

Konzept zur Schaffung von Wohnraum zu fairen Preisen im Landkreis Esslingen

ES-PEG 

Esslinger Projektentwicklungsgesellschaft mbH

Ein Unternehmen der EWB Esslinger Wohnungsbau GmbH und
der nbw – Gesellschaft für nachhaltiges Bauen und Wohnen mbH

**Gemeindetag Baden-Württemberg
- Kreisverband Esslingen -
Sitzung am 05.10.2016 in Erkenbrechtsweiler**

Hagen Schröter
Diplom-Kaufmann
Geschäftsführer EWB / ESPEG

Bernd Weiler
Sprecher des Vorstands
Kreisbaugenossenschaft
Kirchheim-Plochingen eG

Beteiligte Wohnungsbaugesellschaften im Landkreis Esslingen

ES-PEG

Esslinger Projektentwicklungsgesellschaft mbH

Ein Unternehmen der EWB Esslinger Wohnungsbau GmbH und der nbw - Gesellschaft für nachhaltiges Bauen und Wohnen mbH

EWB

Esslinger Wohnungsbau GmbH



Wohnen · Sparen · Leben · seit 1890

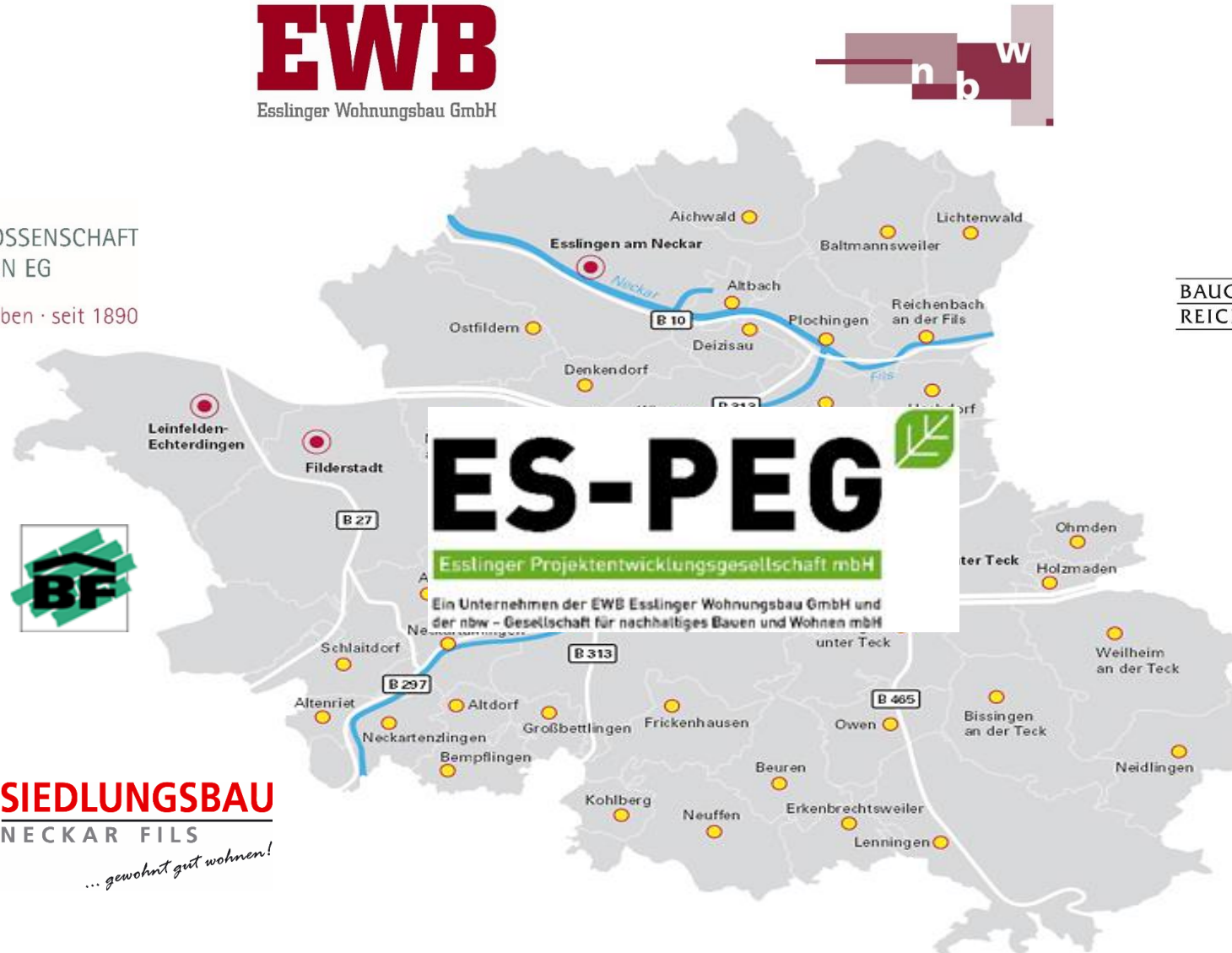


Baugenossenschaft Filder eG



SIEDLUNGSBAU
NECKAR FILS

... gewohnt gut wohnen!

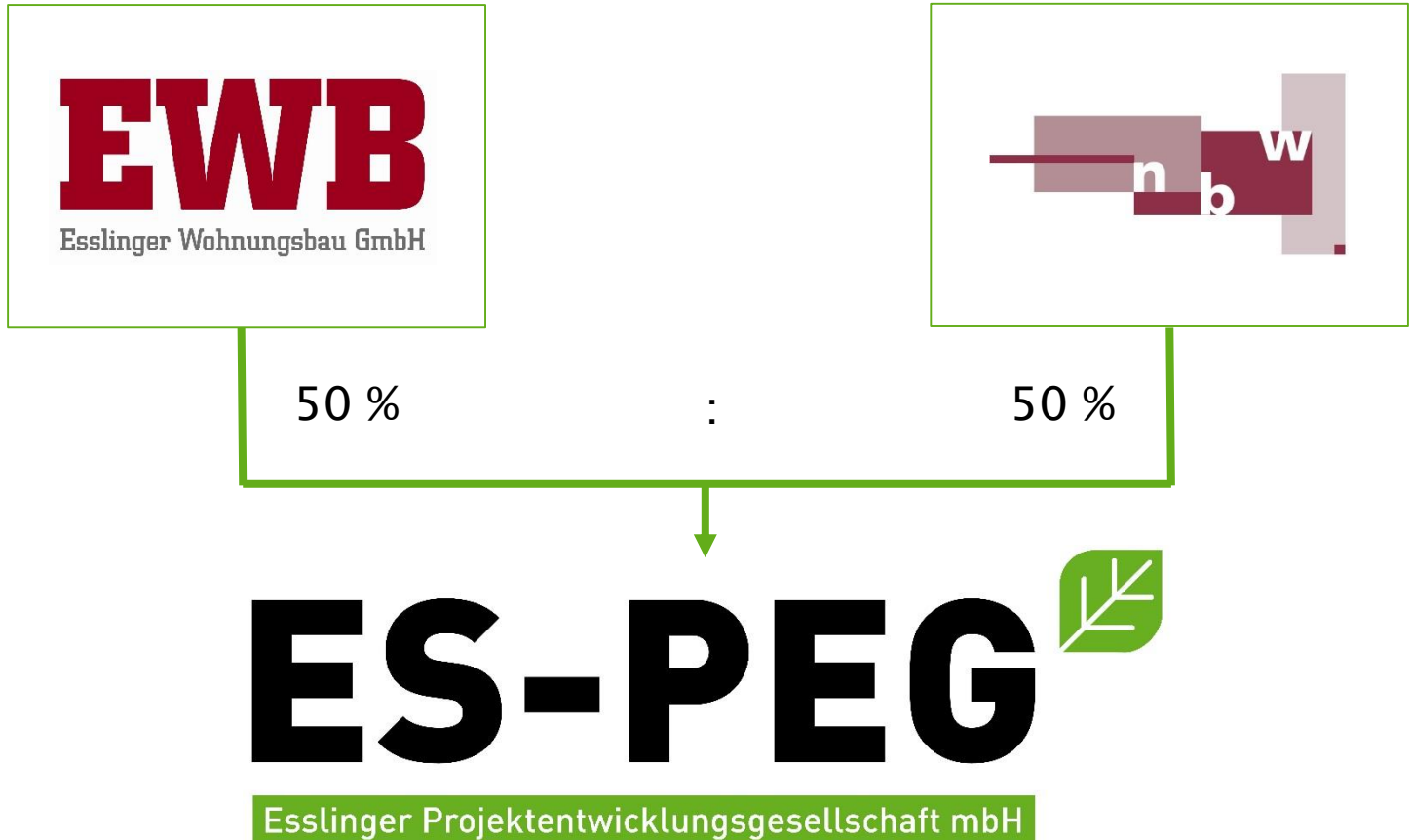


ES-PEG

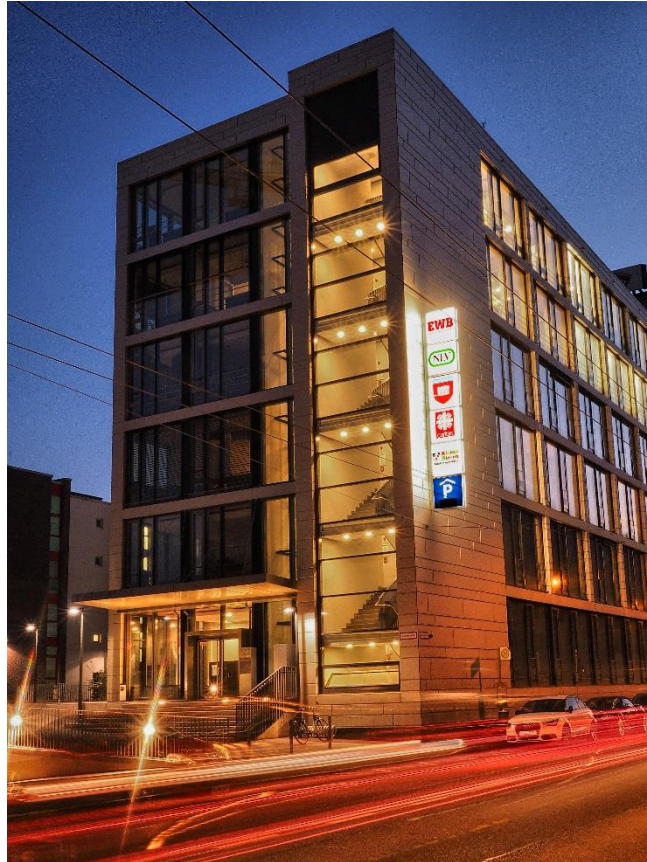
Esslinger Projektentwicklungsgesellschaft mbH

Ein Unternehmen der EWB Esslinger Wohnungsbau GmbH und der nbw - Gesellschaft für nachhaltiges Bauen und Wohnen mbH

ESPEG-Gesellschafterstruktur

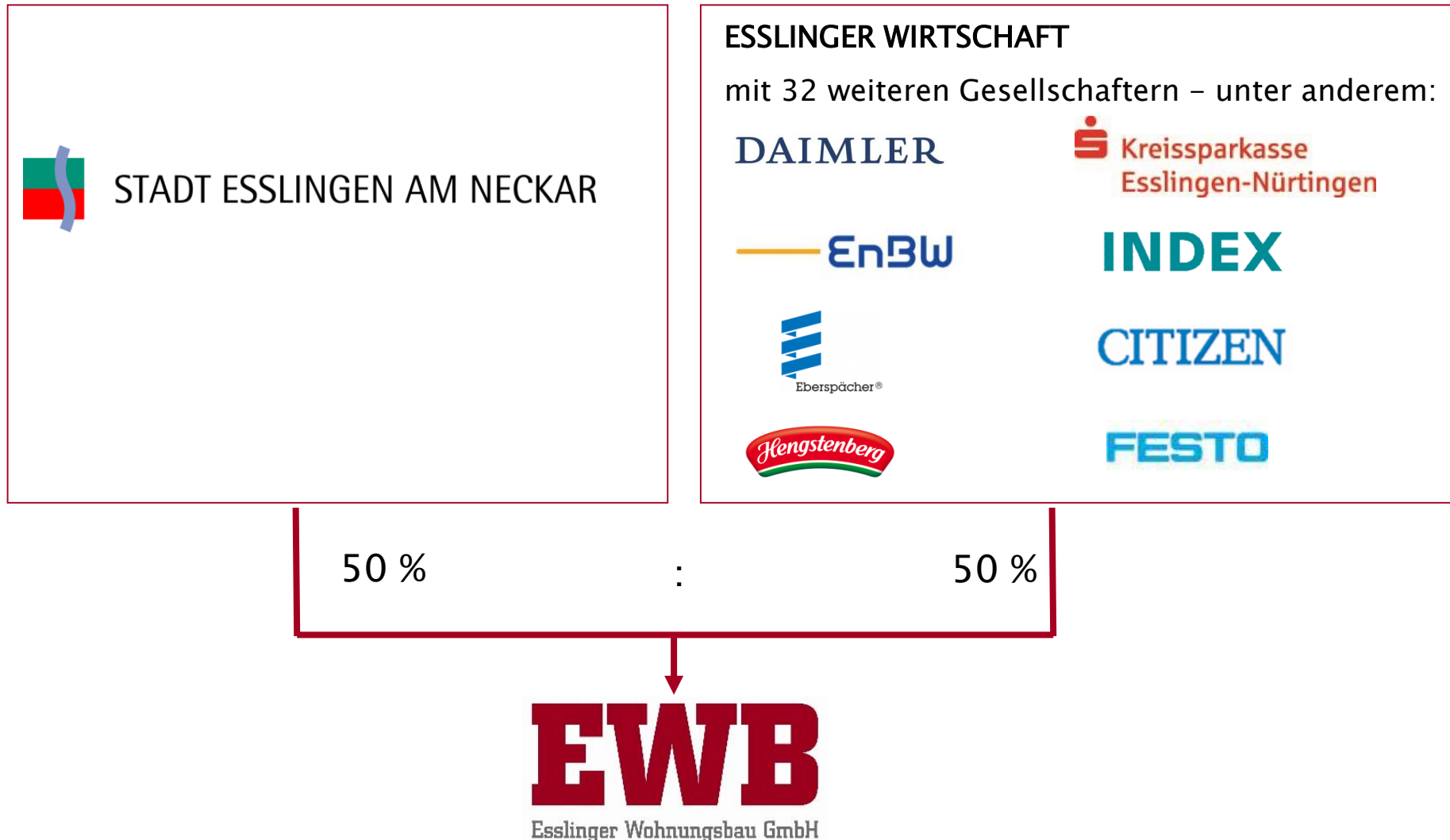


Ein Unternehmen der EWB Esslinger Wohnungsbau GmbH und
der nbw - Gesellschaft für nachhaltiges Bauen und Wohnen mbH



Mettinger Straße 123 – EWB-Bürogebäude

- 1936 gegründet
- über 3.000 eigene Wohnungen und Gewerbeeinheiten
- 40 Mitarbeiter
- 196 Mio. € Bilanzsumme (EWB-Gruppe 2015)
- Aufgabenfelder:
 - Objektmanagement / Wohnungsverwaltung
 - Treuhandverwaltung / Dienstleistungen
 - Projektentwicklung / Bauträgergeschäft



► Bündelung vorhandener Kompetenzen und Kapazitäten

Die beteiligten kommunalen und genossenschaftlichen Wohnungsbaugesellschaften im Landkreis Esslingen werden durch die ESPEG optimal gesteuert und koordiniert

► Gemeinsame Entwicklung Systembau-Gebäude

Mit dem Esslinger Architekturbüro Mueller, Benzing und Partner (MBP) wurde gemeinsam ein standardisiertes Systembau-Gebäude entwickelt und soll als Prototyp in Esslingen von lokalen Handwerkerfirmen gebaut werden

► Bereitstellung kommunaler Baugrundstücke

Die Kommunen im Landkreis Esslingen stellen innerhalb ihrer Besiedlungsflächen geeignete und baureife Grundstücke für die Erstellung dieser Systembau-Gebäude zur Verfügung

► Baurechtsschaffung für Systembau-Gebäude in den Kommunen

Die Kommunen im Landkreis Esslingen führen das erforderliche Genehmigungsverfahren für die Systembau-Gebäude auf deren Baugrundstücken durch

► Erstellung Systembau-Gebäude auf kommunalen Baugrundstücken

Die Systembau-Gebäude werden für die Kommunen von der ESPEG - oder auf Wunsch von den beteiligten Wohnungsbaugesellschaften - als Bauträger oder Baubetreuer schlüsselfertig erstellt und übergeben („Festpreis-Modell“ oder „Kosten-plus-Gebühren-Modell“)

► KSK-Finanzierung für Systembau-Gebäude der Kommunen

Die KSK Esslingen-Nürtingen finanziert die Systembau-Gebäude für die Kommunen im Landkreis Esslingen auf deren Baugrundstücken (Objektfinanzierung mit oder ohne öffentliche Fördermittel)

► **Betreuung Wohngebäude über die Nutzungsdauer (Angebot)**

Die beteiligten Wohnungsbaugesellschaften bieten den Kommunen (Eigentümer) die Treuhandverwaltung der Wohngebäude über die Nutzungsdauer an
- Art und Dauer der Wohnungsbelegung wird somit von den Kommunen bestimmt -

► **Behandlung nach Ende der Nutzungsdauer (Option)**

Nach Ablauf der gewöhnlichen Nutzungsdauer erhalten die beteiligten Wohnungsbaugesellschaften von den Kommunen (Eigentümer) eine Kaufoption für die Grundstücke und Wohngebäude

Konzept zur Schaffung von Wohnraum zu fairen Preisen im Landkreis Esslingen

ES-PEG

Esslinger Projektentwicklungsgesellschaft mbH

Ein Unternehmen der EWB Esslinger Wohnungsbau GmbH und
der nbw – Gesellschaft für nachhaltiges Bauen und Wohnen mbH

ESPEG-Hybrid Haus

Prototyp-Planung als „EWB-Hybrid Haus“
„Am schönen Rain“, Esslingen-Flandernhöhe

Planung / Bauleitung:

Mueller, Benzing und Partner (MBP)
Freie Architekten, Esslingen

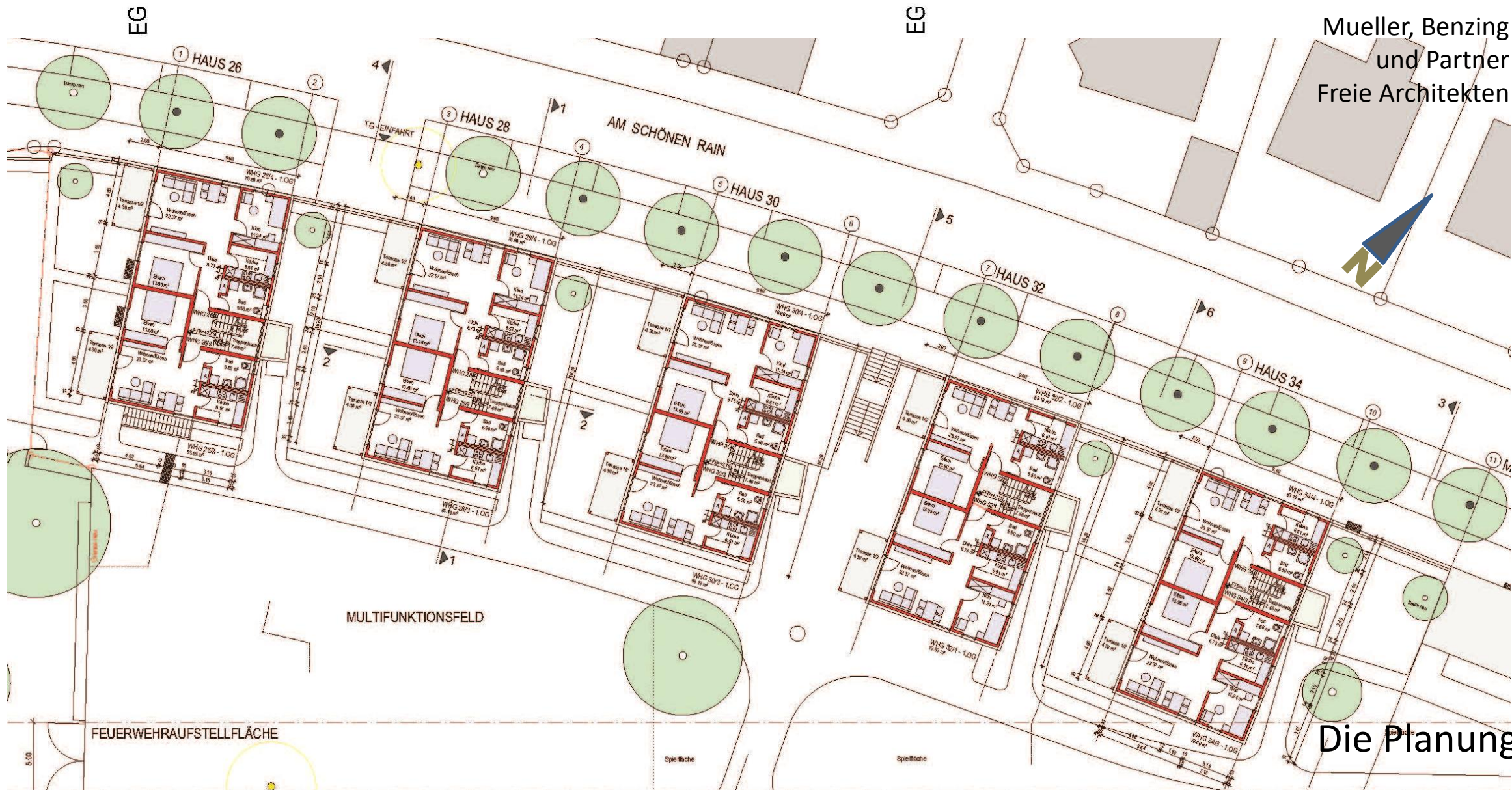
Bauherr / Investor:

EWB Esslinger Wohnungsbau GmbH
Esslingen



EWB - Hybrid Häuser „Am schönen Rain“

Das Grundstück



EWB - Hybrid Häuser „Am schönen Rain“

28 Wohneinheiten
und 1 WohnCafe (EG)
EGs barrierefrei

Die Planung



EWB - Hybrid Häuser

Ansichten Südost

Die Planung

28 Wohneinheiten
und 1 WohnCafe (EG)
EGs barrierefrei

Mueller, Benzing
und Partner
Freie Architekten

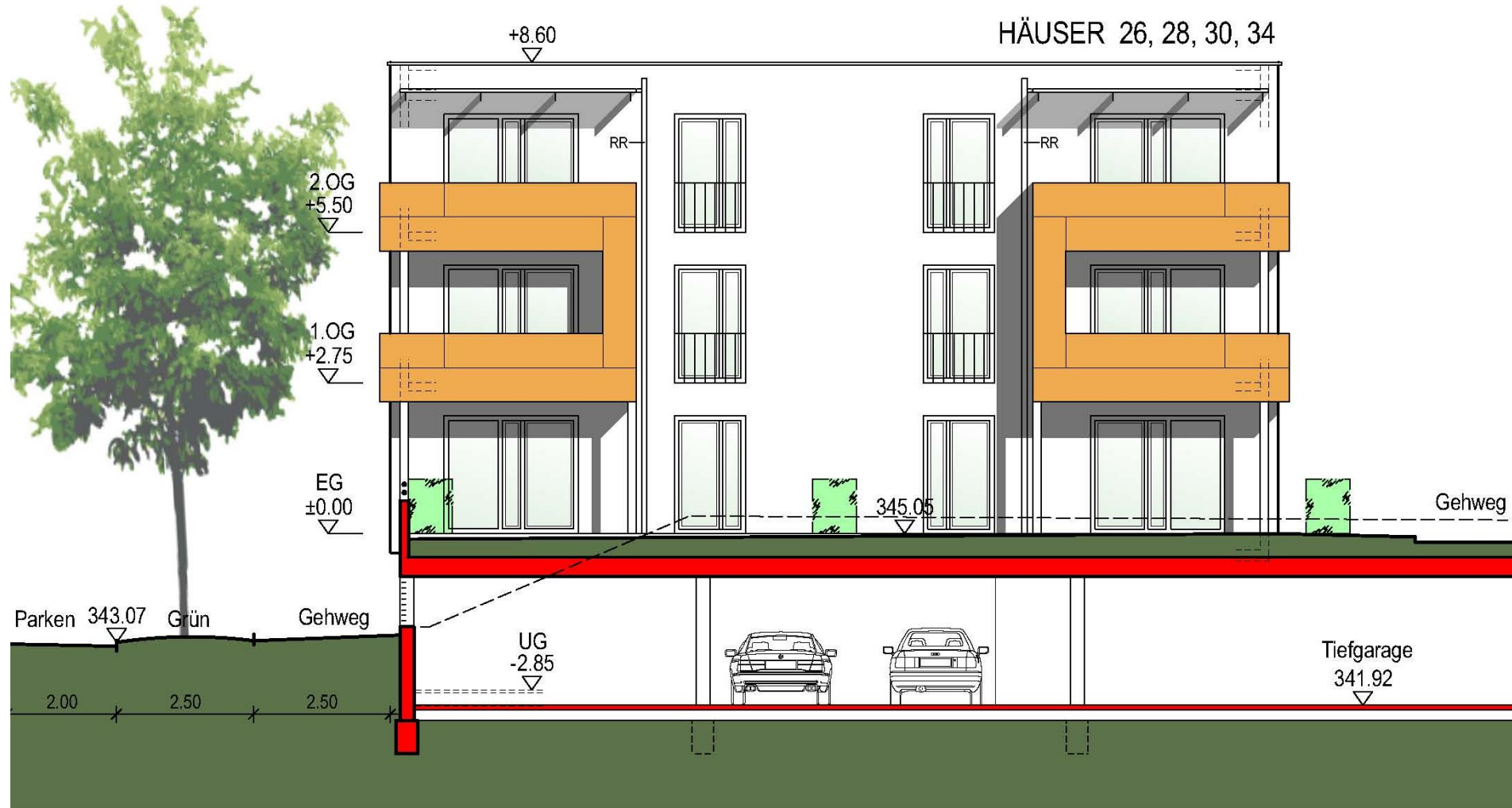


EWB - Hybrid Haus

Ansichten Südost

Die Planung

28 Wohneinheiten
und 1 WohnCafe (EG)
EGs barrierefrei



Die Planung

28 Wohneinheiten
und 1 WohnCafe (EG)
EGs barrierefrei

EWB - Hybrid Haus

Ansichten Südwest

Mueller, Benzing
und Partner
Freie Architekten

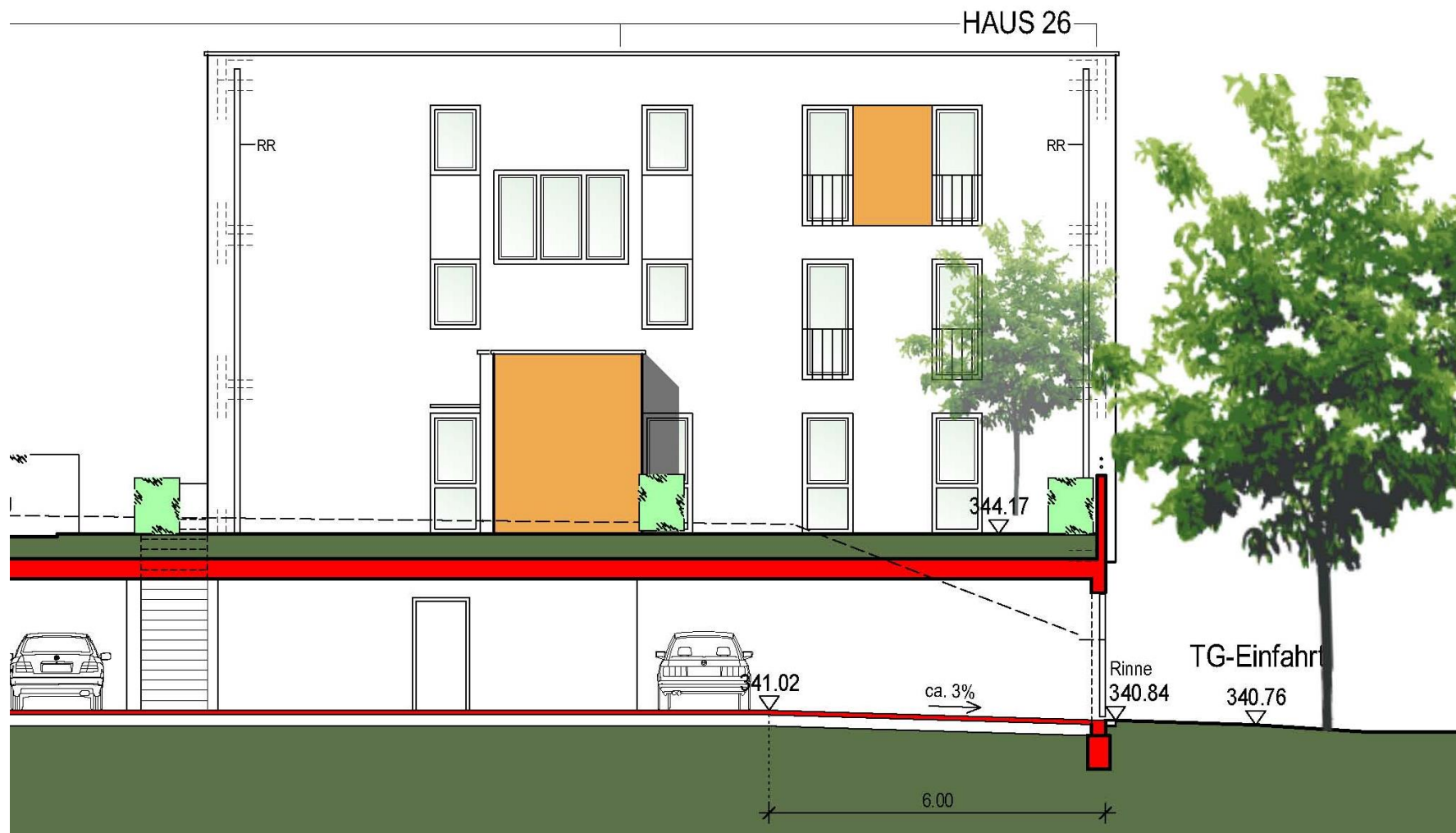


EWB - Hybrid Haus

Ansichten Nordwest

Die Planung

28 Wohneinheiten
und 1 WohnCafe (EG)
EGs barrierefrei

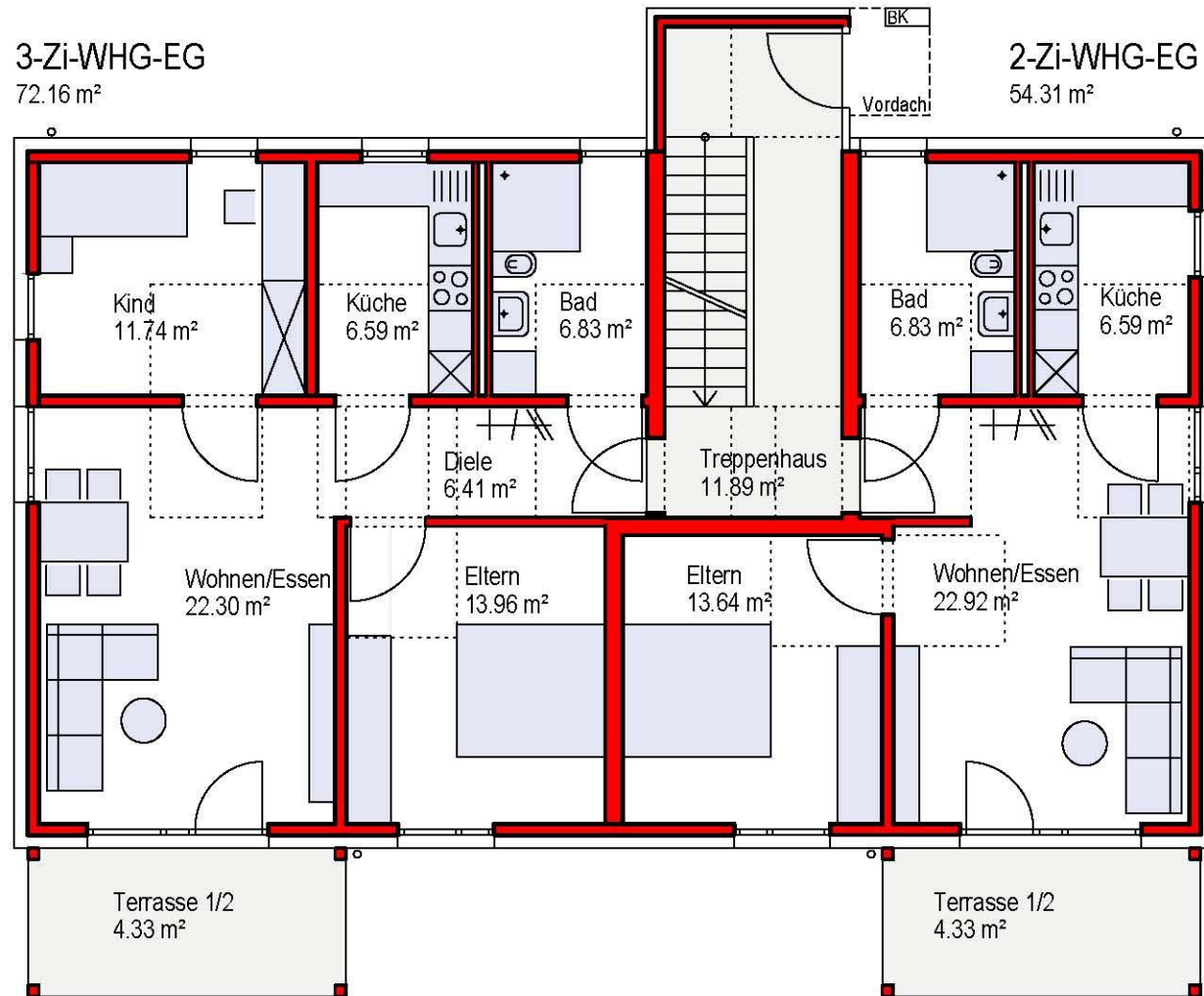


EWB - Hybrid Haus

Ansichten Nordost

Die Planung

28 Wohneinheiten
und 1 WohnCafe (EG)
EGs barrierefrei

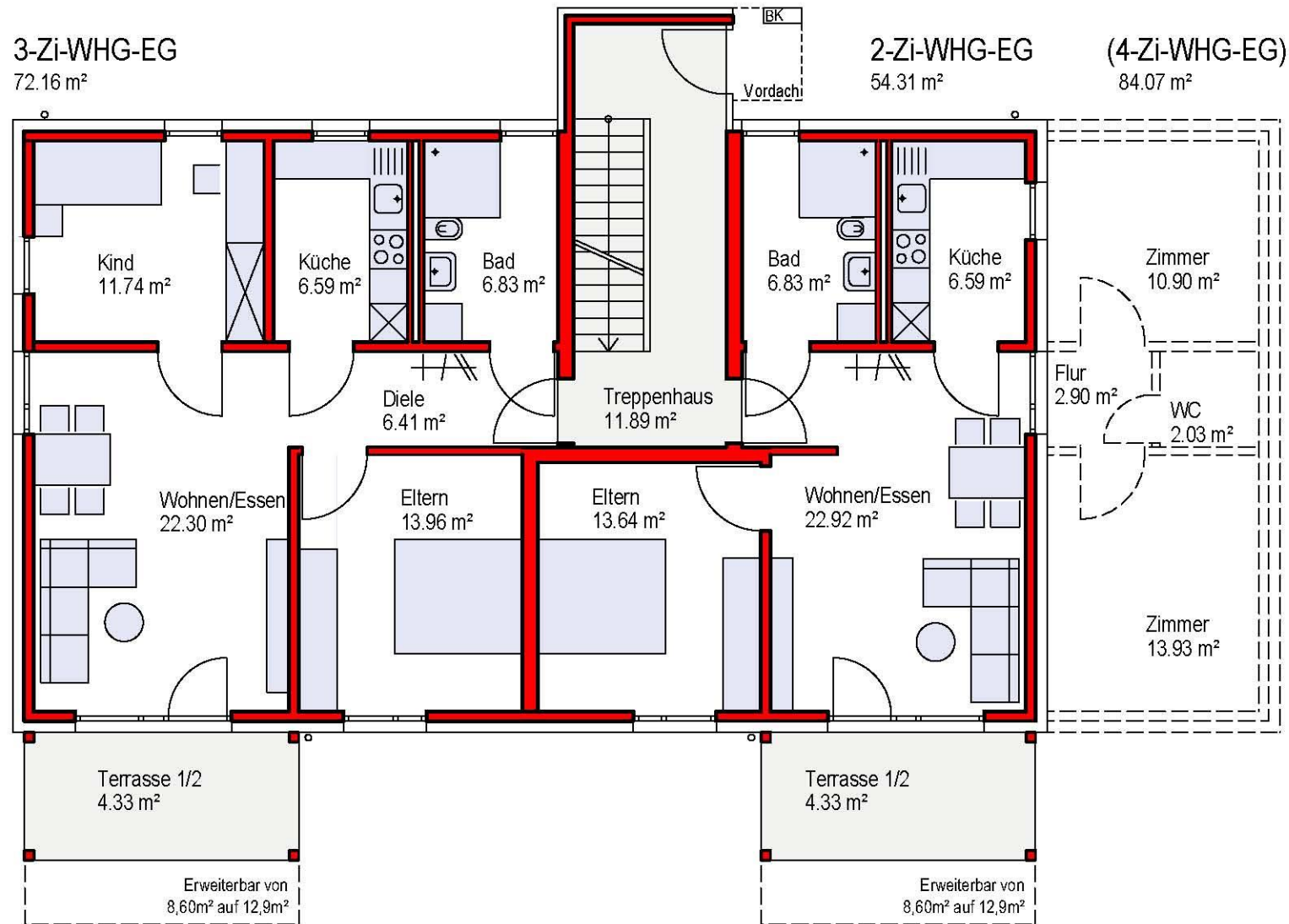


Basisversion

Wohnfläche gesamt: 377,41 m²

ESPEG-Hybrid Haus

3-Zi Wohnung
2-Zi Wohnung
EG barrierefrei



ESPEG-Hybrid Haus

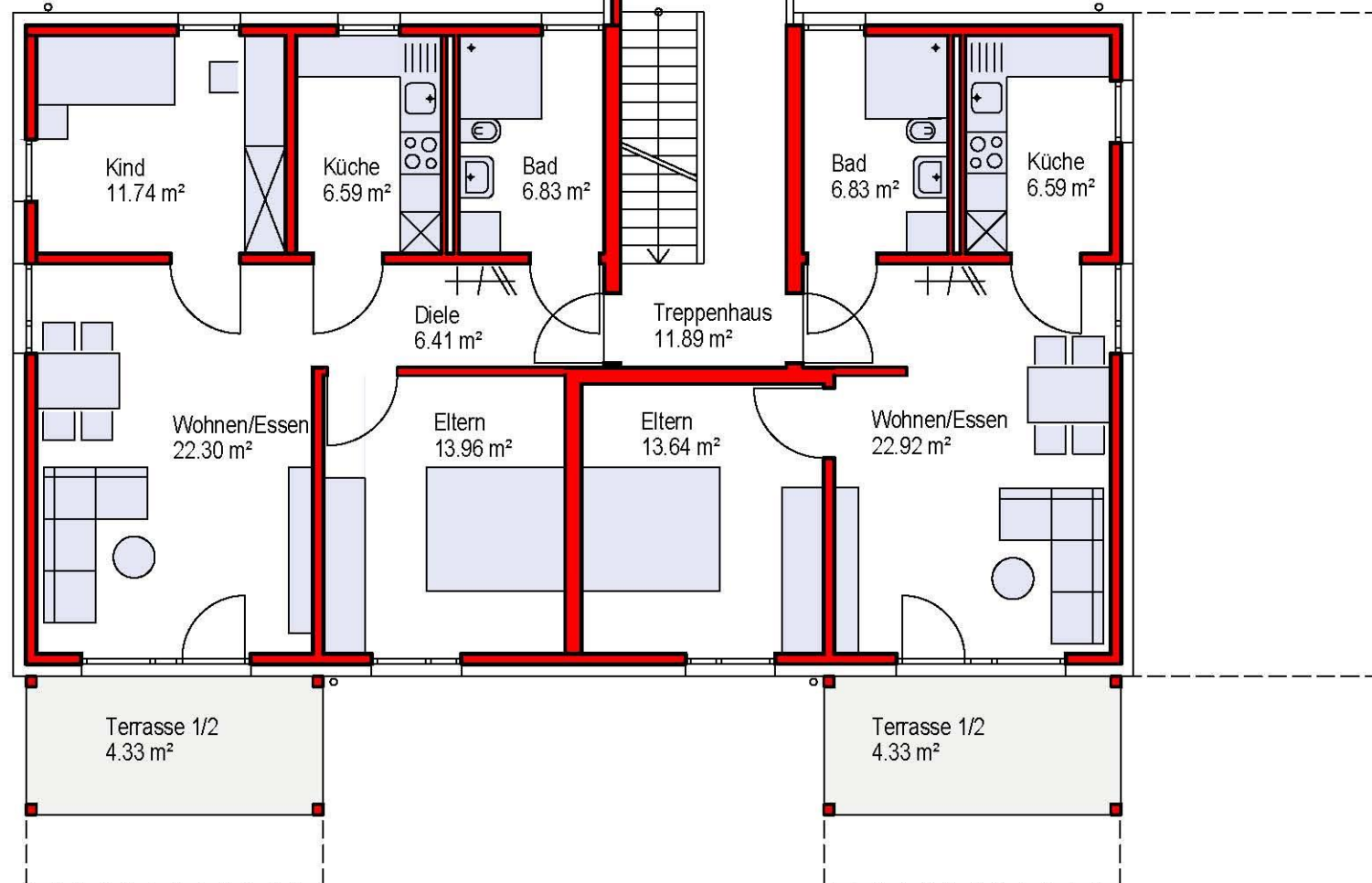
Basisversion erweitert

Wohnfläche gesamt: 468,70 m²

3-Zi Wohnung
Erweiterung 4-Zi Wohnung
EG barrierefrei

3-Zi-WHG-EG
72.16 m²

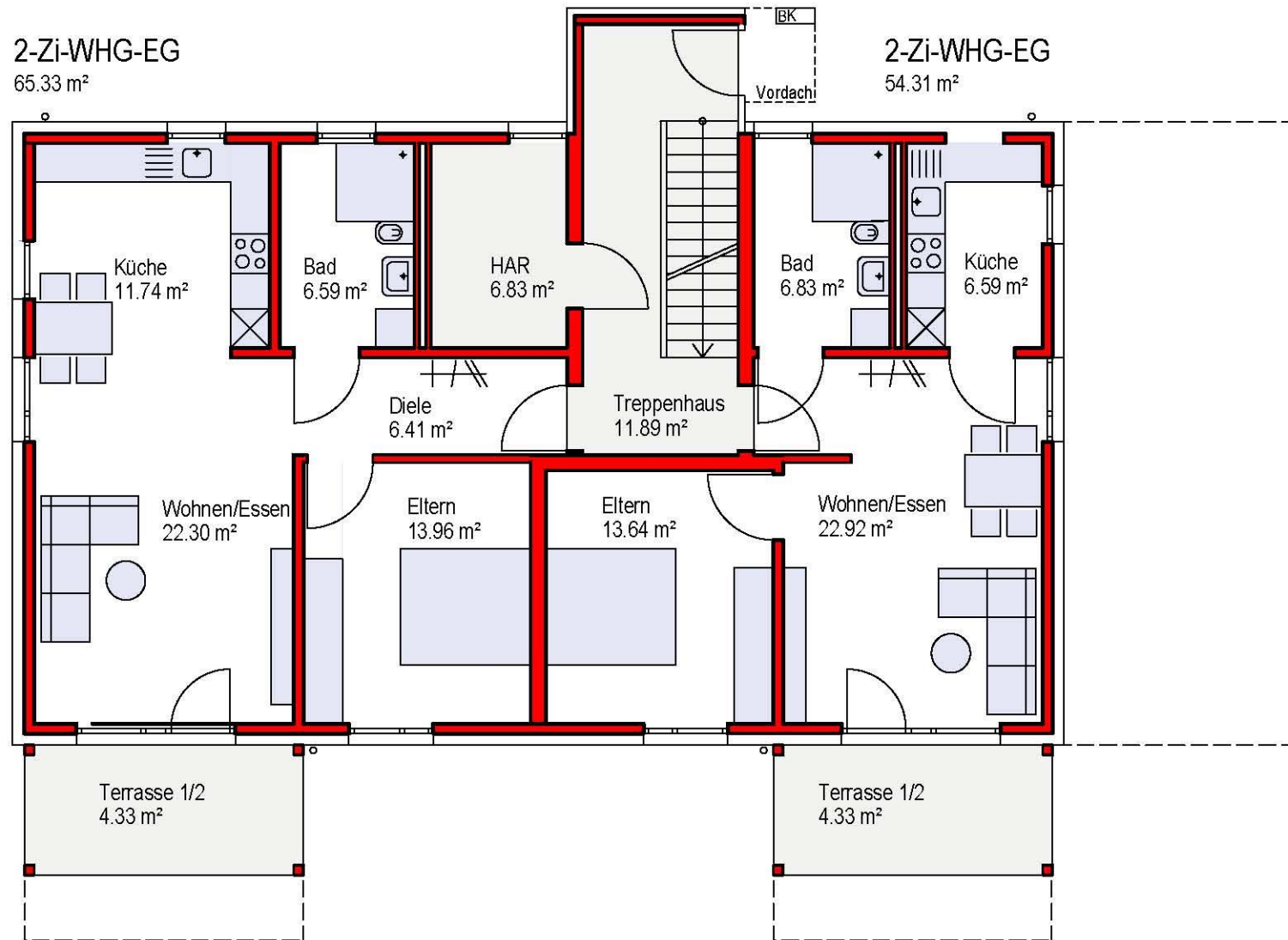
2-Zi-WHG-EG
54.31 m²



ESPEG-Hybrid Haus

Mit Aufzugsanlage

3-Zi Wohnung
2-Zi Wohnung
EG barrierefrei



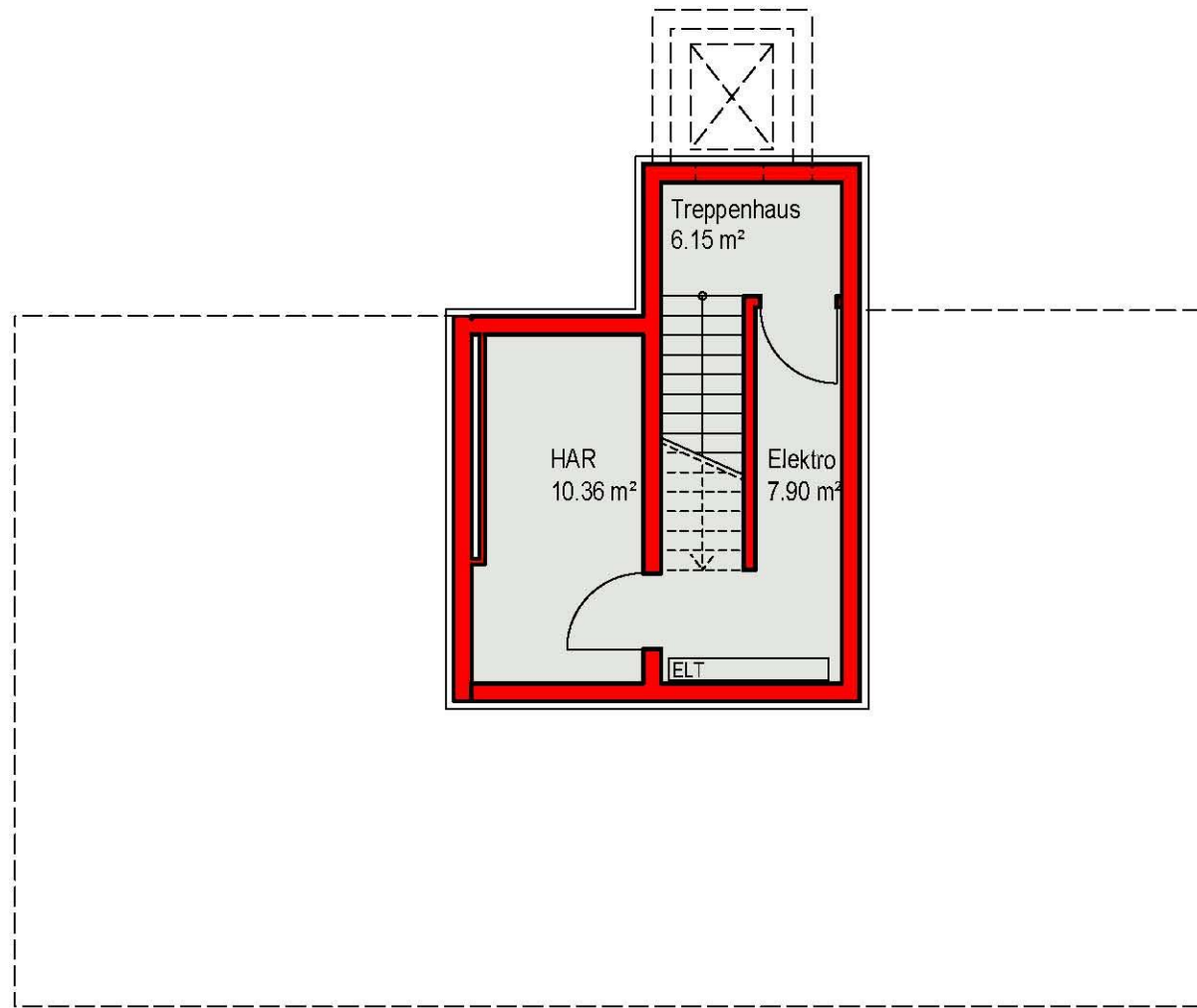
ESPEG-Hybrid Haus

Hausanschlussraum im EG

2 1/2-Zi Wohnung

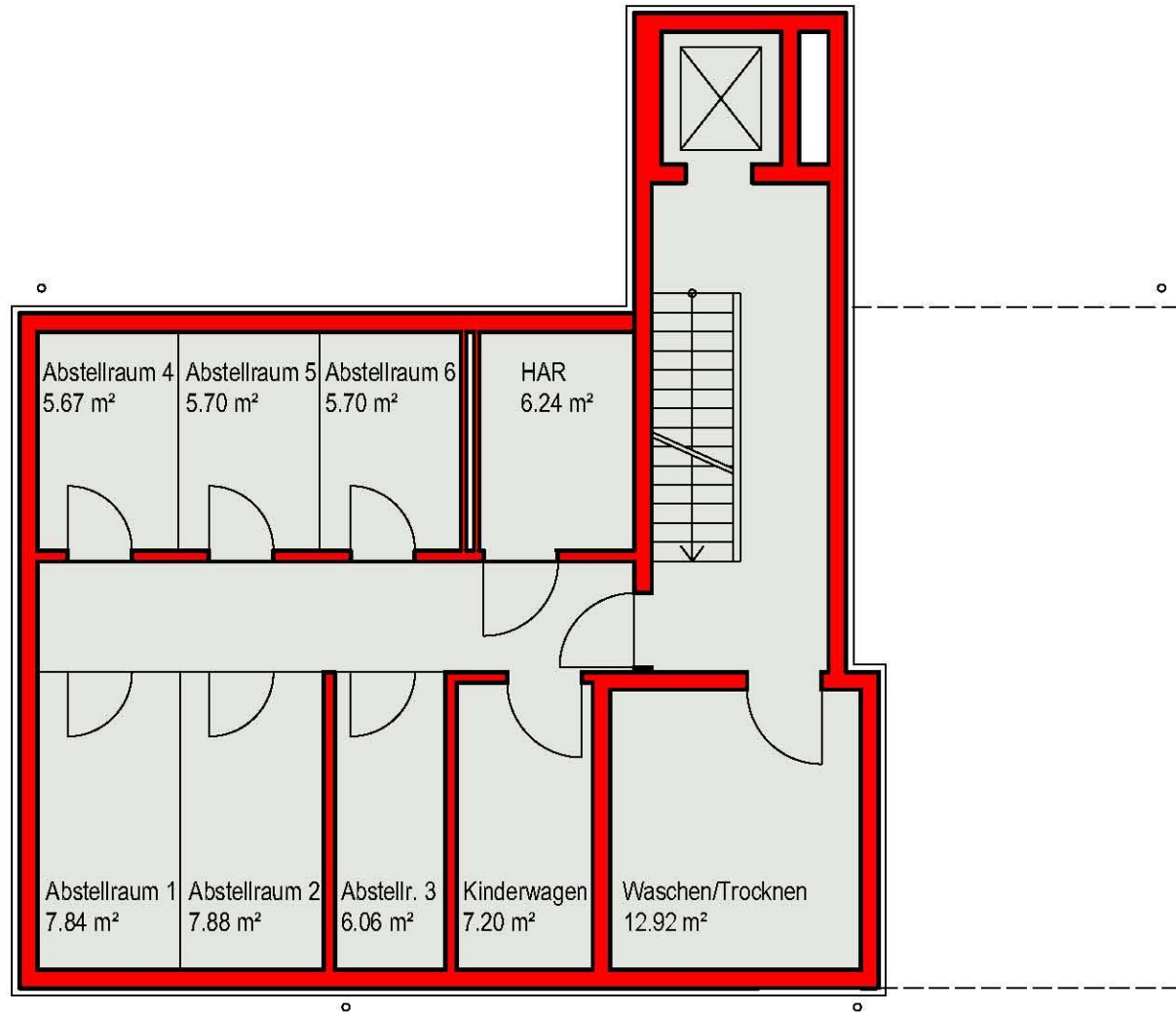
2-Zi Wohnung

EG barrierefrei



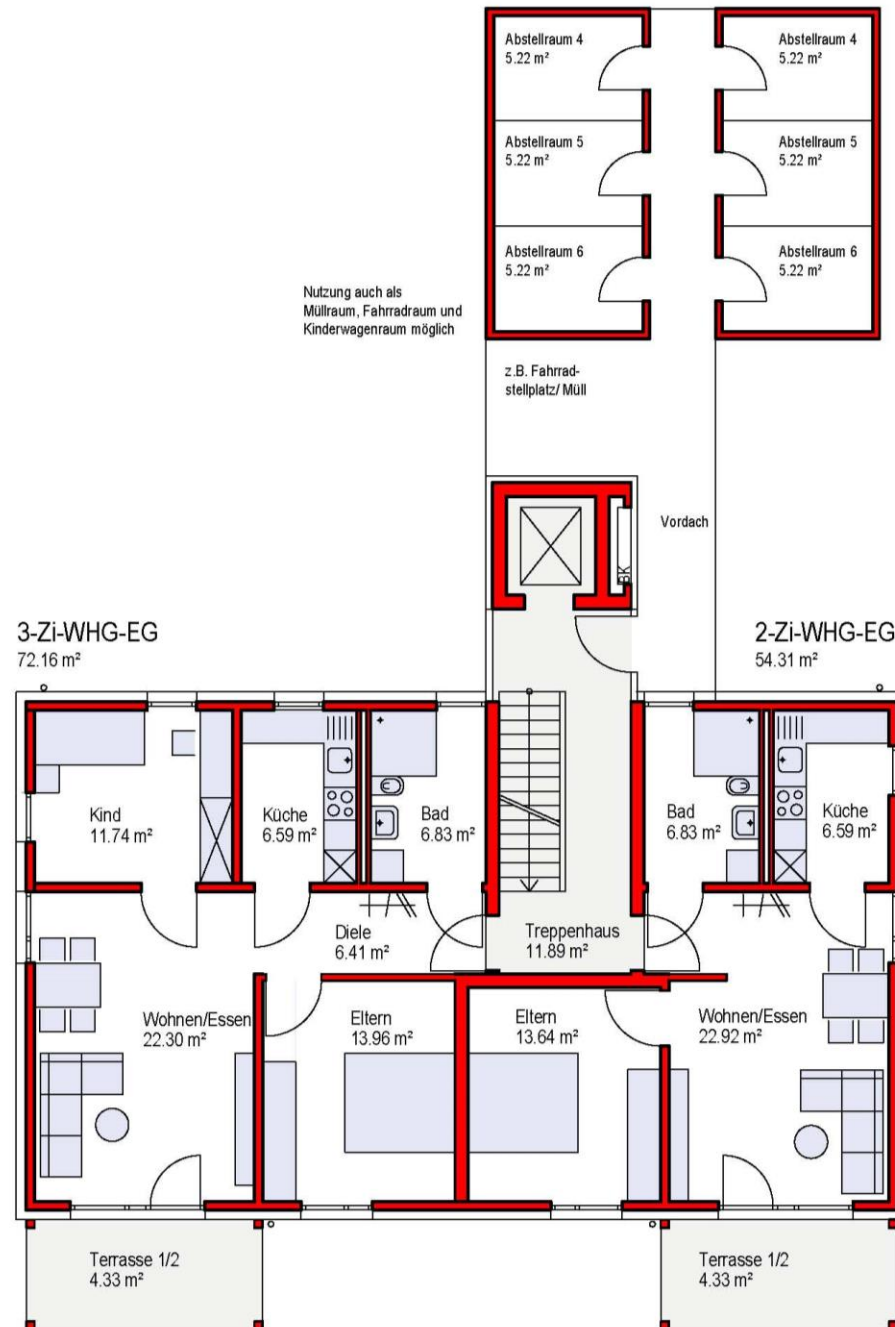
ESPEG-Hybrid Haus

Hausanschlussraum im UG
Minimalunterkellerung



ESPEG-Hybrid Haus

**Abstellräume und Hausanschlussraum im UG
Teilunterkellerung**



ESPEG-Hybrid Haus

**Aufzugsanlage / Abstellräume als Nebengebäude
Eingangsüberdachung**

3-Zi Wohnung
2-Zi Wohnung
EG barrierefrei

▶ Außenhülle Holz ➡ energetisch optimiert

Energiestandard EnEV 2016

(KfW-Effizienzhaus 55 nach EnEV 2016 - je nach Wärmeerzeugung möglich)

Tragende Außenwände aus verleimten Holzmassivwandbauplatten
mit Mineralfaseraußendämmung, Außenputz und Anstrich

Innenseitig mit Gipskarton-Trockenputzplatten verkleidet, tapeziert und gestrichen

Fensterelemente mit 3-fach Verglasung, in Außenwandelementen im Werk vorinstalliert

Oberste Decke als Brettstapeldecke mit Mineralfaserdämmung, bituminöse Abdichtung
und extensiver Begrünung (je nach Anforderung)

▶ Tragende Innenwände in Massivbauweise ➡ brand- und schallschutzgerecht

Tragende Innenwände und Wohnungstrennwände aus Stahlbetonhalbfertigteilen

Kein Innenputz, tapezierfertig gespachtelt, tapeziert und gestrichen

▶ Nichttragende Innenwände

Nichttragende Innenwände in Gipskarton-Trockenputzplatten, tapeziert und gestrichen

➡ **keine Baufeuchtigkeit und schneller Innenausbau**

▶ Geschossdecken

Deckenelemente zwischen den Geschossen aus Beton-Fertigteilen

➡ **erforderlicher Brand- und Schallschutz wird eingehalten**

► Haustechnische Installationen

Klare durchgängige Installationsführung in allen Geschossen

Außenliegende Dachentwässerung

Elektroinstallation in Decken und Wänden vorinstalliert

Fußbodenheizung in allen Räumen im schwimmenden Estrich eingelegt

Wärmeerzeugung nach örtlichen Gegebenheiten und Erfordernis
(KfW-Effizienzhaus 55 nach EnEV 2016 - je Wärmeerzeugung möglich)

► Bauzeit

Von Baubeginn bis Fertigstellung (Übergabe): ➡ **ca. 6 Monate**

Kalkulation ESPEG-Hybrid Haus (Basisversion)

Mietwohnungen Energiestandard: EnEV 2016

(KfW-Effizienzhaus 55 nach EnEV 2016 ist je nach Wärmeerzeugung möglich)

Stand Kostenberechnung (MBP): 27.08.2016

Wohnfläche gesamt: 377,41 m²

Anzahl Wohnungen: 6 (3x 3-Zimmer-Whg. + 3x 2-Zimmer-Whg.)

► Eigenleistung Kommune (kein ESPEG-Ansatz)

Grundstück **ohne** Ansatz (Annahme: Eigentum Kommune) optional 0 €

Entmietung, Abbruch, Rodung, Beseitigung von Belägen und Verunreinigungen, etc. optional 0 €

Herrichten und Erschließen (je nach Lage und Beschaffenheit des Baugrundstücks) optional 0 €

Erstellung Untergeschoss / Nebengebäude (je nach Erfordernis Heizungsaggregat) optional 0 €

Kalkulation ESPEG-Hybrid Haus (Basisversion)

► ESPEG-Basisleistungen

Baukosten (brutto) Gebäude ab Oberkante Bodenplatte gemäß Kostenberechnung (KGR 300 + 400) pauschal	730.000 €
Baunebenkosten Leistungsphase 8 (Objektüberwachung) - externer Architekt (MBP)	pauschal 18.000 €
Baubetreuungsgebühr, Zwischenfinanzierung, Unvorhergesehenes (ESPEG)	pauschal 50.000 €
Zielkosten ESPEG - Hybrid Haus (Basisleistungen)	798.000 €

► ESPEG-Zusatzleistungen (jeweils auf separate Anforderung der Kommune)

Baunebenkosten Leistungsphase 4 (Genehmigungsplanung) - externer Architekt (MBP)	pauschal 3.000 €
Erstellung Bodenplatte und Medienanschlüsse (Ver- und Entsorgung auf Baugrundstück)	pauschal 45.000 €
Öffentliche Kosten / Nebenkosten (Gebühren Baugenehmigung, Prüfstatiker, SiGeKo etc.)	pauschal 15.000 €
Zielkosten ESPEG - Hybrid Haus (Zusatzleistungen)	63.000 €

▶ ESPEG-Basisleistungen

Zielkosten pro ESPEG-Hybrid Haus (brutto)

798.000 €

Zielkosten pro m²/Wohnfläche ESPEG-Hybrid Haus (brutto)

2.114 €/m²

▶ ESPEG-Basis- und Zusatzleistungen

Zielkosten pro ESPEG-Hybrid Haus (brutto)

861.000 €

Zielkosten pro m²/Wohnfläche ESPEG-Hybrid Haus (brutto)

2.281 €/m²

Angebot der Treuhandverwaltung durch Wohnungsbaugesellschaften EWB Esslinger Wohnungsbau GmbH

Vertragliche EWB-Leistungen:

Mietverwaltung

- Neuvermietungen
- Laufende Mietverwaltung
- Mietvertragsbeendigungen

Technische Betreuung

- Laufende Instandsetzungen und Instandhaltung
- Modernisierungsmaßnahmen

Abrechnung

- Monatliche Abrechnung der Ein- und Ausgaben mit dem Eigentümer
- Betriebskostenabrechnung mit den Mietern

Angebot der Treuhandverwaltung durch Wohnungsbaugesellschaften EWB Esslinger Wohnungsbau GmbH

Vertragliche EWB-Vergütung:

Verwaltung von <u>gesamten</u> Wirtschaftseinheiten / Gebäuden	25,00 € pro Wohneinheit / Monat
Verwaltung von <u>einzelnen</u> Wohnungen in Wirtschaftseinheiten	35,00 € pro Wohneinheit / Monat
Technische Betreuung von notwendigen Instandsetzungs- und Instandhaltungsmaßnahmen	5 % der hierfür abgerechneten Kosten
Besondere Leistungen (z.B. Abwicklung von Versicherungsschäden)	65,00 € / Stunde für Sachbearbeiter
Fahrtkosten für Objekte außerhalb des Stadtgebietes Esslingen	1,50 € / km pro Hin- und Rückfahrt

(alle Vergütungsangaben netto, zuzüglich gesetzliche Mehrwertsteuer)

EWB

Esslinger Wohnungsbau GmbH

ES-PEG



Esslinger Projektentwicklungsgesellschaft mbH

Ein Unternehmen der EWB Esslinger Wohnungsbau GmbH und
der nbw – Gesellschaft für nachhaltiges Bauen und Wohnen mbH

Kontakt:

EWB Esslinger Wohnungsbau GmbH

Mettinger Straße 123
73728 Esslingen am Neckar

Telefon: 0711 / 931884 - 0
Fax: 0711 / 931884 - 44
Internet: www.ewb-es.de
E-Mail: info@ewb-es.de

ESPEG Esslinger Projektentwicklungsgesellschaft mbH

Mettinger Straße 123
73728 Esslingen am Neckar

Konzept zur Schaffung von Wohnraum zu fairen Preisen im Landkreis Esslingen

ES-PEG

Esslinger Projektentwicklungsgesellschaft mbH

Ein Unternehmen der EWB Esslinger Wohnungsbau GmbH und der nbw - Gesellschaft für nachhaltiges Bauen und Wohnen mbH

EWB

Esslinger Wohnungsbau GmbH



Wohnen · Sparen · Leben · seit 1890



Baugenossenschaft Filder eG



SIEDLUNGSBAU
NECKAR FILS

... gewohnt gut wohnen!



ES-PEG

Esslinger Projektentwicklungsgesellschaft mbH

Ein Unternehmen der EWB Esslinger Wohnungsbau GmbH und der nbw - Gesellschaft für nachhaltiges Bauen und Wohnen mbH



Konzept zur Schaffung von Wohnraum zu fairen Preisen im Landkreis Esslingen

ES-PEG 

Esslinger Projektentwicklungsgesellschaft mbH

Ein Unternehmen der EWB Esslinger Wohnungsbau GmbH und
der nbw – Gesellschaft für nachhaltiges Bauen und Wohnen mbH

Finanzierungsangebot für ESPEG-Hybrid Häuser für die Kommunen im Landkreis Esslingen durch die Kreissparkasse Esslingen-Nürtingen

Kai Scholze

Mitglied des Vorstands

Kreissparkasse Esslingen-Nürtingen

Konzeption Wohnraumbeschaffung Landkreis Esslingen

Kai Scholze
Mitglied des Vorstandes



Inhalt

1. Fördermittel
2. Sparkassenfinanzierung
3. Finanzierungsbeispiel ESPEG Hybrid Haus

1

Fördermittel

Kreditanstalt für Wiederaufbau

- **Kommunale und Soziale Infrastruktur (Programm 208)**
 - > Antragsteller: Kommune
 - > Förderzweck: Schaffung von Flüchtlingsunterkünften
 - > Förderung: 50 – 100% je nach Gesamtkosten
 - > Laufzeit: bis 30 Jahre
 - > Zinssatz: 0,25% p.a. (10 Jahre fest)
 - > Sicherstellung: volle kommunale Haftung

- **Energieeffizient Bauen (Programm 153)**
 - > Antragsteller: Jeder
 - > Förderzweck: Errichtung u. Erwerb von Wohngebäuden
 - > Förderung: bis Euro 100.000,00 je Wohneinheit
 - > Laufzeit: bis 30 Jahre
 - > Zinssatz: 0,75% p.a. (10 Jahre fest)
 - > Zuschuss: bis 15% Tilgungszuschuss
je nach Energiestandard
 - > Sicherstellung: bankübliche Sicherstellung

- **Zuschuss** „Schaffung Wohnraum für Flüchtlinge“
 - > Antragsteller: Kommune
 - > Förderzweck: Schaffung Wohnraum für Flüchtlinge
 - > Förderung: 25% Zuschuss aus Erwerbskosten aus maximal Euro 3.000,00 je qm Wohnfläche
 - > Laufzeit: 10 Jahre Objekt- und Mietpreisbindung (Sozialmietniveau)

Die Kommune kann den Zuschuss an Dritte übertragen, bleibt aber in der Überwachungs- und Erstattungspflicht.

- **Soziale Mietwohnraumförderung**
 - > Antragsteller: Jeder
 - > Förderzweck: Soziale Mietwohnraumförderung
 - > Förderung: bis 80% aus max. Euro 3.000,00 je qm Wohnfläche
 - > Laufzeit: 1% Tilgung zzgl. ersparter Zinsen
 - > Zinssatz: zinslos für die Dauer der Mietpreisbindung
 - > Sicherstellung: bankübliche Sicherstellung

2

Sparkassen- finanzierung

Sparkassen- finanzierung

- **Kommunalkredit**
 - > Lange Laufzeiten bis max. 30 Jahre
 - > Günstige Konditionen, da aktuell noch SolVA 0
 - > Keine Sicherstellung aufgrund kommunaler Haftung
 - > Genehmigte Kreditaufnahme in der Haushaltssatzung
- **Investitionsfinanzierung**
 - > Laufzeit orientiert sich an der Nutzungsdauer des Objekts
 - > Zinssatz ist bonitäts- und risikoabhängig
 - > I.d.R. Zinsbindung 10 Jahre
 - > Zinssatzänderungsrisiko nach 10 Jahren
 - > Bankübliche Sicherstellung
- **Variable Darlehen mit Zinssatzswap**
 - > Laufzeit in Anlehnung an die Nutzungsdauer des Objekts
 - > Lange Zinsbindungsfristen möglich
 - > Bankübliche Sicherstellung

3

Finanzierungs- beispiel ESPEG Hybrid Haus

Finanzierungs- beispiel ESPEG Hybrid Haus

Sozialer Mietwohnraum
mit Mietpreisbindung
und speziellen
Betreuungsangeboten

Gestehungskosten (gemäß Musterberechnung ESPEG GmbH)	Euro	861.000,00
Zusatzkosten für KfW-Effizienzhaus 55	Euro	30.000,00
Gesamtkosten – ohne Grundstück -	Euro	891.000,00
Ansatz Grundstück	Euro	223.000,00
Gesamtkosten	Euro	1.114.000,00

Finanzierung:

L-Bank Förderprogramm (Sozialer Mietwohnraumförderung)	Euro	891.000,00
---	------	------------

-Tilgungszuschuss Euro 45.000,00 möglich
bei KfW Effizienzhaus 55

Eigenkapital 20% (Grundstück)	Euro	223.000,00
Gesamtfinanzierung:	Euro	1.114.000,00

Finanzierungs- beispiel ESPEG Hybrid Haus

Sozialer Mietwohnraum
mit Mietpreisbindung
und speziellen
Betreuungsangeboten

Kapitaldienst:

L-Bank Darlehen:

- bis zu 25 Jahre zinslos möglich	Euro	0,00
- Tilgung laut Programm 1% zzgl. ersparter Zinsen		
- Beispiel: 3,0% Tilgung zzgl. ersparter Zinsen (Laufzeit ca. 33 Jahre)	Euro	26.730,00

> Verwaltungskosten laut ESPEG	ca. Euro	3.600,00
> <u>Instandhaltungskosten laut ESPEG</u>	ca. Euro	<u>2.500,00</u>

Gesamtkosten **Euro 32.830,00**

Mögliche Mieteinnahmen gemäß Mietobergrenzen
Tabelle Landratsamt Esslingen **ca. Euro 33.800,00**

Finanzierungs- beispiel ESPEG Hybrid Haus

Ohne sozialer Mietpreisbindung

Gestehungskosten (gemäß Musterberechnung ESPEG GmbH)	Euro	861.000,00
Zusatzkosten für KfW-Effizienzhaus 55	Euro	30.000,00
Gesamtkosten – ohne Grundstück -	Euro	891.000,00
Ansatz Grundstück	Euro	223.000,00
Gesamtkosten	Euro	1.114.000,00

Finanzierung:

KfW – Energieeffizient Bauen -Tilgungszuschuss Euro 30.000,00 möglich bei KfW Effizienzhaus 55	Euro	600.000,00
Kommunaldarlehen Kreissparkasse Esslingen- Nürtingen	Euro	291.000,00
Eigenkapital (Grundstück)	Euro	223.000,00
Gesamtfinanzierung:	Euro	1.114.000,00

Finanzierungs- beispiel ESPEG Hybrid Haus

Ohne sozialer
Mietpreisbindung

Kapitaldienst:

KfW-Energieeffizient Bauen

Zinssatz 0,75% p.a. (10 Jahre fest)
3,29% Tilgung zzgl. ersparter Zinsen (30J.) Euro 23.027,64

Kommunaldarlehen:

Zinssatz 1,65% p.a. (30 Jahre fest)
2,58% Tilgung zzgl. ersparter Zinsen (30 J.) Euro 12.304,08

> Verwaltungskosten laut ESPEG ca. Euro 3.600,00

> Instandhaltungskosten laut ESPEG ca. Euro 2.500,00

Gesamtkosten Euro 41.431,72

Mögliche Mieteinnahmen gemäß Mietobergrenzen

Tabelle Landratsamt Esslingen ca. Euro 33.800,00

Um den in kurzer Zeit dringend benötigten Wohnraum für die Kommunen schaffen zu können, steht die Kreissparkasse Esslingen-Nürtingen als kompetenter Partner an Ihrer Seite. Sprechen Sie mit unseren Finanzierungsspezialisten.

Vielen Dank.

Kai Scholze
Mitglied des Vorstandes

Telefonnummer: 0711 398-44211
E-Mail-Adresse: kai.scholze@ksk-es.de