

Antrag

der Abg. Manfred Groh u. a. CDU

und

Stellungnahme

des Ministeriums für Finanzen und Wirtschaft

Künftige Wohnungspolitik

Antrag

Der Landtag wolle beschließen,

die Landesregierung zu ersuchen

zu berichten,

1. wie viele Wohneinheiten im Rahmen der Eigentumsförderung über das Landeswohnraumförderprogramm 2012 gefördert werden können;
2. wie viele Wohnungsunternehmen und andere Bauherren im Jahr 2010 Förderanträge für Bauvorhaben des sozialen Mietwohnungsneubaus gestellt haben und wie hoch dabei der kommunale Anteil war;
3. ob sie davon ausgeht, dass unter Berücksichtigung des künftig zu erwartenden Wohnungsbedarfs besonders in den Großräumen und in den Universitätsstädten auf die planungsrechtliche Ausweisung von Neubauwohngebieten generell verzichtet werden kann;
4. wie viele seniorengerechte Neubauwohnungen pro Jahr in Baden-Württemberg entstehen müssten, um den prognostizierten steigenden Wohnungsbedarf von rund 2,5 Millionen Einheiten für alte Menschen zu erfüllen;
5. wie hoch im Jahr 2012 der Subventionswert bei der Förderung einer neuen seniorengerechten Zwei-Zimmer-Sozialmietwohnung mit 50 Quadratmeter Wohnfläche ist;
6. ob sich das Defizit bei den seniorengerechten Wohnungen über den Wohnungsneubau lösen lässt oder eher eine Problemlösung in der seniorengerechten Umrüstung der Wohnungsbestände zu sehen ist;
7. welche Erfahrungen mit dem Gesetz zur Förderung Erneuerbarer Energien im Wärmebereich EEWärmeG in der Wohnungswirtschaft gemacht wurden und ob damit der hohe Energieverbrauch in jedem Falle eingedämmt werden konnte;

Eingegangen: 08. 12. 2011 / Ausgegeben: 08. 03. 2012

*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. ob beabsichtigt ist, die Anforderungen an die energetische Sanierung im Bestand noch weiter zu erhöhen, auch wenn sich diese Maßnahmen mittelfristig weder für Mieter noch für Vermieter rechnen;
9. ob und wann damit zu rechnen ist, dass steuerliche Abschreibungsmöglichkeiten für energetische Sanierungen ermöglicht werden und ob sie sich diesbezüglich beim Bund dafür einsetzt;
10. ob sie sich für eine Mietrechtsreform einsetzt, um die Durchführung energetischer Sanierungsmaßnahmen zu verbessern und wie zukünftig die Wohnraumförderung ab 2013 gestaltet werden soll.

07. 12. 2011

Groh, Wald, Herrmann, Klenk, Nemeth, Razavi CDU

Begründung

Die Landesregierung plant einen Teil der Steuereinnahmen aus der Grunderwerbsteuererhöhung für eine verbesserte finanzielle Ausstattung der Landeswohnraumförderung im Jahr 2012 einzusetzen. Ebenfalls will sie im Jahr 2012 den Förderungsschwerpunkt bei der sozialen Wohnraumförderung auf den Mietwohnungsbau legen. Über die anzustrebende Reduzierung des Flächenverbrauchs durch Bauvorhaben besteht in Baden-Württemberg seit Jahren politischer Konsens. Aufgrund der demografischen Entwicklung wird in Baden-Württemberg die Zahl älterer Menschen mit geringem Haushaltseinkommen steigen, die sich weder eine energetisch unsanierte Wohnung wegen der hohen Heizkosten noch eine hochwertige Wohnung wegen der Mietkosten leisten können.

Benötigt wird also eine wirtschaftspolitische Verlässlichkeit und Planungssicherheit, um die Herausforderungen, die der Wohnungswirtschaft bevorstehen, bewältigen zu können.

Stellungnahme*)

Mit Schreiben vom 1. März 2012 Nr. 9-2731.1/164 nimmt das Ministerium für Finanzen und Wirtschaft im Einvernehmen mit dem Innenministerium, dem Ministerium für Umwelt, Klima und Energiewirtschaft, dem Ministerium für Verkehr und Infrastruktur sowie dem Ministerium für Arbeit und Sozialordnung, Familie, Frauen und Senioren zu dem Antrag wie folgt Stellung:

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

1. wie viele Wohneinheiten im Rahmen der Eigentumsförderung über das Landeswohnraumförderungsprogramm 2012 gefördert werden können;

Zu 1.:

Ausgehend von einem unter Berücksichtigung der Umschichtung von 2,0 Mio. Euro zugunsten des Studentenwohnheimbaus zur Verfügung stehenden Mitteleinsatz für die Förderung selbstgenutzten Wohneigentums in Höhe von 32,0 Mio. Euro und einem durchschnittlichen Subventionswert dieses Förderansatzes in

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

Höhe von rund 22.300 Euro beläuft sich die angestrebte Zahl zu fördernder Wohneinheiten aktuell auf ca. 1.435.

Die konkret realisierbare Anzahl der Wohneinheiten hängt dabei wesentlich von den im Einzelnen – auch unter Einbeziehung etwaiger Zuschläge sowie Ergänzungsförderungen – in Anspruch genommenen Subventionswerten ab.

2. wie viele Wohnungsunternehmen und andere Bauherren im Jahr 2010 Förderanträge für Bauvorhaben des sozialen Mietwohnungsbaus gestellt haben und wie hoch dabei der kommunale Anteil war;

Zu 2.:

Im Jahr 2010 wurden insgesamt 16 Förderanträge für Bauvorhaben im sozialen Mietwohnungsbau gestellt. Davon wurde ein Antrag zurückgezogen und ein Antrag wurde abgelehnt.

Ausgehend von den 16 Förderanträgen wurden von Seiten der kommunalen Unternehmen 12 Anträge, d. h. $\frac{3}{4}$, vonseiten der sonstigen/privaten Unternehmen 4 Anträge, d. h. $\frac{1}{4}$, gestellt.

3. ob sie davon ausgeht, dass unter Berücksichtigung des künftig zu erwartenden Wohnungsbedarfs besonders in den Großräumen und in den Universitätsstädten auf die planungsrechtliche Ausweisung von Neubaugebieten generell verzichtet werden kann;

Zu 3.:

Der klassische Wohnungsbedarf, der durch das Statistische Landesamt quantitativ prognostiziert wird und für jeden Haushalt eine Wohnung vorsieht, geht bis zum Jahr 2025 von einem Fertigstellungsbedarf von knapp über 22.000 Wohnungen jährlich aus. Einbezogen ist dabei der sog. Wohnungersatzbedarf für altersbedingt wegfallende Wohneinheiten.

Das Leibniz-Institut für ökologische Raumentwicklung (IÖR) aus Dresden, das im Auftrag der Arbeitsgemeinschaft baden-württembergischer Bausparkassen (ARGE) regelmäßig eine Wohnungsnachfrageprognose erstellt, geht – in Abweichung von der Vorausberechnung des Statistischen Landesamtes – unter Einbeziehung der individuellen Wohnwünsche der Bürger aktuell von einer jährlichen Nachfrage und damit einem Wohnungsneubedarf in Höhe von 30.000 Wohnungen aus.

Die Liga der freien Wohlfahrtspflege in Baden-Württemberg e. V. hat in ihrer Stichtagshebung zum 30. September 2011 auf eine deutliche Zunahme von Menschen in sozialer Ausgrenzung und Wohnungsnot im Zeitraum seit 2002 hingewiesen. Fehlender bezahlbarer Wohnraum gehört zu den Gründen, die hierfür genannt werden.

Die Landesregierung hält an dem bereits 2006 vertretenen Ziel einer langfristigen Netto-Null beim Flächenverbrauch schon aus demografischen Gründen fest. Sie will hierbei bis 2016 deutliche Erfolge erzielen. Dieses landesweite Ziel lässt Spielraum für regional differenzierte Entwicklungen. Dies gilt umso mehr, als ein Großteil des Wohnungsneubedarfs durch Wohnungersatzbedarf entsteht, der in der Regel nicht mit Neubaugebieten außerhalb des bestehenden Siedlungsraums verbunden ist.

4. wie viele seniorengerechte Neubaugebiete pro Jahr in Baden-Württemberg entstehen müssten, um den prognostizierten steigenden Wohnungsbedarf von rund 2,5 Mio. Einheiten für alte Menschen zu erfüllen;

Zu 4.:

In Auslegung dieser Fragestellung wird der Begriff der „seniorengerechten Wohnung“ hier umfassend, somit sowohl im Sinne einer an der entsprechenden DIN-

Norm (derzeit DIN 18025) orientierten barrierefreien als auch einer „lediglich“ barrierearm gestalteten Wohnung verstanden.

Eine Umfrage des GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen zur Neubautätigkeit der rund 3.000 in seinen Regionalverbänden organisierten Unternehmen im Jahr 2010 hatte zum Ergebnis, dass fast 60 Prozent der neu errichteten Wohnungen völlig (32 Prozent) oder doch zumindest weitgehend (26 Prozent) barrierefrei sind. Der Verband unterstellt, dass in den nächsten Jahren bundesweit 2,5 Millionen weitere barrierearme Wohnungen für ältere Menschen benötigt werden.

Die Landesregierung verfügt nicht über Datengrundlagen, die Auskünfte zu der genannten Fragestellung liefern könnten. Auch das Statistische Landesamt erhebt derartige Angaben in seiner Wohnraumstatistik nicht.

Bezug genommen werden kann auf die Ergebnisse einer Umfrage, die das Wirtschaftsministerium im Auftrag des Wirtschaftsausschusses des Landtags im Zeitraum zwischen dem 26. November 2007 und 4. Januar 2008 bei den Stadt- und Landkreisen durchgeführt hat. Ziel war eine aktuelle Bedarfseinschätzung für das erforderliche Angebot an barrierefreien Mietwohnungen im Land. Gegenstand der Einschätzung sollten Mietwohnungen sein, deren Barrierefreiheit sich an den einschlägigen DIN-Normen orientiert.

Danach war es den angefragten Stellen nur in wenigen Fällen überhaupt möglich, ihre Bedarfsangaben mit Zahlen zu belegen. Dies scheiterte zumeist daran, dass schon genaue Angaben zum Bestand an barrierefreien Wohnungen ermittelbar sind, sodass sich die Kommunen und Gebietskörperschaften z. B. an dem Bestand an betreuten Wohnanlagen orientieren mussten. Zum Teil wurde eine zahlenmäßige Annäherung über eingetragene Merkzeichen der Schwerbehinderten versucht.

Bei den Angaben zum gegenwärtigen und zukünftigen Bedarf an barrierefreiem Wohnraum wurde überdies nicht durchgängig nach Mietwohnungen und eigen genutztem Wohnraum unterschieden. Gleiches gilt für die Differenzierung der Begriffe „barrierefrei“ oder lediglich „barrierearm“ sowie der Barrierefreiheit des Wohnraums und der bloß freien Zugänglichkeit desselben.

Insgesamt lässt sich aber feststellen, dass die Rückmeldungen ganz überwiegend von einem nicht ausreichend gedeckten Bedarf an barrierefreiem Wohnraum und einer weiter steigenden Nachfrage nach diesem Ausstattungsstandard ausgehen. Vorrangig wurde dies mit der demografischen Entwicklung und damit der prognostizierten starken Zunahme älterer und auch pflegebedürftiger Menschen begründet. Hinzu komme, dass ältere Menschen in ihrem angestammten Wohnumfeld verbleiben möchten und somit Bedarf für eine entsprechende vorausschauende Umrüstung des Wohnraums entstehe. Bedarfserhöhend wirke sich schließlich auch der Pflegeleitsatz „ambulant vor stationär“ aus.

Nur beispielhaft seien die Abschätzungen zweier Stadtkreise genannt, wonach 10 bis 15 Prozent aller neu zu bauenden Mietwohnungen barrierefrei sein sollten.

Im Ergebnis teilt die Landesregierung die Auffassung, wonach die vermehrte Schaffung zumindest barrierearmen Wohnraums wünschenswert ist, eine Bestands- oder Bedarfseinschätzung jedoch nicht mit Sicherheit getroffen werden kann.

5. wie hoch im Jahr 2012 der Subventionswert bei der Förderung einer neuen seniorenberechtigten Zwei-Zimmer-Sozialmietwohnung mit 50 Quadratmeter Wohnfläche ist;

Zu 5.:

Zur Bestimmung dieses Subventionswerts sind weitere Parameter in die Berechnung mit einzubeziehen, die sich als Fördervoraussetzungen aus der Programmvorschrift zum Landeswohnraumförderungsprogramm 2012 ergeben und ohne

deren Berücksichtigung eine Ermittlung des Subventionswerts nicht möglich ist. Von folgenden Maßgaben für ein Förderdarlehen wird ausgegangen:

- der in der Förderpraxis nicht definierte Begriff der Seniorengerechtigkeit wird durch den definierten Begriff der Barrierefreiheit nach DIN (derzeit DIN 18025) ersetzt;
- die neu zu schaffende Zwei-Zimmer-Sozialmietwohnung soll sich in einer Groß- oder Universitätsstadt befinden;
- als Belegungssubvention wird der Maximalbetrag in Höhe von 1,00 € pro Quadratmeter und Monat geltend gemacht;
- das Wohngebäude der Sozialmietwohnung erreicht den derzeitigen KfW-Effizienzhaus-Standard 70.

Für eine neue Zwei-Zimmer Sozialmietwohnung mit einer Wohnfläche von 50 Quadratmeter Wohnfläche wird unter diesen Prämissen folgende Darlehensförderung gewährt:

Mietsubvention:

Darlehensbetrag – sog. Sockelbetrag – i. H. v. 1.000 €/qm x 50 qm	= 50.000 €
--	------------

Belegungssubvention:

Darlehensbetrag i. H. v. 333 €/qm x 50 qm	= 16.650 €
---	------------

Zusatzförderung Barrierefreiheit:

Darlehensbetrag i. H. v. 25 % des Sockelbetrages	= 12.500 €
--	------------

Gesamtsumme Darlehensbetrag:	79.150 €
------------------------------	----------

Gesamtsumme Subvention (Multiplikator 2,62):	30.210 €
--	----------

Ein etwaiges Darlehen in Höhe von rund 80.000 Euro wäre also mit Fördermitteln in Höhe von rund 30.000 Euro zu subventionieren.

6. ob sich das Defizit bei den seniorengerechten Wohnungen über den Wohnungsneubau lösen lässt oder eher eine Problemlösung in der seniorengerechten Umrüstung der Wohnungsbestände zu sehen ist;

Zu 6.:

Mit seinem Landeswohnraumförderungsprogramm verfolgt das Land beide Ansätze, um dem vorhandenen Bedarf Rechnung zu tragen. Modernisierungsmaßnahmen im Wohnungsbestand und die „seniorengerechte“ Gestaltung beim geförderten Wohnungsneubau müssen sich ergänzen.

Die dahingehenden Förderangebote wurden im Rahmen des Landeswohnraumförderungsprogramms 2012 deshalb nochmals ausgeweitet. Neben die Förderung von barrierefreiem Mietwohnungsneubau ist die Unterstützung von Maßnahmen zur barrierefreien Modernisierung des Mietwohnungsbestandes getreten. Ähnlich ist das Förderangebot im Rahmen der Eigentumsförderung. Dort kann zusätzlich der selbstgenutzte Wohnungsbestand auch an die konkreten Bedürfnisse schwerbehinderter Menschen angepasst werden, unabhängig von der Einhaltung der entsprechenden DIN-Norm.

7. welche Erfahrungen mit dem Gesetz zur Förderung Erneuerbarer Energien im Wärmebereich (EEWärmeG) in der Wohnungswirtschaft gemacht wurden und ob damit der hohe Energieverbrauch in jedem Falle eingedämmt werden konnte;

Zu 7.:

Der Antrag bezieht sich ausdrücklich auf die Erfahrungen mit dem Bundesgesetz, dem Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz (EEWärmeG). Aufgrund von Zweifeln an einer solchen Fragestellung war das Ministerium für Finanzen und Wirtschaft bemüht, die Zielrichtung des Antrags insoweit zu klären. Im Nachgang zu dem vorliegenden Antrag wurde dann mitgeteilt, dass nicht die Auswirkungen des Bundesgesetzes, sondern vielmehr die Erfahrungen der Wohnungswirtschaft mit dem Gesetz zur Nutzung erneuerbarer Wärmeenergie in Baden-Württemberg (Erneuerbare-Wärme-Gesetz – EWärmeG), somit mit dem Landesgesetz, festzustellen sind. Die Bitte um Äußerung gegenüber den wohnungswirtschaftlichen Verbänden, wurde daraufhin entsprechend korrigiert.

Die Rückäußerungen ergaben, dass sich ein tatsächlicher Rückgang des Energieverbrauchs nicht in allen Fällen realisieren ließ, gleichzeitig jedoch erhebliche Investitionskosten zu finanzieren waren.

8. ob beabsichtigt ist, die Anforderungen an die energetische Sanierung im Bestand noch weiter zu erhöhen, auch wenn sich diese Maßnahmen mittelfristig weder für Mieter noch für Vermieter rechnen;

Zu 8.:

Mit dem Gesetz zur Nutzung erneuerbarer Wärmeenergie in Baden-Württemberg (Erneuerbare-Wärme-Gesetz – EWärmeG) werden Hauseigentümer verpflichtet, nach einem erforderlichen Austausch ihrer zentralen Heizungsanlage mindestens zehn Prozent des Wärmebedarfs ihrer Wohngebäude aus erneuerbaren Quellen zu decken. Diese Pflicht kann durch andere Maßnahmen (z. B. Dämmung von Fassaden und Dächern) ersatzweise erfüllt werden.

Das Gesetz bezog sich zunächst sowohl auf neue Wohngebäude als auch auf den Wohngebäudebestand. Nach Inkrafttreten des Gesetzes zur Förderung Erneuerbarer Energien im Wärmebereich (Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz – EEWärmeG) des Bundes zum 1. Januar 2009 gilt das EWärmeG des Landes ab 2010 lediglich für den Wohngebäudebestand.

Im Rahmen der aktuellen Novellierung des Landesgesetzes sollen die Möglichkeiten zur Weiterentwicklung der Norm geprüft werden. Dabei wird u. a. sowohl eine Erhöhung des Pflichtanteils erneuerbarer Energien von 10 % auf 15 % thematisiert, wie auch die Ausdehnung des Anwendungsbereichs auf private Nichtwohngebäude. Insbesondere von der Erweiterung des Anwendungsbereichs wird eine Steigerung der Akzeptanz des Gesetzes bei Eigentümern privater Wohngebäude erwartet, da diese bislang alleine durch die Regelungen verpflichtet wurden. Diese gesteigerte Akzeptanz wird auch auf den Wohnungsmarkt ausstrahlen.

Konkrete Festlegungen der Landesregierung zu etwaigen Erhöhungen an die Anforderungen an energetische Sanierungen im Gebäudebestand durch das EWärmeG existieren noch nicht. Die Beratungen befinden sich zurzeit noch im Diskussionsstadium. Vorgesehen ist jedoch, vor einer etwaigen Verschärfung der Anforderungen durchgeführte Sanierungsmaßnahmen durch einen gesetzlichen Bestandsschutz zu privilegieren. Hierdurch wird erreicht, dass energetisch sinnvolle Sanierungsmaßnahmen nicht in die Zukunft verschoben werden, sondern zügig umgesetzt werden können.

Des Weiteren ist vorgesehen, die Landesregierung, wie bereits im aktuellen EWärmeG vorgesehen, gegenüber dem Landtag zur Vorlage eines Erfahrungsberichts zu verpflichten. Hierin sieht die Landesregierung ein geeignetes Instrument, um die Wirksamkeit der Regelungen zu evaluieren.

Der Entwurf der novellierten Fassung des EWärmeG soll Mitte des Jahres 2012 vorgelegt werden.

Zur Änderung der Energieeinsparverordnung (EnEV) liegt der Landesregierung noch kein Referentenentwurf vor. Dieser wird im Frühjahr 2012 erwartet.

Die Landesregierung vertritt die Auffassung, dass sich die energetische Sanierung des Wohngebäudebestandes für Mieter und Vermieter durchaus rechnen kann. Energetische Sanierungsmaßnahmen führen einerseits zur dauerhaften Senkung von Ausgaben zur Energieversorgung und andererseits steigern sie den Wert von Wohnimmobilien.

9. ob und wann damit zu rechnen ist, dass steuerliche Abschreibungsmöglichkeiten für energetische Sanierungen ermöglicht werden und ob sie sich diesbezüglich beim Bund dafür einsetzt;

Zu 9.:

Insbesondere der Gebäudebestand weist erhebliche Potenziale zur Energie-Einsparung auf. Um diese zu erschließen, bedarf es zusätzlicher Anreize zur energetischen Gebäudesanierung. Die mit dem Entwurf eines Gesetzes zur steuerlichen Förderung von energetischen Sanierungsmaßnahmen an Wohngebäuden verfolgten Ziele werden daher von der Landesregierung begrüßt, da sie einen wichtigen Beitrag zum Erfolg der Energiewende leisten können. Außerdem würde dies beim Baugewerbe positive wirtschaftliche Impulse auslösen. Derzeit wird das Gesetz im Vermittlungsausschuss behandelt. Eine Einigung konnte allerdings bislang nicht erreicht werden, da sich einige Länder nicht in der Lage sehen, die drohenden Steuermindereinnahmen tragen zu können. Die Landesregierung wird sich gleichwohl weiterhin für einen Kompromiss im Vermittlungsausschuss einsetzen.

10. ob sie sich für eine Mietrechtsreform einsetzt, um die Durchführung energetischer Sanierungsmaßnahmen zu verbessern und wie zukünftig die Wohnraumförderung ab 2013 gestaltet werden soll.

Zu 10.:

Die Landesregierung sieht Chancen, durch gezielte Änderungen im Mietrecht dazu beizutragen, dass der vermietete Wohngebäudebestand verstärkt energetisch modernisiert wird. Dabei ist die soziale Ausgewogenheit der Lastenverteilung sicherzustellen.

Die Gestaltung der Wohnraumförderung ab 2013 wird die mit der Wohnraumförderung des laufenden Jahres gewonnenen Erfahrungen sowie die Ergebnisse des angestrebten wohnungspolitischen Dialogs berücksichtigen. Zu einzelnen Inhalten ist daher derzeit noch keine Aussage möglich.

Ungeachtet dessen wird es darum gehen müssen, allen Beteiligten im Rahmen des Möglichen für die verbleibende Zeitspanne der Legislaturperiode Planungssicherheit zu geben, in diesem Zusammenhang aber auch konzeptionell der absehbaren weiteren Entwicklung der für die Wohnraumförderung zur Verfügung stehenden Mittel Rechnung zu tragen. Nach derzeitigem Stand wird der Bund seine bis einschließlich 2013 im Rahmen der Föderalismusreform I festgeschriebenen bereichsbezogen zweckgebundenen Zahlungen ab 2014 nur noch allgemein einer Zweckbindung für investive Zwecke unterwerfen und in Jahresschritten bis 2019 abschmelzen. Die Landesregierung ist bestrebt, die auf die Wohnraumförderung entfallenden Mittel aus den Bundeszuwendungen anteilmäßig unverändert für die Wohnraumförderung einzusetzen.

Dr. Nils Schmid

Minister für Finanzen und Wirtschaft