

**Was ist ein revolvingender Fonds, für welche Projekte kann man ihn einsetzen, welche Vorteile bringt er und was lässt sich erreichen oder vermeiden, wenn man einen revolvingenden Fonds einsetzt?**

Wenn wir Massenarmut, Zwangsumzüge und Massenobdachlosigkeit vermeiden wollen, dann brauchen wir dringend einen Wechsel in der Wohnungspolitik. Die Politik in einer Demokratie hat die Pflicht, allen Menschen im Land eine lebenswerte Perspektive zu geben. Sie muss die Schwachen vor den Starken schützen und Gesetze verabschieden, die den Interessen des Gemeinwohls dienen. Der Staat muss die Mieter und die selbstnutzenden Eigentümer fördern und nicht die profitorientierten Investoren, die die Kosten für das Wohnen kontinuierlich in die Höhe treiben.

Die ständig steigenden Mieten sind wie eine tickende Zeitbombe. Die Mieter sitzen in einer Kostenfalle. Den stagnierenden oder sinkenden Einnahmen stehen weitestgehend ungebremste hohe Mietsteigerungen entgegen. Das Problem wird sich noch verschärfen, wenn die Rentenzahlungen an zukünftige Rentner weiter gesenkt werden. Wenn sich in unserem Land nichts grundlegend ändert, dann wird sich die Armut ausbreiten und immer mehr Menschen, aus allen Schichten, werden davon betroffen sein. Der Politik ist dieses Problem bekannt, doch sie lässt, zugunsten privater Investoren, diese Entwicklung, zum Nachteil der Mieter, einfach so weiterlaufen. Die Gesetzgebung muss wieder für Mieter und selbstnutzende Eigentümer freundlicher werden.

Das Wohnen ist ein Grundbedürfnis der Menschen und muss unter dem besonderen Schutz des Staates stehen. Zunächst brauchen alle EU-Staaten ein Grundrecht auf Wohnen in ihren Verfassungen. Darüber hinaus muss der drastische Anstieg der Mieten, insbesondere in Großstädten, gestoppt werden. Wir brauchen in diesem Zusammenhang eine wirksame Mietpreisbremse für alle Städte mit erhöhter Wohnungsnachfrage. Die politisch Verantwortlichen haben es in der Hand, ob die Mehrheit der Bevölkerung verarmt oder ob sie langfristig gesehen wohlhabend wird.

Wie kann man mit politischen Mitteln verhindern, dass große Teile der Bevölkerung durch immer teurer werdende Mieten verarmen? Und wie kann man erreichen, dass alle Menschen in unserem Land zu einem gewissen Wohlstand kommen?

Der Wohnungsmarkt darf nicht renditehungrigen und profitorientierten Finanzinvestoren überlassen werden. Die Politik muss die Mieter unterstützen und fördern und nicht die privaten Investoren. Langfristig gesehen müssen mithilfe von Umfinanzierungen die Wohnungen und Häuser in die Hand der Mieter überführt werden. Die Kosten für das Wohnen müssen auf

Dauer stabil gehalten werden oder sogar sinken. Wenn man die Finanzierungskosten für die Errichtung von Wohnungen um ca. die Hälfte senken will, dann muss man sich auch von der Baufinanzierung durch Banken verabschieden und die Finanzierung über einen revolvingen Fonds mit zinslosen Darlehen vornehmen. Die Finanzierung von Wohnraum sollte zukünftig also ausschließlich durch Eigenkapital oder durch zinslose Darlehen aus einem revolvingenden Fonds erfolgen. Mithilfe eines revolvingenden Fonds, der im Idealfall beim Staat angesiedelt ist, kann die Wohnungswirtschaft von Grund auf revolutioniert werden. Die Darlehen aus dem revolvingenden Fonds sollten in erster Linie an gemeinwohlorientierte kommunale Wohnungsbaugesellschaften und private Eigennutzer gewährt werden.

Was ist ein revolvingender Fonds und wie funktioniert er?

Definitionsversuch: Ein revolvingender Fonds ist ein Fonds, dessen Kapitalstock ständig aufgefüllt wird durch die zurückfließenden Darlehensraten der mit diesem Geld finanzierten Projekte. Das an den Fonds zurückfließende Geld wird sofort wieder zur Finanzierung weiterer Projekte verwendet. Ab einer bestimmten Größe läuft dieses Fördermodell, wie ein Subventions-Perpetuummobile, ohne zusätzliches weiteres Geld von außen, automatisch endlos weiter. Die Verwaltungskosten des Fonds werden durch eine separate Gebühr durch die Darlehensnehmer beglichen. Durch den Einsatz eines revolvingenden Fonds erhöht sich der Nutzen des eingesetzten Kapitals, ab einer bestimmten Fondsgröße, abhängig von der Zeit, um ein Vielfaches (z.B. das 2,71-fache nach dreißig Jahren, das 4-fache nach ca. 50 Jahren, das 7,32-fache nach 100 Jahren, usw.). Eine ausführliche Berechnungstabelle zu diesen Zahlenangaben befindet sich in meinem Buch, Projekt Zukunft, im Anhang auf den Seiten 87 bis 143.

Wie lässt sich ein solcher Fonds anfänglich finanzieren?

Neben den Steuereinnahmen des Staates, die durch den Kauf und Bau von Generationswohnanlagen, den Kauf von Mehrfamilienhäusern, energetischen Modernisierungen, den altengerechten Umbau von Wohnungen usw., anfallen, könnten in den Fonds die Mittel des Bundes und der Länder, die für den Wohnungsbau vorgesehen sind, fließen. Darüber hinaus könnte man durch automatische Einsparungen in anderen Bereichen Mittel freisetzen, die in den Fonds fließen. Zusätzlich könnten auch Fördermittel der EU für umweltrelevante Investitionen und moderne energiesparende Gebäude oder auch private Spenden oder Erbschaften mit zur Finanzierung des Fonds beitragen.

Welche Maßnahmen können und sollten durch einen revolvingenden Fonds gefördert werden?

- 1) Der Neubau von Häusern insbesondere kleinen familiengerechten Generationswohnanlagen mit 5 bis 6 Wohnungen und mindestens einem großen Gemeinschaftsraum.
- 2) Der Ankauf von Häusern und Wohnungen und deren Umfinanzierung durch den revolvingierenden Fonds zwecks Miet- oder Tilgungssenkung.
- 3) Die Finanzierung von energetischen Modernisierungsmaßnahmen bei denen statt 11 % lediglich 3,3 % der Modernisierungskosten jährlich mietwirksam werden.
- 4) Altengerechter Umbau von Bestandswohnungen.
- 5) Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen für selbstnutzende Mieter- bzw. Eigentümer.
- 6) Finanzierung von Solartechnik oder Blockheizkraftwerken in und an Wohngebäuden.
- 7) Die Finanzierung von sonstigen Modernisierungsmaßnahmen bei denen statt 11 % lediglich 3,3 % der Modernisierungskosten jährlich miet- oder tilgungswirksam werden.

Welche Vorteile bietet ein revolvingierender Fonds?

- 1) Durch den Einsatz eines revolvingierenden Fonds bzw. eines Subventions-Perpetuummobile erhöht sich der Nutzen des eingesetzten Kapitals, abhängig von der Zeit, um ein Vielfaches. (z.B. das 2,71-fache nach dreißig Jahren, das 4-fache nach ca. 50 Jahren, das 7,32-fache nach 100 Jahren, usw.)
- 2) Die Kosten für das Wohnen werden gesenkt und langfristig stabil gehalten.
- 3) Langfristig gesehen erfolgt eine Entlastung der Staatshaushalte durch Kosteneinsparungen.
- 4) Kostenentlastung der Bürger und zukünftiger Generationen.
- 5) Permanente Steuereinnahmen für den Staat.
- 6) Langfristiges Finanzierungsinstrument, das unabhängig von der jeweiligen staatlichen Kassenlage und kurzfristigen politischen Entscheidungen ist.
- 7) Neben einer vorzeitigen Rückzahlungsmöglichkeit der Darlehensverbindlichkeiten ist bei Rückzahlungsschwierigkeiten im Einzelfall grundsätzlich auch eine vorübergehende Tilgungssenkung oder zinslose Stundung des Darlehens möglich.
- 8) Bei einem revolvingierenden Fonds ist die Immobilienfinanzierung auch ohne Eigenkapital möglich. Auf diese Art und Weise können alle Schichten der Bevölkerung Wohneigentum erwerben.
- 9) Durch die schrittweise Umfinanzierung mithilfe eines revolvingierenden Fonds senkt sich das allgemeine Mietniveau.

Einige praktische Zahlenbeispiele zu Maßnahmen, die durch einen revolvingierenden Fonds gefördert werden können:

Bei allen Zahlenbeispielen gilt: Die Laufzeit des zinslosen Darlehens beträgt 30 Jahre und ist mit monatlich einem 360tel zu tilgen. Bei planmäßiger Tilgung ist das Darlehen dann nach 30

Jahren vollständig getilgt. Bei allen Rechenbeispielen wird angenommen, dass kein Eigenkapital vorhanden ist. Durch den Einsatz von Eigenkapital würden sich die monatlichen Tilgungsbelastungen noch weiter verringern.

#### Tilgungsberechnung I:

Angenommen ein Mehrfamilienhaus mit 6 Wohnungen und 959 m<sup>2</sup> Wohnfläche kostet 2.000.000 Euro, dann beträgt die monatliche Tilgung für alle Wohnungen zusammen 5.555,56 Euro. Das entspricht 5,79 Euro/m<sup>2</sup> monatlich.

#### Tilgungsberechnung II:

Berechnung der monatlichen Tilgung des zinslosen Darlehens je m<sup>2</sup> Wohnfläche bei einer Darlehenslaufzeit von 30 Jahren und einer Tilgung von einem 360tel je Monat:

Kosten je m <sup>2</sup>	mtl. Tilgung je m <sup>2</sup>
500,00 €	1,39
600,00 €	1,67
700,00 €	1,94
800,00 €	2,22
900,00 €	2,50
1.000,00 €	2,78
1.100,00 €	3,06
1.200,00 €	3,33
1.300,00 €	3,61
1.400,00 €	3,89
1.500,00 €	4,17
1.600,00 €	4,44
1.700,00 €	4,72
1.800,00 €	5,00
1.900,00 €	5,28
2.000,00 €	5,56
2.100,00 €	5,83
2.200,00 €	6,11
2.300,00 €	6,39
2.400,00 €	6,67
2.500,00 €	6,94
2.600,00 €	7,22
2.700,00 €	7,50
2.800,00 €	7,78
2.900,00 €	8,06
3.000,00 €	8,33

### Tilgungsberechnung III:

Ankauf oder Rückkauf einer Wohnanlage, mithilfe eines revolvingen Fonds, durch die öffentliche Hand mit 100 Wohnungen und einer Wohnfläche von insgesamt 7.000 m<sup>2</sup> zu einem Kaufpreis von insgesamt 8.400.000 Euro (das entspricht 1.200 Euro je m<sup>2</sup>). In diesem Fall beträgt die monatliche Tilgung des Darlehens 3,33 Euro je m<sup>2</sup> Wohnfläche. Wenn man jetzt noch einen Verwaltungs- und Instandsetzungskostenanteil von 1 Euro je m<sup>2</sup> hinzurechnet, dann könnte man die Wohnungen für 4,33 mtl. vermieten und diese Grundmiete für die Dauer der Finanzierung (30 Jahre) einfrieren. Auf diese Art und Weise würde man langfristig preiswerten Wohnraum erhalten und könnte die Miete nach dieser Zeit sogar noch weiter senken, weil keine Kosten mehr für die Finanzierung der Wohnungen anfallen.

### Tilgungsberechnung IV:

Wie hoch sind die Gesamtkosten, wenn man sämtliche Mietwohnungen Deutschlands aufkauft und mithilfe eines revolvingen Fonds um finanziert und anschließend in das Eigentum der Mieter überführt. In Deutschland gibt es z.Z. ca. 40 Millionen Privathaushalte. 43% davon leben in den eigenen vier Wänden. Ca. 57 % wohnen zur Miete. Somit gibt es in unserem Land ca. 22.800.000 Mieterhaushalte. Bei einer durchschnittlichen Wohnungsgröße von 70 m<sup>2</sup> je Wohnung beträgt die Gesamtwohnfläche ca. 1.596.000.000 m<sup>2</sup>. Bei einem angenommenen durchschnittlichen Quadratmeterpreis je Wohnung von 1.500 € beträgt die Gesamtkaufsumme 2.394.000.000.000 €. Durch den Einsatz eines revolvingen Fonds über einen Zeitraum von 100 Jahren beträgt der Gesamtkapitalbedarf lediglich 327.049.180.327,87 €. Die Tilgung je m<sup>2</sup> Wohnfläche beträgt 4,17 € und bei einer durchschnittlichen Wohnungsgröße von 70 m<sup>2</sup> beträgt die monatliche Tilgung 291,67 €.

### Tilgungsberechnung V:

Laut Berechnungen des Deutschen Mieterbundes (DMB) erhöht sich die Miete einer Durchschnittswohnung von 70 m<sup>2</sup> um 130 Euro, wenn Heizung und Dämmung in einem Haus auf den neusten Stand gebracht werden. Die Gesamtkosten der Modernisierung betragen in diesem Fall anteilig je Wohnung 14.181,82 Euro. Bei der Finanzierung durch einen revolvingen Fonds betragen die monatlichen Kosten 1/360tel also lediglich 39,39 Euro. Statt 11 % jährlich werden mithilfe eines revolvingen Fonds nur 3,3 % der Modernisierungskosten jährlich mietwirksam.

### Tilgungsberechnung VI:

Angenommen der altengerechte Umbau einer Miet- oder Eigentumswohnung kostet beispielsweise 15.000 Euro. Wenn man diese Kosten über einen revolvingen Fonds mit einer Laufzeit von 30 Jahren finanziert, dann betragen die monatlichen Kosten lediglich 41,67 Euro ( $15.000 \text{ €} / 360$ ).

All die zuvor aufgeführten Rechenmodelle zeigen ganz deutlich, dass sich die Kosten für das Wohnen erheblich senken lassen, wenn die Finanzierung mithilfe eines revolvingen Fonds erfolgt. Von einer derartigen Finanzierung haben nicht nur Mieter oder selbstnutzende Eigentümer einen Vorteil, sondern auch der Staat, der in vielen Bereichen Kosten einspart (z.B. bei Mietübernahmen oder Mietzuschüssen, beim Wohngeld, bei sonstigen sozialen Leistungen, usw.). Mithilfe der Finanzierung über einen revolvingen Fonds werden die Menschen langfristig mit preiswertem Wohnraum versorgt und so kann auf diese Weise Massen- und Altersarmut vorgebeugt oder sogar insgesamt vermieden werden.

Weitere Informationen zum Thema unter: [www.guenter-dawid.de](http://www.guenter-dawid.de)

Günter Dawid

Berlin, den 13.05.2014