

Unterbringungsplätze für Geflüchtete und Wohnungslose in Wohnungen



Sonderbauvorhaben
„Wieselkiez“
im Sommer 2023

Gregor Jekel
Landeshauptstadt Potsdam
Fachbereich Wohnen, Arbeit und Integration

Foto: Gregor Jekel

Wohnen, Arbeit und Integration

Aufgabenspektrum des Fachbereichs



Landeshauptstadt
Potsdam

- **Soziale Wohnhilfen**
 - Miet- und Energieschuldendarlehen, Hilfen nach § 67 ff SGB XII, Straßensozialarbeit,
 - **Unterbringung und Betreuung Geflüchteter, Wohnungsloser, Förderung von Frauenhaus und Suppenküche**
- **Soziale Wohnraumversorgung**
 - Vereinbarung von Mietpreis- und Belegungsbindungen nach BbgWoFG
 - Erteilung von Wohnberechtigungsscheinen
 - Ausübung von Benennungs- und Besetzungsrechten / Mithilfe bei der Wohnungssuche
 - SGB II / XII: Prüfung der Angemessenheit von Wohnungsangeboten und von Betriebskostenabrechnungen
 - Aufstellung des Potsdamer Mietspiegels
 - Wohngeld
- **Arbeit und Beschäftigung**
 - Arbeitsmarktintegration Zugewanderter
 - Wohnortnahe Angebote zur Perspektivbildung für langzeitarbeitslose Mieter
- **Sozial-kulturelle Stadtteilarbeit**
 - Förderung der Nachbarschafts- und Begegnungshäuser
 - Fachliche Steuerung der Soziale Stadt ProPotsdam gGmbH (u.a. soziale Arbeit)



Unterbringung und
Wohnen aus „einer
Hand“ und an
Lebenslagen orientiert

Foto: Gregor Jekel

Öffentlich-rechtliche Unterbringung

Qualitätsstandards per Stadtverordnetenbeschluss



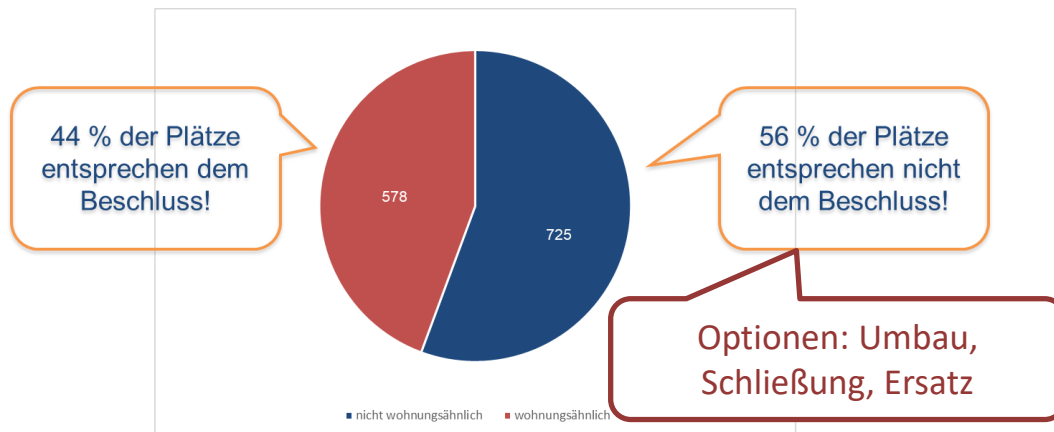
Landeshauptstadt
Potsdam

Anlass: Corona-Pandemie

Deutlich erhöhte Gesundheitsrisiken in Gemeinschaftsunterkünften, sehr hoher zusätzlicher Organisations- und Finanzierungsaufwand u.a. für Quarantäne

Auftrag an die Verwaltung

Zeit- und Maßnahmenplan zur Unterbringung aller Geflüchteter **in eigenen Wohnungen** oder **in wohnungsähnlicher Form** (an Haushaltsstrukturen orientierte Belegung)



BESCHLUSS der 12. öffentlichen Sitzung der Stadtverordnetenversammlung der Landeshauptstadt Potsdam am 03.06.2020

Auflösung von Gemeinschaftsunterkünften für Flüchtlinge
Vorlage: 20/SVV/0518

1. Der Oberbürgermeister wird beauftragt, einen **Maßnahme- und Zeitplan** zu erarbeiten, um alle Flüchtlinge in **eigenen Wohnungen** oder in **Gemeinschaftsunterkünften (GU)** unterzubringen, in denen die Unterbringung in **wohnungsähnlicher Form** möglich ist. **Wohnungsähnlich** ist die Unterbringung in einer GU dann, wenn sie **eigene Wohnbereiche** vorsieht, in denen **Wohnräume, Bäder und Küchen** nicht mit **haushaltsfremden Personen** geteilt werden müssen.

In die Erarbeitung des Planes sollen unter Federführung des zuständigen Fachbereiches der Stadtverwaltung auch der **Migrantenbeirat** und die **Beauftragte für Migration und Integration** einbezogen werden.

2. Alle **Leistungsbeschreibungen** in **Ausschreibungen, Interessenbekundungsverfahren** und **Vertragsverlängerungen** müssen künftig mindestens die **Empfehlungen** der vorliegenden **SARS-COV-2 Arbeitsschutzstandards** des Bundesministeriums für **Arbeit und Soziales (BMAS)** vom 16.04.2020 umsetzen. In diesen wird festgelegt, dass **Mehrfachbelegungen** von **Schlafräumen** grundsätzlich nur für **Partner bzw. enge Familienangehörige** zulässig sein sollen. Bei der **Leistungsvergabe** sind **Angebote auszuschließen**, die keine Unterbringung in **Wohnungen** oder **wohnungsähnlicher Form** garantieren.

Der **Ausschuss für Gesundheit, Soziales, Wohnen und Inklusion (GSWI)** und der **Hauptausschuss** sollen im **August 2020** über den **Sachstand** informiert werden.

Abstimmungsergebnis:
mit 43 Ja-Stimmen **angenommen**,
bei 5 Gegenstimmen
und 5 Stimmenthaltungen.

Gemäß § 22 Brandenburgische Kommunalverfassung (BbgKVerf) waren keine Mitglieder der Stadtverordnetenversammlung von der Beratung und Abstimmung ausgeschlossen. Die Übereinstimmung des Beschlusses mit dem Wortlaut in der Niederschrift wird amtlich beglaubigt.

Dem Originalbeschluss werden ___/___ Seiten beigelegt.

Potsdam, den 09. Juni 2020

Ziegenbein
Leiterin des Büros

Stempel

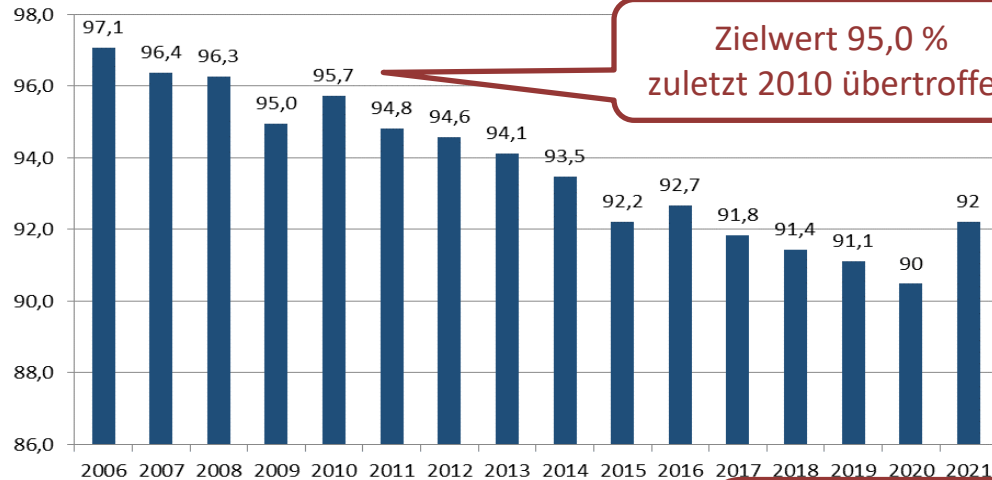
Öffentlich-rechtliche Unterbringung

Unterbringung in Wohnungen: was lässt der Wohnungsmarkt zu?



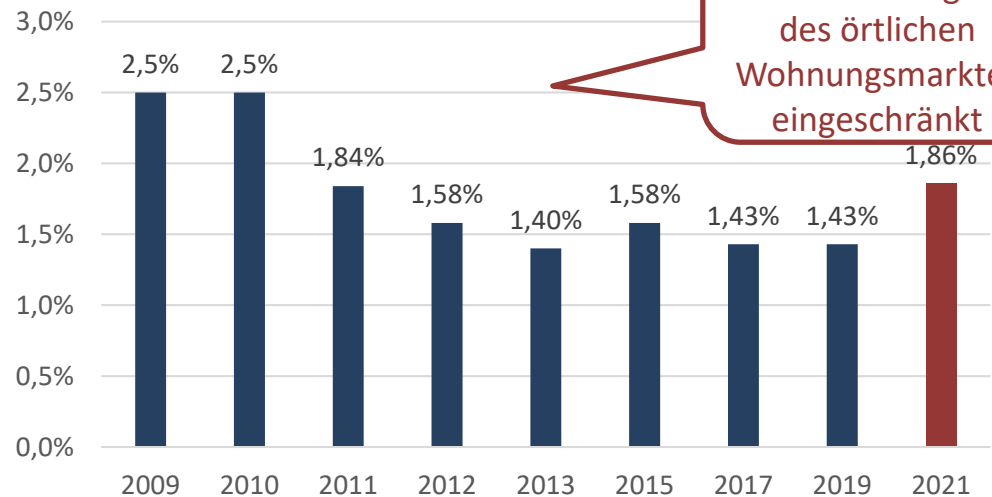
Landeshauptstadt
Potsdam

Wohnungsversorgungsquote



Zielwert 95,0 %
zuletzt 2010 übertroffen

Leerstandsquote gesamt



Unter 3 %:
Funktionsfähigkeit
des örtlichen
Wohnungsmarktes
eingeschränkt

Stadt-/Ortsteil	Wohnungen mit Miet- und Belegungsbindung	Anteil
13 Bornstedt	516	8,3 %
17 Golm	0	0,0 %
21 Nauener Vorstadt	9	0,4 %
31 Brandenburger Vorstadt	277	4,3 %
32 Potsdam West	175	4,3 %
41 Historische Innenstadt	460	5,8 %
43 Zentrum Ost	476	12,2 %
44 Hauptbahnhof / Brauhausberg Nord	138	9,1 %
52 Babelsberg Nord	143	2,5 %
53 Babelsberg Süd	228	3,3 %
61 Templiner Vorstadt	8	1,3 %
62 Teltower Vorstadt	30	1,3 %
63 Schlaatz	572	10,1 %
64 Waldstadt I	280	7,3 %
65 Waldstadt II	387	6,6 %
71 Stern	502	5,3 %
72 Drewitz	530	13,7 %
73 Kirchsteigfeld	444	17,8 %
86 Groß Glienicke	120	6,2 %
Gesamt	5.295	5,6 %

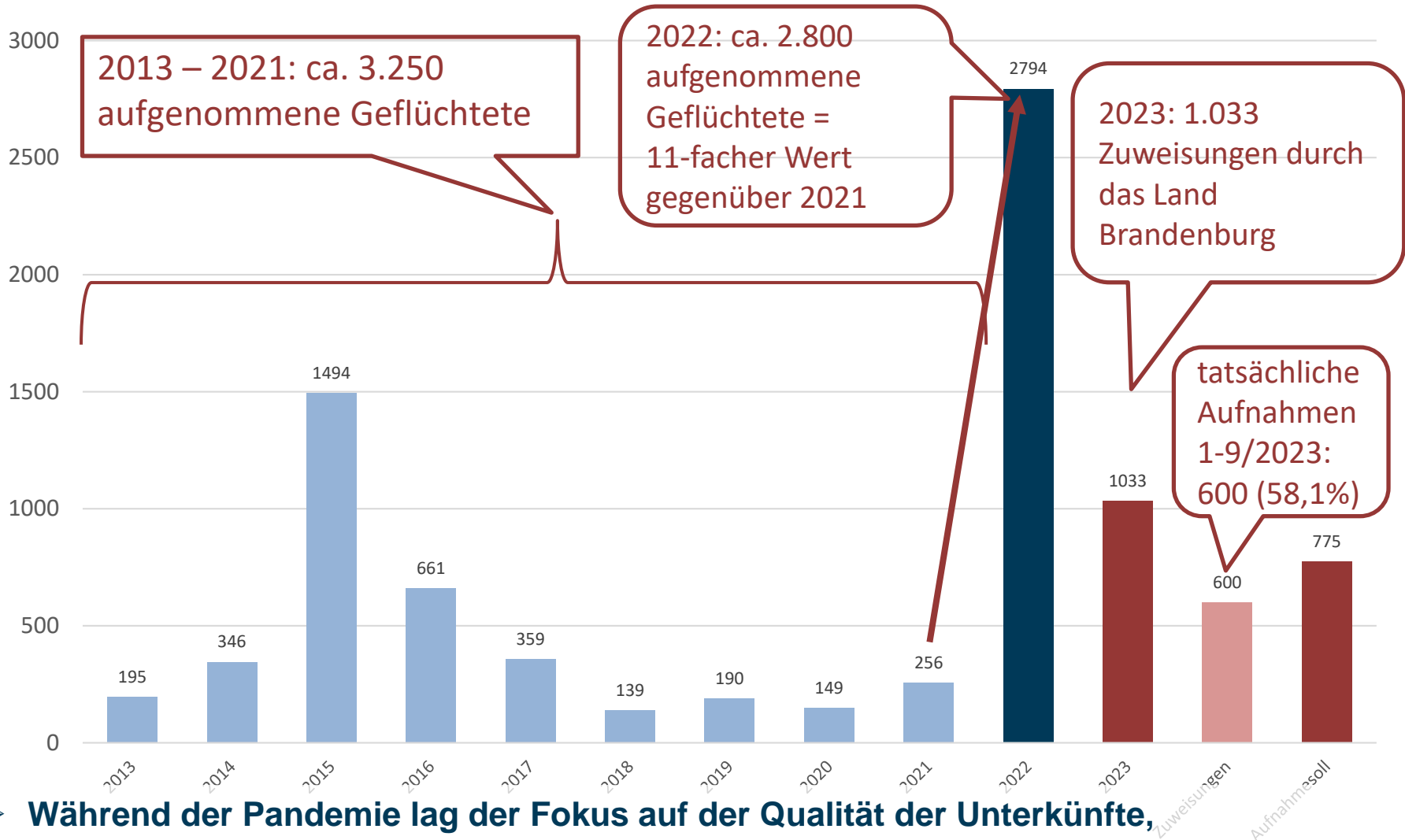
Zielwert 10 % gesamt /
mind. 5 % je Stadtteil

Öffentlich-rechtliche Unterbringung

Was viele Kommunen aktuell beschäftigt: Qualität vs. Quantität



Landeshauptstadt
Potsdam



➤ Während der Pandemie lag der Fokus auf der Qualität der Unterkünfte, seit dem Krieg in der Ukraine geht es um Schnelligkeit und Menge neuer Plätze

Öffentlich-rechtliche Unterbringung

Verteilung der Einrichtungen für Geflüchtete über das Stadtgebiet



Unterbringungsstandorte für Geflüchtete in der Landeshauptstadt Potsdam

- Gemeinschaftsunterkunft
- Sonderbauprogramm ProPotsdam
- Wohnungsverbund
- Temporäre Unterkunft

= bis zu 1.000
zusätzliche Plätze
in Notunterkünften

Seit 2022 über
5.000 oft
temporäre Plätze
an mehr als 30
Standorten
(Vgl. 2020: 1.303)

■ Stadtgrenze

Maßstab im Original (DIN A3): 1:74.584

DTK25 © GeoBasis-DE/LGB 2021, dl-del/by-2-0

➤ In Krisenzeiten sind einheitliche Qualitätsstandards der Unterbringung (vorübergehend) nicht (für alle) leistbar

Öffentlich-rechtliche Unterbringung

Sonderbauprogramm der ProPotsdam GmbH - Grundlagen



Landeshauptstadt
Potsdam

- **Es hilft nur, beides gleichzeitig anzugehen: schnell viele neue Plätze zu schaffen – und genauso schnell Projekte mit guten Qualitätsstandards für deren Ersatz zu beginnen**

ProPotsdam GmbH:

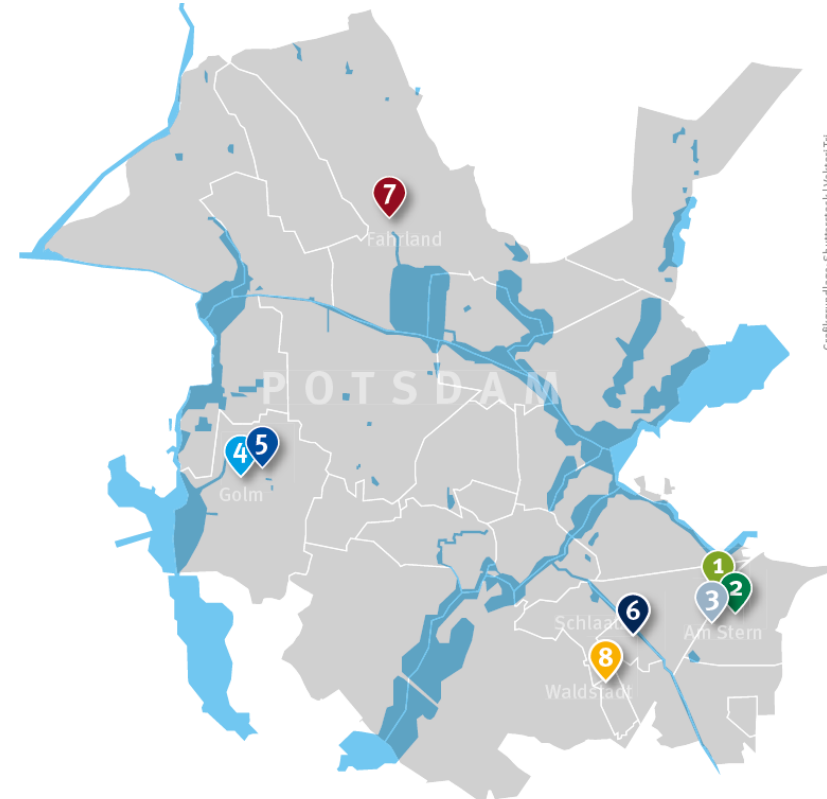
- Potsdams kommunales Wohnungsunternehmen (100% städtische Tochter)
- rd. 18.000 Wohnungen (19% Anteil am Gesamtbestand)
- Neubauprogramm: 2.500 Wohnungen bis 2027

Sonderbauprogramm:

- Neubau von ca. 400 Wohnungen mit Platz für mehr als 1.000 Menschen
- Bauvorhaben an 8 über das Stadtgebiet verteilten Standorten
- Serielle / modulare Bauweise
- Nutzung für „soziale Zwecke“ (zielgruppenoffen)
- Überwiegend Generalmietverträge
- Finanzierung teilweise über Wohnraumförderung des Landes Brandenburg

Übersichtskarte
SONDERBAUPROGRAMM
Lageplan Einzelprojekte

1. Am Stern, Gluckstraße
2. Am Stern, Patrizierweg
3. Am Stern, Ziolkowskistraße/
Newtonstraße
4. Golm, Kossätenweg
5. Golm, Eichenweg
6. Schlaatz, Wieselkiez
7. Fahrland, Döberitzer Straße
8. Waldstadt, Saarmunder Straße



GrafiGrundlage: Shutterstock | Vektor.Tri

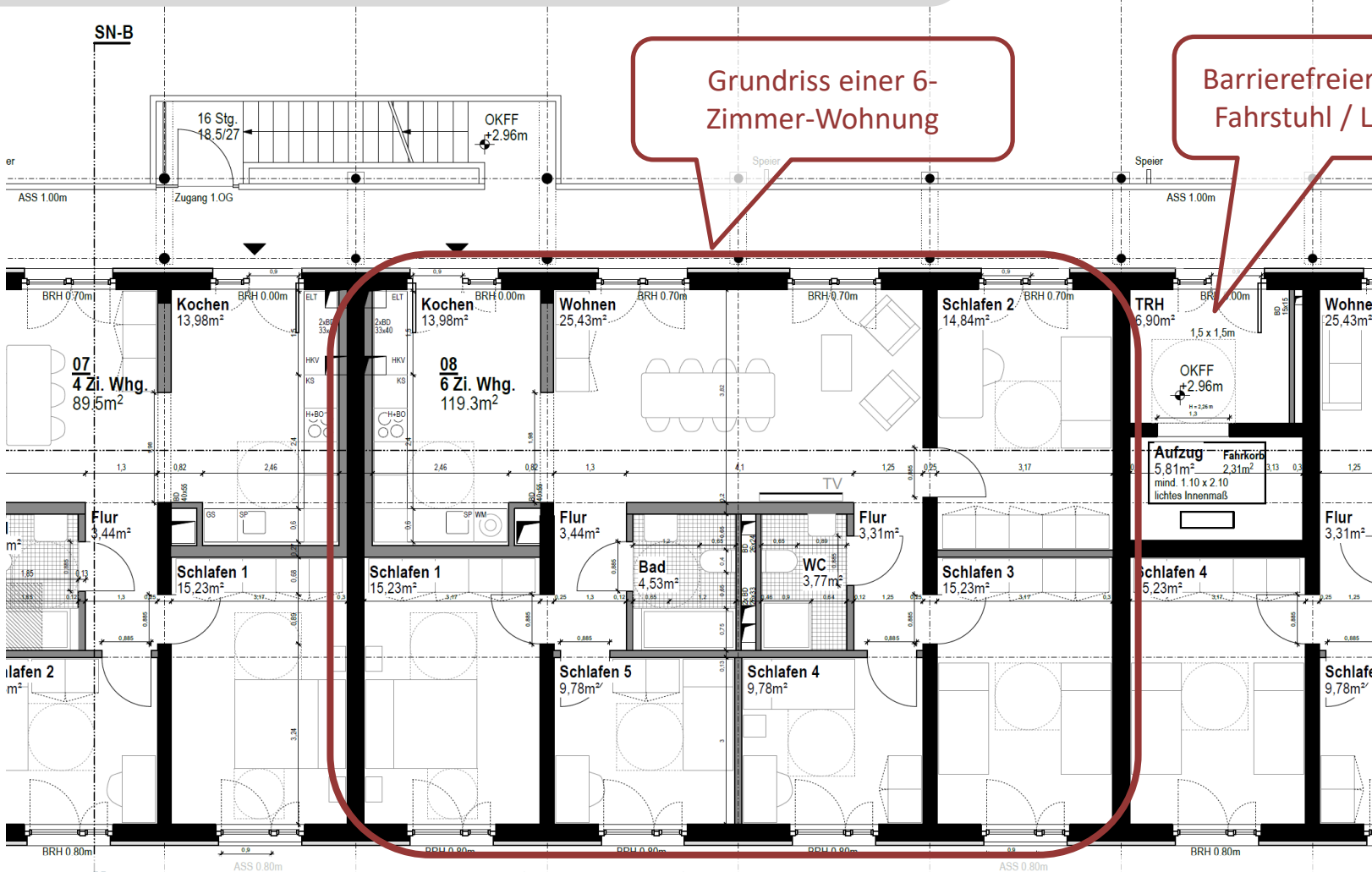
Quelle: ProPotsdam GmbH

Sonderbauprogramm

Qualitätsstandard bedarfsgerechte Wohnungsgrößen



Landeshauptstadt
Potsdam



Grundriss einer 6-Zimmer-Wohnung

Barrierefreier Zugang per Fahrstuhl / Laubengang

➤ Für kinderreiche Familien fehlt es oft generell an Wohnungs- und Unterkunftsangeboten – sowohl mit als auch ohne Fluchterfahrung

Quelle:
ProPotsdam GmbH

Sonderbauprogramm

Qualitätsstandard schnelle Umsetzung...



Landeshauptstadt
Potsdam

...durch schnelle Grundstücksverfügbarkeit:

- Unternehmenseigene bzw. städtische Grundstücke
- Voll erschlossen und bebaubar nach § 34 oder 246 (9) BauGB

...durch serielle / modulare Bauweise:

- Bauzeit um ca. 2 Jahre kürzer als im konventionellen Wohnungsbau
- Geringe Belastung der Nachbarschaft durch kurze Bauzeit

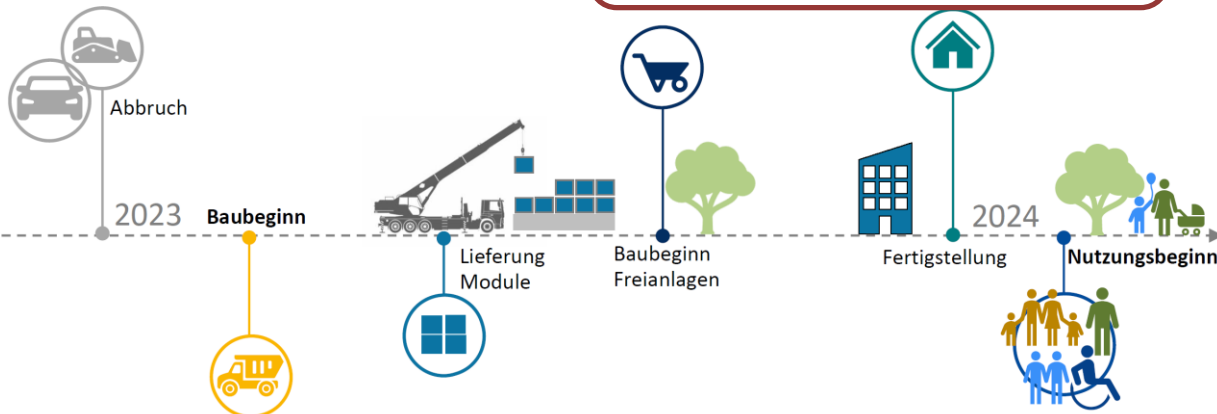


Sonderbauprogramm

Pnn
17.10.23

Montage der Holzbaumodule am Wieselkiez startet

Baublauf - modulares Bauen



Grafik: ProPotsdam GmbH

Bauzeit: 03/2023 – 12/2023

Foto: Gregor Jekel

Sonderbauprogramm

Qualitätsstandard Verträge und Finanzierung



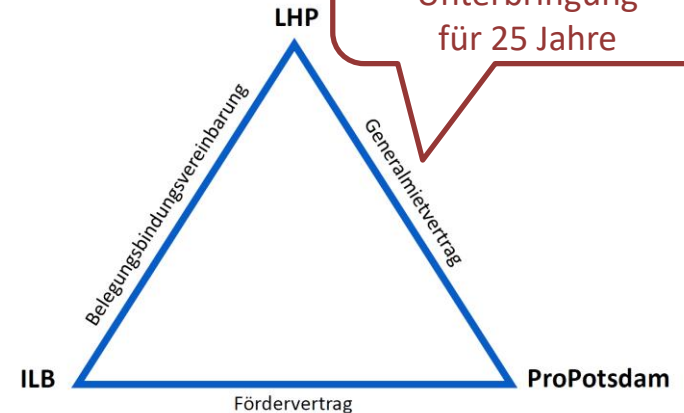
Landeshauptstadt
Potsdam

Rahmenbedingungen

- Gesamtinvestitionsvolumen: über 200 Mio. Euro
- Aktuell sehr hohe Baukostenniveau
- Hohe Finanzierungskosten auf dem Kapitalmarkt

Lösung

- Wohnraumförderung des Landes
- Insgesamt drei Verträge zwischen Land, Wohnungsunternehmen und Stadt



- Fördervoraussetzung:
Nutzung für Zielgruppen der
Wohnraumförderung
- Miethöhe liegt über
Bindungsmiete – daher
öffentlich-rechtliche Nutzung
- Mietdauer =
Bindungszeitraum der
Wohnraumförderung

Gesamtkosten			20.513.726 €
Förderdarlehen ILB			11.150.400 €
Förderzuschuss ILB	Baukosten- und Aufzugszuschuss ILB	1.985.800 €	3.259.400 €
	Zuschüsse Klimabaustein ILB	1.273.600 €	
Kapitalmarktdarlehen + Eigenkapital			6.103.926 €
Generalmietvertrag zwischen LHP und ProPotsdam als Vermieter			
Miethöhe			13,35 €/m ²
Mietdauer			25 Jahre

Quelle: ProPotsdam GmbH

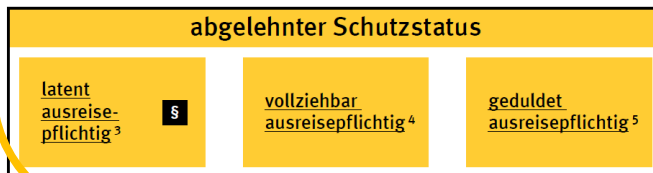
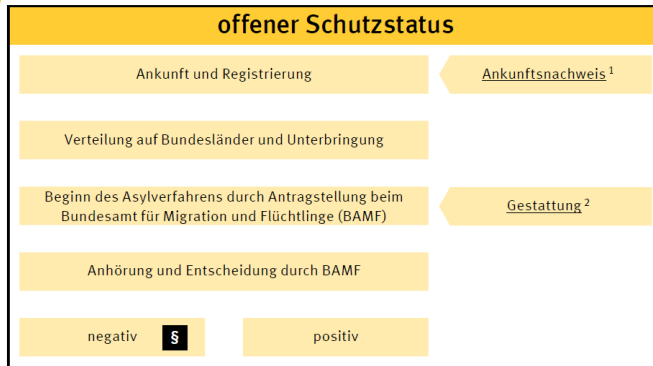
Sonderbauprogramm

Qualitätsstandards in der Unterbringung – um wen geht es?



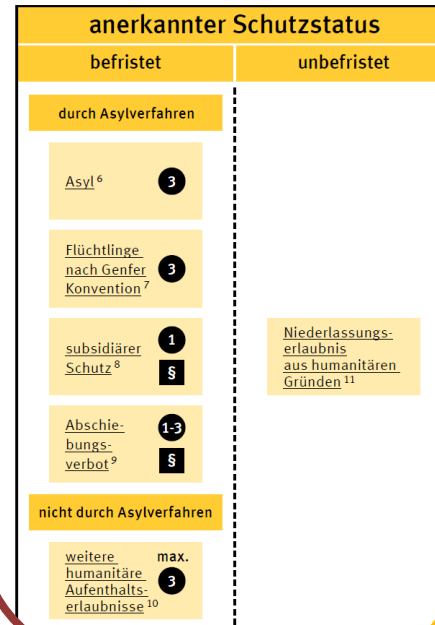
Landeshauptstadt
Potsdam

Schutzsuchende gem.
amtlicher Statistik



© Statistisches Bundesamt (Destatis), 2023 Stand 29.06.2023

Wohnungslose gem.
amtlicher Statistik



- **Wohnungslosigkeit ist eine (prekäre) Lebenslage - unabhängig von Aufenthaltsstatus und Rechtskreis – daher übergreifende Standards!**
 - Menschen in dieser Lebenslage können (teils mehrfach) den Aufenthaltsstatus und Rechtskreis wechseln
 - Unterbringungsstandards, die (alleine) hiernach differenzieren, sind praxisuntauglich

Sonderbauprogramm

Qualitätsstandard Belegungskonzept



Landeshauptstadt
Potsdam

Zielgruppen für die vorrangige Unterbringung

In der Regel Folgeunterbringung für Wohnungslose und Geflüchtete

- die keinen Anspruch auf einen Wohnberechtigungsschein (WBS) haben -> insb. Aufenthaltstitel unter 12 Monaten
- mit besonderen Anforderungen an hohe (bauliche) Standards der Unterbringung, z.B. aus gesundheitlichen Gründen
- die bereits lange in Einrichtungen mit geringerem Standard untergebracht sind
- nachrangig grundsätzlich auch in Wohngemeinschaften

Grundsätze der Unterbringung

- Berücksichtigung des Sozialraumbezugs
- Matching zwischen Wohnungsgröße und Anzahl der Haushaltsmitglieder, insb. bei Wohnungslosen orientiert an angemessener Wohnungsgröße KdU / WBS
- Zielwert für regelhafte Auslastung unter Berücksichtigung von Merkmalen wie Haushaltszugehörigkeit und Vulnerabilität 85 % der Plätze
- Betreuung für Personen ohne hohe individuelle Hilfebedarfe in Verbindung mit Gemeinwesenarbeit



Sonderbauprogramm

Gute Qualitätsstandards – und alles ist gut?



Landeshauptstadt
Potsdam



<https://www.potsdam.de/de/kategorie/sonderbauprogramm>

Schlaatz Pläne für Neubauten in Golm
Bedürftige stoßen Sind 135
auf Ablehnung Wohnungen zu viel?

Streit um Modulbauten in Golm
rund 500 Interessierte
bei Informationsveranstaltung

**Containerdorf für 50
Millionen Euro**

**Bauprogramm Neue Standorte –
und Skepsis bei Anwohnern**

400 Teilnehmer bei Anwohnerinfo
Standort für die Tafel und Wohnungen für Menschen mit Betreuungsbedarf

**Unmut in Waldstadt
Ablehnung Am Stern**

pnn 21.2.23 pnn 20.4.23, MAZ 19.4.23; MAZ 5.4.23,
pnn 27.2.23, MAZ 27.3.23, MAZ 21.10.23,

- **Gute Standards führen nicht zu höherer Akzeptanz**

Für jeden neuen Standort gibt es umfassende Informationsarbeit. Dennoch sorgt jedes Neubauvorhaben für Ablehnung - nutzungsunabhängig

- **Gute Standards sind trotzdem nur die zweitbeste Lösung**

Sie führen nicht zur Überwindung von Wohnungslosigkeit; auch in einer Wohnung untergebrachte Haushalte sind wohnungslos. Ziel bleibt die Wohnraumversorgung mit eigenem Mietvertrag. Das wird bei rückläufigen Versorgungsmöglichkeiten im (sozialen) Wohnungs(neu)bau aber immer schwieriger.

- **Gute Standards gibt es nur „aus einer Hand“**

Selten aber liegen alle notwendigen Zuständigkeiten für die öffentlich-rechtliche Unterbringung an einer Stelle.

- **Gute Standards können (sich) viele Kommunen nicht leisten**

Es braucht eine bessere kommunale Finanzausstattung und zusätzlich mehr Mittel für die Wohnraumförderung. Denn: Wohnungsnot und ihre finanziellen Lasten für die Kommunen bedrohen den gesellschaftlichen Zusammenhalt.

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit

<http://www.potsdam.de/sonderbauprogramm>



Landeshauptstadt
Potsdam

Gregor Jekel

Landeshauptstadt Potsdam

Fachbereich Wohnen, Arbeit und Integration

wohnen-arbeit@rathaus.potsdam.de

0331/289-2115



Sonderbauvorhaben
„Wieselkiez“
im Herbst 2023

Foto: Gregor Jekel