

ProPotsdam GmbH | Postfach 60 07 53 | 14407 Potsdam

An den Oberbürgermeister der
Landeshauptstadt Potsdam
Herrn Jann Jakobs
Friedrich-Ebert-Str. 79/81
14469 Potsdam

Ihr Zeichen:
Ihre Nachricht vom:
Unser Zeichen:
BNI
Bearbeiter:
Bert Nicke
Telefon: 0331 6206-200
Telefax: 0331 6206-240
E-Mail:
Bert.Nicke@ProPotsdam.de

Datum: 08.04.2014

Am Alten Markt 10

Sehr geehrter Herr Jakobs,

mit dem in Kopie beigefügten Schreiben von 21.12.2012 informierten Sie uns über den Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 07.11.2012 zum Wohnhaus „Am Alten Markt 10“.

In Umsetzung Ihrer Weisung vom 21.12.2012 befristen wir seit Beginn des Jahres 2013 neu abgeschlossene Mietverhältnisse bis zum Jahr 2022, um die rechtliche Verfügbarkeit des Gebäudes sicherzustellen. Gleichwohl gehen wir davon aus, dass trotz einer recht hohen Fluktuation im Gebäude auch mit Ablauf des Jahres 2022 noch ein sehr hoher Bestand an unbefristeten Altmieterverhältnissen verbleiben wird.

Nach einer im Auftrag der Sanierungsträger Potsdam GmbH erstellten rechtlichen Stellungnahme der KPMG Rechtsanwaltsgesellschaft vom 14.02.2014 wäre eine Kündigung der 2022 noch bestehenden Mietverhältnisse zum Zwecke des Abrisses des Gebäudes jedoch nur möglich, wenn der ProPotsdam GmbH im Falle der Hinderung erhebliche wirtschaftliche Nachteile drohen würden. Die Stellungnahme liegt in Ablichtung bei.

Eine ebenfalls von der Sanierungsträger Potsdam GmbH beauftragte Analyse der wirtschaftlichen Rahmendaten durch die KPMG kommt zum Ergebnis, dass eine Neubaumaßnahme auf dem Grundstück „Am Alten Markt 10“ im Jahr 2022 im Vergleich zu einer Bestandshaltung zu einem negativen Kapitalwert von rund 3,65 Mio. € führt. Die Analyse fügen wir dem Schreiben bei. Dies heißt, dass der Abriss wirtschaftlich unvorteilhaft ist.

Eine Verhinderung des Abrisses führte demzufolge gerade nicht zu wirtschaftlichen Nachteilen für die ProPotsdam GmbH. Damit wäre eine Kündigung im Jahr 2022 noch bestehender Altmietverhältnisse rechtlich nicht möglich, was wiederum die Verfügbarkeit des Grundstückes für Abriss- und Neubaumaßnahmen in Frage stellte.

ProPotsdam GmbH
Pappelallee 4
14469 Potsdam

Homepage:
www.ProPotsdam.de

Sitz der Gesellschaft:
Potsdam

Amtsgericht Potsdam
HRB 1294 P

Finanzamt Potsdam
St.-Nr. 046/126/00045

Vorsitzender des
Aufsichtsrates:
Matthias Klipp

Geschäftsführung:
Horst Müller-Zinsius
(Sprecher),
Jörn-Michael Westphal,
Bert Nicke

Telefonischer Kundenservice:
0800 24 7 365 1
alle Anrufe kostenfrei

Anfahrt mit öffentlichen
Verkehrsmitteln:
Straßenbahn 92/96,
Am Schragen
Bus 692, Pappelallee



Im Ergebnis lässt sich damit festhalten, dass der Abriss des Bestandsgebäudes „Am Alten Markt 10“ aufgrund im Jahr 2022 wohl noch bestehender Altmietverhältnisse rechtlich nicht durchsetzbar und eine Neubaumaßnahme auf dem Grundstück wirtschaftlich nachteilig wäre.

Zu den weiteren seitens der Stadtverordnetenversammlung mit Beschluss vom 07.11.2012 formulierten Prüffragen bitten wir Sie, uns folgende Anmerkungen zu gestatten:

Prüfauftrag 2: Es ist eine Machbarkeitsstudie vorzulegen, wie im Rahmen des Leitbautenkonzeptes preisgünstiger Wohnraum in der flächenmäßigen Größenordnung des Staudenhofs angeboten werden kann.

Die Kostenmiete für Wohnungen im Neubau belief sich ohne Berücksichtigung zu erwartender Baukostensteigerungen bis 2022 auf ca. 10,50 €/m²/Monat (Bruttokaltmiete). Unabhängig vom Finanzierungs- bzw. Geschäftsmodell (z. B. Genossenschaftsmodell) ist jedenfalls erkennbar und seitens der KPMG auch bestätigt, dass preisgünstiger Wohnraum im Rahmen eines Neubaus auf dem Grundstück „Am Alten Markt 10“ nicht angeboten werden kann.

Prüfauftrag 3: Für die zum Ende der Restnutzungsdauer noch im Haus „Am Alten Markt 10“ wohnenden Mieter ist vorzugsweise am Standort Ersatzwohnraum zu schaffen. Die Miethöhe für die Ersatzwohnungen soll eine Miete nach einer fiktiven Bestandsmodernisierung nicht überschreiten.

Es ist davon auszugehen, dass 2022 mindestens 60 von 182 Altmietverhältnisse noch fortbestehen dürften. Diesen Mietern wäre im Neubau Ersatzwohnraum zu im Vergleich zu einer Bestandssanierung nicht schlechteren Konditionen anzubieten. Die gegebenenfalls dafür erforderlichen Mietsenkungen müssten zur Sicherung der Gesamtwirtschaftlichkeit des Vorhabens durch Mieterhöhungen in den übrigen Wohnungen kompensiert werden.

Da die Kostenmiete in Höhe von 10,50 €/m² jedoch bereits die Obergrenze der marktüblichen Miete in Potsdam erreicht, sehen wir in dem mietpreisungebundenen Wohnungssegment der Neubaumaßnahme keine Mietsteigerungs- und damit Subventionspotentiale.

Eine Mietpreissenkung im Rahmen eines wirtschaftlichen Bauprojektes wäre deshalb nur bei zusätzlicher Förderung durch die öffentliche Hand denkbar. Auf Basis der derzeit geltenden Förderrichtlinien wäre jedoch zumindest auf der Investitionsebene des Projektes eine Förderung ausgeschlossen.

Unseres Erachtens empfiehlt es sich deshalb, mit zeitlichem Vorlauf von 2-3 Jahren vor einem möglichen Baubeginn nochmals die Frage der Förderfähigkeit des Projektes erneut zu untersuchen und eine Investitionsentscheidung bis dahin zurückzustellen.



Wir bitten Sie, die Gutachten unter Beachtung der bestehenden Nutzungsrechte (Seite 4 des Gutachtens) weiter zu verwenden.

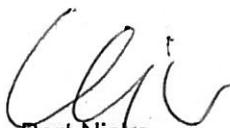
Eine Ausfertigung der Gutachten der KPMG haben wir der Treugeberin der die Gutachten beauftragenden Sanierungsträger Potsdam GmbH bereits am 04.04.2014 vorab zur Verfügung gestellt.

Mit freundlichen Grüßen

ProPotsdam GmbH



Horst Müller-Zinsius



Bert Nicke

Anlagen