



Betreff:
Sozialer Wohnungsbau

öffentlich

bezüglich
DS Nr.: 17/SVV/0555

Erstellungsdatum	25.01.2018
Eingang 922:	25.01.2018

Einreicher: Büro des Oberbürgermeisters

Beratungsfolge:

Datum der Sitzung	Gremium
31.01.2018	Stadtverordnetenversammlung der Landeshauptstadt Potsdam

Inhalt der Mitteilung:

Die Stadtverordnetenversammlung nimmt zur Kenntnis:

Nach Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 5. Juli 2017 wurde der Oberbürgermeister der Landeshauptstadt Potsdam aufgefordert, Möglichkeiten der Steigerung des geförderten Wohnungsbaus zu prüfen. Insbesondere die kommunale Wohnungsbaugesellschaft ProPotsdam GmbH, aber auch die Wohnungsbaugenossenschaften sollen die bestehenden Fördermöglichkeiten des sozialen Wohnungsbaus stärker in Anspruch nehmen. Es soll die Errichtung von jährlich mindestens 200 Wohnungen über die bereits bestehenden Planungen hinaus angestrebt werden.

Diese Mitteilungsvorlage stellt das Prüfergebnis dar.

1) Gewinnung der Genossenschaften und der freien Wohnungswirtschaft für geförderten Wohnungsbau

Den Wohnungsgenossenschaften und der privaten Wohnungswirtschaft sowie deren Verbänden sind die Konditionen der sozialen Wohnraumförderung bekannt, sie werden regelmäßig unter anderem von der Landeshauptstadt Potsdam über Veränderungen informiert, z.B. im Rahmen des „Bündnis für bezahlbares Wohnen und Bauen“ oder beim Investorentreffen des Oberbürgermeisters. Sie sahen lange Zeit keine Möglichkeiten, diese Fördermittel für den Neubau von Wohnungen in Anspruch zu nehmen. In den vergangenen Monaten hat sich aber, unter anderem im Zusammenhang mit der Verbesserung der Förderkonditionen, die Haltung zur Wohnraumförderung verändert. Es ist grundsätzlich eine größere Bereitschaft zur Inanspruchnahme der Fördermittel zu verzeichnen, die sich zum einen in Anfragen zu Details der Förderrichtlinie, zum anderen aber auch in Gesprächen mit Bezug zu konkreten Bauvorhaben äußert.

Fortsetzung auf Seite 3

Finanzielle Auswirkungen?

Ja

Nein

Das **Formular** „Darstellung der finanziellen Auswirkungen“ ist als **Pflichtanlage** beizufügen.

Fazit finanzielle Auswirkungen:

Oberbürgermeister

Geschäftsbereich 1

Geschäftsbereich 2

Geschäftsbereich 3

Geschäftsbereich 4

2) Landesförderung

Die soziale Wohnraumförderung des Landes ist wichtige Voraussetzung für die Schaffung von Mietpreis- und Belegungsbindungen im Neubau, ohne Förderung lassen sich Mietpreis- und Belegungsbindungen nicht wirtschaftlich umsetzen.

Das Land Brandenburg hat die Förderbedingungen in den letzten Jahren schrittweise verbessert. Die Projekte der ProPotsdam GmbH zeigen, dass geförderter Wohnungsneubau mit den aktuellen Konditionen umsetzbar ist. Ein Hemmnis für die Inanspruchnahme der Fördermittel bleibt aber die aktuelle Förderkulisse, die trotz einer wesentlichen Erweiterung in 2017 immer noch größere Flächen mit Wohnungsneubaupotenzialen (z.B. Krampnitz) von der Förderung ausschließt. In Umsetzung des Beschlusses DS 17/SVV/0686 wird sich die Landeshauptstadt Potsdam daher gegenüber dem Land Brandenburg für eine Ausweitung der Fördergebietskulisse auf weitere Teile des Stadtgebietes Potsdams einsetzen.

3) Konzeptvergabe und Liegenschaftspolitik

Eine Chance zur Generierung von Mietpreis- und Belegungsbindungen bietet die Veräußerung von stadteigenen Grundstücken im Rahmen von Konzeptvergaben, bei denen Mietpreis- und Belegungsbindungen gefordert werden. Dieses wurde bereits erfolgreich im Gebiet Am Schragen (WA3) praktiziert, mit vergleichbaren Auflagen wurden zwei weitere Baufelder (WA 2 und 7) im Bornstedter Feld an die ProPotsdam GmbH zum gutachterlich festgestellten Wert veräußert. Weitere Ergebnisse sind aus dem aktuell laufenden Vergabeverfahren in der Potsdamer Mitte zu erwarten. In 2018 folgt eine entsprechende Ausschreibung einer Fläche in der Goethestraße in Babelsberg. Eine Aufnahme in die Förderkulisse der Landes-Wohnungsbauförderung vorausgesetzt, soll dieses Verfahren auch in Krampnitz Anwendung finden.

Die Anwendung von Konzeptvergaben setzt allerdings städtische Grundstücke voraus, die für Geschosswohnungsbau geeignet sind. Solche Grundstücke, die zudem unbebaut sind, gibt es derzeit kaum noch. Bebaute städtische Grundstücke, die z.B. durch Garagenanlagen genutzt werden, können nur schwer für eine Wohnnutzung aktiviert werden. Zum Teil sind diese Anlagen auch durch Beschlüsse der Stadtverordnetenversammlung vor einer Entwicklung geschützt.

Eine aktive Liegenschaftspolitik, bei der Flächen erworben werden, um sie mittel- und langfristig (unter anderem) für mietpreis- und belegungsgebundenen Wohnraum zu entwickeln, fand bisher außerhalb der Sanierungs- und Entwicklungsgebiete nicht statt, jedoch sind mit dem Entwurf der Haushaltssatzung 2018/2019 erstmalig für die Jahre 2018 und 2019 jeweils 1 Mio. EUR für Grundstücksankäufe vorgesehen. Dieses Handlungsfeld ist im wohnungspolitischen Konzept auch benannt, bisher fehlten aber vor dem Hintergrund der sonstigen Bedarfe der wachsenden Stadt die dafür nötigen finanziellen Mittel. In den Sanierungs- und Entwicklungsgebieten ist auch die Gesamtfinanzierung der Maßnahme zu beachten; durch Konzeptvergaben können geringere Einnahmen generiert werden als bei einer Höchstgebotsvergabe, was die Realisierung sonstiger Projekte in diesen Gebieten einschränkt.

4) Baulandmodell

Mit dem 2017 beschlossenen „Potsdamer Baulandmodell“ (DS 16/SVV/0728) wurde die Schaffung von Mietpreis- und Belegungsbindungen als Aufgabe für neue Bauleitplanverfahren eingeführt. Über städtebauliche Verträge werden Investoren verpflichtet, einen bestimmten Anteil von Mietpreis- und Belegungsbindungen zu erreichen, Ziel sind 20%. Durch die strengen Vorgaben des Baugesetzbuches u.a. zur Angemessenheit solcher Verpflichtungen und die Priorisierung der Themen des Baulandmodells wird allerdings in vielen Fällen die Zielquote von 20% nicht erreicht werden, auch weil die Mietpreis- und Belegungsbindungen nachrangig zu den übrigen Verpflichtungen in die Berechnungen einbezogen werden. Verfahren, bei denen durch Überplanung von Freiflächen oder Wald stärkere Wertsteigerungen entstehen, ermöglichen damit auch mehr sozialen Wohnungsbau. Diese Verfahren sind aber eben auch mit der Umwandlung von Wald oder Freiflächen und entsprechenden nachteiligen Wirkungen für den Naturhaushalt verbunden und sollten nicht zum Regelfall werden.

In begründeten Einzelfällen schlägt die Verwaltung vor, die Prioritäten des Baulandmodells zugunsten des sozialen Wohnungsbaus zu verändern. Aktuelles Beispiel ist der Bebauungsplan Nr. 104 "Heinrich-Mann-Allee/Kolonie Daheim". Dies fördert den Neubau von Wohnungen mit Mietpreis- und Belegungsbindungen – es entstehen dann aber weniger Entlastungen für den städtischen Haushalt bei der Schaffung von Kita- und Schulplätzen.

5) Wohnungsbauziele ProPotsdam GmbH

Unter Berücksichtigung der finanziellen und personellen Ressourcen der ProPotsdam GmbH hat die Landeshauptstadt im Balanced-Scorcard-Verfahren (BSC) u.a. den Neubau von 2.000 Wohnungen im Zeitraum zwischen 2016 und 2027 beschlossen, von denen überdies ab dem Jahr 2018 mindestens 100 Wohnungen pro Jahr mit Mietpreis- und Belegungsbindungen entstehen sollen (Orientierungswert).

Auch eine gewisse Erhöhung des Anteils gebundenen Wohnungsbaus durch die ProPotsdam wäre durch diese Festlegung gedeckt – allerdings müssen dabei die wirtschaftlichen Auswirkungen berücksichtigt werden und die Fördermittel des Landes in ausreichendem Umfang zur Verfügung stehen. Schon jetzt ist zudem erkennbar, dass mit dem derzeitigen Bauprogramm ab etwa 2025 die Bauflächen der ProPotsdam GmbH ein limitierender Faktor für die Erreichung der Neubau-Ziele sein werden.

Ein Ziel von „jährlich mindestens 200 Wohnungen über die bereits bestehenden Planungen hinaus“ (Prüfauftrag) bedeutet mindestens eine Verdoppelung des aktuellen Zieles und ist daher ohne Eingriffe in die anderen BSC-Ziele nicht erreichbar. Eine Erhöhung des Anteils der gebundenen Neubauwohnungen zu Lasten der BSC-Ziele für den Bestand ist aus Sicht der Stadt nicht sinnvoll, da neben dem Neubau auch der Erhalt bezahlbarer Wohnungen im Bestand wichtiger Baustein der Potsdamer Wohnungspolitik ist.

Eine deutliche Erhöhung der Neubauziele der ProPotsdam GmbH – insbesondere für den gebundenen Wohnungsbau – ist ohne Auswirkungen auf andere BSC-Ziele nicht möglich, es sei denn, dies geschieht unter Mitwirkung der Landeshauptstadt Potsdam wie dem Einbringen von Grundstücken, der Gewährung von Kommunalbürgschaften oder den Verzicht auf Gewinnabführung. Dies ist jeweils mit deutlichen Auswirkungen auf den städtischen Haushalt verbunden und müsste vor dem Hintergrund anderer städtischer Aufgaben abgewogen werden.

Möglich wäre eine Prüfung der Erhöhung der Neubauziele der ProPotsdam GmbH im Rahmen der nächsten Fortschreibung bzw. Evaluierung des BSC-Prozesses. In diesem Rahmen könnten auch die wirtschaftlichen Auswirkungen modifizierter Vorgaben detaillierter dargestellt werden. Die nächste Überprüfung der BSC-Ziele ist für 2020 vorgesehen.