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

Bereich Wohnen: Gregor Jekel
Hegelallee 6-10
14469 Potsdam
Telefon: +49 331 289-2116
E-Mail: wohnen@rathaus.potsdam.de

Berlin, Juli 2015

RegioKontext GmbH
Kantstr. 92
10627 Berlin

www.regiokontext.de

Plan und Praxis GbR
Manteuffelstraße 111
10997 Berlin

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

6 Instrumente und Maßnahmen im Zielbereich 3: Bezahlbarkeit des Wohnens 46
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

7 Instrumente und Maßnahmen im Zielbereich 4: Kommunaler Versorgungsauftrag 54
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

8 Instrumente und Maßnahmen im Zielbereich 5: Wohnungsversorgung als gemeinsame Aufgabe 58
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

9 Schlussbetrachtung und Ausblick 63

10 Anhang: Quellenverzeichnis und verwendete Materialien (Auswahl) 65

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 Maßnahmenvorschläge. Kapitel 9 enthält eine abschließende Betrachtung sowie einen Ausblick auf die kommenden Schritte.

Der Dank des Projektteams gilt den zahlreichen Impuls- und Ideengebenden 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)

Ulf Gerlach (Projektleitung)

Astrid Gilewski

Joos van den Dool

Holger Pietschmann

Prof. Dr. Götz von Rohr

Lena Abstiens

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[1] 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).[2]

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.

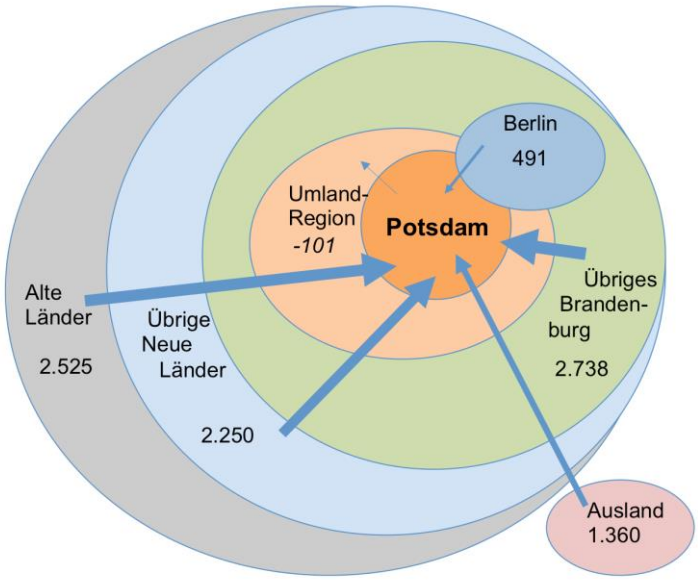

Abb. 1: Wanderungssalden der Stadt Potsdam 2009 - 2013 (absolut)
Quelle: Statistische Jahresberichte der Landeshauptstadt Potsdam; Darstellung auf Basis STEK Wohnen 2009: 18

[1] Das Potsdamer Umland umfasst in dieser Darstellung die Gemeinden im PLZ-Gebiet 14***, ohne Potsdam und Berlin.

[2] 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.

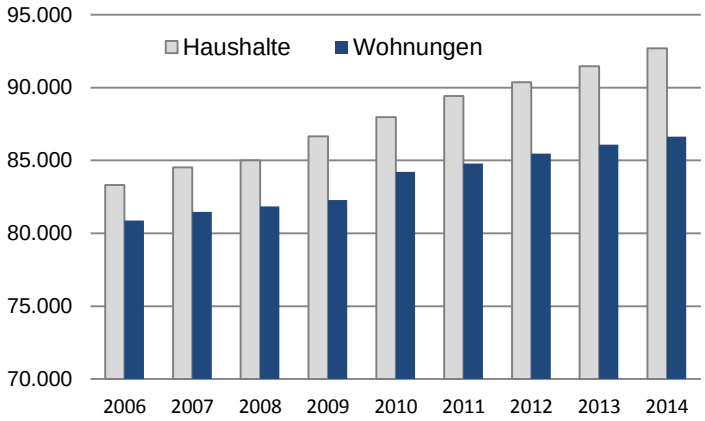

Abb. 2: Entwicklung Haushalte und Wohnungsbestand 2006 – 14 in Potsdam
Quelle: Landeshauptstadt Potsdam, Bereich Wohnen

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 **Wohnungs-leerstand** von 2,5 bis 3 Prozent als notwendig unterstellt (sogenannte Fluktuationsreserve), damit Wohnungswechsel aufgrund ver-änderter Wohnraumansprüche überhaupt möglich sind. In der Landeshauptstadt Potsdam betrug der vermietbare Wohnungsleer-stand im Jahr 2013 0,6 Prozent (Gesamtleerstand: 1,4 %) und liegt damit deutlich unterhalb dessen, was für ein reibungsloses "Funktionieren" des Wohnungs-marktes notwendig wäre.

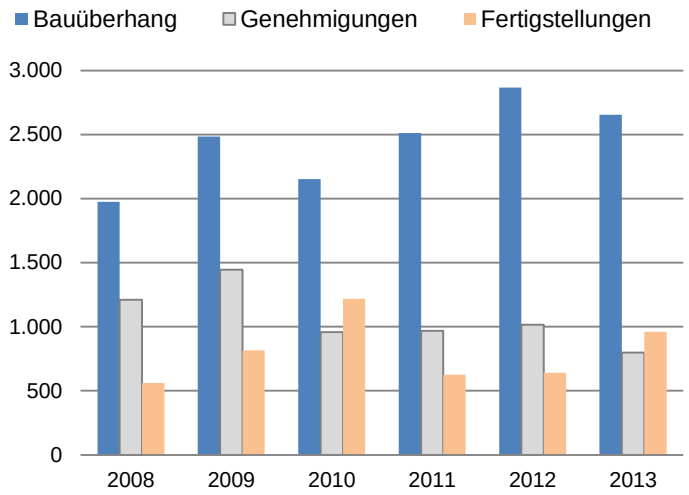

Abb. 3: Fertigstellungen, Genehmigungen und Bauüberhang in Potsdam 2008 bis 2013
Quelle: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg

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.

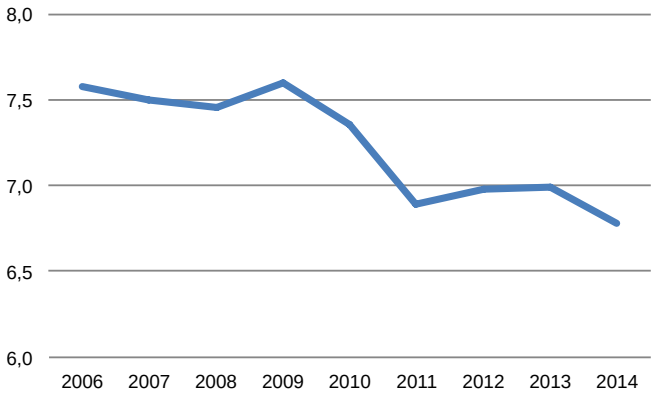

Abb. 4: Umzugsrate in Potsdam 2006 – 2014
Quelle: Landeshauptstadt Potsdam

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 Mietpreisniveaus 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.[3] 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.[4]

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^2 (nettokalt) am freien Potsdamer Wohnungsmarkt verlangt (Abb. 5). Seit 2009 ist die sogenannte **Wiedervermietungsmiete** im Durchschnitt um rund 10 Prozent angestiegen.

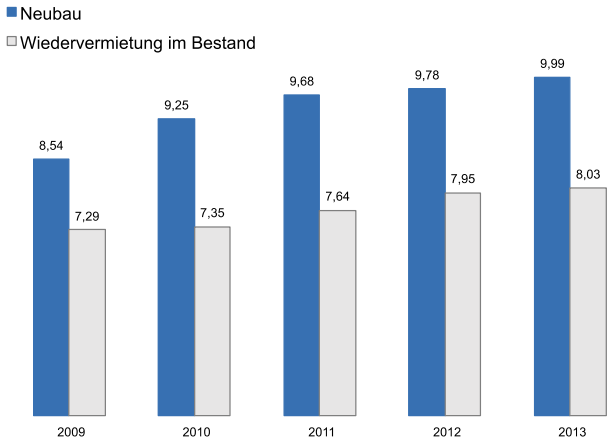

Abb. 5: Angebotsmieten bei Erst- und Wiedervermietung in Potsdam
Quelle: Immobilienscout24, eigene Darstellung

[3] Hier setzt der Instrumentenvorschlag 3.B „Wohnungstausch" an.

[4] vgl. Landeshauptstadt Potsdam (Hrsg.): Statistischer Jahresbericht 2013, S. 103.

Deutlich höher fiel der verlangte durchschnittliche Mietpreis pro m² (nettokalt) für eine Neubauwohnung aus, die erstmalig am Markt zum Angebot stand. Bei **Erstvermietung** wurden 2013 durchschnittlich 9,99 Euro pro m² (nettokalt) verlangt (Abb. 5). Gegenüber 2009 stiegen die Erstvermietungsmieten um rund 17 Prozent.

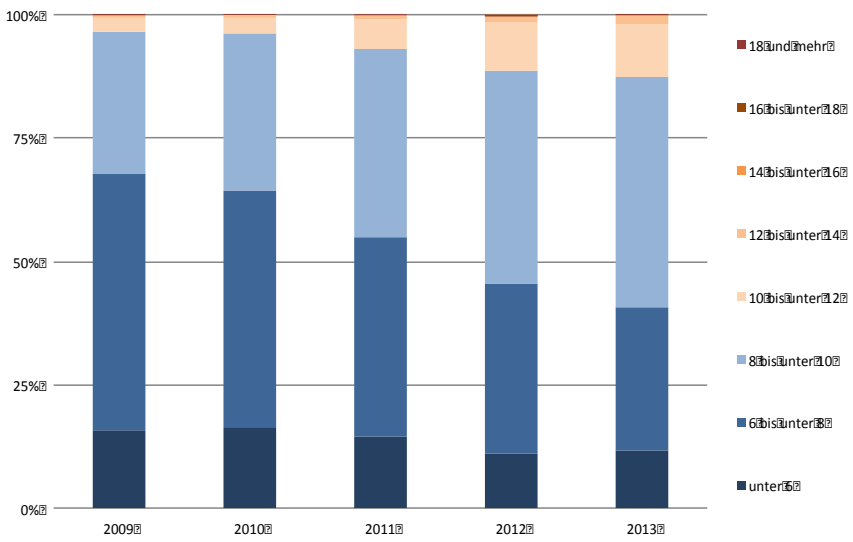

Abb. 6: Struktur der Angebotsmieten (2013) in Potsdam
Quelle: Immobilienscout24, eigene Darstellung

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 m² (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 m² 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).

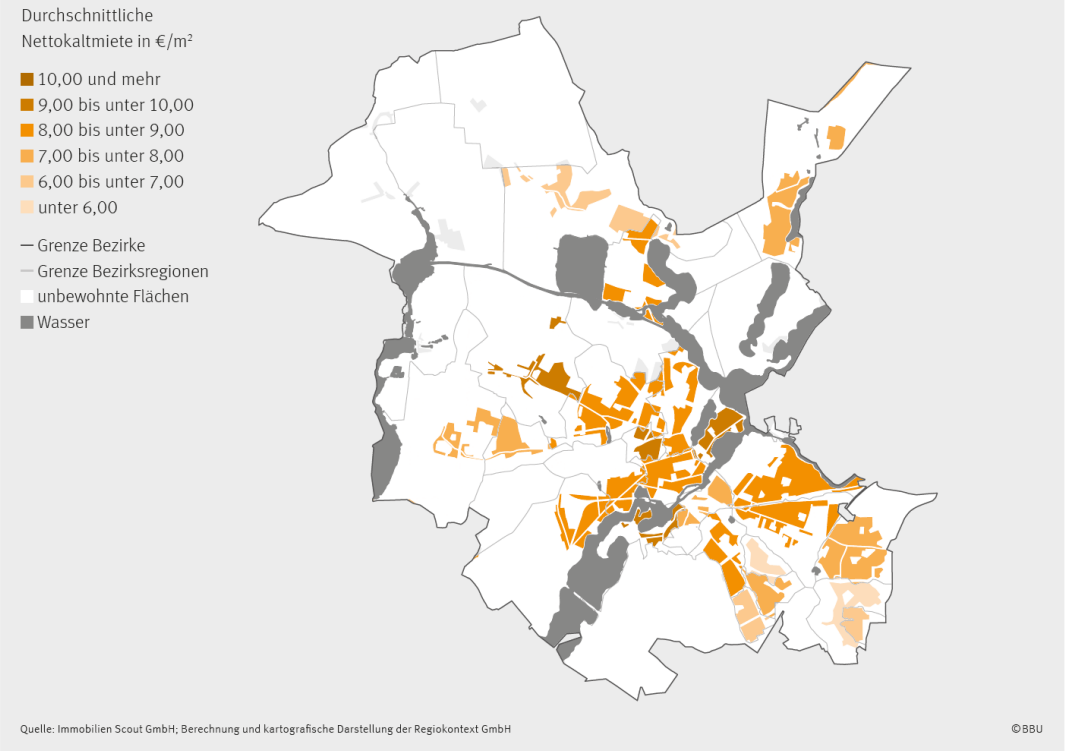

Abb. 7: Mittlere Angebotsmieten nettokalt pro m² (2013) in Potsdam
Quelle: BBU-Marktmonitor 2014

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 Mietspiegelmieten 2013 mit 6,13 Euro pro m^2 (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.

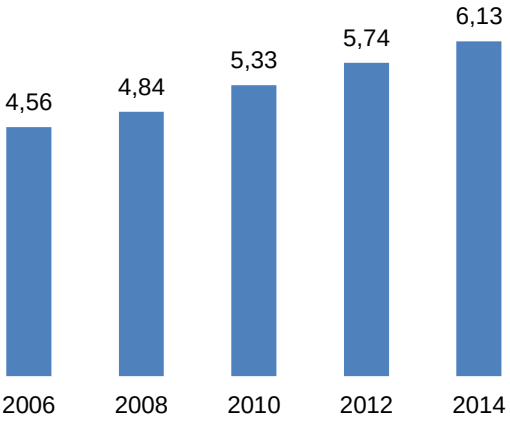

Abb. 8: Mittlere Mietspiegelmieten (in EUR/m^2) in Potsdam
Quelle: Landeshauptstadt Potsdam, Bereich Wohnen

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.

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 Wohnungsmarktpolitik 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 Wohnungsmarktpolitik 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.

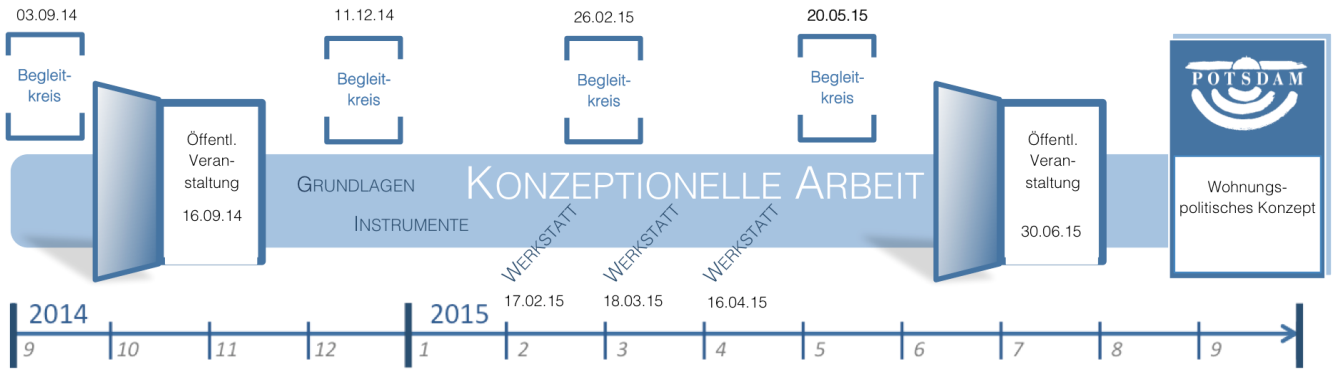

Abb. 9: Projektstruktur und Zeitplan für die Erstellung des Wohnungspolitischen Konzepts
Quelle: eigene Darstellung

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.

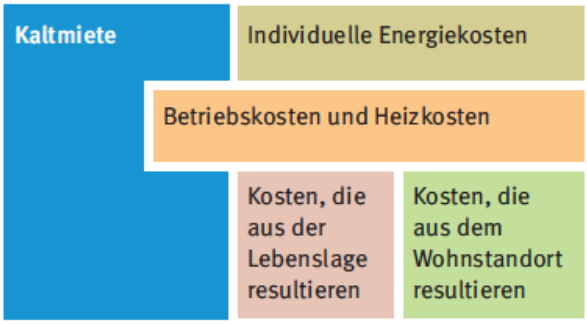

Abb. 10: Komponenten der Wohnkosten
Quelle: Potsdam22, S. 8

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.

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 vergleichsweisen 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**
WoFG Einkommensgrenze (pro Jahr, netto, Euro)	12.000	18.000	22.100	26.200
Mietbelastungsgrenze (Warmmiete)	33 %	33 %	33 %	33 %
Warmmiete (pro Jahr, Euro)	3.960	5.940	7.293	8.646
Restbetrag (pro Jahr, Euro)	8.040	12.060	14.807	17.554
Mindestbetrag (monatlich, Euro)	**670**	**1.005**	**1.234**	**1.463**

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 Jahreshaushaltseinkommen 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 Wohnen 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.[5]

  (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.

[5] 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 Wohnungsmarktakteure 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 Wiedervermietungsmieten, 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).

(15) Potsdam ist ein (Aus-)Bildungsstandort. Ausreichende und angemessene Wohnangebote für Azubis und Studierende sind für die Entwicklung des Wissenschafts- und Wirtschaftsstandorts von hoher Bedeutung.

(16) Das baukulturelle Erbe der Stadt stellt einen hohen immateriellen und materiellen Wert dar und muss angemessen bei der Umsetzung von Lösungsansätzen berücksichtigt werden. Dies kann zu höheren Baukosten führen.

(17) Im Rahmen einer behutsamen Ergänzung der baulichen Strukturen geht es daher um qualitative hochwertige Konzepte für Architektur und Städtebau.

- **Wohnungsversorgung als gemeinsame Aufgabe**

(18) Die Situation am Wohnungsmarkt steht zunehmend im Fokus der kritischen Öffentlichkeit. Um so wichtiger ist ein konsistentes und lösungsorientiertes Handeln.

(19) Die Bewältigung der aktuellen Wohnraumversorgungsprobleme stellt eine gemeinsame Aufgabe zwischen Bundespolitik, Landespolitik, Stadtverwaltung, Stadtpolitik, kommunaler, genossenschaftlicher und privater Wohnungswirtschaft sowie den Nutzenden dar.

(20) Die Schaffung von angemessenem und günstigem Wohnraum obliegt sowohl der kommunalen Wohnungswirtschaft und den Genossenschaften als auch der privaten Wohnungswirtschaft und den privaten Bauherren.

(21) Die Kompetenzen von Verwaltung, Politik und Wohnungsmarktakteuren sollten in einem kontinuierlichen Informationsaustausch und in der gemeinsamen und differenzierten Erarbeitung von Projekten gebündelt werden. Das setzt eine offene und vertrauensvolle Dialogkultur der Beteiligten voraus.

Ideensammlung im Rahmen der thematischen Werkstätten

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. [6] 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.

[6] 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“ Personenkreise (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 Doppelthaushalt 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 Verfahrenskoordinierung 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 Neubauflächen 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 Wohnungsmarktakteure, 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 Pflegedienstleitungen beinhalten, sondern auch hauswirtschaftsnahe niedrigschwellige 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 Handlungs-empfehlungen 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, Mietenentwicklung) 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 Wohnungsmarkt-beobachtung 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 haushalts-typenabhängigen Nachfrage nach Wohnungstypen im Vergleich zum Wohnungsbestand;
- die Ausweitung der Wohnungsmarktbeobachtung auf weitere Marktsegmente und Teilmärkte wie z.B. Wohnungsbaugrundstücke, das selbstgenutzte Wohneigentum, alterna-tive 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?“[7] 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“[8]. 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“)

[7] 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.

[8] 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)

neues Instrument (kein spezifischer Ressourcenbedarf bei der Landeshauptstadt Potsdam) ***mittelfristig***

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 niedrigschwellige 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 Wohnungsmarktmaßnahmen 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
3 und 4	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 Wohnraum-anforderungen 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 Einkaufen 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 subsummieren 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 Bestandshalter 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 Mietenpolitik beträchtlichen Einfluss auf die gesamtstädtische Mietenentwicklung 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. ergebenen 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 Kontaktanbahnung 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 Wohnungsmarktakteuren 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 Wohnungsmarktakteuren 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 Verwaltungsverfahrensrecht 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 Netzwerkbildung 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