

**Absichtserklärung
über die langfristige Zusammenarbeit
zur Wohnstandortentwicklung
Dresden 2030+**

(Letter of Intent – LOI)

zwischen

Vonovia SE

Universitätsstraße 133

44803 Bochum

vertreten durch das Mitglied des Vorstandes (CRO)

Arnd Fittkau

(im Folgenden: Vonovia)

und

Landeshauptstadt Dresden

Dr.-Külz-Ring 19

01067 Dresden

vertreten durch den Oberbürgermeister

Dirk Hilbert

(im Folgenden: LH Dresden)

Präambel

Vonovia ist nach dem Zusammenschluss mit der Deutschen Wohnen SE mit insgesamt circa 45.000 Wohnungen und einem Marktanteil von rund 18 Prozent einer der bedeutenden Akteure auf dem Dresdner Mietwohnungsmarkt. Im mietpreisgünstigen Wohnungsmarktsegment - insbesondere aufgrund

der circa 10.000 belegrechtsgebundenen Wohnungen - kommt Vonovia eine besondere Stellung in der Stadt Dresden zu.

Der demografische Wandel, der Klimaschutz, die Digitalisierung und die zunehmende soziale Ungleichheit sind Herausforderungen, die auch einen großen Einfluss auf die Entwicklungen des Wohnungsmarktes haben und es damit erfordern, neue Wege der Kooperation zu bestreiten und die gesellschaftliche Verantwortung der sozialen Wohnraumversorgung sicherzustellen, Stadtquartiere gemeinsam zu entwickeln und zu aktivieren sowie bedarfsgerechten, sozialverträglichen und klimafreundlichen Wohnraum zu schaffen sowie langfristig zu erhalten.

Im Zuge dieser Kooperation soll ein gemeinschaftlicher Diskurs zur Fortentwicklung aufleben, um die Wohnentwicklung, unter Berücksichtigung der besonderen Herausforderungen und durch Heben der Chancen und unter Nutzung der Stärken beider Partner positiv zu entwickeln.

Im Rahmen dieses Letter of Intent (LOI) erklären beide Parteien ihre Absicht, die Umsetzung der nachfolgenden Punkte gemeinschaftlich anzugehen.

1. Wahrnehmung der gesellschaftlichen Verantwortung zur Sicherung der sozialen Wohnraumversorgung und Stabilisierung sowie aktive Mitarbeit in den Gebietsstrukturen

1.1. Vonovia und die LH Dresden streben eine gemeinsame Wohn- und Standortentwicklung insbesondere in den Gebieten Windmühlenstraße und Johnsbacher Weg an. Zur Umsetzung der Entwicklung wird ein Erwerb bzw. Tausch von (Teil-) Grundstücken von Vonovia von der LH Dresden angestrebt. Das Gebiet Windmühlenstraße genießt bei der gemeinsamen Entwicklung Priorität. Der Fokus liegt auf der zügigen Schaffung von Baurecht, der Akquisition von Fördermöglichkeiten zur Gebietsentwicklung und der Prüfung klimaangepasster Bauweisen. Beide Parteien verständigen sich darauf den städtebaulichen Entwurf zur Windmühlenstraße gemeinsam im Jahr 2022 zu qualifizieren und das Konzept damit zu vertiefen. Bei der Gebietsentwicklung Johnsbacher Weg soll die Qualifizierung des städtebaulichen Entwurfes und Konzeptvertiefung bis zum Jahr 2023 erfolgen.

1.2. Auf der Grundlage des Stadtratsbeschlusses (A0223/21: „Der Konzentration auf dem Dresdner Wohnungsmarkt entgegenwirken.“) strebt die LH Dresden zur mittel- bis langfristigen sozialräumlichen Stabilisierung, Aufwertung und Bestandssicherung von sozialem Wohnraum in Dresden den paketweisen Erwerb von bis zu 3.000 Wohneinheiten aus den Wohnungsbeständen von Vonovia durch die kommunale Wohnungsbaugesellschaft Wohnen in Dresden (WiD) im Sinne des Gesellschaftszwecks für eine sichere und sozial verantwortbare Wohnungsversorgung

vorrangig für besondere Bedarfsgruppen an. Vonovia prüft laufend die Eignerschaft ihrer Wohnungen und bietet der Stadt Dresden an, Wohnungen zu erwerben, um damit einen Beitrag zum Aufbau des kommunalen Wohnungsbestandes zu leisten. Vonovia beabsichtigt daher in entsprechender Größenordnung Wohneinheiten in Dresden der LH Dresden zum Erwerb anzubieten und den Verkauf längstens in den nächsten 2 Jahren abzuschließen. Beide Parteien verständigen sich darauf, ab dem 3. Quartal des Jahres 2022 in Vorbereitung auf konkrete Verhandlungen eine technische, betriebswirtschaftliche sowie rechtliche und steuerrechtliche Bewertung auf Basis eines dafür von Vonovia autorisierten Verkaufsportfolio durchzuführen. Der Erwerb findet nur statt, wenn er nach der eingehenden Prüfung dieses Verkaufsportfolios für beide Parteien darstellbar ist. Im Fall von künftig darüberhinausgehenden Verkaufsabsichten in Dresden, strebt Vonovia an, die LH Dresden bevorzugt darüber in Kenntnis zu setzen, um ihr eine angemessene Prüfungszeit einzuräumen. Beabsichtigt Vonovia in Dresden Bestände in Wohneigentum aufzuteilen, sind diese Wohnungen vorrangig den Mietern zum Kauf anzubieten.

- 1.3. Zur Begrenzung der zukünftigen Mietpreisentwicklung, insbesondere im Bereich des belegungsgebundenen Wohnraums, eruieren die beiden Partner gemeinsam mit den Fördermittelgebern (insbesondere mit dem Freistaat Sachsen) Möglichkeiten zur Förderung der Bestandssanierung der belegungsgebundenen Wohnungen zur Mietpreisbindung bzw. Mietpreisbegrenzung.
- 1.4. Zur Förderung der sozialen Durchmischung, insbesondere in Stadtteilen mit besonderen Entwicklungsbedarfen (z. B. Prohlis, Gorbitz und Johannstadt), erarbeiten die Partner eine Verfahrensweise, die eine schrittweise Umverteilung von Belegungsrechten im Stadtgebiet innerhalb des Wohnungsbestandes von Vonovia ermöglicht. Ziel ist ein Umsetzungsbeginn im ersten Halbjahr 2022.

2. Gemeinsame Aktivierung und Entwicklung von Stadtquartieren

- 2.1. Vonovia und LH Dresden streben eine gemeinsame Entwicklung der Stadtquartiere mit besonderen Entwicklungsbedarfen (v. a. Prohlis, Gorbitz, und Johannstadt) an. Hierbei sollen Projekte und Maßnahmen, insbesondere zur Förderung des nachbarschaftlichen Zusammenlebens und der Aktivierung des bürgerschaftlichen Engagements, initiiert und umgesetzt werden.

2.2. In der Quartiersentwicklung wird auch die Schaffung von mietpreis- und belegungsgebundenen Mietwohnraum in der Projektentwicklung unter Nutzung von Förderkulissen angestrebt.

2.3. Beide Parteien streben die Übernahme der noch im Bestand von Vonovia befindlichen Kleingartenanlagen (inkl. dazugehöriger Nebenflächen), des Fließgewässers und der Straßenverkehrsfläche (gemäß Anlage 1 Teil a) durch die LH Dresden zur langfristigen Bestandssicherung in kommunaler Hand an. Im Gegenzug besteht das Interesse von Vonovia an einer Tauschfläche (gemäß Anlage 1 Teil b) und die grundsätzliche Bereitschaft der LH Dresden, diese abzugeben. Die dazu nötigen Detailabstimmungen (u. a. rechtliche und städtebauliche Abstimmungen, Grundstücksbewertungen, Vertragsgestaltung) sollen im Jahr 2022 abgeschlossen werden.

3. Entwicklung von nachhaltigem (klimafreundlichen, bedarfsgerechten, bezahlbaren) Wohnraum

3.1. Für die Gebäudebestände werden im Rahmen der Klimapfadstrategien von Vonovia und des Integrierten Energie- und Klimaschutzkonzeptes der LH Dresden Szenarien entwickelt, die die Überführung der Gebäudesubstanz und deren Betrieb in einen, soweit im Bezug der Wärmeversorgung sinnvollen, klimaneutralen Gebäudebestand sicherstellen.

3.2. In der Wärmeversorgung der Quartiere wird verstärkt bzw. vorrangig auf die vorhandene Fernwärme zurückgegriffen, sofern dies mit Klimaschutzzielen in Einklang zu bringen ist. Erneuerbare Energieträger sollen zukünftig in das System im Einklang mit den Klimaschutzförderkulissen und Mieterinteressen integriert werden.

3.3. Zur Entwicklung von Lösungen zur Erreichung der Klimaziele durch anwenderorientierte Forschung und ingenieurtechnische Entwicklung, insbesondere im Bereich der energieeffizienten Gebäude, sollen am Standort Dresden Projekte mit Vonovia zur Umsetzung von Demonstrations- bzw. Pilotvorhaben im Quartier mit Vernetzung der am Standort vertretenden wissenschaftlichen und wirtschaftlichen Institutionen schrittweise erarbeitet werden.

4. Sonstiges

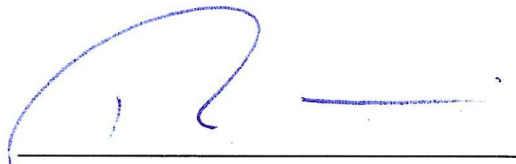
- 4.1 Zur quartiersbezogenen Präzisierung von Entwicklungsabsichten können teilräumliche Vereinbarungen getroffen werden, welche über den Inhalt dieser Absichtserklärung hinausgehen.
- 4.2 Diese Absichtserklärung steht unter dem Vorbehalt (aufschiebende Bedingung) der Zustimmung des Stadtrates der LH Dresden. Die aufschiebende Bedingung gilt als eingetreten, wenn die LH Dresden schriftlich gegenüber Vonovia bestätigt hat, dass die Zustimmung des Stadtrates vorliegt.

Bochum, 06/04/2022

Dresden, 06.04.2022



Arnd Fittkau, Mitglied des Vorstandes (CRO)
von Vonovia SE



Dirk Hilbert, Oberbürgermeister
der Landeshauptstadt Dresden

Anlage:

Übersicht der Flurstücke der Kleingartenanlagen (inkl. dazugehöriger Nebenflächen), Fließgewässer und Straßenverkehrsfläche (Teil a) und des Tauschgrundstückes (Teil b)

**Anlage: Übersicht der Flurstücke der Kleingartenanlagen (inkl. dazugehöriger Nebenflächen),
Fließgewässer und Straßenverkehrsfläche (Teil a) und des Tauschgrundstückes (Teil b)**

Teil 2a)

Übernahme Grundstück durch Vollzug des Rückübertragungsvertrages (UR 1466/1993)	Gemarkungen	Flurstücke	Fläche in m ² (ca.)
Rauensteinstraße – „Kleingartenverein Am Wiesengrund“	Seidnitz	222/1 (50%), 222/2	29.655
Grundstück mit Übernahmeinteresse der LH Dresden im Zuge eines Grundstückstausches	Gemarkungen	Flurstücke	Fläche in m ² (ca.)
Wiesbadener Str. (Garagenhof und Kleingärten)	Naußlitz	89/1, 89/2, 89/3, 89/4	16.750
Spitzwegstraße – große Kleingärten	Leubnitz-Neuostra	425/3	2.427
Moränenende / Kleingärten	Dobritz	247/1, 247/2, 247/3	2.020
Fließgewässer (ca. 60%) und Straßenverkehrsfläche (ca. 40%)	Niedersedlitz	24	1.115

Teil 2b)

Ankaufsbegehren der Vonovia („Tauschgrundstück“)	Gemarkungen	Flurstücke	Fläche in m ² (ca.)
Nicolaistraße (Fußweg); im Zshg. mit der Umsetzung B-Plan Nr. 3052	Altstadt II	187/6	ca. 295