

9

7015

Bz. Nr. F 2319

110,1 %

Kurzbericht

Maßnahmenbündel bei der Sanierung von Plattenbauten

Mit Förderung des Bundesministeriums
für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau

Weeber und Partner
– Planung und Forschung im Bauwesen und Städtebau –

Mühlrain 9
70180 Stuttgart
Juli 1997

Bearbeitet von
Dr.-Ing. Hannes Weeber
Michael Rees, M.A.

Maßnahmenbündel bei der Sanierung von Plattenbauten

Zwischen 1990 und 1996 wurde rund ein Drittel des industriell errichteten Wohnungsbestandes in den neuen Bundesländern instandgesetzt und modernisiert. Es sind aber nach wie vor große Anstrengungen erforderlich, um hier durchweg einen zufriedenstellenden Wohnstandard zu angemessenen Mieten zu erreichen. Für die Finanzierung aller als sinnvoll und notwendig erkannten Maßnahmen reichen die verfügbaren Mittel jedoch nicht aus.

Die Versuche, einige wenige Gebäude komplett zu sanieren und zu modernisieren, haben die Mängel des übrigen Bestandes nur umso deutlicher hervortreten lassen. Um ihren Wohnungsbestand gleichmäßiger zu berücksichtigen, sanieren immer mehr Wohnungsunternehmen ihre Gebäude in mehreren Schritten, indem sie versuchen, Prioritäten zu setzen. Trotz dieser Aufteilung gilt es, ohne Abstriche und erhöhten Aufwand eine ganze Reihe anspruchsvoller Ziele zu erreichen:

- ▶ Der Gebäudebestand soll gegen fortschreitende Schäden gesichert werden
- ▶ Leerstand von Wohnungen soll vermieden werden
- ▶ Die Wohnzufriedenheit der Bewohner soll gesichert sein
- ▶ Die Mietsteigerung soll keine zu hohe Belastung für die Mieter ergeben
- ▶ Das soziale Wohlbefinden in den Siedlungen soll erhalten bleiben.

An weniger günstigen Wohnunstandorten und bei spürbarer Konkurrenz von bliebtren Wohnformen bestehen Risiken für die Vermietbarkeit auch unabhängig vom Gebäudezustand und Wohnstandard. In dieser Situation ist ein schrittweises Vorgehen auch eine notwendige Vorsichtsmaßnahme, um nicht "ins Blaue" zu investieren.

Maßnahmenbündel aus Sicht der Wohnungsunternehmen

Die Sanierungspraxis der letzten fünf Jahre läßt es nun zu, die verschiedenen Vorgehensweisen der Wohnungsunternehmen zu untersuchen. Sie können zeigen, wie unter wirtschaftlichen Restriktionen eine Aufteilung und zeitliche Staffelung notwendiger Instandsetzungs- und Modernisierungsarbeiten möglich ist und unter welchen Voraussetzungen sich welche Maßnahmen empfehlen. Mit leitenden Mitarbeitern von Wohnungsunternehmen und anderen Experten wurde diskutiert, nach welchen Gesichtspunkten die Maßnahmen ausgewählt und gebündelt werden:

- ▶ Finanzierbarkeit (insbesondere Grenzen von Förderung und Mieterhöhung)
- ▶ Dringlichkeiten zur Sicherung der Gebäudesubstanz
- ▶ notwendige Senkung der Betriebskosten
- ▶ die technischen, organisatorischen und bauwirtschaftlichen Zusammenhänge der Baumaßnahmen
- ▶ die aktuellen und sich konkret abzeichnenden Wohnansprüche der Mieter
- ▶ die Zahlungsfähigkeit und Zahlungsbereitschaft der Mieter
- ▶ die Nachhaltigkeit der Maßnahmen im Hinblick auf
 - Wohnzufriedenheit
 - künftige weitergehende Modernisierungsschritte
 - vernünftige Instandhaltungszyklen.

Wegen der Vielfalt dieser Gesichtspunkte halten sich die Wohnungsunternehmen Alternativen bei der Zusammenstellung von Maßnahmenbündeln möglichst lange offen, so daß häufig die Bauplanung erst kurz vor Beginn der Sanierungsarbeiten erfolgt. So

kommt es auch, daß langfristige Strategien oft höchstens andeutungsweise existieren.

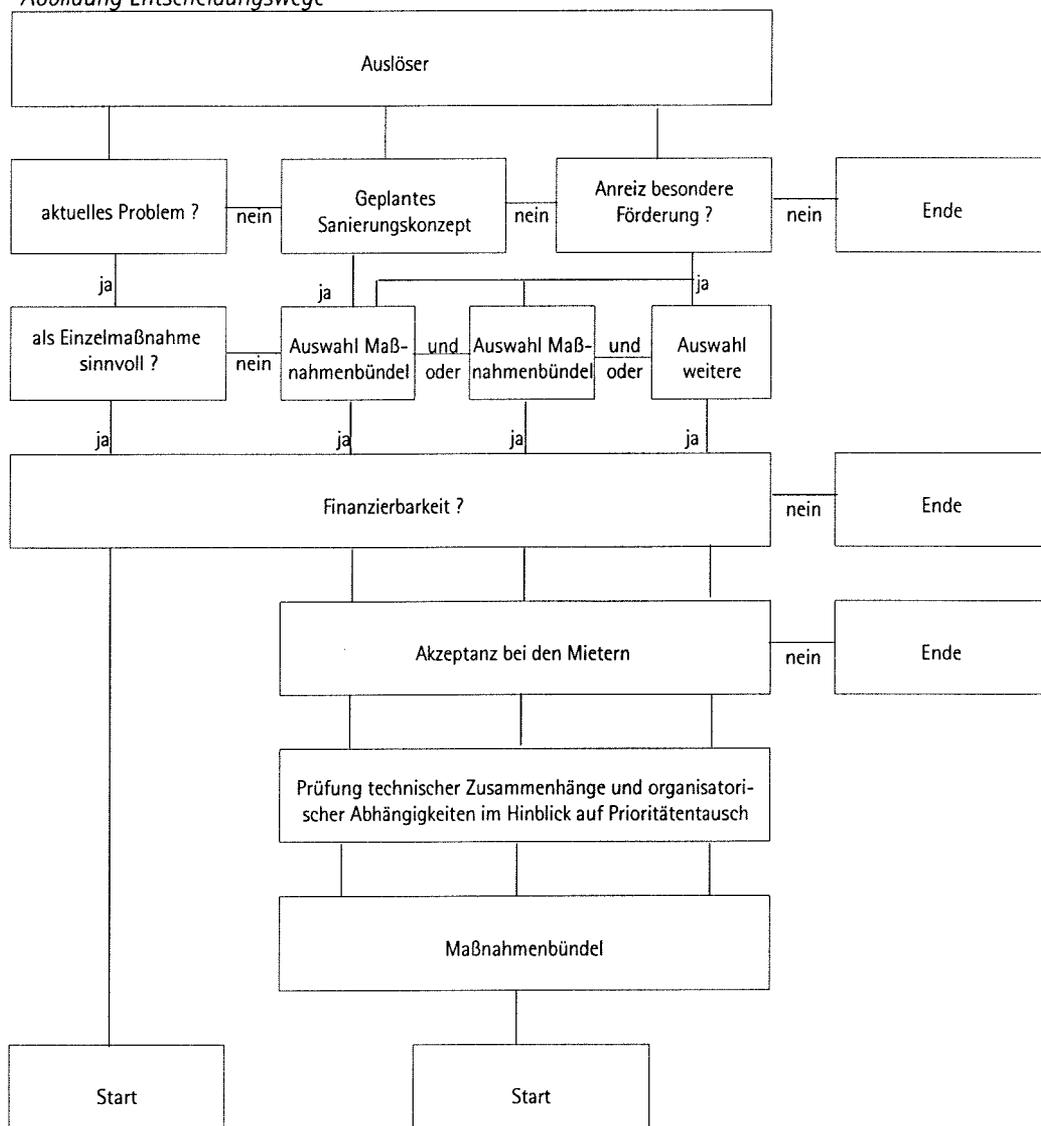
Schon die Berücksichtigung von Dringlichkeiten, Zusammengehörigkeiten und geeigneten "Schnittstellen" zwischen den Maßnahmen und Maßnahmenbündeln macht eine – zumindest grobe – Gesamtplanung notwendig. Ihre Genauigkeit kann sich auf solche Kategorien beschränken, die zur Klärung des Sanierungs- und Modernisierungsbedarfs insgesamt nötig sind und die Möglichkeiten einer Aufteilung in mehrere Durchführungsschritte – Maßnahmenbündel – beurteilbar machen. Für Maßnahmen, die in greifbare Nähe gerückt sind, wird detaillierter geplant. Die letztlich gültigen Prioritäten lassen sich oft nur zeitnah festlegen:

- ▶ Die für die Finanzierbarkeit meist ausschlaggebenden Fördermittel sind nur kurzfristig überschaubar.
- ▶ Die Abstimmung des Konzepts mit den Mietern ist nur zeitnah wirksam möglich.
- ▶ Die Maßnahmen müssen sich oft an aktuellen baulichen Schäden und Mängeln ausrichten.

Diese Umstände unterstreichen jedoch eher die Bedeutung eines längerfristigen Konzepts für das zukünftige Wohnungsangebot und den erstrebten Gebäudezustand und einer konsequent darauf ausgerichteten Durchführungsstrategie.

Bewohnerorientierte Maßnahmenbündel

Abbildung Entscheidungswege



Die durchgeführten Sanierungen der letzten Jahre waren in erster Linie an den dringlichsten technischen Notwendigkeiten ausgerichtet; in Anbetracht der noch vorhandenen weiteren Schäden und Mängel bilden sie aber nur einen kleinen Teil der wünschenswerten Verbesserungen. Besonders deutlich wird dies daran, daß manche Bevölkerungsgruppen verstärkt ausziehen und wegbleiben oder daß bestimmte Wohnungstypen nur schwer vermietbar sind. Für die Zukunft ist es daher wichtig, die Maßnahmenbündel stärker bewohnerorientiert (aus wohnungswirtschaftlicher Sicht: kundenorientiert) anzulegen.

Die Sanierung der Siedlungen des industriellen Wohnungsbaus bleibt aber auch eine soziale Frage, denn hier muß auch weiterhin Wohnraum für alle Bevölkerungsschichten mit geringerem Einkommen geboten werden; das heißt, daß Einschränkungen bei der Finanzierbarkeit die Regel sind. Bewohnerorientierte Sanierung und Modernisierung in diesem Sinne ist

- ▶ eine intensive Mieterbeteiligung und Mieterbetreuung
- ▶ eine stärkere Orientierung bei der Auswahl und Ausgestaltung der Maßnahmenbündel an den Wohnwünschen der Mieter und
- ▶ eine stärkere Orientierung bei der Auswahl der Maßnahmenbündel an den finanziellen Möglichkeiten der Mieter.

Die Bedürfnisse der Bewohner sind wesentliches Element in einem großen Teil der primären Zielsetzungen, die schon genannt wurden – Leerstand vermeiden, Zufriedenheit mit der Wohnung sichern, soziales Wohlbefinden erhalten, hohe Mieten vermeiden. Sie sind nachgerade ausschlaggebend dafür, daß diese Ziele mit geringem Aufwand und auch mit zeitlich möglichst weit gestaffelten Maßnahmen erreicht werden können.

Um die Bedürfnisse der Bewohner vor diesem Hintergrund zu ermitteln, war eine Befragung erforderlich, die in dieser Themenkonstellation und Befragtenstruktur bisher gefehlt hat. Die Bewohner von sanierten und unsanierten Wohnungen gaben zu folgenden Themen Auskunft:

- ▶ Einstufung der (noch erforderlichen und schon durchgeführten) Maßnahmen nach Prioritäten
- ▶ Bewertung der Erfolge
- ▶ Bewertung der Mietsteigerung relativ zum Erfolg
- ▶ Beurteilung des Entscheidungsprozesses, welche Maßnahmen durchgeführt wurden
- ▶ Belastungen durch die Bauarbeiten
- ▶ Tendenzen oder Absichten, die Wohnung zu behalten oder wegzuziehen.

Die Mieter sehen die Notwendigkeit von Sanierungen zwar insgesamt ähnlich wie die Wohnungsunternehmen, im Detail unterscheiden sich aber die Einschätzungen, was an Maßnahmen nötig ist und ob sich die ausgeführten Modernisierungen gelohnt haben. Das hat mehrere Ursachen:

- ▶ Bei technisch begründeten Maßnahmen sind die Zusammenhänge für die Mieter weniger erkennbar
- ▶ bei Maßnahmen, die zu Mieterhöhungen führen, legen die Mieter strengere Maßstäbe an die Dringlichkeit an
- ▶ manchmal entstehen bei den Mietern höhere Erwartungen an den Erfolg einer Maßnahme, die nicht vollständig umgesetzt werden.

Die Mieterbefragungen haben gezeigt, daß die Auswahl von Maßnahmenbündeln stärker

kundenorientiert sein muß. Standardisierung und Rationalisierung sollten sich in erster Linie auf die Lösung technischer Fragen konzentrieren, nicht auf den Umgang mit den Mietern. Die Auswahl von Maßnahmen und Maßnahmenbündeln sollte im Einklang mit den Mietern erfolgen. Dies erleichtert es den Unternehmen, ihre knappen Mittel erfolgreich und zugleich sparsamer einzusetzen. Auch eine intensivere Mieterbetreuung während der Baudurchführung ist erforderlich. Wenn das Wohnungsunternehmen die Sanierung nur unsensibel "durchzieht", geht die Chance, sie auch zur Sympathie- und Vertrauenswebung zu nutzen, verloren und die Akzeptanz der Ergebnisse selbst leidet darunter ebenfalls.

Durch die Zusammenarbeit können es die Wohnungsunternehmen eher vermeiden, den Anforderungen und Bedürfnissen hinterherzuhinken oder in falscher Einschätzung Investitionen vorzunehmen, die die Mieter nicht erwarten. Mit dieser mieterbezogenen Strategie kombinieren müssen sie aber die notwendigen Überlegungen zur langfristigen Qualifizierung ihres Angebots (Differenzierung im Hinblick auf Wohnungsstandards, Wohnungsgrößen und Miethöhen) und zur Erschließung neuer Mieter-schichten.

*Durchschnittliche Benotung von Haus und Wohnung
(Noten 1 bis 5, 1 für sehr gut, 5 für ungenügend / Rangfolge in Klammern)*

Merkmal	unsanierte Gebäude	sanierte Gebäude
<i>Wohnung</i>		
Grundriß	2,5 (3)	2,3 (7)
Wohn- und Schlafräume	2,1 (1)	1,8 (2)
Bad	2,9 (6)	2,2 (6)
Küche	2,6 (4)	2,4 (8)
Balkon	2,6 (4)	1,8 (2)
Heizung	2,3 (2)	2,1 (5)
<i>Gebäude</i>		
Eingangsbereich	3,2 (9)	2,4 (8)
Treppenhaus	3,5 (12)	2,8 (11)
Aussehen der Außenfassade	3,0 (7)	1,7 (1)
Abstellraum/Keller	3,2 (9)	2,8 (11)
Fenster	3,6 (13)	1,8 (2)
<i>Freianlagen</i>		
Grünanlagen/Außenbereiche	3,2 (9)	2,8 (11)
Parkmöglichkeiten	3,9 (14)	3,4 (14)
<i>Qualität des Wohngebietes</i>	3,1 (8)	2,6 (10)

Bewertung der modernisierungsbedingten Mieterhöhungen

Haushalte	viel zu hoch	etwas zu hoch	angemessen
arm	26 %	50 %	24 %
mit geringem Einkommen	12 %	39 %	49 %
mit mittlerem Einkommen	5 %	19 %	76 %
mit höherem Einkommen	-		100 %
alle Haushalte	17 %	36 %	47%

Beurteilung der Sanierungen durch die Mieter

Die Befragungsergebnisse zeigen

- ▶ die Bewertungen durchgeführter Maßnahmen,
- ▶ die Meinungen, was in teilweise schon sanierten Gebäuden noch zu machen wäre
- ▶ und welche Dringlichkeiten für Maßnahmen in unsanierten Gebäuden gesehen werden,
- ▶ die Gewichtung der Maßnahmenbündel untereinander.

Maßnahmenbündel Wetterschale:

Kaum Zweifel gibt es bei den Mietern am Nutzen von Arbeiten an der Wetterschale oder "Außenhaut". Zu rund 90 % sehen sie darin eine große Verbesserung. Wo die Arbeiten noch nicht erfolgt sind, werden sie als besonders vordringlich genannt.

Eine besondere Rolle spielt dabei der Wunsch nach besseren Fenstern. In den teilsanierten Häusern werden sie von 93 % noch gewünscht. In den unsanierten Gebäuden nennen 57 % den Einbau dringend, 21 % wünschenswert.

Maßnahmenbündel Loggia:

Sanierungen der Loggien sind zwar sehr häufig, auch werden gegebenenfalls die damit erreichten Verbesserungen anerkannt, aber von den Bewohnern der unsanierten Gebäude halten 11 % Instandsetzungen für dringend, 29 % für nicht aktuell und 39 % für unnötig. Zum Thema Neue Balkone ist dieses Stimmenverhältnis 7 % / 9 % / 74 %.

Maßnahmenbündel Bad:

Im Bad sind aus Sicht der Mieter vor allem die neuen Fliesen und Armaturen ein Fortschritt. Mit den Sanitäreinrichtungsgegenständen sind 27 % wenig zufrieden – anders als bei Fliesen haben die Mieter hier fast nie eine Auswahlmöglichkeit. Die Notwendigkeit sieht sowohl in sanierten als auch in unsanierten Gebäuden nur jeder zweite.

Maßnahmenbündel Treppenhaus:

Nur 30 % der Befragten meinen, daß durch Arbeiten im Treppenhaus (Putz- und Malerarbeiten, zum Teil auch bessere Beleuchtung) eine Verbesserung erreicht wurde. Wo solche Arbeiten aber noch nicht erfolgt sind, halten sie rund 50 % für nötig.

Mehr Erfolg hat die Modernisierung der Wohnungseingangstüren, denn nur ein Zehntel der Mieter meint, daß diese Maßnahme nichts gebracht habe. In den teilweise sanierten Gebäuden meinen drei Viertel, diese Türen sollten noch modernisiert werden. In unsanierten Gebäuden halten dies nur zwei Drittel für dringend oder wünschenswert.

Maßnahmenbündel Eingangsbereich:

54 % der Befragten finden, daß die Aktionen zur Verschönerung des Eingangsbereichs (neuer Windfang, neue Eingangstür, Instandsetzung der Außentreppe) Verbesserungen gebracht haben; in unsanierten Gebäuden wünschen sich 71 % solche Maßnahmen. Die neuen Briefkasten- und Klingelanlagen werden von 70 % als Verbesserung gesehen; in unsanierten Gebäuden halten aber 64 % sie für nicht nötig.

Maßnahmenbündel zur Gebäudetechnik:

Wasserversorgung, Heizung und Warmwasserbereitung sind regelmäßig gemeinsam Gegenstände der Strangsanierung, sie werden aus bauorganisatorischen Gründen gemeinsam überarbeitet bzw. ersetzt.

Zum Bereich Wasser meinen 86 %, daß die Sanierung Vorteile gebracht habe, aber in den unsanierten Gebäuden sind es etwa ebensoviele, die sie für unnötig halten.

Vorteile der erneuerten Heizung sehen rund drei Viertel, aber in den unsanierten Gebäuden erklären zwei Drittel die Erneuerung für nicht nötig.

Die Verbesserung der Lüftung halten die Hälfte der Befragten in sanierten Häusern für gelungen, in unsanierten Häusern halten 16 % sie für dringend notwendig und 30 % für wünschenswert.

Mieterbeteiligung und Mieterbetreuung

"Kundenorientierung" bedeutet für die Wohnungsunternehmen, sich verstärkt mit den aktuellen Wünschen und Einstellungen ihrer Mieter auseinanderzusetzen und, unter längerfristigen Gesichtspunkten, zu einer eigenen kritischen Analyse ihres Angebots zu kommen.

Erfolgskontrollen zeigen auf, wie die Mieter zu durchgeführten Maßnahmen stehen. Nur eine verlässliche Erfassung dieser Informationen (z.B. mit Hilfe von schriftlichen oder mündlichen Mieterbefragungen und statistischer Aufarbeitung der Vorgänge in der Wohnungsverwaltung) kann den Unternehmen bessere Planungsgrundlagen verschaffen.

Bei Sanierungsmaßnahmen ist es besonders wichtig, die betroffenen Mieter in die Planung einzubeziehen und auf die Belastungen vorzubereiten. Auch eine gute Betreuung und regelmäßige Information während der Bauphase – durch kompetente Ansprechpartner – sollte selbstverständlich sein,

- ▶ wenn es sich um Bauvorhaben handelt, bei denen die Mieter stark belastet werden
- ▶ wenn viele organisatorische Details zu bewältigen sind und
- ▶ wenn viele Mieter mit besonderem Hilfebedarf betreut werden müssen.

Die Mieterbetreuung können entweder die Wohnungsunternehmen selbst oder beauftragte Mieterberatungsgesellschaften oder Sozialplanungsbüros übernehmen. Sinnvoll sind nach bisheriger Erfahrung:

- ▶ Sprechstunden unter Beteiligung der bauausführenden Firmen und des Bauherrn
- ▶ Einbindung der Hausmeister
- ▶ Mieterbeiräte
- ▶ Regelmäßig erscheinendes Informationsblatt

Differenzierte Sanierungskonzepte

Die in den letzten Jahren durchgeführten Modernisierungen der Fassaden, Eingangsbereiche und Freianlagen haben den Siedlungen schon teilweise ein individuelleres Erscheinungsbild gegeben, in den Häusern hat sich aber an der ausgeprägten Standardisierung meist nichts geändert. Hier muß in Zukunft sowohl auf bauliche als auch auf preisliche Unterschiede geachtet werden. Notwendig sind individuelle Konzepte für einzelne Häuser bei unterschiedlichen aber spürbaren Qualitätsverbesserungen. Solche differenzierten Standards sind auch innerhalb eines Blocks möglich; aufgangsweise können anspruchsvollere Modernisierungen (z.B. hochwertige Türen, Bodenbeläge, Treppengeländer etc.) oder Standardmodernisierungen durchgeführt werden.

Benachbarte Gebäude können im einen Fall mit einer Einrohr- Heizwärmeverteilung ausgestattet bleiben (Instandsetzung), im anderen Fall das bessere Zweirohrsystem erhalten (Modernisierung); Gebäude mit neuen Balkonen können neben solchen stehen, bei denen die Loggien nur instandgesetzt wurden.

Neben unterschiedlichen Ausstattungs- und Ausführungsstandards können auch Angebote für andere Wohnformen entstehen. Beispielsweise kann das gesamte oberste Geschoß zusammengefaßt und so für gemeinschaftliches Wohnen junger Familien oder Teilfamilien genutzt werden. Auch konkrete Angebote an Mieter von Einraumwohnungen, mit anderen zusammen z.B. in eine entsprechend modernisierte Fünfraumwohnung zu ziehen, können zu einer größeren baulichen und sozialen Differenzierung beitragen.

Die weitere Differenzierung des Wohnungsangebots erfordert auch Grundrißänderungen. Besonders häufig wird im Bad- und Küchenbereich mehr Fläche und Licht gewünscht (Verlegung an die Außenwand). Familien mit Kindern wünschen zudem größere Kinderzimmer und Küchen (Reduzierung der Raumzahl, evtl. der Zuschnitte).

Schließlich ist auch die Bereitstellung von alten- und behindertengerechten Wohnungen fast nur über Grundrißänderungen zu erreichen. Hier sollte nach geringeren und höheren Anforderungen gestaffelt werden. Der nachträgliche Einbau von Aufzügen läßt sich durch systematische Verwendung der Erdgeschoßwohnungen oft vermeiden.

In guten Lagen und in großen Städten ist auch an sehr großzügige Grundrisse zu denken. Selbst Dachaufstockungen mit großen Wohnungen sind hier möglich (vgl. Weeber + Partner, 1996, Ergänzender Neubau in bestehenden Wohnsiedlungen, S. 22). Hierfür kann es nötig werden, Wohnungen, die bisher belegungsgebunden waren, wieder dem freien Markt zuzuführen; einige Unternehmen haben dies bereits erfolgreich getan.

Wohnungen mit Vermietungsschwierigkeiten

Vermietungsschwierigkeiten weisen auf ein Mißverhältnis von Qualität und Preis hin, so daß jede Investition die Qualität aber nicht den Preis erhöhen sollte. Wenn aber bestimmte Mängel der Lage und des Zuschnitts anders nicht ausgleichbar sind – zum Beispiel auch nicht mit den oben genannten Umstrukturierungen – müßten auch Preisermäßigungen in Betracht kommen.

Stärkung der Selbsthilfe und Selbstbeteiligung

Die Bereitschaft der Mieter, sich an der Instandsetzung und Modernisierung ihrer Wohnungen und Gebäude zu beteiligen, könnte – besonders bei bisher stabiler Mieterstruktur – von den Unternehmen wieder erhöht und stärker unterstützt werden. Derzeit

zeigen sowohl Unternehmen als auch Mieter ein eher geringes Interesse an einer handwerklichen Selbsthilfe, eine überwiegend finanzielle Selbstbeteiligung ist dagegen häufiger anzutreffen.

Durch die Beteiligung der Mieter steht den Unternehmen zum einen zusätzliches Kapital zur Verfügung (Privatvermögen der Mieter sowie in einigen Ländern auch Fördergelder), zum anderen wird aber auch eine höhere Identifikation der Mieter mit ihrer Wohnung und ihrem Wohnungsunternehmen erreicht, was auch zu einer größeren Achtsamkeit gegenüber der Gebäudesubstanz führt.

Ist eine Selbstbeteiligung in Maßnahmenbündel integriert, so muß sie ausreichend betreut oder doch relativ unabhängig gehalten werden.

Maßnahmen in Selbsthilfe

(in Prozent der Selbsthelfer; kleine Fallzahlen sind nicht berücksichtigt)

Gebäude	in Selbsthilfe bereits gemacht	
	unsaniert	saniert
Instandsetzung Balkon	8 %	4 %
Neue Wohnungseingangstüren	---	10 %
Fliesen/Kacheln im Bad	74 %	61 %
Erneuerung der Armaturen im Bad	30 %	16 %
Neue sanitäre Einrichtungsgegenstände	25 %	---
Neue Einbauküchen	36 %	38 %
sonstiges	14 %	10 %

Rückbau und Abbruch

In entfernt von den Ballungszentren gelegenen, strukturschwachen Räumen ist schon jetzt eine teilweise dramatische Zunahme des Leerstandes in Plattenbausiedlungen zu beobachten. Auch bei größten Anstrengungen wird es nicht allen Wohnungsunternehmen möglich sein, diese Tendenz wieder umzukehren.

Der Abriß einzelner Gebäude oder der Rückbau – z.B. auf drei Stockwerke – kann dann Teil einer Vorwärtsstrategie sein, indem ein gut geplantes Konzept zur Auflockerung dabei hilft, den verbleibenden Bestand zu qualifizieren und die sozialen Verhältnisse in den Siedlungen zu stabilisieren. Mit dem Rückbau können auch die Freiräume und Außenanlagen deutlich aufgewertet werden, und es kann Platz für Neubauten geschaffen werden, wenn dies zur Differenzierung und Harmonisierung des Angebots an Wohnmöglichkeiten nützlich ist. Sofern ausreichende Nachfrage besteht, ist es sinnvoller, Wohnungsneubau auf den so freiwerdenden, gut erschlossenen Flächen im bestehenden Stadtteil anzubieten, als auf der grünen Wiese. Der Wohnungsneubau muß nicht von den Wohnungsunternehmen selbst durchgeführt werden. Auch Eigenheime und Reihenhäuser auf privatisierten Flächen bewirken eine weitere städtebauliche und soziale Differenzierung.

Laufende Aktualisierung und Verbesserungen der Rahmenbedingungen

Für die Umsetzung der wohnungswirtschaftlich und im Sinne der Kundenorientierung wichtigen Ziele bedarf es nicht nur des Willens der Unternehmen. Ihre finanziellen Möglichkeiten sind größtenteils von den Fördermitteln bestimmt. Die Förderung wirkt nicht nur über die Höhe der Förderbeträge sondern auch über den Inhalt der Förderbestimmungen auf die Aktivitäten der Wohnungsunternehmen ein. Die Förderbestimmungen sind von Land zu Land verschieden. Sowohl die Bestimmungen als auch die Höhe der Förderung können sich von Jahr zu Jahr ändern.

Eine planvolle, an den Bedürfnissen der Wohnungsunternehmen und der Bewohner orientierte Entwicklung der Wohnungsbestände ist nur möglich, wenn die Handlungsmöglichkeiten auch mittel- und langfristig überschaubar und einschätzbar werden. Zur Zeit sind oft selbst kurzfristige Dispositionen nicht verlässlich möglich. Es soll vorkommen, daß Förderzusagen bis nach der Mitte des Haushaltsjahres auf sich warten lassen und daß solche Mittel erst am Ende des Jahres, in dem sie verbaut werden sollten, tatsächlich zur Verfügung stehen. Für Optimierungen, die eine gewisse "Manövriermasse" an Geld, Zeit, wählbaren Objekten und wählbaren Maßnahmen erfordern, bestehen also wenig Chancen.

Es ist daher notwendig, die Förderprogramme langfristiger (zum Beispiel im Sinne einer mittelfristigen Finanzplanung) anzulegen und sie im Hinblick auf aktuelle Aufgaben und Chancen auch flexibler zu gestalten.

Die Wohnungsunternehmen können dann mit langfristigen Strategien und Konzepten arbeiten und erkannte Fehlentwicklungen rechtzeitig und nachhaltig vermeiden. Möglich und sinnvoll wäre dann auch eine Bindung der Förderung an langfristige Sanierungskonzepte auf der Basis qualifizierter Bedarfsanalysen, statt wie bisher oft an bestimmte Maßnahmen, Gebäude, Wohnungen, Kappungsgrenzen usw. Die Förderung stünde den Wohnungsunternehmen weitgehend für die Umsetzung eigener Strategien zur Verfügung und sie könnten damit eine gezieltere Anpassung an den spezifischen Bedarf in einem bestimmten Wohnungsbestand und bei einer bestimmten Nachfragestruktur erzielen. Der sinnvolle Einsatz von Fördergeldern im Rahmen einer langfristigen Strategie würde viele Reibungsverluste vermindern und zu höherer Effizienz der eingesetzten Mittel führen.