

MÄRKTE | 24.09.2020 [AUS IZ39/2020, S. 2](#)Von **Gerd Hebebrand**

Neues Konzept für Wohnungsbauförderung

Mit dem Prinzip eines "Guthabenkontos" könnten Kommunen mehr Investitionen für geförderten Wohnungsbau mobilisieren, ist Gerd Hebebrand, CEO der P+B Group, überzeugt.



Gerd Hebebrand.

Quelle: P+B Group, Urheber: HGEsch

Ein Developer geht in Vorleistung und realisiert größere Projekte mit mehreren hundert Wohnungen rein im geförderten Wohnungsbau. Die Kommune unterstützt das, indem sie z.B. Grundstücke bereitstellt und Genehmigungsverfahren beschleunigt. Aus den geförderten Wohnungen erhalten Entwickler ein "Guthabenkonto" für Projekte im frei finanzierten Wohnungsbau, das dann zur Erfüllung der Förderquote eingelöst werden kann - wie bei einer Quartiersgarage, in der Stellplätze für benachbarte Gebäude nachgewiesen werden können. Dieses Modell korrespondiert mit dem Vorschlag des "Sozialkontos", den Sigrid Wienhues von der Kanzlei Graf von Westphalen in der IZ 7/2020 vorgestellt hat. Der Ausgleich zwischen frei finanziertem und geförderten Wohnungsbau an einem anderen Ort kann genauso rechtssicher hergestellt werden wie der schon lange praktizierte Ausgleich für Eingriffe in Natur und Landschaft.

Um diesen Konzepten noch mehr Schlagkraft zu verleihen, können geförderte Wohnquartiere mit vielen hundert Einheiten in Joint Ventures von mehreren Entwicklern gemeinsam realisiert werden. Die Bündelung der Kräfte schafft Synergien, Ressourcen für die Projektbearbeitung müssten nicht nur für wenige Wohnungen bereitgestellt werden. So können zum Beispiel städtebauliche und architektonische Planungen sowie vor allem aufwändige Bebauungsplanverfahren und die Bearbeitung der regional oft sehr unterschiedlichen und komplexen Förderanträge gemeinsam angegangen werden. Die Projektrealisierung wird dann z.B. nach Baufeldern aufgeteilt.

Wer dagegen mit der Gefahr einer "Ghettobildung" durch Projekte im rein geförderten Wohnungsbau argumentiert, verkennt zweierlei: Zum einen hat in den meisten Metropolen fast jeder zweite Haushalt Anspruch auf einen Wohnberechtigungsschein. Und diese große Gruppe ist sehr heterogen - es sind beileibe nicht nur einkommensschwache Schichten, sondern auch junge Familien mit Kindern, Alleinerziehende, Rentner, Verwaltungsangestellte, Kitapersonal oder Pflegekräfte etc. Zum anderen wird übersehen, dass moderner geförderter Wohnungsbau allein schon aufgrund der Auflagen heute in Architektur, baulicher Qualität und Energetik sehr wertig ist und sich oft nur in Ausstattungsmerkmalen vom frei finanzierten unterscheidet. Developer sind zu dieser Offensive für den geförderten Wohnungsbau bereit, gerne in einer konzertierten Aktion in Gemeinschaftsprojekten. Es wäre eine Win-win-Situation für Wohnungssuchende, Kommunen, Investoren und Developer gleichermaßen.