



Geförderte Wohnungen als Investment

Quelle: INDUSTRIAL WOHNEN GmbH

Vorwort

Liebe Leserin, lieber Leser,

Die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum ist eine der größten Herausforderungen für die Politik in den 2020er Jahren. Diese Herausforderung ist im Laufe des Jahres 2022 noch wesentlich größer geworden, da der rasche Zinsanstieg und deutlich gestiegene Baukosten zu einem erheblichen Rückgang des Neubaus geführt haben. Gleichzeitig erleben wir eine stark steigende Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum, deren Bedeutung wiederum durch stark gestiegene Heiz- und Lebenshaltungskosten deutlich gestiegen ist.

Der Zugang benachteiligter Haushalte zu Wohnraum wird entsprechend immer schwieriger. Um dem großen Mangel zu begegnen, hat sich die Bundesregierung im Koalitionsvertrag das Ziel gesetzt, jährlich rund 400.000 Wohnungen neu zu bauen, wovon 100.000 Sozialwohnungen sein sollen. Dieses ambitionierte Ziel kann nicht allein mit den kommunalen Wohnungsbaugesellschaften erreicht werden. Auch privates Kapital ist in großem Umfang notwendig.

Daher freue ich mich besonders, dass INDUSTRIA und bulwiengesa das Thema aus Investorensicht beleuchten und sowohl die Investmentlandschaft als auch die Wirtschaftlichkeit untersuchen. Die in der Studie verwendeten konkreten Fallbeispiele von Immobilien bringen wichtige ergänzende Informationen, die das Thema für Investoren anschaulicher machen.

Ein wichtiger Treiber bei institutionellen Investoren sind vor allem die ESG- bzw. Nachhaltigkeitskriterien, an denen sich die Kapitalanlage immer stärker orientieren. In diesem Zusammenhang rückt das geförderte Wohnen automatisch in den Fokus, da Bezahlbarkeit ein wichtiges soziales Kriterium ist. Aber es gibt noch weitere Motive wie beispielsweise die große Stabilität der Cashflows in diesem Segment. Viele der Investoren, die geförderte Wohnungen kaufen, sind Versicherungen, Pensionskassen und Versorgungswerke, die die Altersvorsorgegelder ihrer Kunden anlegen. Diese Investoren sind in der Regel langfristig orientiert und haben oft einen Investitionshorizont von Jahrzehnten.

In diesem Sinne wünsche ich Ihnen eine angenehme Lektüre mit vielen neuen Erkenntnissen!

Ihr Prof. Dr. Steffen Sebastian



Executive Summary

» Investmentmarkt: Transaktionen

- Die Assetklasse Gefördertes Wohnen gibt es erst seit ca. 6 Jahren.
→ In diesem Zeitraum zählt bulwiengesa 358 Transaktionen mit 31.000 Wohneinheiten (WE) in Neubau und Bestand.
- Von 2016 bis 2021 nehmen die Transaktionen im Segment gefördertes Wohnen kontinuierlich zu.
- Der Anteil des Geförderten Wohnens an allen gehandelten Wohnungen liegt bei rund 24 % (bei Transaktionen größer 50 WE).
- Berlin ist mit großem Abstand der Hotspot für Transaktionen im Segment gefördertes Wohnen (rund 10.600 Einheiten zwischen 2016 und H1 2022).
- Rund drei Viertel der gehandelten Projekte sind gemischt, rund 18 % bestehen „sortenrein“ aus gefördertem Wohnen.
- Verkäufer sind im Wesentlichen (96 % aller Verkäufe) privatwirtschaftliche Akteure.
- Käuferstruktur ist diversifizierter: Käufer sind bei 62 % der erworbenen Einheiten private Unternehmen und bei 37 % kommunale Unternehmen und Genossenschaften.

» Investmentmarkt: Renditen

- Nach Kosten und Leverage können bei entsprechenden Förderprogrammen bis zu 4,00 % Ausschüttungsrendite erzielt werden.
- Die gestiegenen Zinsen machen gefördertes Wohnen im Vergleich zu frei finanziertem Wohnen für Investoren attraktiver.
→ Zuschüsse und zinsvergünstigte Darlehen fallen deutlich mehr ins Gewicht als vor der Zinswende.
→ Ausschüttungsrendite kann infolgedessen ca. 48 Basispunkte über dem frei finanzierten Wohnungsbau liegen.
- Tilgungszuschüsse und nicht rückzahlbare Subventionen haben große Auswirkungen auf die Investitionsrechnung bzw. Rendite.
- Kaufpreisfaktoren für geförderte Wohnungen liegen zwischen dem 35- und 45-Fachen der Miete (Eingeschränkte Vergleichbarkeit wegen Zuschüssen und zinsverbilligten Darlehen).

» Investmentmarkt: Entwicklungspipeline

- Die aktuelle Entwicklungspipeline umfasst in den 127 RIWIS-Städten 86.000 Sozialwohnungen ab Baujahr 2022.
- Am meisten Wohnungen entstehen in den Ballungsräumen: Berlin 20.600 WE, München 8.200 WE und Hamburg mit 5.300 WE.

» Forderungen an die Politik

- Hohe Komplexität durch Fördermodelle von Bund, Ländern und Kommunen.
→ Kann dazu führen, dass da gebaut wird, wo die Förderung am besten ist, und nicht da, wo der Bedarf am größten ist.
- Gesetzgebungs- und Vollzugskompetenz liegt bei den Ländern.
→ 16 Baugesetzgebungen in Deutschland.
- Es fallen immer noch deutlich mehr Wohnungen aus der Förderung heraus als neue geschaffen werden.
→ Bspw. wurden 2021 21.468 neue geförderte Wohnungen geschaffen, gleichzeitig endeten für 48.837 Wohnungen die Miet- und Belegungsbindungen.
- Handlungsbedarf besteht insbesondere in den Ballungsräumen.
- Auffüllen der Fördertöpfe alleine reicht nicht, es sind u. a. auch mehr Skalierung und serielles Bauen notwendig.
- Förderlandschaft muss länderübergreifend vereinfacht und vereinheitlicht werden.
- Konsequente Anwendung von Fehlbelegungsabgaben sind empfehlenswert.
- Höhe der Förderung sollte sich stärker am Grundstückspreis orientieren, da die Baukosten landesweit gleich sind.
- Förderung konzentriert sich zu sehr auf den Neubau und zu wenig auf den Bestand. Dabei kann gefördertes Wohnen im Bestand deutlich günstiger geschaffen werden.
- Wenn nicht ausreichend Angebot geschaffen werden kann, muss das Grundrecht „Wohnen“ über die Wiederaufnahme der Subjektförderung gewährleistet werden.
- Mehr gefördertes Wohnen kann nur in Gemeinschaftsleistung mit Bund, Ländern, Kommunen und privaten Investoren erreicht werden.

Anlass und Aufgabenstellung der Studie

» INDUSTRIA setzt Fokus aufs Soziale

Bezahlbarer Wohnraum ist deutschlandweit besonders in aufgeheizten Wohnungsmärkten ein rares Gut. Und während die Mietkostenbelastung für immer mehr Haushalte massiv ansteigt, was auch durch die aktuelle Gas- und Energiekrise weiter angefacht wird, geht der Bestand an Sozialwohnungen nahezu täglich zurück. Um dem Schwund an Sozialwohnungen entgegenzuwirken, hat die Ampelkoalition ein ambitioniertes Neubauziel von jährlich 100.000 geförderten Wohneinheiten ausgegeben. Um dies zu erreichen ist die Kooperation von Bund, Ländern, Kommunen sowie privatwirtschaftlichen Investoren erforderlich.

Die INDUSTRIA WOHNEN GmbH setzt bereits seit Jahren auf gefördertes Wohnen als Investmentprodukt und hält derzeit knapp 1.900 Wohneinheiten im Bestand, die dem geförderten Wohnen zuzurechnen sind. Von der Anlegerseite her ist ein wachsendes Interesse an diesem Wohnungsprodukt spürbar, sodass die INDUSTRIA für neue Ankäufe für die Wohnfonds die „Sozialquote“ von bislang durchschnittlich 20 % auf 70 bis 80 % angehoben hat.

» Aufgabenstellung der Studie und Methodik

Die INDUSTRIA WOHNEN GmbH hat bulwiengesa damit beauftragt, im Rahmen einer praxisbezogenen Studie das Investmentprodukt „Gefördertes Wohnen“ zu beleuchten. Hierzu soll nicht nur die Investmentlandschaft mit Akteuren und realisierbaren Ausschüttungsrenditen analysiert werden, sondern insbesondere auch anhand von drei ausgewählten Fallbeispielen die Attraktivität als Anlageprodukt herausgearbeitet werden. Hierzu wurde der Cash Flow und die resultierende Ausschüttungsrendite von drei jüngeren Ankäufen von INDUSTRIA den fiktiven Modellrechnungen einer jeweils sortenreinen Projektrealisierung von freifinanziertem Wohnen und öffentlich geförderten Wohnen gegenübergestellt.

Bei der Auswahl der Best-Practice-Beispiele wurde darauf geachtet, ein möglichst aussagekräftiges Bild darzustellen. Mit Projekten in Lörrach (Baden-Württemberg), Mainz (Rheinland-Pfalz) und Stein bei Nürnberg (Bayern) wurden drei unterschiedliche Bundesländer gewählt, und auch die angewendeten Förderansätze differieren von Darlehen mit Tilgungszuschuss bis hin zu reinen Baukostenzuschüssen. Zwei Projekte (Mainz und Stein bei Nürnberg) kombinieren freifinanzierte Wohnungen mit öffentlich geförderten Mietwohnungen, und in Lörrach wird ausschließlich gefördertes Wohnen realisiert.

Das aktuelle Marktgeschehen sowie das im Laufe dieses Jahres massiv angestiegene Zinsniveau auf dem Kapitalmarkt machen zinsvergünstigte Darlehen sowie Baukostenzuschüsse begehrenswert. Um die Rentabilität abzuleiten, wurde bei den Modellrechnungen ein Kapitalmarktzins von 3,5 % unterstellt. Übrige Projektannahmen wie Fixkosten, Mietausfallwagnis und Instandhaltungsmaßnahmen wurden in den Modellrechnungen unverändert von der ursprünglichen Projektkalkulation von INDUSTRIA übernommen. Kaufpreiskosten sowie die Finanzierungsstruktur wurde individuell in Anlehnung an die Projektkalkulation angepasst. Auch wenn zu Jahresbeginn 2022 die bisherige KfW-Förderung des Energieeffizienzstandards 55 eingestellt wurde, ist diese analog zur ursprünglichen Projektkalkulation auch bei den Modellrechnungen beibehalten worden. Ein Wegfall der KfW-55-Förderung würde eine erhebliche Finanzierungslücke bei den Projekten ergeben, die durch eine Erhöhung des Eigenkapitals oder des Fremdkapitals substituiert werden müsste.

» Verwendete Quellen

- Antwort der Bundesregierung auf Anfrage des bau- und wohnungspolitischen Sprechers der SPD-Bundesfraktion, Bernhard Daldrup
- <https://www.immobilien-aktuell-magazin.de/topics/mehr-sozialwohnungen-fuer-berlin-neue-wohnungsbauförderungsbestimmungen-foerdersaetze-erde-deutlich-angehoben/>
- Bündnis bezahlbarer Wohnraum, Maßnahmen für eine Bau-, Investition- und Innovationsoffensive (Oktober 2022)
- Verwaltungsvorschriften sowie Informationsbroschüren der Bundesländer zur sozialen Wohnraumförderung
- Objektdatenbank und Regionales Immobilienwirtschaftliches Informationssystem (RIWIS) der bulwiengesa AG
- Amtliche Statistiken

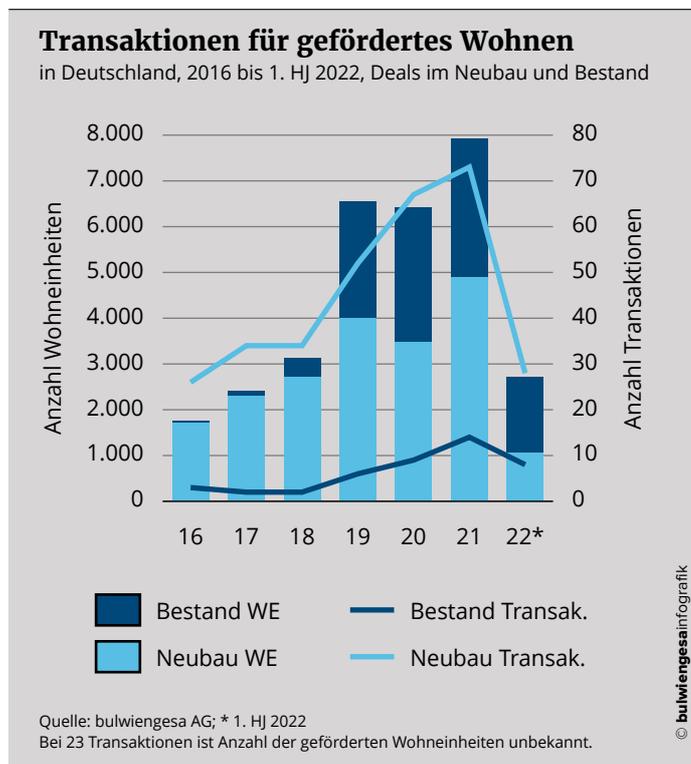
Investmentlandschaft

» Wachsendes Investment in geförderte Wohnungen

In den Jahren vor 2016 fanden nur sehr selten Transaktionen mit geförderten Wohnungen statt, da auch nur vergleichsweise wenige Neubauprojekte gehandelt wurden. Erst seit rund sechs Jahren sind nennenswerte Verkaufsvolumina in diesem Segment registrierbar.

Zwischen 2016 und dem ersten Halbjahr 2022 wurden insgesamt 31.000 geförderte Wohnungen als Neubau oder im Bestand verkauft. Die Anzahl der Transaktionen beläuft sich auf 358, wobei bei 28 Deals keine Anzahl der gehandelten Wohneinheiten bekannt ist. Auf der Basis aller bekannten Verkäufe mit mehr als 50 Wohneinheiten beträgt der Marktanteil 24 %.

Zwischen 2016 und dem ersten Halbjahr 2022 stieg sowohl die Anzahl der Transaktionen als auch die Menge der verkauften geförderten Wohneinheiten an. Der Verkauf der Deutsche Wohnen an Vonovia beeinflusste 2021 maßgeblich das Transaktionsvolumen. Lediglich im Jahr 2020 ist ein Knick beim Wohnungsvolumen zu verzeichnen. Hier sind Effekte der Corona-Pandemie zu berücksichtigen, da teilweise keine normale Geschäftstätigkeit stattfand.

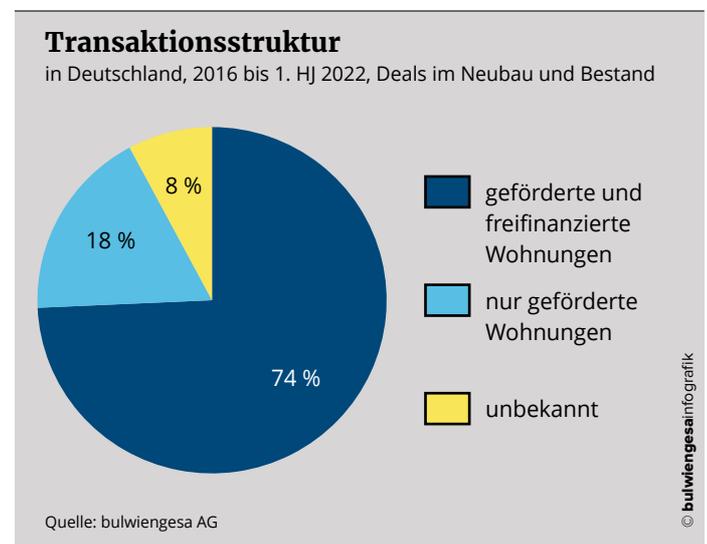


mit geförderten Wohneinheiten und einem geringen Cashflow schwieriger refinanzierbar. Das Volumen der gehandelten neugebauten geförderten Wohneinheiten war im Betrachtungszeitraum fast doppelt so groß wie das Bestandsvolumen.

In den Jahren 2019 bis 2021 konnte das Bestandssegment aber deutlich aufholen. Prägend sind hier vor allem größere Paketverkäufe. Dies zeigt auch die durchschnittliche Dealgröße. Im Neubau wurden im Schnitt rund 69 Wohneinheiten je Transaktion verkauft. Im Bestand belief sich die Größe auf etwa 261 Wohneinheiten pro Verkauf.

» Mischinvestment prägend

Etwa drei Viertel der registrierten Transaktionen waren gemischte Investments, bei denen Neubauprojekte oder Bestände gekauft wurden, welche sowohl freifinanzierte als auch geförderte Wohnungen beinhalteten. Nur rund 18 % sind Stand-Along-Deals, bei denen ausschließlich geförderte Wohnungen erworben wurden.



Etwa 91 % der gemischten Verkäufe entfallen auf das Neubau-segment. Die Zahl der Stand-Along-Deals wächst jedoch seit rund zwei Jahren deutlich an.

Private Unternehmen investieren häufiger in gemischte Projekte als öffentliche Akteure¹. Etwa 85 % der Investments privater Unternehmen floss in gemischte Projekte. Bei den öffentlichen Akteuren waren rund ein Drittel der Käufe ausschließlich geförderte Wohneinheiten.

¹ Als öffentliche Akteure werden alle staatlichen, kommunalen und genossenschaftlichen Unternehmen zusammengefasst.

Das 1. Halbjahr 2022 ist durch einen starken Zinsanstieg und ein geringes Transaktionsvolumen geprägt. Aktuell sind Deals

>> Verkäufer sind insbesondere privatwirtschaftliche Unternehmen

Auf der Verkäuferseite von geförderten Wohnungen sind in den Top-20 ausschließlich privatwirtschaftliche Unternehmen zu finden.

Der größte Verkäufer ist die Deutsche Wohnen. Dies hängt mit der Fusion mit Vonovia zusammen. Im Rahmen des Zusammenschlusses erfolgte der Verkauf von über 2.100 geförderten Bestandswohnungen an kommunale Berliner Unternehmen.

Top-20 Verkäufer geförderter Wohneinheiten

in Deutschland, nach Wohneinheiten
Transaktionen zwischen 2016 und 1. HJ 2022

Nr.	Firma	Anzahl geförderte Einheiten	Anzahl Deals
1	Deutsche Wohnen SE	5.849	5
2	Dr. Albert Speck & Haus Baden GbR	1.030	1
3	GBI AG	906	12
4	Instone Real Estate Group	861	17
5	Bonava Deutschland GmbH	718	10
6	IMFARR Beteiligungs GmbH, SN Beteiligungen Holding AG	700	1
7	Brack Capital Group	680	1
8	Die Wohnkompanie	663	10
9	Isaria Wohnbau AG	619	8
10	Ten Brinke Gruppe	616	16
11	Laborgh Investment GmbH	600	1
12	OTTO WULFF	565	9
13	Vonovia AG	466	2
14	Interhomes AG, CD Deutsche Eigenheim AG	456	3
15	KW-Development GmbH	451	2
16	Schultheiß Projektentwicklung	380	6
17	BPD Immobilienentwicklung GmbH	364	11
18	Kilian Immobilien und MHMI	364	2
19	Becken Development GmbH	356	2
20	DVI Gruppe	355	1
Gesamt		16.999	120

Quelle: bulwiengesa AG

Auf dem zweiten Platz liegt die Dr. Albert Speck & Haus Baden GbR mit nur einem einzigen größeren Paketverkauf in mehreren nordrhein-westfälischen Städten.

Darauf folgen die klassischen Projektentwickler GBI, Instone und Bonava, die im Gegensatz zu den Plätzen 1 und 2 durch eine höhere Anzahl von Deals auffallen. Zudem handelt es sich hierbei um Neubautransaktionen, während die Deutsche Wohn-

nen und Dr. Albert Speck & Haus Baden Bestandswohnungen veräußerten. Die Deals der anderen Akteure der Top-20 Plätze sind mehrheitlich Neubautransaktionen.

Insgesamt wurden 96 % aller Verkäufe von geförderten Wohneinheiten von privatwirtschaftlichen Unternehmen getätigt. Jeweils 2 % fallen auf öffentliche Akteure sowie unbekannte Verkäufer.

>> Käuferstruktur ist diversifizierter

Die ersten beiden Plätze der Top-20 Käufer geförderter Wohnungen belegen die Berliner kommunalen Unternehmen HOWOGE und degewo, wobei der schon erwähnte Deal mit der Deutschen Wohnen einen Großteil der erworbenen Wohneinheiten ausmacht.

Top-20 Käufer geförderter Wohneinheiten

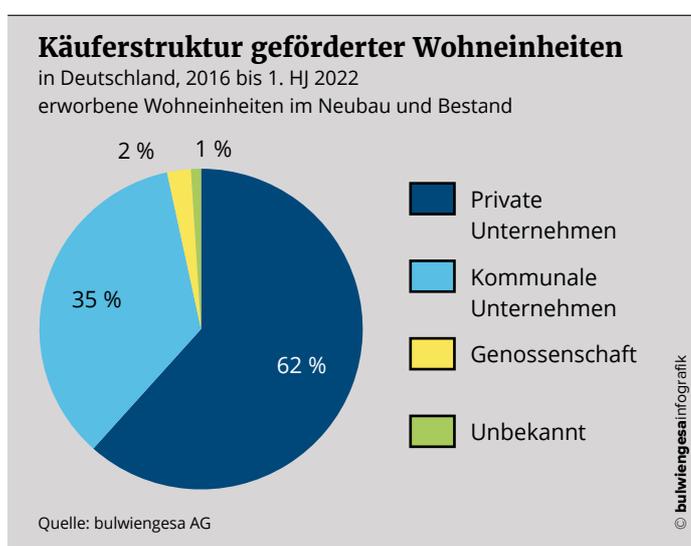
in Deutschland, nach Wohneinheiten
Transaktionen zwischen 2016 und 1. HJ 2022

Nr.	Firma	Anzahl geförderte Einheiten	Anzahl Deals
1	HOWOGE	3.171	11
2	degewo AG	3.102	9
3	LEG Immobilien AG	2.404	7
4	Vivawest Wohnen GmbH	2.299	16
5	INDUSTRIA WOHNEN GmbH	1.252	24
6	GEWO BAG	1.078	6
7	Nassauische Heimstätte	822	12
8	Gesobau AG	738	6
9	Gateway Real Estate AG	700	1
10	HanseMercur Grundvermögen AG	602	6
11	Deutsche Wohnen SE	588	7
12	hanova WOHNEN GmbH	557	3
13	Hamburg Team	497	11
14	Quantum Immobilien AG	426	8
15	STADT UND LAND	394	4
16	Wertgrund Immobilien AG	357	7
17	pantera AG	329	3
18	BayernHeim GmbH	306	5
19	Commerz Real und Wertgrund	301	3
20	Wohnbau GmbH	297	6
Gesamt		20.220	155

Quelle: bulwiengesa AG

Die übrigen Käufe der beiden Unternehmen sind Investments in Neubauprojekte, welche von privatwirtschaftlichen Unternehmen, wie der Ten Brinke Gruppe oder KW Development verkauft wurden.

Auf den nächsten drei Rängen folgen die privatwirtschaftlichen Unternehmen LEG Immobilien, Vivawest und INDUSTRIA. Nur vier der 47 Käufe erfolgten dabei im Bestandssegment. INDUSTRIA fällt durch die mit Abstand höchste Anzahl an Transaktionen auf. Bis auf einen sind alles Neubaudeals in überwiegend gemischten Projekten mit einer breiten Spanne von sechs bis zu 252 gekauften geförderten Wohneinheiten.



Die Struktur der Käufer ist diversifizierter als die Verkäuferseite, wenngleich auch hier die privatwirtschaftlichen Unternehmen mit einem Anteil von 62 % die meisten geförderten Wohneinheiten im Betrachtungszeitraum erworben haben. Zweiter großer Player sind die kommunalen Unternehmen mit einem Anteil von rund einem Drittel. Genossenschaften kaufen vergleichsweise wenige geförderte Wohneinheiten.

Die Anzahl der Deals im privatwirtschaftlichen Bereich ist mit 279 Transaktionen ebenfalls höher als bei den kommunalen Unternehmen mit 65 Transaktionen. Zudem sind die gekauften Projekte der kommunalen Unternehmen mit durchschnittlich 166 Wohneinheiten/Deal deutlich größer als die der privaten mit durchschnittlich 68 Wohnungen pro Kauf.

Der Investmentmarkt im privatwirtschaftlichen Bereich ist somit kleinteiliger und konzentriert sich deutlich stärker auf Projektentwicklungen.

» Berlin ist der Transaktionshotspot

Im Zusammenhang mit den größeren Verkäufen geförderter Wohnungen der Deutschen Wohnen in Berlin belegt die Hauptstadt den ersten Platz unter den Bundesländern.

Mit deutlichem Abstand folgen Nordrhein-Westfalen, Bayern und Hamburg. Schlusslichter mit 50 oder weniger verkauften Wohneinheiten sind Thüringen und Brandenburg. Zudem wurden über 2.750 Wohneinheiten in vier Deals überregional, also in verschiedenen Städten und Bundesländern, gehandelt.

Transaktionen geförderter Wohneinheiten

je Bundesland*, nach Wohneinheiten,
Transaktionen zwischen 2016 und 1. HJ 2022

Nr.	Bundesland	Anzahl geförderte Einheiten	Anzahl Deals
1	Berlin	10.561	53
2	Nordrhein-Westfalen	4.967	61
3	Bayern	3.819	63
4	Hamburg	2.965	54
5	Hessen	1.757	33
6	Niedersachsen	959	21
7	Sachsen	912	7
8	Schleswig-Holstein	907	15
9	Baden-Württemberg	701	35
10	Rheinland-Pfalz	313	6
11	Bremen	225	3
12	Thüringen	50	1
13	Brandenburg	20	2
14	überregional	2.753	4
Gesamt		30.909	358

Quelle: bulwiengesa AG

* Bundesländer ohne Nennung waren im Betrachtungszeitraum ohne Transaktionen

» Preisentwicklung und Kaufpreiskriterien

Das Interesse an ESG-konformen Immobilien, zu denen geförderte Wohnungen zählen, ist in den vergangenen Jahren insbesondere bei privaten Investmentfonds deutlich angewachsen.

Daher stiegen die Preise und Verkaufsfaktoren sukzessive an. Diese können jedoch nicht exakt quantifiziert werden, da sie abhängig von den Förderprogrammen sind. Dort unterscheiden sich die Zuschüsse, Darlehenskonditionen, Mietbindungszeiträume und Miethöhen deutlich.

In der Regel müssen jedoch Kaufpreiskriterien zwischen dem 35- bis 45-Fachen der Jahresnettokaltmiete gezahlt werden. Im Gegensatz zu freifinanzierten Wohnungen sollten die Verkaufsfaktoren im geförderten Segment auch bei nun höheren Finanzierungszinsen aufgrund u. a. der hohen Nachfrage und einer nachfragegerechten Förderkulisse annähernd stabil bleiben.

» Nettoanfrangsrenditen

Auf Basis der aktuell realisierten Kaufpreise sollten Nettoanfrangsrenditen von 2,2 % bis 2,5 % nach Kosten und Steuern möglich sein. Diese liegen unter denen von freifinanzierten Wohneinheiten, spiegeln aber die Cashflow-Sicherheit und die geringere Fluktuation wider. Zudem sind je nach Dauer der Mietbindung Mieterhöhungsperspektiven eingepreist.

» Vor- und Nachteile eines Investments in geförderte Wohnungen

Investitionen in gefördertes Wohnen bieten nicht die höchsten Renditen, sondern das Ziel ist ein kalkulierbares, langfristiges und risikoarmes Engagement.

Durch die Bindungszeiten von bis zu 40 Jahren sind eine große Wertstabilität sowie ein hohes Sicherheitsniveau gegeben. Die hohe Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum bietet eine überdurchschnittliche Vermietungssicherheit bei geringem Leerstandsrisiko. Die Fluktuationsrate ist deutlich geringer als bei freifinanzierten Wohnungen. Ebenfalls ist das Risiko einer Fehlkalkulation geringer und der Cashflow ist regelmäßiger sowie prognostizierbarer.

Ein Nachteil besteht in etwas höheren Instandhaltungskosten der Wohneinheiten, wenn die Qualität der Bauweise und Ausstattung einfacher ist. Unterschiede zwischen geförderten und freifinanzierten Wohnungen sind bei aktuellen Neubauprojekten kaum noch wahrnehmbar.

Bei langjähriger Mietdauer ist nach Auszug das Renovierungspotenzial höher. Außerdem kann es aufgrund der teils schwierigeren Mieterstruktur zu höheren Verwaltungsaufwendungen kommen.

» Motive für den Kauf geförderter Wohneinheiten

Investitionen in geförderten Wohnraum erfolgen aus verschiedenen Motiven. Auf der einen Seite stehen der gesellschaftliche Druck sowie politische Regularien. Verbindliche Quoten für sozial geförderten Wohnungsbau in Bauleitplänen sind aufgezwungene Motive für ein Investment.

Durch immer mehr Baulandmodelle in den Städten erhöht sich das zur Verfügung stehende Investmentvolumen im geförderten Wohnungsbau, sodass eine Portfoliobeimischung einfacher wird.

Die sukzessive Verbesserung der Förderprogramme steigern den Anreiz zur Investition. Bei deutlich höheren Zinsen von aktuell 3-4 % bieten zinsvergünstigte Darlehen, meist das Hauptelement eines Förderprogramms, wieder einen Kostenvorteil.

In den vergangenen Jahren sind ökologische, soziale und Governance-Kriterien (ESG) zu einem bedeutenden Faktor von Investmentfonds geworden. Die Bereitstellung von gefördertem Wohnraum wird den sozialen Kriterien zugeordnet. Immobilien sollen demnach stärker den Nachhaltigkeitszielen sowie der gesellschaftlichen Verantwortung nachkommen. Dahingehend rückt auch die Imagepflege mehr in den Vordergrund.

Ein weiteres Motiv für ein Investment in gefördertem Wohnraum ist die Risikodiversifizierung sowie Cashflow-Stabilisierung eines Portfolios.

Zusammenfassend sind der höhere Stellenwert von Nachhaltigkeitskriterien, defensivere Investmentstrategien und veränderte Renditeanforderungen wichtige Motive von privaten Käufern geförderter Wohnungen.

» Haupthindernisse

Das größte Hindernis besteht in der Ausgangslage, da der geförderte Wohnungsbau den Besonderheiten des Förderalismus unterworfen ist. 16 unterschiedliche Baugesetzgebungen treffen auf länderspezifische und zum Teil auch regionale Förderprogramme. Das Prüfen der verschiedenen Fördermodelle von Bund, Ländern und Kommunen ist aufwendig. In der Folge wird nicht unbedingt an den Orten mit dem größten Bedarf gebaut, sondern da, wo die günstigsten Fördergesetze existieren.

Weitere Hindernisse sind steigende Zinsen und Baukosten, die sich zu den hohen Grundstückspreisen addieren. Diese lassen Immobilienentwicklungen teilweise nicht mehr wirtschaftlich sein, so dass auf einen Bau verzichtet wird.

Zudem sind die fehlende Flächenverfügbarkeit, der lange Planungsprozess zur Ausweisung neuer Baugebiete und komplexe Genehmigungsprozesse von Baumaßnahmen weitere Herausforderungen.

Aktuelle Förderlandschaft in Deutschland

» Vielgestaltigkeit der Fördergesetze in den Ländern

Das Wohnraumförderungsgesetz (WoFG) bzw. das Wohnungsbindungsgesetz (WoBinG) des Bundes bilden den Rahmen für die soziale Wohnraumförderung in Deutschland. Diese hat zum Ziel, Haushalte, die aufgrund geringer Einkommen keinen oder einen schwierigen Zugang zum freien Wohnungsmarkt haben, bei der Versorgung mit Mietwohnraum und bei der Bildung von selbst genutztem Wohneigentum zu unterstützen.

Wenngleich die soziale Wohnraumförderungen eine Gemeinschaftsaufgabe von Bund, Ländern, Gemeinden und Gemeindeverbänden ist, so liegt die Zuständigkeit für die Durchführung seit der Föderalismusreform aus 2006 bei den Bundesländern. Den Ländern obliegt daher die ausschließliche Gesetzgebungs- und Vollzugskompetenz. So können je nach regionaler Wohnungsmarktsituation und Bedarfslage individuelle Schwerpunkte bei der Ausgestaltung des landesweiten Fördermodells gesetzt werden. Hierbei gilt es insbesondere auch die wohnwirtschaftlichen Belange der Gemeinden zu berücksichtigen. Folglich besteht in Deutschland eine starke Variationsbreite an 16 unterschiedlich ausgestalteten Fördergesetzen, was speziell für überregional agierende Investoren zur Herausforderung wird.

In Ergänzung zu den landesrechtlichen Förderinstrumenten steht Gemeinden und Gemeindeverbände grundsätzlich die Möglichkeit offen, kommunale Förderprogramme zu entwickeln, soweit diese nicht den landesrechtlichen Vorschriften entgegenstehen. Der Fördertopf ist hier ausschließlich aus kommunalen Finanzmitteln zu befüllen. Aktuell nehmen lediglich 27 Städte in Deutschland diese Möglichkeit wahr und verfügen über kommunale soziale Wohnraumförderungsmaßnahmen.

» Rahmenbedingungen der Förderung

Im Rahmen zweckgebundener Finanzhilfen für den sozialen Wohnungsbau unterstützt der Bund die Länder bei der Umsetzung landesweiter Förderprogramme. Am 16. März 2022 hat das Bundeskabinett insgesamt 13,5 Milliarden Euro für den sozialen Wohnungsbau bis 2026 beschlossen, wobei hier noch zusätzlich 1 Milliarde Euro für den klimagerechten Wohnungsbau hinzuzurechnen sind. Die Länder können 2022 Mittel in Höhe von 2 Milliarden Euro abrufen, insofern sie bereit dazu sind, mindestens 30 % der in Anspruch genommenen Bundesmittel durch landeseigene Finanzmittel zu ergänzen.

Voraussetzung für den Einsatz von Finanzmitteln zur Mietwohnraumförderung ist die Begründung von Mietpreis- und

Belegungsbindungen. Wird selbstgenutztes Wohneigentum gefördert, sind diese an Einkommensgrenzen gebunden. Finanzmittel aus dem Fördertopf des klimagerechten sozialen Wohnungsbaus können bei Neubauobjekten nur bei Einhaltung des Effizienzhausstandards 55 und bei Modernisierungen nur mit Erfüllung des Effizienzhausstandards 85 in Anspruch genommen werden.

Der Koalitionsvertrag zwischen SPD, Bündnis 90/Die Grünen und FDP enthält im Rahmen der Wohnraumoffensive die Schaffung von jährlich 100.000 öffentlich geförderten Sozialwohnungen. Unter anderem sollen die Erhöhung der Finanzhilfen des Bundes sowie auch das im April 2022 gegründete „Bündnis bezahlbarer Wohnraum“ eine Operationsbasis für das gesamtgesellschaftliche Ziel zum Aufbau eines bedarfsgerechten sozialen Wohnungsbestands bilden.

» KfW Förderprogramme

Neben den Förderprogrammen zur sozialen Wohnraumförderung der Länder und Kommunen, ist auf Bundesebene die Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) mit attraktiven Zinssätzen für Darlehen sowie Tilgungszuschüssen für energieeffiziente Gebäude eine wichtige Förderinstanz. Diese richten sich in der Wohnwirtschaft gleichermaßen an private Bauherren, Bauunternehmen oder auch Kommunen. Gefördert werden der Erwerb, Neubau oder die Modernisierung von Immobilien. Ziel der Wohnungsbauförderung ist es, energieeffizientes und barrierefreies Bauen zu beschleunigen sowie Wohnraum für bestimmte Zielgruppen zu schaffen.

Für das Programmjahr 2022 ist der Fördertopf nahezu ausgeschöpft, sodass nur noch Neuanträge für Effizienzhausstandards 40 bewilligt werden können. Zum Januar 2023 wird ein umfangreiches sowie neu aufgelegtes Förderprogramm "Klimafreundliches Bauen" vorbereitet, welches das alte Programm ablösen wird. Im neuen Programm sollen das Qualitätssiegel für nachhaltiges Bauen sowie die Treibhausgas-Emissionen im Lebenszyklus von Gebäuden stärker zum Tragen kommen.

Soziale Wohnraumförderung in den Bundesländern

Bundesland	Kommunale Förderprogramme	Förderprogramm	Kreditinstitut
Baden-Württemberg	Stuttgart, Heilbronn	Förderprogramm Wohnungsbau BW 2022	Landesförderinstitut (L-Bank)
Bayern	München, Nürnberg, Ingolstadt, Regensburg, Landshut	Bayerisches Wohnraumförderungsgesetz (BayWoFG)	Bayerische Landesboden Kreditanstalt (BayernLabo)
Berlin	-	IBB Familienbaudarlehen, IBB Förderoptimierungsdarlehen Eigenheim, IBB Wohnraum modernisieren	Investitionsbank Berlin (IBB)
Brandenburg	Brandenburg an der Havel, Potsdam, Neuruppin	Wohneigentum in Innenstädten, Mietwohnungsbau (Modernisierung)	Investitionsbank des Landes Brandenburg (ILB)
Bremen	-	Wohnraumförderung Bremen	Bremer Aufbau-Bank (BAB)
Hamburg	-	FamilienStartDarlehen, Erneuerbare Wärme	Investitions- und Förderbank (IFB)
Hessen	Wiesbaden, Frankfurt	Hessen-Baudarlehen, Hessen-Darlehen	Wirtschafts- und Infrastrukturbank (WIBank) Hessen
Mecklenburg-Vorpommern	Schwerin	Stadtumbau Ost/Rückbau	Landesförderinstitut Mecklenburg-Vorpommern (LFI MV)
Niedersachsen	Hannover, Osnabrück, Göttingen, Braunschweig	Allgemeine Mietwohnraumförderung, Niedersächsisches Wohnraumförderungsgesetz (NWofG)	Investitions- und Förderbank Niedersachsen
Nordrhein-Westfalen	Düsseldorf	Mietwohnraumförderung NRW	NRW-Bank
Rheinland-Pfalz	Koblenz, Mainz	Landeswohnraumförderungsgesetzes (LWoFG)	Investitions- und Strukturbank Rheinland-Pfalz (ISB)
Saarland	-	Saarländische Wohnraumförderung	Saarl. Investitionskreditbank (SIKB), Landesamt für Zentrale Dienste (LZD)
Sachsen	Leipzig, Dresden, Chemnitz	Preisgünstiger Mietwohnraum	Sächsische AufbauBank (SAB)
Sachsen-Anhalt	Magdeburg	Bau oder Erwerb einer neuen Immobilie, Erwerb bestehender Immobilien, Darlehen zur energieeffizienten und altersgerechten Wohnraummodernisierung	Investitionsbank (IB) Sachsen-Anhalt
Schleswig-Holstein	Kiel, Lübeck	IB.SH Immoflex, IB.SH Immofix	Investitionsbank SH (IB.SH)
Thüringen	Erfurt	Innenstadtstabilisierungsprogramm (ISSP), Thüringer Wohnraumförderungsgesetz	Thüringer Aufbaubank

Quelle: zuständige Ministerien, Förderbanken der Bundesländer

Fallbeispiel Baden-Württemberg (Lörrach)

» Soziale Wohnraumförderung in Baden-Württemberg

Das „Förderprogramm Wohnungsbau BW 2022“ wurde zum 1. Juni 2022 beschlossen und insbesondere zur Erhaltung und Steigerung der Attraktivität der landesweiten Förderangebote weiterentwickelt. Insgesamt wurde für 2022 hierfür ein Fördertopf von 377 Millionen Euro zur Verfügung gestellt, welcher deutlich höher ausfiel als in den vergangenen Jahren, wo die Fördersumme jeweils rund 250 Millionen Euro umfasste.

Mit Verbesserung der Förderbedingungen, beispielsweise durch Erhöhung des Festbetrags berücksichtigungsfähiger Baukosten je Quadratmeter Wohnfläche auf 4.000 Euro, Verlängerung der möglichen Sozialbindung auf 40 Jahre oder auch die Einführung einer Nachhaltigkeitszertifizierung, soll die aktive Schaffung von neuem sozialem Mietwohnraum unterstützt werden.

Zuständiges Landesförderinstitut ist die „L-Bank“, welche nach Erstprüfung durch die örtlichen Wohnraumförderungsstellen (Bürgermeisteramt bzw. Landratsamt) die Förderanträge prüft, bewilligt und die entsprechende Fördersumme auszahlt.

Über die allgemeine soziale Mietwohnraumförderung hinausgehend umfasst das „Förderprogramm Wohnungsbau BW 2022“ weitere Förderansätze der sozialen Mietwohnraumförderung, die mittels Sonderbindung speziellen Zielgruppen bevorzugte Belegungsrechte einräumen:

- Besondere soziale Mietwohnraumförderung zugunsten von Haushalten mit besonderen Schwierigkeiten bei der Wohnraumversorgung.
- Besondere soziale Mietwohnraumförderung zugunsten von Mitarbeitern (Wohnungsbau BW – Mitarbeiterwohnen).
- Besondere soziale Mietwohnraumförderung für Kommunen (Wohnungsbau BW – kommunal).

» Besonderheiten in der Ausgestaltung

Nachhaltigkeit bei Neubauvorhaben wird in Baden-Württemberg ein besonderer Stellenwert eingeräumt, sodass die Erfüllung des Energieeffizienz-Standards KfW 55 zwingende Fördervoraussetzung ist. Für die Umsetzung des Energieeffizienzhauses 40 ist eine Zusatzförderung möglich. Ebenso ist in der Regel eine Nachhaltigkeitszertifizierung nach einem anerkannten Zertifizierungssystem erforderlich.

Die Einkommensgrenze für den Anspruch auf Ausstellung eines Wohnberechtigungsscheins liegt in Baden-Württemberg bei einem Haushaltseinkommen von bis zu 52.700 Euro p. a. für einen 2-Personen-Haushalt. Die Grenze erhöht sich jeweils um 9.000 Euro für jedes weitere Haushaltsmitglied.

Generell ist es zulässig, Finanzmittel aus dem „Förderprogramm Wohnungsbau BW 2022“ mit wirkungsgleichen Förderprogrammen der Gemeinden und der Landkreise zu kombinieren. Hierbei ist darauf zu achten, dass keine Überfinanzierung des Vorhabens erfolgt.

» Einfluss auf die Investmentfähigkeit

- + Anzusetzende Baukosten plus Grundstückskosten vergleichsweise hoch, sodass die aktuelle Baukostenentwicklung sowie Preissteigerungen bei Grundstückskosten großteils abgedeckt ist.
- + Tilgungszuschüsse sind eine direkte "Finanzspritze" für den Investor.
- + Tilgungssatz durch Investor frei festzulegen.
- + Mietbindungsdauer zwischen 10 und 40 Jahren durch Investor individuell festzulegen.
- Fördervoraussetzung Energieeffizienz-Standard KfW 55 erhöht die Baukosten und schränkt Investoren ein.
- Eigenkapitalanteil von 20 % erfordert ggf. weiteres nachrangiges Darlehen durch den Investor.
- Mieterhöhungen innerhalb der Bindungsdauer werden nicht berücksichtigt.

» Kommunale soziale Wohnraumförderung Lörrach

Lörrach besitzt keine eigenen Förderrichtlinien bzw. städtischen Förderprogramme (Abteilung Wohnbau Lörrach/Stadtbau Lörrach, Information vom 13.7.2022). Die Kreisstadt orientiert sich am Landeswohnraumförderprogramm 2022. Zudem baut Lörrach ausschließlich für den eigenen Bestand im geförderten Mietwohnungsbau und gilt hier als Auftraggeber von geförderten Projekten.

Förderprogramm Wohnungsbau BW 2022

Übersichtstableau Allgemeine soziale Mietwohnraumförderung

Was wird gefördert?	Neubau und Erwerb neuen Mietwohnraums, Änderungs- und Erweiterungsmaßnahmen zur Schaffung von Mietwohnraum, Begründung von Miet- und Belegungsbindungen im Mietwohnungsbestand.
Wer wird gefördert?	Bauherr beim Bau oder bei Änderungs- und Erweiterungsmaßnahmen von Wohnraum bzw. der Erwerber des Wohnraums.
Wie wird gefördert?	Projektförderung als Anteilsfinanzierung durch zeitlich begrenzte zinslose Darlehen sowie teilweise durch Zuschüsse; das Darlehen wird frühestens nach Baubeginn und anteilig nach Baufortschritt ausgezahlt.
Förderhöhe	<p>Basisförderung:</p> <p>80 % der berücksichtigungsfähigen Baukosten zzgl. berücksichtigungsfähiger Grundstückskosten.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Baukostenanteil: bei 4.000 Euro/qm Wohnfläche (Festbetrag) sind hiervon 80 % förderfähig \triangleq 3.200 Euro/qm Wohnfläche). • Abbruchkosten bei Ersatzneubauten: Erhöhung des Festbetrags auf 4.100 Euro/qm Wohnfläche \triangleq 3.280 Euro/qm Wohnfläche förderfähiger Baukostenanteil. • Grundstückskosten: Grundstückspreis nach der aktuellen örtlichen Bodenrichtwertdatei oder nach den Feststellungen des örtlichen Gutachterausschusses, erhöht um max. 10 %. • Erbbauzinsen: erfolgt bei Inanspruchnahme von vorhandenen Baugrundstücken (kein Grundstückserwerb) bis zu 3 % p. a. <p>Zusatzdarlehen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Energiesparhäuser gemäß Standard EH 40. • Herstellung von Barrierefreiheit des Mietwohnraums nach DIN 18040-2, sofern sie nicht bereits von öffentlich-rechtlichen Anforderungen gemäß LBO umfasst ist. • Innovative Bauvorhaben. • Maßnahmen zur Gestaltung des Wohnumfelds sowie zur Stabilisierung und Aufrechterhaltung von Quartiersstrukturen. • Schaffung von nachgewiesenen Flexibilisierungsmöglichkeiten bzgl. Wohnraumaufteilung und/oder Maßnahmen der Umsetzung bindungskonformer Grundrissanpassungen. <p>Subventionsfestanteil der ansetzbaren Basisförderung in Abhängigkeit der gewählten Bindungsdauer (Beispiel: 30-jährige Bindungsdauer = Subventionsfestanteil in Höhe von 40 % für die allgemeine soziale Mietwohnraumförderung).</p>
Tilgungszuschuss	Einmalige Tilgungszuschüsse für Zusatzdarlehen in Abhängigkeit der förderfähigen Maßnahme.
Zinsen	Verbilligung des Sollzinssatzes für die Dauer der Sollzinsbindung auf 0,00 % p. a.; Sollzinsbindung in Abhängigkeit der gewählten Miet- und Belegungsbindung.
Tilgung	Nach Wahl ganze Prozentsätze (bspw. 2 % , 3 % oder 4 %); Tilgungssatz ist mit Antragsstellung festzulegen; Tilgungsfreie Zeit von 18 Monaten.
Bindungsdauer	Miet- und Belegungsbindung wahlweise zwischen 10 und 40 Jahren ab Bezugsfertigkeit der Wohnung.
Voraussetzung	<ul style="list-style-type: none"> • Angemessene Wohnungsgrößen • Eigenleistung i. H. v. 20 % • Bei Neubauvorhaben muss der Effizienzhaus-Standard KfW 55 sowie regelmäßig auch eine Nachhaltigkeitszertifizierung erfüllt sein.
Wohnflächenobergrenze	1-Raumwohnung 47,25 qm, 2-Raumwohnung 63,00 qm, 3-Raumwohnung 78,75 qm, 4-Raumwohnung 94,50 qm, 5-Raumwohnungen 110,25 qm; barrierefreie Mietwohnungen: Überschreitung um bis zu 15,00 qm Wohnfläche zulässig.
Mietobergrenzen	Mietobergrenze gemäß Gemeindecodex bzw. Absenken der ortsüblichen Vergleichsmiete (OVM) wahlweise zwischen 20 und 40 %, im Regelfall auf 33 %; ggf. Anpassung des Subventionswertes bei abweichender Absenkung der OVM.

Quelle: VwV-Wohnungsbau BW 2022

Fallbeispiel Bayern (Stein)

» Wohnraumförderung in Bayern

Die Wohnraumförderung in Bayern zielt darauf ab, das Angebot an preisgünstigem Wohnraum für unterschiedliche Wohnbedürfnisse zu erhöhen. Während insbesondere in den Ballungsräumen der Bau und die Modernisierung von Mietwohnungen im Fokus steht, so liegt der Schwerpunkt im ländlichen Raum auf der Förderung der Wohneigentumsbildung.

Dabei gliedert sich die Wohnraumförderung in Bayern wie folgt auf:

- Förderung des Baus von Mietwohnraum in Mehrfamilienhäusern (Aufwendungsorientierte Förderung (AOF), Einkommensorientierte Förderung (EOF), Förderung von Schaffung von effizientem Mietwohnraum (EMWR).
- Förderung des Baus und Erwerbs von Eigenwohnraum in Form von Einfamilienhäusern, Zweifamilienhäusern und Eigentumswohnungen.
- Anpassung von Miet- und Eigenwohnraum an die Bedürfnisse von Menschen mit Behinderung.
- Förderung von Wohnraum für Studierende (StudR).
- Bayerisches Modernisierungsprogramm (BayModR).

Insgesamt stehen der staatlichen Wohnraumförderung für 2022 ein Fördertopf von 676,2 Millionen Euro (davon 311,2 Millionen Euro Bundesmittel) zur Verfügung, zuzüglich 38 Millionen Euro für die Studentenwohnraumförderung.

Zuständiges Förderinstitut ist die Bayerische Landesboden Kreditanstalt (BayernLabo), die im staatlichen Auftrag bankspezifische Aufgaben der Wohnraum- und Städtebauförderung ausführt.

» Besonderheiten in der Ausgestaltung

Mit Hilfe des Kommunalen Wohnraumförderungsprogramms (KommWFP) mit zusätzlich 150 Millionen Euro Finanzmittel für 2022 werden Gemeinden in Bayern bei der Realisierung von langfristig nutzbaren gemeindlichen Mietwohnungen unterstützt.

Im Rahmen der Wohnraumförderungsbestimmungen 2022 wurden Nachhaltigkeit und Klimaschutz in die Ausgestaltung der Förderprogramme integriert. Drei zusätzliche Förderbausteine wie „drauf und dran - nachhaltig erneuern und erweitern“, „Energieeffizienz“ (mindestens Energieeffizienzhaus-

standard 55) und „Nachhaltigkeitszuschuss“ gewähren zusätzliche Zuschüsse, die auch kombinierbar sind.

Nachhaltige Wohnraumschaffung auch hinsichtlich Barrierefreiheit, indem die DIN 18040-2 für alle zu fördernde Wohnungen (Mietwohnungsbau) verbindlich vorgeschrieben ist.

Die Förderung bzw. auch die angemessene Miete orientiert sich an gestaffelten Grenzen für Haushaltseinkommensstufen gem. Art. 5 BayWoFG. So liegt beispielsweise die Gesamteinkommensgrenze für einen 2-Personen-Haushalt bei 22.000 Euro in Stufe 1, 28.250 Euro in Stufe 2 oder 34.500 Euro in Stufe 3. Hierbei werden jedoch bestimmte Beträge bspw. Unterhaltszahlungen vom Einkommen abgezogen, sodass das tatsächliche Haushaltsbruttoeinkommen deutlich über den genannten Grenzen liegen kann.

» Einfluss auf die Investmentfähigkeit

- + Diverse Zuschüsse bspw. für die Ausführung im Energieeffizienzstandard KfW 55, der inzwischen bei Neubauprojekten üblicherweise standardmäßig umgesetzt wird.
- + Keine vorgeschriebene Eigenkapitaleistung ("angemessen").
- + Mietobergrenze richtet sich nach ortsüblicher Vergleichsmiete mit zusätzlicher Subjektförderung der Mieter.
- + Mietsteigerungen in vorgegebenen Abständen und Höhe zulässig.
- Bindungszeitraum mit 25 oder 40 Jahren eher langfristig und nur wenig flexibel. In der Regel legen sich sozialverträgliche Unternehmen bei der Mietbindung auf 40 Jahre fest. Privatwirtschaftliche Unternehmen wählen bei der Dauer der Mietzeit üblicherweise 25 Jahre.
- Barrierefreiheit nach DIN 18040-2 Förderungsbedingung, wodurch die Baukosten sich teilweise erheblich erhöhen.
- Kein Tilgungszuschuss.

» Kommunale soziale Wohnraumförderung Stein

Die Stadt Stein besitzt kein eigenes Wohnraumförderungsprogramm, allerdings wird bei größeren Neubauprojekten eine Mindestanzahl an förderfähigen Wohnungen gewünscht. Projektabhängig wird auf Basis der Förderung eines Anteils von 20 % mit den Investoren individuell verhandelt. Eine festgelegte Mindestquote als Grundsatzbeschluss des Stadtrats ist zwar bereits Diskussionsthema gewesen, bisher jedoch noch ohne Ergebnis.

Förderung des Baus von Mietwohnraum in MFH in Bayern

Übersichtstableau EOF und AOF

	Einkommensorientierte Förderung (EOF)	Aufwendungsorientierte Förderung (AOF)
Was wird gefördert?	Neubau, Ersterwerb, Gebäudeänderung und -erweiterung, Verlängerung von Belegungs-/Mietbindungen.	Neubau, Gebäudeänderung oder -erweiterung.
Wer wird gefördert?	Bauherren (natürliche oder juristische Personen) bzw. Ersterwerber.	Bauherren (natürliche oder juristische Personen).
Wie wird gefördert?	Festbetragsförderung aus objektabhängigem Darlehen sowie einem belegungsabhängigen Darlehen (Grundförderung) plus laufende Zusatzförderung.	Zinsgünstiges Darlehen im Wege der Fehlbedarfsfinanzierung.
Förderhöhe	<p>Grundförderung:</p> <ul style="list-style-type: none"> Objektabhängiges Darlehen: Festbetrag bis 25 % der Kostenobergrenze nach Nr. 12.8 WFB 2022 (ca. 2.600 Euro/qm Wohnfläche KG 300 und 400). <p>Zuschüsse:</p> <ul style="list-style-type: none"> Ergänzender Zuschuss bis 500 Euro/qm Wohnfläche. „drauf und dran – nachhaltig erneuern und erweitern“: Anpassung des ergänzenden Zuschusses auf max. 125 % (Erweiterung) bzw. 75 % (Modernisierung). „Nachhaltigkeitszuschuss“: bis 200 Euro/qm Wohnfläche. „Energieeffizienz“: bis 100 Euro/qm Wohnfläche. <p>Belegungsabhängiges Darlehen: bemisst sich nach der Belegungsstruktur der Wohnungen.</p> <p>Zusatzförderung: Unterschiedsbetrag zwischen der höchstzulässigen Miete und der zumutbaren Miete.</p>	<p>Der tatsächliche Mittelbedarf errechnet sich anhand einer Aufwands-/Ertragsrechnung.</p> <p>Neubauten 1.500 Euro/qm Wohnfläche. Aus-/Umbaumaßnahmen 1.000 Euro/qm Wohnfläche.</p> <p>Zuschüsse:</p> <ul style="list-style-type: none"> Ergänzender Zuschuss bis zu 500 Euro/qm Wohnfläche. Nachhaltigkeitszuschuss: bis 200 Euro/qm Wohnfläche. Energieeffizienz: bis 100 Euro/qm Wohnfläche. <p>Gewährung eines Darlehensnachlasses nach Ablauf der Bindung von 0,5 % des bewilligten Darlehensbetrags je Kalenderjahr der Fortführung.</p>
Zinssatz*	<ul style="list-style-type: none"> Objektabhängiges Darlehen: Zinssatz von 0,5 % Belegungsabhängiges Darlehen: 1,75 % 	0,5 % p. a.
Tilgung	<ul style="list-style-type: none"> Objektabhängiges Darlehen: 2 Jahre tilgungsfrei; danach 1 % bis max. 4 % p. a. Belegungsabhängiges Darlehen: 10 Jahre tilgungsfrei; danach 1,0 % p. a. 	1 % p. a.
Bindungsdauer	25 oder 40 Jahre ab Bezugsfertigkeit	25 oder 40 Jahre ab Bezugsfertigkeit.
Voraussetzung	Einhaltung der DIN 18040-2	Einhaltung der DIN 18040-2. Mindesteigenkapital: 15 % des bewilligten Darlehens.
Wohnflächenobergrenze	Mind. 35 qm; 1-Raumwohnung 40 qm, 2-Raumwohnung 50 - 55 qm, 3-Raumwohnung 65-75 qm, 4-Raumwohnung 90,00 qm.	Mindestens 35 qm; 1-Raumwohnung 40 qm, 2-Raumwohnung 50 - 55 qm, 3-Raumwohnung 65-75 qm, 4-Raumwohnung 90,00 qm.
Mietobergrenzen	<ul style="list-style-type: none"> Höchstzulässige Miete: die örtliche Ø-Neubaumiete legt die Bewilligungsstelle fest; Mieterhöhung nach Ablauf des 5. Kalenderjahres ab Bezugsfertigkeit bis max. 7,5 %, spätere Mieterhöhungen nach jeweils 3 Kalenderjahren bis maximal 7,5 %. Zumutbare Miete: Miete, die der Mieter gem. Zugehörigkeit zu einer Einkommensstufe bezahlen kann; wird von der Bewilligungsstelle zwischen 3,50 und 7,00 Euro/qm Wohnfläche, orientiert am örtlichen Mietniveau, festgelegt. 	<p>Zumutbare Miete: Miete, die der Mieter gemäß Zugehörigkeit zu einer Einkommensstufe bezahlen kann; wird von der Bewilligungsstelle zwischen 3,50 und 7,00 Euro/qm Wohnfläche, orientiert am örtlichen Mietniveau, festgelegt.</p> <p>Erhöhung nach Ablauf des 5. Kalenderjahres ab Bezugsfertigkeit sowie nach jeweils weiteren 5 Jahren in Abhängigkeit der Einkommensstufen (0,40 Euro Stufe 1, 0,50 Euro Stufe 2, 0,60 Euro Stufe 3); keine Überschreitung der ortsüblichen Miete zulässig.</p>

Quelle: Bayerisches Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr *während der Dauer der Belegungsbindung

Fallbeispiel Rheinland-Pfalz (Mainz)

» Soziale Wohnraumförderung Rheinland-Pfalz

Um bezahlbares und bedarfsgerechtes Wohnen für alle Menschen zu gewährleisten und den Ausbau des Wohnungsbestands kontinuierlich zu erhöhen, hat das Land Rheinland-Pfalz ein vielseitiges Förderpaket entwickelt. Neben den Programmen „Wohnen in Orts- und Stadtkernen“, der Genossenschaftsförderung und der Förderung „Experimenteller Wohnungs- und Städtebau“ liegt ein großer Fokus auf der sozialen Wohnraumförderung.

Die klassische soziale Wohnraumförderung unterscheidet dabei zwischen der Förderung selbst genutztem Wohnraums, Genossenschaftswohnungen sowie der Mietwohnraumförderung. Mit Anpassung der Förderkonditionen im Mai 2022 durch beispielsweise Aufstockung des Grunddarlehens für den Mietwohnungsbau bis zu 2.650 Euro/qm Wohnfläche (Fördermietenstufe 7) hat die Landesregierung auf aktuelle Unwägbarkeiten und gestiegene Baukosten reagiert und die Anreize für Neubauprojekte gestärkt. Ergänzend hierzu hat das Land 2022 zur Ausführung des Klimaschutz-Sofortprogramms der Bundesregierung das „Sonderprogramm zur Förderung des klimagerechten sozialen Wohnungsbaus“ bei Mindesterfüllung des Effizienzhausstandards 55 auf den Weg gebracht.

Unter Berücksichtigung des Klimaschutz-Sofortprogramms des Bundes stellt die Landesregierung für das Jahr 2022 für die soziale Wohnraumförderung sowie das klimagerechte Bauen insgesamt rund 513 Millionen Euro zur Verfügung.

Umgesetzt werden die Förderprogramme von der Investitions- und Strukturbank Rheinland-Pfalz (ISB), die für die Bewilligung der Förderanträge und Auszahlung der Darlehen zuständig ist.

» Besonderheiten in der Ausgestaltung

Um eine kleinteilige und bedarfsgerechte Förderung zu gewährleisten, sind alle Gemeinden in Rheinland-Pfalz unterschiedlichen Fördermietenstufen zugeordnet, welche bei Bedarf auch angepasst werden können. Im Rahmen der Förderung im Mietwohnungsbau hat die jeweilige Einteilung Einfluss auf die Höhe des Grunddarlehens sowie die Mietobergrenze. Wohnraum wird nicht gefördert, wenn die ortsüblichen Miete unterhalb der Mietobergrenze liegt.

Anspruch auf einen Wohnberechtigungsschein haben in Rheinland-Pfalz Haushalte, welche die definierten Einkommensgrenzen gem. § 13 Abs. 2 LWoFG nicht überschreiten. Diese liegt beispielsweise bei einem 2-Personen-Haushalt bei 23.000 Euro (entspricht einem Jahresbruttoeinkommen von

33.857 Euro). Zusätzlich hierzu besteht die Möglichkeit, Wohnungen für Haushalte mit einem Einkommen bis zu 60 % über der Einkommensgrenze zu fördern („LWoFG +60 %“). Die Wahl der Zweckbestimmung hat Einfluss auf die Höhe des Grunddarlehens, die Bindungsdauer, die Höhe des Tilgungszuschusses und auch die Höhe der Mietobergrenze.

Klimagerechter sozialer Wohnungsbau wird im Rahmen eines Sonderprogramms vom 10.6.2022 besonders gefördert. Dieses baut auf die Förderung zur klassischen sozialen Wohnraumförderung auf und kann für neu geschaffenen Wohnraum mit mindestens Effizienzhausstandard 55 beantragt werden. In diesem Fall erhöht sich das Grunddarlehen um jeweils 250 Euro/qm Wohnfläche und weitere Zusatzdarlehen für Bauen mit Holz und/oder Verwendung von ökologischen Dämmstoffen und/oder die Erreichung eines höheren Effizienzhausstandards sind möglich. Zugleich erhöhen sich die Tilgungszuschüsse für Grunddarlehen und Zusatzdarlehen.

» Einfluss auf die Investmentfähigkeit

- + Hohe Tilgungszuschüsse als direkte "Finanzspritze" für die Investoren.
- + Weder Barrierefreiheit noch Energieeffizienzstandard als Fördervoraussetzung, sondern attraktive Anreize durch zusätzliche Zuschüsse.
- + Tilgungshöhe durch Investor frei wählbar.
- + Die Wahl der Zweckbestimmung (Haushalte unterhalb der Einkommensgrenze oder „LWoFG +60 %“) ist nachfragegerecht und investorenfreundlich.
- + Mieterhöhungen sind in definierter Höhe und Abstand zulässig.
- Miete durch die Zuordnung zu einer Fördermietenstufe nicht flexibel und ggf. nicht angemessen.
- Eigenkapitalleistung in Höhe von 15 % erfordert ggf. ein zusätzliches Nachrangdarlehen.
- Fester Förderbetrag je qm Wohnfläche vergleichsweise niedrig und deckt ggf. Bau- und Grundstückskosten nur geringfügig ab.
- Bindungsdauer mit 20 oder 25 Jahren nur wenig flexibel.

» Kommunale soziale Wohnraumförderung Mainz

Insbesondere junge Familien haben aufgrund der hohen Wohnkostenbelastung im Mainzer Stadtgebiet Schwierigkeiten bei der Suche nach einer bezahlbaren Wohnung mit 4 oder mehr Zimmern. Aus diesem Grund unterstützt die Stadt Mainz durch ein ergänzendes Förderprogramm den Bau von großen Wohnungen mit mindestens 4 Zimmern. Die städtische Förderung „Richtlinie zur Wohnraumförderung des Neubaus von Mietwohnungen“ ist dabei eine Komplementärförderung zur sozialen Wohnraumförderung des Landes und erfordert somit einen Förderbescheid des Landes.

Bauherren erhalten einen einmaligen städtischen Bauzuschuss, wenn sie bereit sind, im Stadtgebiet Mainz angemessenen Mietwohnraum für Haushalte mit mindestens 2 Kindern neu zu errichten oder durch Ausbau, Umbau oder Erweiterung zu schaffen. Gefördert werden 4-Raum-Wohnungen (4-köpfige Familie) bis 90 qm Wohnfläche oder 5-Raum-Wohnungen (5-köpfige Familie) bis zu 105 qm Wohnfläche.

Soziale Wohnbauförderung Rheinland-Pfalz

Übersichtstableau ISB-Darlehen Mietwohnungsbau

Was wird gefördert?	Neubau, Ersterwerb, Ersatzneubau nach Abriss, Umbau, Umwandlung, Ausbau und Erweiterung von Mietwohnungen; Erwerb von Belegungsrechten an bestehendem Wohnraum*.
Wer wird gefördert?	Bauherren bzw. Ersterwerber, welche Mietwohnraum schaffen und preisgünstig zur Verfügung stellen.
Wie wird gefördert?	Nachrangig durch Grundpfandrecht gesichertes Darlehen, bestehend aus Grunddarlehen und Zusatzdarlehen.
Förderhöhe	Grunddarlehen: Festbetrag je qm förderungsfähiger Wohnfläche zwischen 2.050 Euro (Stufe 1 bis 3) und 2.650 Euro (Stufe 7) bzw. 1.400 Euro (Stufe 1 bis 3) und 1.750 Euro (Stufe 7) für Wohnungen „LWoFG +60 %“. Zusatzdarlehen (auch kombinierbar): <ul style="list-style-type: none"> • Abrisskosten oder nachgewiesene standortbedingte Mehrkosten bis zu 16.000 Euro. • Technische Unterstützungssysteme für Wohnen im Alter oder Vermeidung von Barrieren 50 Euro/qm. • Einbau von Aufzügen, sofern diese nicht durch die LBO vorgeschrieben sind, mit 4.000 Euro je Wohneinheit (max. 50.000 je Aufzug). • Barrierefreiheit gemäß DIN 18040-2, sofern nicht durch die LBO verpflichtend, mit 100 Euro/qm Wohnfläche. • Errichtung von Wohnungen bis max. 60 qm Wohnfläche mit 100 Euro/qm.
Tilgungszuschuss	In Abhängigkeit der Fördermietenstufen, der Zweckbestimmung sowie der gewählten Bindungsdauer zwischen 15 % (Stufe 1, Wohnungen „LWoFG +60 %“) und 35 % (Stufe 5-7, Bindungsdauer 25 Jahre) des ermittelten Grunddarlehens. Für Zusatzdarlehen ist ein Tilgungszuschuss bis zu 50 % der Zusatzdarlehen in allen Fördermietenstufen und Zweckbestimmungen möglich.
Zinsen	10 Jahre 0,0 % p. a., 11.- 15. Jahr 0,5 % p. a. und anschließend für die Dauer der Mietbindung 1,0 % p. a. Wohnungen „LWoFG +60 %“: 5 Jahre 0,0 % p. a., 6. - 10. Jahr 0,5 % p. a. und anschließend 1,0 % p. a.
Tilgung	Wahlweise mindestens 1 % p. a.
Bindungsdauer	Wahlweise 20 oder 25 Jahre bzw. 15 % für Wohnungen „LWoFG +60 %“.
Voraussetzung	Eigenleistung i. H. v. 15 % (nachrangige Darlehen möglich).
Wohnflächenobergrenze	Mindestens 30 qm; 1-Raumwohnung 50 qm, 2-Raumwohnung 60,00 qm, 3-Raumwohnung 80 qm, 4-Raumwohnung 90 qm; rollstuhlgerechte, barrierefreie Mietwohnungen: Überschreitung um bis zu 15,00 qm Wohnfläche zulässig.
Mietobergrenzen	Richtet sich nach der Zuordnung der Gemeinde zu der entsprechenden Fördermietenstufe und liegt zwischen 4,40 Euro/qm (Stufe 1) und 7,20 Euro/qm (Stufe 7) bzw. 4,75 Euro/qm (Stufe 1) und 8,10 Euro/qm (Stufe 7) für Wohnungen „LWoFG +60 %“. Mieterhöhung um 1,75 % p. a., umgerechnet auf einen zurückliegenden Jahreszeitraum, zulässig.

Quelle: Verwaltungsvorschrift Soziale Mietwohnraumförderung des Ministeriums der Finanzen vom 10.6.2022; ISB;

* Für den Erwerb von Belegungsrechten an bestehendem Wohnraum gelten abweichende Förderkonditionen, welche im Übersichtstableau nicht näher dargestellt werden.

Mietwohnungen „Am Anger“ in Lörrach



Übersicht Gesamtquartiersentwicklung, Kaufgegenstand blau umrandet
Quelle: INDUSTRIA WOHNEN GmbH

Key Facts

Adresse	Willi Eichin Straße, Beliststraße, 79841 Lörrach
Projektart	Neubau
Anzahl Wohneinheiten gesamt	100
freifinanziert	-
öffentlich gefördert	100
Wohnfläche gesamt	7.800 qm
freifinanziert	-
öffentlich gefördert	7.800 qm
Gewerbefläche (Kita)	-
Stellplätze	149 (TG)
Projektstatus	In Bau
Entwicklungshorizont	Q2/2022 - Q3/2024

Quelle: INDUSTRIA WOHNEN GmbH

Projektübersicht

Projektübersicht

- Projektentwickler: Wohnbau Baden AG
- In drei Bauabschnitten werden insgesamt 5 freistehende Gebäude im Neubau errichtet.
- Einheitliche Umsetzung des Energieeffizienzhaus-Standard 55 als Förderbedingung.
- Flächenübersicht:

Wohnungsmix und -größen Häuser A bis E

Zimmer/ Wohnung	Wohnungen		Wohnfläche (qm)	
	Anzahl	Anteil	Gesamt	Ø
2	33	33 %	1.988	60
3	21	21 %	1.587	76
4	39	39 %	3.458	89
5	7	7 %	768	110
Summe	100	100 %	7.801	78

Kaufvertrag

- Kaufvertrag vom 21.12.2021.
- Schlüsselfertige Übergabe zum garantierten Fertigstellungs-termin.
- Nachdem von der Käuferin sowohl ein Förderdarlehen der LBank für geförderten Mietwohnungsbau, sowie auch ein KfW-Darlehen für energieeffizientes Bauen in Anspruch genommen wird, ist die Verkäuferin zur Einhaltung der entsprechenden Förderbedingungen verpflichtet.

Quelle: INDUSTRIA WOHNEN GmbH

Vermietungskonzept

- Vermietung durch die INDUSTRIA.
- Vertriebsstart 6 Monate vor Baufertigstellung.
- Vermietung der öffentlich geförderten Mietwohnungen erfolgt an wohnberechtigte Haushalte unterhalb der Einkommensgrenze von 51.000 Euro p. a. (brutto) + 9.000 Euro p. a. (brutto) für jedes weitere Familienmitglied.
- 79 % der Wohneinheiten werden zu 10,00 Euro/qm Wohnfläche vermietet (entspricht -22 % ggü. OVM) und 21 % der Wohneinheiten werden zu 7,50 Euro/qm Wohnfläche vermietet (entspricht -41 % ggü. OVM).

Investment

- Asset Deal
- Erwerb für den Immobilien-Spezialfonds „Wohnen Deutschland VII“.
- Fondsverwaltung: IntReal KVG
- Asset-/Propertymanagement: INDUSTRIA

Angewendete Fördermodelle*

„Wohnungsbau BW 2020/2021“

- Vollständige Förderung aller Wohneinheiten.
- Förderung im Rahmen eines nicht rückzahlbaren Baukostenzuschuss i. H. v. ca. 18 % des Gesamtinvestments.
- Zweckbindungsfrist von 30 Jahren.
- Fördervoraussetzungen sind mit Erfüllung des Energieeffizienzhaus-Standards 55, den Wohnungsgrößen sowie dem Einsatz von mindestens 20 % Eigenkapital erfüllt.
- Baukostenzuschuss bemisst sich auf Grundlage der Basisförderung auf Baukosten und Grundstückskosten sowie der gewählten Bindungsdauer von 30 Jahren und den definierten Mieten von 10,00 Euro/qm bzw. 7,50 Euro/qm Wohnfläche.
- Mieterhöhung während der Bindungsdauer und innerhalb der Grenzen der OVM frühestens nach Ablauf von jeweils zwei Jahren zulässig.

KfW-Darlehen „Energieeffizientes Bauen“

- Programme BEG KfW 261, 262.
- Tilgungsfreies Darlehen mit 10-jähriger Laufzeit i. H. v. ca. 35 % des Gesamtinvestments.
- Verzinsung von 0,97 % p. a.
- Tilgungszuschuss in Höhe von rund 17 % der Darlehenssumme.

Quelle: INDUSTRIA WOHNEN GmbH; * Förderbedingungen und Voraussetzungen richten sich nach geltender Verwaltungsvorschrift zum Zeitpunkt der Antragsstellung.

Investment/Projektkalkulation

	Miete	Kaufpreis- faktor	Gesamt- invest Mio Euro*	Netto- anfangs- rendite	Zinsen Realkredit p. a. Ø 10 Jahre Tsd. Euro	Zuschuss öff. Förderung Tsd. Euro	Ausschüt- tungsrendite Ø 10 Jahre
Projektkalkulation unverändert	Fördermiete	37,4	39,9	2,2 %	0,79 % 44	7.553	4,50 %
Modellrechnung 100 % gefördert	Fördermiete	37,4	39,9	2,2 %	3,50 % 181	7.553	3,91 %
Modellrechnung 100 % freifinanziert	Marktmiete	30,7	44,5	2,7 %	3,50 % 342	0	3,51 %

Quelle: INDUSTRIA WOHNEN GmbH; *Wirtschaftl. Kaufpreis inkl. Erwerbsnebenkosten; Methodikhinweis: Die Modellrechnungen zielen darauf ab, die unmittelbaren Auswirkungen der aktuellen Zinswende auf die Rentabilität der Investments darzulegen. Dabei bilden die Modellrechnungen einen fiktiven Ansatz ab, der Veränderungen im Marktumfeld (bspw. sinkende Kaufpreiskosten) und der Förderlandschaft (Wegfall der KfW-Förderung für EH 40/50) unberücksichtigt lässt. Aus diesem Grund wurden die Eingabevariablen der Modellrechnungen gegenüber der ursprünglichen Projektkalkulation von INDUSTRIA weitestgehend unverändert gelassen und ausschließlich der Fremdkapitalzinssatz auf 3,5 % p. a. angepasst. Angenommene Mieten und Kaufpreiskosten entsprechen marktüblichen Ansätzen. EK-Einsatz in allen Modellrechnungen rund 50 %. Zugrundeliegende Mietkostensteigerung, Betriebskosten, Mietausfallwagnis, Kosten für Instandhaltung und Verwaltung sowie Fondskosten wurden der ursprünglichen Projektkalkulation entnommen und analog auf die sortenreinen Modellrechnungen angewendet.

>> Fazit

In Lörrach wurde kein öffentliches Förderdarlehen aufgenommen, sondern ausschließlich ein einmaliger, nicht rückzahlbarer Subventionszuschuss gewährt. Dieser wirkt sich ertragswirksam auf die Ausschüttungsrendite aus. In Kombination mit einem äußerst niedrigen Fremdkapitalzins von 0,79 % p. a. ergibt sich daraus eine attraktive Ausschüttungsrendite von 4,50 % (10-Jahres-Durchschnitt).

Im Hinblick auf das aktuelle Kapitalmarktniveau und einen Finanzierungszins von 3,5 % p. a. ist die Höhe des eingesetzten Fremdkapitals das „Zünglein an der Waage“. Durch die Finanzierung mit Hilfe eines zinsgünstigen Förderdarlehens

(in diesem Fall KfW-Darlehen) sowie den Einsatz von rund 50 % Eigenkapital ist nur eine geringe Aufnahme von Fremdkapital erforderlich. Die Zinsaufwendungen sind somit auch unter aktuellem Kapitalmarktzins vergleichsweise gering.

Im fiktiven Fall einer Projektrealisierung mit ausschließlich freifinanzierten Wohnungen erhöht sich das Gesamtinvestment aufgrund des höheren Einkaufspreises. Dies macht, bei angenommenem gleichbleibenden Eigenkapitaleinsatz, die Aufnahme eines Bankdarlehens erforderlich. Die daraus entstehende Zinsbelastung sowie der Wegfall des Subventionszuschusses wirkt sich negativ auf die Ausschüttungsrendite aus.

Mietwohnungen „Hildegardispark“ in Mainz



Übersicht Gesamtquartiersentwicklung, Kaufgegenstand rot umrandet

Quelle: INDUSTRIA WOHNEN GmbH

Key Facts

Adresse	Hildegardstraße 2, 55131 Mainz
Projektart	Kernsanierung und Neubau
Anzahl Wohneinheiten gesamt	347 Mietwohnungen
freifinanziert	242
öffentlich gefördert	105
Wohnfläche gesamt	23.247 qm
freifinanziert	18.473 qm
öffentlich gefördert	4.774 qm
Gewerbefläche (Kita)	787 qm
Stellplätze	325 (TG)
Projektstatus	In Bau
Entwicklungshorizont	Q1/2020 - Q3/2022

Quelle: INDUSTRIA WOHNEN GmbH

Projektübersicht

Projektübersicht

- Projektentwickler: J. Molitor Immobilien GmbH
- Auf dem Grundstück des ehem. Hildegardis-Krankenhauses wird eine Mischung aus Kernsanierung (Häuser A und E) und Neubau (Häuser D/F/G) realisiert.
- Flächenübersicht:

Wohnungsmix und -größen Häuser A bis G

Zimmer/ Wohnung	Wohnungen		Wohnfläche (qm)	
	Anzahl	Anteil	Gesamt	Ø
1	100	29 %	4.179	42
2	163	47 %	10.883	67
3	61	18 %	5.645	93
4	21	6 %	2.259	108
5	2	1 %	281	141
Summe	347	100 %	23.247	67

Kaufvertrag

- Kaufvertrag vom 25.11.2019
- Schlüsselfertige Übergabe zum garantierten Fertigstellungstermin.
- Nachdem von der Käuferin sowohl ein Förderdarlehen der ISB Rheinland-Pfalz für geförderten Mietwohnungsbau als auch ein KfW-Darlehen für energieeffizientes Bauen in Anspruch genommen wird, ist der Verkäufer zur Einhaltung der EnEV, der Anforderungen aus den KfW-Programmen 151/153 sowie einer barrierefreien Ausführungen verpflichtet.

Quelle: INDUSTRIA WOHNEN GmbH

Vermietungskonzept

- Vermietung durch die INDUSTRIA.
- Vertriebsstart 6 Monate vor Baufertigstellung.
- Vermietung der öffentlich geförderten Mietwohnungen erfolgt an wohnberechtigte Haushalte unterhalb der Einkommensgrenze gemäß LWoFG sowie an Haushalte mit einem Einkommen bis zu 60 % über der Einkommensgrenze. Wohnberechtigungsschein muss vorliegen.
- Die durchschnittlichen Wohnflächen liegen bei den freifinanzierten Wohnungen bei 77 qm und bei den öffentlich geförderten Wohnungen bei ca. 49 qm.
- Auswahl der öffentlich geförderten Wohnungen nach realisierbaren Wohnungsgrößen und Lagekriterien.

Investment

- Asset Deal
- Käuferin: Spezial-AIF „Hildegardis Mainz GmbH & Co. geschlossene Investmentkommanditgesellschaft“
- Fondsverwaltung: IntReal KVG
- Asset-/Propertymanagement: INDUSTRIA

Angewendete Fördermodelle*

ISB-Darlehen „Mietwohnungen und Modernisierung“ (2019)

- Rund 34 % der Wohnungen werden öffentlich gefördert und unterliegen einer gewählten Mietbindung von 25 Jahren.
- 56 Wohnungen (53 %) werden an Haushalte mit einem Einkommen unterhalb der Einkommensgrenze gem. LWoFG und 49 Wohneinheiten (47 %) an Haushalte bis zu 60 % oberhalb der Einkommensgrenze vermietet werden.
- Die Bemessungsgrundlage für die Berechnung des Darlehens ergibt sich aus den entsprechenden Wohnflächen der jeweiligen Zweckbestimmung, der gewählten Bindungsdauer von 25 Jahren für die Wohnungen unterhalb der Einkommensgrenze, sowie aus der Fördermietenstufe 6, der das Projekt zum Zeitpunkt der Antragsstellung zugeordnet war.
- Ergänzend zum errechneten Grunddarlehen werden Zusatzdarlehen für Barrierefreiheit sowie für den Einbau einer Aufzuganlage gewährt.
- Ein Tilgungszuschuss in Höhe von 30 % bzw. 20 % auf das errechnete Darlehen wird im ersten Jahr ausgezahlt und liegt etwa bei 26 % der Darlehenssumme. Die Tilgung erfolgt mit einer jährlichen Rate von 1,0 %.
- Gemäß Einordnung der Stadt Mainz zur Fördermietenstufe 6 ist für die Wohnungen mit Bewohnern unterhalb der Einkommensgrenze eine Miete von 6,40 Euro/qm, sowie für die Wohnungen für Haushalte bis zu 60 % über der Einkommensgrenze eine Miete von 7,25 Euro/qm anzusetzen.

KfW-Darlehen „Energieeffizientes Bauen“

- Programme KfW 151 (Energieeffizient Sanieren) / 153 (Energieeffizient Bauen/KfW 55) und 276 (Nichtwohngebäude).
- Tilgungsfreies Darlehen mit 10-jähriger Laufzeit.
- Verzinsung von 0,75 % p. a.
- Tilgungszuschuss in Höhe von rund 17 % der Darlehenssumme.

Quelle: INDUSTRIA WOHNEN GmbH; * Förderbedingungen und Voraussetzungen richten sich nach geltender Verwaltungsvorschrift zum Zeitpunkt der Antragsstellung.

Investment/Projektkalkulation

	Miete	Kaufpreisfaktor	Gesamtinvest Mio Euro*	Nettoanfangsrendite	Zinsen Realkredit p. a. Ø 10 Jahre Tsd. Euro	Zuschuss öff. Förderung Tsd. Euro	Ausschüttungsrendite Ø 10 Jahre
Projektkalkulation unverändert	Fördermiete /Marktmiete	34,8	157,0	2,4 %	1,25 % 558	2.178	3,52 %
Modellrechnung Projekt Zinsanpassung	Fördermiete /Marktmiete	34,8	157,0	2,4 %	3,50 % 1.563	2.178	2,44 %
Modellrechnung 100 % gefördert	Fördermiete	45,0	109,0	1,8 %	3,50 % 558	10.577	3,03 %
Modellrechnung 100 % freifinanziert	Marktmiete	31,4	178,5	2,6 %	3,50 % 2.305	0	2,53 %

Quelle: INDUSTRIA WOHNEN GmbH; *Wirtschaftl. Kaufpreis inkl. Erwerbsnebenkosten; Methodikhinweis: Die Modellrechnungen zielen darauf ab, die unmittelbaren Auswirkungen der aktuellen Zinswende auf die Rentabilität der Investments darzulegen. Dabei bilden die Modellrechnungen einen fiktiven Ansatz ab, der Veränderungen im Marktumfeld (bspw. sinkende Kaufpreisfaktoren) und der Förderlandschaft (Wegfall der KfW-Förderung für EH 40/50) unberücksichtigt lässt. Aus diesem Grund wurden die Eingabevariablen der Modellrechnungen gegenüber der ursprünglichen Projektkalkulation von INDUSTRIA weitestgehend unverändert gelassen und ausschließlich der Fremdkapitalzinssatz auf 3,5 % p. a. angepasst. Angenommene Mieten und Kaufpreisfaktoren entsprechen marktüblichen Ansätzen. EK-Einsatz in allen Modellrechnungen rund 50 %. Zugrundeliegende Mietkostensteigerung, Betriebskosten, Mietausfallwagnis, Kosten für Instandhaltung und Verwaltung sowie Fondskosten wurden der ursprünglichen Projektkalkulation entnommen und analog auf die sortenreinen Modellrechnungen angewendet.

» Fazit

Die Finanzierungsstruktur des Projekts hat erheblichen Einfluss auf die Höhe der Ausschüttungsrendite. Der Leverage-Effekt ist insbesondere durch die sehr günstigen Zinsbedingungen der öffentlichen Förderung deutlich spürbar.

Zu aktuellen Kapitalmarktbedingungen mit einem FK-Zins von 3,5 % führt die Projektkalkulation zu einer wesentlich geringeren Ausschüttungsrendite. Im fiktiven Fall einer Realisierung von 347 öffentlich geförderten Wohnungen und einer Erhöhung des Förderdarlehens wäre die Aufnahme von Fremdkapital nicht erforderlich, sodass mit einer attraktiven Ausschüttungsrendite gerechnet werden könnte.

„Krügel-Park“ in Stein bei Nürnberg



Übersicht Gesamtquartiersentwicklung, Kaufgegenstand blau umrandet
Quelle: INDUSTRIA WOHNEN GmbH

Key Facts

Adresse	Deutenbacher Straße/Knauppstraße, 90547 Stein
Projektart	Neubau
Anzahl Wohneinheiten gesamt	154
freifinanziert	85
öffentlich gefördert	69
Wohnfläche gesamt	12.367 qm
freifinanziert	6.765 qm
öffentlich gefördert	5.602 qm
Gewerbefläche (Kita)	866 qm
Stellplätze	128 (TG), 69 (außen)
Projektstatus	In Bau
Entwicklungshorizont	Q4/2021 - Q2/2024

Quelle: INDUSTRIA WOHNEN GmbH

Projektübersicht

Projektübersicht

- Projektentwickler: Schultheiß Projektentwicklung AG
- Auf dem ehem. Areal „Möbel Krügel“ wird eine Quartiersentwicklung mit insg. 254 Wohnungen realisiert. Investmentobjekt für den Fonds „Wohnen Deutschland VII“ sind 4 Gebäudekomplexe. Die TG ist unter den freifinanzierten Gebäuden.
- Alle Wohnungen entsprechen dem Energieeffizienzhaus-Standard KfW 55.
- Die Wohnungsgrößen variieren zwischen 51 und 173 qm, wobei für die öffentlich geförderten Wohnungen die Berechnungsgrundlagen gemäß Förderbedingungen gelten.
- Flächenübersicht:

Wohnungsmix und -größen Häuser G1, G2, G3, G7

Zimmer/ Wohnung	Wohnungen		Wohnfläche (qm)	
	Anzahl	Anteil	Gesamt	Ø
2	32	21 %	1.839	57
3	73	47 %	5.611	77
4	42	27 %	3.982	95
5	7	5 %	935	134
Summe	154	100 %	12.367	80

Kaufvertrag

- Kaufvertrag vom 31.8.2021.
- Schlüsselfertige Übergabe zum garant. Fertigstellungstermin.
- Nachdem von der Käuferin sowohl eine Förderung der BayernLabo für geförderten Mietwohnungsbau als auch ein KfW-Darlehen für energieeffizientes Bauen in Anspruch genommen wird, ist der Verkäufer zur Einhaltung der entsprechenden Förderbedingungen verpflichtet.

Quelle: INDUSTRIA WOHNEN GmbH

Vermietungskonzept

- Vermietung durch die INDUSTRIA.
- Die Vermietung der Gewerbefläche durch den Verkäufer.
- Vertriebsstart 4 Monate vor Baufertigstellung.
- Vermietung der öffentlich geförderten Mietwohnungen erfolgt an wohnberechtigte Haushalte entsprechend der Einkommensgruppen I bis III gemäß Wohnraumförderungsbestimmungen 2012.
- Die durchschnittlichen Wohnflächen liegen bei den freifinanzierten Wohnungen bei 79,6 qm und bei den öffentlich geförderten Wohnungen bei ca. 81 qm.
- Ausstattungsunterschiede gefördertes Wohnen ggü. freifinanzierem Wohnen: bspw. Wohntemperierung mittels Heizkörper statt Fußbodenheizung und Ausstattungen der Bäder funktionaler konzipiert (Format/Dekor der Fliesen und Preisniveau der Sanitärobjekte).
- Vermietung der freifinanzierten Wohnungen inkl. Einbauküche.
- TG-Stellplätze sind den freifinanzierten Wohnungen zugeordnet.

Investment

- Asset Deal mit endfälliger Zahlung.
- Erwerb für den Immobilien-Spezialfonds „Wohnen Deutschland VII“.
- Fondsverwaltung: IntReal KVG
- Asset- / Propertymanagement: INDUSTRIA

Angewendete Fördermodelle*

Ersterwerbermodell/EOF

- Rund 45 % der Wohnungen werden öffentlich gefördert und unterliegen einer gewählten Mietbindung von 25 Jahren.
- Mieterhöhungen ab dem 6. Jahr im 3-Jahres-Rhythmus um 7,5 %.
- Kombination aus objektabhängigen Darlehen und einem belegungsabhängigen Darlehen plus Einmalzuschuss i. H. v. etwa 13,7 % des Förderdarlehens.
- Aufteilung der geförderten Wohneinheiten gemäß Wohnraumförderungsbestimmungen 2012 des Freistaats Bayern:
 - 47 WE für Einkommensgruppe I
 - 13 WE für Einkommensgruppe II
 - 9 WE für Einkommensgruppe III
- Miete von 10,30 Euro/qm Wohnfläche beschieden, Zusatzförderung als Ausgleich zur festgelegten zumutbaren Miete erhält der Mieter in Form von Wohngeld.

KfW-Darlehen „Energieeffizientes Bauen“

- Programme KfW 261 (Wohngebäude) / 263 (Nichtwohngebäude).
- Tilgungsfreies Darlehen mit 10-jähriger Laufzeit.
- Verzinsung von 0,79 % p. a.
- Tilgungszuschuss in Höhe von rund 17,5 % der Darlehenssumme.

Quelle: INDUSTRIA WOHNEN GmbH; * Förderbedingungen und Voraussetzungen richten sich nach geltender Verwaltungsvorschrift zum Zeitpunkt der Antragsstellung.

Investment/Projektkalkulation

	Miete	Kaufpreisfaktor	Gesamtinvest Mio Euro	Nettoanfangsrendite	Zinsen Realkredit p. a. Ø 10 Jahre Tsd. Euro	Zuschuss öff. Förderung Tsd. Euro	Ausschüttungsrendite Ø 10 Jahre
Projektkalkulation unverändert	Fördermiete /Marktmiete	35,3	75,0	2,3 %	1,37 % 56	1.698	3,80 %
Modellrechnung Projekt Zinsanpassung	Fördermiete /Marktmiete	35,3	75,0	2,3 %	3,50 % 148	1.698	3,56 %
Modellrechnung 100 % gefördert	Fördermiete	41,6	74,5	2,1 %	3,50 % 151	1.943	3,49 %
Modellrechnung 100 % freifinanziert	Marktmiete	33,5	76,0	2,5 %	3,50 % 538	0	2,96 %

Quelle: INDUSTRIA WOHNEN GmbH; *Wirtschaftl. Kaufpreis inkl. Erwerbsnebenkosten; Methodikhinweis: Die Modellrechnungen zielen darauf ab, die unmittelbaren Auswirkungen der aktuellen Zinswende auf die Rentabilität der Investments darzulegen. Dabei bilden die Modellrechnungen einen fiktiven Ansatz ab, der Veränderungen im Marktumfeld (bspw. sinkende Kaufpreiskosten) und der Förderlandschaft (Wegfall der KfW-Förderung für EH 40/50) unberücksichtigt lässt. Aus diesem Grund wurden die Eingabevariablen der Modellrechnungen gegenüber der ursprünglichen Projektkalkulation von INDUSTRIA weitestgehend unverändert gelassen und ausschließlich der Fremdkapitalzinssatz auf 3,5 % p. a. angepasst. Angenommene Mieten und Kaufpreiskosten entsprechen marktüblichen Ansätzen. EK-Einsatz in allen Modellrechnungen rund 50 %. Zugrundeliegende Mietkostensteigerung, Betriebskosten, Mietausfallwagnis, Kosten für Instandhaltung und Verwaltung sowie Fondskosten wurden der ursprünglichen Projektkalkulation entnommen und analog auf die sortenreinen Modellrechnungen angewendet.

>> Fazit

In Stein bei Nürnberg wurde neben einem zinsgünstigen KfW-Darlehen auch ein Darlehen der BayernLabo ohne Tilgungszuschuss, dafür aber mit einem einmaligen Baukosten-/Subventionszuschuss aufgenommen. Dadurch und unter Einsatz eines Eigenkapitaleinsatzes von etwa 55 % kann die Aufnahme eines Realkredites für die laufenden Tilgungszahlungen reduziert werden.

Die Modellrechnung des Projektes mit ausschließlich öffentlich geförderten Wohneinheiten basiert auf einem höheren

Förderdarlehen mit höheren Tilgungszahlungen. Dadurch erhöhen sich die Finanzierungskosten leicht, sodass die Modellrechnung gegenüber der ursprünglichen Projektvariante (in Kombination aus freifinanziertem Wohnen und gefördertem Wohnen) eine marginal geringere Ausschüttungsrendite errechnet.

Im fiktiven Fall der Realisierung von 100 % freifinanzierten Wohnungen muss ein Bankdarlehen zum aktuellen Zinsniveau von 3,5 % p. a. aufgenommen werden. Die erhöhten Finanzierungsaufwendungen wirken sich folglich negativ auf die Ausschüttungsrendite aus.

Fazit und Empfehlungen

» Zielmarke von 100.000 neuen WE pro Jahr

Das Wahlkampfversprechen der SPD wurde durch die Ampelkoalition als festen Bestandteil im Koalitionsvertrag installiert: Schaffung von neuem Wohnraum und insbesondere von bezahlbarem Wohnraum in Deutschland. Als konkrete Zielmarke wurden 400.000 Wohneinheiten, davon 100.000 geförderte bzw. soziale Wohnungen, pro Jahr formuliert. Hierzu ist im Haushalt der Bundesregierung ein Rekordbudget von 14,5 Milliarden Euro bis 2026 als Ko-Finanzierung der Länder vorgesehen.

Ein wichtiger Schritt um „Wohnen“ als Grundrecht für Jedermann zu gewährleisten, was im Jahr 2022 brisanter denn je ist. Steigende Inflation sowie der drastische Anstieg von Gas- und Ölpreisen setzen Mieterhaushalte unter Druck. Hinzu kommt der weiter anhaltende Trend der ansteigenden Mietpreise, welcher durch eine erhöhte Nachfrage nach Mietwohnraum statt Eigentum weiter angefacht wird. Geopolitische Krisen in Europa wie auch weltweit führen immer mehr Flüchtlinge nach Deutschland, welche dringend auf bezahlbarem Wohnraum angewiesen sind.

Angesichts der angespannten Situation ist die Erhöhung des Bestands an Sozialwohnungen in Deutschland zurecht oberstes Ziel der Politik. Doch die Realität zeichnet ein gegenteiliges Bild: Statt durch Neubauaktivitäten den Bestand an Sozialwohnungen zu erhöhen, fallen deutschlandweit täglich zahlreiche Wohneinheiten aus der sozialen Mietbindung. Zum 31.12.2020 lag der deutschlandweite Bestand an Wohneinheiten mit Miet- und Belegungsbindungen bei knapp 1,13 Millionen und damit rund 24 % unter dem Bestand von 2011. 2021 wurden bundesweit 21.468 neue geförderte Mietwohnungen bewilligt, während für knapp 48.837 Wohneinheiten die Miet- und Belegungsbindungen ausliefen.

Durch die Föderalismusreform wurde die Zuständigkeit für die Umsetzung der sozialen Wohnraumförderung auf die Länder übertragen. Somit ist es Aufgabe der Länder die Zielvorstellungen der Bundesregierung umzusetzen und dem schrumpfenden Bestand an Sozialwohnungen mit attraktiven Förderprogrammen entgegen zu wirken. Die Länder greifen diese Aufgabe auf und haben, wie beispielsweise in Baden-Württemberg, Bayern und Rheinland-Pfalz, teilweise die Förderbedingungen angepasst und die Fördertöpfe aufgestockt.

Handlungsbedarf besteht dabei insbesondere in den Ballungsräumen und wirtschaftsstarke Regionen Deutschlands. Dort, wo Miet- und Grundstückspreise seit Jahren in die Höhe steigen und gleichzeitig ein starker Bevölkerungszuzug herrscht, besteht überproportional hohe Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum.

Jedoch stellen gerade in den Großstädten ein Mangel an Baugrundstücken sowie hohe Grundstückspreise, enorme Hürden für den sozialen Mietwohnungsbau dar. Selbst eine Quotenregelung oder Vorgaben zu einer sozial verträglichen Bodennutzung haben nur einen überschaubaren Einfluss auf die Angebotssteigerung an geförderten Mietwohnungen.

Insgesamt kann in den 127 deutschen RIWIS-Städten eine Entwicklungspipeline von knapp 86.000 Sozialwohnungen ab Baujahr 2022 definiert werden. Berlin ist mit knapp 20.600 geförderten Wohneinheiten der absolute Spitzenreiter, gefolgt von München mit ca. 8.200 Wohneinheiten und Hamburg mit etwa 5.300 Mietwohnungen.

Dem Schwund an Sozialwohnungen entgegenzusteuern, kann angesichts des hohen Bedarfs an Neubauaktivitäten nur als Gemeinschaftsaufgabe von Bund, Ländern, Kommunen und privaten Investoren wahrgenommen werden. Durch politische Unterstützung kann das Produkt „Gefördertes Wohnen“ für private Investoren attraktiv und investmentfähig konstruiert werden.

» Investment in gefördertes Wohnen

Erwartungsgemäß ist bei Wohnprojekten mit öffentlich geförderten Mietwohnungen mit einer deutlich niedrigeren Nettorendite zu rechnen als bei freifinanzierten Wohnungen. Der Vergleich der drei Best-Practice-Beispiele zeigt hier im Schnitt ein Abstrich von rund 57 Basispunkten.

Somit lenkt die modellhafte Gegenrechnung der drei Best-Practice-Beispiele bei öffentlich geförderten Wohnungen den Fokus auf die angewendeten Finanzierungsbedingungen. Die Höhe des aufgenommenen Fremdkapitaldarlehens hat bei aktuellem Zinsniveau eine erhebliche Hebelwirkung auf die Ausschüttungsrendite.

Öffentliche Förderdarlehen bieten also gerade in Hochzinsphasen eine wirkungsvolle Grundlage für attraktive Immobilieninvestments. In Kombination mit Tilgungszuschüssen und/oder ausgezahlten Einmalsubventionen entstehen dadurch deutlich spürbare Auswirkungen auf die Ausschüttungsrendite, welche infolgedessen bei durchschnittlich rund 4,8 Basispunkten über jener im freifinanzierten Wohnen liegen kann.

Was die Best-Practice-Beispiele jedoch auch zeigen: Tilgungszuschüsse und nicht rückzahlbare Subventionen bzw. Baukostenzuschüsse haben eine weitaus höhere Auswirkung auf die Ausschüttungsrendite als zinsvergünstigte Darlehen.

» Politischer Handlungsbedarf dringend erforderlich

In Anbetracht des aktuellen Zinsniveaus ist ein Investment in soziale Mietwohnungen durchaus eine attraktive Alternative. Um das Investoreninteresse auf das Produkt „Gefördertes Wohnen“ zu lenken und damit eine Ausweitung der Neubauproduktion zu erreichen, sind jedoch politische Maßnahmen erforderlich, welche über das Auffüllen der Fördertöpfe hinausgehen.

Skalierung und serielles Bauen werden insbesondere in Hinblick auf den massiven Anstieg der Baukosten als effizientes Instrument gesehen um eine Angebotssteigerung zu erwirken. Hierzu ist es jedoch erforderlich, die Förderlandschaft für Bauherren bzw. Ersterwerber länderübergreifend zu vereinfachen. Eine einheitliche und großzügig gestaltete Förderung, welche beispielsweise bei der KfW-Bank angesiedelt ist, wäre eine funktionale Maßnahme. Dazu sollten einfache, einheitliche Regeln für Wohnungsgrößen, Wohnungsschlüssel und Ausstattung zur Anwendung kommen.

Zugleich empfiehlt sich in Anbetracht der geringen Neubaufertigungszahlen im sozialen Mietwohnungsbau ein Perspektivwechsel in der Förderlandschaft der Bundesländer. Die gezielte Förderung von Bestandsobjekten, beispielsweise mit auslaufender Mietpreisbindung oder auch durch Nutzungsänderungen, kann einen wichtigen Beitrag zur Angebotsausweitung sozialer Mietwohnungen führen.

Da die Baukosten im Wesentlichen deutschlandweit ähnlich sind, sollten sich die Fördersätze am Grundstückspreisniveau orientieren. Zudem sollte eine Nachfragekomponente eingearbeitet werden, so dass eher in nachgefragten Städten statt in strukturschwachen ländlichen Regionen gebaut wird um Fehlallokationen zu vermeiden.

Gleichzeitig bietet ein Paradigmenwechsel von der Objekt- zur Subjektförderung eine funktionale und bedarfsorientierte Lösung, um Wohnen für einkommenschwache Haushalte vor allem in den Großstädten wieder bezahlbar zu machen. Hierzu ist das Instrument des Wohngelds deutlich auszubauen.

Nicht zuletzt ist eine konsequente Anwendung von Fehlbelegungsabgaben empfehlenswert, um die vielen fehlbelegten Wohnungen wirklich bedürftigen Mietern zur Verfügung stellen zu können.

Unabhängig von der öffentlichen Förderung hat der Wegfall der bisherigen Energieeffizienzhaus KfW-55- und KfW-40-Förderung zum Anfang des Jahres 2022 Neubauproduktion und Investments ausgebremst. Hierdurch ist zunächst eine Finanzierungslücke in der Kalkulation von Bauprojekten entstan-

den. Diese mit Fremdkapital aufzufüllen, würde beim aktuellen Zinsniveau erhebliche Einschnitte in der Rentabilität der Investments bedeuten und im Worst-Case dazu führen, dass die Projekte verworfen werden. Ein für Bauherren und Investoren attraktives Ersatz-Fördermodell oder eine massive Ausweitung der Fördertöpfe sollte durch die Bundesregierung daher dringend auf den Weg gebracht werden.

Zusammenfassend sind aus Sicht von bulwiengesa sowohl in der Objekt-, als auch in der Subjektförderung erhebliche Optimierungspotenziale vorhanden. Diese sollten bei den aktuell sehr schwierigen Investitionsbedingungen für Neubauten dringend angegangen werden, damit der derzeitige Bestand von ca. 1,1 Millionen geförderten Wohnungen nicht noch weiter abschmilzt.

» Perspektiven für Gefördertes Wohnen

Gefördertes Wohnen wandert – auch hinsichtlich der ESG-Kriterien – immer mehr in das Blickfeld von Investoren, welche auf stabile Mieteinnahmen und sehr geringe Leerstandsrisiken setzen. Skalierung und serielles Bauen sind Stichwörter, mit denen Bauherren und Investoren versuchen, Baukosten zu verringern und die Rentabilität zu steigern.

Das Bündnis Bezahlbares Wohnen, welches Anfang 2022 von Bauministerin Klara Geywitz ins Leben gerufen wurde, hat im Oktober 2022 ein Maßnahmenpaket zur Erreichung der deklarierten Zielmarke veröffentlicht und u. a. auch das serielle Bauen mit aufgenommen.

Konkrete Einigungen konnte das Bündnis zum Themenbereich Soziale Wohnraumförderung erzielen, u. a. bei

- der Aufstockung von Bestandsgebäuden oder auch die Umwidmung von ehemaligen Bürogebäuden in Wohngebäude,
- der verbilligten Abgabe von öffentlichen Liegenschaften zum Zwecke des Neubaus von gefördertem Mietwohnraum,
- der Förderung des „Preisgedämpften Wohnungsbaus“ für sogenannte „Schwellenhaushalte“, um diesen den Zugang zu Wohneigentum zu ermöglichen,
- steuerrechtlichen Instrumenten, wie der Anhebung des linearen Abschreibungssatzes von 2 auf 3 %, der Stundung von Grunderwerbsteuer oder auch die höhere Besteuerung baureifer Grundstücke.

Alles in Allem ist die Brisanz des Themas „Bezahlbares und Gefördertes“ Wohnen bei Politik und Bauherren bzw. Investoren angekommen. Erst kürzlich hat der Senat von Berlin die Wohnungsbauförderungsbedingungen 2022 beschieden und hierfür einen Neubau-Etat zur Verfügung gestellt, um bis zu 5.000 Sozialwohnungen pro Jahr zu fördern. Damit ist der Neubau-Etat einer der größten Einzelposten im Berliner Haushalt. Gleichzeitig begünstigen die aktuellen Entwicklungen auf dem Kapitalmarkt die Attraktivität des Investments in sozialen Mietwohnungsbau, sodass mit unkomplizierten und kreativen Maßnahmen eine Angebotsausweitung an Sozialwohnungen gelingen kann.

Glossar

Renditen / Vervielfacher (Quelle: gif e. V.)

Nettoanfangsrendite

Die Nettoanfangsrendite (NAR) stellt die Netto-Mieteinnahmen in Relation zum Kaufpreis zzgl. objektbezogener Erwerbsnebenkosten dar. Klarstellend wird darauf hingewiesen, dass sonstige einmalige Kosten oder Einnahmeausfälle/-risiken bei den Netto-Mieteinnahmen nicht in Abzug gebracht werden.

$NAR = \text{Nettomieteinnahmen} / \text{Bruttokaufpreis}$

Vervielfacher/Kaufpreisfaktor

Der Kaufpreisfaktor setzt die Investitionskosten (wirtschaftlicher Kaufpreis) ins Verhältnis zu den Netto-Mieteinnahmen und definiert sich als Vielfaches der Jahresnettokaltmiete (Jahresrohertrag).

Ausschüttungsrendite

Die Ausschüttungsrendite spiegelt den Betrag wider, der erwartungsgemäß in einem definierten Zeitraum (zumeist 12 Monate) an die Anleger ausgeschüttet wird, ausgedrückt in Prozent.

Kurzglossar Investment

Asset Deal

Als Asset Deal wird der direkte Erwerb einer Immobilie und/oder eines Grundstücks bezeichnet.

Cashflow

Gegenüberstellung der Einnahmen und Ausgaben innerhalb einer definierten Zeitspanne, um Aussagen zur Rentabilität und Liquidität einer bewirtschafteten Immobilie zu generieren.

ESG

ESG-Kriterien haben sich als Standard nachhaltiger (Immobilien-)investments etabliert. Hierbei steht E = Environmental für ökologische Kriterien, S = Social für soziale Kriterien und G = Governance für eine verantwortungsvolle Unternehmensführung.

Jahresnettokaltmiete/Jahresrohertrag (JROE)

Einnahmen aus der Vermietung von Wohn- und Gewerbeeinheiten sowie Stellplätzen über einen Zeitraum vom 12 Monaten ohne Neben- und Betriebskosten.

Kommunale Unternehmen / öffentliche Akteure

Als öffentliche Akteure werden alle staatlichen, kommunalen und genossenschaftlichen Unternehmen zusammengefasst.

Mietausfallwagnis

Kalkuliertes Risiko einer Ertragsminderung durch den Ausfall von Mietzahlungen bspw. in Folge von Leerständen.

RIWIS-Städte

Die RIWIS Standorte wurden von der bulwiengesa AG nach funktionaler Bedeutung für den internationalen, nationalen und regionalen oder lokalen Immobilienmarkt kategorisiert. Die Einstufung von 127 Marktstädten in A-, B-, C- und D-Städte hat sich auf dem deutschen Immobilienmarkt durchgesetzt

Kurzglossar Förderlandschaft

Barrierefreiheit

Barrierefreiheit gemäß DIN 18040 Teil II.

Baukostenzuschuss

Die landeseigenen Förderinstrumente sehen in den Bundesländern teilweise einmalige, nicht rückzahlungsfähige Zuschüsse für die Errichtung neuer Mietwohnungen mit Mietpreisbindung vor.

Bindungszeit/-fristen

Die geförderten Wohnungen dürfen für einen definierten Zeitraum ausschließlich an Haushalte, welche bestimmte Einkommensgrenzen nicht überschreiten und einen Wohnberechtigungsschein vorlegen können, vermietet werden.

Objektförderung/Subjektförderung

Während die Objektförderung ausschließlich auf die Subventionierung von (sozialem) Wohnraum abzielt, begünstigt die Subjektförderung gezielt entsprechende Personengruppen (bspw. durch Wohngeld).

Tilgungszuschuss

Tilgungszuschüsse werden mit der Kreditschuld verrechnet und verringern somit den zurückzuzahlenden Kreditbetrag.

Abkürzungsverzeichnis

AOF	Aufwendungsorientierte Förderung (Bayern)
BayernLaBo	Bayerische Landesboden Kreditanstalt
BayWoFG	Bayerisches Wohnraumförderungsgesetz
EH 40 bzw. 50	Effizienzhaus/Effizienzgebäude 40 bzw. 50
EnEV	Energieeinsparverordnung
ESG	Environmental, Social, Governance
EOF	Einkommensorientierte Förderung (Bayern)
ISB	Investitions- und Strukturbank Rheinland-Pfalz
KfW	Kreditanstalt für Wiederaufbau
LBank	Landesbank Baden-Württemberg
LBO	Landesbauordnung
LWoFG	Landeswohnraumförderungsgesetz
NAR	Nettoanfangsrendite
OMV	Ortsübliche Vergleichsmiete
TG	Tiefgarage
WE	Wohneinheiten
Wfl	Wohnfläche

Kontakt

>> Kontaktpersonen

Dr. Heike Piasecki

piasecki@bulwiengesa.de
bulwiengesa AG, Bereichsleiterin Wohnen und Serviceimmobilien

Sabine Hirtreiter

hirtreiter@bulwiengesa.de
bulwiengesa AG, Senior Beraterin

Andrea Teister

andrea.teister@industria-wohnen.de
INDUSTRIA WOHNEN GmbH, Marketing & Presse

Elmar Limley

elmar.limley@industria-wohnen.de
INDUSTRIA WOHNEN GmbH, Ankauf & Portfoliomanagement

>> Urheberrechtlicher Hinweis

Die in diesem Gutachten vorgelegten Ermittlungen und Berechnungen sowie die durchgeführten Recherchen wurden nach bestem Wissen und mit der nötigen Sorgfalt auf der Grundlage vorhandener oder in der Bearbeitungszeit zugänglicher Quellen erarbeitet. Eine Gewähr für die sachliche Richtigkeit wird nur für selbst ermittelte und erstellte Informationen und Daten im Rahmen der üblichen Sorgfaltspflicht übernommen. Eine Gewähr für die sachliche Richtigkeit für Daten und Sachverhalte aus dritter Hand wird nicht übernommen.

Der Begriff Gutachten steht für alle Formen der Vervielfältigungen, Veröffentlichungen und Weitergabe sowie der Informationen, und diese gesamt unterliegen diesem urheberrechtlichen Hinweis. Es zählen hierzu unter anderem Daten, Datenreihen, Tabellen, Graphiken, Texte, Analysen, Berichte, Studien, Abhandlungen, Empfehlung oder Bewertungen.

Die Ausfertigungen dieses Gutachtens bleiben bis zur vollständigen Bezahlung des vereinbarten Honorars Eigentum der bulwiengesa AG. Das Gutachten ist urheberrechtlich geschützt und bei der bulwiengesa AG registriert. Der Auftragnehmer erteilt dem Auftraggeber, und dieser wiederum dem Nutzer, insbesondere das Recht, die Gutachten als PDF-Dokumente oder in anderen digitalen Formaten zu speichern, Ausdrücke zu erstellen und das Gutachten oder Teile davon innerhalb des üblichen Rahmens für Analysen, Bewertungen, Beschlussfassungen, Präsentationen, Prospekte, Pressemitteilungen zu nutzen. Unter anderem besteht dieses Nutzungsrecht im fachlichen Austausch gegenüber Bauherren, Investoren, Banken, öffentlicher Hand (Gemeinden, Städten, Kreisen, Ländern, Bund und zugeordneten Behörden), Vereinen, Verbänden, Zweckgesellschaften, Wirtschaftsprüfern und Verwahrstellen des Nutzers sowie Vertrieb oder Verkäufern. Die Quellenangabe ist obligatorisch. Umfangreiche Veröffentlichungen und Publikationen des Gutachtens oder Teilen davon, welche über das übliche Maß hinausgehen, (z. B. im Rahmen von Auslegungsverfahren, Marketing-Produkte der bulwiengesa AG auf der Website des Auftraggebers oder Nutzers, Kampagnen in sozialen Medien) in analoger und digitaler Form sind im Vorfeld zwischen den Parteien abzustimmen und schriftlich gemäß dem Angebot und der Beauftragung zu bestimmen. Das Nutzungsrecht für PDF-Dokumente und andere Downloads ist zeitlich unbeschränkt.

>> Disclaimer

Interpretiert und bewertet werden die Ergebnisse vor dem Hintergrund der Erfahrungen der bulwiengesa AG in ihrer deutschland- und europaweiten Forschungs- und Beratungstätigkeit. Aktuell sind sowohl wirtschaftliche als auch politische Risiken zu verzeichnen, die eine gesicherte Einschätzung der kurz- bis mittelfristigen Marktentwicklung deutlich erschweren. Die Corona-Pandemie, steigende Finanzierungszinsen und Baukosten in Verbindung mit dem aktuellen Krieg in der Ukraine führen zu einer Verunsicherung der Marktteilnehmer und werden sich auf das zukünftige Marktgeschehen niederschlagen. Die Fortsetzung der langjährigen Marktentwicklung erscheint insofern zunehmend fraglich. Die Unvorhersehbarkeit des Ukraine-Konflikts, die weltweiten Auswirkungen und der ungewisse Zeitrahmen bis zur Lösung des Konflikts führen dazu, dass die Analyse des Untersuchungsobjekts unter diesen Rahmenbedingungen dem Risiko einer erhöhten Volatilität unterliegt und innerhalb einer kurzen Zeitspanne nach dem Analysestichtag bereits deutlich abweichen könnte. In den Analysen werden die zum Stichtag zur Verfügung stehenden Marktdaten herangezogen und objektspezifisch unter Berücksichtigung der aktuellen Situation gewürdigt.

München, 25. November 2022

bulwiengesa AG

Nymphenburger Straße 5, 80335 München
Tel. +49 89 23 23 76-0, Fax +49 89 23 23 76-76, www.bulwiengesa.de