

Fallbeispiele zum kommunalen Förderprogramm

In der Tabelle auf der nächsten Seite finden sich drei Fallbeispiele, die die Wirkung der kommunalen Förderung deutlich machen sollen.

Untersucht wurden typische Wohnverhältnisse: Ein kleines Einzimmerapartment im Altbau und eine größere Vierzimmerwohnung etwas neueren Datums und eine sehr günstige Dreizimmerwohnung mittleren Alters.

Die Tabellen schlüsseln die Höhe der Zuschüsse von Land und Stadt auf. Außerdem wird die so genannten Kompensationsgrenze *) dokumentiert. Diese stellt die maximal mögliche Höhe der Förderung dar. Würde die Förderung diese Grenze überschreiten, dann wäre nach Auffassung des Landes EU Recht verletzt. Deshalb muss die kommunale Förderung in diesen Fällen gekürzt werden. Diese Kürzung tritt bei Fallbeispiel 3 auf, weil hier die Vergleichsmiete schon sehr niedrig ist.

Ferner lässt sich aus der Übersicht erkennen, dass die Fördermiete eine Höhe erreicht, die für Haushalte mit Median-Einkommen erschwinglich ist. Die Wohnung aus Fallbeispiel 3 wäre auch für Haushalte mit deutlich unterdurchschnittlichem Einkommen finanzierbar.

*) Die Kompensationsgrenze wird einerseits aus den entgangenen Mieteinnahmen errechnet, andererseits aus den Zinsgewinnen die dadurch entstehen, dass die Förderung in einem Einmalbetrag zu Beginn ausgezahlt wird. Die Berechnung erfolgte auf Basis eines komplexen finanzmathematischen Konstruktes, dem „Swap-Zins“. Die Höhe dieses Zinssatzes wird von der L-Bank tagesaktuell zur Verfügung gestellt, die Zahlen können sich deshalb ändern. Den Berechnungen liegt der Swap Zins vom 7. Februar 2018 zu Grunde.

Förderprogramm Belegungsbindung im Bestand - Fallbeispiele

Fallbeispiel 1

Wohnungstyp	1 Zimmer
Wohnungsgröße	35,00 m ²
Baualter	1977
Mietspiegelmerkmale	Lage in Kernstadt, einfacher Fußboden, schlechter Energiestandard, keine weiteren Zuschläge
Vergleichsmiete	8,48 €
Fördermiete	5,68 €

Bindung	10 Jahre	15 Jahre	25 Jahre	30 Jahre
Kompensationsgrenze	15.216,00 €	21.945,00 €	23.253,00 €	40.071,00 €
Zuschuss Land	11.725,00 €	15.995,00 €	22.400,00 €	24.885,00 €
Zuschuss Stadt	2.800,00 €	3.500,00 €	6.300,00 €	8.400,00 €
Zuschuss Stadt pro qm	80,00 €	100,00 €	180,00 €	240,00 €

Fallbeispiel 2

Wohnungstyp	4 Zimmer
Wohnungsgröße	90,00 m ²
Baualter	2002
Mietspiegelmerkmale	Lage in Kernstadt, guter Energiestandard, Wohnraum in Küche integriert, keine weiteren Zuschläge
Vergleichsmiete	9,74 €
Fördermiete	6,53 €

Bindung	10 Jahre	15 Jahre	25 Jahre	30 Jahre
Kompensationsgrenze	43.374,00 €	36.174,00 €	97.512,00 €	114.021,00 €
Zuschuss Land	30.150,00 €	41.130,00 €	57.600,00 €	63.990,00 €
Zuschuss Stadt	7.200,00 €	9.000,00 €	16.200,00 €	21.600,00 €
Zuschuss Stadt pro qm	80,00 €	100,00 €	180,00 €	240,00 €

Fallbeispiel 3

Wohnungstyp	3 Zimmer
Wohnungsgröße	75,00 m ²
Baualter	1992
Mietspiegelmerkmale	Lage im Ortsteil, einfacher Fußboden, keine Renovierung,
Vergleichsmiete	6,75 €
Fördermiete	4,52 €

Bindung	10 Jahre	15 Jahre	25 Jahre	30 Jahre
Kompensationsgrenze	27.746,00 €	40.050,00 €	62.610,00 €	73.300,00 €
Zuschuss Land	25.125,00 €	34.275,00 €	48.000,00 €	53.325,00 €
Zuschuss Stadt	2.621,00 €	5.775,00 €	13.500,00 €	18.000,00 €
Zuschuss Stadt pro qm	35,00 €	77,00 €	180,00 €	240,00 €