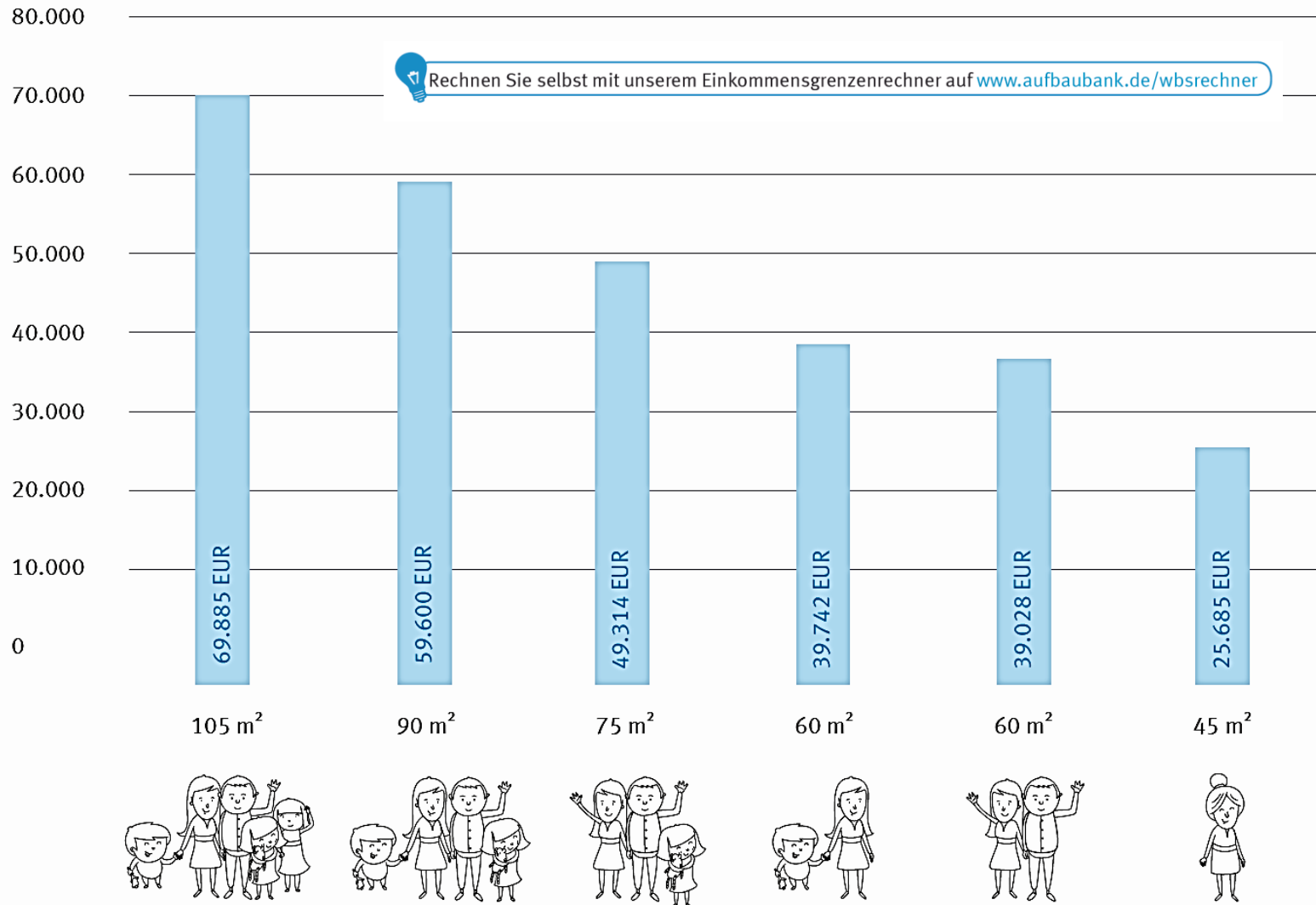


ISSP – Mietwohnraumförderung. Besser.  
Förderung von Neubau/Um- und Ausbau

# Gliederung

- I. **Richtlinienevaluierung**
- II. Kalkulation eines Neubauvorhabens
- III. Vergleich Förderung vs. Kapitalmarktdarlehen
- IV. Ergebnis der Richtlinienevaluierung
- V. mittelbare Belegungsbindung



## angemessene Anfangsmieten

- Kategorie I: 5,90 EUR/m<sup>2</sup> - Erfurt, Weimar, Jena
- Kategorie II: 5,65 EUR/m<sup>2</sup> - Gemeinden > 20.000 EW
- Kategorie III: 5,20 EUR/m<sup>2</sup> - Gemeinden ≤ 20.000 EW

2016 – 2018

5,50 EUR/m<sup>2</sup>

5,30 EUR/m<sup>2</sup>

4,90 EUR/m<sup>2</sup>

## Mietstaffel

Alle 5 Jahre ist eine Mieterhöhung zulässig

- Kategorie I: 0,50 EUR
- Kategorie II: 0,45 EUR
- Kategorie III: 0,40 EUR

## Verschiebung Zinserhöhung

Entscheidet sich der Bauherr, für den Tilgungszuschuss zur Verlängerung der Bindungsfristen, verlängert sich der zinsfreie Darlehenszeitraum um 5 Jahre.

# Gliederung

- I. Richtlinienevaluierung
- II. Kalkulation eines Neubauvorhabens
- III. Vergleich Förderung vs. Kapitalmarktdarlehen
- IV. Ergebnis der Richtlinienevaluierung
- V. mittelbare Belegungsbindung

# Kalkulation eines Neubauvorhabens

Kostenaufnahme

## Kosten

	gesamt
Baugrundstück	212.400,00 €
Erwerbskosten	- €
Erschließungskosten	97.800,00 €
Bauwerkskosten	2.440.100,00 €
Wert verwendeter Gebäudeteile	- €
Außenanlagen	167.400,00 €
Baunebenkosten	547.200,00 €
Verw.leistungen + einmalige Verw.kosten	- €
<b>Summe der Kosten</b>	<b>3.464.900,00 €</b>

Anzahl WE

18

	Fläche normale WE	
geförderte WE	Fläche barrierefreie/behindertengerechte WE	1.360,80 m <sup>2</sup>
	Fläche energetische WE	1.360,80 m <sup>2</sup>
	Fläche WE Belegungsbindung + 5Jahre	1.360,80 m <sup>2</sup>
	Summe	1.360,80 m <sup>2</sup>

Kosten je m <sup>2</sup> Wohn-/ Gewerbefläche	2.546,22 €/m <sup>2</sup>
---	---------------------------

# Kalkulation eines Neubauvorhabens

Finanzierungsplan Förderdarlehen ISSP

Verteilung:  
80 % Förderdarlehen  
20 % Eigenleistung

## Finanzierungsplan

1. Fremdmittel Art und Geldgeber	Grund- buch- rang	Nennbetrag €	davon entfallen auf		Jährliche Leistungen					
			geförd. Wohnraum €	nicht geförd. Wohnr./Gewerbe €	Zins u. Verw.-K. %	Tilgung %	Zins u. Verw.-K. gesamt €	Zins u. Verw.-K. geförd. Wohnr. €	nicht geförd. Wohnr./Gewerbe €	Tilgung €
Baudarlehen Baukostenzuschuss		2.771.900	2.771.900		0,50	2,000	13.860	13.860		55.438
Summe der Fremdmittel		2.771.900	2.771.900	-			13.860	13.860	-	55.438
2. Eigenleistung										
Bargeld/Guthaben		480.600	480.600							
Bezahltes Grundstück		212.400	212.400							
EK-Verzinsung					2,000		13.860	13.860	-	
Summe der Eigenleistung		693.000	693.000	-						
<b>Gesamtfinanzierung</b>		<b>3.464.900</b>	<b>3.464.900</b>	<b>-</b>			<b>27.720</b>	<b>27.720</b>	<b>-</b>	<b>55.438</b>

# Kalkulation eines Neubauvorhabens

Objektwirtschaftlichkeitsberechnung ISSP



Thüringer Aufbaubank  
Die Förderbank.

## Wirtschaftlichkeitsberechnung

Baukostenzuschuss  
ist notwendig

### Jährliche Aufwendungen

			gesamt
Jährliche Aufwendungen			
Zinsen (inkl. EKVz) und Verwaltungskosten lt. Finanzierungsplan			27.720 €
Tilgung lt. Finanzierungsplan			55.438 €
Mietausfallwagnis		2,00%	1.845 €
Bewirtschaftungskosten			
	Anzahl WE	€/Einheit/Jahr	
Verwaltungskosten WE	18	284,63	5.123 €
	m² Gesamtfläche	€/m²/Jahr	
Instandhaltungspauschale	1.360,80	10,02	13.635 €
Gesamtbetrag der Aufwendungen:			103.761 €

### Jährliche Erträge

aus gefördertem Wohnraum und zugehörigen Garagen			
	m²	Miete/m²/mtl.	
Mietwohnungen	1.360,80	5,65 €	92.262 €
Gesamtbetrag der Erträge:			92.262 €

### Abgleich der Wirtschaftlichkeit

Gesamtbetrag der Aufwendungen	103.761 €
Gesamtbetrag der Erträge	92.262 €
Mehrertrag/Minderertrag	Minderertrag: - 11.499 €



# Kalkulation eines Neubauvorhabens

Finanzierungsplan ISSP mit Baukostenzuschuss



Thüringer Aufbaubank  
Die Förderbank.

Baukostenzuschuss  
reduziert das  
Förderdarlehen

## Finanzierungsplan

1. Fremdmittel Art und Geldgeber	Grund- buch- rang	Nennbetrag €	davon entfallen auf		Jährliche Leistungen					
			geförd. Wohnraum €	nicht geförd. Wohnr./Gewerbe €	Zins u. Verw.-K. %	Tilgung %	Zins u. Verw.-K. gesamt €	Zins u. Verw.-K. geförd. Wohnr. €	nicht geförd. Wohnr./Gewerbe €	Tilgung €
Baudarlehen		2.771.900	2.311.900		0,50	2,000	11.560	11.560		46.238
Baukostenzuschuss		460.000	460.000				-	-		-
Summe der Fremdmittel		2.771.900	2.771.900	-			11.560	11.560	-	46.238
<b>2. Eigenleistung</b>										
Bargeld/Guthaben		480.600	480.600							
Bezahltes Grundstück		212.400	212.400							
EK-Verzinsung					2,000		13.860	13.860	-	
Summe der Eigenleistung		693.000	693.000	-						
<b>Gesamtfinanzierung</b>		<b>3.464.900</b>	<b>3.464.900</b>	-			<b>25.420</b>	<b>25.420</b>	-	<b>46.238</b>

# Kalkulation eines Neubauvorhabens

Objektwirtschaftlichkeitsberechnung ISSP mit Baukostenzuschuss



Thüringer Aufbaubank  
Die Förderbank.

## Wirtschaftlichkeitsberechnung

ausgeglichene  
Objektwirtschaftlichkeit  
hergestellt!

### Jährliche Aufwendungen

			gesamt
Jährliche Aufwendungen			
Zinsen (inkl. EKVz) und Verwaltungskosten lt. Finanzierungsplan			25.420 €
Tilgung lt. Finanzierungsplan			46.238 €
Mietausfallwagnis		2,00%	1.845 €
Bewirtschaftungskosten			
	Anzahl WE	€/Einheit/Jahr	
Verwaltungskosten WE	18	284,63	5.123 €
	m² Gesamtfläche	€/m²/Jahr	
Instandhaltungspauschale	1.360,80	10,02	13.635 €
Gesamtbetrag der Aufwendungen:			92.261 €

### Jährliche Erträge

aus gefördertem Wohnraum und zugehörigen Garagen			
	m²	Miete/m²/mtl.	
Mietwohnungen	1.360,80	5,65 €	92.262 €
Gesamtbetrag der Erträge:			92.262 €

### Abgleich der Wirtschaftlichkeit

Gesamtbetrag der Aufwendungen	92.261 €
Gesamtbetrag der Erträge	92.262 €
Mehrertrag/Minderertrag	1 €

Mehrertrag:

# Kalkulation eines Neubauvorhabens

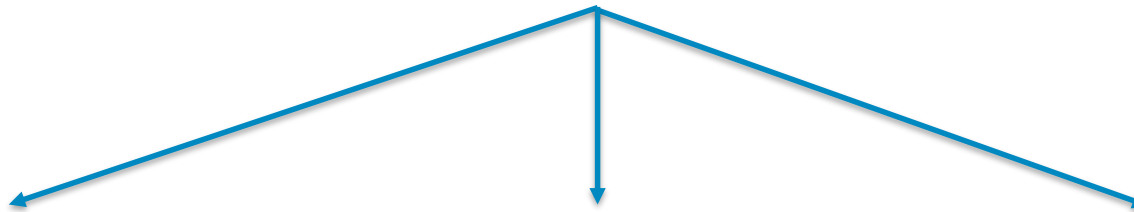
Finanzierungsbausteine ISSP



Thüringer Aufbaubank  
Die Förderbank.

## Gesamtkosten

EUR 3.464.900



### Förderdarlehen (67 %):

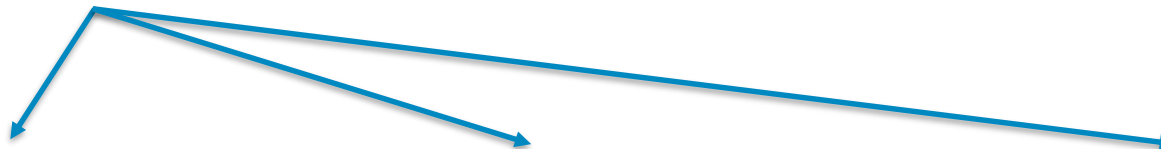
→ EUR 2.311.900

### Baukostenzuschuss (13 %):

→ EUR 460.000

### Eigenmittel (20 %):

→ EUR 693.000



#### 15 % Tilgungszuschuss:

Verlängerung Bindung um  
weitere 5 Jahre

→ EUR 346.800

#### 10 % Tilgungszuschuss:

barrierefreie oder  
behindertengerechte WE

→ EUR 231.200

#### 10 % Tilgungszuschuss:

Unterschreitung der Grenzwerte der  
EnEV um mind. 40 %

→ EUR 231.200

# Gliederung

- I. Richtlinienevaluierung
- II. Kalkulation eines Neubauvorhabens
- III. Vergleich Förderung vs. Kapitalmarktdarlehen
- IV. Ergebnis der Richtlinienevaluierung
- V. mittelbare Belegungsbindung

# Vergleich Förderung vs. Kapitalmarktdarlehen

Prämissen freie Finanzierung

## Prämissen des Bauherren für eine alternative freie Finanzierung:

- **Anfangsmiete:** 8,40 EUR
- **Mietsteigerungspotenzial:** 0,6 % p.a.
- **Tilgung:** 3,00 % p.a.
- **Zins:** 1,8 % p.a. / Zinsbindung 15 Jahre
- **Anschlussfinanzierung:** 2,5 % p.a.

# Vergleich Förderung vs. Kapitalmarktdarlehen

Objektwirtschaftlichkeitsberechnung freie Finanzierung



Thüringer Aufbaubank

Die Förderbank.

## Wirtschaftlichkeitsberechnung

Minderertrag mit der am Markt erzielbaren Miete

### Jährliche Aufwendungen

			gesamt
Jährliche Aufwendungen			
Zinsen (inkl. EKVz) und Verwaltungskosten lt. Finanzierungsplan			63.754 €
Tilgung lt. Finanzierungsplan		83.157 €	83.157 €
Mietausfallwagnis		2,00%	2.743 €
Bewirtschaftungskosten			
	Anzahl WE	€/Einheit/Jahr	
Verwaltungskosten WE	18	284,63	5.123 €
	m² Gesamtfläche	€/m²/Jahr	
Instandhaltungspauschale	1.360,80	10,02	13.635 €
Gesamtbetrag der Aufwendungen:			168.413 €

### Jährliche Erträge

aus gefördertem Wohnraum und zugehörigen Garagen			
	m²	Miete/m²/mtl	
Mietwohnungen	1.360,80	8,40 €	137.169 €
Gesamtbetrag der Erträge:			137.169 €

### Abgleich der Wirtschaftlichkeit

Gesamtbetrag der Aufwendungen	168.413 €
Gesamtbetrag der Erträge	137.169 €
Mehrertrag/Minderertrag	Minderertrag - 31.244 €

# Vergleich Förderung vs. Kapitalmarktdarlehen

Objektwirtschaftlichkeitsberechnung im Vergleich



Thüringer Aufbaubank  
Die Förderbank.

Vergleich	ISSP	Kapitalmarktdarlehen
maximal am Markt erzielbare Miete:	-	8,40 EUR/m <sup>2</sup>
angemessene Fördermiete Kat. II	5,65 EUR/m <sup>2</sup>	-
Zinssatz	0,0 % p.a. (20 Jahre) 3,00 % p.a. (anschließend)	1,8 % p.a. (15jhr. ZB) 2,5 % p.a. (anschließend)
Lfd. Verwaltungskosten	0,5 % p.a.	-
Tilgungssatz	2,00 % p.a.	3,00 % p.a.
Baukostenzuschuss	460.000 EUR	-
<b>Abgleich der Objektwirtschaftlichkeit</b>	<b>0,00 EUR</b>	<b>- 31.244 EUR</b>

**10,35 EUR/m<sup>2</sup> notwendig**  
um in der freien Finanzierung eine ausgeglichene  
Objektwirtschaftlichkeit – mit den Prämissen des  
Bauherren – darzustellen

# Vergleich Förderung vs. Kapitalmarktdarlehen

Mietentwicklung



Thüringer Aufbaubank  
Die Förderbank.

Mietentwicklung	Start in EUR/m²	5 Jahre	10 Jahre	15 Jahre	20 Jahre	25 Jahre
ISSP-Förderung	5,65	6,10	6,55	7,00	keine Preisbindung mehr	
KMD (jährlich 0,6 %)	8,40	8,66	8,97	9,24	9,52	9,76



# Vergleich Förderung vs. Kapitalmarktdarlehen

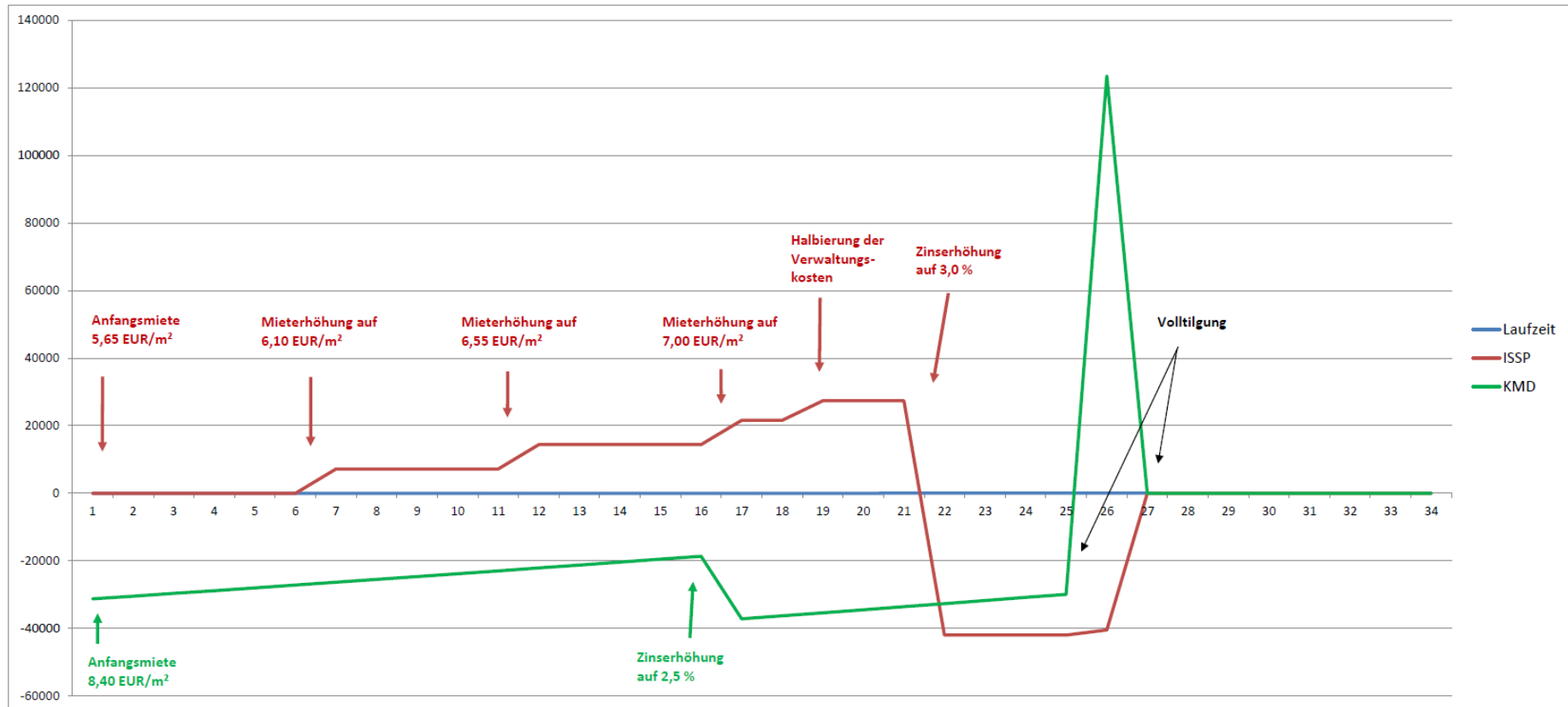
langfristige Liquiditätsbetrachtung zum Jahresende bis zum Zeitpunkt der Volltilgung beider Darlehensvarianten

Jahr	#	Miete WE	Mietsteigerung	Miete
1	ISSP	5,65 €	#	92.20
	KMD	8,40 €	#	137.16
2	ISSP	5,65 €		92.26
	KMD	8,45 €	0,60%	137.99
3	ISSP	5,65 €		92.26
	KMD	8,50 €	0,60%	138.81
4	ISSP	5,65 €		92.26
	KMD	8,55 €	0,60%	139.65
5	ISSP	5,65 €		92.26
	KMD	8,60 €	0,60%	140.49
6	ISSP	5,65 €		92.26
	KMD	8,66 €	0,60%	141.33
7	ISSP	6,10 €		99.61
	KMD	8,71 €	0,60%	142.18
8	ISSP	6,10 €		99.61
	KMD	8,76 €	0,60%	143.03
9	ISSP	6,10 €		99.61
	KMD	8,81 €	0,60%	143.88

Summe
0,94
-31.244,49
0,94
-30.437,94
0,94
-29.626,55
0,94
-28.810,29
0,94
-27.989,13
0,94
-27.163,05
7.202,29
-26.332,01
7.202,29
-25.495,98
7.202,29
-24.654,94
7.202,29
-23.808,85

# Vergleich Förderung vs. Kapitalmarktdarlehen

Grafik: langfristige Liquiditätsbetrachtung zum Jahresende



**Ergebnis:**

**ISSP  
freie Finanzierung**

→ 25.067 EUR

→ - 578.778 EUR

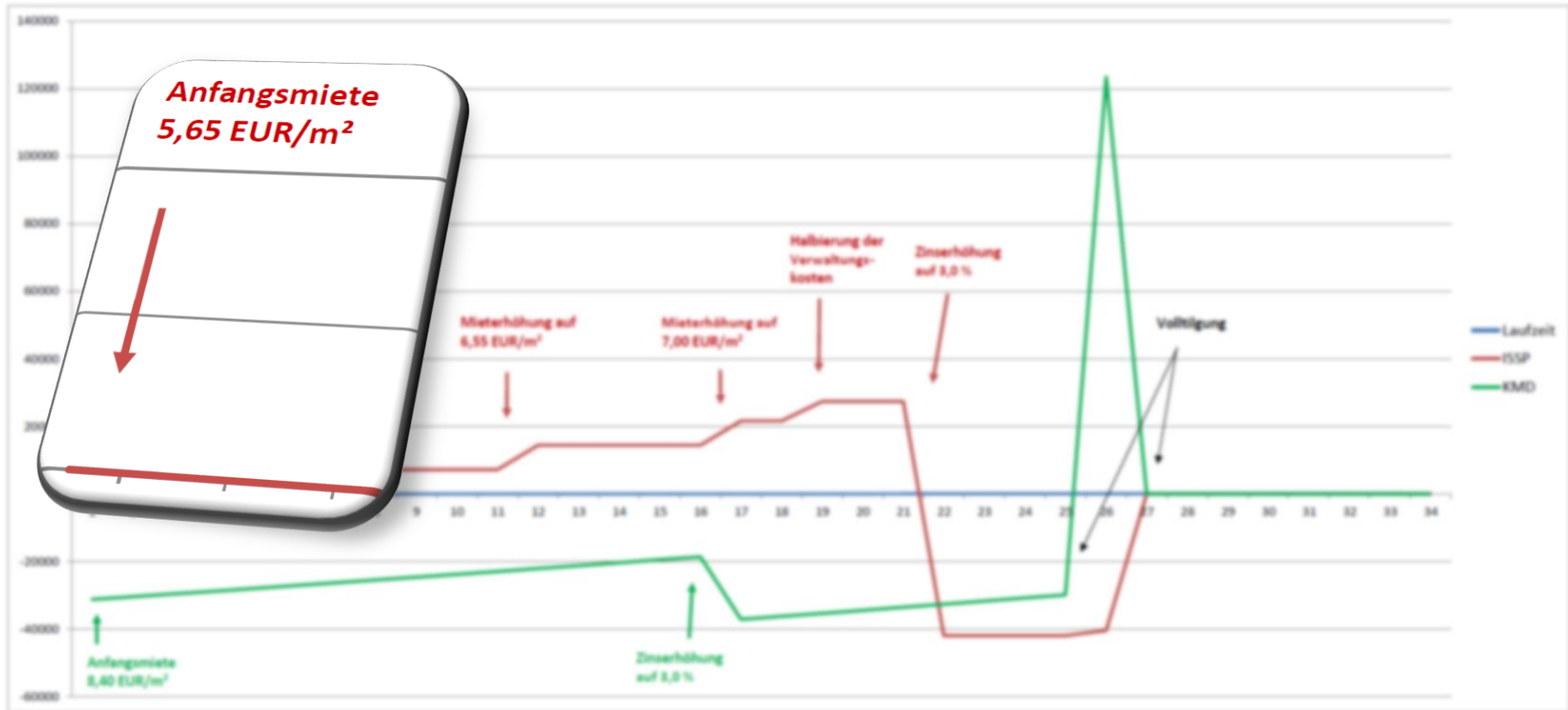
# Vergleich Förderung vs. Kapitalmarktdarlehen

Grafik: langfristige Liquiditätsbetrachtung zum Jahresende



Thüringer Aufbaubank

Die Förderbank.



**Ergebnis:**

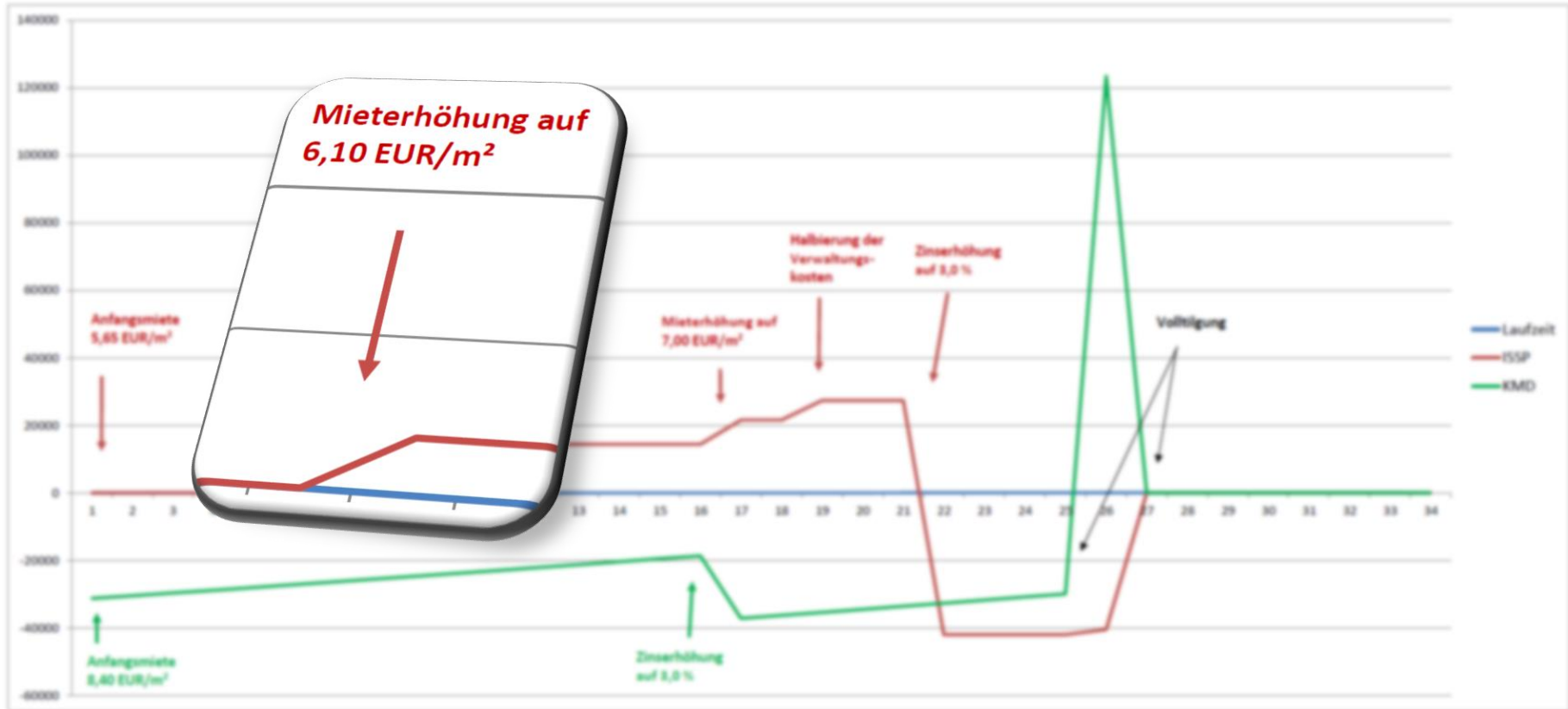
**ISSP  
freie Finanzierung**

**→ 25.067 EUR**

**→ - 578.778 EUR**

# Vergleich Förderung vs. Kapitalmarktdarlehen

Grafik: langfristige Liquiditätsbetrachtung zum Jahresende



**Ergebnis:**

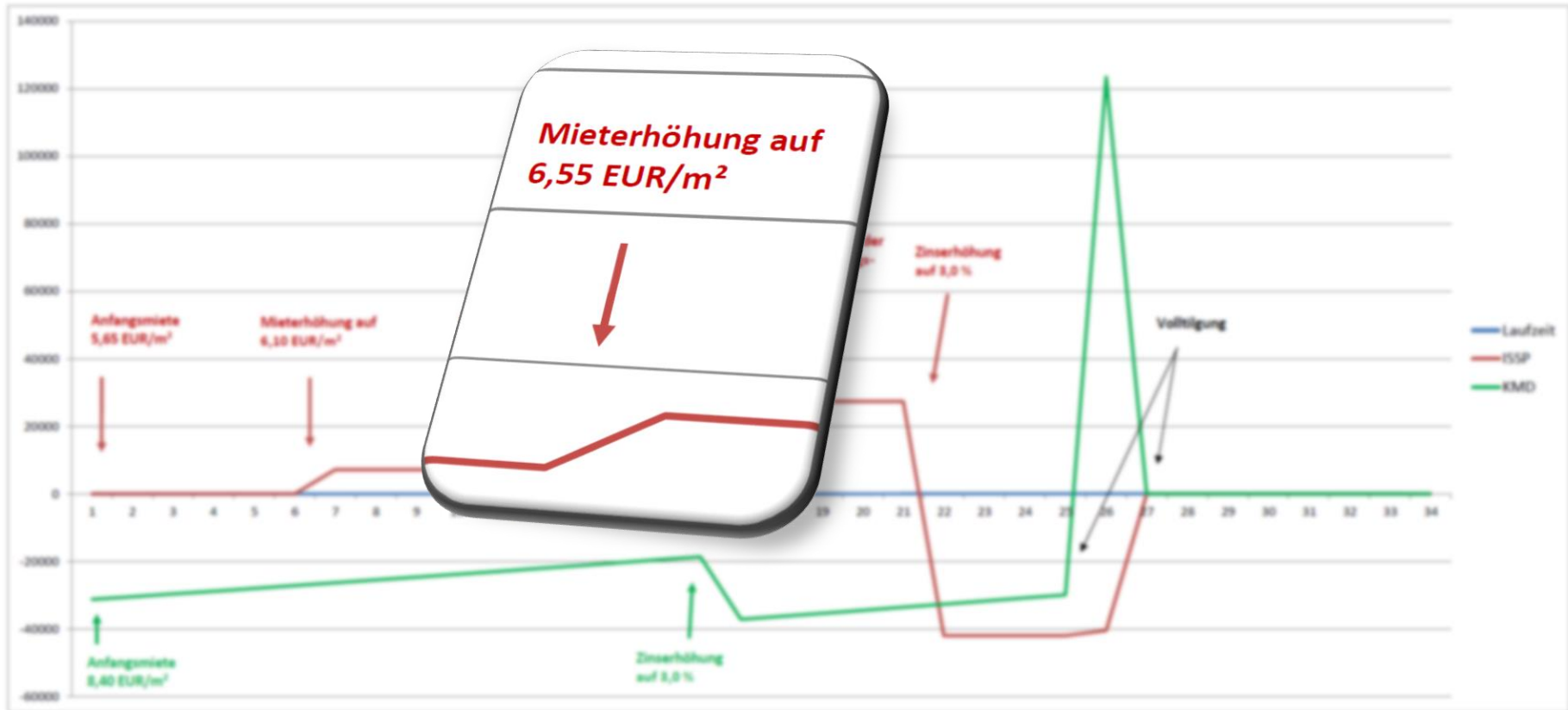
**ISSP**  
**freie Finanzierung**

→ 25.067 EUR

→ - 578.778 EUR

# Vergleich Förderung vs. Kapitalmarktdarlehen

Grafik: langfristige Liquiditätsbetrachtung zum Jahresende



**Ergebnis:**

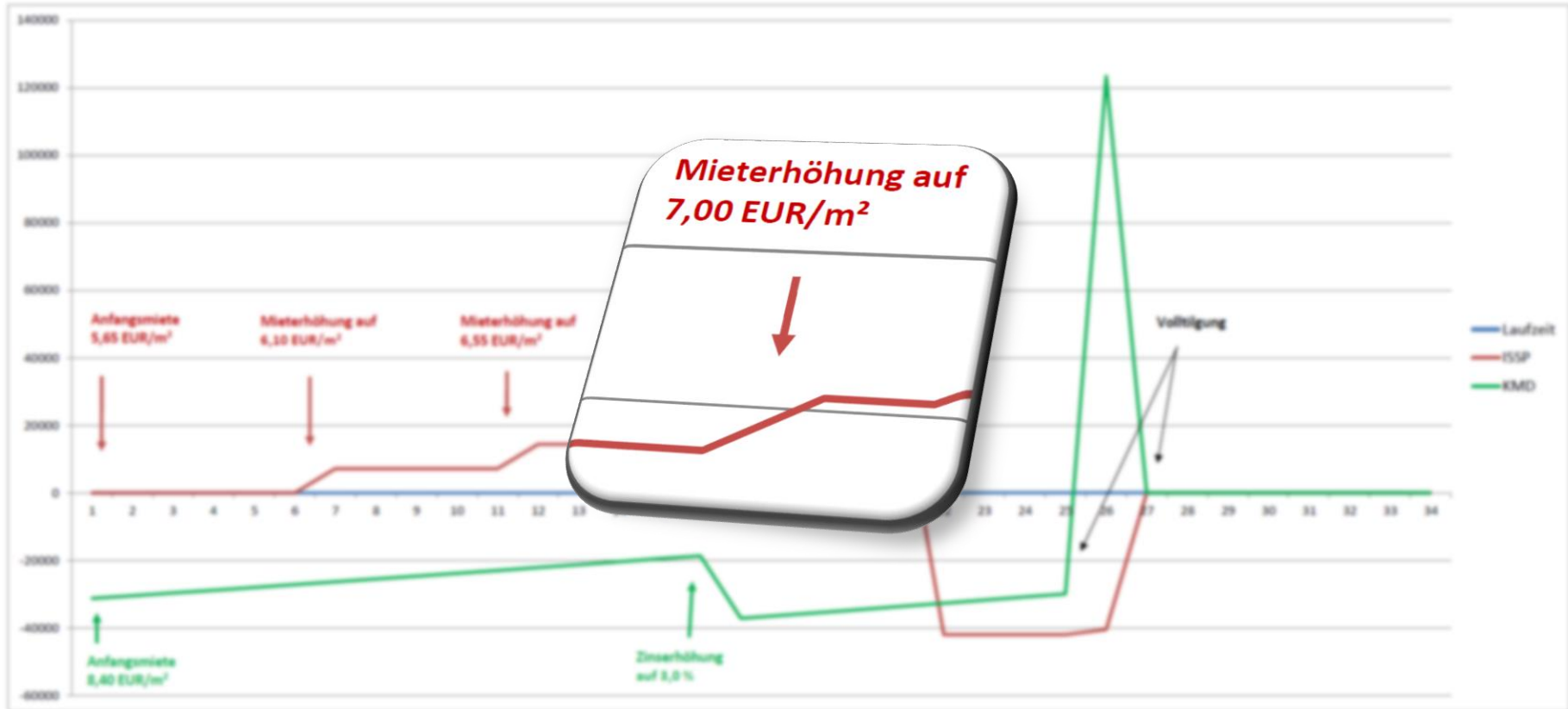
**ISSP  
freie Finanzierung**

→ 25.067 EUR

→ - 578.778 EUR

# Vergleich Förderung vs. Kapitalmarktdarlehen

Grafik: langfristige Liquiditätsbetrachtung zum Jahresende



**Ergebnis:**

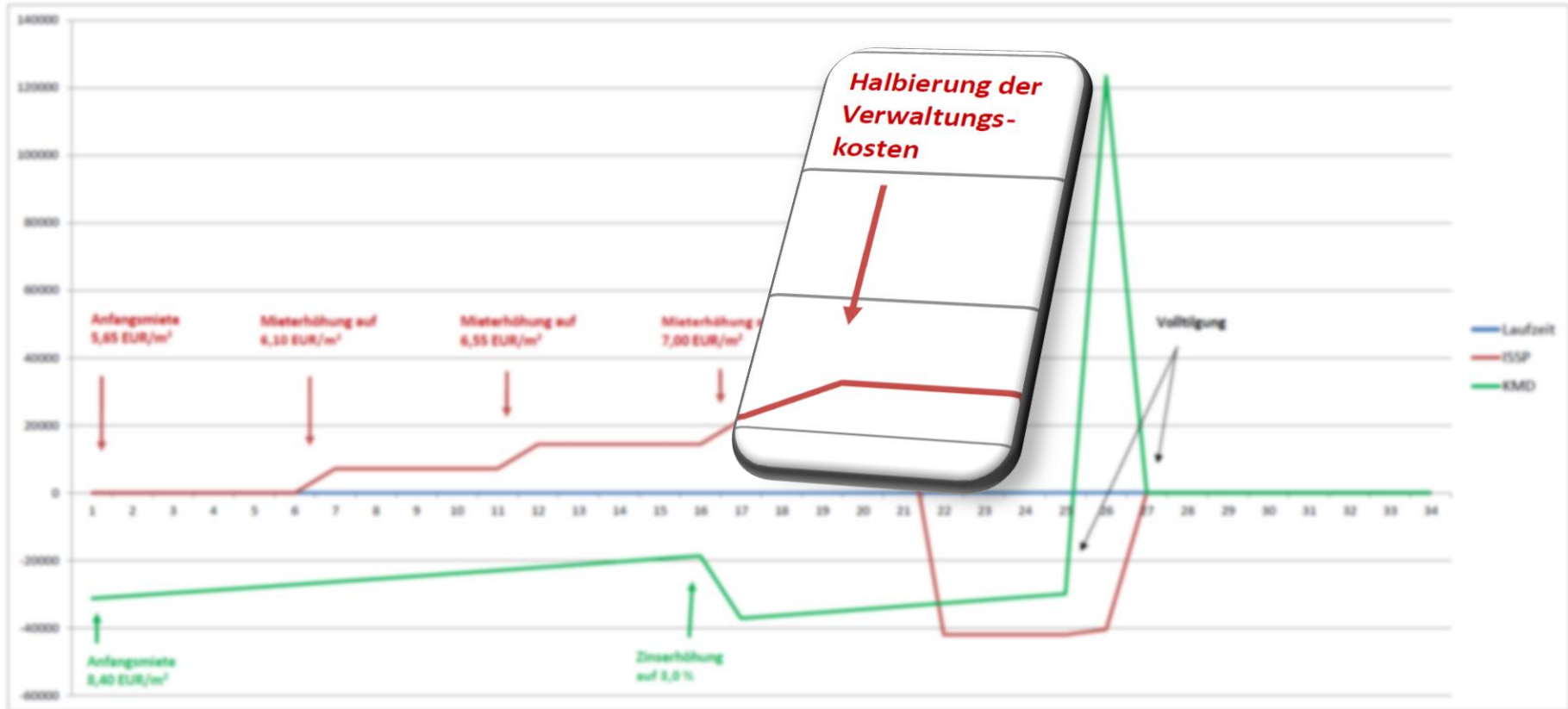
**ISSP  
freie Finanzierung**

→ 25.067 EUR

→ - 578.778 EUR

# Vergleich Förderung vs. Kapitalmarktdarlehen

Grafik: langfristige Liquiditätsbetrachtung zum Jahresende



**Ergebnis:**

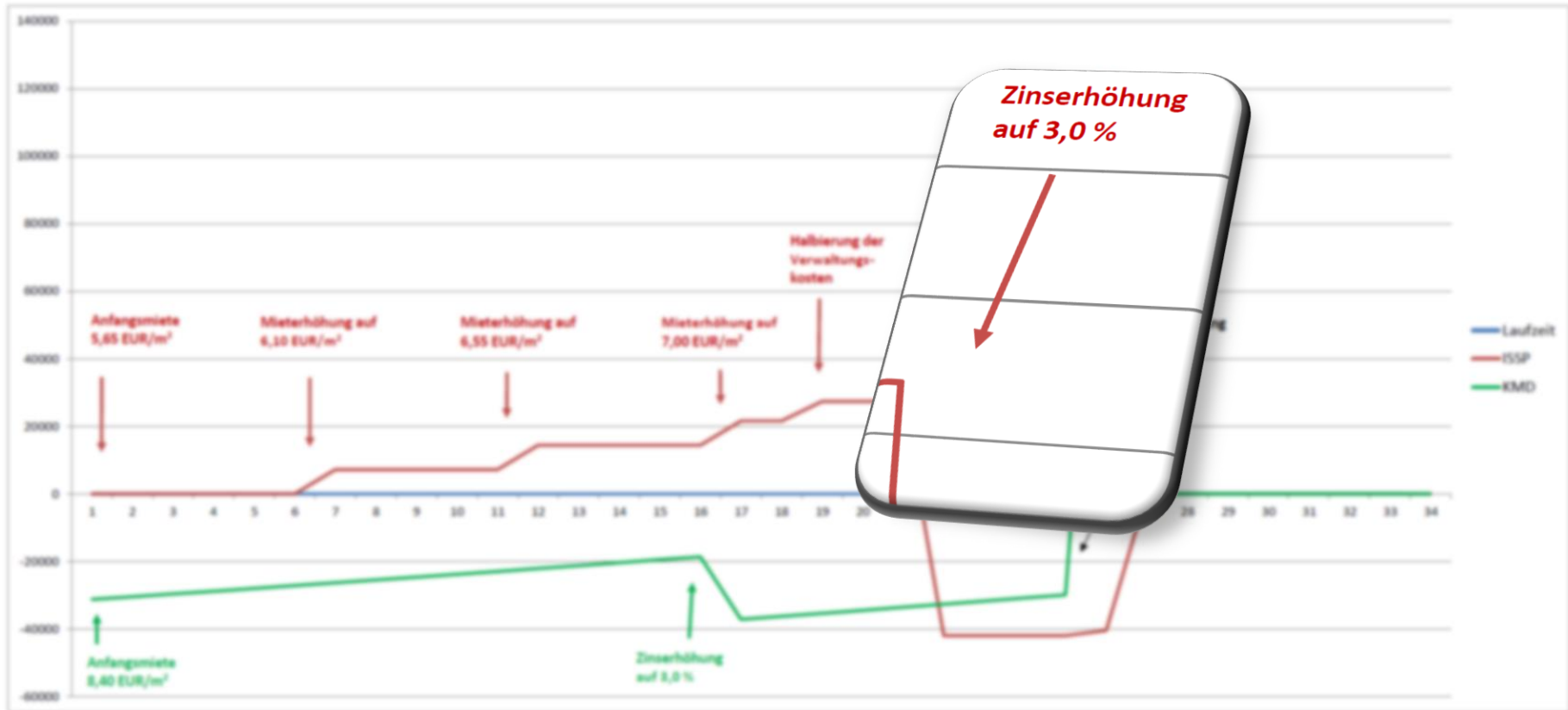
**ISSP  
freie Finanzierung**

→ 25.067 EUR

→ - 578.778 EUR

# Vergleich Förderung vs. Kapitalmarktdarlehen

Grafik: langfristige Liquiditätsbetrachtung zum Jahresende



**Ergebnis:**

**ISSP  
freie Finanzierung**

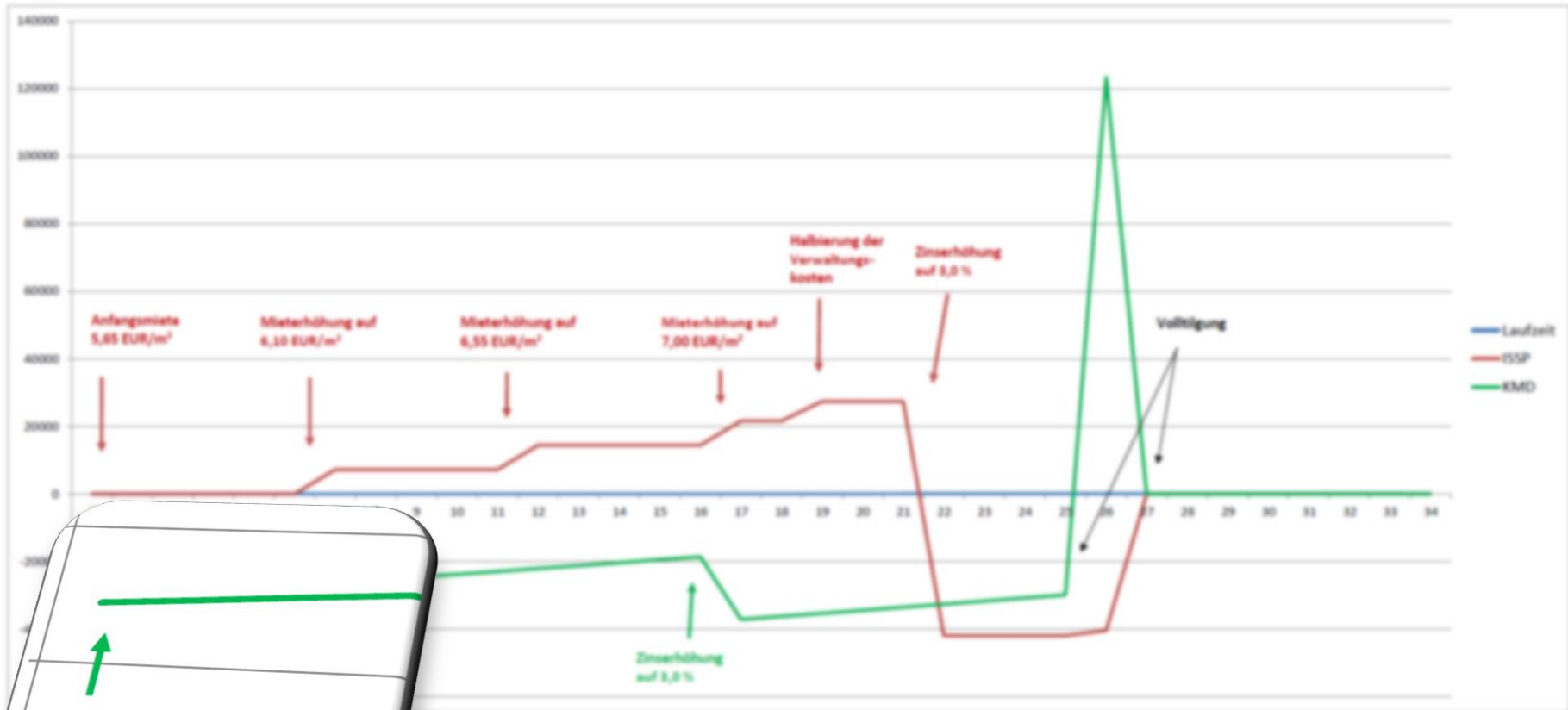
→ **25.067 EUR**

→ **- 578.778 EUR**



# Vergleich Förderung vs. Kapitalmarktdarlehen

Grafik: langfristige Liquiditätsbetrachtung zum Jahresende



  
**Anfangsmiete**  
**8,40 EUR/m²**

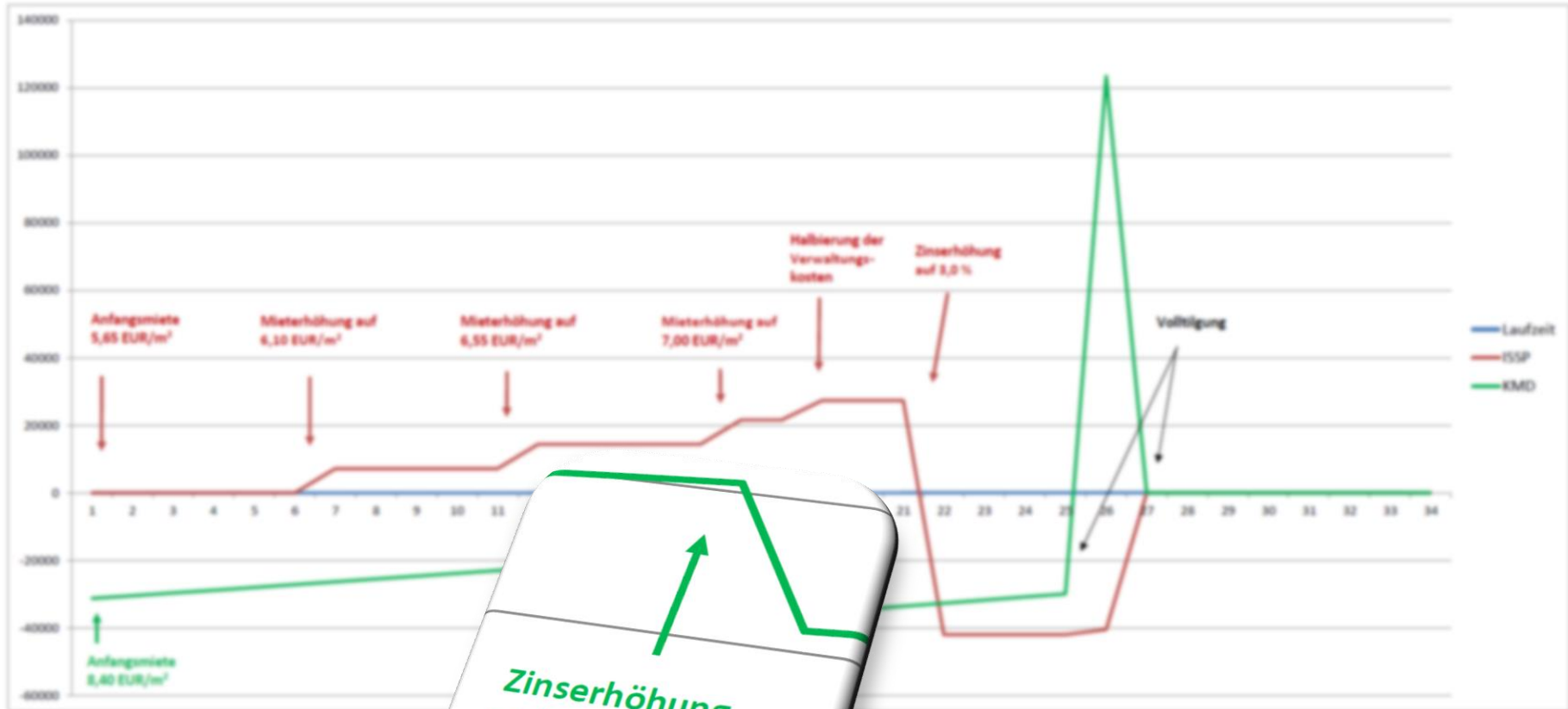
ZSP  
 die Finanzierung

→ 25.067 EUR

→ - 578.778 EUR

# Vergleich Förderung vs. Kapitalmarktdarlehen

Grafik: langfristige Liquiditätsbetrachtung zum Jahresende



**Ergebnis:**

ISSP

freie P

**25.067 EUR**

**578.778 EUR**

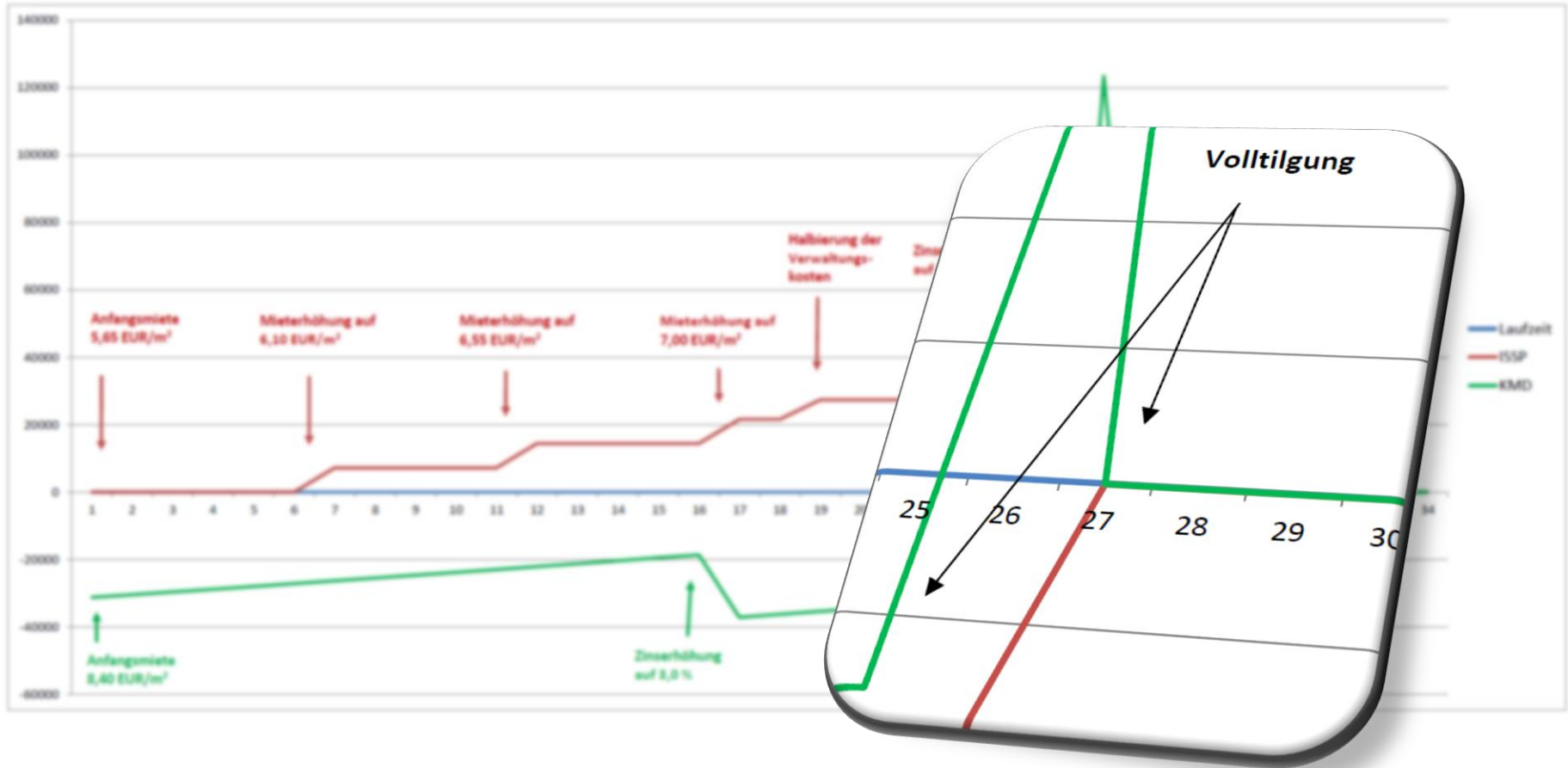
# Vergleich Förderung vs. Kapitalmarktdarlehen

Grafik: langfristige Liquiditätsbetrachtung zum Jahresende



Thüringer Aufbaubank

Die Förderbank.



**Ergebnis:**

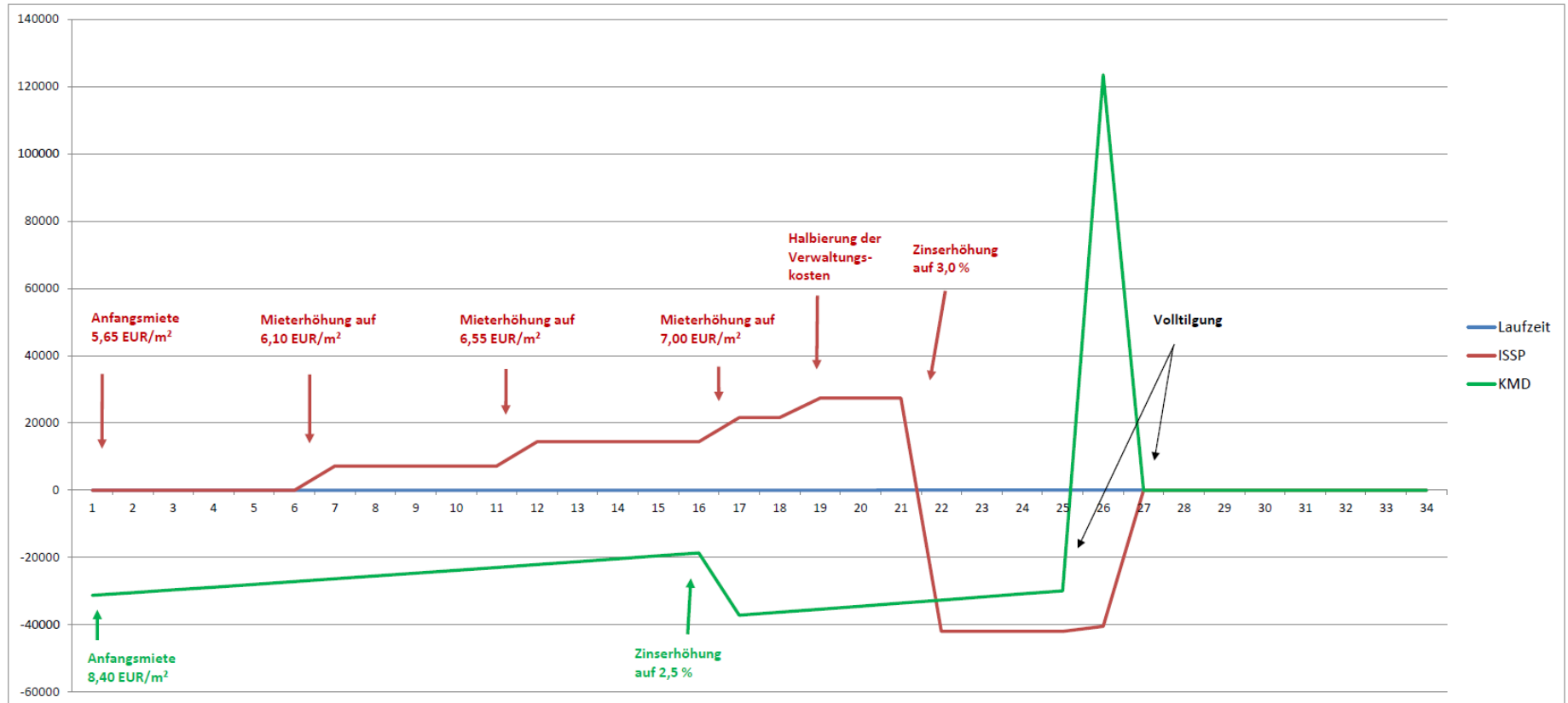
**ISSP  
freie Finanzierung**

→ 25.067 EUR

→ - 578.778 EUR

# Vergleich Förderung vs. Kapitalmarktdarlehen

Grafik: langfristige Liquiditätsbetrachtung zum Jahresende



**Ergebnis:**

**ISSP  
freie Finanzierung**

→

→

**25.067 EUR**  
**- 578.778 EUR**

# Gliederung

- I. Richtlinienevaluierung
- II. Kalkulation eines Neubauvorhabens
- III. Vergleich Förderung vs. Kapitalmarktdarlehen
- IV. Ergebnis der Richtlinienevaluierung
- V. mittelbare Belegungsbindung

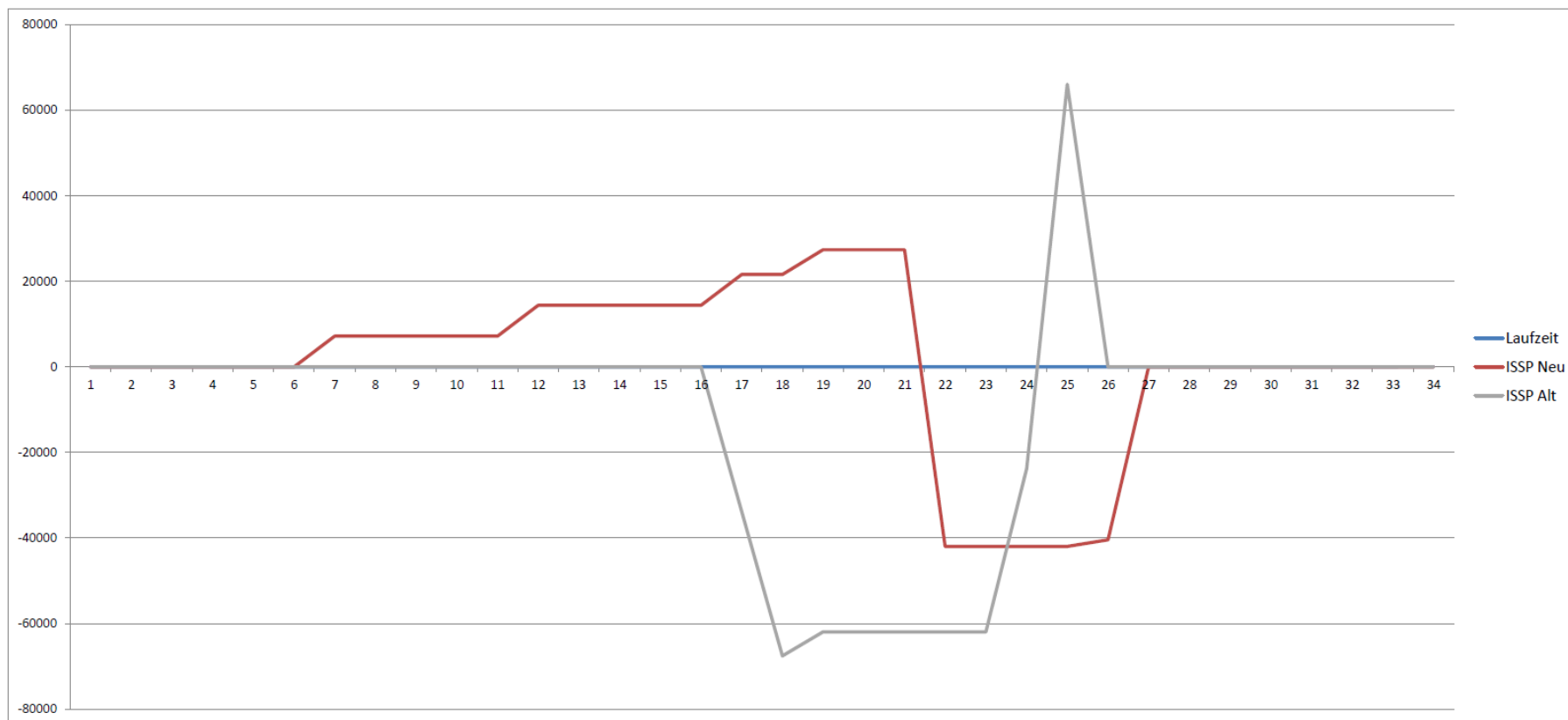
# Ergebnis der Richtlinienevaluierung

Grafik: langfristige Liquiditätsbetrachtung zum Jahresende



Thüringer Aufbaubank

Die Förderbank.



**Ergebnis:**

**ISSP 2018-2020**

**→**

**25.067 EUR**

**ISSP 2016-2018**

**→**

**- 368.740 EUR**

# Gliederung

- I. Richtlinienevaluierung
- II. Kalkulation eines Neubauvorhabens
- III. Vergleich Förderung vs. Kapitalmarktdarlehen
- IV. Ergebnis der Richtlinienevaluierung
- V. mittelbare Belegungsbindung

Variante 1

- **Erwerb von zusätzlichen Mietpreis- und Belegungsbindungen**

Wenn der Baukostenzuschuss zum Erreichen der angemessenen Miete nicht vollständig benötigt wird, können zusätzliche Mietpreis- und Belegungsbindungen, für **15.000 EUR pro Einheit**, zur Verfügung gestellt werden.

- Neubauvorhaben (Seite 4):

→ Maximaler Baukostenzuschuss: **rd. EUR 520.000**

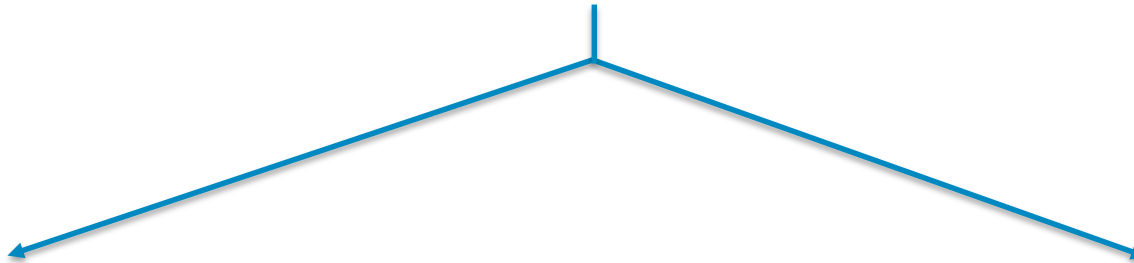
→ Errechneter Baukostenzuschuss: **EUR 460.000**

*In dem vorgenannten Vorhaben könnten somit durch die zusätzliche Bereitstellung von mind. 4 WE insgesamt **EUR 60.000** an Baukostenzuschuss erlangt werden.*



## Variante 2

- **Bereitstellung von Ersatzwohnungen, wenn die geförderten Wohnungen nur der Mietpreisbindung mit erhöhten angemessen Mieten unterliegen**



### Geförderte Wohnungen:

- neue Anfangsmiete 6,65 EUR/m<sup>2</sup>
- Mietstaffel
- Mietpreisbindung
- keine Belegungsbindung

### Ersatzwohnungen:

- Anfangsmiete 5,65 EUR/m<sup>2</sup>
- Mietstaffel
- Mietpreisbindung
- Belegungsbindung

# mittelbare Belegungsbindung

Bereitstellung von Ersatzwohnungen



Thüringer Aufbaubank

Die Förderbank.

Variante 2

## Wirtschaftlichkeitsberechnung im 1. Jahr der Finanzierung

### ISSP- Förderung

Miete 5,65 EUR / m<sup>2</sup>

**Erträge p.a. 92.261 EUR**

Mietausfall (2 %) 1.845 EUR

Tilgung 46.238 EUR

lfd. Verwaltungskosten 1.Hälfte 11.560 EUR

Zinsaufwand 0 EUR

Eigenkapitalverzinsung (2 %) 13.860 EUR

Instandhaltung 13.635 EUR

Verwaltungskosten 5.123 EUR

**Aufwendungen p.a. 92.261 EUR**

**Saldo 0,00 EUR**



6,65 EUR / m<sup>2</sup>



**16.004 EUR**

ISSP – Mietwohnraumförderung. Besser.  
Förderung von Neubau/Um- und Ausbau

# Thüringer Aufbaubank

**Yvonne Samland**

0361.7447 117

[yvonne.samland@aufbaubank.de](mailto:yvonne.samland@aufbaubank.de)

**Robert Werner**

0361.7447 441

[robert.werner@aufbaubank.de](mailto:robert.werner@aufbaubank.de)

Wohnraumförderung und Landesentwicklung  
Thüringer Aufbaubank

