



Betreff:

öffentlich

**"Potsdam Bonus" für eine bedarfsgerechte Wohnungspolitik**

Einreicher: GB 3 Ordnung, Sicherheit, Soziales und Gesundheit	Erstellungsdatum: 15.10.2021
	Freigabedatum: _____

Beratungsfolge:		Empfehlung	Entscheidung
Datum der Sitzung	Gremium		
03.11.2021	Stadtverordnetenversammlung der Landeshauptstadt Potsdam		X

**Beschlussvorschlag:** Die Stadtverordnetenversammlung möge beschließen:

1. „Potsdam Bonus“ in der Vermietungspraxis der ProPotsdam GmbH

Der Oberbürgermeister der Landeshauptstadt Potsdam wird beauftragt, in seiner Funktion als Gesellschafter der ProPotsdam GmbH (ProPotsdam) die vorgenannte Gesellschaft damit zu beauftragen, eine Vermietungsrichtlinie für nicht belegungsgebundene Wohnungen zu entwickeln, mit der ein sog. „Potsdam Bonus“ in europarechtskonformer Weise in der Vermietungspraxis umgesetzt werden kann.

Die Vermietungsrichtlinie, die sogenannte „Potsdam Bonus“-Richtlinie, soll folgenden Zielen dienen:

- Sicherung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere auch von Familien mit mehreren Kindern sowie die Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen;
- Vermeidung einer Verdrängung ortsansässiger Potsdamer Bürgerinnen und Bürger vom Potsdamer Mietwohnungsmarkt;
- Vermeidung von unnötigem Pendelverkehr und den damit verbundenen Umweltbelastungen durch Bevorzugung von Miethaushalten, die ansonsten nach Potsdam pendeln würden, weil sie hier z.B. ein Studium oder eine Ausbildung absolvieren oder einer Erwerbstätigkeit nachgehen;
- Sicherung der Wohnbedürfnisse der Bürgerinnen und Bürger für das Gemeinwesen, insbesondere durch Ausübung von Berufen der Daseinsvorsorge sowie durch dauerhaftes ehrenamtliches Engagement im gemeinnützigen Bereich (z.B. freiwillige Feuerwehr);
- besondere Berücksichtigung von Menschen mit Behinderungen oder Pflegebedürftige;
- Regelungen für Obdachlose und Geflüchtete.
- Reduzierung der Flächeninanspruchnahme
- Sicherung eines funktionsfähigen örtlichen Wohnungsmarktes

Zur Umsetzung dieser Ziele soll ein transparentes, in sich stimmiges Punktesystem entwickelt werden, das den Anforderungen des Europarechts (Freizügigkeit und Niederlassungsfreiheit aller europäischen Bürgerinnen und Bürger) genügt.

**Fortsetzung auf Seite 3**

Überweisung in den Ortsbeirat/die Ortsbeiräte:  Ja  Nein

Ja, in folgende OBR:

- Anhörung gemäß § 46 Abs. 1 BbgKVerf
- zur Information



## **Fortsetzung:**

Im Rahmen der Prüfung ist u.a. folgende Punkte einzugehen:

- Haushalte mit Kindern, die im Rahmen der üblichen Bonitätsprüfung und bei Berücksichtigung passender Wohnungsgrößen für die jeweilige Wohnung in Frage kommen, werden vorzugsweise im Punktesystem der „Potsdam Bonus“-Richtlinie berücksichtigt.
- Nach der „Potsdam Bonus“-Richtlinie werden bei der Auswahl der Mietinteressentinnen und -interessenten Ortsbezugskriterien (Wohnsitz, Arbeitsstelle, Ausbildung) mit maximal 50 % im Verhältnis zu weiteren, sozio-ökonomischen Faktoren (Einkommen, Kinder, Pflege naher Angehöriger, Behinderung) gewichtet. Die jeweiligen Kriterien werden in einem Punktesystem zu- und untereinander gewichtet.
- Hierfür wird festgelegt, wie genau die Einkommensverhältnisse der Mietinteressentinnen und -interessenten ermittelt und im Punktesystem berücksichtigt werden. Es sind insbesondere auch Kriterien für die Bewertung der Einkommensverhältnisse von mehreren in einem Haushalt/einer Gemeinschaft zusammenlebenden Personen zu definieren.
- Der Ortsbezug im Sinne der Richtlinie kann durch Wohn- oder Arbeitszeiten in der Landeshauptstadt begründet werden.

Dafür sollen stufenweise geeignete Kriterien und Nachweisführungen entwickelt werden. Die Vermietungsrichtlinie soll im Zeitraum von Januar 2022 bis September 2022 bei bis zu 50 Prozent der veröffentlichten Wohnungsangebote im nicht belegungsgebundenen Wohnungsbestand der ProPotsdam erprobt werden.

Dem Hauptausschuss, dem Ausschuss für Soziales, Gesundheit, Wohnen und Inklusion sowie dem Bündnis für Bezahlbares Wohnen und Bauen der Landeshauptstadt Potsdam ist im dritten Quartal 2022 über die gesammelten praktischen Erfahrungen Bericht zu erstatten.

Dabei ist insbesondere auf folgende Punkte einzugehen:

- das Erreichen der erwünschten Steuerungswirkung,
- die Praktikabilität der Vermietungskriterien,
- die für die Umsetzung erforderlichen Prozesse und eingesetzten Ressourcen
- Möglichkeiten und Grenzen der Übertragbarkeit des „Potsdam Bonus“ auf andere Vermieterinnen und Vermieter, auf die Vergabe städtischer Liegenschaften, das Potsdamer Baulandmodell und die Vergabe von Liegenschaften in städtebaulichen Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen.

Im Ergebnis der so strukturierten Berichterstattung sind Empfehlung über die Fortführung und Ausweitung des „Potsdam Bonus“ auszusprechen.

## Berechnungstabelle Demografieprüfung:

Wirtschaftswachstum fördern, Arbeitsplatzangebot erhalten bzw. ausbauen Gewichtung: 30	Ein Klima von Toleranz und Offenheit in der Stadt fördern Gewichtung: 10	Gute Wohnbedingungen für junge Menschen und Familien ermöglichen Gewichtung: 20	Bedarfsgerechtes und qualitativ hochwertiges Betreuungs- und Bildungsangebot für Kinder u. Jugendl. anbieten Gewichtung: 20	Selbstbestimmtes Wohnen und Leben bis ins hohe Alter ermöglichen Gewichtung: 20	Wirkungsindex Demografie	Bewertung Demografie-relevanz
3	0	3	0	3	210	sehr große

### Begründung:

Seit mehreren Jahren ist der Wohnungsmarkt in Potsdam angespannt. Der heutige und zukünftige Wohnungsbedarf wird sowohl geprägt durch einen zunehmenden Bedarf an größeren Wohnungen für Familien mit mehreren Kindern, als auch zunehmenden Bedarf an Wohnraum für Alleinlebende. Das selbständige Wohnen im Alter erfordert nicht nur die Bereitstellung entsprechend geeigneter Wohnungen, als auch die Bereitschaft der Wohnhaushalte, einen Wohnungswechsel in eine kleinere und dafür barrierefreie Wohnung in Betracht zu ziehen. Darüber hinaus gibt es einen kontinuierlichen oder zunehmenden Bedarf an Wohnungen für zum Semesterbeginn nach Potsdam ziehende Studierende, für Auszubildende, Gastwissenschaftlerinnen und -wissenschaftler sowie und Pendelnde.

Vor dem Hintergrund eines knappen Wohnungsangebots besteht eine Konkurrenz der zuvor genannten Haushalte um die verfügbaren Wohnungen. Dazu kommt, dass der Wohnungsneubau durch die begrenzte Verfügbarkeit von bebaubaren Grundstücken eingeschränkt ist.

Im Sinne einer behutsamen und nachhaltigen Stadtentwicklung werden einerseits Lösungen benötigt, die eine kontinuierliche Ausweitung des bedarfsgerechten Wohnungsangebots ermöglichen, als auch andererseits die vorhandenen Wohnungen für diejenigen bereitstellt, die entsprechend Ihrer Lebenslage eine größere oder kleinere Wohnung benötigen.

Um in Potsdams angespannten Wohnungsmarkt das Angebot an bezahlbaren Wohnungen für Haushalte mit kleinen und mittleren Einkommen zu sichern, ist sowohl die kommunale Bodenpolitik mit den Bundes- und Landesförderungen des sozialen Wohnungsneubaus zu verschränken, als auch soziale Kriterien bei der Vermietung von Wohnungen zu berücksichtigen. Neben den gesetzlich geregelten Mietpreis- und Belegungsbindungen des sozialen Wohnungsbaus sollen auch Modelle wie der „Potsdam Bonus“ bei der Vermietung des kommunalen Wohnungsbestandes eingeführt werden.

Da sowohl der Europäische Gerichtshof als auch die Europäische Kommission in der Vergangenheit mit Blick auf die europäischen Grundfreiheiten (Freizügigkeit und Niederlassungsfreiheit) rechtliche Bedenken gegen die Anwendung bestimmter sogenannter „Einheimischen-Modelle“ geäußert haben, bedarf die Ausarbeitung der konkreten Vermietungsrichtlinien zum „Potsdam Bonus“ besonderer Sorgfalt. Der EuGH sieht Beschränkungen der Grundfreiheiten nur dann als gerechtfertigt an, *„wenn mit ihnen ein im Allgemeininteresse liegendes Ziel verfolgt wird, wenn sie geeignet sind, dessen Erreichung zu gewährleisten, und wenn sie nicht über das hinausgehen, was zur Erreichung des verfolgten Ziels erforderlich ist“*. Diese Anforderung muss konkret für den Potsdamer Mietmarkt in der auszuarbeitenden Vermietungsrichtlinie umgesetzt werden.

Bei der Erstellung der Richtlinie kann auf Beispiele aus anderen Kommunen als Orientierung zurückgegriffen werden. Beim Verkauf kommunaler Grundstücke und Wohnungen wird beispielsweise in Pfaffenhofen über ein Punkteverfahren die Vergabe nach festgelegten Kriterien (z.B. Ortsansässigkeit, Belegung, Ehrenamt) geregelt. Auch in Brandenburger Kommunen finden derartige Richtlinien Anwendung, so zum Beispiel in Velten.

## Handlungsbedarf durch

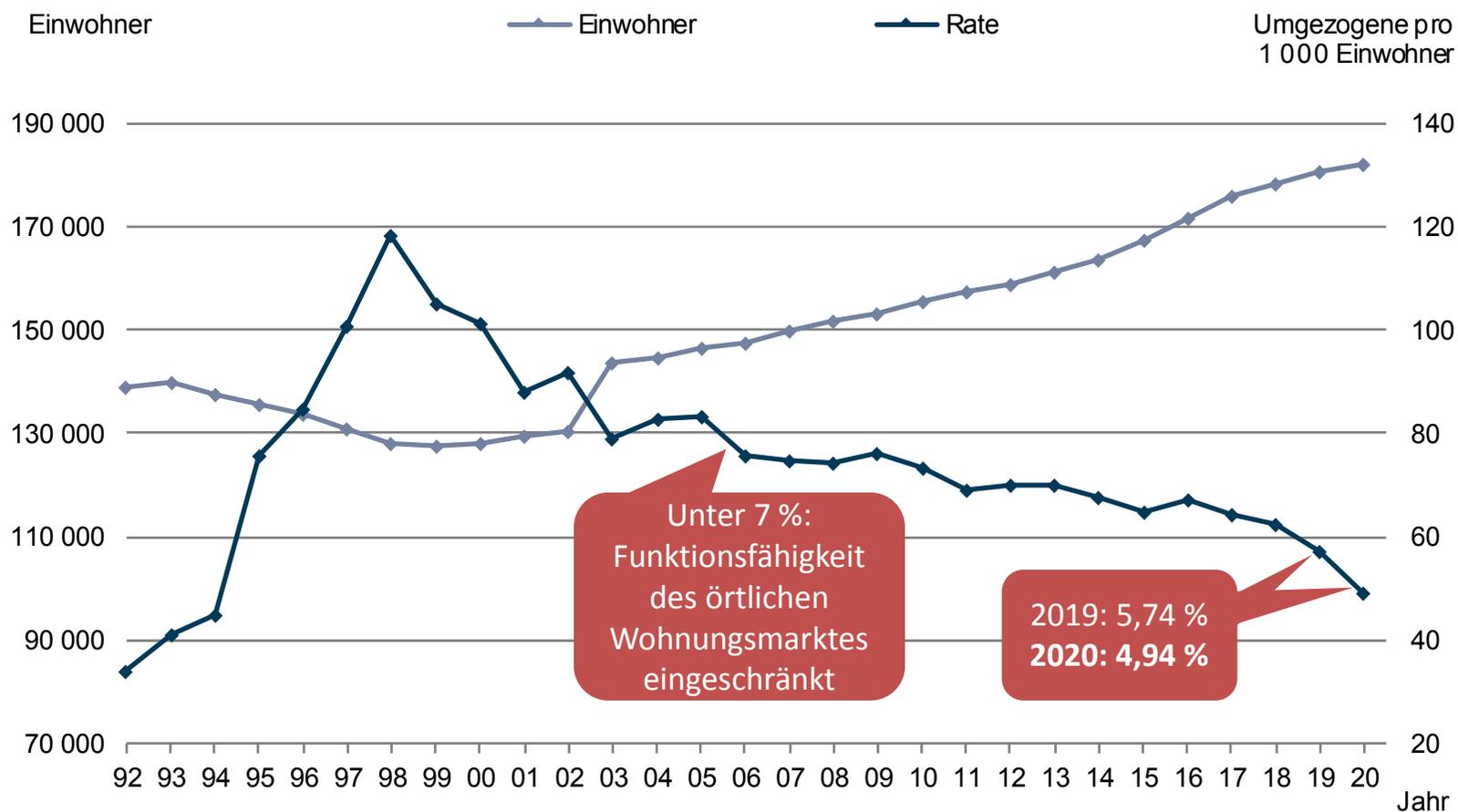
- seit Jahren stark angespannten Wohnungsmarkt mit geringen Leerstandsquoten und hohen Angebotsmieten
- zunehmenden Bedarf an Wohnraum für Familien mit mehreren Kindern und für Alleinlebende
- Konkurrenz der zuvor genannten Haushalte mit weiteren Bedarfsgruppen um die verfügbaren Wohnungen
- insgesamt abnehmende Fluktuation im bestehenden Wohnraum, weil die Nutzungskonkurrenz insbesondere durch Nachfrage von außerhalb geprägt ist.

# Bevölkerungsbewegungen



Landeshauptstadt  
Potsdam

Bevölkerungsentwicklung und Umzugsrate 1992 bis 2002



Quelle, Landeshauptstadt Potsdam, Bereich Statistik und Wahlen

# Potsdam Bonus



Landeshauptstadt  
Potsdam

Lösungsansatz: Vermietungsrichtlinie nach „Einheimischenmodell“

## Ziele

- Sicherung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung
- Vermeidung einer Verdrängung ortsansässiger Bevölkerung
- Vermeidung von unnötigem Pendelverkehr und den damit verbundenen Umweltbelastungen
- Sicherung der Wohnbedürfnisse der Bürgerinnen und Bürger für das Gemeinwesen / öffentliche Daseinsvorsorge
- Besondere Berücksichtigung von Menschen mit Behinderungen oder Pflegebedürftige;
- Reduzierung der Flächeninanspruchnahme
- Sicherung eines funktionsfähigen örtlichen Wohnungsmarktes
- Transparenz über Auswahl von Mietinteressenten und Vergabeprozess

Potsdamer Haushalte bevorzugen - ist das zulässig?

## Einschlägige Rechtsprechung zu „Einheimischenmodellen“

EuGH, Urt. v. 8.5.2013 – verb. RS. C-197/11 und C-203/11:

- Maßnahme zur Erreichung des Ziels erforderlich und angemessen.
- Bedingungen (Kriterien) stehen in unmittelbarem Zusammenhang mit den sozioökonomischen Aspekten, die dem von der Gemeinde geltend gemachten Ziel entsprechen.
- System muss auf objektiven, nicht diskriminierenden, im Voraus bekannten Kriterien beruhen, damit der Ermessensausübung durch die nationalen Behörden hinreichende Grenzen gesetzt werden.

## Stufenweise Entwicklung, Auswertung und Ausweitung

- **Pilotphase Januar bis September 2022:** Stufenweise Entwicklung von Vergabekriterien für 50 Prozent der veröffentlichen Wohnungsangebote der ProPotsdam im nicht belegungsgebundenen Wohnungsbestand
- **3. Quartal 2022:** Auswertung über praktische Erfahrungen und Empfehlungen unter Berücksichtigung insb. folgender Punkte:
  - Erreichen der erwünschten Steuerungswirkung
  - Praktikabilität der Vermietungskriterien
  - Erforderliche Prozesse und Ressourcen
  - Übertragbarkeit auf Vergabe städtischer Grundstücke, das Potsdamer Baulandmodell und die Vergabe von Liegenschaften in städtebaulichen Sanierungs- und EntwicklungsmaßnahmenBerichterstattung dazu im GSWI, Hauptausschuss und Bündnis für Wohnen
- **2023:** Verstetigung und ggf. Ausweitung des Potsdam Bonus

# Potsdam Bonus



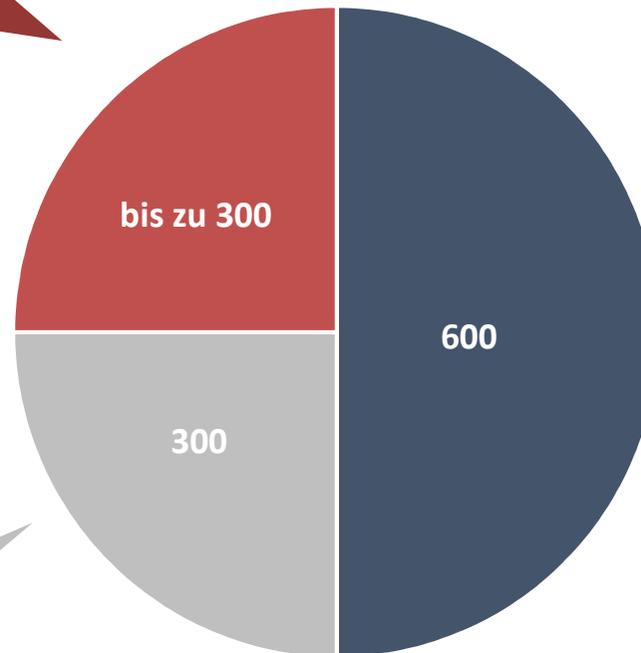
## Anwendungsbereich der Vermietungsrichtlinie

### Wohnungsangebote pro Jahr (gerundet)

#### Potsdam Bonus

- Zielgruppen: mittlere Einkommen z.B. bis Höhe WBS + 100; lange Wohndauer in LHP, Wohnungstausch Daseinsvorsorge,
- ProPotsdam entscheidet nach Vermietungskriterien

- #### Frei vermietbare Wohnungen:
- Allgemeiner Wohnungsmarkt



#### Gebundener Wohnraum:

- Zielgruppen: Geringes Einkommen & Marktzugangsschwierigkeiten
- Benennung (öffentliches Vorschlagsrecht) durch LHP / Bereich 392

■ WBS /WBSPlus   ■ Potsdam Bonus   ■ frei vermietbar

## Mögliche Kriterien

### Ortsbezug (maximal 49% Gewichtung), z.B.

- Wohnsitzdauer
- Arbeitsstelle
- Ausbildung
- Ehrenamt

### Sozio-demographische Kriterien, z.B.

- Einkommen
- Anzahl Kinder
- Pflege naher Angehöriger
- Grad der Behinderung

### Beitrag zur Entlastung des Wohnungsmarktes, z.B.

- i.V.m. Wohnungstausch / Wohnflächenbonus

# Potsdam Bonus



Gibt es so etwas schon?

I.	Kinder	
	je haushaltsangehöriges Kind (§ 4 Absatz 16 und 18 LWoFG)	3 Punkte; max. 9 Punkte
II.	Familiäre Situation	
	Alleinstehend	1 Punkt
	Verheiratet/eingetragene Lebenspartnerschaft/Alleinerziehend/mit Partner erziehend	2 Punkte
	je schwerbehinderten/pflegebedürftigen Haushaltsangehörigen, bei GdB (Grad der Behinderung) um mehr als 60 % oder Pflegegrad 2 oder höher	3 Punkte
III.	Wartezeit	
	je angefangenes Jahr ab der ersten Bewerbung bis zum Ablauf der laufenden Bewerbungsfrist; bei Ausschlagung einer Zuteilung aus einer früheren Vergabe in demselben Stadtteil bzw. derselben Ortschaft beginnt die die Wartezeit erst ab der Ausschlagung zu laufen	1 Punkt, maximal 10 Punkte
IV.	Ehrenamtliches Engagement in Ulm	
	Ehrenamtliche Tätigkeit in örtlichen Vereinen oder Institutionen (gemeinnützig i.S.v. § 52 AO) in einer herausragenden oder arbeitsintensiven Funktion (z.B. Feuerwehr, Trainer-/Jugendarbeit, Vorstandstätigkeit) seit mindestens 3 Jahren bis zum Ablauf der Bewerbungsfrist	bis zu 5 Punkte
V.	Ortsansässige Bewerber	
	Ortsansässig ist, a) wer beim Ablauf der Bewerbungsfrist seit mindestens 24 Monaten ununterbrochen in dem Stadtteil bzw. der Ortschaft des vergabegegenständlichen Baugebiets seinen Hauptwohnsitz hat oder b) wessen Eltern/Elternteil in dem Stadtteil bzw. der Ortschaft des vergabegegenständlichen Baugebiets mindestens seit fünf Jahren ihren Hauptwohnsitz haben.	5 Punkte
VI.	Arbeitsstelle	
	je Arbeitsstelle des Bewerbers und/oder Partner/Ehegatte im Gebiet des Stadtentwicklungsverband Ulm/Neu-Ulm (SUN) und dessen Kooperationspartner	2 Punkte; max. 4 Punkte

## Beispiel Ulm

### Kriterien für Grundstücksvergabe nach

- Anzahl der Kinder
- Familiäre Situation
- Wartezeit
- Ehrenamt
- Ortsansässigkeit
- Arbeitsstelle

### Handlungsbedarf durch

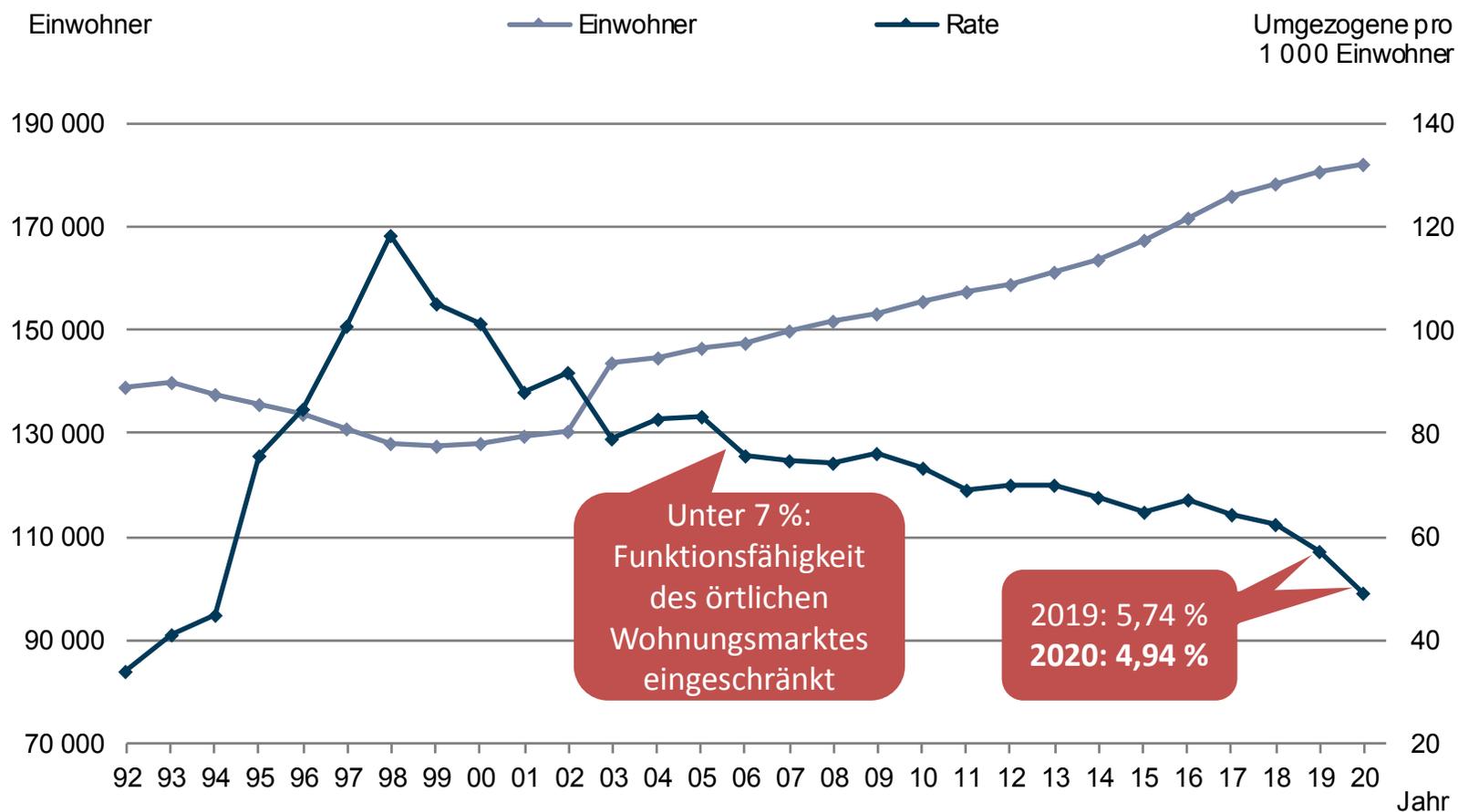
- seit Jahren stark angespannten Wohnungsmarkt mit geringen Leerstandsquoten und hohen Angebotsmieten
- zunehmenden Bedarf an Wohnraum für Familien mit mehreren Kindern und für Alleinlebende
- Konkurrenz der zuvor genannten Haushalte mit weiteren Bedarfsgruppen um die verfügbaren Wohnungen
- insgesamt abnehmende Fluktuation im bestehenden Wohnraum, weil die Nutzungskonkurrenz insbesondere durch Nachfrage von außerhalb geprägt ist.

# Bevölkerungsbewegungen



Landeshauptstadt  
Potsdam

Bevölkerungsentwicklung und Umzugsrate 1992 bis 2002



Quelle, Landeshauptstadt Potsdam, Bereich Statistik und Wahlen

# Potsdam Bonus



Landeshauptstadt  
Potsdam

Lösungsansatz: Vermietungsrichtlinie nach „Einheimischenmodell“

## Ziele

- Sicherung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung
- Vermeidung einer Verdrängung ortsansässiger Bevölkerung
- Vermeidung von unnötigem Pendelverkehr und den damit verbundenen Umweltbelastungen
- Sicherung der Wohnbedürfnisse der Bürgerinnen und Bürger für das Gemeinwesen / öffentliche Daseinsvorsorge
- Besondere Berücksichtigung von Menschen mit Behinderungen oder Pflegebedürftige;
- Reduzierung der Flächeninanspruchnahme
- Sicherung eines funktionsfähigen örtlichen Wohnungsmarktes
- Transparenz über Auswahl von Mietinteressenten und Vergabeprozess

Potsdamer Haushalte bevorzugen - ist das zulässig?

## Einschlägige Rechtsprechung zu „Einheimischenmodellen“

EuGH, Urt. v. 8.5.2013 – verb. RS. C-197/11 und C-203/11:

- Maßnahme zur Erreichung des Ziels erforderlich und angemessen.
- Bedingungen (Kriterien) stehen in unmittelbarem Zusammenhang mit den sozioökonomischen Aspekten, die dem von der Gemeinde geltend gemachten Ziel entsprechen.
- System muss auf objektiven, nicht diskriminierenden, im Voraus bekannten Kriterien beruhen, damit der Ermessensausübung durch die nationalen Behörden hinreichende Grenzen gesetzt werden.

## Stufenweise Entwicklung, Auswertung und Ausweitung

- **Pilotphase Januar bis September 2022:** Stufenweise Entwicklung von Vergabekriterien für 50 Prozent der veröffentlichen Wohnungsangebote der ProPotsdam im nicht belegungsgebundenen Wohnungsbestand
- **3. Quartal 2022:** Auswertung über praktische Erfahrungen und Empfehlungen unter Berücksichtigung insb. folgender Punkte:
  - Erreichen der erwünschten Steuerungswirkung
  - Praktikabilität der Vermietungskriterien
  - Erforderliche Prozesse und Ressourcen
  - Übertragbarkeit auf Vergabe städtischer Grundstücke, das Potsdamer Baulandmodell und die Vergabe von Liegenschaften in städtebaulichen Sanierungs- und EntwicklungsmaßnahmenBerichterstattung dazu im GSWI, Hauptausschuss und Bündnis für Wohnen
- **2023:** Verstetigung und ggf. Ausweitung des Potsdam Bonus

# Potsdam Bonus



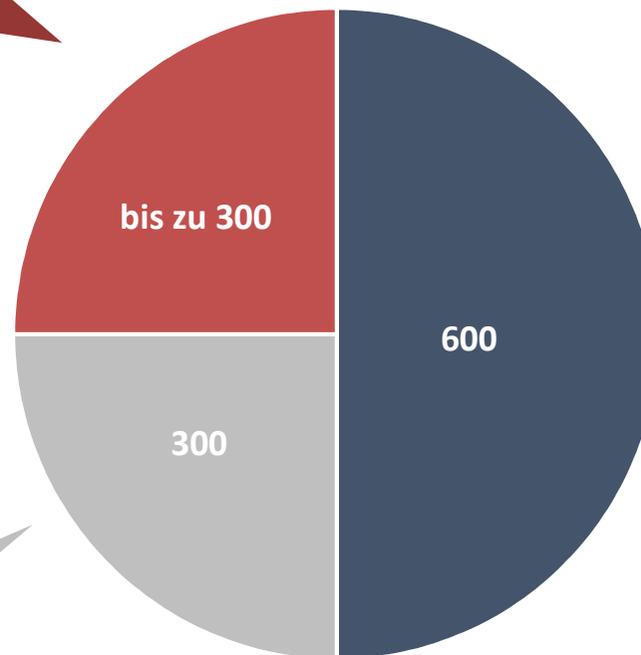
## Anwendungsbereich der Vermietungsrichtlinie

### Wohnungsangebote pro Jahr (gerundet)

#### Potsdam Bonus

- Zielgruppen: mittlere Einkommen z.B. bis Höhe WBS + 100; lange Wohndauer in LHP, Wohnungstausch Daseinsvorsorge,
- ProPotsdam entscheidet nach Vermietungskriterien

- #### Frei vermietbare Wohnungen:
- Allgemeiner Wohnungsmarkt



#### Gebundener Wohnraum:

- Zielgruppen: Geringes Einkommen & Marktzugangsschwierigkeiten
- Benennung (öffentliches Vorschlagsrecht) durch LHP / Bereich 392

■ WBS /WBSPlus   ■ Potsdam Bonus   ■ frei vermietbar

# Potsdam Bonus

Umsetzung



Landeshauptstadt  
Potsdam

## Mögliche Kriterien

### Ortsbezug (maximal 49% Gewichtung), z.B.

- Wohnsitzdauer
- Arbeitsstelle
- Ausbildung
- Ehrenamt

### Sozio-demographische Kriterien, z.B.

- Einkommen
- Anzahl Kinder
- Pflege naher Angehöriger
- Grad der Behinderung

### Beitrag zur Entlastung des Wohnungsmarktes, z.B.

- i.V.m. Wohnungstausch / Wohnflächenbonus

# Potsdam Bonus

Gibt es so etwas schon?



Landeshauptstadt  
Potsdam

I.	Kinder	
	je haushaltsangehöriges Kind (§ 4 Absatz 16 und 18 LWoFG)	3 Punkte; max. 9 Punkte
II.	Familiäre Situation	
	Alleinstehend	1 Punkt
	Verheiratet/eingetragene Lebenspartnerschaft/Alleinerziehend/mit Partner erziehend	2 Punkte
	je schwerbehinderten/pflegebedürftigen Haushaltsangehörigen, bei GdB (Grad der Behinderung) um mehr als 60 % oder Pflegegrad 2 oder höher	3 Punkte
III.	Wartezeit	
	je angefangenes Jahr ab der ersten Bewerbung bis zum Ablauf der laufenden Bewerbungsfrist; bei Ausschlagung einer Zuteilung aus einer früheren Vergabe in demselben Stadtteil bzw. derselben Ortschaft beginnt die die Wartezeit erst ab der Ausschlagung zu laufen	1 Punkt, maximal 10 Punkte
IV.	Ehrenamtliches Engagement in Ulm	
	Ehrenamtliche Tätigkeit in örtlichen Vereinen oder Institutionen (gemeinnützig i.S.v. § 52 AO) in einer herausragenden oder arbeitsintensiven Funktion (z.B. Feuerwehr, Trainer-/Jugendarbeit, Vorstandstätigkeit) seit mindestens 3 Jahren bis zum Ablauf der Bewerbungsfrist	bis zu 5 Punkte
V.	Ortsansässige Bewerber	
	Ortsansässig ist, a) wer beim Ablauf der Bewerbungsfrist seit mindestens 24 Monaten ununterbrochen in dem Stadtteil bzw. der Ortschaft des vergabegegenständlichen Baugebiets seinen Hauptwohnsitz hat oder b) wessen Eltern/Elternteil in dem Stadtteil bzw. der Ortschaft des vergabegegenständlichen Baugebiets mindestens seit fünf Jahren ihren Hauptwohnsitz haben.	5 Punkte
VI.	Arbeitsstelle	
	je Arbeitsstelle des Bewerbers und/oder Partner/Ehegatte im Gebiet des Stadtentwicklungsverband Ulm/Neu-Ulm (SUN) und dessen Kooperationspartner	2 Punkte; max. 4 Punkte

## Beispiel Ulm

### Kriterien für Grundstücksvergabe nach

- Anzahl der Kinder
- Familiäre Situation
- Wartezeit
- Ehrenamt
- Ortsansässigkeit
- Arbeitsstelle