

Preiswürdig und preiswert

Sozialorientierter Wohnungsbau unter schwierigen Bedingungen

Knapp 20 Prozent der Mietwohnungen im Südwesten werden von sozialorientierten Wohnungsunternehmen bewirtschaftet. Insgesamt rund 470 000 Wohnungen. Bei diesen Unternehmen, die im vbw Verband baden-württembergischer Wohnungs- und Immobilienunternehmen organisiert sind, hat die dauerhafte Bezahlbarkeit des Wohnens hohe Priorität. Aber auch mit wegweisenden Konzepten zeigen sie, wie sich attraktiver Wohnraum schaffen lässt.

STUTT GART. Jährlich investieren die vbw-Wohnungsunternehmen in Baden-Württemberg mehr als zwei Milliarden Euro in die Instandhaltung und Modernisierung der bestehenden Wohnungen sowie in den Neubau. Diese Investitionen dienen der Verbesserung der Wohnsituation der Mieterinnen und Mieter. Sicher, alters- und klimagerecht, modern und bezahlbar sollen die Wohnungen sein. Da 60 Prozent der Wohnungen vor 1979 gebaut wurden, liegen die Kosten für Wohnwertverbesserungen daher heute schon jährlich bei über 700 Millionen Euro.

Mehrfamilienhäuser zu bauen, wird unabdingbar

Mehrfamilienhäuser, wie sie die Wohnungswirtschaft erstellt, verbrauchen weniger Flächen, sind kompakter gebaut und haben daher energetisch ein besseres Verhältnis zwischen Hülle und Volumen als Einfamilienhäuser. Wohnungsbau in Mehrfamilienhäusern wird angesichts der steigenden Zahl an Einwohnern im Land unabdingbar. Zum Jahresende 2022 lebten laut Statistischem Landesamt knapp 11,3 Millionen Menschen in Baden-Württemberg. Tendenz steigend.

Im Jahr 2017 errechnete die Studie des Prognos-Instituts eine Lücke von 80 000 fehlenden Wohnungen im Land. Die Lücke wurde in den vergangenen Jahren nicht geschlossen, son-



Die Volkswohnung in Karlsruhe hat modular, kreislauffähig und in Holzbauweise drei Garagenhöfe aufgestockt und so zwölf kompakte, öffentlich geförderte Wohneinheiten geschaffen. FOTO: STEPHAN BAUMANN

Die Wohnungswirtschaft in Baden-Württemberg

Im vbw sind insgesamt 272 Wohnungsunternehmen organisiert, davon 166 Wohnungsbaugenossenschaften und 106 Gesellschaften. Sie bewirtschaften über 470 000 Wohnungen und investieren jährlich mehr als 2,1 Milliarden Euro in

den Neubau sowie die Sanierung und Modernisierung ihres Wohnungsbestands. Bei den gemeinwohlorientierten Wohnungsunternehmen im vbw zählt nicht der maximale Profit, sondern der Mensch in seinem Wohnumfeld.

dem hat sich weiter erhöht. Neuer Wohnraum ist daher Mangelware. Um bezahlbar und modern bauen zu können, setzt die Branche auf innovative Ideen und Konzepte.

Beim Landesprogramm Innovativ Wohnen BW stammen 6 von 13 beispielgebenden Projekten von Mitgliedsunternehmen des vbw. Diese reichen von modularen, kreislauffähigen und in elementarierter Holzbauweise erstellten Garagenaufstockungen über eine gelebte Beteiligungsstruktur in einem Abrissquartier bis zur Umnutzung eines kleinen Trafogebäudes in ein Apartment mit Hilfe modularer Bauelemente. Geschaffen und gezeigt von Wohnungsunternehmen in Karlsruhe, Ludwigsburg, Esslingen, Tübingen

und Stuttgart.

Preiswertes und preisgekröntes Bauen und Wohnen schließen sich nicht aus. Die Wohnungswirtschaft achtet bei ihren Projekten auf eine gute Architektur und soziale Aspekte im Quartier. So erhalten die Unternehmen regelmäßig Architektur-, Innovations-, Sozial- oder Wirtschaftspreise: etwa die Hugo-Häring-Auszeichnung, den „Schwarzen Löwen“ oder den LEA-Mittelstandspreis sowie andere regionale und überregionale Awards und Anerkennungen. Die Preise zeichnen Projekte im Wohnungsneubau aus, städtische Wohnquartiere, Verwaltungsgebäude, innerstädtisches Wohnen oder die Aufstockung eines Baudenkmals.

Selbstverständlich ist auch die

Teilnahme an der Internationalen Bauausstellung 2027 (IBA'27) Stadtreion Stuttgart. Mit mittlerweile sieben offiziellen IBA-Projekten und weiteren neun Vorhaben beteiligen sich die vbw-Mitgliedsunternehmen an der Bauausstellung. Gemeinsam mit Stadtplanern, Architekten und Bauunternehmen schafft die Wohnungswirtschaft Lebensräume und gestaltet das Wohnumfeld.

Der GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen hat jüngst eine zweite Rahmenvereinbarung zum seriellen und modularen Bauen geschlossen. Bundesweit können die Wohnungsunternehmen aus 25 Angeboten von Herstellern des seriellen Bauens auswählen und so schneller und kostengünstiger bauen. Bei der ersten Rahmenvereinbarung sind etwa 200 Wohnungen in Baden-Württemberg in serieller Bauweise entstanden.

Immer wieder übernehmen vbw-Mitgliedsunternehmen die Vorreiterrolle. So entsteht etwa in Pforzheim durch die Baugenossenschaft Arlinger das derzeit höchste Gebäude Süddeutschlands in Holz-Hybrid-Bauweise. Das Projekt namens

„Carl“ wird aus dem klimaneutralen und voll recyclebaren Material Holz gebaut. Nur dort, wo es vor allem aus brandschutztechnischen Gründen notwendig ist, wird Stahlbeton verwendet. Die Genossenschaft hat sich bewusst für ein Hochhaus entschieden, weil Bauplätze knapp sind und die bebaubaren Flächen so effizient wie möglich genutzt werden sollten. Ein ökologischer und nachhaltiger Bau mit Strahlkraft.

Rahmenbedingungen für bezahlbares Wohnen sind schlecht

Die Wohnungsunternehmen haben sich zum Ziel gesetzt auf Recyclingfähigkeit ihrer Projekte zu achten, zum Beispiel durch die Wiederverwendung von Bauteilen oder das kreislauffähige Bauen. Jüngst hat eine Baugenossenschaft vor Abriss einiger Gebäude zum „Retten von Materialien und Bauteilen“ aufgerufen. Ein anderes Wohnungsunternehmen baut in einem Projekt sortenrein und ohne Klebungen, um die Baustoffe anschließend einer Wiederverwendung oder dem Recycling zuführen zu können.

Bei allem Willen zu innovativen, klimafreundlichen und nachhaltigen Projekten, sind derzeit die Rahmenbedingungen für das bezahlbare Bauen denkbar schlecht. Hohe Finanzierungskosten, hohe Grundstückskosten und hohe Baukosten, die u.a. auch durch zu viele Vorschriften an das Bauen entstehen, führen dazu, dass eine Neubauwohnung kostendeckend zwischen 18 und 20 € vermietet werden muss. Finanzielle Unterstützung des Landes könnte helfen. Doch die Wohnraumförderung stockt derzeit.

Auch die von der Bundesregierung im Deutschlandpakt festgeschriebenen Maßnahmen für Planungs-, Genehmigungs- und Umsetzungsbeschleunigung müssen erst einmal in Bund und Land eingeführt und umgesetzt werden. Mit der Novellierung der Landesbauordnung wird in Baden-Württemberg daran derzeit schon gearbeitet. Aufgrund der schwierigen Gesamtsituation fordert der vbw jedoch die Aufstockung der Mittel für den geförderten Wohnungsbau und Änderungen im Landeswohnraumförderungsprogramm „Wohnungsbau BW“.

„Wir brauchen weitere verlässliche Fördermittel“

VBW-Direktorin Beuerle: Leere Fördertöpfe und fehlende Planungssicherheit bremsen Wohnungsbau

In jüngster Zeit hat die Bundesregierung mehrfach Maßnahmenpakete zur Erleichterung des Wohnungsbaus verkündet. Auch im Land soll es durch mehr Digitalisierung und durch die Novellierung der Landesbauordnung zu Verbesserungen kommen. Dennoch ist Dr. Iris Beuerle, Direktorin des vbw Verband baden-württembergischer Wohnungs- und Immobilienunternehmen, nicht zufrieden.

Bund und Land sind bemüht, Erleichterungen für den Wohnungsbau zu schaffen. Was fehlt noch?

Iris Beuerle: Ja, sie sind bemüht, die Umsetzung fehlt jedoch. Angesichts der hohen Baupreise und der gestiegenen Finanzierungskosten, brauchen wir dringend mehr Fördermittel für den sozialen Wohnungsbau. Auch nach der Erhöhung um 60 Millionen Euro. Seit Mai ist das Förderprogramm Wohnungsbau BW für dieses Jahr ausgeschöpft. Förderbescheide für 2023 ziehen sich auf Grund der Masse an Anträgen und durch Reservierungszusagen bis in das Jahr 2024 oder gar 2025 hin. Wer aber zu bauen plant, braucht Planungssicherheit und Verlässlichkeit für die Finanzierung und Realisierung.

Wie soll das gehen?

Das Fördervolumen war in Baden-Württemberg zwar noch nie so hoch wie in diesem Doppelhaushalt, den-

noch reichen die Mittel nicht aus. Hier muss nachjustiert werden, um den dringend benötigten bezahlbaren Wohnraum erstellen zu können. Viele Wohnungsunternehmen haben fertige Planungen in den Schubladen. Doch wollen sie für die derzeit erforderlichen kostendeckenden Mieten von 18 bis 20 Euro pro Quadratmeter ihren Mietern und Mitgliedern keine Wohnungen anbieten. Das sind aus unserer Sicht keine bezahlbaren Mieten. Nur durch Subventionen können unter den aktuellen Rahmenbedingungen kurzfristig die Kosten gesenkt werden, damit bezahlbare Mieten entstehen. Nach einer bundesweiten Umfrage in der Wohnungswirtschaft werden 22 Prozent der ursprünglich im Jahr 2024 geplanten Baufertigstellungen nicht realisierbar sein. Noch schlechter sieht es für das Jahr 2025 aus. Da werden es sogar 38 Prozent der ursprünglich geplanten Neubaufertigstellungen sein.

Was erwarten Sie, was Land und Bund jetzt tun müssen?

Augenmaß für das Leistbare und schnell wirkende Maßnahmen zur Senkung der Baukosten und Baubankkosten. Zur Senkung der Finanzierungskosten fordern wir die Senkung der Grunderwerbsteuer. Vom Bund fordern wir ein Zinsverbilligungsprogramm. Auch eine Senkung der Mehrwertsteuer wäre hilfreich.



Iris Beuerle: Wir haben 30 Lösungen für bezahlbares Wohnen erarbeitet. FOTO: VBW

Was geschieht hingegen: Gerade hat die KfW einen sofortigen Antragsstopp für klimafreundlichen Neubau von Wohn- und Nichtwohngebäuden verkündet, weil die Mittel ausgeschöpft sind.

Was wären die Konsequenzen?

Wenn der Wohnungsbau deutschlandweit einbricht, hätte das auch konjunkturelle Auswirkungen. Die Bauwirtschaft ist eine starke Branche, gemessen am BIP. Die fehlenden Staatseinnahmen aus diesem Bereich würden die gesamte Wirtschaft schwächen. Immer mehr Unterneh-

men aus der Baubranche klagen laut ifo-Institut über Auftragsmangel. Im November waren es 49,1 Prozent der Unternehmen, nach 48,7 Prozent im Vormonat. Laut Umfrage wird das schwache Neugeschäft für einige Unternehmen gefährlich. 11,1 Prozent der Befragten meldeten Finanzierungsschwierigkeiten. Doch Arbeitskräfte am Bau, die jetzt entlassen werden, stehen dann auch später nicht zur Verfügung, wenn die Rahmenbedingungen wieder besser werden. Ganz abgesehen von den schon erwähnten sozialen Auswirkungen, wenn es noch weniger be-

zahlbaren Wohnraum gibt. Die Baugenehmigungen sind in Baden-Württemberg im ersten Halbjahr 2023 um 21 Prozent im Vergleich zum Vorjahr zurückgegangen. Das wird sich in den künftigen Fertigstellungszahlen bemerkbar machen. Gleichzeitig ist die Nachfrage nach bezahlbaren Wohnungen weiterhin hoch.

Welchen Beitrag können die Kommunen leisten, um den bezahlbaren Wohnungsbau zu fördern?

Die Städte und Gemeinden haben vielfältig Möglichkeiten den bezahlbaren Wohnungsbau voranzubringen. Dies beginnt bei einer Beschleunigung der Verfahren auf kommunaler Ebene, reicht über die Senkung der Baugenehmigungskosten bis hin zur Nutzung der Konzeptvergabe. So dauert beispielsweise die Erstellung von Bebauungsplänen heute noch viel zu lang. Wir hoffen sehr, dass die Digitalisierung von Bebauungsplänen und Baugenehmigungsverfahren auf Basis des virtuellen Bauamtes schnell umgesetzt werden. Wir brauchen mehr Geschosswohnungsbau, der die Flächen schont und für bezahlbaren Mietwohnungsbau steht. Auch die Übernahme der Erschließungskosten wäre ein Baustein. Die Kommunen haben es in der Hand, wenn sie die Grundstücke geben und welche Art von Wohnungsbau dort entsteht.

Wie sicher ist die Förderung von Klimaschutzmaßnahmen im Bestand?

Das ist eine gute Frage. Zumal die Verschiebung der Coronamittel in den Klimafonds durch das Bundesverfassungsgericht als unrechtmäßig eingestuft wurde. Wir haben gehofft, dass dieses Milliardenloch nicht dazu führt, dass bei den Fördermitteln für die energetischen Vorgaben für Gebäude und für die Umstellung der Heizsysteme gekürzt wird. Doch wie es scheint, sind auch Verbesserungen bei der Bundesförderung für effiziente Gebäude betroffen. Die Politik schafft es nicht, für Klarheit zu sorgen, wie das bezahlbare und klimaschonende Wohnen finanziert werden soll.

IMPRESSUM



Die Seite „Wohnungswirtschaft in Baden-Württemberg“ ist eine Veröffentlichung des vbw Verbands baden-württembergischer Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V.

Verantwortlich für den Inhalt:

Dr. Iris Beuerle, Verbandsdirektorin und Geschäftsführendes Vorstandsmitglied

Redaktion: Marion Schubert

vbw Verband baden-württembergischer Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V.

Herdweg 52/54

70174 Stuttgart

Telefon: 0711 16345-0

E-Mail: info@vbw-online.de

Internet: www.vbw-online.de