



Landeshauptstadt
Potsdam



WOHNEN IN POTSDAM

Fach- und Bürgerforum
zur Integrierten Stadtentwicklung

Mittwoch, 18. März 2009 im Alten Rathaus

**Zusammenfassung
der Ergebnisse**

Landeshauptstadt Potsdam

Wohnen in Potsdam Fach- und Bürgerforum am 18.03.2009

Zusammenfassung der Ergebnisse

Stand: 09. April 2009


Landeshauptstadt Potsdam
Bereich Stadtentwicklung – Verkehrsentwicklung
Erik Wolfram
Tel. 0331-289-2512
erik.wolfram@rathaus.potsdam.de

www.potsdam.de/stadtentwicklung


Inhalt

Programm	3
Einleitung	4
Vorträge	4
Forum 1: Auszubildende und Studierende	6
Forum 2: Familien und Senioren	8
Weitere Anregungen	10
Ausblick	11
Anlage zur Dokumentation	12

Programm



**Landeshauptstadt
Potsdam**



WOHNEN IN POTSDAM

Fach- und Bürgerforum zur Integrierten Stadtentwicklung

Mittwoch, 18. März 2009 von 17 bis ca. 21 Uhr
Altes Rathaus Potsdam (Am Alten Markt)

Wie viele und welche Wohnungen werden in Potsdam gebraucht? Was machen andere wachsende Städte? Welche Rezepte könnten auch in Potsdam helfen? Diese und andere Fragen sollen mit Gästen aus anderen Städten, Fachleuten und den Potsdamer Bürgerinnen und Bürgern diskutiert werden.

Die Veranstaltung ist öffentlich, es ist keine Anmeldung notwendig.
Moderation: Prof. Urs Kohlbrenner

Begrüßung und Einführung
Jann Jakobs, Oberbürgermeister

Welche Wohnungen braucht Potsdam 2020?
Erste Ergebnisse aus der Analyse des Stadtentwicklungskonzeptes Wohnen
Jürgen Vesper, Thomas Thrun (IFS Institut für Stadtforschung und Strukturpolitik GmbH)

Wie sichern andere Städte preisgünstiges und attraktives Wohnen?

Hamburg: Unterstützung von Baugemeinschaften
Uwe Henning, Agentur für Baugemeinschaften, Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt, Hamburg

München: Förderung von Genossenschaften, Ankauf von Belegungsrechten
Bernd Schreyer, Amt für Wohnen und Migration, München

Dortmund: Sondervermögen Grundstücksentwicklung, Wohnungsbauförderung für Familien
Amt für Liegenschaften, Dortmund

Schwerin: Wohnstandortinfo als zentrale Beratungsstelle zum Wohnen im Internet
Uta Bauer, Büro für integrierte Planung, Berlin

Potsdam-Babelsberg: Möglichkeiten der Städtebauförderung zur Erweiterung des Wohnungsangebotes
Dr. Rainer Baatz, Stadtkontor Babelsberg

Forum 1 - In Potsdam wohnen: Auszubildende und Studierende
Elona Müller, Beigeordnete für Soziales, Jugend, Gesundheit, Ordnung und Umweltschutz

Forum 2 - In Potsdam wohnen: Familien und Senioren
Dr. Elke von Kuick-Frenz, Beigeordnete für Stadtentwicklung und Bauen

Zusammenfassung der Ergebnisse, Bedeutung für Potsdam
Jann Jakobs, Elona Müller, Dr. Elke von Kuick-Frenz

Weitere Informationen unter www.potsdam.de/stadtentwicklung

Einleitung

Das Fach- und Bürgerforum zur Integrierten Stadtentwicklung ist die bisher dritte Veranstaltung dieser Art in Folge. Nachdem in den Jahren 2007 und 2008 vor allem das Integrierte Stadtentwicklungskonzept (INSEK) mit unterschiedlichen Schwerpunkten diskutiert wurde, konzentrierte sich die Veranstaltung 2009 auf ein Thema: Wohnen in Potsdam. Die Landeshauptstadt Potsdam erarbeitet aktuell das Stadtentwicklungskonzept Wohnen. Das Konzept soll Mitte 2009 fertiggestellt werden. Mit diesem Konzept sollen Handlungsvorschläge gemacht werden, wie bezahlbare Wohnungen in Potsdam erhalten und neue günstige Wohnungen entstehen können.

Im Rahmen des Fach- und Bürgerforum „Wohnen in Potsdam“ am 18.03.2009 wurde der Stand der Analyse vorgestellt. In fünf Vorträgen präsentierten Experten aus anderen Städten verschiedene konzeptionelle Ansätze zur Entwicklung des Wohnungsmarktes. Die Bandbreite ging dabei vom Ankauf von Belegungsrechten über die Förderung von Baugemeinschaften bis zur Einbeziehung privater Bauherren bei der Schaffung preiswerten Wohnraums.

In zwei Fachforen „Studierende und Auszubildende“ und „Familien und Senioren“ gab es die Möglichkeit, die sehr unterschiedlichen Problemlagen und Lösungsvorschläge zu diskutieren. Moderiert wurden die beiden Foren von den Beigeordneten Elona Müller und Dr. Elke v. Kuick-Frenz. In der abschließenden Diskussionsrunde fassten die beiden Beigeordneten und Oberbürgermeister Jann Jakobs die Diskussionsergebnisse zusammen.

Vorträge

Diese Dokumentation gibt in erster Linie die Ergebnisse der Diskussion in den Foren wieder. Die einzelnen Vorträge finden sich in der Anlage zur Dokumentation und unter www.potsdam.de/stadtentwicklung.

Jürgen Veser: IfS Institut für Stadtforschung und Strukturpolitik GmbH
Welche Wohnungen braucht Potsdam 2020?

Uwe Henning, Agentur für Baugemeinschaften, Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt, Hamburg: **Unterstützung von Baugemeinschaften**

Bernd Schreyer, Amt für Wohnen und Migration, München
Ankauf von Belegungsrechten

Amt für Liegenschaften, Dortmund: **Sondervermögen, Wohnungsbauförderung für Familien, 25%-Regel bei der Baulandentwicklung**

Uta Bauer, Büro für integrierte Planung, Berlin
Wohnstandort^{info}: zentrale Beratungsstelle zum Wohnen im Internet

Dr. Rainer Baatz, Stadtkontor Babelsberg
Möglichkeiten der Städtebauförderung zur Erweiterung des Wohnungsangebotes



Mitte links: Moderator Prof. Urs Kohlbrenner und Oberbürgermeister Jann Jakobs
Mitte rechts: Vortrag Jürgen Veser vom IfS

Forum 1: Auszubildende und Studierende

Im Forum 1 wurde über die unterschiedlichen Wohnformen und Bedürfnisse junger Menschen diskutiert. Dabei wurde deutlich, dass es sowohl Angebote in Studentenwohnheimen, geeignete große Wohnungen für Wohngemeinschaften und auch kleine Wohnungen für Alleinlebende geben muss. In allen drei Bereichen gibt es einen Angebotsmangel in Potsdam. Wichtig ist vor allem der bezahlbare Gesamtpreis, neben der Miete spielen auch Kautions- / Genossenschaftsanteile eine wichtige Rolle. Neben dem Studentenwerk sollten private Investoren eine wichtigere Rolle übernehmen, aber auch einfache Sanierung durch Eigenleistung kann für manche Gruppen eine interessante Lösung sein.

Ein zentrales Thema im Forum 1 waren Informationen und Beratung zum Wohnen. Die Idee der Auszubildenden für eine Wohnberatung für junge Menschen kann ein Lösungsansatz sein.

Die einzelnen Diskussionspunkte:

<i>Über 30.000 junge Menschen in der Ausbildung</i>	Zum Einstieg wurde die Bedeutung junger Menschen, die sich in der Ausbildung oder dem Berufseinstieg befinden, betont. Bei der Diskussion sollten die Belange der Auszubildenden nicht unterschätzt werden: In Potsdam gibt es mittlerweile ca. 23.000 Studierende, hinzu kommen etwa 8.000 Auszubildende.
<i>Wohnheimplätze, WG-Wohnungen, kleine Wohnungen</i>	Für diese jungen Menschen sind unterschiedliche Wohnungen und Wohnformen nötig, es sind allerdings in Potsdam Engpässe bei allen geeigneten Segmenten festzustellen: Bei den Angeboten des Studentenwerkes, bei größeren Wohnungen für Wohngemeinschaften, kleinere Wohnungen unter 40 qm.
<i>Vergleichsweise schlechte Versorgungssituation in Potsdam</i>	Die Versorgungssituation mit Studentenwohnheimplätzen in Potsdam sei vergleichsweise gering. Sie liege deutlich unter dem Landesdurchschnitt und unter dem anderer „Studentenstädte“ wie Münster, Jena, Freiburg. Der Bedarf an zusätzlichen Studentenwohnheimplätzen wird als hoch eingeschätzt, die kurzfristige Vermietung von 400 zusätzlichen Wohnungen wäre kein Problem für das Studentenwerk. Ziel des Studentenwerkes sei eine Warmmiete von etwa acht Euro.
<i>Studentenwerk braucht Flächen und Kapital</i>	Dem Studentenwerk fehlen geeignete Flächen für den Bau neuer Studentenwohnheime – allerdings aktuell auch die finanziellen Mittel für den Neubau.
<i>Günstige Erbbaurecht-Bedingungen</i>	Das Land gewährt dem Studentenwerk günstige Erbbaurecht-Bedingungen für den Bau von Studentenwohnheimen. ¹ Kann auch die Stadt Grundstücke zu diesen Konditionen bereitstellen?

¹ Erbbaurecht des Landes Brandenburg für das Studentenwerk: Zinsfrei in den ersten 10 Jahren, danach steigt Erbbauzins alle zehn Jahre um einen Prozentpunkt bis auf 4%.

- Mehr Engagement privater Investoren wünschenswert* Als eine gute Ergänzung wird der Bau von kleinen oder WG-tauglichen Wohnungen durch private Investoren gesehen, hier könnten noch wesentlich mehr umgesetzt werden. Studierende werden bisher offensichtlich (noch) nicht als Zielgruppe für den Wohnungsneubau gesehen. Durch kleinere Flächen und angepasste Lösungen (z.B. gemeinsames Bad bei WG) sind auch im Neubau Wohnungen mit bezahlbaren Gesamtmieten möglich.
- Sanierung durch Selbsthilfe, Zwischennutzung* Eine alternative Möglichkeit zum Neubau wird in der Nutzung bislang unsanierter Wohnungen durch Studierende gesehen, dies sollte auch als Zwischennutzung möglich gemacht werden. Eine Chance besteht auch in der (einfachen) Sanierung durch die Nutzer, u.U. mit der Nutzung von Mietdarlehen. Es sei durchaus zuzumuten, während des Studiums auch öfter die Wohnung zu wechseln, so dass auch kürzere Zeiten interessant wären. Damit sei auch eine Überbrückung bis zur eigentlichen (umfassenderen) Sanierung vorstellbar. Konkret benannt wurde der Leerstand am Goetheplatz und der Glasmeisterstraße in Babelsberg. Dieser Leerstand besteht allerdings eher bei Privateigentümern, nicht bei städtischen Unternehmen – oder es gibt konkrete Sanierungsplanungen, die zeitnah umgesetzt werden sollen.
- Zentrale Beratungs- und Informationsstelle zum Wohnen fehlt* Das Fehlen einer solchen zentralen Beratungsstelle wurde kritisiert, es gibt noch zu viele Ansprechpartner und schlecht zugängliche Informationen.
- Wenig Zeit für Wohnungssuche* Insbesondere nach Potsdam ziehende junge Menschen haben oft nur wenig Zeit, eine Wohnung zu finden. Zwischen Studien- oder Ausbildungsplatzplatzvergabe und Beginn der Ausbildung ist nur wenig Zeit, daher ist eine schnelle und effektive Beratung wichtig.
- Problem Kauttionen / Genossenschaftsanteile* Neben den hohen Mieten in Potsdam ist auch die Zahlung von Kauttionen und Genossenschaftsanteilen ein größeres Problem für junge Mieter. Die vorhandenen Möglichkeiten, diese (teilweise) zu erlassen oder bis zum Einstieg in das Berufsleben auszusetzen, sind kaum bekannt. Diese sollten stärker kommuniziert werden.
- Besonderheiten bei WGs berücksichtigen* Bei Wohngemeinschaften müssen bei Mietverträgen, aber auch bei den Kauttionen Lösungen gefunden werden, die auf die Wohnform angepasst sind – dabei gibt es noch Nachholbedarf bei den Wohnungsgesellschaften.
- Durch Haushaltshilfe Mieten senken?* Die Möglichkeit, durch Mithilfe in Haushalt oder Garten einen Teil der Miete zu ersetzen, wird als Chance gesehen.

<i>Mitwohnzentrale</i>	Die städtische Wohnungsgesellschaft GEWOBA betreibt seit Anfang 2009 eine „Mitwohnzentrale“, die Zimmer zur Untermiete vermittelt. Bisher sind allerdings weniger Zimmerangebote als Anfragen eingegangen (drei / dreizehn).
<i>Azubi-Projekt „Junges Wohnen“</i>	Ein besonderes Projekt wird zur Zeit von den Auszubildenden der Stadtverwaltung vorbereitet: Eine spezielle Beratungsstelle für junge Menschen zum Wohnen. Der Informationsaustausch, aber auch die WG-Vermittlung wurde als Ziel genannt.
<i>Befragung Studentisches Wohnen</i>	Zum Anfang des Semesters im April / Mai 2009 soll eine Online-Befragung zur studentischen Wohnsituation der Potsdamer Studierenden durchgeführt werden. Dabei kooperieren Stadtverwaltung und Studentenwerk. Die Ergebnisse sollen in die Erarbeitung des Stadtentwicklungskonzeptes Wohnen einfließen.

Forum 2: Familien und Senioren

Die Diskussion im Forum 2 hatte ihren Schwerpunkt bei den Problemen und den Lösungsmöglichkeiten für ältere Menschen. Es wurde jedoch festgestellt, dass viele für Ältere wichtige Punkte (barrierearme Wohnungen, gut erreichbare Infrastruktur, soziale Mischung) auch für junge Menschen und Familien von Bedeutung sind. Auch im Forum 2 spielte das Thema Information (über Projekte, Förderbedingungen, Entwicklungen), aber auch die direkte Unterstützung bei der Projektorganisation durch die Stadtverwaltung eine wichtige Rolle.

Die einzelnen Diskussionspunkte:

<i>Bessere Information und mehr Unterstützung durch Koordinierungsstelle</i>	Der Wunsch nach einer Zentralen Informations- und Koordinierungsstelle zum Wohnen wurde diskutiert. Dabei gab es allerdings unterschiedliche Auffassungen zu den Aufgaben einer solchen Koordinierungsstelle: Organisatorische Unterstützung der durch die Stadt bei Bauprojekten, individuelle Projektbegleitung (Hilfen bei Fördermittelanträgen, Antragstellungen u.a.), allgemeine Information zu Förderbedingungen etc.
<i>Wohnungstauschbörse Verzicht auf Neuvermietungszuschlag</i>	Organisatorische Unterstützung durch die Stadt wurde auch zum Thema Umzug gewünscht: Wegen der nicht mehr passenden Wohnungen würden eigentlich viele Ältere gerne in kleinere Wohnungen umziehen. Die dann freien größeren Wohnungen stehen dann z.B. für Familien zur Verfügung. Wichtig sei dabei allerdings eine zentrale Informationsbörse zum Wohnungstausch – und auf Seiten der Wohnungsunternehmen der Verzicht auf Mieterhöhungen, die bei Neuvermietung möglich sind.

<i>Generationenübergreifendes Wohnen</i>	Das generationsübergreifende Wohnen, aber auch Wohngemeinschaften für Ältere sind wichtige aktuelle Themen, deren Bedeutung in der Zukunft noch zunehmen wird – insbesondere durch Zunahme von Hochbetagten. Es wurden mehr Begegnungsstellen für Ältere gefordert, das Zentrum Ost sei hier ein gutes Beispiel.
<i>Organisatorische Unterstützung</i>	Auf Seiten der Stadt fehle ein Ansprechpartner für Projekte generationenübergreifenden Wohnens. Als ein gutes Beispiel wurde die Mitwohnzentrale der GEWOBA genannt.
<i>Fehlende große Familienwohnungen, kleine Wohnungen</i>	Festgestellt wurde, dass der aktuelle Neubau den quantitativen Bedarf nicht decken kann. Nach Wahrnehmung der Forumsteilnehmer fehlen vor allem große Wohnungen für Familien und 2-Raum-Wohnungen.
<i>Keine 2 Mio Euro von Gewoba an Stadt zu Lasten der Mieten</i>	Kritisiert wurde der geplante Geldtransfer der PRO POTSDAM an die Stadt, stattdessen sollten vorhandene Mittel für die Unterstützung von Mietern eingesetzt werden. Es wurde darauf hingewiesen, dass die Einkommensentwicklung im Stadtentwicklungskonzept Wohnen zu berücksichtigen sei.
<i>Mietpreissteigerung, Neue Belegungsrechte sichern</i>	Durch Auslaufen der Belegungsbindung steigen die Mietpreise. Bei Veräußerung von Wohnungen aus den Beständen der GEWOBA an Private sollte neue Belegungsbindungen vereinbart werden.
<i>Städtische Flächenvorsorge, eher große Flächen als Verdichtung</i>	Vorgeschlagen wurde eine städtische Flächenvorsorge und Entwicklung von größeren Flächen für den Wohnungsbau, z.B. die Fläche der Bodendeponie an der Wetzlarer Straße. Eine kleinteilige Verdichtung der Wohngebiete wurde für nicht ausreichend gehalten bzw. von manchen abgelehnt, weil darunter die Qualität der Wohngebiete leide.
<i>Mehr Mischung Eigentum / Miete, Alt / Jung</i>	Bei neuer Wohnbebauung sollten Mischungen von Miete und Eigentum, Wohnungen für ältere und junge Menschen (eine ausgewogene Sozial- und Alterstruktur) stärker unterstützt werden.
<i>Barrierefreiheit nicht nur für Behinderte</i>	Große Bedeutung hat die Barrierefreiheit der Wohnungen, damit Ältere dort Wohnen bleiben können. Dazu sollte die Förderung des Landes (z.B. für den nachträglichen Anbau von Fahrstühlen) in Anspruch genommen werden. Es wurde angeregt, beim Neubau von Wohnungen grundsätzlich auf Barrierefreiheit zu achten – dies sei auch für Familien sinnvoll.

Weitere Anregungen

Zusätzlich zur Diskussion in den Fachforen bestand die Möglichkeit, Anregungen zum Thema schriftlich darzulegen. Diese Möglichkeit wurde von 18 Teilnehmerinnen und Teilnehmern genutzt. Die Veranstaltung wurde überwiegend als gut verständlich und informativ eingeschätzt – es gab zahlreiche Wünsche nach mehr öffentlicher Diskussion.

Die weiteren Problembeschreibungen und Anregungen waren:

<i>Berücksichtigung Behinderter</i>	Menschen mit Behinderung werden noch zu wenig bei der Wohnungspolitik in Potsdam berücksichtigt.
<i>Drohende Verdrängung und Entmischung</i>	Es wurde die Befürchtung geäußert, dass durch die steigenden Mieten die Menschen aus ihren Wohnungen gedrängt werden, im Extremfall in das Umland ausweichen müssen. Die soziale Mischung in den Wohngebieten sei nicht mehr gegeben, dieses werde sich noch weiter verstärken.
<i>Infrastruktur, nachhaltige Stadtentwicklung</i>	Die Aspekte Infrastruktur und nachhaltige Stadtentwicklung sollten berücksichtigt werden, insbesondere bei Baulandentwicklung im Norden Potsdams.
<i>Bewährte Instrumente auch in Potsdam nutzen</i>	Die Instrumente „Bodenwerterhöhungsabschöpfung“ als Finanzierungsinstrument sozialen Wohnungsbaus, Mieterprivatisierung (auch in Form neuer Genossenschaften) und Erbaurechte sollten genutzt werden.
<i>Standortqualitäten berücksichtigen, öffentlich diskutieren</i>	Weitere Informationen über Standortqualitäten sind von großer Bedeutung für Standortplaner und für die öffentliche Diskussion, der vorgestellte Ansatz aus Schwerin wurde für sehr sinnvoll gehalten.



Zusammenfassung der Ergebnisse aus den Foren

von oben links nach unten rechts:

Elona Müller, Dr. Elke von Kuick-Frenz,

Oberbürgermeister Jann Jakobs, Moderator Prof. Urs Kohlbrenner

Ausblick

Die Anregungen und Diskussionsergebnisse der Veranstaltung werden in den Erarbeitungsprozess des Stadtentwicklungskonzeptes einbezogen und im begleitenden Arbeitskreis diskutiert.

Im Juli 2009 wird es eine weitere öffentliche Veranstaltung zum Thema geben, auf der dann der Entwurf des Stadtentwicklungskonzeptes Wohnen zur Diskussion gestellt werden soll.

Anlage zur Dokumentation

Vorträge

Jürgen Vesper: IfS Institut für Stadtforschung und Strukturpolitik GmbH
Welche Wohnungen braucht Potsdam 2020?

Uwe Henning, Agentur für Baugemeinschaften, Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt, Hamburg
Unterstützung von Baugemeinschaften²

Bernd Schreyer, Amt für Wohnen und Migration, München
Ankauf von Belegungsrechten

Amt für Liegenschaften, Dortmund
Sondervermögen, Wohnungsbauförderung für Familien, 25%-Regel bei der Baulandentwicklung³

Uta Bauer, Büro für integrierte Planung, Berlin
Wohnstandortinfo: zentrale Beratungsstelle zum Wohnen im Internet

Dr. Rainer Baatz, Stadtkontor Babelsberg
Möglichkeiten der Städtebauförderung zur Erweiterung des Wohnungsangebotes

² Präsentationsfolien nachgereicht.

³ Der Vortrag des Liegenschaftsamtes Dortmund wurde in Vertretung durch einen Mitarbeiter der Stadtverwaltung gehalten.