



Landesverband Freier Immobilien-
und Wohnungsunternehmen
Baden-Württemberg



Landesverband Baden-Württemberg e.V.
Hospitalstr. 35, 70174 Stuttgart

Landtag von Baden-Württemberg
– Ausschuss für Wirtschaft, Arbeit und Wohnungsbau –
Prof. Dr. Erik Schweikert MdL
Konrad-Adenauer-Straße 3
70 173 Stuttgart

Hospitalstr. 35
70174 Stuttgart
Tel.: 0711/870 99 73
Fax.: 0711/ 870 99 74

E-Mail: info@lfw-bw.de
www.lfw-bw.de

12.02.2018

Anhörung zur Wohnraumförderung 2018 der Landesregierung
Aktenzeichen: **I / 2.7**

Sehr geehrter Herr Prof. Dr. Schweikert,
sehr geehrte Damen und Herren,

zunächst darf ich im Namen des BFW Landesverbandes Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen Baden-Württemberg dafür danken, dass wir die Gelegenheit erhalten, zu dem geplanten Programm Wohnungsbau Baden-Württemberg 2018/2019 Stellung zu nehmen.

Ich erlaube mir bei dieser Gelegenheit auf die geänderte postalische Anschrift des BFW Baden-Württemberg hinzuweisen: Hospitalstraße 35, 70174 Stuttgart.

Die im BFW organisierten Unternehmen sind bundesweit für mehr als 50 % des Wohnungsneubaus verantwortlich. Auch die im BFW Baden-Württemberg organisierten mittelständischen Bauträger und Projektentwickler, die eng mit ihrer jeweiligen Region verwurzelt sind, unterstützen daher ausdrücklich die Position der Landesregierung, der Schaffung von Wohnraum einen herausragenden Stellenwert einzuräumen.

Die im BFW Baden-Württemberg organisierten Unternehmen bringen gerne ihre Kompetenz und ihrer Baukapazitäten bei der Erfüllung dieser gesellschaftlichen Aufgabe mit ein.

Bankverbindung:
LBBW Stuttgart
IBAN: DE74 6005 0101 0002 4653 37
BIC: SOLADEST600
Steuernummer: 99015/92749
Vorstand gem. § 26 BGB:
Henning Kalkmann
Dirk Graf
Volker Munk
Klaus Ruppenthal
Geschäftsführer:
RA Gerald Lipka
Eingetragen im Vereinsregister
Stuttgart Nummer: VR 731

Sehr deutlich möchten wir auch die Überlegungen der Ministerin im Vorwort unterstützen.

Selbstverständlich werden gerade in den stark nachgefragten Ballungsgebieten die Potenziale einer möglichen Innenentwicklung ausgenutzt. Aber ebenso deutlich muss bereits jetzt die Ausweisung neuen Baulands für Wohnnutzungen angegangen werden. Dies ist unumgänglich, wenn zeitnah der in der Wohnungsbedarfsanalyse festgestellte Mangel an Wohnraum ausgeglichen werden soll. Seit 2011 bis einschließlich 2015 fehlen nach dieser Analyse alleine 88.000 Wohnungen in Baden-Württemberg. Darüber hinaus müssen 54.000 Wohnungen jährlich bis zum Jahr 2020 gebaut werden. Von 2021-2025 ist ein Bedarf von weiteren 43.000 Wohnungen jährlich prognostiziert.

Gerade wenn man berücksichtigt, wie lange in der Praxis die Ausweisung neuer Baugebiete tatsächlich dauert, müssen jetzt die Voraussetzungen für den Bau neuer Wohnungen geschaffen werden.

Völlig zurecht weist Frau Ministerin Dr. Hoffmeister-Kraut darauf hin, dass auch außerhalb der unmittelbaren Ballungsgebiete Geschosswohnungsbau ermöglicht werden muss. Nur durch eine höhere Dichte der Bebauung kann schonend mit der Ressource Boden umgegangen werden.

Zutreffend wird deshalb in der Begründung des Programms Wohnungsbau Baden-Württemberg 2018/2019 auch ein Zusammenhang zwischen dem Wohnungsbau und der wirtschaftlichen Entwicklung des Landes Baden-Württemberg hergestellt. Auch nach Überzeugung des BFW Baden-Württemberg kann das Land Baden-Württemberg seine Position als bevorzugter Wirtschaftsstandort nur dann erhalten, wenn auch Fach- und Führungskräfte attraktive Wohnungsangebote vorfinden.

Dies unterstreicht allerdings, dass Wohnungsbau insgesamt und nicht alleine im Segment des sozial geförderten Wohnungsbaus für das Land seine Bedeutung hat.

Jede neu geschaffene Wohnung ist ein Beitrag für den angespannten Wohnungsmarkt. Denn auch über die, vom Empirica Institut nachgewiesenen, so genannten Sickerungseffekte führt der Bau auch höher-preisiger Wohnungen zeitlich verzögert, zum Teil über mehrere Stufen, zum Freiwerden preiswerten Wohnraums.

Für die geforderte Durchmischung neu geschaffener Quartiere ist daher auch die Ermöglichung von Wohnungseigentum zwingend zu berücksichtigen.

Der BFW Baden-Württemberg begrüßt daher ausdrücklich, dass die vorgesehenen Fördermittel nur als Bedarfsabschätzungen zu verstehen sind und eine variable Mittelverwendung aufgrund des Nachfrageverhaltens ermöglicht wird.

Denn nur so lässt sich die gegenüber dem Vorgängerprogramm leicht reduzierte Bereitstellung von Mitteln für das selbstgenutzte Wohnungseigentum rechtfertigen.

Denn breiten Bevölkerungsschichten im Land die Eigentumsbildung zu ermöglichen, muss als langfristige Alterssicherung weiter im Fokus der Landeswohnraumförderung bleiben.

Vor diesem Hintergrund begrüßt der BFW Baden-Württemberg ausdrücklich, dass in dem Förderprogramm 2018/19 auch Alleinstehende in die Eigentumsförderung mit einbezogen werden.

Dies gilt umso mehr, wenn man die wirtschaftliche Effizienz der Förderung nach der Analyse des Landeswohnraumförderungsprogrammes von 2017 vornimmt.

Mit Einsatz von knapp 21,9 Millionen € wurden 489 Wohneinheiten in der Eigentumsförderung geschaffen. Dies entspricht pro Wohneinheit Fördermitteln von rund 44.785 €.

In der sozialen Mietraumförderung wurden für die Schaffung von 1184 Wohneinheiten 85,52 Millionen € Fördermittel aufgewendet. Der Förderaufwand pro Wohnung betrug danach rund 72.230 €. Also mehr als das 1,6 fache pro Wohnung.

Weiter prognostiziert das Land bereits jetzt aufgrund steigender Subventionswerte für das Programm 2018/19 eine geringere Zahl förderfähiger Einheiten.

Auch wenn die Schaffung bezahlbaren Mietwohnraums gesellschaftspolitisch notwendig bleibt und daher auch gefördert werden muss, sollte gleichwohl nicht aus dem Auge verloren werden, dass bei gleichem Mitteleinsatz mit der

Eigentumsförderung eine deutlich größere Zahl an Wohneinheiten geschaffen werden kann. Wohnraum, der angespannte Mietmärkte entlastet und den Eigentümern eine sichere Altersvorsorge ermöglicht.

Nicht versäumen möchte ich darauf hinzuweisen, dass auch die Schaffung von Eigentumswohnungen die Schaffung von Mietwohnraum bedeuten kann. Und dies in erheblichem Umfang. Mehr als die Hälfte aller neugebauten Eigentumswohnungen werden vermietet.

Die online-Publikation des BBSR 2/2015 bestätigt, dass gerade die Privateigentümer, die oft nur über eine einzige Eigentumswohnung verfügen, mit einem Marktanteil von 64 % bundesweit die wichtigste Anbietergruppe auf dem deutschen Mietwohnungsmarkt sind.

Deshalb ist auch der Beitrag privater Kapitalanleger für die Versorgung des Marktes mit Mietwohnungen nicht zu unterschätzen. Diese Gruppe der privaten Investoren ist mit einem Marktanteil von mehr als 2/3 die bedeutendste Anbietergruppe, deutlich vor den institutionellen Anbietern.

Der BFW Baden-Württemberg begrüßt deshalb, dass die Mietwohnraumförderung des Landes Baden-Württemberg auch für private Investoren nutzbar ist.

Die attraktive Gestaltung der Mietwohnraumförderung für private Investoren ermöglicht eine soziale Durchmischung innerhalb der Quartiere, wie sie politisch gewünscht wird. Sie ist der mittelbaren Belegung, die eine soziale Trennung fördert, damit deutlich überlegen.

Die einzelnen Lösungen der Förderinhalte wurden in wesentlichen Zügen bereits vorab im Rahmen der Arbeitsgruppe Finanzierung und Förderung der Wohnraum-Allianz erörtert und abgestimmt.

Gerade in dieser detaillierten Vorbereitung liegt der große Erfolg der Wohnraum-Allianz.

Auch der BFW Baden-Württemberg begrüßt ausdrücklich die Flexibilisierungsregelung zur Miethöhe. Die Flexibilisierung der Miethöhe ebenso wie die modulare Gestaltung bei den berücksichtigungsfähigen Baukosten führt zu einer breiteren Anwendbarkeit insbesondere in den besonders stark vom Nachfrageüberhang geprägten Ballungszentren.

Mit einem Festbetrag der Subventionierung von 2400 € je Quadratmeter Wohnfläche und einer Berücksichtigung der Grundstückskosten (80 %) nach den Feststellungen des örtlichen Gutachterausschusses (erhöht um 10 %), wird sozial geförderter Wohnungsbau in den besonders unter Preisdruck stehenden Ballungszentren überhaupt wieder ermöglicht.

Die aus den Subventionsbarwerten abgeleiteten Festbeträge für die Eigentumsförderung und die Möglichkeit im Falle eines geringeren Fremdkapitalbedarfs einen Zuschuss für das Bauvorhaben zu erhalten, tragen den regional unterschiedlichen Preisentwicklungen Rechnung. Je einfacher die Berechenbarkeit der zu erwartenden Förderung, umso leichter ist die Wirtschaftlichkeit des Bauvorhabens für den Bürger zu berechnen. Dies fördert die Akzeptanz.

Der BFW Baden-Württemberg begrüßt auch die vorgesehene statistische Fortschreibung der Einkommensgrenzen, sowohl im Bereich der Mietwohnraumförderung als auch bei der Eigentumsförderung. Die Einkommensgrenze für einen 4 -Personen-Haushalt mit 66.450 € Bruttojahreseinkommen bei der Mietwohnraumbindung und mit 76.000 € Bruttojahreseinkommen bei der Eigentumsbildung reicht weit in den klassischen Mittelstand hinein. Die Förderung ist daher für breite Bevölkerungskreise nutzbar.

Gerade in der Niedrigzinsphase ist die vorgesehene Erhöhung der Tilgungsleistung eine Möglichkeit die Finanzierungsvorteile jetzt zu nutzen, um nach Auslauf der Zinsbindung das finanzielle Risiko der Anschlussfinanzierung zu verringern.

Wie bereits oben ausgeführt, wird vom BFW Baden-Württemberg die Ausweitung der Eigentumsförderung auch auf Alleinstehende begrüßt. Sie trägt der gesellschaftlichen Entwicklung Rechnung, dass immer mehr Alleinerziehende Eigentum bilden wollen. Sie waren bisher jedoch von den Fördermöglichkeiten weitgehend ausgenommen.

Die Zusatzförderung für innovative Bauvorhaben wird vom BFW Baden-Württemberg ausdrücklich begrüßt. Dies gilt sowohl für Formen des modularen oder seriellen Bauens, aber auch für energetisch innovative Baugestaltungen. Gerade der BFW Baden-Württemberg hat im Jahr 2017 seinerseits gemeinsam mit der KEA Baden-Württemberg unter der Schirmherrschaft des Umweltministeriums den Contractingpreis des Landes Baden-Württemberg

ausgelobt. Ziel war es dabei realisierte Bauvorhaben für nachweisliche erzielte Energie- und CO₂-Einsparungen auszuzeichnen. Eine Kombination mit der Wohnraumförderung setzt weitere Anreize für die Praxis.

Kritisch sieht der BFW Baden-Württemberg die so genannte Nachfrageprämie für Gemeinden, die im Landeswohnraumförderungsprogramm vorgesehen ist.

Aus Sicht des BFW Baden-Württemberg müssen hier Grenzen eingezogen werden.

Die schon heute zu beobachtende Praxis, dass immer höhere Quoten sozial geförderten Wohnungsbaus im Rahmen von städtebaulichen Verträgen von Kommunen festgeschrieben werden, wirkt nach unserer Einschätzung contraproduktiv.

Sollte nur mit Blick auf die Nachfrageprämie in einzelnen Kommunen ein sehr hoher prozentualer Anteil sozial geförderten Wohnungsbaus bei der Vermarktung kommunaler Grundstücke festgelegt werden, so führt dies in der Praxis zum Ausschluss privater Unternehmen.

Gerade wenn eine soziale Durchmischung in neu geschaffenen Quartieren gewünscht wird, ist allenfalls eine Quote von 20-30 % sozial geförderten Wohnraums noch verkraftbar. Der Verweis auf eine mittelbare Belegung erfüllt den Zweck der Durchmischung gerade nicht. Denn mit diesem Instrument wird allein der hochpreisige Neubau im neu bebauten Quartier gefördert, während die sozialen Belegungsrechte in weit abgelegenen Teilen der Kommune in älteren Bestandsimmobilien dargestellt wird.

Um Fehlanreize zu vermeiden sollte deshalb die Nachfrageprämie tatsächlich nur für **neu geschaffenen** sozial geförderten Wohnraum gewährt werden. Darüber hinaus sollte eine Obergrenze der Nachfrageprämie vorgesehen werden. Die Obergrenze sollte 20 % bis 30 %, bezogen auf die gesamten in der Kommune bezugsfertig errichteten Wohnungen, nicht übersteigen.

Aus Sicht des BFW Baden-Württemberg sollten auch die wohnungswirtschaftlichen Zwecke zu denen die so genannte Nachfrageprämie verwendet werden darf, näher definiert werden. Denn die wohnungswirtschaftlichen Zwecke der Kommune sind eindeutig von den Zwecken, der mit kommunaler Beteiligung wirtschaftlichen agierenden Wohnungsbaugesellschaften, abzugrenzen.



Landesverband Freier Immobilien-
und Wohnungsunternehmen
Baden-Württemberg

Als Fazit bleibt festzuhalten, dass der BFW Baden-Württemberg in ganz wesentlichen Teilen das vorgesehene Programm Wohnungsbau Baden-Württemberg 2018/2019 des Landes Baden-Württemberg mitträgt und unterstützt.

Mit freundlichen Grüßen

G. Lipka
(Rechtsanwalt)