

Pressemitteilung

Verband bayerischer Wohnungsunternehmen e.V. (VdW Bayern)
Stollbergstraße 7, 80539 München
Telefon: 089 290020-305, Telefax: 089 2285940

Ansprechpartner für die Medien: Tobias Straubinger
tobias.straubinger@vdwbayern.de

Datum: 12. März 2019
Zeichen (inkl. Leerzeichen): 4.311

Wohnungsbau zwischen Aufbruchsstimmung und Baubremsen

Wohnraumförderung top, Baukosten und Grundstückspreise flop

Nürnberg (12.03.2019) – Bei der Frühjahrstagung der Vereinigung der Wohnungsunternehmen in Mittelfranken diskutierten rund 50 Vorstände und Geschäftsführer über die aktuellen Rahmenbedingungen für den Wohnungsbau. Sehr positiv wurde die Planungssicherheit bei der Wohnraumförderung gesehen: Durch die Einigung bei der Grundgesetzänderung ist die Rechtsgrundlage für die Finanzhilfen des Bundes bei der sozialen Wohnraumförderung erreicht worden. „Damit stehen bis 2021 zwei Milliarden Euro Bundesmittel zur Verfügung“, freut sich Verbandsdirektor Hans Maier. Auch der Freistaat plant eine Verstetigung seiner Fördermittel auf dem hohen Niveau des Jahres 2018. „Bei der Förderung sind wir auf der sicheren Seite. Für einen kräftigen Schub beim Wohnungsbau brauchen wir jetzt noch preisgünstige Grundstücke und eine Baukostenbremse“, stellt Maier fest.

Die Wohnungsunternehmen in Mittelfranken haben im Jahr 2018 rund 274 Mio. Euro investiert. Mit 155 Mio. Euro floss ein Großteil der Mittel in den Wohnungsneubau. „Diese Entwicklung wird sich auch im Jahr 2019 fortsetzen“, sagt der Vorsitzende der Vereinigung der Wohnungsunternehmen in Mittelfranken, Peter-Stephan Englert. „Die Unternehmen spüren den Druck auf den Wohnungsmärkten und haben den Neubaumotor hochgefahren.“ Dabei gehen die mittelfränkischen Wohnungsunternehmen auch innovative Wege. In Erlangen und Fürth wird auf die interkommunale Zusammenarbeit gesetzt. „Durch Stadt-Umland-Kooperationen soll auch in den Landkreisen bezahlbarer Wohnraum entstehen“, erklärt Maier. In Erlangen wurde dafür die GEWOLand GmbH gegründet. Eine gemeinsame Wohnungsbaugesellschaft der GEWOBAU Erlangen mit acht Umlandgemeinden. Die Stadt Fürth plant aktuell gemeinsam mit ihrer Wohnungsbaugesellschaft ein ähnliches Modell.

Hohe Grundstückspreise erschweren Neubau

Der Weg ins Umland ist für Maier auch wegen der hohen Grundstückspreise eine folgerichtige Entwicklung. „Wir brauchen dringend günstigere Grundstücke und eine langfristige kommunale Bodenpolitik“, fordert der Verbandsdirektor. Denn bei der Grundstücksvergabe zu Marktpreisen könnten die sozial-orientierten Wohnungsunternehmen nicht mit freien Bauträgern mithalten. „Wer bezahlbare Mieten will, muss preisgünstige Grundstücke anbieten“, fasst Maier zusammen. Schließlich hätten die Unternehmen bereits mit den seit Jahren steigenden Baukosten zu kämpfen.

„Mit Ihrem *Sonderprogramm Wohnen* hat die Stadt Nürnberg vorbildlich auf den überhitzten Markt reagiert. Sie hat sechs Grundstücke für den Wohnungsneubau mit dem Schwerpunkt *preisgünstigen Wohnungsbau* als Gesellschaftereinlage in die wbg Unternehmensgruppe eingebracht. Damit sind wir in der Lage mehrere hundert Wohnungen zu errichten“, erläutert der Geschäftsführer der wbg Nürnberg, Frank Thyroff, das Handeln der Stadt Nürnberg. Die wbg Nürnberg ist das kommunalverbundene Immobilienunternehmen der Stadt Nürnberg und Mitglied in der Vereinigung der Wohnungsunternehmen in Mittelfranken e. V.

Mietrechtsanpassungsgesetz: Sorge um Modernisierung im Bestand

Kritisch beurteilen die mittelfränkischen Wohnungsunternehmen das zum 1. Januar in Kraft getretene Mietrechtsanpassungsgesetz. Vor allem die Auswirkung auf die Modernisierung älterer Wohnanlagen sorgt für Unverständnis. Das Gesetz sieht eine Kappungsgrenze bei der Umlage von Modernisierungsmaßnahmen vor. Innerhalb von sechs Jahren darf die Miete maximal um 3,00 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche erhöht werden. Wenn die Ausgangsmiete unter 7,00 Euro liegt, darf die Erhöhung maximal 2,00 Euro betragen. „Damit hat der Gesetzgeber den sozial-orientierten Wohnungsunternehmen mit ihren niedrigen Bestandsmieten einen Bärendienst erwiesen“, kritisiert Verbandsdirektor Maier. Modernisierungsmaßnahmen würden häufig das ganze Paket – von der energetischen Sanierung, über die Bäder bis hin zur Nachrüstung von Aufzügen und Balkonen umfassen. Durch die Kappung bei der Modernisierungsumlage sei die Wirtschaftlichkeit von umfangreichen Maßnahmen im Wohnungsbestand bedroht. Eine mögliche Folge: „Keine Modernisierung, sondern abwohnen und später ein Ersatzneubau mit wesentlich höherer Miete. Das ist ein alternatives und wirtschaftliches Szenario“, erläutert der Verbandsdirektor.

* * *



Im VdW Bayern sind 474 sozial orientierte bayerische Wohnungsunternehmen zusammengeschlossen – darunter 340 Wohnungsgenossenschaften und 92 kommunale Wohnungsunternehmen. Die Mitgliedsunternehmen verwalten rund 525.000 Wohnungen, in denen ein Fünftel aller bayerischen Mieter wohnen.

* * *

Diese und weitere Pressemitteilungen sowie druckfähiges Bildmaterial finden Sie unter <http://www.vdwbayern.de/presse>.

* * *