

Antrag

der Abg. Daniel Born u. a. SPD

und

Stellungnahme

des Ministeriums für Wirtschaft, Arbeit und Wohnungsbau

Nachfrage des Landeswohnraumförderprogramms 2017

Antrag

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

1. wie oft Anträge für das Landeswohnraumförderprogramm gestellt werden, das im April 2017 in Kraft getreten ist, einschließlich der Summe der bewilligten Förderungen und der Anzahl der geförderten Wohneinheiten;
2. wie sich die Nachfrage nach der Mietwohnraumförderung bei allgemeiner sozialer Mietwohnraumförderung darstellt (aufgeschlüsselt jeweils nach der Summe der beantragten und bewilligten Förderungen und der Anzahl der beantragten und bewilligten geförderten Wohneinheiten);
3. wie sich die Nachfrage nach der Mietwohnraumförderung bei Haushalten mit besonderen Schwierigkeiten bei der Wohnraumversorgung darstellt (aufgeschlüsselt jeweils nach der Summe der beantragten und bewilligten Förderungen und der Anzahl der beantragten und bewilligten geförderten Wohneinheiten);
4. wie sich die Nachfrage nach der Mietwohnraumförderung bei der Modernisierungsförderung im Mietwohnbestand darstellt (aufgeschlüsselt jeweils nach der Summe der beantragten und bewilligten Förderungen und der Anzahl der beantragten und bewilligten geförderten Wohneinheiten);
5. wie häufig die Bindungsdauer von 30 Jahren gewählt wird (im Vergleich zu den anderen Bindungszeiträumen);
6. wie sich die Förderung des Neubaus von sozialem Mietraum auf die Landkreise seit der Einführung der landesweiten Förderung verteilt;
7. wie sich die Nachfrage nach der Förderung von Genossenschaftsanteilen darstellt (aufgeschlüsselt jeweils nach der Summe der beantragten und bewilligten Förderungen und der Anzahl der beantragten und bewilligten geförderten Wohneinheiten);

Eingegangen: 04.10.2017 / Ausgegeben: 16.11.2017

*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. wie sich die Nachfrage nach der Förderung selbst genutzten Wohneigentums darstellt (aufgeschlüsselt jeweils nach der Summe der beantragten und bewilligten Förderungen und der Anzahl der beantragten und bewilligten geförderten Wohneinheiten);
9. wie sich die Nachfrage nach der Modernisierungsförderung für Wohnungseigentümergeinschaften darstellt (aufgeschlüsselt jeweils nach der Summe der beantragten und bewilligten Förderungen und der Anzahl der beantragten und bewilligten geförderten Wohneinheiten);
10. wie sie den weiteren Verlauf der Förderprogrammausschöpfung bis zum Jahresende 2017 prognostiziert;
11. ob ihre Prognosen von vor der Einführung des Förderprogramms mit der tatsächlichen Ausschöpfung übereinstimmen;
12. wie und in welchem Umfang das Landeswohnraumförderprogramm nach dem Jahr 2017 weitergeführt werden soll.

04.10.2017

Born, Dr. Fulst-Blei, Gall,
Hofelich, Dr. Weirauch SPD

Begründung

Das Landeswohnraumförderprogramm 2017 ist seit April in Kraft. Die seitdem beantragten und bewilligten Förderungen ergeben einen ersten Überblick über die Nachfrage nach dem Förderprogramm.

Stellungnahme

Mit Schreiben vom 27. Oktober 2017 Nr. 2-2711.1-17/20/2 nimmt das Ministerium für Wirtschaft, Arbeit und Wohnungsbau zu dem Antrag wie folgt Stellung:

1. wie oft Anträge für das Landeswohnraumförderprogramm gestellt werden, das im April 2017 in Kraft getreten ist, einschließlich der Summe der bewilligten Förderungen und der Anzahl der geförderten Wohneinheiten;

Zu 1.:

LWFPr 2017	Antragseingang Volumen in Euro	Antrags- eingang Anzahl	Antrags- eingang Wohnein- heiten	Bewilligungs- volumen in Euro	Bewilli- gung Anzahl	Bewilli- gung Wohnein- heiten
Förderung selbstgenutzten Wohneigentums	140.281.259,00	860	770	112.395.213,66	706	624
Mietwohnraum- förderung	153.335.420,00	218	1.585	23.878.900,00	112	553
Modernisie- rungsförderung für Wohnungs- eigentümer- gemeinschaften	25.367.580,00	130	2.311	18.331.900,00	90	1.730
Gesamt	318.984.259,00	1.208	4.666	154.606.013,66	908	2.907

Stand: 9. Oktober 2017

Die Angaben zur Mietwohnraumförderung umfassen die Förderansätze der allgemeinen Sozialmietwohnraumförderung, der sozialen Mietwohnraumförderung für Haushalte mit besonderen Schwierigkeiten bei der Wohnraumversorgung und die der Modernisierungsförderung. Der größte Anteil am Gesamtergebnis nach dem Bewilligungsvolumen entfällt aktuell auf die in der Verfahrensabwicklung insgesamt schnelleren Förderung selbstgenutzten Wohneigentums, während die vom Antragseingang her stärker nachgefragten Mietwohnraumförderung im Bewilligungsvolumen noch zurückliegt. Im Durchschnitt umfasst ein Antrag in der Mietwohnraumförderung rund sieben Wohneinheiten, in der Förderung von Wohnungseigentümergeinschaften (WEG) rund 18 Wohneinheiten.

2. wie sich die Nachfrage nach der Mietwohnraumförderung bei allgemeiner sozialer Mietwohnraumförderung darstellt (aufgeschlüsselt jeweils nach der Summe der beantragten und bewilligten Förderungen und der Anzahl der beantragten und bewilligten geförderten Wohneinheiten);

Zu 2.:

LWFPr 2017	Antragseingang Volumen in Euro	Antrags- eingang Anzahl	Antrags- eingang Wohnein- heiten	Bewilligungs- volumen in Euro	Bewilli- gung Anzahl	Bewilli- gung Wohnein- heiten
Allg. soz. Mietwohn- raumförde- rung	133.210.320,00	180	1.133	15.418.600,00	87	346

Stand: 9. Oktober 2017

Bei Gegenüberstellung der Auswertungen zu den Fragestellungen Ziffer eins und zwei wird deutlich, dass der Schwerpunkt innerhalb der Mietwohnraumförderung bei der Allgemeinen Sozialmietwohnraumförderung und damit bei den Fördermaßnahmen „Bau und Erwerb neuen Sozialmietwohnraums“ und „Erwerb von Belegungsrechten im Bestand“ liegt. Dieses Ergebnis entspricht der Zielsetzung des Förderprogramms Wohnungsbau BW 2017.

3. wie sich die Nachfrage nach der Mietwohnraumförderung bei Haushalten mit besonderen Schwierigkeiten bei der Wohnraumversorgung darstellt (aufgeschlüsselt jeweils nach der Summe der beantragten und bewilligten Förderungen und der Anzahl der beantragten und bewilligten geförderten Wohneinheiten);

Zu 3.:

LWFPr 2017	Antragseingang Volumen in Euro	Antrags-eingang Anzahl	Antrags-eingang Wohneinheiten	Bewilligung Volumen in Euro	Bewilligung Anzahl	Bewilligung Wohneinheiten
Belegungsrechte für Haushalte mit bes. Schwierigkeiten	310.700,00	12	12	292.200,00	11	11

Stand: 9. Oktober 2017

Die soziale Mietwohnraumförderung für Haushalte mit besonderen Schwierigkeiten bei der Wohnraumversorgung weist insgesamt ein bewilligtes Fördervolumen von weniger als 300.000 Euro auf. Betrachtet man das Gesamtbewilligungsvolumen der Wohnraumförderung seit Beginn des Förderprogramms am 3. April 2017, entfällt lediglich ein Anteil in Höhe von 0,2 v. H. auf die soziale Mietwohnraumförderung für Haushalte mit besonderen Schwierigkeiten bei der Wohnraumversorgung.

4. wie sich die Nachfrage nach der Mietwohnraumförderung bei der Modernisierungsförderung im Mietwohnbestand darstellt (aufgeschlüsselt jeweils nach der Summe der beantragten und bewilligten Förderungen und der Anzahl der beantragten und bewilligten geförderten Wohneinheiten);

Zu 4.:

LWFPr 2017	Antragseingang Volumen in Euro	Antrags-eingang Anzahl	Antrags-eingang Wohneinheiten	Bewilligungsvolumen in Euro	Bewilligung Anzahl	Bewilligung Wohneinheiten
Modernisierungsförderung	19.814.400,00	26	440	8.168.100,00	14	196

Stand: 9. Oktober 2017

Modernisierungsförderung innerhalb der Mietwohnraumförderung wurde bisher für insgesamt 196 Wohneinheiten bewilligt, diese machen einen Anteil in Höhe von mehr als 35 v. H. der insgesamt im Rahmen der Mietwohnraumförderung bewilligten Wohneinheiten aus.

5. wie häufig die Bindungsdauer von 30 Jahren gewählt wird (im Vergleich zu den anderen Bindungszeiträumen);

Zu 5.:

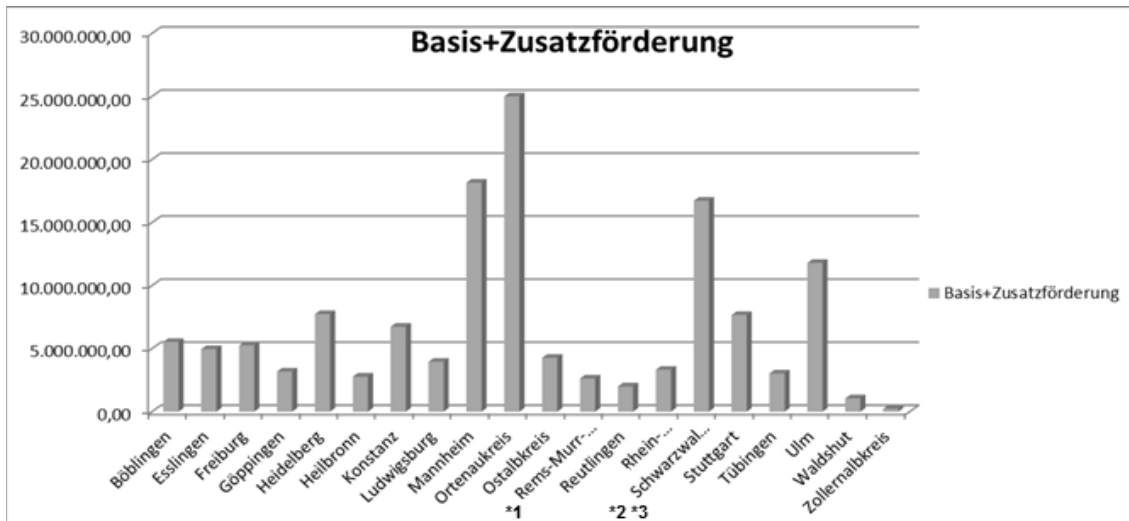
LWFPr 2017	Antragseingang Volumen in Euro	Antrags-eingang Anzahl	Antrags-eingang Wohneinheiten	Volumen-anteil in %	Anteil Anzahl in %
Belegungsrechte	1.812.500,00	3	41	19,0 %	2,3 %
Neubau	54.326.300,00	17	382	43,3 %	36,2 %
30-jährige Bindung	56.138.800,00	20	423	41,6 %	2,4 %

Stand: 9. Oktober 2017

Die Zusammenstellung veranschaulicht die Inanspruchnahme der 30-jährigen Bindung in Relation zur Gesamtnachfrage in der allgemeinen Sozialmietwohnraumförderung. Sie zeigt, dass im Bereich des Neubaus die 30-jährige Bindungsdauer am häufigsten gewählt wird.

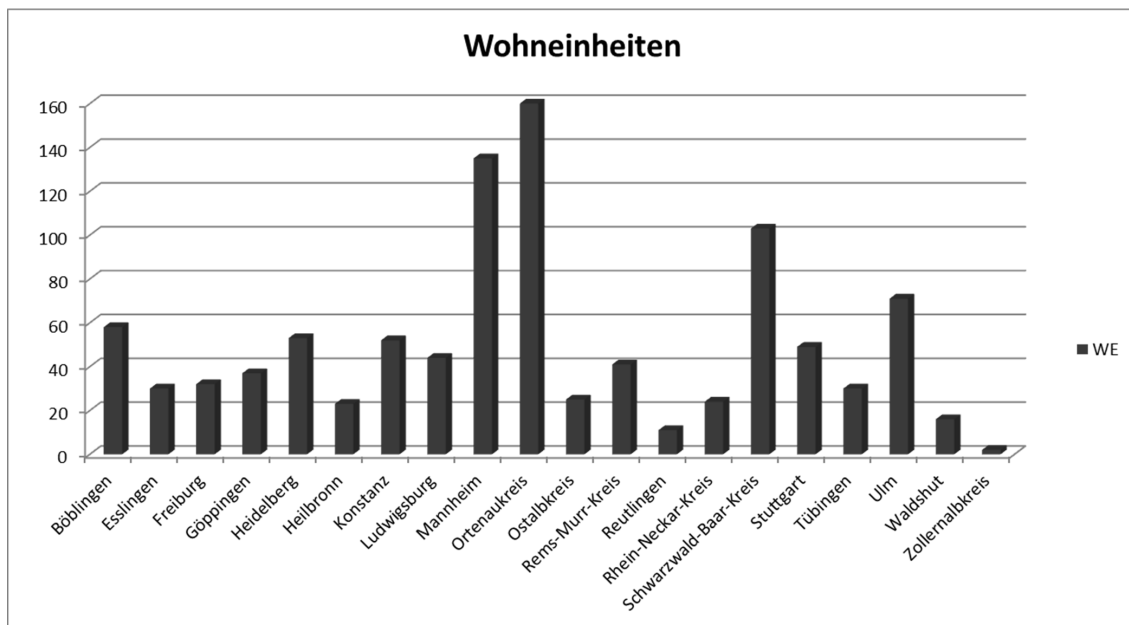
6. wie sich die Förderung des Neubaus von sozialem Mietraum auf die Landkreise seit der Einführung der landesweiten Förderung verteilt;

Zu 6.:



*1. Rems-Muss-Kreis; *2. Rhein-Neckar-Kreis; *3. Schwarzwald-Baar-Kreis

Stand: 9. Oktober 2017



Stand: 9. Oktober 2017

Mit einer Gesamtsumme von ca. 70 Mio. Euro machen der Ortenaukreis und der Schwarzwald-Baar-Kreis gemeinsam mit den Stadtkreisen Mannheim und Ulm den größten Anteil an beantragter Basis- und Zusatzförderung im Rahmen des Neubaus von sozialem Mietwohnraum seit Einführung der landesweiten Förderkulisse am 3. April 2017 aus. Mit den Anträgen der vorgenannten Landkreise wurden insgesamt rund 500 Wohneinheiten zur Förderung beantragt.

7. wie sich die Nachfrage nach der Förderung von Genossenschaftsanteilen darstellt (aufgeschlüsselt jeweils nach der Summe der beantragten und bewilligten Förderungen und der Anzahl der beantragten und bewilligten geförderten Wohneinheiten);

Zu 7.:

Für die Förderung des Erwerbs von Genossenschaftsanteilen für selbst genutzten Wohnraum wurde bisher kein Antrag gestellt. Nach Erfahrung der Bewilligungsstelle (L-Bank), besteht für diesen Förderansatz nur ein sehr geringes Interesse, da die etablierten Genossenschaften in der Regel einerseits bereits längere Wartelisten und andererseits hinreichend Eigenmittel aufweisen. Nach Angaben der Bewilligungsstelle werden, angesichts der geringen Aussichten auf Zuteilung einer Genossenschaftswohnung, die Bemühungen der Zielgruppe (Familien mit Kindern und geringem Einkommen) um eine solche Wohnung als eher gering angesehen. Bei entsprechend vorhandenem Eigenkapital der Antragsteller dürfte vielmehr der Eigentumserwerb zur Selbstnutzung im Vordergrund stehen.

Das bundesweite Angebot der Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) im Rahmen des Wohneigentumsprogramms wird dementsprechend ebenfalls kaum genutzt, obwohl es dafür keine Beschränkung der Zielgruppe hinsichtlich Einkommen oder Familienkonstellation (Kinder) gibt.

8. wie sich die Nachfrage nach der Förderung selbst genutzten Wohneigentums darstellt (aufgeschlüsselt jeweils nach der Summe der beantragten und bewilligten Förderungen und der Anzahl der beantragten und bewilligten geförderten Wohneinheiten);

Zu 8.:

LWFPr 2017	Antragseingang Volumen in Euro	Antragseingang Anzahl	Antragseingang Wohneinheiten	Bewilligungsvolumen in Euro	Bewilligung Anzahl	Bewilligung Wohneinheiten
Z-15-Darlehen	138.098.870,00	770	770	110.454.125,00	624	624
Modernisierungsförderung	1.811.700,00	36	0	1.570.400,00	28	0
Ergänzungsförderung	370.688,66	54	0	370.688,66	54	0
Gesamt	140.281.258,66	860	770	112.395.213,66	706	624

Stand: 9. Oktober 2017

Bei der Förderung selbst genutzten Wohneigentums ist zu berücksichtigen, dass die Förderanträge aufgrund der Vorabprüfung durch die Wohnraumförderungsstellen, mit einem zeitlichen Versatz von durchschnittlich drei Wochen bei der Bewilligungsstelle eingehen.

9. wie sich die Nachfrage nach der Modernisierungsförderung für Wohnungseigentümergeinschaften darstellt (aufgeschlüsselt jeweils nach der Summe der beantragten und bewilligten Förderungen und der Anzahl der beantragten und bewilligten geförderten Wohneinheiten);

Zu 9.:

LWFP 2017	Antragseingang Volumen in Euro	Antrags- eingang Anzahl	Antrags- eingang Wohnein- heiten	Bewilligung Volumen in Euro	Bewilli- gung Anzahl	Bewilligung Wohnein- heiten
Modernisie- rungsförde- rung für Wohnungs- eigentü- gemein- schaften	25.367.580,00	130	2.311	18.331.900,00	90	1.730

Stand: 9. Oktober 2017

Innerhalb der Mietwohnraumförderung entfällt der höchste Anteil an bewilligten Wohneinheiten auf die Modernisierungsförderung für Wohnungseigentümergeinschaften (vgl. Ausführungen zur Beantwortung von Ziffer 1). Bezogen auf die insgesamt mit dem Förderprogramm „Wohnungsbau BW 2017“ geförderten Wohneinheiten entfällt ein Anteil in Höhe von rund 60 v. H. auf die Förderung der Wohnungseigentümergeinschaften. Seit Einführung des Förderprogramms am 3. April 2017 wurde den Wohnungseigentümergeinschaften ein Fördervolumen von mehr als 18.000.000 Euro bewilligt.

10. wie sie den weiteren Verlauf der Förderprogrammausschöpfung bis zum Jahresende 2017 prognostiziert;

Zu 10.:

Prognose zur Förderprogrammausschöpfung bis zum 31. Dezember 2017 (betrachteter Zeitraum 3. April 2017 bis 31. Dezember 2017):

LWFP 2017	Fördervolumen in Euro	geförderte Wohneinheiten
Förderung selbstgenutzten Wohneigentums	220.675.000	1.185
Mietwohnraumförderung	220.500.000	1.808
Modernisierungsförderung für Wohnungseigentümergeinschaften	40.000.000	3.300
Gesamt	481.175.000	6.293

Im Falle der Verlängerung der Programmlaufzeit bis zum 31. März 2018, ergäbe sich folgende Prognose zur Förderprogrammausschöpfung (betrachteter Zeitraum 3. April 2017 bis 31. März 2018):

LWFP 2017	Fördervolumen in Euro	geförderte Wohneinheiten
Förderung selbstgenutzten Wohneigentums	294.233.333	1.580
Mietwohnraumförderung	294.000.000	2.411
Modernisierungsförderung für Wohnungseigentümergeinschaften	53.333.333	4.400
Gesamt	641.566.667	8.391

11. ob ihre Prognosen von vor der Einführung des Förderprogramms mit der tatsächlichen Ausschöpfung übereinstimmen;

Zu 11.:

Mietwohnraumförderung

Nach Auskunft der Bewilligungsstelle ist die Nachfrage nach der sozialen Mietwohnraumförderung im Rahmen des Förderprogramms „Wohnungsbau BW 2017“ sehr hoch.

Nach Erfahrung der Bewilligungsstelle sehen potenzielle Antragsteller folgende Indikatoren als hinderlich für die Investitionen in die soziale Mietwohnraumförderung an:

Verfügbarkeit baureifer Grundstücke, die Dauer von Verfahren, Baukosten und begrenzte Kapazitäten in der Bauwirtschaft und im Handwerk. Die vorgenannten Hindernisse wurden in der aktuellen PROGNOSE-Studie zum Wohnraumbedarf in Baden-Württemberg benannt. Diese Gegebenheiten wirken sich vermehrt auch bei den Zeiträumen für die Realisierung geförderter Vorhaben aus, da die notwendigen Verfahrensschritte (Baugenehmigung, Auftragsvergabe und damit bspw. endgültige Kostenermittlung oder Energiestandards) erhebliche Verzögerungen mit sich bringen.

Eine Sondersituation bestand in den vergangenen zwei Jahren darin, dass die Kommunen durch Neubau oder Umbau bestehender Gebäude Unterkünfte für Asylsuchende, Anerkannte und Geduldete in großer Zahl bereitzustellen hatten, um ihrer gesetzlichen Verpflichtung nachzukommen. Dies hatte zumindest teilweise auch Auswirkungen auf kommunale Unternehmen und ihre anderen Bauvorhaben.

Die dargestellten Sachverhalte sind auch ein Grund dafür, dass zeitlich stark limitierte Prognosen (z. B. nur für 2017) nur schwerlich treffsicher gegeben werden können. Die für das Programm 2017 ex ante prognostizierten Werte werden sich teilweise ins Jahr 2018 verschieben.

Eigentumsförderung

Die Prognose für zwölf Monate liegt im Eigentumsbereich mit 1.580 Anträgen nur geringfügig unter der in der „Blauen Broschüre“ (S. 17) zugrunde gelegten Zahl von 1.610 Wohneinheiten.

Abweichungen zur „Blauen Broschüre“ ergeben sich hinsichtlich der Förderung des „Erwerbs von Genossenschaftsanteilen für Wohnraum zur Selbstnutzung“ (vgl. Antwort zu Ziffer 7).

12. wie und in welchem Umfang das Landeswohnraumförderprogramm nach dem Jahr 2017 weitergeführt werden soll.

Zu 12.:

Die Arbeiten zur Programmkonzeption für das Förderprogramm „Wohnungsbau BW 2018/2019“ laufen unter Einbeziehung der innerhalb der Wohnraum-Allianz getroffenen Empfehlungen. Im Vordergrund steht weiterhin die Schaffung sozialen und damit miet- und belegungsgebundenen Wohnraums, der mittels einer höchstzulässigen Miete die dafür aufzuwendenden Ausgaben der Haushalte deutlich begrenzt.

Mit der Neuausrichtung des aktuellen Förderprogramms „Wohnungsbau BW 2017“ ist es der Landesregierung gelungen, das Förderprogramm noch effizienter zu gestalten und breiter aufzustellen. Es ist jedoch festzustellen, dass der Mangel an baureifen Flächen den Förderbemühungen enge Grenzen setzt. Wie das Förderprogramm „Wohnungsbau BW 2017“, sieht auch der Entwurf der Landesregierung zum Staatshaushaltsplan 2018/2019 für das Förderprogramm „Wohnungsbau BW 2018/2019“ ein jährliches Bewilligungsvolumen in Höhe von 250 Millionen Euro vor.

In Vertretung

Kleiner

Ministerialdirektor