

Christian Wunderlich / Dominik Lamming

## Nachhaltige Wohnraumförderung im Fokus

Nachhaltigkeit ist eines der zentralen Themen unserer Zeit. Bereits 2019 beherrschten die Demonstrationen der Fridays-for-Future-Bewegung mit ihrer Forderung nach mehr Klimaschutz die Schlagzeilen. Dann kam das Jahr 2020 und mit ihm die Corona-Pandemie. Spätestens das Virus hat uns allen aufgezeigt, dass unsere Art zu leben und zu wirtschaften nachhaltiger werden muss, wenn wir weiterhin in Gesundheit und Wohlstand leben wollen.

### Sozial-ökologischer Umbau ist eine Mammutaufgabe

Umfragen zeigen, dass das Bewusstsein für Nachhaltigkeit seit einigen Jahren massiv angestiegen ist. Doch auch wenn der Wille zur Transformation groß ist, so ist klar, dass der sozial-ökologische Um-

tor und für die Wirtschaft zu einem expansiven Wachstumsfeld.

### Schaffung nachhaltigen Wohnraums ist ein wichtiger Baustein

An der Schnittstelle zwischen Politik und Wirtschaft leisten auch die 19 Förderbanken des Bundes und der Länder einen wichtigen Beitrag zur Transformation. Ihre Fähigkeit, Mittel in nachhaltige Projekte zu lenken, ist ein wichtiger Treiber für den notwendigen Umbau von Wirtschaft und Gesellschaft.

Dabei spielt auch das Feld der nachhaltigen Wohnraumförderung eine wichtige Rolle. Sie ist ein zentraler Baustein der sozial-ökologischen Transformation. Die Verfügbarkeit und Bezahlbarkeit von Wohnraum ist eine der drängendsten sozialen

beides trägt einen großen Teil zur ökologischen Transformation bei.

Vor diesem Hintergrund arbeiten Förderbanken gemeinsam mit Politik und Wirtschaft daran, sowohl den steigenden Bedarf an bezahlbarem Wohnraum adäquat zu decken als auch dem ökologischen Aspekt durch entsprechende Finanzierungsinstrumente gerecht zu werden. Beide Anliegen – der soziale Wohnungsbau ebenso wie die klimaeffiziente Wohnraumgestaltung – sind zwei Seiten der nachhaltigen Wohnraumförderung.

### BayernLabo hat nachhaltige Wohnraumförderung im Fokus

Eine Förderbank, die sich dieses Thema ganz besonders auf die Fahnen geschrieben hat, ist die Bayerische Landesbodenkreditanstalt (BayernLabo). Als wirtschaftlich selbstständiges Förderinstitut der Bayerischen Landesbank verfolgt sie den gesellschaftlichen Auftrag zur Wohnraum- und Städtebauförderung im Freistaat Bayern. So hat das Förderinstitut im Jahr 2021 in der Wohnraumförderung insgesamt 1.660 Millionen Euro Darlehen und Zuschüsse zugesagt und damit knapp 12.000 Wohneinheiten gefördert.

Dabei nutzt die BayernLabo ein breites Angebot an Förderinstrumenten, um gemeinsam mit ihren Kunden Lösungen zur energieeffizienten Wohnraumgenerierung zu schaffen. Gleichzeitig arbeiten und entwickeln der Freistaat Bayern und die BayernLabo stetig neue Programme, um die Förderung noch effektiver zu gestalten. So werden mit der Einführung von drei neuen Förderbausteinen im Rahmen des

„Die Verfügbarkeit und Bezahlbarkeit von Wohnraum ist eine der drängendsten sozialen Fragen unserer Zeit.“

bau unserer Gesellschaft eine Mammutaufgabe ist. Um sie zu bewältigen, müssen alle relevanten Akteure an einem Strang ziehen.

Die Politik hat die Zeichen der Zeit erkannt. Ob auf internationaler, EU oder nationalstaatlicher Ebene – Nachhaltigkeit zieht sich als Querschnittsthema durch politische Entscheidungen und Prozesse. Und auch die Wirtschaft zeigt einen großen Willen zur Transformation. Nachhaltigkeit wird für Unternehmen zu einem entscheidenden Wettbewerbsfaktor

Fragen unserer Zeit. Insbesondere in den städtischen Ballungsräumen hat sich die Situation in den vergangenen Jahren weiter zugespitzt. Vor allem viele Familien brauchen Unterstützung, um Wohneigentum zu erwerben oder eine bedarfs- und familiengerechte Wohnung anzumieten.

Gleichzeitig sind Gebäude für rund 30 Prozent der CO<sub>2</sub>-Emissionen verantwortlich und sind daher auch für die Erreichung der Klimaziele ein wichtiger Faktor. Ob nun energieeffizienter Neubau oder energetische Gebäudesanierung –

Bayerischen Wohnungsbauprogramms zukünftig weitere Nachhaltigkeitsaspekte in der Mitwohnraumförderung mit zusätzlichen Zuschüssen unterstützt.

### Neue Förderbausteine für energieeffizientes Wohnen

Mit dem Förderbaustein „drauf und dran – nachhaltig erneuern und erweitern“ wird die Erweiterung von bestehenden Mietwohngebäuden und die Modernisierung der bestehenden Wohnungen gefördert. Der allgemeine Zuschuss wird dazu noch einmal um 25 Prozent auf bis zu 625 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche aufgestockt.

„Bei der nachhaltigen Wohnraumförderung werden soziale und ökologische Kriterien zusammengedacht.“

Ziel des Förderbausteins „Energieeffizienz“ ist es, einen Anreiz für Investitionen im geförderten Wohnungsbau zu setzen, mit denen die Energieeffizienz gesteigert und die CO<sub>2</sub>-Emissionen gesenkt werden. Mit einem zusätzlichen Zuschuss von bis zu 100 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche werden Projekte gefördert, die mindestens den Effizienz-Standard 55 erreichen.

Im Förderbaustein „Nachhaltigkeitszuschuss“ werden nachhaltige Maßnahmen gefördert, die über die gesetzlich oder förderrechtlich gebotenen Anforderungen erheblich hinausgehen. Für die Inanspruchnahme des vollen Zuschusses in Höhe von 200 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche sind bauliche Maßnahmen in relevantem Umfang aus mindestens drei von fünf Nachhaltigkeitsbereichen zu verwirklichen: soziokulturelle Maßnahmen, ganzheitlicher Ressourceneinsatz, Einsatz nachwachsender Rohstoffe, Klimaanpassungsmaßnahmen oder lokale Erzeugung erneuerbarer Energien.

### Stärkung des sozialen Wohnungsbaus

Neben ökologischen stehen bei der Wohnraumförderung auch soziale Kriterien im

Vordergrund, denn Nachhaltigkeit bedeutet auch, den Menschen Zugang zu bezahlbarem und bedarfsgerechtem Wohnraum zu ermöglichen. Der Freistaat Bayern und die BayernLabo unterstützen daher die Bürgerinnen und Bürger mit maßgeschneiderten Programmen, um sozial gebundenen und bezahlbaren Wohnraum zu schaffen.

Entsprechend wird im Rahmen des Bayerischen Wohnungsbauprogramms und des Kommunalen Wohnraumförderungsprogramms Mietwohnraum in Mehrfamilienhäusern finanziert. Darüber hinaus werden im Rahmen des Bayerischen Modernisierungsprogramms zinsverbilligte Kapitalmarktdarlehen vergeben. Inge-

samt wurden so im vergangenen Jahr mehr als 5300 Mietwohnungen gefördert.

Auch das selbst genutzte Wohneigentum ist eine wichtige Säule des Wohnungsmarkts. Der Freistaat Bayern und die BayernLabo unterstützen daher Privatpersonen bis zu einer bestimmten Einkommensgrenze beim Neubau oder Kauf einer selbst genutzten Immobilie im Rahmen des Bayerischen Wohnungsbauprogramms und des Bayerischen Zinsverbilligungsprogramms. Im vergangenen Jahr wurden über die BayernLabo 185 Millionen Euro an Darlehen zum Neubau beziehungsweise Erwerb von Eigenwohnraum vergeben, womit insgesamt fast 1200 Eigentumsmaßnahmen im Freistaat Bayern gefördert werden konnten.

### Teil der nachhaltigen Transformation

Der sozial-ökologische Umbau von Wirtschaft und Gesellschaft ist nötig, doch ist er auch eine Mammutaufgabe. Um diese zu bewältigen, arbeiten die Förderbanken des Bundes und der Länder an der Schnittstelle zwischen Politik und Wirtschaft. Dabei spielt auch die nachhaltige



Christian Wunderlich

Mitglied der Geschäftsleitung, Bayerische Landesbodenkreditanstalt (BayernLabo), München



Dominik Lamming

Geschäftsführer, Bundesverband Öffentlicher Banken Deutschlands, VÖB, e.V., Berlin

Die nachhaltige Transformation ist Teil des gesellschaftlichen Auftrags der Förderbanken. Und es ist eine Mammutaufgabe, wie die beiden Autopren betonen, bei der alle Beteiligten an einem Strang ziehen müssen. Das gilt auch für das enorme soziale Spannungsfeld Wohnen, ein Grundbedürfnis und auch Grundrecht der Bürgerinnen und Bürger. Allein die Realität spricht eine andere Sprache. Längst kann sich nicht mehr jeder dort, wo er möchte, Wohnraum leisten. Für Förderbanken wie die BayernLabo ist die Förderung von Wohnraum Teil ihres Auftrags. Und das nicht erst seit gestern, sondern schon sehr lange. Die BayernLabo beispielsweise ist in der Wohnraumförderung seit 1884 aktiv. Mit der nachhaltigen Transformation kommt aber nun die zusätzliche Herausforderung, dass sich die Förderung auch an sozialen und gleichzeitig ökologischen Aspekten orientieren muss. Das heißt, bestehende Förderprogramme müssen überdacht und ergänzt werden. Die BayernLabo hat daher drei neue Förderbausteine eingeführt, um vor allem weitere Nachhaltigkeitsaspekte zu unterstützen. Hier geht es um energieeffiziente Wohnraumgenerierung, die Erneuerung und Erweiterung von bestehenden Mietwohngebäuden, die Senkung der CO<sub>2</sub>-Emissionen, aber auch um Förderung des Erwerbs von Wohneigentum und die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum, wie die Autoren erläutern. (Red.)

Wohnraumförderung eine zentrale Rolle. In diesem Zusammenhang gilt es, ökologische und soziale Kriterien zusammenzudenken. Diesen Werten hat sich die BayernLabo als #Heimatförderer und verlässlicher Partner des Freistaats Bayern verschrieben.