



Betreff:

öffentlich

**Belegungsbindungen nach Belegungsbindungsgesetz (BelBindG) - Ergebnisse und weiteres Verfahren
bezüglich DS 00/0124/1**

Erstellungsdatum 07.05.2002

Eingang 02: 16.05.2002

Geschäftsbereich/FB: Oberbürgermeister III/ 50

Beratungsfolge:		Empfehlung	Entscheidung
Datum der Sitzung	Gremium		
05.06.2002	Stadtverordnetenversammlung der Landeshauptstadt Potsdam		X

Beschlussvorschlag: Die Stadtverordnetenversammlung möge beschließen:

1. Die StVV nimmt die Abrechnung der Ergebnisse der Erfüllung der Wohnungsversorgungsverträge zur Kenntnis.
2. Die Zahl der gem. Beschluß vom 01.03.2000 durch die beteiligten Wohnungsunternehmen jährlich bereitzustellenden belegungsgebundenen Wohnungen wird von 1030 auf ca.450 Wohnungen abgesenkt.
3. Die Auswahl und Benennung der Personen, denen im Rahmen des Versorgungsauftrages der Stadt Unterstützung bei der Bereitstellung geeigneter Wohnungen zu geben ist, erfolgt durch den Bereich Wohnen aus den Berechtigten nach § 27 WoFG i.V. m. § 5 WobindG unter Berücksichtigung aller relevanten sozialen Umstände.
4. Die Stadtverwaltung wird beauftragt, die bestehenden Verträge mit der GEWOBA mbH, der Wohnungsgenossenschaft „Karl Marx“, der Potsdamer Wohnungsgenossenschaft „1956“ und der Potsdamer Wohnungsbaugenossenschaft e. G. entsprechend anzupassen.
5. Die Stadtverwaltung wird beauftragt, die Stadtverordnetenversammlung jährlich im Juni über die Ergebnisse der Wohnraumversorgung des Vorjahres aus den nach BelBindG geschlossenen Verträgen sowie über die Wohnungsmarktsituation in Potsdam zu informieren.

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:

Entscheidungsergebnis:	
Gremium:	
Sitzung am:	
Beratungsergebnis:	
Gremium:	
Sitzung am:	
Beratungsergebnis:	

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.)

keine

ggf. Folgeblätter beifügen

Oberbürgermeister

Geschäftsbereich I

Dezernat II

Geschäftsbereich III

Geschäftsbereich IV

Begründung:

I. Wohnungsmarktsituation in der Stadt Potsdam

Das Angebot an Wohnungen wurde in Potsdam weiter erhöht. Per 31.12.2001 wurden statistisch 74.097 Wohnungen erfaßt. Im Vergleich zu 1995 stieg die Zahl der Wohnungen um 13,0 % an.

Über die Hälfte aller Wohnungen (53,4 %) sind seit 1990 saniert bzw. neu errichtet worden. Allein 14,9 % des Wohnungsbestandes wurden im Rahmen der Bestandsförderung mit öffentlichen Mitteln saniert und 4,5 % mit öffentlichen Mitteln neu errichtet.

Der Ausstattungsstandard für 84 % der Wohnungen umfaßt Bad oder Dusche, Innentoilette und modernes Heizsystem. Statistisch stehen durchschnittlich jedem Potsdamer 37,2 m² Wohnfläche zur Verfügung. 1990 waren es noch durchschnittlich 28,4 m² Wohnfläche je Einwohner.

Der kommunale Wohnungsbestand ist von 1996 bis 2001 um 28,4 % gesunken. Gleichzeitig ist der Anteil an Wohnungen in privatem Eigentum um 22,8 % angestiegen und beträgt jetzt 51,7 % des Gesamtwohnungsbestandes.

Lediglich 7 % der Wohnungen befinden sich in Ein- und Zweifamilienhäusern sowie in Doppel- und Reihenhäusern. 90,9 % befinden sich in Mehrfamilienhäusern.

Durch Förderung sind 14.398 Wohnungen belegungs- und mietpreisgebunden, von denen sich 11.040 aus der Bestandsförderung ergeben haben. 42 % dieser Wohnungen sind 3-Raumwohnungen. Der Anteil der insgesamt geförderten Wohnungen ist damit gegenüber dem Jahr 2000 um 0,9 % angestiegen.

58,6 % der Wohnungen, die im Rahmen der Neubauförderung errichtet wurden, liegen im Kirchsteigfeld. Die Schwerpunkte der Bestandsförderung lagen bisher vor allem in der Waldstadt II, Stern, Nördliche und Südliche Innenstadt und der Brandenburger Vorstadt, d.h. vordergründig in den Gebieten der industriellen Bauweise aus den Jahren 1971 bis 1990.

Die Mieten stagnieren auf Grund der Angebotssituation vor allem in den sanierten Wohnungen der Baujahre 1949 bis 1990 bzw. in den nach 1990 neu errichteten Wohnungen. Lediglich im Segment der sanierten Altbauten der Baujahre bis 1948 ist ein leichter Aufwärtstrend zu verzeichnen. Das Mietniveau liegt für 9.222 der belegungs- und mietpreisgebundenen Wohnungen (64 %) über 4,22 Euro/m² (8,25 DM).

Die Anzahl leerstehender Wohnungen hat sich in der Betrachtung von 2000 zu 2001 von 7,4 % auf 9,8 % erhöht. Die höchsten Anteile an leerstehenden Wohnungen gibt es nach wie vor in den Altbaugebieten der Brandenburger (15,6 %) und Nauener Vorstadt (17,5 %) sowie in Bornstedt (14,7 %). Hier handelt es sich überwiegend um unvermietbare Wohnungen auf Grund des unzureichenden baulichen Zustandes. Die Leerstände in den Gebieten der industriellen Bauweise, wie dem Wohngebiet Schlaatz mit 8,9 %, dem Wohngebiet Stern mit 7,1 % und dem Kirchsteigfeld mit 7,6 % liegen fast um die Hälfte darunter. Dabei handelt es sich fast ausschließlich um 3- und 4-Raumwohnungen, die sich in einem vermietbaren Zustand befinden. Als Fluktuationsreserve wird auf den Wohnungsmärkten 3 % Leerstand als normal eingeordnet.

Zusammengefaßt läßt sich einschätzen, dass sich das Angebot an Wohnungen sowohl qualitativ als auch quantitativ bei stagnierenden bzw. leicht steigenden Preisen auch in 2001 weiter verbessert hat. Den Wohnungssuchenden stehen mehr, bessere und kostenintensivere Wohnungen zur Verfügung. Angespannt ist nach wie vor der Markt der kleinen (1- und 2-Raumwohnungen) und kostengünstigen Wohnungen. Die hier vorhandene Nachfrage kann nur unzureichend gedeckt werden. Der Anteil der Wohnungen mit einem Mietniveau bis 4,22 Euro/m² (8,25 DM) ist durch die erfolgten Sanierungen weiter gesunken. Schlecht- und teilausgestattete Wohnungen, die ebenfalls preisgünstig wären, stehen auf Grund ihres baulichen Gesamtzustandes leer.

Die auch in Potsdam zunehmende Zahl an leerstehenden Wohnungen verdeutlicht die Notwendigkeit integrierter Konzepte, insbesondere für die „Plattenbausiedlungen“, an denen die Stadt sowie kommunale und genossenschaftliche Eigentümer, vertreten durch die „Stadtspuren“- Unternehmen, intensiv arbeiten. Die Unternehmen, die auch Vertragspartner sind, verfügen über den Hauptteil der geförderten Wohnungen in diesen Gebieten.

Auf der Nachfrageseite ist festzustellen, dass die Stadt zwischen 1990 und 1999 stetig Einwohner verloren hat - zwischen 1990 und 2000 insgesamt ca. 10.500 Personen. Im Jahr 2000 konnte erstmals ein geringer Bevölkerungszuwachs verzeichnet werden. Potsdam gewann in 2000 vorwiegend Bildungswanderer (positives Wanderungssaldo) und verlor, wie in den Vorjahren, überwiegend Einwohner mit hoher Kaufkraft, die Wohneigentum erworben haben.

Die allgemeine Nachfrage nach Wohnraum verstetigte sich durch steigende bzw. schon gestiegene Haushaltszahlen. Der Anteil der kleinen Haushalte nimmt weiter zu. Im Jahr 2000 betrug die durchschnittliche Haushaltsgröße 1,92 Personen. Nur noch 21 % der Haushalte haben Kinder.

Bei den Haushalten mit geringem oder mittlerem Einkommen, die eine Berechtigung zum Bezug einer geförderten Wohnung erhalten, hat sich das Niveau im Verhältnis zum Jahr 2000 (4.003) ebenfalls etwa stabil bei 3.866 erteilten Bescheinigungen in 2001 gehalten. Die Verteilung zwischen der Berechtigung zum Bezug einer Sozialwohnung (3.061) und zum Bezug einer Wohnung des 3. Förderweges (736) ist fast identisch im Vergleich zum Jahr 2000 (3.230 und 720). Das Verhältnis Berechtigter für den 1. und 3. Förderweg liegt schon seit 1996 fast gleichbleibend bei 80 % zu 20 %, allerdings bei leicht gesunkener Gesamtzahl erteilter Bescheinigungen pro Jahr.*

Von den im Jahr 2001 gültigen 6.556 Bescheinigungen wurden 3.242 realisiert, 1.257 liefen ab und 2.055 waren am 31.12.01 offen, d.h. noch nicht versorgt. Nicht realisiert wurden überwiegend Wohnungsanliegen von Berechtigten gem. § 5 WobindG (Berechtigung erster Förderweg). Hier waren allein 1.647 Anträge offen.*

Der Anteil der Nachfrager für 1- und 2-Raumwohnungen betrug im Jahr 2000 - 74,2 % und folgt damit der allgemeinen Entwicklung der Haushaltsgrößen.*

* siehe Anlage I

II. Ergebnisse der Wohnraumversorgung aus den nach BelBindG geschlossenen Verträgen

Die vertraglich vereinbarte Zahl zur Verfügung zu stellender Wohnungen wurde von keinem der Vertragspartner, aus Gründen, die in Folge beleuchtet werden, erfüllt.

Im Detail stellt sich die Erfüllung wie folgt dar:

	Soll 2000	Ist 2000		Soll 2001	Ist 2001	
GEWOBA	450	261	58 %	600	249	41,5 %
Karl Marx	77	17	22 %	155	11	7,1 %

1956	35	13	37 %	70	3	4,3 %
PbG	33	12	36 %	65	9	13,8 %
WVP	105	26	24 %	140	3	2,1 %
gesamt	700	329	47 %	1030	275	26,7 %

Die GEWOBA hat demnach mit 58 % bzw. 41,5 % die höchste Vertragserfüllung erreicht.

Die unzureichende Vertragserfüllung insbesondere im Jahr 2001 hat ein breites Spektrum an Ursachen. Die Hauptgründe liegen:

1. In dem durch Sanierung entstandenen höheren Mietniveau in den Wohnungsbeständen.

Ein Teil von benannten Wohnungssuchenden ist durch die Vertragspartner versorgt worden, ohne dass eine Anrechnung nach dem Vertrag möglich war, weil die Miete über dem vertraglich vereinbarten Niveau von 8,25 DM/m² (4,22 Euro) lag. Insgesamt wurden (2000 und 2001) 349 versorgte WBS-Inhaber außerhalb der Wohnraumversorgungsverträge registriert.

Ursache für die Akzeptanz höherer Mieten ist u. a., dass innerhalb der Gültigkeit eines WBS Veränderungen der Lebensverhältnisse und damit auch eine Verbesserung der Einkommensverhältnisse erfolgt sind. Dies führte dazu, dass Mietverträge mit einer Nettokaltmiete über 8,25 DM/m² (4,22 Euro) geschlossen werden konnten.

Die tatsächliche Wohnraumversorgung der dringend zu versorgenden Fälle, unabhängig von der Begrenzung der Nettokaltmiete in den geschlossenen Verträgen, stellt sich wie folgt dar.

	Soll 2000	Ist 2000	Soll 2001	Ist 2001
nach Verträgen	700	329	1030	275
versorgt außerhalb 8,25 DM/m ² (4,22 Euro)		173		176
insgesamt	700	502 = 71,7 %	1030	451 = 43,8 %

2. Das Versorgungsdefizit besteht fast ausschließlich bei den 1- und 2-Personenhaushalten. Diese Tatsache ist objektiv dem in diesem Preissegment nicht ausreichenden Wohnungsmarktangebot geschuldet. Demzufolge konnten durch die Vertragspartner diesbezüglich nur ungenügend Angebote unterbreitet werden.

Weitere Erfahrungen waren:

- Auf Grund der Erfahrungen im Jahr 2000 wurde im Jahr 2001 in einer 3-monatigen Testphase gemeinsam mit den Wohnungsunternehmen der Versuch unternommen, Wohnungsnachfrage und Wohnungsangebote auf das engste zu verknüpfen und flexibel zu gestalten, um zu höheren und treffsicheren Ergebnissen zu kommen. Mit der Erteilung der Wohnberechtigung wurden Wohnungsangebote aller Vertragspartner direkt an die Wohnungssuchenden nach §5 WobindG übergeben. Dabei stellte sich heraus, dass viele Berechtigte die Angebote u. a. nicht in Anspruch nahmen, weil die angebotenen Wohnungen nicht mit den Vorstellungen der Wohnungssuchenden übereinstimmten. Ein großer Teil der Benannten reagierte nicht bzw. lehnte das Angebot ohne Besichtigung ab. Die Bereitschaft bei vielen Wohnungssuchenden, angebotene zumutbare Wohnungen (i.d.R. unsaniert) als Lösung zu akzeptieren, ist abnehmend. Von den insgesamt 260 in der Testphase betreuten Versorgungsfällen, kam es lediglich bei 91 zu Mietvertragsabschlüssen, fast ausschließlich im Wohnungsbestand der GEWOBA mbH.

Im Ergebnis wurde zwischen den Vertragspartnern festgestellt, dass der mit diesem Verfahren zu betreibende Aufwand durch das Ergebnis nicht gerechtfertigt wird. Der Test wurde nicht weitergeführt.

Bestätigt hat sich aber auch in dieser Testphase, daß die Eigenhilfepotentiale bei vielen Antragstellern höher sind, als in der Vergangenheit angenommen. So haben nicht wenige der Berechtigten, denen durch den Bereich Wohnen im Zusammenwirken mit den Wohnungsunternehmen konkrete Angebote unterbreitet wurden, die dann entweder abgelehnt wurden oder auf die gar nicht reagiert wurde, eigenständig Mietverträge mit Vermietern der Stadt geschlossen. Dies bestärkte die Verwaltung nochmals darin, den für den Versorgungsauftrag der Stadt relevanten Personenkreis nochmals zu verändern.

- Ein großer Teil der Berechtigten unterschreitet die jeweiligen Einkommensgrenzen zwischen

50 und 100 %. Die Übernahme von Genossenschaftsanteilen war aus finanziellen Gründen nur in Einzelfällen möglich. Genossenschaftswohnungen konnten demzufolge objektiv nicht als Lösungsvorschlag von den Wohnungssuchenden akzeptiert werden. Der Pool der Benannten, der auf Wunsch der Vertragspartner für alle gleich war, reduzierte sich für die Genossenschaften in der Praxis erheblich, da für die Benannten auf Grund der eingangs beschriebenen Einkommensverhältnisse nur eine Anmietung bei der GEWOBA möglich war. Insofern hatten die Genossenschaften erschwerte Ausgangsbedingungen für die Erfüllung des Vertrages.

- Einen weiteren zu betrachtenden Gesichtspunkt stellt die Anzahl der Wohnungssuchenden dar, die auf Grund fehlender Mitwirkung oder wegen Verzichts auf die gewährte behördliche Mithilfe von der aktuellen Wohnungsvermittlung ausgeschlossen wurden. Im Jahre 2000 mussten insgesamt 105 Fälle und für das Jahr 2001 sogar 219 Fälle von der Prioritätenliste, als nicht vorrangig zu versorgende Wohnungsprobleme, gelöscht werden.

Zusammenfassung:

Auf Grund der derzeitigen entspannten Wohnungsmarktsituation und im Hinblick auf die gesammelten Erfahrungen sind folgende Veränderungen der Verträge notwendig geworden:

- **Reduzierung der Zahl der bereitzustellenden Wohnungen in einer Größenordnung, die der gegenwärtigen Wohnungsmarktsituation entspricht und einen realistischen Handlungsspielraum der Stadt zur Erfüllung ihres sozialen Versorgungsauftrages sichert. Die Hälfte der bisher festgelegten Anzahl an Wohnungen in den einzelnen Verträgen wird als angemessen eingeschätzt.**
- **Konzentration der Beratungs- und Vermittlungstätigkeit des Bereiches Wohnen auf den Personenkreis, der aus verschiedensten Gründen Zugangsprobleme zum Wohnungsmarkt hat, sich jedoch aktiv um Unterstützung durch den Bereich Wohnen bei der Lösung seines Wohnungsproblems bemüht.**
- **Weitere Vereinfachung des Versorgungsverfahrens zwischen dem Bereich Wohnen und den beteiligten Wohnungsunternehmen**
- **Differenzierung des Verfahrens zwischen GEWOBA und den Genossenschaften**

Als Anlage ist der Vorlage eine Übersicht der Wohnungsnachfrage der in der Stadt Potsdam registrierten Wohnungssuchenden beigefügt.