

Fortschreibung des Wohnungspolitischen Konzeptes für die Landeshauptstadt Potsdam

Ergebnisprotokoll Begleitkreis am 17.05.2023 um 17:00 Uhr bei Pro Potsdam, Pappelallee 4

Datum Protokollerstellung: 25.05.2023, Einarbeitung der eingegangenen Rückmeldungen in diese aktualisierte Fassung: 22.06.2023

TEILNEHMENDE:

Begleitkreis: gem. Anwesenheitsliste

Begleitung: die raumplaner: Fr. Slapa (Moderation), Fr. Onkelbach
RegioKontext: Hr. von Bodelschwingh, Fr. Grüncy

TOP 1: EINFÜHRUNG

Frau Slapa und Herr Rubelt begrüßen die Teilnehmenden zur vierten Sitzung des Begleitkreises. Frau Slapa gibt eine kurze Einführung zum heutigen Termin und stellt die Tagesordnung vor. Diese wird ohne weitere Anmerkungen angenommen. Weiterhin weist Frau Slapa auf den Nextcloud-Austauschordner mit Protokollen, Präsentationen und die Übersicht der Begleitkreismitglieder hin. Um die Veröffentlichung der Kontaktdaten der Begleitkreismitglieder für alle zu ermöglichen, ist eine schriftliche Einverständniserklärung zur Veröffentlichung der E-Mail-Adresse erforderlich. Diese kann per Mail an j.klatt-wasicki@die-raumplaner.de gesendet werden.

TOP 2: KURZBERICHT DIALOGFORUM AM 20.04.

Frau Slapa berichtet vom vergangenen Dialogforum „Wohnen der Zukunft“ am 20.04. mit ca. 50 Teilnehmenden. Bei dieser Veranstaltung wurde sich vertieft mit Wohnbedarfen und Strukturen auseinandergesetzt. Das Dialogforum wurde im Rahmen des Fachworkshops vorbereitet und die Ergebnisse fließen in das wohnungspolitische Konzept Potsdam ein.

TOP 3: WIRKUNGSANALYSE

Frau Slapa übergibt das Wort an Herrn von Bodelschwingh, welcher Frau Grüncy von RegioKontext GmbH vorstellt. Anschließend leitet er in den nächsten Tagesordnungspunkt zur Wirkungsanalyse des wohnungspolitischen Konzepts 2015 ein (vgl. Folie 12). Durch die Gutachter_innen von RegioKontext wurde eine systematische Analyse der Wirkungsweise des wohnpolitischen Konzepts 2015 durchgeführt, bei welcher ebenfalls die Ergebnisse der „Arbeitsgruppe-Evaluierung“ (2020) herangezogen wurden. Herr von Bodelschwingh geht auf das methodische Vorgehen zur Analyse der Wirkungsweise ein, bevor er anschließend das Konzept aus 2015 anhand von fünf Punkten einordnet (vgl. Folie 13). Er beschreibt das Konzept aus 2015 als „Konsens-Konzept“, welches umsetzungsnah ausgerichtet war.

Bei der Evaluierung habe sich jedoch herausgestellt, dass der Link zur Kontrolle der Umsetzung teilweise weniger gegeben war. Weiterhin haben die Maßnahmen ihre Wirkung nach Innen nur teilweise gezeigt, wobei die Außenwahrnehmung eben dieser zu kurz gekommen sei. Er thematisiert weiterhin, dass neben den Maßnahmen aus dem Konzept zahlreiche andere wohnungspolitische Instrumente in der LHP implementiert wurden und dass sie als Gutachter_innen versuchen, die unterschiedlichen Sichtweisen, welche Personen aufgrund ihrer Positionierung haben, zu neutralisieren und einzuordnen.

Auf Folie 14 wird nochmal das methodische Vorgehen ausführlich dargestellt, auf dessen Basis die Instrumente und Maßnahmen des wohnungspolitischen Konzepts 2015 als „umgesetzt (teilweise mit Optimierungsbedarf)“, „nicht umgesetzt“ und „nicht mehr relevant“ kategorisiert und eingeordnet wurden.

Anschließend stellt Herr von Bodelschwingh vor, wie viele der Instrumente in Bezug auf die fünf Zielbereiche des Konzepts (Neubau realisieren, Bestand qualifizieren, Bezahlbarkeit gewährleisten, Kommunalen Versorgungsauftrag stärken und Wohnungsversorgung als gemeinsame Aufgabe) in die drei Kategorien jeweils eingeordnet wurden (vgl. Folien 16-20) und nennt Beispiele.

Diesbezüglich gibt es einige Nachfragen, wie die Kategorie „umgesetzt“ genau definiert wurde. Herr Eichert gibt das Beispiel, dass Maßnahmen zwar begonnen, jedoch nicht fertiggestellt wurden und diese nicht als „umgesetzt“ eingeordnet werden können. Herr von Bodelschwingh verweist diesbezüglich auf die vereinfachte Darstellung und dass sich ebenfalls die Folgen angeschaut wurden und warum etwas nicht mehr stattfand. Entscheidend sei, an welcher Stelle die Initiative ergriffen wurde. Weiterhin hätten sie bei der Beurteilung häufig das gleiche Ergebnis erhalten wie die AG Evaluierung. Die wenigen Abweichungen würden auch mit der Zeitverzögerung zusammenhängen.

Anschließend werden die drei Kategorien auf den nächsten Folien einzeln betrachtet und die Ergebnisse der Wirkungsanalyse in Bezug auf die umgesetzten, nicht umgesetzten und nicht mehr relevanten Maßnahmen einzeln vorgestellt (vgl. Folien 22-24). Herr von Bodelschwingh gibt Beispiele zu allen Punkten an.

In Bezug auf die umgesetzten Maßnahmen legt Herr von Bodelschwingh neun Punkte als Ergebnis der Auswertung dar. Er nennt unter anderem, dass die Umsetzung der Maßnahmen teilweise sehr langwierig sei, dass Maßnahmen teilweise auf Modellvorhaben oder Quartiersebene abzielten, inzwischen jedoch gesamtstädtisch implementiert wurden und dass eine unterschiedlich hohe Umsetzungsintensität sowie die Belastung bestehender Arbeitsstrukturen festgestellt wurden (vgl. Folie 22). In Bezug auf die weiteren Punkte betont er, dass die Stichworte Ressourcen und Priorisierung für die zukünftige Schwerpunktsetzung eine große Rolle spielen.

Anschließend stellt Herr von Bodelschwingh sechs Punkte zur Auswertung der nicht umgesetzten Maßnahmen vor, unter anderem eine fehlende Festlegung von klarer Verantwortlichkeit für Maßnahmen innerhalb der LHP, den hohen Ressourcen-Einsatz für die Umsetzung einzelner Maßnahmen sowie begrenzte kommunale Handlungsmöglichkeiten, wenn die Verantwortung bei anderen Akteur_innen liege. Ein Teil der Maßnahmen, die nicht realisiert wurden, würden sich genau auf solche Fälle beziehen (vgl. Folie 23).

Bezüglich der Auswertung der Maßnahmen, die nicht umgesetzt wurden und in dieser Form nicht mehr relevant sind, werden drei Punkte genannt. Manche Maßnahmen seien durch externe Entscheidungen bzw. rechtliche Vorgaben nicht mehr umsetzbar, bei manchen sei das Format der Maßnahmen nicht mehr zeitgemäß und zuletzt sei bei manchen die Umsetzung nicht zielführend bzw. auf anderem Weg besser zu erreichen (vgl. Folie 24).

Aus den vorgestellten Ergebnissen der Wirkungsanalyse werden neun Schlussfolgerungen für die Fortschreibung des Wohnungspolitischen Konzepts abgeleitet, welche auf Folie 25 vorgestellt werden. Diese beziehen sich unter anderem auf eine stärkere Einheitlichkeit, die Konzentration auf Maßnahmen, welche durch die LHP selbst umgesetzt werden, eine klare Zuordnung von Verantwortlichkeiten, die benötigten Ressourcen, eine Priorisierung der Maßnahmen, die Adressierung von Zielbereichen mit geringerem Umsetzungsgrad, die flankierende und separate Adressierung von Instrumenten in Zuständigkeit anderen Akteur_innen, eine Verstärkung der Wahrnehmbarkeit der Instrumente sowie ein kontinuierlicheres Arbeiten im Bündnis Wohnen.

Nach der Vorstellung der neun Schlussfolgerungen werden Nachfragen zu einzelnen Punkten gestellt sowie Anmerkungen zu den Auswertungsergebnissen zusammengetragen.

In diesem Rahmen wird eingebracht, dass die Punkte Bezahlbarkeit und Bestandsentwicklung im bisherigen Konzept ausreichend adressiert, jedoch nicht im gleichen Maße umgesetzt wurden und dies in das neue Konzept einfließen solle.

Die Frage nach der Verantwortung der LHP als adressierte Akteurin sowie der notwendigen Adressierung der verschiedenen Akteur_innen neben der LHP und Pro Potsdam GmbH wird diskutiert, insbesondere bezüglich der privaten Wohnungsunternehmen. Im wohnungspolitischen Konzept 2015 wurden neben der LHP auch andere Akteur_innen für Bereiche adressiert, welche die LHP alleine nicht stemmen könne. Besonders bei diesen wird die Umsetzung als Problem benannt. Es wird zum einen angeregt, dass die anderen Akteur_innen ebenfalls in die Verantwortung genommen werden sollten, und zum anderen, dass diese zunächst durch die LHP gewonnen werden müssten. Weiterhin wird die Verantwortung der Kommune zur Wohnraumversorgung und Förderung des sozialen Wohnungsbaus besprochen. Im Zuge dieser Thematik legt Frau Slapa dar, welche Einladungen für den nächsten Fachworkshop ausgesprochen werden und dass dabei auch private Unternehmen angesprochen werden. Herr von Bodelschwingh bringt weiterhin das Bündnis für bezahlbares Wohnen als relevanten Ort für Maßnahmen ein, welche über die an die LHP adressierten Maßnahmen hinaus gehen.

Die Evaluation des Baulandmodells in Bezug auf bezahlbaren Wohnraum wird thematisiert und der Einbezug in die Auswertung des Konzepts vorgeschlagen.

Es wird geäußert, dass die verstärkte Beteiligung von politischen Vertreter_innen im Begleitkreis notwendig sei. Herr von Bodelschwingh legt dar, dass dies beim vergangenen Konzept auch der Fall gewesen sei.

Als Ziele für das neue Konzept werden eine höhere Wirksamkeit dessen und die Benennung konkreter Instrumente zur Umsetzung der dort festgehaltenen Inhalte und Ziele angesprochen. Die Idee einer Priorisierung vorhandener Ressourcen sowie eine höhere Verlässlichkeit des Konzepts wird als wünschenswert betrachtet.

Eine verstärkte Rückkoppelung der Ergebnisse der Fachworkshops und aus der Öffentlichkeit wird gewünscht.

Weiterhin wird der Punkt eingebracht, dass die aktuellen wirtschaftlichen Herausforderungen, zum Beispiel auch in Bezug auf das Thema der Zinsen, gerade im Unterschied zur Situation 2015, einbezogen werden sollten.

Herr von Bodelschwingh lädt am Ende dieser ersten Diskussionsrunde alle Teilnehmenden dazu ein, ihnen ihre Rückmeldungen zu den einzelnen Maßnahmen im Nachgang auch nochmal schriftlich zukommen zu lassen, um diese in Gänze aufzunehmen.

TOP 4: MAßGABEN FÜR DIE ERARBEITUNG DES NEUEN WOHNUNGSPOLITISCHEN KONZEPTS

Frau Slapa leitet zum nächsten Tagesordnungspunkt über, welchen Herr von Bodelschwingh mit einem kurzen Rückblick auf den vergangenen Prozess beginnt. Er gibt nochmal einen kurzen Überblick über die unterschiedlichen Formate, auf welchen die Erarbeitung des neuen Konzepts basiert (vgl. Folie 27) und stellt anschließend die Leitfragen für die Erarbeitung des neuen Konzepts vor. Diese beziehen sich auf die drei Punkte Struktur, Themen und Prozesse (vgl. Folie 28). Neben den Punkten, welche von den Teilnehmenden bereits genannt wurden, stellt er die Frage, welche weiteren Aspekte noch aufgenommen werden sollten. Diese werden anschließend diskutiert und eingebracht.

Zur Priorisierung und Ressourcenverteilung wird diskutiert, ob die Instrumente mit finanziellen Schätzungen im Konzept versehen werden können. Dies könne auch eine Schwerpunktsetzung erleichtern und die Umsetzung der Instrumente erhöhen. Eine finanzielle Schätzung umfasse auch die notwendigen Personalressourcen. Herr von Bodelschwingh trifft am Ende der Diskussion die Aussage, dass sie keine genauen Preisschätzungen leisten können, sie aber darauf achten, dass das Konzept aussagekräftig genug sei, dass die Maßnahmen von den Verantwortlichen dann auch bepreist werden können. Weiterhin könne zwischen finanziellen und personellen Ressourcen unterschieden werden. Herr Wolfram ergänzt dazu am Ende der Veranstaltung, dass einige Maßnahmen eventuell doch durch die Verwaltung mit einer groben Kostenschätzung versehen werden könnten.

Neben den finanziellen Auswirkungen wird betont, dass auch die Nennung von weiteren Hürden und dem Aufwand zur Umsetzung der Maßnahmen im Hinblick auf die Umsetzung im Konzept hilfreich wären.

In Bezug auf die bereits andiskutierte Frage nach dem Einbezug der verschiedenen Akteur_innen wird ergänzt, dass nicht nur die großen privaten Wohnungsunternehmen, sondern auch kleinere private Vermieter_innen mehr von der Stadt adressiert werden sollten, da dort sonst viele Ressourcen liegen bleiben würden. Auch die Rolle und Verantwortung von Pro Potsdam GmbH und inwiefern sich auf diese besonders konzentriert werden sollte, wird in diesem Zuge diskutiert.

Es wird die Idee eingebracht, ob dem Konzept ein Vorwort mit einer gemeinsamen Vision zum Umgang miteinander auf städtischer Ebene vorangesetzt werden könnte. Dies wird von einigen Teilnehmer_innen aufgegriffen und zur Vermeidung von viel Diskussionspotential als Vorwort zur Einbettung in die aktuelle Situation und besondere Herausforderungen und Verantwortung vorgeschlagen.

Herr Wolfram bringt die Idee ein, auch Rahmenbedingungen aufzunehmen, welche von externen Akteur_innen entschieden werden, wie etwa Förderkulissen oder Landesverordnungen. Durch die Benennung könnte aufgezeigt werden, an welchen Stellen die Verantwortlichkeiten und Eingriffsmöglichkeiten des Landes liegen.

Weiterhin wird diskutiert, welche Verbindlichkeit das Konzept habe. Herr Wolfram macht deutlich, dass dies unmittelbar mit dem Konzept zusammenhänge. Wenn die Verwaltung etwas Konkretes umsetzen solle, müsse dies im Konzept benannt werden. Diesbezüglich wird ergänzt, dass dazu im Haushalt die Mittel bereitgestellt werden müssen.

Herr Westphal bringt die Themen des Wohnungstauschs, Wohnungsangebots und Zugangs zu Wohnen in Bezug auf Bezahlbarkeit sowie den Aspekt der Dekarbonisierung ein und welche Auswirkungen dies auf das Thema Wohnen habe. Zum Aspekt des Angebots wird ergänzt, dass im Konzept auch auf die Nachfrage als Link zur Analyse eingegangen werden solle, da sich die Haushaltssituationen verändern würden. Förderungen und Bezahlbarkeit werden dazu als ein Themenblock angesehen. Zum Thema Energie wird weiterhin der Aspekt der Bestandsanpassungen ergänzt.

Als weiterer Punkt zum Zugang von Wohnraum wird hervorgehoben, dass die unterschiedlichen Bedarfe und Zugangsmöglichkeiten für unterschiedliche Gruppen benannt und einbezogen werden müssen. Auch strukturelle Diskriminierung auf dem Wohnungsmarkt müsse adressiert und Instrumente entwickelt werden, die dieser entgegenwirken. In Bezug darauf wird auch angeregt, ob noch weitere Teilnehmer_innen, welche unterschiedliche Gruppen repräsentieren, zum Begleitkreis eingeladen werden könnten. Frau Slapa ergänzt diesbezüglich am Ende der Veranstaltung, dass dies teilweise durch die Dialogbot_innen gegeben war, eine größere Bandbreite jedoch noch nicht gewonnen werden konnte. Sie würde sich freuen, wenn die nächste Veranstaltung durch die Multiplikator_innen auch weitere beworben würde, um eine breite Rückmeldung zu erhalten.

Weiterhin wird angesprochen, dass im Konzept 2015 weniger zu den Themen Bodennutzung, Zwischenerwerben und Grundstücksvergabe zu finden sei und dass dies im neuen Konzept berücksichtigt werden solle.

Weiterhin wird angesprochen, dass im Konzept 2015 über das Baulandmodell hinaus zu Themen wie Bodennutzung, Zwischenerwerb und Grundstücksvergabe nichts zu finden sei. Im neuen Konzept sollte der Flächenerwerb deshalb größere Berücksichtigung finden und mit einer Empfehlung für eine jährlich moderat steigende Summe für die Bodenbevorratung verknüpft werden, die den Stadtverordneten bei der Aufstellung des Haushalts als Orientierung dienen kann und die Position der entsprechenden Fachbereiche gegenüber dem Kämmerer stärkt.

Der Umgang mit großen Immobilienunternehmen und Neubauten, die für den sozialen Wohnraum nicht relevant seien, wird angesprochen. Weiterhin stelle sich die Frage, wie mit Spekulationen oder etwa möbliertem Wohnen umgegangen werden solle. Es sollten die Abteilungen der Verwaltung gestärkt werden, die die Themen des bezahlbaren Wohnraums oder Fragen der Zweckentfremdung bearbeiten.

Als weiteres Thema wird die Fehlbelegung von städtischem Wohnraum und die Frage nach bedarfsgerechten Belegungen zur Wohnraumversorgung sowie eine Rückkehr zum sozialen Anspruch angesprochen.

Frau Slapa schließt die Diskussion und bedankt sich für die Beiträge und gemeinsame Sammlung. Herr von Bodelschwingh betont, dass sie viel mitgenommen haben und bedankt sich ebenfalls. Er ordnet nochmal den Aspekt der Preiseinschätzungen ein (siehe S. 4) und erklärt, dass das Konzept nicht alle Perspektiven und Konflikte lösen könne. Es werde darauf fokussiert, was strategische Verbesserungen in der Wohnungspolitik erwirken könne.

TOP 5: AUSBLICK

Frau Slapa bedankt sich bei den Teilnehmenden für die produktive Mitarbeit und gibt einen Ausblick auf die nächsten Veranstaltungen und die anstehenden Themen, welche dort besprochen werden (vgl. Folie 31-35). Für die nächste Veranstaltung zum zweiten Fachworkshop mit dem Thema „bedarfsgerechter Wohnraum“ am 08.06.2023 ist eine Anmeldung bis zum 29.05.2023 an c.onkelbach@dieraumplaner.de erforderlich.

- 2. Fachworkshop: 08. Juni 2023 um 16.00 Uhr
- 3. Fachworkshop am 22. Juni um 16.00 Uhr
- 2. Dialogforum am 05. Juli 2023 um 17.30 Uhr
- 5. Begleitkreis am 14. September um 17.00 Uhr
- 6. Begleitkreis am 12. Oktober 2023 um 17.00 Uhr

Alle weiteren Veranstaltungstermine und Informationen sind auf der Internetseite der LHP verfügbar:
<https://www.potsdam.de/wohnungspolitik>

Fragen und Anregungen gerne per Mail an: wohnungspolitisches-konzept@rathaus.potsdam.de

TOP 6: VERABSCHIEDUNG

Herr Rubelt bedankt sich bei allen Teilnehmenden und beendet gemeinsam mit Frau Slapa die Sitzung.

ANWESENHEITSLISTE

Institution	Vertretung
Oberbürgermeister	Beigeordneter für Stadtentwicklung, Bauen, Wirtschaft und Umwelt Hr. Rubelt
	Fachbereich Wohnen, Arbeit und Integration Hr. Nader
	Fachbereich Stadtplanung Hr. Wolfram
	Bereich Gesamtstädtische Planung Hr. Anderka
	Bereich Gesamtstädtische Planung Fr. Frank
Fraktion DIE LINKE	Hr. Dr. Scharfenberg
Fraktion Sozial.DIE LINKE	Fr. Vandre
Fraktion SPD	-
Fraktion CDU	Hr. Eichert
Fraktion Bündnis 90 / Die Grünen	-
Fraktion DIE aNDERE	Hr. Sändig
Fraktion Bürgerbündnis / FDP	-
Pro Potsdam GmbH	Hr. Westphal, Fr. Pohlmann
DMB-Mieterverein Potsdam u.UZ e.V.	Hr. Dr. Radloff
Bundesverband Freier Immobilien und Wohnungsunternehmen (BFW) Landesverband Berlin/Brandenburg e.V.	
Landesverband Haus & Grund Brandenburg	-
Verband Berlin Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e.V. (BBU)	Hr. Brauner
Arbeitskreis StadtSpuren (AKS)	Hr. Hagenau
Haus & Grund online e.V.	-
Autonomes Frauenzentrum Potsdam e.V.	Fr. Heigl
Bund Deutscher Architekten (BDA) Landesverband Brandenburg	-
Koordinatorin für Kinder- und Jugendinteressen	-
Beauftragte für Menschen mit Behinderung	-
Beauftragte für Migration und Integration	Fr. Dr. Palenberg
Migrantenbeirat	Hr. Boede
Seniorenbeirat	Fr. Dr. Zufelde
Investitionsbank des Landes Brandenburg (ILB), Förderbereich Wohnungsbau	-
Stadtwerke Potsdam, Energie und Wasser Potsdam GmbH	-
Regionalliga (ehemals Kleine Liga Potsdam)	-
Studentenwerk Potsdam	-
Pro Wissen e.V.	Fr. Dr. Leinkauf
<Potsdam - Stadt für ALLE	Hr. Dr. Bielick, Hr. Zschoge
Initiative Teltower Vorstadt	Fr. Becker
Vonovia SE	-

Auftraggeber:
Auftragnehmer:

Landeshauptstadt Potsdam
RegioKontext GmbH und slapa & die raumplaner gmbh

Institution	Vertretung
Wohnungsbaugesellschaft m.b.H. Th. Semmelhaack	-