

Eigenbetrieb Stadtbau  
Sachbearbeiter(in): Peter Hauser, Betriebsleiter  
06.12.2013

**Beratungsfolge**

**Sitzungstermin**

Gemeinderat (öffentlich)

18.12.2013

**Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahme "Hochwaldstraße 15"  
-Darlehensaufnahme**

**Beschlussvorschlag:**

1. Der Eigenbetrieb Stadtbau Rottweil nimmt von der L-Bank zur Teilfinanzierung der Sanierungs-/Modernisierungsmaßnahme „Hochwaldstraße 15“ aus dem Landeswohnraumförderungsprogramm einen Kredit in Höhe von 450.000,00 Euro zu den nachstehend genannten Konditionen auf.
2. Die Verwaltung wird ermächtigt, für ein Ergänzungsdarlehen über 400.000,00 Euro eine bundesweite Ausschreibung durchzuführen und ein entsprechendes Darlehen aufzunehmen.

**Begründung:**

a) Allgemeines:

Bereits vor einiger Zeit wurde die Sanierung und Modernisierung des Nachbarhauses „Hochwaldstraße 13“ erfolgreich abgeschlossen. Diese diente als Konzept-Studie für weitere Sanierungen in diesem attraktiven und von der Lage her interessanten Gebiet. Das dort entwickelte Baukonzept kann für das 6-Familien-Wohnhaus „Hochwaldstraße 15“ direkt angewandt werden. Im Gebäude 13 wurde ein Blockheizkraftwerk (BHKW) installiert. Damals wurden bereits Anschlüsse für das Gebäude 15 verlegt, so dass nun keine eigene Heizungsanlage gebaut werden muss. Die Wohnungen wurden 2012/2013 durch freiwillige Umsetzungen mietfrei gemacht. Die Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahme ist sehr umfangreich und verursacht Kosten in Höhe von rund 881.000,00 Euro. Die Ausschreibung der Bauleistungen erfolgt derzeit, der Baubeginn ist im zeitigen Frühjahr 2014 vorgesehen.

b) Finanzierungsbedarf:

Die Planung und Vorbereitung der Ausschreibung der Baumaßnahme erfolgte im Laufe des Jahres 2013. Hierfür sind bereits Honorarkosten in Höhe von rund 30.000,00 Euro angefallen, die aus eigenen Mitteln finanziert wurden. Insofern sind noch 850.000,00 Euro mit Fremdmitteln zu finanzieren.

c) Förderung durch L-Bank und KfW-Bankengruppe:

Das Land Baden-Württemberg fördert über die L-Bank solche energetischen Sanierungsmaßnahmen mit einem Kredit, der die Bundesförderung durch die KfW nach dem Programm „Energieeffizient Sanieren-Kredit/KfW-Effizienzhaus“ integriert. Der Zinssatz wird hierbei von der L-Bank noch weiter reduziert. Wir haben bereits vor einigen Wochen einen

entsprechenden Darlehensantrag gestellt. Bei der Antragstellung galt ein Zinssatz von 0,5 % pro Jahr bei einer Zinsbindung von 10 Jahren. Mittlerweile wurde der Zinssatz auf 0,75 % pro Jahr erhöht, wir gehen jedoch davon aus, dass entsprechend den Ausschreibungsbedingungen der Zinssatz zum Zeitpunkt der Antragstellung gilt.

Wir erhalten pro Wohneinheit ein Darlehen von 75.000,00 Euro, somit für das 6-Familien-Wohnhaus einen Darlehensgesamtbetrag in Höhe von 450.000,00 Euro, der zu 100 % ausbezahlt wird.

Wir haben uns für eine Kreditlaufzeit von 20 Jahren entschieden, um durch eine entsprechend höhere Tilgung (anfänglicher Tilgungssatz: 4,90 %) das Zinsrisiko nach Ablauf der Konditionsbindung einzuschränken. Die Möglichkeit der Inanspruchnahme von zwei tilgungsfreien Jahren werden wir für das Jahr 2014 nutzen, da dort das Bauvorhaben abgewickelt wird und somit Mieteinnahmen erst wieder ab 2015 anfallen. Die Tilgung erfolgt in monatlich gleichbleibenden Annuitäten. Nach Ablauf der 10-jährigen Zinsbindung wird der Zinssatz nach der Marktlage angepasst. Hierzu unterbreitet die L-Bank ein neues Angebot für die Fortführung des Darlehens. Gegebenenfalls ist dann aber auch eine Umschuldung möglich (bundesweite Ausschreibung der Rest-Valuta).

Nach Abschluss des Sanierungsvorhabens erhalten wir nach Vorlage eines entsprechenden Nachweises eines Sachverständigen von der L-Bank bzw. KfW-Bankengruppe zusätzlich einen Tilgungszuschuss in Höhe von 7,5 % aus der Darlehenssumme, somit einen Betrag von 33.750,00 Euro. Hierdurch „verbilligt“ sich das Darlehen in den ersten Jahren nochmals erheblich.

Diese Kreditaufnahme ist abgedeckt durch die „Kreditermächtigung 2013 (1.020.000,00 Euro)“, da ursprünglich vorgesehen war, das Bauvorhaben größtenteils in 2013 abzuwickeln.

- d) Zur Finanzierung der verbleibenden Kosten der Baumaßnahme soll ein weiteres Darlehen über 400.000,00 Euro aufgenommen werden. Die L-Bank bietet hierzu sogenannte „Ergänzungsdarlehen“ an. Wir haben zwar ein entsprechendes Angebot angefordert, in dieser Größenordnung lohnt sich aber in der Regel eine bundesweite Darlehensausschreibung, die wir nach Eingang der Genehmigung des Wirtschaftsplanes 2014 bzw. der Kreditaufnahme 2014 durch die Rechtsaufsichtsbehörde (Regierungspräsidium Freiburg) voraussichtlich im März/April 2014 durchführen werden. Aus Vereinfachungsgründen soll diese Kreditaufnahme mit beschlossen und die Verwaltung entsprechend ermächtigt werden.

#### **Finanzielle Auswirkungen:**

Ja

Belastung des Wirtschaftsplanes „Eigenbetrieb Stadtbau Rottweil“ im Erfolgsplan mit entsprechenden Zinszahlungen und Belastung des Vermögensplanes mit entsprechenden Tilgungsleistungen, jeweils über einen Zeitraum von 20 Jahren. Die Gesamtsumme der Belastungen ergibt sich, wenn das Darlehen gemäß Beschlussvorschlag Ziffer 2 aufgenommen ist.

Finanzierung teilweise über Mieteinnahmen nach der Wiedervermietung des Objekts, teilweise über die anderen Erträge nach dem Wirtschaftsplan.