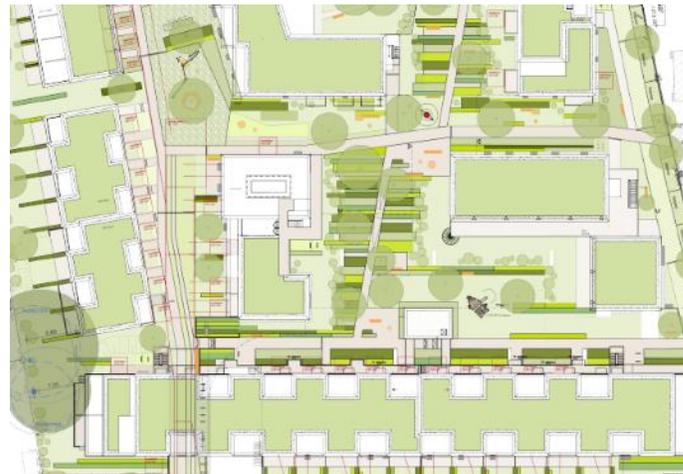




Schwäbisch Gmünd
Zwischen Himmel und Erde

V . G . W

Workshop „Bezahlbarer Wohnraum in Schwäbisch Gmünd“



1) Aktuelle Regelung „Bezahlbarer Wohnraum“

→ Gemeinderatsbeschluss am 16.12.2020, Vorlage 028/2020/2

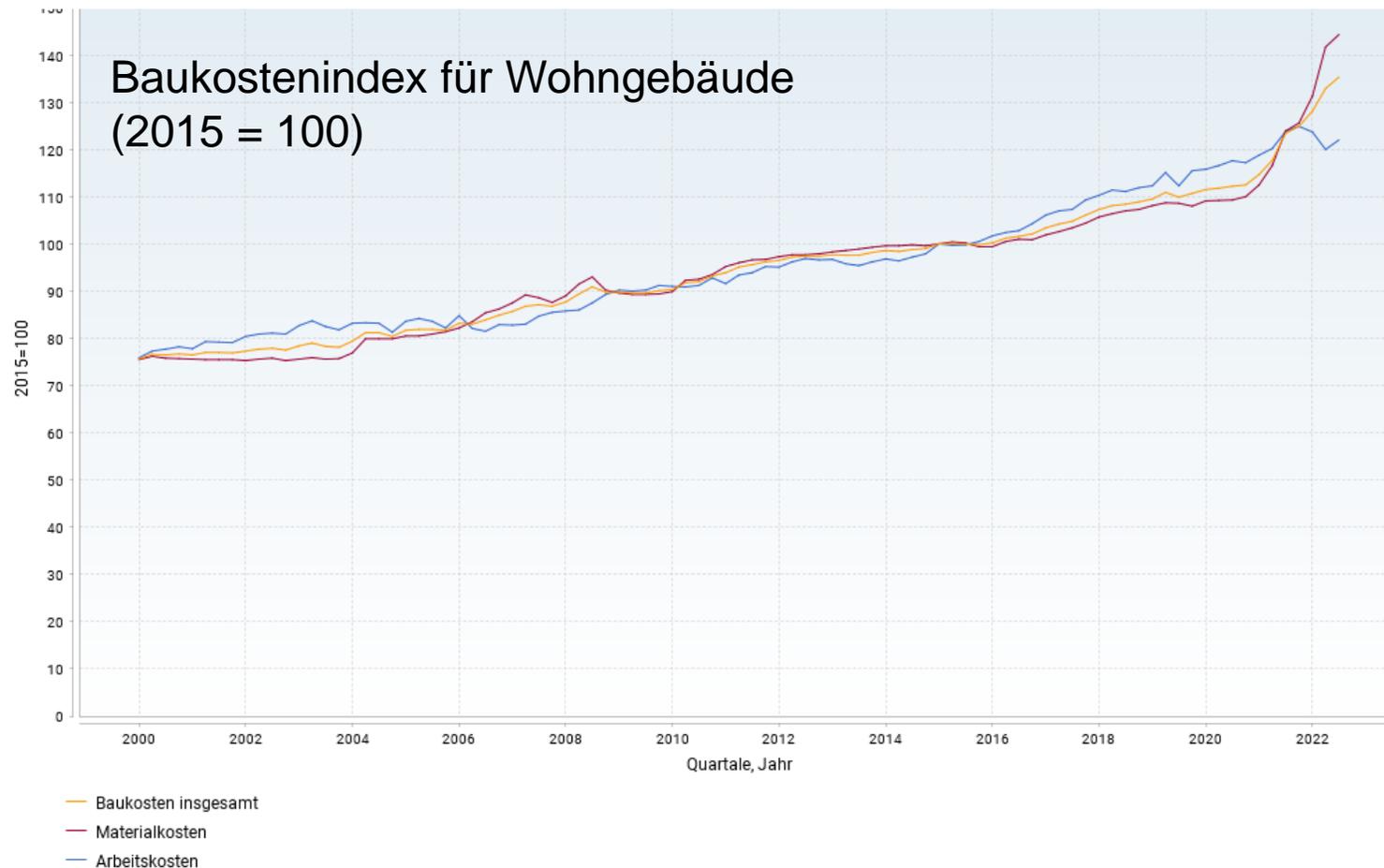
Eckdaten:

- Für den bezahlbaren Mietwohnraum soll ein Mietzins gelten, der **33% unter der ortsüblichen Vergleichsmiete** für Neubauwohnungen zum Stichtag der Bezugsfertigstellung liegt.
- Bindungsfrist beträgt mindestens **10 Jahre**.
- Von den neu erstellten Wohnungen sind **15 % der Wohnungen mit Wohnungsgrößen** von im Mittel mindestens **60 m²** als bezahlbarer Mietwohnraum durch den Investor zu schaffen.
- Schaffung eines breitgefächerten Wohnungsangebots im Energieeffizienzhausstandard **KFW 55** oder besser.

2) Aktuelle Entwicklungen der Bau- und Finanzierungskosten:

Derzeitige Preisentwicklung und Zinsentwicklung

Nach Mitteilung des Statistischen Bundesamtes sind die Preise für den Neubau konventionell gefertigter Wohngebäude in Deutschland im **2. Quartal 2022 um 13 %** gegenüber dem Vorjahresquartal **gestiegen**.



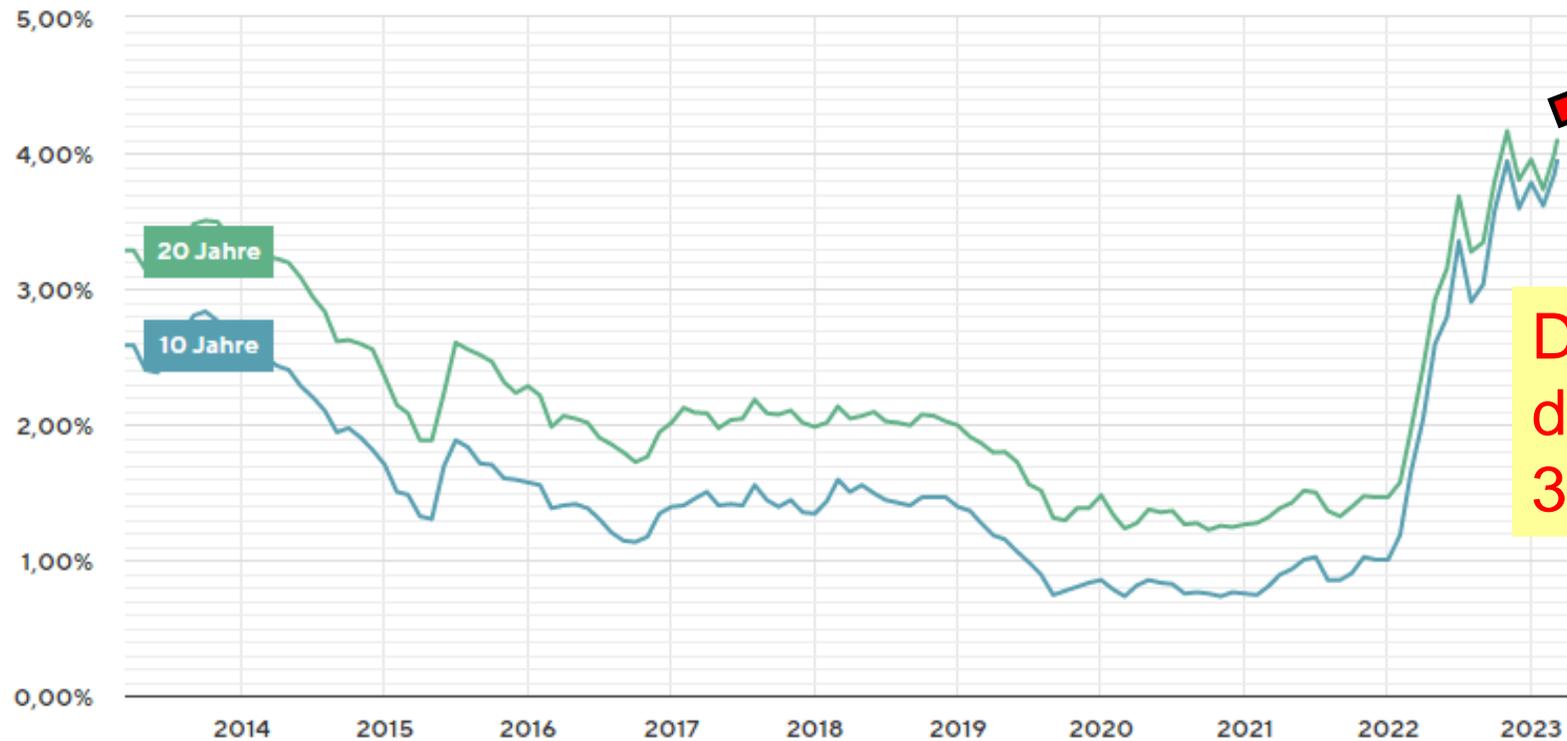
Die Preise werden zusätzlich von den explodierenden Energiekosten getrieben.

Zeitraum im Rückblick

Sollzinsbindung (?)

Jahre
 ▼

5 Jahre
 10 Jahre
 15 Jahre
 20 Jahre



Der aktuelle Leitzins der EZB beträgt 3,5%!

Aktuelle Finanzierungsanfragen bei den Hausbanken haben bereits jetzt Zinskonditionen von **4,0%- 4,5%** ergeben. In den kommenden Monaten ist mit weiter steigenden Zinsen zu rechnen.

Aktuell plant die EZB eine weitere Leitzinserhöhungen im Mai/Juni im Bereich 0,25%-0,50%!

Auswirkungen des Zinsanstieges

Vor wenigen Monaten war der Zinssatz für ein Darlehen mit 30 Jahren Zinsbindung bei ca. 1,5%. Inzwischen sind die 10-Jahres-Zinskonditionen bei mindestens 4,0-4,5% angelangt.

Dies wirkt sich auf die Finanzierungskosten wie folgt aus:

Beispiel:

Darlehenssumme: 500.000 Euro

Zinssatz 1,5% :	625,00 € Zinsen / Monat
Tilgung 2%:	833,00 € Tilgung / Monat
Annuität:	1.458,00 € Belastung / Monat

Zinssatz 4,5% :	1.875,00 € Zinsen / Monat
Tilgung 2%:	833,00 € Tilgung / Monat
Annuität:	2.708,00 € Belastung / Monat

Im Ergebnis steigt durch den Zinsanstieg die monatliche Belastung eines 500.000 €-Darlehens um **über 1.250,00 € im Monat** (oder 15.000,00 € im Jahr!!).

Bei den Verkaufsobjekten wird sich dies massiv auf die Kaufnachfrage auswirken.

Bei neu entstehenden Mietwohnungen erhöht sich die Miete dadurch um bis zu **30%**!

Ist bezahlbarer Wohnraum noch möglich?

Berechnung der Wirtschaftlichkeit der Finanzierung über ein mietpreisgebundenes Darlehen der L-Bank (Mietwohnungsfinanzierung BW)

Beispielwohnung:

Wohnfläche: **60 m²**
Baukosten: 285.000 € (4.750 €/m²)
Anteil Grundstück: 17.040 € (ca. 284 €/m²)
Ortsübliche Durchschnittsmiete: **9,02 €/m²** (für Berechnung Abschlag 33%)
Preisspanne der Durchschnittsmieten: 7,04 € - **11,00 €/m²** (max. Ansatz bei freier Finanzierung)

Derzeitiger Vergleichszinssatz für Finanzierung: **4,4 %**

Durch die günstige Mietstruktur in Schwäbisch Gmünd ergibt sich eine Benachteiligung gegenüber den Ballungsgebieten!

Übersicht Finanzierung Neubau und Sanieren 2022 (nur Wohnungsunternehmen) - freibleibend -

Stand 11.10.2022, Peter Jakob, Tel. 0721 150-1856



	Zinssatz nom.	Mietpreis- und Belegungsbindung	Voraussetzungen	Finanzierung
Neubau (Wohnungsbau BW)	0,00 % +x (x abhängig von Subventionswert) 10/15/25/30 Jahre /40	JA	Neubaustandard Plus 20 % Eigenkapital	80 % aus 4.000 EUR/m ² KG 200-800 80 % aus KG 100 (max. Bodenrichtwert + 10 %) Ggfs. BEG separat (Anrechnung)
Neubau (KfW 261)* Energieeffizient Bauen (über L-Bank)	Baustein 1 = 0,99 % - 10 Jahre Baustein 2 = 3,40 %* - 10 Jahre oder 3,99 %*- 20 Jahre <small>* Zinssprung von 0,40 % nach 5 Jahren</small>	NEIN	KfW-Effizienzhaus 40 NH	Baustein 1 = 120.000 EUR/WE Baustein 2 = 50.000 EUR/WE Summe = 170.000 EUR/WE (Tilgungszuschuss KfW 6.000 EUR/WE)
Neubau Barrierearm (über L-Bank)	Baustein 2 = 3,40 %* - 10 Jahre oder 3,99 %*- 20 Jahre <small>* Zinssprung von 0,40 % nach 5 Jahren</small> Baustein 3= 4,15 % – 10 Jahre	NEIN	2 von 6 Barriere-reduzierenden Maßnahmen (z.B. Fahrstuhl und Zugang zum Gebäude)	Baustein 2 = 50.000 EUR/WE Baustein 3 = 50.000 EUR/WE Summe = 100.000 EUR/WE
Effizient Sanieren (KfW 261)* Altersgerecht Umbauen (KfW 159)* (über L-Bank)	Effizient Sanieren: 0,84 % Altersgerecht Umbauen: 2,84 % 10 Jahre	NEIN	KfW-Effizienzhaus 100 oder besser	Max. 120.000/150.000 EUR/WE (+Tilgungszuschuss KfW) Max. 50.000 EUR/WE Altersgerecht Umbauen/
Effizient Sanieren/ Altersgerecht Umbauen (Wohnungsbau BW)	0,00%% 10 Jahre	NEIN	Objekt ist oder war ehemals gefördert Sanierung Plus/Denkmal Einzelmaßnahmen: U-Werte nach GEG Altersg. Umbauen: DIN 18040-2	120.000/50.000 EUR/WE Tilgung: 3,00 % 3% landesseitiger Zuschuss Ggfs. BEG separat (Anrechnung)

ab 01/2023
4.600 €

Baustein 1: KfW-Darlehen (verbilligt)*

Baustein 2: verbilligtes L-Bank-Darlehen

Baustein 3: Ergänzungsfinanzierung

keine Kombination von Neubau KfW und Neubau Barrierearm

*KfW 10 Jahre Zinsbindung 20 Jahre Laufzeit

 **L-BANK**
Staatsbank für Baden-Württemberg

3) Mögliche Lösungsansätze

- a) Einrichtung Fonds/Haushaltsstelle „Bezahlbarer Wohnraum“
- b) Umsetzung des Angebots an bezahlbarem Wohnraum im Bestand des Investors (z.B. Gamundia-Häuser)

a) Einrichtung Fonds/Haushaltsstelle „Bezahlbarer Wohnraum“

Bezahlbarer Wohnraum: Örtliche Vergleichsmiete – 33 %

Grundlage der örtlichen Vergleichsmiete: Qualifizierter Mietspiegel

Rechnung:

(Differenz zwischen ÖVM und 67 % der ÖVM)

x mind. Wohnfläche 60 m²

x

mind. Bindungsdauer (12 Monate x 10 Jahre)

= **Ausgleichsbetrag** zur Einzahlung in Fonds/Haushaltsstelle

a) Einrichtung Fonds/Haushaltsstelle „Bezahlbarer Wohnraum“ – Beispiel

→ Die in den Fonds „Bezahlbarer Wohnraum“ eingezahlten Ausgleichsbeträge werden **zweckgebunden** zur Schaffung von bezahlbarem Wohnraum eingesetzt.



b) Umsetzung des bezahlbaren Wohnraums im Bestand des Investors ohne Ausgleichszahlungen

Im Wohnungsbestand des Investors wird bezahlbarer Wohnraum zu den Konditionen der Eckdaten geschaffen, bzw. aus dem Bestand mit Mietbindung zur Verfügung gestellt.

- Mietzins **unter 33 % der ortsüblichen Vergleichsmiete**
- Bindungsfrist beträgt mindestens **10 Jahre**
- Wohnungsgröße mindestens **60 m²**
- Vorhandene Bestandswohnungen müssen energetisch grundsaniert sein (Fenster, Gebäudehülle usw.)
 - z.B. ≤ 29 kg CO₂-Ausstoß je m² Wohnfläche im Jahr bezogen auf den Energieausweis

3) Mögliche Lösungsansätze

- a) Einrichtung Fonds/Haushaltsstelle „Bezahlbarer Wohnraum“
- b) Umsetzung des Angebots an bezahlbarem Wohnraum im Bestand des Investors
 - Führung einer **Wohnungsbindungskartei** durch die Stadt Schwäbisch Gmünd zur Überwachung
 - Laufzeit: **2 Jahre** – danach Überprüfung der dargelegten Modelle

Beispiele Mietwohnungsneubau „Im Holder - Großdeinbach“



Schwäbisch Gmünd
Zwischen Himmel und Erde

MIETSPIEGEL 2022

— Auswertung —

Objektname: Im Holder	Wohnfläche: 60m²	Baujahr: 2022
Basismiete pro m ² : 8,84 €		

Gebäude

Gebäudeart

±0%

Keine zutreffenden Optionen ausgewählt

Qualitätsmerkmale

Wohnungsausstattung

+7%

überwiegend Parkett-/Stein-/Fliesen-/Kachelfußböden oder
Fußbodenheizung im Wohnzimmer bzw. in den Haupträumen [+2%]

großzügige Sanitärausstattung [+5%]

– Fußbodenheizung im Badezimmer

unterdurchschnittliche Sanitärausstattung [±0%]

Gebiet

Wohnlage

-5%

Die Adresse Im Holder liegt im Stadtteil: Großdeinbach

Objektname: Im Holder	Wohnfläche: 60m²	Baujahr: 2022
Basismiete pro m ² : 8,84€		

Örtliche Gegebenheiten

Besondere Wohnlage **±0%**

Wohnlage mit Vorteilen [+3%]

- Lärmpegel ist sehr niedrig
- hoher Grünbestand im Umkreis von 100 m (z.B. Parkanlagen, Wiesen, Waldrand)
- Haupträume der Wohnung liegen in Richtung Garten/Grünanlage/Park oder Anliegerstraße (niedriges Verkehrsaufkommen)

Wohnlage mit Nachteilen [-3%]

- Einkaufsmöglichkeit für speziellen Bedarf (Einkaufsmarkt, mehrere Geschäfte) mehr als 1.000 m entfernt

Summe der Zu- und Abschläge **+2%**

— Endergebnis der Vergleichsmietenberechnung —

Durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete pro m² **9,02€/m²**

Durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete 541,20€

Preisspanne in Euro pro m² 7,04€ – 11,00€

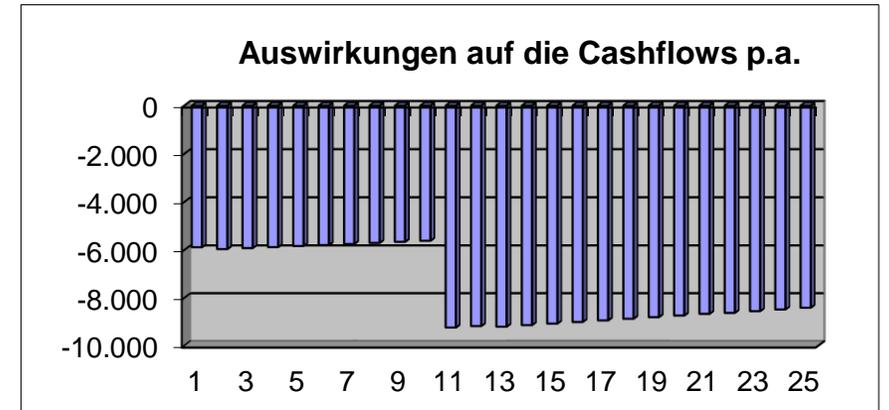
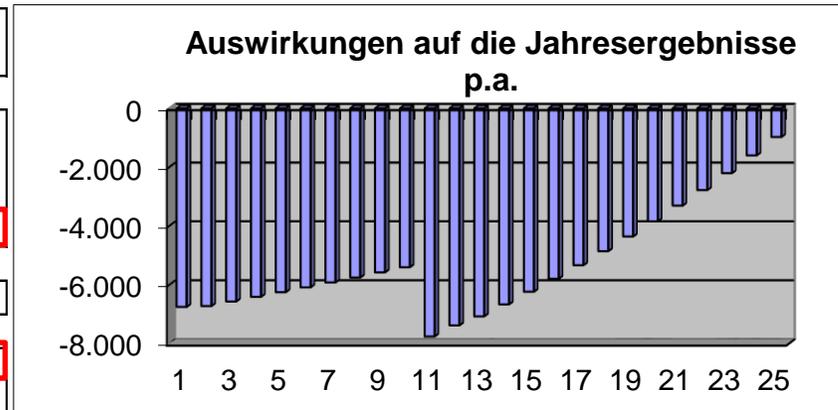
Preisspanne 422,14€ – 660,26€

Finanzierung L-Bank 0,0% + x Darlehen, 10 Jahre Mietpreisbindung (60m² Wfl.) OVM = 9,02 €

Miete: 6,04 € /m²/Monat (33% von OVM 9,02 €)
Zinssatz Darlehen L-Bank: 2,19 % (für 77,6% der Gesamtkosten)
Staatl. Subvention reicht nicht aus um den Zinssatz Darlehens auf 0,0% zu verringern (staatl. Subvention = ca. 32.700 €)

Anschlussfinanzierung 11. Jahr: 4,40 %
Zinssatz Restdarlehen: 4,40 %
Bauweise KfW 55: 80% von max. 4.600 € Baukosten als L-Bank Darlehen
Eigenkapital: 20%

VOFI-Eigenkapital-Rendite am Ende der Nutzungsdauer	0,25%
Summe der Barwerte über die Nutzungsdauer	-22.521 €
eingesetztes Kapital	60.391 €
Kapitalwert	-82.912 €
Pay-back-Periode liegt im Jahr	50
notwendige a.p. Abschreibungen	-54.782 €
Drohverlustrückstellungsbedarf	0 €



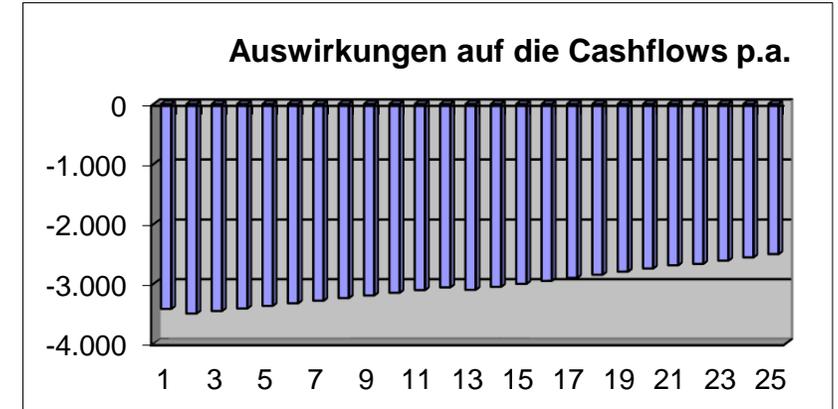
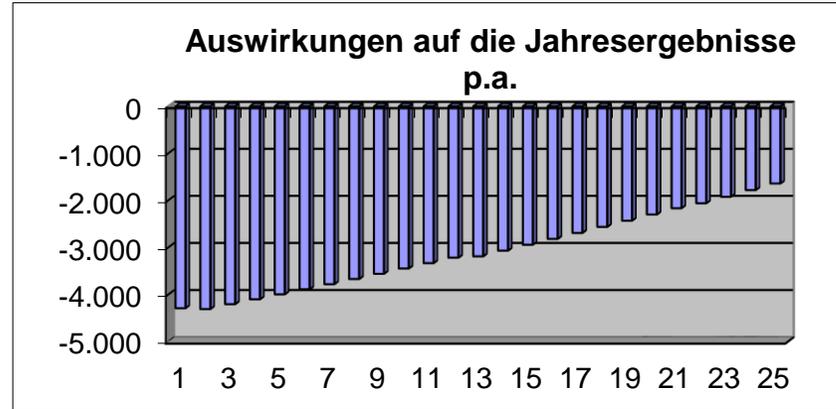
1. Der kumulierte „bilanzielle“ Verlust bei dieser 60 m²-Wohnung beträgt in den ersten 26 Jahren **ca. - 132.000 €**
2. Der „finanzielle“ Verlust (Cash Flow) in 27 Jahren **ca. - 207.500 €**

Finanzierung L-Bank 0,0% + x Darlehen, 30 Jahre Mietpreisbindung (60m² Wfl.) OVM = 9,02 €

Miete: 6,04 € /m²/Monat (33% von OVM 9,02 €)
Zinssatz Darlehen L-Bank: 1,14 % (für 77,6% der Gesamtkosten)
Staatl. Subvention reicht nicht aus um den Zinssatz Darlehens auf 0,0% zu verringern (staatl. Subvention = ca. 98.200 €)

Anschlussfinanzierung 31. Jahr: 4,40 %
Zinssatz Restdarlehen: 4,40 %
Bauweise KfW 55: 80% von max. 4.600 € Baukosten als L-Bank Darlehen
Eigenkapital: 20%

VOFI-Eigenkapital-Rendite am Ende der Nutzungsdauer	1,10%
Summe der Barwerte über die Nutzungsdauer eingesetztes Kapital	21.305 € 60.391 €
Kapitalwert	-39.086 €
Pay-back-Periode liegt im Jahr	50
notwendige a.p. Abschreibungen	-78.292 €
Drohverlustrückstellungsbedarf	0 €



1. Der kumulierte „bilanzielle“ Verlust bei dieser 60 m²-Wohnung beträgt in den ersten 32 Jahren **ca. - 85.000 €**
2. Der „finanzielle“ Verlust (Cash Flow) in 35 Jahren **ca. - 123.000 €**

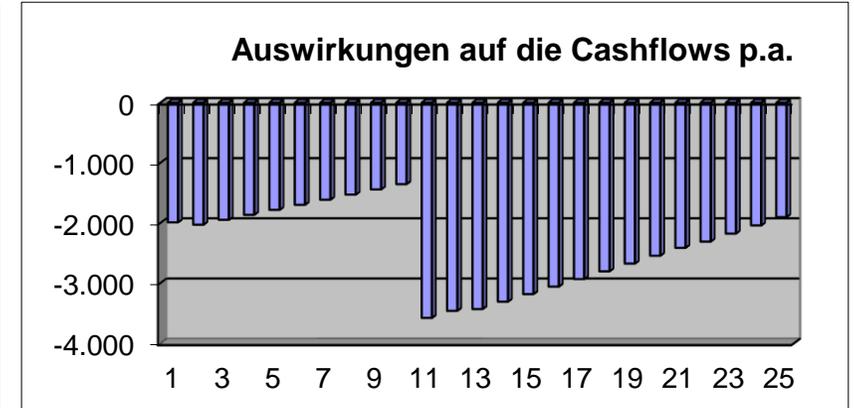
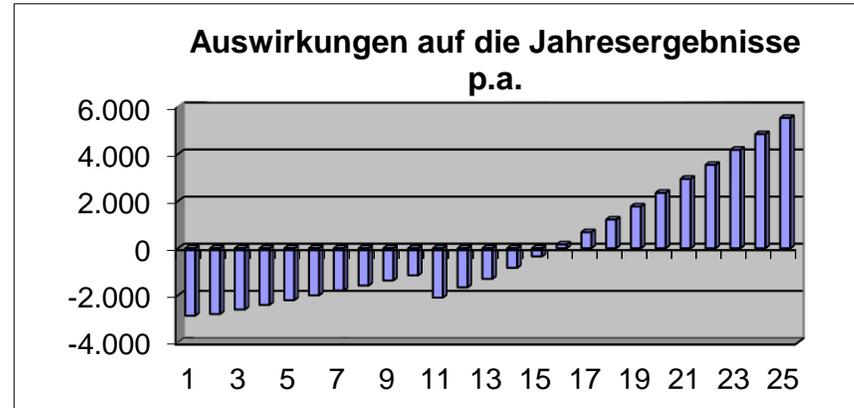
Welche reduzierte Miete müsste erzielt werden um unter den derzeitigen Voraussetzungen wirtschaftlich „geförderten Wohnraum“ bauen zu können (bei 10 Jahren Mietpreisbindung)?

VOFI-Eigenkapital-Rendite am Ende der Nutzungsdauer	3,77%
---	-------

Summe der Barwerte über die Nutzungsdauer	189.034 €
eingesetztes Kapital	60.391 €
Kapitalwert	128.643 €

Pay-back-Periode liegt im Jahr	37
--------------------------------	----

notwendige a.p. Abschreibungen	0 €
Drohverlustrückstellungsbedarf	0 €



Eine wirtschaftliche Vermietung, welche zu oben genannten Ergebnissen führt (neg. CashFlow ab 11. Jahr wegen Zinssatzannahme der Refinanzierung v. 4,40%) müsste die „reduzierte“ Miete in den ersten 10 Jahren bereits bei **11,50 €/m²/Monat** liegen. Die ortsübliche Vergleichsmiete würde dann bei **17,15 €/m²/Monat** (+33%) liegen.

Der **Differenzbetrag** zu der derzeitig errechneten Miete i.H.v. **6,04 €** beträgt dann **5,46 €/m²/Monat**. Hochgerechnet auf 60m² und **10 Jahre** kommt man auf einen Betrag i.H.v. **39.312 €**. Hinzu kämen dann noch die anteiligen Mieterhöhungen.

Fazit:

- **Unter den gegebenen Umständen ist ein „bezahlbarer“ Wohnraum ohne eine regional angepasste Förderkulisse nicht realisierbar!**
- **Daher empfehlen wir, den GR-Beschluss vom 16.12.2020 um folgende Eckdaten zu ergänzen:**
 1. **Die Wohnraumoffensive der Stadt bezüglich der Aquirierung von leerstehendem Wohnraum von Privatwohnungen weiterhin zu forcieren.**
 2. **Bestandswohnungen des Investors auf der Gemarkung Schwäbisch Gmünd / Stadteile entsprechend der Quote mit Wohnberechtigungsscheinen mit 10-jähriger Laufzeit zu belegen.**
 3. **Die Einrichtung eines Fonds mit Haushaltsstelle „Bezahlbarer Wohnraum“.**