



Bürgermeisterin

Beschlussvorlage

Vorlagen-Nr.
B-7426/2023

| Beratungsfolge | Sitzungstermin |
|-----------------------------|-----------------------|
| Stadtverordnetenversammlung | 13.02.2023 |

Titel:

Patronatserklärung der Stadt zur Sicherung von Ansprüchen der ILB aus der Kreditgewährung für das Bauvorhaben „Die Burg,,

Beschluss:

1. Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Luckenwalde beschließt eine Patronatserklärung, die die Ansprüche der Investitionsbank des Landes Brandenburg (ILB) gegenüber der Luckenwalder Wohnungsgesellschaft mbH aus der Kreditgewährung für das Bauvorhaben „Die Burg“ (Burg 1-7, Am Burgwall 42-46, Salzufler Allee 10-16) in Luckenwalde sichert, folgenden Inhalts abzugeben:
 - Die Stadt, in ihrer Funktion als Gesellschafterin der Luckenwalder Wohnungsgesellschaft mbH, hält die Gesellschaft an, ihren Verpflichtungen gegenüber der ILB aus dem Darlehensvertrag (Nr. 80174502) fristgemäß nachzukommen.
 - Kann die Wohnungsgesellschaft den Kapitaldienst aus den aus der Bewirtschaftung des Bauvorhabens „Die Burg“ erzielten Überschüssen nachweislich nicht oder nicht vollständig aufbringen, so wird die Stadt den verbleibenden Fehlbetrag in Höhe von bis zu 200.000 € pro Kalenderjahr gegenüber der ILB ausgleichen.
Dies gilt ab dem 01.05.2023 und endet spätestens am 31.12.2050.
2. Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Luckenwalde beschließt mit dem Jahresabschluss 2022 eine zweckgebundene Rücklage in Höhe von 200.000 € zu bilden, um für eine eventuelle Inanspruchnahme aus der Patronatserklärung Vorsorge zu treffen.

Finanzielle Auswirkung: [siehe Erläuterung]

Bestätigung Kämmerei:

Genehmigungspflichtig

Bürgermeisterin

Amtsleiter Gebäude- und Beteiligungsverwaltung

Erläuterung/Begründung:

Die stadteigene Luckenwalder Wohnungsgesellschaft mbH hat die Generalsanierung des Komplexes „Burg“ vorbereitet. Insgesamt sollen 193 Wohnungen unterschiedlicher Größe entstehen. Es ist ein besonderes Anliegen, dass 75% der Wohnungen mietpreisgebunden an die Inhaber von Wohnberechtigungsscheinen vermietet werden. Auch auf Barrierefreiheit wird Wert gelegt: Alle Etagen und Wohnungen sollen über 9 Aufzüge erreichbar werden.

Das Vorhaben trägt der Bedarfslage in Luckenwalde Rechnung. Es passt aber auch in die Landesstrategie, die Anreize gibt, um dem zunehmenden Bedarf an Wohnungen, insbesondere bezahlbaren, barrierefreien und zeitgemäßen energetischen Standards entsprechenden Wohnraum, zu erfüllen.

Das Land hat den Erstvermietungsziins für Haushalte in der 1. Einkommensgrenze auf 4,90 EUR, für die der 2. Einkommensgrenze auf 6,00 EUR festgelegt, um die Bezahlbarkeit für Menschen mit geringem Einkommen zu sichern. Die dadurch zu erzielenden Mieteinnahmen reichen bei weitem nicht aus, um die Baukosten zu refinanzieren. Deshalb subventioniert das Land den sozialen Wohnungsbau mit Zuschüssen und zinsfreien Darlehen. Es gilt ein Zweckbindungszeitraum von 25 Jahren. Die Frist beginnt ab dem auf die Vollauszahlung folgendem Quartal. Der dafür geplante Zeitraum ist das 1. Quartal 2026.

Fakt ist, dass nur mithilfe der Wohnungsbauförderung des Landes Brandenburg die Luckenwalder Wohnungsgesellschaft ihr Vorhaben realisieren kann. So wurden Darlehensverträge über insgesamt 43.349.800 EUR zwischen der ILB und der Wohnungsgesellschaft abgeschlossen. In diesem Betrag ist die rasante Baukostenentwicklung, die in den letzten beiden Jahren zu verzeichnen war, bereits „eingepreist“. (Der Baupreisindex weist vom 2. Quartal 2021 bis zum 3. Quartal 2022 eine Erhöhung um 20 % auf.) Denn die Kostenberechnung für das Vorhaben wurde davor angestellt und musste entsprechend nachgebessert werden. Da sich die reale Kostensteigerung nicht auf die festgelegte Mietpreishöhe auswirken und sie nicht verändern darf, ist eine deutliche Verschlechterung der Rentierlichkeit zu verzeichnen. In dieser Situation erwartet das Land ein Engagement der Stadt als Gesellschafterin, um den Kapitaldienst aus den Darlehensverträgen zu sichern. Um dieser Forderung zu entsprechen, ist die Patronatserklärung erforderlich. Die ILB hat das Risiko einer Unterdeckung mit bis zu 200.000 EUR pro Jahr berechnet.

Da bereits vor dem 1. Quartal 2026 Verpflichtungen der Wohnungsgesellschaft gegenüber der ILB begründet werden wie z.B. Bereitstellungszinsen, laufender Verwaltungskostenbeitrag, denen keine Einnahmen aus dem Objekt gegenüberstehen, soll auch dieser 2023 beginnende Zeitraum mit der Patronatserklärung besichert werden.

