



## DER OBERBÜRGERMEISTER DER STADT NÜRNBERG

als Aufsichtsratsvorsitzender der wbg

Bayerisches Staatsministerium  
des Innern  
Herrn Staatsminister  
Joachim Herrmann  
Odeonsplatz 3  
80539 München

Versandt am :  
11.6. Okt. 2012

### **Verstärkte Unterstützung zur Förderung bezahlbaren Wohnraums für einkommensschwache Haushalte**

Sehr geehrter Herr Staatsminister,

erfreulicherweise entwickelt sich die Einwohnerzahl in einer Reihe von bayerischen Kommunen, insbesondere auch im Kern der Metropolregion Nürnberg, sehr positiv. Die Bautätigkeit – ich beziehe mich auf das Stadtgebiet Nürnberg – hat zwar in den letzten Monaten zugenommen, reicht aber nicht aus, um genügend Wohnraum für die steigende Anzahl von Einwohnern und Haushalten zu schaffen. Nach aktuellen Prognosen fehlen in Nürnberg bis zum Jahr 2020 rd. 36.000 Wohnungen. Für rund 10% einkommensschwächere Haushalte fehlen damit rd. 3.600 preisgünstige Wohnungen. Schwerpunkt der Bautätigkeit liegt aktuell im Eigentumsbereich, vermutlich auch aufgrund der günstigen Zinsentwicklung und der Finanzmarktkrise. Hier stiegen die Verkaufspreise für Eigentumsmaßnahmen in den letzten Jahren um 7 – 10% p.a. Alleine die Baukostensteigerung liegt im Vergleich zum Vorjahr bei ca. 8%. Mittelfristig wird aus diesen Fakten bereits eine Steigerung der Mieten zu erwarten sein.

Im Bereich des Neubaus von Mietwohnungen übersteigen die Anfangsmieten häufig die Marke von 10 €/m<sup>2</sup>. Aufgrund dieser Entwicklungen zielt der Mietwohnungsneubau verstärkt auf einkommensstärkere Haushalte. Der Wohnungsbau für einkommensschwächere Haushalte wird am Markt kaum mehr realisiert, so dass sich für große Teile der Bevölkerung in Nürnberg mittlerweile ein angespannter Wohnungsmarkt entwickelt. Aktuell musste sich unser kommunales Wohnungsunternehmen wbg Nürnberg Immobilien GmbH bei einem Neubauvorhaben entscheiden, aufgrund der bisherigen Förderbedingungen die Maßnahme frei zu finanzieren.



Bei den Bestandswohnungen entsteht aufgrund der erforderlichen Umsetzung energetischer Maßnahmen und der Wohnungsanpassung infolge der demographischen Entwicklung ein erheblicher Mietsteigerungsdruck. Diese Mietpreisentwicklung wird mittlerweile auch in der Presse wahrgenommen und intensiv diskutiert.

Wenn ich als Aufsichtsratsvorsitzender der wbg Nürnberg Immobilien GmbH die Strategie zu einem verstärkten Wohnungsneubau gerade für einkommensschwächere Haushalte mit angestoßen habe, dann muss ich leider feststellen, dass die bestehenden Förderinstrumente im Bereich der EOF heute keine ausreichende Förderunterstützung mehr darstellen. Ursächlich hierfür sind die aktuell stark steigenden Baukosten und technischen Anforderungen.

Ich halte es aber auch für erforderlich, dass der Freistaat Bayern über die bestehenden Förderregularien hinaus Unterstützungsleistungen verstärkt, die auch für andere problematische Entwicklungen im Wohnungsmarkt herangezogen werden können. Dazu zähle ich insbesondere das Auslaufen der Bindungen für Wohnungen des 1. Förderweges und auch die hohen Kosten bei energetischen Modernisierungsmaßnahmen.

Sehr geehrter Herr Staatsminister, ich schlage deshalb folgende Fördermöglichkeiten vor, alle mit dem Ziel, auch in den nächsten Jahren bezahlbaren Wohnraum für einkommensschwache Haushalte zur Verfügung stellen zu können:

#### Bestehende einkommensorientierte Förderung (EOF) des Freistaats Bayern

Wir freuen uns sehr, dass in der Veröffentlichung des Bayerischen Staatsministeriums des Innern vom 02.08.2012 der Zinssatz für das belegungsabhängige Darlehen mit Stichtag 05.07.2012 von bisher 5,75 % p.a. auf 2,75 % p.a. abgesenkt wurde.

Nach Auslauf der EOF-Förderung und des damit verbundenen Wegfalls der Zusatzförderung entfällt auch der Unterschiedsbetrag, der dem Mieter als Zuschuss zur Miete ausbezahlt wird. Um einen Verdrängungseffekt nach Auslauf der Förderung vor allem von Mietern der Einkommensstufe 1 zu verhindern, kann dem Investor wirtschaftlich nicht zugemutet werden, bei diesen Wohnungen die Miete senken zu müssen, zumal nach 25 Jahren aufgrund der tilgungsfreien Anfangsjahre (3 Jahre objektabhängiges Darlehen, 10 Jahre belegungsabhängiges Darlehen) noch eine erhebliche Restschuld besteht. Hier sollte über eine Förderung auch für Bestandswohnungen nachgedacht werden, die nicht die Stadt bzw. der Vermieter zu tragen hat.

#### Förderzuschuss für energetische Sanierungen und altersgerechten Umbau

Bei der energetischen Sanierung älterer Wohnungsbestände ist festzustellen, dass mittlerweile für die Wohnungsunternehmen Kosten entstehen, die z.T. mehr als die Hälfte entsprechender Neubaukosten ausmachen. Insbesondere auch deshalb, weil gleichzeitig noch andere Wohnanpassungsmaßnahmen durchzuführen sind (z.B. Barriere-Redu-



zierung, Aufzugsanbau oder Badanpassung). Dies führt zu Modernisierungskosten bis zu 1.400 €/m<sup>2</sup>. Bei einer Refinanzierungszeit von 40 Jahren und einer niedrigen Eigenkapitalverzinsung liegt die modernisierungsbedingte Erhöhung der mtl. Miete bei 2 - 3 €/m<sup>2</sup>. Bei kommunalen Wohnungsunternehmen werden diese Mieterhöhungen i.d.R. größtenteils gekappt, da diese Kosten aufgrund des sozialen Auftrags nicht umlegbar sind. Dies ist aber auf Dauer und für einen Großteil der Bestände wirtschaftlich nicht darstellbar.

Ein Lösungsansatz läge darin, dass mindestens für die energetischen Modernisierungsmaßnahmen, die ein Kernstück der deutschen Energiewende darstellen, echte Zuschüsse aus den Töpfen der Energiewende zur Verfügung stehen und somit nicht von Investoren und Mietern allein getragen werden müssen. Die bisherige KfW-Förderung reicht als Anreiz nicht aus, zumal hier auch die Kalkulationssicherheit mit Auslauf der Zinsbindung auf 10 Jahre begrenzt ist und nur die Kosten zusätzlicher energetischer Maßnahmen aufgefangen werden sollen. Darüber hinaus wäre eine Kombination dieser Förderung mit einer Förderung des altersgerechten Umbaus notwendig.

Um eine weitere überproportionale Baukostensteigerung zu vermeiden und die daraus resultierende Modernisierungsumlage nicht weiter zu erhöhen, darf eine weitere Verschärfung der Energieeinsparverordnung für den Gebäudebestand nicht zu Lasten von Mietern oder Vermietern gehen. Dies würde sonst entweder zu noch höheren Mietsteigerungen führen oder – falls diese Kosten nicht an die Mieter weitergegeben werden – zu noch höheren Belastungen für die Vermieter. Dies dürfte zu einer sinkenden Sanierungsquote führen, die dann im Gegensatz zur Energiewende stünde.

#### Erhöhung des Wohngeldes

Eine weitere Möglichkeit, einkommensschwache Haushalte in ihren Quartieren zu halten, könnte erreicht werden, wenn der Bund seine Zuschüsse zum Wohngeld erhöht. Dies gilt insbesondere für Quartiere, die energetisch oder aufgrund von demographischen Anforderungen modernisiert werden.

#### Verstärkter Einsatz von EU Ziel 2 Mitteln

Wie aus EU-Kreisen zu hören ist, wird in Frankreich für die Wohnraummodernisierung auch das Instrument der Ziel 2-Förderung der EU in Anspruch genommen. Neben ländlichen Gebieten mit rückläufiger Entwicklung sind in Bayern auch Gebiete mit einem sozioökonomischen Wandel in den Sektoren Industrie und Dienstleistungen vorhanden. Speziell in den vormals industriell geprägten bayerischen Großstädten, wie z.B. Nürnberg, sollte ein Einsatz dieser Mittel für nachweislich benachteiligte Stadtquartiere (z.B. durch unzureichende Wohnverhältnisse, niedriges Bildungsniveau) angestrebt werden, um dort die wirtschaftliche und soziale Situation zu verbessern.



Sehr geehrter Herr Staatsminister, ich bin überzeugt davon, dass es bei der Förderung von preisgünstigem Wohnraum für Haushalte mit geringem Einkommen um ein gemeinsames Ziel geht und dies auch Ihr Anliegen ist. Natürlich kann ich hier nur erste Anregungen geben, die in Ihrem Hause möglicherweise schon länger diskutiert werden. Ich darf aber meiner Hoffnung Ausdruck verleihen, dass hier zeitnah Vorschläge erarbeitet werden, da die Thematik der Mietpreissteigerungen einen sehr hohen sozialpolitischen Sprengstoff birgt und sich die Situation zumindest in Nürnberg in den letzten Monaten deutlich verschärft hat.

Mit freundlichen Grüßen

A handwritten signature in dark ink, appearing to read 'Ulrich Maly'. The signature is written in a cursive, somewhat stylized script.

Dr. Ulrich Maly