

Stellungnahme der AKNW zu den Eckwerten der sozialen Wohnraumförderung im Programmjahr 2009

1 Programmvolumen

Die AKNW hält die Beibehaltung des Programmvolumens auf 840 Mio. € für nicht vertretbar. Vielmehr sollte das Programmvolumen dauerhaft auf 1 Mrd. € erhöht werden. Der Konjunktуреinbruch im Wohnungsbau könnte damit gedämpft werden. Angesichts der derzeitigen Wirtschaftskrise käme zu einem notwendigen Investitionsbeitrag des Landes zur Konjunkturstabilisierung.

Die Erhöhung des Volumens ist in vielerlei Hinsicht gerechtfertigt. Dem Landeswohnungsbauvermögen droht durch die Verwendung der Überschüsse zu allgemeinen Haushaltszwecken ein schleichender Substanzverzehr. Statt einer Zweckentfremdung sollten die Überschüsse des Landeswohnungsbauvermögens zielgerichtet dafür eingesetzt werden, die Förderkonditionen zu verbessern.

Auch künftig wird ein großer Wohnungsbaubedarf bestehen. Dieser resultiert nicht nur aus einem kontinuierlichen Wohnungsneubau als Ersatz für aus der Bindung fallende oder nicht mehr sanierungsfähige Wohnungen, sondern auch aus der Anpassung der Wohnungsbestände an geänderte gesellschaftliche Rahmenbedingungen und Nutzerbedürfnisse.

Alleine für die energetische Verbesserung der Sozialwohnungsbestände schätzen wir ein Bedarfvolumen von 7 bis 8 Mrd. EUR. Weitere 6 bis 7 Mrd. EUR benötigt das Land, um mittelfristig die Sozialwohnungsbestände demographiefest zu erneuern und umzubauen.

Die Erhöhung des Volumens könnte Investitionsmehrkosten aufgrund gestiegener energetischer Anforderungen abfedern und hätte zudem erhebliche Auswirkung auf die Beschäftigungssituation in der Bauwirtschaft und in den freien Berufen.

2 Regionale Differenzierung der Wohnraumförderung

Die AKNW begrüßt, dass die Wohnraumförderung die regionale Differenzierung der Wohnungsteilmärkte berücksichtigt. Das Ministerium für Bauen und Verkehr begründet über ein Gutachten eine Neuorientierung der Wohnraumförderung an unterschiedliche Kosten- und Bedarfssituationen der Wohnungsteilmärkte. Das Gutachten bewertet verschiedene Indikatoren für den Mietwohnungs- bzw. Eigentumswohnungsmarkt und gewichtet diese. Über diesen Ansatz kommt es zu Verschiebungen gegenüber den bisherigen Mietstufen. Die AKNW bedauert, dass eine Analyse der Ergebnisse des Gutachtens zum jetzigen Zeitpunkt nicht möglich ist, da das Gutachten weiterhin unveröffentlicht ist. Die AKNW wird sich mit dem Gutachten befassen, sobald es vorliegt.

3 Kommunale Handlungskonzepte

Die AKNW bewertet positiv, dass verschiedene Fördertatbestände in einen Zusammenhang mit kommunalen wohnungspolitischen Handlungskonzepten gestellt werden. Leider liegen solche Handlungskonzepte vielfach noch nicht vor und die Kommunen sind zur Erarbeitung der Konzepte häufig alleine schon finanziell nicht in der Lage.

Die Erarbeitung der Konzepte sollte daher gefördert werden. Sollte dies aus Gründen der Förder-systematik nicht mit Mitteln der Wohnraumförderung möglich sein, müssten Mittel der Städtebau-förderung zur Verfügung gestellt werden.

4 Einführung des KfW-60-Standards

Es ist beabsichtigt, in Vorgriff auf eine vergleichbare Regelung der EnEV2009 den KfW-60-Standard verbindlich einzuführen. Die damit verbundenen Mehrkosten spiegeln sich jedoch nur teilweise in den angepassten Baudarlehen wider.

In der Eigentumsförderung wird das Förderdarlehen für das neue Kostenniveau K2 und K3 angemessen angehoben und kompensiert die Kosten für den neuen energetischen Standard. Dagegen wird das Förderdarlehen für das Kostenniveau K1 nicht angehoben.

Im Mietwohnungsbau ist die Anpassung der Förderkonditionen an den neuen Standard nicht nachvollziehbar. Durch Zuordnung zu einer höheren Mietstufe kommt es in 27 Kommunen zu einer Erhöhung der Förderpauschalen um 150,- €/m², in 93 Kommunen erhöhen sich die Förderpauschalen um 250,- €/m² und in 18 Kommunen der alten Mietenstufen 5 und 6 erhöhen sich die Baudarlehen um 50,- €/m² Wohnfläche. In ca. 250 Kommunen, bei denen sich keine Veränderung der Mietstufe ergibt, werden die Pauschalen überhaupt nicht angehoben.

Die AKNW empfiehlt, für die Eigentumsförderung das Förderdarlehen für das Kostenniveau K1 ebenfalls um 15.000,- € anzuheben und im Mietwohnungsbau die Förderpauschale grundsätzlich um 250,- €/m² Wohnfläche anzuheben. Diese Empfehlung steht in Verbindung mit dem Vorschlag, das Fördervolumen im Sinne eines Konjunktur- und Beschäftigungseffektes auf 1. Mrd. EUR anzuheben.

5 Passivhausstandard

Die Förderung des Passivhausstandard kann Sicht der AKNW nicht gelingen, weil er nur indirekt über eine zugebilligte Erhöhung der Bewilligungsmiete um 40 Cent/m² erfolgt. Damit kann sich der Passivhausstandards in der sozialen Wohnraumförderung nur an besonderen Standorten etablieren, wo diese erhöhte Miete auch realisiert werden kann.

Eine direkte Förderung durch ein erhöhtes Förderdarlehen würde diesen Nachteil vermeiden.

Mit dem integrierten Energie- und Klimaprogramm verbindet der Bund die Absicht, die energetischen Anforderungen an Gebäude stufenweise zu verschärfen. Insoweit bietet es sich an, die für 2012 beabsichtigte Stufe zwischen dem KfW-60-Standard und dem Passivhausstandard auch in der Wohnraumförderung abzubilden und durch ein erhöhtes Förderdarlehen zu unterstützen.

6 Bewilligungsmiete

In Folge der Zuordnung zu einer höheren Mietstufe kann in 27 Kommunen die Bewilligungsmiete um 0,25 €/m² und in 93 Kommunen um 0,40 €/m² angehoben werden. Es bestehen Zweifel, ob diese erhöhten Mieten realisiert werden können.

7 Soziale Infrastruktur

Die AKNW hält es für angemessen, auch die Nutzflächen für soziale Infrastruktur in den Wohngebieten mit den gleichen Darlehens- und Mietsätzen wie im Mietwohnungsbau zu fördern. Damit käme es zu einer Mitförderung von Flächen für die soziale Betreuung von Kindern im Vorschulalter, Jugendlichen und Senioren in den Wohnungseinrichtungen und zu entsprechenden quartiersverbessernden Maßnahmen.

8 Brachflächenförderung

Der Fördersatz für die Aufbereitung von Brachflächen sollte auf 100 % des förderfähigen Anteils angehoben werden. Damit können innerstädtische Baulandpotentiale verstärkt für den Mietwohnungsbau gewonnen und die Aufwendungen für eine Standortaufbereitung mietneutral reduziert werden.

9 Abrissförderung

Bislang wird der Abriss von Wohnraum nur gefördert, wenn er im Zusammenhang mit Wohnungsneubau steht und es sich um Bestände hoch verdichteter Wohnsiedlungen der 1960 und 1970 Jahre handelt. Die AKNW schlägt vor, den Wohnungsabriss auch dann zu fördern, wenn er durch ein kommunales Handlungskonzept begründet ist. So könnte z.B. auch der Wohnungs-Rückbau zugunsten möglicher Sozialgewinne kommunaler Wohnungsunternehmen in strukturschwachen Regionen ein Fördertatbestand werden, wenn er in mit Bestandsmodernisierung oder Neubau verbunden ist.

10 Bestandsförderung

Die Umstellung der Berechnung der Förderdarlehen für Bestandsinvestitionen von der Wohnfläche auf Wohneinheiten muss sorgfältig beobachtet werden. Begründet wird die Pauschalierung mit Verwaltungsvereinfachungen. Dies ist nur schwer nachvollziehbar, da für die Wohnungsbestände eine entsprechende Berechnung der Wohnfläche vorliegen sollte.

Es besteht die Gefahr, dass durch die Pauschalierung ein Anreiz gesetzt wird, vor allem Kleinwohnungen zu modernisieren und größere Wohnungen zu vernachlässigen. Zudem könnte es dazu kommen, dass größere Wohnungen geteilt werden, um die Pauschaleförderung zweifach in Anspruch zu nehmen.