

Vorlage	Vorlage-Nr: VA1052/2016-01
Federführend: Erster Kreisrat (EKR)	Status: öffentlich
	Datum: 12.02.2016
Tagesordnungspunkt (TOP):	
Gründung einer kommunalen Wohnungsbaugesellschaft	
Beratungsfolge:	
Datum	Gremium
09.03.2016	Kreisausschuss (nicht öffentlich)
17.03.2016	Kreistag

Beschlussempfehlung der Verwaltung:

1. Der Landkreis Harburg mit seiner Lage in der Metropolregion steht unter einem hohen Siedlungsdruck. Die Gründe liegen in einem unverminderten Zuzug in die Region und einem dafür nicht ausreichend geschaffenen Angebot besonders im Mehrfamilien- und Geschosswohnungsbau. Daraus resultieren eine zunehmende Wohnungsknappheit und ein hohes Mietniveau. Um dieser Entwicklung entgegenzuwirken und den Wohn- und Wirtschaftsstandort Landkreis Harburg abzusichern, soll der Landkreis die private Wohnungsbautätigkeit mit einem eigenen Bauprogramm ergänzen.

2. Die Verwaltung wird beauftragt, die Gründung einer „Kommunalen Wohnungsbaugesellschaft“ mit den kreisangehörigen Kommunen und der Sparkasse Harburg-Buxtehude bis zum Sommer 2016 zur Beschlussfassung des Kreistages vorzubereiten. Hierzu sind Wirtschaftsplan, der Gesellschaftsvertrag und der erste Entwurf eines Bauprogramms für 1000 Wohneinheiten im Geschosswohnungsbau vorzulegen.

3. Im Doppelhaushalt 2016/2017 des Landkreises werden Haushaltsmittel für die Gründung einer „Kommunalen Wohnungsbaugesellschaft“ für das Haushaltsjahr 2016 in Höhe von 6,3 Mio. Euro und in 2017 in Höhe von 5 Mio. Euro bereitgestellt. Sie stehen unter dem Vorbehalt des endgültigen Beschlusses des Kreistages zur Gründung und damit unter Vorbehalt der Ziffer 2. Eine Finanzierung erfolgt über eine Kreditaufnahme in entsprechender Höhe.

4. Die Entscheidung steht unter dem Vorbehalt der haushaltsrechtlichen Genehmigung und eines durchzuführenden Anzeigeverfahrens nach § 152 Abs. 1 NKomVG durch das Nds. Innenministerium als Kommunalaufsicht.

Sachdarstellung: (Zusammenfassung)

Gründung einer kommunalen Wohnungsbaugesellschaft.

Sachdarstellung:

In Deutschland müssen rund 400.000 Wohnungen pro Jahr neu gebaut werden – und das in den nächsten fünf Jahren bis 2020¹

Die Hauptgründe werden von Wohnungsmarktexterten u.a. wie folgt beschrieben:

- die Lücke zwischen Bestand und Bedarf (seit 2009 bis heute) stieg auf 770.000 Wohnungen bundesweit an
- der Bedarf in Metropolen wächst durch starken Zuzug (sog. Urbanisierung)
- die Zuwanderung aus Mitgliedsstaaten der Europäischen Union (Freizügigkeit)

Bis 2020 müssten deutschlandweit jährlich rund 140.000 Mietwohnungen mehr als im Jahr 2015 gebaut werden – davon 80.000 Sozialwohnungen und 60.000 Wohnungseinheiten im bezahlbaren Wohnungsbau.

Die NBank stellt in ihrer Wohnungsmarktbeobachtung 2014/2015 fest, dass im Bereich der Angebotsmieten in Niedersachsen der Landkreis Harburg bereits Platz 2 hinter Wolfsburg eingenommen hat. Schon im Jahr 2013 lagen die Bestandsmieten über 7,50 € m². Die Preise für Neuanmietung in Metropolen/Regionen steigen deutlich über 10,- € m². Weitere Aufschläge müssen für Erstbezug im Neubau vorgenommen werden.

Der Landkreis Harburg nimmt damit eine Sonderstellung im Flächenland Niedersachsen ein. Sie ist gekennzeichnet durch einen hohen Siedlungsdruck, d.h. geringer verfügbarer Wohnraum bei hohen Wohnraummierten; und das unabhängig von der Zuwanderung von Flüchtlingen.

Die Folgen aus dieser Entwicklung sind in den Wohngeldtabellen und Listen der Mietstufen des Bundesministeriums für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit abzulesen. Innerhalb des Landkreises Harburg ergibt sich aus der Tabelle zu § 12 WoGG, dass die Samtgemeinden und Gemeinden des Landkreises Harburg in die Mietstufen IV bis VI eingeordnet werden. Je nach Mietstufe und Größe der Wohnung und unter Berücksichtigung der jeweiligen Anzahl der Personen, die in einem Haushalt leben, ist ein durchschnittlicher Mietpreis von 8,45€/m² bis 10,17€/m² anerkannt (Großstadtniveau).

Die NBank stellte folgende Zahlen zum Wohnungsbedarf in den Kommunen im Landkreis Harburg zur Verfügung (ohne Entwicklung Flüchtlinge):

GEMESCHL	NAME	Wohnungen in MFH				Einwohner
		2013	Bedarf bis 2020	Neubau bis 2020*	Bedarfsdeckung in %**	
3353000	LK Harburg	31.577	3.018	1.752	58	242871
3353031	Seevetal	6.639	291	159	55	40159
3353005	Buchholz in der Nordheide, Stadt	5.875	829	532	64	37876
3353040	Winsen (Luhe), Stadt	6.231	643	331	52	33351
3353406	Tostedt	2.904	289	135	47	25360
3353026	Neu Wulmstorf	2.466	285	194	68	20384
3353405	Salzhäusen	1.104	73	0	0	14072
3353402	Hanstedt	1.548	66	82	124	13617
3353029	Rosengarten	1.254	120	105	88	13176
3353401	Elbmarsch	785	135	68	50	12085
3353403	Hollenstedt	774	117	89	76	11058
3353404	Jesteburg	1.001	125	21	17	10914
3353032	Stelle	996	44	37	85	10819

Wohnraummangel

¹ Kurzstudie, Modellrechnungen zu den langfristigen Kosten und Einsparungen eines Neustarts des sozialen Wohnungsbaus sowie Einschätzung des aktuellen und mittelfristigen Wohnungsbedarfs, Hannover, September 2015

Daraus leitet sich ab, dass bei einem erwarteten Gesamtbedarf von 3018 Wohneinheiten (WE) eine Bedarfsabdeckung durch die private Bauwirtschaft einschließlich etwaiger Genossenschaften von rd. 58% erreicht wird. Es verbleibt eine Lücke von 1266 WE bis 2020. Diese Lücke kann durch eine eigenständige, wirtschaftliche Betätigung von den Kommunen im Kreis geschlossen werden.

Die Hauptverwaltungsbeamten der Gemeinden und Samtgemeinden befassten sich thematisch in mehreren „Bürgermeisterdienstbesprechungen“ beim Landrat mit Handlungsoptionen. Schließlich wurde eine Arbeitsgruppe „Kommunale Wohnungswirtschaft“ bestehend aus vier Hauptverwaltungsbeamten und Mitarbeitern der Kreisverwaltung eingesetzt, um die Gründung einer kommunalen Wohnungsbaugesellschaft mit dem Ziel vorzubereiten bzw. zu entwickeln, einen Beitrag zur Bewältigung des „Wohnraum Mangels“ im Segment der Mehrfamilienhäuser (Geschosswohnungsbau) zu leisten; bezahlbaren Wohnraum für eine breite Bevölkerungsschicht. Die Arbeitsgruppe wird beratend begleitet durch den Verband der Wohnungswirtschaft Niedersachsen und Bremen e.V. (vdw) mit seinem Beratungs- und Prüfungsbereich sowie einen langjährigen Geschäftsführer einer kommunalen Wohnungsbaugesellschaft.

Aus den Sitzungen der AG „Kommunaler Wohnungsbau“ bildet sich nachfolgendes Grundmodell ab, das parallel weiterentwickelt und präzisiert wird. Aktuell führen die Kreisverwaltung und die Sparkasse sogenannte Kommunalgespräche in den 12 Gemeinden und Samtgemeinden durch. Sie dienen der Detaillierung und der Fortentwicklung des Grundmodells.

Ziel 2020: 1000 Wohneinheiten (WE)

Die Kommunen möchten mit dem kommunalen Wohnungsbau die prognostizierte Lücke im Bereich der Mehrfamilienhäuser/ Geschosswohnungsbau mit einem ergänzenden Bauprogramm verringern. Mit einem Umfang von 1000 WE kann eine notwendige Marktreichweite erzielt werden, die einen Beitrag im Sinne des vorhandenen Bedarfes leistet und sich auch betriebswirtschaftlich für die Kommunen rechnet. Bewusst verzichtet die „Öffentliche Hand“ darauf, eine Bedarfsdeckung von 100% zu erzielen. Es wird von der privaten Wohnungswirtschaft weiteres Engagement erwartet.

Eine Zielerreichung bis 2020 ist bewusst ambitioniert gesteckt und dient als Rahmen für die Erstellung des Geschäftsplanes/ Wirtschaftsplanes der KWG (Planungsgröße). Das Bauprogramm wird auf Grundlage der zur Verfügung stehenden Wohnbauflächen entwickelt und miteinander abgestimmt.

Kommunale Wohnungsbau GmbH der Gemeinden und Samtgemeinden mit dem LKH (KWG)

Der kommunale Wohnungsbau (KWG) soll in der **Rechtsform einer GmbH** organisiert werden. In der Rechtsformwahl der GmbH wird die Gewinnerzielungsmöglichkeit manifestiert, also das Ziel neben dem beschriebenen öffentlichen Zweck auch das mit dem Unternehmen Gewinn zu erwirtschaften. Sie soll als **kommunale Wohnungsbaugesellschaft** durch Gemeinden und Samtgemeinden, den Landkreis Harburg und die Sparkasse Harburg-Buxtehude (**nur Körperschaften öffentlichen Rechts**) getragen werden.

Dem Gesellschaftsvertrag wird eine Präambel vorangestellt, die besonders

- a. den öffentlichen Auftrag zur Schaffung bezahlbaren Wohnraums zur Absicherung des Wohn- und Wirtschaftsstandorts Landkreis Harburg hervorhebt und
- b. die gegenseitige Verpflichtung der Kommunen gemeinschaftlich diesem Auftrag nachzugehen unterstreicht.

Deshalb ist Ziel, dass alle Kommunen der KWG als Gesellschafter beitreten. Mit Rücksicht auf die Beratungsfolge in den Vertretungen der Kommunen wird es erforderlich sein, mehrere Beitrittstermine anzubieten.

Bezahlbarer Wohnraum 8,- €

Im Fokus der KWG steht die Schaffung neuen, bezahlbaren Wohnraums. Mangels einer einheitlichen Definition des Begriffspaares „Bezahlbarer Wohnraum“ legte die Arbeitsgruppe „Kommunale Wohnbau“ eine Kaltmiete von 8,- €/m² für den Landkreis Harburg fest. Der bezahlbare Wohnraum (8,- €) grenzt sich ausschließlich wertmäßig gegenüber dem sozialen Wohnungsbau mit (zukünftig) 5,60/m² Kaltmiete ab.

Sozialer Wohnungsbau 5,60 €

Die KWG soll auch sozialen Wohnungsbau betreiben. Der Umfang in diesem Bereich wird sich an einer zu erzielenden Wirtschaftlichkeit ausrichten müssen. Das Verhältnis zwischen sozialem (5,60 €) und frei vermietbarem Wohnungsbau (8,- €) wird sich auf ein Verhältnis 1/3 zu 2/3 einpendeln.

typisiertes, modulares und innovatives Bauen

Die KWG wird typisiert, modular und innovativ bauen müssen. Dadurch werden die für eine Wirtschaftlichkeit maßgebenden Baukosten begrenzt. Unabhängig davon sind hohe Ansprüche an die Qualität der Bauwerke zu stellen und im Hinblick auf die Folgekosten eine möglichst wartungsfreie Gebäudefassade vorzusehen.

**AR (12 BGM Kommunen +
Landrat mit Vorsitz +
Vorstand SPK)**

**Gesellschafter
nach Gesellschaftsanteilen**

Die Organe der Gesellschaft sind der Aufsichtsrat und die Gesellschafterversammlung. Der Aufsichtsrat hat die Geschäftsführung der Gesellschaft in allen Zweigen der Verwaltung zu überwachen und die Vorlagen für die Gesellschafterversammlung vorzubereiten, insbesondere das Bauprogramm und die jährlichen Wirtschaftspläne der Gesellschaft. Der Aufsichtsrat besteht aus den 12 hauptamtlichen Bürgermeisterinnen und Bürgermeistern der Samtgemeinden und Gemeinden nebst der/dem Landrätin/Landrat mit Vorsitz sowie einem Vorstandsmitglied der Sparkasse Harburg-Buxtehude.

Die Gesellschafterversammlung beschließt über das Bauprogramm (1000 WE). Die AG „Kommunaler Wohnungsbau“ empfiehlt hierzu besondere Mitwirkungsrechte der Standortkommunen aufzunehmen.

Der Gesellschafterversammlung obliegt die Feststellung des Jahresabschlusses (Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung, Anhang) und die Entscheidung über die Verwendung des Bilanzgewinnes, den Ausgleich des Bilanzverlustes, die Entlastung der Geschäftsführer und des Aufsichtsrates, die Wahl oder Abberufung von Aufsichtsratsmitgliedern, die Verfolgung von Rechtsansprüchen gegen Geschäftsführer und Mitglieder des Aufsichtsrates, die Änderung des Gesellschaftsvertrages, Kapitalerhöhungen und die Auflösung der Gesellschaft. Mithin liegen die maßgeblichen Rechte bei der Gesellschafterversammlung. Das Stimmenverhältnis richtet sich nach Gesellschaftsanteilen.

Eine hauptamtliche Geschäftsführung soll bestellt werden.

Bewohner- & Fachbeirat

Der Bewohner- & Fachbeirat ist kein Organ der Gesellschaft, sondern hat eine beratende Funktion. Er unterstützt die Geschäftsführung und den Aufsichtsrat bei der Fortentwicklung der Gesellschaft. Durch den Bewohnerbeirat wirken die Bewohnerinnen und Bewohner in „ihren Angelegenheiten“ mit. Auch bei der Qualitätssicherung und -verbesserung kann der Beirat einen wertvollen Beitrag leisten. Wünschenswert wäre zudem, dass eine noch zu definierende Personengruppe aus Verwaltung und Politik dem Beirat als Fachexperten beisitzt.

Voraussichtlicher Bedarf: 45 Mio. Euro Eigenkapital

Die Höhe der Gesellschaftsanteile richtet sich nach dem Bedarf an Stammkapital/ Stammeinlagen und der Kapitaleinlage zur Fremdfinanzierung des Bauprogramms (Eigenkapital). Die Baufinanzierung sollte mit 30% Eigenkapital hinterlegt werden. Bei einer Zielvorgabe von 1000 WE bis 2020 entsteht ein voraussichtlicher Eigenkapitalbedarf bis 2020 in Höhe von 45 Mio. Euro. Die Baukosten je WE werden zunächst mit 150 TEUR kalkuliert. Die AG „Kommunaler Wohnungsbau“ deckelt die zur Verfügung stehenden Baukosten auf 2.500 Euro je m² (ohne Grundstückskosten).

Das Stammkapital (Eigenkapital) könnte im ersten Schritt nach folgendem Grundschemata nach Größenklassen der Kommunen verteilt werden

Verteilung des Stammkapitals der Kreiswohnbau Harburg						
Vorabbestimmung						
		Gesamtanteil		1/5 Anteil	Anteil 2016 +2017	
		Betrag	%			
Landkreis Harburg		11.300.000,00 €	25,11%	2.260.000,00 €	4.520.000,00 €	
Sparkasse Harburg		4.500.000,00 €	10,00%	900.000,00 €	1.800.000,00 €	
12 Kommunen im Lkr. Harburg		29.200.000,00 €	64,89%	5.840.000,00 €	11.680.000,00 €	
Gesamt		45.000.000,00 €	100,00%	9.000.000,00 €	18.000.000,00 €	
Unterverteilung Kommunen						
			% vom Gesamtkapital			% vom Kommunalanteil
Kategorie A (EW über 30 Tsd.)						
Stadt Buchholz		4.400.000,00 €	9,78%	880.000,00 €	1.760.000,00 €	15,07%
Gemeinde Seevetal		4.400.000,00 €	9,78%	880.000,00 €	1.760.000,00 €	15,07%
Stadt Winsen		4.400.000,00 €	9,78%	880.000,00 €	1.760.000,00 €	15,07%
Kategorie B (EW zwischen 20 und 30 Tsd.)						
Samtgemeinde Tostedt		2.750.000,00 €	6,11%	550.000,00 €	1.100.000,00 €	9,42%
Gemeinde Neu Wulmstorf		2.750.000,00 €	6,11%	550.000,00 €	1.100.000,00 €	9,42%
Kategorie C (EW unter 20 Tsd.)						
Samtgemeinde Elbmarsch		1.500.000,00 €	3,33%	300.000,00 €	600.000,00 €	5,14%
Samtgemeinde Hanstedt		1.500.000,00 €	3,33%	300.000,00 €	600.000,00 €	5,14%
Samtgemeinde Hollenstedt		1.500.000,00 €	3,33%	300.000,00 €	600.000,00 €	5,14%
Samtgemeinde Jesteburg		1.500.000,00 €	3,33%	300.000,00 €	600.000,00 €	5,14%
Gemeinde Rosengarten		1.500.000,00 €	3,33%	300.000,00 €	600.000,00 €	5,14%
Samtgemeinde Salzhausen		1.500.000,00 €	3,33%	300.000,00 €	600.000,00 €	5,14%
Gemeinde Stelle		1.500.000,00 €	3,33%	300.000,00 €	600.000,00 €	5,14%
Gesamt		29.200.000,00 €	64,89%	5.840.000,00 €	11.680.000,00 €	100,00%

Die Darstellung ist stark vereinfacht und linear aufgebaut. In den Kommunalgesprächen zeichnet sich ab, dass das Grundschemata getragen wird, aber transparent für jede Kommune individuell angepasst werden muss. Insbesondere auf der Ebene zwischen Samtgemeinde und Mitgliedsgemeinde sind unterschiedliche Ausgangslagen zu berücksichtigen. Mittelfristig

wird hier eine Übertragung der Aufgabe auf die Samtgemeinde anzustreben sein, jedoch sind Mischlösungen für eine Übergangszeit notwendig.
 Der Landkreis Harburg wird seinen Gesellschaftsanteil (mindestens 25,1%) zur Deckung der Anlaufverluste bereits 2016/2017 einbringen müssen. Darüber hinaus sollte eine Kapitalerhöhung durch den Landkreis offen gehalten werden.

Einzahlung (EK)

Die Gesellschafter (Kommunen) können Stammkapital/Eigenkapital in bar einzahlen. Als Beteiligungserwerb steht dem ein Vermögenswert an der KWG gegenüber.
 Eine Finanzierung kann ggfs. durch einen Investitionskredit der Kommune über die KfW Bankengruppe dargestellt werden (Beteiligungserwerb).

IKK – Investitionskredit Kommunen > Allgemeine Infrastruktur-Investitionen sowie Beteiligungserwerb	208	Soll-Zins 0,18 % 20J 0,44 % 30 J 0,60 %
------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-----	------------------------------------------------------

EK Surrogat Wohnbauflächen

Die Kommunen können eigene Wohnbauflächen in einem noch zu definierenden Umfang als Eigenkapitalersatz einbringen. In der Start- und Gründungsphase der KWG sollten es unbebaute Bauflächen sein, also Flächen, bei denen eine bauliche Nutzung in absehbarer Zeit tatsächlich zu erwarten ist (baureifes-, Rohbau- und Bauerwartungsland).
 Eine Umrechnung des Grundstückswertes in Gesellschaftsanteile erfolgt auf Basis des jeweils aktuellen Grundstückmarktberichtes des Gutachterausschusses Lüneburg (Objektivität/Neutralität).
 Später wird auch die Entwicklung von Bauflächen für die KWG bedeutsam werden, jedoch ausschließlich partnerschaftlich mit der jeweiligen Standortkommune, die im Übrigen die ausschließliche Planungshoheit besitzt. Außerdem soll nicht der Wertzuwachs bei der Entwicklung von Flächen der KWG zufließen. Den Gemeinden müssen die Erträge aus der Flächenentwicklung zugesichert werden.

Geschäftsbereiche KWG

Die KWG wird im Wesentlichen in drei Geschäftsbereichen aktiv sein:

Wohnungsverwaltung →

Mit der Wohnungs- und Hausverwaltung könnte die KWG bereits in der Start- und Gründungsphase auch ohne eigenen Wohnungsbestand Umsätze generieren (ProfitCenter). Die Gemeinden und Samtgemeinden haben Interesse an dieser Dienstleistung signalisiert. Zurzeit wird ihr eigener kommunaler Wohnungsbestand entweder mit Verwaltungskräften oder durch externe Dienstleister verwaltet.

Flächenentwicklung →

Die Sparkasse Harburg-Buxtehude ist hier als Gesellschafter ein starker Partner in der Region mit umfangreichem Know-How und Marktpräsenz im Bereich Grundstücke und Erschließung. Der Aufbau eigener Strukturen in der KWG ist nicht notwendig.

Bau & Erstellung Bauherrenfunktion (KWG)

Der Handlungsschwerpunkt der KWG muss in „Bau und Erstellung“ von 1000 WE liegen. Sie übernimmt ausschließlich die Bauherrenfunktion.

Generalunternehmen (GU) Verhandlungsverfahren

Sämtliche Bauleistungen für die Errichtung der Wohneinheiten sollen durch Generalunternehmen (GU) erbracht, d.h. schlüsselfertig erstellt und an die KWG übergeben werden. Hierzu kann sich die KWG des Verhandlungsverfahrens mit Teilnahmewettbewerb bedienen mit dem Ziel, Angebote mit komplexen Leistungen und mehreren Leistungsteilen, wie z.B. Planung, Bau, Finanzierung und Betrieb zu erhalten und auszuwählen. Die Standortkommune wird bei der Entscheidung und Auswahl des GU zwingend beteiligt.

Gemeindlicher Bedarf Kommunal abgestimmte Bauleitplanung

Die Projektierung der 1000 WE erfolgt anhand des gemeindlich formulierten Bedarfes. Die Bedarfsermittlung der NBank wird nur als ein erstes Indiz gewertet. Weitere Erkenntnisse fließen aus den Kommunalgesprächen mit ein. Ferner ist eine enge Abstimmung mit der Bauleitplanung der Kommune vorzunehmen. Dies gilt insbesondere bei gemeindlichen Flächen, die in die KWG eingebracht werden.

Losbildung (KWG) (Wohnbauflächen) überregional und regional

Die unbebauten Flächen werden in Lose zusammengefasst und am „Markt“ den Generalunternehmen angeboten. Dabei ist darauf zu achten, dass die gebildeten Losgrößen regionale Anbieter nicht ausschließen. Die Bildung von Arbeitsgemeinschaften in der Region ist erwünscht. Anbieter aus anderen Regionen sind willkommen.

Die AG „Kommunaler Wohnungsbau“ hat sich auf folgenden Arbeitsplan verständigt.



19.1.2016 Politisches Signal aus Infoveranstaltung
Nachmeldung Gründung KWG zum Haushalt 16/17
Beratung/ Beschluss KT zum Haushalt 16/17 (17.3.)
Bedarfskonkretisierung auf gemeindlicher Ebene
Aufstellen HPL/WPL d. KWG
Grundsatzbeschlüsse
Gemeinsame Erklärung
Vertretungen in den Kommunen

Genehmigung Haushalt
Anzeige & Genehmigung KWG i.Gr. (Vorgesellschaft) LK & SPK
Beschlüsse Vertretungen
Beitritt in den Kommunen
Aufgabenübertragung
Mitgliedsgemeinden auf Samtgemeinde
Beitrittsphase 1 in KWG
Flächenbestimmung
Losbildung („Jahreslos“)
GU Verhandlungsverfahren

Geschäftsleitung einstellen
Eintragung GmbH
Auswahl GU
„Vergabe“/ Beauftragung GU
Bagger rollen/ Baubeginn

Der Verband der Wohnungswirtschaft Niedersachsen und Bremen e.V. (vdw) unterstützt die Verwaltung beim Aufbau des Geschäftsplanes (Wirtschaftsplanes) der KWG. Im aktuellen Entwurfsstadium sind nachstehende Ansätze eingeflossen.

	Jahr 1	Jahr 5	Steigerung p.a.
	€/m ² Wfl.	€/m ² Wfl.	
Baukosten	2.500	2.706	2,00%
Grundstückskosten	300	325	2,00%
Gesamtkosten	2.800	3.031	
Förderdarlehen ¹⁾	2.000	2.000	
Kapitalmarktdarlehen ²⁾	1.500	1.273	
Eigenkapital	-700	-242	

für 200 Wohnungen mit 10000 m ²	Jahr 1	Jahr 5	Summe
	€	€	
Baukosten	25.000.000	27.060.804	130.101.004
Grundstückskosten	3.000.000	3.585.278	15.612.120
Gesamtkosten	28.000.000	30.646.082	145.713.124
Förderdarlehen ¹⁾	6.000.000	10.000.000	42.000.000
Kapitalmarkt-/KfW-Darlehen ²⁾	15.000.000	12.731.075	67.284.843
Eigenkapital	7.000.000	7.915.006	36.428.281

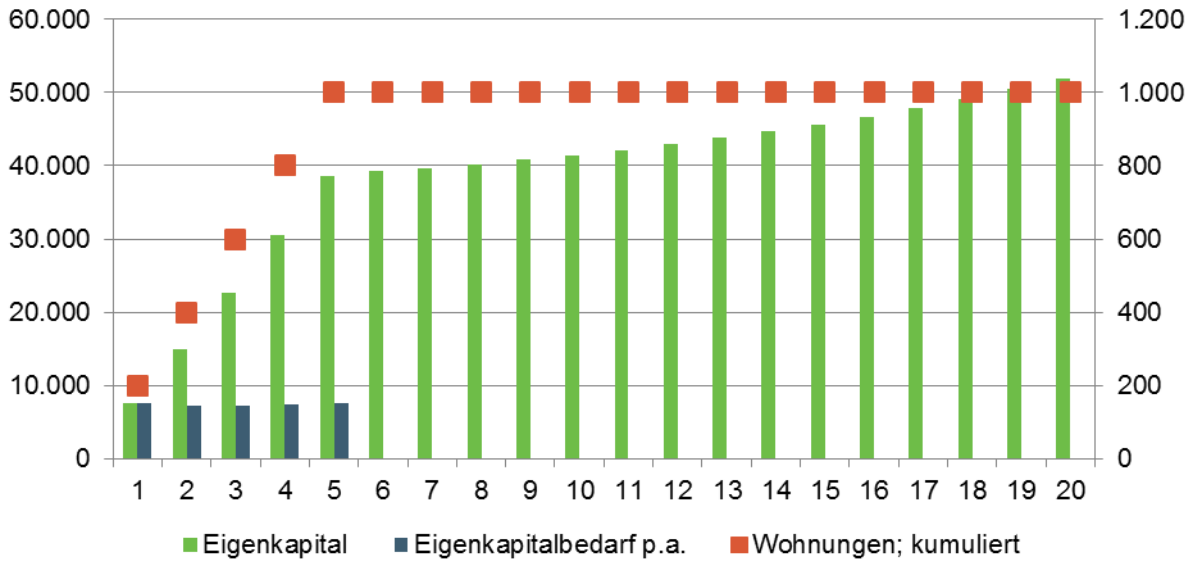
1) Zinsen/Tilgungen/Verwaltungskosten/Zinsbindung 0 %/2 %/0,5 %/20 Jahre

2) Zinsen/Tilgungen/Zinsbindung 2 %/2,5 %/20 Jahre

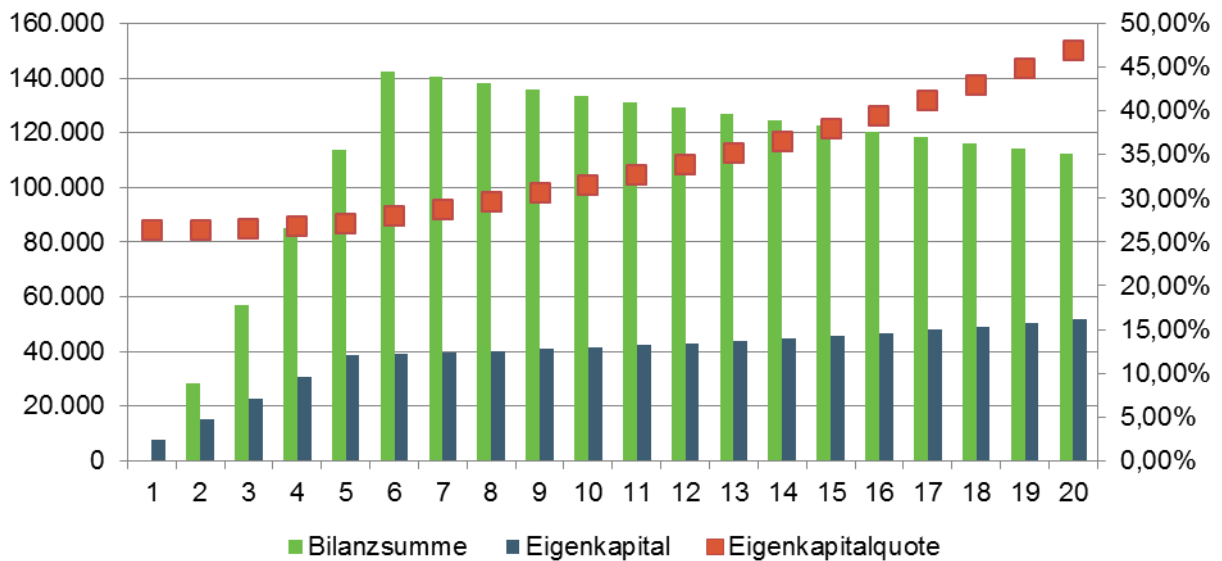
Bau im Jahr 1	Jahr 1	Jahr 10	Jahr 20
	€/m ² Wfl.	€/m ² Wfl.	€/m ² Wfl.
Miete gefördert (fest in Jahren 1-4)	5,60	5,94	6,57
Miete freifinanziert (fest in Jahren 1-4)	9,00	9,84	10,55
durchschnittliche Miete¹⁾	7,98	8,67	9,36
Bewirtschaftungskosten	-1,00	-1,27	-1,63
Kapitaldienst	-6,88	-6,88	-6,88
Überschuss/Unterdeckung	0,11	0,53	0,85
	12.648	63.775	102.367

1) Anteil freifinanziert: 70%

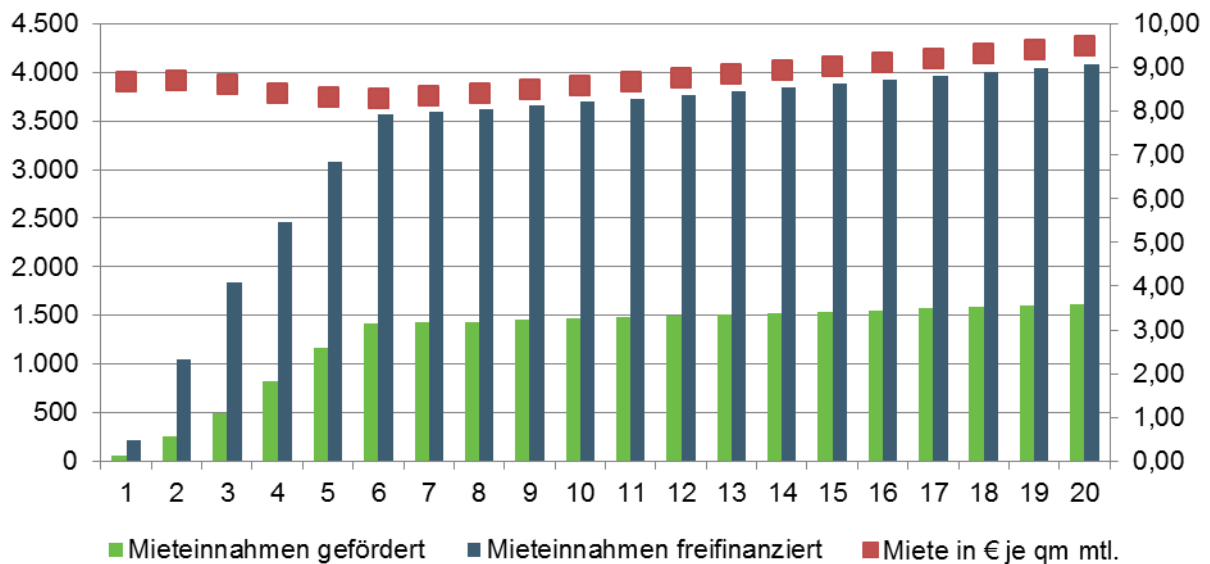
Über den Betrachtungszeitraum von 20 Jahren kann die KWG erhebliches Eigenkapital aufbauen.



Ebenso können die Bilanzsumme und die Eigenkapitalquote ansteigen



Nachfolgend sind die Erträge aus Mieteinnahmen gefördert (sozialer Wohnungsbau) und Mieteinnahmen freifinanziert (bezahlbarer Wohnraum) dargestellt.



Im derzeitigen Entwurfsstadium ist das Ziel bezahlbarer Wohnraum 8,- € (Zielmarke) mit durchschnittlich angesetzten 9,- € noch nicht erreicht.

Hier bedarf es weiterer Verfeinerungen und Korrekturen in der „Finanzplanung“.

Controlling:

Kreditaufnahme für Beteiligungserwerb

Anlage/n:

KWG Grundstruktur und Zeitstrahl

LR	EKR	KR	1		Ggfs. 12	Federführende OE	Federführende OE