

Wohnungsbaufonds des Bundes – Chancen und Impulse aus Sicht der Förderbanken

Die Bundesregierung hat in ihrem Koalitionsvertrag angekündigt, einen Investitionsfonds für den Wohnungsbau aufzulegen. Ziel ist es, im Zusammenspiel von öffentlicher Absicherung und privatem Kapital sowohl Eigen- als auch Fremdkapital bereitzustellen, um den Bau bezahlbaren Wohnraums, d.h. „in angespannten Märkten die Entstehung von Wohnungen für unter 15 Euro pro Quadratmeter“ zu unterstützen.

Die Landesförderbanken sind die zentralen Akteure in der sozialen Wohnraumförderung. Sie haben im vergangenen Jahr mit einem bewilligten Darlehensvolumen von zehn Milliarden Euro einen wesentlichen Beitrag zur Finanzierung sozialen Wohnraums geleistet. Ihre langjährige Erfahrung und ihr etabliertes Instrumentarium in der Finanzierung und Förderung qualifizieren sie für eine aktive Rolle bei der Umsetzung wohnungspolitischer Vorhaben.

Unsere Förderbanken begrüßen ausdrücklich, dass die neue Bundesregierung die Schaffung bezahlbaren Wohnraums auf die politische Agenda gesetzt hat. Es ist uns ein besonderes Anliegen, dass Förderangebote so ausgestalten werden, dass sie ihr unterstützendes Potenzial bei der Schaffung bezahlbaren Wohnraums bestmöglich entfalten können. Gleichwohl wird in zusätzlicher Fonds die bestehenden strukturellen Herausforderungen – wie die mangelnde Wirtschaftlichkeit vieler Neubauvorhaben – nicht per se lösen können. Er könnte aber **als ein Baustein im Rahmen eines stimmigen Gesamtkonzepts** die Finanzierungsbedingungen gezielt verbessern und damit Investitionen in den Wohnungsbau erleichtern.

Nachstehend möchten wir einige Überlegungen zur Ausgestaltung des Investitionsfonds aus der Förderbankenperspektive in die Diskussion einbringen.

Bundesverband Öffentlicher Banken
Deutschlands, VÖB, e.V.
Lennéstraße 11, 10785 Berlin
www.voeb.de

Präsident: Eckhard Forst
Stellvertretender Präsident: Rainer Neske
Hauptgeschäftsführerin und
geschäftsführendes Vorstandsmitglied:
Iris Bethge-Krauß

Grundlegendes Verständnis zur Ausgestaltung des Investitionsfonds:

- Die Wohnungsmärkte weisen in den einzelnen Bundesländern große Unterschiede auf, sodass auch die Bedarfe regional variieren. Förderpolitisch kann diesen Unterschieden nur durch eine gezielte Schwerpunktsetzung auf Landesebene Rechnung getragen werden.
- Ein neues Förderangebot muss die bestehenden Förderstrukturen der Länder konsequent mitdenken und berücksichtigen. Die Mittel sollten grundsätzlich mit bestehenden Förderprogrammen der Länder kombinierbar sein. Wir empfehlen die Einbindung der Landesförderbanken, die die soziale Wohnraumförderung in Deutschland umsetzen.
- Der Fonds sollte sich auf die Schaffung bezahlbaren Wohnraums fokussieren und sich dabei strukturell von den Verfahren der sozialen Wohnraumförderung abgrenzen – siehe Verwaltungsvereinbarung (V). Projekte der sozialen Wohnraumförderung sollten jedoch nicht per se ausgeschlossen sein. Der Fonds sollte alle wichtigen Akteure primär im Neubau und unabhängig von ihrer Eigentümerschaft und Rechtsform ansprechen können.
- Der Fonds soll mit seinen Angeboten die Finanzierung von Neubauvorhaben im bezahlbaren Mietsegment erleichtern. Durch die Senkung der Finanzierungskosten könnten Spielräume für neue Finanzierungen geschaffen werden.
- Um eine spürbare Wirkung zu entfalten, sollte der Fonds sowohl Eigenkapital- als auch Fremdkapital bereitstellen.
- Der Fonds darf nicht mit Anforderungen überfrachtet werden, die das Förderangebot zu komplex machen und die den Aufwand für die Inanspruchnahme der Fördermittel erhöhen.

Wirksame Förderangebote für die Herausforderungen im Wohnungsbau

Die Rahmenbedingungen für Investitionen in den Wohnungsbau haben sich in den vergangenen Jahren spürbar verschlechtert und die Attraktivität des Geschäftsfelds für private Akteure deutlich reduziert. **Die kommunalen und genossenschaftlichen Wohnungsgesellschaften zählen weitestgehend zu den Hauptakteuren bei der Schaffung bezahlbaren Wohnraums.** Doch sie stehen vor vielfältigen Herausforderungen, darunter: steigende Baukosten, komplexe Standards, langwierige Genehmigungen, hohe Zinsen und ein begrenztes Mietzahlungspotenzial. Hinzu kommen ausgeprägte Unterschiede zwischen städtischen und ländlichen Regionen. Viele Vorhaben ließen sich ohne ergänzende öffentliche Förderung nicht wirtschaftlich realisieren. Angesichts des anhaltenden Wohnraummangels bleibt die Lösung der Problematik eine zentrale politische Aufgabe – und damit sind bei Finanzierungshemmnissen Förderbanken als Instrument staatlichen Handelns gefragt. **Wir sehen die Notwendigkeit, eine flexible Förderung, anpassbar an die regionalen Anforderungen, umzusetzen – ein Anspruch, der sich auch in der Ausgestaltung des Wohnungsbauinvestitionsfonds widerspiegeln sollte.**

Zielgruppen/Fördernehmer

Um die Umsetzung dringend benötigter Wohnungsbauprojekte wirksam zu unterstützen, sollte der Fonds **alle wichtigen Akteure unabhängig von ihrer Eigentümerschaft und Rechtsform** ansprechen und diese **bei der Finanzierung von Neubauvorhaben im bezahlbaren Mietsegment entlasten.** Auch die Finanzierung des Umbaus gewerblicher Objekte zu Wohnraum ist kostenintensiv und bei fehlenden Flächen für den Neubau förderungswürdig, wenn dadurch bezahlbarer Wohnraum entsteht.

In der Regel sind Wohnungsunternehmen im kommunalen, genossenschaftlichen und privaten Eigentum. Derzeit ist der Anteil kommunaler Wohnungsunternehmen insbesondere in ostdeutschen Bundesländern und Stadtstaaten deutlich höher als im Westen oder in kleineren Städten und Gemeinden (vgl. BBSR 2025). Die Förderwirkung sollte sich über die verschiedenen Regionen hinweg entfalten können, indem die regionalen Unterschiede auch in der Eigentümerschaft der Unternehmen im Wohnungsmarkt anerkannt werden.

Wohnungsunternehmen, die bereits heute eine tragende Rolle im sozialen und bezahlbaren Wohnungsbau spielen, stehen neben den bereits eingangs beschriebenen Herausforderungen vor eigenen finanziellen Grenzen. Es entstehen Finanzierungslücken, die ohne ergänzende Unterstützung nicht geschlossen werden können. Insbesondere kleinere und jüngere Wohnungsunternehmen sind stärker betroffen. Sie verfügen häufig nur über begrenzte Eigenmittel und haben keinen Zugang zum Kapitalmarkt bzw. können keine langjährige Finanzierungshistorie aufweisen. Das gilt auch für Projektgesellschaften. Banken reagieren entsprechend mit Risikoaufschlägen oder fordern zusätzliche Sicherheiten (teilweise auch regulatorisch bedingt) – was Investitionen erschwert oder mangels Finanzierungsmöglichkeit verhindert. Ein zusätzliches Förderbudget, z.B. über einen Investitionsfonds, könnte hier einen wirkungsvollen Beitrag leisten, indem Spielräume für neue Finanzierungen bezahlbaren Wohnraums geschaffen werden.

Geeignete Förderinstrumente bzw. -ansätze

Aus den Mitteln des „Investitionsfonds“ sollten verschiedene Förderinstrumente bereitgestellt werden können, die wohnungswirtschaftliche Unternehmen und Projektgesellschaften gezielt finanziell entlasten und neue Investitionen ermöglichen. Geeignet wären:

Nachrangdarlehen und stille Beteiligungen

Nachrangdarlehen und stille Beteiligungen können als Eigenkapital ähnliche bzw. ersetzende Finanzierungsbausteine eingesetzt werden. Sie schaffen wirtschaftliches Eigenkapital und erweitern die Kreditaufnahmefähigkeit der WB-Unternehmen. Der Zugang zu ergänzendem Fremdkapital – insbesondere bei Vorhaben mit begrenzter Eigenkapitalausstattung wird leichter. Auch im geförderten Mietwohnungsbau steigen mit den Baukosten die Anforderungen an das einzubringende Eigenkapital.

Bürgschaften und Garantien

Mangelndes Eigenkapital könnte auch durch öffentliche Bürgschaften oder Garantien – also durch die Bereitstellung von Zusatzsicherheiten zugunsten der finanzierenden Banken – ausgeglichen werden. Die Eventualverbindlichkeiten des Bundes müssten aus dem Fonds unterlegt werden. Durch die Übernahme eines Teils der Risiken, umgesetzt über Förderbanken, ermöglicht der Fonds, dass private Finanzierer/Investoren sich in den Finanzierungsrunden engagieren und zusätzliche Investitionen erfolgen.

Zinsvergünstigte langfristige Darlehen und Tilgungsfreijahre zur Stärkung und Ergänzung bestehender Förderprogramme

Der Investitionsfonds könnte auch zusätzliche finanzielle Mittel bereitstellen, um die Budgets der Landes- und Bundesförderung zu erhöhen. Die Nutzung bestehender Programme der Landesförderbanken und der KfW wäre unter dem Aspekt der schnellen Umsetzung am wirksamsten am Markt. Durch Zinsvergünstigungen und Tilgungszuschüsse oder Tilgungsfreijahre können Förderanreize verbessert und mehr Neubau- und Sanierungsprojekte gefördert werden. Auch wenn letztere im eigentlichen Sinne keinen neuen Wohnraum schaffen, können sie durch den Erhalt bezahlbaren Wohnraums für bestimmte regionale Märkte von Bedeutung sein.

Empfehlung

Der von der Bundesregierung geplante Investitionsfonds kann einen ergänzenden Beitrag zur Stabilisierung und Belebung des Wohnungsbaus leisten – vorausgesetzt, er wird mit den bestehenden Strukturen der (sozialen) Wohnraumförderung verzahnt und adressiert gezielt die Finanzierungshemmnisse von Bauvorhaben. Eine hohe Marktakzeptanz des Förderangebotes hängt dabei von einer unbürokratischen Beantragung der Fördermittel sowie Abwicklung und begrenzten Berichtspflichten ab.

Wir empfehlen, dass Bund und Länder ihre Zusammenarbeit in der Wohnraumförderung durch ein neues Förderprodukt vertiefen und erweitern. Hier könnte auf die bewährten Kooperationsmodelle zwischen KfW und Landesförderbanken zurückgegriffen werden, mit der Maßgabe die Zielstellung wirksam auf Länderebene umzusetzen. So könnten z. B. die Landesförderbanken wahlweise Eigenkapital, Mezzanine- und Fremdkapital für die zu finanzierenden Wohnungsbauvorhaben unter Einbindung von Risikoübernahmen des Bundes (aus dem Fonds) ausreichen. Unsere Förderbanken verfügen über etablierte Zugänge zur Wohnungswirtschaft. Sie stehen bereit, ihre Expertise aktiv in die Ausgestaltung und Umsetzung eines solchen Fonds einzubringen, um Investitionen in dauerhaft bezahlbaren Wohnraum zu erleichtern.