



Förderberatung und -coaching

Kaum ein Bauprojekt ohne öffentlich geförderte Wohnungen

Die Bundesländer fordern verstärkt beim Verkauf von staatlichen Grundstücken geförderte Wohnungen. Bei Baugenehmigung ist eine Sozialquote einzuhalten. Politik und Verwaltung sind massiv engagiert, dass geförderte Wohnungen entstehen. Die Landesregierungen unterstützen die Investoren mit vielfältigen Förderangeboten über die Landesförderinstitute. Das Angebot wird zunehmend unübersichtlich.

Nachhaltigkeitsziele der Vereinten Nationen (SDGs) und ESG-Kriterien

Der Green Deal, die SDGs der UN, die Aktionspläne der EU und vieles mehr befördern deutlich das Thema Nachhaltigkeit, welches somit umfänglicher zu definieren ist als bloß als reines CO₂-Einsparungsziel. Soziale Aspekte und Wohnraum finden hier auch deutlich Gewicht. Öffentliche Wohnraumförderung befindet sich an der Nahtstelle von Umwelt, Arbeitsplatzförderung, bezahlbarem Wohnraum und innovativen Konzepten, weshalb sie eine noch größere Bedeutung erlangen wird.

Bezahlbarer Wohnraum – ein bundesweites Thema in den Kommunen

Seit Jahren nimmt die Zahl der Sozialwohnungen ab. 1990 waren es noch 2,87 Mio. Wohnungen bundesweit, 2020/21 sind es knapp über 1 Mio. Der Bund wird 2022 bis 2026 Finanzhilfen von insgesamt 14,5 Milliarden Euro bereitstellen. Ziel ist es, pro Jahr über 100.000 öffentlich geförderte Wohnungen zu bauen. Es wird angenommen, dass der reale Bedarf deutlich höher ist, in wirtschaftlich schwachen Phasen erst recht. Bezahlbarer Wohnraum ist eines der bundesdeutschen politischen Topthemen. In der aktuellen Wirtschaftssituation bei steigenden Kreditzinsen können Bund und Länder nur durch attraktive Fördermodelle den Markt anregen. Diese gilt es seitens der Bauherren sehr genau zu untersuchen und für Projekte anzuwenden.

Bund fördert „Junges Wohnen“

Um der schwierigen Wohnraumversorgung von jungen Fachkräften und Nachwuchskräften zu entgegen, werden seit März 2023 gesondert Mittel zur Verfügung gestellt, die ergänzt um Mittel der Länder für den Aus-, Neu- oder Umbau neuer bzw. der Modernisierung bestehender Wohnheimplätze für Auszubildende und Studierende verwendet werden. Studierendenwerke und Investoren sind hier gefordert.

Ihre Herausforderungen und Ihre Chancen

Lange Zeit wurde von vielen Investoren ein großer Bogen um öffentlich geförderte Mietwohnungen als Investitionsobjekt gemacht: zu kompliziert, zu geringe Mietsteigerungen, zu hohe Auflagen und schwieriger Mietermix. Mit der Strategie, öffentlich geförderte Wohnungen grundsätzlich von der Politik und Verwaltung zu fordern, müssen sich viele Investoren mit dem Thema auseinandersetzen. Die Förderung ist Landesangelegenheit, d.h., die Fördermodelle unterscheiden sich.

Einige Investorengruppen haben für sich auch die Chancen in öffentlicher Förderung erkannt: von langfristig stabilen, marktunabhängigen Miethöhen, teils hohen Förderungen, stabilen Zinssätzen der Förderdarlehen und ein Mix an Bewohnern, sodass die Vorteile größer sind als das Stigma. Fondsgesellschaften haben ebenfalls diesen Markt entdeckt.

Ihr Sparringspartner GSF

Investoren, Bauherren, Asset Manager, Projektentwickler und Banken stehen oft vor der Herausforderung, sich die komplexen Fördermodelle wirtschaftlich und rechtlich zu erschließen. Die GSF unterstützt mit ihrem Team und Netzwerk, die Landeswohnraum- und Bundesförderung passgenau auf Bauprojekte zu identifizieren, zu beurteilen und zu kalkulieren. Als Sparringspartner stehen wir Ihnen bei Fragen rund um Wirtschaftlichkeit und Förderkonzepte zur Seite.



GESELLSCHAFT FÜR
STRATEGIE UND
FINANZIERUNGSBERATUNG

Unsere Leistungen

Ihr Sparringspartner in Förderthemen und Wirtschaftlichkeitsanalysen:

- Förderkurzgutachten mit Alternativvergleichen, Modellbeschreibungen und Wirtschaftlichkeitsanalysen der Förderangebote
- Investitions- und Finanzierungsrechnungen mit und ohne öffentliche Förderung
- Begleitung von Bewerbungen auf Grundstücksausschreibungen bzw. von Auswahlverfahren von Verkäufern
- Gutachten zur Förderung und Wirtschaftlichkeit zur Weitergabe im Verkaufsprozess
- Analyse und Vorschläge zur Umfinanzierung von bestehenden Förderkrediten
- Stellungnahmen zu konkreten Sachverhalten
- Analysen von Förderbedarfen und Immobilienmärkten
- Vorträge, interne Schulungen und Workshops rund um Förderung und ihre wirtschaftlichen und rechtlichen Wirkungen und Anwendung, Einarbeitung /Einführung
- Unterstützung im Antrags- und Bewilligungsprozess von Bundes- und Landesförderung (Wohnraum, Energie)
- Beurteilung und Prüfung von Rechtsfragen, Verträgen und zum Beihilferecht

Unser Beratungsteam

Roland Keich, Founder & Geschäftsführer GSF

Förderexperte, ehemaliger Bereichsleiter einer Förderbank

Oliver Ahnfeld, Associate Partner GSF

Experte für Finanz- und Investitionsanalysen und IT-Lösungen

Prof. Dr. Markus Knüfermann, Projektpartner

Finanzökonom, EBZ Business School

Wie Sie uns kontaktieren können:

GSF Gesellschaft für Strategie-
und Finanzierungsberatung mbH
Tangstedter Landstraße 83
DE – 22415 Hamburg

Ansprechpartner:
Roland Keich
Tel.: +49 (0)40 21 0633 82
E-Mail: rkeich@gsf-hamburg.de