

Miethöhengestaltung und Finanzierung



Bernd Müller, Conny Müller

Inhalt

Berechnung Nutzungsentgelt bzw. Miete

Die wichtigsten Komponenten: Zinskosten; Abschreibung; Instandhaltung

Vermögensentwicklung und Tilgungsausgleich

Tilgungsgutschrift und Finanzierungsmöglichkeiten.

Möglichkeiten der Miethöhengestaltung bei Umschuldung

Gestaltung der Miethöhe über die Gebäudelebensdauer

Inflationseinfluss auf die Entwicklung der Realmiete.

Gestaltungsmöglichkeit durch Verlagerung der Instandhaltungsrücklage

Mietenflexibilisierung durch Baukostenbeteiligung

Aufstellung einer Wirtschaftlichkeitsberechnung für die Beantragung eines Bankkredits

Eigenkapitalaufbringung

Aufnahme von Privatkrediten; Rechtliche Vorgaben (Schutzgesetz; Bankengeschäfte)

Finanzierung von geförderten Mietwohnungen

Kostendeckendes Nutzungsentgelt

Das Nutzungsentgelt (Kaltmiete) muss die Ausgaben decken.

a) Kostenbedingte Ausgaben

- Zinsen für Kredite
- ggf. Erbbauzinsen für das Grundstück
- Instandhaltung (Reparaturen und Rücklagen dafür)
- Verwaltungskosten (Prüfung, Buchhaltung, Hausverwaltung)
- Mietausfall (und Rücklagen dafür)

b) Kosten ohne Zahlungsfluss

- Abschreibung (Abnutzung Gebäude und technische Anlagen)

(a) + (b) = Kostenmiete

c) Ausgaben, die das Vermögen steigert

- Tilgungszahlungen an die Bank

Mietkalkulation für Gebäude, die „in sich“ finanziert werden müssen

Die Miete muss entweder die Tilgung, oder die Abschreibung enthalten.

Anzusetzen ist der jeweils höhere Betrag.

Ist die Tilgung höher, übersteigt die Miete die Kostenmiete.

Was bedeutet Abschreibung?

Gebäude haben nur eine begrenzte wirtschaftliche Lebensdauer.

(auch bei fachgerechter Instandhaltung).

Eine Totalsanierung oder ein Abriss steht an, wenn die Jahreskosten der Reparaturen höher werden, als die Jahreskosten eines Neubaus.

Der Gebäudewert ist dann auf Null gesunken.

Das Vermögen der Genossenschaft darf dabei nicht sinken.

Es muss immer so hoch sein, wie ihre Verbindlichkeiten gegenüber der Bank und ihren Mitgliedern.

Dies bedeutet: Die Mieteinnahmen müssen den Wertverlust (Abschreibung) kompensieren.

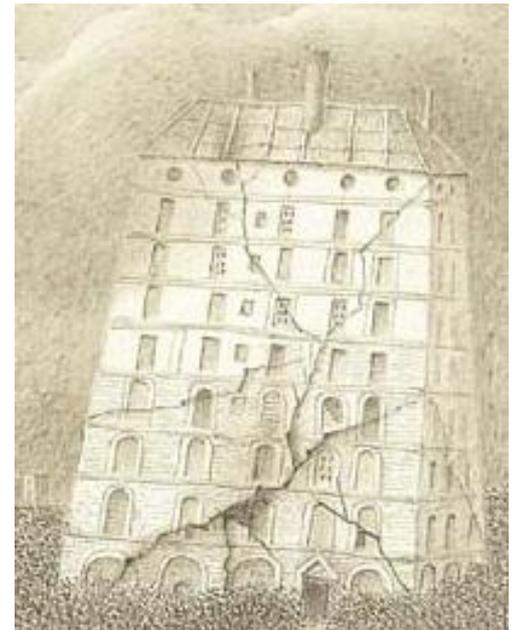
Wie lange ist die wirtschaftliche Gebäudelebensdauer?

Schätzung erforderlich.

Zum Beispiel: 71 Jahre

Resultierender jährl. Wertverlust (Abschreibung): **1,4 %**.

(100 % über 71 Jahre).



Was sind Instandhaltungskosten?

Während der Gebäudelebensdauer müssen Komponenten erneuert werden.
(Fenster, Dach, Heizung, Dämmung, ...)

Die Abschreibung beinhaltet nur die einmaligen Kosten beim Einbau!

Instandhaltungskosten sind die Kosten für Komponenten, die vor dem Ende der Gebäudenutzungsdauer ersetzt werden müssen.

Die Abnutzung der Komponenten beginnt beim Erstbezug.

Faire Verteilung der Instandhaltungskosten über die Lebensdauer erfordert:
Bildung von **Instandhaltungsrücklagen** ab Beginn.

Wie hoch sind die Instandhaltungskosten über die Gebäudelebensdauer?

Abhängig von den technischen Komponenten und den Baumaterialien.

Keine eindeutigen Aussagen möglich; Schätzung erforderlich.

Ansatz für die erforderliche Rücklagenbildung gemäß der Kommunalen Gemeinschaftsstelle für Verwaltungsmanagement (KGSt):

Jährlich 0,8 % der abzuschreibenden und inflationierten Gebäudekosten.

(Nicht: Grundstück)

Kostendeckendes Nutzungsentgelt: Beispielrechnung

Wohnungen	29		Annuität	246.050	
Wohnfläche in m ²	2.500		Zinsen	105.450	
Gesamtkosten (€)	9.780.000	100%	Tilgung	140.600	←
(inkl. 5 % Gem.fläche)					
Kosten Gebäude	7.870.000		Abschreibung	110.180	←
Abschreibung	1,4%				
Instandhaltung	0,8%		Instandhaltung/m ² *a	25	
			Instandhaltung	62.960	
Beteiligung Bewohner (€)	2.750.000	28%	Verwaltung/Whg*a	200	
Beteiligung pro m ²	1.100		Verwaltung	5.800	
			Mietausfall ca. 2 %		
Kredite	7.030.000	72%	Mietausfall	6.425	
Zinsen	1,5%				
Tilgung	2,0%		Summe Ausgaben (Geldfluss)	321.235	
			Summe Kosten	290.815	
			Kostenmiete pro m ² *Monat	9,69	
			Nutzungsentgelt p.a.	321.235	
			pro m ² *Monat	10,71	

Kostendeckendes Nutzungsentgelt

Höhe und Zusammensetzung der Ausgaben ändern sich während der Lebenszeit des Gebäudes.

Bestandteile des Nutzungsentgelts einer Wohnung zu Beginn:

Beispiel

Fläche: 86 m²

Kosten (mit Grundstück und 5 %

Gemeinsch.fläche): 337.300 €

Eigenkapital: 30 %

Abschreibung: 1,4 %

Tilgung: 2 %

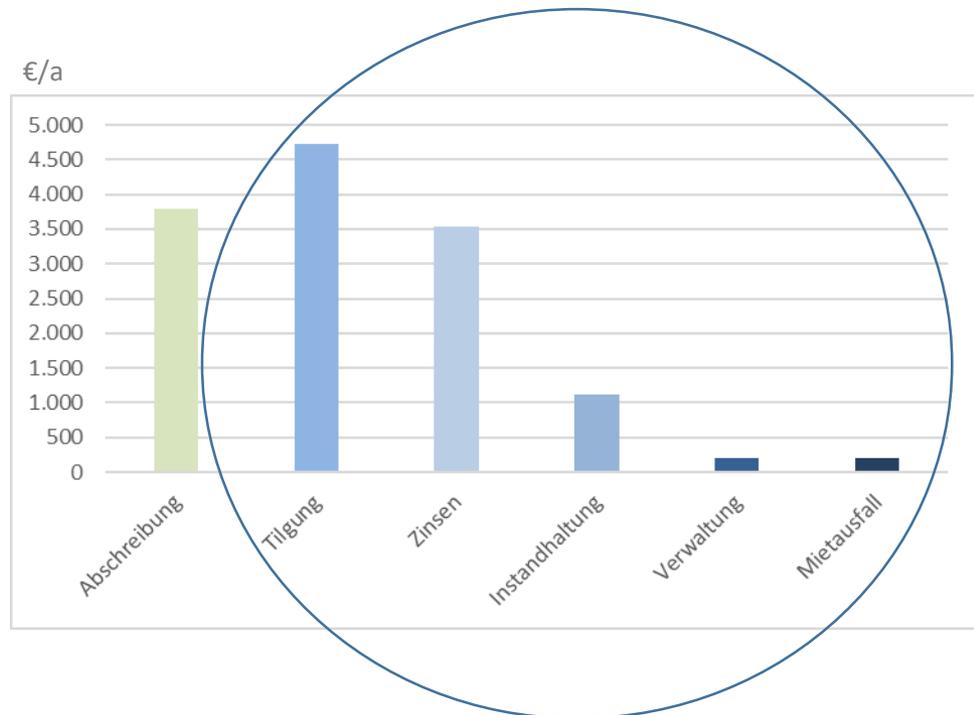
Zinsen: 1,5 %

Instandhaltung: 13 €/m²a

Verwaltung: 200 €/Whg*a

Mietausfall: 2 %

Nutzungsentgelt: **9,4 €/m²**



Höhere Beteiligung des Nutzers => geringerer Kreditbedarf für die Wohnung
=> geringere Zinsbelastung => geringeres Nutzungsentgelt

Vermögensentwicklung wenn Miete = Kostenmiete

Zentrale Anforderung für Miethöhe: Kein Vermögensverlust

Vermögensentwicklung bei Kostenmiete (Miethöhe basiert auf Abschreibung)

Beispiel: 100 %-Kreditfinanzierung; Grundstückswertanteil: 28 %.

Jährlicher Gebäudewertverlust (Abschreibung) = 1,4 % (71 Jahre)

Mieteinnahmen für **Abschreibung:**
1,4 % des **Gebäudewerts**.

Maximal bezahlbare **Tilgung** für
Gebäude- **und** Grundstückskredit:
1,4 % des **Gebäudewerts**.

Resultat:

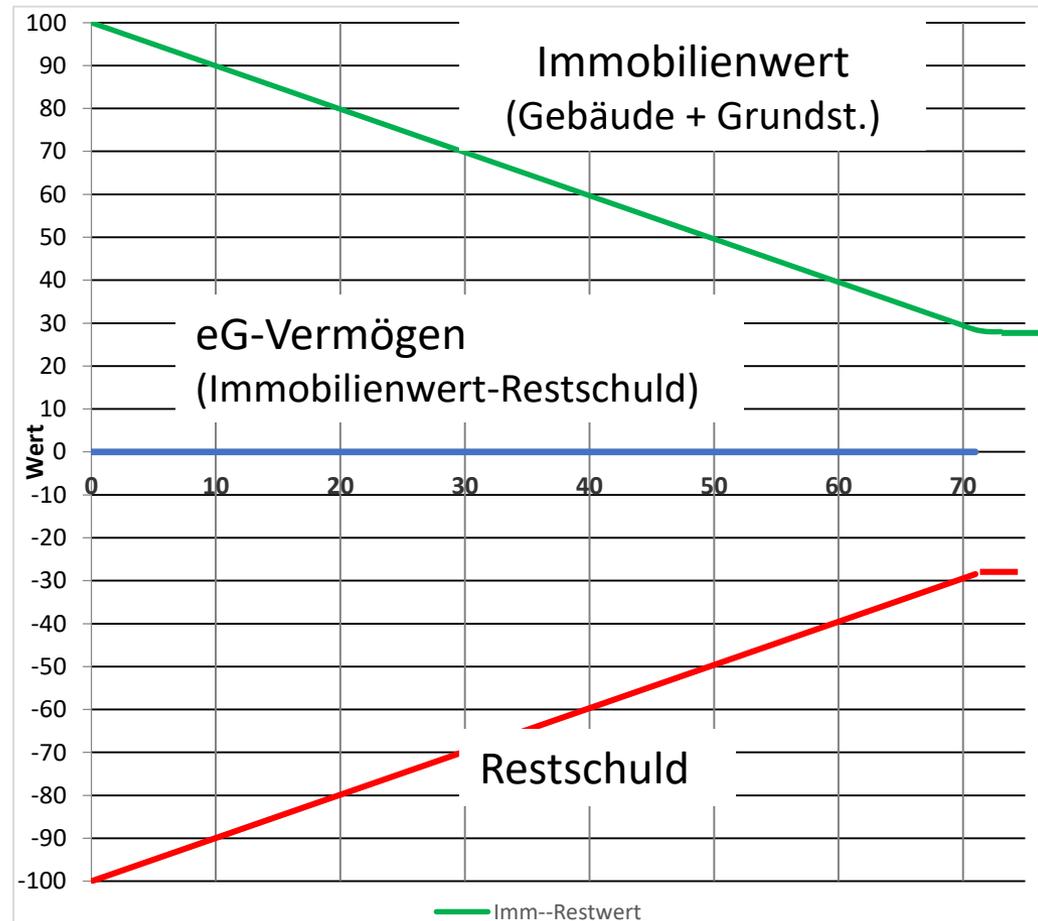
Tilgungsdauer = Geb.lebensdauer.
Immobilienwert und Restschuld
sinken gleich schnell.

eG-Vermögen ist konstant = 0

Zustand nach 71 Jahren:

Gebäudewert = 0

Restschuld = Grundstückswert



Vermögensentwicklung wenn Tilgung größer Abschreibung

Beispiel: 100% Kreditfinanzierung; Zinssatz = 1,3 %

Von Bank geforderte Tilgungsdauer = 35 Jahre

Jährlicher Gebäudewertverlust (ohne Grundstück) = **1,4 %**

Grundstückswert = 28 % des Immobilienwerts.

Anfangstilgung: 2,3 %

(Miete übersteigt Kostenmiete)

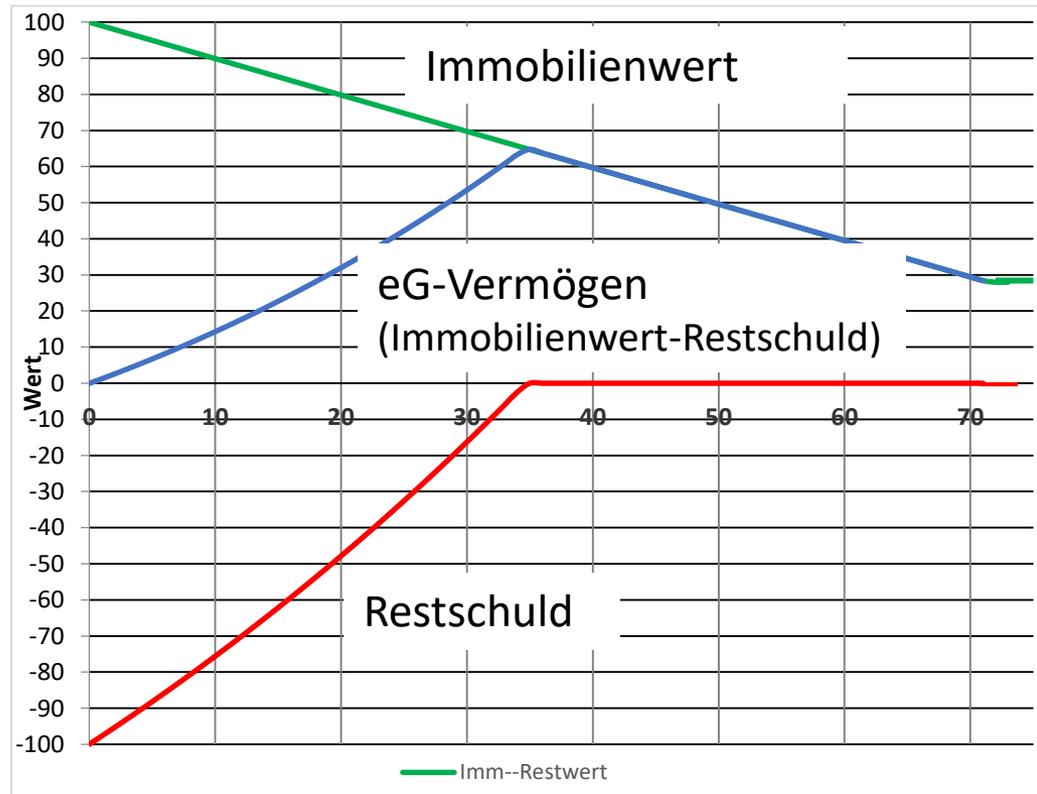
Resultat nach 35 Jahren:

- Restschuld: 0
- Immobilienrestwert = 65 %
- eG-Vermögen = Immobilienrestwert

Abschreibung u. Zins entfallen,
Miete sinkt drastisch.

Zustand nach 71 Jahren:

Gebäudewert u. Restschuld = 0
eG-Vermögen = Grundstückswert.



Miethöhenentwicklung bei Kostenmiete u. Übertilgung

Beispiel:

Gebäudekosten = 3.200 €/qm; Gesamtkosten = 4.300 €/qm

Wohnungskosten 75 qm = 323.000 €

Tilgungszeit bei Kostenmiete 71 Jahre, bei Übertilgung 35 Jahre

Zinssatz= 1,3 %; Inflation = 1,6 %

Auswirkungen

Kostenmiete = 11,70 €/qm

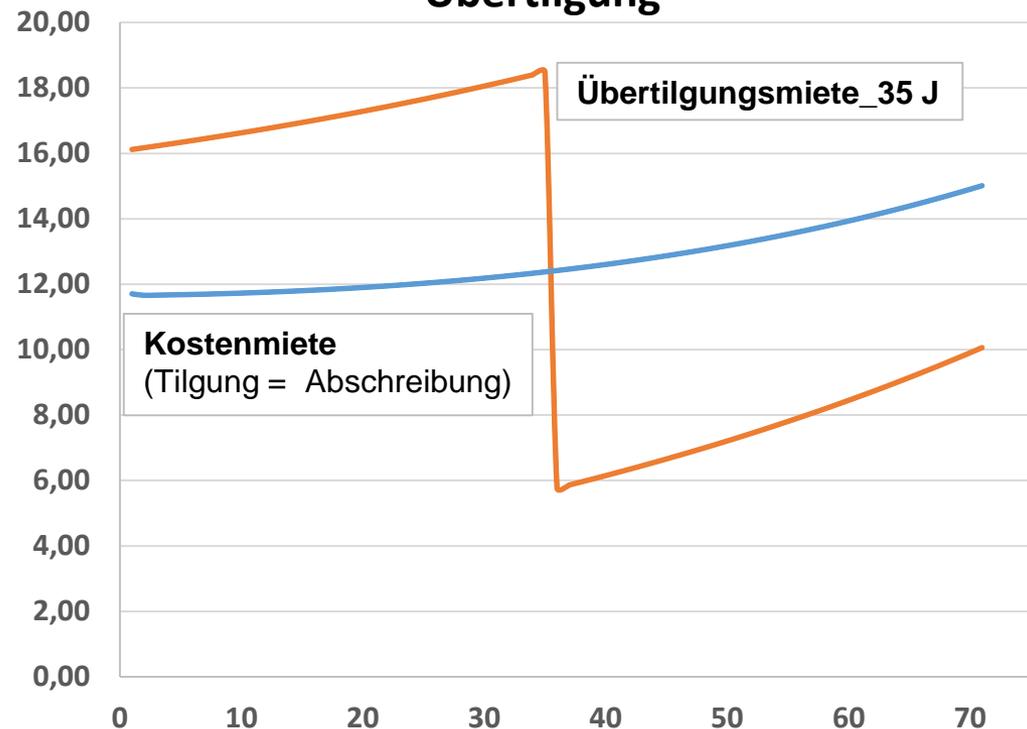
Übertilgungsmiete = 16,12 €/qm

Durch Miete finanzierte
Übertilgung nach 15 Jahren =
70.200 €.

Fairness-Problem:

Erstmieter finanzieren
drastische Verbilligung für
Mieter, die nach 35 Jahren
einziehen.

Miethöhenentwicklung bei Kostenmiete und
Übertilgung



Wie kann das Fairness-Problem gelöst werden?

Ziel: Annähernd Kosten-Miete über die Gebäudelebensdauer

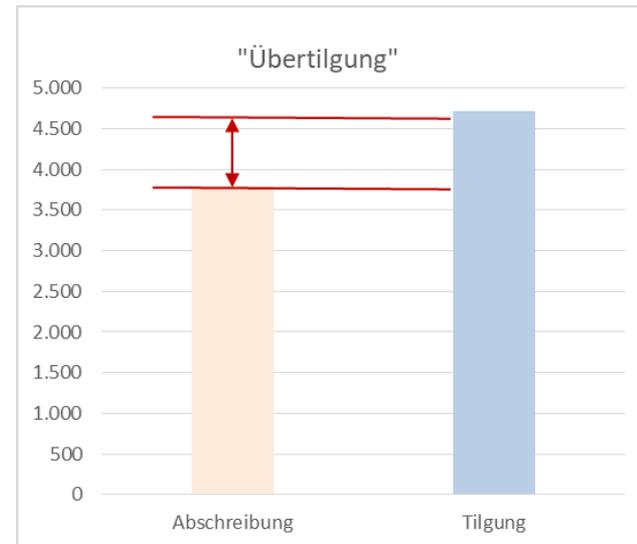
Problem: Tilgung von Bankkrediten ist höher, als die Abschreibung.
Grundstückskredit verursacht Tilgungszahlungen, aber keine Abschreibung.

Lösungsansätze:

- Minderung des Übertilgungsproblems durch hohe tilgungslose Privatkredit-Finanzierung.

Soweit eine Übertilgung nicht vermeidbar ist:

- **Auszahlung der Übertilgung** bei Auszug oder Umschuldung.
Anrechnung des Übertilgungsteils als eG-Einlage.
(Nachteil: Monatlicher Zahlbetrag vermindert sich nicht).
- **Finanzierung der Auszahlung:**
Kreditaufnahme in Höhe der Übertilgung.
Vorzugsweise Privatkredite ohne Tilgung.



Beispiel: Tilgungsausgleich mit Bank-Kreditfinanzierung

Beispiel Tilgungsausgleich

Wohnung 75 qm; 323.000 € (4.300 €/qm); 100 % kreditfinanziert

Kosten Gebäude ohne Grundstück: 240.000 € (3.200 €/qm)

Kreditlaufzeit: 35 Jahre; Zinssatz: 1,3 %

Gesamtmiete: **16,12 €**; Zins + Tilgung in der Miete: **12,81 €/qm*Mon**

Auszug nach **15** Jahren.

Höhe der auszubezahlenden Übertilgung

Tilgung über 15 Jahre (Formel): 120.600 €

Abschreibung Gebäude: $1,4\% \times 15 \text{ Jahre} \times 240.000 \text{ €} = 50.400 \text{ €}$

Übertilgung demzufolge: $120.600 - 50.400 = \mathbf{70.200 \text{ €}}$

Finanzierung durch Neuverschuldung in Höhe von: **70.200 €**

Annuität, wenn Laufzeit des neuen Kredits 35 Jahre; Zins: 1,3 %: **2,79 €/qm*a**

Folge für Nachfolger: vorübergehende Mietsteigerung bis zur nächsten

Umschuldung in Höhe von **2,79 €/qm*a**

Umschuldung ermöglicht Mietsenkung

Übertilgungskredite steigern die Miete nur vorübergehend

Nächste Umschuldung ermöglicht Mietsenkung

- Kredite sind nach Ablauf der Zinsbindung (z.B. 10 Jahre) kündbar.
- Bei Umschuldung kann die Laufzeit neu festgelegt werden.

Merkmale des umgeschuldeten Kredites

- Neues Kreditvolumen ist in Höhe der Abschreibung geringer
- Tilgungszeit kann wieder auf die ursprüngliche Laufzeit verlängert werden

Auswirkung:

-> Annuität (Zins + Tilgung) sinkt gegenüber dem Vorkredit (bei konstantem Zinssatz)

-> **Miete sinkt.**

Umschuldungsbeispiel

Beispiel:

Rahmendaten

Erstkredit Wohnung 75 qm : **322.000 €**

Laufzeit: 35 Jahre;

Zinsbindungszeit: 10 Jahre; Zins: 1,3 %;

Annuität in der Miete: **12,79 €/qm*Mon**

Tilgung über 10 Jahre: 78.000 €;

Restschuld nach 10 Jahren: 244.000 €

Restlaufzeit: 25 Jahre

Neues Kreditvolumen = $322.000 - 78.000 = 244.000 \text{ €}$

Laufzeit des neuen Kredits: 35 Jahre; Zins: 1,3 %

Annuität in der Miete: **9,69 €/qm*a**

Wie soll die Miethöhe über die Gebäudelebensdauer verlaufen?

Ist eine konstante Kostenmiete (keine Übertilgung) optimal?

Problem: Neubezugsmiete ist auch ohne Übertilgung sehr hoch.

Ursachen:

- Zinsvolumen ist zu Beginn am höchsten, da noch nichts getilgt ist.
- Noch keine Entlastung durch Inflation.

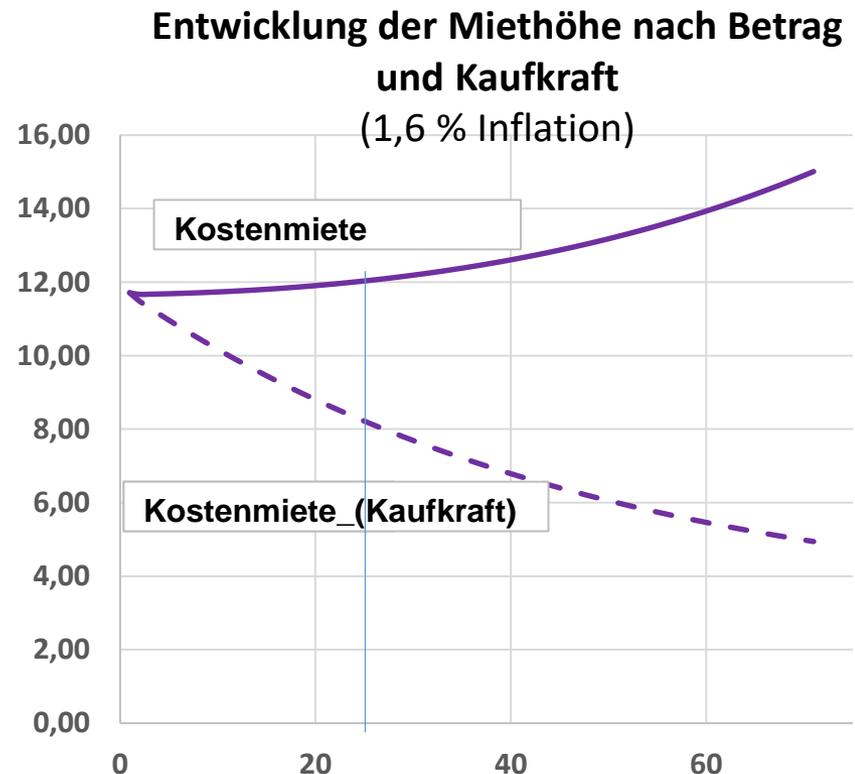
Inflationswirkung

Einkommen und Preise steigen mit der Inflation.

Kaufkraft von **12 €** in 25 Jahren bei 1,6 % Inflation: **8 €** (67 %).

-> In 25 Jahren sind 12 € Miethöhe weniger belastend, als heute.

Eine konstante Miete ist in 25 Jahren real um **33 %** gesunken.



Verlauf der Kostenmiete nominal und kaufkraftbezogen

Spätere Mieter zahlen bezogen auf die Kaufkraft eine deutlich geringere Kostenmiete.

Mögliches Mietgestaltungs-Ziel:

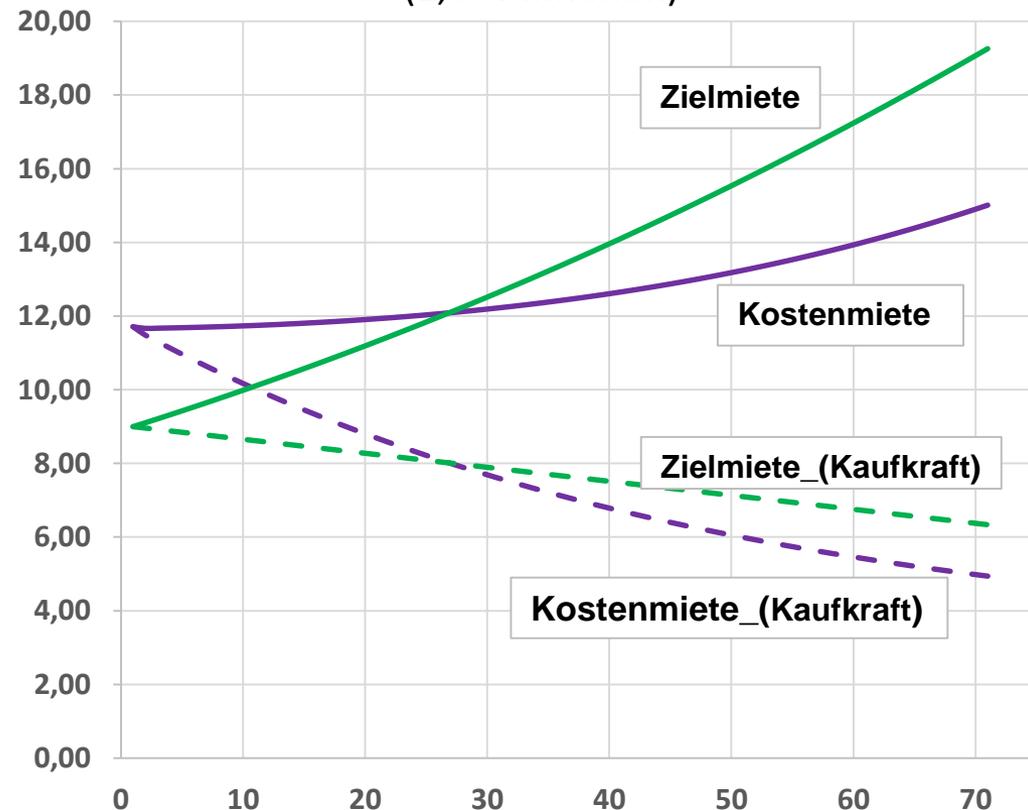
- Konstante Miethöhe bezogen auf die **Kaufkraft**, nicht auf den **Betrag**.
(Alterungsabschlag von ca. 33% über 70 Jahre bezog. auf heutige Kaufkraft-Miete von 12 € einplanen).
- **Absenkung der Einstiegs-
miete** und Kompensation durch spätere Mietsteigerungen.

Problem:

Einzig absenkbare Miethöhenkomponente, die nicht sofort benötigt wird:

Instandhaltungsrücklage.

**Verlauf der Miethöhe nach Betrag und Kaufkraft
(1,6 % Inflation)**



Instandhaltungsrücklagen-Verlagerung

Erforderliche Instandhaltungsrücklage: Jährlich 0,8% bezogen auf die inflationierten Gebäudekosten.

Beispiel: 3.200 €/qm Gebäudekosten -> IHR = **26 €/qm*a** = **2,16 €/qm*Mon.**

Ziel: Anfängliche Mietsenkung durch anfängliche Verminderung der IHR

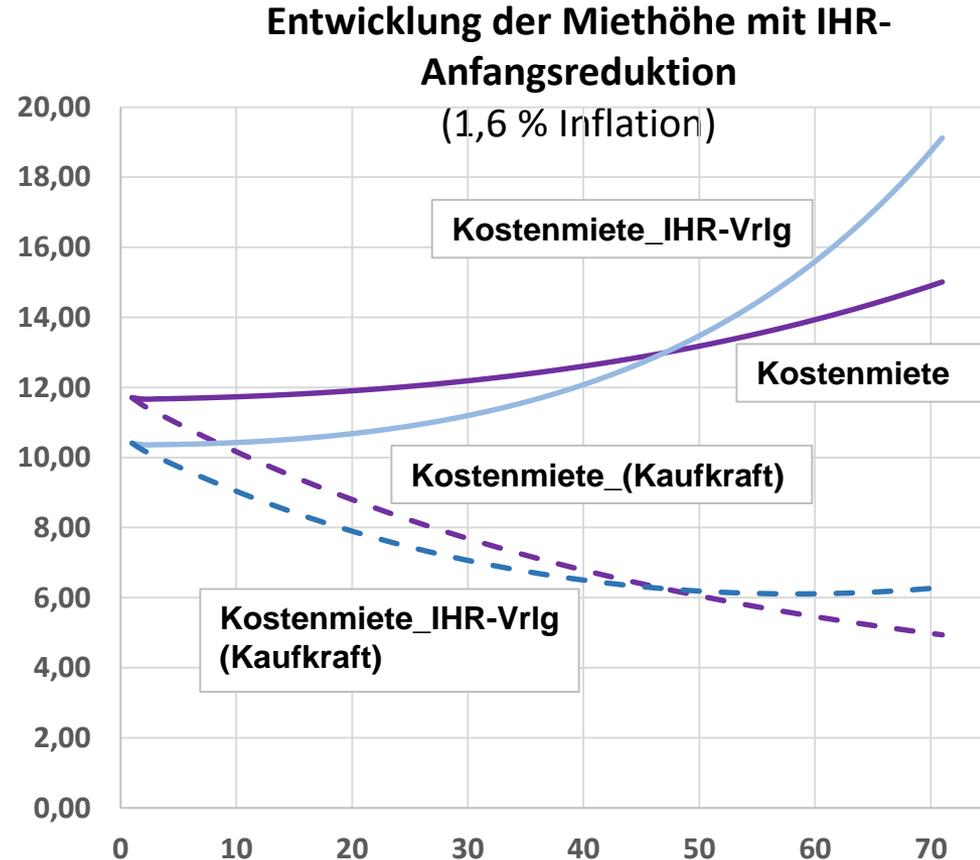
Gewählt: Anfangs-IHR = **10 €/qm*a**
= **0,83 €/qm*Mon.**

(Untergrenze für laufenden Bedarf
ca. 8 €)

Resultierende Mietsenkung:
1,33 €/qm*a

**Anfängliche Absenkung der IHR
erfordert gesteigerte jährliche
Anhebung**

Erforderliche jährliche Steigerung
bei 1,6 % Inflation:
3,7% statt 1,6 %.



Mietenflexibilisierung durch Baukostenbeteiligung

Beispiel für eine Genossenschaft

Jedes Mitglied zahlt bei Eintritt eine Pflichteinlage Mitgliedschaft.

Bei Bezug einer Wohnung ist die Zeichnung zusätzlicher wohnungsbezogener Pflichtanteile (200 € pro qm) fällig.

Zusätzlich ist eine Baukostenbeteiligung möglich.



Die Baukostenbeteiligung erspart die Aufnahme von Fremdkapital. Die dadurch ersparten Zinsen (und ggf. Tilgung) verringern das Nutzungsentgelt.

⇒ Höhere Beteiligung von Wohlhabenderen kommen den Ärmern zugute, da die Geno durch Erhöhung ihres Eigenkapitals kreditwürdig(er) wird.

⇒ Die finanziellen Vorteile der Baukostenbeteiligung (eingesparte Zinsen und vermiedene Übertilgung) kommen den Gebern zugute.

⇒ Unterschiedliche Nutzungsentgelte/m² (abhängig von den für die jeweilige Wohnung anfallenden Kapitalkosten).

Im Lauf einer Wohnphase an die Bedürfnisse des Nutzers anpassbar.

Beispiel Baukostenbeteiligung

Wohnfläche		60		
Kosten		233.000		
Pflichteinlagen		12.000	12.000	12.000
Baukostenbeteiligung		0	80.000	221.000
Kredit		221.000	141.000	0
Abschreibung	1,4%			2.632
Tilgung	2%	4.420	2.820	0
Zinsen	1,5%	3.315	2.115	0
Instandhaltung	13	780	780	780
Verwaltung	200	200	200	200
Miete pro Jahr		8.715	5.915	3.612
pro m ² *Monat		12,1	8,2	5,0

Wirtschaftlichkeitsberechnung

Vermögensentwicklung und Geldfluss im Zeitverlauf

Eingangsgrößen:

Wohnungen	29	
Wohnfläche	2.500	m ²
Kosten	9.780.000	€
Kosten Geb.	7.870.000	€
Abschreibung	1,4%	
Eigenkapital	2.750.000	€
1.170 €/m ²		
Kredite	7.030.000	€
Zins	1,5%	
Tilgung	2,0%	
Instandhaltungsrücklage	10	€/m ² a
Erhöhung IHK	3,7%	
Verwaltung/Whg.	200	€
Inflation	1,6%	
Mietausfall	2%	

Wirtschaftlichkeitsberechnung

Nutzungsjahr	1	2 ...	10	11	12 ...	20	21	22
Annuität	246.050			207.487			168.924	
Zinsen	105.450	103.341	85.289	88.923	87.145	71.922	72.396	70.948
Tilgung	140.600	142.709	160.761	118.564	120.342	135.565	96.528	97.976
Restschuld	7.030.000	6.889.400	5.685.958	5.928.200	5.809.636	4.794.807	4.826.400	4.729.872
Abschreibung	110.180	110.180	110.180	110.180	110.180	110.180	110.180	110.180
Instandhaltung/m ² *a	10,0	10,4	13,9	14,4	14,9	19,9	20,7	21,4
Instandhaltung	25.000	25.925	34.670	35.952	37.283	49.858	51.703	53.616
Verwaltung/Whg*a	200	203	231	234	238	270	275	279
Verwaltung	5.800	5.893	6.691	6.798	6.907	7.842	7.967	8.095
Mietausfall	5.650	5.671	5.866	5.107	5.136	5.412	4.944	4.707
Ausgaben (Geldfluss)	282.500	283.539	293.276	255.344	256.812	270.599	233.538	235.341
Mieteinnahmen	282.500	283.539	293.276	255.344	256.812	270.599	247.190	247.545
Miete pro m ² *Monat	9,42	9,45	9,78	8,51	8,56	9,02	8,24	8,25
Summe Kosten	252.080	251.010	242.695	246.960	246.650	245.214	247.190	247.545
Kostenmiete/m ² *Monat	8,40	8,37	8,09	8,23	8,22	8,17	8,24	8,25
Geldfluss Saldo	0	0	0	0	0	0	13.652	12.204
Vermögen Saldo	30.420	32.529	50.581	8.384	10.162	25.385	0	0
kumuliert	30.420	62.949	403.003	8.384	18.546	167.157	0	0
Auszahlung				403.003			167.157	

Eigenkapitalbeschaffung

Mietshaussyndikat:

Wesentliches Element: **Privatdarlehen** von Bewohner/innen und Externen.
Diese werden i.d.R. verzinst. Zinseinnahmen müssen versteuert werden.

Genossenschaft:

Wichtiges Element: **Geschäftseinlagen** der Bewohner/innen.

Pflichteinlagen pro Mitgliedschaft und pro qm Wohnungsfläche.

Auf diese gibt es i.d.R. keine Gewinnausschüttung.

Sie senken deshalb das Nutzungsentgelt pro m².

Weitere mögliche Elemente des Eigenkapitals

- **Privatdarlehen** von Mitgliedern oder Nicht-Mitgliedern
- **Geschäftseinlagen** nicht-wohnender Mitglieder mit Gewinnausschüttung

Weitere Elemente, die bei beiden Rechtsformen möglich sind

- **Baukostenbeteiligungen** (jeweils abzuklären)
- **Bürgengemeinschaft GLS-Bank** (eigenkapitalersetzend, da die Sicherung über Bürgen erfolgt; hohe Tilgungsraten)

Unterschiede Genossenschaft - Mietshäusersyndikat

Mietshäusersyndikat

- Keine Prüfung (spart Arbeitsaufwand und ca. 2 - 3.000 € pro Jahr)
- 15 % Körperschaftssteuer auf Gewinn
(Instandhaltungsrücklage + Übertilgung, soweit 2% steuerl. Abschreibung überschritten werden)
Keine Gewerbesteuer, solange nur Vermietung eigener Gebäude
- Solidarabgabe von 10 Cent/m²*Monat; jährlich steigend um 0,5 % der Kaltmiete des Vorjahres; nach oben gedeckelt, wenn 80 % der ortsüblichen Vergleichsmiete erreicht sind.
- Solidarverbund sichert soziale Ausrichtung, bietet Beratung, verhindert Privatisier.

Genossenschaften

- Prüfung je nach Größe jährlich oder zwei-jährlich
- Befreiung von Körperschafts- und Gewerbesteuer, solange Umsatz zu mind. 90 % durch Vermietung an Mitglieder
- Erleichterte Aufnahme von Nachrangdarlehen (Eigenkapitalersatz)
- Förderung über günstigen KfW-Kredit¹³⁴ zur privaten Finanzierung der Geschäftseinlagen von Mitgliedern bis zu 50.000 €

Privatkredite – rechtliche Vorgaben

Vorteile von Privatkrediten gegenüber Bankdarlehen

- Hohe Flexibilität durch schnelle Kündbarkeit zugunsten von Baukostenbeteiligungen
- Tilgung lässt sich durch Rollieren verschieben; dies verringert das Übertilgungsproblem
- Ggf. niedrigerer Zinssatz als bei Banken; Zinsnachlass durch Förderwillige

Kreditwesengesetz verbietet Annahme von unbedingt rückzahlbaren Geldern (Einlagengeschäfte) => **Vereinbarung von qualifiziertem Rangrücktritt erforderlich**

- Keine Rückzahlung, wenn Zahlungsfähigkeit bedroht ist.
- Bei Insolvenz werden zuerst alle Gläubiger ohne Nachrang bedient.

Ausnahme: Mitgliederdarlehen nach Genossenschaftsgesetz (GenG) § 21b für

- eine bestimmte Investition zweckgebunden
- mit max. 25 T € pro Darlehen (und insgesamt 2,5 Mio €)
- und einem Zinssatz von max. 1,5 %

Privatkredite - Prospektpflicht

Kleinanlegerschutz- / Vermögensanlagegesetz

begrenzt die Aufnahme ungesicherter Kredite ohne **Wertpapier-Prospekt**

Nachrang-Darlehen ohne Prospektpflicht sind beschränkt

- auf ein **Volumen von 100.000 €** innerhalb von 12 Monaten.
Ausweitbar durch Variationen in den Bedingungen (z.B. Zinssatzvariation im Bereich von 0,05% je Charge)
- **Oder:** unbeschränktes Volumen bei **max. 20 Kreditgebern**
- **Oder:** Einzelbetrag von mind. 200.000 €
- **Oder:** Angebot ausschließlich an Genossenschaftsmitglieder

Genossenschaftliche Mitgliederdarlehen vs. Einlagen

Kleinanlegerschutzgesetz gewährt Sonderbedingungen für Darlehen von Genossenschaftsmitgliedern

Keine Prospektpflicht für Darlehen von Mitgliedern mit einer qualifizierten Rangrücktrittsklausel, die ausschließlich Mitgliedern angeboten werden

Nachteil von Einlagen gegenüber Mitgliederdarlehen von Genossen

- Einlagen sind seitens der Genossenschaft nicht kündbar
- Höhe der Gewinnausschüttung auf Einlagen kann nur schwerfällig von Jahr zu Jahr über die GV geändert werden

Daher vorteilhaft: Kreditgeber werden investierendes Genossenschaftsmitglied

Sonderstatus „investierender Mitglieder“

- Eingeschränkte Stimmrechte, eingeschränkte passive Wahlrechte
- Aufnahme muss durch GV oder Vorstand plus Aufsichtsrat erfolgen
- Auf Einlage kann Gewinnausschüttung erfolgen (abweichend von der Regelung für normale Mitglieder)

Finanzierung geförderter Mietwohnungen

Das Projekt muss **15 % Eigenkapital** aufbringen

Realisierung bspw. durch Privatkredite oder Bürgengemeinschaft.

Die **restlichen Finanzmittel** kommen überwiegend vom Land, der Stadt bzw. dem Kreis.

Förder-Voraussetzung für neue Bauträger ohne Bonität: Land oder Stadt übernehmen eine Bürgschaft.

Land und Stadt geben **Höchstmieten** vor.

Die Förderzuschüsse und -kredite sind so bemessen, dass die Mieten über 10 – 20 Jahren die laufenden Kosten decken.

Geldfluss: In den Anfangsjahren reichen die Mieteinnahmen eventuell nicht aus, um den Kapitaldienst leisten zu können.

Gegenmaßnahme: Tilgungshöhe verhandeln

Mögliche Finanzierungsquelle zur Überbrückung:

Instandhaltungsrücklage der ungeforderten Wohnungen.

Das Defizit vermindert sich auf Grund der jährlich möglichen Mieterhöhung.

Die Förderzuschüsse steigern das **Vermögen** des Projekts.

Finanzierung geförderter Mietwohnungen

Ein Beispiel mit Förderbedingungen Darmstadt 2019

Wohnungszahl	10	
Wohnfläche in m ²	700	
Gesamtkosten in €	2.754.250	(inkl. 5 % Gem.fl.)

Eigenkapital

Einlagen Mitglieder	21.000	
30 € / m ² Wohnfläche		
Nachrangdarlehen	392.000	15%

Förderung Sozialer Mietwohnungsbau

Darlehn Land Hessen	1.367.774	50%	
Zuschuss Land Hessen	341.925		
Zuschuss Stadt Darmstadt	430.000	28%	78%

KfW-Kredit über WI-Bank

KfW-Kredit Eff. 40	201.551	7%	
--------------------	---------	----	--

Summe

2.754.250

Zinsen Darlehen Land Hessen

0,60%

Tilgung Darlehn Land Hessen (fix)

2,00%

verhandelbar

Finanzierung geförderter Mietwohnungen

Geldfluss ist nur darstellbar, sofern Tilgung Förderdarlehn nur 1,5 % (statt 2 %) beträgt
Positive Vermögensentwicklung dank städtischer Zuschüsse

Nutzungsjahr	1	2	3	4	5	6	7
Summe Ausgaben (Geldfluss)	56.093	56.390	56.698	57.016	57.345	57.685	58.037
pro qm*Monat	6,7	6,7	6,7	6,8	6,8	6,9	6,9
Summe Kosten	57.361	57.534	57.714	57.904	58.104	58.312	58.531
Kostenmiete pro qm*Monat	6,8	6,8	6,9	6,9	6,9	6,9	7,0
Mieteinnahmen	54.600	55.474	56.361	57.263	58.179	59.110	60.056
	6,5	6,6	6,7	6,8	6,9	7,0	7,1
Geldfluss Saldo	-1.493	-917	-336	247	835	1.425	2.019
kumuliert	-1.493	-2.410	-2.747	-2.499	-1.665	-240	1.779
Vermögensentwicklung	769.164	-2.060	-1.353	-641	76	798	1.524
kumuliert	769.164	767.104	765.750	765.109	765.185	765.982	767.507

Bedingungen Mietwohnungsbauförderung

Beispiel Darmstadt: Kurzantrag beim Wohnungsamt Darmstadt

Angabe zu Wohnungsgrößen, -zahl, Fläche, Förderweg => Weiterleitung an WI-Bank
Nach Aufforderung -> **Förderantrag beim Land Hessen** (WI-Bank) vor Baubeginn

Belegungsbindung bedeutet

- Höchstgrenze für das Haushaltseinkommen
- Belegung nur über das Wohnungsamt Darmstadt /Kreis

Mietbindung

Höchstmiete wird durch Land und Stadt festgelegt
(zur Zeit in DA: 6,50 €/m²*Monat Sozialwohnung, 7,80 €/m² „mittlere Einkommen“)
Mieterhöhung maximal in Höhe der Steigerung des Lebenshaltungsindex

Förderfähige Flächen

1-Person 45 m²; 2-P. 60 m²; 3-P. 72 m²; 4-P. 84 m²; 5-P. 96 m²

Technische Anforderungen

z.B. Mindestanzahl und -größen der Zimmer; Abstellraum

Richtlinien des Landes Hessen

<https://www.wibank.de/blob/wibank/385604/e09b767dee5a07cab380fdee2ad956a0/richtlinie-mietwohnungsbau-data.pdf>



Bau- u. Wohngenossenschaft eG

Kontakt:
Conny Müller
conny.mueller@onlinehome.de