abkehr von Höchstgebotsverkäufen.

Ausgangspunkt waren damals die Verkäufe der Tuchmacherstraße 8 und der Rubensstraße 6 zum Höchstgebot. Der Antrag wurde mit den Stimmen der Rathauskooperation abgelehnt.

Am 03. Oktober 2018 wandte sich nun das Miethäusersyndikat an die Öffentlichkeit. Wieder geht es um den Verkauf von kommunalen Wohnimmobilien. Diesmal sollen ein bewohntes Mietshaus in der Wollestraße 52 durch die Stadtkontor GmbH, ein Wohnhaus in der Potsdamer Straße 108 durch die ProPotsdam sowie ein städtisches Baugrundstück in der Goethestraße 35/37 verkauft werden. Wieder steht die Maximierung des Gewinns durch den Verkauf zum Höchstgebot im Vordergrund.

Das Miethäusersyndikat argumentiert, man stehe *„vor der Situation, dass fast alle Projekte, die wir zum Teil seit Jahren begleiten und beraten, vor dem Aus stehen“*. Im Fall der Wollestraße 52 führte unlängst ein neues Verkehrswertgutachten zu einem massiven Anstieg der Kaufpreisforderung des Stadtkontors. Die kaufbereite Mieterinitiative wird den nun geforderten Kaufpreis nicht zahlen können.

In der Potsdamer Straße versucht ein Wohnprojekt das frühere Ärztehaus zu übernehmen. Das von der Pro Potsdam gewählte Höchstgebotsverfahren hebelt die Ambitionen des Wohnprojektes nun jedoch aus.

Eine Gemeinschaftsinitiative will das Gelände Goethestraße 35/37 kaufen. Vor kurzem wurde offenbar, dass die Ausschreibung fehlerhaft war und wiederholt werden muss. Der Verkehrswert wird bei der erneuten Ausschreibung deutlich steigen.

Auch drei Jahre nach der Verabschiedung des *Wohnungspolitischen Konzeptes* wird gegen dessen Befunde und Zielvorgaben verstoßen.

Im Oberbürgermeisterwahlkampf machte sich der SPD-Kandidat Mike Schubert stark dafür, städtisches Wohneigentum künftig nicht mehr zum Höchstgebot zu veräußern. In seinem Zukunftsprogramm versprach er:

„Städtische Flächen werde ich zukünftig nicht mehr ohne Bedingungen verkaufen. Den Vorrang beim Wohnraum-Neubau bekommen die städtische Gesellschaft ProPotsdam und die Genossenschaften, Konzeptvergaben sind zu bevorzugen.“

Als Oberbürgermeister werde ich: [...]

- *städtische Flächen nicht mehr ohne Bedingungen verkaufen und Konzeptvergaben bevorzugen.*
- *der städtischen ProPotsdam und den Genossenschaften Vorrang bei der Flächenvergabe für Wohnraum geben. [...]*

Unser Antrag soll dem neuen Oberbürgermeister und der Stadtverordnetenversammlung die Gelegenheit geben, den erforderlichen Neubeginn in der Potsdamer Wohnungspolitik zu starten und das - auch durch die meisten Fraktionen feierlich unterzeichnete - *Wohnungspolitische Konzept* endlich umzusetzen.