

Förderprogramme verbessern die Chancen

Landeswohnungsbauprogramm geht nicht mit Anreizen für Kapitalanleger

Eine solide Rendite auf Dauer und sichere Mieteinnahmen -Letzteres ergibt sich aus den günstigen Mietpreisen - sind die Vorteile eines Kapitalanlegers, der sich im Förderprogramm des Landes für Mietwohnungen engagiert. Das Argument der günstigen Mieten wird für Investoren im Wohnungsbau künftig immer eine größere Rolle spielen, wie die derzeitige Entwicklung zeigt. Verkäufer von Wohnungen mit Spitzenmieten haben immerhin schon Schwierigkeiten, ihre Preisvorstellungen durchzusetzen, während Vermieter von preisgünstigen Mietwohnungen sich vor Bewerbern nach wie vor nicht retten können. So sollte sich der Kapitalanleger einmal informieren, ob in den Förderprogrammen des Landes das Eine oder Andere seinen Möglichkeiten und Absichten entspricht. Für Investoren hat sich auf dem Gebiet des Mietwohnungsbaus insofern eine bedeutsame Verbesserung ergeben, als sich die Einkommensgrenze für Mieter, die eine mit Fördermitteln gebaute Wohnung beziehen dürfen, stark erhöht hat. Damit ist eine wesentlich bessere Mietstruktur verbunden. Durch diese Durchmischung der Miethaushalte wird einer von manchen Investoren befürchteten Ghattobildung Einhalt geboten. Die neuen Einkommensgrenzen sind so bemessen, daß sogar Familien mit gutem Durchschnittseinkommen in den Genuß günstiger Mieten kommen können. Sämtliche Fördervarianten aus dem Landes-Wohnungsbauprogramm haben als Basis die neuen Einkommensgrenzen nach §25 Abs. II. WoBauG, denen dann je nach Förderprogramm noch ein Aufschlag bis zu 60% zugerechnet werden darf.

Beispiel: Die Grundförderung für eine vierköpfige Familie (Ehepaar mit 2 Kindern) läßt ein Einkommen bis zur Höhe von € 24.950 jährlich zu. Das entspricht einem Bruttoeinkommen von € 31.875. Je nach Förderung gibt es hier noch einen kräftigen Aufschlag auf die Einkommensgrenze. Liegt dieser beispielsweise bei 60%, dann kann die obige Familie brutto bis zu € 58.000 verdienen, das ist ein Familieneinkommen von fast 5.000 € monatlich. Damit ist klar, daß der Investor im Wohnungsbau selbst gutsituierte Familien als Mieter gewinnen kann.

