

Antrag

der Fraktion der SPD

und

Stellungnahme

des Ministeriums für Wirtschaft, Arbeit und Wohnungsbau

Baden-Württemberg braucht ein Wohnungsbaubeschleunigungsgesetz – die Empfehlungen des Bündnisses für bezahlbares Wohnen und Bauen umsetzen!

Antrag

Der Landtag wolle beschließen,
die Landesregierung zu ersuchen

I. zu berichten,

1. wie sie die Handlungsempfehlungen des Bündnisses für bezahlbares Wohnen und Bauen generell bewertet, die am 27. November 2015 von der Bundesbauministerin der Öffentlichkeit vorgestellt worden sind;
2. ob sie die o. g. von der Bundesregierung fast verdoppelten Kompensationsmittel zur Förderung des Wohnungsbaus mit zusätzlichen eigenen Landesmitteln weiter verstärken wird;
3. wie sie die Empfehlungen des Bündnisses zur Stärkung des genossenschaftlichen Wohnens bewertet;
4. wie sie das Instrument des Ankaufs von Belegungsrechten bewertet;
5. wie sie Zuschüsse in Abgrenzung zum Förderinstrument der zinsverbilligten Darlehen bei der sozialen Mietwohnraumförderung bewertet;
6. welche landesrechtlichen Vorgaben zur Ausweisung von Wohnbauflächen sie in welcher Weise lockern möchte, um höhere Wohnungsneubauzahlen zu erreichen;
7. wie sie zur angedachten Einführung einer neuen Gebietskategorie „Urbane Gebiete“ in die Baunutzungsverordnung steht;
8. wie sie die anstehende Novelle der Energieeinsparverordnung im Zusammenhang mit den Kosten für den Bau von Wohnungen und damit im Zusammenhang mit Wohnungsmieten bewertet;

9. welche Empfehlungen des Bündnisses für bezahlbares Wohnen und Bauen sie wann umsetzen möchte;

II. ein Wohnungsbaubeschleunigungsgesetz vorzulegen, mit dem die Zahl neu gebauter Wohnungen in Baden-Württemberg deutlich auf mindestens 50.000 Wohnungen (davon 5.000 Sozialwohnungen) pro Jahr erhöht werden kann.

22. 07. 2016

Stoch, Dr. Weirauch, Born
und Fraktion

Begründung

Viele Familien mit Kindern, viele Rentnerinnen und Rentner, viele Arbeitnehmerinnen und Arbeitnehmer sind vergeblich auf der Suche nach einer bezahlbaren Wohnung. Es war deshalb richtig, die Mittel für die soziale Mietwohnraumförderung in der vergangenen Legislaturperiode um über 300 Prozent auszubauen. Ein guter Erfolg waren die vielen Förderanträge zur Schaffung von über 1.000 neuen Sozialmietwohnungen in Baden-Württemberg. Positiv ist sicherlich auch die Entwicklung bei der Bautätigkeit im Wohnungsbereich insgesamt. Die Zahl der fertiggestellten Wohnungen wurde von 2010 bis 2015 um über 50 Prozent erhöht. Das ist ein großer Erfolg der Wohnungspolitik der vergangenen fünf Jahre.

Jetzt kommt es darauf an, diese positiven Entwicklungen zu verstärken und auszubauen. Die Bundesbauministerin hat gemeinsam mit allen relevanten Verbänden und Institutionen im Bündnis für Wohnen die konzeptionellen Voraussetzungen für diese Herausforderung geschaffen. Jetzt geht es darum, die vom Bündnis erarbeiteten Handlungsempfehlungen rasch umzusetzen. Der Bund ist dabei in Vorleistung gegangen. Die Kompensationsmittel zur Wohnraumförderung wurden verdoppelt. Baden-Württemberg erhält daher vom Bund doppelt so viele Mittel zur Wohnraumförderung wie bislang.

Auch die Landesebene ist nun gefordert. Mit dem Wohnungsbaugipfel, dem Pakt für sozialen Wohnungsbau und dem Entwurf eines Wohnungsbaubeschleunigungsgesetzes hat das SPD-geführte Wohnungsbauministerium bereits in der vergangenen Legislaturperiode die notwendige Vorarbeit geleistet. Jetzt geht es darum, diese Arbeit fortzusetzen und schnell Ergebnisse zu erreichen.

Stellungnahme

Mit Schreiben vom 15. August 2016 Nr. 6-2710/44 nimmt das Ministerium für Wirtschaft, Arbeit und Wohnungsbau im Einvernehmen mit dem Ministerium für Umwelt, Klima und Energiewirtschaft zu dem oben genannten Antrag wie folgt Stellung:

Vorbemerkung:

Für die Vermehrung „bezahlbaren Wohnraums“, sieht die Antragstellerin die Landesebene in der Pflicht. In der Antragsbegründung wird ausgeführt, dass „das SPD-geführte Wohnungsbauministerium bereits in der vergangenen Legislaturperiode ... notwendige Vorarbeit geleistet“ habe, z. B. indem der Entwurf eines Wohnungsbaubeschleunigungsgesetzes erarbeitet worden sei.

Dieser Hinweis auf die Erarbeitung des Entwurfs eines „Wohnungsbaubeschleunigungsgesetzes“ kann nicht nachvollzogen werden. Ein solcher Gesetzesentwurf wurde nicht erarbeitet. Dem zuständigen Ressort liegt vielmehr lediglich eine gemeinsame Stellungnahme des Städte- und Gemeindetages, der Arbeitsgemeinschaft Baden-Württembergischer Bausparkassen, des Verbandes baden-württembergischer Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V. (vbw) sowie der Vereinigung Baden-Württembergischer Kommunalen Wohnungsunternehmen (KOWO) vor, mit der diese Vereinigungen im Hinblick auf den durch die damalige Landesregierung angeregten Pakt für Wohnungsbau unter der Überschrift „Eckpunkte für ein Wohnungsbaubeschleunigungsgesetz“ ihre Erwartungen und Anregungen formulieren.

Diese Äußerung der Wohnungswirtschaft, die zugleich Forderungen an den Bundesgesetzgeber beinhaltet, erfüllt auch im Übrigen nicht die Anforderungen an einen Gesetzesentwurf der Landesverwaltung und wurde von ihr auch nicht als solcher verwendet.

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

I. zu berichten

1. wie sie die Handlungsempfehlungen des Bündnisses für bezahlbares Wohnen und Bauen generell bewertet, die am 27. November 2015 von der Bundesbauministerin der Öffentlichkeit vorgestellt worden sind;

Zu 1.:

Die Handlungsempfehlungen, die durch Arbeitsgruppen im Rahmen des seitens der Bundesministerin für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit, Frau Dr. Barbara Hendricks MdB, initiierten Bündnisses für bezahlbares Wohnen und Bauen erstellt wurden, richten sich mit dem Bund, den Ländern, den Kommunen und privaten Wohnungsmarktakteuren an unterschiedliche Adressaten und zugleich an verschiedene Verwaltungsebenen. Dies in dem Wissen, dass Kompetenzen entsprechend verteilt sind oder wie bei der allgemeinen Aufforderung zur Schaffung eines positiveren Neubauklimas in der Bevölkerung ineinandergreifen. Die Empfehlungen spannen so einen weiten Bogen, der von der Erhöhung der bundeseitigen Kompensationsmittel über steuerrechtliche Initiativen und nur flankierende Maßnahmen, Anregungen für eine aktivere Liegenschaftspolitik des Bundes, der Länder und insbesondere der Gemeinden, Anpassungen des Wohngeldes, der Weiterentwicklung der KfW-Förderung, Änderungen im Normungswesen und der Baunutzungsverordnung, Prüfungen in den Bereichen Schall- und Brandschutz bis hin zu bauordnungsrechtlichen Korrekturen reicht. Sie umfassen damit ein weites Feld an Hinweisen und Anregungen, die eine Vielzahl von Ansätzen beinhalten.

Sofern sie an die Adresse der Länder gerichtet sind, was – wie aufgezeigt – nur für einen Teil der Hinweise zutrifft, wird nun durch die Länder jeweils intensiv zu prüfen sein, ob und wenn ja, in welchem Umfang – unter Berücksichtigung der landesspezifischen Verhältnisse – einzelne Empfehlungen aufgegriffen werden können.

Die Erörterung und Bewertung solcher Handlungsempfehlungen kann und wird in den Arbeitsgruppen der durch das Ministerium für Wirtschaft, Arbeit und Wohnungsbau im Juli 2016 gegründeten Wohnraum-Allianz erfolgen.

2. ob sie die o. g. von der Bundesregierung fast verdoppelten Kompensationsmittel zur Förderung des Wohnungsbaus mit zusätzlichen eigenen Landesmitteln weiter verstärken wird;

Zu 2.:

Die Kompensationsmittel des Bundes werden in vollem Umfang für Zwecke der Wohnraumförderung eingesetzt und durch den Einsatz von Landesmitteln aufgestockt. So betragen die Bewilligungsvolumina im Jahr 2016 in diesem Förderbereich, der die beiden Säulen der Wohnraumförderung, das Landeswohnraumförde-

rungsprogramm und das Förderprogramm „Wohnraum für Flüchtlinge“ umfasst, insgesamt 205 Mio. Euro. Dieser Gesamtverfügungsrahmen erhöht sich im Jahr 2017 – vorbehaltlich der Zustimmung des Landtags – auf rund 250 Mio. Euro.

3. wie sie die Empfehlungen des Bündnisses zur Stärkung des genossenschaftlichen Wohnens bewertet;

Zu 3.:

Mit dem Landeswohnraumförderungsprogramm unterstützt die Landesregierung bereits den Erwerb von Genossenschaftsanteilen durch private Haushalte.

Es ist vorgesehen, genossenschaftliches Wohnen noch stärker in den Blickpunkt der Förderung zu rücken. Vor diesem Hintergrund sind die Hinweise des Bündnisses für bezahlbares Wohnen und Bauen dienlich.

Wie oben zu 1. bereits ausgeführt, bedürfen sie einer eingehenden Prüfung, so z. B. wenn die Anregung einer flexibleren Gestaltung von Belegungsbindung zugunsten von Genossenschaften den Grundsatz der Gleichbehandlung der Förderempfänger und Verfügungsberechtigten berühren kann. Die hierzu notwendige Erörterung kann und wird im Rahmen der Sitzungen der Wohnraum-Allianz stattfinden.

4. wie sie das Instrument des Ankaufs von Belegungsrechten bewertet;

Zu 4.:

Die Förderung der Begründung von Miet- und Belegungsrechten an Wohnungen ist eine geeignete und taugliche Maßnahme, um im vor allem älteren Mietwohnungsbestand freie Wohnungen den notwendigen Sozialbindungen zu unterwerfen. Ein etwaiger Leerstand kann insoweit zugunsten der Sozialmieter nutzbar gemacht und der Sozialwohnungsbestand damit ausgeweitet werden.

Sinnvoll für den Fördergeber ist diese Fördermaßnahme daher nur dann, wenn die betreffenden Wohnungen zum Zeitpunkt der Begründung der Bindungen tatsächlich nicht vermietet sind.

Auch dem Auslaufen von Bindungen kann mit dieser Fördermaßnahme entgegen gewirkt werden, indem bindungsverlängernd an bereits bestehende Sozialbindungen angeknüpft wird. In einem solchen Fall des Bindungsanschlusses kann die Wohnung ausnahmsweise auch vermietet sein, sofern der Mieterhaushalt zu diesem Zeitpunkt wohnberechtigt im Sinne des Landeswohnraumförderungsgesetzes ist.

Unter anderem mit diesen Maßgaben wird der Ankauf von Miet- und Belegungsbindungen im Wege eines Zuschusses an den Vermieter im Landeswohnraumförderungsprogramm angeboten.

Gleichwohl ist das Ziel der Landesregierung in erster Linie auf die Schaffung von Miet- und Belegungsbindungen an neuen Mietwohnungen ausgerichtet, indem die Neubauförderung vorangetrieben wird. Derartige Bestandsmaßnahmen können in diesem Förderbereich nur ergänzend wirken.

5. wie sie Zuschüsse in Abgrenzung zum Förderinstrument der zinsverbilligten Darlehen bei der sozialen Mietwohnraumförderung bewertet;

Zu 5.:

Ein Zuschuss ist eine Form der Darreichung von Fördermitteln, die neben der Gewährung von Darlehen steht (vgl. § 7 Abs. 1 Satz 1 Landeswohnraumförderungsgesetz – LWoFG). In welcher Form der Fördergeber seine Zuwendung gewährt oder gewähren lässt, ist daher innerhalb des Förderprogramms jeweils zugeschnitten auf den einzelnen Fördertatbestand festzulegen. Es hängt somit bereits von Inhalt und Struktur des einzelnen Förderansatzes ab, welche Form der Unterstützung gewählt wird.

Wie oben unter 4. bereits ausgeführt, ist die Förderung zur Begründung von Miet- und Belegungsbindungen im Mietwohnungsbestand (Ankauf von Belegungsrechten) mit der Gewährung eines Zuschusses verknüpft.

Zusätzlich werden diese Förderformen (Zuschuss, Darlehen) auch kombinierbar angeboten oder in die Wahlfreiheit des Fördernehmers gestellt, indem dieser sich alternativ für eine teilweise Substituierung des Förderdarlehens durch einen verlorenen Zuschuss entscheiden darf. So kann nach dem Landeswohnraumförderungsprogramm das Förderdarlehen der sozialen Mietwohnraumförderung, das ein auf 0,0 Prozent pro anno im Zins vergünstigtes Darlehen vorsieht, auf Wunsch des Fördernehmers im Umfang von bis zu maximal 50 Prozent des möglichen Darlehensbetrages durch einen abgezinsten Zuschuss ersetzt werden. Bezugspunkt ist hierbei immer der Subventionsbarwert des möglichen Darlehensbetrages.

Verschiedentlich wird auch eine – zumindest wahlweise – vollständige Substituierung des Förderdarlehens der sozialen Mietwohnraumförderung durch einen verlorenen Zuschuss des Fördergebers gefordert. Eine solche Förderung durch Ausreichung eines abgezinsten Zuschusses im Umfang des gesamten Subventionsbarwertes des ersetzten Förderdarlehensbetrages ist denkbar und kann die Eigenkapitalbasis des Förderempfängers verbessern.

Ob sie aber in jedem Fall sinnvoll ist, bedarf eingehender Prüfung. Eine Erörterung wird innerhalb der Wohnraum-Allianz und der hierzu gebildeten Arbeitsgruppe erfolgen. Zu beachten ist hierbei jedenfalls, dass die Summe des Subventionsbarwertes selbstverständlich deutlich unter dem Betrag des möglichen Darlehensvolumens liegt. Das hat zur Folge, dass bei einer Entscheidung des Antragstellers für die Gewährung eines vollständigen Zuschusses der deutlich überwiegende Teil der Vorhabenkosten im Wege eines zusätzlichen Darlehens zu Marktkonditionen zu finanzieren wäre.

6. welche landesrechtlichen Vorgaben zur Ausweisung von Wohnbauflächen sie in welcher Weise lockern möchte, um höhere Wohnungsneubauzahlen zu erreichen;

Zu 6.:

Die Maßgaben zur Ausweisung von Neubauflächen durch die Kommunen mit den Instrumenten der Bauleitplanung, d. h. auch für Wohnbauflächen, finden sich im Baugesetzbuch, für das die Gesetzgebungskompetenz beim Bundesgesetzgeber liegt. Der Landesgesetzgeber hat diesbezüglich keine eigene Regelungskompetenz und dem entsprechend keine gesetzlichen Regelungen geschaffen.

Das Land unterstützt die Kommunen jedoch bei der aus dem gestiegenen Bedarf an Wohnungsneubau resultierenden, den Vorgaben des Baugesetzbuchs entsprechenden, bedarfsgerechten Ausweisung von Wohnbauflächen, die sich angesichts vielfältiger Ansprüche an die Fläche im konkreten Einzelfall schwierig gestalten kann. Die durch die neue Landesregierung ins Leben gerufene Wohnraum-Allianz wird sich auch mit die Wohnraumfrage betreffenden Themenstellungen befassen, die in der Regelungskompetenz z. B. des Bundes liegen, um eine umfassende Aufarbeitung der Thematik zu erreichen. Insofern wird auch diese Fragestellung im Rahmen der Wohnraum-Allianz erörtert werden.

7. wie sie zur angedachten Einführung einer neuen Gebietskategorie „Urbane Gebiete“ in die Baunutzungsverordnung steht;

Zu 7.:

Die Einführung einer neuen Gebietskategorie „Urbanes Gebiet“ in die Baunutzungsverordnung wurde lange erwartet und wird vom für die Baunutzungsverordnung zuständigen Ministerium für Wirtschaft, Arbeit und Wohnungsbau vollumfänglich unterstützt, da die Kommunen als Träger der Bauleitplanung für ihre planerischen Festlegungen mit diesem Baugebietstyp gerade in innerörtlichen Lagen mehr Möglichkeiten und Flexibilität bekommen. Damit wird die weitere Ausrichtung der Stadtentwicklung auf die Innenentwicklung und die Beförderung gemischt genutzter Quartiere, in denen Wohnen, Arbeiten und Freizeit gleichermaßen möglich sind, unterstützt. Allerdings dürfen die Schaffung von bezahlbarem

Wohnraum bzw. die Minimierung des Flächenbedarfs durch Nachverdichtung und weitere städtebauliche Maßnahmen aus Sicht der Landesregierung nicht zu Lasten gesunder Wohnverhältnisse gehen. Das Ministerium für Umwelt, Klima und Energiewirtschaft weist darauf hin, dass bei der Verfolgung der nachvollziehbaren Zielsetzung der Schaffung von bezahlbarem Wohnraum bzw. der Minimierung des Flächenbedarfs durch Nachverdichtung und weiterer städtebauliche Maßnahmen darauf zu achten ist, dass – insbesondere mit Blick auf das im Gebiet ermöglichte Lärmniveau – hierfür aus Sicht des Umweltministeriums mindestens das Lärmschutzniveau des Mischgebiets einzuhalten ist.

8. wie sie die anstehende Novelle der Energieeinsparverordnung im Zusammenhang mit den Kosten für den Bau von Wohnungen und damit im Zusammenhang mit Wohnungsmieten bewertet;

Zu 8.:

Die Energieeinsparverordnung stellt nur einen Teil der bestehenden energiesparrechtlichen Regelungen des Bundes bei Gebäuden dar. Die Gesamtanforderungen ergeben sich aus Energieeinsparungsgesetz/Energieeinsparverordnung (EnEG/EnEV) und Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz (EEWärmeG).

EnEG, EnEV und EEWärmeG müssen mit dem Ziel einer erheblichen Vereinfachung in einer Regelung zusammengeführt werden.

Ein Entwurf der Bundesregierung zur Novelle der energiesparrechtlichen Regelungen bei Gebäuden ist seit längerem angekündigt, liegt aber der Landesregierung bislang nicht vor, insofern ist derzeit eine Bewertung nicht möglich.

Grundsätzlich teilt die Landesregierung die in den letzten Beschlüssen der Umweltministerkonferenz sowie der Bauministerkonferenz zur anstehenden Novellierung der energiesparrechtlichen Regelungen bei Gebäuden vertretenen Auffassungen. Demnach soll die mit der Novellierung des Energieeinsparrechts angestrebte Optimierung eine hohe Klimaschutzwirkung mit wirtschaftlich vertretbaren Bau- und Betriebskosten vereinbaren. Die Umweltministerkonferenz erwartet von der Novelle zudem, dass diese sich konsequent an den Klimaschutzziele orientiert, die sich Deutschland auf der UN-Klimakonferenz 2015 in Paris, mit dem Nationalen Aktionsplan Energieeffizienz (NAPE) sowie der Energieeffizienzstrategie Gebäude (ESG) vom Dezember 2015 gegeben hat. Eine Betrachtung, die ausschließlich Investitionskosten ohne ausreichende Berücksichtigung der Betriebskosten in den Mittelpunkt stellt, ist nicht ausreichend. Neben Effizienzanforderungen an die Gebäudehülle sollten sich die Vorgaben künftig stärker am Parameter CO₂-Einsparung als an den Primärenergiefaktoren orientieren.

9. welche Empfehlungen des Bündnisses für bezahlbares Wohnen und Bauen sie wann umsetzen möchte;

Zu 9.:

Auf die Stellungnahme zu Ziffer 1 wird verwiesen.

II. in Wohnungsbaubeschleunigungsgesetz vorzulegen, mit dem die Zahl neu gebauter Wohnungen in Baden-Württemberg deutlich auf mindestens 50.000 Wohnungen (davon 5.000 Sozialwohnungen) pro Jahr erhöht werden kann.

Zu II.:

Es ist zu bezweifeln, ob allein mittels eines durch das Land verantworteten Gesetzes, welches somit zentrale Sachverhalte und Rechtsbereiche, die der Regelungskompetenz z. B. des Bundesgesetzgebers obliegen, gerade nicht tangieren darf, der Wohnungsbau im angegebenen Umfang beeinflusst werden kann. So spielen auch in den Handlungsempfehlungen des Bündnisses für bezahlbares Wohnen und Bauen steuerliche Anreizinstrumente, die der Regelungskompetenz des Landes entzogen sind, eine wesentliche Rolle.

Im Übrigen wird es eine Aufgabe der Partner der Wohnraum-Allianz sein, in den einschlägigen Arbeitsgruppen etwaigen landesgesetzlichen Regelungsbedarf zu identifizieren.

Dr. Hoffmeister-Kraut
Ministerin für Wirtschaft,
Arbeit und Wohnungsbau