



Betreff:
Bericht über den Stand der Zielerreichung der ProPotsdam GmbH

öffentlich

**bezüglich
DS Nr.:**

Erstellungsdatum	17.09.2015
Eingang 922:	17.09.2015

Einreicher: FB Kommunikation, Wirtschaft und Beteiligung

Beratungsfolge:

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

23.09.2015	Hauptausschuss
------------	----------------

Inhalt der Mitteilung:

Der Hauptausschuss nimmt zur Kenntnis:

Information über den Stand der Zielerreichung der ProPotsdam GmbH zum 31.12.2014 im Hinblick auf die strategischen Vorgaben der Landeshauptstadt Potsdam gemäß Anlage.

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 2009. Den entsprechenden Festlegungen und Vereinbarungen war ein umfangreiches Verfahren („Balanced-Scorecard-Verfahren“) vorausgegangen. An diesem Verfahren waren diverse Bereiche der Verwaltung sowie die Geschäftsführung der ProPotsdam GmbH beteiligt. Im weiteren Verlauf der sog. Stakeholderbefragung wurden weitere Akteure wie Betriebsrat der ProPotsdam GmbH, Mieterverein, Fraktionen der Stadtverordnetenversammlung, Aufsichtsrat der ProPotsdam GmbH und Banken mit einbezogen.

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. Durch den Wohnungsneubau soll der angespannte Potsdamer Wohnungsmarkt entlastet werden.
- 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 führt die Gesellschaft verschiedene Bonusprogramme bzw. Angebote (Familien- bzw. Kinderbonus, Wohnflächenbonus, Mobilitätsbonus, Angebote für Senioren und Wohngemeinschaften) ein.

Des Weiteren gehören die Durchführung und Abschluss stadtentwicklungspolitischer Projekte sowie Sonderprojekte zu den Vorgaben an die ProPotsdam GmbH. Zu nennen sind hier die Entwicklung der Speicherstadt und die Entwicklung des Luftschiffhafens als wichtigste stadtentwicklungspolitische Projekte.

Zur Finanzierung dieser strategischen Ziele verzichtet die Landeshauptstadt Potsdam vorerst 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 Investitionen eine angemessene Vorlauf- bzw. Planungszeit benötigen.

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 Untersetzung mit konkreten Maßnahmen ist das Unternehmen verantwortlich.

Vorgabe der Einführung mietstabilisierender Maßnahmen („Mietenbremse“)

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 mietstabilisierende 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 %).

Stand der Zielerreichung zum 31.12.2014

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 31.12.2014 dargestellt:

Neubau von 1.000 Wohnungen bis 2019

	2011	2012	2013	2014	Summe
Anzahl neu errichteter und fertiggestellter Wohnungen	8	64	96	158	326

in 2014 fertiggestellte Bauprojekte	Anzahl Wohnungen
Carl-Christian-Horvath-Straße	16
Wohngalerie Teltower Vorstadt Friedhofsgasse 4	48
Appartments Zeppelinstraße (Wohnheim Luftschiffhafen)	40
Forststraße 51-53B	54

Die ProPotsdam GmbH hat ein umfangreiches Neubau-Programm aufgelegt.

In 2014 wurden 158 Wohnungen fertiggestellt. Darüber hinaus wurde in 2014 an 6 Standorten mit dem Neubau von 196 Wohnungen begonnen. Nach Angaben des Unternehmens wurden in 2014 Investitionen für den Neubau von Wohnungen in Höhe von 21,9 Mio. € getätigt.

In 2015 könnten bei planmäßigem Bauverlauf 172 Wohnungen fertig gestellt werden. Momentan befinden sich 1.106 Wohnungen im Bau oder in der konkreten Planung/Vorbereitung.

2015 bis 2025 sind Investitionen für den Neubau von 172,2 Mio. € geplant.

- **Energetische Sanierung des gesamten Bestandes bis 2025**

Stand der Modernisierung des Wohnungsbestandes zum 31.12.	2011	2012	2013	2014
Gesamtzahl Wohnungen	16.987	16.915	16.931	16.882
davon				
modernisiert	10.539 (62,0%)	10.606 (62,7%)	10.629 (62,8%)	10.600 (62,8%)
teilmodernisiert	2.163 (12,7%)	2.147 (12,7%)	2.103 (12,4%)	2.103 (12,5%)
unsaniert	3.586 (21,1%)	3.463 (20,5%)	3.364 (19,9%)	3.250 (19,3%)
Neubau (entsprechend Zielvereinbarung)	8 (0,1%)	64 (0,6%)	96 (0,6%)	158 (0,9%)

In 2014 wurden 249 Wohnungen modernisiert. Bei 119 dieser Wohnungen wurden die Modernisierungsmaßnahmen in 2014 beendet. Die Modernisierung der weiteren 130 Wohnungen wird in 2015 voraussichtlich abgeschlossen sein.

Nach Angaben des Unternehmens wurden in 2014 Investitionen für die Modernisierung von Wohnungen in Höhe von 9,7 Mio. € getätigt.

Seit 2012 konzentrieren sich die Modernisierungsmaßnahmen insbesondere auch auf die Wohnungsbestände im Wohngebiet Drewitz zur Umsetzung des Konzeptes „Gartenstadt Drewitz“. In 2014 wurden in Drewitz 80 Wohnungen insbesondere energetisch modernisiert.

Von 2015 bis 2025 sind Modernisierungsprogramme in Höhe von insgesamt 319,7 Mio. € geplant.

Die in 2010 formulierten Ziele bezogen auf die Modernisierung des gesamten Wohnungsbestandes der ProPotsdam GmbH bis 2025 sind vor dem Hintergrund der in 2013 beendeten Restitutionsverfahren anzupassen. Diese Objekte werden in den Bauplan aufgenommen und verlängern den Zeitrahmen der energetischen Modernisierung des Bestandes.

- Unterstützung Sozialpolitik – Soziale Wohnungsversorgung

Neben den klassischen Instrumenten der sozialen Wohnungsversorgung (objektbezogene Belegungsbindung und Wohnraumversorgungsvertrag) bietet die Gesellschaft die flexible Bindung und verschiedene Bonusprogramme bzw. Angebote (Familien- bzw. Kinderbonus, Wohnflächenbonus, Mobilitätsbonus, Angebote für Senioren und Wohngemeinschaften) an.

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, durch die der ProPotsdam GmbH vor 15 Jahren die Wohnungsmodernisierung gefördert wurde, wird eine zusätzliche 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. Alle drei Jahre besteht die Möglichkeit, die Mieten um 0,30 €/qm anzuheben. Ab 2015 beträgt die Einstiegsrente damit 5,80 €/qm.

In 2013 wurde eine Vereinbarung zur Sicherung von Belegungsbindungen für weitere 1.750 Wohnungen getroffen.

Die Berechnung der Mietenbremse Wiedervermietung wurde entsprechend der Kappungsverordnung zum 01.09.2014 auf 15 % in vier Jahren statt 20 % bzw. 15 % in drei Jahren angepasst.

Über die beschriebenen Instrumente wurden in 2014 2.667 neue Haushalte zusätzlich versorgt. Hieraus ergeben sich Mindererlöse von 1,7 Mio. € (statistischer Wert).

Instrumente	Anzahl neuer Mietverträge			
	2011	2012	2013	2014
Familien-/Kinderbonus	402	211	141	178
Wohnflächenbonus	34	16	8	10
Mobilitätspaket	30	22	25	23
Flexible Bindungen	64	62	63	12
Mittelbare Bindungen	-	304	569	373
Wohnraumversorgungsvertrag	356	109	100	81
gesamt	886	724	906	677
mietstabilisierenden Maßnahmen	-	420	3.097	2.071
gesamt	886	1.144	4.003	2.748

- Mietstabilisierende Maßnahmen („Mietenbremse“)

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.

In 2014 ergaben sich aus der Anwendung dieser Maßnahmen Mindererlöse von 816,3 T€ (statistischer Wert).

mietstabilisierende Maßnahmen	Anzahl neuer Mietverträge	
	2013	2014
Beschränkung der Mieterhöhungen bei Wiedervermietung auf höchstens 10 % über der ortsüblichen Vergleichsmiete nach dem Mietspiegel (anstatt max. 20 %)	614	547
Begrenzung der Mietsteigerungen auf maximal 15 % in vier Jahren (anstatt max. 20 % bzw. 15 % innerhalb von drei Jahren gemäß § 558 Abs. 3 BGB)	2.327	989
Beschränkung der Umlagefähigkeit der Kosten sämtlicher Modernisierungsmaßnahmen auf die Miete auf 9 % (anstatt 11 % gemäß § 559 BGB),	156	535
gesamt	3.097	2.071

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.

Die ProPotsdam GmbH hat ein beachtliches Neubauprogramm aufgelegt. Die Ergebnisse sind zunehmend zu sehen. Bis Ende 2015 soll das mittelfristige Neubauziel mit mindestens 441 Wohnungen erfüllt sein. Das Neubauprogramm mit 1.000 Wohnungen bis 2019 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. Die Sanierung des gesamten Wohnungsbestandes bis 2025 ist nach dem rechtssicheren Übergang der sogenannten ehemaligen Restitutionssiedlungen auf die ProPotsdam GmbH aufgrund des umfangreichen Sanierungsstaus nicht darstellbar.

Von den Bonusprogrammen, den neuen Instrumenten der Mietpreis- und Belegungsbindungen (flexible Bindungen und mittelbare Bindungen) sowie den mietstabilisierenden Maßnahmen („Mietenbremse“) profitieren inzwischen viele Haushalte. Durch die Modellprojekte „flexible Bindungen“ sowie „mittelbare Bindungen“ konnte die Landeshauptstadt Potsdam Belegungsrechte sichern bzw. zusätzliche Belegungsrechte realisieren. Zunehmende Auswirkungen ergeben sich aus den in 2012 neu eingeführten mietstabilisierenden Maßnahmen.

Zusätzliche Liquiditätsbelastungen - u. a. aus der Einführung der mietstabilisierenden Maßnahmen und aus der Umsetzung der zusätzlichen Mietpreis- und Belegungsbindungen - hat die ProPotsdam GmbH bisher im Wesentlichen durch niedrige Kapitalmarktzinsen gegenfinanziert. Die Sanierung der ehemals restitutionsbehafteten Siedlungen wird ebenfalls zu (ungeplanten) Liquiditätsbelastungen führen. Hier heißt es im aktuell stattfindenden Beteiligungsverfahren einen Weg zu finden, der die ProPotsdam GmbH finanziell nicht überfordert und die Erreichung der strategischen Ziele nicht beeinträchtigt.

Besondere Bedeutung für die mittelfristige Zielerreichung der Neubau- und Modernisierungstätigkeit ist die Entwicklung der Baukosten, die im vergangenen Jahr erneut stark angestiegen sind.

Die zuvor genannten Punkte werden, wie auch die erwarteten Finanzierungsbeiträge an den Haushalt ab 2019, entsprechende Auswirkungen auf das Bauprogramm bis 2025 haben. Darüber hinaus werden die Förderprogramme des Landes für sozialverträgliche Sanierungen und den sozialen Wohnungs(neu)bau zu einer Erhöhung des Neubauziels und Verlängerung der Investitionstätigkeit bis 2030 führen.