

Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Rheinland Westfalen e. V.

Verband der südwestdeutschen Wohnungswirtschaft e. V.

Stellungnahme

im Rahmen der schriftlichen Anhörung

zum Entwurf

Soziale Wohnraumförderung, Verwaltungsvorschrift Mietwohnungsprogramm 2010

Aktenzeichen 12 – 2.1 – A – 4512

Im Mietwohnungsprogramm 2010 werden die Bestimmungen der bisher gültigen Verwaltungsvorschriften „Wohnraumförderungsbestimmungen 2005“ (WFB 2005) und des „Mietwohnungsprogramms“ zusammengeführt und teilweise modifiziert. Die damit einhergehende Verbesserung der Übersichtlichkeit und Verständlichkeit der Verwaltungsvorschrift wird begrüßt.

Im Folgenden nehmen wir zu den einzelnen Bestimmungen detailliert Stellung.

1. Mietenstufen (4.2 Entwurf Mietwohnungsprogramm 2010)

Die Ermittlung der Mietenstufen erfolgt anhand von empirischen Daten, die seitens des Bundes erhoben und ausgewertet werden. Grundlage für die Festlegung der Mietenstufen sind die Mieten der Wohngeldempfänger. Das Statistische Bundesamt berechnet auf Basis der Wohngeldstatistik das entsprechende Mietenniveau. Gemeinden ab 10.000 Einwohner haben eine eigene Mietenstufe. Die übrigen Gemeinden sind nach Kreisen zusammengefasst.

Das Land Rheinland-Pfalz übernimmt die so ermittelten Mietenstufen in die Verwaltungsvorschrift des Mietwohnungsprogramms 2010, verzichtet aber bedauerlicherweise auf eine Einbeziehung weiterer Daten, die nach Ansicht der Verbände die Gegebenheiten und Bedürfnisse der Regionen, Städte und Gemeinden besser abbilden würden.

Die Verbände kritisieren insbesondere die Heranziehung der Mietenstufen zur Festlegung der Darlehenshöhen. Die Baukosten unterliegen regional nur geringfügigen Schwankungen. Die Entwicklung der Miet- und Immobilienpreise hingegen ist in Rheinland-Pfalz sehr hetero-

gen, „zwischen den rheinland-pfälzischen Regionen kann eine erhebliche Spannweite festgestellt werden“.¹ Eine gerechtere Möglichkeit zur Festlegung der Darlehenshöhen liegt daher in ihrer Orientierung an den Bodenrichtwerten. So ist eine die Grundstückskosten berücksichtigende Einstufung in Förderstufen möglich.

Zum Vergleich sei auf den Verordnungsgeber des Landes Nordrhein-Westfalen verwiesen, welcher sich 2008 zu einer Neuordnung der Gebietskulisse der Wohnraumförderung entschieden hat. „Als Grundlage für eine marktorientierte Förderung von Neubau und Bestand im Miet- und Eigentumswohnungsmarkt hat das vom Institut F+B Hamburg im Auftrag des MBV erstellte Gutachten zur „Optimierung der Gebietskulissen für die regionale Differenzierung der Wohnraumförderung in Nordrhein-Westfalen“² [...] Wohnungsmarktabgrenzungen zur Bestimmung der erforderlichen Förderintensität (Kostenniveau) und des Förderbedarfs (Bedarfsniveau) für den Mietwohnungs- und Eigentumsmarkt entwickelt. Die zugrunde liegenden regionalen Abgrenzungskriterien fußen auf landesweit verfügbaren statistischen Angaben und eignen sich zur administrativen Steuerung der Wohnraumförderung für alle Landesteile.“³

2. Zusatzdarlehen (4.3 Entwurf Mietwohnungsprogramm 2010)

Gemäß des Vorhabens des Landes Rheinland-Pfalz, den mit dem demographischen Wandel einhergehenden Veränderungen gerecht zu werden, werden der Neubau barrierearmer Wohnungen bzw. der Umbau in barrierearme Wohnungen in der Förderung weiter begünstigt. Die Förderung erfolgt insbesondere über Zusatzdarlehen.

a. Aufzüge (4.3.6 Entwurf Mietwohnungsprogramm 2010)

Die Verbände heben positiv hervor, dass hinsichtlich der Förderfähigkeit von Aufzugaufbauten die Mindestzahl der zu erschließenden Wohnungen von zehn auf acht geförderte Wohnungen gesenkt wurde. Die Erleichterung bezüglich der Förderfähigkeit ist ein zu begrüßender Ansatz, der nach Ansicht der Verbände weiter ausgebaut werden kann. Insbesondere die hohen Betriebskosten, die auf wenige Wohnungen umgelegt werden können, stellen weiterhin eine hohe Hürde für Unternehmen dar und stehen häufig dem Einbau von Aufzügen im Bestand entgegen.

b. Technische Unterstützungssysteme (4.3.7 Entwurf Mietwohnungsprogramm 2010)

Neu hinzugekommen ist der Fördertatbestand „für bauliche Maßnahmen, die technischen Unterstützungssystemen für das Wohnen im Alter dienen [...]“ in Höhe von 50 Euro / m² Wohnfläche, maximal jedoch 4.000 Euro. Angesichts der zunehmenden Bedeutung technischer Unterstützungssysteme und deren weit reichender Anwendungsgebiete ist die Aufnahme dieses Fördertatbestandes sehr zu begrüßen.

Die Erweiterung der „klassischen Investitionsförderung“ um eine flankierende Förderung nicht-investiver Maßnahmen, wie dies in Schleswig-Holstein bereits möglich ist⁴, stellt eine über die bisherigen Fördertatbestände hinaus gehende Forderung der Verbände dar.

¹ Landestreuhandbank Rheinland-Pfalz (Hrsg.) (2009): Wohnungsmarktbeobachtung Rheinland-Pfalz 2010, S. 5.

² Ministerium für Bauen und Verkehr des Landes Nordrhein-Westfalen (Hrsg.): Optimierung der Gebietskulissen für die regionale Differenzierung der Wohnraumförderung in Nordrhein-Westfalen, Forschung und Beratung für Wohnen, Immobilien und Umwelt GmbH, Hamburg 2008.

³ Ministerium für Bauen und Verkehr des Landes Nordrhein-Westfalen (Hrsg.): Wohnraumförderungsprogramm 2010, Düsseldorf 2010, S. 5.

⁴ Vgl. Gesetz über die Wohnraumförderung in Schleswig-Holstein vom 25. April 2009, §§ 1, 7 und 10 SHWoFG.

Solche Mittel tragen zur Erhaltung und Schaffung stabiler Quartiersstrukturen und sozial stabiler Bewohnerstrukturen bei. Besonderes Anliegen ist den Verbänden dabei die Förderung sozialer Dienstleistungen, die den Verbleib älterer Menschen in ihren Wohnungen unterstützen. Um das in den meisten Fällen vor einem Umzug in eine Betreuungseinrichtung bevorzugten selbstständigen Wohnen auch im Alter zu gewährleisten, bedarf es neben Förderung der entsprechenden baulichen Gestaltung (barrierearme /-freie Architektur und gemeinschaftliche Räume) auch der Unterstützung niederschwelliger Unterstützungs- und Betreuungsleistungen.

3. Gemeinschaftsräume (7. Entwurf Mietwohnungsprogramm 2010)

Die Verbände begrüßen die Unterstützung der Schaffung von gemeinschaftlich genutzten Flächen, die der Hausgemeinschaft zur Verfügung gestellt werden. Dabei wird hinsichtlich der vorgegebenen Größen eine Anhebung der höchstzulässigen Flächen um zehn m² von 50 m² auf 60 m² vorgeschlagen, damit die Fläche der zur gemeinschaftlichen Nutzung vorgesehenen Wohnung bei nicht mehr bestehendem Bedarf der Größe einer Zwei-Raum-Wohnung nach Ziffer 9.1 des Entwurfs des Mietwohnungsprogramms 2010 entspricht. Dies wäre der späteren Vermietbarkeit zuträglich.

4. Grundsätze der Ermittlung der Bauförderung

a. Baukostenobergrenze (9.3 Entwurf Mietwohnungsprogramm 2010)

Die im letzten Jahr bereits kritisierte Baukostenobergrenze beträgt im Entwurf des Mietwohnungsprogramms 2010 weiterhin 1.400 Euro. Nach Informationen des Statistischen Bundesamtes hat sich der schlechten wirtschaftlichen Lage zum Trotz der Preisindex bezogen auf Neubauten gegenüber dem Vorjahr wiederum um 0,9 Prozent erhöht. Es setzt sich somit die Erhöhung fort (2007 gegenüber 2006: + 6,7 Prozent, 2008 gegenüber 2007: + 2,9 Prozent). Das Baukosteninformationszentrum der Architektenkammer (BKI) verfügt darüber hinaus um aktuellere Daten, die zeigen, dass die Baukosten gegenüber dem Basisjahr 2005 bis April 2009 um 12,8 Prozent (Bruttobaukosten) gestiegen sind. Hinzu kommen die Mehrkosten, die aus der Umsetzung der EnEV 2009 resultieren und zu einer weiteren Steigerung der Baukosten beitragen. Diese Mehrkosten werden in den bisherigen Förderbestimmungen nicht berücksichtigt.

Die Verbände fordern daher eine Erhöhung der Baukostenobergrenze um zehn Prozent auf 1.540 Euro, um die Mehrbelastungen aus steigendem Preisindex und EnEV 2009 abzufedern. Darüber hinaus ist eine Erhöhung der Darlehen notwendig, um die auf die Wohnungsunternehmen zukommenden Mehrbelastungen abzufedern.

b. Stellplatzverpflichtung (9.5 Entwurf Mietwohnungsprogramm 2010)

Gemäß den Bestimmungen des Mietwohnungsprogramms 2010 wird „je Wohnung [...] nur ein Tief-/Geschossgaragenplatz gefördert.“ Die Verbände regen an, die Formulierung wie folgt zu flexibilisieren: „Je Wohnung werden Stellplätze nach den Vorgaben der Bebauungsplanung gefördert.“ Dadurch entstehen bei Stellplatzschlüsseln, die die Schaffung mehr als eines Stellplatzes vorgeben (also bspw. bei Vorgabe eines Stellplatzschlüssels von 1,5) keine Nachteile.

c. EnEV 2009 (9.8 Entwurf Mietwohnungsprogramm 2010)

Die neue Regelung nach Ziffer 9.8, nach der durch Verringerung des Energiebedarfs über die geltende EnEV hinaus entstehende Mehrkosten bei der Ermittlung der Baukostenobergrenze außer Ansatz bleiben können, wird begrüßt. Das neue Verfahren stellt

eine Vereinfachung gegenüber der bisherigen Regelung dar und begünstigt Modernisierungen, die über den derzeit geforderten EnEV 2009-Standard hinausgehen.

Dennoch weisen die Verbände darauf hin, dass die Maßnahmen zur Einhaltung der Vorgaben aus der geltenden EnEV bereits einen finanziellen Mehraufwand für die Unternehmen darstellen.

Düsseldorf / Frankfurt, 17. Februar 2010