

**Handreichung
mit beispielhaften Wirtschaftlichkeitsbetrachtungen
zum Neubau von Wohnraum**

Untersuchung von Wohnraumkonzepten mit anfänglicher Nutzung als Gemeinschaftsunterkunft zur Flüchtlingsunterbringung und anschließender Umnutzung zu Sozialmietwohnungen

Erstellt durch



Hannover, Januar 2016

Verantwortlich für den Inhalt:

Jonas Abraham
Matthias Günther
Eduard Pestel Institut e.V.
Gretchenstr. 7
30161 Hannover

Tel. 0511 / 99094-20
E-Mail: guenther@pestel-institut.de oder abraham@pestel-institut.de

Wirtschaftlichkeitsbetrachtungen zum Neubau von Wohnraum

Vorwort

Die Beschaffung von Wohnraum zählt aktuell zu den vordringlichen Aktivitäten von Städten und Gemeinden. Mit Systemlösungen wie dem Kieler Modell kann der Bau kurzfristiger Übergangslösungen später planmäßig in langfristig verfügbare Sozialwohnungen überführt werden. Mit dieser Handreichung wenden wir uns vor allem an die Städte und Gemeinden. Auf der Basis der vor Ort herrschenden individuellen Bedingungen bieten wir detaillierte Renditeberechnungen. Ziel ist die Schaffung von Transparenz. Unterschiedliche Ansätze können vergleichbar gemacht werden. Ob die Städte und Gemeinden selbst investieren oder einen Investor einschalten. Wir ermitteln auf der Basis der uns vorgegebenen Rahmendaten, ob und in welcher Größe ein über die Angebote von Bund und Ländern hinausgehender Förderbedarf vorhanden ist, um eine bestimmte Eigenkapitalrendite zu erzielen.

1 Ausgangslage, Ziele und Vorgehensweise

Die notwendige Unterbringung von Flüchtlingen zeigt gegenwärtig vielen Städten und Gemeinden die Vergänglichkeit von Prognosen. Über Jahre hinweg wurde Deutschlands Bevölkerungszahl ein nun dauerhafter Schrumpfungsprozess prognostiziert, der bis Mitte des Jahrhunderts die hiesige Einwohnerzahl auf - je nach Szenario - 65 bis 75 Mio. absenken sollte. Nur wenigen hochattraktiven Groß- und Universitätsstädten wurde noch ein temporäres Wachstum in den kommenden Jahren zugebilligt.

Entsprechend waren die Signale für den Wohnungsbau. Auch als die Marke von 200.000 Wohnungsfertigstellungen im Jahr 2008 erstmals erheblich unterschritten wurde und sich lokal wieder Engpässe abzuzeichnen begannen, spielte der Wohnungsbau auf Bundesebene keine Rolle. Der soziale Wohnungsbau war im Rahmen der Föderalismusreform kurz zuvor in die Verantwortung der Bundesländer übergeben, viele Wohnungen bundeseigener Unternehmen waren verkauft, die Wohneigentumsförderung weitestgehend abgeschafft und die Rahmenbedingungen des Mietwohnungsbaus auf den schlechtesten Stand seit Bestehen der Bundesrepublik gebracht.

Trotz wieder deutlich anziehender Zuwanderungen aus dem Ausland und weiter ablaufender Bevölkerungsverschiebungen durch die Binnenwanderung erreichten die Wohnungsfertigstellungen erst im Jahr 2012 wieder einen Wert von gut 200.000 WE. Die Nettozuwanderung betrug in diesem Jahr bereits knapp 370.000 Personen. Die zunehmende Verschärfung der Wohnungsknappheit wurde bis ins Jahr 2015 hinein von der Bundespolitik insofern ignoriert, als keinerlei Verbesserungen der Rahmenbedingungen des Wohnungsbaus beschlossen wurden.

Die stark ansteigende Flüchtlingszuwanderung hat das aktuelle Problem nicht ausgelöst, aber doch deutlich verschärft. Ähnlich der Situation Anfang der 1990-

er Jahre sind Städte und Gemeinden gezwungen, über temporäre Notlösungen wie etwa den Bau von Container-Camps oder die Anmietung oder gar den Kauf von Hotels kurzfristig Wohnraum für zugewiesene Flüchtlinge bereit zu stellen. Weiterhin treten Städte und Gemeinden auch unmittelbar als Nachfrager auf den Mietwohnungsmärkten in Erscheinung. Wegen der „unendlichen“ Bonität besteht zunächst die Gefahr der Verdrängung einkommensarmer Haushalte. Da die Notsituation der erzwungenen Flüchtlingsunterbringung allgemein bekannt ist, ist aber auch die Annahme von Preissteigerungen aufgrund der Wohnungsnachfrage seitens der Städte und Gemeinden nicht realitätsfremd.

Viele Städte und Gemeinden diskutieren angesichts dieser unbefriedigenden Situation die Schaffung eigener Wohnraumbestände sowohl für die temporäre als auch für das dauerhafte Wohnen von Haushalten mit geringen Einkommen. Von verschiedenen Anbietern wurden inzwischen Modulbauten für unterschiedliche Anwendungen, Einsatzsituationen und Nutzungsdauern entwickelt. Ziel dieser Kurzdarstellung ist die Schaffung eines Ansatzes zur schnellen Beurteilung der Wirtschaftlichkeit von Lösungen für die Städte und Gemeinden.

Als Basis wird das so genannte Kieler Modell¹ herangezogen. Das „Kieler Modell“ einer dezentralen Gemeinschaftsunterkunft soll einerseits mittels standardisierter Grundrissmodule den sozialen und familiären Situationen der Flüchtlinge bei niedrigen Kosten Rechnung tragen. Es soll Wohnraum für Einzelpersonen, Paare, Elternteile mit Kind(ern) und Familien angeboten werden, womit flexibel auf den unterschiedlichen Bedarf reagiert werden kann. Andererseits sieht das Konzept des Kieler Modells bereits die Umrüstung des Wohnraums zu „normalen“, förderfähigen Sozialwohnungen vor.

Damit geht das Konzept weit über gegenwärtig an vielen Standorten favorisierte kurzfristige und rein temporäre Lösungen hinaus. Insbesondere im Vergleich zur Zwischennutzung leerstehender Gewerbebauten oder auch von Containerwohnparks wird über das Kieler Modell langfristig nutzbarer Wohnraum geschaffen. Detaillierte Beschreibungen zum Kieler Modell wurden durch die ARGE für zeitgemäßes Bauen in Kiel e.V. zum Download ins Internet gestellt. Der Link lautet <http://www.arge-sh.de/downloads>.

Bei den Wirtschaftlichkeitsberechnungen wurden zur Gewährleistung einer transparenten Vorgehensweise für verschiedene Parameter möglichst realistische Werte festgelegt. So wird der Grenzsteuersatz privater Investoren mit 45 % plus Solidaritätszuschlag angesetzt. Für genossenschaftliche und kommunale Wohnungsunternehmen werden keinerlei ertragssteuerliche Wirkungen unterstellt, so dass unterschiedliche Abschreibungsmöglichkeiten für diese Unternehmen ohne Relevanz bleiben. Als Nutzungszeitraum der dezentralen Gemeinschaftsunterkunft wurden 10 Jahre angesetzt. Für den nachfolgenden Umbau wurde ein Zeitraum von drei Monaten als Mietausfall einkalkuliert. Danach wird eine Nutzung als Sozialmietwohnung über weitere 20 Jahre betrachtet. Die Kosten des Umbaus werden als Erhaltungsaufwand im Jahr des Umbaus und dem Folgejahr abgeschrieben. Der Betrachtungs- und Finanzierungszeitraum

¹ D. Walberg u.a.: Flüchtlingswohnen im Rahmen der Sozialen Wohnraumförderung Schleswig-Holstein 2015; Hrsg.: Arbeitsgemeinschaft für zeitgemäßes Bauen e.V. ; Kiel 2015
<http://www.arge-sh.de/pages/ev/fluechtlingswohnen>

des Berechnungsansatzes liegt damit insgesamt bei 30 Jahren, der Eigenkapitalanteil bei 20 % und der Darlehenszins bei 2 %. Die **Übersicht 1** zeigt die in die Wirtschaftlichkeitsrechnung eingehenden Werte und Ansätze.

Übersicht 1: Rahmenbedingungen der Investoren und Vorgaben für die Wirtschaftlichkeitsbetrachtungen

Lfd. Nr.	Parameter	Ansatz
1	Grenzsteuersatz privater Investoren	47,48 %
2	Grenzsteuersatz kommunaler und genossenschaftlicher Wohnungsunternehmen	0 %
3	Betrachtungszeitraum	30 Jahre
4	Zinssatz zur Abzinsung (=Eigenkapitalrendite)	4,00 %
5	Eigenkapitalanteil	20,00 %
6	Darlehenszins	2,00 %
7	Darlehensstilgung	jeweils auf 30 Jahre Laufzeit ausgelegt
8	Inflationsrate	1,00 %
9	Mietsteigerung (ab dem 2. Jahr)	0,5 % p. a. unter Inflationsrate
10	Mietausfall im ersten Jahr (entfällt während der Nutzung als Gemeinschaftsunterkunft) (jährliche Erhöhung um 0,1 %-Punkte)	2,00 %
11	nicht umlegbare Kosten	1,2 € je m ² und Monat
12	erhöhter Instandhaltungsaufwand während der Nutzung als Gemeinschaftsunterkunft	2,0 € je m ² und Monat
13	Wertentwicklung der Immobilie	1,5 %-Punkte unter Inflation
14	Verkaufserlös bei Verwertung	Abschlag von 20 %
15	Abschreibung 2 % linear	
16	als alternative AfA wurde der Vorschlag von Finanzminister Schäuble aufgenommen (Sonder-AfA von 10% im Jahr der Errichtung und dem Folgejahr und 9% im Jahr darauf jeweils zusätzlich zur Normal-Abschreibung	

Förderungsvariante für alle Investoren

17 Gewährung einer 80 %-igen Finanzierung zu 0,5 % p. a.

Ziel der Berechnungen ist zum einen die Ermittlung der notwendigen Garantiemiete während der Nutzung als Gemeinschaftsunterkunft, um im elften Jahr nach dem Umbau eine Sozialmiete in Höhe von 5,26 €/m² und Monat (Ausgangswert 5 €/m² und Monat mit einer jährlichen Steigerung um 0,5 %) garantieren zu können.

Zum anderen wurde auch die Variante einer unmittelbaren Nutzung als Sozialwohnung einer Wirtschaftlichkeitsbetrachtung unterzogen. In diesem Fall wurde die für den Investor notwendige Kaltmiete berechnet, die eine Eigenkapitalrendite von 4 % gewährleistet. Insofern wird bei dieser Variante der unmittelbare zusätzliche Förderbedarf aufgezeigt, den die jeweilige Stadt oder Gemeinde ausgleichen müsste.

Da es ohnehin nicht möglich ist, alle infrage kommenden Varianten vorzustellen, beschränken wir uns in der Darstellung darauf, für einen typischen Fall Kosten- und Nutzungsstrukturen beispielhaft darzustellen. Konkrete Fälle kön-

nen bei Bedarf gegen Kostenerstattung individuell durch das Pestel Institut Hannover gerechnet werden.

Das Kieler Modell ist nicht als starre Vorgabe zu verstehen, sondern bietet verschiedene Varianten insbesondere auch zur Ausgestaltung der Nachnutzung. Hier wird die Grundvariante des „Kieler Modells“ unter Ausschöpfung realistischer Rationalisierungspotenziale (Ratio-Basis) für die Berechnung herangezogen:

Als Ausgangswerte gehen folgende Kostenpositionen in die Berechnungen ein:

Investitionspositionen	€/m² Wfl.
Bauwerkskosten (KG 300/400 gem. DIN 276)	1.300
Außenanlagen	30
Baunebenkosten (KG 700 gem. DIN 276)	253
Baukosten/Erstellungskosten (KG 300 bis 700 gem. DIN 276)	1.583
1,57 m ² Grundstück je m ² Wfl.; Grundstückspreis 150 €/m ²	236
Umbaukosten nach 5 Jahren (inflationiert)	331
Umbaukosten nach 10 Jahren (inflationiert)	348
Sozialmiete nach 5 Jahren	5,13
Sozialmiete nach 10 Jahren	5,26

2 Ergebnisse

Die Ergebnisse zeigt die nachfolgende Tabelle. Die „notwendige Garantiemiete“ in € je m² und Monat führt in Kombination mit einer Sozialmiete ab dem sechsten Jahr von 5,13 €/m² und Monat bzw. 5,26 €/m² und Monat zu einer Eigenkapitalrendite in Höhe von 4 %.

Tabelle 1: Notwendige Garantiemiete während der Nutzung des Neubaus als Gemeinschaftsunterkunft

Darlehenszins	AfA	Investor	Dauer der Nutzung als Unterkunft in Jahren	
			5	10
			notwendige Garantiemiete in €/m ²	
2,00%	AfA 2%	privat	20,78	15,10
2,00%	Schäuble ¹⁾	privat	13,57	11,14
2,00%	k.Wirkung	komm. ²⁾	18,02	13,01
0,50%	AfA 2%	privat	16,69	12,98
0,50%	Schäuble ¹⁾	privat	9,48	9,01
0,50%	k.Wirkung	komm. ²⁾	13,39	10,62

1) Schäuble-Vorschlag: Sonder-AfA 2 Jahre 10%, 1 Jahr 9%

2) kommunale und genossenschaftliche Unternehmen

Die Tabelle zeigt bereits die Bandbreite möglicher Ergebnisse. In Abhängigkeit von Zinssatz, Abschreibungsregel, Investorentyp und Dauer der Nutzung als Gemeinschaftsunterkunft errechnen sich für das beispielhaft gewählte Gebäude

notwendige Garantiemieten zwischen 9,01 €/m² und Monat und 20,78 €/m² und Monat, um dem Investor eine Eigenkapitalrendite von 4 % zu gewährleisten.

Eine Möglichkeit der Förderung durch die Gemeinde oder Stadt könnte etwa darin liegen, dem Investor das Grundstück über den zu vereinbarenden Zeitraum der Nutzung als Gemeinschaftsunterkunft und Sozialwohnungen zu einem Pachtzins von Null Euro zu überlassen. Das Ergebnis einer solchen Betrachtung mit einer Nutzungsdauer von 30 Jahren zeigt **Tabelle 2**.

Tabelle 2: Notwendige Garantiemiete während der Nutzung des Neubaus als Gemeinschaftsunterkunft bei einer Überlassung des Grundstücks zu einem Pachtzins von Null über den gesamten Zeitraum der Nutzung als Gemeinschaftsunterkunft und Sozialwohnung

Darlehenszins	AfA	Investor	Dauer der Nutzung als Unterkunft in Jahren	
			5	10
			notwendige Garantiemiete in €/m ²	
2,00%	AfA 2%	privat	16,42	12,70
2,00%	Schäuble ¹⁾	privat	9,21	8,73
2,00%	k.Wirkung	komm. ²⁾	15,35	11,54
0,50%	AfA 2%	privat	12,77	10,82
0,50%	Schäuble ¹⁾	privat	5,56	6,85
0,50%	k.Wirkung	komm. ²⁾	11,24	9,44

1) Schäuble-Vorschlag: Sonder-AfA 2 Jahre 10%, 1 Jahr 9%

2) kommunale und genossenschaftliche Unternehmen

Im Vergleich mit der notwendigen Garantiemiete unter Einschluss der Finanzierung des Grundstücks ergeben sich je nach Investor und Dauer der Nutzung als Gemeinschaftsunterkunft Reduzierungen von 1,18 €/m² und Monat bis 4,36 €/m² und Monat. Dieses Beispiel zeigt nochmals die Notwendigkeit einer individuellen Wirtschaftlichkeitsrechnung unter Berücksichtigung der realen Verhältnisse und Möglichkeiten der Städte und Gemeinden hinsichtlich der Förderung.

3 Fazit

Bei den gegenwärtigen Rahmenbedingungen fällt die zur Erreichung einer definierten Höchst- oder Sozialmiete notwendige kommunale Zusatzförderung bei Einschaltung eines kommunalen oder genossenschaftlichen Wohnungsunternehmens am geringsten aus. Erst wenn die Sonderabschreibung gemäß dem Vorschlag von Finanzminister Schäuble in Kraft treten sollte, könnten private Investoren in den Anwendungsregionen der Sonder-AfA (nach gegenwärtigem Stand alle Gebiete der Mietstufen IV bis VI des Wohngeldgesetzes) eine niedrigere Garantiemiete bieten.

Der Bund garantiert gegenwärtig den Ländern einen monatlichen Betrag von 670,- € je Flüchtling für Unterkunft, Verpflegung, Bekleidung, Betreuung und Geldleistungen. Damit ist „Wirtschaftlichkeit“ der Flüchtlingsunterbringung auch von der Belegungsdichte in den Gemeinschaftsunterkünften abhängig. Allerdings dürfte mit steigender Belegungsdichte der Betreuungsaufwand steigen. Ob, wie im Kieler Modell vorgesehen, 6 m² Individualfläche zzgl. jeweils 2 m² Gemeinschafts- und Verwaltungsfläche ausreichen, kann hier nicht beurteilt werden. Der im Kieler Modell gewählte Ansatz von insgesamt 10 m² Fläche je Flüchtling führt bei der maximal ermittelten Garantiemiete von 20,78 €/m² und einem Neben- und Heizkostenansatz von 3 €/m² und Monat zu maximalen Unterkunfts-kosten in Höhe von knapp 240 € bzw. 35 % des zur Verfügung stehenden Gesamtbudgets.

Auch die Kommunen selbst haben neben den steuerlichen Anreizen durch den Bund und den Länderförderprogrammen mehrere Möglichkeiten, eine Investition in bezahlbaren Wohnraum zu unterstützen:

- Gewährung von Garantiemieten unter anteiliger Mitnutzung der vom Bund für die Flüchtlingsintegration gewährten Geldleistungen,
- direkte Beteiligung an der Investition oder Gewährung von Zuschüssen für den Investor/ die Investoren,
- Bereitstellung von kostengünstigen Bauland oder Erbpachtregelungen oder
- eine Kombinationen aus den vorgenannten Möglichkeiten.

Aufgrund der Vielfalt möglicher Varianten von Investorensteuersätzen, Errichtungskosten, Grundstückspreisen und Nutzungsarten und -dauern (Gemeinschaftsunterkunft/Sozialwohnung) kann hier nur ein erster Überblick gegeben werden. Das Pestel Institut bietet Interessenten die kurzfristige Durchführung einer Wirtschaftlichkeitsrechnung mit den individuellen Parametern zu einem Preis von € 250,- netto je Berechnung an. Die Berechnung wird als powerpoint-Präsentation in der Regel innerhalb von drei Tagen ab Bestellung geliefert. Das Bestellformular findet sich umseitig.

Anlage 1 : Bestellformular

Anlage 2 : Erläuterung des Kieler Modells

ANLAGE 1

Bestellung

Hiermit bestelle ich zum Preis von 250,-- € zzgl. MWSt. eine Wirtschaftlichkeitsberechnung zu einem Bauprojekt mit folgenden Rahmendaten:

Errichtungskosten brutto (KG 300 bis 700 gem. DIN 276): €
Grundstückskosten: €
Wohnfläche: m²
Investor (bitte ankreuzen): privat
kommunales/genossenschaftl. Unternehmen
Eigenkapital des Investors: % der Gesamtinvestition
Zinssatz auf Fremdkapital: %
gewünschte Eigenkapitalrendite: %
Laufzeit als Unterkunft: Jahre
Umbaukosten zu Sozialwohnungen (aktuell): €
gewünschte Sozialmiete (Nettokalt): €/m² und Monat

Zielwert: Garantiemiete

Wenn Garantiemiete angekreuzt wird, wird als Ergebnis die notwendige Garantiemiete ausgegeben, die über die Nutzungsdauer als Unterkunft erforderlich ist, um anschließend die gewünschte Sozialmiete zu ermöglichen.

Wenn auch die Garantiemiete vorgegeben wird, kann der individuelle, von der Stadt oder Gemeinde zu tragende, Subventionsbedarf ermittelt werden und es können Vorschläge zur Realisierung der Subvention gemacht werden (z. B. Baulandpreisverbilligung, Mietzuschuss in Höhe von Y über X Jahre, oder auch individuelle Subventionsideen der Kommunen).

Besteller:

Person: _____

Institution/Firma _____

Str./Hausnr. _____

PLZ Ort _____

Datum: _____

Unterschrift: _____