

Verwirklichung des IstaG-Modell Wohnen

Gründung lokaler
Wohnungsbaugesellschaften in
Verbindung mit einer Neugründung
eines regionalen
Gemeinschaftsunternehmens



Umwelt- und Planungsausschuss,
am 16.5.2024, 18.00 Uhr, im BEVER-FORUM, Ö 9



Beratungsgrundlagen

- Vorlage 2023/094
Gründung eines interkommunalen Wohnungsunternehmens in der Stadtregion Münster – Sachstandsbericht - Beschluss über einen Zielkorridor eines wohnungspolitischen Handlungserfordernisses
- Vorlage 2023/190
Gründung eines interkommunalen Wohnungsunternehmens in der Stadtregion Münster – Sachstandsbericht - Verwirklichung des IstaG-Modells Wohnen durch Gründung lokaler Wohnungsbaugesellschaften in Verbindung mit einer Neugründung eines regionalen Gemeinschaftsunternehmens
 - Exposé zum IstaG-Modell Wohnen
 - FAQ-Liste zum IstaG-Modell Wohnen
 - Dokumentation Informationsveranstaltung am 10.08.2024
- Vorlage 2024/067 IstaG-Modell Wohnen am 16.05.2024
 - Modellrechnungen zum preisgebundenen Wohnungsbestand
 - Wohnungsmarktbericht 2023 der NRW.Bank
 - Gebietskulisse zur Wohnraumförderung NRW
 - Sachstand IstaG-Modell – Wohnungswirtschaftliche Tragfähigkeit – Kostenbelastung für die Kommunen – Alternativrechnung mit eigenem Personal

2022 Wohnungsbestand insgesamt und gefördert in Städten/Gemeinden im erweiterten Umfeld der Stadt Münster (Abgrenzung Regionalmonitor ILS Dortmund)

Kommune	Wohnungs- bestand	Bestand geförderter Mietwohnungen				Erforderlicher Neubau geförderter Wohnungen bis 2030/2035 bei Zielgröße ...			
		Gesamt WE (12/2022)	in % des Gesamt- bestandes 2022	2030 *	2035 *	3% des Gesamt- bestandes ' 22	4% des Gesamt- bestandes ' 22	5% des Gesamt- bestandes ' 22	6% des Gesamt- bestandes ' 22
Altbevern	4718	158	3,3%	130	130	13	50	106	153

2022 Wohnungsbestand insgesamt und gefördert in Städten/Gemeinden im erweiterten Umfeld der Stadt Münster (Abgrenzung Regionalmonitor ILS Dortmund)

Kommune	Wohnungs- bestand	Bestand geförderter Mietwohnungen				Erforderlicher Neubau geförderter Wohnungen bis 2030/2035 bei Zielgröße ...			
		Gesamt WE (12/2022)	in % des Gesamt- bestandes 2022	2030 *	2035 *	3% des Gesamt- bestandes ' 22	4% des Gesamt- bestandes ' 22	5% des Gesamt- bestandes ' 22	6% des Gesamt- bestandes ' 22
Ostbevern	4795	82	1,7%	60	50	84/94	132/142	180/190	228/238

Nottuln	8773	135	1,5%	70	40	193/223	281/311	369/399	456/486
Olfen	5879	92	1,6%	60	40	116/136	175/195	234/254	293/313
Ostbevern	4795	82	1,7%	60	50	84/94	132/142	180/190	228/238
Rosendahl	4648	18	0,4%	10	10	129	176	222	269
Sassenberg	6262	123	2,0%	90	30	98/158	160/220	223/283	286/346
Senden	9256	211	2,3%	160	130	118/148	210/240	303/333	395/425
Sendenhorst	6121	184	3,0%	160	90	24/94	85/155	146/216	207/277
Schöppingen	2549	66	2,6%	10	10	66	92	117	143
Steinfurt	16661	789	4,7%	330	210	170/290	336/456	503/623	670/790
Tecklenburg	4276	122	2,9%	110	110	18	61	104	147
Telgte	9440	202	2,1%	20	10	263/273	358/368	452/462	546/556
Warendorf	17747	542	3,1%	250	200	282/332	460/510	637/687	815/865
Werne	15112	612	4,0%	310	220	143/233	294/384	446/536	597/687



Sachstand zur Einleitung des Gründungsprozesses durch die IstaG-Kommunen

Ratsbeschluss
liegt vor in

- Altenberge
- Everswinkel
- Havixbeck
- Sendenhorst
- Telgte
- Warendorf

Teilnahme an
Gründungsprozess
wurde abgelehnt in

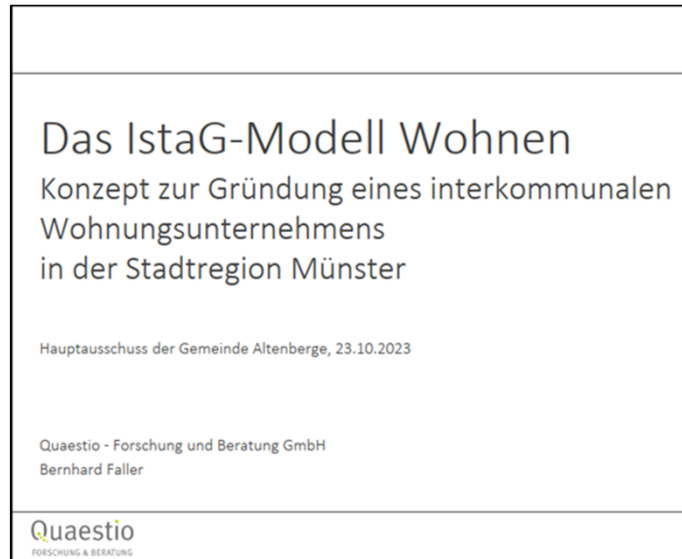
- Senden

(Verwirklichung eines
eigenen
Kooperationsmodells)

Entscheidung über
Teilnahme an
Gründungsprozess
noch offen in

- Drensteinfurt
- Ostbevern





Voraussichtliche Kostenbelastung für die Kommunen???

Als weitere Entscheidungshilfe wurde ergänzend zu den vorgetragenen Informationen in den Sitzungen des letzten Jahres mehrere wohnungswirtschaftliche Berechnungen durch die Geschäftsstelle Stadtregion beauftragt.

- Szenario 1:** 500 WE gesamt innerhalb von 5 Jahren
(bei 7 oder 8 teilnehmenden Kommunen = 70 / 62 WE je Kommune)
- Szenario 2:** 300 WE gesamt innerhalb von 5 Jahren
(bei 7 oder 8 teilnehmenden Kommunen = 42 / 37 WE je Kommune)



Kostenvergleich zwei Szenarien mit verschiedenen Bauleistungen

Kostenbelastung durch den IstaG-Betrieb für die Kommunen

Quaestio
FORSCHUNG & BERATUNG

- Szenario 1: Zielgröße 500 WE in den ersten 5 Jahren
 - ca. 70 WE je Kommune (ca. 14 WE p.a.)
 - Personalausstattung

Personal (Vollzeitäquivalente)	1	2	Jahre nach Gründung		5	6 ff.
Geschäftsführung	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	0,5 *
Bautechnik	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	0,5
Wohnungsverwaltung	0,0	0,0	1,0	1,0	2,0	2,0

* Anteil der Geschäftsführung für die Verwaltung des angestrebten Wohnungsbestands

- Kostenbelastung für die einzelnen Kommunen

Kosten (inkl. Kostensteigerung von 2,0% p.a.)		erste 5 Jahre	Jahre nach Gründung erste 10 Jahre	erste 20 Jahre
Wohnungsverwaltung	650 €/WE	74.000 €	340.000 €	970.000 €
Bauherrenaufgabe				
Variante A (ohne Förderung)	3.000 €/WE	220.000 €		
Summe				
Variante A (ohne Förderung)		294.000 €	560.000 €	1.190.000 €

3

Kostenvergleich zwei Szenarien mit verschiedenen Bauleistungen

Kostenbelastung durch den IstaG-Betrieb für die Kommunen

Quaestio
FORSCHUNG & BERATUNG

- Szenario 2: Zielgröße 300 WE in den ersten 5 Jahren
 - ca. 40 WE je Kommune (8-9 WE p.a.)
 - Personalausstattung

Personal (Vollzeitäquivalente)	Jahre nach Gründung					
	1	2	3	4	5	6 ff.
Geschäftsführung	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	0,5 *
Bautechnik	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	0,5
Wohnungsverwaltung	0,0	0,0	1,0	1,0	1,0	1,5

* Anteil der Geschäftsführung für die Verwaltung des angestrebten Wohnungsbestands

- Kostenbelastung für die einzelnen Kommunen

Kosten (inkl. Kostensteigerung von 2,0% p.a.)	Jahre nach Gründung		
	erste 5 Jahre	erste 10 Jahre	erste 20 Jahre
Wohnungsverwaltung 950 €/WE	65.000 €	300.000 €	8.000 €
Bauherrenaufgabe			
Variante A (ohne Förderung) 5.000 €/WE		220.000 €	
Summe			
Variante A (ohne Förderung)	285.000 €	520.000 €	1.000 €

Zwischenfazit
Höhere Verrechnungspreise beim 2. Szenario mit geringerer Bauleistung führen zu nahezu gleichbleibenden Kostenbelastungen für Kommunen

Zwischenfazit
Höhere Verrechnungspreise
beim 2. Szenario mit
geringerer Bauleistung
führen zu nahezu
gleichbleibenden
Kostenbelastungen für die
Kommunen

Kostenvergleich IstaG-Modell ./.. Eigenbetrieb

Kostenbelastung durch einen Eigenbetrieb in der Kommune

Quaestio
FORSCHUNG & BERATUNG

Zum Vergleich: (geschätzter Bedarf für Kommunen)

■ Personalausstattung

Personal (Vollzeitäquivalente)	Jahre nach Gründung					
	1	2	3	4	5	6 ff.
Bauingenieur, EG 12	0,5	0,5	0,5	0,5	0,5	0,5
Wohnungsverwaltung (Kämmerei), EG 9b			0,5	0,5	0,5	0,5
Verwaltung GmbH, EG 6	0,5	0,5	0,5	0,5		

■ Kostenbelastung für die einzelnen Kommunen

Kosten (inkl. Kostensteigerung von 2,0% p.a.)	Jahre nach Gründung	
	erste 5 Jahre	erste 10 Jahre
Personalkosten	836.000 €	1.890.000 €

Erste 5 Jahre
836 Tsd. €

Zwischenfazit
Erheblich höhere
Kostenbelastung für die
Kommunen bei Betrieb mit
eigenem Personal

Kostenbelastungen für die Kommunen aufgrund exemplarischer Bauvorhaben in Altenberge, Drensteinfurt und Ostbevern

Annahmen für ein Bauvorhaben in Ostbevern

- Errichtung eines Mehrfamilienhauses mit 18 Wohneinheiten auf einem 2.200 qm großen Grundstück in Ostbevern

sowie

Vorab: angepasste Berechnungsannahmen ggü. 2023		Quaestio FORSCHUNG & BERATUNG
	2023 (Szenario A)	2024
▪ Baukosten pro m ² Wohnfläche:	3.900 €/m ²	4.000 €/m ²
▪ Marktzinsen für Baudarlehen:	4,0%	3,5%
▪ Konditionen Wohnungsbauförderung (Mietenstufe 4)		
▪ Erstvermietungsmiete (Einkommensgruppe A)		
▪ Mietsteigerung		
▪ Darlehensobergrenze		

Im Ergebnis stellt sich der (geförderte) Wohnungsbau im Vergleich zum Vorjahr deutlich besser dar. Dies liegt sowohl an den verbesserten Förderkonditionen und an der Eingruppierung der Gemeinde Ostbevern in die Mietkostenstufe 4.

Berechnungsergebnisse für das Beispiel in Ostbevern, Szenario 1

Vollständiger Finanzplan für das Vorhaben Ostbevern

Grundstücksfläche der WBG-Anteile	2.200 m²
Bodenrichtwert zum Zeitpunkt der Gründung	250 €/m²

Wohnungsbausegmente der WBG	Wohnungen	Ø-Größe	Wohnfläche
geförderte Mietwohnungen	18	80 m²	1.440 m²

	geförd. Mietwohnungen		geförd. Miet-Reihenhäuser		freifinanz. Mietwohnungen		Summe	
	Vorhaben	m²-Wohnfl.	Vorhaben	m²-Wohnfl.	Vorhaben	m²-Wohnfl.	Vorhaben	m²-Wohnfl.
Gesamtwert der Investition	6.364.000 €	4.419 €	0 €	0 €	0 €	0 €	6.364.000 €	4.419 €
davon eingebrachtes Grundstück	550 Tsd.	550.000 €	382 €	0 €	0 €	0 €	550.000 €	382 €
davon Herstellungskosten	5.760.000 €	4.000 €	0 €	0 €	0 €	0 €	5.760.000 €	4.000 €
davon Bauherrenaufgabe	54 Tsd.	54.000 €	38 €	0 €	0 €	0 €	54.000 €	38 €
Finanzierungsbedarf	5.814.000 €	4.038 €	0 €	0 €	0 €	0 €	5.814.000 €	4.038 €
davon Eigenkapital	581,4 Tsd.	581.400 €	404 €	0 €	0 €	0 €	581.400 €	404 €
davon Förderdarlehen	4.824.000 €	3.350 €	0 €	0 €	0 €	0 €	4.824.000 €	3.350 €
davon Bankdarlehen	408,6 Tsd.	408.600 €	284 €	0 €	0 €	0 €	408.600 €	284 €
Eigenkapital (inkl. eingebrachtes Grundstück)	1.131.400 €	786 €	0 €	0 €	0 €	0 €	1.131.400 €	786 €
Eigenkapitalanteil (Gesamtwert der Investition)	17,8%	17,8%	-	-	-	-	17,8%	17,8%
Guthaben 30 Jahre nach Fertigstellung (kumulierte Jahresergebnisse inkl. Tilgung zu t₃₂)							1.452.791 €	1.009 €
Summe der Jahresergebnisse ohne Tilgung							2.577.168 €	1.790 €
getilgtes Fremdkapital (ohne Tilgungsnachlass des Förderdarlehens)							1.124.377 €	781 €
Verzinsung des Guthabens							0 €	0 €
Vermögenswert 30 nach Fertigstellung							2.889.985 €	2.007 €
über den korrigierten Ertrag	Mieteinnahmen freifinanz. zu t ₃₂	285.108 €	Rohtragsfaktor	20,0	Minderertrag	589.841 €	5.112.313 €	3.550 €
Restschulden							2.222.328 €	1.543 €
VoFi-Endwert							4.342.775 €	3.016 €
VoFi-Eigenkapitalrendite	bezogen auf das gesamte eingebrachte Eigenkapital (inkl. Grundstück)						4,6%	
	bezogen auf die eingebrachten liquiden Mittel (ohne Grundstück)						6,9%	

Bauherrenaufgabe als Aufschlag auf die Standardbaukosten

Wohnungswirtschaftliche Berechnung geht neben dem Bankdarlehen auch von einer Fremdfinanzierung des Eigenkapitals aus, die Finanzierungskosten sind in die Berechnung eingeflossen.

Berechnungsergebnisse für das Beispiel in Ostbevern, Szenario 1

	Jahre nach Projektstart									
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
	Bau		Vermietung							
Eigenkapital (inkl. Verzinsung)	116.280 €	265.118 €	214.932 €	17.890 €	18.427 €	18.979 €	19.549 €	20.135 €	20.739 €	21.361 €
Fremdkapital (inkl. Tilgung)	2.860 €	9.296 €	61.803 €	61.803 €	61.803 €	61.803 €	61.803 €	75.551 €	75.551 €	75.551 €
Fremdkapital (ohne Tilgung)	2.860 €	9.296 €	28.773 €	28.630 €	28.482 €	28.329 €	28.170 €	41.755 €	41.440 €	41.119 €
Bewirtschaftung	0 €	0 €	34.938 €	35.634 €	36.342 €	37.064 €	37.799 €	38.548 €	39.311 €	40.089 €
Kostensumme (inkl. Tilgung)	119.140 €	274.414 €	311.673 €	115.327 €	116.572 €	117.847 €	119.151 €	134.235 €	135.602 €	137.001 €
Kostensumme (ohne Tilgung)	119.140 €	274.414 €	278.643 €	82.154 €	83.251 €	84.372 €	85.518 €	100.438 €	101.491 €	102.569 €
Mieteinnahmen	0 €	0 €	132.797 €	135.302 €	137.808 €	140.314 €	142.819 €	145.325 €	147.830 €	150.336 €
Jahresergebnis (inkl. Tilgung)	-119.140 €	-274.414 €	-178.876 €	19.976 €	21.236 €	22.467 €	23.668 €	11.090 €	12.228 €	13.335 €
Jahresergebnis (ohne Tilgung)	-119.140 €	-274.414 €	-145.846 €	53.149 €	54.557 €	55.941 €	57.301 €	44.887 €	46.340 €	47.767 €
Liquidität (inkl. Tilgung)	Jahre 1-3: -572.430 €		Jahre 4-10: 124.000 €							

- Die Liquidität drückt den kommunalen Finanzbedarf für die Umsetzung des Beispielvorhabens aus (ohne Grundstücksbereitstellung).
- In den Bewirtschaftungskosten sind die Verrechnungspreise für die Bewirtschaftung an das Gemeinschaftsunternehmen enthalten.

Berechnungsergebnisse für das Beispiel in Ostbevern, Szenario 2

Vollständiger Finanzplan für das Vorhaben Ostbevern

Grundstücksfläche der WBG-Anteile	2.200 m ²
Bodenrichtwert zum Zeitpunkt der Gründung	250 €/m ²

Wohnungsbausegmente der WBG	Wohnungen	Ø-Größe	Wohnfläche
geförderte Mietwohnungen	18	80 m ²	1.440 m ²

	geförd. Mietwohnungen Vorhaben		geförd. Miet-Reihenhäuser Vorhaben		freifinanz. Mietwohnungen Vorhaben		Summe Vorhaben	
	m ² -Wohnfl.		m ² -Wohnfl.		m ² -Wohnfl.		m ² -Wohnfl.	
Gesamtwert der Investition	6.400.000 €	4.444 €	0 €	0 €	0 €	0 €	6.400.000 €	4.444 €
→ davon eingebrachtes Grundstück	550.000 €	382 €	0 €	0 €	0 €	0 €	550.000 €	382 €
→ davon Herstellungskosten	5.760.000 €	4.000 €	0 €	0 €	0 €	0 €	5.760.000 €	4.000 €
→ davon Bauherrenaufgabe	90.000 €	63 €	0 €	0 €	0 €	0 €	90.000 €	63 €
Finanzierungsbedarf	5.850.000 €	4.063 €	0 €	0 €	0 €	0 €	5.850.000 €	4.063 €
→ davon Eigenkapital	585.000 €	406 €	0 €	0 €	0 €	0 €	585.000 €	406 €
→ davon Förderdarlehen	4.824.000 €	3.350 €	0 €	0 €	0 €	0 €	4.824.000 €	3.350 €
→ davon Bankdarlehen	441.000 €	306 €	0 €	0 €	0 €	0 €	441.000 €	306 €
Eigenkapital (inkl. eingebrachtes Grundstück)	1.135.000 €	788 €	0 €	0 €	0 €	0 €	1.135.000 €	788 €
Eigenkapitalanteil (Gesamtwert der Investition)	17,7%	17,7%	-	-	-	-	17,7%	17,7%

Guthaben 30 Jahre nach Fertigstellung (kumulierte Jahresergebnisse inkl. Tilgung zu t₃₂)	1.175.611 €	816 €
Summe der Jahresergebnisse ohne Tilgung	2.316.714 €	1.609 €
getilgtes Fremdkapital (ohne Tilgungsnachlass des Förderdarlehens)	1.141.103 €	792 €
Verzinsung des Guthabens	0 €	0 €
Vermögenswert 30 nach Fertigstellung	2.873.432 €	1.995 €
über den korrigierten Ertrag	Mieteinnahmen freifinanz. zu t ₃₂ 285.108 €	Rohetragsfaktor 20,0
Restschulden	Minderertrag 589.841 €	
VoFi-Endwert	2.238.881 €	1.555 €
VoFi-Eigenkapitalrendite	4.049.042 €	2.812 €
	bezogen auf das gesamte eingebrachte Eigenkapital (inkl. Grundstück)	4,3%
	bezogen auf die eingebrachten liquiden Mittel (ohne Grundstück)	6,7%

Bauherrenaufgabe als Aufschlag auf die Standardbaukosten

Wohnungswirtschaftliche Berechnung geht neben dem Bankdarlehen auch von einer Fremdfinanzierung des Eigenkapitals aus, die Finanzierungskosten sind in die Berechnung eingeflossen.

Berechnungsergebnisse für das Beispiel in Ostbevern, Szenario 2

	Jahre nach Projektstart									
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
	Bau		Vermietung							
Eigenkapital (inkl. Verzinsung)	117.000 €	266.760 €	216.263 €	18.001 €	18.541 €	19.097 €	19.670 €	20.260 €	20.868 €	21.494 €
Fremdkapital (inkl. Tilgung)	3.087 €	10.033 €	63.261 €	63.261 €	63.261 €	63.261 €	63.261 €	77.009 €	77.009 €	77.009 €
Fremdkapital (ohne Tilgung)	3.087 €	10.033 €	29.907 €	29.753 €	29.593 €	29.428 €	29.256 €	42.828 €	42.500 €	42.164 €
Bewirtschaftung	0 €	0 €	40.668 €	41.479 €	42.304 €	43.145 €	44.002 €	44.875 €	45.765 €	46.671 €
Kostensumme (inkl. Tilgung)	120.087 €	276.793 €	320.192 €	122.740 €	124.106 €	125.503 €	126.933 €	142.145 €	143.642 €	145.174 €
Kostensumme (ohne Tilgung)	120.087 €	276.793 €	286.838 €	89.232 €	90.438 €	91.670 €	92.929 €	107.963 €	109.132 €	110.329 €
Mieteinnahmen	0 €	0 €	132.797 €	135.302 €	137.808 €	140.314 €	142.819 €	145.325 €	147.830 €	150.336 €
Jahresergebnis (inkl. Tilgung)	-120.087 €	-276.793 €	-187.395 €	12.562 €	13.702 €	14.810 €	15.886 €	3.180 €	4.188 €	5.162 €
Jahresergebnis (ohne Tilgung)	-120.087 €	-276.793 €	-154.041 €	46.070 €	47.370 €	48.644 €	49.891 €	37.362 €	38.698 €	40.007 €
Liquidität (inkl. Tilgung)	Jahre 1-3: -584.275 €		Jahre 4-10: 69.491 €							

- Die Liquidität drückt den kommunalen Finanzbedarf für die Umsetzung des Beispielvorhabens aus (ohne Grundstücksbereitstellung).
- In den Bewirtschaftungskosten sind die Verrechnungspreise für die Bewirtschaftung an das Gemeinschaftsunternehmen enthalten.



Zwischenfazit der projektbezogenen wohnungswirtschaftlichen Berechnungen

- Verbesserte Konditionen der Landeswohnraumförderung
 - Veränderungen Förderprogramm 2024 ggü. 2023
 - Eingruppierung der Kommunen in Mietenstufe 4 statt 3
- Keine weitere Anspannung der wohnungswirtschaftlichen Rahmenbedingungen
- Im Ergebnis deutlich verbesserte Wirtschaftlichkeit der Wohnungsbauvorhaben
- Auswirkungen der beiden Szenarien (Zielgröße 300 bzw. 500 WE) spürbar, riskieren aber nicht die Gesamtwirtschaftlichkeit der Vorhaben



Wirtschaftlichkeit des Gemeinschaftsunternehmen

Betriebswirtschaftliche Berechnung für das Gemeinschaftsunternehmen

- bei einer Bauleistung von 300 WE innerhalb der ersten fünf Geschäftsjahre (Szenario 2) und
- bei alleiniger Wohnungsbewirtschaftung nach Ablauf von fünf Jahren

Positionen	Jahre nach Gründung									
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Einnahmen / Beiträge der lokalen Wohnungsbaugesellschaften										
Bauherrenaufgabe 5.000 €/WE	5.000 €/WE	5.100 €/WE	5.202 €/WE	5.306 €/WE	5.412 €/WE	5.520 €/WE	5.631 €/WE	5.743 €/WE	5.858 €/WE	5.975 €/WE
Summe	187.500 €	378.750 €	386.325 €	394.052 €	198.977 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
Wohnungsverwaltung 950 €/WE	950 €/WE	969 €/WE	988 €/WE	1.008 €/WE	1.028 €/WE	1.049 €/WE	1.070 €/WE	1.091 €/WE	1.113 €/WE	1.135 €/WE
Summe	0 €	0 €	74.129 €	151.222 €	231.370 €	314.663 €	320.956 €	327.375 €	333.923 €	340.601 €
Summe	187.500 €	378.750 €	460.454 €	545.274 €	430.346 €	314.663 €	320.956 €	327.375 €	333.923 €	340.601 €
Ausgaben										
Personalkosten	255.000 €	260.100 €	318.362 €	324.730 €	331.224 €	225.232 €	229.737 €	234.332 €	239.019 €	243.799 €
Geschäftsführung	100%	100%	100%	100%	100%	50%	50%	50%	50%	50%
150.000 € Jahresgehalt	153.000 €	156.060 €	159.181 €	162.365 €	165.612 €	84.462 €	86.151 €	87.874 €	89.632 €	91.425 €
Bautechnik	100%	100%	100%	100%	100%	50%	50%	50%	50%	50%
100.000 € Jahresgehalt	102.000 €	104.040 €	106.121 €	108.243 €	110.408 €	56.308 €	57.434 €	58.583 €	59.755 €	60.950 €
Wohnungsverwaltung			100%	100%	100%	150%	150%	150%	150%	150%
50.000 € Jahresgehalt	0 €	0 €	53.060 €	54.122 €	55.204 €	84.462 €	86.151 €	87.874 €	89.632 €	91.425 €
weitere laufende Kosten 35%	89.250 €	91.035 €	111.427 €	113.655 €	115.928 €	78.831 €	80.408 €	82.016 €	83.656 €	85.330 €
Summe	344.250 €	351.135 €	429.789 €	438.385 €	447.153 €	304.064 €	310.145 €	316.348 €	322.675 €	329.128 €
Jahresergebnis										
Jahresergebnis 157 Tsd.	-156.750 €	27.615 €	30.664 €	106.889 €	-16.806 €	10.599 €	10.811 €	11.027 €	11.248 €	11.473 €
angenommene Kostensteigerung p.a.	2,0%									

In der Umsetzung befindliche Wohneinhe	75	150	150	150	75					
In den Bestand der lokalen Wohnungsbau			75	150	225	300	300	300	300	300



Fazit zur Wirtschaftlichkeit des IstaG-Modell Wohnen und zur Kostenbelastung für die Kommunen

1. Für den Prozess zur Vorbereitung einer Gründung sind pro Gemeinde Kosten in Höhe von 22 Tsd. € veranschlagt.
2. Bei Verwirklichung des Istag-Modells Wohnen werden kommunale Grundstücke für eine Bebauung durch die lokale Wohnungsbaugesellschaft eingesetzt. Dadurch entgehen der Gemeinde Einnahmen durch ihre Veräußerung.
3. Die angestrebten Bauvorhaben haben mittel- bis langfristig eine tragfähige Perspektive ohne Belastung der Kommunalhaushalte.
4. Auch bei einer Bauleistung von rd. 300 Wohneinheiten hat das IstaG-Modell Wohnen eine wirtschaftlich tragfähige Perspektive. Das würde bei sieben Kommunen durchschnittlich eine Bauleistung von 40 WE innerhalb von 5 Jahren erfordern.
5. Für das Gemeinschaftsunternehmen ist, nicht unerwartet, in der Startphase mit einem Defizit zu rechnen, das von allen mitwirkenden Kommunen anteilig zu tragen wäre. Bei einem Defizit von 160 Tsd. € wären bei sieben mitwirkenden Kommunen jeweils 23 Tsd.€ zu tragen.
6. Bei einer Förderung durch das Land NRW würden sich die Kosten und 1. und 5. deutlich reduzieren oder ausgeglichen.





Fazit zur Anwendung des IstaG-Modell Wohnen für die Kommunen

- Allein im erweiterten Umfeld des Oberzentrums ist von einem großen Bedarf zur Errichtung von gefördertem Wohnraum auszugehen. Welche Zielwerte sind politisch anzustreben und wie können diese erreicht werden?
- Diese Region ist attraktiv und wächst, der Wohnungsbau konnte damit nicht Schritt halten, insbesondere der Mietwohnungsmarkt ist sehr angespannt. Hier ist die Immobilienwirtschaft gefordert, gleichwohl auch in ihren Möglichkeiten begrenzt.
- Das IstaG-Modell Wohnen ist eine weitere tragfähige und wichtige Säule zur Erhöhung des Angebotes an bezahlbarem Wohnraum vor Ort, die dauerhaft unter dem Einfluss der Kommune steht.
- Das IstaG-Modell Wohnen eröffnet ihren Kommunen zahlreiche zusätzliche Handlungsoptionen in ihrer Stadtentwicklung und es stärkt die Kommunen angesichts ihrer zukünftigen Herausforderungen.



Wir danken für Ihre Aufmerksamkeit!

Umwelt- und Planungsausschuss,
am 16.5.2024, 18.00 Uhr, im BEVER-FORUM, Ö 9

