

# Protokollauszug

aus der

## 21. öffentliche Sitzung des Ausschusses für Gesundheit, Soziales, Wohnen und Inklusion

vom 16.11.2021

---

öffentlich

**Top 5.8 "Potsdam Bonus" für eine bedarfsgerechte Wohnungspolitik**  
**21/SVV/1119**  
**abgelehnt**

Frau Meier bringt die vorliegende Drucksache ein und gibt Erläuterungen.

Frau Schulze weist darauf hin, dass die erläuternde Präsentation dazu bereits als Anlage der Vorlage beiliegt.

Herr Eichert findet das Modell spannend, da man sich in einer Mangelverwaltung befinde. Die LHP sollte sich darum kümmern, dass dieser Mangel behoben wird.

Das vorgeschlagene Modell bindet Personal und bringt wenig, da damit keine Wohnungen dazu kommen.

Frau Vandre hält es auch für problematisch, dass man damit keine zusätzlichen Wohnungen erhält. Die LHP sollte sich dafür einsetzen, mehr soziale Wohnungen zu haben. Die Frage der Umsetzung ist ihr noch unklar. Sie fragt auch, ob die Frage der Bedarfsdeckung damit abgedeckt werden kann. Auch die Miethöhe ist damit nicht abgedeckt.

Herr Fröhlich begrüßt das Modell und fragt nach der Anzahl der Wohnungen, bei denen das Modell getestet werden soll.

Frau Meier erklärt, dass mit 300 Wohnungen bei der Pro Potsdam begonnen wird. Sie macht deutlich, dass sich die mittleren Einkommensgruppen die Stadt nicht mehr leisten können. Diese Einkommensgruppe und die Gruppen in Berufen der Daseinsvorsorge sollen vorrangig mit Wohnraum versorgt werden. Damit wird einem Verdrängungseffekt entgegengewirkt werden.

Herr Jekel weist darauf hin, dass auch für den Neubaubestand der Bonus zum Tragen kommen soll. Im 2. Schritt soll dies auf andere Projekte übertragen werden.

Frau Laabs fragt, warum der Potsdam-Bonus nicht auf alle Wohnungen angewendet wird. Werden bei Bewerbung um eine Wohnung die Kriterien abgefragt?

Frau Meier erläutert, dass der andere Teil der 600 Wohnungen gebunden ist. Der Wettbewerbsnachteil soll mit anderen Kriterien ausgeglichen werden. Ausschlaggebende Kriterien sind die sozialen Kriterien wie z.B. Beruf der Daseinsvorsorge. Die Wichtung der Kriterien wird jetzt erprobt, um zu sehen, was praktikabel ist. Im 2. Schritt erfolgt die Übertragung auf die Stadt.

Herr Eichert macht nochmals deutlich, dass für mittlere Einkommensgruppen die Wohnungen fehlen. Es muss auch Neubau zugelassen und gefördert werden. Er bittet, hier alle Wohnungs-Akteure einzubeziehen und nicht nur einen.

Frau Meier betont, dass sie sich nie gegen Neubau ausgesprochen hat. Sie setzt sich sehr dafür ein, dass es geförderten Wohnraum gibt und dass die mittleren Einkommensgruppen mit bezahlbarem Wohnraum versorgt werden können.

Da keine weiteren Wortmeldungen vorliegen, stellt Frau Schulze den vorliegenden Antrag zur Abstimmung.

**Der Ausschuss für Gesundheit, Soziales, Wohnen und Inklusion empfiehlt der Stadtverordnetenversammlung wie folgt zu 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.

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 Ortsbezugs-kriterien (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 insbeson-

dere 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.

**Abstimmungsergebnis:**

Mit 2 Zustimmungen, 3 Ablehnungen und 2 Stimmenenthaltungen mehrheitlich **abgelehnt.**