

# IfG Symposium „Perspektiven für Wohnungsgenossenschaften“

Öffentlich geförderter  
Wohnungsbau:

Chancen für  
Wohnungsgenossenschaften!



# Agenda

1. Preisgebundener Wohnungsbestand (Rahmenbedingungen)
2. Nachfragesituation
3. Trend: Neubau-Projektentwicklungen
4. Wohnraumförderungsprogramm 2014 – 2017
5. Subventionswert
6. Rentabilitätsvergleich öffentliche Förderung → Kapitalmarktmittel
7. Lösungsansätze
8. Fazit

# 1. Preisgebundener Wohnungsbestand (Rahmenbedingungen)

# Preisgebundener Wohnungsbestand (Rahmenbedingungen)

- 4,8 Mio. Geschosswohnungen  
in NRW
- davon: 11 % preisgebunden



# Preisgebundener Wohnungsbestand (Rahmenbedingungen)

- Planmäßiger Wegfall von Bindungen 2012:
  - 6.600 WE (6.800 WE)
- Außerplanmäßiger Wegfall von Bindungen 2012:
  - 14.400 WE (11.500 WE)
  - Nachwirkungsfrist!
- Ende der Nachwirkungsfrist 2012:
  - 10.500 WE (15.500 WE)

# Preisgebundener Wohnungsbestand (Rahmenbedingungen)

- Niedriger Leerstand
  - 1 % der öffentlich geförderten Wohneinheiten stehen leer!



# Preisgebundener Wohnungsbestand (Rahmenbedingungen)

- Gründe für außerplanmäßige Tilgungen
  - 50 % der vorzeitig zurückgezahlten Darlehen waren maximal mit 0,5 % verzinst!

# Preisgebundener Wohnungsbestand (Rahmenbedingungen)

- Expertenbefragung durch die NRW.Bank:
  - $\frac{3}{4}$  der Experten sind der Meinung, dass nicht ausreichend preisgebundene Mietwohnungen neu gebaut werden.

# Preisgebundener Wohnungsbestand (Rahmenbedingungen)

- Hemmnisse nach Expertenmeinung:
  - Höhere Rendite im freifinanzierten Mietwohnungsbau
  - Mangel an verfügbaren Grundstücken
  - Höhe der Grundstückskosten
  - Missverhältnis:  
hohe Baukosten → preisgebundene Mieten

# Preisgebundener Wohnungsbestand (Rahmenbedingungen)

- Bestandsfortschreibung bis 2025 / 2040  
(Quelle: NRW.Bank)

2025      381.000 preisgebundene Wohnungen

➔ 26 % weniger als 2013

2040      318.000 preisgebundene Wohnungen

➔ 38 % weniger als 2013

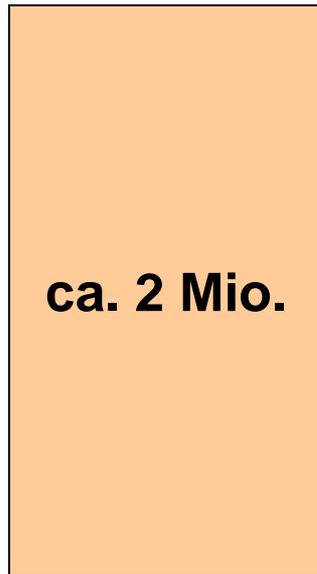
## 2. Nachfragesituation



# Nachfragesituation

## Die wohnberechtigten Haushalte

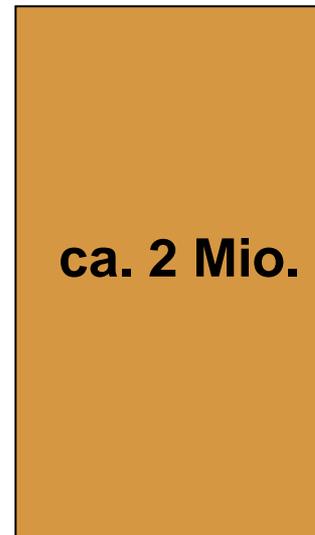
**Erwerbstätige**



**Arbeitslose**



**Rentner,  
Pensionäre**



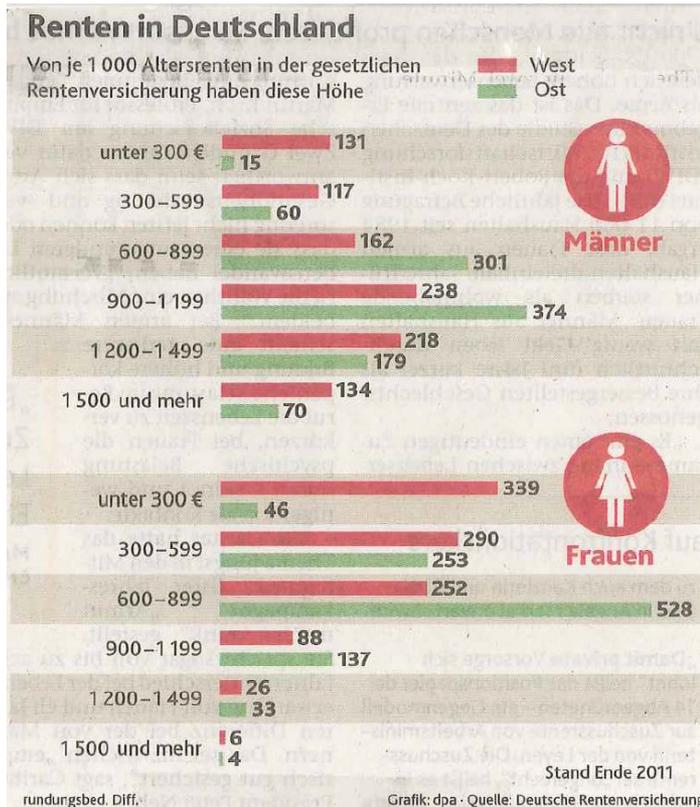
**sonstige nicht  
Erwerbstätige**





# Nachfragesituation

## Die seit 01.01.2013 geltenden Einkommensgrenzen:



| Haushaltsgröße  |             |
|---|-------------|
| 1-Personen-Haushalt   | 18.010 Euro |
| 2-Personen-Haushalt<br>(Grundbetrag)                            | 21.710 Euro |
| Mehrbetrag für jede<br>weitere zum Haushalt<br>rechnende Person | 4.980 Euro  |
| Kinderzuschlag  | 640 Euro    |



# Nachfragesituation

## Das anrechenbare Gesamteinkommen

### Beispiel: Arbeitnehmerhaushalt 2 Erwachsene + Kinder

|               |                         |                 |                                    |
|---------------|-------------------------|-----------------|------------------------------------|
|               |                         | <b>50.000</b>   | <b>Bruttoeinkommen</b>             |
|               |                         | <b>- 1.000</b>  | <b>Pauschbetrag</b>                |
|               |                         | <b>- 16.660</b> | <b>34 v.H. pauschal</b>            |
| <b>32.950</b> | <b>Einkommensgrenze</b> | <b>= 32.340</b> | <b>anrechenbares<br/>Einkommen</b> |

# 3. Trend: Neubau-Projektentwicklungen

# Trend: Neubau-Projektentwicklungen

● groß

● hochwertig

● häufig Eigentum



# Trend: Neubau-Projektentwicklungen

IMMOBILIEN ZEITUNG 25.9.2014, Ausgabe 38/2014

NACHRICHTEN 3

## Desinteresse von Großinvestoren bremst Bau von Seniorenwohnungen

Konsens heißt noch lange nicht, dass etwas passiert. So sind sich die Teilnehmer von Immobilien tagungen meist einig darin, dass viel mehr seniorengerechte Wohnungen gebaut werden müssten. Doch gebaut wird erheblich zu wenig, kritisiert Terragon-Chef Michael Held. Und wenn gebaut werde, dann meist nur für einkommensstarke Senioren. Held bedient nun erstmals auch weniger Betuchte.



**M**ichael Held schlägt Alarm. Der Geschäftsführer des Berliner Wohnungs- und Pflegeheimentwicklers Terragon ist sicher, dass in Deutschland trotz aller Bedarfsprognosen und Bekannnisse viel zu wenige Wohnungen gebaut werden, die tatsächlich seniorengerecht sind. Insbesondere für weniger Betuchte entstehe zu wenig Wohnraum ohne Barrieren und mit ausreichend breiten Türen. Das von ihm beauftragte Analysehaus empirica hat gerade erst ermittelt, wie weit der Wohlstand der Senioren in Deutschland auseinandergeht – mit entsprechenden Folgen für das, was sich

Senioren an Wohnungen leisten können und was nicht.

Ein paar Beispiele: Von den rund 14 Mio. Seniorenhaushalten (ab 60 Jahren) könnten sich allein mit Blick auf ihr Geldvermögen 8,4 Mio. eine Eigentumswohnung für 179.000 Euro leisten, und zwar ohne dafür einen Bankkredit aufnehmen zu müssen. 2,7 Mio. Seniorenhaushalte haben nach den empirica-Berechnungen genug auf der hohen Kante, um sich eine Wohnung für 250.000 Euro zu kaufen. Umgekehrt bedeuten diese Zahlen: Mehr als 10 Mio. Seniorenhaushalte sind bei solchen Größenordnungen raus. Aufschlussreich ist auch ein Blick auf die Auswertungen

Mehr als 170 Senioren-Apartments baut Terragon im Berliner Bezirk Treptow-Köpenick. Die Mikrowohnungen bieten nicht viel Platz, aber sind vergleichsweise erschwinglich. Bild: Terragon

zum Thema Mietwohnung. So fördern die empirica-Zahlen zutage, dass gut zwei Drittel der Seniorenhaushalte eine Bruttomonatsmiete von 450 Euro und die Hälfte davon eine von 1.000 Euro betragen können. Das heißt aber auch: Für knapp ein Drittel der Rentner ist selbst eine Bruttomonatsmiete von 450

1.000 Euro sind im Osten für kaum jemanden zu stemmen, im Westen dagegen je nach Region für bis zu zwei Drittel der Rentnerhaushalte sehr wohl.

Held schließt aus der Erhebung, dass trotz allen Wohlstands Wohnungen für viele Senioren zu teuer sind – ganz gleich, ob sie sie kaufen oder mieten wollen. Und unabhängig von den empirica-Zahlen macht er für diesen Umstand das bei institutionellen Investoren weit verbreitete Desinteresse an Anlagen in seniorengerechte Wohnungen verantwortlich. Auch aus diesem Grund würden viel zu wenige dieser Wohnungen gebaut. „Institutionelle Investoren sagen mir, sie hielten seniorengerechte Wohnungen für overrented“, sagt Held. „Sie erklären mir, es gebe keine Nachfrage nach solchen Wohnungen.“ Für die Institutionellen spiele Barrierefreiheit keine Rolle.

Die meisten Entwickler bauen nur hochpreisig

Falls das vom Terragon-Chef Beschriebene das Zyklische ist, versucht er es nun antizyklisch. Er baut in Berlin-Adlershof im Bezirk Treptow-Köpenick einen Komplex mit 173 Apartments für Senioren, die im Monat nicht mehr Warmmiete bezahlen können als 450 Euro. Das Projekt mit den Adressen Dörfeldstraße 1, 3 und 5 ist 27 Mio. Euro schwer. Etwa 70 der Apartments will Held einzeln verkaufen, der Rest soll en bloc an einen institutionellen Investor gehen, der mindestens 1 Mio. Euro investieren müsste. Ob er eine solchen Käufer findet, steht in den Sternen. Die Apartments im Einzelverkauf kosten im Schnitt 120.000 Euro.

Die Wohnungen sind für weniger betuchte Rentner erschwinglich, weil sie klein sind und sich das Projekt in einer einfachen Berlin-Lage befindet. Dort sind die Grundstückspreise niedrig. Die Apartments haben Wohn

# 4. Wohnraumförderungsprogramm 2014 - 2017



# Wohnungsbauförderungsprogramm 2014 - 2017

## Die neuen Förderpauschalen für Neubau

| Mietniveau | EK-Gruppe A                      | EK-Gruppe B                   |
|------------|----------------------------------|-------------------------------|
| M 1        | <b>1.100 €</b> (850 € + 250 €)   | <b>500 €</b> (bisher 365 €)   |
| M 2        | <b>1.300 €</b> (1.050 € + 250 €) | <b>650 €</b> (bisher 520 €)   |
| M 3        | <b>1.500 €</b> (1.350 € + 150 €) | <b>900 €</b> (bisher 790 €)   |
| M 4        | <b>1.650 €</b> (1.500 € + 150 €) | <b>1.100 €</b> (bisher 965 €) |



# Wohnungsbauförderungsprogramm 2014 - 2017

## Die neuen Bewilligungsmieten

| Mietniveau     | EK-Gruppe A            | EK-Gruppe B            |
|----------------|------------------------|------------------------|
| M 1 (+ 0,20 €) | <b>4,25 €</b> (4,05 €) | <b>5,35 €</b> (5,15 €) |
| M 2 (+ 0,20 €) | <b>4,65 €</b> (4,45 €) | <b>5,75 €</b> (5,55 €) |
| M 3 (+ 0,15 €) | <b>5,25 €</b> (5,10 €) | <b>6,10 €</b> (5,95 €) |
| M 4            | 5,75 €                 | 6,65 €                 |
| M 4 +          | 6,25 €                 | 7,15 €                 |



# Wohnungsbauförderungsprogramm 2014 - 2017

## Einsatzfelder von Tilgungsnachlässen

- **Grundpauschale M4** **10%**
- **Zusatzdarlehen für besondere  
Ausstattungsmerkmale am Objekt  
(u. a. auch städtebaulicher/denkmalpflegerischer  
Mehraufwand** **50%**
- **Brachflächendarlehen** **50%**  
(neu: sämtliche Standortaufbereitungskosten/  
Abrisskosten)
- **Energetische Sanierung/Abbau von Barrieren  
nach RL BestandsInvest** **20%**

# 5. Subventionswert

# Subventionswert

| Baudarlehen           | 10 Wohnungen<br>à 67 m <sup>2</sup> | Tilgungsnachlass |
|-----------------------|-------------------------------------|------------------|
| Grundpauschale        | 1.005.000 €                         |                  |
| <b>Zusatzdarlehen</b> |                                     |                  |
| Kleinwohnungen        | 50.000 €                            | 25.000 €         |
| Aufzug                | 25.000 €                            | 12.500 €         |
| <b>Summe</b>          | <b>1.080.000 €</b>                  | <b>37.500 €</b>  |

3,5% Nachlass am Gesamtdarlehen  
ca. 1.042.500 € Restschuld ab Leistungsbeginn

**Liquiditätsvorteil** Tilgungsnachlass  
(1% Tilgung; 0,5% Verwaltungskosten):

- 0,07 € pro m<sup>2</sup> Wohnfläche monatlich

**Subventionsvorteil** Förderdarlehen bei 2%  
Zinsdifferenz gegenüber einem Kapitalmarkt-  
darlehen:

- = 2,69 € pro m<sup>2</sup> Wohnfläche monatlich

**Subventionswert  
insgesamt: 2,76 €/m<sup>2</sup>/mtl.**

Förderbeispiel Mietwohnungsbau – Mietniveaustufe 3

Quelle: NRW.Bank

# 6. Rentabilitätsvergleich

# Rentabilitätsvergleich

öffentliche Förderung → Kapitalmarktmittel

## ➤ Rentabilität (öffentliche Förderung)

### Prämissen:

- Mietenstufe III
- Grundstück 150,00 €/m<sup>2</sup> (1.720 m<sup>2</sup>)
- GFZ = 0,8
- 20 WE je 55 m<sup>2</sup> = 1.100 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- Zusatzdarlehn für Aufzug und Kleinwohnung

# Rentabilitätsvergleich

öffentliche Förderung → Kapitalmarktmittel

## ➤ Rentabilität (öffentliche Förderung)

Ergebnis:

| <b>Gesamtkosten / m<sup>2</sup></b> | <b>VOFI-Rendite<br/>(dynamische Investitionsrechnung)</b> |
|-------------------------------------|---|
| 2.000,00 €                          | 7,84 %  |
| 2.200,00 €                          | 5,87 %  |
| 2.400,00 €                          | 4,28 %  |

# Rentabilitätsvergleich

öffentliche Förderung → Kapitalmarktmittel

## ➤ Rentabilität (freifinanzierter Wohnungsbau)

### Prämissen:

- Miete 7,50 €
- Grundstück 150,00 €/m<sup>2</sup> (1.720 m<sup>2</sup>)
- GFZ = 0,8
- 20 WE je 55 m<sup>2</sup> = 1.100 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- Finanzierung 15 Jahre fest (2,8 % Zinsen, 1 % Tilgung)
- Anschlusszinssatz = 5 %

# Rentabilitätsvergleich

öffentliche Förderung → Kapitalmarktmittel

- Rentabilität (freifinanzierter Wohnungsbau)

Ergebnis:

| <b>Gesamtkosten / m<sup>2</sup></b> | <b>VOFI-Rendite<br/>(dynamische Investitionsrechnung)</b> |
|-------------------------------------|---|
| 2.000,00 €                          | 8,82 %  |
| 2.200,00 €                          | 6,81 %  |
| 2.400,00 €                          | 5,20 %  |

# 7. Lösungsansätze

# Lösungsansätze

## Clemens-Dülmer-Schule in Bocholt



### Bauträgergeschäft

Neubau von 22 ETW

Revitalisierung einer  
denkmalgeschützten Schule

11 ETW plus 1 Praxis

### Bauen für den Bestand

Beginnenhaus

14 WE öffentlich gefördert

# Lösungsansätze

- Aktuelles Projekt:  
Reygers-Areal in Bocholt
- Neubau von 63  
Wohnungen (davon 33  
öffentlich gefördert) und  
3 Gewerbeeinheiten
- **VOFI-Rendite: 6,78 %**



# 8. Fazit

# Fazit

1. Bei dem aktuell niedrigen Zinsniveau ist die freifinanzierte Projektentwicklung renditestärker als öffentlich geförderter Wohnungsbau.
2. Höhere Renditen = höheres Risiko  
Der öffentlich geförderte Wohnungsbau wird langfristig risikoarm sein.
3. Mit gemischten Projektentwicklungen kommen wir sowohl unseren wirtschaftlichen als auch satzungsmäßigen Verpflichtungen nach.