

Pressemitteilung

München, den 1. Juni 2022

Pannermayr: „Städte brauchen einen neuen Wohnungspakt“

In der Konferenz des Bayerischen Städtetags der Oberbürgermeisterinnen und Oberbürgermeister der Großen Kreisstädte und der kreisfreien Städte in Straubing diskutieren am 1. Juni 2022 über vierzig Oberbürgermeisterinnen und Oberbürgermeister mit dem Staatsminister für Wohnen, Bau und Verkehr, Christian Bernreiter, über die Zukunft der Wohnraumförderung in Bayern.

Wohnungen sollen zur Energiewende beitragen, zur sozialen Integration, zur Barrierefreiheit und trotz all dieser Auflagen bezahlbar bleiben. Investoren können diese Ansprüche kaum erfüllen, da die Wohnraumfördermittel in Anbetracht vielfältiger Auflagen und Entwicklungen nicht ausreichen, sagt der Vorsitzende des Bayerischen Städtetags, der Straubinger Oberbürgermeister Markus Pannermayr: **„Die neuen Wohnraumförderbestimmungen hinken bereits ein Vierteljahr nach Veröffentlichung den aktuellen Entwicklungen hinterher. Die Bauwerkskosten haben wegen neuer Energieeffizienzstandards und der weltpolitischen Ereignisse drastisch zugelegt. Die Preise bestimmter Baustoffe haben sich in den letzten Monaten fast verdoppelt. Kommunen kämpfen seit Jahren mit stumpfen Werkzeugen gegen mangelnde Verfügbarkeit von Grundstücken und mit steigenden Grundstückskosten. Steigende Zinsen kommen hinzu. Die Rahmenbedingungen für Wohnungsbau werden leider ungünstig.“** Diese schwierigen Rahmenbedingungen treffen auf angespannte kommunale Haushalte infolge der Coronapandemie und auf volle Auftragsbücher bei Bauunternehmen. Die Bauwirtschaft warnt wegen Materialmangels und steigender Kosten vor einem Einbruch der Bautätigkeit in 2023.

Dabei sind der Bayerischen Staatsregierung intensive Bemühungen nicht abzusprechen. Pannermayr: **„Wir begrüßen die Erhöhung der Zuschüsse in der Wohnraumförderung sehr. Der Bayerische Städtetag hat eine Erhöhung der Zuschüsse seit Jahren gefordert. Dennoch zeigen die neuen Wohnraumförderbestimmungen Licht und Schatten. Eine Einbeziehung der Kommunen und der kommunalen Unternehmen in die Wohnraumförderung ist nicht erfolgt.“** Mit den neuen Wohnraumförderbestimmungen

(WFB) 2022 wurden Zuschüsse erhöht, gleichzeitig aber Modalitäten, wie etwa der Darlehensgewährung zum Nachteil der Fördernehmer verändert. Der Zuschuss wurde von bislang „bis zu 300 Euro pro qm“ auf „bis zu 500 Euro pro qm“ erhöht. Das ist zu begrüßen. Weitere Zuschüsse wie Nachhaltigkeitszuschuss oder Energieeffizienzzuschuss sind nach wirtschaftlichen Gesichtspunkten für kommunale Wohnungsunternehmen nicht hilfreich, weil sie den Aufwand nicht annähernd kompensieren. Gleichzeitig deckt das (zinsgünstige) objektabhängige Darlehen nur noch 25 Prozent der Kosten ab, während das (relativ hoch verzinsten) belegungsabhängige Darlehen weiter 50 Prozent der Kosten umfasst. 25 Prozent der Kosten müssen aus Eigenmitteln oder mit weiteren Fremdmitteln finanziert werden. Beispielberechnungen von Städtetagsmitgliedern zeigen insgesamt eine nur geringfügige Verbesserung der Förderkonditionen, zum Teil verschlechtern sie sich sogar.

Pannermayr: **„Die sozialverantwortlichen Wohnungsunternehmen sind auf planbare Mittel angewiesen. Zwar erkennt der Städtetag an, dass der Freistaat Fördermittel vom Bund weiterreicht und mit eigenen Mitteln ergänzt. Die Wohnungswirtschaft braucht darüber hinaus statt kurzfristiger Programme verlässliche Zielvorgaben und Mittelzusagen über mehrere Jahre hinweg wie im Wohnungspakt Bayern von 2015.“** Für das laufende Jahr 2022 wurden die Wohnraumfördermittel erst im April 2022 im Haushalt beschlossen. Damit können die Förderprogramme frühestens im Frühsommer 2022 starten. Im Jahr 2021 waren zum Beispiel Fördermittel in einzelnen Regierungsbezirken bereits Ende des Sommers vergriffen. Das bedeutet über ein halbes Jahr Stillstand, weil Wohnbauprojekte ohne Förderperspektive auf Eis gelegt werden.

Pannermayr verweist auf weitere Instrumente: **„Das Steuerrecht ist ein wichtiger Hebel zur Schaffung von Anreizen, um leerstehende Grundstücke an die öffentliche Hand für Wohnungen und Infrastruktur zu verkaufen. Leider wurde bislang der Vorschlag des Städtetags für eine steuerliche Begünstigung von Landwirten für die Veräußerung nicht mehr bewirtschafteter Flächen an soziale Bestandhalter nicht aufgegriffen. Auch der Ruf nach einer Grundsteuer C für baureife, aber noch nicht bebaute Grundstücke, wurde von der Staatsregierung nicht erhört. Darüber hinaus müssen Bund und Freistaat den Städten ein schlagkräftiges Vorkaufsrecht geben.“**