

LVR · Dezernat 2 · 50663 Köln

Datum und Zeichen bitte stets angeben

Vorsitzender des Finanz- und
Wirtschaftsausschusses und Vorsitzende des
Landschaftsausschusses

08.11.2022

Mitglieder und stellvertretende Mitglieder
des Finanz- und Wirtschaftsausschusses und
Landschaftsausschusses

Holger Schmitt
Tel 0221 809-2149
Fax 0221 8284-3312
holger.schmitt@lvr.de

nachrichtlich

Geschäftsführungen der Fraktionen und Gruppe
in der Landschaftsversammlung Rheinland

über

Stabstelle 00.200

**Beantwortung der Anfrage Nr. 15/40 der Fraktion Die FRAKTION zum Thema
Auswirkung des erhöhten Leitzinses der EZB**

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Anfrage Nr. 15/40 der Fraktion Die FRAKTION wird wie folgt beantwortet:

**1. Welche Auswirkungen hat die Erhöhung des Leitzinssatzes der EZB auf
inzwischen 1,25% und die exorbitant gestiegenen, inflationären Bau-
kosten auf den Start des geplanten „Nuveen LVR-Spezialfonds Woh-
nen“? (geplanter Starttermin war ja Anfang 2023)**

Auf den Startzeitpunkt des Fonds haben die veränderten Rahmenbedingungen keine
Auswirkung.

In der Umsetzungsphase ist zunächst der Einsatz von Eigenkapital in Höhe von 250
Mio. Euro geplant, der Einsatz von Fremdkapital wird erst zu einem späteren Zeitpunkt
erfolgen.

Zudem ist beabsichtigt, vorrangig Bestandsimmobilien zu erwerben, um frühzeitig
ausschüttungsfähige Erträge ausweisen zu können.



Ihre Meinung ist uns wichtig!

Die LVR-Geschäftsstelle für Anregungen und Beschwerden erreichen Sie hier:
E-Mail: anregungen@lvr.de oder beschwerden@lvr.de, Telefon: 0221 809-2255

Gestiegene Fremdkapitalzinsen sowie Baukostensteigerungen haben daher zum Startzeitpunkt des Fonds keine Auswirkungen.

2. Welche Risiken und Chancen sieht die Verwaltung im Zuge dieser Entwicklung für den geplanten LVR-Fonds?

Aktuell ergeben sich nach Rücksprache mit dem Anbieter Nuveen attraktive Kaufgelegenheiten bei Bestandsimmobilien, bei denen auf der Angebotsseite eine variable Verzinsung und eine hohe Fremdkapitalquote gewählt wurde. Die Angebotsseite ist im aktuellen Marktumfeld gezwungen, ihre Bestände zu attraktiven Einstandswerten abzugeben. Ankaufseitig ergeben sich daher Chancen und ein erweitertes Angebot an Objekten.

Den kurzfristig erhöhten Risiken aus dem Zins- und Kostenumfeld, die vom Grundsatz her zu höheren Fremdfinanzierungs- und Baukosten führen, stehen langfristig erhöhte Chancen gegenüber. Die inflationäre Entwicklung wird die nominalen Einkommen im Laufe des Immobilienzyklus ansteigen lassen und im weiteren Verlauf sozial vertretbare Mietsteigerungen ermöglichen. Das führt letztlich zu einer Verbesserung der Rentabilität im Zeitablauf.

Mit freundlichen Grüßen
Die Direktorin des Landschaftsverbandes Rheinland
In Vertretung

H ö t t e