

Beschlussvorlage**Nr. 185/2023**

Federführung	Dezernat II Kämmereiamt Arnold, Sabrina Wohnungs- und Dienstleistungsgesellschaft Fellbach mbH Plaz, Daniel
--------------	---

AZ./Datum:	/01.08.2023		
Gremium	Behandlung	Sitzungsart	Sitzungsdatum
Verwaltungsausschuss	zur Vorberatung	nicht öffentlich	12.09.2023
Gemeinderat	zur Beschlussfassung	öffentlich	26.09.2023

10-Jahres-Planung der Wohnungs- und Dienstleistungsgesellschaft Fellbach mbH - Zustimmung zu den strategischen Zielsetzungen**Bezug: ---****Beschlussantrag:**

1. Der Gemeinderat nimmt die vorgestellte 10-Jahres-Planung der Wohnungs- und Dienstleistungsgesellschaft Fellbach mbH (WDF) zur Kenntnis, insbesondere
 - die geplante Komplett- bzw. Teilsanierung von überwiegenden Teilen des Wohnungsbestands;
 - die geplante Quartiersentwicklung der Kleinfeldsiedlung in Fellbach und der Dorfwiesensiedlung in Schmiden
 - die gezielte Ergänzung des Bestands durch Neubaumaßnahmen
 - die Veräußerung von für die WDF „unbrauchbaren“ Grundstücken und Gebäuden.

Die 10-Jahres-Planung wurde in der Klausurtagung des WDF-Aufsichtsrats am 23.06.2023 ausführlich beraten und soll in der bevorstehenden Aufsichtsratssitzung am 16.10.2023 verbindlich beschlossen werden.

2. Die Verwaltung wird beauftragt, unter dem Vorbehalt einer entsprechenden Beschlussfassung durch den WDF-Aufsichtsrat
 - a) die für die geplanten Teilsanierungen (vgl. nachfolgend Ziff. 4 b) notwendigen Finanzierungsmittel von durchschnittlich 675.000 € pro Jahr – gerechnet zu heutigen Baupreisen – in den Jahren 2024 bis 2033 in der Haushalts- und Finanzplanung entsprechend zu berücksichtigen, in Summe also ca. 6,5 Mio. € zu heutigen Baupreisen. Die Beschlussfassung über die Mittelbereitstellung erfolgt jährlich jeweils im Rahmen der Haushaltsbeschlüsse;
 - b) die erforderliche Kapitalzuführung für die geplanten Neubaumaßnahmen (nachfolgend dargestellt unter Ziffer 4 c) jeweils vorhabenbezogen dem Gemeinderat zur Beschlussfassung vorzulegen.

Sachverhalt/Antragsbegründung:

1. Einführung

Die Wohnungs- und Dienstleistungsgesellschaft Fellbach mbH (WDF) hat sich im zurückliegenden Jahr intensiv mit der Analyse des vorhandenen Gebäudebestands sowie der Entwicklung eines Sanierungsprogramms für die nächsten 10 Jahre beschäftigt. Die Planungen wurden dem WDF-Aufsichtsrat am 23.06.2023 im Rahmen einer Klausurtagung mit dem Schwerpunktthema „Bestandserhalt und Bestandsentwicklung“ ausführlich vorgestellt; hierbei wurden einzelne Gebäude vor Ort besichtigt. Es ist vorgesehen, in der WDF-Aufsichtsratssitzung am 16.10.2023 über die 10-Jahres-Planung zu beschließen.

Mit der vorliegenden 10-Jahres-Planung wird auch die in der Vergangenheit vielfach geforderte Vorlage einer Planung zur Sanierung des Bestands (u. a. Antrag SPD Fraktion in den HH-Beratungen 2022) aufgegriffen.

Grundlage der vorliegenden Planung samt den daraus resultierenden Maßnahmenpaketen ist eine sorgfältige Analyse des Gebäudebestands. Hierzu wurden mit externer Unterstützung durch das Büro Energielenker sämtliche Gebäude einer Bestandsaufnahme unterzogen und die CO₂-Emissionen der Bestandsgebäude bilanziert. Die finanziellen Faktoren der Planung wurden in Abstimmung mit der auf Immobilienunternehmen spezialisierten Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Bavaria Treu untersucht. Zudem wurde WDF-intern durch den Aufbau einer eigenen Bauabteilung die organisatorischen Weichen sowohl für die Planung wie auch für die Umsetzung der Maßnahmen eingeleitet.

Wie bereits aus Zeiten des städtischen Eigenbetriebs (WPF) bekannt, ist der **Wohnungsbestand der WDF** in einem **stark sanierungsbedürftigen Zustand**. Dies trug dazu bei, dass in den vergangenen Jahren die Instandhaltungsaufwendungen bereits in erheblichem Umfang die Jahresergebnisse der WDF belasteten; die durchschnittlichen Aufwendungen lagen bzw. liegen teilweise deutlich über dem Branchendurchschnitt. Die Bestandsgebäude sind zu einem überwiegenden Teil der Baualtersklasse der 1950er- / 60er-Jahre zuzuordnen, die neben dem äußeren Erscheinungsbild und einer bauzeitüblichen energetischen Beschaffenheit auch in der Gebäudetechnik und den Wohnungsstandards erhebliche Defizite aufweisen (z.B. in Form von zweiadriger Elektroinstallation, Gas-Einzelöfen in den Wohnungen, Duschen in den Küchen oder Gemeinschaftsbädern in den Untergeschossen).

Mit einer strategischen Sanierungsplanung soll der Wohnungsbestand der WDF in den kommenden Jahren zukunftsfähig entwickelt und auf den heutigen Stand der Technik gebracht werden. Dies ist im aktuellen Marktumfeld mit einer Vielzahl an Herausforderungen verbunden. Die Planung und Umsetzung bedarf einer strukturierten Vorgehensweise, die neben den technischen Komponenten auch hinsichtlich des Klimaschutzes im Bereich der Einsparung von CO₂-Emissionen mit einer klaren Zielsetzung verbunden ist. Die Projekte sollen zudem im Bereich Energieversorgung in enger Abstimmung mit den Stadtwerken realisiert werden und zusätzlich in die kommunalen Wärmeplanung einfließen.

2. Rahmenbedingungen auf den Immobilienmärkten und daraus resultierende Herausforderungen

Die aktuellen Rahmenbedingungen stellen alle Wohnungsunternehmen vor erhebliche Herausforderungen. Neben steigenden Baukosten (im Jahresvergleich der Jahre 2022 und 2023 ist eine Steigerung um ca. 15 % zu verzeichnen) ist zusätzlich das deutlich gestiegene Zinsniveau (im Jahresvergleich Anstieg von ca. 1 % auf 4 %) für die unruhige Marktlage verantwortlich. Beide Faktoren haben erhebliche Auswirkungen auf die Immobilienmärkte, die sich – teilweise erst mit Verzögerungen – in Form von **steigenden Mieten und sinkenden Baufertigstellungszahlen** zeigen werden. In der Folge ist bereits jetzt ein steigender Druck auf die Mietwohnungsmärkte wahrnehmbar, da der Erwerb von Wohnungseigentum für breite Zielgruppen unerschwinglich geworden ist. Zusätzlicher Druck auf die Wohnungsmärkte entsteht durch verschiedene Formen der Zuwanderung. Hinzu kommt eine erhebliche Unsicherheit durch die politischen Diskussionen um die künftige Beheizung von Wohngebäuden und die Verlässlichkeit der Bundespolitik, insbesondere im Hinblick auf die Förderung preisgünstiger und klimaeffizienter Mietwohnungsgebäude.

3. CO₂-Bilanzierung und Zielpfad zur Reduktion

Mit einem Anteil von ca. 36 % nimmt das Segment „Wohnen“ in Deutschland den größten Anteil an den CO₂-Emissionen der privaten Haushalte ein. Zusätzlich bestehen hinsichtlich der Erreichung von Klimaneutralität aktuell verschiedene Zielvorgaben. Während die EU vorsieht, wesentliche Ziele bis 2050 zu erreichen, gilt als Zielvorgabe des Bundes das Jahr 2045. Baden-Württemberg strebt an, das Ziel der Klimaneutralität bereits bis zum Jahr 2040 zu erreichen.

Neben diesen Zielen, die ein Handeln erforderlich machen, ist vor allem die in der Diskussion befindliche **Sanierungspflicht für Wohngebäude auf EU-Ebene** für Wohnungsunternehmen von hoher Relevanz. Die neuen Vorgaben beinhalten eine Neueinteilung der bislang bekannten Energieeffizienzklassen. Die Skala reicht hierbei von der Klasse A für Niedrigemissionsgebäude bis zur Klasse G, welche die ineffizientesten 15 Prozent des jeweiligen nationalen Gebäudebestands umfassen soll. Geplant ist außerdem der Wegfall der bisherigen Klasse H.

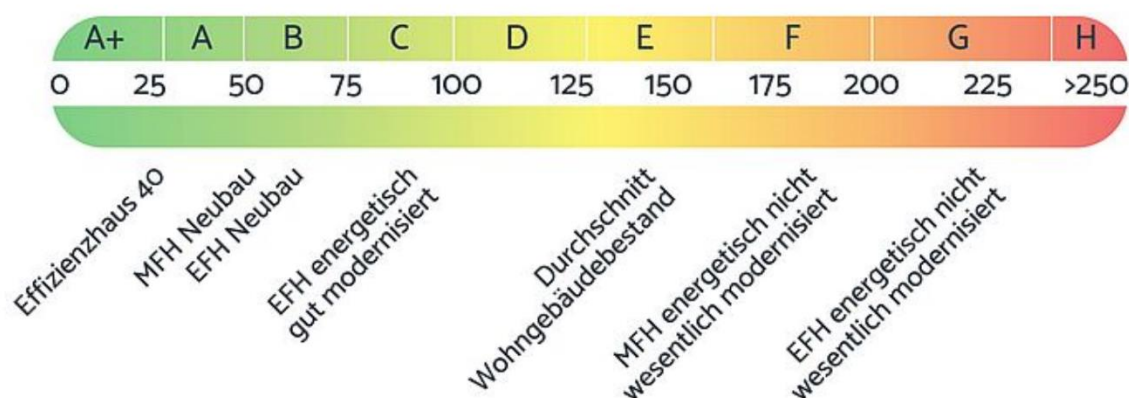


Abbildung 1: Skala Energieeffizienzklassen

Zudem sollen nach aktuellem Stand alle Wohngebäude bis 2030 mindestens die Energieeffizienzklasse "E" und bis 2033 die Energieeffizienzklasse "D" erreichen.

Um ein CO₂-Monitoring zu ermöglichen, wurden für sämtliche Gebäude der WDF die CO₂-Kennwerte erfasst und ausgewertet. Diese Grunddatenermittlung stellt die Planungsgrundlage für die zukünftige Reduzierung der CO₂-Emissionen dar.

Die nachfolgende Übersicht des aktuellen Wohnungsbestands der WDF zeigt, dass in den nächsten Jahren **in fast allen Gebäuden** Maßnahmen notwendig sind, um mindestens die Energieeffizienzklasse D zu erreichen.

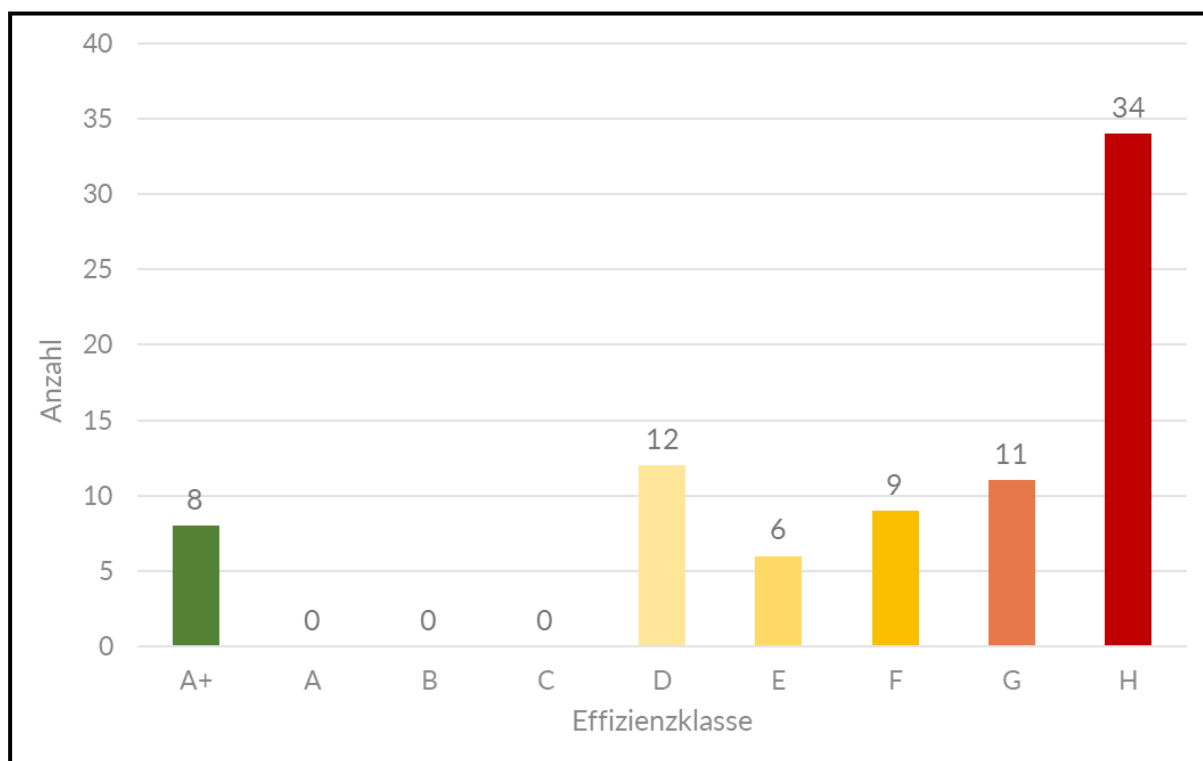


Abbildung 2: Energieeffizienzklassen WDF-Bestand im Jahr 2023

In enger Zusammenarbeit mit dem Unternehmen Energielenker aus Fellbach wurde eine Strategie entwickelt, die die CO₂-Emissionen im Bestand durch ein Maßnahmenpaket bis zum Jahr 2033 **mindestens halbiert**. Die hierfür notwendigen Maßnahmen werden auf den folgenden Seiten der Vorlage genauer beschrieben.

ENTWICKLUNGSPFAD CO₂-KENNWERT PRO M² NUTZFLÄCHE IM PORTFOLIO

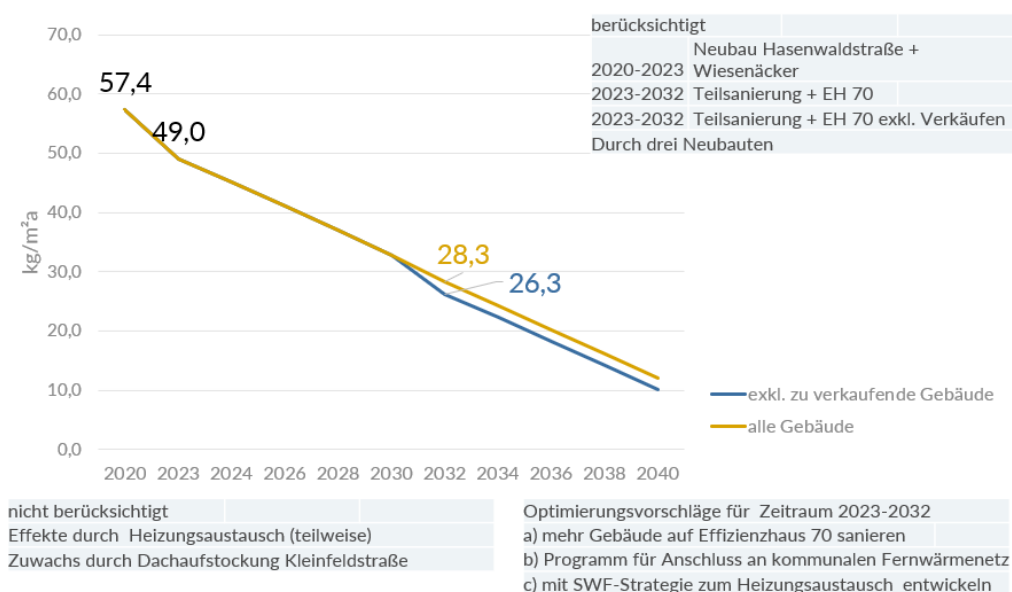


Abbildung 3: Darstellung Entwicklung des CO₂-Kenntwerts

ENERGIEEFFIZIENZKLASSEN Zielvision 2032

EXKL. ZU VERKAUFENDE GEBÄUDE UND INKL. DORFWIESENSTR.

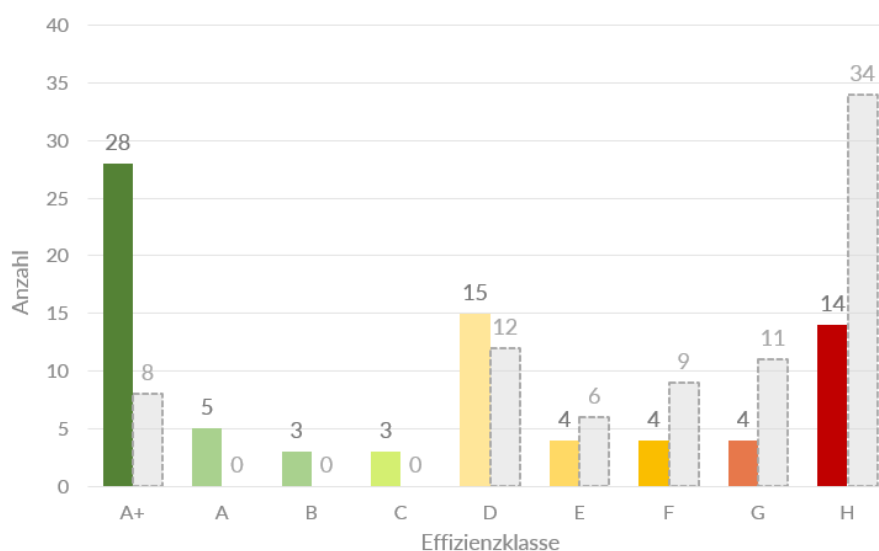


Abbildung 4: Zielvision Energieeffizienzklassen im Jahr 2032

Neben der Sanierung soll der Bestand kontinuierlich weiterentwickelt werden. Hierzu sieht die aktuell vorliegende Planung die Realisierung von Neubauvorhaben, eine Quartiersentwicklung in der Kleinfeld- / Dorfwiesenstraße sowie im geringen Umfang die Veräußerung von Einzelgebäuden vor. Die bisher geplanten Neubauvorhaben

wurden aufgrund der aktuellen Rahmenbedingungen auf eine geringere Anzahl reduziert. Sollte bzgl. der Situation auf den Finanz- und Immobilienmärkten für kommunale Wohnungsunternehmen eine spürbare Entspannung eintreten, sind die entsprechenden Planungen ggf. anzupassen, um ggf. einen größeren Bestand zu erreichen.

4. Geplante Maßnahmen der 10-Jahres-Planung im Einzelnen

Die geplante Vorgehensweise wird nachfolgend je nach Maßnahmenart erläutert:

a) Komplett-/Kernsanierungen

Vorgehensweise: Für insgesamt 14 Gebäude mit 114 Wohnungen und einer Wohnfläche von über 6.000 m² sieht die 10-Jahresplanung der WDF eine Komplett- bzw. Kernsanierung vor. Die geplanten Sanierungsmaßnahmen sind derart umfangreich, dass diese nur im unbewohnten Zustand realisiert werden können. Der Eingriff in Bausubstanz bietet die Möglichkeit neben den energetischen Optimierungen, die Grundrisse anzupassen, Gebäude zu erweitern und Dachaufstockungen durchzuführen. Im Falle einer wirtschaftlichen Realisierbarkeit und einer passenden Gebäudestruktur, sollen zudem serielle Sanierungen in Zukunft angewandt werden. Geplant ist, durch die Maßnahmen mindestens den Effizienzhausstandard 70 zu erreichen. Neben den baulichen Eingriffen sollen gleichzeitig soziale Brennpunkte entschärft und die Neubelegung unter Einbeziehung des Sozialmanagements der WDF erfolgen. In großen Quartieren wie den Siedlungen in der Kleinfeldstraße und der Dorfwiesenstraße sollen die Maßnahmen zusätzlich durch ein Quartiersmanagement unterstützt werden.

Finanzielle Auswirkungen: Die 10-Jahres-Planung sieht Investitionen in Komplett-/Kernsanierungen in Höhe von ca. 21 Mio. € vor. Die zu Beginn des Planungshorizonts angenommenen Sanierungskosten betragen 3.500 €/m² und wurden in den Folgejahren in der 10-Jahresplanung dynamisiert. Die für alle Projekte durchgeführten Wirtschaftlichkeitsberechnungen ergeben, dass für eine wirtschaftliche Realisierung die Mieten nach Sanierung mind. 12 Euro/m² betragen müssen. Die Refinanzierung der Maßnahmen soll überwiegend über zinsgünstige KfW-Darlehen verbunden mit Tilgungszuschüssen und den geplanten Verkaufserlösen erfolgen.

Auch bei deutlich ansteigendem Mietniveau wird zukünftig durch die kompakten Wohnungsgrößen der Bezug von Wohnungen für Empfänger von Transferleistungen in vielen Fällen möglich sein.

Im Planungszeitraum werden sich die Erlösschmälerungen durch Leerstand während der Bauzeit negativ auf die Jahresergebnisse auswirken. Langfristig haben die Komplettsanierungen einen positiven Einfluss auf die Gewinn- und Verlustrechnung und somit die Jahresergebnisse der WDF.

Für die Komplett-/Kernsanierung ist kein zusätzliches Kapital aus dem städtischen Haushalt erforderlich. Die Maßnahmen werden jeweils im Rahmen der Wirtschaftsplanung der WDF veranschlagt.

b) Teilsanierungen

Vorgehensweise: Nicht für alle Gebäude ist eine Komplettsanierung notwendig. In einem kleinen Teil des Wohnungsbestandes der WDF wurde bereits in der Vergangenheit mit Teilsanierungsmaßnahmen begonnen (z.B. Anbringung Wärmedämmung oder Austausch der Bestandsfenster). Bei den übrigen Gewerken ist jedoch eine Sanierung erforderlich. Durch die geplanten Teilsanierungsmaßnahmen sollen diese Gewerke „nachgezogen“ werden (Bsp.: Sanierungsbedürftige Hauselektrik oder Sanitärleitungen, über 30 Jahre alte Heizungsanlagen etc.)

Für insgesamt 33 Gebäude mit ca. 200 Wohnungen und einer Wohnfläche von über 12.000 m² sieht die 10-Jahresplanung der WDF eine Teilsanierung vor. Darüber hinaus sieht die Planung vor, dass in weiteren Gebäude Einzelmaßnahmen (z. B. Austausch Heizung oder Leitungssanierung) vorgenommen werden.

Sofern die Teilsanierungen Modernisierungen enthalten, sind zwar Mieterhöhungen möglich, diese sind jedoch gesetzlich gedeckelt und oftmals nicht kostendeckend. Zusätzlich können für Modernisierungen Fördermittelzuschüsse in Anspruch genommen werden. In vielen Fällen überwiegen jedoch Instandhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen.

Finanzielle Auswirkungen: Die Teilsanierung einzelner Gewerke ist aufgrund der geltenden Aktivierungsrichtlinien als Aufwand sofort ergebniswirksam und wirkt sich auf die Jahresergebnisse der WDF negativ aus.

Zur Realisierung der erforderlichen Maßnahmen ist aus diesem Grund eine zusätzliche Kapitalzuführung aus dem städtischen Haushalt notwendig. Die Geschäftsführung geht davon aus, dass für die dargestellten Teilsanierungsmaßnahmen bis zum Jahr 2033 insgesamt Kosten in Höhe von 8,5 Mio. € (jährlicher Aufwand ca. 900.000 €) anfallen werden und lediglich insgesamt ca. 2 Mio. € der Kosten über Zuschüsse aus Fördermitteln gedeckt werden können.

Es ist aus diesem Grund erforderlich, dass zur Realisierung der Maßnahmen ab dem Jahr 2024 jährliche Kapitalzuführungen in Höhe von durchschnittlich 675.000 € (gerechnet nach heutigen Baupreisen) durch die Stadt an die WDF erfolgen. Diese summieren sich auf einen rechnerischen Gesamtbetrag von ca. 6,5 Mio. €.

c) Neubauvorhaben

Vorgehensweise: Aufgrund der aktuellen Rahmenbedingungen wurden lediglich vorerst vier Projekte mit insgesamt ca. 100 Wohneinheiten in die 10-Jahres-Planung als Neubauprojekte aufgenommen.

Die Refinanzierung dieser Neubauten soll überwiegend über Darlehen aus dem Landeswohnraumförderprogramm erfolgen. Die Mieten für diese geförderten Wohnungen liegen 33 % unter der ortsüblichen Vergleichsmiete. Die geplanten Projekte dienen insbesondere als Ersatzwohnraum für das Sanierungsprogramm, aber auch als Anschlusswohnraum für Geflüchtete. Zur Realisierung der Projekte ist jeweils eine Eigenkapitalzuführung in Höhe von ca. 20 % der Projektkosten erforderlich.

Finanzielle Auswirkungen: Wie in der Vergangenheit bei den Neubauvorhaben Hasenwaldstraße und Wiesenäcker, sollen die entsprechenden Beschlüsse zur finanziellen Unterlegung (typischerweise Zuführung zur Kapitalrücklage) geplanter Maßnahmen dem Gemeinderat vorhabenbezogen zur Beschlussfassung vorgelegt werden.

d) Quartiersentwicklung Kleinfeld- / Dorfwiesensiedlung

Für die Areale in der Kleinfeldstraße (Fellbach) und der Dorfwiesenstraße (Schmiden) ist eine Quartiersentwicklung vorgesehen. Während für die Gebäude in der Kleinfeldstraße in Verbindung mit dem Gebäude Endersbacher Straße 10 bereits in den Jahren 2024 bis 2030 eine Komplett-/Kernsanierung vorgesehen ist, stehen detaillierte Planungen für die Gebäude in der Dorfwiesenstraße noch aus. Für die 15 Gebäude mit insgesamt 82 Wohnungen und einer Wohnfläche von 3.270 m² soll in enger Abstimmung mit der Stadtverwaltung eine Machbarkeitsstudie erstellt werden. Das Areal bietet eine Vielzahl von Entwicklungsmöglichkeiten (Sanierung des Gebäudebestands, städtebauliche Neuordnung mit Verdichtung und Neubau oder aber eine Kombination aus beiden Varianten). Die Umsetzung der Quartiersentwicklung soll unter enger Einbeziehung der Bewohner erfolgen.

e) Veräußerungen „unbrauchbarer“ Gebäude bzw. Grundstücke

Vorgehensweise: Für insgesamt sechs Gebäude mit in der Summe 18 Wohneinheiten und einer Wohnfläche von 1.612 m² sieht die 10-Jahres-Planung der WDF eine Veräußerung vor. Alle zur Veräußerung vorgesehenen Gebäude sind stark sanierungsbedürftig. Ein Weiterbetrieb bzw. eine Sanierung der Häuser ist wirtschaftlich nicht darstellbar; die Gebäude sind aufgrund ihrer jeweiligen Eigenart durch ein kommunales Wohnungsunternehmen nicht sinnvoll zu bewirtschaften.

Die Verkaufserlöse sollen im Hinblick auf die geplanten Komplettsanierungen zur Stärkung des Eigenkapitals dienen. Um eine ertragssteuerliche Belastung zu vermeiden, ist eine Veräußerung nicht vor dem Jahresende 2024 vorgesehen. Vorgeesehen ist, allen betroffenen Mieterinnen und Mietern rechtzeitig vor der jeweiligen Veräußerung Ersatzwohnraum aus dem Bestand der WDF anzubieten.

Finanzielle Auswirkungen: Die Verkaufserlöse dienen im Hinblick auf das dargestellte Sanierungsprogramm zur Stärkung des Eigenkapitals der Gesellschaft.

5. Zusammenfassung

Die kommenden 10 Jahre sollen für das „junge“ Unternehmen WDF geprägt sein von einer konsequenten Weiterentwicklung in verschiedenen Bereichen, vor allem aber von einer zukunftsgerichteten Transformation des Wohnungsbestands. Die Maßnahmen stellen in der Summe für die WDF – für die verantwortlichen Organe genauso wie für das Personal und die betroffenen Mieterinnen und Mieter – eine enorme Herausforderung dar. Aufsichtsrat und Geschäftsführung sind aber aufgrund der bereits in den letzten Jahren eingetretenen Professionalisierung zuversichtlich, diese Herausforderungen gemeinsam bewältigen zu können.

Der aktuelle Zustand des Gebäudebestands und der vorhandene Instandhaltungsstau, verbunden mit ehrgeizigen gesetzlichen Anforderungen zur Energie- und Wärmewende, machen es erforderlich, eine große Anzahl an Maßnahmen in kurzer Zeit zu realisieren. Die dargestellten Maßnahmen zur Teilsanierung und den geplanten Neubaulprojekten sind wirtschaftlich von der WDF nicht aus eigener Kraft leistbar; hierfür sind vielmehr gezielte Kapitalzuführungen aus dem städtischen Haushalt notwendig.

Die Maßnahmenpakete werden sich langfristig positiv auf die Jahresergebnisse der WDF auswirken. Die finanziellen Aspekte der Sanierungen und der Neubauten werden die Gesellschaft herausfordern, stellen aber eine Investition in die Zukunft dar.

Die Geschäftsführung ist überzeugt davon, dass mit der vorliegenden 10-Jahres-Planung der Wohnungsbestand zukunftsfähig entwickelt und ein wichtiger Beitrag zum Klimaschutz geleistet wird. Die nachfolgende Abbildung stellt die in der Klausurtagung vorgestellte Zielvision für das Jahr 2032 dar.

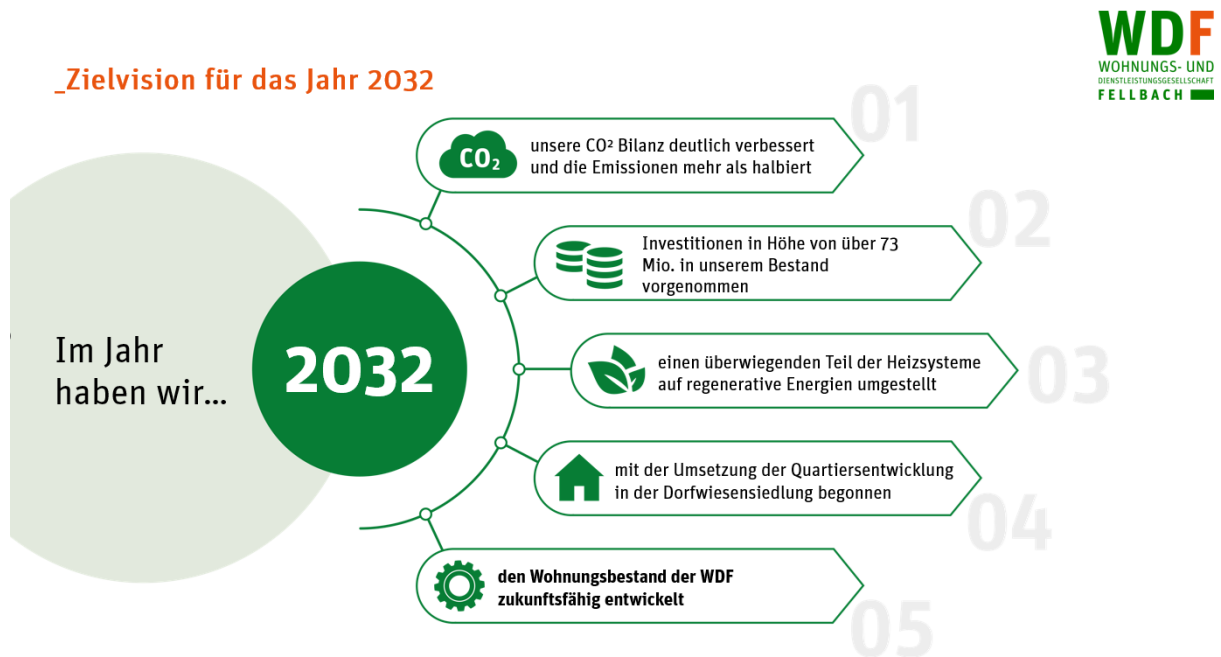


Abbildung 5: Zielvision WDF 2032

Die Geschäftsführung bittet im Hinblick auf die am 16.10.2023 anstehende Beschlussfassung im Aufsichtsrat der WDF um die vorherige Zustimmung des Gemeinderats zu den strategischen Zielsetzungen der 10-Jahres-Planung. Insbesondere wird darum gebeten, für die auch finanziell weitreichende Beschlussfassung im WDF-Aufsichtsrat eine ausreichende Planungssicherheit herzustellen.

Finanzielle Auswirkungen:

- ☐ keine
- ☐ einmalige Kosten von _____ €
einmalige Erträge von _____ €
- ☐ lfd. jährliche Kosten von _____ €
lfd. jährliche Erträge von _____ €
- ☐ bei Bauinvestitionen ab 350.000 € siehe beil. Folgekostenberechnung
- ☐ Haushaltsmittel bei Produktsachkonto _____ vorhanden
- ☐ über-/außerplanmäßige Ausgabe von _____ € notwendig
- ☒ Sonstiges: Die für die bevorstehenden Teilsanierungen notwendigen Finanzierungsmittel gemäß Ziff. 2a des Beschlussantrags werden im Falle der Zustimmung zu dieser Beschlussvorlage im Haushaltsplanentwurf 2024 ff. veranschlagt.

gez.
Johannes Berner
Erster Bürgermeister

gez.
Gabriele Zull
Oberbürgermeisterin

Anlagen: ---