

Schwerpunkt Immobilien in der Förderung

Zielgruppenorientierte Wohnungsbauförderung

Weil sich Kommunen und ihre lokalen Immobilienmärkte bekanntlich unterschiedlich entwickeln, differiert auch der Bedarf, die Versorgung und die Erreichbarkeit von Wohnraum von Gemeinde zu Gemeinde und von Region zu Region. Gleichzeitig gibt es aber auch überregionale Ziele wie die energetische Modernisierung des Bestands oder den altengerechten Umbau, die es zu unterstützen und anzuregen gilt. Dies muss bei der Gestaltung von Förderangeboten berücksichtigt werden, um Mitnahmeeffekte zu vermeiden und die beabsichtigten Zielgruppen zu erreichen. Aus Sicht des Autors empfiehlt sich ein modularer Aufbau der Förderung, weil dann die Empfänger zwischen verschiedenen Optionen wählen und diese für ihre Bedürfnisse passend kombinieren können. (Red.)

Wohnungspolitik und Wohnungsbauförderung stehen aktuell im Fokus der öffentlichen Diskussion. Basierend auf der weit divergierenden Entwicklung der örtlichen Wohnungsmärkte, dem niedrigen Neubauniveau der vergangenen Jahre und den steigenden Herausforderungen aufgrund energetischer und demografischer bedingter Anpassungsbedarfe ergibt sich vor allem auf den bereits ohnehin angespannten Märkten ein erheblicher Preis- und Mietdruck. Die durch die Finanzkrise ausgelöste Flucht in Sachwerte hat diesen in Teilen noch verstärkt. Vor diesem Hintergrund spielen Fragen der effizienten, bedarfs- und zielgruppenorientierten Wohnraumförderung eine zunehmende Rolle.

Auf der einen Seite muss Wohnungspolitik flexibel auf sich ändernde Rahmenbedingungen reagieren und Bedarfsituationen frühzeitig erkennen. Auf der anderen Seite benötigt gerade eine an investiven Maßnahmen orientierte Förderung einen langen Atem und verlässliche Rahmenbedingungen, um nachhaltig wirken zu können. Kurzfristig angelegte Programme bergen die Gefahr, grundsätzlich unerwünschte Mitnahmeeffekte

auszulösen. Dagegen erfordert die tatsächliche Beeinflussung von Investitionsentscheidungen im Wohnimmobilienbereich neben verlässlichen Rahmenbedingungen einen Zeithorizont, der mindestens die gesamte Planungs- und Umsetzungsphase berücksichtigt.

Die Verstetigung des Förderangebots trägt dazu bei, ein unerwünschtes Stop and Go beim Bauen und dadurch auch zusätzliche Kosten auf Seiten des Fördergebers zu vermeiden. Umfangreiche Steuerungsmöglichkeiten bleiben bezüglich der Fördervolumina und Förderintensitäten sowie durch Anpassungen bei der Zielgruppendefinition und den regionalen und thematischen Schwerpunktsetzungen erhalten. Eine Förderbank kann hier aufgrund langjähriger Erfahrungen der Politik beratend zur Seite stehen, um langfristig sinnvolle Weichenstellungen zu ermöglichen.

Aufgaben und Ausrichtung

Zur Sicherstellung eines ausreichenden preisgünstigen Mietwohnraumangebots bedarf es einer an den regionalen Märkten ausgerichteten Förderung. Sinnvoll sind Schwerpunktsetzungen entsprechend der örtlichen Wohnungsmarktgegebenheiten und eine Berücksichtigung der örtlichen Preise und Mieten bei der Bemessung der Förderhöhe. Bei regional stark unterschiedlichen Mietpreisen kann auch die Fokussierung auf regional unterschiedliche Zielgruppen angezeigt sein.

Auf Märkten mit deutlichem Nachfrageüberhang sollten nach Möglichkeit Fördermaßnahmen auch zur Erhöhung des insgesamt zur Verfügung stehenden Wohnungsangebots führen. Dabei müssen die Fehler der siebziger Jahre des letzten Jahrhunderts nicht wiederholt werden: Durch

gemischte Bebauung, Kombination von gefördertem und freifinanziertem Mietwohnungsbau mit Bauträgermaßnahmen und die Verwendung des Instruments der mittelbaren Belegung lässt sich eine gewünschte soziale Durchmischung erreichen.

Bestenfalls führt das Instrument der mittelbaren Belegung durch Bereitstellung preisgünstiger Angebote im vorhandenen Wohnungsbestand und Erhöhung der Zahl der bereitgestellten Wohnungen sogar zu einer Optimierung der Förderwirkungen. Der reine Erwerb von Belegungs- und Mietpreisbindungen zugunsten einkommensschwächerer Haushalte im vorhandenen Wohnungsbestand erscheint dagegen, weil nicht mit Investitionen verbunden, kurzfristig umsetzbar. Interessant könnte in diesem Zusammenhang die Verlängerung von Mietpreis- und Belegungsbindungen von Beständen sein, deren Bindung kurzfristig ausläuft. Hierfür sprechen gewachsene Belegungsstrukturen und mögliche administrativ vereinfachte Förderverfahren.

Einer Modernisierung der Bestände, insbesondere um den energetischen und demografischen Anforderungen sowie den heutigen Wohnstandards gerecht zu werden, bedarf es dagegen landesweit. Vor allem für die Zielgruppe der sozialen Wohnraumförderung gilt es, die Belastungen aus der als zweite Miete bezeichneten Nebenkosten in Grenzen und gleichzeitig altengerechte Wohnungen bereit zu halten. Die zu erwartende Entwicklung der gesetzlichen Renten hat die öffentliche Diskussion längst aufgegriffen, doch die Versorgung der zukünftigen Rentner mit bezahlbarem Wohnraum wurde bislang weitgehend ausgeblendet, obwohl die Wohnkosten in der Regel den größten Block der Lebenshaltungskosten darstellen.

Dabei sollte das Ziel sein, quartiersbezogen ein ausreichendes ergänzendes Angebot altengerechter Wohnungen zu gewährleisten, um wohnortnahe entsprechende Optionen anbieten zu können. Auch die Förderung gemeinschaftlicher Wohnformen im „generationenverbundenen Wohnen“ kann hier beispielgebend sein, weil sie verdeutlicht, dass das soziale Umfeld für eine positive Einschätzung der Lebenssituation ebenso wichtig ist wie die rein bauliche Gestaltung.

Der Autor



Dr. Harald Schlee

Abteilungsleiter Wohnungs- und Städtebau, Wirtschafts- und Infrastrukturbank Hessen, Offenbach am Main

In der Wohneigentumsförderung treten zum Ziel der Realisierung einer angemessenen Wohnraumversorgung die weiteren Ziele der Familienförderung, der Vermögensbildung und der Altersvorsorge hinzu. Haushalten, die aufgrund ihrer persönlichen Einkommens- und Vermögenssituation an der Schwelle zum Erwerb von Wohneigentum stehen, soll durch entsprechende Finanzierungsangebote die erforderliche Hilfestellung hierzu gewährt werden. Durch eine familienorientierte Gestaltung der maßgeblichen Einkommensgrenzen kann erreicht werden, dass Haushalte mit Kindern die Förderung in Anspruch nehmen.

Damit wird ein greifbarer Beitrag geleistet, die Lebenssituation von Familien mit Kindern zu verbessern. Ein Blick auf die Förderergebnisse in Hessen zeigt sehr deutlich, dass dies in der Praxis auch gelingt. Trotz einer immer weiter fortschreitenden Singularisierung der Gesellschaft insgesamt kennzeichnet die Wohneigentumsförderung ein anderes Bild: Regelmäßig werden zu etwa 95 Prozent Familien mit Kindern gefördert, darunter hohe Anteile von Familien mit mehreren Kindern.

Ergänzt werden kann diese Förderung durch auf die individuelle Situation zugeschnittene Angebote des alten- und behindertengerechten Umbaus selbst genutzten Wohneigentums sowie die Förderung generationenverbundenen Wohnens. Zu konstatieren ist ebenfalls ein erheblicher Bedarf an Maßnahmen der energetischen Modernisierung. Investitionsentscheidungen im selbst genutzten Wohnen sind allerdings weniger durch ökonomisch-rationale Überlegungen als durch im Sinne der persönlichen Lebensplanung rationale Überlegungen geprägt. Gleichwohl können Förderangebote deutliche Lenkungswirkungen entfalten, zumal das aus dem Mietwohnungsbau bekannte Investor-Nutzer-Dilemma hier keine Rolle spielt.

Rolle der Förderbank

Eine Förderbank muss die gesamte Palette des Förderinstrumentariums beherrschen, um – auch unter Anerkennung haushaltspolitischer Grenzen – eine effiziente und sachgerechte Förderung anzubieten. Hierzu ist auch die laufende Optimierung der

im Förderverfahren gestellten Anforderungen erforderlich. Fördereffizienz auf Seiten des Fördergebers und Kundenorientierung sind nicht zwingend konkurrierende Ziele.

Eine Überprüfung und – wo möglich – Reduktion bürokratischer Erfordernisse muss einhergehen mit der transparenten Darstellung und fairen Ausgestaltung von Leistung und Gegenleistung im Fördergeschäft. Eine objektiven Kriterien verpflichtete fachlich fundierte Förderberatung kann dies aufgreifen. Förderung bedeutet in der Regel eine auf lange Zeiträume angelegte Zusammenarbeit, für die ein gewachsenes Vertrauensverhältnis zwischen allen Beteiligten außerordentlich hilfreich sein kann.

Der modulare Aufbau von Förderangeboten ermöglicht eine an den konkreten Bedarfen ausgerichtete Förderung. Für die Fördernehmer wird die Nutzung unterschiedlicher Optionen ermöglicht. Eine Förderbank ist in der Lage, zu einem Themenbereich umfassend zu beraten und im Kundeninteresse alle relevanten Förderangebote aus einer Hand anzubieten.



wohnen & modernisieren MIT DER IBB

Energetische Gebäudesanierung für Vermieter und Investoren.

Mit unseren passenden Finanzierungslösungen fördern wir Sie bei der Modernisierung oder Sanierung Ihrer Immobilie in Berlin. Unsere Berater freuen sich auf ein Gespräch.

Sprechen Sie uns an:
Telefon: 030 / 2125-2662
E-Mail: immobilien@ibb.de
www.ibb.de/wohnen_modernisieren

 **Investitionsbank
Berlin**

Leistung für Berlin.