

Wohnen muss in Oberfranken finanzierbar und bezahlbar bleiben!

Resolution der Wohnungsunternehmen organisiert in der Arbeitsgemeinschaft oberfränkischer Wohnungsunternehmen im VdW Bayern

Zonenrandgebiet, strukturschwacher Raum, Abwanderung – all das will Oberfranken hinter sich lassen - und der Regierungsbezirk Oberfranken ist auf einem guten Weg dabei.

Aber :

Der Spagat zwischen niedrigem Mietniveau und hohen Baukosten ist nirgends in Bayern so groß wie in Oberfranken. Wenn wir hier in Zukunft weiter modernen, barrierearmen und klimagerechten Wohnraum durch Modernisierung des Wohnungsbestandes oder durch Neubau zur Verfügung stellen sollen, wird das bei galoppierenden Baukosten, steigenden Zinsen und den sich ständig verschärfenden Bau- und Klimastandards nur durch staatliche Fördermittel zu erreichen sein.

Insbesondere werden die Klimaschutzziele der Bundesregierung und die noch fünf Jahre früher umzusetzende Klimaneutralität im Freistaat Bayern nur durch umfangreiche Modernisierungen des bereits vorhandenen Wohnungsbestandes erreichbar sein. Die Einstellung der Förderung für die Bestandsmodernisierung macht diese Aufgabe in Oberfranken schlichtweg unmöglich.

Die sozial engagierte Wohnungswirtschaft Oberfrankens muss nämlich mit erheblich unter dem bayerischen Durchschnitt liegenden Mieten ebenso alle baulichen, technischen und natürlich auch alle klimaschutzrelevanten Anforderungen erfüllen, die aus Brüssel und aus Berlin vorgegeben werden. Die Baukosten explodieren in den strukturschwächeren Regionen Bayerns genauso, wie in München und in den anderen Oberzentren Bayerns.

Wer fordert muss auch fördern!

Wohnen muss auch in Oberfranken bezahlbar für die Mieter und finanzierbar für die Wohnungsunternehmen bleiben.

Deshalb :

- **Anpassung des Bayerischen Bau- und Modernisierungsprogramms an die gestiegenen Anforderungen und Baukosten**
Dabei muss auch die Erhöhung der Zuschüsse Teil der angepassten Förderbestimmungen werden.
- **Verstärkung und Neuausrichtung eines Bayerischen Modernisierungsprogramms**
Auch hier sind entsprechende Zuschüsse zu berücksichtigen, um die Mieten auf einem vertretbaren Niveau zu halten. CO₂-Neutralität wird maßgeblich im Wohnungsbestand realisiert.

- **Dem Mietniveau angepasste Fördersätze**
Berücksichtigung der in Bayern regional unterschiedlichen Marktgegebenheiten durch angepasste Fördersätze
- **Abschaffung der Planungs- und Realisierungshindernisse**
Dies gilt für technische Innovationen, ganz besonders aber für bereits etablierte technische Lösungen wie PV- und Mieterstrom, Biogas etc. Quartierslösungen müssen bei unseren eher kleinteiligen Wohnungsbeständen intensiv gefördert und nicht weiter verhindert werden.

**Liste der oberfränkischen Wohnungsunternehmen, die die
Resolution „Wohnen muss in Oberfranken finanzierbar und
bezahlbar bleiben!“ unterstützen**

Wohnungsgenossenschaft Arzberg eG	95659 Arzberg
GEWOG Bad Berneck	95460 Bad Berneck
Baugenossenschaft Bamberg eG	96052 Bamberg
Baugenossenschaft für den Stadt- und Landkreis Bamberg eG	96006 Bamberg
EWOBAU-Genossenschaft für Wohnungs-, kommunal- und Gewerbebau eG	96047 Bamberg
Joseph-Stiftung	96018 Bamberg
Siedlungsgenossenschaft Eigenheim eG	96050 Bamberg
Stadtbau GmbH Bamberg	96047 Bamberg
Wohnungsbaugenossenschaft eG	96052 Bamberg
Bauverein Bayreuth eG	95448 Bayreuth
Gemeinnützige Bayreuther Wohnungsbaugenossenschaft eG	95444 Bayreuth
GEWOG-Wohnungsbau- und Wohnungsfürsorge- gesellschaft der Stadt Bayreuth mbH	95444 Bayreuth
Gemeinnütziges Wohnungsunternehmen Burgkunstadt und Umgebung eG	96224 Burgkunstadt
Baugenossenschaft des Landkreises Coburg eG	96450 Coburg
Gemeinnützige Baugenossenschaft für den Stadtkreis Coburg eG	96450 Coburg
Wohnbau Stadt Coburg GmbH	96450 Coburg
Wohnungsbaugesellschaft des Landkreises Coburg mbH	96450 Coburg
GEWOG Wohnungsbaugenossenschaft Forchheim eG	91293 Forchheim
GWS - Wohnungsbau- und Sanierungsgesellschaft der Stadt Forchheim mbH	91301 Forchheim
Wohnungsbau- und Verwaltungsgenossenschaft Forchheim eG	91301 Forchheim
Wohnungsgenossenschaft Helmbrechts eG	95233 Helmbrechts
Baugenossenschaft Hof eG	95028 Hof
EWoGe - Eisenbahner-Wohnungsgenossenschaft Hof eG	95032 Hof/Saale
Stadterneuerung Hof GmbH	95028 Hof
Gemeinnütziger Bauverein zu Hohenberg eG	95691 Hohenberg a. d. Eger
Baugenossenschaft Kirchenlamitz eG	95168 Marktleuthen

Baugenossenschaft Konradsreuth und Umgebung eG	95176 Konradsreuth
Oberfränkische Baugenossenschaft eG	96317 Kronach
Baugenossenschaft Kulmbach und Umgebung eG	95305 Kulmbach
Städtebau Kulmbach Wohnungsbau- u. Sanierungs-GmbH	95326 Kulmbach
Gemeinnützige Baugenossenschaft Lichtenfels eG	96279 Weidhausen
Gemeinn. Wohnungsbaugenossenschaft Marktleuthen und Umgebung eG	95168 Marktleuthen
Allgemeine Baugenossenschaft für Marktredwitz und Umgebung eG	95615 Marktredwitz
Stadtentwicklungs- und Wohnungsbau GmbH Marktredwitz	95615 Marktredwitz
Baugenossenschaft Münchberg eG	95202 Münchberg
Bauvereinigung Naila eG	95119 Naila
Gemeinnützige Wohnungsbau- genossenschaft Neustadt bei Coburg eG	96465 Neustadt
Baugenossenschaft Oberkotzau eG	95145 Oberkotzau
Wohnungsgenossenschaft Pegnitz eG	91257 Pegnitz
GEWOG - Wohnungsbaugesellschaft der Stadt Rehau mbH	95111 Rehau
Wohnungsgenossenschaft für Rehau und Umgebung eG	95111 Rehau
Bauverein Schirnding eG	95706 Schirnding
Gemeinn. Bauverein Schönwald eG	95173 Schönwald
Baugenossenschaft Schwarzenbach an der Saale eG	95126 Schwarzenbach/Saale
Wohnungsbau- und Wohnungsfürsorge- gesellschaft der Stadt Schwarzenbach a.d. Saale mbH	95126 Schwarzenbach/Saale
Gemeinn. Bauverein Selb eG	95100 Selb
SelbWERK GmbH	95100 Selb
Wohnen am Ochsenkopf	95485 Warmensteinach
Allgemeine Baugenossenschaft für Weißenstadt eG	95163 Weißenstadt
Bauvereinigung Wunsiedel eG	95632 Wunsiedel
WUN Immobilien KU	95632 Wunsiedel

Erläuterungen zur Resolution der Arbeitsgemeinschaft oberfränkischer Wohnungsunternehmen im VdW Bayern

Wohnen muss in Oberfranken finanzierbar und bezahlbar bleiben!

Die Arbeitsgemeinschaft der oberfränkischen Wohnungsunternehmen, AdW Oberfranken, vertritt 51 in Oberfranken tätige Wohnungsunternehmen mit etwa 50.000 Wohnungen. Wir verstehen uns als sozial engagierte Bestandhalter, die sich im Auftrag ihrer Mitglieder (Wohnungsgenossenschaften) oder im Auftrag ihrer Gesellschafter (öffentliche Gebietskörperschaften oder kirchliche Organisationen) für eine sichere und bezahlbare Wohnungsversorgung breiter Schichten der Bevölkerung in Oberfranken einsetzen.

„Wohnen muss bezahlbar bleiben“

Diese Forderung der sozial engagierten Wohnungswirtschaft Bayerns, organisiert im VdW Bayern, entfaltet für Oberfranken aus seiner Historie heraus in ganz besonderer Weise Wirkung.

Oberfranken ist einer der ältesten Industriekerne Bayerns. Insbesondere Glas-, Keramik-, Porzellan-, Textil-, Möbel- und Spielzeugindustrie prägten das Bild seit der Industrialisierung. Bereits in der zweiten Hälfte des 20. Jahrhunderts zählten diese Industriezweige nicht mehr zu den prosperierenden in Deutschland.

Das deutliche Fördergefälle nach der Wiedervereinigung Deutschlands und die Öffnung nach Osteuropa hat die Region durch Investitionsentscheidungen in anderen Bundesländern oder gar die Abwanderung der sich langsam entwickelnden neuen Industriezweige Automotive, Maschinenbau und Kunststoffformgebung für mindestens ein weiteres Jahrzehnt belastet.

Das sind sicher nicht die einzigen Gründe, warum Oberfranken im Verbund der Regierungsbezirke Bayerns der kleinste und mit dem höchsten Durchschnittsalter der Bevölkerung belastete Regierungsbezirk ist. Es sind aber wesentliche Gründe für die jetzige Situation mit relativ niedrigen Löhnen und Renten und es sind die Gründe für die in der gesamten Region recht niedrigen Mieten im Vergleich zu weiten Teilen Bayerns.

Inzwischen haben sich vor allem in der letzten Dekade die Entwicklungsperspektiven in vielen Regionen Oberfrankens deutlich verbessert. Es haben sich einige große Mittelständler entwickelt, zum Teil sogar „Hidden Champions“ und im Zuge digitaler Dienstleistungen auch in diesem Sektor zukunftsträchtige Gewerbe angesiedelt.

Die noch in der ersten Dekade des 21. Jahrhunderts erhebliche Abwanderung junger Menschen hat sich deutlich verringert. Die Hochschullandschaft ist geprägt durch anwendungsnahe Ausbildungen und die Region bietet auch dem jungen, gut ausgebildeten Nachwuchs inzwischen gute Entwicklungschancen. Die Digitalisierung des Arbeitslebens eröffnet voraussichtlich auch für unsere Region weitere Perspektiven.

Wohnungsneubau und Wohnungsmodernisierungen sind deshalb ganz besonders wichtig für die Region, um diese positiven Entwicklungstendenzen als Partner der Kommunalpolitik und der Strukturpolitik des Freistaates mit-zu-gestalten und zu verstetigen.

Viele Wohnungsunternehmen aus der Arbeitsgemeinschaft haben in den vergangenen Jahren alle Kraft darauf verwendet, die zum Großteil in den 1950er bis 1970er Jahren gebauten Wohnungsbestände grundlegend zu modernisieren und energetisch effizient zu sanieren.

Auch in unserer Region sind die Kosten dafür in den letzten Jahren geradezu explodiert. Der neu hinzugekommenen Materialmangel, der bestehende Fachkräftemangel und die nahezu vollständige Auslastung der hier eher kleinen und mittelständisch geprägten Baubetriebe machen keine Hoffnung, dass sich dieser Trend in den nächsten Jahren ändert.

Die Versorgung der Älteren in unserer Gesellschaft mit auch im Alter lebenswertem, barrierearmem Wohnraum und die Versorgung des jungen Nachwuchses mit modernen, energieeffizienten und mit einer breitbandigen Digitalinfrastruktur ausgestatteten Wohnungen, begründet auch in Oberfranken bei in weiten Bereichen stagnierenden Bevölkerungszahlen einen qualitativen Neubaubedarf.

Dem allem stehen im bayernweiten Vergleich deutlich unter dem Durchschnitt liegende Mieten gegenüber.

Diesen Spagat zwischen hohen Baukosten, steigenden Kreditzinsen und niedrigem Mietniveau kann die Wohnungswirtschaft in Oberfranken nicht mehr stemmen!

Unsere Mitgliedsunternehmen nehmen eben nicht wie institutionelle Investoren das Maximum, was sie an Miete erreichen können, sondern das, was sie brauchen, um ihrem Satzungsauftrag – „Versorgung breiter Schichten der Bevölkerung“ – gerecht zu werden und die Wohnungsunternehmen wirtschaftlich über Generationen stabil zu halten.

Dafür braucht es eine ausreichende und langfristig planbare Förderkulisse!

Jetzt sattelt die Politik eine weitere neue Dimension in ihrem Forderungskatalog oben drauf. In nur 24 Jahren sollen alle Wohnungsbestände CO₂-neutral sein. Das wird nur realisierbar sein, wenn diese mit regenerativer Energie versorgt werden. In der Hälfte des normalen Investitionszyklus unserer Bestandsgebäude soll dieser radikale Umbruch geschafft werden. Von den erheblichen, durch die Gesetzgebung aufgebauten Investitionshemmnissen bei Mieterstrom, bei Durchleitungsgebühren, bei Genehmigungsverfahren und so weiter, soll hier gar nicht im Einzelnen die Rede sein. Auch nicht von der fehlenden Kapazität der Planer und Baufirmen, die sich, geprägt durch Nachwuchssorgen, wohl eher nicht schnell steigern lässt.

Die durch die niedrigen Mieten aber beschränkte Investitionskraft der oberfränkischen Mitgliedsunternehmen wird einen solchen Kraftakt nur dann stemmen können, wenn die Förderung der öffentlichen Hand an die deutlich höheren geforderten Investitionen angepasst wird, sonst müssen die Mieten überdurchschnittlich steigen, um die politischen Zielvorstellungen erfüllen zu können.

Damit hier keine Missverständnisse aufkommen:

Alle Mitgliedsunternehmen der Arbeitsgemeinschaft oberfränkischer Wohnungsunternehmen erkennen die Notwendigkeit des Handelns aufgrund des Klimawandels - auch in der Region. Wir sind es gewohnt, in Generationen zu denken. Auch wir möchten unseren Kindern und Enkeln eine lebenswerte Welt erhalten. Dazu muss Wohnen aber auch für diese Kinder und Enkel bezahlbar bleiben.

Durch die am 01.01.2014 in Kraft getretene Verfassungsänderung ist das im Bayerischen Landesplanungsgesetz (Art. 5 Abs. 2 BayLplG) und im Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP-Ziel 1.1.1 Satz 1) enthaltene Leitziel der Landesplanung, wonach in allen Teilräumen Bayerns gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen zu schaffen und zu erhalten sind, zu einem verfassungsrechtlich verankerten Staatsziel erhoben worden.

Nimmt man dieses verfassungsrechtlich verankerte Staatsziel in Bayern und das ebenfalls in der Verfassung Bayerns (Art. 106) niedergeschriebene Grundrecht aller Bürger auf angemessene Wohnraumversorgung ernst, müssen sowohl im Bayerischen Bauprogramm als auch in der Modernisierungsförderung deutlich spürbare Änderungen eingeführt werden:

- **Anpassung der Bayerischen Wohnraumförderung an die gestiegenen Anforderungen, das sind erheblich gestiegene Baukosten und die steigenden Kreditzinsen. Deshalb muss auch die Erhöhung der Zuschüsse Teil der angepassten Förderbestimmungen werden.**
- **Verstärkung und Neuausrichtung eines Bayerischen Modernisierungsprogramms. Auch hier sind entsprechende Zuschüsse zu berücksichtigen, um die Mieten auf einem vertretbaren Niveau zu halten. Ein Großteil der politischen Zielvorstellungen nach CO₂-Neutralität muss im Gebäudebestand umgesetzt werden.**
- **Berücksichtigung der in Bayern regional unterschiedlichen Marktgegebenheiten, insbesondere in den besonders belasteten grenznahen und strukturschwachen Regionen Bayerns durch angepasste Fördersätze.**
- **Abschaffung der Planungs- und Realisierungshindernisse auch für technische Innovationen, ganz besonders aber für bereits etablierte technische Lösungen wie PV- und Mieterstrom, Biogas etc. Quartierslösungen müssen bei unseren eher kleinteiligen Wohnungsbeständen intensiv gefördert und nicht weiterhin verhindert werden.**

Die Bayerische Staatsregierung muss hier schnell und umfassend handeln und dauerhaft und planbar ausreichend Mittel zur Verfügung stellen. Ansonsten werden nicht nur die verfassungsmäßigen Rechte der Bürger in Oberfranken in Frage stehen, es werden auch die Klimaschutzziele der Bundes- und der Staatsregierung krachend verfehlt werden.

Und Wohnen wird für unsere Mieter nicht mehr bezahlbar sein: Die Wohnungsunternehmen in unserer Region werden die Mieten exorbitant steigern müssen und damit wird der soziale Frieden in den Städten, Dörfern und Landkreisen Oberfrankens und die Akzeptanz für politische Klimaschutzziele massiv gefährdet werden.

Die sozial engagierte Wohnungswirtschaft sieht sich als Partner der Kommunal- und der Landespolitik und gerade deshalb stellen wir eine absehbar dramatische Entwicklung auch so drastisch dar:

Wohnen muss auch in Oberfranken finanzierbar und bezahlbar bleiben!