

VEREINBARUNG
ZUM
POTSDAMER AKTIONSPLAN
FÜR

BEZAHLBARES WOHNEN UND SOZIALEN ZUSAMMENHALT

zwischen der

Landeshauptstadt Potsdam

vertreten durch den Oberbürgermeister Mike Schubert
Friedrich-Ebert-Straße 79/81
14469 Potsdam

- nachstehend „LHP“ genannt -

und der

ProPotsdam GmbH

vertreten durch die Geschäftsführer Jörn-Michael Westphal und Bert Nicke
Pappelallee 4
14469 Potsdam

- nachstehend „PP“ genannt -

Präambel

Der Ukrainekrieg und seine Folgen für Energieversorgung und Lebenshaltungskosten prägen zunehmend den Alltag der Potsdamer Haushalte. Dazu gehören auch die Sorgen um die Bezahlbarkeit und Sicherheit der eigenen Wohnung. Der Hilfe vor Ort, auch durch die Kommunen und ihre Wohnungsgesellschaften, kommt in dieser Situation eine wichtige stabilisierende Rolle zu. Vor diesem Hintergrund schließen die Vertragsparteien folgende Kooperationsvereinbarung.

§ 1

Vertragsumfang/Handlungsfelder

(1) Handlungsfeld – Sicherung bezahlbarer Mieten und Mieterschutz

Durch die internationalen und bundesweiten Auswirkungen eingeschränkter Gasimporte sind auch Wohnungsunternehmen bzw. deren Mieterhaushalte von stark gestiegenen Wärmepreisen betroffen. Diese Wärmekosten werden zwar erst im Folgejahr im Rahmen der Nebenkostenabrechnung auf alle Mietverträge umgelegt, jedoch führen die für das jeweilige Abrechnungsjahr kalkulierten Vorauszahlungen bereits zu zeitnahen Erhöhungen der monatlichen Gesamtmiete.

Maßnahmen der LHP und ProPotsdam:

- a) Angesichts der Belastungen der Potsdamer Haushalte durch hohe Energiepreissteigerungen vereinbaren die LHP und die PP, das **im November 2020 pandemiebedingt eingeführte Mietenmoratorium bis zum 31.10.2023 (insgesamt 3 Jahre)** fortzuführen. Demnach werden Miethaushalte der PP für den vorbenannten Zeitraum keine Mieterhöhungen gemäß § 558 BGB (Anpassungen an die ortsübliche Vergleichsmiete) in ihren laufenden Mietverträgen erhalten.
- b) Darüber hinaus wird vereinbart, dass **bis zum 30.06.2024 keine Räumungen** wegen Zahlungsrückständen aus fälligen Heizkostenzahlungen vollzogen werden. Dies gilt für Rückstände, die durch offene Heizkosten-Vorauszahlungen bzw. offene Heizkosten-Nachzahlungen entstanden sind, welche wiederum nur aufgrund hoher Wärmepreise nicht bezahlt werden konnten. Die PP strebt hierzu auch den Abschluss von Stundungs- oder Ratenzahlungsvereinbarungen an.

Um das reguläre Mahn- und Klageverfahren zu vermeiden, ist die aktive Mitwirkung durch die Betroffenen unerlässliche Voraussetzung, d.h. die frühzeitige Ansprache bzw. schriftliche Information an die PP. Das vorbenannte Räumungsmoratorium steht daher unter dem Vorbehalt, dass die betroffenen Mieterhaushalte alles unternehmen und nichts unterlassen, entsprechende Rückstände zu vermeiden bzw. kurzfristig abzubauen und hierüber der PP entsprechende Nachweise vorlegen.

- c) Hierzu wird auch die Zusammenarbeit zwischen PP und Fachbereich Wohnen, Arbeit und Integration intensiviert, um den angekündigten Zugang zu den erhöhten Wohngeld-Leistungen für weitere Anspruchsgruppen zu ermöglichen. Der Fachbereich Wohnen, Arbeit und Integration der LHP wird - in Zusammenarbeit mit den Grundsicherungsträgern - flankierende Maßnahmen zur sozialen Beratung und Begleitung sowie zur kurzfristigen Entscheidung über die Übernahme von höheren Vorauszahlungen bzw. Nachzahlungen ergreifen. Er organisiert darüber bei Bedarf Informationsveranstaltungen sowie Gruppenschulungen für die Mitarbeitenden der ProPotsdam. Der Potsdamer Mietspiegel 2022 zeigt auf, dass die Mietentwicklung der Nettokaltmiete in Potsdam in den letzten Jahren gebremst wurde und die gesetzliche Mietbremse wirkt. Darüber hinaus gilt für die ProPotsdam die kommunale Mietbremse seit 2012. Mit einer aktuell durchschnittlichen Nettokaltmiete von 6,68 €/m² liegt die Miete des kommunalen Wohnungsbestandes unter der durchschnittlichen Miete des Potsdamer Mietspiegels von 7,18 €/m². Der Mietspiegel zeigt auch auf, dass sich die Mieten in Abhängigkeit der Baujahre der Wohnungen unterschiedlich verändert haben. Auch wenn dies im Wesentlichen durch unterschiedliche bauliche Anforderungen und daraus resultierende Baukosten begründet ist, vereinbaren die LHP und die PP:

- Nach dem Mietenmoratorium werden ab 01.11.2023 für den gesamten kommunalen Wohnungsbestand der PP für Mietanpassungen die weiter reichenden **Kappungen des öffentlich geförderten Wohnungsbaus** im Land Brandenburg angewandt. Dadurch werden die Mieterhöhungen nicht nur durch den Mietspiegel der LHP, sondern **auch für den nicht geförderten kommunalen Wohnungsbestand auf max. zehn Prozent in drei Jahren begrenzt.**
- **Zusätzlich wird eine Kappung je Mieterhöhung auf 5% eingeführt.** Bei bestehenden Mietverhältnissen mit monatlichen Nettokaltmieten über 8 €/m² (insbesondere im Altbau- und Neubaubestand) wird bis zum 31.12.2025 eine zusätzliche Kappung auf 8 % in drei Jahren bzw. 4 % je Mieterhöhung vereinbart.

- Die vertraglichen Bestimmungen zu Mietpreisbindungen aus bereits erhaltener oder zukünftiger öffentlicher Förderung mit ggf. niedrigeren oder höheren Kappungsgrenzen haben jeweils Vorrang.
- d) Fortgesetzt und bei Bedarf weiterentwickelt werden die **Bonusprogramme der PP**, ggf. auch in Kooperation mit weiteren Partnern wie der Koordinierungsstelle Wohnungstausch (Wohnflächenbonus), mit dem Fachbereich Wohnen, Arbeit und Integration (Kinderbonus) und mit den Stadtwerken (Mobilitätsbonus).
 - e) Die PP beteiligt sich nach dessen Implementierung durch die LHP auch über das Jahr 2022 hinaus am **Potsdam-Bonus**-Programm, mit dem die Versorgungschancen Potsdamer Haushalte, die sich auf Wohnungssuche befinden, bei der Wohnungsvergabe erhöht werden sollen.

(2) Handlungsfeld – Wohnraumversorgung durch Wohnungsbau und zur Sicherung der kritischen Infrastruktur

In Potsdam trifft der Bedarf an Wohnungen, insbesondere an großen Wohnungen für Familien und generationsgerechte Wohnungen für Senioren, auf ein zu geringes Angebot. Auch dringend benötigte Fachkräfte müssen mit Wohnungen in der Stadt versorgt werden, um die Sicherung der öffentlichen Daseinsvorsorge zu gewährleisten. Der geförderte soziale Wohnungsneubau für WBS-Berechtigte, aber auch eine Erhöhung der Wohnungsangebote für Beschäftigte mit niedrigen und mittleren Einkommen ist hierfür erforderlich.

Maßnahmen der LHP und ProPotsdam:

- a) Es wird vereinbart, **das Wohnungsneubauprogramm von 2.500 Wohnungen** trotz der erheblich erschwerten Rahmenbedingungen durch hohe Bau- und Finanzierungskosten **bis 2027 fortzuführen**. Davon ist mindestens die Hälfte der Wohnungen mit Mietpreis- und Belegungsbindungen zu versehen. Enthalten sind auch die nach aktuellem Planungsstand 359 Wohnungen des Sonderwohnungsbauprogramms für soziale Zwecke, insbesondere zur Unterbringung Geflüchteter, die kurzfristig errichtet und an die LHP vermietet werden sollen. Wenn sie für diesen Zweck nicht mehr benötigt werden, sollen sie dauerhaft der Wohnraumversorgung auch anderer Bedarfsgruppen mit Marktzugangsschwierigkeiten (z.B. Studierende, Gastwissenschaftler*innen) dienen. Die LHP wird mit diesem Ziel innerhalb der kommenden 5 Jahre die dafür ggf. notwendigen Verfahren der Bauleitplanung in die Wege leiten. Die LHP unterstützt die PP bei der Baufinanzierung und gewährleistet damit, dass durch Kommunalkreditkonditionen niedrigere Mieten angeboten werden können.
- b) Die LHP überträgt für die Realisierung von Wohnungsneubau städtische Grundstücke, die nicht für andere öffentliche Infrastrukturmaßnahmen benötigt werden, entsprechend der im Mai 2022 vorgestellten „Ergänzung Leitlinien Grundstücksverkäufe“ unentgeltlich als Sachwerteinlage an die PP.
- c) Zur Sicherung der kommunalen Flächen für den sozialen Wohnungsbau und die kommunale Infrastruktur vereinbaren die LHP und die PP die **Zusammenarbeit im aktiven Liegenschaftsmanagement. Dies umfasst insbesondere den Aufbau geeigneter Organisationsstrukturen**. Hierzu zählt weiterhin der frühzeitige Ankauf von Flächen zur Umsetzung der Zielquote des sozialen Wohnungsbaus und Sicherstellung langfristiger Bindungen sowie die Zusammenarbeit bei der Ausübung von kommunalen Vorkaufsrechten zugunsten der PP im Auftrag der LHP.

Zur Finanzierung von Ankaufsflächen werden auf Grundlage eines Gesellschafterbeschlusses der LHP die gemäß LOI zum Schulentwicklungsprogramm 2013 gebildeten Rücklagen in Höhe von 7,7 Mio. € zweckbestimmt umgewidmet und prioritär für den Ankauf und die Entwicklung von Flächen für die soziale Infrastruktur der LHP verwendet. Dazu sollen jeweils gesonderte Gesellschafterbeschlüsse gefasst werden, die die dann aktuelle wirtschaftliche Lage der Gesellschaft berücksichtigen.

- d) Zugleich beteiligt wird sich die ProPotsdam auch verstärkt an den Kosten der sozialen und öffentlichen Infrastruktur (z. B. bei der Luftschiffhafen GmbH, der Biosphäre, dem Volkspark oder beim Kita-Bau) beteiligen in den Quartieren. Dazu sollen jeweils gesonderte Gesellschafterbeschlüsse gefasst werden, die die dann aktuelle wirtschaftliche Lage der Gesellschaft berücksichtigen
- e) Zu d) und e) erfolgt eine gesonderte Abstimmung und Vereinbarung zwischen der PP und der LHP, die dies in geeigneter Weise konkretisiert.
- f) Vor dem Hintergrund der gestiegenen Investitionen bzw. der höheren Bau- und Finanzierungskosten für den Wohnungsneubau und die Sanierung wird die LHP auch für die Laufzeit dieser Kooperationsvereinbarung auf Gewinnausschüttungen verzichten. Eine Überprüfung erfolgt nach 2 Jahren.
- g) Fortgesetzt wird bis 31.12.2027 auch das Ziel, der LHP **insgesamt 3.000 Wohnungen**, jährlich durchschnittlich 600 Wohnungen, bereitzustellen. Hierzu findet jährlich eine Abstimmung über die Bedarfe und potenzielle Wohnungsangebote zwischen LHP, Bereich Soziale Wohnraumversorgung, und der PP über das Folgejahr statt. Das sind insbesondere Wohnungen mit Mietpreis- und Belegungsbindungen in Verbindung mit Benennungsrechten zur sozialen Wohnraumversorgung, weitere freiwillige Mietpreis- und/oder Belegungsbindungen sowie Wohnungen, die durch die LHP für soziale Zwecke direkt langfristig angemietet werden.
- h) Für die Sicherung der kritischen Infrastruktur im Bereich der kommunalen Daseinsvorsorge leistet die ProPotsdam Ihren Beitrag auch durch vertraglich festgelegte **Kontingente zur Vermietung an Beschäftigte in kommunalen Unternehmen**, wie z.B. Krankenpfleger*innen, Feuerwehrleute, Beschäftigte der Stadtwerke und der Stadtverwaltung.

(3) Handlungsfeld –Energieversorgung, Klimaschutz und Klimaanpassung

Nicht nur zur Umsetzung der Ziele der LHP im Rahmen des Masterplans Klimaschutz, sondern auch als Beitrag zur lokalen Energieversorgungssicherheit sind Energieeffizienz und Beiträge für die Erzeugung regenerativer Energie an oder auf Wohngebäuden unerlässlich.

Energieeffizienzmaßnahmen in Wohngebäuden reduzieren den Energiebedarf und dadurch die Abhängigkeit von Gasimporten und sind angesichts stark gestiegener Energiepreise zukünftig ein wesentlicher Beitrag für sozialverträgliche Wärmepreise.

Maßnahmen der LHP und ProPotsdam:

- a) LHP und PP vereinbaren die Intensivierung der **Zusammenarbeit im Rahmen der nachhaltigen Stadtentwicklung**. Dazu gehören insbesondere die Erarbeitung und Umsetzung integrierter Konzepte zur behutsamen und nachhaltigen Quartiersentwicklung zusammen mit den Stadtwerken und den Genossenschaften des Arbeitskreis Stadtspuren als weiteren Partnern.

- b) Im Projekt „Schlaatz_2030“ werden die Grundlagen der energetischen Sanierung und integrierten Quartiersentwicklung durch das mit Beteiligungsverfahren flankierte Masterplan-Verfahren gelegt. Wie bereits in der Entwicklung der Gartenstadt Drewitz werden die LHP und PP auch für **den Schlaatz die sozialverträgliche Sanierung**, die die Bewohnerschaft vor Verdrängung durch sozialverträgliche Mieten schützt, vereinbaren. Zudem werden LHP und PP ein Konzept für Durchmischung und Vielfalt im Schlaatz erstellen, um gemeinsame Maßnahmen zur Verbesserung der sozialen Durchmischung im Stadtteil festzulegen.
- c) **Durch einen mit der EWP abgestimmten Ausbau erneuerbarer Energie**, insbesondere durch Solaranlagen und Geothermie an oder auf den Gebäuden der LHP und PP bei Neubau und Sanierung, können sowohl Beiträge zur Versorgungssicherheit geleistet, starken Preisanstiegen entgegnet und Klimaschutzziele verfolgt werden.
- d) Für die im Rahmen der behutsamen Stadtentwicklung möglichen ergänzenden Wohnungsneubauten des sozialen, öffentlich-geförderten oder genossenschaftlichen Wohnungsneubaus wird die LHP ihre Möglichkeiten zur vorrangigen und **unentgeltlichen Übertragung von Rand- und Splitterflächen** an die PP und die Genossenschaften ausschöpfen.

§ 2 Geltungsdauer

Soweit unter § 1 dieser Vereinbarung keine abweichenden Regelungen enthalten sind, gilt diese Vereinbarung bis 31.12.2027, ohne dass es einer Kündigung bedarf. Eine stillschweigende Verlängerung ist ausgeschlossen.

§ 3 Rahmenbedingungen/Vorbehalt

Die Vereinbarung steht unter dem Vorbehalt der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit der PP und der LHP, die zu erhalten ist sowie auf der Annahme insgesamt stabiler wirtschaftlicher Verhältnisse. LHP und PP sind sich daher einig, dass Veränderungen insbesondere durch dauerhaften oder verstärkten Anstieg der Inflationsrate und damit einhergehend höherer Beschaffungspreise (z.B. Bau-, Planungs-, Verwaltungs- und Personalkosten) eine Anpassung der Regelungen dieser Vereinbarung notwendig machen.

Sobald eine Partei eine Notwendigkeit zur Anpassung der Vereinbarung begründet führen die Parteien Nachverhandlungen und schließen diese innerhalb einer Frist von 3 Monaten ab. Die Vereinbarung begründet keine Rechtsansprüche Dritter.

§ 4 Ansprechpartner

LHP und PP benennen für die reibungslose Umsetzung der Vereinbarung einen Ansprechpartner. Sie koordinieren insbesondere ggf. erforderliche Nachverhandlungen nach § 3 und stellen eine regelmäßige Berichterstattung zum Stand der Umsetzung der Vereinbarung sicher.

§ 5 Besondere Vereinbarungen

Diese Vereinbarung enthält alle zwischen den Parteien vereinbarten Bestimmungen. Mündliche Nebenabreden bestehen nicht. Änderungen und Ergänzungen dieser Vereinbarung bedürfen der Schriftform. Dieses gilt auch für die Aufhebung des Schriftformerfordernisses.

Potsdam, den

Potsdam, den

Landeshauptstadt Potsdam

ProPotsdam GmbH