

**Oberbürgermeister**

07.01.2017

**Anfrage der SPD-Fraktion**

**„Sozialer Wohnungsbau durch die Stadt Norderstedt“**

**Sitzung des Sozialausschusses vom 21.07.2016 TOP 11.5/ 17.11.2016 TOP 12.1**

**Anfrage:**

*„Zu einer weiteren Beschlussfassung ist daher zu prüfen, ob der Wohnungsbau auf den Namen der Stadt selbst, über die EGNO oder eine neu zu gründende juristische Person sinnvoll ist.*

*Für diese Entscheidung sind dem Ausschuss bis zum 15.09.16 die Auswirkungen der einzelnen Varianten in u.a. folgenden Punkten aufzuzeigen:*

- *Wie hoch wären eine Eigenkapitalausstattung bzw. die Erhöhung des Eigenkapitals für eine solche Gesellschaft.*
  - a) *für eine erste Einheit mit ca. 100 Wohnungen.*
  - b) *für ca. 1.000 Wohnungen innerhalb von 10 Jahren.*
- *Gibt es steuerliche Vor- und Nachteile und wenn ja, welche?*
- *Welche ausschreibungsrechtlichen Vor- und Nachteile gibt es?*
- *Welche Auswirkungen haben die einzelnen Varianten auf die Kapitalbeschaffung?*

**Beantwortung:**

Die vollständige Beantwortung der Anfrage ist nur unter erheblichem Aufwand und nur mit externer Unterstützung möglich. Insofern geht dieses über die Beantwortung einer Anfrage hinaus; es ist hierfür ein konkreter Beschluss des Ausschusses über entsprechende Prüfaufträge erforderlich.

Aus diversen Gesprächen sowohl mit der Investitionsbank als auch mit Vertretern von Wohnungsunternehmen ergeben sich folgende grundsätzliche Aussagen, Anmerkungen und Hinweise.

**1. Gründung einer Gesellschaft**

Bei der Gründung einer Gesellschaft ist insbesondere zu prüfen, welche Rechtsform vor dem Hintergrund der bestehenden kommunalen Struktur und formalen Erfordernissen sachdienlich ist. Die Wahl der Rechtsform steht dann im unmittelbaren Zusammenhang mit dem steuerlichen Status der Gesellschaft.

Darüber hinaus ist der Gegenstand bzw. der Unternehmenszweck zu definieren, da hieraus der Bedarf an Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern und Geschäftsführung mit entsprechenden fachspezifischen Qualifikationen resultiert. Es müssen mindestens Kenntnisse und entsprechende Qualifikationen für die Bereiche:

- Hausbewirtschaftung inkl. der Mietenbuchhaltung,
- der Abrechnung von Betriebs- und Heizkosten,
- der Finanzbuchhaltung,
- dem Bau- und Mietvertragsrecht,
- dem Baucontrolling und Technik zur Realisierung von Bauvorhaben
- etc.

vorliegen.

Weiterhin sollten Erfahrungen in der Vermietung von Wohnraum bestehen, auch vor dem Hintergrund einer ausgewogenen sozialen Durchmischung bei der Vermietung der Wohnungsbestände.

In diesem Zusammenhang ist auch zu klären, ob das Unternehmen nur geförderte Wohnungen mit Miet- und Belegungsbindungen im Portfolio halten soll oder ob eine Mischung auch mit freifinanzierten Wohnungen angestrebt wird. Gerade letzteres ist vor dem Hintergrund eines auskömmlichen Finanzierungskonzeptes sehr angeraten.

Darüber hinaus ist mit einer Vorlaufphase von rd. 4 Jahren zu rechnen: Gründung, Personalbeschaffung, Konzeption, Bauplanung, Planungs-/Baurecht, Hochbaurealisierung, Vermarktung, bis erste Erträge zu generieren sind. Diese "Vorfinanzierungsphase" wird erhebliche Kosten verursachen, die, wenn überhaupt, nur sehr begrenzt durch spätere Erträge refinanziert werden können. Hier sind insbesondere Kosten für Anmietung/Neubau eines Geschäftshauses, Büro- und Sachmittel, Kosten für Personal und Personalgewinnung/-qualifikation, Gründungs-/Verfahrenskosten, Vorfinanzierungskosten, Projektentwicklung etc. zu nennen.

Von großer Bedeutung ist auch das europäische Beihilfe- und Vergaberecht; dies insbesondere auch bei der Frage einer kommunalen Beteiligung und ggfs. Subventionierung/Förderung.

## **2. Projektentwicklung und Durchführung / Realisierung von Bauvorhaben**

Die Durchführung und Realisierung von Bauvorhaben des Mietwohnungsbaus setzt geeignete Grundstücke voraus. Hierbei kann es sich um eigene oder noch zu erwerbende Grundstücke handeln. Die Kommune müsste ggfs. aktiv in Ankaufverhandlungen mit Grundstückseigentümern gehen und die Grundstücke hinsichtlich der Bebaubarkeit, Ausnutzung und Wirtschaftlichkeit prüfen. In beiden Fällen sind entsprechende Vergabe- und Beihilfeaspekte zu berücksichtigen.

Zur Vermeidung von Ghettobildungen durch einseitige Belegungsstrukturen innerhalb eines Quartiers, ist ein ausreichend sozial durchmischter genutzter Wohnungsbestand erforderlich, der auch eine Integration und Inklusion möglich machen.

Hierbei ist ebenfalls auf eine Risikodiversifizierung des Wohnungsbestandes zu achten, d.h. eine Mischung von frei finanzierten und geförderten Wohnungen. Sollte die neue Wohnungsbaugesellschaft ausschließlich geförderte Wohnungen im Bestand halten, sollten im Quartier entsprechende Gemeinschaftsprojekte mit anderen Wohnungsunternehmen angestrebt werden bzw. eine gleichmäßige Verteilung des geförderten Wohnungsbestandes über das Stadtgebiet erfolgen.

## **3. Professionelle Bewirtschaftung des Wohnungsbestandes**

Um die Wirtschaftlichkeit und Werthaltigkeit des Wohnungsbestandes nachhaltig sicherzustellen, ist der Wohnungsbestand professionell zu bewirtschaften. Zur Bewirtschaftung des Wohnungsbestandes gehört u.a.



- Regelmäßige Objektüberwachung /-begehung
- Laufende Instandhaltung, Instandsetzung und Modernisierung
- Abrechnung von Betriebs- und Heizkosten, dabei Umgang und Berücksichtigung umfangreicher und sich stetig weiterentwickelnder Rechtsprechung (durch eigene Mitarbeiter oder externe Berater)
- Vermietung von Wohnungen inkl. Führen von Gesprächen und Marketing
- Durchführung von Mietwechseln inkl. Verwaltung und Abrechnung von Mietkautionen (höhere Fluktuation als im freifinanzierten Wohnungsbau)
- Finanzbuchhaltung unter Berücksichtigung von Finanzierungen, Afa und Steuern
- Organisation und Durchführung „sozialer Maßnahmen“ im Quartier; Vermeidung von Belegungskonzentrationen innerhalb eines Objektes/ Quartiers
- Risikodiversifizierung des Wohnungsbestandes erforderlich (frei finanzierte und geförderte Wohnungen)

#### **4. Finanzielle Anforderungen an eine neue Gesellschaft [ Bereitstellung von Eigenkapital ]**

Bei der Beurteilung des erforderlichen Eigenkapitals spielt neben der langfristigen Wirtschaftlichkeit des Wohnungsbestandes auch die erhebliche Vorfinanzierung (siehe 1.) der unternehmerischen Aktivitäten eine wichtige Rolle.

Gerade bei einer Neugründung einer Gesellschaft muss berücksichtigt werden, dass den anfänglichen Kosten für

- Gesellschaftsgründung (Rechtsanwalts- und Notarkosten)
- Aufbau der Mitarbeiterstruktur
- Planung und Projektierung der Bauvorhaben
- und als wesentlicher Bestandteil der Ankauf von Grundstücken
- sowie die konkrete Bauphase

bis zur Fertigstellung und Vermietung der Objekte keine laufenden Einnahmen gegenüberstehen und insofern vorfinanziert werden müssen. Da der Wohnungsbestand wohl nur sukzessive wachsen kann, spielt hier auch die Auslastung der Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter eine Rolle.

Hinsichtlich der Länge der Vorfinanzierungszeit und der daraus resultierenden Kosten sollte die lange Verfahrensdauer aufgrund des Erfordernisses der öffentlichen Ausschreibung der Bauleistungen berücksichtigt werden.

Insbesondere auch in dieser Phase, aber auch im Anschluss ist ein ausreichendes Eigenkapital erforderlich.

Die minimale Höhe des tatsächlichen Eigenkapitals für geförderte Wohnungen — ohne Kosten der Gesellschaftsgründung — ergibt sich aus der langfristigen Investitionsrechnung. Für freifinanzierte Wohnungen wird in der Regel ein höheres Eigenkapital erforderlich sein.

Da es sich bei der Darstellung um Planzahlen handelt, sollte immer beachtet werden, dass Mehrkosten zur Reduzierung der Wirtschaftlichkeit führen und damit in der Regel zusätzliches Eigenkapital notwendig wird. Mögliche Faktoren können sein:

- Höhere Grundstückskosten (zunehmender Preiskampf durch weitere Anbieter)
- Höhere Baukosten als geplant (Preisentwicklung bei längerer Vorlaufzeit bzw. Planänderungen während der Bauzeit)
- Zunehmende Instandhaltungskosten mit zunehmender Nutzungsdauer
- Folgeinvestitionen (Modernisierung, Instandsetzung, etc.)
- Höherer tatsächlicher Mietausfall
- Tatsächliche Verwaltungskosten können z.B. durch Abschlusskosten höher als kalkuliert sein und sind, weil es sich i.d.R. um Fixkosten handelt, bei geringem Wohnungsbestand pro Wohnung entsprechend höher
- Steigende Finanzierungskosten für Kapitalmarktdarlehen bei Ablauf der Zinsbindungsfrist
- Zu hohe Erwartung hinsichtlich Miethöhe und -entwicklung bei freifinanzierten Wohnungen

## 5. Sonstige Aspekte:

Die Gründung einer Wohnungsbaugesellschaft steht immer in Konkurrenz zu den etablierten Wohnungsunternehmen vor Ort. Je nach Marktlage und Ruf der etablierten Anbieter kann dies Auswirkung auf die Durchdringung des Marktes haben. Da alle auf die gleichen Ressourcen zurückgreifen müssen, kann dies zu höheren Einstandspreisen führen. Darüber hinaus könnten sich etablierte Wohnungsunternehmen möglicherweise ganz oder teilweise aus dem Segment des geförderten Wohnungsbaus zurückziehen. Neben der deutlich geringeren Gewinnspanne ist dieser Bereich durch hohe Instandhaltungskosten (häufigerer Mieterwechsel) und ein eventuell teilweise problematisches Mieterumfeld gekennzeichnet.

Da bei der Gründung einer kommunalen Wohnungsbaugesellschaft nicht nur vertrags- und steuerrechtliche Faktoren berücksichtigt werden müssen, sondern auch Ausschreibungs- und Beihilfeaspekte zu beachten sind, sollten im Vorwege zwingend entsprechende Rechtsgutachten eingeholt werden.

Statt sich direkt am Markt mit allen Risiken zu engagieren, könnten die Kommunen auch Kommunaldarlehen und Zuschüsse vergeben bzw. verbilligtes Bauland zur Verfügung stellen, um den Wohnungsbau durch andere, sowohl im Ort als auch am Markt etablierte Investoren zusätzlich zu fördern. Hierbei sind auch die entsprechenden Vergabe- und Beihilfeaspekte zu berücksichtigen.

Auch die Investitionsbank weist darauf hin, dass jeder einzelne Aspekt natürlich mehr Facetten hat, als in dieser Übersicht darstellbar ist und bei einer Gründungsplanung detailliert betrachtet werden muss. Darüber hinaus wird auch von dort dringend empfohlen, neben einer rechtlichen und steuerlichen Beratung bei einem Gründungsprozess, vorab eine Gutachtenerstellung zum Thema Ausschreibung und Beihilfe erstellen zu lassen.



# Gründung einer eigenen städtischen Wohnungsbaugesellschaft

## Grundsätzliche Überlegungen zur Gründung einer kommunalen Wohnungsbaugesellschaft

1. Gründung einer Gesellschaft
  - o Aufbau einer unternehmerischen Infrastruktur (Rechtsform, Sitz, steuerlicher Status, etc.)
    - § Berücksichtigung einmaliger Kosten durch Rechtsanwalts- und Notarkosten
  - o Personalbeschaffung (Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter / Geschäftsführung) mit fachspezifischen Qualifikationen
    - § Mietsbuchhaltung
    - § Abrechnung von Betriebs- und Heizkosten
    - § Hausbewirtschaftung
    - § Buchhaltung
    - § Bau- und Mietvertragsrecht
    - § Baucontrolling und Technik zur Realisierung von Bauvorhaben
    - § etc.

aufgrund der gegenwärtigen Lage am Arbeitsmarkt - u.a. Fachkräftemangel - erhebliche Arbeitsbeschaffungskosten durch ggfs. Einschaltung externer Personalberater, Marketingstrategie und Anzeigenschaltungen

## 2. Professionelle Bewirtschaftung des Wohnungsbestandes

- o Umgang und Berücksichtigung mit umfangreicher Rechtsprechung bei Abrechnung von Betriebs- und Heizkosten
  - § entweder durch eigene Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter oder durch externe Berater
- o Vermietung von Wohnungen und Durchführung von Mietwechseln
  - § kann nur durch eigene Mitarbeiter realisiert werden - Achtung; je nach Lage höhere Fluktuationszahlen als im freifinanzierten Wohnungsbau
- o Abrechnung von Mietkautionen
- o Risikodiversifizierung des Wohnungsbestandes erforderlich (durch Mix frei finanzierte Wohnungen, geförderte Wohnungen und ggfs. Eigentumsprojekte)
  - § bei rein geförderten Maßnahmen so gut wie nicht möglich!
- o Vermeidung von Belegungskonzentrationen innerhalb eines Objektes / Quartiers
  - § Ausweichen auf andere Standorte innerhalb Norderstedts. Hierdurch ggf. strukturelle Probleme! Quartiersbildung!

## 3. Sonstige Aspekte:

- o Neuer Mitbewerber für etablierte Wohnungsunternehmen vor Ort
  - § etablierte Wohnungsunternehmen könnten sich ggfs. aus dem Segment des geförderten Wohnungsbaus komplett bzw. lkw. zurückziehen.
- o Höhere Instandhaltungskosten durch a.) häufigere Mieterwechsel und b.) ggfs. event. teilweise problematischem Mieterumfeld

## 4. Finanzielle Anforderungen an eine neue Gesellschaft (Bereitstellung von Eigenkapital)

- o Vorfinanzierung der unternehmerischen Aktivitäten (Gesellschaftsgründung, Planung, Projektierung etc.) bis erste Erträge aus dem Wohnungsbestand generiert werden
  - § ein ganz wesentlicher Bestandteil ist der Erwerb von Baugrundstücken, die zunächst ebenfalls vorfinanziert werden müssen (auch wenn sie bereits im städt. Eigentum sein sollten, müssen sie dem Sondervermögen zugeordnet (und aus dem allgemeinen städt. Anlagevermögen 'herausgekauft') werden.
- o Projektentwicklung und Zwischenfinanzierung der Bauvorhaben (Zeitraum ca. 4 Jahre)
  - § Eigenkapitalerfordernis
  - § Ankauf von Grundstücken
  - § Vorfinanzierung der Planungsphase
  - § Lange Vertriebsdauer durch öffentliche Ausschreibung der Bauleistungen; dadurch höhere Zwischenfinanzierungskosten

## III Ergebnis:

Eine eigene 100% städtische Wohnungsbaugesellschaft läßt sich nach heutigem Kenntnisstand nicht darstellen!

Im gegenwärtig volatilen Zinsumfeld ( Zinsentwicklung Europa versus USA ) ist eine solche auf Dauer angelegte Gründung spekulativ und weniger mit Chancen denn mit Risiken/Kosten verbunden.

Es würde die Gesamtverschuldung der Stadt erheblich erhöhen (Thema Konzernbilanz), Unabhängig davon ist ein ausschließlicher Verluste erwirtschaftendes kommunales Unternehmen nicht darstellbar

Bei einem Eigenkapital von nur 15 % würde sich die Eigenkapitalquote der Stadt nachhaltig verändern. Details siehe beigefügter Modellrechnung. Defizitausgleich: Beihilfethematik!

Aus meiner Sicht wäre es zielorientierter, über zusätzliche Anreize für die örtliche Wohnungswirtschaft bei der Erstellung geförderter Wohnungsbaus nachzudenken und so neuen geförderter Wohnraum zu schaffen.

## Darstellung der Wirtschaftlichkeit - Vorfinanzierung der Planungsphase etc. nicht mitgerechnet !!

bei 1.000 Wohnungen			
Wohnfläche	65.000,00		durchschnittliche Wohnungsgröße 65 m²
Garagen	800,00		bei Stellplatzschlüssel 0,8.
Grundstückskosten	25.545.000,00		Euro 393/m² auf Basis eines Objektes an der Horst-Embacher-Allee
Herstellungskosten	166.205.000,00		Euro 2.557/m² auf Basis eines Objektes an der Horst-Embacher-Allee
<b>Gesamtkosten</b>	<b>191.750.000,00</b>		
entspricht je m² Wfl.	2.950,00		
Darlehen soziale Wohnraumförderung	162.987.500,00		
Eigenkapital 15 %	28.762.500,00		
<b>Gesamtfinanzierung</b>	<b>191.750.000,00</b>		
<b>Anfängliche Sollmieten p.a. (Fördermiete € 5,80 )</b>	<b>4.524.000,00</b>		nur bei Vollvermietung !!
<b>Garagen / Stellplätze</b>	<b>201.600,00</b>		80 % Tiefgaragenstellplätze zu 50,- Euro und 20 % Außenstellplätze zu 10,- Euro
Anfängliche Kapitalkosten	1.246.375,00		Auslastung 50 % (siehe Norderstedt-Mitte)
Finanzierung Bearbeitungsgeld IB und ARGE	36.675,00		0,5 % Soziale Wohnraumförderung sowie 1,5 % für Eigenkapital
anfängliche Instandhaltungskosten WE	639.600,00		Einbehalt von der sozialen Wohnraumförderung 1,5% somit 2.445.000,- Euro zusätzlich Eigengeld !!
anfängliche Instandhaltungskosten Garagen	82.600,00		gemäß § 26 ff II.BV Euro 8,62 plus Euro 1,22 bei Fahrstuhl
anfängliche Verwaltungskosten WE und Garagen	600.000,00		gemäß § 26 ff II.BV Euro 82,60 je Stellplatz
			gemäß eigener Erfahrung bei Abbildung gesamtlicher Verwaltung
			einschl. Neubau etc. auf die Bruttomiete Euro 600/m², bei rein
			öffentlich geförderten Anlagen <u>erhöhter</u> Verwaltungsaufw.
nicht umlagefähige Betriebskosten	26.000,00		hierbei wurde ein bereits in der Abrechnung befindliches Objekt als Vergleich genommen
kaulatorischer Mietausfall 2% p.a.	90.480,00		nicht umlagefähige Betriebskosten u.a. in TG, Kellerflächen, Leerstand etc. 0,40 Euro/m²
Abschreibung 2 % auf Herstellungskosten	3.324.100,00		
<b>Verlust am Jahresende</b>	<b>-1.283.555,00</b>		
Liquidität am Jahresende	<b>-835.705,00</b>		zuzüglich AfA und abzüglich Tilgung ( Annahme 1,5 % der Gesamtfinanzierung !!)
<b>mögliche Problemfelder:</b>			
			# Höhere Grundstückskosten - zunehmender Preiskampf durch weitere Anbieter und fehlender freier Neubauflächen
			# Höhere Baukosten als geplant (ggfs. Kompensation notwendig durch zusätzliches Eigenkapital!)
			# Folgeinvestitionen (Modernisierungen, Instandsetzungen, etc.) sind zu berücksichtigen
			# Eventuell höherer -tatsächlicher- Mietausfall
			# Tatsächliche Verwaltungskosten sind z. B. durch Abschlusskosten höher als kalkuliert und sind, weil es sich i.d.R. um Fixkosten handelt, pro WE höher
			bei geringem Wohnungsbestand
			# Notwendige Finanzierung der auflaufenden Verluste durch weiteres Eigenkapital