

50-PROZENT-QUOTE geförderter Mietwohnungsbau in den neuen Baugebieten:

Die Investoren werden Schlange stehen!

Sehr geehrte Damen und Herren,

„Wie soll ich einen privaten Investor dazu bringen, geförderten Mietwohnungsbau zu machen, wo der sich doch nicht rentiert“? sorgt sich der Herr Oberbürgermeister (BZ 21.5.15). Wir können ihn beruhigen:

■ **Die Investoren werden bei den neuen Baugebieten Schlange stehen und sich bewerben –** trotz 50-Prozent-Quote. Das belegen die Ausschreibungsergebnisse im Neubaugebiet Gutleutmatten, wie wir unten zeigen. **Im Segment für Investoren und sonstige Bewerber gibt es bereits die 50%-Quote!**

■ **Geförderter Mietwohnungsbau ist rentabel** - wenn auch nicht in dem Maße, wie Investoren es sich wünschen. Manchmal lohnt es sich selber nachzurechnen.

Wir haben uns gefragt: Wie kann es sein, dass ausgerechnet das 3HäuserProjekt mit seinen Mieterinitiativen als einziges Freiburger Wohnungsunternehmen in der Lage ist, geförderte Mietwohnungen mit Krediten aus dem Landeswohnungsbauprogramm einigermaßen kostendeckend und rentabel zu errichten?

- mit kalkulierten Mieten bei günstigen 6,50 €/m² kalt (33 % unter der Mietspiegelmiete von 9,85 €/m²),
- trotz exorbitant hoher (Freiburger) Bau- und Grundstückskosten von über 3.000 €/m² Wohnfläche?

Ermöglicht wird dieses ökonomische Kunststück durch die einmalig günstigen Konditionen für die Förderkredite des Landeswohnungsbauprogramms, die aber jeder Investor beantragen kann:

- Von Bau- und Grundstückskosten bis zu 3.000 €/m² gewährt die L-Bank 75 % Kredit, das sind 2.250 €/m².
- Verzinsung ist 0,0 % (in Worten: Null Komma Null Prozent), auf 25 Jahre fest, mit 2 % Tilgung.

Eine grob vereinfachte kleine Rechnung (angelehnt an den Finanzierungsplan des 3Häuserprojekts im Neubaugebiet Gutleutmatten) zeigt: Bereits in den ersten Jahren der Vermietung betragen die Kosten (Bewirtschaftung, Abschreibung) nur 5,50 €/m²; bei 6,50 €/m² Mieteinnahmen entsteht ein Überschuss von 1,00 €/m² im Monat. Bezogen auf 1.050 €/m² Eigenkapitaleinsatz ergibt sich eine Eigenkapitalverzinsung („Rendite“) von 1,2 %. (Beim 3Häuserprojekt werden diese „Überschüsse“ vollständig zur Zinszahlung an die DirektkreditgeberInnen benötigt, wie bei allen Mietshausprojekten von Mieterinitiativen.)

Finanzierungsrechnung €/m ² Wohnfläche	
Kosten	Finanz.mittel
Grundstück 700	Kredit L-Bank 2.250
Baukosten <u>2.600</u>	Eigenkapital <u>1.050</u>
3.300	3.300

Wirtschaftlichkeitsberechnung €/m ² Wfl.			
Ausgaben	%	jährl.	mon.
Zinskosten	0,0	0,00	0,00
Abschreibung*) von 2.600	2,0	52,00	4,35
Bewirtschaftungskost.**)		14,00	1,15
Summe Ausgaben		66,00	5,50
Mieteinnahmen (kalt)		78,00	6,50
Überschuss:			
Eigenkapitalverzinsung	1,2	12,00	1,00

*) 2 % der Baukosten = fiktive Wertminderung => steuerfreie Mieteinnahme, die zur Kredittilgung verwendet wird
*) Instandhaltung, Verwaltung, Mietausfall (pauschal)

Die anfängliche Rendite von 1,2 % ist bescheiden. Da aber die Miete regelmäßig im Rahmen der gesetzlichen Vorgaben erhöht werden darf (Mietspiegelwert abzüglich 33 %), ergibt sich für den Zeitraum der Bindungsfrist von 25 Jahren je nach Rechenverfahren für die Investoren eine durchschnittliche jährliche Eigenkapitalverzinsung/Rendite zwischen 2 und 3 %.

Wie passt das Ergebnis zusammen mit den aufgeregten Stimmen aus der Wohnungswirtschaft und der Stadtverwaltung, die die Unwirtschaftlichkeit der Förderung beklagen? Die gegen den bundesweit einmaligen Beschluss des Freiburger Gemeinderats Sturm laufen, bei Neubaugebieten eine Quote von 50 % geförderten Mietwohnungsbau vorzuschreiben? So befürchtet der Verband der Bauwirtschaft Baden-Württemberg

„durch die Quote eine zusätzliche Verschärfung der Lage auf dem Wohnungsmarkt ... da geförderter Wohnungsbau sich für den Investor nicht rechnet“ (BZ 23.5.15).

Es rechnet sich nicht? Haben wir falsch gerechnet? Nö. Das bestätigt ein Schreiben des Vorstandsvorsitzenden der L-Bank Axel Nawrath an die Landtagsabgeordnete Edith Sitzmann vom 4.2.2015, das im Zusammenhang mit den Kreditverhandlungen dem 3Häuserprojekt zugegangen ist:

„...Die aktuelle Situation am Finanzmarkt erschwert es allerdings, mit Förderkrediten den Bau sozialen Wohnraums anzuregen. Denn die Investoren dürfen nach Vorgaben der EU eine Höchstrendite nicht überschreiten, die deutlich unter den marktüblichen Renditen angesetzt ist. Aktuell liegt diese Höchstrendite bei 2,2 % und ist also wenig attraktiv. Zum Vergleich: Zurzeit können am freien Mietmarkt bei normalen Mietobjekten durchschnittliche Renditen von 5 % erreicht werden....“

2

Fazit: Geförderter Mietwohnungsbau ist von Anfang an rentabel, wenn auch nicht in dem Maße, wie es sich die Investoren wünschen, nämlich wie am freien Mietwohnungsmarkt.

Man kann am Landeswohnungsprogramm eklatante Konstruktionsfehler kritisieren (vor allem bei der Problematik Mietreduzierung versus Beleihungswert), aber eines sicher nicht: dass der geförderte Mietwohnungsbau sich „nicht rechnet“.

50-Prozent-Quote für „gebundene Mietwohnungen“ in Gutleutmatten schon jetzt

Im Neubaugebiet Gutleutmatten gibt es bereits eine 50-Prozent-Quote, die für sämtliche Grundstücke im Segment für Investoren und Sonstige Bewerber gilt (also ohne Stadtbau und Baugruppen). Verpflichtend ist ein 50-Prozent-Anteil von sogenannten „gebundenen Mietwohnungen“, alternativ können geförderte Mietwohnungen errichtet werden.

Ja, könnte man einwenden, gebundene Mietwohnungen sind eine Art geförderter Mietwohnungsbau „light“, sie sind „frei finanziert“ mit normalen Bankkrediten, ohne die Fördermittel der L-Bank mit ihren Restriktionen in Anspruch zu nehmen. – Aber statt Null Prozent Zins müssten dann auch normale Bankzinsen gezahlt werden, was sich gravierend auf die Wirtschaftlichkeitsberechnung auswirkt.

Bedingungen	gebundene Mietwohnungen	geförderte Mietwohnungen
Miethöhe unter Mietspiegel	20 % = 7,88 €/m ²	33 % = 6,50 €/m ²
Einkommengrenzen	10 % über geförderte Mietw.	0 %
Bindungsdauer	20 Jahre	25 Jahre
Bankkreditzinsen	1,8 % jährlich (zum Beispiel)	0,0 % jährlich

Die Vergleichsrechnung zeigt, dass der gebundene Mietwohnungsbau das ist, was man dem geförderten Mietwohnungsbau fälschlicherweise nachsagt: Er fällt in den Anfangsjahren deutlich defizitär aus.

Finanzierung €/m ² Wfl.		Wirtschaftl.berechnung	Mietwohnungsbau €/m ² Wfl.					
			gebunden			gefördert		
Finanzier.mittel		Ausgaben	%	jährl.	mon.	%	jährl.	mon.
L-Bank/Gesch.B.	2250	Zinskosten	1,8	40,50	3,38	0,0	0,00	0,00
Eigenkapital	1050	Abschreibung	2,0	52,00	4,35	2,0	52,00	4,35
	3300	Bewirtschaftungskosten		14,00	1,15		14,00	1,15
		Summe Ausgaben		106,50	8,88		66,00	5,50
		Mieteinnahmen (kalt)		94,56	7,88		78,00	6,50
		Fehlbetrag/Überschuss		-11,94	-1,00		12,00	1,00

Aufgrund der bescheidenen Wirtschaftlichkeit der geförderten Mietwohnungen, und erst recht aufgrund der defizitären Ergebnisse der gebundenen Mietwohnungen müssten bei der vorgeschriebenen Mindestquote von 50 Prozent die Grundstücke auf Gutleutmatten quasi unverkäuflich sein – jedenfalls nach den lauthals verkündeten Theorien der Immobilienwirtschaft.

Die Praxis zeigt, dass das Gegenteil der Fall ist. So gab es in der ersten Ausschreibungsrunde fünf Grundstücke im Segment für Investoren/Sonstige. Auf ein Grundstück mit 100 % gebundenem Wohnungsbau bewarben sich immerhin noch drei Investoren. Für die vier anderen Grundstücke mit je 50 % gebundenem/gefördertem Mietwohnungsbau fanden sich zwischen jeweils 8 und 12 Bewerber, insgesamt gab es vierzig Bewerbungen, im Schnitt also zehn Bewerbungen je Grundstück! (Quelle: Gemeinderat-Drucksache G-14/063 vom 7.3.2014)

3

Wie erklärt sich der Run auf die Grundstücke in Gutleutmatten, trotz der Ausschreibungsvorgaben mit 50-Prozent-Quote, die sich für die Bauwirtschaft so schmerzhaft anfühlt? Es gibt eben kaum andere Baugrundstücke. Und Bauflächen sind keine nachwachsenden Rohstoffe. Das wissen auch die Finanzinvestoren und Kapitalanleger auf Einkaufstour, die in die Städte drängen; immer auf der Suche nach lukrativen Anlagemöglichkeiten weltweit, seien es knappe Rohstoffvorkommen, Anbauflächen und Nahrungsmittel oder seit der Finanzkrise verstärkt die Wohnimmobilien der Ballungszentren. Man muss nicht erst an die LBBW-Wohnungen in Freiburg denken, die nun über die Patrizia AG als SÜDEWO GmbH & Co KG zur „Deutschen Annington“ wechseln, jeweils mit satten Preisaufschlägen, die nach und nach die Mieter abzahlen müssen. Als Finanzierungspartner der örtlichen Wohnbauunternehmen kaufen sie die Mietimmobilien auf, die praktischerweise bereits in Eigentumswohnungen gestückelt sind. Jeder Verkauf und Zwischenverkauf bringt zweistellige Renditen, bis die auch die letzte Bindungsfrist endet und der kleine Wohnungskäufer mit Eigenbedarf an der Reihe ist – das ist das Geschäftsmodell.

Eine Ahnung davon vermitteln die Vorgänge um das oben genannte Grundstück in Gutleutmatten an der Eschholzstraße mit 100-Prozent-Quote, das von der WOBAG mit zukünftiger Bebauung schon weiterverkauft wird, ehe das erste Fundament betoniert worden ist (BZ 10.7.2015). Zufriedener Käufer ist ironischerweise der Bauverein Breisgau, dessen Vorstand nicht müde wird, in der Presse den Beschluss des Gemeinderates zur 50-Prozent-Quote als verfassungswidrigen Eingriff in die Eigentumsrechte zu geißeln.

Der Beschluss des Gemeinderates zur 50-Prozent-Quote ist ein großer Schritt in die richtige Richtung. Damit er nicht nach Ablauf der Bindungsfristen in der Sackgasse endet, weil die geförderten Wohnungen dann wieder dem „freien Markt“ zufallen (wie auch schon in den etwas älteren Neubaugebieten Rieselfeld und Vauban) müssen Träger bevorzugt werden, die aufgrund ihrer Eigentumsverfassung auch danach bezahlbare und unverkäufliche Wohnungen gewährleisten, wie z.B. Projekte des Mietshäuser Syndikats oder kleine Genossenschaften (Große Genossenschaften und Stadtbau haben institutionellen Nachbesserungsbedarf: Mitspracherechte der MieterInnen auf Hausebene, wie z.B. grundbuchlich abgesicherte Vetorechte gegen Verkauf) Das ist bei neuen Baugebieten relativ einfach möglich, indem das Vergabekriterium „Verlängerung der Mietbindung je Jahr und Wohnung“, wie es jetzt schon im Bewerbungsverfahren bei Gutleutmatten eingeführt worden ist, stärker gewichtet wird. Bauflächen sind eben keine nachwachsenden Rohstoffe.

Wir freuen uns, dass die Mieterinitiativen des 3HäuserProjekts aus dem Verbund des Mietshäuser Syndikats knapp 10 % des Baugebietes Gutleutmatten bebauen können: mit fast 50 Mietwohnungen (plus einer Kita), davon 70 % geförderte, die zusammen mit den frei finanzierten auch nach Ablauf der Bindungsfrist von (maximal zulässigen) 55 Jahren weiterhin bezahlbar und unverkäuflich sein werden. Wir sind optimistisch, dass die Kreditanträge bei L-Bank und Sparkasse und die Bauanträge positiv beschieden werden, und dass weitere zahlreiche „Kleininvestoren“ mit ihren Direktkrediten dem 3Häuserprojekt das notwendige „Eigenkapital“ zur Verfügung stellen – und so sinnhafte Mietshausprojekte unterstützen, die auch für zukünftige Generationen von MieterInnen Bestand haben werden: in Gutleutmatten, in geplanten Baugebieten und natürlich in den Altbauquartieren der Stadt.

Gerne beantworten wir Ihre Fragen, im Gespräch oder auch telefonisch (0151-21739701 S. Rost)

Mit freundlichen Grüßen

Bauverein „Wem gehört die Stadt?“ e.V.

Im Auftrag

www.wemgehoertdiestadt.org

bauverein@wemgehoertdiestadt.org

Stefan Rost

Regina Maier

- Kleinanzeige -



ANSICHT SÜD-OST

z.B. Mietshausprojekt schwereLos

Wir sind alle „Kleinanleger“ – wer macht mit?

Direktkredite fürs 3HäuserProjekt

Infos | www.3haeuserprojekt.org | 0761 – 38 48 403 (AB)