ProPotsdam
Wohnen | Bauen | Entwickeln

Wohnraumakquise durch Kooperation

IX. Präventionstagung der Bundesarbeitsgemeinschaft Wohnungslosenhilfe e. V. / 19. Juni 2015

Jörn-Michael Westphal / Geschäftsführung der ProPotsdam & GEWOBA

Unternehmensstruktur der Konzerns

ProPotsdam
Wohnen | Bauen | Entwickeln

- GEWOBA Wohnungs-verwaltungs-gesellschaft Potsdam mbH
- POLO Beteiligungs-gesellschaft mbH
- Entwicklungsträger Bornstedter Feld GmbH
  - Baugesellschaft Bornstedter Feld GmbH
- Sanierungsträger Potsdam GmbH
- Betriebs und Veranstaltungs-gesellschaft der Landeshauptstadt Potsdam mbH
  - Biosphäre Potsdam GmbH
- Terraingesellschaft Neu Babelsberg AG i. L.
- Luftschiffhafen Potsdam GmbH
- ProPotsdam Facility Management GmbH
- Entwicklungsträger Potsdam GmbH

Unternehmenskennzahlen

- Wohnungsbestand: 16.963
- Bilanzsumme: rd. 820 Mio. €
- Umsatzerlöse: rd. 104 Mio. €
- Mitarbeiter: 271
- Davon Auszubildende: 26

Dichtes Netzwerk an Kooperationen

Unternehmensübergreifende Kooperationen

CSR / Quartiersmanagement

Fördermitteln für sozialverträgliche Mieten

Projekt „Wohnen Lernen“

Dienstleister und Partner der Landeshauptstadt Potsdam

Schuldnerberatung

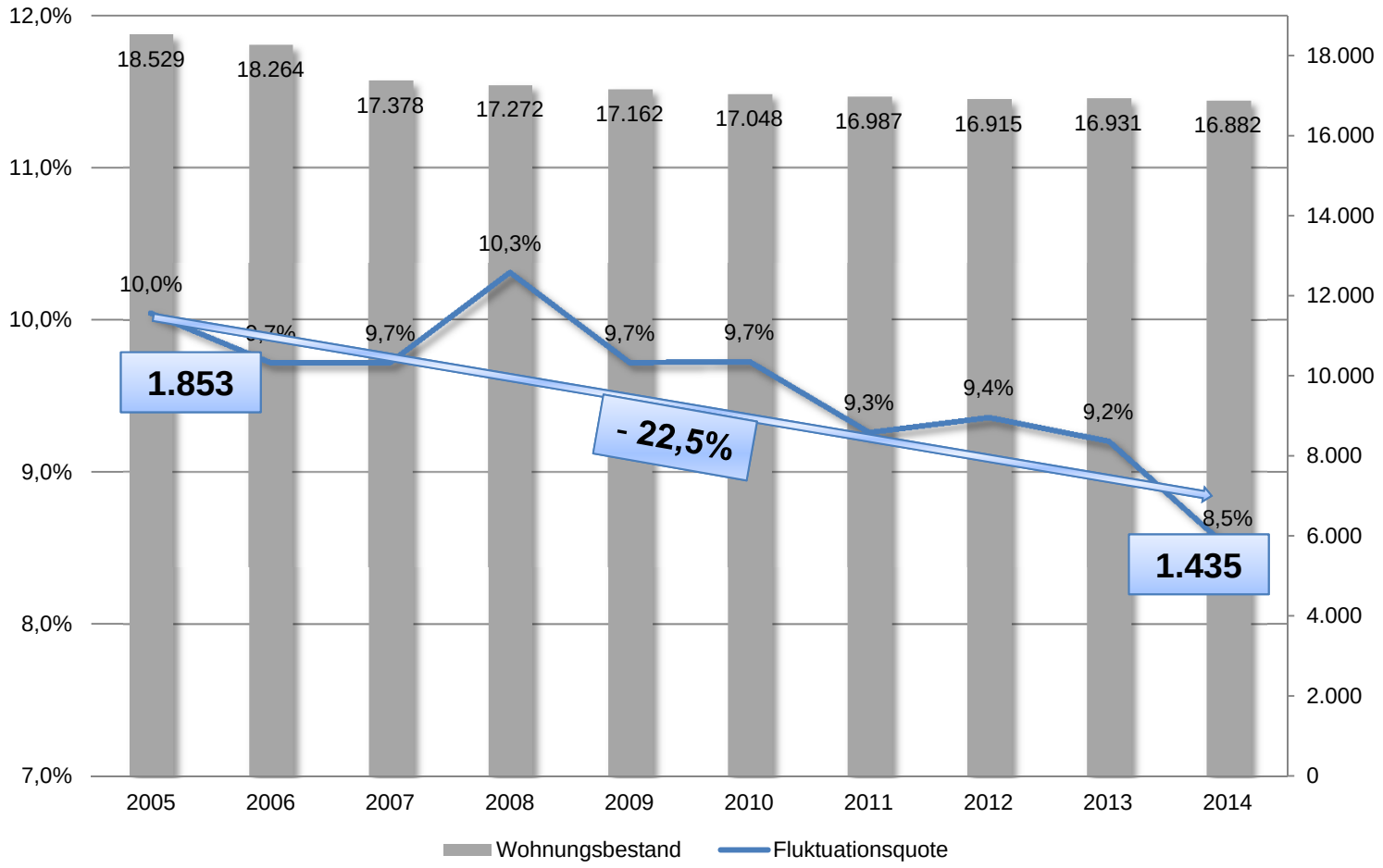
ProPotsdam

- Arbeitskreis „Stadtspuren“
- Evangelische Jugendhilfe Geltow
- Soziale Stadt Potsdam e.V.
- Ernst-von-Bergman Klinikum
- AWO Potsdam
- Mietervereine
- Bürger-initiativen
- WerkStadt für Bürger-beteiligung
- Landes-hauptstadt Potsdam
- Ministerium für Infrastruktur und Landes-planung

Bürgerbeteiligungsverfahren

Jährliches Wohnungsangebot

Entwicklung der Fluktuation



PROPOTSDAM
Wohnen | Bauen | Entwickeln

Sozialverträgliche Mieten der ProPotsdam

Zielgruppenorientierte Bonusprogramme

Familien- / Kinderbonus

- Für das Kinderzimmer erhalten Mieter einen Bonus in Höhe von 50 Euro im Monat
  - bei einem Kind gilt der Bonus 12 Monate,
  - bei zwei Kindern 24 Monate,
  - bei drei Kindern 36 Monate,
  - usw.

600 € Mieterersparnis

1200 € Mieterersparnis

1800 € Mieterersparnis

Anzahl Mietverträge

2011	2012	2013	2014
402	613	754	932

Wohnflächenbonus

- Bonus für Mieter, die eine große Wohnung gegen eine kleinere Wohnung tauschen möchten
- Mieter erhalten ein Mietpreisangebot, das 1**0%** unterhalb des entsprechenden Mietspiegelwertes liegt.
- Die Wohnfläche, die sie nicht mehr benötigen, können Familien zur Verfügung gestellt werden.

Anzahl Mietverträge

2011	2012	2013	2014
34	50	58	68

Mobilitätsbonus

- Neumieter von 1-Zimmer-Wohnungen im Stadtteil Drewitz erhalten ein Jahresticket der städtischen Verkehrsbetriebe ViP
- Tarifbereich Potsdam AB

Anzahl Mietverträge

2011	2012	2013	2014
30	52	77	100

Flexible Bindung

- Vermietung für 5,50 €/m² an Haushalte mit geringem Einkommen.
- Das Belegungsrecht wird durch die LHP wahrgenommen. Die Wohnungen werden durch die Stadtverwaltung vergeben.
- Der flexible Sozialfonds wird aus Gewinnen der ProPotsdam finanziert.

Anzahl Mietverträge

2011	2012	2013	2014
64	126	189	201

Mittelbare Bindung

- Sicherung von 2.950 Wohnungen für Inhaber von Wohnberechtigungsscheinen zu einem festgelegten Mietpreis.
- Vereinbarung zwischen dem Brandenburger Bauministerium, der Landeshauptstadt Potsdam und der ProPotsdam GmbH
  - für jeweils zehn Jahre
  - Fortsetzung der langjährigen Belegungsbindungen aus Sanierungsförderungen der Neunziger Jahre.

Anzahl Mietverträge

2011	2012	2013	2014
-	304	872	1.293

Mietenbremse ProPotsdam (seit 1.10.2012)

	Gesetzliche Regelungen auf Bundes- und Landesebene	Mietenbremse ProPotsdam
Mietanpassung gemäß Mietspiegel	Maximal 15 % innerhalb von 3 Jahren (gilt in Brandenburg seit 1.9.2014 in 30 Gemeinden inkl. Potsdam welche der Kappungsgrenzenverordnung unterliegen)	Maximal 15% innerhalb von 4 Jahren
Mietanpassung bei Modernisierung	Maximal 11% der umlagefähigen Modernisierungskosten	Maximal 9% der umlagefähigen Modernisierungskosten
Mietanpassung bei Wiedervermietung	Maximal 10% oberhalb des Mietspiegels (voraussichtlich ab Ende 2015)	Maximal 10% oberhalb des Mietspiegels

Anzahl Mietverträge

2011	2012	2013	2014
-	417	2.867	5.119

Zielgruppen der Instrumente der ProPotsdam

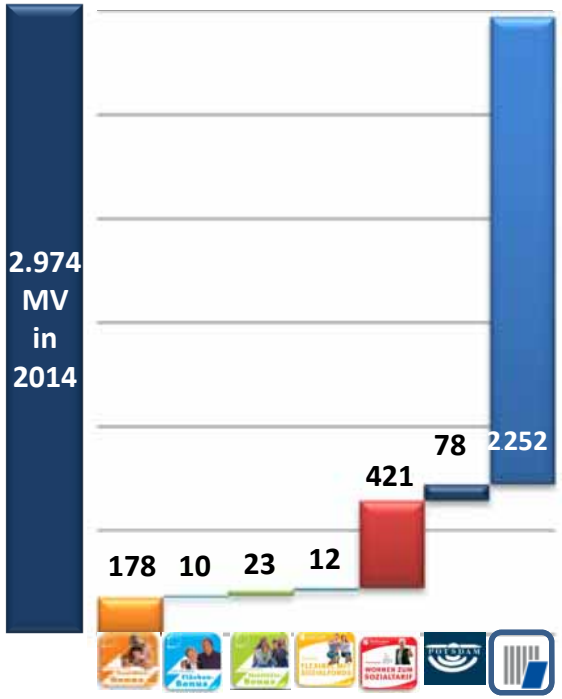
	Senioren
	✓
	✓
Mietenbremse	✓

Auswertung der Instrumente

Instrumente	Mietverzicht in Tausend Euro/Jahr			
	2011	2012	2013	2014
Familien-/Kinderbonus	352 T€	512 T€	371 T€	174 T€
Wohnflächenbonus	22 T€	34 T€	40 T€	45 T€
Mobilitätspaket	10 T€	8 T€	9 T€	9 T€
Flexible Bindungen	9 T€	51 T€	87 T€	99 T€
Mittelbare Bindungen	-	46 T€	328 T€	590 T€
Wohnraumversorgungsvertrag	27 T€	24 T€	148 T€	171 T€
Gesamt	**420 T€**	**675 T€**	**983 T€**	**1.088 T€**
„Mietenbremse“ (seit 1.10.2012)	-	11 T€	317 T€	839 T€
Gesamt	**420 T€**	**686 T€**	**1.300 T€**	**1.927 T€**

Mietverzicht seit 2011: **€4,33 Mio.**

Mietverträge mit zusätzlichen ProPotsdam Kappungen in 2014



PROPOTSDAM
Wohnen | Bauen | Entwickeln

Flüchtlingswohnen

2012 2013 2014 2015

Hegelallee (1 Wohnung)

- Wohnstätte für bis zu 13 weibliche Flüchtlinge und deren minderjährige Kinder

Haeckelstraße (21 Wohnungen)

- Wohnungsverbund für bis zu 70 Asylsuchende

Staudenhof (26 Wohnungen)

- Wohnungsverbund für 50-60 Asylsuchende

Grotrianstraße (20 Wohnungen)

- 11 Wohnungen für Asylsuchende
  (1 für Betreuer und weitere 8 Wohnungen für Menschen mit dringendem Wohnbedarf)

Grundstücke für Unterkünfte

- Pirschheide

Weitere Grundstücke/Gebäude/Wohnungsverbünde

PROPOTSDAM
Wohnen | Bauen | Entwickeln

Gartenstadt Drewitz: „Rolle“

Sanierung eines Plattenbaus in Potsdam-Drewitz

„Die Rolle“
Aktuelle Objektkennzahlen

- 6 Häuser / erbaut 1989-1991
- Wohnungsbauserie 70 (WBS 70)
- 24 Aufgänge, 5 Geschosse
- Anzahl der Wohnungen: 192
- Wohnfläche gesamt: 11.483,80 m

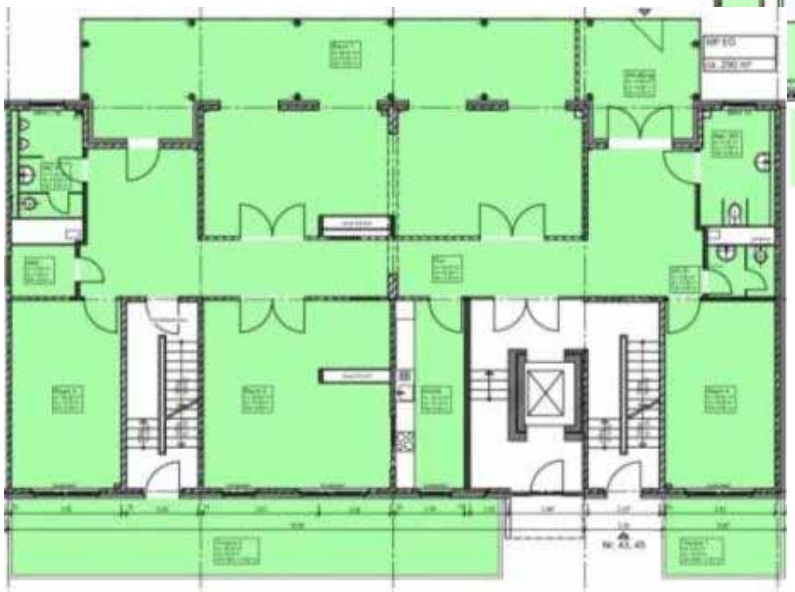
- Anzahl der Gewerbeeinheiten: 22
- Gewerbefläche gesamt: 3.333,30 m²

Ziele:

- Vereinbarkeit von Wohnen und Arbeiten
- Wohngemeinschaften für spezielle Zielgruppen

Wohngemeinschaftsprojekte

Im Erdgeschoss mit Gemeinschaftsräumen und der Möglichkeit der Betreuung z. B. durch einen Sozialdienst



Im Obergeschoss mit 6 Zimmern inkl. Bad und gemeinschaftlicher Küche – insgesamt 251 m²

PROPOTSDAM
Wohnen | Bauen | Entwickeln

Sozialmanagement und Clearing

Fachabteilung im Bereich „Kundenservice“

Sozialmanagement und Clearing –
Organisation und Aufgaben des Teams

Belegprüfung
- Offene Posten, für die es keine Ausgleichsbuchung gibt
- Prüfung der Datenqualität
- Kontenpflege in Mieterkontenblättern um verständliche Mahnschreiben erzeugen zu können

Sozialmanagement
- Führung von sozialen Dienstleistern im Quartier
- Netzwerke zu sozialen Einrichtungen / Behörden insbesondere auch im Bereich Flüchtlingsunterkünfte
- Quartiersmanagement / Soziale Stadt Potsdam e.V.:
  a) qualifizierte sozialpädagogische Einzelfallhilfe
  b) soziales Quartiersmanagement

Sozialarbeit
- Vermeidung von Zwangsräumungen
- Mietschuldenberatung
- Bearbeitung sozialer Problemfälle

Geschäftsführung / Bereichsleiter
- Wohnungssicherung
- Mitwirkung beim Belegungsmanagement
- AGs zu Mietspiegel- und Wohnkostenentwicklung

Recht
- interne mietrechtliche Beratung
- juristische Prüfung von Musterschreiben, Vorlagen, Verträgen
- Bearbeitung von Rechtsfragen

Forderungsmanagement
- Bearbeitung von Altforderungen (alle Arten ZV, EV sowie Vergleiche)
- Begleitung von Insolvenzverfahren
- Monitoring Mietrückstandsbearbeitung
- interne Beratung zur Durchsetzung von Forderungen

Sozial- und Quartiersmanagement im Kontext der Bestandsentwicklung

Verein Soziale Stadt Potsdam e.V.

Verein Soziale Stadt Potsdam e.V.

Ziele und Aufgaben des Vereins

Verein Soziale Stadt Potsdam e.V.

Einrichtungen und Projekte

Aktives Quartiers-management **„Schilfhof 20“**

Wohnstätte „Hegelallee“ für weibliche Flüchtlinge und deren minderjährige Kinder

Wohnungsverbund „Staudenhof“ für Flüchtlinge

2006 2007 2008 2009 2010 2011 2012 2013 2014 2015

Friedrich-Reinsch-Haus: Nachbarschaftstreff „Am Schlaatz“

Start des Kiezradios **„SchlaatzFM“**

Oskar: Begegnungszentrum in der Stadtteilschule Drewitz

oskar.

Beispiel Quartiersmanagement

Ausgangslage „Schilfhof 20“

- 17 Geschosse, 95 Mietparteien
- **10/2007 Hilferuf (Brief) an den Vermieter:** Ein Zusammenschluss von insb. älteren Mietern wendet sich an die GEWOBA: Sperrmüll, Hausmüll, Spiegel im Aufzug zerkratzt, Ordnung und Sicherheit gefährdet
- **11/2007 PNN:** Graffiti-Schmierereien, Vandalismus, Müll, Dreck, Verunreinigung Aufzug, Schäden „Wir Deutsche ziehen hier alle aus“

➢ **Lösungsweg:** Kooperation GEWOBA/Soziale Stadt Potsdam e.V.

„Wir Deutschen ziehen hier alle aus“

von Von Guido Berg

„Ältere Herren“ werben für Videoüberwachung: Wie ein Gewoba-Hochhaus am Schlaatz zur Brutstätte ausländerfeindlichen Denkens wird

Beispiel Quartiersmanagement

Ergebnis „Schilfhof 20“

- **GEWOBA:**
  - Abarbeitung Mängel
  - Etablierung Concierge
- **Soziale Stadt Potsdam e.V.:**
  - Hauskonferenzen mit allen Akteuren
  - aktivierende Mieterbefragung
  - Unterstützung und Motivation der Nachbarn
  - Nutzen Infrastruktur „Haus der Generationen und Kulturen“ (Antragsteller, Räume etc.)
  - Treppenhausgeschichten / Hauschronik
  - enger Kontakt zu Vermieter und schnelle Klärung von Anliegen
  - Gründung Mieterclub Schilfhof 20

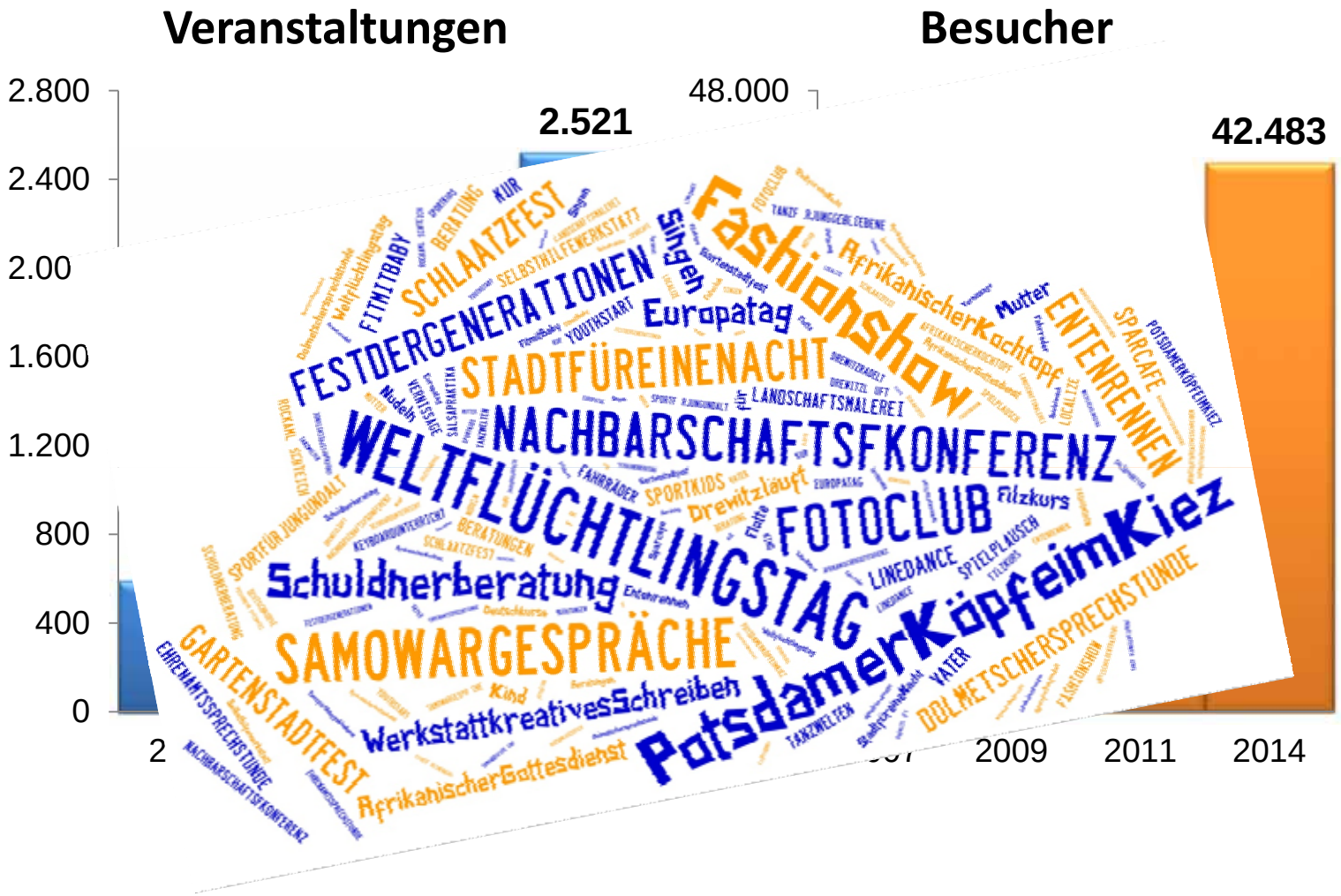
Im Hochhaus so leben wie auf dem Dorf

Mieter des Schilfhofs 20 in Potsdam stricken an einer neuen Gemeinschaft / Bislang wahrscheinlich einzigartige Konferenz geplant

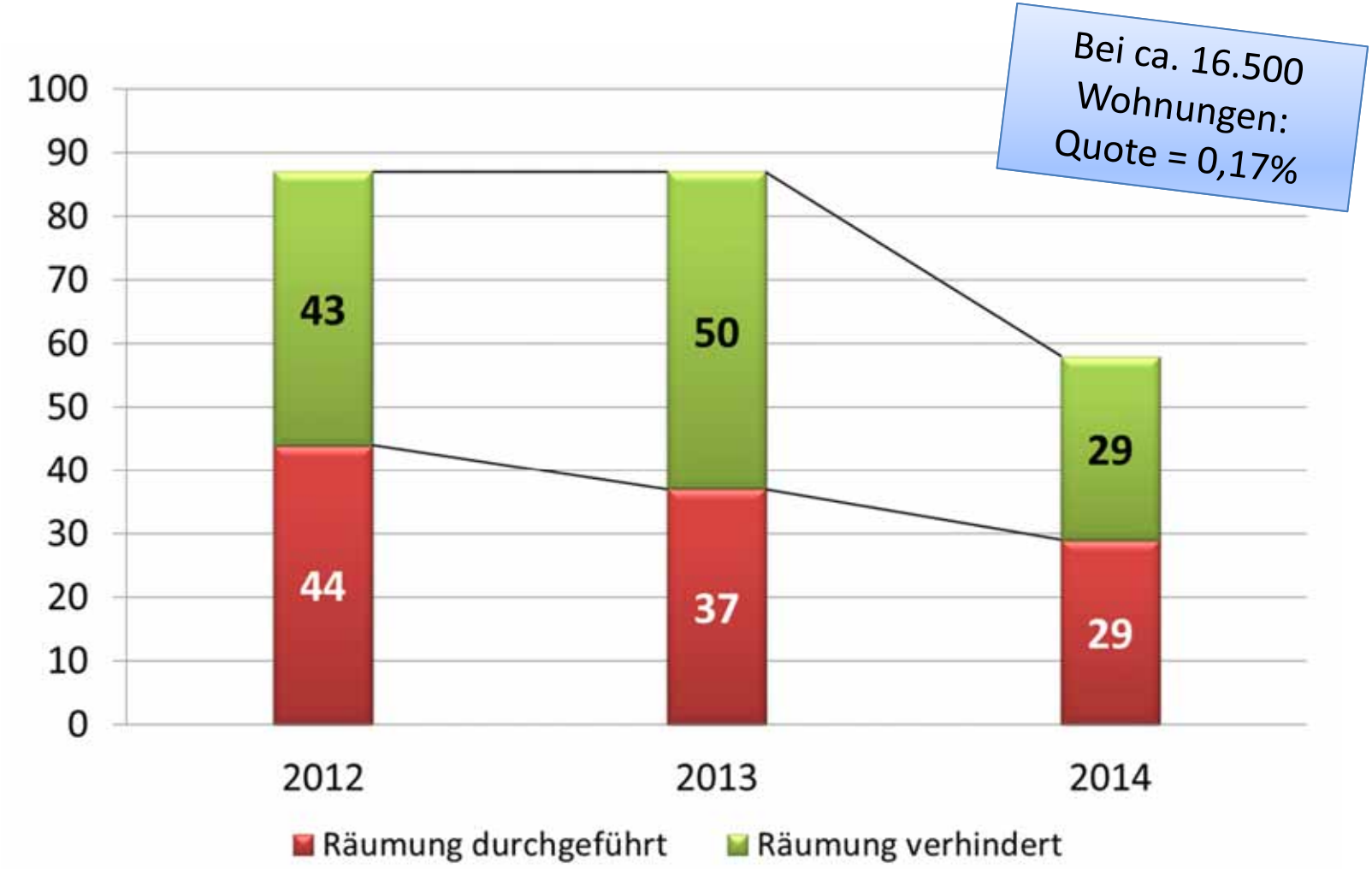
Preisträger Potsdamer Integrationspreis 2009

Verein Soziale Stadt Potsdam e.V.

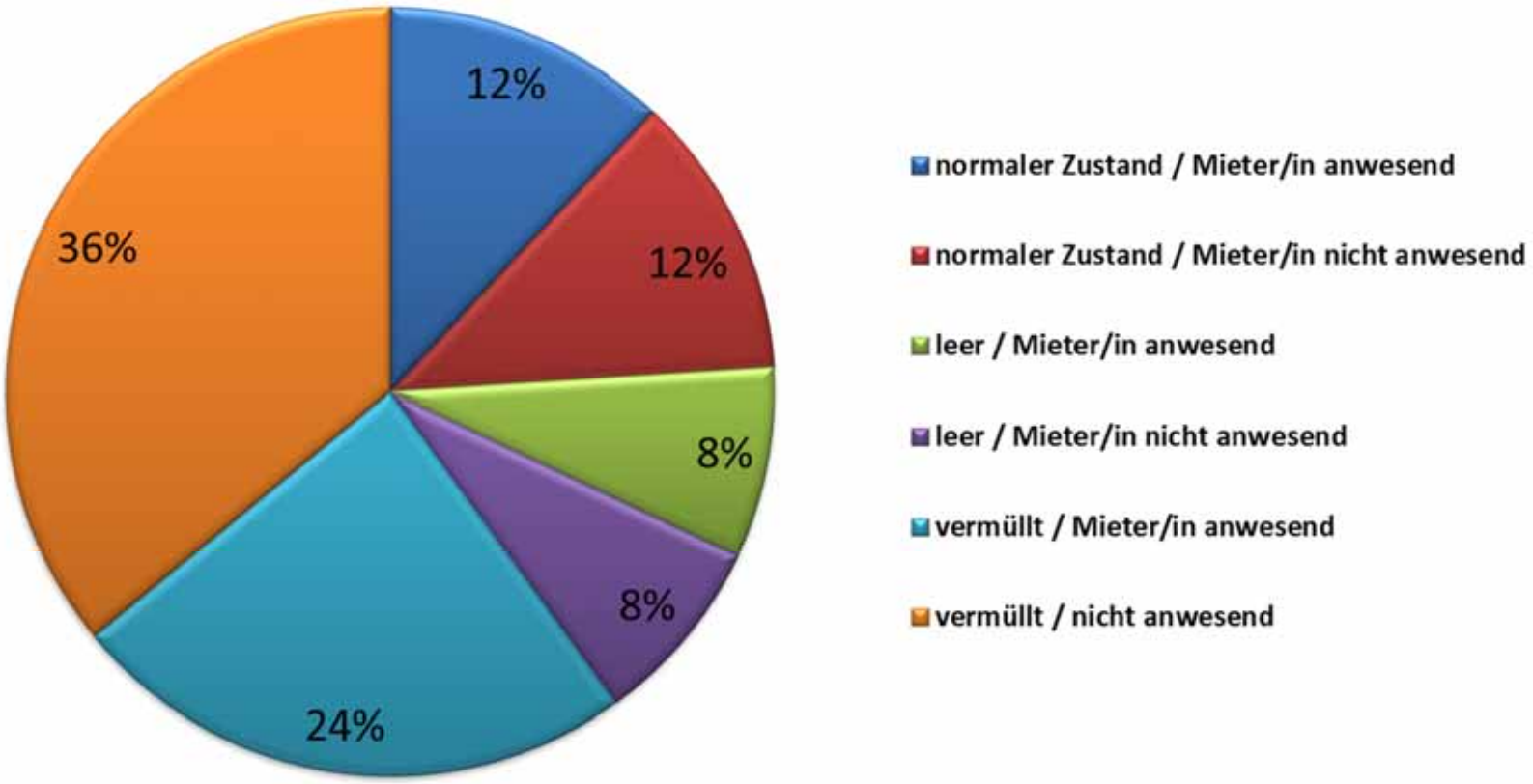
Anzahl Veranstaltungen und Besucher



Erfolgreiche Kooperation in Zahlen



Umstände der Räumung



Bei 29 Räumungen in 2014

ProPotsdam
Wohnen | Bauen | Entwickeln

Fazit – das Potsdamer Modell

Prävention im Bestand

- enge Abstimmung mit der Landeshauptstadt
- eigene aufsuchende Sozialarbeit zur Verhinderung von Obdachlosigkeit
- Moderne gemeinschaftliche Wohnformen

ProPotsdam Mieteninstrumente

- Zielgruppenorientierte Bonusprogramme
- Mietpreis- und Belegungsbindungen für die Landeshauptstadt Potsdam
- Mietpreisbremse zur langfristigen Sicherung von stabilen Mieten im Bestand

Potsdamer Maßnahmenbündel gegen Wohnungslosigkeit

Fördermittel für sozialen Wohnungsbau

- Aktive Akquise von Fördermitteln für sozialverträgliche Mieten bei Neubau und Sanierungen
- Durchschnittliche Mieten weit unterhalb des örtlichen Niveaus

Vielfältige Kooperation mit sozialen Trägern

Verein Soziale Stadt Potsdam e.V.:
→ Sozial- und Quartiersmanagement

Verschiedene Träger:

→ Begleitete Wiedereingliederung in Mietverhältnisse

www.potsdamer-modell.de