

Protokollauszug

aus der

2. öffentliche Sitzung des Ausschusses für Gesundheit, Soziales, Wohnen und Inklusion vom 08.10.2024

öffentlich

Top 8.1 Mieterinnen und Mieter im Bornstedter Feld vor Verdrängung schützen 24/SVV/0695 geändert beschlossen

Frau Stemmann nimmt als Betroffene ihr Rederecht wahr und schildert die Situation. Dabei macht sie deutlich, dass Instrumente zum Schutz von Mieterinnen und Mietern geschaffen werden müssen.

Frau Dr. Günther bringt namens der Fraktion Die Linke folgenden **Änderungsantrag** ein:
Die Potsdamer Stadtverordnetenversammlung möge beschließen:

Die Potsdamer Stadtverordnetenversammlung fordert den Oberbürgermeister dazu auf:

~~1.) sich in seiner Funktion als Verwaltungsratsmitglied der Mittelbrandenburgischen Sparkasse (MBS) für eine Verlängerung der eingeräumten Kaufmöglichkeit der Mieter:innen im Bornstedter Feld auf mindestens ein halbes Jahr einzusetzen.~~

~~2.) unverzüglich die Erstellung einer Sozialerhaltungssatzung für das Bornstedter Feld in die Wege zu leiten. Ziel ist eine Beschlussfassung einer Milieuschutzsatzung spätestens Mitte 2025.~~

13.) sich gegenüber der Landesregierung mit anderen Kommunen und wohnungspolitischen Akteuren für den Erlass einer Kündigungssperrfristverordnung einzusetzen, sodass die Sperrfrist bei Eigenbedarfskündigungen in Kommunen mit angespanntem Wohnungsmarkt, wie Potsdam, von 3 auf 10 Jahre erhöht werden kann.

24.) im Falle der Kündigung der bisherigen Mieter:innen der aik Immobilien – Investmentgesellschaft mbH mit der ProPotsdam und den Genossenschaften nach sozial verträglichen alternativen Wohnangeboten zu suchen, die so gelegen sind, dass die Kinder der betreffenden Familien weder die Schule, noch die KiTa wechseln müssen. ~~In besonderen Härtefällen wie bspw. bei Rentner:innen und Rentnern wird der Oberbürgermeister aufgefordert Maßnahmen zu ergreifen, die einen Umzug vermeiden.~~

35.) eine Überführung der Wohnhäuser in kommunales Wohneigentum zu prüfen, Verhandlungen mit den Genossenschaften über eine Übernahme der Wohnhäuser aufzunehmen oder eine Überführung in sonstige gemeinwohlorientierte Trägerschaft zu unterstützen.

Der Stadtverordnetenversammlung ist bis zum Ende des 3. Quartals ein Bericht über die erfolgten Initiativen vorzulegen.

Herr Adler erklärt, dass Punkt 7 des Änderungsantrages der SPD-Fraktion gestrichen werden könne.

Herr Jekel stellt anhand einer Präsentation die Stellungnahme der Verwaltung vor und geht dabei auf die einzelnen Punkte des Ursprungsantrages sowie auf die beiden Änderungsanträge ein.

Frau Dr. Günther erklärt namens der Fraktion Die Linke, dass der Punkt 6 des Änderungsantrages der SPD-Fraktion in den Änderungsantrag der Fraktion Die Linke übernommen wird.

Es erfolgt eine Verständigung zum Antrag in der Einigkeit herrscht, dass lediglich die Punkte 3, 4 (1. Satz) und 6 der Drucksache 24/SVV/0695-01 zur Abstimmung gebracht werden sollen.

Herr Adler stellt folgenden **Antrag zur Geschäftsordnung: Einzelabstimmung zu den Punkten 3, 4 (1. Satz) und 6.**

Dem GO-Antrag wird **mehrheitlich zugestimmt**.

Frau Laabs stellt somit die einzelnen Punkte des Antrages zur Abstimmung.

Beschlusstext:

Die Potsdamer Stadtverordnetenversammlung fordert den Oberbürgermeister dazu auf: sich gegenüber der Landesregierung mit anderen Kommunen und wohnungspolitischen Akteuren für den Erlass einer Kündigungssperrfristverordnung einzusetzen, sodass die Sperrfrist bei Eigenbedarfskündigungen in Kommunen mit angespanntem Wohnungsmarkt, wie Potsdam, von 3 auf 10 Jahre erhöht werden kann.

Abstimmungsergebnis:

Mit 5 Zustimmungen, 2 Ablehnungen und 2 Stimmenthaltungen **angenommen**.

Beschlusstext:

Die Potsdamer Stadtverordnetenversammlung fordert den Oberbürgermeister dazu auf: im Falle der Kündigung der bisherigen Mieter:innen der aik Immobilien - Investmentgesellschaft mbH mit der ProPotsdam und den Genossenschaften nach sozial verträglichen alternativen Wohnangeboten zu suchen, die so gelegen sind, dass die Kinder der betreffenden Familien weder die Schule, noch die KiTa wechseln müssen.

Abstimmungsergebnis:

Mit 5 Zustimmungen, 2 Ablehnungen und 3 Stimmenthaltungen **angenommen**.

Beschlusstext:

Die Potsdamer Stadtverordnetenversammlung fordert den Oberbürgermeister dazu auf: Es soll ein „Runder Tisch“ als Gesprächsformat eingerichtet werden, der alle Beteiligten zur Auflösung der bestehenden Konflikte, Interessen und Bedarfe, im konstruktiven Austausch, ein Gesprächsangebot bietet!

Abstimmungsergebnis:

Mit 9 Zustimmungen 1 Stimmenthaltung **angenommen**.

Anschließend stellt Frau Laabs die so geänderte Drucksache zur Abstimmung.

Beschlussempfehlung:

Die Stadtverordnetenversammlung möge beschließen:

Die Potsdamer Stadtverordnetenversammlung fordert den Oberbürgermeister dazu auf:

- ~~1. sich in seiner Funktion als Verwaltungsratsmitglied der Mittelbrandenburgischen Sparkasse (MBS) für eine Verlängerung der eingeräumten Kaufmöglichkeit der Mieter:innen im Bornstedter Feld auf mindestens ein halbes Jahr einzusetzen.~~
- ~~2. unverzüglich die Erstellung einer Sozialerhaltungssatzung für das Bornstedter Feld in die Wege zu leiten. Ziel ist eine Beschlussfassung einer Milieuschutzsatzung spätestens Mitte 2025.~~
3. sich gegenüber der Landesregierung mit anderen Kommunen und wohnungspolitischen Akteuren für den Erlass einer Kündigungssperrfristverordnung einzusetzen, sodass die Sperrfrist bei Eigenbedarfskündigungen in Kommunen mit angespanntem Wohnungsmarkt, wie Potsdam, von 3 auf 10 Jahre erhöht werden kann.
4. im Falle der Kündigung der bisherigen Mieter:innen der aik Immobilien - Investmentgesellschaft mbH mit der ProPotsdam und den Genossenschaften nach sozial verträglichen alternativen Wohnangeboten zu suchen, die so gelegen sind, dass die Kinder der betreffenden Familien weder die Schule, noch die KiTa wechseln müssen. In besonderen Härtefällen wie bspw. bei Rentner:innen und Rentnern wird der Oberbürgermeister aufgefordert Maßnahmen zu ergreifen, die einen Umzug vermeiden.
- ~~5. eine Überführung der Wohnhäuser in kommunales Wohneigentum zu prüfen, Verhand-~~

lungen mit den Genossenschaften über eine Übernahme der Wohnhäuser aufzunehmen oder eine Überführung in sonstige gemeinwohlorientierte Trägerschaft zu unterstützen. Der Stadtverordnetenversammlung ist bis zum Ende des 3. Quartals ein Bericht über die erfolgten Initiativen vorzulegen.

6. **Es soll ein „Runder Tisch“ als Gesprächsformat eingerichtet werden, der alle Beteiligten zur Auflösung der bestehenden Konflikte, Interessen und Bedarfe, im konstruktiven Austausch, ein Gesprächsangebot bietet!**
7. ~~Es sind rechtliche Möglichkeiten zu prüfen und ggf. darzustellen, die ihrem Wesen nach geeignet sind, vertraglich und rechtssicher auszuschließen, dass alle betroffenen Immobilien in den folgenden 12 Monaten nach ihrem Verkauf, nicht im Eigenbedarf der neuen Eigentümer im Mietverhältnis gekündigt werden können.~~

Abstimmungsergebnis:

Zustimmung:	7
Ablehnung:	0
Stimmenthaltung:	2

Antrag 24/SVV/0695

Stellungnahme zu den Beschlusspunkten



Landeshauptstadt
Potsdam

- (1) Verlängerung der Ankauffrist
- (2) Aufstellung soziale Erhaltungssatzung Bornstedter Feld
- (3) Kündigungssperrfrist § 557a BGB
- (4) Alternative Wohnangebote
- (5) Erwerb durch Kommune oder andere gemeinwohlorientierte Wohnungsunternehmen

Änderungsantrag 24/SVV/0695-01

- (6) Runder Tisch
- (7) Instrumente Eigenbedarfskündigungen

 Stadtverordnetenversammlung
der
Landeshauptstadt
Potsdam

24/SVV/0695
Antrag
öffentlich

**Mieterinnen und Mieter im Bornstedter Feld vor
Verdrängung schützen**

Initiator: Fraktionen Die Linke, DIE ANDERE, Bündnis 90/Die Grünen-Volt-Die Partei	Datum: 02.07.2024
gestaltet: Sitzungsbeiräte 17.07.2024	Zuständigkeit: Stadtvorordnetenversammlung der Landeshauptstadt Potsdam Entscheidung

Beschlussvorschlag:

Die Stadtverordnetenversammlung möge beschließen:
Die Potsdamer Stadtverordnetenversammlung fordert den Oberbürgermeister dazu auf:

- 1.) sich in seiner Funktion als Verwaltungsratsmitglied der Mittelbrandenburgischen Sparkasse (MBS) für eine Verlängerung der eingeräumten Kaufmöglichkeit der Mieter:innen im Bornstedter Feld auf mindestens ein halbes Jahr einzusetzen.
- 2.) unverzüglich die Erstellung einer Sozialerhaltungssatzung für das Bornstedter Feld in die Wege zu leiten. Ziel ist eine Beschlussfassung einer Milieuschutzsatzung spätestens Mitte 2025.
- 3.) sich gegenüber der Landesregierung mit anderen Kommunen und wohnungspolitischen Akteuren für den Erlass einer Kündigungssperrfristverordnung einzusetzen, sodass die Sperrfrist bei Eigenbedarfskündigungen in Kommunen mit angespanntem Wohnungsmarkt, wie Potsdam, von 3 auf 10 Jahre erhöht werden kann.
- 4.) im Falle der Kündigung der bisherigen Mieter:innen der aik Immobilien - Investmentgesellschaft mbH mit der ProPotsdam und den Genossenschaften nach sozial vertraglichen alternativen Wohnangeboten zu suchen, die so gelegen sind, dass die Kinder der betreffenden Familien weder die Schule, noch die KiTa wechseln müssen. In besonderen Härtefällen wie bspw. bei Rentner:innen und Rentnern wird der Oberbürgermeister aufgefordert Maßnahmen zu ergreifen, die einen Umzug vermeiden.
- 5.) eine Überführung der Wohnhäuser in kommunales Wohneigentum zu prüfen, Verhandlungen mit den Genossenschaften über eine Übernahme der Wohnhäuser aufzunehmen oder eine Überführung in sonstige gemeinwohlorientierte Trägerschaft zu unterstützen. Der Stadtverordnetenversammlung ist bis zum Ende des 3. Quartals ein Bericht über die erfolgten Initiativen vorzulegen.

Fraktionsvorsitzende/r Seite: 1/2

1. Verlängerung der Ankauffrist



- Die Mittelbrandenburgische Sparkasse (**MBS**) ist nur als Makler in der Verkaufsprozess eingebunden.
- Die Entscheidung über die Fristverlängerung liegt allein beim Eigentümer.
- Es besteht keine Steuerungsmöglichkeit für die Landeshauptstadt Potsdam oder MBS

➤ Ein Beschluss ist in diesem Punkt nicht umsetzbar

2. Aufstellung soziale Erhaltungssatzung BF

Ergebnisse des Grobscreening (24/SVV/0508)

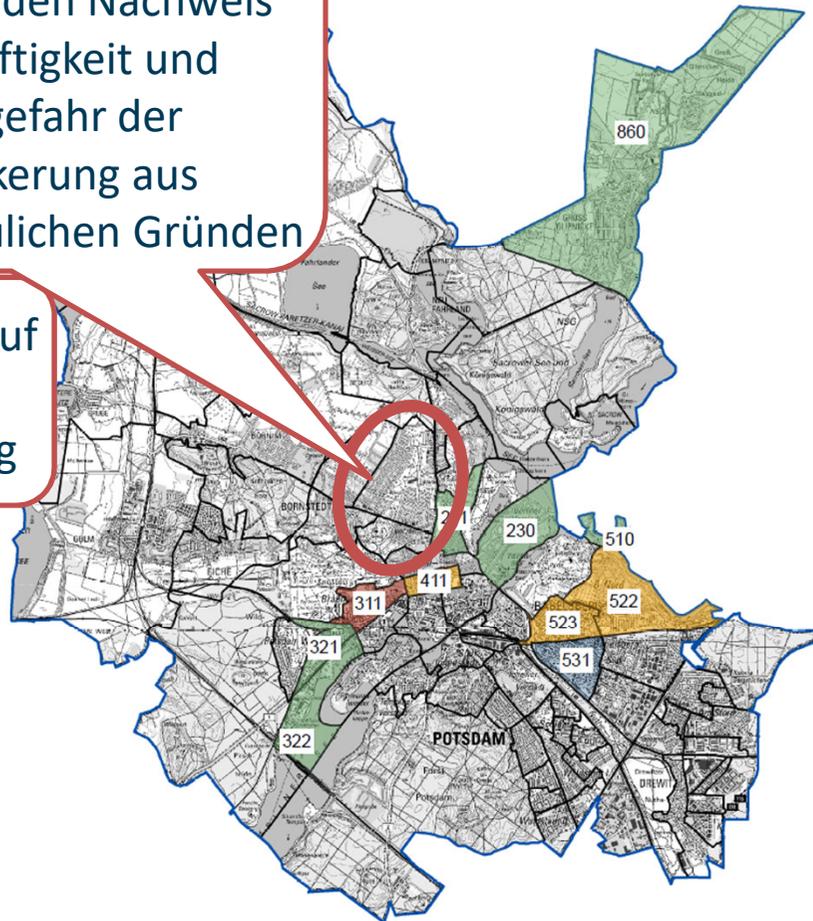


Landeshauptstadt
Potsdam

Anlage 3

Das **Grobscreening 2024** liefert keinen Hinweis auf den Nachweis der Schutzbedürftigkeit und Verdrängungsgefahr der Quartiersbevölkerung aus besondere städtebaulichen Gründen

→ geringe Aussicht auf eine rechtssichere Satzungsbeurteilung



Landeshauptstadt
Potsdam

Soziale Erhaltungssatzung

Gesamtstädtisches
Screening zur Identifikation
von Verdachtsgebieten

Karte 2 - Verdachtsgebiete

Legende

Verdachtsgebiete mit
Priorität

- Prio 0
- Prio 1
- Prio 2
- Prio 3

123 Nummer des Statistischen Bezirks

Vorschlag für Gebiete mit höherem Handlungsbedarf

wohnen-arbeit@Rathaus.Potsdam.de
Kontakt: Thomas Nader
Erstellung: Thomas Nader
Stand: 13.03.2024

2. Aufstellung soziale Erhaltungssatzung BF



Worin bestehen die Steuerungsmöglichkeiten im Rahmen des sozialen Erhaltungsrechts?

- 1) Regelungsinhalte des § 172 BauGB:
Genehmigungsvorbehalt bei Änderung, Nutzungsänderung oder Rückbau baulicher Anlagen zur Erhaltung der Zusammensetzung der Bevölkerung aus besonderen städtebaulichen Gründen
→ Keine Hinweise aus dem Grobscreening, keine Rechtssicherheit für eine Satzungsbeurteilung
- 2) Kommunales Vorkaufsrecht (§ 24 Abs. 1 Satz 1 Nr. 4 BauGB)
→ nach Urteil des Bundesverwaltungsgerichts vom 09.11.2021 (BVerwG 4 C 1.20) nicht anwendbar
- 3) Beschränkung von Wohnungsumwandlungen (§ 172 Abs. 1 Satz 4 BauGB)
→ durch fehlende Rechtsverordnung des Landesverordnung nicht umsetzbar

- Erhaltungssatzung lässt sich voraussichtlich nicht rechtssicher begründen
- Das Instrument der sozialen Erhaltungssatzung bietet keinen individuellen Mieterschutz. Der Antrag hätte keine Wirkung für die Betroffenen.

3. Kündigungssperrfrist



- Der Einsatz gegenüber dem Land zur Nutzung von mietrechtlichen (und städtebaurechtlichen) Instrumenten zum Schutz vor Verdrängung - dazu gehört auch eine Kündigungssperrfristverordnung nach § 577a BGB - ist bereits als Maßnahme im Wohnungspolitischen Konzept enthalten. Die Umsetzung des Konzepts ist am 15.05.2024 durch die SVV beschlossen worden (24/SVV/0411).
- Die Regelung nach **§ 577a BGB greift nicht**, wenn zum Zeitpunkt der Anmietung einer Wohnung diese bereits als Eigentumswohnung nach Wohneigentumsgesetz geführt wird (d.h. die bereits umgewandelt worden ist)

- **Ein Beschluss ist für diesen Punkt nicht erforderlich**
- **Das Instrument hätte keine Wirkung für die Betroffenen**

4. Alternative Wohnangebote



- Betroffene können sich an die Wohnberatung der LHP wenden. Drüber wurde die Anwohnerinitiative bereits schriftlich informiert.
- Es handelt sich um ein Geschäft der laufenden Verwaltung, weshalb ein solcher Beschluss entbehrlich ist.
- Für besondere Maßnahmen durch die Kommune zum Umgang mit Härtefällen, die auf eine Vermeidung der Kündigung abzielen, besteht keine Rechtsgrundlage.

➤ **Ein Beschluss ist für diesen Punkt nicht erforderlich bzw. der Beschluss in Teilen nicht umsetzbar**

5. Erwerb durch Kommune/Genossenschaft



- Die Prüfung ist bereits erfolgt. Im Ergebnis ist **Erwerb** von Einzel-/Doppel- oder Reihenhäusern durch die Kommune **wirtschaftlich nicht darstellbar**.
- Gleiches gilt für den Erwerb durch das kommunale Wohnungsunternehmen. Auch hier erfolgte bereits eine Prüfung. Die genannten Gebäudetypologien gehören nicht zum Standardportfolio eines kommunalen Wohnungsunternehmens. Der **Miteinsatz für den Erwerb wäre unverhältnismäßig** gegenüber dem Bauprogramm der ProPotsdam, das seinen Schwerpunkt im Geschosswohnungsbau hat.
- Die LHP ist in keiner Verhandlungsposition, um Dritte (z.B. Genossenschaften) mit einzubeziehen.

➤ **Ein Beschluss ist in diesem Punkt nicht umsetzbar**

6. Runder Tisch

Die Beteiligten und die Zielstellungen für ein solches Format sollten präzisiert werden.

➤ **Der Beschluss ist in diesem Punkt umsetzbar**

7. Instrumente gegen Eigenbedarfskündigungen

Rechtliche Instrumente zur Zielerreichung sind **nicht bekannt**.
Wenn die Antragstellenden konkrete Instrumente im Blick haben, sollten diese im Antrag präziser benannt werden.

➤ **Ein Beschluss ist in diesem Punkt entbehrlich**