

## **Kleine Anfrage**

**des Abg. Daniel Born SPD**

**und**

## **Antwort**

**des Ministeriums für Wirtschaft,  
Arbeit und Wohnungsbau**

### **Finanzielle Förderung von Abrissarbeiten bei der Schaffung neuen Wohnraums**

Kleine Anfrage

Ich frage die Landesregierung:

1. Gibt es inner- oder außerhalb der Landeswohnraumförderung Möglichkeiten, finanzielle Unterstützung für Abrissarbeiten als Voraussetzung für die Schaffung von Wohnraum zu erhalten?
2. Gibt es Möglichkeiten, die Kosten für den Abriss von Gebäuden als Voraussetzung für die Schaffung neuen Wohnraums in eine förderungswürdige Gesamtkalkulation einzubeziehen (Subventionen bezogen auf Gesamtkosten inkl. Abriss)?
3. Wie ist die finanzielle Unterstützung in den unter Frage 1 und Frage 2 genannten Fällen ggf. geregelt?
4. Gab es in der Vergangenheit Instrumente des Landes, Fälle wie die unter Frage 1 und Frage 2 genannten finanziell zu fördern?
5. Ist geplant, künftig Fördermöglichkeiten für unter Frage 1 und Frage 2 genannte Fälle zu schaffen, sollte es eine solche Förderung noch nicht geben?
6. Liegen der Landesregierung Erkenntnisse vor, wonach in Baden-Württemberg Bauprojekte verhindert werden, weil auf möglichem Baugrund abbruchreife Gebäude stehen, sich aber ein Abriss und Neubau aus finanziellen Gründen nicht lohnt?

11. 06. 2019

Born SPD

## Begründung

In Baden-Württemberg stehen mancherorts alte abbruchreife Gebäude auf Grundstücken, die für die Schaffung von Wohnraum geeignet wären. Jedoch behindern teils immense Kosten für den Abriss der alten Gebäude den Neubau, weshalb sich die Frage stellt, inwieweit das Land hierbei unterstützend tätig ist oder tätig sein kann.

## Antwort

Mit Schreiben vom 8. Juli 2019 Nr. 5-2700.03/57 beantwortet das Ministerium für Wirtschaft, Arbeit und Wohnungsbau im Einvernehmen mit dem Ministerium für Finanzen die Kleine Anfrage wie folgt:

*1. Gibt es inner- oder außerhalb der Landeswohnraumförderung Möglichkeiten, finanzielle Unterstützung für Abrissarbeiten als Voraussetzung für die Schaffung von Wohnraum zu erhalten?*

Zu 1.:

Das Wohnraumförderprogramm des Landes unterstützt auch die Schaffung von Ersatzneubauten. Selbstständiger Teil dieses Förderansatzes ist die Gewährung eines Pauschalbetrages im Fall vorausgehender und mithin zusätzlicher Abbruchkosten. Das Förderprogramm trägt damit auch dem Fördergrundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden Rechnung (§ 2 Nr. 9 Landeswohnraumförderungsgesetz – LWoFG).

Mithilfe dieser Fördermöglichkeit wird ein zusätzlicher Impuls gesetzt, um Stadt- und Ortskerne zu erhalten und neu zu beleben.

Mit den Finanzhilfen der städtebaulichen Erneuerung können Ordnungsmaßnahmen nach § 147 des Baugesetzbuchs (BauGB) als Teil eines Maßnahmenbündels gefördert werden. Hierunter fallen unter anderem Kosten für die Freilegung von Grundstücken (§ 147 Satz 1 Nr. 3 BauGB). Zuwendungsfähig sind insbesondere die Abbruch- und Abräumkosten (Ziff. 9. 4. 1 der Städtebauförderungsrichtlinien für Baden-Württemberg), um ein Grundstück für eine Folgenutzung vorzubereiten. Eine solche Folgenutzung kann insbesondere in der Schaffung von bezahlbarem und gefördertem Wohnraum bestehen. Die Schaffung von Wohnraum durch Umnutzung, Modernisierung und Aktivierung von Flächen genießt bei den Anträgen auf Finanzhilfen aus den Mitteln der städtebaulichen Erneuerung Fördervorrang neben der Konversion bisher militärisch genutzter Flächen.

*2. Gibt es Möglichkeiten, die Kosten für den Abriss von Gebäuden als Voraussetzung für die Schaffung neuen Wohnraums in eine förderungswürdige Gesamtkalkulation einzubeziehen (Subventionen bezogen auf Gesamtkosten inkl. Abriss)?*

Zu 2.:

Die modulare Ermittlung der Bau- und Grundstückskosten kann mit der Kalkulation der Investoren in den landesseitig geförderten Mietwohnungsbau passgenau abgestimmt werden.

*3. Wie ist die finanzielle Unterstützung in den unter Frage 1 und Frage 2 genannten Fällen ggf. geregelt?*

Zu 3.:

Die Abbruchkosten, die ein förderfähiger Ersatzneubau veranlasst, werden im Rahmen der sozialen Mietwohnraumförderung den berücksichtigungsfähigen Baukosten der Antragsteller gesondert zugeschlagen.

Die Baukosten, die den Kostengruppen 200 bis 800 der DIN 276 entsprechen, werden getrennt von den Kosten des Grundstücks festgestellt. Die so bestimmten

Baukosten sind derzeit in Höhe von 3.000 Euro je Quadratmeter Wohnfläche berücksichtigungsfähig. Hierbei handelt es sich um einen Festbetrag, der somit – im Sinne des kostengünstigen Bauens – auch dann zur Anrechnung und in Höhe des Unterschiedsbetrags als Zuschuss zur Auszahlung kommt, wenn die tatsächlichen Baukosten diese Festbetragsobergrenze nicht erreichen.

Aus den modular ermittelten Kosten wird der Betrag des unverzinslichen Förderdarlehens je Quadratmeter Wohnfläche abgeleitet. Dieser erhöht sich pauschal um 100 Euro (je Quadratmeter Wohnfläche), wenn zusätzliche Abbruchkosten entstehen. Diese Pauschalabgeltung wurde aus Vereinfachungsgründen gewählt, um den Antragstellern den Nachweis zusätzlicher Kosten zu erleichtern. Von dem Gesamtbetrag ist die notwendige Eigenleistung prozentual abzusetzen.

Wählt der Antragsteller eine Zuschussförderung anstelle des Förderdarlehens, erfolgt die Ermittlung der Förderhöhe in gleicher Weise. Aus dem möglichen Darlehensbetrag wird in einem zusätzlichen Rechenschritt der Zuschuss in Höhe des Subventionswerts abgeleitet.

*4. Gab es in der Vergangenheit Instrumente des Landes, Fälle wie die unter Frage 1 und Frage 2 genannten finanziell zu fördern?*

Zu 4.:

Die beschriebene Förderung durch eine pauschale Berücksichtigung von Abbruchkosten wurde unter Mitwirkung und in Abstimmung mit den Mitgliedern der Wohnraum-Allianz eingeführt.

*5. Ist geplant, künftig Fördermöglichkeiten für unter Frage 1 und Frage 2 genannte Fälle zu schaffen, sollte es eine solche Förderung noch nicht geben?*

Zu 5.:

Es wird hierzu auf die Äußerungen zu Ziffer 1 und 2 verwiesen.

*6. Liegen der Landesregierung Erkenntnisse vor, wonach in Baden-Württemberg Bauprojekte verhindert werden, weil auf möglichem Baugrund abbruchreife Gebäude stehen, sich aber ein Abriss und Neubau aus finanziellen Gründen nicht lohnt?*

Zu 6.:

Der Landesregierung liegen dazu keine Erkenntnisse vor.

Dr. Hoffmeister-Kraut

Ministerin für Wirtschaft,  
Arbeit und Wohnungsbau