

Antwort

der Landesregierung

auf die Kleine Anfrage 2482
der Abgeordneten Anita Tack
Fraktion DIE LINKE
Drs. 4/6502

Wortlaut der Kleinen Anfrage 2482 vom 14.07.2008:

Kirchsteigfeld in Potsdam

Laut Presse ist weit über den zu diesem Zeitpunkt geltenden Regelsätzen im Potsdamer Kirchsteigfeld auf der Grundlage einer Ausnahmeklausel von 1993 bis 1998 die Errichtung von rd. 2.000 Wohnungen gefördert worden. Der Berliner Bauträger Groth & Graalfs erhielt dafür vom Land Brandenburg einen Fördersatz von 3.080 DM/m² (1.575 €) mit einer Gesamthöhe von 450 Mio. €. Obgleich das im 3. Förderweg für 2006 angestrebte Niveau der monatlichen Kaltmiete mit 8,50 €/m² schon recht hoch kalkuliert war – die Realmiete 5,29 € beträgt – soll der Bauträger den investierenden Fondsanlegern sogar bis auf 12,00 €/m² steigende Mieten in Aussicht gestellt haben. Da dieses Projekt somit zwangsläufig in eine Schieflage geriet, war zur Stabilisierung durch die ILB 2007 eine Kreditabschreibung von 37 Mio. € erforderlich gewesen.

Dieser Vorgang beruht ganz offensichtlich auf Fehlkalkulationen und hat einen zusätzlichen Einsatz von Landesmitteln zur Folge.

Ich frage die Landesregierung:

1. Teilt die Landesregierung diese Einschätzung bzw. liegen der Landesregierung weitergehende oder andere Erkenntnisse zur Finanzmisere des Förderobjektes Kirchsteigfeld vor?
2. Worin bestand der Grund zur Ausnahme von allgemein niedrigen Fördersätzen beim Vorhaben Kirchsteigfeld?
3. Welche Konsequenzen wird die Landesregierung in Auswertung der Entwicklung des Wohnungsbaus am Kirchsteigfeld ziehen?
4. Welche abgestimmte Vorgehensweise gibt es dazu mit der Stadt Potsdam?

Datum des Eingangs: 08.08.2008 / Ausgegeben: 13.08.2008

Namens der Landesregierung beantwortet der Minister für Infrastruktur und Raumordnung die Kleine Anfrage wie folgt:

Frage 1: Teilt die Landesregierung diese Einschätzung bzw. liegen der Landesregierung weitergehende oder andere Erkenntnisse zur Finanzmisere des Förderobjektes Kirchsteigfeld vor?

Zu Frage 1: Die Förderungen des Mietwohnungsneubaus im 1. und 3. Förderweg (FW) im Kirchsteigfeld erfolgte in den 90'er Jahren auf der Grundlage der jeweils geltenden Förderrichtlinie. Ausgehend von der Situation auf dem Wohnungsmarkt Anfang der 90'er Jahre wurde bei der Förderung auf die zum damaligen Zeitpunkt erwartete demographische Entwicklung sowie die damit einhergehenden prognostizierten Mieten abgestellt. Die für den sozialen Wohnungsbau angesetzten Zielmieten galten auf der Grundlage dieser Prognosen als erreichbar. Insgesamt betrug die Förderung der Vorhaben im Kirchsteigfeld 206,3 Mio. €.

Im Rahmen der Geschäftsbesorgung durch die ILB erfolgte ein freihändiger Paketverkauf der Förderobjekte des 3. FW. Dabei konnten durch die im ressortübergreifenden Landesinteresse geführten Verhandlungen im Ergebnis die Ausfälle für das Landeswohnungsbauvermögen (LWV) reduziert werden. Seitens des Landes wurde dabei auf die Rückzahlung von Aufwendungsdarlehen (AWD) i.H.v. ca. 37.000 TEUR verzichtet. Demgegenüber erfolgte seitens der Fondsgesellschaften ein Verzicht auf noch bestehende Auszahlungsansprüche aus Aufwendungshilfen (AWH) i.H.v. ca. 32.000 TEUR als Ersparnis für das LWV, so dass sich im Ergebnis ein rechnerischer Verlust von ca. 5 Mio. € für das LWV ergibt.

Für die Förderengagements des 1. FW. ergeben sich aufgrund ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und Vermietung keine über das Übliche hinausgehenden Handlungsnotwendigkeiten. Zu den sich aus dem Auslaufen der AWD in den Jahren 2009/2010 möglicherweise ergebenden strukturellen Problemen wird auf die Antwort zu Frage 3 verwiesen.

Frage 2: Worin bestand der Grund zur Ausnahme von allgemein niedrigen Fördersätzen beim Vorhaben Kirchsteigfeld?

Zu Frage 2: Die Ausnahme für die Förderung von Vorhaben des 1. FW erfolgte insbesondere mit dem Ziel, eine sich vom „üblichen“ sozialen Wohnungsbau abhebende (musterhafte) qualitativ hochwertige städtebauliche Gestaltung unter Beteiligung internationaler Architekten zu ermöglichen. Gleichzeitig sollte jedoch auch das Erreichen von Miethöhen, die den Zugang für Mieter mit niedrigeren Einkommen (WBS-Inhaber) gewährleisten, gesichert werden.

Eine Ausnahme von den in den Richtlinien festgesetzten Fördersätzen für die Förderung von Vorhaben des 3. FW im Kirchsteigfeld wurde nicht gemacht.

Frage 3: Welche Konsequenzen wird die Landesregierung in Auswertung der Entwicklung des Wohnungsbaus am Kirchsteigfeld ziehen?

Frage 4: Welche abgestimmte Vorgehensweise gibt es dazu mit der Stadt Potsdam?

Zu Frage 3 und 4: Bereits seit dem Jahr 2003 legt die ILB als Geschäftsbesorgerin des Landes jährlich den Wohnraumförderbericht (vormals „Risikobericht“) vor. Der Schwerpunkt der Berichterstattung lag dabei insbesondere in der Darstellung der sich bereits in der Kreditrisikobetreuung befindlichen Engagements sowie der Ausfälle und Ausfallgefährdungen. Im Ergebnis der Auswertung der Berichte hat die Landesregierung es als erforderlich angesehen, darüber hinaus auch solche Fälle zu erfassen, in denen mittelfristige Liquiditätsprobleme vorherzusehen sind, aber noch keine Leistungsstörungen vorliegen. Ausgehend davon soll eine aktive und erweiterte Risikobetrachtung vorgenommen werden, um damit zeitgerechtere Eingriffsmöglichkeiten zu schaffen. In 2007 hat die ILB als Geschäftsbesorgerin des Landes in einem ersten Schritt mit der Analyse der wesentlichen Fördersegmente seit Beginn der Wohnraumförderung im Land Brandenburg und der hieraus resultierenden Risiken begonnen (Erste Ergebnisse wurden durch die ILB im Wohnraumförderbericht 2007 vorgestellt). Die Analyse wird in 2008 fortgeführt (hier insbesondere vor dem Hintergrund des Auslaufens von AWD und AWH in den Fördersegmenten des Mietwohnungsneubaus – 1. + 3. FW). Der Schwerpunkt der Untersuchung wird darin bestehen, nach einem abgestuften Verfahren mittels der bei der ILB vorhandenen Ratinginstrumente speziell die als besonders risikobehafteten Kundengruppen zu analysieren und daraus notwendige Handlungsoptionen abzuleiten und entwickeln zu können. Diese werden - soweit sich Handlungsnotwendigkeiten für die Förderengagements im Kirchsteigfeld ergeben – mit der Stadt Potsdam zu erörtern sein.