

## Presseerklärung

Zur Wohnflächeninitiative der Stadt Bruchsal und den darauf beruhenden, o. g. Artikel gibt Haus & Grund Bruchsal-Philippensburg folgende Erklärung ab:

In Bruchsal herrscht keine Wohnungsnot. Trotzdem ist die Nachfrage nach preiswertem Wohnraum höher als das Angebot. Um eine preisgünstigere, 3-Zimmer-Küche-Bad-Wohnung bewerben sich mitunter bis zu 70 Interessenten. Die Warteliste bei der Bruchsaler Wohnungsbau ist lang. Der Wohnungsbau in der Bahnstadt entspannt etwas die Situation. Er kann jedoch nicht den Wohnungsbedarf decken. Zumal zunehmend Wohnungsnachfragen aus Karlsruhe und Heidelberg wegen der dort bereits wesentlich höheren Mieten zu verzeichnen sind.

Haus & Grund begrüßt daher ausdrücklich das von Frau Dipl.-Ing. Anne Faulmüller erstellte und vom Gemeinderat der Stadt Bruchsal diskutierte Arbeitspapier zur Wohnflächengewinnung. Zur Abrundung und Ergänzung legt Haus & Grund Bruchsal-Philippensburg das folgende 10 Punkte-Programm vor:

### **1. Leerstehende Einliegerwohnungen**

Viele Einliegerwohnungen in den von den Hauseigentümern selbst bewohnten Einfamilienhäusern stehen leer, da diese Eigentümer zum früheren Zeitpunkt einmal schlechte Erfahrungen mit der Vermietung gemacht haben. Durch sachgerechte Aufklärung, einer Solvenz-Auskunft des Mieters, Verwendung eines zeitgemäßen Mietvertrags, Vereinbarung einer Kautions von drei Monatsmieten kann hier sicher die eine oder andere Wohnung an den Markt gebracht werden. Zumal bei einer im selbst genutzten Einfamilienhaus gelegenen Einliegerwohnung das Mietverhältnis ohne Angabe von Gründen bei einer geringfügig verlängerten Kündigungsfrist jederzeit gekündigt werden kann.

### **2. Aktivierung leerstehender Mietwohnungen**

Eine Reihe von Mietwohnungen stehen leer, da deren Ausstattung nicht mehr den heutigen Anforderungen entspricht und der Eigentümer aufgrund seines Alters und/oder seiner Einkommensverhältnisse nicht in der Lage ist, die Wohnung zu einer Vermietung Instand setzen zu lassen. Hier hilft bei Vorliegen der Voraussetzungen vielleicht das Finanzierungsmodell der L-Bank. Zur Wohnungsinstandsetzung werden zinslose Darlehen gewährt, wenn der Eigentümer im Gegenzug einer Sozialbindung der Wohnung für 10 oder 15 Jahre zustimmt. So entsteht eine Win-Win-Situation für den Vermieter und den Mieter mit Sozialberechtigungsschein.

### **3. Karlsruher Modell**

Das Karlsruher Modell zielt in die gleiche Richtung. Die Stadt Karlsruhe übernimmt bei Vorliegen der Voraussetzung die Kosten für die Instandsetzung der Wohnung zur Herstellung der Bewohnbarkeit und sichert sich ein Belegungsrecht der Wohnung für 10 oder 15 Jahre. Dieses Modell ist für diejenigen Hauseigentümer interessant, die in Folge ihres hohen Alters und/oder ihres geringen Einkommens aufgrund der Immobilienfinanzierungsrichtlinien kein Darlehen zur Renovierung der Wohnung mehr erhalten.

### **4. Verdichtung im Bestand**

Die schnellste und preiswerteste Lösung Wohnraum zu schaffen liegt in der Verdichtung des Bestands. Der Bundesgesetzgeber hat mit dem Urbanen Baugebiet die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen. Das Bundesverwaltungsgericht hat 2018 entschieden, dass zur Wohnbaugewinnung die Überplanung bereits bestehender Bebauungspläne zulässig ist. Das Mietrecht lässt – was weitgehend unbekannt ist – Teilkündigungen an Speicher oder Nebenräumen zu, wenn dort Wohnraum geschaffen wird. Der Ausbau von Dachgeschossen – ggf. bei ohnehin anstehender Dachrenovierung – lässt sich relativ preiswert durch Trockenbauweise bewerkstelligen. Nach einer Studie von Haus & Grund Deutschland gemeinsam mit dem Prestel-Institut lassen sich

alleine dadurch bundesweit 1,3 Mio. schaffen. Aufwendiger, da von der jeweiligen Statik des Gebäudes abhängig, ist eine Aufstockung um ein oder zwei Geschosse. Zu denken ist auch an den Umbau nicht mehr benötigter Gewerbe- und Büroflächen zu Wohnungen. Außerhalb der 1a Lagen werden ebenerdig zugängliche Einzelhandelsflächen frei. Diese sind geradezu prädestiniert für einen Umbau in barrierefreie, altersgerechte Wohnungen.

#### **5. Rückforderung bei nicht erfüllten Baugebot**

Die Stadt Bruchsal hat in den letzten Jahren Baugrundstücke verkauft, unter der Bedingung, dass diese bis zu einem bestimmten Zeitpunkt bebaut werden. Haben die Grundstückskäufer das Baugebot nicht erfüllt, soll die Stadt den Rückerwerb betreiben, um die so zurückgewonnenen Grundstücke erneut auf dem Grundstücksmarkt anzubieten.

Beim künftigen Verkauf von Grundstücken durch die Stadt mit einem Baugebot ist darauf zu achten und sicherzustellen, dass ein Rückerwerb bei Nichterfüllung des Baugebots zum ursprünglichen Verkaufspreis erfolgt, um Bodenspekulation auszuschließen.

#### **6. Verbilligte Abgabe von Baugrundstücken**

Durch immer mehr Vorgaben des Gesetzgebers sind die Baukosten in den letzten Jahren immer weiter gestiegen. Die Standards – z. B. Begrünung der Fassade, Schaffung überdachter Fahrradstellplätze u.a.m. – sind nicht zum Nulltarif zu haben. Bei einem Mehrfamilienhaus ist der Bauherr bereits jetzt verpflichtet die Wohnungen einer Etage barrierefrei zu errichten. Aufgrund knappen Angebots werden Baugrundstücke immer teurer. Bei diesen Rahmenbedingungen lassen sich Neubauwohnungen nicht zu „Sozialmieten“ vermieten. Dieses Ziel kann nur erreicht werden, wenn die Stadt Bruchsal das Bauland nicht meistbietend, sondern mit einem Abschlag von 20 % bis 25 % vom Bodenrichtwert verkauft. Freilich mit der Auflage, dass der Bauherr an einer bestimmten Anzahl von Wohnungen eine Sozialbindung für 10 bis 15 Jahre eingeht. Alternativ böte sich an, die Grundstücke in Erbpacht mit entsprechender Sozialbindung für die Wohnungen zu vergeben.

An dieser Stelle sei erwähnt, dass die L-Bank bei Neuerrichtung von Mietwohnungen und eingehend einer Mietbindung Finanzierungsprogramme mit teilweise zinslosen Darlehen zur Verfügung stellt.

#### **7. Landeseigene Grundstücke**

Das Land Ba.-Wü. sollte in Bruchsal gelegene, für die Verwaltung nicht benötigte Grundstücke nicht meistbietend, sondern verbilligt an die Stadt, zum verbilligten Weiterverkauf an die Bruchsaler Wohnungsbau, die in Bruchsal aktiven Baugenossenschaften Familienheim und FlüWo, sowie an private Bauherren vergeben die im Gegenzug eine Sozialbindung von 10 bis 15 Jahren akzeptieren. Hier ist unser Landtagsabgeordneter gefragt.

#### **8. Förderprogramm**

Neben dem bereits erwähnten Finanzierungsprogramm der L-Bank gibt es bei der Schaffung von barrierefreien Wohnungen Zuschüsse und günstige Finanzierung durch die KfW.

#### **9. Sonderabschreibungen im Wohnungsbau**

Die Bundesregierung hat im Herbst letzten Jahres Sonderabschreibungen bei Wohnungsbau von 4 % während der ersten 5 Jahre neben der Regelabschreibung von 2 % im Jahr beschlossen. Diese Sonderabschreibungen können sowohl für den Neubau, als auch für den Dachgeschossausbau und den Umbau von Büro-, Gewerbe- und Einzelhandelsflächen in Wohnungen gelten. Leider wurde dieses Vorhaben im Bundestag gestoppt. Daher der dringende Appell an die Verantwortlichen in der Politik dieses Projekt umzusetzen.

## **10. Verzicht auf Grunderwerbsteuer**

Bei Hauspreisen in Bruchsal zwischen 300.000,00 € und in der Spitze bis zu 900.000,00 € schlägt die Grunderwerbsteuer von 5 % kräftig zu Buche. Für viele junge kauf- und bauwillige Familien ist dies ein erhebliches finanzielles Hindernis. Ein Ersterwerb eines Familienheimes bei einem max. Kaufpreis von 500.000,00 € sollte daher der Staat auf die Grunderwerbsteuer vollständig verzichten. Dies soll auch für den Ersterwerb einer Eigentumswohnung gelten.

Bei Umsetzung dieser Maßnahmen wird es gelingen in Bruchsal einen ausgeglichenen Wohnungsmarkt zu erhalten. Die Stadt wird jedoch nicht umhinkommen auch Neubaugebiete für Einfamilienhäuser – Einzelhäuser, Doppelhaushälften, Reihenhäuser – auszuweisen. Bei der Anwerbung qualifizierter Mitarbeiter durch in Bruchsal ansässige Firmen wirkt sich das Fehlen attraktiver, großer Wohnungen, sowie Häuser zunehmend nachteilig aus. Dringend benötigte Arbeitnehmer lehnen ab, wenn keine passende Wohnung/Haus zur Verfügung steht.

Selbstverständlich berät Haus & Grund Bruchsal-Philippsburg seine Mitglieder in allen Fragen zur Gewinnung neuer Wohnflächen und ist darüber hinaus bereit entsprechende Initiativen der Stadt zu unterstützen.

Bruchsal, den 02.04.2019

Harry Mühl

1. Vorsitzender von Haus & Grund Bruchsal-Philippsburg