



Betreff:

öffentlich

Vereinbarung zur Sicherung bezahlbarer Mieten, Wohnraumversorgung durch Neubau und Klimaschutz bei der ProPotsdam GmbH

Einreicher: Fachbereich Wohnen, Arbeit und Integration	Erstellungsdatum: 26.10.2022
	Freigabedatum: _____

Beratungsfolge:		Empfehlung	Entscheidung
Datum der Sitzung	Gremium		
09.11.2022	Stadtverordnetenversammlung der Landeshauptstadt Potsdam		

Beschlussvorschlag: Die Stadtverordnetenversammlung möge beschließen:

Der Oberbürgermeister wird beauftragt, die in der Anlage beigefügte Vereinbarung mit der ProPotsdam GmbH mit folgenden Inhalten abzuschließen:

1. Sicherung bezahlbarer Mieten und Mieterschutz
 - a) Mietenmoratorium: keine Mieterhöhungen bis zum 31.10.2023
 - b) Keine Räumungen wegen Mietrückständen durch hohe Wärmepreise bis zum 30.06.2024
 - c) Im Anschluss an das Mietenmoratorium Kappung von Mieterhöhungen auf insgesamt maximal 10 Prozent in drei Jahren bei Kappung von Mieterhöhungen auf maximal 5 Prozent je Mieterhöhung
 - d) Fortsetzung und Ausweitung der Bonusprogramme der ProPotsdam
 - e) Beteiligung am Potsdam Bonus nach Implementierung durch die Landeshauptstadt Potsdam
 - f) Bereitstellung von Angebotskontingenten zur Vermietung an Berufsgruppen der Daseinsvorsorge

2. Wohnungsneubau und Sicherung öffentlicher kritischer Infrastruktur
 - a) Fortführung des Wohnungsneubauprogramms von 2.500 Wohnungen bis 2027
 - b) Unentgeltliche Übertragung städtischer Grundstücke an die ProPotsdam zum Zweck der Schaffung von Sozialwohnungen oder von Wohnraum für Geflüchtete
 - c) Mitwirkung am Aufbau eines aktiven kommunalen Liegenschaftsmanagements
 - d) Zweckbestimmte Umwidmung der auf der Grundlage des LOI zur Schulentwicklungsplanung gebildeten Rücklagen zur Finanzierung von Flächenankäufen, die prioritär zur Entwicklung von Flächen für die soziale Infrastruktur der LHP verwendet werden, soweit die Refinanzierung durch spätere Einnahmen aus dem jeweiligen Einzelprojekt gesichert ist

Überweisung in den Ortsbeirat/die Ortsbeiräte:

Nein

- Ja, in folgende OBR:
- Anhörung gemäß § 46 Abs. 1 BbgKVerf
 - zur Information

Finanzielle Auswirkungen?

Nein

Ja

Das **Formular** „Darstellung der finanziellen Auswirkungen“ ist als Pflichtanlage **beizufügen**

Fazit Finanzielle Auswirkungen:

Mit dem integrierten Kita- und Schulentwicklungsplan 2021 bis 2026 wurden die Planungen zum Bau von neuen Schulen und ihre Finanzierungsgrundlagen aktualisiert. Damit entfiel die Planungs- und Beschlussgrundlage für die aus dem LOI von 2013 gebildeten Rücklagen in Höhe von 7,7 Mio. Euro. Diese Mittel werden bei der ProPotsdam zweckgebunden zur Finanzierung von Flächenankäufen im Rahmen des aktiven Liegenschaftsmanagements umgewidmet.

Das entgeltfreie Einbringen von Grundstücken in das Vermögen der ProPotsdam führt jeweils zu Ertragsminderungen. Hingegen führen niedrigere Mieten für durch die Landeshauptstadt Potsdam angemietete Wohnungen oder Wohnungen, in denen Transferleistungshaushalte leben, zu einem geringeren Aufwand in den Produkten der Fachbereiche Wohnen, Arbeit und Integration sowie Soziales und Inklusion (kommunaler Anteil KdU, SGB II und XII).

Zugleich beteiligt sich die ProPotsdam auch verstärkt an der sozialen und öffentlichen Infrastruktur in den Quartieren. Hierzu erfolgt eine gesonderte Abstimmung zwischen PP und LHP.

Oberbürgermeister

Geschäftsbereich 1

Geschäftsbereich 2

Geschäftsbereich 3

Geschäftsbereich 4

Geschäftsbereich 5

Berechnungstabelle Demografieprüfung:

Wirtschaftswachstum fördern, Arbeitsplatzangebot erhalten bzw. ausbauen Gewichtung: 30	Ein Klima von Toleranz und Offenheit in der Stadt fördern Gewichtung: 10	Gute Wohnbedingungen für junge Menschen und Familien ermöglichen Gewichtung: 20	Bedarfsgerechtes und qualitativ hochwertiges Betreuungs- und Bildungsangebot für Kinder u. Jugendl. anbieten Gewichtung: 20	Selbstbestimmtes Wohnen und Leben bis ins hohe Alter ermöglichen Gewichtung: 20	Wirkungsindex Demografie	Bewertung Demografie-relevanz
3	3	3		3	240	sehr große

Klimaauswirkungen

x positiv negativ keine

Fazit Klimaauswirkungen:

Die Inhalte der Vereinbarung leisten wichtige Beiträge zu einer sparsamen Inanspruchnahme von Siedlungsflächen durch bedarfsgerechten Wohnungsbau und Wohnraumversorgung. Sie tragen zur ressourcenschonenden Siedlungsentwicklung bei.

Fortsetzung Beschlusstext:

- e) Beteiligung der ProPotsdam an den Kosten der sozialen und öffentlichen Infrastruktur (z. B. bei der Luftschiffhafen GmbH, der Biosphäre, dem Volkspark), soweit die Refinanzierung durch spätere Einnahmen aus dem jeweiligen Einzelprojekt gesichert ist
- f) Zu d) und e) erfolgt eine gesonderte Abstimmung zwischen PP und LHP
- g) Bereitstellung von jährlich durchschnittlich 600, d.h. bis zum 31.12.2027 insgesamt 3.000 Wohnungen mit Mietpreis- und Belegungsbindungen oder zur Anmietung für soziale Zwecke durch die Landeshauptstadt Potsdam.
- h) Vereinbarung von Kontingenten zur Vermietung an Beschäftigte in kommunalen Unternehmen wie z.B. Krankenpflegerinnen und -pfleger, Feuerwehrleute und Beschäftigte der Stadtwerke
- i) Verzicht der LHP auf Gewinnausschüttung für die Laufzeit der Vereinbarung. Eine Überprüfung erfolgt nach 2 Jahren

3. Energieversorgung, Klimaschutz und Klimaanpassung

- a) Zusammenarbeit im Rahmen der nachhaltigen Stadtentwicklung, z.B. bei der Erarbeitung und Umsetzung integrierter Konzepte zur behutsamen und nachhaltigen Quartiersentwicklung
- b) Sicherung einer sozialverträglichen Sanierung zur Vermeidung von Verdrängung auf Grundlage eines Konzepts für Durchmischung und Vielfalt im Projekt „Schlaatz 2030“
- c) Dezentraler und öffentlich geförderter Ausbau erneuerbarer Energien an und auf Wohngebäuden
- d) Unentgeltliche Übertragung von Rand- und Splitterflächen an die ProPotsdam und Wohnungsgenossenschaften zur Aktivierung von innerstädtischen Potenzialen für sozialen, öffentlich geförderten bzw. genossenschaftlichen Wohnungsbau

Die Vereinbarung hat eine Laufzeit bis zum 31.12.2027.

Begründung:

Der Ukrainekrieg und seine Folgen für Energieversorgung und Lebenshaltungskosten prägen zunehmend den Alltag der Potsdamer Haushalte. Im Fokus steht dabei die Sorge um die Bezahlbarkeit und Sicherheit der eigenen Wohnung. Der Hilfe vor Ort, auch durch die Kommunen und ihre Wohnungsgesellschaften, kommt hier eine wichtige stabilisierende Rolle zu.

Die Vereinbarung umfasst mit aktuell rund 17.200 Wohnungen rund 19,2 Prozent des gesamten Wohnungsbestandes, in dem überwiegend Miethaushalte mit geringem und mittlerem Einkommen leben. Diese sind von den aktuellen Preissteigerungen in besonderem Maße betroffen. Vor diesem Hintergrund wirken die zur Entlastungen der Mieterschaft vereinbarten Maßnahmen eines Mietenmoratoriums, des Aussetzens von Räumungen und der Kappung von Mietsteigerungen besonders zielgerichtet und sichern eine hohe Wirtschaftlichkeit der dafür eingesetzten finanziellen Mittel.

Gleiches gilt für die Maßnahmen zur Sicherung des Wohnungsneubauprogramms, zur Zusammenarbeit im aktiven Liegenschaftsmanagement und zur behutsamen Stadtentwicklung. Die freigegebenen Rücklagen bzw. die unentgeltlich eingebrachten Liegenschaften verbleiben über die im Verbund der städtischen Beteiligungen und werden dort zielgerichtet und zweckgebunden eingesetzt, um der Wohnungsknappheit in Potsdam zu begegnen und innerstädtische Wohnungsbaupotenziale zu erschließen.

Die Vereinbarung leistet darüber hinaus einen zentralen Beitrag zu mehreren gesamtstädtischen Zielen, darunter insbesondere im Ziel „Bezahlbares Wohnen und nachhaltige Quartiersentwicklung, Vorausschauendes Flächenmanagement.“ Mit der Umsetzung der Kooperationsvereinbarung wird insbesondere die Umsetzung der Teilprojekte „Potsdam Bonus“ und „neue Bodenpolitik“ im Strategieprojekt „Schaffung von Instrumenten zur Steuerung des Potsdamer Wohnungsmarktes“ gesichert.