

Kleine Anfrage

des Abg. Harald Pfeiffer AfD

und

Antwort

des Ministeriums für Wirtschaft, Arbeit und Wohnungsbau

**Sozialer Wohnungsbau – Kennzahlen und Maßnahmen
in Baden-Württemberg**

Kleine Anfrage

Ich frage die Landesregierung:

1. Wie entwickelte sich der Bestand an sozialen Wohnungen in Baden-Württemberg und im Landkreis Böblingen im Speziellen in den Jahren 2013 bis 2018?
2. Welche Maßnahmen wurden und werden von der Landesregierung ergriffen (2013 bis 2018), um die Zahl des sozialen Wohnraums in Baden-Württemberg und im Landkreis Böblingen im Besonderen zu fördern?
3. Wie hoch ist die Anzahl der Menschen, die keine Sozialwohnung beziehen können, trotz generellem Anspruch in Baden-Württemberg und im Landkreis Böblingen im Speziellen?
4. Wie hoch waren die Landeszuschüsse im Bereich des sozialen Wohnungsmarktes hinsichtlich der fünf größten Städte Baden-Württembergs (Einwohnerzahl) im Rückblick auf die Jahre 2013 bis 2018?
5. Wie gliedert sich die Verteilung der Bewohner von Sozialwohnungen in Baden-Württemberg und Landkreis Böblingen im Speziellen auf (Unterscheidung nach: Familienstand der Bewohner, darunter Alleinerziehende; Alter der Bewohner, in Altersgruppen unterteilt [0 bis 3 Jahre, 4 bis 10 Jahre, 11 bis 17 Jahre, 18 bis 30 Jahre, 31 bis 45 Jahre, 46 bis 60 Jahre, ab 61 Jahre]; Geschlecht; beruflicher Status der Bewohner; Staatsangehörigkeit der Bewohner; durchschnittliche Anzahl der Bewohner je Wohnung; durchschnittliche Größe der Wohnungen; durchschnittlicher Bezugszeitraum der Bewohner)?
6. Wo befinden sich die Sozialwohnungen geografisch betrachtet im Hinblick auf den Landkreis Böblingen?

7. Nach welchen Kriterien werden soziale Wohnungen an Leistungsempfänger in Baden-Württemberg vergeben?
8. Wie lange ist die durchschnittliche Wartezeit bis zum Bezug einer Sozialwohnung in Baden-Württemberg und im Landkreis Böblingen im Speziellen?
9. Welche Organisationen bzw. Institutionen sind in Baden-Württemberg und im Landkreis Böblingen im Speziellen mit der Beschaffung, Erweiterung, Erhaltung und Zuteilung von sozialen Wohnungen befasst?
10. Wie hoch sind die durchschnittlichen Kosten für eine Sozialwohnung in Baden-Württemberg und im Landkreis Böblingen im Speziellen (Unterscheidung nach: Kaltmiete, sprich Nettogrundmiete; Warmmiete, sprich Kaltmiete zuzüglich der Nebenkosten)?

04.02.2019

Pfeiffer AfD

Begründung

Sozialer Wohnraum – und zwar die Verfügbarkeit, die Schaffung und die Organisation von der Vergabe von sozialem Wohnraum – ist eine essenzielle Frage. Diese Kleine Anfrage soll dem Fragesteller einen Überblick sowohl über seinen Wahlkreis als auch das gesamte Bundesland verschaffen und als Fundament für weitergehende Fragen dienen.

Antwort*)

Mit Schreiben vom 12. April 2019 Nr. 5-2700.03/34 beantwortet das Ministerium für Wirtschaft, Arbeit und Wohnungsbau die Kleine Anfrage wie folgt:

1. Wie entwickelte sich der Bestand an sozialen Wohnungen in Baden-Württemberg und im Landkreis Böblingen im Speziellen in den Jahren 2013 bis 2018?

Zu 1.:

Die Gemeinden sind nach dem Wohnungsbindungsrecht des Landes zur Überwachung der Einhaltung der Sozialbindungen des dortigen landesseitig geförderten Mietwohnungsbestandes verpflichtet und haben für die ordnungsgemäße Erfüllung dieses Überwachungsauftrags wohnungsbezogene Daten festzustellen und diese zu speichern. Aus diesen Dateien oder Karteien sind Bestandsmitteilungen abzuleiten.

Das Ministerium für Wirtschaft, Arbeit und Wohnungsbau führt als oberste Fachaufsichtsbehörde landesweite Erhebungen des gebundenen Wohnungsbestandes bei allen Gemeinden des Landes durch. So hat das Ministerium für Wirtschaft, Arbeit und Wohnungsbau in den Jahren 2014/2015 eine umfassende Erhebung durchgeführt. Der Erhebungsgegenstand war auf den sozial gebundenen Mietwohnungsbestand beschränkt, der zumindest auch mit Landesmitteln gefördert wurde. Der betrachtete Entwicklungszeitraum des Wohnungsbestandes erstreckte sich bis zum Jahr 2030. Stichtag der Bestandsfeststellungen war der 31. Dezem-

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

ber 2014, sodass ab diesem Stichtag Angaben zum sozial gebundenen Wohnungsbestand gemacht werden können. 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.

Insgesamt haben sich 830 Gemeinden an dieser Erhebung beteiligt. Nicht zu berücksichtigen waren künftige, bindungsbegründende Förderungen ebenso wie noch nicht unternommene vorzeitige und vollständige und damit bindungsverkürzende Darlehensrückzahlungen. Des Weiteren waren auch ausschließlich kommunal geförderte Wohnungen nicht einzubeziehen.

Das Ergebnis der ausgewerteten gemeindlichen Mitteilungen zum gebundenen Mietwohnungsbestand zum 31. Dezember 2014 lag mit landesweit 63.197 Wohneinheiten erheblich über der Ausarbeitung und Prognose der Kommission zur Untersuchung der Wohnungsversorgung in Baden-Württemberg aus dem Jahr 2000, die bereits für das Jahr 2009 nur noch einen Bestand im Umfang von 46.000 Wohnungen erwarten ließ.

Die Erhebung wurde durch das Ministerium für Wirtschaft, Arbeit und Wohnungsbau in den Jahren 2017/2018 für den Stichtag 31. Dezember 2017 und die Entwicklungszeiträume in den Jahren 2020, 2025 und 2030 wiederholt, um die vorhandene Datengrundlage zu aktualisieren. Im Zuge dieser Erhebung gingen dem Ministerium für Wirtschaft, Arbeit und Wohnungsbau insgesamt 1.003 Mitteilungen zu. Damit konnte eine deutlich größere Breitenwirkung erreicht werden, die die Belastbarkeit des Erhebungsergebnisses stärkt. Vor allem vermittelt das Abfrageergebnis durch die gesteigerte Rücklaufquote bei einer gemeindeschaffen Betrachtung ein wesentlich ausgeprägteres Abbild der tatsächlichen Verhältnisse.

Für den erfragten Zeitraum des Bestandes sozial gebundener Mietwohnungen im Jahr 2013 kann allerdings auf kein Auswertungsergebnis zurückgegriffen werden, da belastbare Ergebnisse erstmals im Zuge der Erhebung der Jahre 2014/2015 erzielt werden konnten.

Aufgrund der eingangs dargelegten deutlich höheren Belastbarkeit und Relevanz ist eine aktuelle Bestandsangabe aus der zuletzt durchgeführten Abfrage zum 31. Dezember 2017 abzuleiten. Durch Auswertung der gemeindlichen Mitteilungen zum gebundenen Sozialmietwohnungsbestand kann von einem durchschnittlichen jährlichen Rückgang von knapp über 2.000 Wohnungen bis zum 31. Dezember 2020 (beginnend ab 2018) ausgegangen werden, der nach dem Jahr 2020 bis zum Jahr 2025 deutlich geringer ausfällt.

Die Bestandsmitteilungen der Gemeinden summieren sich für das Jahr 2017 als derzeit aktuellster Zeitpunkt auf einen Gesamtbestand im Umfang von 58.416 gebundenen Sozialmietwohnungen. Geht man von einem jährlichen Rückgang von zunächst rund 2.000 Wohnungen aus, so ist zum Stand 31. Dezember 2018 ein Gesamtbestand von rund 56.000 Sozialmietwohnungen anzunehmen.

Zu beachten ist, dass es sich bei den mitgeteilten Erhebungsergebnissen ausschließlich um Angaben der für die Erfassung dieser Daten zuständigen Gemeinden handelt.

2. Welche Maßnahmen wurden und werden von der Landesregierung ergriffen (2013 bis 2018), um die Zahl des sozialen Wohnraums in Baden-Württemberg und im Landkreis Böblingen im Besonderen zu fördern?

Zu 2.:

Das hierfür zuständige Ministerium für Wirtschaft, Arbeit und Wohnungsbau erstellt Programme zur Wohnraumförderung des Landes. Diese gelten zumeist – jedoch nicht notwendigerweise – für die Dauer eines Kalenderjahres oder bei Doppelprogrammen für die Dauer von zwei Jahren. Die Förderprogramme sind die Grundlage der Fördermaßnahmen. Aufgrund ihres befristeten Geltungszeitraums sind bei der Aufstellung der Folgeprogramme Fortschreibungen möglich, die sich auch aus den Erfahrungen der Praxis der vorangegangenen Förderperioden ableiten lassen. Mit der flexiblen Programmgestaltung kann somit rasch auch auf kurzfristig eingetretene Veränderungen reagiert werden.

Nach dem Jahr 2011 wurden die Bewilligungsvolumina der Förderprogramme kontinuierlich erhöht.

In der nachfolgenden Tabelle werden die Bewilligungsvolumina der Wohnraumförderprogramme sowie deren Belegung durch Förderanträge – jeweils ab dem Jahr 2011 – dargestellt.

Programmjahr		2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
		Mio. €							
Bewilligungsvolumen Landeswohnraumförderungsprogramm – etatisiert im Landeshaushalt (Mio. €)		48,45	68,12	63,12	63,12	93,00	115,20	250,00	250,00
Wiedereinsatz von zurückgeflossenen Förderbeträgen (Bewilligungsvolumina) aus Vorjahren entsprechend Haushaltsvermerk		–	–	26,39	–	–	0,12		
Inanspruchnahme des Programms durch Anträge		34,84	27,51	89,51	33,10	92,86	115,32	195,91	143,70

Die mit der Antragsbelegung verdeutlichte Programmnachfrage wird neben dem jeweiligen Bewilligungsvolumen vor allem durch die Angebotsstruktur der Förderprogramme bestimmt:

Mit dem Landeswohnraumförderungsprogramm 2012 wurde die Gebietskulisse der sozialen Mietwohnraumförderung, die im Programm 2011 noch auf die Groß- und Universitätsstädte und sonstige Hochschulstandorte begrenzt war, auf die Verdichtungsräume des Landes und damit um alle übrigen Gemeinden der landesplanerischen Gebietskategorie I erweitert. Zu der Eigentumsförderung trat eine Modernisierungsförderung für Wohnungseigentümergeinschaften, die die dahingehenden Förderangebote der Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) auch für diese teilrechtsfähigen Gemeinschaften zugänglich machte. Die KfW-Kredite wurden somit durch die Förderbank als Verbandskredite an die Eigentümergeinschaften durchgeleitet.

Das Landeswohnraumförderungsprogramm 2013 stellte den Erwerb neuen Wohnraums als förderfähige Maßnahme der Errichtung von Sozialmietwohnungen gleich und bezog die Begründung von Miet- und Belegungsbindungen als Bestandmaßnahmen in den Angebotskatalog mit ein. Die Modernisierungsförderung im Mietwohnungsbestand wurde nicht mehr mit Sozialbindungen verknüpft und die Förderung für Wohnungseigentümergeinschaften sah eine zusätzliche Verbilligung der bereits zinsvergünstigten Angebote der KfW vor.

Mit dem Landeswohnraumförderungsprogramm 2015/2016 wurde das zinslose Förderdarlehen in der sozialen Mietwohnraumförderung bei gleichzeitiger Ausweitung der Gebietskulisse auf alle Großen Kreisstädte und den Stadtkreis Baden-Baden eingeführt. Das gleichfalls zinslose Modernisierungsförderdarlehen für den Mietwohnungsbestand wurde um einen Zuschuss erweitert und das Förderdarlehen der Eigentumsförderung auf 0,95 Prozent verbilligt.

Die grundlegendsten und weitreichendsten Veränderungen in der Programmarchitektur brachten die Programmjahre 2017, 2018 und 2019, mithin die Programme Wohnungsbau BW 2017 und das Doppelprogramm Wohnungsbau BW 2018/2019.

Das Bewilligungsvolumen wurde jeweils auf 250 Millionen Euro pro Programmjahr erhöht. Erstmals wurden die Programminhalte unter Einbeziehung der Wohnraum-Allianz und damit einem Expertengremium erarbeitet, das an der Erstellung der Förderprogramme beteiligt war.

Die Gebietskulisse der sozialen Mietwohnraumförderung wurde aufgelöst und die Fördertatbestände mit einem landesweiten Angebot verbunden. Das Förderdarlehen der sozialen Mietwohnraumförderung kann wahlweise vollständig durch einen Zuschuss in Höhe des Barwerts des Darlehens substituiert werden. Möglich sind auch Kombinationen eines teilweisen Darlehens mit einer Zuschussgewährung im Übrigen. Die Dauer der Zinsverbilligung und der Sozialbindung ist durch den Antragsteller in mehreren Varianten bestimmbar; die Bindungszeiträume betragen mindestens 10 und längstens 30 Jahre. Die Höhe der Sozialmiete, die durch prozentuale Abschläge auf die jeweilige ortsübliche Vergleichsmiete ermittelt wird, kann im Bereich von Abschlägen zwischen 20 bis 40 Prozent gewählt werden. Die für die Förderung berücksichtigungsfähigen Kosten werden modular und damit getrennt nach Bau- und Grundstückskosten ermittelt. Das Modul der Baukosten ist mit einer Festbetragsfinanzierung zugunsten kostengünstigen Bauens gekoppelt. Die Eigentumsförderung wurde gestärkt und ebenfalls eine Festbetragsfinanzierung für kostengünstiges Bauen einbezogen. Der Zins des Förderdarlehens ist dort auf 0,5 Prozent abgesenkt.

Übergreifend wurden die Einkommensgrenzen für die Erteilung von Wohnberechtigungsscheinen einerseits, für den Zugang zur Eigentumsförderung andererseits um durchschnittlich zehn Prozent angehoben.

3. *Wie hoch ist die Anzahl der Menschen, die keine Sozialwohnung beziehen können, trotz generellem Anspruch in Baden-Württemberg und im Landkreis Böblingen im Speziellen?*
5. *Wie gliedert sich die Verteilung der Bewohner von Sozialwohnungen in Baden-Württemberg und Landkreis Böblingen im Speziellen auf (Unterscheidung nach: Familienstand der Bewohner, darunter Alleinerziehende; Alter der Bewohner, in Altersgruppen unterteilt [0 bis 3 Jahre, 4 bis 10 Jahre, 11 bis 17 Jahre, 18 bis 30 Jahre, 31 bis 45 Jahre, 46 bis 60 Jahre, ab 61 Jahre]; Geschlecht; beruflicher Status der Bewohner; Staatsangehörigkeit der Bewohner; durchschnittliche Anzahl der Bewohner je Wohnung; durchschnittliche Größe der Wohnungen; durchschnittlicher Bezugszeitraum der Bewohner)?*
8. *Wie lange ist die durchschnittliche Wartezeit bis zum Bezug einer Sozialwohnung in Baden-Württemberg und im Landkreis Böblingen im Speziellen?*
10. *Wie hoch sind die durchschnittlichen Kosten für eine Sozialwohnung in Baden-Württemberg und im Landkreis Böblingen im Speziellen (Unterscheidung nach: Kaltmiete, sprich Nettogrundmiete; Warmmiete, sprich Kaltmiete zuzüglich der Nebenkosten)?*

Zu 3., 5., 8. und 10.:

Die Fragen zu den Ziffern 3, 5, 8 und 10 werden aufgrund des Sachzusammenhangs gemeinsam beantwortet.

Die Beantwortung der oben aufgeführten Ziffern, die detaillierte Fragen zum sozialen Wohnungsbau im Land und speziell im Landkreis Böblingen beinhalten, erfordert eine Erhebung bei allen Gemeinden des Landes und speziell bei den Gemeinden des Landkreises Böblingen. Aufgrund des damit verbundenen nicht vertretbaren Aufwands wurde von einer landesweiten Abfrage aller Gemeinden abgesehen, sodass die Beantwortung der Fragestellungen insoweit auf die Gemeinden des Landkreises Böblingen beschränkt wird. Bei den dortigen Gemeinden wurde eigens eine gesonderte Abfrage durchgeführt.

Die Gemeinden sind zuständige Stellen nach dem Landeswohnraumförderungsgesetz (LWoFG) und dadurch gesetzlich dazu verpflichtet, die hierzu notwendigen Daten zu erheben, sie zu speichern und zu diesem Zweck eine Wohnungskartei/-datei anzulegen.

Demgegenüber werden Angaben zum Familienstand, beruflichen Status und zur Staatsangehörigkeit der Bewohnerschaft durch die Gemeinden nicht notwendig erfasst und konnten somit auch nicht übernommen werden.

Vor diesem Hintergrund einer zulässigen Datenverarbeitung umfasst der für die Abfrage verwendete Erhebungsbogen statthafte Fragen zur Bewohnerschaft des noch miet- und belegungsgebundenen zumindest landesweit geförderten Mietwohnungsbestandes (Sozialmietwohnungsbestand). Sollte sich in der jeweiligen Gemeinde kein gebundener Sozialmietwohnungsbestand (mehr) befinden, waren ausschließlich die Fragen Ziffer 1 und 2 des Erhebungsbogens zu beantworten.

An der Erhebung haben sich insgesamt 20 der 26 dem Landkreis Böblingen zugehörigen Gemeinden beteiligt. Die Auswertung der Fragen nach der Bewohnerstruktur, der Wohnungsgrößen, des Nutzungszeitraums und der Miethöhe stützt sich auf die gemachten Angaben der beteiligten Gemeinden.

Insgesamt 16 Gemeinden erklärten, keine Angabe zu der Anzahl der wohnberechtigten Personen, die keine Sozialmietwohnung beziehen können, machen zu können. Laut Angaben der übrigen vier teilnehmenden Gemeinden lässt sich für den Landkreis Böblingen die Summe an wohnberechtigten Personen ohne verfügbare Sozialmietwohnung mit 1.223 Personen beziffern.

Die Auswertung der eingegangenen und verwertbaren Erhebungsangaben hat folgende durchschnittliche Altersstruktur der Bewohner von Sozialmietwohnungen im Landkreis Böblingen ergeben:

Altersgruppe der Bewohner	Anzahl der Bewohner
Bewohner im Alter von 0 bis 3	65
Bewohner im Alter von 4 bis 10	239
Bewohner im Alter von 11 bis 17	273
Bewohner im Alter von 18 bis 30	410
Bewohner im Alter von 31 bis 45	567
Bewohner im Alter von 45 bis 60	697
Bewohner ab 61 Jahre	1.025

Deutlich erkennbar ist die zunehmende Anzahl der Bewohnerschaft in Sozialmietwohnungen mit fortschreitendem Alter. Die überwiegende Anzahl an Personen, die eine Sozialmietwohnung im Landkreis Böblingen bewohnen, befinden sich danach in einem Alter über 61 Jahren. Mit rund 54 Prozent liegt die Mehrheit bei den weiblichen Bewohnern. Die wohnberechtigten Haushalte weisen im Durchschnitt eine Größe von 2,33 Personen auf, bei einer durchschnittlichen Größe der Wohnfläche der Sozialmietwohnungen von 64 m². Der durchschnittliche Nutzungszeitraum der wohnberechtigten Mieter liegt nach Angaben der beteiligten Gemeinden bei 14,5 Jahren.

Die Frage nach den Mietkosten konnte von insgesamt sieben Gemeinden beantwortet werden, deren Mitteilungen folgende Durchschnittswerte ergeben:

Mietkosten	in Euro/je m ² Wohnfläche
Kaltmiete	6,74
Warmmiete	9,40

Keine der befragten Gemeinden sah sich in der Lage, Auskunft über die durchschnittliche Wartezeit bis zum Bezug einer Sozialmietwohnung zu geben.

4. Wie hoch waren die Landeszuschüsse im Bereich des sozialen Wohnungsmarktes hinsichtlich der fünf größten Städte Baden-Württembergs (Einwohnerzahl) im Rückblick auf die Jahre 2013 bis 2018?

Zu 4.:

Zur Beantwortung der Frage nach der Höhe der Landeszuschüsse im Bereich des sozialen Wohnungsmarktes hinsichtlich der fünf größten Städte Baden-Württembergs wurde die Bewilligungsstelle, die Landeskreditbank Baden-Württemberg (L-Bank), um Erstellung einer entsprechenden Förderbilanz gebeten. Grundlage hierfür war die Verteilung der Mittel der Landeswohnraumförderung in den Jahren 2013 bis 2018 in den Städten Stuttgart, Karlsruhe, Mannheim, Freiburg im Breisgau und Heidelberg. Für die Erzeugung der nachfolgenden tabellarischen Übersichten wurde auf die Bewilligungszahlen und auf die o. g. Städte als Investitionsort abgestellt. Bewilligungen sind die Förderzusagen der Bewilligungsstelle, mit der der Antragsteller einen Anspruch auf die Förderung erlangt.

In den nachfolgenden Tabellen werden die Bewilligungssituationen getrennt nach Förderbereichen und Bewilligungsjahren in den erfragten Gemeinden abgebildet. Dabei wird die Anzahl der ausgesprochenen Bewilligungen und die Höhe des Darlehens- und Subventionsvolumens betrachtet. Die jeweils rechte Spalte der Übersichten veranschaulicht die Anzahl der entsprechend bewilligten Wohneinheiten.

Bewilligungen im Rahmen der Wohnraumförderung des Landes Baden-Württemberg in Stuttgart

Zeitraum: 01.01.2013 - 31.12.2018, Stand 20.02.2019

Förderart und Bewilligungsjahr	Bewilligungen			
	Anzahl der Bewilligungen	Volumen	Subventionswert	Anzahl bewilligte Wohneinheiten
Eigentumsförderung	311	54.733.458,46	6.889.876,09	247
2013	49	10.178.700,00	1.318.249,55	46
2014	66	12.740.650,00	1.306.494,42	55
2015	52	10.834.600,00	1.136.996,33	45
2016	37	5.606.870,96	500.470,25	27
2017	72	9.541.937,50	1.441.657,29	46
2018	35	5.830.700,00	1.186.008,25	28
Mietwohnraumförderung - Modernisierung	34	13.141.100,00	871.328,02	384
2016	4	2.232.800,00	144.420,69	66
2017	14	7.961.000,00	580.673,81	137
2018	16	2.947.300,00	146.233,52	181
Mietwohnraumförderung - Neubau	44	74.517.200,00	27.421.552,71	532
2014	3	2.375.300,00	961.659,92	22
2015	4	7.399.500,00	2.694.732,45	75
2016	8	10.599.700,00	3.107.923,62	80
2017	9	19.243.900,00	6.925.026,54	120
2018	20	34.898.800,00	13.732.210,19	235
Mietwohnraumförderung - Belegungsrechte	20	7.184.000,00	7.184.000,00	234
2016	2	1.496.600,00	1.496.600,00	47
2017	8	3.153.700,00	3.153.700,00	93
2018	10	2.533.700,00	2.533.700,00	94
Modernisierungsförderung für Wohnungseigentümergeinschaften	132	12.259.110,52	613.290,66	1.823
2013	2	1.009.800,00	38.062,57	212
2014	5	691.500,00	26.063,82	66
2015	14	1.950.550,00	102.532,51	701
2016	32	2.107.803,27	86.596,46	326
2017	33	3.118.173,26	184.165,87	227
2018	46	3.381.283,99	175.869,42	291
Gesamtergebnis	541	161.834.868,98	42.980.047,49	3.220

Mit einem bewilligten Subventionswert in Höhe von rund 27 Mio. Euro macht der Bereich der Mietwohnraumförderung im Neubau den größten Anteil am Gesamtsubventionswert in Höhe von rund 43 Mio. Euro in Stuttgart aus. Dies entspricht einem prozentualen Anteil von weit über 50 Prozent. Danach folgt der Belegungsrechtserwerb, der in den Jahren 2016 bis 2018 ein Subventionsvolumen in Höhe von gut 7 Mio. Euro aufweist. Durch das für den Mietwohnungsneubau bewilligte Subventionsvolumen soll der Bau von insgesamt 532 neuen Wohnungen gefördert werden, während die Eigentumsförderung mit einem Fördermittelvolumen von knapp 7 Mio. Euro auf insgesamt 247 zu fördernde Wohneinheiten zielt. Der obenstehenden Übersicht kann darüber hinaus entnommen werden, dass mit einer Anzahl von 3.220 Wohneinheiten in der Landeshauptstadt Stuttgart in absoluten Zahlen die meisten Wohnungen bewilligt worden sind.

Bewilligungen im Rahmen der Wohnraumförderung des Landes Baden-Württemberg in Karlsruhe

Zeitraum: 01.01.2013 - 31.12.2018, Stand 20.02.2019

Förderart und Bewilligungsjahr	Bewilligungen			
	Anzahl der Bewilligungen	Volumen	Subventionswert	Anzahl bewilligte Wohneinheiten
Eigentumsförderung	92	14.029.500,00	1.965.073,70	69
2013	25	3.705.200,00	511.894,95	18
2014	7	1.210.100,00	126.243,99	6
2015	11	1.470.400,00	192.876,74	9
2016	17	2.551.600,00	219.905,03	12
2017	12	1.809.000,00	254.584,77	8
2018	20	3.283.200,00	659.568,21	16
Mietwohnraumförderung - Modernisierung	29	20.599.282,00	1.206.111,78	128
2016	4	3.772.800,00	231.739,77	64
2017	3	4.877.382,00	170.267,92	64
2018	22	11.949.100,00	804.104,08	0
Mietwohnraumförderung - Neubau	31	95.303.100,00	31.275.518,09	576
2015	4	20.152.700,00	4.434.853,29	120
2016	7	42.787.400,00	13.120.639,35	252
2017	11	16.489.400,00	6.046.339,31	107
2018	9	15.873.600,00	7.673.686,14	97
Mietwohnraumförderung - Belegungsrechte	253	9.677.700,00	9.677.700,00	340
2014	39	1.027.700,00	1.027.700,00	39
2015	35	930.700,00	930.700,00	35
2016	41	1.153.000,00	1.153.000,00	41
2017	97	5.425.000,00	5.425.000,00	184
2018	41	1.141.300,00	1.141.300,00	41
Modernisierungsförderung für Wohnungseigentümergeinschaften	55	7.322.262,93	346.561,40	1.120
2013	2	43.800,00	1.650,96	13
2014	6	2.514.600,00	102.687,01	433
2015	10	1.750.700,00	102.050,20	128
2016	11	898.500,00	43.232,82	60
2017	22	1.937.362,93	79.691,33	473
2018	4	177.300,00	17.249,07	13
Gesamtergebnis	460	146.931.844,93	44.470.964,97	2.233

Auch in der Förderbilanz der Stadt Karlsruhe kann mit einem Subventionsvolumen in Höhe von rund 31 Mio. Euro für den Neubau von insgesamt 576 Mietwohnungen der höchste Anteil am Gesamtsubventionsvolumen im Bereich der Mietwohnraumförderung abgelesen werden. Danach folgt mit einem Subventionsvolumen in Höhe von rund 10 Mio. Euro der Fördertatbestand des Belegungsrechtserwerbs. Wie auch in der Landeshauptstadt Stuttgart liegt der Schwerpunkt der bewilligten Wohneinheiten mit einer Anzahl von 1.120 in der Modernisierungsförderung für Wohnungseigentümergeinschaften.

Bewilligungen im Rahmen der Wohnraumförderung des Landes Baden-Württemberg in Mannheim

Zeitraum: 01.01.2013 - 31.12.2018, Stand 20.02.2019

Förderart und Bewilligungsjahr	Bewilligungen			
	Anzahl der Bewilligungen	Volumen	Subventionswert	Anzahl bewilligte Wohneinheiten
Eigentumsförderung	202	31.886.956,49	4.398.856,48	163
2013	40	6.285.100,00	845.026,96	31
2014	30	5.759.600,00	548.570,09	26
2015	39	6.945.643,12	735.590,72	35
2016	27	3.240.013,37	357.181,60	19
2017	32	4.645.600,00	859.449,90	26
2018	34	5.011.000,00	1.053.037,21	26
Mietwohnraumförderung - Modernisierung	72	42.395.582,00	2.434.496,37	1.227
2014	22	18.769.871,00	930.890,43	635
2015	3	1.424.000,00	46.276,02	32
2016	20	10.409.402,00	665.485,91	265
2017	19	8.709.309,00	578.666,28	216
2018	8	3.083.000,00	213.177,72	79
Mietwohnraumförderung - Neubau	2	27.247.700,00	9.634.822,49	184
2018	2	27.247.700,00	9.634.822,49	184
Mietwohnraumförderung - Belegungsrechte	110	2.451.100,00	2.451.100,00	101
2015	40	952.000,00	952.000,00	41
2016	57	1.412.800,00	1.412.800,00	57
2017	13	86.300,00	86.300,00	3
Modernisierungsförderung für Wohnungseigentümergeinschaften	36	3.618.347,45	121.328,54	578
2013	1	600.000,00	22.615,91	112
2014	2	149.400,00	5.631,16	32
2015	3	450.400,00	11.971,03	35
2016	13	1.341.800,00	46.681,58	172
2017	7	353.047,45	11.795,74	74
2018	10	723.700,00	22.633,12	153
Gesamtergebnis	422	107.599.685,94	19.040.603,88	2.253

Etwa 50 Prozent der bewilligten Fördermittel sind im Gebiet der Stadt Mannheim ebenfalls im Mietwohnungsneubau zu verzeichnen. Darüber hinaus ist ein verhältnismäßig hoher Anteil der Subventionierung im Rahmen der Eigentumsförderung festzustellen. Mit insgesamt 1.227 Wohneinheiten wurden die meisten Wohnungen im Bereich der Modernisierungsförderung im Rahmen der Mietwohnraumförderung bewilligt.

Bewilligungen im Rahmen der Wohnraumförderung des Landes Baden-Württemberg in Heidelberg

Zeitraum: 01.01.2013 - 31.12.2018, Stand 20.02.2019

Förderart und Bewilligungsjahr	Bewilligungen			
	Anzahl der Bewilligungen	Volumen	Subventionswert	Anzahl bewilligte Wohneinheiten
Eigentumsförderung	115	14.864.812,85	2.128.084,49	93
2013	21	4.251.700,00	536.316,75	21
2014	18	2.308.800,00	244.864,72	16
2015	19	2.524.950,00	305.719,00	17
2016	18	1.734.263,92	187.604,55	14
2017	12	1.218.398,93	201.166,84	9
2018	27	2.826.700,00	652.412,63	16
Mietwohnraumförderung - Modernisierung	14	12.795.900,00	812.636,51	365
2014	1	484.000,00	23.807,18	33
2015	1	361.600,00	11.750,99	16
2016	6	2.743.000,00	168.668,56	96
2018	6	9.207.300,00	608.409,77	220
Mietwohnraumförderung - Neubau	11	20.067.600,00	8.644.835,00	157
2014	1	4.267.500,00	1.647.683,40	40
2015	4	5.276.700,00	2.325.626,05	41
2017	2	3.184.500,00	1.439.273,51	24
2018	4	7.338.900,00	3.232.252,05	52
Modernisierungsförderung für Wohnungseigentümergeinschaften	8	597.000,00	25.355,63	25
2015	2	172.800,00	9.996,26	6
2016	1	223.100,00	5.605,89	12
2017	1	6.900,00	6.900,00	0
2018	4	194.200,00	2.853,48	7
Gesamtergebnis	148	48.325.312,85	11.610.911,63	640

Der Übersicht für Heidelberg kann die gleiche Schwerpunktsetzung wie in den Städten Stuttgart, Karlsruhe und Mannheim entnommen werden. Auch im Gemeindegebiet Heidelberg ist ein verhältnismäßig hoher Anteil der Subventionsmittel für die Eigentumsförderung mit rund 2 Mio. Euro im Zeitraum 2013 bis 2018 für die Förderung von 93 Wohneinheiten festzustellen. Der Förderbilanz kann darüber hinaus entnommen werden, dass in absoluten Zahlen mit 640 Wohneinheiten in Heidelberg die wenigsten Wohneinheiten im Vergleich zu den Städten Stuttgart, Karlsruhe, Mannheim und Freiburg i. Br. für eine Förderung mit Mitteln der Landeswohnraumförderung bewilligt worden sind.

Bewilligungen im Rahmen der Wohnraumförderung des Landes Baden-Württemberg in Freiburg i. Br.

Zeitraum: 01.01.2013 - 31.12.2018, Stand 20.02.2019

Förderart und Bewilligungsjahr	Bewilligungen			
	Anzahl der Bewilligungen	Volumen	Subventionswert	Anzahl bewilligte Wohneinheiten
Eigentumsförderung	186	27.746.972,60	3.731.089,47	132
2013	26	3.926.550,00	536.325,07	20
2014	17	2.486.975,00	201.317,99	11
2015	27	5.419.000,00	614.689,53	23
2016	37	6.153.579,00	595.382,21	26
2017	20	2.922.800,00	476.970,49	18
2018	59	6.838.068,60	1.306.404,20	34
Mietwohnraumförderung - Modernisierung	4	6.392.800,00	476.376,08	52
2017	4	6.392.800,00	476.376,08	52
Mietwohnraumförderung - Neubau	40	75.099.000,00	24.389.732,61	410
2014	2	2.002.200,00	600.334,57	12
2015	4	7.303.600,00	2.656.525,85	48
2016	18	39.981.600,00	12.455.687,28	242
2017	6	7.990.400,00	2.003.541,48	0
2018	10	17.821.200,00	6.673.643,43	108
Mietwohnraumförderung - Belegungsrechte	63	12.935.100,00	12.935.100,00	475
2015	6	3.442.900,00	3.442.900,00	116
2016	7	5.191.100,00	5.191.100,00	174
2017	4	1.491.000,00	1.491.000,00	54
2018	46	2.810.100,00	2.810.100,00	131
Modernisierungsförderung für Wohnungseigentümergeinschaften	89	12.743.888,22	653.461,69	1.268
2013	2	1.574.000,00	55.442,55	205
2014	4	932.000,00	35.128,19	93
2015	22	3.066.400,00	151.549,97	350
2016	19	1.542.095,66	82.809,84	200
2017	20	2.040.847,65	117.281,92	134
2018	22	3.588.544,91	211.249,21	286
Gesamtergebnis	382	134.917.760,82	42.185.759,84	2.337

Wie in allen vorgenannten Städten liegt das Schwergewicht der Wohnraumförderung des Landes in Freiburg im Breisgau im Bereich des Mietwohnungsneubaus. Die verhältnismäßige Verteilung der Subventionsmittel entspricht der der Städte Stuttgart und Karlsruhe.

6. Wo befinden sich die Sozialwohnungen geografisch betrachtet im Hinblick auf den Landkreis Böblingen?

Zu 6.:

Wie in der Äußerung zu Ziffer 1 ausgeführt, ist gerade für gemeindebezogene Auswertungen der kommunalen Bestandsmitteilungen auf die aktuelle Erhebung des Ministeriums für Wirtschaft, Arbeit und Wohnungsbau zum Stand 31. Dezember 2017 zu rekurrieren. Dieses repräsentative Ergebnis landesweit gebundener und landesseitig geförderter Sozialmietwohnungen wurde zur Beantwortung auf die Auswertungsebene der Gemeinden im Landkreis Böblingen heruntergebrochen. Die untenstehende Übersicht listet alle zahlenmäßig identifizierbaren gemeindlichen Bestandsmitteilungen auf, wobei die Gemeinden alphabetisch angeordnet sind. Nicht erfasst sind die Gemeinden, die sich zwar rückgemeldet haben, deren Mitteilung aber keine verwertbare Angabe enthielt.

Name Gemeinde	PLZ	Gebundene Sozialmietwohnungen zum 31.12.2017
		31.12.2017
Aidlingen	71134	10
Altdorf	71155	0
Böblingen	71032	397
Deckenpfronn	75392	0
Ehningen	71139	0
Gärtringen	71116	28
Gäufelden	71126	0
Grafenau	71120	0
Herrenberg	71083	21
Holzgerlingen	71088	18
Leonberg	71229	442
Magstadt	71106	0
Mötzingen	71159	0
Renningen	71272	0
Rutesheim	71277	22
Schönaich	71101	59
Sindelfingen	71063	618
Waldenbuch	71111	0
Weil der Stadt	71263	62
Weil im Schönbuch	71093	12

7. Nach welchen Kriterien werden soziale Wohnungen an Leistungsempfänger in Baden-Württemberg vergeben?

Zu 7.:

Die Fragestellung zielt auf die „Vergabe“ von Sozialwohnungen und nimmt daher Bezug auf die soziale Mietwohnraumförderung, vor allem deren Rechtsfolgen. Nach § 15 Abs. 1 LWoFG sind Sozialmietwohnungen ausschließlich wohnberechtigten Haushalten zu überlassen. Diese gesetzliche Verpflichtung richtet sich an die Vermieter landesseitig geförderten und sozial gebundenen Mietwohnraums. Die wohnberechtigten Haushalte sind jedoch nicht Leistungs- oder Förderempfänger, sondern Begünstigte der Wohnraumförderung. Die Förderung richtet sich indessen an Investoren oder Dritte, die bereit sind, Mietwohnraum zu schaffen und sich als Gegenleistung dauerhaft Sozialbindungen zu unterwerfen. Diese Bindungen verpflichten die Förderempfänger/Vermieter, den gebundenen Wohnraum wohnberechtigten Haushalten auf der Grundlage eines schuldrechtlichen Verhältnisses, d. h. eines Mietvertrages, zu einer reduzierten Miete (Sozialmiete) zum Gebrauch zu überlassen.

Um den Förderzweck zu erreichen, darf der Vermieter einem wohnberechtigten Haushalt den Zugang zu Sozialmietwohnraum allein gegen Nachweis und Übergabe eines gültigen Wohnberechtigungsscheins ermöglichen, der nach einer Einkommens- und Vermögensprüfung von der zuständigen Gemeinde auf Antrag zu erteilen ist. Die Ermittlung des Einkommens des Wohnungssuchenden und seiner Haushaltsmitglieder dient der Prüfung der Einhaltung der maßgeblichen Einkommensgrenze. Weitere Voraussetzung für die Erteilung eines Wohnberechtigungsscheins ist neben dieser Einkommensschwäche, dass der oder die Wohnungssuchende überhaupt antragsbefugt ist. Die Antragsbefugnis setzt voraus, dass sich

der Wohnungssuchende nicht nur vorübergehend im Geltungsbereich des Gesetzes aufhält und rechtlich und tatsächlich in der Lage ist, für sich und seine Haushaltsangehörigen auf längere Dauer einen Wohnsitz zu begründen und dabei einen selbstständigen Haushalt zu führen (§ 4 Abs. 7 LWoFG).

Entsprechend wurde im Rahmen der Umfrage durch die den Gemeinden des Landkreises Böblingen als (einziges) Kriterium zur Überlassung einer Sozialmietwohnung die Vorlage eines Wohnberechtigungsscheins genannt.

Der landesweit verwendbare Wohnberechtigungsschein vermittelt keinen einklagbaren Anspruch auf die Vermietung einer Sozialmietwohnung. Er ist jedoch Voraussetzung für die Aufnahme des Haushalts in den Kreis berechtigter Mieter geförderter Wohnungen.

Den wohnberechtigten Haushalten ist der Zugang zu Sozialmietwohnraum nach gleichen Kriterien zu gewähren. Eine soziale Mietwohnraumförderung, die einen allgemeinen Ansatz verfolgt, geht daher von der Gleichbehandlung der Wohnberechtigten aus.

Eine weitere „Steuerung“ bei der Überlassung von Sozialmietwohnungen durch Vorgaben des Landes besteht indes nicht. Vermieter größerer Wohnungsbestände sind bei der Vermietung jedoch an die Beachtung des Allgemeinen Gleichbehandlungsgesetzes gebunden.

Zusätzliche Anforderungen bestehen dann, wenn die Mietwohnraumförderung in Ausnahmefällen mit strengen – landesseitigen – Sonderbindungen versehen sind, wonach der geförderte Wohnraum allein ganz bestimmten Personengruppen innerhalb des Kreises der Wohnberechtigten vorzubehalten ist. Die mietweise Überlassung einzelner Wohnungen kann dann nur an Haushalte erfolgen, die einer solchen Personengruppe angehören. Zudem kann das Auswahlrecht der Vermieter auch durch Benennungs- oder Besetzungsrechte der Standortgemeinde eingeschränkt sein.

9. Welche Organisationen bzw. Institutionen sind in Baden-Württemberg und im Landkreis Böblingen im Speziellen mit der Beschaffung, Erweiterung, Erhaltung und Zuteilung von sozialen Wohnungen befasst?

Zu 9.:

Die sozial orientierte Eigentumsförderung des Landes dient dem Zweck, einkommensschwächeren Haushalten den Weg in Wohneigentum zu ebnen. Sie richtet sich somit an private Bauherren oder Käufer, die das geförderte Objekt als Eigentümer auch selbst nutzen möchten. Anders verhält es sich bei der sozialen Mietwohnraumförderung, mit der die Schaffung fremd zu nutzender und sozial gebundener Wohneinheiten erstrebt wird. Als Adressaten kommen alle Investoren in den Mietwohnungsbau, aber auch Kommunen in Betracht. Überwiegend werden die entsprechenden Förderangebote durch Wohnungsunternehmen nachgefragt, wobei die kommunalen Wohnungsunternehmen (zumeist in der Rechtsform der GmbH) den größten Teil der Antragsteller ausmachen. Zu kleineren Teilen vertreten sind Wohnungsgenossenschaften, Privatpersonen und Kommunen.

Dr. Hoffmeister-Kraut
Ministerin für Wirtschaft,
Arbeit und Wohnungsbau