



Betreff: öffentlich
Rahmenbedingungen für den Erwerb von BImA-Wohnungen durch die ProPotsdam GmbH

bezüglich
DS Nr.: 13/SVV/0492

Erstellungsdatum	17.02.2014
Eingang 922:	17.02.2014

Einreicher: FB Kommunikation, Wirtschaft und Beteiligung

Beratungsfolge:

Datum der Sitzung	Gremium
05.03.2014	Stadtverordnetenversammlung der Landeshauptstadt Potsdam

Inhalt der Mitteilung:

Die Stadtverordnetenversammlung nimmt zur Kenntnis:

Gemäß dem Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 06.11.2013 (Drucksache Nr. 13/SVV/0492) wird mit dieser Mitteilungsvorlage die Stadtverordnetenversammlung über das Ergebnis der Prüfung, unter welchen Rahmenbedingungen der ProPotsdam GmbH ein Ankauf von Wohnungen der Bundesantalt für Immobilienaufgaben (BImA) möglich ist, informiert.

Finanzielle Auswirkungen?

Ja

Nein

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

Fazit finanzielle Auswirkungen:

Derzeit keine finanziellen Auswirkungen für die Landeshauptstadt Potsdam.

Finanzielle Auswirkungen für die Landeshauptstadt Potsdam würden sich durch die Bereitstellung der erforderlichen Eigenmittel für den Ankauf und ggf. anschließender Sanierung ergeben.

In Anbetracht stetig sinkender investiver Schlüsselzuweisungen und der zukünftigen finanziellen Herausforderungen einer wachsenden Stadt ist eine Bereitstellung von Haushaltsmitteln zu diesem Zweck mittel- und längerfristig nicht darstellbar.

Oberbürgermeister

Geschäftsbereich 1

Geschäftsbereich 2

Geschäftsbereich 3

Geschäftsbereich 4

Prüfauftrag

Mit Drucksache Nr. 13/SVV/0492 hat die Stadtverordnetenversammlung die Prüfung beschlossen, zu welchen Rahmenbedingungen die derzeit noch im Besitz der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BlmA) befindlichen Wohnungsbestände in Potsdam durch die ProPotsdam GmbH erworben werden können. Dabei sind die erwarteten finanziellen Auswirkungen - auch auf den Wirtschaftsplan der ProPotsdam GmbH - und die Effekte auf den Wohnungsmarkt oder einzelne Wohngebiete darzustellen. Über das Ergebnis der Prüfung ist der Stadtverordnetenversammlung zu berichten.

Für den Fall, dass die BlmA ihren Wohnungsbestand in Potsdam im Ganzen oder Teile davon veräußert, soll die ProPotsdam GmbH hierauf vorbereitet sein und sich ggf. an der Ausschreibung beteiligen.

Vorbemerkungen

Wohnungen der BlmA in Potsdam stehen derzeit nicht zum Verkauf. Es wird angenommen, dass die BlmA etwa 1.000 Wohnungen in der Landeshauptstadt Potsdam besitzt und verwaltet. Diese befinden sich u. a. in Drewitz und in Potsdam-West. Genaue Informationen zu den Wohnungen liegen jedoch nicht vor.

Im Rahmen der Bearbeitung des Prüfauftrages wurden Auskünfte von der ProPotsdam GmbH eingeholt, die in diese Mitteilungsvorlage mit eingeflossen sind.

Generell steht die ProPotsdam GmbH einem Ankauf von Immobilien im Rahmen einer sinnvollen Portfolioerweiterung und -diversifizierung offen gegenüber. Im Rahmen ihres Portfoliomanagements ließ sich die ProPotsdam GmbH auskunftsgemäß bereits im Jahre 2010 als Interessent bei der BlmA registrieren. Sofern konkrete Verkaufsabsichten seitens der BlmA eintreten, wird die ProPotsdam GmbH von der BlmA umgehend kontaktiert.

Jedoch sind vor Entscheidungen zu Ankäufen von Wohnungen die entsprechenden Rahmenbedingungen der ProPotsdam GmbH zu berücksichtigen.

Darstellung, unter welchen Rahmenbedingungen der ProPotsdam GmbH ein Ankauf der BlmA-Wohnungen möglich wäre

Die langfristigen strategischen Rahmenbedingungen der ProPotsdam GmbH sind geprägt durch die Zielvorgaben der Landeshauptstadt Potsdam, welche im Rahmen des sogenannten Balanced-Scorecard-Prozesses in 2010 vereinbart wurden.

In diesem Prozess erfolgte unter Berücksichtigung der finanziellen Auswirkungen in Verbindung mit dem Erhalt der Leistungsfähigkeit des Unternehmens sowie der unterschiedlichen Erwartungen der verschiedenen Interessengruppen („Stakeholder“) eine Abwägung und Gewichtung der Ziele. Es wurden die folgenden strategischen Ziele für die ProPotsdam GmbH für die Jahre 2011 ff. vereinbart:

- Durchführung und Abschluss von Projekten der Stadtentwicklung
- Energetische Sanierung des gesamten Bestandes bis 2025
- Neubau von 1.000 Wohnungen bis 2019
- Erhöhung der Mietpreis- und Belegungsbindungen.

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.

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. Dieser ist Grundlage für die Ausrichtung der operativen Geschäftstätigkeit der ProPotsdam GmbH.

Die folgende Darstellung verdeutlicht den Prozess der Zielfindung sowie die Zielvorgaben und deren Einbindung in die langfristige Wirtschaftsplanung der ProPotsdam GmbH.



In der langfristigen Wirtschaftsplanung der ProPotsdam GmbH ist ein Ankauf von Wohnungen der BlmA nicht vorgesehen.

Die ProPotsdam GmbH finanziert ihre Investitionsvorhaben überwiegend durch die Aufnahme von Bankkrediten (=Fremdmittel) und zu einem geringeren Anteil durch den Einsatz im Rahmen der Geschäftstätigkeit erwirtschafteter überschüssiger finanzieller Mittel (=Eigenmittel). Allgemein könnte auch der Ankauf von Wohnungen der BlmA durch eine Kombination von Kreditfinanzierung und den Einsatz von Eigenmitteln erfolgen.

Die Eigenmittel stehen der ProPotsdam GmbH jedoch nur in begrenzter Höhe zur Verfügung und sind im Wirtschaftsplan schon zur Finanzierung der strategischen Ziele vorgesehen. Zudem steht die Gesellschaft vor der Herausforderung einer Finanzierbarkeit der Sanierung ehemaliger Restitutionsobjekte.

Eine ausschließliche Kreditfinanzierung von Wohnungsankäufen ist nicht möglich. Bedingung für die Kreditgewährung ist neben der Stellung von Sicherheiten auch die Leistung von Eigenanteilen.

Die aktuelle Wirtschaftsplanung lässt somit keine zusätzlichen Investitionen, wie Wohnungsankäufe, zu.

Notwendige Voraussetzungen für einen Ankauf der in Rede stehenden Wohnungen wären aus Sicht der ProPotsdam GmbH demnach zum Einen die Bereitstellung der erforderlichen Eigenmittel für den Ankauf der Objekte, zum Anderen die Bereitstellung entsprechender Eigenmittel für die ggf. notwendige anschließende Sanierung der Objekte. Die Höhe der jeweiligen Fremd- und Eigenanteile ist abhängig von der bisher unbekanntem Kaufpreiserwartung der BlmA und dem ebenfalls unbekanntem Sanierungsbedarf sowie der erzielbaren Miethöhe nach Sanierung. Die Ermittlung eines konkreten Finanzierungsbedarfs kann erst nach Benennung einer Kaufpreisvorstellung für einen detailliert beschriebenen Objektbestand (Anzahl und Lage der Objekte, Anzahl der Wohnungen, Grundstücks- und Wohnflächen, Mieten, Objektzustände, aktuelle objektbezogene

Finanzierungssituation etc.) sowie einer Analyse der vorgenannten Daten erfolgen. Eine Kalkulation auf Grundlage pauschaler Annahmen wird aufgrund des heterogenen Objektbestandes (Sanierungsstände: saniert, teilsaniert, unsaniert; Objektarten: Plattenbau, Mauerwerksbau etc.) weder hinsichtlich der Kaufpreisvorstellungen und Sanierungskosten noch bezüglich der Miethöhen für zielführend gehalten. Des Weiteren könnten dadurch die Kaufpreiserwartungen der BlmA beeinflusst werden.

Soweit das Land keine Fördermittel für den Ankauf oder ggf. die notwendige anschließende Sanierung gewährt, wären unter den o. g. strategischen Rahmenbedingungen die Eigenmittel von der Landeshauptstadt Potsdam bereitzustellen. Die Bereitstellung von Mitteln (in Form von Kapitalzuführungen) durch die Landeshauptstadt Potsdam ist jedoch auch in Hinblick auf die Refinanzierung des Schulentwicklungsplanes z. Zt. nicht möglich.

Eine Ankaufsfinanzierung und kurz darauf folgende Sanierung hätte - sofern es durch Banken oder Fördermittelgeber eine ausreichende Finanzierung gäbe - deutlich spürbare Auswirkungen auf die Miethöhen. Diese ergäben sich aus der notwendigen Refinanzierung (d.h. Zinsen und Tilgung) des Ankaufspreises sowie der Sanierungsmaßnahme. In Abhängigkeit von Förderung, Kaufpreis, Sanierungsbedarf und Bereitstellung von Eigenmitteln durch die Landeshauptstadt Potsdam wären laut Auskunft der ProPotsdam GmbH beispielsweise Miethöhen von ca. 6 - 8 €/m² denkbar.

Ergebnis

In 2010 wurde zwischen der Landeshauptstadt Potsdam und der ProPotsdam GmbH in einem aufwendigen Prozess ein ausgewogenes Strategiekonzept für den Unternehmensverbund entwickelt. Dieses ist Grundlage für das wirtschaftliche Handeln der ProPotsdam GmbH.

Die nur begrenzt zur Verfügung stehenden Eigenmittel der ProPotsdam GmbH werden für die Umsetzung der strategischen Ziele benötigt. Darüber hinaus steht die ProPotsdam GmbH vor neuen Anforderungen einer energetischen und sozialverträglichen Sanierung der bisher restitutionsbehafteten Gebäude. Die Finanzierbarkeit ist noch sicherzustellen.

Unter den o. g. strategischen Rahmenbedingungen wären für einen Ankauf von Wohnungen der BlmA die Eigenmittel für den Ankauf und ggf. notwendige Sanierung aufzubringen. Fördermittel des Landes oder Kapitalzuführungen der Landeshauptstadt Potsdam könnten aus Sicht der ProPotsdam GmbH als Eigenmittlersatz dienen. Kapitalzuführungen der Landeshauptstadt Potsdam sind jedoch insbesondere in Hinblick auf die Refinanzierung des Schulentwicklungsplanes unrealistisch.

Bei einem Ankauf von Wohnungen durch die ProPotsdam GmbH würden sich aufgrund der überwiegenden Kreditfinanzierung des Kaufpreises und ggf. der erforderlichen Sanierung die Mieten dieser Wohnungen zwangsläufig erhöhen, da über die Mieten die notwendige Refinanzierung (Zinsen und Tilgungen) erfolgt.

Die ProPotsdam GmbH weist darauf hin, dass ein Investor bzw. eine Genossenschaft, die über einen hohen Liquiditätsbestand verfügt, bei einem Ankauf mit anschließender Sanierung anstelle einer üblichen Geldanlage zu derzeit relativ niedrigen Zinsen eine Verzinsung des eingesetzten Kapitals kalkulieren und damit unterhalb der anzusetzenden Banken-Refinanzierung (Zins und Tilgung) der ProPotsdam GmbH liegen könnte. Dieser Finanzierungsvorteil könnte durch den Investor bzw. die Genossenschaft auch an die Mieter weitergegeben werden.

Ein Verzicht oder eine Streckung der Umsetzung der strategischen Zielvorgaben, um die hierfür erforderlichen Eigenmittel einzusparen und für den Ankauf von Wohnungen einzusetzen, wird nicht empfohlen, da diese wiederum der Erreichung prioritärer städtischer stadtentwicklungs- und sozialpolitischer Ziele dienen. Zudem stehen die Wohnungen der BlmA derzeit nicht zum Verkauf.

Mit der ProPotsdam GmbH wurde vereinbart, in einem Turnus von 5 Jahren die strategischen Ziele in einem sogenannten Strategiereview - unter erneuten Einbezug aller bereits in 2010 beteiligten Interessengruppen – weiterzuentwickeln und anzupassen bzw. neu festzulegen. Die Zeitspanne von 5 Jahren wurde deshalb festgelegt, um Planungssicherheit für alle Beteiligten herzustellen.

Der Ankauf von Wohnungen im Rahmen einer sinnvollen Portfolioerweiterung und -diversifizierung wird als neues Thema für den Strategiereview aufgenommen und diskutiert. Ein Strategiereview ist in 2015 vorgesehen.

Da die ProPotsdam GmbH als Kaufinteressent bei der BlmA registriert ist, wird sie bei konkreten Verkaufsabsichten der BlmA umgehend kontaktiert.

In der Mitteilungsvorlage wurden die Rahmenbedingungen für einen Ankauf der BlmA-Wohnungen durch die ProPotsdam GmbH dargestellt. Ggf. weitere Optionen Einfluss auf den Käuferkreis zu nehmen zu können, waren nicht Bestandteil der Prüfung.