

# Wirtschaftlichkeitsberechnungen im Rahmen des IstaG-Gründungsprozesses

Hamburg, 11.03.2024

Quaestio – Forschung & Beratung

Colin Beyer

---

# Kostenbelastung durch den IstaG-Betrieb für die Kommunen

- Szenario 1: Zielgröße 500 WE in den ersten 5 Jahren

- ca. 70 WE je Kommune (ca. 14 WE p.a.)

- Personalausstattung

Personal (Vollzeitäquivalente)	Jahre nach Gründung					
	1	2	3	4	5	6 ff.
Geschäftsführung	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	0,5 *
Bautechnik	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	0,5
Wohnungsverwaltung	0,0	0,0	1,0	1,0	2,0	2,0

\* Anteil der Geschäftsführung für die Verwaltung des angestrebten Wohnungsbestands

- Kostenbelastung für die einzelnen Kommunen

Kosten (inkl. Kostensteigerung von 2,0% p.a.)	Jahre nach Gründung		
	erste 5 Jahre	erste 10 Jahre	erste 20 Jahre
Wohnungsverwaltung <b>650 €/WE</b>	74.000 €	340.000 €	970.000 €
<b>Bauherrenaufgabe</b>			
Variante A (ohne Förderung) <b>3.000 €/WE</b>	220.000 €		
<b>Summe</b>			
Variante A (ohne Förderung)	294.000 €	560.000 €	1.190.000 €

- Szenario 2: Zielgröße 300 WE in den ersten 5 Jahren

- ca. 40 WE je Kommune (8-9 WE p.a.)

- Personalausstattung

Personal (Vollzeitäquivalente)	Jahre nach Gründung					
	1	2	3	4	5	6 ff.
Geschäftsführung	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	0,5 *
Bautechnik	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	0,5
Wohnungsverwaltung	0,0	0,0	1,0	1,0	1,0	1,5

\* Anteil der Geschäftsführung für die Verwaltung des angestrebten Wohnungsbestands

- Kostenbelastung für die einzelnen Kommunen

Kosten (inkl. Kostensteigerung von 2,0% p.a.)	Jahre nach Gründung		
	erste 5 Jahre	erste 10 Jahre	erste 20 Jahre
Wohnungsverwaltung <b>950 €/WE</b>	65.000 €	300.000 €	840.000 €

Bauherrenaufgabe			
Variante A (ohne Förderung) <b>5.000 €/WE</b>	220.000 €		

Summe			
Variante A (ohne Förderung)	285.000 €	520.000 €	1.060.000 €

Variante B geht von einer Förderung des IstaG-Gründungsprozesses aus, von der 100.000 € für die Finanzierung der Personalkosten in der Anlaufphase verwendet werden können.

Zum Vergleich: (Angaben Herr Pichowiak, BM Ostbevern)

- Personalausstattung

Personal (Vollzeitäquivalente)	Jahre nach Gründung					
	1	2	3	4	5	6 ff.
Bauingenieur, EG 12	0,5	0,5	0,5	0,5	0,5	0,5
Wohnungsverwaltung (Kämmerei), EG 9b			0,5	0,5	0,5	0,5
Verwaltung GmbH, EG 6	0,5	0,5	0,5	0,5	0,5	0,5

- Kostenbelastung für die einzelnen Kommunen

Kosten (inkl. Kostensteigerung von 2,0% p.a.)	Jahre nach Gründung		
	erste 5 Jahre	erste 10 Jahre	erste 20 Jahre
Personalkosten	836.000 €	1.890.000 €	4.340.000 €

- Fazit aus den beiden Szenarien
  - Nahezu gleichbleibende Kostenbelastung bei geringerem Ergebnis für die Kommunen (weniger Wohnungen)
  - Höhere Verrechnungspreise zwischen Gesamtgesellschaft und lokalen Gesellschaften erforderlich
    - Auswirkungen auf die Wirtschaftlichkeit auf Projektebene (siehe folgende Berechnungen)
  
- Fazit aus dem Vergleich zu einem Eigenbetrieb
  - Erheblich höhere Kostenbelastung für die Kommunen

# Wirtschaftlichkeit auf Projektebene

	2023 (Szenario A)	2024
▪ Baukosten pro m <sup>2</sup> Wohnfläche:	3.900 €/m <sup>2</sup>	4.000 €/m <sup>2</sup>
▪ Marktzinsen für Baudarlehen:	4,0%	3,5%
▪ Konditionen Wohnungsbauförderung (Mietenstufe 4)		
▪ Erstvermietungsmiete (Einkommensgruppe A)	6,50 €/m <sup>2</sup>	7,25 €/m <sup>2</sup>
▪ Mietsteigerung	1,7% p.a.	2,0% p.a.
▪ Darlehensobergrenze	3.250 €/m <sup>2</sup>	3.350 €/m <sup>2</sup>



# Berechnungsergebnisse für das Beispiel Altenberge, Szenario 1

## Vollständiger Finanzplan für das Vorhaben **Altenberge**

Grundstücksfläche der WBG-Anteile	1.200 m <sup>2</sup>
Bodenrichtwert zum Zeitpunkt der Gründung	300 €/m <sup>2</sup>

Wohnungsbausegmente der WBG	Wohnungen	Ø-Größe	Wohnfläche
geförderte Mietwohnungen	10	80 m <sup>2</sup>	800 m <sup>2</sup>

	geförd. Mietwohnungen		geförd. Miet-Reihenhäuser		freifinanz. Mietwohnungen		Summe	
	Vorhaben	m <sup>2</sup> -Wohnfl.	Vorhaben	m <sup>2</sup> -Wohnfl.	Vorhaben	m <sup>2</sup> -Wohnfl.	Vorhaben	m <sup>2</sup> -Wohnfl.
Gesamtwert der Investition	3.590.000 €	4.488 €	0 €	0 €	0 €	0 €	3.590.000 €	4.488 €
davon eingebrachtes Grundstück	360.000 €	450 €	0 €	0 €	0 €	0 €	360.000 €	450 €
davon Herstellungskosten	3.200.000 €	4.000 €	0 €	0 €	0 €	0 €	3.200.000 €	4.000 €
davon Bauherrenaufgabe	30.000 €	38 €	0 €	0 €	0 €	0 €	30.000 €	38 €
Finanzierungsbedarf	3.230.000 €	4.038 €	0 €	0 €	0 €	0 €	3.230.000 €	4.038 €
davon Eigenkapital	323.000 €	404 €	0 €	0 €	0 €	0 €	323.000 €	404 €
davon Förderdarlehen	2.680.000 €	3.350 €	0 €	0 €	0 €	0 €	2.680.000 €	3.350 €
davon Bankdarlehen	227.000 €	284 €	0 €	0 €	0 €	0 €	227.000 €	284 €
<b>Eigenkapital (inkl. eingebrachtes Grundstück)</b>	<b>683.000 €</b>	<b>854 €</b>	<b>0 €</b>	<b>0 €</b>	<b>0 €</b>	<b>0 €</b>	<b>683.000 €</b>	<b>854 €</b>
Eigenkapitalanteil (Gesamtwert der Investition)	19,0%	19,0%	-	-	-	-	19,0%	19,0%

<b>Guthaben 30 Jahre nach Fertigstellung (kumulierte Jahresergebnisse inkl. Tilgung zu t<sub>32</sub>)</b>		<b>807.106 €</b>	<b>1.009 €</b>
Summe der Jahresergebnisse ohne Tilgung		1.431.760 €	1.790 €
getilgtes Fremdkapital (ohne Tilgungsnachlass des Förderdarlehens)		624.654 €	781 €
Verzinsung des Guthabens		0 €	0 €
<b>Vermögenswert 30 nach Fertigstellung</b>		<b>1.605.547 €</b>	<b>2.007 €</b>
über den korrigierten Ertrag	Mieteinnahmen freifinanz. zu t <sub>32</sub> 158.393 €	Rohertragsfaktor 20,0	Minderertrag 327.690 €
Restschulden		1.234.627 €	1.543 €
<b>VoFi-Endwert</b>		<b>2.412.653 €</b>	<b>3.016 €</b>
<b>VoFi-Eigenkapitalrendite</b>			
		bezogen auf das gesamte eingebrachte Eigenkapital (inkl. Grundstück)	<b>4,3%</b>
		bezogen auf die eingebrachten liquiden Mittel (ohne Grundstück)	<b>6,9%</b>

# Berechnungsergebnisse für das Beispiel Altenberge, Szenario 1

	Jahre nach Projektstart									
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
	Bau		Vermietung							
Eigenkapital (inkl. Verzinsung)	64.600 €	147.288 €	119.407 €	9.939 €	10.237 €	10.544 €	10.860 €	11.186 €	11.522 €	11.867 €
Fremdkapital (inkl. Tilgung)	1.589 €	5.164 €	34.335 €	34.335 €	34.335 €	34.335 €	34.335 €	41.973 €	41.973 €	41.973 €
Fremdkapital (ohne Tilgung)	1.589 €	5.164 €	15.985 €	15.906 €	15.823 €	15.738 €	15.650 €	23.197 €	23.022 €	22.844 €
Bewirtschaftung	0 €	0 €	19.410 €	19.796 €	20.190 €	20.591 €	21.000 €	21.416 €	21.840 €	22.271 €
Kostensumme (inkl. Tilgung)	66.189 €	152.452 €	173.152 €	64.070 €	64.762 €	65.470 €	66.195 €	74.575 €	75.334 €	76.112 €
Kostensumme (ohne Tilgung)	66.189 €	152.452 €	154.802 €	45.641 €	46.250 €	46.874 €	47.510 €	55.799 €	56.384 €	56.983 €
Mieteinnahmen	0 €	0 €	73.776 €	75.168 €	76.560 €	77.952 €	79.344 €	80.736 €	82.128 €	83.520 €
Jahresergebnis (inkl. Tilgung)	-66.189 €	-152.452 €	-99.376 €	11.098 €	11.798 €	12.482 €	13.149 €	6.161 €	6.794 €	7.408 €
Jahresergebnis (ohne Tilgung)	-66.189 €	-152.452 €	-81.026 €	29.527 €	30.310 €	31.078 €	31.834 €	24.937 €	25.744 €	26.537 €
Liquidität (inkl. Tilgung)	Jahre 1-3: -318.017 €		Jahre 4-10: 68.889 €							

- Beiträge für das Gemeinschaftsunternehmen
  - Bauherrenaufgabe: als Aufschlag auf die Standardbaukosten (hier Variante A, Unterschiede zu Variante B marginal)
  - Wohnungsverwaltung: in den Bewirtschaftungskosten
  
- Die Liquidität drückt den kommunalen Finanzbedarf für die Umsetzung der Beispielvorbaben aus (ohne Grundstücksbereitstellung)

# Berechnungsergebnisse für das Beispiel Altenberge, Szenario 2

## Vollständiger Finanzplan für das Vorhaben Altenberge

Grundstücksfläche der WBG-Anteile	1.200 m <sup>2</sup>
Bodenrichtwert zum Zeitpunkt der Gründung	300 €/m <sup>2</sup>

Wohnungsbausegmente der WBG	Wohnungen	Ø-Größe	Wohnfläche
geförderte Mietwohnungen	10	80 m <sup>2</sup>	800 m <sup>2</sup>

	geförd. Mietwohnungen		geförd. Miet-Reihenhäuser		freifinanz. Mietwohnungen		Summe	
	Vorhaben	m <sup>2</sup> -Wohnfl.	Vorhaben	m <sup>2</sup> -Wohnfl.	Vorhaben	m <sup>2</sup> -Wohnfl.	Vorhaben	m <sup>2</sup> -Wohnfl.
Gesamtwert der Investition	3.610.000 €	4.513 €	0 €	0 €	0 €	0 €	3.610.000 €	4.513 €
davon eingebrachtes Grundstück	360.000 €	450 €	0 €	0 €	0 €	0 €	360.000 €	450 €
davon Herstellungskosten	3.200.000 €	4.000 €	0 €	0 €	0 €	0 €	3.200.000 €	4.000 €
davon Bauherrenaufgabe	50.000 €	63 €	0 €	0 €	0 €	0 €	50.000 €	63 €
Finanzierungsbedarf	3.250.000 €	4.063 €	0 €	0 €	0 €	0 €	3.250.000 €	4.063 €
davon Eigenkapital	325.000 €	406 €	0 €	0 €	0 €	0 €	325.000 €	406 €
davon Förderdarlehen	2.680.000 €	3.350 €	0 €	0 €	0 €	0 €	2.680.000 €	3.350 €
davon Bankdarlehen	245.000 €	306 €	0 €	0 €	0 €	0 €	245.000 €	306 €
<b>Eigenkapital (inkl. eingebrachtes Grundstück)</b>	<b>685.000 €</b>	<b>856 €</b>	<b>0 €</b>	<b>0 €</b>	<b>0 €</b>	<b>0 €</b>	<b>685.000 €</b>	<b>856 €</b>
Eigenkapitalanteil (Gesamtwert der Investition)	19,0%	19,0%	-	-	-	-	19,0%	19,0%

<b>Guthaben 30 Jahre nach Fertigstellung (kumulierte Jahresergebnisse inkl. Tilgung zu t<sub>32</sub>)</b>		<b>653.117 €</b>	816 €
Summe der Jahresergebnisse ohne Tilgung		1.287.063 €	1.609 €
getilgtes Fremdkapital (ohne Tilgungsnachlass des Förderdarlehens)		633.946 €	792 €
Verzinsung des Guthabens		0 €	0 €
<b>Vermögenswert 30 nach Fertigstellung</b>		<b>1.596.351 €</b>	1.995 €
über den korrigierten Ertrag	Mieteinnahmen freifinanz. zu t <sub>32</sub> 158.393 €	Rohertragsfaktor 20,0	Minderertrag 327.690 €
Restschulden		2.840.174 €	3.550 €
<b>VoFi-Endwert</b>		<b>1.243.823 €</b>	1.555 €
<b>VoFi-Eigenkapitalrendite</b>		<b>2.249.468 €</b>	2.812 €
	bezogen auf das gesamte eingebrachte Eigenkapital (inkl. Grundstück)	<b>4,0%</b>	
	bezogen auf die eingebrachten liquiden Mittel (ohne Grundstück)	<b>6,7%</b>	

# Berechnungsergebnisse für das Beispiel Altenberge, Szenario 2

	Jahre nach Projektstart									
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
	Bau		Vermietung							
Eigenkapital (inkl. Verzinsung)	65.000 €	148.200 €	120.146 €	10.000 €	10.300 €	10.609 €	10.928 €	11.256 €	11.593 €	11.941 €
Fremdkapital (inkl. Tilgung)	1.715 €	5.574 €	35.145 €	35.145 €	35.145 €	35.145 €	35.145 €	42.783 €	42.783 €	42.783 €
Fremdkapital (ohne Tilgung)	1.715 €	5.574 €	16.615 €	16.529 €	16.440 €	16.349 €	16.254 €	23.793 €	23.611 €	23.425 €
Bewirtschaftung	0 €	0 €	22.594 €	23.044 €	23.502 €	23.970 €	24.446 €	24.931 €	25.425 €	25.928 €
Kostensumme (inkl. Tilgung)	66.715 €	153.774 €	177.885 €	68.189 €	68.948 €	69.724 €	70.518 €	78.969 €	79.801 €	80.652 €
Kostensumme (ohne Tilgung)	66.715 €	153.774 €	159.355 €	49.573 €	50.243 €	50.928 €	51.627 €	59.979 €	60.629 €	61.294 €
Mieteinnahmen	0 €	0 €	73.776 €	75.168 €	76.560 €	77.952 €	79.344 €	80.736 €	82.128 €	83.520 €
Jahresergebnis (inkl. Tilgung)	-66.715 €	-153.774 €	-104.109 €	6.979 €	7.612 €	8.228 €	8.826 €	1.767 €	2.327 €	2.868 €
Jahresergebnis (ohne Tilgung)	-66.715 €	-153.774 €	-85.579 €	25.595 €	26.317 €	27.024 €	27.717 €	20.757 €	21.499 €	22.226 €
Liquidität (inkl. Tilgung)	Jahre 1-3: -324.597 €		Jahre 4-10: 38.606 €							

- Beiträge für das Gemeinschaftsunternehmen
  - Bauherrenaufgabe: als Aufschlag auf die Standardbaukosten (hier Variante A, Unterschiede zu Variante B marginal)
  - Wohnungsverwaltung: in den Bewirtschaftungskosten
  
- Die Liquidität drückt den kommunalen Finanzbedarf für die Umsetzung der Beispielvorbaben aus (ohne Grundstücksbereitstellung)

# Berechnungsergebnisse für das Beispiel Drensteinfurt, Szenario 1

## Vollständiger Finanzplan für das Vorhaben Drensteinfurt

Grundstücksfläche der WBG-Anteile	4.000 m <sup>2</sup>
Bodenrichtwert zum Zeitpunkt der Gründung	301 €/m <sup>2</sup>

Wohnungsbausegmente der WBG	Wohnungen	Ø-Größe	Wohnfläche
geförderte Mietwohnungen	36	80 m <sup>2</sup>	2.880 m <sup>2</sup>

	geförd. Mietwohnungen Vorhaben		geförd. Miet-Reihenhäuser Vorhaben		freifinanz. Mietwohnungen Vorhaben		Summe	
	€	m <sup>2</sup> -Wohnfl.	€	m <sup>2</sup> -Wohnfl.	€	m <sup>2</sup> -Wohnfl.	€	m <sup>2</sup> -Wohnfl.
Gesamtwert der Investition	12.832.000 €	4.456 €	0 €	0 €	0 €	0 €	12.832.000 €	4.456 €
davon eingebrachtes Grundstück	1.204.000 €	418 €	0 €	0 €	0 €	0 €	1.204.000 €	418 €
davon Herstellungskosten	11.520.000 €	4.000 €	0 €	0 €	0 €	0 €	11.520.000 €	4.000 €
davon Bauherrenaufgabe	108.000 €	38 €	0 €	0 €	0 €	0 €	108.000 €	38 €
Finanzierungsbedarf	11.628.000 €	4.038 €	0 €	0 €	0 €	0 €	11.628.000 €	4.038 €
davon Eigenkapital <span style="float:right">10%</span>	1.162.800 €	404 €	0 €	0 €	0 €	0 €	1.162.800 €	404 €
davon Förderdarlehen	9.648.000 €	3.350 €	0 €	0 €	0 €	0 €	9.648.000 €	3.350 €
davon Bankdarlehen	817.200 €	284 €	0 €	0 €	0 €	0 €	817.200 €	284 €
<b>Eigenkapital (inkl. eingebrachtes Grundstück)</b>	<b>2.366.800 €</b>	<b>822 €</b>	<b>0 €</b>	<b>0 €</b>	<b>0 €</b>	<b>0 €</b>	<b>2.366.800 €</b>	<b>822 €</b>
Eigenkapitalanteil (Gesamtwert der Investition)	18,4%	18,4%	-	-	-	-	18,4%	18,4%

<b>Guthaben 30 Jahre nach Fertigstellung (kumulierte Jahresergebnisse inkl. Tilgung zu t<sub>32</sub>)</b>		<b>2.905.582 €</b>	<b>1.009 €</b>
Summe der Jahresergebnisse ohne Tilgung		5.154.336 €	1.790 €
getilgtes Fremdkapital (ohne Tilgungsnachlass des Förderdarlehens)		2.248.755 €	781 €
Verzinsung des Guthabens		0 €	0 €
<b>Vermögenswert 30 nach Fertigstellung</b>		<b>5.779.969 €</b>	<b>2.007 €</b>
über den korrigierten Ertrag	Mieteinnahmen freifinanz. zu t <sub>32</sub> 570.215 €      Rohertragsfaktor 20,0      Minderertrag 1.179.683 €	10.224.625 €	3.550 €
Restschulden		4.444.656 €	1.543 €
<b>VoFi-Endwert</b>		<b>8.685.551 €</b>	<b>3.016 €</b>
<b>VoFi-Eigenkapitalrendite</b>	bezogen auf das gesamte eingebrachte Eigenkapital (inkl. Grundstück)	<b>4,4%</b>	
	bezogen auf die eingebrachten liquiden Mittel (ohne Grundstück)	<b>6,9%</b>	

# Berechnungsergebnisse für das Beispiel Drensteinfurt, Szenario 1

	Jahre nach Projektstart									
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
	Bau		Vermietung							
Eigenkapital (inkl. Verzinsung)	232.560 €	530.237 €	429.864 €	35.780 €	36.853 €	37.959 €	39.098 €	40.271 €	41.479 €	42.723 €
Fremdkapital (inkl. Tilgung)	5.720 €	18.591 €	123.606 €	123.606 €	123.606 €	123.606 €	123.606 €	151.103 €	151.103 €	151.103 €
Fremdkapital (ohne Tilgung)	5.720 €	18.591 €	57.546 €	57.260 €	56.964 €	56.658 €	56.340 €	83.509 €	82.880 €	82.237 €
Bewirtschaftung	0 €	0 €	69.876 €	71.267 €	72.685 €	74.128 €	75.599 €	77.097 €	78.623 €	80.177 €
Kostensumme (inkl. Tilgung)	238.280 €	548.828 €	623.346 €	230.653 €	233.144 €	235.693 €	238.302 €	268.470 €	271.204 €	274.003 €
Kostensumme (ohne Tilgung)	238.280 €	548.828 €	557.286 €	164.307 €	166.502 €	168.745 €	171.037 €	200.876 €	202.981 €	205.137 €
Mieteinnahmen	0 €	0 €	265.594 €	270.605 €	275.616 €	280.627 €	285.638 €	290.650 €	295.661 €	300.672 €
Jahresergebnis (inkl. Tilgung)	-238.280 €	-548.828 €	-357.752 €	39.952 €	42.472 €	44.934 €	47.336 €	22.180 €	24.457 €	26.669 €
Jahresergebnis (ohne Tilgung)	-238.280 €	-548.828 €	-291.692 €	106.298 €	109.114 €	111.883 €	114.602 €	89.773 €	92.680 €	95.535 €
Liquidität (inkl. Tilgung)	Jahre 1-3: -1.144.861 €		Jahre 4-10: 247.999 €							

- Beiträge für das Gemeinschaftsunternehmen
  - Bauherrenaufgabe: als Aufschlag auf die Standardbaukosten (hier Variante A, Unterschiede zu Variante B marginal)
  - Wohnungsverwaltung: in den Bewirtschaftungskosten
- Die Liquidität drückt den kommunalen Finanzbedarf für die Umsetzung der Beispielvorhaben aus (ohne Grundstücksbereitstellung)

# Berechnungsergebnisse für das Beispiel Drensteinfurt, Szenario 2

## Vollständiger Finanzplan für das Vorhaben Drensteinfurt

Grundstücksfläche der WBG-Anteile	4.000 m <sup>2</sup>
Bodenrichtwert zum Zeitpunkt der Gründung	301 €/m <sup>2</sup>

Wohnungsbausegmente der WBG	Wohnungen	Ø-Größe	Wohnfläche
geförderte Mietwohnungen	36	80 m <sup>2</sup>	2.880 m <sup>2</sup>

	geförd. Mietwohnungen		geförd. Miet-Reihenhäuser		freifinanz. Mietwohnungen		Summe	
	Vorhaben	m <sup>2</sup> -Wohnfl.	Vorhaben	m <sup>2</sup> -Wohnfl.	Vorhaben	m <sup>2</sup> -Wohnfl.	Vorhaben	m <sup>2</sup> -Wohnfl.
Gesamtwert der Investition	12.904.000 €	4.481 €	0 €	0 €	0 €	0 €	12.904.000 €	4.481 €
davon eingebrachtes Grundstück	1.204.000 €	418 €	0 €	0 €	0 €	0 €	1.204.000 €	418 €
davon Herstellungskosten	11.520.000 €	4.000 €	0 €	0 €	0 €	0 €	11.520.000 €	4.000 €
davon Bauherrenaufgabe	180.000 €	63 €	0 €	0 €	0 €	0 €	180.000 €	63 €
Finanzierungsbedarf	11.700.000 €	4.063 €	0 €	0 €	0 €	0 €	11.700.000 €	4.063 €
davon Eigenkapital	1.170.000 €	406 €	0 €	0 €	0 €	0 €	1.170.000 €	406 €
davon Förderdarlehen	9.648.000 €	3.350 €	0 €	0 €	0 €	0 €	9.648.000 €	3.350 €
davon Bankdarlehen	882.000 €	306 €	0 €	0 €	0 €	0 €	882.000 €	306 €
<b>Eigenkapital (inkl. eingebrachtes Grundstück)</b>	<b>2.374.000 €</b>	<b>824 €</b>	<b>0 €</b>	<b>0 €</b>	<b>0 €</b>	<b>0 €</b>	<b>2.374.000 €</b>	<b>824 €</b>
Eigenkapitalanteil (Gesamtwert der Investition)	18,4%	18,4%	-	-	-	-	18,4%	18,4%

<b>Guthaben 30 Jahre nach Fertigstellung (kummulierte Jahresergebnisse inkl. Tilgung zu t<sub>32</sub>)</b>		<b>2.351.221 €</b>	816 €
Summe der Jahresergebnisse ohne Tilgung		4.633.427 €	1.609 €
getilgtes Fremdkapital (ohne Tilgungsnachlass des Förderdarlehens)		2.282.206 €	792 €
Verzinsung des Guthabens		0 €	0 €
<b>Vermögenswert 30 nach Fertigstellung</b>		<b>5.746.863 €</b>	1.995 €
über den korrigierten Ertrag	Mieteinnahmen freifinanz. zu t <sub>32</sub> 570.215 €	Rohertragsfaktor 20,0	Minderertrag 1.179.683 €
Restschulden		10.224.625 €	3.550 €
<b>VoFi-Endwert</b>		<b>4.477.762 €</b>	1.555 €
<b>VoFi-Eigenkapitalrendite</b>		<b>8.098.084 €</b>	2.812 €
	bezogen auf das gesamte eingebrachte Eigenkapital (inkl. Grundstück)	<b>4,2%</b>	
	bezogen auf die eingebrachten liquiden Mittel (ohne Grundstück)	<b>6,7%</b>	

# Berechnungsergebnisse für das Beispiel Drensteinfurt, Szenario 2

	Jahre nach Projektstart									
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
	Bau		Vermietung							
Eigenkapital (inkl. Verzinsung)	234.000 €	533.520 €	432.526 €	36.001 €	37.081 €	38.194 €	39.340 €	40.520 €	41.735 €	42.988 €
Fremdkapital (inkl. Tilgung)	6.174 €	20.066 €	126.522 €	126.522 €	126.522 €	126.522 €	126.522 €	154.019 €	154.019 €	154.019 €
Fremdkapital (ohne Tilgung)	6.174 €	20.066 €	59.814 €	59.505 €	59.186 €	58.855 €	58.513 €	85.655 €	84.999 €	84.329 €
Bewirtschaftung	0 €	0 €	81.337 €	82.958 €	84.609 €	86.291 €	88.005 €	89.751 €	91.530 €	93.342 €
Kostensumme (inkl. Tilgung)	240.174 €	553.586 €	640.384 €	245.481 €	248.212 €	251.007 €	253.866 €	284.289 €	287.284 €	290.349 €
Kostensumme (ohne Tilgung)	240.174 €	553.586 €	573.676 €	178.464 €	180.876 €	183.340 €	185.857 €	215.926 €	218.264 €	220.659 €
Mieteinnahmen	0 €	0 €	265.594 €	270.605 €	275.616 €	280.627 €	285.638 €	290.650 €	295.661 €	300.672 €
Jahresergebnis (inkl. Tilgung)	-240.174 €	-553.586 €	-374.791 €	25.124 €	27.404 €	29.621 €	31.772 €	6.360 €	8.377 €	10.323 €
Jahresergebnis (ohne Tilgung)	-240.174 €	-553.586 €	-308.083 €	92.141 €	94.740 €	97.287 €	99.781 €	74.724 €	77.396 €	80.013 €
Liquidität (inkl. Tilgung)	Jahre 1-3: -1.168.550 €		Jahre 4-10: 138.981 €							

- Beiträge für das Gemeinschaftsunternehmen
  - Bauherrenaufgabe: als Aufschlag auf die Standardbaukosten (hier Variante A, Unterschiede zu Variante B marginal)
  - Wohnungsverwaltung: in den Bewirtschaftungskosten
  
- Die Liquidität drückt den kommunalen Finanzbedarf für die Umsetzung der Beispielvorbaben aus (ohne Grundstücksbereitstellung)



# Berechnungsergebnisse für das Beispiel Ostbevern, Szenario 1

## Vollständiger Finanzplan für das Vorhaben Ostbevern

Grundstücksfläche der WBG-Anteile	2.200 m <sup>2</sup>
Bodenrichtwert zum Zeitpunkt der Gründung	250 €/m <sup>2</sup>

Wohnungsbausegmente der WBG	Wohnungen	Ø-Größe	Wohnfläche
geförderte Mietwohnungen	18	80 m <sup>2</sup>	1.440 m <sup>2</sup>

	geförd. Mietwohnungen		geförd. Miet-Reihenhäuser		freifinanz. Mietwohnungen		Summe	
	Vorhaben	m <sup>2</sup> -Wohnfl.	Vorhaben	m <sup>2</sup> -Wohnfl.	Vorhaben	m <sup>2</sup> -Wohnfl.	Vorhaben	m <sup>2</sup> -Wohnfl.
Gesamtwert der Investition	6.364.000 €	4.419 €	0 €	0 €	0 €	0 €	6.364.000 €	4.419 €
davon eingebrachtes Grundstück	550.000 €	382 €	0 €	0 €	0 €	0 €	550.000 €	382 €
davon Herstellungskosten	5.760.000 €	4.000 €	0 €	0 €	0 €	0 €	5.760.000 €	4.000 €
davon Bauherrenaufgabe	54.000 €	38 €	0 €	0 €	0 €	0 €	54.000 €	38 €
Finanzierungsbedarf	5.814.000 €	4.038 €	0 €	0 €	0 €	0 €	5.814.000 €	4.038 €
davon Eigenkapital	581.400 €	404 €	0 €	0 €	0 €	0 €	581.400 €	404 €
davon Förderdarlehen	4.824.000 €	3.350 €	0 €	0 €	0 €	0 €	4.824.000 €	3.350 €
davon Bankdarlehen	408.600 €	284 €	0 €	0 €	0 €	0 €	408.600 €	284 €
<b>Eigenkapital (inkl. eingebrachtes Grundstück)</b>	<b>1.131.400 €</b>	<b>786 €</b>	<b>0 €</b>	<b>0 €</b>	<b>0 €</b>	<b>0 €</b>	<b>1.131.400 €</b>	<b>786 €</b>
Eigenkapitalanteil (Gesamtwert der Investition)	17,8%	17,8%	-	-	-	-	17,8%	17,8%

<b>Guthaben 30 Jahre nach Fertigstellung (kummulierte Jahresergebnisse inkl. Tilgung zu t<sub>32</sub>)</b>		<b>1.452.791 €</b>	1.009 €
Summe der Jahresergebnisse ohne Tilgung		2.577.168 €	1.790 €
getilgtes Fremdkapital (ohne Tilgungsnachlass des Förderdarlehens)		1.124.377 €	781 €
Verzinsung des Guthabens		0 €	0 €
<b>Vermögenswert 30 nach Fertigstellung</b>		<b>2.889.985 €</b>	2.007 €
über den korrigierten Ertrag	Mieteinnahmen freifinanz. zu t <sub>32</sub> 285.108 €	Rohertragsfaktor 20,0	Minderertrag 589.841 €
Restschulden		2.222.328 €	1.543 €
<b>VoFi-Endwert</b>		<b>4.342.775 €</b>	3.016 €
<b>VoFi-Eigenkapitalrendite</b>			
	bezogen auf das gesamte eingebrachte Eigenkapital (inkl. Grundstück)		<b>4,6%</b>
	bezogen auf die eingebrachten liquiden Mittel (ohne Grundstück)		<b>6,9%</b>

# Berechnungsergebnisse für das Beispiel Ostbevern, Szenario 1

	Jahre nach Projektstart									
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
	Bau		Vermietung							
Eigenkapital (inkl. Verzinsung)	116.280 €	265.118 €	214.932 €	17.890 €	18.427 €	18.979 €	19.549 €	20.135 €	20.739 €	21.361 €
Fremdkapital (inkl. Tilgung)	2.860 €	9.296 €	61.803 €	61.803 €	61.803 €	61.803 €	61.803 €	75.551 €	75.551 €	75.551 €
Fremdkapital (ohne Tilgung)	2.860 €	9.296 €	28.773 €	28.630 €	28.482 €	28.329 €	28.170 €	41.755 €	41.440 €	41.119 €
Bewirtschaftung	0 €	0 €	34.938 €	35.634 €	36.342 €	37.064 €	37.799 €	38.548 €	39.311 €	40.089 €
Kostensumme (inkl. Tilgung)	119.140 €	274.414 €	311.673 €	115.327 €	116.572 €	117.847 €	119.151 €	134.235 €	135.602 €	137.001 €
Kostensumme (ohne Tilgung)	119.140 €	274.414 €	278.643 €	82.154 €	83.251 €	84.372 €	85.518 €	100.438 €	101.491 €	102.569 €
Mieteinnahmen	0 €	0 €	132.797 €	135.302 €	137.808 €	140.314 €	142.819 €	145.325 €	147.830 €	150.336 €
Jahresergebnis (inkl. Tilgung)	-119.140 €	-274.414 €	-178.876 €	19.976 €	21.236 €	22.467 €	23.668 €	11.090 €	12.228 €	13.335 €
Jahresergebnis (ohne Tilgung)	-119.140 €	-274.414 €	-145.846 €	53.149 €	54.557 €	55.941 €	57.301 €	44.887 €	46.340 €	47.767 €
Liquidität (inkl. Tilgung)	Jahre 1-3: -572.430 €		Jahre 4-10: 124.000 €							

- Beiträge für das Gemeinschaftsunternehmen
  - Bauherrenaufgabe: als Aufschlag auf die Standardbaukosten (hier Variante A, Unterschiede zu Variante B marginal)
  - Wohnungsverwaltung: in den Bewirtschaftungskosten
- Die Liquidität drückt den kommunalen Finanzbedarf für die Umsetzung der Beispielvorhaben aus (ohne Grundstücksbereitstellung)

# Berechnungsergebnisse für das Beispiel Ostbevern, Szenario 2

## Vollständiger Finanzplan für das Vorhaben Ostbevern

Grundstücksfläche der WBG-Anteile	2.200 m <sup>2</sup>
Bodenrichtwert zum Zeitpunkt der Gründung	250 €/m <sup>2</sup>

Wohnungsbausegmente der WBG	Wohnungen	Ø-Größe	Wohnfläche
geförderte Mietwohnungen	18	80 m <sup>2</sup>	1.440 m <sup>2</sup>

	geförd. Mietwohnungen		geförd. Miet-Reihenhäuser		freifinanz. Mietwohnungen		Summe	
	Vorhaben	m <sup>2</sup> -Wohnfl.	Vorhaben	m <sup>2</sup> -Wohnfl.	Vorhaben	m <sup>2</sup> -Wohnfl.	Vorhaben	m <sup>2</sup> -Wohnfl.
Gesamtwert der Investition	6.400.000 €	4.444 €	0 €	0 €	0 €	0 €	6.400.000 €	4.444 €
davon eingebrachtes Grundstück	550.000 €	382 €	0 €	0 €	0 €	0 €	550.000 €	382 €
davon Herstellungskosten	5.760.000 €	4.000 €	0 €	0 €	0 €	0 €	5.760.000 €	4.000 €
davon Bauherrenaufgabe	90.000 €	63 €	0 €	0 €	0 €	0 €	90.000 €	63 €
Finanzierungsbedarf	5.850.000 €	4.063 €	0 €	0 €	0 €	0 €	5.850.000 €	4.063 €
davon Eigenkapital	585.000 €	406 €	0 €	0 €	0 €	0 €	585.000 €	406 €
davon Förderdarlehen	4.824.000 €	3.350 €	0 €	0 €	0 €	0 €	4.824.000 €	3.350 €
davon Bankdarlehen	441.000 €	306 €	0 €	0 €	0 €	0 €	441.000 €	306 €
<b>Eigenkapital (inkl. eingebrachtes Grundstück)</b>	<b>1.135.000 €</b>	<b>788 €</b>	<b>0 €</b>	<b>0 €</b>	<b>0 €</b>	<b>0 €</b>	<b>1.135.000 €</b>	<b>788 €</b>
Eigenkapitalanteil (Gesamtwert der Investition)	17,7%	17,7%	-	-	-	-	17,7%	17,7%

<b>Guthaben 30 Jahre nach Fertigstellung (kummulierte Jahresergebnisse inkl. Tilgung zu t<sub>32</sub>)</b>		<b>1.175.611 €</b>	816 €
Summe der Jahresergebnisse ohne Tilgung		2.316.714 €	1.609 €
getilgtes Fremdkapital (ohne Tilgungsnachlass des Förderdarlehens)		1.141.103 €	792 €
Verzinsung des Guthabens		0 €	0 €
<b>Vermögenswert 30 nach Fertigstellung</b>		<b>2.873.432 €</b>	1.995 €
über den korrigierten Ertrag	Mieteinnahmen freifinanz. zu t <sub>32</sub> 285.108 €	Rohertragsfaktor 20,0	Minderertrag 589.841 €
Restschulden		2.238.881 €	1.555 €
<b>VoFi-Endwert</b>		<b>4.049.042 €</b>	2.812 €
<b>VoFi-Eigenkapitalrendite</b>			
	bezogen auf das gesamte eingebrachte Eigenkapital (inkl. Grundstück)	<b>4,3%</b>	
	bezogen auf die eingebrachten liquiden Mittel (ohne Grundstück)	<b>6,7%</b>	

# Berechnungsergebnisse für das Beispiel Ostbevern, Szenario 2

	Jahre nach Projektstart									
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
	Bau		Vermietung							
Eigenkapital (inkl. Verzinsung)	117.000 €	266.760 €	216.263 €	18.001 €	18.541 €	19.097 €	19.670 €	20.260 €	20.868 €	21.494 €
Fremdkapital (inkl. Tilgung)	3.087 €	10.033 €	63.261 €	63.261 €	63.261 €	63.261 €	63.261 €	77.009 €	77.009 €	77.009 €
Fremdkapital (ohne Tilgung)	3.087 €	10.033 €	29.907 €	29.753 €	29.593 €	29.428 €	29.256 €	42.828 €	42.500 €	42.164 €
Bewirtschaftung	0 €	0 €	40.668 €	41.479 €	42.304 €	43.145 €	44.002 €	44.875 €	45.765 €	46.671 €
Kostensumme (inkl. Tilgung)	120.087 €	276.793 €	320.192 €	122.740 €	124.106 €	125.503 €	126.933 €	142.145 €	143.642 €	145.174 €
Kostensumme (ohne Tilgung)	120.087 €	276.793 €	286.838 €	89.232 €	90.438 €	91.670 €	92.929 €	107.963 €	109.132 €	110.329 €
Mieteinnahmen	0 €	0 €	132.797 €	135.302 €	137.808 €	140.314 €	142.819 €	145.325 €	147.830 €	150.336 €
Jahresergebnis (inkl. Tilgung)	-120.087 €	-276.793 €	-187.395 €	12.562 €	13.702 €	14.810 €	15.886 €	3.180 €	4.188 €	5.162 €
Jahresergebnis (ohne Tilgung)	-120.087 €	-276.793 €	-154.041 €	46.070 €	47.370 €	48.644 €	49.891 €	37.362 €	38.698 €	40.007 €
Liquidität (inkl. Tilgung)	Jahre 1-3: -584.275 €		Jahre 4-10: 69.491 €							

- Beiträge für das Gemeinschaftsunternehmen
  - Bauherrenaufgabe: als Aufschlag auf die Standardbaukosten (hier Variante A, Unterschiede zu Variante B marginal)
  - Wohnungsverwaltung: in den Bewirtschaftungskosten
- Die Liquidität drückt den kommunalen Finanzbedarf für die Umsetzung der Beispielvorhaben aus (ohne Grundstücksbereitstellung)

- Verbesserte Konditionen der Landeswohnraumförderung
  - Vernderungen Förderprogramm 2024 ggü. 2023
  - Eingruppierung der Kommunen in Mietenstufe 4 statt 3
- Keine weitere Anspannung der wohnungswirtschaftlichen Rahmenbedingungen
- Im Ergebnis deutlich verbesserte Wirtschaftlichkeit der Wohnungsbauvorhaben
- Auswirkungen der beiden Szenarien (Zielgröße 300 bzw. 500 WE) spürbar, riskieren aber nicht die Gesamtwirtschaftlichkeit der Vorhaben

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!

**Quaestio Forschung & Beratung GmbH**

Subbelrather Straße 15a | 50823 Köln

Telefon: 0221 715996-21

Telefax: 0221 715996-99

E-Mail: [beyer@quaestio-fb.de](mailto:beyer@quaestio-fb.de)

Internet: [www.quaestio-fb.de](http://www.quaestio-fb.de)

Quaestio Forschung & Beratung GmbH | Sitz der Gesellschaft: Köln

Geschäftsführer: Felix Arnold, Stefan Lehnert, Dr. Johannes Promann

---

# Tabellenanhang

## Szenario 1A

Positionen	Jahre nach Gründung										
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	
<b>Einnahmen / Beiträge der lokalen Wohnungsbaugesellschaften</b>											
<b>Bauherrenaufgabe</b>	<b>3.000 €/WE</b>	3.000 €/WE	3.060 €/WE	3.121 €/WE	3.184 €/WE	3.247 €/WE	3.312 €/WE	3.378 €/WE	3.446 €/WE	3.515 €/WE	3.585 €/WE
Summe	187.500 €	378.750 €	386.325 €	394.052 €	198.977 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
<b>Wohnungsverwaltung</b>	<b>650 €/WE</b>	650 €/WE	663 €/WE	676 €/WE	690 €/WE	704 €/WE	718 €/WE	732 €/WE	747 €/WE	762 €/WE	777 €/WE
Summe	0 €	0 €	84.533 €	172.446 €	263.843 €	358.826 €	366.003 €	373.323 €	380.789 €	388.405 €	388.405 €
<b>Summe</b>	<b>187.500 €</b>	<b>378.750 €</b>	<b>470.858 €</b>	<b>566.498 €</b>	<b>462.819 €</b>	<b>358.826 €</b>	<b>366.003 €</b>	<b>373.323 €</b>	<b>380.789 €</b>	<b>388.405 €</b>	<b>388.405 €</b>
<b>Ausgaben</b>											
<b>Personalkosten</b>	255.000 €	260.100 €	318.362 €	324.730 €	386.428 €	253.387 €	258.454 €	263.623 €	268.896 €	274.274 €	274.274 €
Geschäftsführung	100%	100%	100%	100%	100%	50%	50%	50%	50%	50%	50%
150.000 € Jahresgehalt	153.000 €	156.060 €	159.181 €	162.365 €	165.612 €	84.462 €	86.151 €	87.874 €	89.632 €	91.425 €	91.425 €
Bautechnik	100%	100%	100%	100%	100%	50%	50%	50%	50%	50%	50%
100.000 € Jahresgehalt	102.000 €	104.040 €	106.121 €	108.243 €	110.408 €	56.308 €	57.434 €	58.583 €	59.755 €	60.950 €	60.950 €
Wohnungsverwaltung			100%	100%	200%	200%	200%	200%	200%	200%	200%
50.000 € Jahresgehalt	0 €	0 €	53.060 €	54.122 €	110.408 €	112.616 €	114.869 €	117.166 €	119.509 €	121.899 €	121.899 €
<b>weitere laufende Kosten</b>	<b>35%</b>	89.250 €	91.035 €	111.427 €	113.655 €	135.250 €	88.685 €	90.459 €	92.268 €	94.114 €	95.996 €
<b>Summe</b>	<b>344.250 €</b>	<b>351.135 €</b>	<b>429.789 €</b>	<b>438.385 €</b>	<b>521.678 €</b>	<b>342.072 €</b>	<b>348.913 €</b>	<b>355.892 €</b>	<b>363.009 €</b>	<b>370.270 €</b>	<b>370.270 €</b>
<b>Jahresergebnis</b>											
<b>Jahresergebnis</b>	<b>-156.750 €</b>	<b>27.615 €</b>	<b>41.068 €</b>	<b>128.113 €</b>	<b>-58.859 €</b>	<b>16.754 €</b>	<b>17.090 €</b>	<b>17.431 €</b>	<b>17.780 €</b>	<b>18.136 €</b>	<b>18.136 €</b>

angenommene Kostensteigerung p.a.	2,0%
-----------------------------------	------

In der Umsetzung befindliche Wohneinhe	125	250	250	250	125						
In den Bestand der lokalen Wohnungsba			125	250	375	500	500	500	500	500	500



## Szenario 2A

Positionen	Jahre nach Gründung										
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	
<b>Einnahmen / Beiträge der lokalen Wohnungsbaugesellschaften</b>											
<b>Bauherrenaufgabe</b>	<b>5.000 €/WE</b>	5.000 €/WE	5.100 €/WE	5.202 €/WE	5.306 €/WE	5.412 €/WE	5.520 €/WE	5.631 €/WE	5.743 €/WE	5.858 €/WE	5.975 €/WE
Summe	187.500 €	378.750 €	386.325 €	394.052 €	198.977 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
<b>Wohnungsverwaltung</b>	<b>950 €/WE</b>	950 €/WE	969 €/WE	988 €/WE	1.008 €/WE	1.028 €/WE	1.049 €/WE	1.070 €/WE	1.091 €/WE	1.113 €/WE	1.135 €/WE
Summe	0 €	0 €	74.129 €	151.222 €	231.370 €	314.663 €	320.956 €	327.375 €	333.923 €	340.601 €	
<b>Summe</b>	<b>187.500 €</b>	<b>378.750 €</b>	<b>460.454 €</b>	<b>545.274 €</b>	<b>430.346 €</b>	<b>314.663 €</b>	<b>320.956 €</b>	<b>327.375 €</b>	<b>333.923 €</b>	<b>340.601 €</b>	
<b>Ausgaben</b>											
<b>Personalkosten</b>	255.000 €	260.100 €	318.362 €	324.730 €	331.224 €	225.232 €	229.737 €	234.332 €	239.019 €	243.799 €	
Geschäftsführung	100%	100%	100%	100%	100%	50%	50%	50%	50%	50%	
150.000 € Jahresgehalt	153.000 €	156.060 €	159.181 €	162.365 €	165.612 €	84.462 €	86.151 €	87.874 €	89.632 €	91.425 €	
Bautechnik	100%	100%	100%	100%	100%	50%	50%	50%	50%	50%	
100.000 € Jahresgehalt	102.000 €	104.040 €	106.121 €	108.243 €	110.408 €	56.308 €	57.434 €	58.583 €	59.755 €	60.950 €	
Wohnungsverwaltung			100%	100%	100%	150%	150%	150%	150%	150%	
50.000 € Jahresgehalt	0 €	0 €	53.060 €	54.122 €	55.204 €	84.462 €	86.151 €	87.874 €	89.632 €	91.425 €	
<b>weitere laufende Kosten</b>	<b>35%</b>	89.250 €	91.035 €	111.427 €	113.655 €	115.928 €	78.831 €	80.408 €	82.016 €	83.656 €	85.330 €
<b>Summe</b>	<b>344.250 €</b>	<b>351.135 €</b>	<b>429.789 €</b>	<b>438.385 €</b>	<b>447.153 €</b>	<b>304.064 €</b>	<b>310.145 €</b>	<b>316.348 €</b>	<b>322.675 €</b>	<b>329.128 €</b>	
<b>Jahresergebnis</b>											
<b>Jahresergebnis</b>	-156.750 €	27.615 €	30.664 €	106.889 €	-16.806 €	10.599 €	10.811 €	11.027 €	11.248 €	11.473 €	

angenommene Kostensteigerung p.a. 2,0%

In der Umsetzung befindliche Wohneinhe	75	150	150	150	75					
In den Bestand der lokalen Wohnungsbau			75	150	225	300	300	300	300	300