

Beschlussvorlage

Drucksache Nr. 2021/094

Beratungsfolge			Abstimmung			
Gremium		Datum		Ja	Nein	Enth
Hauptausschuss	nicht öffentlich	06.05.2021	Vorberatung			
Gemeinderat	öffentlich	20.05.2021	Beschlussfas- sung			

Entscheidung über die Finanzierung des öffentlich geförderten Wohnungsbaus mit 18 Wohneinheiten in der Schweidnitzallee 23

I. Beschlussantrag

Für den Wohnungsbau in der Schweidnitzallee 23 wird einer Finanzierung mit dem Förderprogramm „Mietwohnungsfinanzierung BW – Förderlinie kommunal“ in Form einer Zuschussvariante und dem Förderprogramm BEG „Bundesförderung für effiziente Gebäude“ (Effizienzhaus 55 Erneuerbare-Energien-Klasse) zugestimmt.

II. Begründung

Der Neubau des öffentlich geförderten Wohnungsbaus mit 18 Wohneinheiten in der Schweidnitzallee 23 wurde im Wirtschaftsplan 2020 und 2021 sowie in der Drucksache 2020/149 dargestellt und genehmigt. Genehmigt ist eine Finanzierung nach dem Förderprogramm Wohnungsbau BW 2020/2021 („Mietwohnungsfinanzierung BW Neubau - MW15-Darlehen“). Von der Landesbank Baden-Württemberg wurde im November 2019 ein neues Förderprogramm unter der Bezeichnung „Förderlinie Kommunal“ aufgelegt. Die Förderprogramme der KfW und BAFA werden zum 1.7.2021 unter der neuen Bezeichnung BEG „Bundesförderung für effiziente Gebäude“ geführt. Die Inhalte der neuen Förderprogramme und die darin enthaltenen Konditionen wurden umfassend geprüft. Es lässt sich feststellen, dass die deutlich günstigeren Konditionen sich positiv auf die Wirtschaftlichkeit auswirken.

a) Sachverhalt:

Im Wesentlichen gelten für den öffentlich geförderten Wohnungsbau die Regelungen des bisher bekannten Förderprogramms der Landesbank. Für die Durchführung und Umsetzung von energetischen Maßnahmen gelten wie bisher die Regelungen des KfW Standards (neu BEG). Neu ist,

dass im Geschosswohnungsbau neben der Kreditvariante eine Zuschussvariante möglich ist. Hier wird seitens des Landes ein Förderimpuls durch deutlich höhere Subventionen geschaffen. Der Subventionswert (als Zuschuss) beläuft sich auf 45 % der bis zu 80 % berücksichtigungsfähigen Gesamtkosten. Bei Inanspruchnahme der Zuschussvariante bei der L-Bank kann zusätzlich das KfW Programm (neu BEG) in Anspruch genommen werden, wodurch aber keine Doppelförderung entsteht. Die KfW (neu BEG) bietet zum 1.7.2021 neue Förderprogramme an.

Bei Erreichen eines KfW 55-EE Standards erhöht sich ab 1.7.2021 der Tilgungszuschuss von 18.000 €/Wohneinheit auf 26.250€/Wohneinheit, was höhere Erträge in Höhe von insgesamt 148.500 € mit sich bringt. Ferner erhöht sich der Zuschuss für die Baubegleitung von bisher insgesamt 4.000€ auf maximal 40.000 €.

Für eine Umsetzung des öffentlich geförderten Wohnungsbaus kommen aus Sicht des Eigenbetriebs Wohnungswirtschaft zwei Fördermöglichkeiten in Betracht. Um die im Anschluss aufgeführten Fördermöglichkeiten etwas übersichtlicher darzustellen, werden nur die wesentlichen Punkte der jeweiligen Förderprogramme aufgeführt.

Förderbedingungen der L-Bank für den öffentlich geförderten Wohnungsbau, welche für alle aufgeführten Varianten gültig bzw. möglich sind:

- Baubeginn: Erst nach Eingang des vollständigen und prüffähigen, unterschriebenen Antrags bei der Wohnraumförderstelle
- Mietabsenkung: 20 % - 40 % von der ortsüblichen Vergleichsmiete (OVM), Regelabsenkung 33%
- Berücksichtigt werden 3.500 €/m² Wohnfläche + 100 € bei anfallenden Rückbaukosten (Baukosten der 200-800 Gruppe gemäß DIN 276 (ohne Grundstücks- und Erschließungskosten)
- ab Erreichen eines KfW-Effizienzhaus 55 Standards wird ein Tilgungszuschuss entsprechend dem KfW-Angebot gewährt
- ab KfW-Effizienzhaus 40 Standard zuzüglich 50 €/m² Wohnfläche

Förderprogramm Mietwohnungsfinanzierung BW - Neubau - MW15-Darlehen

„Aktuell bewilligtes Förderprogramm“

Für das aktuell genehmigte Förderprogramm der L-Bank für öffentlich geförderten Wohnungsbau gelten zusätzlich die anstehend aufgeführten Kriterien.

- MW15-Darlehen, 15 Jahre Zinsbindung
- Zinsverbilligung aktuell 0 %
- Tilgungssatz → wählbar 2-4 %
- KfW 55 Standard

Für die Baumaßnahme in der Schweidnitzallee 23 ist aktuell ein L-Bank Darlehen in Höhe von ca. 3.323.600 Euro mit einer Verzinsung in Höhe von 0 % mit einer Laufzeit von 15 Jahren vorgesehen. Eine Amortisation wird nach ca. 38 Jahren unter Voraussetzung einer dauerhaften 0 % Verzinsung erreicht (siehe Drucksache 2020/149). Zu berücksichtigen ist hier, dass nach 15 Jahren Darlehenslaufzeit 30 % der Darlehenssumme getilgt ist und somit eine Anschlussfinanzierung mit einer unbekanntem Zinshöhe oder ein Einsatz von Eigenkapital erforderlich ist.

Mietwohnungsfinanzierung BW, Förderlinie Kommunal

- Antragsberechtigt sind nur Städte und Gemeinden sowie Landkreise
- Miet- und Belegungsbindung: ausschließlich 30 Jahre ab Bezugsfertigkeit, Haltedauer 40 Jahre
- **Förderimpuls durch deutlich höhere Subvention**
- Subventionswert in Höhe von 45 % der bis zu 80 % berücksichtigungsfähigen Gesamtkosten
- Die Basisförderung wird wahlweise durch ein Förderdarlehen aktuell zu 0 % mit über die Laufzeit verteiltem zeitanteiligen Tilgungsnachlass oder einem Vollzuschuss gewährt
- es ist keine Weitergabe der Mittel (z. B. an kommunale Wohnbau GmbH) möglich
- MW 30-Darlehen, 30 Jahren Zinsbindung (Zinssicherheit)
- Zinsverbilligung aktuell 0 %
- Tilgungssatz → 2 %, ist nicht wählbar
- einen über die Laufzeit verteilten zeitanteiligen Tilgungsnachlass, derzeit ca. 0,50 % (dieser steht in Abhängigkeit der Zinsentwicklung)
- Wärme-Contracting darf sich nicht zum Nachteil der Mieter auswirken
- es ist mindestens ein KfW 55 Standard gefordert

Förderlinie Kommunal, Darlehensvariante

Die Darlehensvariante für die Baumaßnahme in der Schweidnitzallee 23 beinhaltet ein L-Bank Darlehen in Höhe von ca. 3.323.600 Euro mit einer Verzinsung in Höhe von aktuell 0 % mit einer Laufzeit von 30 Jahren. Eine Amortisation wird nach rund 37 Jahren erreicht. Nach 30-jähriger Tilgung bestehen Verbindlichkeiten in Höhe von rd. 0,8 Mio. €, wodurch eine Anschlussfinanzierung mit einer unbekanntem Zinshöhe oder ein Einsatz von Eigenkapital erforderlich ist.

Vorteil bei dieser Variante ist die Zinssicherheit über die Laufzeit von 30 Jahren.

Förderlinie Kommunal, Zuschussvariante

Bei der Zuschussvariante wird durch die L-Bank ein Subventionswert in Höhe von 45 % der bis zu 80 % berücksichtigungsfähigen Gesamtkosten gewährt. Für die Baumaßnahme in der Schweidnitzallee 23 ergibt sich ausgehend von einer möglichen Darlehenssumme in Höhe von 3.323.600 Euro ein Subventionswert in Höhe von ca. 1.495.620 Euro. Zusätzlich ist durch das KfW-Förderprogramm (neu BEG) bei Erreichen des KfW 55 EE-Standards ein Zuschuss in Höhe von 472.500 Euro möglich. Um einen KfW 55 EE-Standard zu erreichen, sind höhere Aufwendungen bei der Anlagentechnik (größere Wärmepumpe und Photovoltaikanlage) in Höhe von ca. 40.000 Euro erforderlich. Der Differenzbetrag des Zuschusses zwischen dem KfW 55 und KfW 55 EE-Standard beträgt ca. 148.500 €.

Der Subventionswert ist durch die KfW auf einen maximalen Wert in Höhe von 60 % der förderfähigen Kosten gedeckelt.

Die Zuschussvariante bedeutet einen Eigenkapitaleinsatz in Höhe von ca. 2.545.423,80 Euro. Die Eigenkapitalverzinsung beträgt bei einem Ertrag in Höhe von ca. 45.568,89 Euro 1,79 %. Eine Amortisation wird nach ca. 20,1 Jahren erreicht.

Vorteil bei dieser Variante ist die deutlich kürzere Amortisationszeit.

b) Fazit:

- kürzere Amortisation bei der Zuschussvariante
- Einsparung von Bankgebühren für die eingesetzte Liquidität (Verwahrentgelt in Höhe von aktuell 0,5 %)
- Höherer Tilgungszuschuss bei KfW 55 EE-Standard (BEG) ab dem 1.7.2021 möglich → höhere Eigenkapitalrendite
- Nach Ablauf der Zinsbindungsfrist (30 Jahre) ist bei der Darlehensvariante eine Restverschuldung vorhanden (0,8 Mio. Euro) → Anschlussdarlehen erforderlich (Zinsen)

c) Empfehlung:

Aufgrund der deutlich kürzeren Amortisationsdauer, der Einsparung von Verwahrentgelten sowie weiteren günstigen Konditionen (höherer Tilgungszuschuss, höhere Subventionen) wird die Zuschussvariante empfohlen.

d) Ausführungsstand:

Für das Bauvorhaben ist das Baugesuch eingereicht und das Genehmigungsverfahren ist nahezu abgeschlossen. Um eine abschließende Baugenehmigung zu erhalten ist für die Baumaßnahme die Erstellung eines Überflutungsnachweises erforderlich, welcher zwischenzeitlich eingereicht wurde.

Die Fachplaner sind aktuell mit der Erstellung der Werkplanung und Vorbereitung der Ausschreibungsunterlagen beschäftigt. Eine Auftragsvergabe kann nach Bestätigung der Förderzusage erteilt werden. Der Spatenstich ist im Herbst 2021 vorgesehen.

Ralf Miller
Betriebsleiter

Anlage 1 - Wirtschaftlichkeitsberechnung gem. Drucksache 2020-149
Anlage 2 - Wirtschaftlichkeitsberechnung Zuschussvariante