



---

**88. öffentliche/nicht öffentliche Sitzung des Hauptausschusses**  
**Gremium:** Hauptausschuss  
**Sitzungstermin:** Mittwoch, 10.04.2013, 17:00 Uhr  
**Ort, Raum:** R. 280 a, Stadthaus

---

## Tagesordnung

### Öffentlicher Teil

- 1 **Eröffnung der Sitzung**
  
- 2 **Feststellung der Anwesenheit sowie der ordnungsgemäßen Ladung / Feststellung der öffentlichen Tagesordnung/ Entscheidung über eventuelle Einwendungen gegen die Niederschrift des öffentlichen Teils der Sitzung vom 27.03.2013**
  
- 3 **Überweisungen aus der Stadtverordnetenversammlung**
  - 3.1 Ehrung von Otto Wiesner Fraktion DIE LINKE, (Gruppe) Die Andere  
**10/SVV/0618**
  
  - 3.2 Bürgerhaushalt in Potsdam 2012 'TOP 20 - Liste der Bürgerinnen und Bürger' - Platz 11 - Kulturstandort 'Archiv' erhalten Stadtverordneter Schüler als Vorsitzender der Stadtverordnetenversammlung  
**11/SVV/0825**
  
  - 3.3 Bürgerhaushalt Potsdam 2013/14 'TOP 20 - Liste der Bürgerinnen und Bürger' - Nummer 18: Archiv endlich dauerhaft sichern Stadtverordneter Schüler als Vorsitzender der Stadtverordnetenversammlung  
**12/SVV/0776**
  
  - 3.4 Finanzielle Unterstützung des Archiv e.V. für eine baldige Wiedereröffnung des soziokulturellen Standorts Leipziger Str. 60 Fraktion DIE LINKE  
**13/SVV/0209**
  
  - 3.5 Kurzfristige Gespräche zur Verlegung der 110 KV Leitung in Marquardt und Golm Fraktion SPD  
**12/SVV/0664**

3.6 Änderungssatzung Zweitwohnungsteuer  
Oberbürgermeister,  
Servicebereich Finanzen und  
Berichtswesen

**13/SVV/0089**

3.7 Änderungssatzung Hundesteuer  
Oberbürgermeister,  
Servicebereich Finanzen und  
Berichtswesen

**13/SVV/0090**

3.8 Ausbau des Serviceangebotes auf der städtischen  
Homepage

**13/SVV/0099**

Fraktion Die Andere

#### 4 **Mitteilungen der Verwaltung**

4.1 Kommunale Wohnungspolitik und die soziale  
Dimension steigender Wohnkosten  
Oberbürgermeister, FB Soziales,  
Gesundheit und Umwelt  
G/S, SB

**13/SVV/0152**

4.2 Investitionsplanung der EWP Sparte Wasser für das  
Jahr 2013  
Oberbürgermeister, FB Grün- und  
Verkehrsflächen

**13/SVV/0220**

4.3 Zwischenbericht zum Stand der Erarbeitung des  
Jahresabschlusses 2011

#### 5 **Sonstiges**

#### Nicht öffentlicher Teil

6 **Feststellung der nicht öffentlichen  
Tagesordnung / Entscheidung über  
eventuelle Einwendungen gegen die  
Niederschrift des nicht öffentlichen Teils der  
Sitzung vom 27.03.2013**

#### 7 **Mitteilungen der Verwaltung**

7.1 Gesellschafterversammlung der ProPotsdam GmbH  
Oberbürgermeister,  
Beteiligungsmanagement

**13/SVV/0219**

#### 8 **Sonstiges**



---

**88. öffentliche/nicht öffentliche Sitzung des Hauptausschusses**  
**Gremium: Hauptausschuss**  
**Sitzungstermin: Mittwoch, 10.04.2013, 17:00 Uhr**  
**Ort, Raum: R. 280 a, Stadthaus**

---

## Nachtragstagesordnung vom 04. April 2013

### Öffentlicher Teil

- 1 **Eröffnung der Sitzung**
  
- 2 **Feststellung der Anwesenheit sowie der ordnungsgemäßen Ladung / Feststellung der öffentlichen Tagesordnung/ Entscheidung über eventuelle Einwendungen gegen die Niederschrift des öffentlichen Teils der Sitzung vom 27.03.2013**
  
- 3 **Überweisungen aus der Stadtverordnetenversammlung**
  - 3.1 Ehrung von Otto Wiesner Fraktion DIE LINKE, (Gruppe) Die Andere  
**10/SVV/0618**
  
  - 3.2 Bürgerhaushalt in Potsdam 2012 'TOP 20 - Liste der Bürgerinnen und Bürger' - Platz 11 - Kulturstandort 'Archiv' erhalten Stadtverordneter Schüler als Vorsitzender der Stadtverordnetenversammlung  
**11/SVV/0825**
  
  - 3.3 Bürgerhaushalt Potsdam 2013/14 'TOP 20 - Liste der Bürgerinnen und Bürger' - Nummer 18: Archiv endlich dauerhaft sichern Stadtverordneter Schüler als Vorsitzender der Stadtverordnetenversammlung  
**12/SVV/0776**
  
  - 3.4 Finanzielle Unterstützung des Archiv e.V. für eine baldige Wiedereröffnung des soziokulturellen Standorts Leipziger Str. 60 Fraktion DIE LINKE  
**13/SVV/0209**

- |     |   |  |
|-----|---|--|
| 3.5 | Kurzfristige Gespräche zur Verlegung der 110 KV Leitung in Marquardt und Golm<br><b>12/SVV/0664</b> | Fraktion SPD   |
| 3.6 | Änderungssatzung Zweitwohnungsteuer<br><br><b>13/SVV/0089</b>                                       | Oberbürgermeister,<br>Servicebereich Finanzen und Berichtswesen  |
| 3.7 | Änderungssatzung Hundesteuer<br><br><b>13/SVV/0090</b>  | Oberbürgermeister,<br>Servicebereich Finanzen und Berichtswesen  |
| 3.8 | Ausbau des Serviceangebotes auf der städtischen Homepage<br><b>13/SVV/0099</b>                      | Fraktion Die Andere  |
| 4   | <b>Mitteilungen der Verwaltung</b>  |  |
| 4.1 | Kommunale Wohnungspolitik und die soziale Dimension steigender Wohnkosten<br><br><b>13/SVV/0152</b> | Oberbürgermeister, FB Soziales, Gesundheit und Umwelt<br>G/S, SB |
| 4.2 | Investitionsplanung der EWP Sparte Wasser für das Jahr 2013<br><b>13/SVV/0220</b>                   | Oberbürgermeister, FB Grün- und Verkehrsflächen                  |
| 4.3 | Zwischenbericht zum Stand der Erarbeitung des Jahresabschlusses 2011                                |  |
| 5   | <b>Sonstiges</b>  |  |

### Nicht öffentlicher Teil

- |   |   |  |
|---|---|--|
| 6 | <b>Feststellung der nicht öffentlichen Tagesordnung / Entscheidung über eventuelle Einwendungen gegen die Niederschrift des nicht öffentlichen Teils der Sitzung vom 27.03.2013</b> |  |
| 7 | <b>Abschluss eines Erbbaurechtsvertrages für das Grundstück Leipziger Straße 60</b><br><br><b>13/SVV/0226</b>   | Oberbürgermeister, SB Recht und Grundstücksmanagement zur Erledigung |
| 8 | <b>Mitteilungen der Verwaltung</b>  |  |

- 8.1 **Geschafterversammlung der ProPotsdam GmbH  
13/SVV/0219** Oberbürgermeister,  
Beteiligungsmanagement
- 9 **Sonstiges**



Stadtverordnetenversammlung  
der  
Landeshauptstadt  
Potsdam

## Antrag Neue Fassung

Drucksache Nr. (ggf. Nachtragsvermerk)

**10/SVV/0618**

öffentlich

**Betreff:**

Ehrung von Otto Wiesner

**Einreicher:** Fraktion DIE LINKE, Gruppe Die Andere

Erstellungsdatum 16.08.2010

Eingang 902:

Beratungsfolge:		Empfehlung	Entscheidung
Datum der Sitzung	Gremium		
01.09.2010	Stadtverordnetenversammlung der Landeshauptstadt Potsdam		

**Beschlussvorschlag:**

Die Stadtverordnetenversammlung möge beschließen:

Der Oberbürgermeister wird beauftragt, nach entsprechender Prüfung einen Platz oder eine Straße für eine Benennung nach dem Potsdamer Antifaschisten Otto Wiesner vorzuschlagen.  
Dazu ist die Stadtverordnetenversammlung im Dezember 2010 zu informieren.

Dr. Hans-Jürgen Scharfenberg  
Vorsitzender der Fraktion DIE LINKE

Julia Laabs  
Vorsitzende der Gruppe Die Andere

\_\_\_\_\_  
Unterschrift

Ergebnisse der Vorberatungen  
auf der Rückseite

**Entscheidungsergebnis**

Gremium:

Sitzung am:

<input type="checkbox"/> einstimmig	<input type="checkbox"/> mit Stimmenmehrheit	Ja	Nein	Enthaltung
<input type="checkbox"/> Lt. Beschlussvorschlag		<input type="checkbox"/> Beschluss abgelehnt		
<input type="checkbox"/> abweichender Beschluss DS Nr.:				
<input type="checkbox"/> zurückgestellt		<input type="checkbox"/> zurückgezogen		

überwiesen in den Ausschuss:

Wiedervorlage:

Demografische Auswirkungen: Klimatische Auswirkungen: **Finanzielle Auswirkungen?**

Ja

Nein

(Ausführliche Darstellung der finanziellen Auswirkungen, wie z. B. Gesamtkosten, Eigenanteil, Leistungen Dritter (ohne öffentl. Förderung), beantragte/bewilligte öffentl. Förderung, Folgekosten, Veranschlagung usw.)

ggf. Folgeblätter beifügen

**Begründung:**

Am 14. August 2010 jährt sich zum 100. Mal der Geburtstag des 2006 in Potsdam verstorbenen Schriftstellers und Antifaschisten Otto Wiesner.

11 Jahre seines Lebens musste Otto Wiesner wegen seines aktiven Widerstandes gegen den Nationalsozialismus in Zuchthäusern und Konzentrationslagern verbringen. Nach 1945 hat er sich vor allem der Aufarbeitung der NS-Zeit gewidmet und bis ins hohe Alter in Gesprächen den Kontakt zu jungen Menschen gesucht, um seine Erfahrungen aus dieser Zeit zu vermitteln und um vor der Gefahr des Wiedererstehens faschistischen Gedankengutes und Praktiken zu warnen.

Die Lebensleistung von Otto Wiesner wurde u. a. auch mit seiner Aufnahme in das Goldene Buch der Stadt Potsdam geehrt.

Der 100. Geburtstag von Otto Wiesner ist ein würdiger Anlass, die Benennung einer Straße bzw. eines Platzes in Potsdam auf den Weg zu bringen.



Stadtverordnetenversammlung  
der  
Landeshauptstadt  
Potsdam

## Antrag

Drucksache Nr. (ggf. Nachtragsvermerk)

**11/SVV/0825**

öffentlich

### Betreff:

Bürgerhaushalt in Potsdam 2012 'TOP 20 - Liste der Bürgerinnen und Bürger' - Platz 11 - Kulturstandort 'Archiv' erhalten

**Einreicher:** Stadtverordneter Schüler als Vorsitzender der Stadtverordnetenversammlung

Erstellungsdatum 24.10.2011

Eingang 902: 24.10.2011

Beratungsfolge:		Empfehlung	Entscheidung
Datum der Sitzung	Gremium		
07.12.2011	Stadtverordnetenversammlung der Landeshauptstadt Potsdam		X

### Beschlussvorschlag:

Die Stadtverordnetenversammlung möge beschließen:

Der Kulturstandort „Archiv“ wird dauerhaft erhalten. Der KIS wird beauftragt, das Gebäude soweit zu sanieren, dass der Brandschutz gesichert ist. Zwischen dem KIS und dem ARCHIV e.v. wird ein langfristiger Nutzungsvertrag abgeschlossen.

gez. Schüler

\_\_\_\_\_  
Unterschrift

Ergebnisse der Vorberatungen  
auf der Rückseite

### Entscheidungsergebnis

Gremium:

Sitzung am:

<input type="checkbox"/> einstimmig	<input type="checkbox"/> mit Stimmenmehrheit	Ja	Nein	Enthaltung
<input type="checkbox"/> erledigt		<input type="checkbox"/> abgelehnt		
<input type="checkbox"/> zurückgestellt		<input type="checkbox"/> zurückgezogen		

überwiesen in den Ausschuss:

Wiedervorlage:



Demografische Auswirkungen:

--

Klimatische Auswirkungen:

--

**Finanzielle Auswirkungen?**

Ja

Nein

(Ausführliche Darstellung der finanziellen Auswirkungen, wie z. B. Gesamtkosten, Eigenanteil, Leistungen Dritter (ohne öffentl. Förderung), beantragte/bewilligte öffentl. Förderung, Folgekosten, Veranschlagung usw.)

ggf. Folgeblätter beifügen

Platz 11 &gt;&gt; 1039 Punkte

Dem Kulturstandort „ARCHIV“, in der Leipziger Straße 60, die Brandschutzsanierung bezahlen und den Kommunalen Immobilien Service beauftragen endlich langfristige Nutzungsverträge mit dem Archiv e.V. abzuschließen!

**Begründung:**

Der Vorschlag wurde im Bürgerhaushalt 2012 der Landeshauptstadt Potsdam eingereicht. Der Vorschlag erhielt von den Potsdamerinnen und Potsdamern bei der abschließenden Votierung insgesamt **1039 Punkte** und erreichte damit **Platz 11**. Er wurde unter dieser Nummer in die "Top 20 - Liste der Bürgerinnen und Bürger" aufgenommen und am 2. November 2011 der Stadtverordnetenversammlung übergeben. Das Beteiligungskonzept sieht vor, dass im Rahmen der Gremien ein Votum abgegeben wird. Dabei können die Vorschläge in den Fraktionen und Ortsbeiräten erörtert werden. Entscheidungskategorien sind „Annahme“, „Bereits in Umsetzung“, „Prüfauftrag“ oder „Ablehnung“.

Einschätzung der Landeshauptstadt Potsdam:

Durch die Landeshauptstadt Potsdam wurden für die brandschutztechnische Sanierung des Gebäudes des Archiv e.V. in der Leipziger Straße im Jahr 2010 225.000 Euro zur Verfügung gestellt. Im ersten Quartal 2011 erfolgte die Genehmigung des Bauantrages. Dadurch ist die Voraussetzung gegeben, dass mit der brandschutztechnischen Sanierung des Gebäudes begonnen werden kann. Die letztendlich erteilte Baugenehmigung bildet die Grundlage für die dauerhafte Nutzung des Gebäudes in der Leipziger Straße 60 zu Zwecken des Archiv e.V. Weiterhin stellt die Landeshauptstadt Potsdam weitere 100.000 Euro im Jahr 2011 zur Verfügung.

Die Landeshauptstadt Potsdam wird auch weiterhin gemeinsam mit dem Archiv e.V. und der Arbeitsgruppe Jugend- und Soziokultur an der Umsetzung des Vorschlags arbeiten.

Kosten der Umsetzung / Folgekosten:

Abhängig von der „Entwurfsunterlage-Bau“

Umsetzungszeitraum: Laufend

Wird der Vorschlag bereits umgesetzt oder ist die Umsetzung bereits vorgesehen? Ja

Grundlage der Umsetzung:

Beschlüsse der Stadtverordnetenversammlung

>> Vorschlag betrifft folgendes Produktkonto:

2840104.7818000 Einrichtungen Freier Träger, Zuschüsse und Investitionen

>> Realisierungsvorschlag der Landeshauptstadt Potsdam:

Der Vorschlag befindet sich bereits in der Realisierung.



**X Änderungsantrag** zur Drucksache Nr.  
 **Ergänzungsantrag** 11/SVV/0825  
 **Neue Fassung**  
 öffentlich

**Einreicher:** Fraktion DIE LINKE

**Betreff:** Bürgerhaushalt in Potsdam 2012 TOP 20 - Liste der Bürgerinnen und Bürger – Platz 11 –  
**Kulturstandort „Archiv“ erhalten**

Erstellungsdatum 18.04.2012

Eingang 902:

Beratungsfolge:	Empfehlung	Entscheidung
Datum der Sitzung	Gremium	
25.04.2012	Hauptausschuss	x

**Änderungs-/Ergänzungsvorschlag:**

Die Stadtverordnetenversammlung möge beschließen:

Der Kulturstandort Archiv wird dauerhaft erhalten.

Der KIS wird beauftragt, den Archiv e.V. bei den notwendigen Sanierungsarbeiten zu unterstützen. Zudem wird der KIS beauftragt, mit dem Archiv e.V. eine vertragliche Regelung zu erarbeiten, die eine gemeinnützige soziokulturelle Nutzung des Gebäudes durch den Verein dauerhaft ermöglicht und sichert.

Konkrete Vorschläge hierfür sind bis Juni 2012 dem Hauptausschuss und der Stadtverordnetenversammlung zu unterbreiten.

Dr. Hans-Jürgen Scharfenberg  
 Fraktionsvorsitzender

\_\_\_\_\_  
 Unterschrift

Begründung siehe Anlage



Stadtverordnetenversammlung  
der  
Landeshauptstadt  
Potsdam

## Antrag

Drucksache Nr. (ggf. Nachtragsvermerk)

**12/SVV/0776**

öffentlich

### Betreff:

Bürgerhaushalt Potsdam 2013/14 'TOP 20 - Liste der Bürgerinnen und Bürger' - Nummer 18: Archiv endlich dauerhaft sichern

**Einreicher:** Stadtverordneter Schüler als Vorsitzender der Stadtverordnetenversammlung

Erstellungsdatum 29.10.2012

Eingang 902:

Beratungsfolge:

Datum der Sitzung Gremium

Zuständigkeit

05.12.2012 Stadtverordnetenversammlung der Landeshauptstadt Potsdam

Entscheidung

### Beschlussvorschlag:

Die Stadtverordnetenversammlung möge beschließen:

Dem Archiv e.V. sind die noch benötigten Gelder für die Sanierung zur Verfügung zu stellen und dem Verein das Eigentum am Gebäude in der Leipziger Str. 60 zum Zwecke seiner gemeinnützigen soziokulturellen Arbeit zu überschreiben. Außerdem sollte der Kommunale Immobilien Service sofort damit beauftragt werden, den Archiv e.V. bei den Sanierungsarbeiten zu unterstützen.

gez. P. Schüler  
Vorsitzender der StVV

Unterschrift

Ergebnisse der Vorberatungen  
auf der Rückseite

### Entscheidungsergebnis

Gremium:

Sitzung am:

<input type="checkbox"/> einstimmig	<input type="checkbox"/> mit Stimmenmehrheit	Ja	Nein	Enthaltung
<input type="checkbox"/> erledigt		<input type="checkbox"/> abgelehnt		
<input type="checkbox"/> zurückgestellt		<input type="checkbox"/> zurückgezogen		

überwiesen in den Ausschuss:

Wiedervorlage:

Demografische Auswirkungen:

Klimatische Auswirkungen:

**Finanzielle Auswirkungen?**

Ja

Nein

(Ausführliche Darstellung der finanziellen Auswirkungen, wie z. B. Gesamtkosten, Eigenanteil, Leistungen Dritter (ohne öffentl. Förderung), beantragte/bewilligte öffentl. Förderung, Folgekosten, Veranschlagung usw.)

ggf. Folgeblätter beifügen

**Begründung:**

Der Vorschlag wurde im Bürgerhaushalt 2013/14 der Landeshauptstadt Potsdam eingereicht. Der Vorschlag erhielt von den Potsdamerinnen und Potsdamern bei der abschließenden Votierung insgesamt **3632 Punkte**. Er wurde unter der **Nummer 18** in die "Top 20 - Liste der Bürgerinnen und Bürger" aufgenommen und am 7. November 2012 der Stadtverordnetenversammlung übergeben.

**Ergänzung:**Einschätzung der Landeshauptstadt Potsdam:

Durch die Landeshauptstadt Potsdam werden derzeit für die brandschutztechnische Sanierung des Gebäudes 625.000 Euro zur Verfügung gestellt. Der Verein prüft verschiedene Möglichkeiten der Finanzierung durch weitere Fördermittel. Weiterhin prüft die Landeshauptstadt Potsdam gemeinsam mit dem Archiv e.V. Möglichkeiten zur Eigentumsübertragung des Gebäudes.

Kosten der Umsetzung / Folgekosten:

Die Förderung der Jugend- u. Soziokultur ist eine freiwillige Aufgabe der Landeshauptstadt Potsdam. Für die Umsetzung des Vorschlags müssten zusätzlich 525.000 Euro (Gesamtkosten 1,15 Mio. Euro) bereitgestellt werden.

>> Aktualisierung vom Mitte Oktober 2012:

-

>> Vorschlag betrifft folgendes Produktkonto:

-

>> Realisierungsvorschlag der Landeshauptstadt Potsdam:

-

**Originalvorschlag:**

Der alternative soziokulturelle Kulturpalast in der Leipziger Straße ist von Schließung bedroht! Wie der öffentliche Diskurs zweifelsfrei gezeigt hat, ist das Archiv seit 18 Jahren ein in Potsdam unverzichtbarer Standort für nicht-gewinnorientierte, unkommerzielle, niedrighschwellige, partizipative und alternative Soziokultur! Nun schon seit 4 Jahren kämpft das Archiv täglich ums Überleben: Viele Auflagen im Brand- und Schallschutz sowie bei der denkmalschutzgerechten Substanzerhaltung machen umfassende Sanierungen am Vereinsgebäude nötig. Obwohl Stadtverwaltung und Verein sich bereits sehr bemüht haben, fehlen für die Sanierung immer noch Teile der notwendigen Gelder.

Es wird daher vorgeschlagen, dem Archiv e.V. die noch benötigten Gelder für die Sanierung zur Verfügung zu stellen und dem Verein das Eigentum am Gebäude in der Leipziger Str. 60 zum Zwecke seiner gemeinnützigen soziokulturellen Arbeit zu überschreiben. Sollte der Verein sich auflösen oder seiner gemeinnützigen Soziokulturellen Tätigkeit nicht mehr nachkommen, muss das Gebäude natürlich sofort an die Stadt zurückfallen! Außerdem sollte der Kommunale Immobilien Service sofort damit beauftragt werden, den Archiv e.V. bei den Sanierungsarbeiten zu unterstützen: mit dem vorhanden Know-How in Projektsteuerung und bautechnischen sowie baurechtlichen Fragen sollte der KIS den Verein kooperativ bis zum Abschluss der Sanierungsarbeiten und der damit zusammenhängenden Verwaltungsangelegenheiten begleiten.



Stadtverordnetenversammlung  
der  
Landeshauptstadt  
Potsdam

## Antrag

Drucksache Nr. (ggf. Nachtragsvermerk)

**13/SVV/0209**

öffentlich

### Betreff:

Finanzielle Unterstützung des Archiv e.V. für eine baldige Wiedereröffnung des soziokulturellen Standorts Leipziger Str. 60

**Einreicher:** Fraktion DIE LINKE

Erstellungsdatum 20.03.2013

Eingang 902:

Beratungsfolge:

Datum der Sitzung Gremium

Zuständigkeit

27.03.2013 Hauptausschuss

Entscheidung

### Beschlussvorschlag:

Der Hauptausschuss möge beschließen:

Der Oberbürgermeister wird beauftragt, in enger Abstimmung mit dem Archiv e.V. dafür Sorge zu tragen, dass dem Verein die für den Abschluss der ersten Bauphase benötigten Geldmittel in maximaler Höhe von 100.000 € umgehend zugewendet werden. Die erste Bauphase beinhaltet die Umsetzung von Brandschutzmaßnahmen im Erdgeschoss des Gebäudes und die Installation einer Lüftungsanlage zum Zweck einer baldigen Wiederöffnung (spätestens 31.06.2013) und zur Erteilung einer dauerhaften wenn auch eingeschränkten Betriebsgenehmigung.

Dem Hauptausschuss ist regelmäßig in jeder zweiten Sitzung zu diesem Thema zu berichten.

gez.

Fraktionsvorsitzende/r

Unterschrift

Ergebnisse der Vorberatungen  
auf der Rückseite

### Entscheidungsergebnis

Gremium:

Sitzung am:

einstimmig  mit Stimmenmehrheit  Ja  Nein  Enthaltung

erledigt  abgelehnt

zurückgestellt  zurückgezogen

überwiesen in den Ausschuss:

Wiedervorlage:

Demografische Auswirkungen:

Klimatische Auswirkungen:

**Finanzielle Auswirkungen?**


Ja

Nein

(Ausführliche Darstellung der finanziellen Auswirkungen, wie z. B. Gesamtkosten, Eigenanteil, Leistungen Dritter (ohne öffentl. Förderung), beantragte/bewilligte öffentl. Förderung, Folgekosten, Veranschlagung usw.)

ggf. Folgeblätter beifügen

**Begründung:**

Je schneller der Archiv e.V. seine Veranstaltungstätigkeit wieder aufnehmen und damit wieder Einnahmen generieren kann, desto geringer ist das Risiko den soziokulturellen Standort aufgrund von finanzieller Handlungsunfähigkeit des Betreibervereins dauerhaft zu verlieren.

In den vergangenen 3 Monaten hat der Archiv e.V. circa 40.000 € an Spenden eingeworben und sich in sehr großer Eigeninitiative der Vereinsmitglieder an die zügige Umsetzung der ersten Bauphase gemacht. Dabei hat er bereits große Fortschritte erzielt und viele Bauaufgaben im Bereich Brandschutz trotz der kalten Jahreszeit schon in Eigenleistung erledigt.

Die finanziellen Mittel reichen aber nicht aus, um den durch die Bauaufsicht erteilten Auflagen in Hinblick auf die Installation einer Lüftungsanlage gerecht zu werden.

Es ist daher dringend geboten, dem Verein nun unterstützend beizustehen und ihm die für die erste Bauphase noch benötigten Gelder – allerdings in maximaler Höhe von 100.000 € - schnellstmöglich zuzuwenden, so dass der Archiv e.V. zeitnahe eine dauerhafte Betriebserlaubnis zumindest für das Erdgeschoss des Gebäudes erhalten und seinen Veranstaltungsbetrieb zur Generierung von Eigenmitteln und zum Unterhalt der Liegenschaft wiedereröffnen kann.

Der soziokulturelle Standort Archiv wäre damit mittelfristig gesichert ist.



Stadtverordnetenversammlung  
der  
Landeshauptstadt  
Potsdam

## Antrag

Drucksache Nr. (ggf. Nachtragsvermerk)

**12/SVV/0664**

öffentlich

### Betreff:

Kurzfristige Gespräche zur Verlegung der 110 KV Leitung in Marquardt und Golm

**Einreicher:** Fraktion SPD

Erstellungsdatum 05.10.2012

Eingang 902:

Beratungsfolge:

Datum der Sitzung	Gremium	Zuständigkeit
10.10.2012	Hauptausschuss	Entscheidung

### Beschlussvorschlag: Der Hauptausschuss möge beschließen:

1. Der Oberbürgermeister wird beauftragt, mit der EonEdis kurzfristig Gespräche mit dem Ziel aufzunehmen,
  - Möglichkeiten zu erörtern, im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages die Verlegung der 110 kV-Leitung aus den Ortslagen Marquardt und Golm heraus zu regeln;
  - etwaige Mehrkosten für eine alternative Trassierung der 110 kV-Leitung gegenüber einem Ersatzneubau im bisherigen Trassenkorridor zu konkretisieren und
  - eine Kostenbeteiligung der Landeshauptstadt Potsdam an etwaigen Mehrkosten zu verhandeln, soweit eine Kostenbeteiligung Voraussetzung und Folge des angestrebten städtebaulichen Vertrages sein sollte, und soweit eine anderweitige Umlage etwaiger Mehrkosten rechtlich und tatsächlich nicht möglich ist.
2. Vor einer endgültigen Entscheidung sollen Alternative Trassen, insbesondere im Hinblick auf deren kostenmäßigen Auswirkungen, sachverständig untersucht werden. Die Trassierungsalternativen sind mit den örtlichen Bürgerinitiativen im Vorfeld einer möglichen Befassung der Stadtverordnetenversammlung abzustimmen.
3. Der Stadtverordnetenversammlung ist in ihrer Sitzung im November ein Sachstandsbericht zu erstatten, sollte der Hauptausschuss diesen Auftrag an den Oberbürgermeister erteilen.

gez. M. Schubert  
Fraktionsvorsitzender

Ergebnisse der Vorberatungen  
auf der Rückseite

### Entscheidungsergebnis

Gremium:

Sitzung am:

<input type="checkbox"/> einstimmig	<input type="checkbox"/> mit Stimmenmehrheit	Ja	Nein	Enthaltung
<input type="checkbox"/> erledigt		<input type="checkbox"/> abgelehnt		
<input type="checkbox"/> zurückgestellt		<input type="checkbox"/> zurückgezogen		

überwiesen in den Ausschuss:

Wiedervorlage:



Demografische Auswirkungen:

Klimatische Auswirkungen:

**Finanzielle Auswirkungen?**

Ja

Nein

(Ausführliche Darstellung der finanziellen Auswirkungen, wie z. B. Gesamtkosten, Eigenanteil, Leistungen Dritter (ohne öffentl. Förderung), beantragte/bewilligte öffentl. Förderung, Folgekosten, Veranschlagung usw.)

ggf. Folgeblätter beifügen

**Begründung:**

Ziel des Antrages ist eine zeitnahe Aufnahme von Gesprächen und eine kurzfristige Berichterstattung in der Stadtverordnetenversammlung im November. Im Sinne einer zügigen Evaluierung ob Mittels eines städtebaulichen Vertrages die Möglichkeit besteht dem Ansinnen der Bürgerinnen und Bürger in Golm und Marquardt Rechnung zu tragen, sollte der Hauptausschuss diesen Auftrag an den Oberbürgermeister erteilen.



**Landeshauptstadt  
Potsdam**

Der Oberbürgermeister

## Beschlussvorlage

Drucksache Nr. (ggf. Nachtragsvermerk)

**13/SVV/0089**

**Betreff:**

öffentlich

### Änderungssatzung Zweitwohnungsteuer

Einreicher: SB Finanzen und Berichtswesen

Erstellungsdatum 07.02.2013

Eingang 902: 07.02.2013

Beratungsfolge:		Empfehlung	Entscheidung
Datum der Sitzung	Gremium		
06.03.2013	Stadtverordnetenversammlung der Landeshauptstadt Potsdam		

### Beschlussvorschlag:

Die Stadtverordnetenversammlung möge beschließen:

Zweite Satzung zur Änderung der Satzung über die Erhebung einer Zweitwohnungsteuer der Landeshauptstadt Potsdam.

Ergebnisse der Vorberatungen  
auf der Rückseite

### Entscheidungsergebnis

Gremium:

Sitzung am:

<input type="checkbox"/> einstimmig	<input type="checkbox"/> mit Stimmenmehrheit	Ja	Nein	Enthaltung
<input type="checkbox"/> erledigt		<input type="checkbox"/> abgelehnt		
<input type="checkbox"/> zurückgestellt		<input type="checkbox"/> zurückgezogen		

überwiesen in den Ausschuss:

Wiedervorlage:

Demografische Auswirkungen:

Klimatische Auswirkungen:

**Finanzielle Auswirkungen?** Ja Nein

(Ausführliche Darstellung der finanziellen Auswirkungen, wie z. B. Gesamtkosten, Eigenanteil, Leistungen Dritter (ohne öffentl. Förderung), beantragte/bewilligte öffentl. Förderung, Folgekosten, Veranschlagung usw.)

Mit der Erhöhung des Steuersatzes auf 15 % der jährlichen Nettokaltmiete könnten jährliche Mehrerträge von 65 Tsd. Euro erzielt werden.

Aus dem verstärkten Anreiz, eine bislang als Nebenwohnung gemeldete Wohnung zum Hauptwohnsitz umzumelden, werden derzeit noch nicht quantifizierbare höhere Schlüsselzuweisungen nach dem BbgFAG erwartet.

ggf. Folgeblätter beifügen

Oberbürgermeister

Geschäftsbereich 1

Geschäftsbereich 2

Geschäftsbereich 3

Geschäftsbereich 4

**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	<b>Wirkungsindex Demografie</b>	<b>Bewertung Demografie-relevanz</b>
0	0	0	0	0	<b>0</b>	<b>keine</b>

**Begründung:**

Mit der Erhöhung des Steuersatzes der Zweitwohnungsteuer von bislang 10 % auf 15 % soll eine Maßnahme des Zukunftsprogramms 2017 mit dem Ziel eines investitionsorientierten Haushalts umgesetzt werden.

Der Steuersatz der Zweitwohnungsteuer beträgt seit deren Einführung in der LHP im Jahr 1996 unverändert 10% der jährlichen Nettokaltmiete. Mit dem Bericht der Verwaltung zum 17-Punkte-Paket (DS 12/SVV/0732) konnte im Rahmen eines Benchmark hinsichtlich der Steuersätze für die Zweitwohnungsteuer festgestellt werden, dass der Steuersatz in den Vergleichsstädten im Regelfall 10 % beträgt, über den Benchmark hinaus gleichwohl eine Reihe von Städten bereits höhere Steuersätze zur Anwendung bringen. So wenden die Städte Baden-Baden (~26,14%), Friedrichshafen (~29,1%), Konstanz (~24,7 %) und Überlingen (~32,7 %) einen deutlich höheren Misch- bzw. Staffelsteuersatz an. Die Städte Eisenach (13 %), Erfurt (16 %), Nordhausen (15 %) und Weimar (13 %) liegen ebenso deutlich über dem heutigen Potsdamer Steuersatz.

Mit der Zweitwohnungsteuer soll der besondere Aufwand, den jemand betreibt, in dem er neben seiner Hauptwohnung, die bereits das Grundbedürfnis „Wohnen“ abdeckt, für eine weitere Wohnung finanzielle Mittel verwendet, besteuert werden. Dieser besondere Aufwand ist im Regelfall Indikator einer besonderen Leistungsfähigkeit. Des Weiteren kann die Zweitwohnungssteuer ein entscheidendes Argument für die Hauptwohnsitznahme sein. Wenngleich hierdurch die Zweitwohnsitzsteuer entfielen, so würde sich dies andererseits positiv auf die Entwicklung der Erträge aus den Schlüsselzuweisungen nach BbgFAG auswirken. Hierfür sind die mit Hauptwohnsitz gemeldeten Einwohner die zentrale Berechnungsgrundlage.

Gegenwärtig werden jährlich ca. 130 Tsd. EUR Erträge aus der Erhebung der Zweitwohnungsteuer erzielt. Sofern der Steuersatz von 10% auf 15% angehoben wird, könnte mit Mehrerträgen i. H. v. ca. 65 Tsd. EUR jährlich gerechnet werden.

Die Änderungen der §§ 7 und 8 der Zweitwohnungssteuersatzung erfolgen mit dem Ziel einer Fristenkongruenz zwischen der An- und Abmeldung einer Zweitwohnung und der im Brandenburgischen Meldegesetz geregelten allgemeinen Meldepflichten. Die Änderungen des § 10 dienen der Klarstellung, welche Verstöße gegen die Zweitwohnungssteuersatzung als Ordnungswidrigkeit geahndet werden.

**Anlagen:**

Zweite Satzung zur Änderung der Satzung über die Erhebung einer Zweitwohnungsteuer der Landeshauptstadt Potsdam

Leseversion

Satzung über die Erhebung einer Zweitwohnungsteuer der Landeshauptstadt Potsdam vom 12.05.2000

## **Zweite Satzung zur Änderung der Satzung über die Erhebung einer Zweitwohnungsteuer der Landeshauptstadt Potsdam vom .2013**

Die Stadtverordnetenversammlung hat in ihrer Sitzung am .2013 folgende Satzung beschlossen:

### **Rechtsgrundlagen:**

1. § 3 der Kommunalverfassung des Landes Brandenburg (BbgKVerf) vom 18. Dezember 2007 (GVBl. I/07, [Nr. 19], S. 286), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 13. März 2012 (GVBl. I/12, [Nr. 16])

2. §§ 1, 2 und 3 des Kommunalabgabengesetzes für das Land Brandenburg (KAG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 31. März 2004 (GVBl. I/04, [Nr. 08], S. 174), zuletzt geändert durch Gesetz vom 29. November 2012 (GVBl. I/12, [Nr. 37])

Die Zweitwohnungsteuersatzung der Landeshauptstadt Potsdam vom 12.05.2000, zuletzt geändert durch die 1. Satzung zur Änderung der Satzung über die Erhebung einer Zweitwohnungsteuer vom 07.07.2006 (Amtsblatt für die Landeshauptstadt Potsdam Nr. 11/2006) wird wie folgt geändert:

1. § 4 wird wie folgt gefasst:

Die Steuer beträgt 15 v. H. der Bemessungsgrundlage.

2. § 6 Abs. 2 wird wie folgt geändert:

Das Wort „Mark“ wird durch das Wort „Euro“ ersetzt.

3. § 7 Abs. 1 und 2 werden wie folgt geändert:

(1) Die Wörter „einer Woche“ werden durch die Wörter „von zwei Wochen“ ersetzt.

(2) Die Wörter „einer Woche“ werden durch die Wörter „von zwei Wochen“ ersetzt.

4. § 8 Abs. 1 wird wie folgt gefasst:

Der Steuerpflichtige hat mit Beginn der Steuerpflicht eine Steuererklärung nach amtlich vorgeschriebenen Vordruck innerhalb von zwei Wochen abzugeben. Veränderungen der Nettokaltmiete sind unaufgefordert innerhalb eines Monats in schriftlicher Form der Landeshauptstadt Potsdam, Bereich Steuern anzuzeigen.

5. § 10 wird wie folgt gefasst:

(1) Ordnungswidrig im Sinne des § 15 Abs. 2 b KAG handelt, wer vorsätzlich oder leichtfertig

a. entgegen § 7 Abs. 1 die Inbesitznahme oder das Innehaben einer Zweitwohnung nicht oder nicht fristgemäß anzeigt;

b. entgegen § 8 Abs. 1 seiner Erklärungspflicht nicht oder nicht fristgemäß nachkommt und Änderungen bei der Nettokaltmiete nicht oder nicht fristgemäß anzeigt;

c. entgegen § 8 Abs. 2 und 3 nach Aufforderung der Landeshauptstadt Potsdam die geforderten Angaben und Erklärungen nicht oder nicht vollständig einreicht.

(2) Ordnungswidrigkeiten können mit einer Geldbuße bis zu 5.000 Euro geahndet werden.

(3) Die Vorschriften der §§ 14 und 15 KAG über Straftaten und Ordnungswidrigkeiten sind anzuwenden.

6. In-Kraft-Treten

Diese Satzung tritt am 1. des auf die Bekanntmachung folgenden Monats in Kraft.

Potsdam, den

Jann Jakobs  
Oberbürgermeister

**Leseverision****Satzung über die Erhebung einer Zweitwohnungsteuer der Landeshauptstadt Potsdam vom 12.05.2000**

Öffentlich bekannt gemacht am 02.06.2000 im Amtsblatt Nr. 6/2000 für die Landeshauptstadt Potsdam.

**1. Änderung**

Satzung vom 07.07.2006 - öffentlich bekannt gemacht am 27.07.2006 im Amtsblatt Nr. 11/2006 für die Landeshauptstadt Potsdam

**2. Änderung**

Die Stadtverordnetenversammlung der Landeshauptstadt Potsdam hat in ihrer Sitzung am ...2013 folgende Satzung beschlossen:

**Rechtsgrundlagen:**

1. § 3 der Kommunalverfassung des Landes Brandenburg (BbgKVerf) vom 18. Dezember 2007 (GVBl. I/07, [Nr. 19], S. 286), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 13. März 2012 (GVBl. I/12, [Nr. 16])
2. §§ 1, 2 und 3 des Kommunalabgabengesetzes für das Land Brandenburg (KAG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 31. März 2004 (GVBl. I/04, [Nr. 08], S. 174), zuletzt geändert durch Gesetz vom 29. November 2012 (GVBl. I/12, [Nr. 37])

**§ 1 Allgemeines/Begriffsbestimmungen**

- (1) Die Landeshauptstadt Potsdam erhebt eine Zweitwohnungsteuer für das Innehaben einer Zweitwohnung im Stadtgebiet.
- (2) Zweitwohnung ist jede Wohnung im Sinne des Abs. 3, die jemand neben seiner Hauptwohnung zu Zwecken des eigenen persönlichen Lebensbedarfs oder des Persönlichen Lebensbedarfs seiner Familie innehat.
- (3) Wohnungen im Sinne dieser Satzung ist die Gesamtheit von Räumen, die zum Wohnen oder Schlafen benutzt werden oder genutzt werden können, die eine Wohnfläche von über 23 m<sup>2</sup> sowie Wasserversorgung, Abwasserbeseitigung, Strom- oder vergleichbare Energieversorgung und Beheizungsmöglichkeiten haben sowie über Fenster verfügen.
- (4) Keine Zweitwohnungen im Sinne dieser Satzung sind
  - a) Wohnungen, die von Trägern der Wohlfahrtspflege bzw. von öffentlichen Trägern der Sozialhilfe aus therapeutischen Gründen entgeltlich oder unentgeltlich zur Verfügung gestellt werden,
  - b) Wohnungen, die von Trägern der öffentlichen und freien Jugendhilfe entgeltlich oder unentgeltlich zur Verfügung gestellt werden und Erziehungszwecken dienen,
  - c) Gartenlauben i.S.d. § 3 Abs. 2 und § 20a des Bundeskleingartengesetzes (BKleingG) vom 28.02.1984 (BGBl. I S. 210) in der jeweils geltenden Fassung. Dies gilt nicht für Gartenlauben, deren Inhaber vor dem 03.10.1990 eine Erlaubnis zur dauernden Nutzung der Laube zu Wohnzwecken erteilt wurde (§ 20a Satz 1 Nr. 8 BKleingG),
  - d) Wohnungen, die von nicht dauernd getrennt lebenden Verheirateten aus beruflichen Gründen gehalten werden, deren eheliche Wohnung sich außerhalb der Landeshauptstadt Potsdam befindet.

## **§ 2 Steuerpflicht**

- (1) Steuerpflichtig ist, wer im Stadtgebiet gemäß § 1 Abs.2 eine Zweitwohnung inne hat.
- (2) Sind mehrere Personen gemeinschaftlich Inhaber einer Zweitwohnung, so sind sie Gesamtschuldner.

## **§ 3 Bemessungsgrundlage**

- (1) Die Steuer bemisst sich nach der aufgrund des Mietvertrages im Besteuerungszeitraum gemäß § 5 Abs. 1 geschuldeten Nettokaltmiete. Als Besteuerungszeitraum geschuldete Nettokaltmiete ist die für den ersten vollen Monat des Besteuerungszeitraumes geschuldete Nettokaltmiete multipliziert mit der Zahl der in den Besteuerungszeitraum fallenden Monate anzusetzen.
- (2) Statt des Betrages nach Abs. 1 gilt als jährliche Nettokaltmiete für solche Wohnungen, die eigengenutzt, ungenutzt, zum vorübergehenden Gebrauch unentgeltlich oder unterhalb der ortsüblichen Miete überlassen sind, die übliche Miete. Die übliche Miete wird in Anlehnung an die Nettokaltmiete geschätzt, die für die Räume gleicher oder ähnlicher Art, Lage und Ausstattung regelmäßig bezahlt wird.

## **§ 4 Steuersatz**

Die Steuer beträgt 15 v.H. der Bemessungsgrundlage.

## **§ 5 Entstehung, Beginn und Ende der Steuerpflicht, Fälligkeit**

- (1) Die Steuer wird als Jahressteuer erhoben. Besteuerungszeitraum ist das Kalenderjahr. Besteht die Steuerpflicht nicht während des gesamten Kalenderjahres ist Besteuerungszeitraum der Teil des Kalenderjahres, in dem die Steuerpflicht besteht.
- (2) Die Steuerschuld für ein Kalenderjahr entsteht am 01. Januar des Jahres, für das die Steuer festzusetzen ist. Wird eine Wohnung erst nach dem 01. Januar in Besitz genommen, entsteht die Steuerschuld am ersten Tag des folgenden Kalendermonats.
- (3) Die Steuerpflicht endet mit Ablauf des Kalendermonats, in dem der Steuerschuldner die Wohnung aufgibt oder die Voraussetzungen für die Annahme einer Zweitwohnung entfallen.
- (4) Die Steuer wird zu je einem Viertel ihres Jahresbetrages am 15. Februar, 15. Mai, 15. August und 15. November fällig. Nachzahlungen werden innerhalb eines Monats nach Bekanntgabe des Bescheides fällig. Besteht die Steuerpflicht nicht während des gesamten Jahres, wird die Steuer am 15. Februar, 15. Mai, 15. August und 15. November jeweils in Höhe eines Teilbetrages fällig, der sich bei einer Division der auf den Besteuerungszeitraum entfallenden Steuer durch die Zahl der Monate, in denen die Steuerpflicht bestand, und einer anschließenden Multiplikation mit der Anzahl der Monate, in denen die Steuerpflicht im jeweiligen Quartal bestand, ergibt.

## **§ 6 Festsetzung der Steuer, Rundung**

- (1) Die Landeshauptstadt Potsdam setzt die Steuer durch Bescheid fest. In dem Bescheid kann bestimmt werden, dass er auch für künftige Zeitabschnitte gilt, solange sich die Bemessungsgrundlage und der Steuerbetrag nicht ändern.
- (2) Die Steuer ist auf volle Euro abzurunden.



### **§ 7 Anzeigepflicht**

- (1) Wer bei Inkrafttreten dieser Satzung eine Zweitwohnung auf dem Gebiet der Landeshauptstadt Potsdam inne hat, hat dies der Landeshauptstadt innerhalb von zwei Wochen anzuzeigen.
- (2) Wer im Erhebungsgebiet Inhaber einer Zweitwohnung wird oder eine Zweitwohnung aufgibt, hat dies der Landeshauptstadt Potsdam innerhalb von zwei Wochen anzuzeigen.
- (3) Die Anmeldung oder Abmeldung von Personen nach dem Brandenburgischen Meldegesetz gilt als Anzeige im Sinne dieser Vorschrift.

### **§ 8 Steuererklärung**

- (1) Der Steuerpflichtige hat mit Beginn der Steuerpflicht eine Steuererklärung nach amtlich vorgeschriebenen Vordruck innerhalb von zwei Wochen abzugeben. Veränderungen der Nettokaltmiete sind unaufgefordert innerhalb eines Monats in schriftlicher Form der Landeshauptstadt Potsdam, Bereich Steuern anzuzeigen.
- (2) Die Angaben sind auf Aufforderungen durch geeignete Unterlagen, insbesondere durch Mietverträge und Mietänderungsverträge, die die Nettokaltmiete berühren, nachzuweisen.
- (3) Unbeschadet der sich aus Absatz 1 ergebenden Verpflichtung kann die Landeshauptstadt Potsdam jeden zur Abgabe einer Steuererklärung auffordern, der in der Landeshauptstadt Potsdam eine oder weitere Wohnung(en) im Sinne des § 1 Abs. 2 neben seiner (innerhalb oder außerhalb des Stadtgebietes gelegenen) Hauptwohnung innehat.

### **§ 9 Mitwirkungspflichten des Grundstücks- oder Wohnungseigentümers**

Hat der Erklärungspflichtige (§ 8) seine Verpflichtung zur Abgabe der Steuererklärung trotz Erinnerung nicht erfüllt oder ist er nicht zu ermitteln, hat jeder Eigentümer oder Vermieter des Grundstückes, auf dem sich die der Steuer unterliegende Zweitwohnung befindet auf Verlangen der Landeshauptstadt Potsdam Auskunft zu erteilen, ob der Erklärungspflichtige oder eine sonstige Person in der Wohnung wohnt oder gewohnt hat, wann er ein- oder ausgezogen ist und welche Nettokaltmiete zu entrichten ist.

### **§ 10 Strafvorschriften, Ordnungswidrigkeiten**

- (1) Ordnungswidrig im Sinne des § 15 Abs. 2 b KAG handelt, wer vorsätzlich oder leichtfertig
  - a. entgegen § 7 Abs. 1 die Inbesitznahme oder das Innehaben einer Zweitwohnung nicht oder nicht fristgemäß anzeigt;
  - b. entgegen § 8 Abs. 1 seiner Erklärungspflicht nicht oder nicht fristgemäß nachkommt und Änderungen bei der Nettokaltmiete nicht oder nicht fristgemäß anzeigt;
  - c. entgegen § 8 Abs. 2 und 3 nach Aufforderung der Landeshauptstadt Potsdam die geforderten Angaben und Erklärungen nicht oder nicht vollständig einreicht.
- (2) Ordnungswidrigkeiten können mit einer Geldbuße bis zu 5000 Euro geahndet werden.
- (3) Die Vorschriften der §§ 14 und 15 KAG über Straftaten und Ordnungswidrigkeiten sind anzuwenden.

### **§ 11 Außerkrafttreten/Inkrafttreten**

- (1) Mit Inkrafttreten dieser Satzung tritt die Satzung über die Erhebung einer Zweitwohnungsteuer der Landeshauptstadt Potsdam vom 03.04.1996 außer Kraft.
- (2) Diese Satzung tritt am 1. des auf die Bekanntmachung folgenden Monats in Kraft.



**Landeshauptstadt  
Potsdam**

Der Oberbürgermeister

## Beschlussvorlage

Drucksache Nr. (ggf. Nachtragsvermerk)

**13/SVV/0090**

**Betreff:**

öffentlich

### Änderungssatzung Hundesteuer

Einreicher: SB Finanzen und Berichtswesen

Erstellungsdatum 07.02.2013

Eingang 902: 07.02.2013

Beratungsfolge:		Empfehlung	Entscheidung
Datum der Sitzung	Gremium		
06.03.2013	Stadtverordnetenversammlung der Landeshauptstadt Potsdam		

### Beschlussvorschlag:

Die Stadtverordnetenversammlung möge beschließen:

Zweite Satzung zur Änderung der Satzung über die Erhebung einer Hundesteuer der Landeshauptstadt Potsdam.

Ergebnisse der Vorberatungen  
auf der Rückseite

### Entscheidungsergebnis

Gremium:

Sitzung am:

<input type="checkbox"/> einstimmig	<input type="checkbox"/> mit Stimmenmehrheit	Ja	Nein	Enthaltung
<input type="checkbox"/> erledigt		<input type="checkbox"/> abgelehnt		
<input type="checkbox"/> zurückgestellt		<input type="checkbox"/> zurückgezogen		

überwiesen in den Ausschuss:

Wiedervorlage:

Demografische Auswirkungen:

Klimatische Auswirkungen:

**Finanzielle Auswirkungen?** Ja Nein

(Ausführliche Darstellung der finanziellen Auswirkungen, wie z. B. Gesamtkosten, Eigenanteil, Leistungen Dritter (ohne öffentl. Förderung), beantragte/bewilligte öffentl. Förderung, Folgekosten, Veranschlagung usw.)

Die Erhöhung der Steuersätze für die Hundesteuer führt zu jährlichen Mehrerträgen von rund 170 Tsd. €.

ggf. Folgeblätter beifügen

  
Oberbürgermeister  
Geschäftsbereich 1  
Geschäftsbereich 2  
Geschäftsbereich 3  
Geschäftsbereich 4

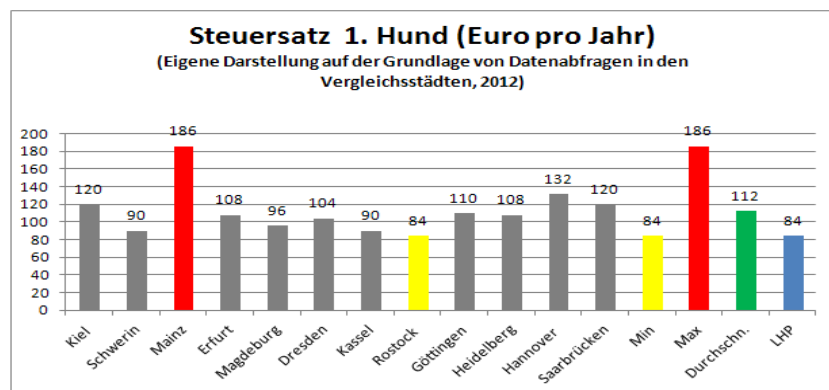
**Berechnungstabelle Demografieprüfung:**

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	<b>Wirkungsindex Demografie</b>	<b>Bewertung Demografie-relevanz</b>
0	0	0	0	0	<b>0</b>	<b>keine</b>

**Begründung:**

Mit der Erhöhung der Steuersätze der Hundesteuersatzung soll eine Maßnahme des Zukunftsprogramms 2017 mit dem Ziel eines investitionsorientierten Haushalts umgesetzt werden. Der Vorschlag nach einer Erhöhung der Hundesteuersätze erreichte im Rahmen des Bürgerhaushaltes regelmäßig vordere Platzierungen (so 2013/2014 Nummer 5 der "Top 20 - Liste der Bürgerinnen und Bürger"). Mit der Drucksache 12/SVV/0763 wurde aus den Reihen der Stadtverordnetenversammlung selbst der Antrag auf Erhöhung der Hundesteuersätze unter Bezugnahme auf das Ergebnis des Bürgerhaushaltes gestellt.

Die Erträge der LHP aus der Hundesteuer liegen bei rund 560 Tsd. EUR p.a. Mit dem Bericht der Verwaltung zum 17-Punkte-Paket (DS 12/SVV/0732) konnte im Rahmen eines Benchmarks hinsichtlich der Steuersätze der Hundesteuer festgestellt werden, dass die LHP die niedrigsten Tarife der Vergleichsstädte sowohl für den ersten gehaltenen Hund wie auch für alle weiteren Hunde anwendet. Beträgt die Differenz des Potsdamer Tarifes zum Durchschnittswert der Vergleichsstädte bei dem ersten gehaltenen Hund noch 28 EUR, so sind es bei dem zweiten gehaltenen Hund bereits 65 EUR und bei jedem weiteren gehaltenen Hund 67 EUR. Zum Vergleich werden die Ergebnisse des Benchmarks nachfolgend grafisch dargestellt:



Während viele Städte in der jüngeren Vergangenheit die Tarife für die Hundesteuer deutlich erhöhten, blieb in der LHP die Hundesteuer in ihrer Höhe seit 2005 unverändert. Ertragsteigerungen der Jahre 2011 und 2012 resultieren ausschließlich aus einer durchgeführten Hundebestandsaufnahme und der daraus im Ergebnis größeren Anzahl versteuerter Hunde (+ 450 Hunde). Durch eine Anhebung der Potsdamer Tarife der Hundesteuer, angenähert an die festgestellten Durchschnittswerte, könnte ein Mehrertrag von jährlich 170 Tsd. EUR erzielt werden. Vorgesehen ist eine Erhöhung für den ersten Hund auf 108 EUR, für den zweiten Hund auf 144 EUR und ab dem dritten Hund auf 192 EUR. Die Mehrbelastung für den ersten gehaltenen Hund läge damit bei monatlich zwei Euro.

Neben der fiskalischen Funktion erfüllt die Hundesteuer auch eine ordnungspolitische Funktion. Sie trägt dazu bei, die Anzahl der Hunde im Stadtgebiet auf ein für das Gemeinwesen verträgliches Maß zu regulieren.

Neben den Änderungen der Hundesteuersätze wurden - auch in Auswertung der Rechtsprechung - weitere Vorschriften angepasst.

Mit der neuen Regelung des § 2 Abs. 2 und 3 folgt die Hundesteuersatzung den Bestimmungen der Hundehalterverordnung des Landes Brandenburg in der Charakteristik der als gefährlich einzuordnenden Hunderassen sowie der Möglichkeit, bei potenziell gefährlichen Hunden die Gefährlichkeit durch ein so genanntes Negativzeugnis im Einzelfall zu widerlegen. Damit kann zukünftig eine gleichartige ordnungs- und steuerrechtliche Behandlung der als gefährlich einzuschätzenden Hunderassen erfolgen.

Die Änderung des § 5 Abs. 3 trägt der Tatsache Rechnung, dass die Landeshauptstadt Potsdam derzeit kein eigenes Tierheim unterhält und für die Unterbringung der Verwahr- und Fundtiere eine Tierpension vertraglich gebunden hat. Unverändert soll die Aufnahme eines Hundes aus dem Bestand dieser Tierpension für die Dauer von zwei Jahren steuerbegünstigt werden.

Die übrigen Änderungen beinhalten lediglich Klarstellungen bzw. redaktionelle Änderungen der bisherigen Fassung der Hundesteuersatzung.

### **Anlagen:**

Zweite Satzung zur Änderung der Hundesteuersatzung der Landeshauptstadt Potsdam vom 09.02.2004

Leseversion „Hundesteuersatzung der Landeshauptstadt Potsdam vom 09.02.2004...

## **Zweite Satzung zur Änderung der Hundesteuersatzung der Landeshauptstadt Potsdam vom 09.02.2004**

Die Stadtverordnetenversammlung der Landeshauptstadt Potsdam hat in ihrer Sitzung am .2013 folgende Satzung beschlossen:

Rechtsgrundlagen:

1. § 3 der Kommunalverfassung des Landes Brandenburg (BbgKVerf) vom 18. Dezember 2007 (GVBl. I/07, [Nr. 19], S. 286), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 13. März 2012 (GVBl. I/12, [Nr. 16])
2. §§ 1, 2 und 3 des Kommunalabgabengesetzes für das Land Brandenburg (KAG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 31. März 2004 (GVBl. I/04, [Nr. 08], S. 174), zuletzt geändert durch Gesetz vom 29. November 2012 (GVBl. I/12, [Nr. 37])

Die Hundesteuersatzung der Landeshauptstadt Potsdam vom 09.02.2004, zuletzt geändert durch die Erste Satzung zur Änderung der Hundesteuersatzung der Landeshauptstadt Potsdam vom 30.12.2004 (Amtsblatt für die Landeshauptstadt Potsdam Nr. 1/2005) wird wie folgt geändert:

1. § 2 Abs. 2 wird wie folgt gefasst:

Hunde insbesondere folgender Rassen oder Gruppen sowie deren Kreuzungen untereinander gelten auf Grund rassespezifischer Merkmale oder Zucht als gefährliche Hunde im Sinne des Absatzes 1 Nr. 1:

1. Alano,
2. American Pitbull Terrier,
3. American Staffordshire Terrier,
4. Bullmastiff,
5. Bullterrier,
6. Cane Corso,
7. Dobermann,
8. Dogo Argentino,
9. Dogue de Bordeaux,
10. Fila Brasileiro,
11. Mastiff,
12. Mastin Espanol,
13. Mastino Napoletano,
14. Perro de Presa Canario,
15. Perro de Presa Mallorquin,
16. Rottweiler,
17. Staffordshire Bullterrier,
18. Tosa Inu.

2. § 2 Abs. 3 wird neu eingefügt.

Hunde nach § 2 Abs.1 Nr. 1 und Abs. 2, für die der Hundehalter durch ein amtliches Negativzeugnis nach landesrechtlichen Vorschriften über die Hundehaltung nachweisen kann, dass das Tier keine erhöhte Kampfbereitschaft, Angriffslust, Schärfe oder eine andere in ihrer Wirkung vergleichbare, Mensch oder Tier gefährdende Eigenschaft aufweist, gelten nicht als gefährliche Hunde.

3. § 3 Abs. 1 wird wie folgt gefasst:

Die Steuer beträgt jährlich

- a) für den ersten Hund 108,00 Euro
- b) für den zweiten Hund 144,00 Euro
- c) für den dritten und jeden weiteren Hund 192,00 Euro
- d) gefährliche Hunde, je Hund 648,00 Euro

4. § 4 Abs. 3 Nr. d) wird wie folgt geändert:

Das Wort „ Jagdberechtigungsscheines“ wird durch das Wort „Jagderlaubnis-scheines“ ersetzt.

5. § 5 Abs. 3 wird wie folgt gefasst:

Für Hunde, die aus der Tierpension, welche die Landeshauptstadt Potsdam mit der Aufnahme von Fund- und Verwahrtieren vertraglich verpflichtet hat, erworben wurden, wird auf Antrag eine zeitlich auf zwei Jahre befristete Steuerermäßigung von 50% des Steuersatzes nach § 3 gewährt. Voraussetzung für die Steuerermäßigung ist, dass durch den/die Hundehalter/innen innerhalb der letzten zwei Jahre kein Hund an diese Tierpension abgegeben wurde.

6. § 6 wird wie folgt geändert:

Im Abs. 2 werden die Wörter „Zentraler Service“ und das folgende Interpunktionszeichen „“ gestrichen.

Der Verweis „§ 2“ wird in „§ 3“ geändert.

Im Abs. 4 werden die Wörter „Zentraler Service“ und das folgende Interpunktionszeichen „“ gestrichen.

7. § 9 Abs. 5 wird wie folgt geändert:

Die Wörter „Zentralen Service“ und das folgende Interpunktionszeichen „“ sowie das nach dem Wort „Steuern“ folgende Interpunktionszeichen „“ werden gestrichen.

8. § 10 Abs. 3 wird wie folgt gefasst:

Ordnungswidrigkeiten können gemäß § 15 Absatz 3 KAG mit einer Geldbuße bis zu 5.000 € geahndet werden.

9. § 10 Abs. 4 wird gestrichen.

10. In-Kraft-Treten

Diese Satzung tritt am 1. des auf die Bekanntmachung folgenden Monats in Kraft.

Potsdam, den

Jann Jakobs  
Oberbürgermeister



**Leseverision****Hundsteuersatzung der Landeshauptstadt Potsdam vom 09.02.2004**

Öffentlich bekannt gemacht am 26.02.2004 im Amtsblatt Nr. 5/2004 für die Landeshauptstadt Potsdam

## 1. Änderung

Satzung vom 30.12.2004 – öffentlich bekannt gemacht am 27.01.2005 im Amtsblatt Nr. 1/2005 für die Landeshauptstadt Potsdam

## 2. Änderung

Satzung vom ...2013 – öffentlich bekannt gemacht am ..... im Amtsblatt Nr. .... für die Landeshauptstadt Potsdam

**Rechtsgrundlagen:**

1. § 3 der Kommunalverfassung des Landes Brandenburg (BbgKVerf) vom 18. Dezember 2007 (GVBl. I/07, [Nr. 19], S. 286), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 13. März 2012 (GVBl. I/12, [Nr. 16])
2. §§ 1, 2 und 3 des Kommunalabgabengesetzes für das Land Brandenburg(KAG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 31. März 2004 (GVBl. I/04,[Nr. 08], S. 174), zuletzt geändert durch Gesetz vom 29. November 2012 (GVBl.I/12, [Nr. 37])

**§ 1 Grundsätze**

- (1) Gegenstand der Steuer ist das Halten von Hunden im Stadtgebiet der Landeshauptstadt Potsdam.
- (2) Steuerpflichtig ist der Hundehalter. Hundehalter ist, wer einen Hund im eigenen Interesse oder im Interesse seines Haushaltsangehörigen in seinem Haushalt aufgenommen hat. Alle in einem Haushalt aufgenommenen Hunde gelten als von ihren Haltern gemeinsam gehalten. Ein zugelaufener Hund gilt als aufgenommen, wenn er nicht innerhalb von zwei Wochen dem Eigentümer oder einem Tierheim übergeben wird. Halten mehrere Personen gemeinsam einen oder mehrere Hunde, so sind sie Gesamtschuldner.
- (3) Als Hundehalter gilt auch, wer einen Hund in Pflege oder Verwahrung genommen hat oder auf Probe oder zum Anlernen hält, wenn er nicht nachweisen kann, dass der Hund in der Landeshauptstadt Potsdam oder einer anderen Gemeinde der Bundesrepublik Deutschland bereits versteuert wird oder von der Steuer befreit ist. Die Steuerpflicht tritt in jedem Fall ein, wenn die Pflege, Verwahrung oder die Haltung auf Probe oder zum Anlernen den Zeitraum von zwei Monaten überschreitet.
- (4) Soweit Eigentümer und Halter eines Hundes verschiedene Personen sind, haften diese als Gesamtschuldner.

**§ 2 Gefährliche Hunde**

- (1) Als gefährliche Hunde im Sinne dieser Satzung gelten:
  1. Hunde, bei denen auf Grund rassespezifischer Merkmale, Zucht, Ausbildung oder Abrichten von einer über das natürliche Maß hinausgehenden Kampfbereitschaft, Angriffslust, Schärfe oder einer anderen in ihrer Wirkung vergleichbaren, Mensch oder Tier gefährdenden Eigenschaft auszugehen ist,

2. Hunde, die als bissig gelten, weil sie einen Menschen oder ein Tier durch Biss geschädigt haben, ohne selbst angegriffen oder dazu durch Schläge oder in ähnlicher Weise provoziert worden zu sein, oder weil sie einen anderen Hund trotz dessen erkennbarer artüblicher Unterwerfungsgestik gebissen haben,
  3. Hunde, die durch ihr Verhalten gezeigt haben, dass sie unkontrolliert Wild oder andere Tiere hetzen oder reißen, oder
  4. Hunde, die ohne selbst angegriffen oder provoziert worden zu sein, wiederholt Menschen gefährdet haben oder wiederholt Menschen in gefahrdrohender Weise angesprungen haben.
- (2) Hunde insbesondere folgender Rassen oder Gruppen sowie deren Kreuzungen untereinander gelten auf Grund rassespezifischer Merkmale oder Zucht als gefährliche Hunde im Sinne des Absatzes 1 Nr. 1:

1. Alano,
2. American Pitbull Terrier,
3. American Staffordshire Terrier,
4. Bullmastiff,
5. Bullterrier,
6. Cane Corso,
7. Dobermann,
8. Dogo Argentino,
9. Dogue de Bordeaux,
10. Fila Brasileiro,
11. Mastiff,
12. Mastin Espanol,
13. Mastino Napoletano,
14. Perro de Presa Canario,
15. Perro de Presa Mallorquin,
16. Rottweiler,
17. Staffordshire Bullterrier,
18. Tosa Inu.

- (3) Hunde nach § 2 Abs.1 Nr. 1 und Abs. 2, für die der Hundehalter durch ein amtliches Negativzeugnis nach landesrechtlichen Vorschriften über die Hundehaltung nachweisen kann, dass das Tier keine erhöhte Kampfbereitschaft, Angriffslust, Schärfe oder eine andere in ihrer Wirkung vergleichbare, Mensch oder Tier gefährdende Eigenschaft aufweist, gelten nicht als gefährliche Hunde

### **§ 3 Steuermaßstab und Steuersatz**

- (1) Die Steuer beträgt jährlich
- a) für den ersten Hund 108,00 Euro
  - b) für den zweiten Hund 144,00 Euro
  - c) für den dritten und jeden weiteren Hund 192,00 Euro
  - d) gefährliche Hunde, je Hund 648,00 Euro
- (2) Hunde, für die Steuerbefreiung nach § 4 gewährt wird, werden bei der Berechnung der Anzahl der Hunde nicht berücksichtigt; Hunde, für die eine Steuerermäßigung nach § 5 gewährt wird, werden mitgezählt.

#### **§ 4 Steuerbefreiung**

- (1) Personen, die sich nicht länger als zwei zusammenhängende Monate in der Landeshauptstadt Potsdam aufhalten, sind für diejenigen Hunde von der Steuer befreit, die sie bei ihrer Ankunft besitzen, wenn sie nachweisen können, dass die Hunde in einer anderen Gemeinde der Bundesrepublik versteuert werden oder von der Steuer befreit sind.
- (2) Hunde, die ausschließlich dem Schutz und der Hilfe Blinder, Tauber oder sonst hilfloser Personen dienen, werden auf Antrag von der Steuer befreit. Sonst hilflose Personen sind solche Personen, die einen Schwerbehindertenausweis mit den Merkzeichen „B“, „aG“ oder „H“ besitzen.
- (3) Weiterhin wird für nicht zu Erwerbszwecken gehaltene Hunde auf Antrag Steuerbefreiung gewährt, die
  - a) an Bord von ins Schifffahrtsregister eingetragenen Binnenschiffen gehalten werden oder
  - b) als Gebrauchshunde ausschließlich zur Bewachung von nicht gewerblich gehaltenen Herden verwandt werden, in der hierfür benötigten Anzahl;
  - c) als Rettungshunde, welche die hierfür notwendige Brauchbarkeitsprüfung erfolgreich abgelegt haben und im Katastrophenschutz oder Rettungsdienst Einsatz finden oder
  - d) als Jagdgebrauchshunde, welche die hierfür notwendige Brauchbarkeitsprüfung erfolgreich abgelegt haben und den Jagdausübungsberechtigten, sofern diese im Besitz eines gültigen Jagderlaubnisscheines sind, überwiegend zur Ausübung der Jagd auf dem Gebiet der Stadt Potsdam dienen.

#### **§ 5 Allgemeine Steuerermäßigung**

- (1) Für Hunde, die zur Bewachung von Gebäuden, welche von dem nächsten bewohnten Gebäude mehr als 200 Meter entfernt liegen, erforderlich sind, wird die Steuer auf Antrag auf 50 % des Steuersatzes nach § 3 ermäßigt.
- (2) Für Hunde, die zur Bewachung von landwirtschaftlichen Anwesen, welche von dem nächsten im Zusammenhang bebauten Ortsteil mehr als 400 Meter entfernt liegen, erforderlich sind, wird die Steuer auf Antrag auf 25 % des Steuersatzes nach § 3 ermäßigt.
- (3) Für Hunde, die aus der Tierpension, welche die Landeshauptstadt Potsdam mit der Aufnahme von Fund- und Verwahrtieren vertraglich verpflichtet hat, erworben wurden, wird auf Antrag eine zeitlich auf zwei Jahre befristete Steuerermäßigung von 50% des Steuersatzes nach § 3 gewährt. Voraussetzung für die Steuerermäßigung ist, dass durch den/die Hundehalter/innen innerhalb der letzten zwei Jahre kein Hund an diese Tierpension abgegeben wurde.

#### **§ 6 Allgemeine Voraussetzungen für Steuerbefreiung und Steuerermäßigung**

- (1) Eine Steuerbefreiung nach § 4 bzw. eine Steuerermäßigung nach § 5 wird nur gewährt, wenn der Hund, für den Steuervergünstigung in Anspruch genommen wird, für den angegebenen Verwendungszweck hinlänglich geeignet ist. § 4 Absatz 2 und 3 sowie § 5 finden auf gefährliche Hunde im Sinne des § 2 keine Anwendung.
- (2) Der Antrag auf Steuerbefreiung oder -ermäßigung ist spätestens zwei Wochen vor Beginn des Monats, in dem die Steuerbegünstigung wirksam werden soll, schriftlich bei der Landeshauptstadt Potsdam, Bereich Steuern, zu stellen. Bei verspätetem Antrag wird die Steuer für den nach Eingang des Antrages beginnenden Kalendermonat auch dann nach den Steuersätzen des § 3 erhoben, wenn die Voraussetzungen für die beantragte Steuervergünstigung vorliegen.

- (3) Über die Steuerbefreiung oder -ermäßigung wird eine Bescheinigung ausgestellt. Diese gilt nur für die Halter, für die sie beantragt und bewilligt worden ist.
- (4) Fallen die Voraussetzungen für eine Steuerbefreiung oder -ermäßigung weg, so ist dies innerhalb von zwei Wochen nach dem Wegfall der Landeshauptstadt Potsdam, Bereich Steuern, schriftlich anzuzeigen.

### **§ 7 Beginn und Ende der Steuerpflicht**

- (1) Die Steuerpflicht beginnt mit dem 1. des Kalendermonats, der auf die Aufnahme des Hundes in den Haushalt folgt. Bei Hunden, die dem Halter durch Geburt von einer von ihm gehaltenen Hündin zuwachsen, beginnt die Steuerpflicht mit dem 1. des Kalendermonats, in dem der Hund drei Monate alt wird. In den Fällen des § 1 Absatz 3 Satz 2 beginnt die Steuerpflicht mit dem 1. des Monats, in dem der Zeitraum von zwei Monaten überschritten worden ist. Bei Zuzug eines Hundehalters aus einer anderen Gemeinde beginnt die Steuerpflicht mit dem 1. des auf den Zuzug folgenden Kalendermonats.
- (2) Die Steuerpflicht endet mit dem Ablauf des Monats, in dem der Hund veräußert oder sonst abgeschafft wird, abhanden kommt oder verstirbt. Kann der genaue Zeitpunkt der Abschaffung, des Abhandenkommens oder des Versterbens durch den Hundehalter nicht nachgewiesen werden, endet die Steuerpflicht mit Ablauf des Monats, in dem die Abmeldung erfolgt. Bei Wegzug eines Hundehalters aus der Landeshauptstadt Potsdam endet die Steuerpflicht mit Ablauf des Kalendermonats, in dem der Wegzug fällt.

### **§ 8 Festsetzung und Fälligkeit der Steuer**

- (1) Steuerjahr ist das Kalenderjahr. Die Steuer wird jeweils für ein Kalenderjahr oder - wenn die Steuerpflicht erst während des Kalenderjahres beginnt - für den Rest des Kalenderjahres festgesetzt.
- (2) Die Steuer wird vierteljährlich am 15. Februar, 15. Mai, 15. August und 15. November mit einem Viertel des Jahresbetrages fällig. Entsteht die Steuer erst während des Kalenderjahres oder hat der Steuerpflichtige bei der Anmeldung des Hundes eine jährliche Zahlungsweise beantragt, so ist die Steuer in einem Betrag einen Monat nach Zugang des Bescheides fällig.
- (3) Wer einen bereits in einer Gemeinde der Bundesrepublik versteuerten Hund erwirbt oder mit einem solchen Hund zuzieht oder wer an Stelle eines abgeschafften, abhanden gekommenen oder verstorbenen Hundes einen neuen Hund erwirbt, kann die Anrechnung der nachweislich bereits entrichteten, nicht erstatteten Steuer auf die für den gleichen Zeitraum zu entrichtende Steuer verlangen.

### **§ 9 Sicherung und Überwachung der Steuer**

- (1) Der Hundehalter ist verpflichtet, einen Hund innerhalb von zwei Wochen nach der Aufnahme oder - wenn der Hund ihm durch Geburt von einer von ihm gehaltenen Hündin zugewachsen ist - innerhalb von zwei Wochen, nachdem der Hund drei Monate alt geworden ist, bei der Stadt anzumelden. In den Fällen des § 1 Absatz 3 Satz 2 muss die Anmeldung innerhalb von zwei Wochen nach dem Tag, an dem der Zeitraum von zwei Monaten überschritten worden ist, und in den Fällen des § 7 Absatz 1 Satz 4 innerhalb der ersten zwei Wochen des auf den Zuzug folgenden Monats erfolgen.
- (2) Der Hundehalter hat den Hund innerhalb von zwei Wochen, nachdem er ihn veräußert oder sonst abgeschafft hat, nachdem der Hund abhanden gekommen oder verstorben ist oder nachdem der Halter aus der Stadt weggezogen ist, bei der Stadt abzumelden. Mit der Abmeldung des Hundes ist die noch vorhandene Hundesteuermarke an die Stadt zu-

rückzugeben. Im Falle der Abgabe des Hundes an eine andere Person sind bei der Abmeldung der Name und die Anschrift dieser Person anzugeben.

- (3) Die Stadt übersendet mit dem Steuerbescheid oder mit der Bescheinigung über die Steuerbefreiung für jeden Hund eine Hundesteuermarke. Der Hundehalter darf Hunde außerhalb seiner Wohnung oder seines umfriedeten Grundbesitzes nur mit der sichtbar befestigten gültigen Steuermarke umherlaufen lassen.

Der Hundehalter ist verpflichtet, den Beauftragten der Stadt die gültige Steuermarke auf Verlangen vorzuzeigen. Bis zur Übersendung einer neuen Steuermarke ist die bisherige Steuermarke zu befestigen oder vorzuzeigen.

Andere Gegenstände, die der Steuermarke ähnlich sehen, dürfen dem Hund nicht angelegt werden. Bei Verlust der gültigen Steuermarke wird dem Hundehalter auf Antrag eine neue Steuermarke ausgehändigt.

- (4) Grundstückseigentümer, Haushaltsvorstände und deren Stellvertreter sind verpflichtet, den Beauftragten der Stadt auf Nachfrage über die auf dem Grundstück, im Haushalt oder Betrieb gehaltenen Hunde und deren Halter wahrheitsgemäß nach bestem Wissen und Gewissen Auskunft zu erteilen (§ 12 KAG Bbg in Verbindung mit § 93 Abgabenordnung). Zur wahrheitsgemäßen Auskunftserteilung ist auch der Hundehalter verpflichtet.
- (5) Bei Durchführung von Hundebestandsaufnahmen sind die Grundstückseigentümer, Haushaltsvorstände sowie deren Stellvertreter nach bestem Wissen und Gewissen zur wahrheitsgemäßen Ausfüllung der ihnen vom Bereich Steuern übersandten Nachweisungen innerhalb der vorgeschriebenen Fristen verpflichtet (§ 12 KAG Bbg in Verbindung mit § 93 Abgabenordnung). Durch das Ausfüllen der Nachweisungen wird die Verpflichtung zur An- und Abmeldung nach den Absätzen 1 und 2 nicht berührt.

### **§ 10 Ordnungswidrigkeiten**

- (1) Ordnungswidrig im Sinne dieser Satzung in Verbindung mit § 15 Absatz 2 Buchstabe b) Kommunalabgabengesetz für das Land Brandenburg handelt, wer vorsätzlich oder leichtfertig
- a) als Hundehalter entgegen § 6 Absatz 4 den Wegfall der Voraussetzungen für eine Steuervergünstigung nicht oder nicht rechtzeitig anzeigt,
  - b) als Hundehalter entgegen § 9 Absatz 1 einen Hund nicht oder nicht rechtzeitig anmeldet,
  - c) als Hundehalter entgegen § 9 Absatz 3 einen Hund außerhalb seiner Wohnung oder seines umfriedeten Grundbesitzes ohne sichtbar befestigte gültige Steuermarke umherlaufen lässt, die Steuermarke auf Verlangen des Beauftragten der Stadt nicht vorzeigt oder dem Hund andere Gegenstände, die der Steuermarke ähnlich sehen, anlegt, und es deshalb ermöglicht, Abgaben zu verkürzen oder nicht gerechtfertigte Abgabenvorteile zu erlangen.
- (2) Ordnungswidrig im Sinne dieser Satzung handelt auch,
- a) wer die in Absatz 1 Buchst. a bis c genannten Ordnungswidrigkeiten vorsätzlich oder fahrlässig begeht, ohne es dabei zu ermöglichen, Abgaben zu verkürzen oder nicht gerechtfertigte Abgabenvorteile zu erlangen,
  - b) wer vorsätzlich oder fahrlässig als Hundehalter entgegen § 9 Absatz 2 einen Hund nicht oder nicht rechtzeitig abmeldet.
- (3) Ordnungswidrigkeiten können gemäß § 15 Absatz 3 KAG mit einer Geldbuße bis zu 5.000 € geahndet werden.

### **§ 11 In-Kraft-Treten, Außer-Kraft-Treten**

Diese Satzung tritt am 1. des auf die Bekanntmachung folgenden Monats in Kraft. Gleichzeitig tritt die Hundesteuersatzung der Landeshauptstadt Potsdam vom 02.07.1998, veröffentlicht im Amtsblatt für die Stadt Potsdam Nr.8/1998 S.1 außer Kraft.



Stadtverordnetenversammlung  
der  
Landeshauptstadt  
Potsdam

## Antrag

Drucksache Nr. (ggf. Nachtragsvermerk)

**13/SVV/0099**

öffentlich

### Betreff:

Ausbau des Serviceangebotes auf der städtischen Homepage

**Einreicher:** Fraktion Die Andere

Erstellungsdatum 11.02.2013

Eingang 902:

Beratungsfolge:

Datum der Sitzung Gremium

Zuständigkeit

06.03.2013

Stadtverordnetenversammlung der Landeshauptstadt Potsdam

Entscheidung

### Beschlussvorschlag:

Die Stadtverordnetenversammlung möge beschließen:

Der Oberbürgermeister wird beauftragt, auf der städtischen Homepage an leicht auffindbarer Stelle die Durchwahlnummern und ein Organigramm der Stadtverwaltung zu veröffentlichen.

Die Stadtverordnetenversammlung ist bis zum Mai 2013 über den Sachstand zu informieren.

Jan Wendt  
Fraktionsvorsitzender

Unterschrift

Ergebnisse der Vorberatungen  
auf der Rückseite

### Entscheidungsergebnis

Gremium:

Sitzung am:

<input type="checkbox"/> einstimmig	<input type="checkbox"/> mit Stimmenmehrheit	Ja	Nein	Enthaltung
<input type="checkbox"/> erledigt		<input type="checkbox"/> abgelehnt		
<input type="checkbox"/> zurückgestellt		<input type="checkbox"/> zurückgezogen		

überwiesen in den Ausschuss:

Wiedervorlage:

Demografische Auswirkungen:

Klimatische Auswirkungen:

**Finanzielle Auswirkungen?**

Ja

Nein

(Ausführliche Darstellung der finanziellen Auswirkungen, wie z. B. Gesamtkosten, Eigenanteil, Leistungen Dritter (ohne öffentl. Förderung), beantragte/bewilligte öffentl. Förderung, Folgekosten, Veranschlagung usw.)

ggf. Folgeblätter beifügen

**Begründung:**

Bereits mehrfach wurde in der Lokalpresse, durch Sportvereine oder durch Bürger/innen kritisiert, dass die direkten Durchwahlnummern von Mitarbeiter/innen der Verwaltung auf der städtischen Homepage nur schwierig und unvollständig zu finden sind. Oftmals fühlen sich Leute in die Warteschleife abgeschoben oder können nicht nachvollziehen, dass sie mehrfach zwischen den Ämtern hin- und herverbunden werden. Mehrfach vermuteten Bürger sogar, in einem Call Center gelandet zu sein.

Eine moderne dienstleistungsorientierte Verwaltung sollte die direkte Verbindung zwischen den Bürger/innen und den im Einzelfall zuständigen Mitarbeiter/innen erleichtern, statt sich hinter Telefonzentralen zu verstecken. Genau das soll durch unseren Antrag unterstützt werden.

Da im Intranet der Stadt sowohl ein Telefonverzeichnis als auch ein Organigramm der Verwaltung hinterlegt ist, können diese Informationen problemlos und ohne weitere Kosten auf der Internetseite der Stadt zur Verfügung gestellt werden.





**Landeshauptstadt  
Potsdam**

Der Oberbürgermeister

## Mitteilungsvorlage

Drucksache Nr. (ggf. Nachtragsvermerk)

**13/SVV/0152**

**Betreff:** öffentlich  
**Kommunale Wohnungspolitik und die soziale Dimension steigender Wohnkosten**

**bezüglich**  
**DS Nr.: 11/SVV/0542**

Erstellungsdatum 21.02.2013

Eingang 902: 22.02.2013

Einreicher: FB Soziales, Gesundheit und Umwelt

Beratungsfolge:

Datum der Sitzung

Gremium

06.03.2013 Stadtverordnetenversammlung der Landeshauptstadt Potsdam

**Inhalt der Mitteilung:** Die Stadtverordnetenversammlung nimmt zur Kenntnis:

Abschlussdokument der Experten von Potsdam22 "Kommunale Wohnungspolitik und die soziale Dimension steigender Wohnkosten" sowie die Vorschläge der Verwaltung zum weiteren Umgang mit den Ergebnissen der Experten.

Mit Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 28.09.2011 (11/SVV/0542) wurde der Oberbürgermeister mit der Berufung eines Expertengremiums beauftragt, dessen Aufgabe darin bestehen sollte, den Entwurf einer Agenda zu erstellen die als Leitfaden für die Erstellung eines wohnungspolitischen Konzeptes dienen sollte.

Mit dem nunmehr vorgelegten Abschlussdokument gehen die Experten über diese ursprüngliche Aufgabenstellung hinaus, indem sie sich mit den identifizierten Schwerpunkten Nutzer und Nutzerverhalten, Haushaltsnettoeinkommen und daraus resultierender Kaufkraft, Lebenshaltungs- und Wohnkosten sowie Lebensqualität bereits inhaltlich auseinandersetzen. Damit wurde der Blick über Netto-Kaltmieten, Betriebs- und Heizkosten hinaus für die vielfältigen Zusammenhänge und Wirkungen geweitet, die Einfluss auf die Mietenentwicklung in der Landeshauptstadt Potsdam haben. Hierbei wurden die Experten durch zahlreiche Fachleute aus Wirtschaft, Stadtverwaltung und Wissenschaft sowie die im Januar 2012 gebildete Geschäftsstelle unterstützt.

### Beratungsergebnis

Zur Kenntnis genommen:

Gremium:

Sitzung am:

zurückgestellt

zurückgezogen

überwiesen in den Ausschuss:

Wiedervorlage:

Büro der Stadtverordnetenversammlung

**Finanzielle Auswirkungen?** Ja Nein

(Ausführliche Darstellung der finanziellen Auswirkungen, wie z. B. Gesamtkosten, Eigenanteil, Leistungen Dritter (ohne öffentl. Förderung), beantragte/bewilligte öffentl. Förderung, Folgekosten, Veranschlagung usw.)

ggf. Folgeblätter beifügen

Oberbürgermeister

Geschäftsbereich 1

Geschäftsbereich 2

Geschäftsbereich 3

Geschäftsbereich 4

## **Fortsetzung der Mitteilung:**

Frühzeitig hat das unter dem Leitmotiv "Potsdam22" arbeitende Gremium um die Experten die Notwendigkeit der Einbeziehung einer breiten Öffentlichkeit in diese Thematik erkannt und zum festen Bestandteil der Arbeit gemacht. So haben Vertreter aus Potsdam22 - unterstützt durch die Geschäftsstelle - zwischen April und November 2012 eine Vielzahl von Gesprächen mit Betroffenenvertretern und Fraktionen der Stadtverordnetenversammlung geführt. Diese Gespräche wurden genutzt um aktuelle Arbeitsstände zu vermitteln, sowie Vorschläge, Ideen und Anregungen Betroffener aufzunehmen. Besondere Bemühungen wurden unternommen, mit jungen Menschen ins Gespräch zu kommen.

Zu den durch das Expertengremium erarbeiteten Ergebnissen und den daraus abgeleiteten Empfehlungen wird auf den beiliegenden Bericht verwiesen. Eine Kernbotschaft lautet: Um sicherzustellen, das Wohnen in der Landeshauptstadt Potsdam auch künftig bezahlbar bleibt, wird es nicht die eine Lösung geben. Vielmehr wird es darum gehen, gute und bereits etablierte Lösungen (z.B. die flexiblen Bindungen) im Handeln zu verstetigen und diese durch neue geeignete zu ergänzen. Dieser Prozess muss gestaltet und durch ein wohnungspolitisches Konzept untermauert werden.

## **Weitere Vorgehensweise**

### **1. Öffentliche Kommunikation**

Das von den Experten vorgelegte Papier soll mit Politik, Öffentlichkeit und Verwaltung in einem geeigneten Rahmen diskutiert werden. Dies soll auch die Möglichkeit von Rückfragen an die Experten eröffnen.

### **2. Erarbeitung eines wohnungspolitischen Konzeptes**

In Fortschreibung des Stadtentwicklungskonzeptes Wohnen und auf der Grundlage des von den Experten vorgelegten Dokumentes "Kommunale Wohnungspolitik und die soziale Dimension steigender Wohnkosten" soll in Umsetzung des Beschlusses der Stadtverordnetenversammlung vom 28.09.2011 ein wohnungspolitisches Konzept für die Landeshauptstadt Potsdam erstellt werden.

Auf Grund der begrenzten Ressourcen in der Verwaltung soll der Auftrag dazu an ein geeignetes externes Büro erteilt werden.

### **3. Potsdam22 - wie weiter**

Um das im bisherigen Arbeitsprozess bei den Experten angereicherte Wissen zu den konkreten Zusammenhängen und den Problemen auf dem Potsdamer Wohnungsmarkt auch für die Erstellung des wohnungspolitischen Konzeptes nutzbar zu machen, soll unter den Experten dafür geworben werden, sich auch weiterhin mit ihrer Profession einzubringen.

Dies soll durch Schaffung eines Steuerungskreises gewährleistet werden, der - um kompetente Vertreter aus Verwaltung und Wissenschaft ergänzt - das beauftragte externe Büro in geeigneter Weise bei der Erarbeitung des wohnungspolitischen Konzeptes begleitet.

### **4. Umsetzungsschritte**

Im Ergebnis eines Meinungsbildungsprozesses zu den im Abschlussdokument von Potsdam22 formulierten Empfehlungen sollen diese nach Prioritäten geordnet und in einen realistischen zeitlichen Handlungskorridor überführt werden.



Stefan Grzimek | Carsten Hagenau | Dr. Reiner Pokorny | Dr. Rainer Radloff | Dr. Fritz Reusswig



## Potsdam22

# Kommunale Wohnungspolitik und die soziale Dimension steigender Wohnkosten



## Die Autoren



**Stefan Grzimek**

Stellv. Vorsitzender  
Klimarat,  
Vorsitzender  
Energieforum  
Potsdam e.V.

Für das Thema:  
Energie



**Carsten Hagenau**

Koordinator  
des Arbeitskreises  
Stadtspuren

Für das Thema:  
Wohnungswirtschaft



**Dr. Reiner Pokorny**

Stadtverwaltung  
Potsdam,  
Leiter Servicebereich  
Verwaltungsmanagement

Für die Themen:  
Demografischer  
Wandel und soziale  
Strukturen



**Dr. Rainer Radloff**

Deutscher  
Mieterbund,  
Landesverband  
Brandenburg

Für das Thema:  
Mieterschutz



**Dr. Fritz Reusswig**

Potsdam-Institut für  
Klimafolgenforschung

Für das Thema:  
Klimaschutz

<b>Kapitel 1</b>	
Neue Anforderungen an eine Kommunale Wohnungspolitik	5
<b>Kapitel 2</b>	
Die Entwicklung der Kosten des Wohnens	8
<b>Kapitel 3</b>	
Entwicklung der Wohnkosten – Handelnde Akteure und beeinflussende Faktoren	16
<b>Kapitel 4</b>	
Die soziale Dimension steigender Wohnkosten	25

## Potsdam22

Am 28. September 2011 hat die Potsdamer Stadtverordnetenversammlung beschlossen, die Arbeit an einem wohnungspolitischen Konzept vorbereiten zu lassen. Im Beschluss (DS 11/SVV/0542) heißt es: „In Vorbereitung der Erarbeitung eines wohnungspolitischen Konzeptes der Landeshauptstadt Potsdam wird ein Gremium berufen, bestehend aus max. 5 Personen, die mit ihrer Profession die wichtigsten Kernthemen wie Mieterschutz, Wohnungswirtschaft, Energie, Klimaschutz und demografischer Wandel repräsentieren.“

Der Oberbürgermeister der Landeshauptstadt hat in Umsetzung dieses Beschlusses die Autoren dieses Berichtes gebeten, die Situation auf dem Potsdamer Wohnungsmarkt zu analysieren und Vorschläge zur Entlastung zu erarbeiten. Im Mittelpunkt sollte die Erarbeitung „einer Agenda sein, die alle Themen bzw. Fragen aufnimmt, die im Prozess der Erstellung eines wohnungspolitischen Konzeptes relevant und zu bearbeiten sind.“

In der Zeit zwischen Dezember 2011 und Januar 2013 haben sich die fünf Mitglieder des Expertengremiums vierzehnmal getroffen, um die verschiedenen Themen zu bearbeiten. In ihrer Arbeit wurden Sie von zahlreichen Fachleuten aus Wirtschaft, Stadtverwaltung und Wissenschaft unterstützt. Die im Januar 2012 eingerichtete Geschäftsstelle Potsdam22 übernahm die Organisation und Koordination der Arbeit und war mit Recherchen dienlich. Ab Anfang März verfügte das Projekt über eine eigene Homepage ([www.potsdam22.de](http://www.potsdam22.de)), auf der alle relevanten Schritte des Gremiums dokumentiert und darüber hinausgehende Informationen angeboten werden.

### Arbeitsweise

Die Mitglieder des Expertengremiums verständigten sich zu Beginn ihrer Arbeit auf einen weiten Begriff der Wohnkosten: Nicht nur die Mieten und die Betriebskosten, sondern auch alle anderen Kosten, die mit dem Wohnen in unmittelbarem Zusammenhang stehen, sollten Beachtung finden. Insbesondere wollten die Beteiligten der Frage nachgehen, wer oder was die einzelnen Kostenarten beeinflusst und deren Höhe bestimmt. In der Diskussion filterten die Mitglieder des Expertengremiums an die 200 Einflussfaktoren heraus, die die Kosten unseres Wohnens beeinflussen. In welcher Weise diese Faktoren auf die Höhe der Wohnkosten Einfluss nehmen, wird in nur wenigen Fällen in Pots-

dam bestimmt, viel häufiger jedoch vom Weltmarkt oder auch von der Bundesregierung.

**Nettokaltmiete**  
Fläche / Ausstattung

**Betriebskosten**  
Verbrauch / Ausstattung

**Individuelle  
Energiekosten**  
Verbrauch / Ausstattung

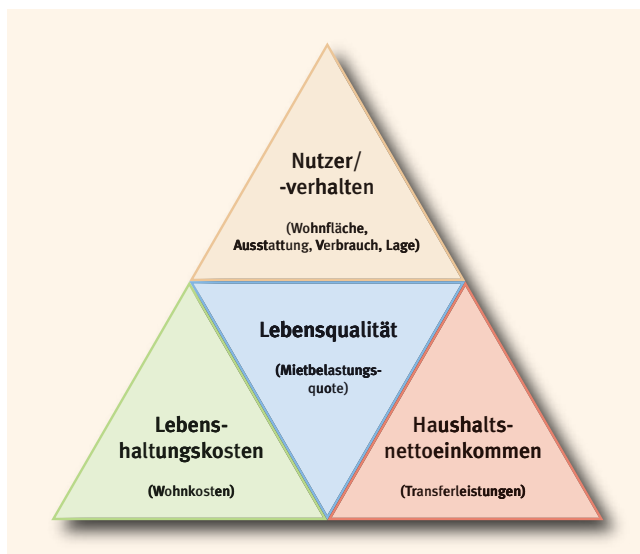
**Lagekosten**  
Mobilitätsaufwendungen

**Situationskosten**  
aus Lebenslagen resultierend,  
z. B. Pflege

Um die Kostenentwicklung bewerten zu können, musste sie in ein Bedingungsgefüge eingeordnet werden. Ob die Kosten hoch oder niedrig sind, erfährt man erst, wenn man die Kosten in Beziehung setzt zu den allgemeinen Lebenshaltungskosten und deren Auswirkung auf die Lebensqualität. Aus dieser Überlegung heraus hat sich das Gremium Potsdam22 mit vier inhaltlichen Schwerpunkten befasst:

- ▶ Nutzer und Nutzerverhalten,
- ▶ Haushaltsnettoeinkommen und daraus resultierender Kaufkraft,
- ▶ Lebenshaltungs- und Wohnkosten
- ▶ sowie Lebensqualität.





*Soziale Dimension steigender Lebenshaltungskosten*

Als zentrale Kategorie erwies sich dabei die Mietbelastungsquote, in der sich die soziale Qualität der Wohnkosten und ihrer Entwicklung niederschlägt.

Im Ergebnis der Analyse haben sich drei verschiedene Themen herauskristallisiert, die jedes für sich genommen recht komplex sind:

1. Die dynamische Entwicklung der Kosten des Wohnens, die Ursachen der Dynamik und die Möglichkeiten der Einflussnahme.
2. Die soziale Wohnraumversorgung, d.h. die Bereitstellung von angemessenen und bezahlbaren Wohnungen für Haushalte mit geringen Einkommen.
3. Die sozialverträgliche Anpassung des Wohnungsangebotes an die Erfordernisse des demografischen Wandels, des Klimawandels und der Energiewende.

## Kommunikation

Mitglieder des Expertengremiums und in ihrem Auftrag die Geschäftsstelle von Potsdam22 haben zwischen April und November 2012 mit verschiedenen Betroffenenvertretern Gespräche geführt, um die spezifischen Interessen von jungen Menschen, Migranten, Frauen, Menschen mit Behinderungen, Senioren und Studenten aufzunehmen und zu diskutieren. So fanden Gespräche statt mit dem AstA der Fachhochschule Potsdam und Studentenvertretern der Universität Potsdam, mit den Jusos Potsdam, mit den DRK Behindertenwerkstätten, mit der Arbeitsgruppe Wohnungssicherung der Landeshauptstadt, mit dem Frauenzentrum sowie mit Mitgliedern des Migrantenbeirates und des Seniorenbeirates. Mitglieder des Expertengremiums nahmen an einer öffentlichen Gesprächsrunde mit Vertretern des Bündnisses „Mietenstopp jetzt!“ teil. Die Protokolle der

Gespräche wurden nach Abstimmung mit den Gesprächspartnern auf [www.potsdam.de](http://www.potsdam.de) veröffentlicht. Einige Gesprächspartner legen Wert auf die ausdrückliche Feststellung, dass sie mit ihrer Bereitschaft zum Gespräch weder die Arbeitsweise noch die Schlussfolgerungen der Expertengruppe unterstützen oder für gut heißen.

Die Geschäftsstelle von Potsdam22 bemühte sich darüber hinaus, die Potsdamer Jugendverbände für Gespräche zu gewinnen. Die überwiegende Mehrheit der Jugendverbände hat auf entsprechende schriftliche Einladungen nicht reagiert. Ein Gespräch kam lediglich mit den Jusos zustande, die sich im Folgenden auch substantiell an der öffentlichen Debatte über die Entwicklung des Wohnungsmarktes beteiligten.

Gespräche fanden zwischen Juni und August 2012 auch mit fast allen Fraktionen der Stadtverordnetenversammlung statt. Die Gespräche verliefen unterschiedlich intensiv und detailliert. Mit den Potsdamer Demokraten kam kein Treffen zustande. Die Gespräche dienten zum einen der Information über die Arbeit von Potsdam22 und zum anderen dem Austausch über wohnungspolitische Fragen. Die Vorschläge und Anregungen der beteiligten Stadtverordneten wurden im Gremium diskutiert und fanden Eingang in den vorliegenden Bericht.

In den letzten vier Sitzungen haben die fünf berufenen Experten Schritt für Schritt den Abschlussbericht erarbeitet. Eine Redaktionsgruppe, der Carsten Hagenau und Dr. Fritz Reusswig als Vertreter des Expertengremiums, Hans-Joachim Böttche als Geschäftsstellenleiter und Dr. Armin Hentschel als externer Experte angehörte, hat den Bericht endgefertigt.

## Dynamik

In der Zeit zwischen Dezember 2011 und Februar 2013 hat das Thema „Wohnen in Potsdam“ an öffentlicher Aufmerksamkeit gewonnen. Eine Folge von Aktionen, deren Höhepunkt die Demonstration am 2. Juni 2012 war, machte deutlich, dass dem Thema große Brisanz innewohnt. Es ist für die Bewertung dieser Aktionen zweitrangig, ob auf der Demonstration des Bündnisses „Mietenstopp jetzt!“ 1.500 Menschen teilgenommen haben oder „nur“ 500. Wichtig ist: Zwei Gruppen von mehreren hundert Potsdamern – junge wie alte, Frauen, Männer und Kinder, ganze Familien – liefen friedlich und gutgelaunt, versehen mit einfallsreichen Losungen und Sprüchen, in die Innenstadt, um dort für niedrige Mieten, preiswerten Wohnraum, Mietenstopp und allerhand andere Forderungen zu demonstrieren. Vor dem Hintergrund einer kaum zu übersehenden Steigerung der Wohnkosten erschien eine Vielzahl von Einzelfällen – die Diskussion um die Zukunft des Staudenhofs, die Pachterhöhung für vier Wohnprojekte, die Unsicherheit der Zukunft



des „Archivs“ und anderes mehr – nicht nur der Mehrheit der Demonstranten als eine Absage an ein Potsdam, das allen sozialen Gruppen Zuhause und Heimat bietet. Es ist richtig und ermutigend, dass die Kommunalpolitik jene Ängste ernst nimmt, die sich in den genannten Aktionen, aber auch in öffentlichen Gesprächsrunden, im Internet und in Zeitungsartikeln artikulieren.

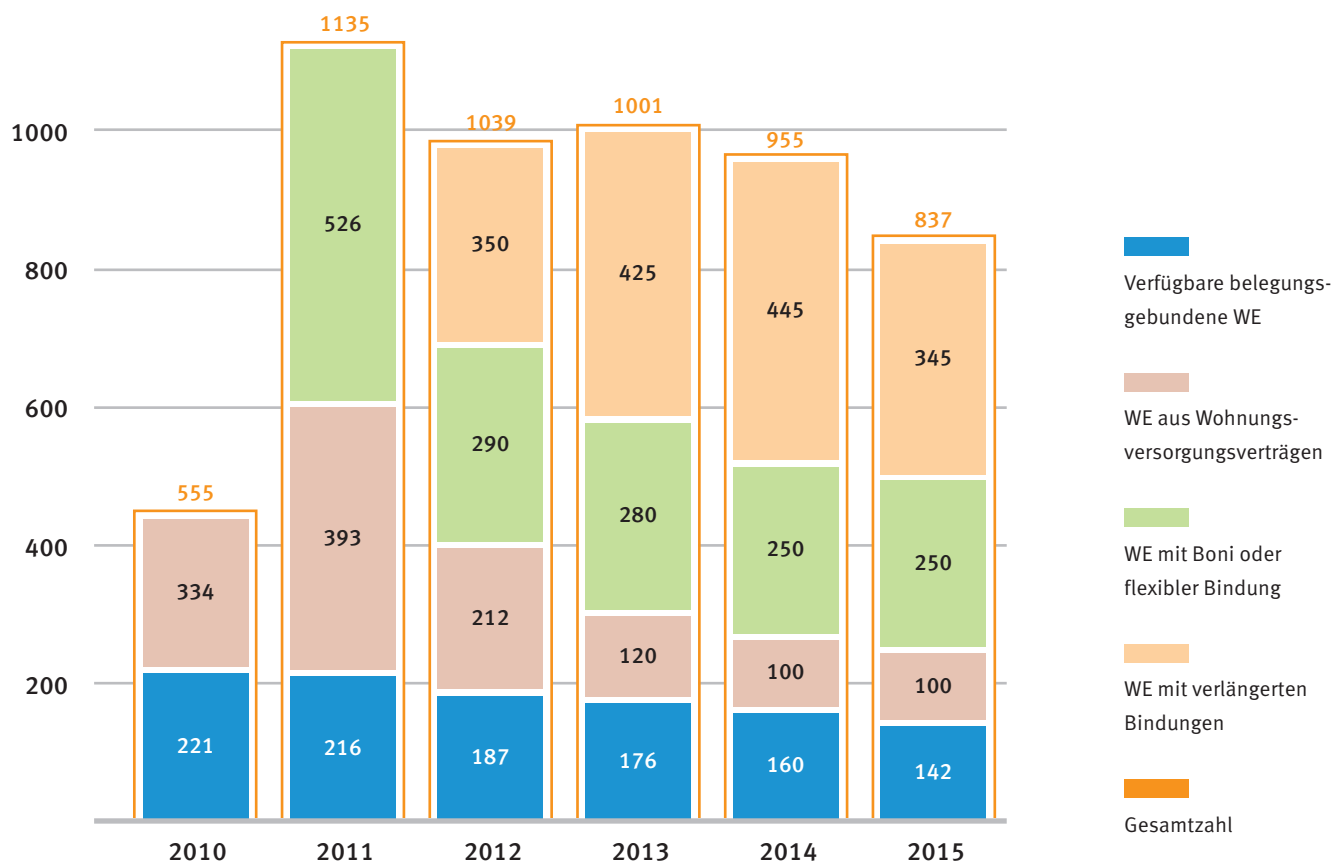
Bereits 2011 hat die ProPotsdam begonnen, Bonus-Angebote für Familien mit Kindern, junge Menschen und Senioren zu platzieren. Hinzu kommen die 2012 erstmals nutzbaren Möglichkeiten der flexiblen Belegungsbindung. Mit diesen neuen sozialen Instrumenten wurden 2011 und 2012 insgesamt 937 Potsdamer Haushalte zusätzlich zu günstigeren Konditionen mit Wohnraum versorgt. Im Zusammenwirken mit dem Land Brandenburg ist es der Landeshauptstadt Potsdam und der ProPotsdam gelungen, bestehende Miet- und Belegungsbindungen zu verlängern. 2012 wurde eine entsprechende Vereinbarung für 1.200 Wohnungen getroffen, 2013 für weitere 1.700 Wohnungen. Auf diese Weise haben sich die tatsächlich verfügbaren Möglichkeiten der Landeshauptstadt zur sozialen Wohnraumversorgung kurzfristig entspannt. Damit ist ein lang-

jähriger Trend, wonach die Zahl der mietpreis- und belegungsgebundenen Wohnungen Jahr für Jahr abnimmt, erstmals gestoppt worden. Damit ist das Problem der sozialen Wohnraumversorgung zwar im Moment entschärft, nicht aber langfristig gelöst. Dies bedarf weiterer Anstrengungen, vor allem aber kreativer Lösungen.

Boni, flexible und verlängerte Belegungsbindungen betreffen nicht das Problem der Wohnkostenentwicklung. Hier greift die sogenannte Mietbremse der ProPotsdam, mit der die Landeshauptstadt 2012 die Mietentwicklung von etwa 17.000 Wohnungen verlangsamt hat. In den Genuss dieser Maßnahme kommen gut 20% der Potsdamer. Es wird sich zeigen, inwiefern sich die Mietbremse auf dem Wohnungsmarkt insgesamt bemerkbar macht.

Bei ihrer Arbeit im Rahmen von Potsdam22 sind die Diskussionsteilnehmer zu der Überzeugung gelangt, dass sich die zu diagnostizierenden Probleme nicht durch punktuelle Maßnahmen lösen lassen. Um sozialverträgliche Lösungen zu finden, bedarf es neuer strategischer Ansätze, neuer Bündnisse, einer Umverteilung von Verantwortung und einer Vielzahl von Maßnahmen.

*Anzahl der Wohnungen (WE), die der LHP tatsächlich zur sozialen Wohnraumversorgung zur Verfügung stehen 2010 bis 2015*



Quelle: ProPotsdam, Wohnungsmarktbericht 2011 der LHP und eigene Berechnungen

# 1. Neue Anforderungen an eine Kommunale Wohnungspolitik

**Kommunale Wohnungspolitik muss unter schwierigeren Rahmenbedingungen einen maßgeblichen Beitrag für die dauerhafte Sicherung der Lebensqualität in der Landeshauptstadt im Sinne einer nachhaltigen Stadtentwicklung leisten.**

Wohnungspolitik ist mehr als das Bereitstellen von Wohnraum. Sie zielt in letzter Konsequenz auf die Sicherung städtischer Lebensqualität in ihrer Gesamtheit. Die Qualität der Wohnung, des Wohnhauses sowie des Wohnumfeldes – der Wohnverhältnisse insgesamt – sind entscheidende Bestandteile von Lebensqualität, jedoch müssen sie unter Berücksichtigung weiterer Faktoren gesehen und gestaltet werden, die für Lebensqualität wichtig sind: materieller Wohlstand, Bildung, Berufs- und Erwerbschancen, sozialer Status und sozialer Zusammenhalt, Gesundheit, eine gesunde und funktionierende Umwelt, um nur die wichtigsten zu nennen.

Wohnungspolitik hatte seit den siebziger Jahren des 19. Jahrhunderts vornehmlich die Aufgabe, Bedingungen zu schaffen, um angemessenen Wohnraum bereit zu stellen. Dabei konzentrierte sich Wohnungspolitik auf die Schaffung von Voraussetzungen für die Errichtung von Wohnungen sowie auf die Bereitstellung von Wohnraum für Menschen, die sich aus eigener wirtschaftlicher Kraft nicht auf dem Wohnungsmarkt behaupten konnten. Kennzeichnend war dabei bis vor Kurzem eine Arbeits- und Rollenteilung zwischen dem Zentralstaat (Deutsches Reich, NS-Staat, DDR und Bund), den Ländern und den Kommunen. Der kommunalen Wohnungspolitik kam dabei im Kern die Aufgabe zu, die zentralstaatlichen Strategien oder/und die der Länder vor Ort umzusetzen.

Viele Jahrzehnte war die soziale Wohnungspolitik damit eine Aufgabe, die Bund, Länder und Kommunen gemeinsam und arbeitsteilig erfüllt haben. Diese Situation hat sich in den letzten zehn Jahren jedoch grundlegend geändert: Der Bund und die Länder verfolgen keine gemeinsamen Strategien für den sozialen Wohnungsbau mehr. Im Jahr 2002 ist das Wohnraumförderungsgesetz des Bundes in Kraft getreten und im Zuge der Föderalismusreform haben die Länder diese Aufgabe 2006/2007 übertragen bekommen. Einige Bundesländer wie Niedersachsen oder Thüringen haben daraufhin eigene Wohnraumförderungsgesetze erarbeitet. Aber andere sind diesem Beispiel nicht gefolgt. So auch nicht das Land Brandenburg. Trotzdem gelingt es dem Land, durch Förderung von Modernisierungsmaßnahmen Bindungen zu sichern und Mietbelastungen zu begrenzen. Die Unterstützung

beim Neubau von Wohnungen ist allerdings verschwindend gering.

Müssen moderate Mieten gesichert und preiswerter Wohnraum geschaffen werden, dann kann die Kommune nicht allein auf Bund und Land zurückgreifen, sondern sie muss eigene Instrumente und Verfahren entwickeln, um ihre wohnungspolitischen Zielstellungen verfolgen zu können. Und sie muss dies so tun, dass ihre Anstrengungen auch einen Beitrag zur Sicherung von städtischer Lebensqualität à la Potsdam leisten können.

Daraus folgt, dass eine neue Wohnungspolitik entwickelt werden muss, die in der Verantwortung der Kommune formuliert und umgesetzt wird. Dabei kann die Kommunalpolitik nicht auf die Erfahrungen anderer Jahrzehnte zurückgreifen, da alle diese Erfahrungen auf einer arbeitsteiligen Vorgehensweise von Bund, Land und Kommune beruhen, deren Voraussetzungen nicht mehr bestehen:

**Potsdam steht seinen Herausforderungen nicht nur weitgehend allein gegenüber, Potsdam hat auch keine althergebrachten Erfahrungen, Instrumente oder Programme an der Hand, um diesen Herausforderungen begegnen zu können. In diesem Sinne muss kommunale Wohnungspolitik als neue Kreativaufgabe der Kommune begriffen und entwickelt werden.**

Einerseits müssen Kommunalpolitik und Stadtverwaltung ihre Kräfte darauf konzentrieren, die Anzahl der Wohnungen in der Stadt zu erhöhen. Dies läuft auf ein Forcieren der Bautätigkeit hinaus. Anders lässt sich das an sich erfreuliche Wachstum Potsdams nicht bewältigen. Wenn dies aber nachhaltig erfolgen soll, dann muss dieser Prozess andererseits mit der Sicherung und der Weiterentwicklung prägender Qualitäten der Landeshauptstadt Potsdam einhergehen, wie etwa den Freiraumqualitäten, der Familienfreundlichkeit, der Fahrradfreundlichkeit, der sozialen Mischung oder der Qualität der Baukultur. Ein Wohnungsbau, der auf Kosten dieser Qualitäten forciert wird, würde einer nachhaltigen Stadtentwicklung widersprechen. Nachhaltige Stadtentwicklung kann nur gelingen, wenn die sozialen, wirtschaftlichen, ökologischen sowie kulturellen Zielstellungen und Interessen der lokalen Gesellschaft auf der Grundlage eines verantwortlichen Umgangs mit den vorhandenen Ressourcen gewahrt werden. Dies bedarf eines institutionell breit aufgestellten Zusammenwirkens, um einen fairen Konsens zwischen

den Interessen der heutigen und der künftigen Potsdamerinnen und Potsdamer zu erreichen.

Daraus ergibt sich, dass die Potsdamer Wohnungspolitik auch künftig auf vier Feldern aktiv sein muss, die sie bereits in der Vergangenheit bestellt hat:

- ▶ Vermittlung von Wohnraum an Haushalte, die aufgrund ihrer wirtschaftlichen Kraft nicht in der Lage sind, sich am Markt selbst zu versorgen (Wohnungsversorgung).
- ▶ Übernahme von Wohnkosten von solchen Haushalten, die Anspruch auf diese Leistung der Kommune haben (Wohnungssicherung).
- ▶ Schaffung von planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Wohnungsneubau (Planung und Entwicklung).
- ▶ Bereitstellung und Entwicklung der notwendigen Infrastruktur und Verkehrsnetze (Infrastrukturentwicklung).

Darüber hinaus muss unsere Kommune sich aber auch neuen Aufgaben stellen:

- ▶ Entwicklung von kommunalen Förderinstrumenten zur Neuschaffung von Sozialwohnungen bzw. Bindungen (Sozialer Wohnungsbau) im Bestand oder in der Kombination von Neubau und Bestand.
- ▶ Entwicklung von Strategien zur Anpassung des Wohnraums an die Erfordernisse des demografischen Wandels, der Energiewende und des Klimawandels. Hierbei geht es darum, die globalen Erfordernisse wie auch die bundespolitischen Vorgaben kreativ auf die konkreten Bedingungen Potsdams zuzuschneiden, um das Tempo, den Umfang und vor allem die sozialen Auswirkungen der notwendigen Maßnahmen selbst beeinflussen und gestalten zu können (zukunftsorientierte Wohnungspolitik)
- ▶ Die Entwicklung einer Stadtöffentlichkeit, die den Wohnungsbau und die Wohnraumversorgung als solidarisch und gemeinschaftlich anzugehende Kooperationsaufgabe versteht und ein Klima und Strukturen schafft, in dem Verantwortungsbewusstsein ebenso Platz hat wie Selbsthilfe (kreative und solidarische Wohnungspolitik)
- ▶ Die gezielte Nutzung der Attraktivität Potsdams für Menschen und Kapital, um das Potsdamer „Stadtkapital“ – seine hervorragende Lebensqualität – sozial- und umweltverträglich weiter entwickeln zu können (nachhaltige Fortentwicklung von Standortwerbung und Stadtmarketing).

Einen Teil der beschriebenen Aufgaben verfolgt die Kommunalpolitik seit Jahren, nicht aber unter den Zielstellungen kommunaler Wohnungspolitik. Es zeigt sich also, dass wir es beim Handlungsfeld kommunaler Wohnungspolitik nicht mit der Fortschreibung bestehender Programme und Prozesse zu tun haben, sondern das attraktives und bezahlbares Wohnen in Potsdam nur durch einen kreativen Integrations- und Innovationsprozess verschiedener Handlungsfelder möglich ist.



**Kurz gesagt: Die Potsdamer Wohnungspolitik muss neu definiert werden. Dabei muss sich die Landeshauptstadt weitgehend auf ihre eigenen Kräfte und ihre eigene Kreativität verlassen. Natürlich muss das Land Brandenburg seine Verantwortung für die soziale Wohnraumversorgung stärker wahrnehmen und mit einer wirksamen Förderung für Neubau und Bestandsentwicklung umsetzen. Aber darauf kann Potsdam nicht warten: Angesichts unklarer Perspektiven einer Landesförderung muss die Landeshauptstadt verstärkt eigene Kräfte einsetzen und selbst Kreativität entwickeln.**

Angesichts dieser Herausforderung, der unter hohem Zeitdruck zu begegnen ist, können folgende Empfehlungen ausgesprochen werden:



Potsdam22 empfiehlt der Landeshauptstadt die Entwicklung eines **Leitbilds für eine nachhaltige Potsdamer Wohnungspolitik**. Die im Stadtentwicklungskonzept Wohnen definierten prioritären Zielstellungen wie die Sicherung einer positiven Bevölkerungsentwicklung und die Stärkung der Wettbewerbsposition des Wohnstandorts Potsdam sollen dabei in produktive Beziehung gesetzt werden zu anderen Leitbildern wie Klimagerechte Stadt, Weltkulturerbestadt und Soziale Stadt. Dabei sollen gegebene oder zu erwartende Konflikte zwischen den Leitbildern/Zielstellungen identifiziert und möglichst ausgeräumt werden. Nur so kann es zur Formulierung eindeutiger „Vorfahrtsregelungen“ und deren haushaltspolitische Umsetzung kommen, die Potsdam dringend braucht

**Federführung:**

Stadtverordnete und Stadtverwaltung

**Beteiligte:**

Stadtverwaltung und nachgeordnete Institutionen (z.B. Gestaltungsrat), soziale Wohnungswirtschaft, Vereine und Bürgerinitiativen (soweit diese in einem der relevanten Themen aktiv sind), Potsdam22



Bislang ist Wohnungspolitik kein Feld, auf dem die Fraktionen der Stadtverordnetenversammlung sich durch breite Kompetenz und konsistente Sprecherrollen auszeichnen. Die Aufwertung des Themenfelds „Wohnen/Miete“ im Wahljahr 2013 hat zwar die öffentliche Aufmerksamkeit der Politik für dieses lange vernachlässigte Handlungsfeld erhöht, birgt aber auch die Gefahr populistischer Kurzschlussreaktionen. Potsdam22 empfiehlt den Fraktionen der Stadtverordnetenversammlung, ihre wohnungspolitische Kompetenz sichtbar zu bündeln und wohnungspolitische Sprecher zu benennen, um die lokale Demokratie auch in diesem Politikfeld zu stärken und zu einem durch Sachverstand gestärkten Gesprächspartner für Stadtverwaltung und Stadtöffentlichkeit zu machen.

**Federführung:**

Stadtverordnete und Fraktionen

**Beteiligte:**

Parteien



Erstmals in der jüngeren Geschichte unserer Stadt hat es 2012 eine größere Demonstration gegen steigende Mietbelastungen gegeben, und es regt sich ein substantielles Interesse auch aus der Zivilgesellschaft zu diesem Thema. Daran kann die Politik nicht vorbeigehen. Potsdam22 empfiehlt der Lokalpolitik und der Stadtverwaltung, das Angebot des Arbeitskreises StadtSpuren anzunehmen und gemeinsam eine Diskussions- und Forenserie zu entwickeln, in der Grundlagen wohnungspolitischen Handelns sowie die daraus resultierenden konkreten Handlungsperspektiven für Potsdam dargestellt und diskutiert werden. Dabei sollen auch Veranstaltungsformate genutzt werden, die offen für alle Bürger sind.

**Federführung:**

Arbeitskreis Stadtspuren

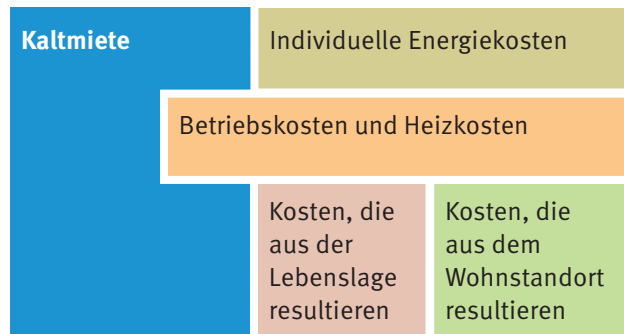
**Beteiligte:**

Potsdam22, Lokalpolitik, Stadtverwaltung, Interessierte

## 2. Die Entwicklung der Kosten des Wohnens

**Auch ohne Demonstrationen und Wahlkampfforderungen zeigt die nüchterne Beobachtung des Wohnungsmarktes nicht nur in der Landeshauptstadt Potsdam: Die Kosten des Wohnens steigen und viele Menschen sind darüber zunehmend besorgt.**

Ein genauerer Blick auf die einzelnen Komponenten der Wohnkosten und deren Trends im Zeitverlauf lohnt sich. Zu den Wohnkosten zählen neben den Mieten, den Heiz- und den Betriebskosten im weiteren Sinne auch die individuellen Energiekosten (z.B. Strom), die Kosten, die aus den konkreten Gegebenheiten eines Wohnortes resultieren (z.B. Mobilitätskosten), sowie die Kosten, die aus der jeweiligen Lebenslage in einem Haushalt erwachsen (z.B. Kosten für Pflege). Eine Sicht, die die Wohnkosten auf die Mieten beschränkt, verstellt den Blick auf die Ursachen hoher Wohnkosten ebenso wie den Blick auf mögliche Handlungsspielräume.



Abgesehen von den Mieten haben übrigens alle Potsdamerinnen und Potsdamer, die in einem Eigenheim oder in einer eigenen Wohnung wohnen, die genannten Wohnkosten im weiteren Sinne ebenfalls zu tragen. Vielfach dürften bei der Selbstnutzung von Eigentum Ratenzahlungen für einen für den Erwerb des Eigenheims aufgenommenen Kredit an die Stelle der Mietzahlungen getreten sein. Wohnungspolitik, die sich den Herausforderungen der Kostenentwicklung stellt, hat also nicht nur Mieterinnen und Mieter im Blick.

### 2.1. Mieten

Dass die Mieten in Potsdam hoch und im Ansteigen begriffen sind, wird schmerzhaft von vielen Potsdamer Haushalten empfunden. Dies gilt insbesondere für alle diejeni-

gen, die hier eine neue Wohnung suchen, insbesondere für junge Haushalte mit (noch) geringen Einkommen. In einzelnen Quartieren stehen aber auch die Bestandsmieten unter erheblichem Druck. Auch wenn es Viertel bzw. Wohnungsbestände in Potsdam gibt, die in den letzten Jahren kaum oder doch im Einklang mit der Einkommenssituation ihrer BewohnerInnen zugelegt haben – auch das gehört zu einem vollständigen Bild der Mietsituation dieser Stadt – müssen diese Entwicklungen die Politik auf den Plan rufen. Hier wächst die Möglichkeit, dass ein wachsendes Potsdam in eine soziale Schieflage gerät.

#### 2.1.1. Bestandsmieten

Das tatsächliche Ausmaß eines Mietenbooms ist statistisch nicht leicht darzustellen – auch wenn dies im politischen Tagesgeschäft anders aussehen mag. Das beginnt schon mit der Frage, wie hoch denn eigentlich das Mietniveau in Potsdam durchschnittlich ist. Die Angaben über Miethöhen in bestehenden Mietverträgen, die so genannten Bestandsmieten, variieren je nach Herkunft und Art der betrachteten Bestände nicht unerheblich:

Quelle	Durchschnittliche Nettokaltmiete in €/m <sup>2</sup>	Bezugsgröße (WE=Wohnung, Wohnungseinheit)	Bezugsjahr
ProPotsdam GmbH	5,54	für den eigenen Bestand, etwa 17.000 WE	2012
Arbeitskreis StadtSpuren	5,16	für den eigenen Bestand, etwa 35.000 WE	2012
Landeshauptstadt Potsdam	5,74	im Mietspiegel erfasster Wohnungsbestand: 22.278 WE	2012
Immobilienverband Deutschland IVD	5,80	Angebotsmieten in Potsdam	2008
F+B Mietpreisspiegelindex	5,82	Bundesweit vergleichbare Referenzwohnung	2012

Im Vergleich mit anderen Städten schneidet Potsdam nicht unbedingt negativ ab: Zwar ist Potsdam laut einer Studie des Immobilienverbandes Deutschlands (IVD) mit 5,80 € Nettokaltmiete pro Quadratmeter Wohnfläche die teuerste Landeshauptstadt in Ostdeutschland. Im Vergleich aller Landeshauptstädte in Ost und West landet Potsdam aber im Mittelfeld. Auch im Vergleich von Städten mit 120.000 bis 170.000 Einwohnern nimmt Potsdam einen mittleren Platz ein. Potsdam ist auch nicht die teuerste Stadt in Ostdeutschland, selbst in Berlin oder in der Hansestadt Rostock kommt man auf eine höhere Durchschnittsmiete: 5,90 €/m<sup>2</sup> in Berlin und 6,75 €/m<sup>2</sup> in Rostock.

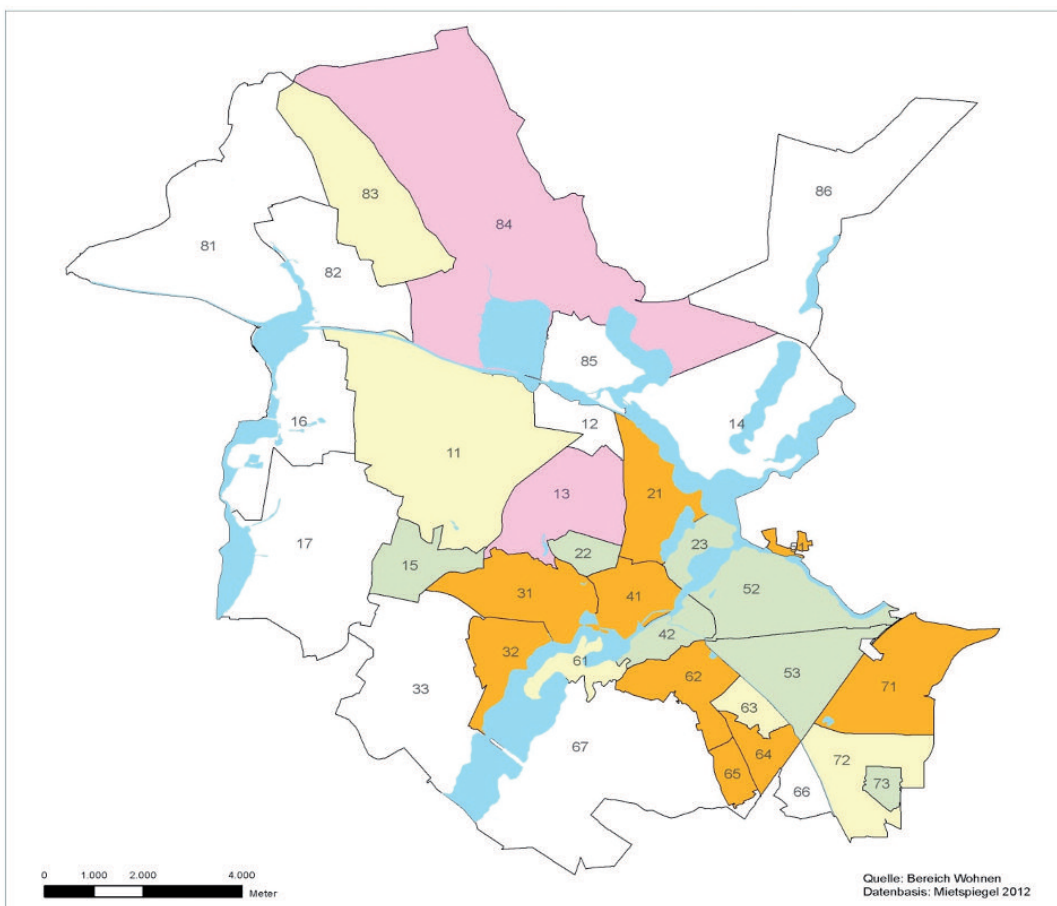


Jammern die Potsdamerinnen und Potsdamer also nur – wie man uns schon so oft vorgeworfen hat – „auf hohem Niveau“? Nein. Der Wahrheit näher – auch der sozialen – tritt man, wenn man einen differenzierten Blick auf die Landeshauptstadt wirft. Der Arbeitskreis StadtSpuren machte in 2012 auf eine starke Polarisierung der Bestandsmieten aufmerksam: Während etwa die Hälfte der Potsdamer WohnungsmieterInnen – nämlich die, die bei den Mitgliedsunternehmen des Arbeitskreises StadtSpuren eine Wohnung angemietet hatten – eine Durchschnittsmiete in Höhe von 5,16 €/m<sup>2</sup> zu bezahlen hat, sieht sich die andere Hälfte der Potsdamer MieterInnen – also diejenigen, die bei privaten Vermietern untergekommen sind – mit einer Miete in Höhe von durchschnittlich 6,32 €/m<sup>2</sup> konfrontiert.

Hinzu kommt, dass sich die Bestandsmieten in den letzten Jahren deutlich nach oben bewegt haben. Mit ihrem Wohnungsmarktbericht 2011 hat die Landeshauptstadt Potsdam erstmals eine Durchschnittsmiete ausgewiesen und deren Entwicklung zwischen 2006 und 2012 dokumentiert. Demnach stiegen die im Mietspiegel der Landeshauptstadt erfassten Mieten im genannten Zeitraum um 26%!

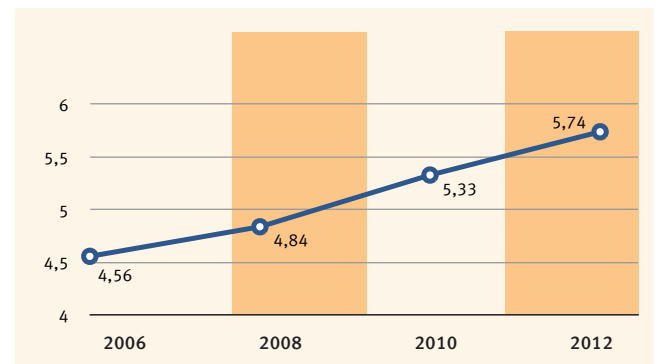
#### Durchschnittliche Bestandsmieten 2011 nach Stadtteilen

Mittelwert aller Mieten in Euro/m<sup>2</sup>: ■ bis 5,00 ■ >5,00–6,00 ■ >6,00–7,00 ■ >7,00 ■ keine Angabe



- 11 Bornim
- 12 Nedlitz
- 13 Bornstedt
- 14 Sacrow
- 15 Eiche
- 16 Grube
- 17 Golm
- 21 Nauener Vorstadt
- 22 Jägervorstadt
- 23 Berliner Vorstadt
- 31 Brandenburger Vorstadt
- 32 Potsdam West
- 33 Wildpark
- 41 Nördliche Innenstadt
- 42 Südliche Innenstadt
- 51 Klein Glienicke
- 52 Babelsberg Nord
- 53 Babelsberg Süd
- 61 Templiner Vorstadt
- 62 Teltower Vorstadt
- 63 Schlaatz
- 64 Waldstadt I
- 65 Waldstadt II
- 66 Industriegelände
- 67 Forst Potsdam Süd
- 71 Stern
- 72 Drewitz
- 73 Kirchsteigfeld
- 81 Uetz-Paaren
- 82 Marquardt
- 83 Satzkorn
- 84 Fahrland
- 85 Neu Fahrland
- 86 Groß Glienicke

#### Entwicklung der Mieten (Mietspiegelmieten) 2006–2012



● Durchschnittliche NKM €/m<sup>2</sup> **Quelle:** Wohnungsmarktbericht Potsdam, 2011

Allerdings stellt sich diese Entwicklung in den einzelnen Marktsegmenten sehr unterschiedlich dar. Dabei zeigt sich auch, dass landläufige Klischees wie z.B. „Teurer Altbau – billige Platte“ oder „kleine Wohnungen sind teurer als große“ sich überholt haben und heute vielfach nicht mehr oder nur teilweise zutreffen.

Für Bestandsmieter von zunehmender Bedeutung ist nicht die Frage, wie hoch die Miete der angemieteten Wohnung im Vergleich mit einer anderen ist, sondern mit welcher Dynamik sich Mieten im Bestand erhöhen – denn letztlich muss diese Dynamik mit dem eigenen Haushaltsbudget harmonieren, wenn die Lebensqualität nicht leiden soll. Bei einem durchschnittlichen Mietenanstieg der Mietspiegelmieten 2010 zu 2012 insgesamt von 7,7% macht ein Vergleich der Mittelwerte für die unterschiedlichen Wohnungstypen die Differenziertheit deutlich.

Unterschiedliche Mietniveaus zeigen sich auch in den Stadtteilen. Während in Satzkorn, Bornim, Templiner Vorstadt, Schlaatz und Drewitz durchschnittliche Mietspiegelmieten bis zu 5,00 €/m<sup>2</sup> anzutreffen sind, liegt das durchschnittliche Mietniveau in den Stadtteilen Fahrland und Bornstedt bei 7 €/m<sup>2</sup> und mehr. In der südlichen Innenstadt und in Babelsberg werden durchschnittliche Mietspiegelmieten von 6,00 bis 7,00 €/m<sup>2</sup> ausgewiesen.

Wohnungstypen mit <i>geringer</i> Mietsteigerung (bis 2%)	Wohnungstypen mit <i>mittlerer</i> Mietsteigerung (>2 bis 6%)	Wohnungstypen mit <i>hoher</i> Mietsteigerung (>6%)
<p><b>Baujahr bis 1948:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- teilausgestattet, bis zu 40 m<sup>2</sup> u. 60-90 m<sup>2</sup>,</li> <li>- voll ausgestattet, teilsaniert, 40 – 60 m<sup>2</sup></li> <li>- voll ausgestattet, vollsaniert, mit EnEV, &gt;90 m<sup>2</sup></li> </ul>	<p><b>Baujahr bis 1948:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- teilausgestattet, 40–60 m<sup>2</sup></li> <li>- voll ausgestattet, unsaniert, 40–60 m<sup>2</sup></li> <li>- voll ausgestattet, vollsaniert, ohne EnEV, bis 40 m<sup>2</sup></li> <li>- voll ausgestattet, vollsaniert, mit EnEV, 40-60 m<sup>2</sup>, 60-90 m<sup>2</sup></li> </ul>	<p><b>Baujahr bis 1948:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- voll ausgestattet, unsaniert, 60-90 m<sup>2</sup>, &gt;90 m<sup>2</sup></li> <li>- voll ausgestattet, vollsaniert, mit EnEV, bis 40 m<sup>2</sup></li> </ul>
<p><b>Baujahr 1949-1970:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- voll ausgestattet, teilsaniert, 60-90 m<sup>2</sup></li> </ul>	<p><b>Baujahr 1949-1970:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- voll ausgestattet, teilsaniert, 40–60 m<sup>2</sup></li> <li>- voll ausgestattet, vollsaniert, ohne EnEV, 40-60 m<sup>2</sup></li> <li>- voll ausgestattet, vollsaniert, mit EnEV, bis 40 m<sup>2</sup>, 60-90 m<sup>2</sup>, &gt;90 m<sup>2</sup></li> </ul>	
<p><b>Baujahr 1971-1990:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- voll ausgestattet, vollsaniert, ohne EnEV, bis 40 m<sup>2</sup> u. 60-90 m<sup>2</sup></li> <li>- voll ausgestattet, vollsaniert, mit EnEV, 60-90 m<sup>2</sup> u. &gt;90 m<sup>2</sup></li> </ul>	<p><b>Baujahr 1971-1990:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- voll ausgestattet, unsaniert, 40-60 m<sup>2</sup>, 60-90 m<sup>2</sup></li> <li>- voll ausgestattet, teilsaniert, 40-60 m<sup>2</sup></li> <li>- voll ausgestattet, vollsaniert, ohne EnEV, 40-60 m<sup>2</sup></li> <li>- voll ausgestattet, vollsaniert, mit EnEV, bis 40 m<sup>2</sup>, 40-60 m<sup>2</sup></li> </ul>	<p><b>Baujahr 1971-1990:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- voll ausgestattet, unsaniert, bis 40 m<sup>2</sup></li> <li>- voll ausgestattet, teilsaniert, bis 40 m<sup>2</sup>, 60-90 m<sup>2</sup></li> </ul>
<p><b>Baujahr ab 1991:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- voll ausgestattet, vollsaniert, mit EnEV, 40-60 m<sup>2</sup></li> </ul>	<p><b>Baujahr ab 1991:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- voll ausgestattet, vollsaniert, mit EnEV, 60-90 m<sup>2</sup>, &gt;90 m<sup>2</sup></li> </ul>	<p><b>Baujahr ab 1991:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- voll ausgestattet, vollsaniert, ohne EnEV, bis 40 m<sup>2</sup>, 40-60 m<sup>2</sup></li> </ul>

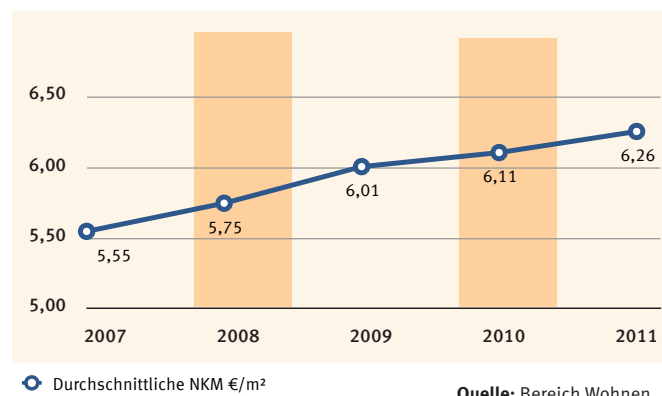
## 2.2. Neuvermietungsmiten

Während sich die Mieten in bestehenden Mietverhältnissen (Bestandsmieten) noch relativ moderat entwickeln, entwickeln sich Neuvertragsmieten zunehmend dynamisch und koppeln sich deutlich von den Bestandsmieten ab. Eine Ausnahme stellen hier die mit öffentlicher Förderung sanierten bzw. errichteten Wohnungen dar. Zu den Neuvertragsmieten gehören auch die Erstbezüge bei Neubauten und nach der Sanierung eines Gebäudes.

Damit lagen die durchschnittlichen Neuvertragsmieten aus dem Jahr 2011 um fast 32% über der für den Mietspiegel 2012 ermittelten Durchschnittsmiete von 5,74 €/m<sup>2</sup>. Allerdings gibt es auch hier eine nach Stadtteilen differenzierte Entwicklung. So wurden die höchsten Durchschnittsmieten im Ergebnis von Neuvermietungen in den Stadtteilen Fahrland, Bornstedt, der Jägervorstadt, der Berliner Vorstadt, der Südlichen Innenstadt sowie Babelsberg (Nord und Süd) mit 7,00 €/m<sup>2</sup> und mehr ermittelt. Lediglich in den Stadt-

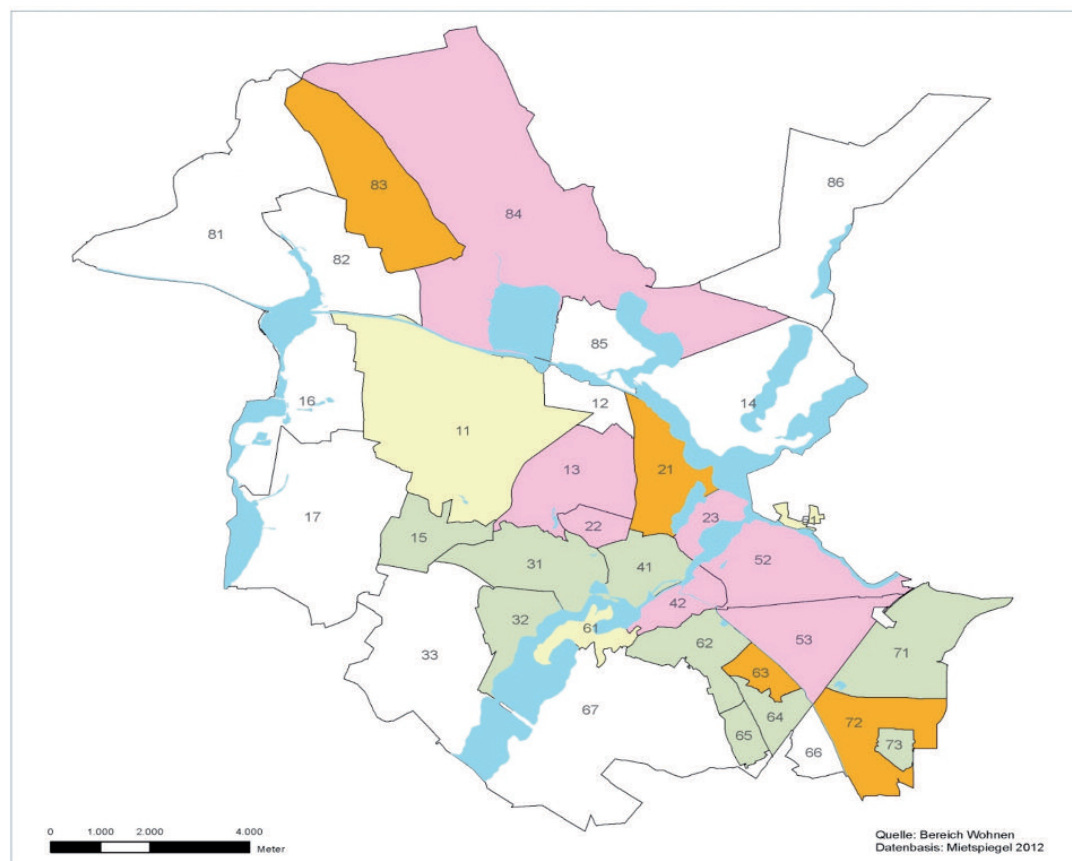
teilen Bornim und Templiner Vorstadt lagen die erhobenen Neuvertragsmieten mit bis zu 5,00 €/m<sup>2</sup> unterhalb der Durchschnittsmiete von 5,74 €/m<sup>2</sup>

Entwicklung der Neuvertragsmieten (Netto-Kaltmiete), 2007 – 2011



Durchschnittliche Neuvermietungsmiten in 2011 nach Stadtteilen

Mittelwert aller Mieten in Euro/m<sup>2</sup>: ■ bis 5,00 ■ >5,00–6,00 ■ >6,00–7,00 ■ >7,00 ■ keine Angabe



- 11 Bornim
- 12 Nedlitz
- 13 Bornstedt
- 14 Sacrow
- 15 Eiche
- 16 Grube
- 17 Golm
- 21 Nauener Vorstadt
- 22 Jägervorstadt
- 23 Berliner Vorstadt
- 31 Brandenburger Vorstadt
- 32 Potsdam West
- 33 Wildpark
- 41 Nördliche Innenstadt
- 42 Südliche Innenstadt
- 51 Klein Glienicke
- 52 Babelsberg Nord
- 53 Babelsberg Süd
- 61 Templiner Vorstadt
- 62 Teltower Vorstadt
- 63 Schlaatz
- 64 Waldstadt I
- 65 Waldstadt II
- 66 Industriegebiete
- 67 Forst Potsdam Süd
- 71 Stern
- 72 Drewitz
- 73 Kirchsteigfeld
- 81 Uetz-Paaren
- 82 Marquardt
- 83 Satzkorn
- 84 Fahrland
- 85 Neu Fahrland
- 86 Groß Glienicke



## 2.3. Betriebskosten

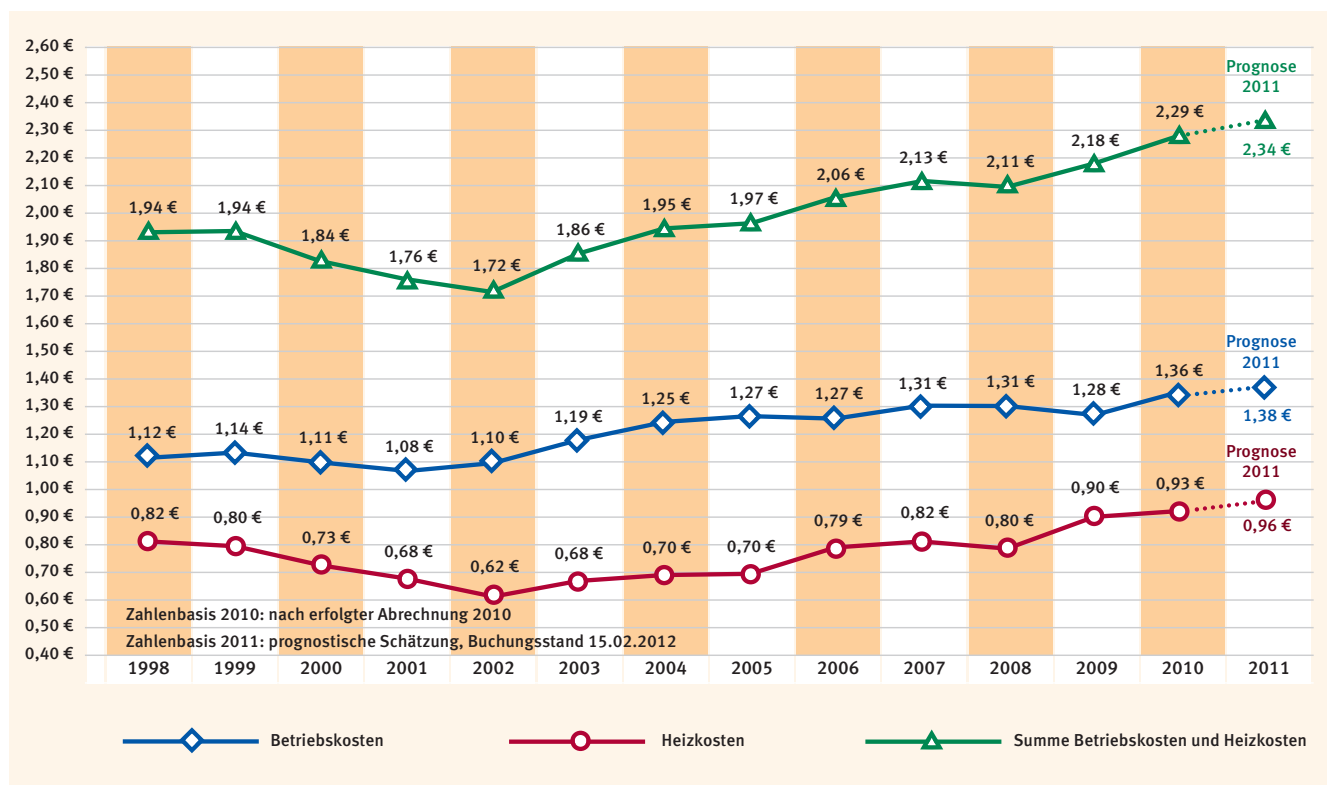
Wohnkosten werden nicht nur durch die Mieten definiert. Die Betriebskosten kommen hinzu, und auch deren Entwicklung gibt immer wieder Anlass zur Besorgnis. Das Betriebskostenbenchmarking, das die ProPotsdam seit 1998 und seit mehreren Jahren gemeinsam mit den anderen im Arbeitskreis Stadtpuren zusammenarbeitenden Wohnungsunternehmen betreibt, lässt genaue Angaben zur Entwicklung der Betriebskosten zu. Zu den Betriebskosten gehören gem. § 2 der Betriebskostenverordnung (neu) bzw. gem. Anlage 3 der Zweiten Berechnungsverordnung (alt):

- ▶ laufende öffentliche Lasten des Grundstücks (Grundsteuer)
- ▶ Wasserversorgung
- ▶ Entwässerung
- ▶ Heizungskosten
- ▶ Warmwasserkosten
- ▶ Aufzug
- ▶ Straßenreinigung
- ▶ Müllabfuhr
- ▶ Hausreinigung und Ungezieferbekämpfung
- ▶ Gartenpflege

- ▶ allgemeine Beleuchtung
  - ▶ Schornsteinreinigung
  - ▶ Sach- und Haftpflichtversicherung
  - ▶ Hauswart
  - ▶ Gemeinschaftsantenne und Breitbandkabel
  - ▶ maschinelle Wascheinrichtungen
- sonstige Betriebskosten,  
z. B.: Dachrinnenreinigung, Wartung der Brandschutzanlagen und der Lüftungsanlagen, Elektrorevision

Folgende Darstellung beruht auf den Daten des Betriebskostenbenchmarkings der ProPotsdam. Der grüne Graph zeigt die Entwicklung der Betriebskosten insgesamt über die Jahre seit 1998. Zu erkennen sind zwei gegenläufige Tendenzen: Bis etwa 2002 sinken die Betriebskosten, vor allem in Folge der Modernisierungsmaßnahmen, des zunehmend sparsamen Verhalten der Mieter und sinkender Energiepreise. Trotz Sparsamkeit und modernem Standard steigen die Kosten dann aber wieder: Die Heizkosten (roter Graph) steigen zwischen 2002 und 2010 um 50%, die kalten Betriebskosten (blauer Graph) steigen im gleichen Zeitraum um etwa 20%.

Entwicklung der Betriebs- und Heizkosten pro m<sup>2</sup> Wohnfläche pro Monat in den Jahren 1998 bis 2010, prognostiziert für das Jahr 2011



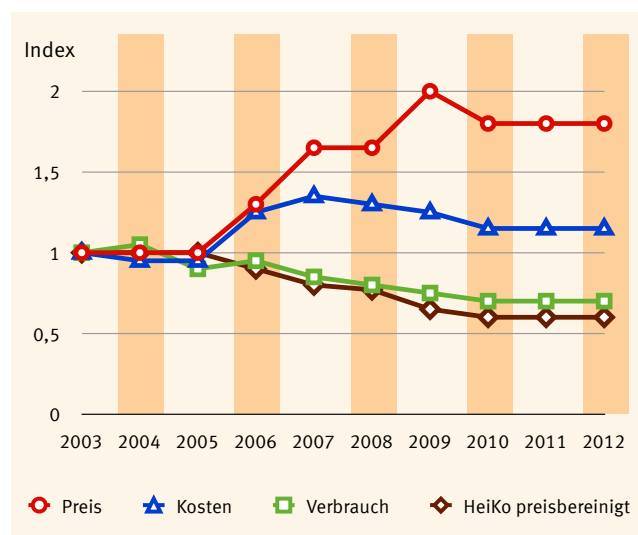
Quelle: ProPotsdam GmbH

Der Anstieg der Heizkosten ist zweifelsfrei auf den Preisanstieg für Heizungsenergie zurückzuführen. Bei gesunkenem Verbrauch haben sich die Kosten für das Heizen erhöht.

Die folgende Grafik stellt dies anschaulich dar. Erfasst sind die Heizkosten und der Verbrauch an Heizenergie (Fernwärme) in einem sanierten Plattenbau. Alle Werte sind indiziert, mit dem Jahr 2003 = 100. Die Werte für 2011 beruhen auf Annahmen. Die grüne Linie zeigt den abnehmenden Verbrauch der Haushalte in dem Wohnhaus, nachdem im Jahr 2005 eine energetische Sanierung stattgefunden hatte. Der braune Graph zeigt die (mögliche) Kostenentwicklung unter der hypothetischen Voraussetzung eines stabilen Energiepreises. Hier nehmen Verbrauch und Kosten gleichermaßen ab – so wie man es erwarten würde und den Mieterinnen und Mietern auch prognostiziert hatte. Diese Prognosen wurden aber durch den erheblichen Anstieg der Energiekosten seitdem durchkreuzt. Dies zeigt der rote Graph, der die tatsächliche Energiepreisentwicklung berücksichtigt. Preis und Verbrauch zusammen bestimmen letztendlich die tatsächliche Kostenentwicklung, die im blauen Graphen dargestellt ist. Die Darstellung zeigt: Sanierungsmaßnahmen senken tatsächlich den Energieverbrauch, aber wenn die Energiepreise deutlich ansteigen, werden die Mieterinnen

und Mieter trotz allem mit einer Kostensteigerung konfrontiert. Diese wäre ohne energetische Sanierung zwar noch höher ausgefallen, aber das bleibt für das Haushaltsbudget betroffener Haushalte eine eher hypothetische Rechnung.

Preisbereinigte Darstellung Heizkosten gesamt



Quelle: AK StadtSpuren

## 2.4. Individuelle Energiekosten

Neben den Mieten und den von den Vermietern umgelegten Betriebskosten entstehen mit dem Wohnen weitere Kosten durch den Bezug von elektrischem Strom sowie durch den Bezug von Gas. Die Lieferung von Strom und Gas erfolgt auf der Grundlage individuell abgeschlossener Verträge zwischen dem Verbraucher und den Lieferanten. Der Verbrauch wird durch das individuelle Verhalten sowie die Bedürfnisse und Komfortstandards im Haushalt bedingt. Sparsameres Verhalten und modernere, effizientere Geräte können helfen, die Energiekostenentwicklung im Griff zu behalten, aber auch sie erfordern teilweise Anfangsinvestitionen, die sich erst über die Zeit amortisieren. Einzelne Wohnungsunternehmen in Potsdam haben zur Lösung dieses Problems Maßnahmen ergriffen – neben der Energieberatung für Mieterinnen und Mieter auch kostengünstige Energiesparsets, die beim Wohnungswechsel mitgenommen werden können. Angesichts des längerfristig zu erwartenden Kostenanstiegs für fossile Energieträger – sei es aus klimapolitischen Gründen, sei es aufgrund von Knappheiten bei der Förderung („Peak Oil“-Hypothese) – muss eine vorausschauende Wohnungspolitik das Ziel verfolgen, insbesondere die geringer verdienenden Haushalte vor einem substantiellen Kostenanstieg zu schützen. Neben einer mietenpolitisch sensiblen energetischen Sanierung spielt dabei der Umbau des Pots-

damer Energiesystems in Richtung erneuerbare Energien eine entscheidende Rolle. Hier weist das integrierte Klimaschutzkonzept der Landeshauptstadt Potsdam den Weg, und die EWP hat jüngst damit begonnen, diesen auch unternehmensstrategisch zu beschreiten.

## 2.5. Kosten, die aus dem Wohnstandort resultieren

Bei diesen Kosten handelt es sich um spezifische Aufwendungen, die ein Haushalt zu bestreiten hat, um den Alltag an genau diesem Wohnort zu organisieren. Zum überwiegenden Teil handelt es sich dabei um Mobilitätskosten, die auf den Wegen zwischen Wohnort und Arbeitsort(en), Schule und Kita, beim Transport von Lebensmitteln oder bei der Freizeitgestaltung (Besuch von Theater, Kino oder Konzert) entstehen. Entscheidend für die Höhe der Kosten ist die Lage des Wohnortes im städtischen oder auch regionalen Gefüge, die Ausstattung des Wohnortes mit kommerzieller und sozialer Infrastruktur sowie die Qualität des Öffentlichen Personennahverkehrs. Kommunen und Finanzdienstleister bieten im Netz so genannte Mobilitätsrechner an, die helfen, Wohn- und Mobilitätskosten inklusive des individuellen Zeitaufwandes von Haushalten zu ermitteln.

## 2.6. Kosten, die aus der Lebenslage resultieren

Dass ein jugendlicher Erwachsener, der noch bei seinen Eltern wohnt, eine eigene Wohnung haben will, ist ein verständlicher Wunsch. Dass eine Familie mit zwei Heranwachsenden zwei Kinderzimmer benötigt, liegt auf der Hand. Dass ein Paar, dem pflegebedürftigen Elternteil, das es bei sich aufnimmt, ein Zimmer zur Verfügung stellen will, ohne sich selbst einschränken zu müssen, ist nachvollziehbar. Die Beispiele zeigen, dass jeder neue Lebensabschnitt, jede neue Lebensphase auch neue Wohnbedürfnisse mit sich bringt.

Die Grafik zeigt: In einer beispielhaften, modellierten Biografie stellt sich elf mal die Frage nach einer Änderung der Wohnverhältnisse. Nach der Geburt lebt ein Kind in der Regel in der Wohnung seiner Eltern (Phase 1). Mit Beginn einer Ausbildung gründen junge Menschen einen eigenen Haushalt oder wohnen in einer Wohngemeinschaft (Phase 2). In diesem Moment werden sie erstmals zum Nachfrager auf dem Wohnungsmarkt. Die Vergrößerung des Haushaltes durch einen Partner bzw. eine Partnerin (Phase 3) sowie die Geburt eines Kindes (Phase 4) führen gegebenenfalls zur erneuten Wohnungssuche und zu einem weiteren Umzug. Mit der Geburt von weiteren Kindern (Phase 5) und dem Heranwachsen der Kinder (Phase 6) kann sich der Wohnraumbedarf wieder verändern. Mit dem – möglicherweise sukzessiven – Auszug der Kinder aus dem Elternhaushalt (Phase 7 und 8) könnte sich wieder die Frage nach einer Änderung der Wohnverhältnisse stellen. In fortgeschrittenem Alter (Phase 9) – nicht zuletzt

durch den Tod des Partners (Phase 10) – könnten Überlegungen entstehen, in ein betreutes Wohnen oder in den Haushalt eines der Kinder zu ziehen (Phase 11).

Die dargestellten Lebensphasen beschreiben modellhaft eine eher geradlinige Lebensbiografie. Nichtsdestotrotz können bereits hier elf Lebensphasen gezählt werden, die einen Haushalt immer wieder vor einen neuen Wohnraumbedarf stellen. Es können aber auch andere Ereignisse ins Leben treten, wie z.B. ein berufsbedingter Ortswechsel, eine Trennung oder der unerwartete bzw. frühzeitige Tod eines Haushaltsmitgliedes u.a.m. Auch krankheitsbedingte Ereignisse, die eine dementsprechende Wohnraumausstattung erfordern, können die Zahl der Lebensphasen beeinflussen. In den Übergängen zwischen den Wohn- und Lebensphasen steht jeder Haushalt vor Entscheidungen, die von der ökonomischen Situation eines Haushaltes, von persönlichen Präferenzen und Lebensstilen jedes einzelnen abhängen.

Es bestehen allgemeingültige Zusammenhänge zwischen Lebensalter und daraus resultierenden Nachfragemustern auf den Wohnungsmärkten. Daher lassen sich aus den Veränderungen der Altersstruktur bzw. aus den Ereignissen in bestimmten Lebensphasen und -lagen qualitative Aussagen zur künftigen Nachfrageentwicklung ableiten. Die nachfolgende Tabelle fasst typische Wohnungsnachfragemuster für Haushalte in unterschiedlichen Lebensphasen zusammen.

### Wohnbedürfnisse in verschiedenen Lebensphasen

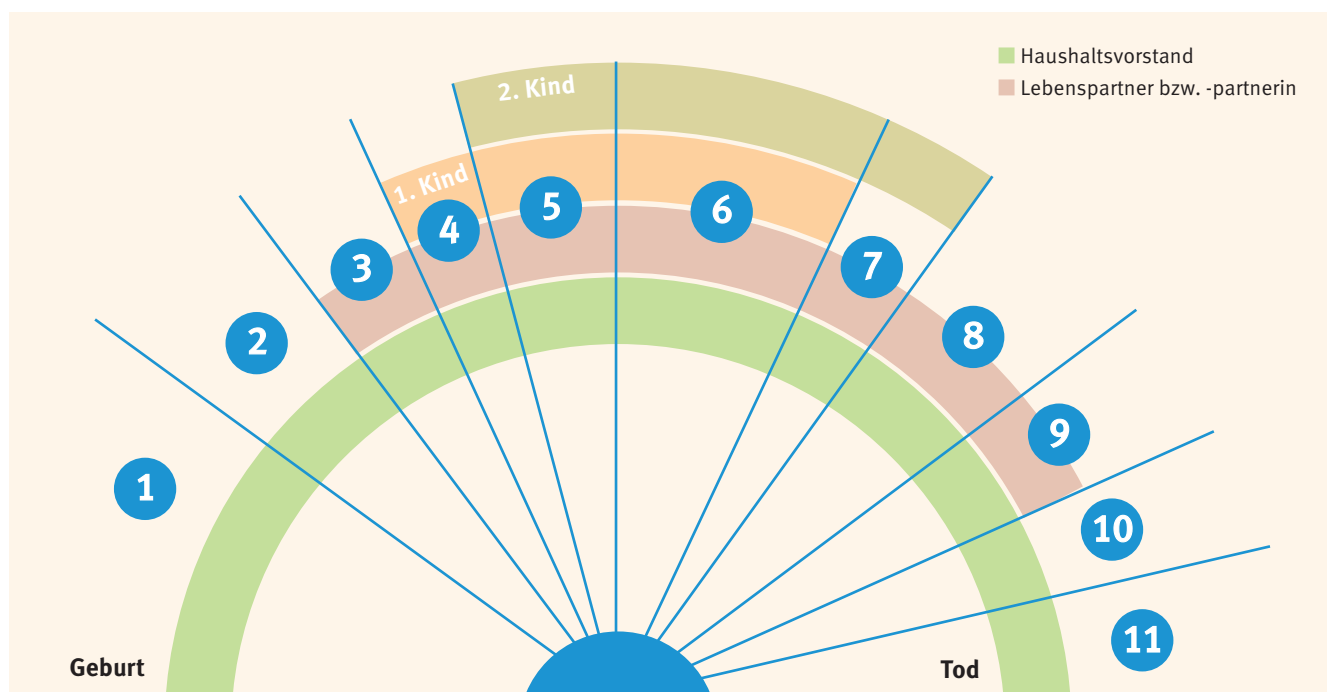


Tabelle: Wohnungsnachfragemuster in Abhängigkeit von Lebensphasen

Altersphase	Lebenszyklus	Verallgemeinerbare Nachfragemuster	Vorrangig nachgefragter Wohnungstyp
0-17 Jahre	<b>Kinder und Jugendliche</b> zum überwiegenden Teil im Elternhaus lebend	Keine eigenständige Nachfrage auf dem Wohnungsmarkt	
18-29 Jahre	<b>Junge Erwachsene</b> Haushaltsgründung für Ausbildung und Berufseinstieg, beginnende Familiengründung	<b>Starke Nachfrage</b> schwerpunktmäßig nach kleineren oder für Wohngemeinschaften geeigneten Wohnungen im unteren Preissegment	<b>1 bis 2 Zimmer</b>
30-44 Jahre	<b>Junge Familien, Singles, kinderlose Paare und weitere sogenannte neue Haushaltstypen</b> mit steigenden Ansprüchen an Wohnraum	<b>Hohe Nachfrage</b> Wohnraum- und Wohnstandortoptimierung, verstärkte Eigentumsbildung, Nachfrage auf allen Teilmärkten	<b>2 bis 5 Zimmer</b>
45-59 Jahre	<b>Stabile Lebensphase</b> in der Regel kein Wohnungswechsel	<b>Geringe Mobilität und Nachfrageentwicklung</b>	
60-74 Jahre	<b>Ruhestandphase</b> ggf. Wahl eines Alterswohnsitzes	<b>Ruhestandmobilität in geringem Umfang, momentan geringe Nachfrageentwicklung</b> aber Nachfragepotenziale bei entsprechender Angebotsausweitung	<b>2 bis 3 Zimmer</b>
75 und älter	<b>Verstärkt altersbedingter Wohnungswechsel</b> Umzug in altersgerechte Wohnungen oder Pflegeeinrichtungen bzw. in den Haushalt der Kinder	<b>Nachfrage nach altersgerechten Wohnformen</b> Wohnraumfreisetzung vor allem größerer Wohnungen	<b>2 Zimmer</b>

**Quelle:** Niedersächsische Landestreuhandstelle für das Wohnungswesen (2001) (Hrsg.): Wohnungsprognose 2015. Berichte zu den Wohnungsmärkten in Niedersachsen. Heft 7. S. 35. (bearbeitet)

Wenn junge Menschen aus dem Elternhaus ausziehen und ihren eigenen Haushalt gründen, nehmen sie sich in der Regel eine kleine Wohnung, bilden eine Wohngemeinschaft oder ziehen in ein Studentenwohnheim. In diese Lebenszeit fallen Ausbildung und Berufseinstieg, was die Möglichkeiten des Wohnens wegen der meist geringeren Einkommen beschränkt. Die Nachfrage junger Menschen richtet sich daher schwerpunktmäßig auf preisgünstigen Wohnraum.

Mit beruflicher Stabilisierung, steigendem Einkommen, fester Partnerschaft und/oder Familiengründung steigen die Anforderungen und Ansprüche an den Wohnraum. Dies bezieht sich sowohl auf Größe und Qualität wie auch auf die Lage der Wohnung und auf das Umfeld. Vor allem beruflich konsolidierte Paare wechseln häufig in Wohneigentum. Aber auch auf dem Mietwohnungsmarkt entfaltet diese Altersgruppe eine hohe Nachfrage, die je nach finanzieller Situation und Lebenslage variiert, sich aber auf größere Wohnungen konzentriert. Die Nachfrage einkommensschwächerer Gruppen, darunter Alleinerziehende und kinderreiche Haushalte, richtet sich meist auf Mietwohnungen im unteren Marktsegment. Somit ist die Wohnraumnachfrage in der Altersphase 30 bis 44 Jahre auf allen Teilmärkten stark präsent.

Altersgruppen in der mittleren Lebensphase ab etwa 45 Jahren treten seltener als Nachfrager auf den Wohnungsmärkten auf. Wohnungswechsel gehen hier meist auf Arbeitsortwechsel oder Trennung zurück. Insbesondere letzteres kann dann wieder zur Nachfrage nach kleineren Wohnungen führen. Generell führt der sinkende Anteil langfristig stabiler (Paar-)Beziehungen in allen Altersgruppen zu einem erheblichen Anteil von Haushalts-

verkleinerungen und als Folge zu einer wachsenden Nachfrage nach kleineren und preisgünstigeren Wohnungen.

Der Eintritt in das Rentenalter führt kaum zu Nachfrageimpulsen. Meist wird der bisherige Wohnraum oder das Haus weiter bewohnt. Das gilt auch, wenn Kinder die elterliche Wohnung verlassen. Ruhestandsbedingte Umzüge, bei denen die angestammte größere Wohnung zugunsten einer kleineren aufgegeben wird, bilden eher die Ausnahme. Hier ist damit zu rechnen, dass umfangreiche attraktive Angebote ein Umzugsverhalten fördern können.

Mit dem steigenden Alter ab 75 Jahren nimmt die Wohnmobilität wieder zu: Aus alters- und krankheitsbedingten Gründen oder wegen des Verlustes eines Familienmitgliedes wird eine eigenständige Haushaltsführung erschwert oder unmöglich. Damit steigt die Nachfrage nach altersgerechten und betreuten Wohnformen, sofern keine Unterbringung in Pflegeeinrichtungen oder ein Umzug zu den Kindern erfolgt.

Im tatsächlichen Leben mögen sich die Gelegenheiten und Anlässe mehr oder weniger häufen. Tatsache bleibt aber: In jeder Lebensphase entstehen andere Wohnbedürfnisse. In allen Altersgruppen der Potsdamer Bevölkerung – gleich in welchem Haushaltstyp oder in welcher Einkommensgruppe – entstehen tagtäglich neue Wohnbedürfnisse, die bei der derzeitigen Marktlage in Potsdam gar nicht oder nur schwer zu befriedigen sind. Nicht nur junge Menschen und Geringverdiener haben Schwierigkeiten, ihre Wohnwünsche zu realisieren, die Betroffenen kommen aus allen Altersgruppen und Schichten.

## 3. Entwicklung der Wohnkosten – Handelnde Akteure und beeinflussende Faktoren

### 3.1. Wohnungswirtschaft

**Die Errichtung, Erhaltung und Modernisierung sowie die Bereitstellung von Wohnungen beruht auf wirtschaftlicher Tätigkeit. Sie folgt den allgemeinen Regeln wirtschaftlicher Tätigkeit. Die Miete – als Preis, der für die Nutzung einer Wohnung zu zahlen ist – folgt grundsätzlich den allgemeinen Preisentwicklungen. Der Anstieg beschleunigt sich, wenn die Nachfrage das Angebot übersteigt.**

Mit der Miete werden langfristige Verbindlichkeiten des Bauherren, die er bei der Erstellung der Wohnung eingegangen ist, über Jahrzehnte abgegolten, Instandhaltungsaufwendungen finanziert und für künftige Investitionen zur Modernisierung vorgesorgt. Neben weiteren Kosten, zum Beispiel für die Verwaltung des Gebäudes, enthält die Miete auch Rendite, die dem Bauherrn als Ergebnis seiner wirtschaftlichen Tätigkeit zufallen. Wer in die Mietentwicklung einer Immobilie eingreift, greift in langfristig angelegte Reproduktionszyklen ein, die Grundlage der Wirtschaftlichkeit einer Immobilie sind. Die Verwirklichung von Forderungen nach einem allgemeinen Mietestopp oder nach einer allgemeinen Mietensenkung wären mit erheblichen wirtschaftlichen Turbulenzen und Verlusten verbunden. Der Zustand der Altbauten in den neuen Bundesländern Anfang der 90er Jahre war auch ein Ergebnis des vier Jahrzehnte währenden Mietestopps sowie einer seit 1938 währenden Unterbrechung der langfristig angelegten Reproduktionszyklen. Solche Forderungen sind wirtschaftlich, rechtlich und politisch nicht realisierbar. Zweifellos verfügen sie aber über ein großes populistisches Potential.

Das erste Ziel der wirtschaftlichen Tätigkeit privater Bauherren ist die Rendite. Das erste Ziel von Genossenschaften, kommunalen, öffentlich-rechtlich oder als Stiftungen organisierten Bauherren und Wohnungsunternehmen ist die Versorgung von bestimmten Gruppen mit angemessenem Wohnraum. Eine lösungsorientierte politische Debatte um die Entwicklung der Wohnungsversorgung und des Wohnungsmarktes muss diesen unterschiedlichen Zielsetzungen der Akteure auf dem Markt Rechnung tragen: Soziale (nicht auf Rendite orientierte) Wohnungsunternehmen sind als Instrumente sozialer Wohnungspolitik entstanden und als solche heute noch wirksam. Insofern sind das kommunale Wohnungsunternehmen und die neun Wohnungsgenossenschaften in der Landeshauptstadt wichtige Bündnispartner, wenn es um die Sicherung sozialer Mieten und den Neubau von Wohnungen geht.

Ob die soziale Wohnungswirtschaft eine Stütze einer sozialen Wohnungspolitik bleibt, hängt letztendlich von den Entscheidungen des Gesellschafters bzw. der genossenschaftlichen Gremien ab.

Gleich mit welchem Ziel die Unternehmen wirtschaften, hinsichtlich der Art des Wirtschaftens unterscheiden sich die Unternehmen nicht. Für alle gilt, dass sich die Miete am Markt orientiert und die (frei finanzierte bzw. nicht gebundene) Wohnung als Ware den Marktmechanismen ausgesetzt ist.

1. Öffentliche Kontrolle / Mitbestimmung
2. Wirtschaftsprinzip
3. Auftrag und Geschäftsziel

Genossenschaften	Selbstversorgung	Kostendeckung	Ja
Kommunale Gesellschaften	Kommunale Vorsorge	Kostendeckung	Ja
Institutionen des öffentlichen Rechts	Versorgung von Gruppen	Kostendeckung	Ja
Private: Bestandsorientierte	Kapitalverwertung	Rendite	Nein
Private: Fonds und AG	Kapitalverwertung	Rendite	Nein

Diagramm zur Darstellung der Zielsetzungen und Ergebnisse der Wohnungswirtschaft. Die Tabelle zeigt die Zielsetzungen (1. Öffentliche Kontrolle / Mitbestimmung, 2. Wirtschaftsprinzip, 3. Auftrag und Geschäftsziel) und die Ergebnisse (Ja/Nein) für verschiedene Akteure (Genossenschaften, Kommunale Gesellschaften, Institutionen des öffentlichen Rechts, Private: Bestandsorientierte, Private: Fonds und AG). Die Ergebnisse sind durch gestrichelte Linien mit den Zielsetzungen verbunden.



Potsdam22 empfiehlt der Landeshauptstadt als Gesellschafterin der ProPotsdam, deren Tätigkeit konsequent auf die Belange der sozialen Wohnungswirtschaft zu fokussieren. Dazu gehört die aktuelle Wohnraumversorgung ebenso wie die langfristige Bestandssicherung, was den Neubau einschließt. Dabei ist insbesondere darauf zu achten, dass die Aufgabenstellungen der Landeshauptstadt an die ProPotsdam das Unternehmen wirtschaftlich nicht überfordern und in einen längerfristigen strategischen Ansatz eingebunden sind.

**Federführung:**  
Stadtverwaltung

**Beteiligte:**  
ProPotsdam



Potsdam22 empfiehlt der Landeshauptstadt als Gesellschafterin der ProPotsdam, die in 2008/2009 durchgeführte Abwägung von Anforderungen/Zielkonflikten/wirtschaftlichen Möglichkeiten (Balanced Score Card Verfahren) fortzuschreiben. Damit reagiert die Gesellschafterin auf die unterschiedlichen, zum Teil widersprüchlichen Aufgabenzuweisungen aus dem politischen Raum an die ProPotsdam auf eine ebenso unternehmens- wie sozialverträgliche Weise.

**Federführung:**  
Stadtverwaltung

**Beteiligte:**  
ProPotsdam



Genossenschaftliches Wohnen hat in Potsdam eine lange Tradition und angesichts der jüngsten Mietpreisentwicklungen auch eine verstärkte Nachfrage. Um es als Zukunftsmodell zu erhalten, muss die Politik stärker auf die Genossenschaften zugehen. Potsdam22 empfiehlt dem Oberbürgermeister, gegenüber den Potsdamer Wohnungsgenossenschaften aktiv zu werden, um mit ihnen gemeinsam über Möglichkeiten zu beraten, wie die Genossenschaften der Landeshauptstadt helfen können, ihren Versorgungsauftrag zu erfüllen.

**Federführung:**  
Oberbürgermeister

**Beteiligte:**  
Potsdamer Wohnungsgenossenschaften



Potsdam22 empfiehlt dem Oberbürgermeister, mit allen quantitativ bedeutsamen Akteuren auf dem Potsdamer Wohnungsmarkt das Gespräch zu suchen, um gemeinsame Ziele für die Entwicklung der Wohnkosten und zur Erweiterung des Wohnungsangebotes zu definieren. Angestrebt werden soll ein „Bündnis für sicheres Wohnen“ in dessen Rahmen sich die Beteiligten verbindlich und öffentlich zu Leistungen verpflichten.

**Federführung:**  
Oberbürgermeister

**Beteiligte:**  
Wohnungswirtschaft



## 3.2. Soziales Mietrecht

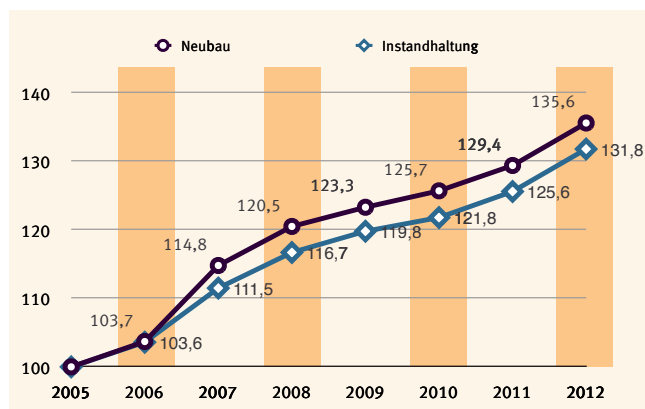
Auch wenn bisweilen der entgegengesetzte Eindruck erweckt wird: Das soziale Mietrecht verhindert keine Erhöhung der Mieten. Es wirkt einer ungebremsen Mietentwicklung entgegen, kann den Trend aber nur bedingt dämpfen.

Seine dämpfende Wirkung zeigt das soziale Mietrecht nur bei der Entwicklung der Bestandsmieten. So regelt das Mietrecht die regelmäßige Erhöhung der Miete (20% innerhalb von 3 Jahren) und die Mieterhöhung bei Wiedervermietung nach Auszug. Ein wichtiges Instrument ist dabei der Mietspiegel. Aber auch er verhindert keine Mieterhöhung, sondern schafft einen für Mieter wie Vermieter rechtssicheren Rahmen für die Gestaltung der Miethöhen.

Das soziale Mietrecht regelt die Art und Weise der Erhöhung von Mieten, die der Durchführung von Modernisierungsmaßnahmen folgen. Dabei hat das Mietrecht keinen Einfluss auf die absolute Miethöhe. Sie resultiert aus der Investitionshöhe und dem Umfang der umlagefähige Teile der Investition. Vielmehr regelt das Mietrecht, dass nur ein bestimmter Teil der Investition jährlich auf die Miete umgelegt werden kann. Die zulässige Erhöhung der Jahresmiete ist derzeit begrenzt auf 11% der reinen Modernisierungsaufwendungen.

Keinen Einfluss hat das soziale Mietrecht auf die Höhe der Miete neu errichteter Wohnungen. Hier wird der Preis entscheidend bestimmt durch die Baukosten und die Renditeerwartungen der jeweiligen Bauherren. Diese agieren dabei im Rahmen heutiger Gesetze, um aktuelle aber auch zukünftige Bedürfnisse befriedigen zu können.

Wer heute baut, gleich ob er neu baut oder modernisiert, sieht sich zum Ersten einem hinsichtlich Preis, Angebot und Nachfrage stark schwankenden Markt für Bauleistungen und Baumaterialien gegenüber, zum Zweitem sieht er sich konfrontiert mit erheblichen Preissteigerungen, die in einzelnen Positionen geradezu krisenartig ansteigen können. Allein in den letzten sieben Jahren stiegen die Baukosten (Instandhaltung und Neubau) um etwa ein Drittel:



Die Preissteigerungen führen zu hohen Kosten am Bau, die später durch den Kaufpreis oder mittel- bis langfristig durch ansteigende Mieten refinanziert werden müssen.

Die Marktbewegungen sind so stark und vollziehen sich in so kurzen Zeiträumen, dass ursprüngliche Kostenkalkulationen nach Angebotseinholung so erheblich überschritten werden, dass der wirtschaftliche Rahmen von Vorhaben gesprengt wird. Dies führt dazu, dass Projekte aufgrund von Kostenexplosionen abgebrochen und neu gestartet werden müssen.

Das soziale Mietrecht hat lediglich Einfluss auf die Mieten, also nur auf einen Teil der Wohnkosten. Auf die anderen Arten der Wohnkosten – auf deren Höhe wie auf die Art der Bezahlung – hat das Mietrecht keinen Einfluss. Zwar regelt das soziale Mietrecht die ordnungsgemäße Abrechnung der Betriebskosten, es hat aber keine Auswirkungen auf den Preis und die Höhe der tatsächlich durch den Mieter zu übernehmende Kosten.

## 3.3. Neu- und Wiedervermietungen

**Höhere Mieten werden vor allem bei Neu- und Wiedervermietungen gefordert. Neuvertragsmieten, die durchschnittlich bei 6,26 Euro pro Quadratmeter liegen, überfordern einen Großteil der Wohnungssuchenden. Mit dem Mangel an verfügbarem Wohnraum und dem Mangel an preiswerten Angeboten müssen sich nahezu alle Bevölkerungsgruppen – Potsdamer wie Zuziehende – auseinandersetzen.**

Die Gründe für die Suche und die Entscheidung für eine neue Wohnung sind überwiegend berufliche oder familiäre Veränderungen: Ein neuer Arbeitsort oder das Zusammenziehen von Partnern bringt den Bedarf nach einer Wohnung mit sich, sich einstellender Nachwuchs, eine Trennung oder der Auszug der Kinder bewirken, dass die Wohnung, die bislang allen Ansprüchen genügte, zu klein oder zu groß geworden ist. Neben den Potsdamern, die sich verändern wollen und müssen, fragen auch Zuziehende Wohnungen nach.

Bei der Beurteilung der Gesamtsituation ist allerdings zu beachten: Es ist nicht so, dass gar keine preiswerten Wohnungen angeboten werden. Man kann davon ausgehen, dass etwa

Preisindex für Neubau und Instandhaltung von Wohngebäuden im Land Brandenburg, 2006–2012 (2005=100, Jahresdurchschnitt)

Quelle: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg

20% der Wohnungen, die neu vermietet werden, eine Miete unter 5,50 Euro pro Quadratmeter haben. Ein Teil dieser Wohnungen ist über den allgemeinen Wohnungsmarkt nicht zugänglich, da sie innerhalb von Genossenschaften oder im Rahmen der sozialen Wohnraumversorgung der Landeshauptstadt vergeben werden. Was bei der Einschätzung der Situation auch beachtet werden muss: Der Großteil der Wohnungen mit einer Miete unter 5,50 Euro pro Quadratmeter liegt in den Plattenbaugebieten der Stadt, nicht in den am häufigsten nachgefragten Stadtgebieten wie etwa Potsdam West, Potsdamer Innenstadt oder Babelsberg.

Veränderungswillige Potsdamer müssen erhebliche Anstrengungen unternehmen und deutlich mehr Zeit aufwenden als früher, um eine Wohnung zu finden, die ihren Bedürfnissen

entspricht. Bei der aufwendigen Suche nach preiswerten Wohnungsangeboten treten die unterschiedlichen Nachfragegruppen miteinander in den Wettbewerb. Gruppen, die über wenig Zeit verfügen, wie etwa Alleinerziehende, und Gruppen, die nicht zeitgemäß kommunizieren, zum Beispiel ein Teil der Senioren, sind in diesem Wettbewerb benachteiligt.

Bei kleinen Wohnungen, die von jungen Menschen, aber auch von Paaren und Senioren besonders nachgefragt werden, macht sich die hohe Fluktuation bemerkbar: Die Neuvermietungszuschläge, die die Vermieter zur Deckung der wechselbedingten Kosten erhebt, erhöhen bei jedem Nutzerwechsel die Miete.



Potsdam22 empfiehlt die Organisation eines Erfahrungsaustausches und Dialoges zu den möglichen und vorhandenen Instrumenten/Strategien zur Steuerung der Mieten und zur Sicherung bezahlbaren Wohnens (Z.B. Anwendung von Kappungsgrenzen bei Neuvermietungen, Dämpfung der Mieterhöhungsmöglichkeiten nach § 558 und § 559 BGB, Anwendung zielgruppenspezifischer Instrumente und Boni, Förderinstrumente usw.). Dabei soll es auch darum gehen, bei den Vermietern Selbstbeschränkungen hinsichtlich der Neuvermietung zu erreichen. Die wohnungswirtschaftlichen und betriebswirtschaftlichen Folgen der vorgeschlagenen Instrumente/ Maßnahmen sollen dargestellt werden.

**Federführung:**

Potsdam22

**Beteiligte:**

Stadtverordnete,  
Soziale Wohnungswirtschaft,  
Stadtverwaltung,  
interessierte Stadtöffentlichkeit



Potsdam22 empfiehlt den Stadtverordneten eine Beschlussfassung zur Unterstützung einer bundesgesetzlichen Mietrechtsänderung, die die §§ 558 und 559 BGB und eine wirksame zivilrechtliche Begrenzung der Neuvermietungsmieten betreffen. Ein solcher Beschluss erfordert eine Auseinandersetzung und Positionierung zu konkurrierenden Vorschlägen der Fraktionen im Deutschen Bundestag, die sich in wichtigen Details und in der Problemwahrnehmung deutlich unterscheiden. Die Auseinandersetzung ist ein Teil der Erarbeitung eines wohnungspolitischen Leitbildes der Landeshauptstadt.

**Federführung:**

Stadtverordnete

**Beteiligte:**

Soziale Wohnungswirtschaft,  
Stadtverwaltung,  
Stadtverordnete,  
Mietervereine



### 3.4. Die zweite Miete: Betriebskosten

**Den Anstieg der Betriebskosten spüren nicht nur die Mieter sondern alle Potsdamer Haushalte. Weiter oben haben wir die allgemeine Kostenentwicklung skizziert, an dieser Stelle geht es um die Möglichkeiten/Verantwortlichkeiten, um die Kostenentwicklung zu beeinflussen. Alle Bemühungen der Verbraucher zur Einsparung von Wasser und Energie haben nicht zu einer Senkung der Betriebskosten geführt. Gerade die Entwicklung der Preise für Energie und Rohstoffe, aber auch für Wasser wird die Wohnkosten auch in Zukunft erhöhen.**

Die Kommune nimmt Einfluss auf die Höhe der Betriebskosten – direkt durch den Erlass von Satzungen und Gebührenverordnungen oder indirekt als Eigner von Unternehmen oder Anteilen von Unternehmen. Dabei handelt es sich um folgende als Gebühren anfallende Kosten:

- ▶ Be- und Entwässerung
- ▶ Straßenreinigung
- ▶ Müllentsorgung

Als Anteilseigner (65%) hat die Kommune einen gewissen Einfluss auf folgende Kosten:

- ▶ Fernwärme
- ▶ Gas
- ▶ Elektrischer Strom

Dabei stehen die Preise für Gas und Strom im Wettbewerb und werden zu einem erheblichen Anteil durch Netzkosten sowie verschiedene Steuern und Umlagen bestimmt, die im kommunalen Rahmen nicht beeinflussbar sind.

Die fehlende Transparenz bei der Kosten- und Preisbildung lässt Raum für Spekulationen über das tatsächliche Verhältnis zwischen Einnahmen und Aufwendungen zu. Insbesondere bei den über Gebühren geregelten Kosten ist nicht zu erkennen, inwieweit diese betriebswirtschaftlich untersetzt sind, oder der Quersubventionierung weiterer Leistungen dienen.

Neben den genannten Kosten ist die Kommune auch für die Erhebung der Grundsteuer zuständig, deren Hebesätze sie festlegt.

Ein Großteil der Betriebskostenarten ist von Bedingungen und Faktoren abhängig, die nicht in der Entscheidungsmacht der Kommune liegen. Solche Faktoren sind die Entwicklung der Energie- und Rohstoffpreise aber auch des allgemeinen Lohnniveaus. Die Preisentwicklung bei jenen Kostenarten, die stark von der Energiepreisentwicklung abhängen, sind schwer vorauszusehen und allemal für plötzliche Überraschungen gut.

Mit dem Betriebskostenbenchmarking haben die Pro-Potsdam und die Unternehmen des Arbeitskreises Stadtspuren ein einzigartiges Instrument in der Hand, um die Kosten des Wohnens zu analysieren und deren Entwicklung in den letzten Jahren nachvollziehen zu können. Der Anstieg der Kosten für Heizung/Wärme bestätigt die Wirtschaftlichkeit energetischer Aspekte von Investitionsentscheidungen in der Regel erst 10 bis 20 Jahre nach der Durchführung der energetischen Sanierung.



Potsdam22 empfiehlt der Stadtverwaltung bei der Vorbereitung von Entscheidungen, die zu einer Erhöhung der Betriebskosten führen könnten, einen Abgleich mit den aktuellen Wohnkosten vorzunehmen. Dabei soll das Angebot des Arbeitskreises Stadtspuren zur Nutzung der Daten ihres Betriebskosten-Benchmarking aufgegriffen werden.

#### Federführung:

Stadtverwaltung

#### Beteiligte:

Arbeitskreis Stadtspuren,  
Stadtverordnete

### 3.5. Neubau und Wachstum

**Potsdam ist eine wachsende Stadt. Ihre Attraktivität, unter anderem das Angebot an Ausbildungs-, Studien- und Arbeitsplätzen, lässt auch für die Zukunft einen Bevölkerungszug erwarten. Ohne nennenswerte Ausweitung des Wohnungsangebotes wird der Druck auf den Wohnungsmarkt weiterhin hoch bleiben.**

Die Errichtung von Wohnraum hält nicht Schritt mit dem Zuzug. Das erhöht den Druck auf den Wohnungsmarkt und begünstigt den Anstieg der Mieten. Gleichzeitig führt diese Entwicklung zu einem Sinken des Flächenverbrauchs.

Neubau würde zwar den Markt entlasten, nicht aber die Miethöhen: Die Kosten für den Neubau gemäß geltender Baustandards und daraus resultierende Mieten machen neu errichtete Wohnungen für einige, weniger kaufkraftstarke Nachfragegruppe unerschwinglich. Dazu zählen nicht nur Potsdamer, sondern auch ein Großteil der Zuziehenden bzw. Zuzugswilligen. Trotzdem gibt es zum Neubau keine Alternative: Die (teuren) Neubauwohnungen von heute sind die (leicht erschwinglichen) Bestandswohnungen für die nächste Generation.

Angesichts der Entwicklung der Baukosten werden Neubaumieten unter 8 Euro pro Quadratmeter kaum möglich sein. Wo in Einzelfällen – auch in Potsdam – Mieten unter diesem Niveau angeboten werden, handelt es sich um subventionierte Mieten, beispielsweise Neubauprojekte großer Genossenschaften, die innerhalb der Genossenschaft subventioniert werden.

Würde der Wohnungsneubau öffentliche Förderung erfahren, dann könnte es gelingen, Mieten unter 8 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche anzubieten. Da eine wie auch immer geartete Renaissance des „Sozialen Wohnungsbaus“ auf absehbare Zeit nicht zu erwarten ist, muss nach anderen Fördermöglichkeiten gesucht werden. Auch die Vermeidung von Kosten durch Auflagen der Ämter der Stadt und anderer Behörden wäre eine praktische und sich in den Mietenhöhen niederschlagende Förderung.

Die Attraktivität Potsdams ist ein Teil der Attraktivität des Landes Brandenburg. Potsdam erbringt als Wirtschafts-, Wissenschafts- und Kulturstandort bedeutende Leistungen

für das Land Brandenburg. Auch als Wohnort bietet Potsdam vielen Brandenburgern eine Alternative zum Wegzug aus einer der schwächeren Regionen des Landes Brandenburg in andere Bundesländer. Insofern ist das Potsdamer Wohnungsproblem ein Brandenburger Wohnungsproblem: Will Brandenburg ein starkes Potsdam, dann muss das Land der Stadt helfen, ein wachsendes Potsdam zu sein.

Bürgerinitiativen und Anwohnerinteressen erschweren derzeit die Entwicklung von Potenzialflächen für Wohnungsbau. Auf diesen könnten, so eine Zusammenstellung der Bauverwaltung von Oktober 2012, insgesamt etwa 1.700 Wohnungen errichtet werden. Eine Behinderung dieser Projekte und der entsprechenden Planungen behindert auch die Entlastung des Marktes. Die Verzögerung der Bauvorhaben lässt ihre Kosten ansteigen, was sich in den Mieten der neu errichteten Wohnungen widerspiegelt.

Die Proteste und die Blockaden widerspiegeln aber auch, dass die Potsdamer sehr wohl die heutigen Qualitäten ihrer Stadt zu schätzen wissen: Sie wollen sich freie Sichten oder Flächen, naturbelassene Räume, unverdichtete Siedlungsgebiete, Übergänge ins Umland usw. nicht nehmen lassen, um dadurch ein Wachsen der Stadt zu ermöglichen. In allen fraglichen Fällen wird das weitere Wachsen als Bedrohung und Einschränkung heutiger Lebensqualität erlebt. Schon deshalb muss sich die Landeshauptstadt der öffentlichen Diskussion stellen, ob und wie sie weiter wachsen will.

In den letzten Jahren sind durch die öffentliche Hand wie auch durch Private eine Vielzahl von neuen Angeboten für studentisches Wohnen geschaffen worden. Weitere befinden sich in der Planung oder in der Realisierung. Trotz dieser Erweiterung des Angebotes war zu Beginn des Wintersemesters 2012/2013 deutlich zu beobachten, dass die studentische Nachfrage nach Wohnraum die Versorgungsmöglichkeiten überstieg. Es ist zu prüfen, ob der augenblicklich hohe Bedarf eine unmittelbare Folge von praktischen Gegebenheiten (Abschaffung der Wehrpflicht, doppelte Abiturientenjahrgänge) oder eine dauerhafte, gegebenenfalls sich verstärkende Erscheinung ist. Planungen zur mittel- und langfristigen Erweiterung der Angebote müssen sich auch an den Perspektivplanungen der Hochschulen in der Landeshauptstadt orientieren.



Potsdam22 empfiehlt der Stadtverwaltung die Erstellung eines „Berichts zur Qualifizierung und Beschleunigung des Wohnungsneubaus“, der sowohl eine Zwischenbilanz zu bereits erprobten Maßnahmen wie Empfehlungen und Bewertungen zu weitergehenden Instrumenten/Maßnahmen und Erfahrungen anderer Kommunen enthält. Der Bericht soll nach seiner Fertigstellung in geeignetem Rahmen diskutiert werden. Im Bericht sollen insbesondere die folgenden Bereiche thematisiert werden: Flächenaktivierung und -entwicklung für Bauland und Investorenbewerbung (insbesondere Flächensteckbriefe, Baulotsen, One-Stop-Agency...); Zwischenkauf von Grundstücken, Grundstücksvergabe an Investoren mit sozialen Konzepten (Festpreisverfahren, Investorenwettbewerbe). Gewinnung und Förderung von neuen Investorengruppen (Genossenschaften, selbst nutzende Baugemeinschaften).

**Federführung:**  
Stadtverwaltung

**Beteiligte:**  
Soziale Wohnungswirtschaft,  
Stadtverordnete, Potsdam22



Potsdam22 empfiehlt zur Quantifizierung und Qualifizierung des künftigen Wohnbedarfs sollen in Fortschreibung des Stadtentwicklungskonzeptes Wohnen „Szenario Wohnbedarfe“ erarbeitet werden. Dieses Szenario soll über eine Umrechnung der personenbezogenen Prognosedaten auf Haushalte und Bedarfsgruppen erstellt werden. Es soll eine Qualifizierung und Quantifizierung des künftigen Wohnungsbedarfs enthalten und als Planungshilfe für die Stadtverwaltung und Beratungshilfe für Investoren dienen. Dabei sind die zum Teil auseinander liegenden Prognosen von Land, Bund (koordinierte Bevölkerungsprognose) und Landeshauptstadt abzugleichen, die voraussichtliche Entwicklung der Wohnkaufkraft und die demographischen Veränderungen einzuschätzen und schließlich auch Auswirkungen, die das Neubauangebot auf die Gestaltung der Nachfrage haben.

**Federführung:**  
Stadtverwaltung

**Beteiligte:**  
Soziale Wohnungswirtschaft,  
Stadtverordnete, Potsdam22



Potsdam22 empfiehlt der Stadtverordnetenversammlung und der Stadtverwaltung gemeinsame Formulierung einer Position dazu, wie eine bedarfsgerechte künftige Förderung des Wohnungsneu- und -umbaus aus kommunaler Sicht aussehen müsste. In der wiederbelebten Diskussion über die Wohnungsbauförderung soll die Lokalpolitik damit in die Lage versetzt werden eigene Vorstellungen in die Landes- und Bundespolitik zu kommunizieren.

**Federführung:**  
Stadtverordnetenversammlung  
und Stadtverwaltung

**Beteiligte:**  
Stadtverwaltung, Soziale Wohnungswirtschaft, Potsdam22



Potsdam22 empfiehlt die Durchführung einer Veranstaltung zum „Wohn- und Hochschulstandort Potsdam“. Für diese Veranstaltung soll eine Zwischenbilanz der laufenden Bauvorhaben, der abgeschlossenen Baumaßnahmen und des Bestands an Wohnungen und Heimplätzen für Studierende sowie Empfehlungen der Stadtverwaltung zur verbesserten Wohnraumversorgung für junge Erwachsene vorbereitet werden. Auf der Veranstaltung sollen die hochschulseitigen Planungen mit der Lage- und Bedarfseinschätzung der Landeshauptstadt zur studentischen Wohnraumversorgung abgeglichen werden und weitergehende Lösungsmöglichkeiten zur Versorgung dieser mobilen und besonders von Knappheit betroffenen Nachfragergruppe diskutiert werden.

**Federführung:**  
Hochschulen

**Beteiligte:**  
Studentenwerk,  
ASTen der Hochschulen,  
Stadtverwaltung,  
Soziale Wohnungswirtschaft,  
Potsdam22

### 3.6. Demografischer Wandel und Klimawandel

Große Herausforderungen erfordern riesige Investitionen in den Wohnungsbestand, die sich auch auf die Mieten auswirken werden: Demografischer Wandel und Anpassung des Wohnraums, Klimawandel und Klimavorsorge, insbesondere die Reduktion des CO<sub>2</sub>-Ausstosses der Wohngebäude, sowie Energiewende und energetische Erneuerung der Wohngebäude.

Nach gegenwärtiger Rechtslage dürfen die Investitionskosten auf die Mieten umgelegt werden, was letztlich dazu führen würde, dass die Mieter allein die immensen Kosten der Anpassung des Wohnraums tragen würden. Die Mietervereine schlagen vor, die gesetzlichen Grundlagen zu verändern, um die Lasten der energetischen Sanierung zu dritteln und sie zu gleichen Teilen den Staat, die Eigentümer und die Mieter schultern zu lassen.

Vor dem Hintergrund der drei genannten Herausforderungen erhöht der Gesetzgeber Zug um Zug die gesetzlichen Standards für Neubau und Modernisierung. Dies führt zu einem Anstieg der Wohnkosten. So steigen die Kosten der Modernisierung und des Neubaus von Wohnungen, was sich in den Miethöhen niederschlägt. Auch die Aufwendungen für die Instandhaltung und den Betrieb von technischen Einrichtungen steigen, was sich in den laufenden Kosten der Instandhaltung und in den Betriebskosten wiederfindet. Bei der energetischen Modernisierung wird zwar eine Reduzierung der Energieverbräuche erreicht, diese gleicht aber die aus der Modernisierung folgenden Mehrkosten kurzfristig nicht aus.

Niemand kann davon ausgehen, dass Investitionen, die in Reaktion auf die genannten Herausforderungen getätigt

werden, nicht zur Erhöhung der Mieten führen. Den gesetzlich vorgegebenen Standarderhöhungen steht keine wirkungsvolle öffentliche Förderung zur Seite. Da die Erhöhung der Kosten nicht ausreichend durch Förderprogramme abgedeckt wird, kommt sie direkt bei den Potsdamern an.

Lobbyverbänden der Bauindustrie gelingt es, ihre Interessen bis in den lokalen Raum zu kommunizieren und phantastisch hohe Bedarfe nach neuem und modernisiertem Wohnraum in den Raum zu stellen. Während für die Themen der Inklusion (entsprechend UN-Behindertenrechtskonvention) und Klimaschutz lokale Konzepte vorliegen, gibt es solche für den demographischen Wandel nicht. Angaben über die Entwicklung der Altersstruktur der Potsdamer Bevölkerung, über die Entwicklung ihrer Kaufkraft, über den Bestand an Wohnungen und deren Beschaffenheit sind leicht zu erlangen. Dies würde das Erarbeiten einer lokalen Strategie zur Anpassung des Wohnraums und des Wohnumfeldes an die Erfordernisse des demografischen Wandels vergleichsweise einfach machen. Angesichts der Neubau- und Sanierungstätigkeit wächst der Anteil barrierearmer und barrierefreier Wohnungen stetig an, was sich auch in den kommenden Jahren fortsetzen wird.

Auch Eigenheimbewohner müssen sich den Erfordernissen der energetischen Sanierung, der Anpassung des Wohnraums an den demografischen Wandel und der Klimavorsorge stellen. Es ist zu prüfen, ob die Kommunalpolitik auch ihnen gegenüber Verantwortung übernehmen muss. Insbesondere erscheint die Anpassung der vorwiegend von Eigenheimen geprägten Orts- und Stadtteile an die Erfordernisse des demografischen Wandels eine kommunale Aufgabe zu sein.



Potsdam22 empfiehlt die Erstellung eines integrierten Handlungskonzeptes zur altengerechten Anpassung des Wohnungsbestands unter Nutzung der vorhandenen Netzwerke. Das Konzept soll vorhandene Wohnungsangebote und die Qualitäten der einzelnen Stadtteile bewerten und den künftigen Bedarf mit den vorhandenen Angeboten und Qualitäten abgleichen. Dabei sollen Aufgaben formuliert werden, die den Um- und Neubau von Wohnungen betreffen, den Ausbau von wohnungsnahen Serviceleistungen, die Etablierung von Umzugshilfen- und Wohnungstauschkonzepten sowie die Schaffung von Anreizen zum freiwilligen Umzug in kleinere barrierearme Wohnungen. Berücksichtigt werden sollen die Erfahrungen anderer Kommunen. Zu erwägen sind gemeinsame Zielformulierungen, die zu mess- und abrechenbaren Ergebnissen führen.

#### Federführung:

Netzwerk „Älter werden in Potsdam“

#### Beteiligte:

Träger der freien Wohlfahrtsverbände, Soziale Wohnungswirtschaft, Stadtverwaltung, Potsdam22



Potsdam22 empfiehlt die Zusammenstellung eines Best-Practise-Berichts über sozial verträgliche energetische Modernisierungen und die Formulierung von Empfehlungen. Der Bericht soll den Blick für Lösungsmöglichkeiten weiten, die sich stärker an Energieeffizienz als an den umlagefähigen Kosten von Baumaßnahmen orientieren (insbesondere zum Modellprojekt Drewitz), geeignete Maßnahmen im Wohnungsbestand dokumentieren und hieraus Empfehlungen ableiten, die in Potsdamer Vorschläge für gute energetische Modernisierung, zum Landesklimaschutzgesetz, zur Kooperation mit Stadtwerken und zu Fördernotwendigkeiten einfließen sollen.

**Federführung:**

Soziale Wohnungswirtschaft

**Beteiligte:**

Stadtverwaltung,  
Potsdam22,  
Klimabeirat der Landeshauptstadt  
Potsdam



Potsdam22 empfiehlt der Stadtverwaltung, die Möglichkeit einer Modifizierung der Grundsteuer in Abhängigkeit vom energetischen Sanierungsstand der Gebäude zu prüfen, so dass für Gebäude mit einem (zu definierenden) besseren Standard weniger Steuern zu entrichten sind, während für schlechter beschaffene Gebäude mit einem Steueraufschlag gerechnet werden muss.

**Federführung:**

Stadtverwaltung

**Beteiligte:**

Klimabeirat der Landeshauptstadt  
Potsdam



Potsdam22 empfiehlt, die seit 2010 eingeführte energetische Komponente im Potsdamer Mietspiegel weiter zu entwickeln. Neben möglichen Zuschlägen für das Erreichen bzw. Unterschreiten energetischer Standards sollten bei deren Überschreitung Abschläge möglich sein (Bonus-Malus-System).

**Federführung:**

Arbeitskreis Mietspiegel

**Beteiligte:**

Stadtverwaltung, Wohnungswirtschaft,  
Mietervereine, Klimabeirat  
der Landeshauptstadt Potsdam



Potsdam22 empfiehlt, die im Klimaschutzkonzept der Landeshauptstadt vorgesehene Einrichtung einer Energieberatungsstelle zu forcieren. Es sollte geprüft werden, ob diese Stelle (gegebenenfalls in Zusammenarbeit mit den Mieterverbänden) auch die Aufgabe erfüllen könnte, den Mietern erste Einschätzungen zur Berechtigung von Mieterhöhungsbegehren aufgrund energetischer Standards zu geben.

**Federführung:**

Stadtverwaltung

**Beteiligte:**

Klimabeirat der Landeshauptstadt  
Potsdam



Das integrierte Klimaschutzkonzept der Landeshauptstadt Potsdam weist gebäudescharfe Angaben zu Sanierungsstand und Gebäudewärmebedarf aus (Stand 2010). Daraus lassen sich prioritäre Objekte für eine energetische Sanierung – also auch für den Schutz vor zukünftigen Kostensprüngen fossiler Energieträger ableiten. Gleichzeitig verfügt die Stadtverwaltung über raumbezogenen Informationen zum sozialen Status in den Potsdamer Stadtteilen. Kombiniert man beide Informationen, kann man einen ersten Eindruck für eine sozialverträglichen Sanierungspolitik bekommen. Potsdam22 empfiehlt der Stadtverwaltung auf dieser Grundlage gemeinsam mit Wohnungseigentümern kleinräumige Strategien zur energetischen Optimierung zu entwickeln.

**Federführung:**

Stadtverwaltung

**Beteiligte:**

Wohnungseigentümer, Stadtwerke,  
Klimarat der Landeshauptstadt

## 4. Die soziale Dimension steigender Wohnkosten

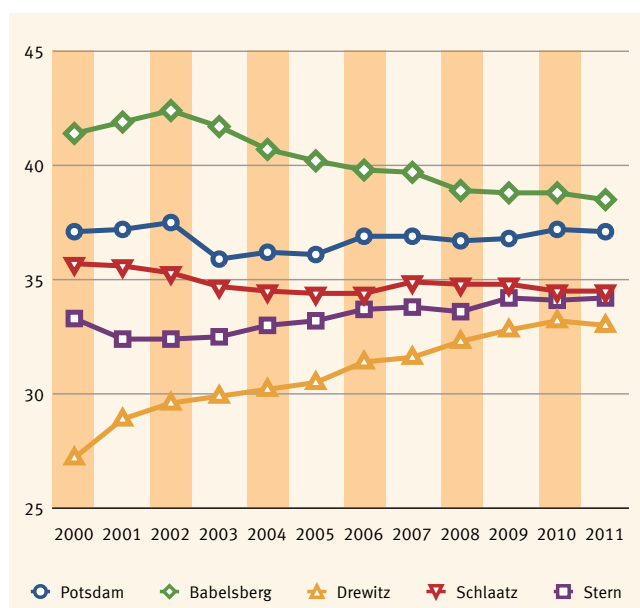
### 4.1. Mietbelastungsquote

**Die soziale Dimension steigender Wohnkosten zeigt sich in der Mietbelastungsquote als Anteil der Wohnkosten am gesamten Haushaltsnettoeinkommen.**

Laut Erhebungen des Immobilienverbandes Deutschlands IVD lag bereits 2008 die Mietbelastungsquote Potsdamer Haushalte bei 33,69%. Allerdings war Potsdam mit dieser Quote nicht besonders auffällig: Im Vergleich mit anderen Landeshauptstädten nahm Potsdam sogar einen hinteren Platz ein, der zwar in der Nähe des letztplatzierten Magdeburg (31,03%), aber weit abgeschlagen von den Spitzenreitern Stuttgart (43,40%), Mainz (42,48%) und München (41,74%) lag. Unter den ostdeutschen Landeshauptstädten nahm Potsdam nach Erfurt, Dresden und Schwerin den vorletzten Platz ein.

Im Vergleich der Mietbelastungsquoten in Städten mit 120.000 bis 170.000 Einwohnern platzierte sich Potsdam etwa im Mittelfeld. Hier bildeten Städte wie Neuss (37,09%) und Offenbach (37,24%) die Spitze, während Städte wie Paderborn (29,9%) und Solingen (29,42%) die niedrigsten Werte lieferten. Potsdam lag etwa gleichauf mit Ingolstadt (33,27%) und Mühlheim a.d.R. (33,71%).

*Wohnfläche je Einwohner in Potsdam und einzelnen Stadtteilen, 2000–2011*



Quelle: Landeshauptstadt, Bereich Statistik und Wahlen

Die Mietbelastungsquoten resultieren nicht nur aus dem Anstieg der Mieten und Betriebskosten, sondern auch aus der Inanspruchnahme von mehr oder weniger Wohnfläche durch den Nutzer. Wie die Übersicht zeigt, stieg der Flächenverbrauch in Potsdam nicht generell an, vielmehr entwickelt sich dieser in den einzelnen Stadtteilen sehr unterschiedlich: Während in Babelsberg der Flächenverbrauch abnimmt, vor allem durch den Zuzug von Familien mit Kindern bzw. die Geburt von Kindern in bestehenden Haushalten, nimmt der Flächenverbrauch in Drewitz zu. Hier werden die Haushalte in der Regel kleiner, tendenziell wächst dabei aber die Mietbelastungsquote. In anderen Plattenbaugebieten ist der Flächenverbrauch über mehrere Jahre fast unverändert: Im Schlaatz seit 2004, im Stern seit 2009. Auffallend ist, dass die durchschnittliche Wohnfläche pro Kopf in Babelsberg trotz abnehmender Tendenz immer noch größer ist als die in den Plattenbaugebieten der Stadt und über dem stadtweiten durchschnittlichen Verbrauch liegt.

Einfluss auf die Wohnkostenbelastungen haben in jedem Einzelfall auch individuelle Entscheidungen der Mieter: Wie groß eine Wohnung ist, in welchem Stadtgebiet und in welcher Etage sie liegt, welche elektrischen Geräte in welcher Weise genutzt werden oder welchen Stromtarif jemand nutzt – all das folgt aus Entscheidungen, die der Wohnungsnutzer selbst getroffen hat. Die Konsequenzen dieser Entscheidungen, auch die daraus resultierenden Kosten, muss der Nutzer selbst tragen.

Gruppen, die überdurchschnittlich häufig Unterstützung benötigen, um ihre Wohnung sichern zu können, sind:

- ▶ **Erwerbsfähige Personen mit geringem Einkommen**
- ▶ **Senioren mit kleiner Altersversorgung**
- ▶ **Kinderreiche Familien**
- ▶ **Familien mit geringem Einkommen**
- ▶ **Alleinerziehende**
- ▶ **Studenten und Auszubildende**



Zur Unterstützung von Haushalten verfügt die Landeshauptstadt Potsdam über verschiedene Instrumente: **Wohn-geld** (Finanzierung durch Land und Bund), **Übernahme der Kosten der Unterkunft** sowie **Miet- und Belegungsrechte**. Angesichts des Auslaufens vieler Miet- und Belegungsrechte haben die Landeshauptstadt Potsdam und die ProPotsdam GmbH neue Instrumente entwickelt, um die Möglichkeiten

der sozialen Wohnraumversorgung zu erweitern: **Familienbonus**, **Wohnflächenbonus**, **Mobilitätsbonus** und **Flexible Bindungen**. Durch die **Fortschreibung von Mietpreis- und Belegungsbindungen** werden der Landeshauptstadt Potsdam über die ProPotsdam im Zeitraum von 2012 bis 2020 insgesamt 2.950 Wohnungen zu Einstiegsmietten von 5,50 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche bereitgestellt.

### Matrix verfügbarer wohnungspolitischer und -wirtschaftlicher Instrumente

(Vereinfachte Betrachtung von HH Typen unter Vernachlässigung von Überschneidungen)

		Staatliche Instrumente zur Begrenzung der Wohnkostenbelastung			Staatliche Instrumente zur Sicherung des Zugangs zu Wohnungen		Wohnungswirtschaftliche Instrumente als Beitrag zum demographischen Wandel			Mietenbremse der ProPotsdam		
		Wohn-geld	KdU nach SGB II (Grundsicherung für Arbeitssuchende)	KdU nach SGB XII (Grundsicherung im Alter und bei Erwerbsunfähigkeit)	Mietpreis- und Belegungsbindungen aus öffentl. Förderung	Mietpreis- und Belegungsbindungen aus Kooperationsverträgen	Familienbonus	Wohnflächenbonus	Mobilitätsbonus	Angebotsmiete max. 10% > Vergleichsmiete lt. Mietspiegel	Modernisierungsumlage 9% (statt wie bisher 11%)	Mieterhöhung 15% in 4 Jahren (statt 20% in 3)
<b>Haushaltstypen mit geringem oder ohne Einkommen</b>	<b>Einkommensschwache erwerbsfähige Haushalte</b>											
	Einkommen/ Rente	*			*	*	*			*	*	*
	erwerbslos		*		*	*	*			*	*	*
<b>Senioren</b>	auskömml. Rente	*			*	*			*	*	*	*
	zu geringe Rente			*	*	*		*		*	*	*
<b>Erwerbsfähige Familien (&gt;= 1 Kind) (WBS-Berechtigte)</b>	Einkommen	*			*	*	*			*	*	*
	erwerbslos		*		*	*	*			*	*	*
<b>Familien (&gt;= 3 Kinder) (WBS-Berechtigte)</b>		*	*		*	*	*			*	*	*
<b>Studenten (WBS-Berechtigte)</b>			*		*	*			*	*	*	*
<b>Alleinerziehende (WBS-Berechtigte)</b>		*			*	*	*		*	*	*	*
<b>Menschen mit Behinderungen (WBS-Berechtigte)</b>		*		*	*	*			*	*	*	*



Potsdam22 empfiehlt ein fortschreibungsfähiges wohnungspolitisches Monitoring einzuführen. Darin sollen Informationen der Verwaltung, aber auch der Wohnungswirtschaft systematisiert zusammengeführt und dargestellt werden: Wohnungslosigkeit, Einkommensarmut und Anzahl der Transferempfänger nach SGB II und SGB XII (soweit möglich nach Stadtteilen), Erfahrungen mit dem Fonds für flexible Bindungen.

**Federführung:**

Stadtverwaltung

**Beteiligte:**

Soziale Wohnungswirtschaft



Potsdam22 empfiehlt der Stadtverwaltung neue Wohnformen öffentlich darzustellen, für solche zu werben und sie finanziell wie ideell zu fördern. Insbesondere sollte der Umbau von Drewitz genutzt werden, um neue Wohnformen zu etablieren. Entsprechende Anstrengungen der ProPotsdam, die gemeinsam mit Kooperationspartner neue Wohnformen schaffen will, sollten unterstützt und begleitet werden.

**Federführung:**

Stadtverwaltung

**Beteiligte:**

Soziale Wohnungswirtschaft

## 4.2. Soziale Differenzierung der Stadt

Allen gegenteiligen Bemühungen zum Trotz zeigen sich auch in Potsdam die Folgen von Reichums- und Armutsegregation: Schlaatz und Drewitz gelten in der öffentlichen Wahrnehmung als soziale Brennpunkte während die Nauener und die Berliner Vorstädte als reich gelten. Die Babelsberger Innenstadt und Potsdam West werden indes als bunt gemischte und urbane Stadtteile wahrgenommen, deren soziale Mischung jedoch gefährdet sei. Die Erfahrungen zeigen, dass die soziale Qualität eines Stadtteils keine konstante Größe ist, sondern ein sich stets veränderndes Ergebnis von wirtschaftlichen und sozialen Entwicklungen sowie von Wanderungsbewegungen. Die soziale Differenzierung der Stadt bildet die soziale Spreizung der Gesell-

schaft ab, die Deutschland auch künftig prägen wird. Dieser Trend wird auch in Potsdam erlebbar bleiben, selbst wenn man für die Landeshauptstadt auch in Zukunft eine positive wirtschaftliche und soziale Entwicklung erwarten darf.

**Die in den letzten anderthalb Jahren eingeführten Instrumente zur Wohnraumversorgung ermöglichen es, der räumlichen Konzentration von wirtschaftlich schwächeren Haushalten und der Entstehung von sozialen Brennpunkten (wenn auch nur in begrenztem Umfang) entgegen zu wirken. Insofern können sie auch als Steuerungsinstrumente für eine soziale Stadtentwicklung von Bedeutung sein.**



Potsdam22 empfiehlt als Baustein für die Leitbilddiskussion und zur besseren Einschätzung des Handlungsbedarfs bei der sozialen Wohnraumversorgung die Vorlage eines „Sozialreport Wohnen“, den die Stadtverwaltung gemeinsam mit den Verbänden Freien Wohlfahrt verfasst. Die sozialräumliche Analyse soll belastbare Daten zur Einkommens- und Armutsentwicklung enthalten, sowie Einschätzungen zum Handlungsbedarf in dem Bereich der Wohnungsfürsorge.

**Federführung:**

Stadtverwaltung

**Beteiligte:**

Freie Wohlfahrtsverbände,  
soziale Wohnungswirtschaft





Potsdam22 empfiehlt der Stadtverordnetenversammlung die Kompetenzen und den Auftrag des Gestaltungsbeirates um soziale und ökologische Komponenten im Sinne der Nachhaltigen Stadtentwicklung zu erweitern. Demnach soll der Beirat auch künftig Bauvorhaben in ihrer gestalterischen Qualität beurteilen, ebenso aber auch die ökologischen und sozialen Qualitäten bewerten.

**Federführung:**

Stadtverwaltung

**Beteiligte:**

Freie Wohlfahrtsverbände,  
soziale Wohnungswirtschaft

### 4.3. Wohnungsversorgung junger Menschen

In einem oberen Abschnitt haben wir festgestellt: „Nicht nur junge Menschen und Geringverdiener haben Schwierigkeiten, ihre Wohnwünsche zu realisieren, die Betroffenen kommen aus allen Altersgruppen und Schichten.“ Hier sei trotzdem auf die Besonderheit der Situation junger Menschen hingewiesen, scheint doch deren Betroffenheit am schwersten zu wiegen: Sie suchen mit ihrer ersten Wohnung auch die Möglichkeit eines selbstbestimmten und gleichberechtigten Lebens, welches ihnen den äußeren Rahmen

und das Selbstvertrauen gibt, ihren Alltag wie auch ihr ganzes Leben in die eigenen Hände zu nehmen. Insofern ist die erste eigene Wohnung ein bedeutender Schritt der Emanzipation und der Selbstbehauptung eines jungen Menschen. Die Erfahrung, keine Wohnung mieten zu können, verbindet sich hier mit Erfahrungen der Beschränkung und der Zurücksetzung durch die Gesellschaft. Solche Erfahrungen sind nicht nur für den Einzelnen schmerzhaft, sie schaden auch dem Gemeinwesen.



Potsdam22 empfiehlt der Landeshauptstadt zu untersuchen ob die Wohnungsversorgung junger Potsdamer angesichts der vorhandenen Versorgungspotentiale einen besonderen Stellenwert zukommt. Sollte es an dem sein dann sollte kurzfristig nach Möglichkeiten gesucht werden, im Rahmen der bestehenden neuen Versorgungsinstrumente unterstützende Angebote für junge Menschen zu schaffen.

**Federführung:**

Stadtverwaltung

**Beteiligte:**

Soziale Wohnungswirtschaft,  
Jugendhilfeeinrichtungen,  
Interessenvertreter junger Menschen



Potsdam22 empfiehlt, dass die Landeshauptstadt die Gründung einer Stiftung „Junges Wohnen“ prüft. Die Stiftung soll ähnlich der „Stiftung Altenhilfe“ in Einzelfällen finanzielle Hilfe leisten, hier insbesondere durch die Übernahme von Mietkosten, Kautionen oder Genossenschaftsanteilen, von Kosten zur Einrichtung von Wohnungen oder zum Umzug.

**Federführung:**

Stadtverwaltung

**Beteiligte:**

Träger der Jugendhilfe

# Danke!

**Die Autoren bedanken sich bei folgenden Damen und Herren für Ihre Mitwirkung bei der Erarbeitung dieses Berichtes:**

**Dina Antipina** (Projektkommunikation Hagenau GmbH) **Christoph Bänsch** (ProPotsdam GmbH, Assistent der Geschäftsführung) **Jessica Beulshausen** (ProPotsdam GmbH, Pressesprecherin) **Wilfried Böhme** (Stadtwerke Potsdam GmbH, Geschäftsführer) **Hans-Joachim Böttche** (Stadtverwaltung, Bereichsleiter Wohnen) **Jan Brunzlow** (Stadtverwaltung, Pressesprecher) **Ulf Hahn** (Wohnungsgenossenschaft „Karl Marx“ Potsdam eG, Vorstandsvorsitzender) **Dr. Armin Hentschel** (Institut für soziale Stadtentwicklung Potsdam) **Bodo Jablonowski** (Vorstand der Wohnungsgenossenschaft „Karl Marx“ eG) **Evelin Krämer** (Stadtverwaltung, Büro des OBM) **Harald Kümmel** (Stadtverwaltung, Büro des OBM) **Thomas Leibohm** (Universität Potsdam) **Klaus-Peter Linke** (Stadtverwaltung, Koordinierungsstelle Klimaschutz) **Elona Müller-Preinesberger** (Stadtverwaltung, Beigeordnete für Jugend, Gesundheit, Ordnung und Umwelt) **Harald Schernthanner** (Universität Potsdam) **Uwe Schmidt** (Energie und Wasser GmbH Potsdam) **Dr. Reinhard Schuster** (Babelsberger Mieterverein e. V.) **Bernd-Michael Trost** (Stadtverwaltung, Mitarbeiter Bereich Wohnen) **Jörn-Michael Westphal** (ProPotsdam GmbH, Geschäftsführer) **Erik Wolfram** (Stadtverwaltung, Bereich Stadtentwicklung, Verkehrsentwicklung)

## IMPRESSUM

**Herausgeber:** Potsdam22

**Redaktion und Text:** Stefan Grzimek, Carsten Hagenau, Dr. Reiner Pokorny, Dr. jur. Rainer Radloff, Dr. Fritz Reusswig unter Mitwirkung von Dina Antipina, Hans-Joachim Böttche, Dr. Armin Hentschel

**Fotos:** Yulia Veksler, Tina Merkau

**Grafik:** Norbert Haftka

**Druck:** Landeshauptstadt Potsdam

**Auflage:** 150 Exemplare

## KONTAKT

Potsdam22

Geschäftsstelle:  
PROJEKTKOMMUNIKATION Hagenau GmbH  
Hegelallee 3  
14467 Potsdam

Telefon (0331) 201 96 0  
Fax (0331) 201 96 19

E-Mail: [kontakt@potsdam22.de](mailto:kontakt@potsdam22.de)  
Web: [www.potsdam22.de](http://www.potsdam22.de)





**Landeshauptstadt  
Potsdam**

Der Oberbürgermeister

## Mitteilungsvorlage

Drucksache Nr. (ggf. Nachtragsvermerk)

**13/SVV/0220**

**Betreff:**  
**Investitionsplanung der EWP Sparte Wasser für das Jahr 2013**

öffentlich

**bezüglich  
DS Nr.:**

Erstellungsdatum 27.03.2013

Eingang 902: 27.03.2013

4/47/471

Einreicher: FB Stadtplanung und Bauordnung

Beratungsfolge:

Datum der Sitzung	Gremium
10.04.2013	Hauptausschuss

### Inhalt der Mitteilung:

Der Hauptausschuss nimmt zur Kenntnis:

Der Investitionsplan der EWP GmbH Sparte Wasser für das Jahr 2013 (siehe Anlage) beinhaltet folgendes Investitionsvolumen:

Erzeugung, Gewinnung, Entsorgung	1. 794,0 T€
Trinkwasserverteilung	865,0 T€
Abwasserableitung	835,0 T€
Hausanschlüsse	1. 600,0 T€
Refinanzierungen/Umverlegungen	522,0 T€
Sonstige Vorhaben	859,0 T€
Kooperationsprojekte LHP/ EWP/ WSA	7. 109,0 T€
Betriebs- und Geschäftsausstattung	509,8 T€
Rechentechnik/ Software/ Lizenzen	600,0 T€
<b>Summe</b>	<b>14. 693,8 T€</b>

### Beratungsergebnis

Zur Kenntnis genommen:

Gremium:

Sitzung am:

zurückgestellt  zurückgezogen

überwiesen in den Ausschuss:

Wiedervorlage:

Büro der Stadtverordnetenversammlung

**Finanzielle Auswirkungen?** Ja Nein

(Ausführliche Darstellung der finanziellen Auswirkungen, wie z. B. Gesamtkosten, Eigenanteil, Leistungen Dritter (ohne öffentl. Förderung), beantragte/bewilligte öffentl. Förderung, Folgekosten, Veranschlagung usw.)

1. Die Investitionen und Betriebs- und Geschäftsausgaben der EWP GmbH werden durch die Entgelte nach dem Ver- und Entsorgungsvertrag von der Landeshauptstadt Potsdam refinanziert. Entgelte sind wesentliche Bestandteile der Trink- und Abwassergebühren 2013 und durch diese gedeckt.
2. Die Kosten der Hausanschlüsse werden durch die Erhebung eines Kostenersatzes nach § 10 KAG refinanziert.

Die Refinanzierungsmaßnahmen werden 2014 rückerstattet.

ggf. Folgeblätter beifügen

Oberbürgermeister

Geschäftsbereich 1

Geschäftsbereich 2

Geschäftsbereich 3

Geschäftsbereich 4

**Investitionsplan- Sparte Wasser - für das Jahr 2013**

Die Investitionsplanung der Energie und Wasser Potsdam GmbH für die Trink- und Abwasseranlagen ist gemäß § 10 Abs. 1 des Ver- und Entsorgungsvertrages mit der EWP GmbH vom 20.02.1998 mit der Landeshauptstadt Potsdam abgestimmt. Der Investitionsplan 2013 wurde durch den Fachbereich Grün- und Verkehrsflächen detailliert geprüft. Der Aufsichtsrat der EWP GmbH hat am 19. Oktober 2012 das Budget bestätigt.

Die angegebenen Investitionsbudgets für die Investitionen in die Trink- und Abwasseranlagen dürfen nicht überschritten werden. Zur Aufrechterhaltung der Ver- und Entsorgungssicherheit kann es zu Maßnahmeänderungen kommen. Diese werden durch den Fachbereich Grün- und Verkehrsflächen geprüft und nur unter Einhaltung des Gesamtbudgets bestätigt.

Die Gewährleistung der Ver- und Entsorgungssicherheit von Potsdam und Umlandgemeinden erfordert sowohl regelmäßige Instandhaltungsarbeiten, als auch umfangreiche Investitionen. Die kontinuierliche Erneuerung desolater Leitungssysteme bildet dabei weiterhin eine Schwerpunktaufgabe. Die Investitionen in Neuerschließungen sind rückläufig.

Neue Investitionsschwerpunkte des Jahres 2013 sind:

- ⇒ Auswechslung Trinkwasserleitungen und Mischwasserwasserkanäle in der Friedrich-Ebert-Straße - **2.400 T€**
- ⇒ Neuerschließung mit Trinkwasserleitungen, Schmutzwasser- und Regenwasserkanäle, sowie der Bau einer Regenwasserreinigungsanlage zur Erschließung der Speicherstadt - **890 T€**
- ⇒ Neuerschließung mit Trinkwasser- und Schmutzwasserleitungen des Campus am Jungfersee - **1.110 T€**
- ⇒ Trink- und Abwassererschließung Max-Eyth-Allee - **500 T€**

Fortführungsmaßnahmen aus der Investitionsplanung der Vorjahre sind:

- ⇒ Auswechslung Trinkwasserleitungen in der Behringstraße, Scheffelstraße und Rosa-Luxemburg-Platz 1. BA – **340 T€**
- ⇒ Auswechslung Trinkwasserleitungen in der Geschwister Scholl Straße – **394,6 T€**
- ⇒ Auswechslung Trinkwasserleitungen in der Konrad-Wolf-Allee – **83,3 T€**
- ⇒ Errichtung von 3 Stk MID Schächten – **450 T€**

Anlage:

Investitionsplanung Sparte Wasser 2013

Siehe Anlage  
Investitionsplanung Sparte Wasser 2013

## Investitionsplan Wasser 2011 - 2013

Pos.	Sparte / Bereich / Projekt	2013 T€	2012 T€	2011 T€	Bemerkungen
1.	<b>Erzeugung, Gewinnung, Entsorgung</b>				
1.1	<b>Gewinnung Wasserwerke</b>	<b>1.334,0</b>			
	Brunnensanierung	94,0			
	Gebäude / bauliche Anlagen	270,0			
	Automatisierung / EMSR	180,0			
	Technische Anlagensanierung	290,0			
	<b>Einzelmaßnahmen</b>				
	WW IV Bauausführung Sanierung der Filter-, Entsorgungstechnik u. E-Ausrüstung	500,0			
1.2	<b>Entsorgung Kläranlagen</b>	<b>460,0</b>			
	Automatisierung / EMSR	246,0			
	Technische Anlagensanierung	214,0			
	<b>Erzeugung, Gewinnung, Entsorgung gesamt</b>	<b>1.794,0</b>			
2.	<b>Trinkwasser- Verteilung</b>				
2.1	<b>Neuerschließungen</b>	<b>95,0</b>		<b>340,0</b>	
	Neuerschließungen Potsdam	75,0			
	Neuerschließungen Caputh / Geltow	20,0			
	Behringsstraße			160,0	
	Scheffelstraße			80,0	
	R. Luxemburgstraße 1. BA			100,0	
2.2	<b>Auswechselungen / Rekonstruktionen</b>	<b>120,0</b>			
	Auswechselungen / Reko Potsdam	100,0			
	Auswechselungen / Reko Caputh / Geltow	20,0			
2.3	<b>Einzelmaßnahmen</b>	<b>650,0</b>	<b>927,9</b>		
	Zu- und Abstromleitung HB Brauhausberg	60,0			
	Clara- Zetkin Str. Auswechs. DN 75 GGL, 325 m	60,0			
	Caputher Heuweg, Auswechs. ST DN 75, 1250 m	245,0			
	Wassermählerneubau / Austausch	260,0			
	Standrohre mit Systemtrenner	25,0			
	Errichtung drei Stück MID Schächte		450,0		
	Konrad Wolf Allee		83,3		
	Geschwister Scholl Straße		394,6		
	<b>Trinkwasser- Verteilung gesamt</b>	<b>865,0</b>	<b>927,9</b>	<b>340,0</b>	Vertrag LHP / EWP

## Energie und Wasser Potsdam

Pos.	Sparte / Bereich / Projekt	2013 T€	2012 T€	2011 T€	Bemerkungen
3.	<b>Abwasserableitung</b>				
3.1	<b>Netzbetrieb Schmutzwasser</b>	<b>445,0</b>	<b>34,0</b>		
	Neuerschließungen Potsdam	50,0			
	ADL v. Düker S. Paretzer Kanal, ca. 500 m	30,0			
	Auswechselungen / Reko Potsdam	75,0			
	Einzelmaßnahmen Pumpwerke	160,0			
	PW Nedlitz 1. BA	130,0			
	Lendelallee		34,0		
3.2	<b>Netzbetrieb Regenwasser</b>	<b>125,0</b>			
	Neuerschließungen Potsdam	75,0			
	Auswechselungen / Reko Potsdam	50,0			
3.3	<b>Netzbetrieb Mischwasser</b>	<b>265,0</b>			
	Auswechselungen / Reko Potsdam	50,0			
	Zeppelinstraße Auswechs. DN 400	15,0			
	Einzelmaßnahmen / Pumpwerke	200,0			
	<b>Abwasserableitung gesamt</b>	<b>835,0</b>	<b>34,0</b>		
4.	<b>Kundenanschlüsse</b>				
	Kundenanschlüsse TW	900,0			
	Kundenanschlüsse Blei HAL, TW	300,0			
	Kundenanschlüsse SW	350,0			
	Kundenanschlüsse RW	50,0			
	<b>Kundenanschlüsse gesamt</b>	<b>1.600,0</b>			
5.	<b>Refinanzierung Stadtkontor / Bornstedter Feld</b>				
	Sanierungsgebiet Babelsberg Nord / Süd	150,0			
	Bornstedter Feld	247,0			
	<b>Refinanzierung gesamt</b>	<b>397,0</b>			
6.	<b>Neue Geschäftsfelder / Grüne Projekte</b>				
7.	<b>Umverlegungen auf Veranlassung Dritter</b>				
TW/SW/RW	Umverlegungen Breite Straße, Sanierungsträger	125,0			Refinanzierung
	<b>Umverlegungen auf Veranlassung Dritter gesamt</b>	<b>125,0</b>			
8.	<b>Sonstige Vorhaben</b>				
	<b>Sparte Wasser</b>				
	Gutachten / Planungen / Konzepte	200,0			
	Maßnahmen Objektsicherheit	100,0			
	<b>Schwerpunktvorhaben Wassernetze</b>				
TW/SW	Amundsenstraße	30,0			Planung
TW/SW/RW	Zimmerstraße	15,0			Planung
TW/SW	Patrizierweg	30,0			Planung
TW/SW	Einzugsbereich K. Marx Straße	70,0			Planung
RW	Babelsberg Nord / R. Breitscheid Straße, 2. BA	414,0			
	<b>Sonstige Vorhaben gesamt</b>	<b>859,0</b>			
	<b>Zwischensumme 1-8</b>	<b>6.475,0</b>	<b>961,9</b>	<b>340,0</b>	



## Energie und Wasser Potsdam

Pos.		Sparte / Bereich / Projekt	2013 T€	2012 T€	2011 T€	Bemerkungen
9.		<b>Zusatzprojekte</b>				
9.1		<b>Projekte mit LHP Beteiligung</b>	<b>5.350,0</b>			
	TW/MW	Reko F. Ebert Str.	2.400,0			
	TW	An der Pirschheide, 1. BA Düker	100,0			
	SW	An der Pirschheide, 1. BA Düker	100,0			
	TW/SW	Speicherstadt Mitte, Neuerschließung	140,0			
	RW	Speicherstadt Mitte, Neuerschließung, Reinigunganl.	750,0			
	TW/SW	Erschließung Campus am Jungfernsee (o. HA)	1.110,0			ohne Kundenanschl.
	TW/SW	Erschließung Max - Eyth - Allee, 2. BA	500,0			
	TW	Erschließung Am Großen Horn	100,0			
	TW/SW	Wildeberstraße	90,0			
	TW/SW	Ehrenpfortenbergstraße	60,0			
9.2		<b>Stadtkontor Projekte</b>	<b>720,0</b>			
	TW/SW/RW	Schulstraße Auswechslung	720,0			
	TW/SW/RW	verlängerte Dieselstraße, am Horstweg	-			Refinanz. in 2014
9.3		<b>WSA Projekte</b>	<b>864,0</b>			
	TW/SW	Neubau Düker Sacrow Paretzer Kanal	864,0			FÖM beantragt
9.4		<b>Entwicklungsträger</b>	-			
	TW/SW	Erschließung Gartenstadt Nord, 7. BA	-			Refinanz. in 2014
	TW/MW	Erschließung Kaserne Pappelallee Nord, 5. BA	-			Refinanz. in 2014
9.5		<b>Untere Wasserbehörde</b>	<b>100,0</b>			
		Regenwassereinleitstellen	100,0			
9.6		<b>Gemeinde Schwielowsee</b>	<b>75,0</b>			
	TW	Kastanienallee Auswechs. DN 100, 3. BA, 145 m	75,0			
		<b>Zusatzprojekte gesamt</b>	<b>7.109,0</b>			
10.		<b>Betriebs- und Geschäftsausstattung</b>	<b>509,8</b>			
11.		<b>Rechentechnik, Software, Lizenzen</b>	<b>600,0</b>			
		<b>Gesamt</b>	<b>14.693,8</b>	<b>961,9</b>	<b>340,0</b>	
		<b>Gesamt ohne Kundenanschlüsse</b>	<b>13.093,8</b>	<b>961,9</b>	<b>340,0</b>	



## Niederschrift

### 88. öffentliche/nicht öffentliche Sitzung des Hauptausschusses

---

<b>Sitzungstermin:</b>	Mittwoch, 10.04.2013
<b>Sitzungsbeginn:</b>	17:00 Uhr
<b>Sitzungsende:</b>	18:50 Uhr
<b>Ort, Raum:</b>	R. 280 a, Stadthaus

---

#### Anwesend sind:

##### Ausschussvorsitzender

Herr Jann Jakobs Oberbürgermeister

##### Ausschussmitglieder

Frau Birgit Müller	DIE LINKE	
Frau Dr. Sigrid Müller	DIE LINKE	
Herr Dr. Hans-Jürgen Scharfenberg	DIE LINKE	
Frau Dr. Karin Schröter	DIE LINKE	ab 17:15 Uhr
Herr Mike Schubert	SPD	ab 17:05 Uhr
Herr Claus Wartenberg	SPD	ab 17:05 Uhr
Herr Dr. Hagen Wegewitz	SPD	
Herr Horst Heinzel	CDU/ANW	
Herr Klaus Rietz	CDU/ANW	
Herr Peter Schüller	Bündnis 90/Die Grünen	
Herr Jan Wendt	Die Andere	
Herr Peter Schultheiß	Potsdamer Demokraten	

##### stellv. Ausschussmitglieder

Herr Pete Heuer	SPD
Herr Björn Teuteberg	FDP
Herr Wolfhard Kirsch	BürgerBündnis

#### Nicht anwesend sind:

##### Ausschussmitglieder

Frau Hannelore Knoblich	SPD	entschuldigt
Herr Stefan Becker	FDP	entschuldigt
Frau Ute Bankwitz	BürgerBündnis	entschuldigt

##### Gäste:

Herr Exner, GB Zentrale Steuerung und Service	Herr Müller-Zinsius, Pro Potsdam
Frau Dr. Magdowski, GB Bildung, Kultur, Sport	Herr Terpitz, Fa. Rödl&Partner
Frau Müller-Preinesberger, GB Soziales, Jugend Gesundheit, Ordnung, Umweltschutz Grundstücksm.	Vertreter des Archiv e.V.
Herr Klipp, GB Stadtentwicklung und Bauen	Frau Krusemark, Bereich Recht und
Herr Kümmel, Büro des Oberbürgermeisters	Frau Gruß, SB Finanzen und Berichtswesen
Frau Ziegenbein, Schriftführerin	Frau Hofmann, Rechnungsprüfungsamt weitere Gäste – siehe Gästeliste

## Tagesordnung:

### Öffentlicher Teil

- 1 Eröffnung der Sitzung
- 2 Feststellung der Anwesenheit sowie der ordnungsgemäßen Ladung /  
Feststellung der öffentlichen Tagesordnung/ Entscheidung über eventuelle  
Einwendungen gegen die Niederschrift des öffentlichen Teils der Sitzung vom  
27.03.2013
- 3 Überweisungen aus der Stadtverordnetenversammlung
- 3.1 Ehrung von Otto Wiesner  
Vorlage: 10/SVV/0618  
Fraktion DIE LINKE, Gruppe Die Andere
- 3.2 Bürgerhaushalt in Potsdam 2012 'TOP 20 - Liste der Bürgerinnen und Bürger' -  
Platz 11 - Kulturstandort 'Archiv' erhalten  
Vorlage: 11/SVV/0825  
Stadtverordneter Schüler als Vorsitzender der Stadtverordnetenversammlung
- 3.3 Bürgerhaushalt Potsdam 2013/14 'TOP 20 - Liste der Bürgerinnen und Bürger' -  
Nummer 18: Archiv endlich dauerhaft sichern  
Vorlage: 12/SVV/0776  
Stadtverordneter Schüler als Vorsitzender der Stadtverordnetenversammlung
- 3.4 Finanzielle Unterstützung des Archiv e.V. für eine baldige Wiedereröffnung des  
soziokulturellen Standorts Leipziger Str. 60  
Vorlage: 13/SVV/0209  
Fraktion DIE LINKE
- 3.5 Kurzfristige Gespräche zur Verlegung der 110-KV-Leitung in Marquardt und  
Golm  
Vorlage: 12/SVV/0664  
Fraktion SPD
- 3.6 Änderungssatzung Zweitwohnungsteuer  
Vorlage: 13/SVV/0089  
Oberbürgermeister, Servicebereich Finanzen und Berichtswesen
- 3.7 Änderungssatzung Hundesteuer  
Vorlage: 13/SVV/0090  
Oberbürgermeister, Servicebereich Finanzen und Berichtswesen
- 3.8 Ausbau des Serviceangebotes auf der städtischen Homepage  
Vorlage: 13/SVV/0099  
Fraktion Die Andere
- 4 Mitteilungen der Verwaltung

- 4.1 Kommunale Wohnungspolitik und die soziale Dimension steigender Wohnkosten  
Vorlage: 13/SVV/0152  
Oberbürgermeister, FB Soziales, Gesundheit und Umwelt
- 4.2 Investitionsplanung der EWP Sparte Wasser für das Jahr 2013  
Vorlage: 13/SVV/0220  
Oberbürgermeister, FB Grün- und Verkehrsflächen
- 4.3 Zwischenbericht zum Stand der Erarbeitung des Jahresabschlusses 2011
- 5 Sonstiges

## **Protokoll:**

### **Öffentlicher Teil**

#### **zu 1 Eröffnung der Sitzung**

Der Oberbürgermeister eröffnet die Sitzung.

#### **zu 2 Feststellung der Anwesenheit sowie der ordnungsgemäßen Ladung / Feststellung der öffentlichen Tagesordnung/ Entscheidung über eventuelle Einwendungen gegen die Niederschrift des öffentlichen Teils der Sitzung vom 27.03.2013**

Der Oberbürgermeister stellt die ordnungsgemäße Ladung sowie die Beschlussfähigkeit fest. Zu Beginn der Sitzung sind 13 Mitglieder bzw. stellvertretende Mitglieder des Hauptausschusses anwesend.

Er schlägt vor, folgende Tagesordnungspunkte **zurückzustellen**:

- Tagesordnungspunkt 3.2 – 3.4, Kulturstandort 'Archiv', da hierzu erst der Dringlichkeitsantrag, der in der letzten Sitzung der Stadtverordnetenversammlung dem Hauptausschuss zur Erledigung überwiesen wurde, abschließend beraten werden muss,
- Tagesordnungspunkt 4.1, 13/SVV/0152, Kommunale Wohnungspolitik und die soziale Dimension steigender Wohnkosten, da die Ausschüsse für Stadtentwicklung und Bauen sowie Gesundheit und Soziales diese noch nicht behandelt haben.

Im Weiteren habe die Fraktion DIE LINKE um Informationen zu den Themen:

- Probleme beim Abschluss eines Mietvertrages zwischen der Stadt und der Potsdamer Tafel
- entgangenen Grunderwerbssteuern im Zusammenhang mit dem Verkauf der TLG-Wohnungen gebeten, die unter dem Tagesordnungspunkt Sonstiges gegeben werden.

Die so geänderte Tagesordnung wird zur Abstimmung gestellt und mit Stimmenmehrheit, bei einer Stimmenthaltung bestätigt.

Zur Niederschrift der 87. öffentlichen Sitzung des Hauptausschusses vom 27.

März 2013 gibt es keine Hinweise; die Niederschrift wird mit 11 Ja-Stimmen, bei 2 Stimmenthaltungen **bestätigt**.

**zu 3 Überweisungen aus der Stadtverordnetenversammlung**

**zu 3.1 Ehrung von Otto Wiesner**

**Vorlage: 10/SVV/0618**

Fraktion DIE LINKE, Gruppe Die Andere

Der Oberbürgermeister verweist auf die vereinbarte Zurückstellung des Antrags zur Reflektion der Diskussion in den Fraktionen. Da es keinen Redebedarf gibt, wird der Antrag zur Abstimmung gestellt:

Der Oberbürgermeister wird beauftragt, nach entsprechender Prüfung einen Platz oder eine Straße für eine Benennung nach dem Potsdamer Antifaschisten Otto Wiesner vorzuschlagen.

Dazu ist die Stadtverordnetenversammlung im Dezember 2010 zu informieren.

**Abstimmungsergebnis:**

Zustimmung:	<b>6</b>
Ablehnung:	<b>7</b>
Stimmenthaltung:	<b>0</b>

Damit empfiehlt der Hauptausschuss der Stadtverordnetenversammlung, den Antrag **abzulehnen**.

**zu 3.2 Bürgerhaushalt in Potsdam 2012 'TOP 20 - Liste der Bürgerinnen und Bürger' - Platz 11 - Kulturstandort 'Archiv' erhalten**

**Vorlage: 11/SVV/0825**

Stadtverordneter Schüler als Vorsitzender der Stadtverordnetenversammlung

**zurückgestellt**

**zu 3.3 Bürgerhaushalt Potsdam 2013/14 'TOP 20 - Liste der Bürgerinnen und Bürger' - Nummer 18: Archiv endlich dauerhaft sichern**

**Vorlage: 12/SVV/0776**

Stadtverordneter Schüler als Vorsitzender der Stadtverordnetenversammlung

**zurückgestellt**

**zu 3.4 Finanzielle Unterstützung des Archiv e.V. für eine baldige Wiedereröffnung des soziokulturellen Standorts Leipziger Str. 60**

**Vorlage: 13/SVV/0209**

Fraktion DIE LINKE

**zurückgestellt**

**zu 3.5 Kurzfristige Gespräche zur Verlegung der 110-KV-Leitung in Marquardt und Golm**  
**Vorlage: 12/SVV/0664**  
Fraktion SPD

Der Oberbürgermeister kündigt an, die Gesprächsergebnisse in der nächsten Sitzung des Hauptausschusses präsentieren zu wollen.

**zu 3.6 Änderungssatzung Zweitwohnungsteuer**

**Vorlage: 13/SVV/0089**

Oberbürgermeister, Servicebereich Finanzen und Berichtswesen

Die offenen Nachfragen werden von Herrn Exner beantwortet und die Vorlage anschließend zur Abstimmung gestellt:

Der Hauptausschuss empfiehlt der Stadtverordnetenversammlung, wie folgt zu beschließen:

Zweite Satzung zur Änderung der Satzung über die Erhebung einer Zweitwohnungsteuer der Landeshauptstadt Potsdam.

**Abstimmungsergebnis:**

Zustimmung:	<b>13</b>
Ablehnung:	<b>1</b>
Stimmenthaltung:	<b>1</b>

**zu 3.7 Änderungssatzung Hundesteuer**

**Vorlage: 13/SVV/0090**

Oberbürgermeister, Servicebereich Finanzen und Berichtswesen

Herr Dr. Scharfenberg verweist auf den eingebrachten Änderungsantrag, mit dem im § 3 der Steuersatz für den ersten Hund auf 96 € festgesetzt und im § 5 ein Absatz 4 mit einer Härtefallklausel aufgenommen werden soll. Darauf Bezug nehmend schlägt Herr Exner folgende Formulierung vor:

*Für Hunde, die von Personen gehalten werden, die Leistungen nach Kapitel 3 Abschnitt 2 des Sozialgesetzbuches II und dem dritten bzw. vierten Kapitel des Sozialgesetzbuches XII sowie durch solche Personen, die diesen einkommensmäßig gleichstehen, gehalten werden, ist die Steuer auf Antrag für den ersten gehaltenen Hund um ein Viertel des Steuersatzes nach § 3 Abs. 1 a zu ermäßigen.*

Gleichzeitig spricht er sich gegen eine Minimierung des Steuersatzes für den ersten Hund aus.

Der Vorschlag der Fraktion DIE LINKE, den Steuersatz für den ersten Hund auf 96 € festzusetzen, wird zur Abstimmung gestellt und mit 8 Nein-Stimmen **abgelehnt**, bei 6 Ja-Stimmen.

Der geänderte Beschlussvorschlag wird ebenso zur Abstimmung gestellt:

Der Hauptausschuss empfiehlt der Stadtverordnetenversammlung, wie folgt zu

beschließen:

Zweite Satzung zur Änderung der Satzung über die Erhebung einer Hundesteuer der Landeshauptstadt Potsdam, einschließlich der empfohlenen Ergänzung im § 5 um einen neuen Absatz 4 mit folgendem Wortlaut:

Für Hunde, die von Personen gehalten werden, die Leistungen nach Kapitel 3 Abschnitt 2 des Sozialgesetzbuches II und dem dritten bzw. vierten Kapitel des Sozialgesetzbuches XII sowie durch solche Personen, die diesen einkommensmäßig gleichstehen, gehalten werden, ist die Steuer auf Antrag für den ersten gehaltenen Hund um ein Viertel des Steuersatzes nach § 3 Abs. 1 a zu ermäßigen.

**Abstimmungsergebnis:**

Zustimmung:	<b>8</b>
Ablehnung:	<b>3</b>
Stimmenthaltung:	<b>5</b>

**zu 3.8 Ausbau des Serviceangebotes auf der städtischen Homepage**

**Vorlage: 13/SVV/0099**

Fraktion Die Andere

Frau Dr. Sommer erläutert auf Grundlage eines ausgereichten Hand-outs den geplanten Internetauftritt der Landeshauptstadt Potsdam und erläutert das Vorhaben. Über die Startseite werde der Nutzer über die Button Dienstleistungen und Stadtverwaltung zum virtuellen Rathaus geleitet, wo neben Dienstleistungen auch Formulare und Merkblätter sowie ein Telefonverzeichnis angeboten werden. Der neue Auftritt im Internet werde sich jedoch u. a. deshalb etwas verzögern, weil das Redaktionssystem neu definiert werde, um den Anforderungen gerecht zu werden. Einen Zeithorizont wolle sie dafür nicht nennen, sichert aber zu, dass ein barrierefreier Zugang gesichert werde.

Auf Nachfrage des Oberbürgermeisters, ob sich damit das Anliegen erledigt habe, entgegnet Herr Wendt, dass er sich dazu mit der Fraktion beraten und das Ergebnis in der nächsten Sitzung der Stadtverordnetenversammlung bekannt geben werde.

**zu 4 Mitteilungen der Verwaltung**

**zu 4.1 Kommunale Wohnungspolitik und die soziale Dimension steigender Wohnkosten**

**Vorlage: 13/SVV/0152**

Oberbürgermeister, FB Soziales, Gesundheit und Umwelt

**zurückgestellt**

**zu 4.2 Investitionsplanung der EWP Sparte Wasser für das Jahr 2013**

**Vorlage: 13/SVV/0220**

Oberbürgermeister, FB Grün- und Verkehrsflächen

Herr Schenke erläutere die Mitteilungsvorlage und beantworte die Nachfragen.

Die Mitteilungsvorlage wird zur Kenntnis genommen.

#### **zu 4.3 Zwischenbericht zum Stand der Erarbeitung des Jahresabschlusses 2011**

Herr Terpitz von der Fa. Rödl&Partner informiert an Hand visueller Darstellung über die Zeitplanung und Fertigstellung der Prüfung des Sondervermögens, den Status Quo des Volumens der Investitionsmaßnahmen und die nächsten Teilschritte sowie die vorläufige Bilanz.

Frau Gruß weist in ihren Ausführungen darauf hin, dass mit dem § 141 Abs. 21 BbgKVerf der Gesetzgeber eine entsprechende Korrekturfrist für die Eröffnungsbilanz eingeräumt habe, das besondere Projekt die Erfassung und Bewertung des städtebaulichen Treuhandvermögens (THV) sei und sich die Landeshauptstadt Potsdam bei der Durchführung von Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen eines treuhänderisch tätigen Sanierungs- und Entwicklungsträgers bediene. Im Verlaufe des Projektes sei deutlich geworden, dass in den bestehenden 8 Sanierungsgebieten und 3 Entwicklungsbereichen der Landeshauptstadt Potsdam Vermögenswerte in einem Gesamtumfang von ca. 500 Mio. € zu betrachten seien. Sie erläutert, dass die Aufstellung des Jahresabschlusses in einem zweistufigen Verfahren erfolge.

Im Weiteren werden die Nachfragen der Mitglieder des Hauptausschusses beantwortet, bis wann zukünftige Bilanzen vorliegen werden, welches Jahresergebnis für 2011 geschätzt werde, inwieweit der Jahresabschluss 2010 bei der Haushaltsaufstellung berücksichtigt und warum ein externes Unternehmen beauftragt wurde.

#### **zu 5 Sonstiges**

Herr Dr. Scharfenberg nimmt Bezug auf die Probleme beim Abschluss eines Mietvertrages zwischen der Stadt und der Potsdamer Tafel und betont das allgemeine Interesse an der Nutzung des zentralen Standortes in der Waldstadt I. Dieses Interesse, so Frau Müller-Preinesberger, habe auch die Stadt und werde im Einvernehmen mit der Potsdamer Tafel einen Beschlussvorschlag für die Sitzung der Stadtverordnetenversammlung am 08. Mai 2013 einbringen, mit dem ein Zuschuss von jährlich 240.000 Euro gesichert werde. Auf die Nachfrage von Herrn Dr. Scharfenberg, ob das Objekt trotzdem schon bezogen werden könne, entgegnet sie, dass dies seitens der Stadt möglich wäre. Die Potsdamer Tafel wolle aber Sicherheit, denn mit dem Mietvertrag gehe sie auch entsprechende Verpflichtungen ein, so dass erst nach dem 08. Mai 2013 die Ausgabe eröffnet werden könne.

Auf die Nachfrage von Herrn Dr. Scharfenberg zu den entgangenen Grunderwerbssteuern im Zusammenhang mit dem Verkauf der TLG-Wohnungen, entgegnet Herr Exner, dass er dazu keine Auskünfte geben könne, da diese Steuern das Land erhebe.