

Die Architektenkammer begrüßt die Verlängerung und Verbesserung der Wohnraumförderung des Landes Baden-Württemberg. Diese Förderung ist notwendiger denn je, denn steigende Darlehenszinsen, extrem stark steigende Baukosten, steigende Grundstückspreise und massive Verschlechterungen bei der KfW-Förderung führen dazu, dass die Kostenmieten im Wohnungsbau ohne Förderung inzwischen weit über 15 €/m² liegt.

Insbesondere für Familien ist Wohnen in der Stadt nicht mehr leistbar, sie ziehen wieder vermehrt ins Umland und verursachen unerwünschte Pendlerströme und Elterntaxi-Fahrten.

Im Einzelnen:

- Erfreut ist die Kammer über die Erhöhung der förderfähigen Kosten, die aber leider schon wieder überholt sind. Aktuell gehen die Baukosten eher Richtung 4.500 €/m² WF. Umso besser, dass für das Jahr 2023 eine Dynamisierung über den Baukostenindex vorgesehen ist.
- Positiv ist auch die Erhöhung der Subventionswerte in allen Förderlinien
- Die Kammer hält auch die Erhöhung der Zuschüsse für nachträgliche Bindungen für einen sehr wichtigen Schritt, der richtigerweise reflektiert, dass die Wohnungen in Bestandsbauten bei Förderung deutlich günstiger sind, als Wohnungen in geförderte Neubauten.
- Und eine sehr gute Neuerung ist die Förderung von Erbbauzinsen, die es den Kommunen erleichtern wird, die Verbilligungsrichtlinie der BIMA nutzen zu können, ohne selbst bauen zu müssen.

Bei den nachfolgenden Punkten wünscht sich die Architektenkammer noch Präzisierungen und Nachbesserungen:

- Die Zertifizierungspflicht bringt neuen Aufwand für die Akteure und zusätzliche Kosten. Die Kammer teilt aber das Ziel, dass Nachhaltigkeitsaspekte im Planungsprozess künftig stärker etabliert werden muss. Aus unserer Sicht sollte das Land präzise benennen, welche Zertifizierungen neben der der DGNB von der Förderstelle akzeptiert werden. Auch der Begriff „Eingangsstufe“ müsste unseres Erachtens erläutert werden.
- Die Übergangsvorschrift für die Zertifizierung von Neubauvorhaben springt unserer Auffassung aber zu kurz. Wenn nur die Bauvorhaben von der Nachweisfrist befreit werden, die vor Inkrafttreten der neuen Verwaltungsvorschrift **genehmigt** wurden, fallen alle die Vorhaben aus der Förderung, die bei Inkrafttreten der neuen Vorschrift schon **fertig geplant und zur Genehmigung eingereicht** sind. Die Kammer bittet daher darum, die Übergangsvorschrift großzügiger zu gestalten.
- Die KfW bestraft die besonders ambitionierten Bauherren, die im Neubau Effizienzhausstufe 40 geplant haben mit einer Halbierung der Förderung und einem Deckel, der wieder zu einem Windhundrennen führen wird. Die Kammer bittet dringlichst, diesen Fehler im Förderprogramm des Landes nicht zu wiederholen. Dort ist momentan nur eine Kompensation des Wegfalls der Effizienzhausstufe 55 vorgesehen. Wie mit einem faktischen Wegfall der Effizienzhausstufe 40 verfahren wird, konnten wir dem Entwurf nicht entnehmen. Hier bitten wir sehr dringend, nachzujustieren, weil sonst viele heute in EH 40-Qualität geplante Mietwohnungen, die in oder kurz vor der Genehmigungsphase sind entweder gar nicht oder erst viel später nach teurer Anpassung an ein Folgeprogramm der KfW gebaut werden.



18. Februar 2022
LGA0032-18/6876273/