



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 Schweickert MdL
Konrad-Adenauer-Str. 3
70173 Stuttgart
per E-Mail: andreas.gebhardt@landtag-bw.de

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

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

09.03.2020

Anhörung zum Bericht und den Leitlinien zur Wohnraumförderung 2020/2021 der Landesregierung Aktenzeichen 2411-WirtA

Sehr geehrte Damen und Herren,

ich danke für die Möglichkeit im Namen des BFW Landesverband Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen Baden-Württemberg eine Stellungnahme zum Bericht und den Leitlinien der Wohnraumförderung 2020/2021 der Landesregierung abgeben zu dürfen.

Die im BFW bundesweit organisierten Unternehmen sind für mehr als 50 % des Wohnungsneubaus in Deutschland und für 30 % bei Gewerbeimmobilien verantwortlich.

Auch im BFW Baden-Württemberg sind überwiegend Bauträger und Projektentwickler organisiert, die sich meist mit dem Wohnungsneubau beschäftigen und oft keine oder nur kleinere eigene Wohnungsbestände halten. Mit dem Bau von Ein- und Mehrfamilienhäusern leisten sie einen ganz wesentlichen Teil zur Wohnraumversorgung der Bevölkerung. Dies gilt sowohl im Bereich der Eigentumsbildung als auch bei der Schaffung von Mietwohnraum, da etwa die Hälfte der neugebauten Eigentumswohnungen vermietet werden.

I. Wohnungspolitisch bedeutsame Entwicklungen

Gerade mit Blick auf den Bericht der Landesregierung, der selbst festhält, dass die landesweit zu verzeichnenden Baufertigstellungen nicht das bis zum Jahr 2020 durch Prognos als erforderlich erachtete Niveau erreicht haben, ist festzuhalten, dass die Schaffung von Wohnraum nicht nur im sozial geförderten Segment dringend notwendig ist.

Hierbei sind es gerade Bauträger und Projektentwickler, die im Rahmen ihres Geschäftsmodelles – was in der öffentlichen Wahrnehmung oft verkannt wird – einen

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

maßgeblichen Beitrag für die Wohnraumversorgung leisten. Sie erreichen die hohen Stückzahlen und damit ihren Marktanteil nur deshalb, weil sie Grundstücke erwerben, entwickeln, bebauen und nach Möglichkeit alle Wohnungen meist in Form von Eigentumswohnungen veräußern. Die schnelle Refinanzierung stellt sicher, dass sie – anders als bestandshaltende Unternehmen deren Kapital langfristig gebunden ist – immer wieder neue Wohnbauprojekte in Angriff nehmen können.

Gerade um den anhaltenden Zuzug nach Baden-Württemberg bewältigen zu können, ist die Schaffung neuen Wohnraums unverzichtbar. Dabei darf sich die politische Förderung von Wohnungsbau nicht nur auf den sozial geförderten Mietwohnungsbau konzentrieren, sondern sollte dem Wohnungsbau allgemein politische Priorität einräumen. Denn jede neu geschaffene Wohnung, gleich in welchem finanziellen Segment, schafft über den sogenannten Sickerungseffekt (bisher bewohnte Wohnungen werden frei und durch neue Personen bezogen) eine Entlastung auf dem Wohnungsmarkt für alle Wohnungssuchenden.

Ein ausreichendes Angebot von Häusern und Wohnungen in allen Marktsegmenten ist unverzichtbar für einen exponierten Wirtschaftsstandort wie Baden-Württemberg. Die Wohnraumversorgung ist ein gewichtiges Argument bei der Personalgewinnung und -bindung.

Zutreffend wird im Bericht der Landesregierung auf eine ganz erhebliche Baukostensteigerungen hingewiesen, die neben der Entwicklung der Baulandpreise maßgeblichen Einfluss auf die Bauaktivitäten in Baden-Württemberg haben. Nach Einschätzung des BFW Baden-Württemberg ist die Entwicklung der Baulandpreise im inhaltlichen Zusammenhang mit dem Bauflächenmangel und der viel zu geringen Ausweisung neuer Bauflächen zu sehen.

Dass Stuttgart sich bei den Baulandpreisen bundesweit in der Spitzengruppe befindet, ist dem knappen Angebot baureifer Flächen geschuldet. Bei hoher Nachfrage und starkem Marktdruck wirkt ein knappes Angebot als Preistreiber.

An diesem Beispiel wird deutlich, dass die steigenden Baulandpreise landesweit durch die Kommunen maßgeblich mit verursacht werden.

Die Landesregierung weist in ihren Bericht selbst unter Ziffer 8 und 9 darauf hin, dass ein zentrales Problem der Wohnraumdefizite der Mangel an verfügbaren bebaubaren Flächen ist. Nach ihrer Einschätzung erfolgt die Ausweisung von Bauland in den Kommunen teilweise nur zögerlich und in zu geringem Umfang. Nach Einschätzung der Landesregierung ist das Bestreben sich der Herausforderung des Wohnraumbedarfs anzunehmen oftmals unterentwickelt.

Nach Einschätzung des BFW Baden-Württemberg ist jedoch – entgegen der Einschätzung im Bericht – ein spekulativer Erwerb von Bauland kein zentrales Problem. Vielmehr sind nach unserer Einschätzung vielfach die Bürger nicht an Wachstum und Zuzug interessiert.

Es fehlt schlicht der politische Wille zur Ausweisung von Bauland!

Darüber hinaus verzögern sehr unterschiedliche Interessenlagen in der kommunalen Gesellschaft die politische Diskussion, wenn Bauland ausgewiesen werden soll. Dies gilt sowohl bei der Entwicklung im Innenbereich, ebenso wie bei Ausweisung von Flächen im Außenbereich.

Entgegen der Einschätzung der Landesregierung sehen wir als BFW Baden-Württemberg daher weiter ausufernde staatliche Einflussnahme auf den Grundstücksmarkt sehr kritisch.

Wenn Kommunen ohne traditionelle Bodenbevorratung nunmehr – eventuell mit finanzieller Unterstützung des Landes – mit einer Bodenbevorratung beginnen sollten, wird dies nach unserer Einschätzung die Wohnbauaktivitäten im Land nicht beflügeln. Im Bericht wird selbst darauf verwiesen, dass die Veräußerungsfälle zurückgegangen sind. Wird die Schaffung von Baurecht an einen vorausgehenden Grundstückserwerb durch die Kommune gebunden, so wird die Entwicklung baureifer Flächen zeitlich verzögert oder verhindert. Die Dauer politische Entscheidungsprozesse ist bekannt. Wir brauchen aber jetzt! schnell baureife Flächen, um den Bedarf an mehr neuen Wohnungen zu decken.

Wir als BFW Baden-Württemberg sehen daher auch die 2019 eingeführte neue Förderlinie Wohnungsbau BW – kommunal, ebenso wie den Kommunalfonds Wohnraumoffensive Baden-Württemberg kritisch.

Bereits in unserer Stellungnahme vom 20.08.2019 haben wir dies deutlich gemacht.

Mit dieser Förderschiene werden Kommunen nicht mehr nur hoheitlich bei der Schaffung von Baurecht tätig, sondern sie werden selbst Akteure und Wettbewerber um das knappe Gut Grundstücke. Berücksichtigt man des Weiteren, dass auf Bundesebene eine Stärkung des Vorkaufsrechts für Kommunen diskutiert wird, sind dies aus unserer Sicht massive und falsche Eingriffe in den freien Markt.

Während kommunale Gesellschaften nach § 102 der Gemeindeordnung eine Ausdehnung der Wohnungsbautätigkeit nur bei einem nachweislichen Marktversagen möglich wäre, werden Kommunen mit der neuen Förderlinie zu unternehmerischem Handeln aufgefordert, ohne dass diese Prüfung erforderlich wäre.

Ein Marktversagen besteht aber nicht, weil immer mehr Kommunen im Rahmen von Konzeptvergaben - sowohl von privaten, wie auch von kommunalen Investoren gleichermaßen - eine bestimmte Quote sozial geförderten Wohnungsbaus vorschreiben. Der Schutzzweck von § 102 der Gemeindeordnung wird unterlaufen. Gerade die mittelständischen Unternehmen, die im BFW organisiert sind, benötigen diesen Schutz, da der freie und gleichberechtigte Zugang zu Grundstücken im Geschäftsmodell von Bauträgern und Projektentwicklern existenzielle Bedeutung hat.

Gerade das Nebeneinander von Kommunen und kommunalen Wohnungsbaugesellschaften, mit wirtschaftlich gleich gelagerten Interessen, führt nach unseren Befürchtungen zu einer deutlichen Benachteiligung privater Unternehmen. Auf die beihilferechtlichen Bedenken hatten wir in diesem Zusammenhang bereits in der Stellungnahme vom 20.08.2019 hingewiesen.-

Statt immer mehr Akteure auf dem Grundstücksmarkt benötigen wir vor Ort den politischen Mut Baulandentwicklung voranzutreiben und Entscheidungsprozesse zu beschleunigen.

Um die geforderte Zahl neuer Wohnungen in Baden-Württemberg zu schaffen sind die Kapazitäten und das Know-how privater Bauträger unverzichtbar!

II. Bestandsaufnahme des Förderprogramms Wohnungsbau BW 2018/2019

Nach einer von Statista im Jahr 2020 veröffentlichten Studie liegen Deutschland und die Schweiz bei einer Studie zum Wohneigentum mit 51,5 % bzw. 42,5 % deutlich am Ende der Statistik. In Frankreich liegt die Eigentümerquote bei 65,1 %, in Italien bei 72,4 %, Spanien bei 76,3 %. Rumänien liegt mit 96,4 % Eigentumsquote in Europa an der Spitze.

Es verwundert daher nicht, wenn auch die Bestandsaufnahme des Förderprogramms Wohnungsbau BW 2018/2019 den Schwerpunkt des Bewilligungsvolumens bei der Mietwohnraumförderung feststellt. Im abgelaufenen Programm wurden knapp 183 Millionen € für die Mietwohnraumförderung eingesetzt. Rund 60 Millionen Euro flossen in die Eigentumsförderung.

Dennoch wurden insgesamt mit den eingesetzten Mitteln der Mietwohnraumförderung insgesamt nur 1692 Wohneinheiten gefördert. Die deutlich niedrigere Eigentumsförderung bezog sich immerhin auch auf 1130 Wohneinheiten.

Noch deutlicher wird der Vergleich der aufgewendeten Mittel nur bei Neubaumaßnahmen. Nach der vom Land veröffentlichten Förderbilanz wurden für die Herstellung von 1161 Sozialmietwohnungen insgesamt 83.694.762,92 € aufgewendet. Dies entspricht einem Mitteleinsatz von 72.088,51 € pro geförderten Wohnung.

Bei der Eigentumsförderung wurden für neu errichteten selbstgenutzten Wohnraum 25.281.374,47 € für die Schaffung von 551 Wohneinheiten aufgewendet. Dies entspricht einem Fördermitteleinsatz von nur 45.882,71 € für die Eigentumsförderung pro Wohneinheit.

Der Mitteleinsatz für die Schaffung von Mietwohnraum liegt somit um 57,12 % höher als bei der Eigentumsförderung. Auch dies sollte zu denken geben!

Gerade der europäische Vergleich der Eigentumsquote sollte Ansporn sein, auch in Baden-Württemberg, dem Land der Häuslebauer, mehr Menschen die Eigentumsbildung zu ermöglichen. Ist das selbstgenutzte Wohneigentum doch die beste Altersvorsorge!

Vor dem Hintergrund der oben aufgezeigten Preisentwicklungen auf den Wohnungsmärkten muss im Bereich der Eigentumsförderung grundsätzlich überlegt werden, welche Anpassungen notwendig sind, um Eigentumsbildung realistisch zu ermöglichen.

Hauptproblem junger Familien ist dabei häufig das Eigenkapital.

Schon wiederholt hat der BFW Baden-Württemberg darauf hingewiesen, dass hier die Grunderwerbsteuer ein Schlüssel sein könnte, um das Eigenkapital im Zeitpunkt des Erwerbs zu schonen. Wenn Freibeträge auf Bundesebene nicht durchsetzbar sind, könnte das Land jedenfalls – ohne in der Summe auf Mittel zu verzichten – die Grunderwerbsteuer für mehrere Jahre verzinslich stunden.

Die politische Diskussion sollte sich jedenfalls nicht nur auf den Mietwohnungsbau fokussieren.

III. Förderprogramm Wohnungsbau BW 2020/2021

Der BFW Baden-Württemberg begrüßt, dass auch für das Förderprogramm 2020/2021 erneut knapp 251 Millionen € zur Verfügung stehen. Richtig ist, dass die vorgesehenen Kontingente nicht festgeschrieben sind, sondern je nach Bedarf in den verschiedenen Programmen abgerufen werden können.

Wir sehen weiterhin praktische Vorteile darin, dass im neuen Programm die allgemeine Mietwohnraumförderung marktzinsunabhängig und damit verlässlich kalkulierbar ist. Zu begrüßen ist, dass die Verzinsung im Zeitraum der Belegungsbindung sowohl bei der Mietwohnraumförderung als auch bei der Förderung selbstgenutzten Wohnungseigentums auf 0 % per anno abgesenkt wurde.

Bei den wählbaren Zeiträumen für die Zins- und Belegungsbindung hätten wir uns als BFW Baden-Württemberg auch eine 20-jährige Laufzeit gewünscht. Mit der Ergänzung um eine 20-jährige Laufzeit wären zwischen 10 und 30 Jahren, in fünf Jahresschritten, flexible Wahlmöglichkeiten gegeben.

Grundsätzlich begrüßen wir eigentlich, dass die Förderung an die Baukosten von 3500.- € je Quadratmeter Wohnfläche anknüpft. Unter Einbeziehung der Kostengruppen 200-800 sind dies realistisch erreichbare Kosten für kostengünstiges Bauen im Rahmen der bisher geltenden Vorschriften.

Allerdings sind diese Kosten nicht ausreichend, soweit damit auch regelmäßig der Standard Effizienzhaus 55 verbunden ist (2.5).

Für die Erreichung des Standards Effizienzhaus 55 sind erhebliche Mehrkosten zu erwarten. Regelmäßig wird es notwendig eine kontrollierte Be- und Entlüftung zu installieren. Damit sind erhöhte Kosten für Gebäudetechnik, aber auch im Betrieb höhere Wartungskosten zu erwarten. Da in den Gebäuden keine unterschiedlichen Energiestandards verwirklicht werden können, bedeutet dieses Gebot faktisch, dass Gebäude mit einem Anteil von sozial geförderten Wohnungen nur noch im Effizienzhausstandard 55 errichtet werden können.

Darüber hinaus wird derzeit in Baden-Württemberg auch ein Gesetz zur Weiterentwicklung des Klimaschutzes diskutiert, dass in § 8a eine generelle Verpflichtung zur Installation von Photovoltaikanlagen bei Wohngebäuden vorsieht. Eine solche pauschale Pflicht, ohne Berücksichtigung der technischen Herausforderungen und damit verbundenen Kosten, halten wir für sich allein schon für falsch.

Effizienzhausstandards 55 und Photovoltaikpflicht zusammen sprengen den Kostenrahmen im Wohnungsbau, insbesondere im sozial geförderten Wohnungsbau!

Schon eingangs wurden die bisherigen Kostenentwicklungen im Wohnungsbau ausgeführt. Mit diesen beiden Regelungen trägt das Land selbst zu weiteren erheblichen Kostensteigerungen im Wohnungsneubau bei.

Die in 2.5 vorgesehene Befreiungsmöglichkeit im Einzelfall (wenn Mehrkosten in Höhe von 150.- € je Quadratmeter Wohnfläche verursacht werden), wird in der Praxis ins Leere laufen.

Die Planung und Kalkulation zweier völlig unterschiedlicher Gebäude verursacht für sich alleine bereits Kosten.

Im Übrigen muss ein Unternehmen bereits beim Grundstückserwerb die Wirtschaftlichkeit des Gesamtprojektes berechnen und seinem Kaufpreisangebot zugrunde legen. Daher wird man in seiner Kalkulation vom Effizienzhaus Standard 55 ausgehen müssen.

Zusammen mit einer möglichen Photovoltaikpflicht werden sich jedoch viele Unternehmen aus wirtschaftlichen Gründen möglicherweise ganz gegen Projekte mit sozial geförderten Wohnungsbau entscheiden!

Der BFW Baden-Württemberg hat im Übrigen darauf hingewiesen, dass bereits bisher, trotz Inanspruchnahme von Fördermitteln, bei der Vermarktung sozial geförderter Wohnungen eine interne Quersubventionierungen im Projekt erfolgt, die damit Kostentreiber für die übrigen, auf dem freien Markt verfügbaren Wohnungen wird. Damit wird immer weniger Menschen der Zugang zu neu gebauten Wohnungen möglich sein. Eine aus unserer Sicht gesellschaftlich gefährliche Entwicklung.

Im Übrigen hat die Konjunktur in wichtigen Schlüsselbereichen schon vor den Auswirkungen der Corona-Epidemie deutliche Eintrübung erfahren. Diese konjunkturellen

Entwicklungen haben auch Auswirkungen auf den Wohnungsbau, auch wenn diese regelmäßig erst zeitverzögert dort wahrzunehmen sind. Wir werden uns vielleicht daran gewöhnen müssen, dass aus wirtschaftlicher Vorsicht dann nicht mehr jedes Projekt realisiert werden kann.

Lässt man diese sehr grundsätzlichen Bedenken einer Überfrachtung des Förderprogramms im Weiteren außer Acht, so sind die fest kalkulierbaren, nach Bindungsfristen abgestuften Subventionsbeträge positiv zu bewerten.

Außergewöhnlich im Ländervergleich ist auch die Möglichkeit zusätzlich zu den Baukosten eine Förderung für die Grundstückskosten zu erhalten.

Für außerordentlich gelungen halten wir den grundsätzlichen Ansatz im Förderprogramm (2.3) eine neue Förderlinie „Mitarbeiterwohnen“ zu ermöglichen.

Denn immer häufiger stehen die im BFW Baden-Württemberg organisierten Unternehmen vor der Herausforderung, dass sie nach städtebaulichen Verträgen eine bestimmte Quote sozial geförderten Wohnungsbaus in ihren Projekten errichten müssen. Dabei haben wir immer positiv bewertet, dass in Baden-Württemberg auch die Förderung einzelner Wohnungen grundsätzlich möglich ist. Allerdings muss man nach den Erfahrungen unserer Unternehmen darauf hinweisen, dass die Vermarktung sozial gebundener Wohnungen noch immer eine besondere Herausforderung darstellt. Für kleine Kapitalanleger, die ihre Altersvorsorge aufbauen wollen, ist die Investition in eine Wohnung mit sozialer Bindung noch immer nicht unproblematisch. Für diese Anleger erscheinen Angebote auf dem freien Markt oft attraktiver. Umgekehrt sind jedoch gerade private Kleinvermieter die wichtigste Gruppe auf dem Mietwohnungsmarkts. In der Summe werden mehr als zwei Drittel aller auf dem Markt befindlichen Wohnungen von Kleinanlegern angeboten, die meisten über eine oder zwei Wohnungen verfügen (BBSR-online 2/2015).

In der Förderlinie „Mitarbeiterwohnen“ sehen wir vom BFW Baden-Württemberg gute Chancen gerade in der Vermarktung an private Investoren. Viele mittelständische Handwerker oder Freiberufler suchen händeringend nach Personal. Für diese Gruppen könnten auch sozialgebundene Wohnungen attraktiv sein, wenn sie diese an Mitarbeiter mit Wohnberechtigungsschein vermieten könnten. Denn Belegungsrechte von Kommunen schrecken diese Investoren eher ab.

Insgesamt begrüßen wir als BFW Baden-Württemberg die Anhebung der Einkommensgrenzen, sowohl bei der Mietwohnraumförderung als auch bei der Eigentumsförderung. Die Einkommensgrenzen für eine vierköpfige Familie bei der Mietwohnraumförderung mit 69.000 € und bei der Förderung selbstgenutzten Eigentums mit 79.000 € Bruttojahreseinkommen reichen bis tief in die Gesellschaft.

Die zusätzliche Förderung bei einem vorangehenden Abriss findet ebenfalls unsere Zustimmung.

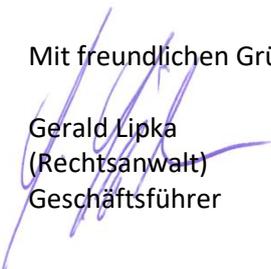


Ebenfalls begrüßen wir eine ergänzende Subvention für die Herstellung der Barrierefreiheit, welche mit einem Volumen von bis zu 60.000 € pro Wohneinheit ausgestattet ist.

Bei der Ergänzungsförderung für nachträglich hinzukommende Kinder regen wir als BFW Baden-Württemberg an, neben Geburt und Adoption, auch Kinder im Rahmen einer neu begründeten auf Dauer ausgelegten Lebensgemeinschaft mit einzubeziehen. Da die Förderung auch von Alleinstehenden der Anspruch genommen werden kann, sind neben Geburt und Adoption auch Fälle denkbar, dass mehrere Alleinstehende mit Kindern während des Förderzeitraums zusammenziehen und eine dauerhafte Lebensgemeinschaft begründen. Auch ohne, dass eine Adoption der Kindervoraussetzung wäre, sollten in diesen Fällen Anpassungen der Förderung ermöglicht werden.

Soweit die Stellungnahme des BFW Baden-Württemberg.

Mit freundlichen Grüßen



Gerald Lipka
(Rechtsanwalt)
Geschäftsführer