



Betreff:
Grundstücksverkäufe für Geschosswohnungsbau an Investoren

öffentlich

bezüglich
DS Nr.: 13/SVV/0495

| | | |
|--|------------------|------------|
| Einreicher: GB Zentrale Steuerung und Finanzen | Erstellungsdatum | 22.01.2015 |
| | Eingang 922: | 22.01.2015 |

| | |
|-------------------|--|
| Beratungsfolge: | |
| Datum der Sitzung | Gremium |
| 28.01.2015 | Stadtverordnetenversammlung der Landeshauptstadt Potsdam |

Inhalt der Mitteilung:

Die Stadtverordnetenversammlung nimmt zur Kenntnis.

Gemäß Beschluss der Stadtverordnetenversammlung DS-Nr. 13/SVV/0495 vom 05.03.2014 sollte der Stadtverordnetenversammlung (SVV) ein Konzept vorgelegt werden, in dem dargestellt wird, wie die Landeshauptstadt Potsdam einen Verkauf von Grundstücken für den Wohnungsbau an private Investoren mit folgenden konkreten Bedingungen verbinden kann:

1. Der Investor verpflichtet sich zur Einhaltung der Mietenbremse, wie sie für die ProPotsdam gilt (die umlagefähigen Kosten sämtlicher Modernisierungsmaßnahmen auf die Miete werden auf 9% beschränkt; Mietsteigerungen werden abweichend von der Regelung in § 558 Absatz 3 BGB [Mieterhöhung bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete] auf maximal 15% in vier Jahren begrenzt; Mieterhöhungen bei Weitervermietung dürfen höchstens 10% über der ortsüblichen Vergleichsmiete nach dem Mietspiegel liegen).
2. Er muss einen angemessenen Anteil Wohnungen schaffen, für die eine Mietpreisbindung gilt. Diese Wohnungen können sich auch im bisherigen Bestand in Potsdam befinden.
3. Ebenso muss klar geregelt sein, bis wann das Grundstück spätestens bebaut sein muss.

Fortsetzung der Mitteilung Seite 3

Finanzielle Auswirkungen?

Ja

Nein

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

Fazit finanzielle Auswirkungen:

Durch die Anwendung dieses Konzeptes kommt es je nach Variante zu geringeren Einzahlungen aus Grundstücksveräußerungen, so dass weniger finanzielle Mittel zur Deckung künftiger investiver Maßnahmen der Landeshauptstadt Potsdam zur Verfügung stehen werden. Die Mindereinzahlungen können derzeit nicht quantifiziert werden.

Dem entgegen steht die kommunalaufsichtliche Anforderung, dass die Landeshauptstadt ihre Möglichkeiten ausschöpft, Investitionen mit Eigenmitteln zu finanzieren, um nicht mehr (Investitions-) Kredite aufnehmen zu müssen als erforderlich; hierzu gehört auch die Vermögensaktivierung etwa durch die Veräußerung von Grundstücken. Dieses Spannungsverhältnis lässt sich am besten dadurch auflösen oder verringern, dass im Ergebnis- und Finanzhaushalt deutliche zahlungswirksame Überschüsse erzielt werden, die ihrerseits dazu führen, dass hieraus im größeren Umfange Eigenmittel für Investitionen zur Verfügung stehen.

| |
|--|
| |
|--|

Oberbürgermeister

| |
|--|
| |
|--|

Geschäftsbereich 1

| |
|--|
| |
|--|

Geschäftsbereich 2

| |
|--|
| |
|--|

Geschäftsbereich 3

| |
|--|
| |
|--|

Geschäftsbereich 4

| |
|--|
| |
|--|

| |
|--|
| |
|--|

Anlage:

Darstellung der finanziellen Auswirkungen

Darstellung der finanziellen Auswirkungen der Beschlussvorlage

Betreff: Grundstücksverkäufe zum Geschosswohnungsbau an private Investoren

- 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 das Produkt Nr. 1119901 Bezeichnung: Grundvermögen der Landeshauptstadt Potsdam.

5. Wirkung auf den Ergebnishaushalt:

| Angaben in EUro | Ist-Vorjahr | lfd. Jahr | Folgejahr | Folgejahr | Folgejahr | Folgejahr | Gesamt |
|--|-------------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|--------|
| Ertrag laut Plan | | | | | | | |
| Ertrag neu | | | | | | | |
| Aufwand laut Plan | | | | | | | |
| Aufwand neu | | | | | | | |
| Saldo Ergebnishaushalt laut Plan | | | | | | | |
| Saldo Ergebnishaushalt neu | | | | | | | |
| Abweichung zum Planansatz | | | | | | | |

5. a Durch die Maßnahme entsteht keine Ent- oder Belastung über den Planungszeitraum hinaus bis in der Höhe von insgesamt 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 Unterprodukt Nr. Bezeichnung gedeckt.

8. Die Maßnahme hat künftig Auswirkungen auf den Stellenplan? Nein Ja

Mit der Maßnahme ist eine Stellenreduzierung von Vollzeiteneinheiten 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.).

Durch die Anwendung dieses Konzeptes kommt es je nach Variante zu geringeren Einzahlungen aus Grundstücksveräußerungen, so dass weniger finanzielle Mittel zur Deckung künftiger investiver Maßnahmen der Landeshauptstadt Potsdam zur Verfügung stehen werden. Die Mindereinzahlungen können derzeit nicht quantifiziert werden.

Dem entgegen steht die kommunalaufsichtliche Anforderung, dass die Landeshauptstadt ihre Möglichkeiten ausschöpft, Investitionen mit Eigenmitteln zu finanzieren, um nicht mehr (Investitions-) Kredite aufnehmen zu müssen als erforderlich; hierzu gehört auch die Vermögensaktivierung etwa durch die Veräußerung von Grundstücken. Dieses Spannungsverhältnis lässt sich am besten dadurch auflösen oder verringern, dass im Ergebnis- und Finanzhaushalt deutliche zahlungswirksame Überschüsse erzielt werden, die ihrerseits dazu führen, dass hieraus im größeren Umfange Eigenmittel für Investitionen zur Verfügung stehen.

Anlagen:

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

Inhaltsverzeichnis

I. Geltungsbereich

II. Ausgangsbedingungen, Rechts- und Beschlusslage

1. Haushaltsrechtliche und haushaltswirtschaftliche Rahmenbedingungen
2. Kommunalrechtliche Rahmenbedingungen
3. Mietpreisbindung / Förderung
4. Mietpreis- und Belegungsbindungen
5. Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 22.08.2012 (DS-Nr. 12/SVV/0466): Festlegungen zu Modernisierungumlage, Mietsteigerungen und Neuvermietungszuschlägen bei Wohnungen der städtischen ProPotsdam

III. Varianten der Umsetzung

1. Verfahren
2. Varianten

Varianten 1a bis c: Wohnungsbau mit Mietpreisbindungen für Einkommensgruppen innerhalb der Einkommensgrenzen des WoFG – Preisnachlass in Höhe von bis zu 40% (ggf. anteilig)

Variante 1a: Preisnachlass in Höhe von bis zu 40% für das gesamte Grundstück/Objekt in Verbindung mit Mietpreis- und Belegungsbindungen für alle Wohnungen.

Variante 1b: Preisnachlass in Höhe von bis zu (anteiligen) 40% für einen festgelegten Anteil von mietpreis- und belegungsgebundenen Wohnungen unter 100% (Festpreis / Wettbewerb um die Bindungsdauer)

Variante 1c: Preisnachlass in Höhe von bis zu (anteiligen) 40% für einen „Von-Bis“-Anteil von mietpreis- und belegungsgebundenen Wohnungen ((Festpreis / Wettbewerb um den größten Anteil gebundener Wohnungen)

Varianten 2a bis c: Wohnungsbau mit Mietpreisbindungen für Einkommensgruppen oberhalb der Einkommensgrenzen des WoFG – Preisnachlass in Höhe von bis zu 20% (ggf. anteilig)

Variante 2a: Preisnachlass in Höhe von bis zu 20% für das gesamte Grundstück/Objekt

Variante 2b: Preisnachlass in Höhe von bis zu (anteiligen) 20% für einen Anteil von Wohnungen mit Mietpreisbindungen (oberhalb Einkommensgrenzen WoFG)

Variante 2c: Preisnachlass in Höhe von bis zu (anteiligen) 20% für einen „Von-Bis“-Anteil von Wohnungen mit Mietpreisbindungen (oberhalb Einkommensgrenzen WoFG, Wettbewerb)

Varianten 3a und b: Ausschreibungsverfahren ohne Preisabschlag

Variante 3a: Verkauf zum Festpreis

Variante 3b: Verkauf zum Höchstgebot

IV. Abweichungen

V. Weiteres Verfahren zum Konzept

VI. Haushaltswirtschaftliche Hinweise

Mit der Mitteilungsvorlage DS-Nr. 14/SVV/0862 wurde der SVV am 17.09.2014 eine Zwischenmitteilung vorgelegt, aus der unter anderem hervorgeht, dass sich das nachfolgende Konzept auf diejenigen Grundstücke bezieht, die sich im rechtlichen Eigentum der Landeshauptstadt Potsdam (LHP) befinden und für einen Verkauf geeignet sind (Finanzvermögen). Der Umgang mit Grundstücken im städtebaulichen Treuhandvermögen bedarf weitgehenderer Betrachtungen und wird im Rahmen des Wohnungspolitischen Konzeptes untersucht.

Das nachfolgend dargestellte Konzept soll bei der Veräußerung von für den Geschosswohnungsbau geeigneten Grundstücken und Bestandsimmobilien des Finanzvermögens der Landeshauptstadt Anwendung finden.

I. Geltungsbereich

Von diesem Konzept werden Grundstücke erfasst, die sich im Finanzvermögen der LHP außerhalb der Sanierungs- und Entwicklungsgebiete befinden, die gemäß 79 Abs. 1 der Kommunalverfassung des Landes Brandenburg (BbgKVerf) entbehrlich sind (d.h., nicht für kommunale Pflichtaufgaben benötigt werden) und die für den **Geschosswohnungsbau** geeignet sind oder die bereits mit Mehrfamilienhäusern bebaut sind, welche einer Sanierung zugeführt werden sollen. Der Geltungsbereich für die **Varianten 1a bis 2c** umfasst die im Stadtgebiet ausgewiesenen **Fördergebietskulissen**. Der Geltungsbereich für die **Varianten 3a und 3b** umfasst das gesamte Stadtgebiet.

Beim Geschosswohnungsbau handelt es sich um den Bau von einem oder mehreren Gebäuden mit Wohnungen in mehrgeschossiger Bauweise (Objekte des Geschosswohnungsbaus sind Wohngebäude mit mehreren abgeschlossenen Wohneinheiten auf mehr als einer Etage, die von mindestens einem Treppenhaus erschlossen werden).

Nicht unter diesen Begriff und unter dieses Konzept fallen Grundstücke, die sich typischerweise für Ein- oder Zweifamilienhäuser eignen.

II. Ausgangsbedingungen, Rechts- und Beschlusslage

1. Haushaltsrechtliche und haushaltswirtschaftliche Rahmenbedingungen

Die LHP musste und muss regelmäßig ihre nicht für pflichtige Aufgaben benötigten Grundstücke veräußern, um hieraus Einzahlungen zu generieren, die im Finanzhaushalt einen wesentlichen Deckungsbeitrag für die Investitionen der Stadt bilden. Neben den investiven Schlüsselzuweisungen des Landes sind diese Vermögensaktivierungen seit vielen Jahren die wichtigste Säule zur Erlangung von Eigenmitteln für Investitionen. Sie machen jährlich einen siebenstelligen Betrag aus (2013 2,38 Mio. €; 2014 3,49 Mio. €), der allerdings aufgrund der abnehmenden Zahl aktivierbarer Grundstücke ebenfalls abnimmt (Planentwurf 2015 2,89 Mio. €; 2016 1,0 Mio. €).

Soweit keine Eigenmittel für Investitionen zur Verfügung stehen, dürfen diese entweder nicht getätigt werden oder aber sie sind unter restriktiven Bedingungen mit Kredit zu finanzieren.

Gemäß § 64 Abs. 3 BbgKVerf darf die Gemeinde Kredite nämlich nur aufnehmen, „wenn eine andere Finanzierung nicht möglich oder wirtschaftlich unzweckmäßig wäre“. Im Sinne dieses gesetzlichen Subsidiaritätsprinzips muss die LHP neben dem vollständigen Einsatz der investiven Schlüsselzuweisungen auch die Einzahlungen aus Grundstücksveräußerungen vorrangig zur Finanzierung der Investitionen und Investitionsförderungsmaßnahmen einsetzen und dabei ihre Möglichkeiten ausschöpfen.

Sind Kreditaufnahmen tatsächlich erforderlich, so muss zum einen nachgewiesen werden, dass die zu finanzierenden investiven Maßnahmen unabweisbar und unaufschiebbar sind. Darauf hat die Kommunalaufsichtsbehörde insbesondere in der Genehmigungsverfügung zum Wirtschaftsplan 2014 des Kommunalen Immobilien Service (KIS) vom 23.10.2014 hingewiesen. Zum anderen darf die „künftige dauernde Leistungsfähigkeit“ der Gemeinde dem nicht entgegenstehen; d.h., die

Folgekosten wie Schuldendienst (Zins, Tilgung) und erhöhte laufende Kosten müssen von der Gemeinde nachhaltig getragen werden können.

Die LHP wird in den nächsten Jahren Kredite in erheblichen Größenordnungen aufnehmen müssen (u.a. zur Umsetzung des Schulentwicklungsplanes, mittelbar für die Verkehrsinfrastruktur). Daher hat die LHP Maßnahmen zur Steigerung von Erträgen unter Ausschöpfung der gesetzlich zugelassenen Möglichkeiten in Betracht zu ziehen und ihre Haushaltskonsolidierungsbemühungen zu verstärken (siehe hierzu auch den Beschluss 14/SVV/0063 vom 02.04.2014 „Refinanzierung der Umsetzung der Schulentwicklungsplanung...“).

Sollten Einzahlungen aus Grundstücksveräußerungen gegenüber ihrem (möglichen) vollen Wert gemindert werden und infolgedessen Kreditaufnahmen für Investitionen nötig sein, ist das o.a. gesetzliche Subsidiaritätsprinzip nicht mehr eingehalten.

Kreditaufnahmen der Landeshauptstadt und des Kommunalen Immobilien Service unterliegen der Genehmigungspflicht. Werden Einzahlungen aus Vermögensaktivierung durch eine entsprechende Einflussnahme nicht in dem Maße erzielt, wie es am Markt möglich wäre, kann sich dies negativ auf die jeweiligen kommunalaufsichtlichen Genehmigungsverfahren auswirken (bis hin zu Einschränkungen und Ablehnung).

2. Kommunalrechtliche Rahmenbedingungen

Gemäß § 79 Abs. 2 BbgKVerf sollen Vermögensgegenstände, somit auch Grundstücke, nur zu ihrem vollen Wert veräußert werden. In diesen Fällen bedürfen Grundstücksveräußerungen nicht der Genehmigung durch die zuständige Kommunalaufsichtsbehörde (siehe § 2 Abs. 1 Genehmigungsfreistellungsverordnung). Wenn bei einer Grundstücksveräußerung der Kaufpreis mindestens dem wertunbeeinflussten vollen Verkehrswert entspricht, ist der Kaufvertrag genehmigungsfrei. Für den Fall, dass es gelingt, bei Verkäufen trotz der im o.a. Beschluss vorgesehenen Bedingungen den vollen Verkehrswert zu erzielen, entfällt somit die o.g. Genehmigungspflicht (siehe unten, Variante III.3).

Abweichend hiervon ist die Veräußerung von Grundstücken und grundstücksgleichen Rechten gemäß § 2 Abs. 4 Genehmigungsfreistellungsverordnung (GenehmFV) auch genehmigungsfrei, wenn diese „ausschließlich der Wohnraumversorgung von Haushalten dienen, die sich nicht angemessen mit Wohnraum versorgen können und daher auf Unterstützung angewiesen sind und die einen Anspruch auf einen Wohnberechtigungsschein besitzen“. Diese Rahmenbedingungen beschreiben den sozialen Wohnungsbau im herkömmlichen Sinne, der regelmäßig durch öffentliche Förderung unterstützt wird. In diesen Fällen kann der Kaufpreis (mindestens Verkehrswert) um bis zu 40%, bei „Maßnahmen des übrigen geförderten Wohnungsbaus“ um bis zu 20% unterschritten werden.

Voraussetzung für die Reduzierung des Kaufpreises ist die Umsetzung der gesetzlich vorgesehenen Mietpreis- und Belegungsbindung entsprechend der gültigen Einkommensgrenzen. Es muss zudem sichergestellt sein, dass der gewährte Preisnachlass an die zukünftigen Bewohner/Mieter des geschaffenen Wohnraums weitergegeben wird und nicht zur Gewinnmaximierung des Investors/Bauträgers beiträgt. Dazu werden die Mietpreis- und Belegungsbindungen zugunsten der LHP dinglich gesichert.

Wird ein Abschlag vom Kaufpreis gewährt, ist eine Mehrerlösklausel für mindestens 10 Jahre durch ein Grundpfandrecht zu sichern (ebenfalls in § 2 Abs. 4 GenehmFV geregelt).

Insoweit besteht diese Möglichkeit, nämlich einer Preisreduzierung (Grundstücksverkauf, ohne dass der „volle Wert“ i.S.d. § 79 Abs. 2 BbgKVerf erzielt wird) nach der GenehmFV. Sie ist jedoch für die mit dem Beschluss gemeinte Art von Wohnungsbau (durch private Investoren) nur dann anwendbar,

- wenn die Investition entweder direkt nach den Bedingungen des „geförderten Wohnungsbaus“ realisiert wird oder aber zumindest vergleichbar (ggf. auch ohne Förderung, aber nach den dafür gültigen Kriterien) – dies wird in den nachfolgenden Varianten unter III. näher beschrieben – sowie
- wenn – nach dem o.a. Wortlaut der GenehmFV – die Wohnungen „ausschließlich“ diesem Förderzweck dienen, also zu 100%.

Da aber als „angemessener Anteil“ mietpreisgebundener Wohnungen im Sinne des Beschlusses vom 05.03.2014 auch ein geringerer Anteil in Betracht kommt (z.B. mindestens 15 % der Wohnungen), soll auch untersucht werden, ob hierfür nicht ebenfalls eine entsprechende anteilige Preisreduzierung möglich ist.

3. Mietpreisbindung / Förderung

Die im Folgenden beschriebenen Veräußerungsvarianten dienen der Schaffung auch eines Anteiles von Wohnungen, die ausschließlich der Wohnraumversorgung von Haushalten dienen, die sich nicht angemessen mit Wohnraum versorgen können und daher auf Unterstützung angewiesen sind und die einen Anspruch auf einen Wohnberechtigungsschein besitzen.

Zur besseren Lesbarkeit wird für diese Wohnungen nachfolgend der Begriff „**mietpreis- und belegungsgebundener Wohnraum**“ verwendet. Orientierung sind dabei die Regelungen, die sich aus den Förderbestimmungen des Landes ergeben.

Für den Bau dieser Wohnungen können Investoren Landesförderung beantragen - wenn die Grundstücke innerhalb der vom Land bestätigten Förderkulissen liegen. Die Genehmigungsverfahren zielt in ihren beiden Tatbeständen einer möglichen Preisreduzierung auch vorrangig auf den öffentlich geförderten Wohnraum ab; gleichwohl erscheint die tatsächliche Inanspruchnahme der öffentlichen Förderung nicht zwingend, wenn das Bauvorhaben alle sonstigen Bedingungen wie bei einer öffentlichen Förderung einhält (Mietpreis- und Belegungsbindung, s.u.). Die Veräußerungsverfahren sollen daher die Käufer nicht zur Beantragung von Förderung verpflichten; die Verwaltung wird jedoch im Rahmen dieser Verfahren darauf hinwirken, dass die Käufer die angebotene Förderung möglichst in Anspruch nehmen.

Förderbedingungen im Land Brandenburg

Im Folgenden werden kurz die Förderbedingungen des Landes Brandenburg mit Stand Januar 2015 dargestellt. Bei Veränderung dieser Förderbedingungen kann es nötig werden, auch die Regeln für den Grundstücksverkauf anzupassen. In der Vereinbarung zwischen Landeshauptstadt und Land zur Mietwohnraumförderung vom 14.04.2014 wurde vom Land in Aussicht gestellt, bis 2016 mindestens eine weitere Einkommensgruppe oberhalb der Einkommensgrenzen des WoFG in die Förderung aufzunehmen, damit wären auch andere „Zielmieten“ verbunden. Diese Wohnungen wären dann ggf. auch für Haushalte ohne Wohnberechtigungsschein geeignet. § 2 Abs. 4 Genehmigungsverfahren enthält für die Entwicklung solcher „Maßnahmen des übrigen geförderten Wohnungsbaus“ andere Regelungen, nämlich die Möglichkeit einer Preisreduzierung von bis zu 20% (s.u. Varianten 2a und 2b).

Neubau

Das Land Brandenburg fördert über die Investitionsbank des Landes Brandenburg (ILB) Maßnahmen des Neubaus und der Neuschaffung von Gebäuden mit mindestens 3 Mietwohnungen, die nach Fertigstellung für die dauerhafte Versorgung von bestimmten Zielgruppen zu sozialverträglichen Mieten geeignet sein sollen. Die Maßnahmen sind an eine Gebietskulisse gebunden, die das Land formell eingegrenzt hat. Diese umfasst

- innerstädtische Sanierungs- oder Entwicklungsgebiete
- „Vorranggebiete Wohnen“ und
- „Konsolidierungsgebiete des Stadtumbaus“,

wenn sich diese Gebiete in Städten der regionalen Wachstumskerne, in Stadtumbaustädten oder Mittelzentren gemäß zentralörtlicher Gliederung des Landes Brandenburg befinden.

Die ILB fördert die Maßnahmen mit zinsverbilligten Darlehen in einer Höhe von bis zu 1.000,00 EUR/m² Wohnfläche. In Einzelfällen können zusätzliche Mittel gewährt werden, die zwischen 50,00 EUR/m² und 150,00 EUR/m² Wohnfläche betragen können.

Die ILB gewährt die Darlehen über einen Zeitraum von 15 Jahren zinsfrei bei einer anfänglichen Tilgung von 2% jährlich. Nach Ablauf der 15 Jahre betragen Zinssatz und Tilgung jeweils mindestens 1%/Jahr. Eigenkapital ist regelmäßig i.H.v. mindestens 20 % der Gesamtkosten einzubringen.

Sanierung/Modernisierung/Instandsetzung

Das Land Brandenburg fördert über die ILB Maßnahmen der Modernisierung und Instandsetzung zur generationengerechten Anpassung von Gebäuden mit mindestens 3 Mietwohnungen, die nach Fertigstellung für die dauerhafte Versorgung von bestimmten Zielgruppen zu sozialverträglichen Mieten geeignet sein sollen.

Dazu zählen unter anderem:

- gebrauchswerterhöhende Maßnahmen für die jeweilige Zielgruppe
- generationengerechte Gestaltung der Hof- und Freiflächen zur Schaffung von barrierefrei erreichbaren Wohnungen
- Verbesserung der Energieversorgung/Wasserversorgung/Entwässerung
- bauliche Maßnahmen, die nachhaltig Einsparungen von Energie und Wasser bewirken und Instandsetzungen zur Wiederherstellung der Bewohnbarkeit
- Schaffung von Voraussetzungen für die Nutzung von Informations- und Kommunikationstechnik.

Die Maßnahmen sind ebenfalls an eine Gebietskulisse gebunden, die das Land formell eingegrenzt hat. Diese umfasst

- innerstädtische Sanierungs- oder Entwicklungsgebiete
- „Vorranggebiete Wohnen“ und
- „Konsolidierungsgebiete des Stadtumbaus“,

wenn sich diese Gebiete in Städten der regionalen Wachstumskerne, in Stadtumbaustädten oder Mittelzentren gemäß zentralörtlicher Gliederung des Landes Brandenburg befinden.

Die ILB fördert die Maßnahmen mit zinsverbilligten Darlehen. Die Darlehen betragen 40% der anerkannten Baukosten bei maximal 650,00 EUR/m² Wohnfläche und je Wohnung höchstens 100 m². In Einzelfällen können zusätzliche Mittel gewährt werden, die zwischen 70,00 EUR/m² und 150,00 EUR/m² Wohnfläche betragen.

Die ILB gewährt die Darlehen über einen Zeitraum von 15 Jahren zinsfrei bei einer anfänglichen Tilgung von 4% jährlich. Nach Ablauf der 15 Jahre betragen Zinssatz und Tilgung jeweils mindestens 1%/Jahr. Eigenkapital ist regelmäßig i.H.v. mindestens 15 % der Gesamtkosten einzubringen.

Die Einstiegsrente beträgt für den geförderten Wohnraum derzeit 5,50 €/m² nettokalt. Mieterhöhungsmöglichkeiten und deren Begrenzung ergeben sich ebenfalls aus diesen Förderrichtlinien.

Bei der Anmietung von Wohnungen, die im Rahmen der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden, ist für den Mieter der Besitz eines Wohnberechtigungsscheines (WBS) die Voraussetzung für den Bezug. Wohnberechtigungsscheine können Wohnungssuchende erhalten, wenn ihr Gesamtjahreseinkommen und das Jahresbruttoeinkommen aller mit ziehenden familien- bzw. haushaltsangehörigen Personen zusammen die gesetzlich vorgegebene Einkommensgrenze nicht übersteigt:

Einkommensgrenzen: (gelten ab 01.01.2002)

- für einen Einpersonenhaushalt: 12.000 €
- für einen Zweipersonenhaushalt: 18.000 €
- zuzüglich für jede weitere zum Haushalt gehörende Person: 4.100 €
- zuzüglich für jedes zum Haushalt gehörende Kind im Sinne § 32 Abs.1-5 Einkommenssteuergesetz: 500.00 €

Ein WBS wird in Abhängigkeit von der angemessenen Wohnraumgröße vergeben (gültig seit 01.01.2002):

| Haushaltsangehörige | Wohnungsgröße | Anzahl der Wohnräume |
|---------------------|---------------|----------------------|
| 1 Personenhaushalt | bis zu 50 qm | oder 2 Wohnräume |
| 2 Personenhaushalt | bis zu 65 qm | oder 2 Wohnräume |
| 3 Personenhaushalt | bis zu 80 qm | oder 3 Wohnräume |
| 4 Personenhaushalt | bis zu 90 qm | oder 4 Wohnräume |

für jede weitere Person 10 qm.

Ein zusätzlicher Wohnraum von je 10 qm ist möglich: zur Berücksichtigung

- besonderer persönlicher oder beruflicher Bedürfnisse eines Haushaltsangehörigen oder

- eines nach der Lebenserfahrung in absehbarer Zeit zu erwartenden zusätzlichen Raumbedarfes oder zur Vermeidung einer besonderen Härte.

4. Mietpreis- und Belegungsbindungen

Die Gewährung von öffentlichen Mitteln zur Wohnraumförderung ist an Mietpreis- und Belegungsbindungen gekoppelt.

Die Mietpreisbindung ist im Rahmen der mit öffentlichen Mitteln bezuschussten Vermietung Pflicht. Sie richtet sich nach der so genannten Bewilligungsmiete. Für Wohnraum, der seit dem ersten Januar 2001 oder in einigen Bundesländern seit dem ersten Januar 2003 gefördert wurde, gelten die Regelungen des Wohnraumförderungsgesetzes. Wie bei der Bewilligungsmiete unterliegt dieser Wohnraum einer Mietpreisbindung, die aber nicht in ihrer Höhe bei der Kostenmiete, sondern bei einer ortsüblichen Vergleichsmiete anzusetzen und anzugleichen ist. Die Mietpreisbindung ist somit eine Form des Mieterschutzes. Durch die Angleichung an eine durchschnittliche Kosten- oder Vergleichsmiete, sollen überzogene Mietforderungen zu Gunsten des Mieters unterbunden werden.

Ein allgemeines Belegungsrecht ist das Recht der zuständigen Stelle, von dem durch Förderung berechtigten und verpflichteten Eigentümer oder sonstigen Verfügungsberechtigten zu fordern, eine bestimmte belegungsgebundene Wohnung einem Wohnungssuchenden zu überlassen, dessen Wohnberechtigung sich aus einer Bescheinigung nach § 27 WoFG ergibt.

Belegungsrechte können nach § 26 Abs. 2 Wohnraumförderungsgesetz (WoFG) als allgemeine Belegungsrechte, Benennungsrechte und Besetzungsrechte begründet werden.

Ein Benennungsrecht ist das Recht der zuständigen Stelle, dem Verfügungsberechtigten für die Vermietung einer bestimmten belegungsgebundenen Wohnung mindestens drei Wohnungssuchende zur Auswahl zu benennen.

Ein Besetzungsrecht ist das Recht der zuständigen Stelle, einen Wohnungssuchenden zu bestimmen, dem der Verfügungsberechtigte eine bestimmte belegungsgebundene Wohnung zu überlassen hat.

Belegungsbindungen werden regelmäßig unter Beachtung des § 44 Nummer 2 WoFG zwischen dem/der Zuwendungsempfänger(in) und der zuständigen Stelle (Amt, amtsfreie Gemeinde, kreisfreie Stadt) für die Dauer der Zweckbindung entsprechend dem Bedarf der Kommune vereinbart und werden Bestandteil der Förderzusage.

In der Förderzusage zur Wohnraumförderung kann nach § 26 Abs. 3 WoFG bestimmt werden, dass die zuständige Stelle unter in der Förderzusage festgelegten Voraussetzungen befristet oder unbefristet statt eines allgemeinen Belegungsrechtes ein Benennungsrecht oder ein Besetzungsrecht im Sinne § 26 Absatz 2 ausüben kann.

Zum Zwecke der Schaffung bzw. des Erhalts sozialer stabiler Bewohnerstrukturen können die Belegungsrechte nach § 26 Absatz 1 Nr. 2 oder 3 WoFG sowie den Förderrichtlinien des Landes anteilig auch an anderen Wohnungen begründet werden, wenn die so gebundenen Ersatzwohnungen unter Berücksichtigung des Förderzweckes gleichwertig sind (mittelbare Bindung).

5. Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 22.08.2012 (DS-Nr. 12/SVV/0466): Festlegungen zu Modernisierungumlage, Mietsteigerungen und Neuvermietungszuschlägen bei Wohnungen der städtischen ProPotsdam

Durch diesen Beschluss der SVV sollten Voraussetzungen geschaffen werden, um die folgenden mietstabilisierenden Maßnahmen bei Mietwohnungen der städtischen Gesellschaft ProPotsdam ab dem 01.10.2012 einzuführen:

- Die umlagefähigen Kosten sämtlicher Modernisierungsmaßnahmen auf die Miete werden auf 9% beschränkt (nach § 559 BGB wären bis zu 11% möglich),
- Mietsteigerungen werden abweichend von der Regelung in § 558 Absatz 3 BGB [Mieterhöhung bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete] auf maximal 15% in 4 Jahren begrenzt (nach § 558 BGB gilt eine Kappungsgrenze von 20% bezogen auf drei Jahre),
- Mieterhöhungen bei Weitervermietung dürfen höchstens 10% über der ortsüblichen Vergleichsmiete nach dem Mietspiegel liegen.

Diese Regelungen werden jeweils im Rahmen der nachfolgend beschriebenen Umsetzungsvarianten dem jeweiligen Käufer ganz oder anteilig beschlussgemäß auferlegt.

III. Varianten der Umsetzung

Für alle nachfolgend genannten Varianten gilt Folgendes:

Mittelbare Bindungen

Der jeweilige Investor hat die Möglichkeit, die von der LHP vorgegebenen Bedingungen anstatt auf dem Kaufgrundstück auch auf bereits in seinem Bestand befindlichen Grundstücken bzw. in darauf bereits befindlichen Gebäuden innerhalb des Stadtgebiets von Potsdam ersatzweise zu erfüllen. Das heißt, der Investor kann auf dem erworbenen kommunalen Grundstück auch bindungsfreie Wohnungen errichten, wenn er aus dem eigenen Bestand nach Qualität und Anzahl vergleichbare Wohnungen (neu) mit den von der LHP gewünschten Bindungen versieht und damit die kommunalen Ziele ebenfalls erreicht werden. Diese werden zwischen dem Erwerber und der zuständigen Stelle der LHP entsprechend dem Bedarf der Kommune vereinbart. Die Verpflichtungen werden in den Grundbüchern der Ersatzgrundstücke gesichert.

Überdies werden dem jeweiligen Investor in jedem Fall die Bedingungen der sogenannten „Mietenbremse“, wie sie für die ProPotsdam gilt, auferlegt (s.o.).

Verfahren

Bevor das Grundstück bzw. die Bestandsimmobilie über eine Ausschreibung auf dem Markt zum Verkauf angeboten wird, wird unter Beteiligung des Fachbereiches Soziales und Gesundheit (Bereich Wohnen) und des Fachbereiches Stadtplanung und Stadterneuerung (Bereich Stadtentwicklung) die Art des Verfahrens ausgewählt und die an den Verkauf zu knüpfenden Verpflichtungen der LHP formuliert. Orientierung sind dabei die geltenden Förderbestimmungen des Landes (auch wenn keine Förderung in Anspruch genommen wird) sowie für die Varianten 1a bis 2b ein Anteil von regelmäßig mindestens 15% mietpreis- und belegungsgebundener Wohnungen mit Bezug auf die gültigen Gebietskulissen und auf die Vereinbarung zwischen Landeshauptstadt und Land zur Mietwohnraumförderung vom 14.04.2014.

Der Oberbürgermeister setzt den Hauptausschuss grundstücksbezogen über die vorgesehene Ausschreibungsvariante und die beabsichtigten Verpflichtungen in Kenntnis.

Im Anschluss wird das jeweilige Ausschreibungsverfahren durchgeführt und das Ergebnis dem zuständigen Gremium zur Beschlussfassung vorgelegt.

Übersicht Veräußerungsverfahren

| | Grundlage | Mietpreis- /Belegungsbindung | Ausschreibung | Entscheidungs- kriterium | Förderung |
|----|----------------------------|---------------------------------|--|--|--|
| 1a | Verkehrswert- gutachten | 100% der WE 15 Jahre | Festpreis: 60% des Verkehrswertes oder mehr | Bindungsdauer (über 15 Jahre hinaus) | In Förderkulisse, Förderung möglich |

| | | | | | |
|----|-----------------------|--|---|--|--|
| 1b | Verkehrswertgutachten | 15 bis unter 100% der WE Mind. 15 Jahre | Festpreis: anteilig bis zu 60% des Verkehrswertes oder mehr | Bindungsdauer (über 15 Jahre hinaus) | In Förderkulisse, Förderung möglich |
| 1c | Verkehrswertgutachten | 15 bis unter 100% der WE 15 Jahre | Festpreis: anteilig bis zu 60% des Verkehrswertes oder mehr | Anteil geb. WE (über Mindestanteil hinaus) | In Förderkulisse, Förderung möglich |
| 2a | Verkehrswertgutachten | 100% der WE 15 Jahre | Festpreis: 80% des Verkehrswertes oder mehr | Bindungsdauer (über 15 Jahre hinaus) | In Förderkulisse, Förderung möglich |
| 2b | Verkehrswertgutachten | 15 bis unter 100% der WE Mind. 15 Jahre | Festpreis: anteilig bis zu 80% des Verkehrswertes oder mehr | Bindungsdauer (über 15 Jahre hinaus) | In Förderkulisse, Förderung möglich |
| 2c | Verkehrswertgutachten | 15 bis unter 100% der WE Mind. 15 Jahre | Festpreis: anteilig bis zu 80% des Verkehrswertes oder mehr (Wettbewerb) | Anteil geb. WE (über Mindestanteil hinaus) | In Förderkulisse, Förderung möglich |
| 3a | Verkehrswertgutachten | Von LHP vorgegeben, 15 Jahre | Festpreis: Verkehrswert | Bindungsdauer (über 15 Jahre hinaus) | LHP, auch außerhalb Förderkulisse - dann keine Förderung möglich |
| 3b | Verkehrswertgutachten | Von LHP vorgegeben, 15 Jahre | Höchstgebot: Mindestens Verkehrswert | Höchstgebot | LHP, auch außerhalb Förderkulisse - dann keine Förderung möglich |

Da es für die Genehmigungsfreiheit einer preisreduzierten Grundstücksveräußerung für den Wohnungsbau nach der GenehmFV maßgeblich darauf ankommt, dass es sich um Wohnungen für den öffentlich geförderten Wohnungsbau handelt (oder zumindest um Vorhaben, die den Bedingungen des öffentlich geförderten Wohnungsbaus entsprechen), sind diese Möglichkeiten zuerst zu betrachten.

Der Geltungsbereich der Varianten 1a – 2c beschränkt sich auf die im Stadtgebiet ausgewiesenen Fördergebietskulissen.

Varianten 1a bis c: Wohnungsbau mit Mietpreisbindungen für Einkommensgruppen innerhalb der Einkommensgrenzen des WoFG – Preisnachlass in Höhe von bis zu 40% (ggf. anteilig)

Variante 1a: Preisnachlass in Höhe von bis zu 40% für das gesamte Grundstück/Objekt in Verbindung mit Mietpreis- und Belegungsbindungen für alle Wohnungen.

Vorab wird durch einen öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen der aktuelle, von den Regelungen des geförderten Wohnungsbaus unbeeinflusste Verkehrswert des Grundstücks bzw. der Bestandsimmobilie ermittelt (vgl. § 2 Abs. 1 Nummer 2 GenehmFV).

Das jeweilige Grundstück bzw. die Bestandsimmobilie wird unter Benennung eines Kaufpreises, der 60% oder mehr des ermittelten vollen Verkehrswertes entspricht, im Rahmen einer Ausschreibung zum Verkauf angeboten.

Es wird von der LHP für alle entstehenden Wohnungen eine zeitlich befristete Belegungs- und Mietpreisbindung für (mindestens) 15 Jahre vorgegeben, die den Bedingungen des öffentlich geförderten Wohnungsbaus entspricht.

Das heißt, dass der Investor dann nur an einen WBS-Berechtigten vermieten darf. Die Mietpreisbindung orientiert sich im Hinblick auf die Einstiegsrente an den jeweils für Sozialwohnungen gültigen Förderrichtlinien des Landes Brandenburg (Einstiegsrente derzeit 5,50 €/m² nettokalt). Mieterhöhungsmöglichkeiten und deren Begrenzung ergeben sich dementsprechend ebenfalls aus diesen Förderrichtlinien.

Der Käufer / Investor kann dafür angebotene Fördermittel in Anspruch nehmen, muss es aber nicht zwingend.

Im Ergebnis der Ausschreibung erhält derjenige Bieter den Zuschlag, der die von der LHP vorgegebenen Kriterien erfüllt und sich über den in der Ausschreibung geforderten Bindungszeitraum von 15 Jahren hinaus im Vergleich zu den anderen Bietern am längsten zu einer erweiterten Mietpreis- und Belegungsbindung verpflichtet.

Die Mietpreis- und Belegungsbindungen werden zugunsten der LHP dinglich gesichert. Im Kaufvertrag wird eine konkrete Bauverpflichtung/Sanierungsverpflichtung mit einem Endzeitpunkt der Fertigstellung und eine Nutzungsverpflichtung vereinbart, die für den Fall der Nichteinhaltung mit einer dinglich gesicherten Vertragsstrafe und einem Rückfallrecht für die LHP abgesichert wird.

Zusätzlich wird eine Nachzahlungsverpflichtung (Mehrerlösklausel), die zeitlich an die Laufzeit der Mietpreis- und Belegungsbindung angepasst ist, bzgl. des bis zu 40 %-igen Preisnachlasses vereinbart für den Fall, dass der Erwerber das Objekt nicht vereinbarungsgemäß nutzt und die Wohnungen nicht entsprechend der vorgegebenen Bedingungen vermietet. Auch diese Verpflichtung wird durch eine Sicherungsgrundschuld zugunsten der LHP dinglich gesichert.

Variante 1b: Preisnachlass in Höhe von bis zu (anteiligen) 40% für einen festgelegten Anteil von mietpreis- und belegungsgebundenen Wohnungen unter 100% (Festpreis / Wettbewerb um die Bindungsdauer)

Vorab wird durch einen öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen der aktuelle, von den Regelungen des geförderten Wohnungsbaus unbeeinflusste Verkehrswert des Grundstücks bzw. der Bestandsimmobilie ermittelt (s.o.).

Für den flächenmäßigen Anteil der mietpreis- und belegungsgebundenen Wohnungen des Verkaufsgegenstandes wird ein von bis zu 40%-iger Abschlag vom Kaufpreis vorgenommen und das Grundstück mit dem sich daraus ergebenden, reduzierten Kaufpreis zum Erwerb angeboten.

Der Wortlaut der GenehmFV (§ 2 Abs. 4 S. 1) sieht eine solche anteilige Betrachtung nicht vor. Gleichwohl sollte auch die Schaffung eines relevanten Anteils von öffentlich gefördertem Wohnraum zur (dann anteiligen) Preisreduzierung berechtigen, ohne dass dafür eine gesonderte kommunalaufsichtliche Genehmigung erforderlich ist. Die Landeshauptstadt stellt sich hier auf den Standpunkt, dass dies unter dem rechtlichen Gesichtspunkt möglich sein muss, dass, wenn „das Größere“ genehmigungsfrei ist, dies auch für „das Geringere“, das Anteilige zu gelten hat (a maiore ad minus).

Für die mietpreis- und belegungsgebundenen Wohnungen wird von der LHP eine zeitlich befristete Belegungs- und Mietpreisbindung über 15 Jahre vorgegeben, die den Bedingungen des öffentlich geförderten Wohnungsbaus entspricht.

Das heißt, dass der Investor nur an einen WBS-Berechtigten vermieten darf. Die Mietpreisbindung orientiert sich im Hinblick auf die Einstiegsrente an den jeweils für Sozialwohnungen gültigen Förderrichtlinien des Landes Brandenburg (Einstiegsrente derzeit 5,50 €/m² nettokalt). Mieterhöhungsmöglichkeiten und deren Begrenzung ergeben sich dementsprechend ebenfalls aus diesen Förderrichtlinien.

Der Käufer / Investor kann dafür angebotene Fördermittel in Anspruch nehmen, muss es aber nicht zwingend.

Im Ergebnis der Ausschreibung erhält derjenige Bieter den Zuschlag, der die von der LHP vorgegebenen Kriterien erfüllt (Mindestanteil der Mietpreis- und Belegungsbindung, Mindestlaufzeit von 15 Jahren) und die längste Bindungszeit bietet.

Im Kaufvertrag wird eine konkrete Bauverpflichtung/Sanierungsverpflichtung mit einem Endzeitpunkt der Fertigstellung und eine Nutzungsverpflichtung vereinbart, die für den Fall der Nichteinhaltung mit einer dinglich gesicherten Vertragsstrafe und einem Rückfallrecht für die LHP abgesichert wird.

Für den Fall, dass der Erwerber das Objekt nicht vereinbarungsgemäß nutzt und die Wohnungen nicht entsprechend der vorgegebenen Bedingungen vermietet, wird zusätzlich eine Nachzahlungsverpflichtung (Mehrerlösklausel), die zeitlich an die Laufzeit der Mietpreis- und Belegungsbindung angepasst ist, bzgl. des von bis zu 40 %-igen (anteiligen) Preisnachlasses vereinbart. Auch diese Verpflichtung wird durch eine Sicherungsgrundschuld zugunsten der LHP dinglich gesichert.

Variante 1c: Preisnachlass in Höhe von bis zu (anteiligen) 40% für einen „Von-Bis“-Anteil von mietpreis- und belegungsgebundenen Wohnungen (Festpreis / Wettbewerb um den größten Anteil gebundener Wohnungen)

Diese Variante entspricht der Variante 1b), das Vergabekriterium ist hier aber der darüber hinausgehende Anteil der Bindungen (Festpreis / Wettbewerb um den Anteil der Bindung).

Varianten 2a bis c: Wohnungsbau mit Mietpreisbindungen für Einkommensgruppen oberhalb der Einkommensgrenzen des WoFG – Preisnachlass in Höhe von bis zu 20% (ggf. anteilig)

Wie unter II. 3. dargelegt, hat das Land Brandenburg in Aussicht gestellt, in Zukunft wieder eine (derzeit nicht verfügbare) weitere Förderungslinie vorzusehen, bei der die zulässige Einkommensgrenze überschritten werden darf und dann andere Zielmieten gelten. Nach § 2 Abs. 4 GenehmFV wäre dann für solche „Maßnahmen des übrigen geförderten Wohnungsbaus“ eine Preisreduzierung um (bis zu) 20% zulässig. Die Varianten 1a bis 1c wären unter dieser Voraussetzung sinngemäß auch für eine solche Zielgruppe auszugestalten, wobei die (anteilige) Preisreduzierung auf den in der Verordnung fixierten Wert von bis zu 20% anzupassen wäre.

Variante 2a: Preisnachlass in Höhe von bis zu 20% für das gesamte Grundstück/Objekt

Variante 2b: Preisnachlass in Höhe von bis zu (anteiligen) 20% für einen Anteil von Wohnungen mit Mietpreisbindungen (oberhalb Einkommensgrenzen WoFG)

Variante 2c: Preisnachlass in Höhe von bis zu (anteiligen) 20% für einen „Von-Bis“-Anteil von Wohnungen mit Mietpreisbindungen (oberhalb Einkommensgrenzen WoFG) (Wettbewerb um die größte Mietpreis- und Belegungsbindung)

Auch hier wäre jeweils vorab durch einen öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen der aktuelle, von den Regelungen des geförderten Wohnungsbaus unbeeinflusste Verkehrswert des Grundstücks bzw. der Bestandsimmobilie zu ermitteln (vgl. § 2 Abs. 1 Nummer 2 GenehmVF).

Varianten 3a und b: Ausschreibungsverfahren ohne Preisabschlag

Für diejenigen Fälle, in denen es nicht erfolgversprechend erscheint, Grundstücke oder Bestandsimmobilien vollständig oder mit einem großen Anteil von mietpreis- und belegungsgebundenen Wohnungen entweder für Vorhaben des öffentlich geförderten Wohnungsbaus (oder aber nach den dafür geltenden Bedingungen) zu veräußern, sollen die folgenden Varianten Anwendung finden.

Variante 3a: Verkauf zum Festpreis

Vorab ist der volle, unbeeinflusste Verkehrswert des Grundstückes / der Bestandsimmobilie durch einen öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen zu ermitteln. Unter diesem Wert darf das Grundstück nicht veräußert werden (vgl. § 2 Abs. 1 Nummer 2 GenehmFV).

Im Ausschreibungsverfahren gibt die LHP neben den Bedingungen zur Mietpreis- und Belegungsbindung einen Festpreis vor, der dem vorab ermittelten vollen Verkehrswert entspricht. Die Interessenten werden gebeten mitzuteilen, wie lange sie sich über den von der LHP vorgegebenen Bindungszeitraum hinaus verpflichten, diese Bindung einzuhalten.

Im Ergebnis der Ausschreibung erhält derjenige Bieter den Zuschlag, der die von der LHP vorgegebenen Kriterien erfüllt und sich über den in der Ausschreibung geforderten Bindungszeitraum hinaus im Vergleich zu den anderen Bietern mit dem größten Bindungsvolumen zu einer erweiterten Mietpreis- und Belegungsbindung verpflichtet.

Gleichzeitig wird im zu schließenden Kaufvertrag eine konkrete Bau- oder Sanierungsverpflichtung mit einem Endzeitpunkt der Fertigstellung und eine Nutzungsverpflichtung vereinbart, die für den Fall der Nichteinhaltung mit einer dinglich gesicherten Vertragsstrafe und einem Rückfallrecht für die LHP abgesichert wird.

In diesem Fall ist der Verkauf nach hiesiger Ansicht genehmigungsfrei (vgl. § 2 Absatz 1 Nummer 2 GenehmFV).

Variante 3b: Verkauf zum Höchstgebot

Vorab ist der volle, unbeeinflusste Verkehrswert des Grundstückes / der Bestandsimmobilie durch einen öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen zu ermitteln. Unter diesem Wert darf das Grundstück nicht veräußert werden (vgl. § 2 Abs. 1 Nummer 2 GenehmFV).

Im Ausschreibungsverfahren gibt die LHP den Zeitraum und die Bedingungen zur Belegungs- und Mietpreisbindung vor.

Außerdem wird ein Mindestkaufpreis, der dem vorab ermittelten vollen Verkehrswert entspricht, vorgegeben.

Die Interessenten werden gebeten, unter diesen Bedingungen ein Kaufangebot abzugeben, das den vorgegebenen Mindestkaufpreis erreichen oder überschreiten muss.

Im Ergebnis der Ausschreibung erhält derjenige Bieter den Zuschlag, der das Höchstgebot abgegeben hat, das den vorgegebenen Mindestkaufpreis (voller Verkehrswert) erreichen oder überschreiten muss.

Gleichzeitig wird im zu schließenden Kaufvertrag eine konkrete Bau- oder Sanierungsverpflichtung mit einem Endzeitpunkt der Fertigstellung und eine Nutzungsverpflichtung vereinbart, die für den Fall der Nichteinhaltung mit einer dinglich gesicherten Vertragsstrafe und einem Rückfallrecht für die LHP abgesichert wird.

In diesem Fall ist der Verkauf nach hiesiger Ansicht ebenfalls genehmigungsfrei (ebenfalls nach § 2 Absatz 1 Nummer 2 GenehmFV, da das Höchstgebotsverfahren nicht „bedingungsfrei“ war, wie in § 2 Absatz 1 Nummer 1 GenehmFV vorgesehen).

IV. Abweichungen

Abweichend vom Beschluss muss es möglich bleiben, Grundstücke im Geltungsbereich dieses Konzeptes in Einzelfällen und mit entsprechender Begründung auch ohne Bedingungen zu verkaufen. Dies könnte beispielsweise aus städtebaulichen, wirtschaftlichen, sozial- und kulturpolitischen sowie infrastrukturellen Gründen oder ähnlichem notwendig werden, wenn die LHP eines ihrer Grundstücke zu einem bestimmten Zweck veräußern will, auch wenn diese Grundstücke für den Geschosswohnungsbau geeignet wären.

V. Weiteres Verfahren zum Konzept

Gemäß Beschluss DS-Nr. 11/SVV/0889 vom 07.03.2012, Leitlinie über das Verfahren zur Veräußerung von Grundstücken durch die Landeshauptstadt Potsdam (III, 1.), sind alle kommunalen Grundstücke grundsätzlich im Wege einer Ausschreibung zum Höchstgebot zu veräußern. Diese Leitlinie wäre zu ergänzen bzw. an das vorstehende Konzept anzupassen.

Zuvor wird das vorliegende Konzept der Kommunalaufsicht des Landes Brandenburg zur Erörterung und mit der Bitte um Stellungnahme vorgelegt. Die Hinweise und ggf. Vorgaben der Aufsicht sollen bei der Umsetzung des Konzeptes und bei der Ergänzung bzw. Anpassung der o.a. Leitlinie zur Grundstücksveräußerung Berücksichtigung finden.

VI. Haushaltswirtschaftliche Hinweise

Durch die Anwendung dieses Konzeptes kommt es je nach Variante zu geringeren Einzahlungen aus Grundstücksveräußerungen, so dass weniger finanzielle Mittel zur Deckung künftiger investiver Maßnahmen der Landeshauptstadt Potsdam zur Verfügung stehen. Die Mindereinzahlungen können zum jetzigen Zeitpunkt nicht quantifiziert werden. Dem entgegen steht die kommunalaufsichtliche Anforderung, dass die Landeshauptstadt ihre Möglichkeiten ausschöpft, Investitionen mit Eigenmitteln zu finanzieren, um nicht mehr (Investitions-) Kredite aufnehmen zu müssen als erforderlich. Dieses Spannungsverhältnis lässt sich am besten dadurch auflösen oder verringern, dass im Ergebnis- und Finanzhaushalt deutliche zahlungswirksame Überschüsse erzielt werden, die ihrerseits dazu führen, dass hieraus im größeren Umfang Eigenmittel für Investitionen zur Verfügung stehen.