

# Wohnbaugipfel Rems-Murr

27.September 2019 , Schorndorf



Landesverband Freier Immobilien-  
und Wohnungsunternehmen  
Baden-Württemberg

---

Rechtsanwalt Gerald Lipka

Geschäftsführer BFW Baden-Württemberg



## **Bezahlbarer Mietwohnungsbau durch Bauträger – eine Utopie?**

# Wohnbaugipfel Rems-Murr

---

## Gliederung:

1. Vorstellung BFW und Referent
2. Der Bauträger – Grundzüge des Geschäftsmodells
3. Soziale Wohnraumförderung des Landes Baden-Württemberg
4. Quoten für sozial-geförderten Wohnraum – eine kritische Auseinandersetzung
5. Antworten

# Wohnbaugipfel Rems-Murr

---

## **1. Vorstellung BFW und Referent**

# Wohnbaugipfel Rems-Murr

---

- Seit 1989 **Rechtsanwalt** und
- seit 2005 **Fachanwalt für Miet-und Wohnungseigentumsrecht**
- Seit 1995 **Mitglied im Aufsichtsrat** der Konversions-und Entwicklungsgesellschaft Frankfurt, **KEG**
- Seit 3/2018 Mitglied im **Kuratorium** der Hochschule **Nürtingen-Geislingen**, Immobilienwirtschaft

# Wohnbaugipfel Rems-Murr

---

- **BFW**
- BFW = Bundesverband Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen
- der Verband der **mittelständischen Immobilienwirtschaft**
- **Gründung 1946!**- in Hamburg als VFW
- Mehr als **70 Jahre** Einsatz für die Interessen der mittelständischen Immobilienunternehmen

# Wohnbaugipfel Rems-Murr

---

- Das **Entwickeln, Bauen, Erhalten und Verwalten** von Immobilien ist geprägt von einer **mittelständischen Unternehmensstruktur**.
- **Oft Familienunternehmen**, die sich der **Verantwortung für** ihren Erfolg, **ihre Mitarbeiter und für die Region**, in der sie verwurzelt sind und deren Menschen bewusst sind. Die Unternehmen sind Teil der Kommune: **Bürger, Arbeitgeber, Steuerzahler, Nachbar oder Sponsor!**
- **Wir schaffen Wohnraum und damit Heimat!**

# Wohnbaugipfel Rems-Murr

---

- **BFW Mitgliedsunternehmen:**
- **50 % des Wohnungsneubaus** in Deutschland
- **30% des Gewerbebaus** in Deutschland
- Verwaltung von 3,1 Mio. Wohnungen
- 7,2 Millionen Bewohner
- 38 Millionen qm Gewerbeflächen



## **2. Der Bauträger – Grundzüge des Geschäftsmodells**

# Wohnbaugipfel Rems-Murr

---

- Bauträger erwirbt Grundstücke – meist mit konkreter Vermarktungsidee
- Hohe Investitionskosten ( Mio.€) – Vermarktung erst in einigen Jahren
- Prognoserisiko – wirtschaftliche Entwicklungen, Kundenwünsche....
- Hohe Kapitalbindung
- Bauträger plant und bebaut als Bauherr sein eigenes Grundstück
- **Meist Aufteilung in Eigentumswohnungen – WEG**
- Vertriebsbeginn möglichst früh – oft bereits kurz nach Grundstückskauf

# Wohnbaugipfel Rems-Murr

---

- Keine Wohnungen verbleiben beim Bauträger
- Restbestände binden Kapital, das zur Finanzierung neuer Bauvorhaben benötigt wird
- Gewährleistungsrisiko gegenüber den Wohnungseigentümern
- **Wirtschaftlichkeit des Projekts** – nach Verkauf der letzten Wohnung (+ Gewährleistung)
- Kurzer Betrachtungszeitraum!

# Wohnbaugipfel Rems-Murr

---

- Der Bau von Eigentumswohnungen ist ein Beitrag
  - Zur Eigentumsbildung **und** zum Mietwohnungsbau
  - Rund 50% der neu gebauten Eigentumswohnungen werden vermietet
- **Private Investoren leisten bereits einen erheblichen Beitrag zur Mietversorgung der Bevölkerung!**
- **Private Kleininvestoren bieten 66% aller Mietwohnungen an! Sie sind in der Summe der größte Anbieter von Mietwohnungen am Markt!**  
(IWU-Institut, Darmstadt für BBSR (bbsr-online 2/2015))

# Wohnbaugipfel Rems-Murr

---

- **Immobilienwirtschaft ist nicht homogen!**
- **Aufgabe der Politik:**
- **Die Akteure mit ihren unterschiedlichen Geschäftsmodellen verstehen und zum Nutzen der Wohnungssuchenden richtig einsetzen!**

## **3. Soziale Wohnraumförderung des Landes Baden-Württemberg**

# Wohnbaugipfel Rems-Murr

---

- § 2 Abs. 3 Landeswohnraumförderungsgesetz (LWoFG):
- Die Förderung soll durch Unterstützung der **Bildung selbst genutzten Wohneigentums**, der **Schaffung**, des **Erwerbs** und der **Erhaltung von Mietwohnraum** einschließlich genossenschaftlich genutzten Wohnraums, der Unterstützung der Modernisierung von Wohnraum, des Erwerbs von Belegungsrechten sowie damit zusammenhängende Maßnahmen erfolgen.

# Wohnbaugipfel Rems-Murr

---

- **Eigentumsförderung und Mietwohnraumförderung** stehen gleichberechtigt nebeneinander im LWoFG
- Auch Eigentumsbildung ist eine soziale Aufgabe!
- Vermögensbildung statt Verzehr von Mitteln
- Alterssicherung
- Schutz vor Kündigungen etc.
- **Politik verliert Eigentumsbildung als Aspekt der sozialen Förderung aus dem Blick!**



## **4. Quoten für sozial geförderten Wohnraum – eine kritische Auseinandersetzung**

# Wohnbaugipfel Rems-Murr

---

- **Wie wirken sich die Quoten für sozial-geförderten Wohnungsbau auf die Wohnungspreise aus?-**
- Soziale Durchmischung gewünscht – aber keine Ghattobildung = >25%
- Standortanalyse ?: Eigentümer – Mieter – Einkommen – Akteure
- Mietniveau: Stadt – Land differenzieren
- Sind qualifizierte Mietspiegel vorhanden? (Wirkung auf Neubau)
- Wirtschaftliche / soziale Auswirkungen im politischen Entscheidungsprozess berücksichtigen

# Wohnbaugipfel Rems-Murr

---

- **1. Praxisbeispiel:**
- Mittelständisches Mitgliedsunternehmen aus dem Hohenlohe-Kreis
- Zielgruppen Bauvorhaben xx44:
  - 1/3 Eigennutzer (Alter 20 +)
  - 1/3 Kleininvestoren- Vermietung
  - 1/3 Eigennutzer (Alter 65 +)

# Wohnbaugipfel Rems-Murr

---

- Übergabe April 2019
- Kaufpreis im ETW Durchschnitt: 2.928,83 €/m<sup>2</sup>
- Mietpreis im Durchschnitt: 8,71 €/m<sup>2</sup>
- Beträge, die noch für Staplerfahrer, Industriekaufleute etc. leistbar sind

# Wohnbaugipfel Rems-Murr

---

- *Beispielrechnung*: 45 m<sup>2</sup> - 2 Zimmer – Neubau soz. Quote 20 %
- Standort xxx      Miete 378 € netto, mit Küche Stellplatz NK , 593 €
- Soz. gefördert      Miete 252 € netto, mit allen NK                      , 457 €
- Frei finanziert **378 € ./.** 45 m<sup>2</sup> = **8,4 €/m<sup>2</sup>**
- Gefördert      **252 € ./.** 45 m<sup>2</sup> = **5,6 €/m<sup>2</sup>**
- Kaufpreis ohne Förderung: 2.928,83 € x 45m<sup>2</sup> = **131.797,35** ohne Erwerbsnebenkosten – wie vermarkten?

# Wohnbaugipfel Rems-Murr

---

- Lösung des Bauträgers:
- Preisabsenkung der geförderten Wohnungen (fiktive Berechnung)
- 9 Wohnungen - je 45 m<sup>2</sup> - davon 2 gefördert (20 %)
- 25 % Preisabsenkung der geförderten Wohnungen = 732,21 € /m<sup>2</sup>
- $2 \times 45 \text{ m}^2 = 90 \text{ m}^2 \times 732,21 \text{ €} = \mathbf{65.898,68 \text{ €}}$  interne Subventionierung
- Restliche Wohnungen  $7 \times 45 \text{ m}^2 = 315 \text{ m}^2$
- $65.898,68 \text{ ./} . 315 \text{ m}^2 = 209,20 \text{ €/m}^2$

# Wohnbaugipfel Rems-Murr

---

- $2.928,03 \text{ € /m}^2 + 209,20 \text{ € /m}^2 = 3.138,03 \text{ € /m}^2$
- 45 m<sup>2</sup> - Whg. bisher : 131.797,35 €
- 45 m<sup>2</sup> - Whg. jetzt : 141.211,35 €
- Differenz : 9.414,00 €
- Quote sozial geförderter Wohnung **verteuert** frei finanzierte Wohnungen!
- Eigentumsbildung wird teurer – für einige Einkommensgruppen unmöglich! –Zahl der Frustrierten wächst

# Wohnbaugipfel Rems-Murr

---

- Wer von Ihnen kauft privat eine Sozialwohnung?
  - Rendite ist beschränkt,
  - Antragsverfahren kompliziert
  - Bindungsfrist beachten
  - Imageproblem Bewohner
  - Förderung ist steuerpflichtig
- Vermarktung an private Investoren an diesem Standort schwer bis unmöglich



# Wohnbaugipfel Rems-Murr

---

- **2. Praxisbeispiel**
- Großraum Ulm – Mitgliedsunternehmen 32 soz. gef. WE
- Grundstückskosten: 759.000,- €
- Planung/Ingenieure: 1.201.797,- €
- Baukosten: 7.448.734,- €
- **Gesamtkosten: 9.725.674,- €**

# Wohnbaugipfel Rems-Murr

---

• Zuschuss –WoFö 2.400,- € ( 7.9.19 Divisor 7,1)	705.126,76 €
• KfW 55 - Zuschuss 5.000,-€ je WE	160.000,00 €
• Finanzierungsbedarf	8.860.547,65 €
• Wohnfläche 2.086 m <sup>2</sup> (reduzierte Miete -33%)	175.458,00 €
• Gesamtmiete (Wohnen, Gewerbe, TG)	260.658,00 €
• <b>Rendite</b>	<b>2,94 %</b>
• Verkaufswert (Gegenrechnung)	11.628.000,- € (Diff. 1,9 Mio.)

# Wohnbaugipfel Rems-Murr

---

- 32 Wohnungen mit Sozialbindung im **Eigenbestand Bindung 15 Jahre**
- **Problem: Eigenkapitalbindung**
- Sehr gute Eigenkapitalausstattung im Unternehmen vorhanden
- **Eigenkapitalbindung schränkt aber die weitere Bautätigkeit ein**
- Sowohl im frei finanzierten, als auch im geförderten Wobau – Eigenkapital zwingend erforderlich für Finanzierung
- **Übernahme in Eigenbestand nur ausnahmsweise möglich**

# Wohnbaugipfel Rems-Murr

---

- **3. Praxisbeispiel**
- Mitgliedsunternehmen Projekt Ostalbkreis– Quote 20 %
- Gründung einer Projektgesellschaft mit kommunalem Wobau-Unternehmen - Gesellschafterabrede:
  - Bauträger errichtet Gebäude, - techn. Leitung -Vertrieb
  - Kommunales Unternehmen erhält soz. gef. Wohnungen zu Gestehungskosten übereignet, - kaufmännische Leitung –Controlling- Vertrieb

# Wohnbaugipfel Rems-Murr

---

- Übertragung der geförderten Wohnungen ohne TG und ohne kalkuliertes Gewährleistungsrisiko – 3.450,- € /m<sup>2</sup>
- Verkaufspreise im Durchschnitt 4.000,- €/m<sup>2</sup>
- Gesamtrendite unattraktiv: knapp über 2 % ( + Gewährleistungsrisiko)
- Wiederholung des Projekts?

# Wohnbaugipfel Rems-Murr

---

- **4. Praxisbeispiel**
- Mitgliedsunternehmen Raum Ulm
- Grundstück 6500 m<sup>2</sup> - Kaufpreis : 5.745.645- Erwerb 2011 - § 34 BauGB
- Städtebaulicher Entwurf lässt **nur 4.980 m<sup>2</sup> Wohnfläche** zu
- Grundstückskosten/ m<sup>2</sup> Wfl.                      1.154,- €
- Baukosten + Architekt                              2.500,- €
- Topografie /Außenanlage                              350,- €

# Wohnbaugipfel Rems-Murr

---

- Vertrieb/ Finanzierung 250,- €
- Projektkosten/Gewinn +Wagnis 450,- €
- Verkaufspreis / m<sup>2</sup> 5.204,- €
- Möglicher Verkaufspreis ( 4.980 m<sup>2</sup>) **25.915.920,-€**
- Vorgabe Stadt : 30% verbilligter Wohnraum - Beschluss Jahre nach Erwerb
  - zB. 90m<sup>2</sup> - 6,71 €/m<sup>2</sup> = 7.246 € pa.
  - Anleger erwartet 3 % Rendite = VK 241.560,- € oder 2.684 €/m<sup>2</sup>

# Wohnbaugipfel Rems-Murr

---

- Preisvergleich Ertrag (Förderung Grundstückserwerb nicht mehr möglich- Zeitüberschreitung):
  - 1.494 m<sup>2</sup> x 2.684,- € preisgebunden                      4.009.896,- €
  - 3.486 m<sup>2</sup> x 5.204,- € frei    18.141.144,- €
- Gesamtertrag:    22.151.040,- €
- Kalkulierter VK:    25.915.920,- €
- Differenz:    3.764.880,- € ./ 3.486 m<sup>2</sup> frei.
- Verteuerung der frei finanzierten Whg.:                      1.080,- €/ m<sup>2</sup>



# Wohnbaugipfel Rems-Murr

---

- **VK** frei finanziert ( 5.204,- € + 1.080,- €) **6.284,- €**
- Am Markt nicht realisierbar!
- Projekt bisher gescheitert – keine Wohnbebauung

## 5. Antworten

# Wohnbaugipfel Rems-Murr

---

- Der Bauträger kann aus wirtschaftlichen Gründen nicht um jeden Preis bezahlbares Wohnen schaffen.
- Grundstückskaufpreis – zentrale Bedeutung auch für den Bauträger
- Höhere Dichte der Bebauung ermöglicht bezahlbares Wohnen
- Quote des sozial geförderten Wohnungsbaus verteuert Bauvorhaben
- Im ländlichen Raum können keine/nur niedrige Quoten realisiert werden
- Mietspiegel können Wohnungsneubau nicht realistisch abbilden/  
Mietpreisvorgaben kontraproduktiv

# Wohnbaugipfel Rems-Murr

---

- Chance der aktuellen Finanzierungsrahmenbedingungen für den Wohnungsbau nutzen
- Wirtschaftliche Prognosen für die Zukunft unsicher/erste Eintrübung
  - ( Brexit, Internationaler Handelskonflikt, Rohstoffe ,Handwerker, Grundstücke)
  - Sinkende Baugenehmigungszahlen in Baden-Württemberg!
- Wirtschaftliche Auswirkung auf Akteure bei politischen Entscheidungen beachten!
- Regionale Akteure beachten

# Wohnbaugipfel Rems-Murr

---

- Kein Privater muss in den Wohnungsbau investieren!
- **Auch Bauträger können bezahlbaren Wohnraum für selbstnutzende Eigentümer und Mieter schaffen, wenn die politischen Rahmenbedingungen vor Ort stimmen!**

Vielen Dank für  
Ihre Aufmerksamkeit.



BFW Landesverband Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen Baden-Württemberg

Hospitalstr. 35 70174 Stuttgart

E-mail: [info@bfw-bw.de](mailto:info@bfw-bw.de)

[www.bfw-bw.de](http://www.bfw-bw.de)

# Wohnbaugipfel Rems-Murr

---