



# Protokollauszug

aus der  
27. öffentliche/nichtöffentliche Sitzung des Ausschusses für Gesundheit,  
Soziales, Wohnen und Inklusion  
vom 14.06.2022

---

öffentlich

**Top 5.3 Ergänzung Leitlinie Grundstücksverkäufe  
22/SVV/0418  
vertagt**

Herr Anderka berichtet über die Leitlinie Grundstücksverkäufe.  
Frau Dr. Sigrid Müller und Herr Lars Eichert beantragen die Zurückstellung der Vorlage.

**Abstimmungsergebnis:**

Mit 6 Zustimmungen wird die Zurückstellung einstimmig **angenommen.**

# 5.3 Ergänzung Leitlinie Grundstücksverkäufe

**Landeshauptstadt Potsdam**  
**Geschäftsbereich 4**  
**Fachbereich Stadtplanung**  
**Bereich Gesamtstädtische Planung**

- **Potsdam** ist eine wachsende Stadt mit einem **hohen Bedarf an bezahlbarem Wohnraum** (2000: 140.000; 2021: 183.000 Einwohner).
- Potsdam gehört weiter zu den Regionen mit einer **sehr dynamischen Preisentwicklung für Bauland**, denn der großen Nachfrage nach Potsdamer Wohnobjekten steht **nur ein begrenztes Angebot** entgegen.
- Wohnraum für sozial benachteiligte Bevölkerungsschichten wird dringend benötigt.



- Wahrnehmung der kommunalen Verantwortung und Ausschöpfung aller Handlungsspielräume, um **mehr bezahlbaren Wohnraum zur Verfügung** zu stellen.
- **Übergang** von einer fiskal orientierten Bodenpolitik zu einer **strategischen, sozial ausgerichteten Bodenpolitik**.

- Eine neue kommunale Bodenpolitik erfordert die **Überarbeitung** des **kommunalen Regelwerkes**:
  - **Leitlinie Grundstücksverkäufe**
    - (DS 11/SVV/0889, SVV-Beschluss am 7. März 2012)
- **Ergänzung der Leitlinie Grundstücksverkäufe zielt auf die Stärkung des Geschosswohnungsbau ab und ist ein wichtiger Schritt zur Schaffung von mehr bezahlbaren Wohnraum.**
- **Wichtige Akteure auf dem Potsdamer Wohnungsmarkt wie die ProPotsdam und die Wohnungsbaugenossenschaften wurden bei der Überarbeitung beteiligt.**

# Ergänzung Leitlinie Grundstücksverkäufe



Landeshauptstadt  
Potsdam

## Kurzer Rückblick Erarbeitungsprozess

- **2018:** Auftrag zur Fortschreibung bestehender Leitlinie Grundstücksverkäufe (u.a. Aufnahme der Möglichkeit von Konzeptausschreibungen gewünscht)
- **2020:** Veröffentlichung der ersten Fassung der Ergänzung der Leitlinie, in Politischer Diskussion Wunsch nach verstärkter Berücksichtigung des Erbbaurechts
- **2021:** Durchführung Werkstattreihe zum Thema „Erbbaurecht“
- **2022:** Ausarbeitung und Vorlage neuer Fassung unter Berücksichtigung der Ergebnisse der Werkstattreihe

## Anwendungsbereich

- Bildet Ergänzung der bisherigen Leitlinie Grundstücksverkäufe und gilt ausschließlich für kommunale Grundstücke größer 1.000 m<sup>2</sup>, die für den Geschosswohnungsbau geeignet bzw. mit Mehrfamilienhäusern bebaut sind
- Die Art der Vergabe richtet sich danach, für welche Akteure diese Flächen geeignet und von Interesse sind
- Die ergänzten Regeln finden bei Grundstücksübertragung/-veräußerung sowie bei Erbaurechtsbestellung durch die LHP Anwendung; für Treuhandvermögen der Sanierungs- und Entwicklungsgebiete gilt sinngemäße Anwendung
- Für alle Wohnungsbaugrundstücke, die nicht gemäß der Ergänzung der Leitlinie Grundstücksverkäufe vergeben werden können und für alle anderen städtischen Grundstücke gilt die bestehende „Leitlinie Grundstücksverkäufe“

Grundsätzlich werden städtische Grundstücke nicht veräußert – nur falls Flächen für die öffentliche Daseinsvorsorge entbehrlich sind, wird eine Flächenvergabe nach folgender **Prüfreihenfolge** verfolgt:

1. Vorrangig sollen die Grundstücke an die städtische Wohnungsgesellschaft **ProPotsdam übertragen** werden.
2. Ein **Verkauf an Genossenschaften** kann erfolgen, wenn die Flächen in räumlicher Nähe zu anderen genossenschaftlichen Grundstücken einer Genossenschaft liegen und somit eine Gesamtentwicklung unterstützt wird. Analog wird dieser Prüfschritt auch für Flächen in Nachbarschaft des **Studentenwerks** angewandt.
3. Für Grundstücke darüber hinaus werden **Erbbaurechte** bestellt, z.B. an **Mietwohnorganisationen oder Baugruppen**. Sollte im Rahmen eines Konzeptverfahrens kein Gebot zur Erbbaurechtsbestellung eingehen, wird die Fläche erneut für ein offenes Konzeptverfahren mit Verkauf ausgeschrieben (auch hier gefördert oder mietpreisgedämpft).

### Geförderter Mietwohnungsbau:

Realisierung von Mieten des sozialen Wohnungsbaus gemäß Regelungen der Landesförderung Brandenburg:

- mind. 50% der Bindungen für Haushalte mit WBS (Nettokaltmiete 6,00 EUR/m<sup>2</sup>)
  - bis 25% WBS+20 (Nettokaltmiete 7,50 EUR/m<sup>2</sup>),
  - Rest frei vermietet
- 
- Verkauf der Grundstücke für die Kategorie erfolgt im Rahmen von Konzeptverfahren zum reduzierten Verkehrswert unter Ausschöpfung der Möglichkeiten der Genehmigungsfreistellungsverordnung
  - Bei Erbbaurechtsvergabe richtet sich der Erbbauzinssatz nach der geltenden Beschlusslage

### Preisgedämpfter Mietwohnungsbau:

- Mieten oberhalb der Mieten des sozialen Wohnungsbaus, aber unter aktueller Marktmiete, Spanne zwischen 8,50 bis 10,50 EUR/m<sup>2</sup> Nettokaltmiete, bedarfsgerechte Mischung je nach Standort und Vorhaben
  - Ermöglicht Bindungen für Haushalte, deren Einkommen oberhalb der Einkommensgrenzen des BbgWoFG liegen
- 
- Verkauf der Grundstücke für die Kategorie erfolgt im Rahmen von Konzeptverfahren zum Festpreis
  - Bei Erbbaurechtsvergabe richtet sich der Erbbauzinssatz nach der geltenden Beschlusslage

# Ergänzung Leitlinie Grundstücksverkäufe

## Kategorien bezahlbaren Wohnungsbaus



### Wohnungsbau ohne Mietpreis- oder Belegungsbindungen

- Vorrangig für Baugruppen
- Eigentumsbildung mit Selbstnutzung

- Konzeptverfahren mit Bestellung Erbbaurecht
- Erbbauzins wird in Wettbewerb gestellt

Grundgedanke der ergänzten Leitlinie soll auch bei der künftigen Neuentwicklung größerer Gebiete gelten:

- Ausgewogene Mischung der verschiedenen Formen bezahlbaren Wohnungsbaus und auch von freifinanziertem Wohnungsbau
- Anteil von mindestens 30% der neu entstehenden Wohnfläche soll mit Mietpreis- und Belegungsbindungen für Zielgruppen des sozialer Wohnungsbau umgesetzt werden (gefördert und preisgedämpft)
- Zuvor genannte Akteure (ProPotsdam, Genossenschaften, Mietwohnorganisationen, Baugruppen, Studentenwerk) sollen bei Flächenvergabe berücksichtigt werden



**Vielen Dank für die Aufmerksamkeit!**

[www.potsdam.de/stadtplanung](http://www.potsdam.de/stadtplanung)

[stadtplanung@rathaus.potsdam.de](mailto:stadtplanung@rathaus.potsdam.de)

[gesamtstaedtscheplanung@rathaus.potsdam.de](mailto:gesamtstaedtscheplanung@rathaus.potsdam.de)