

GRUPPE
SPD-GRÜNE-LINKE-SCHEIBE
IM RAT DER STADT LAATZEN

Verwaltungsausschuss am 16.11.2017 TOP

Rat am 16.11.2017 TOP

Beratungsgegenstand: Gründung einer kommunalen Wohnungsbaugesellschaft

Sehr geehrter Herr Bürgermeister,

wir stellen folgenden

Antrag:

Es wird beschlossen, eine kommunale Wohnungsbaugesellschaft (KWG) in der Rechtsform einer GmbH & Co. KG zu gründen. Dazu wird die Verwaltung beauftragt, bis zum 14.12.2017 eine Beschlussvorlage zu erarbeiten.

Begründung:

Laatzen wächst. Durch die seit Jahren anhaltend positive Bevölkerungsentwicklung hat sich der Laatzenener Wohnungsmarkt von einem Mietermarkt zu einem Vermietermarkt mit einer deutlichen Verknappung und Verteuerung des Wohnungsangebotes entwickelt. Immer mehr Menschen konkurrieren um die wenigen Wohnungen, die auch für Einkommensschwächere bezahlbar sind. Hält diese Situation zu lange an, ist der soziale Frieden bedroht. Nach vorsichtigen Schätzungen werden in Laatzen Wohnungen für ca. 2.000 Menschen gebraucht.

Wenn dies gelingen soll, müssen jetzt die richtigen Maßnahmen ergriffen werden. Die Bautätigkeit der letzten Jahre zeigt, dass der private Wohnungsmarkt nicht in der Lage ist, quantitativ und qualitativ alle Bevölkerungsgruppen mit bezahlbaren Wohnungen zu versorgen. Ohne eine öffentlich geförderte soziale Wohnraumförderung wird es mittelfristig keine Entspannung auf dem Wohnungsmarkt geben. Die Bereitstellung von bezahlbarem Wohnraum ist eine Aufgabe der Daseinsvorsorge, die die Kommunen aufgrund ihrer angespannten Finanzlage nicht allein erfüllen können.

Bereits im Februar, März, April und August 2016 hat sich der Ausschuss für Wirtschaft und Vermögen, der Verwaltungsausschuss und der Rat der Stadt Laatzen mit der Gründung einer kommunalen Wohnungsbaugesellschaft befasst und die Beratung zurückgestellt.

In der Zwischenzeit wurden weitere Informationen eingeholt, die die erneute Beratung und Gründung einer kommunalen Wohnungsbaugesellschaft in einem anderen Licht erscheinen lassen.

Die KSG hat in den letzten Jahren keine bezahlbaren Mietwohnungen in Laatzen gebaut. Begründet wurde dies mit nicht zur Verfügung stehenden Grundstücken. Fakt ist, dass die KSG sich nicht auf von der Stadt ausgeschriebene Grundstücke beworben hat.

In einer Informationsveranstaltung wurde erklärt, dass es nicht möglich ist, Mietwohnungen zu Gestehungskosten von unter 3.600,00 € pro m² Wohnfläche zu bauen.

In der Zwischenzeit wurde ein Unternehmen gefunden, das nach Erteilung eines Auftrages innerhalb von 12 Monaten Mietwohnungsbau schlüsselfertig nach dem Standard KfW-Effizienzhaus 40 für Baukosten von 2.100,00 € ohne Grundstück pro m² Wohnfläche bauen kann.

Nimmt man nun ein Beispiel:

Freistehendes Mehrfamilienhaus	
Wohnungseinheiten	12
Durchschnittliche Wohnungsgröße (m ²)	73
Wohnfläche gesamt	876
Kosten pro m ² Wohnfläche ohne Grundstück	2.100 €
Angenommene voraussichtliche Baukosten bei 876 m ²	1.839.600 €

Legt man eine Finanzierung durch die NBank, die Region sowie die öffentlichen Mittel für ein KfW-Effizienzhaus 40 auf Darlehens- und Zuschussbasis zugrunde (siehe Anlagen), ergibt sich über den Betrachtungszeitraum von 30 Jahren unter Berücksichtigung der zahlungswirksamen Aufwendungen ein Defizit von rund 350.000,00 €. Dem gegenüber steht ein Restbuchwert in Höhe von ca. 1,2 Mio. €.

Die Stadt Laatzen hat in den vergangenen zwei Jahren bereits Mittel für die Bereitstellung von Wohnraum aufgewendet. Insbesondere wurden in dieser Zeit zwei Millionen Euro für den Erwerb von Eigentumswohnungen bereitgestellt. Hierbei handelt es sich überwiegend um Wohnungen aus den siebziger und achtziger Jahren, die den heutigen energetischen Anforderungen nicht mehr gerecht werden.

Es liegt im Interesse der Stadt, die zur Verfügung stehenden Mittel bestmöglich einzusetzen. Sollte die Errichtung neuer Wohnbauten in einem angemessenen Verhältnis zu den Investitionskosten stehen, ist dem Neubau von Wohnungen Vorrang zu geben. Dies wirkt sich auch positiv für die Bewohnerinnen und Bewohner aus, da sie von z.B. niedrigeren Nebenkosten profitieren.

Auch im Haushaltsentwurf 2018 und Folgejahre sind jeweils 500.000,00 € zum Ankauf von Wohnimmobilien eingeplant. Auf diese Mittel könnte für den Neubau von bezahlbarem Wohnraum zurückgegriffen werden.

Mit einer eigenen kommunalen Wohnungsbaugesellschaft hat die Stadt Laatzen die Möglichkeit, Laatzenener Wohnungsbauvorhaben selbst gestalten zu können und sich von der Abhängigkeit von Dritten zu lösen.

Die Rechtsform einer GmbH & Co. KG bietet sich an, um einerseits den Gründungsaufwand zu reduzieren, andererseits ergibt sich die Möglichkeit, Grundvermögen ohne zusätzliche Aufwendungen an die Gesellschaft zu übertragen.

Michael Riedel

Finanzierung

	Freistehendes Mehrfamilienhaus
Haustyp:	
Anzahl Wohnungseinheiten	12
Durchschnittl. Wohnungsgröße (m ²)	73
Mietfläche gesamt (m ²)	876
Voraussichtliche Baukosten bei 876 m ²	1.839.600 €

A) Finanzierung

	NBank, Darlehen bis zu 75 % der Gesamtkosten, max. 2.900 €/m ² , Laufzeit 30	
A1)	a, zinsfrei	1.379.700 €
	Region Zuschuss bis 22% der Kosten, max.	
A2)	572 €/m ²	404.712 €
	Region, Baukostenzuschuss iHv. 75% der den Betrag von 2.600 €/m ² übersteigenden	
A3)	Kosten, max. 450 €/m ²	0 €
	KfW Effizienzhaus 40, Laufzeit 20 a, 20 a	
	Zinsbindung, 3 tilgungsfreie Anlaufjahre, Tilgungszuschuss 5.518,80 €, Zinssatz 2,35 %	55.188 €
A4)	Darlehen und Zuschüsse gesamt:	1.839.600 €

B) Finanzierungsaufwendungen

B1)	NBank Darlehen	1.379.700 €	
	Zinsen, Jahr 1 bis 30 0%	0	
	Tilgung, Jahr 1 bis 20 2 %	27.594 €	
	ab Jahr 21 4,5 %	62.086,50 €	
	Verwaltungskostenbeitrag NBank		
	0,5 % vom Darlehensursprungsbetrag	6.899 €	
	0,25 % nach Tilgung der Hälfte des Darlehens	3.449 €	
	15 % Tilgungsnachlass	206.955 €	
	Bearbeitungsentgelt einmalig 1%	13.797 €	
B2)	KfW Effizienzhaus 40		
		Zinsen, Annuität	Tilgung
	Jahr 1	1.296,96 €	0,00 €
	Jahr 2 und 3	1.167,24 €	0,00 €
	Jahr 4	1.137,15 €	2.803,85 €
	Jahr 5	1.070,53 €	2.870,45 €

Jahr 6	1.002,38 €	2.938,64 €
Jahr 7	932,55 €	3.008,46 €
Jahr 8	861,08 €	3.079,91 €
Jahr 9	787,92 €	3.153,08 €
Jahr 10	713,02 €	3.227,97 €
Jahr 11	636,34 €	3.304,66 €
Jahr 12	557,84 €	3.383,17 €
Jahr 13	477,47 €	3.463,52 €
Jahr 14	395,20 €	3.545,82 €
Jahr 15	310,99 €	3.630,03 €
Jahr 16	224,76 €	3.716,26 €
Jahr 17	136,47 €	3.804,55 €
Jahr 18	46,09 €	3.738,78 €
Jahr 19	0,00 €	0,00 €
Jahr 20	0,00 €	0,00 €

