

Schwerpunkt Immobilien in der Förderung

Effizienz in der Förderung von Wohneigentum

Mit Wohneigentumsbildung, Energieeffizienz, Barrierefreiheit und preiswertem Wohnen in den Ballungsgebieten hat sich das Zielspektrum staatlicher Wohnungsmarktförderung in Rheinland-Pfalz inzwischen deutlich erweitert. Diese Ausrichtung machte auch eine Neugestaltung der staatlichen Förderinstrumente notwendig. Seit 1. April dieses Jahres werden die Förderprogramme für Wohneigentum nicht mehr im Treuhandgeschäft von der Landestreuhandbank, sondern als Darlehen von der Investitions- und Strukturbank Rheinland-Pfalz (ISB) direkt an die Darlehensnehmer vergeben. Neben dem vereinfachten Förderprozess sieht der Autor vor allem die haushaltsneutrale Refinanzierung der Förderbank als Vorteil der neuen Struktur. (Red.)

Von der Wohnungsnot nach dem Zweiten Weltkrieg bis hin zum energieeffizienten Bauen und Sanieren sowie zum barrierefreien, komfortablen und angemessenen Wohnen: Seit über sechzig Jahren unterstützt das Land Rheinland-Pfalz das Wohnen im Lande. Lag der Fokus der Förderung einst auf der Beseitigung der herrschenden Wohnungsnot und der Bereitstellung von dringend benötigtem Wohnraum, haben sich die Anforderungen an das Wohnen im Laufe der Zeit verändert: Wohnen im eigenen Haus, Energieeffizienz, Barrierefreiheit, preiswerter Wohnraum in Ballungsgebieten und Wohnen für junge Familien stehen aktuell im Fokus.

Um diesen Anforderungen Rechnung zu tragen hat das Land Rheinland-Pfalz zum 1. April 2013 in einem ersten Schritt seine Wohnraumförderung umstrukturiert: Wurden die Förderprogramme für Wohneigentum bislang im Treuhandgeschäft von der Landestreuhandbank, dem Vorgängerinstitut der heutigen Investitions- und Strukturbank Rheinland-Pfalz (ISB), als Dienstleister des Landes umgesetzt, wird die Förderung jetzt auf Grundlage von landesrechtlichen Regelungen künftig haushaltsneutral mit

eigener Refinanzierung der Förderbank ausgerichtet. Die Darlehen werden von der ISB direkt an die Darlehensnehmer vergeben. Durch die guten Refinanzierungsmöglichkeiten der Förderbank als Anstalt des öffentlichen Rechts kann eine nachhaltige Förderung gewährleistet werden.

In die eigenen vier Wände

Das Instrument der Zinsgarantie, mit dem in Rheinland-Pfalz seit 2003 die Förderung von Wohneigentum und Modernisierung unterstützt wurde, ist mit Einführung der neuen ISB-Darlehen ausgelaufen. Damit beschreitet das Land einen Weg, der den gegenwärtigen haushaltspolitischen Anforderungen gerecht wird. Zwar schirmt der Landeshaushalt das Risiko der Förderbank mit einer Globalbürgschaft weiterhin ab. Die ISB zahlt dafür aber ein risikoadäquates Entgelt. Auf diese Weise wird die haushaltsneutrale Umsetzung der sozialen Wohneigentumsförderung angestrebt.

Insbesondere jungen Familien, die es mitunter nicht leicht haben, ein Darlehen für den Bau oder den Kauf von selbst genutzten Wohnimmobilien zu erhalten, wird mit den ISB-Darlehen die Finanzierung ermöglicht, zumindest erleichtert. Denn auch wenn die Kapitaldienstfähigkeit gegeben ist, erweist sich das von der Hausbank geforderte Eigenkapital bei der Zielgruppe der sozialen Wohnraumförderung oft als Hürde für die Finanzierung. Zwar wird das fehlende Eigenkapital nicht ersetzt, doch sorgt das nachrangige Darlehen der ISB dafür, dass der finanzierenden Bank der erste Rang einer Grundschuld überlassen wird. Damit wird die Finanzierung für eigenkapitalschwächere Familien möglich. Auf die

hohe Bedeutung von Wohneigentum für den Vermögensaufbau privater Haushalte hat jüngst die Bundesbank in der Panelstudie zur Vermögensstruktur und Vermögensverteilung hingewiesen. Danach stellt sich der Anteil des von Eigentümern selbst genutzten Wohnraums in Deutschland mit 44,2 Prozent im europäischen Vergleich als eher gering dar.

Neben der Bildung von Wohneigentum unterstützt die ISB die Anpassung der selbst genutzten Wohnung an die Wünsche nach zeitgemäßem modernen Wohnen und die Bedürfnisse älterer und behinderter Menschen – insbesondere vor dem Hintergrund des demografischen Wandels ein wichtiges Thema –, die Verbesserung der energetischen Standards sowie die Erhöhung des Gebrauchswertes der eigenen Immobilie. Hierfür stehen die ISB-Darlehen Modernisierung zur Verfügung.

Für viele Bürger sind die eigenen vier Wände ein erstrebenswertes Ziel, denn sie sind wichtiger Bestandteil der Altersvorsorge und eine sichere Kapitalanlage. In Rheinland-Pfalz hat das Wohnen in der eigenen Immobilie nach wie vor einen hohen Stellenwert: Mit einer Wohneigentumsquote in Höhe von 58 Prozent belegt das Land Platz zwei im deutschlandweiten Vergleich. Durch die Erhöhung der Einkommensgrenzen wurde der Kreis der Förderberechtigten erweitert – künftig können mit den Förderdarlehen der ISB etwa zwei Drittel der rheinland-pfälzischen Bevölkerung erreicht werden. Die Antragsteller haben die Wahl bei der Dauer der Zinsfestschreibung: Bei einer Zinsfestschreibung von zehn Jahren beträgt der Zinssatz 2,45 Prozent per annum, bei fünfzehn Jahren 3,15 Prozent per annum und bei zwanzig Jahren 3,45 Prozent per annum. Die anfängliche Tilgung beläuft sich auf mindestens 1,5 Prozent. Durch den überschaubaren Tilgungsanteil bei historisch niedrigen Zinsen ist eine vertretbare Gesamtbelastung der Bauherren gewährleistet. Die ISB bietet so nachrangige Kredite zu erstrangigen Konditionen und bleibt wichtiger Finanzierungspartner der Kreditinstitute.

Bis zu 100 000 Euro kann das Darlehen für den Bau oder Erwerb einer Wohnimmobilie betragen, in der Stadt Mainz

Der Autor

Jakob Schmid

Mitglied des Vorstands, Investitions- und Strukturbank Rheinland-Pfalz (ISB), Mainz



wegen der dortigen hohen Immobilienpreise bis zu 120 000 Euro. Mit dieser Erhöhung der Förderkreditbeträge werden Finanzierungen gesichert, die aus Risikogesichtspunkten von den Hausbanken alleine nicht realisiert werden können und die Belastung der Kreditnehmer reduzieren. Die Förderhöhe wird mittels der sogenannten Förderquote errechnet: Neben dem Grunddarlehen, das bis zu 30 Prozent der Gesamtkosten beträgt, können Zusatzdarlehen in Höhe von jeweils fünf Prozent der Gesamtkosten gewährt werden. Darunter fallen beispielsweise Ersatzneubauten, Haushalte, deren Einkommen die Einkommensgrenze des § 9 WoFG um nicht mehr als zehn Prozent überschreitet, jedes Kind im Haushalt sowie jede haushaltsangehörige Person mit Schwerbehinderung oder Pflegestufe I bis III.

Auch bei der Förderung von Modernisierungsmaßnahmen an Bestandsimmobilien ist der maximale Darlehensbetrag aufgestockt worden. Haushalte mit bis zu vier Personen können mit Darlehen in Höhe von maximal 60 000 Euro gefördert werden. Dieser Betrag steigt ab Haushalten mit fünf Personen: Hier erhöht sich das Darlehen für jedes weitere Haushaltsmitglied um 5 000 Euro. Es ist jedoch begrenzt auf die Höhe der voraussichtlichen Investitionskosten.

Einfache und gut strukturierte Prozesse

Bei der Umsetzung der Förderprogramme setzen das Land und die ISB auf die jahrzehntelange gute und vertrauensvolle Zusammenarbeit mit den Stadt- und Kreisverwaltungen in Rheinland-Pfalz, die in der Vergangenheit schon die Förderbestätigungen im Zinsgarantieprogramm ausgestellt haben. Dorthin wenden sich die Bauherren nach wie vor: Die zuständigen Verwaltungen, in deren Gebiet der zu fördernde Wohnraum liegt, prüfen zunächst die personen- und objektspezifischen Fördervoraussetzungen, wie die Höhe des Bruttojahreseinkommens des Haushalts und die Einhaltung der Wohnflächenobergrenze. Darüber hinaus erhalten Bauherren dort eine ausführliche Beratung.

Bei Vorliegen der Fördervoraussetzungen erteilt die Verwaltung eine Förderbestätigung, die gemeinsam mit dem Darlehensantrag und den notwendigen Unterlagen an die ISB weitergeleitet wird. Die ISB übernimmt die weitere bankmäßige Bearbeitung und prüft die Höhe der

Finanzierungsbeispiel: Kauf eines Reihenhauses in Mainz

Haushaltsgröße: Vierpersonenhaushalt (zwei Erwachsene, zwei Kinder)	
Jahresbruttoeinkommen:	63 171 Euro
Gesamtkosten:	320 000 Euro
Grunddarlehen (30 Prozent der Gesamtkosten):	96 000 Euro
Zusatzdarlehen für zwei Kinder (je fünf Prozent):	32 000 Euro
Summe:	128 000 Euro
Höhe des Darlehen: (Obergrenze in Mainz: 120 000 Euro)	120 000 Euro

Gesamtkosten, die Kreditwürdigkeit und Kapitaldienstfähigkeit. Durch die Definition der Zuständigkeiten sowie die klare Aufteilung der Prüfung der Förderkriterien und der Darlehensbearbeitung werden Doppelprüfungen vermieden. Die Antragsteller erhalten mit diesem schlanken, einfachen und gut strukturierten Verfahren rasch und unkompliziert die Zusage und können dann über ihre Hausbank die Finanzierung sichern.

Die Kreditinstitute profitieren bei dieser Nachrangfinanzierung von einem geringeren Risiko bei der Vergabe von Darlehen an Haushalte, die zwar kreditwürdig sind, aber nicht über genügend Eigenkapital verfügen. Zudem können nun auch Kreditinstitute mit den ISB-Darlehen finanzieren, die zu Zeiten der Zinsgarantie noch nicht infrage gekommen sind: Da die Zinsgarantiedarlehen über die Hausbank bei der ISB beantragt wurde, wurde das Zinsgarantieprogramm meist nur von regional tätigen Hausbanken angeboten. Die neuen ISB-Darlehen werden bankenunabhängig und wettbewerbsneutral vergeben, sodass der Darlehensnehmer auch mit einem überregionalen Kreditinstitut im ersten Rang finanzieren kann. Die Darlehensvergabe für die Finanzierung von Wohneigentum im Direktgeschäft der Förderbank ist ein traditionelles und etabliertes Verfahren, das bundesweit praktiziert wird.

Erstes Resümee

In den ersten Wochen nach der Umstrukturierung der Wohnraumförderung kann die ISB bereits ein erstes positives Fazit ziehen. Die Kreditinstitute im Land haben die Umstellung der Förderung auf Darlehen der ISB einhellig begrüßt. Das Produkt wurde in den ersten Tagen gut angenommen, wobei es sicherlich noch zu früh für eine verlässliche Bewertung ist. Es zeigt sich aber bereits jetzt, dass

in etwa einem Drittel der Fälle Zinsbindungen von zwanzig Jahren gewählt werden. Selbst vor dem Hintergrund der lang andauernden Niedrigzinsphase sind die Antragsteller auf Sicherheit bedacht und planen langfristig. Vor dem Hintergrund der konjunkturellen Lage und der Entwicklung in Europa ist und bleibt die Immobilie immer noch die sicherste Wertanlage, unterstützt den Aufbau eigenen Vermögens und ermöglicht mietfreies Wohnen im Alter.

Mit Übertragung von Kompetenzen auf die ISB nutzt das Land die Potenziale und Expertise seines Förderinstitutes. Durch die gemeinsame Entwicklung eines schlanken und einfachen Förderprogramms wird ein wichtiger Beitrag zur Förderung einer solide finanzierten Wohneigentumsbildung geleistet. ■

Spanische Impulse bei der Nord-Süd-Hausbau

Fachkräftemangel wird offensichtlich auch unter Projektentwicklern zunehmend zum Problem. Eine Lösung ist die Anwerbung von Mitarbeitern im Ausland, wie es jetzt die Nord-Süd Hausbau GmbH aus Stuttgart praktizierte. In Eigenregie suchte das Unternehmen per Anzeigen in spanischen Medien nach Talentem.

In einem mehrmonatigen Bewerbungsverfahren wurden schließlich vier spanische Immobilienspezialisten im Alter zwischen 30 und 50 Jahren ausgewählt. Unterstützt werden die Neuzugänge unter anderem mit Sprachkursen. Von den erfahrenen Architekten, Bauingenieuren und Stadtplanern werden zusätzliche Innovationen und kreative Ansätze bei Projektentwicklungen im Wohnungsbau und im technischen Bereich erwartet.

Red.