

Beschlussempfehlung und Bericht

des Ausschusses für Wirtschaft, Arbeit und Wohnungsbau

**zu der Mitteilung des Ministeriums für Wirtschaft, Arbeit
und Wohnungsbau vom 16. Januar 2018
– Drucksache 16/3291**

Wohnraumförderung 2018/2019 – Bericht und Leitlinien zur Wohnraumförderung in Baden-Württemberg

Beschlussempfehlung

Der Landtag wolle beschließen,

von der Mitteilung des Ministeriums für Wirtschaft, Arbeit und Wohnungsbau vom
16. Januar 2018 – Drucksache 16/3291 – Kenntnis zu nehmen.

21. 02. 2018

Der Berichterstatter:

Daniel Born

Der Vorsitzende:

Dr. Erik Schweickert

Bericht

Der Ausschuss für Wirtschaft, Arbeit und Wohnungsbau beriet die Mitteilung des Ministeriums für Wirtschaft, Arbeit und Wohnungsbau vom 16. Januar 2018, Drucksache 16/3291, in seiner 15. Sitzung am 21. Februar 2018 im Anschluss an eine öffentliche Anhörung zur Wohnraumförderung 2018/2019.

Die Ministerin für Wirtschaft, Arbeit und Wohnungsbau trug vor, das künftige Wohnraumförderprogramm des Landes, Wohnungsbau BW 2018/2019, sehe eine Fortschreibung des aktuellen Programms vor. Die in dem Programm Wohnungsbau BW 2017 vorgenommenen grundsätzlichen Änderungen hätten eine positive Resonanz erfahren. Das Interesse an dem Programm und die Nachfrage in Form von Anträgen seien deutlich gestiegen. Zum Stand 31. Dezember 2017 seien seit Programmstart im April 2017 für insgesamt mehr als 6 000 Wohneinheiten Förderungen beantragt worden.

Die Beteiligung der Wohnraum-Allianz an der Gestaltung der Wohnraumförderung sowie bei weiteren Fragen der Wohnungspolitik habe sich sehr positiv ausgewirkt. Auch wenn nicht alle Vorschläge aus dem Gremium 1 : 1 übernommen werden könnten, hätten doch in grundlegenden Punkten Anregungen aufgenommen werden können. Dies sei auch seitens der Referenten in der Anhörung positiv bewertet worden.

Ausgegeben: 02.03.2018

1

Die Antragsbilanz des Programms 2017, welches noch bis Ende März 2018 in Kraft sei, sei sehr zufriedenstellend. Die trotz einer verkürzten Programmlaufzeit von neun Monaten bis zum 31. Dezember 2017 eingereichten Anträge zur Förderung von mehr als 1 600 Mietwohneinheiten bedeuteten einen nennenswerten Aufschwung. Hiervon sollten allein rund 1 300 Mietwohneinheiten neu gebaut werden.

Von dem Bewilligungsvolumen des Programms 2017 in Höhe von 250 Millionen € sei – über alle Förderbereiche hinweg – zum Jahresende 2017 insgesamt ein Subventionsvolumen von rund 149 Millionen € mit Förderanträgen belegt. Das Ministerium gehe von einer weiter starken Nachfrage in den Monaten bis zum Ende der Programmlaufzeit, die bis zum Start des neuen Wohnraumförderprogramms reiche, aus. Nach derzeitigem Stand werde voraussichtlich noch ein Restvolumen verbleiben. Das Ministerium werde sich dafür einsetzen, dass auch diese Mittel noch in die Wohnraumförderung fließen.

Das Programm Wohnungsbau BW 2018/2019 solle als Doppelprogramm für die beiden Jahre Anfang April 2018 in Kraft treten. Das jährliche Bewilligungsvolumen betrage jeweils 250 Millionen €. Aufgrund der Erfahrungen sei das Ministerium der Überzeugung, dass diese Volumina ausreichen. Der entscheidende Engpassfaktor in diesem Bereich seien die verfügbaren Flächen.

Durch die weitere Optimierung der Förderkonzeption werde die Attraktivität des Programms gesteigert. Die Anregungen der Wohnraum-Allianz seien hier ebenfalls berücksichtigt worden. Ein wichtiges Element in der künftigen sozialen Mietwohnraumförderung sei die modulare Ermittlung der berücksichtigungsfähigen Gesamtkosten eines förderfähigen Vorhabens. Damit könnten gestiegene Grundstücks- und Baukosten realitätsnäher abgebildet werden.

Bei der sozialen Mietwohnraumförderung sei eine flexible Gestaltung der Höhe der Sozialmiete im Verhältnis zur ortsüblichen Vergleichsmiete eingeführt worden, um einen Anreiz für Investitionen in bestimmten Regionen zu schaffen.

Mit der Prämie für Standortgemeinden von Sozialmietwohnungen wolle das Land einen weiteren Anreiz – nun für die Kommunen – schaffen, sich mit dem Sozialmietwohnungsbau auseinanderzusetzen. Damit solle ein Signal an die Kommunen gesandt werden, sich in diesem Bereich stärker zu engagieren. Manche Gemeinden seien hier bereits aktiv. Die Prämie des Landes sei für Zwecke der Schaffung neuen Wohnraums zu verwenden.

Seitens des Landes müssten der Bereich der Kosten sowie die Flächenproblematik noch stärker in den Fokus genommen werden. Gerade angesichts des massiven Fachkräftemangels sei die Schaffung von ausreichendem Wohnraum von wesentlicher Bedeutung. Jeder nicht besetzte Arbeitsplatz bedeute entgangene Wertschöpfung und entgangenes Wachstum. Daher sei es wichtig, gemeinsame Anstrengungen zu unternehmen und rasch zu handeln, um die Situation auf dem Wohnungsmarkt zu verbessern.

Eine Abgeordnete der Grünen brachte vor, sie halte gerade die kurze Sozialbindungsdauer geförderter Mietwohnungen von zehn Jahren für eine gute Einstiegsmöglichkeit. Es wäre jedoch sinnvoll, eine Möglichkeit der Verlängerung dieser Bindungsdauer vorzusehen, z. B. für den Fall, dass eine darüber hinausgehende Fortsetzung des entsprechenden Mietverhältnisses mit dem Sozialmieter gewünscht werde. Sie bitte um Auskunft, ob eine solche Möglichkeit in dem Programm vorgesehen werden könne.

Ein Vertreter des Ministeriums für Wirtschaft, Arbeit und Wohnungsbau teilte mit, in dem von der Abgeordneten der Grünen angesprochenen Sonderfall könne durch den Belegungsrechteerwerb eine nahtlose Fortführung der laufenden Miet- und Belegungsbindung gemäß den geltenden Konditionen des entsprechenden Förderprogramms gewährleistet werden.

Die Ministerin für Wirtschaft, Arbeit und Wohnungsbau bekräftigte, in diesem Fall könne der Eigentümer zur Fortführung einer bisherigen Belegungsbindung Belegungsrechte erwerben.

Sie wies im Übrigen darauf hin, dass die Begründung von Miet- und Belegungsbindungen an bereits bestehenden Mietwohnungen der Generierung freier, somit unvermieteter Wohnungen diene. Bei Wohnungen, die bereits durch sozial schwache Mieter belegt seien, sei kein zusätzlicher Erwerb einer Belegungsbindung erforderlich.

Ein weiterer Vertreter des Ministeriums für Wirtschaft, Arbeit und Wohnungsbau legte dar, ein Vermieter, der für zehn Jahre eine entsprechende Förderung in Anspruch nehme, müsse für diesen Zeitraum an einen wohnberechtigten Haushalt vermieten.

Die durchschnittliche Mieterbelegung betrage in Baden-Württemberg ca. neun Jahre. Insofern finde ein relativ häufiger Mieterwechsel statt.

Wenn nach Ablauf der Belegungsbindung ein Mieterwechsel stattfindet, könne die Wohnung grundsätzlich zur marktüblichen Miete an den nächsten Mieter vermietet werden. Sollte nach Ablauf der Belegungsbindung der bisherige wohnberechtigte Haushalt weiterhin in der Wohnung bleiben wollen, richte sich das weitere Mietverhältnis nach dem Mietrecht. Demnach könne die Miethöhe zwar ansteigen, die Steigerungsmöglichkeiten seien jedoch begrenzt.

Die Abgeordnete der Grünen warf ein, wenn die Mietsteigerungsmöglichkeiten nach dem Mietrecht ausgeschöpft würden, werde die Wohnung dem bisher wohnberechtigten Haushalt zu teuer.

Der Vertreter des Ministeriums für Wirtschaft, Arbeit und Wohnungsbau erläuterte, bei dem Thema „Soziale Wohnraumförderung“ gelte es zu unterscheiden zwischen dem quantitativen Problem der allgemeinen Wohnraumknappheit und der Schwierigkeit von Haushalten mit geringem Einkommen, sich Wohnraum leisten zu können. Vorrangig sei die Aufgabe, möglichst viel Wohnraum zu schaffen. Daneben gebe es die Aufgabe, Wohnraum für diejenigen Haushalte, die es sich nicht leisten könnten, bereitzustellen bzw. zu erhalten. Hierfür gebe es Instrumente der subjektiven Förderung wie z. B. Wohngeld.

Gäbe es die Möglichkeit, eine bereits bewohnte Wohnung durch einen Belegungsrechteerwerb erstmalig in eine Sozialwohnung umzuwandeln, könnte dadurch zwar statistisch die Zahl der Sozialwohnungen erhöht werden, jedoch würde de facto kein Anspruchsberechtigter neu in eine Sozialwohnung gebracht und kein zusätzlicher Wohnraum geschaffen. Dies sei der Grund für die Voraussetzung, dass eine Wohnung zum Zeitpunkt der Neubegründung von Miet- und Belegungsbindungen frei sein müsse.

Ein Abgeordneter der CDU äußerte, die CDU-Landtagsfraktion halte das in der Blauen Broschüre dargestellte Wohnraumförderprogramm 2018/2019 für ein gutes Instrument zur Erreichung des Ziels, mit möglichst wenig Bürokratie möglichst viel Wohnraum zu schaffen. Das Programm Wohnungsbau BW 2018/2019 sei ein Baustein von vielen, um mehr Wohnraum zu schaffen. Er hoffe, dass von dem Bewilligungsvolumen in Höhe von 250 Millionen € pro Jahr möglichst viele Mittel zur Förderung der Schaffung von Sozialwohnungen und Eigenheimen abgerufen würden.

Ein weiteres Thema, das im nächsten Jahr angegangen werden sollte, sei die Unterstützung von Baugenossenschaften. Auch bei der Umsetzung weiterer Ideen und Anregungen seitens der Verbände befände sich die Regierungskoalition auf einem guten Weg.

Ein Abgeordneter der SPD führte aus, die bisherige Diskussion habe gezeigt, dass das Förderprogramm nur ein Baustein einer sozialen und ordnungsrechtlichen Wohnungsbaupolitik sein könne.

Ein deutlicher „Warnschuss“ sei, dass die Zahl der förderfähigen Einheiten zurückgegangen sei, obwohl ausweislich der Prognos-Studie dringend mehr Wohneinheiten gebraucht würden. Dies sei ein Signal, dass durchaus mehr Geld in die Wohnraumförderung gesteckt werden könnte, was allerdings von einer Politik flankiert sein müsse, die offen für eine Bereitstellung von mehr Bauland sei.

Die Kommunen hätten selbst den größten Handlungsdruck und seien sich sicher bewusst, wie dringend sie mehr sozialen Wohnraum brauchten. Insofern hoffe er, dass das von der Gewährung einer Prämie ausgehende Signal von den Kommunen entsprechend vernommen werde und nicht die kontraproduktive Wirkung eintrete, dass sich die Kommunen angesichts der überschaubaren Höhe der Prämie fragten, ob sich das Land wirklich der Bedeutung, des Aufwands und der Kosten der Schaffung von sozialem Wohnraum durch die Kommunen bewusst sei.

Die SPD-Fraktion halte das Wohnraumförderprogramm für wichtig und würde sich eine weitergehende Ausgestaltung wünschen. Dank gebühre den beteiligten Akteuren für ihr Engagement. Die weitere Entwicklung werde die SPD-Fraktion intensiv begleiten.

Ein Abgeordneter der AfD merkte an, Diskussionsbedarf zu dem Wohnraumförderungsprogramm sehe er vornehmlich hinsichtlich der Nachfrageprämie für die Gemeinden. Die vorgesehene Höhe von 2 000 € je geschaffener Mietwohneinheit halte er für lächerlich. Angesichts der hohen Quadratmeterpreise schaffe eine solche Prämie keinen Anreiz bei den Kommunen, sozialen Wohnungsbau zu betreiben. Allenfalls würden sich die Gemeinden selbst auferlegen, in diesem Bereich tätig zu werden.

Für verwunderlich halte er, dass die Zahl der förderfähigen Wohneinheiten im Programmjahr 2018/2019 mit über 10 000 beziffert werde. Der um 800 Einheiten geringere Ansatz gegenüber dem Programmjahr 2017 werde mit der Erhöhung der durchschnittlichen Subventionswerte infolge gestiegener Baukosten begründet. Seines Erachtens habe die Prognose der Zahl der förderfähigen Wohneinheiten nichts mit der Realität zu tun. Ihn interessiere, wie das Ministerium auf diese Zahl gekommen sei.

Die Ministerin für Wirtschaft, Arbeit und Wohnungsbau hob hervor, Tatsache sei, dass die Zahl der beantragten und damit zu fördernden Sozialmietwohnungen im Programm 2017 bereits bis zum 31. Dezember 2017 auf 1 300 gestiegen sei. Die bereitstehenden Mittel reichten auch für weitere Anträge bis Ende März 2018 aus. Insofern seien Überlegungen hinsichtlich einer weiteren Mittelserhöhung theoretischer Natur. Vielmehr sei es notwendig, an anderer Stelle anzusetzen. Die Landesregierung greife hierfür neue Ideen auf und bringe kreative Maßnahmen auf den Weg.

Abzuwarten bleibe, wie das künftige Förderprogramm angenommen werde und welche Auswirkungen damit verbunden seien. Die Landesregierung steuere hier „auf Sicht“ und modifiziere und entwickle das Programm gemeinsam mit den Experten vor Ort weiter.

Das Land trage durch die Wohnraumförderung seinen Teil zur Entlastung des Wohnungsmarkts bei und habe auf diesem Weg schon vieles erreicht. Darüber hinaus müssten auch im freifinanzierten Bereich Wohnungen geschaffen werden, um gemäß den Gesetzmäßigkeiten von Angebot und Nachfrage den Wohnungsmarkt zu entlasten. Hier versuche die Landesregierung, über andere Maßnahmen Erleichterungen zu verschaffen. Auch hier habe schon einiges bewirkt werden können. So trage die Weiterentwicklung der Kriterien zur Plausibilitätsprüfung dazu bei, dass Flächen schneller zur Verfügung gestellt werden könnten. Ihr sei bewusst, dass diese Maßnahmen noch nicht ausreichend seien. Die Landesregierung arbeite mit Hochdruck daran, in den verschiedensten Bereichen weitere Maßnahmen zu ergreifen, um so schnell wie möglich zu einer weiteren Entspannung auf dem Wohnungsmarkt beizutragen.

Eine Abgeordnete der FDP/DVP äußerte, aus den Ausführungen der Ministerin sei deutlich geworden, dass dringender Handlungsbedarf bestehe. Das Hauptproblem liege hier bei der Flächenverfügbarkeit. Der von Prognos ermittelte Wohnraumbedarf in Baden-Württemberg bis 2040 entspreche der Größenordnung einer Großstadt. Zudem werde vorhergesagt, dass sich der Nachfragezuwachs auf die Ballungszentren konzentriere. Vor diesem Hintergrund stelle sich die Frage, welche Entwicklung für den gesamten baden-württembergischen Raum angestrebt werde und welche Möglichkeiten sich für die Gesellschaft böten, dezentralere Lösungen anzustoßen, etwa in Verbindung mit der Arbeitswelt.

Selbst bei der Landeshauptstadt Stuttgart sei derzeit nicht zu erkennen, welche Bevölkerungsentwicklung sie wolle und welche Flächen sie hierfür bereitstellen wolle. Wenn selbst die größte Stadt des Landes hierzu keine Aussage treffen könne, leite sich hieraus vor allem eine Aufgabe für die Landespolitik ab. Dabei stelle sich auch die Frage, ob nicht eine Überarbeitung des Landesentwicklungsplans erforderlich sei, auch um den Kommunen mehr Spielraum zu geben als bisher.

Die Ministerin für Wirtschaft, Arbeit und Wohnungsbau betonte, die Landesregierung habe in ihrer Wohnungsbaupolitik das gesamte Land im Blick. Das Wohnraumförderprogramm sei für eine Inanspruchnahme im gesamten Land geöffnet worden. Die Kommunen hätten Spielräume für ihre eigenen Aktivitäten.

Die Landesregierung befasse sich intensiv mit dem Thema Flächenverfügbarkeit und der Beschleunigung von Verfahren. Daneben werde mit Hochdruck an verschiedenen weiteren Ansätzen gearbeitet, um den Wohnungsbau im gesamten Land voranzubringen.

Die Abgeordnete der FDP/DVP fragte, ob die Landesregierung den geltenden Landesentwicklungsplan aus dem Jahr 2002 noch für eine passende Grundlage erachte und wann sie eine Überarbeitung angehen wolle.

Ein bereits genannter Vertreter des Ministeriums für Wirtschaft, Arbeit und Wohnungsbau wies darauf hin, der Landesentwicklungsplan sei seit seiner Verabschiedung im Jahr 2002 z. B. durch Zielabweichungsverfahren im Einzelfall neuen Bedarfen faktisch angepasst worden. Die Erarbeitung eines neuen Landesentwicklungsplans sei eine große Aufgabe, die mit einem erheblichen personellen und zeitlichen Aufwand verbunden sei. Die Vorbereitungsarbeiten zum aktuellen Landesentwicklungsplan von 2002 hätten sechs Jahre gedauert. Mittlerweile seien eine ganze Reihe von neuen Regelungen etwa im Umweltrecht und in anderen Bereichen hinzugekommen, die bei einer Neufassung des Landesentwicklungsplans berücksichtigt werden müssten.

Die Landesregierung verfolge in der Wohnungsbaupolitik keinen Plan der Zentralisierung und Konzentration auf Großstädte, sondern die Entwicklung finde im ganzen Land statt. Auch das Prognos-Gutachten habe festgestellt, dass der Wohnraumbedarf im gesamten Landesgebiet bestehe und sich nicht auf die großen Städte und Universitätsstädte konzentriere. Daher sei bereits mit dem aktuellen Wohnraumförderprogramm auch in der sozialen Mietwohnraumförderung die zuvor bestandene Gebietskulisse aufgegeben und das gesamte Land in die Förderung einbezogen worden.

Eine Abgeordnete der AfD brachte vor, nach Auskunft von Bürgermeistern hätten viele Kommunen, die Ortsentwicklung betreiben wollten, das Problem, dass es sehr viele private Leerstände gebe, auf die sie keinen Zugriff hätten, weswegen sie auch kein neues Bauland ausweisen könnten, obwohl sie über entsprechende Flächen verfügten. Überlegt werden müsse, welche Möglichkeiten es aus Landessicht gebe, die Kommunen hier zu unterstützen.

Ein bereits genannter Abgeordneter der AfD bat um Beantwortung der Frage, auf welcher Grundlage die Prognose beruhe, dass im neuen Programmjahr über 10 000 förderfähige Wohneinheiten entstünden.

Die Ministerin für Wirtschaft, Arbeit und Wohnungsbau erwiderte, die Kalkulation sei in der Blauen Broschüre dezidiert aufgeführt. Demnach gehe die Zahl der geförderten Wohneinheiten gegenüber dem laufenden Programmjahr etwas zurück. Die Subventionssumme bleibe gleich, während die Subventionswerte aus den bereits genannten Gründen anstiegen. Sie verweise auf die erhöhten Baukosten, die flexiblen Mietpreisabschläge und die Gewährung einer Prämie an die Gemeinden.

Über die tatsächliche Entwicklung im Wohnungsbau informiere ihr Haus regelmäßig.

Einstimmig verabschiedete der Ausschuss die Beschlussempfehlung an das Plenum, von der Mitteilung Drucksache 16/3291 Kenntnis zu nehmen.

01. 03. 2018

Daniel Born