

Anhörung zu den Leitlinien der Wohnraumförderung 2020/2021

Die Architektenkammer Baden-Württemberg begrüßt die vom Ministerium für Wirtschaft, Arbeit und Wohnungsbau vorgelegten Änderungen der Wohnraumförderung. Eine Lösung der anhaltend schwerwiegenden Krise auf dem Wohnungsmarkt erfordert jedoch noch weitergehende Maßnahmen.

Die vorgelegten Änderungen entsprechen im Wesentlichen den Empfehlungen der Wohnraumallianz. Wir begrüßen und unterstützen:

- Die Erhöhung der förderfähigen Baukosten in der sozialen Mietwohnraumförderung auf 3.500 Euro pro m².
- Die geplante Einführung der neuen Förderlinie „Wohnungsbau BW – Mitarbeiterwohnen“ im Zuge der Novellierung des Landeswohnraumfördergesetzes.
- Die Verschärfung der energetischen Anforderungen in der Wohnraumförderung auf den KfW-Standard 55.
- Die Aufnahme der Kostengruppe 800 DIN 276 in die berücksichtigungsfähigen Kosten in der allgemeinen sozialen Mietwohnraumförderung.
- Die Einführung einer neuen Förderlinie „Wohnungsbau BW – kommunal“, die sich an Städte und Gemeinden richtet und diese dabei unterstützen soll, einen eigenen Mietwohnungsbestand aufzubauen und langfristig zu halten. Daher ist auch die Mindesthaltedauer von 40 Jahren sinnvoll.



11. März 2020

Diese Vorhaben weisen zwar in die richtige Richtung. Dennoch erfordert die gegenwärtige Wohnraumnot weitere mutige Schritte, um die grundlegenden Ursachen der Krise zu beseitigen. In den vergangenen Jahren haben der faktische Rückzug der öffentlichen Hand aus der Staatsaufgabe des sozialen Wohnungsbaus, die demographische Entwicklung und die weiter anhaltende Nullzinsphase – die Boden und Immobilien zunehmend zu einem Spekulationsobjekt gemacht hat – zu einer stetig steigenden Wohnraumnachfrage geführt. Insgesamt ist festzustellen, dass Marktmechanismen hier eklatant versagt haben. Als Ergebnis ist Mietarmut längst kein gesellschaftliches Randphänomen mehr. Als weitergehende Maßnahmen empfiehlt die Architektenkammer Baden-Württemberg daher:

- **Die Abschöpfung spekulativer Bodenwertsteigerungen:** Spekulative Bodenwertsteigerungen müssen zweckgebunden zugunsten der Querfinanzierung bezahlbarer Wohnbauprojekte sowie zum Erwerb von neuen Grundstücken für eine vorausschauende kommunale Bodenbevorratung abgeschöpft werden. Ein Planungswertausgleich für Grundstückswertsteigerungen durch hoheitliche Planungs-, Bodenordnungs- und Erschliessungsmassnahmen an die Kommunen als Träger der Massnahmen kann dazu beitragen, die Spekulationsspirale zu durchbrechen. Im Immobilienbereich hat der Markt sichtbar versagt, ein staatliches Eingreifen ist daher – schon durch das im Grundgesetz verankerte Sozialstaatsgebot – dringend gefordert.
- **Konzeptvergabe statt Höchstpreisvergabe:** Grundstücke dürfen weder vom Bund, noch von Ländern und Kommunen nur nach dem Höchstpreis veräußert werden, sondern sollten nach der Qualität von ganzheitlichen, quartiersbezogenen und sozialen Konzepten vergeben werden. Das Land muss die Kommunen hier unterstützen und fördern.
- **Vorkaufsrecht der Kommunen:** Den Kommunen müssen die nötigen Instrumente zu einer aktiven Boden- und einer effektiven sozialen Wohnungsbaupolitik gegeben werden. Konkret sollen die Kommunen bei landeseigenen Immobilien ein Vorkaufsrecht zum Bodenrichtwert erhalten. Der landeseigene Betrieb Vermögen und Bau darf künf-

tig bundeseigene Liegenschaften nicht länger zum Höchstpreis, sondern zu günstigen Konditionen an die Kommunen vergeben.

Die Förderlinie „Wohnungsbau BW – Mitarbeiterwohnen“ greift das in der Vergangenheit bewährte Konzept von Werkswohnungen auf. Inzwischen ist der Wohnraummangel zu einem entscheidenden negativen Standortfaktor für die Wirtschaft geworden. Dies wird sich in Zukunft weiter verschärfen, nachdem der Fachkräftemangel im Zuge der Verrentung der geburtenstarken Jahrgänge weiter zunehmen wird. Private Unternehmen bei der Schaffung von Wohnraum für Mitarbeiter zu unterstützen, ist daher eine sinnvolle Maßnahme und aktiviert privates Kapital aus der Wirtschaft für den Wohnungsbau.

Vielversprechend ist auch die neue Förderlinie „Wohnungsbau BW – kommunal“. Die Kommunen spielen bei der Lösung der Wohnraumkrise eine entscheidende Rolle und sind daher als Zielgruppe zentral. Der Aufbau eines gemeinwohlorientierten kommunalen Mietwohnungsbestands kann ein sehr wirkungsvolles Mittel sein, um bezahlbaren Wohnraum zu schaffen. Die Verortung gemeinwohlorientierter Wohnungsbaugesellschaften bei den Kommunen vor Ort gewährleistet die notwendige Flexibilität im Wohnungsbau und spiegelt das Subsidiaritätsprinzip wider.

Auch der geplante Grundstücksfonds, mit dem Kommunen beim Erwerb von Flächen für den Wohnungsbau unterstützt werden sollen, ist ein vielversprechender Weg, um den seit Jahren überbordenden Anstieg der Bodenpreise einzudämmen und sollte energisch forciert werden. Beispiele wie die Stadt Ulm zeigen, dass eine langfristige, vorausschauende und gemeinwohlorientierte Bodenpolitik der Kommunen ein geeignetes Instrument zur Eindämmung übermäßiger Bodenpreissteigerungen ist. Auf diese Weise kann Boden als nicht vermehrbares Gut privaten Spekulationsinteressen wirkungsvoll entzogen werden.

Das Kompetenzzentrum Wohnen nimmt mit der Vernetzung, Beratung und Information der Akteure im Wohnungsbau eine wichtige Aufgabe wahr. Wichtig ist, dass das Kompetenzzentrum alle relevanten Stake-Holder einbindet und deren Kompetenz in Planung, politischer Umsetzung und wissenschaftlicher Analyse nutzt, um neue Konzepte zu generieren – auch als Impuls für die Arbeit der Wohnraumallianz. Das Kompetenzzentrum sollte nicht nur ein „Premium“-Entwicklungsträger, sondern möglichst breit aufgestellt sein. Hierfür ist ein breites fachliches, auf die Praxis ausgerichtetes Fundament nötig. Städtebau und Wohnsoziologie müssen beim Kompetenzzentrum auf wissenschaftlichem Niveau vertreten sein. Das Münchner Institut für Städtebau und Wohnungswesen leistet vergleichbare Arbeit in Bayern.