

Nachgefragt: Wie steht die bayerische Wohnungswirtschaft zur Bodenpolitik?

Bezahlbarer Wohnraum ist in vielen bayerischen Städten Mangelware. Die Mitgliedsunternehmen des VdW Bayern sind als Akteure für den Bau bezahlbarer Mietwohnungen derzeit sehr gefragt. Dazu kommen viele neugegründete Wohnungsunternehmen und -genossenschaften, die Neubauvorhaben planen.

Wie erlebt die Wohnungswirtschaft Bayern die Bodenpolitik und die Förderung für den Wohnungsbau? Die Redaktion hat bei den Vorsitzenden der regionalen Arbeitsgemeinschaften im VdW Bayern nachgefragt.

Dr. Klaus-Michael Dengler, Geschäftsführer der GEWOFAG und Vorstandsvorsitzender der Vereinigung Münchener Wohnungsunternehmen (VMW)

Frage 1

Die GEWOFAG profitiert davon, Grundstücke kostenneutral von der Landeshauptstadt München zu erhalten, wofür wir sehr dankbar sind. Unser Zugang ist vergleichsweise gut, da der Anteil an städtischen Grundstücken in neuen Baugebieten recht hoch ausfällt. Dennoch handelt es sich auch bei diesen Grundstücken natürlich um eine begrenzte Ressource, die wir uns mit Genossenschaften und Baugemeinschaften teilen. Wir freuen uns über jedes Grundstück, das wir bekommen und arbeiten nach dem Motto: Je mehr Flächen wir bebauen können, desto besser.

Viele unserer VMW-Mitglieder sind Genossenschaften und Baugemeinschaften, die sich im Rahmen von Konzeptvergaben der Landeshauptstadt München für städtische Grundstücke bewerben. Die Kolleginnen und Kollegen bestätigen immer wieder, dass diese Grundstücke grundsätzlich sehr begehrt sind, da sie mit im Vergleich zum freien Markt günstigeren Konditionen einhergehen. Gerade in letzter Zeit höre ich allerdings häufiger, dass die Bedingungen, an die diese günstige Grundstücksvergabe geknüpft ist, wirtschaftlich nicht sonderlich attraktiv sind. Hier werden vor allem die langen Bindungsfristen an die Fördermodelle EOF und München-Modell sowie an den Konzeptionellen Mietwohnungsbau (KMB) ins Feld geführt. Auch die Bedingung der ausschließlichen Grundstücksvergabe im Erbbaurecht ohne die Möglichkeit, Eigentum zu erwerben, wird mit Blick auf die als sehr restriktiv empfundenen Erbbaurechtsbedingungen als ungünstig eingestuft. Zuweilen kann dies beim ein oder anderen Bauprojekt sogar dazu führen, dass keine Angebote von Genossenschaften und Baugemeinschaften eingehen.

Frage 1:

Höchstpreisprinzip oder Konzeptvergabe von kommunalen Grundstücken: Wie erleben Sie in Ihrer/Ihren Belegenheitskommunen den Zugang zu bezahlbarem Bauland und welche Rückmeldungen kommen von anderen Wohnungsunternehmen in Ihrer Arbeitsgemeinschaft?

Frage 2:

Die Studie des Difu-Instituts empfiehlt Kommunen, bei der Grundstücksvergabe auf Erbbaurechte zu setzen. Was halten Sie von diesem Instrument?

Frage 3:

Bezahlbares Wohnen ist auch im Bundestagswahlkampf 2021 ein großes Thema. Ist mehr Förderung für sozial orientierte Wohnungsunternehmen nötig?



Frage 2:

Mit Blick auf die oben erwähnten Konditionen ist ein Bauprojekt im Erbbaurecht für die GEWOFAG mit ihren niedrigen Mieten nicht sinnvoll darstellbar. Für uns bleibt der kostenneutrale Eigentumserwerb von der Stadt auch zukünftig die einzige Alternative.

Auch unsere VMW-Mitgliedsunternehmen stufen diese Variante als nicht besonders attraktiv ein, da sie deutlich unwirtschaftlicher ist, als das Grundstück im Eigentum zu erwerben.

Frage 3

Ein klares Ja! Bei ständig steigenden Baupreisen, gedeckelten Mieten und hohen Anforderungen an den Klimaschutz wird es für sozial orientierte Wohnungsunternehmen immer schwerer, wirtschaftlich zu agieren und den so dringend benötigten bezahlbaren Wohnraum zu schaffen.

Die Anforderungen von Bundes-, Landes-, und Stadtpolitik sind hoch: Wir sollen viele neue Wohnungen in einem möglichst hohen Energiestandard bauen, diese zu gedeckelten Mietpreisen zur Verfügung stellen und zugleich unseren Bestand in großem Stil energetisch nachrüsten. Damit wir das tun können, braucht es eine deutliche Erhöhung der Förderung, insbesondere mehr Unterstützung vom Bund.



Hannes B. Erhardt, Geschäftsführer des ESW – Evangelisches Siedlungswerk und Vorsitzender der Vereinigung der Wohnungsunternehmen in Mittelfranken

Frage 1

In unserer Arbeitsgemeinschaft gibt es zum einen Unternehmen, die Bauaktivitäten auf eigenen Grundstücken im Zuge von Nachverdichtung oder Ersatzneubauten schaffen. Ein anderer gibt es auch Unternehmen, die am Markt Grundstücke akquirieren. Die Anzahl von der öffentlichen Hand ausgeschriebenen Grundstücken ist sehr überschaubar mangels Verfügbarkeit. Dennoch gab es bei Verkäufen zuletzt immer Konzeptausschreibungen. Das halten wir für den völlig richtigen Weg. Leider hat sich die Lage dadurch nicht nennenswert verbessert, da kaum Grundstücke angeboten werden. Am freien Markt haben die sozial orientierten Unternehmen es sehr schwer, sich gegen die übermächtige Bauträgerkonkurrenz zu behaupten. Der Versuch der Kommunen, durch entsprechende Auflagen in neuen Baugebieten mit gefördertem Wohnungsbau das Angebot zu erhöhen klappt ganz gut, dennoch ist auch in diesem Bereich bereits eine große Nachfrage auch institutioneller Investoren zu verzeichnen die als Mitbieter preistreibend wirken.

Frage 2

Das Erbbaurecht ist grundsätzlich eine gute Möglichkeit. Im aktuellen Niedrigzinsumfeld werden nach unserer Kenntnis je-



doch kaum Erbbaurechtsverträge abgeschlossen zumal die Grundstückseigentümer (Kommunen, Stiftungen, Dritte) sich dennoch eine Verzinsung zwischen 2-4% erwarten, was bei den rasant gestiegenen Grundstückspreisen bzw. auf Basis der aktuellen Bodenpreise nicht über bezahlbare Mieten abbildbar ist. Eine Möglichkeit

könnte das kostenfreie zur Verfügungstellen der Grundstücke im Wege des Erbbaurechts für geförderte Wohnungen sein. Dann könnte man damit den Nachteil ausgleichen, dass in der EOF-Förderung die Grundstücke nicht mit gefördert werden.

Frage 3

Es führt kein Weg daran vorbei, die Förderung noch attraktiver zu machen. Viele Kommunen sind mit ihrer Mietpolitik im Hinblick auf die im Wege der EOF-Förderung bewilligten Miete zu defensiv unterwegs. Eine wirtschaftliche Realisierung von Bauvorhaben ist daher oft schwer. Wie oben erwähnt ist das Thema, dass die Grundstücke nicht mit gefördert werden, ein Punkt, der überdacht werden sollte. Ein weiteres Problem ist, dass wenn man energetisch nachhaltig baut und hierfür von der KfW Darlehen nimmt, diese zunehmend im Konflikt mit den Mitteln der BayernLabo stehen und regelmäßig nur anteilig ausgeschöpft werden können. Hier bedarf es einer Regel-

Gerhard Hofer, geschäftsführender Vorstand der Neue Heimat eG und Vorsitzender der AdW Oberbayern

Frage 1

Die Baugenossenschaft Neue Heimat hatte am Anfang ihrer Bautätigkeit mit unseren Kommunen laufend Kontakt aufgenommen, um über unsere Pläne, nämlich „Schaffung von neuem, modernem und vor allem bezahlbarem Wohnraum“, zu kommunizieren und hoffte auf deren Mitwirkung und eine Partnerschaft. Wir wurden leider eines Besseren belehrt. Die Kommunen zeigten oftmals erst großes Interesse. Bei der Vergabe des Grundstücks ging es letztendlich aber doch nur wieder darum, wer am meisten bietet bzw. bezahlen kann. Und da können wir in der Regel nicht mithalten. Nach einigen Fehlversuchen konzentrieren wir uns wieder auf die Nachverdichtung und Ersatzbauten unserer Bestandsgrundstücke. Mittlerweile haben wir knapp 150 neue Wohnungen geschaffen.

Ich kenne jedoch auch Stimmen aus der Wohnungswirtschaft Oberbayern, bei denen Kommunen ihre Grundstücke an Wohnungsgesellschaften sehr wohl und auch gut verkaufen. Die geforderten Preisabschläge erfordern in der Regel Gegenleistungen in Form von gefördertem Wohnungsbau, Mieterbenennungsrechten oder die Umsetzung von eigentumsbildenden Maßnahmen und je nach Grundstücksgröße am liebsten eine Mischung aus allem.

Frage 2

Aufgrund des aktuell niedrigen Zinsniveaus haben wir in den vergangenen fünf Jahren unsere sämtlichen Erbbaugrundstücke ablösen können und sind sehr froh, diesen Schritt gegangen zu sein. Wir sind seitdem in der Beleihung und vor allem bei der Nachverdichtung und Umbauten freier in unseren Entscheidungen. Ich denke, in sehr angespannten Marktverhält-



nissen lässt sich ein Erbbaurecht gut begründen. In unserem Wirkungskreis werden kaum neue Erbbaurechte begründet. Vorteil des Erbbaurechtes ist sicherlich der Liquiditätsgewinn. Es gibt aber auch zahlreiche Nachteile. Angefangen bei einer erschwerten Veräußerung der Immobilie,

der geringeren und schwierigeren Beleihung des Gebäudes sowie der Rangfolgeregelung im Grundbuch. Und nicht zu vergessen, die Anpassung des Erbbauzinses ist auch nicht immer klar geregelt. Am Anfang mag das noch alles funktionieren. Betrachtet man aber die Langzeitigkeit der Immobilien wird sich doch im Laufe der Zeit einiges am Erbbaurecht und dem vereinbarten Anpassungsindex ändern. Bei dem aktuell niedrigen Zinsniveau von rund 1% sehe ich es auch als schwer begründbar, für ein Erbbaurecht bis zu 4% des Bodenwertes zu vereinbaren.

Es gibt aber in der AdW Oberbayern auch Unternehmen, die wenig Probleme haben, an Bauland im Erbbaurecht zu kommen. Teilweise liegt der Erbbauzins wohl weit unter dem marktüblichen Zins. Auch hier werden im Gegenzug meist Belegungsrechte eingeräumt, was ja völlig in Ordnung ist. Man kann diesen Weg bei passenden Rahmenbedingungen sicher gut gehen.

Frage 3

Ob mehr Förderung für Wohnungsunternehmen notwendig und sinnvoll ist kann ich schlecht beurteilen. Wir bauen, nachdem wir von unseren Landratsämtern einmal die Aussage erhalten haben, es gibt in unseren Regionen genügend geförderten Wohnungsbau, ausschließlich freifinanziert.



Günther Krailinger, Geschäftsführer der WBG Straubing und Vorsitzender der AdW Niederbayern

Frage 1:

Der Zugang zu bezahlbarem Bauland in unserer Kommune ist insofern schwierig bzw. kaum möglich, da die Kommune selbst über keine nennenswert große Grundstücksbevorratung verfügt. Die Kooperation mit den Kommunen diesbezüglich ist bei den Kollegen höchst unterschiedlich, Grundstückskäufe erfolgen in der Regel zu marktüblichen Konditionen. Grundsätzlich ist festzustellen, dass beim Erwerb von Bauland die Kommunen eine eher zurückhaltende Rolle spielen. Und falls doch, so handelt es sich nicht selten um Bauland, das am freien Markt schwer platzierbar ist aufgrund baurechtlicher Einschränkungen.

Frage 2:

Grundsätzlich sehe ich mehr Vor- als Nachteile beim klassischen Kauf von Grundstücken. Dies hat zum einen mit der derzeit attraktiven Finanzierungssituation zu tun, aber auch damit, dass z. B. bei Grundstücksbelastungen kein Einverständnis des Eigentümers eingefordert werden muss. Darüber hinaus kann eine eventuell vom Eigentümer geforderte Ablösung von Erbbaurechtsgrundstücken zu unvorhergesehenen finanziellen Belastungen führen.



Frage 3:

Mit dem Wohnungspakt Bayern wurde 2015 ein passables Förderprogramm auf den Weg gebracht, um nachhaltig preisgünstigen Wohnraum erstellen zu können. Die aktuelle Förderung betrachte ich als Mindestausstattung, die an der ein oder anderen Stelle allerdings nachjustiert werden muss.

Insbesondere der seit nunmehr 6 (!) Jahren unverändert gebliebene Zuschuss von 300 Euro je m² Wohnfläche bedarf umgehend einer deutlichen Anpassung, um einigermaßen Schritt halten zu können mit den stetig steigenden Baupreisen. Ich denke hier an eine Größenordnung von nicht unter 500 Euro je m² Wohnfläche.

Zudem findet sich in der EOF-Förderung im Gegensatz zur KfW-Förderung keine Komponente, die höhere energetische Standards auch entsprechend stärker „belohnt“, z. B. mit günstigeren Zinsen oder höheren Zuschüssen.



DZ HYP. BEREIT, WENN SIE ES SIND.

Eine gute Idee verdient die bestmögliche Unterstützung. Als eine führende Immobilienbank bietet die DZ HYP ihren Kunden der Wohnungswirtschaft individuelle Lösungen für ihre Finanzierungsvorhaben. Unsere Erfahrung und Kompetenz ist die Basis für Ihren Erfolg in dynamischen Zeiten. DZ HYP. Bereit, wenn Sie es sind.

Ihr Regionaldirektor:

Johann Seidl ■ Tel. +49 172 4331901 ■ johann.seidl@dzhyp.de

dzhyp.de

 Premium
Fördermitglied
im GdW

 **DZ HYP**

Maximilian Hahn, Geschäftsführer der Stadtbau Amberg und Vorsitzender der AdW Oberpfalz

Frage 1:

Sowohl die Stadt Amberg wie auch die Stadt Weiden verfügen selbst über relativ wenige Geschosswohnbaugrundstücke.

In Amberg wurden die letzten Geschosswohnbaugrundstücke nach folgenden Prioritätskriterien vergeben:

1. Sozialer Wohnungsbau mit Preisvorgabe und der Möglichkeit des Höchstpreisgebotes
2. Freifinanzierter Wohnungsbau mit Preisvorgabe und der Möglichkeit des Höchstgebotes
3. Eigentumswohnungsbau mit Preisvorgabe und der Möglichkeit des Höchstgebotes

In Weiden galt aufgrund der Haushaltslage das Höchstpreisgebotes. Ergänzend soll künftig ein 30% Anteil an Sozialwohnungen gefordert werden.

Frage 2:

Hier gilt es die Finanzierung auf Darlehensbasis der Erbbaurechtsalternative gegenüberzustellen. Bei der herkömmlichen darlehensbasierten Finanzierung reduzierten sich bei einer Anuitätentilgung die Zinsen aufgrund der Zinsendegression ständig. Im Gegensatz dazu erhöhen sich die Erbpachtzinsen



aufgrund der Anpassung an den Lebenshaltungsindex permanent, was zu fortgesetzten Mietpreiserhöhungen führen dürfte. Zudem differieren bei dem derzeitigen niedrigen Zinsniveau die langfristigen Darlehenszinsätze mit den Erbbauzinsvorstellungen der

Kommunen. Ein weiteres Problem stellt der Heimfallanspruch

dar, der nach gesetzlichen Vorgaben

mindestens zweidrittel des Verkehrswertes zu entsprechen hat. Hier dürften sich die Kommunen aufgrund der finanziellen Belastung nicht in der Lage sehen, den Heimfall im größeren Stil auszuüben. Im anderen Fall werden auch die Erbbaurechtsnehmer finanziell überfordert sein, die Erbbaurechte zu den künftig hohen Grundstücksverkehrswerten abzulösen und dies über einen sprunghaften Anstieg der Mieten abzufedern.

Frage 3:

Was der Wohnungswirtschaft aufgebürdet wurde und scheinbar noch weiter wird, ist extrem und beengt die eigenen finanziellen Möglichkeiten. Wenn man dies akzeptiert und erkennt – was die Politik oftmals negiert – und man politisch die bezahlbaren Mieten fordert, was immer damit auch gemeint sein sollte, so bleibt nur die Möglichkeit dem Konnexitätsprinzip entsprechend die öffentliche Förderung entsprechend hochzufahren.

Alexander Förster, Geschäftsführer der SWG Schweinfurt und Vorsitzender der AdW Unterfranken

Frage 1

Die Grundstückssituation für Mitgliedsunternehmen in Unterfranken ist differenziert zu betrachten. In den drei großen Städten Aschaffenburg, Würzburg und Schweinfurt werden den kommunalen Wohnungsunternehmen neben anderen Wettbewerbern Grundstücke von der Kommune zum Kauf angeboten. In Schweinfurt ist das Grundstücksangebot aufgrund der begrenzten Gemeindefläche sehr eingeeengt. Dennoch vergibt die Kommune die Grundstücke nicht nach dem Höchstpreisprinzip, sondern entsprechend den Bodenrichtwerttabellen. Eine Konzeptvergabe in der Form, dass vom Investor bestimmte Anforderungen hinsichtlich der Bebauung oder der Durchmischung einzuhalten sind, erfolgt in Schweinfurt nicht. Die Vergaben erfolgen in der Regel frei am Markt. In Würzburg orientiert sich der Kaufpreis in der Regel am Markt, wobei allerdings nicht ausschließlich das Höchstpreisgebot Anwendung findet. Vielmehr kommt es im Einzelfall auf das jeweilige Konzept des Bauherrn an. Es werden seitens der Stadt u.a. auch Vorgaben hinsichtlich der Bebauung mit öffentlichen geförderten Wohnungen von bis zu 30% gemacht. In Aschaffenburg hingegen erfolgt die Vergabe an die Stadtbau Aschaffenburg analog wie in Schweinfurt in Anlehnung an die Bodenrichtwerte, wobei es bei allen drei Kommunen keine starren Regeln gibt, sondern die Vergabe nach den Anforderungen im jeweiligen Einzelfall erfolgt.

Frage 2

Die SWG erwirbt von der Kommune keine Erbbaurechte, sondern ausschließlich Volleigentum. Erbbaurechte sind im Bestand nur ganz begrenzt vorhanden, aus historischen Gründen. Der Erwerb des Volleigentums aus Sicht der SWG ist angesichts der allgemeinen Zinssituation der wirtschaftlichere Weg. Hinzu



kommt, dass die SWG als kommunales Unternehmen zu 100% im Eigentum der Stadt Schweinfurt steht, so dass die Grundstücke zumindest mittelbar in der Verfügungsgewalt der Kommune verbleiben. Aus städtischer Sicht ist es mancherorts sicherlich besser, die Grundstücke als Erbbaurecht zu veräußern, so dass auf lange Sicht die Verfügungsgewalt bei der Kommune

verbleibt. Dabei muss jedoch unterschieden werden, in wie weit sich das jeweilige Kaufunternehmen sozialen Rahmenbedingungen, wie z.B. Genossenschaften verpflichtet hat oder ob es sich um ein rein privates Wirtschaftsunternehmen handelt.

Frage 3

Für Wohnungsunternehmen in Bayern kommt augenblicklich als Förderinstrument nur die einkommensorientierte Förderung in Betracht. Es werden in ausreichendem Maße Mittel zur Verfügung gestellt. Die Problematik von EOF liegt jedoch in einem anderen Bereich. Bereits bei der Planung ist im Förderantrag festzulegen, welche Wohnung mit welchem Einkommensgrenzen vermietet werden darf. Dies führt zu einem starren Vergaberahmen, wobei es im Einzelfall schwierig ist, die passenden Mieter hinsichtlich der Einkommensgrenzen und hinsichtlich der Ausstattung und der Fläche der Wohnung zu finden. Dies macht die Belegung unflexibel. Dies gilt ganz besonders soweit die Wohnungsnachfrage nicht so stark ist wie z.B. in Metropolregionen/Zentren München und Nürnberg. In Potenzialregionen wie z.B. Schweinfurt oder anderen regionalen Gebieten, führt die schwächere Nachfrage zu Belegungsproblemen. Man sollte deshalb prüfen, ob insbesondere hinsichtlich der Komponente der Subjektförderung bei der EOF-Förderung hier eine größere Flexibilität möglich ist. Die Objektförderung sollte mehr in den Vordergrund gestellt werden.



Dr. Rainer Mayerbacher, Geschäftsführer der Wohnungsbaugesellschaft des Landkreises Coburg mbH und Vorsitzender der AdW Oberfranken

Frage 1

Ganz speziell im Landkreis Coburg ist günstiges Bauland nicht unser vordringliches Problem. Die Verkehrswerte liegen im Allgemeinen zwischen 60 und 80 Euro. In Oberfranken generell ist wegen der fehlenden Großstädte Bauland oder die Baulandverfügbarkeit nach meiner persönlichen Einschätzung nicht das wesentliche Problem, was Neubau deutlich hemmen würde. Davon würde ich die Städte Bayreuth und Coburg ausnehmen und vor allem Bamberg. In Bamberg gab es seit Jahren eine intensive Neubautätigkeit. Bauland ist deshalb knapp und hat sich extrem verteuert in den letzten 5 Jahren. Die Stadt vergibt nach unserem Kenntnisstand Bauland auch an die Wohnungswirtschaft nur an den Höchstbietenden – mit den bekannten Folgen. Die beiden anderen größeren Städten sind in den letzten Jahren ebenfalls ins Interesse von kommerziellen Investoren gerückt. Auch da haben die Grundstückspreise deutlich angezogen.

Frage 2

Erbbaurechte halten wir prinzipiell schon für anwendbare Instrumente, wenn klar definierte Regelungen zum Erbbauzins über die gesamte Laufzeit vereinbart werden und der Rückfall nachvollziehbar und tragbar definiert ist. Im Moment verhandeln wir um ein Erbbaugrundstück im bayerischen Staatsbesitz (seit fast 2 Jahren). Da kann ich nur sagen, die Herrschaften haben vollkommen irrierte Vorstellungen und sind meilenweit von der Zusage der Staatsregierung entfernt, staatliche Grundstücke für den sozialen Wohnungsbau bürokratiearm und zu vernünftigen Konditionen zu vergeben. Allerdings kann ich zumindest in den ländlichen Regionen Oberfrankens mit den relativ niedrigen Grundstückspreisen im Erbbaurecht auch kein

Josef Hartmann, Geschäftsführer der Wohnungsbau GmbH für den Landkreis Augsburg (WBL) und Vorsitzender der AdW Schwaben

Frage 1

Konzeptvergaben mit Bieterwettbewerb sind mir in Schwaben nur ansatzweise aus Augsburg bekannt. Gelegentlich erhalten in anderen Kommunen Tochtergesellschaften Grundstücke mit Konzeptvorgaben zu Sonder-/Vorzugskonditionen. Ansonsten werden Grundstücke von Kommunen nur sehr spärlich veräußert und dies zu marktüblichen Preisen, gelegentlich auch gegen Höchstpreisgebot.

Frage 2

Erbbaurechte bieten bei entsprechendem Erbbauzins Liquiditätsvorteile, schonen damit das Eigenkapital und können so zu mehr Wohnungsbau beitragen. Dazu muss die Kommune aber bereit sein, den Erbbauzins entsprechend niedrig zu bemessen. Die lange üblichen Erbbauzinsen von 4% sind bei den derzeitigen Finanzierungsbedingungen am Kapitalmarkt insbesondere für geförderten Wohnungsbau nicht mehr angemessen.



adäquates Instrument zur Grundstücksvergabe/Grundstücksakquise sehen. Es wird hier – mit Ausnahme von ganz wenigen Zentren – die Ausnahme bleiben.

Frage 3

Uneingeschränktes Ja. Es ist vor allem eine an die gestiegenen Baukosten angepasste und mit Zuschüssen deutlich ausgebauten Förderung notwendig. Gründe dafür sind die in den letzten fünf Jahren deutlich angestiegenen Baukosten im Bereich Modernisierung und Neubau bei gleichzeitig deutlich steigenden Anforderungen vor allem an die Haustechnik (Stichwort: Erneuerbare Energien und CO₂-Reduzierung). Ohne im Verhältnis zu einer normalen Gas-Brennwertheizung ganz deutlich teureren Lösung, sei es mit Holzpellets, sei es mit Wärmepumpe oder sei es mit Ergänzung durch Solarthermie oder PV-Anlagen und ggf. eine Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung werden die im Raum stehenden Forderungen der Politik nicht umsetzbar sein. Diese erheblich höheren Investitionskosten stehen weder im Verhältnis zu der erzielbaren Energieeinsparung, die ohnehin die Mieter und die Umwelt, nicht aber den Vermieter entlastet, noch sind sie bei den in der Region vorherrschenden niedrigen Mieten wirtschaftlich zu refinanzieren. Ein weiteres Argument sei hier noch erwähnt. Etwa 40 Prozent unseres Bestandes sind noch gebunden nach dem WoBindG. Das sind also die überall beschworenen Sozialwohnungen. In einer Wirtschaftlichkeitsberechnung für eine Modernisierung dieser Gebäude sind auch für die Haustechnik 3 Prozent Abschreibung anzusetzen (II.BV). Hier müsste mindestens der doppelte Ansatz statthaft sein, weil keine der neuen Heizungen und einzubauenden technischen Ausstattungen die 30 Jahre mehr hält, die vielleicht die alten Niedrigtemperaturkessel manchmal noch geschafft haben. Eine Anpassung der Förderkulisse ist daher dringend geboten.



Frage 3

Neben der staatlichen Förderung des Wohnungsbaus durch die EOF müssen auch die Kommunen wieder einen nennenswerten Beitrag zur dauerhaften Schaffung bezahlbaren Wohnraums leisten. Da Baugrundstücke nicht in die staatliche Förderung einbezogen werden und die förderfähigen Baukosten zunehmend der tatsächlichen Kostensituation hinterherhinken, wäre ein Ausgleich durch kommunale Förderung, z.B. günstige Baugrundstücke, zinslose Kommunaldarlehen oder kommunale Baukostenzuschüsse, dringend erforderlich. Nur so ist eine Mindest-Wirtschaftlichkeit von Neubaumaßnahmen erreichbar, die es den sozial orientierten Wohnungsunternehmen auch weiterhin ermöglicht, anders als andere Marktteilnehmer die von ihnen errichteten Wohnungen über deren gesamte Nutzungsdauer zu sozial bemessenen Mieten anzubieten.

Unabhängig davon ist eine Aktualisierung der EOF erforderlich. Sowohl das Fördervolumen als auch die Förderkonditionen müssen an die aktuelle Kosten- und Kapitalmarktsituation angepasst werden, damit die sozial orientierten Wohnungsunternehmen auch weiterhin in nennenswertem Umfang geförderte Wohnungen errichten können.

