

Immobilien in der Förderung

Eigenheim- und Mietwohnungsbau ausgewogen und flexibel fördern

Christian Brand

Obwohl die Einwohnerzahl Baden-Württembergs durch Zuwanderung wächst und die Zahl der Ein-Personen-Haushalte steigt, sinken die Fertigstellungen im Wohnungsbau seit einem Jahrzehnt. 2007 werden es 40 Prozent weniger als im Vorjahr sein. Dass das Land mit eigenen und Bundesmitteln fast ausschließlich den Bau von Eigenheimen fördert, stößt bei den Wohnungsunternehmen auf Unverständnis. Deshalb sieht der Autor sein Haus in der Pflicht, über eigene Programme eine gewisse Ausgewogenheit anzustreben. (Red.)

Die Finanzierung von Wohnraum ist ein Kerngeschäftsfeld der L-Bank, die bis heute jede vierte Wohnung in Baden-Württemberg gefördert hat. In früheren Jahren stand allein die soziale Wohnungsbauförderung im Vordergrund der Bemühungen. Die veränderten Rahmenbedingungen stellen inzwischen neue Anforderungen, denen sich die Bank stellen muss.

Was hat sich geändert?

Um eine Aussage zum Bedarf an Wohnraum zu machen, muss man sich zunächst die Bevölkerungsentwicklung anschauen – in Deutschland besonders den demografischen Wandel und seine Folgen: Es gibt immer mehr ältere Mitbürger in unserer Gesellschaft, denn einerseits steigt die Lebenserwartung jedes Einzelnen, andererseits ist die Geburtenrate seit Jahrzehnten rückläufig.

Gleichzeitig schrumpft die Bevölkerung jährlich um rund 0,14 Prozent. In Baden-Württemberg leben zurzeit etwas mehr als 10,7 Millionen Menschen, das Land hat damit die drittstärkste Bevölkerungszahl im Bundesvergleich. Zudem ist es deutlich dichter besiedelt als die meisten anderen Bundesländer. Seine natürliche Bevölkerungsentwicklung wurde in den vergangenen Jahren von stetig sinkenden Geburtenzahlen bestimmt. 2006 war diese Zahl erstmals niedriger als die Zahl der Sterbefälle.

Denn seit Mitte der neunziger Jahre gibt es immer weniger junge Frauen und jede von Ihnen bringt im Schnitt weniger Kinder zur Welt. Die Geburtenziffer ist in Baden-Württemberg mit 1,4 etwas besser als in Gesamtdeutschland (1,3). Um

die Bevölkerungszahl stabil zu halten, müsste jede Frau zwei Kinder zur Welt bringen.

Trotz dieser Entwicklung wuchs Baden-Württemberg im Gegensatz zu Gesamtdeutschland in den vergangenen Jahren. Dies haben wir fast ausschließlich der Zuwanderung zu verdanken. 2006 verlegten etwa 235 000 Personen ihren Wohnsitz nach Baden-Württemberg, während es nur 231 000 Baden-Württemberger in die Ferne zog – ein Überhang von 4 000. Auch in Zukunft ist mit einem positiven Wanderungssaldo zu rechnen. In Zahlen ausgedrückt heißt das: Bis 2015 wird das Land um drei Prozent wachsen, das bedeutet fast 300 000 neue Baden-Württemberger, die alle adäquaten und bezahlbaren Wohnraum für sich und ihre Familien suchen werden. Doch diese Zahl allein reicht nicht aus, um eine Aussage darüber zu machen, wie sich die Nachfrage nach Wohnungen entwickelt.

Wie entwickelt sich die Nachfrage nach Wohnungen?

Man muss genau beobachten, wie sich die Haushalte entwickeln. So hat sich in Baden-Württemberg die Haushaltsgröße in den letzten 45 Jahren von durchschnittlich 3,0 auf 2,2 Personen verringert. In den meisten Städten leben weniger als zwei Personen zusammen,

während es die größten Haushalte im ländlich geprägten Raum gibt. Ihre Gesamtzahl hat sich landesweit seit 1950 mehr als verdoppelt und beträgt fast fünf Millionen. Nach den vorliegenden Prognosen wird die Zahl der Haushalte in Baden-Württemberg schneller wachsen als die Einwohnerzahl.

Als Gründe hierfür sind der erwähnte demografische Wandel, der auch unser Land erfassen wird, und der Trend zu immer individuelleren Lebenskonzepten und kleineren Haushalten zu nennen. Mit einem Anteil um die 37 Prozent ist das Leben als Single am beliebtesten. Sollte sich diese Individualisierung fortsetzen, wird die Zahl der Privathaushalte auch dann noch wachsen, wenn der Bevölkerungszuwachs schon rückläufig ist. Dies führt uns zur Betrachtung der Familien: Auch ihre Zahl hat seit den sechziger Jahren erheblich abgenommen, besonders was Familien mit mehr als einem Kind betrifft.

Ein weiteres Augenmerk ist auf den wachsenden Anteil älterer Personen zu richten. Die Lebenserwartung nimmt seit langem schon jährlich um fast drei Monate zu. Dabei ist zu beachten, dass sich die Wohnfläche eines Haushalts etwa ab dem Alter von 40 Jahren nicht mehr signifikant ändert. Auch wenn die Kinder aus dem Haus sind, ziehen die Eltern in aller Regel nicht in eine kleinere Wohnung um. Dadurch steigt der Wohnflächenbedarf, selbst wenn die Bevölkerungszahlen stagnieren.

Förderung von Wohneigentum

Die L-Bank ist bei der Wohnraumförderung gefordert. Eine gute Standortpolitik muss die Bedürfnisse ihrer Familien abdecken. Denn schon heute ist es absehbar, dass für Familien mit Kindern insbesondere in den Innenstädten der Wohnraum knapp wird. Baden-Württemberg hat seine Wohnraumförderung stark auf das Wohneigentum konzentriert. Unter dem Leitbild „Kinderland Baden-Württemberg“ wurde die Förderung der Mehrfamilienfamilie auf Familien mit einem Kind ausgedehnt, um Familien bereits frühzeitig den Erwerb von Wohneigentum zu ermöglichen.

Die L-Bank hat ein neues Förderprodukt entwickelt, bei dem die Förderung mit der Familie „wächst“ und die Aufgabe erfüllt, Wohnraum für Familien preiswert zu finanzieren. Und zwar gerade dann, wenn der Nachwuchs erst nach Abschluss des Darlehensvertrages kommt. Zudem

Der Autor

Christian Brand ist Vorsitzender des Vorstands der Landeskreditbank Baden-Württemberg - Förderbank (L-Bank), Karlsruhe.

werden regional unterschiedliche Kosten für ein Eigenheim durch unterschiedlich hohe Darlehen aufgefangen. Sie gleichen nicht nur Preisunterschiede von Ort zu Ort aus, sondern auch von Stadtzentrum zum Stadtrand. Zusammengefasst heißt das, die Wohnraumförderung muss ebenso flexibel sein wie die Familien und muss deren Wünsche im Auge behalten.

Hat der Mietwohnungsbau eine Zukunft?

Im Jahr 2008 werden voraussichtlich 74,5 Millionen Euro Mittel des Landes und des Bundes zur Förderung von Wohnraum zur Verfügung stehen, wovon 70 Millionen Euro in die Eigentumsförderung fließen, der Rest in die Mietwohnraumförderung. Da sich das Land auf die Eigentumsförderung konzentriert, ist eine breite Mietwohnraumförderung nicht möglich. Die Wohnungswirtschaft hat damit ihre Probleme und spricht gar von einer „Schieflage zugunsten der Eigentumsförderung“. Die L-Bank als ihr langjähriger Partner hat versucht dies aufzufangen, indem sie ein eigenes Programm mit 50 Millionen Euro aufgelegt hat.

Damit kann das Landesprogramm nicht kompensiert werden, aber durch Vereinfachungen bei den Produkten berücksichtigt die L-Bank die Wünsche der Wohnungsunternehmen. So hat sie insbesondere die langfristige Belegungsbindung und die Bindung an Einkommensgrenzen abgeschafft. Die aktuelle Förderung der Bank konzentriert sich nach wie vor auf Menschen, die besondere Schwierigkeiten bei der Wohnungssuche haben. Unter Einsatz der zinsgünstigen Programme der KfW und eigener Mittel der L-Bank können Wohnungsunternehmen familien- und seniorengerechten Wohnraum schaffen, der die Energieeinsparvorgaben der KfW-Programme einhält. Darüber hinaus finanziert die Bank auch Modernisierungs- und Energieeinsparmaßnahmen im Mietwohnungsbestand der Wohnungsunternehmen.

Die Förderung von Wohnraum an der Nachfrage ausrichten

Der Wohnungsbestand in Baden-Württemberg liegt zurzeit bei knapp 4,9 Millionen Wohnungen. Für den Zeitraum bis 2015 rechnen wir mit einer Nachfrage nach 244 000 neuen Wohnungen. Dabei geht der Trend eindeutig in Richtung großer Wohnungen: Rein rechnerisch hat 2007 jeder Baden-Württemberger

zwei Räume zur Verfügung (1990: 1,9, 1968: 1,3).

Indes ist die Zahl der fertiggestellten Wohnungen in Baden-Württemberg seit zehn Jahren rückläufig. Nachdem 2006 noch rund 37 000 Wohneinheiten gebaut wurden, wird für dieses Jahr mit einem Rückgang von 40 Prozent gerechnet. Diese Entwicklung führt dazu, dass mittlerweile mehr gebrauchte Immobilien als neue Wohnungen gekauft werden. Deutlich angespannt ist die Situation vor allem im Gebiet des Oberrheins: In den Regionen südlicher und mittlerer Oberrhein fehlen im Jahr 2007 insgesamt 37 000 Wohnungen. Mit einer Entspannung können wir wegen der immer noch wachsenden Bevölkerung nicht rechnen.

Zusätzlich zu diesem Wohnungsdefizit stellt sich für die Wohnungswirtschaft die Aufgabe, den Wohnansprüchen der rasch wachsenden Zahl älterer Menschen gerecht zu werden. Landesweit betrifft dies etliche hunderttausend Wohnungen, die mittelfristig barrierefrei oder barrierearm umgebaut werden müssten.

Ziele und Grenzen der Förderung

Förderprogramme, die den Wohnungsbau betreffen, finden wir heute auf den unterschiedlichsten Entscheidungsebenen: von der Kommune über das Land zum Bund und zur EU. Die Angebote werden zunehmend unübersichtlicher. Um die Mittel zielgerichtet einsetzen zu können, benötigt man fundierte Ortskenntnisse. Bund und EU sollten deshalb Rahmenbedingungen schaffen, die auf lokaler Ebene gebündelt und in Landesprogramme umgesetzt werden können. Prädestiniert

für die Umsetzung sind die von den Ländern eingerichteten Landesförderinstitute. Diese greifen auf ein fundiertes Know-how zurück.

In Baden-Württemberg fasst die L-Bank bereits Programme der KfW und Mittel des Bundes und des Landes zusammen und lichtet damit erheblich den Förderdschungel. Mit ihren Förderangeboten trägt die Bank einerseits wesentlich zur Sicherung der Altersvorsorge bei: Wohnungs- und Hauseigentümer können im Lebenszeitraum über zehnmal soviel Vermögen aufbauen wie Mieter. Andererseits werden Stadt- und Gemeindestrukturen qualitativ aufgewertet und stabilisiert.

Wenn von der Wohnraumförderung die Rede ist, wird häufig der wichtige Aspekt der Bautätigkeit vergessen. Jede Wohnung, die gefördert wird, ist eine Investition in die Bauwirtschaft, die vorhandene Arbeitsplätze sichert oder neue schafft, vor allem beim Handwerk. Denn in der Regel kommt der ansässige kleine Unternehmer zum Zug. Die Vorgaben zum Klimaschutz benötigen wiederum den Einsatz spezieller Gewerke. So schließt sich der Kreislauf, und es werden Arbeitsplätze geschaffen.

Die L-Bank hat ermittelt, dass der Bau eines Ein- oder Zweifamilienhauses im Wert von 350 000 Euro etwa vier Arbeitsplätze pro Jahr sichert oder schafft, eine Wohnung für 200 000 Euro etwa zwei Arbeitsplätze. Jeder zwölfte Arbeitsplatz in Baden-Württemberg hängt direkt vom Immobiliensektor ab. Ob Eigentums- oder Mietwohnraumförderung: Wenn Wirtschaft, Infrastruktur und das Entwicklungsumfeld für Familien stimmen, bedeutet das für jeden Einzelnen von uns eine bessere Lebensqualität. ■



Reinhard Gerstner/Guido Hunke/
Hermann Sabel (Hrsg.)

Innovatives Marketing für Finanzdienstleister

2004. 272 Seiten,
gebunden, 42,70 Euro.
ISBN 978-3-8314-0771-2.

Fritz Knapp Verlag

Postfach 11 11 51 | 60046 Frankfurt am Main
Tel. (069) 97 08 33-21 | Fax (069) 707 84 00
E-Mail: vertrieb@kreditwesen.de
www.kreditwesen.de