

Anlage 9 zur VO/034/2025

Für die Implementierung des IstaG-Modells ist von den beteiligten Kommunen ein Vorentwurf eines Investitionsplans erstellt worden. Dieser beinhaltet für die Planungszeitraum 2026 bis 2032 für jede Kommune die wohnbaulichen Vorhaben, den Zeitraum der Planung und Realisierung sowie den anschließenden Bewirtschaftungsbeginn der öffentlich geförderten Wohnungen.

Auf Grundlage des Investitionsplans wurden Wirtschaftlichkeitsbetrachtungen auf Ebene der einzelnen wohnbaulichen Vorhaben, **S. 3-4 – Vorhaben und Bewirtschaftung** der lokalen Wohnungsbaugesellschaft **S. 5 – lokale Wohnungsbaugesellschaft** sowie zur Finanzierung des Eigenkapitalbedarfs durch die Kommune **S. 6 – Kapitalbedarf WBG und Finanzierung durch Kommune** durchgeführt und die Kosten für die Kommunen **S. 7 – Kosten Kommune** zusammengefasst.

Für die Berechnungen wurden ein Vollständiger Finanzplan (VoFi) genutzt, der eine gängige Methode der Investitionsrechnung der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft ist. Basis sind ferner vorhabenbezogener Parameter, **S. 3 - Neubauprojekte** die bei den Kommunen abgefragt wurden. Zusammen mit den Berechnungsannahmen **S. 2 - Berechnungsannahmen** wurden diese genutzt, um das Vorhaben für eine lokale Wohnungsbaugesellschaft (WBG) zu bewerten. Die zugrundeliegenden Annahmen erfolgten aus einer konservativen Grundhaltung.

| Grundstückskosten | |
|--|-------------------------------|
| Erwerbsnebenkosten im Falle eines Grundstückskaufs | 10% |
| Herstellungskosten | |
| Herstellungskosten pro m ² Wohnfläche (KG 300-700) | |
| Mehrfamilienhausbau | 4.000 €/m ² |
| Reihenhausbau | 3.700 €/m ² |
| Bauherrenaufgabe pro WE (<i>Vergütung IstaG</i>) | 4.500 € |
| jährliche Kostensteigerungen (z. B. auch Bewirtschaftungskosten) | 2,0% |
| Anteil der Wohnfläche an der BGF | |
| Mehrfamilienhausbau | 80% |
| Reihenhausbau | 90% |
| Mieteinnahmen | |
| Bindungsdauer geförderter Mietwohnungen | 30 Jahre |
| Mietenstufe der Kommune | M 4 |
| Erstvermietungsmiete Einkommensgruppe A | 7,25 €/m ² |
| Mietsteigerung geförderter Mietwohnungen (<i>von Erstvermietungsmiete</i>) | 2,0% 1. Jahr danach linear |
| Bewirtschaftungskosten | |
| Verwaltungskosten pro WE (<i>Vergütung IstaG</i>) | 650 € |
| Instandhaltungskosten pro Jahr (<i>Neubauwohnungen</i>) | 13,00 €/m ² |
| Mietausfallwagnis | 2,0% |
| Finanzierungskosten | |
| Laufzeit des Förderdarlehens | 30 Jahre |
| Darlehensobergrenze Einkommensgruppe A | 3.350 €/m ² |
| Tilgungsnachlass | 40% |
| Zinsen | |
| bis zum Ablauf des 5. Jahres | 0,0% |
| ab dem 6. Jahr | 0,5% |
| Tilgung | 1,0% |
| laufende Verwaltungskosten (<i>vom reduzierten Darlehensbetrag</i>) | 0,5% |
| Eigenkapitalanteil (zzgl. Grundstück) | 10% |
| Marktzinsen für den Wohnungsbau | 3,25% |

| weitere Zinssätze | |
|---|--------------------------|
| Habenzinsen | 0,0% |
| Sollzinsen | 0,0% |
| Eigenkapitalzinsen (Zielwert) | 0,0% |
| Abzinsungszinssatz | 3,0% |
| Immobilienwert | |
| über den Ertrag | |
| Rohertragsfaktor | 20,0% |
| Mietsteigerung geförderter Wohnungsbau nach Bindungsende | 3,0% |
| über den Sachwert | |
| Bodenwertentwicklung | 1,0% |
| Wertverlust in den ersten 30 Jahren | 50% |
| über Abschreibung des Gebäudewerts | |
| Abschreibungssatz (<i>erhöhter Satz für Gebäude mit Fertigstellung nach 31.12.2023</i>) | 3,0% |
| sonstige betriebliche Aufwendungen und Steuern | |
| Steuerberatung, Jahresabschluss und Prüfung (<i>vom Jahresumsatz</i>) | 10.000 Euro bzw. 1,2% |
| Annahmen zur kommunalen Finanzierung | |
| Eigenkapitalbereitstellung über Kommunalkredit | 100% |
| Zinssatz Kommunalkredit | 2,9% |
| Laufzeit Annuitätendarlehen | 30 Jahre |

Neubauprojekte der lokalen Wohnungsbaugesellschaft

| Projektnummer | 1 | 2 | 3 |
|--|----------------------|----------------------|----------------------|
| Grundstück | | | |
| Name des Vorhabens | Bahnhofshügel MFH 1 | Bahnhofshügel MFH 2 | Bahnhofshügel MFH 3 |
| Planungs-/Umsetzungsbeginn | 2026 | 2026 | 2027 |
| Grundstücksfläche | 1.500 m ² | 1.500 m ² | 1.500 m ² |
| Bodenrichtwert Gründungszeitpunkt | 287 €/m ² | 287 €/m ² | 287 €/m ² |
| Bodenrichtwert Einbringungs-Zeitpunkt | 287 €/m ² | 287 €/m ² | 293 €/m ² |
| Planung | | | |
| Geplante Wohneinheiten | 10 | 10 | 10 |
| WE Mietwohnungen (gefördert) | 10 | 10 | 10 |
| WE Miet-Reihenhäuser (gefördert) | 0 | 0 | 0 |
| Durchschnittliche Wohnungsgröße | 75 m ² | 75 m ² | 75 m ² |
| Wohnfläche insgesamt | 750 m ² | 750 m ² | 750 m ² |
| Investition | | | |
| Gesamtwert der Investition | 3.475.650 € | 3.475.650 € | 3.545.163 € |
| davon eingebrachtes Grundstück (Bodenrichtwert) | 430.650 € | 430.650 € | 439.263 € |
| davon durch WBG gekauftes Grundstück (inkl. NK 10%) | - | - | - |
| davon Herstellungskosten (anfängl. 4.000 Euro/m ²) | 3.000.000 € | 3.000.000 € | 3.060.000 € |
| davon Bauherrenaufgabe | 45.000 € | 45.000 € | 45.900 € |
| Finanzierungsbedarf der Wohnungsbaugesellschaft | | | |
| Finanzierungsbedarf | 3.045.000 € | 3.045.000 € | 3.105.900 € |
| davon Eigenkapital von der Kommune | 304.500 € | 304.500 € | 310.590 € |
| davon Förderdarlehen an die WBG | 2.512.500 € | 2.512.500 € | 2.562.750 € |
| davon Bankdarlehen an die WBG | 228.000 € | 228.000 € | 232.560 € |
| Zentrale Ergebnisse | | | |
| Eigenkapitaleinsatz (inkl. Grundstück) | 735.150 € | 735.150 € | 749.853 € |
| Eigenkapitalanteil (an Gesamtwert der Investition) | 21,2% | 21,2% | 21,2% |
| Guthaben (30 Jahre nach Fertigstellung) | 735.802 € | 735.802 € | 737.089 € |
| Vermögenswert (30 Jahre nach Fertigstellung) | 2.662.663 € | 2.662.663 € | 2.702.341 € |
| Restschulden (30 Jahre nach Fertigstellung) | 1.169.529 € | 1.169.529 € | 1.192.920 € |

Lokale Wohnungsbaugesellschaft
Bewirtschaftung Neubauprojekte 2026 bis 2035

| Bahnhofshügel MFH 1 | 2026 | 2027 | 2028 | 2029 | 2030 | 2031 | 2032 | 2033 | 2034 | 2035 |
|------------------------------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|
| Zins und Tilgung des Fremdkapitals | 1.482 € | 4.817 € | 32.303 € | 32.303 € | 32.303 € | 32.303 € | 32.303 € | 39.463 € | 39.463 € | 39.463 € |
| Bewirtschaftung | 0 € | 0 € | 18.628 € | 18.999 € | 19.377 € | 19.762 € | 20.154 € | 20.553 € | 20.960 € | 21.375 € |
| Kostensumme | 1.482 € | 4.817 € | 50.930 € | 51.301 € | 51.679 € | 52.064 € | 52.456 € | 60.016 € | 60.423 € | 60.838 € |
| Mieteinnahmen | 0 € | 0 € | 69.165 € | 70.470 € | 71.775 € | 73.080 € | 74.385 € | 75.690 € | 76.995 € | 78.300 € |
| Jahresergebnis | -1.482 € | -4.817 € | 18.235 € | 19.169 € | 20.096 € | 21.016 € | 21.929 € | 15.674 € | 16.572 € | 17.462 € |

| Bahnhofshügel MFH 2 | 2026 | 2027 | 2028 | 2029 | 2030 | 2031 | 2032 | 2033 | 2034 | 2035 |
|------------------------------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|
| Zins und Tilgung des Fremdkapitals | 1.482 € | 4.817 € | 32.303 € | 32.303 € | 32.303 € | 32.303 € | 32.303 € | 39.463 € | 39.463 € | 39.463 € |
| Bewirtschaftung | 0 € | 0 € | 18.628 € | 18.999 € | 19.377 € | 19.762 € | 20.154 € | 20.553 € | 20.960 € | 21.375 € |
| Kostensumme | 1.482 € | 4.817 € | 50.930 € | 51.301 € | 51.679 € | 52.064 € | 52.456 € | 60.016 € | 60.423 € | 60.838 € |
| Mieteinnahmen | 0 € | 0 € | 69.165 € | 70.470 € | 71.775 € | 73.080 € | 74.385 € | 75.690 € | 76.995 € | 78.300 € |
| Jahresergebnis | -1.482 € | -4.817 € | 18.235 € | 19.169 € | 20.096 € | 21.016 € | 21.929 € | 15.674 € | 16.572 € | 17.462 € |

| Bahnhofshügel MFH 3 | 2026 | 2027 | 2028 | 2029 | 2030 | 2031 | 2032 | 2033 | 2034 | 2035 |
|------------------------------------|-------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|
| Zins und Tilgung des Fremdkapitals | | 1.512 € | 4.913 € | 32.949 € | 32.949 € | 32.949 € | 32.949 € | 32.949 € | 40.252 € | 40.252 € |
| Bewirtschaftung | | 0 € | 0 € | 18.999 € | 19.377 € | 19.762 € | 20.154 € | 20.553 € | 20.960 € | 21.375 € |
| Kostensumme | | 1.512 € | 4.913 € | 51.947 € | 52.325 € | 52.710 € | 53.102 € | 53.502 € | 61.213 € | 61.627 € |
| Mieteinnahmen | | 0 € | 0 € | 70.470 € | 71.775 € | 73.080 € | 74.385 € | 75.690 € | 76.995 € | 78.300 € |
| Jahresergebnis | | -1.512 € | -4.913 € | 18.523 € | 19.450 € | 20.370 € | 21.283 € | 22.188 € | 15.782 € | 16.673 € |

| | | 2026 | 2027 | 2028 | 2029 | 2030 | 2031 | 2032 | 2033 | 2034 | 2035 |
|--|---|---------|-----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|
| Umsatzerlöse | Mieteinnahmen <i>(inkl. Mietausfallwagnis)</i> | 0 T€ | 0 T€ | 136 T€ | 207 T€ | 211 T€ | 215 T€ | 219 T€ | 223 T€ | 226 T€ | 230 T€ |
| Aufwendungen | Verwaltungskosten <i>(Beitrag region. GU)</i> | 6 T€ | 6 T€ | 20 T€ | 27 T€ | 28 T€ | 29 T€ | 29 T€ | 30 T€ | 30 T€ | 31 T€ |
| | Aufwandsentschädigung Geschäftsführung | 3 T€ | 3 T€ | 3 T€ | 3 T€ | 3 T€ | 3 T€ | 3 T€ | 3 T€ | 4 T€ | 4 T€ |
| | Versicherung | 5 T€ | 5 T€ | 5 T€ | 5 T€ | 5 T€ | 6 T€ |
| | Instandhaltungskosten | 0 T€ | 0 T€ | 21 T€ | 32 T€ | 32 T€ | 33 T€ | 34 T€ | 34 T€ | 35 T€ | 36 T€ |
| | Baufinanzierung <i>(Zinsen und Gebühren)</i> | 3 T€ | 11 T€ | 35 T€ | 45 T€ | 45 T€ | 45 T€ | 44 T€ | 58 T€ | 65 T€ | 65 T€ |
| | Steuerberatung, Abschluss, Prüfung | 10 T€ | 10 T€ | 10 T€ | 10 T€ | 10 T€ | 10 T€ | 10 T€ | 10 T€ | 10 T€ | 10 T€ |
| Jahresüberschuss ohne Abschreibungen | | -27 T€ | -35 T€ | 42 T€ | 85 T€ | 87 T€ | 90 T€ | 93 T€ | 81 T€ | 76 T€ | 79 T€ |
| Tilgung der Baufinanzierung | | 0 T€ | 0 T€ | 35 T€ | 53 T€ | 53 T€ | 53 T€ | 53 T€ | 54 T€ | 54 T€ | 54 T€ |
| Liquidität | <i>(reduziert bzw. erhöht den Eigenkapitalbedarf)</i> | -27 T€ | -35 T€ | 7 T€ | 32 T€ | 34 T€ | 37 T€ | 39 T€ | 27 T€ | 23 T€ | 25 T€ |
| Fremdkapital | Schuldenstand der Baufinanzierung | 694 T€ | 2.610 T€ | 4.622 T€ | 5.207 T€ | 5.154 T€ | 5.101 T€ | 5.048 T€ | 4.995 T€ | 4.941 T€ | 4.887 T€ |
| Immobilienvermögen abzgl. Restschulden | | -694 T€ | -2.610 T€ | 2.266 T€ | 5.133 T€ | 5.093 T€ | 5.055 T€ | 5.018 T€ | 4.982 T€ | 4.946 T€ | 4.912 T€ |

Kapitalbedarf lokale Wohnungsbaugesellschaft und Finanzierung durch Kommune

| Eigenkapitalbedarf Gesellschaft | 2026 | 2027 | 2028 | 2029 | 2030 | 2031 | 2032 | 2033 | 2034 | 2035 |
|------------------------------------|-----------|-----------|-----------|-----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|
| Liquidität | -26.964 € | -35.425 € | 6.991 € | 32.003 € | 34.487 € | 36.944 € | 39.374 € | 27.454 € | 22.523 € | 24.866 € |
| Eigenkapitalbedarf Baufinanzierung | 121.800 € | 336.168 € | 352.916 € | 108.707 € | 0 € | 0 € | 0 € | 0 € | 0 € | 0 € |
| Finanzierungsbedarf insgesamt | 148.764 € | 371.593 € | 352.916 € | 108.707 € | 0 € | 0 € | 0 € | 0 € | 0 € | 0 € |
| Verfügbare Liquidität | 0 € | 0 € | 6.991 € | 32.003 € | 34.487 € | 36.944 € | 39.374 € | 27.454 € | 22.523 € | 24.866 € |

| Eigenkapitalfinanzierung Kommune* | | 2026 | 2027 | 2028 | 2029 | 2030 | 2031 | 2032 | 2033 | 2034 | 2035 |
|-----------------------------------|--------------------|---------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|
| Annuität | 1 | 7.492 € | 7.492 € | 7.492 € | 7.492 € | 7.492 € | 7.492 € | 7.492 € | 7.492 € | 7.492 € | 7.492 € |
| | 2 | | 18.714 € | 18.714 € | 18.714 € | 18.714 € | 18.714 € | 18.714 € | 18.714 € | 18.714 € | 18.714 € |
| | 3 | | | 17.774 € | 17.774 € | 17.774 € | 17.774 € | 17.774 € | 17.774 € | 17.774 € | 17.774 € |
| | 4 | | | | 5.475 € | 5.475 € | 5.475 € | 5.475 € | 5.475 € | 5.475 € | 5.475 € |
| | Annuität insgesamt | 7.492 € | 26.206 € | 43.980 € | 49.454 € | 49.454 € | 49.454 € | 49.454 € | 49.454 € | 49.454 € | 49.454 € |

| Eigenkapitalfinanzierung Kommune* | | 2026 | 2027 | 2028 | 2029 | 2030 | 2031 | 2032 | 2033 | 2034 | 2035 |
|-----------------------------------|-----------------------------------|---------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|
| Zinsanteil der Annuität | 1 | 4.314 € | 4.222 € | 4.127 € | 4.030 € | 3.929 € | 3.826 € | 3.720 € | 3.610 € | 3.498 € | 3.382 € |
| | 2 | | 10.776 € | 10.546 € | 10.309 € | 10.065 € | 9.815 € | 9.556 € | 9.291 € | 9.018 € | 8.736 € |
| | 3 | | | 10.235 € | 10.016 € | 9.791 € | 9.559 € | 9.321 € | 9.076 € | 8.824 € | 8.564 € |
| | 4 | | | | 3.152 € | 3.085 € | 3.016 € | 2.945 € | 2.871 € | 2.796 € | 2.718 € |
| | Zinsanteil der Annuität insgesamt | 4.314 € | 14.998 € | 24.908 € | 27.507 € | 26.871 € | 26.216 € | 25.542 € | 24.848 € | 24.135 € | 23.400 € |

* Annahme: Notwendige Eigenkapitalbereitstellung erfolgt vollständig durch Kommunalkredite (Zins 2,9%, Laufzeit 30. Annuitätendarlehen)

Kosten der Kommune

| | 2026 | 2027 | 2028 | 2029 | 2030 | 2031 | 2032 | 2033 | 2034 | 2035 | Summe 2026 bis 2035 |
|--|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|----------|----------|----------|----------|------------------------|
| Verzicht auf Veräußerungserlös (eingebrachtes Grundstück) | 861.300 € | 439.263 € | | | | | | | | | 1.300.563 € |
| Finanzierungsbedarf (Eigenkapital Baufinanzierung und Liquiditätslücke) | 148.764 € | 371.593 € | 352.916 € | 108.707 € | 148.764 € | 371.593 € | | | | | 1.502.337 € |
| Annuität (Eigenkapitalfinanzierung Kommune) | 7.492 € | 26.206 € | 43.980 € | 49.454 € | 49.454 € | 49.454 € | 49.454 € | 49.454 € | 49.454 € | 49.454 € | 423.856 € |
| Kommunale Kosten insgesamt | 868.792 € | 465.469 € | 43.980 € | 49.454 € | 49.454 € | 49.454 € | 49.454 € | 49.454 € | 49.454 € | 49.454 € | 1.724.419 € |

Für die Implementierung des IstaG-Modells ist von den beteiligten Kommunen ein Vorentwurf eines Investitionsplans erstellt worden. Dieser beinhaltet für die Planungszeitraum 2026 bis 2032 für jede Kommune die wohnbaulichen Vorhaben, den Zeitraum der Planung und Realisierung sowie den anschließenden Bewirtschaftungsbeginn der öffentlich geförderten Wohnungen.

Auf Grundlage des Investitionsplans wurden Wirtschaftlichkeitsbetrachtungen auf Ebene der einzelnen wohnbaulichen Vorhaben, **S. 3-4 – Vorhaben und Bewirtschaftung** der lokalen Wohnungsbaugesellschaft **S. 5 – lokale Wohnungsbaugesellschaft** sowie zur Finanzierung des Eigenkapitalbedarfs durch die Kommune **S. 6 – Kapitalbedarf WBG und Finanzierung durch Kommune** durchgeführt und die Kosten für die Kommunen **S. 7 – Kosten Kommune** zusammengefasst.

Für die Berechnungen wurden ein Vollständiger Finanzplan (VoFi) genutzt, der eine gängige Methode der Investitionsrechnung der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft ist. Basis sind ferner vorhabenbezogener Parameter, **S. 3 - Neubauprojekte** die bei den Kommunen abgefragt wurden. Zusammen mit den Berechnungsannahmen **S. 2 - Berechnungsannahmen** wurden diese genutzt, um das Vorhaben für eine lokale Wohnungsbaugesellschaft (WBG) zu bewerten. Die zugrundeliegenden Annahmen erfolgten aus einer konservativen Grundhaltung.

| Grundstückskosten | |
|--|-------------------------------|
| Erwerbsnebenkosten im Falle eines Grundstückskaufs | 10% |
| Herstellungskosten | |
| Herstellungskosten pro m ² Wohnfläche (KG 300-700) | |
| Mehrfamilienhausbau | 4.000 €/m ² |
| Reihenhausbau | 3.700 €/m ² |
| Bauherrenaufgabe pro WE (<i>Vergütung IstaG</i>) | 4.500 € |
| jährliche Kostensteigerungen (z. B. auch Bewirtschaftungskosten) | 2,0% |
| Anteil der Wohnfläche an der BGF | |
| Mehrfamilienhausbau | 80% |
| Reihenhausbau | 90% |
| Mieteinnahmen | |
| Bindungsdauer geförderter Mietwohnungen | 30 Jahre |
| Mietenstufe der Kommune | M 4 |
| Erstvermietungsmiete Einkommensgruppe A | 7,25 €/m ² |
| Mietsteigerung geförderter Mietwohnungen (<i>von Erstvermietungsmiete</i>) | 2,0% 1. Jahr danach linear |
| Bewirtschaftungskosten | |
| Verwaltungskosten pro WE (<i>Vergütung IstaG</i>) | 650 € |
| Instandhaltungskosten pro Jahr (<i>Neubauwohnungen</i>) | 13,00 €/m ² |
| Mietausfallwagnis | 2,0% |
| Finanzierungskosten | |
| Laufzeit des Förderdarlehens | 30 Jahre |
| Darlehensobergrenze Einkommensgruppe A | 3.350 €/m ² |
| Tilgungsnachlass | 40% |
| Zinsen | |
| bis zum Ablauf des 5. Jahres | 0,0% |
| ab dem 6. Jahr | 0,5% |
| Tilgung | 1,0% |
| laufende Verwaltungskosten (<i>vom reduzierten Darlehensbetrag</i>) | 0,5% |
| Eigenkapitalanteil (zzgl. Grundstück) | 10% |
| Marktzinsen für den Wohnungsbau | 3,25% |

| weitere Zinssätze | |
|---|--------------------------|
| Habenzinsen | 0,0% |
| Sollzinsen | 0,0% |
| Eigenkapitalzinsen (Zielwert) | 0,0% |
| Abzinsungszinssatz | 3,0% |
| Immobilienwert | |
| über den Ertrag | |
| Rohertragsfaktor | 20,0% |
| Mietsteigerung geförderter Wohnungsbau nach Bindungsende | 3,0% |
| über den Sachwert | |
| Bodenwertentwicklung | 1,0% |
| Wertverlust in den ersten 30 Jahren | 50% |
| über Abschreibung des Gebäudewerts | |
| Abschreibungssatz (<i>erhöhter Satz für Gebäude mit Fertigstellung nach 31.12.2023</i>) | 3,0% |
| sonstige betriebliche Aufwendungen und Steuern | |
| Steuerberatung, Jahresabschluss und Prüfung (<i>vom Jahresumsatz</i>) | 10.000 Euro bzw. 1,2% |
| Annahmen zur kommunalen Finanzierung | |
| Eigenkapitalbereitstellung über Kommunalkredit | 100% |
| Zinssatz Kommunalkredit | 2,9% |
| Laufzeit Annuitätendarlehen | 30 Jahre |

Neubauprojekte der lokalen Wohnungsbaugesellschaft

| Projektnummer | 1 | 2 | 3 |
|--|----------------------------|----------------------|-------------------------|
| Grundstück | | | |
| Name des Vorhabens | Astrid-Lindgren-Straße 3+5 | Europaplatz | Teresa-von-Avila-Straße |
| Planungs-/Umsetzungsbeginn | 2026 | 2027 | 2029 |
| Grundstücksfläche | 738 m ² | 4.226 m ² | 4.479 m ² |
| Bodenrichtwert Gründungszeitpunkt | 241 €/m ² | 220 €/m ² | 280 €/m ² |
| Bodenrichtwert Einbringungs-Zeitpunkt | 241 €/m ² | 224 €/m ² | 297 €/m ² |
| Planung | | | |
| Geplante Wohneinheiten | 4 | 13 | 32 |
| WE Mietwohnungen (gefördert) | 4 | 0 | 32 |
| WE Miet-Reihenhäuser (gefördert) | 0 | 13 | 0 |
| Durchschnittliche Wohnungsgröße | 80 m ² | 110 m ² | 80 m ² |
| Wohnfläche insgesamt | 320 m ² | 1.430 m ² | 2.560 m ² |
| Investition | | | |
| Gesamtwert der Investition | 1.475.710 € | 6.402.471 € | 12.350.133 € |
| davon eingebrachtes Grundstück (Bodenrichtwert) | 177.710 € | 947.151 € | 1.330.549 € |
| davon durch WBG gekauftes Grundstück (inkl. NK 10%) | - | - | - |
| davon Herstellungskosten (anfängl. 4.000 Euro/m ²) | 1.280.000 € | 5.396.820 € | 10.866.770 € |
| davon Bauherrenaufgabe | 18.000 € | 59.670 € | 152.814 € |
| Finanzierungsbedarf der Wohnungsbaugesellschaft | | | |
| Finanzierungsbedarf | 1.298.000 € | 5.456.490 € | 11.019.584 € |
| davon Eigenkapital von der Kommune | 129.800 € | 545.649 € | 1.101.958 € |
| davon Förderdarlehen an die WBG | 1.072.000 € | 4.886.310 € | 9.100.920 € |
| davon Bankdarlehen an die WBG | 96.200 € | 24.531 € | 816.706 € |
| Zentrale Ergebnisse | | | |
| Eigenkapitaleinsatz (inkl. Grundstück) | 307.510 € | 1.492.800 € | 2.432.508 € |
| Eigenkapitalanteil (an Gesamtwert der Investition) | 20,8% | 23,3% | 19,7% |
| Guthaben (30 Jahre nach Fertigstellung) | 322.811 € | 2.124.192 € | 2.592.373 € |
| Vermögenswert (30 Jahre nach Fertigstellung) | 1.136.069 € | 5.152.463 € | 9.490.687 € |
| Restschulden (30 Jahre nach Fertigstellung) | 498.427 € | 2.052.582 € | 4.231.477 € |

**Lokale Wohnungsbaugesellschaft
Bewirtschaftung Neubauprojekte 2026 bis 2035**

| Astrid-Lindgren-Straße 3+5 | 2026 | 2027 | 2028 | 2029 | 2030 | 2031 | 2032 | 2033 | 2034 | 2035 |
|------------------------------------|---------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|
| Zins und Tilgung des Fremdkapitals | 625 € | 2.032 € | 13.737 € | 13.737 € | 13.737 € | 13.737 € | 13.737 € | 16.792 € | 16.792 € | 16.792 € |
| Bewirtschaftung | 0 € | 0 € | 7.764 € | 7.919 € | 8.076 € | 8.236 € | 8.400 € | 8.566 € | 8.736 € | 8.909 € |
| Kostensumme | 625 € | 2.032 € | 21.500 € | 21.655 € | 21.813 € | 21.973 € | 22.136 € | 25.358 € | 25.528 € | 25.700 € |
| Mieteinnahmen | 0 € | 0 € | 29.510 € | 30.067 € | 30.624 € | 31.181 € | 31.738 € | 32.294 € | 32.851 € | 33.408 € |
| Jahresergebnis | -625 € | -2.032 € | 8.010 € | 8.412 € | 8.811 € | 9.208 € | 9.601 € | 6.936 € | 7.324 € | 7.708 € |

| Europaplatz | 2026 | 2027 | 2028 | 2029 | 2030 | 2031 | 2032 | 2033 | 2034 | 2035 |
|------------------------------------|-------------|---------------|---------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|
| Zins und Tilgung des Fremdkapitals | | 159 € | 518 € | 45.019 € | 45.019 € | 45.019 € | 45.019 € | 45.019 € | 58.945 € | 58.945 € |
| Bewirtschaftung | | 0 € | 0 € | 31.956 € | 32.591 € | 33.238 € | 33.897 € | 34.568 € | 35.251 € | 35.947 € |
| Kostensumme | | 159 € | 518 € | 76.976 € | 77.611 € | 78.258 € | 78.916 € | 79.587 € | 94.197 € | 94.893 € |
| Mieteinnahmen | | 0 € | 0 € | 134.363 € | 136.851 € | 139.339 € | 141.827 € | 144.316 € | 146.804 € | 149.292 € |
| Jahresergebnis | | -159 € | -518 € | 57.387 € | 59.240 € | 61.082 € | 62.911 € | 64.728 € | 52.607 € | 54.399 € |

| Teresa-von-Avila-Straße | 2026 | 2027 | 2028 | 2029 | 2030 | 2031 | 2032 | 2033 | 2034 | 2035 |
|------------------------------------|-------------|-------------|-------------|-----------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| Zins und Tilgung des Fremdkapitals | | | | 5.309 € | 17.253 € | 116.618 € | 116.618 € | 116.618 € | 116.618 € | 116.618 € |
| Bewirtschaftung | | | | 0 € | 0 € | 65.892 € | 67.199 € | 68.530 € | 69.887 € | 71.268 € |
| Kostensumme | | | | 5.309 € | 17.253 € | 182.510 € | 183.817 € | 185.149 € | 186.505 € | 187.887 € |
| Mieteinnahmen | | | | 0 € | 0 € | 249.446 € | 253.901 € | 258.355 € | 262.810 € | 267.264 € |
| Jahresergebnis | | | | -5.309 € | -17.253 € | 66.936 € | 70.084 € | 73.206 € | 76.305 € | 79.377 € |

| | | 2026 | 2027 | 2028 | 2029 | 2030 | 2031 | 2032 | 2033 | 2034 | 2035 |
|--|---|---------|-----------|-----------|----------|----------|-----------|----------|----------|----------|----------|
| Umsatzerlöse | Mieteinnahmen <i>(inkl. Mietausfallwagnis)</i> | 0 T€ | 0 T€ | 29 T€ | 161 T€ | 164 T€ | 412 T€ | 419 T€ | 426 T€ | 434 T€ | 441 T€ |
| Aufwendungen | Verwaltungskosten <i>(Beitrag region. GU)</i> | 6 T€ | 6 T€ | 9 T€ | 18 T€ | 19 T€ | 42 T€ | 43 T€ | 44 T€ | 45 T€ | 46 T€ |
| | Aufwandsentschädigung Geschäftsführung | 3 T€ | 3 T€ | 3 T€ | 3 T€ | 3 T€ | 3 T€ | 3 T€ | 3 T€ | 4 T€ | 4 T€ |
| | Versicherung | 5 T€ | 5 T€ | 5 T€ | 5 T€ | 5 T€ | 6 T€ | 6 T€ | 6 T€ | 6 T€ | 6 T€ |
| | Instandhaltungskosten | 0 T€ | 0 T€ | 4 T€ | 25 T€ | 25 T€ | 63 T€ | 64 T€ | 66 T€ | 67 T€ | 68 T€ |
| | Baufinanzierung <i>(Zinsen und Gebühren)</i> | 1 T€ | 2 T€ | 7 T€ | 27 T€ | 39 T€ | 76 T€ | 75 T€ | 78 T€ | 92 T€ | 91 T€ |
| | Steuerberatung, Abschluss, Prüfung | 10 T€ | 10 T€ | 10 T€ | 10 T€ | 10 T€ | 10 T€ | 10 T€ | 10 T€ | 10 T€ | 10 T€ |
| Jahresüberschuss ohne Abschreibungen | | -25 T€ | -26 T€ | -10 T€ | 73 T€ | 63 T€ | 212 T€ | 217 T€ | 219 T€ | 211 T€ | 216 T€ |
| Tilgung der Baufinanzierung | | 0 T€ | 0 T€ | 7 T€ | 37 T€ | 37 T€ | 100 T€ | 100 T€ | 100 T€ | 101 T€ | 101 T€ |
| Liquidität | <i>(reduziert bzw. erhöht den Eigenkapitalbedarf)</i> | -25 T€ | -26 T€ | -17 T€ | 36 T€ | 26 T€ | 112 T€ | 117 T€ | 119 T€ | 110 T€ | 115 T€ |
| Fremdkapital | Schuldenstand der Baufinanzierung | 148 T€ | 1.072 T€ | 2.661 T€ | 4.944 T€ | 7.732 T€ | 9.892 T€ | 9.792 T€ | 9.692 T€ | 9.591 T€ | 9.490 T€ |
| Immobilienvermögen abzgl. Restschulden | | -148 T€ | -1.072 T€ | -1.198 T€ | 2.879 T€ | 32 T€ | 10.051 T€ | 9.986 T€ | 9.923 T€ | 9.861 T€ | 9.801 T€ |

Kapitalbedarf lokale Wohnungsbaugesellschaft und Finanzierung durch Kommune

| Eigenkapitalbedarf Gesellschaft | 2026 | 2027 | 2028 | 2029 | 2030 | 2031 | 2032 | 2033 | 2034 | 2035 |
|------------------------------------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| Liquidität | -24.625 € | -26.472 € | -17.074 € | 35.634 € | 25.645 € | 111.769 € | 116.830 € | 118.790 € | 109.832 € | 114.753 € |
| Eigenkapitalbedarf Baufinanzierung | 25.960 € | 167.540 € | 290.972 € | 411.369 € | 495.881 € | 385.685 € | 0 € | 0 € | 0 € | 0 € |
| Finanzierungsbedarf insgesamt | 50.585 € | 194.011 € | 308.046 € | 411.369 € | 495.881 € | 385.685 € | 0 € | 0 € | 0 € | 0 € |
| Verfügbare Liquidität | 0 € | 0 € | 0 € | 35.634 € | 25.645 € | 111.769 € | 116.830 € | 118.790 € | 109.832 € | 114.753 € |

| Eigenkapitalfinanzierung Kommune* | | 2026 | 2027 | 2028 | 2029 | 2030 | 2031 | 2032 | 2033 | 2034 | 2035 |
|-----------------------------------|--------------------|---------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|
| Annuität | 1 | 2.548 € | 2.548 € | 2.548 € | 2.548 € | 2.548 € | 2.548 € | 2.548 € | 2.548 € | 2.548 € | 2.548 € |
| | 2 | | 9.771 € | 9.771 € | 9.771 € | 9.771 € | 9.771 € | 9.771 € | 9.771 € | 9.771 € | 9.771 € |
| | 3 | | | 15.514 € | 15.514 € | 15.514 € | 15.514 € | 15.514 € | 15.514 € | 15.514 € | 15.514 € |
| | 4 | | | | 20.717 € | 20.717 € | 20.717 € | 20.717 € | 20.717 € | 20.717 € | 20.717 € |
| | 5 | | | | | 24.974 € | 24.974 € | 24.974 € | 24.974 € | 24.974 € | 24.974 € |
| | 6 | | | | | | 19.424 € | 19.424 € | 19.424 € | 19.424 € | 19.424 € |
| | Annuität insgesamt | 2.548 € | 12.318 € | 27.832 € | 48.550 € | 73.523 € | 92.947 € | 92.947 € | 92.947 € | 92.947 € | 92.947 € |

| Eigenkapitalfinanzierung Kommune* | | 2026 | 2027 | 2028 | 2029 | 2030 | 2031 | 2032 | 2033 | 2034 | 2035 |
|-----------------------------------|-----------------------------------|-------|-------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|
| Zinsanteil der Annuität | 1 | 1.467 | 1.436 | 1.403 | 1.370 | 1.336 | 1.301 | 1.265 | 1.228 | 1.189 | 1.150 |
| | 2 | | 5.626 | 5.506 | 5.382 | 5.255 | 5.124 | 4.990 | 4.851 | 4.708 | 4.561 |
| | 3 | | | 8.933 | 8.742 | 8.546 | 8.344 | 8.136 | 7.922 | 7.702 | 7.475 |
| | 4 | | | | 11.930 | 11.675 | 11.413 | 11.143 | 10.865 | 10.579 | 10.285 |
| | 5 | | | | | 14.381 | 14.073 | 13.757 | 13.432 | 13.097 | 12.753 |
| | 6 | | | | | | 11.185 | 9.981 | 9.918 | 9.888 | 9.857 |
| | Zinsanteil der Annuität insgesamt | 1.467 | 7.062 | 15.843 | 27.425 | 41.193 | 51.440 | 49.272 | 48.216 | 47.164 | 46.082 |

* Annahme: Notwendige Eigenkapitalbereitstellung erfolgt vollständig durch Kommunalkredite (Zins 2,9%, Laufzeit 30. Annuitätendarlehen)

Kosten der Kommune

| | 2026 | 2027 | 2028 | 2029 | 2030 | 2031 | 2032 | 2033 | 2034 | 2035 | Summe 2026 bis 2035 |
|--|-----------|-----------|-----------|-------------|-----------|-----------|----------|----------|----------|----------|------------------------|
| Verzicht auf Veräußerungserlös (eingebrachtes Grundstück) | 177.710 € | 947.151 € | | 1.330.549 € | | | | | | | 2.455.410 € |
| Finanzierungsbedarf (Eigenkapital Baufinanzierung und Liquiditätslücke) | 50.585 € | 194.011 € | 308.046 € | 411.369 € | 495.881 € | 385.685 € | | | | | 1.845.577 € |
| Annuität (Eigenkapitalfinanzierung Kommune) | 2.548 € | 12.318 € | 27.832 € | 48.550 € | 73.523 € | 92.947 € | 92.947 € | 92.947 € | 92.947 € | 92.947 € | 629.506 € |
| Kommunale Kosten insgesamt | 180.258 € | 959.469 € | 27.832 € | 1.379.099 € | 73.523 € | 92.947 € | 92.947 € | 92.947 € | 92.947 € | 92.947 € | 3.084.916 € |

Für die Implementierung des IstaG-Modells ist von den beteiligten Kommunen ein Vorentwurf eines Investitionsplans erstellt worden. Dieser beinhaltet für die Planungszeitraum 2026 bis 2032 für jede Kommune die wohnbaulichen Vorhaben, den Zeitraum der Planung und Realisierung sowie den anschließenden Bewirtschaftungsbeginn der öffentlich geförderten Wohnungen.

Auf Grundlage des Investitionsplans wurden Wirtschaftlichkeitsbetrachtungen auf Ebene der einzelnen wohnbaulichen Vorhaben, **S. 3-8 – Vorhaben und Bewirtschaftung** der lokalen Wohnungsbaugesellschaft **S. 9 – lokale Wohnungsbaugesellschaft** sowie zur Finanzierung des Eigenkapitalbedarfs durch die Kommune **S. 10 – Kapitalbedarf WBG und Finanzierung durch Kommune** durchgeführt und die Kosten für die Kommunen **S. 11 – Kosten Kommune** zusammengefasst.

Für die Berechnungen wurden ein Vollständiger Finanzplan (VoFi) genutzt, der eine gängige Methode der Investitionsrechnung der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft ist. Basis sind ferner vorhabenbezogener Parameter, **S. 3-5 - Neubauprojekte** die bei den Kommunen abgefragt wurden. Zusammen mit den Berechnungsannahmen **S. 2 - Berechnungsannahmen** wurden diese genutzt, um das Vorhaben für eine lokale Wohnungsbaugesellschaft (WBG) zu bewerten. Die zugrundeliegenden Annahmen erfolgten aus einer konservativen Grundhaltung.

| Grundstückskosten | |
|--|-------------------------------|
| Erwerbsnebenkosten im Falle eines Grundstückskaufs | 10% |
| Herstellungskosten | |
| Herstellungskosten pro m ² Wohnfläche (KG 300-700) | |
| Mehrfamilienhausbau | 4.000 €/m ² |
| Reihenhausbau | 3.700 €/m ² |
| Bauherrenaufgabe pro WE (<i>Vergütung IstaG</i>) | 4.500 € |
| jährliche Kostensteigerungen (z. B. auch Bewirtschaftungskosten) | 2,0% |
| Anteil der Wohnfläche an der BGF | |
| Mehrfamilienhausbau | 80% |
| Reihenhausbau | 90% |
| Mieteinnahmen | |
| Bindungsdauer geförderter Mietwohnungen | 30 Jahre |
| Mietenstufe der Kommune | M 1-3 |
| Erstvermietungsmiete Einkommensgruppe A | 6,50 €/m ² |
| Mietsteigerung geförderter Mietwohnungen (<i>von Erstvermietungsmiete</i>) | 2,0% 1. Jahr danach linear |
| Bewirtschaftungskosten | |
| Verwaltungskosten pro WE (<i>Vergütung IstaG</i>) | 650 € |
| Instandhaltungskosten pro Jahr (<i>Neubauwohnungen</i>) | 13,00 €/m ² |
| Mietausfallwagnis | 2,0% |
| Finanzierungskosten | |
| Laufzeit des Förderdarlehens | 30 Jahre |
| Darlehensobergrenze Einkommensgruppe A | 3.110 €/m ² |
| Tilgungsnachlass | 35% |
| Zinsen | |
| bis zum Ablauf des 5. Jahres | 0,0% |
| ab dem 6. Jahr | 0,5% |
| Tilgung | 1,0% |
| laufende Verwaltungskosten (<i>vom reduzierten Darlehensbetrag</i>) | 0,5% |
| Eigenkapitalanteil (zzgl. Grundstück) | 10% |
| Marktzinsen für den Wohnungsbau | 3,25% |

| weitere Zinssätze | |
|---|--------------------------|
| Habenzinsen | 0,0% |
| Sollzinsen | 0,0% |
| Eigenkapitalzinsen (Zielwert) | 0,0% |
| Abzinsungszinssatz | 3,0% |
| Immobilienwert | |
| über den Ertrag | |
| Rohertragsfaktor | 20,0% |
| Mietsteigerung geförderter Wohnungsbau nach Bindungsende | 3,0% |
| über den Sachwert | |
| Bodenwertentwicklung | 1,0% |
| Wertverlust in den ersten 30 Jahren | 50% |
| über Abschreibung des Gebäudewerts | |
| Abschreibungssatz (<i>erhöhter Satz für Gebäude mit Fertigstellung nach 31.12.2023</i>) | 3,0% |
| sonstige betriebliche Aufwendungen und Steuern | |
| Steuerberatung, Jahresabschluss und Prüfung (<i>vom Jahresumsatz</i>) | 10.000 Euro bzw. 1,2% |
| Annahmen zur kommunalen Finanzierung | |
| Eigenkapitalbereitstellung über Kommunalkredit | 100% |
| Zinssatz Kommunalkredit | 2,9% |
| Laufzeit Annuitätendarlehen | 30 Jahre |

| Projektnummer | 1 | 2 | 3 | 4 |
|--|----------------------|----------------------|----------------------|----------------------|
| Grundstück | | | | |
| Name des Vorhabens | Ahornweg 1 DHH | Ahornweg 2 DHH | Weidengrund 1 DHH | Weidengrund 2 DHH |
| Planungs-/Umsetzungsbeginn | 2026 | 2026 | 2027 | 2027 |
| Grundstücksfläche | 258 m ² | 302 m ² | 337 m ² | 317 m ² |
| Bodenrichtwert Gründungszeitpunkt | 280 €/m ² | 280 €/m ² | 280 €/m ² | 280 €/m ² |
| Bodenrichtwert Einbringungs-Zeitpunkt | 280 €/m ² | 280 €/m ² | 286 €/m ² | 286 €/m ² |
| Planung | | | | |
| Geplante Wohneinheiten | 2 | 2 | 2 | 2 |
| WE Mietwohnungen (gefördert) | 0 | 0 | 0 | 0 |
| WE Miet-Reihenhäuser (gefördert) | 2 | 2 | 2 | 2 |
| Durchschnittliche Wohnungsgröße | 80 m ² | 80 m ² | 80 m ² | 80 m ² |
| Wohnfläche insgesamt | 160 m ² | 160 m ² | 160 m ² | 160 m ² |
| Investition | | | | |
| Gesamtwert der Investition | 673.240 € | 685.560 € | 709.267 € | 703.555 € |
| davon eingebrachtes Grundstück (Bodenrichtwert) | 72.240 € | 84.560 € | 96.247 € | 90.535 € |
| davon durch WBG gekauftes Grundstück (inkl. NK 10%) | - | - | - | - |
| davon Herstellungskosten (anfängl. 4.000 Euro/m ²) | 592.000 € | 592.000 € | 603.840 € | 603.840 € |
| davon Bauherrenaufgabe | 9.000 € | 9.000 € | 9.180 € | 9.180 € |
| Finanzierungsbedarf der Wohnungsbaugesellschaft | | | | |
| Finanzierungsbedarf | 601.000 € | 601.000 € | 613.020 € | 613.020 € |
| davon Eigenkapital von der Kommune | 60.100 € | 60.100 € | 61.302 € | 61.302 € |
| davon Förderdarlehen an die WBG | 497.600 € | 497.600 € | 507.552 € | 507.552 € |
| davon Bankdarlehen an die WBG | 43.300 € | 43.300 € | 44.166 € | 44.166 € |
| Zentrale Ergebnisse | | | | |
| Eigenkapitaleinsatz (inkl. Grundstück) | 132.340 € | 144.660 € | 157.549 € | 151.837 € |
| Eigenkapitalanteil (an Gesamtwert der Investition) | 19,7% | 21,1% | 22,2% | 21,6% |
| Guthaben (30 Jahre nach Fertigstellung) | 109.458 € | 109.458 € | 109.079 € | 109.079 € |
| Vermögenswert (30 Jahre nach Fertigstellung) | 523.304 € | 523.304 € | 530.256 € | 530.256 € |
| Restschulden (30 Jahre nach Fertigstellung) | 247.951 € | 247.951 € | 252.910 € | 252.910 € |

| Projektnummer | 5 | 6 | 7 | 8 |
|--|----------------------|----------------------|----------------------|----------------------|
| Grundstück | | | | |
| Name des Vorhabens | Weidengrund 3 DHH | Weidengrund 4 DHH | Weidengrund 5 DHH | Weidengrund 6 DHH |
| Planungs-/Umsetzungsbeginn | 2027 | 2027 | 2027 | 2027 |
| Grundstücksfläche | 322 m ² | 359 m ² | 439 m ² | 351 m ² |
| Bodenrichtwert Gründungszeitpunkt | 280 €/m ² | 280 €/m ² | 280 €/m ² | 280 €/m ² |
| Bodenrichtwert Einbringungs-Zeitpunkt | 286 €/m ² | 286 €/m ² | 286 €/m ² | 286 €/m ² |
| Planung | | | | |
| Geplante Wohneinheiten | 2 | 2 | 2 | 2 |
| WE Mietwohnungen (gefördert) | 0 | 0 | 0 | 0 |
| WE Miet-Reihenhäuser (gefördert) | 2 | 2 | 2 | 2 |
| Durchschnittliche Wohnungsgröße | 80 m ² | 80 m ² | 80 m ² | 80 m ² |
| Wohnfläche insgesamt | 160 m ² | 160 m ² | 160 m ² | 160 m ² |
| Investition | | | | |
| Gesamtwert der Investition | 704.983 € | 715.550 € | 738.398 € | 713.266 € |
| davon eingebrachtes Grundstück (Bodenrichtwert) | 91.963 € | 102.530 € | 125.378 € | 100.246 € |
| davon durch WBG gekauftes Grundstück (inkl. NK 10%) | - | - | - | - |
| davon Herstellungskosten (anfängl. 4.000 Euro/m ²) | 603.840 € | 603.840 € | 603.840 € | 603.840 € |
| davon Bauherrenaufgabe | 9.180 € | 9.180 € | 9.180 € | 9.180 € |
| Finanzierungsbedarf der Wohnungsbaugesellschaft | | | | |
| Finanzierungsbedarf | 613.020 € | 613.020 € | 613.020 € | 613.020 € |
| davon Eigenkapital von der Kommune | 61.302 € | 61.302 € | 61.302 € | 61.302 € |
| davon Förderdarlehen an die WBG | 507.552 € | 507.552 € | 507.552 € | 507.552 € |
| davon Bankdarlehen an die WBG | 44.166 € | 44.166 € | 44.166 € | 44.166 € |
| Zentrale Ergebnisse | | | | |
| Eigenkapitaleinsatz (inkl. Grundstück) | 153.265 € | 163.832 € | 186.680 € | 161.548 € |
| Eigenkapitalanteil (an Gesamtwert der Investition) | 21,7% | 22,9% | 25,3% | 22,6% |
| Guthaben (30 Jahre nach Fertigstellung) | 109.079 € | 109.079 € | 109.079 € | 109.079 € |
| Vermögenswert (30 Jahre nach Fertigstellung) | 530.256 € | 530.256 € | 530.256 € | 530.256 € |
| Restschulden (30 Jahre nach Fertigstellung) | 252.910 € | 252.910 € | 252.910 € | 252.910 € |

| Projektnummer | 9 | 10 | 11 | 12 |
|--|----------------------|----------------------|----------------------|----------------------|
| Grundstück | | | | |
| Name des Vorhabens | Weidengrund MFH 1 | Weidengrund MFH 2 | Weidengrund MFH 3 | Weidengrund MFH 4 |
| Planungs-/Umsetzungsbeginn | 2028 | 2028 | 2028 | 2028 |
| Grundstücksfläche | 933 m ² | 887 m ² | 825 m ² | 979 m ² |
| Bodenrichtwert Gründungszeitpunkt | 280 €/m ² | 280 €/m ² | 280 €/m ² | 280 €/m ² |
| Bodenrichtwert Einbringungs-Zeitpunkt | 291 €/m ² | 291 €/m ² | 291 €/m ² | 291 €/m ² |
| Planung | | | | |
| Geplante Wohneinheiten | 8 | 8 | 8 | 8 |
| WE Mietwohnungen (gefördert) | 8 | 8 | 8 | 8 |
| WE Miet-Reihenhäuser (gefördert) | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Durchschnittliche Wohnungsgröße | 80 m ² | 80 m ² | 80 m ² | 80 m ² |
| Wohnfläche insgesamt | 640 m ² | 640 m ² | 640 m ² | 640 m ² |
| Investition | | | | |
| Gesamtwert der Investition | 2.972.672 € | 2.959.272 € | 2.941.211 € | 2.986.073 € |
| davon eingebrachtes Grundstück (Bodenrichtwert) | 271.794 € | 258.394 € | 240.332 € | 285.194 € |
| davon durch WBG gekauftes Grundstück (inkl. NK 10%) | - | - | - | - |
| davon Herstellungskosten (anfängl. 4.000 Euro/m ²) | 2.663.424 € | 2.663.424 € | 2.663.424 € | 2.663.424 € |
| davon Bauherrenaufgabe | 37.454 € | 37.454 € | 37.454 € | 37.454 € |
| Finanzierungsbedarf | | | | |
| Finanzierungsbedarf | 2.700.878 € | 2.700.878 € | 2.700.878 € | 2.700.878 € |
| davon Eigenkapital von der Kommune | 270.088 € | 270.088 € | 270.088 € | 270.088 € |
| davon Förderdarlehen an die WBG | 2.070.812 € | 2.070.812 € | 2.070.812 € | 2.070.812 € |
| davon Bankdarlehen an die WBG | 359.978 € | 359.978 € | 359.978 € | 359.978 € |
| Eigenkapitaleinsatz (inkl. Grundstück) | | | | |
| Eigenkapitaleinsatz (inkl. Grundstück) | 541.882 € | 528.482 € | 510.420 € | 555.282 € |
| Eigenkapitalanteil (an Gesamtwert der Investition) | 18,2% | 17,9% | 17,4% | 18,6% |
| Guthaben (30 Jahre nach Fertigstellung) | 199.994 € | 199.994 € | 199.994 € | 199.994 € |
| Vermögenswert (30 Jahre nach Fertigstellung) | 2.148.750 € | 2.148.750 € | 2.148.750 € | 2.148.750 € |
| Restschulden (30 Jahre nach Fertigstellung) | 1.127.116 € | 1.127.116 € | 1.127.116 € | 1.127.116 € |

Lokale Wohnungsbaugesellschaft
Bewirtschaftung Neubauprojekte 2026 bis 2035

| Ahornweg 1 DHH | 2026 | 2027 | 2028 | 2029 | 2030 | 2031 | 2032 | 2033 | 2034 | 2035 |
|------------------------------------|--------|--------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|
| Zins und Tilgung des Fremdkapitals | 281 € | 915 € | 6.692 € | 6.692 € | 6.692 € | 6.692 € | 6.692 € | 8.228 € | 8.228 € | 8.228 € |
| Bewirtschaftung | 0 € | 0 € | 3.851 € | 3.928 € | 4.006 € | 4.086 € | 4.167 € | 4.250 € | 4.334 € | 4.420 € |
| Kostensumme | 281 € | 915 € | 10.543 € | 10.620 € | 10.698 € | 10.778 € | 10.859 € | 12.478 € | 12.562 € | 12.648 € |
| Mieteinnahmen | 0 € | 0 € | 13.229 € | 13.478 € | 13.728 € | 13.978 € | 14.227 € | 14.477 € | 14.726 € | 14.976 € |
| Jahresergebnis | -281 € | -915 € | 2.685 € | 2.858 € | 3.030 € | 3.200 € | 3.368 € | 1.999 € | 2.164 € | 2.328 € |

| Ahornweg 2 DHH | 2026 | 2027 | 2028 | 2029 | 2030 | 2031 | 2032 | 2033 | 2034 | 2035 |
|------------------------------------|--------|--------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|
| Zins und Tilgung des Fremdkapitals | 281 € | 915 € | 6.692 € | 6.692 € | 6.692 € | 6.692 € | 6.692 € | 8.228 € | 8.228 € | 8.228 € |
| Bewirtschaftung | 0 € | 0 € | 3.851 € | 3.928 € | 4.006 € | 4.086 € | 4.167 € | 4.250 € | 4.334 € | 4.420 € |
| Kostensumme | 281 € | 915 € | 10.543 € | 10.620 € | 10.698 € | 10.778 € | 10.859 € | 12.478 € | 12.562 € | 12.648 € |
| Mieteinnahmen | 0 € | 0 € | 13.229 € | 13.478 € | 13.728 € | 13.978 € | 14.227 € | 14.477 € | 14.726 € | 14.976 € |
| Jahresergebnis | -281 € | -915 € | 2.685 € | 2.858 € | 3.030 € | 3.200 € | 3.368 € | 1.999 € | 2.164 € | 2.328 € |

| Weidengrund 1 DHH | 2026 | 2027 | 2028 | 2029 | 2030 | 2031 | 2032 | 2033 | 2034 | 2035 |
|------------------------------------|------|--------|--------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|
| Zins und Tilgung des Fremdkapitals | | 287 € | 933 € | 6.826 € | 6.826 € | 6.826 € | 6.826 € | 6.826 € | 8.393 € | 8.393 € |
| Bewirtschaftung | | 0 € | 0 € | 3.928 € | 4.006 € | 4.086 € | 4.167 € | 4.250 € | 4.334 € | 4.420 € |
| Kostensumme | | 287 € | 933 € | 10.754 € | 10.832 € | 10.912 € | 10.993 € | 11.075 € | 12.727 € | 12.812 € |
| Mieteinnahmen | | 0 € | 0 € | 13.478 € | 13.728 € | 13.978 € | 14.227 € | 14.477 € | 14.726 € | 14.976 € |
| Jahresergebnis | | -287 € | -933 € | 2.725 € | 2.896 € | 3.066 € | 3.234 € | 3.401 € | 2.000 € | 2.164 € |

| Weidengrund 2 DHH | 2026 | 2027 | 2028 | 2029 | 2030 | 2031 | 2032 | 2033 | 2034 | 2035 |
|------------------------------------|------|--------|--------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|
| Zins und Tilgung des Fremdkapitals | | 287 € | 933 € | 6.826 € | 6.826 € | 6.826 € | 6.826 € | 6.826 € | 8.393 € | 8.393 € |
| Bewirtschaftung | | 0 € | 0 € | 3.928 € | 4.006 € | 4.086 € | 4.167 € | 4.250 € | 4.334 € | 4.420 € |
| Kostensumme | | 287 € | 933 € | 10.754 € | 10.832 € | 10.912 € | 10.993 € | 11.075 € | 12.727 € | 12.812 € |
| Mieteinnahmen | | 0 € | 0 € | 13.478 € | 13.728 € | 13.978 € | 14.227 € | 14.477 € | 14.726 € | 14.976 € |
| Jahresergebnis | | -287 € | -933 € | 2.725 € | 2.896 € | 3.066 € | 3.234 € | 3.401 € | 2.000 € | 2.164 € |

Lokale Wohnungsbaugesellschaft
Bewirtschaftung Neubauprojekte 2026 bis 2035

| Weidengrund 3 DHH | 2026 | 2027 | 2028 | 2029 | 2030 | 2031 | 2032 | 2033 | 2034 | 2035 |
|------------------------------------|------|--------|--------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|
| Zins und Tilgung des Fremdkapitals | | 287 € | 933 € | 6.826 € | 6.826 € | 6.826 € | 6.826 € | 6.826 € | 8.393 € | 8.393 € |
| Bewirtschaftung | | 0 € | 0 € | 3.928 € | 4.006 € | 4.086 € | 4.167 € | 4.250 € | 4.334 € | 4.420 € |
| Kostensumme | | 287 € | 933 € | 10.754 € | 10.832 € | 10.912 € | 10.993 € | 11.075 € | 12.727 € | 12.812 € |
| Mieteinnahmen | | 0 € | 0 € | 13.478 € | 13.728 € | 13.978 € | 14.227 € | 14.477 € | 14.726 € | 14.976 € |
| Jahresergebnis | | -287 € | -933 € | 2.725 € | 2.896 € | 3.066 € | 3.234 € | 3.401 € | 2.000 € | 2.164 € |

| Weidengrund 4 DHH | 2026 | 2027 | 2028 | 2029 | 2030 | 2031 | 2032 | 2033 | 2034 | 2035 |
|------------------------------------|------|--------|--------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|
| Zins und Tilgung des Fremdkapitals | | 287 € | 933 € | 6.826 € | 6.826 € | 6.826 € | 6.826 € | 6.826 € | 8.393 € | 8.393 € |
| Bewirtschaftung | | 0 € | 0 € | 3.928 € | 4.006 € | 4.086 € | 4.167 € | 4.250 € | 4.334 € | 4.420 € |
| Kostensumme | | 287 € | 933 € | 10.754 € | 10.832 € | 10.912 € | 10.993 € | 11.075 € | 12.727 € | 12.812 € |
| Mieteinnahmen | | 0 € | 0 € | 13.478 € | 13.728 € | 13.978 € | 14.227 € | 14.477 € | 14.726 € | 14.976 € |
| Jahresergebnis | | -287 € | -933 € | 2.725 € | 2.896 € | 3.066 € | 3.234 € | 3.401 € | 2.000 € | 2.164 € |

| Weidengrund 5 DHH | 2026 | 2027 | 2028 | 2029 | 2030 | 2031 | 2032 | 2033 | 2034 | 2035 |
|------------------------------------|------|--------|--------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|
| Zins und Tilgung des Fremdkapitals | | 287 € | 933 € | 6.826 € | 6.826 € | 6.826 € | 6.826 € | 6.826 € | 8.393 € | 8.393 € |
| Bewirtschaftung | | 0 € | 0 € | 3.928 € | 4.006 € | 4.086 € | 4.167 € | 4.250 € | 4.334 € | 4.420 € |
| Kostensumme | | 287 € | 933 € | 10.754 € | 10.832 € | 10.912 € | 10.993 € | 11.075 € | 12.727 € | 12.812 € |
| Mieteinnahmen | | 0 € | 0 € | 13.478 € | 13.728 € | 13.978 € | 14.227 € | 14.477 € | 14.726 € | 14.976 € |
| Jahresergebnis | | -287 € | -933 € | 2.725 € | 2.896 € | 3.066 € | 3.234 € | 3.401 € | 2.000 € | 2.164 € |

| Weidengrund 6 DHH | 2026 | 2027 | 2028 | 2029 | 2030 | 2031 | 2032 | 2033 | 2034 | 2035 |
|------------------------------------|------|--------|--------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|
| Zins und Tilgung des Fremdkapitals | | 287 € | 933 € | 6.826 € | 6.826 € | 6.826 € | 6.826 € | 6.826 € | 8.393 € | 8.393 € |
| Bewirtschaftung | | 0 € | 0 € | 3.928 € | 4.006 € | 4.086 € | 4.167 € | 4.250 € | 4.334 € | 4.420 € |
| Kostensumme | | 287 € | 933 € | 10.754 € | 10.832 € | 10.912 € | 10.993 € | 11.075 € | 12.727 € | 12.812 € |
| Mieteinnahmen | | 0 € | 0 € | 13.478 € | 13.728 € | 13.978 € | 14.227 € | 14.477 € | 14.726 € | 14.976 € |
| Jahresergebnis | | -287 € | -933 € | 2.725 € | 2.896 € | 3.066 € | 3.234 € | 3.401 € | 2.000 € | 2.164 € |

Lokale Wohnungsbaugesellschaft
Bewirtschaftung Neubauprojekte 2026 bis 2035

| Weidengrund MFH 1 | 2026 | 2027 | 2028 | 2029 | 2030 | 2031 | 2032 | 2033 | 2034 | 2035 |
|------------------------------------|------|------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|
| Zins und Tilgung des Fremdkapitals | | | 2.340 € | 7.605 € | 35.490 € | 35.490 € | 35.490 € | 35.490 € | 35.490 € | 41.883 € |
| Bewirtschaftung | | | 0 € | 0 € | 16.025 € | 16.344 € | 16.668 € | 16.999 € | 17.336 € | 17.679 € |
| Kostensumme | | | 2.340 € | 7.605 € | 51.515 € | 51.833 € | 52.158 € | 52.488 € | 52.825 € | 59.562 € |
| Mieteinnahmen | | | 0 € | 0 € | 54.912 € | 55.910 € | 56.909 € | 57.907 € | 58.906 € | 59.904 € |
| Jahresergebnis | | | -2.340 € | -7.605 € | 3.397 € | 4.077 € | 4.751 € | 5.419 € | 6.080 € | 342 € |

| Weidengrund MFH 2 | 2026 | 2027 | 2028 | 2029 | 2030 | 2031 | 2032 | 2033 | 2034 | 2035 |
|------------------------------------|------|------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|
| Zins und Tilgung des Fremdkapitals | | | 2.340 € | 7.605 € | 35.490 € | 35.490 € | 35.490 € | 35.490 € | 35.490 € | 41.883 € |
| Bewirtschaftung | | | 0 € | 0 € | 16.025 € | 16.344 € | 16.668 € | 16.999 € | 17.336 € | 17.679 € |
| Kostensumme | | | 2.340 € | 7.605 € | 51.515 € | 51.833 € | 52.158 € | 52.488 € | 52.825 € | 59.562 € |
| Mieteinnahmen | | | 0 € | 0 € | 54.912 € | 55.910 € | 56.909 € | 57.907 € | 58.906 € | 59.904 € |
| Jahresergebnis | | | -2.340 € | -7.605 € | 3.397 € | 4.077 € | 4.751 € | 5.419 € | 6.080 € | 342 € |

| Weidengrund MFH 3 | 2026 | 2027 | 2028 | 2029 | 2030 | 2031 | 2032 | 2033 | 2034 | 2035 |
|------------------------------------|------|------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|
| Zins und Tilgung des Fremdkapitals | | | 2.340 € | 7.605 € | 35.490 € | 35.490 € | 35.490 € | 35.490 € | 35.490 € | 41.883 € |
| Bewirtschaftung | | | 0 € | 0 € | 16.025 € | 16.344 € | 16.668 € | 16.999 € | 17.336 € | 17.679 € |
| Kostensumme | | | 2.340 € | 7.605 € | 51.515 € | 51.833 € | 52.158 € | 52.488 € | 52.825 € | 59.562 € |
| Mieteinnahmen | | | 0 € | 0 € | 54.912 € | 55.910 € | 56.909 € | 57.907 € | 58.906 € | 59.904 € |
| Jahresergebnis | | | -2.340 € | -7.605 € | 3.397 € | 4.077 € | 4.751 € | 5.419 € | 6.080 € | 342 € |

| Weidengrund MFH 4 | 2026 | 2027 | 2028 | 2029 | 2030 | 2031 | 2032 | 2033 | 2034 | 2035 |
|------------------------------------|------|------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|
| Zins und Tilgung des Fremdkapitals | | | 2.340 € | 7.605 € | 35.490 € | 35.490 € | 35.490 € | 35.490 € | 35.490 € | 41.883 € |
| Bewirtschaftung | | | 0 € | 0 € | 16.025 € | 16.344 € | 16.668 € | 16.999 € | 17.336 € | 17.679 € |
| Kostensumme | | | 2.340 € | 7.605 € | 51.515 € | 51.833 € | 52.158 € | 52.488 € | 52.825 € | 59.562 € |
| Mieteinnahmen | | | 0 € | 0 € | 54.912 € | 55.910 € | 56.909 € | 57.907 € | 58.906 € | 59.904 € |
| Jahresergebnis | | | -2.340 € | -7.605 € | 3.397 € | 4.077 € | 4.751 € | 5.419 € | 6.080 € | 342 € |

| | | 2026 | 2027 | 2028 | 2029 | 2030 | 2031 | 2032 | 2033 | 2034 | 2035 |
|--|---|---------|---------|-----------|-----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|
| Umsatzerlöse | Mieteinnahmen <i>(inkl. Mietausfallwagnis)</i> | 0 T€ | 0 T€ | 26 T€ | 106 T€ | 323 T€ | 329 T€ | 335 T€ | 340 T€ | 346 T€ | 352 T€ |
| Aufwendungen | Verwaltungskosten <i>(Beitrag region. GU)</i> | 6 T€ | 6 T€ | 9 T€ | 18 T€ | 41 T€ | 42 T€ | 43 T€ | 43 T€ | 44 T€ | 45 T€ |
| | Aufwandsentschädigung Geschäftsführung | 3 T€ | 3 T€ | 3 T€ | 3 T€ | 3 T€ | 3 T€ | 3 T€ | 3 T€ | 4 T€ | 4 T€ |
| | Versicherung | 5 T€ | 5 T€ | 5 T€ | 5 T€ | 5 T€ | 6 T€ |
| | Instandhaltungskosten | 0 T€ | 0 T€ | 4 T€ | 18 T€ | 55 T€ | 56 T€ | 57 T€ | 58 T€ | 60 T€ | 61 T€ |
| | Baufinanzierung <i>(Zinsen und Gebühren)</i> | 1 T€ | 4 T€ | 21 T€ | 55 T€ | 98 T€ | 98 T€ | 97 T€ | 99 T€ | 108 T€ | 133 T€ |
| | Steuerberatung, Abschluss, Prüfung | 10 T€ | 10 T€ | 10 T€ | 10 T€ | 10 T€ | 10 T€ | 10 T€ | 10 T€ | 10 T€ | 10 T€ |
| Jahresüberschuss ohne Abschreibungen | | -25 T€ | -28 T€ | -27 T€ | -3 T€ | 110 T€ | 114 T€ | 119 T€ | 120 T€ | 115 T€ | 94 T€ |
| Tilgung der Baufinanzierung | | 0 T€ | 0 T€ | 7 T€ | 30 T€ | 98 T€ | 99 T€ | 99 T€ | 100 T€ | 101 T€ | 101 T€ |
| Liquidität | <i>(reduziert bzw. erhöht den Eigenkapitalbedarf)</i> | -25 T€ | -28 T€ | -34 T€ | -33 T€ | 12 T€ | 16 T€ | 19 T€ | 20 T€ | 14 T€ | -8 T€ |
| Fremdkapital | Schuldenstand der Baufinanzierung | 147 T€ | 926 T€ | 3.557 T€ | 7.406 T€ | 9.765 T€ | 9.667 T€ | 9.568 T€ | 9.469 T€ | 9.369 T€ | 9.268 T€ |
| Immobilienvermögen abzgl. Restschulden | | -147 T€ | -926 T€ | -2.212 T€ | -1.824 T€ | 7.505 T€ | 7.425 T€ | 7.346 T€ | 7.271 T€ | 7.197 T€ | 7.127 T€ |

Kapitalbedarf lokale Wohnungsbaugesellschaft und Finanzierung durch Kommune

| Eigenkapitalbedarf Gesellschaft | 2026 | 2027 | 2028 | 2029 | 2030 | 2031 | 2032 | 2033 | 2034 | 2035 |
|------------------------------------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|----------|----------|----------|----------|----------|
| Liquidität | -24.563 € | -27.832 € | -34.152 € | -33.211 € | 11.870 € | 15.646 € | 19.380 € | 19.999 € | 14.245 € | -7.726 € |
| Eigenkapitalbedarf Baufinanzierung | 24.040 € | 127.652 € | 423.656 € | 614.892 € | 378.123 € | 0 € | 0 € | 0 € | 0 € | 0 € |
| Finanzierungsbedarf insgesamt | 48.603 € | 155.484 € | 457.808 € | 648.104 € | 378.123 € | 0 € | 0 € | 0 € | 0 € | 7.726 € |
| Verfügbare Liquidität | 0 € | 0 € | 0 € | 0 € | 11.870 € | 15.646 € | 19.380 € | 19.999 € | 14.245 € | 0 € |

| Eigenkapitalfinanzierung Kommune* | | 2026 | 2027 | 2028 | 2029 | 2030 | 2031 | 2032 | 2033 | 2034 | 2035 |
|-----------------------------------|--------------------|---------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|
| Annuität | 1 | 2.448 € | 2.448 € | 2.448 € | 2.448 € | 2.448 € | 2.448 € | 2.448 € | 2.448 € | 2.448 € | 2.448 € |
| | 2 | | 7.830 € | 7.830 € | 7.830 € | 7.830 € | 7.830 € | 7.830 € | 7.830 € | 7.830 € | 7.830 € |
| | 3 | | | 23.056 € | 23.056 € | 23.056 € | 23.056 € | 23.056 € | 23.056 € | 23.056 € | 23.056 € |
| | 4 | | | | 32.640 € | 32.640 € | 32.640 € | 32.640 € | 32.640 € | 32.640 € | 32.640 € |
| | 5 | | | | 0 € | 19.043 € | 19.043 € | 19.043 € | 19.043 € | 19.043 € | 19.043 € |
| | Annuität insgesamt | 2.448 € | 10.278 € | 33.334 € | 65.974 € | 85.017 € | 85.017 € | 85.017 € | 85.017 € | 85.017 € | 85.017 € |

| Eigenkapitalfinanzierung Kommune* | | 2026 | 2027 | 2028 | 2029 | 2030 | 2031 | 2032 | 2033 | 2034 | 2035 |
|-----------------------------------|-----------------------------------|-------|-------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|
| Zinsanteil der Annuität | 1 | 1.409 | 1.379 | 1.348 | 1.317 | 1.284 | 1.250 | 1.215 | 1.179 | 1.143 | 1.105 |
| | 2 | | 4.509 | 4.413 | 4.314 | 4.212 | 4.107 | 3.999 | 3.888 | 3.773 | 3.656 |
| | 3 | | | 13.276 | 12.993 | 12.701 | 12.401 | 12.092 | 11.774 | 11.447 | 11.110 |
| | 4 | | | | 18.795 | 18.394 | 17.980 | 17.555 | 17.118 | 16.668 | 16.204 |
| | 5 | | | | | 10.966 | 10.731 | 10.490 | 10.242 | 9.987 | 9.724 |
| | Zinsanteil der Annuität insgesamt | 1.409 | 5.888 | 19.038 | 37.418 | 47.555 | 46.469 | 45.351 | 44.201 | 43.017 | 41.799 |

* Annahme: Notwendige Eigenkapitalbereitstellung erfolgt vollständig durch Kommunalkredite (Zins 2,9%, Laufzeit 30. Annuitätendarlehen)

Kosten der Kommune

| | 2026 | 2027 | 2028 | 2029 | 2030 | 2031 | 2032 | 2033 | 2034 | 2035 | Summe 2026 bis 2035 |
|--|-----------|-----------|-------------|-----------|-----------|----------|----------|----------|----------|----------|------------------------|
| Verzicht auf Veräußerungserlös (eingebrachtes Grundstück) | 156.800 € | 606.899 € | 1.055.714 € | | | | | | | | 1.819.413 € |
| Finanzierungsbedarf (Eigenkapital Baufinanzierung und Liquiditätslücke) | 48.603 € | 155.484 € | 457.808 € | 648.104 € | 378.123 € | | | | | | 1.688.122 € |
| Annuität (Eigenkapitalfinanzierung Kommune) | 2.448 € | 10.278 € | 33.334 € | 65.974 € | 85.017 € | 85.017 € | 85.017 € | 85.017 € | 85.017 € | 85.017 € | 622.136 € |
| Kommunale Kosten insgesamt | 159.248 € | 617.177 € | 1.089.048 € | 65.974 € | 85.017 € | 85.017 € | 85.017 € | 85.017 € | 85.017 € | 85.017 € | 2.441.549 € |

Für die Implementierung des IstaG-Modells ist von den beteiligten Kommunen ein Vorentwurf eines Investitionsplans erstellt worden. Dieser beinhaltet für die Planungszeitraum 2026 bis 2032 für jede Kommune die wohnbaulichen Vorhaben, den Zeitraum der Planung und Realisierung sowie den anschließenden Bewirtschaftungsbeginn der öffentlich geförderten Wohnungen.

Auf Grundlage des Investitionsplans wurden Wirtschaftlichkeitsbetrachtungen auf Ebene der einzelnen wohnbaulichen Vorhaben, **S. 3-4 – Vorhaben und Bewirtschaftung** der lokalen Wohnungsbaugesellschaft **S. 5 – lokale Wohnungsbaugesellschaft** sowie zur Finanzierung des Eigenkapitalbedarfs durch die Kommune **S. 6 – Kapitalbedarf WBG und Finanzierung durch Kommune** durchgeführt und die Kosten für die Kommunen **S. 7 – Kosten Kommune** zusammengefasst.

Für die Berechnungen wurden ein Vollständiger Finanzplan (VoFi) genutzt, der eine gängige Methode der Investitionsrechnung der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft ist. Basis sind ferner vorhabenbezogener Parameter, **S. 3 - Neubauprojekte** die bei den Kommunen abgefragt wurden. Zusammen mit den Berechnungsannahmen **S. 2 - Berechnungsannahmen** wurden diese genutzt, um das Vorhaben für eine lokale Wohnungsbaugesellschaft (WBG) zu bewerten. Die zugrundeliegenden Annahmen erfolgten aus einer konservativen Grundhaltung.

| Grundstückskosten | |
|--|-------------------------------|
| Erwerbsnebenkosten im Falle eines Grundstückskaufs | 10% |
| Herstellungskosten | |
| Herstellungskosten pro m ² Wohnfläche (KG 300-700) | |
| Mehrfamilienhausbau | 4.000 €/m ² |
| Reihenhausbau | 3.700 €/m ² |
| Bauherrenaufgabe pro WE (<i>Vergütung IstaG</i>) | 4.500 € |
| jährliche Kostensteigerungen (z. B. auch Bewirtschaftungskosten) | 2,0% |
| Anteil der Wohnfläche an der BGF | |
| Mehrfamilienhausbau | 80% |
| Reihenhausbau | 90% |
| Mieteinnahmen | |
| Bindungsdauer geförderter Mietwohnungen | 30 Jahre |
| Mietenstufe der Kommune | M 4 |
| Erstvermietungsmiete Einkommensgruppe A | 7,25 €/m ² |
| Mietsteigerung geförderter Mietwohnungen (<i>von Erstvermietungsmiete</i>) | 2,0% 1. Jahr danach linear |
| Bewirtschaftungskosten | |
| Verwaltungskosten pro WE (<i>Vergütung IstaG</i>) | 650 € |
| Instandhaltungskosten pro Jahr (<i>Neubauwohnungen</i>) | 13,00 €/m ² |
| Mietausfallwagnis | 2,0% |
| Finanzierungskosten | |
| Laufzeit des Förderdarlehens | 30 Jahre |
| Darlehensobergrenze Einkommensgruppe A | 3.350 €/m ² |
| Tilgungsnachlass | 40% |
| Zinsen | |
| bis zum Ablauf des 5. Jahres | 0,0% |
| ab dem 6. Jahr | 0,5% |
| Tilgung | 1,0% |
| laufende Verwaltungskosten (<i>vom reduzierten Darlehensbetrag</i>) | 0,5% |
| Eigenkapitalanteil (zzgl. Grundstück) | 10% |
| Marktzinsen für den Wohnungsbau | 3,25% |

| weitere Zinssätze | |
|---|--------------------------|
| Habenzinsen | 0,0% |
| Sollzinsen | 0,0% |
| Eigenkapitalzinsen (Zielwert) | 0,0% |
| Abzinsungszinssatz | 3,0% |
| Immobilienwert | |
| über den Ertrag | |
| Rohertragsfaktor | 20,0% |
| Mietsteigerung geförderter Wohnungsbau nach Bindungsende | 3,0% |
| über den Sachwert | |
| Bodenwertentwicklung | 1,0% |
| Wertverlust in den ersten 30 Jahren | 50% |
| über Abschreibung des Gebäudewerts | |
| Abschreibungssatz (<i>erhöhter Satz für Gebäude mit Fertigstellung nach 31.12.2023</i>) | 3,0% |
| sonstige betriebliche Aufwendungen und Steuern | |
| Steuerberatung, Jahresabschluss und Prüfung (<i>vom Jahresumsatz</i>) | 10.000 Euro bzw. 1,2% |
| Annahmen zur kommunalen Finanzierung | |
| Eigenkapitalbereitstellung über Kommunalkredit | 100% |
| Zinssatz Kommunalkredit | 2,9% |
| Laufzeit Annuitätendarlehen | 30 Jahre |

| Projektnummer | 1 | 2 | 3 | 4 |
|--|----------------------|----------------------|----------------------|----------------------|
| Grundstück | | | | |
| Name des Vorhabens | Plaggenesch 18 | Plaggenesch 20 | Masbeck I | Masbeck II |
| Planungs-/Umsetzungsbeginn | 2026 | 2027 | 2027 | 2030 |
| Grundstücksfläche | 643 m ² | 643 m ² | 1.200 m ² | 1.200 m ² |
| Bodenrichtwert Gründungszeitpunkt | 270 €/m ² | 270 €/m ² | 300 €/m ² | 300 €/m ² |
| Bodenrichtwert Einbringungs-Zeitpunkt | 270 €/m ² | 275 €/m ² | 312 €/m ² | 325 €/m ² |
| Planung | | | | |
| Geplante Wohneinheiten | 7 | 7 | 10 | 10 |
| WE Mietwohnungen (gefördert) | 7 | 7 | 10 | 10 |
| WE Miet-Reihenhäuser (gefördert) | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Durchschnittliche Wohnungsgröße | 65 m ² | 65 m ² | 80 m ² | 80 m ² |
| Wohnfläche insgesamt | 455 m ² | 455 m ² | 800 m ² | 800 m ² |
| Investition | | | | |
| Gesamtwert der Investition | 2.025.110 € | 2.065.612 € | 3.750.642 € | 3.902.168 € |
| davon eingebrachtes Grundstück (Bodenrichtwert) | 173.610 € | 177.082 € | 374.544 € | 389.676 € |
| davon durch WBG gekauftes Grundstück (inkl. NK 10%) | - | - | - | - |
| davon Herstellungskosten (anfängl. 4.000 Euro/m ²) | 1.820.000 € | 1.856.400 € | 3.329.280 € | 3.463.783 € |
| davon Bauherrenaufgabe | 31.500 € | 32.130 € | 46.818 € | 48.709 € |
| Finanzierungsbedarf der Wohnungsbaugesellschaft | | | | |
| Finanzierungsbedarf | 1.851.500 € | 1.888.530 € | 3.376.098 € | 3.512.492 € |
| davon Eigenkapital von der Kommune | 185.150 € | 188.853 € | 337.610 € | 351.249 € |
| davon Förderdarlehen an die WBG | 1.524.250 € | 1.554.735 € | 2.788.272 € | 2.900.918 € |
| davon Bankdarlehen an die WBG | 142.100 € | 144.942 € | 250.216 € | 260.325 € |
| Zentrale Ergebnisse | | | | |
| Eigenkapitaleinsatz (inkl. Grundstück) | 358.760 € | 365.935 € | 712.154 € | 740.925 € |
| Eigenkapitalanteil (an Gesamtwert der Investition) | 17,7% | 17,7% | 19,0% | 19,0% |
| Guthaben (30 Jahre nach Fertigstellung) | 415.345 € | 415.505 € | 809.880 € | 809.540 € |
| Vermögenswert (30 Jahre nach Fertigstellung) | 1.615.349 € | 1.639.420 € | 2.924.168 € | 3.007.032 € |
| Restschulden (30 Jahre nach Fertigstellung) | 711.517 € | 725.747 € | 1.296.408 € | 1.348.783 € |

| Plaggensch 18 | 2026 | 2027 | 2028 | 2029 | 2030 | 2031 | 2032 | 2033 | 2034 | 2035 |
|------------------------------------|---------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|
| Zins und Tilgung des Fremdkapitals | 924 € | 3.002 € | 19.758 € | 19.758 € | 19.758 € | 19.758 € | 19.758 € | 24.102 € | 24.102 € | 24.102 € |
| Bewirtschaftung | 0 € | 0 € | 11.945 € | 12.183 € | 12.425 € | 12.672 € | 12.924 € | 13.180 € | 13.441 € | 13.707 € |
| Kostensumme | 924 € | 3.002 € | 31.702 € | 31.940 € | 32.183 € | 32.429 € | 32.681 € | 37.281 € | 37.542 € | 37.808 € |
| Mieteinnahmen | 0 € | 0 € | 41.960 € | 42.752 € | 43.544 € | 44.335 € | 45.127 € | 45.919 € | 46.710 € | 47.502 € |
| Jahresergebnis | -924 € | -3.002 € | 10.258 € | 10.812 € | 11.361 € | 11.906 € | 12.446 € | 8.637 € | 9.168 € | 9.694 € |

| Plaggensch 20 | 2026 | 2027 | 2028 | 2029 | 2030 | 2031 | 2032 | 2033 | 2034 | 2035 |
|------------------------------------|-------------|---------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|
| Zins und Tilgung des Fremdkapitals | | 942 € | 3.062 € | 20.153 € | 20.153 € | 20.153 € | 20.153 € | 20.153 € | 24.584 € | 24.584 € |
| Bewirtschaftung | | 0 € | 0 € | 12.183 € | 12.425 € | 12.672 € | 12.924 € | 13.180 € | 13.441 € | 13.707 € |
| Kostensumme | | 942 € | 3.062 € | 32.335 € | 32.578 € | 32.825 € | 33.076 € | 33.332 € | 38.024 € | 38.290 € |
| Mieteinnahmen | | 0 € | 0 € | 42.752 € | 43.544 € | 44.335 € | 45.127 € | 45.919 € | 46.710 € | 47.502 € |
| Jahresergebnis | | -942 € | -3.062 € | 10.416 € | 10.966 € | 11.511 € | 12.051 € | 12.586 € | 8.686 € | 9.212 € |

| Masbeck I | 2026 | 2027 | 2028 | 2029 | 2030 | 2031 | 2032 | 2033 | 2034 | 2035 |
|------------------------------------|-------------|-------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|
| Zins und Tilgung des Fremdkapitals | | | 1.626 € | 5.286 € | 35.729 € | 35.729 € | 35.729 € | 35.729 € | 35.729 € | 43.675 € |
| Bewirtschaftung | | | 0 € | 0 € | 20.190 € | 20.591 € | 21.000 € | 21.416 € | 21.840 € | 22.271 € |
| Kostensumme | | | 1.626 € | 5.286 € | 55.919 € | 56.320 € | 56.728 € | 57.144 € | 57.568 € | 65.947 € |
| Mieteinnahmen | | | 0 € | 0 € | 76.560 € | 77.952 € | 79.344 € | 80.736 € | 82.128 € | 83.520 € |
| Jahresergebnis | | | -1.626 € | -5.286 € | 20.641 € | 21.632 € | 22.616 € | 23.592 € | 24.560 € | 17.573 € |

| Masbeck II | 2026 | 2027 | 2028 | 2029 | 2030 | 2031 | 2032 | 2033 | 2034 | 2035 |
|------------------------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|
| Zins und Tilgung des Fremdkapitals | | | | | 1.692 € | 5.499 € | 37.172 € | 37.172 € | 37.172 € | 37.172 € |
| Bewirtschaftung | | | | | 0 € | 0 € | 21.000 € | 21.416 € | 21.840 € | 22.271 € |
| Kostensumme | | | | | 1.692 € | 5.499 € | 58.172 € | 58.588 € | 59.012 € | 59.443 € |
| Mieteinnahmen | | | | | 0 € | 0 € | 79.344 € | 80.736 € | 82.128 € | 83.520 € |
| Jahresergebnis | | | | | -1.692 € | -5.499 € | 21.172 € | 22.148 € | 23.116 € | 24.077 € |

| | | 2026 | 2027 | 2028 | 2029 | 2030 | 2031 | 2032 | 2033 | 2034 | 2035 |
|--|---|---------|---------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|
| Umsatzerlöse | Mieteinnahmen <i>(inkl. Mietausfallwagnis)</i> | 0 T€ | 0 T€ | 41 T€ | 84 T€ | 160 T€ | 163 T€ | 244 T€ | 248 T€ | 253 T€ | 257 T€ |
| Aufwendungen | Verwaltungskosten <i>(Beitrag region. GU)</i> | 6 T€ | 6 T€ | 11 T€ | 16 T€ | 24 T€ | 24 T€ | 32 T€ | 33 T€ | 33 T€ | 34 T€ |
| | Aufwandsentschädigung Geschäftsführung | 3 T€ | 3 T€ | 3 T€ | 3 T€ | 3 T€ | 3 T€ | 3 T€ | 3 T€ | 4 T€ | 4 T€ |
| | Versicherung | 5 T€ | 5 T€ | 5 T€ | 5 T€ | 5 T€ | 6 T€ |
| | Instandhaltungskosten | 0 T€ | 0 T€ | 6 T€ | 13 T€ | 25 T€ | 25 T€ | 37 T€ | 38 T€ | 39 T€ | 40 T€ |
| | Baufinanzierung <i>(Zinsen und Gebühren)</i> | 1 T€ | 4 T€ | 14 T€ | 24 T€ | 37 T€ | 40 T€ | 52 T€ | 56 T€ | 60 T€ | 67 T€ |
| | Steuerberatung, Abschluss, Prüfung | 10 T€ | 10 T€ | 10 T€ | 10 T€ | 10 T€ | 10 T€ | 10 T€ | 10 T€ | 10 T€ | 10 T€ |
| Jahresüberschuss ohne Abschreibungen | | -25 T€ | -28 T€ | -8 T€ | 12 T€ | 57 T€ | 55 T€ | 104 T€ | 102 T€ | 101 T€ | 96 T€ |
| Tilgung der Baufinanzierung | | 0 T€ | 0 T€ | 11 T€ | 21 T€ | 41 T€ | 41 T€ | 61 T€ | 61 T€ | 62 T€ | 62 T€ |
| Liquidität | <i>(reduziert bzw. erhöht den Eigenkapitalbedarf)</i> | -25 T€ | -28 T€ | -19 T€ | -9 T€ | 16 T€ | 14 T€ | 43 T€ | 41 T€ | 39 T€ | 34 T€ |
| Fremdkapital | Schuldenstand der Baufinanzierung | 211 T€ | 902 T€ | 2.142 T€ | 3.374 T€ | 4.426 T€ | 5.286 T€ | 5.945 T€ | 5.884 T€ | 5.822 T€ | 5.761 T€ |
| Immobilienvermögen abzgl. Restschulden | | -211 T€ | -902 T€ | -143 T€ | 649 T€ | 3.283 T€ | 2.363 T€ | 5.509 T€ | 5.478 T€ | 5.447 T€ | 5.418 T€ |

Kapitalbedarf lokale Wohnungsbaugesellschaft und Finanzierung durch Kommune

| Eigenkapitalbedarf Gesellschaft | 2026 | 2027 | 2028 | 2029 | 2030 | 2031 | 2032 | 2033 | 2034 | 2035 |
|------------------------------------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|----------|----------|----------|
| Liquidität | -24.924 € | -28.224 € | -18.996 € | -8.915 € | 16.122 € | 14.092 € | 42.518 € | 40.882 € | 39.126 € | 33.824 € |
| Eigenkapitalbedarf Baufinanzierung | 37.030 € | 121.088 € | 217.308 € | 218.023 € | 188.413 € | 158.062 € | 122.937 € | 0 € | 0 € | 0 € |
| Finanzierungsbedarf insgesamt | 61.954 € | 149.312 € | 236.304 € | 226.938 € | 188.413 € | 158.062 € | 122.937 € | 0 € | 0 € | 0 € |
| Verfügbare Liquidität | 0 € | 0 € | 0 € | 0 € | 16.122 € | 14.092 € | 42.518 € | 40.882 € | 39.126 € | 33.824 € |

| Eigenkapitalfinanzierung Kommune* | | 2026 | 2027 | 2028 | 2029 | 2030 | 2031 | 2032 | 2033 | 2034 | 2035 |
|-----------------------------------|--------------------|---------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|
| Annuität | 1 | 3.120 € | 3.120 € | 3.120 € | 3.120 € | 3.120 € | 3.120 € | 3.120 € | 3.120 € | 3.120 € | 3.120 € |
| | 2 | | 7.520 € | 7.520 € | 7.520 € | 7.520 € | 7.520 € | 7.520 € | 7.520 € | 7.520 € | 7.520 € |
| | 3 | | | 11.901 € | 11.901 € | 11.901 € | 11.901 € | 11.901 € | 11.901 € | 11.901 € | 11.901 € |
| | 4 | | | | 11.429 € | 11.429 € | 11.429 € | 11.429 € | 11.429 € | 11.429 € | 11.429 € |
| | 5 | | | | 0 € | 9.489 € | 9.489 € | 9.489 € | 9.489 € | 9.489 € | 9.489 € |
| | 6 | | | | | | 7.960 € | 7.960 € | 7.960 € | 7.960 € | 7.960 € |
| | 7 | | | | | | | 6.191 € | 6.191 € | 6.191 € | 6.191 € |
| | Annuität insgesamt | 3.120 € | 10.640 € | 22.541 € | 33.970 € | 43.458 € | 51.419 € | 57.610 € | 57.610 € | 57.610 € | 57.610 € |

| Eigenkapitalfinanzierung Kommune* | | 2026 | 2027 | 2028 | 2029 | 2030 | 2031 | 2032 | 2033 | 2034 | 2035 |
|-----------------------------------|-----------------------------------|-------|-------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|
| Zinsanteil der Annuität | 1 | 1.797 | 1.758 | 1.719 | 1.678 | 1.636 | 1.593 | 1.549 | 1.503 | 1.457 | 1.408 |
| | 2 | | 4.330 | 4.238 | 4.142 | 4.044 | 3.944 | 3.840 | 3.733 | 3.623 | 3.510 |
| | 3 | | | 6.853 | 6.706 | 6.556 | 6.401 | 6.241 | 6.077 | 5.908 | 5.735 |
| | 4 | | | | 6.581 | 6.441 | 6.296 | 6.147 | 5.994 | 5.836 | 5.674 |
| | 5 | | | | | 5.464 | 5.347 | 5.227 | 5.104 | 4.976 | 4.846 |
| | 6 | | | | | | 4.584 | 4.486 | 4.385 | 4.281 | 4.175 |
| | 7 | | | | | | | 3.565 | 3.489 | 3.411 | 3.330 |
| | Zinsanteil der Annuität insgesamt | 1.797 | 6.088 | 12.809 | 19.108 | 24.141 | 28.165 | 31.056 | 30.285 | 29.493 | 28.678 |

* Annahme: Notwendige Eigenkapitalbereitstellung erfolgt vollständig durch Kommunalkredite (Zins 2,9%, Laufzeit 30. Annuitätendarlehen)

Kosten der Kommune

| | 2026 | 2027 | 2028 | 2029 | 2030 | 2031 | 2032 | 2033 | 2034 | 2035 | Summe 2026 bis 2035 |
|--|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|----------|----------|----------|------------------------|
| Verzicht auf Veräußerungserlös (eingebrachtes Grundstück) | 173.610 € | 551.626 € | | | 389.676 € | | | | | | 1.114.912 € |
| Finanzierungsbedarf (Eigenkapital Baufinanzierung und Liquiditätslücke) | 61.954 € | 149.312 € | 236.304 € | 226.938 € | 188.413 € | 158.062 € | 122.937 € | | | | 1.143.920 € |
| Annuität (Eigenkapitalfinanzierung Kommune) | 3.120 € | 10.640 € | 22.541 € | 33.970 € | 43.458 € | 51.419 € | 57.610 € | 57.610 € | 57.610 € | 57.610 € | 395.588 € |
| Kommunale Kosten insgesamt | 176.730 € | 562.266 € | 22.541 € | 33.970 € | 433.134 € | 51.419 € | 57.610 € | 57.610 € | 57.610 € | 57.610 € | 1.510.500 € |

Für die Implementierung des IstaG-Modells ist von den beteiligten Kommunen ein Vorentwurf eines Investitionsplans erstellt worden. Dieser beinhaltet für die Planungszeitraum 2026 bis 2032 für jede Kommune die wohnbaulichen Vorhaben, den Zeitraum der Planung und Realisierung sowie den anschließenden Bewirtschaftungsbeginn der öffentlich geförderten Wohnungen.

Auf Grundlage des Investitionsplans wurden Wirtschaftlichkeitsbetrachtungen auf Ebene der einzelnen wohnbaulichen Vorhaben, **S. 3-4 – Vorhaben und Bewirtschaftung** der lokalen Wohnungsbaugesellschaft **S. 5 – lokale Wohnungsbaugesellschaft** sowie zur Finanzierung des Eigenkapitalbedarfs durch die Kommune **S. 6 – Kapitalbedarf WBG und Finanzierung durch Kommune** durchgeführt und die Kosten für die Kommunen **S. 7 – Kosten Kommune** zusammengefasst.

Für die Berechnungen wurden ein Vollständiger Finanzplan (VoFi) genutzt, der eine gängige Methode der Investitionsrechnung der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft ist. Basis sind ferner vorhabenbezogener Parameter, **S. 3 - Neubauprojekte** die bei den Kommunen abgefragt wurden. Zusammen mit den Berechnungsannahmen **S. 2 - Berechnungsannahmen** wurden diese genutzt, um das Vorhaben für eine lokale Wohnungsbaugesellschaft (WBG) zu bewerten. Die zugrundeliegenden Annahmen erfolgten aus einer konservativen Grundhaltung.

| Grundstückskosten | |
|--|-------------------------------|
| Erwerbsnebenkosten im Falle eines Grundstückskaufs | 10% |
| Herstellungskosten | |
| Herstellungskosten pro m ² Wohnfläche (KG 300-700) | |
| Mehrfamilienhausbau | 4.000 €/m ² |
| Reihenhausbau | 3.700 €/m ² |
| Bauherrenaufgabe pro WE (<i>Vergütung IstaG</i>) | 4.500 € |
| jährliche Kostensteigerungen (z. B. auch Bewirtschaftungskosten) | 2,0% |
| Anteil der Wohnfläche an der BGF | |
| Mehrfamilienhausbau | 80% |
| Reihenhausbau | 90% |
| Mieteinnahmen | |
| Bindungsdauer geförderter Mietwohnungen | 30 Jahre |
| Mietenstufe der Kommune | M 1-3 |
| Erstvermietungsmiete Einkommensgruppe A | 6,50 €/m ² |
| Mietsteigerung geförderter Mietwohnungen (<i>von Erstvermietungsmiete</i>) | 2,0% 1. Jahr danach linear |
| Bewirtschaftungskosten | |
| Verwaltungskosten pro WE (<i>Vergütung IstaG</i>) | 650 € |
| Instandhaltungskosten pro Jahr (<i>Neubauwohnungen</i>) | 13,00 €/m ² |
| Mietausfallwagnis | 2,0% |
| Finanzierungskosten | |
| Laufzeit des Förderdarlehens | 30 Jahre |
| Darlehensobergrenze Einkommensgruppe A | 3.110 €/m ² |
| Tilgungsnachlass | 35% |
| Zinsen | |
| bis zum Ablauf des 5. Jahres | 0,0% |
| ab dem 6. Jahr | 0,5% |
| Tilgung | 1,0% |
| laufende Verwaltungskosten (<i>vom reduzierten Darlehensbetrag</i>) | 0,5% |
| Eigenkapitalanteil (zzgl. Grundstück) | 10% |
| Marktzinsen für den Wohnungsbau | 3,25% |

| weitere Zinssätze | |
|---|--------------------------|
| Habenzinsen | 0,0% |
| Sollzinsen | 0,0% |
| Eigenkapitalzinsen (Zielwert) | 0,0% |
| Abzinsungszinssatz | 3,0% |
| Immobilienwert | |
| über den Ertrag | |
| Rohertragsfaktor | 20,0% |
| Mietsteigerung geförderter Wohnungsbau nach Bindungsende | 3,0% |
| über den Sachwert | |
| Bodenwertentwicklung | 1,0% |
| Wertverlust in den ersten 30 Jahren | 50% |
| über Abschreibung des Gebäudewerts | |
| Abschreibungssatz (<i>erhöhter Satz für Gebäude mit Fertigstellung nach 31.12.2023</i>) | 3,0% |
| sonstige betriebliche Aufwendungen und Steuern | |
| Steuerberatung, Jahresabschluss und Prüfung (<i>vom Jahresumsatz</i>) | 10.000 Euro bzw. 1,2% |
| Annahmen zur kommunalen Finanzierung | |
| Eigenkapitalbereitstellung über Kommunalkredit | 100% |
| Zinssatz Kommunalkredit | 2,9% |
| Laufzeit Annuitätendarlehen | 30 Jahre |

| Projektnummer | 1 | 2 |
|--|----------------------|---|
| Grundstück | | |
| Name des Vorhabens | Auf dem Bült | Nordglindkamp |
| Planungs-/Umsetzungsbeginn | 2026 | 2029 |
| Grundstücksfläche | 745 m ² | 3.000 m ² |
| Bodenrichtwert Gründungszeitpunkt | 150 €/m ² | 88 €/m ² (inkl. Erschließungskosten) |
| Bodenrichtwert Einbringungs-Zeitpunkt | 150 €/m ² | 93 €/m ² |
| Planung | | |
| Geplante Wohneinheiten | 9 | 40 |
| WE Mietwohnungen (gefördert) | 9 | 40 |
| WE Miet-Reihenhäuser (gefördert) | 0 | 6 |
| Durchschnittliche Wohnungsgröße | 60 m ² | 80 m ² |
| Wohnfläche insgesamt | 540 m ² | 3.200 m ² |
| Investition | | |
| Gesamtwert der Investition | 2.312.250 € | 14.081.884 € |
| davon eingebrachtes Grundstück (Bodenrichtwert) | 111.750 € | - |
| davon durch WBG gekauftes Grundstück (inkl. NK 10%) | - | 307.404 € |
| davon Herstellungskosten (anfängl. 4.000 Euro/m ²) | 2.160.000 € | 13.583.462 € |
| davon Bauherrenaufgabe | 40.500 € | 191.017 € |
| Finanzierungsbedarf der Wohnungsbaugesellschaft | | |
| Finanzierungsbedarf | 2.200.500 € | 14.081.884 € |
| davon Eigenkapital von der Kommune | 220.050 € | 1.408.188 € |
| davon Förderdarlehen an die WBG | 1.679.400 € | 10.561.142 € |
| davon Bankdarlehen an die WBG | 301.050 € | 2.112.554 € |
| Zentrale Ergebnisse | | |
| Eigenkapitaleinsatz (inkl. Grundstück) | 331.800 € | 1.408.188 € |
| Eigenkapitalanteil (an Gesamtwert der Investition) | 14,3% | 10,0% |
| Guthaben (30 Jahre nach Fertigstellung) | 104.666 € | 602.341 € |
| Vermögenswert (30 Jahre nach Fertigstellung) | 1.766.151 € | 10.879.704 € |
| Restschulden (30 Jahre nach Fertigstellung) | 918.903 € | 5.894.864 € |

**Lokale Wohnungsbaugesellschaft
Bewirtschaftung Neubauprojekte 2026 bis 2035**

| Auf dem Bült | 2026 | 2027 | 2028 | 2029 | 2030 | 2031 | 2032 | 2033 | 2034 | 2035 |
|------------------------------------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|
| Zins und Tilgung des Fremdkapitals | 1.957 € | 6.360 € | 29.169 € | 29.169 € | 29.169 € | 29.169 € | 29.169 € | 34.354 € | 34.354 € | 34.354 € |
| Bewirtschaftung | 0 € | 0 € | 14.551 € | 14.841 € | 15.136 € | 15.437 € | 15.744 € | 16.056 € | 16.375 € | 16.699 € |
| Kostensumme | 1.957 € | 6.360 € | 43.719 € | 44.009 € | 44.305 € | 44.606 € | 44.913 € | 50.410 € | 50.729 € | 51.053 € |
| Mieteinnahmen | 0 € | 0 € | 44.647 € | 45.490 € | 46.332 € | 47.174 € | 48.017 € | 48.859 € | 49.702 € | 50.544 € |
| Jahresergebnis | -1.957 € | -6.360 € | 928 € | 1.480 € | 2.027 € | 2.568 € | 3.104 € | -1.551 € | -1.027 € | -509 € |

| Nordglindkamp | 2026 | 2027 | 2028 | 2029 | 2030 | 2031 | 2032 | 2033 | 2034 | 2035 |
|------------------------------------|------|------|------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| Zins und Tilgung des Fremdkapitals | | | | 13.732 € | 44.628 € | 192.755 € | 192.755 € | 192.755 € | 192.755 € | 192.755 € |
| Bewirtschaftung | | | | 0 € | 0 € | 81.720 € | 83.342 € | 84.995 € | 86.679 € | 88.394 € |
| Kostensumme | | | | 13.732 € | 44.628 € | 274.474 € | 276.097 € | 277.750 € | 279.433 € | 281.149 € |
| Mieteinnahmen | | | | 0 € | 0 € | 279.552 € | 284.544 € | 289.536 € | 294.528 € | 299.520 € |
| Jahresergebnis | | | | -13.732 € | -44.628 € | 5.078 € | 8.447 € | 11.786 € | 15.095 € | 18.371 € |

| | | 2026 | 2027 | 2028 | 2029 | 2030 | 2031 | 2032 | 2033 | 2034 | 2035 |
|--|---|---------|---------|----------|----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|----------|
| Umsatzerlöse | Mieteinnahmen <i>(inkl. Mietausfallwagnis)</i> | 0 T€ | 0 T€ | 44 T€ | 45 T€ | 45 T€ | 320 T€ | 326 T€ | 332 T€ | 337 T€ | 343 T€ |
| Aufwendungen | Verwaltungskosten <i>(Beitrag region. GU)</i> | 6 T€ | 6 T€ | 12 T€ | 13 T€ | 13 T€ | 42 T€ | 43 T€ | 44 T€ | 45 T€ | 46 T€ |
| | Aufwandsentschädigung Geschäftsführung | 3 T€ | 3 T€ | 3 T€ | 3 T€ | 3 T€ | 3 T€ | 3 T€ | 3 T€ | 4 T€ | 4 T€ |
| | Versicherung | 5 T€ | 5 T€ | 5 T€ | 5 T€ | 5 T€ | 6 T€ |
| | Instandhaltungskosten | 0 T€ | 0 T€ | 7 T€ | 8 T€ | 8 T€ | 55 T€ | 56 T€ | 57 T€ | 58 T€ | 59 T€ |
| | Baufinanzierung <i>(Zinsen und Gebühren)</i> | 2 T€ | 6 T€ | 15 T€ | 29 T€ | 60 T€ | 118 T€ | 117 T€ | 121 T€ | 121 T€ | 120 T€ |
| | Steuerberatung, Abschluss, Prüfung | 10 T€ | 10 T€ | 10 T€ | 10 T€ | 10 T€ | 10 T€ | 10 T€ | 10 T€ | 10 T€ | 10 T€ |
| Jahresüberschuss ohne Abschreibungen | | -26 T€ | -31 T€ | -10 T€ | -23 T€ | -54 T€ | 86 T€ | 91 T€ | 90 T€ | 94 T€ | 99 T€ |
| Tilgung der Baufinanzierung | | 0 T€ | 0 T€ | 14 T€ | 14 T€ | 14 T€ | 104 T€ | 105 T€ | 106 T€ | 107 T€ | 107 T€ |
| Liquidität | <i>(reduziert bzw. erhöht den Eigenkapitalbedarf)</i> | -26 T€ | -31 T€ | -24 T€ | -37 T€ | -68 T€ | -18 T€ | -14 T€ | -16 T€ | -12 T€ | -9 T€ |
| Fremdkapital | Schuldenstand der Baufinanzierung | 279 T€ | 905 T€ | 1.393 T€ | 3.174 T€ | 7.200 T€ | 10.328 T€ | 10.224 T€ | 10.119 T€ | 10.013 T€ | 9.907 T€ |
| Immobilienvermögen abzgl. Restschulden | | -279 T€ | -905 T€ | 882 T€ | -919 T€ | -4.964 T€ | 5.760 T€ | 5.729 T€ | 5.700 T€ | 5.673 T€ | 5.648 T€ |

Kapitalbedarf lokale Wohnungsbaugesellschaft und Finanzierung durch Kommune

| Eigenkapitalbedarf Gesellschaft | 2026 | 2027 | 2028 | 2029 | 2030 | 2031 | 2032 | 2033 | 2034 | 2035 |
|------------------------------------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|----------|
| Liquidität | -25.957 € | -30.640 € | -23.638 € | -37.108 € | -67.755 € | -17.811 € | -14.215 € | -15.846 € | -12.336 € | -8.870 € |
| Eigenkapitalbedarf Baufinanzierung | 44.010 € | 99.023 € | 77.018 € | 281.638 € | 633.685 € | 492.866 € | 0 € | 0 € | 0 € | 0 € |
| Finanzierungsbedarf insgesamt | 69.967 € | 129.662 € | 100.655 € | 318.746 € | 701.439 € | 510.677 € | 14.215 € | 15.846 € | 12.336 € | 8.870 € |
| Verfügbare Liquidität | 0 € | 0 € | 0 € | 0 € | 0 € | 0 € | 0 € | 0 € | 0 € | 0 € |

| Eigenkapitalfinanzierung Kommune* | | 2026 | 2027 | 2028 | 2029 | 2030 | 2031 | 2032 | 2033 | 2034 | 2035 |
|-----------------------------------|----------------------------------|---------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|
| Annuität | 1 | 3.524 € | 3.524 € | 3.524 € | 3.524 € | 3.524 € | 3.524 € | 3.524 € | 3.524 € | 3.524 € | 3.524 € |
| | 2 | | 6.530 € | 6.530 € | 6.530 € | 6.530 € | 6.530 € | 6.530 € | 6.530 € | 6.530 € | 6.530 € |
| | 3 | | | 5.069 € | 5.069 € | 5.069 € | 5.069 € | 5.069 € | 5.069 € | 5.069 € | 5.069 € |
| | 4 | | | | 16.053 € | 16.053 € | 16.053 € | 16.053 € | 16.053 € | 16.053 € | 16.053 € |
| | 5 | | | | | 35.326 € | 25.719 € | 25.719 € | 25.719 € | 25.719 € | 25.719 € |
| | 6 | | | | | | 25.719 € | 25.719 € | 25.719 € | 25.719 € | 25.719 € |
| | Liquiditätslücke (2032 bis 2035) | | | | | | | 2.582 € | 2.582 € | 2.582 € | 2.582 € |
| | Annuität insgesamt | 3.524 € | 10.054 € | 15.123 € | 31.176 € | 66.501 € | 82.613 € | 85.195 € | 85.195 € | 85.195 € | 85.195 € |

| Eigenkapitalfinanzierung Kommune* | | 2026 | 2027 | 2028 | 2029 | 2030 | 2031 | 2032 | 2033 | 2034 | 2035 |
|-----------------------------------|-----------------------------------|-------|-------|-------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|
| Zinsanteil der Annuität | 1 | 2.029 | 1.986 | 1.941 | 1.895 | 1.848 | 1.799 | 1.749 | 1.698 | 1.645 | 1.590 |
| | 2 | | 3.760 | 3.680 | 3.597 | 3.512 | 3.425 | 3.335 | 3.242 | 3.147 | 3.048 |
| | 3 | | | 2.919 | 2.857 | 2.792 | 2.726 | 2.659 | 2.589 | 2.517 | 2.443 |
| | 4 | | | | 9.244 | 9.046 | 8.843 | 19.732 | 19.839 | 19.949 | 20.061 |
| | 5 | | | | | 20.342 | 19.907 | 19.739 | 19.565 | 19.387 | 19.203 |
| | 6 | | | | | | 14.810 | 14.493 | 14.168 | 13.833 | 13.488 |
| | Liquiditätslücke (2032 bis 2035) | | | | | | | 1.487 | 1.455 | 1.422 | 1.389 |
| | Zinsanteil der Annuität insgesamt | 2.029 | 5.746 | 8.540 | 17.593 | 37.541 | 51.510 | 63.193 | 62.555 | 61.899 | 61.223 |

* Annahme: Notwendige Eigenkapitalbereitstellung erfolgt vollständig durch Kommunalkredite (Zins 2,9%, Laufzeit 30. Annuitätendarlehen)

Kosten der Kommune

| | 2026 | 2027 | 2028 | 2029 | 2030 | 2031 | 2032 | 2033 | 2034 | 2035 | Summe 2026 bis 2035 |
|--|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|----------|----------|----------|----------|------------------------|
| Verzicht auf Veräußerungserlös (eingebrachtes Grundstück) | 111.750 € | | | | | | | | | | 111.750 € |
| Finanzierungsbedarf (Eigenkapital Baufinanzierung und Liquiditätslücke) | 69.967 € | 129.662 € | 100.655 € | 318.746 € | 701.439 € | 510.677 € | 14.215 € | 15.846 € | 12.336 € | 8.870 € | 1.882.413 € |
| Annuität (Eigenkapitalfinanzierung Kommune) | 3.524 € | 10.054 € | 15.123 € | 31.176 € | 66.501 € | 82.613 € | 85.195 € | 85.195 € | 85.195 € | 85.195 € | 549.771 € |
| Kommunale Kosten insgesamt | 115.274 € | 10.054 € | 15.123 € | 31.176 € | 66.501 € | 82.613 € | 85.195 € | 85.195 € | 85.195 € | 85.195 € | 661.521 € |

Für die Implementierung des IstaG-Modells ist von den beteiligten Kommunen ein Vorentwurf eines Investitionsplans erstellt worden. Dieser beinhaltet für die Planungszeitraum 2026 bis 2032 für jede Kommune die wohnbaulichen Vorhaben, den Zeitraum der Planung und Realisierung sowie den anschließenden Bewirtschaftungsbeginn der öffentlich geförderten Wohnungen.

Auf Grundlage des Investitionsplans wurden Wirtschaftlichkeitsbetrachtungen auf Ebene der einzelnen wohnbaulichen Vorhaben, **S. 3-4 – Vorhaben und Bewirtschaftung** der lokalen Wohnungsbaugesellschaft **S. 5 – lokale Wohnungsbaugesellschaft** sowie zur Finanzierung des Eigenkapitalbedarfs durch die Kommune **S. 6 – Kapitalbedarf WBG und Finanzierung durch Kommune** durchgeführt und die Kosten für die Kommunen **S. 7 – Kosten Kommune** zusammengefasst.

Für die Berechnungen wurden ein Vollständiger Finanzplan (VoFi) genutzt, der eine gängige Methode der Investitionsrechnung der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft ist. Basis sind ferner vorhabenbezogener Parameter, **S. 3 - Neubauprojekte** die bei den Kommunen abgefragt wurden. Zusammen mit den Berechnungsannahmen **S. 2 - Berechnungsannahmen** wurden diese genutzt, um das Vorhaben für eine lokale Wohnungsbaugesellschaft (WBG) zu bewerten. Die zugrundeliegenden Annahmen erfolgten aus einer konservativen Grundhaltung.

| Grundstückskosten | |
|--|-------------------------------|
| Erwerbsnebenkosten im Falle eines Grundstückskaufs | 10% |
| Herstellungskosten | |
| Herstellungskosten pro m ² Wohnfläche (KG 300-700) | |
| Mehrfamilienhausbau | 4.000 €/m ² |
| Reihenhausbau | 3.700 €/m ² |
| Bauherrenaufgabe pro WE (<i>Vergütung IstaG</i>) | 4.500 € |
| jährliche Kostensteigerungen (z. B. auch Bewirtschaftungskosten) | 2,0% |
| Anteil der Wohnfläche an der BGF | |
| Mehrfamilienhausbau | 80% |
| Reihenhausbau | 90% |
| Mieteinnahmen | |
| Bindungsdauer geförderter Mietwohnungen | 30 Jahre |
| Mietenstufe der Kommune | M 1-3 |
| Erstvermietungsmiete Einkommensgruppe A | 6,50 €/m ² |
| Mietsteigerung geförderter Mietwohnungen (<i>von Erstvermietungsmiete</i>) | 2,0% 1. Jahr danach linear |
| Bewirtschaftungskosten | |
| Verwaltungskosten pro WE (<i>Vergütung IstaG</i>) | 650 € |
| Instandhaltungskosten pro Jahr (<i>Neubauwohnungen</i>) | 13,00 €/m ² |
| Mietausfallwagnis | 2,0% |
| Finanzierungskosten | |
| Laufzeit des Förderdarlehens | 30 Jahre |
| Darlehensobergrenze Einkommensgruppe A | 3.110 €/m ² |
| Tilgungsnachlass | 35% |
| Zinsen | |
| bis zum Ablauf des 5. Jahres | 0,0% |
| ab dem 6. Jahr | 0,5% |
| Tilgung | 1,0% |
| laufende Verwaltungskosten (<i>vom reduzierten Darlehensbetrag</i>) | 0,5% |
| Eigenkapitalanteil mindestens (<i>inkl. Grundstück</i>) | 15% |
| Marktzinsen für den Wohnungsbau | 3,25% |

| weitere Zinssätze | |
|---|--------------------------|
| Habenzinsen | 0,0% |
| Sollzinsen | 0,0% |
| Eigenkapitalzinsen (Zielwert) | 0,0% |
| Abzinsungszinssatz | 3,0% |
| Immobilienwert | |
| über den Ertrag | |
| Rohertragsfaktor | 20,0 |
| Mietsteigerung geförderter Wohnungsbau nach Bindungsende | 3,0% |
| über den Sachwert | |
| Bodenwertentwicklung | 1,0% |
| Wertverlust in den ersten 30 Jahren | 50% |
| über Abschreibung des Gebäudewerts | |
| Abschreibungssatz (<i>erhöhter Satz für Gebäude mit Fertigstellung nach 31.12.2023</i>) | 3,0% |
| sonstige betriebliche Aufwendungen und Steuern | |
| Steuerberatung, Jahresabschluss und Prüfung (<i>vom Jahresumsatz</i>) | 10.000 Euro bzw. 1,2% |
| Annahmen zur kommunalen Finanzierung | |
| Eigenkapitalbereitstellung über Kommunalkredit | 100% |
| Zinssatz Kommunalkredit | 2,9% |
| Laufzeit Annuitätendarlehen | 30 Jahre |

| Projektnummer | 1 | 2 |
|--|----------------------|---|
| Grundstück | | |
| Name des Vorhabens | Auf dem Bült | Nordglindkamp |
| Planungs-/Umsetzungsbeginn | 2026 | 2029 |
| Grundstücksfläche | 745 m ² | 3.000 m ² |
| Bodenrichtwert Gründungszeitpunkt | 150 €/m ² | 88 €/m ² (inkl. Erschließungskosten) |
| Bodenrichtwert Einbringungs-Zeitpunkt | 150 €/m ² | 93 €/m ² |
| Planung | | |
| Geplante Wohneinheiten | 9 | 40 |
| WE Mietwohnungen (gefördert) | 9 | 40 |
| WE Miet-Reihenhäuser (gefördert) | 0 | 6 |
| Durchschnittliche Wohnungsgröße | 60 m ² | 80 m ² |
| Wohnfläche insgesamt | 540 m ² | 3.200 m ² |
| Investition | | |
| Gesamtwert der Investition | 2.312.250 € | 14.081.884 € |
| davon eingebrachtes Grundstück (Bodenrichtwert) | 111.750 € | - |
| davon durch WBG gekauftes Grundstück (inkl. NK 10%) | - | 307.404 € |
| davon Herstellungskosten (anfängl. 4.000 Euro/m ²) | 2.160.000 € | 13.583.462 € |
| davon Bauherrenaufgabe | 40.500 € | 191.017 € |
| Finanzierungsbedarf der Wohnungsbaugesellschaft | | |
| Finanzierungsbedarf | 2.200.500 € | 14.081.884 € |
| davon Eigenkapital von der Kommune | 235.057 € | 2.112.283 € |
| davon Förderdarlehen an die WBG | 1.679.400 € | 10.561.142 € |
| davon Bankdarlehen an die WBG | 286.043 € | 1.408.460 € |
| Zentrale Ergebnisse | | |
| Eigenkapitaleinsatz (inkl. Grundstück) | 346.807 € | 2.112.283 € |
| Eigenkapitalanteil (an Gesamtwert der Investition) | 15,0% | 15,0% |
| Guthaben (30 Jahre nach Fertigstellung) | 124.215 € | 1.519.511 € |
| Vermögenswert (30 Jahre nach Fertigstellung) | 1.766.151 € | 10.879.704 € |
| Restschulden (30 Jahre nach Fertigstellung) | 910.953 € | 5.521.846 € |

**Lokale Wohnungsbaugesellschaft
Bewirtschaftung Neubauprojekte 2026 bis 2035**

| Auf dem Bült | 2026 | 2027 | 2028 | 2029 | 2030 | 2031 | 2032 | 2033 | 2034 | 2035 |
|------------------------------------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|
| Zins und Tilgung des Fremdkapitals | 1.859 € | 6.043 € | 28.531 € | 28.531 € | 28.531 € | 28.531 € | 28.531 € | 33.716 € | 33.716 € | 33.716 € |
| Bewirtschaftung | 0 € | 0 € | 14.551 € | 14.841 € | 15.136 € | 15.437 € | 15.744 € | 16.056 € | 16.375 € | 16.699 € |
| Kostensumme | 1.859 € | 6.043 € | 43.082 € | 43.372 € | 43.667 € | 43.968 € | 44.275 € | 49.773 € | 50.091 € | 50.415 € |
| Mieteinnahmen | 0 € | 0 € | 44.647 € | 45.490 € | 46.332 € | 47.174 € | 48.017 € | 48.859 € | 49.702 € | 50.544 € |
| Jahresergebnis | -1.859 € | -6.043 € | 1.566 € | 2.118 € | 2.665 € | 3.206 € | 3.742 € | -913 € | -389 € | 129 € |

| Nordglindkamp | 2026 | 2027 | 2028 | 2029 | 2030 | 2031 | 2032 | 2033 | 2034 | 2035 |
|------------------------------------|------|------|------|----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| Zins und Tilgung des Fremdkapitals | | | | 9.155 € | 29.754 € | 162.831 € | 162.831 € | 162.831 € | 162.831 € | 162.831 € |
| Bewirtschaftung | | | | 0 € | 0 € | 81.720 € | 83.342 € | 84.995 € | 86.679 € | 88.394 € |
| Kostensumme | | | | 9.155 € | 29.754 € | 244.550 € | 246.173 € | 247.826 € | 249.509 € | 251.225 € |
| Mieteinnahmen | | | | 0 € | 0 € | 279.552 € | 284.544 € | 289.536 € | 294.528 € | 299.520 € |
| Jahresergebnis | | | | -9.155 € | -29.754 € | 35.002 € | 38.371 € | 41.710 € | 45.019 € | 48.295 € |

| | | 2026 | 2027 | 2028 | 2029 | 2030 | 2031 | 2032 | 2033 | 2034 | 2035 |
|--|---|---------|---------|----------|----------|-----------|----------|----------|----------|----------|----------|
| Umsatzerlöse | Mieteinnahmen <i>(inkl. Mietausfallwagnis)</i> | 0 T€ | 0 T€ | 44 T€ | 45 T€ | 45 T€ | 320 T€ | 326 T€ | 332 T€ | 337 T€ | 343 T€ |
| Aufwendungen | Verwaltungskosten <i>(Beitrag region. GU)</i> | 6 T€ | 6 T€ | 12 T€ | 13 T€ | 13 T€ | 42 T€ | 43 T€ | 44 T€ | 45 T€ | 46 T€ |
| | Aufwandsentschädigung Geschäftsführung | 3 T€ | 3 T€ | 3 T€ | 3 T€ | 3 T€ | 3 T€ | 3 T€ | 3 T€ | 4 T€ | 4 T€ |
| | Versicherung | 5 T€ | 5 T€ | 5 T€ | 5 T€ | 5 T€ | 6 T€ | 6 T€ | 6 T€ | 6 T€ | 6 T€ |
| | Instandhaltungskosten | 0 T€ | 0 T€ | 7 T€ | 8 T€ | 8 T€ | 55 T€ | 56 T€ | 57 T€ | 58 T€ | 59 T€ |
| | Baufinanzierung <i>(Zinsen und Gebühren)</i> | 2 T€ | 6 T€ | 15 T€ | 24 T€ | 44 T€ | 95 T€ | 94 T€ | 99 T€ | 98 T€ | 97 T€ |
| | Steuerberatung, Abschluss, Prüfung | 10 T€ | 10 T€ | 10 T€ | 10 T€ | 10 T€ | 10 T€ | 10 T€ | 10 T€ | 10 T€ | 10 T€ |
| Jahresüberschuss ohne Abschreibungen | | -26 T€ | -30 T€ | -9 T€ | -18 T€ | -38 T€ | 110 T€ | 114 T€ | 113 T€ | 117 T€ | 121 T€ |
| Tilgung der Baufinanzierung | | 0 T€ | 0 T€ | 14 T€ | 14 T€ | 14 T€ | 97 T€ | 97 T€ | 98 T€ | 99 T€ | 99 T€ |
| Liquidität | <i>(reduziert bzw. erhöht den Eigenkapitalbedarf)</i> | -26 T€ | -30 T€ | -23 T€ | -32 T€ | -52 T€ | 13 T€ | 16 T€ | 15 T€ | 18 T€ | 22 T€ |
| Fremdkapital | Schuldenstand der Baufinanzierung | 276 T€ | 895 T€ | 1.378 T€ | 3.019 T€ | 6.728 T€ | 9.609 T€ | 9.512 T€ | 9.415 T€ | 9.317 T€ | 9.219 T€ |
| Immobilienvermögen abzgl. Restschulden | | -276 T€ | -895 T€ | 897 T€ | -763 T€ | -4.492 T€ | 6.478 T€ | 6.440 T€ | 6.404 T€ | 6.369 T€ | 6.336 T€ |

Kapitalbedarf lokale Wohnungsbaugesellschaft und Finanzierung durch Kommune

| Eigenkapitalbedarf Gesellschaft | 2026 | 2027 | 2028 | 2029 | 2030 | 2031 | 2032 | 2033 | 2034 | 2035 |
|------------------------------------|-----------|-----------|-----------|-----------|-------------|-----------|----------|----------|----------|----------|
| Liquidität | -25.859 € | -30.323 € | -23.000 € | -31.894 € | -52.243 € | 12.751 € | 16.347 € | 14.715 € | 18.226 € | 21.692 € |
| Eigenkapitalbedarf Baufinanzierung | 47.011 € | 105.776 € | 82.270 € | 422.457 € | 950.527 € | 739.299 € | 0 € | 0 € | 0 € | 0 € |
| Finanzierungsbedarf insgesamt | 72.871 € | 136.098 € | 105.270 € | 454.350 € | 1.002.770 € | 739.299 € | 0 € | 0 € | 0 € | 0 € |
| Verfügbare Liquidität | 0 € | 0 € | 0 € | 0 € | 0 € | 12.751 € | 16.347 € | 14.715 € | 18.226 € | 21.692 € |

| Eigenkapitalfinanzierung Kommune* | | 2026 | 2027 | 2028 | 2029 | 2030 | 2031 | 2032 | 2033 | 2034 | 2035 |
|-----------------------------------|--------------------|---------|----------|----------|----------|----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| Annuität | 1 | 3.670 € | 3.670 € | 3.670 € | 3.670 € | 3.670 € | 3.670 € | 3.670 € | 3.670 € | 3.670 € | 3.670 € |
| | 2 | | 6.854 € | 6.854 € | 6.854 € | 6.854 € | 6.854 € | 6.854 € | 6.854 € | 6.854 € | 6.854 € |
| | 3 | | | 5.302 € | 5.302 € | 5.302 € | 5.302 € | 5.302 € | 5.302 € | 5.302 € | 5.302 € |
| | 4 | | | | 22.882 € | 22.882 € | 22.882 € | 22.882 € | 22.882 € | 22.882 € | 22.882 € |
| | 5 | | | | | 50.501 € | 37.233 € | 37.233 € | 37.233 € | 37.233 € | 37.233 € |
| | 6 | | | | | | 37.233 € | 37.233 € | 37.233 € | 37.233 € | 37.233 € |
| | Annuität insgesamt | 3.670 € | 10.524 € | 15.826 € | 38.708 € | 89.209 € | 113.173 € | 113.173 € | 113.173 € | 113.173 € | 113.173 € |

| Eigenkapitalfinanzierung Kommune* | | 2026 | 2027 | 2028 | 2029 | 2030 | 2031 | 2032 | 2033 | 2034 | 2035 |
|-----------------------------------|-----------------------------------|-------|-------|-------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|
| Zinsanteil der Annuität | 1 | 2.113 | 2.068 | 2.022 | 1.974 | 1.925 | 1.874 | 1.822 | 1.768 | 1.713 | 1.657 |
| | 2 | | 3.947 | 3.863 | 3.776 | 3.687 | 3.595 | 3.500 | 3.403 | 3.303 | 3.200 |
| | 3 | | | 3.053 | 2.988 | 2.921 | 2.851 | 2.780 | 2.707 | 2.632 | 2.555 |
| | 4 | | | | 13.176 | 12.895 | 12.605 | 28.211 | 28.366 | 28.525 | 28.688 |
| | 5 | | | | | 29.080 | 28.459 | 28.205 | 27.943 | 27.673 | 27.396 |
| | 6 | | | | | | 21.440 | 20.982 | 20.510 | 20.025 | 19.526 |
| | Zinsanteil der Annuität insgesamt | 2.113 | 6.015 | 8.937 | 21.913 | 50.507 | 70.824 | 85.500 | 84.698 | 83.872 | 83.022 |

* Annahme: Notwendige Eigenkapitalbereitstellung erfolgt vollständig durch Kommunalkredite (Zins 2,9%, Laufzeit 30. Annuitätendarlehen)

Kosten der Kommune

| | 2026 | 2027 | 2028 | 2029 | 2030 | 2031 | 2032 | 2033 | 2034 | 2035 | Summe 2026 bis 2035 |
|--|-----------|-----------|-----------|-----------|-------------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|------------------------|
| Verzicht auf Veräußerungserlös (eingebrachtes Grundstück) | 111.750 € | | | | | | | | | | 111.750 € |
| Finanzierungsbedarf (Eigenkapital Baufinanzierung und Liquiditätslücke) | 72.871 € | 136.098 € | 105.270 € | 454.350 € | 1.002.770 € | 739.299 € | | | | | 2.510.658 € |
| Annuität (Eigenkapitalfinanzierung Kommune) | 3.670 € | 10.524 € | 15.826 € | 38.708 € | 89.209 € | 113.173 € | 113.173 € | 113.173 € | 113.173 € | 113.173 € | 723.802 € |
| Kommunale Kosten insgesamt | 115.420 € | 10.524 € | 15.826 € | 38.708 € | 89.209 € | 113.173 € | 113.173 € | 113.173 € | 113.173 € | 113.173 € | 835.552 € |

Für die Implementierung des IstaG-Modells ist von den beteiligten Kommunen ein Vorentwurf eines Investitionsplans erstellt worden. Dieser beinhaltet für die Planungszeitraum 2026 bis 2032 für jede Kommune die wohnbaulichen Vorhaben, den Zeitraum der Planung und Realisierung sowie den anschließenden Bewirtschaftungsbeginn der öffentlich geförderten Wohnungen.

Auf Grundlage des Investitionsplans wurden Wirtschaftlichkeitsbetrachtungen auf Ebene der einzelnen wohnbaulichen Vorhaben, **S. 3-4 – Vorhaben und Bewirtschaftung** der lokalen Wohnungsbaugesellschaft **S. 5 – lokale Wohnungsbaugesellschaft** sowie zur Finanzierung des Eigenkapitalbedarfs durch die Kommune **S. 6 – Kapitalbedarf WBG und Finanzierung durch Kommune** durchgeführt und die Kosten für die Kommunen **S. 7 – Kosten Kommune** zusammengefasst.

Für die Berechnungen wurden ein Vollständiger Finanzplan (VoFi) genutzt, der eine gängige Methode der Investitionsrechnung der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft ist. Basis sind ferner vorhabenbezogener Parameter, **S. 3 - Neubauprojekte** die bei den Kommunen abgefragt wurden. Zusammen mit den Berechnungsannahmen **S. 2 - Berechnungsannahmen** wurden diese genutzt, um das Vorhaben für eine lokale Wohnungsbaugesellschaft (WBG) zu bewerten. Die zugrundeliegenden Annahmen erfolgten aus einer konservativen Grundhaltung.

| Grundstückskosten | |
|--|-------------------------------|
| Erwerbsnebenkosten im Falle eines Grundstückskaufs | 10% |
| Herstellungskosten | |
| Herstellungskosten pro m ² Wohnfläche (KG 300-700) | |
| Mehrfamilienhausbau | 4.000 €/m ² |
| Reihenhausbau | 3.700 €/m ² |
| Bauherrenaufgabe pro WE (<i>Vergütung IstaG</i>) | 4.500 € |
| jährliche Kostensteigerungen (z. B. auch Bewirtschaftungskosten) | 2,0% |
| Anteil der Wohnfläche an der BGF | |
| Mehrfamilienhausbau | 80% |
| Reihenhausbau | 90% |
| Mieteinnahmen | |
| Bindungsdauer geförderter Mietwohnungen | 30 Jahre |
| Mietenstufe der Kommune | M 4 |
| Erstvermietungsmiete Einkommensgruppe A | 7,25 €/m ² |
| Mietsteigerung geförderter Mietwohnungen (<i>von Erstvermietungsmiete</i>) | 2,0% 1. Jahr danach linear |
| Bewirtschaftungskosten | |
| Verwaltungskosten pro WE (<i>Vergütung IstaG</i>) | 650 € |
| Instandhaltungskosten pro Jahr (<i>Neubauwohnungen</i>) | 13,00 €/m ² |
| Mietausfallwagnis | 2,0% |
| Finanzierungskosten | |
| Laufzeit des Förderdarlehens | 30 Jahre |
| Darlehensobergrenze Einkommensgruppe A | 3.350 €/m ² |
| Tilgungsnachlass | 40% |
| Zinsen | |
| bis zum Ablauf des 5. Jahres | 0,0% |
| ab dem 6. Jahr | 0,5% |
| Tilgung | 1,0% |
| laufende Verwaltungskosten (<i>vom reduzierten Darlehensbetrag</i>) | 0,5% |
| Eigenkapitalanteil (zzgl. Grundstück) | 10% |
| Marktzinsen für den Wohnungsbau | 3,25% |

| weitere Zinssätze | |
|---|--------------------------|
| Habenzinsen | 0,0% |
| Sollzinsen | 0,0% |
| Eigenkapitalzinsen (Zielwert) | 0,0% |
| Abzinsungszinssatz | 3,0% |
| Immobilienwert | |
| über den Ertrag | |
| Rohertragsfaktor | 20,0% |
| Mietsteigerung geförderter Wohnungsbau nach Bindungsende | 3,0% |
| über den Sachwert | |
| Bodenwertentwicklung | 1,0% |
| Wertverlust in den ersten 30 Jahren | 50% |
| über Abschreibung des Gebäudewerts | |
| Abschreibungssatz (<i>erhöhter Satz für Gebäude mit Fertigstellung nach 31.12.2023</i>) | 3,0% |
| sonstige betriebliche Aufwendungen und Steuern | |
| Steuerberatung, Jahresabschluss und Prüfung (<i>vom Jahresumsatz</i>) | 10.000 Euro bzw. 1,2% |
| Annahmen zur kommunalen Finanzierung | |
| Eigenkapitalbereitstellung über Kommunalkredit | 100% |
| Zinssatz Kommunalkredit | 2,9% |
| Laufzeit Annuitätendarlehen | 30 Jahre |

| Projektnummer | 1 | 2 | 3 | 4 |
|--|---------------------------------------|----------------------|--|-----------------------------------|
| Grundstück | | | | |
| Name des Vorhabens | Grevener Str./ Feuerwehrgerätehaus | Fläche N.N. | Grevener Str. 27+29/ Kreuzungsbereich | Gemeinbedarfsfläche Telgte-Süd |
| Planungs-/Umsetzungsbeginn | 2026 | 2026 | 2027 | 2028 |
| Grundstücksfläche | 1.130 m ² | 2.369 m ² | 1.676 m ² | 4.386 m ² |
| Bodenrichtwert Gründungszeitpunkt | 165 €/m ² | 128 €/m ² | 139 €/m ² | 302 €/m ² |
| Bodenrichtwert Einbringungs-Zeitpunkt | 165 €/m ² | 128 €/m ² | 141 €/m ² | 314 €/m ² |
| Planung | | | | |
| Geplante Wohneinheiten | 8 | 15 | 8 | 25 |
| WE Mietwohnungen (gefördert) | 8 | 15 | 8 | 25 |
| WE Miet-Reihenhäuser (gefördert) | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Durchschnittliche Wohnungsgröße | 65 m ² | 65 m ² | 65 m ² | 80 m ² |
| Wohnfläche insgesamt | 520 m ² | 975 m ² | 520 m ² | 2.000 m ² |
| Investition | | | | |
| Gesamtwert der Investition | 2.302.789 € | 4.301.055 € | 2.395.430 € | 9.817.189 € |
| davon eingebrachtes Grundstück (Bodenrichtwert) | 186.789 € | - | 237.110 € | 1.376.944 € |
| davon durch WBG gekauftes Grundstück (inkl. NK 10%) | - | 333.555 € | - | - |
| davon Herstellungskosten (anfängl. 4.000 Euro/m ²) | 2.080.000 € | 3.900.000 € | 2.121.600 € | 8.323.200 € |
| davon Bauherrenaufgabe | 36.000 € | 67.500 € | 36.720 € | 117.045 € |
| Finanzierungsbedarf der Wohnungsbaugesellschaft | | | | |
| Finanzierungsbedarf | 2.116.000 € | 4.301.055 € | 2.158.320 € | 8.440.245 € |
| davon Eigenkapital von der Kommune | 211.600 € | 430.106 € | 215.832 € | 844.025 € |
| davon Förderdarlehen an die WBG | 1.742.000 € | 3.266.250 € | 1.776.840 € | 6.970.680 € |
| davon Bankdarlehen an die WBG | 162.400 € | 604.700 € | 165.648 € | 625.540 € |
| Zentrale Ergebnisse | | | | |
| Eigenkapitaleinsatz (inkl. Grundstück) | 398.389 € | 430.106 € | 452.942 € | 2.220.968 € |
| Eigenkapitalanteil (an Gesamtwert der Investition) | 17,3% | 10,0% | 18,9% | 22,6% |
| Guthaben (30 Jahre nach Fertigstellung) | 474.680 € | 498.977 € | 474.863 € | 2.024.699 € |
| Vermögenswert (30 Jahre nach Fertigstellung) | 1.846.113 € | 3.461.462 € | 1.873.623 € | 7.310.421 € |
| Restschulden (30 Jahre nach Fertigstellung) | 813.162 € | 1.683.720 € | 829.425 € | 3.241.021 € |

Lokale Wohnungsbaugesellschaft

Bewirtschaftung Neubauprojekte 2026 bis 2035

| Grevener Str./ Feuerwehrrätehaus | 2026 | 2027 | 2028 | 2029 | 2030 | 2031 | 2032 | 2033 | 2034 | 2035 |
|------------------------------------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|
| Zins und Tilgung des Fremdkapitals | 1.056 € | 3.431 € | 22.580 € | 22.580 € | 22.580 € | 22.580 € | 22.580 € | 27.545 € | 27.545 € | 27.545 € |
| Bewirtschaftung | 0 € | 0 € | 13.651 € | 13.923 € | 14.200 € | 14.482 € | 14.770 € | 15.063 € | 15.361 € | 15.665 € |
| Kostensumme | 1.056 € | 3.431 € | 36.231 € | 36.503 € | 36.780 € | 37.062 € | 37.350 € | 42.607 € | 42.906 € | 43.210 € |
| Mieteinnahmen | 0 € | 0 € | 47.954 € | 48.859 € | 49.764 € | 50.669 € | 51.574 € | 52.478 € | 53.383 € | 54.288 € |
| Jahresergebnis | -1.056 € | -3.431 € | 11.723 € | 12.356 € | 12.984 € | 13.607 € | 14.224 € | 9.871 € | 10.478 € | 11.078 € |

| Fläche N.N. | 2026 | 2027 | 2028 | 2029 | 2030 | 2031 | 2032 | 2033 | 2034 | 2035 |
|------------------------------------|----------|-----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|-----------|-----------|
| Zins und Tilgung des Fremdkapitals | 3.931 € | 12.774 € | 55.096 € | 55.096 € | 55.096 € | 55.096 € | 55.096 € | 64.405 € | 64.405 € | 64.405 € |
| Bewirtschaftung | 0 € | 0 € | 25.596 € | 26.106 € | 26.625 € | 27.154 € | 27.693 € | 28.242 € | 28.802 € | 29.372 € |
| Kostensumme | 3.931 € | 12.774 € | 80.692 € | 81.202 € | 81.721 € | 82.250 € | 82.789 € | 92.647 € | 93.207 € | 93.777 € |
| Mieteinnahmen | 0 € | 0 € | 89.915 € | 91.611 € | 93.308 € | 95.004 € | 96.701 € | 98.397 € | 100.094 € | 101.790 € |
| Jahresergebnis | -3.931 € | -12.774 € | 9.223 € | 10.409 € | 11.586 € | 12.754 € | 13.911 € | 5.750 € | 6.887 € | 8.013 € |

| Grevener Str. 27+29/ Kreuzungsbereich | 2026 | 2027 | 2028 | 2029 | 2030 | 2031 | 2032 | 2033 | 2034 | 2035 |
|---------------------------------------|------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|
| Zins und Tilgung des Fremdkapitals | | 1.077 € | 3.499 € | 23.032 € | 23.032 € | 23.032 € | 23.032 € | 23.032 € | 28.096 € | 28.096 € |
| Bewirtschaftung | | 0 € | 0 € | 13.923 € | 14.200 € | 14.482 € | 14.770 € | 15.063 € | 15.361 € | 15.665 € |
| Kostensumme | | 1.077 € | 3.499 € | 36.955 € | 37.232 € | 37.514 € | 37.801 € | 38.094 € | 43.457 € | 43.761 € |
| Mieteinnahmen | | 0 € | 0 € | 48.859 € | 49.764 € | 50.669 € | 51.574 € | 52.478 € | 53.383 € | 54.288 € |
| Jahresergebnis | | -1.077 € | -3.499 € | 11.905 € | 12.532 € | 13.155 € | 13.772 € | 14.384 € | 9.927 € | 10.527 € |

| Gemeinbedarfsfläche Telgte-Süd | 2026 | 2027 | 2028 | 2029 | 2030 | 2031 | 2032 | 2033 | 2034 | 2035 |
|------------------------------------|------|------|----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| Zins und Tilgung des Fremdkapitals | | | 4.066 € | 13.215 € | 89.322 € | 89.322 € | 89.322 € | 89.322 € | 89.322 € | 109.188 € |
| Bewirtschaftung | | | 0 € | 0 € | 50.475 € | 51.478 € | 52.499 € | 53.539 € | 54.599 € | 55.679 € |
| Kostensumme | | | 4.066 € | 13.215 € | 139.797 € | 140.800 € | 141.821 € | 142.861 € | 143.921 € | 164.867 € |
| Mieteinnahmen | | | 0 € | 0 € | 191.400 € | 194.880 € | 198.360 € | 201.840 € | 205.320 € | 208.800 € |
| Jahresergebnis | | | -4.066 € | -13.215 € | 51.603 € | 54.080 € | 56.539 € | 58.979 € | 61.399 € | 43.933 € |

| | | 2026 | 2027 | 2028 | 2029 | 2030 | 2031 | 2032 | 2033 | 2034 | 2035 |
|--|---|---------|-----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|
| Umsatzerlöse | Mieteinnahmen <i>(inkl. Mietausfallwagnis)</i> | 0 T€ | 0 T€ | 135 T€ | 186 T€ | 377 T€ | 383 T€ | 390 T€ | 397 T€ | 404 T€ | 411 T€ |
| Aufwendungen | Verwaltungskosten <i>(Beitrag region. GU)</i> | 6 T€ | 6 T€ | 22 T€ | 28 T€ | 47 T€ | 48 T€ | 49 T€ | 50 T€ | 51 T€ | 52 T€ |
| | Aufwandsentschädigung Geschäftsführung | 3 T€ | 3 T€ | 3 T€ | 3 T€ | 3 T€ | 3 T€ | 3 T€ | 3 T€ | 4 T€ | 4 T€ |
| | Versicherung | 5 T€ | 5 T€ | 5 T€ | 5 T€ | 5 T€ | 6 T€ |
| | Instandhaltungskosten | 0 T€ | 0 T€ | 21 T€ | 28 T€ | 58 T€ | 59 T€ | 60 T€ | 61 T€ | 62 T€ | 64 T€ |
| | Baufinanzierung <i>(Zinsen und Gebühren)</i> | 5 T€ | 17 T€ | 48 T€ | 64 T€ | 91 T€ | 91 T€ | 90 T€ | 104 T€ | 108 T€ | 127 T€ |
| | Steuerberatung, Abschluss, Prüfung | 10 T€ | 10 T€ | 10 T€ | 10 T€ | 10 T€ | 10 T€ | 10 T€ | 10 T€ | 10 T€ | 10 T€ |
| Jahresüberschuss ohne Abschreibungen | | -29 T€ | -42 T€ | 27 T€ | 47 T€ | 162 T€ | 167 T€ | 172 T€ | 163 T€ | 163 T€ | 149 T€ |
| Tilgung der Baufinanzierung | | 0 T€ | 0 T€ | 38 T€ | 50 T€ | 99 T€ | 99 T€ | 100 T€ | 100 T€ | 101 T€ | 102 T€ |
| Liquidität | <i>(reduziert bzw. erhöht den Eigenkapitalbedarf)</i> | -29 T€ | -42 T€ | -11 T€ | -3 T€ | 64 T€ | 68 T€ | 73 T€ | 63 T€ | 62 T€ | 47 T€ |
| Fremdkapital | Schuldenstand der Baufinanzierung | 754 T€ | 2.698 T€ | 5.534 T€ | 8.091 T€ | 9.724 T€ | 9.625 T€ | 9.526 T€ | 9.426 T€ | 9.326 T€ | 9.225 T€ |
| Immobilienvermögen abzgl. Restschulden | | -754 T€ | -2.698 T€ | 951 T€ | 715 T€ | 8.761 T€ | 8.701 T€ | 8.643 T€ | 8.586 T€ | 8.532 T€ | 8.480 T€ |

Kapitalbedarf lokale Wohnungsbaugesellschaft und Finanzierung durch Kommune

| Eigenkapitalbedarf Gesellschaft | 2026 | 2027 | 2028 | 2029 | 2030 | 2031 | 2032 | 2033 | 2034 | 2035 |
|------------------------------------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|----------|----------|----------|----------|----------|
| Liquidität | -28.986 € | -41.562 € | -11.185 € | -3.402 € | 63.552 € | 68.138 € | 72.680 € | 62.902 € | 62.287 € | 46.821 € |
| Eigenkapitalbedarf Baufinanzierung | 128.341 € | 331.934 € | 490.526 € | 455.352 € | 295.409 € | 0 € | 0 € | 0 € | 0 € | 0 € |
| Finanzierungsbedarf insgesamt | 157.327 € | 373.496 € | 501.711 € | 458.754 € | 295.409 € | 0 € | 0 € | 0 € | 0 € | 0 € |
| Verfügbare Liquidität | 0 € | 0 € | 0 € | 0 € | 63.552 € | 68.138 € | 72.680 € | 62.902 € | 62.287 € | 46.821 € |

| Eigenkapitalfinanzierung Kommune* | | 2026 | 2027 | 2028 | 2029 | 2030 | 2031 | 2032 | 2033 | 2034 | 2035 |
|-----------------------------------|--------------------|---------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|
| Annuität | 1 | 7.923 € | 7.923 € | 7.923 € | 7.923 € | 7.923 € | 7.923 € | 7.923 € | 7.923 € | 7.923 € | 7.923 € |
| | 2 | | 18.810 € | 18.810 € | 18.810 € | 18.810 € | 18.810 € | 18.810 € | 18.810 € | 18.810 € | 18.810 € |
| | 3 | | | 25.267 € | 25.267 € | 25.267 € | 25.267 € | 25.267 € | 25.267 € | 25.267 € | 25.267 € |
| | 4 | | | | 23.104 € | 23.104 € | 23.104 € | 23.104 € | 23.104 € | 23.104 € | 23.104 € |
| | 5 | | | | 0 € | 14.877 € | 14.877 € | 14.877 € | 14.877 € | 14.877 € | 14.877 € |
| | Annuität insgesamt | 7.923 € | 26.733 € | 52.000 € | 75.104 € | 89.982 € | 89.982 € | 89.982 € | 89.982 € | 89.982 € | 89.982 € |

| Eigenkapitalfinanzierung Kommune* | | 2026 | 2027 | 2028 | 2029 | 2030 | 2031 | 2032 | 2033 | 2034 | 2035 |
|-----------------------------------|-----------------------------------|-------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|
| Zinsanteil der Annuität | 1 | 4.562 | 4.465 | 4.365 | 4.262 | 4.155 | 4.046 | 3.934 | 3.818 | 3.699 | 3.576 |
| | 2 | | 10.831 | 10.600 | 10.362 | 10.117 | 9.865 | 9.605 | 9.338 | 9.064 | 8.781 |
| | 3 | | | 14.550 | 14.239 | 13.919 | 13.590 | 13.251 | 12.903 | 12.544 | 12.175 |
| | 4 | | | | 13.304 | 13.020 | 12.727 | 12.426 | 12.117 | 11.798 | 11.470 |
| | 5 | | | | | 8.567 | 8.384 | 8.196 | 8.002 | 7.802 | 7.597 |
| | Zinsanteil der Annuität insgesamt | 4.562 | 15.296 | 29.514 | 42.166 | 49.778 | 48.612 | 47.412 | 46.178 | 44.907 | 43.600 |

* Annahme: Notwendige Eigenkapitalbereitstellung erfolgt vollständig durch Kommunalkredite (Zins 2,9%, Laufzeit 30. Annuitätendarlehen)

Kosten der Kommune

| | 2026 | 2027 | 2028 | 2029 | 2030 | 2031 | 2032 | 2033 | 2034 | 2035 | Summe 2026 bis 2035 |
|--|-----------|-----------|-------------|-----------|-----------|----------|----------|----------|----------|----------|------------------------|
| Verzicht auf Veräußerungserlös (eingebrachtes Grundstück) | 186.789 € | 237.110 € | 1.376.944 € | | | | | | | | 1.800.843 € |
| Finanzierungsbedarf (Eigenkapital Baufinanzierung und Liquiditätslücke) | 157.327 € | 373.496 € | 501.711 € | 458.754 € | 295.409 € | | | | | | 1.786.697 € |
| Annuität (Eigenkapitalfinanzierung Kommune) | 7.923 € | 26.733 € | 52.000 € | 75.104 € | 89.982 € | 89.982 € | 89.982 € | 89.982 € | 89.982 € | 89.982 € | 701.652 € |
| Kommunale Kosten insgesamt | 194.712 € | 263.843 € | 1.428.944 € | 75.104 € | 89.982 € | 89.982 € | 89.982 € | 89.982 € | 89.982 € | 89.982 € | 2.502.495 € |

Für die Implementierung des IstaG-Modells ist von den beteiligten Kommunen ein Vorentwurf eines Investitionsplans erstellt worden. Dieser beinhaltet für die Planungszeitraum 2026 bis 2032 für jede Kommune die wohnbaulichen Vorhaben, den Zeitraum der Planung und Realisierung sowie den anschließenden Bewirtschaftungsbeginn der öffentlich geförderten Wohnungen.

Auf Grundlage des Investitionsplans wurden Wirtschaftlichkeitsbetrachtungen auf Ebene der einzelnen wohnbaulichen Vorhaben, **S. 3-6 – Vorhaben und Bewirtschaftung** der lokalen Wohnungsbaugesellschaft **S. 7 – lokale Wohnungsbaugesellschaft** sowie zur Finanzierung des Eigenkapitalbedarfs durch die Kommune **S. 8 – Kapitalbedarf WBG und Finanzierung durch Kommune** durchgeführt und die Kosten für die Kommunen **S. 9 – Kosten Kommune** zusammengefasst.

Für die Berechnungen wurden ein Vollständiger Finanzplan (VoFi) genutzt, der eine gängige Methode der Investitionsrechnung der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft ist. Basis sind ferner vorhabenbezogener Parameter, **S. 3-4 - Neubauprojekte** die bei den Kommunen abgefragt wurden. Zusammen mit den Berechnungsannahmen **S. 2 - Berechnungsannahmen** wurden diese genutzt, um das Vorhaben für eine lokale Wohnungsbaugesellschaft (WBG) zu bewerten. Die zugrundeliegenden Annahmen erfolgten aus einer konservativen Grundhaltung.

| Grundstückskosten | |
|--|-------------------------------|
| Erwerbsnebenkosten im Falle eines Grundstückskaufs | 10% |
| Herstellungskosten | |
| Herstellungskosten pro m ² Wohnfläche (KG 300-700) | |
| Mehrfamilienhausbau | 4.000 €/m ² |
| Reihenhausbau | 3.700 €/m ² |
| Bauherrenaufgabe pro WE (<i>Vergütung IstaG</i>) | 4.500 € |
| jährliche Kostensteigerungen (z. B. auch Bewirtschaftungskosten) | 2,0% |
| Anteil der Wohnfläche an der BGF | |
| Mehrfamilienhausbau | 80% |
| Reihenhausbau | 90% |
| Mieteinnahmen | |
| Bindungsdauer geförderter Mietwohnungen | 30 Jahre |
| Mietenstufe der Kommune | M 1-3 |
| Erstvermietungsmiete Einkommensgruppe A | 6,50 €/m ² |
| Mietsteigerung geförderter Mietwohnungen (<i>von Erstvermietungsmiete</i>) | 2,0% 1. Jahr danach linear |
| Bewirtschaftungskosten | |
| Verwaltungskosten pro WE (<i>Vergütung IstaG</i>) | 650 € |
| Instandhaltungskosten pro Jahr (<i>Neubauwohnungen</i>) | 13,00 €/m ² |
| Mietausfallwagnis | 2,0% |
| Finanzierungskosten | |
| Laufzeit des Förderdarlehens | 30 Jahre |
| Darlehensobergrenze Einkommensgruppe A | 3.110 €/m ² |
| Tilgungsnachlass | 35% |
| Zinsen | |
| bis zum Ablauf des 5. Jahres | 0,0% |
| ab dem 6. Jahr | 0,5% |
| Tilgung | 1,0% |
| laufende Verwaltungskosten (<i>vom reduzierten Darlehensbetrag</i>) | 0,5% |
| Eigenkapitalanteil (zzgl. Grundstück) | 10% |
| Marktzinsen für den Wohnungsbau | 3,25% |

| weitere Zinssätze | |
|---|--------------------------|
| Habenzinsen | 0,0% |
| Sollzinsen | 0,0% |
| Eigenkapitalzinsen (Zielwert) | 0,0% |
| Abzinsungszinssatz | 3,0% |
| Immobilienwert | |
| über den Ertrag | |
| Rohertragsfaktor | 20,0% |
| Mietsteigerung geförderter Wohnungsbau nach Bindungsende | 3,0% |
| über den Sachwert | |
| Bodenwertentwicklung | 1,0% |
| Wertverlust in den ersten 30 Jahren | 50% |
| über Abschreibung des Gebäudewerts | |
| Abschreibungssatz (<i>erhöhter Satz für Gebäude mit Fertigstellung nach 31.12.2023</i>) | 3,0% |
| sonstige betriebliche Aufwendungen und Steuern | |
| Steuerberatung, Jahresabschluss und Prüfung (<i>vom Jahresumsatz</i>) | 10.000 Euro bzw. 1,2% |
| Annahmen zur kommunalen Finanzierung | |
| Eigenkapitalbereitstellung über Kommunalkredit | 100% |
| Zinssatz Kommunalkredit | 2,9% |
| Laufzeit Annuitätendarlehen | 30 Jahre |

| Projektnummer | 1 | 2 | 3 | 4 |
|--|-------------------------|----------------------|----------------------|----------------------|
| Grundstück | | | | |
| Name des Vorhabens | Einen, Grüner Markenweg | Milte, Königstal | Hoetmar, Weidkamp | Freckenhorst, Breede |
| Planungs-/Umsetzungsbeginn | 2026 | 2027 | 2027 | 2028 |
| Grundstücksfläche | 898 m ² | 1.780 m ² | 844 m ² | 1.555 m ² |
| Bodenrichtwert Gründungszeitpunkt | 215 €/m ² | 215 €/m ² | 170 €/m ² | 290 €/m ² |
| Bodenrichtwert Einbringungs-Zeitpunkt | 215 €/m ² | 219 €/m ² | 173 €/m ² | 302 €/m ² |
| Planung | | | | |
| Geplante Wohneinheiten | 6 | 12 | 6 | 18 |
| WE Mietwohnungen (gefördert) | 6 | 6 | 6 | 18 |
| WE Miet-Reihenhäuser (gefördert) | 0 | 6 | 0 | 0 |
| Durchschnittliche Wohnungsgröße | 80 m ² | 105 m ² | 80 m ² | 80 m ² |
| Wohnfläche insgesamt | 480 m ² | 1.260 m ² | 480 m ² | 1.440 m ² |
| Investition | | | | |
| Gesamtwert der Investition | 2.140.070 € | 5.347.014 € | 2.132.290 € | 6.546.145 € |
| davon eingebrachtes Grundstück (Bodenrichtwert) | 193.070 € | 390.354 € | 146.350 € | 469.168 € |
| davon durch WBG gekauftes Grundstück (inkl. NK 10%) | - | - | - | - |
| davon Herstellungskosten (anfängl. 4.000 Euro/m ²) | 1.920.000 € | 4.902.120 € | 1.958.400 € | 5.992.704 € |
| davon Bauherrenaufgabe | 27.000 € | 72.293 € | 27.540 € | 84.272 € |
| Finanzierungsbedarf der Wohnungsbaugesellschaft | | | | |
| Finanzierungsbedarf | 1.947.000 € | 4.974.413 € | 1.985.940 € | 6.076.976 € |
| davon Eigenkapital von der Kommune | 194.700 € | 497.441 € | 198.594 € | 607.698 € |
| davon Förderdarlehen an die WBG | 1.492.800 € | 3.996.972 € | 1.522.656 € | 4.659.327 € |
| davon Bankdarlehen an die WBG | 259.500 € | 479.999 € | 264.690 € | 809.951 € |
| Zentrale Ergebnisse | | | | |
| Eigenkapitaleinsatz (inkl. Grundstück) | 387.770 € | 887.795 € | 344.944 € | 1.076.866 € |
| Eigenkapitalanteil (an Gesamtwert der Investition) | 18,1% | 16,5% | 16,2% | 16,5% |
| Guthaben (30 Jahre nach Fertigstellung) | 159.554 € | 793.835 € | 155.040 € | 449.986 € |
| Vermögenswert (30 Jahre nach Fertigstellung) | 1.569.912 € | 4.175.763 € | 1.590.767 € | 4.834.687 € |
| Restschulden (30 Jahre nach Fertigstellung) | 812.512 € | 2.061.696 € | 828.762 € | 2.536.011 € |

| Projektnummer | 1 | 2 |
|--|-------------------------|-----------------------------|
| Grundstück | | |
| Name des Vorhabens | Warendorf, In de Brinke | Warendorf, Brinkhausgelände |
| Planungs-/Umsetzungsbeginn | 2029 | 2030 |
| Grundstücksfläche | 3.426 m ² | 3.024 m ² |
| Bodenrichtwert Gründungszeitpunkt | 390 €/m ² | 550 €/m ² |
| Bodenrichtwert Einbringungs-Zeitpunkt | 414 €/m ² | 595 €/m ² |
| Planung | | |
| Geplante Wohneinheiten | 24 | 35 |
| WE Mietwohnungen (gefördert) | 24 | 35 |
| WE Miet-Reihenhäuser (gefördert) | 0 | 0 |
| Durchschnittliche Wohnungsgröße | 80 m ² | 80 m ² |
| Wohnfläche insgesamt | 1.920 m ² | 2.800 m ² |
| Investition | | |
| Gesamtwert der Investition | 9.682.610 € | 14.094.024 € |
| davon eingebrachtes Grundstück (Bodenrichtwert) | 1.417.922 € | 1.800.301 € |
| davon durch WBG gekauftes Grundstück (inkl. NK 10%) | - | - |
| davon Herstellungskosten (anfängl. 4.000 Euro/m ²) | 8.150.077 € | 12.123.240 € |
| davon Bauherrenaufgabe | 114.610 € | 170.483 € |
| Finanzierungsbedarf der Wohnungsbaugesellschaft | | |
| Finanzierungsbedarf | 8.264.688 € | 12.293.723 € |
| davon Eigenkapital von der Kommune | 826.469 € | 1.229.372 € |
| davon Förderdarlehen an die WBG | 6.336.685 € | 9.425.819 € |
| davon Bankdarlehen an die WBG | 1.101.534 € | 1.638.532 € |
| Zentrale Ergebnisse | | |
| Eigenkapitaleinsatz (inkl. Grundstück) | 2.244.391 € | 3.029.673 € |
| Eigenkapitalanteil (an Gesamtwert der Investition) | 23,2% | 21,5% |
| Guthaben (30 Jahre nach Fertigstellung) | 577.638 € | 806.585 € |
| Vermögenswert (30 Jahre nach Fertigstellung) | 6.527.822 € | 9.638.701 € |
| Restschulden (30 Jahre nach Fertigstellung) | 3.448.975 € | 5.130.351 € |

Lokale Wohnungsbaugesellschaft

Bewirtschaftung Neubauprojekte 2026 bis 2035

| Einem, Grüner Markenweg | 2026 | 2027 | 2028 | 2029 | 2030 | 2031 | 2032 | 2033 | 2034 | 2035 |
|------------------------------------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|
| Zins und Tilgung des Fremdkapitals | 1.687 € | 5.482 € | 25.584 € | 25.584 € | 25.584 € | 25.584 € | 25.584 € | 30.193 € | 30.193 € | 30.193 € |
| Bewirtschaftung | 0 € | 0 € | 11.554 € | 11.785 € | 12.019 € | 12.258 € | 12.501 € | 12.749 € | 13.002 € | 13.259 € |
| Kostensumme | 1.687 € | 5.482 € | 37.138 € | 37.368 € | 37.603 € | 37.841 € | 38.085 € | 42.942 € | 43.194 € | 43.452 € |
| Mieteinnahmen | 0 € | 0 € | 39.686 € | 40.435 € | 41.184 € | 41.933 € | 42.682 € | 43.430 € | 44.179 € | 44.928 € |
| Jahresergebnis | -1.687 € | -5.482 € | 2.548 € | 3.067 € | 3.581 € | 4.091 € | 4.597 € | 489 € | 985 € | 1.476 € |

| Milte, Königstal | 2026 | 2027 | 2028 | 2029 | 2030 | 2031 | 2032 | 2033 | 2034 | 2035 |
|------------------------------------|------|----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| Zins und Tilgung des Fremdkapitals | | 3.120 € | 10.140 € | 59.370 € | 59.370 € | 59.370 € | 59.370 € | 59.370 € | 71.711 € | 71.711 € |
| Bewirtschaftung | | 0 € | 0 € | 28.296 € | 28.859 € | 29.432 € | 30.016 € | 30.611 € | 31.217 € | 31.834 € |
| Kostensumme | | 3.120 € | 10.140 € | 87.667 € | 88.229 € | 88.803 € | 89.386 € | 89.981 € | 102.928 € | 103.545 € |
| Mieteinnahmen | | 0 € | 0 € | 106.142 € | 108.108 € | 110.074 € | 112.039 € | 114.005 € | 115.970 € | 117.936 € |
| Jahresergebnis | | -3.120 € | -10.140 € | 18.476 € | 19.879 € | 21.271 € | 22.653 € | 24.024 € | 13.043 € | 14.391 € |

| Hoetmar, Weidkamp | 2026 | 2027 | 2028 | 2029 | 2030 | 2031 | 2032 | 2033 | 2034 | 2035 |
|------------------------------------|------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|
| Zins und Tilgung des Fremdkapitals | | 1.720 € | 5.592 € | 26.095 € | 26.095 € | 26.095 € | 26.095 € | 26.095 € | 30.796 € | 30.796 € |
| Bewirtschaftung | | 0 € | 0 € | 11.785 € | 12.019 € | 12.258 € | 12.501 € | 12.749 € | 13.002 € | 13.259 € |
| Kostensumme | | 1.720 € | 5.592 € | 37.880 € | 38.114 € | 38.353 € | 38.597 € | 38.844 € | 43.798 € | 44.056 € |
| Mieteinnahmen | | 0 € | 0 € | 40.435 € | 41.184 € | 41.933 € | 42.682 € | 43.430 € | 44.179 € | 44.928 € |
| Jahresergebnis | | -1.720 € | -5.592 € | 2.555 € | 3.070 € | 3.580 € | 4.085 € | 4.586 € | 381 € | 872 € |

| Freckenhorst, Breede | 2026 | 2027 | 2028 | 2029 | 2030 | 2031 | 2032 | 2033 | 2034 | 2035 |
|------------------------------------|------|------|----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| Zins und Tilgung des Fremdkapitals | | | 5.265 € | 17.110 € | 79.851 € | 79.851 € | 79.851 € | 79.851 € | 79.851 € | 94.237 € |
| Bewirtschaftung | | | 0 € | 0 € | 36.057 € | 36.774 € | 37.504 € | 38.248 € | 39.005 € | 39.777 € |
| Kostensumme | | | 5.265 € | 17.110 € | 115.909 € | 116.625 € | 117.355 € | 118.099 € | 118.857 € | 134.015 € |
| Mieteinnahmen | | | 0 € | 0 € | 123.552 € | 125.798 € | 128.045 € | 130.291 € | 132.538 € | 134.784 € |
| Jahresergebnis | | | -5.265 € | -17.110 € | 7.643 € | 9.173 € | 10.690 € | 12.192 € | 13.681 € | 769 € |

**Lokale Wohnungsbaugesellschaft
Bewirtschaftung Neubauprojekte 2026 bis 2035**

| Warendorf, In de Brinke | 2026 | 2027 | 2028 | 2029 | 2030 | 2031 | 2032 | 2033 | 2034 | 2035 |
|------------------------------------|------|------|------|----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| Zins und Tilgung des Fremdkapitals | | | | 7.160 € | 23.270 € | 108.598 € | 108.598 € | 108.598 € | 108.598 € | 108.598 € |
| Bewirtschaftung | | | | 0 € | 0 € | 49.032 € | 50.005 € | 50.997 € | 52.007 € | 53.037 € |
| Kostensumme | | | | 7.160 € | 23.270 € | 157.630 € | 158.603 € | 159.595 € | 160.605 € | 161.635 € |
| Mieteinnahmen | | | | 0 € | 0 € | 167.731 € | 170.726 € | 173.722 € | 176.717 € | 179.712 € |
| Jahresergebnis | | | | -7.160 € | -23.270 € | 10.102 € | 12.123 € | 14.127 € | 16.112 € | 18.077 € |

| Warendorf, Brinkhausgelände | 2026 | 2027 | 2028 | 2029 | 2030 | 2031 | 2032 | 2033 | 2034 | 2035 |
|------------------------------------|------|------|------|------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| Zins und Tilgung des Fremdkapitals | | | | | 10.650 € | 34.614 € | 161.539 € | 161.539 € | 161.539 € | 161.539 € |
| Bewirtschaftung | | | | | 0 € | 0 € | 72.924 € | 74.371 € | 75.844 € | 77.345 € |
| Kostensumme | | | | | 10.650 € | 34.614 € | 234.464 € | 235.910 € | 237.383 € | 238.884 € |
| Mieteinnahmen | | | | | 0 € | 0 € | 248.976 € | 253.344 € | 257.712 € | 262.080 € |
| Jahresergebnis | | | | | -10.650 € | -34.614 € | 14.512 € | 17.434 € | 20.329 € | 23.196 € |

| | | 2026 | 2027 | 2028 | 2029 | 2030 | 2031 | 2032 | 2033 | 2034 | 2035 |
|--|---|---------|-----------|-----------|----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| Umsatzerlöse | Mieteinnahmen <i>(inkl. Mietausfallwagnis)</i> | 0 T€ | 0 T€ | 39 T€ | 183 T€ | 308 T€ | 478 T€ | 730 T€ | 743 T€ | 756 T€ | 769 T€ |
| Aufwendungen | Verwaltungskosten <i>(Beitrag region. GU)</i> | 6 T€ | 6 T€ | 10 T€ | 23 T€ | 37 T€ | 55 T€ | 82 T€ | 84 T€ | 85 T€ | 87 T€ |
| | Aufwandsentschädigung Geschäftsführung | 3 T€ | 3 T€ | 3 T€ | 3 T€ | 3 T€ | 3 T€ | 3 T€ | 3 T€ | 4 T€ | 4 T€ |
| | Versicherung | 5 T€ | 5 T€ | 5 T€ | 5 T€ | 5 T€ | 6 T€ |
| | Instandhaltungskosten | 0 T€ | 0 T€ | 7 T€ | 31 T€ | 53 T€ | 82 T€ | 125 T€ | 128 T€ | 130 T€ | 133 T€ |
| | Baufinanzierung <i>(Zinsen und Gebühren)</i> | 2 T€ | 10 T€ | 34 T€ | 80 T€ | 130 T€ | 187 T€ | 235 T€ | 238 T€ | 254 T€ | 266 T€ |
| | Steuerberatung, Abschluss, Prüfung | 10 T€ | 10 T€ | 10 T€ | 10 T€ | 10 T€ | 10 T€ | 10 T€ | 10 T€ | 10 T€ | 10 T€ |
| Jahresüberschuss ohne Abschreibungen | | -26 T€ | -35 T€ | -31 T€ | 31 T€ | 70 T€ | 135 T€ | 269 T€ | 274 T€ | 267 T€ | 263 T€ |
| Tilgung der Baufinanzierung | | 0 T€ | 0 T€ | 12 T€ | 56 T€ | 94 T€ | 147 T€ | 226 T€ | 227 T€ | 229 T€ | 231 T€ |
| Liquidität | <i>(reduziert bzw. erhöht den Eigenkapitalbedarf)</i> | -26 T€ | -35 T€ | -43 T€ | -25 T€ | -25 T€ | -12 T€ | 43 T€ | 47 T€ | 38 T€ | 32 T€ |
| Fremdkapital | Schuldenstand der Baufinanzierung | 246 T€ | 1.666 T€ | 4.814 T€ | 9.089 T€ | 14.279 T€ | 19.506 T€ | 22.077 T€ | 21.851 T€ | 21.624 T€ | 21.395 T€ |
| Immobilienvermögen abzgl. Restschulden | | -246 T€ | -1.666 T€ | -2.695 T€ | 422 T€ | 1.622 T€ | 5.856 T€ | 16.988 T€ | 16.763 T€ | 16.545 T€ | 16.334 T€ |

Kapitalbedarf lokale Wohnungsbaugesellschaft und Finanzierung durch Kommune

| Eigenkapitalbedarf Gesellschaft | 2026 | 2027 | 2028 | 2029 | 2030 | 2031 | 2032 | 2033 | 2034 | 2035 |
|------------------------------------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|----------|----------|----------|
| Liquidität | -25.687 € | -34.602 € | -43.013 € | -25.029 € | -24.901 € | -11.854 € | 42.894 € | 46.770 € | 38.126 € | 32.051 € |
| Eigenkapitalbedarf Baufinanzierung | 38.940 € | 226.822 € | 502.900 € | 682.370 € | 830.480 € | 842.482 € | 430.280 € | 0 € | 0 € | 0 € |
| Finanzierungsbedarf insgesamt | 64.627 € | 261.424 € | 545.914 € | 707.399 € | 855.381 € | 854.336 € | 430.280 € | 0 € | 0 € | 0 € |
| Verfügbare Liquidität | 0 € | 0 € | 0 € | 0 € | 0 € | 0 € | 42.894 € | 46.770 € | 38.126 € | 32.051 € |

| Eigenkapitalfinanzierung Kommune* | | 2026 | 2027 | 2028 | 2029 | 2030 | 2031 | 2032 | 2033 | 2034 | 2035 |
|-----------------------------------|--------------------|---------|----------|----------|----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| Annuität | 1 | 3.255 € | 3.255 € | 3.255 € | 3.255 € | 3.255 € | 3.255 € | 3.255 € | 3.255 € | 3.255 € | 3.255 € |
| | 2 | | 13.166 € | 13.166 € | 13.166 € | 13.166 € | 13.166 € | 13.166 € | 13.166 € | 13.166 € | 13.166 € |
| | 3 | | | 27.493 € | 27.493 € | 27.493 € | 27.493 € | 27.493 € | 27.493 € | 27.493 € | 27.493 € |
| | 4 | | | | 35.626 € | 35.626 € | 35.626 € | 35.626 € | 35.626 € | 35.626 € | 35.626 € |
| | 5 | | | | 0 € | 43.079 € | 43.079 € | 43.079 € | 43.079 € | 43.079 € | 43.079 € |
| | 6 | | | | | 43.026 € | 43.026 € | 43.026 € | 43.026 € | 43.026 € | 43.026 € |
| | 7 | | | | | | | 21.670 € | 21.670 € | 21.670 € | 21.670 € |
| | Annuität insgesamt | 3.255 € | 16.421 € | 43.914 € | 79.540 € | 122.619 € | 165.645 € | 187.314 € | 187.314 € | 187.314 € | 187.314 € |

| Eigenkapitalfinanzierung Kommune* | | 2026 | 2027 | 2028 | 2029 | 2030 | 2031 | 2032 | 2033 | 2034 | 2035 |
|-----------------------------------|-----------------------------------|-------|-------|--------|--------|--------|--------|---------|--------|--------|--------|
| Zinsanteil der Annuität | 1 | 1.874 | 1.834 | 1.793 | 1.751 | 1.707 | 1.662 | 1.616 | 1.568 | 1.519 | 1.469 |
| | 2 | | 7.581 | 7.419 | 7.253 | 7.081 | 6.905 | 6.723 | 6.536 | 6.344 | 6.146 |
| | 3 | | | 15.831 | 15.493 | 15.145 | 14.787 | 14.419 | 14.040 | 13.649 | 13.248 |
| | 4 | | | | 20.515 | 20.076 | 19.625 | 19.161 | 18.684 | 18.193 | 17.687 |
| | 5 | | | | | 24.806 | 24.276 | 23.731 | 23.170 | 22.592 | 21.998 |
| | 6 | | | | | | 24.776 | 24.246 | 23.702 | 23.141 | 22.565 |
| | 7 | | | | | | | 12.478 | 12.212 | 11.937 | 11.655 |
| | Zinsanteil der Annuität insgesamt | 1.874 | 9.415 | 25.044 | 45.011 | 68.816 | 92.031 | 102.375 | 99.911 | 97.377 | 94.769 |

* Annahme: Notwendige Eigenkapitalbereitstellung erfolgt vollständig durch Kommunalkredite (Zins 2,9%, Laufzeit 30. Annuitätendarlehen)

Kosten der Kommune

| | 2026 | 2027 | 2028 | 2029 | 2030 | 2031 | 2032 | 2033 | 2034 | 2035 | Summe 2026 bis 2035 |
|--|-----------|-----------|-----------|-------------|-------------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|------------------------|
| Verzicht auf Veräußerungserlös (eingebrachtes Grundstück) | 193.070 € | 536.704 € | 469.168 € | 1.417.922 € | 1.800.301 € | | | | | | 4.417.165 € |
| Finanzierungsbedarf (Eigenkapital Baufinanzierung und Liquiditätslücke) | 64.627 € | 261.424 € | 545.914 € | 707.399 € | 855.381 € | 854.336 € | 430.280 € | | | | 3.719.361 € |
| Annuität (Eigenkapitalfinanzierung Kommune) | 3.255 € | 16.421 € | 43.914 € | 79.540 € | 122.619 € | 165.645 € | 187.314 € | 187.314 € | 187.314 € | 187.314 € | 1.180.650 € |
| Kommunale Kosten insgesamt | 196.325 € | 553.125 € | 513.082 € | 1.497.462 € | 1.922.920 € | 165.645 € | 187.314 € | 187.314 € | 187.314 € | 187.314 € | 5.597.815 € |