

Kleine Anfrage

des Abg. Daniel Born SPD

und

Antwort

des Ministeriums für Wirtschaft, Arbeit und Wohnungsbau

Bestand an ausschließlich kommunal gefördertem sozial gebundenem Wohnungsbau

Kleine Anfrage

Ich frage die Landesregierung:

1. Wie hat sich der Bestand an ausschließlich kommunal gefördertem sozial gebundenem Wohnraum seit 2014 entwickelt?
2. Welche Gründe liegen aus Sicht der Landesregierung für eine mögliche Zu- oder Abnahme vor?
3. In welchen Kommunen wird sozial gebundener Wohnraum durch kommunale Mittel finanziert?
4. Wie sind diese kommunalen Programme ausgestaltet?
5. Welche Einkommensgrenzen wurden durch die Kommunen festgelegt, um in einer ausschließlich kommunal geförderten sozial gebundenen Wohnung zu wohnen?
6. Welche Miethöhen pro Quadratmeter sind im ausschließlich kommunal geförderten sozialen Wohnungsbau festgeschrieben?
7. Mit welchen Bindungsdauern sind diese Wohnungen belegt?
8. Warum legen Kommunen eigene Förderprogramme auf, anstatt auf Mittel aus dem Landeswohnraumförderprogramm zuzugreifen?
9. Gibt es Möglichkeiten, ein kommunales Programm zur sozial gebundenen Mietraumschaffung mit dem Landeswohnraumförderprogramm zu kombinieren?

10. Wie bewertet die Landesregierung die Bedeutung von ausschließlich kommunal gefördertem sozial gebundenem Wohnraum im Rahmen einer Wohnraumoffensive?

15. 03. 2019

Born SPD

Begründung

In Baden-Württemberg herrscht großer Mangel an bezahlbarem Wohnraum und die Wartelisten für sozial gebundenen Wohnraum sind lang. Die vorliegende Anfrage soll aufklären, welche Bedeutung ausschließlich kommunal geförderter sozialer Wohnungsbau hat und wo dieser in den vergangenen Jahren stattgefunden hat.

Antwort*)

Mit Schreiben vom 29. Mai 2019 Nr. 5-2700.03/42 beantwortet das Ministerium für Wirtschaft, Arbeit und Wohnungsbau die Kleine Anfrage wie folgt:

1. Wie hat sich der Bestand an ausschließlich kommunal gefördertem sozial gebundenem Wohnraum seit 2014 entwickelt?

Zu 1.:

Dem Ministerium für Wirtschaft, Arbeit und Wohnungsbau liegen keine detaillierten Erkenntnisse zu Inhalt, Umfang und näherer Ausgestaltung rein kommunaler Wohnraumförderungsbemühungen vor, soweit sie ohne Inanspruchnahme der Landesförderung umgesetzt werden.

Angaben zu einer originär kommunalen Wohnraumfördertätigkeit mit ausschließlich kommunalen Mitteln können daher nur durch eine Erhebung bei den Gemeinden in Erfahrung gebracht werden. Das Ministerium für Wirtschaft, Arbeit und Wohnungsbau als oberste Fachaufsichtsbehörde im Rechtsrahmen der Landesförderung kann sich für Ermittlungen in diesem kommunalen Bereich nicht auf sein gesetzliches Weisungsrecht (§ 9 Abs. 5 Landeswohnraumförderungsgesetz – LWofG) stützen. Deswegen wurden die kommunalen Landesverbände gebeten, bei ihren Mitgliedern eine solche freiwillige Erhebung durchzuführen.

Die Erhebung richtete sich nicht nur auf Angaben zu einer kommunalen Förderung von Mietwohnraum, sondern in gleicher Weise wurden auch Daten zu einer etwaigen Eigentumsförderung erbeten.

Der Gemeindetag übermittelte den Erhebungsbogen Mitgliedsgemeinden mit einer Anzahl von mindestens 10.000 Einwohnern.

Aus dem *Mitgliederbereich des Städtetages Baden-Württemberg* wurden dem Wirtschaftsministerium durch den kommunalen Landesverband die Meldungen von insgesamt 36 Städten übermittelt. Acht Städte teilten mit, dass dort sozial gebundener Wohnraum mit kommunalen Mitteln finanziert wird, jedoch nur drei der Meldungen enthalten auch Angaben zu einem aufgrund kommunaler Förderung gebundenen Wohnungsbestand.

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

In zwei Fällen resultieren die Bestandsangaben aus einer kommunalen Mietwohnraumförderung, in einem Fall handelt es sich hingegen um gefördertes Wohneigentum (vgl. unten Ziffer 3.).

Im Hinblick auf das Ergebnis der Bestandserhebung dürfte besonders ins Gewicht fallen, dass sich nur wenige Stadtkreise überhaupt mit Meldungen beteiligt haben. Nicht erfasst werden konnten damit Städte, die gerade für eine solche Fördertätigkeit in Betracht kommen.

Aus dem *Mitgliederbereich des Gemeindetages Baden-Württemberg* wurden dem Wirtschaftsministerium durch den kommunalen Landesverband die Meldungen von insgesamt 34 Städten und Gemeinden übermittelt. Zwei der Kommunen teilten mit, dass dort eine soziale Bindung mit der Schaffung von Mietwohnraum verknüpft und die Umsetzung dieser Bindungen mit kommunalen Mitteln finanziert wird. Hierbei handelt es sich einmal um die Ausprägung einer kommunalen Mietwohnraumförderung, mit der Miet- und Belegungsbindungen an Bestandswohnungen begründet werden, im anderen Fall um neuen städtischen Wohnraum, wobei die Fördermaßnahme in einem Mietzuschuss für wohnberechtigte Haushalte besteht. Beide Städte machen für zeitlich eng begrenzte Zeiträume auch Angaben zum Wohnungsbestand. In weiteren Meldungen wurde vereinzelt auf andere kommunale Aktivitäten hingewiesen (vgl. unten Ziffer 3.).

Aus dem *Mitgliederbereich des Landkreistages Baden-Württemberg* wurden dem Wirtschaftsministerium durch den kommunalen Landesverband die Meldung von insgesamt 11 Landkreisen übermittelt.

Nach Auswertung der Meldungen aus den Mitgliederbereichen der kommunalen Landesverbände kann das nachfolgende – tabellarisch dargestellte – Ergebnis festgehalten werden.

Förderbereich	Bestand Wohneinheiten im Jahr					
	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Mietwohnraumförderung Neubau	78	93	93	98	63	89
Mietwohnraumförderung Bestandsmaßnahme	–	–	–	–	58	–
Eigentumsförderung Neubau	100	99	95	73	60	60

Der Sammelbegriff „Bestandsmaßnahme“ in der Mietwohnraumförderung steht hier ausschließlich für Bindungsbegründungen im Mietwohnungsbestand ohne einen notwendig zusätzlichen investiven Förderansatz.

2. Welche Gründe liegen aus Sicht der Landesregierung für eine mögliche Zu- oder Abnahme vor?

Zu 2.:

Das Ergebnis der Abfrage erscheint aufgrund der unter Ziffer 1. beschriebenen Rücklaufquote der freiwilligen Abfrage wenig repräsentativ, sodass für eine Bewertung durch die Landesregierung kein hinreichender Ansatz besteht.

3. In welchen Kommunen wird sozial gebundener Wohnraum durch kommunale Mittel finanziert?

Zu 3.:

In der nachfolgenden Tabelle werden jene Städte, Gemeinden und Landkreise benannt, deren Angaben in den Erhebungsbögen der freiwilligen Abfrage den Schluss auf eine kommunale Unterstützungstätigkeit zulassen.

Pforzheim	<i>Mietwohnraumförderung – Objektförderung – Neubau</i> Angaben zum Bestand, zu Subventionierung, Mietbindung (Miethöhe), Belegungsbindung, Bindungsdauer und Einkommensgrenzen
Bietigheim-Bissingen	<i>Mietwohnraumförderung – Objektförderung – Neubau</i> Angaben zum Bestand, zu Subventionierung, Mietbindung (Miethöhe), Belegungsbindung, Bindungsdauer und Einkommensgrenzen
Plochingen	<i>Mietwohnraumförderung – Bindungsbegründung an bestehenden Mietwohnungen</i> Angaben zum Bestand, zu Subventionierung, Mietbindung (Miethöhe), Belegungsbindung und Einkommensgrenzen
Wendlingen a. N.	<i>Mietwohnraumförderung – Subjektförderung</i> allein zum Zweck der Schaffung neuer städtischer Mietwohnungen, Angaben zum Bestand, zu Subventionierung (hier: des Mieterhaushalts), Mietbindung (Miethöhe), Belegungsbindung, Bindungsdauer, Einkommensgrenzen
Ettenheim	<i>Mietwohnraumförderung – Neubau</i> Angabe zur Subventionierung
Heilbronn	<i>Eigentumsförderung – Neubau</i> Angaben zum Bestand, zu Subventionierung, Belegungsbindung (Selbst- oder Eigennutzung), Bindungsdauer und Einkommensgrenzen
Buchen (Odenwald)	<i>Eigentumsförderung – Neubau und Bestandserwerb</i> Angaben zu Subventionierung und Belegungsbindung (Selbst- oder Eigennutzung)
Winnenden	Eigenbetrieb betreibt sozialen Wohnungsbau für Flüchtlinge, keine weiteren Angaben
Radolfzell	keine weiteren Angaben
Gerlingen	keine weiteren Angaben

Ausdrücklich nicht abgefragt waren Grundstücksverbilligungen oder reine Beteiligungen der Gemeinden an kommunalen Wohnungsunternehmen, wenn diese nicht mit konkret benennbaren Sozialbindungen einhergehen.

Wurden solche Maßnahmen oder weitere Bemühungen gleichwohl aufgelistet, wurden sie in der anschließenden Tabelle berücksichtigt, um Fehlverständnisse zu vermeiden.

Beachtung verdient hierbei vor allem der Hinweis einer Gemeinde auf die dortige Sozialbindungsquote für neuen Mietwohnraum, der auftragsgemäß durch einen Eigenbetrieb jährlich zu schaffen ist.

Gaggenau	Ggfs. zusätzliche städtische Zuschüsse zur Landeswohnraumförderung;
Oberkirch	Die eigenen wohnungsmäßigen Bedarfe werden bereits über die städtische Baugesellschaft Oberkirch mbH gedeckt, deren Gesellschafterin zu 98 Prozent die Stadt ist;
Pfullingen	Vergünstigte Bauplätze werden zur Verfügung gestellt; der Kaufpreis wird gestundet;
Rottenburg a. N.	Eigenbetrieb hat die Aufgabe der Wohnungsversorgung für breite Schichten der Bevölkerung zu sozial vertretbaren Bedingungen durch Bau, Bereitstellung und Bestandspflege von Wohnungen. Hierzu werden vom Betrieb – mit Unterstützung der Stadt – im Schnitt jährlich 30 Wohnungen errichtet, von denen mindestens 30 Prozent für Wohnberechtigungsscheininhaber zur Verfügung gestellt werden;
Landkreis Heilbronn	Finanzieller Zuschuss;
Ostalbkreis	Zur Aktivierung ungenutzten Mietwohnraums tritt der Landkreis als Zwischenmieter auf, um die Wohnungen an Haushalte mit geringem Einkommen bzw. Transferleistungsempfänger weiterzuvermieten, wenn ein unmittelbares Mietverhältnis nicht zustande kommt.

4. Wie sind diese kommunalen Programme ausgestaltet?

Zu 4.:

Soweit Gemeinden mit ihren Angaben auf strukturelle Details schließen lassen, ist nach der Auswertung zunächst zwischen dem klassischen Feld einer Mietwohnraum- und dem einer Eigentumsförderung zu differenzieren.

Innerhalb der Mietwohnraumförderung wird – wiederum als klassischem Ansatz – nach der Unterstützung von Neubaumaßnahmen und der Förderung der Begründung von Miet- und Belegungsbindungen im Mietwohnungsbestand unterschieden.

Die Subventionierung erfolgt regelmäßig in Form eines Zuschusses, wobei sich die durchschnittliche Höhe der jeweiligen kommunalen Subvention pro Einzelfall nicht ableiten lässt. Das gilt auch in dem Fall, indem eine Stadt die Zuschusshöhe (rd. 72.500 Euro) zwar beziffert, die Größenordnung jedoch auf das Kalenderjahr bezieht. Daneben treten – und mit dem Zuschuss möglicherweise auch kombinierbar – die Möglichkeiten einer Grundstückssubvention sowie einer Förderung des Erbbauzinses mit 75 Prozent bei erbbaurechtlicher Umsetzung eines Vorhabens. Die Bindungsbegründung im Mietwohnungsbestand wird ebenfalls mit einem Zuschuss gefördert. Eine Variante der Mietwohnraumförderung besteht hingegen in einer Subjektförderung. Der dabei gewährte Mietzuschuss greift jedoch nur bei neuen „städtischen Mietwohnungen“ ein.

Soweit eine Eigentumsförderung angeboten und praktiziert wird, erfolgt die Förderung ebenfalls als Zuschuss.

In einem Fall wird die durchschnittliche Zuschusshöhe dabei mit 22.000 Euro angegeben, in einem weiteren Fall beträgt diese Höhe entweder 1,5 Prozent des Bauplatzpreises zzgl. eines Festbetrages von 1.500 Euro je Kind oder 1,5 Prozent des Bauplatzpreises zzgl. einer Grundförderung von 300 Euro für die Dauer von 5 Jahren sowie eines Festbetrages von 650 Euro je Kind.

Inhalt und Umfang der Sozialbindungen wurden nicht in allen Fällen ausdifferenziert, sodass das Bild auch insoweit keinesfalls als vollständig gewertet werden darf. Während die Eigentumsförderung mit einer Verpflichtung zur Selbst- oder

Eigennutzung einhergeht, lässt sich nicht in jedem Fall einer Mietwohnraumförderung eine Belegungsbindung ableiten. So soll diese in einem Fall erst mit einer bestimmten Anzahl an Wohnungen einsetzen, während in anderen Fällen ausdrücklich der Nachweis eines Wohnberechtigungsscheins nach dem Landeswohnraumförderungsgesetz erforderlich ist. In einem Fall sieht die Förderpraxis eine „Anlehnung“ an diese Bescheinigung des Landes vor.

Bewilligungsvolumina oder Verfügungsrahmen wurden nicht mitgeteilt.

5. Welche Einkommensgrenzen wurden durch die Kommunen festgelegt, um in einer ausschließlich kommunal geförderten sozial gebundenen Wohnung zu wohnen?

Zu 5.:

Überwiegend verweisen die Gemeinden mit erkennbarer Förderstruktur im Rahmen ihrer Mietwohnraumförderung auf die Einkommensgrenzen des Landes. In einem Fall nimmt eine Gemeinde hingegen Bezug auf – eigene – Mietstufen, die nach Einkommensgrenzen gestaffelt sind.

In den Fällen der Eigentumsförderung stehen junge Familien mit Kindern (bzw. Kinderwunsch) als Zielgruppe im Vordergrund. Einpersonenhaushalte sind deshalb ausgenommen. In einem Fall werden vom Land abweichende Einkommensgrenzen bis zu einer Höhe von 92.400 Euro gezogen. Im anderen Fall bestehen im Rahmen der Familienbauförderung offenbar keine Einkommensgrenzen.

6. Welche Miethöhen pro Quadratmeter sind im ausschließlich kommunal geförderten sozialen Wohnungsbau festgeschrieben?

Zu 6.:

Soweit höchstzulässige Mieten formuliert sind, variieren diese im Rahmen von Mietabschlägen auf die ortsübliche Vergleichsmiete im Umfang von 15 Prozent, 25 Prozent und 33 Prozent, aber auch von örtlichen Gegebenheiten entsprechenden konkreten Obergrenzen in Höhe von 5,40 Euro, 9,50 Euro und 9,72 Euro.

7. Mit welchen Bindungsdauern sind diese Wohnungen belegt?

Zu 7.:

Nur aus wenigen Mitteilungen ist auch die jeweilige Bindungsdauer ableitbar. So kann diese unbefristet sein, aber auch zehn Jahre betragen.

8. Warum legen Kommunen eigene Förderprogramme auf, anstatt auf Mittel aus dem Landeswohnraumförderprogramm zuzugreifen?

Zu 8.:

Soweit eine Eigentumsförderung angeboten wird, begründen die Gemeinden dies mit dem Ziel, in ihrer Kommune gerade jungen Familien die Bildung von Wohneigentum ermöglichen zu wollen.

Breiter gefächert sind die Gründe, die für das Angebot einer kommunalen Mietwohnraumförderung angeführt werden. Hier liegt die Motivation einerseits in der Daseinsvorsorge für die Bürger, auch für jene mit höherem oder hohem Einkommen, andererseits auch in der Landeswohnraumförderung selbst, deren Belegungsbindungen zu unflexibel seien. Hinzu kommt die Möglichkeit zur Gestaltung der Subventionierung, z. B. durch eine ausschließliche Zuschussförderung. Zudem wird ganz grundsätzlich betont, dass der Mangel an bezahlbarem Wohnraum ein kommunales Engagement notwendig mache.

9. Gibt es Möglichkeiten, ein kommunales Programm zur sozial gebundenen Mietraumschaffung mit dem Landeswohnraumförderprogramm zu kombinieren?

Zu 9.:

Aus Sicht der Landesförderung besteht generell die Möglichkeit, bei der Unterstützung von Einzelvorhaben landesseitige und kommunale Förderansätze zu kombinieren. Mit der Verwaltungsvorschrift zum Programm Wohnungsbau BW 2018/2019 wurde – insoweit an die bestehende Praxis anschließend – eine dahingehende Kumulierung von Zuwendung mit Programmen von Gemeinden und Landkreisen zugelassen.

Mit der durchgeführten Abfrage wurden auch die Kommunen gebeten, hierzu eine Aussage zu treffen. Dies erfolgte jedoch nicht in allen Fällen, in denen aufgrund der Angaben vor Ort auf eine Fördertätigkeit zu schließen ist. Dabei wird die Kombinationsmöglichkeit öfter verneint als bejaht. Gründe für eine mangelnde Kumulierungsmöglichkeit werden nicht genannt.

10. Wie bewertet die Landesregierung die Bedeutung von ausschließlich kommunal gefördertem sozial gebundenem Wohnraum im Rahmen einer Wohnraumoffensive?

Zu 10.:

Aus dem Ergebnis der durchgeführten Abfrage kann eine allgemeingültige Bewertung nicht abgeleitet werden. Dennoch sieht die Landesregierung die Bedeutung kommunaler Maßnahmen durchaus als gegeben an. Dabei soll eine etwaige kommunale Förderung die landesseitige Wohnraumförderung weder verdrängen noch ersetzen, vielmehr können sich die Förderbemühungen auf kommunaler und auf Landesebene sinnvoll ergänzen. Über die Möglichkeiten von Kombinationen hinaus vermag ein gemeindlicher Förderansatz die auf den kommunalen Wirkungskreis bezogene Daseinsvorsorge bedarfsgerechter zu befriedigen. Die Gemeinden können im Rahmen eines kommunalen Förderprogramms vorrangig ihre Ziele verfolgen und diese z. B. durch die abweichende Gestaltung von Sozialbindungen flankieren. Darüber hinaus sind kommunale Beiträge hilfreich, um die Wohnraum-mangelsituation vor Ort schneller zu überwinden.

Dr. Hoffmeister-Kraut

Ministerin für Wirtschaft,
Arbeit und Wohnungsbau