

Wohnungs- und Städtebaupolitik

Förderung von Immobilieninvestitionen in Kleinstädten und ländlichen Gemeinden

Was nützen prosperierende Städte, wenn ländliche Gebiete dafür veröden? Städte brauchen die ländlichen Räume in vielfältiger Art. Und viele Familien würden lieber auf dem Land als in der Stadt leben. Doch dafür muss attraktiver Wohnraum auch in ländlichen Gebieten geschaffen werden. Das geht nicht ohne die Unterstützung von Förderprogrammen. Ziel einer klugen Förderpolitik muss es sein, Wohnraum und Infrastruktur auf dem Lande so zu gestalten, dass ein Ausbluten von Kleinstädten und Dörfern verhindert wird, weiß der Autor. Neben der reinen Unterstützung bei der Kreditversorgung haben Förderinstitute seiner Ansicht nach aber auch die Aufgabe, das Potenzial der Regionen auszuloten und für Infrastrukturverbesserungen zu sorgen. (Red.)

Die Wohnraumförderung ist eine wichtige Aufgabe des Staates, bei der die Förderbanken von Bund und Ländern eine bedeutende Rolle spielen. Nach dem Zweiten Weltkrieg fehlten durch die Zerstörungen und dem Flüchtlingsstrom Millionen Wohnungen. Damals ging es darum, den Neubau von Mietwohnungen und etwas später auch die Schaffung von Wohneigentum zu fördern, um breiten Schichten Wohnraum zur Verfügung zu stellen.

Ziele der Wohnraumförderung

Heute sollen durch die soziale Wohnraumförderung zum einen Haushalte unterstützt werden, die sich am Markt aus eigener Kraft nicht angemessen mit Wohnraum versorgen können. Zum anderen wird die Bildung selbst genutzten Wohneigentums unterstützt – Menschen, die ohne Förderung kein Wohneigentum bilden könnten, erlangen so eine wirtschaftliche Stabilität im Alter, da sie von Mietsteigerungen verschont bleiben.

Der Autor

Erk Westermann-Lammers

Vorsitzender des Vorstands,
Investitionsbank Schleswig-Holstein
(IB.SH), Kiel



Hinzugekommen ist eine weitere Aufgabe in der Wohnraumförderung: die Sanierung von Mietwohnungen und Eigenheimen. Sie hat vor allem zwei Ziele: Zum einen Wohnungen für eine ältere werdende Gesellschaft barrierefrei zu gestalten, um ein möglichst selbstbestimmtes Wohnen bis ins hohe Alter zu ermöglichen, und zum anderen durch eine Senkung des Energieverbrauchs einerseits den CO₂-Ausstoß zu verringern und so die Energiewende zu unterstützen sowie den Anstieg der Mietnebenkosten zu begrenzen. Zahlreiche Länder und Kommunen fördern auch die Schaffung von barrierefreiem Wohnraum. In Schleswig-Holstein erfolgt die soziale Wohnraumförderung über die Investitionsbank Schleswig-Holstein (IB.SH), das zentrale Förderinstitut des Landes.

Besonderer Handlungsbedarf entsteht dadurch, dass sich die Nachfrage nach Wohnraum regional unterschiedlich entwickelt: Der Trend, aus Kleinstädten oder Dörfern in größere Städte oder Stadtrandbereiche zu ziehen, hält an. Der ländliche Raum darf sich aber nicht entleeren, denn dann würde hier vorhandene Infrastruktur nicht mehr genutzt und müsste anderswo neu geschaffen werden. Mehr attraktiver Wohnraum auf dem Lande könnte dazu beitragen, den Trend zur Landflucht abzumildern – eine solche Investition müsste sich aber rechnen. Allein unter Marktbedingungen ist das schwer.

Denn bei Mietwohnungen sind im ländlichen Raum wegen der geringeren Nachfrage nicht so hohe Mieten zu erzielen wie in größeren Städten. Die Ansprüche an die Wohnungen – sie sollen energetisch auf dem neuesten Stand und barrierefrei sein – sind aber gleich. Und die

Baukosten – mit Ausnahme der Grundstückspreise – sind ebenfalls gleich. Investitionen in Mietwohnungen in nicht städtischen Gebieten sind deshalb oft unrentabel und unterbleiben. Mit Hilfe der sozialen Wohnraumförderung können angemessene Kosten jedoch auch bei niedrigen Mieten gedeckt werden. Dies gilt sowohl für den Neubau als auch für die energetische Sanierung und barrierefreie Umgestaltung von Mietwohnungen.

Sorgfältige Analyse

Zuvor muss aber die demografische Entwicklung einer Region sorgfältig analysiert werden. Es muss ermittelt werden, wo es künftig weiterhin einen Bedarf an Mietwohnungen gibt, damit die Fördermittel sinnvoll eingesetzt werden können. Die genaue Analyse des Wohnungsmarktes in unterschiedlichen Regionen durch die Förderbanken und eine entsprechende Beratung von Investoren wird deshalb immer wichtiger.

Viele Familien würden gern ein Eigenheim in einer ländlichen Region bauen. Sie wollen dort wohnen, weil sie mit der Region verbunden sind, hier ihre Familie und Freunde haben, die Nähe zur Natur schätzen, mehr Entfaltungsmöglichkeiten für ihre Kinder sehen oder die Anonymität großer Städte scheuen. Die soziale Wohnraumförderung hilft ihnen mit zinsgünstigen Finanzierungsmitteln. Zwar gibt es derzeit auch auf dem Markt Kredite zu sehr günstigen Zinsen, aber dies wird nicht immer so bleiben. Nicht nur der Neubau, auch die Sanierung und barrierefreie Umgestaltung von Eigenheimen wird gefördert und trägt dazu bei, das Wohnen auf dem Lande attraktiv zu machen.

Bei der Finanzierung von Eigenheimen im ländlichen Raum sind die Förderbanken besonders gefordert. Als Konsortialpartner stellen sie gemeinsam mit den Hausbanken, vor allem mit Sparkassen und Volks- und Raiffeisenbanken, die Kreditversorgung sicher und machen so die Verwirklichung von Bauvorhaben oft erst möglich. Zur Verantwortung einer För-

derbank gehört es aber auch, Bauherren und Käufer darauf hinzuweisen, dass bei einem möglicherweise einmal notwendig werdenden Verkauf der Immobilie angesichts der demografischen Entwicklung unter Umständen nur ein nicht erwartungsgemäßer Preis erzielt werden kann.

Ausbau der öffentlichen Infrastruktur

Förderbanken haben noch eine andere Möglichkeit, ländliche Räume attraktiv zu gestalten. In Schleswig-Holstein hat die IB.SH im Auftrag des Landes ein Infrastruktur-Kompetenzzentrum eingerichtet, welches das Land und die Kommunen dabei unterstützt, öffentliche Infrastruktur auszubauen, zu erhalten und zu sanieren. Das Aufgabenspektrum reicht von der Initialberatung über die Erstellung von Eignungstests, Machbarkeitsstudien, Standort- und Variantenvergleichen, die Prüfung der Wirtschaftlichkeit bis zur Begleitung von Ausschreibungsverfahren. Diese Förderung trägt zur Entwicklung der ländlichen Räume bei.

Außerdem hat die IB.SH ein Beratungs- und Finanzierungskonzept zur Umsetzung von Breitbandvorhaben entwickelt. Damit ist es gelungen, für die Breitbandversorgung gerade im ländlichen Raum Finanzierungsmittel in Höhe von bislang 120 Millionen Euro zur Verfügung zu stellen. Dies ist ein wichtiger Beitrag, die Breitbandstrategie der schleswig-holsteinischen Landesregierung umzusetzen. Schnelle Internetverbindungen werten ländliche Räume auf und sind ein weiterer Baustein, mit dem einer Landflucht entgegengewirkt werden kann und Unternehmen zum Verbleib oder zur Neuan siedlung im ländlichen Raum bewegt werden können.

Nur eine sowohl auf die Belange ländlicher Räume als auch die Städte ausgerichtete Förderpolitik vermag die wirtschafts-, struktur- und sozialpolitische Entwicklung angemessen zu unterstützen. Städte brauchen die ländlichen Räume in vielfältiger Art. Ziel einer klugen Förderpolitik muss es sein, Wohnraum und Infrastruktur auf dem Lande so zu gestalten, dass ein Ausbluten von Kleinstädten und Dörfern verhindert wird. Förderinstitute, die neben der Wohnraumförderung unter einem Dach auch die Förderung von Infrastruktur anbieten, sind gut gerüstet, für eine Balance zwischen städtischen und ländlichen Räumen zu sorgen. ■

Deutsches GmbH-Recht in französischer Sprache



La GmbH
Von Oleg de Lousanoff
und Benoît Laurin
3., neu bearb. Aufl. 2011.
672 Seiten, gebunden,
84,00 Euro.
ISBN 978-3-8314-2958-5.

Die nach wie vor häufigste Gesellschaftsrechtsform in Deutschland, die GmbH – Gesellschaft mit beschränkter Haftung, wird in diesem Buch in französischer Sprache erläutert.

Die grundlegende Überarbeitung und Erweiterung des Standardwerks wurde durch die zahlreichen Gesetzesänderungen seit dem Erscheinen der zweiten Auflage im Jahr 2000 erforderlich, insbesondere durch die durch das „MoMiG“ eingeführten Neuerungen, die eine GmbH für Gründer noch attraktiver machen sollen.

Dem beschreibenden Teil folgt eine synoptische Übersetzung des GmbH-Gesetzes. Ein umfangreicher Anhangteil (ebenefalls synoptisch angeordnet) enthält Gründungsunterlagen nebst Mustersatzung, einen Handelsregisterauszug und die Gliederung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung.

Dieses Buch ist unverzichtbares Handwerkszeug für Juristen, Steuer- und Wirtschaftsprüfer, Investoren aber auch Privatpersonen, die im Rahmen deutsch-französischer Beziehungen tätig sind.

Fritz Knapp Verlag | 60046 Frankfurt am Main

Postfach 11 11 51 | Telefon (069) 97 08 33-21 | Telefax (069) 707 84 00
E-Mail: vertrieb@kreditwesen.de | www.kreditwesen.de