

Vermietungsrichtlinie

ProPotsdam-Bonus

I. Einleitung und Grundlage

Die Stadtverordnetenversammlung der Landeshauptstadt Potsdam beschloss am 1. Dezember 2021, eine Vermietungsrichtlinie – den sogenannten Potsdam Bonus – zu entwickeln. Die Vermietungsrichtlinie gilt für Wohnungen aus dem Bestand der ProPotsdam GmbH, die keiner Mietpreis- oder Belegungsbindung unterliegen. Ziel ist es, die Wohnbedürfnisse der Potsdamer*innen besser zu berücksichtigen. Im Jahr 2022 setzte die ProPotsdam die Richtlinie im Rahmen einer Pilotphase erstmals um. Aktuell vermietet sie bis zu 50 Prozent der neu angebotenen Wohnungen nach diesen Vorgaben.

Mit dem ProPotsdam-Bonus soll Potsdamer*innen sowie Menschen, die in Potsdam arbeiten, einer Ausbildung nachgehen oder studieren, bevorzugt eine Wohnung zur Verfügung gestellt werden. Auf diese Weise wird gleichzeitig der Pendelverkehr zwischen Potsdam und Nachbargemeinden reduziert. Über den ProPotsdam-Bonus werden zudem Menschen mit Behinderung und Pflegebedarf sowie Familien mit Kindern bevorzugt und die Einkommens-verhältnisse aus sozialen Gründen berücksichtigt.

II. Akquise, Besichtigungen und Herstellung einer Bewerberlage ProPotsdam-Bonus

- Die Wohnungsangebote werden in der Kunden-App und im Kundenportal der ProPotsdam GmbH mit dem Vermietungsmotto ProPotsdam-Bonus veröffentlicht
- Voraussetzung zur einziehenden Haushaltsgröße:
 - 3-Zimmer-Wohnungen: mindestens 2 Personen
 - 4-Zimmer-Wohnungen: mindestens 4 Personen
 - 5-Zimmer-Wohnungen: mindestens 5 Personen

Führt dies zu keinem Vermietungserfolg, wird in einer zweiten Akquiserunde die Voraussetzung aufgehoben

- Alle wohnungssuchenden Haushalte, die diese Voraussetzung erfüllen, können ihr Interesse an einer Besichtigung anmelden
- Einladung zur Besichtigung, ggf. über ein Losverfahren (Begrenzung der eingeladenen Personen, insbesondere bei Besichtigungen im bewohnten Zustand) zuzüglich eines eventuellen Vorschlags für Nachmieter*innen durch die Vormieter*innen
- Bei Interesse: Aushändigen des Formulars „Verbindliches Anmietungsinteresse ProPotsdam-Bonus“ und Mitteilung einer Einreichungsfrist
- Nur fristgerecht eingereichte Formulare „Verbindliches Anmietungsinteresse ProPotsdam-Bonus“ gehen in die weitere Prüfung und Auswahl ein

Hinweis: Unter Haushalt wird im Rahmen der Vermietungsrichtlinie ProPotsdam-Bonus die Gemeinschaft aller einziehenden Personen (Alleinstehende, Familie, Partner*innen, WG etc.) verstanden.

III. Vergabekriterien ProPotsdam-Bonus

Voraussetzungen

Mietinteressent*innen erkennen die wohnungsbezogenen Voraussetzungen an:
Anmietungszeitpunkt, Zustand der Wohnung, befristeter Kündigungsverzicht,
Mietkonditionen

Punktesystem

1. Ortsbezug: Wohnsitz oder Arbeitsstelle/ Ausbildung/ Studium in Potsdam

Ziel: Wohnungen werden bevorzugt an Personen vergeben, die aktuell oder früher in Potsdam ansässig waren, sowie an Wohnungssuchende, die durch ihre Arbeitsstelle, Ausbildung oder ihr Studium innerhalb der letzten fünf Jahre vor der Anfrage einen Bezug zur Stadt hatten. Darüber hinaus soll somit der Pendelverkehr reduziert werden.

Maximale Punktzahl in dieser Kategorie: 30 Punkte für Mietvertragspartner*innen mit Ortsbezug

Wohnsitz	Arbeits-/Ausbildungs-/ Studienstätte	Punkte
Ja	Ja	30
Ja	Nein	30
Nein	Ja	30
Nein	Nein	0

Berechnung: siehe Tabelle

Nachweisführung zur Glaubhaftmachung der Ortsansässigkeit innerhalb der letzten fünf Jahre (zum Beispiel):

- Personalausweis, Reisepass oder Meldebescheinigung
- Bisherige Mietverträge
- Bescheinigung Personalabteilung
- Arbeitsvertrag, Ausbildungsvertrag, Immatrikulationsbescheinigung, Schulzeugnisse
- Andere Nachweise zur Glaubhaftmachung

2. Gesamtbetrag der Einkünfte des einziehenden Haushalts/ der einziehenden WG

Ziel: Einkommensschwächere Haushalte werden gezielt unterstützt.

Hinweis: Für die Vermietungsrichtlinie ProPotsdam-Bonus wird unter „Gesamtbetrag der Einkünfte des einziehenden Haushalts“ die Summe der positiven jährlichen Einkünfte verstanden, die dem Haushalt zuzurechnen sind. Hiervon sind alle jährlichen Einkünfte gemäß § 2 Abs. 1 Einkommensteuergesetz sowie sonstige Einkünfte erfasst: z.B. Gehaltszahlungen, Kindergeld, Unterhaltszahlungen, Rentenzahlungen, BAföG-Bezug, Unterstützungszahlungen durch Dritte, Einkünfte aus Kapitalvermögen, Zahlungen der Pflegekasse, Leistungsbezug. Als Betrachtungszeitraum zählen die letzten 12 Monate zum Zeitpunkt des Eingangs des Anmietungsinteresses.

Maximale Punktzahl in dieser Kategorie: 25 Punkte

jeweils jährlicher maximaler Gesamtbetrag der Einkünfte in EUR				
m ² Wohnfläche der Mieteinheit				Punkte
bis 50 m ²	>50 m ² - 65 m ²	>65 m ² - 80 m ²	>80 m ²	
33.600	40.320	50.400	57.120	25
40.320	48.384	60.480	68.544	20
48.384	58.061	72.576	82.253	15
58.061	69.673	87.091	98.703	10

Berechnung: siehe Tabelle

Rechenbeispiele

Gesamtbetrag der Einkünfte des einziehenden Haushalts in Höhe von 46.000 Euro:

Bei einer Wohnung mit 60 m²-Wohnfläche erhält der Wohnungssuchende 20 Punkte und bei einer Wohnung mit 70 m² Wohnfläche 25 Punkte.

Nachweisführung zur Glaubhaftmachung (zum Beispiel):

- Gehaltsnachweise über die Summe der Einkünfte der letzten 12 Monate
- Aktuelle Rentenmitteilung
- Aktueller BAföG-Bescheid
- Aktueller Kindergeldbescheid
- Erklärung des Steuerberaters/der Steuerberaterin über den Gesamtbetrag der Einkünfte der letzten 12 Monate
- Andere geeignete Nachweise, die dem Nachweis des Einkommens dienen und die nicht älter als 12 Monate sind
- Zusätzlich ist zu versichern, dass kein sonstiges, nicht angegebenes Einkommen besteht

3. Anzahl Mietvertragspartner*innen und einziehende Kinder

Ziel: Familien mit Kindern sowie Wohngemeinschaften mit niedrigem Einkommen werden unterstützt, um eine optimale Wohnflächennutzung zu fördern und die Inanspruchnahme von Wohnfläche zu reduzieren.

Maximale Punktzahl in dieser Kategorie: 25 Punkte

Einziehende Personen	Punkte
Je Erwachsener	3
Je Kind/ Jugendlicher (<18 Jahre)	8

Berechnung: siehe Tabelle

Nachweisführung zur Glaubhaftmachung (zum Beispiel):

- Erwachsene: Erklärung aller Interessenten anzumieten
- Kinder: Geburtsurkunde, Mutterpass

Hinweis: Bei der Berechnung des Alters des Kindes kommt es auf den Zeitpunkt des Eingangs des Anmietungsinteresses an, durch einen Mutterpass nachgewiesene Schwangerschaften werden berücksichtigt.

4. Behinderung oder Pflegegrad der Antragsteller*innen/im Haushalt oder in WG lebenden Personen

Ziel: Personen mit Behinderung sowie im selben Haushalt lebende pflegebedürftige Personen werden gezielt unterstützt.

Maximale Punktzahl in dieser Kategorie: 20 Punkte

Behinderung	Pflegegrad	Punkte
50 %	1	4
60 %	2	8
70 %	3	12
80 %	4	16
Über 90 %	5	20

Berechnung: Siehe Tabelle; je einziehende betroffene Person ist die Höchstpunktzahl heranzuziehen (Günstigkeitsprinzip); die Punkte mehrerer einziehender betroffener Personen werden addiert.

Nachweisführung zur Glaubhaftmachung (zum Beispiel):

- Schwerbehindertenausweis
- Bescheid der Pflegekasse

Gesamtbetrachtung Punktevergabe über alle Kategorien:

Kategorie	Punkte
Wohnsitz oder Arbeitsstelle/ Ausbildung/ Studium in Potsdam	30
Gesamtbetrag der Einkünfte des einziehenden Haushalts	25
Anzahl Mietvertragspartner und einziehende Kinder	25
Behinderung oder Pflegegrad der Antragsteller*innen/im Haushalt lebenden Personen	20
<i>Maximale Punktzahl</i>	<u>100</u>

IV. Vergabeentscheidung ProPotsdam-Bonus

- Die Interessentenanfrage mit der höchsten Punktzahl erhält den Zuschlag
- Bei Gleichstand entscheidet das Los
- Einholen und Prüfung der Nachweise (Glaubhaftmachung)
- Bei fehlenden oder nicht fristgerechten Nachweisen entfallen Punkte für das entsprechende Kriterium. Sofern sich hierdurch das Punkteranking verändert, erfolgt ggf. kein Mietvertragsabschluss. Das Vergabeverfahren wird dann mit der nächstplatzierten Interessent*innenanfrage fortgesetzt
- Bei falschen Angaben erfolgt kein Mietvertragsabschluss, in diesem Fall wird der Zuschlag an die nächstplatzierte Interessentenanfrage erteilt

Nachgewiesene vorsätzliche Falschangaben, die zu einer unberechtigten Punktevergabe und Benachteiligung anderer Mietinteressent*innen geführt haben, berechtigen die ProPotsdam zur außerordentlichen Kündigung des Mietverhältnisses.

Beim ProPotsdam-Bonus handelt es sich um einen individuellen, mit der Landeshauptstadt Potsdam abgestimmten Vermietungsprozess, in der Änderungen oder Ergänzungen in der Vermietungsrichtlinie möglich sind.

Fragen richten Sie bitte an folgende E-Mail-Adresse:

ProPotsdam-Bonus@ProPotsdam.de

Datenschutzhinweise

Information über Verarbeitung personenbezogener Daten

Die nachfolgenden Ausführungen dienen der Information des Mietinteressenten über die Verarbeitung personenbezogener Daten im Rahmen der Beratung und potentiellen Angebotsunterbreitung im Zusammenhang mit der Anmietung einer/mehrerer Wohnung(en) sowie ggf. zum Abschluss eines Mietvertrages bzw. dessen Durchführung gemäß den Anforderungen der Datenschutzgrundverordnung („DSGVO“), insbesondere unter Berücksichtigung der Informationspflichten nach Art. 12 bis 14 DSGVO sowie zur Aufklärung über die nach der DSGVO bestehenden Betroffenenrechte gemäß den Art. 15 bis 22 und Art. 34 DSGVO.

1. Begriffserklärungen

Die datenschutzrechtlichen Begriffe, die im Folgenden verwandt werden, werden in Art.4 DSGVO definiert. Der vollständige Text der DSGVO ist im Internet unter folgendem Link verfügbar: <http://eur-lex.europa.eu/legal-content/DE/TXT/PDF/?uri=CELEX:32016R0679&from=DE>

2. Information zur Verantwortlichen und Datenschutzbeauftragten (Art. 13 Abs. 1 a) und b) DSGVO)

Verantwortliche Stelle im Sinne des Art. 4 Nr. 7 DSGVO sind die ProPotsdam GmbH, Pappelallee 4, 14469 Potsdam, Handelsregister: Amtsgericht Potsdam HRB 1294 P und die GEWOBA Wohnungsverwaltungsgesellschaft Potsdam mbH, Pappelallee 4, 14469 Potsdam, Handelsregister: Amtsgericht Potsdam HRB 6514
Datenschutzbeauftragter: ProPotsdam GmbH, Datenschutzbeauftragte/r, Pappelallee 4, 14469 Potsdam, dsb@propotsdam.de

3. Information zur Datenverarbeitung (Art. 13 Abs. 1 c) und e), Abs. 2 a) DSGVO)

a) Verarbeitungszwecke und Rechtsgrundlage(n)

Datenverarbeitung zur Durchführung vorvertraglicher Maßnahmen und Erfüllung eines Vertrages (Art. 6 Abs. 1 b) DSGVO): Wir verarbeiten Ihre personenbezogenen Daten im Rahmen der Beratung und potentiellen Angebotsunterbreitung im Zusammenhang mit der Anmietung von Wohnraum sowie ggf. zum Abschluss eines Mietvertrages und dessen Durchführung. Datenverarbeitung auf Basis einer Einwilligung (Art. 6 Abs. 1 a) DSGVO): Soweit Sie uns - je nach Auswahl im Formular - Ihre Einwilligung zur Koordinierung von Besichtigungsterminen und/oder Information über aktuell oder künftig verfügbare Wohnräume per Telefon und/oder E-Mail erteilt haben, werden wir Ihre personenbezogenen Daten zu diesem Zwecke verarbeiten. Datenverarbeitung zur Wahrung berechtigter Interessen (Art. 6 Abs. 1 f) DSGVO): Soweit erforderlich, verarbeiten wir Ihre personenbezogenen Daten über die eigentliche Erfüllung des Vertrages hinaus zur Wahrung berechtigter Interessen. Bei diesen berechtigten Interessen handelt es sich um - die Geltendmachung, Ausübung oder Verteidigung von Rechtsansprüchen; und - die Konsultation von und der Datenaustausch mit Auskunftfeien zur Ermittlung von Bonitäts- und Ausfallrisiken.

b) Empfänger der personenbezogenen Daten außerhalb der Verantwortlichen

Außerhalb von uns erhalten folgende Empfänger potentiell Ihre Daten (soweit dies zur Erfüllung der Verarbeitungszwecke erforderlich ist): Auskunftfeien, Dienstleister, Einwohnermeldeämter, Gerichte, Gerichtsvollzieher, Rechtsanwälte, Abtretungsempfänger.

c) Dauer der Speicherung

Wir speichern Ihre personenbezogenen Daten nur so lange, wie dies für die jeweiligen Verarbeitungszwecke erforderlich ist. Da im Falle eines Vertragsschlusses ein ggf. langjähriges Dauerschuldverhältnis zwischen Ihnen und uns zustande kommt, kann die Speicherung (entsprechend der Länge des Vertragsverhältnisses) über mehrere Jahre erfolgen. Sind die Daten für die jeweiligen Verarbeitungszwecke nicht mehr erforderlich, werden diese regelmäßig gelöscht. Ausnahmsweise erfolgt keine unmittelbare Löschung, wenn die - befristete - Aufbewahrung noch notwendig ist. Dies ist z.B. der Fall, wenn wir - handels-, steuer- oder geldwäscherechtlichen Aufbewahrungspflichten nach dem Handelsgesetzbuch, der Abgabenordnung oder dem Geldwäschegesetz unterliegen. Die dortigen Vorschriften fordern eine Aufbewahrung von bis zu 10 Jahren. - die Daten als Beweismittel im Rahmen der Geltendmachung, Ausübung oder Verteidigung von Rechtsansprüchen im Rahmen der gesetzlichen Verjährungsvorschriften notwendig sind. Dabei betragen die Verjährungsfristen einen Zeitraum von maximal 30 Jahren, wobei die regelmäßige Verjährungsfrist 3 Jahre beträgt.

4. Hinweise zu Betroffenenrechten

Als betroffene Person einer Datenverarbeitung haben Sie nach der DSGVO insbesondere folgende Rechte („Betroffenenrechte“):

- **Auskunftsrechte:** Sie haben uns gegenüber das Recht, Auskunft darüber zu erhalten, was wir zu Ihrer Person gespeichert haben (Art. 15 DSGVO).
- **Recht zur Datenberichtigung:** Sollten Ihre bei uns gespeicherten Daten unrichtig sein, können Sie Berichtigung verlangen (Art. 16 DSGVO).

- **Recht auf Löschung personenbezogener Daten:** In bestimmten Fällen, v.a. wenn die Zwecke, für die Ihre Daten erhoben bzw. verarbeitet wurden, wegfallen, können Sie die unverzügliche Löschung Ihrer Daten verlangen (Art. 17 DSGVO).
- **Recht auf Einschränkung der Verarbeitung:** Unter den Voraussetzungen von Art. 18 Abs. 1 DSGVO können Sie die Einschränkung der Verarbeitung verlangen (Art. 18 DSGVO).
- **Recht auf Datenübertragbarkeit:** Des Weiteren werden wir, wenn Sie dies wünschen, Ihnen Ihre Daten zur weiteren Verwendung zur Verfügung stellen oder an einen von Ihnen zu bezeichnenden Empfänger übermitteln (Art. 20 DSGVO).

Zur Ausübung Ihrer Betroffenenrechte wenden Sie sich bitte an die unter Ziffer 2 genannten Stellen. Anfragen, die elektronisch eingereicht werden, werden in der Regel elektronisch beantwortet, soweit Sie in Ihrer Anfrage keine abweichenden Festlegungen treffen. Die nach der DSGVO zur Verfügung zu stellenden Informationen, Mitteilungen und Maßnahmen werden grundsätzlich unentgeltlich erbracht. Lediglich im Fall von offenkundig unbegründeten oder exzessiven Anträgen sind wir berechtigt, für die Bearbeitung ein angemessenes Entgelt zu erheben oder von einem Tätigwerden abzusehen (Art. 12 Abs. 5 DSGVO). Auskunfts- und Informationsbegehren werden in der Regel unverzüglich, innerhalb eines Monats nach Eingang der Anfrage bearbeitet. Die Frist kann um weitere zwei Monate verlängert werden, soweit dies unter Berücksichtigung der Komplexität und/oder der Anzahl der Anfragen erforderlich ist; im Fall einer Fristverlängerung werden wir Sie innerhalb eines Monats nach Eingang ihrer Anfrage unter Angabe der Gründe für die Verzögerung informieren.

5. Hinweis auf Widerrufsrecht bei Einwilligungen

Sie haben jederzeit das Recht, Ihre ggf. - je nach Auswahl im Formular - erteilte Einwilligung zur Verarbeitung von Telefonnummer und/oder E-Mail-Adresse und der Ansprache zur Koordinierung von Besichtigungsterminen und/oder zur Information über aktuell oder künftig verfügbare Wohnungen über Telefon und/oder E-Mail zu widerrufen, ohne dass dies die Rechtmäßigkeit der aufgrund der Einwilligung bis zum Widerruf erfolgten Datenverarbeitung berührt.

6. Bestehen eines Beschwerderechts bei Aufsichtsbehörde

Sie haben das Recht auf Beschwerde bei den datenschutzrechtlichen Aufsichtsbehörden der Mitgliedsstaaten der Europäischen Union. Eine Liste der Aufsichtsbehörden (für den nichtöffentlichen Bereich) mit Anschrift finden Sie unter: https://www.bfdi.bund.de/DE/Infothek/Anschriften_Links/anschriften_links-node.html.

7. Hinweis zur Notwendigkeit der Abgabe von Daten und Folgen der Nichtangabe

Wir verarbeiten die von Ihnen bereitgestellten Daten zur Beratung und potentiellen Angebotsunterbreitung im Zusammenhang mit der Anmietung von Wohnungen sowie ggf. - im Anschluss - dem Abschluss und der Durchführung des entsprechenden Mietvertrages. Ohne die Bereitstellung der in den Pflichtfeldern anzugebenden Daten kann dies nicht erfolgen.

8. Information über Ihr Widerspruchsrecht nach Artikel 21 DSGVO

Nach Artikel 21 Absatz 1 DSGVO haben Sie das Recht, jederzeit gegen die Verarbeitung Sie betreffender personenbezogener Daten, die aufgrund von Artikel 6 Absatz 1 f) DSGVO erfolgt (Datenverarbeitung zur Wahrung berechtigter Interessen), Widerspruch einzulegen. Soweit Sie Widerspruch einlegen, werden wir Ihre personenbezogenen Daten nicht mehr zu den vom Widerspruch umfassten Zwecken verarbeiten, es sei denn

- wir können zwingende schutzwürdige Gründe nachweisen, die Interessen, Rechte und Freiheiten der betroffenen Person überwiegen, oder
- die Verarbeitung dient der Geltendmachung, Ausübung oder Verteidigung von Rechtsansprüchen.

Soweit der Widerspruch auch oder nur gegen die Datenverarbeitung zur Direktwerbung gerichtet ist, so werden wir Ihre personenbezogenen Daten nicht mehr zu diesem Zwecke verarbeiten. Der Widerspruch kann formfrei erfolgen, u.a. per Post, E-Mail oder Telefon (siehe die unter Ziffer 2 angegebenen Kontaktdaten).