

## Schwerpunkt Zukunft des Wohnens

# Mehr bezahlbarer Mietwohnraum in Rheinland-Pfalz durch Direktvergabe von Förderungsdarlehen

Weil es für einkommensschwächere Haushalte schwieriger geworden ist, sich in den prosperierenden Regionen von Rheinland-Pfalz mit bezahlbarem Wohnraum zu versorgen, will das Land den Neubau forcieren. Dabei setzt es auf eine weniger bürokratische Förderung, wie der Autor betont. Nach den guten Erfahrungen mit Direktdarlehen für den Eigenheimbau können Investoren seit Jahresmitte 2013 auch für die Schaffung und Modernisierung von Mietwohnungen zinsverbilligte Kredite direkt von der landeseigenen Förderbank erhalten. Da im aktuellen Niedrigzinsumfeld die Möglichkeiten und Wirkungen staatlicher Kreditsubventionierung begrenzt sind, wird mit dem vereinfachten Zusageverfahren zumindest ein neuer Anreiz für die Nutzung der Förderung geschaffen. (Red.)

Die stabile wirtschaftliche Entwicklung in Rheinland-Pfalz, im Wesentlichen durch die Nähe zu den Ballungsgebieten Rhein-Main, Rhein-Neckar, Köln-Bonn und Luxemburg bestimmt, hat in den letzten Jahren maßgeblichen Einfluss auf die Entwicklung der Mietwohnungsmärkte. In den prosperierenden Regionen und den Hochschulstandorten sind unter anderem durch verstärkte Zuzüge die Mietwohnungsmärkte erkennbar angespannt. Die Folge sind Mietsteigerungen bei Neuvermietungen, die in einigen Teilmärkten im zweistelligen Bereich liegen. Besonders für Haushalte mit niedrigem und mittlerem Einkommen ist es schwieriger geworden, bezahlbaren Wohnraum zu finden, auch weil die Zahl der Wohnungen mit Miet- und Belegungsbindungen gesunken ist.

Abhilfe kann nur eine Verbreiterung des Wohnungsangebotes schaffen. Ein verstärkter Wohnungsneubau wird wegen der hohen Bau- und Grundstückskosten nur zum Teil preisgünstig an Haushalte mit geringem und mittlerem Einkommen weitergegeben werden können. Dennoch

führt der Neubau zeitversetzt über Sickerkoeffekte zu einer Entlastung der Wohnungsmärkte. Die gezielte Errichtung von bezahlbaren Wohnungen für Mieter mit niedrigem und mittlerem Einkommen bringt jedoch einen schnelleren Entlastungseffekt.

### Angemessene Versorgung mit bezahlbarem Wohnraum

Mit der Zielsetzung einer angemessenen Versorgung durch bezahlbare Mietwohnungen wurde in Rheinland-Pfalz die Förderung neu ausgerichtet: Auf Grundlage von landesrechtlichen Regelungen werden seit dem 1. Juli 2013 die neuen „ISB-Darlehen Mietwohnungen“ haushaltsschonend mit eigener Refinanzierung der Investitions- und Strukturbank Rheinland-Pfalz (ISB) ausgereicht. Die Darlehen werden von der ISB direkt an die Darlehensnehmer vergeben. Das Land Rheinland-Pfalz und die ISB setzen mit der Einführung dem neuen Förderinstrument die im April 2013 im Bereich der Wohneigentumsförderung begonnene Neuausrichtung nun im Mietwohnungsbau fort.

Vor dem Hintergrund der lang andauernden Niedrigzinsphase bieten die Darlehen mit einer Zinsbindung von bis zu 20 Jahren langfristige Sicherheit. Bis Ende 2015 sollen für die Neuschaffung und Modernisierung von etwa 2 000 Mietwohnungen Darlehen über insgesamt 135 Millionen Euro gewährt werden. Preisgünstige Wohnungen entstehen aber nicht alleine durch Neubau: Gefördert werden daneben der Umbau beziehungsweise die Umwandlung, der Aus-

bau, Erweiterungsmaßnahmen sowie die Modernisierung von Mietwohnungen mit zinsgünstigen Darlehen – Wohnraum für Haushalte, deren Einkommen innerhalb der Einkommensgrenze des § 9 Abs. 2 Wohnraumförderungsgesetz (WofG) liegt beziehungsweise deren Einkommen die Einkommensgrenze nicht um mehr als 60 Prozent übersteigt.

Das neue Förderangebot soll verstärkt Anreize an Investoren für ein Engagement im geförderten Mietwohnungsbau schaffen. Insbesondere hat die Landesregierung in der Wohnraumförderung auf die extremen regionalen Unterschiede des rheinland-pfälzischen Wohnungsmarktes reagiert. Dies und die inhaltlichen Änderungen des Programms sollen ebenso zur Attraktivität des Angebotes beitragen wie das schlanke Antrags- und Bewilligungsverfahren.

Das Programm weist deutlich unter Kapitalmarktniveau liegende Zinsen auf, die wahlweise für den Zeitraum von 20 oder 15 Jahren fest sind und damit ein hohes Maß an Sicherheit und eine verlässliche Kalkulationsgrundlage bieten. Als Gegenleistung verpflichtet sich der Investor, für den Zeitraum der Mietpreis- und Belegungsbindung von 20 oder 15 Jahren den Wohnraum Haushalten mit niedrigen und mittleren Einkommen zur Verfügung zu stellen. Bei einer Bindungsdauer von 20 Jahren staffeln sich die Zinsen wie folgt: vom ersten bis zehnten Jahr 0,0 Prozent per annum, vom elften bis 15. Jahr 0,5 Prozent per annum und vom 16. bis 20. Jahr 1,0 Prozent per annum. Für Darlehen mit einer Bindung von 15 Jahren gilt die Zinsstaffelung: 0,0 Prozent per annum im ersten bis fünften Jahr, 0,5 Prozent per annum im sechsten bis zehnten Jahr und 1,0 Prozent per annum vom elften bis 15. Jahr

### Regionalisierte Förderung

Einen weiteren Impuls setzt das neue Programm mit der Erhöhung der Grunddarlehen pro Quadratmeter Wohnfläche auf bis zu 70 Prozent der Gesamtkosten. Werden Wohnobjekte errichtet, die ein

#### Der Autor



**Dr. Ulrich Link**

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

Zusatzdarlehen zum Beispiel für bauliche Maßnahmen für schwerbehinderte Menschen erhalten, ist ein Anteil der Förderung an der Gesamtfinanzierung von über 70 Prozent möglich. Weitere Zusatzdarlehen können pro Wohnung für standortbedingte oder abrißbedingte Mehrkosten und für bauliche Maßnahmen, die technischen Unterstützungssystemen für das Wohnen im Alter sowie zur Vermeidung von Barrieren dienen, gewährt werden. Die Höhe des Grunddarlehens liegt zwischen 530 Euro und 1 400 Euro und richtet sich zum einen nach der Mietstufe der Bauortgemeinde und zum anderen nach der Einkommenshöhe der künftigen Mieter, für die der Wohnraum geschaffen werden soll.

Mit dem Programm setzt das Land auch einen Schwerpunkt auf die Schaffung von barrierefreiem Wohnraum. Wohnungen im Erdgeschoss werden daher nur gefördert, wenn bei der Planung die DIN 18025 Teil 2 zugrunde gelegt wird. Eine besondere Zweckbindung ist damit nicht verbunden. Sofern aus planerischen Gründen zu fördernde Wohnungen im Erdgeschoss nicht barrierefrei errichtet werden können, sind eine entsprechende Anzahl barrierefreier Wohnungen als Ausgleich in anderen Geschossen des Förderobjektes zu erstellen. Die Erreichbarkeit muss über einen Aufzug gewährleistet sein.

Bis zum Jahr 2030 wird in fast jedem zweiten Haushalt in Rheinland-Pfalz ein Haushaltsmitglied im Alter von über 60 Jahren leben. Neue Wohnformen gewinnen vor dem Hintergrund des demografischen Wandels immer mehr an Bedeutung. Ebenfalls in die neu ausgerichtete Förderung einbezogen ist die Schaffung von Wohnraum für ambulante betreute Wohngruppen und Wohngemeinschaften; hierfür steht das ISB-Darlehen Wohngruppen zur Verfügung. Gefördert werden Mietwohnungen zur Einrichtung von Wohngruppen und Wohngemeinschaften für ältere Menschen mit Pflegebedarf, volljährige Menschen mit Behinderung und pflegebedürftige volljährige Menschen mit Unterstützungsbedarf, deren Einkommen die Einkommensgrenze nach § 9 WoFG nicht um mehr als 60 Prozent übersteigt.

Die konzeptionelle Ausrichtung der Wohngruppe muss den Voraussetzungen des Landesgesetzes über Wohnformen und Teilhabe (LWTG) entsprechen. Gefördert wird je nach Mietstufe mit einem Grunddarlehen von 660 Euro bis 960 Euro je Quadratmeter Wohnfläche. Das Grunddarlehen ist auf 50 Prozent der

Gesamtkosten begrenzt. Daneben können Zusatzdarlehen gewährt werden, beispielsweise für die Errichtung von Tief-/Geschossgaragen, für standort- oder abrißbedingte Mehrkosten oder für den Einbau eines Aufzugs. Die Verzinsung ist auch in diesem Programm attraktiv: Für jeweils fünf Jahre gelten Zinssätze von 0,0 Prozent per annum, 0,5 Prozent per annum und 1,0 Prozent per annum. Die Zinsfestschreibung beträgt somit 15 Jahre, ebenso die Miet- und Belegungsbindung.

## Modernisierung

Auch im Bereich Modernisierung von Mietwohnraum ist die Umstellung auf Eigengeschäft ebenfalls zum 1. Juli 2013 erfolgt. Die Förderung mit einem Zinsgarantiedarlehen durch die Hausbank ist durch das ISB-Darlehen Modernisierung von Mietwohnungen ersetzt worden. Antrags- und Bewilligungsstelle für dieses Darlehen ist die ISB.

Gefördert wird die Modernisierung von bestehendem Wohnraum. Dazu zählen insbesondere bauliche Maßnahmen, die die Einsparung von Energie und Wasser bewirken, die ein barrierefreies Wohnen ermöglichen, den Gebrauchswert der Wohnung nachhaltig erhöhen oder die allgemeinen Wohnverhältnisse auf Dauer verbessern. Daneben können Kosten für Instandsetzungsmaßnahmen mitgefördert werden. Die Höhe des ISB-Darlehens Modernisierung von Mietwohnungen beträgt 550 Euro je Quadratmeter förderfähiger Wohnfläche. Das Darlehen ist begrenzt auf die Höhe der voraussichtlichen Investitionskosten. Die Zinsen für dieses Darlehen liegen zwischen 0,5 Prozent per annum und 2,0 Prozent per annum je nach Mietstufe der jeweiligen Bauortgemeinde. Der Zins ist für 15 Jahre festgeschrieben.

Für die Darlehen im Eigengeschäft der ISB stellt das Land eine Bürgschaft in Höhe von 80 Prozent zur Verfügung. Darüber hinaus werden die Darlehen durch das Land im Zins verbilligt. Gemeinsam mit dem Land hat die ISB ein schlankes und einfaches Förderprogramm entwickelt. Lange Antragswege mit der Einbindung mehrerer Stellen und ein der Antragstellung vorgelagertes Einplanungsverfahren gehören der Vergangenheit an; durch die unmittelbare Beantragung der ISB-Darlehen Mietwohnungen und Modernisierung von Mietwohnungen bei der ISB kann das Antragsverfahren beschleunigt werden.



Wolf Christoph Gramatke  
**Kalkulation von impliziten  
 Optionsrechten des Kunden  
 in der privaten Wohnungs-  
 baufinanzierung**  
 Schriftenreihe des zeb/  
 Band 60. 2011. 384 Seiten,  
 gebunden, 76,00 Euro.  
 ISBN 978-3-8314-0844-3.

Durch die Vergabe von impliziten Optionsrechten hat sich die traditionelle Wohnungsbaufinanzierung in ein hochkomplexes, strukturiertes Produkt verwandelt. Die Risiken aus den verschiedenen Optionsrechten, die heute in der Baufinanzierung enthalten sind, werden aber vielfach von den Banken nicht erkannt oder nicht adäquat bepreist.

Der Autor setzt sich mit der Bewertungsproblematik von impliziten Optionsrechten auseinander. Im Fokus steht dabei die Entwicklung eines Bewertungsmodells, das adäquate Optionswerte für Sondertilgungs- und Kündigungsrechte unter Berücksichtigung des Ausübungsverhaltens des Kunden liefert und den potenziellen Schaden in Margenschaden und Kursschaden differenzieren kann.

## Fritz Knapp Verlag 60046 Frankfurt

Postfach 11 11 51  
 Telefon (069) 97 08 33-21  
 Telefax (069) 707 84 00  
 E-Mail: [vertrieb@kreditwesen.de](mailto:vertrieb@kreditwesen.de)  
[www.kreditwesen.de](http://www.kreditwesen.de)