

# Protokollauszug

aus der  
10. öffentliche Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Bauen,  
Wirtschaft und Entwicklung des ländlichen Raumes  
vom 10.03.2020

---

öffentlich

**Top 4.1 Ergänzung Leitlinie Grundstücksverkäufe  
20/SVV/0223  
vertagt**

Die Tagesordnungspunkte 4.1 und 4.2 werden gemeinsam behandelt.

Herr Wolfram (Bereich Stadtentwicklung) bringt die Vorlage 20/SVV/0223 anhand einer Präsentation ein und führt aus, dass es sich hier um die Ergänzung der Leitlinie für Grundstücksverkäufe handelt. Die wesentliche Neuerung ist, dass städtische Grundstücke, die für den Geschosswohnungsbau geeignet sind, zukünftig in der Regel im Rahmen von Konzeptverfahren verkauft werden sollen. Dabei wird für größere Flächen der „Potsdamer Drittmix“ vorgeschlagen, der Anteile für geförderten und mietpreisgedämpften Wohnungsbau vorgibt. Einzelne städtische Flächen sollen ausschließlich für geförderten oder preisgedämpften Wohnungsbau veräußert werden. Die neue Leitlinie soll einen Beitrag leisten, dass das Wohnen in Potsdam für alle bezahlbar bleibt. Potsdam steuert bei den Grundstücksverkäufen um, vom Verkauf zum Höchstpreis hin zu Auflagen und Verpflichtung, bezahlbares Wohnen anzubieten. Zu den obersten wohnungs- und stadtpolitischen Zielen gehört die Dämpfung der Mietentwicklung und die Versorgung mit sozialem und bezahlbarem Wohnraum. Bisher wurden Grundstücke in Potsdam überwiegend im Höchstgebotsverfahren vergeben. Das bedeutet, dass derjenige, der den höchsten Preis bietet, den Zuschlag für das Grundstück erhält. Um für den geförderten und mietpreisgedämpften Wohnungsbau möglichst preiswerte Grundstücke zur Verfügung zu stellen, sollen künftig gezielt die Möglichkeiten der Genehmigungsfreistellungsverordnung des Landes Brandenburg ausgeschöpft werden. Der Wechsel vom Höchstgebot zur Konzeptvergabe ist insofern ein wichtiges Signal, als dass bei Grundstücksverkäufen für Geschosswohnungsbau nun überwiegend geförderter oder preisgedämpfter Mietwohnungsbau möglich sein wird. Für die langfristige Perspektive einer bezahlbaren Wohnraumversorgung werden die Pro Potsdam und die Wohnungsbaugenossenschaften gestärkt.

Herr Wolfram ergänzt, dass städtische Grundstücke grundsätzlich nicht veräußert werden. Sie dienen der Deckung von Flächenbedarfen der öffentlichen Daseinsvorsorge. Nur falls Flächen für die öffentliche Daseinsvorsorge entbehrlich sind, ist eine Veräußerung möglich (Entbehrlichkeitsprüfung).

Die Kombination des besonderen Städtebaurechts in Sanierungs- und Entwicklungsgebieten mit dem Instrument des Erbbaurechtes wäre zwar rechtlich möglich, aber mit der derzeitigen Haushaltslage praktisch kaum umsetzbar, da die Verkaufserlöse für die Umsetzung der Maßnahme benötigt werden. Herr Wolfram macht aufmerksam, dass das Erbbaurecht auch gegenüber der Einlage von Flächen an die ProPotsdam oder dem preisreduzierten Verkauf an die Genossenschaften keine Vorteile für das bezahlbare Wohnen bietet. Ein möglicher Anwendungsfall für Erbbaurecht sind allerdings solche Projekte, bei denen das Erbbaurecht Entlastung beim Eigenanteil bietet, weil das Grundstück nicht erworben werden muss. Diese Fälle sind durch die Leitlinie (Punkt 1f) abgedeckt.

Herr Berlin erinnert an den bereits vor längerer Zeit eingebrachten Antrag der Fraktion DIE LINKE 19/SVV/0608 mit folgendem Wortlaut:

„Der Oberbürgermeister wird beauftragt, die Leitlinie Grundstücksverkäufe zu überarbeiten. Die Möglichkeit von Konzeptausschreibungen soll vorrangig in die Richtlinie aufgenommen werden. Damit sollen auch klar definierte, nachvollziehbare Bedingungen bei Vergabe nach Konzept formuliert werden. Ferner soll die Vergabe in der Regel in Erbbaupacht erfolgen.

Die überarbeitete Richtlinie ist der Stadtverordnetenversammlung im ersten Quartal 2020 vorzulegen.“

und bringt diesen ein.

An der sich anschließenden Diskussion beteiligen sich Herr Gericke, Herr Kirsch, Frau Reimers, Herr Berlin, Herr Dörschel, Herr Pfrogner, Herr Tomczak sowie Frau Dr. Chwolik-Lanfermann und hinterfragen insbesondere, wo und in welcher Größe es städtische Flächen zur Anwendung der Leitlinie gebe und wie die Prüfung der Entbehrlichkeit erfolge.

Herr Rubelt macht deutlich, dass es sich hier um eine Erweiterung der vorhandenen Leitlinie handelt, um neue Grundlagen für ein bezahlbares, preisgedämpftes Wohnen zu schaffen. Dafür sind Grundstücke erforderlich. Die Instrumente sind darauf gerichtet, dieses Ziel zu erreichen. Er bestätigt, dass nicht so viele Flächen verfügbar sind und die Entwicklung durch die städtische Gesellschaft Vorrang habe. Flächen, für die es kein Baurecht gibt, sind noch zu entwickelnde Flächen und verweist hier auf eine aktive Bodenpolitik.

Herr Berlin äußert, dass Mietpreisbindungen über 15 oder 20 Jahre nicht die gewünschte Lösung darstellen. Spätestens bei einem Verkauf wäre die Subventionierung obsolet.

Herr Pfrogner sieht die Leitlinien als grundsätzliche Voraussetzung, wie die Landeshauptstadt Potsdam mit dem Vermögen umgehen wird und wird die Durchführung einer Anhörung beantragen, in welcher Experten unter der Verantwortung der Stadtverordnetenversammlung die Gelegenheit erhalten sollen,

die Vorschläge der Verwaltung zu bewerten. Jeder Fraktion sollte ermöglicht werden, Experten zu benennen, um ein umfangreiches Meinungsbild zu erhalten. Erst danach könne die Entscheidung zu den vorliegenden Drucksachen gefasst werden.

Herr Dr. Niekisch verweist im Namen der CDU-Fraktion auf die Zielstellung, ausreichend Wohnraum in allen Segmenten zur Verfügung zu stellen.

Herr Kirsch entgegnet, dass die Stadt derzeit nur Flächen entwickeln könne, die sich in ihrem Eigentum befinden und sieht keine Veranlassung, Flächen an Genossenschaften zu verkaufen.

Herr Rubelt hält ein Expertenhearing nicht für erforderlich und verweist auf die vorgenommenen sehr intensiven Abstimmungen und das „Bündnis für bezahlbares Wohnen und Bauen“. Dem Bündnis gehören unter anderem die Fraktionsvorsitzenden der Stadtverordnetenversammlung, die ProPotsdam, der Arbeitskreis **StadtSpuren** und die Mieterverbände an.

Auf eine Nachfrage von Herrn Pahnhenrich informiert Herr Wolfram, dass die Leitlinie Regeln für die Verwaltung formuliert, sie gilt nicht unmittelbar für Käufer. Für den Käufer ist die Grundlage der Kaufvertrag, ggf. auch eine entsprechende Grundbuchabsicherung, wenn Bindungen vereinbart werden. Ein späterer Wegfall oder Änderung der Leitlinie hätte keine Auswirkungen auf bereits geschlossene Verträge.

Herr Jäkel bestätigt, dass bezahlbares Wohnen ein wichtiges Ziel sei und der Entwurf der Verwaltung eine hohe Qualität aufweise und verweist auf den Beginn der Formulierung in der Anlage 1 1 c), dass „städtische Grundstücke grundsätzlich nicht veräußert werden“. Preiswertes Wohnen anzubieten und zu sichern ist eine Spezialität der Wohnungsgenossenschaften.

Herr Tomczak greift den Hinweis auf, dass die Leitlinie in Sanierungs- und Entwicklungsgebieten nicht unmittelbar anwendbar sei und bittet um Auskunft, welche Spielräume für eine aktive Bodenpolitik bestehen und wann dazu Aussagen zu erwarten sind.

Frau Dr. Chwolik-Lanfermann hält, der Diskussion im Ausschuss folgend, ein Expertenhearing nicht für erforderlich.

Frau Reimers pflichtet Herrn Jäkel bei. Die Pro Potsdam sei ein wichtiger Baustein und insbesondere die Genossenschaften können von der hier vorgelegten Ergänzung zur Leitlinie profitieren. Auch in der Entwicklung von Flächen können die Akteure zum Zuge kommen.

Herr Pfrogner bestätigt, dass auch nach seiner Wahrnehmung die Genossenschaften eher an Erwerb als an Erbbaurechten interessiert seien. Aber es sei grundsätzlich die Frage zu klären, was die Stadt mit ihren Grundstücken erreichen wolle. Hierzu bedarf es der Untersetzung von Experten.

Herr Berlin stimmt Herrn Pfrogners Vorschlag zu und vertritt die Meinung, dass alles was nicht „Inhouse-Geschäfte“ sind, der Stadt verloren gehe. Er bittet die Verwaltung bis zur nächsten Sitzung (2. Lesung) darzulegen, wie sich Verkauf und Erbbaurecht im Vergleich darstellen.

Herr Rubelt äußert, dass die Finanzierbarkeit den Bezugspunkt darstelle und das bezahlbare Wohnen das übergeordnete Ziel sei. Wenn in Sanierungs- oder Entwicklungsgebieten Erbbaurechte vergeben werden sollen, dann müsse das Defizit aus dem Haushalt ausgeglichen werden, diese Mittel sind derzeit nicht geplant. Dieses müssten die Stadtverordneten entscheiden. Die Durchführung eines Expertenhearings halte er nicht für erforderlich.

Herr Pfrogner stellt folgenden Änderungsantrag zur DS 20/SVV/0223:

„Der Ausschuss SBWL empfiehlt der Stadtverordnetenversammlung vor Beschlussfassung zu den DS 20/SVV/0223 sowie 19/SVV/0608 eine Expertenanhörung unter Federführung der Stadtverordnetenversammlung durchzuführen.“

Der Ausschussvorsitzende stellt den Änderungsantrag zur Abstimmung:

**Abstimmungsergebnis: 2/6/1** – damit abgelehnt.

Es wird gebeten die Präsentation als Anlage zur Niederschrift zur Verfügung zu stellen.

Der Tagesordnungspunkt wird bis zur Sitzung am 24.3.20 zurückgestellt.



## Rahmenbedingungen



1. Beschluss Stadtverordnetenversammlung vom 30.01.2019 zu DS 18/SVV/0967 „**Leitlinie Grundstücksverkäufe überarbeiten – Konzeptausschreibung fixieren**“

*(...) „Die Möglichkeit von Konzeptausschreibungen soll gleichwertig in die Richtlinie aufgenommen werden. Damit sollen auch klar definierte, nachvollziehbare Bedingungen bei Verkäufen nach Konzept formuliert werden.“ (...)*

**d.h. Ergänzung** der bisherigen Leitlinie (11/SVV/0889), **Ablösung „Kein Verkauf ohne Bedingungen“** (13/SVV/0495) und **Grundstücksverkäufe für Geschosswohnungsbau an Investoren** (15/SVV/0080)

2. Verkauf und Bereitstellung von städtischen Grundstücken muss dabei weiterhin im Einklang mit dem Haushalt der Landeshauptstadt Potsdam stehen

## Geltungsbereich

(neue) Leitlinie für Grundstücksverkäufe:

- gilt für Flächen für bzw. mit **Geschosswohnungsbau**,
- gilt für städtische Grundstücke **größer als 1.000 m<sup>2</sup>**,
- gilt unmittelbar (nur) für Grundstücke der LHP,
- soll jedoch sinngemäß auch auf **Grundstücke in Sanierungs- und Entwicklungsgebieten** übertragen werden, sofern die Anwendung des besonderen Städtebaurechts und die Finanzierung dieses zulassen.

## Besondere Akteure

Ausdrückliche Benennung „Besonderer Akteure“ auf dem Wohnungsmarkt:

- **ProPotsdam** – Die Stadt hat weitreichende Möglichkeiten der Steuerung, auch über Bindungen hinaus
- **„Mietwohnungsorganisationen“** (z.B. Genossenschaften, Mietshäusersyndikat) – mit weitreichenden Mitbestimmungsrechten der Mieter bzw. Nutzer
- **Studentenwerk**
- **Baugemeinschaften**

## Konzeptvergabe

Was ist das?

### auf der Basis eines vorgegebenen Festpreises

- der Festpreis wird auf der Grundlage eines Verkehrswertgutachtens und der „Verbilligungsmöglichkeiten“ der Genehmigungsfreistellungsverordnung vorgegeben
- Wertung erfolgt nach Wirkung auf dem Wohnungsmarkt (z.B. Mieten, Bindungen, Bindungsdauer)
- wird angewendet bei gefördertem oder preisgedämpftem Wohnungsbau

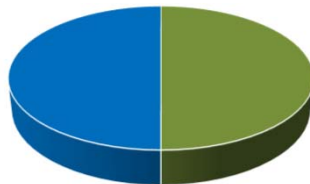
### mit variablem Preis

- Anteil Preis an der Wertung beträgt 50%, mindestens Verkehrswert
- 50% andere Kriterien, z.B. bezahlbares Wohnen, Nutzungskonzept, Städtebau, Architektur, Freiraum etc.
- Konzept richtet sich i.d.R. auf wohnungspolitische und/oder städtebauliche Aspekte
- wird angewendet bei Wohnungsbau ohne Bindungen

## Leitlinie – neuer Ansatz

„Zwei verschiedene Quotenregelungen“

**Preisgedämpfter Mietwohnungsbau**  
> Verkehrswert = Festpreis,  
Wettbewerb über die günstigste  
Einstiegsrente



### **Geförderter Wohnungsbau**

> Reduzierter Verkehrswert mit Ausschöpfung  
Genehmigungsfreistellungsverordnung

Aktuell 5,50 €/m<sup>2</sup> und 7 €/m<sup>2</sup> NKM

### **Geschosswohnungsbau:**

#### **Zwei verschiedene Quotenregelungen:**

##### **1) Einzelne Städtische Flächen:**

- vor Verkauf: Entbehrlichkeitsprüfung!
- bei Flächen für Geschosswohnungsbau: Nur noch geförderter oder preisgedämpfter Wohnungsbau, Anteile werden in Leitlinie nicht fixiert
- Anteile werden je nach Gebiet definiert
- begründete Ausnahmen möglich
- **Allerdings:** sehr begrenzte Zahl der Grundstücke im städt. Eigentum

## Leitlinie – neuer Ansatz

### „Potsdamer Drittelmix“

**Preisgedämpfter Mietwohnungsbau**  
> Verkehrswert = Festpreis, Wettbewerb über die günstigste Einstiegsrente

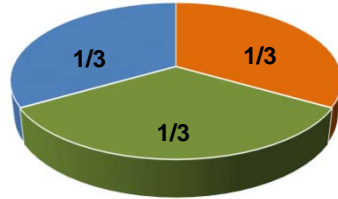
**Eigentum und Miete**  
> Konzeptvergabe mit Preisanteil

### Geschosswohnungsbau

#### 2) Große Gebiete / Stadtteile (>500 WE)

##### „Potsdamer Drittelmix“

- **Ein Drittel** geförderter Wohnungsbau (inklusive Anteil der Wohnungen mit Förderung, aber ohne Bindungen)
- **Ein Drittel** preisgedämpfter Mietwohnungsbau, Zielgruppe WBS+100 (+Staffelungen darunter)
- **Ein Drittel** Eigentum oder Miete ohne Bindungen



**Geförderter Wohnungsbau**  
> Reduzierter Verkehrswert mit Ausschöpfung Genehmigungsfreistellungsverordnung bzw. vergleichbare Herleitung San./E-Gebieten

## Leitlinie – neuer Ansatz

### „Große Gebiete/ Stadtteile“

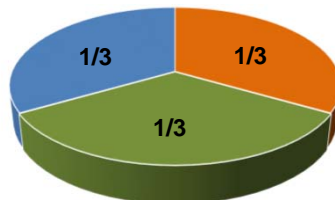
**Preisgedämpfter Mietwohnungsbau**  
> Verkehrswert = Festpreis, Wettbewerb über die günstigste Einstiegsrente

**Eigentum und Miete**  
> Konzeptvergabe mit Preisanteil

### Geschosswohnungsbau

#### 2) Große Gebiete / Stadtteile (>500 WE)

- Regeln sind **Grundlage** für die Konkretisierung und Darstellung der Umsetzbarkeit für jedes Gebiet
- **Sanierung-/Entwicklungsgebiete:** Grundlage für zu erstellendes Vermarktungskonzept. Darzustellen ist auch die wirtschaftliche Umsetzbarkeit.
- **GenehmFV** gilt nicht in diesen Gebieten, Preisermittlung über Gutachten > entsprechende Konzeptverfahren



**Geförderter Wohnungsbau**  
> Reduzierter Verkehrswert mit Ausschöpfung Genehmigungsfreistellungsverordnung bzw. vergleichbare Herleitung San./E-Gebieten

## Leitlinie

### Übersicht Kategorien, Verfahren und Akteure

Kategorie	Verfahren	Besondere Akteure
Kategorie 1 Geförderter Mietwohnungsbau	Verkehrswert, Reduzierung nach GenehmFV Kriterium: über die Mindestvorgaben zu Mietpreis- und Belegungsbindungen hinausgehende Bindungen (Umfang und Dauer), Mieten im ungebundenen Teil	ProPotsdam Mietwohnungsorganisationen Studentenwerk
Kategorie 2 Preisgedämpfter Mietwohnungsbau	Festpreis = Verkehrswert Wettbewerb um die günstigste Einstiegsmiete und Mietentwicklung	ProPotsdam Mietwohnungsorganisationen Studentenwerk Baugemeinschaften (Miete)
Kategorie 3 Miet- oder Eigentumswohnungen ohne Mietpreis- und Belegungsbindungen	Konzeptverfahren mit 50% Preisanteil	Baugemeinschaften (Eigentum)

## Leitlinie

### Beispielrechnung

Beispielrechnung Genehmigungsfreistellungsverordnung  
 Grundstücksgröße: 2.500m<sup>2</sup>  
 Angenommener Verkehrswert: 500 €/m<sup>2</sup>  
 Voller Verkehrswert: 1.250.000 €

Art / Bindung	Anteile	Verkehrswert / Abschlag nach § 2, Abs. 3 GenehmFV	Preis €/m <sup>2</sup>	Fläche in m <sup>2</sup>	Preis in €
Geförderter Wohnungsbau, ohne Bindung („übriger geförderter Wohnungsbau“, GenehmFV)	25%	80% des Verkehrswertes	400	625	250.000
Gebundener Anteil (WBS) Anfangsmiete 5,50 €/m <sup>2</sup> NK	50%	60% des Verkehrswertes	300	1250	375.000
Gebundener Anteil (WBS+20) Anfangsmiete 7,00 €/m <sup>2</sup> NK	25%	60% des Verkehrswertes	300	625	187.500
	100%			2.500	812.500 €
		Im Verhältnis zum vollen Verkehrswert sind dies			65%
		Durchschnittlicher Preis / m <sup>2</sup> Grundstücksfläche:			325 €/m <sup>2</sup>



# Erbaurecht

Im Rahmen der Leitlinie

## 1) In Sanierungs- und Entwicklungsgebieten

Erlöse aus den Verkäufen der Grundstücke werden für die Gesamtmaßnahme benötigt – nicht langfristig, sondern zur konkreten Umsetzung der Maßnahme – z.B. Erschließung.

> **Erbaurecht und besonderes Städtebaurecht sind kaum kombinierbar.**

## 2) Außerhalb von Sanierungs-/Entwicklungsgebieten

- **Einlage an ProPotsdam** – Grundstück bleibt dauerhaft im Konzern Stadt
- Verkauf für **geförderten Wohnungsbau** – z.B. an **Genossenschaften**.  
Vorteile des Modells werden in das bezahlbare Wohnen „investiert“
- > **Bei diesen Konstellationen bringt das Instrument Erbaurecht derzeit keine Vorteile für bezahlbares Wohnen.**

### **Möglicher Anwendungsfall Erbaurecht:**

- Z.B. bei Akteuren, bei denen Erbaurecht Entlastung beim Eigenanteil bringt
- > Prüfung, ob im Einzelfall ein Erbaurecht bestellt werden kann ist in Leitlinie verankert (> Leitlinie Punkt1 f)

