

Beispiele für Förderungsprogramme der Sozialen Wohnraumförderung

Förderung des Baus oder Erwerbs selbstgenutzten Wohnungseigentums in NRW 2009

Nordrhein-Westfalen fördert den Erwerb neuer oder gebrauchter Wohnungen/Häuser zur Selbstnutzung mit zinsverbilligten bzw. zinslosen Darlehen. Dabei gelten zwei unterschiedliche Modelle für unterschiedliche Einkommensgruppen. Das Modell A gilt für Haushalte, deren Einkommen innerhalb der für NRW gültigen Einkommensgrenzen liegen. Modell B gilt für Haushalte, deren maßgebliches Einkommen um maximal 40 % über diesen Einkommensgrenzen liegt.

Die Einkommensgrenzen in NRW sind gegenüber den Grenzen des Wohnraumförderungsgesetzes deutlich erhöht und zwar bei Einpersonenhaushalten um 4 860 €, bei Zweipersonenhaushalte um 4 480 € und für Dreipersonenhaushalte um 2 750 € im Jahr. Für größere Haushalte sind die Zuschläge geringer. Das erhöht die Chancen allein stehender Frauen, die ja in den Frauenwohnprojekten überwiegen, im Rahmen der Sozialen Wohnraumförderung gefördert zu werden – allerdings nur, wenn sie als ältere bzw. alte oder behinderte Frauen zu den Zielgruppen gehören oder wenn es sich um ein generationenübergreifendes Projekt handelt. Ein ausschließlich aus jüngeren allein stehenden Frauen bestehendes Wohnprojekt hat auch bei Einhaltung der Einkommensgrenzen wenig Chancen auf eine Förderung, auch wenn es bezüglich der Zielgruppen immer einen gewissen Ermessensspielraum gibt.

Höhe der Darlehen

Die Höhe der für ein Vorhaben gewährten Darlehen hängt von mehreren Faktoren ab: Von der Frage, ob es sich um einen Neubau oder um ein gebrauchte Immobilie handelt, von der regionalen Lage des Objekts sowie vom zutreffenden Förderungsmodell, also vom Einkommen der Geförderten. Bei Gebrauchtimmobilien wird zudem nach dem Baualter bzw. dem energetischen Zustand unterschieden.

Höhe der Darlehen zum Bau oder Erwerb selbstgenutzten Wohnungseigentums in NRW (€)

	Neubau		Gebrauchtimmobilie	
	Modell A (100 %)	Modell B (140 %)	Modell A (100 %)	Modell B (140 %)
Grundpauschale Kostengruppe ¹	60 000	35 000	36 000-42 000	21 000-24 500
Kostengruppe 2	65 000	45 000	39 000-52 000	27 000-31 500
Kostengruppe 3	75 000	55 000	45 000-52 000	33 000-38 500
Kinderbonus für jedes Kind	5 000	5 000	3 000-3 500	3 500
Stadtbonus ²	20 000	20 000	12 000-14 000	14 000
Erhöhter Stadtbonus	25 000	25 000	15 000-17 500	21 000
Starterbonus ³	12 000		12 000	

¹ Die Differenzierung der Förderung nach regionalen Kostengruppen soll den regionalen Unterschieden der Grundstücks und Baukosten Rechnung tragen.

² Der Stadtbonus wird für "Objekte in Ballungskernen, solitären Verdichtungsräumen und kreisfreien Städten" gewährt, der erhöhte Stadtbonus gilt für die Städte Aachen, Bielefeld, Bonn, Düsseldorf, Köln, Leverkusen und Münster, also die Orte mit überdurchschnittlichen Wohnungspreisen.

³ Der Starterbonus wird zum Ausgleich der entfallenen Eigenheimzulage gewährt.

Darlehenskonditionen

Das Darlehen ist beim Modell A in den ersten fünf Jahren zinslos, beim Modell B beträgt der Zinssatz 2 %. Ab dem sechsten Jahr wird der Zinssatz auf 3,5 % angehoben. Liegt das maßgebliche Einkommen um nicht mehr als 40 % über der Einkommenshöchstgrenze, bleibt der Zinssatz bei 0 % bzw. 2 %. Im 11. Jahr werden die Einkommensverhältnisse erneut überprüft und der Zinssatz gegebenenfalls auf 3,5 % angehoben oder wieder auf 0 % bzw. 2 % abgesenkt. Ab dem 16. Jahr beträgt der Zinssatz 2 % über dem gesetzlichen Basiszinssatz, mindestens jedoch 3,5 % und maximal 6 %, ab dem 21. Jahr beträgt der Zinssatz 6 %. Der gesetzliche Basiszinssatz wird zweimal im Jahr von der Deutschen Bundesbank festgelegt und ist abhängig vom Kapitalmarktzinsniveau. In Härtefällen kann der Zinssatz auch nach 15 bzw. 20 Jahren "angemessen begrenzt" werden.

Bei beiden Modellen sind ein einmaliger Verwaltungskostenbeitrag von 0,4 % und ein jährlicher Verwaltungskostenbeitrag von 0,5 % zu bezahlen. Die Tilgung beträgt bei neuen Objekten 1 %, bei gebrauchten Objekten 4 %, jeweils zuzüglich ersparter Zinsen. Das Starterdarlehen ist mit 5 % zu tilgen. Kommt nach der Bewilligung ein Kind, kann die Tilgung für fünf Jahre ausgesetzt werden.

Förderung des Baus von Mietwohnungen einschließlich Genossenschaftswohnungen in NRW 2009

Auch im Mietwohnungsbau wird zwischen den Einkommensgruppen A (Einkommen innerhalb der NRW-Einkommensgrenze) und B (Einkommen höchstens 140 % der Einkommensgrenze) unterschieden.

Höhe der Darlehen pro m² Wohnfläche (€)

Mietstufe	Neubau		Erweiterung/Modernisierung	
Gemeinden mit Mitniveau	Gruppe A (100 %)	Gruppe B (140 %)	Gruppe A (100 %)	Gruppe B (140 %)
M 1	800	365	600	275
M 2	1 000	520	750	390
M 3	1 250	765	940	565
M 4	1 400	885	1 050	665

Zusätzlich werden für kleine Wohnungen (bis 62 m²) bei Gruppe A 5 000 €, bei Gruppe B 2 000 € pro Wohnung Zusatzdarlehen gewährt. Für einen Aufzug beträgt das Zusatzdarlehen 2 100 € bis 3 000 € pro erschlossener Wohnung, weitere Zusatzdarlehen gibt es für Pflegebäder, Sinnesgärten (für Demenzkranke) und für Miet-Einfamilienhäuser. Die Darlehen sind während der Belegungsbindung (wahlweise 15 oder 20 Jahre) mit 0,5 % zu verzinsen und mit 1 % zuzüglich ersparter Zinsen zu tilgen. Außerdem ist ein Verwaltungskostenbeitrag von einmalig 0,4 % und jährlich 0,5 % des Darlehensbetrags zu bezahlen. Nach dem Auslaufen der Belegungsbindung ist das Darlehen mit einem Zinssatz von 2 %-Punkten über dem gesetzlichen Basiszinssatz, maximal 6 % zu verzinsen.

Förderung mit Aufwendungsdarlehen in Rheinland-Pfalz 2007 und in Hamburg 2009

Das Land Rheinland-Pfalz bot 2007 für den Mietwohnungsbau eine Mischförderung aus zinsverbilligten Baudarlehen und Aufwendungsdarlehen. Zu einem Baudarlehen von 600 € pro m² Wohnfläche als Grundförderung kamen verschiedene zusätzliche Darlehen (für Haushalte mit drei und mehr Kindern, für Bauvorhaben in Städten mit mehr als 30 000 EinwohnerInnen, für die Errichtung einer Tiefgarage (falls von der Baubehörde verlangt), für Wohnungen für Schwerbehinderte und (unter Umständen) für "standortbedingte Mehrkosten"). Die Darlehen sind in den ersten zehn Jahren mit 1 %, vom 11. bis 15. Jahr mit 3 %, danach bis Ende der Bindungsfrist (die je nach Förderprogramm 15 bis 25 Jahre beträgt) mit 4,5 % und nach Ende der Bindungsfrist mit 6 % zu verzinsen. Die Tilgung beträgt 1 % plus ersparte Zinsen.

Zusätzlich zu dem Baudarlehen gewährte das Land "Darlehen zur Deckung der laufenden Aufwendungen" (Aufwendungsdarlehen). Im Prinzip geht es also darum, dass die Investorin (also zum Beispiel eine Genossenschaft) Mittel auf dem Kapitalmarkt aufnimmt und die dafür fälligen Zinsen (und gegebenenfalls auch die Tilgung) zumindest teilweise aus den Mitteln des Aufwendungsdarlehens bezahlt.

Die Aufwendungsdarlehen werden nicht, wie die Baudarlehen, auf einmal ausbezahlt, sondern ab dem Bezug der Wohnung in jährlichen Raten, die von Jahr zu Jahr geringer werden, bis sie nach 15 Jahren auf null gesunken sind. Die Bewilligungsbehörde behält sich allerdings vor, sechs und 10 Jahre nach Beginn der Zahlungen zu prüfen "ob unter Berücksichtigung der seit Förderzusage eingetretenen allgemeinen wirtschaftlichen Entwicklung und der Lage auf dem regionalen oder örtlichen Wohnungsmarkt die weitere Auszahlung des Aufwendungsdarlehens noch erforderlich ist, um ein tragbare Miete zu erzielen". Es kann also sein, dass das Darlehen nur 6 Jahre gewährt wird. Nach einer Karenzzeit von einem Jahr nach Auszahlungsende (also in der Regel nach 16 Jahren) muss das Darlehen verzinst und getilgt werden, wobei die Annuität sukzessive aufgebaut wird, bis eine Annuität von 6 % Zins plus 2 % Tilgung (plus ersparten Zinsen) erreicht ist.

Grundgedanke eines Annuitätsdarlehens ist die Vorstellung, dass die Zahlungskraft der Darlehensnehmerin von Jahr zu Jahr steigt. Zunächst muss hoch gefördert werden, dann kann die Förderung reduziert werden. Dieses Grundprinzip der "Förderungsdegression" gilt zwar auch bei den zinsverbilligten Baudarlehen (siehe Beispiel Nordrhein-Westfalen), ist dort aber in der Regel weniger stark ausgeprägt, wobei sich die Bedingungen der einzelnen Bundesländer bei beiden Formen der Förderung (soweit beide Formen angewandt werden) unterscheiden.

Rheinland-Pfalz hat seine Förderung inzwischen auf die Zinsverbilligung von Kapitalmarktdarlehen umgestellt. Dagegen fördert Hamburg im Jahr 2009 den Mietwohnungsbau zusätzlich zu einem zinsverbilligten Baudarlehen mit einem befristeten Aufwendungszuschuss von 1 € je m² Wohnfläche im Monat. Alternativ kann auch auf das zinsverbilligte Darlehen verzichtet und stattdessen ein Aufwendungszuschuss in Höhe von 4,75 € pro m² Wohnfläche im Monat gewählt werden, der sich alle zwei Jahre um 0,20 € verringert. Bei der Eigentumsförderung wird in Hamburg eine Mischung aus Baudarlehen und Aufwendungsdarlehen gewährt (siehe dazu auch den Kasten *Baugemeinschaften*). Selbstnutzende Eigentümerinnen müssen also in Hamburg wie vormals in Rheinland-Pfalz die Aufwendungsförderung verzinsen und zurückzahlen, während der Aufwendungszuschuss im Mietwohnungsbau nicht verzinst und nicht zurückbezahlt werden muss.

Optionsdarlehen

Eine relativ neue Form – als Reaktion auf die Diskussion über den demografischen Wandel und die niedrigen Geburtenraten in Deutschland – sind sogenannte "Optionsdarlehen", eine besondere Form zinsverbilligter Baudarlehen. Bei diesen Darlehen werden für den Fall, dass ein (weiteres) Kind geboren wird, verbesserte Darlehensbedingungen, also etwa ein niedrigerer Zins und oder eine Tilgungstreckung oder eine Ergänzungsförderung in Form eines Zuschusses gewährt. Dies soll (jungen) Paaren erleichtern, sich früh für den Erwerb von Wohnungseigentum zu entscheiden, ohne damit auch zu entscheiden (oder entscheiden zu müssen), dass wegen der hohen Belastungen aus dem Wohnungseigentumserwerb kein (weiteres) Kind möglich ist. Voraussetzung ist allerdings, dass ein Zimmer für dieses mögliche Kind eingeplant wird – so die Bedingungen von Baden-Württemberg, das solche Optionsdarlehen anbietet. Damit setzen die Länder, die solche Modelle anbieten, die explizite Orientierung des Sozialen Wohnungsbaus auf die Familienförderung in einer modernisierten Form fort. Die Modernisierung drückt sich vor allem darin aus, dass z. B. in Baden-Württemberg auch Allenerziehende in die Regelung einbezogen sind

Quellen:

- Wohnraumportal der NRW-Bank, <http://www.nrwbank.de/de/wohnraumportal/selbst-genutztes-Wohneigentum/neubau-ersterwerb/index.html> (letzter Zugriff 22.3.2009)
- Ministerium für Bauen und Verkehr des Landes NRW (2009): Wohnraumförderungsbestimmungen 2009, http://www.mbv.nrw.de/Service/Downloads/Wohnen/FOERDERPROGRAMM/WFB_Reintext_2009.pdf (letzter Zugriff 22.3.2009)
- Ministerium der Finanzen Rheinland-Pfalz (2007): Soziale Wohnraumförderung – Mietwohnungen 2007, http://www.fm.rlp.de/Service/DOC/Bauen_und_Wohnen/mietwohnungen.pdf bzw. -Wohnungseigentum 2007, http://www.fm.rlp.de/Service/DOC/Bauen_und_Wohnen/wohneigentum.pdf (letzter Zugriff 28.3.2008).
- Wirtschaftsministerium des Landes Baden-Württemberg (2009): Verwaltungsvorschriften des Wirtschaftsministeriums zum Landeswohnraumförderungsprogramm 2009, http://www.wm.baden-wuerttemberg.de/fm7/1106/VwV_Landeswohnraumfoerderungsprogramm2009.pdf (letzter Zugriff 22.3.2009)