

## **Antrag**

**der Fraktion der SPD**

**und**

## **Stellungnahme**

**des Wirtschaftsministeriums**

### **Investitionen in den Wohnungsbau und Modernisierung des Wohnungsbestandes sowie des Wohnumfeldes**

Antrag

Der Landtag wolle beschließen,

die Landesregierung zu ersuchen

1. darzulegen, wie hoch der Bestand an öffentlich geförderten Wohnungen in Baden-Württemberg derzeit ist und wie viel Wohnungen davon noch einer Mietpreisbindung unterliegen;
2. mitzuteilen, mit welchen Kosten für eine vollständige Modernisierung dieser öffentlich geförderten Wohnungen, vor allem auch zur Modernisierung im Energiesektor, gerechnet werden muss;
3. Stellung zu nehmen zu der Frage, ob und wie die Wohnbaugesellschaften usw. in der Lage sind, den notwendigen Modernisierungsaufwand im Rahmen vertretbarer und möglicher Mieterhöhungen selbst zu tragen;
4. für den öffentlich geförderten Wohnungsbau die Landesmittel deutlich aufzustocken, auf dem höheren Niveau zu verstetigen und im Rahmen eines reformierten Landeswohnungsbauprogramms folgende Ziele vorrangig anzustreben:
  - a) spürbare Erhöhung des Angebots an Mietwohnungen für einkommens- und sozialschwächere Bevölkerungskreise unter besonderer Berücksichtigung der Belange von Familien mit Kindern;
  - b) stärkere Gewichtung der Neubauförderung zugunsten der großen, verdichteten Wohngebiete in den Ballungszentren des Landes;

- c) Modernisierung des Wohnungsbestandes zur verstärkten Energieeinsparung im Altbaubestand und anderen Ausstattungsverbesserungen (Leitungen, Bad, Heizungen, Grundrissanpassungen usw.);
  - d) Verbesserung des Wohnumfeldes insbesondere in den verdichteten Wohngebieten in den Ballungszentren durch bauliche und wohnungswirtschaftliche Maßnahmen;
  - e) weiterer Bau von betreuten Seniorenwohnungen und bessere Förderung des behindertengerechten Bauens.
5. die Spielräume der Kommunen bei der Wohnbauförderung zu erhöhen und sich dabei auf wenige generelle Zielvorgaben zu beschränken.

18. 09. 2000

Maurer, Schmiedel, Moser  
und Fraktion

#### Begründung

Angesichts stark rückläufiger Bautätigkeit besteht die Gefahr einer erneuten Wohnraumverknappung in Baden-Württemberg mit all den bekannten negativen Folgen für große Teile der Bevölkerung. Bereits jetzt gibt es deutliche Defizite in den Groß- und Universitätsstädten. Unsere immer stärker auf Mobilität angewiesene Gesellschaft benötigt auch in Zukunft noch bezahlbare Mietwohnungen in ausreichendem Umfang.

Die von der Landesregierung eingesetzte „Kommission zur Untersuchung der Wohnversorgung in Baden-Württemberg“ hat in diesem Zusammenhang aktuell folgende Empfehlungen für eine nachhaltige Wohnungspolitik abgegeben:

- Die Wohnungspolitik muss durch verlässliche Rahmenbedingungen eine angemessene Wohnversorgung der gesamten Bevölkerung ermöglichen und damit gleiche Lebenschancen für alle Bürgerinnen und Bürger schaffen.
- Dem hohen Stellenwert einer nachhaltigen Wohnversorgung ist sowohl bei der Rechtsetzung als auch bei den Förderleistungen für den Neubau und den Bestand von Wohnungen Rechnung zu tragen.
- Vorrangige Aufgabe der aktuellen Wohnungspolitik ist die Überwindung von regional bestehenden Engpässen.
- Für die Entwicklung von Kindern und Jugendlichen sind die Wohnungsverhältnisse von größter Bedeutung. Die Schaffung und Gewährleistung familiengerechter, bezahlbarer Wohnungen und ein familienfreundliches Wohnumfeld bleiben eine wichtige Aufgabe.
- Der Bedarf spezieller Nutzergruppen muss Berücksichtigung finden.
- Die Wohnungspolitik muss gesellschaftliche und wirtschaftliche Entwicklungen aufgreifen und dabei die heute notwendige Mobilität der Gesellschaft berücksichtigen.

- Die Wohnungspolitik muss zu einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung beitragen, indem sie Ziele des ökologischen Bauens berücksichtigt. Sie muss zur Erhaltung und Schaffung stabiler und ausgewogener Sozialstrukturen beitragen. Der sozialen Entmischung traditioneller Wohngebiete, die zur Entstehung sozialer Brennpunkte führt, muss entgegengewirkt werden.
- Die Wohnungspolitik muss als wichtiges Instrument zur Stabilisierung der Baukonjunktur und des Arbeitsmarktes verstanden werden.
- Die Wohnungspolitik hat einen wichtigen Beitrag zur Vermögensbildung und zur Alterssicherung zu leisten.

Die dringend notwendige umfassende Modernisierung vieler Wohnviertel aus den 50er und 60er Jahren kann von den meisten Wohnbaugesellschaften weder aus den Rücklagen noch aus den aktuellen Mieteingängen erwirtschaftet werden. Einher mit diesem Investitionsstau in Milliardenhöhe geht sehr oft ein „Abrutschen“ des gesamten Wohnumfeldes. Solchen offenkundigen Missständen muss aktiv begegnet werden unter Hinzuziehung des örtlichen Sachverständes der Städte und Gemeinden des Landes.

#### Stellungnahme \*)

Mit Schreiben vom 10. November 2000 Nr. 6–2700.2/222 nimmt das Wirtschaftsministerium zu dem Antrag wie folgt Stellung:

Zu 1.:

*Darlegung, wie hoch der Bestand an öffentlich geförderten Wohnungen in Baden-Württemberg derzeit ist und wie viel Wohnungen davon noch einer Mietpreisbindung unterliegen.*

Das Statistische Landesamt Baden-Württemberg hat zum 31. Dezember 1999 einen Wohnungsgesamtbestand von 4.656.326 Wohnungen ermittelt.

Seit 1948 wurde in Baden-Württemberg der Bau von insgesamt 578.974 Mietwohnungen, hierunter 467.600 öffentlich geförderte Mietwohnungen (1. Förderweg), gefördert. Der Bestand an noch gebundenen geförderten Mietwohnungen lag zum Jahresbeginn 2000 bei rund 176.700 Wohnungen, hierunter 85.800 öffentlich geförderte Mietwohnungen (1. Förderweg).

Zu 2.:

*Mitteilung, mit welchen Kosten für eine vollständige Modernisierung dieser öffentlich geförderten Wohnungen, vor allem auch zur Modernisierung im Energiesektor, gerechnet werden muss.*

Unter Zugrundelegung von Angaben des Verbandes baden-württembergischer Wohnungsunternehmen und der Vereinigung baden-württembergischer kommunaler Wohnungsunternehmen ist bei einer umfassenden Modernisierung (energetische Modernisierung, Verbesserung der Ausstattung und Grundrissänderungen) von öffentlich geförderten Mietwohnungen von durchschnittlich 70.000 DM je Wohnung auszugehen. Die energetische Modernisierung dürfte daran einen Anteil von knapp der Hälfte haben.

Geht man davon aus, dass etwa 40 % bis 50 % der vor In-Kraft-Treten der Wärmeschutzverordnung 1984 fertig gestellten öffentlich geförderten Wohnungen (1. Förderweg) modernisiert werden müssen, ergibt dies einen Investitionsbedarf zwischen 12,5 Mrd. DM und 16 Mrd. DM für eine vollständige

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

Modernisierung bzw. zwischen 6 Mrd. DM und 7,5 Mrd. DM für die energetische Modernisierung.

Zu 3.:

*Stellungnahme zu der Frage, ob und wie die Wohnbaugesellschaften usw. in der Lage sind, den notwendigen Modernisierungsaufwand im Rahmen vertretbarer und möglicher Mieterhöhungen selbst zu tragen.*

Nach Einschätzung der Wohnungswirtschaft reichen die aus den öffentlich geförderten Mietwohnungen erzielten Mieterträge nicht aus, um das für die notwendigen Modernisierungsmaßnahmen notwendige Eigenkapital aufzubauen.

Die vollständige Umlage der Modernisierungskosten auf die einzelnen Wohnungen würde bei angenommenen Modernisierungskosten von 70.000 DM, einer Mieterhöhung um 11 % und einer Wohnungsfläche von 64 m<sup>2</sup> eine monatliche Mieterhöhung um 10 DM je m<sup>2</sup> Wohnfläche bedeuten. Solche Mieterhöhungen sind nicht vorstellbar.

Aus den Erträgen werden die Unternehmen nur einen Teil des Modernisierungsaufwandes abdecken können.

Zu 4.:

*Deutliche Aufstockung der Landesmittel für den öffentlich geförderten Wohnungsbau, Verstetigung auf dem höheren Niveau und im Rahmen eines reformierten Landeswohnungsbauprogramms vorrangige Anstrengung folgender Ziele:*

- a) spürbare Erhöhung des Angebots an Mietwohnungen für einkommens- und sozialschwächere Bevölkerungskreise unter besonderer Berücksichtigung der Belange von Familien mit Kindern;*
- b) stärkere Gewichtung der Neubauförderung zu Gunsten der großen, verdichteten Wohngebiete in den Ballungszentren des Landes;*
- c) Modernisierung des Wohnungsbestandes zur verstärkten Energieeinsparung im Altbaubestand und anderen Ausstattungsverbesserungen (Leitungen, Bad, Heizungen, Grundrissanpassungen usw.);*
- d) Verbesserung des Wohnumfeldes insbesondere in den verdichteten Wohngebieten in den Ballungszentren durch bauliche und wohnungswirtschaftliche Maßnahmen;*
- e) weiterer Bau von betreuten Seniorenwohnungen und bessere Förderung des behindertengerechten Bauens.*

Bei der Ausgestaltung und Schwerpunktsetzung des Landeswohnungsbauprogramms 2001 ist von den im Staatshaushaltsplan enthaltenen Ansätzen auszugehen. Im Jahr 2001 liegt der Bewilligungsrahmen im Vergleich zum Jahr 2000 niedriger, trotz einer Erhöhung der Landesmittel um 5,0 Mio. DM. Dies resultiert ausschließlich aus einer weiteren Kürzung der Bundesfinanzhilfen. Angesichts des eng zugeschnittenen Bewilligungsrahmens können auch 2001 nur begrenzte Förderangebote vorgesehen werden. Konzeptionell geht dabei die Landesregierung von Folgendem aus:

- Das Schwergewicht der Wohnbauförderung wird wieder auf die Bildung selbstgenutzten Wohneigentums durch einkommensschwache Familien und Schwellenhaushalte mit mehreren Kindern gelegt. Gezielt gefördert

werden zudem Projekte, die in das Reihenhausprogramm bzw. in die Wohnungsbauintiative „Innerstädtisches und stadtnahes Wohnen“ aufgenommen worden sind.

- Ein landesweites Angebot der Förderung sozial gebundener Mietwohnungen ist auch im Jahr 2001 angesichts des engen Finanzrahmens nicht darstellbar. Gefördert werden sollen einzelne besonders förderwürdige Projekte insbesondere in Gebieten der städtebaulichen Erneuerung, in Gebieten des Programms „Stadt- und Ortsteile mit besonderem Entwicklungsbedarf – die soziale Stadt“ sowie in Konversionsmaßnahmen. In diesem Rahmen sind auch Modernisierungsmaßnahmen förderbar, wenn sie mit der Einräumung von Belegungsrechten verbunden werden.
- In Einzelfällen können Betreute Mietwohnungen für Senioren und Schwerbehinderte und Projekte zur Sicherung der Wohnungsversorgung besonderer Bedarfsgruppen gefördert werden.
- Verstärkt werden sollen die Möglichkeiten zur Förderung des Erwerbs kommunaler Belegungsrechte.
- Maßnahmen zur Verminderung des Heizenergieverbrauchs werden im Rahmen des Altbaumodernisierungsprogramms (Energieeinsparprogramm Altbau) gefördert.

Über die künftige Ausstattung des Landeswohnungsbauprogramms, das Änderungen aufweisen kann, und des Energieeinsparprogramms ist nach der dann gegebenen Problemlage bei Beratung des Staatshaushaltsplans 2002/2003, eventuell auch eines Nachtrags zum Staatshaushaltsplan 2001, zu entscheiden.

Zu 5.:

*Erhöhung der Spielräume der Kommunen bei der Wohnbauförderung und sich dabei auf wenige generelle Zielvorgaben zu beschränken.*

Bei der Ausgestaltung der Wohnbauförderung ist für eine Gleichbehandlung der in der Regel privaten Förderungsempfänger durch ausreichend bestimmte, landesweit geltende Regelungen zu sorgen. Die sich aus Artikel 3 GG ergebende Notwendigkeit der Gleichbehandlung innerhalb des Landes lässt sich nicht durch einen Rückzug „auf wenige generelle Zielvorgaben“ sicherstellen. Fördervoraussetzungen und Förderfolgen sind durch ausreichend bestimmte Regelungen landesweit festzulegen. Die praktizierte Form der Wohnbauförderung durch landesweit geltende Verwaltungsvorschriften, die für die örtlichen Förderstellen und die Landeskreditbank Baden-Württemberg – Förderbank verbindlich sind, macht die Wohnbauförderung nicht von der Leistungsfähigkeit und Leistungsbereitschaft der einzelnen Kommune abhängig, ermöglicht es aber der Kommune, das Förderangebot des Landes entsprechend den örtlichen Notwendigkeiten zu nutzen bzw. zu unterstützen und durch ergänzende Fördermaßnahmen entsprechende Schwerpunkte auf örtlicher Ebene zu setzen. Spielräume der Kommunen für eigene Fördermaßnahmen werden in keiner Weise beschränkt, dies verdeutlicht bspw. das vorbildliche kommunale Förderprogramm der Landeshauptstadt Stuttgart.

Dr. Döring  
Wirtschaftsminister