



Einreicher:
Fraktion Die Andere

öffentlich

Betreff:
Durchsetzung der Sanierungsziele in Babelsberg-Süd

Erstellungsdatum	17.03.2003
Eingang 02:	
Datum der Sitzung:	02.04.2003
weitergeleitet an	
das Büro OBM:	

Inhalt:

Im April 1998 beschloß die Stadtverordnetenversammlung einstimmig die Ds 98/0194 „Sozialplanrichtlinie für die Sanierungsgebiete und den Entwicklungsbereich Block 27 in der Stadt Potsdam als Konkretisierung der Sanierungsziele“ und legte in der Ds 98/0195 wiederum einstimmig für die Sanierungsgebiete folgende Mietobergrenzen fest:

Wohnungen mit einer Wohnfläche bis 40 m ²	10,50 DM/m ² kalt
Wohnungen mit einer Wohnfläche von 41 m ² - 60 m ²	9,50 DM/m ² kalt
Wohnungen mit einer Wohnfläche von 61 m ² - 90 m ²	9,00 DM/m ² kalt
Wohnungen mit einer Wohnfläche über 90 m ²	8,50 DM/m ² kalt.

Als soziale Ziele der Sanierung wurden festgelegt:

- das Mitwirkungsrecht der Betroffenen bei der Entwicklung der Gebiete, insbesondere aber bei der Erneuerung der Häuser zu stärken;
- grundsätzlich und in der Regel keine Verdrängung der ortsansässigen Bevölkerung zuzulassen;
- langfristig ein Mietniveau zu erhalten, das eine soziale Durchmischung der Gebiete sichert
- eine behindertengerechte Gestaltung des Wohnumfeldes durchzusetzen.

In den letzten Monaten gab es verschiedene Vorstöße von Investoren, die Gültigkeit von Mietobergrenzen in Frage zu stellen. Insbesondere die Kirsch und Drechsler Hausbau GmbH legte mehrfach Widerspruch ein. Herr Kirsch persönlich setzte sich 2002 im Sozialausschuß für die Aufgabe der Mietobergrenzen und eine individuelle Förderung von Mieter/innen ein, die eine Mieterhöhung nicht finanzieren können.

Dabei argumentiert Herr Kirsch damit, daß eine Sanierung nicht kostengünstiger durchzuführen sei. Andererseits wirbt er auf der Internetseite für fast alle seiner Objekte mit den Prädikaten „aufwendig sanierter Altbau“ oder „mit außergewöhnlichem Aufwand sanierter Altbau“. Auch ein Vergleich mit

anderen Firmen zeigt, daß die Sanierung weitaus billiger zu leisten ist.

Die sehr aufwendige Sanierung gerade im Sanierungsgebiet Babelsberg-Süd führt dazu, daß die Mietobergrenzen durch Kirsch und Drechsler weit überschritten werden. Der Stadtkontor forderte daher regelmäßig in seinen Stellungnahmen ein, daß vor Erteilung der Sanierungsgenehmigung die Modernisierungsvereinbarungen mit den betroffenen Mieter/innen einzureichen sind. Trotz dieser Hinweise überschritt Kirsch und Drechsler weiter die festgelegten Mietobergrenzen.

Dennoch verkauften die GEWOBA und die Stadt Potsdam mehrere Objekte an Kirsch und Drechsler. Obwohl es u.W. keine rechtskräftigen Entscheidungen gibt, die die Unzulässigkeit von Mietobergrenzen in Sanierungsgebieten feststellen, hat die Stadtverwaltung nach eigenen Angaben 2002 „nicht eine Sanierungsgenehmigung mit Mietobergrenze erteilt“ (siehe Antwort auf Ds 03/0104).

Leider hat der Oberbürgermeister bislang nur unzureichend dargelegt, welche Verdrängungseffekte durch Überschreitung der Mietobergrenzen entstanden sind. Dabei hat er sich auf Datenschutzbelange berufen (siehe Antwort auf die Ds 03/0062 und 03/0104). Auf unsere Nachfrage teilte demgegenüber der Landesbeauftragte für den Datenschutz und das Recht auf Akteneinsicht mit, daß der Datenschutz der Auskunft nicht entgegensteht und die erfragten Daten auch mit vertretbarem Aufwand zu ermitteln sind.

Wir fragen den Oberbürgermeister:

1. Warum werden die von den Stadtverordneten einstimmig beschlossenen Mietobergrenzen insbesondere durch die Firma Kirsch und Drechsler nicht eingehalten?
2. Falls die Stadtverwaltung durch Gerichtsentscheidungen daran gehindert ist, die Einhaltung der Mietobergrenzen durchzusetzen,
 - a) welche Entscheidungen sind dies?
 - b) seit wann sind sie rechtskräftig?
3. Warum verkaufen GEWOBA und die Stadt Potsdam an Investoren, die sich mehrfach nicht an die Mietobergrenzen gehalten haben?
4. Sind andere Kaufinteressenten vorhanden?
5. Wenn nein, was hat die Stadtverwaltung unternommen, um Kaufinteressentinnen zu finden, die die Sanierung unter Einhaltung der Mietobergrenzen durchführen?
6. Warum hat die Stadtverwaltung den mehrfachen Hinweis des (als städtischer Treuhänder für die Entwicklung Babelsbergs zuständigen) Stadtkontors nicht umgesetzt, Sanierungsgenehmigungen nur noch bei Vorlage von Modernisierungsvereinbarungen des Eigentümers mit den Mieter/innen zu erteilen?
7. Wie erhält die Firma Kirsch und Drechsler Kenntnis (und damit die Möglichkeit, das Interesse an Kauf und Sanierung zu bekunden) über sanierungsbedürftige städtische Liegenschaften?
8. Welche Auswirkungen hat die Überschreitung der Mietobergrenzen auf die Entwicklung des Mietspiegels für Babelsberg-Süd und die Stadt Potsdam insgesamt?
9. Welchen Einfluß hat die Umwandlung von sanierungsbedürftigem Altbaubestand in Eigentumswohnungen auf den bei der Sanierung angestrebten Aufwand und Standard?
10. Wie hoch schätzt der Stadtkontor den Bedarf an Eigentumswohnungen im

Sanierungsgebiet Babelsberg-Süd ein?

11. Welche Verdrängungseffekte sind durch die Überschreitung der Mietobergrenzen entstanden?
12. Wie viele der Mieter/innen, die in Wohnungen lebten, die durch Kirsch und Drechsler im Sanierungsgebiet Babelsberg-Süd saniert / modernisiert wurden, wohnen nach der Sanierung noch oder wieder in diesen Wohnungen?
13. Wie viele der unter 12. genannten Personen wohnen nach der Sanierung noch oder wieder im Sanierungsgebiet Babelsberg-Süd?
14. Wie viele Mieter/innen im Bereich Babelsberg-Süd, deren Wohnungen unter Einhaltung der Mietobergrenzen saniert / modernisiert wurden, wohnen heute noch oder wieder in diesen Wohnungen?
15. In welche Stadtteile und anderen Kommunen erfolgten absolut und prozentual die meisten der unter 12.-14. erfragten Wegzüge?
16. Aus welchen Stadtteilen oder anderen Kommunen waren absolut und prozentual die meisten Zuzüge in das Sanierungsgebiet Babelsberg-Süd zu verzeichnen?
17. Hält der Oberbürgermeister die Umsetzung von Mietobergrenzen generell für erforderlich oder wünschenswert?
18. Welchen Einfluß nimmt die Stadt Potsdam als Gesellschafterin auf die GEWOBA, um die Einhaltung der beschlossenen Mietobergrenzen durchzusetzen.
19. War dem Oberbürgermeister bei der Wahl Wolfhard Kirschs als sachkundiger Einwohner ausgerechnet in den Ausschuß für Finanzen, Wirtschaft und Liegenschaften bekannt, daß die Firma Kirsch und Drechsler mehrfach offen gegen die Mietobergrenzen verstoßen hat?
20. Wenn ja, warum hat er dies den Stadtverordneten vor der Abstimmung nicht mitgeteilt?