

Vereinbarung zwischen dem Land Brandenburg und der Landeshauptstadt Potsdam zur Mietwohnraumförderung 2014 bis 2019

1 Ziel der Vereinbarung

Das Land Brandenburg nimmt eine Neustrukturierung der Wohnraumförderung ab 2014 vor. Geplant ist eine Förderung für Bestands- und Neubaumaßnahmen in Form einer ausschließlichen Darlehensförderung.

Diese Vereinbarung wird vor dem Hintergrund der aktuellen Wohnraumversorgungsprobleme der Landeshauptstadt geschlossen. Sie soll der Planungssicherheit und einer vorausschauenden langfristigen Maßnahmenkoordination, die den Besonderheiten der äußerst angespannten Wohnungsmarktsituation in der Landeshauptstadt entsprechend Rechnung trägt, dienen und stellt als Rahmenvorgabe die gemeinsamen Ziele der Mietwohnraumförderung, Zielgruppen sowie Förderkulissen dar. Für die auszuwählenden Bauvorhaben gelten die Konditionen der jeweils gültigen Förderrichtlinien.

In der Landeshauptstadt Potsdam ist die Förderung von jährlich ca. 150 Mietwohnungen vorgesehen. Mindestens die Hälfte der Mittel ist für die Bestandsförderung einzusetzen, der Rest kann für Neubaumaßnahmen eingesetzt werden. Das Land wird die dafür erforderlichen Förderungsmittel im Rahmen der Haushaltsverfügbarkeit jährlich bereitstellen.

2 Förderziel und Zielgruppen

2.1 Förderziele sind die

- Bereitstellung von Wohnraum für Haushalte, die sich am Markt nicht angemessen mit Wohnraum versorgen können und auf Unterstützung angewiesen sind;
- angemessene Verteilung der Förderung über das Stadtgebiet unter Berücksichtigung der Gebietskulissen,
- Schaffung bzw. der Erhalt sozial stabiler Bewohner- und ausgewogener Siedlungsstrukturen;
- Schaffung bzw. Anpassung von generationsgerechten Mietwohnungen durch Neubau oder Modernisierung und Instandsetzung;
- Stärkung integrativer Wohnungspolitik.

2.2 Zielgruppen

Der Schwerpunkt der Förderung liegt mit Blick auf die Angebotslage auf dem Wohnungsmarkt der Landeshauptstadt Potsdam auf der Schaffung bzw. Sicherung von Wohnraum für

- Haushalte mit Kindern – insbesondere Familien mit mehreren Kindern und Alleinerziehende,
- Haushaltgründer, darunter z.B. Studierende und Auszubildende,

- Ältere Menschen und Menschen mit Behinderung¹ mit Zugangsschwierigkeiten zum Wohnungsmarkt.

Die verschiedenen Segmente der Zielgruppen sollen angemessen berücksichtigt werden. Neben den benannten gibt es weitere spezifische Zielgruppen mit besonderem Integrationsbedarf, die ebenfalls im Rahmen der Wohnraumförderung berücksichtigt werden sollten (z.B. Wohnformen für psychisch Kranke, Wohnungsangebote für Menschen mit Mehrfachbehinderungen, Angebote zur Eingliederung Wohnungsloser).

Etwa 10% des verfügbaren Budgets soll dabei bevorzugt an gemeinschaftliche Projekte ausgegeben werden, die selbstständig oder unter Trägerschaft eines Wohnungsunternehmens neu bauen oder sanieren. Dieses Ziel wird bei der Priorisierung der Anträge (s. 4) berücksichtigt, Voraussetzung ist eine ausreichende Anzahl und Qualität entsprechender Anträge.

2.3 Einkommensgrenzen

Derzeit fehlen sowohl Wohnungen für Inhaber von Wohnberechtigungsscheinen als auch Wohnungen für Haushalte mit geringfügig darüber liegenden Einkommen. Ein Ziel der LHP ist die Mischung zwischen Wohnungen unterschiedlichen Mietniveaus im Objekt wie auch im Stadtteil.

Deshalb ist die Differenzierung der Förderung mit mindestens zwei Einkommensgruppen mit unterschiedlichen „Zielmieten“ beabsichtigt. Die dafür erforderlichen landesrechtlichen Regelungen sollen bis 2016 geschaffen werden.

2.4 Gebietskulissen

Die Förderung von Mietwohnungsneubau- und Bestandsmaßnahmen erfolgt in den von der Landeshauptstadt Potsdam festgesetzten und vom Land bestätigten Fördergebietskulissen: Diese sind innerstädtische Sanierungs- und Entwicklungsgebiete und Vorranggebiete Wohnen. Darüber hinaus ist richtlinienkonform auch die generationsgerechte Anpassung von Mietwohnungen durch Modernisierung und Instandsetzung auch in den abgestimmten „Konsolidierungsgebieten der Wohnraumförderung“ möglich.

Unter Berücksichtigung der besonderen Wohnungsmarktsituation in der Landeshauptstadt und insbesondere der kaum verfügbaren Bebauungsflächen innerhalb der o. g. maßgeblichen Kulissen, ist abweichend von den Richtlinienvorgaben die Förderung des Mietwohnungsneubaus auch innerhalb der „Konsolidierungsgebiete der Wohnraumförderung“ (vergleiche die orange dargestellten Flächen innerhalb der beigefügten kartografischen Darstellung - Anlage) sowie den beiden Erweiterungen (vergleiche gelb dargestellte Flächen 23a und 26a) möglich.

Für das Bornstedter Feld gilt einschränkend, dass eine Förderung des Mietwohnungsneubaus nur im Bereich „Am Schragen“ (vergleiche Fläche 20a innerhalb der kartografischen Darstellung) in Frage kommt.

Schwerpunkte im Bestand sind die sozialverträgliche Sanierung bisher unsanierter Altbaubestände sowie die energetische und sozialverträgliche Wohnungssanierung im Stadtteil Drewitz.

¹ Der Fokus liegt hierbei auf barrierefreien Wohnungen im Sinne der Richtlinien der Wohnraumförderrichtlinie und Sonderwohnformen wie betreute Wohngemeinschaften.

Mit dem Ziel der Schaffung bzw. des Erhalts sozial stabiler Bewohner- und ausgewogener Siedlungsstrukturen verbindet sich die Maßgabe, bevorzugt dort Wohnraum zu fördern, wo bislang die Zugangsbeschränkungen zum Wohnungsmarkt besonders ausgeprägt sind. Dazu zählen unter anderem Gebiete, in denen bisher nur in geringem Umfang belegungsgebundener Wohnraum bereitsteht.

3 Beiträge der Landeshauptstadt Potsdam

Die Landeshauptstadt Potsdam hat mit dem Stadtentwicklungskonzept (STEK) Wohnen wichtige Grundlagen für die Wohnungspolitik beschlossen. Damit schafft die LHP die Rahmenbedingungen für einen wirkungsvollen Einsatz der Fördermittel. Das Konzept wird 2014/2015 fortgeschrieben.

3.1 Strategische Ziele für die städtische Wohnungsgesellschaft Pro Potsdam GmbH

Eine besondere Bedeutung für die städtische Wohnungspolitik kommt der städtischen Wohnungsgesellschaft ProPotsdam GmbH zu. 2010 wurde zwischen der Landeshauptstadt Potsdam und der ProPotsdam GmbH mit Hilfe eines „Balanced Scorecard-Verfahrens“ ein ausgewogenes Strategiekonzept für den Unternehmensverbund entwickelt. Ausgangspunkt hierfür waren die Ansätze des STEK Wohnen.

Es wurden die strategische Ziele für die ProPotsdam GmbH für die Jahre 2011 ff. festgelegt, diese betreffen den Neubau von 1.000 Wohnungen bis 2019, die Energetische Sanierung des gesamten Bestandes bis 2025 sowie die Unterstützung der Sozialpolitik durch Soziale Wohnungsversorgung. Eine detaillierte Darstellung des Umsetzungsstandes erfolgte z.B. im Rahmen der Mitteilungsvorlage „Evaluierung des Stadtentwicklungskonzeptes Wohnen“ im Januar 2013.²

Als weitere Vorgabe hat die Stadtverordnetenversammlung die Einführung mietstabilisierender Maßnahmen bei Mietwohnungen der ProPotsdam GmbH ab dem 01.10.2012 beschlossen, die sogenannte „Mietpreisbremse“. Die ProPotsdam GmbH wurde daraufhin beauftragt, den gesetzlich möglichen Spielraum für Mietanpassungen nicht auszuschöpfen.

3.2 Kommunale Infrastruktur

Die Landeshauptstadt Potsdam gewährleistet auch bei neuen Baugebieten die Ausstattung mit entsprechender Infrastruktur. Dazu gehören Plätze der sozialen Infrastruktur - insbesondere bei Krippen, Kindergärten, Hort und Schule - aber auch weitere Angebote, z.B. für Familien und ältere Menschen. Für die Erreichbarkeit zentraler Angebote spielt der ÖPNV eine große Rolle. Die Gebiete, in denen die Förderung vorgesehen ist (Gebietskulissen s. 2.4) verfügen in der Regel über einen sehr guten Anschluss.

Grundlage für den Ausbau der sozialen Infrastruktur ist die jährlich fortgeschriebene Bedarfsplanung für Kindertagesstätten und die in 2014 fortgeschriebene Schulentwicklungsplanung. Die deutliche Steigerung der Platzausstattung durch wachsende Kinderzahlen und steigende prozentuale Nachfrage in den letzten Jahren erfordert erhebliche finanzielle Anstrengungen der Landeshauptstadt. Zur besseren Lastenverteilung verpflichtet die Stadt bei neuen Baugebieten seit

² DS 14/SVV/0044, <http://www.potsdam.de/cms/beitrag/10050104/996229/>

2013 auch die Planungsbegünstigten zur Übernahme von Teilen der Investitionskosten, die bei der Neuschaffung zusätzlicher Plätze nötig sind.

Als generationenübergreifende Orte gelebter Nachbarschaft verstehen sich die Potsdamer Bürger- und Begegnungshäuser sowie Ehrenamtsagenturen in den Sozialräumen und das Selbsthilfezentrum im Herzen der Stadt. Zielgruppenspezifische, aktivierende Angebote für ältere Menschen u.a. im Bereich Sport und Bewegung unterbreiten die Seniorenfreizeitstätten. Als Anlaufstelle für Fragen rund um das komplexe Thema Pflege steht der Pflegestützpunkt zu Verfügung. Darüber hinaus gibt es für Menschen mit Demenz und ihre Angehörigen zwei trägerunabhängige Fachberatungsstellen. Mit Blick auf die wachsende Anzahl älterer Menschen wird die bestehende kommunale Infrastruktur immer wieder neu zu bewerten sein. Als Basis dafür dient zukünftig der „Potsdamer Seniorenplan: engagiert, selbstbestimmt und würdevoll Älter werden“ - ein Planwerk für die Jahre 2015 bis 2020.

All diese Angebote werden seitens der Landeshauptstadt Potsdam finanziell unterstützt und fachlich-inhaltlich begleitet und bei entsprechendem Bedarf nachjustiert.

3.3 Verpflichtung von Investoren, Förderung in Anspruch zu nehmen

Für Bauleitplanverfahren sowie bei Grundstücksverkäufen aus städtischem Vermögen innerhalb der Fördergebietskulissen wird die Landeshauptstadt Potsdam die geeigneten Instrumente anwenden, um Investoren zu verpflichten, einen bestimmten Anteil gebundener Mietwohnungen zu errichten.

Voraussetzung für diese Vorgehensweise ist ein entsprechender Beschluss der Stadtverordnetenversammlung - z.B. die Anpassung der Potsdamer „Richtlinie zur Kostenbeteiligung bei der Baulandentwicklung“³ vom Januar 2013 - sowie Fördermittel in ausreichender Höhe.

Dieses Vorgehen ist in der o.g. Richtlinie unter der Voraussetzung vorgesehen, dass eine Neubauförderung des Landes vorhanden ist. Sichergestellt werden kann damit u.a. die Verteilung der Bindungen auf einen größeren Kreis innerhalb der Wohnungswirtschaft und eine bessere räumliche Verteilung im Stadtgebiet.

Der Anteil gebundener Mietwohnungen bei Neubauplanungen wird durch die Stadt verbindlich festgelegt, z.B. in Höhe von 15%. Die Verpflichtung soll bei Bebauungsplanverfahren⁴ (Regelung in städtebaulichen Verträgen) und Grundstücksverkäufen der Stadt (entsprechende Ausschreibung, Regelung in Kaufvertrag) umgesetzt werden, sofern die Grundstücke innerhalb der Fördergebietskulissen liegen. Diese Verpflichtung soll auch bei Verkäufen durch die treuhänderisch tätigen Sanierungs- und Entwicklungsträger (innerhalb der Fördergebietskulissen) umgesetzt werden. Evtl. müssen dafür die Ziele für die Sanierungs- bzw. Entwicklungsgebiete konkretisiert werden.

³ Beschluss zu DS 12/SVV/0703, <http://www.potsdam.de/cms/beitrag/10097279/996229/>

⁴ Bauleitplanverfahren in einem frühen Verfahrensstand, d.h. vor dem Auslegungsbeschluss, gem. RL zur Kostenbeteiligung.

4 Verfahren: Vorauswahl durch die Landeshauptstadt Potsdam

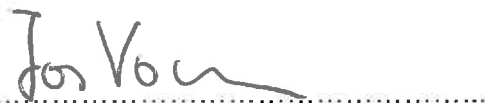
Die Auswahl der Vorhaben erfolgt unter Einbeziehung einer Prioritätenliste der Landeshauptstadt Potsdam. Zum Stichtag 31.12. eines jeden Jahres reichen Investoren Anträge bzw. Grobkonzepte bei der Stadt Potsdam ein.⁵ Auf Basis dieser Konzepte erfolgt eine Einschätzung und Bewertung durch die Stadt Potsdam.

Mögliche Bewertungskriterien bei der Erstellung von Auswahlvorschlägen sind:

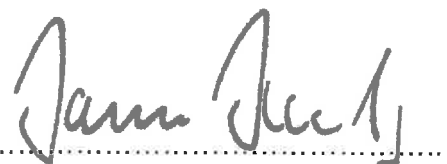
- Berücksichtigung von Förderzielen, Zielgruppen und Fördergrundsätzen,
- Maßnahmen zur Herstellung der Barrierefreiheit
- Lage im Stadtgebiet, vorhandene Infrastruktur,
- Städtebauliche und architektonische Qualität⁶,
- Maßnahmen zu Baukostenreduzierungen,
- Berücksichtigung besonderer energetischer Ansätze und Lösungen,
- Wohnungsschlüssel,
- räumliche Verteilung der Bindungen.

Die erarbeitete Prioritätenliste wird als Vorschlag dem MIL übergeben und dient als Grundlage für das weitere Verfahren. Die Ergebnisse des Auswahlverfahrens werden dokumentiert und offen gelegt. Nach erfolgter Priorisierung werden die Unterlagen der ILB übergeben.

Potsdam, den 14. April 2014



Jörg Vogelsänger
Minister für Infrastruktur und
Landwirtschaft des Landes Brandenburg



Jann Jakobs
Oberbürgermeister
Landeshauptstadt Potsdam

⁵ Für 2014 wird der Antragsstichtag gesondert festgelegt.

⁶ Bei Neubauvorhaben ist für Schlüsselvorbaben in der Regel ein Planungswettbewerb vorzusehen