

An die Landesregierung Baden-Württemberg

Zur Kenntnis an die Fraktionen im Landtag,
an die Städte Freiburg, Mannheim, Heidelberg, Stuttgart und Tübingen
und die jeweiligen Fraktionen im Gemeinderat,
an die Presse

Offener Brief

15.2.2023

“6.000 Euro pro fertiggestellter Wohnung. Land plant neue Realisierungsprämie im Wohnraumförderprogramm”

Dies kündigte Nicole Ravazzi, Ministerin für Landesentwicklung und Wohnen Baden-Württemberg am Donnerstag, den 12. Jan an.

“Die Realisierungsprämie ist als Ergänzung zur sozialen Wohnraumförderung des Landes gedacht... und soll mit 6.000 Euro je frei finanzierter und sozial geförderter Wohnung das ganze Projekt zusätzlich fördern... Voraussetzung für den Erhalt der Prämie soll sein, dass im Projekt mindestens 30 Prozent Sozialwohnungen vorgesehen sind, und dass auch die frei finanzierten Wohnungen über mehrere Jahre preisgünstig vermietet werden. “

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir haben unseren Taschenrechner bemüht:

bei einer Wohnungsgröße von 80 m² und angenommenen Gesamtkosten von 5.600 €/m², mit denen zumindest in den Ballungszentren zu rechnen ist, bewirkt die Prämie einen Zuschuss von 75 €/m². Ein Tropfen auf den heißen Stein.

Denn die Wohnraumförderung ist nicht so hoch attraktiv wie von Frau Razavi dargestellt: mit den aktuellen Konditionen errechnet sich eine Kostenmiete die einiges über den festgelegten Miete im sozialen Wohnungsbau liegt und mit der ein jährliches Defizit von 1.000,- bis 1.500,- € je Wohnung erwirtschaftet wird. Damit wäre die Realisierungsprämie in gut 4 Jahren aufgebraucht.

Ohne grundlegende Korrekturen im Sozialen Mietwohnungsbau ist es daher nicht möglich, wirtschaftlich tragfähige Mietwohnungen zu bauen.

Derzeit wird ein neues Förderprogramm für Sozialen Mietwohnungsbau erarbeitet. Zwar sollen die berücksichtigungsfähigen Baukosten auf Basis der Baukostensteigerungen erhöht werden, das allein hilft aber nicht:

Die Kopplung des Subventionswertes für die Förderung an die Marktzinsentwicklung führt nach derzeitiger Praxis dazu, dass anstatt der bisherigen 80% der Kosten zu 0% nur noch ca. 40% zu 0% gefördert werden. Die übrigen 40 % müssten zum Marktzins finanziert werden, was bezahlbare Projekte unmöglich machen würde. Wenn wirklich nennenswert sozialer Wohnungsbau stattfinden soll muss diese Kopplung im neuen Programm gestrichen werden,

Auch die verlangte Tilgung von 2% belastet die Miete mit gut 7,- € pro m² und Monat. Wir fordern deshalb Politik und L-Bank erneut auf, die Tilgungsrate analog dem Förderprogramm 2016/2017 auf 1% herab zu senken.

Dazu schrieb uns das Ministerium für Landesentwicklung und Wohnen im Mai 2022:

“Die L-Bank hat mitgeteilt, dass Banken Tilgungsleistungen von nur 1% kritisch sehen. Ziel eines Investors sollte aus Sicht der Bank eine möglichst rasche Entschuldung sein, nicht jedoch eine möglichst niedrige Darlehensrate.”

Dies mag für „normale“ renditeorientierte Investoren zutreffen, die möglichst kurze Förderzeiträume wählen und die Wohnungen, sobald sie „aus der Bindung gefallen“ sind zum Höchstpreis auf dem Markt verkaufen. Genau dieses Geschäftsmodell aber hat die Verdrängung der weniger finanzstarken Teile der Miethaushalte und den dauernden Verlust von Sozialwohnraum zur Folge.

Der Bundesvorsitzende der Industriegewerkschaft BAU, Robert Feiger, spricht von einer „Talsole für das soziale Wohnen“: „Der Bestand an Sozialwohnungen schmilzt regelrecht weg. Rein rechnerisch ist im vergangenen Jahr alle 19 Minuten eine Wohnung vom Sozialwohnungsmarkt verschwunden. Aber nur alle 25 Minuten kommt eine durch Neubau hinzu.“ (Bundesbaublatt, 18.7.2022)

Angesichts begrenzter Ressourcen und insbesondere begrenzter Bauflächen kann die Bewältigung der anstehenden Probleme beim Mietwohnungsbau nicht bedeuten, mit den renditegetriebenen Geschäftsmodellen der privaten Wohnungswirtschaft „Lösungen“ anzubieten, die genau diese Probleme verursacht haben.

Projekte im Miethäuser Syndikat, Kleingewerkschaften und weitere gemeinwohlorientierte Unternehmen sind Bestandhalter auch über die Bindungen der Wohnraumförderung hinaus. Sie sollten bei der Vergabe von Baugrundstücken und bei der Vergabe von Fördermitteln bevorzugt werden. Ebenso müssen alle gemeinwohlorientierten Unternehmen ins Bürgschaftsprogramm des Landes aufgenommen werden.

Wir fordern die Politik auf, entsprechende Konzepte zu entwickeln und die Wohnraumförderung so zu gestalten, dass das entstehen kann, was gebraucht wird:

Dauerhaft bezahlbarer Wohnraum.

Für das Miethäuser Syndikat Freiburg
Regina Maier, Helma Haselberger Bauverein info@syndikat.org

Für die kleinen Genossenschaften
Hubert Hoffmann Esche eG <post@esche-freiburg.de>

Wir wollen bauen: sozial, bezahlbar und unverkäuflich



Projekte im Mietshäuser Syndikat Freiburg, Tübingen, Heidelberg, Mannheim, Stuttgart
Wohngenossenschaft Esche eG Freiburg, Dachgenossenschaft Wohnen für alle Freiburg