
Aktenzeichen

Verfasser/in

Lautenbacher, Anja

Beratung

Datum

Bau- und Werkausschuss

14.06.2021

öffentlich

Stadtrat

22.06.2021

öffentlich

Betreff

STADTBAU ANSBACH - Wirtschaftliche Überlegungen Eigenbetrieb

Sachverhalt:

Nach dem einstimmigen Beschluss des Stadtrates am 23.01.2018 wurde am 21.03.2018 die Satzung öffentlich bekanntgegeben und der Eigenbetrieb „STADTBAU ANSBACH“ gegründet. Der Unternehmenszweck des Eigenbetriebs ist die Bereitstellung von gefördertem Wohnraum und die Sanierung von denkmalgeschützten Gebäuden.

Nachdem dieser Aufgabenkomplex der Eigenbetriebsverordnung (EBV) unterliegt, sind hier auch die entsprechenden rechtlichen Maßgaben einzuhalten. Entsprechend § 8 EBV soll der Jahresgewinn des Eigenbetriebes so hoch sein, dass neben angemessenen Rücklagen auch eine marktübliche Eigenkapitalverzinsung erzielt wird. Ein Verlustausgleich durch die Kommune kann nur die Ausnahme sein.

Im Weiteren sind der wirtschaftlichen Tätigkeit des Eigenbetriebs durch Art. 87 BayGO enge Grenzen gesetzt. Der Eigenbetrieb kann nur dort tätig werden, wo der Unternehmenszweck nicht ebenso gut und wirtschaftlich durch einen anderen erfüllt werden kann. Im Bereich der Sanierung von (denkmalgeschützten) Gebäuden wird dies nahezu unmöglich, so dass davon auszugehen ist, dass die Erzielung des notwendigen Jahresgewinns nur im Rahmen einer Mischkalkulation (Sanierung/Neubau/Vermietung/Entwicklung) erzielt werden kann.

Fraglich ist jedoch, ob auch dann eine Wirtschaftlichkeit gegeben sein kann (Break-Even-Point) und ob damit das Konstrukt des Eigenbetriebs zweckdienlich ist und nicht eher andere Organisations- bzw. Rechtsformen – hierzu gehört ausdrücklich die Eingliederung in die Kernverwaltung – sinnvoller sein könnten. Nachfolgend wird dies untersucht und unter Beachtung der derzeit geltenden rechtlichen Rahmenbedingungen betrachtet. Insbesondere werden die bestehenden Fördermöglichkeiten betrachtet.

Für die Schaffung von Wohnraum gibt es grundsätzlich zwei Fördermöglichkeiten durch den Freistaat Bayern in Zusammenarbeit mit der BayernLabo, welche nun nachfolgend dargestellt werden.

a) Das **Kommunale Wohnraumförderungsprogramm** (KommWFP) fördert die Gemeinden und Zweckverbände, mit ausschließlich gemeindlichen Mitgliedern, bei der Planung und Erstellung von bezahlbarem Wohnraum. Die Bindungsdauer der Belegung beträgt 20 Jahre. Die Förderung setzt sich aus einem Zuschuss in Höhe von 30 % der förderfähigen Kosten sowie die Möglichkeit eines zinsverbilligten Darlehens zusammen. Das Förderprogramm läuft bis 2025.

b) Mit der **Einkommensorientierten Förderung** (EOF) werden zinsgünstige Darlehen sowie ergänzende Zuschüsse für den Neubau, den Ersterwerb, den Umbau und für Sanierungsmaßnahmen an Mehrfamilienhäusern in Bayern bereitgestellt. Die Belegungsbindung beträgt wahlweise 25 oder 40 Jahre. Hierbei erhält der Bauherr ein

objektabhängiges sowie ein belegungsabhängiges Darlehen. Beide Darlehen sind bei der Finanzierung der Baumaßnahmen aufzunehmen.

Für den Eigenbetrieb steht nur die EOF zur Verfügung. Eine Förderung nach den KommWFP-Richtlinien ist nur als Kommune möglich. Der Vollständigkeit halber werden aber beide Fördermöglichkeiten in nachfolgender Vergleichsberechnung sowie die Berechnung ohne Förderung aufgeführt.

	ohne Förderung	mit EOF-Förderung	mit KommWFP- Förderung	
	monatlich pro m ²	monatlich pro m ²	monatlich pro m ²	
Ortsüblicher Nettomietpreis	8,60 €	8,60 €	6,73 €	
abzgl. Bewirtschaftungskosten	1,81 €	1,81 €	1,41 €	21,0%
abzgl. Abschreibung pro m ²	5,00 €	4,50 €	3,50 €	2,0%
abzgl. Zinsaufwand	1,71 €	-	-	1,3%
abzgl. Zinsaufwand Belegungsabh. / Objektabh. Darlehen	-	1,54 €	-	1,1%
abzgl. Zinsaufwand Zinskondition nach Förderungsabruf	-	-	0,18 €	0,2%
Reinerlös	0,09 €	0,76 €	1,63 €	
Jährlicher Reinerlös	1,05 €	9,10 €	19,60 €	
Reinerlös jährlich: Ein-Personen-Haushalt	51,39 €	444,10 €	956,26 €	48,8
Reinerlös jährlich: Zwei-Personen-Haushalt	102,77 €	888,21 €	1.912,51 €	97,6
Reinerlös jährlich: Geförderter Wohnraum	81,08 €	700,74 €	1.508,85 €	77
Herstellungskosten Brutto	3.000,00 €	3.000,00 €	3.000,00 €	
abzgl. Förderung	0,00 €	300,00 €	900,00 €	
Herstellungskosten nach Förderung	3.000,00 €	2.700,00 €	2.100,00 €	
Abschreibung Jährlich (ND: 50 Jahre)	60,00 €	54,00 €	42,00 €	2,0%
Anzahl Wohneinheiten:				
Ein-Personen-Wohnung	6.558	759	352	
Anzahl Wohneinheiten:				
Zwei-Personen-Wohnung	3.279	379	176	
Anzahl Wohneinheiten:				
Geförderter Wohnraum	4.156	481	223	

Um den Reinerlös pro Wohnung darstellen zu können, wurden die jeweiligen Aufwendungen vom Nettomietpreis in Abzug gebracht.

Bei den jeweiligen Abzügen wurden für alle drei Berechnungsbeispiele jeweils, je nach Möglichkeit, die gleichen Kriterien herangezogen.

Der ortsübliche Nettomietpreis pro m² liegt laut dem Sachgebiet Wohnraumförderung der Stadt Ansbach bei 8,60 €/m², welcher für die Berechnung ohne Förderung und bei der EOF herangezogen wird. Bei der Förderung mit dem KommWFP richtet sich der Nettomietpreis pro m² in Höhe von 6,73 € nach der Grundlage der Kaltmiete nach ALG II (siehe nachfolgende Grafik).

Richtwerte für KommWFP Kaltmiete nach ALG II / Jobcenter Vorlage

Miete lt. Jobcenter Gemeinde Gebietskategorie	Stadt Ansbach Stadt Ansbach II				
	50m ²	bis 65m ²	bis 75m ²	bis 90m ²	weitere Person 15m ²
	420,00 €	508,00 €	604,00 €	706,00 €	97,00 €
entspricht /m ²	8,40 €	7,82 €	8,05 €	7,84 €	6,47 €
abzüglich kalte Betriebskosten	1,30 €	1,30 €	1,30 €	1,30 €	1,30 €
ber. ALG II Miete	7,10 €	6,52 €	6,75 €	6,54 €	5,17 €
durchschnittliche bereinigte ALG II Miete	6,73 €				

"kalte Betriebskosten" hierzu zählen z.B.: Wasser und Abwasser, Grundsteuer und Hausversicherungen, Müllabfuhr und Straßenreinigung.

Die Bewirtschaftungskosten in Höhe von 21% vom Nettomietpreis (Auskunft von der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses bei der Stadt Ansbach) beinhalten die Verwaltungs- und Instandhaltungskosten sowie Rücklagen und das Mietausfallwagnis. Die Herstellungskosten wurden mit 3.000,00 € pro m²/Wohnfläche (WFL) angesetzt. Hierbei handelt es sich um einen Durchschnittswert. Das KommWFP fördert den Wohnbau mit 30%/m² WFL. Bei der EOF wird die m²-Wohnfläche mit 300,00 € gefördert. Somit belaufen sich nach Abzug der Förderung mit dem KommWFP die Herstellungskosten auf 2.100,00 €/m² WFL. Bei der EOF belaufen sich diese auf 2.700,00 €/m² WFL. Die Herstellungskosten ohne Förderung bleiben unberührt.

Gemäß § 7 EStG beträgt die jährliche Abschreibung von den Herstellungskosten bei einer Laufzeit von 50 Jahren 2%. Auf Grundlage der Herstellkosten nach Förderung bedeutet dies, dass die jährliche (monatliche) Abschreibung bei der Förderung mit dem KommWFP 42,00 € (3,50 €), bei der EOF 54,00 € (4,50 €) und bei der Berechnung ohne Förderung 60,00 € (5,00 €) beträgt.

Bei der Berechnung des Zinsaufwandes kann bei einer Zinsbindung von 20 Jahren (analog der Belegungsbindung) und einer Darlehenslaufzeit von 30 Jahren bei der Förderung mit dem KommWFP ein Zinssatz von 0,2 % angesetzt werden. Bei der EOF beträgt der Zinssatz 1,1% und bei der Berechnung ohne Förderung 1,3%. Nach Abzug der anfallenden Kosten vom ortsüblichen Nettomietpreis pro m² WFL ergeben sich folgende jährliche Reinerlöse:

- ohne Förderung: 1,05 €
- EOF: 9,10 €
- KommWFP: 19,60 €

Die durchschnittliche Wohnfläche für einen Ein-Personen-Haushalt beträgt, gemäß Bayerisches Landesamt für Statistik (Pressemitteilung vom 17.06.2020), 48,8 m². Ein Zwei-Personen-Haushalt hat eine Wohnfläche von im Mittel 97,6 m². Die durchschnittlich geförderte Wohnfläche beträgt 77 m².

Bei der Berechnung ohne Förderung bei Zugrundelegung eines Zwei-Personen-Haushaltes mit 97,6 m² beträgt der jährliche Reinerlös 102,77 €. Unter Berücksichtigung des geförderten Wohnraums von 77 m² beläuft sich der jährliche Reinerlös bei der EOF auf 700,74 € und nach der Förderung mit dem KommWFP auf 1.508,85 €.

Um die Anzahl der Wohneinheiten zu ermitteln, die für die Wirtschaftlichkeit des Eigenbetriebes benötigt werden, wurden die Aufwendungen des Eigenbetriebes entgegengerechnet. Diese belaufen sich auf ca. 336.998,80 €. Dazu zählen die Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen (z. B. Fachplanerhonorare) über 20.000 €. Die Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen wie Büroausstattung, Fortbildungen usw. in Höhe von 5.000 € und evtl. Mietausgaben für eigene Räumlichkeiten über 20.998,80 €. Der Personalaufwand in Höhe von 266.000 € und sonstige betriebliche Aufwendungen für Steuerberatung, Wirtschaftsprüfung, Kontoführungsgebühren und allgemeine sonstige Gebühren fallen auch darunter. Bezugnehmend auf die Summe der Aufwendungen müssten bei der Berechnung ohne Förderung 3.279 Wohneinheiten (2 Personen mit 97,6 m²), bei der EOF 481 Wohnungen (geförderter Wohnraum mit 77 m²) und 223 (geförderter Wohnraum mit 77 m²) Wohnungen bei der Förderung mit dem KommWFP entstehen, damit sich der Eigenbetrieb wirtschaftlich tragen könnte.

Unter Zugrundelegung der oben dargestellten Berechnung ist anzumerken, dass eine Erstellung von 3.279 Wohnungen als Eigenbetrieb weder bei der derzeitigen Personalausstattung, noch auf absehbare Zeit ansatzweise realisierbar ist.

Auch bei der EOF, welche durch die STADTBAU ANSBACH als Eigenbetrieb beantragt werden kann, wäre die Erstellung von 481 Wohnungen nötig. Dies ist aus Sicht der STADTBAU ANSBACH ebenso nicht zu realisieren.

Nicht außer Acht zu lassen ist, dass bei steigender Wohnungszahl auch der Personal- und Verwaltungsaufwand steigt. Nach Angaben des Bundesverbandes der Immobilienverwalter (BVI) können pro Mitarbeiter ca. 150 Wohnungen verwaltet werden.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass der Bau von 3.279 Wohnungen bzw. 481 Wohnungen auf absehbare Zeit nicht realisierbar ist.

Nach Abwägung aller oben aufgeführten Punkte sollte der Eigenbetrieb STADTBAU ANSBACH aufgelöst werden, da dieser so nicht tragfähig ist. Vielmehr könnte die STADTBAU ANSBACH als Geschäftsbereich „Stadtbau“ in die Verwaltung eingegliedert werden. Ziel ist die Entwicklung, die Akquise sowie die Projektsteuerung der Innenstadtaktivierung.

Die Verwaltung der fertiggestellten Wohneinheiten könnten an externe Dienstleister übergeben werden, wie dies bereits bei den jetzigen, im Eigentum der Stadt Ansbach befindenden Wohnungen, erfolgt ist.

Beschlussvorschlag:

Der Werkausschuss empfiehlt dem Stadtrat, den Eigenbetrieb STADTBAU ANSBACH zum 30.09.2021 aufzulösen und in die Stadt Ansbach einzugliedern.