

Immobilien in der Förderung

Wohnraumförderung wird eine immer wichtigere Aufgabe des Staates

Plädoyers für eine aktivere und stärkere Förderung des Wohnungsbaus sind nicht selten. Gerade in Zeiten einer sich abzeichnenden Wohnungsverknappung und immer höheren Immobilienpreisen, sind viele Menschen auf Förderung angewiesen, um sich Mieten noch leisten zu können. Der Autor hält aber wenig vom Gießkannenprinzip, sondern sieht starke regionale Unterschiede, die berücksichtigt werden müssen, genauso wie er weiß, dass auch die Interessen der Investoren nicht vergessen werden dürfen. Am Beispiel Schleswig-Holsteins zeigt er, wie all die vielen Faktoren erfolgreicher sozialer Wohnraumförderung in einer neuen Wohnungsbaupolitik in Einklang gebracht werden können. (Red.)

Dass Wohnungen, die mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung entstehen, nur für Empfänger von Leistungen nach Hartz IV gebraucht werden, ist ein weit verbreiteter Irrtum. Die Lage auf dem Wohnungsmarkt ist regional sehr unterschiedlich. In einigen Regionen steht auch für Geringverdiener ausreichend bezahlbarer Wohnraum zur Verfügung, in anderen Regionen können selbst Bezieher mittlerer Einkommen Marktmieten teilweise nicht mehr bezahlen. Die soziale Wohnraumförderung muss deshalb nach den regionalen Teilmärkten differenziert werden.

Ein Problem unterschiedlicher Teilmärkte ist auch der Trend zur Segregation: ohne einen lenkenden Eingriff des Staates konzentrieren sich Bezieher höherer und niedrigerer Einkommen in unterschiedlichen Wohngebieten – die erwünschte soziale Durchmischung wird gefährdet. Weiterer Handlungsbedarf resultiert aus der Tendenz zu kleineren Haushalten. In immer weniger Haushalten leben fünf oder mehr Personen, dagegen nimmt die Zahl der Einpersonenhaushalte und der Haushalte mit allein erziehenden Eltern

immer mehr zu. Mit einem ausdifferenzierten Instrumentarium kann die soziale Wohnraumförderung, bei der die Förderbanken der Länder eine bedeutende Rolle spielen, auf diese Herausforderungen reagieren.

Schleswig-Holstein hat reagiert: Die Landesregierung hat die Förderbestimmungen komplett auf den Prüfstand gestellt. Wohnraumförderung kann nur dann erfolgreich sein, wenn die Förderung den durch die Auflagen bei der Vermietung begründeten wirtschaftlichen Nachteil ausgleicht. Nur dann werden Investoren Fördermittel für Neubau oder Bestandserneuerung in Anspruch nehmen. Außerdem muss Wohnraumförderung die konkreten sozialen Bedarfslagen aufnehmen. Angesichts stark differenzierter regionaler Wohnungsmärkte, hoher Baukosten mit ambitionierten technischen Standards (Energieeffizienz, Barrierefreiheit) und Kapitalmarktbedingungen mit langfristigen niedrigen Zinssätzen ist der Erfolg von Wohnraumförderung nicht garantiert. Deshalb hat die schleswig-holsteinische Landesregierung die Wohnraumförderung völlig neu aufgestellt. Damit soll nicht nur die soziale Wohnraumförderung für Investoren rentabel, sondern auch die räumliche und soziale Zielgenauigkeit verbessert werden.

Die Bedingungen für Förderfinanzierungen von Neubauten wurden angeglichen an die stark gestiegenen Baukosten und äußerst niedrigen Kapitalmarktzinsen mit gleichzeitig regional steigenden Nettokaltmieten. Seit 2013 wird in Schleswig-Holstein mit deutlich erhöhten Darlehensbeträgen gefördert. Zusätzlich wurde die Zinsprogression abgemildert. Damit sich die Förderfinanzierung für Investoren rechnet, mussten in höherpreisigen Regi-

onen auch die Mietobergrenzen moderat angehoben werden. Dafür lieferte ein detailliertes Mietengutachten der Landesregierung die Grundlage. Die Mietobergrenzen wurden so festgelegt, dass einerseits die Belastung aus den Bruttowohnkosten für die Zielgruppe tragbar, andererseits eine Investition in den sozialen Wohnungsbau für die Investoren wirtschaftlich ist.

Um der zusätzlichen Herausforderung der in einigen Regionen (zum Beispiel Hamburger Randgebiet) stark gestiegenen Mieten zu begegnen, wurde im Rahmen der „Offensive für bezahlbares Wohnen“ des schleswig-holsteinischen Innenministeriums ein Zweiter Förderungsweg für Bedarfsschwerpunkte eingeführt. Die in der sozialen Wohnraumförderung festgelegten Einkommensgrenzen dürfen dabei um bis zu 20 Prozent überschritten werden. Die Mieten dürfen bis zu sieben Euro betragen.

Im Rahmen der sozialen Wohnraumförderung wird nicht nur der Neubau, sondern auch die Modernisierung des Bestands unterstützt. Hier gab es in Schleswig-Holstein einen kompletten Systemwechsel: Je nachdem, ob es sich um eine Teilmodernisierung, Modernisierung oder Sanierung handelt, werden die Förderbeträge nunmehr stark differenziert. Für Teilmodernisierungen gibt es keine besonderen Fördervoraussetzungen mehr. Bei Modernisierungs- und Sanierungsmaßnahmen sind die geforderten energetischen Standards moderat.

Außerdem unterliegen bei einer geförderten Modernisierung eines Objekts mit mehreren Wohnungen nicht unbedingt alle Wohnungen der Zweckbindung. Die Anzahl der Zweckbindungen hängt von der Höhe der Förderdarlehen ab. Darüber hinaus wurde die Dauer der Zweckbindungen gesenkt, die Zinsprogression wie in der Neubauförderung halbiert. Die gegebene Zinssicherheit über die gesamte Laufzeit der Förderdarlehen – ebenfalls wie in der Neubauförderung – gibt den Investoren die notwendige Planungssicherheit. Die Reaktionen der Wohnungswirtschaft auf die neuen Förderbedingungen sind bisher sehr positiv.

Der Autor

Erk Westermann-Lammers



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