

Antrag

der Fraktion der SPD

und

Stellungnahme

des Ministeriums für Wirtschaft, Arbeit und Wohnungsbau

Bezahlbaren Wohnraum schaffen – Grün-Schwarz darf nicht tatenlos bleiben

Antrag

Der Landtag wolle beschließen,
die Landesregierung zu ersuchen,

I. zu berichten,

1. wie sich die durchschnittlichen Kosten pro qm für Mietwohnungen in Baden-Württemberg seit 2016 entwickelt haben;
2. wie sich die durchschnittlichen Immobilienpreise pro qm in Baden-Württemberg seit 2016 entwickelt haben;
3. welches die Hauptgründe für gestiegene Baukosten in den vergangenen Jahren sind und wie hier ihrerseits Abhilfe geschaffen werden soll;
4. welchen Einfluss Landesregelungen auf die Baukosten haben, hierbei insbesondere Regelungen aus der Landesbauordnung (u. a. Bestimmungen zu wettergeschützten Fahrradabstellplätzen und zur Begrünung von Dächern oder Fassaden), und welche Kosten die Umsetzung dieser Maßnahmen jeweils durchschnittlich verursacht;
5. wie viele Sozialwohnungen seit 2016 in Baden-Württemberg neu gebaut wurden und wie viele neue bis 2025 gebaut werden sollen;
6. wie viele Sozialwohnungen seit 2016 aus der Bindung herausgefallen sind und bis 2025 aus der Bindung herausfallen werden;
7. wie viele Wohnungen in Baden-Württemberg bis 2025 gebaut werden müssen, um den Bedarf an Wohnraum zu decken;

8. in welchem Preissegment sich diese Wohnungen bewegen müssen, um die entsprechende Nachfrage abzudecken und für die Wohnungssuchenden bezahlbar zu sein;
 9. welche Flächenpotenziale (in qm) sie im innerörtlichen Bereich sieht, um Bauflächen zu schaffen;
 10. welche Schritte sie unternimmt, um weitere Flächen (auch außerörtlich) für die Bebauung zu aktivieren;
- II.
1. eine Landesentwicklungsgesellschaft zu gründen mit dem Ziel, landeseigene Flächen zu entwickeln sowie als Kooperationspartnerin von Kreisen, Städten, Gemeinden, Wohnungsbaugesellschaften und Wohnungsbaugenossenschaften bezahlbaren Wohnraum zu schaffen;
 2. bis ins Jahr 2025 insgesamt 7.400 ha zusätzlich als Bauflächen zu aktivieren;
 3. hierdurch die Voraussetzung für insgesamt 500.000 neue Wohnungen bis ins Jahr 2025 zu schaffen;
 4. die Landeswohnraumförderung in diesem Zug auf 500 Millionen Euro pro Jahr aufzustocken;
 5. die Landesbauordnung zu entschlacken und eine neue Landesbauordnung, die nicht den Anstieg der Baupreise zusätzlich befeuert, spätestens zum 1. Januar 2019 in Kraft zu setzen;
 6. das Zweckentfremdungsverbot weiterzuentwickeln mit dem Ziel, auch dann Instrumente in der Hand zu haben, wenn bei Inkrafttreten der kommunalen Satzung eine Wohnung bereits leer stand oder als Ferienwohnung vermietet wurde;
 7. die Bindung bei Sozialwohnungen um eine 60-jährige Bindungsfrist mit besonderer Förderung zu erweitern;
 8. Kommunen bei der Schaffung von Wohnraum direkt zu fördern;
 9. einen Innovationscampus zu gründen, um moderne und demografiefeste Wohnformen besonders zu fördern;
 10. Modelle guten Quartiersmanagements und bürgerschaftlichen Engagements vor Ort zu fördern, gerade auch um altersgerechte Wohnformen zu unterstützen.

15.05.2018

Stoch, Gall, Born
und Fraktion

Begründung

Die grün-schwarze Landesregierung muss endlich dazu übergehen, konkrete Schritte zu unternehmen, um bezahlbaren Wohnraum zu schaffen. Denn wer sich im Land Baden-Württemberg umsieht und vor Ort im Gespräch ist, wird einsehen müssen, dass der schönen Worte genug gewechselt und konkrete Schritte überfällig sind, um beispielsweise Familien zu Wohnraum zu verhelfen, den sie sich leisten können. Dabei muss das Land einen großen Beitrag leisten und kann nicht fortwährend darauf vertrauen, dass der Markt schon alles richten werde oder der

Bund noch stärker einsteigt. Die grün-schwarze Landesregierung muss die Hürden abbauen, die die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum verhindern. Angesichts von einer sich immer weiter zuspitzenden Lage auf dem Wohnungsmarkt ist es nicht nachvollziehbar, warum den Grünen in der Regierung der überdachte Fahrradabstellplatz wichtiger ist als bezahlbarer Wohnraum für Familien. Vor dem Hintergrund des fehlenden Wohnraums im Land ist die Landesregierung nun gefordert, deutlich mehr Flächen für den Wohnungsbau zu aktivieren. In diesem Zuge müssen dann auch die Mittel für den Wohnungsbau erhöht werden und es muss eine Landesentwicklungsgesellschaft gegründet werden, um den Bau von bezahlbaren Wohnungen im Land zu forcieren.

Stellungnahme*)

Mit Schreiben vom 6. Juli 2018 Nr. 5-2700.2/626 nimmt das Ministerium für Wirtschaft, Arbeit und Wohnungsbau im Einvernehmen mit dem Ministerium für Soziales und Integration, dem Ministerium für Umwelt, Klima und Energiewirtschaft, dem Ministerium für Verkehr, dem Ministerium der Justiz und für Europa, dem Ministerium für Ländlichen Raum und Verbraucherschutz und dem Ministerium für Finanzen zu dem Antrag wie folgt Stellung:

Vorbemerkung

Ausreichenden und bezahlbaren Wohnraum in Baden-Württemberg zu schaffen, ist eines der wichtigsten Anliegen der Landesregierung. Auf Initiative von Wirtschaftsministerin Dr. Nicole Hoffmeister-Kraut MdL wurde deshalb im Juli 2016 die Wohnraum-Allianz Baden-Württemberg ins Leben gerufen. Das Expertengremium artikuliert seine fachlichen Einschätzungen aufbauend auf regelmäßig tagenden Arbeitsgruppen als Empfehlungen. Die daraus erwachsenden Empfehlungen sind eine wesentliche Orientierung für das politische Handeln der Landesregierung.

I. 1. wie sich die durchschnittlichen Kosten pro qm für Mietwohnungen in Baden-Württemberg seit 2016 entwickelt haben;

I. 2. wie sich die durchschnittlichen Immobilienpreise pro qm in Baden-Württemberg seit 2016 entwickelt haben;

Zu I. 1. und I. 2.:

Der Landesregierung liegen keine amtlichen Statistiken zu den Miet- und Immobilienpreisen in Baden-Württemberg vor. Auch aus dem amtlichen Gutachterausschusswesen, das im Zuständigkeitsbereich des Ministeriums für Ländlichen Raum und Verbraucherschutz angesiedelt ist, liegen keine landesweit bezogenen Daten vor.

Informationen werden beispielsweise vom IVD-Marktforschungsinstitut des Regionalverbands IVD Süd des Immobilienverbands Deutschland (IVD) bereitgestellt. Die Preisfeststellungen stammen von IVD-Marktberichterstatern, d. h. von Maklern, Bauträgern, Hausverwaltern und Sachverständigen aus den entsprechenden Räumen.

Es handelt sich hierbei ausschließlich um Orientierungswerte, die je nach individueller Lage und Qualität der Objekte abweichen können. Spitzenlagen und exponierte Sonderlagen werden dabei nicht berücksichtigt, da sie in der Gesamtbetrachtung nicht als repräsentativ bezeichnet werden können.

Aus diesen Daten lässt sich eine allgemeine Entwicklung von Preissteigerungen ablesen. Anhaltspunkte für die Entwicklung der Immobilienpreise in Stuttgart und

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

einigen baden-württembergischen Städten ergeben sich aus den Grafiken 1 bis 4 der *Anlage*.

In den Grafiken 1 und 4 wird der Durchschnitt aus den acht Städten Freiburg, Heidelberg, Mannheim, Ulm, Karlsruhe, Heilbronn, Reutlingen, Pforzheim und in der Grafik 3 aus neun Städten, allen vorgenannten Städten und Stuttgart, gebildet.

I. 3. welches die Hauptgründe für gestiegene Baukosten in den vergangenen Jahren sind und wie hier ihrerseits Abhilfe geschaffen werden soll;

I. 4. welchen Einfluss Landesregelungen auf die Baukosten haben, hierbei insbesondere Regelungen aus der Landesbauordnung (u. a. Bestimmungen zu wettergeschützten Fahrradstellplätzen und zur Begrünung von Dächern oder Fassaden), und welche Kosten die Umsetzung dieser Maßnahmen jeweils durchschnittlich verursacht;

Zu I. 3. und I. 4.:

Einen erheblichen Anteil an den Baukosten bzw. Kosten von Wohnimmobilien haben die gestiegenen Grundstückspreise insbesondere in den Ballungsgebieten. Ein wichtiger Faktor zur Dämpfung der Kostenentwicklung ist deshalb ausreichend verfügbares Bauland für Wohnungsbau. In der Wohnraum-Allianz wurden von der Arbeitsgruppe „Bauplanungsrecht einschließlich Flächengewinnung“ Empfehlungen erarbeitet, die teilweise auch schon umgesetzt wurden. Mit neuen Hinweisen zum Bauflächenbedarfsnachweis bei der Flächennutzungsplanung hat die Landesregierung die Ausweisung von Wohnbauflächen für die Kommunen erleichtert, z. B. durch vereinfachten Flächentausch.

Das Land selbst hat insbesondere mit der am 28. Februar 2017 neu erlassenen VwV Verbilligung Grundstücke (GABl. S. 191) ein wichtiges Instrument geschaffen, um den sozialen Mietwohnungsbau neben der allgemeinen Mietwohnraumförderung auch durch Verbilligung beim Verkauf landeseigener Grundstücksflächen für Zwecke des sozialen Wohnungsbaus zu unterstützen.

Ein weiterer Grund für die Preisentwicklung sind auch die mit den gestiegenen Grundstückspreisen verbundenen höheren Erwerbsnebenkosten. Schließlich führt die hohe Auslastung des Baugewerbes zu weiteren Preissteigerungen.

Finanziell unterstützt die Landesregierung die Wohnungsbautätigkeit mit Wohnraumförderungsprogrammen. Voraussetzung für die Inanspruchnahme ist, dass die entstehenden Objekte einkommensschwächeren Haushalten zugutekommen.

Auch baurechtliche Standards sind ein Grund, der zu höheren Baukosten beiträgt. Die Landesregierung überprüft daher im Rahmen der beabsichtigten Überarbeitung der Landesbauordnung diese Standards, um das Bauen mit dem Ziel einer Erleichterung des Wohnungsbaus zu verbilligen.

Die Errichtungskosten wettergeschützter Fahrradstellplätze hängen unter anderem von dem Standort der konkreten Baumaßnahme, sowie vom Standort der Stellplätze im Freien, in Garagen oder im Wohngebäude selbst ab. Ähnliches gilt für die Kosten von Begrünungsmaßnahmen.

I. 5. wie viele Sozialwohnungen seit 2016 in Baden-Württemberg neu gebaut wurden und wie viele neue bis 2025 gebaut werden sollen;

Zu I. 5.:

Eine Aufstellung der seit 2016 in Baden-Württemberg gebauten Sozialwohnungen nach Kalenderjahren liegt der Landesregierung nicht vor. Dies würde eine händische Auswertung bei der L-Bank erfordern, die einen erheblichen Aufwand verursachen würde.

Die Anzahl neu gebauter/bezugsfertiger Sozialmietwohnungen seit 2016 nach Programmjahren beträgt zum 31. Mai 2018 1.028 Wohneinheiten. Hierbei ist zu berücksichtigen, dass sich die Abfrage der L-Bank auf die Programmjahre 2013 bis 2018 stützt und als weiterer Abfrageparameter das Datum der Vollauszahlung nach 2016 gesetzt wurde. Die genannte Anzahl geförderter und fertiggestellter

Wohneinheiten stellt eine Untergrenze der tatsächlich bezugsfertigen und geförderten Wohneinheiten dar.

Hintergrund ist, dass Wohnungen nicht enthalten sind, die ebenfalls fertiggestellt und bezugsfertig sind, jedoch nach wie vor offene Rechnungsbeträge ausweisen und für die damit keine Vollausszahlung vorliegt. Gründe für einen solchen offenen Rechnungsbetrag können beispielsweise Haftungsfragen, noch nicht gestellte (finale) Handwerkerrechnungen, ausstehende Mängelbeseitigung, Regressansprüche, ausstehende (Handwerker-)Leistungen usw. sein. Die Anzahl auch dieser Wohnungen exakt zu ermitteln, würde eine im Aufwand unverhältnismäßige Einzelfallerhebung erfordern.

Programmjahr	Anzahl Wohneinheiten
2013	455
2014	95
2015	353
2016	125

1.028

Bewilligungen der Programmjahre 2017 und 2018 sind bislang noch nicht voll ausbezahlt. Auch die seit letztem Jahr wählbaren Vollzuschüsse weisen bislang noch keine Vollausszahlung aus.

Deshalb wurden in der nachfolgenden Übersicht die Bewilligungen ab dem Jahr 2016 ausgewertet.

Programmjahr	Anzahl Wohneinheiten
2015	603
2016	1.118
2017	1.002

2.723

Hinsichtlich des Wohnraumbedarfs für Baden-Württemberg orientiert sich die Landesregierung an der durch die Prognos AG erstellten Wohnungsbedarfsstudie für Baden-Württemberg, die im Oktober 2017 in der Wohnraum-Allianz vorgestellt wurde. Der Bedarf für den sozial gebundenen Wohnraum in Baden-Württemberg bewegt sich aus Sicht der Gutachter in einer Spanne zwischen 1.500 bis 6.000 zusätzlichen Wohnungen jährlich. Der untere Wert von 1.500 Wohnungen trägt lediglich zur Erhaltung des Status quo mit rund 60.000 Wohnungen im Jahr 2030 bei.

I. 6. wie viele Sozialwohnungen seit 2016 aus der Bindung herausgefallen sind und bis 2025 aus der Bindung herausfallen werden;

Zu I. 6.:

Das Ministerium für Wirtschaft, Arbeit und Wohnungsbau ist bestrebt, den sozial gebundenen Mietwohnungsbestand im Land stets aktuell festzustellen. Zu diesem Zweck werden Erhebungen bei den zur Überwachung der Einhaltung der Sozialbindungen aufgerufenen Gemeinden durchgeführt. Die jüngste Erhebung ist noch nicht vollständig abgeschlossen, sodass derzeit noch auf die Ergebnisse der letzten Abfrage zurückgegriffen werden muss.

Zuletzt hat das damalige Ministerium für Finanzen und Wirtschaft im Rahmen seines gesetzlichen Weisungsrechts eine Erhebung mit Stichtag zum 31. Dezember 2014 durchgeführt. Der Erhebungsgegenstand war dabei auf den sozial gebundenen Mietwohnungsbestand beschränkt, der zumindest auch mit Landesmitteln gefördert wurde. Der betrachtete Entwicklungszeitraum des Wohnungsbestandes wurde bis zum Jahr 2030 erstreckt. Für die Mitteilung der Entwicklung des gebundenen Mietwohnungsbestandes war bis zum Jahr 2017 ein jährlicher Eintrag, danach waren Angaben für die Jahre 2020, 2025 und 2030 gefordert. Nicht zu berücksichtigen waren künftige, bindungsbegründende Förderungen

ebenso wie lediglich beabsichtigte und vollständige und damit bindungsverkürzende Darlehensrückzahlungen.

Insgesamt haben sich 830 Gemeinden an dieser Erhebung beteiligt, von denen rund 700 Gemeinden vollständige und verwertbare Angaben machten. In diesem Zuge fanden Meldungen bis zum 31. Januar 2016 Eingang in die angeschlossene tabellarische Auswertung.

Die Ergebnisse der Erhebung werden in der nachfolgenden Tabelle zusammengefasst.

Anzahl der gebundenen Mietwohnungen (ohne ausschließlich kommunale Förderung) jeweils zum 31.12.						
2014	2015	2016	2017	2020	2025	2030
Regierungsbezirk Stuttgart						
25.758	24.627	23.572	22.853	21.230	18.681	17.865
Regierungsbezirk Karlsruhe						
17.267	16.556	15.783	14.689	12.164	10.895	10.382
Regierungsbezirk Freiburg						
11.713	10.982	10.296	9.237	7.477	6.096	5.315
Regierungsbezirk Tübingen						
8.459	8.112	7.762	7.636	6.518	5.441	5.095
Landesweit						
63.197	60.277	57.413	54.415	47.389	41.113	38.657

Die absehbaren Bindungsausläufe für geförderte und miet- und belegungsgebundene Sozialmietwohnungen werden nachfolgend dargestellt. Sie sind aus der landesweiten Aussage der obigen Tabelle rechnerisch abgeleitet.

- Zeitraum von Januar 2017 bis Dezember 2017: 2.998 Wohneinheiten
- Zeitraum von Januar 2018 bis Dezember 2020: 7.026 Wohneinheiten
- Zeitraum von Januar 2021 bis Dezember 2025: 6.276 Wohneinheiten

I. 7. wie viele Wohnungen in Baden-Württemberg bis 2025 gebaut werden müssen, um den Bedarf an Wohnraum zu decken;

Zu I. 7.:

Die unter 1.5 erwähnte Wohnraumbedarfsprognose der Prognos AG kommt zu dem Ergebnis, dass im Land 88.000 Wohnungen in den Jahren 2011 bis 2015 zu wenig gebaut wurden, um den entstandenen Bedarf zu decken, der sich aus einer überdurchschnittlichen Bevölkerungszunahme und der Zunahme der Wohnhaushalte im Land ergeben hat. Zusätzlich zu diesen fehlenden 88.000 Wohnungen ergibt sich für den Zeitraum 2016 bis 2020 ein Erweiterungs- bzw. Neubaubedarf von rund 54.000 Wohnungen jährlich, im Zeitraum 2021 bis 2025 ergibt sich ein jährlicher Bedarf von 32.000 Wohnungen. In der Summe bedeutet dies einen Wohnungsbedarf von rund 500.000 Wohnungen bis zum Jahr 2025.

I. 8. in welchem Preissegment sich diese Wohnungen bewegen müssen, um die entsprechende Nachfrage abzudecken und für die Wohnungssuchenden bezahlbar zu sein;

Zu I. 8.:

Aus Sicht der Landesregierung kann eine pauschale Antwort zur Frage, wann eine Wohnung für den Wohnungssuchenden bezahlbar ist, nicht gegeben werden, denn die Bezahlbarkeit einer Wohnung ist durch ein Zusammenwirken mehrerer Faktoren gekennzeichnet. Neben persönlichen Faktoren wie dem Einkommen und der Lebenssituation von Mieterinnen und Mietern sind Eigenschaften der Wohnung

wie Größe, Lage, Ausstattung und Preis ausschlaggebend. Ebenso spielen individuelle Präferenzen eine Rolle.

Die Vereinigung baden-württembergischer kommunaler Wohnungsunternehmen geht zumindest in Ballungszentren und prosperierenden Regionen davon aus, dass in allen Preissegmenten ein Nachfrageüberhang besteht. Detaillierte Informationen zu den einzelnen Bedarfen in den Städten, Kommunen und Landkreisen liegen allerdings auch dort flächendeckend nicht vor. Eine seriöse Aussage zum jeweiligen Bedarf in unterschiedlichen Preissegmenten ist daher nicht möglich.

Bereits die Definition unterschiedlicher Preissegmente hängt sehr stark von regionalen Gegebenheiten und Besonderheiten ab. Während in Großstädten und Ballungszentren Mieten von 8,50 bis 9,50 Euro je m² für neu erstellte Sozialwohnungen nicht unüblich sind, dürfte in anderen Regionen bei solchen Mietpreisen bereits die Obergrenze für den freien Markt erreicht werden.

I. 9. welche Flächenpotenziale (in qm) sie im innerörtlichen Bereich sieht, um Bauflächen zu schaffen;

Zu I. 9.:

Innerörtliche Flächenpotenziale werden auf kommunaler Ebene erhoben. Die Landesregierung verfügt über keine Daten zu den Innenentwicklungspotenzialen einzelner Gemeinden. Maßnahmen, die der Innenentwicklung dienen, werden von den Gemeinden im Rahmen ihrer Planungshoheit umgesetzt.

Neben der Erschließung von bislang unbebauten Flächen gibt es auch Entwicklungspotenziale im Baubestand, die ohne die Inanspruchnahme zusätzlicher Flächen gehoben werden können. Ein wichtiges Beispiel hierfür ist die Möglichkeit der Aufstockung („vertikale Nachverdichtung“), bei der auf vorhandenen Gebäuden durch Aufsetzen von ein oder mehreren Stockwerken zusätzlicher Wohnraum geschaffen werden kann. Die Wohnraumallianz befasste sich in ihrer Sitzung vom 12. März 2018 mit dem Thema. Laut einer Studie der Technischen Universität Darmstadt und des ISP Eduard Pestel Instituts für Systemforschung e. V. („Deutschland-Studie 2015 – Wohnraumpotenziale durch Aufstockungen“, 29. Februar 2016) besteht allein in Baden-Württemberg ein realistisches Potenzial für die Schaffung neuen Wohnraums durch Aufstockung von 185.000 bis 350.000 Wohnungen. Die genannte Studie kommt dabei zu dem Schluss, dass neben weiteren städtebaulichen und ökologischen Vorteilen durch die Einsparung von Grundstücks- und Nebenkosten sowie Kosten für die Infrastruktur Aufstockungen meist wirtschaftlicher realisierbar sind als vergleichbare Neubauten.

Der Grundsatz „Innen- vor Außenentwicklung“ ist ein Schlüssel für zukunftsfähige, vitale und lebenswerte Kommunen, nicht nur in den Verdichtungsräumen, sondern insbesondere auch im Ländlichen Raum. Die konsequente Nutzung und Entwicklung von vorhandenen Brachflächen, Baulücken und Bestandsgebäuden im innerörtlichen Bereich bietet mit Blick auf den aktuellen Wohnraumbedarf in den Verdichtungsräumen wie auch gerade im Ländlichen Raum ökonomisch und ökologisch sinnvolle Entwicklungsmöglichkeiten, generiert neue Flächenpotenziale und kann auch dem strukturellen und demografischen Wandel im Ländlichen Raum entgegenwirken.

Einen erheblichen Beitrag zu einer flächeneffizienten Siedlungsentwicklung leistet das Land bspw. mit dem Entwicklungsprogramm Ländlicher Raum (ELR) und den Programmen der Städtebauförderung und deren Konzentration auf den Innenbereich. Durch den ELR Förderschwerpunkt Wohnen und die Aktivierung von Brachflächen, von leerstehenden Gebäuden und die Sanierung von Wohnungsbeständen mit Hilfe der Städtebauförderung wird nicht nur Wohnraum geschaffen und modernisiert, sondern können auch Flächen im Außenbereich geschont werden.

Unabhängig von einer Gebietskulisse unterstützt das Land die Städte und Gemeinden zudem mit dem nicht-investiven Förderprogramm „Flächen gewinnen durch Innentwicklung“. Neben Konzeptionen zur Innenentwicklung werden u. a. sog. Kommunale Flächenmanager gefördert, die Innenentwicklungspotenziale für Wohnzwecke mobilisieren sollen, siehe dazu unter I. 10.

I. 10. welche Schritte sie unternimmt, um weitere Flächen (auch außerörtlich) für die Bebauung zu aktivieren;

Zu I. 10.:

Eine zentrale Herausforderung bei der Schaffung von neuem Wohnraum ist die Gewinnung geeigneter Wohnbauflächen. Neben der Aktivierung von innerörtlichen Wohnungsbaupotenzialen kann entsprechend der örtlichen und regionalen Bedarfssituation auch die Ausweisung von neuen Wohnbauflächen außerhalb des Siedlungsbereichs erforderlich sein.

Das Land stellt den Kommunen kostenlos das Flächenmanagementtool FLOO zur Verfügung, mit dem diese auf einfache Weise ihre Innenentwicklungspotenziale (z. B. Baulücken und Brachflächen) identifizieren, erfassen, bewerten und verwalten können.

Mit dem Landesförderprogramm „Flächen gewinnen durch Innenentwicklung“ werden nicht-investive kommunale Maßnahmen, wie die Erstellung innovativer Konzepte, städtebaulicher Entwürfe und Strategien zur Innenentwicklung, unterstützt. Zudem wird in dem Programm der Einsatz kommunaler Flächenmanager zur Aktivierung innerörtlicher Flächenpotenziale für Wohnzwecke gefördert. Flächenmanager bündeln Prozesse der Innenentwicklung und agieren als Bindeglied zwischen Verwaltung, Grundstückseigentümern, Investoren sowie allen beteiligten Akteuren.

Bei der Ausweisung von neuen Wohnbauflächen außerhalb des Siedlungsbereichs ist es besonders wichtig, dass die Städte und Gemeinden als Träger der kommunalen Bauleitplanung, aber auch die Regionalverbände als Träger der Regionalplanung möglichst frühzeitig und vorausschauend den Bedarf in ihrem Wohnungsmarkt erkennen und das ihnen zur Verfügung stehende Planungsinstrumentarium aus dem Landesplanungsgesetz und dem Baugesetzbuch ebenso frühzeitig nutzen. Die Städte und Gemeinden können ihre städtebauliche Entwicklung durch eine geeignete kommunale Bodenpolitik konsequent steuern.

Sie aktivieren neue Bauflächen im Außenbereich allerdings im Rahmen ihres eigenen Planungsermessens, da sie nach Artikel 28 Absatz 2 des Grundgesetzes Träger der kommunalen Planungshoheit sind.

Um den effizienten Einsatz des Planungsinstrumentariums, insbesondere im Hinblick auf die Ausweisung neuer Wohnbauflächen zu unterstützen, hat das Ministerium zudem eine Planungshilfe für Kommunalverwaltungen und kommunale Entscheidungsträger erarbeitet, die sich mit Fragen der effizienten Baulandgewinnung befasst. Eine weitere Planungshilfe zur effizienten Berücksichtigung des Artenschutzes in der Bauleitplanung und bei Bauvorhaben wird derzeit ebenfalls erstellt. Die Planungshilfe soll die fachlichen und rechtlichen Anforderungen des besonderen Artenschutzes darstellen und praxisorientierte Vorgehensweisen zur Bewältigung der Artenschutzproblematik aufzeigen.

Für die Konversion ehemals militärischer Liegenschaften, die sich häufig in peripherer Lage befinden bzw. am Siedlungsrand gelegen sind, besteht im Rahmen der Städtebauförderung Fördervorrang. Die ehemals militärisch genutzten Liegenschaften bergen ein bedeutendes Potenzial für den Wohnungsbau und die Entstehung neuer, gemischt genutzter Quartiere. Zugleich stellt die Umnutzung die betroffenen Kommunen vor enorme finanzielle und personelle Herausforderungen. Hier ist die Städtebauförderung seit langem ein effektives und bewährtes Instrument – ihre Finanzhilfen tragen entscheidend dazu bei, dass die nachhaltige städtebauliche Entwicklung der brachliegenden Flächenpotenziale angegangen werden kann.

II. 1. eine Landesentwicklungsgesellschaft zu gründen mit dem Ziel, landeseigene Flächen zu entwickeln sowie als Kooperationspartnerin von Kreisen, Städten, Gemeinden, Wohnungsbaugesellschaften und Wohnungsbaugenossenschaften bezahlbaren Wohnraum zu schaffen;

Zu II. 1.:

Die Studie zum Wohnungsbedarf in BW der Prognos AG stellt die beiden Instrumente der Gründung einer Landesentwicklungsgesellschaft und der Bildung eines

Grundstücksfonds gleichberechtigt nebeneinander. § 65 LHO regelt die Beteiligung des Landes an privatrechtlichen Unternehmen. Danach soll sich das Land, an der Gründung oder an einem bestehenden Unternehmen in einer Rechtsform des privaten Rechts nur beteiligen, wenn ein wichtiges Interesse des Landes vorliegt und sich der vom Land angestrebte Zweck nicht besser und wirtschaftlicher auf andere Weise erreichen lässt. Der Rechnungshof ist laut Stellungnahme vom 8. Februar 2018 der Auffassung, dass die Voraussetzungen für die Gründung einer Landesgesellschaft für Wohnungsbau und Vermietung nicht vorliegen. Jedenfalls ist in der konkreten Verfügbarkeit geeigneter Baugrundstücke ein Schlüssel für den Wohnungsbau zu sehen, sodass es zu prüfen gilt, ob nicht durch geeignete Initiativen vor Ort die Ausweisung von Baugrundstücken angeregt werden kann. Denn das Marktgeschehen im Land ist geprägt von einer Vielzahl von Wohnungsunternehmen, die bei entsprechender Nachfrage grundsätzlich bereitstehen, verfügbare Flächen zu bebauen. Ob die Marktakteure dabei insbesondere auch die unteren Einkommensgruppen ausreichend berücksichtigen, wird fortlaufend beobachtet.

II. 2. bis ins Jahr 2025 insgesamt 7.400 ha zusätzlich als Bauflächen zu aktivieren;

II. 3. hierdurch die Voraussetzung für insgesamt 500.000 neue Wohnungen bis ins Jahr 2025 zu schaffen;

Zu II. 2. und II. 3:

Die im Herbst 2017 veröffentlichte Prognos-Studie zum Wohnungsbedarf in Baden-Württemberg empfiehlt die bedarfsorientierte Erweiterung des Wohnungsangebotes bis 2025 in einer Größenordnung von rund 500.000 Wohnungen. Dies kann nur durch eine Kombination aus Innenentwicklungs- und Nachverdichtungsmaßnahmen im Siedlungsbestand und die zusätzliche bedarfsgerechte Aktivierung von Wohnbauflächen im Außenbereich durch die Kommunen erreicht werden.

In welchem Ausmaß die Städte und Gemeinden neue Bauflächen für den Wohnungsbau ausweisen, liegt allerdings – innerhalb des gesetzlichen Rahmens – in ihrem eigenen Planungsermessen (siehe Antwort zu Ziff. I. 10.). Eine Fachaufsicht des Landes über die Bauleitplanung besteht demnach nicht, weshalb auch Eingriffsmöglichkeiten des Landes in die kommunalen Planungen, insbesondere im Hinblick auf eine verbindliche Vorgabe von neu auszuweisenden Bauflächen, nicht gegeben sind.

II. 4. die Landeswohnraumförderung in diesem Zug auf 500 Millionen Euro pro Jahr aufzustocken;

Zu II.4.:

Die Erhöhung des Programmolumens durch die neue Landesregierung für das Programm Wohnungsbau BW 2017 von 115 Mio. Euro auf 250 Mio. Euro hat sich als ausreichend erwiesen. Aus heutiger Sicht geht die Landesregierung davon aus, dass auch im am 3. April 2018 in Kraft getretenen Programm Wohnungsbau BW 2018/2019 mit seinen nochmals in mehrfacher Hinsicht verbesserten Förderangeboten alle Anträge berücksichtigt werden können.

II. 5. die Landesbauordnung zu entschlacken und eine neue Landesbauordnung, die nicht den Anstieg der Baupreise zusätzlich befeuert, spätestens zum 1. Januar 2019 in Kraft zu setzen;

Zu II. 5.:

Die Landesregierung beabsichtigt die Landesbauordnung mit dem Ziel zu ändern, den Wohnungsbau zu erleichtern. Das Inkrafttreten der geänderten Landesbauordnung wird für den Beginn des Jahres 2019 angestrebt, damit die Änderungen dem Wohnungsmarkt möglichst bald zugutekommen.

II. 6. das Zweckentfremdungsverbot weiterzuentwickeln mit dem Ziel, auch dann Instrumente in der Hand zu haben, wenn bei Inkrafttreten der kommunalen Satzung eine Wohnung bereits leer stand oder als Ferienwohnung vermietet wurde;

Zu II. 6.:

Das Gesetz über das Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum (Zweckentfremdungsverbotsgesetz – ZwEWG) vom 19. Dezember 2013, GBl. S. 484, ermöglicht den Städten und Gemeinden mit Wohnraumangel, durch den Erlass kommunaler Satzungen mit einer Geltungsdauer von jeweils höchstens fünf Jahren die Umwandlung von Wohn- in Gewerberäume oder gewerbliche Ferienwohnungen, den Leerstand oder Abriss von Wohnraum der Genehmigungspflicht zu unterwerfen und Verstöße durch Bußgeld zu sanktionieren.

Nach § 6 ZwEWG hat die Landesregierung dem Landtag nach Ablauf eines fünfjährigen Erfahrungszeitraums, somit bis 18. Dezember 2018, zu den Auswirkungen des Gesetzes zu berichten. Die Überprüfung der Auswirkungen des Gesetzes gemäß § 6 ZwEWG hat stattgefunden. Hierüber wurde ein Bericht der Landesregierung an den Landtag erstellt. Die im Antrag angesprochene Weiterentwicklung des Zweckentfremdungsverbots mit dem Ziel, kommunale Satzungen auch auf Wohnungen zu beziehen, die im Zeitpunkt des Inkrafttretens der Satzung bereits leer standen oder als Ferienwohnung vermietet waren, wirft mit Blick auf das Rechtsstaatsprinzip (Vertrauensschutz) und den Verhältnismäßigkeitsgrundsatz schwierige Fragen des Verfassungsrechts auf. Es ist damit zu rechnen, dass sich das Bundesverfassungsgericht noch im Laufe des Jahres 2018 zu diesem Thema äußern wird. Anlass geben ihm hierzu mehrere Richtervorlagen nach Artikel 100 Absatz 1 Grundgesetz (Verfahren 1 BvL 2/17, 1 BvL 3/17, 1 BvL 4/17, 1 BvL 5/17, 1 BvL 6/17), über die nach der aktuellen Jahresvorschau des Bundesverfassungsgerichts noch im Laufe des Jahres 2018 entschieden werden soll.

II. 7. die Bindung bei Sozialwohnungen um eine 60-jährige Bindungsfrist mit besonderer Förderung zu erweitern;

Zu II. 7.:

Eine Forderung aus der Wohnraum-Allianz nach einer derart langen Bindungsdauer liegt bislang nicht vor. Ein Förderangebot, das nicht auf eine entsprechende Nachfrage der Wohnungswirtschaft stößt, ist insoweit nicht zielführend. Zu bedenken ist hierbei auch die wirtschaftliche Lebensdauer von Wohnimmobilien.

II. 8. Kommunen bei der Schaffung von Wohnraum direkt zu fördern;

Zu II. 8.:

Um neuen Wohnraum schaffen zu können, müssen Flächen in quantitativ ausreichendem und qualitativ geeignetem Maß verfügbar sein. Die Aktivierung von Wohnbauflächen ist daher ein zentraler Förderschwerpunkt der Städtebauförderung.

Wohnraumförderung und Städtebauförderung können sich in diesem Punkt sehr gut ergänzen: Mit Hilfe der Städtebaufördermittel können Brachflächen revitalisiert und erschlossen, bedarfsgerechte Infrastruktur installiert und alter Gebäudebestand abgebrochen werden. In der Folge kann auf den (häufig zu günstigen Konditionen) bereitgestellten Flächen bezahlbarer und geförderter Wohnraum entstehen.

Zur Förderung von Wohnraum setzt die städtebauliche Erneuerung daneben auf die Bestandsentwicklung. Viele Stadterneuerungsgebiete haben die Modernisierung des Wohnungsbestands zum Ziel. Von den Finanzhilfen der Städtebauförderung profitieren dabei insbesondere auch Quartiere mit großen Beständen der 1950er- bis 1970er-Jahre, die meist über einen hohen Anteil an Mietwohnungen im bezahlbaren und/oder geförderten Segment verfügen. Zudem unterstützt die Städtebauförderung verstärkt kommunale Bestrebungen, Gebäude zu Wohnzwecken umzunutzen, innerörtliche Baulücken nachzuverdichten und bestehende Wohngebäude aufzustocken.

- II. 9. *einen Innovationscampus zu gründen, um moderne und demografiefeste Wohnformen besonders zu fördern;*
- II. 10. *Modelle guten Quartiersmanagements und bürgerschaftlichen Engagements vor Ort zu fördern, gerade auch um altersgerechte Wohnformen zu unterstützen.*

Zu II. 9 und II. 10.:

Mit der Landesstrategie „Quartier 2020 – Gemeinsam.Gestalten.“ unterstützt das Ministerium für Soziales und Integration bereits seit 2017 Kommunen und zivilgesellschaftliche Akteure bei einer alters- und generationengerechten Quartiersentwicklung vor Ort. Der Quartiersstrategie liegt ein ganzheitliches und zielgruppenübergreifendes Quartiersverständnis zugrunde. Das Handlungsfeld „Pflege und Unterstützung im Alter“ – zu dem auch altersgerechte Wohnformen gehören – ist aufgrund der demografischen und sozialen Herausforderungen ein Schwerpunktthema der Strategie. In diesem Sinne knüpft sie an die Empfehlungen der Enquetekommission „Pflege in Baden-Württemberg zukunftsorientiert und generationengerecht gestalten“ an. Um eine bedarfsgenaue Quartiersarbeit umzusetzen, müssen die Bürgerinnen und Bürger den Prozess von Beginn an mitgestalten. Denn nur dort, wo Menschen sich engagiert in Räume einbringen und wo Teilhabe stattfindet, entstehen lebendige und lebenswerte Quartiere. Deshalb liegt ein Fokus der Landesstrategie auf der Stärkung der Bürgerbeteiligung und des bürgerschaftlichen Engagements im Quartier.

Im Doppelhaushalt 2018/2019 stehen insgesamt 12 Millionen Euro für die Umsetzung der Strategie zur Verfügung. Zu den Maßnahmen der Quartiersstrategie zählen u. a.:

- Beratungsgutscheine „Gut Beraten! Quartiersentwicklung“ für zivilgesellschaftliche Akteure sowie Förderprogramme zur Quartiersentwicklung für Kommunen. Die Förderprogramme können auch für den Aufbau von altersgerechten Wohnformen genutzt werden und haben eine Kooperation der Kommune mit der Bürgerschaft als Voraussetzung.
- eine Online-Plattform (www.quartier2020-bw.de) mit Informationen zu Beteiligungsformaten und erfolgreichen Praxisbeispielen sowie Vernetzungsveranstaltungen, um die Kooperation aller Akteure vor Ort zu fördern.
- Fach- und Vernetzungsveranstaltungen zur Förderung des Austausches und des gemeinsamen Lernens.
- das Gemeinsame Kommunale Kompetenzzentrum Quartiersentwicklung (GKZ.QE) von Städtetag, Gemeindetag und Landkreistag. Es ist eine Anlauf- und Beratungsstelle für alle Fragen rund um die Themen Quartiersentwicklung und bürgerschaftliches Engagement.
- die Fachstelle ambulant unterstützte Wohnformen (FaWo). Sie informiert und berät bereits seit September 2014 kostenlos zur Einführung und Weiterentwicklung ambulant unterstützter Wohnformen im Sinne des Wohn-, Teilhabe- und Pflegegesetzes.

Das Ministerium für Soziales und Integration hat durch einen Beschluss des Ministerrats im Januar 2018 den Auftrag erhalten, in Abstimmung mit dem Ministerium für Wirtschaft, Arbeit und Wohnungsbau und dem Ministerium für Finanzen eine Konzeption zur Förderung neuer Wohnformen für ältere und pflegebedürftige Menschen sowie für Menschen mit Behinderungen als eigenen Förderansatz vorzulegen, die die Wohnraumförderung des Landes eigenständig ergänzen kann. Es geht um die Schaffung von Wohnraum für Wohngemeinschaften von älteren Menschen oder Menschen mit Behinderungen, jeweils wenn sie Unterstützungs- und Versorgungsbedarf haben. Dies sind Wohnraumzuschnitte, die ambulant betreute Wohngemeinschaften im Sinne des Wohn-, Teilhabe- und Pflegegesetzes (WTPG) oder Wohngemeinschaften anderer Art von Menschen mit Behinderungen ermöglichen. Das Ministerium für Soziales und Integration hat eine Arbeitsgruppe unter Beteiligung von externen Sachkundigen gegründet, um die fachlichen Vorarbeiten für mögliche Eckpunkte einer Konzeption zu leisten. Dabei wurde auch diskutiert, wie die Einbindung solcher Wohngemeinschaften in das Quartier unterstützt werden könnte. Konkrete Aussagen, insbesondere zu den

Inhalten und zum etwaigen Start eines solchen Förderprogramms, sind zurzeit noch nicht möglich.

Im Fokus der Städtebauförderung des Bundes und der Länder steht die Beseitigung städtebaulicher und stadtgesellschaftlicher, sozialer Missstände in den Quartieren. Diese Ziele werden in allen Programmen der Städtebauförderung verfolgt. Insbesondere das Bund-Länder-Programm Soziale Stadt greift diesen Ansatz auf. Neben der baulichen Aufwertung, die als Folge des demografischen Wandels vermehrt auch Mehrgenerationeneinrichtungen, seniorenrechtliches Wohnen oder besondere Wohnformen wie Wohngemeinschaften für ältere Menschen einschließt, zielen die Investitionen darauf, die Integration aller im Gebiet lebenden und arbeitenden Bevölkerungsgruppen und die Generationengerechtigkeit zu verbessern. Dabei wird ein ganzheitlicher Ansatz verfolgt, der das Quartiersmanagement ebenso wie private Initiativen und Netzwerke vor Ort einbindet.

Ergänzend zu den baulich-investiven Programmen der Städtebauförderung steht seit 2015 mit dem landeseigenen Programm Nichtinvestive Städtebauförderung (NIS) ein Instrument zur Verfügung, das in den Gebieten der Stadterneuerung speziell kleine Projekte für den sozialen Zusammenhalt aller Bevölkerungsgruppen, den interkulturellen und intergenerationellen Austausch sowie zur Unterstützung des bürgerschaftlichen Engagements fördert.

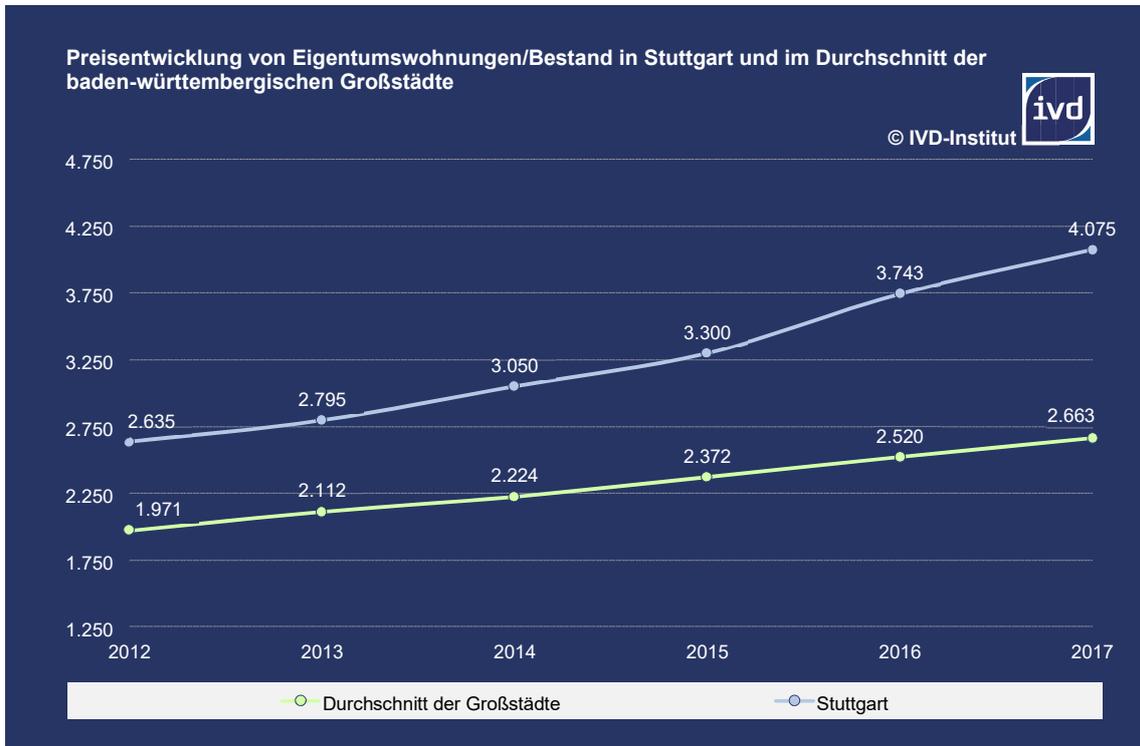
In Vertretung

Kleiner

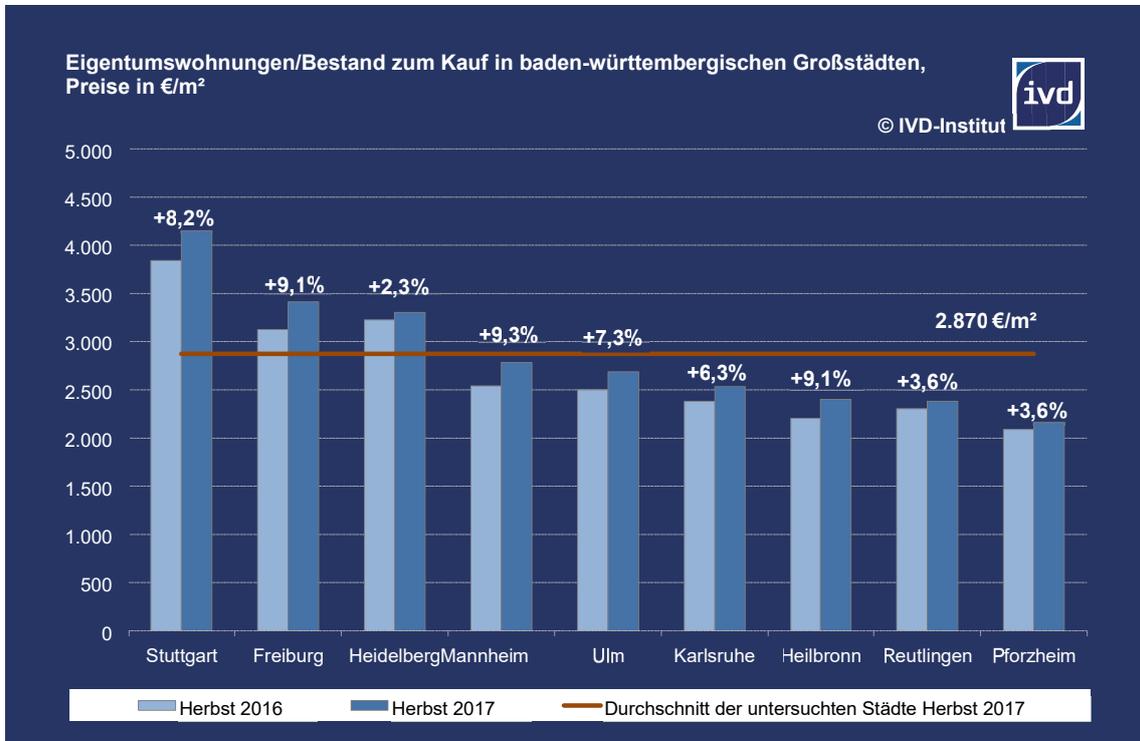
Ministerialdirektor

Anlage zur Drucksache 16/4082

Grafik 1

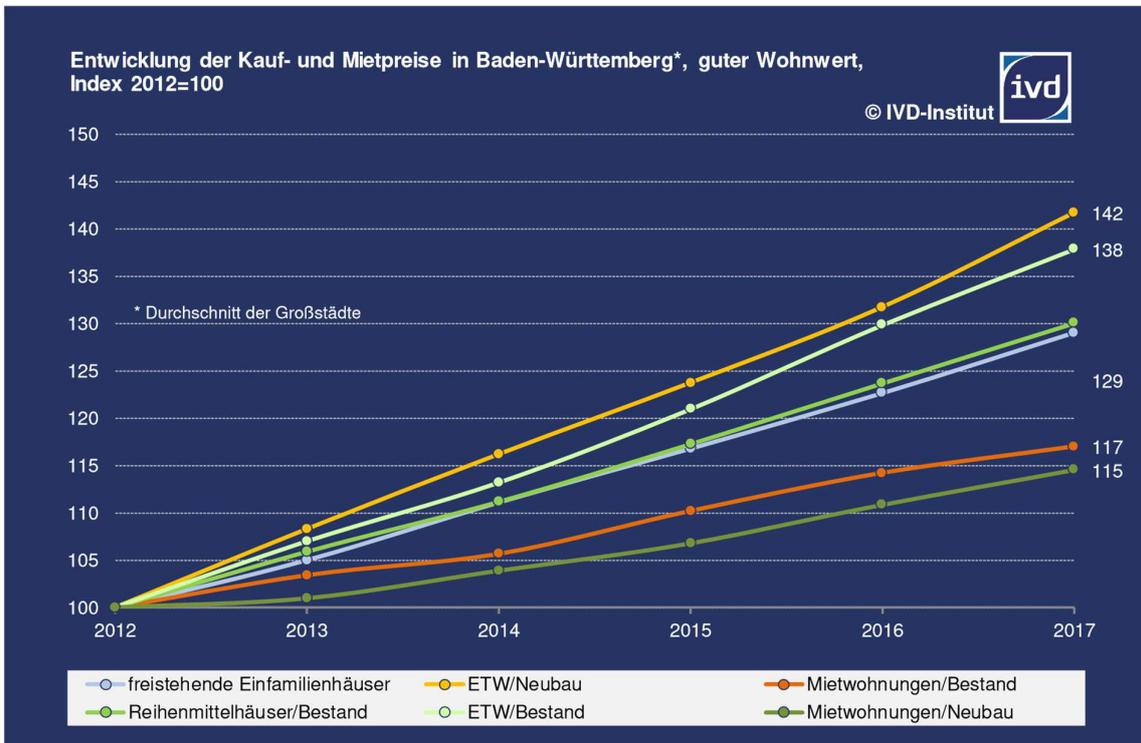


Grafik 2



Anlage zur Drucksache 16/4082

Grafik 3



Grafik 4

