

Protokollauszug

aus der
40. öffentliche Sitzung des Ausschusses für Gesundheit, Soziales, Wohnen und Inklusion
vom 23.04.2024

öffentlich

**Top 5.5 Fortschreibung des wohnungspolitischen Konzepts für die Landeshauptstadt Potsdam
24/SVV/0411
ungeändert beschlossen**

Herr Wieland (RegioKontext GmbH) stellt anhand einer Präsentation die Fortschreibung des Wohnungspolitischen Konzeptes vor. Dazu gibt er eingangs einen Überblick über den Prozess und geht dann auf die Rahmenbedingungen am Wohnungsmarkt ein. Er gibt einen Rückblick auf das Wohnungspolitische Konzept von 2015 und stellt die Ergebnisse vor. Danach stellt er die Handlungsfelder für die Fortschreibung vor.

Im Anschluss beantwortet er Nachfragen von Seiten der Ausschussmitglieder.

Da keine weiteren Wortmeldungen vorliegen, stellt Herr Adler die vorliegende Drucksache zur Abstimmung.

Beschlussempfehlung:

Die Stadtverordnetenversammlung möge beschließen:

Die Stadtverordnetenversammlung beschließt die Fortschreibung des wohnungspolitischen Konzeptes (Anlage 1) als evidenzbasierte Grundlage und Rahmen für das wohnungspolitische Handeln und Steuern der Landeshauptstadt Potsdam in den nächsten Jahren.

Der Oberbürgermeister wird beauftragt, die im Konzept als Meilensteine formulierten Maßnahmen umzusetzen und die benannten Stellen als Umsetzungsvoraussetzung zu schaffen.

Die für die Umsetzung dieser Meilensteine erforderlichen zusätzlichen finanziellen Mittel in Höhe von insgesamt 575.000 Euro im Zeitraum 2025 bis 2028 sind in der jeweiligen Haushaltsplanung zu berücksichtigen. Ebenso sind die erforderlichen Stellenmehrbedarfe im Umfang von 5,0 VZE im Stellenplan zu berücksichtigen.

Aufgrund der veränderten Haushaltslage der LHP erfolgt die Umsetzung des wohnungspolitischen Konzeptes im Rahmen des bestehenden Stellenplans. Dabei ist zu prüfen, ob alle 5 VZ bereits im Jahr 2025 umgesetzt werden müssen oder ein stufenweiser Aufbau über 2 Jahre sinnvoll ist. Gleiches gilt für die Sachkosten. Hier ist eine stufenweise Umsetzung zu prüfen. Solange steht die Umsetzung der einzelnen Maßnahmen unter (Haushalts)Vorbehalt.

Abstimmungsergebnis:

Zustimmung:	5
Ablehnung:	1
Stimmenthaltung:	0

WOHNUNGSPOLITISCHES KONZEPT 2024 FÜR DIE LANDESHAUPTSTADT POTSDAM

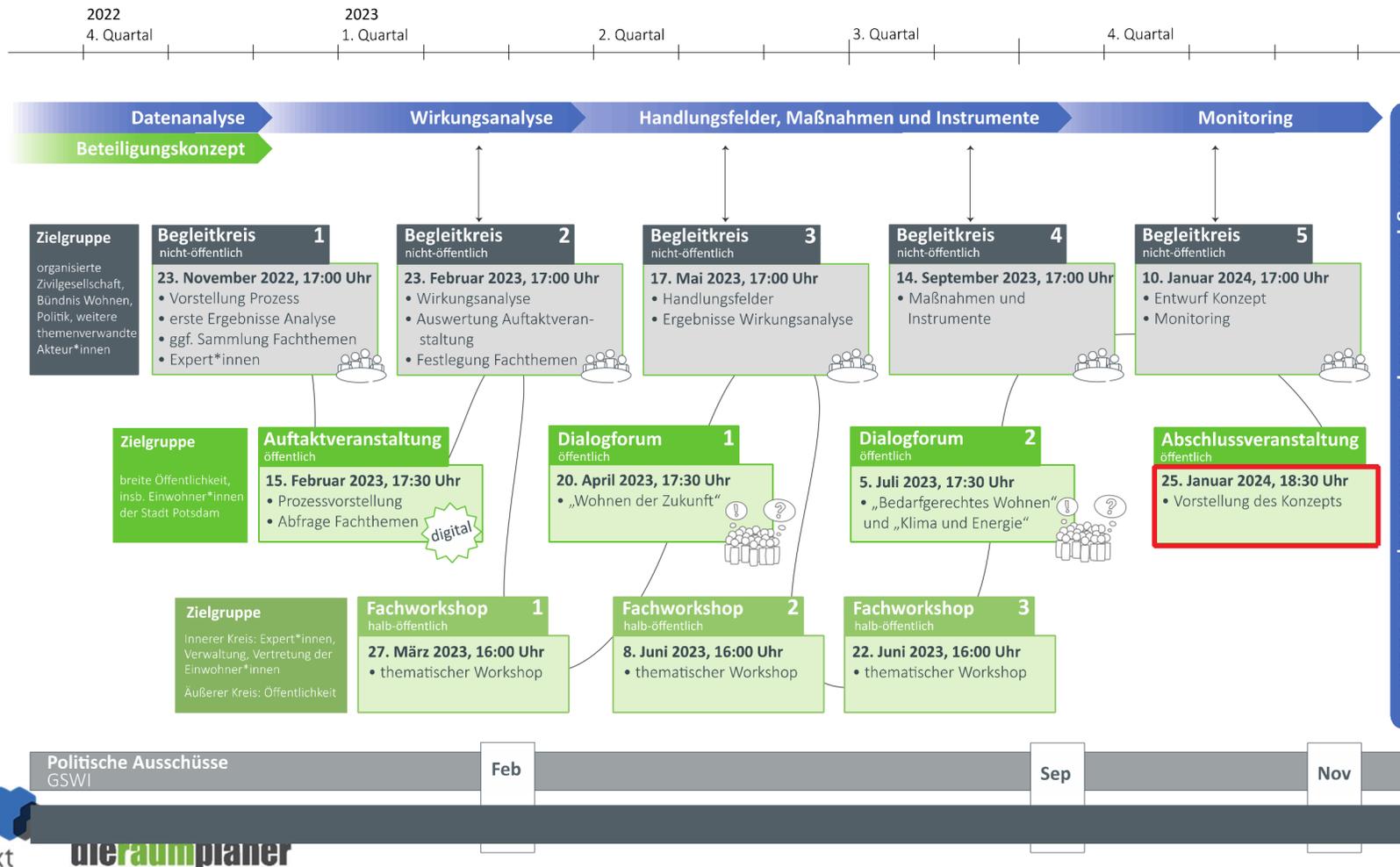


**Wie wollen
wir wohnen?**

Bild: Landeshauptstadt Potsdam, Barbara Plate



Überblick Prozess





Landeshauptstadt
Potsdam

Rahmenbedingungen am Wohnungsmarkt und in der Landeshauptstadt Potsdam

Rahmenbedingungen am Wohnungsmarkt

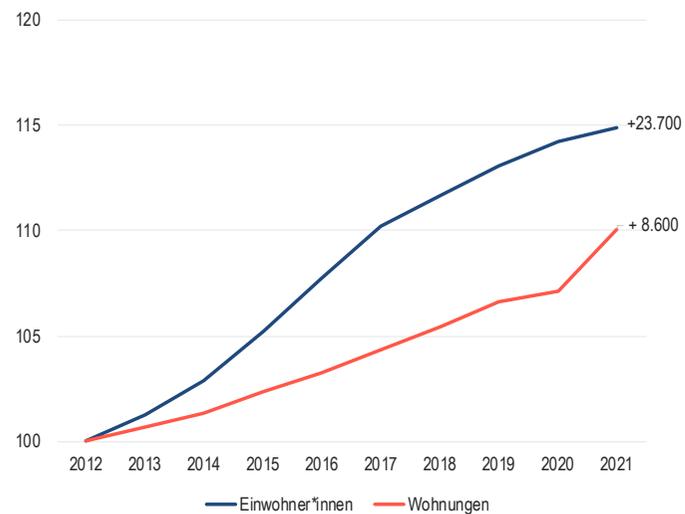
Potsdamer Wohnungsmarkt



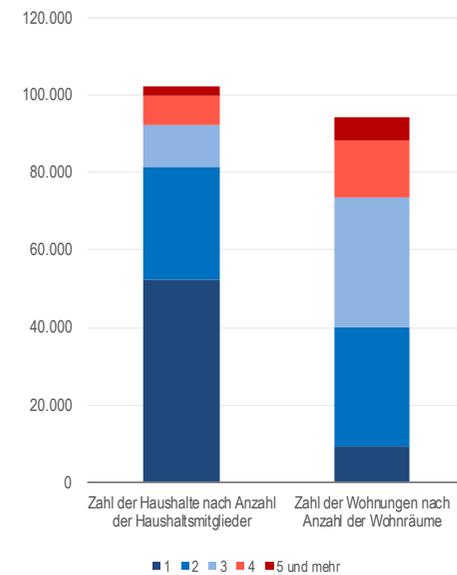
Landeshauptstadt
Potsdam

- Zwischen 2012 und 2021 wuchs die Bevölkerung in Potsdam um 23.700 Menschen (+15%).
- Im gleichen Zeitraum wurden 8.600 Wohnungen fertiggestellt (+10 %)
- Der Bau von Wohnungen läuft der Demografie nach.
- In Potsdam gibt es mehr Haushalte als Wohnungen.

Entwicklung von Bevölkerung und Wohnungsbestand (indiziert, 2012 = 100)



Gegenüberstellung von Haushalten und Wohnungen (2021)



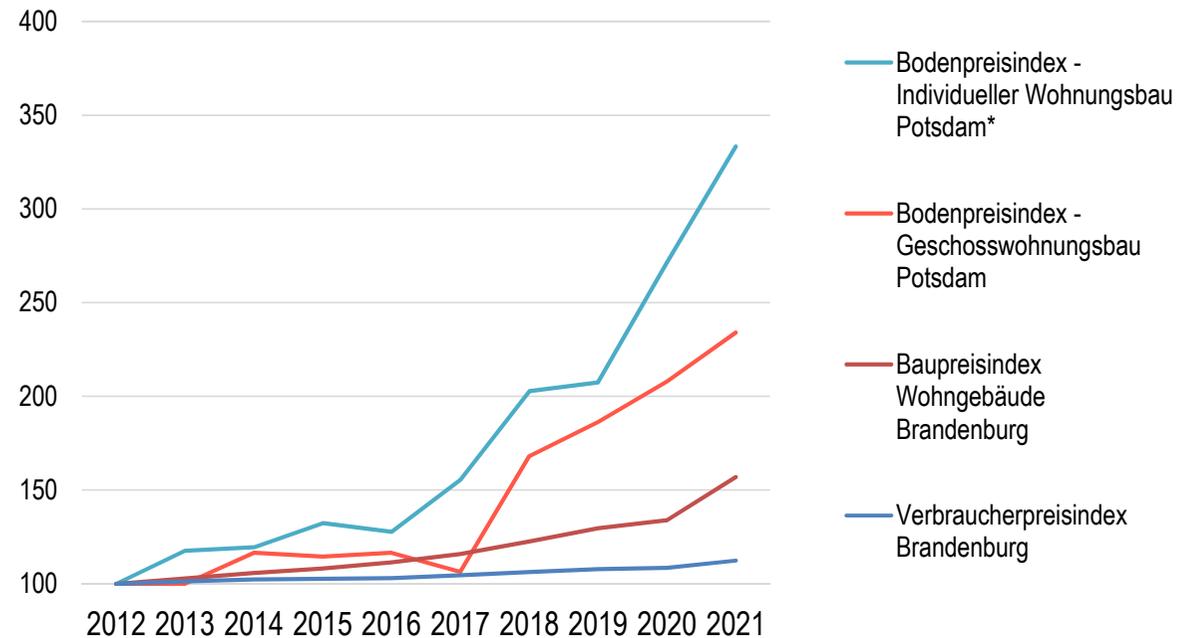
Rahmenbedingungen am Wohnungsmarkt

Einordnung in wohnungspolitische Rahmenbedingungen



Landeshauptstadt
Potsdam

- Potsdamer Wohnungsmarkt kann sich nicht von allgemeinen Trends abkoppeln.
- Bundesweit:
 - Inflation (höher als Bestandsmieten)
 - zwischenzeitlich vervierfachte Zinsen
 - explodierende Baukosten
 - Fachkräftemangel
 - Unklare Förderung des Bundes
- Land Brandenburg:
 - verbesserte Landesförderung
 - Voraussetzungen für wohnungspolitische Steuerung durch Kommune
 - Förderkulissen



aktuelle Dynamik der Verbraucherpreise nicht abgebildet

Wie wollen wir wohnen?

Rahmenbedingungen am Wohnungsmarkt

Wohnungspolitische Prämissen



Landeshauptstadt
Potsdam

- **Bedarf nach Wohnraum** wächst in Potsdam absehbar weiter.
- **Klimaziele, Energie und Versorgungssicherheit:** zentrale externe Determinante für Wohnungspolitik bis 2045
- **Neubau:** erschwerte Rahmenbedingungen; gravierender Emittent von Klimagiften
- **bestehende Wohnfläche** in Potsdam reicht rein rechnerisch aus, aber ungleich verteilt (gilt nicht für jede:n Einzelne:n)
- Demografische Entwicklung: u.a. bringt eine Rentnergeneration mit geringer Zahlungsfähigkeit
- **Wohnkosten** sind bzw. werden für viele Menschen ein **Armutsrisiko**
- Krisen erfordern **Agilität** auch in der Wohnungspolitik, veränderter Blick auf Handlungsmöglichkeiten



Rückblick

Evaluierung Wohnungspolitisches Konzept 2015

Rückblick Wohnungspolitisches Konzept 2015

Wirkungsanalyse



Landeshauptstadt
Potsdam

- Wohnungspolitischen Konzeptes 2015: 5 Zielbereiche, 31 Instrumente und Maßnahmen
- Systematisches, einheitliches Bewertungsraster zur Wirkungsweise dieser Instrumente
- Durchführung der Wirkungsanalyse durch Gutachter-Team unter Einbezug der Ergebnisse der "Arbeitsgruppe Evaluierung" (2020)
- Vorstellung und offene Diskussion der Ergebnisse im Begleitkreis (Mai 2023)

Evaluierungsziel

- Bewertung der Machbarkeit / Analyse der Umsetzungshemmnisse
- Ableitung von Empfehlungen und Hinweise hinsichtlich Fortführung / Weiterentwicklung

Ziel ist es ...	1 ... das Wohnungsangebot durch Neubau zu erhöhen	2 ... den Bestand qualitativ weiterentwickelt	3 ... ein bezahlbares Wohnen in Potsdam zu gewährleisten	4 ... den kommunalen wohnungsbezogenen Versorgungsauftrag angemessen und nachhaltig erfüllen zu können!	5 ... die Wohnversorgung als gemeinsame Aufgabe aller Wohnungsmarktteure zu erkennen und anzugehen!
relevante Handlungsfelder sind dabei ...	1.1 Wohnungneubau und Baukosten 1.2 Wohnraumbeförderung im Neubau 1.3 Identifikation von neuen Nachfragestrukturen und Wohnformen 1.4 Nachhaltige Stadtentwicklung 1.5 Besondere Wohnformen, insbesondere junges Wohnen, Studentennischen, Senioren, Pflege und andere 1.6 Baurecht (Planung und Genehmigung) 1.7 Grundstücksvergabe 1.8 Planungskultur	2.1 Quartier und Nachbarschaft 2.2 Anpassungsbedarfsmasse und damit verbundene Zielkonflikte (sozialer Wandel, Klimaschutz / Energiewende, Klimawandel, Zuwendung, ...) 2.3 Wohnraumbeförderung im Bestand (Modernisierung / Wohnungsanpassung) 2.4 Baukosten	3.1 Bezahlbarkeit im Bestand und damit verbundene Zielkonflikte 3.2 Verständigung über Bezahlbarkeit 3.3 Mietpiegel 3.4 Erst- und Wiedervermietungen in unterschiedlichen Preissegmenten 3.5 sonstige Wohnkosten 3.6 soziale Bodennutzung / Liegenschaftspolitik 3.7 neue Modelle wie Wohnungsaustausch, Untermiete...	4.1 (bedarfsgerechte) Wohnungen mit geförderter und nicht-geförderter Bindungen (Mietpreisbindung sowie Belegungs- und Benennungsrechte) 4.2 städtische Wohnungsnothilfe 4.3 Wohnraumversorgung für bestimmte Personengruppen (z.B. Transferhaushalte, Obdachlose, Flüchtlinge, Asylantengastgeber...) 4.4 Aufgaben und Ziele für Potsdam-Gesetz 4.5 Koordinierungsfunktion des städtischen Wohnungsamtes	5.1 Bündnisgründung und Bündnisarbeit 5.2 Öffentlichkeitsarbeit 5.3 Einbeziehung aller wohnungspolitischen Akteure (Bund, Land, Kommune, kommunale Wohnungswirtschaft, Genossenschaften, private Wohnungswirtschaft, Bewohner etc.) 5.4 Kommunikation und Kooperation / Dialoge und Beteiligungskultur
Instrumente und Maßnahmen	1.A Bauaufsichtliche Antragskonferenz ausbauen / Qualifizierung der Bauanträge 1.B Weiterentwicklung der Richtlinien zur Kostenbeteiligung bei der Baubereitstellung 1.C Beratung von Baugemeinschaften ausbauen 1.D Fortführung und Weiterentwicklung des Investitionsrats 1.E Analyse der Baugemeinschaftsüberhänge 1.F Potenzialflächen- und Baufelderkennungen 1.G Konzeptvergabe ausbauen 1.H selbstbestimmtes Wohnen im Quartier	2.A Energetische Quartierkonzepte 2.B Modernisierung und Umbau im Bestand - maßvoll, bezahlbar und bedarfsgerecht 2.C Wohnungsmarktmotoring fokussiert weiterentwickeln 2.D Best-Practice-Bericht „sozialverträgliche energetische Modernisierung“ 2.E Kooperation im Quartier 2.F Demografiestrategie auf Quartierebene	3.A Balance-Scorecard-Verfahren für Stadwerke Potsdam (SWP) / Energie und Wasser Potsdam (EWP) 3.B Bezahlbarkeit durch Wohnungsaustausch sichern 3.C Vermittlung von Miethäusern an sozial verantwortliche Eigentümer 3.D neue Finanzierungs- und Organisationsmodelle 3.E Wohnkosten-Check für SW-Beschlüsse 3.F Stafflung von Kosten der Unterkunft (KdU) nach Stadtteilen 3.G „Wohnen für Alle“ einführen und organisieren 3.H Betriebskostenmonitoring ausbauen	4.A Bei den Zielen der ProfPotsdam das Ziel „Bezahlbarkeit“ stärken 4.B Kooperationsverträge mit der Wohnungswirtschaft ausbauen und das Modell der flexiblen Bindungen ausbauen und weiterentwickeln 4.C Beratungsangebote für besondere Wohnkonzepte und wohnungspolitische Bündnisse ausbauen und weiterentwickeln 4.D Evaluierung der Wohngeld- und WBS-Verfahren	5.A Verstärkung des Begleitkreises als stadtentwicklungspolitisches Beratungsgremium 5.B Öffentlichkeitsarbeit und Beteiligung für das Thema Wohnen stärken 5.C Benennung wohnungspolitischer Sprecher durch die Fraktionen 5.D Wohnraumbeförderung des Landes Brandenburg 5.E Vereinbarung aller Akteure: „Wohnen als gemeinsame Aufgabe“

Rückblick Wohnungspolitisches Konzept 2015

Fazit der Wirkungsanalyse



Landeshauptstadt
Potsdam

- Bedarf einer **stärkeren Einheitlichkeit** oder Benennung unterschiedlicher „Flughöhen“ der Maßnahmen
- Konzentration auf Maßnahmen, die durch **die Landeshauptstadt Potsdam selbst umgesetzt** werden können
- Maßnahmen müssen **klare Zuordnung von Verantwortlichkeiten** innerhalb der Landeshauptstadt Potsdam ermöglichen
- **Ressourcen**, die für die Umsetzung von Maßnahmen benötigt werden, müssen **zur Verfügung gestellt** werden
- Wegen knapper Ressourcen ist **Priorisierung der Maßnahmen** notwendig
- Zielbereiche mit **geringem Umsetzungsgrad fokussierter** adressieren
- Instrumente in **Zuständigkeit anderer Akteure** flankierend und separat adressieren; bei solchen Instrumenten: **Bereitschaft klären** und über **Bündnis Wohnen** aktivieren
- **Präsenz/Wahrnehmbarkeit der Instrumente erhöhen**
- Kontinuierlicher im **Bündnis Wohnen** arbeiten



Landeshauptstadt
Potsdam

Handlungsempfehlungen

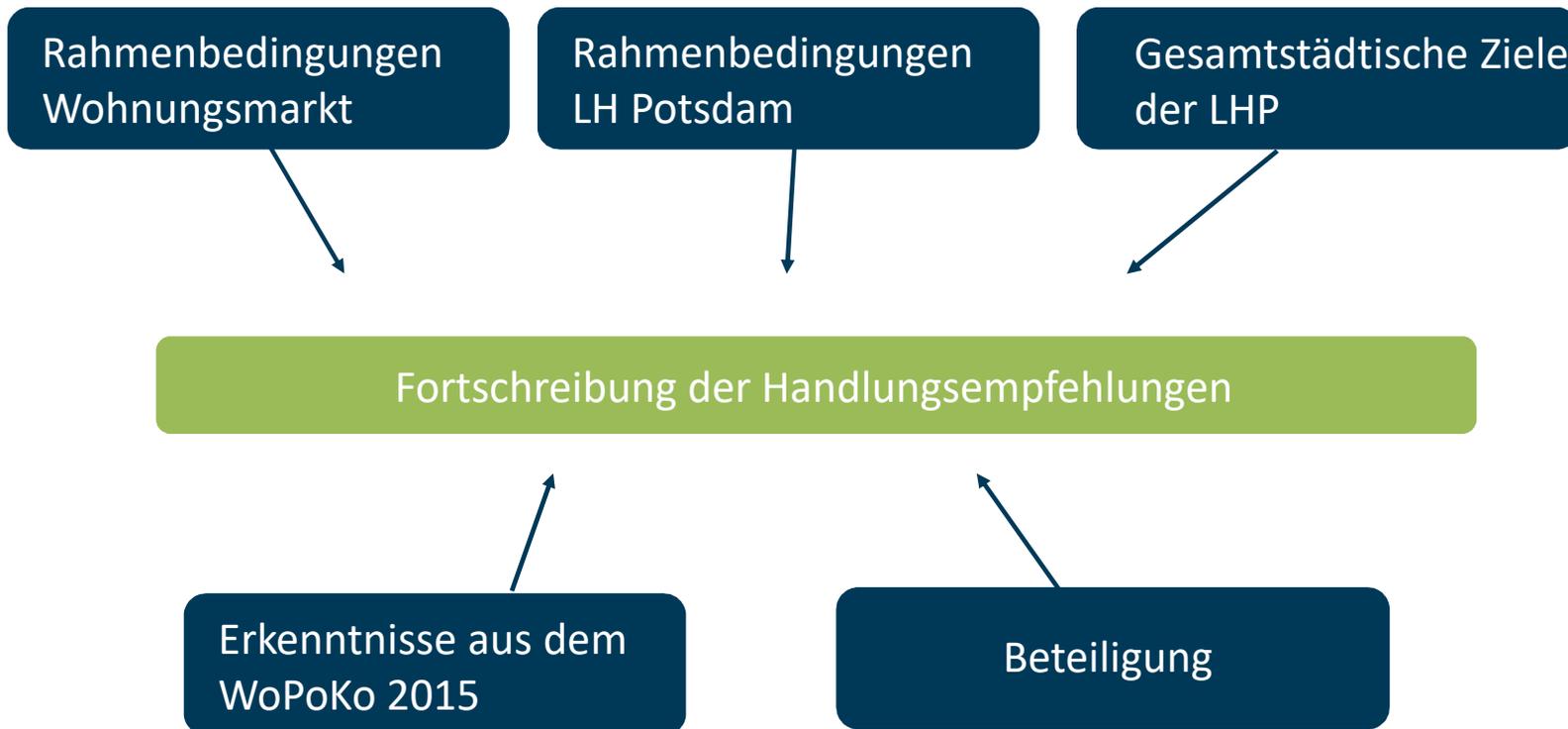
Wohnungspolitisches Konzept 2024

Fortschreibung der Handlungsempfehlungen

Rahmenbedingungen und Anforderungen



Landeshauptstadt
Potsdam

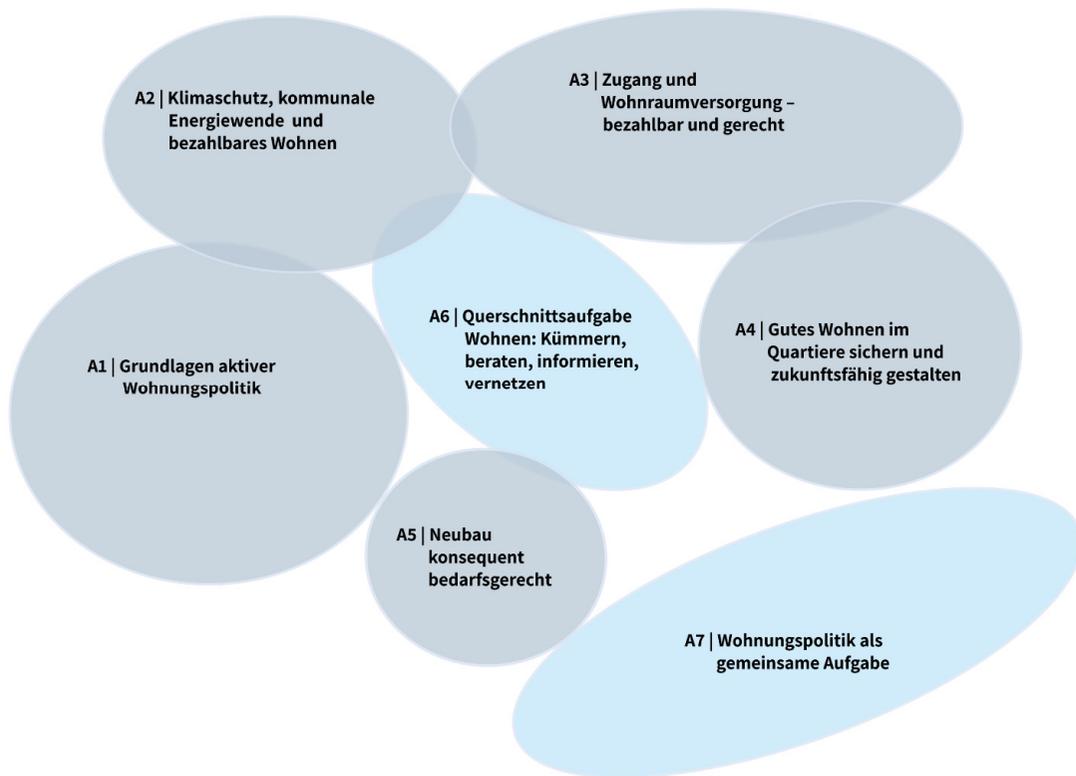


Vorstellung der Handlungsempfehlungen

Bündelung Themen und Maßnahmen



Landeshauptstadt
Potsdam



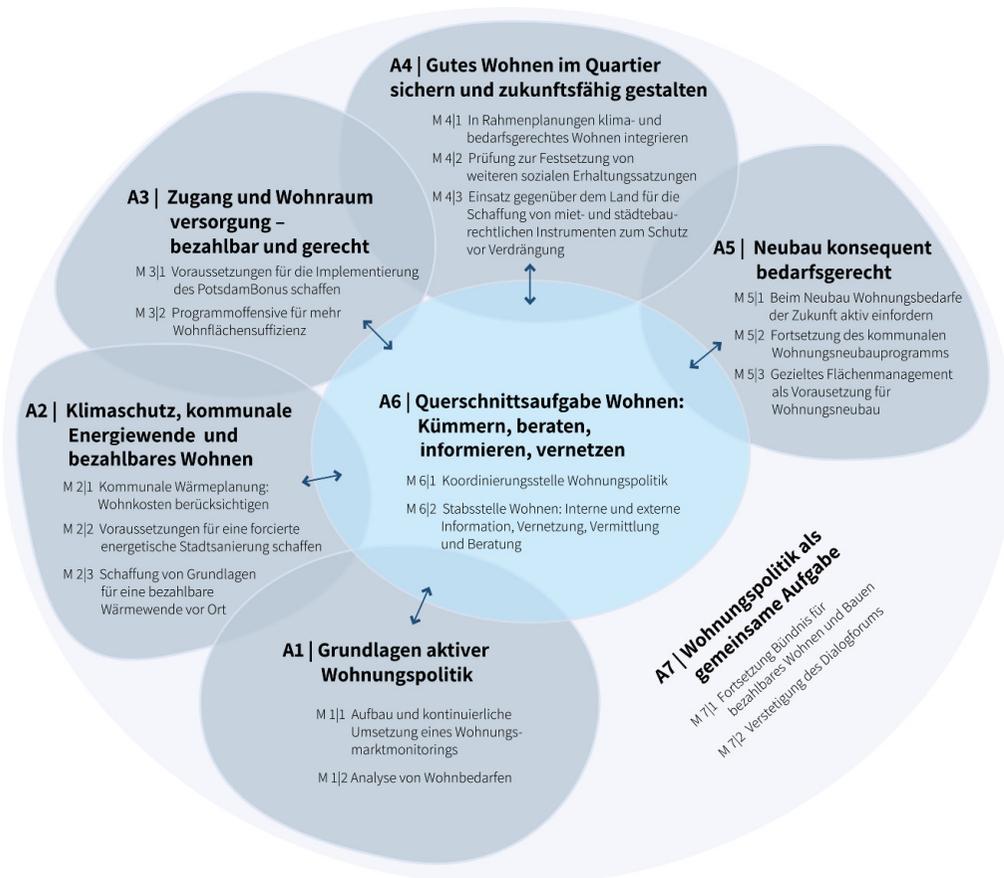
Anforderungen an die Struktur und den Prozess

- Umsetzungsorientiert
- Priorisierend
- Aktualisierend und agil
- Charakter der Fortschreibung (punktuell ergänzen)
- Fokussiert
- Verbindlich

„In der Fortschreibung des Wohnungspolitischen Konzepts werden Maßnahmen beschrieben, auf die die Landeshauptstadt Potsdam Einfluss hat oder Impulse setzen kann“

Vorstellung der Handlungsempfehlungen

Aufgabenfelder



Meilensteine sind

- **prioritäre Maßnahmen**, die zeitnah umgesetzt werden können und/oder
- eine **große Wirkung auf die Zielerreichung** haben.
- Dabei wird möglichst an **laufende Prozesse** und **bestehende Ressourcen** angeknüpft.

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit.




**Wie wollen
wir wohnen?**