

Wie wird sozialer Wohnraum gefördert?

Attraktive Bedingungen für Investoren

Viele Haushalte können sich nicht selbst mit angemessenem Wohnraum versorgen. Das hat unterschiedliche Gründe. Zum einen sind in einigen Regionen die Mietpreise gestiegen, während die verfügbaren Einkommen gleich geblieben sind, sodass sich selbst sogenannte Normalverdiener Marktmieten teilweise nicht mehr leisten können.

Zum anderen haben Menschen aufgrund ihrer persönlichen Situation – zum Beispiel Arbeitslosigkeit – Schwierigkeiten, eine angemessene Wohnung zu finden. Weitverbreitet ist die Meinung, dass sozial geförderter Wohnraum nur für Empfänger von Leistungen nach Hartz IV benötigt wird. Das

oder modernisieren, erhalten vergünstigte Kredite oder Zuschüsse und verpflichten sich im Gegenzug, die Wohnungen für eine bestimmte Zeit zu reduzierten Mieten an Menschen mit vergleichsweise geringem Einkommen zu vermieten (Zweckbindung).

Die schleswig-holsteinische Landesregierung stellt für die Jahre 2019 bis 2022 insgesamt 788 Mio. € für die soziale Wohnraumförderung zur Verfügung.

Neubau oder Modernisierung?

Gefördert wird der Neubau oder Ersterwerb von Mietwohnungen in Schleswig-Holstein. Zurzeit wird neben dem zinsgünstig-

finanziert werden. Dadurch entsteht eine Zweckbindung. Dabei unterscheidet man die Höhe der Förderung je nach geplantem Investitionsgrad in Mittel für Teilmodernisierung (Kosten bis 400 €/m² zweckgebundener Wohnfläche), Modernisierung (bis zu 800 €/m²) und Sanierung (bis zu 1.600 €/m²). Die Summe aus Darlehen und nicht rückzahlbarem Zuschuss kann hier bis zu 100 % dieser Kostenhöchstgrenzen betragen, wobei sich der Zuschuss je nach Modernisierungsgrad auf bis zu 150 €/m² zweckgebundener Wohnfläche beläuft.

Um Fördermittel beantragen zu können, müssen für Modernisierung und Sanierung bestimmte energetische Standards erreicht werden. Dabei gilt, dass die Zweckbindungen der geförderten Wohnungen umso länger laufen, je höher das in Anspruch genommene Förderdarlehen ist.

Die Schaffung von neuem Wohnraum durch die Umwandlung von Räumen, der Ausbau von Dachgeschossen beziehungsweise die Aufstockung bestehender Gebäude sind ebenfalls über dieses Programm förderfähig. Diese Maßnahmen unterliegen nicht den oben genannten Kostenhöchstgrenzen, gegebenenfalls aber höheren energetischen Anforderungen.

zur freien Verwendung. Das Darlehen kann zum Beispiel für den Neubau, die Modernisierung beziehungsweise Sanierungen von Wohnraum oder die Umschuldung von bestehenden Darlehen verwendet werden.

Investoren erhalten durch die soziale Wohnraumförderung sichere Rahmenbedingungen. Dazu zählen günstige und langfristige kalkulierbare Zinsen und Zuschüsse. Durch die günstigen Förderdarlehen und Zuschüsse kann die Wirtschaftlichkeit für Bauherren trotz niedriger Anfangsmieten und moderater Mietentwicklungen gesichert werden.

Matthias Günther
Investitionsbank
Schleswig-Holstein



Bei Inanspruchnahme von Fördermitteln sind Zweckbindungen zu beachten. Foto: landpixel

ist ein Irrtum. Die schleswig-holsteinische Landesregierung hat eine Liste mit einer breiten Palette von Berufsgruppen im öffentlichen Dienst aufgestellt, die auch Anspruch auf Wohnungen haben, die mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gebaut wurden.

Um Haushalte und Familien mit bezahlbarem Wohnraum in angemessener Qualität zu versorgen, greift der Staat mit der sozialen Wohnraumförderung ein: Investoren, die Wohnraum schaffen

gen Darlehen auch ein nicht rückzahlbarer Investitionszuschuss von 250 €/m² geförderter Wohnfläche gewährt. Die Summe aus Darlehen und nicht rückzahlbarem Zuschuss beträgt bis zu 85 % der förderfähigen Gesamtkosten. Die förderfähigen Gesamtkosten beinhalten neben den Baukosten auch die Grundstückskosten, die Außenanlagen und die Baunebenkosten.

Auch Investitionen in den Wohnungsbestand können mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung

Erwerb von Zweckbindungen

Beim Erwerb von Zweckbindungen stellt der Investor vorhandenen und ungebundenen Wohnraum für einen Zeitraum von zum Beispiel zehn oder 15 Jahren für die Vermietung an Berechtigte zu reduzierten Mieten zur Verfügung.

Als Gegenleistung für diesen Mietverzicht erhält der Investor für die Dauer der Zweckbindung ein zinsgünstigstes Förderdarlehen

ZINSBAROMETER

Stand 1. April 2019

Die Zinsspannen am Kapitalmarkt nehmen zu. Das Zinsbarometer bietet lediglich erste Anhaltspunkte zur aktuellen Kapitalmarktsituation (ohne Gewähr). Bei den gekennzeichneten Zinssätzen können sich je nach persönlicher Verhandlungssituation deutliche Abweichungen ergeben.

Geldanlage	Zinsen %
Festgeld 10.000 €, 3 Monate ¹⁾	0,01 - 0,81

Kredite	Zinsen % effektiv
Landwirtschaftliche Rentenbank ²⁾	

(Sonderkreditprogramm)	
Maschinenfinanzierung	
6 Jahre Laufzeit,	
Zins 6 Jahre fest	1,00
langfristige Darlehen	
10 Jahre Laufzeit,	
Zins 5 Jahre fest	1,00
20 Jahre Laufzeit,	
Zins 10 Jahre fest	1,15

Baugeld-Topkonditionen ³⁾	Zinsen %
Zins 10 Jahre fest	0,88 - 1,37
Zins 15 Jahre fest	1,16 - 1,74

1) Marktausschnitt (100 % Einlagensicherung)
2) Zinssatz Preisklasse A, Margenaufschlag 0,35 bis 2,85 %, je nach Bonität und Besicherung (7 Preisklassen)
3) Quelle: www.capital.de (Spanne der Topkonditionen)