



Schicke Platte und neue Wohnungen

Jörn-Michael Westphal, Geschäftsführer ProPotsdam GmbH,
23.01.2016



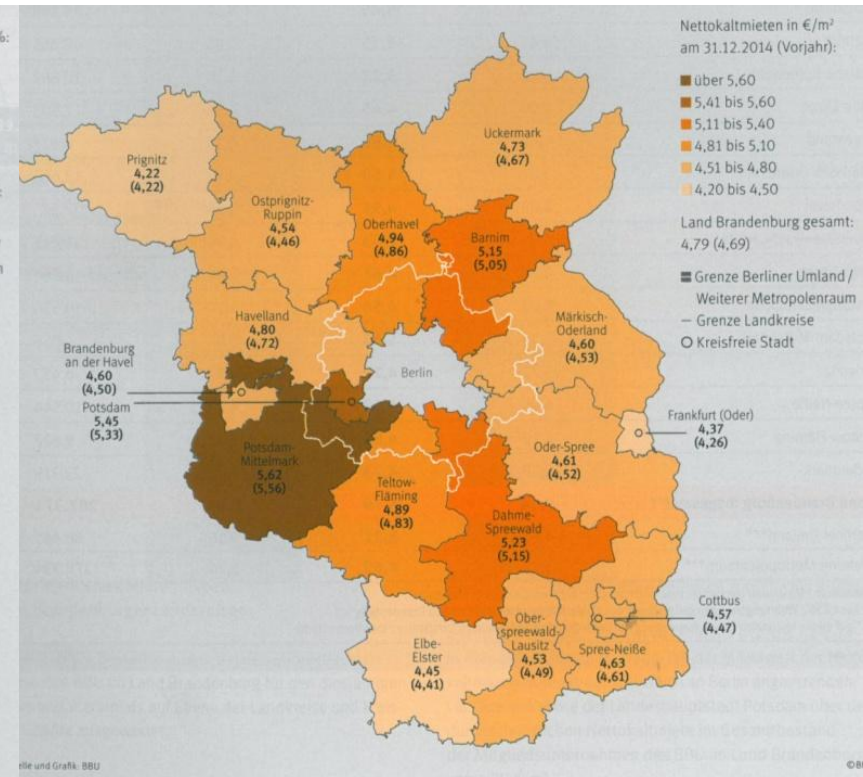
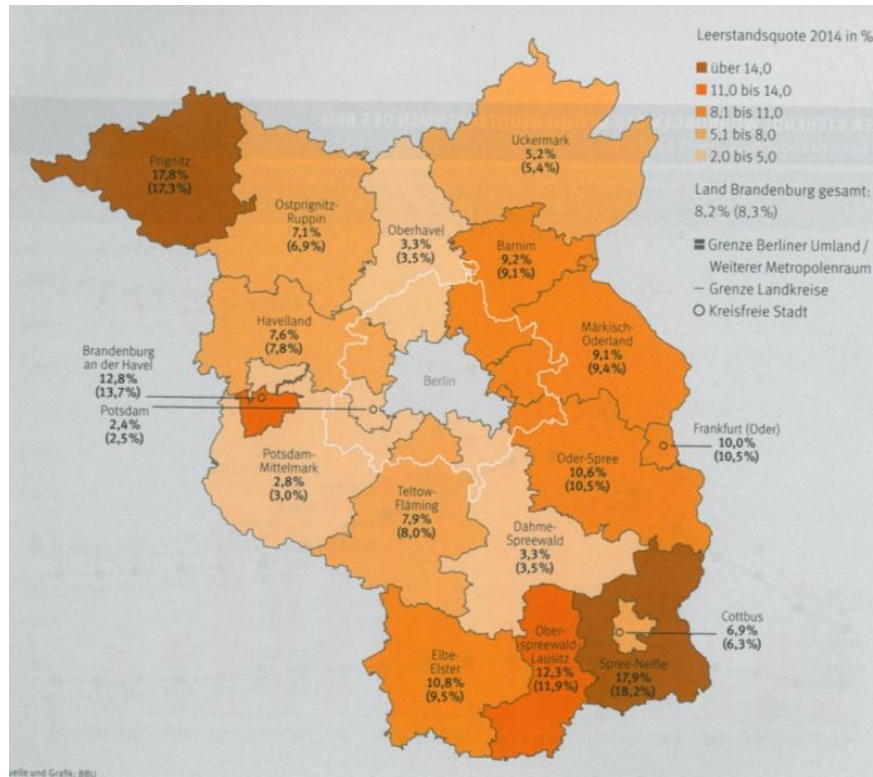
Unternehmenskennzahlen

- **Wohnungsbestand:** 16.887
- **Bilanzsumme:** rd. 820 Mio. €
- **Umsatzerlöse:** rd. 104 Mio. €
- **Mitarbeiter:** 271
- **Davon Auszubildende:** 26

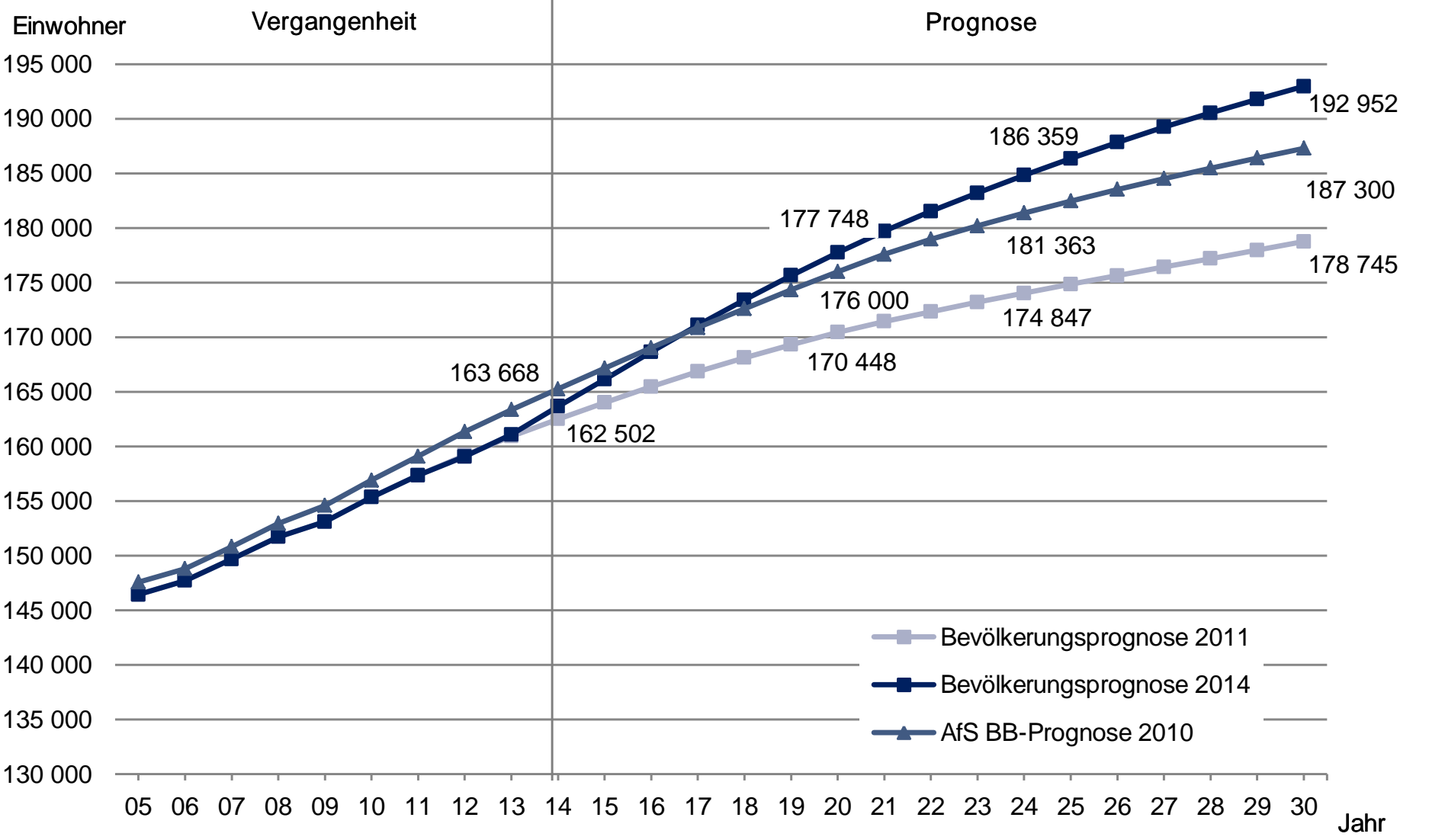


Leerstandsquoten bei den Mitgliedsunternehmen des BBU 2014 (2013)

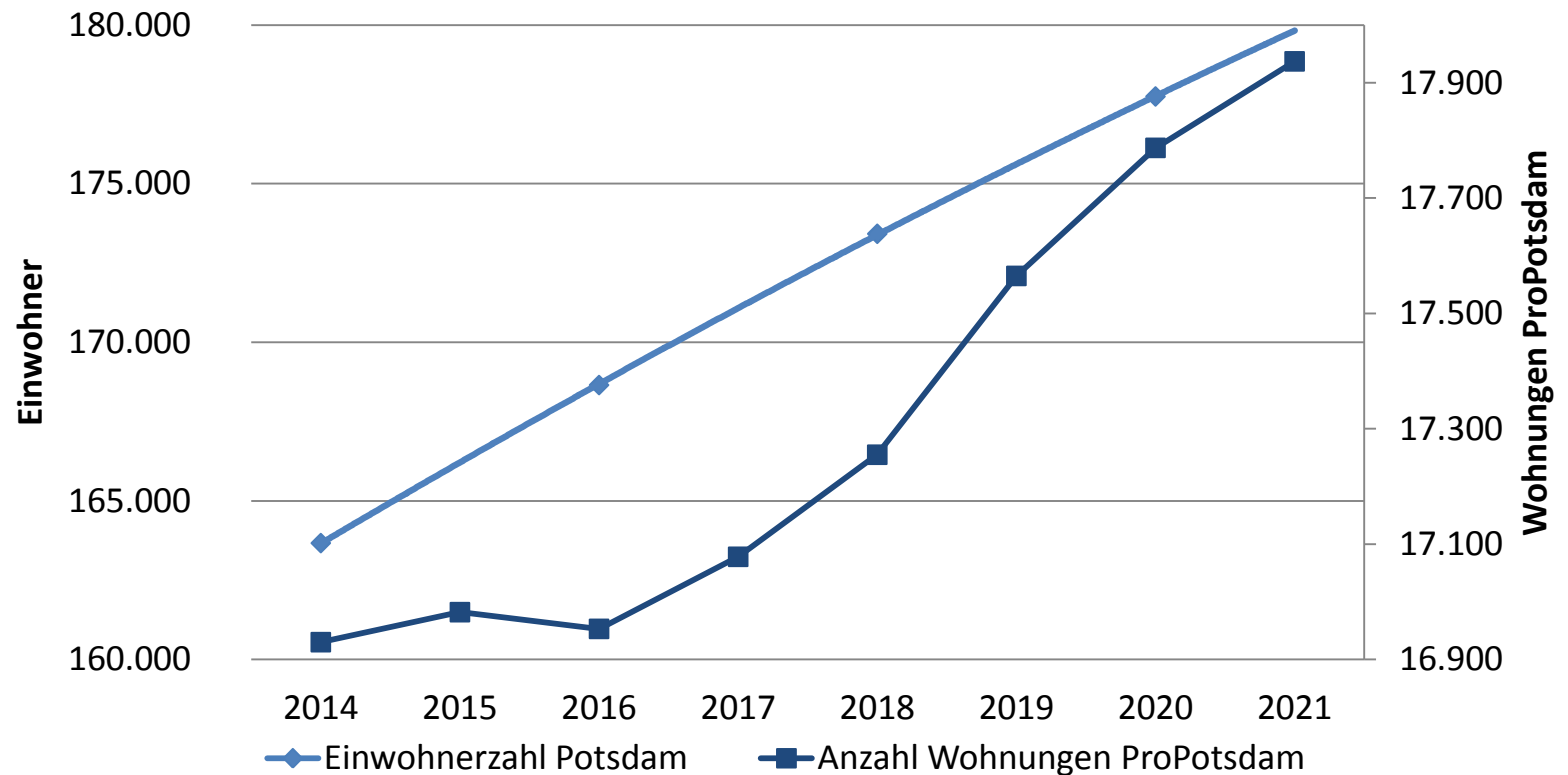
Bestandsmieten der Mitgliedsunternehmen des BBU am 31.12.2014 (2013)



Aktuelle Bevölkerungsprognose der LHP (2014)

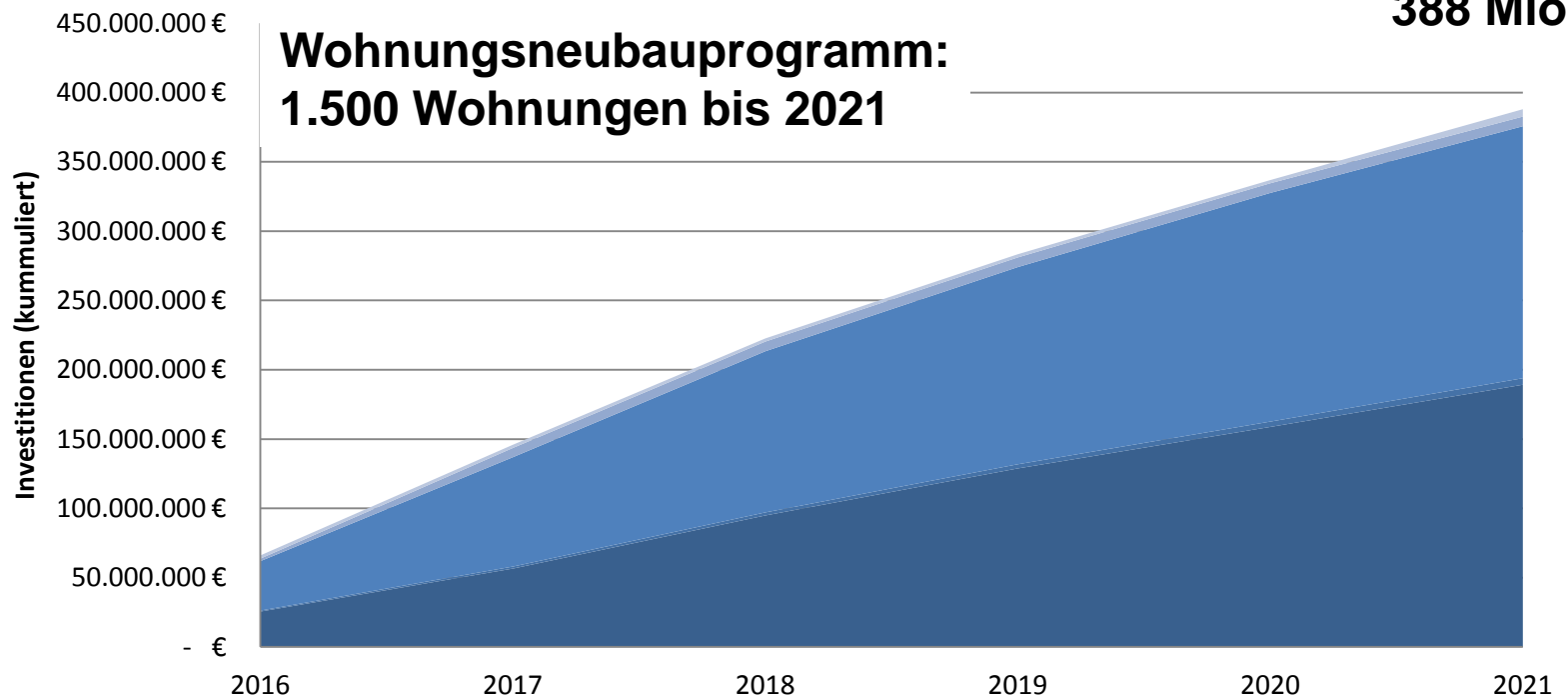


Zielsetzung: Wohnungsmarktanteil 20% halten



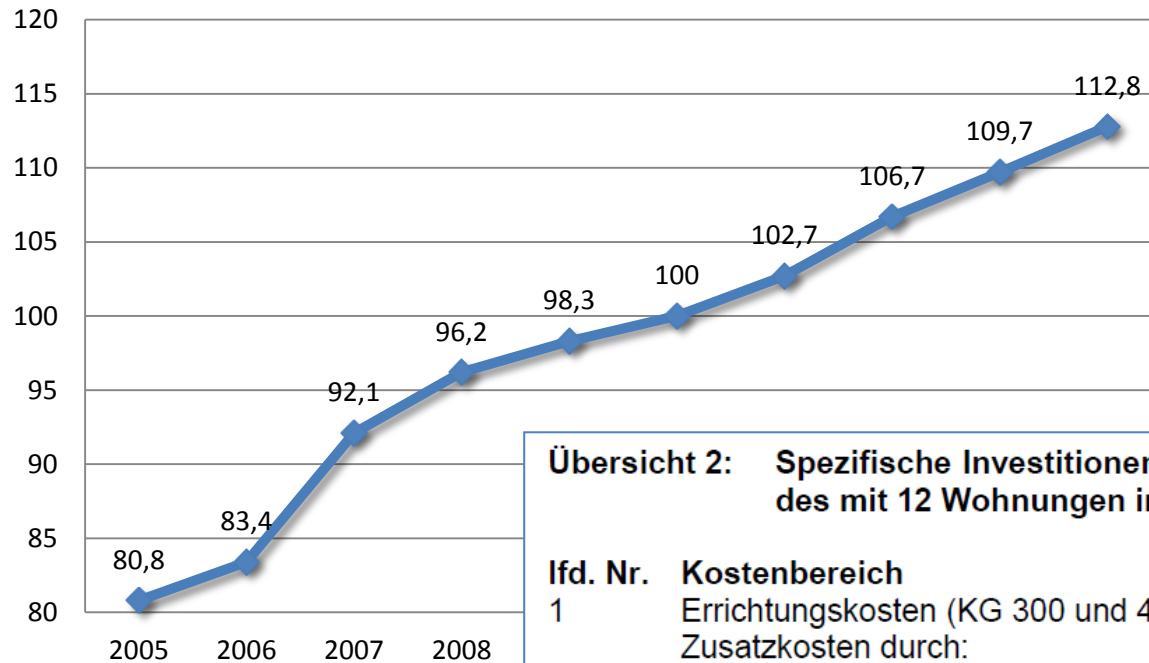
Investitionen ProPotsdam bis 2021

**Investitionssumme gesamt:
388 Mio. €**



- Modernisierungs- und Instandsetzungsprogramme: €189,2 Mio.
- Investitionen Energie-/ Klimaschutzkonzepte: €4,7 Mio.
- Neubau: €181,8 Mio.
- Grundstücksentwicklung: €6,9 Mio.
- Ankauf von Grundstücken: €5,3 Mio.

Preisindex für Neubau von Wohngebäuden im Land Brandenburg (2010 = 100)



Quelle: Amt für Statistik
Berlin-Brandenburg

Übersicht 2: Spezifische Investitionen^{*)} zur Errichtung des Typengebäudes mit 12 Wohnungen in städtischer Lage

Ifd. Nr.	Kostenbereich	Kosten je m ² -Wohnfläche:
1	Errichtungskosten (KG 300 und 400)	1.432 €
	Zusatzkosten durch:	
2	Kellergeschoss	94 €
3	Tiefgarage	249 €
4	Aufzug	68 €
5	Anspruchsvolle Baustellenlogistik	137 €
6	Außenanlagen	40 €
7	Baunebenkosten (19,9 % der KG 300 bis 600)	402 €
8	Grundstückanteil (0,8 m ² Grundstück à 720 €/m ² je m ² Wohnfläche)	576 €
Summe je m² Wohnfläche		2.998 €

^{*)} Quelle: Optimierter Wohnungsbau - Untersuchung und Umsetzungsbetrachtung zum bautechnisch und kostenoptimierten Mietwohnungsbau in Deutschland; Arbeitsgemeinschaft für zeitgemäßes Bauen e.V., Kiel 2014

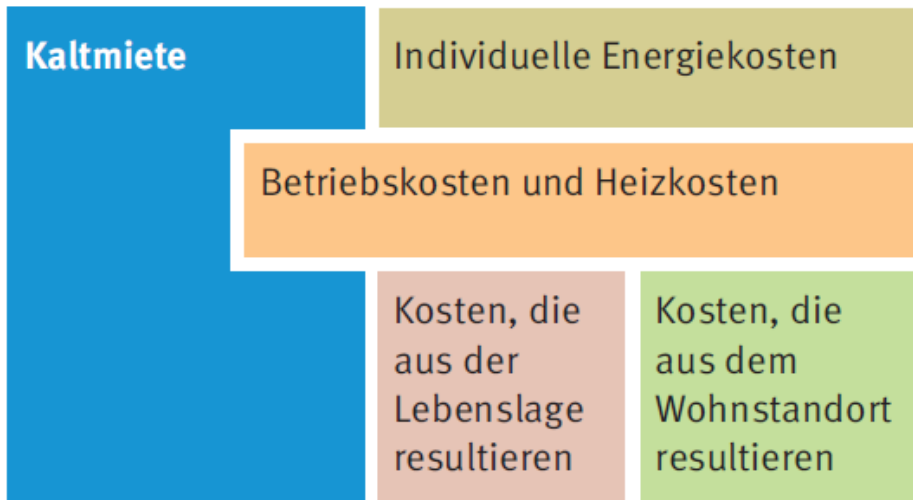
Entwicklung der Planungs- und Beratungskosten im Wohnungsbau von 2000 – 2014



Diagramm 3: Entwicklung der Planungs- und Beratungskosten im Wohnungsbau im Vergleich zu den allgemeinen Lebenshaltungskosten, Zeitraum: 1. Quartal 2000 bis 1. Quartal 2014 [Datenquellen: Statistisches Bundesamt]

Quelle: Kostentreiber für den Wohnungsbau, Bauforschungsbericht Nr. 67, Arbeitsgemeinschaft für zeitgemäßes Bauen e.V., S. 62

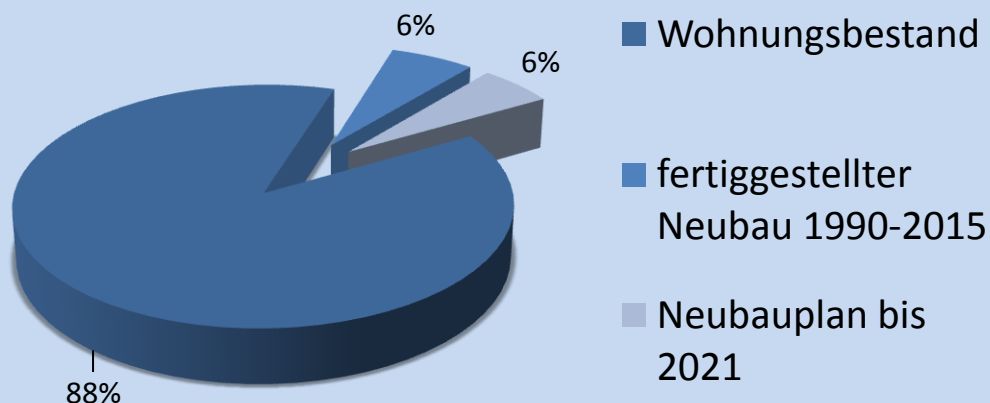
Was beeinflusst die Wohnkosten?



Einflussfaktoren der Landeshauptstadt Potsdam

- Baumschutzverordnung
- Bebaubarkeit (GFZ/GRZ)
- Denkmalschutzsatzung
- Erschließungskosten
- KAG-Umlagen
- Soziale Infrastruktur
- Stellplatzplanung
- Fernwärmeprioritätssatzung
- Kosten der Beleuchtung
- Kosten der Entwässerung
- Kosten der Schornsteinreinigung
- Kosten der Straßenreinigung und der Müllbeseitigung
- Kosten der Wasserversorgung
- Laufende öffentliche Lasten des Grundstücks (Grundsteuer)
- Wärme-/ Warmwasserversorgung
- Kommunale Ver- und Entsorgung
- Satzung für Trink-/Schmutz- und Regenwasser
- ÖPNV-Versorgung
- Klimaschutzkonzept
- Kommunalkreditkonditionen
- Stadttrendite / Ausschüttungen

Anteil Bestand- & Neubauwohnungen der ProPotsdam



Beispiele für kommunale Anforderungen

- Abschöpfung für soziale Infrastruktur
- enge Auslegung der gesetzlich-naturschutzrechtlichen Rahmenbedingungen
- denkmalrechtliche Belange/Sichtachsen
- Übernahme von Grundstücken der LHP, die schwer oder ggf. nicht bebaubar sind
- hohe Aufwendungen durch „belastete“ Grundstücke (Altlasten, Kontamination, Kampfmittelräumung, Entsiegelung, Abriss ...)
- enge Auslegung von brandschutztechnischen Anforderungen bei Sonderbauten
- Übernahme von vormals kommunalen Erschließungsaufgaben im Rahmen von städtebaulichen Verträgen



qualitativ hochwertig:

- barrierefrei
- energieeffizient
- Brandschutz
- Gestaltung



viel und einfach:

- Brandschutz



Was soll gebaut werden?

Wohnungen je Wohngebäude

Potsdam	4,4
Berlin	5,9
München	5,6

Quelle: Landeshauptstadt Potsdam



Wohnhaus der ProPotsdam: 4 Geschosse



Wohnhaus in Berlin: 6 Vollgeschosse + Staffelgeschoss

Annahmen zur Neubautätigkeit 2015 bis 2035 der LHP



Ein Unternehmen
der Landeshauptstadt
Potsdam

Neubauplanung Anzahl Personen



■ Kurzfristig 2015-2021

■ Mittelfristig 2022-2028

■ Langfristig 2029-2035

Anzahl möglicher Wohnungen

■ 5-50

■ 51-130

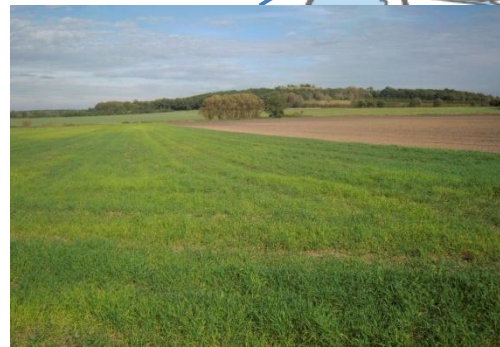
■ 131-300

■ 301-600

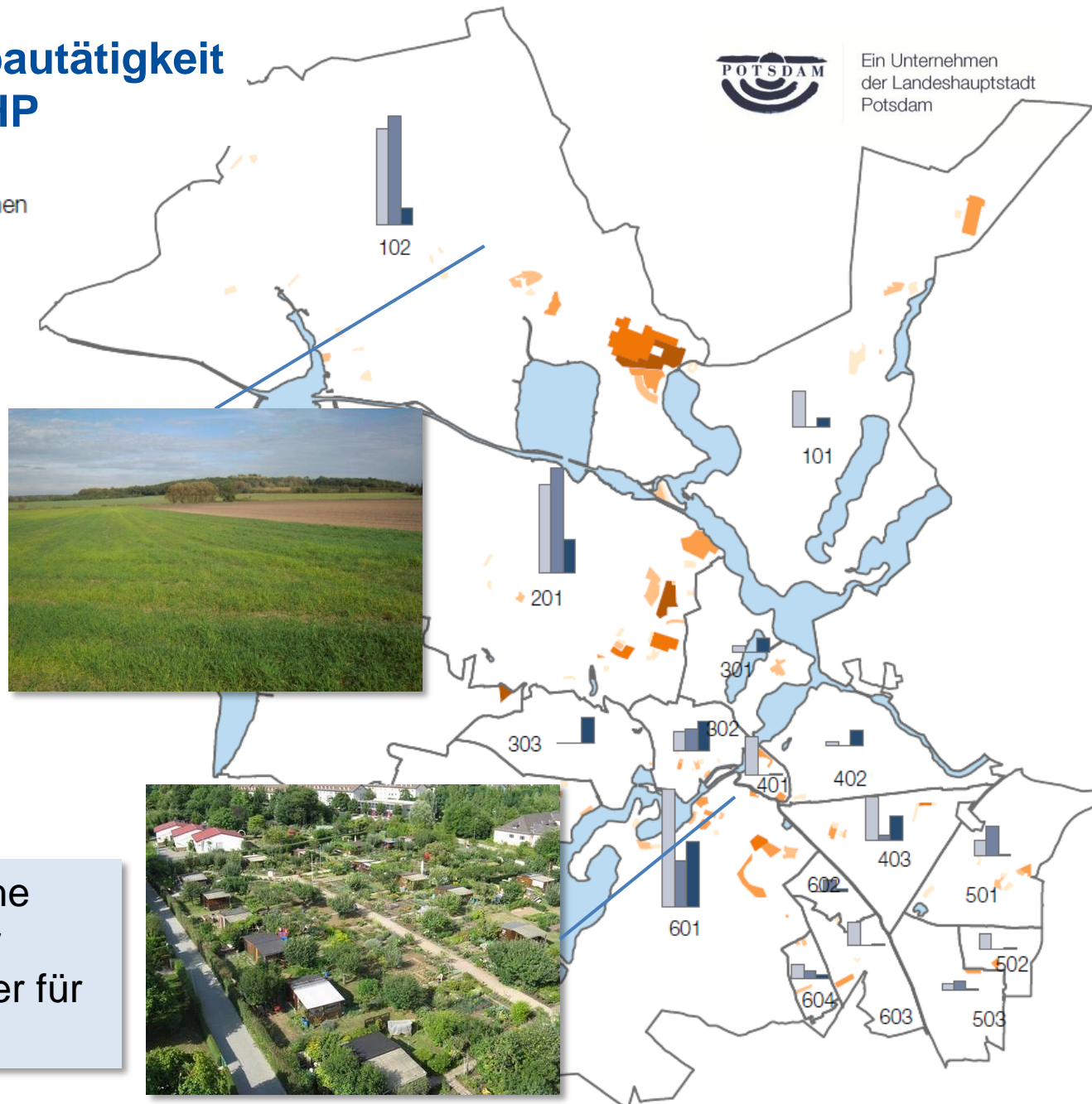
■ 601-900

■ Gewässer

□ Planungsraum



Zentrumsnahe
Flächen für
Wohnungen oder für
Gärten?



Quelle: Landeshauptstadt Potsdam, Kleinräumige Bevölkerungsprognose, 2015

Entwicklung der Mietpreis- und Belegungsbindung

Entwicklung der mietpreis- und belegungsgebundenen Wohnungen

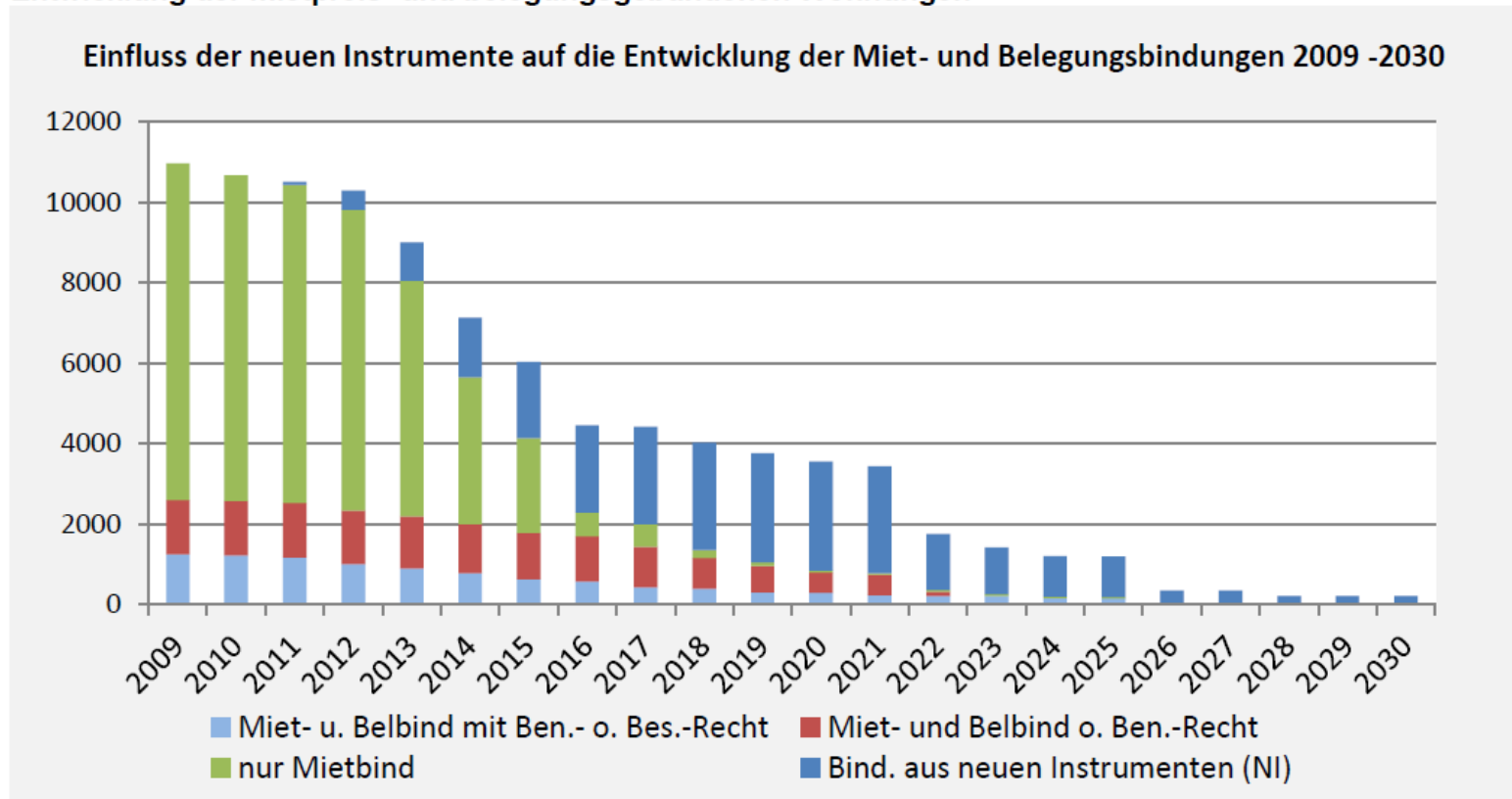


Abb.16: Quelle: Bereich Wohnen

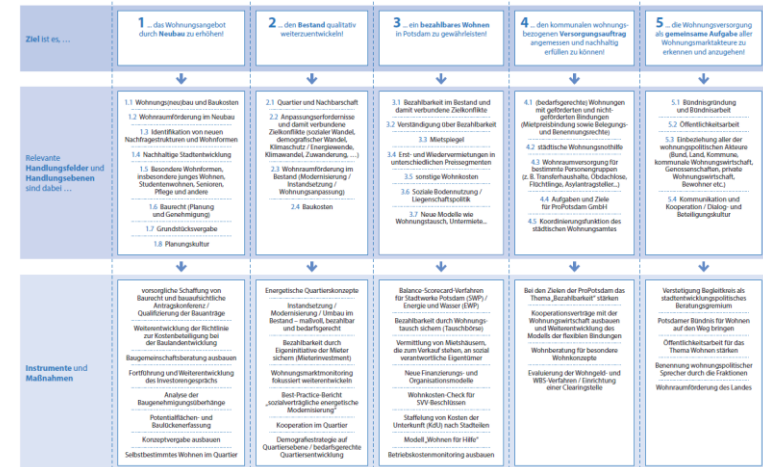
Wohnungspolitische Instrumente

Potsdam 22

(Vereinfachte Betrachtung von HH Typen unter Vernachlässigung von Überschneidungen)

Haushaltstypen mit geringem oder ohne Einkommen	Staatliche Instrumente zur Begrenzung der Wohnkostenbelastung			Staatliche Instrumente zur Sicherung des Zugangs zu Wohnungen			Wohnungswirtschaftliche Instrumente als Beitrag zum demographischen Wandel			Mietenbremse der ProPotsdam		
	Wohngeld	Kfz nach §69 II (Grundicherung für Arbeitsubende)	Kfz nach §69 III (Grundicherung im Alter und bei Erwerbsunfähigkeit)	Mietpreis- und Wohnkosten aus öffentl. Förderung	Mietpreis- und Wohnkosten aus Kooperationsverträgen	Familienbonus	Wohnflächenbonus	Mobilitätsbonus	Angehörliche max. 10% / Vergleichsmiete II. Mietspiegel	Modernisierungsumlage 9% (statt wie bisher 11%)	Modernisierungsumlage 9% (statt wie bisher 11%)	Mietenhöhung 15% in 4 Jahren (statt 20% in 3)
Einkommensschwache erwerbsfähige Haushalte	Einkommen/ Rente	*		*	*	*			*	*	*	*
	erwerbslos		*	*	*	*			*	*	*	*
Senioren	auskömm. Rente	*		*	*		*		*	*	*	*
	zu geringe Rente		*	*	*		*		*	*	*	*
Erwerbsfähige Familien (= 1 Kind) (WBS-Berechtigte)	Einkommen	*		*	*	*			*	*	*	*
	erwerbslos		*	*	*	*			*	*	*	*
Familien (= 3 Kinder) (WBS-Berechtigte)		*	*	*	*	*			*	*	*	*
Studenten (WBS-Berechtigte)		*		*	*			*	*	*	*	*
Alleinerziehende (WBS-Berechtigte)		*		*	*	*		*	*	*	*	*
Menschen mit Behinderungen (WBS-Berechtigte)		*	*	*	*				*	*	*	*

Wohnungspolitisches Konzept



Instrumente der ProPotsdam (1/2)

PROPOTSDAM
Wohnen | Bauen | Entwickeln

LAND BRANDENBURG
Ministerium für Infrastruktur
und Landwirtschaft

WOHNEN ZUM SOZIALTARIF

2.950 WOHNUNGEN
FÜR WBS-INHABER ZU EINEM
REDUZIERTEN MIETPREIS.

- 2.950 Wohnungen zu einem reduzierten Mietpreis in allen Potsdamer Wohngebieten
- Voraussetzung: Wohnberechtigungsschein
- Vereinbarungen zwischen dem Land Brandenburg, der Landeshauptstadt Potsdam und der ProPotsdam GmbH
- Investitionsbank des Landes Brandenburg verlängert günstige Zinskonditionen für Darlehensverträge der ProPotsdam

PROPOTSDAM
Wohnen | Bauen | Entwickeln

SOZIALFONDS +

EINZELFALLBEZOGENE MIETNACHLÄSSE
NACH EINER SANIERUNG ODER EINER
MODERNISIERUNG.

- Wohnungen zu einem Mietpreis von 5,50 Euro /m² für einkommensschwache Haushalte
- Neu: Einzelfallbezogene Mietnachlässe bei angemessener Wohnungsgröße zum Beispiel für Alleinerziehende oder auch Azubis/Studenten mit Kindern sowie Senioren und Geringverdiener, bei nachgewiesener zu hoher Mietbelastung nach Modernisierung

Instrumente der ProPotsdam (2/2)



- 600 €** Mieterersparnis über ein Jahr
- 1200 €** Mieterersparnis über zwei Jahre
- 1800 €** Mieterersparnis über drei Jahre

Dieser Bonus gilt für alle Kinder von 0–17 Jahren, gleich ob es sich um 1, 2 oder auch 5 Kinder handelt.



- 1 bis 2 Zi. Drewitz
-
- VIP-Jahresticket

zum Beispiel

Wohnung + kostenloses AB-Ticket

Gesamtersparnis im 1. Jahr nach Einzug = **398 €**



- 70m²**
3 Zi. **Beispielrechnung**
Alte, zu große Wohnung (mit 7,00 €/m²):
 $70\text{m}^2 \times 7,00 \text{ €/m}^2 = \text{Monatsmiete } 490 \text{ €}$
 - 60m²**
2 Zi. **Gleichwertige kleinere Wohnung mit Wohnflächenbonus**
 $60\text{m}^2 \times 6,30 \text{ €/m}^2 = \text{Monatsmiete } 378 \text{ €}$
- Monatliche Ersparnis = **112 €**
- + 10 m² x 100 €
Umzugszuschuss = **1000 €**

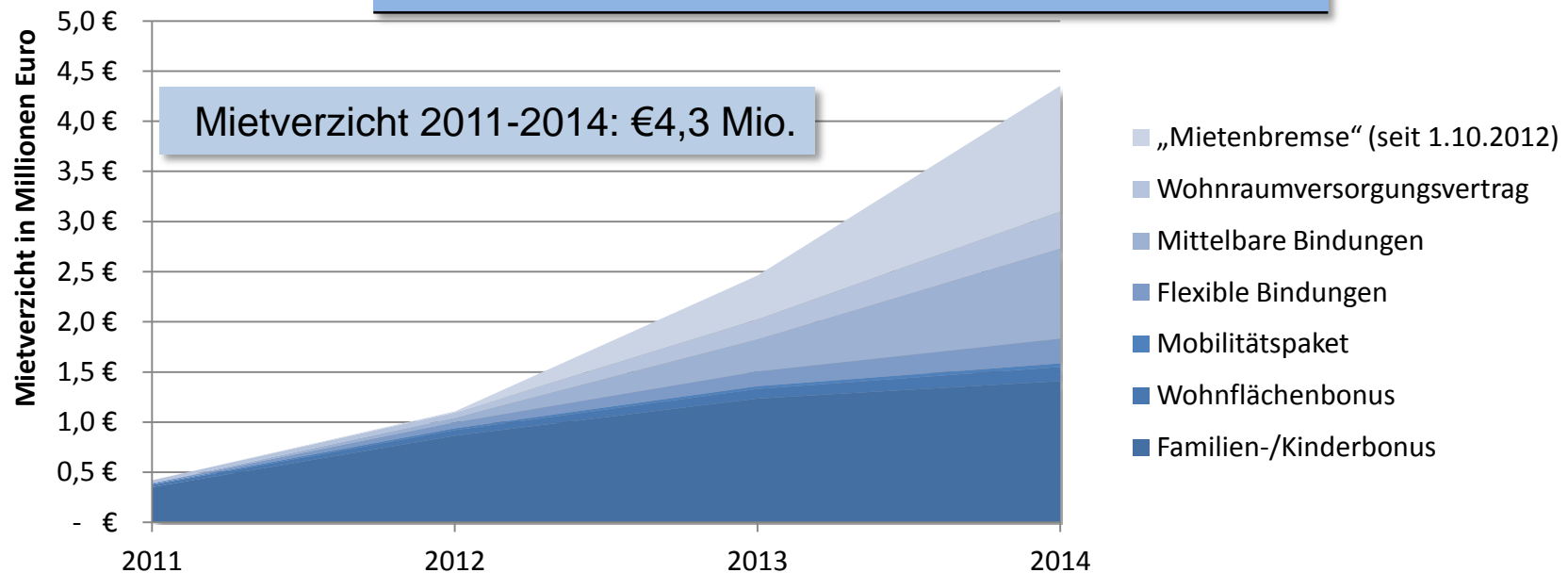


- 45m²**
45m²
Zwei kleine Wohnungen
2 x 45 m²
 - 70m²**
Eine gemeinsame Wohnung
1 x 70 m²
- Kostensparnis durch Reduzierung um 20m² und **10%** Mietnachlass
- + 20 m² x 100 €
Umzugszuschuss = **2000 €**

Grafik: © Norbert Hoffka

Abgeschlossene
Mietverträge
2011-14

	Familien-/Kinderbonus	932
	Wohnflächenbonus	68
	Mobilitätsbonus	100
	Flexible Bindungen	201
	Mittelbare Bindungen	1.246
	Wohnraumversorgungsvertrag	646
	„Mietenbremse“ (seit 1.10.2012)	5.588
Gesamt		8.781





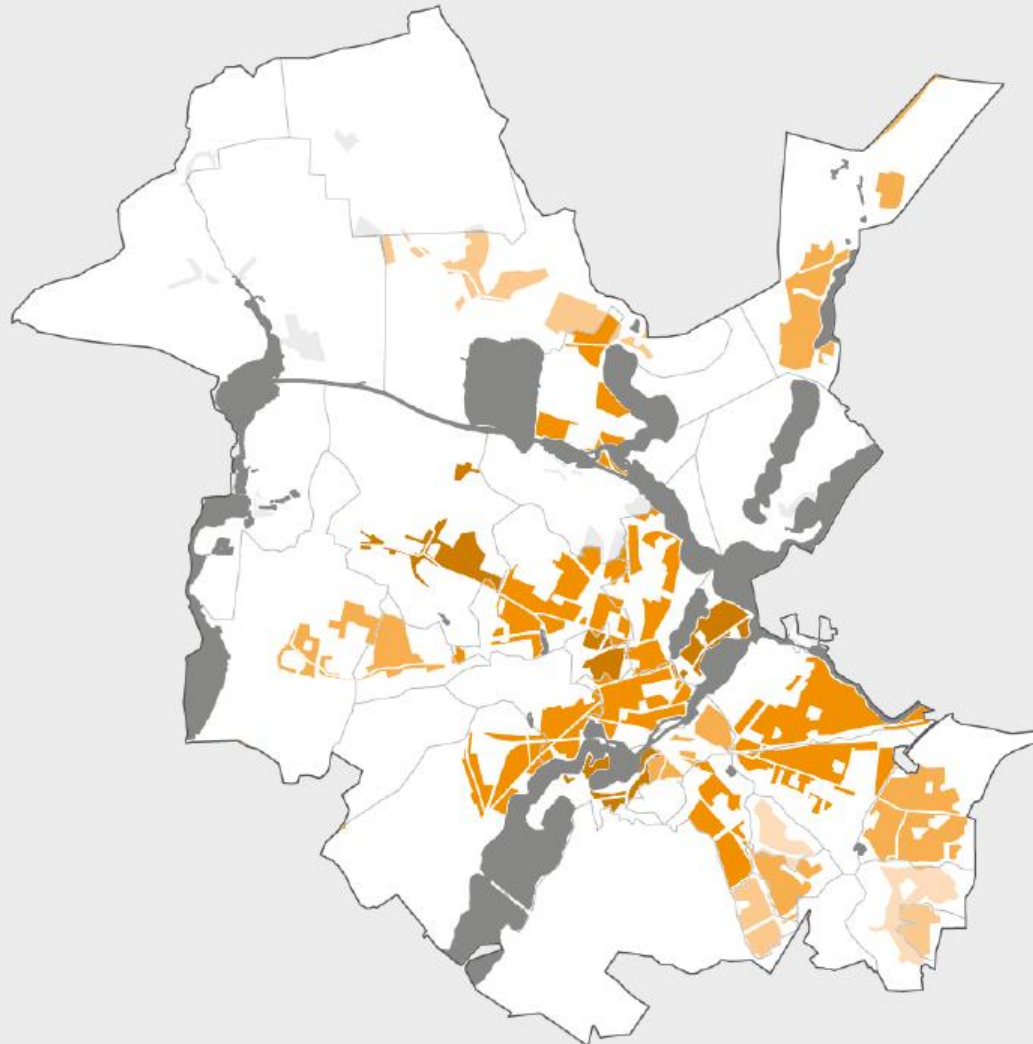


Durchschnittliche Nettokaltmiete in €/m²

Durchschnittliche
Nettokaltmiete in €/m²

- 10,00 und mehr
- 9,00 bis unter 10,00
- 8,00 bis unter 9,00
- 7,00 bis unter 8,00
- 6,00 bis unter 7,00
- unter 6,00

- Grenze Bezirke
- Grenze Bezirksregionen
- unbewohnte Flächen
- Wasser



Zukünftige Entwicklung in den Quartieren

- Hoher Anteil an Bewohnern mit Migrationshintergrund in Plattenbaugebieten:
 - Begegnungen und Nachbarschaften, Quartierskonzepte (Begegnungshäuser, aufsuchende Arbeit gemeinnütziger Träger, Quartiersmanagement)
 - Breite Verteilung als Mittel der Integration:
 - Durchschnittsmieten in Potsdam - Bereitschaft der Unterbringung von Transferleistungsempfängern in Wohngebieten mit höheren Mietpreisen
- Zukünftige Nachbarschaften: Zusammenleben der Mietergruppen WBS, WBS+40%, freifinanziert in einem Haus

Quartiersarbeit, Engagement, gesellschaftliches Nachbarschaften, von Wohn, Stärkung der, wichtigste, Kooperationspartner, Verbesserung, Lebensqualität, und



Betreuung von Flüchtlingen



Drewitz



Kinder, Umwelt und Jugend, soziales Engagement, Quartiersmanagement, Kultur, Wissenschaft, Sport



Wohnungsneubau Wohnprojekt Konvoi



Wettbewerb „Für Potsdam“