



ZUKUNFTSORIENTIERTE STADTENTWICKLUNG

„Schaffung von bezahlbarem Wohnraum in Egelsbach:“

Wirtschaftlichkeitsberechnung zum Modellvorhaben
Schillerstraße und Möglichkeiten der Firmierung einer
Wohnungsbaugesellschaft

Wie ?

- ▶ Effizientes Flächenmanagement
- ▶ Ankauf und Verwertung von Grundstücken
- ▶ Gründung einer Wohnungsbaugesellschaft
- ▶ Bebauung von Grundstücken

Warum?

Der Bedarf an bezahlbarem Wohnraum ist durch eine Studie des Regionalverbandes eindeutig belegt !

Wohnungsbedarfsprognose bis 2030 im April 2016 veröffentlicht:

Gesamtwohnungsbedarf für Egelsbach

2013 - 2020 (kurzfristiger Bedarf): **508**

2013 - 2030 (langfristiger Bedarf): **862**

"Es ist dringend geboten,
neuen Wohnraum zu schaffen
und zwar schnell", erklärt der
Deutsche Städtetag,
"unser Appell ist daher:

Bauen, Bauen, Bauen!"



Übergeordnete Ziele

- Nachhaltige Entwicklung gemeindeeigener Flächen
- Ankauf von Grundstücken (Bodenbevorratung)
- Schaffung von bezahlbarem Wohnraum
- Dynamische und zeitgemäße Siedlungsentwicklung
- Selbsttragende Wohnungsbaugesellschaft (keine Bezuschussung)



Strategie / Instrument

Gemeindeeigene Wohnungsbaugesellschaft /
Treuhandischer Ankauf von Grundstücken

Zielorientierte Strategie

Gründung einer „*gemeindeeigenen Wohnungsbaugesellschaft*“
(Zweck: Errichtung von bezahlbarem Wohnraum)

Beteiligte Projektakteure

- Bürgermeister der Gemeinde Egelsbach
- Bauamt- und Umweltamt der Gemeinde Egelsbach
- Fachamt für Finanzen der Gemeinde Egelsbach
- Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Schüllermann und Partner AG

Wirtschaftlichkeitsanalyse und Prüfung des Projektvorhabens



Modellberechnung unter Berücksichtigung der Kenndaten und Einflussfaktoren am **Beispiel des Grundstücks Georg-Wehsarg-Straße / Ecke Schillerstraße** (Grundstück + Bebauung)

Ein nachhaltiger Prozess zeichnet sich aus durch:

- Bedarfsorientiertes Handeln
- Strategische und zielorientierte Bodennutzung
- ...

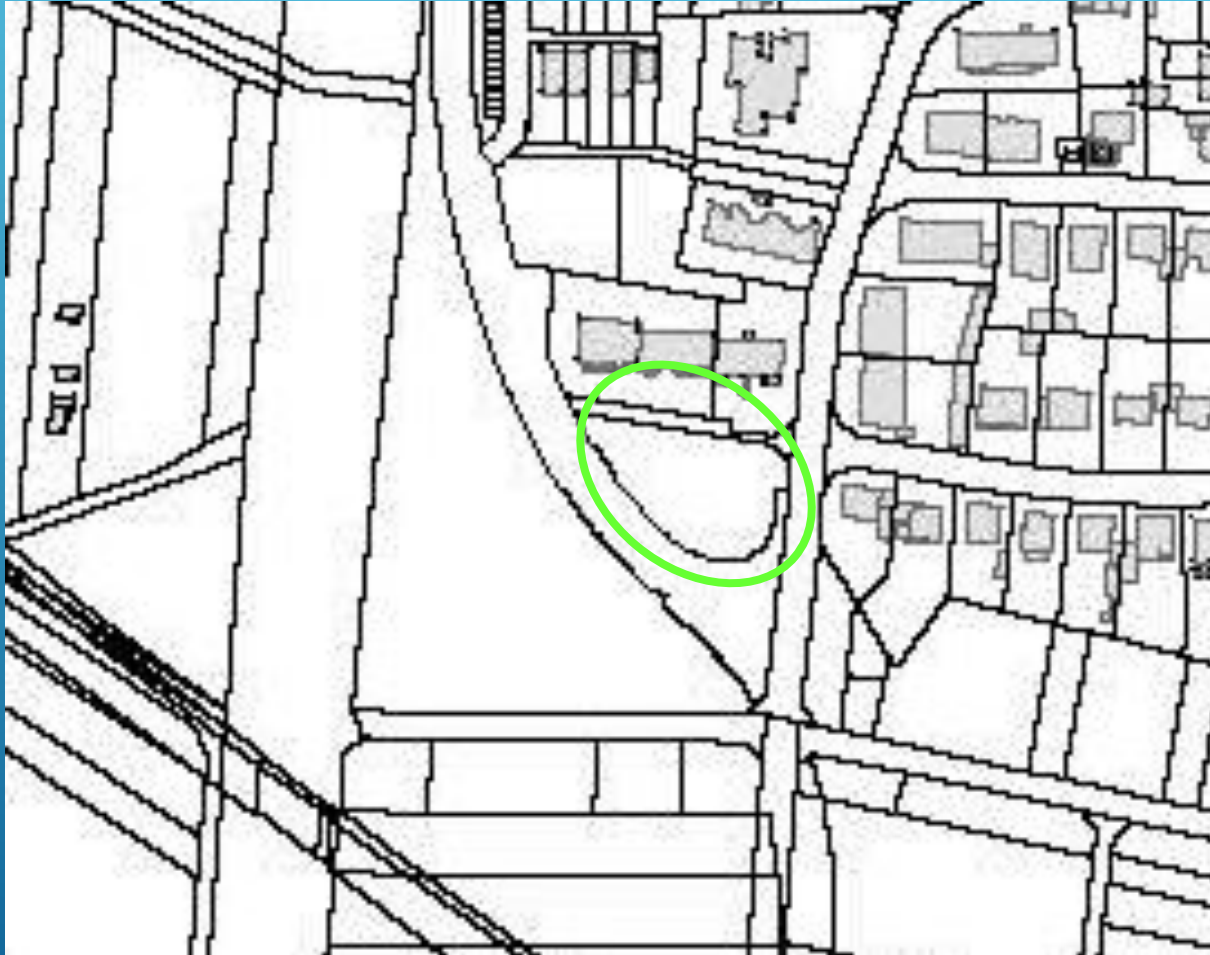
In Google Maps suchen

Anmelden



Lage: im Südwesten der Gemeinde;
in fußläufiger Nähe des Bahnhofs

GRUNDSTÜCK
GEORG-WEHSARG-STRASSE / ECKE SCHILLERSTRASSE



- Gültiger Bebauungsplan
- Bebauung sofort möglich
- Mehrfamilienhaus
- etwa 18 – 20 Wohnungen in der Kategorie „bezahlbar“
- 3 Geschosse + SG

Bewertung ++

Aufgabenstellung Schüllermann und Partner AG

- Investitionsrechnung für Grundstück Georg-Wehsarg-Straße / Ecke Schillerstraße
- Projektzeitraum
 - Baubeginn 01.01.2018
 - Bezug ab 01.01.2019
 - Projektende 31.12.2058,
mit im Modell unterstelltem Verkauf der städtischen Wohnungen
(einheitliches Projektende und einheitliche Bewertungsbasis für alle Varianten)
- Vereinfachende Annahme: Gebäude mit 18 gleich großen Wohneinheiten

Aufgabenstellung Schüllermann und Partner AG

- Mehrere Szenarien (unterschieden durch Rechtsform, Anzahl selbst gehaltener Wohnungen, Mietzins)

Vermietung aller 18 Wohnungen
Verkauf (Vermietung)
von 12 (6) Wohnungen
Vermietung aller 18 Wohnungen
(12 marktüblich, 6 sozialverträglich)

Eigenbetrieb	GmbH
A	C
B	D
E	F

Annahmen: Baukosten

Baukosten nach Kostengruppen

Kostengruppe	Mittlerer Wert EUR
Grundstück	0,00
Herrichten und Erschließen	76.200,00
Bauwerk - Baukonstruktionen	1.696.480,00
Bauwerk - Technische Anlagen	425.870,00
Bauwerk - (Tief-)Garage	
Außenanlagen	134.200,00
Ausstattung und Kunstwerke	10.900,00
Baunebenkosten	530.590,00
Summe Kostengruppen	2.874.240,00
Bauzeitinsen	15.580,00
Summe 2 (inkl Bauzeitinsen)	2.889.820,00
Wert des Grundstücks	678.950,00
Summe 3 (inkl. Wert Grundst.)	3.568.770,00

Baukosten und Wert nach Vermögensgegenständen

(einschließlich Bauzeitinsen)

	Baukosten EUR	Wert zu Beginn der Nutzung EUR
1 Grundstück, einschl. Erschließung	76.200,00	755.150,00
2 Gebäude	2.678.670,00	2.678.670,00
3 Außenanlage	134.950,00	134.950,00
Summe	2.889.820,00	3.568.770,00

Annahmen: Nutzungsdauer und Finanzierung

- Vermögensgegenstände:

	Nutzungsdauern:
	Jahre
1 Grundstück, einschl. Erschließung	entf.
2 Gebäude	40
3 Außenanlage	20

- **Annuitäre Darlehen** mit einer Laufzeit von **30 Jahren**
 - Bedarfsgerechte Höhe (Baukosten abz. etwaiger Verkaufserlöse)
 - Tilgung ab dem 01.01.2019
 - Zinsbindung: 11 Jahre
 - **Zinssätze** bis einschließlich 2029: **1,0%**
ab dem Jahr 2030: **3,5%**

Annahmen: Wesentliche Folgekosten (1)

- Abschreibungen:

	Wert zu Beginn der Nutzung EUR	Nutzungsdauer Jahre	Abschreibungen EUR
1 Grundstück, einschl. Erschließung	755.150,00	entf.	entf.
2 Gebäude	2.678.670,00	40,00	66.600,00
3 Außenanlage	134.950,00	20,00	6.710,00
Summe			73.310,00
Bei 18 Wohnungen je Wohnung			4.073,00

Annahmen: Wesentliche Folgekosten (2)

- Instandhaltungsaufwendungen
 - Ermittelt nach **Petersscher Formel**
(Erfahrungswert: Um Gebäude in neuwertigem Zustand zu erhalten, sind im Laufe der technischen Nutzungsdauer (80 Jahre) die **1,5**-fachen Anschaffungs- u. Herstellungskosten aufzuwenden)
 - In den Szenarien wurden **Faktoren zwischen 0,3 u. 1,0** der AK/HK des Gebäudes angesetzt, d.h. eine gewisse Alterung des Gebäudes wird in Kauf genommen, jedoch keine vollständige Entwertung
 - Jährliche Rücklagenzuführung in Höhe eines Achtzigstels der AK/HK * Faktor (0,3 bzw. 1,0)
 - Auswirkungen auf den zu erwartenden Verkaufserlös nach Projektende (40 Jahre)
- Personalkosten in Abhängigkeit vom selbst gehaltenen Wohnungsbestand

Annahmen: Erlöse

- Mieteinnahmen
 - Ermittlung ortsüblicher Vergleichsmieten für Neuvermietungen ähnlicher Objekte in Egelsbach (Internetrecherche)
 - Ergebnis: realisierbarer Mietzins \geq EUR/qm 9,50
 - Daraus abgeleitet sozialverträglicher Mietzins von EUR/qm 6,00
- Verkaufserlös nach 40 Jahren in Abhängigkeit von Bauzustand und getätigten Instandhaltungen (Peter-Faktor)

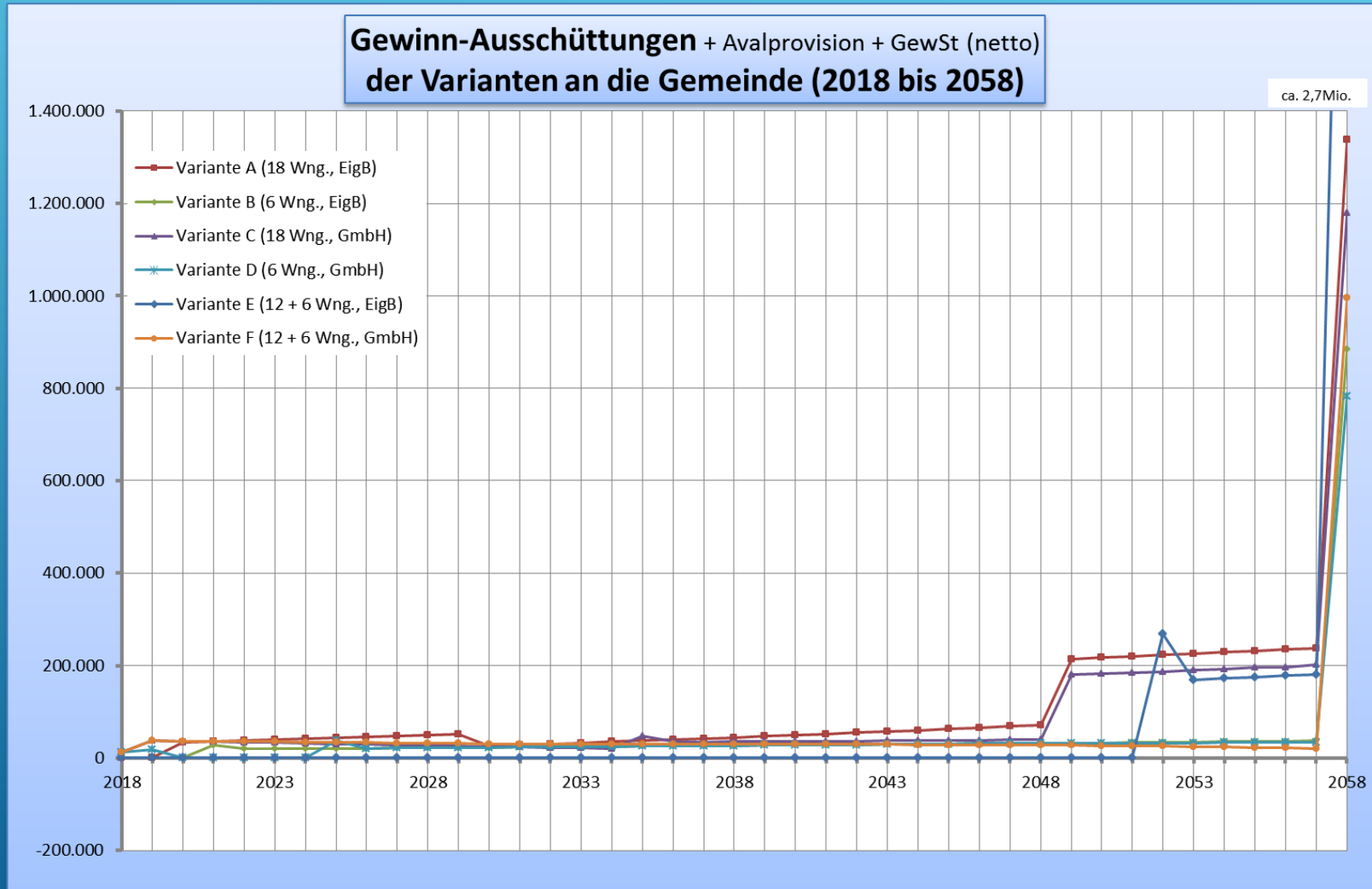
Übersicht Varianten

Variante	Kurzbeschreibung	Anz. verkaufte Wohnungen	Anz. vermietete Wohnungen	Ø- Wohnfläche qm	Verkaufspreis EUR/qm	mittlere Monatsmiete EUR/qm	Peter-Faktor Instandh.	Vss. Verkaufserlös der gemeindeeigenen Wohnungen nach 40 J. in EUR
A	Eigenbetrieb Vermietung aller Wohnungen zu 9,50 EUR/qm	0	18	84,4	0	9,50	0,30	1.096.914
B	Eigenbetrieb Verkauf von 12 Whg, restliche vermietet zu 6,00 EUR/qm	12	6	84,4	2.850	6,00	1,00	846.277
C	GmbH Vermietung aller Wohnungen zu 9,50 EUR/qm	0	18	84,4	0	9,50	0,30	1.096.914
D	GmbH Verkauf von 12 Whg, restliche vermietet zu 6,00 EUR/qm	12	6	84,4	2.850	6,00	1,00	846.277
E	Eigenbetrieb Vermietung 12x zu 9,50 EUR/qm 6x zu 6,00 EUR/qm	0	18	84,4	0	8,33	1,00	2.538.830
F	GmbH Vermietung 12x zu 9,50 EUR/qm 6x zu 6,00 EUR/qm	0	18	84,4	0	8,33	1,00	2.538.830

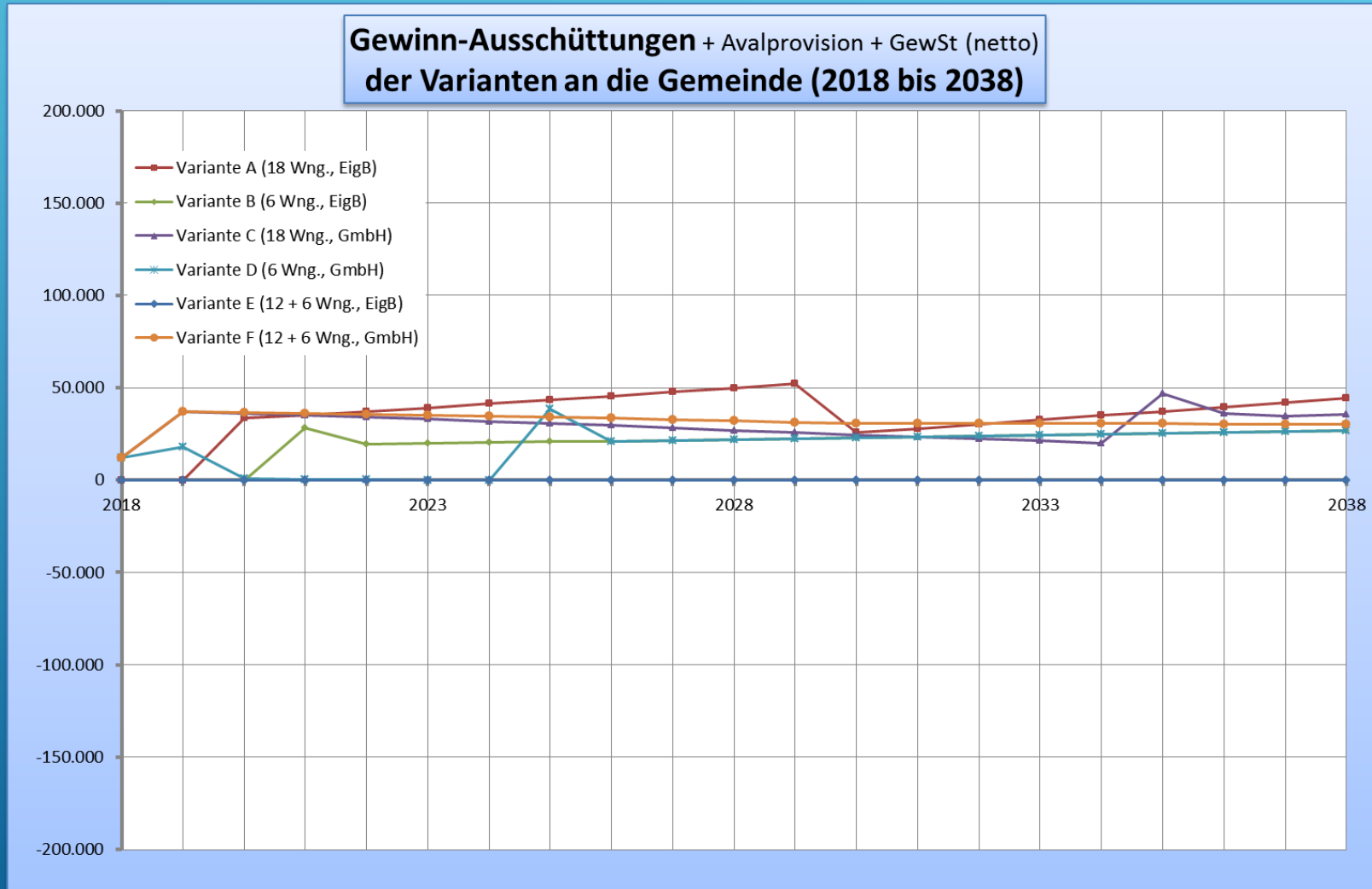
Berechnung: Vollständiger Finanzplan (Auszug aus Variante A)

Erläuterung	Vorz	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028
Ergebnishaushalt												
Privatrechtl. Leistungsentgelte (Kalt-Mieten)	+	147.288,00	164.616,00	166.805,39	169.023,90	171.271,92	173.549,84	175.858,05	178.196,96	180.566,98	182.968,52	
Personalaufwand Bauverwaltung	Allg. Verwaltung -	-9.439,00	-9.627,78	-9.820,34	-10.016,75	-10.217,09	-10.421,43	-10.629,86	-10.842,46	-11.059,31	-11.280,50	
Aufw. Sach- u. Dienstleistungen	Baul. Instandhaltung -	-10.490,00	-10.490,00	-10.490,00	-10.490,00	-10.490,00	-10.490,00	-10.490,00	-10.490,00	-10.490,00	-10.490,00	-10.490,00
Abschreibungen	-	-73.720,00	-73.720,00	-73.720,00	-73.720,00	-73.720,00	-73.720,00	-73.720,00	-73.720,00	-73.720,00	-73.720,00	-73.720,00
Verwaltungsergebnis (Betriebsergebnis vor Zinsen)	+/-	0,00	53.639,00	70.778,22	72.775,05	74.797,15	76.844,83	78.918,41	81.018,19	83.144,50	85.297,67	87.478,02
Zinsaufwand Kredit	-	-28.742,40	-27.916,11	-27.081,56	-26.238,66	-25.387,33	-24.527,49	-23.659,05	-22.781,93	-21.896,04	-21.001,28	
Kurzfristige Zinsen	+/-	-46,71	0,37	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Finanzergebnis	+/-	0,00	-28.789,11	-27.915,74	-27.081,56	-26.238,66	-25.387,33	-24.527,49	-23.659,05	-22.781,93	-21.896,04	-21.001,28
Außerordentliches Ergebnis (Buchgewinn bei Verkauf)	+/-	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Gepf. Jahresergebnis	+/-	0,00	24.849,89	42.862,48	45.693,50	48.558,50	51.457,50	54.390,92	57.359,14	60.362,57	63.401,64	66.476,74
Finanzhaushalt												
Gepf. Jahresergebnis	+/-	0,00	24.849,89	42.862,48	45.693,50	48.558,50	51.457,50	54.390,92	57.359,14	60.362,57	63.401,64	66.476,74
+ Abschreibungen	+	0,00	73.720,00	73.720,00	73.720,00	73.720,00	73.720,00	73.720,00	73.720,00	73.720,00	73.720,00	73.720,00
-/+ a.o. Ergebnis	+/-	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
ZMF aus lfd. Verwaltungstätigkeit	+/-	0,00	98.569,89	116.582,48	119.413,50	122.278,50	125.177,50	128.110,92	131.079,14	134.082,57	137.121,64	140.196,74
Einz. Desinvestition												
Ausz. Investition	-	-2.874.240,00										
Bauzeitzinsen	nur in 2018 -	-15.570,00										
ZMF aus Investitionstätigkeit	+/-	-2.889.810,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Einz. Kreditaufnahme	+	2.874.240,00										
Ausz. Tilgungen	-		-82.628,98	-83.455,27	-84.289,82	-85.132,72	-85.984,04	-86.843,89	-87.712,32	-88.589,45	-89.475,34	-90.370,10
ZMF aus Finanzierungstätigkeit	+/-	2.874.240,00	-82.628,98	-83.455,27	-84.289,82	-85.132,72	-85.984,04	-86.843,89	-87.712,32	-88.589,45	-89.475,34	-90.370,10
Ausschüttung	-	0,00	0,00	-33.498,13	-35.123,68	-37.145,78	-39.193,46	-41.267,03	-43.366,81	-45.493,13	-47.646,30	-49.826,65
ZMÜ/ZMF des Jahres	+/-	-15.570,00	15.940,91	-370,91	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
ZMB Jahresanfang	+/-	0,00	-15.570,00	370,91	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
ZMB Jahresende	+/-	-15.570,00	370,91	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

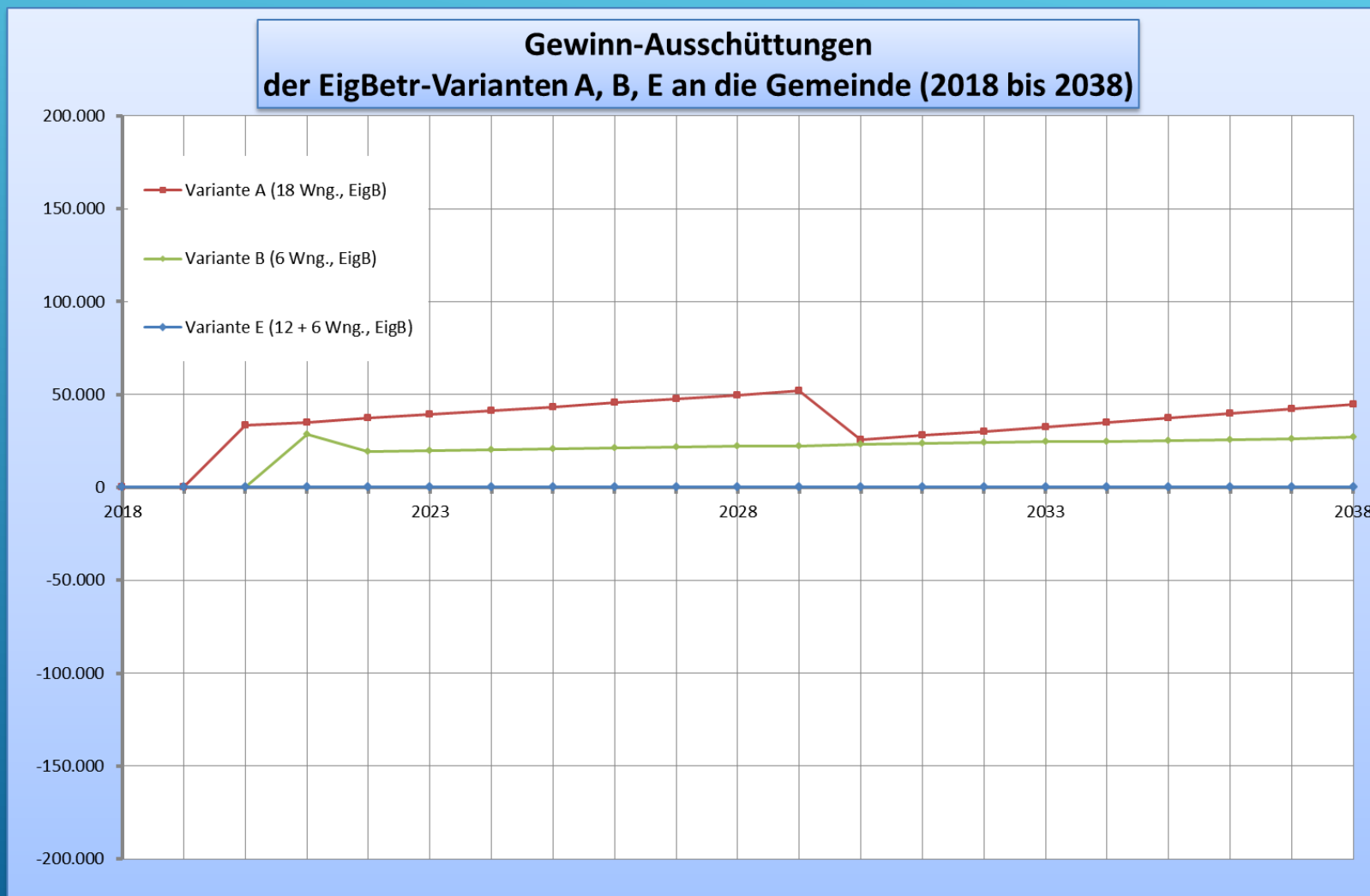
Ergebnis: Mögliche jährliche Ausschüttungen an die Gemeinde (1)



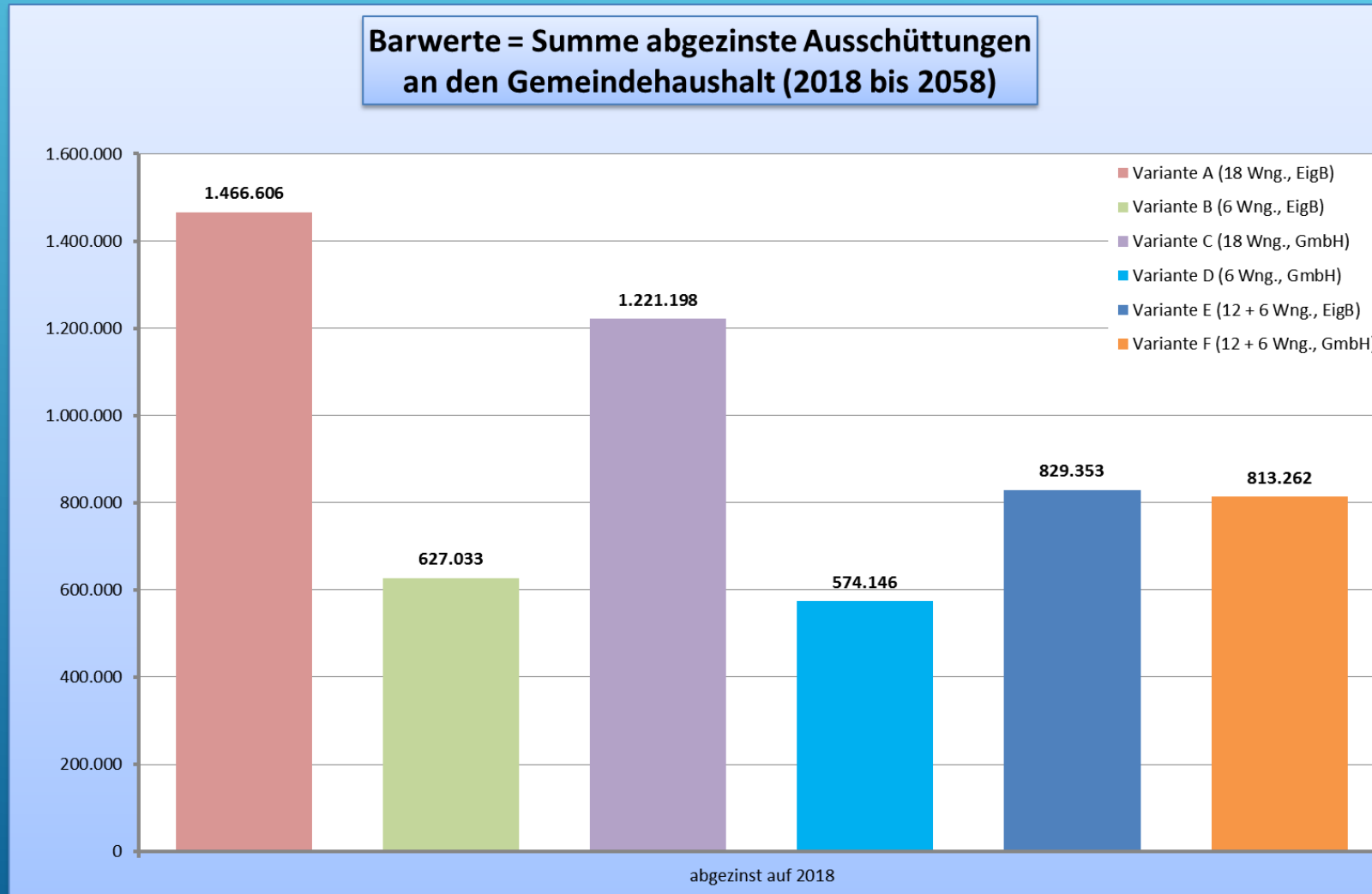
Ergebnis: Mögliche jährliche Ausschüttungen an die Gemeinde (2)



Ergebnis: Mögliche jährliche Ausschüttungen an die Gemeinde (3)



Ergebnis: Barwerte = Summe abgezinste Ausschüttungen (4)



Zusammenfassung – Ergebnisse der Modellrechnung (1)

- Ein konkretes Projekt kalkuliert - stand-alone-Variante ohne Wohnungsbauförderung
- Eigenbetriebsvariante im Modell der GmbH-Lösung in allen Fällen überlegen
 - Grund: Steuerliche Mehrbelastung der GmbH ohne weitere betriebswirtschaftliche Effizienzgewinne
- Interpretation der Barwerte und der durchschnittlichen jährlichen Zuflüsse zum Gemeindehaushalt:
 - Vermietung zu Marktpreisen (18)
 - > teilweise sozialverträgliche Vermietung (6+12)
 - > teilweiser Verkauf (12) restliche Vermietung (6)
 - Allerdings: Teilweiser Verkauf mindert das unternehmerische Risiko

Zusammenfassung – Ergebnisse der Modellrechnung (2)

- Berücksichtigung Wohnungsbauförderung eröffnet ggf. weitere Varianten
- Vorteile einer Wohnungsbau-GmbH kommen erst bei größeren Strukturen zum Tragen
 - Eigenständigkeit
 - Schnelle Entscheidungsfindung
 - Marktorientierung
 - Ziel: Wirtschaftlichkeit im kaufmännischen, technischen und operationalen Gebäudemanagement sicherstellen

Fazit:

Nach der Modellrechnung (Variante E) ergibt sich ein eindeutiger Mehrwert für die Gemeinde und Ihre Bürgerinnen und Bürger

- Wohnungen werden neu geschaffen (im Eigentum der Gemeinde)
- Vermietung von 12 Wohnungen zu einem marktüblichen Preis von 9,50 EUR/qm; 6 Wohnungen werden zu einem moderaten Preis von 6 EUR/qm vermietet

Der Gemeindehaushalt wird nicht belastet!

Die Gemeinde generiert neues Anlagevermögen!

→ **nachhaltiger Wertschöpfungsprozess**

Ausblick

- Offene Fragen
- Nächste Arbeitsschritte
- Was ist in die Wege zu leiten?
- Welche Beschlüsse stehen an?