

# Fortschreibung des Wohnungspolitischen Konzeptes für die Landeshauptstadt Potsdam

**Ergebnisprotokoll Begleitkreis am 23.02.2023 um 17:00 Uhr ProPotsdam, Pappelallee 4**

Datum Protokollerstellung: 05.04.2023

## TEILNEHMENDE:

*Begleitkreis:* gem. Anwesenheitsliste

*Begleitung:* die raumplaner: Fr. Slapa (Moderation), Fr. Klatt-Wasicki, Fr. Lang  
RegioKontext: Hr. von Bodelschwingh, Hr. Wieland

## TOP 1: EINFÜHRUNG

Frau Meier begrüßt die Teilnehmenden zum 2. Begleitkreis. Sie resümiert die Auftaktveranstaltung, auf die im Laufe der heutigen Sitzung nochmals eingegangen werde. Dann übergibt sie das Wort an die Moderatorin Frau Slapa. Frau Slapa begrüßt die Teilnehmenden und gibt eine kurze Hinführung zum heutigen Termin. Das Team von RegioKontext und die raumplaner stellen sich kurz vor.

Frau Slapa stellt die heutigen Tagesordnungspunkte (TOP) vor. Aufgrund der umfangreichen Tagesordnung, wurde die Sitzungsdauer bereits im Vorfeld von 2 auf 3 Stunden angepasst. Frau Slapa empfiehlt TOP 4 vorzuziehen, um ausreichend Zeit für eine gemeinsame Erarbeitung der Fachthemen inkl. Fragestellungen und Benennung von Expert\*innen zu haben, welche Inhalt der folgenden Veranstaltungen sein sollen. Es folgt eine Abstimmung zur Bearbeitungsreihenfolge der TOP 3 & 4 mit dem Begleitkreis. Gemäß Abstimmungsergebnis wird die Reihenfolge gemäß Präsentation beibehalten.

Im Anschluss gibt Frau Slapa eine Einführung in die Etikette, die im Vorhinein an die Teilnehmenden verschickt wurde. In der anschließenden Diskussion, merkt Frau Meier kritisch an, dass nach der 1. Begleitkreissitzung im November 2022 teilweise Informationen/Unterlagen aus dem Begleitkreis von Mitgliedern ohne Absprache veröffentlicht wurden. Dies widerspreche der Kommunikationsetikette des Begleitkreises. Herr von Bodelschwingh ergänzt, dass im Begleitkreis Zwischenstände vorgestellt und diskutiert werden, für deren richtiges Verständnis häufig eine nähere Erläuterung erforderlich sei. Darüber hinaus sei der Begleitkreis ein Beratungsgremium, in dem Arbeitsstände diskutiert werden. Eine Veröffentlichung der Dokumente ohne begleitende Ausführungen – so wie sie im Rahmen der Begleitkreissitzungen geliefert werden – sei für den Prozess nicht zielführend.

Von Frau Vandre kommt die Anmerkung, dass durch den häufigen Wechsel zwischen geschlossenen, halb-öffentlichen und öffentlichen Formaten im Beteiligungsprozess, eine interne Abstimmung der Begleitkreismitglieder mit den durch sie vertretenden Institutionen/Vereine/Unternehmen etc. für eine einheitliche Position hinsichtlich der Außenkommunikation schwer praktizierbar sei. Herr Zschoge merkt an, dass der Prozess gleichberechtigt sein soll.

Frau Meier schlägt vor, mit dem Begleitkreis zu besprechen, welche Inhalte der Begleitkreissitzungen veröffentlicht werden können. Meinungen der Teilnehmenden können nach außen getragen werden, allerdings keine internen Sachverhalte/Zwischenergebnisse, die im Begleitkreis besprochen wurden. Ergebnisse der Begleitkreissitzungen werden in Form von abgestimmten Protokollen auf der Internetseite der LHP veröffentlicht. In diesem Zusammenhang, geht Frau Meier auf die Rolle des Begleitkreises als Beratungsgremium im Beteiligungsprozess ein. Entscheidungen werden auf Verwaltungs- und Politikebene gefällt. Herr Eichert fasst zusammen, dass die Stadtverwaltung zwar entscheidet, der Begleitkreis als Beratungsgremium aber eine zentrale Rolle im Erarbeitungsprozess einnimmt.

Herr Sändig verweist auf das Wohnungspolitische Konzept 2015, von dem bis jetzt wenig umgesetzt wurde. Eine Diskussion auf Augenhöhe sei daher umso relevanter. Frau Meier führt aus, dass bestimmte Zielkonflikte bestehen und diese politisch ausgehandelt werden müssen.

## TOP 2: AUSWERTUNG AUFTAKTVERANSTALTUNG

Im Nachgang der öffentlichen Auftaktveranstaltung am 15.02.2023, wurde von einigen Mitgliedern des Begleitkreises Kritik am Veranstaltungsformat geäußert. Frau Slapa geht daher noch einmal auf den Beteiligungsprozess sowie das Format und Ziel der öffentlichen Auftaktveranstaltung ein. Ziele der digitalen Veranstaltung waren, über Anlass und Hintergrund der Fortschreibung des Wohnungspolitischen Konzepts sowie die Möglichkeiten zur Beteiligung im Prozess zu informieren sowie Fachthemen zur Vertiefung in den folgenden Veranstaltungen (Fachworkshops und Dialogforen) und Vorschläge für Expert\*innen zu sammeln. Der Fokus der Veranstaltung lag somit auf der Information der Einwohner\*innen über den Prozess und die bestehenden Beteiligungsmöglichkeiten (Möglichkeit zur Bewerbung als Dialogbot\*in; 2 Dialogforen), den aktuellen Arbeitsstand und der gemeinsamen Themensammlung. Im Rahmen der Veranstaltung konnten über das virtuelle Conceptboard über 200 Hinweise zu möglichen Themen zusammengetragen werden.

## TOP 3: BEARBEITUNGSSTAND WOHNUNGSPOLITISCHES KONZEPT

### *Ergebnisse der Wohnungsmarkt-Analyse*

Herr von Bodelschwingh geht auf den aktuellen Stand des Wohnungspolitischen Konzepts ein. Dabei weist er darauf hin, dass es sich um keinen Wohnungsmarktbericht handelt, sondern ein Konzept, welches Handlungsbedarfe aufweist und in dem man Dinge ändern muss. Die Gliederung erfolgt in Nachfrage, Angebot und Preis.

Bei der Fortschreibung soll vor allem auf veränderte Wirkungszusammenhänge eingegangen werden. So soll neben Klima, Architektur und Städtebau ebenfalls auf aktuellen Dingen wie Flüchtlingsbewegung und Preissteigerung abgewogen werden (vgl. Folie 12).

### Wohnungsnachfrage:

Herr von Bodelschwingh betont den Wachstum Potsdam, allerdings ist die Kurve des Wohnungsmarktes nicht so dynamisch, was zu einem Missverhältnis führt (vgl. Folie 15). Treiber hierfür sind das positive natürliche Wachstumssaldo, welches durch einen Wanderungsausgleich zu begründen ist, sowie das positive Wanderungssaldo. Zuwanderung kommt vor allem aus Berlin und Brandenburg, allerdings

verliert Potsdam vor allem Menschen über 45 Jahren und Menschen unter 16 Jahren an das Umland. Hier ist von Familien auszugehen, die Potsdam verlassen (vgl. Folie 17 + Folie 20). Zu Folie 18 gab es eine Anmerkung von Herr Jekel, der das Wachstum aus dem Land Brandenburg in dem Jahr 2015 mit der Flüchtlingsbewegung erklärte, die das Land Brandenburg aufgenommen hat und von dort nach Potsdam verteilt wurden.

In Folie 21 zieht Herr von Bodelschwingh Vergleiche zu Städten wie Erfurt, Mainz, Kassel und Leipzig, welche zum Teil ebenfalls Hochschulstandorte und/oder Landeshauptstädte sind. Dabei geht Potsdam als eine der am stärksten wachsenden Städte hervor (vgl. Folie 22).

Folie 23 zeigt die Binnenwanderung in Potsdam, welche zurückgeht und lässt auch keine Trendwende vermuten.

Herr von Bodelschwingh erklärt zudem, dass in der Stadt veränderte Sozialindikatoren zu erkennen sind. Dabei werden die Probleme nicht größer, sondern qualitativer (vgl. Folie 24)

Herr Eichert wirft ein, dass der Platzbedarf der Bewohner\*innen immer mehr steigt und daher die Frage gestellt werden sollte, wie der Wohnraum genutzt wird. Herr von Bodelschwingh pflichtet ihm bei, der Bedarf pro Kopf liegt bundesweit bei 48m<sup>2</sup>, in Potsdam bei 37m<sup>2</sup>.

Frau Meier merkt an, dass Anreize zu schaffen seien, um in kompaktere Wohnungen zu ziehen. Herr Eichert schlussfolgert darauf, dass es sich weniger um ein Miethöhenproblem, sondern ein Nachfrageproblem handelt. Herr Brauner fügt hinzu, dass mit den steigenden Energiepreisen auch eine etwaige Sensibilität der Bevölkerung kommt.

Herr von Bodelschwingh fasst zusammen, dass das System einer zielgruppenorientierten Betrachtung bedarf. Es muss erörtert werden was fehlt, um Umzugsketten in Gang zu bringen und es muss analysiert werden, woran der Wohnungstausch in Potsdam weniger erfolgreich ist als in anderen Städten.

#### Wohnungsangebot:

Zu Folie 26 merkt Frau Vandre an, dass eine Aufschlüsselung der privaten Eigentümer\*innen interessant wäre, um die Werte besser nachvollziehen zu können. Dies wird von RegioKontext aufgenommen. Des Weiteren wurde das Thema der Belegungsbindung diskutiert und wie viel gebundener Wohnungsbestand in Zukunft angeboten werden soll (vgl. Folie 18). Allerdings ist das Thema zu umfassend, um es in der gewünschten Tiefe im Wohnungspolitischen Konzept zu bearbeiten. Es wird auf die Fachwerkstätten verwiesen, die einen Rahmen für solche Diskussionen und Analysen bietet.

Beim Wohnungsneubau kommt die Frage des Wohnungsbaupotenzials auf, in welcher die Stadt eine Aktualisierung der Potenzialfrage vornehmen wird (vgl. Folie 33). Die Fortschreibung des Wohnungspolitischen Konzeptes soll sich weniger darauf fokussieren, was in der Vergangenheit gebaut wurde, sondern was in der Zukunft gebaut werden soll.

#### Preise:

Die Mietpreise in Potsdam steigen. Selbst in bestehenden Mietverträgen sind die Mieten um 25% gestiegen (vgl. Folie 36). Dabei unterscheiden sich vor allem die bestehenden, die Neuvertragsmieten

und der Wohnungsbestand, wobei der Wohnungsbestand weniger dynamisch wächst. Die Inserate haben dabei eine deutliche Steigerung, allerdings bricht das Inseratsangebot in Potsdam ein. Das liegt an der fehlenden Fluktuation in Potsdam. Herr Eichert schreibt dies dem nicht funktionierenden Wohnungsmarkt zu. Her Brauner dagegen bewertet eine Fluktuation von 6-7% im Jahr als zufriedenstellend. Herr Westphal fügt hinzu, dass vor allem Familien, die gerne in größere Wohnungen ziehen wollen, dass meistens nur im Neubau können, welcher im teureren Segment liegt. Eine Frage, die in der Fortschreibung des wohnungspolitischen Konzeptes geklärt werden soll, ist die gesunde Mietsteigerung. Wie sieht diese aus und wie ist diese umsetzbar?

Beim Kaufpreis brechen vor allem die Inseratszahlen der Eigenheime ein. Dies ist laut Herrn Wolfram auf die Regulierung der Flächen für Einfamilienhäuser der Stadt zurückzuführen.

Herr von Bodelschwingh gibt den Hinweis, dass die aktuellen Preise noch nicht in der Statistik zu sehen sind, es aber enorme Preissteigerungen gibt. Herr Brauner führt an, dass dabei die Zinsen, welchen einen enormen Einfluss auf Kaufpreise haben, nicht mitgedacht werden. Frau Meier stellt dazu die Frage, wie Bund und Länder dies fördern können und nennt eine günstige Zinsförderungsstruktur.

#### *Wirkungsanalyse, Konzept und Vorgehen*

Herr Wieland stellt das von RegioKontext entwickelte Konzept zur Wirkungsanalyse des wohnungspolitischen Konzeptes 2015 vor (vgl. Folie 47). Dabei fordert er die Teilnehmenden auf bis zum 26. März 2023 Vorschläge und Anmerkungen per E-Mail an [wohnungspolitisches\\_konzept@regiokontext.de](mailto:wohnungspolitisches_konzept@regiokontext.de) zu senden, um den Prozess zu verbessern (vgl. Folie 46).

Frau Heigl weist hierbei auf den Zeitrahmen hin, bis wann das interne Gutachten erbracht werden soll, und macht den Vorschlag, bei der Evaluierung Verbindlichkeiten zu prüfen. Dabei kann an die Akteur\*innen herantreten werden und analysiert werden, warum es nicht geklappt hat und was es für die Umsetzung verschiedener Maßnahme gebraucht hätte.

Frau Meier stellt die Frage der Verbindlichkeit bei den Projekten: Sollen im zukünftigen wohnungspolitischen Konzept Ziele formuliert sein oder operationalisierbare Ziele, die mit einem höheren Grad der Verbindlichkeit einhergehen. Herr Eichelt schlägt eine Priorisierung vor, in der nicht jede Maßnahme extra beschlossen werden muss, da dies im letzten wohnungspolitischen Konzept 2015 zu Schwierigkeiten in der Umsetzung geführt hat. Es sollen in der Fortschreibung durch die Evaluierung vor allem auch personelle und finanzielle Ressourcen berücksichtigt und die Rahmenbedingungen mitbeschlossen werden. Herr Zschoge weist darauf hin, dass es für Maßnahmen, die politische Entscheidungen betreffen, wie beispielsweise das Vorkaufsrecht, keine finanziellen Mittel bedarf.

#### TOP 4: BETEILIGUNGSPROZESS WOHNUNGSPOLITISCHES KONZEPT

Dieser TOP entfällt aus zeitlichen Gründen. Die Festlegung der Fachthemen für die Folgeveranstaltungen, inkl. gemeinsamer Erarbeitung von Fragestellungen und Benennung von Expert\*innen, soll über ein digitales Format mit dem Begleitkreis erfolgen. Das digitale Format muss noch entwickelt werden, so dass heute noch keine genauen Details benannt werden können. Der Begleitkreis wird per E-Mail rechtzeitig über das weitere Vorgehen informiert.

---

TOP 5: SONSTIGES

Dieser TOP entfällt.

TOP 6: AUSBLICK

Frau Slapa bedankt sich bei den Anwesenden und gibt einen Ausblick für die nächsten Termine (siehe Präsentation Folien 48-51). Die Termine der nächsten Begleitkreissitzungen sind:

- › 3. Sitzung: 15.05.2023 um 17 Uhr
- › 4. Sitzung: 14.09.2023 um 17 Uhr
- › 5. Sitzung: 12.10.2023 um 17 Uhr

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

Fragen und Anregungen gerne per E-Mail an: [wohnungspolitisches-konzept@rathaus.potsdam.de](mailto:wohnungspolitisches-konzept@rathaus.potsdam.de)

Frau Slapa verabschiedet die Teilnehmenden und beendet den Begleitkreis.

## ANWESENHEITSLISTE

Institution	Vertretung
Oberbürgermeister	Beigeordnete für Ordnung, Sicherheit, Soziales und Gesundheit, Frau Meier
	Fachbereich Wohnen, Arbeit und Integration Hr. Jekel, Hr. Nader
	Fachbereich Stadtplanung, Hr. Wolfram, Hr. Anderka
	Bereich Gesamtstädtische Planung Fr. Frank
Fraktion DIE LINKE	Hr. Dr. Scharfenberg
Fraktion Sozial DIE LINKE Brandenburg	Fr. Vandre
Fraktion CDU/ ANW	Hr. Eichert
Fraktion SPD	-
Fraktion CDU	-
Fraktion Bündnis 90 / Die Grünen	-
Fraktion DIE aNDERE	Hr. Sändig
Fraktion Bürgerbündnis / FDP	-
Pro Potsdam GmbH	Hr. Westphal, Frau Pohlmann
DMB-Mieterverein Potsdam u.UZ e.V.	Hr. Dr. Radloff
Bundesverband Freier Immobilien und Wohnungsunternehmen (BFW) Landesverband Berlin/Brandenburg e.V.	Hr. Schneider
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	Fr. Buhr
Beauftragte für Menschen mit Behinderung	-
Beauftragte für Migration und Integration	-
Migrantenbeirat	Hr. Boede
Seniorenbeirat	Hr. Mundt
Investitionsbank des Landes Brandenburg (ILB), Förderbereich Wohnungsbau	Fr. Dorneburg
Stadtwerke Potsdam, Energie und Wasser Potsdam GmbH	-

---

<b>Institution</b>	<b>Vertretung</b>
Regionalliga (ehemals Kleine Liga Potsdam)	-
Studentenwerk Potsdam	Hr. Ostermann
Pro Wissen e.V.	Fr. Dr. Leinkauf
Potsdam - Stadt für ALLE	Hr. Dr. Bielick, Hr. Zschoge
Initiative Teltower Vorstadt	Fr. Kreuzer
Vonovia SE	-
Wohnungsbaugesellschaft m.b.H. Th. Semmelhaack	-