

# **MIETSENKUNGS- UND MENGENEFFEKTE DES INVESTITIONSPROGRAMMS DES BUNDES**

# **NEUE WOHNGEMEINNÜTZIGKEIT**

*Wohnungswirtschaftliche Bewertung  
Abschlussbericht*

## **IMPRESSUM**

### **Herausgeberin:**

BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN  
Bundestagsfraktion  
Platz der Republik 1  
11011 Berlin  
[www.gruene-bundestag.de](http://www.gruene-bundestag.de)

### **Verantwortlich:**

Chris Kühn  
Sprecher für Bau- und Wohnungspolitik  
[christian.kuehn@gruene-bundestag.de](mailto:christian.kuehn@gruene-bundestag.de)  
Lisa Paus  
Sprecherin für Finanzpolitik  
[lisa.paus@gruene-bundestag.de](mailto:lisa.paus@gruene-bundestag.de)  
BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN  
Bundestagsfraktion  
Platz der Republik 1  
11011 Berlin

### **Autor:**

Kiehle-Beratung: Wohnen, Dortmund

### **Grafik Indikatoren:**

Kiehle-Beratung: Wohnen, Dortmund

### **Bezug:**

BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN  
Bundestagsfraktion  
Info-Dienst  
Platz der Republik 1  
11011 Berlin  
Fax: 030 / 227 56566  
E-Mail: [versand@gruene-bundestag.de](mailto:versand@gruene-bundestag.de)

1.Auflage

Redaktionsschluss:  
Oktober 2018

## Vorwort

Die Frage nach bezahlbaren und günstigen Mieten ist eine der zentralen sozialen Fragen unserer Zeit. Immer mehr Menschen – ob Familien, Studenten, Rentner oder Berufstätige – geben mehr als die Hälfte ihres Einkommen für Mieten und Nebenkosten aus. Damit bleibt ihnen immer weniger Geld für den Alltag und für die Altersvorsorge. Das verschärft die soziale Spaltung in Deutschland.

Seit 2002 hat sich die Zahl der Sozialwohnungen in Deutschland halbiert. Ehemals günstige und bezahlbare Wohnungen in zentralen Lagen werden für ihre Bewohnerinnen und Bewohner unbezahlbar. Die Folge: Verdrängung und soziale Spannungen. Die ehemals sicher geglaubte Wohnung wird über Nacht zum angesagten Renditeobjekt mit maximaler Gewinnerwartung – auf Kosten der Mieterinnen und Mieter.

Dabei war die Situation auf den deutschen Wohnungsmärkten lange Zeit sozial ausgewogen. Deutschland ist ein Mieterland, auch weil Mieten jahrzehntelang bezahlbar und sicher waren. Das hing auch damit zusammen, dass 1867 in Preußen die Steuerbefreiung für gemeinnützige Wohnungsunternehmen beschlossen und Kriterien festgesetzt wurden, die das Wohngemeinnützigkeitsrecht ab 1930 auch in Deutschland prägten. So konnte über Jahrzehnte hinweg ein großer Bestand an dauerhaft gebundenen, gemeinnützigen Wohnungen aufgebaut werden, der die Mieten und das soziale Miteinander stabilisierte. 1990 gab es rund 3 Millionen gebundene Mietwohnungen. Dieser Bestand wurde auf einen Schlag für den freien Markt zugänglich gemacht.

Als 1990 unter der schwarz-gelben Regierung von Helmut Kohl die Wohngemeinnützigkeit abgeschafft wurde, war das eine der größten wohnungspolitischen Fehlentscheidungen der Geschichte. Die explodierenden Mieten heute sind eine direkte Folge.

Die soziale Wohnraumförderung konnte und kann den darauf folgenden Verlust an Sozialwohnungen nicht bremsen. Aus Rücksicht auf die privaten Investoren wurde lange Zeit eine Sozialbindung von 10 Jahren vorgeschrieben. Mit der zunehmenden Verschärfung auf dem Wohnungsmarkt haben einige Bundesländer immerhin eine Bindung von 20 oder 30 Jahren vereinbart. Das löst jedoch nicht das Grundproblem. Denn auch diese, mit vielen Milliarden geförderten Wohnungen, werden in absehbarer Zeit ihre Bindung verlieren und zu marktüblichen Preise vermietet werden – häufig bedeutet dies eine massive Mietsteigerung und gegebenenfalls den Auszug der langjährigen Mieterinnen und Mieter.

Hier wollen wir ansetzen. Wir wollen das bewährte System des gemeinnützigen Wohnungsbaus wiederbeleben. Es kann soziale und finanzielle Stabilität in einen Markt bringen, der sonst von Rendite- und Gewinnerwartungen zerstört werden würde. Wohnen ist keine Ware, Wohnen ist ein Grundbedürfnis, das besonders geschützt werden muss. Stabile Mieten wirken sich nicht nur auf die Mieterinnen und Mieter aus, sondern über den Mietspiegel und die geringeren Immobilienpreise auch auf den ganzen Stadtteil, ja die ganze Stadt.

Unsere Forderung nach stabilen Mieten ist keine Utopie, sie ist vielmehr eine Korrektur eines aus den Fugen geratenen Marktes. Wir wollen eine verbesserte Neuauflage eines über Jahrzehnte bewährten und erprobten Modells: einer Neuen Wohngemeinnützigkeit.

Das Investitionsprogramm Neue Wohngemeinnützigkeit schafft ein attraktives Angebot für neue und zusätzliche Träger und Akteure, Mietwohnungen zu günstigen Mieten auf den Markt zu bringen und diese dauerhaft zu binden. Damit können mehr Träger auf diesem Markt aktiv werden und ihre

Tätigkeit ausweiten. Denn die Rendite ist mit 3,5 Prozent attraktiv und jenseits dieser Ausschüttung bleibt noch ausreichend Liquiditätsreserve.

Die Studie weist die zwei Effekte dieser Mehreinnahmen aus: den Mengeneffekt und den Anspareffekt.

Mengeneffekt: Der einmalige Mengeneffekt einer Investition für Wohnungen im Rahmen der Neuen Wohngemeinnützigkeit ergibt sich, weil anfänglich durch die Förderung Eigenkapital eingespart wird. Dieses kann für weitere Investitionen eingesetzt werden. Der Mengeneffekt beträgt im Beispiel Nordrhein-Westfalen 25 Prozent, also bei 100 zunächst geplanten und finanzierbaren Wohnungen können mit dem Bundesprogramm „Neue Wohngemeinnützigkeit“ sogar noch weitere 25 finanziert werden.

Anspareffekt. Der Anspareffekt resultiert aus den laufenden Überschusserträgen aus der Miete. Ein Teil davon wird – nach Bedienung aller Kosten - für eine attraktive Rendite ausgeschüttet, und was übrig bleibt, reinvestiert. Diese Reinvestitionsidee ist eine der Kriterien der Neuen Wohngemeinnützigkeit. Damit wird zunächst, so die Annahme, das Angebot der günstigen gemeinnützigen Wohnungen ausgeweitet.

In den ausgewählten Beispielen können die Mieten sowohl in Verbindung mit der sozialen Wohnraumförderung des jeweiligen Bundeslandes als auch im freifinanzierten Wohnungsbau deutlich gesenkt werden. Damit werden Haushalte, die zur Miete wohnen, durch die Grüne Neue Wohngemeinnützigkeit nachhaltig entlastet. In Verbindung mit der Landes-Wohnraumförderung kann durch die NWG die Förderhöchstmiete der jeweiligen Bundesländer sicher erreicht und teilweise sogar unterschritten werden. Das macht den Bau von Sozialwohnungen für zusätzliche Anbietergruppen attraktiv, da die Erreichung oder sogar Unterschreitung der Förderhöchstmieten sichergestellt ist. Eine Quersubventionierung aus frei finanzierten Wohnungen des gleichen Bauvorhabens ist mit der NWG nicht mehr erforderlich.

Die gleichen Mengen- und Mietsenkungseffekte können auch erzielt werden, wenn Privatpersonen in den Genuss der NWG-Förderung kommen, die ebenfalls in die Untersuchung miteinbezogen wurden. Da Privatpersonen in der Regel einem Einkommenssteuersatz unterliegen, der über dem Körperschaftssteuersatz für Wohnungsunternehmen liegt, profitieren diese von den Steuerbefreiungen besonders deutlich.

Die Mieten können tatsächlich günstig sein, nämlich die Höhe der Sozialmieten der Landeswohnraumförderung erreichen.

Neben Neubau wurde auch der Ankauf von Wohnungen für den Zweck der dauerhaft günstigen und sozial gebundenen Vermietung untersucht. Bei noch vertretbaren Grundstückspreisen – etwa in mittleren Lagen ist dieser durchaus ebenfalls machbar und attraktiv.

Die Grundstückspreise spielen eine entscheidende Rolle. Explodierte Preise verringern die Wirksamkeit des Programms. Bei Grundstücken in mittlerer Lage mit noch vertretbaren Preisen, oder Grundstücken, die der Spekulation, etwa als öffentliches Eigentum oder durch Gemeinwohlbindung entzogen sind – wie beispielsweise vergünstigte Liegenschaften greift das Modell jedoch gut. Bestimmte Gebietskulissen können daher als günstige Rahmenbedingungen für eine funktionierende Neue Wohngemeinnützigkeit in Betracht gezogen werden. Eine am Gemeinwohl orientierte Grundstücks politik ist mancherorts – etwa in München - bereits heute dafür notwendige Voraussetzung.

Die Mieten können auf Dauer günstig bleiben – Mieterhöhungen von nur 1 Prozent im Jahr ergeben immer noch attraktive und wirtschaftliche Ergebnisse. Eine dauerhafte soziale Nutzung dieses neuen

Segments auf dem Wohnungsmarkt ist damit mit dem Bundesprogramm „Neue Wohngemeinnützigkeit“ auch wirtschaftlich machbar.

Diese Studie belegt, dass dauerhafte Mietbindungen für Mieterinnen und die öffentliche Hand günstiger ist, als das momentane Modell der „sozialen Zwischennutzung“. Die Neue Wohngemeinnützigkeit schafft die Möglichkeit der Sicherung günstiger Mietwohnungen auch in guten Lagen mit steigenden Preisen, so die Studie. Neubau hingegen ist immer der aktuellen Preisentwicklung unterworfen. Dieser wäre nach Ablauf einer kurzen Bindung immer wieder neu erforderlich, zu entsprechend gestiegenen Preisen. Die Mietschwelle kann dann immer schwerer erreicht werden – das Problem der Verdrängung lässt sich mit sozialer Zwischenlösung nicht verhindern.

Die vorliegende Studie zeigt: Das Investitionsprogramm des Bundes „Neue Wohngemeinnützigkeit“ ist geeignet, zusammen mit der heutigen Wohnraumförderung der Länder einen echten Mehrwert zu schaffen: die dauerhafte Bindung der geförderten Wohnungen, die Sicherung günstiger Mieten, und Finanzierungskonditionen, die es wirtschaftlich attraktiv machen. Zusätzlich zu diesen Impulsen, ist das Investitionsprogramm auch noch geeignet, jene Akteure anzuziehen und ihnen ein breites Tätigkeitsfeld zu eröffnen, die am Gemeinwohl ausgerichtetes Wohnen schaffen möchten: Kommunen, Genossenschaften, Wohnprojekte, soziale Träger, engagierte UnternehmerInnen und Privatpersonen, und all die am Gemeinwohl interessierten und orientierten Wohnungsunternehmen.

Mit freundlichen Grüßen

Chris Kühn

Sprecher für Bau- und Wohnungspolitik

Lisa Paus

Sprecherin für Finanzpolitik



***Mietsenkungs- und Mengeneffekte des  
Investitionsprogramms des Bundes  
Neue Wohngemeinnützigkeit***

***Wohnungswirtschaftliche Bewertung***

***Abschlussbericht***

***Kiehle-Beratung: Wohnen  
Dortmund***

***Im Auftrag der  
Bundestagsfraktion Bündnis 90 / DIE GRÜNEN***

***Oktober 2018***

Dipl. soz.wiss. Wolfgang Kiehle

Kiehle-Beratung: Wohnen

Leierweg 33a

D-44137 Dortmund

Tel. 0231 – 1 333 485

[wolfgang.kiehle@kiehle-beratung.de](mailto:wolfgang.kiehle@kiehle-beratung.de)

## ***Inhaltsverzeichnis***

### **I. Zusammenfassung der Wirkungen der NEUEN WOHNGEMEINNÜTZIGKEIT (Kurzfassung)**

1. Kostenmieten sinken für Investoren mit der NEUEN  
WOHNGEMEINNÜTZIGKEIT Förderung erheblich – günstige Sozialmieten  
sind rentabel und attraktiv
2. In NEUE WOHNGEMEINNÜTZIGKEIT geförderten Wohnungen können  
die Mieten dauerhaft günstig bleiben – Mietsteigerungen von nur 1% im  
Jahr sind wirtschaftlich
3. Sofortiger Mengeneffekt: Ein Viertel mehr Wohnungen können sofort  
gebaut werden
4. Dauerhafter Anspareffekt: Jedes Jahr können aus den Überschüssen  
4% neue Wohnungen gebaut werden
5. Dauerhafte Bindung macht keine „stetige Bestandserneuerung“  
erforderlich
6. Schaffung eines Wohnungsbestands mit dauerhaft sozial orientierter  
Nutzung
7. Neue Akteure werden für den sozialen Wohnungsbau gewonnen
8. Neue Wohngemeinnützigkeit ohne Wohnraumförderung
9. Auch Bestandserwerb in mittleren Lagen ist wirtschaftlich und  
zweckmäßig

### **II. Ausgangssituation und Auftrag**

#### **Kapitel A: Methodik und Aufbau der Studie und der Tabellen**

#### **Kapitel B: Erläuterungen zu und Auswertungen der Modellrechnungen**

#### **Kapitel C: Bewertungen der Neuen Wohngemeinnützigkeit - Fazit**

### **ANHANG**

Tabelle 1: Neubau durch juristische Person (Wohnungsunternehmen); NRW

Tabelle 2: Neubau durch natürliche Person(en); NRW

Tabelle 3: Neubau durch juristische Person (Wohnungsunternehmen); Bayern

Tabelle 4: Neubau durch natürliche Person(en); Bayern

Tabelle 5: Bestandserwerb durch juristische Person  
(Wohnungsunternehmen); NRW

Tabelle 6: Bestandserwerb durch natürliche Person(en); NRW

Tabelle 7: Liquiditätsrechnung Neubau Wohnungsgesellschaft NRW

Tabelle 8: Mengeneffekte durch Neue Wohngemeinnützigkeit

# **I. Zusammenfassung der Wirkungen der NEUEN WOHNUNGEMEINNÜTZIGKEIT (Kurzfassung)**

Zusammenfassend lässt sich feststellen, dass das Förderkonzept der Neuen Wohngemeinnützigkeit die folgenden Wirkungen erzielen kann.

## **1. Kostenmieten sinken für Investoren mit der NEUEN WOHNUNGEMEINNÜTZIGKEIT Förderung erheblich – günstige Sozialmieten sind rentabel und attraktiv**

Die Förderhöchstmiete (Sozialmiete) im öffentlich geförderten Wohnungsbau kann (mit den gewählten Rahmenbedingungen) erreicht werden. Die Kostenmiete unter Berücksichtigung der kalkulierten und ausgeschütteten Eigenkapitalverzinsung liegt darunter, das macht dieses Förderangebot attraktiv für zusätzliche Anbietergruppen auf dem Wohnungsmarkt, da diese sicher die Förderhöchstmieten erreichen (oder gar unterschreiten). Das gilt sowohl für Wohnungsunternehmen als auch für Privatpersonen.

Privatpersonen, die einem hohen Einkommensteuersatz unterliegen, können die Miete durch die Steuerbefreiung auf die gleiche Miethöhe senken, wie die Unternehmen. Eine Quersubventionierung aus frei finanzierten Wohnungen des gleichen Bauvorhabens oder aus – sofern überhaupt vorhanden – anderen bezahlten Wohnungsbeständen ist nicht erforderlich. Dieser Effekt dürfte auch in den Bundesländern mit einer weniger auskömmlichen Wohnraumförderung als Nordrhein-Westfalen und Bayern zu einer besseren Finanzierung des öffentlich geförderten Wohnungsbaus führen.

## **2. In NEUE WOHNUNGEMEINNÜTZIGKEIT geförderten Wohnungen können die Mieten dauerhaft günstig bleiben – Mietsteigerungen von nur 1% im Jahr sind wirtschaftlich**

Die vorliegende Liquiditätsberechnung über einen Zeitraum von 24 Jahren zeigt, dass zur Abdeckung von Kostensteigerungen eine Mietsteigerung im Bereich von 1% p.a. ausreichend sein kann. Dies ist in dem vorliegenden Fall auch deswegen möglich, weil als Wirkung der Investitionszulage fast keine Kapitalmarktmittel zur Finanzierung des Bauvorhabens erforderlich sind und wenn eine Bindung (mit der Wirkung eines niedrigen Zinses auch für die Wohnraumfördermittel-Darlehen) über 25 Jahre hinaus möglich ist und vereinbart wird.

## **3. Sofortiger Mengeneffekt: Ein Viertel mehr Wohnungen können sofort gebaut werden**

Die Beispielrechnung für NRW weist aus, dass für jede neu gebaute NEUE WOHNUNGEMEINNÜTZIGKEIT-Wohnung für Haushalte mit kleinem Einkommen durch die Investitionszulage i.H.v. 20% auf die Gesamtkosten 25 % Eigenkapital frei wird. So kann je vier Neubauwohnungen mit dem frei gewordenen Eigenkapital durch die Investitionszulage sofort eine neue fünfte Wohnung gebaut werden, sofern die entsprechenden Wohnraumfördermittel zur Verfügung stehen. Bei einer neuen NEUE WOHNUNGEMEINNÜTZIGKEIT-

Wohnung für Haushalte mit kleinem Einkommen wird durch die Investitionszulage i.H.v. 10% auf die Gesamtkosten ca. 10% Eigenkapital frei; der Neubaueffekt beträgt hier 1 zu 10.

Denn in der Kombination von öffentlich gefördertem Wohnungsbau und der NEUE WOHNUNGEMEINNÜTZIGKEIT kann durch die Investitionszulage der Eigenkapitaleinsatz des Investors für eine Wohnung verringert werden. Setzt er gleich viel Eigenkapital ein, so kann er mit der Investitionszulage 25% mehr geförderte Wohnungen errichten, vorausgesetzt, die Wohnraumförderung (WRF) des jeweiligen Landes kann diese zusätzlichen Fördermittel bereitstellen. Die Investitionszulage setzt somit den Investor in die Lage, ein Viertel mehr Wohnraum sofort zu erstellen. Das heißt: Bei einem Bauvorhaben von 100 Wohnungen können zusätzlich 25 Wohnungen für Haushalte mit kleinem Einkommen, bzw. 10 zusätzliche Wohnungen für Haushalte mit mittlerem Einkommen gebaut werden.

#### **4. Dauerhafter Anspareffekt: Jedes Jahr können aus den Überschüssen 4% neue Wohnungen gebaut werden**

Durch die Investitionszulage wird die Finanzierung des Bauvorhabens verbessert: Die Differenz zwischen Kosten- und Fördermiete generiert hohe Anspareffekte. (Im berechneten Beispiel der Einkommensgruppe A in NRW sogar ohne Fremdkapital und mit geringerer WRF; was nicht immer möglich sein dürfte.) In der Folge kann der Investor (unter den in der Tabelle 7 getroffenen Annahmen) in etwa 24 Jahren (nominell) das Eigenkapital für eine weitere Wohnung – ohne zusätzlich Mittel – ansparen.

Das heißt: Bei einem Bauvorhaben von 100 Wohnungen sind das rechnerisch 4,17 Wohnungen pro Jahr oder nach fünf Jahren ca. 21 weitere Wohnungen, sofern ausreichend Fördermittel aus der Wohnraumförderung des Landes und aus der NEUEN WOHNUNGEMEINNÜTZIGKEIT zur Verfügung stehen. (Je nach Modifizierung der getroffenen Annahmen in der Langzeitrechnung verstärkt oder schwächt sich dieser Effekt ab.) Da bei NEUE WOHNUNGEMEINNÜTZIGKEIT-Förderung Erträge jenseits 3,5% Eigenkapitalrendite reinvestiert werden, kann das entsprechende Neubausvolumen auch realisiert werden.

#### **5. Dauerhafte Bindung macht keine „stetige Bestandserneuerung“ erforderlich**

Während in der heutigen WRF die geförderten Wohnungen nur befristet sozial vermietet werden müssen, als eine Art „sozialer Zwischennutzung“ ansonsten frei bewirtschafteter Wohnungen, erfordert die NEUE WOHNUNGEMEINNÜTZIGKEIT-Förderung dies dauerhaft. Bei der heutigen WRF müssen, um das Angebot an günstigen Sozialwohnungen aufrecht zu erhalten, ständig neue geförderte Wohnungen nachgebaut werden. Aktuell laufen jährlich 4 % der geförderten Wohnungen aus der Bindung.<sup>1</sup> Das entspricht überschlägig einer durchschnittlichen Bindungsdauer von

---

<sup>1</sup>S. Antwort auf Schriftliche Frage von Chris Kühn Bestand der Sozialwohnungen 2015, 2016 und 2017

25 Jahren. Weil die faktische Neubautätigkeit von Sozialwohnungen niedriger ausfällt, entsteht sogar ein jährliches Minus, trotz hoher Förderbeträge.

Bei der NEUEN WOHNUNGEMEINNÜTZIGKEIT hingegen ist die Bindung auf Dauer angelegt. Der Bestand an Sozialwohnungen wächst daher mit jeder hinzukommenden Wohnung an.

Neben den Förderbausteinen, deren Wirkungen bisher beschrieben sind, verlangt die NEUE WOHNUNGEMEINNÜTZIGKEIT als Gegenleistung die Dauerhaftigkeit der Belegungs- und Mietpreisbindungen der öffentlich geförderten Wohnungen. Dies bedeutet, dass die Wohnraumförderung nicht Jahr für Jahr die Wohnungen, die nach 25 Jahren (überschlägige Regel-Bindungsdauer der Länder-WRF) aus der Bindung fallen, wieder neu fördern muss, um den Bestand auf gleichem Niveau zu halten. Diese „stetige Bestandserneuerungsquote“ beträgt bei einer 20jährigen Bindung 5% p.a.; bei 25 Jahre Bindung sind es 4% p.a.

Kritisch ist bezüglich der Miethöhen im sozialen Wohnungsbau zusätzlich, dass mit dem vergleichsweise teuren Neubau bei steigenden Baulandpreisen die Eingangsmieten im Neubau jährlich steigen, während die überwiegend preisgünstigen, älteren Bestandswohnungen in oft mittleren oder guten Wohnlagen aus der Bindung fallen.

## **6. Schaffung eines Wohnungsbestands mit dauerhaft sozial orientierter Nutzung**

Die hier vorgeschlagene Kombination führt neben den o.g. kurzfristigen und mittel- bis langfristigen Mengeneffekten zu einer dauerhaften Bindung der öffentlich geförderten Wohnungen und damit zu einer gravierenden Effizienzsteigerung der eingesetzten Wohnraumfördermittel in Bezug auf die geschaffenen Bindungen. Der hierdurch erzeugte Effekt ist größer als eine weitere Ausweitung der Wohnraumförderung pur.

Mit der Dauerhaftigkeit der Bindungen wird die WRF dann nicht mehr eine Wohnungsbauförderung mit sozialer Zwischennutzung, sondern eine mit dauerhafter sozial orientierter Nutzung. Damit führt das Wohnen in einer NEUE WOHNUNGEMEINNÜTZIGKEIT-Wohnung zu einer höheren sozialen Sicherheit, während im nur mit WRF geförderten Wohnungsbau nach Ende der Bindung teilweise drastische Mieterhöhungen drohen. Nicht selten führt dies dazu, dass die Bewohner\*innen sich die Miete nicht mehr leisten können und ihr Wohnviertel verlassen müssen. Auch in Aufwertungslagen (Gentrifizierung) kann so ein günstiger Wohnungsbestand, einmal errichtet, auf Dauer gehalten werden. Die soziale Zusammensetzung der Wohnbevölkerung bleibt stabiler, einer Verdrängung kann durch den Wohnbestand der NEUEN WOHNUNGEMEINNÜTZIGKEIT entgegengewirkt werden.

## **7. Neue Akteure werden für den sozialen Wohnungsbau gewonnen**

Die Attraktivität einer Investitionszulage auf die Gesamtkosten besteht darin, dass der Eigenkapitaleinsatz des Investors geringer sein kann. Gerade sozial orientierte Unternehmen, deren vorrangiges Unternehmensziel der Bau von

Wohnungen für Haushalte in den Einkommensgrenzen öffentlich geförderter Wohnungen liegt, verfügen oft nicht über ausreichendes Eigenkapital, um die gestellten Aufgaben leisten zu können. Diese Unternehmen würden von einer Investitionszulage profitieren.

Zusätzlich ist davon auszugehen, dass durch eine Investitionszulage neue sozial orientierte Investorengruppen zur Investition in den öffentlich geförderten Wohnungsbau mit NEUE WOHNUNGEMEINNÜTZIGKEIT-Bindung angeregt werden. Dies können Unternehmen aus dem kirchlichen und sozialen Bereich sein, alte und neue Wohnungsgenossenschaften, aber auch private Unternehmen und Einzelpersonen.

Insgesamt kann durch das Angebot der Förderung der NEUEN WOHNUNGEMEINNÜTZIGKEIT neben den jetzigen Investorengruppen durch neue Akteure mehr öffentlich geförderter Wohnungsbau entstehen.

## **8. Neue Wohngemeinnützigkeit ohne Wohnraumförderung**

Auch in den Fördervarianten ohne Einsatz von WRF werden deutliche Mietminderungen erzielt, auch wenn diese meist deutlich über den jeweiligen Förderhöchstmieten liegen.

Der Mietminderungseffekt durch die NEUE WOHNUNGEMEINNÜTZIGKEIT-Steuerbefreiung kann in besonders schwierigen Marktsituationen (nur sehr geringes Angebot, Bezug einer kleinen Wohnung) dazu führen, dass diese Wohnungen ggfls. ein Angebot für Haushalte in den Einkommensgrenzen der WRF darstellen.

## **9. Auch Bestandserwerb in mittleren Lagen ist wirtschaftlich und zweckmäßig**

Die Modellrechnungen zum Bestandserwerb führen unter den genannten Bedingungen zu positiven Ergebnissen. Eingeschlossen ist dabei auch die Umwidmung von Beständen in einen NEUE WOHNUNGEMEINNÜTZIGKEIT-Unternehmensteil (Tochter), bei denen kein Kauf getätigt wird, sondern Bindungen geschaffen werden. Bei Umwidmungen ist jedoch zu beachten, dass die Zuordnung der Bestandsimmobilien in den steuerfreien NEUE WOHNUNGEMEINNÜTZIGKEIT-Bereich, steuerrechtliche Konsequenzen zur Folge haben kann (ggf. Versteuerung stiller Reserven). Hier sind ggf. weitere Regelungen notwendig.

Bestandserwerb kann insbesondere in Quartieren im „indifferenten Gleichgewicht“, bei denen nicht erkennbar ist, wie sie sich sozial entwickeln, zu einer sozialen Stabilisierung und zum Erhalt der Sozialstrukturen führen – NEUE WOHNUNGEMEINNÜTZIGKEIT-Förderung kann so einen Beitrag zur Stabilisierung von Quartieren leisten. Auch hier kann privates Engagement, ob als Einzelperson(en) oder als Unternehmen induziert werden.

Um Missbräuche der NEUE WOHNUNGEMEINNÜTZIGKEIT-Förderung zu verhindern, müssen an die Bestände bestimmte Mindestinstandhaltungsanforderungen gestellt werden. Die festzusetzende Miete muss die örtliche Marktsituation, das Alter und den Zustand der

Wohnungen berücksichtigen; ggfls. sind Abschläge von der Investitionszulage vorzunehmen.

Hier ist es hilfreich, mit Gebietskulissen die Verteilung der NEUE WOHNUNGEMEINNÜTZIGKEIT Wohnungen zu steuern und z.B. in Wohnlagen, in denen Aufwertung und damit unter Marktbedingungen Verdrängung zu erwarten ist, Wohnungen zum noch günstigeren Grundstückspreis dauerhaft sozial zu binden.

Insgesamt ist also ein differenziertes Konzept zu erarbeiten.

Geklärt werden muss auch die Freistellung von Belegungsbindungen bei Erwerb oder Umwidmung von Beständen, um Verdrängungen der bereits im Haus wohnenden Haushalte zu verhindern.

Insgesamt ist das Investitionsprogramm des Bundes NEUE WOHNUNGEMEINNÜTZIGKEIT geeignet, im Bestand – auch in schwierigen oder vor einer Aufwertung stehender Quartiere – Bindungen zu schaffen oder diese über die Bindungsdauer der WRF hinaus zu verlängern.

## II. Ausgangssituation und Auftrag

Seit 2002 hat sich die Zahl der Sozialwohnungen in Deutschland auf etwa 1,2 Millionen halbiert. Die Bundestagsfraktion Bündnis 90/Die Grünen, Auftraggeber dieser Studie, wollen daher ein Instrument des Bundes als Ergänzung zu der sozialen Wohnraumförderung der Länder aufzeigen. Dieses hat zum Ziel, dauerhaft den Bestand öffentlich geförderter Wohnungen für Haushalte mit kleinen und mittleren Einkommen zu günstigen Mieten in den Städten und Ballungsräumen mit Wohnraummangel zu vergrößern.

Die Bundestagsfraktion Bündnis 90/Die Grünen hat im April 2016 ein Konzept zur Neuen Wohngemeinnützigkeit erarbeitet und in den Deutschen Bundestag eingebracht (BT-Drucksache 18/8081, auch in: Beschluss Grüne Wohnoffensive. Mieten bremsen. Nachhaltig Bauen vom 10.8.2018). Ziel dieses Konzeptes ist es, mehr Wohnraum zu günstigen Mieten auf den Markt zu bringen, und diese Wohnungen dauerhaft sozial zu binden, so dass sie Personen mit kleinen und mittleren Einkommen zur Verfügung stehen. Als jeweilige günstige Miethöhe für kleine bzw. mittlere Einkommen wird die jeweilige Höhe der Sozialmiete der öffentlichen Wohnraumförderung (Förderhöchstmiete) herangezogen.

Das vorgeschlagene Investitionsprogramm des Bundes Neue Wohngemeinnützigkeit hat drei Bestandteile finanzieller Förderung, deren Höhe teils abhängig von der jeweiligen Zielgruppe ist, und das in Städten und Gebieten mit Wohnraummangel gelten soll.

Die Wohnungen stehen zwei Zielgruppen offen, d.h. werden jeweils an eine dieser beiden Gruppen sozial gebunden:

- ❖ Einkommensgruppe A (Haushalte mit kleinen Einkommen)
- ❖ Einkommensgruppe B (Haushalte mit mittleren Einkommen).

Die drei Bestandteile der finanziellen Förderung des Investitionsprogramms des Bundes Neue Wohngemeinnützigkeit sind:

- ❖ Halbierung oder Befreiung von der Grunderwerbsteuer, je nach mittleren bzw. kleinen Einkommen der Zielgruppe
  - bei Bindung für Personen mit kleinen Einkommen (Gruppe A) Befreiung von der Grunderwerbsteuer,
  - bei Bindung für Personen mit mittleren Einkommen (Gruppe B) Halbierung der Grunderwerbsteuer, und
- ❖ Wegfall der Ertragsteuern der Unternehmen (Körperschaftsteuer) und Einzelpersonen (Einkommensteuer), und
- ❖ Investitionszulage aus Steuermitteln in Höhe von 20% oder der Investitionskosten für Personen mit kleinen Einkommen (Gruppe A bzw. II), und von 10 % der Investitionskosten für Personen mit mittleren Einkommen (Gruppe B bzw. III).

Durch diese Verbesserung der öffentlichen Wohnraumförderung soll ein Mengeneffekt zur Ausweitung des Bestands sozial gebundener Wohnungen zu

günstigen Mieten in den Städten und Ballungsräumen mit Wohnraummangel erreicht werden.

Dieses Investitionsprogramm ist kumulativ nutzbar, als Förderbonus des Bundes zu den bestehenden Programmen der sozialen Wohnraumförderung der Bundesländer. Auch andere Programme, wie die Klimaschutzprogramme der KfW können ggfs. kumuliert werden.

Gleichzeitig sollen die Unternehmen, die diese Wohnungen mit einer solchen gemeinnützigen Zielsetzung bewirtschaften und so Anspruch auf die Förderung erwerben, ihre Gewinnausschüttung begrenzen – auf 3,5 Prozent auf das Eigenkapital – und darüber hinaus gehende Überschüsse in zusätzlichen Wohnungsbau und Ankauf von Wohnungen in Verbindung mit der Sozialbindung reinvestieren. Die in diesen Unternehmen entstehenden Bindungen sollen dauerhaft gelten.

Die Bundestagsfraktion Bündnis 90/Die Grünen fordert in dem o.g. Antrag weiterhin die Begrenzung der Förderung mit der NEUEN WOHNUNGEMEINNÜTZIGKEIT auf Gebiete mit angespannten Wohnungsmärkten und gibt dieser damit eine bestimmte Gebietskulisse.

So soll die am Gemeinwohl orientierte unternehmerische Wohnungswirtschaft auf der einen Seite durch gezielte Verbesserungen der finanziellen Rahmenbedingungen, auch in Verbindung mit der Begrenzung der zulässigen Ausschüttungen an die Gesellschafter auf 3,5 Prozent Eigenkapitalrendite, ein dauerhaft verbessertes Investitionsklima durch öffentliche Anreize erhalten. Dies versetzt Unternehmen in die Lage, Mieten auf günstige Sozialmieten abzusenken (Mietsenkungsziel), bzw. weniger stark ansteigen zu lassen als Marktmieten. Auf der anderen Seite soll deren Eigenkapitalbasis für zusätzliche Neubau- oder Ankaufinvestitionen verbessert werden (Mengenziel) und/oder sie in die Lage versetzt werden Erträge zu erwirtschaften (Ansparziel), um weiteren Wohnungsneubau, zusätzlichen Bestandserwerb oder ggfs. auch Bestandsverbesserungen tätigen zu können. Durch die dauerhaften Bindungen soll der heute erforderliche ständige Ersatzneubau überflüssig werden und das günstige sozial gebundene Mietwohnungsangebot dauerhaft erhöht werden.

Diese Studie hat die Mietsenkungs-, Mengen- und Anspareffekte der Neuen Wohngemeinnützigkeit anhand zweier ausgewählter Fallbeispiele, Modell-Neubauvorhaben in Bayern und Nordrhein-Westfalen sowie Bestandskauf in Nordrhein-Westfalen in einer wohnungswirtschaftlichen Bilanzierung errechnet.

# Kapitel A

## Methodik und Aufbau der Studie und der Tabellen

Zur Berechnung der finanziellen Wirkungen einer Neuen Wohngemeinnützigkeit werden typische Investitionsfälle in einer wohnungswirtschaftlichen Bewertung auf Basis von Modellrechnungen beschrieben und geprüft.

Zur Umsetzung sind zwei Neubauvorhaben einer 75-Quadratmeterwohnung in einem Mehrfamilienhaus in verschiedenen Modell-Varianten modelliert worden.

Es sind zwei Neubauvorhaben für eine Neubauwohnung in NRW für Neuss und eine in Bayern für München (langfristig sehr angespannte Marktlage) modelliert worden. Die Stadt Neuss schließt südwestlich an die stark wachsende Stadt Düsseldorf an und liegt am Rand des Ballungskerns Rheinschiene. In München ist die Lage auf dem Wohnungsmarkt langfristig sehr angespannt und es handelt sich um die Großstadt in Deutschland mit den höchsten Mietpreisen. Bei der Modellierung der Kosten in Neuss wurde von einem Bauvorhaben eines Mehrfamilienhauses in mittlerer Lage und Ausstattung ausgegangen. In München erfolgten die Kostenbetrachtungen auf Basis realisierter Bauvorhaben. Alle Berechnungen erfolgen für eine 75 m<sup>2</sup> - Wohnung.

Es ist zusätzlich eine Variante eines Kaufs einer Bestandswohnung berechnet worden, mit Annahmen in Anlehnung der Kosten in Neuss.

Sowohl das Bundesland Nordrhein-Westfalen (NRW) als auch das Bundesland Bayern verfügen über eine vergleichsweise hohe Wohnraumförderung. Dennoch sind in beiden Bundesländern die Anzahl der Wohnungen im sozialen Wohnungsbau rückläufig.

Bei ähnlichen Annahmen können die Ergebnisse auch auf andere Städte übertragen werden.

Zur Untersuchung sind für die Wohnung in Neuss sowie in München die folgenden drei Investitionstypen als Varianten berechnet worden:

- ❖ **Typ 1:** frei finanziert Wohnungsbau, ohne öffentliche Wohnraumförderung (WRF), in je einer Variante für kleine und mittlere Einkommen
- ❖ **Typ 2:** öffentlich geförderter Wohnungsbau, in je einer Variante für kleine und mittlere Einkommen
- ❖ **Typ 3:** Bestanderwerb ohne öffentliche Wohnraum- bzw. Modernisierungsförderung.

Diese Investitionstypen sind nacheinander wie folgt berechnet:

- ❖ in einer Variante 1 ohne eine Förderung mit dem Investitionsprogramm Neue Wohngemeinnützigkeit (ohne NEUE WOHNUNGEMEINNÜTZIGKEIT); und

- ❖ in einer Variante 2 mit einer Halbierung bzw. Befreiung von der Grunderwerbsteuer und der Befreiung von Ertragsteuern. Außerdem
- ❖ in einer Variante 3, bei der die Förderung in der Variante 2 mit der Investitionszulage Neue Wohngemeinnützigkeit auf die bestehende soziale Wohnraumförderung (WRF) des Bundeslandes – also NRW oder Bayern –aufsattelt, im Sinne einer Zusatzförderung durch die NEUE WOHNUNGEMEINNÜTZIGKEIT.

Mit dieser Schrittfolge lässt sich die Wirkung der einzelnen Förderkomponenten abschätzen.

Als Mietertrag (zu zahlende Miethöhe) pro Quadratmeter und Monat der geförderten Wohnungen war die Sozialmiete nach jeweiliger Landeswohnraumförderung als Annahme vom Auftraggeber vorgegeben, entsprechend der jeweiligen Förderhöchstmiete. Dabei werden zwei verschiedene Einkommensgruppen, kleine und mittlere Einkommen, unterschieden, entsprechend der Unterscheidung der NEUE WOHNUNGEMEINNÜTZIGKEIT-Förderung nach Einkommensgruppe A und B, mit folgenden Werten.

Die **Sozialmiete** beträgt in **Neuss** für eine dreiköpfige Familie mit kleinem Einkommen<sup>2</sup> (= Einkommensgruppe A) 6,20 € netto-kalt je m<sup>2</sup> und Monat (= Mietenstufe 4), mit mittlerem Einkommen<sup>3</sup> (= Einkommensgruppe B) 7,00 € netto-kalt je m<sup>2</sup> und Monat (= Mietenstufe 4).

Die Sozialmiete beträgt in **München** für eine dreiköpfige Familie mit kleinem Einkommen<sup>4</sup> (= Einkommensgruppe II) 6,65 € netto-kalt je m<sup>2</sup> und Monat, mit mittlerem Einkommen<sup>5</sup> (= Einkommensgruppe III): 7,75 € netto-kalt je qm und Monat.

## Kosten

### Grundstück

Die Grundstückskosten sind für Neuss mit 455 € / m<sup>2</sup> Wohnfläche ermittelt worden. Daraus ergibt sich ein Grundstückspreis für die 75 m<sup>2</sup> - Wohnung i.H.v. 34.125 €.<sup>6</sup>

Für München sind bei den frei finanzierten Wohnungen durchschnittliche Marktpreise i.H.v. 1.550 € / m<sup>2</sup> Wohnfläche, entsprechend 116.250 € für die Muster-WE angenommen worden. Bei den öffentlich geförderten Wohnungen

<sup>2</sup>Einkommensgrenze der Einkommensgruppe A in NRW = 27.970 € im Jahr, dies entspricht ungefähr dem Netto-Einkommen bzw. 39.158 € Brutto-Einkommen

<sup>3</sup>Einkommensgrenze der Einkommensgruppe B in NRW = 43.379 € im Jahr, dies entspricht ungefähr dem Netto-Einkommen bzw. 60.330 € Brutto-Einkommen

<sup>4</sup> Einkommensgrenze der als Einkommensgruppe A angenommen Einkommensgruppe II in Bayern = 30.000 € im Jahr, dies entspricht ungefähr dem Netto-Einkommen; dazu korrespondierende Brutto-Einkommen werden nicht angegeben

<sup>5</sup> Einkommensgrenze der als Einkommensgruppe B angenommen Einkommensgruppe III in Bayern = bis 37.000€ im Jahr, dies entspricht ungefähr dem Netto-Einkommen; dazu korrespondierende Brutto-Einkommen werden nicht angegeben

<sup>6</sup> Statistisches Bundesamt (2017), Kaufwerte für Bauland. Fachserie 17 Reihe 5 -1. Vierteljahr 2017, Wiesbaden - [https://www.destatis.de/DE/Publikationen/Thematisch/Preise/Baupreise/KaufwerteBauland/Vj2170500173214.pdf?\\_\\_blob=publicationFile](https://www.destatis.de/DE/Publikationen/Thematisch/Preise/Baupreise/KaufwerteBauland/Vj2170500173214.pdf?__blob=publicationFile)

werden die Grundstücke, so die Annahme gemäß der Praxis in der Stadt München, zum vergünstigten Preis von 425 € / m<sup>2</sup> Wohnfläche bereitgestellt. Das entspricht 31.875 € für die 75 m<sup>2</sup> - Wohnung für den Bau von öffentlich geförderten Wohnungen bereitgestellte Grundstücke. Ohne diese erhebliche Subvention gegenüber dem Marktpreis wäre öffentlich geförderter Wohnungsbau in München nicht realisierbar.<sup>7</sup>

Beim Bestandserwerb ist ein Kaufpreis i.H.v. 65% der Gesamtkosten eines Neubaus in Neuss angenommen worden, wobei diese Gesamtkosten i.H.v. 134.352,57 € zu 22,5% (= 30.229,33 €) auf den Grundstücksanteil und zu 77,5% (= 104.123,24 €) auf den Gebäudeanteil entfallen.

### **Grunderwerbsteuer (GrESt) und Notar- und Grundbuchkosten**

Die Grunderwerbsteuer beträgt in NRW 6,5% auf den Grundstückspreis; in Bayern sind es 3,5%. Dazu addieren sich 2,5% Notar- und Grundbuchkosten.

Bei einem Bestandserwerb ist die Bemessungsgrundlage für die Grunderwerbsteuer und die Notar- und Grundbuchkosten der Gesamtkaufpreis des Objektes.

### **Herstellungskosten Gebäude**

Die Herstellungskosten für das Gebäude sind in Neuss mit 2.260 € / m<sup>2</sup> Wohnfläche angenommen worden; für die Wohnung ergeben sich 169.500 € (Quelle: siehe oben). In München sind Herstellungskosten i. H.V. 2.960 €, entsprechend 222.000 € (Daten aus einem realisierten Bauvorhaben) angesetzt worden. Hier sind die Kostengruppen 200 – 700 nach DIN 276 berücksichtigt.

Die Gebäudekosten beim Bestandserwerb sind unter Grundstückskosten benannt.

### **Gesamtkosten Grundstück und Gebäude**

Die Gesamtkosten für Grundstück und Gebäude ergeben sich aus der Summe von Grundstückspreis, zzgl. der Grunderwerbsteuer und den Notar- und Grundbuchkosten sowie des Herstellungspreises des Gebäudes.

### **Investitionszulage 10% / 20%**

Die NEUE WOHNUNGEMEINNÜTZIGKEIT-Investitionszulage ist auf Bauvorhaben in der Einkommensgruppe A mit kleinen Einkommen mit 20% eingerechnet; in der Einkommensgruppe B mit mittleren Einkommen mit 10% - jeweils auf die Gesamtkosten des Bauvorhabens. Die Gesamtkosten, gemindert um die Investitionszulage sind dann die **zu finanzierenden Gesamtkosten**.

## **Finanzierung**

### **Eigenkapital**

Das Eigenkapital ist durchgängig in allen Varianten mit 25% der Gesamtkosten, ggfls. nach Abzug der Investitionszulage, angesetzt worden.

---

<sup>7</sup> Die zugrundeliegenden Daten stammen aus realisierten Bauvorhaben,

## **Wohnraumförderung NRW und Bayern**

In den Varianten mit dem Einsatz von WRF-Mitteln sind die in den Ländern NRW und Bayern auf der Grundlage der Wohnraumförderbestimmungen möglichen Darlehen berücksichtigt worden.

Für NRW ist die Grundpauschale i.H.v. 1.850 € / m<sup>2</sup> Wohnfläche in der Einkommensgruppe A und 1.250 € in der Einkommensgruppe B (Werte für die Mietstufe in Neuss) sowie die Zusatzförderung für einen Aufzug berücksichtigt worden. Für die Grundpauschale gewährt das Land NRW in der Mietstufe 4 einen Tilgungsnachlass i.H.v. 25%, für die Zusatzförderung einen i.H.v. 50%.

Für Bayern ist die Grundförderung i.H.v. 1.000 € / m<sup>2</sup> Wohnfläche und ein Zuschuss i.H.v. 300 € / m<sup>2</sup> Wohnfläche sowie ein Zusatzdarlehen i.H.v. 45.000 € in der Einkommensgruppe A (II) und i.H.v. 28.600 € in der Einkommensgruppe B (III) eingesetzt worden.

Spezielle Darlehen für z.B. rollstuhlgerechte Errichtung oder für Holzbau sind unberücksichtigt geblieben.

## **Kapitalmarkt-Darlehen**

Das Kapitalmarkt-Darlehen ergibt sich nach Abzug des Eigenkapitals und der Wohnraumförderung von den zu finanzierenden Gesamtkosten.

## **Belastungsrechnung**

### **Kalkulatorische Eigenkapitalverzinsung**

Die Eigenkapitalverzinsung ist mit 3,5% brutto (vor Steuern bei einer Ausschüttung bzw. Entnahme) angesetzt worden. Bei den Varianten mit einer Steuerpflicht (also ohne die Förderung der NEUEN WOHNUNGEMEINNÜTZIGKEIT) sind bei der Berechnung der Liquidität die zu zahlenden Ertragsteuern über eine Minderung der Eigenkapitalverzinsung berechnet worden; siehe dazu den unteren Teil der Tabellen.

### **Verwaltungskosten, Zinsen und Tilgung Wohnraumförderung**

Die jeweiligen Verwaltungskosten, die Zinsen und die Tilgung für die WRF-Darlehen sind hier in ihrer jeweiligen Höhe zu Beginn der Darlehenslaufzeit angesetzt.

### **Zinsen und Tilgung Kapitalmarkt-Darlehen**

Bei den Kapitalmarkt-Darlehen ist eine Verzinsung von 2,25% p.a. für Neuss und München in gleicher Höhe berechnet worden, ausgehend von einer Zinsbindungsfrist i.H.v. 10 Jahren. Die Laufzeit der Kapitalmarkt-Darlehen ist mit 30 Jahren kalkuliert; daraus ergeben sich mit 2,25% Zinsen eine anfängliche Tilgung i.H.v. 2,34% p.a.

### **Bewirtschaftungskosten**

Die Instandhaltung ist mit 10,02 € / m<sup>2</sup> und Jahr in Anlehnung an die II. Berechnungsverordnung angesetzt worden. (In der weiteren Bewirtschaftung ist dieser Betrag zu erhöhen.)

Die Verwaltungskosten sind mit 285 € pro Wohnung und Jahr kalkuliert worden.

Das Mietausfallwagnis beträgt branchenüblich 2% auf alle Aufwendungen.

### **Liquide Summe vor Steuern, Miete**

Aus den o.g. Belastungen ergibt sich eine Jahressumme, ohne Berücksichtigung von Ertragsteuern und die daraus resultierende Miete (netto-kalt). Diese Miete ist berechnet aus den für den Investor anfallenden liquiden Belastungen, deswegen wird häufig der Begriff Kostenmiete verwendet.

Entsteht nun eine Steuerpflicht, so kann der Investor diese über eine höhere Miete oder über eine Reduzierung der Eigenkapitalverzinsung als Bestandteil der Kostenmiete bezahlen.

Nicht berücksichtigt sind in diesen Berechnungen die rechtlichen Rahmenbedingungen für die Vermietung frei finanzierter Wohnungen, wie z.B. die Orientierung an der ortsüblichen Vergleichsmiete (Mietspiegel).

### **Steuerrechnung, vereinfacht**

In dieser Steuerrechnung werden von den Erlösen die steuerlich anzusetzenden Aufwendungen, wie Erlösschmälerungen (tatsächlicher Mietausfall), Zinsen der Fremdmittel, die Abschreibung auf die Herstellungskosten i.H.v. 2% (wobei die Effekte der Investitionszulage und des Tilgungsnachlasses der NRW-Förderung berücksichtigt sind), der Verwaltungsaufwand und die Instandhaltungsaufwendungen, die in dieser Anfangsphase mit Null angenommen wurden, abgezogen.

Im Saldo ergibt sich das zu versteuernde Ergebnis, auf das dann die Steuerzahlung erfolgt (Körperschaftsteuer bzw. Einkommensteuer und darauf den Solidarzuschlag), mit 16,38% bei Unternehmen und mit 44,31% (jeweils einschließlich Solidarzuschlag) bei natürlichen Personen, die dem Höchststeuersatz von 42% unterliegen.

Daraus ergibt sich die zu zahlende Steuer.

### **Jahresergebnis nach Steuern**

Zieht man vom zu versteuernden Ergebnis die Steuerzahlung ab, so erhält man das bilanzielle Jahres-Ergebnis. Dieses um die Instandhaltungsrücklage geminderte Ergebnis ist der tatsächliche (bilanzielle) Ausschüttungsbetrag. Hier fließt ergänzend zur kalkulatorischen Eigenkapitalverzinsung die Differenz zwischen Tilgungen und Abschreibung mit ein.

### **Erhöhung Kostenmiete bei Steuerpflicht**

Die Tabellen sind so aufgebaut, dass für die steuerpflichtigen Varianten (ohne NEUE WOHNUNGEMEINNÜTZIGKEIT) die zu zahlende Steuer auf der Basis der kalkulierten Miete (Zeile Miete, netto-kalt) aus der kalkulatorischen Eigenkapitalverzinsung bezahlt wird. Deswegen sinkt diese bei einer Steuerpflicht unter die kalkulierte Höhe von 3,5% (siehe letzte Zeile).

Wollte der Investor die Steuerzahlung über eine erhöhte Miete bezahlen, um die Eigenkapitalverzinsung in der Höhe von 3,5% zu belassen, so müsste die

Miete um den in der Zeile Mieterhöhung nach Steuerpflicht ausgewiesenen Betrag erhöht werden.

In dem unteren Teil der Tabelle wird abweichend davon die Steuerzahlung aus der Eigenkapitalverzinsung bezahlt. Bei den steuerpflichtigen Varianten (ohne NEUE WOHNUNGEMEINNÜTZIGKEIT) reduziert sich dadurch die kalkulierte Eigenkapitalverzinsung. Bei den Varianten mit Befreiung von allen Ertragsteuern bleibt demnach die Eigenkapitalverzinsung auf der kalkulierten Höhe von 3,5%.

### **Tilgungen und Abschreibung**

Um die Steuerrechnung wieder in eine Liquiditätsrechnung zu übertragen, ist vom zu versteuernden Ergebnis die Steuerzahlung und die Tilgung abzuziehen und die Abschreibung zu addieren.

### **Liquidität vor und nach Instandhaltungsrücklage**

Das Ergebnis ist die Liquidität vor Bildung der Instandhaltungsrücklage; nach Abzug der Instandhaltungsrücklage ergibt sich die Liquidität nach Bildung der Rücklage. Dieser Liquiditätsüberschuss wird auf das eingesetzte Eigenkapital bezogen (Zeile „Liquiditätsüberschuss bezogen auf Eigenkapital“).

## Kapitel B

# Erläuterungen zu und Auswertungen der Modellrechnungen

### Leitfragen

Die folgende Auswertung der Tabellen 1-6 soll fallweise insbesondere auf der Grundlage der folgenden Leitfragen erfolgen:

- ❖ Ist die Förderung durch die NEUE WOHNUNGEMEINNÜTZIGKEIT für den Investor wirtschaftlich attraktiv? Das wird bejaht, wenn die Rendite, also die kalkulierte Ausschüttung i.H.v. etwa 3,5 Prozent auf das Eigenkapital, erreicht wird.
- ❖ Erzielt die Förderung mit der NEUEN WOHNUNGEMEINNÜTZIGKEIT günstige Mieten? Das wird bejaht, mit Investitionstypen und Fördervarianten, bei denen eine Kostenmiete erreicht wird, die der Sozialmiete entspricht oder sie unterschreitet.
- ❖ Wie hoch ist der Anspareffekt durch die NEUE WOHNUNGEMEINNÜTZIGKEIT bei der wirtschaftlich attraktiven Kostenmiete, d.h. wie stark wird die Kostenmiete durch die NEUE WOHNUNGEMEINNÜTZIGKEIT-Förderung gesenkt? Unterschreitet die wirtschaftlich attraktive Kostenmiete die tatsächlich fällige Sozialmiete, entstehen Mietüberschüsse, die für weitere Investitionen angespart und reinvestiert werden können. Es wird angenommen, dass diese angespart und in Neubau reinvestiert werden. Wieviel eingespartes Eigenkapital kann demnach vom Investor für zusätzlichen Wohnungsbau genutzt werden?
- ❖ Inwiefern und in welcher Höhe entsteht durch das durch die NEUE WOHNUNGEMEINNÜTZIGKEIT-Förderung eingesparte Eigenkapital sofort ein Mengeneffekt, indem der Investor mit seinem verfügbaren Eigenkapital in den Neubau weiterer NEUE WOHNUNGEMEINNÜTZIGKEIT-geförderter Wohnungen investieren kann?

### Tabelle 1

#### Neubau durch juristische Person (Wohnungsunternehmen) NRW

Die Errichtung einer Neubauwohnung in Neuss ohne den Einsatz der öffentlichen Wohnraumförderung des Landes NRW und ohne den Einsatz der NEUE WOHNUNGEMEINNÜTZIGKEIT-Fördermittel ergeben nach Abzug aller Kosten Kostenmieten von 11,29 € / m<sup>2</sup> und Monat (für die Einkommensgruppe A und B) und 11,80 € / m<sup>2</sup> und Monat, wenn die Steuerbelastung über die Miete gedeckt werden soll (und nicht über die Eigenkapitalverzinsung). Hier liegt die rentable Kostenmiete für beide Einkommensgruppen über der Sozialmiete. Ohne öffentliche Förderung ist es daher unrentabel und nicht attraktiv, die Neubauwohnung zur Sozialmiete zu vermieten.

Mit Einsatz der Fördermittel der NEUE WOHNUNGEMEINNÜTZIGKEIT, aber ohne WRF (Spalten I und G) entstehen geringere Mieten von 9,18 € (Einkommensgruppe A) und 10,23 € (Einkommensgruppe B). Diese liegen deutlich unter den Mieten ohne NEUE WOHNUNGEMEINNÜTZIGKEIT-Förderung: Der Mietsenkungs-Effekt durch die NEUE WOHNUNGEMEINNÜTZIGKEIT-Förderung beläuft sich auf 2,11 € je m<sup>2</sup> in der Einkommensgruppe A und 1,06 € bei den B-Wohnungen (Differenz zwischen den Feldern E44 und I44 bzw. K44 und O44). Im Ergebnis weisen sie aber zu den Mieten der öffentlich geförderten Wohnungen 6,20 € (Einkommensgruppe A) bzw. 7,00 € (Einkommensgruppe B) immer noch einen großen Abstand auf. Für Haushalte in den jeweiligen Einkommensgrenzen (kleine bzw. mittlere Einkommen) dürften sie allenfalls in besonderen Marktsituationen, wie bspw. besonders hohem Wohnraummangel, in Frage kommen. Die NEUE WOHNUNGEMEINNÜTZIGKEIT-Förderung alleine führt also noch nicht zu realistischen und rentablen Kostenmieten, da diese höher sind, als die annahmegemäß realisierten Sozialmieten.

Bei den beiden Varianten mit öffentlicher Wohnraumförderung, aber ohne NEUE WOHNUNGEMEINNÜTZIGKEIT-Förderung, entstehen in der Einkommensgruppe A Mieten unter der Förderhöchstgrenze (5,61 €) und in der Einkommensgruppe B Mieten, die leicht darüber liegen (7,42 €). Gegenüber der tatsächlich erzielten Sozialmiete entsteht also bei kleinen Einkommen (Einkommensgruppe A) noch ein Liquiditätsüberschuss in dieser Variante ausschließlich mit Landes-WRF; bei mittleren Einkommen (Einkommensgruppe B) verbleibt ein geringer Quersubventionsbedarf.

In der Kombination der Landes-WRF mit der NEUE WOHNUNGEMEINNÜTZIGKEIT-Förderung (Spalten U und AA) errechnen sich Mieten, die z.T. erheblich unter den Förderhöchstmieten liegen: In der Einkommensgruppe A beträgt sie 4,25 €; bei „B“ beträgt sie 6,36 €. Damit ergibt sich monatlich ein Überschuss zwischen Kostenmiete und realisierter Sozialmiete in der Einkommensgruppe A in Höhe von 1,95 € pro m<sup>2</sup> und Monat sowie von 0,64 € je m<sup>2</sup> und Monat in der Einkommensgruppe B. Die Kombination der WRF mit der NEUE WOHNUNGEMEINNÜTZIGKEIT führt in Neuss zu erheblichen Überschüssen. Diese sind ja nach NEUE WOHNUNGEMEINNÜTZIGKEIT-Auflage zu reinvestieren und können damit für zusätzlichen NEUE WOHNUNGEMEINNÜTZIGKEIT-Neubau genutzt werden (vergl. dazu Tabelle 8).

Der Kosten-Mietsenkungseffekt durch die NEUE WOHNUNGEMEINNÜTZIGKEIT-Förderung gegenüber der Förderung ausschließlich mit WRF beträgt 1,36 € in der Einkommensgruppe A und 1,06 € bei den B-Wohnungen (Differenz zwischen den Feldern Q45 und U45 bzw. W45 und AA45). Das heißt, die Wohnung kann zur günstigen Sozialmiete vermietet werden und gleichzeitig entsteht ein Überschuss je m<sup>2</sup> und Monat, der für weitere NEUE WOHNUNGEMEINNÜTZIGKEIT-Neubauwohnungen verwendet werden kann.

Für die Einkommensgruppe B bedeutet das eine sichere finanzielle Situation für den Investor, auch in einer langfristigen Betrachtung. Es stehen ausreichend finanzielle Reserven für Kosten- und Zinssteigerungen zur Verfügung. Und es besteht ein geringer, aber vorhandener Spielraum für Ansparleistungen zusätzlich zur Eigenkapitalverzinsung. In Bezug auf die Ansparleistungen wird – wie in allen weiteren Betrachtungen – davon

ausgegangen, dass die vereinbarte Miete die Förderhöchstmiete ist und die Differenz zur hier berechneten Kostenmiete beim Investor angespart wird.

Für eine Wohnung in der Einkommensgruppe A entsteht durch die Investitionszulage eine Situation, in der (fast) keine Kapitalmarktmittel benötigt werden und die WRF um 18.600 € unter dem Förderangebot bleiben kann. (Dies ist kein typischer Fall, kann aber auf Grund der Kostensituation und der guten Förderung in NRW durchaus möglich sein.)

Im Ergebnis entsteht eine Miete i.H.v. 4,25 €, die in der Differenz zur Förderhöchstmiete von 6,20 € einen hohen Anspareffekt von 1,95 Euro je m<sup>2</sup> und Monat generieren kann. Dieser Liquiditätsüberschuss kann zu weiteren Investitionen, z.B. wie im Folgenden angenommen, zum weiteren Wohnungsneubau genutzt werden. (Diese Wirkungen sind in der Tabelle 7 berechnet; siehe dort.)

Anzumerken ist, dass dieser Effekt der hohen Liquidität durch die gegenüber den Kapitalmarkt-Darlehen geringere Tilgung der WRF-Darlehen verstärkt wird.

### **Resümee**

Die Mieten für eine Neubauwohnung, die ohne NEUE WOHNUNGEMEINNÜTZIGKEIT-Förderung und ohne WRF entstehen, sind für die Sozialmieter sowohl mit kleinem als auch mit mittlerem Einkommen zu hoch. Auch die NEUE WOHNUNGEMEINNÜTZIGKEIT-Förderung allein führt für diese Zielgruppen nicht zu akzeptablen Mieten. Die WRF allein führt bei der Einkommensgruppe A zu Mieten unterhalb der Förderhöchstmiete, bei der B wird sie überschritten.

Die Kombination beider Förderungen, Landeswohnraumförderung plus NEUE WOHNUNGEMEINNÜTZIGKEIT, schafft es, in beiden Einkommensgruppen die Förderhöchstmiete einzuhalten; in der A-Gruppe sogar deutlich – die anderen Varianten schaffen das nicht. Günstige Mieten werden so erreicht.

Das führt bei Investoren zu einer höheren Sicherheit in Bezug auf ihre Liquidität, auch über einen langen Zeitraum. Das setzt sie in die Lage, mit keinen oder moderaten Mietsteigerungen auszukommen und im Zeitverlauf Ansparleistungen zu erzielen, die für weiteren Wohnungsneubau genutzt werden können.

Gleichzeitig kann hier die geplante Eigenkapitalverzinsung i.H.v. 3,5% eingehalten werden. Diese Investition ist für den Investor demnach attraktiv.

Auf Grund der Verringerung des Eigenkapitaleinsatzes durch die NEUE WOHNUNGEMEINNÜTZIGKEIT-Förderung (Differenz U19 zu Q19 und AA19 zu W19) können bei gleichem Eigenkapitaleinsatz des Investors mit der NEUE WOHNUNGEMEINNÜTZIGKEIT-Förderung ein Viertel mehr Wohnungen gebaut werden. Es entsteht damit ein nennenswerter Mengeneffekt.

## **Tabelle 2**

### **Neubau durch natürliche Person(en)**

#### **NRW**

Zum Neubau durch natürliche Personen ist vorab anzumerken, dass Vermietungseinkünfte von Privatpersonen (natürlichen Personen) auf Grund des progressiven Einkommensteuertarifes einem höheren Steuersatz (Annahme 42% +Soli) unterliegen, als Wohnungsunternehmen (juristischen Personen) (lediglich Körperschaftsteuer von 15% + Soli).

Weiter ist anzumerken ist, dass Privatpersonen mit Vermietungseinkünften sich im Hinblick auf die Gewinnermittlungsmethoden und Buchführung von Wohnungsunternehmen unterscheiden. Um den NEUE WOHNUNGEMEINNÜTZIGKEIT-Bestand zu den sonstigen Einkünften von Privatpersonen abgrenzen zu können, sind ggf. ergänzend weitere (steuerrechtliche) Regelungen erforderlich und zu erarbeiten.

In der Folge erzielt die NEUE WOHNUNGEMEINNÜTZIGKEIT bei natürlichen Personen auf Grund der Steuerbefreiung einen höheren Mietminderungseffekt. Ohne Steuerbefreiung müsste ein Investor 12,67 € Miete verlangen (wenn die Steuerzahlung über die Miete gedeckt werden soll); mit einer Steuerbefreiung kann sie identisch mit der Kostenmiete 11,18 € betragen. Im Ergebnis kann zum Beispiel im freifinanzierten Wohnungsbau die Miete pro Quadratmeter um 1,38 € (statt 0,51 € bei Wohnungsunternehmen) gesenkt werden. Das macht Steuerbefreiungen für Privatpersonen interessant.

In Verbindung mit der NEUE WOHNUNGEMEINNÜTZIGKEIT-Investitionszulage kann die Miete auch bei Privatpersonen weiter sinken und führt auch hier dazu, dass Privatpersonen durch die NEUE WOHNUNGEMEINNÜTZIGKEIT identische Mieten wie Wohnungsunternehmen (juristische Personen) anbieten können. Im Fall einer freifinanzierten Wohnung sind das 9,18 € (Einkommensgruppe A) bzw. 10,23 € (Einkommensgruppe B).

Damit beläuft sich der Mietsenkungs-Effekt durch die NEUE WOHNUNGEMEINNÜTZIGKEIT-Förderung auf 2,11 € je m<sup>2</sup> in der Einkommensgruppe A und 1,06 € bei den B-Wohnungen (Differenz zwischen den Feldern E44 und I44 bzw. K44 und O44), sofern der Investor in der steuerpflichtigen Variante seine Steuerzahlung aus seiner EK-Verzinsung finanziert. Aber auch hier gilt, dass diese Mieten (9,18 € bzw. 10,23 €) einen sehr großen Abstand zur Förderhöchstmiete im öffentlich geförderten Wohnungsbau haben. Für Haushalte in den jeweiligen Einkommensgrenzen (kleine bzw. mittlere Einkommen) dürften sie allenfalls in besonderen Marktsituationen, wie bspw. besonders hohem Wohnraumangel, in Frage kommen.

Bei den mit WRF aber ohne NEUE WOHNUNGEMEINNÜTZIGKEIT-Förderung erstellten Wohnungen müsste eine steuerpflichtige Person in der Einkommensgruppe A eine Miete von 6,17 € kalkulieren; die Förderhöchstmiete wird gerade noch eingehalten. In der Einkommensgruppe B sind es 8,04 €, sie wird um 1,04 € überschritten und muss durch eine Quersubvention ausgeglichen werden.

Mit der NEUE WOHNUNGEMEINNÜTZIGKEIT-Förderung kann auch hier die kalkulierte Miete um 1,92 € auf 4,25 € sinken, weil bei einer Steuerbefreiung eine natürliche Person auf Grund des höheren Steuersatzes die Einsparwirkung größer ist. In der Einkommensgruppe B beträgt die Senkung der Miete 1,73 €. Damit kann die Wohnung sowohl Haushalten mit kleinen als auch mittleren Einkommen zur Sozialmiete vermietet werden und führt auf Grund der weit darunter liegenden Kostenmieten immer noch zu einer positiven Liquidität und ist entsprechend attraktiv für private Investoren. (siehe dazu auch die Ausführungen zu den Wohnungsunternehmen (Tabelle1)).

### **Resümee**

Das Investment von Privatpersonen kann mit der NEUE WOHNUNGEMEINNÜTZIGKEIT-Förderung, also Steuerbefreiungen und Investitionszulage, zu der gleichen Kostenmiete kommen wie bei den Wohnungsunternehmen mit NEUE WOHNUNGEMEINNÜTZIGKEIT-Förderung. Das eröffnet Handlungsperspektiven für Privatpersonen, die sie mit einer steuerpflichtigen Investition nicht haben.

Die Investition nur mit der Landes-WRF und der angenommenen Steuerpflicht führt zu einem Einhalten der Förderhöchstmiete bei A und einer Überschreitung bei B.

Vor dem Hintergrund der Höhe der Sozialmieten in den Einkommensgruppen A und B verbleibt – wie bei den Wohnungsunternehmen – die Kombination von WRF und NEUE WOHNUNGEMEINNÜTZIGKEIT-Förderung als einzige Möglichkeit, die ausreichend Liquiditätsspielraum und die geplante Eigenkapitalverzinsung schafft, also günstige Mieten einhält und attraktiv ist. Auch hier entsteht ein Mengeneffekt, d.h. der Investor kann mit gleichem Eigenkapitaleinsatz ein Viertel mehr Wohnungen errichten.

### **Tabelle 3**

#### **Neubau durch juristische Person (Wohnungsunternehmen)**

#### **Bayern**

Bei der Berechnung der Mieten für ein in München tätiges Wohnungsunternehmen entstehen grundsätzlich die gleichen Bewertungen wie für Neuss, NRW – jedoch auf einem deutlich höheren Kostenniveau.

Durch die Annahme hoher Grundstücks- und Herstellungskosten (siehe dazu Methodik und Aufbau der Tabellen, Kosten) kommt es in der Variante ohne WRF und ohne NEUE WOHNUNGEMEINNÜTZIGKEIT (Spalten E und K) zu Kostenmieten i.H.v. 18,07 € / m<sup>2</sup> und Monat. Wird die Steuerbelastung auf die Miete übertragen, steigt diese auf 19,05 €.

Mit der NEUE WOHNUNGEMEINNÜTZIGKEIT-Förderung (Spalten I und O) kann diese Miete auf 14,53 € bzw. 16,29 € gesenkt werden. Das entspricht einem Mietsenkungs-Effekt durch die NEUE WOHNUNGEMEINNÜTZIGKEIT-Förderung von 4,52 € je m<sup>2</sup> in der Einkommensgruppe A und 2,76 € bei den B-Wohnungen (Differenz zwischen den Feldern E47 und I47 bzw. K47 und O47) – für die schwierigen Marktverhältnisse in München eine große Reduzierung.

Gleichwohl ist diese Miete für Haushalte in beiden Einkommensgrenzen der WRF zu hoch und kann nur in sehr besonderen Situationen in Frage kommen. Für einen Investor besteht ein zu hohes Vermietungsrisiko und sind daher nicht attraktiv.

Die Kombination der WRF mit der NEUE WOHNUNGEMEINNÜTZIGKEIT-Förderung führt zu einer Miete, die unter der Förderhöchstmiete liegt und damit eine sichere Realisierung eines solchen Wohnbauvorhabens ermöglicht. Die Förderung nach WRF führt dazu, dass ein solches Wohnbauvorhaben keinen belegungsabhängigen Mietzuschuss erforderlich macht.

In der Einkommensstufe II (kleine Einkommen) wird die Förderhöchstmiete i.H.v. 6,65 € um 0,88 € unterschritten, auf 5,77 €. In der Einkommensgruppe III (mittlere Einkommen) wird die Förderhöchstmiete von 7,65 € ebenfalls unterschritten, auf 7,45 €. Die Wohnung kann daher Haushalten mit kleinen und mittleren Einkommen zur in München gültigen Sozialmiete günstig vermietet werden und die Investition führt bei dem Investor zu einer positiven Liquidität und ist attraktiv. Es werden, wenn auch geringe, Liquiditätsüberschüsse erzielt.

*Methodische Anmerkungen zur Förderung:*

- ❖ *Bei der angenommenen Eigenkapitalverzinsung i.H.v. 3,5% ist abzustimmen, wie diese in die Fördersystematik eingebaut werden kann. In den Varianten ohne Investitionszulage ist zur Anpassung der Mietobergrenze die Eigenkapitalverzinsung leicht zu reduzieren gewesen, siehe Zeile 31.*
- ❖ *Durch die deutliche Unterschreitung der höchstzulässigen Miete von 9,40 € wird kein belegungsabhängiger Zuschuss an den Mieterhaushalt gezahlt; deswegen ist das Darlehen der Zusatzförderung nur mit 0,5% p.a. verzinst (Felder U34 und AA34).*
- ❖ *Auf eine Tilgung der Zusatzförderung kann in den ersten zehn Jahren verzichtet werden; aus systematischen Gründen ist hier wie bei der Grundförderung eine anfängliche Tilgung i.H.v. 1,0% p.a. angesetzt worden.*

## **Resümee**

Die Mieten für eine Neubauwohnung ohne NEUE WOHNUNGEMEINNÜTZIGKEIT-Förderung und ohne WRF sind für Sozialmieter mit kleinem und mittlerem Einkommen in München zu hoch. Auch die NEUE WOHNUNGEMEINNÜTZIGKEIT-Förderung allein führt nicht zu sozial verträglichen Mieten.

Die Kombination beider Förderungen schafft es (auch hier), in beiden Einkommensgruppen die Förderhöchstmieten einzuhalten bzw. zu unterschreiten – für München als teuerste Stadt Deutschlands – ein sehr gutes Ergebnis. Die Folge davon dürfte sein, dass die derzeitigen Investoren in den Sozialen Wohnungsbau weniger restriktiv an die Realisierung von Bauvorhaben gehen müssen und es mehr Investoren geben wird, die in der Lage sind, in den öffentlich geförderten Wohnungsbau mit ergänzender NEUE WOHNUNGEMEINNÜTZIGKEIT-Förderung zu investieren.

Die kalkulierte Eigenkapital-Verzinsung kann in den Kombinationsvarianten eingehalten werden und ist attraktiv. Die durch die Investitionszulage

generierte Verringerung des Eigenkapitaleinsatzes kann auch in München zu einem höheren Neubauvolumen genutzt werden.

#### **Tabelle 4** **Neubau durch natürliche Person(en)** **Bayern**

Für die natürlichen Personen stellt sich die Situation bei den Varianten ohne WRF und NEUE WOHNUNGEMEINNÜTZIGKEIT so dar, dass die Mieterhöhung zur Deckung der Steuer höher ausfallen muss als bei einem Unternehmen mit geringerem Steuersatz; hier müsste die Miete auf 20,72 € steigen.

Die NEUE WOHNUNGEMEINNÜTZIGKEIT-Förderung allein kann bei den Privatpersonen (natürlichen Personen) die Miete in der Einkommensgruppe II (kleine Einkommen) auf 14,53 € (von 20,72 € um 6,19 €) senken; in der Einkommensgruppe III (mittlere Einkommen) auf 16,29 € (von 20,72 € um 4,43 €) – und damit auf die gleichen Werte wie bei den Wohnungsunternehmen.

Auch bei den Privatpersonen gilt: Diese Mieten sind für Sozialmieter in den beiden Einkommensgruppen zu hoch. Für einen Investor bergen sie ein deutlich zu hohes Vermietungsrisiko und sind daher nicht attraktiv.

Bei den Varianten mit WRF und NEUE WOHNUNGEMEINNÜTZIGKEIT kann die gleiche Situation wie bei den Unternehmen erreicht werden (Tabelle 3). Hier wird auch bei den Privatpersonen eine Miete erreicht, die die jeweiligen Förderhöchstmieten in den beiden Einkommensstufen unterschreiten: In der Stufe II um 0,88 € auf 5,77 € und in der Stufe III um 0,20 €. Wie bei den Wohnungsunternehmen kann eine solche Wohnung zur in München gültigen Sozialmiete (6,65 € bzw. 7,75 €) angeboten werden; auch für einen privaten Investor führt ein solches Investment zu einer positiven Liquidität und ist attraktiv.

Dabei werden leichte Liquiditätsüberschüsse erzielt, die zum Ansparen verwendet werden können. Die Eigenkapitalverzinsung in der Höhe der kalkulierten 3,5% p.a. wird erreicht.

#### **Resümee**

Auch bei den Privatpersonen (natürlichen Personen) sind die Mieten sowohl ohne jede Förderung als auch nur mit NEUE WOHNUNGEMEINNÜTZIGKEIT-Förderung deutlich zu hoch.

Erst durch die Kombination beider Förderungen werden die Förderhöchstmieten (leicht) unterschritten, damit werden günstige Mieten erreicht. Auch bei Privatpersonen führt eine Investition hier zu einer positiven Liquidität und einem leichten Anspareffekt; insgesamt ist eine solche Investition attraktiv.

Die kalkulierte Eigenkapital-Verzinsung kann in den Kombinationsvarianten eingehalten werden. Die durch die Investitionszulage generierte Verringerung des Eigenkapitaleinsatzes kann auch bei den Privatpersonen in München zu einem höheren Neubauvolumen genutzt werden.

## **Tabelle 5**

### **Bestandserwerb durch juristische Person (Wohnungsunternehmen)**

Der Bestandserwerb eines Gebäudes mit Grundstück und einem Wert von 65% eines Neubaus und einer angenommenen Aufteilung auf 22,5% Grundstückswert und 77,5% Gebäudewert kann unter den insgesamt hier angenommenen Bedingungen ohne NEUE WOHNUNGEMEINNÜTZIGKEIT-Förderung Mieten von 8,34 € (Feld E37) erzielen, bei Abwälzung der Steuer auf die Miete sind es 8,77 € (Feld E56).

Mit NEUE WOHNUNGEMEINNÜTZIGKEIT-Förderung und guter Wirtschaftlichkeit entsteht eine Miete von 6,57 € / m<sup>2</sup> und Monat für die kleinen Einkommen und von 7,43 € für die mittleren Einkommen. Die Miete kann durch die NEUE WOHNUNGEMEINNÜTZIGKEIT-Förderung also um 1,77 € bzw. um 0,91 € gesenkt werden. Damit liegen die berechneten Mieten allerdings immer noch um 0,37 € bei den kleinen Einkommen über der als Referenz angenommenen Förderhöchstmiete. Bei den mittleren Einkommen sind es 0,23 €.

Da die WRF in NRW keinen Bestandserwerb fördert, entfällt diese Variante.

Diese Werte liegen über den Neubau-Fördermieten, die hier als Referenz herangezogen sind. Zur wirtschaftlichen Tragfähigkeit günstiger Mieten (Förderhöchstmieten) müsste das Eigenkapital erhöht, die Fremdmittelfinanzierung verbessert oder auf die Eigenkapitalverzinsung teilweise oder ganz verzichtet werden, was umsetzbar erscheint. Wenn die Wohnraumförderung des Landes um die Förderung des Erwerbs von Wohnungen mit der gleichzeitigen Schaffung von Bindungen erweitert werden würde, könnte die zu kalkulierende Miete die jeweils angenommenen günstigen Förderhöchstmieten erreichen.

## **Resümee**

Unter den hier getroffenen Annahmen des Gebäudewertes i.H.v. 65% der Neubaukosten können durch die NEUE WOHNUNGEMEINNÜTZIGKEIT-Förderung Mieten erreicht werden, die nah an die als Referenzwert angenommenen Neubausozialmieten für kleine und mittleren Einkommen heranreichen, bei guter Wirtschaftlichkeit.

Durch eine Landesförderung für den Erwerb von Bestandswohnungen können die günstigen Förderhöchstmieten erreicht und unterschritten werden, was für Bestandswohnungen sinnvoll ist.

## **Tabelle 6**

### **Bestandserwerb durch natürliche Person(en)**

Bei den Privatpersonen (natürlichen Personen) entsteht mit den gleichen Annahmen ohne NEUE WOHNUNGEMEINNÜTZIGKEIT-Förderung eine Miete von 9,49 €, wenn die Steuer auf die Miete abgewälzt werden soll.

Mit der NEUE WOHNUNGEMEINNÜTZIGKEIT-Förderung reduziert sich die Miete um 2,92 € auf 6,57 € für die kleinen Einkommen und um 2,06 € auf 7,43 € für die mittleren Einkommen. Damit liegen die berechneten Mieten um 0,37 € bei den kleinen Einkommen über der als Referenz angenommenen Förderhöchstmiete. Bei den mittleren Einkommen sind es 0,23 €.

Mit der NEUE WOHNUNGEMEINNÜTZIGKEIT-Förderung entsteht so die gleiche Situation wie bei den Unternehmen. Auch hier liegen die Mieten über den Förderhöchstmieten für Neubau. Um die Referenzmiete zu erreichen, müssen Abstriche an der Rentabilität gemacht werden, die die Rentabilität vermindern. Mit einer Erhöhung des Eigenkapitals, einer Verbesserung der Fremdmittelfinanzierung, einer Verminderung der Eigenkapitalverzinsung oder die Erweiterung der Landesförderung auf den Bestandserwerb können die angenommenen Förderhöchstmieten erreicht werden.

## **Resümee**

Bei den Privatpersonen ergibt sich ein identisches Bild: Bestandserwerb kann durch die NEUE WOHNUNGEMEINNÜTZIGKEIT-Förderung fast die günstigen Neubau-Mieten für kleine und mittlere Einkommen erreichen, bei auch hier guter Wirtschaftlichkeit. Eine Landesförderung für den Erwerb von Bestandswohnungen kann auch hier zur Erreichung und zur (notwendigen) Unterschreitung der Mieten führen.

## **Tabelle 7**

### **Liquiditätsrechnung Neubau Wohnungsgesellschaft NRW**

Hier stellt sich insbesondere die Frage in welcher Höhe ein Investor Liquiditätsreserven bei einer Kostenmiete ansparen kann, die unter der Förderhöchstmiete liegt, und die er über die Zeit als erneutes Eigenkapital investiert und wie viele zusätzliche NEUE WOHNUNGEMEINNÜTZIGKEIT-Neubauwohnungen er damit über die Zeit aus den Überschüssen finanzieren kann? Wie hoch ist somit der Anspareffekt für zusätzlichen Neubau?

In dieser Liquiditätsrechnung wird angenommen, dass neben der durch die Investitionszulage eingespartes Eigenkapital (das als Soforteffekt in zusätzlichen NEUE WOHNUNGEMEINNÜTZIGKEIT-Neubau investiert wird) die Liquiditätsüberschüsse, die aus der unter der Sozialmiete liegenden Kostenmiete (unter Berücksichtigung der Ausschüttung in Höhe von 3,5 % vor Steuern auf das Eigenkapital), herrühren, angespart und ebenfalls alsbald in NEUE WOHNUNGEMEINNÜTZIGKEIT-Neubau investiert werden.

Hier ist die Variante 3 einer mit WRF, Einkommensgruppe A und NEUE WOHNUNGEMEINNÜTZIGKEIT-Förderung (Tabelle 1 Neubau Unternehmen in NRW, Spalte U) in ihren finanziellen Wirkungen auf einen Zeitraum von 24 Jahren berechnet worden, wobei von einer dauerhaften Belegungs- und Mietpreisbindung wie sie die NEUE WOHNUNGEMEINNÜTZIGKEIT erfordert ausgegangen wird.

Zur Berechnung ist:

- ❖ die Miete 0,12 € / m<sup>2</sup> und Monat je zwei Jahre ( = 1,0% p.a.) erhöht worden (Zeile 15)
- ❖ die WRF ab dem 11. Jahr mit 0,5% p.a. verzinst worden (Zeile 27)
- ❖ das Kapitalmarktdarlehen ab dem 11. Jahr mit 4,5% p.a. verzinst (Zeile 33) worden, wobei von einer Tilgung von 3,1% p.a. (anfänglich) zur Rückzahlung des Darlehens nach insgesamt 30 Jahren ausgegangen wird (Zeile 35)

- ❖ der Verwaltungsaufwand mit 2% p.a. (Zeile 39) steigt
- ❖ der Instandhaltungsaufwand/ die Instandhaltungsrücklage ab dem 11. Jahr um 50% auf 15,03 € / m und Jahr (Zeile 41) steigt.

In Ergebnis entsteht so ein jährlicher Überschuss (Ansparbetrag), der in Zeile 47 ausgewiesen ist. Die kumulierten Überschüsse sind in Zeile 49 addiert. Nach 24 Jahren entsteht so ohne Berücksichtigung inflationsbedingter Wertverluste und Kostensteigerungen ein kalkulatorischer Ansparbetrag i.H.v. ca. 41.000 €, der als Eigenkapital für eine neue Wohnung unter gleichen Förderbedingungen bei der WRF- und NEUE WOHNUNGEMEINNÜTZIGKEIT-Förderung eingesetzt werden kann.

Geht man z.B. von einem Bauvorhaben mit 100 Wohnungen aus, so entsteht rechnerisch das Eigenkapital für 4,17 neue Wohnungen pro Jahr. Oder: In fünf Jahren das Eigenkapital für ca. 21 Wohnungen.

### **Tabelle 8**

#### **Mengeneffekte durch Neue Wohngemeinnützigkeit**

Abschließend stellt sich die Frage, wie viel Eigenkapital durch die Investitionszulage der NEUE WOHNUNGEMEINNÜTZIGKEIT beim Investor eingespart wird und wie viele zusätzliche Neubauwohnungen der Investor sofort aus der Eigenkapitalersparnis zusätzlich zu seinen anfangs geplanten NEUE WOHNUNGEMEINNÜTZIGKEIT-Wohnungen realisieren kann.

Dazu stellt sich die Frage nach der Höhe des Anspareffektes, der dadurch entsteht, dass der Investor die Differenz zwischen Kostenmiete und Förderhöchstmiete ansammelt und für eine weitere Investition verwendet.

Bei einer Investition in die Modellwohnung muss der Investor ohne NEUE WOHNUNGEMEINNÜTZIGKEIT 51.674 € (Feld C9) aufbringen. Werden nun durch die Investitionszulage die zu finanzierenden Gesamtkosten gesenkt, reduziert sich ebenfalls der erforderliche Eigenkapitaleinsatz (bei gleichem Anteilswert) des Investors. Er benötigt in der Beispielrechnung 10.224 € (Feld I9) weniger – diesen eingesparten Betrag kann er für den Bau weiterer Wohnungen nutzen.

Bei dem Bau von 100 Wohnungen (Zeilen 12-14) kann er bei gleichem Eigenkapitaleinsatz 26,4 Wohnungen mehr errichten – ein einmaliger sofortiger Mengeneffekt in Höhe von 26,4 Prozent, wenn die WRF des Landes und die NEUE WOHNUNGEMEINNÜTZIGKEIT-Förderung zur Verfügung stehen.

In den Zeilen 18-20 sind die Ansparleistungen der Tabelle 7 aufgeführt. Hier ist dargestellt, dass rechnerisch nach 24 Jahren das Eigenkapital für eine neue Wohnung angespart werden kann. Bei 100 Wohnungen sind das rechnerisch 4,17 Wohnungen pro Jahr – der Anspareffekt beträgt damit jährlich noch einmal 4,17 Prozent. Oder ca. 21 Wohnungen nach 5 Jahren. (Hier spielt der Wertverlust der Ansparbeträge denn auch eine geringere Bedeutung als in 24 Ansparjahren.)

## **Kapitel C**

# **Bewertungen der Neuen Wohngemeinnützigkeit - Fazit**

### **Die Wirkungen einer Investitionszulage**

Das Förderkonzept der Neuen Wohngemeinnützigkeit beinhaltet in Abhängigkeit vom Einkommen der geförderten Zielgruppe

- ❖ eine Investitionszulage i.H.v. 10% bzw. 20% der Gesamtkosten für Grundstück und Gebäude.
- ❖ die Halbierung bzw. Streichung der Grunderwerbsteuer (GrESt)
- ❖ der Wegfall der Einkommen- bzw. Körperschaftsteuer (und des Solidaritätszuschlags) des Investors

Die Investitionszulage auf die Gesamtkosten führt immer dann zu Kostenmieten, die deutlich unter der Förderhöchstgrenze liegen, wenn die NEUE WOHNUNGEMEINNÜTZIGKEIT-Förderung auf eine Landeswohnraumförderung als Bonus aufgesattelt wird. Dann schafft sie die Voraussetzungen für günstige Mieten, attraktive Wirtschaftlichkeit und spürbarem Anspareffekt durch Ansparleistungen. Sie kann damit jedes Jahr anteilig zusätzlichen Neubau durch die Ansparleistung generieren.

Die Investitionszulage auf die Gesamtkosten hat weiter zur Folge, dass der Eigenkapitaleinsatz des Investors geringer sein kann. Gerade sozial orientierte Unternehmen, deren vorrangiges Unternehmensziel der Bau von Wohnungen für Haushalte in den Einkommensgrenzen öffentlich geförderter Wohnungen liegt, verfügen oft nicht über ausreichendes Eigenkapital, um die gestellten Aufgaben leisten zu können. Diese Unternehmen würden von einer Investitionszulage profitieren. Der einmalige Mengeneffekt für mehr Neubau liegt bei rund einem Viertel.

Zusätzlich ist davon auszugehen, dass durch eine Investitionszulage neue sozial orientierte Investorengruppen zur Investition in den öffentlich geförderten Wohnungsbau mit NEUE WOHNUNGEMEINNÜTZIGKEIT- Förderung und -Bindung angeregt werden. Dies können Unternehmen aus dem kirchlichen und sozialen Bereich sein, alte und neue Wohnungsgenossenschaften, aber auch Private.

Die Modellrechnungen zeigen durchgängig, dass die o.g. Steuerminderungen bzw. -befreiungen zusätzliche Reduzierungen der Miete bewirken und zur Erreichung oder Unterschreitung der Förderhöchstmiete führen. Wenn auch in einem geringen Maß als die Investitionszulage sind sie demnach in der Lage, neben der Eigenkapitalverzinsung Ansparleistungen zu generieren.

Insgesamt kann durch das Angebot der Förderung der NEUE WOHNUNGEMEINNÜTZIGKEIT neben den jetzigen Investorengruppen durch neue Akteure mehr öffentlich geförderter Wohnungsbau entstehen. Denn sie erweist sich sowohl als rentabel – die Gesamtkosten liegen unter den

Mietererlösen, als auch als attraktiv – die Ausschüttung erreicht durchweg die geplanten 3,5 % auf das eingesetzte Eigenkapital vor Steuern.

Beim Erwerb und Bindung von Bestandswohnungen konnte bei attraktiver Wirtschaftlichkeit die günstige Förderhöchstmiete fast erreicht werden. Diese könnte erreicht werden, wenn es ein passendes Angebot der Landeswohnraumförderung für Bestandserwerb gäbe.

Das Konzept der Neuen Wohngemeinnützigkeit mit der Kombination von gezielten Steuerbefreiungen und einer Investitionszulage schafft damit in der Breite ein besseres Investitionsklima für die Wohnungsunternehmen, die sich seit Langem um die Versorgung von Haushalten in den Einkommensgrenzen der Wohnraumförderung kümmern. Dieses Konzept verbessert die finanziellen Voraussetzungen dieser Unternehmen für mehr Investitionen – im Gegensatz zu hohen Sonderabschreibungen, die diese Unternehmen i.d.R. nicht nutzen können. Die Förderung mit dem Investitionsprogramm des Bundes Neue Wohngemeinnützigkeit ist damit wirtschaftlich attraktiv, schafft günstige Mieten und ein sofortiges und stetes mehr an Neubau durch die Mengen- und Anspareffekte.

Dies trifft auf Investitionen in der Kombination der (Eigenkapital reduzierenden) NEUE WOHNUNGEMEINNÜTZIGKEIT-Förderung mit der öffentlichen Wohnraumförderung zu – sowohl in Neuss, als auch in München.









Tabelle 5  
Finanzielle Wirkungen Neue Wohngemeinnützigkeit

1	A	B	C	D	E	Freifinanz. Wohng - Eink-Gruppe A (Kl. Eink.)			Freifinanz. Wohng - Eink-Gruppe B (mittl. Eink.)					
						ohne NWG	Befr./ Halb. GREST + Befreiung Ertragsteu.	zgl. Investitionszulage	ohne NWG	Befr./ Halb. GREST + Befreiung Ertragsteu.	zgl. Investitionszulage			
1	Neuss, NRW													
2														
3	<b>KOSTEN</b>													
4	Anschaffungskosten Grundstück	€/ m <sup>2</sup>	403		30.229,33	30.229,33			30.229,33	30.229,33			30.229,33	
5	Anschaffungskosten Gebäude	€/ m <sup>2</sup>	1.388		104.123,24	104.123,24			104.123,24	104.123,24			104.123,24	
6	Anschaffungskosten Grundstück und Gebäude	€/ m <sup>2</sup>	1.791		134.352,56	134.352,56			134.352,56	134.352,56			134.352,56	
7	Grundwerbsteuer		6,50%		8.732,92	8.732,92			8.732,92	8.732,92			8.732,92	
8	Grundwerbsteuer nach Streichung bzw. Halbierung		0% / 50%		0,00	0,00			0,00	0,00			0,00	
9	Notarkosten, Grundbuchkosten		2,50%		3.358,81	3.358,81			3.358,81	3.358,81			3.358,81	
10														
11	Gesamtkosten Anschaffung Grundstück und Gebäude				146.444,29	137.711,38			146.444,29	142.077,83			142.077,83	
12														
13	Investitionszulage auf Gesamtkosten		10% / 20%		0,00	0,00			0,00	0,00			-14.207,78	
14														
15	<b>SUMME GESAMTKOSTEN (zu finanzieren)</b>				146.444,29	137.711,38			146.444,29	142.077,83			127.870,05	
16														
17	<b>FINANZIERUNG</b>													
18	Eigenkapital		25%		36.611,07	34.427,84			36.611,07	35.519,46			31.967,51	
19														
20	Kapitalmarkt-Darlehen				109.833,22	103.283,53			109.833,22	106.558,38			95.902,54	
21														
22	<b>SUMME</b>				146.444,29	137.711,38			146.444,29	142.077,83			127.870,05	
23														
24	<b>BELASTUNGSRECHNUNG</b>													
25	kalkulatorische Eigenkapitalverzinsung, brutto		3,50%		1.281,39	1.204,97			1.281,39	1.243,18			1.118,86	
26														
27	Zinsen Kapitalmarkt-Darlehen		2,25%		2.471,25	2.323,88			2.471,25	2.397,56			2.157,81	
28														
29	Tilgung Kapitalmarkt-Darlehen (anfanglich)		2,34%		2.570,10	2.416,83			2.570,10	2.493,47			2.244,12	
30														
31	Instandhaltung	€/m <sup>2</sup> Jahr	10,02		751,50	751,50			751,50	751,50			751,50	
32	Verwaltung	€/WE Jahr	285		285,00	285,00			285,00	285,00			285,00	
33	Mietausfall	2%			147,18	139,64			147,18	143,41			131,15	
34														
35	<b>LIQUIDE SUMME VOR STEUERN</b>	WE / Jahr			7.506,42	7.121,83			7.506,42	7.314,12			6.686,44	
36														
37	Miete, netto-kalt	€/m <sup>2</sup> Monat			8,34	7,91			8,34	8,13			7,43	
38														
39	<b>Steuerrechnung, vereinfacht</b>													
40	Erlöse				7.506,42	7.121,83			7.506,42	7.314,12			6.686,44	
41	./. Mietausfall (Erlöschmälerungen)				-147,18	-139,64			-147,18	-143,41			-131,15	
42	./. Zinsen Fremdmittel				-2.471,25	-2.323,88			-2.471,25	-2.397,56			-2.157,81	
43	./. Abschreibung		2,00%		-2.269,89	-2.134,53			-2.269,89	-2.202,21			-1.981,99	
44	./. Verwaltungsaufwand				-285,00	-285,00			-285,00	-285,00			-285,00	
45	./. Instandhaltungsaufwand				0,00	0,00			0,00	0,00			0,00	
46	zu versteuerndes Ergebnis				2.333,10	2.282,76			2.333,10	2.285,94			2.132,50	
47														
48	./. Steuerzahlung (Körperschaftsteuer, Solidarzuschlag)		16,38%		-382,16	0,00			-382,16	0,00			0,00	
49														
50	<b>JAHRES-ERGEBNIS SUMME NACH STEUERN</b>				1.950,94	2.282,76			1.950,94	2.285,94			2.132,50	
51	./. Instandhaltungsrücklage	€/m <sup>2</sup> Jahr	10,02		751,50	751,50			751,50	751,50			751,50	
52	="tatsächlicher" Ausschüttungsbetrag, brutto				1.199,44	1.487,26			1.199,44	1.534,44			1.381,00	
53														
54	<b>ERHÖHUNG KOSTENMIETE BEI STEUERPF LICHT</b>				382,16	0,00			382,16	0,00			0,00	
55	Mieterhöhung bei Steuerpflicht, netto-kalt	€/m <sup>2</sup> Monat			0,42	0,00			0,42	0,00			0,00	
56	Miete nach Steuer, netto-kalt	€/m <sup>2</sup> Monat			8,77	7,91			8,77	8,13			7,43	
57														
58	Tilgungen				2.570,10	2.416,83			2.570,10	2.493,47			2.244,12	
59	Abschreibung				2.269,89	2.134,53			2.269,89	2.202,21			1.981,99	
60														
61	Tilgung - Abschreibung				300,21	282,31			300,21	291,26			262,13	
62														
63	<b>Liquidität, vor Bildung Instandhaltungsrücklage</b>				1.650,73	1.956,47			1.650,73	1.994,68			1.670,36	
64														
65	./. Bildung Rücklage Instandhaltung	€/m <sup>2</sup> Jahr	10,02		751,50	751,50			751,50	751,50			751,50	
66	<b>Liquidität, nach Bildung Instandhaltungsrücklage</b>				899,23	1.204,97			899,23	1.243,18			1.118,86	
67														
68	Liquiditätsüberschuss bezogen auf Eigenkapital, nach Rücklagenbildung				2,46%	3,50%			2,46%	3,50%			3,50%	

Tabelle 6  
Finanzielle Wirkungen Neue Wohngemeinnützigkeit

1	A	B	C	D	E	Freifinanz. Wohng - Eink-Gruppe A (Kl. Eink.)			Freifinanz. Wohng - Eink-Gruppe B (mittl. Eink.)				
						ohne NWG	Befr./ Halb. GRest + Befreiung Ertragsteu.	zgl. Investitions- zulage	ohne NWG	Befr./ Halb. GRest + Befreiung Ertragsteu.	zgl. Investitions- zulage		
1	Neuss, NRW												
2													
3	<b>KOSTEN</b>												
4	Anschaffungskosten Grundstück	€/ m <sup>2</sup>	403		30.229,33	30.229,33			30.229,33	30.229,33			30.229,33
5	Anschaffungskosten Gebäude	€/ m <sup>2</sup>	1.388		104.123,24	104.123,24			104.123,24	104.123,24			104.123,24
6	Anschaffungskosten Grundstück und Gebäude	€/ m <sup>2</sup>	1.791		134.352,56	134.352,56			134.352,56	134.352,56			134.352,56
7	Grundwerbsteuer		6,50%		8.732,92	8.732,92			8.732,92	8.732,92			8.732,92
8	Grundwerbsteuer, nach Streichung bzw. Halbierung		0% / 50%		0,00	0,00			0,00	0,00			0,00
9	Notarkosten, Grundbuchkosten		2,50%		3.358,81	3.358,81			3.358,81	3.358,81			3.358,81
10													
11	Gesamtkosten Anschaffung Grundstück und Gebäude				146.444,29	137.711,38			146.444,29	142.077,83			142.077,83
12													
13	Investitionszulage auf Gesamtkosten		10% / 20%		0,00	0,00			0,00	0,00			-14.207,78
14													
15	<b>SUMME GESAMTKOSTEN (zu finanzieren)</b>				146.444,29	137.711,38			146.444,29	142.077,83			127.870,05
16													
17	<b>FINANZIERUNG</b>												
18	Eigenkapital		25%		36.611,07	34.427,84			36.611,07	35.519,46			31.967,51
19													
20	Kapitalmarkt-Darlehen				109.833,22	103.283,53			109.833,22	106.558,38			95.902,54
21													
22	<b>SUMME</b>				146.444,29	137.711,38			146.444,29	142.077,83			127.870,05
23													
24	<b>BELASTUNGSRECHNUNG</b>												
25	kalkulatorische Eigenkapitalverzinsung, brutto		3,50%		1.281,39	1.204,97			1.281,39	1.243,18			1.118,86
26													
27	Zinsen Kapitalmarkt-Darlehen		2,25%		2.471,25	2.323,88			2.471,25	2.397,56			2.157,81
28													
29	Tilgung Kapitalmarkt-Darlehen (anfanglich)		2,34%		2.570,10	2.416,83			2.570,10	2.493,47			2.244,12
30													
31	Instandhaltung	€/m <sup>2</sup> Jahr	10,02		751,50	751,50			751,50	751,50			751,50
32	Verwaltung	€/WE Jahr	285		285,00	285,00			285,00	285,00			285,00
33	Mietausfall	2%			147,18	139,64			147,18	143,41			131,15
34													
35	<b>LIQUIDE SUMME VOR STEUERN</b>	WE / Jahr			7.506,42	7.121,83			7.506,42	7.314,12			6.686,44
36													
37	Miete, netto-kalt	€/m <sup>2</sup> Monat			8,34	7,91			8,34	8,13			7,43
38													
39	<b>Steuerrechnung, vereinfacht</b>												
40	Erlöse				7.506,42	7.121,83			7.506,42	7.314,12			6.686,44
41	./. Mietausfall (Erlösminderungen)				-147,18	-139,64			-147,18	-143,41			-131,15
42	./. Zinsen Fremdmittel				-2.471,25	-2.323,88			-2.471,25	-2.397,56			-2.157,81
43	./. Abschreibung		2,00%		-2.269,89	-2.134,53			-2.269,89	-2.202,21			-1.981,99
44	./. Verwaltungsaufwand				-285,00	-285,00			-285,00	-285,00			-285,00
45	./. Instandhaltungsaufwand				0,00	0,00			0,00	0,00			0,00
46	zu versteuerndes Ergebnis				2.333,10	2.238,76			2.333,10	2.285,94			2.132,50
47													
48	./. Steuerzahlung (Einkommensteuer, Solidarzuschlag)		44,31%		-1.033,80	0,00			-1.033,80	0,00			0,00
49													
50	<b>JAHRES-ERGEBNIS SUMME NACH STEUERN</b>				1.299,30	1.238,76			1.299,30	1.285,94			1.132,50
51	./. Instandhaltungsrücklage	€/m <sup>2</sup> Jahr	10,02		751,50	751,50			751,50	751,50			751,50
52	./. "tatsächlicher" Ausschüttungsbetrag, brutto				547,80	1.487,26			547,80	1.534,44			1.387,00
53													
54	<b>ERHÖHUNG KOSTENMIETE BEI STEUERPFLICHT</b>				1.033,80	0,00			1.033,80	0,00			0,00
55	Mieterhöhung bei Steuerpflicht, netto-kalt	€/m <sup>2</sup> Monat			1,15	0,00			1,15	0,00			0,00
56	Miete nach Steuer, netto-kalt	€/m <sup>2</sup> Monat			9,49	7,91			9,49	8,13			7,43
57													
58	Tilgungen				2.570,10	2.416,83			2.570,10	2.493,47			2.244,12
59	Abschreibung				2.269,89	2.134,53			2.269,89	2.202,21			1.981,99
60													
61	Tilgung - Abschreibung				300,21	282,31			300,21	291,26			262,13
62													
63	<b>Liquidität, vor Bildung Instandhaltungsrücklage</b>				999,09	1.956,47			999,09	1.994,68			1.670,36
64													
65	./. Bildung Rücklage Instandhaltung	€/m <sup>2</sup> Jahr	10,02		751,50	751,50			751,50	751,50			751,50
66	<b>Liquidität, nach Bildung Instandhaltungsrücklage</b>				247,59	1.204,97			247,59	1.243,18			1.118,86
67													
68	<b>Liquiditätsüberschuss bezogen auf Eigenkapital, nach Rücklagenbildung</b>				0,68%	3,50%			0,68%	3,50%			3,50%

Tabelle 7

## Finanzielle Wirkungen Neue Wohngemeinnützigkeit

Liquiditätsrechnung  
Neubau Wohnungsgesellschaft NRW

	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K	L	M	N	O	P	Q	R	S	T	U	V	W
1	<b>Basisdaten</b>																						
2	öffentlich geförderte WE																						
3	Anschaffungskosten Grundstück, incl. Befreiung GfRESt	m <sup>2</sup>	75,00																				
4	Herstellungskosten Gebäude		34.978,13																				
5	Gesamtkosten Grundstück und Gebäude		169.500,00																				
6	Ertragsteuern		204.478,13																				
7			0,00																				
8																							
9																							
10	<b>Jahr</b>				<b>1</b>	<b>2</b>	<b>3</b>	<b>4</b>	<b>5</b>	<b>6</b>	<b>7</b>	<b>8</b>	<b>9</b>	<b>10</b>									
11	<b>Erlöse</b>																						
12	Miete, netto-kalt = Bewilligungsmiete	€/m <sup>2</sup> Monat	6,20		5.580,00	5.580,00	5.580,00	5.580,00	5.580,00	5.580,00	5.580,00	5.580,00	5.580,00	5.580,00	5.580,00	5.580,00	5.580,00	5.580,00	5.580,00	5.580,00	5.580,00	5.580,00	5.580,00
13	Erhöhung Miete auf die Bewilligungsmiete, p.a.	1,00%	0,06		0,00	0,00	108,00	108,00	216,00	216,00	324,00	324,00	432,00	432,00	432,00	432,00	432,00	432,00	432,00	432,00	432,00	432,00	432,00
14																							
15																							
16																							
17	<b>SUMME ERLÖSE</b>				<b>5.580,00</b>	<b>5.580,00</b>	<b>5.688,00</b>	<b>5.688,00</b>	<b>5.796,00</b>	<b>5.796,00</b>	<b>5.904,00</b>	<b>5.904,00</b>	<b>6.012,00</b>										
18																							
19																							
20	<b>Aufwendungen</b>																						
21	kalkulatorische Eigenkapitalverzinsung, brutto				1.431,35	1.431,35	1.431,35	1.431,35	1.431,35	1.431,35	1.431,35	1.431,35	1.431,35	1.431,35	1.431,35	1.431,35	1.431,35	1.431,35	1.431,35	1.431,35	1.431,35	1.431,35	1.431,35
22																							
23	<b>Darlehen öffentliche Wohnraumförderung</b>																						
24	lfd. Verwaltungskosten Wohnraumförderung NRW	*)	0,50%		456,81	456,81	456,81	456,81	456,81	456,81	456,81	456,81	456,81	456,81	456,81	456,81	456,81	456,81	456,81	456,81	456,81	456,81	456,81
25	Zinsen Wohnraumförderung NRW	*)	0,00%		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
26	Zinsen Wohnraumförderung NRW	ab Jahr 11	0,50%																				
27																							
28																							
29	Tilgung Wohnraumförderung (anfänglich)	*)	1,00%		913,63	913,63	913,63	913,63	913,63	913,63	913,63	913,63	913,63	913,63	913,63	913,63	913,63	913,63	913,63	913,63	913,63	913,63	913,63
30																							
31	<b>Darlehen Kapitalmarkt</b>																						
32	Zinsen Kapitalmarkt-Darlehen		2,25%		0,82	0,80	0,78	0,76	0,74	0,72	0,69	0,67	0,65	0,63	0,63	0,63	0,63	0,63	0,63	0,63	0,63	0,63	0,63
33	Zinsen Kapitalmarkt-Darlehen	ab Jahr 11	4,50%																				
34	Tilgung Kapitalmarkt-Darlehen (anfänglich)		2,34%		0,87	0,89	0,91	0,93	0,95	0,98	1,00	1,02	1,04	1,07	1,07	1,07	1,07	1,07	1,07	1,07	1,07	1,07	1,07
35	Tilgung Kapitalmarkt-Darlehen (anfänglich)	ab Jahr 11	3,10%																				
36																							
37	<b>Bewirtschaftungsaufwendungen</b>																						
38	Verwaltungsaufwand	€/WE Jahr	285		285,00	285,00	285,00	285,00	285,00	285,00	285,00	285,00	285,00	285,00	285,00	285,00	285,00	285,00	285,00	285,00	285,00	285,00	285,00
39	Kostensteigerung Verwaltungsaufwand	p.a.	2,00%		5,70	5,70	11,51	17,44	23,49	29,66	35,95	42,37	48,92	55,60	55,60	55,60	55,60	55,60	55,60	55,60	55,60	55,60	55,60
40	Instandhaltungsaufwand/ Instandhaltungsrücklage	€/m <sup>2</sup> Jahr	10,02		751,50	751,50	751,50	751,50	751,50	751,50	751,50	751,50	751,50	751,50	751,50	751,50	751,50	751,50	751,50	751,50	751,50	751,50	751,50
41	Erhöhung Instandhaltungsaufwand/ Instandh-Rücklage	€/m <sup>2</sup> Jahr	5,01		76,80	76,91	77,03	77,15	77,27	77,39	77,52	77,65	77,78	77,91	77,91	77,91	77,91	77,91	77,91	77,91	77,91	77,91	77,91
42	Mietausfall		2,00%																				
43																							
44	<b>SUMME AUFWENDUNGEN</b>				<b>3.916,78</b>	<b>3.922,59</b>	<b>3.928,52</b>	<b>3.934,57</b>	<b>3.940,74</b>	<b>3.947,04</b>	<b>3.953,45</b>	<b>3.959,99</b>	<b>3.966,67</b>	<b>3.973,50</b>									
45																							
46	<b>ÜBERSCHUSS</b>				<b>1.663,22</b>	<b>1.657,41</b>	<b>1.759,48</b>	<b>1.753,43</b>	<b>1.855,26</b>	<b>1.848,96</b>	<b>1.950,55</b>	<b>1.944,01</b>	<b>2.045,33</b>	<b>2.038,50</b>									
47	nach Verzinsung EK und Instandhaltungsaufwand bzw. Bildung Rücklage																						
48																							
49	<b>KUMULIERTER ÜBERSCHUSS</b>				<b>1.663,22</b>	<b>3.320,63</b>	<b>5.080,12</b>	<b>6.833,55</b>	<b>8.688,81</b>	<b>10.537,78</b>	<b>12.488,33</b>	<b>14.432,34</b>	<b>16.477,66</b>	<b>18.516,16</b>									
50																							
51	*) Die Tilgungsnachlässe i.H.v. 25% auf das Grunddarlehen (Mietenstufe 4) und 50% auf das Zusatzdarlehen sind hierbei berücksichtigt.																						

Tabelle 7

## Finanzielle Wirkungen Neue Wohngemeinnützigkeit

Liquiditätsrechnung  
Neubau Wohnungsgesellschaft NRW

	X	Y	Z	AA	AB	AC	AD	AE	AF	AG	AH	AI	AJ	AK	AL	AM	AN	AO	AP	AQ	AR	AS	AT	AU	AV	AW	AX	AY	
1																													
2																													
3																													
4																													
5																													
6																													
7																													
8																													
9																													
10																													
11																													
12																													
13																													
14		5.580,00		5.580,00		5.580,00		5.580,00		5.580,00		5.580,00		5.580,00		5.580,00		5.580,00		5.580,00		5.580,00		5.580,00		5.580,00		5.580,00	
15		540,00		540,00		648,00		648,00		756,00		756,00		864,00		864,00		972,00		972,00		1.080,00		1.080,00		1.188,00		1.188,00	
16																													
17		6.120,00		6.120,00		6.228,00		6.228,00		6.336,00		6.336,00		6.444,00		6.444,00		6.552,00		6.552,00		6.660,00		6.660,00		6.768,00		6.768,00	
18																													
19																													
20																													
21																													
22		1.431,35		1.431,35		1.431,35		1.431,35		1.431,35		1.431,35		1.431,35		1.431,35		1.431,35		1.431,35		1.431,35		1.431,35		1.431,35		1.431,35	
23																													
24																													
25		456,81		456,81		456,81		456,81		456,81		456,81		456,81		456,81		456,81		456,81		456,81		456,81		456,81		456,81	
26																													
27		409,03		404,45		399,83		395,20		390,54		385,86		381,15		376,42		371,67		366,89		362,09		357,27		352,42		347,55	
28																													
29		915,73		920,32		924,93		929,56		934,22		938,90		943,61		948,34		953,09		957,87		962,67		967,49		972,34		977,21	
30																													
31																													
32																													
33		1,21		1,17		1,13		1,08		1,04		0,99		0,94		0,89		0,83		0,78		0,72		0,66		0,59		0,52	
34																													
35		0,86		0,90		0,94		0,99		1,03		1,08		1,13		1,18		1,23		1,29		1,35		1,41		1,48		1,54	
36																													
37																													
38		285,00		285,00		285,00		285,00		285,00		285,00		285,00		285,00		285,00		285,00		285,00		285,00		285,00		285,00	
39		62,41		69,36		76,45		83,68		91,05		98,57		106,24		114,06		122,04		130,18		138,48		146,95		155,59		164,40	
40		751,50		751,50		751,50		751,50		751,50		751,50		751,50		751,50		751,50		751,50		751,50		751,50		751,50		751,50	
41		375,75		375,75		375,75		375,75		375,75		375,75		375,75		375,75		375,75		375,75		375,75		375,75		375,75		375,75	
42		93,79		93,93		94,07		94,22		94,37		94,52		94,67		94,83		94,99		95,15		95,31		95,48		95,66		95,83	
43																													
44		4.783,44		4.790,54		4.797,76		4.805,14		4.812,65		4.820,32		4.828,15		4.836,12		4.844,25		4.852,57		4.861,03		4.869,67		4.878,48		4.887,46	
45																													
46		1.336,56		1.329,46		1.430,24		1.422,86		1.523,35		1.515,68		1.615,85		1.607,88		1.707,75		1.699,43		1.798,97		1.790,33		1.889,52		1.880,54	
47																													
48																													
49		19.852,72		21.182,18		22.612,42		24.035,29		25.558,63		27.074,31		28.690,17		30.298,04		32.005,79		33.705,23		35.504,19		37.294,52		39.184,04		41.064,58	
50																													
51																													

**Tabelle 8  
Finanzielle Wirkungen Neue Wohngemeinnützigkeit**

**Mengeneffekte durch NWG**

	A	B	C	D	E	F	G	H	I
1	<b>Grundlage</b>								
2									
3	<b>Modellrechnung Neubau NRW, mit</b>								
4	<b>75,00 m<sup>2</sup></b>								
5	<b>Einkommensgruppe A</b>								mehr Eigenkapital durch NWG je Wohnung
6									
7									
8	<b>Kosten</b>								
9	Eigenkapital Investor 25%	€	51.674	40.896		40.896			10.778
10									
11	z.B.								
12	Bau von x Wohnungen ...		100						
13	... mit 25% Eigenkapital		5.167.400	4.089.600		5.167.400			
14									
15	<b>Finanzierung weiterer WE durch Investitionszulage</b>					126,4	26,4		*)
16									
17									
18	<b>Finanzierung weiterer WE aus Mieterträgen</b>					40.896		eine neue WE nach Jahren: 24	
19						bei 100 WE	4,17		*)
20								neue WE (rechnerisch) pro Jahr	
21									
22									
23	*) Voraussetzungen:								
24	- die WRF des Landes kann die zusätzlichen Fördermittel bereitstellen								
25	- der Investitionszuschuss aus der NWG steht weiterhin zur Verfügung								