

Antrag

der Abg. Gabriele Reich-Gutjahr u. a. FDP/DVP

und

Stellungnahme

des Ministeriums für Wirtschaft, Arbeit und Wohnungsbau

Landeswohnraumfördermittel II

Antrag

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

1. welcher Anteil der Fördermittel aus dem Förderprogramm Wohnungsbau Baden-Württemberg im Förderzeitraum 2017/2018 an Projektentwickler vergeben wurde, die Immobilien nicht selbst halten, sondern als Eigentumswohnungen verkaufen;
2. welche Nachweise derartige Projektentwickler führen müssen, um Fördermittel aus dem vorgenannten Programm zu erhalten;
3. ob Erkenntnisse darüber vorliegen, wie sich die Beantragung der Fördermittel in zeitlicher Hinsicht auf den faktischen Baubeginn und die Fertigstellung auswirken;
4. falls ja, wie lange die derartige Verzögerung durchschnittlich ist;
5. welcher Anteil der Fördermittel im vorgenannten Förderzeitraum jeweils an andere Bauträger ausgebracht wurde (etwa Genossenschaften, städtische Wohnungsbaugesellschaften, Bauträger mit eigenem Wohnungsbestand);
6. wie der Mietpreis der geförderten Immobilie festgelegt wird, wenn eine Kommune keinen Mietpreisspiegel hat;
7. welche Unterstützung seitens der L-Bank gewährt wird, um (bürokratische) Hürden der Antragstellung zügig zu beseitigen;
8. welche Erkenntnisse das Land hat, ob und ggf. wie die Mittelvergabe beschleunigt werden könnte;

9. inwieweit das Bewilligungsvolumen (Subventionsvolumen) aus dem Förderprogramm Wohnungsbau in Höhe von 250 Mio. Euro zum Ende der vergangenen Förderperiode nicht ausgeschöpft bzw. abgerufen wurde (konkret beziffert in Euro);
10. welches Volumen die Förderanträge aus dem ersten Quartal der aktuellen Förderperiode haben;
11. welches Volumen die Förderanträge aus demselben Zeitraum im Vorjahr in der letzten Förderperiode hatten.

15.08.2018

Reich-Gutjahr, Dr. Schweickert, Dr. Rülke,
Haußmann, Dr. Aden, Keck, Weinmann FDP/DVP

Begründung

Der Antrag soll klären, inwieweit privatwirtschaftliche Projektentwickler am Förderprogramm Wohnungsbau Baden-Württemberg teilhaben, welche bürokratischen Hürden möglicherweise gesenkt werden könnten, um das (soziale) Wohnraumpotenzial aus diesen Wohnungsbauaktivitäten zu heben, und wie sich der Mittelabruf im Vorjahresvergleich entwickelt hat.

Stellungnahme*)

Mit Schreiben vom 4. Oktober 2018 Nr. 5-2700.2/631 nimmt das Ministerium für Wirtschaft, Arbeit und Wohnungsbau zu dem Antrag wie folgt Stellung:

1. *welcher Anteil der Fördermittel aus dem Förderprogramm Wohnungsbau Baden-Württemberg im Förderzeitraum 2017/2018 an Projektentwickler vergeben wurde, die Immobilien nicht selbst halten, sondern als Eigentumswohnungen verkaufen;*
2. *welche Nachweise derartige Projektentwickler führen müssen, um Fördermittel aus dem vorgenannten Programm zu erhalten;*
3. *ob Erkenntnisse darüber vorliegen, wie sich die Beantragung der Fördermittel in zeitlicher Hinsicht auf den faktischen Baubeginn und die Fertigstellung auswirken;*
4. *falls ja, wie lange die derartige Verzögerung durchschnittlich ist;*

Zu 1. bis 4.:

Die Ziffern 1. bis 4. werden aufgrund des Sachzusammenhangs gemeinsam beantwortet.

Mit dem Begriff „Projektentwickler, die Immobilien nicht selbst halten, sondern als Eigentumswohnungen verkaufen“, wird ein Geschäftsfeld der Bauträger beschrieben. Diese erzielen Veräußerungsgewinne durch den Verkauf neu errichteten Wohnraums.

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

Die Wohnraumförderung des Landes richtet sich nicht unmittelbar an Unternehmen des Bauträgergeschäfts. Fördervoraussetzung ist nach dem Landeswohnraumförderungsgesetz u. a., dass der Förderempfänger die Gewähr für eine ordnungsgemäße Durchführung des Bauvorhabens und die Verwaltung des Wohnraums sowie für die dauerhafte Erreichung des Förderzwecks bietet. Diesen Anforderungen entspricht das beschriebene Bauträgermodell nicht, das lediglich die gewerbsmäßige Durchführung von Bauvorhaben vorsieht.

Einem Bauträger kann zur Weiterveräußerung von Wohnraum allerdings die Zusage zur Förderung von Erwerbem erteilt werden, wenn diese die Fördervoraussetzungen erfüllen. Diese Reservierungszusage (§ 8 Abs. 2 Landeswohnraumförderungsgesetz – LWoFG) ist im Rahmen der Eigentumsförderung ein geläufiges Instrument, mit dem Bauträger werben können.

Im Förderzeitraum der Jahre 2017 und 2018 wurden vor diesem Hintergrund sowohl in der sozialen Mietwohnraumförderung als auch der Eigentumsförderung keine Fördermittel direkt an Projektentwickler oder Bauträger vergeben. Demgegenüber wurden Förderdarlehen an Bauunternehmen vergeben, die im Projektgeschäft tätig sind, jedoch zugleich für den eigenen Bestand gebaut haben.

5. welcher Anteil der Fördermittel im vorgenannten Förderzeitraum jeweils an andere Bauträger ausgebracht wurde (etwa Genossenschaften, städtische Wohnungsbaugesellschaften, Bauträger mit eigenem Wohnungsbestand);

Zu 5.:

Das Land adressiert seine Neubauförderung strukturell an Bauherren, die das Bauvorhaben im eigenen Namen durchführen und für die Dauer der Bindung nutzen oder bewirtschaften. Wohnungsgenossenschaften und Wohnungsunternehmen agieren im Bereich der Mietwohnraumförderung grundsätzlich nicht als Bauträger, sondern errichten Sozialmietwohnraum für den eigenen Bestand. Überwiegend werden die Leistungen der Wohnraumförderung des Landes durch solche Träger der baden-württembergischen Wohnungswirtschaft in Anspruch genommen. In kleinerem Umfang treten auch Privatpersonen als Investoren in der Mietwohnraumförderung auf.

Die nachfolgende tabellarische Übersicht über die Rechtsform der Antragsteller zur Mietwohnraumförderung des Programms Wohnungsbau BW 2017 zeigt, dass fast 75 Prozent der Anträge von Gesellschaften mit beschränkter Haftung eingereicht wurden.

Dieser so umrissene Kreis der Antragsteller kann dahingehend konkretisiert werden, dass bei Neubauvorhaben mehr als 80 Prozent dieser Gesellschaften über einen kommunalen Hintergrund verfügen.

Bei dem Erwerb von Belegungsrechten liegt der Anteil kommunaler Gesellschaften sogar bei über 90 Prozent.

Rechtsform Antragsteller	Anteil Anträge in %
Natürliche Personen	4,3
GbR	1,9
GmbH & Co. KG	1,4
GmbH	73,2
eG	12,6
e. V.	0,6
Körperschaften des öffentlichen Rechts	6,0

100,0

6. wie der Mietpreis der geförderten Immobilie festgelegt wird, wenn eine Kommune keinen Mietpreisspiegel hat;

Zu 6.:

Im Förderantrag ist eine Erklärung der Gemeinde zur Höhe der ortsüblichen Vergleichsmiete vorzulegen. Diese ist nach den Regelungen des Bürgerlichen Gesetzbuchs (BGB) zu bestimmen. Das Vorliegen eines qualifizierten Mietspiegels ist hierzu keine Voraussetzung.

Im Rahmen der bankmäßigen Prüfung der Förderanträge erfolgt durch die Immobiliensachverständigen der L-Bank eine Beleihungswertermittlung für das zu fördernde Objekt. Teil der Wertermittlung ist u. a. eine Darstellung der Rechercheergebnisse zur ortsüblichen Marktmiete als Basis für die Ermittlung des Ertragswertes einer Immobilie.

Sofern sich hier gravierende Abweichungen zur Antragstellung ergeben, kann die L-Bank im Einzelfall mit dem Antragsteller oder der Gemeinde Kontakt aufnehmen und vorschlagen, sich dort nochmals mit der zur ortsüblichen Vergleichsmiete getroffenen Aussage auseinanderzusetzen. Letztlich muss ein Einvernehmen zwischen dem Antragsteller und der Gemeinde hergestellt werden. Die Förderbank kann hierbei nur beratend zur Seite stehen.

7. welche Unterstützung seitens der L-Bank gewährt wird, um (bürokratische) Hürden der Antragstellung zügig zu beseitigen;

Zu 7.:

Die L-Bank unterstützt im Bereich der sozialen Mietwohnraumförderung potenzielle Antragsteller und Investoren durch die Bereitstellung von Informationen über ihren Internetauftritt, durch persönliche – auch telefonische – Beratung oder durch Fachvorträge, beispielsweise für Mitglieder der Verbände der baden-württembergischen Wohnungswirtschaft.

8. welche Erkenntnisse das Land hat, ob und ggf. wie die Mittelvergabe beschleunigt werden könnte;

Zu 8.:

Das Ministerium für Wirtschaft, Arbeit und Wohnungsbau stützt sich hierzu auf die Erkenntnisse der Förderbank. Danach werden seitens potenzieller Antragsteller regelmäßig nachfolgende Hinderungsgründe, die einer raschen Abwicklung entgegenstehen, benannt:

- fehlende baureife Flächen,
- baurechtliche Hemmnisse,
- die Dauer von Genehmigungsverfahren,
- zwingende Mitwirkungserfordernisse Dritter (z. B. Nachfragen zur baurechtlichen Situation, Einholung von Auskünften zu Altlasten),
- die Anforderungen des EU-Beihilferechts,
- die zeitaufwändige Besicherung aufgrund Überlastung der Grundbuchämter.

9. inwieweit das Bewilligungsvolumen (Subventionsvolumen) aus dem Förderprogramm Wohnungsbau in Höhe von 250 Mio. Euro zum Ende der vergangenen Förderperiode nicht ausgeschöpft bzw. abgerufen wurde (konkret beziffert in Euro);

Zu 9.:

Das Bewilligungsvolumen des Förderprogramms Wohnungsbau BW 2017 im barwertigen Umfang von 250 Mio. Euro wurde nicht vollständig ausgeschöpft. Zum

Ende der Laufzeit des Programms (2. April 2018) waren insgesamt 200,49 Mio. Euro mit Förderanträgen belegt (Auswertungsstand zum 30. Juni 2018).

10. welches Volumen die Förderanträge aus dem ersten Quartal der aktuellen Förderperiode haben;

11. welches Volumen die Förderanträge aus demselben Zeitraum im Vorjahr in der letzten Förderperiode hatten.

Zu 10. und 11.:

Die Ziffern 10. und 11. werden aufgrund ihres Sachzusammenhangs gemeinsam beantwortet.

Die Volumina der Förderanträge aus der aktuellen Förderperiode sowie dem Vorjahreszeitraum sind der Anlage zu entnehmen.

Eine Fokussierung auf das erste Quartal der Förderperiode 2018 (1. April bis 30. Juni 2018) liefert keinen validen Maßstab für einen Vorjahresvergleich. Es ist daher zu beachten, dass der Betrachtungshorizont auf den 14. September 2018 erweitert wurde.

Nach Einschätzung der L-Bank handelt es sich bei dem im Vergleich zum Vorjahreszeitraum bis Mitte September 2018 feststellbaren Antragsrückgang hauptsächlich um saisonale Schwankungen. Im Detail lagen beispielsweise im Vergleichszeitraum 2017 zu diesem Zeitraum bereits vier Anträge für Großprojekte (über 100 Wohneinheiten) im geförderten sozialen Mietwohnungsbau vor. Im laufenden Jahr ist bislang erst ein derartiger Antrag bei der L-Bank eingegangen.

Die Nachfragesituation hat sich nach Einschätzung der L-Bank gegenüber dem Vorjahr nicht verschlechtert. Sie wird als fortbestehend rege wahrgenommen, was insbesondere aus telefonischen Anfragen und den Rückmeldungen der Wohnungsunternehmen abgeleitet wird.

Allgemein ist zum aktuellen Programm 2018 festzuhalten, dass die Programmänderungen zu intensiveren Abstimmungsprozessen mit den Antragstellern führen und ein damit einhergehender zunächst verzögerter Antragseingang nach Programmstart festzustellen war.

Weiterhin ist der Planungshorizont der Antragsteller langfristig ausgerichtet, d. h. eine Antragstellung erfolgt nicht kurzfristig nach Programmstart, sondern abhängig von der in der Regel mehrjährigen Projektplanung der Wohnungsunternehmen. Die Kapazitäten der Antragsteller sind teilweise nicht drauf ausgerichtet, jedes Jahr mehrere große Bauvorhaben zu projektieren, zu betreuen und fertigzustellen.

Nicht außer Betracht zu lassen sind weiterhin bestehende hemmende Rahmenbedingungen, wie insbesondere fehlende Bauflächen und Kapazitätsgrenzen der Bauwirtschaft.

Dr. Hoffmeister-Kraut

Ministerin für Wirtschaft,
Arbeit und Wohnungsbau

Anlage 1

Programmnachfrage LWFPPr 2018
LWFPPr 2018 (Abfragezeitraum: 01.04.2018 - 14.09.2018)

LWFPPr 2018 (belegte Fördermittel)	Anzahl Anträge	Darlehen in EUR	Zuschüsse in EUR	Erg-förderung in EUR	Subvention in EUR	Anzahl WE
Mietwohnraumförderung						
Allgemeine Sozialmietwohnraumförderung						
* Bau und Erwerb neuen Sozialmietwohnraums	35	87.284.582	6.664.100	-	42.981.571	586
* Erwerb von Belegungsrechten im Bestand Soz. Mietwohnraumförd. für HH mit bes. Schw.	99	-	5.226.500	-	5.226.500	155
* Bau und Erwerb neuen Sozialmietwohnraums	-	-	-	-	-	-
* Erwerb von Belegungsrechten im Bestand	-	-	-	-	-	-
Modernisierungsförderung	8	5.415.500	85.600	-	276.084	137
Zwischensumme	142	92.700.082	11.976.200	-	48.484.154	878

Förderung Erwerb Genossenschaftsanteile	Anzahl Anträge	Darlehen in EUR	Zuschüsse in EUR	Erg-förderung in EUR	Subvention in EUR	Anzahl WE
	-	-	-	-	-	-

Förderung selbst genutzten Wohneigentums	Anzahl Anträge	Darlehen in EUR	Zuschüsse in EUR	Erg-förderung in EUR	Subvention in EUR	Anzahl WE
* Bau und Erwerb neuen Wohnraums u.a.	299	67.462.000	168.200	-	13.674.277	299
* Änderungs- und Erweiterungsmaßnahmen	12	1.919.000	10.500	-	405.382	12
* Erwerb bestehenden Wohnraums	331	58.480.650	695.160	-	12.357.664	331
* Selbstnutzer-Modernisierungsdarlehen m. ZVB (KfW-refinanziert)	38	2.102.670	2.300	-	96.513	-
* Ergänzungsförderung (Familienzuwachs)	74	-	-	504.307	504.307	-
* Altersgerechter Umbau (Anpassungsförderung)	-	-	-	-	-	-
Zwischensumme	754	129.964.320	876.160	504.307	27.038.143	642

Modernisierungsförderung für WEG	Anzahl Anträge	Darlehen in EUR	Zuschüsse in EUR	Erg-förderung in EUR	Subvention in EUR	Anzahl WE
	173	14.476.900	398.500	-	900.381	1.668

LWFPPr 2018 (belegt) 01.04.2018 - 14.09.2018	Anzahl Anträge	Darlehen in EUR	Zuschüsse in EUR	Erg-förderung in EUR	Subvention in EUR	Anzahl WE
	1.069	237.141.302	13.250.860	504.307	76.422.678	3.188

Anlage 2

Programmnachfrage LWFPF-2017

LWFPF 2017 (Abfragezeitraum: 01.04.2017 - 14.09.2017)

LWFPF 2017 (belegte Fördermittel)

Mietwohnraumförderung	Anzahl Anträge	Darlehen in EUR	Zuschüsse in EUR	Erg.-förderung in EUR	Subvention in EUR	Anzahl WE
Allgemeine Sozialmietwohnraumförderung						
* Bau und Erwerb neuen Sozialmietwohnraums	43	102.650.820	14.147.900	-	56.187.474	842
* Erwerb von Belegungsrechten im Bestand Soz. Mietwohnraumförd. für HH mit bes. Schw.	106	-	8.800.500	-	8.800.500	271
* Bau und Erwerb neuen Sozialmietwohnraums	-	-	-	-	-	-
* Erwerb von Belegungsrechten im Bestand	12	-	322.000	-	322.000	12
Modernisierungsförderung	24	19.361.600	471.100	-	1.131.466	442
Zwischensumme	185	122.012.420	23.741.500	-	66.441.439	1.567

Förderung Erwerb Genossenschaftsanteile

Förderung selbst genutzten Wohneigentums	Anzahl Anträge	Darlehen in EUR	Zuschüsse in EUR	Erg.-förderung in EUR	Subvention in EUR	Anzahl WE
* Bau und Erwerb neuen Wohnraums u.a.	323	73.821.800	221.800	-	14.109.175	323
* Änderungs- und Erweiterungsmaßnahmen	8	1.287.600	-	-	250.422	8
* Erwerb bestehenden Wohnraums	269	46.324.575	355.978	-	9.023.804	269
* Selbstnutzer-Modernisierungsdarlehen m. ZVB (KfW-refinanziert)	37	1.886.800	10.500	-	86.147	-
* Ergänzungsförderung (Familienzuwachs)	41	-	-	280.623	280.623	-
* Altersgerechter Umbau (Anpassungsförderung)	1	50.000	-	-	3.080	-
Zwischensumme	679	123.370.775	588.278	280.623	23.753.251	600

Modernisierungsförderung für WEG

Modernisierungsförderung für WEG	Anzahl Anträge	Darlehen in EUR	Zuschüsse in EUR	Erg.-förderung in EUR	Subvention in EUR	Anzahl WE
	116	25.268.880	311.200	-	1.014.045	2.280

LWFPF 2017 (belegt) 01.04.2017 - 14.09.2017

LWFPF 2017 (belegt) 01.04.2017 - 14.09.2017	Anzahl Anträge	Darlehen in EUR	Zuschüsse in EUR	Erg.-förderung in EUR	Subvention in EUR	Anzahl WE
	980	270.652.075	24.640.978	280.623	91.208.735	4.447