

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

Einen, 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 €

Lokale Wohnungsbaugesellschaft

Wirtschaftliche Eckwerte

		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€	6 T€	6 T€	6 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 €
	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%, Laufzeit30. 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 €