



GESCHÄFTSFÜHRUNG

FSB Postfach 1403 79014 Freiburg i. Br.

An die Mitglieder des Aufsichtsrates der
Freiburger Stadtbau GmbH

per E-Mail

Am Karlsplatz 2
79098 Freiburg i. Br.
Ihr Ansprechpartner
Herr Vökt
Telefon 0761/ 2105-220
Telefax 0761/ 2105-4-220
e-mail Matthias.Voekt@fsb-fr.de

Aktenzeichen

Wem_gehoert_die_Stadt_150925

Ihr Zeichen

Ihre Nachricht vom

Unser Zeichen
vkt

Datum
25.09.2015

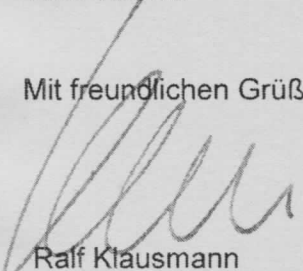
offener Brief des Bauvereins "Wem gehört die Stadt?" vom 18.07.2015 zu

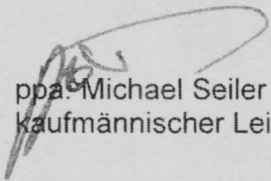
Sehr geehrte Damen und Herren,

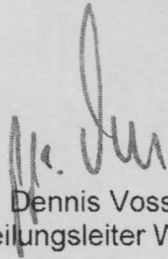
anbei erhalten Sie unsere Stellungnahme in oben benannter Sache mit der Bitte um
Kenntnisnahme.

Vielen Dank!

Mit freundlichen Grüßen


Ralf Klausmann
Geschäftsführer


ppa. Michael Seiler
kaufmännischer Leiter


ppa. Dennis Voss
Abteilungsleiter Wohnen & Vermieten

Anlagen:

1. Stellungnahme FSB
2. Wirtschaftlichkeitsberechnung Bauverein „Wem gehört die Stadt?“
3. Wirtschaftlichkeitsberechnung FSB
4. Offener Brief Bauverein „Wem gehört die Stadt?“ vom 18.07.2015



**Stellungnahme der Freiburger Stadtbau GmbH zum offenen Brief des Bauvereins
„Wem gehört die Stadt?“ e. V. vom 18.07.2015**

Die Freiburger Stadtbau GmbH ist davon überzeugt, dass das vom Bauverein „Wem gehört die Stadt?“ e. V. vorgestellte 3-Häuser-Projekt als sehr kreatives Einzelprojekt durchaus darstellbar ist und in diesem Kontext seine Berechtigung haben kann.

Auf eine große kommunale Wohnungsbaugesellschaft bezogen, die ein jährliches Bauvolumen von etwa 150 Mietwohnungen errichten sollte, ist dies nicht übertragbar.

Wir haben die größten Zweifel am Finanzierungsvolumen bzw. an der Art der Finanzierung, denn 2/3 der Finanzierungsmittel werden über das Landesförderprogramm zu 0 % für 25 Jahre generiert. Die notwendigen 25 % bzw. bei dem Modell des Bauvereins 33 % werden über kein echtes erwirtschaftetes Eigenkapital dargestellt, sondern über bereitgestellte Finanzierungsmittel von Dritten. Das kann ein Privatdarlehen von einer natürlichen Person oder ein sog. Mieterdarlehen sein.

Tatsächlich handelt es sich nicht um ein echtes Eigenkapital des Bauvereins, sondern um ein weiteres Darlehen zu individuellen Zinskonditionen.

Das bedeutet in der Konsequenz, dass, die von der Landesförderung notwendigerweise zu erbringenden Eigenmittel nicht vorhanden sind, sondern durch weitere Darlehen von Dritten generiert werden.

Aus unserer Sicht wäre ein solches Modell nach den Förderrichtlinien des Landes nicht förderfähig.

Dieses Modell auf eine kommunale Wohnungsbaugesellschaft oder große Genossenschaft mit einem Bauvolumen von 150 Wohnungseinheiten zu übertragen, würde ein Eigenkapital-Nachweis von 12 Mio. € erforderlich machen.

Dies würde ohne Zuschüsse von Dritten, z. B. Gesellschafter, Kommunen etc., weder bei der Freiburger Stadtbau GmbH noch bei dem Bauverein-Modell darstellbar sein.

Ein in dieser Größenordnung privates Fremdkapital zu generieren halten wir für nicht realistisch, insbesondere, weil dieser Mittelbedarf auch pro Jahr anfallen würde.

Die Vorstellung, dass Mieter für eine 80 m²-Wohnung ein Mieterdarlehen in einer Größenordnung von 80.000 € erbringen - wohlgemerkt für eine Mietwohnung - und dies zudem evtl. zinslos zur Verfügung stellen müssten, halten wir für ebenfalls abwegig.

Des Weiteren geht der Bauverein davon aus, dass die Gesamtgestehungskosten von 3.300 € pro m² Wohnfläche für die Herstellung eines Quadratmeters Wohnfläche inkl. Grundstückskosten ausreichend sind. Jedoch wurde dabei die Qualität der Herstellungskosten, insbesondere des Energiestandards - wie KfW40, KfW70 - unberücksichtigt gelassen.

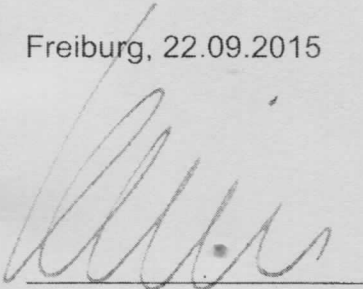
Eine Aussage zu den Kosten einer notwendigen Tiefgarage wurde hierbei ebenfalls nicht getroffen.

Aus unserer Sicht reichen die Herstellungskosten von 2.600 €, die in der Modellberechnung herangezogen wurden, nicht aus.

Fazit:

Die Wahrscheinlichkeit, dass dieses Finanzierungsmodell eine Welle von Investoren bewegen wird, halten wir für sehr gering und ist auf ein kommunales Wohnungsbauunternehmen nicht übertragbar.

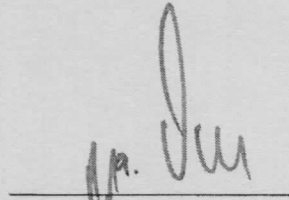
Freiburg, 22.09.2015



Ralf Klausmann
Geschäftsführung



ppa. Michael Seiler
Kaufmännischer Leiter



ppa. Dennis Voss
Leiter Wohnen & Vermieten

Anlage

- Wirtschaftlichkeitsberechnung Bauverein
- Vergleich Bauverein – Freiburger Stadtbau GmbH

Wirtschaftlichkeitsberechnung

Bauverein "Wem gehört die Stadt"

Finanzierungsberechnung pro m² Wohnfläche

Herstellkosten

Grundstückskosten	700,00
Baukosten	2.600,00
Gesamtherstellkosten	3.300,00

Bei dieser Berechnung fehlt die Aussage, ob in diesen Kosten die notwendigen Stellplätze enthalten sind. Bei der Höhe der Baukosten gehen wir davon aus, dass diese Kosten nicht enthalten sind.

Finanzierung

Förderdarlehen L-Bank		2.250,00
Eigenkapital	31,82%	1.050,00
Gesamtfinanzierung		3.300,00

Wirtschaftlichkeitsberechnung

		jährlich	monatl.
anfängliche Zinskosten	0%	0,00	0,00
Abschreibung aus 2.600	2%	52,00	4,33
Bewirtschaftungskosten		14,00	1,17
Summe der Ausgaben		66,00	5,50
Mieteinnahmen		78,00	6,50
Überschuss		12,00	1,00
Eigenkapitalverzinsung		1,14%	

Bei diesem Modell kann das zinslose Darlehen der L-Bank mit max. 2% pro Jahr getilgt werden. Auf Grund des 0% Darlehens entstehen keine Annuitätseffekte. Das Darlehen valutiert nach Ablauf der Zinsbindungsfrist von 15 Jahren noch mit 1.575 Euro.

Wirtschaftlichkeitsberechnung nach Ablauf der Zinsbindung

		jährlich	monatl.
Zinskosten nach Zinsbindungsauflauf	2%	31,50	2,63
Abschreibung aus 2.600	2%	52,00	4,33
Bewirtschaftungskosten		14,00	1,17
Summe der Ausgaben		97,50	8,13
Mieteinnahmen		78,00	6,50
Überschuss		-19,50	-1,63
Eigenkapitalverzinsung		0,00%	

Nach dieser Berechnung müsste nach Ablauf der Zinsbindungsfrist die Mieten um 3,0 Euro steigen um eine gleichbleibende EK-Verzinsung zu erreichen

Wirtschaftlichkeitsberechnung

FSB

Finanzierungsberechnung pro m² Wohnfläche

Herstellkosten

Grundstückskosten	700,00
Baukosten	2.600,00
Gesamtherstellkosten	3.300,00

Bei dieser Berechnung fehlt die Aussage, ob in diesen Kosten die notwendigen Stellplätze enthalten sind. Bei der Höhe der Baukosten gehen wir davon aus, dass diese Kosten nicht enthalten sind.

Finanzierung

Förderdarlehen L-Bank	2.250,00	
E-Darlehen	225,00	
Eigenkapital	25,00%	825,00
Gesamtfinanzierung	3.300,00	

Wirtschaftlichkeitsberechnung

		jährlich	monatl.
anfängliche Zinskosten L-Bank	0%	0,00	0,00
anfängliche Zinskosten E-Darlehen	2,0%	4,50	0,38
Eigenkapitalverzinsung	3,0%	24,75	2,06
Abschreibung aus 2.600	2%	52,00	4,33
Bewirtschaftungskosten		14,00	1,17
Summe der Ausgaben		95,25	7,94
Mieteinnahmen		78,00	6,50
Fehlbetrag		-17,25	-1,44

Bei diesem Modell kann das zinslose Darlehen der L-Bank mit max. 2% pro Jahr getilgt werden. Auf Grund des 0% Darlehens entstehen keine Annuitätseffekte. Das Darlehen valuiert nach Ablauf der Zinsbindungsfrist von 15 Jahren noch mit 1.575 Euro.

Wirtschaftlichkeitsberechnung nach Ablauf der Zinsbindung

		jährlich	monatl.
Zinskosten nach Zinsbindungsauflauf	2%	31,50	2,63
Zinskosten E-Darlehen	2,3%	3,52	0,29
Eigenkapitalverzinsung	3%	24,75	2,06
Abschreibung aus 2.600	2%	52,00	4,33
Bewirtschaftungskosten		14,00	1,17
Summe der Ausgaben		125,77	10,48
Mieteinnahmen		78,00	6,50
Fehlbetrag		-47,77	-3,98
Eigenkapitalverzinsung		0,00%	