



1

# Brandenburger Fördertag 15.04.2015





# Bernau

2

- ➔ Nord-/Östlicher Speckgürtel Berlin
- ➔ Verkehrstechnisch gut angebunden
- ➔ 37.657 Bürger
- ➔ Wachsende Stadt, Neubau Schulen, Kita's, Straßen, Zunahme Älterer

# Standort

3



# Die WOBAU Bernau 2014



4

- ➔ 4.321 Wohnungen + 579 Fremde
- ➔ 119 Gewerbeeinheiten
- ➔ 494 Garagen/Einstellplätze
- ➔ Investitionen ca. 9 Mio. € - Folgejahre  
10 - 12 Mio. €



# Jahresabschluss 2014

5

|                              |              |
|------------------------------|--------------|
| Bilanzvolumen                | 163,8 Mio. € |
| Umsatz Hausbewirtschaftung   | 22,9 Mio. €  |
| Jahresüberschuss             | 4,2 Mio. €   |
| EK-Quote                     | 61,8 %       |
| Leerstand                    | 1,1%         |
| Ø-Miete                      | 5,12 €       |
| Aufwand an Betriebskosten    | 6,2 Mio. €   |
| Zins- und Tilgungsleistungen | 4,9 Mio. €   |



# Mieten

6

- ➔ Bestand teilsaniert 4,14 – 4,50 €/m<sup>2</sup>
- ➔ Bestand vollsaniert 4,50 – 7,50 €/m<sup>2</sup>
- ➔ Neubau 7,50 – 8,50 €/m<sup>2</sup>
- ➔ Neubau ab 2013 8,50 – 10,00 €/m<sup>2</sup>
- ➔ Durchschnittsmiete 2014 5,12 €/m<sup>2</sup>



# Neubau 2013 + 2014

7

- ➔ Heidehof 17 WE
- ➔ Külzpark 16 WE + 2 Gewerbe
- ➔ Weinbergstraße 16 WE
- ➔ Baupreise je m<sup>2</sup> 2.500 – 2.600 €
- ➔ Finanzierung ohne Förderung
- ➔ Mieten 8,50 € - 10,25 € je m<sup>2</sup>



# Neubau 2013 + 2014

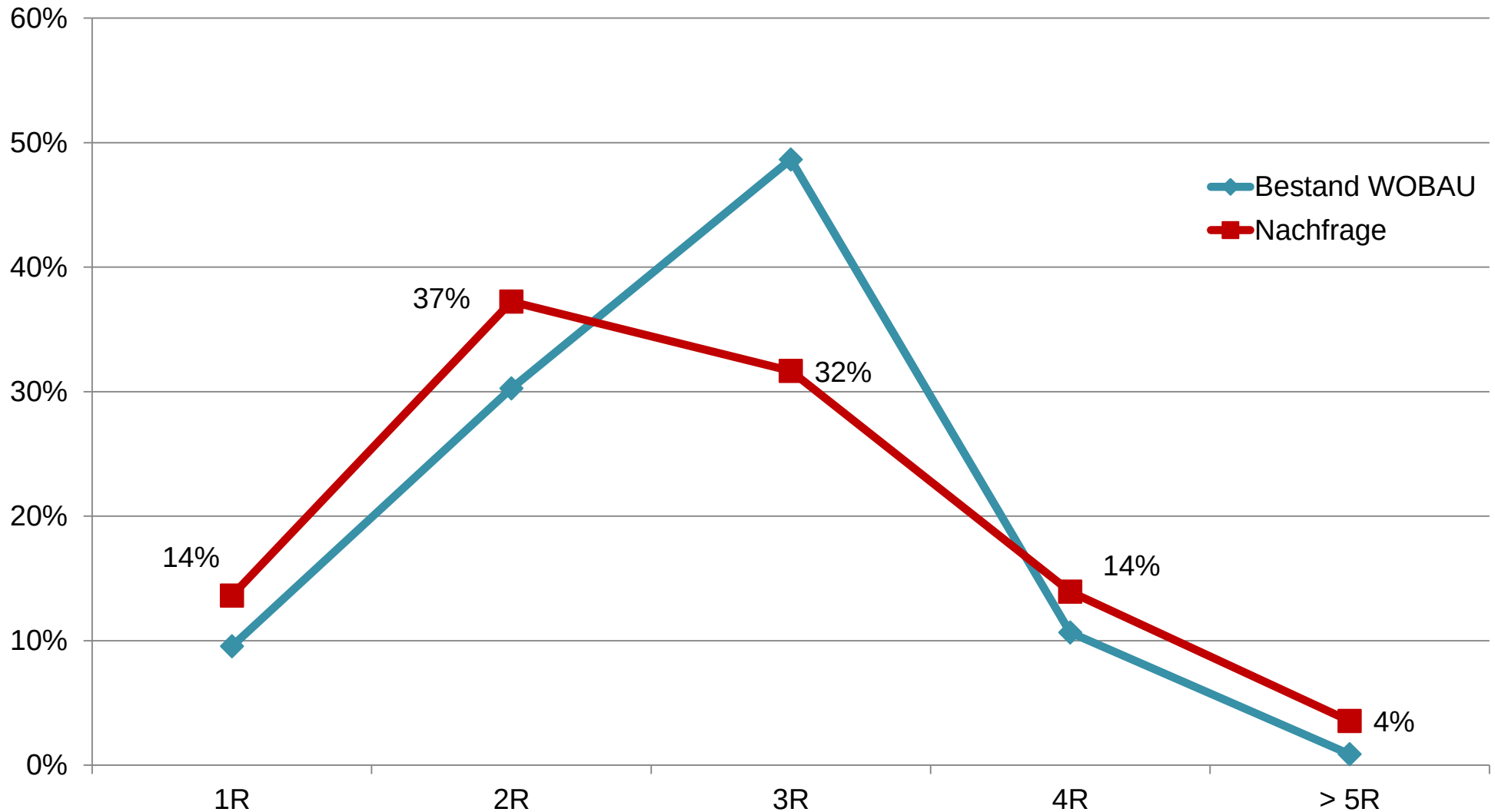
8

- ➔ Schwierige Platzierung Wohnungen  
mit Mieten über  
8,50 € / m<sup>2</sup> in Bernau
- ➔ Nachgefragtes Segment:  
6,00 – 6,50 € / m<sup>2</sup>

# Wohnungsbestand WOBAU / Nachfrage nach Wohnungsgröße



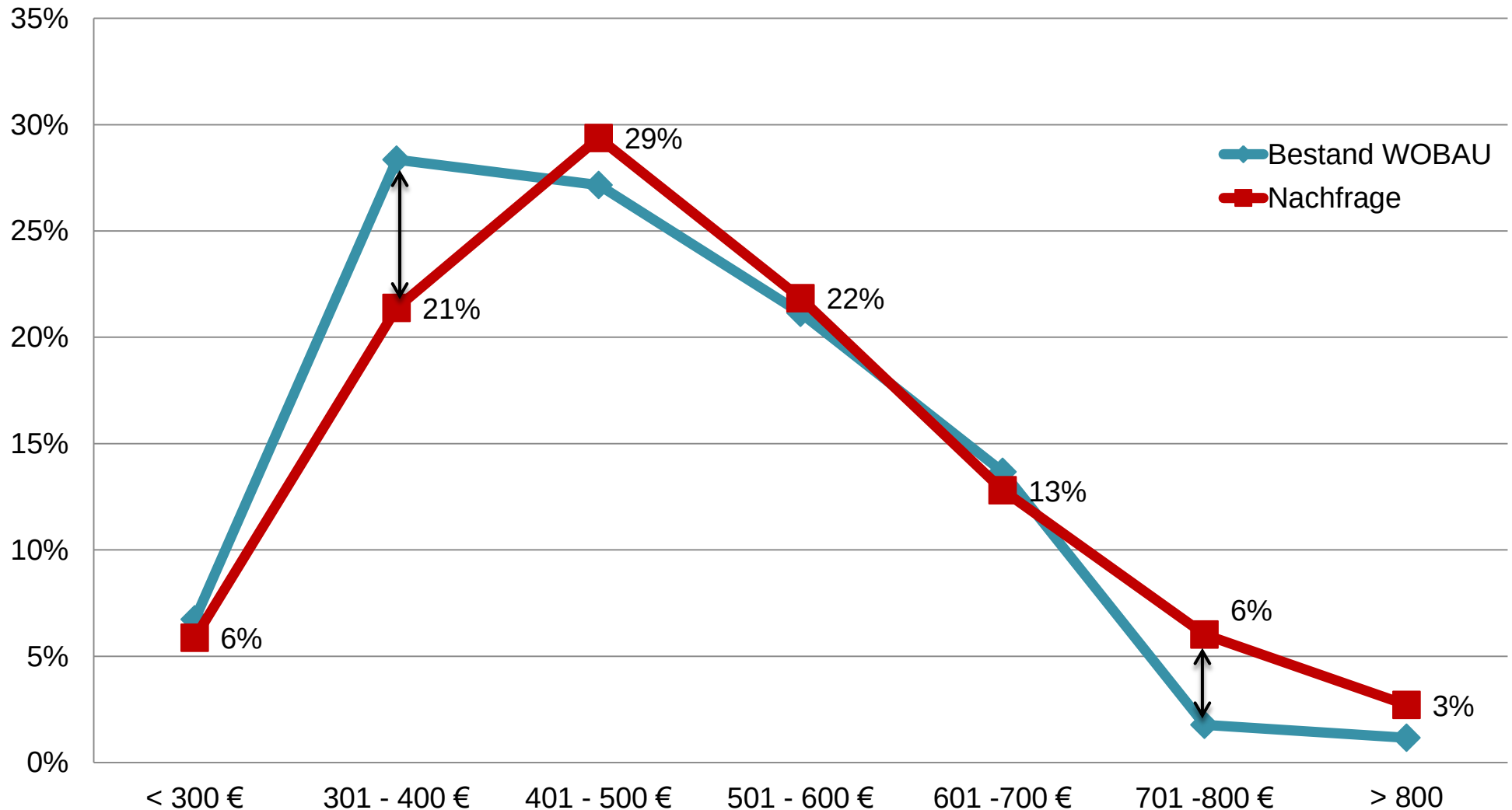
9





# Wohnungsbestand WOBAU / Nachfrage nach Gesamtmiete

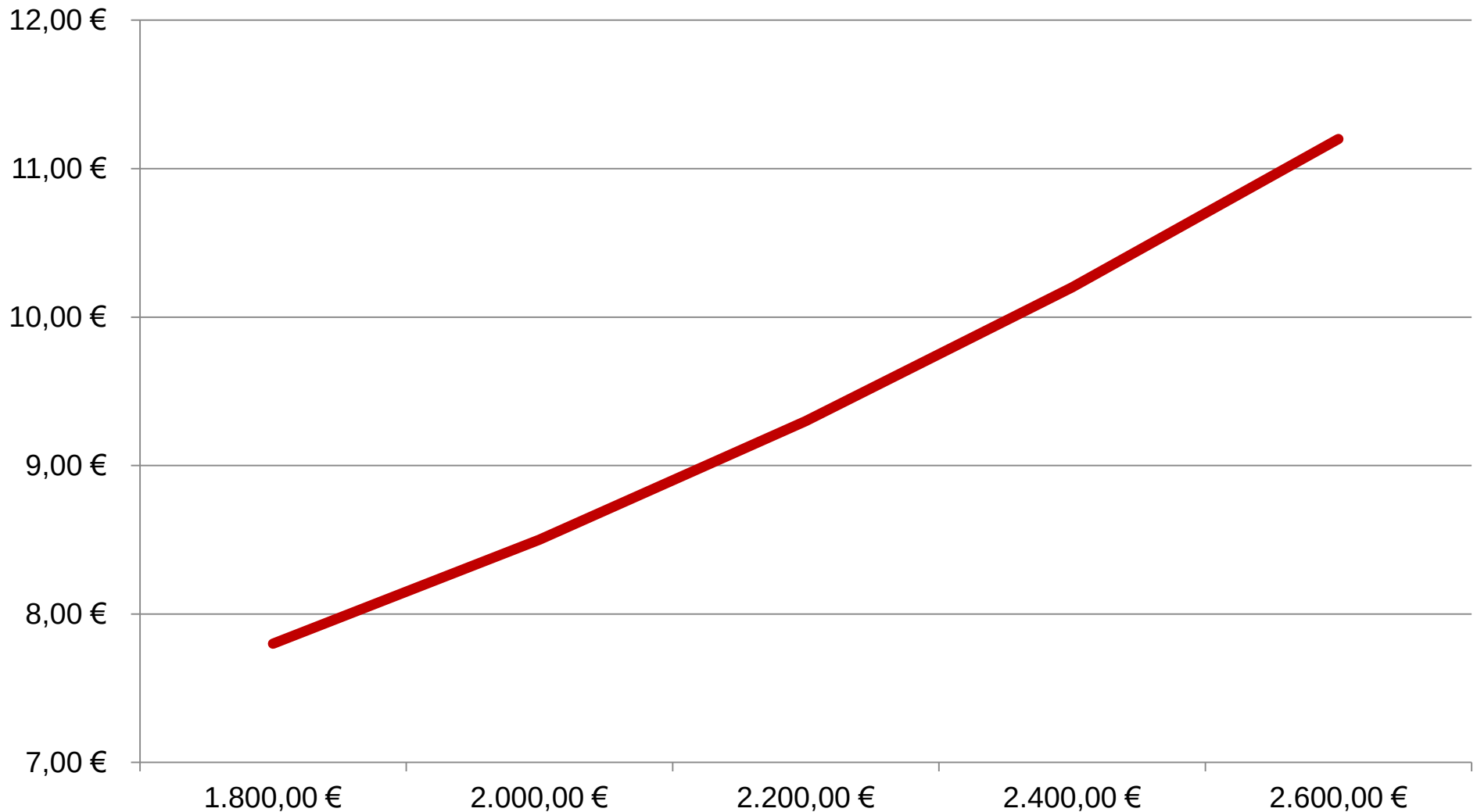
10



# Kostendeckung: d.h. mind. Miete pro m<sup>2</sup> / Baupreise pro m<sup>2</sup>



11





# Neubau Bernau

12

- ➔ Gesellschafter wünscht weiteres Wachstum der Gesellschaft, weil Bernau weiter wachsen wird
- ➔ Neubau im notwendigen, nachgefragten Mietniveau nur mit Förderung möglich



# Neubau WOBAU

13

- ➔ Aufgabe für Architekten:  
quadratisch – praktisch – gut  
bauen
- ➔ Vorgabe: Maximal 1.500 € pro m<sup>2</sup>
- ➔ Ergebnis: 1.650 € pro m<sup>2</sup> + BNK + HOAI



# Neubau WOBAU

14





# Neubau WOBAU

15

- ➔ Land hat Mittel für Neubauvorhaben aufgelegt, ursprüngliche Bedingungen nicht nutzbar (1.000 + 150 €/m<sup>2</sup>; 100% Belegungsbindung)
- ➔ Schwierige Gespräche über Nutzung mit Land
- ➔ Nachbesserungen erfolgten (1.500 + 150 €/m<sup>2</sup>; 75% Belegungsbindung)
- ➔ Gute Unterstützung durch ILB
- ➔ Kosten durch Forderungen aus Förder-programm gestiegen – durch Forderungen an die Bauausstattung – jetzt bei 2.250 €/m<sup>2</sup>



# Kalkulation durch ILB

16

- ➔ Mieteinnahmen:  $5,50 \text{ €/m}^2 * 2.670 \text{ m}^2 * 12 = + 176.237 \text{ €}$
- ➔ Bewirtschaftungskosten: Instandhaltung  $8,62 \text{ €/m}^2$ , Verwaltungskosten  $279,40 \text{ €/WE}$ , Mietausfallwagnis  $2\% = - 38.639 \text{ €}$
- ➔ Annuität Baudarlehen + Aufzugsdarlehen =  $- 127.018 \text{ €}$
- ➔ Liquiditätsüberschuss:  $+ 10.580 \text{ €}$



# Kalkulation durch ILB

17

Keine Rentabilitätsrechnung  
(weder statisch noch dynamisch),  
sondern nur Liquiditätsrechnung

Nicht berücksichtigt:

- ➔ Abschreibung
- ➔ Tatsächliche Kreditkosten

# Kalkulation durch WOBAU



18

|                    |                                  | Kosten                | €/m²                      |
|--------------------|----------------------------------|-----------------------|---------------------------|
| Kosten             | Buchwert Grund und Boden         | 131.980 €             | 49 € je qm Neubau         |
|                    | Investitionskosten lt. Planung   | 4.431.260 €           | 1.659 € je qm Neubau      |
|                    | Baunebenkosten ca.               | 664.689 €             | 15% der Investitionssumme |
|                    | HOAI-Kosten ca.                  | 780.230 €             | 292 € je qm Neubau        |
|                    | Gesamt                           | 6.008.159 €           | 2.250 € je qm Neubau      |
| Finanzierung:      | Finanzierung Fördermittel Neubau | 4.005.390 €           | 1.500 € je qm             |
|                    | Finanzierung Zuschlag Energie    | 400.539 €             | 150 € je qm               |
|                    | Finanzierung Aufzugsprogramm     | 171.400 €             |                           |
|                    | Finanzierung EK Neubau           | 1.430.830 €           | 24%                       |
|                    | Summe                            | 6.008.159 €           |                           |
| Wirtschaftlichkeit | Einnahmen: Mieten WE             | 176.237 €             |                           |
|                    | Aufwendungen:                    |                       |                           |
|                    | Mietausfall                      | 3.525 € 2%            |                           |
|                    | Beko für Mietausfall             | 1.282 € 2 € / m²      |                           |
|                    | Instandhaltung je m²             | 23.018 € 8,62 €       |                           |
|                    | Verwaltung je Einheit            | 11.480 € 280 €        |                           |
|                    | Abschreibung                     | 120.163 € 2%          |                           |
|                    | Kredit jährlich                  | 27.500 € Ø-Wert 15 J. |                           |
|                    | Summe Aufwendungen               | 186.967 €             |                           |
|                    |                                  | -10.730 €             |                           |
|                    | EK-Verzinsung                    | -0,75%                |                           |



# Neubau WOBAU

19

- ➔ Keine endgültige Zusage zur Förderung
- ➔ Keine Durchführungsbestimmungen
- ➔ Keine Vergaberichtlinien für Wohnraum
- ➔ Keine Auszahlungstermine
- ➔ WOBAU finanziert komplett selbst vor
- ➔ Nur starke Gesellschaften können mit Fördermitteln bauen
- ➔ Keine Verzinsung des Eigenkapitals (Miete 5,50 €/m<sup>2</sup>), d.h. weiteres FK nicht möglich – Zahlungskräftige Nachfrage 6,00 – 6,50 €/m<sup>2</sup>



# Neubau WOBAU

20

- ➔ Unser Wunsch ans Ministerium:  
Stärkere Einbeziehung der praktischen  
Erfahrungen der Gesellschaften bei der  
Auflegung von Förderprogrammen
- ➔ Gefahr: Nutzung unterbleibt, weil an den  
Bedürfnissen vorbei gefördert wird



21

**Vielen Dank für Ihre  
Aufmerksamkeit!**