



Bielefelder

BAURECHTSFORUM

eine Initiative von

STREITBÖRGER.



Sozialer Wohnungsbau aus Investorensicht

Dr. Arnd Wiebusch

Sozialer Wohnungsbau aus Investorensicht

Umfang und Inhalt der Weiterbildungspflicht



Wieso sitze ich hier eigentlich?

Anlage 1 zu § 15b Abs. 1 MaBV:

7. Grundlagen der Finanzierung

7.6 Förderprogramme, Wohnriester



Einführung

01 Rechtsgrundlage:

Förderrichtlinie Öffentliches Wohnen im Land Nordrhein-Westfalen

02 Förderzweck:

Das Land NRW hat sich zum Ziel gesetzt, Wohnraum für Haushalte zu schaffen die sich nicht angemessen mit Wohnraum versorgen können und auf Unterstützung angewiesen sind, bestehenden Wohnraum an die Erfordernisse des demographischen Wandels anzupassen und energetisch nachzurüsten sowie die städtebauliche Funktion von Wohnquartieren zu erhalten und zu stärken.



Einführung

03 Instrumente:
Mietpreis- und Belegungsbindung

04 Förderfähiger Wohnraum:

- Objekt in NRW gelegen
- Bedarf in sozialer und wohnungspolitischer Hinsicht
- Bauordnungsrechtskonform
- Einhaltung technischer BEG Effizienzhauskriterien
- Förderzusage vor Vorhabenbeginn

Sozialer Wohnungsbau aus Investorensicht

Gegenstand der Förderung

FRL öff

Wohnen

NRW 2025

2. Mietwohnraum
3. selbstgenutztes Wohneigentum
4. Modernisierung
5. Wohnraum für Auszubildende und Studierende
6. Gruppenwohnungen
7. Wohnraum für Menschen mit Behinderungen in Einrichtungen mit umfassendem Leistungsangebot
8. Bindungsverlängerung
9. Bindungserwerb



Förderung von Mietwohnraum



Sozialer Wohnungsbau aus Investorensicht

Wer sind die Mieter? – Einkommensgrenzen

- **Wohnungsberechtigungsschein**
- **§ 13 Abs. 1 und 4 des Gesetzes zur Förderung und Nutzung von Wohnraum NRW:**
 - 23.540 Euro/Jahr für einen 1-Personenhaushalt oder
 - 28.350 Euro/Jahr für einen 2-Personenhaushalt sowie
 - zzgl. 6.530 Euro/Jahr für jede weitere Person im Haushalt
- **Für jedes zum Haushalt gehörende Kind iSd. § 32 Abs. 1 – 5 EStG erhöht sich die obige Einkommensgrenze um weitere 860 Euro/Jahr**
- **zzgl. 40 % bei Einkommensgruppe B**

Wer sind die Mieter? – Beispiele für Einkommensgruppen A und B

Haushalt	Personenzahl	Einkommensgruppe A		Einkommensgruppe B	
		gesetzl. Grenze	brutto	gesetzl. Grenze	brutto
allgemein	1	23.540,00 €	38.011,00 €	32.956,00 €	52.724,00 €
	2	28.350,00 €	51.777,00 €	39.690,00 €	69.496,00 €
Familie	3 (1 Kind)	35.740,00 €	63.324,00 €	50.036,00 €	85.661,00 €
	4 (2 Kinder)	43.130,00 €	74.871,00 €	60.382,00 €	101.827,00 €
	5 (3 Kinder)	50.520,00 €	86.168,00 €	70.728,00 €	117.743,00 €
Allein- erziehende	2 (1 Kind)	29.210,00 €	53.121,00 €	40.894,00 €	71.377,00 €
	3 (2 Kinder)	36.600,00 €	58.418,00 €	51.240,00 €	81.293,00 €
Rentner	1	23.540,00 €	31.076,00 €	32.956,00 €	40.911,00 €
	2	28.350,00 €	42.668,00 €	39.690,00 €	56.244,00 €



Sozialer Wohnungsbau aus Investorensicht

Art und Umfang, Höhe der Förderung

Grunddarlehen	Einkommensgruppe	
	A	B
Kommunen mit Mietniveau M1 bis M3 (z.B. Detmold, Halle, Herford und Oelde)	3.110,00 €/qm	1.920,00 €/qm
Mietniveau M4 (z.B. Bielefeld und Gütersloh)	3.350,00 €/qm	2.290,00 €/qm
Mietniveau M4+ (Bonn, Düsseldorf, Köln und Münster)	3.490,00 €/qm	2.350,00 €/qm

Art und Umfang, Höhe der Förderung

Grunddarlehen

■ Förderfähige Wohnfläche:

- 1 Zimmer, Küche, Nebenräume → 50 qm
- 2 Zimmer, Küche, Nebenräume → 65 qm
- 3 Zimmer, Küche, Nebenräume → 80 qm
- 4 Zimmer, Küche, Nebenräume → 95 qm
- 5 Zimmer, Küche, Nebenräume → 110 qm

■ Erhöhungen:

- Alleinerziehende → 15 qm
- Badewanne → 5 qm
- uneingeschränkte Möglichkeit zur Rollstuhlnutzung → 10 qm

Art und Umfang, Höhe der Förderung

Zusatzdarlehen

- **standortbedingte Mehrkosten**
 - Untersuchungen zur Gefährdungsabschätzung, zum standortbedingten Lärmschutz oder zu Gründungsmaßnahmen
 - Sicherungsmaßnahmen
 - Beseitigung umweltgefährdender Stoffe
 - Beseitigung von Stoffen, die die Wohnnutzung beeinträchtigen
 - Abbrucharbeiten
 - iHv. 75 % der förderfähigen Kosten (max. 25 T€ je geförderter WE)
- **Klimaanpassungsmaßnahmen und besondere Wohnumfeldqualitäten** (z.B. Dachbegrünungen, Zisternen, Quartiersplatz, Bolzplatz)
 - iHv. 75 % der Herstellungskosten (max. 11,5 T€ je geförderter WEO)

Art und Umfang, Höhe der Förderung

Zusatzdarlehen

- **Energieeffizienz**
 - BEG Effizienzhaus 40 Standard → 300 €/qm geförderter Wohnfläche
 - Netto-Null-Standard → 450 €/qm geförderter Wohnfläche
- **Bauen mit Holz**
- **ein Mehr an barrierefreiem Wohnen**
 - elektrisch bedienbare Türen → 2 T€ bzw. 3,5 T€ je Tür
 - für Rollstuhlnutzende oder Schwerbehinderte → 15 T€ je Wohneinheit
- **Mieteinfamilienhäuser → 25.000,00 €/Haus**
- **neu gegründete, bewohnergetragene Wohnungsgenossenschaften**
- **Planungswettbewerbe**



Sozialer Wohnungsbau aus Investorensicht

Art und Umfang, Höhe der Förderung

Finanzierungs- beispiel

Mehrfamilienhaus
in Herford
mit 10 Wohneinheiten
je 65 qm Wohnfläche
für Gruppe A

			Darlehensbetrag
Grunddarlehen	650 qm	3.110,00 €/qm	2.021.500,00 €
Zusatzdarlehen Energieeffizienz	650 qm	300,00 €/qm	195.000,00 €
Ergebnis ohne Fremdmittel		3.410,00 €/qm	
KFW Neubau EH 40 mit QNG	10 WE	150.000,00 €/WE	1.500.000,00 €
Ergebnis mit Fremdmitteln	650 qm	5.717,69 €/qm	3.716.500,00 €



Sozialer Wohnungsbau aus Investorensicht

Art und Umfang, Höhe der Förderung

Finanzierungs- beispiel

Mehrfamilienhaus
in Herford
mit 10 Wohneinheiten
je 65 qm Wohnfläche
davon
6 WE für Gruppe A und
4 WE bindungsfrei

			Darlehensbetrag
Grunddarlehen	390 qm	3.110,00 €/qm	1.212.900,00 €
Zusatzdarlehen Energieeffizienz	390 qm	300,00 €/qm	117.000,00 €
Ergebnis ohne Fremdmittel		3.410,00 €/qm	
KFW Neubau EH 40 mit QNG	10 WE	150.000,00 €/WE	1.500.000,00 €
Ergebnis mit Fremdmitteln	650 qm	4.353,69 €/qm	2.829.900,00 €

Darlehensbedingungen

Zinsen und Verwaltungs-
kostenbeiträge, Tilgung

- **Zinsen**
 - 0,0 % p.a. für 5 Jahre ab Leistungsbeginn
 - 0,5 % p.a. ab 6. Jahr bis Ablauf der Zweckbindung
- **Verwaltungskostenbeitrag**
 - 0,5 % p.a. ab Leistungsbeginn
- **Tilgung**
 - wahlweise 1,0 % oder 2,0 %
 - 5 tilgungsfreie Anlaufjahre möglich



Sozialer Wohnungsbau aus Investorensicht

Darlehensbedingungen

Tilgungsnachlass

- **Grunddarlehen**

	Zweckbindungsdauer	
	25 Jahre	30 Jahre
Mietniveau M ₁ , M ₂ , M ₃	30 %	35 %
Mietniveau M ₄ , M ₄ ⁺	35 %	40 %

- **Zusatzdarlehen**

— 50 %

Sozialer Wohnungsbau aus Investorensicht

Darlehensbedingungen - Tilgungsnachlass

Finanzierungs- beispiel

Mehrfamilienhaus
in Herford
mit 10 Wohneinheiten
je 65 qm Wohnfläche
davon
6 WE für Gruppe A und
4 WE bindungsfrei

	Darlehen	Tilgungsnachlass	Restbetrag	
Grunddarlehen	1.212.900 €	30 %	363.870 €	849.030 €
Zusatzdarlehen Energieeffizienz	117.000 €	50 %	58.500 €	58.500 €
KFW Neubau EH 40 mit QNG	1.500.000 €	0 %	0 €	1.500.000 €
Summe	2.829.900 €		422.370 €	2.407.530 €

Darlehensbedingungen – Zinsen und Tilgung

Finanzierungs- beispiel

Mehrfamilienhaus
in Herford
mit 10 Wohneinheiten
je 65 qm Wohnfläche
davon
6 WE für Gruppe A und
4 WE bindungsfrei

	Restbetrag	Zinsen (+ Kosten)	Tilgung	Kapitaldienst
Grunddarlehen	849.030,00 €	0,5 %	1,0 %	12.735,45 €
Zusatzdarlehen Energieeffizienz	58.500,00 €	0,5 %	1,0 %	877,50 €
KFW Neubau EH 40 mit QNG	1.500.000,00 €	2,2 %	2,0 %	63.000,00 €
Summe	2.407.530,00 €			76.612,95 €



Sozialer Wohnungsbau aus Investorensicht

Vermietung

Bindung

- Zweckbindung → 25 oder 30 Jahre
- Belegungsbindung
- Mietbindung – Bewilligungsmieten

	Einkommensgruppe A	Einkommensgruppe B
Mietniveau M ₁ , M ₂ , M ₃	6,50 €	7,55 €
Mietniveau M ₄	7,25 €	8,40 €
Mietniveau M ₄ +	7,85 €	9,00 €

- + 0,15 €/qm bei BEG Effizienzhaus 40 Standard
- + 0,20 €/qm bei Netto-Null-Standard
- Erhöhung der höchstzulässigen Miete
 - 2 % p.a.

Sozialer Wohnungsbau aus Investorensicht

Vermietung

Sonstiges

- **Gemeinschaftsräume**
- **Betreuungspauschale**
- **Garagen und Stellplätze**
 - 50,00 € für mitvermietete Garage
 - 30,00 € für mitvermieteten überdachten Stellplatz
 - ansonsten separater Mietvertrag
- **weitere mietvertragliche Nebenleistungen**
 - z.B. Einbauküchen



Anforderungen an den Mietwohnraum

- **Allgemeine Voraussetzungen (ÖPNV, Mischung mit bindungsfreiem Wohnraum)**
- **Geschossigkeit (max. 4 Vollgeschosse (M₁-M₄) und 6 Vollgeschosse (in Städten > 500.000 Einwohner))**
- **Sicherung sozial stabiler Bewohnerstrukturen (Mischung Einkommensgruppen A und B sowie freifinanzierte Wohnungen)**
- **Adressbildung und Erschließung (Hauseingänge, Solarnutzung)**
- **Grünfläche und Wohnumfeld (1/3 Grünfläche, 1/6 Begegnungsort)**
- **Wohnqualitäten und Grundrisse (mind. 35 qm, Freisitz etc.)**
- **Energetische Mindestanforderungen (BEG Effizienzhaus 55 Standard)**



Sozialer Wohnungsbau aus Investorensicht

Vermietung

Finanzierungs- beispiel

Mehrfamilienhaus
in Herford
mit 10 Wohneinheiten
je 65 qm Wohnfläche
davon
6 WE für Gruppe A und
4 WE bindungsfrei

		Mietzins	Monat	Jahr
Grundmiete Gruppe A	390 qm	6,50 €/qm	2.535,00 €	30.420,00 €
Zusatzmiete Energieeffizienz	390 qm	0,15 €/qm	58,50 €	702,00 €
bindungsfreie Wohnungen	260 qm	13,50 €/qm	3.510,00 €	42.120,00 €
Stellplätze	10 St.	30,00 €/St.	300,00 €	3.600,00 €
PV-Anlage			280,00 €	3.360,00 €
Summe				80.202,00 €



Sozialer Wohnungsbau aus Investorensicht

Eigenleistung, Fremdmittel und Sicherung der Fördermittel

Eigenleistung

- **mind. 10 %**
- **Als Eigenleistung können berücksichtigt werden**
 - eigene Geldmittel und
 - Fremdmittel, deren Besicherung nicht oder im Grundbuch im Rang nach den beantragten Fördermitteln erfolgt und die der Finanzierung der Gesamtkosten dienen.
- **Fremdmittel**
 - mind. 10 Jahre gleichbleibender Zinssatz
 - anfängliche Mindesttilgung 1 %

Sozialer Wohnungsbau aus Investorensicht

Eigenleistung, Fremdmittel und Sicherung der Fördermittel

Sicherheiten- beispiel	Darlehen	Tilgungs- nachlass	Restbetrag	Rang	
Mehrfamilienhaus in Herford mit 10 Wohneinheiten je 65 qm Wohnfläche davon 6 WE für Gruppe A und 4 WE bindungsfrei	KFW bzw. Hausbank	1.217.010 €	1.217.010 €	1	
	NRW.BANK Grunddarlehen	1.212.900 €	30 %	849.030 €	2
	Zusatzdarlehen Energieeffizienz	117.000 €	50 %	58.500 €	
	KFW bzw. Hausbank (10 % der Gesamtkosten)	282.990 €		282.990 €	3
	Gesamt	2.829.900 €	15 %	2.407.530 €	

Sozialer Wohnungsbau aus Investorensicht

Verfahren

A – Z

- **Förderantrag**
 - Einreichung
 - Aufgaben der Bewilligungsbehörde
 - Kreditentscheidung durch die NRW.BANK
- **Förderzusage**
 - z.B. Einbauküchen

Verfahren

Auszahlung

- **Förderdarlehen**
 - 20 % bei Baubeginn
 - 45 % nach Fertigstellung des Rohbaus
 - 15 % nach Fertigstellung Dach und Einbau Fenster (Wetterfestigkeit)
 - 20 % bei Bezugsfertigkeit
- **Zusatzdarlehen für standortbedingte Mehrkosten**
 - 25 % bei Beginn der Maßnahme
 - 55 % bei Abschluss der Maßnahme
 - 20 % nach Prüfung des Kostennachweises durch Bewilligungsbehörde

Steuern

Tilgungs-
nachlass

- **EStR R 21.5 (2) zu § 21 EStG**

Abweichend von Absatz 1 handelt es sich bei Zuschüssen, die keine Mieterzuschüsse sind, im Kalenderjahr des Zuflusses um Einnahmen aus Vermietung und Verpachtung, wenn sie eine Gegenleistung für die Gebrauchsüberlassung des Grundstücks darstellen (z. B. Zuschuss als Gegenleistung für eine Mietpreisbindung oder Nutzung durch einen bestimmten Personenkreis); § 11 Abs. 1 Satz 3 EStG ist zu beachten.

- **§ 11 Abs. 1 Satz 3 EStG**

- Der Steuerpflichtige kann Einnahmen, die auf einer Nutzungsüberlassung im Sinne des Absatzes 2 Satz 3 beruhen, insgesamt auf den Zeitraum gleichmäßig verteilen, für den die Vorauszahlung geleistet wird.

Steuern

§ 7b EStG

- **5 % jährliche Sonderabschreibung für Mietwohnungsneubau**
 - im Jahr der Anschaffung oder Herstellung und
 - in den folgenden drei Jahren
 - **neben** der Absetzung für Abnutzung (AfA)
- **Voraussetzungen**
 - Effizienzhaus 40 mit Nachhaltigkeitsklasse (QNG)
 - Vermietung für 10 Jahre
 - Anschaffungs-/Herstellungskosten < 5.200 €/qm Wohnfläche
- **Bemessungsgrundlage**
 - Anschaffungs-/Herstellungskosten, aber max. 4.000 €/qm Wohnfläche



Kontakt



Dr. Arnd Wiebusch

Rechtsanwalt und Notar
Zertifizierter Berater für Steuerstrafrecht (DAA)

Tel.: +49 (0)521 / 91414 - 254
a.wiebusch@streitboerger.de



Bielefelder

BAURECHTSFORUM

eine Initiative von

STREITBÜRGER.