



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

**bezüglich
DS Nr.:**

Erstellungsdatum	16.08.2013
Eingang 902:	16.08.2013

Einreicher: Oberbürgermeister

Beratungsfolge:

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

28.08.2013	Hauptausschuss
------------	----------------

Inhalt der Mitteilung: Der Hauptausschuss nimmt zur Kenntnis:

Bericht über den Stand der Zielerreichung der ProPotsdamGmbH zum 31.12.2012 im Hinblick auf die strategischen Vorgaben der Landeshauptstadt Potsdam.

Strategiekonzept

In 2010 wurde zwischen der Landeshauptstadt Potsdam und der ProPotsdam GmbH ein ausgewogenes Strategiekonzept für das Unternehmen entwickelt. Ausgangspunkt hierfür waren die Ansätze des Stadtentwicklungskonzeptes Wohnen. Den entsprechenden Festlegungen und Vereinbarungen war ein umfangreiches Verfahren („Balanced-Scorecard-Verfahren“) vorausgegangen. In einem ersten Schritt wurden die Leistungsfähigkeit und die wirtschaftlichen Potenziale der ProPotsdam GmbH durch Wirtschaftsprüfer auf Grundlage einer umfassenden wirtschaftlichen Analyse ermittelt. Danach wurden die Aufgaben der ProPotsdam GmbH neu gewichtet. An diesem Verfahren waren verschiedene Bereiche der Verwaltung und die Geschäftsführung der ProPotsdam GmbH beteiligt. Im Rahmen einer sogenannten Stakeholder-Befragung wurden weitere Akteure einbezogen - darunter der Betriebsrat der ProPotsdam GmbH, Mieterverein, Fraktionen der Stadtverordnetenversammlung, Aufsichtsrat und Banken.

Beratungsergebnis

Zur Kenntnis genommen:

Gremium:

Sitzung am:

zurückgestellt zurückgezogen

überwiesen in den Ausschuss:

Wiedervorlage:

Büro der Stadtverordnetenversammlung

Finanzielle Auswirkungen?

Ja

Nein

(Ausführliche Darstellung der finanziellen Auswirkungen, wie z. B. Gesamtkosten, Eigenanteil, Leistungen Dritter (ohne öffentl. Förderung), beantragte/bewilligte öffentl. Förderung, Folgekosten, Veranschlagung usw.)

Keine

ggf. Folgeblätter beifügen

Oberbürgermeister

Geschäftsbereich 1

Geschäftsbereich 2

Geschäftsbereich 3

Geschäftsbereich 4

Fortsetzung der Mitteilung:

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. Es wurden die folgenden strategischen Ziele für die ProPotsdam GmbH für die Jahre 2011 ff. festgelegt:

- **Neubau von 1.000 Wohnungen bis 2019**
Die ProPotsdam GmbH errichtet bis 2019 1.000 neue Wohnungen. Damit reagieren die Landeshauptstadt Potsdam und die ProPotsdam GmbH auf den anhaltenden Zuzug und die dadurch gestiegene Wohnungsnachfrage.
- **Energetische Sanierung des gesamten Bestandes bis 2025**
Der Wohnungsbestand der ProPotsdam GmbH wird bis zum Jahr 2025 energetisch 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**
Die Zahl der Belegungsrechte mit Mietpreisbindungen der Landeshauptstadt Potsdam wird erhöht. Es wird ein Modell zur Schaffung flexibler Miet- und Belegungsbindungen erprobt.

Daneben gehören die Durchführung und Abschluss stadtentwicklungspolitischer Projekte sowie Sonderprojekte zu den Vorgaben an die ProPotsdam GmbH. Zu nennen ist hier die Entwicklung der Speicherstadt als eines der wichtigsten stadtentwicklungspolitischen Projekte und die Entwicklung des Luftschiffhafens als eines der größten Sonderprojekte.

Zur Finanzierung dieser strategischen Ziele verzichtet die Landeshauptstadt Potsdam auf Ausschüttungen. Die überschüssigen 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.

Die Vorgaben der Landeshauptstadt Potsdam haben einen Zeithorizont von 10 bis 15 Jahren (bis zum Jahr 2025). Sie sollen dem Unternehmen Planungssicherheit geben, da insbesondere Neubauvorhaben eine gewisse Vorlauf- bzw. Planungszeit benötigen. Darüber hinausgehende Forderungen können je nach ihren finanziellen Auswirkungen Einfluss auch die Erreichung dieser strategischen Vorgaben insgesamt haben.

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 (1 bis 5 Jahre) abgeleitet. Für die Umsetzung und Unterbreitung mit konkreten Maßnahmen ist das Unternehmen verantwortlich.

Vorgabe der Einführung mietstabilisierender Maßnahmen

Am 22.08.2012 hat die Stadtverordnetenversammlung die Einführung mietstabilisierender Maßnahmen bei Mietwohnungen der städtischen Gesellschaft ProPotsdam GmbH ab dem 01.10.2012 beschlossen (Drucksache Nr. 12/SVV/0466). Die ProPotsdam GmbH wurde daraufhin beauftragt, den gesetzlich möglichen Spielraum für Mietanpassungen nicht auszuschöpfen und folgende mietstabilisierenden Maßnahmen bei Mietwohnungen der Gesellschaft ab dem 01.10.2012 einzuführen:

- Beschränkung der Umlagefähigkeit der Kosten sämtlicher Modernisierungsmaßnahmen auf die Miete auf 9 % (anstatt 11 % gemäß § 559 BGB),
- Begrenzung der Mietsteigerungen auf maximal 15 % in vier Jahren (anstatt max. 20 % innerhalb von drei Jahren gemäß § 558 Abs. 3 BGB),
- Beschränkung der Mieterhöhungen bei Wiedervermietung auf höchstens 10 % über der ortsüblichen Vergleichsmiete nach dem Mietspiegel (anstatt max. 20 %).

Der daraus resultierende Ertragsausfall bedingt einen fortgesetzten Verzicht der Landeshauptstadt Potsdam auf Gewinnausschüttungen. Die bestehenden strategischen Vorgaben der Landeshauptstadt Potsdam bleiben unverändert.

Die Überprüfung der Auswirkungen für das Unternehmen, der wirtschaftlichen Potenziale und der Leistungsfähigkeit erfolgt im Rahmen der Fortschreibung und des Controllings der strategischen Zielvorgaben der Landeshauptstadt Potsdam.

Stand der Zielerreichung zum 31.12.2012

Es wurde vereinbart, dass dem Hauptausschuss jährlich über den Stand der Zielerreichung berichtet wird. Im Folgenden wird der Stand der Erreichung der wichtigsten strategischen Ziele zum 31.12.2012 dargestellt:

Vorgaben der Landeshauptstadt Potsdam	Stand zum 31.12.2012 (Angaben des Unternehmens)
<p><u>Neubau von 1.000 Wohnungen bis 2019</u> Die ProPotsdam GmbH errichtet bis 2019 1.000 neue Wohnungen.</p>	<p>in 2010/2011 Vorbereitung Neubauprogramm Fertigstellung in 2011: 8 Wohnungen Fertigstellung in 2012: 64 Wohnungen</p> <p>In 2012 wurden 64 Neubauwohnungen im Bornstedter Feld fertiggestellt. Darüber hinaus wurde in 2012 an 4 Standorten mit dem Neubau von 160 Wohnungen begonnen. Nach Angaben des Unternehmens wurden in 2012 Investitionen für den Neubau von Wohnungen in Höhe von 14,7 Mio. € getätigt.</p> <p>Der überwiegende Teil der in 2012 begonnen Baumaßnahmen wird in 2013 abgeschlossen, so dass voraussichtlich 96 Wohnungen in diesem Jahr fertiggestellt werden. In 2013 wird mit dem Neubau von weiteren 138 neuen Wohnungen begonnen.</p> <p>Momentan befinden sich 524 Wohnungen im Bau bzw. in der Vorbereitung. Bis Ende 2015 wird die Vorgabe von 1.000 Wohnungen voraussichtlich zur Hälfte erfüllt sein.</p>

<p><u>Energetische Sanierung des gesamten Bestandes bis 2025</u> Der Wohnungsbestand der ProPotsdam GmbH wird bis zum Jahr 2025 energetisch saniert.</p>	<p>In 2012 wurden 599 Wohnungen modernisiert. Bei 398 dieser Wohnungen wurden die Modernisierungsmaßnahmen in 2012 beendet. Die Modernisierung der weiteren Wohnungen wird in 2013 oder später abgeschlossen werden. Nach Angaben des Unternehmens wurden in 2012 Investitionen für die Modernisierung von Wohnungen in Höhe von 12,2 Mio. € getätigt.</p> <p>Das Immobilienvermögen der ProPotsdam GmbH umfasst zum 31.12.2012 16.979 Wohnungen (zum 31.12.2011 16.987).</p> <p>Davon sind</p> <p>58,8 % = 9.978 Wohnungen (im Vorjahr 56,4 % = 9.580 Wohnungen) modernisiert,</p> <p>16,6 % = 2.812 Wohnungen (im Vorjahr 16,7 % = 2.842 Wohnungen) teilmodernisiert und</p> <p>20,3 % = 3.443 Wohnungen (im Vorjahr 22,9 % = 3.883 Wohnungen) unsaniert.</p> <p>4,4 % = 746 Wohnungen (im Vorjahr 4,0 % = 682 Wohnungen) betreffen neu errichtete Wohnungen.</p> <p>In 2012 wurde mit der Modernisierung von 196 Wohnungen in Drewitz zur Umsetzung des Konzeptes „Gartenstadt Drewitz“ begonnen. Diese Wohnungen werden mit einem hohen energetischen Standard modernisiert und mit Aufzügen und vergrößerten Balkonen ausgestattet.</p>
---	--

<p><u>Unterstützung Sozialpolitik – Soziale Wohnungsversorgung</u> Die Zahl der Belegungsrechte mit Mietpreisbindungen der Landeshauptstadt Potsdam wird erhöht. Es wird ein Modell zur Schaffung flexibler Miet- und Belegungsbindungen erprobt.</p>	<p>Neben den klassischen Instrumenten der sozialen Wohnungsversorgung (objektbezogene Belegungsbindung und Wohnraumversorgungsvertrag) erprobt die Gesellschaft die flexible Bindung und verschiedene Bonusprogramme bzw. Angebote (Familien- bzw. Kinderbonus, Wohnflächenbonus, Mobilitätsbonus, Angebote für Senioren und Wohngemeinschaften).</p> <p>Darüber hinaus wurde im April 2012 zwischen der Landeshauptstadt Potsdam, dem Ministerium für Infrastruktur und Landwirtschaft und der ProPotsdam GmbH eine Vereinbarung getroffen, um Belegungsrechte für preiswerte Wohnungen zu sichern. Im Rahmen der Neukonditionierung von Darlehensverträgen, mit denen die ProPotsdam GmbH damals die Wohnungsmodernisierung gefördert bekommen hat, wird eine Zinsverbilligung gewährt. Im Gegenzug sichert die ProPotsdam GmbH über zehn Jahre (2012-2021) für 1.200 Wohnungen Miet- und Belegungsbindungen zu. Die Nettokaltmiete ist bei zunächst 5,50 Euro pro Quadratmeter gedeckelt.</p> <p>In 2013 wurde eine Vereinbarung zur Sicherung von Belegungsbindungen für weitere 1.750 Wohnungen getroffen.</p> <p>Über die neuen Instrumente wurden in 2012 viele Haushalte zusätzlich versorgt. Hieraus ergeben sich Mindererlöse von 656,5 T€ (statistischer Wert).</p> <table border="1" data-bbox="782 1220 1340 1534"> <thead> <tr> <th><u>Anzahl neuer Mietverträge</u></th> <th><u>2012(2011)</u></th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Familien-/Kinderbonus</td> <td>197(402)</td> </tr> <tr> <td>Wohnflächenbonus</td> <td>12(34)</td> </tr> <tr> <td>Mobilitätspaket</td> <td>19(30)</td> </tr> <tr> <td>Flexible Bindungen</td> <td>62(64)</td> </tr> <tr> <td>Mittelbare Bindungen</td> <td>307(0)</td> </tr> <tr> <td>Wohnraum-</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Versorgungsvertrag</td> <td>356(111)</td> </tr> <tr> <td>Gesamt</td> <td>708(886)</td> </tr> </tbody> </table>	<u>Anzahl neuer Mietverträge</u>	<u>2012(2011)</u>	Familien-/Kinderbonus	197(402)	Wohnflächenbonus	12(34)	Mobilitätspaket	19(30)	Flexible Bindungen	62(64)	Mittelbare Bindungen	307(0)	Wohnraum-		Versorgungsvertrag	356(111)	Gesamt	708(886)
<u>Anzahl neuer Mietverträge</u>	<u>2012(2011)</u>																		
Familien-/Kinderbonus	197(402)																		
Wohnflächenbonus	12(34)																		
Mobilitätspaket	19(30)																		
Flexible Bindungen	62(64)																		
Mittelbare Bindungen	307(0)																		
Wohnraum-																			
Versorgungsvertrag	356(111)																		
Gesamt	708(886)																		
<p><u>Einführung mietstabilisierende Maßnahmen</u></p>	<p>Der Beschluss zur Einführung mietstabilisierender Maßnahmen wurde von der ProPotsdam GmbH im Oktober 2012 mit sofortiger Wirkung umgesetzt und fand danach für die Berechnung von Mietanpassungen und Wiedervermietungen entsprechende Anwendung.</p> <p>Seit 01.10.2012 bis 31.12.2012 ergaben sich aus der Anwendung der Maßnahmen Mindererlöse von 13,5 T€ (statistischer Wert).</p>																		

Ergebnis

Die Vorgaben der Landeshauptstadt Potsdam hat die ProPotsdam GmbH in ihrer mehrjährigen Wirtschaftsplanung berücksichtigt. In der Planung des Unternehmens für die folgenden Jahre sind die entsprechenden Maßnahmen zur Umsetzung der Vorgaben konkretisiert.

Es wurde ein beachtliches Neubau-Programm vorbereitet. Von 2012 bis 2020 sind Investitionen in den Wohnungsneubau von insgesamt 161,7 Mio. € vorgesehen. Die ersten Ergebnisse sind bereits zu sehen. Das Neubauprogramm trägt dazu bei, den angespannten Potsdamer Wohnungsmarkt zu entlasten.

Das Modernisierungsprogramm der ProPotsdam GmbH wird kontinuierlich fortgeführt. Seit 2012 konzentrieren sich die Modernisierungsmaßnahmen insbesondere auf die Wohnungsbestände im Wohngebiet Drewitz. Von 2012 bis 2025 sind Modernisierungsprogramme in Höhe von insgesamt 257,0 Mio. € geplant.

Die Bonusprogramme und neuen Instrumente der Mietpreis- und Belegungsbindungen (flexible Bindungen und mittelbare Bindungen) sind gut angelaufen und werden fortgeführt. Durch die Modellprojekte „flexible Bindungen“ sowie „mittelbare Bindungen“ konnte die Landeshauptstadt Potsdam in 2012 Belegungsrechte sichern bzw. zusätzliche Belegungsrechte realisieren.

Grundlage der Abstimmungen im „Balanced-Scorecard-Verfahren“ war die mehrjährige Wirtschaftsplanung 2010 ff., die u. a. eine erfolgreiche Verwertung von Flächen in der Speicherstadt, den Verkauf von ehemals restitutionsbehafteten Grundstücken und eine zeitnahe Bebauung des ehemaligen Straßenbahndepots in der Heinrich-Mann-Allee mit Wohngebäuden vorsah. Auch die Einführung der mietstabilisierenden Maßnahmen in 2012 und die Umsetzung der zusätzlichen Mietpreis- und Belegungsbindungen führen zu zusätzlichen Liquiditätsbelastungen, die bisher im wesentlichen durch niedrige Kapitalmarktzinsen gegenfinanziert werden konnten. Besondere Bedeutung für die mittelfristige Zielerreichung der Neubau- und Modernisierungstätigkeit hat der starke Anstieg der Baukosten (Statistik Brandenburg 2012: +4,3% gegenüber dem Vorjahr). Um das geplante Investitionsprogramm finanzieren und sozialverträgliche Mieten für Bestandsmieter absichern zu können, sind auch in den nächsten Jahren Fördermittel des Bundes und des Landes unverzichtbar.