



### KOMMUNALE WOHNHEIGENTUMSFÖRDERUNG

## Buhlen um Bürger

VON CHRISTINE REBHAN

Die Angst vor Einwohnerschwund macht Kommunen spendabel: Billiges Bauland, Zuschüsse, Babybetreuung - viele werben um Köpfe, allen voran um Familien mit Kindern auf der Suche nach den eigenen vier Wänden. Es geht auch ums Geld: Jeder Steuer zahlende Bürger kann jährlich Tausende Euro in die Stadtkasse spülen. Ob die Rechnung immer aufgeht, wird von manchem Ökonomen bezweifelt. Bauräger jedoch profitieren vom Wettstreit der Städte.



**Bergab ging es zuletzt in den Neunzigerjahren: Nürnbergs Einwohnerzahl sackte da von etwa 500.000 auf etwa 486.000 herunter, in manchen Jahren packten mehr als 3.000 Einwohner Kisten und Koffer. „Wir haben damals sehr viele Familien ans Umland verloren, weil sie hier in der Stadt nicht zu einem Eigenheim kamen“, sagt Hans-Joachim Schlöbl, Leiter des Amtes für Wohnen und Stadtentwicklung in Nürnberg. Nun war ein weiterer gewichtiger Grund für den Bevölkerungsschwund der Abbau von Arbeitsplätzen - Grundig beispielsweise entließ Tausende, die Arbeitslosenquote lag zeitweise bei 12%. Die Stadtväter beschlossen jedoch, den Wegzug durch Eigentumsförderung zu stoppen.**

1999 legte Nürnberg das Programm „100 Häuser für 100 Familien“ auf, gefördert wurden seitdem weitaus mehr: Bis Ende 2010 waren es 994 Häuser, investiert hat die Stadt 9,4 Mio. Euro. „Der Stadtrat hat damals durchgerechnet, was uns ein Steuerzahler pro Jahr allein an Steuereinnahmen bringt, und wir sind auf etwa 7.000 Mark gekommen. Das war Grund genug zu fördern“, erinnert sich Schlöbl. So kann ein Ehepaar mit zwei Kindern, das mit dem jährlichen Haushaltseinkommen unter 63.800 Euro brutto liegt, einen Zuschuss in Höhe von 10.000 Euro abrufen. „Die Eigentumsförderung ist ein Baustein im Maßnahmenpaket der Stadt.“

Tatsächlich steigt die Bevölkerungszahl. Derzeit zählt Nürnberg 508.000 Einwohner, bis 2020 soll es auf 520.000 nach oben gehen. Und obwohl die Stadt sachtet, und obgleich sie mit 1,2 Mrd. Euro hoch verschuldet ist - das Programm wurde nicht gestrichen. Im Gegenteil: Im vergangenen Jahr gab es dafür 500.000 Euro aus dem Haushalt, in diesem sind es 750.000 Euro. „Jeder Kopf zählt“, sagt Schlöbl.

Etwas 400 km nördlich gibt das noch viel mehr: Das nahe Braunschweig gelegene Schöningen ist seit Mitte der Neunzigerjahre von 15.000 Einwohnern auf 12.000 zusammengeschrunken und wird wohl auch künftig noch schrumpfen. Wenn Eien den Kohleabbau dort 2017 anstellt, brechen hunderte Arbeitsplätze weg. Peter Völl, Erster Stadtrat und Vertreter des Bürgermeisters, rechnet deshalb damit, dass der Eiden erst bei um die 10.000 Bürgern entsetzt ist.

Die Stadt ist finanziell enorm in Schieflage, stellt unter Hausaltabsicherung und muss doch dem Einwohner- und Einnahmenschwund entgegensteuern. Gewerbegebiete, ein neues Forschung- und Erlebniszentrum und auch ein Fördermittelprogramm für Eigenheimbauer sollen dazu beitragen. Es wurde 2005 nach dem Wegfall der Eigenheimzulage aufgelegt, gewoben wird damit: Wer im Baugebiet Hofgärten siedelt, dem spendiert die Stadt bis zu 25.000 Euro.

Ein Paar mit zwei Kindern beispielsweise erhält von der Stadt Schöningen einen Zuschuss in Höhe von 15.000 Euro, wenn das Eigenheim bestimmte ökologische Vorgaben erfüllt. Das erste Kindergartengeld ist gratis, auch der Eintritt ins Badecentrum ist zwölf Monate frei. Und um Pendler zu locken, werden beim Kauf eines Zweiraggers 2.500 Euro beigesteuert, zudem gibt es für ein Jahr eine kommunale Pendlerpauschale von 0,22 Euro pro Kilometer bis maximal 50 Kilometer pro Tag.

Mit dem Förderpaket wollten die Stadtväter Schöningens Zug in die Vermarktung des Baulandschritts mit seinen 61 Grundstücken bringen, der seit zehn Jahren erschlossen ist. Doch es läuft schleppend. Inzwischen hat man die Quadratmeterpreise von 75 Euro auf bis zu 50 Euro gesenkt und den Fordernd für alte Eigenheimbauer eine Kinder-Entsorgungsgrenzen wurden von Anfang an gleich gar keine gesetzt. 35 Parzellen sind bis dato verkauft, 15 davon wurden gefördert.

Während Schöningen um jeden Einwohner ringt und Nürnberg den Turnaround geschafft hat, pläzt Münchens Stadtväter ein ganz anderes Problem: Die Stadt plätzt aus allen Nähten. Durchschnittsgehälter und Familien wachsen bei einer fast 4-fachen durchschnittlichen Hauswertsteigerung von 11,90 Euro/m<sup>2</sup> bzw. 3.710 Euro für einen Quadratmeter Eigentumswohnung. 1996 wurde daher das München-Modell aus der Taufe gehoben, seither der Kauf von 1.846 Wohneinheiten gefördert.

Lobby-Website listet mehr als 800 fördernde Kommunen auf

Die drei Städte spiegeln die wesentlichen Gründe für die Förderung von Wohnneigentum wieder: die Abwanderung vor allem von Familien zu stoppen und wenn möglich neue Einwohner zu gewinnen oder aber bei Zuzug bezahlbaren Wohnraum zu schaffen, sagt Gesine Korf-Welzer, Hauptreferentin für Wohnungswesen im Dezernat für Stadtentwicklung, Bauen, Wohnen und Verkehr des Deutschen Städtebundes. Auch das Ziel, bestimmte Stadtteile zu stabilisieren, könne eine Rolle spielen. „Wichtig für die Zukunftsfähigkeit von Städten, für ihren Haushalt, die Auslastung ihrer Infrastruktur und ihre wirtschaftliche Entwicklung, die mit Innovationsfähigkeit einhergeht, ist auch eine gute Bevölkerungsmischung. Und das heißt für viele: Sie brauchen Familien mit Kindern.“

Die im Jahr 2000 gegründete Lobbyinitiative „Aktion pro Eigenheim“ hat auf ihrer Website derzeit mehr als 800 Kommunen mit eigenem Förderprogramm für Wohnneigentum erfasst. Die Zahl spendabler Kommunen ist Sprecher Marcus Rex zufolge deutlich gestiegen. „Das Thema demografischer Wandel ist angekommen.“

Tatsächlich zahlen viele Kommunen nur auf Absiebzehnjährige oder Paare mit Kindern, in nicht wenigen scheidet es allerdings auf jeden Einwohner anzukommen - sie haben keine Begrenzung in Bezug auf Familienstand oder Einkommen gesetzt. Der Förderweg gibt es viele: Nürnberg beispielsweise greift Absiebzehnjährige und Paare mit Kindern per Zuschuss unter die Arme. „Der Inhalt des Eigenkapitals, und damit entstehen wir auch Scheinrentenhalter“, sagt Wohnminister Schlöbl. Flankiert wird die Förderung durch Ausweisen von mehr Fläche für den Eigenheimbau. „Früher waren für Eigenheime 30% der neuen Baulflächen vorgesehen, mittlerweile sind wir bei 37%, Ziel sind 40%.“

Düsseldorf, das ein Programm erst 2009 und damit nach seiner kompletten Entscheidung aufgelegt hat, verleiht zinsverbilligte Darlehen. 259 Zusagen zählt Wohnminister Thomas Nowakowski bislang, vergeben wurden Kredite in Höhe von insgesamt etwa 7,4 Mio. Euro. Anderswo wird mit einem Preisnachlass auf kommunalen Grund getipelt. Allerdings haben auch einige Städte wie Berlin und Essen die Förderung aufgrund leerer Kassen eingestellt.

## KOMMUNALE WOHNHEIGENTUMSFÖRDERUNG

# Buhlen um Bürger

Von Christine Rebhan

**Die Angst vor Einwohnerschwund macht Kommunen spendabel: Billiges Bauland, Zuschüsse, Babybetreuung - viele werben um Köpfe, allen voran um Familien mit Kindern auf der Suche nach den eigenen vier Wänden. Es geht auch ums Geld: Jeder Steuer zahlende Bürger kann jährlich Tausende Euro in die Stadtkasse spülen. Ob die Rechnung immer aufgeht, wird von manchem Ökonomen bezweifelt. Bauräger jedoch profitieren vom Wettstreit der Städte.**

Bergab ging es zuletzt in den Neunzigerjahren: Nürnbergs Einwohnerzahl sackte da von etwa 500.000 auf etwa 486.000 herunter, in manchen Jahren packten mehr als 3.000 Einwohner Kisten und Koffer. „Wir haben damals sehr viele Familien ans Umland verloren, weil sie hier in der Stadt nicht zu einem Eigenheim kamen“, sagt Hans-Joachim Schlöbl, Leiter des Amtes für Wohnen und Stadtentwicklung in Nürnberg. Nun war ein weiterer gewichtiger Grund für den Bevölkerungsschwund der Abbau von Arbeitsplätzen - Grundig beispielsweise entließ Tausende, die Arbeitslosenquote lag zeitweise bei 12%. Die Stadtväter beschlossen jedoch, den Wegzug auch durch Eigentumsförderung zu stoppen.

1999 legte Nürnberg das Programm „100 Häuser für 100 Familien“ auf, gefördert wurden seitdem weitaus mehr: Bis Ende 2010 waren es 994 Häuser, investiert hat die Stadt 9,4 Mio. Euro. „Der Stadtrat hat damals durchgerechnet, was uns ein Steuerzahler pro Jahr allein an Steuereinnahmen bringt, und wir sind auf etwa 7.000 Mark gekommen. Das war Grund genug zu fördern“, erinnert sich Schlöbl. So kann ein Ehepaar mit zwei Kindern, das mit dem jährlichen Haushaltseinkommen unter 63.800 Euro brutto liegt, einen Zuschuss in Höhe von 10.000 Euro abrufen. „Die Eigentumsförderung ist ein Baustein im Maßnahmenpaket der Stadt.“

Tatsächlich steigt die Bevölkerungszahl. Derzeit zählt Nürnberg 508.000 Einwohner, bis 2020 soll es auf 520.000 nach oben gehen. Und obwohl die Stadt wächst, und obgleich sie mit 1,2 Mrd. Euro hoch verschuldet ist - das Programm wurde nicht gestrichen. Im Gegenteil: Im vergangenen Jahr gab es dafür 500.000 Euro aus dem Haushalt, in diesem sind es 750.000 Euro. „Jeder Kopf zählt“, sagt Schlöbl.

Link:  
<http://www.immobilienzzeitung.de/113584/buhlen-um-buerger>

## Kursierende Faustformel: Ein Einwohner bringt 1.000 Euro

Auffällig: Die zehn größten Wohneigentum fordernden Städte herzulante beschränken sich auf diese drei Varianten: unter den kleineren packen einige noch drauf. So werden zum Beispiel, falls benötigt, teils zeitlich befristet - die Kosten für Kindergartensplätze, Verkehrsberäge und Eintrittsgelder in städtische Schwimmbäder übernommen. Auffällig auch: Nur wenige Kommunen im Osten der Republik haben Programme aufgelegt. Für Stellen können: Sozialwissenschaftler am Berlin-Institut für Bevölkerung und Entwicklung, legt die Begründung in den kommenden Hausarbeiten.

Bei dem Bestehen, Bürger zu halten oder neu zu gewinnen, wird selten eine Rechnung aufgestellt, weiß der am IV Köln tätige Immobilienökonom Ralph Henger: "Es kursiert die Faustformel, dass ein Einwohner pro Jahr 1.000 Euro in die Kassen spült. Aber woher diese Zahl stammt, ist nicht bekannt." In einer Anfang 2010 veröffentlichten Studie hat Henger untersucht, wie sich die Ausweisung neuer Wohnbaugelände auf den Haushalt von Kommunen in den vier Regionen Deutschlands auswirkt. Ein Ergebnis: Pro Jahr bringt ein Zuzüger durchschnittlich 250 Euro in Mittelhessen, 280 Euro in Südniederrhein, 300 Euro im Raum Hannover und 350 Euro in die Region Düsseldorf. Berücksichtigt sind dabei Grundsteuer, Einkommensteuer und kommunaler Finanzausgleich. Ein Fazit: "Warten Erschließungs- und Infrastrukturkosten gegengerechnet, rechnen manche Kommunen ins Minus." Das Wettbewerb um Einwohner hat er in solchen Fällen zumindest aus volkswirtschaftlicher Sicht für ungesund, räumt aber ein, dass auch Faktoren wie die Auslastung von Infrastruktur, die soziale Mischung oder das Aufrechterhalten von Versorgungsstrukturen eine Rolle spielen.

Was also ist zu tun? Henger spielt in regionalen Flächenutzungsplänen einen Weg: "Das Konkurrenz gegeneinander muss gestoppt werden." Auch Stellen können dabei für mehr Koordination, Kooperation und langfristige Planung. Ziel müsse sein, gemeinsam die Lebensqualität im Raum zu erhalten oder zu steigern und Kosten wie Verwaltungskosten zu senken, um Wohnen günstiger und dann vornehmlich attraktiver für Bürger in zu machen. Wo Neubau sinnvoll ist, sollten nicht, wie häufig üblich, reine Schlafstadt-Quartiere auf der grünen Wiese ausgewiesen werden, sondern möglichst in die vorhandene Infrastruktur eingebundene Grundstücke.

"Sicher, einige Kommunen werden längerfristig auf der Strecke bleiben. Aber sie schrumpfen so oder so. Da macht es auch keinen Sinn, der Fachabteilung mit der Ausweisung eines geeigneten Baugebietes ein paar Einwohner abzugeben", meint Kolbner. Überzeugt ist er davon, dass es vielerorts einer Gebietsreform bedarf und das Zusammenspiel von Kommunen danach von einer höheren Verwaltungsebene gesteuert werden muss. "Sobald die kleinsten Kommunen zerfallen, gibt es auch Willehauer."

## Wo Geld fließt, springen weniger Interessenten ab

Die Bauwirtschaft profitiert davon. Nicht ohne Grund erweitert die von Hausbau.com, Bauwerkstätten und Dienstleistungen gegründete Lobbyinitiative "Hilfen für Eigenheim" auf der gleichnamigen Website regelmäßig die Liste mit fördernden Kommunen. "Viele Bauinteressierte und Finanzierer wissen nicht, dass es Mittel gibt", sagt Marcus Rex, "Unser Motto ist daher: Wir wollen, dass Sie bauen können!" Auch die Deutsche Robertus weiß mit den Zweedungen, wenn es denn welche gibt. "Bei uns in den Anzeigen steht dem sinngemäß der Satz: Nutzen Sie neben den KfV-Fördermitteln auch die der Kommune xy und des Landes", sagt Vorstandsvorsitzender Daniel Arnold. Auch von der Kommune verleiht dem auf niedrigerem Segment sozialisierten Hausbauer das Geschäft. "Wo gefördert wird, haben wir viel weniger Interessenten, da aufgrund einer billigeren Finanzierung abzugeben."

Arnold ist überzeugt, dass vielerorts tatsächlich Schwellenhaustata ins Eigentum gebracht werden. "Die Mindestmiete dürfte gering sein, gerade wenn es Einkommensgrenzen gibt. Fördert eine Kommune, haben wir auf jeden Fall einen hohen Anteil an Käufen, da diese Mittel in Anspruch nehmen können." Dabei bieten die schwammigen Vorgaben der Städte oft ein Einfacher: "Zahl Kindergeld zum Einkommen? Ist das nicht selbsterklärend, wird es natürlich herausgerechnet", sagt Arnold.

Auch die Stronger-fachter Bauweise wird per Flyer, in Zeitungen und im Internet mit den Geld-Bonus der Städte. Der Effekt sei in der Regel eine etwas höhere Vertriebsgeschwindigkeit, sagt Bauartz-Vertriebsleiter Fabian Stronger. Dass eine Kommune der anderen damit Einwohner abgeben kann, bezweifelt er: "Fast alle Vorzeile bleiben am Ort und Zuzüger entscheiden nach Lage, Infrastruktur, sozialem Umfeld, Kaufpreis und Bauzeitpunkt. Fördermittel sind da nachrangig."

VERWANDTE ARTIKEL NACH SCHLAGWÖRTERN

Die Werte in Klammern geben die Anzahl der gefundenen Suchbegriffe wieder.

ALSO ZUSÄTZLICHE VERBUNDENHEITEN

bei Xing  bei Twitter  bei Facebook

Etwa 400 km nördlich gilt das noch viel mehr. Das nahe Braunschweig gelegene Schöningen ist seit Mitte der Neunzigerjahre von 15.000 Einwohnern auf 12.000 zusammengeschnürt und wird wohl auch künftig noch schrumpfen: Wenn Eon den Kohleabbau dort 2017 einstellt, brechen hunderte Arbeitsplätze weg. Peter Voß, Erster Stadtrat und Vertreter des Bürgermeisters, rechnet deshalb damit, dass der Boden erst bei um die 10.000 Bürgern erreicht ist.

Die Stadt ist finanziell enorm in Schieflage, steht unter Haushaltssicherung und muss doch dem Einwohner- und Einnahmenschwund entgegensteuern. Gewerbegebiete, ein neues Forschungs- und Erlebniszentrum und auch ein Fördermittelprogramm für Eigenheimbauer sollen dazu beitragen. Es wurde 2006 nach dem Wegfall der Eigenheimzulage aufgelegt, geworben wird damit: Wer im Baugebiet Hopfengarten siedelt, dem spendiert die Stadt bis zu 29.000 Euro.

Ein Paar mit zwei Kindern beispielsweise erhält von der Stadt Schöningen einen Zuschuss in Höhe von 15.000 Euro, wenn das Eigenheim bestimmte ökologische Vorgaben erfüllt. Das erste Kindergartenjahr ist gratis, auch der Eintritt ins Badezentrum ist zwölf Monate frei. Und um Pendler zu locken, werden beim Kauf eines Zweitwagens 2.500 Euro beigesteuert, zudem gibt es für ein Jahr eine kommunale Pendlerpauschale von 0,22 Euro pro Kilometer bis maximal 50 Kilometer pro Tag.

Mit dem Förderpaket wollten die Stadtväter Schöningens Zug in die Vermarktung des Bauabschnitts mit seinen 61 Grundstücken bringen, der seit zehn Jahren erschlossen ist. Doch es läuft schleppend. Inzwischen hat man die Quadratmeterpreise von 75 Euro auf bis zu 50 Euro gesenkt und den Fördertopf auch für ältere Eigenheimbauer ohne Kinder geöffnet. Einkommensgrenzen wurden von Anfang an gleich gar keine gesetzt. 36 Parzellen sind bis dato verkauft. 15 davon wurden gefördert.

Während Schöningen um jeden Einwohner ringt und Nürnberg den Turnaround geschafft hat, plagt Münchens Stadtväter ein ganz anderes Problem: Die Stadt platzt aus allen Nähten, Durchschnittsverdiener und Familien ächzen bei einer laut F+B-Institut durchschnittlichen Neuvertragsmiete von 11,90 Euro/m<sup>2</sup> bzw. 3.710 Euro für einen Quadratmeter Eigentumswohnung. 1996 wurde daher das München-Modell aus der Taufe gehoben, seither der Kauf von 1.846 Wohneinheiten gefördert.

## Lobby-Website listet mehr als 800 fördernde Kommunen auf

Die drei Städte spiegeln die wesentlichen Gründe für die Förderung von Wohneigentum wieder: die Abwanderung vor allem von Familien zu stoppen und wenn möglich neue Einwohner zu gewinnen oder aber bei Zuzug bezahlbaren Wohnraum zu schaffen, sagt Gesine Kort-Weiher, Hauptreferentin für Wohnungswesen im Dezernat für Stadtentwicklung, Bauen, Wohnen und Verkehr des Deutschen Städtetags. Auch das Ziel, bestimmte Stadtteile zu stabilisieren, könne eine Rolle spielen. „Wichtig für die Zukunftsfähigkeit von Städten, für ihren Haushalt, die Auslastung ihrer Infrastruktur und ihre wirtschaftliche Entwicklung, die mit Innovationsfähigkeit einhergeht, ist auch eine gute Bevölkerungsmischung. Und das heißt für viele: Sie brauchen Familien mit Kindern.“

Die im Jahr 2000 gegründete Lobbyinitiative „Aktion pro Eigenheim“ hat auf ihrer Website derzeit mehr als 800 Kommunen mit eigenem Förderprogramm für Wohneigentum erfasst. Die Zahl spendabler Kommunen ist Sprecher Marcus Rex zufolge deutlich gestiegen. „Das Thema demografischer Wandel ist angekommen.“

Tatsächlich zielen viele Kommunen nur auf Alleinerziehende oder Paare mit Kindern, in nicht wenigen scheint es allerdings auf jeden Einwohner anzukommen - sie haben keine Begrenzung in Bezug auf Familienstand oder Einkommen gesetzt. Der Förderwege gibt es viele. Nürnberg beispielsweise greift Alleinerziehenden und Paaren mit Kindern per Zuschuss unter die Arme. „Der erhöht das Eigenkapital, und damit erreichen wir auch Schwellenhaushalte“, sagt Wohnamtsleiter Schlöbl. Flankiert wird die Förderung durchs Ausweisen von mehr Fläche für den Eigenheimbau. „Früher waren für Eigenheime 30% der neuen Bauflächen vorgesehen, mittlerweile sind wir bei 37%, Ziel sind 40%.“

Düsseldorf, das ein Programm erst 2008 und damit nach seiner kompletten Entschuldung aufgelegt hat, vergibt zinsverbilligte Darlehen. 259 Zusagen zählt Wohnamtsleiter Thomas Nowatius bislang, vergeben wurden Kredite in Höhe von insgesamt etwa 7,4 Mio. Euro. Anderswo wird mit einem Preisnachlass auf kommunalen Grund gelockt. Allerdings haben auch einige Städte wie Berlin und Essen die Förderung aufgrund leerer Kassen eingestellt.

## Kursierende Faustformel: Ein Einwohner bringt 1.000 Euro

Auffällig: Die zehn größten Wohneigentum fördernden Städte hierzulande beschränken sich auf diese drei Varianten, unter den kleineren packen einige noch drauf: So werden zum Beispiel - teils komplett, teils zeitlich befristet - die Kosten für Kindergartenplätze, Vereinsbeiträge und Eintrittsgelder in städtische Schwimmbäder übernommen. Auffällig auch: Nur wenige Kommunen im Osten der Republik haben Programme aufgelegt. Für Steffen Kröhnert, Sozialwissenschaftler am Berlin-Institut für Bevölkerung und Entwicklung, liegt die Begründung in den klammen Haushalten.

Bei dem Bestreben, Bürger zu halten oder neu zu gewinnen, wird selten eine Rechnung aufgestellt, weiß der am IW Köln tätige Immobilienökonom Ralph Henger. „Es kursiert die Faustformel, dass ein Einwohner pro Jahr 1.000 Euro in die Kassen spült. Aber woher diese Zahl stammt, ist nicht bekannt.“ In einer Anfang 2010 veröffentlichten Studie hat Henger untersucht, wie sich die Ausweisung neuer Wohnbaugebiete auf den Haushalt von Kommunen in den vier Regionen Deutschlands auswirkt. Ein Ergebnis: Pro Jahr bringt ein Zuzügler durchschnittlich 250 Euro in Mittelhessen, 280 Euro in Südthüringen, 300 Euro im Raum Hannover und 350 Euro in der Region Düsseldorf. Berücksichtigt sind dabei Grundsteuer, Einkommensteuer und kommunaler Finanzausgleich. Ein Fazit: „Werden Erschließungs- und Infrastrukturkosten gegengerechnet, rutschen manche Kommunen ins Minus.“ Den Wettbewerb um Einwohner hält er in solchen Fällen zumindest aus volkswirtschaftlicher Sicht für unsinnig, räumt aber ein, dass auch Faktoren wie die Auslastung von Infrastruktur, die soziale Mischung oder das Aufrechterhalten von Versorgungsstrukturen eine Rolle spielen.

Was also ist zu tun? Henger sieht in regionalen Flächennutzungsplänen einen Weg. „Das Konkurrieren gegeneinander muss gestoppt werden.“ Auch Steffen Kröhnert plädiert für mehr Koordination, Kooperation und längerfristige Planung: Ziel müsse sein, gemeinsam die Lebensqualität im Raum zu erhalten oder zu steigern und Kosten wie Verwaltungskosten zu senken, um Wohnen günstiger und dann womöglich attraktiver für Bürger in spe zu machen. Wo Neubau sinnvoll ist, sollten nicht, wie häufig üblich, reine Schlafstätten-Quartiere auf der grünen Wiese ausgewiesen werden, sondern möglichst in die vorhandene Infrastruktur eingebundene Grundstücke.

„Sicher, einige Kommunen werden längerfristig auf der Strecke bleiben. Aber sie schrumpfen so oder so. Da macht es auch keinen Sinn, der Nachbargemeinde mit der Ausweisung eines geförderten Baugebiets ein paar Einwohner abzujagen“, meint Kröhnert. Überzeugt ist er davon, dass es vielerorts einer Gebietsreform bedarf und das Zusammenspiel von Kommunen danach von einer höheren Verwaltungseinheit gesteuert werden muss. „Solange die kleinräumige Konkurrenz besteht, gibt es auch Wildwuchs.“

## Wo Geld fließt, springen weniger Interessenten ab

Die Bauwirtschaft profitiert davon. Nicht ohne Grund erweitert die von Hausbauern, Baustoffherstellern und Dienstleistern gegründete Lobbyinitiative „Aktion pro Eigenheim“ auf der gleichnamigen Website regelmäßig die Liste mit fördernden Kommunen. „Viele Bauinteressierte und Finanzierer wissen nicht, dass es Mittel gibt“, sagt Marcus Rex. „Unser Motto ist daher: Wir wollen, dass Sie bauen können!“ Auch die Deutsche Reihenhaus wirbt mit den Zuwendungen, wenn es denn welche gibt. „Bei uns in den Anzeigen steht dann sinngemäß der Satz: Nutzen Sie neben den KfW-Fördermitteln auch die der Kommune xy und des Landes“, sagt Vorstandsvorsitzender Daniel Arnold. Cash von der Kommune erleichtert dem aufs niedrigpreisige Segment spezialisierten Hausbauer das Geschäft. „Wo gefördert wird, haben wir viel weniger Interessenten, die aufgrund einer nicht bewilligten Finanzierung abspringen.“

Arnold ist überzeugt, dass vielerorts tatsächlich Schwellenhaushalte ins Eigentum gebracht werden. „Der Mitnahmeeffekt dürfte gering sein, gerade wenn es Einkommensgrenzen gibt. Fördert eine Kommune, haben wir auf jeden Fall immer einen hohen Anteil an Käufern, die diese Mittel in Anspruch nehmen können.“ Dabei bieten die schwammigen Vorgaben der Städte oft ein Einfallstor: „Zählt Kindergeld zum Einkommen? Ist das nicht festgelegt, wird es natürlich herausgerechnet“, sagt Arnold.

Auch die Strenger-Tochter Baustolz wirbt per Flyer, in Zeitungen und im Internet mit den Geld-Bonbons der Städte. Der Effekt sei in der Regel eine etwas höhere Vertriebsgeschwindigkeit, sagt Baustolz-Vertriebsleiter Fabian Strenger. Dass eine Kommune der anderen damit Einwohner abjagen kann, bezweifelt er. „Fest Verwurzelte bleiben am Ort und Zuzügler entscheiden nach Lage, Infrastruktur, sozialem Umfeld, Kaufpreis und Bauchgefühl. Fördermittel sind da nachrangig.“