



Antrag

der Abgeordneten **Inge Aures, Volkmar Halbleib, Stefan Schuster, Klaus Adelt, Susann Biedefeld, Harald Güller, Dr. Herbert Kränzlein, Günther Knoblauch SPD**

Unterstützung des Wohnungsbaus in Bayern außerhalb der Metropol- und Boomregionen

Der Landtag wolle beschließen:

Die Bayerische Landesbodenkreditanstalt (BayernLabo) soll Bürgschaften bzw. Haftungsfreistellungen vergeben, die die bestehenden Finanzierungslücken in strukturärmeren Regionen ausgleichen helfen. Geeignete Instrumente sind Bürgschaften für bzw. Haftungsfreistellungen von Bankdarlehen im 2. Rang gegenüber der finanzierenden Bank bzw. eigene Darlehen der BayernLabo im Nachrang.

Die Vergabe der Bürgschaften oder Haftungsfreistellungen soll auf kommunale Wohnungsgesellschaften und Wohnungsgenossenschaften beschränkt werden. Kartellrechtliche Belange sollten im Vorfeld geklärt werden.

Der Landtag fordert die Staatsregierung dazu auf, ein Strukturhilfeprogramm vorzulegen, das es gemeinwohlorientierten Wohnungsgesellschaften ermöglicht, Wohnraum für Bevölkerungsschichten in Einkommensgruppen zu schaffen, die über den Einkommensgrenzen des aktuellen Bayerischen Wohnungsbauprogrammes liegen.

Begründung:

Um Entspannung auf dem bayerischen Wohnungsmarkt zu erreichen sind verschiedene Anstrengungen und Fördermaßnahmen vorstellbar. Dringend notwendig ist die Anhebung der Einkommensgrenzen für sozial geförderte Wohnungen im Bayerischen Wohnungsbauprogramm, die wohl nun endlich auch von der Staatsregierung angegangen wird.

Neben der Schaffung von Sozialwohnungen wird es notwendig sein, für weiteren Wohnraum, oberhalb der vorgegebenen Einkommensgrenzen, zu sorgen. Außerhalb der Metropol- und Boomregionen stellen sich durch risikospezifische Vorgehensweisen von Banken (es werden „Basel 2“ und bald „Basel 3“ ins Feld ge-

führt) immer häufiger die Probleme unzureichender Finanzierungsvolumina ein. Das heißt, bei der Wertmittlung der zu finanzierenden Objekte wird heute in den Beleihungswertermittlungen der Banken sehr stark auf die Ertragsaussicht der Objekte sowie die Erträge durch die Mieten abgezielt. Die geografische Lage in den wirtschaftlich schwächeren Regionen führt zu weiteren Abschlägen in der Bewertung. So werden in von Überalterung oder wirtschaftlicher Schwäche bedrohten Gemeinden oder Städten die finanzierungswilligen, Neubau oder Sanierungsmaßnahmen planenden Unternehmen, durch ein Herabstufen ihres Ratings wegen der zugrunde gelegten Geo-Daten (z. B. Bertelmann-Stiftung Personal, Empirica, Prognos Zukunftsatlas 2016 – Wir geben Orientierung usw.) nochmals benachteiligt.

In Zukunft spielt auch für Unternehmen bei der Bewerbung um qualifiziertes Personal der regional verfügbare Wohnraum und dessen Kosten eine immer maßgeblichere Rolle. So entsteht sehr häufig für die angesiedelten Unternehmen oder solche, die über eine Neuansiedlung bzw. Ausweitung ihres Geschäftsbetriebes nachdenken, in den genannten Regionen ein zusätzliches Problem. Im Gegensatz zu den vergangenen Jahrzehnten werden Arbeitsverhältnisse heute häufig nur für einen befristeten Zeitraum abgeschlossen. Im Rahmen ihrer persönlichen Karriereplanung verlassen Arbeitnehmer ihre Firma nach einigen Jahren oft auf eigenen Wunsch. Ein Hauskauf oder -bau würde an dieser Stelle der Lebensplanung zuwiderlaufen. Die aktuelle Diskussion über die Wiederauflage des Baus von Firmenwohnungen zeigt diesen Bedarf. Bei kommunalen Wohnungsgesellschaften und Wohnungsgenossenschaften wäre für dieses Segment ein Strukturhilfeprogramm aufzulegen. Die Einkommensgrenzen, die der Förderung im sozialen Wohnungsbau zugrunde liegen, werden hier nicht greifen. Gleichwohl besteht ein großer Bedarf aus den oben aufgeführten Gründen an Wohnraum für Familien im beschriebenen Segment. Eine entsprechende Förderung könnte hier auch als Konjunkturförderprogramm für die wirtschaftliche Stärkung der Firmen in ansonsten bedrohten Wirtschaftsräumen dienen.

Ohne ein entsprechendes Förderprogramm kommt nach der Fertigstellung von Neubauten in strukturschwachen Regionen aus bilanzierungstechnischen Gründen ein weiterer Schlag auf investitionswillige Wohnungsunternehmen zu.

Durch eine ähnliche Betrachtungsweise wie die Banken bei der Erstellung der Wertgutachten, fordern die

beauftragten Wirtschaftsprüfer häufig hohe Beträge als Abschreibung in der Bilanz nach Fertigstellung der Objekte. Dies bestärkt den Eindruck einer minderen Werthaltigkeit neu erstellter Immobilien.

Lässt man die Grundstückspreise außer Acht, sind die aktuellen Herstellungskosten von Bauwerken, eine ähnliche Ausstattung und Bauweise vorausgesetzt, in nahezu allen Regionen Bayerns fast identisch. Die zu erzielenden Mieten aus diesen Objekten weisen allerdings, je nach Region, sehr große Unterschiede auf. Da diese Mieten die Grundlage der Beleihung durch finanzierende Banken darstellen, entstehen in verschiedenen Regionen Finanzierungsprobleme. In einzelnen Fällen müssen mehr als 50 Prozent Eigenkapital eingesetzt werden. Dieser Sachverhalt führt bei Wohnungsgesellschaften und Wohnungsgenossenschaften, die in der Vergangenheit durch sehr moderate Mieten eine geringere Ertragskraft ausweisen dazu, dass notwendige Finanzierungen nicht mehr darzustellen sind.

Die geforderte Darlehensfinanzierung bzw. -unterstützung könnte als „Mittelstandsmodell“ bzw. „Strukturhilfeprogramm“ für alle Mieter angewandt werden, die im Rahmen der bestehenden Einkommensorientierten Förderung (EOF) oder der Aufwendungsorientierten Förderung (AOF) an den Einkommensgrenzen scheitern, für eine eigene Finanzierung aber (noch) nicht die entsprechenden Mittel aufbringen. Das geschilderte Modell könnte auch bei eventuell steigenden Marktzinsen, die für den betroffenen Personenkreis eine eigene Finanzierung erschweren, Bedeutung erlangen.

Bei der Vergabe der Mittel ist ein missbräuchlicher Einsatz zu renditeoptimierenden Zwecken zu unterbinden.

So wären Belegungsbindung, Zuständigkeiten für den Entscheid der Einkommensgrenzen usw. noch im Detail zu regeln. Denkbar ist eine enge Anlehnung an die EOF-Förderung und die Wohnraumförderungsbestimmungen.