

Wie man mithilfe eines revolvingenden Fonds die Mieten in Berlin senken und nachhaltig stabilisieren kann?

Auf der Suche nach Finanzierungsmodellen für den Bau von Generationswohnanlagen, bzw. Familiengenerationswohnanlagen bin ich auf das Finanzierungsmodell des revolvingenden Fonds (Subventions-Perpetuummobile) gestoßen. Mithilfe dieses Fördermodells lassen sich nicht nur Familiengenerationswohnanlagen finanzieren, sondern man kann auch die Bestandsmieten nachhaltig senken und für einen Zeitraum von dreißig Jahren einfrieren.

Zunächst sollte vorab geklärt werden, was ein revolvingender Fonds ist und wie er funktioniert.

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. Im Idealfall sind die Darlehen, die aus dem Fonds gewährt werden, zinslos. 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.

Der Berliner Wohnungsmarkt:

Ende 2010 gab es in Berlin ca. 1.900.000 Haushalte. Davon waren ca. 270.000 Eigentumswohnungen und 1.630.000 Mietwohnungen. Die durchschnittliche Quadratmeterzahl einer Mietwohnung beträgt ca. 70 m². Somit haben die Mietwohnungen zusammen ca. 114.100.000 m² Wohnfläche. Bei einem durchschnittlichen Kaufpreis einer Mietwohnung von 1.500 € je m² beträgt die geschätzte Gesamtkaufsumme aller Mietwohnungen in Berlin zusammen ca. 171.150.000.000 €. Wenn jetzt gemeinwohlorientierte Wohnungsgesellschaften nach und nach den Wohnungsbestand zu einem durchschnittlichen Kaufpreis von 1.500 € je m² aufkaufen und mithilfe eines revolvingenden Fonds finanzieren, dann beträgt der Gesamtkapitalbedarf bei einem Betrachtungszeitraum von 100 Jahren insgesamt lediglich ca. 23.381.147.540,98 €. Bei diesem Beispiel haben die jeweiligen zinslosen Darlehen eine Laufzeit von 30 Jahren und werden mit 1/360tel des Darlehensbetrages monatlich getilgt. Die mo-

natliche Belastung durch die Tilgung beträgt dabei 4,17 € je m². Zu dem Tilgungsbetrag kommt auf die Miete noch ein Zuschlag für die Verwaltungs- und Instandhaltungskosten von geschätzt 1 € je m², das ergibt zusammen 5,17 € je m² Wohnfläche. Da sich die Finanzierungskosten über einen Zeitraum von 30 Jahren, bis zur vollständigen Tilgung des Darlehens, nicht erhöhen, kann über den gesamten Zeitraum die Miete unverändert bleiben und nach der vollständigen Darlehenstilgung sogar noch weiter gesenkt werden.

Das vorgeschlagene Finanzierungsmodell mithilfe eines revolvingenden Fonds ist die beste Möglichkeit, die Mieten unmittelbar und zu senken und für die Dauer von mindestens 30 Jahren konstant zu halten und anschließend sogar noch weiter zu senken.

Der revolvingende Fonds kann anfänglich auch zur Bestandserhaltung und Bestandserweiterung von Sozialbauwohnungen eingesetzt werden. Der Bestand an Sozialbauwohnungen in Berlin ist in den letzten Jahren erheblich gesunken. Derzeit gibt es in Berlin nur noch ca. 137.000 Sozialbauwohnungen und durch das Auslaufen der Förderung fallen regelmäßig weitere Wohnungen aus dem Sozialbauwohnungsbestand. Auch hier könnte Berlin durch den Einsatz eines revolvingenden Fonds nachhaltig auf die Bestandsentwicklung Einfluss nehmen.

Bei einer durchschnittlichen Quadratmeterzahl einer Mietwohnung von ca. 70 m² beträgt die Wohnfläche der 137.000 Sozialbauwohnungen zusammen ca. 9.590.000 m². Bei einem durchschnittlichen Kaufpreis einer Sozialbauwohnung von 1.500 € je m² beträgt die geschätzte Gesamtaufsumme aller Sozialbauwohnungen in Berlin zusammen ca. 14.385.000.000 €. Wenn jetzt gemeinwohlorientierte Wohnungsgesellschaften nach und nach den Wohnungsbestand zu einem durchschnittlichen Kaufpreis von 1.500 € je m² aufkaufen und mithilfe eines revolvingenden Fonds finanzieren, dann beträgt der Gesamtkapitalbedarf bei einem Betrachtungszeitraum von 100 Jahren insgesamt lediglich ca. 1.965.163.934,43 €. Bei diesem Beispiel haben die jeweiligen zinslosen Darlehen ebenfalls eine Laufzeit von 30 Jahren und werden mit 1/360tel des Darlehensbetrages monatlich getilgt. Die monatliche Belastung durch die Tilgung beträgt dabei 4,17 € je m². Zu dem Tilgungsbetrag kommt auf die Miete noch ein Zuschlag für die Verwaltungs- und Instandhaltungskosten von geschätzt 1 € je m², das ergibt zusammen 5,17 € je m² Wohnfläche. Da sich die Finanzierungskosten über einen Zeitraum von 30 Jahren, bis zur vollständigen Tilgung des jeweiligen Darlehens, nicht erhöhen, kann über den gesamten Zeitraum die Miete unverändert bleiben und nach der vollständigen Darlehenstilgung sogar noch weiter gesenkt werden.

Nur mit einer Änderung der Wohnungsfinanzierung durch einen revolvingenden Fonds kann man bezahlbaren Wohnraum für alle erreichen. Noch wird der revolvingende Fonds, obwohl er schon länger bekannt ist, von der Politik, zum Nachteil der Bürger, weitestgehend ignoriert. Die derzeitige Wohnungspolitik ist nicht nachhaltig und überwiegend auf kurzfristige Erfolge fixiert. Wenn wir jedoch die drohende Massenarmut durch ständig steigende und zu hohe

Wohnkosten vermeiden wollen, dann kommen wir nicht darum herum, den revolvierenden Fonds zur Mietpreisreduzierung und zur Mietenstabilisierung einzusetzen.

Weitere Informationen zum Thema revolvierender Fonds (Subventions-Perpetuummobile) in meinem Buch, Projekt Zukunft oder unter www.guenter-dawid.de

Günter Dawid

Berlin, den 15.08.2014