

Kleine Anfrage

der Abg. Nese Erikli GRÜNE

und

Antwort

des Ministeriums für Wirtschaft, Arbeit und Wohnungsbau

Wohnungsbau im Wahlkreis Konstanz-Radolfzell

Kleine Anfrage

Ich frage die Landesregierung:

1. In welchem Umfang förderte das Land im Rahmen des Programms Wohnungsbau BW 2017 den Wohnungsbau im Wahlkreis Konstanz-Radolfzell (Gemeinden Allensbach, Gaienhofen, Konstanz, Moos, Öhningen, Radolfzell, Reichenau, bitte aufgeschlüsselt für die einzelnen Gemeinden und die einzelnen Teilbereiche des Programms)?
2. Wie haben sich die Bewilligungsvolumina der Wohnraumförderung des Landes im Wahlkreis Konstanz-Radolfzell seit 2010 entwickelt?
3. Welche Gemeinden des Wahlkreises Konstanz-Radolfzell führen Wohnungsbindungskarteien?
4. Wie hoch ist der Gesamtbestand an gebundenen Sozialmietwohnungen in den Gemeinden des Wahlkreises Konstanz-Radolfzell zum 31. Dezember 2017 (bitte aufgeschlüsselt für die einzelnen Gemeinden)?
5. Wie wird sich der Gesamtbestand an gebundenen Sozialmietwohnungen bis zum 31. Dezember 2020, 31. Dezember 2025 und 31. Dezember 2030 in den Gemeinden des Wahlkreises Konstanz-Radolfzell voraussichtlich entwickeln (bitte aufgeschlüsselt für die einzelnen Gemeinden)?
6. Wie hoch sind die Bedarfe nach Sozialmietwohnungen in den Gemeinden des Wahlkreises Konstanz-Radolfzell (bitte aufgeschlüsselt für die einzelnen Gemeinden)?
7. Welche Gemeinden des Wahlkreises Konstanz-Radolfzell haben derzeit von ihrem Recht auf Erlass einer Satzung nach dem Zweckentfremdungsverbotsgesetzes Gebrauch gemacht (bitte unter Angabe des Datums des Erlasses der Satzung, der Geltungsdauer der Satzung und des Gebiets, auf das sich die Genehmigungspflicht erstreckt)?

8. Wie viele Anträge auf Zweckentfremdung von Wohnraum wurden nach den genannten Satzungen der Gemeinden des Wahlkreises Konstanz-Radolfzell bislang gestellt unter Angabe, wie sie beschieden wurden?
9. Wie hoch war die Summe der Bußgelder bei nicht genehmigter Zweckentfremdung von Wohnraum in den Gemeinden des Wahlkreises Konstanz-Radolfzell seit Erlass der jeweiligen Satzung (bitte aufgeschlüsselt nach Kalenderjahr)?
10. Wie hoch war die Gesamtsumme der erhobenen Bußgelder bei nicht genehmigter Zweckentfremdung von Wohnraum in den Gemeinden des Landes Baden-Württemberg seit Inkrafttreten des Zweckentfremdungsverbotsgesetzes (bitte aufgeschlüsselt nach Kalenderjahr)?

20.03.2018

Erikli GRÜNE

Begründung

Der Wohnraumangel am westlichen Bodensee in den Gemeinden des Wahlkreises Konstanz-Radolfzell ist ein drängendes Problem. Dabei fehlt insbesondere preisgünstiger Wohnraum für Menschen mit mittleren und niedrigen Einkommen. Um der Wohnraumproblematik landesweit zu begegnen, vergibt das Land Baden-Württemberg jährlich hohe Summen im Rahmen der Wohnraumförderung, 2017 erreichten diese Mittel landesweit Rekordhöhe. Im Dezember 2013 wurde vom Landtag das Zweckentfremdungsverbotsgesetz beschlossen, das Gemeinden das Recht einräumt, Satzungen zu erlassen, nach denen in bestimmten Gebieten die Zweckentfremdung von Wohnraum genehmigungspflichtig wird.

Vor diesem Hintergrund fragt die vorliegende Kleine Anfrage nach den Zuwendungen im Rahmen der Wohnraumförderung des Landes und nach der Wahrnehmung des Rechts auf Erlass von Satzungen nach dem Zweckentfremdungsverbotsgesetz im Wahlkreis Konstanz-Radolfzell.

Antwort*)

Mit Schreiben vom 5. Juni 2018 Nr. 5-2700.2/622 beantwortet das Ministerium für Wirtschaft, Arbeit und Wohnungsbau die Kleine Anfrage wie folgt:

1. *In welchem Umfang förderte das Land im Rahmen des Programms Wohnungsbau BW 2017 den Wohnungsbau im Wahlkreis Konstanz-Radolfzell (Gemeinden Allensbach, Gaienhofen, Konstanz, Moos, Öhmingen, Radolfzell, Reichenau, bitte aufgeschlüsselt für die einzelnen Gemeinden und die einzelnen Teilbereiche des Programms)?*
2. *Wie haben sich die Bewilligungsvolumina der Wohnraumförderung des Landes im Wahlkreis Konstanz-Radolfzell seit 2010 entwickelt?*

Zu 1. und 2.:

Aufgrund des Sachzusammenhangs werden die Fragen 1. und 2. gemeinsam beantwortet.

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

Das angeschlossene Tabellenwerk listet die in dem Klammerzusatz enumerativ benannten Gemeinden auf und ordnet ihnen die Förderbereiche der jeweiligen Wohnraumförderprogramme ab dem Jahr 2010 zu.

Mit dem Programm für das Jahr 2012 wurde der Katalog der Förderangebote um die Modernisierungsförderung für Wohnungseigentümergeinschaften angereichert, die sich in den bezeichneten Gemeinden erstmals im Jahr 2013 niederschlug.

Aus der Tabelle ergibt sich, dass in einzelnen Kalenderjahren die Mietwohnraumförderung des Landes in den bezeichneten Gemeinden nicht zum Tragen kam. Gegenstand der sozialen Mietwohnraumförderung ist neben der Neubauförderung auch die Unterstützung zur Begründung von Miet- und Belegungsbindungen. Soweit diese Förderungen in Anspruch genommen wurden, erfolgt eine entsprechend differenzierte Darstellung. Gleiches gilt für die Modernisierungsförderung im Mietwohnungsbestand.

Um das Maß der Förderung zum Ausdruck zu bringen, werden sowohl die Förderanträge als auch die ausgesprochenen Bewilligungen aufgeführt. Die Bewilligungen sind die verbindlichen Förderzusagen durch die Bewilligungsstelle. Als Maßstab für den Mitteleinsatz wird jeweils die barwertige Subventionierung durch das Land sowie demgegenüber das ausgereichte Darlehensvolumen dargestellt. Etwaige Zuschüsse gehen in die Subventionierung ein.

Die Trennung nach Antragsbelegung und Bewilligung ist sinnvoll, da jedenfalls für das Programmjahr 2017 die erteilten Bewilligungen noch hinter den eingegangenen Anträgen zurückbleiben.

Anträge und Bewilligungen für Bauvorhaben im Wahlkreis Konstanz-Radolfzell				
im Rahmen der Landeswohnraumförderung in den Programmjahren 2010 - 2017				
Stand 25.04.2018				
	Eingegangene Anträge		Bewilligte Anträge	
	Subvention in EUR	Volumen in EUR	Subvention in EUR	Volumen in EUR
2010	1.736.683,38	6.392.399,00	1.736.683,38	6.392.399,00
Eigentumsförderung	725.372,52	3.692.199,00	725.372,52	3.692.199,00
ALLENSBACH	59.363,35	382.300,00	59.363,35	382.300,00
KONSTANZ	256.242,24	1.473.400,00	256.242,24	1.473.400,00
MOOS	27.732,92	178.600,00	27.732,92	178.600,00
OEHNINGEN	15.838,51	102.000,00	15.838,51	102.000,00
RADOLFZELL	366.195,50	1.555.899,00	366.195,50	1.555.899,00
Soziale Mietwohnraumförderung - Neubau	1.011.310,86	2.700.200,00	1.011.310,86	2.700.200,00
KONSTANZ	1.011.310,86	2.700.200,00	1.011.310,86	2.700.200,00
2011	1.341.206,98	4.806.500,00	1.341.206,98	4.806.500,00
Eigentumsförderung	599.528,66	2.685.300,00	599.528,66	2.685.300,00
ALLENSBACH	11.261,68	72.300,00	11.261,68	72.300,00
GAIENHOFEN	17.881,62	114.800,00	17.881,62	114.800,00
KONSTANZ	173.302,18	706.100,00	173.302,18	706.100,00
MOOS	42.834,89	275.000,00	42.834,89	275.000,00
RADOLFZELL	354.248,29	1.517.100,00	354.248,29	1.517.100,00
Soziale Mietwohnraumförderung - Neubau	741.678,32	2.121.200,00	741.678,32	2.121.200,00
KONSTANZ	741.678,32	2.121.200,00	741.678,32	2.121.200,00
2012	1.155.323,21	4.253.250,00	1.155.323,21	4.253.250,00
Eigentumsförderung	1.155.323,21	4.253.250,00	1.155.323,21	4.253.250,00
ALLENSBACH	28.271,03	181.500,00	28.271,03	181.500,00
KONSTANZ	717.802,80	2.490.700,00	717.802,80	2.490.700,00
MOOS	43.694,86	198.950,00	43.694,86	198.950,00
RADOLFZELL	365.554,52	1.382.100,00	365.554,52	1.382.100,00
2013	6.924.524,42	25.669.900,00	6.924.524,42	25.669.900,00
Eigentumsförderung	800.166,31	5.400.300,00	800.166,31	5.400.300,00
ALLENSBACH	36.374,70	299.000,00	36.374,70	299.000,00
KONSTANZ	512.073,16	3.902.800,00	512.073,16	3.902.800,00
RADOLFZELL	251.718,46	1.198.500,00	251.718,46	1.198.500,00
Modernisierungsförderung für Wohnungseigentümergeinschaften	2.167,36	57.500,00	2.167,36	57.500,00
KONSTANZ	2.167,36	57.500,00	2.167,36	57.500,00
Soziale Mietwohnraumförderung - Neubau	6.122.190,75	20.212.100,00	6.122.190,75	20.212.100,00
KONSTANZ	6.122.190,75	20.212.100,00	6.122.190,75	20.212.100,00

2014				
Eigentumsförderung	158.763,47	1.567.400,00	158.763,47	1.567.400,00
ALLENSBACH	22.096,27	249.500,00	22.096,27	249.500,00
KONSTANZ	87.056,07	885.400,00	87.056,07	885.400,00
RADOLFZELL	49.611,13	432.500,00	49.611,13	432.500,00
2015	286.404,92	2.615.357,33	281.304,92	2.610.257,33
Eigentumsförderung	278.066,02	2.481.357,33	278.066,02	2.481.357,33
ALLENSBACH	24.757,18	239.500,00	24.757,18	239.500,00
KONSTANZ	99.072,45	961.957,33	99.072,45	961.957,33
OEHNINGEN	17.676,32	199.500,00	17.676,32	199.500,00
RADOLFZELL	136.560,07	1.080.400,00	136.560,07	1.080.400,00
Modernisierungsförderung für Wohnungseigentümergeinschaften	8.338,90	134.000,00	3.238,90	128.900,00
RADOLFZELL	8.338,90	134.000,00	3.238,90	128.900,00
2016	3.348.510,42	13.748.100,00	3.348.510,42	13.748.100,00
Eigentumsförderung	425.716,73	4.091.200,00	425.716,73	4.091.200,00
ALLENSBACH	21.220,44	239.500,00	21.220,44	239.500,00
KONSTANZ	217.471,59	1.933.800,00	217.471,59	1.933.800,00
OEHNINGEN	19.046,63	251.500,00	19.046,63	251.500,00
RADOLFZELL	167.978,07	1.666.400,00	167.978,07	1.666.400,00
Modernisierung von Mietwohnraum	17.337,81	690.000,00	17.337,81	690.000,00
KONSTANZ	17.337,81	690.000,00	17.337,81	690.000,00
Modernisierungsförderung für Wohnungseigentümergeinschaften	1.507,64	60.000,00	1.507,64	60.000,00
ALLENSBACH	1.507,64	60.000,00	1.507,64	60.000,00
Soziale Mietwohnraumförderung - Begründung von Miet- und Belegungsbindungen	29.100,00	29.100,00	29.100,00	29.100,00
KONSTANZ	29.100,00	29.100,00	29.100,00	29.100,00
Soziale Mietwohnraumförderung - Neubau	2.874.848,24	8.877.800,00	2.874.848,24	8.877.800,00
KONSTANZ	2.874.848,24	8.877.800,00	2.874.848,24	8.877.800,00
2017	4.576.071,65	11.483.000,00	2.516.184,82	6.109.000,00
Eigentumsförderung	865.410,97	4.310.500,00	748.648,06	3.813.500,00
ALLENSBACH	55.138,16	247.000,00	55.138,16	247.000,00
KONSTANZ	241.523,02	1.221.000,00	234.523,02	1.214.000,00
OEHNINGEN	97.445,00	480.000,00	97.445,00	480.000,00
RADOLFZELL	471.304,80	2.362.500,00	361.541,89	1.872.500,00
Modernisierungsförderung für Wohnungseigentümergeinschaften	19.136,76	547.100,00	15.736,76	543.700,00
KONSTANZ	19.136,76	547.100,00	15.736,76	543.700,00
Soziale Mietwohnraumförderung - Begründung von Miet- und Belegungsbindungen	238.900,00	238.900,00	238.900,00	238.900,00
KONSTANZ	238.900,00	238.900,00	238.900,00	238.900,00
Soziale Mietwohnraumförderung - Neubau	3.452.623,92	6.386.500,00	1.512.900,00	1.512.900,00
KONSTANZ	3.452.623,92	6.386.500,00	1.512.900,00	1.512.900,00
Gesamtergebnis	19.527.488,45	70.535.906,33	17.462.501,62	65.156.806,33

3. Welche Gemeinden des Wahlkreises Konstanz-Radolfzell führen Wohnungsbindungskarteien?

Zu 3.:

Die im Klammerzusatz der Frage 1. benannten Gemeinden wurden im Hinblick auf die Anfrage um Auskünfte gebeten. Danach werden Wohnungsbindungskarteien nur in den Gemeinden Allensbach, Konstanz und Radolfzell geführt.

4. Wie hoch ist der Gesamtbestand an gebundenen Sozialmietwohnungen in den Gemeinden des Wahlkreises Konstanz-Radolfzell zum 31. Dezember 2017 (bitte aufgeschlüsselt für die einzelnen Gemeinden)?

5. Wie wird sich der Gesamtbestand an gebundenen Sozialmietwohnungen bis zum 31. Dezember 2020, 31. Dezember 2025 und 31. Dezember 2030 in den Gemeinden des Wahlkreises Konstanz-Radolfzell voraussichtlich entwickeln (bitte aufgeschlüsselt für die einzelnen Gemeinden)?

Zu 4. und 5.:

Aufgrund des Sachzusammenhangs werden die Fragen 4. und 5. gemeinsam beantwortet. Sie erfolgt in der angeschlossenen Tabelle, die die Bestandsmitteilun-

gen zum jeweiligen Stichtag – auch im Sinne einer Bestandsentwicklung – wiedergibt.

Die Gemeinden haben nachfolgende Daten übermittelt. Die Gemeinde Allensbach führt zwar eine Wohnungskartei, registriert dort jedoch derzeit keinen Bestand.

Stand: Mai 2018

Gemeinden	Höhe des Gesamtbestandes an gebundene Sozialmietwohnungen zum 31.12.2017	Entwicklung des Gesamtbestandes an gebundene Sozialmietwohnungen zum		
		31.12.2020	31.12.2025	31.12.2030
Allensbach	0	0	0	0
Gaienhofen	0	0	0	0
Konstanz	1.225	1.177	1.054	790
Moos	0	0	0	0
Öhningen	0	0	0	0
Radolfzell	61	61	47	0
Reichenau	0	0	0	0

6. *Wie hoch sind die Bedarfe nach Sozialmietwohnungen in den Gemeinden des Wahlkreises Konstanz-Radolfzell (bitte aufgeschlüsselt für die einzelnen Gemeinden)?*

Zu 6.:

Auch hierzu wurden die Gemeinden direkt angefragt. Eine Bedarfseinschätzung fiel den Kommunen erkennbar schwer, wie sich aus den nachfolgend wiedergegebenen Stellungnahme ergibt. In drei Fällen wird auf die Anzahl erteilter Wohnberechtigungsscheine zurückgegriffen.

Zur erleichterten Erfassung werden die wesentlichen Aussagen der Gemeinden prägnant und tabellarisch dargestellt.

Gemeinden	Antworten/Stellungnahmen/Einschätzungen
Allensbach	Ein Bedarf ist nicht ermittelbar. Ergänzend weist die Gemeinde darauf hin, dass jährlich 25 Wohnberechtigungsscheine ausgestellt werden.
Gaienhofen	Ein Bedarf ist derzeit nicht feststellbar.
Konstanz	Die Stadt weist daraufhin, dass im Jahr 2017 insgesamt 974 Wohnberechtigungsscheine beantragt und hiervon 831 Bescheinigungen erteilt wurden.
Moos	Die Gemeinde trifft keine Aussagen zum Bedarf. Sie weist daraufhin, dass im Bebauungsplan „Eichweg III“ (rechtskräftig seit 9. März 2018) zwei Flächen für Mehrfamilienhäuser ausgewiesen sind. Ziel ist es, einen Bauträger für Sozialwohnungen zu finden.
Öhningen	Der geschätzte Bedarf liegt bei 20 Wohnungen. Die Gemeinde weist aber auch darauf hin, dass derzeit kein Bauland verfügbar ist.
Radolfzell	Im Jahr 2017 wurden 38 Wohnberechtigungsscheine und im Jahr 2018 (bis zum 9. Mai 2018) 11 Wohnberechtigungsscheine ausgestellt.
Reichenau	Der Bedarf an Sozialmietwohnungen ist hoch. Pro Jahr gibt es ca. 5 bis 10 Anfragen. Die Gemeinde geht von einem weiter steigenden Bedarf aus. Aufgrund der Besonderheit der Gemeinde ist die Schaffung weiteren Wohnraums jedoch nur schwer realisierbar. Die aktuell noch vorhandene und baulich nutzbare Fläche wird in den kommenden Jahren für den (sozialen) Wohnungsbau genutzt.

7. Welche Gemeinden des Wahlkreises Konstanz-Radolfzell haben derzeit von ihrem Recht auf Erlass einer Satzung nach dem Zweckentfremdungsverbotsgesetz Gebrauch gemacht (bitte unter Angabe des Datums des Erlasses der Satzung, der Geltungsdauer der Satzung und des Gebiets, auf das sich die Genehmigungspflicht erstreckt)?

Zu 7.:

Im Wahlkreis Konstanz-Radolfzell hat nur die Stadt Konstanz von der Satzungs Ermächtigung nach §§ 1, 2 des Zweckentfremdungsverbotsgesetzes vom 19. Dezember 2013, GBl. S. 484, Gebrauch gemacht und ein Zweckentfremdungsverbot eingeführt. Die Satzung der Stadt Konstanz wurde am 3. März 2015 beschlossen und ist am 14. März 2015 in Kraft getreten. Sie gilt für die Dauer von fünf Jahren ab Inkrafttreten, somit bis 13. März 2020. Eine Satzungsänderung wurde am 26. Oktober 2017 beschlossen und ist am 14. Dezember 2017 in Kraft getreten. Die Geltung der Satzung umfasst das gesamte Gebiet der Stadt Konstanz.

Die Stadt Radolfzell hat sich mit dem Thema Zweckentfremdungsverbot auseinandergesetzt, dieses jedoch bewusst nicht umgesetzt.

8. Wie viele Anträge auf Zweckentfremdung von Wohnraum wurden nach den genannten Satzungen der Gemeinden des Wahlkreises Konstanz-Radolfzell bislang gestellt unter Angabe, wie sie beschieden wurden?

Zu 8.:

Seit Inkrafttreten der Satzung der Stadt Konstanz am 14. März 2015 bis zum 31. Dezember 2017 wurden 37 Anträge auf Genehmigung einer Zweckentfremdung gestellt, davon 35 Anträge wegen Abriss, 1 Antrag wegen Umnutzung auf gewerbliche oder berufliche Nutzung und 1 Antrag wegen Nutzung als gewerbli-

che Ferienwohnungen. 1 Antrag wegen Abriss wurde abgelehnt, die übrigen 36 wurden genehmigt, davon 35 gegen Ausgleich durch Ersatzwohnraum.

9. Wie hoch war die Summe der Bußgelder bei nicht genehmigter Zweckentfremdung von Wohnraum in den Gemeinden des Wahlkreises Konstanz-Radolfzell seit Erlass der jeweiligen Satzung (bitte aufgeschlüsselt nach Kalenderjahr)?

Zu 9.:

Seitens der Stadt Konstanz wurde bislang kein Ordnungswidrigkeitsverfahren wegen Zweckentfremdung eingeleitet und kein Bußgeld verhängt. Die Stadt Konstanz ist stets an einer einvernehmlichen Lösung interessiert.

10. Wie hoch war die Gesamtsumme der erhobenen Bußgelder bei nicht genehmigter Zweckentfremdung von Wohnraum in den Gemeinden des Landes Baden-Württemberg seit Inkrafttreten des Zweckentfremdungsverbotsgesetzes (bitte aufgeschlüsselt nach Kalenderjahr)?

Zu 10.:

Seit dem Inkrafttreten des Zweckentfremdungsverbotsgesetzes vom 19. Dezember 2013 bis zum 31. Dezember 2017 wurde in ganz Baden-Württemberg nur in einem einzigen Fall der Stadt Stuttgart wegen Abriss ein Bußgeld in Höhe von 400 Euro festgesetzt.

In Vertretung

Schütz

Staatssekretärin