

Thema: Wohnungsbauförderung durch den Staat

1. Grundlagen
 - a) Wohnungsmarkt privat und öffentlich gefördert
 - b) Föderales System in der BRD
 - c) Bund, Länder und Kommunen
 - d) Zuständigkeiten und Kompetenzen
2. Verschiedene Förderinstrumente
 - a) Bundesmittel über die KfW
 - b) Landesmittel, meist über die Landesbanken, in NRW über die Wfa (NRW.Bank)
 - c) Kommunale Mittel in geringem Umfang und nur bei einzelnen Projekten
3. Ziele der Förderung
 - a) Soziale Ziele
 - bezahlbarer Wohnraum für untere Einkommensgruppen auch in Ballungszentren mit teuren Wohnungsmärkten (Wohnkostenbelastung im Durchschnitt 34 %, bei unteren Einkommensgruppen 40 % und mehr.)
 - Vermeidung von Segregation, d.h. Bildung von Ghettos
 - Belegungsrechte von Kommunen für Menschen, die auf dem freien Wohnungsmarkt nicht vermittelbar sind – z.B. Suchtkranke)
 - b) Ökologische Ziele
 - energetischen Zustand im Wohnungsbestand verbessern (Grund: bei einem Wohnungsbestand von knapp 40 Mio. Wohnungen in Deutschland werden jährlich zurzeit weniger als 200.000 Wohnungen neu gebaut. Das entspricht einem Anteil von 0,5 %. Energetische Verbesserungen nur beim Neubau sind also unzureichend.)
 - die privaten Haushalte belegen knapp ein Fünftel des gesamten Energieverbrauchs
 - c) Gesellschaftspolitische Ziele
 - demografische Entwicklung: altersgerechter Umbau von Wohnungen ist flächendeckend in Deutschland nötig. Hier herrscht allerorten Unterversorgung
4. Voraussetzungen für die Förderung
 - a) Einkommensgrenzen sind einzuhalten
 - b) Vorgegebene Standards müssen beachtet werden (je nach Zweck der Förderung, s.o.)
 - c) Belegungsbindungen und Mietobergrenzen sind zu beachten
5. Konfliktfelder
 - a) Vorgegebene Standards sind zu hoch, kein vernünftiges Verhältnis mehr zwischen Kosten und Nutzen für Investor einerseits und Mieter andererseits
 - b) Die Höchstmieten im sozialen Wohnungsbau werden teilweise so hoch gesetzt, dass sie ihren Zweck nicht mehr erreichen
 - c) Modernisierung führt zu Mieterhöhungen – möglicher Zielkonflikt
 - d) Gefährdung von Mitteln für den öffentlich geförderten Wohnungsbau durch hohe Ausgaben des Staates (Stichwort Schutzschirme für Banken und Wirtschaft)