

# Soziale Wohnraumförderung im Mietwohnungsbau

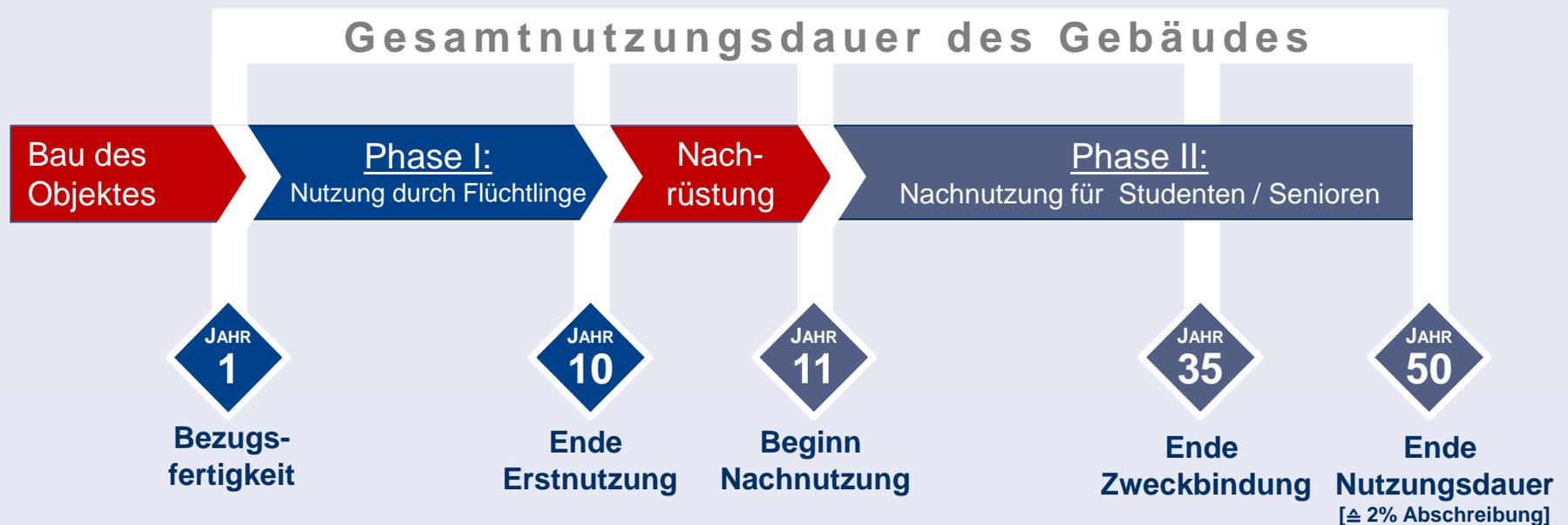
## Kommunales Wohnen

### Wirtschaftlichkeit des Kieler Modells

Michael Ebsen / Leiter Individualgeschäft  
Kiel, den 05.10.2015

## – Kieler Modell –

Darstellung der Phasen über die Gesamtnutzungsdauer



# Kommunales Wohnen

## Zu berücksichtigende Faktoren:

Investorenmodell	Kommune = Investor
<u>Phase I</u> Abschluss eines Gewerbemietvertrages mit der Kommune (Laufzeit von bis zu 10 Jahren)	<u>Phase I</u>
Direkte Belegung des Objektes mit Flüchtlingen durch die Kommune	
Zustimmung zur Zweckentfremdung durch Kommune erforderlich	
Erstattungsfähigkeit der Unterbringungskosten gem. SGBII und AsylBLG für die Kommune (Fördermieten = anerkannte Wohnkosten)	
<u>Phase II</u> Direkte Vermietung an Wohnberechtigte (hier: Senioren) durch Investor bzw. Komune	

## Bau des Objektes (I)

- Herstellung von **804 m<sup>2</sup> Mietfläche** (678 m<sup>2</sup> „Wohnfläche“ zzgl. 126 m<sup>2</sup> sonstige Mietfläche für Gemeinschaftseinrichtungen, etc.)
- Belegung in der **Phase 1 mit bis zu 72 Personen**
- Das Eigenkapital entspricht dem (lastenfreien) Grundstück inkl. Erschließung (DIN 276 Kostengruppen 100-200).
- Evtl. zusätzliches Eigenkapital in Abhängigkeit von der Wirtschaftlichkeit des Objektes

## Bau des Objektes (II)

- Die **Herstellungskosten** des Gebäudes gem. ARGE / Kieler Modell betragen ca. **€ 1.900,-** je m<sup>2</sup> vermietbarer Fläche (DIN 276 Kostengruppen 300-700)
- III-geschossige Bauweise in Porenbeton und Verblender / nicht unterkellert
- Nachrüstungsmöglichkeit zu 15 Wohnungen wird baulich berücksichtigt (hier: Seniorenwohnungen)
- Die Höhe des Förderdarlehens beträgt bis zu **100%** der **Herstellungskosten.**

## Übersicht über Gesamtkosten / -finanzierung

	<b>Kosten</b>		<b>Finanzierung</b>
Grundstück inkl. Erschließung	€ 201.000	Eigenkapital	€ 201.000
Baukosten	€ 1.527.000	Förderdarlehen Neubau	€ 1.527.000
<b>Gesamtkosten</b>	<b>€ 1.728.000</b>	<b>Gesamtfinanzierung</b>	<b>€ 1.728.000</b>

## Finanzierung der Nachrüstung

- Nach heutiger Schätzung betragen die Kosten der Nachrüstung ca. **€ 315,-** je m<sup>2</sup>
- Unter Berücksichtigung einer Baukostensteigerung von 2% p.a. entspricht dieses im Jahr der Nachrüstung ca. **€ 376,-** je m<sup>2</sup>
- Die Förderung der Nachrüstung erfolgt bis zu 100% der förderfähigen Kosten.
- Abschreibung des Gebäudes über eine Nutzungsdauer von insgesamt 50 Jahre (=2% p.a.)

## Übersicht über Gesamtkosten / -finanzierung

	Kosten		Finanzierung
Grundstück inkl. Erschließung	€ 201.000	Eigenkapital	€ 201.000
Baukosten	€ 1.527.000	Förderdarlehen Neubau	€ 1.527.000
Nachrüstung	€ 302.000	Förderdarlehen Nachrüstung	€ 302.000
<b>Gesamtkosten</b>	<b>€ 2.030.000</b>	<b>Gesamtfinanzierung</b>	<b>€ 2.030.000</b>
Entspricht je m <sup>2</sup> Wohnfläche	€ 2.525		

## Annahmen für die Ermittlung der Wirtschaftlichkeit

### Finanzierungskonditionen

#### Förderdarlehen Neubau

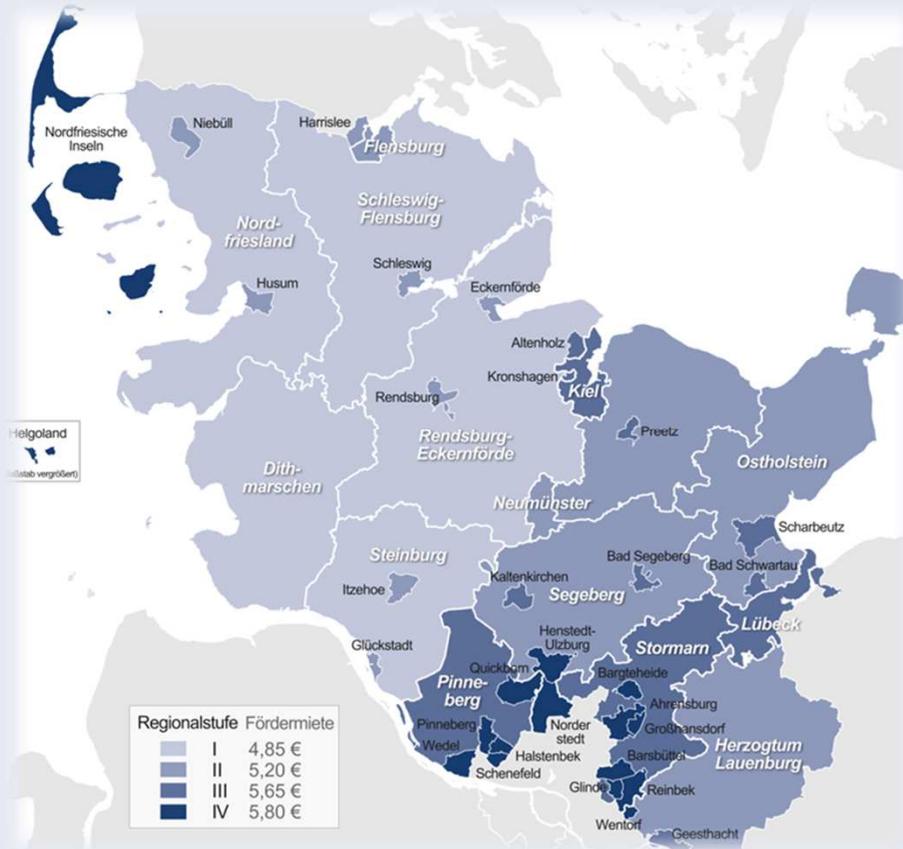
- **Förderhöhe bis zu 100%** der angemessenen Herstellungskosten
- **0,0% Zins Jahr 1-20**, danach alle 5 Jahre +0,25%; 0,5% Verwaltungskosten p.a.
- ab Jahr 36 (Ende der Zweckbindung) 3% inkl. 0,50% Verwaltungskosten
- Anfängliche Tilgung 1,5%

#### Förderdarlehen Nachrüstung

- **Förderhöhe bis zu 100%** der angemessenen Gesamtkosten
- **0,0% Zins Jahr 1-20**, danach alle 5 Jahre +0,25%; 0,5% Verwaltungskosten p.a.
- ab Jahr 21: 3% Zinssatz inkl. 0,50% Verwaltungskosten
- anfängliche Tilgung 3%

# Kommunales Wohnen

## Annahmen für die Ermittlung der Wirtschaftlichkeit



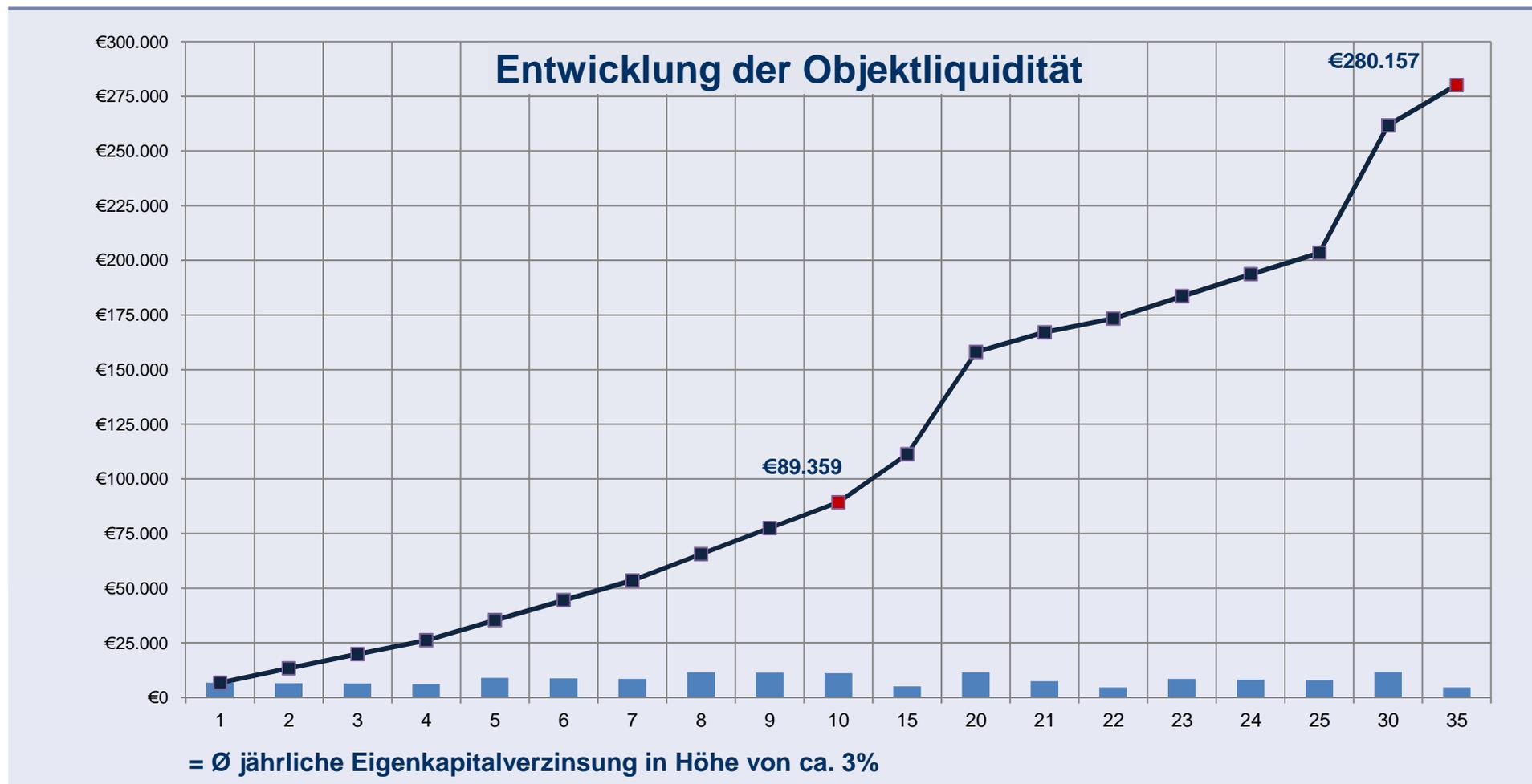
- Es gilt die Fördermiete der jeweiligen Regionalstufe
- Beispiel:  
Regionalstufe II, € 5,20
- Mietsteigerungen sind zulässig  
(bis zu 6% alle 3 Jahre nach 4 mietsteigerungsfreien Jahren)

# Kommunales Wohnen

## Darstellung der Wirtschaftlichkeit

Jahr	Zinsen gesamt	Tilgung gesamt	Finanzierung gesamt	Ver- waltung	Instand- haltung	Miet- ausfall	Gesamt- belastung	Miete		Liquidität p.a. gesamt	Liquidität p.a. kumuliert
								p.a. gesamt	je m <sup>2</sup> mtl.		
1	7.638 €	22.914 €	30.552 €	6.000 €	6.882 €	0 €	43.434 €	50.170 €	5,20 €	6.735 €	6.735 €
2	7.523 €	23.029 €	30.552 €	6.090 €	6.985 €	0 €	43.627 €	50.170 €	5,20 €	6.542 €	13.314 €
3	7.408 €	23.144 €	30.552 €	6.181 €	7.090 €	0 €	43.824 €	50.170 €	5,20 €	6.346 €	19.822 €
4	7.293 €	23.259 €	30.552 €	6.274 €	7.197 €	0 €	44.023 €	50.170 €	5,20 €	6.147 €	26.165 €
5	7.176 €	23.376 €	30.552 €	6.368 €	7.305 €	0 €	44.225 €	53.180 €	5,51 €	8.955 €	35.330 €
6	7.059 €	23.493 €	30.552 €	6.464 €	7.414 €	0 €	44.430 €	53.180 €	5,51 €	8.750 €	44.409 €
7	6.942 €	23.610 €	30.552 €	6.561 €	7.525 €	0 €	44.638 €	53.180 €	5,51 €	8.542 €	53.477 €
8	6.824 €	23.728 €	30.552 €	6.659 €	7.638 €	0 €	44.849 €	56.371 €	5,84 €	11.521 €	65.333 €
9	6.705 €	23.847 €	30.552 €	6.759 €	7.753 €	0 €	45.064 €	56.371 €	5,84 €	11.307 €	77.950 €
<b>10</b>	<b>6.586 €</b>	<b>23.966 €</b>	<b>30.552 €</b>	<b>6.860 €</b>	<b>7.869 €</b>	<b>0 €</b>	<b>45.281 €</b>	<b>63.71 €</b>	<b>5,84 €</b>	<b>11.089 €</b>	<b>89.359 €</b>
15	7.308 €	33.814 €	41.122 €	7.391 €	8.477 €	1.266 €	58.250 €	63.308 €	6,56 €	5.053 €	111.216 €
20	6.454 €	34.668 €	41.122 €	7.962 €	9.132 €	1.423 €	59.639 €	71.133 €	7,37 €	11.495 €	158.032 €
30	8.552 €	40.208 €	48.760 €	9.240 €	13.459 €	1.694 €	73.153 €	84.721 €	8,78 €	11.568 €	261.666 €
<b>35</b>	<b>9.402 €</b>	<b>50.727 €</b>	<b>60.129 €</b>	<b>9.954 €</b>	<b>18.554 €</b>	<b>1.904 €</b>	<b>90.410 €</b>	<b>95.193 €</b>	<b>9,87 €</b>	<b>4.652 €</b>	<b>280.157 €</b>

# Kommunales Wohnen



## Unter Berücksichtigung der getroffenen Annahmen

- sind die anfallenden Ausgaben des Objektes durch die Mieteinnahmen gedeckt und somit
- eine angemessene Bewirtschaftung des Objektes sichergestellt.
- Eine Eigenkapitalverzinsung kann erwirtschaftet werden.

## Chancen und Risiken aus Sicht der Kommune

Investorenmodell	Kommune = Investor
+ Wirtschaftliches Risiko durch Bau und Betrieb des Objektes -	
+ Aufnahme von Darlehen -	
- Wirtschaftlicher Erfolg des Objektes +	
- Direkte Einflussnahme auf Belegung des Objektes ab Jahr 11 +	
+ Ertrag aus Grundstücksverkauf	+ Grundstück bleibt im Eigentum der Kommune

# Kommunales Wohnen

**IB.SH**  
Ihre Förderbank

Schleswig-Holstein  
Der echte Norden

## Arbeitshilfe für Kommunen

### Soziale Wohnraumförderung im Mietwohnungsbau

Stand: September 2015

in Investitionsbank Schleswig-Holstein • Postfach 20-31 • 24103 Kiel • Tel. 0431 9950-0

**IB.SH**  
Ihre Förderbank

Schleswig-Holstein  
Der echte Norden

### 3. Zielgruppe und Einkommensgrenzen

Zielgruppen der sozialen Wohnraumförderung sind Haushalte, die sich am Markt nicht angemessen und bedarfsgerecht mit bezahlbarem Wohnraum versorgen können. Dazu gehören Haushalte, die auf Unterstützung angewiesen sind, z.B. Familien mit Kindern, Ältere und alte Menschen (ab 60 Jahren) oder Menschen mit Behinderung.

Diese Zielgruppen haben angesichts steigender Mieten zunehmend Probleme, sich mit bezahlbarem und angemessenem Wohnraum in sozial stabilen Quartieren zu versorgen.

In einigen Regionen des Landes, wie z.B. dem Hamburger Umland, Kiel, Lübeck und der Insel Sylt, ist die Lage auf den Wohnungsmärkten zunehmend angespannt.

Die Begünstigten bzw. Wohnberechtigten ergeben sich aus § 8 SHWoFG. Als wohnberechtigt gilt u.a., wer folgende Einkommensgrenzen (Stand 01.01.2015) nicht überschreitet:

Anzahl Haushaltsmitglieder	Einkommensgrenze mit *	Berufsgruppen des öffentl. Dienstes	Nettoeinkommen in %
1-Person	1.617 €	bis einacht. Entgeltgruppe 2 z.B. Sachverständige, Pfleger, Techniker	100 %
2-Personen	2.217 €	bis einacht. Entgeltgruppe 8 z.B. Buchhalter, Expeditoren, Architekten, Handlungsassistenten	100 %
2-Personen (einschließlich mit Kind)	2.276 €	bis einacht. Entgeltgruppe 9 bzw. 10/11 z.B. Heilberufe, Altenpflegerin, Oberkellner, Lehrkräfte in Gesamtschulen	100 %
3-Personen (z.B. + 1 Kind)	2.843 €	bis einacht. Entgeltgruppe 10 z.B. Forstbetriebsleiter, Leiter aus Kindertagesstätten mit mind. 100 Plätzen, Verwaltungsbeamtische Dienstverpflichtete	100 %
3-Personen (mit 2 Kindern)	2.642 €	bis einacht. Entgeltgruppe 11 z.B. Kinder- und Jugendkassenärztliche Berufe	100 %
4-Personen (mit 3 Kindern)	3.106 €	bis einacht. Entgeltgruppe 12 z.B. Verwaltungsbeamtische Dienstverpflichtete	100 %
4-Personen (mit 2 Kindern)	3.642 €	bis einacht. Entgeltgruppe 13 z.B. Apotheker, Ärzte, Zahnärzte, Tierärzte, Funktionäre	100 %

\* vom Nettoeinkommen  
\* Einkommensgrenzenpauschale: + 30% Allow für Steuer/GRV

Seite 1 von 25  
in Investitionsbank Schleswig-Holstein • Postfach 20-31 • 24103 Kiel • Tel. 0431 9950-0

**IB.SH**  
Ihre Förderbank

Schleswig-Holstein  
Der echte Norden

### 8. Beispiele für geförderte Projekte

- Lübeck: 26 Wohneinheiten
- Kiel: 62 Wohneinheiten
- Heikendorf: 30 Wohneinheiten
- Kiel: 88 Wohneinheiten
- Neumünster: 10 Wohneinheiten
- Pfienburg: 21 WE
- Preetz: 24 Wohneinheiten

in Investitionsbank Schleswig-Holstein • Postfach 20-31 • 24103 Kiel • Tel. 0431 9950-0

Seite 23 von 25

# Kommunales Wohnen

## **Ansprechpartner:**

Michael Ebsen

Tel. 0431 / 9905 – 3478

[Michael.Ebsen@ib-sh.de](mailto:Michael.Ebsen@ib-sh.de)

Michael Neeve

Tel. 0431 / 9905 – 2802

[Michael.Neeve@ib-sh.de](mailto:Michael.Neeve@ib-sh.de)