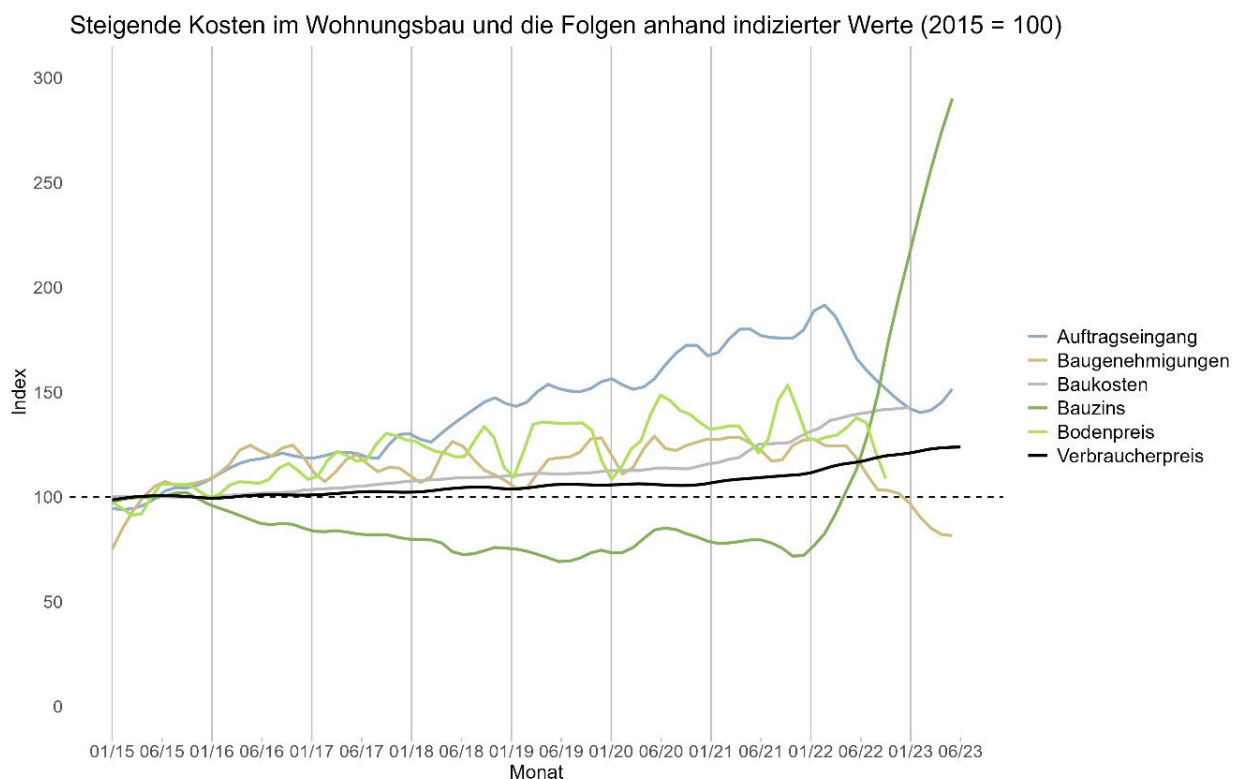


Das soziale Konjunkturprogramm für die Bauwirtschaft – Verlässlichkeit für den Wohnungsbau durch zinsfreie und zinsermäßigte Darlehen

Mit Steuererleichterungen und Programmen wie dem „jungen Wohnen“ soll auf Bundes- und Landesebene bei vielerorts überzeichneten Wohnraumförderungen der Wohnungsbau angekurbelt werden. Dies ist dringend nötig. Seit 2000 wurden in Baden-Württemberg doppelt so viele Haushalte gegründet wie Wohnungen gebaut. Als Folge sind Mieten kontinuierlich angestiegen – dies vor allem zulasten einkommensschwächerer Haushalte. Die Rekordsumme für das Wohngeld versucht das abzufedern, schafft jedoch keine langfristigen baulichen und sozialen Werte – löst das Wohnungsproblem also nicht. Erschwerend kommt hinzu, dass Planungs- und Bauhauptgewerbe aufgrund fehlender Aufträge bereits Personal entlassen. Diese Fachkräfte fehlen, wenn die Konjunktur wieder anzieht. Jeder aufgeschobene Bau einer Wohnung kann deshalb nicht einfach nachgeholt werden. Dies verschärft den Fehlbedarf an Wohnungen weiter.

Deshalb sind politische Maßnahmen, der Teuerung und dem Zinsanstieg etwas entgegenzusetzen, zu begrüßen. Der Bedarf ist an der seit Mai überzeichneten Wohnraumförderung in Baden-Württemberg und an der großen Nachfrage nach Steuervergünstigungen abzulesen. Allerdings erreichen diese Maßnahmen und Fördergelder den Wohnungsmarkt für die vulnerabelsten sozialen Gruppen kaum. Bei der Landeswohnraumförderung zeigt sich konjunkturell bedingt ein Missverhältnis zwischen dem Volumen reservierter Fördergelder und der Anzahl an Wohnungsbauten, die tatsächlich begonnen werden. Die degressive Abschreibung kommt vor allem der gewinnstarken Wohnungswirtschaft zugute. Die Gemeinwohlorientierten, die den wesentlichen Teil des bezahlbaren Wohnraums schaffen, zahlen wenig Ertragssteuer und profitieren daher kaum von Steuervergünstigungen. Ihre Stellung im Markt wird nicht verbessert.

Demnach wird sich der Druck auf den Mietmarkt für das preissensible Segment weiter erhöhen. Dies bedroht den sozialen Frieden im Land. Es braucht ein soziales Konjunkturprogramm, das gemeinwohlorientierten Wohnungsbauprojekten, die einer Erhebung zufolge eine Finanzierungslücke von zwischen 4 und 6 % aufweisen, zu einer „schwarzen Null“ verhilft.



Gemeinsame Position, Oktober 2023:

Deshalb empfehlen die Architektenkammer Baden-Württemberg, die Internationale Bauausstellung Stadtregion Stuttgart (IBA'27) und der Landesverband Deutscher Mieterbund Baden-Württemberg zinsvergünstigte Kredite als zeitlich befristetes Konjunkturprogramm für den sozialen Wohnungsbau. Die Kreditförderung soll ausschließlich dem Verlustausgleich dienen, sodass Projekte mit einer „schwarzen Null“ realisiert werden können. Diese Maßnahme schließt die Finanzierungslücke für gemeinwohlorientierte Wohnungsbauprojekte, sorgt dafür, dass reservierte Fördermittel tatsächlich „verbaut“ werden, schafft so langfristig soziale Werte, stimuliert die Bauwirtschaft und sichert die Kapazitäten für den preiswerten Wohnungsbau nach der Krise. Dieses soziale Konjunkturprogramm könnte wie folgt aussehen:

Antragsverfahren

- Weitestgehend formlose Einreichung
- Interdisziplinär kuratierte Auswahl von Projekten mit großer Wirkung für den Wohnungsmarkt (vgl. „Patenschaft innovativ Wohnen“) – die Jury kann neben der Größe des Projekts auch weitere Kriterien wie Stellplatzschlüssel (bspw. $\leq 0,5$) oder Nachhaltigkeitskriterien (bspw. CO₂-Lebenszyklusbilanz vergleichbar einem KfW-EH 55) anlegen
- Förderung von Wohnungsbauprojekten, nicht einzelner Gebäude
- Antragsstellung bei L-Bank; kombinierbar mit KfW-Darlehen, die ebenfalls über die L-Bank beantragt werden können

Zinsvergünstigter Kredit gekoppelt an Sozialbindung

- 0,0 % bei Sozialbindung über 40 Jahre
- 1,0 % bei Sozialbindung über 35 Jahre
- 2,0 % bei Sozialbindung über 30 Jahre

Voraussetzungen

- mindestens 30 % sozialgebundener oder 40 % preisgedämpfter Wohnraum
- Kurzfristige Verfügbarkeit des Projekts abgestuft nach Projektumfang:
 - < 50 WE Baugenehmigung vorhanden, oder spätestens bis Mitte 2024
 - ≥ 50 WE - < 100 WE Baugenehmigung vorhanden, oder spätestens bis Ende 2024
 - ≥ 100 WE Baugenehmigung vorhanden, oder spätestens bis Mitte 2025

Finanzierung und Abwicklung

- Start der Förderung im laufenden Jahr, möglichst unverzüglich
- Finanzierung aus den zurückfließenden Corona-Hilfen sowie einem Mittelvorgriff aus dem Haushalt der Landeswohnraumförderung 2024 mit entsprechender Erhöhung des Etats für 2024
- Subsidiärförderung: Das gewährte Darlehen darf nur zur Schließung der nachzuweisenden Finanzierungslücke genutzt werden; weitere Förderzusagen, bspw. aus der Wohnraumförderung, werden voll angerechnet (Verfahren wie bei den „Corona-Hilfen“ des Landes)
- Abwicklung über L-Bank

Schlussbemerkung

Dieses soziale Konjunkturprogramm ist als „Notfallhilfe“ zu verstehen und ersetzt keine sorgfältige Neuaufstellung der Wohnungsbauprogramme hin zu einem Wirkgefüge aus Regulatorik und Förderung mit dem Ziel, die Herausforderungen des demografischen Wandels sowie des Klimawandels sozialgerecht zu adressieren.