



Bau einer Unterkunft für geflüchtete Menschen

Finanzierung und Kostenvergleich

Grundlagen der Finanzierung

Finanzierung über Wohnraumförderung des Landes NRW

- Ergänzung durch weiteren Erlass speziell für den Bau von Flüchtlingsunterkünften mit verbesserten Konditionen
- Ggf. verbleibende Kosten können über Darlehen der NRW.Bank finanziert werden

Zweckbindung 25 bis 30 Jahre

Grundlage Baukostenschätzung vom 02.08.2023

- Gesamtbruttobaukosten 4.310.737,92 €

Teilfinanzierung Wohnraumförderung

Grunddarlehen je Quadratmeter förderfähiger Wohnfläche

- Geilenkirchen liegt im Mietniveau 2 – 3.010 € je m²
- Wohnfläche 970 m²
- **Darlehensbetrag 2.919.700 €**

Tilgungsnachlass

- 30 Jahre Zweckbindung 40 %
- Tilgungsnachlass in Höhe von 1.167.880 €

Finanzierungskosten

- Zu tilgendes Darlehen in Höhe von 1.751.820 €
- Tilgungsvariante 2 % p.a.
- Finanzierungskosten 166.942,39 €
- *Zinsen und Verwaltungsgebühren je 0,5 %
Zinsen in den ersten 5 Jahren 0,0 %
Hinweis: Zinsbindung läuft nach 30 Jahren aus, danach marktübliche Verzinsung,
Restschuld zu diesem Zeitpunkt ca. 310.000. Für die Berechnung wurden dieselben
Werte weiter angenommen.*

Teilfinanzierung Darlehen NRW.Bank

Kreditlinie für den Bau von Flüchtlingsunterkünften

- Laufzeitvarianten:
 - 10 Jahre bei 1 Tilgungsfreijahr
 - 20 Jahre bei 3 Tilgungsfreijahren
 - Zinsbindung fest für 10 Jahre

Finanzierungsbedarf

- Gesamtbaukosten 4.310.737,92 €
- Finanzierung über Wohnraumförderung: 2.919.700,00 €
- Benötigtes Darlehen 1.391.037,92 €

Finanzierungskosten

- Darlehensaufnahme 1,391.037,92 €
- Bei Laufzeit über 10 Jahre kein Zinsrisiko
- Finanzierungskosten 0,00 €

Finanzierungsbedarf gesamt

Gesamtkosten
incl.
Finanzierung

3.309.800,31

- Noch nicht berücksichtigt:
 - Zusatzdarlehen
Wohnraumförderung (z.B. für Barrierefreiheit, Dach- und Fassadenbegründung, Energieeffizienz, etc.)
 - BEG-Förderung

Anmietung von Wohnraum

Bestand aktuell

- 39 Objekte angemietet, zuzüglich Wohnraum der BlmA in der Fliegerhorstsiedlung
- Insgesamt ca. 4090 m² (ohne BlmA)
- Durchschnittliche Kaltmiete insgesamt beträgt 7,55 €
- Durchschnittliche Kaltmiete oberes Drittel 9,66 €

Kosten bei weiterer Anmietung

- Für 970 m² angemieteten Wohnraum im oberen Preisdrittel jährlich 112.442,40 €
- Annahme: jährliche Mietpreissteigerung um 1,5 % (durchschnittliche Mietensteigerung in NRW in den letzten Jahren lag eher an 2 % jährlich)
- Hochrechnung auf 30 Jahre (Zweckbindung) 4.047.780,32 €

Weitere Einsparungen

- Einsparung Energiekosten durch Neubaustandard, abhängig vom bisherigen Zustand und der noch nicht bekannten Energieeffizienzklasse des neuen Gebäudes
- Vorsichtige Schätzung 4 € pro m² jährlich = 116.400 € auf 30 Jahre
- Eingesparter Unterhaltungs- und Instandsetzungsaufwand
- Effektivere Betreuung durch reduzierte Wege

Fazit – Teil 1

- Gesamtkosten für den Bau 3.309.800,31 €
- Kosten für Anmietung über einen Zeitraum von 30 Jahren 4.047.780,32 €
- Weitere Einsparungen z.B. Energiekosten i.H.v. 116.400 €
- **Einsparungen durch den Neubau 854.380 €**

Fazit – Teil 2

- Nach 30 Jahren neben der Einsparung auch noch ein Gebäude mit Restwert
- Jederzeit Umwandlung in Sozialwohnungen möglich – sehr geringes „Mietausfallrisiko“
- Abschreibung über einen längeren Zeitraum als 30 Jahre, dadurch deutlich fünfstellige Entlastung des Ergebnishaushalts durch geringere Abschreibung im Vergleich zu den aufzuwendenden Mieten



Vielen Dank
für Ihre Aufmerksamkeit!