

Antrag

des Abg. Daniel Born u. a. SPD

und

Stellungnahme

des Ministeriums für Landesentwicklung und Wohnen

Aktueller Stand zur Realisierungsprämie

Antrag

Der Landtag wolle beschließen,
die Landesregierung zu ersuchen
zu berichten,

1. wie viele Fälle von verzögerten Fertigstellungen respektive Ausstiegen aus Bauvorhaben, die sie als Gründe für das Erfordernis einer Realisierungsprämie angeführt hat, ihr bekannt sind (bitte um separate Angabe zurückgegebener Förderbescheide bei der L-Bank sowie um Anzahl der bekannten Fälle insgesamt pro Jahr seit 2020);
2. sollte Ziffer 1 nicht eindeutig beantwortet werden können, woraus sich ihrer Ansicht nach die Notwendigkeit einer Realisierungsprämie ergibt;
3. für welche Art von Projekten die geplante Realisierungsprämie infrage kommen soll (frei finanzierte Bauvorhaben, Vorhaben, die bereits eine Förderung im Rahmen der Wohnraumförderung erhalten, gemischt finanzierte Bauvorhaben, Projekte, die Wohneigentum schaffen, Projekte, die Mietwohnraum schaffen etc.);
4. an welche Bedingungen die Gewährung der Realisierungsprämie geknüpft ist (sollten Bedingungen je nach Art des Vorhabens variieren, bitte Darstellung der unterschiedlichen Bedingungen je Vorhabenart);
5. ob sich Höhe und Voraussetzungen für eine Gewährung der Realisierungsprämie für Bauvorhaben, die Mietwohnraum schaffen, von solchen unterscheiden die Eigentum schaffen;
6. sollte Ziffer 5 bejaht werden, aus welchen Gründen hier Unterschiede gemacht werden, unter Darstellung inwiefern sich die Förderungen in der Höhe jeweils unterscheiden;
7. ob die in der Antwort zur Kleinen Anfrage Drucksache 17/4262 angekündigte Erarbeitung einer erforderlichen Verwaltungsvorschrift für die Umsetzung der angekündigten Realisierungsprämie inzwischen abgeschlossen ist;

Eingegangen: 27.3.2024/Ausgegeben: 24.4.2024

*Drucksachen und Plenarprotokolle sind im Internet
abrufbar unter: www.landtag-bw.de/Dokumente*

Der Landtag druckt auf Recyclingpapier, ausgezeichnet mit dem Umweltzeichen „Der Blaue Engel“.

8. sollte Ziffer 7 mit nein beantwortet werden, wie der aktuelle Stand zur Erarbeitung dieser Verwaltungsvorschrift ist;
9. ob und wann mit einer Umsetzung der Realisierungsprämie zu rechnen ist;
10. aus welchen Haushaltsmitteln die Realisierungsprämie künftig finanziert werden soll;
11. mit einem jährlichen Mittelabruf in welcher Höhe die Landesregierung im Falle einer Umsetzung der geplanten Realisierungsprämie rechnet;
12. wie sie das Risiko einschätzt, dass durch die Gewährung der Realisierungsprämie aus den Mitteln der Wohnraumförderung noch weniger Mittel für die reguläre Beantragung von Fördermitteln für die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum zur Verfügung stehen;
13. ob eine Finanzierung dieser Prämie aus Mitteln der Wohnraumförderung mit der Verwaltungsvereinbarung über die Gewährung von Finanzhilfen des Bundes im Bereich des sozialen Wohnungsbaus zwischen Bund und Ländern vereinbar ist;
14. ob eine Finanzierung dieser Prämie aus Mitteln der Wohnraumförderung mit der Verwaltungsvorschrift des Ministeriums für Landesentwicklung und Wohnen zum Förderprogramm Wohnungsbau Baden-Württemberg 2022 (VwV-Wohnungsbau BW 2022) in ihrer aktuellen Version vereinbar ist;
15. sollten sich die Pläne der Landesregierung hinsichtlich der Schaffung einer Realisierungsprämie dahingehend geändert haben, dass keine solche Prämie mehr geplant ist, aus welchen Gründen das der Fall ist.

27.3.2024

Born, Hoffmann, Ranger, Fink, Rolland SPD

Begründung

Am 13. Januar 2023 wurde per Pressemitteilung des Ministeriums für Landesentwicklung und Wohnen eine Realisierungsprämie im Rahmen des Wohnraumförderprogramms angekündigt. Bei der Landespressekonferenz am 24. Januar 2023 sprachen Ministerin Razavi und Ministerpräsident Kretschmann ebenfalls über die Pläne zur Realisierungsprämie. Seit Beginn des letzten Jahres ist allerdings nichts Neues mehr zu diesem Vorhaben bekannt geworden.

Dieser Antrag begehrt Auskunft darüber, wie die Arbeit an der Realisierungsprämie seit dem vergangenen Jahr gediehen ist, wie diese Prämie ausgestaltet sein soll und woraus sich aus Sicht der Landesregierung der Bedarf für eine solche zusätzliche Maßnahme ergibt.

Stellungnahme

Mit Schreiben vom 18. April 2024 Nr. MLW25-27-8/240 nimmt das Ministerium für Landesentwicklung und Wohnen im Einvernehmen mit dem Ministerium für Finanzen zu dem Antrag wie folgt Stellung:

*Der Landtag wolle beschließen,
die Landesregierung zu ersuchen
zu berichten,*

- 1. wie viele Fälle von verzögerten Fertigstellungen respektive Ausstiegen aus Bauvorhaben, die sie als Gründe für das Erfordernis einer Realisierungsprämie angeführt hat, ihr bekannt sind (bitte um separate Angabe zurückgegebener Förderbescheide bei der L-Bank sowie um Anzahl der bekannten Fälle insgesamt pro Jahr seit 2020);*
- 2. sollte Ziffer 1 nicht eindeutig beantwortet werden können, woraus sich ihrer Ansicht nach die Notwendigkeit einer Realisierungsprämie ergibt;*

Zu 1. und 2.:

Die Fragen zu Ziffer 1 und 2 werden aufgrund ihres Sachzusammenhangs gemeinsam beantwortet.

Mit der Einführung der Realisierungsprämie beabsichtigt das Ministerium für Landesentwicklung und Wohnen auf die sich insgesamt deutlich abschwächende Neubautätigkeit im Wohnungsbausektor zu reagieren, die zu späteren Fertigstellungen, zur vorläufigen Zurückstellung wie auch zur gänzlichen Aufgabe einer Vielzahl projektierter Vorhaben geführt hat. Das Ausmaß dieser negativen Entwicklung lässt sich am ehesten anhand der rückläufigen Zahlen bei der Bautätigkeit festmachen. So sank die Zahl der Baugenehmigungen für Neubauwohnungen in Baden-Württemberg im Jahr 2023 gegenüber dem Vorjahr um 32 Prozent. Bereits im Jahr 2022 sind die Zahlen der Baugenehmigungen und Baufertigstellungen für Wohnungen in Baden-Württemberg gegenüber dem Vorjahr rückläufig gewesen.

In der sozialen Wohnraumförderung sind Auswirkungen mit Verzögerung zu erwarten. Für die im Antrag angefragten Jahre 2020 bis 2023 kam es nach Auskunft der L-Bank bei gleichbleibendem Niveau nach bereits erteilter Bewilligung seitens der Antragstellenden zu Förderverzichten für ca. 250 Wohneinheiten.

In der Gesamtschau wäre es aus Sicht des Ministeriums für Landesentwicklung und Wohnen richtig, flankierende Förderanreize wie die Realisierungsprämie zu setzen, um die zeitnahe Schaffung von neuen sozial gebundenen Wohnungen zu gewährleisten und zugleich diejenigen Wohnungen in den Blick zu nehmen, die ohne Bindung neben den geförderten Wohneinheiten in den jeweils zu errichtenden Vorhaben entstehen und bei denen ein mit der Prämie geforderter preisgünstiger Wohnraum angeboten werden soll.

Die Realisierungsprämie ist als Zusatz zur Basisförderung für sozial gebundenen Wohnraum angedacht und soll nach Einschätzung des Ministeriums für Landesentwicklung und Wohnen ein Beitrag zu einer Stabilisierung des Antragsgeschehens sein und zugleich mit einer erhöhten Wahrscheinlichkeit zu einer Umsetzung ausgesprochener Förderzusagen und dies in verkürzten Zeiträumen führen.

- 3. für welche Art von Projekten die geplante Realisierungsprämie infrage kommen soll (frei finanzierte Bauvorhaben, Vorhaben, die bereits eine Förderung im Rahmen der Wohnraumförderung erhalten, gemischt finanzierte Bauvorhaben, Projekte, die Wohneigentum schaffen, Projekte, die Mietwohnraum schaffen etc.);*
- 4. an welche Bedingungen die Gewährung der Realisierungsprämie geknüpft ist (sollten Bedingungen je nach Art des Vorhabens variieren, bitte Darstellung der unterschiedlichen Bedingungen je Vorhabenart);*

5. *ob sich Höhe und Voraussetzungen für eine Gewährung der Realisierungsprämie für Bauvorhaben, die Mietwohnraum schaffen, von solchen unterscheiden die Eigentum schaffen;*

6. *sollte Ziffer 5 bejaht werden, aus welchen Gründen hier Unterschiede gemacht werden, unter Darstellung inwiefern sich die Förderungen in der Höhe jeweils unterscheiden;*

Zu 3. bis 6.:

Die Fragen zu Ziffern 3 bis 6 werden aufgrund ihres Sachzusammenhangs gemeinsam beantwortet.

Der Änderungsvorschlag des Ministeriums für Landesentwicklung und Wohnen zur VwV-Wohnungsbau BW befindet sich noch in der regierungsinternen Abstimmung.

Die Pläne des MLW sehen vor, dass eine Realisierungsprämie für bezugsfertige Wohneinheiten gewährt werden kann, die neu errichtet, neu erworben oder unter wesentlichem Bauaufwand zusätzlich geschaffen wurden. Voraussetzung soll die Gewährung einer entsprechenden Basisförderung im Rahmen des Landeswohnraumförderprogramms sowie die Realisierung der Bezugsfähigkeit innerhalb von drei Jahren ab Erhalt der Förderzusage sein. Im Mietwohnungsbau soll dabei der Anteil der sozial gebundenen Wohneinheiten in dem betreffenden Objekt bzw. Bauabschnitt bei mindestens 30 Prozent liegen. Die Förderhöhe soll 6 000 Euro pro Wohneinheit betragen. Die Wohnflächenobergrenzen der nicht sozial gebundenen und in die Prämierung einbezogenen Mietwohneinheiten sollen denen der Mietwohnraumförderung entsprechen. Die Mietobergrenze für diese nicht gebundenen Wohneinheiten soll für fünf Jahre ab Erstbezug durch die ortsübliche Vergleichsmiete (ohne Neuvermietungsaufläge) bestimmt sein; Eigenbedarfskündigungen sollen für zehn Jahre ab Erstbezug ausgeschlossen sein.

Für selbst genutztes Wohneigentum ist eine Höhe von 20 000 Euro pro Wohneinheit vorgesehen.

Damit entspräche die geplante Höhe der Realisierungsprämie – bezogen jeweils auf die sozial geförderten Wohneinheiten – der Höhe der Kompensationsförderung, die nach dem Stopp der KfW-Förderung Anfang 2022 bis zum Inkrafttreten der GEG-Novelle zum 1. Januar 2023 im Rahmen der Landeswohnraumförderung gewährt wurde und ihrerseits unmittelbar der Höhe der KfW-Förderung entsprechen hat.

7. *ob die in der Antwort zur Kleinen Anfrage Drucksache 17/4262 angekündigte Erarbeitung einer erforderlichen Verwaltungsvorschrift für die Umsetzung der angekündigten Realisierungsprämie inzwischen abgeschlossen ist;*

8. *sollte Ziffer 7 mit nein beantwortet werden, wie der aktuelle Stand zur Erarbeitung dieser Verwaltungsvorschrift ist;*

9. *ob und wann mit einer Umsetzung der Realisierungsprämie zu rechnen ist;*

Zu 7. bis 9.:

Die Beantwortung der Fragen zu Ziffern 7 bis 9 erfolgt aufgrund ihres Sachzusammenhangs gemeinsam:

Der Entwurf der Verwaltungsvorschrift zur Fortschreibung der VwV-Wohnungsbau BW 2022, mit der das Ministerium für Landesentwicklung und Wohnen beabsichtigt, auch die Realisierungsprämie zu implementieren, befindet sich aktuell in der regierungsinternen Abstimmung. Ein zügiges Inkrafttreten wird angestrebt.

10. *aus welchen Haushaltsmitteln die Realisierungsprämie künftig finanziert werden soll;*

11. *mit einem jährlichen Mittelabruf in welcher Höhe die Landesregierung im Falle einer Umsetzung der geplanten Realisierungsprämie rechnet;*

12. wie sie das Risiko einschätzt, dass durch die Gewährung der Realisierungsprämie aus den Mitteln der Wohnraumförderung noch weniger Mittel für die reguläre Beantragung von Fördermitteln für die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum zur Verfügung stehen;

Zu 10. bis 12.:

Die Beantwortung der Fragen zu Ziffern 10 bis 12 erfolgt aufgrund ihres Sachzusammenhangs gemeinsam:

Die Finanzierung der Realisierungsprämie soll aus dem unter Kapitel 1804, Titelgruppe 76 (Wohnraumförderung) bereit gestellten Bewilligungsvolumen erfolgen.

Das Ministerium für Landesentwicklung und Wohnen rechnet mit einem jährlichen Mittelabruf aufgrund der Gewährung der Realisierungsprämie in Höhe von ca. 60 Millionen Euro.

Die für die Realisierungsprämie einzusetzenden Bewilligungsvolumina übersteigen dabei im Einzelfall nicht die für die Kompensationsförderung für neu errichtete Effizienzhäuser der Stufe 55 (EH55) vorgesehenen Beträge, wie sie nach dem Stopp der entsprechenden KfW-Förderung Anfang 2022 vorgesehen worden waren, um die von der Einstellung ausgehenden nachteiligen Wirkungen auf das Baugeschehen im sozial geförderten Wohnungsbau im Land auszugleichen.

Im Haushaltsjahr 2022 sind für die Kompensationsförderung für neu errichtete Effizienzhäuser der Stufe 55 (EH55) Fördermittel in Höhe von 63 Millionen Euro eingesetzt worden.

13. ob eine Finanzierung dieser Prämie aus Mitteln der Wohnraumförderung mit der Verwaltungsvereinbarung über die Gewährung von Finanzhilfen des Bundes im Bereich des sozialen Wohnungsbaus zwischen Bund und Ländern vereinbar ist;

Zu 13.:

Die Gewährung der Realisierungsprämie wäre zwingend an die Schaffung von sozial gebundenem Wohnraum geknüpft. Dies entspräche der Zielsetzung der Bundesländer-Vereinbarungen über die Gewährung von Bundesfinanzhilfen für den sozialen Wohnungsbau.

14. ob eine Finanzierung dieser Prämie aus Mitteln der Wohnraumförderung mit der Verwaltungsvorschrift des Ministeriums für Landesentwicklung und Wohnen zum Förderprogramm Wohnungsbau Baden-Württemberg 2022 (VwV-Wohnungsbau BW 2022) in ihrer aktuellen Version vereinbar ist;

Zu 14.:

Die geltende VwV-Wohnungsbau BW 2022 sieht keine Gewährung der geplanten Realisierungsprämie vor.

15. sollten sich die Pläne der Landesregierung hinsichtlich der Schaffung einer Realisierungsprämie dahingehend geändert haben, dass keine solche Prämie mehr geplant ist, aus welchen Gründen das der Fall ist.

Zu 15.:

Die zur Umsetzung erforderliche Verwaltungsvorschrift wird nach abgeschlossener Ressortabstimmung erarbeitet. Die Abstimmung in der Landesregierung erfolgt nach den Vorgaben der Verwaltungsvorschrift der Landesregierung und der Ministerien zur Erarbeitung von Regelungen.

Razavi

Ministerin für Landesentwicklung
und Wohnen