



Betreff:

öffentlich

**Generalmietverträge für das Sonderbauprogramm der ProPotsdam GmbH – Standorte
Gluckstraße, Patrizierweg, Wieselkiez**

Einreicher: Fachbereich Wohnen, Arbeit und Integration	Erstellungsdatum: 15.02.2023
	Freigabedatum: _____

Beratungsfolge:	Empfehlung	Entscheidung
Datum der Sitzung		
01.03.2023		
Gremium		
Stadtverordnetenversammlung der Landeshauptstadt Potsdam		

Beschlussvorschlag: Die Stadtverordnetenversammlung möge beschließen:

Der Oberbürgermeister wird beauftragt, Generalmietverträge mit der ProPotsdam GmbH über die Anmietung der folgenden 3 Neubauvorhaben zu schließen:

Vorhaben	Anzahl der Wohnungen	Wohnfläche	Anfängliche Nettokaltmiete / Jahr	Mietzweck
Gluckstraße 14480 Potsdam	21	1.728,00 m ²	243.648,- Euro	Soziale Zwecke
Patrizierweg 14480 Potsdam	35	3.298,61 m ²	625.220,- Euro	Soziale Zwecke
Wieselkiez 14478 Potsdam	50	4.247,75 m ²	680.490,- Euro	Soziale Zwecke

Die Verträge umfassen folgende wesentliche Regelungen:

1. Mietgegenstand sind die o.g. 3 Liegenschaften mit insgesamt 106 Wohnungen auf einer Wohnfläche von insgesamt 9.274,36 m² sowie allen Neben- und Freiflächen.
2. Alle Wohnungen unterliegen einer Mietpreis- und Belegungsbindung nach dem Brandenburgischen Wohnraumförderungsgesetz mit einer Laufzeit von 25 Jahren.
3. Die Wohnungen werden durch die Landeshauptstadt Potsdam, Fachbereich Wohnen, Arbeit und Integration, in öffentlich-rechtlicher Nutzung an Zielgruppen der sozialen Wohnraumförderung des Landes Brandenburg überlassen.
4. Die berechnete anfängliche Nettokaltmiete (NKM) beträgt für alle drei Vorhaben zusammen 1.549.358,- EUR / Jahr zzgl. Nebenkosten; die Nettokaltmiete steigt jährlich um 2 %.
5. Die Mietverträge treten mit Übergabe der Wohnungen, frühestens beginnend ab dem 4. Quartal 2023, in Kraft und ist auf den Bindungszeitraum (25 Jahre) begrenzt.

Zur Gewährleistung einer Nutzung der Mietobjekte für soziale Zwecke wird zu Gunsten der Landeshauptstadt Potsdam jeweils beschränkt persönliche Dienstbarkeiten bestellt und in den jeweiligen Grundbüchern an rangbereiter Stelle eingetragen.

Finanzielle Auswirkungen? Nein JaDas **Formular** „Darstellung der finanziellen Auswirkungen“ ist als Pflichtanlage **beizufügen****Fazit Finanzielle Auswirkungen:**

Die drei Standorte Patrizierweg, Wieselkiez und Gluckstraße des Sonderbauprogramms umfassen insgesamt 106 Wohnungen mit bis zu 591 Plätzen. Diese Plätze sind zur Umsetzung der Pflichtaufgaben zur Erfüllung nach Weisung - Unterbringung von Geflüchteten (LAufnG) sowie von Wohnungslosen (OBG) kalkuliert.

Dementsprechend werden die Aufwendungen für Mieten und Nebenkosten auf die Produkte 31450 und 31550 verteilt. Zur Refinanzierung der Aufwendungen werden Erträge aus Benutzungsgebühren und im Fall der Unterbringung von Geflüchteten auch die Kostenerstattungen des Landes herangezogen.

Derzeit ist mit einer HH-Belastung für das Haushaltjahr 2023 von 81.900 Euro für die Anmietung der Wohnungen auszugehen.

Objekt	2023	2024	2025	2026	2027
Patrizierweg	0	178.200	712.500	715.700	725.000
Wieselkiez	198.200	792.700	796.000	806.300	809.800
Gluckstraße	72.400	289.300	290.500	294.200	295.400
Aufwand	270.600	1.260.200	1.799.000	1.816.200	1.830.200
Patrizierweg	0	165.400	661.500	662.800	666.500
Wieselkiez	147.300	905.700	907.000	911.100	912.500
Gluckstraße	41.400	280.000	280.500	281.900	282.400
Ertrag	188.700	1.351.100	1.849.000	1.855.800	1.861.400
Ergebnis	- 81.900	90.900	50.000	39.600	31.200

Nicht berücksichtigt sind zudem Kosten für die Betreuung der Personen in den Wohnverbänden. Hier können Kosten derzeit noch nicht kalkuliert werden.

Die Aufwendungen und die Erträge sind nicht Bestandteil der neuen Haushaltsplanung 2023 / 2024 und sind dementsprechend noch zu ergänzen.

Auf Grund der vorläufigen Haushaltsdurchführung besteht ein Haushaltsvorbehalt.

Oberbürgermeister

Geschäftsbereich 1

Geschäftsbereich 2

Geschäftsbereich 3

Geschäftsbereich 4

Geschäftsbereich 5

Berechnungstabelle Demografieprüfung:

Wirtschaftswachstum fördern, Arbeitsplatzangebot erhalten bzw. ausbauen Gewichtung: 30	Ein Klima von Toleranz und Offenheit in der Stadt fördern Gewichtung: 10	Gute Wohnbedingungen für junge Menschen und Familien ermöglichen Gewichtung: 20	Bedarfsgerechtes und qualitativ hochwertiges Betreuungs- und Bildungsangebot für Kinder u. Jugendl. anbieten Gewichtung: 20	Selbstbestimmtes Wohnen und Leben bis ins hohe Alter ermöglichen Gewichtung: 20	Wirkungsindex Demografie	Bewertung Demografie-relevanz
3	3	5	0	1	240	sehr große

Klimaauswirkungen

positiv negativ keine

Fazit Klimaauswirkungen:

Begründung:

Gemäß § 1 (2) a) der Vereinbarung zum Potsdamer Aktionsplan für Bezahlbares Wohnen und sozialen Zusammenhalt vom 15.12.2022 (DS 22/SVV/1019 vom 7.12.2022) wird das Wohnungsneubauprogramm von 2.500 Wohnungen trotz der erheblich erschwerten Rahmenbedingungen durch hohe Bau- und Finanzierungskosten bis 2027 fortgeführt. Enthalten sind auch bis zu 450 Wohnungen des Sonderwohnungsbauprogramms für soziale Zwecke, die nach aktuellem Planungsstand an acht Standorten kurzfristig errichtet und an die Landeshauptstadt Potsdam (LHP) vermietet werden sollen.

Die Gluckstraße und der Patrizierweg im Stadtteil Am Stern sowie der Wieselkiez im Stadtteil Schlaatz mit 21, 35 und 50 Wohnungen sind drei dieser acht Bauvorhaben. Die Finanzierung der Bauvorhaben soll unter Nutzung von Wohnbauförderdarlehen und Förderzuschüssen des Landes Brandenburg erfolgen. Notwendige Abweichungen zu den Bestimmungen der entsprechenden Förderrichtlinie wurden zwischen dem Ministerium für Infrastruktur und Landesplanung Brandenburg (MIL), der Investitionsbank des Landes Brandenburg (ILB), der Landeshauptstadt Potsdam und der ProPotsdam GmbH abgestimmt und vereinbart.

Eine kurzfristige Genehmigung der Förderanträge und der Mittelabruf wurde durch den Fördergeber in Verbindung mit Vorliegen eines unterschriebenen Generalmietvertrags in Aussicht gestellt.

Im Zusammenhang mit der Gewährung von Förderdarlehen und -zuschüssen unterliegen alle Wohnungen Mietpreis- und Belegungsbindungen. Die Wohnungen werden durch den Fachbereich Wohnen, Arbeit und Integration in einem öffentlich-rechtlichen Nutzungsverhältnis an Bedarfsgruppen der sozialen Wohnraumförderung des Landes Brandenburg überlassen.

Die Mietverträge werden nach den zwischen der ProPotsdam GmbH und der Landeshauptstadt Potsdam ausgehandelten einheitlichen Regelungen für die insgesamt drei Vorhaben des Sonderbauprogramms abgeschlossen, für die aktuell Anträge auf Wohnraumförderung gestellt wurden.

Die Laufzeit der Verträge ist auf jeweils 25 Jahre ab Fertigstellung begrenzt. Dies entspricht dem Bindungszeitraum der Wohnraumförderung.

Die Landeshauptstadt Potsdam wird Generalmieterin und trägt den auf Basis der Wirtschaftlichkeitsberechnungen im Rahmen der beantragten Wohnraumförderung bzw. Förderzusagen der ILB vereinbarten Mietzins (Mietpreisbindung). Für die Gluckstraße wird eine Nettokaltmiete von 11,75 € pro m² Wohnfläche zzgl. Nebenkosten berechnet. Im Patrizierweg beträgt die Nettokaltmiete 15,80 € pro m² Wohnfläche zzgl. Nebenkosten. Die Nettokaltmiete im Wieselkiez beläuft sich auf 13,35 € pro m² Wohnfläche zzgl. Nebenkosten.

Ohne die Gewährung der Wohnraumförderung würde die durch die Landeshauptstadt Potsdam zu tragende Nettokaltmiete erheblich höher ausfallen und deutlich über als 20,- € pro m² liegen.

Die Landeshauptstadt Potsdam stellt als Generalmieterin die Einhaltung der festgelegten Maßgaben hinsichtlich der Mietpreis- und Belegungsbindungen aus dem jeweiligen Fördervertrag sicher. Die Landeshauptstadt Potsdam verpflichtet sich damit auch, alle geförderten Wohnungen nur zweckbestimmt zur Wohnnutzung zu überlassen.

Die Wohnungen werden durch den Fachbereich Wohnen, Arbeit und Integration durch Ausübung eines Besetzungsrechts an alle Haushaltstypen vergeben, für die die Landeshauptstadt Potsdam zur öffentlich-rechtlichen Unterbringung zuständig und verantwortlich ist. Diese Haushalte entsprechen den genannten Zielgruppen des § 2 des Brandenburgischen Wohnraumförderungsgesetzes (BbgWoFG).

Für die Betreuung der untergebrachten Haushalte in den geförderten Wohnungen wird ein sozialer Träger durch die Landeshauptstadt Potsdam beauftragt, der unter anderem die Einhaltung der Rechte und Pflichten zum vertragsgemäßen Gebrauch durch die Bewohnerschaft sicherstellt.