

STATEMENT

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

zur öffentlichen Anhörung zum Landeswohnraumförderungsprogramm 2013

durch den Ausschuss für Finanzen und Wirtschaft des Landtags von

Baden-Württemberg am 29. November 2012

Die Immobilienwirtschaft ist ein maßgebender Wirtschaftsfaktor in Deutschland; dies verdeutlichen zum einen die Zahlen, die das Statistische Bundesamt im Rahmen seiner volkswirtschaftlichen Gesamtrechnung zur Aufgliederung der Wertschöpfung nach Wirtschaftsbereichen vorgelegt hat. Danach vereinigt die Immobilienbranche über 19 Prozent der gesamten Wertschöpfung der deutschen Wirtschaft auf sich; 12 Prozent davon entfallen auf die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft.

Allein die im vbw organisierten knapp 300 Wohnungsunternehmen – insbesondere Genossenschaften und kommunale Wohnungsunternehmen - mit einem Wohnungsbestand von rund 500.000 Wohnungen haben im vergangenen Jahr einen erheblichen Beitrag zur Wirtschaftskraft des Landes Baden-Württemberg geleistet, indem sie ein Investitionsvolumen von über 1,4 Milliarden Euro in den Neubau, die Instandhaltung und Wohnwertverbesserung der Bestandsgebäude aufgebracht haben.

Um diese Wirtschaftskraft in Baden-Württemberg aufrecht zu erhalten, bedarf es einer zukunftsorientierten Wohnungspolitik mit verlässlichen Förder- und Rahmenbedingungen. Nur dann ist es den Wohnungsunternehmen möglich, die richtigen Investitionsentscheidungen zu treffen. Dies ist insbesondere in den Ballungsgebieten von maßgebender Bedeutung, da hier die Wohnungsmärkte ein viel zu geringes Angebot an preisgünstigem Wohnraum aufweisen.

Der vbw begrüßt, dass die Wohnungswirtschaft sehr frühzeitig die Möglichkeit hatte, seine Überlegungen zu der dringend erforderlichen Neuausrichtung des Landeswohnraumförderungsprogramms einzubringen. Wünschenswert für die Zukunft ist jedoch, dass auch die Verbändeanhörung so frühzeitig erfolgt, dass auch in diesem Rahmen noch Änderungsmöglichkeiten bestehen. Dies ist in diesem Jahr leider nicht gelungen.

Erstaunt war der vbw, dass der Verfügungsrahmen des Wohnraumförderungsprogramms 2013 auf 63,12 Mio. Euro gesenkt wird. Zwar ist positiv zu vermerken, dass der Betrag der Mietwohnraumförderung auf 40 Mio Euro angehoben wird, demgegenüber soll aber die Förderung selbst genutzten Wohneigentums von 32 Mio. Euro auf 18 Mio. Euro abgesenkt werden. Es ist vom Grundsatz korrekt, dass der Schwerpunkt auf die Mietwohnraumförderung gelegt wird. Dieser Ansatz ist insbesondere für die ca. 100 kommunalen Wohnungsunternehmen im vbw von wesentlicher Bedeutung, die aufgrund ihres sozialen Auftrags zur Versorgung breiter Schichten der Bevölkerung mit Wohnraum der klassische Adressat des Landeswohnraumförderungsprogramms ist. Die Landesregierung darf sich aber nicht völlig aus der Eigentumsförderung verabschieden. Auch das Wohneigentum zählt zur zentralen Absicherung

im Alter und ermöglicht jungen Familien häufig ein geräumigeres, besseres Wohnen. Der Standort Baden-Württemberg braucht beides: Wohneigentumsmaßnahmen und sozialen Wohnungsbau – gerade und insbesondere auch im Hinblick auf die demografische Entwicklung im Land.

Da die Landeswohnraumförderungsprogramme der vergangenen Jahre alles andere als darauf ausgelegt waren, den sozialen Mietwohnungsbau tatsächlich zu fördern, ist es jetzt umso wichtiger, mit dem Programm 2013 die richtigen Vorzeichen zu setzen. Hierauf hatten wir im Vorgriff auf dieses Programm in unserem Statement vom 29.06.2012 ausdrücklich hingewiesen.

Wichtig aus Sicht unserer Mitgliedsunternehmen ist nach wie vor eine verlässliche, flexible und nachhaltige Ausgestaltung der Fördervorgaben mit ausschließlich zielgerichteten Bindungswirkungen. Und es muss sich um ein Programm handeln, das sowohl kommunale und kreisgebundene Unternehmen als auch Genossenschaften anspricht.

Im Einzelnen:

1. Fördervolumen

Der Bewilligungsrahmen soll sich auf 63,12 Mio. Euro belaufen. Davon sollen 18 Mio. Euro aus den erwarteten Erträgen der Erhöhung der Grunderwerbsteuer resultieren. Es muss dabei sichergestellt sein, dass die 18 Mio. Euro auch dann dem Fördervolumen zugerechnet werden, wenn diese Mehreinnahmen aus der Grunderwerbsteuer nicht erzielt werden sollten.

Es steht für uns außer Frage, dass die zur Verfügung gestellten Mittel von 63,12 Mio. Euro bei Weitem nicht ausreichen, um den Bedarf an Neubau- und Sanierungsmaßnahmen für das Jahr 2013 zu decken, vorausgesetzt, die Rahmenbedingungen stimmen.

Im Rahmen der Gespräche mit den wohnungswirtschaftlichen Verbänden stand außer Diskussion, dass das Fördervolumen durch die im Jahre 2012 nicht in Anspruch genommenen Zuweisungen auf das Fördervolumen 2013 angerechnet werden. In dem vorliegenden „Bericht zur Wohnraumförderung 2013“ ist dies als Möglichkeit auch erwähnt, aber nicht tatsächlich verankert. Der vbw geht aber davon aus, dass dies seitens des Landes nicht nur als Möglichkeit gesehen wird, sondern die zurückfließenden Förderbeiträge für neue Bewilligungen auch tatsächlich eingesetzt werden.

2. Antragsverfahren

Sehr zu begrüßen ist, dass das Antragsverfahren von der bisherigen Stichtagsregelung dahingehend geändert wird, dass die Antragsstellung jederzeit möglich ist.

3. Mietwohnraumförderung

a) Förderung des Neubaus von Mietwohnungen

- Wir begrüßen die Beibehaltung der Ausdehnung des Fördergebiets auf Verdichtungsräume.
- Erfreulich ist auch, dass erstmals der Ersatzneubau in einem Landeswohnraumförderungsprogramm Erwähnung findet. Unsere Forderung war jedoch, dass sowohl der „Abriß als auch der Ersatzneubau“ gefördert wird.
- Mit dem Landeswohnraumförderungsprogramm 2012 wurde erstmals eine energetische Komponente in ein Landeswohnraumförderungsprogramm aufgenommen. Wir sind nach wie vor der Auffassung, dass dies in einem sozial ausgerichteten Programm fehl am Platze ist, da Zweck eines Landeswohnraumförderungsprogramms allein die Förderung des sozialen Wohnens sein sollte und nicht die Unterstützung des Klimaschutzes. Anreize für höhere energetische Standards dürfen nicht über die soziale Wohnraumförderung, sondern über die Schaffung von speziell zugeschnittenen Förderprogrammen durch das Land gesetzt werden.

Zumindest konnte in dem Programm 2013 erreicht werden, dass die Unterschreitung der EnEV um 30% für den Mietwohnungsneubau nur auf die EnEV 2009 bezogen ist, nicht aber auf die vorgesehene EnEV 2012. Aber auch wenn ein KfW-70-Haus im Neubau vielfach schon Standard ist, sollte dies auf Freiwilligkeit beruhen und nicht auf Zwang. Die Voraussetzung, diesen Standard zu erreichen, führt im Vergleich zum „normalen“ Standard der EnEV zu erheblichem finanziellem Mehraufwand bei den Bauherren, der im Einzelfall nicht immer erbracht werden kann und der auch durch die vergünstigten Mittel des Landeswohnraumförderungsprogramms nicht aufgewogen wird. Dies ist gerade für Genossenschaften ein Thema. Anreize für höhere energetische Standards sollten nicht über die soziale Wohnraumförderung, sondern über die Schaffung von speziell zugeschnittenen Förderprogrammen durch das Land gesetzt werden.

- Erfreulich ist, dass von der bisherigen statisch ausgerichteten Subventionsbeschränkung der Mietraumförderung von 3,00 bzw. 2,00 €/qm/Monat Abstand genommen wurde und die Mietvergünstigung sich nunmehr nach einem prozentualen Abschlag von der jeweils konkreten ortsüblichen Vergleichsmiete richtet, wobei der Abschlag von 33% natürlich diskussionswürdig ist.
- Vorrangiges Ziel muss es sein, gerade unter Berücksichtigung der derzeitigen Zinslage auf dem Kapitalmarkt, Neubauprojekte unter Inanspruchnahme der Wohnraumförderung nicht unattraktiv zu machen; sie dürfen keinesfalls dem Wirtschaftlichkeitsgebot widersprechen, dem jedes Wohnungsunternehmen, ob kommunales Unternehmen oder Genossenschaft, unterliegt. Sicherlich trägt hierzu der vorgesehene Zinssatz von 0,0% p.a. bei; dies ist jedoch – wie dargelegt - nicht das alleinige Kriterium.

- Zu begrüßen ist auch die erstmals gegebene Möglichkeit der Inanspruchnahme eines verlängerten Darlehens auf 25 Jahre sowie der Möglichkeit, wahlweise einen abgezinsten Zuschuss in Anspruch zu nehmen.

b) Modernisierungsförderung im Mietwohnungsbestand

Das Programm zeichnet sich dadurch aus, dass sowohl auf eine Miet- und Belegungsbindung als auch auf die Vorgabe verzichtet wurde, einen gesonderten energetischen Standard einhalten zu müssen; nicht zu übersehen ist aber, dass sich die Voraussetzungen bereits daraus ergeben, dass die Modernisierungsförderung an bestimmte KfW-Programme gekoppelt ist.

4. Eigentumsförderung

Das Fördervolumen für die Eigentumsförderung im Neu- und Ersatzneubau, für Änderungs- und Erweiterungsmaßnahmen sowie im Erwerb selbstgenutzten Wohnraums ist in Anbetracht der Bedeutung der Schaffung von Eigentum für junge Familien und zur Absicherung für das Alter viel zu gering.

Unattraktiv wird das Programm wiederum durch die energetische Forderung der Unterschreitung der EnEV 2009, wenngleich es auch hier als positiv zu vermerken ist, dass ein solcher Abschlag bei der zu erwartenden EnEV 2012 nicht einzuhalten ist.

5. Wohnungseigentümergeinschaften

Die Beibehaltung des Durchleitungsangebots von KfW-Darlehen an den Verband der Wohnungseigentümer ist zu begrüßen; ebenso die Erweiterung auf das KfW-Angebot „Erneuerbare Energien – Standard“.

6. Erneute Forderungen des vbw:

Anpassung der Einkommensgrenzen und flexiblere Wohnungsgrößen

- Die derzeit starren Einkommensgrenzen behindern eine sozial gerechte Wohnungsvergabe und verhindern eine soziale Durchmischung der Quartiere. Die Mittelschicht ist im aktuellen System zu wenig berücksichtigt. Die Einkommensgrenzen müssen dringend angepasst werden. Erforderlich sind gestaffelte bzw. dynamische Einkommensgrenzen; zumindest sind die Einkommensgrenzen für die Förderung des Neubaus und des Altbaus auf den Stand des Neubaus zu setzen.
- Erforderlich ist aber auch eine Anpassung der Voraussetzungen für die Erteilung eines Wohnberechtigungsscheines, da es insbesondere bei Alleinerziehenden Regelungsdifferenzen gibt. So waren bis zum Jahr 2008 die Parameter Wohnfläche und Wohnräume alternativ, während sie ab dem Förderjahrgang 2009 kumulativ zu erfüllen sind. Ferner erhielten Familien mit Kindern ab 12 Jahren früher ein gesondertes Zimmer. Alleinerziehenden mit einem jugendlichen Kind wird nun maximal eine Wohnung mit 60

Quadratmetern oder zwei Zimmern, statt wie bislang mit 75 Quadratmetern oder drei Zimmern zur Verfügung gestellt. Die Reduzierung der Zimmerzahl ist für die Betroffenen auch unter sozialpolitischen Gesichtspunkten kritisch zu sehen. Alleinerziehende sollten daher den Vorgaben eines Ehepaars unterliegen.

In Bezug auf die Wohnflächen besteht die Forderung nicht darin, auf die Vorgabe einer Mindestgröße für eine geförderte Wohnung zu verzichten; es ist aber keinesfalls erforderlich, eine Zimmerzahl in Verbindung mit einer qm-Obergrenze zu bestimmen. Dies führt sehr oft zu Vermietungshemmnissen, da die starren Vorgaben mit zeitgemäßen Grundrissen und den Ansprüchen der Wohnungssuchenden nur selten in Einklang stehen. Eine flexible Anpassung an die regionalen Marktgegebenheiten ist hier zwingend erforderlich. Sollen Obergrenzen dennoch beibehalten werden, sind diese Grenzen so flexibel zu gestalten, dass der Wohnungsmix am Bedarf/Markt ausgerichtet werden kann. Denkbar ist auch, ein „Flächenkontingent“ bezogen auf eine Wohnungszahl vorzugeben. Die Aufteilung erfolgt dann durch den Investor flexibel. Kein Investor wird am Markt vorbei investieren.

7. Erneute Forderung des vbw: Schadensersatz beim Neubau

In der Verwaltungsvorschrift zum Landeswohnraumförderungsprogramm 2012 ist unter 4.1.6 eine Komponente aufgenommen, die all jene Investoren mit Schadensersatzansprüchen gegenüber der L-Bank belegt, die nicht innerhalb eines Jahres nach Bekanntgabe der Förderzusage mit dem Bauvorhaben begonnen haben. Das gilt unabhängig davon, ob sie für die Verzögerung verantwortlich sind oder nicht. Da bei einem Bauvorhaben viele unterschiedliche Probleme auftreten können, die außerhalb des Verantwortungsbereichs des investierenden Wohnungsunternehmens liegen können (Insolvenz der Bauunternehmen, Einspruch von Bürgern, Verzögerungen bei den Bauämtern etc.), ist diese Risikokomponente völlig verfehlt und zu streichen.

8. Mittelbare Belegung

Die mittelbare Belegung muss als Möglichkeit gewährleistet sein. Die Vorgaben für die Anwendung der mittelbaren Belegung dürfen sich nicht nach den derzeitigen Durchführungshinweisen zum Landeswohnraumförderungsgesetz richten; sie müssen offen, zumindest wesentlich flexibler gestaltet sein als dies der Fall ist; dies betrifft insbesondere die momentan erforderliche Vergleichbarkeit der Wohnungen in energetischer Hinsicht. Wichtig ist in diesem Zusammenhang auch eine rasche Änderung der Durchführungshinweise, da dies für viele Wohnungsunternehmen Voraussetzung für eine Investitionsentscheidung zugunsten des Landeswohnraumförderungsprogramms ist.

9. Fazit:

Unstreitig ist das Landeswohnraumförderungsprogramm attraktiver als die Vorgängerversionen. Wir bitten aber die oben angesprochenen Punkte nochmals zu überdenken, um unseren Mitgliedsunternehmen tatsächlich zu einem attraktiven und abrufbarem Programm 2013 zu verhelfen.

Mit großen Bedenken sehen wir jedoch das Vorhaben des Landes, das Landeswohnraumförderungsprogramm 2013 der EU-Kommission zur Beurteilung auf eventuelle Auswirkungen auf das europäische Beihilferecht vorlegen zu wollen. Damit wird den Unternehmen, die nach dem Programm investieren wollen, jede Rechtssicherheit genommen. Nach eigener Auffassung des Landes lässt es sich derzeit nicht einschätzen, wie die Europäische Kommission die Vorgaben des Programms beurteilen wird und wann vor allem mit einer Entscheidung der Kommission zu rechnen ist. Das heißt, Unternehmen, die das Landeswohnraumförderungsprogramm 2013 im Januar in Anspruch nehmen wollen, unterliegen zunächst dem Programm 2012, bis sich die EU-Kommission geäußert hat. Das Landeswohnraumförderungsprogramm 2012 ist aber ein Programm, das so gut wie nicht in Anspruch genommen worden ist. Die Konsequenzen für den – wenn auch unwahrscheinlichen - Fall, dass die EU – Kommission das Programm als beihilferelevant bewertet, sind für die Wohnungsunternehmen bislang nicht geregelt.

Wir sind nach wie vor der Auffassung, dass eine Vorlage des Landeswohnraumförderungsprogramms nicht erforderlich ist; Grundlage dieser Auffassung ist das von der EU - Kommission am 20. Dezember 2011 im Rahmen ihrer Revision angenommene EU - Beihilfavorschriftenpaket für die Prüfung öffentlicher Ausgleichsleistungen für Dienstleistungen von allgemeinem wirtschaftlichem Interesse (DAWI). Die Kommission hat Dank der intensiven politischen Arbeit der Wohnungswirtschaftlichen Verbände und auch der Bundesländer letztendlich die Argumente nachvollzogen und auf eine Verschärfung der Kriterien für die Notifizierungsbefreiung der Wohnungswirtschaft verzichtet. Die Mitteilungen der Kommission wurden am 11. Januar 2012 im Europäischen Amtsblatt veröffentlicht. Damit ist unseres Erachtens sichergestellt, dass die Förderung im Rahmen der Landeswohnraumförderungs politik, unabhängig von der Förderstruktur, nicht vorlagepflichtig ist.

Stuttgart, 29.11.2012

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

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Feßler', written in a cursive style.

Sigrid Feßler
Verbandsdirektorin