



Fachtag

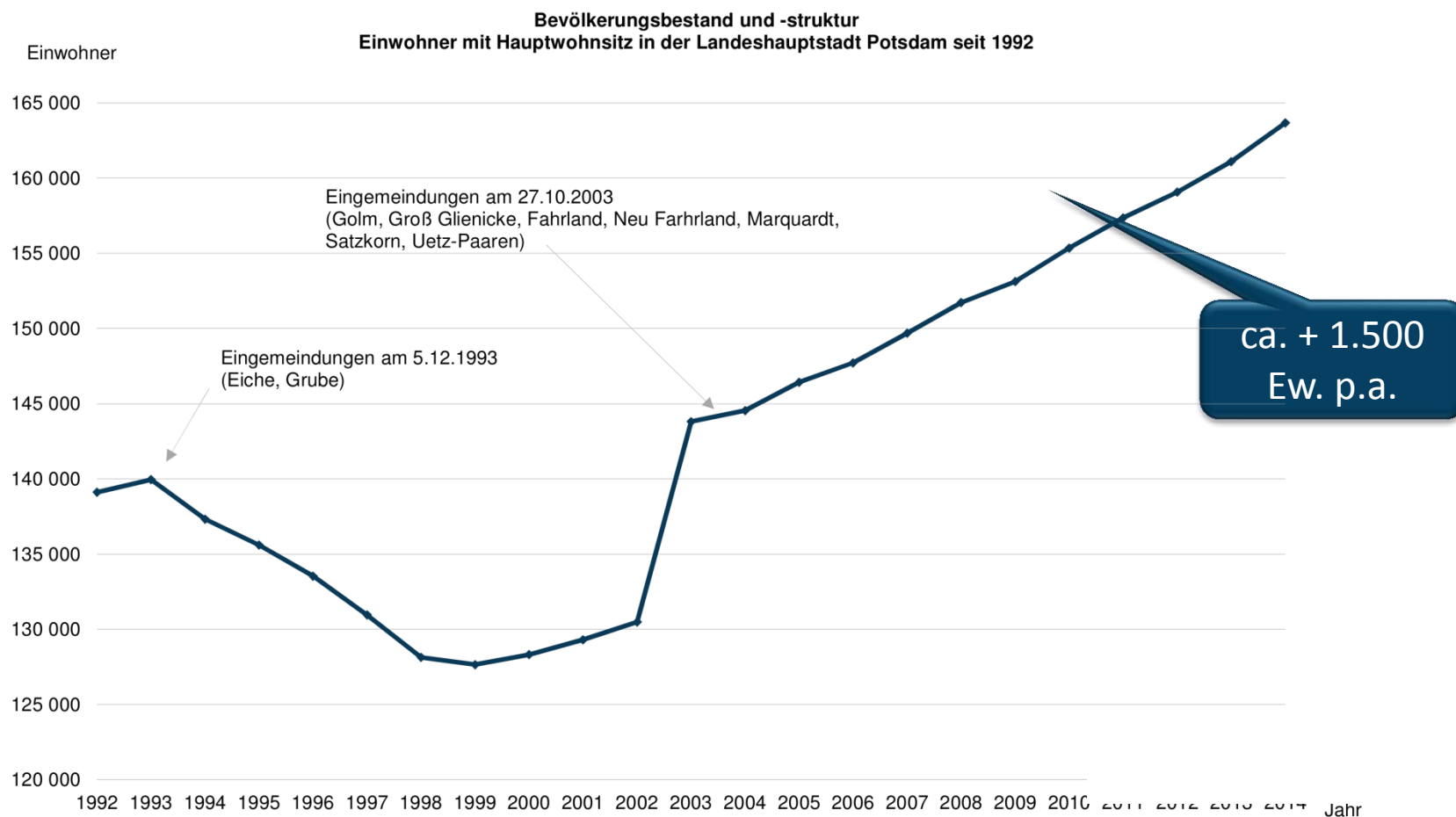
„Wohnungsnot – keine soziale Integration ohne geeigneten Wohnraum

Hannover 07.09.2016

**Thema:
Bezahlbarer Wohnraum für besondere
Bedarfsgruppen – Kommunale
Handlungsoptionen**

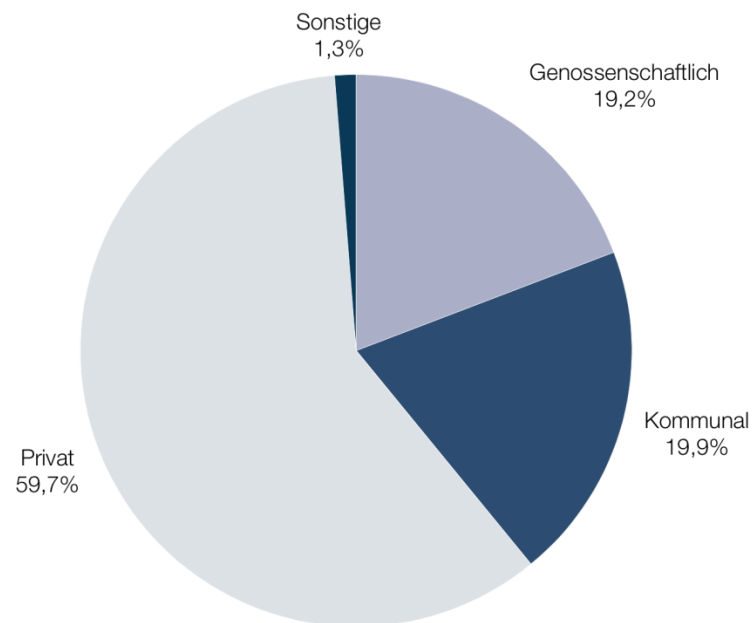
Das kann die Kommune tun!

- Wohnungsmarkt: Bevölkerungsentwicklung



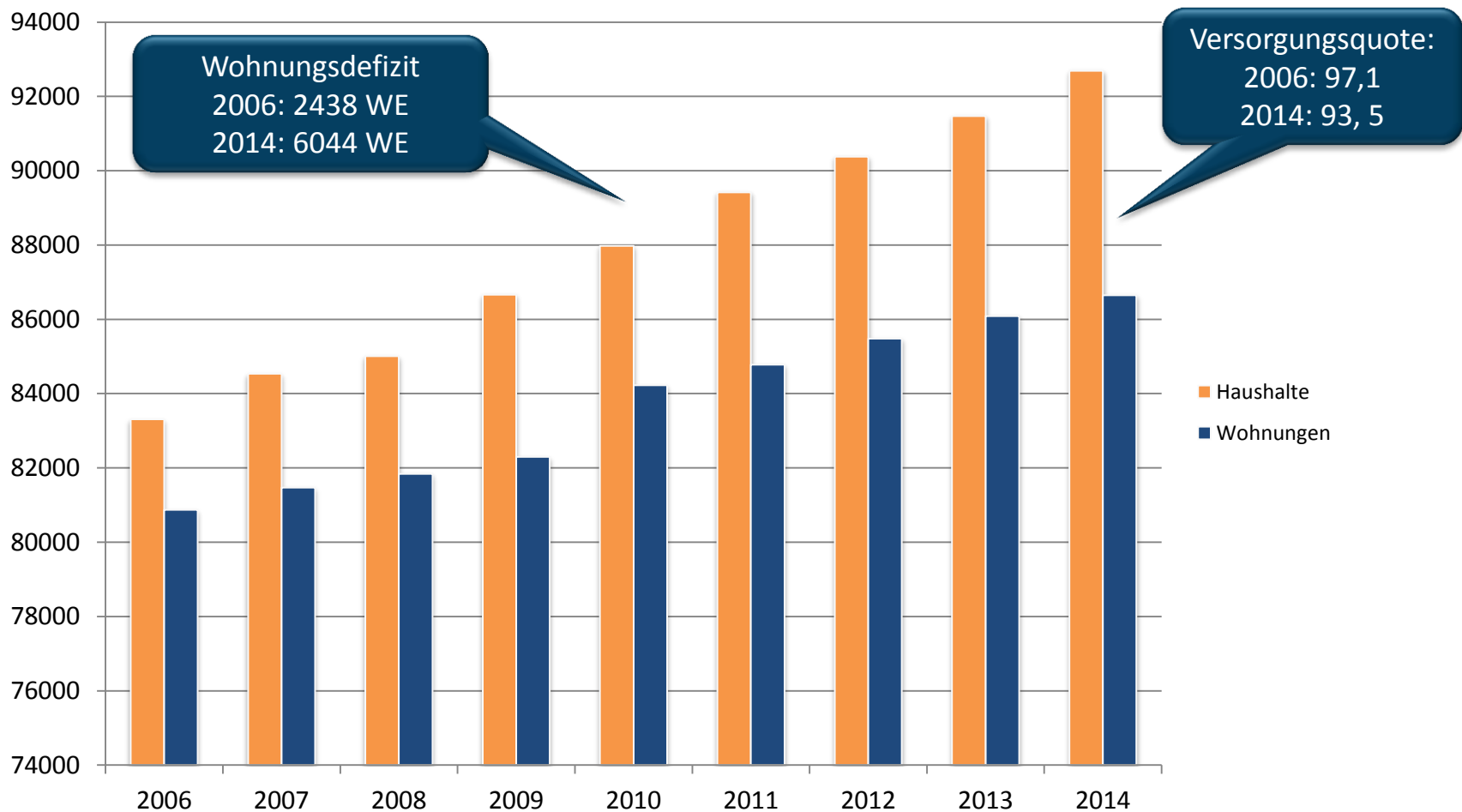
- Wohnungsmarkt: Eigentümerstruktur

Gebäude und Wohnungen
Wohnungen nach Eigentümer in der Landeshauptstadt Potsdam am 31.12.2014



Quelle: Bereich Statistik und Wahlen

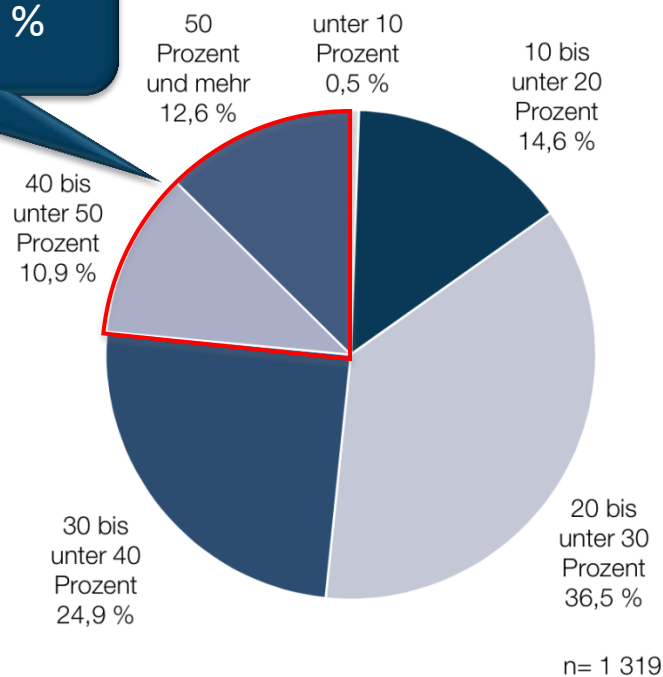
- Wohnungsmarkt: Wohnungsversorgungsquote



- Wohnungsmarkt: Mietbelastung

Knapp $\frac{1}{4}$ der Haushalte:
Mietbelastung über 40 %

Mietbelastungsquote bei Mietern
in Prozent



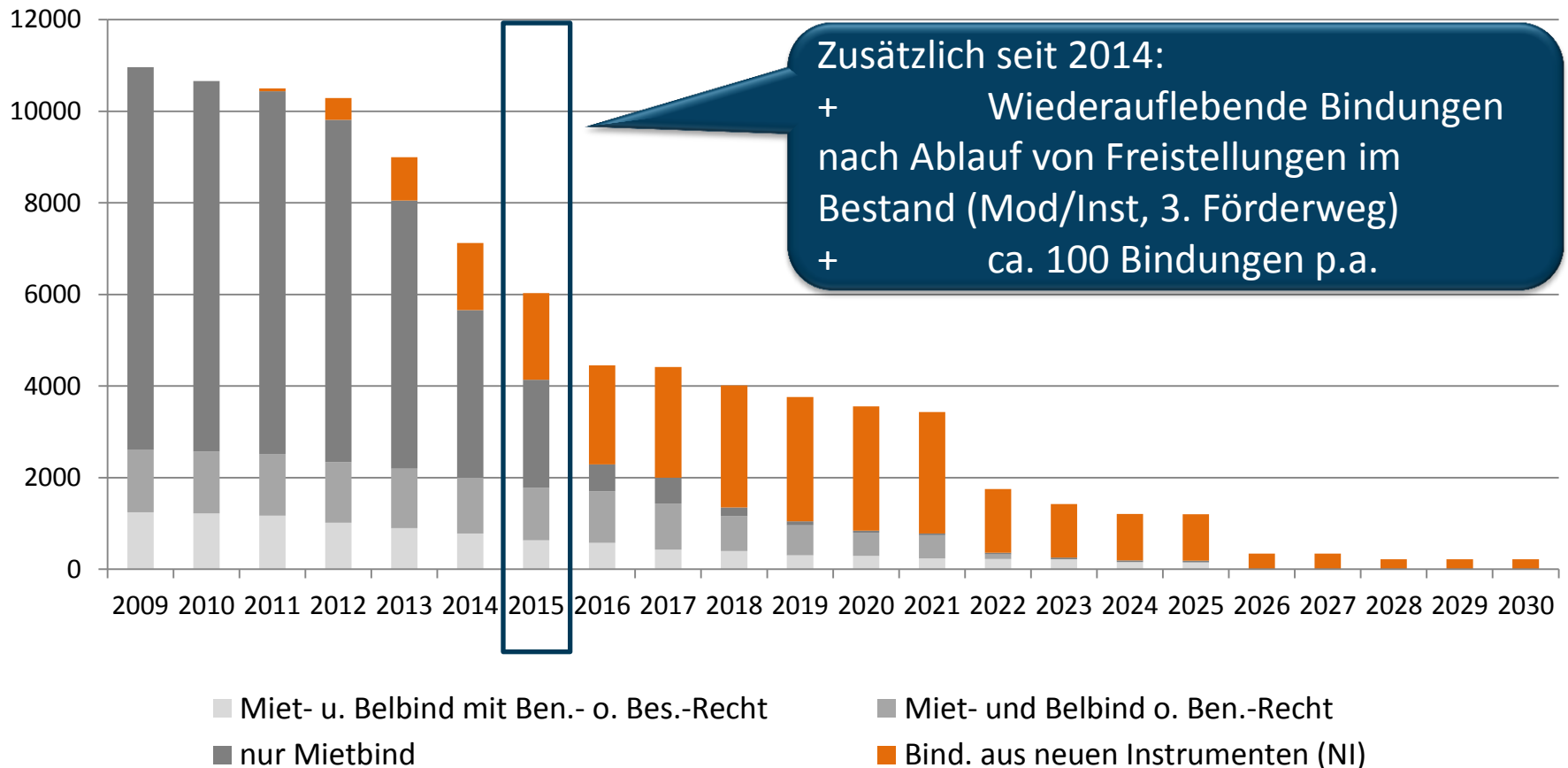
Quelle: Landeshauptstadt Potsdam

...durch Einsatz von Belegungsrechten



Landeshauptstadt
Potsdam

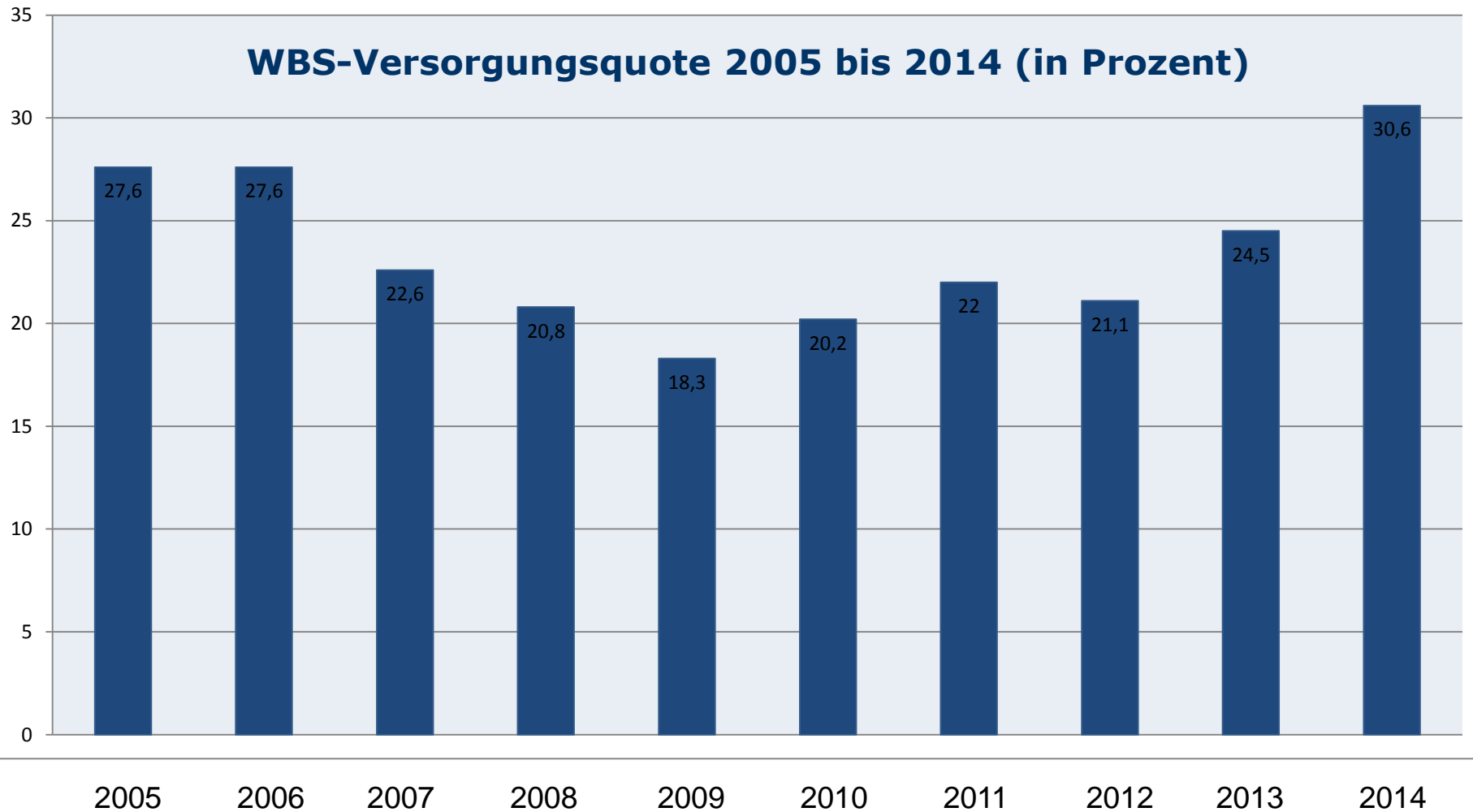
Entwicklung der Miet- und Belegungsbindungen 2009 -2030



...durch Einsatz von Belegungsrechten / WBS



WBS-Versorgungsquote 2005 bis 2014 (in Prozent)



Überblick über die Aufgaben des Bereiches Wohnen in der LHP

Wohnungssicherung

- Sozialarbeit
- Darlehensgewährung
- Ambulante und stationäre Hilfe § 67
- Obdachlosenunterbringung
- Wiedereinweisung

Wohnungswesen

- WBS
- Benennung
- Einbindung Fördervorhaben
- Wohnungskataster
- Mietspiegel
- Wohnungsmarktbericht

Wohngeld

- Wohngeld
- Lastenzuschuss

Das können die Kommunen tun!



Transferleistungen

WBS / Bindungen

Ordnungsrahmen

Liegenschaftspolitik

Kooperationen

Kommunale
Wohnungsbestände

Das können die Kommunen tun!



Wohnungspolitische Sicherungssysteme

KdU: Leistungen für Unterkunft
und Heizung

Wohngeld

**Soziale Wohnraumförderung
der Länder**

Mietrecht

Zielgruppe

- **Empfänger von Transferleistungen nach SGB II / SGB XII**
- **Einkommensschwache Haushalte**
- **Haushalte mit besonderen Bedarfslagen**
- **Alle Mieterhaushalte**

- Wohnraum schaffen...

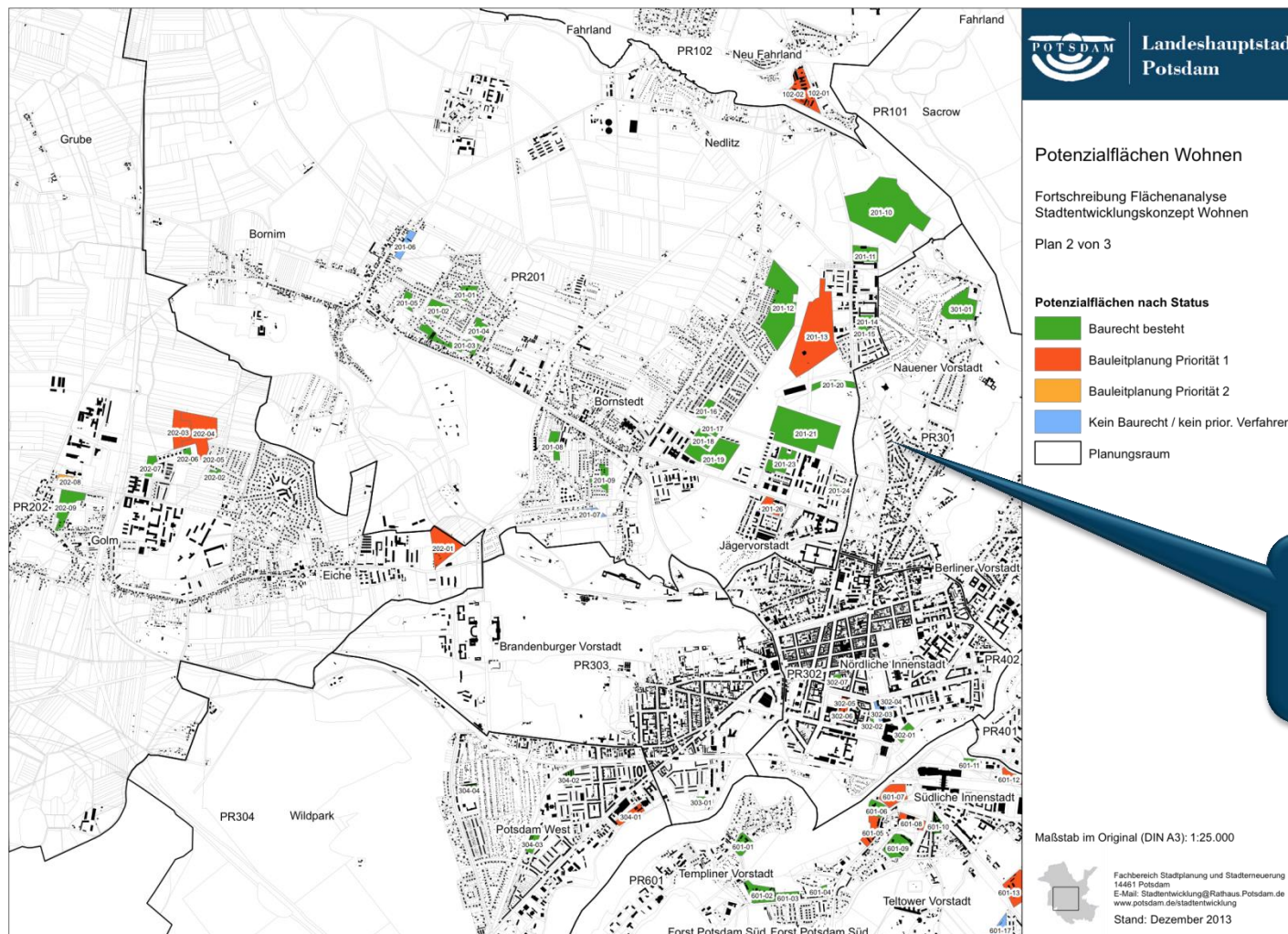
- ...durch Baulandausweisung

- ...durch Bereitstellung von Grundstücken

- ...durch „kommunalen“ Wohnungsneubau

- ... durch den Einsatz von Fördermitteln

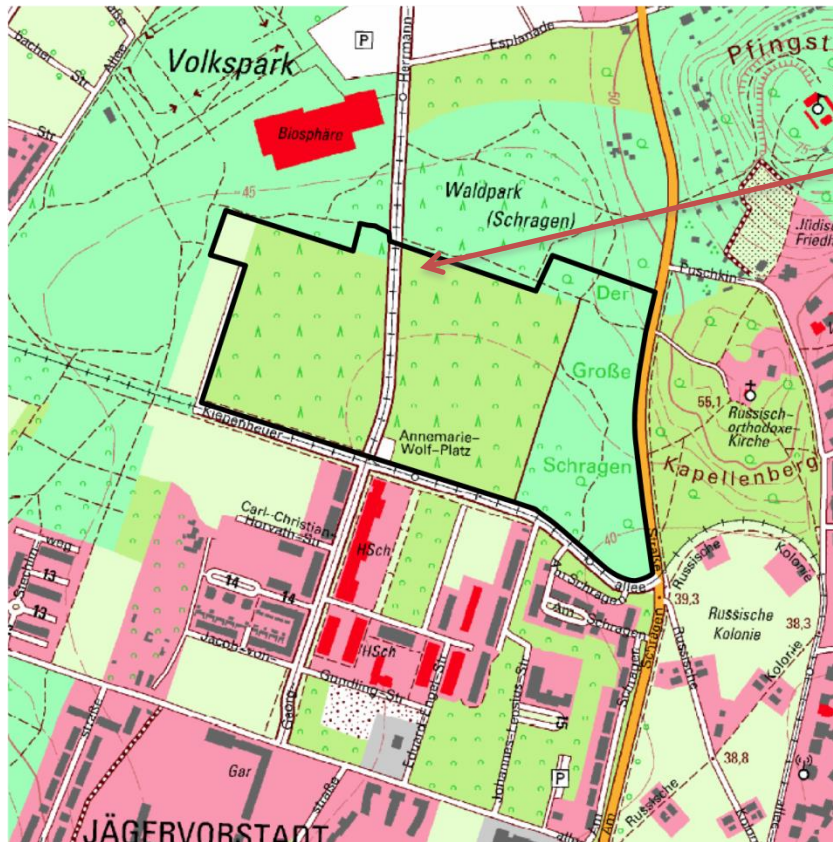
• ... durch Baulandausweisung



Baulandpotenziale
für insg. 16.000
Wohnungen

- ...Bereitstellung von Grundstücken

Begründung



Stadt Potsdam und Entwicklungsträger schreiben Baufeld mit Mietpreisbindung aus

Pressemitteilung Nr. 283 vom 13.05.2015

Wohnungsneubau für 5,50 Euro Nettokalt

Verkauf städtischer Grundstücke mit Verpflichtungen, z.B.

- Städtisches Treuhandvermögen
- ca. 150 geförderte Wohnungen
- Mietpreisbindung für 20 Jahre
- Höchstpreisverfahren

- ... „kommunalen“ Wohnungsbau

Balanced-Scorecard-Ziel 2010:

Neubau von 1.000 Wohnungen bis 2019

Aktuell: zusätzliche bis zu
500 geförderte Wohnungen
im Neubau beabsichtigt

„Die ProPotsdam GmbH errichtet bis 2019 1.000 neue Wohnungen. Damit reagieren die Landeshauptstadt Potsdam und die ProPotsdam GmbH auf den anhaltenden Zuzug und die dadurch gestiegene Wohnungsnachfrage. Durch den Wohnungsneubau wird der angespannte Potsdamer Wohnungsmarkt entlastet.“

(Quelle: 3. Bericht zur Evaluation des Stadtentwicklungskonzeptes Wohnen, 2013)

- ... „kommunalen“ Wohnungsbau

- Erweiterung des Wohnungsangebots durch **Neubau** (1.000 WE bis 2019)
- „**Mietenbremse**“ der ProPotsdam:
 - Wiedervermietung max. 10% über Vergleichsmiete lt. Mietspiegel
 - Modernisierungsumlage bei 9 statt 11%
 - Kappung der Mieterhöhung auf max. 15% / 4 Jahren
- **Bonusregelungen:**
 - Familienbonus
 - Wohnflächenbonus
 - Mobilitätsbonus

- ...Einsatz von Fördermitteln

Rahmenvereinbarung mit dem Land Brandenburg:

- Fördermittel für ca. 150 geförderte Wohnungen p.a.
- Davon jeweils etwa die Hälfte im Neubau und im Bestand
- Zielgruppen: u.a. Familien, Starterhaushalte.
- Einkommensgrenzen des WoFG
- 75 Prozent Bindungen in geförderten Wohnungen
- Davon die Hälfte mittelbar innerhalb der Fördergebietskulisse einsetzbar
- Verfahren: Antragstellung über Kommune, Antragskonferenz

...durch Einsatz von Belegungsrechten



Landeshauptstadt
Potsdam

➤ **Belegungsbindungen**

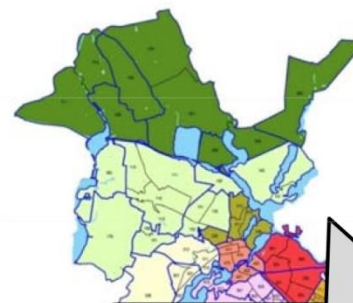
- entstehen i. Zusammenhang mit der Bereitstellung von **Fördermitteln** im Bestand oder für Neubau, beim Verkauf öffentlicher Liegenschaften oder durch Vereinbarungen;
- sind an konkrete Wohnungen gebunden („**Objektförderung**“);
- definieren unterschiedliche Bedingungen für die Vergabe davon betroffener Wohnungen (**Bindungsarten**)

- ...durch den Einsatz von Belegungsrechten

Bindungszeit
3 bis 5 Jahre

(mit Verlängerungsoption bei
sozialem Erfordernis):
Höhere Zielgenauigkeit
und Flexibilität

**Fonds für
Flexible
Bindungen**



Stadtweit einsetzbar, keine
Konzentration auf
bestimmte Quartiere

für einkommens-
schwache Haushalte
(Grenzen des § 9 Wohnraum-
Fördergesetz WoFG)



Für Neuvermietung von
Bestandswohnungen, aber
auch in Kombination mit
Neubauförderung

- Bindungsarten (§ 26 WoFG)
 - Allgemeines Belegungsrecht:
Mietpreisbindung, Vermietung an WBS-Inhaber,
freie Auswahl durch Eigentümer
 - **Benennungsrecht**:
Mietpreisbindung, Vermietung an WBS-Inhaber,
Auswahl aus drei durch Bereich Wohnen benannte
Wohnungssuchende
 - **Besetzungsrecht**:
Mietpreisbindung, Vermietung an WBS-Inhaber,
Bestimmen eines konkreten WBS-Inhabers für eine
konkrete Wohnung

- Wohnraum für Wohnungslose erschließen...

- ...durch den Einsatz von Belegungsrechten

- ...durch Kooperation mit Wohnungsunternehmen

- ... durch Bereitstellung „eigener“ Wohnungen

- ... durch bedarfsgerechte Angebote für Wohnungslose mit „multiplen Problemlagen“

- Wohnungslosigkeit verhindern...

- ...durch Beratung

- ... durch Sozialarbeit

- ...durch Kooperation mit Wohnungsunternehmen

- ... durch die Übernahme von Miet- und Energieschulden

- ...durch Leistungen „aus einer Hand“ in der Wohnungssicherung

Wohnungslosigkeit durch Kooperation verhindern

Kooperationsvereinbarungen

- mit dem Jobcenter
- mit Wohnungseigentümern
- mit dem Jugendamt

Danke für die Aufmerksamkeit!

Landeshauptstadt Potsdam

Bereich Wohnen

0331/289-2115

wohnen@rathaus.potsdam.de

www.potsdam.de/wohnen



Wohnen muss
bezahlbar bleiben

Vielen Dank für die Aufmerksamkeit, ich
hoffe es hat g

PASST



Präventives Antischulden,- und Solvenztraining