

Eigentumswohnungen als Kapitalanlage

Entsprechend des Handlungskonzeptes „Zukunft Wohnen Düsseldorf – Ein Handlungskonzept für den Wohnungsmarkt“ der Landeshauptstadt Düsseldorf haben wir uns dazu verpflichtet, einen Teil der Wohnungen in den Paulshöfen entsprechend den Regelungen zum preisgedämpften Mietwohnungsbau zu errichten. Die Mietpreisbindung gilt für zehn Jahre und danach kann über die Wohnung frei verfügt werden. Die Wohnungen bieten sich als Renditechance für Kapitalleger an. Gerne möchten wir die entsprechenden Regelungen im Folgenden transparent darstellen.

Preisbindung

„Als preisgedämpfter Wohnungsbau werden Angebote bezeichnet, die für höchstens 9,60 Euro/m² Nettokaltmiete vermietet [...] werden. Die maximal zulässigen Werte sind jeweils festgeschrieben für 10 Jahre und dürfen bei Vermietung [...] preisgedämpften Wohnraumes nicht überschritten werden. Der Startwert von derzeit 9,60 Euro/m² im Mietsegment [...] ist indiziert unter Berücksichtigung des bundesweiten Baupreisindex des statistischen Bundesamtes bezogen auf das Jahr 2016 und wird jährlich zum 1. Mai dem Index entsprechend angepasst.“ [Handlungskonzept Wohnen, Seite 93]
Die Startmiete bei der erstmaligen Vermietung ist entsprechend folgender Formel zu berechnen:

Startmiete x Baupreisindex Q1/2024 / Baupreisindex Q1/2016 = Aktuell zulässige Maximalmiete

(Beispiel: 9,60 Euro/m² x 163,3 / 101,2 = 15,49 Euro/m²)

„Ausgehend vom jeweiligen Startwert sind mit begünstigten Personen Indexmietverträge auf Grundlage des Verbraucherpreisindex nach § 557b BGB abzuschließen.“ [Handlungskonzept Wohnen, Seite 93]

Personengruppe

Bezugsberechtigt sind Personen, deren Einkommensverhältnisse die Einkommensgrenze nach § 13 Abs. 1 des Gesetzes zur Förderung und Nutzung von Wohnraum für das Land Nordrhein-Westfalen (WFNG NRW) um nicht mehr als 60 Prozent überschreitet. Die Einkommensgrenzen sind entsprechend des Runderlasses des Ministeriums für Heimat, Kommunales, Bau und Gleichstellung zur Dynamisierung der Einkommensgrenzen gemäß § 13 Abs. 4 des WFNG NRW wie folgt festgelegt:

Haushalt	Einkommensgrenze	zzgl. 60 Prozent
1-Personen-Haushalt	19.350 Euro	30.960 Euro
2-Personen-Haushalt	23.310 Euro	37.300 Euro
Zuschlag für jede weitere zum Haushalt rechnende Person	5.360 Euro	8.580 Euro
Zuschlag für jedes zum Haushalt gehörende Kind	700 Euro	1.120 Euro

Im Sinne des § 32 Absatz 1 bis 5 Einkommensteuergesetz

Nachweispflicht

Im Zuge der Vermietung ist die Einkommenssituation einmalig vor Abschluss des Mietvertrages durch einen beauftragten Steuerberater oder Wirtschaftsprüfer anhand eines aktuellen Einkommenssteuerbescheides oder ähnlicher Unterlagen zu überprüfen und eine Erklärung der Mieter abzugeben, nach denen sie über kein weiteres Einkommen als das angegebene verfügen. Die Einkommensnachweise brauchen lediglich dem Steuerberater oder dem Wirtschaftsprüfer vorgelegt werden. Einmal jährlich ist zudem bis zum 1. März ein durch einen Steuerberater oder einen Wirtschaftsprüfer geprüfter Nachweis über die tatsächlich erzielten Nettomieteinnahmen des Vorjahres sowie die Auskunft zur Einhaltung der Mietobergrenzen vorzulegen. Die Landeshauptstadt Düsseldorf behält sich vor, durch eigene Prüfungen festzustellen, ob potentielle Mieter die oben genannten Grenzen einhalten.

Vermietungsprozess

Vor Vermietung

1. Sie suchen sich Mieter, die das maximale Haushaltseinkommen nicht überschreiten. Hierbei brauchen Sie keinen Dritten zu beteiligen.*
2. Sie vereinbaren eine Miete, die die maximale Miete nicht übersteigt. Hierbei brauchen Sie keinen Dritten zu beteiligen.*
3. Sie schließen den Indexmietvertrag. Ihre Mieter ziehen in die Wohnung ein.

Während der Vermietung

1. Sie erbringen zu Beginn eines jeden Jahres den Nachweis gegenüber der Landeshauptstadt Düsseldorf, dass Sie ...
 - a. ... an einen Haushalt vermietet haben, der zum Vermietungsbeginn das maximale Haushaltseinkommen nicht überschritten hat.
 - b. ... die maximale Miete nicht überschritten haben.
2. Beides lassen Sie durch einen von Ihnen beauftragten Steuerberater oder Wirtschaftsprüfer prüfen. Sie erhalten von ihm ein Attest, welches Sie der WEG-Verwaltung übersenden.
3. Zur einfacheren Übermittlung aller Nachweise sammelt die WEG-Verwaltung die Atteste aller Eigentümer preisgedämpfter Wohnungen und übermittelt sie an die Landeshauptstadt Düsseldorf.

* Optional gibt es zwei Hilfestellungen seitens der Landeshauptstadt Düsseldorf:

A – WBS-Chancenprüfer

Sie können zur Überprüfung des Haushaltseinkommens den WBS-Chancenprüfer online nutzen. Da der Chancenprüfer auf öffentlich geförderten Wohnraum ausgelegt ist, sind die hinterlegten Einkommensgrenzen geringer. Nutzen Sie den Ergebnisausdruck am Ende des Chancenprüfers, in dem die Überschreitung angegeben wird. Sofern die Überschreitung niedriger als 60 Prozent ist, werden die Anforderungen des preisgedämpften Wohnraums eingehalten.

B – Prüfung des Haushaltseinkommens durch die Landeshauptstadt Düsseldorf

Das Wohnungsamt der Stadt Düsseldorf bietet einen „Wohnberechtigungsschein für preisgedämpften Wohnraum“ an, mit dem Sie auf Nummer sicher gehen können. Wenden Sie sich dazu bitte an das Wohnungsamt

Einkommengrenzen zum preisgedämpften Wohnraum in Düsseldorf

Haushaltsgröße	Einkommengrenzen gem. WFNG NRW (gültig ab 1. Januar 2022)	Überschreitung von 60 Prozent möglich	Bruttoeinkommen, bei dem die Einkommensgrenze eingehalten wird*					
			Arbeitnehmer sozialversicherungspflichtig pauschale Abzüge: Werbungskosten 1.000 Euro, Steuern, Krankenversicherung und Rentenversicherung je 12 Prozent steuerpflichtiges Bruttoeinkommen:		Beamte pauschale Abzüge: Werbungskosten 1.000 Euro, Steuern und Krankenversicherung 12 Prozent steuerpflichtiges Bruttoeinkommen:		Rentner/Pensionäre pauschale Abzüge: Werbungskosten 102 Euro, Krankenversicherung 12 Prozent Bruttorente:	
Personen	Euro/jährlich	Euro/jährlich	Euro/jährlich	Euro/monatlich	Euro/jährlich	Euro/monatlich	Euro/jährlich	Euro/monatlich
1	20.420 Euro	32.672 Euro	52.050 Euro	4.337,50 Euro	43.989 Euro	3.665,79 Euro	37.229 Euro	3.102,44 Euro
2	24.600 Euro	43.360 Euro	68.750 Euro	5.729,17 Euro	58.053 Euro	4.837,72 Euro	49.375 Euro	4.114,56 Euro
2 (davon 1 Kind)	25.340 Euro	44.544 Euro	70.600 Euro	5.883,33 Euro	59.611 Euro	4.967,54 Euro	50.720 Euro	4.226,68 Euro
3 (davon 1 Kind)	31.000 Euro	49.600 Euro	78.500 Euro	6.541,67 Euro	66.263 Euro	5.521,93 Euro	56.466 Euro	4.705,47 Euro
3 (davon 2 Kinder)	31.740 Euro	50.784 Euro	80.350 Euro	6.695,83 Euro	67.821 Euro	5.651,75 Euro	57.811 Euro	4.817,59 Euro
4 (davon 2 Kinder)	37.400 Euro	59.840 Euro	94.500 Euro	7.875,00 Euro	79.737 Euro	6.644,74 Euro	68.102 Euro	5.675,17 Euro
5 (davon 3 Kinder)	43.800 Euro	70.080 Euro	110.500 Euro	9.208,33 Euro	93.211 Euro	7.767,54 Euro	79.738 Euro	6.644,86 Euro
6 (davon 4 Kinder)	50.200 Euro	80.320 Euro	126.500 Euro	10.541,67 Euro	106.684 Euro	8.890,35 Euro	91.375 Euro	7.614,56 Euro
Zuschlag jede weitere Person	5.660 Euro	9.056 Euro						
Zuschlag für jedes weitere Kind	740 Euro	1.184 Euro						

*Annahmen

- Werbungskostenpauschale für eine Person
- kein weiteres anrechenbares Einkommen vorhanden
- ohne weitere Abzugsbeträge (siehe auch Feld rechts)
- Freibetrag von 4.000 Euro für 2-Personenhaushalte

Ein höheres Bruttoeinkommen ist insbesondere möglich bei Anrechnung von

- Freibeträgen für Schwerbehinderte oder Pflegebedürftige oder junge Ehepaare
- Aufwendungen zur Erfüllung gesetzlicher Unterhaltsverpflichtungen
- erhöhten Werbungskosten
- Kinderbetreuungskosten