Landesverband Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen Baden-Württemberg

Kriegerstr. 3
70191 Stuttgart
Tel.: 0711/870 99 73
Fax.: 0711/ 870 99 74

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

Stellungnahme

Förderprogramm „Wohnungsbau BW 2018/2019“

Sehr geehrter Herr Professor Dr. Müller,
sehr geehrter Herr Kirschner,

zunächst danke ich noch einmal für die Möglichkeit, im Namen des BFW Landesverbandes Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen Baden-Württemberg Anregungen zu Änderungen im Landeswohnraumförderungsgesetz einzubringen.

Trotz einer Reihe von Übereinstimmungen, aber auch einer Reihe grundlegend abweichender Vorstellungen, hat sich der BFW Baden-Württemberg entschieden, eine eigene Stellungnahme abzugeben und sich nicht an die Stellungnahme der wohnungswirtschaftlichen Verbände Baden-Württembergs anzuschließen.

Gerade für Kommunen und Unternehmen mit kommunaler Beteiligung bestehen gegenüber den im BFW Baden-Württemberg organisierten Unternehmen ohne kommunale Beteiligung in einzelnen Bereichen erhebliche Interessenunterschiede.

Gerade für die Schaffung neuen Wohnraums haben die im BFW Baden-Württemberg organisierten Unternehmen mit einem Marktanteil von rund 50 % im Wohnungsneubau eine besondere Bedeutung. Diese Unternehmen leisten schon aufgrund ihrer Kapazitäten einen wichtigen Beitrag bei der Schaffung neuen Wohnraums.

Hervorzuheben ist, dass der Bau von Eigentumswohnungen durch die BFW Unternehmen sowohl einen Beitrag für die Eigentumsbildung, als auch einen wichtigen Beitrag bei der Schaffung von Mietwohnraum darstellt, da mehr als die Hälfte der neu geschaffenen Eigentumswohnungen von privaten Investoren dem Mietmarkt zur Verfügung gestellt werden. Diese privaten Vermieter, die meist nur über 1 bis 2 Eigentumswohnungen verfügen, sind in ihrer Gesamtheit mit rund 66 % Marktanteil der größte Anbieter auf dem Mietwohnungsmarkt. (Vergleich bbsr online 2/2015)

Aus Sicht des BFW Baden-Württemberg sollten diese Marktgegebenheiten auch bei der Ausrichtung der Förderprogramme in Baden-Württemberg ihren Niederschlag finden.

1. Allgemeines

Mit anderen Verbänden sind wir uns als BFW Baden-Württemberg darin einig, dass das Programm Wohnungsbau Baden-Württemberg 2017 gegenüber den vorangegangenen Förderprogrammen deutliche Verbesserungen zur Förderung des sozialen Wohnungsbaus enthält. Auch der BFW Baden-Württemberg hat die Erhöhung des Programmvolumens auf 250 Millionen € ausdrücklich begrüßt. Dieses Fördervolumen auch für den Doppelhaushalt 2018/2019 vorzusehen, findet deshalb die Zustimmung des BFW Baden Württemberg.

Notwendig sind jedoch bereits jetzt Überlegungen, wie ein entsprechendes Fördervolumen für die Wohnraumförderung nach dem Jahr 2019 dargestellt werden soll, wenn die derzeitigen Kompensationsmittel des Bundes eingestellt werden.

Der BFW Baden-Württemberg hat die Erwartung, dass auch nach Auslaufen der Bundesmittel ab 2020 durch das Land Baden-Württemberg mindestens das bisherige Fördervolumen auch weiterhin für die Wohnraumförderung bereitgestellt wird.

Ein klares Bekenntnis zu dieser Kontinuität im Fördervolumen wäre für die im BFW organisierten Unternehmen ebenfalls wichtig für ihre mittelfristigen Planungen. Denn aufgrund des zeitlichen Vorlaufes bei der Entwicklung der Projekte werden viele davon erst im Jahr 2020 vermarktet werden können. Daher spielt die Kontinuität bei der Förderung eine bedeutende Rolle für die Einschätzung der Wirtschaftlichkeit.

Auch der BFW Baden-Württemberg sieht einen grundsätzlichen Bedarf, die förderfähigen Gesamtbaukosten im Geschosswohnungsbau zu erhöhen. Die Festlegung förderfähiger Gesamtbaukosten auf 3000 € pro Quadratmeter entspricht gerade in Groß- und Universitätsstädten nicht mehr den tatsächlich anfallenden Kosten.

Die förderfähigen Gesamtkosten der Mietwohnraumförderung, aber auch der Eigentumsförderung sollten daher deutlich erhöht werden. Eine Erhöhung auf 3500 € pro Quadratmeter mit einer Anpassungsmöglichkeit entsprechend der Baukostensteigerung ist daher notwendig.

2. Eigentumsförderung

Besondere Bedeutung hat für die Mitgliedsunternehmen des BFW Baden-Württemberg die Förderung der Eigentumsbildung. Die Eigentumsförderung muss daher auch in künftigen Wohnbauförderungsprogrammen des Landes Baden-Württemberg eine zentrale Rolle einnehmen.

Dies gilt zum einen deshalb, weil die Bildung von Wohneigentum anerkanntermaßen einen zentralen Baustein für eine sichere private Altersvorsorge darstellt. Eigentumsbildung sollte deshalb möglichst breiten Bevölkerungsschichten ermöglicht werden. Die Förderung der Eigentumsbildung heute, entlastet die Sozialhaushalte des Landes in der Zukunft.

Deshalb begrüßen wir ausdrücklich die Ausdehnung der Förderkulisse auf das gesamte Land.

Im Interesse der Eigentumsbildung sollten bereits möglichst junge Menschen dazu ermuntert werden, auf kurzfristigen Konsum zu verzichten und stattdessen der Mut zu einer langfristigen Investition gefördert werden.

Gerade das geforderte Eigenkapital ist für jüngere Menschen ein Problem, da sie in ihrem bisherigen Erwerbsleben noch keine größeren Beträge ansparen konnten.

Ein wichtiger Beitrag zur erstmaligen Eigentumsförderung könnte deshalb ein gänzlicher oder teilweiser Verzicht auf die Erhebung der Grunderwerbsteuer sein.

Bereits der Erwerb einer Immobilie zum Preis von 250.000 € bedeutet bei einem Grunderwerbsteuersatz von 5 % einen zu zahlenden Betrag von 12.500 €.

Diese Summe wird für junge Menschen ohne großes Eigenkapital bereits einen Hinderungsgrund bei der Eigentumsbildung darstellen.

Sollte das Land jedoch nicht ganz oder teilweise auf die Erhebung der Grunderwerbsteuer verzichten können oder wollen, sollte hier im Rahmen der Wohnraumförderung darüber nachgedacht werden, die Grunderwerbsteuer als förderfähigen Sonderbetrag neben den Baukosten in die Förderung mit einzubeziehen. Die Zielgruppe der Förderungsempfänger könnte damit die Grunderwerbsteuer mit finanzieren. Das Eigenkapital würde entlastet.

Um die Eigentumsbildung junger Menschen zu fördern sollte auch die vorgesehene Eigenleistung (4.1.5) von 20 % auf 10 % abgesenkt werden.

Die Förderung selbstgenutzten Wohnungseigentums sieht nur Ehepartner, Lebenspartner oder Alleinerziehende (5.2.1) als Zielgruppe der Förderung vor.

Selbstverständlich geht auch der BFW Baden-Württemberg davon aus, dass Familien oder Alleinerziehende mit Kindern der besonderen Förderung bedürfen.

Wenn die Eigentumsbildung jedoch als Altersvorsorge gestärkt werden soll und darüber hinaus auch bereits junge Menschen zur Eigentumsbildung angeregt werden sollen, sollte aus Sicht des BFW auch geprüft werden, ob auch Singles in die Förderung mit einbezogen werden können.

Während Singlehaushalte in der Mietwohnraumförderung als förderfähig betrachtet werden, findet sich eine entsprechende Regelung bei der Eigentumsförderung nicht. Gerade weil Singlehaushalte in Groß- und Universitätsstädten weit verbreitet sind, sollte diese Wohnform auch im Bereich der Eigentumsbildung in die Förderung einbezogen werden. Altersvorsorge durch Eigentumsbildung sollte unabhängig vom Familienstand gefördert werden. Eine Eigentumsbildung bereits als Single in jungen Jahren kann später auch bei der Familiengründung eine wichtige wirtschaftliche Grundlage bilden.

3. Mietwohnraumförderung

Auch bei der Mietwohnraumförderung sollte die Gruppe der privaten Investoren als größte Anbietergruppe des Mietwohnungsmarktes stärker in den Fokus der Förderung genommen werden.

Dabei muss das Förderungsprogramm berücksichtigen, dass diese Anlegergruppe in den sozial geförderten Wohnungsbau nur dann investiert, wenn die reduzierten Mieteinnahmen auch tatsächlich kompensiert werden. Diese Anlegergruppe, für die die Unternehmen des BFW Baden-Württemberg im Geschosswohnungsbau Eigentumswohnungen errichten, kann dabei nicht auf das Instrument der mittelbaren Belegung ausweichen.

Dieses Instrument steht nur bestandshaltenden Unternehmen der Wohnungswirtschaft mit größeren Beständen offen. Dabei werden häufig die geforderten Belegungsrechte auf älteren Gebäuden dargestellt, während der neu geschaffene Wohnraum tatsächlich im mittleren oder hochpreisigen Segment vermarktet wird.

Schon wiederholt hat der BFW Baden-Württemberg seine Bedenken im Rahmen der Wohnraum-Allianz gegen die rechtliche Zulässigkeit der anfänglichen mittelbaren Belegung deutlich gemacht. Diese Bedenken sind auch durch die vom Land eingeholte informelle Auskunft bei der EU-Kommission nicht wirklich ausgeräumt, da Details zu Anfrage und Auskunft nicht bekannt sind.

Einer Vereinfachung oder Ausdehnung der anfänglichen mittelbaren Belegung können die im BFW Baden-Württemberg organisierten Unternehmen in keinem Falle zustimmen.

Das Instrument der mittelbaren Belegung wirkt sich schon beim Grundstückserwerb im Zusammenhang mit dem in städtebaulichen Verträgen geforderten Anteil von sozial geförderten Wohnungen als Marktzugangsbeschränkung für die größte Investorengruppe im Wohnungsneubau aus.

Die mittelbare Belegung wird von bestandshaltenden Unternehmen angewendet, weil Sie deutliche wirtschaftliche Vorteile gegenüber der Herstellung neugebauter sozial geförderter Wohnungen bietet.

Aus Sicht des BFW würde eine Ausdehnung der mittelbaren Belegung auch zu strukturellen Problemen führen. Statt neue Wohnungen auch im sozial geförderten Segment zu errichten, werden immer mehr Belegungsrechte an älteren Gebäuden dargestellt, die nach Ablauf der Bindungsfrist abgerissen oder wesentlich umgestaltet werden und dann dauerhaft dem Markt für preiswerte Wohnungen überhaupt nicht mehr zur Verfügung stehen.

Darüber hinaus konzentrieren sich sozial geförderte Wohnungen in älteren Gebäudebeständen. Die für Neubaugebiete beabsichtigte Quartiersdurchmischung wird gerade nicht erreicht.

Die Steigerung der Attraktivität der Mietwohnraumförderung für private Kleininvestoren, beispielsweise durch Erhöhung der möglichen Zuschussbeträge, kann in der Summe eine weit größere Produktion von Wohnungen in diesem Marktsegment ermöglichen. Wenn die Investitionen in den sozial geförderten Wohnungsbau, beispielsweise für Handwerker oder Freiberufler wirtschaftlich attraktiv sind, kann die Zahl der neu hergestellten und langfristig dem Markt zur Verfügung stehenden Wohnungen deutlich erhöht werden. Vor einigen Jahrzehnten waren private Investoren bei entsprechender Förderung in diesem Marktsegment aktiv.

Dies gilt umso mehr, als die aktuellen Einkommensgrenzen für die Mietwohnraumförderung bis weit in den Mittelstand hineinreichen. Die damit möglichen Mietberechtigten sind für diese Investorengruppe akzeptabel.

Vielleicht sollte hier im Sinne eines besseren Marketings nicht mehr vom sozial geförderten Wohnungsbau gesprochen werden, weil hiermit für viele Investoren und Anwohner eher eine Stigmatisierung verbunden ist. Vielleicht sollte man einfach von verbilligtem oder bezuschussten Wohnraum sprechen.

Auch ohne eigene Wohnungsbaugesellschaften zu gründen, könnten kleinere Kommunen solche Wohnungen erwerben und preiswert vermieten.

Entscheidend wird hier sein, dass die Förderung, sei es in der Darlehensvariante oder der Zuschussvariante, die hohen Herstellungskosten im Wohnungsneubau widerspiegelt. Die mögliche Förderung sollte daher erhöht werden.

Mit freundlichen Grüßen
BFW Landesverband Baden-Württemberg

RA Gerald Lipka
- Geschäftsführer -