



Betreff:

öffentlich

Wohnungspolitische Leitlinien der Stadt Potsdam

Erstellungsdatum 26.08.2002

Eingang 02: _____

IV.1

Einreicher: FB Stadtplanung und Bauordnung

Beratungsfolge:		Empfehlung	Entscheidung
Datum der Sitzung	Gremium		
02.10.2002	Stadtverordnetenversammlung der Landeshauptstadt Potsdam		
15.10.2002	Ausschuss für Gesundheit und Soziales		
22.10.2002	Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen		

Beschlussvorschlag: Die Stadtverordnetenversammlung möge beschließen:

Die in der Anlage 1 „Ziele der Potsdamer Wohnungspolitik“ formulierten Leitlinien bilden die Grundlage des wohnungspolitischen Handelns der Stadt Potsdam.

Ergebnisse der Vorberatungen
auf der Rückseite

Entscheidungsergebnis

Gremium:

Sitzung am:

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

überwiesen in den Ausschuss:

Wiedervorlage:

Entscheidungsergebnis:

Gremium:

Sitzung am:

Beratungsergebnis:

Gremium:

Sitzung am:

Beratungsergebnis:

Finanzielle Auswirkungen?

Ja

Nein

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

ggf. Folgeblätter beifügen

Oberbürgermeister

Geschäftsbereich I

Geschäftsbereich II

Geschäftsbereich III

Geschäftsbereich IV

Begründung:

Kurzeinführung

Mit dem Beschluss der Stadtverordnetenversammlung DS 01/159/1 wurde die Stadtverwaltung aufgefordert wohnungspolitische Leitlinien für die nächsten Jahre bis zum April 2002 vorzulegen.

Zwischenzeitlich wurde beschlossen ein „Stadtentwicklungskonzept Wohnen“ für die Gesamtstadt zu erarbeiten, um auf die neue Bevölkerungs- und Wohnungsmarktsituation zu reagieren. Da mit diesem Konzept wesentliche Elemente einer städtischen Wohnungspolitik zusammenhängen, sollten die Leitlinien auch im Ergebnis bzw. im Zusammenhang mit dem Konzept erarbeitet werden.

So wie das Stadtentwicklungskonzept selbst sind auch die wohnungspolitischen Leitlinien in Zusammenarbeit mit Vertretern der Wohnungswirtschaft in der Stadt („Arbeitsgemeinschaft Stadtspuren“) und den Mietervereinen erarbeitet worden. Damit liegt nunmehr in Form einer Präambel und eines klar strukturierten Zielkataloges (**Anlage 1**) der Stadtverordnetenversammlung ein Material zur Beschlussfassung vor, das den Konsens zwischen den genannten Beteiligten widerspiegelt.

Diese Leitlinien können für mehrere Jahre gültiges Grundgerüst der städtischen Wohnungspolitik sein, die nur im Zusammenwirken der Beteiligten die Ziele wirkungsvoll umsetzen kann. Dies wird in besonderer Weise deutlich aus den als **Anlage 2** beigefügten ergänzenden Materialien, die die Strategien und Instrumente sowie die handelnden Akteure genauer beschreiben und die besondere Bedeutung der Kooperation herausstellen.

Diese Kooperation muss sich in den wechselseitigen Bemühungen der Beteiligten kontinuierlich beweisen, nicht zuletzt im Zusammenhang mit den Maßnahmen, die Gegenstand des „Stadtentwicklungskonzeptes Wohnen“ sind bzw. bei dessen weiterer Konkretisierung noch gemeinsam zu erarbeiten sind.

Die vorliegenden Wohnungspolitischen Leitlinien ersetzen nicht die bisherige Beschlusslage der Stadtverordnetenversammlung zu wohnungspolitischen Fragen (wie das Kommunale Wohnkonzept aus dem Jahr 1998), sondern sind als Ergänzung und Fortentwicklung zu verstehen

Anlage 1

Wohnungspolitische Leitlinien der Stadt Potsdam - Ziele der Potsdamer Wohnungspolitik

Präambel

Potsdam ist ein Wohnstandort mit hoher Lebensqualität.

Geprägt vom Weltkulturerbe, am Wasser gelegen, umgeben von Seen und Wäldern, ist Potsdam in unmittelbarer Nachbarschaft zu Berlin ein charaktvoller und imagerträchtiger Wohnort. Potsdam bietet die Vorzüge einer Großstadt, schließt deren Nachteile aber aus.

Potsdam ist ein Wohnstandort mit Zukunft.

Als Landeshauptstadt und Verwaltungszentrum, als Hochschulstandort, Wissenschafts- und Medienstadt und als regionales Zentrum der Kultur und des Sports wird Potsdam auch in Zukunft Menschen anziehen, die hier zeitweilig oder für immer ihren Wohnsitz haben wollen.

Potsdam ist ein Wohnstandort für alle.

Die Stadt soll auch weiterhin Menschen aus allen sozialen Gruppen eine Heimstatt sein. Das Bekenntnis zur Toleranz gegenüber Fremden, das mit Potsdams Namen verbunden ist, soll sich in einem toleranten Miteinander der Potsdamer unabhängig ihrer Herkunft, ihrer sozialen Stellung oder ihres Glaubensbekenntnisses wiederfinden.

Ziele der Potsdamer Wohnungspolitik

1. Wohnungspolitik als Sozialpolitik

Die Wohnungspolitik der Stadt Potsdam hat das Ziel, allen Bewohnerinnen und Bewohnern und zeitweilig hier Lebenden bedarfsgerechten Wohnraum (nach Größe, Ausstattung und Lage) in einem möglichst attraktiven Wohnumfeld und funktionierender städtischer Infrastruktur in einem ausgewogenen Preis-Leistungs-Verhältnis zur Verfügung zu stellen.

Es sollen Wohnmöglichkeiten für junge Familien, andere Haushalte mit Kindern und Wohnanfänger geschaffen werden.

Die Wohnungspolitik muss zugleich der Tatsache Rechnung tragen, dass die Wohnbevölkerung altert, so dass in Zukunft mehr alte Menschen als bisher in der Stadt wohnen werden. Die Integration mobilitätseingeschränkter Menschen setzt barrierefreie Wohnungen und ein entsprechendes ebensolches Umfeld voraus.

Nach wie vor bleibt es eine Aufgabe der Potsdamer Wohnungspolitik, auch solche Haushalte mit Wohnraum zu versorgen, die dazu aus eigener Kraft nicht in der Lage sind. Wohnungs- und Obdachlosigkeit sollen verhindert werden.

Auf Dauer oder zeitweilig Zugewanderte sollen in Potsdam angemessene Wohnungsangebote und damit Integrationsmöglichkeiten vorfinden können.

Die Wohnkosten werden ein immer wichtigeres Auswahlkriterium für eine Wohnung. Im Wettbewerb der Standorte werden die Wohnkosten zunehmend an Bedeutung gewinnen. Es ist deshalb ein zentrales Anliegen, die Wohnkosten wettbewerbsfähig zu halten. Dabei geht es um die Gesamtheit der Wohnkosten, zu denen neben der Miete auch die unmittelbaren Betriebskosten und jene Zusatzkosten zählen, die aus infrastrukturellen Nachteilen (kein ÖPNV-Anschluss, weite Wege, unzureichende Nahversorgung) resultieren.

Der Potsdamer Mietspiegel ist daher in Zusammenarbeit zwischen der Stadtverwaltung, den Mietervereinen und den Vermietern fortzuschreiben. Andere Instrumente, die geeignet sind, Wohnkosten transparent zu machen, sind so zu entwickeln, dass diese Kosten für den einzelnen durchschaubar, nachrechenbar und nach Möglichkeit beeinflussbar werden.

Eine weitere Erhöhung der Nebenkosten durch stadtwirtschaftliche Maßnahmen muss sich auch an ihrer sozialen Verträglichkeit messen lassen.

2. Wohnungspolitik als Standortpolitik

Die Wohnungspolitik der Stadt Potsdam ist integraler Bestandteil ihrer Standortpolitik. Indem die Stadt Potsdam attraktive Wohnangebote in allen Preissegmenten, für alle Zielgruppen und in vielen Wohnformen entwickelt und anbietet, wächst die Attraktivität der Stadt Potsdam als Wohn- und Lebensort und ihre Anziehungskraft als Wohn- und Lebensort.

Die Wohnungspolitik zielt auf die Bindung der vorhandenen sowie auf die Gewinnung neuer Bewohnerinnen und Bewohner, denen Potsdam attraktive, ihren Ansprüchen und finanziellen Möglichkeiten entsprechende Wohnangebote unterschiedlicher Eigentumsformen offerieren kann.

Neue und flexible Wohnangebote sollen den Studierenden die Möglichkeit geben, in Potsdam mehr als nur zu studieren. Mit der Wohnung finden sie ihren, wenn auch nur zeitweiligen, Lebensmittelpunkt in der Stadt. Zugleich werden sie zu Kunden der ortsansässigen mittelständischen Wirtschaft.

3. Wohnungspolitik als Stadtentwicklungspolitik

Wohnungspolitik zielt nicht nur auf die Schaffung und Bewirtschaftung von Wohnungen und Wohngebäuden, sondern auf die Entwicklung von qualitativ anspruchsvollen Wohnstandorten mit einer eigenen Identität. Wohnzufriedenheit braucht auch ein den Bedürfnissen der Bewohnerinnen und Bewohner entsprechendes technisches und soziales Wohnumfeld und lebendige Nachbarschaften sowie eine bedarfsgerechte kommerzielle, soziale, kulturelle und verkehrstechnische Infrastruktur.

Die vorhandenen Wohnstandorte zu verdichten und deren Ressourcen zu entwickeln, hat im Interesse einer nachhaltigen Stadtentwicklung und im Interesse des Erhalts des Charakters der Stadt Potsdam Vorrang vor der Erschließung neuer Standorte, die mit weiterem Flächenverbrauch verbunden wäre.

Die wesentlichen Gestaltqualitäten der Stadt Potsdam – Wasserlage, weitläufige Grün- und Parkanlagen, historisches Kulturerbe – müssen in allen Stadtteilen maßstabbildend sein. Überall in der Stadt – ob historische Mitte oder neue Wohnsiedlung in der Peripherie – sollen diese Gestaltqualitäten ihre Fortsetzung und ihre Bezüge finden.

Anlage 2

Wohnungspolitische Leitlinien der Stadt Potsdam - Ergänzende Erläuterungen

1. Strategien und Instrumente

1.1. Bestandsentwicklung

Mit der Modernisierung und Instandsetzung des Wohnungsbestandes erfolgt dessen Anpassung an sich verändernde Bedarfe. Nur durch die Entwicklung neuer Qualitäten wird es gelingen, den Wohnungsbestand der Nachfrage anzupassen und damit langfristig zu sichern. Dies gilt im besonderen Maße für den großen Teil der in industrieller Bauweise gefertigten Wohnungen. Dabei hängt die spezifische Wohnqualität immer nicht nur von der Wohnung, dem Gebäude und dem unmittelbaren Wohnumfeld, sondern auch von der Qualität des Wohnstandortes insgesamt ab.

1.2. Leerstandsprävention

Um Leerstände im Wohnungsbestand zu verhindern, sind in den nächsten Jahren solche Wohnungen "vom Markt zu nehmen", die sich langfristig als unattraktiv erweisen werden. Jedoch wird dies in Potsdam nicht vornehmlich durch Abriss erfolgen.

Durch Grundrissveränderungen, Zusammenlegung von Wohnungen, Umnutzung und Nutzungserweiterung soll neuen Wohnbedürfnissen entsprochen werden. Kleinteilige Rückbaumaßnahmen aus städtebaulichen oder gestalterischen Gründen sind dabei nicht ausgeschlossen.

Darüber hinaus ergibt sich bei einem Überangebot an Wohnungen die Chance, Nutzergruppen Angebote zu unterbreiten, die wegen der Wohnraumknappheit bislang nicht oder nur wenig Beachtung gefunden haben. Dazu zählen Studenten, Jugendliche, ausländische Mitbürgerinnen und Mitbürger, Zuwanderer und Spätaussiedler. Machbarer als je zuvor erscheint aber auch die Verwirklichung individueller Wünsche nach alternativen Wohnformen für unterschiedliche Interessen-, Alters- und soziale Gruppen, wie z.B. Alleinerziehende, Familien, Senioren oder Singles.

1.3. Baulandpolitik

Die Baulandpolitik muss darauf gerichtet sein, Abwanderungen zu verhindern und Zuzug anzuregen. Potsdamer Haushalte, die preisgünstig Wohneigentum erwerben möchten, müssen dies auch innerhalb der Stadtgrenzen tun können. Demnach müssen Angebote entwickelt werden, die mit denen des Umlandes konkurrieren können.

Die Baulandpolitik muss darauf zielen, eine Angebotspalette planerisch zu entwickeln und zu bevorraten, die hinsichtlich des Preises, der Lage und der Größen breit gefächert ist, und derart in der Lage sein, auf neue Bedürfnisse und eine sich ändernde Nachfrage schnell zu reagieren. Diese Palette an Angeboten muss offensiv im Umland und in Berlin offeriert werden.

Die Entwicklung breitgefächerter Angebote wird dazu beitragen, den Wegzug von Potsdamern ins Umland aufzuhalten, gleichzeitig sollen die Angebote aber auch anziehend auf die Bewohner des Umlandes wirken und Potsdam einen Zuzug bescheren.

1.4. Differenzierung der Wohnstandorte

Eine bedarfsgerechte Versorgung mit Wohnraum schließt eine bedarfsgerechte kommerzielle, soziale, kulturelle und verkehrstechnische Infrastruktur am Wohnort ein. Da die Gesellschaft nicht in der Lage ist, an allen Wohnstandorten allen Grundbedürfnissen gleichzeitig zu genügen, muss eine weitere Differenzierung der Wohnstandorte erfolgen. Die zielgruppenspezifische Veränderung des Wohnungsangebotes muss daher einher gehen mit

der entsprechenden Weiterentwicklung der Infrastruktur. Die Berücksichtigung unterschiedlicher Wohnformen und sozialer Gruppen in den Wohngebieten vermeidet eine Ghettoisierung.

Die Stadt Potsdam gewinnt durch die Profilierung der Stadtteile. Für jeden Stadtteil ein unverwechselbares Profil hinsichtlich der städtebaulichen Situation und des Wohnungsangebotes zu entwickeln, jedem Stadtteil ein charakteristisches Gesicht hinsichtlich des Wohnumfeldes und damit eine eigene Qualität zu geben, ist gemeinsame Aufgabe der Stadt und der Wohnungsunternehmen.

Bei der weiteren Entwicklung der Stadtteile, die deren eigene Identität und deren Angebotsprofil stärken wird, sind klare Prioritäten zu setzen. Die Stadt muss sich vor allem dort engagieren, wo Stadtteile die Erneuerung nicht aus eigener Kraft schaffen und in die Gefahr geraten, zu Kulminationsorten sozialer Probleme zu werden.

1.5. Monitoring

In enger Kooperation zwischen der Stadtverwaltung und der sozialen Wohnungswirtschaft wurde ein Wohnungsmarktbeobachtungssystem eingerichtet, das die aktuelle Wohnungsnachfrage, das Umzugsverhalten und seine Gründe, die Entwicklung des Wohnungsbestandes und seine Nutzung sowie alle anderen wohnungs- und stadtwirtschaftlich relevanten Daten regelmäßig erfasst, auswertet und kommentiert. Das Monitoring gestattet es, Entscheidungen zur Entwicklung des Wohnungsbestandes und einzelner Stadtteile sowie strategische stadtpolitische Entscheidungen vorzubereiten und ihre Auswirkungen zu kontrollieren.

Die Einbeziehung weiterer Partner – andere Wohnungsunternehmen, private Vermieter, Mieterverbände – in das Wohnungsmarktbeobachtungssystem wird angestrebt.

2. Soziale Wohnungswirtschaft

2.1. Fundament sozialer Wohnungspolitik

Das kommunale und die genossenschaftlichen Wohnungsunternehmen sind Hauptakteure der sozialen Wohnungspolitik der Stadt Potsdam. Während die Stadtverordnetenversammlung und die Verwaltung die Rahmenbedingungen für die Wohnungspolitik bestimmen, ist es die soziale Wohnungswirtschaft, die diesen Rahmen ausfüllt.

Als Unternehmen, deren Wirtschaftstätigkeit nicht auf eine Gewinnmaximierung ausgerichtet ist, bilden die Unternehmen der sozialen Wohnungswirtschaft das materielle Fundament sozialer Wohnungspolitik.

2.2. Das kommunale Wohnungsunternehmen

Die GEWOBA handelt als kommunales Wohnungsunternehmen wirtschaftlich selbständig und eigenverantwortlich. Über die Gremien der Gesellschaft erfolgt die demokratische und wirtschaftliche Kontrolle des Unternehmens.

Als kommunales Wohnungsunternehmen spielt die GEWOBA eine entscheidende Rolle bei der Versorgung von Haushalten, die aus wirtschaftlichen oder anderen Gründen nicht in der Lage sind, sich aus eigener Kraft auf dem Wohnungsmarkt zu behaupten.

Im Interesse der Stadtentwicklung hat die GEWOBA in der Vergangenheit wiederholt die Rolle des Initiators von neuen oder außerordentlichen Entwicklungsprojekten übernommen. Die Grenzen für ein solches Engagement liegen in der langfristigen Wirtschaftlichkeit des Unternehmens.

2.3. Die genossenschaftlichen Wohnungsunternehmen

Außerordentlich vielfältige Beiträge zur Entwicklung des Wohnungsbestandes und der Wohnstandorte leisten die Wohnungs- und Wohnungsbaugenossenschaften in der Stadt. Als wirtschaftlich selbständige und eigenverantwortlich agierende Unternehmen, die einer demokratischen Kontrolle durch ihre Mitglieder unterliegen, basieren sie auf den Grundsätzen der Selbsthilfe, der Selbstverantwortung und der Selbstverwaltung. Sie sind damit zugleich Bestandteil eines Gemeinwesens, das sich auf Prinzipien der Solidarität, des gegenseitigen Respektes und der Toleranz stützt.

2.4. Standortentwicklung

Die Entwicklung der industriell errichteten Wohnstandorte erfolgt im engen Zusammenwirken zwischen der Stadt und der sozialen Wohnungswirtschaft. Die soziale Wohnungswirtschaft trägt die finanzielle Hauptlast der Erneuerung dieser Gebiete, ebenso das wirtschaftliche Risiko. Aus dieser Konstellation heraus übernimmt die soziale Wohnungswirtschaft Verantwortung über ihren unmittelbaren Bestand an Gebäuden und Grundstücken hinaus, indem sie Leistungen des Stadtteilmanagements und der integrativen Stadtentwicklung gemeinsam mit der Stadt initiiert und trägt.

3. Transparenz und Kooperation

3.1. Ressortübergreifendes Arbeiten

Die Wohnungspolitik als zentrales Anliegen der Stadtpolitik wird von einem Netz von Anstrengungen innerhalb und außerhalb der Verwaltung realisiert. Dies erfordert eine enge Abstimmung zwischen den Bereichen verschiedener Ressorts – Wohnen, Stadtplanung, Stadterneuerung, Wirtschaftsförderung, Stadtmarketing u.a.m.

Alle wesentlichen Fragen der Stadtentwicklung haben eine wohnungspolitische Dimension. Daher braucht die Umsetzung der wohnungspolitischen Zielstellungen integratives und komplexes Planen und Handeln.

3.2. Kooperation

Die Wohnungspolitik materialisiert sich vor Ort in den Aktivitäten der sozialen Wohnungswirtschaft, der treuhänderisch tätigen Träger, der Investoren und privater Vermieter. Sie alle sind bei der Umsetzung der Wohnungspolitik Kooperationspartner der Stadt und als solche frühzeitig in Überlegungen zur weiteren Entwicklung von Standorten, erst recht in Planungen, einzubinden.

Dies bezieht sich im besonderen Maße auf die soziale Wohnungswirtschaft, die das wirtschaftliche Fundament sozialer Wohnungspolitik darstellt und zugleich die Hauptlast bei der Entwicklung der Standorte in industrieller Bauweise trägt.

Private Investitionen sind für die Verbesserung des Wohnungsangebotes und des Wohnumfeldes unverzichtbar. Daher werden sie durch die Stadtverwaltung stimuliert und gefördert.

3.3. Demokratische Mitwirkung

Die Aufgaben der Wohnungspolitik zu erfüllen, verlangt einen breiten politischen Konsens. Die Einbeziehung der Mieterverbände und Bürgerinitiativen, der Mieterbeiräte und Mitgliedervertreter der Genossenschaften in die Erarbeitung wohnungspolitischer Entscheidungen ist eine der Grundlagen demokratischer Entscheidungsfindung. Die frühzeitige Information von Betroffenen, deren Einbeziehung und Betreuung ist die wichtigste Voraussetzung demokratischer und sozialer Stadtentwicklung.