

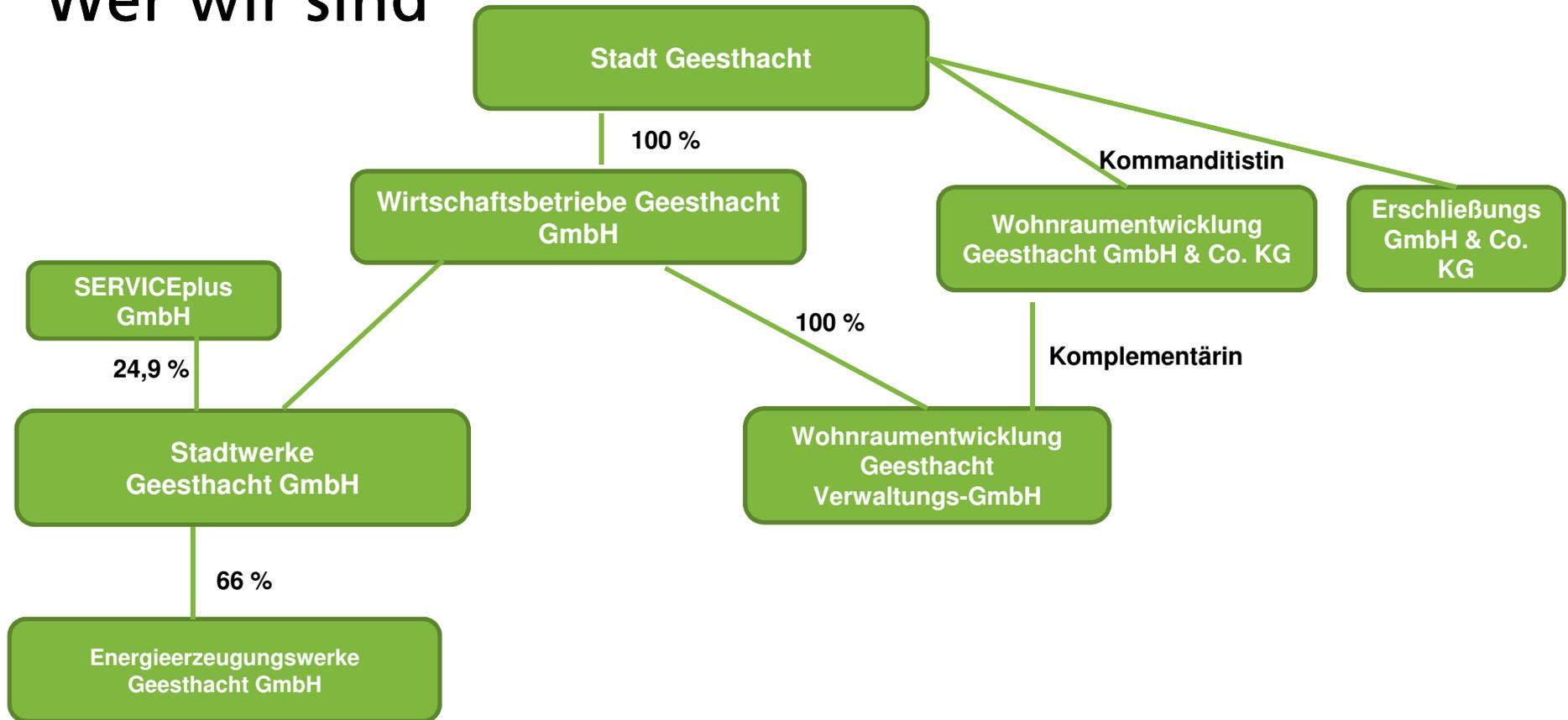
Gründung einer Wohnungsbaugesellschaft als Instrument zur Schaffung von bezahlbarem Wohnraum

Norderstedt, 15.06.2017

19.06.2017



Wer wir sind



Wer wir sind

- Gegründet am 18.10.2013
- 100 % kommunal
- Einbringung der Stadt Geesthacht von 167 Wohnungen und 7 Gewerbeeinheiten als Sacheinlage
- Verteilt über 16 Liegenschaften und 40 Gebäude
- Für junge Familien, Renter/Senioren, sozial Schwache
- Dienstleistungs-/Betriebsführungsverträge mit den Stadtwerken Geesthacht GmbH

Wer wir sind

Vorteile der kommunalen KG

- Keine Grunderwerbsteuer bei Einbringung
- Geringe Gründungskosten (keine notarielle Beurkundung)
- Keine Körperschafts-/Gewerbesteuer sowohl auf Ebene der der Gesellschaft
- Als auch auf Ebene der Stadt (kein BgA, da ausschließlich vermögensverwaltende Tätigkeit)
- Keine politischen Diskussionen zur Bewirtschaftung der Objekte

Warum gibt es uns?

Politische Motive der Gründung

- Politischer Disput über 20 Jahre über den Umgang mit den Immobilien (Veräußerung, Modernisierung, Expansion etc.)
- Dadurch erheblicher Instandhaltungsrückstau
- Nachweislicher Fehlbedarf an gebundenem Wohnraum (Wohnraumanalyse)
- Entscheidungshoheit zurückgewinnen, Einfluß auf Märkte sichern
- Langfristig auch Erlösbringer für den kommunalen Haushalt

Warum gibt es uns?

Jahr	geförderte WE im Kreis Herzogtum Lauenburg	davon geförderte WE in Geesthacht
2010	0	0
2011	0	0
2012	39	9
2013	9	0
2014	32	0
2015 (bis 30.06.)	30	0

Auch mit Sozialwohnungen lässt sich Geld verdienen

In den Ballungsräumen spitzt sich der Mangel an günstigen Wohnungen zu. Immer mehr Städte verlangen deshalb von den Projektentwicklern, in Neubaugebieten auch Sozialwohnungen zu errichten. Das kann sogar eine Chance für private Investoren sein.

Von Christian Hunziker

BERLIN, 4. Mai
Zu den prominentesten Wohnungsunternehmen in Deutschland gehört Sahle Wohnen mit Sitz im nordrhein-westfälischen Grevenicht. Trotzdem lohnt es sich, einen Blick auf die Gesellschaft mit ihren rund 21 000 Wohnungen zu werfen. Denn während die meisten privaten Unternehmen einen großen Bogen um öffentlich geförderte Wohnungen machen, hat sich Sahle Wohnen auf genau dieses Segment spezialisiert: Bei ziemlich genau zwei Dritteln des Sahle-Bestands handelt es sich um Sozialwohnungen, die mit öffentlicher Förderung entstanden und für Mieter mit geringem oder mittlerem Einkommen reserviert sind.

Bemerkenswert ist das auch deshalb, weil die Zahl der Sozialwohnungen in Deutschland seit Jahren sinkt. Wie aus der Antwort der Bundesregierung auf eine Große Anfrage der Fraktion Die Linke hervorgeht, gab es 2016 bundesweit nicht einmal mehr halb so viele miet- und belegungsgebundene Wohnungen wie 1990. Der Grund dafür liegt im Fördersystem: Nach einer bestimmten Zeit – oft nach zwanzig bis dreißig Jahren – ist die Förderung zurückgezahlt, so dass die Eigentümer die Wohnungen fortan zu marktüblichen Konditionen vermieten dürfen.

In jüngster Zeit fordern jedoch immer mehr Politiker, den sozialen Wohnungsbau wieder zu intensivieren. Geld dafür ist eigentlich reichlich vorhanden, da der Bund den Ländern jährlich gut 1,5 Milliarden Euro für die soziale Wohnraumförderung zur Verfügung stellt. Gleichzeitig erhöhen immer mehr Städte den Druck auf Projektentwickler: Bei größeren Neubauvorhaben machen sie ihnen die Auflage, nicht nur Eigentumswohnungen und freifinanzierte Wohnungen zu errichten, sondern auch einen erheblichen Anteil – meist 25 oder 30 Prozent – an Sozialwohnungen.

„Dass Investoren diese Verpflichtung übernehmen müssen, ist in Ordnung“, sagt Klaus Niewöhner-Pape, Geschäftsführer der Industria Wohnen, die für Investoren wie beispielsweise Versicherungen und Pensionskassen Wohnanlagen erwirbt und verwaltet. Mehr noch: Niewöhner-Pape ist überzeugt, dass öffentlich geförderte Wohnungen für langfristige ausgerichtete Anleger durchaus interessant sind. „Aus Investorensicht sind die Mieten im geförderten Wohnungsbau nachhaltig gesichert“, argumentiert der

Immobilienfachmann. Denn das Vermietungsrisiko sei geringer als im freifinanzierten Bereich, da angesichts der niedrigen Mieten praktisch kein Leerstandsrisiko bestehe.

Doch lohnt es sich für Investoren wirklich, in Sozialwohnungen zu investieren? Eine vom Immobiliendienstleister Dr. Lübke & Kelber vorgelegte Untersuchung bezweifelt das. Zwar erklärten rund 75 Prozent der befragten Wohnungsunternehmen und Investoren, sie seien grundsätzlich daran interessiert, in öffentlich geförderte Mietwohnungen zu investieren. Als ausreichend attraktiv beurteilten dieses Segment aber nur 25 Prozent der Befragten. Als wichtigsten Grund dafür nannten die Umfrageteilnehmer, die Rendite sei geringer als im freifinanzierten Mietwohnungsbau. Tatsächlich reichen laut der Untersuchung von Dr. Lübke & Kelber die Fördermittel in keinem Bundesland aus, um den Renditenachteil auszugleichen, der sich aus den niedrigeren Mieten ergibt.

Diese Einschätzung bleibt jedoch nicht unwidersprochen. „Sicherlich wachsen im sozialen Wohnungsbau die Margen nicht in den Himmel“, räumt Sybille Jeschonek, Pressesprecherin von Sahle Wohnen, ein. „Bei sorgfältiger Planung und guter Betriebsführung erzielt er jedoch eine dauerhafte, stabile Gesamrendite mit kalkulierbarem Risiko.“ Ähnlich sieht das Thomas Hübner, Investmentchef beim Fondsmanager BMO Real Estate Partners, wenn er den geförderten Wohnungsbau als „langfristig eine für institutionelle Anleger durchaus sinnvolle Investitionsentscheidung“ bezeichnet. BMO Real Estate Partners prüfe deshalb die unterschiedlichen Fördermodelle „sehr wohlwollend“.

Auch Torsten Teichert, Vorstandsvorsitzender der Lloyd Fonds AG, weist darauf hin, dass der niedrigeren Rendite ein niedrigeres Risiko gegenüberstehe. So überzeugt ist Teichert vom Potential von Sozialwohnungen, dass er 2016 eine eigene Gesellschaft für den Erwerb von öffentlich geförderten Wohnungen gegründet hat. Diese Lloyd Wohnwert will er voraussichtlich in der zweiten Hälfte dieses Jahres an die Börse bringen, wobei Teichert den Anlegern eine Ausschüttungsrendite von 3 Prozent in Aussicht stellt.

Doch allzu enthusiastisch scheint die Resonanz nicht zu sein. „Unsere bisherigen Gespräche haben gezeigt, dass 3 Prozent für viele Investoren die unterste Grenze sind und sie eher eine etwas höhere Rendite erwarten“, berichtet Teichert. „Denn mit freifinanzierten Wohnungen und Eigentumswohnungen lässt sich im Moment deutlich mehr Geld verdienen.“ Ein besonderes Problem sei es, „dass sich Grundstücke und Baukosten auch für Sozialwohnungen erheblich verteuert haben“. Aus diesem Grund nimmt die Lloyd Wohnwert nicht nur Neubauten, sondern auch Bestandsobjekte in den Blick.

Kompliziert für Investoren ist zudem der Umstand, dass die Förderprogramme in jedem Bundesland unterschiedlich sind. Vorteilhaft sind für Investoren dabei diejenigen Programme, die nicht nur mit vergünstigten Darlehen arbeiten, sondern auch mit Zuschüssen. In Hamburg zum Beispiel kann der Eigentümer neu errichteter Sozialwohnungen laut Teichert mit Einnahmen von 10,50 bis 11,50 Euro je Quadratmeter rechnen, wobei sich diese aus Miete und öffentlicher Förderung zusammensetzen. „Bei Bau- und

Grundstückskosten von etwa 3000 Euro je Quadratmeter“, rechnet Teichert vor, „lässt sich eine Bruttorendite von rund 4 Prozent erzielen.“

Bundesweit entscheiden sich aber viele Projektentwickler, die von der jeweiligen Stadt zum Bau von Sozialwohnungen verpflichtet werden, diese an eine kommunale Wohnungsbaugesellschaft zu verkaufen. So macht es zum Beispiel die Immobiliengesellschaft Formart, die in Berlin-Mitte das Quartier Luisenpark mit rund 400 Eigentums- und 140 überwiegend öffentlich geförderten Mietwohnungen errichtet. Letztere wird nach der für 2019 angekündigten Fertigstellung die landeseigene Berliner Wohnungsbaugesellschaft Howoge übernehmen – ganz im Sinne des rot-rot-grünen Senats, der über seine Wohnungsbaugesellschaften die Mietsteigerung dämpfen will.

Diese mit der Bevorzugung kommunaler Unternehmen verbundene „Marktlenkung“ kritisiert Klaus Franken, der als Geschäftsführer der Catella Project Management GmbH große Wohnquartiere entwickelt. Franken appelliert an die Politik; „die Ideologie fallenzulassen“ und stattdessen institutionelle Investoren wie Versicherungen und Pensionskassen als Verbündete zu verstehen. In der jetzigen Marktphase stellten Sozialwohnungen mit einer Rendite von etwas mehr als 3 Prozent für Anleger nämlich ein attraktives Investment dar, argumentiert Franken. Doch das Zeitfenster, privates Kapital für die dringend benötigten günstigen Neubauwohnungen zu akquirieren, sei klein: Mit steigenden Zinsen würden sich institutionelle Investoren wieder anderen Anlagemöglichkeiten zuwenden.

Was wir haben

Gebäudetypen



Mehrfamilienhäuser
> 5 Wohneinheiten
Baujahr um 1930-40



Massive Backsteinbauten
mit Gewerbe- &
Wohnnutzung
Baujahr um 1900



Siedlungshäuser mit
Nebengebäuden
< 5 Wohneinheiten
Baujahr um 1920

Was wir haben

- ca. 33500 m² Grundstücksfläche
- Gesamtmietfläche Wohnraum über 11000 m²
- Unbelastetes Immobilienvermögen von über 10 Mio. €
- Haftkapital von 1,025 Mio €.
- Know how von vier Festangestellten, mit jahrelanger Berufserfahrung in der Wohnungswirtschaft

Was wir möchten

Quartiers- und Stadtteilentwicklung:

Aufwertung des Bestands

&

Neubauvorhaben

- Kleininstandsetzungen „Renovierung“
- Fassadeninstandsetzung
- Badmodernisierungen
- Energetische Sanierungen
- Vollmodernisierungen
- Grundrissänderungen, Balkone
- Modernisierung Außenanlagen
- Abriss
- Neubau (Reihenhäuser, MFH, Eigentumswohnungen)
- Verkauf Grundstücke

Umsetzung + Projekte

19.06.2017



Instandsetzung Gebäudehülle / Außenanlagen



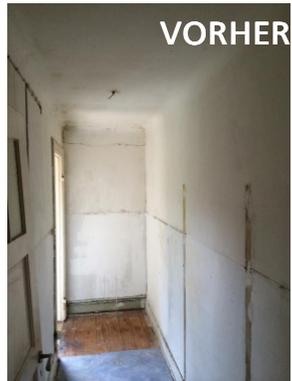
HOZ 3 (HOF)
Hauseingänge / Fahrradstellplätze

KEIL 1 (HOF)
Keller Niedergänge



HOZ 1A -3 (HOF)
Wegeflächen und Müllstandplätze

Instandsetzung Leerwohnungen



Ersteinbau Badezimmer "Schlauchbad"



Vollmodernisierung Badezimmer
nach Asbestsanierung

Instandsetzung Leerwohnungen



Beispiel Modernisierung Keil 11



Beispiel Modernisierung Keil 1

Entwurf Quartierskonzept Düneberg



19.06.2017



Neubau Hugo- Otto-Zimmer- Straße 5, 7, 9



19.06.2017

Neubau Hugo-Otto-Zimmer-Straße 5, 7, 9

Bautenstand November 2016



19.06.2017

Entwicklungsziele / Teilkonzepte

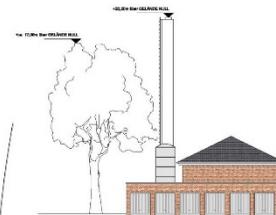
Neubau- und Modernisierungsgebiete Quartier Düneberg

NAHWÄRMENETZ- NEUBAUKONZEPT BHKW DÜNEBERG



- Nahwärmenetz für Neubau + Bestand
- Ankauf Teilfläche ca. 300 m² (rosa)
- Neuordnung Innenhof-Flächen
- Grünflächen/ Mietergärten
- Garagen und offene Stellplätze
- Abstimmung mit FD: Tiefbau, Jugendpflege, Liegenschaften und Stadtplanung

Entwurf BHKW



Südansicht



Ostansicht



Entwicklungsziele / Teilkonzepte Neubaugelbiet - Im Heineweg

NACHVERDICHTUNG HEINEWEG GRÜNHOF - NEUBAUKONZEPT



MFH - Entwurf 2-geschossig



- Neubau 16 WE als Mehrfamilienhäuser
- Neubau 12 Reihenhäuser
- Stellplatzschlüssel 1
- Ca. 600 m² allg. Quartiers- und Spielflächen

Reihenhausentwurf 1-geschossig



Nachverdichtung Richtweg 78 Innenhof



19.06.2017

Neubau eines Mehrfamilienhauses mit 6 Wohneinheiten
(49m² bis 60 m²)



19.06.2017

Modernisierung Rathausstraße 56



19.06.2017



19.06.2017

In der Tabelle sind die oben genannten Bedingungen für die Förderdarlehen zusammengefasst:

	Regionalstufe I	Regionalstufe II	Regionalstufe III	Regionalstufe IV
Förderhöhe (Darlehen + Zuschuss)	bis zu 75 % der förderfähigen Gesamtkosten	bis zu 85 % der förderfähigen Gesamtkosten		
Anteil Zuschuss	250 €/m ² geförderter Wohnfläche			
Verwaltungskosten	0,50 % p. a.			
Zinsprogression Darlehen	+ 0,25 % alle 5 Jahre nach 20 Jahren; nach Ende der Zweckbindung: 2,50 % zzgl. Verwaltungskostenbeitrag			
Tilgung	mind. 1,50 % (zzgl. ersparter Zinsen)			
Dauer der Zweckbindung	35 Jahre			
Bewilligungsmiete	4,85 €	5,20 €	5,65 €	5,80 €
Mietsteigerungsmöglichkeit	6 % alle 3 Jahre nach 4 mietsteigerungsfreien Jahren			
Einkommengrenzen	keine Überschreitung			

Alternativ ist auch eine Zweckbindung von 20 Jahren möglich, bei der entsprechend andere Zinskonditionen vereinbart werden.

Neubau von Mietwohnungen (2. Förderweg)

Für die Regionalstufen III und IV wurde der sogenannte 2. Förderweg entwickelt. Mit dem 2. Förderweg besteht trotz teilweise deutlich höherer Marktmieten die Möglichkeit, auch in den Regionalstufen III und IV bezahlbaren Wohnraum zu schaffen. Die Wirtschaftlichkeit der Projekte wird durch eine zulässige Fördermiete von 7,30 € für die Wohnungen des 2. Förderweges hergestellt. Das Förderdarlehen beträgt bis zu 60 % der förderfähigen Gesamtkosten. Eine Überschreitung der Einkommensgrenzen um bis zu 20 % ist zulässig. Die Dauer der Zweckbindung beträgt 20 Jahre, Zinssicherheit besteht für die gesamte Kreditlaufzeit. Wenn die Kommune den entsprechenden Bedarf bestätigt, können bis zu 100 % der geförderten Wohnungen im 2. Förderweg erstellt werden.

2. Förderweg in den Regionalstufen III und IV	
Förderhöhe	bis zu 60 % der förderfähigen Gesamtkosten
Verwaltungskosten	0,50 % p. a.
Zinsprogression	nach Ende der Zweckbindung: 2,50 % zzgl. Verwaltungskostenbeitrag
Tilgung	mind. 1,50 % (zzgl. ersparter Zinsen)
Dauer der Zweckbindung	20 Jahre
Bewilligungsmiete	7,30 €
Mietsteigerungsmöglichkeit	6 % alle 3 Jahre nach 4 mietsteigerungsfreien Jahren
Einkommensgrenzen	+ 20 %
Wohnflächengrenzen	angemessene Überschreitung nach Prüfung durch die Arbeitsgemeinschaft für zeitgemäßes Bauen e. V. möglich

Die steigenden Mieten führen dazu, dass mittlerweile oft sogar „Normalverdiener“ angemessenen Wohnraum nicht mehr bezahlen können. Daher wurde der sog. 2. Förderweg (siehe Abschnitt 6) konzipiert, für den eine Überschreitung der Einkommensgrenzen um bis zu 20 % zulässig ist:

Anzahl Haushaltsmitglieder	Einkommensgrenze mtl. + 20 %	Berufsgruppen des öffentlichen Dienstes	Monatliches Einkommen in €*
1 Person	1.940 €	bis einschließlich Entgeltgruppe 8 z. B. Erzieherinnen, Zahntechnikermeister, Rettungsassistent als Leiter einer Leitstelle	1.895 €
2 Personen	2.660 €	bis einschließlich Entgeltgruppe 11 z. B. Kinder-Jugendpsychotherapeuten, Leiter von Kindertagesstätten mit mind. 180 Plätzen	2.591 €
2 Personen Alleinerziehende/r + 1 Kind	2.730 €	bis einschließlich Entgeltgruppe 12 z. B. Dolmetscher während der Einarbeitungszeit	2.704 €
3 Personen Eltern + 1 Kind	3.099 €	bis einschließlich Entgeltgruppe 14 z. B. Apotheker, Ärzte, Zahnärzte, Tierärzte	3.089 €
3 Personen Alleinerziehende/r + 2 Kinder	3.170 €	bis einschließlich Entgeltgruppe 14 z. B. Apotheker, Ärzte, Zahnärzte, Tierärzte	3.005 €
4 Personen Eltern + 2 Kinder	3.729 €	bis einschließlich Entgeltgruppe 15 z. B. Apotheker, Ärzte, Zahnärzte, Tierärzte mit Leitungsfunktion	3.320 €
5 Personen Eltern + 3 Kinder	4.370 €	bis einschließlich Entgeltgruppe 15 z. B. Apotheker, Ärzte, Zahnärzte, Tierärzte mit Leitungsfunktion	3.237 €

*Bruttoeinkommen ./, Werbungskostenpauschale ./, 30 % Abzug für Steuer, Kranken- und Rentenversicherung
Stand monatliches Einkommen: 2017

Hinweis: Diese Übersicht ist nicht abschließend. Der Aufstellung liegen Annahmen zugrunde, die sich an Durchschnittswerten der Entgeltabelle zum Tarifvertrag – Länder orientieren.

**Baukosten
rauf und
Mieten runter?
Wir können
vieles, aber
nicht zaubern!**

Die Wohnungswirtschaft
Deutschland



wohnungswirtschaft.de

**Intoleranz
akzeptieren
wir nur
bei Laktose.**

Die Wohnungswirtschaft
Deutschland



wohnungswirtschaft.de

**Auf teurem
Boden
wächst kein
günstiger
Wohnraum.**

Die Wohnungswirtschaft
Deutschland



wohnungswirtschaft.de

19.06.2017

- EnEV
- Energieversorgung/Energiewende
- WDVS
- Bevölkerungsentwicklung
- Zinsniveau
- Altersarmut
- Zuwanderung
- Baukosten
- Handwerkermangel
- Fachkräftemangel (Planer)

Die Komplexität der Spätmoderne lässt
es immer schwieriger werden,
Herausforderungen in ihrem
Gesamtzusammenhang zu durchdenken.

Albrecht Müller und Julian Nida-Rümelin, Philosophen

Was tun, Norderstedt?

19.06.2017



Noch Fragen?
Vielen Dank für Ihre
Aufmerksamkeit!