



Landesverband Freier Immobilien-
und Wohnungsunternehmen
Baden-Württemberg



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

Ministerium für Landesentwicklung
und Wohnen Baden-Württemberg
Herr Dr. Eckart Meyberg
Theodor-Heuss-Str. 4
70174 Stuttgart

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

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

Per E-Mail: eckart.meyberg@mlw.bwl.de
gunter.awenius@mlw.bwl.de
jennifer.raupp@mlw.bwl.de

02.05.2022

**Stellungnahme zur Verwaltungsvorschrift des Ministeriums für Landesentwicklung
und Wohnen zum Förderprogramm Wohnungsbau Baden-Württemberg 2022
(VwV-Wohnungsbau BW 2022)
Aktenzeichen: MLW25-27-2/6**

Sehr geehrter Herr Dr. Meyberg,
sehr geehrte Damen und Herren,

ich danke für die Möglichkeit im Namen des BFW Landesverband Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen Baden-Württemberg eine Stellungnahme zu den Verwaltungsvorschriften zum Förderprogramm Wohnungsbau Baden-Württemberg 2022 abgeben zu dürfen.

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 Bauträger und Projektentwickler tätig. Der Bau von Eigentumswohnungen ist dabei ein Beitrag zur Eigentumsbildung, aber auch zu Mietwohnraumversorgung, da etwa 50 % der neu gebauten Wohnungen vermietet werden.

Der BFW Baden-Württemberg hat bereits am fachlichen Austausch zu den geplanten Änderungen der Wohnbauförderung im Oktober 2021 teilgenommen. Zum Förderprogramm Wohnungsbau BW 2022 konnte sich der BFW Baden-Württemberg schriftlich und in der Anhörung des Landtags am 11.3.2022 äußern.

Die im Anschreiben vom 25.4.2022 besonders hervorgehobenen Änderungen der neuen Verwaltungsvorschriften zum Förderprogramm Wohnungsbau BW 2022 wurden von uns bereits im Rahmen unserer schriftlichen Stellungnahme zum Förderprogramm selbst kommentiert.

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

Die Kompensation der bundesseitig entfallenden KfW Förderung für das Effizienzhaus 55 oder besser ist ein hervorragender Lösungsansatz des Landes Baden-Württemberg, um bereits nach diesem Standard geplante Bauvorhaben möglichst schnell vorantreiben und realisieren zu können. Wir begrüßen insbesondere, dass die Kompensation, sowohl in der Mietwohnraumförderung als auch in der Eigentumsförderung, erfolgt.

Nur mit der nunmehr möglichen Kompensation können auf Basis des KfW 55 Standard geplante Bauvorhaben ohne weitere Umplanungen realisiert werden. Gerade in langfristigen Planungsprozessen, wie sie für den Wohnungsbau notwendig sind, führen die von Bundesseite zu verantwortenden plötzlichen Sprünge in der Förderpolitik jedenfalls zu einer deutlichen Verunsicherung der Bauherren, die Wohnungen herstellen wollen.

Dabei sollte allen Beteiligten klar sein, dass die Verunsicherung im Bereich der Bundesförderung aktuell durch weitere Faktoren verstärkt wird.

Die Folgen des Ukraine Krieges und der ergriffenen Sanktionen lassen tiefe Verwerfungen für den Wohnungsbau befürchten. Energiepreisteigerungen, Lieferkettenunterbrechungen und hierdurch bedingte massive, teilweise unkalkulierbare Materialpreisteigerungen führen bereits jetzt dazu, dass der Beginn neuer Bauvorhaben zurückgestellt wird. Festpreise können gegenüber privaten Endkunden nicht mehr realistisch kalkuliert und vereinbart werden, wenn gleichzeitig in der Bauphase erhebliche Preisteigerungen zur Regel geworden sind. Umgekehrt stellen die Erwerber – insbesondere private Kunden – Projekte zurück oder scheitern bei der Finanzierung.

Abhängig von der Dauer des Ukraine Krieges rechnen wir als BFW Baden-Württemberg daher mit Einbrüchen bei den Baufertigstellungen, auch für die Folgejahre.

Vor diesem Hintergrund erhält die Kompensation der entfallenden Bundesförderung durch das Land Baden-Württemberg eine besondere stabilisierende Bedeutung.

Allerdings macht der Entwurf deutlich, dass die Kompensation nur so lange erfolgt, wie der Standard KfW 55 nicht den Neubaustandard darstellt (I, 3). Da die Bundesregierung bereits angekündigt hat, spätestens ab dem Jahr 2023 den KfW 55 Standard zum Neubaustandard zu erheben, bedeutet dies in der Konsequenz, dass die Kompensation zeitlich befristet ist.

Dies lässt erwarten, dass – soweit es die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen ermöglichen – Projekte sozial geförderten Wohnungsbaus noch im Jahr 2022 vorgezogen beantragt werden, es ab dem Jahr 2023 dann jedoch Einbrüche bei der Antragstellung geben wird. Denn für diese Projekte gelten höhere Anforderungen, was höhere Kosten auslöst, die nicht mehr in den bekannten Strukturen gefördert werden.

Die aktuell von Bundesseite angekündigte neue Förderstruktur, die eine KfW Förderung künftig an QNG Siegel knüpft, wird den Wohnungsneubau zunächst zusätzlich hemmen, da die Unternehmen erst Erfahrungen mit den Anforderungen und den daraus resultierenden Kosten sammeln müssen.

QNG Siegel sind aktuell beim Verein zur Förderung der Nachhaltigkeit im Wohnungsbau e.V., dem Verein DGNB und dem Bauinstitut für ressourceneffizientes und nachhaltiges Bauen GmbH zu erhalten.

Hier wird dringend angeregt, dass die Zertifizierungsstruktur für KfW Förderung und die vom Land (I, 4) geforderte Nachhaltigkeitszertifizierung an den gleichen Kriterien und Inhalten orientiert wird, um nicht für ein Bauvorhaben mehrere Zertifizierungen einholen zu müssen.

Denn auch die Kosten für das QNG Siegel und die Honorarkosten für die Begleitung des Bauvorhabens durch den Auditor werden in die Quadratmeterpreise des Wohnungsbaus einfließen.

Wir befürchten, dass der Wohnungsbau und insbesondere der sozial geförderte Wohnungsbau weiter steigende Preise bei hoher wirtschaftlicher Unsicherheit infolge des Ukraine Krieges nicht mehr ohne Weiteres verkraften kann!

Für richtig halten wir als BFW Baden-Württemberg die Beschränkung der gemeindlichen Belegungsrechte auf maximal 30 % der geförderten Wohnungen innerhalb eines Objektes. Bei Großprojekten hätten wir auch eine absolute Obergrenze von 10 Wohnungen weiterhin für richtig gehalten. Denn Wohnungsnotfälle und Haushalte in besonderen Schwierigkeiten bedeuten in größerer Zahl auftretend eine Belastung für die Hausgemeinschaft. Gerade für private Investoren ist die Auswahl ihrer individuellen Mietparteien ein wichtiges Kriterium, um auch in den sozial geförderten Wohnungsbau zu investieren. Eine – zumindest in letzter Konsequenz drohende – zwangsweise Einweisung von Mietparteien in eine mit privaten Mitteln finanzierte Wohnung, ist die individuelle Vermarktung von sozial gefördertem Wohnungsbau ein Ausschlusskriterium. Deshalb begrüßen wir als BFW Baden-Württemberg, dass zumindest eine Begrenzung auf 30 % der geförderten Wohnungen für gemeindlichen Belegungsrechte verbleibt.

In der individuellen Vermarktung von sozial geförderten Wohnungen ergibt sich ein hohes Potenzial für den sozial geförderten Wohnungsbau.

In den allgemeinen Regelungen der Verwaltungsvorschriften ist es zu begrüßen, dass mit aller Deutlichkeit klargestellt wird, dass der Abschluss von Liefer- und Leistungsverträgen unter einer aufschiebenden Bedingung nicht als vorzeitiger Vorhabenbeginn gilt.

Diese Klarstellung sollte auch für den Abschluss von Generalunternehmerverträgen erfolgen. Denn werden Bauvorhaben an Generalunternehmer übertragen, so dient dies in gleicher Weise einer Absicherung der kalkulierbaren Kosten des Bauvorhabens. Erfolgt eine Leistungsvereinbarung mit einem Generalunternehmer – ohne dass mehrere Bauabschnitte vorliegen – ist der Abschluss unter einer aufschiebenden Bedingung daher ebenfalls möglich.

Für die Durchführung von Vorhaben aus mehreren Bauabschnitten macht der Entwurf darauf aufmerksam, dass eine einheitliche Auftragsvergabe für spätere Bauabschnitte jedenfalls förderschädlich wäre.

Die vorgeschlagene Lösung über eine ausnahmsweise erfolgende Zustimmung des Ministeriums für Landesentwicklung und Wohnen zu einer einheitlichen Auftragsvergabe an den Generalunternehmer wird nur dann eine Lösung sein, wenn für die aufeinanderfolgenden Bauabschnitte inhaltlich identische Vertragsvereinbarungen erfolgen. Dies ist praktisch nur möglich, wenn die Bauabschnitte zeitlich eng aufeinanderfolgen. Erstrecken sich die Bauabschnitte zeitlich über einen längeren Zeitraum, sollte auch eine Auftragsvergabe unterauflösender Bedingung für die einzelnen Bauabschnitte möglich sein, ohne eine Förderschädlichkeit auszulösen. Denn erstrecken sich die Bauarbeiten über mehrere Bauabschnitte über einen zeitlich längeren Zeitraum, wird auch der Generalunternehmer Preisanpassungsklauseln vereinbaren. Auch wenn die Ausgangskalkulation zugrunde gelegt wird, müssen dann in der Praxis für jeden Bauabschnitt die Vergütungsdetails neu vereinbart werden. Bei Änderungen öffentlich-rechtlicher Vorschriften sind auch die Planungsgrundlagen anzupassen.

Um die späteren Bauabschnitte nicht von der Förderung auszuschließen, sollte eine aufschiebend bedingte Auftragserteilung für die zeitlich späteren Bauabschnitte möglich sein, auch wenn die Konsequenz sein könnte, dass sich zwischenzeitlich die Förderkonditionen verändert haben.

Der BFW Baden-Württemberg hält es für wichtig, dass der Entwurf verdeutlicht, dass sich die Neubaumiete nur anhand vergleichbaren Neubauwohnraums ermitteln lässt.

Ebenso wichtig ist für die Praxis der Hinweis, dass die Anforderungen zur Barrierefreiheit nach DIN 18040-2 nicht automatisch eine rollstuhlgerechte Nutzbarkeit erfordert.

Unter Berücksichtigung der aktuellen Inflationsrate, muss während des Geltungszeitraums des Förderprogramms auch mit Zinsanpassungen gerechnet werden. Nach (I, 22) des Entwurfs ist deshalb auch mit Auswirkungen auf das Förderangebot zu rechnen.

Allerdings ist in dem Förderprogramm eine sehr sinnvolle Dynamisierung der zu berücksichtigenden Baukosten, aber umgekehrt auch der Förderung in Darlehenshöchstgrenzen verankert.

Gerade in Zeiten sich schnell verändernde Baukosten ein wichtiges Instrument!

Auf die Höhe der einzelnen Fördermaßnahmen muss an dieser Stelle nicht eingegangen werden. Hier kann auf die positive Stellungnahme im Rahmen der Anhörung zu den Leitlinien der Wohnraumförderung verwiesen werden.

Der Entwurf verweist unter II B 2 zur Mietbindung darauf hin, dass Wärme-Contracting-Modelle nicht zum Nachteil des Mieters wirken dürfen. Unklar bleiben welche Nachteile zu befürchten sind. Werden im Wohnungsneubau Wärme-Contractingmodelle umgesetzt, so stellen sie regelmäßig die einzige Möglichkeit der Wärmeversorgung in dem

Gebäude oder Quartier dar. Im Übrigen dient Contracting mit seiner hohen Energieeffizienz der CO₂ Einsparung und damit dem Klimaschutz.

Für Bauträger und Projektentwickler ist es praxisnah, aufgrund der langen Entwicklungsdauer, die Grundstückskosten bis zu fünf Jahre in die Förderung mit einzubeziehen und über das Instrument der Reservierungsvereinbarung Fördermittel für die Veräußerung an Dritte nach dem Programm zu sichern (IIB 5.2).

Bereits in der Anhörung zum Programm Wohnungsbau BW 2022 hat der BFW Baden-Württemberg die neu geschaffene Förderlinie Mitarbeiterwohnen/Werkmietwohnungen gelobt. Der BFW sieht in diesen Programmlinien marktgerechte Angebote, um sozial geförderten Wohnungsbau für private Investitionen mittelständischer Zielgruppen attraktiv zu machen.

Positiv zu erwähnen ist die in Abschnitt VII grundsätzlich gleichberechtigt erfolgende Förderung für selbstgenutztes Wohneigentum. Positiv bewerten wir, dass neben dem Erwerb neuen Wohnraums, auch der Erwerb bestehenden Wohnraums, aber auch Änderungs- und Erweiterungsmaßnahmen in die Förderung mit einbezogen werden.

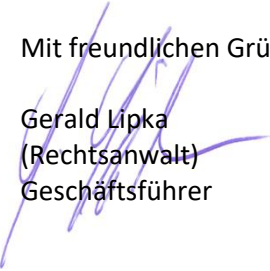
Die Dynamisierung des Sockelbetrages auf Grundlage des aktuellen Baukostenindex wurde bereits oben positiv angesprochen.

Die Berücksichtigung von Erbbaurechtskosten bis zu einer Höhe von 3 % setzt richtige Anreize. Sollen Grundstücke zur Schaffung preiswerten Wohnraums nur im Erbbaurecht vergeben werden, kann nur ein Erbbauzins von bis zu 3 % Berücksichtigung finden. Höhere Erbbauzinsen bieten keinen Kostenvorteil und stehen einer Grundstücksveräußerung in der Kostenbelastung gleich.

Zu weiteren Einzelmaßnahmen der Förderung wurde bereits im Rahmen unserer Stellungnahme vom 15.2.2022 zum Programm Wohnungsbau BW 2022 Stellung genommen, worauf verwiesen werden kann.

Soweit die Stellungnahme des BFW Baden-Württemberg.

Mit freundlichen Grüßen



Gerald Lipka
(Rechtsanwalt)
Geschäftsführer