

# Protokollauszug

## aus der

### 43. öffentliche/nicht öffentliche Sitzung des Hauptausschusses

#### vom 15.09.2021

---

öffentlich

#### **Top 7.1    Potsdam Bonus**

Der Oberbürgermeister verweist auf die Vereinbarung, zu bestimmten Themen im Hauptausschuss zu informieren. Heutiger Anlass seien die hier mehrfach diskutierten Bestrebungen beim Thema „Wohnen“ nach Einflussmöglichkeiten auf den Potsdamer Wohnungsmarkt zu suchen. Er habe sich gemeinsam mit Herrn Westphal (Pro Potsdam), Frau Meier (Beigeordnete für Ordnung, Sicherheit, Soziales und Gesundheit) und Herrn Rubelt (Beigeordneter für Stadtentwicklung, Bauen, Wirtschaft und Umwelt) dazu verständigt, Modelle anderer Städte zu nutzen und in den kommenden Wochen in den Aufsichtsgremien und in der Stadtverordnetenversammlung über belegungsgebundene Modelle zu sprechen.

Frau Meier führt dazu aus, dass dazu ein Potsdam-Modell entwickelt werden soll, ähnlich dem der Stadt München. Neben dem zur Verfügung stehenden Einkommen soll sich dabei an zu entwickelnde soziale Indikatoren in Form einer belegungsgebundenen Vermietungsrichtlinie, wie z.B. Tätigkeiten in der Daseinsvorsorge, wie Pflege oder Erziehung, ehrenamtliche Tätigkeiten wie in der Freiwilligen Feuerwehr, orientiert werden.

Ausgerichtet an den Gesamtstädtischen Zielen, so Herr Westphal, habe die Pro Potsdam auch die Aufgabe, die Wohnraumversorgung zu sichern bzw. auszubauen und dabei die Mietentwicklung im Blick zu behalten. Dabei sei der Mietendeckel kein geeignetes Instrument, so dass geprüft werde, welche Instrumente wirksam sein könnten, z.B. bei nicht gebundenen Wohnungen Vermietungskriterien anzuwenden.

Herr Kirsch betont, dass dieser Vorschlag „toll“ sei und diese gute Idee noch ergänzt werden könne, wenn der Auszug aus einer „Pro Potsdam Wohnung“ als Kriterium mit einbezogen werde, da auch das Effekte habe.

Herr Keller führt aus, dass es wichtig sei, neben dem Neubau auch die Steuerung der Vermietung zu betrachten. Das Einkommen bleibe ein großer Faktor, der mit weiteren ergänzt werden muss. Herrn Friederich „beschleicht“ ein Unbehagen bei dieser Idee, da er meine, in den Bereich der Diskriminierung zu kommen und Potsdam seine Weltoffenheit einbüße.

Herr Dr. Scharfenberg sieht dies als eine interessante Information; aber nicht als Diskussionsgrundlage, da sie unter dem Punkt „Sonstiges“ gegeben wurde. Für ihn sei das ein Signal und Einstieg um darüber nachzudenken. Darauf Bezugnehmend merkt der Oberbürgermeister an, dass für diese wichtigen Informationen und Prozesse Regeln fehlen, die unbedingt definiert werden sollten. Die Frage der Diskriminierung sei bereits rechtlich geprüft worden.

Frau Dr. Zalfen findet es begrüßenswert diesen Impuls zu setzen, weil es genau das ist, was die EinwohnerInnen bewegt. Das aufzunehmen und gemeinsam mit der Pro Potsdam weiterzuentwickeln sei eine gute Grundlage für die weitere Ausgestaltung.

Dem schließt sich Frau Hüneke an, da es besser sei eine Idee in Gesprächen weiter auszutarieren als eine Beschlussvorlage mit einem fertigen Rahmen im Ausschuss zu diskutieren.

Herr Rühling plädiert dafür, diesen Vorschlag im Kontext mit dem Bürgerbegehren für einen Mietendeckel zu beraten. Der Oberbürgermeister verweist auf die hohe Sensibilität zu diesem Thema bei allen Parteien und mit diesem Vorschlag gehe es darum die Steuerung abzuwägen, um Nach-

teile zu vermeiden. Frau Hüneke ergänzt, dass dies die Fortsetzung vieler bereits laufender Maßnahmen sei.

Er freue sich über die Akzeptanz diesen Punkt so ansprechen zu können, so der Oberbürgermeister und sagt auf Bitte von Herrn Kirsch zu, die Präsentation der Niederschrift als Anlage beizufügen.

## Bezahlbares Wohnen

LHP – Strategieklausurtagung 27.8.2021

# Gesamtstädtische Ziele der Landeshauptstadt Potsdam (2019 - 2024)

## Digitales Potsdam

Die Landeshauptstadt Potsdam gestaltet den digitalen Wandel in Potsdam mit und schafft die Basis für eine bürgernahe, effiziente und moderne Verwaltung. Sie nutzt organisationsübergreifende Synergien zu den kommunalen Unternehmen und der Stadtgesellschaft und strebt eine gegenseitige Vernetzung im Sinne einer Smart City an.

2

## Wachstum mit Klimaschutz und hoher Lebensqualität

Die Landeshauptstadt und Welterbestadt Potsdam meistert das Wachstum und bleibt, auch im Bundesvergleich, eine Stadt mit hoher Lebensqualität.

## Vorausschauendes Flächenmanagement

Die Landeshauptstadt Potsdam und ihre kommunalen Unternehmen entwickeln aktiv Flächen und städtische Infrastruktur, um ein nachhaltigeres Wachstum der Stadt zu ermöglichen.

3

1

## Bezahlbares Wohnen und nachhaltige Quartiersentwicklung

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

## Vielseitiges Unternehmertum

Die Landeshauptstadt Potsdam fördert ein vielseitiges Unternehmertum.

## Investitionsorientierter Haushalt

Die Landeshauptstadt Potsdam wirtschaftet nachhaltig und generationengerecht mit dem Geld ihrer Bürgerinnen und Bürger.

## Bürgerschaftliches Engagement

Die Landeshauptstadt Potsdam gehört zu den führenden Städten in Deutschland für bürgerschaftliches Engagement und Beteiligung.

## Bedarfsorientierte und zukunftsfähige Bildungsinfrastruktur

Die Landeshauptstadt Potsdam gestaltet aktiv eine moderne und bedarfsorientierte Bildungslandschaft, welche die Bildungsgerechtigkeit befördert.

## Umweltgerechte Mobilität

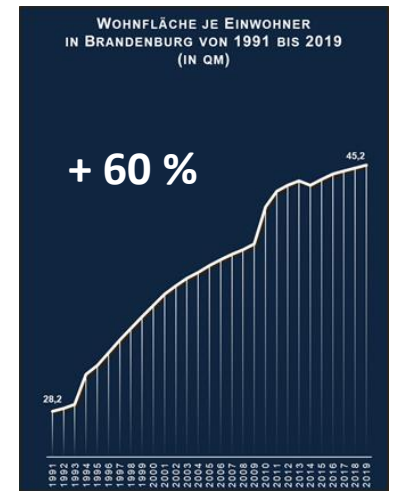
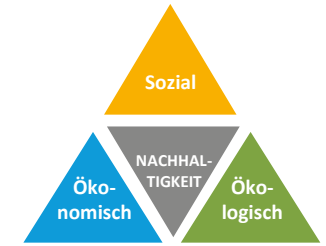
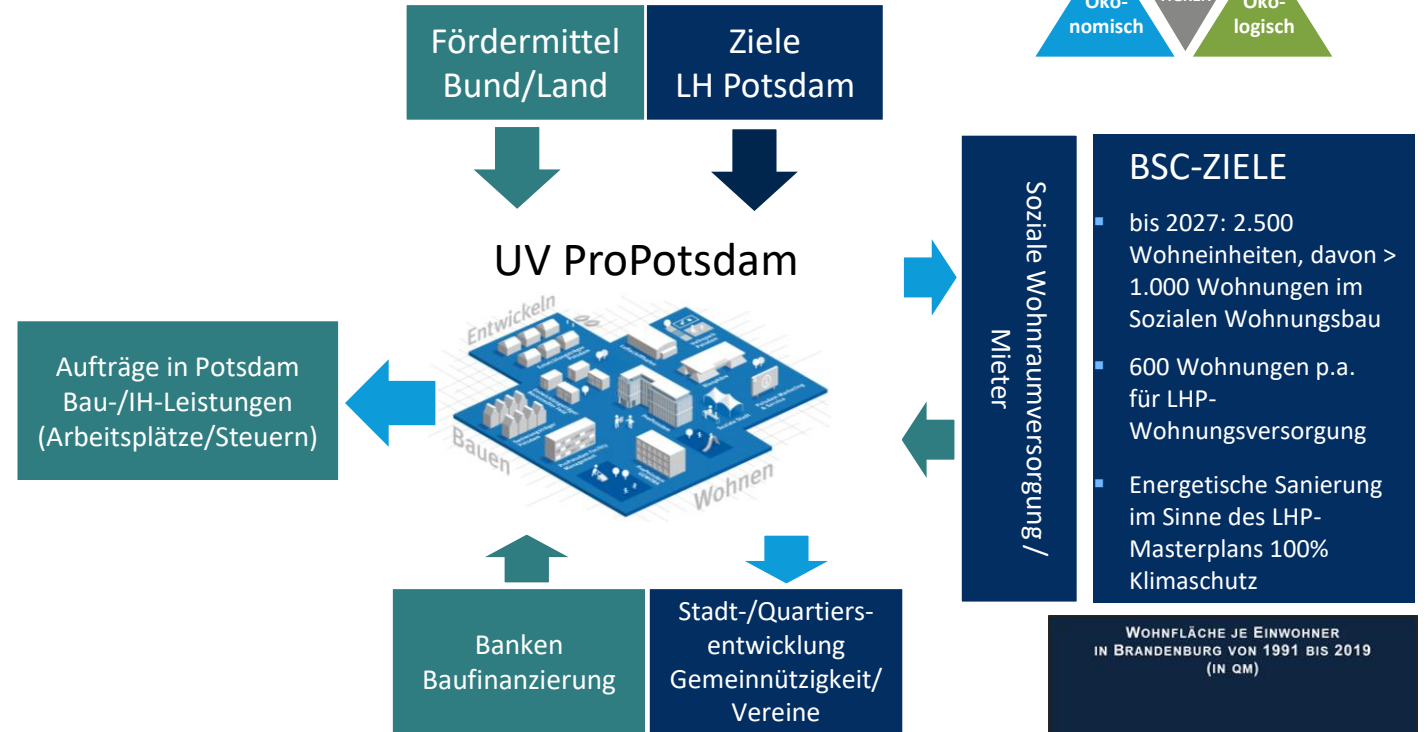
Die Landeshauptstadt Potsdam sorgt für eine umweltgerechte Mobilität unter den Bedingungen einer wachsenden Stadt.



# Nachhaltige Stadtentwicklung – Beiträge der Pro Potsdam

## Aufgaben von ProPotsdam:

- ✓ Wohnraumversorgung sichern und ausbauen
- ✓ Sozialer Wohnungsneubau
- ✓ Generationsgerechter Neubau
- ✓ Energetische Sanierung
- ✓ Nachhaltige Quartiersentwicklung



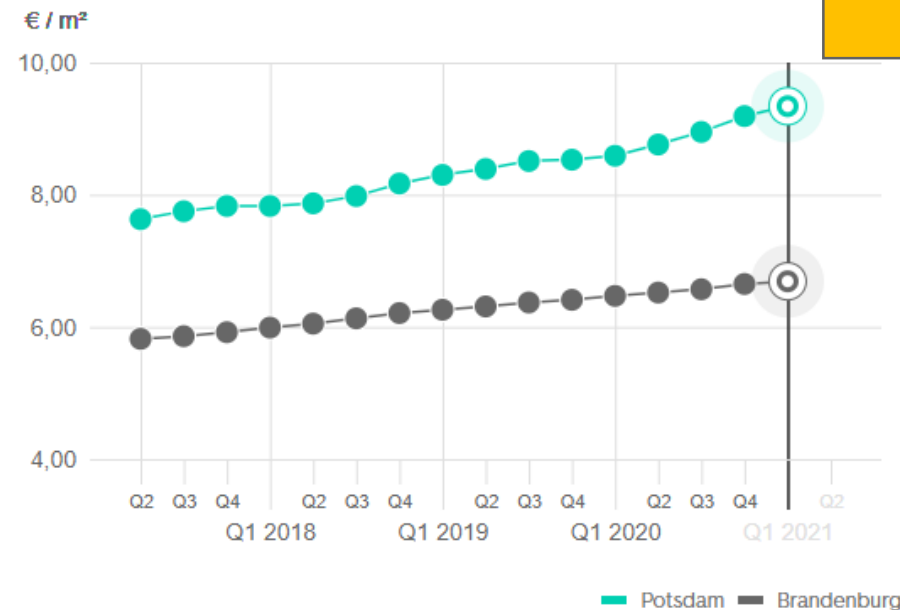
# Mietenentwicklung – Angebotsmieten (Immoscout: 9,34 €/m<sup>2</sup>) vs. ProPotsdam-Mieten (6,53 €/m<sup>2</sup>)

## Mietpreisentwicklung für Wohnungen

Der durchschnittliche Immobilienpreis für Wohnungen zur Miete lag in Q1 2021 in Potsdam und Umgebung bei 9,34 €/m<sup>2</sup>. Er ist seit Q2 2017 um insgesamt 22% gestiegen. ⓘ

Ø 9,34€ /m<sup>2</sup>  
+1,6% zu Q4 2020  
● Potsdam

Ø 6,69€ /m<sup>2</sup>  
+0,6% zu Q4 2020  
● Brandenburg

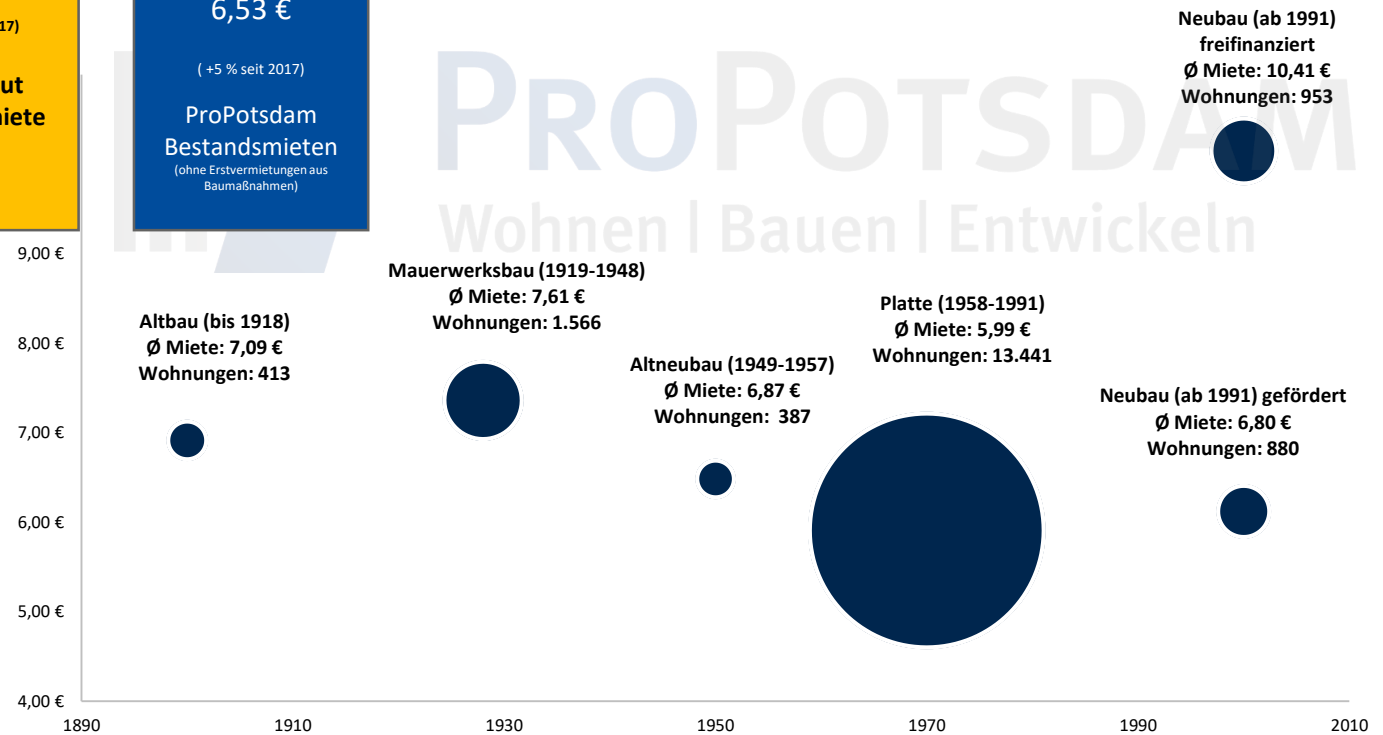


**9,34 €**  
(+22 % seit 2017)  
**Immoscout Angebotsmiete**

**6,53 €**  
(+5 % seit 2017)  
**ProPotsdam Bestandsmieten**  
(ohne Erstvermietungen aus Baumaßnahmen)

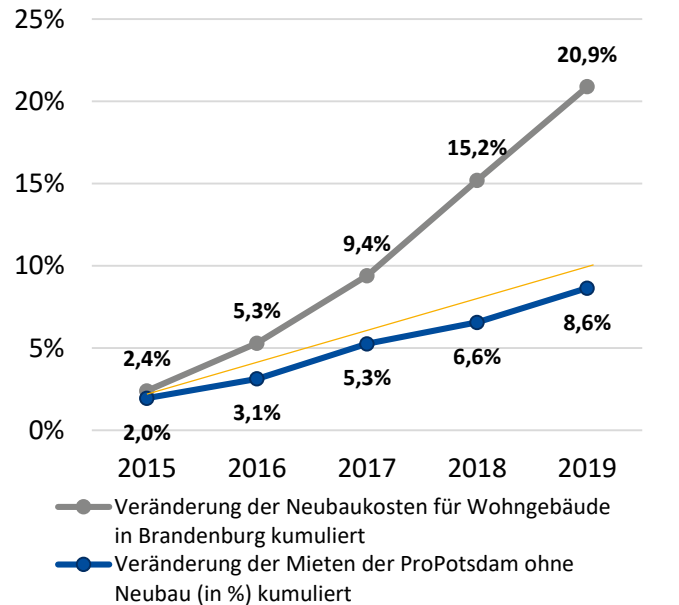


**PROPOTSDAM**  
Wohnen | Bauen | Entwickeln



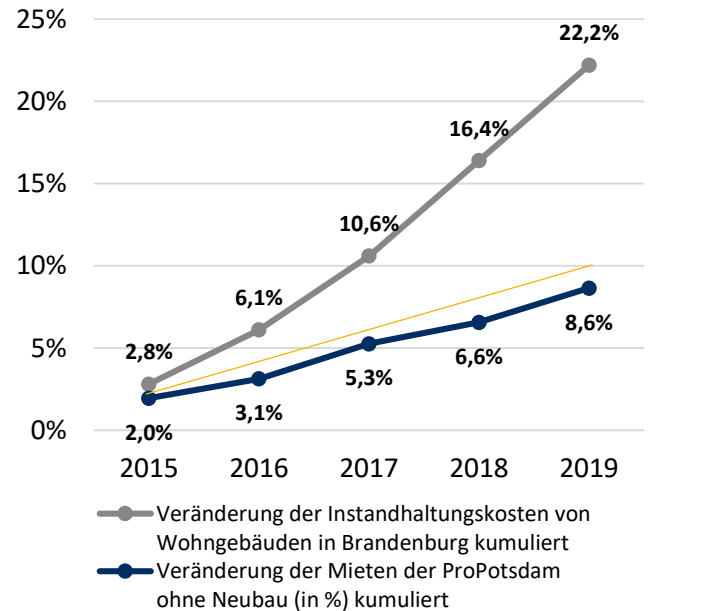
# Entwicklung der Kosten für Instandhaltung, Baukosten für Wohngebäude sowie Kosten für Schönheitsreparaturen in Brandenburg

Veränderung der **Neubaukosten** für Wohngebäude in Brandenburg kumuliert



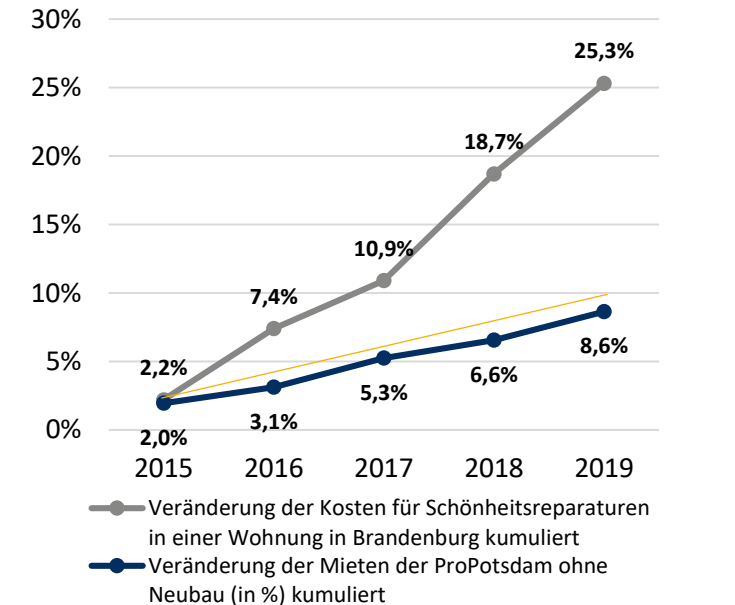
— EZB-Ziel = auf mittlere Sicht unter, aber nahe an 2% je Jahr

Veränderung der **Instandhaltungskosten** von Wohngebäuden in Brandenburg kumuliert



— EZB-Ziel = auf mittlere Sicht unter, aber nahe an 2% je Jahr

Veränderung der Kosten für **Schönheitsreparaturen** in einer Wohnung in Brandenburg kumuliert



— EZB-Ziel = auf mittlere Sicht unter, aber nahe an 2% je Jahr

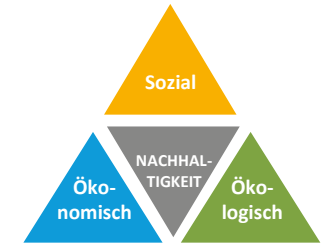
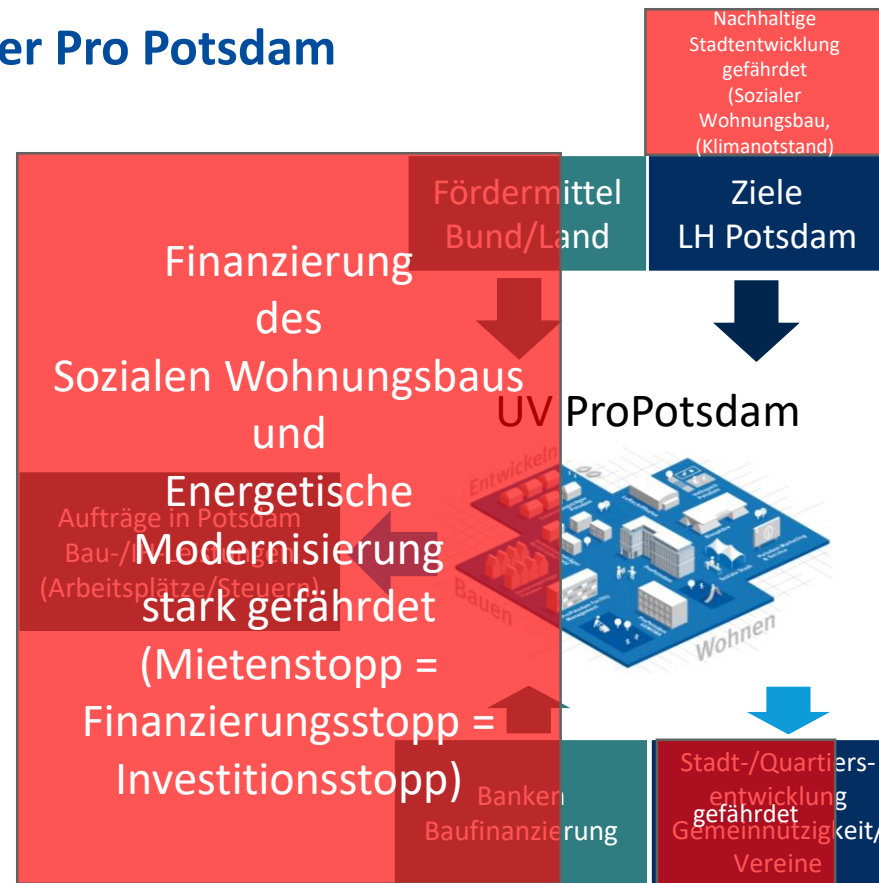
# Nachhaltige Stadtentwicklung – Beiträge der Pro Potsdam

## Aufgaben von ProPotsdam:

- ✓ Wohnraumversorgung sichern und ausbauen
- ✓ Sozialer Wohnungsneubau
- ✓ Generationsgerechter Neubau
- ✓ Energetische Sanierung
- ✓ Nachhaltige Quartiersentwicklung

## Was brauchen wir, um erfolgreich zu sein ?

- Verlässliche Rahmenbedingungen
- Finanzierung der Investitionen in Nachhaltigkeit



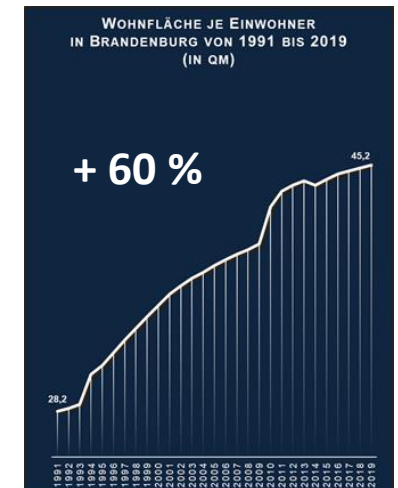
**BSC-ZIELE**

- bis 2027: 2.500 Wohneinheiten, davon > 1.000 Wohnungen im Sozialen Wohnungsbau
- 600 Wohnungen p.a. im Sozialen Wohnungsbau

**Mietendeckel**  
Wohnungsversorgung

- Energetische Sanierung im Sinne des LHP-Masterplans 100% Klimaschutz

Soziale Wohnraumversorgung / Mieter



Ein „Bürgerbegehren Mietendeckel“ blockiert Maßnahmen der Nachhaltigen Quartiersentwicklung, ist pauschal und kurzfristig ausgerichtet, dadurch nicht generationsgerecht, behindert Klimaschutz und Klimaanpassung und blockiert eine vorhandene und leistungsfähige kommunale Organisation zur Verfolgung langfristiger und an Nachhaltigkeit ausgerichteter städtischer Ziele.



Sozialer Wohnungsbau  
75% Mietpreis- und Belegungsbindungen  
=> WBS-Mieter  
25% nicht gebundene Wohnungen  
=> Vermietungskriterien

