



Landesverband Freier Immobilien-
und Wohnungsunternehmen
Hessen/Rheinland-Pfalz/Saarland



Landesverband Hessen/Rheinland-Pfalz/Saarland e.V.
Kaiserstraße 35 · 60329 Frankfurt am Main

Ministerium der Finanzen Rheinland-Pfalz
Kaiser-Friedrich-Straße 5
55116 Mainz

Kaiserstraße 35
60329 Frankfurt am Main
Tel.: 069 768 039 10
Fax.: 069 768 039 11

E-Mail: info@bfw-hrs.de
www.bfw-hrs.de

per E-Mail an 4515@fm.rlp.de

08.02.2023

Aktenzeichen 5114-0001#2022/0003-0401 4515
Stellungnahme zum Entwurf der Landesverordnung zur sozialen Wohnraumförderung;
hier Anpassungen ab 2023

Sehr geehrte Damen und Herren,
sehr geehrte Frau Hannes,

zunächst danke ich für die Möglichkeit im Namen des BFW-Landesverbandes Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen Hessen/Rheinland-Pfalz/Saarland eine Stellungnahme zu den Anpassungen der sozialen Wohnraumförderung ab 01.01.2023 abgeben zu dürfen.

Die im BFW bundesweit organisierten mittelständischen Unternehmen sind für mehr als 50 % des Wohnungsneubaus verantwortlich. Im BFW Hessen/Rheinland-Pfalz/Saarland sind überwiegend Bauträger und Projektentwickler organisiert, die sich meist mit Wohnungsneubau befassen. Sie bauen häufig Eigentumswohnungen, die oft im Einzelvertrieb veräußert werden. Rund 50 % der neugebauten Wohnungen werden von privaten Eigentümern vermietet.

Der BFW-Landesverband begrüßt die vorgenommenen Anpassungen der Verwaltungsvorschriften, die ab 01.01.2023 zur Anwendung kommen sollen, jedenfalls insoweit, als damit die Absicht verfolgt wird, auch weiterhin eine Förderung des Standards EH 55 zu ermöglichen. Die Einbeziehung des ehemaligen Sonderprogramms zur Förderung des klimagerechten sozialen Wohnungsbaus in die Normalprogramme ist nach unserer Bewertung daher ein richtiger Schritt. Wird so doch nach Wegfall der GEG-Förderung für diesen Standard auch weiterhin eine Bautätigkeit in einer erprobten, vergleichsweise preisgünstigen und dennoch klimaschonenden Ausführungsvariante ermöglicht.

Denn nach Beginn des völkerrechtswidrigen Krieges zwischen Russland und der Ukraine im Februar 2022 haben sich hieraus dramatische Folgen für die Immobilienwirtschaft und auch den Wohnungsbau ergeben. Massive Baupreissteigerungen, gestörte Lieferketten, eine Inflationsrate von zwischenzeitlich knapp 10 % und Finanzierungskosten, die sich gegenüber dem Jahr 2021 mehr als verdreifacht haben, bedrohen die Bautätigkeit in allen Segmenten. Baukostensteigerungen von rund 16,7 % gegenüber dem Vorjahr bedeuten für die im BFW organisierten Bauträger und Projektentwickler ein oft unkalkulierbares wirtschaftliches Risiko. Dies hat zur Folge, dass aktuell vielfach nur noch bereits vor dem Ukraine-Krieg begonnene Projekte umgesetzt werden. Neue Projekte werden weitgehend zurückgestellt. Dies schlägt sich in dramatisch einbrechenden Baugenehmigungs- und Baufertigstellungszahlen nieder.

Diese Dynamik des Marktes können die angepassten Förderrichtlinien nur begrenzt abfedern.

Dennoch begrüßen wir als BFW-Landesverband die deutlich verbesserten finanziellen Förderungen in den einzelnen Programmen.

Ebenfalls positiv bewerten wir die Möglichkeit in praktisch allen Programmen Tilgungszuschüsse nutzen zu können. Leider fallen die Tilgungszuschüsse für die Bildung selbstgenutzten Wohnraums im Vergleich zur Förderung des Mietwohnraums deutlich zu niedrig aus.

Gerade im Land Rheinland-Pfalz ist selbstgenutzter Wohnraum ein wichtiger Anteil bei der Wohnraumversorgung der Bevölkerung. Mehr als 75 % der Investitionen in den Wohnungsbau in Rheinland-Pfalz stammen von privaten Haushalten. Die Anreize zur Eigentumsbildung entlasten gleichzeitig den Mietmarkt. Denn wird das geplante Eigentumsprojekt zurückgestellt, verbleiben die Haushalte oft weiterhin in Mietwohnungen und belasten hierdurch zusätzlich die Mietwohnungsmärkte. Dies lässt sich bereits jetzt an deutlich steigenden Mieten verifizieren.

Grundsätzlich positiv zu bewerten ist aus unserer Sicht, dass in den Verwaltungsvorschriften Anreize für die Erreichung besonderer Standards gesetzt werden. Ob dies die Erreichung eines bestimmten Effizienzhausstandards ist, oder die Verwendung ökologischer Dämmstoffe, so wird hiermit ein niederschwelliger Einstieg in die Förderung ermöglicht und ein Anreiz für die Erreichung höherer Standards gesetzt.

Ebenso ist es positiv zu bewerten, dass nach den vorgelegten Verwaltungsvorschriften die Einbindung von Energieeffizienz-Experten für die Nachweisführung ausreichend ist. Energieeffizienz-Experten müssen in der Regel ohnehin in die Planung neuer Gebäude mit einbezogen werden. Damit grenzt sich das Land Rheinland-Pfalz positiv von anderen Bundesländern ab, die für die Erreichung von Nachhaltigkeits-Standards kostspielige, zusätzliche Zertifikate einfordern.

Dass mit der Erreichung dieser Standards auch Tilgungszuschüsse abgerufen werden können, ist ebenfalls positiv zu bewerten.

Allerdings bleibt bei der aktuellen Baupreiskostenentwicklung zu befürchten, dass trotz verbesserter Förderkonditionen insgesamt die Wirtschaftlichkeit einzelner Projekte gefährdet ist.

In der sozialen Mietwohnraumförderung wurden die Grunddarlehensbeträge sowohl für Haushalte mit geringen Einkünften als auch für Haushalte, die die Einkommensgrenzen um bis zu 60 % überschreiten, deutlich auf bis zu 2.900, - € bzw. bis zu 2.000, - € je Quadratmeter Wohnfläche angehoben.

Die Verlängerung der Bindungsfristen um jeweils fünf Jahre für beide Gruppen sehen wir jedoch kritisch. Gerade für private Investoren in den Wohnungsbau können kürzere Bindungsfristen attraktiver sein und die Hemmschwelle für Investitionen in den sozial geförderten Wohnungsbau reduzieren.

Denn natürliche Personen werden nur dann in den sozial geförderten Wohnungsbau investieren, wenn die Bindungszeiträume in ihrer persönlichen Lebensperspektive überschaubar sind.

Kritisch betrachten wir als BFW Hessen/Rheinland-Pfalz/Saarland, dass die Förderung von selbstgenutztem Wohnraum demgegenüber nur geringfügig verbessert wurde. Allein die Anhebung des Tilgungszuschusses um 2,5 % mit Verknüpfung an die Erreichung des Standards EH 55 macht das Programm nicht attraktiver. Gerade in Zeiten stark gestiegener Finanzierungskosten auf dem freien Markt verlieren Tilgungszuschüsse möglicherweise an Bedeutung, da der Zinsvorteil der Förderung gegenüber den Marktbedingungen attraktiver geworden ist. Um den steigenden Baukosten zu begegnen, sind hier Anhebungen der Darlehenshöchstbeträge geboten. Denn gerade in Rheinland-Pfalz haben private Investitionen für den Wohnungsmarkt – wie bereits oben ausgeführt – mit über 75 % Investitionsanteil eine besondere Bedeutung.

Vor dem Hintergrund der verschlechterten konjunkturellen Rahmenbedingungen nehmen unsere Unternehmen gerade bei der Gruppe der potenziellen Eigentumsbilder einen ausgeprägten Attentismus wahr. Diese Haushalte belasten den ohnehin angespannten Mietmarkt, solange sie ihr Eigentumsprojekt zurückstellen. Da Eigentumsbildung auch zu langfristigen Vermögensaufbau und Altersabsicherung dient und damit die Gesellschaft entlastet, sollte gerade in Rheinland-Pfalz die Eigentumsbildung stärker gefördert werden.

Im Grundsatz begrüßen wir als BFW Hessen/Rheinland-Pfalz/Saarland die Förderung neuen Wohnraums für „junges Wohnen“.

Nicht nur in diesem Programm sollte die Teilnahme an Planungswettbewerben finanziell gefördert werden. Denn bei allen Planungswettbewerben entstehen den teilnehmenden Unternehmen zusätzliche Kosten für die Erarbeitung der Konzepte, ohne dass die Beauftragung und Umsetzung sichergestellt sind. Gerade mittelständische Unternehmen werden unter den aktuellen wirtschaftlichen Bedingungen abwägen müssen, ob sie sich an allen Wettbewerben beteiligen können oder wollen.



Die angekündigte Fortschreibung der Fördermietenstufen ist im Grundsatz richtig. Mit Blick auf die steigenden Baukosten sollten darüber hinaus auch die Förderkonditionen möglichst dynamisch angepasst werden.

Soweit die Stellungnahme des BFW Hessen/Rheinland-Pfalz/Saarland.

Mit freundlichen Grüßen

Gerald Lipka
(Rechtsanwalt)
Geschäftsführer