

# Protokollauszug

aus der  
75. öffentliche/nicht öffentliche Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung und Bauen  
vom 11.12.2012

---

öffentlich

**Top 3.1 Information über die Situation am Wohnungsmarkt der Landeshauptstadt  
Potsdam 2011 (Wohnungsmarktbericht 2012)  
12/SVV/0707  
zur Kenntnis genommen**

Herr Böttche (Bereich Wohnen) verzichtet auf die Einbringung und signalisiert Bereitschaft auf Rückfragen zu antworten.

Herr Kirsch nimmt Bezug auf die Tabelle 52 (Erfüllungsstand der Wohnraumversorgungsverträge 2007 bis 2011). Hier sind nur die Genossenschaften und die PRO Potsdam erwähnt; gibt es auch Vereinbarungen mit privaten Unternehmen?

Herr Böttche informiert über den rechtlichen Hintergrund. Die bestehenden Wohnungsversorgungsverträge wurden auf der Grundlage des Belegungsbindungsgesetzes (BelBindG BB) geschlossen, dessen rechtliche Grundlage wiederum das Altschuldenhilfegesetz (AHG) ist. Danach sind Unternehmen, die Hilfen nach dem AHG in Anspruch genommen haben, verpflichtet der Kommune Belegungsbindungen (jedoch ohne Mietpreisbindung) an Wohnungen ihres Bestandes einzuräumen.

Das BelBindG BB läuft am 31.12.2013 aus, so dass auf dieser Grundlage keine weiteren Belegungsbindungen entstehen können.

Auf Frau Hünekes Frage unter Bezugnahme auf die Abb. 5 hinsichtlich der innerstädtischen Wanderungsverluste im Sozialraum (SR) 3 im Jahr 2011, ob dies einem grundsätzlichen Trend entspricht, antwortet Herr Böttche, dass dies kein neuer Trend ist, sich der innerstädtische Wanderungsverlust sich im Vergleich zum Vorjahr sogar verringert habe. In der Bilanz innerstädtischer und außerstädtischer Wanderungen wird für den SR 3, wie für alle anderen SR, ein positiver Saldo ausgewiesen.

Die Wohnungsnachfrage nach 1-2 Raumwohnungen macht ca. 80 % der Wohnungssuchenden aus und auch die Suche nach größeren Wohnungen (größer 4-Raum-WE) wird zunehmend größer. Ein Wohnberechtigungsschein (WBS) läuft nach einem Jahr aus und muss ggf. neu beantragt werden. Die erteilten WBS machen lediglich einen Teil der Wohnungsnachfrage in der LHP aus. Zu Wohnungssuchenden, die auf Grund Ihrer Einkommenssituation nicht zum Kreis der Berechtigten für einen WBS zählen, liegen der Verwaltung keine Erkenntnisse vor. Bei dem WBS handelt es sich um eine bundesweit gültige Bescheinigung für den Bezug öffentlich geförderter Wohnungen. Wohnungssuchende aus Potsdam können sich also auch in anderen Kommunen mit dieser Bescheinigung um Wohnraum bemühen.

Der Hinweis von Herrn Kutzmutz, dass es sich bei der WBS-Erfassung nur um einen Ausschnitt des gesamten Wohnungsmarktes handelt, wird durch Herrn Böttche bestätigt. Was ansonsten

im Wohnungsmarktbericht dargestellt worden ist, bezieht sich jedoch im Wesentlichen auf die Gesamtstadt.

Herr Böttche erläutert die Ergebnisse der mit der ProPotsdam im Rahmen eines auf zwei Jahre angelegten Modellprojektes flexibler Miet- und Belegungsbindungen. Hier konnte der Nachweis erbracht werden, dass es mit einem überschaubaren finanziellen Aufwand möglich ist, Miet- und Belegungsbindungen im Bestand neu zu schaffen. Letztlich ist es diesem Modellvorhaben zuzurechnen, dass es gelungen ist das Land von der Bedeutung flexibler Bindungen zu überzeugen. Im Ergebnis konnte in 2012 ein erster Vertrag über die Schaffung von 1.200 neuen Miet- und Belegungsbindungen für ehemals geförderte Wohnungen innerhalb von 4 Jahren geschlossen werden. Über Weitere Pakete laufen derzeit Verhandlungen mit dem MIL und ILB.

Zur Analyse der Wohnungsangebote 2011 wird darauf hingewiesen, dass es sich um Angebote handelt, die im Rahmen der Angemessenheitsprüfung von Leistungsempfängern nach SGB II und SGB XII zur Prüfung vorgelegt wurden. Da es sich auch hier um eine Ausschnittsbetrachtung handelt, sind Rückschlüsse auf das Geschehen in der Gesamtstadt hierzu nicht ziel führend. Die geprüften Angebote entfallen zu 58 % auf kommunale, zu 14 % auf genossenschaftliche und zu 28 % auf private Eigentümer. Der Wohnungsbestand 2011 setzt sich zu ca. 19,5 % aus genossenschaftlichen, 21 % kommunalen 58 % privaten und Wohnungen sonstiger Eigentümer Wohnungen zusammen.

Zur Frage von Herrn Pfrogner ob statistische Angaben vorliegen, in wie weit in Wohnungen mit auslaufender Belegungsbindung noch Bedürftige wohnen, antwortet Herr Böttche, dass es hierzu keine gesicherten Erkenntnisse gibt. Wohnungssuchende müssen lediglich zum Zeitpunkt des Bezuges einer gebundenen Wohnung zum Kreis der WBS-Berechtigten gehören. Eine Verbesserung ihrer wirtschaftlichen Situation hat keinen Einfluss auf das bestehende Wohnrecht. Es ist rechtlich auch nicht vorgesehen, innerhalb eines bestehenden Mietverhältnisses die Einkommenssituation erneut zu prüfen. Dies wird sich mit den neuen flexiblen Bindungen ändern. Hier wird im Regelfall nach 5 Jahren erneut geprüft ob eine WBS-Berechtigung vorliegt. Trifft dies zu, kann die Bindungszeit um weitere 5 Jahre verlängert werden – wenn nicht, endet die Bindung und der betreffende Mieter unterliegt den normal geltenden Regelungen des Mietrechts nach BGB.

Den Hinweis von Herrn Bachmann darauf, dass 2011 0,98 % der Wohnungen als unvermietbarer Leerstand dargestellt worden sind, greift Herr Böttche auf und teilt mit, dass es sich hier überwiegend um privaten Besitz handelt. Diese Wohnungen sind ruinös bzw. restitutionsbehaftet und es ist erkennbar, dass sie absehbar nicht zur Verfügung stehen werden. Eine rechtliche Möglichkeit dagegen vorzugehen, gibt es nicht.

Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Bauen nimmt die Mitteilungsvorlage zur Kenntnis.