



Landesverband Freier Immobilien-  
und Wohnungsunternehmen  
Baden-Württemberg



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

Landtag von Baden-Württemberg  
Frau Christiane Staab MdL  
Konrad-Adenauer-Str. 3  
70173 Stuttgart

per E-Mail: karin.hain@landtag-bw.de

Hospitalstr. 35  
70174 Stuttgart  
Tel.: 0711/870 380 - 0  
Fax.: 0711/ 870 380 – 29

E-Mail: [info@bfw-bw.de](mailto:info@bfw-bw.de)  
[www.bfw-bw.de](http://www.bfw-bw.de)

15.02.2022

**Wohnungsbau BW 2022**  
**Bericht und Leitlinien zur Wohnraumförderung des Ministeriums für Landesentwick-**  
**lung und Wohnen**  
**Aktenzeichen 2411-LaWoA**

Sehr geehrte Frau Staab,  
sehr geehrte Damen und Herren,

ich danke für die Möglichkeit im Namen des BFW Landesverband Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen Baden-Württemberg eine Stellungnahme zu dem Programm Wohnungsbau BW 2022 abgeben zu dürfen.

Unser Verband hat bereits am fachlichen Austausch zu den geplanten Änderungen im Oktober 2021 teilgenommen. Positiv ist dabei zu vermerken, dass einige der Anregungen auch Eingang in das Programm Wohnungsbau BW 2022 gefunden haben.

Die im BFW bundesweit organisierten Unternehmen sind für mehr als 50 % des Wohnungsneubaus in Deutschland und für 30 % bei Gewerbeimmobilien verantwortlich. Die in Baden-Württemberg organisierten Unternehmen des BFW sind überwiegend als Bau-träger und Projektentwickler tätig. Der Bau von Eigentumswohnungen ist dabei ein Bei-trag zur Eigentumsbildung, aber auch zur Mietwohnraumversorgung, da etwa 50 % der neu gebauten Wohnungen vermietet werden.

**I. Bericht und Bestandsaufnahme Förderprogramm Wohnungsbau BW 2020/21**

In dem Bericht verweist das Land zu Recht darauf, dass mit 41.501 fertiggestellten Woh-nungen im Jahr 2020 die höchste Baufertigstellungszahlen der letzten fünf Jahre erreicht wurden.

Allerdings sollte gleichzeitig darauf hingewiesen werden, dass die von der L-Bank im Jahr 2017 beauftragte Studie von Prognos zu dem Ergebnis kommt, dass schon aus den

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

Jahren 2011-2015 eine „Wohnungsbaulücke“ von 88.000 Wohnungen bestand. Diese Lücke konnte nicht geschlossen werden. Der von Prognos im Jahr 2017 festgestellte Bedarf von jährlich 65.000 Wohnungen bis zum Jahr 2020 besteht deshalb auch künftig weiter fort.

Der Wohnungsbedarf in Baden-Württemberg wurde also auch im Jahr 2020 um mehr als 20.000 Wohnungen verfehlt!

Damit sind wir einer Schließung der „Wohnungsbaulücke“ seit 2017 nicht nähergekommen. Es bleibt ein weiterhin hoher Nachfragedruck auf dem Wohnungsmarkt.

Das Abschmelzen der sozial gebundenen Mietwohnungen ist dabei nur ein Teilaspekt, wenn auch ein bedeutsamer.

Im gesamten Land Baden-Württemberg wird der Bestand an sozial gebundenen Mietwohnungen vom 31.12.2020 von 54.093 Wohnungen bis zum 31.12.2022 voraussichtlich auf 48.164 Wohnungen fallen, was 5929 Wohnungen mit Sozialbindung weniger bedeutet. Dem stehen in 2020 1131 und in 2021 1545 neu fertig gestellte Sozialwohnungen gegenüber.

Nach der eigenen Prognose des Landes wird erwartet, dass bis zum 31.12.2030 der Bestand an Sozialmietwohnungen auf 38.744 Wohnungen fallen wird.

Eine jedenfalls ernüchternde Bilanz.

Dem steht eine hervorragende Ausstattung des Förderprogramms im Jahr 2021 mit 249 Millionen € gegenüber.

Nach Einschätzung des BFW Baden-Württemberg ist der dauerhaft hohe Nachfrage- druck auf dem Wohnungsmarkt und das geringe Angebot an baureifen Flächen – sowohl der vorrangigen Innenentwicklung als auch bei Ausweisung neuer Baugebiete – für diese Entwicklung mit verantwortlich. Für die Schaffung neuen Wohnraums sind verfügbare Bauflächen Grundvoraussetzung. Ohne diese Flächen ist die „Wohnungsbaulücke“ nicht zu schließen. Hierauf hat das Programm Wohnungsbau BW nur in begrenztem Maße Einfluss. Die Ausweisung von Bauflächen – vorrangig der Innenentwicklung, aber auch neuer Baugebiete – liegt in der Verantwortung jeder einzelnen Kommune.

Zutreffend weist der Entwurf auf die erhebliche Baukostensteigerungen seit 2020 hin. Eine Steigerung des Baupreisindex um 12,7 Prozentpunkte, aber auch die notwendigen Investitionen in Umsetzung des Klimaschutzgesetzes werden den aktuellen Wohnungsneubau deutlich verteuern. Neben den Materialkosten wirkt sich auch der Fachkräftemangel im Handwerk mit Kapazitätsgrenzen aus. Die Anpassung der berücksichtigungsfähigen Baukosten auf künftig 4000.- € pro Quadratmeter Wohnfläche wird daher ausdrücklich begrüßt.

Ein starker Wirtschaftsstandort, wie Baden-Württemberg, benötigt nicht nur sozial gebundene Mietwohnungen, sondern ein breites Wohnungsangebot für alle sozialen Schichten. Wir sehen die Gefahr, dass neben den Bedürfnissen der sozial Schwachen und den extrem finanzkräftigen Interessenten die Wohnbedürfnisse des klassischen Mittelstandes vergessen werden.

Die Wohninteressen eines breiten Mittelstandes erfordern umfangreiche Neubautätigkeit, auch außerhalb des sozial geförderten Wohnungsbaus. Dazu gehört ein Angebot an Mietwohnungen, aber auch an bezahlbaren Eigentumswohnungen.

Neben dem Schwerpunkt im Bereich der Mietwohnraumförderung, auf den der Entwurf abstellt, darf deshalb auch die Eigentumsförderung nicht vergessen werden. Ein eigenes Dach über dem Kopf ist nach wie vor ein festes Ziel breiter Bevölkerungskreise, zumal die Eigentumsbildung dem Vermögensaufbau und der Altersabsicherung dient.

Um die Attraktivität des Förderprogramms insgesamt zu sichern und weitere Nachfragepotenziale zu erschließen, sollte der Gesetzgeber die Akteure des Wohnungsbaus genau analysieren.

Wichtigste Akteure des Wohnungsbaus in Baden-Württemberg waren im Jahr 2020 private Investoren.

Nach den Zahlen des statistischen Bundesamtes waren diese zu 63 % für Wohnungsbauinvestitionen in Baden-Württemberg verantwortlich. Weitere 33 % steuerten private und kommunale Wohnungsbauunternehmen mit bei (Anlage).

Die „Wohnungsbaulücke“ wird sich nur schließen lassen, wenn auch private Anleger weiterhin in den Wohnungsbau investieren.

Können private Investoren auch zu Investitionen in den sozial geförderten Wohnungsbau bewegt werden, liegt hier ein erhebliches Potenzial, was durch ein attraktives Förderprogramm gehoben werden kann.

Deshalb sollten sich die Programme des sozial geförderten Mietwohnungsbaus auch an den Bedürfnissen der privaten Investoren orientieren.

## **II. Förderprogramm Wohnungsbau BW 2022**

In der Stellungnahme zur Ausgestaltung der wesentlichen Förderinhalte könnten wir als BFW Baden-Württemberg weitgehend auf unser Schreiben vom 4.10.2021 im Rahmen des fachlichen Austausches verweisen. Positiv ist zu vermerken, dass die von unseren, aber auch von anderen Verbänden und Institutionen vorgebrachten Anregungen Eingang in das Förderprogramm Wohnungsbau BW 2022 gefunden haben.

Die aus aktuellem Anlass in das Förderprogramm aufgenommene Kompensation der bundesseitig entfallenden KfW Förderung für das Effizienzhaus 55 ist ein hervorragender und bundesweit bislang einmaliger Lösungsansatz, um in allen Formen des sozial

geförderten Wohnungsbaus auch weiterhin die Errichtung eines energieoptimierten Gebäudestandards zu ermöglichen.

Die von den Bauherren einkalkulierte Förderung für den erhöhten energetischen Standard nach Effizienzhaus 55 wird damit durch das Land Baden-Württemberg auch weiterhin sichergestellt.

Um die bereits in der Planung oder vor der Realisierung stehenden Projekte nicht zeitlich zu verzögern, wird angeregt, dass flankierend ermöglicht wird, förderunschädlich noch vor Inkrafttreten des Förderprogramms Wohnungsbau BW 2022 mit der Baumaßnahme beginnen zu können und mit Inkrafttreten des neuen Programms, ab voraussichtlich 1.5.2022, in das neue Förderprogramm wechseln zu können.

Trotz breiter Zustimmung für die Kompensation der entfallenden KfW 55 Fördermittel durch das Land fürchten offensichtlich viele Bauherren, dass ein vorzeitiger Vorhabenbeginn sich förderschädlich auswirken könnte. Eine mehrmonatige Verzögerung einer Vielzahl von baureifen Projekten liegt nicht im Interesse der Wohnungssuchenden.

Nach unseren Informationen ist für die Förderung des Effizienzhauses 40 durch die Bundesregierung mit deutlich niedrigeren Förderansätzen zu rechnen.

Fehlerhaft ist die Annahme des Bundes, dass der Standard nach KfW 55 bereits allgemeiner Baustandard sei. Vielmehr wurde die Realisierung des Effizienzhaus 55 Standards aufgrund der attraktiven Förderung realisiert. Mit dem Wegfall dieser Förderung wird die Erreichung dieser energetischen Standards für breite Kreise von Bauherren wirtschaftlich unattraktiv.

Die in dem Entwurf unterbreiteten Vorschläge zur Sicherung der Attraktivität der Förderangebote werden vom BFW Baden-Württemberg durchweg begrüßt.

Die modulare Berücksichtigung von Baukosten durch einen Festbetrag in allen Förderlinien mit einer vorgesehenen Dynamisierung auf Grundlage des aktuellen Baukostenindex ist der richtige Ansatz in Zeiten dynamischer Preisentwicklung. Die Förderung von künftig 4000.- € pro Quadratmeter Wohnfläche bildet die Mindestherstellungskosten von Wohngebäuden zutreffend ab.

Die Anhebung des Festanteils der sozialen Mietwohnraumförderung auf 40 % der förderfähigen Gesamtkosten im Standardmodell mit 33 % Mietabsenkung und einer Bindungsdauer von 30 Jahren steigert die Attraktivität der Förderung weiter.

Die Begründung von Miet- und Belegungsbindungen an bezugsfertigem Mietwohnraum wird aktuell überwiegend von professionellen Wohnungsunternehmen genutzt.

Demgegenüber nutzen erfahrungsgemäß private Investoren für Investitionen in den sozial geförderten Mietwohnungsbau regelmäßig kürzere Bindungsdauern.

Dies ist in dem Umstand begründet, dass private Anleger wenig Erfahrungen mit dem sozial geförderten Wohnungsbau mitbringen und für sich persönlich mit überschaubaren Zeiträumen bei ihrer Vermögensanlage planen. Diese Eigentümer sollten vor Ablauf der Bindungsfrist gezielt angesprochen und auf die Möglichkeit einer Neubegründung einer weiteren Bindungsfrist hingewiesen werden. Letztlich muss um diese Investoren durch attraktive Programme geworben werden, um sie zu einer Verlängerung zu motivieren.

Selbstverständlich befürwortet der BFW Baden-Württemberg die Anhebung der Darlehenshöchstbeträge zur Förderung des selbstgenutzten Wohnraums. Auch die dynamische Anpassung findet die ausdrückliche Zustimmung des BFW.

Um die Bildung von Eigentum zu ermöglichen, sollte jedoch darüber hinaus durch das Land Baden-Württemberg die Einführung von Grunderwerbsteuerfreibeträgen für junge Familien und Alleinerziehende, wie sie im Koalitionsvertrag der Bundesregierung vorgesehen ist, unterstützt werden. Die Eigenkapitalbelastung stellt für junge Familien ein erhebliches Hemmnis bei der Eigentumsbildung dar. Bei der aktuellen Preisentwicklung könnte deshalb eine Entlastung bei der Grunderwerbsteuer eine wichtige Hilfestellung zur Eigentumsbildung für diese Zielgruppe darstellen.

Mit der Erweiterung der Förderlinie „Wohnungsbau BW - Mitarbeiterwohnen“, um die Variante „Werkmietwohnungen“, setzt der Entwurf einen Wunsch des BFW Baden-Württemberg um.

Gerade für einen attraktiven Wirtschaftsstandort ist es notwendig neue Mitarbeiter in die Regionen zu holen. Für mittelständische Unternehmen, Handwerker und Freiberufler ist die Mitarbeitergewinnung, auch aufgrund der angespannten Wohnungssituation, schwierig.

Mit dem Modell wird es mittelständischen Arbeitgebern möglich ihren Mitarbeitern attraktive Wohnungsangebote in Nähe der Arbeitsstätte zu unterbreiten. Die Investitionen für den mittelständischen Bauherren in eine Sozialwohnung ist attraktiv, da er eine dauerhafte Wertanlage erhält und gleichzeitig ein Angebot für Mitarbeiter mit Wohnberechtigungsschein machen kann. Durch die Belegung mit eigenen Mitarbeitern wird der Mitteleinsatz für den Arbeitgeber doppelt interessant. Auch der Mitarbeiter profitiert, da er eine preiswerte Wohnung findet. Die vertragliche Gestaltung als Werkmietwohnungen im Sinne von § 576 BGB schafft für beide Vertragsparteien die notwendige Sicherheit. Diese vertragliche Gestaltung wird durch einen geringeren Subventionswert abgegolten.

Der BFW Baden-Württemberg ist sich bei diesem Modell sicher, dass nach der notwendigen Bewerbung dieser neuen Förderlinie auch eine entsprechende Nachfrage entstehen wird. Diese Förderlinie sollte ebenso wie das Mitarbeiterwohnen zur langfristigen Planbarkeit dauerhaft angeboten werden.

Die Einführung einer 20-jährigen Sollzinsbindung bei der Förderung selbstgenutzten Wohnraums im KfW 40 Standard entspricht den Wünschen des Marktes. Die Laufzeit ermöglicht auch Bezieher kleinerer Einkommen Eigentum mit hohem energetischem Standard zu bilden.

Wie schon in unserem Schreiben vom 4.10.2021 deutlich gemacht, befürwortet der BFW Baden-Württemberg auch die Einbeziehung von Erbbaurechtsgestaltungen in die Förderkulisse.

Da die Attraktivität von Erbbaurechtsgestaltungen von der Höhe des Erbpachtzinses abhängt, führen Verpachtungen von Grundstücken mit Abbauzinsen von über 3 % nicht zu preiswerten Wohnungsangeboten. Höhere Erbbauzinsen bieten den Bauherren keinen wirklichen Preisvorteil gegenüber einem vollen Eigentumserwerb des Grundstücks.

Die Begrenzung der Förderung auf 3 % der Grundstückskosten bei Erbbaumodellen wird daher ausdrücklich begrüßt.

Die Anerkennung von Darlehen Dritter als Eigenkapitalersatz bei einem 30-jährigen Verzicht auf die Rückzahlung wird im Grundsatz begrüßt. Eine größere Flexibilisierung bei der Darstellung des Eigenkapitals wäre zur Förderung der Eigentumbildung wünschenswert.

Die Nachhaltigkeitszertifizierung und Anpassung an die Anforderungen des Klimaschutzes bewertet der BFW Baden-Württemberg in dem Entwurf des Förderprogramms jedoch kritisch.

Dabei wendet sich der BFW ausdrücklich nicht gegen Nachhaltigkeit beim Wohnungsbau!

Der Verweis auf ein erprobtes Zertifizierungssystem eines privaten Anbieters ist wettbewerbsrechtlich bedenklich und legt offen, dass die Landesregierung keine eigene Vorstellung, der im Wohnungsbau geforderten Kriterien zur Einordnung der Nachhaltigkeit hat.

Die Nachhaltigkeitskriterien des Landes werden damit letztlich durch die Festsetzungen der DGNB in ihrem Kriterienkatalog definiert. Welche weiteren Anbieter bei der Zertifizierung anerkannt werden, bleibt offen.

Von der Nachhaltigkeitszertifizierung, wie sie in dem Programm vorgesehen ist, wird jedenfalls die DGNB wirtschaftlich profitieren.

Eine weitere notwendige Zertifizierung wird insgesamt die Baukosten erhöhen, unabhängig davon, ob sie durch die erhöhten Förderansätze des vorgestellten Programms abgefangen werden.

Abschließend soll auf die kommunalen Belegungsrechte eingegangen werden. Aus Sicht des BFW sollte dieser wichtige Punkt nicht den Verwaltungsvorschriften überlassen, sondern bereits in dem Programm Wohnungsbau BW 2022 geregelt werden. Die Begrenzung auf maximal 30 % der jeweils geförderten Mietwohnungen und nicht mehr als 10 Mietwohnungen je Förderantrag ist dringend geboten, wenn sozialer Mietwohnungsbau für die wichtige Gruppe privater Investoren attraktiv bleiben soll.

Immer mehr BFW Unternehmen haben in ihren Projekten Modelle entwickelt, um sozial geförderten Mietwohnungsbau direkt an private Investoren oder institutionelle Anleger zu vermarkten.

Für den Erfolg dieser Projekte ist es notwendig, dass die privaten Eigentümer, auch wenn sie in eine sozial gebundene Wohnung investieren, selbst entscheiden können, an welche Person mit Wohnberechtigungsschein sie die Wohnung letztlich vermieten. Sie wenden einen erheblichen Teil ihres privaten Vermögens auf, um in eine Wohnung zu kaufen. Daher ist es verständlich, dass diese Eigentümer bei der Begründung eines langfristigen Mietverhältnisses über den Mieter final entscheiden wollen.

Ein Belegungsrecht der Kommune bedeutet demgegenüber jedoch, dass in letzter Konsequenz auch gegen den Willen des Eigentümers ein bestimmter Mieter in die Wohnung eingewiesen werden könnte. Dies ist für die meisten privaten Interessenten ein absolutes Ausschlusskriterium.

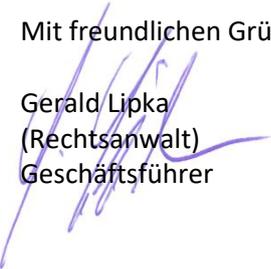
Gerade in einem sozial durchmischten Gebäude ist die Auswahl der Bewohner von zentraler Bedeutung für eine funktionierende Hausgemeinschaft. Die Integration von Mietern mit geringem Einkommen ist dabei kein Problem. Die Integration von Mietern mit besonderen sozialen Auffälligkeiten können Privateigentümer regelmäßig nicht leisten.

Die Festlegung einer Obergrenze für die kommunalen Belegung – wie im bisherigen Programm – stellt dabei einen sinnvollen Kompromiss dar.

Insgesamt lässt sich das vorgelegte Programm Wohnbau BW 2022 als gelungen bewerten. Die Förderung bleibt auch weiterhin attraktiv. Die Kompensation der entfallenden KfW 55 Förderung durch das Land ist außerordentlich positiv zu vermerken!

Soweit die Stellungnahme des BFW Baden-Württemberg.

Mit freundlichen Grüßen



Gerald Lipka  
(Rechtsanwalt)  
Geschäftsführer