

AG Sofortprogramm Wohnraumförderung und bezahlbares Wohnen

Ergebnis der Arbeitsgruppe mit nachfolgend genannten Mitgliedern

- Katja Bürmann
- Jan Endemann
- Veit Schmid
- Beatrice Soltys
- Tim von Winning
- Christoph Welz
- Uwe Wulfrath, Vorsitzender des Kompetenzteams Wohnen



Selbst unter historisch günstigsten Bedingungen ist es in Baden-Württemberg nicht gelungen, den Bedarf an sozial gefördertem Wohnraum zu decken; im Gegenteil: durch das Auslaufen von eher kurzen Sozialbindungsfristen reduziert sich deren Zahl jährlich. Auf Basis einer klaren Analyse der Hemmnisse in den aktuellen Förderkriterien und unter Berücksichtigung der derzeitigen konjunkturellen Lage mit faktischem Stopp neuer, insbesondere bezahlbarer, Wohnungsbauprojekte empfiehlt die Architektenkammer Baden-Württemberg unter Maßgabe, dass das Land weitere Fördermittel zur Verfügung stellt, folgende Änderungen in der Wohnraumförderung:

1. Wohnraumförderung

- a. Trennung der Bereiche Eigentumsförderung und Mietwohnungsbau-Förderung in zwei Bereiche mit je eigenen Budgets: es soll damit vermieden werden, dass die Eigentumsförderung zu Lasten des Mietwohnungsbaus geht.
- b. Die Förderprogramme müssen so ausgestaltet werden, dass derzeit in Planung befindliche Projekte zeitnah feste Zusagen über die spätere Förderung erhalten können. Ohne diese notwendige Planungssicherheit werden sich keine Vorhabenträger jetzt auf den Bau von geförderten Wohnungen einlassen. Erforderlichenfalls müssen die Mittel speziell für die Mietwohnungsbauförderung aufgestockt werden
- c. Bei Überzeichnung des Förderprogramms Priorisierung der Anträge nach langer Bindungsdauer anstelle des aktuell angewendeten „Windhundprinzips“.
- d. Beim Nachweis von Eigenmitteln müssen zinsreduzierte kommunale Nachrangdarlehen Eigenmitteln gleichgestellt werden, auch wenn diese laufend getilgt werden
- e. Grundscheideintragungen für Förderdarlehen müssen vom Objekt entkoppelt werden können und nicht mehr valutierte Grundschulden müssen von der L-Bank zur Sicherung von neuen Wohnungsbauprojekten mit akzeptiert werden.
- f. Reduzierung der Regelungsdichte für geförderte Wohnungen, z.B. Abschaffung der Regel, dass Kinderzimmer mindestens 10 qm groß sein müssen.
- g. Da der Beleihungswert aus dem Ertragswert abgeleitet wird und dieser bei geförderten Wohnungen oft geringer ist, als die Darlehenshöhe werden bisher weitere Gebäude als Sicherheit verlangt, was viele Akteure nicht lange durchhalten werden. Daher sollte das Land für den Neubau von geförderten Wohnungen der L-Bank einen Bürgschaftsrahmen geben, so wie es das Land bereits für Modernisierungsdarlehen an WEGs gemacht hat oder für neugegründete Genossenschaften.

- h. Ergänzungsdarlehen der L-Bank müssen Konditionen haben, die mindestens so gut sind, wie die der örtlichen Volksbanken und Kreissparkassen.

2. Bezahlbares Wohnen

- a. Bauen günstiger zu machen wird nicht kurzfristig funktionieren, weil der Abbau von jahrzehntelang angestiegener Standards nicht kurzfristig geschehen kann. Daher sollten Land und Kommunen sich darauf konzentrieren, durch intensive Schulung ihrer Mitarbeitenden in den Regierungspräsidien und Stadtverwaltungen darauf hinzuwirken, dass bestehende Entscheidungsspielräume in Gesetzen und Verordnungen so genutzt werden, dass Kosten beim Wohnungsbau eingespart werden können. Der Erfahrungsaustausch von Architekt:innen zeigt sehr deutlich, dass unterschiedliche Ämter bei gleicher Gesetzeslage sehr unterschiedlich agieren. Dies geht teilweise so weit, dass Forderungen erhoben werden, die kostentreibend sind und für die es keine Rechtsgrundlagen gibt.
- b. Die Landesregierung sollte kurzfristig ein Förderprogramm auflegen, das die sinnvolle und verträgliche Reduzierung von Standards im Bauwesen bei einzelnen Wohnungsbauprojekten unterstützt. Im Zusammenhang mit der Identifizierung und Planung von einfachen und kostengünstigen Projekten entsteht ein deutlicher Mehraufwand sowohl im Planungsprozess, bei der Abstimmung innerhalb des Baugenehmigungsverfahrens, im Zusammenhang mit den vertraglichen Vereinbarungen sowie ggf. auch beim Betrieb der Gebäude (Mietverträge, Betreuung der Mieter*innen, ggf. Rechtsverfahren bei Konflikten mit Mieter:innen / Käufer:innen wegen der Baustandards). Darüber hinaus sollten die Auswirkungen der gewählten Maßnahmen in finanzieller Hinsicht erfasst und dokumentiert werden sowie eine Evaluation über die Auswirkungen auf die Wohnqualität erfolgen. Ohne eine deutliche Abfederung dieses Mehraufwandes wird es voraussichtlich wenige Projekte geben, die sich auf dieses Experiment einlassen.

3. Umgang mit alten Bebauungsplänen und Rahmenbedingungen für Umnutzungen

Auch hier sieht das Kompetenzteam Wohnen als kurzfristig umsetzbar vor allem die Schulung von Mitarbeitenden in den Regierungspräsidien und Stadtverwaltungen: Diese müssen ermuntert werden, bestehende Entscheidungsspielräume in Gesetzen und Verordnungen so zu nutzen, dass Kosten beim Wohnungsbau eingespart werden können.

Ausgearbeitet wurden die Vorschläge vom Kompetenzteam Wohnen, in dem neben Architektinnen und Architekten Vertreterinnen und Vertreter aus der kommunalen Bauverwaltung und der kommunalen Wohnungswirtschaft mitwirken.

Oktober 2023 / ergänzt November 2023