



**Betreff:**  
Instrumente zur Begrenzung des Mietenanstiegs in Potsdam

öffentlich

**bezüglich**  
**DS Nr.:**

Erstellungsdatum 02.03.2021

Eingang 502:

Einreicher: Fachbereich Wohnen, Arbeit und Integration

Beratungsfolge:

Datum der Sitzung

Gremium

03.03.2021	Stadtverordnetenversammlung der Landeshauptstadt Potsdam
23.03.2021	Ausschuss für Gesundheit, Soziales, Wohnen und Inklusion

**Inhalt der Mitteilung:**

Die Stadtverordnetenversammlung nimmt zur Kenntnis:

Mit dieser Mitteilungsvorlage wird der Beschluss 19/SVV/1016 umgesetzt. Der Beschluss umfasst folgende Aufträge an die Verwaltung:

1. Darstellung zum Stand der Umsetzung des Wohnungspolitischen Konzepts von 2015 (DS 15/SVV/0609);
2. Bewertung der Wirksamkeit der darin aufgeführten Instrumente und Maßnahmen;
3. Vorschläge zur Begrenzung des Mietenanstiegs für eine Aktualisierung des Konzepts;
4. Aufzeigen der Voraussetzungen für bezahlbares Wohnen, die durch Bund und Land geschaffen werden müssen;
5. Berichterstattung zur Wohnungsmarktbeobachtung.

Mit dieser Mitteilungsvorlage soll ein Statusbericht zum Umsetzungsstand des Beschlusses gegeben werden.



## Zu 1. – Darstellung zum Stand der Umsetzung des Wohnungspolitischen Konzepts von 2015

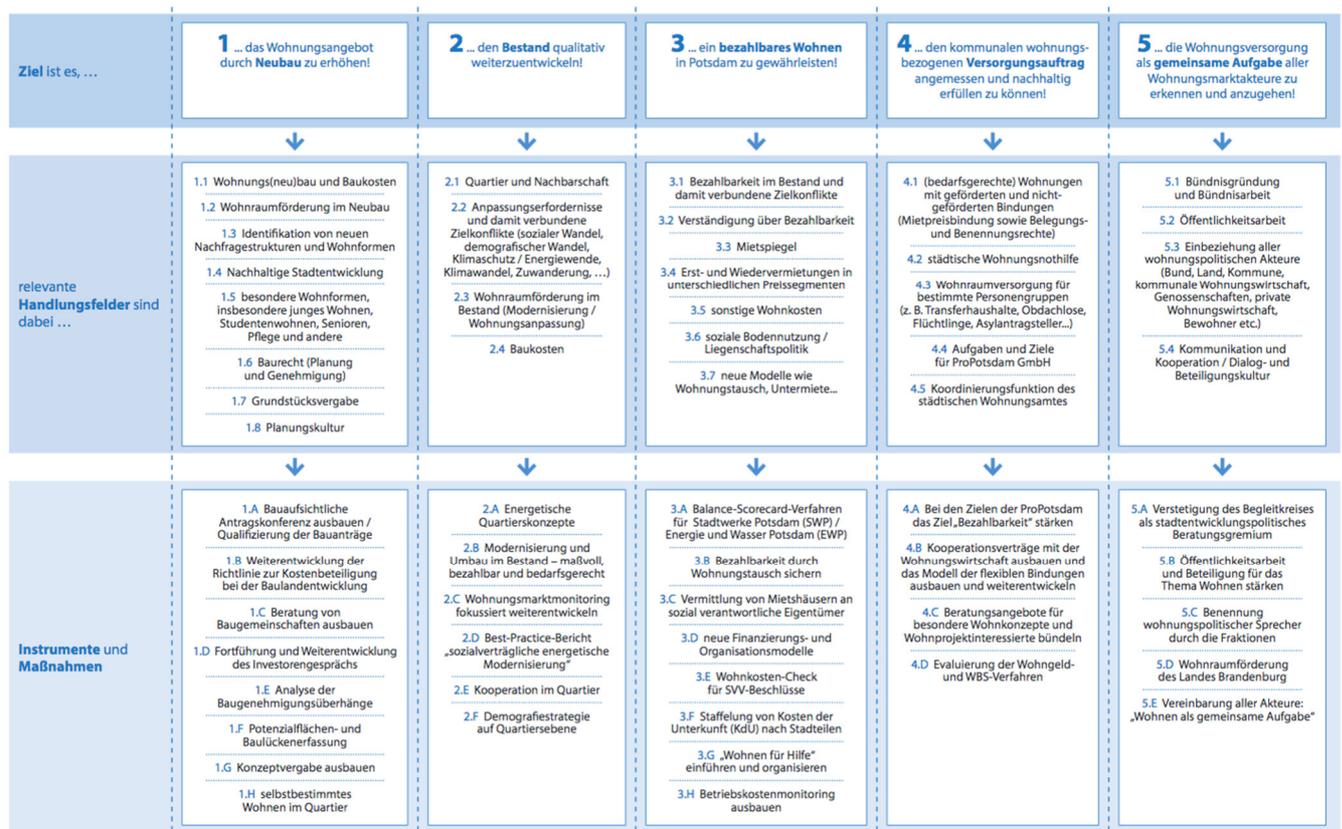
Das Wohnungspolitische Konzept der Landeshauptstadt Potsdam wurde im Juli 2015 vorgelegt

([https://www.potsdam.de/sites/default/files/documents/wohnungspolitisches\\_konzept\\_0.pdf](https://www.potsdam.de/sites/default/files/documents/wohnungspolitisches_konzept_0.pdf)). Um eine umsetzungs- und zielorientierte Arbeit zu befördern, verständigte sich der wohnungspolitische Begleitkreis, der seine Arbeit ab Juni 2016 als Bündnis für bezahlbares Wohnen und Bauen der Landeshauptstadt Potsdam fortsetzte, unter anderem auf eine Routine der regelmäßigen Begleitenden zum Stand des Umsetzungsprozesses.

Diese sollte insbesondere dazu dienen,

- rückblickend zu schauen, was sich zu Beginn des Betrachtungszeitraumes gemeinsam vorgenommen wurde, was davon erreicht und was nicht erreicht wurde und wo jeweils die spezifischen Gründe liegen, sowie
- vorausschauend konkrete Ziele und Maßnahmen für den anstehenden Umsetzungsabschnitt gemeinsam in den Blick zu nehmen.

Das Wohnungspolitische Konzept der Landeshauptstadt Potsdam umfasst in den 5 Zielgebieten Wohnungsneubau, Bestandsentwicklung, bezahlbares Wohnen, Erfüllung des Versorgungsauftrags und Wohnen als gemeinsame Aufgabe insgesamt 31 Maßnahmen und Instrumente, deren gemeinsame Umsetzung sich das Bündnis für bezahlbares Wohnen und Bauen der Landeshauptstadt Potsdam zum Ziel gesetzt hat (siehe Abbildung



1).

Abbildung 1: Zielsystem des Wohnungspolitischen Konzepts mit Handlungsfeldern, Instrumenten Maßnahmen

Quelle: Landeshauptstadt Potsdam (2015): Wohnungspolitisches Konzept, Seite 28.

Im Herbst 2019 wurde unter maßgeblicher Mitwirkung mehrerer Mitglieder der Stadtverordneten-versammlung eine „Arbeitsgruppe Evaluierung“ im Bündnis für bezahlbares Wohnen und Bauen gegründet, um den Umsetzungsstand der Instrumente und Maßnahmen des Wohnungs-politischen Konzepts zu erheben und diesen anhand eines „Ampelsystems“ anschaulich zu machen. Die Ergebnisse sollten in einer öffentlichen Bündnissitzung im Rahmen des „Wohnfestivals“ im Mai 2020 vorgestellt und hier auch der Weiterentwicklungsbedarf diskutiert werden. Festival und Sitzung fielen coronabedingt aus.

In der nachfolgenden Sitzung des Bündnisses für bezahlbares Wohnen und Bauen der Landeshauptstadt Potsdam im Oktober 2020 wurden die Ergebnisse der Arbeitsgruppe, wie sie sich aus der verwaltungsexternen Wahrnehmung darstellen und tabellarisch aufbereitet wurden, schließlich in Form einer Präsentation vorgestellt und für die Bündnismitglieder zur weiteren Befassung in der nächsten Bündnissitzung dokumentiert.

Von den 26 durch die Arbeitsgruppe untersuchten Instrumenten und Maßnahmen des im Jahr 2015 beschlossenen Konzepts, die in der Bestandsaufnahme berücksichtigt wurden, wurden nach Einschätzungen der Arbeitsgruppe folgende fünf bisher vollständig umgesetzt:

- 1.B Weiterentwicklung der Richtlinie zur Kostenbeteiligung bei der Baulandentwicklung;
- 1.F Potenzialflächen- und Baulückenerfassung;
- 1.G Konzeptvergabe ausbauen;
- 3.G Wohnen für Hilfe“ einführen und organisieren;
- 3 H Betriebskostenmonitoring ausbauen.

Weitere sechs Maßnahmen wurden als teilweise umgesetzt eingeschätzt:

- 1.D Fortführung und Weiterentwicklung des Investorengespräches;
- 1.H Selbstbestimmtes Wohnen im Quartier;
- 2.A Energetische Quartierskonzepte;
- 2.B Modernisierung und Umbau im Bestand – maßvoll, bezahlbar und bedarfsgerecht;
- 3.B Bezahlbarkeit durch Wohnungstausch sichern;
- 4.B Kooperationsverträge mit Wohnungswirtschaft ausbauen und das Modell der flexiblen Bindungen weiterentwickeln.

Die Einschätzungen decken sich nicht in allen Fällen mit jenen der Verwaltung. Beispielsweise sieht die Verwaltung die Maßnahme 3.B „Bezahlbarkeit durch Wohnungstausch sichern“ als vollständig umgesetzt an. Maßnahmen und Instrumente zur Unterstützung des Wohnungstauschs wurden im Rahmen Arbeit des Bündnisses für bezahlbares Wohnen und Bauen weiter ausgearbeitet. Hierzu wurden mögliche Anreizsysteme für Mieter und Vermieter sowie Umsetzungsvarianten für Wohnungstausch entwickelt. Diese werden mit der im Sommer 2020 gegründeten Koordinierungsstelle Wohnungstausch nun modellhaft auf Quartiersebene erprobt. Ein Teil der im Bündnisprozess beteiligten Wohnungsanbieter hat sich zu einer Mitwirkung in diesem Projekt bereiterklärt.

Sechs weitere Maßnahmen betrachtet die Verwaltung ergänzend dazu ebenfalls als mindestens teilweise umgesetzt:

*4.A Bei den Zielen der ProPotsdam das Ziel „Bezahlbarkeit“ stärken*  
Bei der strategischen Ausrichtung von Unternehmenszielen der ProPotsdam wurde die Sicherung von „Bezahlbarkeit“ stärker als zuvor als Ziel berücksichtigt. Im Zuge eines erfolgte 2015 eine Fortschreibung der Unternehmensziele. Als strategische Ziele wurden unter anderem neu aufgenommen, dass

- die Hälfte der 2.500 Wohnungen, die bis 2027 in Neubauprojekten neu errichtet werden, mit Mietpreis- und Belegungsbindungen versehen sein werden und

- jährlich 600 Wohnungen mit Mietpreis- und Belegungsbindungen bereitgestellt werden, darunter auch Wohnungen für die Unterbringung von Geflüchteten.

#### *4.D Evaluierung der Wohngeld -und WBS-Verfahren*

Die Wohngeld- und WBS-Verfahren wurden im Zuge von Nutzerinnen- und Nutzerbefragungen untersucht, um Erkenntnisse über ggf. erforderliche Veränderungen bei der Antragsbearbeitung zu erlangen. Die Ergebnisse der Befragungen wurden jeweils im Bündnis für bezahlbares Wohnen und Bauen und im zuständigen Fachausschuss der Stadtverordnetenversammlung vorgestellt.

#### *5.A Verstetigung des Begleitkreises als stadtentwicklungspolitisches Beratungsgremium*

Die vormaligen Mitglieder des Begleitkreises zur Aufstellung des Wohnungspolitischen Konzepts haben sich in einem offenen Diskussions- und Austauschprozess darüber verständigt, wie der Begleitprozess zum wohnungspolitischen Konzept in einen kontinuierlichen Kooperations- und Kommunikationsprozess überführt werden kann. Ergebnis war die Gründung des Bündnisses für bezahlbares Wohnen und Bauen der Landeshauptstadt Potsdam mit dem Ziel, die Umsetzung des Wohnungspolitischen Konzepts durch regelmäßige Bündnissitzungen, die Bildung von Arbeitsgruppen und die Verabredung von gemeinsamen Arbeitsprogrammen zu begleiten.

#### *5.C Benennung wohnungspolitischer Sprecher durch die Fraktionen*

Um eine Professionalisierung und Verstetigung der wohnungspolitischen Aktivitäten der Potsdamer Parteien zu befördern, haben die einzelnen Fraktionen in der zurückliegenden Wahlperiode der Potsdamer Stadtverordnetenversammlung wohnungspolitische Sprecher als zentrale Ansprechpersonen und auch ggf. als „institutionelle“ bzw. „natürliche“ Mitglieder des Bündnisses für

bezahlbares Wohnen benannt. Seit der neuen Wahlperiode gibt es zudem mit dem Ausschuss für Gesundheit, Soziales, Wohnen und Inklusion einen Fachausschuss, der auch namentlich für Angelegenheiten von besonderer Bedeutung insbesondere in den sozialen Themenfeldern des Wohnens zuständig ist.

#### *5.D Wohnraumförderung des Landes Brandenburg*

Die Landeshauptstadt Potsdam hat mit wachsendem Erfolg den Einsatz von Mitteln der Wohnraumförderung durch kommunale, genossenschaftliche und private Wohnungsunternehmen unterstützt. Gemeinsam mit den Partnerinnen und Partnern im Potsdamer Bündnis für bezahlbares Wohnen und Bauen wurde im Dialog mit dem Land Brandenburg erreicht, dass die Ausgestaltung der Wohnraumförderung stärker als zuvor an den Bedarfen von Bauherren und Wohnungssuchenden ausgerichtet wurde. Auch auf diese gemeinsame Initiative ist die Anhebung der Einkommensgrenzen für Wohnberechtigte, die Ausweitung der Gebietskulisse für die Inanspruchnahme von Wohnraumfördermitteln, die Verbesserung der Förderkonditionen und nicht zuletzt die Ablösung des veralteten Wohnraumförderungsgesetzes durch eine eigene Landesgesetzgebung zur Wohnraumförderung in Brandenburg (BbgWoFG) zurückzuführen.

#### *5.E Bündnisvereinbarung aller Akteure: „Wohnen als gemeinsame Aufgabe“*

Die Landeshauptstadt Potsdam hat den Begleitkreis zur Potsdamer Wohnungspolitik in seinem Vorhaben unterstützt, sich – bezogen auf konkrete Zielstellungen im Rahmen der Umsetzung des wohnungspolitischen Konzeptes – in Form einer Bündnisvereinbarung „Wohnen in Potsdam“ aller relevanten Akteure auf Zielsetzungen, Verantwortlichkeiten, konkrete Beiträge einzelner Akteure wie auch konkrete Umsetzungsschritte zu verständigen und diese verbindlich zu verabreden. Dies mündete 2016 in die Gründung des Potsdamer Bündnisses für Bezahlbares Wohnen und Bauen.

Im Anschluss an die Vorstellung der Ergebnisse der „Arbeitsgruppe Evaluierung“ wurden in der letzten Bündnissitzung im Herbst 2020 Möglichkeiten für das weitere Vorgehen dargestellt und Überlegungen zur Funktion des Bündnisses angestellt. Hinweise, die in diesem Zusammenhang gegeben wurden, bezogen sich unter anderem auf einen geringeren und damit leistbaren Umfang an Maßnahmen und die gemeinsame Verantwortung der Bündnispartner für die Umsetzung des bisherigen Konzepts.

Es bestand außerdem Einigkeit darüber, dass die Ergebnisse der Arbeitsgruppe noch keine umfassende Evaluierung, beispielsweise im Sinne der Wirksamkeit, darstellen. Damit sei lediglich eine quantitative Bewertung vorgenommen worden. Zudem gelte es zu hinterfragen, aus welchem Grund bestimmte Maßnahmen nicht umgesetzt worden sind. Als Verfahrensvorschlag wurde eingebracht, die Ergebnisse der Eigenevaluierung systematisch und vertieft in der nächsten regulären Sitzung des Bündnisses weiter zu besprechen. Die Ergebnisse der Arbeitsgruppe wurden an alle Bündnismitglieder versandt. Es wurde vereinbart, dieses Thema in den Mittelpunkt der nächsten regulären Bündnissitzung zu stellen, die für den 17. März 2021 vorgesehen ist. Auf dieser Grundlage soll auch weiter darüber gesprochen werden, wie sich das Bündnis ggf. weiterentwickeln kann und soll.

## **Zu 2 – Bewertung der Wirksamkeit der darin aufgeführten Instrumente und Maßnahmen**

Es ist vorgesehen, dass im Rahmen der Aktualisierung der konzeptionellen Grundlagen für die soziale Wohnraumversorgung in Potsdam auch eine Überprüfung des Umsetzungsstands und der Wirksamkeit des Konzepts durch einen externen und neutralen Beauftragten erfolgen wird. In der Sitzung am 17. März soll den Bündnismitgliedern das Aufgabenportfolio für die Fortschreibung des Wohnungspolitischen Konzepts der Landeshauptstadt Potsdam vorgestellt und mit ihnen abgestimmt werden. Einbezogen werden sollen dabei insbesondere die nachfolgend aufgeführten Rechtsgrundlagen, Stadtverordnetenbeschlüsse, Vereinbarungen, Konzepte und Maßnahmen. Anschließend ist ein Vergabeverfahren erforderlich. Die Mittel für die Beauftragung sind im laufenden Haushalt eingeplant. Eine Beauftragung ist für das zweite Quartal 2021 vorgesehen.

## **Zu 3 – Vorschläge zur Begrenzung des Mietanstiegs für eine Aktualisierung des Konzepts**

Im Zuge der Fortschreibung sollen auch die im Beschluss aufgeführten Instrumente zur Begrenzung des Mietanstiegs sowie weitere, in der Zwischenzeit unter anderem durch Beschlüsse der Stadtverordnetenversammlung auf den Weg gebrachte Instrumente Berücksichtigung finden. Darunter fallen insbesondere

- soziale Erhaltungssatzungen,
- das Zweckentfremdungsverbot,
- die Förderung von genossenschaftlicher und gemeinschaftlicher Eigentumsbildung und
- strategische Grundlagen für die Fortschreibung.

### *Erhaltungssatzungen*

Dazu zählen unter anderem die im Beschluss aufgeführten sozialen Erhaltungssatzungen („Milieuschutzsatzungen“) nach § 172 Abs. 1 Nr. 2 BauGB. Ziel einer sozialen Erhaltungssatzung ist es, die Zusammensetzung der Wohnbevölkerung vor Veränderungen zu schützen, die sich zum Beispiel durch umfangreiche Umwandlungen von Miet- in Eigentumswohnungen oder Umbaumaßnahmen, die mit erheblichen Mietsteigerungen einhergehen, ergeben können.

Erhaltungssatzungen bilden den formalen und räumlichen Rahmen, innerhalb dessen bestimmte bauliche Maßnahmen wie z.B. die Zusammenlegung von Wohnungen unter einen Genehmigungsvorbehalt gestellt werden können. Grundlage für solche Satzungen soll ein regelmäßiges stadtweites Monitoring über Zusammensetzung und Veränderung der Bevölkerungs- und Wohnungsstruktur bilden. Die Arbeiten an diesem stadtweiten Monitoring sollen im Mai 2021 abgeschlossen sein.

Parallel gibt es den Aufstellungsbeschluss für eine erste Satzung, deren zu prüfender Geltungsbereich unter anderem wesentliche Teile der Teltower Vorstadt umfassen soll. Soziale Erhaltungssatzungen werden damit als bereits in Vorbereitung befindliches Instrument in die der Fortschreibung des Wohnungspolitischen Konzepts einfließen.

#### *Zweckentfremdungsverbot*

Selbiges gilt unter dem Vorbehalt eines entsprechenden Beschlusses durch die Stadtverordnetenversammlung für das Zweckentfremdungsverbot. Damit soll Wohnraum besser als bisher beispielsweise vor einer gewerblichen Umnutzung, vor Kurzzeitvermietungen und vor Leerstand geschützt werden. Zum Zeitpunkt der Aufstellung des Wohnungspolitischen Konzepts gab es hierfür in Brandenburg keine Rechtsgrundlage. Der Landtag Brandenburg hat jedoch im Sommer 2019 ein Brandenburgisches Zweckentfremdungsgesetz beschlossen, das Kommunen mit angespanntem Wohnungsmarkt die Möglichkeit gibt, per Satzung für ihr Gemeindegebiet ein Zweckentfremdungsverbot zu beschließen.

Das im Amtsblatt des Landes Brandenburg vom 29.12.2020 veröffentlichte Gutachten zur Verlängerung der Kappungsgrenzen- und Mietpreisbegrenzungsverordnung weist anhand verschiedener Kriterien für Potsdam und 18 weitere Gemeinden in Brandenburg einen angespannten Wohnungsmarkt aus. Damit bestehen die rechtlichen und tatsächlichen Voraussetzungen für den Erlass einer Zweckentfremdungssatzung in der Landeshauptstadt Potsdam.

Diese liegt als Beschlussvorschlag vor und befindet sich aktuell im Geschäftsgang der Stadtverordnetenversammlung. Der Hauptausschuss hat in seiner Sitzung am 24.2.2021 mehrheitlich eine Zustimmung zur Beschlussvorlage empfohlen. Sollte die Stadtverordnetenversammlung diesem Votum am 3. März 2021 folgen, ist dieses im Beschluss 19/SVV/1016 aufgeführte Instrument zur

Sicherung der Wohnraumversorgung in Kürze in Umsetzung und bedarf ebenfalls der Berücksichtigung im Rahmen der Aktualisierung der konzeptionellen Grundlagen.

#### *Förderung von genossenschaftlicher und gemeinschaftlicher Eigentumsbildung*

Die Förderung von genossenschaftlicher und gemeinschaftlicher Eigentumsbildung ist unter anderem Gegenstand der im Sommer 2018 zwischen der Landeshauptstadt Potsdam und den Mitgliedern des Arbeitskreises Stadtspuren geschlossenen Absichtserklärung über die Stärkung der sozialen Wohnraumversorgung durch Wohnungsneubau in der Landeshauptstadt Potsdam. Wesentliche Zielstellungen bestehen in der Erweiterung des genossenschaftlichen Wohnungsbestands um 1.000 neu errichtete Wohnungen bis zum Jahr 2028 sowie in der behutsamen Weiterentwicklung von Wohnquartieren. Als Kooperationsfelder wurden insbesondere die Bedarfsanalyse, das Flächenmanagement, die Grundstücksentwicklung und die Quartiersentwicklung verabredet. Aktuelle Themenschwerpunkte sind das Voranbringen größerer genossenschaftlicher Neubauvorhaben in den Stadtteilen Krampnitz und Waldstadt sowie das gemeinsame Engagement für die Weiterentwicklung des Stadtteils Schlaatz.

Die Mitglieder des Arbeitskreises Stadtpuren haben hierfür gemeinsam mit der Landeshauptstadt Potsdam das Bündnis für den Schlaatz initiiert. Im Zuge der im November 2019 unterzeichneten Bündnisvereinbarung wurden verbindliche Projektstrukturen geschaffen, die mit hohem gemeinsamen Ressourceneinsatz und unter Beteiligung zahlreicher weiterer Akteure aus dem Stadtteil verwaltungsseitig unter Koordination des Bereiches Stadterneuerung an allen wesentlichen Themen der Stadtteilentwicklung arbeiten.

Auch die Umsetzung der Absichtserklärung über die Stärkung der sozialen Wohnraumversorgung erfolgt in einem verbindlich verabredeten organisatorischen Rahmen unter Federführung des Geschäftsbereichs 4 in Form einer Arbeitsgruppe, in der Vertreterinnen und Vertretern verschiedener Geschäftsbereiche sowie des Arbeitskreises Stadtpuren an der Weiterentwicklung der Inhalte der Absichtserklärung zusammenarbeiten.

Beide Kooperationsformate bestanden zum Zeitpunkt der Aufstellung des Wohnungspolitischen Konzepts noch nicht und sind im Rahmen seiner Fortschreibung einzubinden. Dies gilt auch für die Ergebnisse des Forschungsvorhabens „Gemeinschaftlich Wohnen - Laborstadt Potsdam“. Gefördert durch das Bundesministerium für Bildung und Forschung wurde hier im Zeitraum zwischen 2016 und 2019 unter Mitwirkung der Landeshauptstadt Potsdam untersucht, welche Möglichkeiten neue Formen des gemeinschaftlichen Wohnens für die Stadtentwicklung in Potsdam bieten und mit welchen Instrumenten sie gefördert und umgesetzt werden können.

#### *Strategische Grundlagen für die Fortschreibung*

Schließlich müssen nicht nur die vorausgehend genannten Instrumente und Maßnahmen, sondern auch die in den vergangenen Jahren neu formulierten strategischen Zielstellungen in die Fortschreibung einfließen und operationalisiert werden. Zentralen Orientierungsrahmen für den Erhalt und die Schaffung von bezahlbarem, generations- und bedarfsgerechtem Wohnraum bildet hier insbesondere das im September 2016 beschlossene Leitbild der Landeshauptstadt Potsdam mit den Kapiteln „EINE Stadt für ALLE“ und „Die wachsende Stadt“.

Auf Grundlage des Leitbildes wurden durch die Stadtverordneten im Mai 2018 insgesamt neun strategische Ziele zur Entwicklung der Landeshauptstadt beschlossen. „Bezahlbares Wohnen und nachhaltige Quartiersentwicklung“ ist eines dieser Ziele:

„Die Landeshauptstadt Potsdam fördert den Erhalt und die Schaffung von bezahlbarem, generations- und bedarfsgerechtem Wohnraum und verfolgt eine nachhaltige und klimaneutrale Quartiersentwicklung.

- Die Landeshauptstadt Potsdam setzt ihre kommunalen Instrumente ein, um durch den Erhalt und den Neubau von bezahlbaren Wohnungen den Wohnungsmarkt zu entlasten und steigenden Mieten entgegenzuwirken.
- Die Landeshauptstadt Potsdam setzt sich beim Land Brandenburg für die Weiterführung und den Ausbau der Wohnraumförderung ein. Zugleich unterstützt sie Wohnungsunternehmen – insbesondere die ProPotsdam – dabei, diese Mittel einzusetzen.
- Die nachhaltige Entwicklung der Stadt- und Ortsteile Potsdams, auch durch Stadtteilarbeit, fördert die Verbindung der Potsdamerinnen und Potsdamer und ausgewogene Bewohnerstrukturen.“

Diese Zielformulierung soll in Verbindung mit der Haushaltsplanung einen wesentlichen Orientierungsrahmen für die Steuerung personeller und finanzieller Ressourcen in der

Landeshauptstadt Potsdam bilden. Engen Bezug zu diesem gesamtstädtischen Ziel haben unter anderem

- die Fortschreibung des Wohnungspolitischen Konzepts selbst sowie die damit verbundene Fortsetzung des Bündnisses für bezahlbares Wohnen und Bauen mit der Bereitstellung der hierfür notwendigen finanziellen und personellen Ressourcen;
- eine ab März 2021 beginnende verstärkte Öffentlichkeitsarbeit zu den nach Inkrafttreten des Brandenburgischen Wohnraumförderungsgesetzes (BbgWoFG) und in Verbindung mit der Schaffung öffentlich geförderter Wohnungen erheblich ausgeweiteten Angeboten der sozialen Wohnraumversorgung in Potsdam;
- das bereits erwähnte Zweckentfremdungsverbot und die Bereitstellung von für den Vollzug erforderlichen Personalressourcen;
- die Fortführung der im Sommer 2020 neu geschaffenen Koordinierungsstelle Wohnungstausch über einen Pilotzeitraum von zunächst 2 Jahren.
- die weitere Arbeit an den Grundlagen einer Boden- und Liegenschaftspolitik einschließlich der darin eingebundenen Themengebiete Zwischenerwerb und Erbbaurecht,
- die Erschließung innerstädtischer Wohnungsbaupotenziale in Verbindung mit modularer Bauweise beispielsweise auf Stellplatz- und Garagengrundstücken, sofern sie im Rahmen des Garagenstandortkonzepts für eine Wohnbebauung freigegeben sind, sowie
- die Stärkung des sozialen Zusammenhalts in den Wohnquartieren durch die Nachbarschafts- und Begegnungshäuser.

#### **Zu 4. – Aufzeigen der Voraussetzungen für bezahlbares Wohnen, die durch Bund und Land geschaffen werden müssen**

Mit dem Beschluss 20/SVV/0726 wurde der Oberbürgermeister aufgefordert und darin unterstützt, gegenüber der Landesregierung und dem Landtag die zügige Schaffung landesrechtlicher Regelungen

- zur Fixierung eines Genehmigungsvorbehaltes für die Umwandlung von Mietwohnungen in Eigentumswohnungen sowie
- für eine öffentlich-rechtliche Kontrolle zur Einhaltung mietrechtlicher Regelungen wie die Kappungs- und Mietpreisbremse (Wohnungsaufsichtsgesetz) einzufordern.

In ihrer Sitzung vom 04.11.2020 beauftragte die Stadtverordnetenversammlung den Oberbürgermeister weiterhin damit, Landesregierung und Landtag über Ihre Aufforderung zu informieren, die derzeit geltenden Maßnahmen zur Mietpreisbremse – namentlich die Mietpreisbegrenzungsverordnung sowie die Kappungsgrenzenverordnung – über den 31.12.2020 hinaus zu verlängern.

#### *Mietpreis- und Kappungsgrenzenverordnungen*

Die Landesverordnungen zur Mietpreis- und Kappungsgrenze sind zum Jahresende 2020 außer Kraft getreten. Die Landesregierung hat eine Verlängerung der beiden Verordnungen angekündigt, bislang aber lediglich Entwürfe dazu veröffentlicht. Es ist vorgesehen, beide Verordnungen rückwirkend zum 1.1.2021 in Kraft zu setzen. Ob dies rechtssicher möglich ist, wird in Frage gestellt. Der Konflikt um die Verlängerung der beiden Verordnungen und den Umgang mit den gutachterlichen Grundlagen hat den Deutschen Mieterbund Land Brandenburg e.V. am 24.2.2021 dazu veranlasst, seinen Austritt aus dem Bündnis für Wohnen im Land Brandenburg zu erklären.

Die Wirksamkeit insbesondere der „Mietpreisbremse“ wurde im April 2020 durch eine Novellierung des Mietrechts geschärft. Die Verwaltung hat zur Umsetzung der o.g. Beschlüsse mit einem entsprechenden Schreiben an die Landesregierung und an die für Potsdam zuständigen Mitglieder des Landtags reagiert, die Notwendigkeit der Verlängerung

der beiden Verordnungen aus Sicht der Landeshauptstadt Potsdam dargelegt und die Landesregierung zum Handeln aufgefordert.

Sollte eine rechtssichere Verlängerung nicht gelingen, wird hier von erheblichen Auswirkungen auf die Mietenentwicklung in Potsdam ausgegangen.

#### *Wohnungsaufsicht und Umwandlungsverbot*

Weitere Instrumente auf Landesebene, die in dem Schreiben angesprochen werden, sind die Prüfung eines Wohnungsaufsichtsgesetzes und die Schaffung einer Rechtsgrundlage zum Genehmigungsvorbehalt für die Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen.

Mit dem Gesetz zur Mietenbegrenzung im Wohnungswesen hat das Bundesland Berlin neue Wege zur Regulierung der Mietenentwicklung beschritten. Vieles davon ist umstritten. Auch die Landeshauptstadt Potsdam steht dem Gesetz in wesentlichen Kernaspekten noch abwartend gegenüber, insbesondere weil die Verfassungskonformität und die Rechtmäßigkeit der getroffenen Mietenregulierung umstritten und aktuell noch Gegenstand gerichtlicher Überprüfung sind. Prüfwert erscheint, ob die im Gesetz vorgesehene öffentlich-rechtliche Kontrolle rechtssicher umsetzbar ist, um die Wirkung der Regelungen des Mietrechts und der zugehörigen Landeverordnungen in angespannten Wohnungsmärkten zu stärken. Landtag und Landesregierung wurden durch den Oberbürgermeister dazu aufgefordert, gemeinsam mit den Städten und Gemeinden mit angespanntem Wohnungsmarkt hierzu in einen Prozess der Meinungsbildung und rechtlichen Prüfung einzusteigen.

Die Bundesregierung hat im November 2020 den Entwurf eines Gesetzes zur Mobilisierung von Bauland („Baulandmobilisierungsgesetz“) beschlossen. Insbesondere mit der Erweiterung der Befreiungsmöglichkeiten und Erleichterungen für das Bauen im Innen- und Außenbereich, der Erweiterung des Anwendungsbereichs der gemeindlichen Vorkaufsrechte für die leichtere Mobilisierung von Flächen für den Wohnungsbau und der Erweiterung des Anwendungsbereichs des Baugebots für Gebiete mit angespannten Wohnungsmärkten enthält dieses Gesetz Regelungsinhalte, die die Möglichkeiten zur Schaffung und Sicherung bezahlbaren Wohnens wesentlich erweitern. Sie müssen insofern bei der Fortschreibung des Wohnungspolitischen Konzepts auf Ebene der Landeshauptstadt Potsdam konzeptionell untersetzt und, sofern diese neuen Instrumente hier nutzbar gemacht werden sollen, mit den erforderlichen finanziellen und personellen Ressourcen untersetzt werden.

Daneben beinhaltet der Gesetzentwurf auch eine Ermächtigung zum Erlass von Verordnungen durch die Länder, mit denen die Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen unter einen Genehmigungsvorbehalt gestellt werden können. Der Gesetzesentwurf befindet sich aktuell im Gesetzgebungsverfahren. Der Bundesrat hat das Gesetzgebungsverfahren bereits gebilligt und in seiner Stellungnahme vom 18. Dezember 2020 auf einen raschen Abschluss des Gesetzgebungsverfahrens gedrängt. Bundesregierung und Fraktionsvertreterinnen und -vertreter der Koalitionspartner im Bundestag haben auf dem Wohngipfel zur Bilanz der Wohnraumoffensive am 23.2.2021 eine Verabschiedung des Gesetzes durch den Bundestag noch in dieser Legislaturperiode in Aussicht gestellt. Hier wurde die Landesregierung im bereits erwähnten Schreiben aufgefordert, sich entsprechend unterstützend im Rahmen der Beteiligung des Bundesrates zu positionieren und die Ermächtigungsgrundlage rasch zu nutzen, sobald das Baulandmobilisierungsgesetz in Kraft getreten ist.

Darüber hinaus besteht derzeit schon die Möglichkeit, eine Rechtsverordnung zu schaffen, nach der die Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen in Gemeinden mit angespanntem Wohnungsmarkt unter bestimmten Voraussetzungen der Genehmigung bedarf. Daher wurde die Landesregierung auch aufgefordert, eine entsprechende

Rechtsverordnung nach § 172 Abs. 1 Satz 4 Baugesetzbuch (BauGB) zu schaffen, nach der die Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen in Geltungsbereichen von sozialen Erhaltungssatzungen unter Genehmigungsvorbehalt gestellt werden kann.

### **Zu 5. – Berichterstattung zur Wohnungsmarktbeobachtung**

Maßnahme 2.C des Wohnungspolitischen Konzepts sieht vor, dass „durch die Weiterentwicklung der Wohnungsmarktbeobachtung und -berichterstattung mittels Etablierung eines indikatorengestützten Wohnungsmarktmonitorings die Wissensbasis für eine kommunale Wohnungspolitik verbessert“ wird. Die im Begleitkreis und an einer künftigen Bündnisvereinbarung „Wohnen in Potsdam“ beteiligten Wohnungsanbieter erklärten sich in diesem Zusammenhang zur Lieferung geeigneter wohnungswirtschaftlicher Daten bereit, um die Wohnungsmarktbeobachtung auf eine umfassende Datengrundlage zu stellen.

Das Konzept für eine entsprechende Wohnungsmarktbeobachtung wurde 2016 entwickelt. Es standen seitdem keine personellen Ressourcen zu seiner Umsetzung zur Verfügung. Inzwischen gibt es neue Anforderungen an eine Wohnungsmarktbeobachtung, die im Zuge der Umsetzung des Beschlusses 19/SVV/2016 berücksichtigt werden müssen.

Hierzu zählt das bereits erwähnte regelmäßige stadtweite Monitoring über die Zusammensetzung und Veränderung der Bevölkerungs- und Wohnungsstruktur, das unter anderem zur Vorbereitung, Fortschreibung sowie auch zur Aufhebung sozialer Erhaltungssatzungen erforderlich ist und aktuell aufgestellt wird (siehe unter 3.). Dieses soll künftig ebenso in die kommunale Wohnungsmarktbeobachtung eingebettet werden wie die durch den im Hauptausschuss erweiterten Beschlusstext zur Zweckentfremdungsverbotssatzung vorgesehene regelmäßige Berichterstattung über den Vollzug der Satzung. Folgende Kriterien sind dafür möglichst auf Ebene der statistischen Bezirke zur regelmäßigen Überprüfung vorgesehen:

#### **1. Bevölkerungsstruktur**

- Langzeit- und Kurzzeit-Bevölkerung: Anzahl und Anteil von Bewohnern mit mehr als 10 Jahren bzw. unter 2 Jahren Wohndauer, sowie deren Veränderung im 3-Jahreszeitraum (2017-2019) mit den Klassen steigend, stabil und sinkend;
- Wegzugsrate (Wegzüge aus dem statistischen Bezirk bezogen auf 1 000 Einwohner mit Hauptwohnung) Anzahl und Anteil, und deren Abweichung vom gesamtstädtischen Durchschnitt (3 Kategorien: überdurchschnittlich, durchschnittlich, unterdurchschnittlich); sowie deren Veränderung im 3-Jahreszeitraum (2017-2019) mit den Klassen steigend, stabil;
- Haushaltstypen: Anzahl und Anteil folgender Haushaltstypen im jeweiligen statistischen Bezirk: Einpersonenhaushalte, Haushalte mit Personen über 65 Jahre, Haushalte mit Kindern, Alleinerziehende (Mehrpersonenhaushalte mit 1 erwachsenen Person), Haushalte mit Personen mit Migrationshintergrund; sowie deren Veränderung im 3-Jahreszeitraum (2017-2019) mit den Klassen steigend, stabil und sinkend;
- Transferhaushalte (Wohngeld, SGB II, SGB XII): Anzahl und Anteil an der Gesamtzahl im jeweiligen statistischen Bezirk und deren Abweichung vom gesamtstädtischen Durchschnitt (3 Kategorien: überdurchschnittlich, durchschnittlich, unterdurchschnittlich) sowie deren Veränderung im 3-Jahreszeitraum (2017-2019) mit den Klassen steigend, stabil und sinkend.

## 2. Wohnungsbestand

- Wohnungen mit Mietpreis- und Belegungsbindungen: Anzahl und Anteil am Gesamtwohnungsbestand (Kategorien: 0-5%, 5-10%, über 10 bis 15%, über 15%); sowie deren Veränderung im 3-Jahreszeitraum (2017-2019) mit den Klassen steigend, stabil und sinkend;
- Wohnungsgrößen: Anzahl und Anteil von Wohnungen mit einem, zwei, drei, vier und mehr als vier Räumen sowie Gegenüberstellung der Wohnungsgrößenstruktur mit der Haushaltsgrößenstruktur im jeweiligen statistischen Bezirk;
- Typische Baualtersstruktur und durchschnittliche Mietentwicklung für die jeweils typische Baualtersklasse(n) gegenüber vorausgegangenen Mietspiegeln.

Die Landeshauptstadt Potsdam hat sich zudem für die Einführung einer bundeseinheitlichen Wohnungslosenstatistik im Rahmen der Armutsberichterstattung der Bundesregierung eingesetzt. Auf Grundlage des Gesetzes zur Einführung einer Wohnungslosenberichterstattung wird ab 2022 eine zentrale Statistik Auskunft über wohnungslose Menschen geben, die in Gemeinschafts- oder Notunterkünften untergebracht sind. Das Statistische Bundesamt wird die Daten jährlich zum 31. Januar erheben. Diese Daten werden nach einheitlichen Standards direkt bei den Städten und Gemeinden erhoben. Es wird als sinnvoll erachtet, diese Daten ebenso in das Monitoring einzubeziehen, um sie auch für die Wohnungspolitik in der Landeshauptstadt Potsdam nutzbar zu machen. Wichtige Hinweise auf einheitliche und auch auf Potsdam anwendbare Indikatoren zur Bewertung der Wohnraumversorgung liefert schließlich die Wohnstatistik auf EU-Ebene ([https://ec.europa.eu/eurostat/statistics-explained/index.php?title=Housing\\_statistics/de](https://ec.europa.eu/eurostat/statistics-explained/index.php?title=Housing_statistics/de)), die in Verbindung mit dem Entwurf einer Entschließung des Europäischen Parlaments zum „Zugang zu angemessenem und erschwinglichem Wohnraum für alle“ entwickelt wurde ([https://www.europarl.europa.eu/doceo/document/A-9-2020-0247\\_DE.html](https://www.europarl.europa.eu/doceo/document/A-9-2020-0247_DE.html)).