

Kleine Anfrage

des Abg. Jürgen Keck FDP/DVP

und

Antwort

des Ministeriums für Wirtschaft, Arbeit und Wohnungsbau

**Verfügbarkeit von sozialem Wohnungsbau
im Landkreis Konstanz**

Kleine Anfrage

Ich frage die Landesregierung:

1. Wie hoch ist die Leerstandsquote für sozialgebundenen Mietraum im Landkreis Konstanz?
2. Wie hoch ist die Leerstandsquote für sozialgebundenen Mietraum in Baden-Württemberg?
3. Wie hoch schätzt sie den Anteil der Mieter von sozialgebundenem Mietraum ein, die keinen Anspruch auf diesen haben (aufgeteilt in den Landkreis Konstanz sowie in Baden-Württemberg gesamt)?
4. Kann Sie innerhalb der nächsten zwei Jahre ausschließen, in Anbetracht der derzeitigen hohen Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum durch sozial schwache Bürgerinnen und Bürger und Kommunen für die Anschlussunterbringung eine Wiedereinführung der Fehlbelegungsabgabe vorzunehmen?
5. Plant sie, die im Koalitionsvertrag genannte Belegungsbindung auch für bestehenden sozialen Wohnraum einzuführen?
6. Welche Handhabe wird den Gemeindeverwaltungen gegeben, um privat errichteten sozialgebundenen Wohnraum für die Anschlussunterbringung mit einzubeziehen?
7. Wie kann eine Gemeinde selbst prüfen, ob die Mieter von Sozialwohnungen noch anspruchsberechtigt sind?
8. Gelten beim Wegfall des Anspruchs gesonderte Kündigungsfristen?

9. Inwieweit plant sie für Wohnraum, der mit Fördergeldern zur Unterbringung von Asylbegehrenden geschaffen wurde, eine übertragbare Belegungsbindung als sozialgebundenen Mietraum einzuführen?

21.02.2017

Keck FDP/DVP

Begründung

Vielfach ist zu hören, dass bezahlbarer Wohnraum fehlt. Da nun die Gemeinden ebenfalls Wohnraum für die Anschlussunterbringung suchen und nutzen müssen, wird das Angebot noch knapper.

Antwort*)

Mit Schreiben vom 11. April 2017 Nr. 2-2700.2/592 beantwortet das Ministerium für Wirtschaft, Arbeit und Wohnungsbau die Kleine Anfrage wie folgt:

1. Wie hoch ist die Leerstandsquote für sozialgebundenen Mietwohnraum im Landkreis Konstanz?

Zu 1.:

Anhand der zu Ziffer 2 genannten Kriterien wurde die landesweite Erhebung für den Landkreis Konstanz vertieft, indem dort zusätzlich zur Universitätsstadt Konstanz die Städte Singen (Hohentwiel) und Radolfzell am Bodensee sowie die Gemeinde Gottmadingen um Auskunft gebeten wurden. Auch für die Auswahl dieser Gemeinden hat sich das Wirtschaftsministerium auf seine Erkenntnisse gestützt, die es durch die landesweite Erhebung in den Jahren 2014/15 gewonnen hat.

Die Angaben der genannten Gemeinden werden in der nachfolgenden Tabelle wiedergegeben.

Stadt/Gemeinde	Bestand gebundener Sozialmietwohnungen (Stand: 01.03.2017)	davon: Bestand freier/unvermieteter Sozialmietwohnungen = Leerstand (Stand: 01.03.2017)	Leerstands-Quote in Prozent
Landkreis Konstanz			
Konstanz	1.285	3	0,23
Singen (Hohentwiel)	404	0	0
Radolfzell am Bodensee	223	0	0
Gottmadingen	49	0	0

Im Landkreis Konstanz kann danach jedenfalls von einer nur sehr geringen Leerstandsquote ausgegangen werden.

*) Der Überschreitung der Drei-Wochen-Frist wurde zugestimmt.

2. Wie hoch ist die Leerstandsquote für sozialgebundenen Mietwohnraum in Baden-Württemberg?

Zu 2.:

Angaben zu etwaigen Leerständen bei geförderten und sozialgebundenen Mietwohnungen liegen dem Wirtschaftsministerium nicht vor. Einzige Auskunftsquellen sind in diesem Zusammenhang die Gemeinden, die die Einhaltung der Sozialbindungen in ihrem Zuständigkeitsbereich zu überwachen haben. Hinweise auf etwaige Leerstände gebundener Wohnungen können aus der durch die Gemeinden zu führenden Wohnungskarteien/-dateien rückgeschlossen werden.

Um einen abschließenden Überblick über Leerstände im Land zu erhalten, die sich dann zu einer Gesamt leerstandsquote des Landes verknüpfen lassen, wäre eine Abfrage bei rund 800 Gemeinden im Land unabdingbar gewesen. Solchermaßen landesweite Abfragen führt das Wirtschaftsministerium in zeitlichen Abständen durch, um verlässlich den aktuellen Sozialmietwohnungsbestand und dessen weitere Entwicklung zu erheben. Das Wirtschaftsministerium hat über die Durchführung und das Ergebnis der letzten Abfrage bereits in der Drucksache 16/793 zur Beantwortung des Antrags der Fraktion GRÜNE – Für eine innovative Wohnungspolitik in Baden-Württemberg – integrativ, nachhaltig, bezahlbar – berichtet. Aus den im Rahmen dieser Erhebungen gewonnenen Erfahrungen ergibt sich, dass das Verfahren und die Auswertung der auch qualitativ divergierenden Angaben mehrere Monate in Anspruch nehmen.

Eine derartige Erhebungsdichte wäre somit in dem begrenzten Zeitraum, auch unter Berücksichtigung der beantragten und gewährten Verlängerung der Bearbeitungsfrist, nicht umsetzbar gewesen.

Methodik:

Um gleichwohl belastbare Angaben, die sich zu einem aussagekräftigen Bild des Landes zusammenfügen lassen, zu erhalten, hat das Wirtschaftsministerium 34 Städte und Gemeinden ausgewählt, um dort die notwendigen Angaben zu erheben.

Aufgenommen in den Kreis der um Auskünfte ersuchten Gemeinden wurden die Groß- und Universitätsstädte. Diesen Bedarfszentren wurde der Stadtkreis Baden-Baden hinzugefügt. Breiter wurde die Ebene der Großen Kreisstädte und Städte abgebildet. Schließlich wurden noch Gemeinden speziell für den Landkreis Konstanz und den Enzkreis abgefragt.

Die im Einzelnen ersuchten Gemeinden werden in der anschließenden tabellari-schen Übersicht gegliedert nach ihrer Zugehörigkeit zu den jeweiligen Regierungsbezirken wiedergegeben und in den Kontext der aufgeworfenen Fragen und der Auswertung der Beantwortung gestellt.

Hierbei handelt es sich um Gemeinden, deren Ergebnisse übertragbar auf andere Kommunen sind und die sich so zu einem landesweiten Ergebnis verdichten lassen, auch weil sie einen beachtlichen Teil des Gesamtbestands vereinigen.

Die Auswahl beachtet eine annähernd gleichmäßige – weil proportionale – Berücksichtigung der vier Regierungsbezirke. Es sollten zudem Gemeinden unterschiedlicher Größe und Bedeutung Berücksichtigung finden, die einen Überblick über einen nicht nur unerheblichen Mietwohnungsbestand haben.

Die ausgewählten Städte und Gemeinden wurden gebeten, mitzuteilen

- den dort jeweils gebundenen und zumindest auch mit Landesmitteln geförderten Sozialmietwohnungsbestand zum Stand 1. März 2017,
- davon den dortigen Bestand an freien – unvermieteten – gebundenen Sozialmietwohnungen zum Stand 1. März 2017,
- hiervon abgeleitet die Leerstandsquote im gebundenen Sozialmietwohnungsbestand der Gemeinde
und schließlich
- eine Abschätzung der dortigen Anzahl der wohnberechtigten Mieterhaushalte gebundener Sozialmietwohnungen, deren Haushaltseinkommen zwischenzeitlich die maßgeblichen Einkommensgrenzen überschreiten würde = Fehlbelegung (zur Beantwortung der Ziffer 3).

Der Begriff „Leerstand“ wurde gegenüber den Adressaten der Erhebung als „zum mitgeteilten Stand unvermietet“ definiert. Einbezogen wird somit auch Wohnraum, der im Zuge eines Mieterwechsels zum Stand 1. März 2017 noch nicht vermietet, dessen Vermietung jedoch alsbald zu erwarten war oder unmittelbar bevorstand.

Ergebnis:

Die Ergebnisse der Abfrage sind in der nachfolgenden Tabelle wiedergegeben. Hieraus ergibt sich, dass in Baden-Württemberg nur in wenigen Ausnahmefällen von einem nennenswerten Leerstand im o. g. Sinne gesprochen werden kann. Die Angaben zum Bestand an freien/unvermieteten Sozialwohnungen wurden vereinzelt begleitet durch Hinweise auf einen nur kurzzeitigen und vorübergehenden Leerstand im Zuge eines Mieterwechsels oder auf aktuelle Leerstände aufgrund angezeigter Modernisierungs- und Renovierungsarbeiten.

Die Stadt Heidelberg teilte überdies mit, dass nach Angaben des größten Bestandhalters die Leerstandsquote im Jahresmittel dort nur bei 1 Prozent liege, die stichtagsbezogene Abfrage somit verzerrend wirken kann.

Mit diesen Einschränkungen wurde im Folgenden eine repräsentative landesweite Leerstandsquote errechnet.

Stadt/Gemeinde	Bestand gebundener Sozialmietwohnungen (Stand: 01.03.2017)	davon: Bestand freier/unvermieteter Sozialmietwohnungen = Leerstand (Stand: 01.03.2017)	Leerstands-Quote in Prozent
Regierungsbezirk Stuttgart			
Stuttgart	14.540	0	0
Heilbronn	1.365	0	0
Ludwigsburg	536	0	0
Böblingen	397	0	0
Esslingen a.N.	860	0	0
Göppingen	503	0	0
Heidenheim a.d. Brenz	1.193	109	9,13
Aalen	159	0	0
Fellbach	231	0	0
Schwäbisch Hall	249	0	0
Regierungsbezirk Karlsruhe			
Mannheim	5.237	386	7,37
Karlsruhe	3.627	0	0
Heidelberg	2.615	112	4,28
Pforzheim	1.422	28	1,97
Baden-Baden	141	0	0
Rastatt	853	23	2,70
Calw	55	0	0
Mühlacker	47	0	0
Niefern-Öschelbronn	32	0	0
Remchingen	0	0	0
Regierungsbezirk Freiburg			
Freiburg i.Br.	3.616	91	2,52
Konstanz	1.285	3	0,23
Offenburg	607	6	1,0
Singen (Hohentwiel)	404	0	0
Radolfzell a. Bodensee	223	0	0
Gottmadingen	49	0	0
Rottweil	171	0	0
Villingen-Schwenningen	662	24	3,63
Regierungsbezirk Tübingen			
Ulm	1.845	59	3,20
Tübingen	1.133	73	6,44
Reutlingen	1.416	13	0,92
Ravensburg	392	10	2,55
Biberach a.d. Riß	351	0	0
Friedrichshafen	565	0	0

**Baden-Württemberg
gesamt**

1,35

3. Wie hoch schätzt sie den Anteil der Mieter von sozialgebundenem Mietwohnraum ein, der keinen Anspruch auf diesen hat (aufgeteilt in den Landkreis Konstanz sowie in Baden-Württemberg gesamt)?

Zu 3.:

Die Fragestellung wurde dahingehend interpretiert, dass Daten erhoben werden sollten zu der Anzahl fehlbelegter Wohnungen. Hierbei handelt es sich um geförderte und gebundene Mietwohnungen, die wohnberechtigten Haushalten überlassen wurden, deren spätere Einkommensentwicklung die neuerliche Erteilung eines Wohnberechtigungsscheins zum jetzigen Zeitpunkt jedoch nicht mehr rechtfertigen würde.

Wohnberechtigte Mieter, denen eine gebundene Wohnung mietweise zu Recht überlassen wurde, verlieren diese Berechtigung nicht. Sie müssen sich weder in regelmäßigen Abständen weiteren Einkommensprüfungen unterziehen, noch eine neuerliche Erteilung eines Wohnberechtigungsscheins beantragen, sobald sich ihre Einkommensverhältnisse ändern. Sie sind somit auch nicht gehalten, die Wohnung aufzugeben oder zu verlassen.

Mit dem Gesetz über den Abbau der Fehlsubventionierung im Wohnungswesen für Baden-Württemberg wurden diese Mieter daher lediglich zur Entrichtung der sog. Fehlbelegungsabgabe verpflichtet.

Die hierzu notwendige Einkommensprüfung durch die Gemeinden erfolgt nicht mehr, da die rechtliche Grundlage für die Einkommensfeststellungen und die Erhebung der Abgabe mit dem Gesetz zur Umsetzung der Föderalismusreform vom 11. Dezember 2007 aufgehoben wurde.

Somit kommt allenfalls eine Einschätzung der Gemeinden im Hinblick auf etwaige dortige „Fehlbeleger“ und deren Anzahl in Betracht. Keine der um Auskunft ersuchten Gemeinden sah sich allerdings in der Lage, zu dieser Fragestellung eine solche Abschätzung vorzunehmen.

4. Kann sie innerhalb der nächsten zwei Jahre ausschließen, in Anbetracht der derzeit hohen Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum durch sozial schwache Bürgerinnen und Bürger und Kommunen für die Anschlussunterbringung eine Wiedereinführung der Fehlbelegungsabgabe vorzunehmen?

Zu 4.:

Baden-Württemberg hat die Fehlbelegungsabgabe im Rahmen des Gesetzes zur Umsetzung der Föderalismusreform zum Ende des Jahres 2007 abgeschafft (vgl. dazu auch den Bericht LT-Drs. 14/1984). Maßgebliche Gründe waren die Höhe des bereits seinerzeit hohen Verwaltungsaufwandes im Verhältnis zu den aus der Fehlbelegungsabgabe erzielten Einnahmen (2006 ca. 32,4 % nach 2001 26,4 %; vgl. auch LT-Drs. 13/4814) und das immer wieder benannte Risiko einer nachteiligen Entmischung der Bewohnerschaft in den geförderten Sozialwohnungsbeständen. Im Hinblick auf das Gleichbehandlungsgebot des Art. 3 GG war es für das Land nicht vertretbar, auf die Entwicklung eines steigenden Verwaltungskostenanteils lediglich durch die Herausnahme von Gemeinden aus der Gebietskulisse der Fehlbelegungsabgabe zu reagieren.

Angesichts des weiteren Rückgangs des Sozialwohnungsbestandes im Land wäre der auf den jeweiligen Einzelfall einer Überprüfung, ggf. Festsetzung und Beitreibung entfallende Verwaltungsaufwand für die zuständigen Stellen heute im Mittel noch höher zu veranschlagen als in den Jahren bis Ende 2007. Diesem Verwaltungsaufwand gegenüberzustellen sind die möglichen Einnahmen bei Wiedereinführung einer Fehlbelegungsabgabe. Die Einnahmen können im Einzelfall höchstens so hoch sein wie die Differenz zwischen der gezahlten Sozialmiete und der ortsüblichen Vergleichsmiete für den betreffenden Wohnraum. Andernfalls bekäme die Fehlbelegungsabgabe eine problematische überkompensatorische Wirkung, die unter dem Aspekt der Entmischung kritischer Betrachtung bedarf. In einer Kosten-Nutzen-Betrachtung ist die im Jahr 2007 vorgenommene Abschaffung der Fehlbelegungsabgabe deshalb nach Einschätzung des Wirtschaftsministeriums unverändert berechtigt. Eine Wiedereinführung der Fehlbelegungsabgabe innerhalb der nächsten zwei Jahre ist nach derzeitigem Stand nicht beabsichtigt.

Vor dem Hintergrund der unterstellten hohen Nachfrage nach sozialgebundenem Wohnraum ist zu bemerken, dass die Fehlbelegungsabgabe nicht in wesentlichem Umfang zur Schaffung freien und damit unmittelbar vermietbaren Wohnraums beiträgt. Die aufwändige Erhebung dieser Abgabe verheißt nicht zwingend, dass der Abgabepflichtige das Mietverhältnis umgehend kündigt.

5. *Plant sie, die im Koalitionsvertrag genannte Belegungsbindung auch für bestehenden sozialen Wohnraum einzuführen?*

Zu 5.:

Die mit der Wohnraumförderung des Landes verknüpfte soziale Wohnungsbindung umfasst neben den bereits bestehenden Alternativen für die Dauer der wählbaren Miet- und Belegungsbindungen im Umfang von 10, 15 und 25 Jahren nun auch eine 30-jährige Sozialbindung. Diese wurde in Abstimmung mit der zuständigen Arbeitsgruppe der Wohnraum-Allianz mit dem Inkrafttreten des Förderprogramms Wohnungsbau BW 2017 eingeführt. Die verlängerte Bindungsdauer, die mit einer erhöhten Subventionierung unterlegt ist, gilt sowohl für die Förderung von Neubauvorhaben und dem gleichstehende Maßnahmen, als auch für die Förderung der Begründung von Sozialbindungen an bereits errichteten und bezugsfertigen Wohnungen. Gerade die Begründung solcher Bindungen an bereits bezugsfertigen Wohnungen ist ein wesentlicher Baustein zu Aktivierung freier Mietwohnungen aus dem vorhandenen Wohnungsbestand. Mit dem neuen Förderprogramm wurde dieser Fördertatbestand erweitert und nun auch für neu geschaffene Wohnungen geöffnet, indem es auf das Alter dieser zu bindenden Wohnungen nicht mehr ankommt. Der Förderansatz stellt nur noch auf die Bezugsfertigkeit des Objekts ab.

6. *Welche Handhabe wird den Gemeindeverwaltungen gegeben, um privat errichteten sozialgebundenen Wohnraum für die Anschlussunterbringung miteinzubeziehen?*

Zu 6.:

Geförderte und gebundene Sozialmietwohnungen dürfen nur wohnberechtigten Haushalten überlassen werden (§ 15 Landeswohnraumförderungsgesetz – LWoFG). Wohnberechtigt in diesem Sinne können auch den Gemeinden zur Anschlussunterbringung zugewiesene Personen und Haushalte sein, sofern sie bleibeberechtigt sind oder über eine ernsthafte Bleibeperspektive verfügen. Eine Reservierung der Sozialmietwohnungen ausschließlich für Zwecke der Anschlussunterbringung ist hingegen nicht zulässig. Die Überlassung geförderten und gebundenen Sozialmietwohnraums hat im Rahmen zivilrechtlicher Wohnraummietverhältnisse zu erfolgen.

7. *Wie kann eine Gemeinde selbst prüfen, ob die Mieter von Sozialwohnungen noch anspruchsberechtigt sind?*

Zu 7.:

Die Erteilung eines Wohnberechtigungsscheins vermittelt keinen Anspruch auf Bezug einer Sozialmietwohnung. Der Berechtigungsnachweis, der im Anschluss an eine Antragsprüfung durch die Gemeinden erteilt wird, ermöglicht lediglich den Zugang zu den sozialgebundenen Wohnungen, die durch die Vermieter auf der Grundlage des Wohnraummietrechts ausschließlich dem Kreis der wohnberechtigten Haushalte mietweise zu überlassen sind. Für die Erteilung eines Wohnberechtigungsscheins bildet die Einkommensprüfung durch die zuständigen Gemeinden den wesentlichen Bestandteil des Antragsverfahrens. Dabei ist vor allem festzustellen, ob die maßgeblichen Einkommensgrenzen im Rahmen der sozialen Mietwohnraumförderung eingehalten werden.

Der Anspruch auf die fortdauernde Nutzung der gemieteten Wohnung folgt auch für den wohnberechtigten Haushalt aus dem wirksamen Mietverhältnis, das der Gebrauchsüberlassung zugrunde liegt.

Weitere – auch regelmäßige – Überprüfungen der Einkommensentwicklung sind nur auf der Grundlage einer gesetzlichen Erhebungsbefugnis möglich. Eine dahingehende Regelung wurde durch den Gesetzgeber im LWoFG nicht getroffen, gleichzeitig wurde die spezielle Ermächtigung mit der Aufhebung des Gesetzes über die Fehlbelegungsabgabe beseitigt. Eine Ausnahme gilt nur für den Fall

einer einkommensorientierten Mietwohnraumförderung, bei der die Gemeinde die Objektförderung des Landes durch eine Subjektförderung ergänzt. Diese – nur in wenigen Fällen – angewendete Förderkombination macht die Höhe der Zusatzförderung von der Höhe des jeweiligen Einkommens des Mieters abhängig. Zur Feststellung der Berechtigung und des Umfangs der Subjektförderung ist die Gemeinde befugt, die Einkommensentwicklung des Mieterhaushalts regelmäßig zu überprüfen. Der Gesetzgeber hat damit zum Ausdruck gebracht, dass er außerhalb dieses speziellen Anwendungsfalls eine Überprüfung durch die Gemeinde nicht für erforderlich erachtet.

8. Gelten beim Wegfall des Anspruchs gesonderte Kündigungsfristen?

Zu 8.:

Das die Wohnungsbindung begleitende Sondermietrecht des Landeswohnraumförderungsgesetzes, welches das allgemeine Wohnraummietrecht für sozialgebundene Mietwohnungen an einzelnen Stellen modifiziert, sieht ein eigenständiges „Sonder“-Kündigungsrecht nur dann vor, wenn eine geförderte und gebundene Mietwohnung entgegen der gesetzlichen Regelung zum Vorbehalt dieser Mietwohnungen überlassen, somit an Mieter ohne Wohnberechtigung vermietet wurde (§ 17 Abs. 1 LWoFG). Trotz Verstoßes gegen ein gesetzliches Verbot ist ein solcher Mietvertrag gleichwohl wirksam, jedoch auf Verlangen der zuständigen Stelle durch den Vermieter zu kündigen, sofern der Mieter von der Wohnungsbindung wusste oder dies zumindest hätte wissen können.

9. Inwieweit plant sie für Wohnraum, der mit Fördergeldern zur Unterbringung von Asylbegehrenden geschaffen wurde, eine übertragbare Belegungsbindung als sozialgebundenen Mietwohnraum einzuführen?

Zu 9.:

Die Bestimmungen des Förderprogramms „Wohnraum für Flüchtlinge“ erlauben während der Bindungsdauer eine Nutzung der geförderten Wohnungen auch als Sozialmietwohnungen (Ziff. 1.3 der Verwaltungsvorschrift des Finanz- und Wirtschaftsministeriums zum Landesförderprogramm „Wohnraum für Flüchtlinge“ – VwV-WoFlü). Dies gilt, sofern eine etwaige Bedarfsänderung eine anderweitige Nutzung ermöglicht.

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