



Umbau von Bestandsgebäuden zu Wohnzwecken durch die Gemeinde Wandlitz

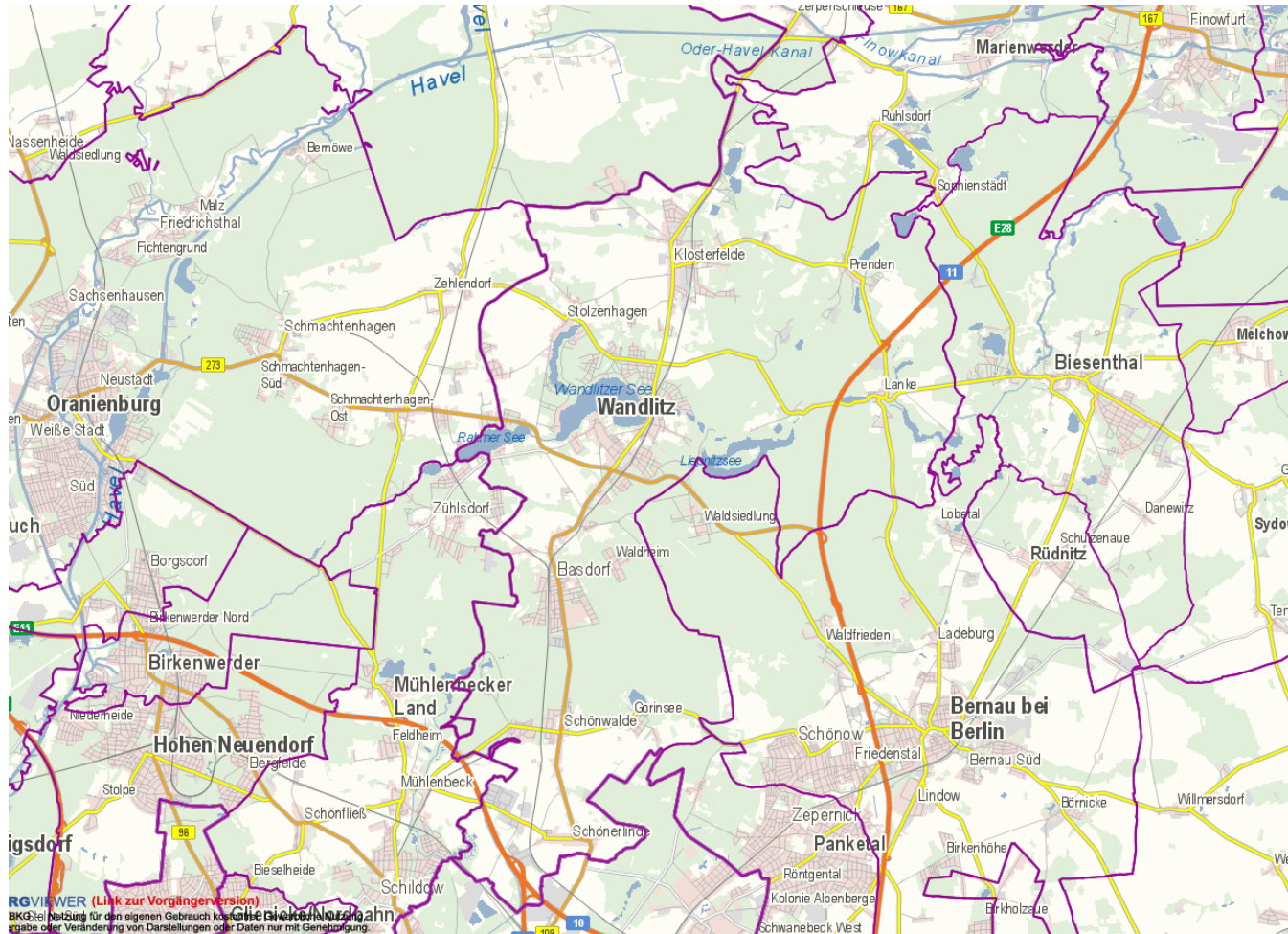
06.04.2017



- 1. Der Bauherr**
2. Die Idee
3. Die Konzept- und Finanzierungsphase
4. Finanzierungsalternativen
5. Förderung

1. Der Bauherr

Lage



1. Der Bauherr



Fakten zur Gemeinde:

- ca. 22.000 Einwohner, 9 Ortsteile
- Raumplanerisch keine Einordnung
- Fördergebietskulisse: ELER (ländlicher Raum)
- Haushaltsvolumen ca. 40 Mio. €

Fakten zur Wohnungsverwaltung:

- 500 kommunale Wohnungen im Bestand
- 56 Wohngebäude (verteilt auf 4 Ortsteile)
- Eigenverwaltung mit 1 Vollzeitkraft und 3 Teilzeitkräften (Amt Kämmerei)
- Jährliche Kaltmieteinnahmen von 1,6 Mio. €
- Baujahr der Objekte: überwiegend um 1960
- Fast alle Objekt in den 1990er mit Mod-/Inst-Krediten saniert
- Kein Objekt mit Aufzug
- Mietdurchschnitt: ca. 4,80 €/qm kalt
- In den letzten 10 Jahren ist der Bestand um ca. 140 WE durch Zukauf von Bestandsimmobilien gewachsen
- Weiteres Wachstum ist nur durch Neubau möglich, da in den letzten Jahren die Miet- und Immobilienpreise stark gestiegen sind



1. Der Bauherr
- 2. Die Idee**
3. Die Konzept- und Finanzierungsphase
4. Finanzierungsalternativen
5. Förderung

2. Die Idee



Wohnprojekt „Basdorfer Gärten“

- Erwerb von zwei Kasernengebäuden auf dem Gelände der ehemaligen Landespolizeischule vom Land Brandenburg und Umbau zu Wohnungen
- Zielsetzung: barrierearme Wohnungen (insbesondere Aufzug), Neubaustandard, „bezahlbare Miete“ (< 6,50/qm, vergleichbare Objekte: ca. 8,50 €/qm)
- Gärten für die Erdgeschosswohnungen



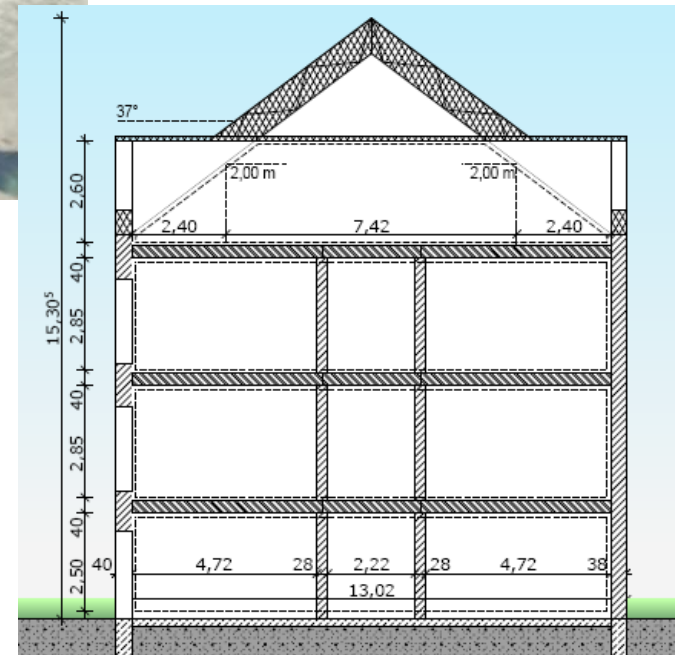
2. Die Idee

Machbarkeitsstudie Architektur/Statik



Inhalt:

- Architektonischer Gestaltungsvorschlag
- Grundrissvarianten
- Flächenermittlung
- Kostenschätzung DIN276
- Einschätzung der Statik anhand von Bestandsunterlage



2. Die Idee

Öffentlichkeitsarbeit


Internetseite: www.basdorfer-gaerten.de



Internetseite: www.basdorfer-gaerten.de

BASDORFER GÄRTEN Wohnen in Basdorfs grünem Quartier

HOME | STANDORT | **WOHNEN** | PRESSE | KONTAKT | IMPRESSUM



DAS WOHNPROJEKT DER GEMEINDE WANDLITZ

Die Gemeinde Wandlitz plant, auf dem Gelände der ehemaligen Polizeischule in Basdorf ein bis zwei ehemalige Kasernengebäude für Wohnzwecke umzubauen. Ziel ist es, bezahlbaren Wohnraum für unterschiedliche Zielgruppen anzubieten. Im Fokus stehen folgende Zielgruppen:

- „Junges Wohnen“ für junge Familien, aber auch Alleinerziehende mit Kind/Kindern, und junge Erwachsene
- Familienwohnen für Familien mit Kindern
- Singlewohnen für Alleinstehende
- Barrierearmes Wohnen für ältere Menschen, die aber noch ohne Hilfe auskommen
- Seniorenwohnen mit Servicebetreuung oder mit ambulanter Pflegebetreuung nach Wunsch
- Assistenzwohnen für Menschen mit Behinderungen

In den beiden Gebäuden könnten auf vier Geschossen bis zu 100 Wohnungen entstehen. Die Sanierung soll im Jahr 2017 abgeschlossen sein.

Ferner sollen im Umfeld des Wohngebäudekomplexes Pachtgärten angeboten werden. Diese Gärten und der im Osten gelegene „Basdorfer Wiesenpark“ sind Gründe dafür, dass das Wohnprojekt den Titel „Basdorfer Gärten“ trägt.

Im Jahr 2013 hat das Büro 2bArchitekten im Auftrag der Gemeinde eine Machbarkeitsuntersuchung zum „Wohnprojekt – Basdorfer Gärten“ durchgeführt. Die Ergebnisse wurden dem Ausschuss für Bauen und Gemeindeentwicklung und dem Ortsbeirat Basdorf in einer gemeinsamen Sitzung im Oktober 2013 vorgestellt. Die anwesenden Gemeindevertreter und Ortsbeiratsmitglieder begrüßten die Idee, die vorhandenen Kasernengebäude auf dem Basdorfer Areal einer Wohnnutzung zuzuführen.

- **Aktuelles/ Bautagebuch**
- **Grundrisse**
 - [Erdgeschoss](#)
 - [1. Obergeschoss](#)
 - [2. Obergeschoss](#)
 - [3. Obergeschoss](#)
 - [Übersicht Wohnungen](#)
- **Bilder**
- **Mietpreise & Reservierungen**
- **Vermietungsexposé**
- **Download**
[\(Interessanten-Fragebogen\)](#)
Speichern Sie sich diesen

2. Die Idee

Interessenten-Fragebogen



Fragebogen für Interessenten für das Wohnprojekt „Basdorfer Gärten“

- Welche Wohnform benötigen Sie?
 - ☐ Familienwohnen mit Kindern
 - ☐ Familienwohnen ohne Kinder
 - ☐ Alleinerziehende mit Kind/Kindern
 - ☐ Singlewohnen
 - ☐ Barrierearmes Wohnen für ältere Menschen, die aber noch ohne Hilfe auskommen
 - ☐ Seniorenwohnen mit Servicebetreuung oder mit ambulanter Pflegebetreuung nach Wunsch
 - ☐ Seniorenwohngemeinschaften
 - ☐ Assistenzwohnen für Menschen mit Behinderungen
 - ☐ Andere (bitte beschreiben): _____
- Wie viele Zimmer sollte Ihre Wohnung haben (Küche, Bad und Flur zählen nicht mit)?
 - ☐ 1 Zimmer
 - ☐ 2 Zimmer
 - ☐ 3 Zimmer
 - ☐ 4 Zimmer
- Wie viele Personen werden einziehen?
 - ___ Erwachsene
 - ___ Kinder/Jugendliche
- Wie viel Quadratmeter sollte Ihre Wohnung haben (Gesamtfläche)?
 - ☐ 30 bis 40 qm
 - ☐ 40 bis 50 qm
 - ☐ 50 bis 60 qm
 - ☐ 60 bis 70 qm
 - ☐ 70 bis 80 qm
 - ☐ 80 qm



Auswertung Wohnformen

hohe Anzahl der Nennungen
geringe Anzahl der Nennungen

Stand:

04.05.2015

Welche Wohnform benötigen Sie?	Anzahl der Nennungen	Anzahl Erwachsene	Anzahl Kinder	Merkmal Aufzug
Familienwohnen mit Kindern	20	43	33	5
Familienwohnen ohne Kinder	14	27	0	5
Alleinerziehende mit Kind/Kindern	6	6	6	1
Singlewohnen	17	18	0	4
Barrierearmes Wohnen für ältere Menschen, die aber noch ohne Hilfe auskommen	39	66	1	28
Seniorenwohnen mit Servicebetreuung oder mit ambulanter Pflegebetreuung nach Wunsch	1	2	0	1
Seniorenwohngemeinschaften	0	0	0	0
Assistenzwohnen für Menschen mit Behinderung	1	1	0	0
Andere	2	4	2	0
Summe	100	167	42	44

Auswertung Haushalte vs. Wohnungsgrößen

Anzahl der Personen im Haushalt	Anzahl der Haushalte	durchschnittl. Anzahl der gewünschten Zimmer	durchschnittl. Größe der Wohnung
1	27	2,0	51
2	45	2,9	67
3	12	3,8	81
4	10	4,1	84
5	2	4,5	110

Bitte geben Sie Ihre Kontaktdaten an:

Name:	Vorname:
Straße, Nr.:	PLZ, Wohnort:
Tel.:	E-Mail:

Diesen Fragebogen können Sie uns entweder

- per E-Mail (christian.braungard@wandlitz.de) oder
- per Fax (033897 66-200) bzw.
- per Post (Gemeinde Wandlitz, Kämmerlei, SG Liegenschaften, Prenzlauer Chaussee 137, 16948 Wandlitz) zukommen lassen.

Rückfragen bitte an Herrn Braungard, Tel.: 033897 66-217, E-Mail: christian.braungard@wandlitz.de

Notiz: Derzeit liegen ca. 260 Anmeldungen für 104 WE vor.



1. Der Bauherr
2. Die Idee
- 3. Die Konzept- und Finanzierungsphase**
4. Finanzierungsalternativen
5. Förderung

3. Die Konzept- und Finanzierungsphase



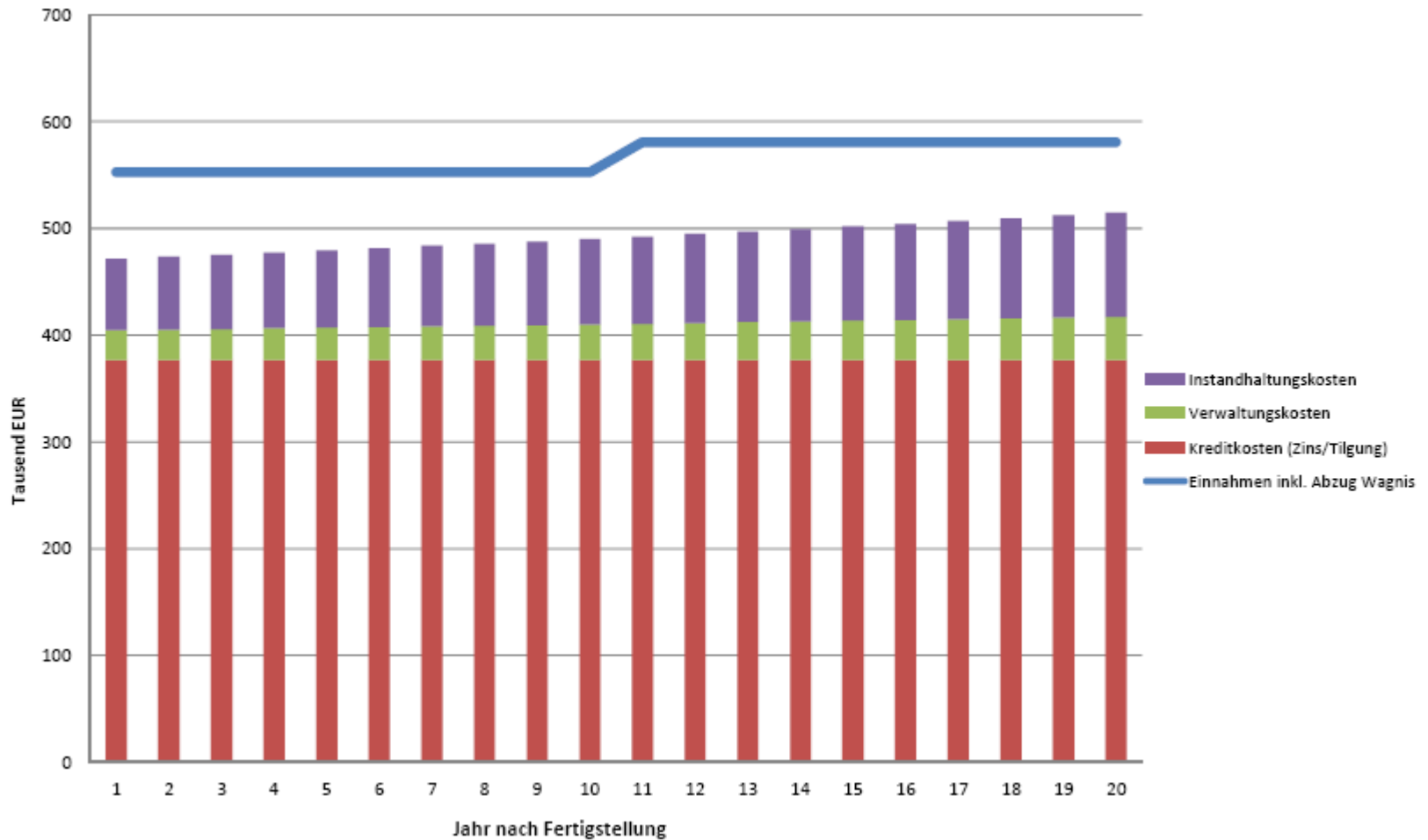
Wirtschaftliche Eckdaten (Plan)

Anzahl Wohnungen	100
Mietfläche in qm	7.422
Mietpreis je qm (ohne NK)	6,50 €
Gesamtfinanzierungsaufwand je qm (KG 100 – 700)	1.909 €
Höhe der Eigenmittel	5,0 Mio. €
Höhe der Kreditaufnahme	9,171 Mio. €
Zinssatz des Annuitätendarlehens (20 Jahre Zinsbindung)	1,45 %
Laufzeit des Darlehens in Jahren	30

3. Die Konzept- und Finanzierungsphase



Cash-Flow-Betrachtung



3. Die Konzept- und Finanzierungsphase



Arbeitsschritte bis zur Umsetzungsreife/Chronologie

Zeitraum	Arbeitsschritt/Inhalt
Sep 2014	Grundsatzbeschluss der GV; Inhalt: Bestätigung Projektidee und wirtschaftliche Eckdaten; Freigabe Planungsmittel
Mai 2015	Umsetzungsbeschluss der GV; Inhalt: Grundstückserwerb, Kreditaufnahme, Ausschreibung Planer
Jul 2015	Grundstückserwerb
Sep 2015	Kreditaufnahmegenehmigung durch Kommunalaufsicht
Okt 2015	Infos aus dem MIL zur neuen Förderrichtlinie ab 2016
Dez 2015	Beauftragung Planer und Aufnahme der Planung
Apr 2016	Infoveranstaltung des MIL in der IHK
Jul 2016	Bestätigung Wohnungspolitische Umsetzungsstrategie
Okt 2016	Unterzeichnung Fördervertrag
Jan 2017	Baubeginn

3. Die Konzept- und Finanzierungsphase

Zukünftiges Erscheinungsbild (aus Entwurfsphase)



Vorher (heute)



Nachher (Mitte 2018)





1. Der Bauherr
2. Die Idee
3. Die Konzept- und Finanzierungsphase
- 4. Finanzierungsalternativen**
5. Förderung

4. Finanzierungsalternativen



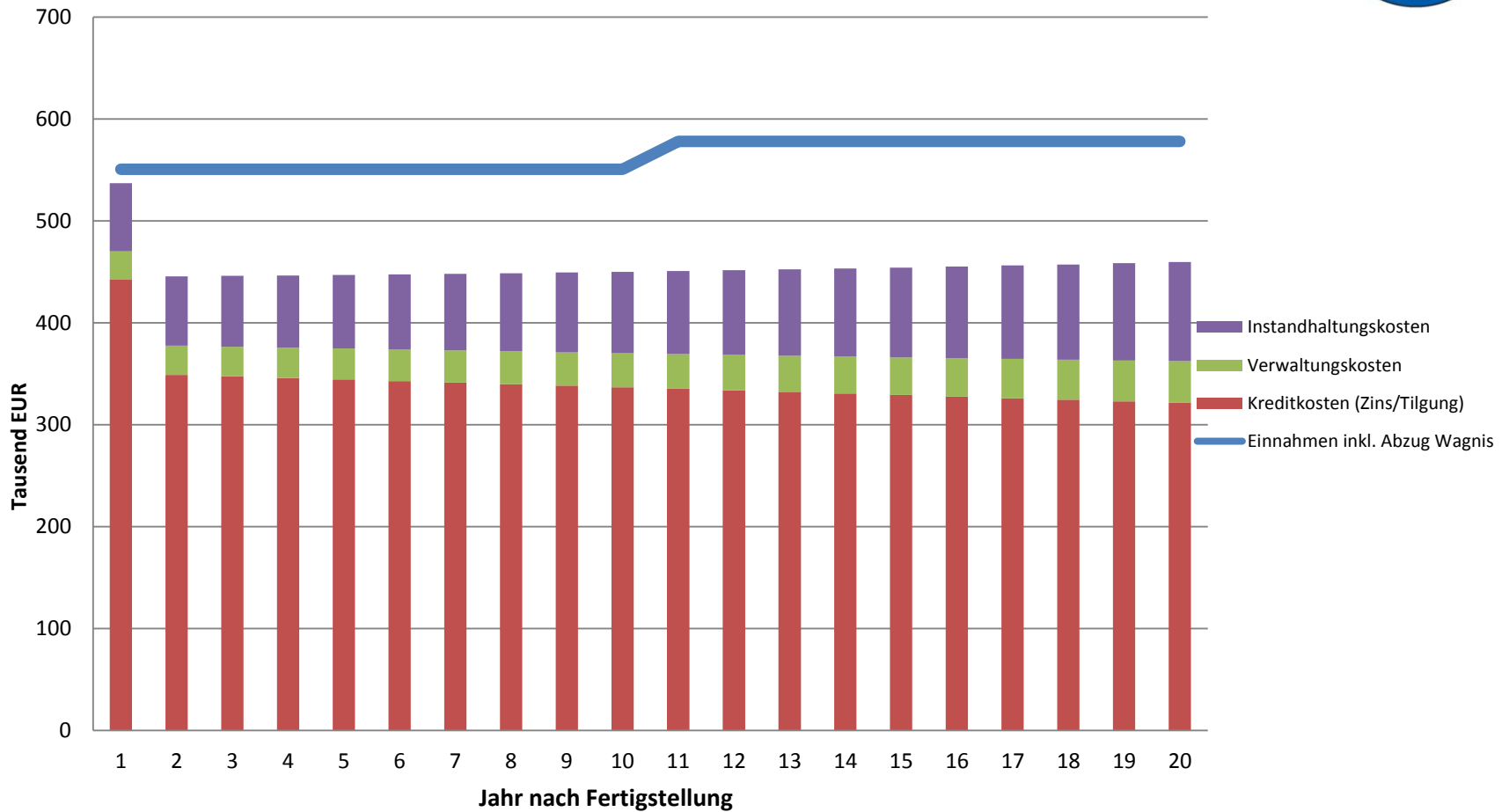
	ILB-Förderung	Kredit Hausbank
Anzahl Wohnungen	100	100
Mietfläche in qm	7.422	7.422
Mietpreis je qm (ohne NK)	5,43/6,50/8,00 Ø 6,47 €	6,50 €
Gesamtfinanzierungsaufwand je qm (KG 100 – 700)	1.909 €	1.909 €
Höhe der Eigenmittel	5,0 Mio. €	5,0 Mio. €
Höhe der Kreditaufnahme	9,171 Mio. €	9,171 Mio. €
Zinssatz/Verwaltungskosten (20-jährige Zinsbindung)	0,5% p.a. (1% einmalig)	1,45 % p.a.
Tilgungssatz	3,33 %*	3,33%

* abweichende Vereinbarung von der Richtlinie (hier: 2% Tilgung)

4. Finanzierungsalternativen



Cash-Flow-Betrachtung - ILB-Förderung



4. Finanzierungsalternativen



Zinskosten und Restschuld am Ende der
Zweckbindung/Mietpreisbindung

	ILB (Szenario)	Kredit Hausbank
Zinskosten/Verwaltungskosten in den ersten 20 Jahren	0,7 Mio. €	1,89 Mio. €
Restschuld nach 20 Jahren	3,0 Mio. €	3,5 Mio. €



1. Der Bauherr
2. Die Idee
3. Die Konzept- und Finanzierungsphase
4. Finanzierungsalternativen
5. **Förderung**

5. Förderung



Gründe warum sich die Gemeinde für die Inanspruchnahme der Förderung entschieden hat:

- Förderprogramm wurde als Akkreditierungsprogramm verstanden, d.h. die Bezeichnung „Sozialwohnungen“ ist nun für diese Wohnung anwendbar
- Förderrichtlinie gab wichtige positive Impulse für das Projekt:
 - soziale Mischung durch unterschiedliche Mietpreisbindung (37,5% WBS, 37,5 % WBS+40, 25% frei)
 - Wohnungsgrößen
 - Wohnungspolitische Umsetzungsstrategie
- Die Begleitung durch die ILB und B.B.S.M auch in der Anbahnungsphase schafft zusätzliche Sicherheit für die Verwaltung und die Politik
- Geringere Finanzierungskosten
- „gute Förderkultur“, d.h. Begegnung mit dem Fördermittelgeber auf Augenhöhe, geringer bürokratischer Aufwand, effiziente Kommunikation (Stichwort: „Cloud-Server“)

5. Förderung



Exkurs: „WUS - Wohnungspolitische Umsetzungsstrategie“

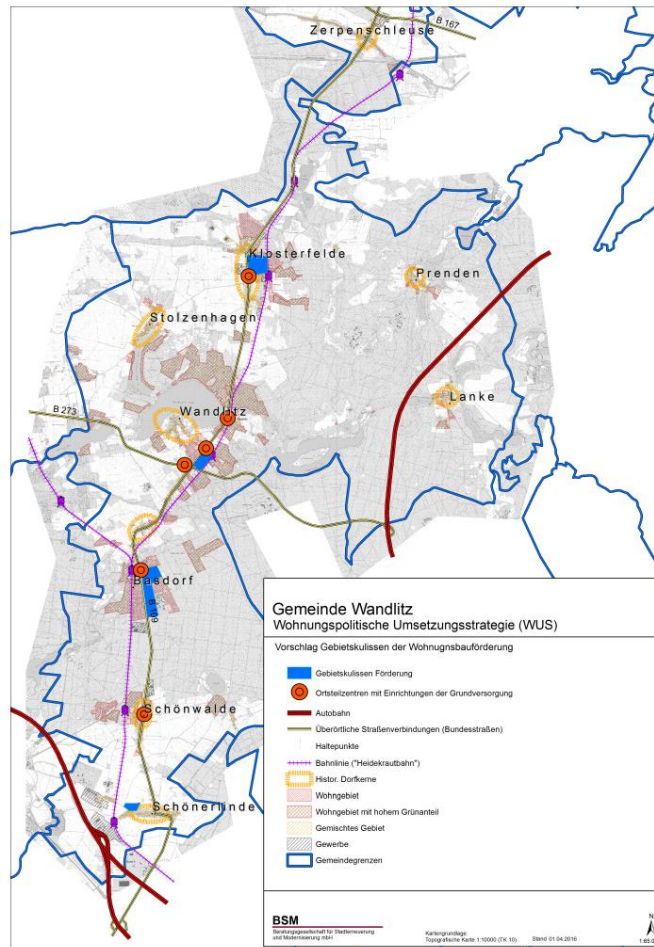


Abbildung 10: Gebietskulissen der Wohnungsbauförderung (Vorschlag)

- Erarbeitung durch die BSM Berlin
- Bearbeitungsdauer: ca. 3 Monate
- Gute kommunalpolitische Akzeptanz, O-Ton: „Darüber hätte man schon länger reden sollen!“
- Enge Verknüpfung mit anderen Planungsinstrumenten (FNP, B-Plänen)
- Identifizierung von 3 Vorranggebieten und 1 Konsolidierungsgebiet
- LBV genehmigte die 3 Vorranggebiete, die nun auch Fördergebietskulisse sind

5. Förderung



Fazit

- Sozialer Wohnungsbau ist eine wichtige kommunal- und landespolitische Aufgabe
- Die Förderung in der bisherigen Ausgestaltung, wird bei der gegenwärtigen Zinslage und Mietpreisentwicklung m.E. nicht genügenden Anreize bieten, um das Interesse privater Investoren für den Sozialen Wohnungsbau zu wecken
- Vielmehr sind kommunale Wohnungsbauunternehmen gefragt, die sich satzungsgemäß dieser Aufgabe widmen und die Förderung als sinnvolle Unterstützung nutzen sollten
- Auch Gemeindeverwaltungen können Bauherr sein; die Gründung einer Wohnungsbaugesellschaft ist nicht Voraussetzung – Expertise ist wichtiger



Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!