



Betreff: öffentlich
Bericht über den Stand der Zielerreichung der ProPotsdam GmbH in 2016

**bezüglich
DS Nr.:**

| | |
|------------------|------------|
| Erstellungsdatum | 18.08.2017 |
| Eingang 922: | 15.09.2017 |

Einreicher: FB Kommunikation, Wirtschaft und Beteiligung

Beratungsfolge:

| Datum der Sitzung | Gremium |
|-------------------|---------|
|-------------------|---------|

| | |
|------------|----------------|
| 27.09.2017 | Hauptausschuss |
|------------|----------------|

Inhalt der Mitteilung:

Der Hauptausschuss nimmt zur Kenntnis:

Der Hauptausschuss wird über den Stand der Zielerreichung der ProPotsdam GmbH zum 31.12.2016 im Hinblick auf die strategischen Vorgaben der Landeshauptstadt Potsdam gemäß Anlage informiert.

Strategiekonzept

Im Jahr 2010 haben die Landeshauptstadt Potsdam und die ProPotsdam ein ausgewogenes Strategiekonzept für das Unternehmen entwickelt. Ausgangspunkt hierfür waren die Ansätze des Stadtentwicklungskonzeptes Wohnen 2009. Den entsprechenden Festlegungen und Vereinbarungen war ein umfangreiches Verfahren („Balanced-Scorecard-Verfahren“) vorausgegangen. An diesem Verfahren waren diverse Bereiche der Verwaltung sowie die Geschäftsführung der ProPotsdam beteiligt. Im weiteren Verlauf der sog. Stakeholderbefragung wurden weitere Akteure wie Betriebsrat der ProPotsdam, Mieterverein, Fraktionen der Stadtverordnetenversammlung, Aufsichtsrat der ProPotsdam GmbH und Banken mit einbezogen.

Unter Berücksichtigung der finanziellen Auswirkungen in Verbindung mit dem Erhalt der Leistungsfähigkeit des Unternehmens sowie der unterschiedlichen Erwartungen der „Stakeholder“ erfolgte eine Abwägung und Gewichtung der Ziele. Die in 2011 festgelegten strategischen Zielsetzungen sind im Jahr 2016 modifiziert und den aktuellen Anforderungen an das Unternehmen angepasst worden.

Folgende strategische Ziele sind für die ProPotsdam festgelegt worden:

Neubau von 2.500 Wohnungen bis 2027, davon 1.000 gefördert

Die ProPotsdam errichtet von 2011 bis zum Jahr 2027 insgesamt 2.500 neue Wohnungen, davon 1.000 geförderte Wohnungen. Damit reagieren die Landeshauptstadt Potsdam und die ProPotsdam auf den anhaltenden Zuzug und die dadurch gestiegene Wohnungsnachfrage. Durch den Wohnungsneubau soll der angespannte Potsdamer Wohnungsmarkt entlastet werden. Mithilfe der neu aufgelegten Förderrichtlinie des Landes Brandenburg ist es möglich, einen großen Teil der Neubauwohnungen einkommensschwachen Haushalten zur Verfügung zu stellen. Damit bietet die ProPotsdam Wohnraum für breite Schichten der Bevölkerung an.

Energetische Sanierung des gesamten Wohnungsbestandes bis 2033

Der Wohnungsbestand der ProPotsdam wird bis zum Jahr 2033 energetisch und demografiegerecht saniert. Neben der Erfüllung der gesetzlichen Vorgaben und der Zielstellung des integrierten Klimaschutzprogrammes der Landeshauptstadt Potsdam wird mit dieser Maßnahme dazu beigetragen, das Wohnen aufgrund des geringeren Energieverbrauchs infolge der Sanierung auch bei ansteigenden Energie- und Betriebskosten zukünftig bezahlbar bleibt.

Unterstützung Sozialpolitik - Soziale Wohnungsversorgung

Bis zum Jahr 2020 werden jährlich 600 Mietverträge mit Mietpreis- und Belegungsbindungen, darunter auch Wohnungen für die Unterbringung von Geflüchteten, der Landeshauptstadt angeboten. Mit dem BSC-Verfahren sind in 2010 erfolgreich Bonusprogramme sowie ein aus den Gewinnen des Unternehmens getragener Sozialfonds eingeführt worden. Im Rahmen mietenstabilisierender Maßnahmen gilt seit dem 01.10.2012 die kommunale Mietbremse, welche über die gesetzlichen Regelungen der Mietenkappung hinausgeht. Ab 2017 sollen Folgeprogramme für auslaufende mittelbare Bindungen ab 2021 entwickelt werden.

Stadtentwicklungsprojekte, Dienstleistungen für die Landeshauptstadt

Zentrale Stadtentwicklungsprojekte der Landeshauptstadt Potsdam, u.a. Krampnitz und Bornstedter Feld, werden durch den Unternehmensverbund als Treuhänder (Sanierungsträger, Entwicklungsträger Bornstedter Feld, Entwicklungsträger Potsdam) wahrgenommen, können aber auch eigene Investitionen auslösen (Speicherstadt, Luftschiffhafen, Gartenstadt Drewitz, ehemaliges Straßenbahndepot Heinrich-Mann-Allee) oder in Form von Dienstleistungsaufträgen bzw. Betrauungen (Biosphäre, Tourismus, Schiffbauergasse, FIS-Verwaltung) erfolgen.

Zur Finanzierung dieser strategischen Ziele verzichtet die Landeshauptstadt Potsdam bis 2018 auf Ausschüttungen. Die verfügbaren Mittel setzt die ProPotsdam GmbH für den Neubau, die Modernisierung von Wohnungen und die Schaffung neuer Miet- und Belegungsbindungen im Bestand als Beitrag für eine soziale Wohnungsversorgung ein. Ab 2019 erfolgen Ausschüttungen oder gleichwertige Beiträge für Schulneubauten gemäß des mit der Landeshauptstadt vereinbarten Letter of Intent.

Die Vorgaben der Landeshauptstadt Potsdam sollen dem Unternehmen Planungssicherheit geben, da Investitionen eine angemessene Vorlauf- bzw. Planungszeit benötigen. Durch die Festlegung der strategischen Ziele wurde dem Unternehmen ein Handlungsrahmen vorgegeben. Unter Berücksichtigung der strategischen Zielvorgaben der Landeshauptstadt Potsdam hat das Unternehmen seinen mehrjährigen Wirtschaftsplan aufgestellt und die mittelfristigen Unternehmensziele abgeleitet. Für die Umsetzung und Untersetzung mit konkreten Maßnahmen ist das Unternehmen verantwortlich.

Stand der Zielerreichung zum 31.12.2016

Wohnungsneubau

| Neubauprojekt | Anzahl Wohnungen | Baubeginn/Baufertigstellung | | | | | | | gesamt |
|-------------------------------------|------------------|-----------------------------|------|------|------|------|------|------|--------|
| | | Vorjahre | 2016 | 2017 | 2018 | 2019 | 2020 | 2021 | |
| Fertigstellungen 2011-2015 | 498 | | | | | | | | 498 |
| Horst-Bienek-Str. (WA 1 Süd) | | 24 | | | | | | | 24 |
| Gertrud-Feiertag-Str. (WA 7 Ost) | | 64 | | | | | | | 64 |
| Reinhold-Schneider-Str. (WA 6 Ost) | | | 32 | | | | | | 32 |
| Horst-Bienek-Str. (WA 1 Nord) | | | 24 | | | | | | 24 |
| Gertrud-Feiertag-Str. (WA 8.1 Süd) | | | 39 | | | | | | 39 |
| Hermann-Kasack-Str. (WA 6 Mitte) | | | | 96 | | | | | 96 |
| Georg-Hermann-Allee (WA 6 West) | | | | 42 | | | | | 42 |
| Gertrud-Feiertag-Str. (WA 8.1 Nord) | | | | | 39 | | | | 39 |
| Bornstedter Feld (WA 3) - gefördert | | | | | 165 | | | | 165 |
| Am Moosfenn - gefördert | | | | | 105 | | | | 105 |
| Tiroler Damm - gefördert | | | | | 95 | | | | 95 |
| Heinrich-Mann-Allee-gefördert | | | | | | | 190 | | 190 |
| Heinrich-Mann-Allee-freifinanziert | | | | | | | 150 | | 150 |
| RoKa West WA2+WA7 | | | | | | | | 312 | 312 |

Sanierungstätigkeit

| | 2016 |
|----------------------------------------|------------|
| Wohnungsbestand | 16.994 |
| Sanierungsgrad Wohnungen | |
| unsaniert | 3.069 |
| teilsaniert | 1.973 |
| vollsaniert | 10.876 |
| Neubau | 1.076 |
| | |
| Anteil teil- und unsanierter Wohnungen | 30% |
| Anteil sanierter Wohnungen | 70% |

Bonusprogramme

Bonusprogramme

| Bonusprogramm | 2015 gesamt | 2016 gesamt |
|---------------------------------------|----------------|----------------|
| Familien-/Kinderbonus | | |
| Mietverträge gesamt | 426 | 421 |
| Wohnflächenbonus | | |
| Mietverträge gesamt | 70 | 77 |
| Mobilitätspaket | | |
| Mietverträge gesamt | 21 | 28 |
| Gesamtsumme Bonusprogramme | 517 | 526 |

Mietstabilisierende Maßnahmen („Mietenbremse“)

Mietenbremse

| Mietenbremse | 2015 gesamt | 2016 gesamt |
|-------------------------------------|----------------|----------------|
| Wiedervermietung | | |
| Mietverträge gesamt | 1570 | 1948 |
| Mietanpassung | | |
| Mietverträge gesamt | 2971 | 2287 |
| Modernisierungslage | | |
| Mietverträge gesamt | 579 | 958 |
| Gesamtsumme Mietenbremse | 5120 | 5193 |

Ergebnis

Die ProPotsdam hat die strategischen Zielsetzungen und Vorgaben der Landeshauptstadt Potsdam in ihrer mehrjährigen Wirtschaftsplanung berücksichtigt und das unternehmerische Handeln strategisch darauf ausgerichtet.

Im Rahmen des beachtlichen Neubauprogramms sind bereits mehr als 600 Wohnungen fertiggestellt. Damit trägt das Unternehmen dazu bei, den angespannten Potsdamer Wohnungsmarkt zu entlasten und mit dem Ziel, 1.000 geförderte Wohnungen zu errichten, Wohnraum für breite Schichten der Bevölkerung anzubieten.

Zum Betrachtungszeitpunkt besteht der gesamte Wohnungsbestand inklusive Neubau zu 70% aus voll sanierten Einheiten. Die übrigen Wohneinheiten sind teil- bzw. unsaniert. Das Modernisierungsprogramm wird kontinuierlich fortgeführt. In den Jahren 2016ff. konzentrieren sich die Baumaßnahmen insbesondere auf die Altbausiedlungen sowie die Wohnungsbestände in Drewitz. Besondere Bedeutung für die mittelfristige Zielerreichung der Neubau- und Modernisierungstätigkeit ist die Entwicklung der Baukosten, die jährlich um rund 3,5 Prozent steigen.

Mit den Bonusprogrammen, den mietstabilisierenden Maßnahmen sowie den Instrumenten der Mietpreis- und Belegungsbindung erfüllt die ProPotsdam ihren sozialen Auftrag und stellt Wohnraum für einkommensschwache Haushalte zur Verfügung.