



---

## 24. öffentliche/nicht öffentliche Sitzung des Hauptausschusses

Gremium: **Hauptausschuss**  
Sitzungstermin: **Mittwoch, 30.09.2015, 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 02.09.2015 und die Niederschrift der gemeinsamen Sitzung mit Potsdam Mittelmark vom 24.06.2015**
  
- 3 **Entwicklungsbereich Krampnitz - Durchsetzung des Grunderwerbs von Landesflächen** Oberbürgermeister, FB Stadtplanung und Stadterneuerung  
**15/SVV/0455**
  
- 4 **Überweisungen aus der Stadtverordnetenversammlung**
  
- 4.1 **Mieterinitiative Großbeerenstraße** Fraktion DIE LINKE  
**14/SVV/1079**
  
- 4.2 **Potsdam strebt an den Titel "Fairtrade - Town" zu erlangen** Fraktion Bündnis 90/Die Grünen  
**15/SVV/0043**
  
- 4.3 **Kein Umbau der Zeppelinstraße zur Staufalle** Fraktion DIE LINKE  
**15/SVV/0159**
  
- 4.4 **Bürgerbeteiligung bei den Planungen Zeppelinstraße** Fraktion SPD  
**15/SVV/0164**
  
- 4.5 **Wohnungspolitisches Konzept für die Landeshauptstadt Potsdam** Oberbürgermeister, FB Soziales und Gesundheit  
**15/SVV/0609**

- |   |   |   |
|---|---|---|
| 4.6   | Wohnungsnot wirksam begegnen - Wohnen muss bezahlbar bleiben<br><b>14/SVV/0628</b>  | Fraktion DIE LINKE  |
| <br>  |   |   |
| <b>5            Mitteilungen der Verwaltung</b> |   |   |
| <br>  |   |   |
| 5.1   | Anpassung von Eintrittspreisen der Bäder der Stadtwerke Potsdam GmbH                |   |
| <br>  |   |   |
| 5.2   | Entwicklungsbereich Krampnitz - 9. Sachstandsbericht<br><b>15/SVV/0587</b>          | Oberbürgermeister, Fachbereich Stadtplanung und Stadterneuerung |
| <br>  |   |   |
| 5.3   | Handlungskonzept Papierkörbe einschl. Dog-Station<br><b>15/SVV/0606</b>             | Oberbürgermeister, Fachbereich Grün- und Verkehrsflächen        |
| <br>  |   |   |
| 5.4   | Bericht über den Stand der Zielerreichung der ProPotsdam GmbH<br><b>15/SVV/0683</b> | Oberbürgermeister, FB Kommunikation, Wirtschaft und Beteiligung |
| <br>  |   |   |
| 6   | <b>Sonstiges</b>  |   |

**Nicht öffentlicher Teil**

- |  |   |   |
|--|---|---|
| 7  | <b>Feststellung der nicht öffentlichen Tagesordnung / Entscheidung über eventuelle Einwendungen gegen die Niederschrift des nicht öffentlichen Teils der Sitzung vom 02.09.2015 und der außerordentlichen nicht öffentlichen Sitzung vom 23.09.2015</b> |   |
| <br>   |   |   |
| 8  | Verkauf des Grundstücks Am Lehnitzsee<br><b>15/SVV/0635</b>   | Oberbürgermeister, FB Finanzen und Berichtswesen                      |
| <br>   |   |   |
| 9  | Verkauf eines Grundstücks in der Sonnenlandstraße<br><b>15/SVV/0676</b>   | Oberbürgermeister, Fachbereich Finanzen und Berichtswesen             |
| <br>   |   |   |
| <b>10            Mitteilungen der Verwaltung</b> |   |   |
| <br>   |   |   |
| 10.1   | Sachstand - Erhalt des Standortes der WagenHausBurg Hermannswerder  | aus HA 08.07.2015 - n.ö. Teil - Terminverlängerung bis zum 30.09.2015 |
| <br>   |   |   |
| 11   | <b>Sonstiges</b>  |   |



## Niederschrift

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

---

**Sitzungstermin:** Mittwoch, 02.09.2015  
**Sitzungsbeginn:** 17:00 Uhr  
**Sitzungsende:** 18:58 Uhr  
**Ort, Raum:** R. 280 a, Stadthaus

---

#### Anwesend sind:

##### Ausschussvorsitzender

Herr Jann Jakobs Oberbürgermeister

##### Ausschussmitglieder

Frau Dr. Sigrid Müller	DIE LINKE	
Herr Dr. Hans-Jürgen Scharfenberg	DIE LINKE	ab 17:20 Uhr
Herr Marcus Krause	SPD	
Herr Mike Schubert	SPD	ab 17:15 Uhr
Herr Günter Anger	CDU/ANW	
Herr Matthias Finken	CDU/ANW	
Herr Horst Heinzl	CDU/ANW	ab 17:08 Uhr
Herr Peter Schüller	Grüne/B90	
Herr Carsten Linke	DIE aNDERE	
Herr Wolfhard Kirsch	Bürgerbündnis-FDP	ab 17:10 Uhr

##### stellv. Ausschussmitglieder

Frau Birgit Müller	DIE LINKE	
Frau Jana Schulze	DIE LINKE	
Herr Pete Heuer	SPD	
Herr David Kolesnyk	SPD	
Frau Janny Armbruster	Grüne/B90	
Frau Dr. Sylke Kaduk	AfD	ab 17:10 Uhr

#### Nicht anwesend sind:

##### Ausschussmitglieder

Herr Sascha Krämer	DIE LINKE	entschuldigt
Frau Dr. Karin Schröter	DIE LINKE	entschuldigt
Frau Anke Michalske-Acioglu	SPD	entschuldigt
Frau Dr. Uta Wegewitz	SPD	entschuldigt
Herr Uwe Fröhlich	Grüne/B90	entschuldigt
Herr Dennis Hohloch	AfD	entschuldigt
Herr Peter Schultheiß	Potsdamer Demokraten	entschuldigt

#### Schriftführer/in:

Frau Heike Ziegenbein Büro der Stv

## 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  
08.07.2015
- 3 Besetzung der Ombudsstelle der Landeshauptstadt Potsdam  
Vorlage: 15/SVV/0602  
Oberbürgermeister, Rechnungsprüfungsamt
- 4 Überweisungen aus der Stadtverordnetenversammlung
  - 4.1 Potsdam strebt an den Titel "Fairtrade - Town" zu erlangen  
Vorlage: 15/SVV/0043  
Fraktion Bündnis 90/Die Grünen
  - 4.2 Sitzungskalender 2016  
Vorlage: 15/SVV/0371  
Stadtverordnete B. Müller als Vorsitzende der Stadtverordnetenversammlung
  - 4.3 Satzung für die Inanspruchnahme von Kindertagesbetreuungsangeboten (Kita  
und Tagespflegestellen) in der Landeshauptstadt Potsdam (Kita-Satzung)  
Vorlage: 15/SVV/0374  
Oberbürgermeister, FB Kinder, Jugend und Familie
  - 4.4 Änderung des Gesellschaftsgegenstandes und -vertrages der  
Senioreneinrichtungen Ernst von Bergmann gemeinnützige GmbH  
Vorlage: 15/SVV/0467  
Oberbürgermeister, Bereich Beteiligungsmanagement
  - 4.5 Gemeinsame Betreibergesellschaft Ernst von Bergmann Care gemeinnützige  
GmbH der Klinikum Ernst von Bergmann gemeinnützige GmbH und der  
Hoffbauer-Stiftung  
Vorlage: 15/SVV/0441  
Oberbürgermeister, Bereich Beteiligungsmanagement  
+Äa DIE LINKE
  - 4.6 Unterstützung der ehrenamtlich geleiteten Nachbarschafts- und  
Begegnungshäuser  
Vorlage: 15/SVV/0461  
Fraktion DIE LINKE
  - 4.7 Hauptstadtgespräch  
Vorlage: 15/SVV/0462  
Fraktion DIE LINKE

- 4.8 Geschlechtergerechte Sprache  
Vorlage: 15/SVV/0463  
Fraktionen SPD, Bündnis 90/Die Grünen
- 4.9 Entwicklung des Cafés im Volkspark  
Vorlage: 15/SVV/0464  
Fraktion CDU/ANW, SPD  
zur Erledigung
- 4.10 Städtische Unternehmen als integrative Vorbilder für die Willkommenskultur für Flüchtlinge  
Vorlage: 15/SVV/0472  
Fraktion SPD  
zur Erledigung
- 4.11 Entwicklungsbereich Krampnitz - Durchsetzung des Grunderwerbs von Landesflächen  
Vorlage: 15/SVV/0455  
Oberbürgermeister, FB Stadtplanung und Stadterneuerung
- 5 Mitteilungen der Verwaltung
- 5.1 Entwicklungsbereich Krampnitz - 9. Sachstandsbericht  
Vorlage: 15/SVV/0587  
Oberbürgermeister, Fachbereich Stadtplanung und Stadterneuerung
- 5.2 Familientarife bei den Stadtwerken  
Vorlage: 15/SVV/0454  
Oberbürgermeister, Bereich Beteiligungsmanagement
- 5.3 Erhalt des Seesportclubs am Park Babelsberg  
Vorlage: 15/SVV/0499  
Oberbürgermeister, Fachbereich Bildung und Sport
- 5.4 Betreff: Haushaltsbegleitende Beschlüsse und Prüfaufträge zum Haushaltsplan 2015/2016  
Prüfauftrag (P1) Bürgertreff im Entwicklungsbereich Bornstedter Feld  
Vorlage: 15/SVV/0603  
Oberbürgermeister, Geschäftsbereich Bildung, Kultur und Sport
- 5.5 Berichterstattung der Kommission zum Umgang mit vertraulichen Sachverhalten
- 6 Verständigung zur Einwohnerfragestunde /Sitzung der StVV am 09.09.2015
- 7 Sonstiges

## Niederschrift:

### 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 08.07.2015

Der Oberbürgermeister stellt die ordnungsgemäße Ladung sowie die Beschlussfähigkeit fest. Zu Beginn der Sitzung sind 12 Mitglieder bzw. stellvertretende Mitglieder des Hauptausschusses anwesend.

Zur vorliegenden Tagesordnung schlägt der Oberbürgermeister folgende Erweiterungen vor:

- Zwischenbericht zum Thema Pfingstberg
- Sachstand zum Urteil des OVG – Schadenersatz für Feuerwehrbeamte.

Im Weiteren schlägt er vor, die Reihenfolge zu ändern und den Tagesordnungspunkt 4.5 vor dem Tagesordnungspunkt 4.4 zu behandeln.

Herr Schüler bittet darum, den Tagesordnungspunkt 4.1., Potsdam strebt an den Titel "Fairtrade - Town" zu erlangen, DS: 15/SVV/0043, bis zur kommenden Hauptausschusssitzung zurückzustellen.

Herr Heuer beantragt, den Tagesordnungspunkt 4.11, Entwicklungsbereich Krampnitz - Durchsetzung des Grunderwerbs von Landesflächen, DS: 15/SVV/0455, ebenfalls zurückzustellen, da hierzu allen Fraktionen in den letzten Tagen eine umfassende rechtliche Stellungnahme der TG-Gesellschaft mit neuen Erkenntnissen zugegangen sei, für die er mehr Zeit benötige, um sie zu werten.

Frau Dr. Müller empfiehlt daraufhin, den Tagesordnungspunkt 5.1 ebenfalls zurückzustellen, da dieser mit dem Tagesordnungspunkt 4.11 im Zusammenhang stehe.

Frau Schulze beantragt zum Tagesordnungspunkt 4.5. Gemeinsame Betreibergesellschaft Ernst von Bergmann Care gemeinnützige GmbH der Klinikum Ernst von Bergmann gemeinnützige GmbH und der Hoffbauer-Stiftung, DS 15/SVV/0441, Rederecht für Frau Loebel, stellvertretende Vorsitzende des Betriebsrates der Senioreneinrichtung und für Herrn Schulz, dem zuständigen Vertreter der Gewerkschaft Verdi.

Die so geänderte Tagesordnung wird einstimmig **bestätigt**.

Gegen die Niederschrift des öffentlichen Teils der 21. Sitzung des Hauptausschusses vom 08.07.2015 gibt es keine Einwände; die Niederschrift wird mit Stimmenmehrheit, bei 5 Stimmenthaltungen, **bestätigt**.

**zu 3 Besetzung der Ombudsstelle der Landeshauptstadt Potsdam**

**Vorlage: 15/SVV/0602**

Oberbürgermeister, Rechnungsprüfungsamt

Herr Dr. Erdmann bringt die Vorlage ein. Anschließend stellt sich Herr Dr. Frank mit seiner Vita und seinen Referenzen persönlich vor.

Im Weiteren werden die Nachfragen von Frau Dr. Müller zu Unterschieden der Arbeit als Ombudsmann in privaten und öffentlichen Unternehmen und von Herrn Kirsch zum Ausschreibungsverfahren beantwortet.

Anschließend wird die Vorlage zur Abstimmung gestellt.

**Der Hauptausschuss beschließt:**

- 1. Bestellung von Herrn Rechtsanwalt Dr. Rainer Frank zum Ombudsmann der Landeshauptstadt Potsdam als unabhängiger Ansprechpartner für die Aufnahme und Bearbeitung von Hinweisen zu Korruptionsverdachtsfällen sowie Abstimmungen und Schulungen mit der Antikorruptionsbeauftragten der Landeshauptstadt Potsdam.**
- 2. Der Oberbürgermeister wird beauftragt, mit Herrn Rechtsanwalt Dr. Rainer Frank einen Vertrag zum Betrieb einer Ombudsstelle längstens bis zum 31.12.2018 bei einer jährlichen Kündigungsmöglichkeit zum jeweiligen Jahresende frühestens zum 31.12.2016 zu schließen.**

**Abstimmungsergebnis:**

Zustimmung:	<b>13</b>
Ablehnung:	<b>0</b>
Stimmenthaltung:	<b>2</b>

**zu 4 Überweisungen aus der Stadtverordnetenversammlung**

**zu 4.1 Potsdam strebt an den Titel "Fairtrade - Town" zu erlangen**

**Vorlage: 15/SVV/0043**

Fraktion Bündnis 90/Die Grünen

**zurückgestellt**

**zu 4.2 Sitzungskalender 2016**

**Vorlage: 15/SVV/0371**

Stadtverordnete B. Müller als Vorsitzende der Stadtverordnetenversammlung

Der Oberbürgermeister bringt die Vorlage ein, die anschließend zur Abstimmung gestellt wird:

Der Hauptausschuss empfiehlt der Stadtverordnetenversammlung, wie folgt zu beschließen:

Sitzungskalender 2016 als Arbeitsgrundlage für die Stadtverordnetenversammlung, ihrer Fraktionen und Ausschüsse sowie weiterer Gremien.

**Abstimmungsergebnis:**

Zustimmung:	15
Ablehnung:	0
Stimmenthaltung:	2

**zu 4.3     **Satzung für die Inanspruchnahme von Kindertagesbetreuungsangeboten (Kita und Tagespflegestellen) in der Landeshauptstadt Potsdam (Kita-Satzung)****

**Vorlage: 15/SVV/0374**

Oberbürgermeister, FB Kinder, Jugend und Familie

Der Oberbürgermeister verweist auf die vom Ausschuss für Gesundheit, Soziales und Inklusion vorliegende Empfehlung, der Beschlussvorlage mit Änderungen und Ergänzungen zuzustimmen. In dieses Votum seien nach seinem Wissen auch die von der Fraktion DIE LINKE beantragten Änderungen mit eingeflossen.

Herr Finken betont, dass einige Punkte nach wie vor nicht endgültig geklärt seien, wie z.B. die Entlastung der mittleren Einkommen, so dass die heutige Entscheidung nur ein erster Schritt sein könne.

Frau Dr. Müller merkt an, dass die Änderungsvorschläge der Fraktion DIE LINKE bisher nur bedingt in die Vorlage Eingang gefunden hätten und die Berücksichtigung von Bedarfsgemeinschaften sowie Pfändungen bisher unbeantwortet geblieben seien. Aus diesem Grund halte die Fraktion DIE LINKE ihren Änderungsantrag aufrecht und wolle ihn in der kommenden Sitzung der Stadtverordnetenversammlung zur Abstimmung stellen.

Weiterer Redebedarf besteht nicht, so dass der Oberbürgermeister die vom Ausschuss für Gesundheit, Soziales und Inklusion empfohlenen Änderungen und Ergänzungen, die allen Anwesenden mit den Stellungnahmen der Fachausschüsse vorliegen, zur Abstimmung stellt.

**Abstimmungsergebnis:**

Zustimmung:	9
Ablehnung:	0
Stimmenthaltung:	6

Anschließend wird die so geänderte Gesamtvorlage zur Abstimmung gestellt:

Der Hauptausschuss empfiehlt der Stadtverordnetenversammlung wie folgt zu beschließen:

Satzung für die Inanspruchnahme von Kindertagesbetreuungsangeboten (Kita und Tagespflegestellen) der Landeshauptstadt Potsdam (Kita-Satzung) mit Inkrafttreten zum ~~01.09.2015~~ **01.01.2016**.

Die Beitragsdeckelung ab einem Jahreseinkommen von mehr als 77.001 EUR wird mit Wirkung zum ~~01.09.2015~~ **01.01.2016** aufgehoben und auf nunmehr 149.001 EUR festgesetzt.

Die Beitragsfreiheitsgrenze wird erneut, nunmehr von 12.500,99 EUR auf



~~17.000,99~~ **22.000,99 EUR**, angehoben.

In den nächsten zwei Haushaltsjahren ist eine Wirkungsanalyse vorzunehmen und über eine Neufassung der Satzung zu entscheiden.

**Im Rahmen der Wirkungsanalyse zur Satzung sollen folgende Grundsätze geprüft werden:**

- **Aufhebung der Schlechterstellung von Kindern erwerbstätiger Eltern (Geringverdienende) gegenüber Kindern aus Bedarfsgemeinschaften.**
- **Erhebung der Beiträge auf der Grundlage des tatsächlich verfügbaren Einkommens, also des Jahresnettoeinkommens der Eltern. (Nichteinbeziehung der gesetzlich geregelten Abzüge)**

**Im September 2017 soll die Wirkungsanalyse der Stadtverordnetenversammlung vorgelegt werden.**

**In der Fortschreibung der langen Beitragsstabilität in der Landeshauptstadt Potsdam soll es bis mindestens 2020 keine Erhöhung von Kita-Beiträgen geben.**

~~mit mehr als 3 Kindern ermäßigt sich der Beitrag um jeweils 10 % für jedes weitere Kind.~~

**Abstimmungsergebnis:**

Zustimmung:	<b>6</b>
Ablehnung:	<b>0</b>
Stimmenthaltung:	<b>9</b>

**zu 4.4 Änderung des Gesellschaftsgegenstandes und -vertrages der Senioreneinrichtungen Ernst von Bergmann gemeinnützige GmbH  
Vorlage: 15/SVV/0467**

Oberbürgermeister, Bereich Beteiligungsmanagement

Die Vorlage wird ohne weiteren Redebedarf zur Abstimmung gestellt:

Der Hauptausschuss empfiehlt der Stadtverordnetenversammlung, wie folgt zu beschließen:

Änderung des Gesellschaftsgegenstandes und -vertrages sowie Umfirmierung der Senioreneinrichtungen Ernst von Bergmann gemeinnützige GmbH (zukünftig Ernst von Bergmann Sozial gemeinnützige GmbH) gemäß Anlage.

**Abstimmungsergebnis:**

Zustimmung:	<b>16</b>
Ablehnung:	<b>0</b>
Stimmenthaltung:	<b>1</b>

**zu 4.5 Gemeinsame Betreibergesellschaft Ernst von Bergmann Care gemeinnützige GmbH der Klinikum Ernst von Bergmann gemeinnützige GmbH und der Hoffbauer-Stiftung  
Vorlage: 15/SVV/0441**

Oberbürgermeister, Bereich Beteiligungsmanagement  
+Äa DIE LINKE

Eingangs werden die zu diesem Tagesordnungspunkt bestätigten Rederechte aufgerufen. Frau Loebel, stellvertretende Vorsitzende des Betriebsrates, stellt die zahlreichen Fragen der Belegschaft vor und kritisiert die bislang fehlende Mitarbeiterversammlung zu diesem Thema. Herr Schulz, Mitarbeiter der Gewerkschaft Verdi, fordert zum Handeln im Sinne der Beschäftigten auf und dazu, sie nicht schlechter zu stellen als bisher. Er appelliert an die Mitglieder des Hauptausschusses dafür Sorge zu tragen, den Besitzstand der Beschäftigten auch zukünftig zu sichern.

Frau Schulze bringt den dazu vorliegenden Änderungsantrag der Fraktion DIE LINKE mit folgendem Wortlaut ein:

*Der Beschlusstext wird wie folgt ergänzt:*

*Punkt 3 neu:*

*Für die bisherigen 26 Mitarbeiter/innen der Senioreneinrichtungen Ernst von Bergmann gGmbH (SE) wird neben den gesetzlichen Schutzbestimmungen gelten, dass die zuletzt bei dem bisherigen Arbeitgeber geltenden Arbeitsbedingungen als unbefristeter Besitzstand bezogen auf die Gesamtheit des bisherigen Arbeitsvertrages weiterhin gewährt werden. Der Betriebsrat der SE wird bei der Überführung der Mitarbeiter/innen einbezogen.*

*Der bisherige Punkt 3 wird neuer Punkt 4.*

und bittet diesen in der Zeile 3 wie folgt zu ergänzen:

„... geltenden Arbeitsbedingungen als unbefristeter **dynamischer** Besitzstand...“.

Herr Grebner, Geschäftsführer der Klinikum Ernst von Bergmann GmbH, erläutert den bisherigen Werdegang der Verhandlungen und den Schritt der Neugründung. Der Übergang erfolge auf Grundlage des § 613 a BGB, allerdings mit einem statischen Besitzstand. Nach dem Übergang werden Verhandlungen zu einem Haustarifvertrag aufgenommen. Der vorliegende Änderungsantrag der Fraktion DIE LINKE könne übernommen werden; allerdings ohne den Zusatz der Dynamik.

Herr Hohn, der Vorstandsvorsitzende der Hoffbauer-Stiftung, wirbt für die Gründung einer gemeinsamen Betreibergesellschaft und für Vertrauen. Er betont, dass es nicht darum gehe, die Rechte der Mitarbeiter einzuschränken, sondern dafür zu sorgen, dass es sowohl ihnen als auch den zu betreuenden alten Menschen gut gehe. Er sei natürlich bereit, mit dem Betriebsrat Gespräche zu führen und sichert zu, einen gemeinsamen Termin zu finden.

Herr Linke beantragt, den Ergänzungsantrag der Fraktion DIE LINKE bezüglich der Dynamik getrennt abzustimmen.

Herr Dr. Scharfenberg erklärt, dass es sich für keinen Mitarbeiter verschlechtern solle, aber auch eine Verbesserung möglich sein müsse.

Anschließend wird der Änderungsantrag zur Abstimmung gestellt und mit Stimmenmehrheit, bei wenigen Gegenstimmen und 5 Stimmenthaltungen **angenommen**.

Die Ergänzung um das Wort „dynamisch“ wird mit 9 Nein-Stimmen, bei 5 Ja-Stimmen und 3 Stimmenthaltungen **abgelehnt**.

Der Hauptausschuss empfiehlt der Stadtverordnetenversammlung, wie folgt zu beschließen:

- 1.) Vorhaben zur Errichtung und Gründung einer gemeinsamer Betreibergesellschaft Ernst von Bergmann Care gGmbH der Klinikum Ernst von Bergmann gGmbH und der Hoffbauer-Stiftung
- 2.) Gründung der Ernst von Bergmann Care gemeinnützige GmbH durch die Klinikum Ernst von Bergmann gemeinnützige GmbH mit einem Geschäftsanteil von 49 % und durch die Hoffbauer-Stiftung mit einem Geschäftsanteil von 51 %
- 3.) **Für die bisherigen 26 Mitarbeiter/innen der Senioreneinrichtungen Ernst von Bergmann gGmbH (SE) wird neben den gesetzlichen Schutzbestimmungen gelten, dass die zuletzt bei dem bisherigen Arbeitgeber geltenden Arbeitsbedingungen als unbefristeter Besitzstand bezogen auf die Gesamtheit des bisherigen Arbeitsvertrages weiterhin gewährt werden. Der Betriebsrat der SE wird bei der Überführung der Mitarbeiter/innen einbezogen.**
- 4.) Gesellschaftsvertrag der Ernst von Bergmann Care gemeinnützige GmbH gemäß Anlage.

**Abstimmungsergebnis:**

Zustimmung:	11
Ablehnung:	1
Stimmenthaltung:	5

**zu 4.6 Unterstützung der ehrenamtlich geleiteten Nachbarschafts- und Begegnungshäuser**

**Vorlage: 15/SVV/0461**

Fraktion DIE LINKE

Herr Dr. Scharfenberg bringt die Vorlage ein und weist darauf hin, dass viele Bürgerhäuser von Ehrenamtlichen aufrechterhalten werden, wie z. B. der Bürgertreff in der Waldstadt. Mit diesem Antrag sollen Möglichkeiten geprüft werden, diesen Zustand zu ändern, wobei es nicht um Aufwandsentschädigungen gehe.

Frau Dr. Magdowski verweist auf die Fortschreibung der Rahmenkonzeption und darauf, dass in dieser Förderperiode Bürgerhäuser z.B. in Form von anteiligen Kostenübernahmen für Miete und Betriebskosten gefördert werden, aber eben nicht alle. Sollte das System optimiert werden, benötige man mehr Geld.

Der Oberbürgermeister spricht sich für eine grundsätzliche Auseinandersetzung mit dieser Problematik aus und schlägt eine Berichterstattung in der Novembersitzung der Stadtverordnetenversammlung vor.

Anschließend wird diese Vorlage zur Abstimmung gestellt.

Der Hauptausschuss empfiehlt der Stadtverordnetenversammlung, wie folgt zu beschließen:

Der Oberbürgermeister wird beauftragt, Möglichkeiten aufzuzeigen, wie die ehrenamtlich geleiteten Nachbarschafts- und Begegnungshäuser in ihrer

Aufgabenerfüllung durch finanzielle Unterstützung des Ehrenamtes weiter gestärkt werden können.

Der Stadtverordnetenversammlung ist im **November** 2015 dazu ein Vorschlag vorzulegen.

**Abstimmungsergebnis:**  
einstimmig **angenommen**.

#### zu 4.7 **Hauptstadtgespräch**

**Vorlage: 15/SVV/0462**

Fraktion DIE LINKE

Herr Dr. Scharfenberg bringt die Vorlage ein und verweist darauf, dass es mit dem „Hauptstadtvertrag“ auch Gespräche gegeben habe, in denen sich die Landeshauptstadt Potsdam und das Land Brandenburg gemeinsam über Vorhaben und Probleme verständigten. Daran anlehnend solle es nun die „Hauptstadtgespräche“ geben.

Herr Heinzel fragt nach den beteiligten Personen und der Zielsetzung solcher Gespräche. Der Oberbürgermeister schließt daran an und bemängelt den fehlenden finanziellen Anreiz für die Stadt.

Herr Dr. Scharfenberg räumt ein, dass diese Gespräche nur ein schwacher Ersatz für den Hauptstadtvertrag seien, trotzdem könne sich die Stadt in einer anderen Form gegenüber dem Land gut aufstellen.

Da kein weiterer Redebedarf besteht wird die Vorlage anschließend zur Abstimmung gestellt:

Die Stadtverordnetenversammlung spricht sich dafür aus, dass die inhaltlichen Schwerpunkte und Probleme der Entwicklung der Stadt Potsdam als Landeshauptstadt in einem jährlichen Hauptstadtgespräch mit Vertretern der Landesregierung gebündelt werden.

Der Oberbürgermeister wird gebeten, sich gegenüber der Landesregierung für die Durchführung solcher Hauptstadtgespräche einzusetzen.

Der Hauptausschuss ist im September 2015 über den Stand der Bemühungen zu informieren.

**Abstimmungsergebnis:**

Zustimmung: **5**

Ablehnung: **8**

Stimmenthaltung: **4**

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

#### zu 4.8 **Geschlechtergerechte Sprache**

**Vorlage: 15/SVV/0463**

Fraktionen SPD, Bündnis 90/Die Grünen

Herr Schubert bringt den Antrag ein und ändert den Termin der Berichterstattung auf Januar 2016.

Der Ausschuss für Gesundheit, Soziales und Inklusion hat diesem Antrag ebenfalls zugestimmt; die von ihm empfohlenen Änderungen liegen den Ausschussmitgliedern mit den Stellungnahmen der Fachausschüsse vor. Die Streichung im 2. Absatz wird von Herrn Schubert übernommen.

Der Hauptausschuss empfiehlt der Stadtverordnetenversammlung, wie folgt zu beschließen:

Der Oberbürgermeister wird beauftragt, geschlechtergerechte Sprache in allen Geschäftsbereichen der Verwaltung, insbesondere in Publikationen nach außen (Formulare, Briefe, Broschüren, Internet), weiter zu fördern.

Dazu soll u.a. bei der nächsten turnusgemäßen Überarbeitung von Antragsformularen geschlechtergerechte Sprache verbindlich genutzt werden, sollen in Verantwortung der Geschäftsbereiche die Standardbriefvorlagen daraufhin überarbeitet werden und die Sensibilisierung für gerechte Sprache erhöht werden.

Den Stadtverordneten ist am **27.01.2016** über den aktuellen Stand und weitere Entwicklungsmöglichkeiten zu berichten.

**Abstimmungsergebnis:**

Zustimmung:	<b>16</b>
Ablehnung:	<b>0</b>
Stimmenthaltung:	<b>1</b>

**zu 4.9 Entwicklung des Cafés im Volkspark**

**Vorlage: 15/SVV/0464**

Fraktion CDU/ANW, SPD  
zur Erledigung

Herr Finken bringt den Antrag ein, der anschließend zur Abstimmung gestellt wird:

**Der Hauptausschuss beschließt:**

**Der Oberbürgermeister wird beauftragt, beim Entwicklungsträger Bornstedter Feld darauf hinzuwirken, dass für das Café im Volkspark ein erweitertes Nutzungskonzept entwickelt wird und entsprechende Umbaumaßnahmen finanziell eingeplant werden. Zielsetzung sollte es sein, das Café attraktiver zu gestalten, indem die Versorgung des Außenbereichs (Wasserspielplatz, Terrasse) vor allem in den Sommermonaten sichergestellt werden kann und andererseits auch der Innenbereich gleichzeitig ganzjährig gastronomisch und/oder als Treffpunkt zu nutzen ist. Das Konzept ist bei der Neuverpachtung/Verlängerung des bestehenden Vertrages zugrunde zu legen.**

**Dem Hauptausschuss ist im 4. Quartal zu berichten.**

**Abstimmungsergebnis:**

Zustimmung:	<b>12</b>
Ablehnung:	<b>0</b>
Stimmenthaltung:	<b>5</b>

**zu 4.10 Städtische Unternehmen als integrative Vorbilder für die Willkommenskultur für Flüchtlinge**

**Vorlage: 15/SVV/0472**

Fraktion SPD  
zur Erledigung

Frau Müller-Preinesberger verweist auf eine diesbezüglich stattfindende Auftaktveranstaltung am kommenden Montag und plädiert dafür, neben vielen anderen Beteiligten auch städtische Unternehmen in die Thematik einzubeziehen.

**Der Hauptausschuss beschließt:**

**Der Oberbürgermeister wird beauftragt sich, als Gesellschaftervertreter der städtischen Unternehmen dafür einzusetzen, dass sie eine integrative Vorbildwirkung für Potsdam einnehmen. Dazu sollen insbesondere verbindlich Praktikumsplätze für Flüchtlinge angeboten werden, die erste Sprachkurse abgeschlossen haben und berufsbezogene Sprachkurse besuchen. Unkomplizierte, niedrigschwellige praktische Hilfen sollen darüber hinaus überlegt werden.**

**Über das Engagement der Unternehmen, vorhandene Praxis und neue Ideen für eine Willkommenskultur für Flüchtlinge in Potsdam soll im Hauptausschuss im September 2015 berichtet werden.**

**Abstimmungsergebnis:**

einstimmig angenommen.

**zu 4.11 Entwicklungsbereich Krampnitz - Durchsetzung des Grunderwerbs von Landesflächen**

**Vorlage: 15/SVV/0455**

Oberbürgermeister, FB Stadtplanung und Stadterneuerung

**zurückgestellt**

**zu 5 Mitteilungen der Verwaltung**

**zu 5.1 Entwicklungsbereich Krampnitz - 9. Sachstandsbericht**

**Vorlage: 15/SVV/0587**

Oberbürgermeister, Fachbereich Stadtplanung und Stadterneuerung

**zurückgestellt**

**zu 5.2 Familientarife bei den Stadtwerken**

**Vorlage: 15/SVV/0454**

Oberbürgermeister, Bereich Beteiligungsmanagement

Die Mitteilungsvorlage wird zur Kenntnis genommen.

**zu 5.3 Erhalt des Seesportclubs am Park Babelsberg**  
**Vorlage: 15/SVV/0499**

Oberbürgermeister, Fachbereich Bildung und Sport

Der Oberbürgermeister merkt an, dass mittlerweile Gespräche stattgefunden hätten, um einen Weg zu finden, dieses Problem zu lösen. Allerdings gebe es hierzu eine sehr unterschiedliche Interessenslage, so dass die Gespräche mit den Beteiligten fortzusetzen seien, um bis Ende des Jahres ein Ergebnis vorlegen zu können. Gegen seinen Vorschlag, im November einen Zwischenbericht zu geben, erhebt sich kein Widerspruch.

Die Mitteilungsvorlage wird zur Kenntnis genommen.

**zu 5.4 Betreff: Haushaltsbegleitende Beschlüsse und Prüfaufträge zum Haushaltsplan 2015/2016**  
**Prüfauftrag (P1) Bürgertreff im Entwicklungsbereich Bornstedter Feld**  
**Vorlage: 15/SVV/0603**

Oberbürgermeister, Geschäftsbereich Bildung, Kultur und Sport

Die Mitteilungsvorlage wird zur Kenntnis genommen.

**zu 5.5 Berichterstattung der Kommission zum Umgang mit vertraulichen Sachverhalten**

Der Oberbürgermeister verweist auf den in der Hauptausschusssitzung am 08. Juli 2015 dargestellten Ablauf und bittet Herrn Dr. Erdmann und Frau Krusemark um ihre Stellungnahme.

Nachdem Herr Dr. Erdmann den Verlauf nochmals darstellt, erläutert Frau Krusemark das Ergebnis der rechtlichen Prüfung:

So seien im Zuge dessen mehrere Fragestellungen geprüft worden; Ausgangspunkt die, ob Tonbandaufzeichnungen im nicht öffentlichen Teil der Sitzung gefertigt werden dürfen. Ergebnis: ja, nach § 42 BbgKVerf dürfen Tonbandschnitte zur Erleichterung der Niederschrift gefertigt werden – eine Beschränkung auf nur öffentliche Teile der Sitzung gebe es nicht. Eindeutig geregelt sei der Zweck der Tonbandmitschnitte, nämlich zur Ausfertigung der Niederschrift, die unterschrieben sowie bestätigt werde und eine Urkunde darstelle.

Im vorliegenden Fall wurde zwar keine Niederschrift, sondern eine Mitschrift gefertigt und sich des Tonbands als Hilfsmittel bedient. Dafür, dass dies verboten sei, wurde kein rechtlicher Hinweis gefunden, die Stadt sei aber noch in enger Abstimmung mit der Landesdatenschutzbeauftragten. Bezüglich der Nichtöffentlichkeit sei festzustellen, dass es den Grundsatz der Öffentlichkeit gibt und die Nichtöffentlichkeit die Ausnahme ist damit der Bürger darüber Kenntnis erhalte. Nichtöffentlichkeit sei nur dann zulässig, wenn überwiegende Interessen des öffentlichen Wohls oder Interessen Dritter geschützt werden müssen und das war hier der Fall – die Interessen der Pro Potsdam waren zu schützen. Sofern der Betroffene in die Veröffentlichung einwilligt, sind Interessen Dritter mit einer öffentlichen Behandlung bzw. Veröffentlichung nicht verletzt.

Die Frage, inwieweit der Datenschutz verletzt wurde, ist insofern zu beantworten als das dieser die informelle Selbstbestimmung umfasse und damit Daten wie Namen, Anschriften und familiäre Belange umfasse. Soweit es sich um Stadtverordnete handele, erklären diese mit der Wahl ihre Zustimmung zur

Weitergabe.

Das gesprochene Wort sei ebenfalls nicht geschützt, da es sich nicht um die Privat- oder Intimsphäre des Stadtverordneten handelte.

Im Gegensatz zu Gremiensitzungen seien allerdings Aufsichtsratssitzungen streng geheim. Werde in der Sitzung der Stadtverordnetenversammlung aus Aufsichtsratssitzungen geplaudert, bestehe der Verdacht einer Straftat, wobei diese nicht durch den Oberbürgermeister, sondern nur durch den Geschäftsführer zur Anzeige gebracht werden kann.

Der Oberbürgermeister schließt daran an, dass juristisch an diesem Vorgang nichts zu beanstanden sei. Trotzdem sollte jeder davon ausgehen, dass keine Informationen aus dem nicht öffentlichen Teil herausgehen. Er bedauere diesen Vorgang; zumindest der Ältestenrat hätte informiert werden müssen – vielleicht sogar die Stadtverordnetenversammlung. Deshalb sollte sich im Nachgang darüber verständigen werden, wie zukünftig mit diesen Dingen umzugehen sei.

Herr Linke betont, dass seiner Meinung nach die Weitergabe der Mitschrift einen Rechtsbruch darstelle und eine Verletzung der Rechte der Stadtverordneten; was nicht öffentlich ist, müsse auch nicht öffentlich bleiben.

Herr Dr. Scharfenberg betont, dass es einen derartigen Fall noch nicht gegeben habe und sich nun überlegt werden müsse, wie dieses Loch zu schließen sei. Er meine, der Vorgang hätte frühzeitiger aufgeklärt werden können; das Verfahren sei sehr umständlich gewesen.

Herr Schüler plädiert dafür, das Problem unkompliziert zu lösen und zukünftig auf Tonbandmitschnitte im nicht öffentlichen Teil zu verzichten. Dem schließt sich Herr Schubert an und fragt nach dem Stand der staatsanwaltlichen Ermittlungen.

Herr Kolesnyk verweist auf den zu wahrenen Schutz von Dritten und die häufige Veröffentlichung vollständiger nicht öffentlicher Vorgänge im Nachgang von Gremiensitzungen. Hier sollten sich alle Beteiligten die Gründe der Nichtöffentlichkeit stärker vor Augen führen.

Der Oberbürgermeister stellt abschließend fest, dass auch die Landesdatenschutzbeauftragte und die Kommunalaufsicht um eine Stellungnahme gebeten haben. Über die Reaktion darauf werde er den Hauptausschuss dann informieren. Bis dahin sollte mit einer eventuellen Änderung der Geschäftsordnung gewartet werden.

## **zu 6      **Verständigung zur Einwohnerfragestunde /Sitzung der StVV am 09.09.2015****

Die für die Einwohnerfragestunde eingereichten Fragen liegen den Mitgliedern des Hauptausschusses schriftlich vor. Herr Kümmel schlägt dem Hauptausschuss die Beantwortung der Fragen 1, 2, 5, 7, 8, 9, 10,11, 12, 14, 15, 16 (teilweise), 17, 18 und 19 durch die verantwortlichen Geschäftsbereiche und Frage 16 durch die Fraktionen vor.

Die Fragen 3, 4, 6, 13 sollen nicht beantwortet werden, da sie nicht den Voraussetzungen der Richtlinie zur Regelung der Einwohnerfragestunde bzw. einer Beantwortung in einer öffentlichen Sitzung entsprechen.

Herr Schüler bittet, die Frage 4 in die Beantwortung mit aufzunehmen und die Anzahl der beantworteten bzw. zurückgewiesenen Fragen zu benennen. Gegen diesen Vorschlag erhebt sich kein Widerspruch.



**Sachstand zum Urteil des Oberverwaltungsgerichts – Schadenersatz für Feuerwehrbeamte**

Frau Krusemark informiert, dass die Landeshauptstadt Potsdam das Urteil des Oberverwaltungsgerichtes Berlin-Brandenburg, mit dem die Stadt auf Zahlung von Schadenersatz an Bedienstete der Feuerwehr verurteilt wurde, prüfen lasse. Gegen dieses Urteil sei keine Revision zugelassen, so dass die Stadt bereits eine Nichtzulassungsbeschwerde eingelegt habe.

Grund für die veranlasste Prüfung sei zum einen, dass die Zahlung von Schadenersatz ein schuldhaftes Handeln voraussetze. Da die Stadt auf Grundlage einer Landesvorschrift gehandelt hat, kommt ein schuldhaftes Handeln dann in Betracht, wenn diese Vorschrift eu-rechtswidrig ist. Diese Frage ist auch Streitgegenstand. So ist die Vereinbarkeit dieser Landesvorschrift mit dem eu-Recht zu prüfen. Hierzu gibt es unterschiedliche erstinstanzliche Entscheidungen und das OVG hat darüber hinaus noch eine andere Begründung gegeben, als die Gerichte in erster Instanz. Es gehe also nicht darum, den Bediensteten Geld vorzuenthalten, sondern Klarheit in dieser Angelegenheit zu erlangen. Die eventuell benötigten Mittel seien im Haushalt bereits als Rückstellung eingestellt.

**Zwischenstand Pflingstberg**

Herr Goetzmann verweist auf den vom Oberbürgermeister in dieser Sache unterbreiteten Vorschlag, mit dem eine rechtliche Auseinandersetzung vermieden werden könne. Dafür werde jedoch der private Anteil an der Parkanlage reduziert. Dieser Vorschlag war damit verbunden, die Arbeitsgruppe noch einmal einzuberufen und nach Lösungsmöglichkeiten zu suchen. Die Arbeitsgruppe habe mittlerweile getagt und ist zu dem Ergebnis gekommen, dass der Vorschlag mit Modifizierungen durchaus konsensfähig sei. Eine weitere Variante sei seitens der potenziellen Nutzer vorgestellt worden, mit der diese ihr Engagement bei der Sanierung zurückfahren und die Stadt diese übernehme werde.

Beide Vorschläge lassen sich aber nur bewerten, wenn die Investitions- und Folgekosten verlässlich kalkuliert wurden; ein Ergebnis könnte in 2 – 3 Wochen vorliegen.

Im Ergebnis wird Einigkeit darüber erzielt, dass Herr Goetzmann in der Hauptausschusssitzung am 07. Oktober 2015 die Varianten vorstellen wird.

**Bauvorhaben Klipp – Beantwortung der noch offenen Fragen der Fraktionen**

Die Beantwortung der Fragen 12 – 14 wird sich aus organisatorischen und personellen Gründen verzögern, so Herr Beck. Die Beantwortung wird bis zur Hauptausschusssitzung am 09.12.2015 nachgeholt.



**Landeshauptstadt  
Potsdam**

Der Oberbürgermeister

## Beschlussvorlage

Drucksache Nr. (ggf. Nachtragsvermerk)

**15/SVV/0455**

**Betreff:**

öffentlich

### Entwicklungsbereich Krampnitz - Durchsetzung des Grunderwerbs von Landesflächen

Einreicher: FB Stadtplanung und Stadterneuerung

Erstellungsdatum 29.07.2015

Eingang 922: 07.08.2015

4/46

Beratungsfolge:		Empfehlung	Entscheidung
Datum der Sitzung	Gremium		
02.09.2015	Hauptausschuss		

#### Beschlussvorschlag:

Der Hauptausschuss möge beschließen:

Die Entwicklungsträger Potsdam GmbH als Treuhänderin der Stadt wird ermächtigt, hinsichtlich folgender Flächen:

Gemarkung Krampnitz, Flur 1, Flurstücke 199 und 200; Gemarkung Fahrland, Flur 5, Flurstücke 4, 9, 11, 13, 14, 18, 19, 20, 21, 57/1, 80, 110, 113, 115, 116, 117, 124, 126, 127, 128, 129, 130, 131, 132, 133, 134; Gemarkung Fahrland, Flur 6, Flurstücke 32/1, 32/2, 33, 34, 35, 36/1, 36/2, 37, 38, 40, 52 (siehe Anlage)

innerhalb des Entwicklungsbereichs Krampnitz entsprechende Enteignungsanträge und sonstige Anträge zur Durchsetzung des Grunderwerbs vor der Enteignungsbehörde des Landes Brandenburg zu stellen und die Verfahren durchzuführen.

Überweisung in den Ortsbeirat/die Ortsbeiräte:

Nein

Ja, in folgende OBR:

Anhörung gemäß § 46 Abs. 1 BbgKVerf

zur Information

**Finanzielle Auswirkungen?** Nein Ja

Das **Formular** „Darstellung der finanziellen Auswirkungen“ ist als Pflichtanlage **beizufügen**

**Fazit Finanzielle Auswirkungen:**

Entschädigungen und Verfahrenskosten werden aus dem Treuhandvermögen bezahlt.

Oberbürgermeister

Geschäftsbereich 1

Geschäftsbereich 2

Geschäftsbereich 3

Geschäftsbereich 4

**Begründung:**

Am 05.06.2013 beschloss die Stadtverordnetenversammlung der Landeshauptstadt Potsdam die Satzung über die förmliche Festlegung des Entwicklungsbereiches „Kramnitz“ nach § 165 Abs. 6 Baugesetzbuch (BauGB). Die Satzung trat am 30.10.2013 in Kraft. Der Hauptausschuss hat die Entwicklungsträger Potsdam GmbH (ETP) mit der Entwicklung von Kramnitz beauftragt. Die Entwicklungsträgerbeauftragung schließt auch ein, dass der ETP innerhalb des Grunderwerbs selbständig Anträge vor der Enteignungsbehörde stellen darf, soweit dies erforderlich ist.

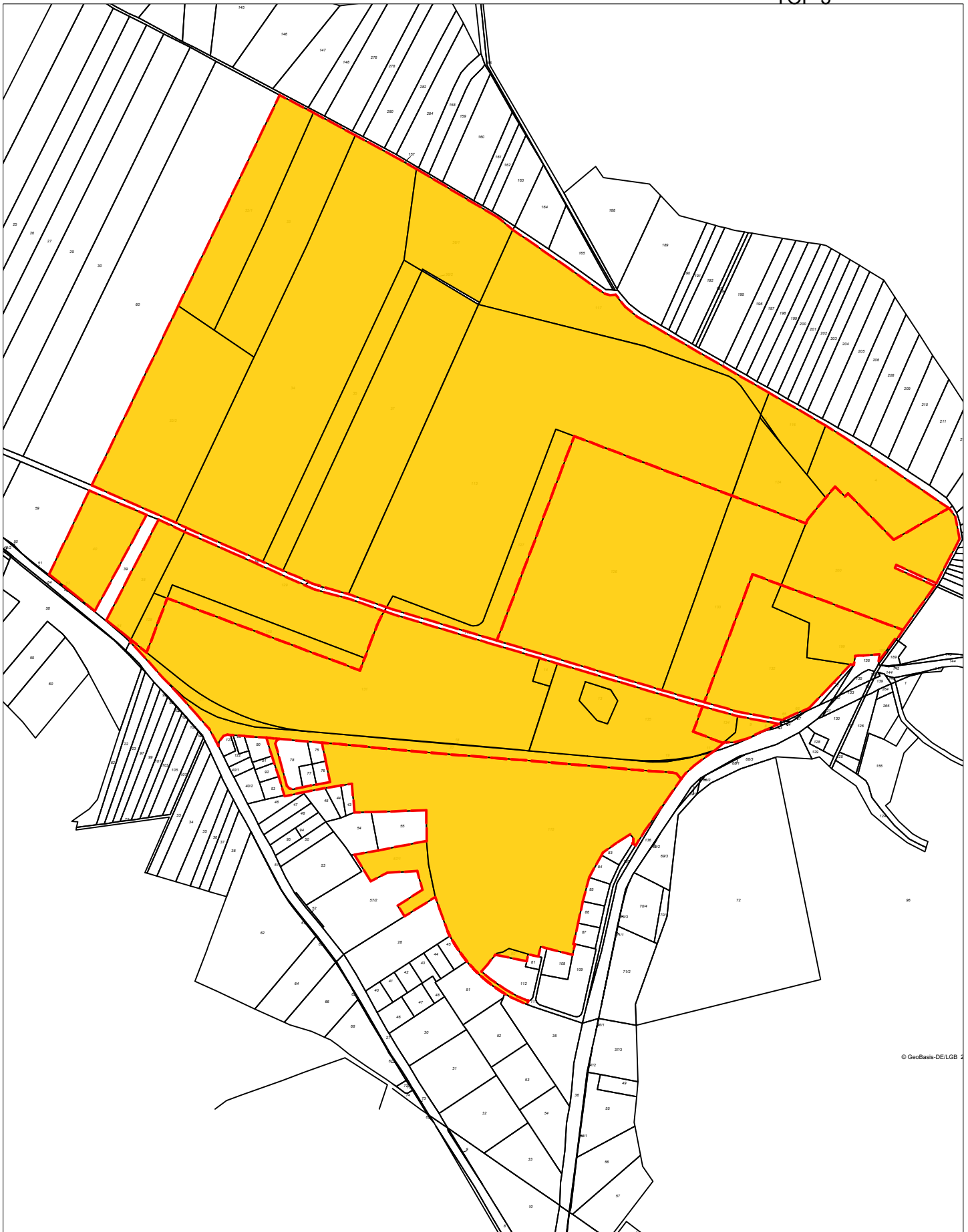
Gemäß § 166 Abs. 3 i.V.m. § 167 BauGB soll die Gemeinde bzw. ihr Entwicklungsträger als deren Treuhänder die Grundstücke im städtebaulichen Entwicklungsbereich erwerben. Die Verfügbarkeit von Flächen zum Zwecke der Entwicklung durch den beauftragten Träger verzögert sich jedoch. Eigentümer der vorgenannten ca. 112 ha und damit überwiegenden Flächen ist laut Grundbuch das Land Brandenburg, das sich jedoch wegen eines Verkaufs dieser Flächen im Jahre 2007 mit der Käuferin in Rechtsstreitigkeiten befindet, deren Ausgang derzeit nicht absehbar ist.

Mit Schreiben vom 12.02.2015 unterbereitete der ETP für die vorgenannten Flächen ein Angebot zum Erwerb zur Vermeidung der Enteignung. Mit Schreiben vom 09.03.2015 teilte der Minister der Finanzen mit, dass das Land der Bitte nach einer lastenfreien Übereignung aufgrund der Rechtsstreitigkeiten nicht nachkommen kann.

Die Entwicklungsmaßnahme „Kramnitz“ erzeugt eine sogenannte enteignungsrechtliche Vorwirkung. Mit der Festlegung der Entwicklungssatzung steht fest, dass das Wohl der Allgemeinheit den Eigentumsentzug grundsätzlich rechtfertigt. So ist es auch hier. Eine weitere Verzögerung hat Auswirkungen auf die Umsetzung der Entwicklungsziele, die maßgeblich in der Schaffung von dringend erforderlichem Wohnraum bestehen.

**Anlage**

Karte



© GeoBasis-DE/LGB 2

PROJEKT

## Entwicklungsbereich Krampnitz

PLANVERFASSER

**ENTWICKLUNGSTRÄGER**  
 Krampnitz-ProPotsdam

PLANINHALT

## Übersicht Kaufverträge Ld./TG 2007 - Landesflächen

ProPotsdam GmbH

Pappelallee 4

14469 Potsdam

GEZEICHNET

SH

PLANFORMAT

DIN A4

MASSTAB

-

ERSTELLT AM

01.06.2015

GEÄNDERT AM

03.06.2015



Stadtverordnetenversammlung  
der  
Landeshauptstadt  
Potsdam

## Antrag

Drucksache Nr. (ggf. Nachtragsvermerk)

**14/SVV/1079**

öffentlich

**Betreff:**

Mieterinitiative Großbeerenstraße

**Einreicher:** Fraktion DIE LINKE

Erstellungsdatum 18.11.2014

Eingang 922:

Beratungsfolge:

Datum der Sitzung Gremium

Zuständigkeit

03.12.2014 Stadtverordnetenversammlung der Landeshauptstadt Potsdam

Entscheidung

### Beschlussvorschlag:

Die Stadtverordnetenversammlung möge beschließen:

Der Oberbürgermeister wird aufgefordert, dafür Sorge zu tragen, dass die Pro Potsdam GmbH Gespräche mit der Mieterinitiative der Häuser Großbeerenstraße 214- 226 führt.

Ziel soll es dabei sein, dass

- die Mieter bei dem geplanten Verkauf dieser Häuser die realistische Möglichkeit erhalten, ihr Haus zu erwerben,
- der Verkauf unter dem Vorbehalt einer langfristigen Sicherung der Rechte der Mieter erfolgt
- oder auf Wunsch eine bezahlbare Wohnung zur Verfügung gestellt wird.

Der Hauptausschuss ist unmittelbar über den Fortgang zu informieren

gez. Dr. Hans-Jürgen Scharfenberg  
Fraktionsvorsitzender

Unterschrift

Ergebnisse der Vorberatungen  
auf der Rückseite

**Beschlussverfolgung gewünscht:**

**Termin:**

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:**

Die städtische Wohnungsgesellschaft hat eine besondere Verantwortung bei der Wahrung der Rechte von Mietern. Das gilt insbesondere beim Verkauf von bewohnten Häusern. Dafür sind mit der Diskussion um die Heidesiedlung Maßstäbe gesetzt worden.



Stadtverordnetenversammlung  
der  
Landeshauptstadt  
Potsdam

## Antrag

Drucksache Nr. (ggf. Nachtragsvermerk)

**15/SVV/0043**

öffentlich

**Betreff:**

Potsdam strebt an den Titel "Fairtrade - Town" zu erlangen

**Einreicher:** Fraktion Bündnis 90/Die Grünen

Erstellungsdatum 13.01.2015

Eingang 922: 13.01.2015

Beratungsfolge:		
Datum der Sitzung	Gremium	Zuständigkeit
28.01.2015	Stadtverordnetenversammlung der Landeshauptstadt Potsdam	Entscheidung

**Beschlussvorschlag:**

Die Stadtverordnetenversammlung möge beschließen:

Der Oberbürgermeister wird beauftragt, die Teilnahme der Landeshauptstadt Potsdam an „Fairtrade-Towns“ in die Erarbeitung des Leitbildes für die LH P einzubeziehen.

gez. Peter Schüler  
Fraktionsvorsitzender

Unterschrift

Ergebnisse der Vorberatungen  
auf der Rückseite

**Beschlussverfolgung gewünscht:**



**Termin: 09.09.2015**



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:**

Dazu müsste die Stadt anstreben, den in Deutschland von TransFair e.V. verliehenen Titel „Fairtrade-Town“ zu erlangen. Sie würde sich damit verpflichten, alle notwendigen Maßnahmen zu ergreifen, um die im Weiteren aufgeführten fünf Kriterien zu erfüllen.

Seit Januar 2009 können sich Kommunen in Deutschland für ihr Engagement im Fairen Handel um den Titel „Fairtrade-Town“ bewerben. Die Kampagne „Fairtrade-Town“ vernetzt erfolgreich Akteure aus Zivilgesellschaft, Wirtschaft und Politik und fördert den Fairen Handel auf kommunaler Ebene.

Ziel der Kampagne ist es, dass sich verschiedene Akteure der Kommune gemeinsam für den Fairen Handel, ökofaire Beschaffung, auch bei öffentlichen Ausschreibungen einsetzen. In Deutschland wächst zunehmend das Bewusstsein für gerechte Produktionsbedingungen sowie soziale und umweltschonende Herstellungs- und Handelsstrukturen. Auf kommunaler Ebene spielt der „Faire“ Handel in allen gesellschaftlichen Bereichen eine wichtige Rolle, zunehmend auch bei der öffentlichen Beschaffung. Die „Fairtrade-Town“ Kampagne bietet einen Startschuss für ein faires, nachhaltiges Engagement in einer Kommune. Angeknüpft an die Lokale Agenda 21 übernimmt eine „Fairtrade-Town“ soziale Verantwortung und damit eine Vorbildfunktion für Bürgerinnen und Bürger. Für Potsdam bedeutet dies, sich einmal mehr als innovative weltoffene Stadt zu etablieren und ein positives Image zu transportieren.

Der verknüpfende Charakter der Kampagne öffnet meist ganz neue Kooperationsformen regional, national sowie international. Weltweit gibt es bereits über 1.400 „Fairtrade-Towns“ in über 24 Ländern. In Deutschland sind derzeit ca. 300 Kommunen an dieser Kampagne beteiligt. Im Land Brandenburg könnte Potsdam, nach Eberswalde, derzeit die 2. Kommune sein, um den Titel „Fairtrade-Town“ zu erhalten.

In Potsdam sind seit Jahren, Initiativen und Vereine (z.B. Venrob e.V.) und andere Handelsunternehmen tätig, die „Fair Trade – Kriterien“ erfüllen. Der „Eine Welt – Laden“, Biomärkte und Bio-Cafés und Restaurants u.v.a.m.. Im Rahmen einer größeren Fachtagung können die Institutionen eingeladen werden, um eine Steuerungsgruppe mit der Stadtverwaltung zu gründen.

Zur Erlangung des Titels müssen folgende Kriterien erfüllt werden:

**Kriterium 1**

Es liegt ein Beschluss der Kommune / des Kreistages vor, dass bei allen Sitzungen der Ausschüsse und des Rates sowie im Bürgermeister-, bzw. Landratsbüro Kaffee sowie ein weiteres Produkt aus

Fairem Handel verwendet wird. Es wird die Entscheidung getroffen, als Stadt (bzw. Gemeinde/Landkreis) den Titel „Fairtrade Stadt“ (bzw. Gemeinde/Landkreis) anzustreben.

**Kriterium 2**

Es wird eine lokale Steuerungsgruppe gebildet, die auf dem Weg zur „Fairtrade-Stadt“ (bzw. Gemeinde/Landkreis) die Aktivitäten vor Ort koordiniert.

**Kriterium 3**

In den lokalen Einzelhandelsgeschäften (darunter auch Floristen) sowie in Cafés und Restaurants werden „Fairtrade-Produkte“ angeboten (jeweils mindestens zwei, die Anzahl der Geschäfte und gastronomischen Betriebe richtet sich nach der Einwohnerzahl).

**Kriterium 4**

In öffentlichen Einrichtungen wie Schulen, Vereinen und Kirchen werden „Fairtrade-Produkte“ verwendet und es werden dort Bildungsaktivitäten zum Thema „Fairer Handel“ durchgeführt.

**Kriterium 5**

Die örtlichen Medien berichten über Aktivitäten auf dem Weg zur „Fairtrade-Stadt“ (bzw. Gemeinde/Landkreis).



Stadtverordnetenversammlung  
der  
Landeshauptstadt  
Potsdam

- Änderungsantrag  
 Ergänzungsantrag  
 Neue Fassung

zur Drucksache Nr.

15/SVV/0043

 öffentlichEinreicher: **Fraktion Bündnis 90/Die Grünen**Betreff: **Potsdam strebt an, den Titel "Fairtrade - Town" zu erlangen**

Erstellungsdatum 27.04.2015

Eingang 902:

Beratungsfolge:		Empfehlung	Entscheidung
Datum der Sitzung	Gremium		
19.05.2015	Ausschuss für Bildung und Sport	X	
20.05.2015	Ausschuss für Finanzen	X	
21.05.2015	KOUL	X	
27.05.2015	Hauptausschuss	X	

**Änderungs-/Ergänzungsvorschlag Neue Fassung:**

Die Stadtverordnetenversammlung möge beschließen:

Die Landeshauptstadt Potsdam bewirbt sich um den in Deutschland von TransFair e.V. Köln verliehenen Titel „Fairtrade-Town“.<sup>[1]</sup>

Dazu werden die erforderlichen Maßnahmen ergriffen, um die Kriterien von TransFair e.V. Köln zu erfüllen.

[1] (Fairtrade: fairer Handel, lauterer Wettbewerb – Town: Stadt, Gemeinde)

**Begründung:**

Für Potsdam bedeutet der Titel Fairtrade-Town ein klares Bekenntnis zu sozialer Gerechtigkeit über alle Landesgrenzen hinweg.

TransFair e.V. Köln erwartet für die Verleihung des Titels die Erfüllung folgender Kriterien:

1. Einen Beschluss der Stadtverordnetenversammlung.
2. Die Einrichtung einer lokalen Steuerungsgruppe aus mindestens drei Personen aus den Bereichen Zivilgesellschaft, Politik und Wirtschaft, die auf dem Weg zur „Fairtrade - Town“ die Aktivitäten koordiniert.
3. In mindestens 27 lokalen Einzelhandelsgeschäften (darunter auch Floristen) und 14 gastronomischen Einrichtungen werden Fairtrade-Produkte angeboten (jeweils mindestens zwei).
4. In mindestens einer Schule, einem Verein oder einer Kirchengemeinde werden Fairtrade-Produkte verwendet und es werden dort Bildungsaktivitäten zum Thema fairer Handel durchgeführt.
5. Die örtlichen Medien berichten über Aktivitäten zum Thema „Fairtrade“ in der Stadt.

**Warum Fairtrade-Town?**

In Deutschland wächst zunehmend das Bewusstsein für gerechte Produktionsbedingungen sowie

soziale und umweltschonende Herstellungs- und Handelsstrukturen.

Wir haben in Potsdam längst „Eine Welt-Läden“, Einzelhandelsgeschäfte mit regional und fair gehandelten Produkten, Modegeschäfte, Cafés, Restaurants und Lebensmittelhandelsketten (wie z.B. REWE oder Biocompany). In der Dienstleistungswirtschaft der Stadt ist das als eingetragene Marke bekannte Fairtrade-Logo längst etabliert. Im Einzelhandel oder in der Gastronomie wird der vorliegende Antrag begrüßt. Mit dem Titel „Fairtrade – Town“ begleiten und unterstützen wir als Stadt die bereits vorhandenen Nachhaltigkeitsstrategien der Unternehmen.

Das Thema „Fairtrade“ wird auch an Schulen und Hochschulen diskutiert und gelehrt und wird auch Bestandteil der Lehrpläne in Bezug auf Umweltbildung und interkulturelles Lernen in einer globalisierten Welt.

Seit Januar 2009 können sich Kommunen in Deutschland mit ihrem Engagement für fairen Handel um den Titel „Fairtrade-Town“ bewerben. Die Kampagne „Fairtrade-Towns“ vernetzt erfolgreich Akteure aus Zivilgesellschaft, Wirtschaft und Politik und fördert Fairtrade auf kommunaler Ebene.

Ziel der Kampagne ist auch, dass die öffentliche Hand bei ihren Ausschreibungen den Grundsätzen von Fairtrade als wichtigem Kriterium Gewicht verleiht.

Weltweit gibt es mehr als 1.500 „Fairtrade-Towns“ in über 24 Ländern. In Deutschland sind derzeit 307 Kommunen an dieser Kampagne beteiligt. Unsere Partnerstadt Bonn ist die 27. Fairtrade - Town“. Im Land Brandenburg könnte nach Eberswalde die Landeshauptstadt Potsdam die 2. Kommune sein, die den Titel „Fairtrade-Town“ erhält.

---

Unterschrift



Stadtverordnetenversammlung  
der  
Landeshauptstadt  
Potsdam

## Antrag

Drucksache Nr. (ggf. Nachtragsvermerk)

**15/SVV/0159**

öffentlich

**Betreff:**

Kein Umbau der Zeppelinstraße zur Staufalle

**Einreicher:** Fraktion DIE LINKE

Erstellungsdatum 17.02.2015

Eingang 922:

Beratungsfolge:

Datum der Sitzung Gremium

Zuständigkeit

04.03.2015 Stadtverordnetenversammlung der Landeshauptstadt Potsdam

Entscheidung

**Beschlussvorschlag:**

Die Stadtverordnetenversammlung möge beschließen:

Der Oberbürgermeister wird beauftragt sicherzustellen, dass anstehende Planungen zu einem Umbau der Zeppelinstraße nicht zu gravierenden Leistungseinschränkungen, insbesondere durch eine Reduzierung auf eine Fahrspur, führen dürfen.

Die Stadtverordnetenversammlung, die Anwohnerinnen und Anwohner und der Landkreis Potsdam-Mittelmark sind frühzeitig in entsprechende Planungsprozesse einzubeziehen.

gez. Dr. Hans-Jürgen Scharfenberg  
Fraktionsvorsitzender

Unterschrift

Ergebnisse der Vorberatungen  
auf der Rückseite

**Beschlussverfolgung gewünscht:**

**Termin:**

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:**

Die Zeppelinstraße muss mangels alternativer Straßenverbindung mehr als 40.000 Kfz täglich und dabei viele Fahrzeuge des ÖPNV möglichst stau frei bewältigen. Dafür sind insbesondere im mittleren Bereich zwischen Kastanienallee und Geschwister-Scholl-Straße je zwei Spuren pro Richtung notwendig, um auch noch ÖPNV- und Abbiegeverkehre effektiv bewältigen zu können. Nur bei stau armer Abwicklung der Verkehrslast sind die Belastungen für die Anwohner durch Lärm und Schadstoffe noch erträglich. Seit längerem gibt es Überlegungen zu Spureinschränkungen in der Zeppelinstraße.

Nach entsprechender Prüfung wurden sowohl Busspuren als auch Spureinschränkungen verworfen. Derzeit wird der Verkehr recht gut bewältigt. Bei Belagsanierung der Straßenbahntrasse, die noch teils gepflastert ist, könnte deutliche Lärminderung erreicht werden. Die Vielzahl der Abbiegebeziehungen bei insgesamt hoher Verkehrslast erfordert eine rücksichtsvolle, flexible, gemeinsame Nutzung des beengten Verkehrsraums durch alle Verkehrsarten. Freihaltung von Trassen für relativ wenig Busse und Bahnen würde die Gesamtkapazität der Straße verringern und mangels alternativer Ausweichstrecken unweigerlich Staus produzieren. Der Berufsverkehr würde immer früher einsetzen und später enden, die Zeit der Staubelastung für die Anlieger bis ins unerträgliche verlängern. Wenn infolge Staus auf der Zeppelinstraße auch die Linksabbieger aus der Nansenstraße und der Kastanienallee nicht mehr abfließen, dann kommt auf der einspurigen Geschwister-Scholl-Straße keine Straßenbahn, kein Bus und kein Rettungsfahrzeug mehr voran. Das wäre höchst gefährlich für das Leben der Menschen und würde neben dem MIV auch den ÖPNV (außer Regionalbahn) zum Erliegen bringen. Das kann nicht gewollt sein. Darum gehören entsprechende Überlegungen in die besonnene Beratung auch in den Fachausschüssen der Stadtverordnetenversammlung.



Stadtverordnetenversammlung  
der  
Landeshauptstadt  
Potsdam

- Änderungsantrag  
 Ergänzungsantrag  
 Neue Fassung

zur Drucksache Nr.

15/SVV/0159

 öffentlichEinreicher: **Fraktion DIE Linke**Betreff: **Kein Umbau der Zeppelinstraße zur Staufalle**

Erstellungsdatum 03.03.2015

Eingang 922:

Beratungsfolge:		Empfehlung	Entscheidung
Datum der Sitzung	Gremium		
04.03.2015	Stadtverordnetenversammlung		X

**Änderungs-/Ergänzungsvorschlag:**

Die Stadtverordnetenversammlung möge beschließen:

Der Oberbürgermeister wird beauftragt sicherzustellen, dass anstehende Planungen zu einem Umbau der Zeppelinstraße nicht zu gravierenden Leistungseinschränkungen führen dürfen.

Die Stadtverordnetenversammlung, die Anwohnerinnen und Anwohner und der Landkreis Potsdam-Mittelmark sind frühzeitig in die Planungsprozesse einzubeziehen.

Über das weitere Vorgehen, insbesondere über konkrete Maßnahmen, entscheidet die Stadtverordnetenversammlung.

gez. Dr. Hans-Jürgen Scharfenberg  
Fraktionsvorsitzender

\_\_\_\_\_  
Unterschrift

**Begründung:**

Die Zeppelinstraße muss mangels alternativer Straßenverbindung mehr als 40.000 Kfz täglich und dabei viele Fahrzeuge des ÖPNV möglichst stau frei bewältigen. Dafür sind insbesondere im mittleren Bereich zwischen Kastanienallee und Geschwister-Scholl-Straße je zwei Spuren pro Richtung notwendig, um auch noch ÖPNV und Abbiegeverkehre effektiv bewältigen zu können. Nur bei stau armer Abwicklung der Verkehrslast sind die Belastungen für die Anwohner durch Lärm und Schadstoffe noch erträglich. Seit längerem gibt es Überlegungen zu Spureinschränkungen in der Zeppelinstraße.

Nach entsprechender Prüfung wurden sowohl Busspuren als auch Spureinschränkungen verworfen. Derzeit wird der Verkehr recht gut bewältigt. Bei Belagsanierung der Straßenbahntrasse, die noch teils gepflastert ist, könnte deutliche Lärminderung erreicht werden. Die Vielzahl der Abbiegebeziehungen bei insgesamt hoher Verkehrslast erfordert eine rücksichtsvolle flexible gemeinsame Nutzung des beengten Verkehrsraums durch alle Verkehrsarten. Freihaltung von Trassen für relativ wenig Bahnen und Busse würde die Gesamtkapazität der Straße verringern und mangels alternativer Ausweichstrecken unweigerlich Staus produzieren. Der Berufsverkehr würde immer früher einsetzen und später enden, die Zeit der Staubelastung für die Anlieger bis ins unerträgliche verlängern. Wenn infolge Stau auf der Zeppelinstraße, auch die Linksabbieger aus der Nansenstraße und Kastanienallee nicht mehr abfließen, dann kommt auf der einspurigen Geschwister-Scholl-Straße keine Straßenbahn, kein Bus und kein Rettungsfahrzeug mehr voran. Das wäre höchst gefährlich für das Leben der Menschen und würde neben dem MIV auch den ÖPNV (außer Regionalbahn) zum Erliegen bringen. Das kann nicht gewollt sein. Darum gehören entsprechende Überlegungen in die besonnene Beratung auch in den Fachausschüssen der Stadtverordnetenversammlung.





Stadtverordnetenversammlung  
der  
Landeshauptstadt  
Potsdam

## Antrag

Drucksache Nr. (ggf. Nachtragsvermerk)

**15/SVV/0164**

öffentlich

**Betreff:**

Bürgerbeteiligung bei den Planungen Zeppelinstraße

**Einreicher:** Fraktion SPD

Erstellungsdatum 17.02.2015

Eingang 922:

Beratungsfolge:		
Datum der Sitzung	Gremium	Zuständigkeit
04.03.2015	Stadtverordnetenversammlung der Landeshauptstadt Potsdam	Entscheidung

**Beschlussvorschlag:**

Die Stadtverordnetenversammlung möge beschließen:

Der Oberbürgermeister wird beauftragt, die Bürgerinnen und Bürger sowie die direkt betroffenen Umlandgemeinden über die umweltrechtliche Situation, die daraus resultierenden Auswirkungen auf die Zeppelinstraße sowie über die Planungen des Geschäftsbereichs Verkehr zu informieren. Die Information soll in Bürgerversammlungen und in einer gemeinsamen Befassung des Hauptausschusses, Stadtentwicklungsausschusses und Umweltausschusses mit Vertretern des Landkreises und der betroffenen Umlandgemeinden erfolgen.

Nach Abschluss dieser Diskussionen und vor der Umsetzung von Planungen ist das Votum der Stadtverordnetenversammlung einzuholen.

gez. M. Schubert  
Fraktionsvorsitzende/r

Unterschrift

Ergebnisse der Vorberatungen  
auf der Rückseite

**Beschlussverfolgung gewünscht:**

**Termin:**

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:**

Die öffentlich gewordenen internen Planungen des Geschäftsbereichs 4 der LHP zur Reduzierung der Feinstaubbelastung an der Zeppelinstraße, die mit erheblichen strukturellen Veränderungen an der Straße einhergehen sollen, sind bislang nur wenigen im Detail bekannt. Gleichwohl haben sie starke Reaktionen ausgelöst, da die Zeppelinstraße zu den vier wichtigsten Verkehrsadern der Stadt gehört. Was und warum die Verkehrsplaner der Stadt dort verändern wollen, sollen sie den Bürgerinnen und Bürgern, die Nutzer und Anwohner sind, erläutern und mit den Stadtverordneten diskutieren.



Stadtverordnetenversammlung  
der  
Landeshauptstadt  
Potsdam

- Änderungsantrag  
 Ergänzungsantrag  
 Neue Fassung

zur Drucksache Nr.

15/SVV/0164

 öffentlich**Einreicher:** Fraktionen SPD, CDU/ANW**Betreff:** Planungen Zeppelinstraße

Erstellungsdatum 04.03.2015

Eingang 922:

Beratungsfolge:		Empfehlung	Entscheidung
Datum der Sitzung	Gremium		
04.03.2015	SVV	X	

**Neue Fassung:**

Die Stadtverordnetenversammlung möge beschließen:

Ziel der Stadt Potsdam ist es, durch geeignete Maßnahmen sicherzustellen, dass

- die gesetzlichen Grenzwerte für Luftschadstoffe in der Zeppelinstraße in Zukunft verlässlich eingehalten werden,
- eine erhöhte Schadstoffbelastung entlang anderer Straßen (z.B. Forststraße, Maulbeerallee, Geschwister-Scholl-Str., B273) durch die Verkehrsumverteilung zu vermeiden
- ein transparentes Verfahren für die Diskussion zu Maßnahmen in der Zeppelinstraße durchgeführt wird, welches die Informationsbedürfnisse der Bürgerinnen und Bürger von Potsdam und den Umlandgemeinden berücksichtigt
- eine abschließende Legitimation durch eine Beschlussfassung der Stadtverordnetenversammlung gewährleistet wird.

Neben den bislang geprüften Varianten des Fachbereichs Verkehr zur Einhaltung der vorgeschriebenen Emissionswerte in der Zeppelinstraße sind weitere, unten stehende Varianten zu prüfen.

1. – Drei Spuren

Die Zeppelinstraße erhält auf der gesamten Länge drei Fahrspuren. Diese Fahrspuren sollen durch Lichtsignalanlagen so geschaltet werden, dass Fahrstreifen in beide Richtungen für den Individualverkehr sowie für den ÖPNV vorgegeben werden können. Es ist zusätzlich zu prüfen, wie der Abbiegeverkehr von der sowie in die Zeppelinstraße über die Gegenfahrbahn bei Bedarf (Schadstoffverminderung) gesperrt werden kann.

2 – vier Spuren mit der Option auf drei- oder zwei-streifige Einengung

Die Zeppelinstraße behält auf der gesamten Länge ihre vier Spuren. Diese werden mit Lichtsignalanlagen ausgerüstet, so dass eine dreispurige Benutzung gem. Variante 1 möglich ist. Zusätzlich soll die Lichtsignalgebung auf nur zwei Fahrspuren überprüft werden. Die Querungsmöglichkeiten für Fußgänger bleiben unverändert.

### 3 - Fahrradverkehr / ÖPNV / alternative Antriebe

Eine durchgehend verkehrssichere Lösung für den Radverkehr, welche die gleichzeitige Bevorzugung von ÖPNV und Fahrzeugen mit alternativen Antrieben ermöglicht. Variante 3 muss dabei auch in Kombination mit Variante 1 und 2 geprüft werden.

Die Ergebnisse der Prüfungen und Planungen sollen in Bürgerversammlungen in Potsdam und den Umlandgemeinden, sowie in einer gemeinsamen Befassung des Hauptausschusses, Stadtentwicklungsausschusses und Umweltausschusses mit Vertretern des Landkreises und der betroffenen Umlandgemeinden vorgestellt und diskutiert werden.

Das soll bis Mai 2015 erfolgen.

#### Begründung:

Aus kommunaler Sicht stoßen stadt- und verkehrsplanerische sowie ordnungsrechtliche Maßnahmen zur Gewährleistung der Luftreinhaltung an ihre Grenzen. Zur Verringerung der Feinstaub- und Stickstoffdioxidbelastung in der Zeppelinstraße ist insbesondere eine Bekämpfung des Eintrags von Schadstoffen an der Quelle erforderlich.

Außerdem ist schon jetzt ist der Verkehrsdruck aus dem westlichen und nördlichen Potsdamer Stadtgebiet immens. Bei einer Umgestaltung der Zeppelinstraße kann ein Effekt sein, dass der motorisierte Individualverkehr sich durch den Stadtrand in Richtung Maulbeerallee und B273 bewegt. Diese Effekte müssen verhindert werden, um eine unzumutbare Belastung der Anwohner im nördlichen Stadtraum auch in Sachen Luftqualität zu vermeiden bzw. zu lindern.

Die weiteren Varianten, die hier zur Prüfung empfohlen werden, ermöglichen, rasch und flexibel auf die aktuelle Verkehrslage sowie die Schadstoffbelastung zu reagieren. Die Fahrspuren auf der Zeppelinstraße können so freigegeben werden, dass die Werte eingehalten werden. Dem ÖPNV kann eine eigene Fahrspur eingeräumt werden. Durch die Möglichkeit, jede Fahrbahn in jede Richtung nutzbar machen zu können, wird es möglich, auf die aktuelle Verkehrsmenge zu reagieren und einen optimalen Verkehrsfluss zu erreichen. Dazu tragen auch die Möglichkeiten bei, den Querverkehr / Abbiegeverkehr zu verhindern.

Die öffentlich gewordenen internen Planungen des Geschäftsbereichs 4 der LHP zur Reduzierung der Feinstaubbelastung an der Zeppelinstraße, die mit erheblichen strukturellen Veränderungen an der Straße einhergehen sollen, sind bislang nur wenigen im Detail bekannt. Gleichwohl haben sie starke Reaktionen ausgelöst, da die Zeppelinstraße zu den vier wichtigsten Verkehrsadern der Stadt gehört. Was und warum die Verkehrsplaner der Stadt dort verändern wollen, sollen sie den Bürgerinnen und Bürgern, die Nutzer und Anwohner sind, erläutern und mit den Stadtverordneten diskutieren.

---

Unterschrift



Stadtverordnetenversammlung  
der  
Landeshauptstadt  
Potsdam

- Änderungsantrag  
 Ergänzungsantrag  
 Neue Fassung

zur Drucksache Nr.

15/SVV/0164

 öffentlich**Einreicher:** Fraktion Bündnis 90/Die Grünen**Betreff:** Bürgerbeteiligung bei den Planungen Zeppelinstraße

Erstellungsdatum 24.02.2015

Eingang 902:

Beratungsfolge:		Empfehlung	Entscheidung
Datum der Sitzung	Gremium		
10.03.2015	Ausschuss Stadtentwicklung/Bauen/Verkehr	X	
11.03.2015	Hauptausschuss	X	
19.03.2015	KOUL	X	

**Änderungs-/Ergänzungsvorschlag:**

Die Stadtverordnetenversammlung möge beschließen:

Der Oberbürgermeister wird beauftragt durch geeignete Maßnahmen sicherzustellen, dass die gesetzlichen Grenzwerte für Luftschadstoffe in der Zeppelinstraße in Zukunft verlässlich eingehalten werden.

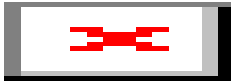
Des Weiteren wird der Oberbürgermeister beauftragt für den Radverkehr in der Zeppelinstraße eine verkehrssichere und durchgehende Lösung einzurichten.

**Begründung:**

Aus kommunaler Sicht stoßen stadt- und verkehrsplanerische sowie ordnungsrechtliche Maßnahmen zur Gewährleistung der Luftreinhaltung an ihre Grenzen. Zur Verringerung der Feinstaub- und Stickstoffdioxidbelastung in der Zeppelinstraße ist insbesondere eine Bekämpfung des Eintrags von Schadstoffen an der Quelle erforderlich.

---

 Unterschrift



- Änderungsantrag  
 Ergänzungsantrag  
 Neue Fassung

zur Drucksache Nr.

15/SVV/0164

 öffentlich

**Einreicher: Fraktion Potsdamer Demokraten/BVB Freie Wähler**
**Betreff: Planungen Zeppelinstraße**

Erstellungsdatum 11.03.2015

Eingang 922:

Beratungsfolge:		Empfehlung	Entscheidung
Datum der Sitzung	Gremium		
19.03.15	KOUL		
24.03.15	SBV		
25.03.15	HA		

#### Änderungs-/Ergänzungsvorschlag:

Die in der Drucksache 15/SVV/0164 (neue Fassung vom 3. 3. 2015) vorgeschlagenen drei Maßnahmen sind um folgende weitere Prüfaufträge zu ergänzen:

#### 4. Verkehrsrechtliche Maßnahmen

Anordnung der Verlängerung der verkehrsabhängigen Zufluss-Dosierung an der Pfortnerampel Zeppelinstr./Forststraße und/oder Einrichtung einer Umweltzone in der LHP

#### Begründung:

Die Stickstoffdioxid-Emissionen sind von 47 Mikrogramm im Jahre 2012 auf 44 im Jahre 2013 auf 41 im Jahre 2014 gesunken. Allein durch die jährliche Erneuerung der Fahrzeugflotte und den Ersatz älterer Fahrzeuge durch modernere, umweltfreundlichere und weniger Schadstoff emittierende Fahrzeuge dürfte der Wert in diesem Jahr 2015 unter die zulässige Grenze von 40 Mikrogramm fallen.

Wenn der OB sich trotzdem zum Handeln verpflichtet sieht, sollte er die Verlängerung der verkehrsabhängigen Zufluss-Dosierung der Pfortnerampel Zeppelinstr./Forststr. und/oder die Einrichtung einer Umweltzone anordnen.

Für Umweltprobleme beim Straßenverkehr hat der Bundesgesetzgeber das Instrumentarium der Umweltzone geschaffen. Warum dies bisher nicht getan worden ist, ist nicht nachzuvollziehen, zumal dadurch die einschneidenden und 1,2 Mio. Euro teuren Umbaumaßnahmen der Zeppelinstraße verhindert werden können.

Beide Maßnahmen können unverzüglich umgesetzt werden, um den Vorstellungen des EU-Gesetzgebers zu entsprechen und potenziellen Strafen zu entgehen.

Damit bleibt für die Prüfung aller weiteren Maßnahmen ausreichend Zeit.

## 5. Verflüssigung des Verkehrs

Optimierung der Grünen Welle auf der Zeppelinstraße, insbesondere zwischen Auf dem Kiewitt und Nansenstraße, sowie Verlegung der Haltestelle „Auf dem Kiewitt“ in ostwärtiger Richtung in die Sonderfahrbahn des ÖPNV

### Begründung:

Im Stau stehende oder im Stop-and-Go-Verkehr „schleichende“ Fahrzeuge stoßen deutlich mehr Schadstoffe aus als fahrende Fahrzeuge, wobei der Unterschied zwischen 30 km/h und 50 km/h kaum messbar ist. Insofern ist eine Verringerung der Schadstoffemission durch eine Verflüssigung des Fahrzeugverkehrs zu erreichen.

Dazu zählen die Prüfung, ob die zusätzliche Fußgängerquerverkehr-Ampel auf der westlichen Seite der Straße Auf dem Kiewitt/Geschwister-Scholl-Straße unter diesen Voraussetzungen noch beibehalten werden muss und ob die Haltestelle des Tram- und Busverkehrs in Richtung Stadtmitte vor der Straße Auf dem Kiewitt nicht in die Sonderfahrbahn des ÖPNV ostwärts der Kreuzung verlegt werden kann. Bei drei Tram- und zwei haltenden Buslinien verursacht jedes Fahrzeug die Sperrung eines Fahrstreifens und verringert dadurch die Leistungsfähigkeit des Knotens um 50 Prozent.

## 6. Weitere Einbindung des ÖPNV in die Maßnahmen zur Schadstoffverringering

- a) Prüfung der teilweisen, temporären Aufhebung der Bevorrechtigung des ÖPNV-Verkehrs an der Kreuzung Zeppelinstr./Auf dem Kiewitt/Geschw.-Scholl-Straße,
- b) Prüfung, ob die Verlegung einer nach Golm fahrenden Buslinie möglich ist,
- c) Prüfung, ob die stadtauswärts fahrenden Buslinien statt auf der Sonderfahrbahn über die „normale“ Fahrbahn geführt werden können,
- d) Prüfung, ob die Buslinien 605 und 606 verstärkt wie in den Abendstunden erst an der Haltestelle „Schloss Charlottenhof“ nach Golm eingesetzt werden können.

### Begründung:

Das Hauptproblem für die Unterbrechung des fließenden Verkehrs ist die Führung des Bus- und Tramverkehrs in Richtung stadtauswärts von der Sonderfahrbahn des ÖPNV in die Zeppelinstraße resp. die Geschwister-Scholl-Straße. Die vier Bus-Linien und drei Tram-Linien müssen die Fahrbahn queren und erfordern deshalb bei jeder Querung eine zusätzliche Rotphase für den Straßenverkehr mit dem daraus resultierenden Stau. Insofern ist jede Verringerung des Querens eine Hilfe bei der Reduzierung der Schadstoff-Emissionen.

Dem dienen die unter 6 a – d zu prüfenden Maßnahmen.

zu a) Grundsätzlich ist der ÖPNV zu bevorzugen. Wenn aber die Schadstoff-Emissionen verringert werden müssen, sollte geprüft werden, ob nicht zumindest teilweise die Bevorrechtigung ausgehoben werden muss.

zu b) Beide Linien 605 und 606 führen vom Potsdamer Hauptbahnhof nach Golm. Hier stellt sich die Frage, ob nicht eine der beiden Linien über das Schloss Sanssouci und die Maulbeerallee geführt werden kann, was auch zu einer besseren touristischen Erschließung von Park und Schloss Sanssouci führen würde. An dieser Stelle sei angemerkt, dass es letztlich nur um ein Mikrogramm Stickstoffdioxid geht, das vor allem von Dieselfahrzeugen ausgestoßen wird. Da ist jedes einzelne Dieselfahrzeug, das die Zeppelinstraße weniger benutzt, hilfreich.

zu c) Wenn die stadtauswärts fahrenden Buslinien über die „normale“ Fahrbahn und nicht über die Tram-Sonderspur geführt werden, entfällt für sie die Notwendigkeit einer Bevorrechtigung an dem vorgenannten Knoten. Auch das würde zu einer deutlichen Verflüssigung des Verkehrs beitragen.

zu d) Es sollte auch geprüft werden, ob der Einsatz der Buslinien nach Golm nicht nur in den Abendstunden erst ab Schloss Charlottenhof erfolgen kann. Auch das würde zu einer Entlastung der Schadstoff-Emissionen durch die Diesel-Busse und die geringeren Bevorrechtigungen des ÖPNV auf der Zeppelinstraße führen.

## 7. Ergänzende Maßnahmen

Um insgesamt die Verkehrsmenge auf der Zeppelinstraße zu verringern, sollte die Idee der **Havelspanne** neu aufgenommen werden, denn bei einer Pfortnerung sollte man Ausweichmöglichkeiten anbieten.

Auch sollte geprüft werden, ob die **Durchfahrt der Schopenhauerstraße vom Luisenplatz zur Charlottenstraße** nicht wenigstens temporär wieder geöffnet werden kann. Die Sperrung führt täglich in den Nachmittagsspitze zum Rückstau der Fahrzeuge auf der Zeppelinstraße vom Luisenplatz bis zur Breiten Straße und trägt sicherlich zu den schlechten Messwerten einen großen Teil bei. Unabhängig davon ist die Situation unzumutbar für die Anwohner der Zeppelinstraße.

Das seit Jahrzehnten diskutierte Park-and-Ride-System hat sich leider nur in Ausnahmefällen bewährt. Auch der immer wieder ins Spiel gebrachte Parkplatz am Bahnhof Pirschheide ist nur ein Scheinargument, denn wer sich mit seinem Fahrzeug in der morgendlichen Spitze über den kilometerlangen Stau von Werder/Geltow bis zum Bahnhof Pirschheide durchgequält hat, wird dort kaum sein Fahrzeug abstellen und mit öffentlichen Verkehrsmitteln weiterfahren. Insofern sollte verstärkt das von der SVV angeregt System der **Regio-Bahnen** verfolgt werden, weil dadurch die Fahrgäste bereits im Umfeld Potsdams abgeholt und in die Stadt gebracht werden können.

---

Unterschrift





**Landeshauptstadt  
Potsdam**

Der Oberbürgermeister

## Beschlussvorlage

Drucksache Nr. (ggf. Nachtragsvermerk)

**15/SVV/0609**

**Betreff:**

öffentlich

### Wohnungspolitisches Konzept für die Landeshauptstadt Potsdam

Einreicher: FB Soziales und Gesundheit

Erstellungsdatum 20.08.2015

Eingang 922: 20.08.2015

Beratungsfolge:		Empfehlung	Entscheidung
Datum der Sitzung	Gremium		
09.09.2015	Stadtverordnetenversammlung der Landeshauptstadt Potsdam		

#### Beschlussvorschlag:

Die Stadtverordnetenversammlung möge beschließen:

1. Das wohnungspolitische Konzept für die Landeshauptstadt Potsdam (s. Anlage) ist als Handlungsrahmen für die städtische Wohnungspolitik anzuwenden.
2. Der Oberbürgermeister wird beauftragt, die vorgeschlagenen Maßnahmen und Instrumente umzusetzen.
3. Entscheidungen zu Maßnahmen und Instrumenten mit Auswirkungen auf den Haushalt sind mit gesonderten Beschlussvorlagen vorzubereiten.

Überweisung in den Ortsbeirat/die Ortsbeiräte:

Nein

Ja, in folgende OBR:

Anhörung gemäß § 46 Abs. 1 BbgKVerf

zur Information

**Finanzielle Auswirkungen?** Nein JaDas **Formular** „Darstellung der finanziellen Auswirkungen“ ist als Pflichtanlage **beizufügen****Fazit Finanzielle Auswirkungen:****Fazit finanzielle Auswirkungen:**

Das Wohnungspolitische Konzept versteht sich als Handlungsrahmen zur Ergreifung konkreter wohnungspolitischer Maßnahmen, so dass die dargestellten Ziel- und Handlungsfelder mehrere Fachbereiche betreffen und jeweils einzelne Maßnahmen nach sich ziehen werden.

Erst diese Maßnahmen entfalten eine finanzielle Wirkung. Die aus dem Konzept resultierenden Einzelmaßnahmen werden jeweils einer gesonderten Beschlussfassung einschließlich finanzieller Auswirkungen zugeführt.

Gleichwohl sind die Maßnahmen und deren Finanzierung innerhalb des derzeit gültigen Doppelhaushaltes 2015 und 2016 und seiner Mittelfristplanung im Rahmen der zur Verfügung stehenden Mittel zu veranschlagen bzw. gegebenenfalls von den Fachbereichen und Geschäftsbereichen bei der künftigen Haushaltsplanung abzubilden. Das bedeutet unter Umständen eine Verschiebung von Prioritäten innerhalb der Fach- und Geschäftsbereiche.

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>
		3		3	<b>120</b>	<b>große</b>

**Begründung:**

Die konzeptionellen Grundlagen für Wohnungspolitik und Wohnraumversorgung bildeten bislang die wohnungspolitischen Leitlinien der Landeshauptstadt Potsdam aus dem Jahre 2003 sowie das Stadtentwicklungskonzept Wohnen aus dem Jahr 2009. In der Umsetzung des Stadtentwicklungskonzeptes Wohnen wurden in den vergangenen Jahren bereits wichtige Maßnahmen im Wohnungsbestand und im Neubau umgesetzt. Allerdings fanden wesentliche Entwicklungen, die die heutige Situation sowie die künftigen Anforderungen an städtisches Handeln prägen, darin noch keine Berücksichtigung oder bedurften der Aktualisierung. So wurde beispielsweise bei der Aufstellung des Konzepts von einer geringeren Bevölkerungsdynamik ausgegangen, als sie sich in den vergangenen fünf Jahren eingestellt hat; zudem spielte die Entwicklung der Wohnkosten im Bestand im STEK Wohnen 2009 nur eine nachgeordnete Rolle.

Mit Beschluss vom 5.6.2013 haben die Stadtverordneten die Stadtverwaltung beauftragt, ein wohnungspolitisches Konzept zu erstellen (Beschluss 13/SVV/0270). Als Projektstruktur wurde eine Steuerungsgruppe mit Mitarbeitenden der Bereiche Wohnen (Federführung), Stadtentwicklung und der „Werkstadt für Beteiligung“ gebildet, die verwaltungsseitig die Erstellung des Konzepts vorbereitete und begleitete. Mit der Erstellung des Konzepts wurde nach einer im Frühjahr 2014 durchgeführten Ausschreibung eine Bietergemeinschaft aus den Büros „RegioKontext“ und „Plan und Praxis“ beauftragt und am 1. Juli 2014 mit der Erstellung begonnen.

Zielstellung des wohnungspolitischen Konzepts war es, die konzeptionellen Grundlagen für die Wohnungspolitik in der Landeshauptstadt Potsdam zu aktualisieren und geeignete Maßnahmen aufzuzeigen, die zum Erreichen der in dem Konzept definierten Ziele erforderlich sind. Mit der Erstellung des Konzepts wurde außerdem das Ziel verfolgt, einen Prozess der politischen Willensbildung anzustoßen, durch den das Bewusstsein der verschiedenen städtischen Akteure für die Möglichkeiten und Grenzen kommunaler Steuerungsinstrumente am Wohnungsmarkt gestärkt wird.

Das Konzept wurde unter Beteiligung der Öffentlichkeit erstellt, um möglichst große Akzeptanz für die darin formulierten Ziele und Maßnahmen zu erzielen, um Möglichkeiten zur Mitwirkung am Konzept anzubieten und um Hinweise und Anregungen von Potsdamerinnen und Potsdamer in die Erstellung aufnehmen zu können. Ausgehend von einer öffentlichen Auftaktveranstaltung im September 2014 wurden in drei ebenfalls öffentlichen Werkstätten die Themen „Datenbasis“, „Neubau“ und „Bestandsentwicklung“ vertieft. Zur Vorbereitung der Neubauwerkstatt fand außerdem ein „Investorengespräch“ unter Leitung des Oberbürgermeisters statt. Im Juni 2015 wurden schließlich im Rahmen einer öffentlichen Abschlussveranstaltung die erarbeiteten Vorschläge für Instrumente und Maßnahmen zur Diskussion gestellt.

Die Erstellung des Konzepts sollte auch genutzt werden, um Strukturen zu etablieren, in denen eine breite Diskussion wohnungspolitischer Themen über den Zeitraum der Erstellung hinaus verstetigt werden kann. Hierzu wurde ein Begleitkreis mit Vertreterinnen und Vertreter der Fraktionen der Stadtverordnetenversammlung, der Wohnungseigentümer und ihrer Verbände, der Mietervereine und Mieterinitiativen, der Stadtverwaltung sowie weiterer fachlich mit dem Thema befasster Akteurskreise einberufen. Dieses Gremium wurde eng in die Ausgestaltung und Formulierung wesentlicher Bausteine des Konzepts eingebunden, unter anderem hinsichtlich der Befunde, Ziele und Handlungsfelder sowie bei der Priorisierung von Maßnahmen und Instrumenten. Auf diesem Wege sollte eine Einigung der Wohnungsmarktakteure auf gemeinsame strategische Zielsetzungen vorbereitet werden, wie sie in zahlreichen Kommunen bereits in Form von „Bündnissen für Wohnen“ vorliegen.

Eine ausführliche Darstellung der Ausgangssituation, der Ziele und Handlungsfelder sowie der Ableitung von Maßnahmen und Instrumenten einschließlich der Zuordnung von Verantwortlichkeiten, der Benennung einzubindender Akteure und der Einordnung Umsetzungshorizonts erfolgt in dem beigefügten wohnungspolitischen Konzept **(siehe Anlage)**.



# Wohnungspolitisches Konzept für die Landeshauptstadt Potsdam

Juli 2015

Vorlage für die  
Stadtverordnetenversammlung



Landeshauptstadt  
Potsdam

# Wohnungspolitisches Konzept für die Landeshauptstadt Potsdam

---

## Projektbearbeitung:

Arnt von Bodelschwingh

Ulf Gerlach

Astrid Gilewski

Holger Pietschmann

## Ansprechpartner bei der Landeshauptstadt Potsdam:

Bereich Stadtentwicklung: Erik Wolfram

Hegelallee 6-10

14469 Potsdam

Telefon: +49 331 289-2512

E-Mail: [stadtentwicklung@rathaus.potsdam.de](mailto:stadtentwicklung@rathaus.potsdam.de)

Bereich Wohnen: Gregor Jekel

Hegelallee 6-10

14469 Potsdam

Telefon: +49 331 289-2116

E-Mail: [wohnen@rathaus.potsdam.de](mailto:wohnen@rathaus.potsdam.de)

Berlin, Juli 2015



RegioKontext GmbH  
Kantstr. 92  
10627 Berlin

[www.regiokontext.de](http://www.regiokontext.de)



Plan und Praxis GbR  
Manteuffelstraße 111  
10997 Berlin

[www.planundpraxis.de](http://www.planundpraxis.de)

0	Einleitung	5
1	Problemaufriss und Vorgehen	7
1.1	Der Wohnungsmarkt in der Landeshauptstadt Potsdam	7
1.2	Aufgabenstellung	14
1.3	Vorgehen	16
2	Verständigung über die Ausgangssituation	19
2.1	Was bedeutet „Bezahlbarkeit des Wohnens“ aus Potsdamer Sicht?	19
2.2	Gemeinsame Sichtweisen auf den Potsdamer Wohnungsmarkt	23
3	Zielsystem, Handlungsfelder und Instrumente	26
3.1	Systematischer Aufbau des Zielsystems	26
3.2	Zielbereiche und ihre Handlungsfelder	29
3.3	Instrumente und Maßnahmen	31
4	Instrumente und Maßnahmen im Zielbereich 1: Neubau	32
1.A	Bauaufsichtliche Antragskonferenz ausbauen / Qualifizierung der Bauanträge	32
1.B	Weiterentwicklung der Richtlinie zur Kostenbeteiligung bei der Baulandentwicklung	33
1.C	Beratung von Baugemeinschaften ausbauen	34
1.D	Fortführung und Weiterentwicklung des Investorengesprächs	35
1.E	Analyse der Baugenehmigungsüberhänge	36
1.F	Potenzialflächen- und Baulückenerfassung	37
1.G	Konzeptvergabe ausbauen	38
1.H	Selbstbestimmtes Wohnen im Quartier	39
5	Instrumente und Maßnahmen im Zielbereich 2: Bestandsentwicklung	40
2.A	Energetische Quartierskonzepte	40
2.B	Modernisierung und Umbau im Bestand – maßvoll, bezahlbar und bedarfsgerecht	41
2.C	Wohnungsmarktmonitoring fokussiert weiterentwickeln	42
2.D	Best-Practice-Bericht „sozialverträgliche energetische Modernisierung“	43
2.E	Kooperation im Quartier	44
2.F	Demografiestrategie auf Quartiersebene	45

<b>6</b>	<b>Instrumente und Maßnahmen im Zielbereich 3: Bezahlbarkeit des Wohnens</b>	<b>46</b>
3.A	Balanced-Scorecard-Verfahren für Stadtwerke Potsdam (SWP) / Energie und Wasser Potsdam (EWP)	46
3.B	Bezahlbarkeit durch Wohnungstausch sichern	47
3.C	Vermittlung von Mietshäusern an sozial verantwortliche Eigentümer	48
3.D	Neue Finanzierungs- und Organisationsmodelle	49
3.E	Wohnkosten-Check für SVV-Beschlüsse	50
3.F	Staffelung von Kosten der Unterkunft (KdU) nach Stadtteilen	51
3.G	„Wohnen für Hilfe“ einführen und organisieren	52
3.H	Betriebskostenmonitoring ausbauen	53
<b>7</b>	<b>Instrumente und Maßnahmen im Zielbereich 4: Kommunaler Versorgungsauftrag</b>	<b>54</b>
4.A	Bei den Zielen der ProPotsdam das Ziel „Bezahlbarkeit“ stärken	54
4.B	Kooperationsverträge mit der Wohnungswirtschaft ausbauen und das Modell der flexiblen Bindungen weiterentwickeln	55
4.C	Beratungsangebote für besondere Wohnkonzepte und Wohnprojektinteressierte bündeln	56
4.D	Evaluierung der Wohngeld- und WBS-Verfahren	57
<b>8</b>	<b>Instrumente und Maßnahmen im Zielbereich 5: Wohnungsversorgung als gemeinsame Aufgabe</b>	<b>58</b>
5.A	Verstetigung des Begleitkreises als stadtentwicklungspolitisches Beratungsgremium	58
5.B	Öffentlichkeitsarbeit und Bürgerbeteiligung für das Thema Wohnen stärken	59
5.C	Benennung wohnungspolitischer Sprecher durch die Fraktionen	60
5.D	Wohnraumförderung des Landes Brandenburg	61
5.E	Bündnisvereinbarung aller Akteure: „Wohnen als gemeinsame Aufgabe“	62
<b>9</b>	<b>Schlussbetrachtung und Ausblick</b>	<b>63</b>
<b>10</b>	<b>Anhang: Quellenverzeichnis und verwendete Materialien (Auswahl)</b>	<b>65</b>



## 0 Einleitung

Potsdam wächst – und es wird absehbar weiter wachsen. Allen Prognosen zufolge wird sich der Bevölkerungszuwachs auch in den nächsten Jahren fortsetzen. Dabei wirken sich die Bevölkerungsgewinne und die noch stärker zunehmenden Haushaltszahlen der vergangenen Jahre schon heute spürbar am Wohnungsmarkt aus. Hier zeichnet sich eine zunehmende Marktanspannung ab. Augenscheinliche Kennzeichen dafür sind steigende Preise in verschiedenen Preissegmenten von Miete und Wohneigentum. Das grenzt insbesondere die Spielräume bei der Wohnraumversorgung für Haushalte mit niedrigen Einkommen zunehmend ein.

Die Landeshauptstadt Potsdam reagiert seit geraumer Zeit mit vielfältigen Maßnahmen auf diese wohnungspolitischen Herausforderungen. Sie stützte sich dabei insbesondere auf die wohnungspolitischen Leitlinien aus dem Jahr 2003 und das Stadtentwicklungskonzept Wohnen aus dem Jahr 2009 (STEK Wohnen 2009). Im September 2011 beschloss die Stadtverordnetenversammlung, die Potsdamer Wohnungspolitik auf eine aktualisierte konzeptionelle Grundlage zu stellen. In einem ersten Schritt wurde dafür ein fünfköpfiges Expertengremium beauftragt, eine Agenda als Leitfaden für das zukünftige wohnungspolitische Konzept zu erstellen. Im Februar 2013 hat das Gremium ihren Ergebnisbericht „Potsdam22 - Kommunale Wohnungspolitik und die soziale Dimension steigender Wohnkosten“ dem Oberbürgermeister übergeben. Auf der Grundlage dieses Expertenberichtes wurde im Sommer 2014 die Erarbeitung eines wohnungspolitischen Konzeptes durch die Stadtverwaltung beauftragt.

Das konzeptionelle Fundament ist in der Landeshauptstadt Potsdam sehr solide ausgeprägt. Zahlreiche wohnungspolitische Maßnahmen und Instrumente befinden sich bereits in der Anwendung oder Diskussion. Die eigentliche Herausforderung der zu aktualisierenden wohnungspolitischen Konzeption ergibt sich auf zwei Ebenen: Zum einen geht es darum, die Vielfalt an Instrumenten zu strukturieren und zu ergänzen. Zum anderen gilt es, im politisch nicht unbelasteten Themenfeld „Wohnen“ eine strukturierte Diskussions- und Beteiligungsebene zu ermöglichen.

Daher ging und geht es bei der Bearbeitung des Konzepts neben der Formulierung wohnungspolitischer Ziele, Maßnahmen und Handlungsfelder auch um die Initiierung eines wohnungspolitischen Prozesses. Um die Akzeptanz für die im Konzept formulierten Ziele und Maßnahmen in der Bevölkerung, bei der Politik wie auch bei allen sonstigen maßgeblichen wohnungspolitischen Akteuren zu stärken, bestand bei der Erarbeitung des wohnungspolitischen Konzepts von Anfang an der Anspruch, einen Prozess der politischen Willensbildung anzustoßen und das Konzept unter Maßgabe einer breiten öffentlichen Beteiligung zu erstellen.

Das vorliegende Konzept soll für Politik, Verwaltung und sonstige Wohnungsmarktakteure einen allgemeinen Orientierungs- und Handlungsrahmen und einen konkreten Fahrplan für die zukünftige Potsdamer Wohnungspolitik bilden. Seine ausdrückliche Umsetzungsorientierung ist dabei das Ergebnis zweier methodischer Ansätze:

- zum einen ist das wohnungspolitische Konzept das Ergebnis eines gemeinsamen Erarbeitungsprozesses aller relevanter Wohnungsmarktakteure,
- zum anderen wurde dabei fokussiert ein praxisorientiertes Zielsystem einschließlich ausgesuchter Handlungsfelder, Instrumente, Maßnahmen, Verantwortlichkeiten und Beteiligten entwickelt.

In diesem Sinne ist das vorliegende wohnungspolitische Konzept gleichzeitig das Ergebnis eines gemeinsamen Erarbeitungsprozesses wie auch der Ausgangs- und Startpunkt eines gemeinsamen

Umsetzungsprozesses. Es gliedert sich in einer überblicksartigen Darstellung des Potsdamer Wohnungsmarkts, aus dem sich Aufgabenstellung und Vorgehen ableiten (Kap. 1). Kapitel 2 reflektiert die im Projekt erfolgte Verständigung über die Ausgangssituation. Es wird der Frage „Was bedeutet Bezahlbarkeit des Wohnens?“ nachgegangen und ein Katalog an gemeinsamen Befunden zum Potsdamer Wohnungsmarkt abgebildet, der einen zentralen Ausgangspunkt für das gesamte wohnungspolitische Ziel- und Handlungssystem darstellt. Anschließend wird auf das im Projekt entwickelte wohnungspolitische Zielsystem und den damit verbundenen Handlungsfeldern eingegangen (Kap. 3). Nach Zielbereichen geordnet, erfolgt in den Kapiteln 4 bis 8 eine systematische Aufstellung umsetzungsorientierter Instrumenten- und Maßnahmvorschläge. Kapitel 9 enthält eine abschließende Betrachtung sowie einen Ausblick auf die kommenden Schritte.

Der Dank des Projektteams gilt den zahlreichen Impuls- und Ideengebernden im Erstellungsprozess, die sich u.a. im Rahmen der öffentlichen Veranstaltungen, von thematischen Werkstätten und in Einzelinterviews einbrachten. Hervorzuheben sind die Mitglieder des Begleitkreises, die den Erarbeitungsprozess begleiteten und sich in großer Fach- und Sachlichkeit einbrachten. Stark unterstützt wurde das Projekt zudem vom Bereich Statistik und Wahlen der Landeshauptstadt Potsdam, insbesondere mit Daten aus der Bürgerumfrage 2014.

Ganz besonders danken wir den Projektverantwortlichen in der Stadtverwaltung Potsdam, namentlich der Bereiche Wohnen und Stadtentwicklung, für die vertrauensvolle und konstruktive Zusammenarbeit.

Das Projektteam von RegioKontext und Plan und Praxis:

Arnt von Bodelschwingh (Projektleitung)	Holger Pietschmann
Ulf Gerlach (Projektleitung)	Prof. Dr. Götz von Rohr
Astrid Gilewski	Lena Abstiens
Joos van den Dool	Simon Wieland

Sämtliche Personenbezeichnungen im wohnungspolitischen Konzept gelten gleichermaßen für beiderlei Geschlecht.

# 1 Problemaufriss und Vorgehen

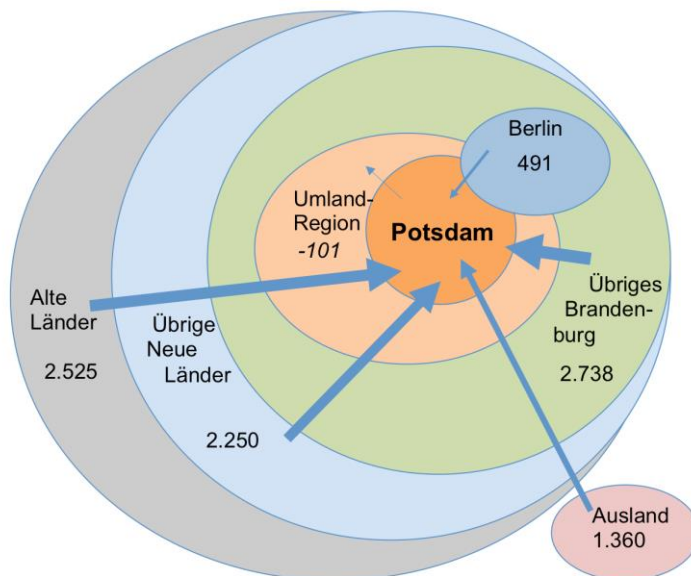
## 1.1 Der Wohnungsmarkt in der Landeshauptstadt Potsdam

Potsdam ist eine attraktive und lebenswerte Stadt, die Familien, Studierende, junge und alte Menschen gleichermaßen anzieht.

Lediglich gegenüber dem direkten Umland<sup>1</sup> verliert Potsdam an Einwohnern. Mit dem übrigen Brandenburg ebenso wie mit Berlin, den weiteren Neuen und den Alten Bundesländern und auch mit dem Ausland ergeben sich per Saldo Wanderungsgewinne (Abb. 1). Seit dem Jahr 2000 verzeichnet Potsdam durchgängig effektive Bevölkerungszuwächse.

Die Stadt Potsdam wird weiter wachsen - aktuellen Prognosen zufolge um mehr als 11 Prozent bis zum Jahr 2030. Dann würden 178.000 Menschen in der Stadt leben (aktuell: rund 165.000).<sup>2</sup>

Als Nachfrager am Wohnungsmarkt treten die Haushalte auf, und deren Zahl wächst – nicht nur aufgrund der beschriebenen Bevölkerungsgewinne, sondern auch durch die stetig sinkende mittlere Haushaltsgröße: Verursacht durch demografische Effekte (höhere Lebenserwartung, längere Lebensphasen als Single, sinkende Kinderzahl) werden die Haushalte auch in Potsdam immer kleiner, so dass schon bei stabiler Bevölkerungszahl die Haushaltszahl steigt.



**Abb. 1: Wanderungssalden der Stadt Potsdam 2009 - 2013 (absolut)**

Quelle: Statistische Jahresberichte der Landeshauptstadt Potsdam; Darstellung auf Basis STEK Wohnen 2009: 18

<sup>1</sup> Das Potsdamer Umland umfasst in dieser Darstellung die Gemeinden im PLZ-Gebiet 14\*\*\*, ohne Potsdam und Berlin.

<sup>2</sup> Quelle: Bertelsmann-Stiftung/Wegweiser Kommune (<http://www.wegweiser-kommune.de/statistik/bevoelkerungsprognose+potsdam+bevoelkerungsstruktur+2012-2030+tabelle>; Abruf am 14.07.2015)

Verursacht durch diese Prozesse wächst die Zahl der Haushalte bedeutend schneller als der Wohnungsbestand. Auch wenn nicht jeder Haushalt eine eigene Wohnung benötigt (z.B. Wohnen im Pflegeheim) und nicht jede Wohnung aktiv am Markt angeboten wird (z.B. im Falle von privaten Ferienwohnungen, bei Sanierungen etc.): Die Zahl der Haushalte und der Wohnungen driftet in der Landeshauptstadt Potsdam immer weiter auseinander (Abb. 2). Rein rechnerisch fehlten 2006 schon rund 2.400 Wohnungen, um alle Haushalte zumindest theoretisch mit einer Wohnung versorgen zu können. 2014 betrug diese Unterdeckung bereits knapp 6.000 Wohnungen. Diese Entwicklung weist deutlich auf eine zunehmende Marktanspannung hin.

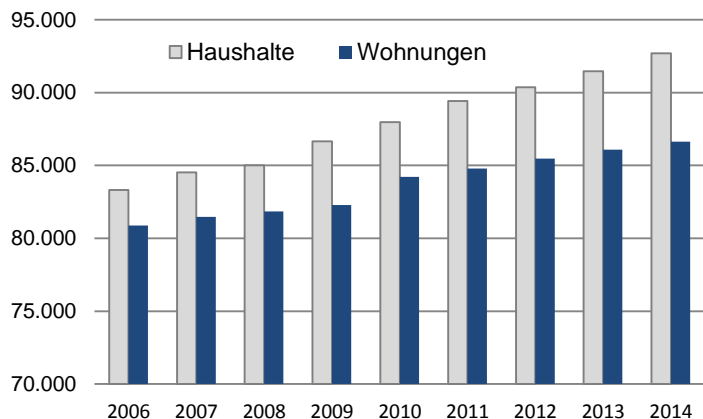


Abb. 2: Entwicklung Haushalte und Wohnungsbestand 2006 – 14 in Potsdam

Quelle: Landeshauptstadt Potsdam, Bereich Wohnen

Um die Marktanspannung, die von dieser divergierenden Entwicklung zwischen Haushalts- und Wohnungszahl verursacht wird, zumindest abzumildern, bedarf es zusätzlicher Wohnungen. Mit Blick auf die Baufertigstellungszahlen der letzten Jahre wird deutlich, dass die Baufertigstellungen seit 2008 fast durchgehend hinter den Baugenehmigungen zurückliegen – mit der Konsequenz, dass sich ein erheblicher **Bauüberhang** (genehmigte, aber nicht realisierte Neubau-Wohnungen) von rund 2.600 Wohnungen in 2013 aufgebaut hat (Abb. 3).

Für einen ausgeglichenen Wohnungsmarkt wird üblicherweise ein vermietbarer **Wohnungsleerstand** von 2,5 bis 3 Prozent als notwendig unterstellt (sogenannte Fluktuationsreserve), damit Wohnungswechsel aufgrund veränderter Wohnraumsprüche überhaupt möglich sind. In der Landeshauptstadt Potsdam betrug der vermietbare Wohnungsleerstand im Jahr 2013 0,6 Prozent (Gesamtleerstand: 1,4 %) und liegt damit deutlich unterhalb dessen, was für ein reibungsloses "Funktionieren" des Wohnungsmarktes notwendig wäre.

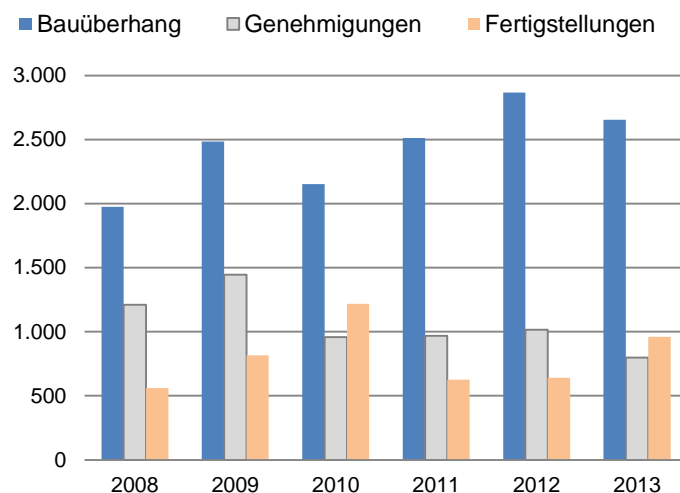


Abb. 3: Fertigstellungen, Genehmigungen und Bauüberhang in Potsdam 2008 bis 2013

Quelle: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg

Die geringen Wohnungsleerstände und die steigenden Wohnkosten bei einem Wohnungswechsel spiegeln sich auch in der Entwicklung der **Fluktuationsrate**, die das Umzugsgeschehen im Wohnungsbestand beschreibt. Unter den Vorzeichen der Marktanspannung sinkt die Umzugsneigung erkennbar (Abb. 4). Hierbei wirkt sich fraglos auch aus, dass inzwischen auch das benachbarte Berlin spürbare Engpässe am Wohnungsmarkt verzeichnet. Ein Ausweichen auf den preisgünstigeren Wohnungsmarkt in Berlin ist für wohnungssuchende Haushalte nicht mehr ohne Weiteres möglich. Damit entfällt für die Stadt Potsdam ein wichtiger Entlastungseffekt.

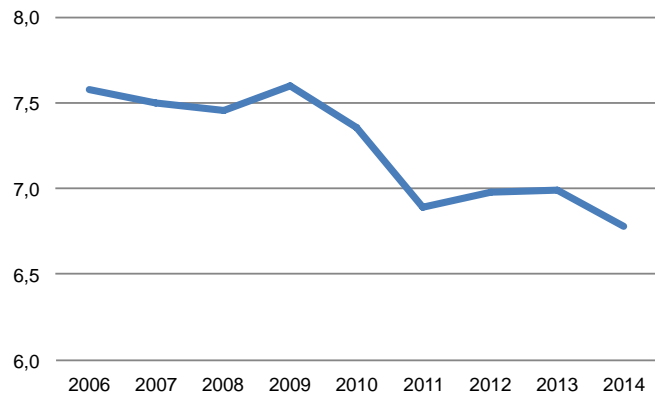


Abb. 4: Umzugsrate in Potsdam 2006 – 2014

Quelle: Landeshauptstadt Potsdam

Das reduzierte Umzugsgeschehen führt oftmals dazu, dass Haushalte **länger in suboptimalen Wohnverhältnissen** verbleiben, wenn sich etwa durch Scheidung, Auszug eines Kindes oder Tod der Haushalt verkleinert. Dahinter steht die nicht von der Hand zu weisende Erwartung, dass eine neu angemietete kleinere Wohnung aufgrund des steigenden Mietpreinsniveaus teurer wird als die bestehende zu groß gewordene Wohnung. Umgekehrt verbleiben wachsende Haushalte (z.B. durch Geburt eines Kindes) aus ähnlichen Motiven in zu klein gewordenen Wohnungen, die sich strukturell eigentlich nicht mehr für diesen veränderten Haushaltstyp eignen. Durch das sinkende Umzugsgeschehen kommen dringend benötigte Wohnungen nicht in die Wiedervermietung.<sup>3</sup> Dass die rechnerisch pro Kopf zur Verfügung stehende Wohnfläche je Einwohner stabile bis leicht sinkende Werte aufweist, widerspricht als Trend der allgemeinen bundesweiten Entwicklung und stellt ebenfalls ein Indiz für einen angespannten Wohnungsmarkt dar.<sup>4</sup>

Die Folgen der Marktanspannung treffen Wohnungssuchende und Mieter in bestehenden Mietverhältnissen gleichermaßen – wenn auch in unterschiedlicher Intensität und Dynamik. Besonders spürbar wird sie bei der **Wohnungssuche**: Legt man die Zahlen von Immobilienportalen zugrunde, wurden im Zuge von Mietwechseln 2013 bei der Wiedervermietung durchschnittlich 8,03 Euro pro m<sup>2</sup> (nettokalt) am freien Potsdamer Wohnungsmarkt verlangt (Abb. 5). Seit 2009 ist die sogenannte **Wiedervermietungsrente** im Durchschnitt um rund 10 Prozent angestiegen.

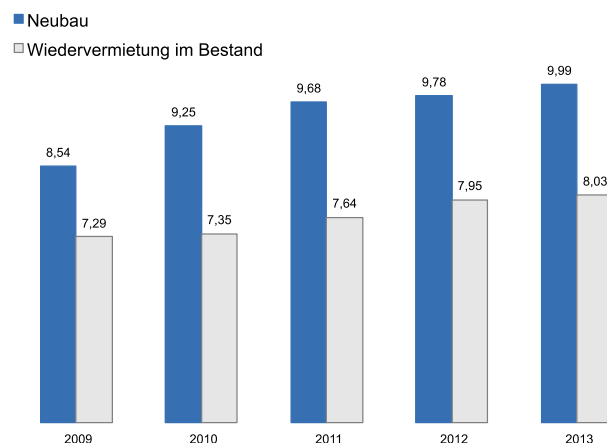


Abb. 5: Angebotsmieten bei Erst- und Wiedervermietung in Potsdam

Quelle: Immobilienscout24, eigene Darstellung

<sup>3</sup> Hier setzt der Instrumentenvorschlag 3.B „Wohnungstausch“ an.

<sup>4</sup> vgl. Landeshauptstadt Potsdam (Hrsg.): Statistischer Jahresbericht 2013, S. 103.

Deutlich höher fiel der verlangte durchschnittliche Mietpreis pro m<sup>2</sup> (nettokalt) für eine Neubauwohnung aus, die erstmalig am Markt zum Angebot stand. Bei **Erstvermietung** wurden 2013 durchschnittlich 9,99 Euro pro m<sup>2</sup> (nettokalt) verlangt (Abb. 5). Gegenüber 2009 stiegen die Erstvermietungsmieten um rund 17 Prozent.

Mit Blick auf die Entwicklung der **Angebotsmieten** in der Erst- und Wiedervermietung zeigt sich

eine deutliche Verschiebung in der Angebotsstruktur von den unteren hin zu den höheren Mietpreissegmenten. Während 2009 rund 70 Prozent aller angebotenen Mietwohnungen in das Preissegment bis unter 8 Euro pro m<sup>2</sup> (nettokalt) fielen, ist der Anteil stetig bis 2013 auf 40 Prozent gesunken (Abb. 6).

Große Teile des über Anzeigen abgebildeten Marktgeschehens fanden damit 2013 im Preissegment von 8 Euro pro m<sup>2</sup> und mehr (nettokalt) statt – hier vor allem in der Innenstadt und Babelsberg. Preisgünstigere Mietangebote finden sich vor allem in den südöstlichen Ortsteilen der Stadt (vgl. Abb. 7).

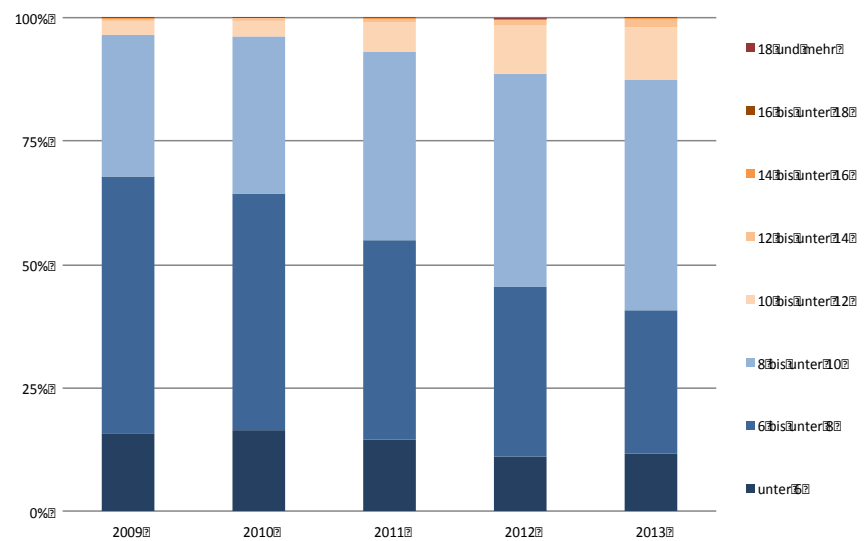


Abb. 6: Struktur der Angebotsmieten (2013) in Potsdam

Quelle: Immobilienscout24, eigene Darstellung

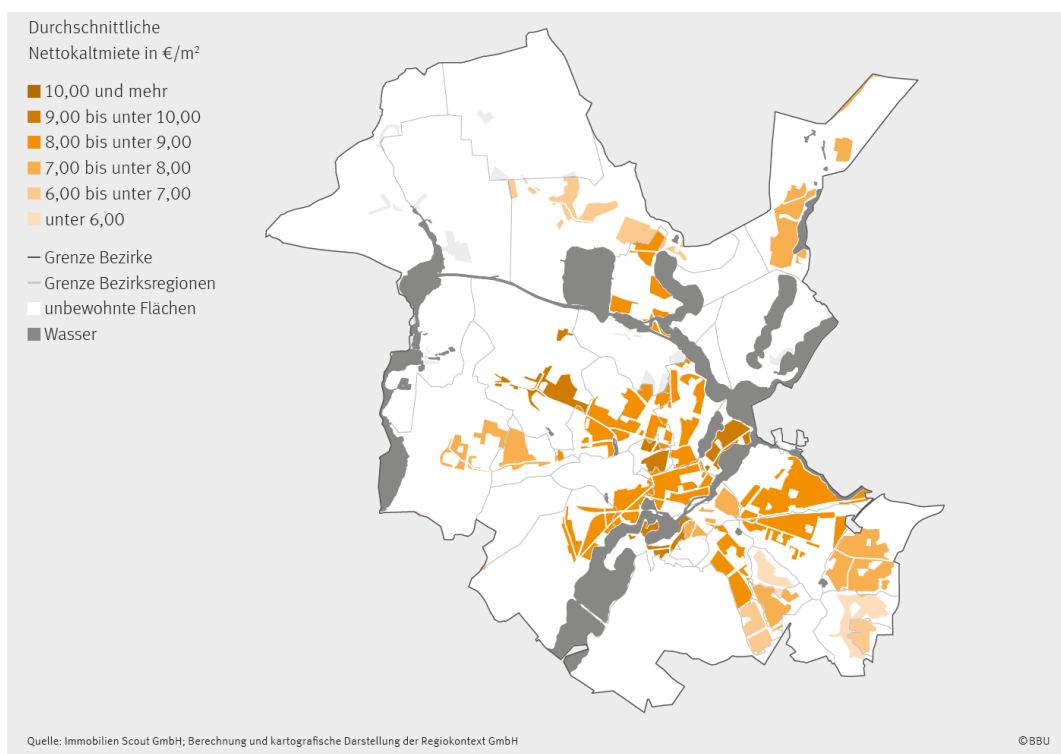


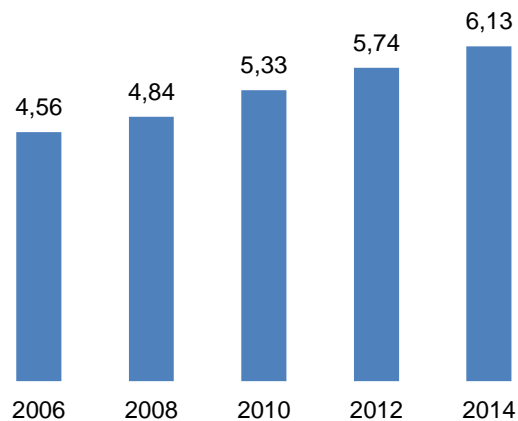
Abb. 7: Mittlere Angebotsmieten nettokalt pro m<sup>2</sup> (2013) in Potsdam

Quelle: BBU-Marktmonitor 2014

In bestehenden Mietverhältnissen mit laufenden Mietverträgen vollzogen sich seit 2006 ebenfalls Mietpreissteigerungen. Die Veränderungen der Mieten in laufenden Mietverträgen lassen sich anhand des Potsdamer **Mietspiegels** abbilden. Im Durchschnitt lagen die Mietspiegelmietten 2013 mit 6,13 Euro pro m<sup>2</sup> (nettokalt) auf einem deutlich niedrigerem Niveau als die Wiedervermietungsmieten (Abb. 8). Aber auch dieser Wert, der für die große Zahl an laufenden Mietverträgen steht, ist in den letzten Jahren deutlich gestiegen: Gegenüber der Erhebung 2006 hat sich der Mittelwert der Mietspiegelwerte um ein Drittel erhöht.

Haushalte mit einem geringen Budget, aber zunehmend auch mittlere Einkommensgruppen, sind von den steigenden Preisen bei der Erst- und Wiedervermietung und in laufenden Mietverträgen besonders betroffen. Für sie wird es immer schwieriger, eine angemessene und bezahlbare Wohnung in der Landeshauptstadt Potsdam zu finden.

Der Druck auf dem Wohnungsmarkt spiegelt sich auch in der **Bürgerumfrage 2014** „Leben in Potsdam“: Das Thema Wohnen nimmt bei den genannten aktuellen Herausforderungen und Problemen einen hohen Stellenwert ein. Auf die Frage, was derzeit die größten Probleme in Potsdam sind, wurde das Thema Wohnen mit 16,7 Prozent nach dem Stichwort „Verkehr“ am zweithäufigsten benannt, und hierbei insbesondere die zu hohen Mietbelastungen.



**Abb. 8: Mittlere Mietspiegelmietten (in EUR/m<sup>2</sup>) in Potsdam**

Quelle: Landeshauptstadt Potsdam, Bereich Wohnen

Bei näherer Betrachtung der Angaben bestätigt sich dies auch in den soziodemografischen Ergebnissen der Bürgerumfrage 2014. Der prozentuale Anteil, den die gesamten Wohnkosten am gesamten verfügbaren Nettohaushaltseinkommen ausmachen, liegt im Durchschnitt aller befragten Potsdamer Miethaushalte bei 34,4 Prozent. Deutliche Überschreitungen dieses Mittelwerts ergeben sich insbesondere bei den kleineren Haushalten (vgl. zur Frage der Wohnkostenbelastungen und der betroffenen Haushalte v.a. Kap. 2.1). Für die Nettokaltmiete wenden die befragten Miethaushalte in Potsdam durchschnittlich gut 25 Prozent ihres Nettohaushaltseinkommens auf. Hier wird deutlich, welche gewachsene Bedeutung den warmen und kalten Betriebskosten, der sogenannten zweiten Miete, zukommt (zur Relevanz unterschiedlicher Komponenten der Wohnkosten für die Bezahlbarkeit vgl. Kap. 2.1). Etwas günstiger gestaltet sich die Situation der selbstnutzenden Wohnungseigentumshaushalte: Sie wenden laut Bürgerumfrage im Schnitt rund 18 Prozent ihres Haushaltsnettoeinkommens für die kalten Wohnkosten bzw. 26,7 Prozent für die warmen Wohnkosten auf.

### Wie kann unter diesen Rahmenbedingungen der Potsdamer Wohnungsmarkt entspannt und bezahlbares Wohnen in der Stadt gesichert werden?

Zur Entlastung des Wohnungsmarktes ist der Neubau von Wohnungen unverzichtbar. Die Zahl von Bevölkerung und Haushalten wird absehbar weiter steigen, so dass sich nur durch zusätzliche Wohnungen der existierende quantitative Mangel zumindest abmildern lässt. Doch allein durch Neubau und die damit verbundenen Mengeneffekte ist eine effektive Marktentspannung nicht zu bewirken. Auch der Wohnungsbestand mit seinen vergleichsweise niedrigeren Mieten stellt einen elementaren Ansatzpunkt dar, insbesondere bei der Sicherung der "Bezahlbarkeit" des Wohnens (zur Begriffserklärung siehe Kap. 2.1). Der Wohnungsbestand bildet zudem den Großteil des Wohnungsmarktes. Um so wichtiger ist es, dass Lösungsansätze zur Marktentspannung immer Neubau und Bestand integriert in den Blick nehmen.

Notwendig ist eine abgestimmte Wohnraum- und Wohnungspolitik in Neubau und Bestand, bei der die unterschiedlichen Instrumente von Stadtentwicklung und Wohnungspolitik sachgerecht und aufeinander abgestimmt eingebracht werden können. Wohnen ist ein „Querschnittsthema“ und führt fast zwangsläufig zu Zielkonflikten. Es berührt den sozialen Bereich als elementares Versorgungsgut etwa im Rahmen der Wohnungsnotfallhilfe oder bei der sozialen Wohnraumversorgung ebenso wie die wirtschaftliche Sphäre: Die Bereitstellung des Wohnangebots ist überwiegend marktlich organisiert, mit den entsprechenden Implikationen für einen wirtschaftlichen Umgang mit diesem Investitionsgut. Hinzu kommen Funktionen im Rahmen der Altersvorsorge. Inzwischen wird das Wohnen auch zunehmend als Standortfaktor für Unternehmen der gewerblichen Wirtschaft wahrgenommen, was ein wohnungspolitisches Engagement für Kommunen zusätzlich begründet.

Nicht zu vergessen sind gesellschaftliche Herausforderungen, die das Geschehen am Wohnungsmarkt stark mitbestimmen: So führen demografische Faktoren wie veränderte Haushaltsstrukturen, die gesellschaftliche Alterung und veränderte Lebensgewohnheiten zu Anpassungsnotwendigkeiten im Bestand und entsprechenden Ergänzungsbedarfen im Neubau. Dies ist ebenso zu berücksichtigen wie das Ziel des Erhalts einer sozialen Mischung im Sinne einer nachhaltigen Stadtentwicklung. Nicht zuletzt sind in Potsdam neben dem Denkmalschutz und der Bewahrung des besonderen baukulturellen Erbes auch Umwelt- und Klimaschutz zu beachten, vor allem unter der Maßgabe einer energetischen Anpassung der Bestände.

Ob eher konzeptioneller, administrativer oder fördernder Art – steuernde Eingriffe in den Wohnungsmarkt sind aufgrund der vielfältigen Verknüpfungen immer mit entsprechender Voraussicht und Sorgfalt zu planen, auch um Fehlentwicklungen zu vermeiden. Sie können nicht im "luftleeren Raum" geschehen, sondern müssen im Kontext benachbarter Politikfelder und Interventionsbereiche kongruente und im Idealfall unterstützende Wirkung entfalten. Angesichts zum Teil widersprüchlicher Aufgabenzuweisungen an die Stadt und die weiteren Akteure (z.B. Versorgungsunternehmen, ProPotsdam) sind daher Abstimmungen und Priorisierungen gefragt, um innerhalb eines Zielsystems entsprechende Entscheidungskorridore für die Entscheider definieren zu können.

Die Landeshauptstadt Potsdam begreift die Wohnungspolitik bereits heute als wichtige Aufgabe und reagiert mit verschiedenen Instrumenten auf die beschriebene Wohnungsmarktlage. Zudem haben innovative Ansätze in der Wohnungspolitik hier eine gewisse Tradition: Gute Beispiele in diesem Bereich wie etwa die Flexibilisierung der Bindungen für Sozialwohnungen werden inzwischen überregional wahrgenommen. Der sich stets weiter wandelnde Wohnungsmarkt macht



jedoch eine Fortschreibung und Weiterentwicklung der bisherigen wohnungspolitischen Leitlinien notwendig.

Das Wohnen und seine Bezahlbarkeit haben unter den deutlich dynamisierten Bedingungen auf dem Wohnungsmarkt zu einer hohen Sensibilität der Bevölkerung in diesem Themenfeld geführt. Fraglos hängt dies eng mit Fragen der Haushaltseinkommen und der Wohnkostenbelastung zusammen. Die Begriffe „Bezahlbarkeit“ und „Wohnkosten“ sind in diesem Zusammenhang zentrale, wenngleich oftmals auch unscharfe Schlagworte in der Diskussion. In Potsdam verfolgt die Öffentlichkeit die konzeptionelle Aufstellung der öffentlichen Hand sehr genau und erwartet angemessene Möglichkeiten zur Beteiligung.

Ein unter Beteiligung relevanter Potsdamer Wohnungsmarktakteure wie auch der Öffentlichkeit erstelltes **wohnungspolitisches Konzept** soll Antworten auf die drängenden Herausforderungen am Potsdamer Wohnungsmarkt geben und neue Wege aufzeigen – und dies im Zusammenspiel mit vielfältigen politischen und sozialen Erfordernissen.

## 1.2 Aufgabenstellung

Vor dem beschriebenen Hintergrund sucht die Landeshauptstadt Potsdam neue Wege in der Wohnungspolitik. Dieses Konzept ist als Weiterentwicklung des Stadtentwicklungskonzepts Wohnen (STEK Wohnen 2009) anzusehen und soll eine zielgerichtete integrierte Wohnungspolitik zur Bewältigung der aktuellen wohnungspolitischen Herausforderungen in Potsdam ermöglichen.

Dabei ist die besondere Querschnittsrelevanz des Themas „Wohnen“ angemessen zu berücksichtigen, vor allem im Hinblick auf vielfältige Einzelplanungen und auch übergreifende Konzeptionen der Landeshauptstadt. Zu nennen sind hierbei beispielsweise das Integrierte Klimaschutzkonzept, der Seniorenplan oder auch konzeptionelle Beiträge wie z.B. der Agendabericht der Expertengruppe „Potsdam22 - Kommunale Wohnungspolitik und die soziale Dimension steigender Wohnkosten“ von 2013, der als wichtiger Impulsgeber für die Erstellung dieses wohnungspolitischen Konzepts fungierte.

Hinzu kam die Maßgabe einer angemessenen öffentlichen Beteiligung und einer kontinuierlichen Kommunikation in verschiedene Richtungen. Die konzeptionelle Erarbeitung neuer wohnungspolitischer Leitlinien sollte als öffentlicher Prozess erfolgen, auch um mehr Problembewusstsein für die Komplexität des Themas in der Öffentlichkeit zu schaffen und um die Akzeptanz für wohnungspolitische Aktivitäten zu erhöhen. Rückblickend ist festzuhalten, dass dieses formale Erfordernis letztlich ein wichtiger Erfolgsfaktor für den Erstellungsprozess des wohnungspolitischen Konzepts war und ist.

Der Auftrag zur Erstellung eines wohnungspolitischen Konzepts lautete somit, aufbauend auf den konzeptionellen Vorarbeiten unter Einbeziehung weiterer relevanter Arbeiten (z.B. Bericht der Expertengruppe „Potsdam22“)

- **wohnungspolitische Ziele zu** definieren, die in
- konkrete **Handlungsfelder** und
- **Maßnahmenbereiche und Instrumente**

zu überführen waren - als Ergebnis eines

- **öffentlichen wechselseitigen Dialog- und Willensbildungsprozesses** zwischen Projektteam, Auftraggeberin, einem fachlichen Begleitkreis und Akteuren der Öffentlichkeit.

Die besondere Herausforderung bei der Bearbeitung lag im prozessorientierten und partizipativen Ansatz, durch den mehrheitsfähige wohnungspolitische Ziele formuliert und in konkrete Handlungsfelder und umsetzungsorientierte Maßnahmen überführt wurden. Dieser eröffnete aber auch die Möglichkeit, schon im Rahmen der gemeinsamen Erarbeitung der wohnungspolitischen Ziele, Handlungsfelder und Maßnahmenpakete deren Umsetzbarkeit von Beginn an gemeinsam mit den wohnungspolitischen Akteuren konstruktiv-kritisch in den Blick zu nehmen. Schließlich sollten auch Möglichkeiten einer Verstetigung der angestoßenen Beteiligungs- und Aktivierungsprozesse aufgezeigt werden. Die Evaluierbarkeit dieser Ziele im Sinne von „Bewertung und Einschätzung der Zielerreichung“ war daher von Beginn an zu berücksichtigen.

### Was kann und soll ein solches wohnungspolitisches Konzept leisten?

- Es bildet einen **transparenten Rahmen**, innerhalb dessen Stadtpolitik und Stadtverwaltung Entscheidungen treffen und auch begründen können. Als „**Spielregeln**“ schafft es somit für die Akteure vor Ort schon im Vorfeld Klarheit über die zu erwartenden politischen oder Verwaltungsentscheidungen, indem es grundsätzlich aufzeigt, was aus Sicht der Landeshauptstadt Potsdam am Wohnungs- und Immobilienmarkt gewünscht ist – und was eher nicht.
- In diesem Sinne sollte es auch **beschleunigend auf Verwaltungsprozesse** wirken, da Einzelfragen mit Bezug zur Wohnungspolitik an den Grundsätzen des Konzepts vorgeprüft und im Zweifel schneller entschieden werden können.
- Dabei lebt das Konzept davon, dass es von einer **breiten öffentlichen Zustimmung** getragen wird. Diese bildet eine wichtige Säule für die kommunale Wohnungspolitik, weil das Konzept auf diese Weise inhaltlich und unter Beteiligungsaspekten breit aufgestellt ist.
- Das Konzept beschreibt konkrete wohnungspolitische Zielsetzungen und Handlungsfelder, auf die Bürger und Marktakteure mit ihren **Anliegen inhaltlich Bezug nehmen** können. Die dargestellten Maßnahmen und Instrumente hingegen sind vor allem eine Momentaufnahme zum Zeitpunkt der Erstellung: Sie zeigen sinnvolle Handlungsoptionen zur aktiven Wohnungspolitik auf, fungieren aber auch als Umsetzungsbeispiel unter den aktuell konstatierten Rahmenbedingungen. Anders als die formulierten grundsätzlichen wohnungspolitischen Ziele sind die Maßnahmen regelmäßig anzupassen und zu ergänzen.



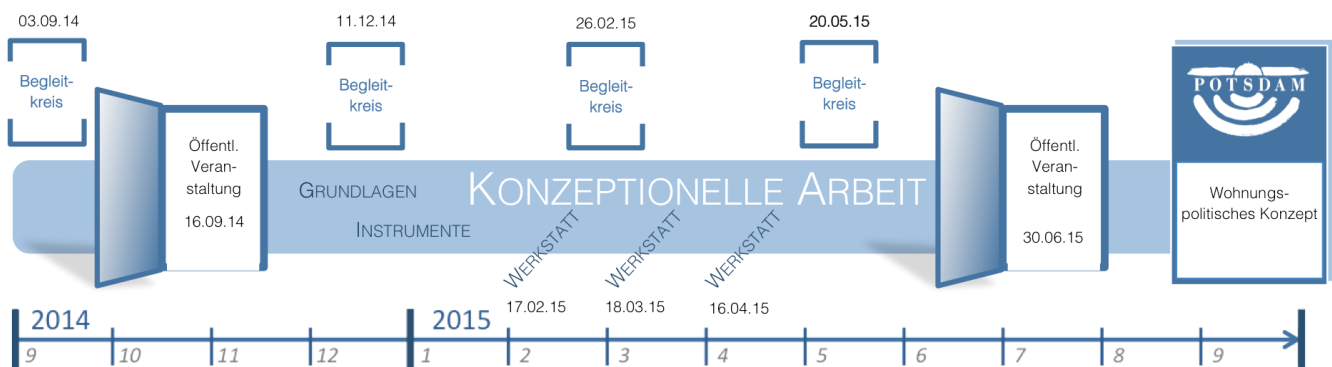
Auftaktveranstaltung am 16. September 2014

### 1.3 Vorgehen

Der Erstellungsprozess für das wohnungspolitische Konzept erfolgte auf verschiedenen Bearbeitungs- und Beteiligungsebenen. Abbildung 9 illustriert die organisatorische Grundstruktur und den Zeitplan: Ausgehend von einer öffentlichen Auftaktveranstaltung im September 2014 wurden in drei Werkstätten zu den Themen „Datenbasis“, „Neubau“ und „Bestandsentwicklung“ wesentliche Themenkomplexe unter Beteiligung von Akteuren und interessierten Bürgerinnen und Bürgern vertieft. Die hier gewonnenen Informationen und Erkenntnisse sind in das wohnungspolitische Konzept eingeflossen. Zur Vorbereitung der Neubauwerkstatt fand zudem ein „Investorengespräch“ des Oberbürgermeisters mit Neubauakteuren statt. Schließlich erfolgte im Juni 2015 eine öffentliche Diskussionsveranstaltung zu den wohnungspolitischen Vorschlägen. In allen Veranstaltungen wurden systematisch Vorschläge, Impulse und Anregungen für das wohnungspolitische Konzept gesammelt.

Am Anfang des Projektes standen vor allem **Sekundäranalysen zur Erfassung der Wohnungsmarktsituation und bestehender oder in Diskussion befindlicher Ansätze**. Diese stützten sich zum einen auf Material, das einen klaren Bezug zur Landeshauptstadt Potsdam aufwies, wie z.B.:

- Einzelplanungen
- Thematische Konzepte
- Statistisches Datenmaterial der Stadt und des Landes Brandenburg
- Wohnungsmarktberichte
- Agendabericht der Expertengruppe „Potsdam22“
- STEK Wohnen 2009, Zwischenberichte, Evaluierung
- Beschlussvorlagen mit wohnungspolitischen Inhalten
- Materialien von ProPotsdam und des Arbeitskreises StadtSpuren.



**Abb. 9: Projektstruktur und Zeitplan für die Erstellung des Wohnungspolitischen Konzepts**

Quelle: eigene Darstellung

Zum anderen wurden hierbei auch überregionale Materialien aus anderen Städten mit angespannten Wohnungsmärkten ausgewertet, wie z.B.:

- Wohnungspolitische Konzepte und Handlungsprogramme Wohnen
- Wohnbündnisse, ihre Entstehungsgeschichte, Ausrichtung und Instrumente
- Erfahrungen und Ergebnisse anderer Städte mit bestimmten einzelnen wohnungspolitischen Instrumenten.

Dabei wurden die Maßnahmen und Instrumente nicht ungeprüft übernommen, sondern daraufhin untersucht, ob diese vor dem Hintergrund der Rahmenbedingungen auf dem Potsdamer Wohnungsmarkt und den Handlungsspielräumen der Verwaltung und Haushaltsmittel kompatibel und übertragbar sind, wenn auch in modifizierter Form (z.B. Weiterentwicklung der „Richtlinie zur Kostenbeteiligung bei der Baulandentwicklung“ auf Grundlage von Vorbildern aus anderen Städten).

In der Gesamtschau wurde deutlich, dass das konzeptionelle Fundament in der Landeshauptstadt Potsdam sehr solide ausgeprägt ist. Die Stadt greift bereits auf zahlreiche Maßnahmen und Instrumente zurück, um den Herausforderungen am Wohnungsmarkt zu begegnen. Als wesentliche Aufgabe bei der Erstellung des wohnungspolitischen Konzepts wurde daher die Initiierung eines wohnungspolitischen Diskussionsprozesses gesehen. Nicht zuletzt deshalb nahm von Anfang an die Information und Beteiligung der interessierten Öffentlichkeit einen hohen Stellenwert ein. Bei einer Auftaktveranstaltung am 16. September 2014 wurde über den geplanten Erarbeitungsprozess informiert sowie die aus Sicht der Teilnehmer und Teilnehmerinnen besonders relevanten Handlungs- und Problembereiche wie auch die konkrete Mitwirkungsbereitschaft erfasst. Dadurch konnten interessierte Bürgerinnen und Bürger auch direkt zur Teilnahme an den thematischen Werkstätten eingeladen werden. Unterlegt wurde dieser Ansatz durch die strukturierte Auswahl und Beteiligung von Vertreterinnen und Vertreter von Betroffeneninitiativen im Begleitkreis und eine abschließende öffentliche Informations- und Beteiligungsveranstaltung am 30. Juni 2015.

Der Erstellungsprozess des wohnungspolitischen Konzepts wurde von Anfang an durch einen eigens hierfür einberufenen **Begleitkreis** fachlich unterstützt, der während der Bearbeitungszeit insgesamt viermal tagte.

Im Begleitkreis war die Stadtpolitik mit allen Fraktionen der Stadtverordnetenversammlung vertreten. Daneben gehörten dem Begleitkreis Vertreter und Vertreterinnen des Arbeitskreises StadtSpuren, der WerkStadt für Beteiligung, der Potsdamer kommunalen, privaten und genossenschaftlichen Wohnungswirtschaft sowie der Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e.V. an. Hinzu kamen Vertreter der Potsdamer Mietervereine, des Eigentümerverbands Haus und Grund und des Potsdam-Institut für Klimafolgenforschung (PIK) e.V. Auf einer eigens einberufenen Veranstaltung für Potsdamer Bürgerinitiativen wurden drei Vertreterinnen und Vertreter des bürgerschaftlich engagierten Bereichs bestimmt und in den Begleitkreis als Interessenvertretung entsandt. Im Prozessverlauf fanden Nachberufungen statt, um der fachlichen Komplexität des Themas Wohnen in allen Facetten gerecht werden zu können (u.a. von den Stadtwerken, vom Bundesverband freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen e.V. (BfW) und aus der privaten Wohnungswirtschaft). Insgesamt bestand der Begleitkreis aus rund 25 Mitgliedern (s. Anhang / Kapitel 10.7).

Aufgrund der stark unterschiedlichen fachlichen Hintergründe standen bei den einzelnen Beteiligten natürlicherweise spezifische Einzelthemen und Fragenbereiche im Vordergrund. Mit dem Ziel, eine gemeinsame Diskussionsgrundlage zu schaffen, wurde daher zunächst ein Katalog an

gemeinsamen Befunden zum Potsdamer Wohnungsmarkt erstellt. Hierbei bestand für alle Beteiligten die Möglichkeit, die eigenen spezifischen Einzelthemen und Anliegen in den Gesamtzusammenhang einzubringen. Die einzelnen Beiträge und Befunde wurden vom Projektteam geordnet, systematisiert und schließlich dem Begleitkreis zur Diskussion und Abstimmung vorgelegt. Im Ergebnis wurden **21 gemeinsame Sichtweisen** (Kap. 2.2) formuliert, die den Diskussions- und Betrachtungsrahmen für den Erstellungsprozess des wohnungspolitischen Konzepts inhaltlich absteckten und den gemeinsamen Ausgangspunkt für die weiteren Diskussionen bildeten.

Eine zusätzliche fachliche Steuerung erfolgte durch regelmäßige Abstimmungen mit den Ansprechpartnern der Auftraggeberin aus den Bereichen Wohnen und Stadtentwicklung sowie die WerkStadt für Beteiligung.

Ausgehend von dieser gemeinsamen Arbeitsgrundlage stimmten Projektteam, Auftraggeberin und der Begleitkreis fünf **wohnungspolitische Ziele** und auf dieser Grundlage relevante **Handlungsfelder** ab. Die insgesamt 28 Handlungsfelder gaben den Rahmen, um die zahlreichen einzelnen **Maßnahmen und Instrumente**, die im Projektverlauf gesammelt und entwickelt wurden, einzuordnen.

Für die Sammlung von Einzelvorschlägen für Maßnahmen und Instrumente lieferten verschiedenste Formate den Rahmen. Hier sind beispielsweise die öffentliche Auftaktveranstaltung, drei thematische Werkstätten, die Begleitkreissitzungen und eine Gesprächsrunde mit Potsdamer Neubauakteure zu nennen. Hinzu kamen insgesamt etwa 25 Einzelgespräche mit Vertretern und Vertreterinnen der Stadtverwaltung Potsdam, mit verschiedenen Interessensgruppen, mit dem Land Brandenburg und mit Fachleuten aus der Bau- und Immobilienwirtschaft.

Der Fokus lag dabei auf umsetzungsorientierten Vorschlägen, von denen jeder einen Teilbeitrag zur Entlastung des Wohnungsmarktes leisten kann. Es wurden hierbei auch bestehende Ansätze aufgegriffen und weiterentwickelt. Umsetzungsorientierung bedeutet in diesem Zusammenhang, dass die Vorschläge auch in finanzieller Hinsicht realistisch und auf kommunaler Ebene umsetzbar sind. Deshalb finden sich kaum Instrumente, die das kommunale Budget stark belasten würden (wie es etwa bei einer dezidierten Bodenvorratspolitik oder eigenen kommunalen Förderprogrammen der Fall wäre). Unberücksichtigt blieben zudem Instrumente, die zwar im Prozessverlauf durchaus auch vorgeschlagen und auch oftmals in anderen Städten mit angespannten Wohnungsmärkten zur Anwendung kommen, aber als nicht zielführend eingestuft wurden, um die aktuellen Herausforderungen am Wohnungsmarkt adäquat begegnen zu können. Hierzu gehört beispielsweise das Instrument der sozialen Erhaltungssatzung, die aufgrund des hohen Sanierungsgrades wenig Ansatzpunkte liefern würde. Die Auswahl der Instrumente erfolgte somit vor dem Hintergrund der aktuellen Rahmenbedingungen. Daher sind Ergänzungen und Akzentverschiebungen im Zeitverlauf möglich und auch zu erwarten.

## 2 Verständigung über die Ausgangssituation

Die Beschreibung der Rahmenbedingungen (Kap. 1.1) erfolgt anhand *quantitativer* Indikatoren und Analysen. Sie bilden die Grundlage für *qualitative* Beurteilungen der Wohnungsmarktsituation und die Verständigung auf zentrale Begriffe und Sichtweisen. Damit reflektiert dieses Kapitel die im Projekt erfolgte Verständigung über die Ausgangssituation. Dies erfolgte im Rahmen des Diskussionsprozesses hin zu einem wohnungspolitischen Konzept in mehreren Schritten. Dabei wurde zum einen eine Verständigung über den Begriff der Bezahlbarkeit aus der spezifischen Potsdamer Sicht herbeigeführt. Zum anderen wurden insgesamt 21 gemeinsame Sichtweisen der Prozessbeteiligten auf den Potsdamer Wohnungsmarkt formuliert.

### 2.1 Was bedeutet „Bezahlbarkeit des Wohnens“ aus Potsdamer Sicht?

Der Begriff der „Bezahlbarkeit des Wohnens“ ist ein zentraler, wenngleich unbestimmter Begriff in der öffentlichen Diskussion. Zunächst ist hierbei festzuhalten: Bezahlbar meint nicht notwendigerweise „preiswert“. Bezahlbarkeit hängt vielmehr von etlichen Einzelparametern ab, etwa von konkreten Einkommenssituationen, absoluten Wohnkosten und den konkreten Bedarfen des einzelnen Haushalts – in Miete und Wohneigentum.

Der viel diskutierte Quadratmeterpreis ist dabei nicht die entscheidende Sichtweise. Auswertungen von Mietgesuchen zeigen deutlich: Die von den meisten Suchenden angegebene Eingangsvariable ist die maximale absolute Kaltmiete. Dieser Faktor determiniert zumindest das Suchgeschehen – und absehbar auch die letztliche Entscheidung für oder gegen eine konkrete Wohnung.

Diese Entscheidung fällt überwiegend abhängig vom Haushaltseinkommen – dem eigentlichen „Eckpfosten“ bei der Wohnungssuche. Es ist davon auszugehen, dass in der Regel eher implizit ein Einkommensanteil definiert wird, der für das Wohnen aufgewendet werden kann oder soll. Neben dem Haushaltseinkommen und dem daraus resultierenden Anteil für Wohnkosten bestimmen aber auch quantitative und qualitative Bedarfe den Aspekt der Bezahlbarkeit. Haushalte sind unterschiedlich groß und unterschiedlich strukturiert. Die Nachfrageseite übersetzt diese

Bedarfe in bestimmte Anforderungen an die Wohnung – primär in einen quantifizierbaren Flächenbedarf. Zumindest im Hintergrund spielen aber auch weitere, dann eher qualitative Aspekte eine Rolle: Zimmerzahl und -größen, bestimmte Ausstattungsmerkmale (z.B. Größe des Bades), oder auch die Lage der Wohnung (z.B. im gleichen Kiez, um die Schule nicht wechseln zu müssen). Deutlich wird: Hier vermischen sich strukturell notwendige Aspekte mit solchen, die eher vom individuellen Lebensstil und von der Lebenssituation getrieben sind. Damit sind zentrale Determinanten für Bezahlbarkeit genannt: Quantifizierbar sind sie zumindest bezogen auf die Einkommenssituationen, die absoluten Miethöhen und (Flächen-) Bedarfe der Haushalte. Dies unterstreicht, wie wichtig eine gute Kenntnis der künftigen Nutzenden (und ihrer Strukturen) für die Planung und Realisierung eines bezahlbaren Wohnungsneubaus ist.

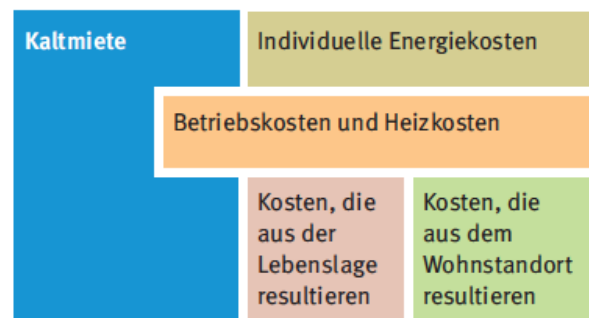


Abb. 10: Komponenten der Wohnkosten

Quelle: Potsdam22, S. 8

Schon der Bericht der Expertengruppe „Potsdam22“ hat hervorgehoben, dass sich die Wohnkosten auf weit mehr als nur die Nettokaltmiete erstrecken (vgl. Abb. 10). Hinzu kommen kalte Betriebskosten, Heizkosten (warme Betriebskosten), sonstige Energiekosten (z.B. Strom), lebenslagebezogene Kosten (z.B. aufgrund von Pflegebedürftigkeit) und Kosten der Wohnlage (z.B. für Mobilität). Diese Faktoren sind zum Teil untereinander verknüpft und müssen bei der Betrachtung der Bezahlbarkeit einfließen. Die Bezahlbarkeit des Wohnens kann in unterschiedlichen Situationen gefährdet sein. Die Wohnkosten steigen z.B.

- bei veränderten Lebenslagen oder Wohnorten, d.h. vor allem im Fall eines Umzugs und der Unterzeichnung eines neuen Mietvertrags (betrifft v.a. Nettokaltmiete);
- im laufenden Mietvertrag im Rahmen regulärer Anpassungen der Nettokaltmiete (Sonderfall: bei Eigentümerwechsel; hiervon ist der laufende Mietvertrag zunächst nicht berührt. Die Praxis zeigt aber, dass dies gerade in angespannten Wohnungsmärkten mit starken Mieterhöhungen im Rahmen des gesetzlich Zulässigen durch den neuen Eigentümer verbunden ist, weil dieser einen vergleichsweise hohen Kaufpreis über die Miete refinanzieren muss);
- bei auslaufender Mietpreisbindung einer Sozialwohnung;
- bei steigenden Betriebs- und Energiekosten.

Bezahlbare Wohnangebote bedeuten auch, dass eine gewisse soziale Mischung aus dem Marktgeschehen heraus möglich ist. Damit ist der wichtige Hinweis verbunden, dass sich Bezahlbarkeit vor allem im Bestand sicherstellen lässt: Denn der Bestand ist der Ort, an dem der Wohnungsmarkt überwiegend stattfindet. Der Neubau macht naturgemäß nur einen geringfügigen Anteil am Marktgeschehen aus. Mit anderen Worten: Selbst wenn alle Angebote im Neubau konsequent „bezahlbar“ oder sogar preiswert umgesetzt würden, wäre ein nennenswerter Effekt für mehr Bezahlbarkeit in angespannten Wohnungsmärkten kaum gegeben. Wichtig ist also der Blick auf den Wohnungsbestand und die bestehenden Mietverhältnisse.

Um die Diskussion in Potsdam zu diesem Thema zu versachlichen, wurde durch den Begleitkreis eine einvernehmliche Definition des Begriffs „Bezahlbarkeit des Wohnens“ aufgestellt. Einigkeit wurde darüber erzielt, dass sich die Bezahlbarkeit primär **relativ** zum Einkommen bestimmt, aber von der **Dauerhaftigkeit** der jeweiligen Wohnsituation und auch dem **absoluten** Betrag abhängt, der nach Abzug der Wohnkosten für das Bestreiten des Lebensunterhalts verbleibt. Durch das Kriterium der Dauerhaftigkeit sollen temporär starke Belastungen in besonderen Lebenssituationen systematisch ausgeklammert werden. Dies betrifft beispielsweise Studierende und Auszubildende, die temporär, d.h. für die Zeit ihrer Ausbildung, aufgrund sehr niedriger Einkommenswerte oftmals hohe Wohnkostenbelastungen und entsprechende spezifische Schwierigkeiten mit der Bezahlbarkeit des Wohnens haben. Diese spezielle Situation erfordert eigene Definitionen und Instrumente.

Vor diesem Hintergrund wurde eine gemeinsame Definition gesucht, anhand derer sich eine mögliche Gefährdung der Bezahlbarkeit des Wohnens – und damit ein wohnungspolitischer Handlungsbedarf – ableiten lässt. Folgende Verständigung, durch welche die Merkmale „relativer Anteil des Einkommens“, „absolutes verbleibendes Haushaltsbudget“ und „Dauerhaftigkeit der Wohnkostenbelastung“ abgedeckt sind, wurde erzielt:



**Es bestehen Hinweise auf eine Gefährdung der Bezahlbarkeit des Wohnens,** wenn **dauerhaft** mehr als **ein Drittel** (33 %) des verfügbaren Nettohaushaltseinkommens für die Warmmiete (inkl. warme und kalte Betriebskosten) aufgewendet werden müssen. Von einer mangelnden Bezahlbarkeit des Wohnens ist vor allem dann auszugehen, wenn nach Abzug der Warmmiete nicht ein definierter **absoluter Mindestbetrag** als monatliches Haushaltsbudget für die Lebensführung verbleibt.

Der definierte Mindestbetrag beträgt für einen

- 1 Personen-Haushalt: 670 Euro,
- 2 Personen-Haushalt: 1.005 Euro,
- 3 Personen-Haushalt: 1.234 Euro,
- 4 Personen-Haushalt: 1.463 Euro.

Als Grundlage für die Ermittlung des monatlichen Mindestbetrages dienen die Einkommensgrenzen des Wohnraumförderungsgesetzes (WoFG) abzüglich der oben genannten 33 Prozent. Dieser Bezugsrahmen wurde auch deshalb gewählt, weil er einen eindeutigen Bezug zum Thema Wohnkosten aufweist und ganz konkret den Rahmen für eine unterstützende Intervention des Staates definiert. Die Einkommensgrenzen des WoFG dienen in diesem Zusammenhang ausschließlich der Herleitung des monatlichen Mindestbetrages.

Für die Ermittlung des monatlichen Mindestbetrages, der nach Abzug der Warmmiete als verbleibendes Haushaltsbudget noch zur Verfügung stehen sollte, ergibt sich die folgende Berechnung:

Haushaltsgröße (Personen)	1	2	3	4
<b>WoFG Einkommensgrenze</b> (pro Jahr, netto, Euro)	12.000	18.000	22.100	26.200
<b>Mietbelastungsgrenze</b> (Warmmiete)	33 %	33 %	33 %	33 %
<b>Warmmiete</b> (pro Jahr, Euro)	3.960	5.940	7.293	8.646
<b>Restbetrag</b> (pro Jahr, Euro)	8.040	12.060	14.807	17.554
<b>Mindestbetrag</b> (monatlich, Euro)	<b>670</b>	<b>1.005</b>	<b>1.234</b>	<b>1.463</b>

**Tab. 1: Ermittlung des monatlichen absoluten Mindestbetrags nach Haushaltsgrößen**

Quelle: eigene Darstellung

Mithin kann ein Haushalt mit vier Personen auch über mehr als 26.200 Euro Jahreseinkommen und dennoch nach Abzug der Warmmiete über ein geringeres verbleibendes Haushaltsbudget als 1.463 Euro verfügen. Auch in diesem Fall, der charakteristisch für die sogenannten „prekären Mittelstandshaushalte“ knapp oberhalb der Bemessungsgrenzen der Transfersysteme ist, wäre von fehlender oder zumindest gefährdeter Bezahlbarkeit zu sprechen.

Wenn die oben getroffene Definition erfüllt ist, wird zunächst nur von „Hinweis auf eine gefährdete Bezahlbarkeit“ gesprochen, denn es ist zu bedenken, dass hiervon zwei relevante Sachverhalte nur bedingt abgedeckt werden: Zum einen sind die individuellen Wohnkosten zum Teil auch durch individuelles Verhalten bestimmt, etwa im Hinblick auf Heizgewohnheiten. Zum anderen kann sich diese Definition nur auf eine angemessene Wohnung beziehen. Dieser Ansatz zur Betrachtung von Bezahlbarkeit setzt angemessene Wohnungsgrößen voraus. Daher ist der Diskurs um Bezahlbarkeit des Wohnens jenseits der reinen Kostenfrage auch über die Angemessenheit und Verhältnismäßigkeit von Wohnsituationen fortzuführen – ein wichtiges Thema für einen fortgesetzten wohnungspolitischen Dialog in der Landeshauptstadt Potsdam.

Aufschlussreich ist es, diesen Definitionsansatz von Bezahlbarkeit mit der repräsentativen Potsdamer Bürgerumfrage 2014 zu spiegeln. Diese lässt, zumindest bezogen auf die Teilgesamtheit der Miethaushalte, die Ableitung konkreter Anteile zu: Demnach liegen rund 36 Prozent der befragten Einpersonen-Miethaushalte über den oben getroffenen Grenzen. Hier gibt es also deutliche Hinweise darauf, dass für sie in ihrem aktuell laufenden Mietvertrag und unter Berücksichtigung des verbleibenden Haushaltsbudgets eine Bezahlbarkeit des Wohnens nicht gegeben ist. Offen bleibt, ob diese Situation von *Dauerhaftigkeit* geprägt ist und zu welchem Anteil die ermittelten Wohnkosten durch *individuelle Faktoren* beeinflusst sind (z.B. Heizverhalten). Festzustellen ist immerhin, dass rund ein Fünftel dieser Einpersonenhaushalte in Wohnungen mit drei oder mehr Räumen lebt. Bei den befragten Miethaushalten mit zwei Personen sind immerhin rund 20 Prozent von mangelnder Bezahlbarkeit betroffen, bei den übrigen Haushaltsgrößen jeweils um 15 Prozent. Der starke Zusammenhang zwischen Haushaltsgröße und Hinweisen auf mangelnde Bezahlbarkeit ist auffällig. Ob es sich bei diesen Fällen um eine dauerhafte Überschreitung handelt, ist unklar. Grundsätzlich ist zu berücksichtigen, dass aufgrund der niedrigen Leerstandsquote möglicherweise keine in Frage kommende kleinere und bezahlbare Wohnung auf dem Wohnungsmarkt zu finden ist.

Die Bezahlbarkeit des Wohnens und ihre Gefährdung stellt absehbar ein kontinuierliches Thema für die weitere Diskussion und den wohnungspolitischen Prozess dar. Das Thema erstreckt sich auf unterschiedliche Kontexte und Handlungsebenen. Entsprechend ergibt sich die Anwendung der oben getroffenen Definition von gefährdeter Bezahlbarkeit in mehreren Kontexten:

- Zum einen sollte sie im Zielsystem der ProPotsdam aufgegriffen werden, indem der Blick auf die *individuelle* Bezahlbarkeit des Wohnens für die einzelnen Mieter gerichtet wird (vgl. Instrumentenvorschlag 4.A: „Bei den Zielen der ProPotsdam das Ziel „Bezahlbarkeit stärken“).
- Zum anderen stellt sie eine wichtige Messgröße im Zusammenhang mit der Weiterqualifizierung des Potsdamer Wohnungsmarktmonitorings dar. Hier sollte künftig eine differenzierte Betrachtung z.B. nach Haushaltstypen oder Ortsteilen erfolgen. (vgl. Vorschlag 2.C: „Wohnungsmarktmonitoring fokussiert weiterentwickeln“).
- Schließlich könnte der Ansatz auch bei der Weiterentwicklung des Systems flexibler Bindungen Berücksichtigung finden (vgl. Vorschlag 4.B: „Kooperationsverträge mit der Wohnungswirtschaft ausbauen und das Modell der flexiblen Bindungen weiterentwickeln“).

## 2.2 Gemeinsame Sichtweisen auf den Potsdamer Wohnungsmarkt

In der Phase zwischen erster und zweiter Sitzung des Begleitkreises erfolgte eine Sammlung an Befunden zum Potsdamer Wohnungsmarkt. Hierzu trugen Projektteam, Auftraggeberin und die Mitglieder des Begleitkreises gleichermaßen bei. Die gesammelten Aussagen wurden vom Projektteam gesichtet, zusammengefasst und strukturiert. Die folgenden 21 gemeinsamen Sichtweisen sind das Ergebnis der Diskussion und Abstimmung gemeinsamer Befunde zum Potsdamer Wohnungsmarkt im Rahmen des zweiten Begleitkreis-Treffens am 11. Dezember 2014. Mit Erkenntnisstand vom Dezember 2014 stellen sie damit den inhaltlichen Ausgangspunkt für den anschließenden konzeptionellen Prozess dar und lassen zum Teil auch schon später abgeleitete Zielbereiche und Handlungsfelder erkennen.

- **Neubau von Wohnungen ist zur Entlastung des Wohnungsmarktes unverzichtbar.**
  - (1) Für Potsdam werden weiterhin steigende Bevölkerungs- und Haushaltszahlen prognostiziert. Wohnungsneubau ist zur quantitativen Entlastung dringend notwendig.
  - (2) Steigende Bodenpreise, Bau- und Baunebenkosten erschweren die Schaffung und Bewirtschaftung günstigen Wohnraums. Die Wohnraumförderung setzt aktuell nicht ausreichend Anreize für geförderten Mietwohnungsneubau.<sup>5</sup>
  - (3) Wohnungsneubau wird auch zur qualitativen Ergänzung im Hinblick auf sich ändernde Nachfragestrukturen benötigt (veränderte Haushaltsstrukturen, neue Wohnformen, generationengerechte Angebote).
  - (4) Neubaumaßnahmen verursachen mehr Verkehr. Wohnungsbaumaßnahmen sollen so verortet werden, dass zusätzliche Verkehrsströme minimiert werden. Gut erschlossene Lagen minimieren zusätzliche Verkehrsströme.
  
- **Der Bestand muss qualitativ weiterentwickelt und bezahlbar erhalten werden.**
  - (5) Potsdam besteht aus einer Vielzahl unterschiedlicher Quartiere, deren spezifische Qualitäten es zu sichern und zu stärken gilt. Sie weisen eine hohe bauliche Qualität und überwiegend eine gute soziale Mischung auf. Dies ist eine wichtige Voraussetzung für stabile, attraktive Strukturen in der Stadt.
  - (6) (Verlorene) Soziale Mischung wieder herzustellen, ist aufwändig und teuer, eventuell auch unmöglich. Eher möglich ist der Erhalt bestehender sozialer Mischung.
  - (7) Breite der Betrachtung: Bezahlbarkeit ist ein relatives Maß und im Kontext sehr unterschiedlicher Lebens- und Einkommenssituationen zu beleuchten. Entsprechend muss sich eine Betrachtung des Themas über eine sehr breite Grundgesamtheit an Lebenssituationen erstrecken.

---

<sup>5</sup> Stand 12/2014, mit den damals gültigen Förderbedingungen der sozialen Wohnraumförderung des Landes Brandenburg.

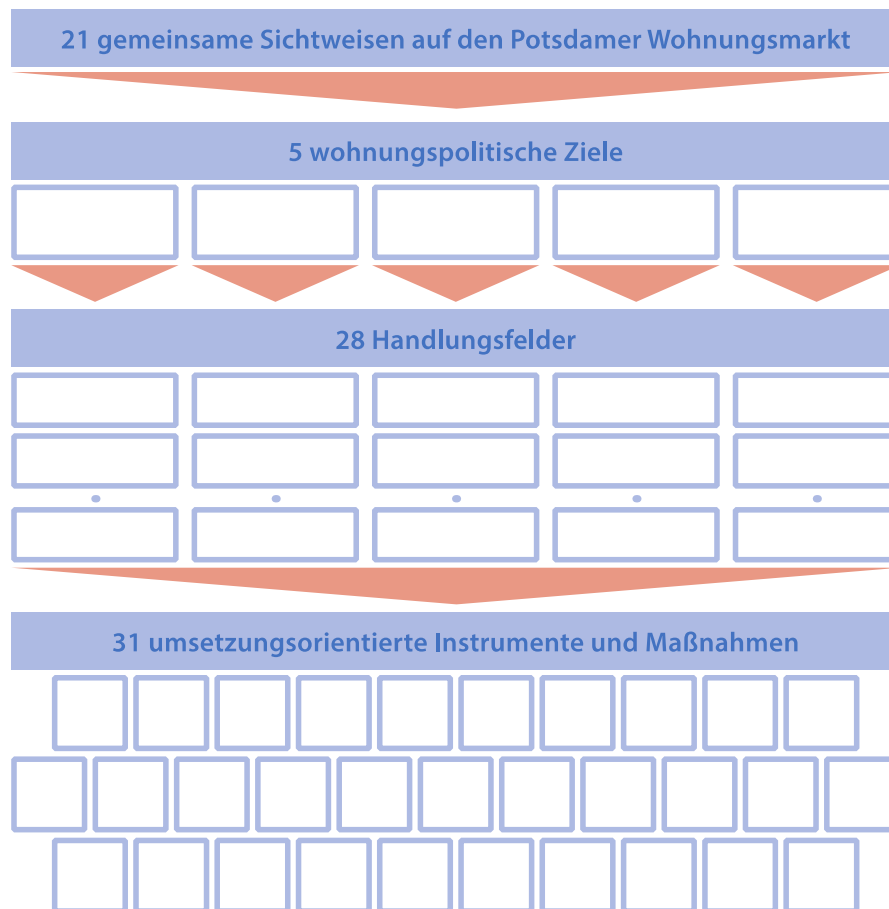
- (8) Die Anpassung und Ergänzung der Wohnungsbestände an sich ändernde Nachfragestrukturen stellen eine zentrale Herausforderung für die Wohnungsmarktakeure dar. Dies gilt insbesondere in Folge des demografischen Wandels, der Zuwanderung, der veränderten Haushaltsstrukturen, der neue Wohnformen, der sich verändernden individuellen Kaufkraft und der wachsenden Unterbringungserfordernisse etwa durch steigende Flüchtlingszahlen. Im Hinblick auf Klimawandel und Energieeffizienz ergeben sich zusätzliche Anpassungserfordernisse im Gebäudebestand.
- (9) Es besteht ein Zielkonflikt zwischen einerseits preiswerten und anspruchsgerechten sowie andererseits energetischen Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen. Darüber hinaus besteht ein Zielkonflikt zwischen kurzfristigen und langfristigen Denkweisen im Rahmen wohnungswirtschaftlicher Kalkulationen.
- **Es besteht Handlungsbedarf aufgrund steigender Wohnkosten und Preise (v.a. Neu- und Wiedervermietungsrenten, Wohneigentum, Neben- und Betriebskosten, Modernisierungsumlage).**
    - (10) Die Bestandsmieten in Potsdam weisen in der Gesamtbetrachtung eine vergleichsweise moderate Entwicklung auf. Differenziert nach Betrachtungsebenen zeigen sich unterschiedliche Mietenentwicklungen. Vor allem bei Neubau (Miete / Eigentum) und Wiedervermietung, zum Teil auch nach Modernisierung, zeigen sich hohe und weiter steigende Preisniveaus.
    - (11) Neben der Miete sind auch die Betriebskosten sowie die Aufwendungen für Energie und Mobilität wichtiger Bestandteil der Wohnkosten. Zum Teil sind diese Kosten durch die Kommune beeinflussbar. Hinzu kommen spezifische Kosten, die sich aufgrund der Lebenslage an das Wohnen ergeben (z.B. generationengerechte Anforderungen an die Wohnung).
    - (12) Vor allem Haushalte, die umziehen müssen, sehen sich mit steigenden Nettokaltmieten konfrontiert. Versorgungsprobleme auf dem freien Wohnungsmarkt haben vor allem solche Haushalte, die sich einkommensseitig knapp oberhalb der Bemessungsgrenzen für Transferleistungen (v. a. Kosten der Unterkunft im Arbeitslosengeld II, Wohngeld) befinden.
  - **Die Wohnraumversorgung bestimmter Haushaltstypen wird zunehmend zur Herausforderung.**
    - (13) Aufgrund der angespannten Wohnungsmarktsituation stellt sich die ausreichende und angemessene Wohnraumversorgung einkommensschwächerer Haushalte mit und ohne Wohnberechtigungsschein schwierig dar. Es besteht ein Nachfrageüberhang in diesem Preissegment insbesondere bei kleineren Wohnungen.
    - (14) Die Landeshauptstadt Potsdam benötigt zur Bewältigung ihrer sozialen Aufgaben strategische Reserven und Potenziale für die Unterbringung von Personengruppen mit besonderen Zugangsschwierigkeiten am Wohnungsmarkt (z.B. Transferhaushalte, Obdachlose, Flüchtlinge, Menschen mit Beeinträchtigungen).



### 3 Zielsystem, Handlungsfelder und Instrumente

#### 3.1 Systematischer Aufbau des Zielsystems

Die Grundlage für die zukünftige Potsdamer Wohnungspolitik bildet ein **System** aus fünf **Zielbereichen**, denen jeweils besonders relevante **Handlungsfelder** wie auch ausgewählte und umsetzungsorientierte **Instrumente** und **Maßnahmen** (vgl. dazu ausführlich die Kap. 4 bis 8) zugeordnet sind.



**Abb. 11: Aufbau des Zielsystems**

Quelle: eigene Darstellung

Die hier vorgenommene Zuordnung von Handlungsfeldern wie auch von Instrumenten und Maßnahmen zu einzelnen Zielbereichen hat dabei vor allem orientierenden Charakter. Gleichwohl können die einzelnen Handlungsfelder ebenso wie auch die einzelnen Instrumente und Maßnahmen für mehrere – und teilweise sogar für alle – Zielbereiche von Bedeutung sein.<sup>6</sup> Die vorgeschlagenen Instrumente und Maßnahmen sind vor allem (a) nach ihrer Relevanz und (b) nach ihrer Umsetzbarkeit unter den lokalen Bedingungen des Potsdamer Wohnungsmarkts ausgewählt.

<sup>6</sup> Ein Beispiel für ein solches Querschnittsthema ist das Erfordernis der Klimaanpassung der Wohnungsbestände.

Die Formulierung eines solchen fokussierten Zielsystems dient dabei folgenden zwei zentralen Anliegen:

- Zum einen wird dadurch ermöglicht, „auf einen Blick“ zu verdeutlichen wie auch zu erfassen, auf welche zentrale Ziele die zukünftige Potsdamer Wohnungspolitik ausgerichtet werden soll (also **was** erreicht werden soll) und **wo** (also in welchen Handlungsfeldern) diese Ziele **wie** (also durch welche Instrumente, Maßnahmen und Projekte) konkret erreicht und umgesetzt werden sollen;
- Zum anderen bildet ein solches handlungsleitendes und umsetzungsorientiertes Zielsystem die zentrale Grundlage für eine begleitende **Evaluierung** des Umsetzungsprozesses, also die regelmäßige und systematische Reflexion aller beteiligten Akteure darüber, was grundsätzlich erreicht werden soll und was bisher erreicht wurde.

Die fünf zentralen Zielbereiche wie auch die 28 Handlungsfelder wurden aus 21 gemeinsamen Sichtweisen (vgl. Kap. 2.2) abgeleitet. Alle 21 Sichtweisen wurden mindestens einem Zielbereich wie auch mindestens einem Handlungsfeld zugeordnet. Umgekehrt wurden alle Zielbereiche wie auch alle Handlungsfelder aus mindestens einer der gemeinsamen Sichtweise abgeleitet (Abb. 11).

Zentraler methodischer Ansatz war, die gemeinsam mit dem Begleitkreis identifizierten 21 wohnungspolitischen Sichtweisen in Anlehnung an zentrale Leitbegriffe wie „Neubau“, „Bestand“, „Bezahlbarkeit“, „kommunaler Versorgungsauftrag“ und „kooperativer Prozess“ und unter Berücksichtigung bestehender Akteursstrukturen und Verantwortlichkeiten einer überschaubaren Anzahl von Zielbereichen zuzuordnen. Auf dieser Grundlage konnten relevante Handlungsfelder und umsetzungsorientierte Instrumente und Maßnahmen fokussiert in den Blick genommen werden. Es war also bewusst nicht Ansatz und Ziel bei der Erarbeitung des Zielsystems, alle denkbaren und grundsätzlich auch relevanten Zielbereiche und Handlungsfelder zu erfassen. Zwischen Projektteam und Auftraggeberin bestand Einvernehmen darüber, dass ein solcher umfassender Ansatz schnell zu einem Umfang und einer Komplexität im Zielsystems führt, welche die Fokussierung auf die Umsetzung von als besonders relevant erkannte Maßnahmen und Projekte erschweren und teilweise unmöglich machen würde.



Abb. 12: Gesamtes Zielsystem mit Handlungsfeldern, Instrumenten und Maßnahmen  
 Quelle: eigene Darstellung



### 3.2 Zielbereiche und ihre Handlungsfelder

Der erste Zielbereich nimmt dabei die grundsätzliche Bedeutung des **Neubaus von Wohnungen** – sowohl im Bereich des Mietwohnungsbaus wie auch im Bereich des selbstgenutzten Wohneigentums - für die Lösung der aktuellen wohnungspolitischen Herausforderungen in Potsdam in den Blick.

Der Potsdamer Wohnungsmarkt ist durch eine anhaltende Anspannung gekennzeichnet (vgl. Kap. 1), der nicht allein durch Maßnahmen im Bestand begegnet werden kann. Dabei werden für die Erreichung des Ziels als besonders relevante Handlungsfelder angesehen:

- der Wohnungs(neu)bau und die Baukosten,
- die Wohnraumförderung im Neubau,
- die Identifikation von neuen Nachfragestrukturen und Wohnformen,
- die Aspekte und Anforderungen einer nachhaltigen Stadtentwicklung,
- die besonderen Wohnformen, insbesondere das sogenannte Junge Wohnen, das Studierendenwohnen, das Seniorenwohnen und das betreute Wohnen
- der Bereich des Baurechtes (Planung und Genehmigung; hier ist insbesondere auch die kosten- und damit mietkostensteigernde Wirkungen von Auflagen für den Neubau zu beachten),
- der Bereich der kommunalen Grundstücksvergabe und
- die Bau- und Planungskultur.

Leitbegriff des zweiten Zielbereichs ist der **Wohnungsbestand**. Die Bewältigung der zentralen wohnungspolitischen Herausforderungen wie z.B. die Sicherung der Wohnraumversorgung und die Bereitstellung nachfragegerechten Wohnraums, die Gewährleistung von Bezahlbarkeit sowie die strukturellen Anpassungserfordernisse im Kontext des demografischen Wandels, der Energiewende und des Klimawandels (Klimaschutz und Klimaanpassung / Resilienz) kann nur dann gelingen, wenn der aufgrund seines Umfangs (über 99 %) maßgebliche Bestand an Wohnungen systematisch in den Blick genommen wird. Dem unter aktuellen Rahmenbedingungen häufig bestehende Zielkonflikt zwischen einerseits preiswerten und anspruchsgerechten sowie andererseits energetischen Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen in diesem Bereich muss entgegengewirkt werden, indem (a) langfristige Kalkulationsansätze in der Wohnungswirtschaft mehr Gewicht gegenüber kurzfristigen Renditeinteressen erhalten, (b) die Betrachtungs- und Handlungsebene vom Einzelgebäude stärker zum Quartier hin orientiert und (c) der gesetzgeberische Rahmen verbessert wird (auch: Rolle von Fördermitteln). Mietwohnungen und selbstgenutztes Wohneigentum sind gleichermaßen zu berücksichtigen.

Dabei werden als besonders relevante Handlungsfelder angesehen:

- die Quartiers- und Nachbarschaftsebene,
- die Bewältigung der mit den Anpassungserfordernissen verbundenen Zielkonflikte (wie z.B. zwischen den beiden allgemeinen Zielen einer „energetischen Sanierung“ und einer „Gewährleistung von Bezahlbarkeit“: die mit der energetischen Sanierung verbundene Erhöhung der Nettokaltmiete wird in der Regel nicht durch Einsparungen aufgrund reduzierter Energieverbräuche kompensiert, so dass in der Regel energetische Sanierungen zu einem Anstieg der Wohnkosten führen),
- die Wohnraumförderung im Bestand sowie
- die grundsätzliche Frage der Baukosten (auch hier mit Blick auf kosten- und damit mietkostensteigernde Wirkungen von Auflagen der öffentlichen Hand).

Die **Gewährleistung von Bezahlbarkeit** stellt den dritten Zielbereich dar. Aufgrund der angespannten Wohnungsmarktlage in Potsdam spielt dieses Ziel zwar auch in den anderen vier Zielbereichen eine hervorgehobene Rolle und bildet damit ein klassisches Querschnittsziel; gleichzeitig soll mit diesem eigenständigen Zielbereich die herausgehobene Handlungsrelevanz verdeutlicht werden, da Querschnittsziele in der Regel der strukturellen Gefahr einer Marginalisierung ausgesetzt sind (sie also eher nur „mitbedacht“ und ihnen in der Regel keine eigenständigen Handlungsbereiche wie auch keine Instrumente direkt zugeordnet werden). Als besonders relevante Handlungsfelder im dritten Zielbereich werden angesehen:

- Bezahlbarkeit im Bestand und damit verbundene Zielkonflikte,
- Verständigung über Bezahlbarkeit,
- Mietspiegel,
- Erst- und Wiedervermietungen in unterschiedlichen Preissegmenten,
- sonstige Wohnkosten,
- Soziale Bodennutzung / Liegenschaftspolitik sowie
- Neue Modelle wie z.B. Wohnungstausch und Untermiete.

Der vierte Zielbereich umfasst den **kommunalen wohnungsbezogenen Versorgungsauftrag**. Potsdam muss als kreisfreie Stadt eine Vielzahl von wohnungsbezogenen Versorgungsaufgaben in kommunaler Pflicht erfüllen. Dieser Versorgungsauftrag nimmt dabei v.a. Haushalte mit Marktzugangsschwierigkeiten in den Blick. Als besonders relevante Handlungsfelder werden dabei angesehen:

- (bedarfsgerechte) Wohnungen mit geförderten und nicht-geförderten Bindungen (Mietpreisbindung sowie Belegungs- und Benennungsrechte),
- städtische Wohnungsnothilfe,
- Wohnraumversorgung für „bedürftige“ Personengruppen (z.B. Transferhaushalte, Obdachlose, Flüchtlinge, Asylantragsteller...),
- Aufgaben und Ziele für das kommunale Wohnungsunternehmen sowie
- Koordinierungsfunktion des Bereichs Wohnen.

Der fünfte Zielbereich der „Wohnungsversorgung als **gemeinsame Aufgabe**“ ist Ausdruck des Grundverständnisses wie auch Grundansatzes, dass das Erreichen wohnungspolitischer Zielstellungen nur als „Gemeinschaftswerk“ aller daran beteiligten Akteure und Betroffenen im Rahmen eines auf Kooperation und Kommunikation ausgerichteten Prozesses gelingen kann. Diesem Grundverständnis entsprechend werden als besonders relevante Handlungsfelder und gesehen:

- Bündnisarbeit im Sinne einer verbindlichen Vereinbarung „Wohnen in Potsdam“ (vgl. Maßnahme 5.E),
- Öffentlichkeitsarbeit,
- Einbeziehung aller wohnungspolitischen Akteure (Bund, Land, Kommune, kommunale Wohnungswirtschaft, Genossenschaften, private Wohnungswirtschaft, Bewohner etc.; wobei davon auszugehen ist, dass einzelne Akteure teilweise widerstreitende Ziele und Ansätze verfolgen) sowie
- Kommunikation und Kooperation / Dialog- und Beteiligungskultur.

### 3.3 Instrumente und Maßnahmen

Die den einzelnen Zielbereichen zugeordneten Instrumente und Maßnahmen werden im Folgenden in Form einzelner ausführlicher Instrumentensteckbriefe vertiefend in den Blick genommen. Sie sind dabei jeweils einem primären Zielbereich und dessen Handlungsfeldern zugeordnet. Gleichwohl gibt es vielfältige Bezüge zu anderen Zielbereichen und Handlungsfeldern. Diese Querbezüge werden in den folgenden Instrumentensteckbriefen (Kap. 4 bis 8) jeweils in den Kopfzeilen angegeben. Hier finden sich auch Angaben zu den jeweils Verantwortlichen und Beteiligten.

Um eine spätere Priorisierung zu erleichtern, findet sich für jeden Einzelvorschlag zum einen der Hinweis, ob ein Instrument neu oder bereits etabliert ist (und ob es ggf. ausgeweitet werden soll), zum anderen wird jeweils ein Hinweis hinsichtlich ihrer kurz-, mittel- oder langfristigen Umsetzbarkeit gegeben.

- *Kurzfristig* bedeutet in diesem Zusammenhang ein bis zwei Jahre. Hier ist das zentrale Abgrenzungskriterium, dass davon nicht der nächste Doppelhaushalt berührt wäre.
- *Mittelfristig* bezieht sich auf einen Zeitraum von 2017 bis 2020.
- Als *langfristig* werden Instrumente mit einer Perspektive nach 2020 eingestuft.

Die Steckbriefe sind so aufgebaut, dass zunächst immer eine kurze Beschreibung des Ausgangskontexts erfolgt. Die Kernaussagen zum jeweiligen Instrument sind fett hervorgehoben. Anschließend werden Funktion und Wirkungsweise sowie weitere Details, mögliche Varianten etc. ausgeführt.

Die einzelnen Maßnahmen beschreiben dabei auch die mögliche Umsetzung im Rahmen eines **künftigen Bündnisprozesses**, vor allem im Sinne einer verbindlichen Bündnisvereinbarung „Wohnen in Potsdam“ aller beteiligten Akteure. Ausgangspunkt dafür ist die fortgesetzte Arbeit des Begleitkreises und vor allem eine verbindliche Vereinbarung der beteiligten Akteure (vgl. 5.E: *Bündnisvereinbarung aller Akteure „Wohnen als gemeinsame Aufgabe“*).

## 4 Instrumente und Maßnahmen im Zielbereich 1: Neubau

„Ziel ist es, das Wohnungsangebot durch Neubau zu erhöhen!“

### 1. A Bauaufsichtliche Antragskonferenz ausbauen / Qualifizierung der Bauanträge

*vorhandenes Instrument, das ausgebaut wird*

*kurzfristig*

Zielbereich	Handlungsfelder	Verantwortlich	Beteiligte
1	1.6, 1.8	Landeshauptstadt Potsdam, Architektenkammer, Ingenieurkammer	weitere betroffene Behörden und Träger öffentlicher Belange, Bauherren, Haus und Grund, Berufsverbände

Aus der Bauwirtschaft wird oftmals die Kritik an der hohen Anzahl an Auflagen für die Erteilung von Baugenehmigungen geübt, die zudem das Bauen verteuern. Gleichzeitig wurde in Gesprächen mit Verantwortlichen aus der Stadtverwaltung mehrfach beschrieben, dass eingereichte Bauanträge oftmals nicht ohne weiteres bescheidfähig sind, z.B. aufgrund unvollständiger Unterlagen. Zeitintensive Einzelfallentscheidungen erhöhen die Planungsunsicherheit. Das führt insgesamt zu längerwierigen Baugenehmigungsverfahren und stellt ein Hemmnis für den dringend benötigten Wohnungsbau dar. Ein frühzeitiger Dialog mit den genehmigungsrelevanten Behörden kann den Prozess unterstützen und rechtzeitig Genehmigungsrisiken aufdecken – insbesondere dann, wenn der Dialog alle Beteiligten einbindet und verbindliche Aussagen der genehmigungsrelevanten Behörden und Ämter ermöglicht. Hier kommt der Bauaufsicht als koordinierende Stelle eine besondere Bedeutung zu, der neben der Verfahrenskoordination auch eine Prüfpflicht zukommt, inwieweit Auflagen von beteiligten Fachbehörden in die Baugenehmigung übernommen werden.

**Für Vorhaben von besonderer wohnungspolitischer Relevanz ist das in der Bauaufsicht erprobte Instrument der Antragskonferenz weiterzuentwickeln.**

Hier werden die beteiligten Ämter nach inhaltlicher Vorbereitung an einen Tisch gebracht, um absehbare Schwierigkeiten im weiteren Verfahren zu identifizieren und auf dieser Grundlage frühzeitig zu klären. Die Initiative für eine solche Genehmigungskonferenz kann auch von Investoren ausgehen. Ein solches Verfahren kann darüber hinaus Ansatzpunkt für eine breiter angelegte Qualifizierungsstrategie (vorzugsweise in Zusammenarbeit mit der Architektenkammer der Bauantragstellenden und Architekten) mit dem Ziel sein, dass die eingereichten Bauanträge hinsichtlich der Vollständigkeit, Qualität und Bescheidfähigkeit verbessert werden. Hintergrund ist hierbei die Überzeugung der Prozessbeteiligten, dass insbesondere neue, unerfahrene Bauherren von der Erfahrung bereits aktiver Bauherren profitieren könnten. In diesem Sinne sollten die Verbände diese Erfahrungen zusammenführen und auf dieser Grundlage bauwillige Investoren mit fehlender Erfahrung vor Ort gezielt an die ortsüblichen Prozesse und Verfahren heranführen. Dieses Modell sollte möglichst über die Interessenvertretungen (z.B. Architektenkammer, Ingenieurkammer, Berufsverbände) bei den Bauvorlageberechtigten bekannt gemacht werden. Die vorgeschaltete gemeinsame Erörterung sowie die längerfristig angelegte Qualifizierungsstrategie kann dazu beitragen, dass sich der Zeitraum von der Antragstellung bis zur Erteilung der Baugenehmigung verkürzt und damit das Wohnbauvorhaben schneller realisiert werden kann. Ergänzend sollten für alle eingereichten Anträge auf Wohnbaugenehmigung zumindest mittelfristig der aktuelle Bearbeitungsstand überprüfbar und ggf. mit Begründung des Verfahrensrückstands für die Antragstellenden nachvollziehbar gestaltet werden (z.B. im Rahmen der Bauakte Online). Dieses Vorgehen schafft für die Antragstellenden Transparenz und Planungssicherheit und kann gleichzeitig für das Thema Qualität von Bauanträgen sensibilisieren.

## 1.B Weiterentwicklung der Richtlinie zur Kostenbeteiligung bei der Baulandentwicklung

*vorhandenes Instrument, das ausgebaut wird*

*kurzfristig*

Zielbereich	Handlungsfelder	Verantwortlich	Beteiligte
1	1.2, 1.6	Landeshauptstadt Potsdam	Stadtverordnetenversammlung

Die Anzahl von öffentlich gebundenen Wohnungen mit Mietpreis- oder Belegungsbindungen für Haushalte, die sich aufgrund ihrer Einkommenssituation am Markt nicht ausreichend und angemessen mit Wohnraum versorgen können, reicht in Potsdam bei weitem nicht aus, um die bestehenden und zu erwartenden Bedarfe zu decken. Überdurchschnittlich hohe Versorgungsdefizite liegen insbesondere bei den Ein- und Zweipersonen-Haushalten vor – wie die jährliche Berichterstattung über die Situation der sozialen Wohnraumversorgung in Potsdam belegt. Neben rein quantitativen Versorgungsengpässen bestehen auch strukturelle Defizite. Oftmals stimmen die freiwerdenden öffentlich geförderten Wohnungen nicht mit den Wohnungsbedarfen überein bzw. es fehlen spezifische Sozialwohnungsangebote für bestimmte Zielgruppen.

**Um die bedarfsgerechte Verfügbarkeit von Wohnungen für Haushalte mit geringem Einkommen zu erhöhen, werden Regelungen zur Schaffung mietpreis- und belegungsgebundener Wohnungen in die Richtlinie zur Kostenbeteiligung bei der Baulandentwicklung (SVV-Beschluss vom 30.01.2013) aufgenommen.**

Die Richtlinie greift, wenn für die Genehmigungsfähigkeit eines Wohnbauvorhabens die Aufstellung oder Änderung eines Bebauungsplans erforderlich ist. Bisher regelt die Richtlinie die Beteiligung der Planungsbegünstigten an denjenigen Kosten, die Voraussetzung (wie z.B. Planungs- und Erschließungskosten) oder Folgen (wie z.B. Kosten der sozialen Infrastruktur) des Vorhabens sind. Die Richtlinie sollte künftig neben der Kostenbeteiligung für die technische und soziale Infrastruktur auch Regelungen zur Mietpreis- und Belegungsbindung enthalten. Das entspricht der Beschlussvorlage von 2013, wonach mit Einführung eines Wohnraumförderprogramms für den Neubau auf Landesebene entsprechende Regelungen entwickelt werden sollten. Bei der konkreten Umsetzung in städtebaulichen Verträgen ist die Angemessenheit der Verpflichtungen zu beachten, daher sind auch Verfügbarkeit und Konditionen der Landesförderung relevant. In die Prüfung sollten auch mittelbare Bindungen einbezogen werden, mit denen im Quartier des Neubauvorhabens bezahlbare Mieten erhalten werden können.

## 1.C Beratung von Baugemeinschaften ausbauen

*vorhandenes Instrument, das ausgebaut wird*

*kurzfristig*

Zielbereich	Handlungsfelder	Verantwortlich	Beteiligte
1	1.1, 1.5, 1.7	Landeshauptstadt Potsdam	Architekten, Bürger

Baugemeinschaften stellen eine Alternative zum Kauf eines Hauses oder zum Wohnen im Geschosswohnungsbau zur Miete dar. Als ein Zusammenschluss von Bauherren planen und bauen oder sanieren sie gemeinschaftlich Wohnraum. Durch die eigenen Mitgestaltungsmöglichkeiten in der Planungsphase ermöglichen Baugemeinschaften die Umsetzung individueller Bedürfnisse an den Wohnraum und des gemeinschaftlichen Wohnens. Die bisherigen Erfahrungen zeigen, dass Baugemeinschaften oft neue Ideen bei der Umsetzung neuer Wohnformen entwickeln, wie z.B. gemeinschaftliches Wohnen von Jung und Alt mit gegenseitiger Hilfe, und sich im Quartier stark engagieren. Da solche Wohnformen die Wohnvielfalt in der Stadt stärken und einen Beitrag zur Entlastung des Wohnungsmarktes leisten können, sollte die Gründung von Baugemeinschaften in der Stadt noch stärker unterstützt werden. Typischerweise orientieren sich Baugemeinschaften auf integrierte innenstadtnahe Standorte, gerade häufig auch im Rahmen von Lückenschließungen. In diesem Zusammenhang ist zudem der Aspekt einer zumeist hochwertigen Architektur solcher Bauprojekte städtebaulich relevant.

**Baugemeinschaften werden durch spezifische Beratungsangebote gezielter in den Blick genommen und aktiviert.**

Hierzu gehört, den 2014 erstmalig von der Stadt durchgeführten Baugemeinschaftstag fortzuführen und auszubauen. Der Baugemeinschaftstag stellt ein geeignetes niedrigschwelliges Format eines Potsdamer Forums dar, bei dem sich Projekte, Ideen, Initiativen und Gruppen des gemeinschaftlichen Bauens, Sanierens und Umbauens vorstellen, finden und vernetzen können. Auf diese Weise lassen sich potenzielle Projekte frühzeitig identifizieren, unterstützen und ggf. auch auf städtebaulich relevante Potenzialflächen ausrichten. Die Stadtverwaltung sollte mit Beratungs- und Koordinierungsfunktion Erstberatungen zu Fragen rund um das Thema Baugemeinschaften anbieten, um Interessierte zu erfassen, zu vernetzen und an professionelle Dienstleister in der Stadt, die Baugemeinschaften bei der Planung und Durchführung fachlich begleiten können, weiterzuleiten. Das Beratungsangebot sollte durch eine informative Homepage zu Baugemeinschaften in Potsdam flankiert werden. Denkbar wäre hier die Darstellung aktueller Projekte (Konzeptvergaben) und Veranstaltungen. Das Pilotverfahren im Bornstedter Feld - Am Schragen, wonach Grundstücke zum Festpreis vergeben werden und das Konzept über den Zuschlag entscheidet, sollte ausgeweitet bzw. verstetigt werden.

Die Organisation dieser Beratungsleistung könnte in enger Abstimmung oder ggf. auch unter dem Dach der im Zielbereich 4 vorgeschlagenen Maßnahme 4.C („Beratungsangebote für besondere Wohnkonzepte und Wohnprojektinteressierte bündeln“) erfolgen.

*(Enger Bezug zu den Maßnahmen 1.G: „Konzeptvergabe ausbauen“ und 4.C: „Beratungsangebote für besondere Wohnkonzepte und Wohnprojektinteressierte bündeln“)*

## 1.D Fortführung und Weiterentwicklung des Investorengesprächs

*vorhandenes Instrument, das ausgebaut wird*

*kurzfristig*

Zielbereich	Handlungsfelder	Verantwortlich	Beteiligte
1	1.1, 1.3, 1.5	Landeshauptstadt Potsdam	Investoren, Bauherren, Bestandshalter, ILB, MIL, Interessenvertreter besonderer Wohnformen

Eine gestaltende kommunale Wohnungspolitik ist unter den Vorzeichen starken Wachstums nur möglich, wenn es gelingt, den Wohnungsneubau anzukurbeln und diesen bedarfsgerecht auszurichten. Dies setzt eine effektive Kommunikationsstruktur zwischen Verwaltung und den „Bauenden“ voraus, um Transparenz darüber zu schaffen, welche Vorstellungen und Planungen einerseits bei den Investoren und andererseits auf kommunaler Seite bestehen. Ansätze hierzu gibt es bereits seit 2014: Angeregt durch den Aufstellungsprozess des wohnungspolitischen Konzepts lud der Oberbürgermeister die wesentlichen Akteure des Neubaus in Potsdam zu einem gemeinsamen Expertengespräch ein. Im Fokus des Expertengesprächs standen insbesondere Fragen der Schaffung neuen Wohnraums im unteren und mittleren Preissegment zur Entlastung des angespannten Potsdamer Wohnungsmarktes.

**Das eingeführte Investorengespräch mit dem Oberbürgermeister wird verstetigt und jährlich zu thematisch fokussierten Wohnungsmarktthemen fortgeführt.**

Der Teilnehmerkreis wird um weitere Bestandseigentümer der Stadt erweitert, um die Potenziale des Austausches, der Vernetzung, der Kooperation und der gemeinsamen Identifikation von tragfähigen Lösungen für die Weiterentwicklung des Potsdamer Wohnungsmarktes nutzen zu können. Hier können Einzelaspekte kritisch und im geschützten Raum diskutiert werden, beispielsweise auch zu grundsätzlichen Fragen der aktuellen Stadtentwicklungspolitik. Vorstellbar ist auch, dass Vertreter spezifischer Nachfragegruppen (z.B. neue Wohn- und Pflegekonzepte wie Demenz-WGs, bedarfsgerechte Ausgestaltung von behindertengerechten Wohnangeboten, junges Wohnen etc.) ihre Bedarfe artikulieren und gemeinsam mit den Vertretern der Wohnungsangebotsseite über Umsetzungsmöglichkeiten diskutieren.

## 1.E Analyse der Baugenehmigungsüberhänge

*neues Instrument, für das Voraussetzungen zur Umsetzung vorliegen*

*kurzfristig*

Zielbereich	Handlungsfelder	Verantwortlich	Beteiligte
1	1.6	Landeshauptstadt Potsdam	Investoren, Bauherren

Im Grundsatz kann jede neue Wohnung einen Beitrag zur Entspannung des Wohnungsmarktes leisten. Die Anzahl der Baufertigstellungen von neuen Wohnungen weist in Potsdam im bundesweiten Vergleich ein sehr hohes Niveau auf. Die Anzahl der erteilten Baugenehmigungen liefert einen ersten Hinweis darauf, wie hoch das Potenzial an Wohnungen ist, das den Wohnungsmarkt künftig ergänzt. Allerdings wirken erteilte Baugenehmigungen erst mit Verzögerung auf den Wohnungsmarkt. Von der Antragstellung einer Baugenehmigung bis zur Fertigstellung vergehen durchschnittlich drei Jahre. Hinzu kommen Fälle, in denen Baugenehmigungen aus unterschiedlichen Gründen nicht oder nur deutlich zeitverzögert umgesetzt werden. Es ergibt sich ein rechnerischer Baugenehmigungsüberhang aus genehmigten, aber nicht fertiggestellten Neubauwohnungen, der in Potsdam aktuell mit deutlich mehr als 2.000 Wohnungen ein erhebliches Potenzial darstellt. In den meisten Fällen ist allerdings unklar, was konkret zu den Umsetzungsverzögerungen führt.

**Die Baugenehmigungsüberhänge werden in regelmäßigen Abständen analysiert, um die unterschiedlichen Gründe für die Verzögerungen zu ermitteln und zu prüfen, ob und wie die Realisierung dieser Bauvorhaben unterstützt werden kann.**

Hierbei sollten diejenigen genehmigten Vorhaben im Fokus stehen, bei denen seit mindestens drei Jahren eine Baugenehmigung vorliegt, ohne dass der Bau begonnen wurde. Zu klären ist, ob sich diese Bauvorhaben durch kommunale oder sonstige Maßnahmen befördern oder reaktivieren lassen. Maßgabe der Analyse sollte es sein, typische Hemmnisse für Realisierungsverzögerungen aufzudecken, um sukzessive einen Katalog an aktivierenden Maßnahmen entwickeln zu können. So könnte schon der amtliche Hinweis auf die Gefahr, dass die Baugenehmigung absehbar erlischt, einen wichtigen Impuls setzen. Es kann unter Umständen auch bedeuten, dass ein handlungsunfähiger Bauherr bei der Suche nach Kooperationspartnern unterstützt wird. Ziel dieses Maßnahmenpakets ist es, die Zahl der Baufertigstellungen effektiv zu erhöhen und ggf. das Erlöschen von Genehmigungen zu vermeiden.



## 1.F Potenzialflächen- und Baulückenerfassung

*vorhandenes Instrument, das ausgebaut wird*

*kurzfristig*

Zielbereich	Handlungsfelder	Verantwortlich	Beteiligte
1	1.1, 1.4, 1.6	Landeshauptstadt Potsdam	Grundstückseigentümer

Für die nächsten Jahre stehen rechnerisch ausreichend Potenzialflächen für den Wohnungsneubau in Potsdam zur Verfügung. Ein Großteil dieser Flächen befindet sich nicht in städtischer Hand und entzieht sich damit größtenteils der kommunalen Steuerungsmöglichkeit. Hier bestehen zum Teil kaum kommunale Einflussmöglichkeiten auf die tatsächliche Realisierung und auf Umfang und Art des Neubaus.

**Die im STEK Wohnen 2009 identifizierten und 2013 fortgeschriebenen Potenzialflächen für den Wohnungsbau werden weiterhin regelmäßig aktualisiert.**

Diese Daten sind eine wichtige Grundlage für die Prioritätensetzung in der Bauleitplanung zur Vorbereitung ausreichender Neubaufächen unterschiedlichen Charakters sowie eine Grundlage für die Bevölkerungsprognose auf der Ebene der Planungsräume. Dabei wird auch die mögliche Baustruktur (Eignung für Geschosswohnungsbau / Einfamilienhäuser / Sonderwohnformen wie z.B. Studentenwohnen) und die Lage inner- oder außerhalb der Förderkulissen der Wohnraumförderung des Landes Brandenburg dargestellt. Nur so können die Ergebnisse auch als Argumentationsgrundlage für Verwaltung und Politik gegenüber dem Land Brandenburg fungieren, wenn es um eine kritische Bewertung der derzeitigen Wohnraumförderkulissen in Potsdam geht. Eine Ausweitung der Wohnraumförderkulissen des Landes wird bereits im STEK Wohnen 2009 empfohlen und ist auch insbesondere im Zusammenhang mit der Weiterentwicklung der Richtlinie zur Kostenbeteiligung bei der Baulandentwicklung von Bedeutung. (s. hierzu auch Ausführungen zum Maßnahmenbereich 5.D „Wohnraumförderung des Landes Brandenburg“ im Zielbereich 5).

Die in der bisherigen Analyse enthaltenen Flächen sind größere Flächen ab einer geschätzten Wohnungszahl von 20 Einheiten. Die Erfassung wird um kleinere Baulücken im Sinne eines Baulückenkatasters ergänzt und geeignet kommuniziert. Damit wird einerseits eine belastbare Einschätzung der bestehenden Innenverdichtungspotenziale möglich, mit allen damit verbundenen Vorteilen solcher Standorte (gute Integration in die bestehenden Infrastrukturen, Reduzierung von zusätzlichem Verkehrsaufkommen). Andererseits können Bauinteressierte gezielt auf integrierte Standorte aufmerksam gemacht und damit ein Beitrag geleistet werden, bisher brachliegende Potenziale der Innenentwicklung stärker zu aktivieren.

## 1.G Konzeptvergabe ausbauen

*vorhandenes Instrument, das ausgebaut wird*

*kurz- bis mittelfristig*

Zielbereich	Handlungsfelder	Verantwortlich	Beteiligte
1	1.7	Landeshauptstadt Potsdam, Treuhänder	Investoren, Bauherren

Kommunale Baugrundstücke und solche, die sich im Treuhandvermögen der Landeshauptstadt Potsdam befinden, wurden aufgrund der angespannten Haushaltssituation bislang überwiegend im Höchstgebotsverfahren vergeben. Bei diesem Vergabeverfahren können nur Entwicklungsgesellschaften und Bauherren mithalten, die in der Verwertung primär profitorientiert denken und handeln – mit den entsprechenden Implikationen für die Mieten und damit die Wohnkosten. Gemeinwohlorientierte Wohnungsunternehmen, die den Anspruch vertreten, breite Bevölkerungsschichten mit preiswertem Wohnraum zu versorgen, Genossenschaften oder Baugemeinschaften können hier gegenüber rein renditeorientierten Unternehmen nicht bestehen. Für diese wichtigen Wohnungsmarktakeure, die für die Schaffung preiswerten Wohnungsbaus für die unteren und mittleren Einkommensgruppen stehen, wird im Wege der Vergabe zum Höchstpreis der Zugang zu Wohnbauland erschwert. Wenn es im Rahmen der kommunalpolitischen Willensbildung gelingt, in dieser Frage vom Höchstpreisgebot abzurücken, kann die Vergabe solcher Grundstücke auch nach der Qualität des Bebauungs- und Nutzungskonzepts erfolgen. Bei solchen Konzeptvergaben entscheidet dann nicht ausschließlich der Preis, sondern es können z.B. auch Maßgaben zu den Themen preiswerter Wohnungsbau, vorgegebene Anteile geförderten Wohnungsbaus oder Mischkonzepte, bei denen auch fakultative Pflege- und Servicedienstleistungen aktiv eingeplant werden, mit berücksichtigt werden. Konzeptvergaben wurden in Potsdam bereits in den Sanierungsgebieten Babelsberg und Potsdamer Mitte sowie im Entwicklungsgebiet Bornstedter Feld angewendet. Mittels Konzeptvergaben erhält die Kommune Mitgestaltungsmöglichkeiten darüber, welche Form und Qualität von Wohnungsbau auf den Flächen realisiert wird. Damit kann sie die Umsetzung wohnungspolitischer Ziele stärker unterstützen und dabei gleichzeitig mit entsprechenden Vorgaben architektonische und energetische Aspekte und Initiativen und Maßnahmen zur Klimaanpassung steuern.

### **Die Vergabe von Grundstücken in städtischer Hand und im Treuhandvermögen wird künftig noch stärker auf Basis von Konzeptvergaben erfolgen.**

Die Vergabe städtischer Grundstücke kann dabei in Form eines Ausschreibungsverfahrens zum Festpreis erfolgen. Hier erhalten Bauherren mit dem überzeugendsten Nutzungskonzept den Zuschlag. Denkbar ist aber auch in Abhängigkeit von der Lage und Eignung des Grundstücks die Vergabe nach zuvor definierten Kriterien, die sich z.B. an wohnungspolitischen (Mietpreis- und Belegungsbindungen) oder architektonischen Belangen orientieren können.

*(Enger Bezug zur Maßnahme 1.C: „Beratung von Baugemeinschaften ausbauen“)*

## 1.H Selbstbestimmtes Wohnen im Quartier

*vorhandenes Instrument, das ausgebaut wird*

*mittelfristig*

Zielbereich	Handlungsfelder	Verantwortlich	Beteiligte
1	1.5	Wohnungswirtschaft, Pflegedienstleister	Landeshauptstadt Potsdam

Vor dem Hintergrund des demografischen Wandels gewinnt das Thema Wohnen im Alter zunehmend an Bedeutung. Oftmals besteht der Wunsch, im Alter auch bei steigendem Unterstützungsbedarf und bei zunehmender Pflegebedürftigkeit möglichst lange selbstbestimmt in der eigenen Wohnung verbleiben zu können. Fehlen wohnortnah die sozialen Netzwerke oder Hilfs- und Pflegeangebote, ist ein Umzug aus der Wohnung und dem vertrauten Wohnumfeld in ein betreutes Wohnprojekt oder eine Pflegeeinrichtung oft nicht vermeidbar. In Potsdam gibt es bereits vereinzelt Projekte für betreutes Wohnen mit integrierter Servicepauschale (z.B. im Französischen Quartier, City-Quartier am Bahnhof). Je nach Ausgestaltung, können derartige betreute Wohnprojekte sehr preisintensiv für die Bewohnerschaft sein. Diese Angebote können sich jedoch nicht alle Haushalte leisten.

**Im Sinne des Grundsatzes „ambulant vor stationär“ wird der Ansatz des selbstbestimmten Wohnens auf Quartiersebene stärker verfolgt, auch im Hinblick auf bezahlbare Lösungen. Modellhaft wird im Neubau und bei der Modernisierung und Weiterentwicklung in ausgewählten Quartieren erprobt, wie das selbstbestimmte Wohnen unterstützt werden kann.**

Hierbei kann auf die umfangreichen Erfahrungen aus anderen Städten zurückgegriffen werden, die seit vielen Jahren z.B. das sogenannte Bielefelder Modell für bundesweite Aufmerksamkeit sorgt. Dabei wird ein integrativer Versorgungsansatz von Wohnen und Pflege auf Quartiersebene umgesetzt. Voraussetzung dafür ist, dass ein tragfähiges Kooperationsmodell zwischen der kommunalen und privaten Wohnungswirtschaft in Kooperation mit ambulanten Pflegedienstleistern entwickelt wird. Das Angebot des Pflegedienstleisters sollte dabei nicht nur klassische Pflegedienstleistungen beinhalten, sondern auch hauswirtschaftsnahe niedrighschwellige Angebote, die den Alltag unterschiedlicher Menschen von Jung bis Alt mit Unterstützungsbedarf sichern. Anders als in bereits etablierten betreuten Wohnprojekten wird diese Leistung nur im Bedarfsfall abgerufen und auch abgerechnet. Eine Quersubventionierung über die Miete erfolgt hingegen nicht.

*(Enger Bezug zu den Maßnahmen 2.B: „Modernisierung und Umbau im Bestand“ und 2.F: „Demografiestrategie auf Quartiersebene“).*

## 5 Instrumente und Maßnahmen im Zielbereich 2: Bestandsentwicklung

„Ziel ist es, den Bestand qualitativ weiterzuentwickeln“

### 2.A Energetische Quartierskonzepte

*vorhandenes Instrument, das ausgebaut wird*

*mittelfristig*

Zielbereich	Handlungsfelder	Verantwortlich	Beteiligte
2	v.a. 1.4, 2.1, 2 5.3	Landeshauptstadt Potsdam	Arbeitskreis StadtSpuren, weitere Wohnungsanbieter, EWP etc.

Energetische Quartierskonzepte leisten einen Beitrag zur nachhaltigen Stadtentwicklung, indem sie dem Klimaschutz und der Klimaanpassung im Kontext einer integrierten Quartiersentwicklung Rechnung tragen. Hierbei werden Maßnahmen in einer ganzheitlichen Betrachtungsweise in Bezug auf soziale, wirtschaftliche und ökologische Aspekte auf Quartiersebene in den Blick genommen. Statt beispielsweise alle Wohnobjekte einzeln energetisch zu optimieren, ermöglicht ein quartiersbezogener Ansatz der Energieversorgung die Schaffung bzw. den Erhalt gemischter Mietpreise und Wohnangebote in den unterschiedlichen Gebäuden. Dadurch können die maximal effektiven energetischen Anpassungen auf bestimmte (und dafür besonders geeignete) Objekte konzentriert und optimiert werden. Dieses integrierte Vorgehen kann einen wirksamen Beitrag zu gemischten und damit in Summe bezahlbareren Wohnungen leisten – bei einem Mitteleinsatz, der gleich oder aufgrund von Mengenvorteilen sogar niedriger ausfällt als die Summe vieler objektbezogener Einzelmaßnahmen. Aber auch effizientere und integrierte Mobilitätskonzepte, die auch einen Beitrag zur Verkehrsentlastung leisten können, und Maßnahmen im Freiraum befördern den Grundgedanken einer nachhaltigen Quartiersentwicklung. Schon das Potsdamer Klimaschutzkonzept 2010 wie auch das Potsdamer Klimaanpassungskonzept 2015 verweisen auf entsprechende Handlungsmöglichkeiten auf Quartiersebene. Mit dem Modellprojekt Gartenstadt Drewitz liegen bereits erste wertvolle Erfahrungen mit dem Instrument vor. Erste Maßnahmen wurden bereits erfolgreich umgesetzt.

**Die Erfahrungen aus dem energetischen Quartierskonzept Drewitz werden auf weitere Quartierstypen übertragen.**

Zum Vorgehen bietet der Brandenburger Leitfaden „Energetischer Umbau im Quartier“ sehr gute Hinweise. Darüber hinaus liegen inzwischen auch bundesweit eine Vielzahl von Handlungsempfehlungen und Erfahrungen beim Bundesumweltministerium vor. Über das KfW Programm „Energetische Stadtsanierung“ besteht die Möglichkeit, Zuschüsse für die Aufstellung energetischer Quartierskonzepte und für die umsetzungsorientierte Prozessbegleitung zu beantragen.

## 2.B Modernisierung und Umbau im Bestand – maßvoll, bezahlbar und bedarfsgerecht

*Maßnahme der Wohnungswirtschaft (kein spezifischer Ressourcenbedarf bei der LHP)*

*kurzfristig*

Zielbereich	Handlungsfelder	Verantwortlich	Beteiligte
2	2.2	Wohnungswirtschaft, Wohnungseigentümer, sonstige Vermieter	Landeshauptstadt Potsdam, Begleitkreis, Sozialverbände, ILB, Krankenkasse, Mieter/ Mieterbund, Betroffene und deren Zusammenschlüsse

Im Zuge gesellschaftlicher Entwicklungen wie des demografischen Wandels und der zunehmenden Individualisierung stoßen verstärkt sich ändernde Wohnbedürfnisse auf anpassungsbedürftige Wohnungsangebote im Bestand. Aufgrund dieser sich ändernden Nachfragestrukturen, einer weiterhin angespannten Marktsituation (Stichwort „Vermietermarkt“) wie auch der Umlage- und Mieterhöhungsmöglichkeiten bei energetischen Sanierungen wird es weiterhin zu Modernisierungen und Umbauten im Bestand kommen, bei denen die damit verbundenen Mieterhöhungen von einem relevanten Anteil der Bevölkerung nicht mitgetragen werden kann.

**Es wird erprobt, inwieweit unter den spezifischen Potsdamer Bedingungen durch ein konzertiertes Vorgehen der Betroffenen auf Angebots- und Nachfrageseite durch Modernisierung oder Umbau von Bestandswohnungen ein für beide Seiten bezahlbarer Ausgleich zwischen Angebots- und Nachfrageseite erreicht werden kann.**

Der Begleitkreis wird sich – analog zur Thematik „Bezahlbarkeit“ – mit einer Verständigung über den Begriff „bedarfsgerecht“ unter den spezifischen Potsdamer Rahmenbedingungen befassen. Generell sollten bei jeder Art von Maßnahme (Sanierung, Modernisierung und Umbau) die Bedürfnisse der Bestandsmieter mit berücksichtigt werden (nach spezifischem Bedarf und Einkommensverhältnissen). Besonderes Augenmerk gilt hierbei den Erfordernissen älterer oder behinderter Personen, um einerseits auch kommenden Bedarfen etwa im Hinblick auf Ausstattungsmerkmale berücksichtigen zu können, andererseits aber den Verbleib in der angestammten Wohnung (oder dem angestammten Quartier) zu bezahlbaren Konditionen zu ermöglichen.

Es soll untersucht und erprobt werden, inwieweit durch eine frühzeitige wie auch aktivierende Einbindung betroffener Mieter Win-Win-Situationen für beide Seiten – der Vermieter- wie auch der Mieterseite – identifiziert und genutzt werden können. Herauszuarbeiten ist auch, welche Anreize für die Vermieterseite aus einer bedarfsgerechten Sanierung entstehen können. Auch ist das wachsende Erfordernis der Klimaanpassung (Resilienz) zu berücksichtigen. Der laufende Prozess zur Sanierung der Restitutionssiedlungen stellt hier einen potenziellen Untersuchungsrahmen dar. Eine entsprechende Begleitung und Auswertung des Projekts ist daher sehr wünschenswert.

Vielfältige Anregungen erbrachte auch der Prozess zum wohnungspolitischen Konzept in Hinblick auf neue Finanzierungsmodelle. Ein Ansatz sind vom Mieter angestoßene Investitionen in die Wohnung, etwa bei der altersgerechten Anpassung. Hierzu lassen sich auch Mittel der Pflegekassen zur Qualifizierung der eigenen Wohnung aktivieren. Vorstellbar wäre hierzu beispielsweise eine gemeinsame Informationsbroschüre des Arbeitskreises StadtSpuren und von Haus und Grund.

*(Enger Bezug zur Maßnahme 1.H: „Selbstbestimmtes Wohnen im Quartier“)*

## 2.C Wohnungsmarktmonitoring fokussiert weiterentwickeln

*vorhandenes Instrument, das ausgebaut wird*

*kurzfristig*

Zielbereich	Handlungsfelder	Verantwortlich	Beteiligte
1 bis 5	diverse	Landeshauptstadt Potsdam	u.a. Arbeitskreis StadtSpuren, Haus und Grund, BBU, BFW, Mieterbund, Wertermittler

Die durch die Stadtverwaltung bisher vorgelegten Wohnungsmarktberichte legen den Schwerpunkt auf den durch die Stadt zu verantwortenden wohnungsbezogenen Versorgungsauftrag. Dabei werden auf der Grundlage der städtischen Wohnraumstatistik insbesondere die aktuelle Nachfrage nach „sozialem Wohnraum“ (WBS-Antragsteller und deren konkrete Wohnbedarfe) und vorhandene Daten zur Wohnungslosigkeit den vorliegenden Daten zum Wohnungsangebot (z.B. Zahl der gebundenen Wohnungen, Ergebnisse der Prüfung der angemessenen Kosten der Unterkunft, Leerstandsanalyse, Mietentwicklung) gegenübergestellt.

**Durch eine Weiterentwicklung der Wohnungsmarktbeobachtung und -berichterstattung mittels Etablierung eines indikatorengestützten Wohnungsmarktmonitorings wird die Wissensbasis für eine kommunale Wohnungspolitik verbessert. Die im Begleitkreis und an einer künftigen Bündnisvereinbarung „Wohnen in Potsdam“ beteiligten Wohnungsanbieter erklären sich zur Lieferung geeigneter wohnungswirtschaftlicher Daten bereit, um die Wohnungsmarktbeobachtung auf eine umfassende Datengrundlage zu stellen.**

Die Wohnungsmarktbeobachtung dient neben der besseren Markttransparenz dem Identifizieren von aktuellen wohnungspolitischen Handlungsbedarfen. Aus den Daten der Wohnungsmarktbeobachtung werden auch Messgrößen gebildet, die, wo möglich, für die Zielerreichung des wohnungspolitischen Konzepts bzw. die Wirksamkeit der im Konzept aufgeführten Maßnahmen und Instrumente herangezogen werden können. Erste „Ergänzungsbausteine“ eines solchen Wohnungsmarktmonitorings sind z.B.:

- die Identifizierung, Typisierung und Beobachtung von Haushalten und Personengruppen mit einer überdurchschnittlich hohen Wohnkostenbelastungsquote bzw. gefährdeter Bezahlbarkeit (vgl. Kap. 2.1); die Datengrundlage dafür könnte die etablierte jährliche Bürgerumfrage bilden;
- die Quantifizierung und Prognose der zu erwartenden Entwicklung der haushaltstypenabhängigen Nachfrage nach Wohnungstypen im Vergleich zum Wohnungsbestand;
- die Ausweitung der Wohnungsmarktbeobachtung auf weitere Marktsegmente und Teilmärkte wie z.B. Wohnungsbaugrundstücke, das selbstgenutzte Wohneigentum, alternative Wohnformen und kleinräumliche Quartiersanalysen und -beobachtungen;
- die indikatorenbasierte Beobachtung der Umsetzung des wohnungspolitischen Konzeptes (z.B. Monitoring von Antragstellungen auf Baugenehmigungen, realisierten Neubaumaßnahmen und Baugenehmigungsüberhängen);
- die Identifizierung aktueller wohnungspolitischer Handlungsbedarfe.

*(Enger Bezug zur Maßnahme 3.H: „Betriebskostenmonitoring ausbauen“)*

## 2.D Best-Practice-Bericht „sozialverträgliche energetische Modernisierung“

*neues Instrument, für welches Mittel für eine externe Beauftragung bereitgestellt werden müssen*

*mittelfristig*

Zielbereich	Handlungsfelder	Verantwortlich	Beteiligte
2	v.a. 2.2, 3.1	Landeshauptstadt Potsdam	u.a. Arbeitskreis StadtSpuren, weitere Wohnungsanbieter, EWP

Unter den Bedingungen der durch das Land Brandenburg angekündigten Mietpreisbremse wird das Thema der energetischen Sanierung von hoher Relevanz sein, da diese von den gesetzlichen Beschränkungen ausgenommen ist. Gleichzeitig ist die energetische Modernisierung angesichts des Klimaschutz-Erfordernisses und perspektivisch steigender Energiepreise als grundsätzliches Aufgabenfeld für die Wohnungsanbieter unvermeidlich. Nicht jeder Aspekt energetischer Modernisierung ist jedoch für die Bewohnerschaft gleich wirksam. Jenseits des Einflusses individueller Präferenzen und Verhaltensweisen, denen in diesem Zusammenhang ebenfalls große Aufmerksamkeit gelten sollte, sind bestimmte Maßnahmen unter dem Aspekt der möglichen Einspareffekte besonders wirksam, andere hingegen weniger. Mithin sind unterschiedliche Maßnahmen auch unterschiedlich sozialverträglich.

**Eine Anregung des Berichts „Potsdam22“ für einen Best-Practice-Bericht über sozialverträgliche energetische Modernisierungen wird aufgegriffen, um unter den spezifischen Potsdamer Bedingungen exemplarisch Lösungsmodelle aufzuzeigen, die jenseits der umlagefähigen Kosten von Baumaßnahmen vor allem auch auf eine Erhöhung der Energieeffizienz setzen.**

Hierbei sollten die Erfahrungen zu sozialverträglichen Sanierungen aus der Gartenstadt Drewitz einfließen. Insbesondere der Frage der Energieversorgung und damit dem Primärenergiefaktor gilt dabei besondere Aufmerksamkeit. Ziel sind Empfehlungen, die als „Potsdamer Vorschläge für gute energetische Modernisierung“ an die Wohnungswirtschaft, aber auch von der Landeshauptstadt Potsdam und an das Land im Hinblick auf die Ausrichtung von Förderinstrumenten zu richten sind – auch im Hinblick auf mehr Anreize für klimaanpassende Maßnahmen (Resilienz).

*(Enger Bezug zu den Maßnahmen 2.A: „energetische Quartierskonzepte“ und 2.B: „Modernisierung und Umbau im Bestand“)*

## 2.E Kooperation im Quartier

*Maßnahme von Haus und Grund, kein spezifischer Ressourcenbedarf bei der Landeshauptstadt Potsdam* *mittelfristig*

Zielbereich	Handlungsfelder	Verantwortlich	Beteiligte
2	2.1	Haus und Grund	u.a. Landeshauptstadt Potsdam, BBU, Wohnungswirtschaft

Wohnen ist in der Regel durch einen ausgeprägten Quartiersbezug gekennzeichnet. Die Wohnqualität hängt nicht allein von der konkreten Wohnung und dem jeweiligen Wohngebäude, sondern in einem sehr hohen Maße auch von der unmittelbaren Nachbarschaft ab. Dabei ist nicht allein die „soziale Nachbarschaft“ von Menschen, die z.B. im Quartier wohnen, arbeiten und einkaufen, sondern auch die städtebauliche Qualität der gebauten Umwelt gemeint – also z.B. das Angebot an Einkaufsmöglichkeiten und Infrastruktureinrichtungen, die Qualität des öffentlichen Raumes einschließlich der Grünflächen, die verkehrliche Anbindung und der Gebäudezustand. Gleichzeitig hängt die Qualität dieser Nachbarschaft – der „sozialen“ wie auch der „gebauten“ – von einer Vielzahl sehr unterschiedlicher Akteure (z.B. den verschiedenen Immobilieneigentümern, die in der Regel aber allein ihre eigene Immobilie im Blick haben) ab, die zwar alle einen „faktischen“ Quartiersbezug aufweisen, diesen aber nicht in jedem Fall auch „mit Leben füllen“.

Vor diesem Hintergrund wurde im Auftrag des Bundesbauministeriums und in Zusammenarbeit mit Haus und Grund Deutschland über mehrere Jahre modellhaft untersucht, inwieweit durch Kooperationen verschiedener Quartiersakteure die Quartiersentwicklung gemeinsam in den Blick genommen werden kann. Auch auf der Ebene der Bundesländer gibt es inzwischen eine Vielzahl an Erfahrungen der quartiersbezogenen Kooperationen der örtlichen Wohnungseigentümer.

**Vor dem Hintergrund bundesweit gesammelter Erfahrungen wird in Potsdam erprobt, wie durch Kooperation mit Wohnungseigentümern im Quartier gemeinsam Maßnahmen der Quartiersentwicklung umgesetzt werden können.**

Ziel ist es, die Eigentümer zu aktivieren, um ihre Perspektive auf das ganze Quartier und die damit verbundenen Herausforderungen (Demografie, Nahverkehr, öffentlicher Raum, Sicherheit etc.) auszuweiten. Dazu sollte z.B. aufbauend auf den Erfahrungen und Empfehlungen im Rahmen des Bundesforschungsprojektes „Kooperation im Quartier“:

- eine verbindliche Kooperation von Haus und Grund einerseits sowie der Landeshauptstadt Potsdam andererseits in der Wohnungsmarkt- und Quartiersentwicklung (mit Kooperationsvereinbarung) auf Augenhöhe angestrebt werden,
- Aktivitäten in der Quartiersentwicklung durch Haus und Grund im Rahmen dieser Kooperation übernommen werden,
- eine Aktivierung und Beratung von privaten Immobilieneigentümern erfolgen,
- Investitionen in Einzelimmobilien angestoßen werden,
- ein Engagement und Aktivitäten über die Einzelimmobilie hinaus (also mit Quartiersbezug, z.B. Gründung eines Quartiervereines, Herausgabe einer Quartierszeitung, Organisation eines Quartierfestes) angestrebt werden sowie
- Investitionen und Aktivitäten seitens der Landeshauptstadt Potsdam zur Steigerung der Quartiersattraktivität (z.B. im öffentlichen Raum)

erfolgen.

*(Enger Bezug zu den Maßnahmen 2.F: „Demografiestrategie auf Quartiersebene“ und 3.C: „Vermittlung von Mietshäusern an sozial verantwortliche Eigentümer“)*



## 2.F Demografiestrategie auf Quartiersebene

neues Instrument, für welches Mittel für eine externe Beauftragung bereitgestellt werden müssen

mittelfristig

Zielbereich	Handlungsfelder	Verantwortlich	Beteiligte
2	2.1, 2.2	Landeshauptstadt Potsdam	Arbeitskreis StadtSpuren, weitere Wohnungsanbieter, EWP

„Mit der erfreulich steigenden Lebenserwartung wächst auch die Zahl älterer und hilfsbedürftiger Menschen, während das informelle Helfer-Potential - wie pflegende Verwandte, Freunde, Nachbarn oder Freiwillige - stagniert. Wie können unter diesen Vorzeichen ein selbstbestimmtes Leben im vertrauten Umfeld und die Teilhabe am Gemeinwesen für alle Älteren ermöglicht werden?“<sup>7</sup> Diese generelle – und schwerpunktmäßig auf die demografischen Herausforderungen abstellende - Feststellung trifft auch für Potsdam zu. So verweist schon der „Lokale Teilhabeplan der Landeshauptstadt Potsdam“ darauf, dass „Wohnen ... nicht nur durch die Wohnung definiert [wird], sondern auch durch das selbstbestimmte Leben in ihr. Strukturen, die Eigenständigkeit verhindern, können die Lebensqualität in der Wohnung, im Haus und in der Nachbarschaft erheblich einschränken“<sup>8</sup>. Hieran wird die hohe Bedeutung des Quartiers für Wohn- und Lebensqualität deutlich. Auch im zurzeit in Aufstellung befindlichen Seniorenplan wird mit dem dritten Richtungsziel „In Potsdam wird das Wohnumfeld generationenfreundlich und barrierearm gestaltet“ die Quartiersebene mit in den Blick genommen.

**Bezogen auf unterschiedliche Quartierstypen und für entsprechende konkrete Beispielquartiere werden quartiersbezogene Anpassungsstrategien an den demografischen Wandel erarbeitet und schrittweise umgesetzt.**

Darin sind insbesondere auch die spezifischen Bedarfe der ansässigen Bewohnerschaft zu berücksichtigen. Dies setzt nicht zuletzt eine aktive, generationenübergreifende Einbindung der Bürgerschaft voraus, unter Wahrung und Aktivierung bereits bestehender Netzwerke. Wichtig hierbei ist auch, dass es nicht bei der reinen Konzepterstellung bleibt, sondern modell- und beispielhaft die Umsetzung einzelner Elemente erfolgt. Dadurch wird die Praxisorientierung solcher Anpassungsstrategien belegt und eine Integration der Akteure auch in der Umsetzungsphase sichergestellt.

*(Enger Bezug zu den Maßnahmen 1.H: „Selbstbestimmtes Wohnen im Quartier“ und 2.E: „Kooperation im Quartier“)*

<sup>7</sup> Deutscher Verband für Wohnungswesen, Städtebau und Raumordnung e.V. sowie Wüstenrot Haus und Städtebau GmbH: „Gemeinsam für ein altersgerechtes Quartier - Handlungsanregungen für die Zusammenarbeit zwischen Akteuren zur tragfähigen altersgerechten Quartiersentwicklung“, September 2014, S. 4.

<sup>8</sup> Landeshauptstadt Potsdam (Hrsg.): „TEILHABE FÜR ALLE ! - Lokaler Teilhabeplan der Landeshauptstadt Potsdam 2012“, Potsdam Dezember 2012, S. 29.

## 6 Instrumente und Maßnahmen im Zielbereich 3: Bezahlbarkeit des Wohnens

*„Ziel ist es, ein bezahlbares Wohnen in Potsdam zu gewährleisten“*

### 3.A Balanced-Scorecard-Verfahren für Stadtwerke Potsdam (SWP) / Energie und Wasser Potsdam (EWP)

<i>neues Instrument (kein spezifischer Ressourcenbedarf bei der Landeshauptstadt Potsdam)</i>			<i>mittelfristig</i>
Zielbereich	Handlungsfelder	Verantwortlich	Beteiligte
3	v.a. 3.1, 3.5	Landeshauptstadt Potsdam	u.a. SWP, EWP, Mitgesellschafter e.dis AG

Zu den Wohnkosten gehören auch die kalten und warmen Betriebskosten. Bereits die Expertengruppe „Potsdam22“ hat in ihrem Bericht auf die Relevanz dieses Themas hingewiesen, verbunden mit dem Verweis auf die städtische Beteiligung (65 %) an dem Energieversorger Energie und Wasser Potsdam (EWP). Trotz dieses gewissen Einflusses können die Lieferpreise für Strom, Gas und Fernwärme jedoch nicht ohne weiteres dem bestehenden Preiswettbewerb entzogen werden. Ein Ansatz, um unterschiedliche und zum Teil auch widersprüchliche Zielbestimmungen in einer unternehmerischen Gesamtstrategie umzusetzen, ist das sogenannte Balanced-Scorecard-Verfahren (BSC). Durch eine entsprechende Regelstruktur und regelmäßige Zielbestimmungen wird der Weg hin zu einer ausgewogenen Strategie bezogen auf den Unternehmenszweck bestimmt.

**In Anlehnung an die Regelung bei der ProPotsdam werden die Anforderungen, Zielkonflikte und wirtschaftlichen Potenziale auch der Stadtwerke und der EWP, insbesondere für die wohnkostenrelevanten Handlungsfelder wie Fernwärme oder Wasser, in einem Balanced-Scorecard-Verfahren geregelt.**

Die Stadt als Mehrheitsgesellschafterin wird darauf hinwirken, dass gemeinsam mit dem Mitgesellschafter ein entsprechender Zielkatalog definiert und in ein strategisches Gesamtsystem eingebracht wird – ggf. auch unter Verknüpfung mit dem Betriebskosten-Benchmarking des Arbeitskreises StadtSpuren.

Konkret sind in einem ersten Schritt die Potenziale für ein solches Modell mit dem Minderheitsgesellschafter aktiv zu thematisieren.

### 3.B Bezahlbarkeit durch Wohnungstausch sichern

neues Instrument (kein Ressourcenbedarf bei der LHP)

kurz- bis mittelfristig

Zielbereich	Handlungsfelder	Verantwortlich	Beteiligte
3	v.a. 3.7	Landeshauptstadt Potsdam	Arbeitskreis StadtSpuren, Haus und Grund, Mietervereine

Bei Änderung von Lebensumständen ergibt sich für Haushalte der Bedarf oder die Notwendigkeit, die Größe und Ausstattung der Wohnung an die neue Situation anzupassen. Zu dieser Änderung der Lebensumstände zählen etwa Familienerweiterungen, -verkleinerungen oder geänderte Bedürfnisse aufgrund des Alters, der Gesundheit oder des Einkommens. Angesichts steigender Neuvertragsmieten werden Umzüge allerdings oftmals aufgeschoben. Im Ergebnis wohnen Mieter länger in – gemessen an ihrem eigentlichen Bedarf – zu großen oder zu kleinen Wohnungen oder anderweitig suboptimalen Wohnsituationen. Beim sogenannten Remanenzeffekt bleiben gerade ältere Bewohnende oftmals länger in zu groß gewordenen Wohnungen, nicht nur weil sie den organisatorischen Aufwand eines Umzugs scheuen, sondern auch weil sie einen günstigen Mietvertrag und ihr vertrautes Wohnumfeld nicht aufgeben möchten. Angesichts dessen treten die Vorteile einer Alternativwohnung (z.B. mit bestimmten altersgerechten Ausstattungsmerkmalen) als Argument dagegen eher in den Hintergrund. Ein Verfahren zur bedarfsgerechten Verteilung des Wohnraums bei weitgehend gleichbleibender Miete könnte daher ein Wohnungstausch im Quartier sein. Mit Blick auf die Wohnsituation von kleineren und vor allem auch Seniorenhaushalten ist theoretisch das Potenzial für Wohnungstausch in der Stadt vorhanden, denn laut Bürgerbefragung lebt ein nennenswerter Anteil der Einpersonenhaushalte in eher großen Wohnungen.

**Maßnahmen und Instrumente zur Unterstützung des Wohnungstauschs werden im Rahmen der weiteren Arbeit des Begleitkreises und einer künftigen Bündnisvereinbarung „Wohnen in Potsdam“ weiter ausgearbeitet. Hierzu werden mögliche Anreizsysteme für Mieter und Vermieter sowie Umsetzungsvarianten für Wohnungstausch modellhaft auf Quartiersebene erprobt. Die im Bündnisprozess beteiligten Wohnungsanbieter erklären sich zu einer Mitwirkung im Modell bereit.**

Der Weg, der hier näher betrachtet wird, soll darin bestehen, den Eintritt des Mieters in den jeweils anderen, bestehenden Mietvertrag zu (weitgehend) denselben Mietkonditionen zu ermöglichen – ggf. auch bei unterschiedlichen Vermietern. Hierbei könnte eine Tauschbörse die Beteiligten zusammenbringen. Das Instrument erscheint vor dem Hintergrund des oben Genannten vor allem auf der Quartiersebene geeignet. Die Herausforderung ist darin zu sehen, die Mitwirkung unterschiedlicher Vermieter zu organisieren. Unter welchen Bedingungen ein solcher Tausch attraktiv genug ist, um von den Beteiligten auf beiden Seiten akzeptiert und umgesetzt zu werden, ist indes bislang offen. Hierzu sind die Wohnungsanbieter eines Quartiers im Rahmen eines geeigneten Formats an einen Tisch zu bringen und die denkbaren Bedingungen für ein solches Modell zu klären. Initiator sollte als neutrale Instanz die Stadtverwaltung sein. Pflegedienste sollten mit in den Dialog aufgenommen werden, um eine niedrighschwellige Ansprache potenzieller Seniorenhaushalte zur Teilnahme am Wohnungstausch (auch jenseits etwa von internetbasierten Tauschbörsen) zu erreichen. Sie können auch den Aspekt der besseren altersgerechten Eignung von Tauschwohnungen bei den Betroffenen vermitteln. Im Erfolgsfall kann das Modell dann im zweiten Schritt auf andere Quartiere übertragen oder auf den gesamten Stadtraum skaliert werden.

### 3.C Vermittlung von Mietshäusern an sozial verantwortliche Eigentümer

neues Instrument (kein spezifischer Ressourcenbedarf bei der LHP)

mittel- bis langfristig

Zielbereich	Handlungsfelder	Verantwortlich	Beteiligte
3	v.a. 3.1	Arbeitskreis StadtSpuren	u.a., Haus und Grund, Mietervereine, BBU, Landeshauptstadt Potsdam

Bezahlbarkeit im Bestand ist typischerweise dann gefährdet, wenn in einem durch Boden- und Immobilienwertsteigerungen geprägten, „aufgeheizten“ Umfeld ein vermietetes Objekt verkauft wird – und der Erwerbende den (unter angespannten Marktbedingungen eher hohen) Kaufpreis vor allem mittels Mieterhöhungen refinanzieren kann oder muss. Es ist daher im Interesse der Stadt wie auch der Mieter, wenn Mietwohnobjekte, die als Anlageobjekte zum Verkauf stehen, bevorzugt an sozial verantwortliche Neubesitzer verkauft werden. Es bedarf struktureller Voraussetzungen dafür, dass Mietshäuser, die zum Verkauf stehen, möglichst an sozial verantwortliche Eigentümer vermittelt werden können. Beispiele aus anderen Städten zeigen, dass eine Vermittlung z.B. an bestehende Genossenschaften oder kommunale Unternehmen gelingen kann. Dies setzt eine gute Kommunikation in Richtung der Eigentümer und der Nutzer / Mieter möglichst schon im Vorfeld voraus. Das existierende Münchener Beispiel belegt anschaulich, dass verkaufswillige Eigentümer durchaus für sozial ausgewogene Lösungen gewonnen werden können. Voraussetzung dafür ist zum einen, dass dieses Modell als solches bei den Beteiligten überhaupt bekannt sein muss. Die Praxis zeigt, dass auch die Mieter hier die Anstoßgeber sein können, sofern sie das Lösungsmodell im Vorfeld kennen. Zum anderen sollte schon unabhängig vom konkreten Fall vorsorglich geklärt sein, welcher der Potsdamer Wohnungsbestandshalter grundsätzlich an solchen Modellen interessiert ist und für eine Übernahme der Bestände in Frage käme, denn aufgrund von Unterschiedlichkeiten in Lage, Objektprofil etc. kommt erfahrungsgemäß nicht jedes Wohnobjekt für jeden Wohnungsanbieter in Frage. Voraussetzung für eine Mitwirkung sollte sein, dass sich die beteiligten Wohnungsunternehmen einem (noch zu definierenden) „Übernahme-Kodex“ unterwerfen, der bestimmte Konditionen für die übernommenen Wohnungen festlegt.

**Die Möglichkeiten einer Agentur für die Vermittlung von Mietshäusern an sozial verantwortliche Eigentümer werden geprüft. Ergänzend wird der Frage nachgegangen, inwieweit die Landeshauptstadt Potsdam durch ein kommunales Vorkaufsrecht zugunsten Dritter dieses Verfahren unterstützen kann.**

Eine Arbeitsgruppe des Begleitkreises, in dem wesentliche Akteure wie der Arbeitskreis StadtSpuren, Haus und Grund, die Mietervereine und der BBU vertreten sein sollten, wäre der geeignete Rahmen, um zunächst die Bereitschaft zur Mitwirkung bei den verschiedenen Akteursgruppen und die organisatorischen Voraussetzungen für eine solche Vermittlungsagentur zu klären. Hierbei sind auch guten Beispiele aus anderen Städten (z.B. München) heranzuziehen. In einem zweiten Schritt wäre eine modellhafte Durchführung von Maßnahmen in besonders aufwertungsgefährdeten Quartieren denkbar. Der Ankauf von Bestandswohnungen sollte hierbei auch in den Katalog des BSC-Verfahrens für die ProPotsdam aufgenommen werden. Darüber hinaus sind die Möglichkeiten für die Anwendung einer kommunalen Vorkaufsrechtsatzung in den Blick zu nehmen.

*(Enger Bezug zu den Maßnahmen 2.E: „Kooperation im Quartier“ und 4.A: „Bei den Zielen der ProPotsdam das Thema „Bezahlbarkeit“ stärken“)*

### 3.D Neue Finanzierungs- und Organisationsmodelle

*neues Instrument, Mittel für eine externe Studie müssen bereitgestellt werden*

*kurz- bis mittelfristig*

Zielbereich	Handlungsfelder	Verantwortlich	Beteiligte
3	3.7, 3.1, 1.1, 2.3	Landeshauptstadt Potsdam (Machbarkeitsstudie), Begleitkreis, WerkStadt für Beteiligung,	Mittelbrandenburgische Sparkasse, interessierte Bürgerinnen und Bürger

Mit der Diskussion um die Bezahlbarkeit des Wohnens treten inzwischen bundesweit zunehmend neue Betreiber- und Finanzierungsmodelle auf. Das Modell des Bürgerfonds, wie es etwa im Bereich der erneuerbaren Energien regelmäßig zur Anwendung kommt, wird ebenso mit Bezug auf den Wohnungsmarkt thematisiert wie neue Organisationsmodelle (z.B. Neugründung von Genossenschaften, Mietshaussyndikat, Beteiligungsmodelle mit Stiftungen). Charakteristisch ist das Ziel, das eigene Mietwohnobjekt in einer gemeinschaftlichen Eigentumsform zu übernehmen oder in eine gemeinschaftliche Eigentumsform zu überführen. Solche Modelle haben an unterschiedlichen Standorten bundesweit (u.a. auch in Potsdam) bereits praktische Umsetzung erfahren.

**Die vielfältigen Einzelanregungen aus dem Prozess zum wohnungspolitischen Konzept aufgreifend, werden neue Finanzierungs- und Organisationsmodelle auf ihre Anwendbarkeit in Potsdam und ihren Beitrag für mehr bezahlbares Wohnen hin im Rahmen einer Machbarkeitsstudie überprüft.**

Zu prüfen sind zum einen neue Finanzierungsmodelle, wie etwa der Vorschlag eines Potsdamer Bürgerfonds, der „Investitionen in Sichtweite“ in der Landeshauptstadt Potsdam finanziert (z.B. nach dem Modell der Tübinger „Nestbau AG“), oder durch Stiftungen (z.B. durch die „Stiftung Altenhilfe“). Zu klären ist vor allem, unter welchen formalen Voraussetzungen die Landeshauptstadt Potsdam (oder ein anderer treuhänderischer Akteur) Kapital von Bürgerinnen und Bürgern der Stadt zum Zwecke nachhaltiger Wohnungsmarkmaßnahmen einwerben kann (auch unter Beachtung finanzmarktaufsichtsrechtlicher Aspekte). Ziel sollte es sein, explizit Projekte vor Ort zu finanzieren, die zur Sicherung von bezahlbarem Wohnen beitragen und im Gegenzug eine moderate Rendite für die Anleger ermöglichen. Denkbar wäre, dass v.a. rentierliche niedrigschwellige Bestandsmaßnahmen durch die Landeshauptstadt Potsdam aus diesen Mitteln gefördert werden, also beispielsweise moderate energetische Einzelmaßnahmen, die seitens der Landes-Wohnraumförderung oder der KfW nicht unterstützt werden. Ein Beispiel für solche Maßnahmen ist die Erneuerung von Heizungs-Umwälzpumpen im Geschosswohnungsbau, die sich in der Regel nach drei Jahren rentieren. Dadurch würde niedrigschwellig ein unmittelbarer Beitrag zur Senkung der Nebenkosten generiert. In einem größerem Maßstab wäre auch das Modell der Tübinger Nestbau AG zu beleuchten, das u.a. auch auf bezahlbaren Wohnungsneubau mit einer gemischten Bewohnerschaft abzielt. Eine entsprechende Machbarkeitsstudie sollte zum anderen auch die Möglichkeiten neuer Akteure auf dem Wohnungsmarkt in den Blick nehmen (z.B. Mietshaussyndikat, Neugründung von Genossenschaften). Dies ist vor allem als Option im Falle des Verkaufs von Mietwohnobjekten vorstellbar („Bewohnergenossenschaft“). Hier sollten konzeptionelle Vorüberlegungen zumindest insoweit erarbeitet werden, dass im Bedarfsfall (d.h. in der Regel unter Zeitdruck) effektiv reagiert und eine entsprechende Bewohnerinitiative angemessen unterstützt werden kann. Hier ist ggf. eine enge Verknüpfung mit der Maßnahme 3.C: „Vermittlung von Mietshäusern an sozial verantwortliche Eigentümer“ gegeben.

### 3.E Wohnkosten-Check für SVV-Beschlüsse

*neues Instrument (ohne zusätzlichen Ressourcenbedarf für die LHP)*

*kurzfristig*

Zielbereich	Handlungsfelder	Verantwortlich	Beteiligte
3	v.a. 3.1, 3.5	Landeshauptstadt Potsdam	Stadtverordnetenversammlung

Einzelbeschlüsse der Kommunalpolitik haben oftmals mittelbare und unmittelbare Auswirkungen auf die Wohnkosten, ohne dass dies im Vorfeld ausreichend transparent ist. Folgekosten von politischen Beschlüssen, die mitunter auf völlig andere Sachverhalte abzielen, tragen dann unter Umständen Mieter, selbstnutzende Eigentümer oder Vermieter, ohne dass ihnen ein unmittelbarer Nutzen entsteht. Ein Beispiel hierfür sind Beschlüsse zu Gebühren für Abfall oder Wasser / Abwasser, aber auch zur Grundsteuer B oder zur Beteiligung von Bauträgern an der Infrastruktur.

**Angesichts der aktuellen und übergeordneten städtischen Relevanz des Themas „Bezahlbarkeit des Wohnens“ werden Beschlussvorlagen für die Stadtverordnetenversammlung (SVV) künftig grundsätzlich eine sachgerechte Einschätzung darüber enthalten, wie sich der Beschluss auf die Wohnkosten in der Landeshauptstadt Potsdam auswirken könnte.**

Es werden jeweils anhand einer oder mehrerer Modellwohnungen die direkten Auswirkungen auf die Wohnkosten näherungsweise bestimmt. Orientierung kann dabei die Vorlage 14/SVV/1089 zur Änderung der Hebesatzsatzung (der Grundsteuer) von 2014 bieten, in der die finanziellen Auswirkungen für zwei unterschiedlich große Wohnungen und ein Einfamilienhaus beispielhaft dargestellt wurden.

### 3.F Staffelung von Kosten der Unterkunft (KdU) nach Stadtteilen

*neues Instrument, für welches Mittel bzw. Personal bereitgestellt werden müssen*

*mittelfristig*

Zielbereich	Handlungsfelder	Verantwortlich	Beteiligte
<b>3 und 4</b>	3.1, 3.5, 4.3	Landeshauptstadt Potsdam	

Die Landeshauptstadt Potsdam weist innerhalb des Stadtgebiets unterschiedliche Mietpreisdynamiken auf. Angesichts dessen ist es offenkundig schwierig, mit Hilfe der für das Stadtgebiet einheitlich geregelten Angemessenheitsgrenzen für die Kosten der Unterkunft (KdU) an allen Standorten innerhalb der Stadt den Erhalt der sozialen Mischung zu sichern. Gerade in den hochpreisigen und den besonders preisdynamischen Teilgebieten reicht der KdU-Regelsatz oftmals nicht aus, um den dauerhaften Verbleib eines bezugsberechtigten Haushalts zu ermöglichen. Dies befördert eine zunehmende, aber grundsätzlich unerwünschte soziale Spaltung (Segregation).

**Im Zuge der Überprüfung der Angemessenheitsgrenzen der Kosten der Unterkunft wird untersucht, ob bzw. wie eine räumliche Differenzierung im Hinblick auf Zulässigkeit, Machbarkeit, finanzielle Auswirkungen und Wirksamkeit möglich ist.**

Zu klären ist hierbei unter anderem die Rechtmäßigkeit einer solchen Binnendifferenzierung der KdU-Sätze innerhalb des Stadtgebiets unter Wahrung der Grundsätze der Mindestsicherung, der Gleichbehandlung sowie der Wirtschaftlichkeit.

### 3.G „Wohnen für Hilfe“ einführen und organisieren

neues Instrument (kein spezifischer Ressourcenbedarf bei der LHP)

kurz- bis mittelfristig

Zielbereich	Handlungsfelder	Verantwortlich	Beteiligte
3 und 4	3.7, 4.5	Landeshauptstadt Potsdam (als Impulsgeber), Studentenwerk	u.a. Wohnungseigentümer, Haus und Grund, Pflegedienste, Caritas, AWO, Studierendenvertretungen,

Auf angespannten Wohnungsmärkten lassen sich fast zwangsläufig suboptimale Verteilungen von Wohnungen feststellen. Wie bereits beim Vorschlag 3.B „*Bezahlbarkeit durch Wohnungstausch sichern*“ beschrieben, führt die Marktanspannung zu sinkenden Umzugsaktivitäten und einem längeren Verbleib in Wohnungen, die unter Umständen immer weniger den Wohnraumanforderungen entsprechen. Bei bestimmten Haushaltstypen stellen die Belastungen des Alltags mitunter eine deutlich höhere Herausforderung dar als die eigentlichen Wohnkosten. Hier ist in dem Angebot haushaltsnaher Unterstützung aller Art ein Anknüpfungspunkt gegeben. Als Antwort darauf ist in etlichen deutschen Hochschulstädten das Konzept „Wohnen für Hilfe“ ein Element des Wohnungsmarktes vor allem für Studierende geworden. Die Wohnraum-Anbieter (häufig Eigentümer von Eigenheimen z.B. mit Einliegerwohnungen, oder Eigentumswohnungen, aber auch in Mietwohnungen vorstellbar, sofern die Wohnungseigentümer den dafür erforderlichen Untermietverhältnissen zustimmen) erhalten Hilfeleistungen im Alltag, die variabel von beiden Parteien vorher vereinbart werden. Diese unentgeltlichen Gegenleistungen können unterschiedlich ausfallen und reichen von der Haushaltshilfe und Gartenpflege über das Einkufen bis hin zu gemeinsamen Unternehmungen. Diese meist stundenbezogenen Leistungen ersetzen die Miete teilweise oder ganz. In der Regel werden die Nebenkosten abgerechnet.

**In einer Arbeitsgruppe werden die Potenziale und organisatorischen Voraussetzungen für die Umsetzung des Modells „Wohnen für Hilfe“ in Potsdam erörtert, um ein solches Angebot auf den Weg zu bringen.**

Vorbereitend ist dafür eine Potenzialanalyse hinsichtlich des Umfangs und der räumlichen Verteilung der Zielgruppenhaushalte sowie geeigneten Wohnraums (selbstgenutztes Wohneigentum, große Wohnungen mit wenigen Haushaltsmitgliedern im Seniorenalter) durchzuführen. Zu klären ist zudem die Organisation der hierfür notwendigen Vermittlungsleistung. Die Praxis zeigt, dass unterschiedlichste Akteure in Frage kommen. Vielfach spielen die Studierendenwerke eine tragende Rolle, daher wäre das Potsdamer Studentenwerk unbedingt frühzeitig konzeptionell einzubinden. Besondere Herausforderungen entstehen in der Ansprache der potenziellen Wohnraumanbieter (selbstnutzende Eigentümer, ggf. auch Mieter), die u.a. über die Einbindung von Haus und Grund und auch Pflegediensten erreicht werden können. Auch die Vermittlung zwischen den beteiligten Haushalten ist zu klären, da das Modell ein gewisses Kennenlernen und damit eine ausreichende Vertrauensbasis voraussetzt. Im Erfolgsfall wäre zudem eine Ausweitung auf andere Zielgruppen sowohl auf der Anbieter- als auch auf der Nachfrageseite denkbar, eventuell auch im Hinblick auf die Flüchtlingsthematik.



### 3.H Betriebskostenmonitoring ausbauen

*vorhandenes Instrument, das ausgebaut wird*

*kurzfristig*

Zielbereich	Handlungsfelder	Verantwortlich	Beteiligte
3	3.5	Landeshauptstadt Potsdam, Arbeitskreis StadtSpuren	u.a. Haus und Grund, BBU, BfW

Mit dem Mietspiegel liegt bereits ein etabliertes Instrumentarium der regelmäßigen Erfassung von „neuen“ Nettokaltmieten (erfasst werden alle zwei Jahre geänderte Nettokaltmieten der letzten vier Jahre als Folge von Mieterhöhungen bei Bestandsmieten oder Neuverträgen) vor. Dagegen werden die Betriebskosten bisher vor allem von Unternehmen des Arbeitskreises StadtSpuren regelmäßig und systematisch in den Blick genommen. Die Betriebskosten bilden jedoch neben der Nettokaltmiete die zweite große Kostengruppe der Wohnkosten und wirken sich somit stark auf die Bezahlbarkeit des Wohnens aus. Hier summieren sich unterschiedlichste Positionen wie Grundsteuern, Wasserversorgung, Entwässerung, Kosten der Wartung von Heizungsanlagen und schließlich auch die Heiz- und Energiekosten. Außen vor bleiben dabei üblicherweise die Kosten für den privaten Stromverbrauch der Haushalte. Die Betriebskosten subsumieren damit eine Vielzahl an Einzelfaktoren für die Wohnkosten, deren Dynamik nicht nur sehr unterschiedlich ist. Sie sind überdies von völlig unterschiedlichen Sachverhalten beeinflusst. So können sich kommunalpolitische Entscheidungen ebenso auswirken wie das individuelle Heizverhalten oder die Investitionsgebahren des Vermieters. Überdies beeinflussen sich etliche dieser Einzelprozesse wechselseitig. Der Anteil der Betriebskosten an den gesamten Wohnkosten nimmt tendenziell immer mehr zu, so dass mehr Transparenz zu diesem Thema wichtig wäre.

**Im Rahmen des Wohnungsmarktmonitorings werden die Betriebskosten systematisch in den Blick genommen. Die bereits entwickelten Ansätze des Arbeitskreises StadtSpuren werden auf weitere Akteure (etwa einer künftigen Bündnisvereinbarung „Wohnen in Potsdam“) ausgeweitet. Die beteiligten Wohnungsanbieter sollen sich auf eine Zulieferung geeigneter Daten verpflichten.**

Eine Ausweitung der Datenbasis (z.B. durch die Integration der Ergebnisse aus der jährlichen Bürgerbefragung) wie auch eine transparente Kommunikation der erfassten Daten (Betriebskosten) könnte helfen, die Abhängigkeit der Höhe und der Veränderung von Betriebskosten von bestimmten Merkmalen (z.B. Gebäudealter, Wohnungs- und Gebäudetypen, Wohnungs- oder / und Haushaltsgröße, Betriebsmodellen, Gebietstypen und Stadtteilen) zu erkennen. Dabei soll das im Bericht der Expertengruppe „Potsdam22“ unterbreitete Angebot des Arbeitskreises StadtSpuren zur Nutzung der Daten ihres Betriebskosten-Benchmarking aufgegriffen werden. Durch eine systematische Analyse dieser Abhängigkeiten könnten wiederum Stellschrauben für die Sicherung von Bezahlbarkeit identifiziert werden. Schließlich würde die Integration des Betriebskostenmonitorings in ein ausgebautes Wohnungsmarktmonitoring die Informationsbasis für alle Marktteilnehmer verbessern, so dass auch darüber Impulse für mehr Bezahlbarkeit zu erwarten wären.

*(Enger Bezug zur Maßnahme 2.C: „Wohnungsmarktmonitoring fokussiert weiterentwickeln“)*

## 7 Instrumente und Maßnahmen im Zielbereich 4: Kommunaler Versorgungsauftrag

*„Ziel ist es, den kommunalen wohnungsbezogenen Versorgungsauftrag angemessen und nachhaltig erfüllen zu können“*

### 4.A Bei den Zielen der ProPotsdam das Ziel „Bezahlbarkeit“ stärken

*vorhandenes Instrument, das ausgebaut wird*

*kurzfristig*

Zielbereich	Handlungsfelder	Verantwortlich	Beteiligte
4	4.4, 4.2, 1.1, 2.2, 3.3	Landeshauptstadt Potsdam	ProPotsdam, Stadtverordnetenversammlung

Das Angebot an bezahlbaren Wohnungen ist nicht zuletzt davon abhängig, ob und wie ein kommunales Wohnungsunternehmen am lokalen Wohnungsmarkt agiert. Die Landeshauptstadt Potsdam ist alleinige Gesellschafterin des kommunalen Wohnungsunternehmens ProPotsdam und hat so unmittelbar Einfluss auf denjenigen Wohnungsanbieter, der als größter einzelner Bestandhalter Marktführer am lokalen Wohnungsmarkt ist. Damit ist das Unternehmen einer der wichtigsten Anbieter von bezahlbarem Wohnraum. Es hat zudem mit seinem eigenen Bestand und durch die eigene Mietpolitik beträchtlichen Einfluss auf die gesamtstädtische Mietentwicklung und wirkt Mietpreissteigerungen insofern entgegen, als sich die moderate Preispolitik über den gesamtstädtischen Mietspiegel auswirkt.

**Bei der strategischen Ausrichtung von Unternehmenszielen der ProPotsdam wird die Sicherung von „Bezahlbarkeit“ stärker als bisher als Ziel berücksichtigt.**

Die Zielstellungen der Landeshauptstadt Potsdam, die wirtschaftlichen Potenziale und Interessen der ProPotsdam und die sich daraus evtl. ergebenden Zielkonflikte werden bereits seit 2008 innerhalb eines sogenannten Balanced-Scorecard-Verfahren (BSC) abgestimmt. Dabei wurde auch der Tatsache Rechnung getragen, dass das Unternehmen neben der Bereitstellung und Schaffung von Wohnraum, der energetischen Anpassung der Bestände, mietstabilisierenden Maßnahmen und der Unterstützung der sozialen Wohnungsversorgung weitere Aufgaben für die öffentliche Hand erfüllt (u.a. stadtentwicklungspolitische Projekte sowie Sonderprojekte wie Speicherstadt, Luftschiffhafen). Zur Finanzierung dieser strategischen Ziele verzichtete die Landeshauptstadt Potsdam bislang auf Ausschüttungen.

Für die anstehende Neubewertung der BSC-Ziele wird empfohlen, dass die Sicherung der Bezahlbarkeit des Wohnens sowohl durch Neubau als auch im Bestand insgesamt stärker gewichtet wird. Dies ließe sich beispielsweise durch die Vorgabe klären, dass der derzeitige Marktanteil von rund 20 Prozent mindestens gehalten werden soll – etwa auch durch Bestandsankäufe. Unter den Vorzeichen eines wachsenden Marktes bedeutet dies nicht automatisch eine Verpflichtung auf ausreichenden Neubau bzw. den Ankauf bestehender Objekte; es senkt auch die Anreize Bestände zu verkaufen und somit tendenziell „bezahlbarere“ Wohnungen im Portfolio zu behalten. Im Falle eines Verkaufs von Beständen sollte eine Vorgabe festlegen, dass im Falle eines sozial verantwortlichen Neu-Eigentümers vom Höchstpreisgebot abgerückt werden kann.

*(vgl. auch 3.C: Vermittlung von Mietshäusern an sozial verantwortliche Eigentümer im Zielbereich 3)*

## 4.B Kooperationsverträge mit der Wohnungswirtschaft ausbauen und das Modell der flexiblen Bindungen weiterentwickeln

*vorhandenes Instrument, das ausgebaut wird*

*kurz- bis mittelfristig*

Zielbereich	Handlungsfelder	Verantwortlich	Beteiligte
4	4.1, 4.3	Landeshauptstadt Potsdam	u.a. Arbeitskreis StadtSpuren, private Investoren und Bestandshalter, BBU, Haus und Grund, MIL

Über Belegungsbindungen von Sozialwohnungen haben Kommunen eine wichtige gestaltende Option auf den Wohnungsmarkt im Rahmen ihres kommunalen Wohnungsversorgungsauftrags. Diese entstehen im Rahmen der Wohnraumförderung durch Subventionierung des Neubaus bzw. der Modernisierung von Bestandswohnungen. Durch geringe Förderzahlen in den letzten Jahren geht die Anzahl der gebundenen Wohnungen in Potsdam (wie andernorts auch) stark zurück. Unter den Vorzeichen eines engen Wohnungsmarktes ist es für die Landeshauptstadt Potsdam im Rahmen ihres kommunalen Wohnungsversorgungsauftrags daher wichtig, auf alternativen Wegen neue Belegungsbindungen aufzubauen und bestehende zu sichern bzw. effizienter einzusetzen.

**Der bestehende Ansatz von Kooperationsverträgen mit Wohnungseigentümern wird ausgebaut und die bestehenden Modelle der flexiblen Bindung weiterentwickelt.**

Kooperationsverträge mit Wohnungseigentümern bieten die Möglichkeit, zusätzliche Belegungsbindungen zu realisieren und ggf. bedarfsbezogen auf andere Wohnungen zu übertragen. Das Instrument der mittelbaren Belegungsbindung ermöglicht somit einen wirtschaftlichen Umgang mit dem „knappen Gut Sozialwohnung“. In diesem Kontext könnte auch der Ankauf zusätzlicher Bindungen erfolgen, auch als Gegenstand der Kooperationsverträge. Ergänzend könnte ein Ankauf zusätzlicher Bindungen ggf. auch Gegenstand von städtebaulichen Verträgen im Zusammenhang mit der Bauleitplanung und Baulandentwicklung sein.

Potsdam ist Vorreiter bei der flexiblen Ausgestaltung von Belegungsbindungen. Dieses Modell gilt es weiterzuentwickeln. Zu prüfen ist etwa die Möglichkeit einer Umkehr der Nachweispflicht der Wohnberechtigung. Hierbei geht es darum, dass ein unterstützungsbedürftiger Haushalt selbst in regelmäßigen Abständen (z.B. alle zwei Jahre) die Aktualität seiner Wohnberechtigung nachweisen muss. Ist diese nicht mehr gegeben, kann der Haushalt in der Wohnung verbleiben, die Miete wird jedoch sukzessive über einen überschaubaren Zeitraum an die ortsübliche Vergleichsmiete herangeführt. Im Gegenzug wird die bestehende Sozialbindung auf eine andere Wohnung desselben Eigentümers übertragen oder als „Guthaben“ der Landeshauptstadt Potsdam zugeführt.

Hier sind die bereits erfolgreich entwickelten Elemente (wie die flexible Belegungsbindung) systematisch weiterzuentwickeln, wobei beispielsweise auch der Frage nachzugehen ist, wie die Landeshauptstadt Potsdam eine strategische Wohnungsreserve (eigene Wohnungen oder bei den Kooperationspartnern) aufbauen kann, bei der direkte Zugriffsrechte auf Wohnungen für Notfallsituationen bestehen. In diesem Zusammenhang ist auch die Vorgabe für den Zielkatalog zu prüfen, für die Landeshauptstadt Potsdam eine strategische Wohnungsreserve aufzubauen und vorzuhalten, auf die die Stadt im Bedarfsfall bei dringenden Wohnungsnotfällen kurz- oder mittelfristig zugreifen kann. Die Modalitäten der Vorhaltung dieser strategischen Wohnungsreserve sind im Zielsystem und damit im Binnenverhältnis zwischen der ProPotsdam und der Landeshauptstadt Potsdam als Gesellschafterin zu regeln. Denkbar ist auch, dass die Landeshauptstadt Potsdam und die Wohnungseigentümer im Rahmen einer Bündnisvereinbarung Zielzahlen bestimmen und ein Prozedere abstimmen, in dessen Rahmen Mitwirkung und Beitrag der übrigen Wohnungsanbieter jenseits der kommunalen ProPotsdam bestimmt werden können.

## 4.C Beratungsangebote für besondere Wohnkonzepte und Wohnprojektinteressierte bündeln

*vorhandenes Instrument, das ausgebaut wird*

*kurzfristig*

Zielbereich	Handlungsfelder	Verantwortlich	Beteiligte
4	4.5, 1.3, 1.5	Landeshauptstadt Potsdam	

Der Wohnungsmarkt ist für die Öffentlichkeit, die nicht vom Fach ist, vielfach komplex und schwer zu überblicken. Dies gilt für alternative Wohnprojekte ebenso wie für besondere Wohnkonzepte, wie etwa Demenz-Wohngemeinschaften oder andere betreute Wohnformen. Die Interessenten benötigen spezifische Beratung, um geeignete Wohnangebote zu identifizieren oder in eigener Initiative auf den Weg zu bringen. Da für sie sowohl Neubau als auch Bestandswohnungen in Frage kommen, ist anhand des konkreten Projekts zunächst Hilfestellung bei der Kontaktabklärung zu potenziellen Wohnungsanbietern vonnöten. Hier wird eine spezifische Lotsenfunktion benötigt, die solchen Interessenten einen Weg zu konkreten Ansprechpersonen weist und auch Varianten bei der Erschließung von Finanzierungen aufzeigen kann.

**Verwaltungsseitig werden bestehende und neue Beratungsangebote für besondere Wohnkonzepte und Wohnprojektinteressierte gebündelt, um die Vermittlung an geeignete Anlaufstellen und zu Ansprechpersonen in der städtischen Verwaltung oder bei anderen Wohnungsmarktakeuren zu verbessern.**

Dies umfasst auch ein Zusammenführen von Informationen über geplante oder in Umsetzung befindliche Bauprojekte, die entsprechende Wohnnutzungen zulassen. Voraussetzung dafür ist, dass entsprechende Informationen bei den Neubauinvestoren im Zusammenhang mit dem Baugenehmigungsverfahren mit erfasst werden. Das ist wichtig, um die Potenziale im Neubau frühzeitig zu kennen und Interessenten für besondere Wohnformen in Verbindung mit den entsprechenden Wohnungsmarktakeuren zu bringen. Die Stadtverwaltung gewinnt auf diesem Wege auch einen sehr unmittelbaren Überblick über aktuell bestehende spezifische Wohnungsbedarfe auf der Nachfrageseite. Eine systematische Erhebung von Ausmaß und Art der Bedarfe nach behindertengerechten Wohnungen ist mittelfristig ebenso eine wichtige Aufgabenstellung wie auch die Erfassung bestehender entsprechender Wohnangebote. Hierfür sind Verfahren zu entwickeln, durch die freiwerdende behindertengerechte Wohnungen erfasst und an die darauf angewiesenen Bedarfsgruppen vermittelt werden können. Grundsätzlich ist in diesem Zusammenhang auch das entsprechende Informationsangebot im Internet zu verbessern. Verwaltungsintern sollte eine ämterübergreifende Abstimmung der beteiligten Stellen zu diesen Themen etwa alle zwei Monate erfolgen.

Eine Verknüpfung dieser Wohnberatung mit den Instrumenten 1.C: „Beratung von Baugemeinschaften ausbauen“ und 5.B: „Öffentlichkeitsarbeit und Bürgerbeteiligung für das Thema Wohnen stärken“ ist naheliegend und sollte geprüft werden.

## 4.D Evaluierung der Wohngeld- und WBS-Verfahren

*neues Instrument, für das Ressourcen von der LHP bereitzustellen sind*

*kurzfristig*

Zielbereich	Handlungsfelder	Verantwortlich	Beteiligte
4	4.3	Landeshauptstadt Potsdam	u.a. Mieterbund, Betroffenenvertreter

Die nach Bundes- und Landesrecht durch die Stadtverwaltung durchzuführenden Wohngeld- und WBS-Verfahren können im Einzelfall bei den Betroffenen Unverständnis hervorrufen und im Extremfall sogar zu Härtefallsituationen führen. Zwar sieht das anzuwendende Verwaltungsverfahrenrecht grundsätzlich Anhörungs- und Widerspruchsrechte vor, durch die die Rechte der Antragstellenden im Grundsatz gewahrt werden. Eine Reflexion der Wohngeld- und WBS-Verfahren kann darüber hinaus helfen, die Akzeptanz der Verfahren bei den Betroffenen zu erhöhen,.

**Die Wohngeld- und WBS-Verfahren werden wiederkehrend untersucht, um regelmäßig Erkenntnisse über ggf. erforderliche Veränderungen bei der Antragsbearbeitung zu erlangen.**

Diese Untersuchung wird im Sinne einer „Selbstevaluation“ eigenständig durch die Verwaltung auf Grundlage bestehender Steuerungsinstrumente bereits heute durchgeführt. Ergänzend hierzu werden Erhebungen unter den Antragstellern durchgeführt. Eine regelmäßige Auswertung der Fragebogenergebnisse stellt sicher, dass frühzeitig auf Hinweise seitens der Betroffenen bzgl. struktureller Schwierigkeiten und Hemmnisse – also unabhängig vom jeweiligen personenbezogenen Einzelfall – reagiert werden kann. Zugleich können die Ergebnisse zur Grundlage genommen werden, um im Zuge der Öffentlichkeitsarbeit über Unterstützungsmöglichkeiten, deren Voraussetzungen und gesetzliche Rahmenbedingungen zu informieren.

*(Enger Bezug zur Maßnahme 5.B: „Öffentlichkeitsarbeit und Bürgerbeteiligung für das Thema Wohnen stärken“)*

## 8 Instrumente und Maßnahmen im Zielbereich 5: Wohnungsversorgung als gemeinsame Aufgabe

*„Ziel ist es, die Wohnungsversorgung als gemeinsame Aufgabe aller Wohnungsmarktakteure zu erkennen und anzugehen“*

### 5.A Verstetigung des Begleitkreises als stadtentwicklungspolitisches Beratungsgremium

*vorhandenes Instrument, das weitergeführt und ausgebaut wird*

*kurzfristig*

Zielbereich	Handlungsfelder	Verantwortlich	Beteiligte
5	5.1, 5.3, 5.4	Landeshauptstadt Potsdam	bisherige Mitglieder des Begleitkreises, ggf. ergänzt um weitere Schlüsselakteure wie z.B. die Architektenkammer, ILB, Sparkasse

Der im Zusammenhang mit der Erarbeitung des wohnungspolitischen Konzeptes etablierte Begleitkreis als fachspezifisches Forum für Kommunikation zwischen maßgeblichen Akteuren aus Politik und Verwaltung, des Potsdamer Wohnungsmarktes und von Vertretern und Vertreterinnen der Interesseninitiativen zu aktuellen wohnungspolitischen Themen hat sich bewährt und wird verstetigt.

**Die jetzigen Mitglieder des Begleitkreises werden sich – ggf. erweitert um weitere Schlüsselakteure des Potsdamer Wohnungsmarktes wie z.B. die Architektenkammer, die Sparkasse oder die ILB – in einem offenen Diskussions- und Austauschprozess darüber verständigen, wie dieser gestartete Begleitprozess zum wohnungspolitischen Konzept in einen kontinuierlichen Kooperations- und Kommunikationsprozess überführt werden kann.**

Es ist erforderlich, sich frühzeitig auf die Ziel- und Aufgabenstellung, den Arbeitsrhythmus (Vorschlag: ein- bis zweimal im Jahr) und die Organisationsform für die Vorbereitung, Durchführung und Moderation sowie Nachbereitung und Dokumentation der jeweiligen Begleitkreissitzungen zu verständigen. Vorgesehen ist, dass einzelne wohnungspolitische Projekte aus dem wohnungspolitischen Konzept von den Mitgliedern des Begleitkreises angeschoben und in Angriff genommen werden. Hierfür sollten Zwischenziele für definierte Zeiträume gesetzt und überprüft werden. Darüber hinaus kann sich der Begleitkreis als (Selbst-)Evaluierungsgremium für die Potsdamer Wohnungspolitik verstehen, das sich zu Beginn eines Betrachtungszeitraumes gemeinsam auf Ziele und Maßnahmen verständigt und am Ende dieses Betrachtungszeitraumes gemeinsam in den Blick nimmt, was erfolgreich oder weniger erfolgreich umgesetzt wurde – und worin jeweils die spezifischen Gründe dafür liegen.

*(Enger Bezug zu den Maßnahmen 5.B: „Öffentlichkeitsarbeit und Bürgerbeteiligung für das Thema Wohnen stärken“ und Maßnahme 5.E: „Bündnisvereinbarung aller Akteure“)*

## 5.B Öffentlichkeitsarbeit und Bürgerbeteiligung für das Thema Wohnen stärken

*vorhandenes Instrument, das ausgebaut wird*

*kurzfristig*

Zielbereich	Handlungsfelder	Verantwortlich	Beteiligte
5	5.2	Landeshauptstadt Potsdam	Begleitkreis

Wohnungspolitische Fragen erhalten unter den Rahmenbedingungen eines angespannten Wohnungsmarktes eine höhere öffentliche Aufmerksamkeit. Die Zugänge und Betroffenheiten der einzelnen Akteure sind sehr unterschiedlich ausgeprägt. Nicht jede Betroffenengruppe, auch wenn sie stark von den Auswirkungen eines angespannten Wohnungsmarkts betroffen ist, nimmt ohne Weiteres aktiv an den entsprechenden Dialogen teil. Der jeweilige Blick auf das Thema erfolgt oftmals aus einer ganz spezifischen Perspektive. Der Erstellungsprozess zum wohnungspolitischen Konzept hat deutlich gezeigt, dass angesichts der Vielschichtigkeit des Themas Wohnen und der Akteure Öffentlichkeitsarbeit, Wissenstransfer und Bürgerbeteiligung wesentliche Elemente einer aktiven und aktivierenden kommunalen Wohnungspolitik sind.

**Die Umsetzung des wohnungspolitischen Konzeptes wird durch eine kontinuierliche Öffentlichkeitsarbeit wie auch eine aktive und aktivierende Beteiligung der Bürgerinnen und Bürger begleitet, um die Potsdamer Bürgerschaft als Ganzes wie auch die ggf. von einzelnen Maßnahmen vor Ort konkret betroffene Nachbarschaft zeitnah informieren, konkrete Betroffenheiten frühzeitig identifizieren sowie Hinweise auf Änderungsbedarfe und eine ggf. vorhandene Mitwirkungsbereitschaft erkennen zu können.**

Ziel ist es daher auch, dem wohnungspolitischen Prozess mit Begleitkreis und einer Bündnisvereinbarung „Wohnen in Potsdam“ (vgl. 5.E) eine öffentliche Wahrnehmung und ein „Gesicht“ zu verschaffen.

Die Öffentlichkeit wird dabei auf mehreren Ebenen in den Umsetzungsprozess aktiv und aktivierend eingebunden. Sie wird zum einen

- allgemein im Rahmen der Öffentlichkeitsarbeit und Beteiligung zeitnah über aktuelle wohnungspolitische Fragestellungen und zu den Inhalten der einzelnen Begleitkreistreffen regelmäßig informiert sowie
- zu den geplanten regelmäßigen öffentlichen Reflexionsveranstaltungen zum Stand der Umsetzung des wohnungspolitischen Konzeptes eingeladen.

Zum anderen wird der Begleitkreis einschließlich der Vertreter und Vertreterinnen für Bürgerinteressen (z.B. Bürgerinitiativen, WerkStadt für Beteiligung) im Rahmen der Erarbeitung der konkreten Ziele des Begleitkreises und seiner Geschäftsordnung über die Art und Weise der Beteiligung und Aktivierung der Bürgerschaft bei der Umsetzung des wohnungspolitischen Konzeptes beraten und befinden.

*(Enger Bezug zur Maßnahme 5.A: „Verstetigung des Begleitkreises als stadtentwicklungspolitisches Beratungsgremium“)*

## 5.C Benennung wohnungspolitischer Sprecher durch die Fraktionen

*neues Instrument (kein spezifischer Ressourcenbedarf bei der LHP)*

*kurzfristig*

Zielbereich	Handlungsfelder	Verantwortlich	Beteiligte
5	5.3, 5.4	Fraktionen der Stadtverordnetenversammlung	

Ein wesentliches Element für eine effektive wohnungspolitische Bündnisarbeit ist die Verbindung der Stadtpolitik mit den weiteren wohnungspolitisch relevanten Akteuren. Dies setzt personelle Kontinuität und Kompetenz voraus.

**Um eine Professionalisierung und Verstetigung der wohnungspolitischen Aktivitäten der Potsdamer Parteien zu befördern, benennen die einzelnen Fraktionen der Potsdamer Stadtverordnetenversammlung wohnungspolitische Sprecher als zentrale Ansprechpersonen und auch ggf. als „institutionelle“ bzw. „natürliche“ Mitglieder des Begleitkreises.**

Einen entsprechenden Handlungsvorschlag der Expertengruppe „Potsdam22“ aufgreifend, wird die notwendige Verbindung in den kommunalpolitischen Rahmen hergestellt und für die Beschlüsse des Begleitkreises unmittelbar größere Verbindlichkeit verschafft. Auch ist auf diese Weise die Präsenz der zentralen wohnungspolitischen Fragen in der kommunalpolitischen Debatte (auch in benachbarten Themenfeldern wie z.B. Verkehr) sichergestellt.



## 5.D Wohnraumförderung des Landes Brandenburg

*vorhandenes Instrument, das ausgebaut wird*

*kurzfristig*

Zielbereich	Handlungsfelder	Verantwortlich	Beteiligte
5	5.3, 1.2 und 2.3	Landeshauptstadt Potsdam, Land Brandenburg	Wohnungswirtschaft

Für ein nachhaltiges soziales Wohnraumangebot ist der Einsatz von Wohnungsbauförderung des Landes unabdingbar. Die Landeshauptstadt Potsdam befindet sich bereits heute hierzu in einem engen Austausch mit dem Land (MIL) und der ILB, nicht zuletzt belegt durch die „Vereinbarung zur Mietwohnraumförderung 2014 bis 2019“ mit dem Land. Die darin vereinbarten Förderzahlen konnten jedoch bislang nicht realisiert werden. Das Land hat 2015 die Konditionen für die Neubauförderung verbessert und für 2016 eine zweite Einkommensgruppe angekündigt. Limitierende Wirkung ergibt sich aus den Förderkulissen, die zentrale Potenzialflächen wie etwa Großteile des Bornstedter Feldes nicht erfassen. Es ist erklärtes Interesse der Landeshauptstadt Potsdam, dass an solchen Neubauschwerpunkten eine durchmischte Bevölkerungsstruktur entstehen kann. Der hierfür notwendige Aufbau von Sozialbindungen kann nur mit Hilfe der Wohnraumförderung geschehen. Mit Blick auf die aktuelle Förderkulisse ist zugleich ein Überblick über Neubau-Potenziale für Nachverdichtung oder an sonstigen integrierten Standorten in der Stadt essentiell.

**Die Landeshauptstadt Potsdam wird den Einsatz von Mitteln der Wohnraumförderung unterstützen und im Dialog mit dem Land Brandenburg darauf hinwirken, die Ausgestaltung der Wohnraumförderung stärker als bisher an den Bedarfen von Bauherren und Wohnungssuchenden auszurichten.**

Zu den Unterstützungsmöglichkeiten zählen systematische Analysen vorhandener Neubaupotenziale und ihrer Aktivierbarkeit im Siedlungsbestand, ein Ausbau des Monitorings zur räumlichen Verteilung der geförderten Wohnungsbestände, die Einbindung der Bodenpolitik (kommunale Liegenschaften, Bau- und Planungsrecht) sowie die Ansprache und Beratung potenzieller Fördernehmer. Im Dialog mit dem Land werden die höheren Bedarfe bei der Wohnraumversorgung von Flüchtlingen thematisiert. Bezogen auf den Wohnungsneubau wird v.a. auf die Änderung der Regelungen zur Gebietskulisse hingewirkt. Mindestens sollte der Einsatz mittelbarer Bindungen auch außerhalb der Förderkulisse ermöglicht werden, auch um die Verhandlungsposition der Stadt bei der Anwendung städtebaulicher Verträge im Zusammenhang mit der Verpflichtung zur Schaffung von sozialem Wohnraum zu verbessern. Überdies ist auf eine flexiblere Anwendung der „Gleichwertigkeit“ der mittelbar zu bindenden Wohnung hinzuwirken (Anrechnung einer erhöhten Anzahl von Ersatzwohnungen). Dies würde mehr Sozialbindungen bei gleichem Mitteleinsatz bewirken und damit auch das Ziel der Sicherung bezahlbaren Wohnraums stärker unterstützen (Hebeleffekt). Auch die Bereitstellung im Rahmen von Wohnungspools oder Flächenbilanzen soll mit dem Land Brandenburg thematisiert werden. Ausgebaut werden soll das erfolgreich etablierte Modell flexibler Bindungen, das gemischte Belegungskonzepte aus verschiedenen Fördermieten und freien Mieten und so eine bessere soziale Mischung ermöglicht. Die Stadtverwaltung wird hierzu das Gespräch mit weiteren Wohnungsanbietern aufnehmen. Es sollen zudem die Möglichkeiten und formalen Voraussetzungen für eine Kündigungsschutzklausel-Verordnung (Kündigungssperrfrist von z.B. zehn Jahren nach Umwandlung einer Mietwohnung in eine Eigentumswohnung und anschließender Veräußerung) thematisiert werden.

## 5.E Bündnisvereinbarung aller Akteure: „Wohnen als gemeinsame Aufgabe“

neues Instrument (kein spezifischer Ressourcenbedarf bei der Landeshauptstadt Potsdam)

kurzfristig

Zielbereich	Handlungsfelder	Verantwortlich	Beteiligte
5	5.1, 5.3, 5.4	Landeshauptstadt Potsdam	Schlüsselakteure des Potsdamer Wohnungsmarktes (konkreter Beteiligtenkreis sollte als Ergebnis des weiteren Beratungsprozesses im Begleitkreis identifiziert werden)

Der Prozess zur Erstellung des wohnungspolitischen Konzepts für die Landeshauptstadt Potsdam hat die Wichtigkeit eines gemeinsamen Agierens der relevanten Akteure aufgezeigt.

**Die Landeshauptstadt Potsdam wird den Begleitkreis zur Potsdamer Wohnungspolitik in seinem Vorhaben unterstützen, sich – bezogen auf konkrete Zielstellungen im Rahmen der Umsetzung des wohnungspolitischen Konzeptes – in Form einer Bündnisvereinbarung „Wohnen in Potsdam“ aller relevanten Akteure auf Zielsetzungen, Verantwortlichkeiten, konkrete Beiträge einzelner Akteure wie auch konkrete Umsetzungsschritte zu verständigen und diese verbindlich zu verabreden.**

Die Grundlage für diese verbindliche Verständigung und Vereinbarung stellt das vorliegende wohnungspolitische Konzept dar. Dieses ist durch weitere Zielformulierungen und Aussagen z.B. bzgl.

- der Priorisierung der Instrumente und Maßnahmen,
- der Anzahl von Neubauwohnungen und von Wohnungen mit sozialen Bindungen,
- der Konzeptvergabe kommunaler Grundstücke,
- der Anwendung der „Richtlinie zur Kostenbeteiligung bei der Baulandentwicklung“ sowie
- einer eventuellen Zusammenarbeit und Netzerkennung mit anderen kommunalen Wohnbündnissen wie auch auf Landesebene etc.

zu ergänzen.

Die konkrete Ausgestaltung einer Bündnisvereinbarung „Wohnen in Potsdam“ im Hinblick auf Mitwirkende, Inhalte und Format ist im Begleitkreis festzulegen, z.B.:

- Klärung von Ausrichtung und Aufbau der Agenda einschließlich der zentralen Ziele, der Handlungsansätze und des Zeitrahmens,
- Verständigung auf Qualitätsleitlinien für die strategische Wohnstandortentwicklung sowie
- Konkretisierung der jeweiligen Beiträge, Rollen und Verantwortlichkeiten der Unterzeichnenden.

*(Enger Bezug zur Maßnahme 5.A: „Verstetigung des Begleitkreises als stadtentwicklungspolitisches Beratungsgremium“)*

## 9 Schlussbetrachtung und Ausblick

Mit der anstehenden Diskussion und Beschlussfassung über das vorliegende wohnungspolitische Konzept durch die Stadtverordnetenversammlung kommt der Erstellungsprozess und damit die konzeptionelle Arbeit zum formalen Abschluss.

Dieser „erste Schlusspunkt“ ist gleichzeitig als Startpunkt für den Umsetzungsprozess zu verstehen. Dabei ist von Beginn an prozessual und strukturell sicherzustellen, dass

- dieser Start gelingt und das Engagement der am Erstellungsprozess beteiligten Akteure aus Verwaltung, Politik, Wohnungswirtschaft und Bürgerschaft nicht erlahmt sowie
- im Rahmen dieses Umsetzungsprozesses die beschlossene wohnungspolitische Strategie verfolgt und schrittweise realisiert wird.

Um den Start in einen kontinuierlichen Umsetzungsprozess zu gewährleisten, bietet es sich an, innerhalb der Stadtverwaltung eine **Steuerungsgruppe** für die Begleitung des Umsetzungsprozesses zu bilden, deren Mitglieder zugleich als **Modulverantwortliche** für konkrete **Zielbereiche** – die als gut voneinander abgrenzbare Arbeitspakete anzusehen sind – die jeweilige Umsetzung und spätere Evaluierung verantworten.

Die Umsetzung des wohnungspolitischen Konzeptes selbst kann dabei nur gelingen, wenn die Vielzahl an Verantwortlichen und Beteiligten innerhalb und außerhalb der Stadtverwaltung – wie bei der Erarbeitung des Konzeptes auch – bei der Umsetzung weiterhin an einem Strang ziehen und dazu

- in ihrem jeweiligen Handlungs- und Verantwortungsbereich das wohnungspolitische Konzept implementieren,
- **gemeinsam** und „auf Augenhöhe“ konkrete Umsetzungsschritte und Umsetzungsprojekte in den Blick nehmen, für einen überschaubaren Zeitraum konkrete Umsetzungsziele formulieren und sich dazu auf eine Bündnisvereinbarung aller Akteure: „Wohnen als gemeinsame Aufgabe“ verständigen,
- **gemeinsam** deren Erreichung befördern und schließlich auch
- **gemeinsam** – im Sinne einer begleitenden Selbstevaluierung – regelmäßig den Umsetzungsstand wie auch die Wirksamkeit einzelner Instrumente und Maßnahmen kritisch reflektieren, wodurch Lernprozesse bei allen Beteiligten ermöglicht werden.

Ein wesentliches Umsetzungselement ist dabei eine **Bündnisvereinbarung aller Akteure** („Wohnen als gemeinsame Aufgabe“) als förmliche Basis für einen fortgesetzten Bündnisprozess. Diese soll die wohnungspolitischen Vorschläge umfassen, hierfür ein Höchstmaß an Verbindlichkeit schaffen und sie in die konkrete Umsetzung bringen.

Das zentrale **Gremium** für diese gemeinsame Umsetzung und Erfolgskontrolle ist der im Rahmen der Konzepterarbeitung erfolgreich etablierte **Begleitkreis**. Dieser ist als wohnungspolitisches Beratungsgremium zu verstetigen. Dazu ist durch die Stadtverwaltung schnellstmöglich nach Beschlussfassung des wohnungspolitischen Konzeptes die Fortführung des Begleitkreises dadurch sicherzustellen, dass der bisherige Begleitkreis – ggf. ergänzt um weitere wohnungspolitisch relevante Akteure – zur Konstituierung im Rahmen einer erweiterten Aufgabenbeschreibung innerhalb der Umsetzungsphase eingeladen wird. Neben der eigentlichen **Konstituierung als ständiger wohnungspolitischer Begleitkreis** werden als erste Aufgaben des Begleitkreises anstehen,

- die im wohnungspolitischen Konzept vorgeschlagenen Instrumente und Maßnahmen hinsichtlich ihrer jeweiligen Dringlichkeit wie auch Umsetzbarkeit zu ordnen und zu priorisieren,
- potenzielle Gemeinschaftsprojekte verschiedener wohnungspolitischer Akteure und Mitglieder des Begleitkreises zu identifizieren sowie
- erste Umsetzungsprojekte gemeinsam in den Blick zu nehmen.

Um eine umsetzungs- und zielorientierte Arbeit zu befördern, verständigt sich der wohnungspolitische Begleitkreis darüber hinaus auf eine **Routine der regelmäßigen begleitenden Selbstevaluierung** wie auch eine regelmäßige (jährliche) **öffentliche Reflexionsveranstaltung** zum Stand des Umsetzungsprozesses. Diese dient insbesondere dazu,

- *rückblickend* zu schauen, was sich zu Beginn des Betrachtungszeitraumes gemeinsam vorgenommen wurde, was davon erreicht und was nicht erreicht wurde und wo jeweils die spezifischen Gründe liegen, sowie
- *vorausschauend* konkrete Ziele und Maßnahmen für den anstehenden Umsetzungsabschnitt gemeinsam in den Blick zu nehmen.

Die **Stadtverordnetenversammlung** ist durch die wohnungspolitischen Sprecherinnen und Sprecher der einzelnen Fraktionen und die **Stadtverwaltung** durch die Bereiche Wohnen und Stadtentwicklung im wohnungspolitischen Begleitkreis vertreten, so dass ein kontinuierlicher gegenseitiger Informationsaustausch gewährleistet ist. Darüber hinaus informiert die Stadtverwaltung die Stadtverordnetenversammlung regelmäßig – vorzugsweise nach Durchführung der öffentlichen Reflexionsveranstaltung – über den Stand des Umsetzungsprozesses.

## 10 Anhang: Quellenverzeichnis und verwendete Materialien (Auswahl)

### 10.1 Wohnungspolitik

Landeshauptstadt Potsdam: **Wohnungspolitische Leitlinien** der Stadt Potsdam – Ziele der Potsdamer Wohnungspolitik einschließlich Ergänzender Erläuterungen, Januar 2003

Landeshauptstadt Potsdam: **Stadtentwicklungskonzept (STEK) Wohnen** für die Landeshauptstadt Potsdam (Konzept und Beschlussvorlage), Juli 2009

**Erster Zwischenbericht zur Umsetzung des STEK Wohnen** (ppt-Präsentation), Stadtverwaltung der Landeshauptstadt Potsdam, März 2010

**Zweiter Zwischenbericht zur Umsetzung des STEK Wohnen** (ppt-Präsentation), Stadtverwaltung der Landeshauptstadt Potsdam, Dezember 2010

Wohnungsnot in Potsdam bekämpfen! – **Positionspapier Jusos Potsdam**, Dezember 2012

**Potsdam22 – Kommunale Wohnungspolitik und die soziale Dimension steigender Wohnkosten**, Potsdam22, Februar 2013

**Konzeption zur Weiterentwicklung der Wohnungsnotfallhilfe der Landeshauptstadt Potsdam**, Stadtverwaltung der Landeshauptstadt Potsdam, September 2013

**Evaluierung Stadtentwicklungskonzept (STEK) Wohnen**, Stadtverwaltung der Landeshauptstadt Potsdam, Dezember 2013

**Wohnen in Potsdam** (Wahlbroschüre), DIE aNDERE, Februar 2014

**Erster Zwischenbericht zum wohnungspolitischen Konzept** der Landeshauptstadt Potsdam (Mitteilungsvorlage an Hauptausschuss), Stadtverwaltung der Landeshauptstadt Potsdam, 14.05.2014

**Wohnen in Potsdam – Wachstumsschmerzen im Welterbe** (ppt-Präsentation), Stadtverwaltung der Landeshauptstadt Potsdam, Juni 2014

**Was können Kommunen tun, um gemeinschaftliches Wohnen zu unterstützen?** (ppt-Präsentation), Stadtverwaltung der Landeshauptstadt Potsdam, Juli 2014

**Beschlussvorlage „Wohnungsnot wirksam begegnen - Wohnen muss bezahlbar bleiben“**, DIE LINKE, 16.06.2014

**Kooperationsvereinbarung** zwischen den Parteien und Fraktionen SPD, CDU/ANW, Bündnis 90/Die Grünen und Potsdamer Demokraten/BVB Freie Wähler für die Wahlperiode 2014 - 2019 der Potsdamer Stadtverordnetenversammlung, Juli 2014

**Beschlussvorlage „Bündnis für Wohnen und Stärkung des sozialen Wohnungsbaues“**, CDU/ANW, 18.09.2014

**Beitrag zum wohnungspolitischen Konzept der Stadt Potsdam**, Bewohner\*inneninitiative Heidesiedlung, 15.04.2015

### 10.2 sonstige Konzepte und Planungen

**Gutachten zum Integrierten Klimaschutzkonzept 2010**, ARGE Integriertes Klimaschutzkonzept, 30.09.2010

Teilhabe für Alle! – **Lokaler Teilhabeplan der Landeshauptstadt Potsdam 2012**, Stadt Potsdam / GIB – Gesellschaft für Innovationsforschung, Dezember 2012

**Seniorenplan** (Entwurf), Stadtverwaltung der Landeshauptstadt Potsdam, Juni 2015

### 10.3 Wohnungsmarkt

**Studentisches Wohnen in Potsdam? – online-Umfrage zur Wohnsituation Studierender** (Auswertung), Stadtverwaltung der Landeshauptstadt Potsdam, Mai 2010

**Wanderungsmotivumfrage**, RegioKontext, 30.11.2010

**Wohnungsmarktbericht 2011**, Stadtverwaltung der Landeshauptstadt Potsdam, November 2012

**Wohnungsmarktbericht 2012**, Stadtverwaltung der Landeshauptstadt Potsdam, Dezember 2013

Mitteilungsvorlage zum Thema „**Angebot an Wohnraum für Studierende erweitern**“, Stadtverwaltung der Landeshauptstadt Potsdam, 08.08.2013

**Wohnen in Potsdam – Die große Zufriedenheitsbefragung 2013**, ProPotsdam/GEWOBA, November 2013

**Mietspiegel** (2006, 2008, 2010, 2012 und 2014), Arbeitskreis Mietspiegel, letzte Fassung: 07.08.2014

**BBU-Marktmonitor 2014**, Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e.V. (BBU)

**IBB Wohnungsmarktbericht Berlin 2014**, Investitionsbank Berlin

### 10.4 Statistiken

Statistischer Informationsdienst 5/2013: **Leben in Potsdam – Ergebnisse der Bürgerumfrage 2013**, Stadtverwaltung der Landeshauptstadt Potsdam, Dezember 2013

**Statistische Jahresberichte 2004 - 2013** der Landeshauptstadt Potsdam, Stadtverwaltung der Landeshauptstadt Potsdam

**Stadtteilkatalog** der Landeshauptstadt Potsdam / **Stadtteile im Blick 2010 – 2013**, Stadtverwaltung der Landeshauptstadt Potsdam, September 2014

Statistischer Informationsdienst 1/2015: **Leben in Potsdam – Ergebnisse der Bürgerumfrage 2014**, Stadtverwaltung der Landeshauptstadt Potsdam, 25.02.2015

### 10.5 Förderung und Finanzierung

**Untersuchung der Kostenbeteiligung Dritter an den Infrastrukturkosten von Baumaßnahmen**, DifU, März 2012

**Richtlinie zur Kostenbeteiligung bei der Baulandentwicklung**, Landeshauptstadt Potsdam, Januar 2013

**Vereinbarung zwischen dem Land Brandenburg und der Landeshauptstadt Potsdam zur Mietwohnraumförderung 2014 bis 2019**, April 2014

Beschlussvorlage „**Berücksichtigung von Sozialaspekten bei Grundstücksvergabe**“, DIE LINKE, 17.06.2014

SPD-Beschlussvorschlag „**Kein Verkauf ohne Bedingungen**“, SPD-Fraktion, 13.08.2013

## 10.6 durchgeführte Veranstaltungen

### 10.6.1 Öffentliche Veranstaltungen

16. September 2014	Auftaktveranstaltung
30. Juni 2015	öffentlichen Diskussion der wohnungspolitischen Vorschläge

### 10.6.2 Werkstätten

17. Februar 2015	Werkstatt Datenbasis
18. Februar 2015	Investorengespräch
18. März 2015	Werkstatt Neubau
16. April 2015	Werkstatt Bestand

## 10.7 Begleitkreis

### 10.7.1 Mitglieder

Hr. Bubner	Initiative: Heidesiedlung
Hr. Eichert	StVV, CDU/ANW-Fraktion
Fr. Eifler	StVV, Fraktion Die Grünen
Hr. Gasch	Haus & Grund online e.V.
Hr. Gerstenberg / Hr. Schmidt	Stadtwerke Potsdam GmbH
Hr. Groth	Groth-Gruppe
Hr. Hagenau	AK StadtSpuren
Hr. Hahn / Hr. Jablonowski	Wohnungsgenossenschaft „Karl Marx“ Potsdam e.G.
Hr. Heilmann	ProPotsdam
Hr. Jäkel	StVV, Fraktion Die Linke
Hr. Kirsch	StVV, Fraktion Bürgerbündnis-FDP
Hr. Kolesnyk	StVV, SPD-Fraktion
Fr. Ohst	PROJEKTKOMMUNIKATION Hagenau GmbH
Hr. Dr. Radloff	Mietervereine
Hr. Dr. Reusswig	PIK und Potsdam22 (Energie/Klima)
Hr. Sändig	Mitglied für DIE aNDERE im Aufsichtsrat der ProPotsdam
Hr. Scharfenberg	StVV, Fraktion Die Linke
Hr. Dr. Schönfelder	BBU Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e.V.
Hr. Schütt	Fraktion CDU/ANW im Ausschuss Stadtentwicklung, Bauen, Verkehr
Fr. Spatz	Initiative: Autonomes Frauenzentrum
Fr. Walter	Initiative: Soziale Stadt Potsdam e.V.
Hr. Wellmann	StVV, AfD Fraktion
Hr. Westphal	ProPotsdam

### 10.7.2 Sitzungen des Begleitkreises

03. September 2014	1. Sitzung
11. Dezember 2014	2. Sitzung
26. Februar 2015	3. Sitzung

20. Mai 2015

4. Sitzung





Stadtverordnetenversammlung  
der  
Landeshauptstadt  
Potsdam

## Antrag

Drucksache Nr. (ggf. Nachtragsvermerk)

**14/SVV/0628**

öffentlich

### Betreff:

Wohnungsnot wirksam begegnen - Wohnen muss bezahlbar bleiben

**Einreicher:** Fraktion DIE LINKE

Erstellungsdatum 16.06.2014

Eingang 922:

Beratungsfolge:		
Datum der Sitzung	Gremium	Zuständigkeit
09.07.2014	Stadtverordnetenversammlung der Landeshauptstadt Potsdam	Entscheidung

### Beschlussvorschlag: Die Stadtverordnetenversammlung möge beschließen:

Angesichts der Wohnungsnot, insbesondere des zunehmenden Mangels an Wohnungen mit sozial verträglichen Mieten in der Landeshauptstadt, spricht sich die Stadtverordnetenversammlung dafür aus, alle im Zugriff der Stadt stehenden Möglichkeiten auszuschöpfen, um Wohnen in Potsdam auch in Zukunft bezahlbar zu machen. Dazu erklären sich alle Fraktionen bereit, ihren Beitrag zu leisten und unter anderem einen wohnungspolitischen Sprecher oder eine Sprecherin zu benennen.

Der Oberbürgermeister wird aufgefordert, sich insbesondere für folgende Schwerpunkte einzusetzen:

- Bildung eines Bündnisses für sicheres und soziales Wohnen, für das die Wohnungsunternehmen der Stadt sowie weitere Entscheidungsträger und Multiplikatoren, wie z.B. die Mietervereine, gewonnen werden sollen.  
Ziel ist es, dieses Bündnis bis Mitte 2015 handlungsfähig zu machen.
- Stärkere Fokussierung der Pro Potsdam auf eine sozial ausgerichtete Bewirtschaftung und Erweiterung des städtischen Wohnungsbestandes.
- Prüfung der wirtschaftlichen und sozialen Voraussetzungen für den weiteren Umgang mit dem Wohnhaus der Pro Potsdam Am Alten Markt 10.
- Zielgerichtete Förderung des genossenschaftlichen Wohnens.
- Optimaler Einsatz der Fördermittel des Landes (10 Mio. Euro pro Jahr) und weitere Bemühungen um eine Erhöhung dieser Förderung für einen sozialen Wohnungsbau in Potsdam.
- Anwendung der übergreifenden Mietpreisbremse auf der Grundlage der entsprechenden Verordnung der Landesregierung.
- Stärkere Einbeziehung privater Wohnungsunternehmen in die Bereitstellung von belegungsgebundenen Wohnungen oder Wohnungen im unteren Preissegment.
- Zügige Erarbeitung des Wohnkonzepts für die Landeshauptstadt und Übergabe möglichst vor dem jetzt geplanten Termin im September 2015.
- Prüfung der Voraussetzungen für die Einrichtung eines Fonds für soziales Wohnen im Haushaltsplan der Stadt 2015.

gez. Dr. Scharfenberg  
Fraktionsvorsitzende/r

Unterschrift

Ergebnisse der Vorberatungen  
auf der Rückseite

**Beschlussverfolgung gewünscht:**

**Termin:**

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:**

Wohnen muss in Potsdam höchste Priorität erhalten, um der zunehmenden Wohnungsnot wirksam begegnen zu können. Dafür hat die Stadt, wie im STEK Wohnen und in den Empfehlungen der Expertengruppe Potsdam 22 ausgewiesen, vielfältige Mittel und Möglichkeiten. Es bedarf jedoch großer Anstrengungen und klarer Entscheidungen, um diese Mittel zur Anwendung bringen zu können. Deshalb sollte die Stadtverordnetenversammlung zu Beginn dieser Wahlperiode diesen Schwerpunkt in aller Deutlichkeit formulieren.



Landeshauptstadt  
Potsdam

Der Oberbürgermeister

## Mitteilungsvorlage

Drucksache Nr. (ggf. Nachtragsvermerk)

**15/SVV/0587**

**Betreff:**  
**Entwicklungsbereich Krampnitz - 9. Sachstandsbericht**

öffentlich

**bezüglich**  
**DS Nr.:**

Erstellungsdatum 14.08.2015

Eingang 922: 14.08.2015

Einreicher: FB Stadtplanung und Stadterneuerung

Beratungsfolge:

Datum der Sitzung	Gremium
02.09.2015	Hauptausschuss

**Inhalt der Mitteilung:** Der Hauptausschuss nimmt zur Kenntnis:

Zum Entwicklungsbereich „Krampnitz“ ergibt sich aktuell der folgende Arbeitsstand.

1.

Die mit dem Zielabweichungsbescheid beauftragten ergänzenden Arbeitsschritte sind abgeschlossen. Die Verkehrs- und Immissionsuntersuchung zum Entwicklungsbereich Krampnitz, welche der Landeshauptstadt in diesem Verfahren aufgegeben worden ist, liegt vor.

In dieser Untersuchung konnte nachgewiesen werden, dass die Entwicklung des künftigen Siedlungsstandortes in Krampnitz in keinem der betrachteten Fälle zu einer maßgeblichen Verschlechterung der Verkehrslärmsituation in dem zu betrachtenden Korridor zwischen Krampnitz und der Innenstadt führt. Eine Zunahme der Luftschadstoffe auf grenzwertkritische Konzentrationen ist in den insoweit relevanten innenstadtnahen Beurteilungsbereichen ebenfalls nicht zu erwarten. In der hierzu gesondert vorgelegten Beschlussvorlage 15/SVV/0475, die am 1. Juli 2015 in die Stadtverordnetenversammlung eingebracht wurde, werden die wesentlichen Ergebnisse der Untersuchung zusammengefasst und erläutert.

Die Verkehrs- und Immissionsuntersuchung wurde gemäß dem Zielabweichungsbescheid sowie dem Beschluss der Stadtverordnetenversammlung (13/SVV/0253) aus dem Juni 2013 den in der Erarbeitung kontinuierlich beteiligten Ministerien für ländliche Entwicklung, Umwelt und Landwirtschaft (MLUL), sowie für Infrastruktur und Landesplanung (MIL), der Gemeinsamen Landesplanung und dem Bezirksamt Spandau zur Verfügung gestellt.

Mit dem Vorliegen dieser Ergebnisse sind alle Voraussetzungen erfüllt, mit der Bauleitplanung für den Entwicklungsbereich fortzufahren und damit der gesetzlichen Vorgabe einer zügigen Vorbereitung der Entwicklung zu entsprechen. Dies soll schrittweise, beginnend mit dem B-Plan Nr. 141-1 „Entwicklungsbereich Krampnitz – Klinkerhöfe Süd“, geschehen.

**Fortsetzung der Mitteilung S. 3**



**Fortsetzung der Mitteilung:**

2.

Der Vorentwurf für den ersten Bebauungsplan im Entwicklungsgebiet, den B-Plan Nr. 141-1 „Entwicklungsbereich Krampnitz – Klinkerhöfe Süd“, ist fertiggestellt und kann, da die Auflagen aus dem Zielabweichungsverfahren formal erfüllt sind, in die frühzeitige Beteiligung nach §§ 3.1./4.1 BauGB gehen. Aufgrund der Ergebnisse des Gutachterverfahrens zum Eingangsbereich (siehe Pkt. 3) soll der Geltungsbereich dieses B-Plans jedoch zunächst noch erweitert werden, um die prämierte Lösung planungsrechtlich insgesamt zu untersetzen.

3.

Das Gutachterverfahren für den Eingangsbereich der Entwicklungsmaßnahme, an dem fünf Bürogemeinschaften aus Architekten/Stadtplanern, Verkehrsplanern und Landschaftsplanern teilgenommen haben, ist abgeschlossen. Gewinner des Verfahrens ist das Büro Müller-Reimann aus Berlin zusammen mit den Partnern Freie Planungsgruppe Berlin sowie Weidinger Landschaftsarchitekten.

Der Gewinnerentwurf hat die Jury vor allem überzeugt mit dem überraschenden Konzept der veränderten Führung der B 2 im Bereich der ehemaligen Kasernenanlage. Diese „ermöglicht über die neue Kreuzungssituation ein unmittelbares Ankommen im neuen Stadtquartier. Die Straßenführung schafft uferseitig neue Baufelder mit entsprechenden wassersportaffinen Nutzungen (Marina, Gastronomie). Auch landseitig gliedert die neue Kreuzung eindeutige Platz- und Baufelder“ (Zitat Jurybewertung).

Ausgehend von den Empfehlungen wird die Planung aktuell durch die Bürogemeinschaft noch einmal überarbeitet, ebenso werden verschiedene verkehrstechnische Fragen vertiefend geprüft. Die Ergebnisse des Gutachterverfahrens sollen in der ersten Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Bauen und Verkehr im September 2015 vorgestellt werden.

Wann das geplante Wettbewerbsverfahren zum „Bergviertel“ gestartet werden soll, steht dagegen noch nicht fest. Für diesen Bereich soll ein Architektenauswahlverfahren durchgeführt werden, in dem fünf unterschiedliche Haustypen erarbeitet werden sollen.

4.

Für das Entwicklungsgebiet wurde durch die EWP ein Energiekonzept erarbeitet und mit der Stadt und dem Entwicklungsträger abgestimmt. Gemeinsames Ziel ist es, für Krampnitz ein vorbildhaftes und ambitioniertes Energiekonzept zu entwickeln. Dieses Konzept soll gemäß dem Beschluss 15/SVV/0283 im Herbst 2015 der Stadtverordnetenversammlung zum Beschluss vorgelegt werden.

5.

Um den Verfall der denkmalgeschützten Gebäude (Mannschaftsgebäude sowie herausgehobene Sondergebäude), die sich in einem sehr schlechten Zustand befinden, aufzuhalten, wurden Ende 2014 durch die Untere Denkmalschutzbehörde (in Zusammenarbeit mit dem ETP) Anhörungsverfahren zur denkmalschutzrechtlichen Sicherung der Gebäude gestartet sowie erste Sicherungsverfügungen erlassen. Diese Verfahren laufen derzeit noch.

6.

Ein maßgebliches Hindernis bei der Entwicklung der Flächen in Krampnitz ist weiterhin die ausstehende Verfügbarkeit der Grundstücke. Der Erwerb dieser Flächen vom Land Brandenburg verzögert sich aufgrund des Gerichtsverfahrens vor dem Brandenburgischen OLG zwischen dem Land Brandenburg und den TGP-Gesellschaften weiter. Eine nächste Verhandlung vor dem OLG ist für November dieses Jahres terminiert. Eine abschließende Entscheidung des Gerichtes ist in diesem Jahr voraussichtlich nicht mehr zu erwarten.

Die durch 7 Eigentümer aus dem Entwicklungsbereich Ende Oktober 2014 erhobene Normenkontrollklage gegen die Entwicklungssatzung sowie eine zweite solche Klage durch die TGP-Gesellschaften sind weiterhin anhängig. Eine erste Ankündigung lässt eine gerichtliche Entscheidung vor dem OVG Berlin-Brandenburg voraussichtlich um den Jahreswechsel 2015/2016 erwarten.



**Landeshauptstadt  
Potsdam**

Der Oberbürgermeister

## Mitteilungsvorlage

Drucksache Nr. (ggf. Nachtragsvermerk)

**15/SVV/0606**

**Betreff:**  
**Handlungskonzept Papierkörbe einschl. Dog- Station**

öffentlich

**bezüglich**

**DS Nr.:** 14/SVV/0345, 14/SVV/0346, 14/SVV/1069 (Bürgerhaushalt 2015/16, Nr. 12 Punkte 1, 2 und 5, 15/OBR/0001 (Fahrland) und 14/OBR/0126 (Marquardt)

Erstellungsdatum 20.08.2015

Eingang 922: 20.08.2015

Einreicher: FB Stadtplanung und Stadterneuerung

**Beratungsfolge:**

Datum der Sitzung

Gremium

09.09.2015 Stadtverordnetenversammlung der Landeshauptstadt Potsdam

**Inhalt der Mitteilung:**

Die Stadtverordnetenversammlung nimmt zur Kenntnis:

Zwischenbericht zum Handlungskonzept Papierkörbe einschl. Dog-Station



## Zwischenbericht zur aktuellen Situation der Papierkorbentsorgung in der Landeshauptstadt Potsdam

Ein sauberer und gepflegter Zustand von Wohngebieten, Geschäftsstraßen und öffentlichen Anlagen prägt wesentlich die Lebensqualität und das Image einer Stadt. Der Anspruch der Bürgerinnen und Bürger an eine saubere Stadt ist vielfältig, so u. a. auch an eine ausreichende Ausstattung und Leerung von Papierkörben und das Vorhalten sogenannter Hundetoiletten (Dog-Station).

Im Land Brandenburg gibt es keine Rechtsgrundlage, die die Städte und Gemeinden verpflichtet, Papierkörbe vorzuhalten. Bei der Aufstellung und Entleerung der Papierkörbe und Hundetoiletten handelt es sich um eine freiwillige Aufgabe der Stadt Potsdam im Rahmen der kommunalen Selbstverwaltung. Die Finanzierung wird derzeit ausschließlich durch den städtischen Haushalt sichergestellt. Eine Berücksichtigung bei der Ermittlung der Straßenreinigungsgebühren ist rechtlich ausgeschlossen.

Nach ersten Berechnungen finden auf dem Gebiet der Landeshauptstadt Potsdam im Bereich der öffentlichen Verkehrsflächen, Grünanlagen und Spielplätze pro Jahr ca. 120.000 Kippungen (Entleerungen unterschiedlicher Behältergrößen) statt. Der dadurch entstehende finanzielle Gesamtaufwand liegt bei ca. 655.000 € jährlich (430.000 € öffentliche Verkehrsflächen, 225.000 € Grünflächen, Uferwege usw.).

Das zeigt die hohe Bedeutung dieser öffentlichen Dienstleistung für ein sauberes und attraktives Stadtbild für die Potsdamer Bevölkerung und ihre Gäste.

In der letzten Diskussion zum Bürgerhaushalt nahm das Thema der Sauberkeit auf Straßen und Plätzen ebenfalls einen großen Platz ein.

Durch die positive gesamtstädtische Entwicklung haben sich in den zurück liegenden Jahren auch veränderte Nutzungen im öffentlichen Verkehrsraum und auf den Grünflächen ergeben. Als Beispiele seien hier die Gartenstadt Drewitz, die Grünanlagen im Bereich der Uferwege Jungferensee, Templiner See, Havelbucht, Neue und Alte Fahrt.

In diesem Spannungsverhältnis ist das Thema Papierkörbe zu betrachten.

Aufgrund dessen bedarf es zukünftig eines abgestimmten Verfahrens, um Verantwortlichkeiten, Prozessabläufe und neue Finanzierungsmöglichkeiten eindeutig zu regeln.

Mit Bezug auf die Beschlüsse 14/SVV/0345, 14/SVV/1069 (Bürgerhaushalt 2015/16 Nr. 12 Punkte 1, 2 u. 5), 15/OBR/0001 (Fahrland) und 14/OBR/0126 (Marquardt) wurde durch den Fachbereich Grün- und Verkehrsflächen in einem ersten Schritt mit einer Erfassung von Papierkörben und Dog-Station im gesamten Stadtgebiet begonnen. Nach derzeitigem Abarbeitungsstand wurden bereits ca. 2600 Standorte öffentlicher und privater Behälter ermittelt (noch in der Überprüfung sind die Bereiche nördl. Babelsberg und neue Ortsteile). Dabei handelt es sich um Standorte im Bereich öffentlicher Verkehrsflächen (Straßen und Plätze), welche im Auftrag der Stadt durch die Stadtentsorgung Potsdam (STEP) betreut werden. Weiterhin werden auf öffentlichen Grünflächen und öffentlichen Spielplätzen sowie Uferwegen Papierkörbe in Verantwortung der Stadt durch den Bereich Grünflächen betreut. Darüber hinaus befinden sich an den Haltestellen des öffentlichen Personennahverkehrs Behälter, die durch den VIP vorgehalten und betreut werden.

Im Zuge des Stadtbbaus wurden auch durch verschiedene private Wohnungsunternehmen in einzelnen Wohngebieten in den zurückliegenden Jahren eine große Anzahl privater Papierkörbe und Dog-Station installiert und stehen in deren Eigentum. Aufgrund der Positionierung dieser Behälter, oft auch im öffentlich zugänglichen Raum, vermag der Nutzer jedoch nicht zu erkennen, ob es sich um öffentliche oder private Behälter handelt. Dementsprechend liegen eine Vielzahl von Beschwerden und Nachfragen vor.



Gegenwärtig ist hier auch zu beobachten, dass diese Standorte nicht in dem erforderlichen Maße betreut werden (z. B. Wohngebiet Am Schlaatz) oder auch eine Beseitigung von privaten Papierkörben erfolgt ist.

Durch das Handeln der verschiedenen Akteure hat sich das Thema „Papierkörbe“ verselbstständigt und leider in den zurückliegenden Jahren nicht zur vollsten Zufriedenheit weiter entwickelt.

Neben der Ermittlung des Bestandes an Behältern, wurden in den zurückliegenden Monaten auch Beschwerden und Hinweise von Bürgern, Gewerbetreibenden, Gästen der Stadt und der Außendienstmitarbeiter (AG Straßenreinigung/Winterdienst, Bauhof, Ordnungsamt) ausgewertet. Große Probleme, gerade im Bereich des Stadtzentrums, der Babelsberger Innenstadt, im Bereich der Uferwege, von Grünflächen und Spielplätzen bereiten

- die steigenden Mengen an Unterwegsabfällen (To-go-Verpackungen). Man kann überall verpackte Speisen und Getränke mitnehmen, unterwegs verzehren und dann den Abfall in den Papierkörben entsorgen.
- Nach Ansicht der Bürger sind zu wenige bzw. zu kleine Behälter vorhanden.
- Oft werden Störungen bei den Unterflurbehältern festgestellt, weil durch unsachgemäße Nutzung die Einwurfschächte verstopfen.
- Papierkörbe alter Bauart werden trotz ihrer Anzahl dem Abfallaufkommen besonders in den Sommermonaten nicht gerecht. Eine Vielzahl ist nicht krähensicher, so dass es zu erheblichen Verunreinigungen des Umfeldes kommt.
- Beschädigungen und Verunreinigungen der Behälter,
- keine ausreichenden Tütenspender zur Aufnahme des Hundekots

Festgestellt wurde auch, dass durch das Aufstellen zusätzlicher oder größerer Abfallbehälter leider keine Verbesserung der Problematik des wilden Mülls im Stadtgebiet erzielt werden konnte, sondern vielmehr die illegale Entsorgung von Hausmüll forciert wird.

### **Handlungserfordernisse:**

Die nachfolgend genannten Handlungserfordernisse 1 bis 4 sind finanziell innerhalb des bestehenden Budgets umzusetzen.

Für die Handlungserfordernisse 5 bis 7 können bisher keine Angaben zu den finanziellen Auswirkungen mitgeteilt werden. Es ist jedoch davon auszugehen, dass die erforderlichen Maßnahmen mit erheblichen Mehrbedarfen verbunden sein werden.

1. Die Analyse und Erfassung der Behälter ist abzuschließen.

Termin: Ende 2015

2. Anhand der Behälterstandorte ist eine genaue Zuordnung der Zuständigkeit für öffentliche Behälter durchzuführen (LHP –Verkehrsanlagen und Grünfläche-, VIP).

Termin: bis März 2016

3. Eigentümer von privaten Behältern, die teilweise öffentlich zugänglich sind (überwiegend Wohnungsunternehmen), werden durch die Verwaltung unter Fristsetzung zur Beseitigung von bestehenden Mängeln aufmerksam gemacht.

Termin: bis Mai 2016

4. Der Tourenplan zur Entleerung der Papierkörbe im öffentlichen Verkehrsraum durch die STEP ist an die neu festgestellten Bedarfe anzupassen und weiter zu optimieren.

Hierbei ist auf die geltenden Regelungen der Straßenreinigungssatzung Bezug zu nehmen (Beachten der Reinigungsklassen und des Verschmutzungsgrades).

Termin: zum 1.1.2016

5. Im Bereich öffentlicher Grünflächen (einschl. der Uferwege, Badestellen und Spielplätze) ist die Papierkorbentleerung in die Grünflächenpflegeverträge aufzunehmen. Saisonale Mehrbedarfe sind bei der Entleerungshäufigkeit und der Behältergröße zu berücksichtigen (z. B. Uferwege und Grünflächen an touristisch stark frequentierten Bereichen). Sich dadurch ergebende finanzielle Mehrbedarfe sind zu ermitteln.

Termin: 1. Halbjahr 2016

6. Bei Investitionen in Grünanlagen, öffentlichen Plätzen und Straßen ist auch die Notwendigkeit der Installation von Papierkörben zu beachten. Hierbei ist es aus Gründen der Effizienz erforderlich, einen entsprechenden Typenkatalog zu entwickeln. Ein zwischen den Fachämtern zu erfolgender Abstimmungsprozess zur Reduzierung der Typenvielfalt soll zu einem besseren gegenseitigen Verständnis der jeweiligen Fachbelange beitragen. Dadurch kommt es auf Dauer zu einem einheitlichen Stadtbild. Deshalb sind Verfahrensweisen zum Umgang mit dem Bestand, ebenso wie ein Zeitrahmen und die Finanzierung des Austausches alter und defekter Behältnisse zu erarbeiten.

Termin: innerhalb des 1. Halbjahres 2016

7. Eine flächendeckende Aufstellung von sogenannten Hundetoiletten (Dog-Station) ist aufgrund der Anschaffungskosten (ca 1500 € pro Stück) und der jährlichen Unterhaltungskosten (für Hundekottüten, Entleerung, Pflege, Wartung ca. 800 € pro Stück) von der Landeshauptstadt Potsdam nicht finanzierbar. Alternativ jedoch sollten sogenannte Tütenspender installiert werden. Diese liegen im Anschaffungswert nach Recherche bei ca. 250 € pro Stück und sind entsprechend mit Hundekotbeuteln zu bestücken. Die Installation an bereits vorhandenen öffentlichen Anlagen (Lichtmasten, Verkehrsschildern usw.) ist zu prüfen. Notwendige Ausschreibungen zur Anschaffung sind vorzubereiten und eine Kostenermittlung ist durchzuführen.

Termin: innerhalb des Jahres 2016



**Landeshauptstadt  
Potsdam**

Der Oberbürgermeister

## Mitteilungsvorlage

Drucksache Nr. (ggf. Nachtragsvermerk)

**15/SVV/0683**

**Betreff:**

**Bericht über den Stand der Zielerreichung der ProPotsdam GmbH**

öffentlich

**bezüglich**

**DS Nr.:**

Erstellungsdatum 17.09.2015

Eingang 922: 17.09.2015

Einreicher: FB Kommunikation, Wirtschaft und Beteiligung

**Beratungsfolge:**

Datum der Sitzung	Gremium
-------------------	---------

23.09.2015	Hauptausschuss
------------	----------------

**Inhalt der Mitteilung:**

Der Hauptausschuss nimmt zur Kenntnis:

Information über den Stand der Zielerreichung der ProPotsdam GmbH zum 31.12.2014 im Hinblick auf die strategischen Vorgaben der Landeshauptstadt Potsdam gemäß Anlage.

**Finanzielle Auswirkungen?** Ja NeinDas **Formular** „Darstellung der finanziellen Auswirkungen“ ist als **Pflichtanlage** beizufügen.**Fazit finanzielle Auswirkungen:**

Keine

Oberbürgermeister

Geschäftsbereich 1

Geschäftsbereich 2

Geschäftsbereich 3

Geschäftsbereich 4

**Anlage**

Prüfergebnis

## Strategiekonzept

In 2010 wurde zwischen der Landeshauptstadt Potsdam und der ProPotsdam GmbH ein ausgewogenes Strategiekonzept für das Unternehmen entwickelt. Ausgangspunkt hierfür waren die Ansätze des Stadtentwicklungskonzeptes Wohnen 2009. Den entsprechenden Festlegungen und Vereinbarungen war ein umfangreiches Verfahren („Balanced-Scorecard-Verfahren“) vorausgegangen. An diesem Verfahren waren diverse Bereiche der Verwaltung sowie die Geschäftsführung der ProPotsdam GmbH beteiligt. Im weiteren Verlauf der sog. Stakeholderbefragung wurden weitere Akteure wie Betriebsrat der ProPotsdam GmbH, Mieterverein, Fraktionen der Stadtverordnetenversammlung, Aufsichtsrat der ProPotsdam GmbH und Banken mit einbezogen.

Unter Berücksichtigung der finanziellen Auswirkungen in Verbindung mit dem Erhalt der Leistungsfähigkeit des Unternehmens sowie der unterschiedlichen Erwartungen der „Stakeholder“ erfolgte eine Abwägung und Gewichtung der Ziele. Es wurden die folgenden strategischen Ziele für die ProPotsdam GmbH für die Jahre 2011 ff. festgelegt:

- Neubau von 1.000 Wohnungen bis 2019  
Die ProPotsdam GmbH errichtet bis 2019 1.000 neue Wohnungen. Damit reagieren die Landeshauptstadt Potsdam und die ProPotsdam GmbH auf den anhaltenden Zuzug und die dadurch gestiegene Wohnungsnachfrage. Durch den Wohnungsneubau soll der angespannte Potsdamer Wohnungsmarkt entlastet werden.
- Energetische Sanierung des gesamten Bestandes bis 2025  
Der Wohnungsbestand der ProPotsdam GmbH wird bis zum Jahr 2025 energetisch saniert. Neben der Erfüllung der gesetzlichen Vorgaben und der Zielstellung des integrierten Klimaschutzprogrammes der Landeshauptstadt Potsdam wird mit dieser Maßnahme dazu beigetragen, das Wohnen aufgrund des geringeren Energieverbrauchs infolge der Sanierung auch bei ansteigenden Energie- und Betriebskosten zukünftig bezahlbar bleibt.
- Unterstützung Sozialpolitik - Soziale Wohnungsversorgung  
Die Zahl der Belegungsrechte mit Mietpreisbindungen der Landeshauptstadt Potsdam wird erhöht. Es wird ein Modell zur Schaffung flexibler Miet- und Belegungsbindungen erprobt. Daneben führt die Gesellschaft verschiedene Bonusprogramme bzw. Angebote (Familien- bzw. Kinderbonus, Wohnflächenbonus, Mobilitätsbonus, Angebote für Senioren und Wohngemeinschaften) ein.

Des Weiteren gehören die Durchführung und Abschluss stadtentwicklungspolitischer Projekte sowie Sonderprojekte zu den Vorgaben an die ProPotsdam GmbH. Zu nennen sind hier die Entwicklung der Speicherstadt und die Entwicklung des Luftschiffhafens als wichtigste stadtentwicklungspolitische Projekte.

Zur Finanzierung dieser strategischen Ziele verzichtet die Landeshauptstadt Potsdam vorerst auf Ausschüttungen. Die überschüssigen Mittel setzt die ProPotsdam GmbH für den Neubau, die Modernisierung von Wohnungen und die Schaffung neuer Miet- und Belegungsbindungen im Bestand als Beitrag für eine soziale Wohnungsversorgung ein.

Die Vorgaben der Landeshauptstadt Potsdam haben einen Zeithorizont von 10 bis 15 Jahren (bis zum Jahr 2025). Sie sollen dem Unternehmen Planungssicherheit geben, da Investitionen eine angemessene Vorlauf- bzw. Planungszeit benötigen.

Durch die Festlegung der strategischen Ziele wurde dem Unternehmen ein Handlungsrahmen vorgegeben. Unter Berücksichtigung der strategischen Zielvorgaben der Landeshauptstadt Potsdam hat das Unternehmen seinen mehrjährigen Wirtschaftsplan aufgestellt und die mittelfristigen Unternehmensziele (1 bis 5 Jahre) abgeleitet. Für die

Umsetzung und Untersetzung mit konkreten Maßnahmen ist das Unternehmen verantwortlich.

### **Vorgabe der Einführung mietstabilisierender Maßnahmen („Mietenbremse“)**

Am 22.08.2012 hat die Stadtverordnetenversammlung die Einführung mietstabilisierender Maßnahmen bei Mietwohnungen der städtischen Gesellschaft ProPotsdam GmbH ab dem 01.10.2012 beschlossen (Drucksache Nr. 12/SVV/0466). Die ProPotsdam GmbH wurde daraufhin beauftragt, den gesetzlich möglichen Spielraum für Mietanpassungen nicht auszuschöpfen und mietstabilisierende Maßnahmen bei Mietwohnungen der Gesellschaft ab dem 01.10.2012 einzuführen:

- Beschränkung der Umlagefähigkeit der Kosten sämtlicher Modernisierungsmaßnahmen auf die Miete auf 9 % (anstatt 11 % gemäß § 559 BGB),
- Begrenzung der Mietsteigerungen auf maximal 15 % in vier Jahren (anstatt max. 20 % innerhalb von drei Jahren gemäß § 558 Abs. 3 BGB),
- Beschränkung der Mieterhöhungen bei Wiedervermietung auf höchstens 10 % über der ortsüblichen Vergleichsmiete nach dem Mietspiegel (anstatt max. 20 %).

### **Stand der Zielerreichung zum 31.12.2014**

Es wurde vereinbart, dass dem Hauptausschuss jährlich über den Stand der Zielerreichung berichtet wird. Im Folgenden wird der Stand der Erreichung der wichtigsten strategischen Ziele zum 31.12.2014 dargestellt:

#### **Neubau von 1.000 Wohnungen bis 2019**

	2011	2012	2013	2014	Summe
Anzahl neu errichteter und fertiggestellter Wohnungen	8	64	96	158	326

<b>in 2014 fertiggestellte Bauprojekte</b>	<b>Anzahl Wohnungen</b>
Carl-Christian-Horvath-Straße	16
Wohngalerie Teltower Vorstadt Friedhofsgasse 4	48
Appartments Zeppelinstraße (Wohnheim Luftschiffhafen)	40
Forststraße 51-53B	54

Die ProPotsdam GmbH hat ein umfangreiches Neubau-Programm aufgelegt.

In 2014 wurden 158 Wohnungen fertiggestellt. Darüber hinaus wurde in 2014 an 6 Standorten mit dem Neubau von 196 Wohnungen begonnen. Nach Angaben des Unternehmens wurden in 2014 Investitionen für den Neubau von Wohnungen in Höhe von 21,9 Mio. € getätigt.

In 2015 könnten bei planmäßigem Bauverlauf 172 Wohnungen fertig gestellt werden. Momentan befinden sich 1.106 Wohnungen im Bau oder in der konkreten Planung/Vorbereitung.

2015 bis 2025 sind Investitionen für den Neubau von 172,2 Mio. € geplant.

- **Energetische Sanierung des gesamten Bestandes bis 2025**

<b>Stand der Modernisierung des Wohnungsbestandes zum 31.12.</b>	<b>2011</b>	<b>2012</b>	<b>2013</b>	<b>2014</b>
Gesamtzahl Wohnungen	16.987	16.915	16.931	16.882
davon				
modernisiert	10.539 (62,0%)	10.606 (62,7%)	10.629 (62,8%)	10.600 (62,8%)
teilmodernisiert	2.163 (12,7%)	2.147 (12,7%)	2.103 (12,4%)	2.103 (12,5%)
unsaniert	3.586 (21,1%)	3.463 (20,5%)	3.364 (19,9%)	3.250 (19,3%)
Neubau (entsprechend Zielvereinbarung)	8 (0,1%)	64 (0,6%)	96 (0,6%)	158 (0,9%)

In 2014 wurden 249 Wohnungen modernisiert. Bei 119 dieser Wohnungen wurden die Modernisierungsmaßnahmen in 2014 beendet. Die Modernisierung der weiteren 130 Wohnungen wird in 2015 voraussichtlich abgeschlossen sein.

Nach Angaben des Unternehmens wurden in 2014 Investitionen für die Modernisierung von Wohnungen in Höhe von 9,7 Mio. € getätigt.

Seit 2012 konzentrieren sich die Modernisierungsmaßnahmen insbesondere auch auf die Wohnungsbestände im Wohngebiet Drewitz zur Umsetzung des Konzeptes „Gartenstadt Drewitz“. In 2014 wurden in Drewitz 80 Wohnungen insbesondere energetisch modernisiert.

Von 2015 bis 2025 sind Modernisierungsprogramme in Höhe von insgesamt 319,7 Mio. € geplant.

Die in 2010 formulierten Ziele bezogen auf die Modernisierung des gesamten Wohnungsbestandes der ProPotsdam GmbH bis 2025 sind vor dem Hintergrund der in 2013 beendeten Restitutionsverfahren anzupassen. Diese Objekte werden in den Bauplan aufgenommen und verlängern den Zeitrahmen der energetischen Modernisierung des Bestandes.

- Unterstützung Sozialpolitik – Soziale Wohnungsversorgung

Neben den klassischen Instrumenten der sozialen Wohnungsversorgung (objektbezogene Belegungsbindung und Wohnraumversorgungsvertrag) bietet die Gesellschaft die flexible Bindung und verschiedene Bonusprogramme bzw. Angebote (Familien- bzw. Kinderbonus, Wohnflächenbonus, Mobilitätsbonus, Angebote für Senioren und Wohngemeinschaften) an.

Darüber hinaus wurde im April 2012 zwischen der Landeshauptstadt Potsdam, dem Ministerium für Infrastruktur und Landwirtschaft und der ProPotsdam GmbH eine Vereinbarung getroffen, um Belegungsrechte für preiswerte Wohnungen zu sichern. Im Rahmen der Neukonditionierung von Darlehensverträgen, durch die der ProPotsdam GmbH vor 15 Jahren die Wohnungsmodernisierung gefördert wurde, wird eine zusätzliche Zinsverbilligung gewährt. Im Gegenzug sichert die ProPotsdam GmbH über zehn Jahre (2012-2021) für 1.200 Wohnungen Miet- und Belegungsbindungen zu. Die Nettokaltmiete ist bei zunächst 5,50 Euro pro Quadratmeter gedeckelt. Alle drei Jahre besteht die Möglichkeit, die Mieten um 0,30 €/qm anzuheben. Ab 2015 beträgt die Einstiegsrente damit 5,80 €/qm.

In 2013 wurde eine Vereinbarung zur Sicherung von Belegungsbindungen für weitere 1.750 Wohnungen getroffen.

Die Berechnung der Mietenbremse Wiedervermietung wurde entsprechend der Kappungsverordnung zum 01.09.2014 auf 15 % in vier Jahren statt 20 % bzw. 15 % in drei Jahren angepasst.

Über die beschriebenen Instrumente wurden in 2014 2.667 neue Haushalte zusätzlich versorgt. Hieraus ergeben sich Mindererlöse von 1,7 Mio. € (statistischer Wert).

Instrumente	Anzahl neuer Mietverträge			
	2011	2012	2013	2014
Familien-/Kinderbonus	402	211	141	178
Wohnflächenbonus	34	16	8	10
Mobilitätspaket	30	22	25	23
Flexible Bindungen	64	62	63	12
Mittelbare Bindungen	-	304	569	373
Wohnraumversorgungsvertrag	356	109	100	81
<b>gesamt</b>	<b>886</b>	<b>724</b>	<b>906</b>	<b>677</b>
mietstabilisierenden Maßnahmen	-	420	3.097	2.071
<b>gesamt</b>	<b>886</b>	<b>1.144</b>	<b>4.003</b>	<b>2.748</b>

- Mietstabilisierende Maßnahmen („Mietenbremse“)

Der Beschluss zur Einführung mietstabilisierender Maßnahmen wurde von der ProPotsdam GmbH im Oktober 2012 mit sofortiger Wirkung umgesetzt und fand danach für die Berechnung von Mietanpassungen und Wiedervermietungen entsprechende Anwendung.

In 2014 ergaben sich aus der Anwendung dieser Maßnahmen Mindererlöse von 816,3 T€ (statistischer Wert).

mietstabilisierende Maßnahmen	Anzahl neuer Mietverträge	
	2013	2014
Beschränkung der Mieterhöhungen bei Wiedervermietung auf höchstens 10 % über der ortsüblichen Vergleichsmiete nach dem Mietspiegel (anstatt max. 20 %)	614	547
Begrenzung der Mietsteigerungen auf maximal 15 % in vier Jahren (anstatt max. 20 % bzw. 15 % innerhalb von drei Jahren gemäß § 558 Abs. 3 BGB)	2.327	989
Beschränkung der Umlagefähigkeit der Kosten sämtlicher Modernisierungsmaßnahmen auf die Miete auf 9 % (anstatt 11 % gemäß § 559 BGB),	156	535
<b>gesamt</b>	<b>3.097</b>	<b>2.071</b>

### Ergebnis

Die Vorgaben der Landeshauptstadt Potsdam hat die ProPotsdam GmbH in ihrer mehrjährigen Wirtschaftsplanung berücksichtigt. In der Planung des Unternehmens für die folgenden Jahre sind die entsprechenden Maßnahmen zur Umsetzung der Vorgaben konkretisiert.



Die ProPotsdam GmbH hat ein beachtliches Neubauprogramm aufgelegt. Die Ergebnisse sind zunehmend zu sehen. Bis Ende 2015 soll das mittelfristige Neubauziel mit mindestens 441 Wohnungen erfüllt sein. Das Neubauprogramm mit 1.000 Wohnungen bis 2019 trägt dazu bei, den angespannten Potsdamer Wohnungsmarkt zu entlasten.

Das Modernisierungsprogramm der ProPotsdam GmbH wird kontinuierlich fortgeführt. Seit 2012 konzentrieren sich die Modernisierungsmaßnahmen insbesondere auf die Wohnungsbestände im Wohngebiet Drewitz. Die Sanierung des gesamten Wohnungsbestandes bis 2025 ist nach dem rechtssicheren Übergang der sogenannten ehemaligen Restitutionssiedlungen auf die ProPotsdam GmbH aufgrund des umfangreichen Sanierungsstaus nicht darstellbar.

Von den Bonusprogrammen, den neuen Instrumenten der Mietpreis- und Belegungsbindungen (flexible Bindungen und mittelbare Bindungen) sowie den mietstabilisierenden Maßnahmen („Mietenbremse“) profitieren inzwischen viele Haushalte. Durch die Modellprojekte „flexible Bindungen“ sowie „mittelbare Bindungen“ konnte die Landeshauptstadt Potsdam Belegungsrechte sichern bzw. zusätzliche Belegungsrechte realisieren. Zunehmende Auswirkungen ergeben sich aus den in 2012 neu eingeführten mietstabilisierenden Maßnahmen.

Zusätzliche Liquiditätsbelastungen - u. a. aus der Einführung der mietstabilisierenden Maßnahmen und aus der Umsetzung der zusätzlichen Mietpreis- und Belegungsbindungen - hat die ProPotsdam GmbH bisher im Wesentlichen durch niedrige Kapitalmarktzinsen gegenfinanziert. Die Sanierung der ehemals restitutionsbehafteten Siedlungen wird ebenfalls zu (ungeplanten) Liquiditätsbelastungen führen. Hier heißt es im aktuell stattfindenden Beteiligungsverfahren einen Weg zu finden, der die ProPotsdam GmbH finanziell nicht überfordert und die Erreichung der strategischen Ziele nicht beeinträchtigt.

Besondere Bedeutung für die mittelfristige Zielerreichung der Neubau- und Modernisierungstätigkeit ist die Entwicklung der Baukosten, die im vergangenen Jahr erneut stark angestiegen sind.

Die zuvor genannten Punkte werden, wie auch die erwarteten Finanzierungsbeiträge an den Haushalt ab 2019, entsprechende Auswirkungen auf das Bauprogramm bis 2025 haben. Darüber hinaus werden die Förderprogramme des Landes für sozialverträgliche Sanierungen und den sozialen Wohnungs(neu)bau zu einer Erhöhung des Neubauziels und Verlängerung der Investitionstätigkeit bis 2030 führen.