

Protokollauszug

aus der

4. öffentliche Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Bauen und Verkehr

vom 07.10.2014

öffentlich

Top 5.1 BE zur Umsetzung des Beschlusses 13/SVV/0857 Preiswerte Sanierung des städtischen Wohnungsbestandes

Frau Hartmann (Bereich Beteiligungsmanagement) berichtet, dass die städtischen Vertreter in den Gremien und Organen der ProPotsdam GmbH mit dem Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom April 2014 beauftragt wurden, für die Modernisierung und Sanierung geeigneter Wohnungen der ProPotsdam GmbH Substandards formulieren zu lassen. Mit dieser Beschlussfassung war beabsichtigt, Modernisierungsumlagen zu begrenzen, um bezahlbare Mieten auf Dauer sicherzustellen. Abstriche bei der energetischen Sanierung sollen die Substandards nicht enthalten. Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Bauen ist im Oktober 2014 über den Sachstand zu informieren.

Der Beschluss richtete sich an die städtischen Mitglieder des Aufsichtsrates und an den Oberbürgermeister als Gesellschaftervertreter.

Die ProPotsdam GmbH wurde daraufhin vom Oberbürgermeister gebeten zu prüfen, inwieweit bei bestimmten Wohnungen der ProPotsdam GmbH Substandards bei Sanierungen - anstatt komplexer Sanierungen - möglich und sinnvoll sind, um Modernisierungsumlagen zu begrenzen. Darüber hinaus wurde die ProPotsdam GmbH gebeten, dieses Thema auch im Aufsichtsrat und/oder ggf. in der Arbeitsgruppe des Aufsichtsrates, die sich intensiv mit dem weiteren Umgang mit den ehemals restitutionsbehafteten Objekten auseinandersetzt, zu beraten. Im Rahmen der Arbeitsgruppe des Aufsichtsrates wurden und werden auch abgestufte Sanierungsvarianten für die ehemaligen Restitutionssiedlungen als Handlungsalternativen diskutiert.

Die ProPotsdam GmbH hat für die ehemaligen Restitutionssiedlungen geprüft, inwieweit Substandards bei Sanierungen - anstatt komplexer Sanierungen - möglich und sinnvoll sind. Im Rahmen der Prüfung hat die ProPotsdam GmbH die drei verschiedenen Sanierungsvarianten - „Substandard (ohne energetische Sanierung)“, „Basisvariante (inklusive Energieeffizienzmaßnahmen)“ und „nachhaltige Variante“ - im Hinblick auf die Anforderungen an demografiegerechten und energieeffizienten Wohnraum, Förderfähigkeit und Wirtschaftlichkeit untersucht und innerhalb der Arbeitsgruppe des Aufsichtsrates am 07.04.2014 und 13.06.2014 diskutiert.

Die Sanierungsvariante des „Substandards“ beinhaltet den gesetzlich zulässigen Minimalstandard. Energetische Sanierungen sind in dieser Variante nicht vorgesehen. Die Basisvariante beinhaltet einen einfachen zeitgemäßen Standard und eine energetische Sanierung. Die nachhaltige Variante beinhaltet eine komplexe Sanierung mit Dachgeschossausbau, Balkonanbau und Grundrissveränderungen.

Im Ergebnis wurde festgestellt, dass eine Sanierung von Wohnungen im Substandard (ohne energetische Sanierung) weder den Anforderungen an nachhaltig vermietbaren und demografiegerechten Wohnraum entspricht, noch die Kriterien für eine Förderung der Sanierungsmaßnahmen durch die KfW sowie das MIL erfüllt. Die fehlende Förderfähigkeit führt regelmäßig zu deutlich erhöhtem Eigenkapitalbedarf und geht einher mit entsprechender Unwirtschaftlichkeit.

Im Rahmen der weitergehenden Sanierungsbetrachtungen für die ehemaligen Restitutionssiedlungen wird die ProPotsdam GmbH daher - im Hinblick auf die vorgenannten Kriterien - projektbezogen Basis- respektive nachhaltige Variante näher betrachten.

Die Basisvariante (inklusive Energieeffizienzmaßnahmen) entspricht der Substandard-Variante laut SVV-Beschluss, da laut SVV-Beschluss die Substandards keine Abstriche bei der energetischen Sanierung enthalten sollen.

Des Weiteren weist Frau Hartmann nochmal darauf hin, dass Modernisierungszuschläge bereits durch Gesellschafterbeschluss begrenzt sind („Mietenbremse“). Anstatt der gesetzlich zulässigen 11 % ist die Umlagefähigkeit von Modernisierungsmaßnahmen auf 9 % der Miete begrenzt. Oftmals wird diese Höchstgrenze von der ProPotsdam GmbH aus sozialen Überlegungen nicht ausgeschöpft.

Herr Westphal (Pro Potsdam) und Frau Hartmann gehen auf einige Nachfragen ein. Die in der Sitzung gezeigten Folien werden dem Protokoll als Anlage beigefügt.