

# Wohnprojekte für das Gemeinwohl

- NACHHALTIGKEIT BEIM GEMEINSCHAFTLICHEN BAUEN -

## Finanzierungsbedingungen gemeinschaftlicher Neubauprojekte in Leipzig



Florian Schartel  
Haus- und WagenRat  
- Konzeptberater im Netzwerk Leipziger Freiheit -



# Finanzierungsplanungen gemeinschaftlicher Wohnprojekte

## 1. Entwicklung Kreditzinsen

- Starker Anstieg der Zinsen für Bau- und Immobilienkredite
  - Bis Ende 2021 relativ stabiles Zinsumfeld
  - Seit Anfang 2022: wochenweise Zinssteigerungen teilweise um 0,2% und Sicherung eines Zinses per Finanzierungsangebot nur noch für 1-2 Wochen bei Banken möglich
  - Seitens Bankvertretern erwartete mögliche Steigerung bis Ende 2022 auf 4% - 4,5%

### Bsp. Baugemeinschaft Gothaer Str.:

- Zur Einreichung der Konzepte im Mai 2021: Bankkredit 1,15 % Zinsen (DKB Angebot)
- Anfang September 2022: Bankkredit 4% Zinsen (DKB Angebot)



# Finanzierungsplanungen gemeinschaftlicher Wohnprojekte

Objektdatenblatt				Date Werte in Gruppenfeld eintragen			
<b>Kosten</b>				<b>Finanzierungsmittel</b>			
<b>Bodenwert (1)</b>				<b>Zinssatz</b>			
295.000,00				1,00 %			
<b>Erwerbbarbarkeiten (Anzahl / Tage / Jahre)</b>				<b>Beitrag</b>			
Grundwertbar auf Erwerbbar				0,00			
Neue / Grundbarkeiten Erwerbbar				0,00			
Neue / Grundbarkeiten Grundbarbarkeit				0,00			
Sonderbarkeiten				0,00			
Wengbarkeiten				0,00			
Zuflussbarkeiten Kapitalbarkeiten				0,00			
<b>Bas- und Planungskosten (2) (pro m² verbaubare Fläche)</b>				<b>Summe Finanzierungsmitel</b>			
Wohnen freizeitanal				30.800,00			
Wohnen geförder				30.800,00			
Gemeinschaft				30.800,00			
Zuflussbarkeiten Baukosten				30.800,00			
<b>Wohne Kosten</b>				<b>Summe Aufwendungen</b>			
Baukosten während Bauzeit				30.800,00			
Ggf. Anzahl GLS Bank				0,00			
Ggf. Honorar Projektbegleitung und Verwaltung während Bauzeit				0,00			
Zuflussbarkeiten weitere Kosten				30.800,00			
<b>Summe Kosten</b>				<b>Summe Aufwendungen</b>			
30.800,00				30.800,00			
<b>Finanzierungsmittel</b>				<b>Erträge</b>			
<b>Kreditlinie</b>				<b>Mietbarkeiten</b>			
Kredit Bank 1				1,00 %			
Kredit Bank 2				1,90 %			
Kredit KfW (Zinsschuss 40 Plus)				2,10 %			
Nachrangdarlehen / Direktkredit				1,90 %			
Summe Kreditlinie				1,90 %			
<b>Eigenmittel</b>				<b>Erträge</b>			
Eigenkapital GmbH aus Gesellschaftsvertrag				25.000,00			
Ergänzung anlag. Sicherungsgeld				8.000,00			
KfW Zuschuss (% von höherer Rang. Baufinanzierung)				25,00 %			
Sof. Wohnzusch. KfW/Messe (2)				4,00			
Gesamtsumme (12 Jahre)				70,00			
Summe Eigenkapital				70.000,00			
<b>Konkretes Projekt</b>				<b>Summe Erträge</b>			
Anzahl Hausvertragsglieder / erwarteter Baubeginn_jahre				1			
Anzahl Wohneinheiten				1			
<b>Wohne Kosten</b>				<b>Summe Erträge</b>			
(1) Gesamt, Angaben Stadt				11.932,00			
(2) KG 200.000 inkl. 10% Puffer und evtl. Klausur Anträge und weitere Planer, Angabe pro m² Mietbarkeiten für die HWR				11.932,00			
(3) Honorar Projektbegleitung und Verwaltung während Bauzeit				0,00			
(4) Nachrangdarlehen mit Eigenkapital				0,00			
(5) Wenn direkt anlagend, Zuschuss und KfW KfW Darlehen mit Tilgungszuschuss, der erst am Ende der Kreditlaufzeit finanziell relevant wird				0,00			
(6) 2021 Tabelle Landbarkeiten + Wohnkosten (pro m²) Eigenkapital				0,00			
Sonderkosten (pro m²) Sonderkosten				0,00			
10 Euro / m²				0,00			
100 Euro / m²				0,00			
1.000 Euro / m²				0,00			
1.000.000 Euro / m²				0,00			
(7) Nutzungsdauer nach Sicherung 30 Jahre, jährlicher Abschreibung 1/30, von 2 %				0,00			
AAA Barfuß in Übersicht und Prognose				0,00			
(8) Die Tabelle der Stadt sieht hier 2% vor				0,00			
(9) Erstellung Netzkosten / m² gemischt, Berechnung ohne Rendite				0,00			
<b>Summe Kosten</b>				<b>Summe Erträge</b>			
30.800,00				30.800,00			

Kreditzinsen

Baukosten



Stadt Leipzig

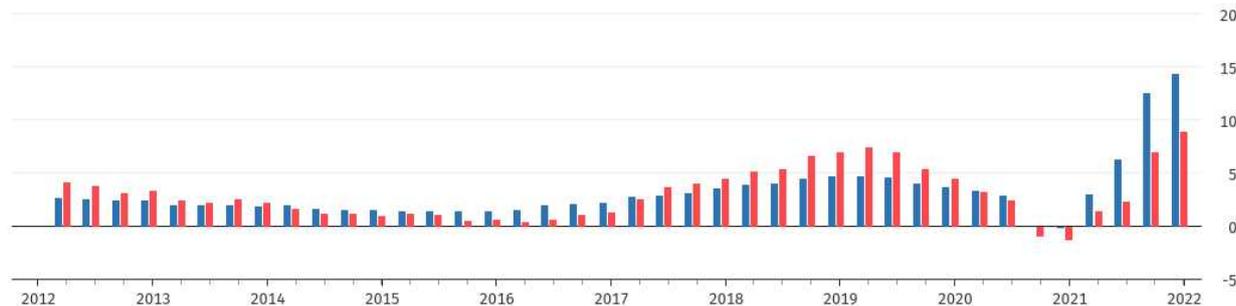


# Finanzierungsplanungen gemeinschaftlicher Wohnprojekte

## 2. Entwicklung Baukosten

- Starker Anstieg der Baukosten selbst nach Vereinfachung des Ausbau- und Energiestandard seitens der Leipziger Wohnprojekte im Konzeptverfahren
- Von Mai 2021 (Abgabe Konzepte) bis Februar 2022 Anstieg des Baupreisindizes des statistischen Bundesamtes. **Um 12,9 %**
- Diese Entwicklung sprengt übliche, von Architekten berücksichtigten Baukostenpuffer.

**Baupreisindizes für Wohngebäude und Straßenbau (2015 = 100)**  
einschl. Umsatzsteuer; Veränderung gegenüber dem Vorjahresmonat, in %



■ Wohngebäude = Neubau, konventionelle Bauart ■ Straßenbau = Ingenieurbau

1. Quartal = Februar, 2. Quartal = Mai, 3. Quartal = August, 4. Quartal = November

© Statistisches Bundesamt (Destatis), 2022

# Finanzierungsplanungen gemeinschaftlicher Wohnprojekte

Objektdatenblatt				Date Werte in Gruppenfeld eintragen																	
<b>Kosten</b>		<b>Finanzierungsmittel</b>		<b>Aufwendungen</b>																	
<b>Bodenwert (1)</b>		<b>Zinssatz</b>		<b>Beitrag</b>																	
295.000,00		1,00 %		0,00																	
<b>Erwerbbarwertkosten (Anzahl / Tage / Sekun)</b>		<b>Beitrag</b>		<b>Tilgung</b>																	
Grundwertmiete auf Erwerbzeit 3,50 % 05.000 4.730,75		0,00		2,00 %																	
Neue- / Grundbuchkosten Erwerbzeit 1,50 % 2.022,75		0,00		2,00 %																	
Neue- / Grundbuchkosten Grundschüttung 0,50 % 0,00		0,00		2,00 %																	
Sonderungsbauverteilung 0,00		0,00		2,00 %																	
Wohnflächen 4.125,00		0,00		2,00 %																	
<b>Zuführungsrate Kapitalbindung</b>		<b>Summe Fremdfinanzierung</b>		<b>Summe Aufwendungen</b>																	
33.567,50		-83.254,50		33.532,49																	
<b>Bas- und Planungskosten (2) (pro m² vermietbare Fläche)</b>		<b>Eigenmittel</b>		<b>Erträge</b>																	
Wohnen freizeitorientiert 1 m² 0,33 0,33		Eigenkapital GmbH aus Gesellschaftsvertrag 25.000,00		Kalkulation / m² (3)																	
Wohnen gefördert 1 m² 0,33 0,33		KfW Zuschuss (% von höherfälligen Bauleihen) (4) 25,00 % 37.500,00		1 m² Wohnen freizeitorientiert x 12 € 342,32 8.826,71																	
Gemeinschaft 1 m² 0,33 0,33		Soz. Wohnungsbau, KfW/Mietw. (5) 4,00 % 1.500,00		1 m² Wohnen gefördert x 12 € 12,00 120,00																	
Zuführungsrate Bauleihen 1 m² 0,33 1,00		Summe Eigenkapital 71.250,00		2 m² Wohnfläche x 12 € 24,00 4.910,56																	
<b>Wohnkosten</b>		<b>Konkretes Projekt</b>		3 m² Summe x 12 € 375,92 11.932,49																	
Baukosten während Bauzeit 20.000,00		Anzahl Hausvermietungsstellen / wohnweise Bauweise, Preis		<b>Summe Erträge</b>																	
Sof. Anzahl GLS Bank 1,00 % 3,00		Anzahl Wohneinheiten		33.532,49																	
Zuführungsrate während Bauzeit 20.000,00		(1) Gemäß Angaben Stadt																			
		(2) KG 200.000 oder 10% Puffer und evtl. Klassen Anträge und weitere Pläne, Angabe (pro m²) Mietpreis laut aktueller Markt																			
		(3) Nachrangdarlehen mit Bausparzulage																			
		(4) Wenn direkt staatlicher Zuschuss und KfW KfW Darlehen mit Tilgungszuschuss, der erst am Ende der Bauzeit zur Finanzierung einfließen wird																			
		(5) 2021 Tabelle Landeshilfen - wohnweise kommunale Eigenheimförderung																			
		<table border="1"> <thead> <tr> <th>Stichtagszeitraum</th> <th>Projekt</th> <th>Kommune</th> <th>Gesamt</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>10 Euro / m²</td> <td>3,5</td> <td>3,5</td> <td>3,5</td> </tr> <tr> <td>100 Euro / m²</td> <td>3,00</td> <td>3,00</td> <td>6,00</td> </tr> <tr> <td>1.100 Euro / m²</td> <td>0,0</td> <td>0,0</td> <td>4,50</td> </tr> </tbody> </table>		Stichtagszeitraum	Projekt	Kommune	Gesamt	10 Euro / m²	3,5	3,5	3,5	100 Euro / m²	3,00	3,00	6,00	1.100 Euro / m²	0,0	0,0	4,50		
Stichtagszeitraum	Projekt	Kommune	Gesamt																		
10 Euro / m²	3,5	3,5	3,5																		
100 Euro / m²	3,00	3,00	6,00																		
1.100 Euro / m²	0,0	0,0	4,50																		
		(6) Nutzungsdauer nach Sanierung 50 Jahre; jährlicher Abschreibung 1/50 von 2 %																			
		AAA Referenz in Übersicht und Prognose																			
		(7) Die Tabelle der Stadt sieht hier 2% vor																			
		(8) Darstellung Nettokalkulation / m² gemischt, Berechnung ohne Rendite																			
<b>Summe Kosten</b>		<b>Summe Finanzierungsmittel</b>		<b>Summe Erträge</b>																	
30.900,00		30.900,00		33.532,49																	

Kreditzinsen

Förderzuschüsse

Baukosten



# Finanzierungsplanungen gemeinschaftlicher Wohnprojekte

## 3. Entwicklung KfW Förderung

Stufe 1: **Wegfall der KfW EH 55 Neubauförderung** ab Januar 2022

- GESCHICHTE: KfW-Effizienzhaus 55 → 18.000 € Zuschuss (KfW-40 → 24.000 € / KfW-40+ → 37.500 €) UND Darlehen
- Seit 20. April 2022 ausschließlich KfW EH 40. Der bisherige EH 55 Standard wird gesetzlicher Mindeststandard ab 2023.
- Seit April nur noch mit Zertifikat für Nachhaltigkeits-Klasse. (EH40 NH)
- die Neubauförderung hat jetzt ca. die hälftigen Fördersätze von 2021 und es müssen höhere bauliche Standards erreicht werden, um eine Förderung zu erhalten.

Stufe 2: **Ausschließlich KfW-Darlehensförderung** ab April 2022

- Wegfall der Direktzuschuss-Variante für Neubauprojekte (bisher 17,5% der förderfähigen Baukosten pro Wohneinheit als direkter, investiver Zuschuss, wirkte wie Eigenkapital)
- investiver Zuschuss = tragende Säule in allen KZV-Finanzierungskonzepten
- EH 40 Förderung im April bereits am 1. Tag der Ausschreibung ausgeschöpft
- Aktuell nur noch mit "mit Zertifikat für Nachhaltigkeits-Klasse" bzw. "Qualitätssiegel Nachhaltiges Gebäude" und 5% Tilgungszuschuss (max. 6.000 €/ Wohneinheit)



# Finanzierungsplanungen gemeinschaftlicher Wohnprojekte

Objektdatenblatt				Date Werte in Gruppendifferenzen																	
<b>Kosten</b>		<b>Finanzierungsmittel</b>		<b>Aufwendungen</b>																	
<b>Bodenwert (1)</b>		<b>Zinssatz</b>	<b>Beitrag</b>	<b>Tilgung</b>	<b>Beitrag</b>																
	295.000,00																				
<b>Erwerbbarwertkosten</b>	<i>(Anzahl / Tage / Jahre)</i>	<b>Nachrangdarlehen / Direktkredit</b>																			
Grundwertmiete auf Erwerbzeit	3,50 % 15.000 4.710,75	<b>Summe Finanzmittel</b>	-40.201,20																		
Nebst- / Grundbuchkosten Erwerbzeit	1,50 % 2.022,75	<b>Eigenmittel</b>	-81.254,50																		
Nebst- / Grundbuchkosten Grundstücksanmietung	0,50 % 0,00	Eigenkapital GmbH aus Gesellschaftsvertrag	25.000,00																		
Schuldensicherungsbürgschaft	0,00	Ergänzung einjährig Sektorenkredit	80000,00 % 8.000,00																		
Wohnflächen	4.125,00	<b>Zinssatz</b>	3,00 %																		
Zwischenzinsen Kapitalbindung	33.567,50	<b>WBS / WBS-KW / KfW / Miete (2)</b>	4,00 %																		
<b>Bau- und Planungskosten (2)</b>	<i>(pro m² vermietbare Fläche)</i>	<b>WBS-Kosten (2) Jahre</b>	700,00																		
Wohnen freizeitaner	1 m² 0,33 0,33	<b>Summe Eigenkapital</b>	71.250,00																		
Wohnen gefördert	1 m² 0,33 0,33	<b>Kommunales Projekt</b>																			
Garage	1 m² 0,33 0,33	Anzahl Hauptvertragsgeber / wohnweise Besondere Einzel																			
Zwischenzinsen Baukosten	1 m² 0,33 1,00	Anzahl Wohnstellen																			
<b>Wohne Kosten</b>		<b>(1) Gemeinl. Angaben Stadt</b>																			
Baukosten während Bauzeit	20.000,00	(2) KG 200-200 vgl. 10% Puffer und vgl. Klassen Anträge und weitere Pläne. Angabe pro m² Mietfläche laut Tabelle <b>NETZ</b> pro m² Bruttogrundfläche																			
Ggf. Anzahl GLS Bank	1,00 % 3,00	(3) Nachrangdarlehen mit <b>Bausparvertrag</b>																			
Ggf. Honorar Projektbegleitung und Verwaltung während Bauzeit	0,00	(4) Wenn direkt angedienter Zuschuss und KfW KfW Darlehen mit Tilgungszuschuss, der erst am Ende der Kreditlaufzeit finanziell wirksam wird																			
<b>Zwischenzinsen weitere Kosten</b>	20.000,00	(5) 2021 Tabelle Landbuchleistungen - wohnbereichsbezogene Einbürgerungsleistungen																			
<b>Summe Kosten</b>	30.567,50	<table border="1"> <thead> <tr> <th>Stufenkategorie</th> <th>Stufenkategorie</th> <th>Kommunale</th> <th>Gesamt</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>10 Euro / m²</td> <td>3,5</td> <td></td> <td>3,50</td> </tr> <tr> <td>150 Euro / m²</td> <td>3,00</td> <td>0,50</td> <td>4,00</td> </tr> <tr> <td>1100 Euro / m²</td> <td>0,50</td> <td>0,50</td> <td>1,00</td> </tr> </tbody> </table>	Stufenkategorie	Stufenkategorie	Kommunale	Gesamt	10 Euro / m²	3,5		3,50	150 Euro / m²	3,00	0,50	4,00	1100 Euro / m²	0,50	0,50	1,00			
Stufenkategorie	Stufenkategorie	Kommunale	Gesamt																		
10 Euro / m²	3,5		3,50																		
150 Euro / m²	3,00	0,50	4,00																		
1100 Euro / m²	0,50	0,50	1,00																		
		(6) Nutzungsdauer nach Sicherung 30 Jahre; jährlicher Abschreibung 1/30 von 2 %																			
		AAA Rating in Übersicht und Prognose vgl.																			
		(7) Die Tabelle der Stadt sieht hier 2% vor																			
		(8) Erstellung Nettokaltmiete / m² gemindert, Berechnung ohne Rendite																			
		<b>Summe Finanzierungsmittel</b>	-30.567,50																		

Kreditzinsen

Förderzuschüsse

Baukosten

Langfristig nachhaltige Kaltmieten/ Bindungen (ggf. WBS und KdU)



Stadt Leipzig



# Finanzierungsplanungen gemeinschaftlicher Wohnprojekte

## 4. Besondere Qualitäten bei der Mietgestaltung von Selbstnutzerprojekten

- Über den gesamten Finanzierungszeitraum (30 Jahre) geplante langfristig stabile, bezahlbare Kostenmieten
- lediglich Inflationsausgleich bzgl. der Kostenfaktoren
- Integration von Zielgruppen mit besonderen Wohnbedürfnissen:
  - + inklusive Wohngruppen (dauerhaft KdU fähig+ Anforderungen an Bauweise und Grundrisse)
  - + Haushalte mit niedrigen Einkommen (WBS / KdU)
  - + Haushalte mit mittleren Einkommen (Schwellenhaushalte)
  - + Gemeinschaftliche Wohngruppen → Clusterbauweise

### Probleme:

- Eingeschränkte Möglichkeiten zur (auch späteren Mieterhöhung in Reaktion auf veränderte Rahmenbedingungen)
- Träge Anpassung der Förderkonditionen der Landesförderung soziale Wohnraumförderung auf höhere Herstellungskosten



# Finanzierungsplanungen gemeinschaftlicher Wohnprojekte

## 5. (Förder-) Perspektiven

### 5.1 Bundesebene

- Seit 2002 primäre Zuständigkeit der Bundesländer für (soziale) Wohnraumförderung. Rolle des Bundes besteht in Mittelweitergabe an die Länder.
- Sonderfall: KfW BEG Förderung.
- Fokus der Haushaltsmittel aus dem Budget der BEG Förderung der KfW auf **Bestandssanierung** und höhere Effizienzhausstandards (> EH 40) gelegt.
- Perspektive 2023: ?

### Akute Ausnahmesituation:

- Verringerter Zins von 1,2% auf Förderdarlehen (April 2022: 2,16%)
- Probleme mit NH-Zertifizierung: Lange Wartezeiten und höhere Kosten im Zuge aktuell noch weniger, anerkannter Zertifizierungsstellen

# Finanzierungsplanungen gemeinschaftlicher Wohnprojekte

## 5. (Förder-) Perspektiven

### 5.2 Land Sachsen:

- Juni 2022: Anpassung der **RL Familienwohnen** hinsichtlich zulässigen Gesamtausgaben pro Wohneinheit (425.000 / 2P-WE) bei Wahrung der Zinskonditionen von aktuell 0,75 Prozent über die Laufzeit von 25 Jahren

- RLgMW (**Sozialer Wohnungsbau**): Erwartete reguläre Anpassung der Theoretischen Anfangsmieten in 2023.

→ Unsicherheit, inwieweit die Anpassung die Entwicklung der aktuellen Herstellungskosten abbilden kann

- Einführung eines **2. Förderweg** oberhalb RLgMW: **Nicht** angedacht

- Künftige Förderung für und damit Gleichbehandlung von Wohnprojekten in **gemeinschaftlichen Rechts- bzw. Eigentumsformen** (eG, Syndikat): ???

(analog zu vielen anderen Bundesländern)

# Finanzierungsplanungen gemeinschaftlicher Wohnprojekte

## 5. (Förder-) Perspektiven

### 5.3 Stadt Leipzig:

#### a) Akuter Rettungsschirm Konzeptverfahren 2022

- für Projekte im Konzeptverfahren bis Ende 2021 seitens Stadtrat gewollt.

- Umsetzbarkeit wird aktuell geprüft.

- Entscheidung im Oktober

- Frage ob **rechtzeitig** und **hinreichende Finanzmittel** ?

→ window of opportunity: Förderbescheid in 2022

#### b) langfristige, reguläre Förderung

- Aktuell keine Haushaltsmittel für 2023/24 für eine ergänzende,

Förderung gemeinschaftlicher Wohnprojekte im Konzeptverfahren eingestellt.

- Erhöhung der kommunalen Ergänzungsförderung der sozialen Wohnraumförderung des Landes nur eingeschränkt möglich

#### c) Weiterhin Konzeptverfahren angedacht

Ohne veränderte Förderbedingungen im Neubau jedoch nicht zielführend.

10. Leipziger Wohnprojekttage // Finanzierungsbedingungen // 23. September 2022



Stadt Leipzig



## ... DANN HOL DIR GUTEN RAT VON UNS!

Das Netzwerk Leipziger Freiheit gibt kooperativen Wohnprojekten eine unkomplizierte Starthilfe. Hierbei unterstützt die Stadt Leipzig. Schaut selbst [WWW.NETZWERK-LEIPZIGER-FREIHEIT.DE](http://WWW.NETZWERK-LEIPZIGER-FREIHEIT.DE)

### NETZWERK LEIPZIGER FREIHEIT

Initiative für kooperatives und bezahlbares Wohnen  
Leibnizstraße 15, 04105 Leipzig  
☎ 0341-97 49 399, ✉ [info@netzwerk-leipziger-freiheit.de](mailto:info@netzwerk-leipziger-freiheit.de)  
Telefonische Sprechzeiten Mo – Do, 13 – 17 Uhr  
Beratungstermine nach Vereinbarung



Stadt Leipzig



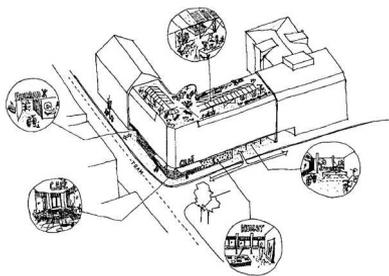
Gestaltung: die superpixel

NETZWERK  
LEIPZIGER  
FREIHEIT

INITIATIVE FÜR KOOPERATIVES  
UND BEZAHLBARES WOHNEN



# 1.1 Betroffene Projekte der bisherigen Konzeptverfahren



**Gothaer Straße 42**  
WE forever – Mietshäuser Syndikat



**Breitschuhstraße 28-30**  
WohnAlternative 50+ als zukünftige  
EinHaus GmbH



**Braustraße 22**  
HolzBrau Süd als GbR/WEG



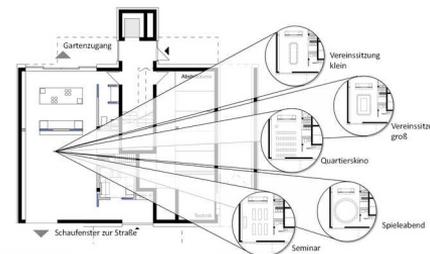
**Cichoriusstraße 8**  
InklusivLeben eG – gemeinnützige  
eG für inklusives Wohnen



**Wolfgang-Heinze-Str. 29**  
Leika eG - neugegründete  
Stadtteilgenossenschaft



**Breitschuhstraße 31**  
Ein Haus im Fluss in Zschocher –  
Mietshäuser Syndikat



**Wittenberger Straße 55**  
GmbH & Co. KG Wi 55  
1 Handicap-Wohngruppe