



Betreff:

öffentlich

**Generalmietverträge für das Sonderbauprogramm der ProPotsdam GmbH – Standorte:
Eichenweg, Kossätenweg**

Einreicher: Fachbereich Wohnen, Arbeit und Integration	Erstellungsdatum: 06.03.2023
	Freigabedatum: _____

Beratungsfolge:		Empfehlung	Entscheidung
Datum der Sitzung	Gremium		
08.03.2023	Hauptausschuss		
03.05.2023	Stadtverordnetenversammlung		

Beschlussvorschlag: Die Stadtverordnetenversammlung möge beschließen:

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

Vorhaben	Anzahl Wohnungen	Wohnfläche	anfängliche Nettokaltmiete / Jahr	Mietzweck
Eichenweg 14476 Potsdam	72	5.825,00 m ²	1.630.068 EUR	Geflüchtete
Kossätenweg 14476 Potsdam	63	4.167,56 m ²	1.124.241 EUR	Geflüchtete
gesamt	135	9.992,56 m²	2.754.309 EUR	

Die Verträge umfassen folgende wesentliche Regelungen:

- Mietgegenstand sind die o.g. 2 Liegenschaften mit insgesamt 135 Wohnungen auf einer Wohnfläche von insgesamt 9.992,56 m² sowie allen Neben- und Freiflächen.
 - Die Wohnungen werden durch die Landeshauptstadt Potsdam, Fachbereich Wohnen, Arbeit und Integration (LHP), in öffentlich-rechtlicher Nutzung zunächst an Geflüchtete überlassen. Bei Vorliegen der bau- und planungsrechtlichen Voraussetzungen lassen die Mietverträge die Überlassung an alle Haushalte zu, für deren Unterbringung die LHP zuständig und verantwortlich ist.
 - Die berechnete anfängliche Nettokaltmiete (NKM) beträgt für beide Vorhaben zusammen 2.754.309 EUR / Jahr zzgl. Nebenkosten.
 - Die Mietverträge treten mit Übergabe der Wohnungen, frühestens beginnend ab April 2024 bzw. Juli 2024, in Kraft und sind auf den maximal 30 Jahre begrenzt.
- Der Oberbürgermeister wird beauftragt, für beide Vorhaben die kommunalrechtlich möglichen Wege zur Reduzierung der Miethöhe nach den Grundsätzen der ordentlichen Haushaltsführung zu prüfen. Dazu zählen unter anderem Forfaitierungen und Kommunalbürgschaften.
 - Zur Gewährleistung einer Nutzung der Mietobjekte für soziale Zwecke werden zu Gunsten der LHP jeweils beschränkt persönliche Dienstbarkeiten bestellt und in den jeweiligen Grundbüchern an rangbereiter Stelle eingetragen.

Überweisung in den Ortsbeirat/die Ortsbeiräte:

Nein

Ja, in folgende OBR:

Anhörung gemäß § 46 Abs. 1 BbgKVerf

zur Information

Finanzielle Auswirkungen?

Nein

Ja

Das **Formular** „Darstellung der finanziellen Auswirkungen“ ist als Pflichtanlage **beizufügen**

Fazit Finanzielle Auswirkungen:

Die Grundlage zur Darstellung der finanziellen Auswirkung für die zwei Standorte Eichenweg und Kossätenweg bezieht sich auf die derzeit geltende Haushaltsplanung 2022 mit der Mittelfristplanung bis zum Haushaltsjahr 2025 sowie zusätzlich auf die für den Entwurf zum Doppelhaushalt 2023/2024 vorgesehenen Haushaltsansätze im maßgeblichen Produkt.

Die Standorte Eichenweg und Kossätenweg des Sonderbauprogramms umfassen insgesamt 135 Wohnungen mit bis zu 545 Plätzen. Diese Plätze sollen zur Umsetzung der Pflichtaufgaben zur Erfüllung nach Weisung - Unterbringung von Geflüchteten (LAufnG) – genutzt werden.

Zur Refinanzierung der hierfür anfallenden Aufwendungen werden Erträge aus Benutzungsgebühren und aus Kostenerstattungen des Landes Brandenburg herangezogen.

In der nachfolgenden Tabelle sind – objektbezogen – die Auswirkungen auf den Haushalt dargestellt.

Objekt	2024	2025	2026	2027	gesamt
Eichenweg	892.000	1.800.200	1.833.100	1.866.700	
Kossätenweg	925.700	1.251.200	1.274.000	1.297.300	
Aufwand	1.817.700	3.051.400	3.107.100	3.164.000	11.140.200
Eichenweg	490.500	980.900	980.900	980.900	
Kossätenweg	566.100	754.800	754.800	754.800	
Ertrag	1.056.600	1.735.700	1.735.700	1.735.700	6.263.700
Ergebnis = Defizit	-761.100	-1.315.700	-1.371.400	-1.428.300	-4.876.500

Da beide Bauvorhaben erst nach der Haushaltsaufstellung 2023/2024 und Einbringung konkret wurden, sind die Aufwendungen und die Erträge derzeit noch nicht Bestandteil des Entwurfs der Haushaltssatzung 2023/2024 und werden über die Änderungsliste der Verwaltung Eingang finden.

Ein Ergebnisausgleich wird durch erhöhte Zuweisungen aus dem FAG (ggf. Produkt 61101) sowie für 2024 aus dem „Brandenburg-Paket“ zur Unterstützung der Kommunen bei der Unterbringung von Geflüchteten (voraus. Produkt 31550) angenommen.

Produkt	2024	2025	2026	2027	gesamt
Ergebnis = Defizit	-761.100	-1.315.700	-1.371.400	-1.428.300	-4.876.500
61101 Erträge	380.550	657.850	685.700	714.150	2.438.250
31550 Erträge	380.550	657.850	685.700	714.150	2.438.250
Ergebnis	0	0	0	0	0

Die Mietverträge sehen die finale Regelung des Mietzinses nach der endgültigen Abrechnung aller Bau- und Finanzierungskosten mit Übergabe des Mietobjektes vor.

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 LHP vermietet werden sollen. Die Mietverträge werden nach zwischen der ProPotsdam GmbH (ProPotsdam) und der LHP ausgehandelten einheitlichen Regelungen für alle Vorhaben des Sonderbauprogramms abgeschlossen.

Der Eichenweg und der Kossätenweg in Golm mit insgesamt 135 Wohnungen sind zwei dieser acht Bauvorhaben. Sie entstehen auf Grundstücken, die nach § 246 (9) BauGB die Errichtung von Unterkünften für bis zu 545 Geflüchtete zulassen. Dies ist bei der Erstbelegung der Mietobjekte ab April 2024 bzw. ab Juli 2024 zu berücksichtigen. Die Belegung der Wohnungen wird durch den Fachbereich Wohnen, Arbeit und Integration mit einem öffentlich-rechtlichen Nutzungsverhältnis gesteuert.

Damit andere Bedarfsgruppen im Rahmen der öffentlich-rechtlichen Unterbringung in der LHP versorgt werden können, sind die planungs- und baurechtlichen Voraussetzungen (Aufstellen von Bebauungsplänen für diese Flächen) nachfolgend zu schaffen. Dem entsprechend werden die Mietverträge im Mietzweck von vornherein auch diese Bedarfsgruppen berücksichtigen.

Die Laufzeit der Verträge ist auf jeweils 30 Jahre ab Fertigstellung begrenzt.

Die LHP wird Generalmieterin und trägt den auf Basis der Wirtschaftlichkeitsberechnungen im Rahmen der Finanzierung vereinbarten Mietzins. Für den Eichenweg wird die Nettokaltmiete aktuell bei 23,32 EUR pro m² Wohnfläche zzgl. Nebenkosten liegen. Für den Kossätenweg wird die Nettokaltmiete aktuell bei 22,48 EUR pro m² Wohnfläche zzgl. Nebenkosten liegen.

Um die Belastung des kommunalen Haushalts zu reduzieren, stehen grundsätzlich verschiedene Wege offen – vor allem ist zu prüfen, welche Sicherungsmittel in Betracht kommen, die die Zinslast senken können und die die Stadt gegenüber der ProPotsdam GmbH abgibt.

Dazu zählt – von den Banken häufig favorisiert – ein Verkauf (Abtretung) der Mietzinsforderungen der ProPotsdam gegenüber der LHP an ein der deutschen Bankenaufsicht unterliegendes Kreditinstitut

(sog. Forfaitierung) bei gleichzeitigem Verzicht der LHP auf Einreden und Einwendungen sowie ein abstraktes Zahlungsverprechen aus den abzuschließenden Mietverträgen.

Alternativ kann auch die Stellung einer Kommunalbürgschaft zur Besicherung der vorbenannten Objekte in Betracht kommen, und zwar für den Fall, dass einer Forfaitierung seitens des Ministeriums nicht zugestimmt wird.

Diese Formen der Finanzierungssicherung erfordern nämlich jeweils ein kommunalaufsichtsrechtliches Genehmigungsverfahren (§ 75 BbgKVerf – Sicherheiten und Gewährleistung für Dritte), das erst nach Beschlussfassung eingeleitet werden kann.

Mit einer solchen Finanzierungssicherung soll erreicht werden:

auf Ebene der LHP

- günstigerer Zins / kommunalkreditähnliche Konditionen = geringere Kostenmiete
- möglichst keine zusätzlichen Haushaltsmittel notwendig

auf Ebene der PP

- vollständige Fremdfinanzierung (kein Einsatz von Liquidität und von Beleihungsreserven)
- reguläres Bauprogramm bleibt unberührt

Die ProPotsdam ist weiterhin in der Prüfung und in Verhandlung, um Zinsvergünstigungen durch den Einsatz von KfW-Darlehen oder Finanzierungen anderer Förderbanken zu erhalten.

Die v. g. (genehmigungspflichtigen) Modelle der Finanzierungssicherung für die Kostenreduzierungen haben bei der hier zugrunde gelegten Kalkulation der Nettokaltmiete noch keine Beachtung finden können. Daher bildet die Kapitalmarktfinanzierung weit oberhalb des Beleihungswertes des jeweiligen Objektes (worst-case-Variante) die Grundlage für die Berechnung der finanziellen Verpflichtungen aus den zwei Mietverträgen, die dann ab dem Jahr 2024 aus dem Haushalt der LHP zu finanzieren sind. Die ProPotsdam kann momentan nur auf dieser Basis diese Preisgestaltung bei den bevorstehenden Vergaben von Bauleistungen garantieren.

Die Mietverträge sehen eine Anpassung des Mietzinses im Zusammenhang mit der endgültigen Abrechnung aller Bau- und Finanzierungskosten mit Übergabe des Mietobjektes vor.

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

Darstellung der finanziellen Auswirkungen der Beschlussvorlage

Betreff: Generalmietverträge für das Sonderbauprogramm der ProPotsdam GmbH – Standorte Eichenweg, Kossätenweg

- 1. Hat die Vorlage finanzielle Auswirkungen? Nein Ja
- 2. Handelt es sich um eine Pflichtaufgabe? Nein Ja
- 3. Ist die Maßnahme bereits im Haushalt enthalten? Nein Ja Teilweise
- 4. Die Maßnahme bezieht sich auf die Produkte Nr. 31550 Bezeichnung: soziale Einrichtungen für Aussiedler und Ausländer.

5. Wirkung auf den Ergebnishaushalt:

Angaben in EUro	Ist-Vorjahr	lfd. Jahr	Folgejahr	Folgejahr	Folgejahr	Folgejahr	Gesamt
Ertrag laut Plan	-18.527.191	12.982.600	12.982.600	12.933.400	0	0	38.898.600
Ertrag neu	-18.527.191	12.982.600	14.419.750	15.326.950	2.421.400	2.449.850	47.600.550
Aufwand laut Plan	22.469.685	16.704.300	17.242.800	17.506.000	0	0	51.453.100
Aufwand neu	22.469.685	16.704.300	19.060.500	20.557.400	3.107.100	3.164.000	62.593.300
Saldo Ergebnishaushalt laut Plan	-3.942.495	-3.721.700	-4.260.200	-4.572.600	0	0	-12.554.500
Saldo Ergebnishaushalt neu	-3.942.495	-3.721.700	-4.640.750	-5.230.450	-685.700	-714.150	-14.992.750
Abweichung zum Planansatz	0	0	-380.550	-657.850	-685.700	-714.150	-2.438.250

5. a Durch die Maßnahme entsteht eine Haushaltsbelastung über den Planungszeitraum hinaus bis 2054 in der Höhe von insgesamt im Jahresdurchschnitt ca. 1,1 Mio. Euro.

6. Wirkung auf den investiven Finanzhaushalt:

Angaben in Euro	Bisher bereitgestellt	lfd. Jahr	Folgejahr	Folgejahr	Folgejahr	Folgejahr	Bis Maßnahmeende	Gesamt
Investive Einzahlungen laut Plan								
Investive Einzahlungen neu								
Investive Auszahlungen laut Plan								
Investive Auszahlungen neu								
Saldo Finanzhaushalt laut Plan								
Saldo Finanzhaushalt neu								
Abweichung zum Planansatz								

7. Die Abweichung zum Planansatz wird durch das Produkt Nr. 61101 Bezeichnung Allgemeine Zuweisungen gedeckt.

- 8. Die Maßnahme hat künftig Auswirkungen auf den Stellenplan? Nein Ja
 Mit der Maßnahme ist eine Stellenreduzierung von _____ Vollzeiteinheiten verbunden.
 Diese ist bereits im Haushaltsplan berücksichtigt? Nein Ja

9. Es besteht ein Haushaltsvorbehalt.

Nein Ja

Hier können Sie weitere Ausführungen zu den finanziellen Auswirkungen darstellen (z. B. zur Herleitung und Zusammensetzung der Ertrags- und Aufwandspositionen, zur Entwicklung von Fallzahlen oder zur Einordnung im Gesamtkontext etc.).

Die Grundlage zur Darstellung der finanziellen Auswirkung für die zwei Standorte Eichenweg und Kossätenweg bezieht sich auf die derzeit geltende Haushaltsplanung 2022 mit der Mittelfristplanung bis zum Haushaltsjahr 2025 sowie zusätzlich auf die für den Entwurf zum Doppelhaushalt 2023/2024 vorgesehenen Haushaltsansätze im maßgeblichen Produkt.

Die Standorte Eichenweg und Kossätenweg des Sonderbauprogramms umfassen insgesamt 135 Wohnungen mit bis zu 545 Plätzen. Diese Plätze sollen zur Umsetzung der Pflichtaufgaben zur Erfüllung nach Weisung - Unterbringung von Geflüchteten (LAufnG) – genutzt werden. Andere Nutzungen sind aus baurechtlichen Gründen zunächst ausgeschlossen.

Zur Refinanzierung der hierfür anfallenden Aufwendungen werden Erträge aus Benutzungsgebühren und aus Kostenerstattungen des Landes Brandenburg herangezogen. Bei den Kostenerstattungen des Landes entfallen derzeit 3.019,92 EUR pro Platz pro Jahr für die Unterbringung in Wohnungen. Eine Kalkulation für die Erhebung von Benutzungsgebühren für Geflüchtete wird als Anlage beigefügt.

In der nachfolgenden Tabelle sind – objektbezogen – die Auswirkungen auf den Haushalt dargestellt. Für die Haushaltjahre 2024 bis 2027 entstehen nach derzeitiger Kalkulation (noch ohne zinsmindernde Sicherungsmittel) Aufwendungen in Höhe von 11.140.200 EUR für die Anmietung der Wohnungen an den Standorten Eichenweg und Kossätenweg. Diese zu errichtenden Gebäude sind im Vergleich zu anderen Bauvorhaben des Sonderbauprogramms der ProPotsdam aus baurechtlichen Gründen im Rahmen der Wohnraumförderung des Landes nicht förderfähig.

Objekt	2024	2025	2026	2027	gesamt
Eichenweg	892.000	1.800.200	1.833.100	1.866.700	
Kossätenweg	925.700	1.251.200	1.274.000	1.297.300	
Aufwand	1.817.700	3.051.400	3.107.100	3.164.000	11.140.200
Eichenweg	490.500	980.900	980.900	980.900	
Kossätenweg	566.100	754.800	754.800	754.800	
Ertrag	1.056.600	1.735.700	1.735.700	1.735.700	6.263.700
Ergebnis = Defizit	-761.100	-1.315.700	-1.371.400	-1.428.300	-4.876.500

Diese Bauvorhaben müssen zunächst mit einer Kapitalmarktfinanzierung (worst-case-Variante) weit oberhalb des Beleihungswertes der Objekte kalkuliert werden, um die Vergabe der Bauleistungen zu gewährleisten. Andere Finanzierungsmodelle, die zur Reduzierung der Kostenmiete (z.B. über kommunale Bürgschaften, Forfaitierungen, Einsatz von KfW-Darlehen oder Finanzierung anderer Förderbanken) beitragen könnten, werden noch geprüft und können deshalb zum aktuellen Zeitpunkt nicht berücksichtigt werden.

Da beide Bauvorhaben erst nach der Haushaltsaufstellung 2023/2024 und Einbringung konkret wurden, sind die Aufwendungen und die Erträge derzeit noch nicht Bestandteil des Entwurfs der Haushaltssatzung 2023/2024 und werden über die Änderungsliste der Verwaltung Eingang finden.

Ein Ergebnisausgleich wird durch erhöhte Zuweisungen aus dem FAG (ggf. Produkt 61101) sowie für 2024 aus dem „Brandenburg-Paket“ zur Unterstützung der Kommunen bei der Unterbringung von Geflüchteten (voraus. Produkt 31550) angenommen.

Produkt	2024	2025	2026	2027	gesamt
Ergebnis = Defizit	-761.100	-1.315.700	-1.371.400	-1.428.300	-4.876.500
61101 Erträge	380.550	657.850	685.700	714.150	2.438.250
31550 Erträge	380.550	657.850	685.700	714.150	2.438.250
Ergebnis	0	0	0	0	0

Die Mietverträge sehen die finale Regelung des Mietzinses nach der endgültigen Abrechnung aller Bau- und Finanzierungskosten mit Übergabe des Mietobjektes vor.

Anlagen:

- Erläuterung zur Kalkulation von Aufwand, Ertrag, investive Ein- und Auszahlungen
(Interne Pflichtanlage!)
- Anlage Wirtschaftlichkeitsberechnung (anlassbezogen)
- Anlage Folgekostenberechnung (anlassbezogen)

Anlage zur BV Generalmietvertrag für das Sonderbauprogramm

Ermittlung Benutzungsgebühren (3155000)

1. Ermittlung Anteil der einz. Aufenthaltstitel

"Arbeitstitel"	Gebühr Satzung gem. Anlage	Anzahl Nutzer	Anteil in %	Gebühr pro Nutzer (WV)	Gebühren gesamt
Spätaussiedler bis 1 Jahr	§ 4 Nr. 1 und 2 LAufnG < 1 Jahr	16	1,29	199,16	3.186,56
Spätaussiedler über 1 Jahr	§ 4 Nr. 1 und 2 LAufnG > 1 Jahr	13	1,05	402,88	5.237,44
Duldung bis 4 Jahre	§ 4 Nr. 3 und 5 bis 8 LAufnG < 4 Jahre	819	66,21	83,27	68.198,13
Duldung über 4 Jahre	§ 4 Nr. 3 und 5 bis 8 LAufnG > 4 Jahre	85	6,87	166,53	14.155,05
Gestattung	§ 4 Nr. 4 LAufnG	42	3,40	166,53	6.994,26
Asyl anerkannt	§ 2 Abs. 1 Nr. 2 Satzung	262	21,18	402,88	105.554,56
gesamt		1237	100,00		203.326,00

2. Kalkulation zu WV

WV Eichenweg		308			
"Arbeitstitel"	Gebühr Satzung gem. Anlage	Anzahl Nutzer	Anteil in %	Gebühr pro Nutzer (WV)	Gebühren gesamt
Spätaussiedler bis 1 Jahr	§ 4 Nr. 1 und 2 LAufnG < 1 Jahr	3,98	1,29	199,16	793,42
Spätaussiedler über 1 Jahr	§ 4 Nr. 1 und 2 LAufnG > 1 Jahr	3,24	1,05	402,88	1.304,07
Duldung bis 4 Jahre	§ 4 Nr. 3 und 5 bis 8 LAufnG < 4 Jahre	203,92	66,21	83,27	16.980,62
Duldung über 4 Jahre	§ 4 Nr. 3 und 5 bis 8 LAufnG > 4 Jahre	21,16	6,87	166,53	3.524,46
Gestattung	§ 4 Nr. 4 LAufnG	10,46	3,40	166,53	1.741,50
Asyl anerkannt	§ 2 Abs. 1 Nr. 2 Satzung	65,24	21,18	402,88	26.281,98
gesamt		308	100,00		50.626,04

WV Kossätenweg		237			
"Arbeitstitel"	Gebühr Satzung gem. Anlage	Anzahl Nutzer	Anteil in %	Gebühr pro Nutzer (WV)	Gebühren gesamt
Spätaussiedler bis 1 Jahr	§ 4 Nr. 1 und 2 LAufnG < 1 Jahr	3,07	1,29	199,16	610,52
Spätaussiedler über 1 Jahr	§ 4 Nr. 1 und 2 LAufnG > 1 Jahr	2,49	1,05	402,88	1.003,45
Duldung bis 4 Jahre	§ 4 Nr. 3 und 5 bis 8 LAufnG < 4 Jahre	156,91	66,21	83,27	13.066,25
Duldung über 4 Jahre	§ 4 Nr. 3 und 5 bis 8 LAufnG > 4 Jahre	16,29	6,87	166,53	2.712,00
Gestattung	§ 4 Nr. 4 LAufnG	8,05	3,40	166,53	1.340,05
Asyl anerkannt	§ 2 Abs. 1 Nr. 2 Satzung	50,20	21,18	402,88	20.223,47
gesamt		237	100,00		38.955,75

3. zu erhebende Gebühren für alle zwei WV gesamt	89.581,79
---	------------------