

Antrag

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

und

Stellungnahme

des Ministeriums für Wirtschaft, Arbeit und Wohnungsbau

Soziale Wohnraumförderung und andere wohnungs- politische Maßnahmen

Antrag

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

1. wie hoch das Gesamtfördervolumen im Programmbereich „Soziale Mietwohnraumförderung“ in den Jahren 2016 bis 2020 jeweils war;
2. wie viele dieser Mittel jeweils pro Jahr abgerufen wurden;
3. wie viele Förderfälle es im Programmbereich „Soziale Mietwohnraumförderung“ in den Jahren 2016 bis 2020 jeweils gab;
4. wie viele dieser Förderfälle auf kommunale Unternehmen und wie viele auf privatwirtschaftliche Unternehmen und Genossenschaften entfallen sind (bitte aufgeschlüsselt nach Jahren);
5. wie viele Wohnungen im Programmbereich „Soziale Mietwohnraumförderung“ jeweils in den Jahren 2016 bis 2020 durch Neubau geschaffen wurden;
6. wie viele Sozialwohnungen durch neu erworbene Belegrechte von bereits vorhandenen Wohnungen in den Jahren 2016 bis 2020 jeweils neu geschaffen wurden;
7. welche Absenkungen des Mietpreises gegenüber der ortsüblichen Vergleichsmiete (OVM) für die Wohnungen der Ziffern 5 und 6 erreicht werden konnten (bitte aufgeschlüsselt, wenn möglich, nach Jahren; bspw. ausgedrückt in durchschnittlicher Absenkung des Mietpreises für alle Wohnungen, Anzahl der Wohnungen mit Mietpreisabsenkung > 30 Prozent, 20 bis 30 Prozent, 10 bis 20 Prozent, < 10 Prozent, oder ähnlichen sinnvollen Kriterien);

8. wie viele Gebäude mit wie vielen Wohnungen abgerissen wurden, um Neubauten im Programmbereich „Soziale Mietwohnraumförderung“ zu realisieren;
9. wie hoch das Gesamtfördervolumen im Programmbereich „Eigengenutzter Wohnraum“ in den Jahren 2016 bis 2020 jeweils war und wie viele dieser Mittel jeweils pro Jahr abgerufen wurden;
10. wie viele einzelne Wohnungen durch den Programmbereich „Eigengenutzter Wohnraum“ in den Jahren 2016 bis 2020 jeweils gefördert wurden;
11. inwiefern die staatlichen Förderungen im sozialen Wohnungsbau kostendeckend sind, um die damit verbundene verringerte Miete/Kaufpreise zu subventionieren und damit für den Vermieter/Verkäufer ein tragfähiges Geschäftsmodell zu ermöglichen;
12. wenn nicht, in welcher Spanne sich die Quersubventionierung für die anderen Mieter/Käufer bewegt;
13. in welchen Kommunen in Baden-Württemberg aktuell eine Sozialquote für den Wohnungsbau besteht;
14. wie viele Wohnungen in den Jahren 2016 bis 2020 jeweils neu unter diesen Sozialquoten errichtet wurden;
15. wie sehr die Leistung „Wohngeld“ in Baden-Württemberg in den Jahren 2016 bis 2020 jeweils in Anspruch genommen wurde (bitte ausgedrückt in Anzahl der Förderfälle und Höhe der Gesamtsumme).

04.03.2021

Reich-Gutjahr, Dr. Schweickert, Haußmann, Weinmann,
Brauer, Fischer, Dr. Goll, Hoher, Keck FDP/DVP

Begründung

Der Bedarf an Wohnraum im Allgemeinen insgesamt und an sozial gebundenem Wohnraum im Besonderen in Baden-Württemberg ist hoch. Der Antrag soll klären, inwiefern das Förderprogramm „Soziale Wohnraumförderung“ zur Deckung beigetragen hat, und wie sich die Anforderungen des Staates an die Bereitstellung sozial geförderter Wohnungen auf andere Mieter/Käufer auswirken. Die erfragten Entwicklungen und Alternativen sollen zum Ende der Legislaturperiode eine umfassende Bewertung ermöglichen.

Stellungnahme

Mit Schreiben vom 29. März 2021 Nr. 57-2700.03/111 nimmt das Ministerium für Wirtschaft, Arbeit und Wohnungsbau zu dem Antrag wie folgt Stellung:

1. wie hoch das Gesamtfördervolumen im Programmbereich „Soziale Mietwohnraumförderung“ in den Jahren 2016 bis 2020 jeweils war;

Zu 1.:

In der nachfolgenden Tabelle hat die Bewilligungsstelle das jährliche „Fördervolumen“, das für die soziale Mietwohnraumförderung des Landes mittels Förderzusagen den Antragstellern jeweils zur Verfügung gestellt wurde, aufgeführt.

Zu beachten ist, dass es sich somit allein um Fördermaßnahmen handelt, die auf die Begründung von Sozialbindungen abzielen, die mithin dem „Einkauf“ von sozialen Miet- und Belegungsbindungen dienen. Die Ergebnisse der Modernisierungsförderung im Mietwohnungsbestand, die an in der Vergangenheit gewährte Förderungen anknüpft, jedoch keine „neuen“ Sozialbindungen schafft, finden in der Übersicht damit keine Berücksichtigung.

Die Summenangaben entsprechen der Summe der bewilligten Volumina. Mit den Förderentscheidungen der L-Bank (Bewilligungen) erlangen die künftigen Förderempfänger einen Anspruch auf die Auszahlung der zugesagten Mittel.

Die angegebenen Volumina unterscheiden nicht nach Darlehen oder Zuschüssen. Sie geben damit nicht den Subventionswert wieder.

Insgesamt ist im Laufe des Betrachtungszeitraums ein kontinuierlicher und deutlicher Anstieg erkennbar.

Bewilligungsvolumen in den Jahren 2016 bis 2020

Bewilligungsjahr	Bewilligungsvolumen
2016	158.603.900 €
2017	149.457.600 €
2018	260.805.100 €
2019	341.945.400 €
2020	362.579.321 €
Gesamtergebnis	1.273.391.321 €

2. wie viele dieser Mittel jeweils pro Jahr abgerufen wurden;

Zu 2.:

Im Anschluss an die tabellarische Darstellung zu oben 1. hat die L-Bank in dem folgenden Tabellenwerk das Gesamtvolumen der erfolgten jährlichen Auszahlungen ausgewertet und zusammengestellt.

Diese Auszahlungspraxis der Förderbank erfolgt entsprechend dem Baufortschritt, ist damit vor allem von der Vorgehensweise der Förderempfänger abhängig und infolgedessen auch nur bedingt aussagekräftig.

Die Volumina differenzieren nicht nach gewährten Darlehen oder Zuschüssen und geben damit nicht den Subventionswert wieder.

Wiederum ist ein kontinuierlicher Anstieg der jährlichen Volumina unverkennbar.

Auszahlungsvolumen in den Jahren 2016 bis 2020

Jahr der Auszahlung	Auszahlungsvolumen
2016	53.475.786 €
2017	111.954.901 €
2018	149.467.171 €
2019	230.037.195 €
2020	251.092.631 €
Gesamtergebnis	796.027.683 €

3. wie viele Förderfälle es im Programmbereich „Soziale Mietwohnraumförderung“ in den Jahren 2016 bis 2020 jeweils gab;

Zu 3.:

Zur Darstellung der Fallzahl wurde die L-Bank gebeten, nun die der Bewilligungsstelle zur Entscheidung vorgelegten und damit erfassten Förderanträge im genannten Zeitraum tabellarisch aufzubereiten. Zum Zweck dieser „Aufbereitung“ wurde der Antragszahl jeweils das beantragte Fördervolumen, der damit verbundene barwertige Subventionsumfang sowie die Anzahl der zur Förderung vorgesehenen Wohneinheiten, hier Sozialmietwohnungen, gegenübergestellt.

Zu beachten ist, dass die zusammengefassten Daten die Ergebnisse der jeweiligen Kalenderjahre, nicht jedoch der Programmjahre wiedergeben.

Die Förderanträge werden mit ihrem Eingang bei der Bewilligungsstelle erfasst. Nach Antragsingang kann es zu Abweichungen gegenüber vorherigen Auswertungen insoweit kommen, als sich Änderungen im Antragsumfang von Antragstellerseite auf die Anzahl der beantragten Mietwohneinheiten auswirken können. Die L-Bank hat ihrer Darstellung eine aktuelle Auswertung der Antragsdaten zugrunde gelegt.

Im Gleichklang mit den vorherigen Darstellungen zu oben 1. und 2. kann wiederum eine kontinuierliche Steigerung der Volumina festgestellt werden, die vor allem auch in der Steigerung der Anzahl der Wohneinheiten sichtbar wird.

Förderanträge zur bindungsfreien Modernisierungsförderung sind nicht berücksichtigt.

Förderanträge in den Jahren 2016 bis 2020

Antragsjahr	Anträge			
	Anzahl	Volumen	Subvention (Barwert)	Anzahl WE
2016	337	165.295.200 €	62.007.862 €	1.381
2017	353	227.698.000 €	109.432.631 €	1.968
2018	411	258.979.700 €	121.908.190 €	2.146
2019	477	361.398.128 €	152.650.242 €	2.972
2020	532	385.411.438 €	184.765.484 €	2.978
Gesamtergebnis	2.110	1.398.782.466 €	630.764.410 €	11.445

4. wie viele dieser Förderfälle auf kommunale Wohnungsunternehmen und wie viele auf privatwirtschaftliche Unternehmen und Genossenschaften entfallen sind (bitte aufgeschlüsselt nach Jahren);

Zu 4.:

Die Bewilligungsstelle hat den Bestand der Förderanträge zur sozialen Mietwohnraumförderung unter dem Blickwinkel der Antragstellerseite und nach den Merkmalen Qualität und Eigenschaften durchsucht. Mit dem nachfolgenden Tabellenwerk werden die Auswertungsergebnisse dazu dargestellt.

Dabei wird zwischen kommunalen Wohnungsunternehmen, genossenschaftlich organisierten sowie sonstigen – privaten – Antragstellern unterschieden.

Im Anschluss an die Tabelle zu oben 3. werden dem Kalenderjahr sowie nun der Antragstellerseite wiederum die Förderanträge, das jeweilige Antragsvolumen, der jeweilige Subventionsumfang sowie die Anzahl der beantragten Mietwohneinheiten zugeordnet.

Förderanträge in den Jahren 2016 bis 2020, unterteilt nach Antragsjahr und Antragsteller

Antragsjahr und Antragsteller	Anträge			
	Anzahl	Volumen	Subvention (Barwert)	Anzahl WE
2016	337	165.295.200 €	62.007.862 €	1.381
Kommunale und öffentliche Wohnungsunternehmen	283	130.221.910 €	50.304.745 €	1.123
Genossenschaften	10	16.657.322 €	4.840.930 €	115
Sonstige (Private Bauherren; Stiftungen etc.)	45	18.415.968 €	6.862.188 €	142
2017	353	227.698.000 €	109.432.631 €	1.968
Kommunale und öffentliche Wohnungsunternehmen	309	164.936.960 €	83.133.980 €	1.533
Genossenschaften	7	11.415.612 €	4.642.125 €	84
Sonstige (Private Bauherren; Stiftungen etc.)	37	51.345.428 €	21.656.526 €	351
2018	411	258.979.700 €	121.908.190 €	2.146
Kommunale und öffentliche Wohnungsunternehmen	328	183.423.610 €	87.085.501 €	1.584
Genossenschaften	14	12.852.402 €	5.540.550 €	107
Sonstige (Private Bauherren; Stiftungen etc.)	69	62.703.688 €	29.282.139 €	455
2019	477	361.398.128 €	152.650.242 €	2.972
Kommunale und öffentliche Wohnungsunternehmen	350	272.324.968 €	114.556.103 €	2.260
Genossenschaften	20	21.432.088 €	9.579.906 €	178
Sonstige (Private Bauherren; Stiftungen etc.)	107	67.641.072 €	28.514.233 €	533
2020	532	385.411.438 €	184.765.484 €	2.978
Kommunale und öffentliche Wohnungsunternehmen	350	297.799.517 €	140.582.044 €	2.179
Genossenschaften	41	31.356.701 €	11.222.741 €	210
Sonstige (Private Bauherren; Stiftungen etc.)	141	56.255.219 €	32.960.699 €	589
Gesamtergebnis	2.110	1.398.782.466	630.764.410	11.445

5. wie viele Wohnungen im Programmbereich „Soziale Mietwohnraumförderung“ jeweils in den Jahren 2016 bis 2020 durch Neubau geschaffen wurden;

Zu 5.:

Die kalenderjährlichen Fertigstellungen von Sozialmietwohnungen können keiner amtlichen Statistik entnommen werden. Vielmehr bedarf es für die Feststellung der Bezugsfertigkeit neuen Sozialmietwohnraums – aufgrund investiver Förderung – einer speziellen Auswertung des Datenbestandes der Bewilligungsstelle im Zusammenhang mit erfolgten Schlussauszahlungen.

Danach ergeben sich die nachfolgenden Fertigstellungszahlen, wobei neben dem reinen Neubau auch die Neuschaffung von Sozialmietwohnraum durch Änderungs- und Erweiterungsmaßnahmen mit wesentlichem Bauaufwand in die Betrachtung einbezogen wurden.

Ab dem Jahr 2018 kann ein kontinuierlicher Anstieg festgestellt werden.

Kalenderjahr	2016	2017	2018	2019	2020
Anzahl Fertigstellungen	482	400	620	891	1.131

6. wie viele Sozialwohnungen durch neu erworbene Belegungsrechte an bereits vorhandenen Wohnungen in den Jahren 2016 bis 2020 jeweils neu geschaffen wurden;

Zu 6.:

Neben den investiven Fördermaßnahmen zur Schaffung neuen Sozialmietwohnraums steht gleichberechtigt die Gewinnung sozial gebundener Mietwohnungen im Zuge nicht-investiver Fördermaßnahmen im Mietwohnungsbestand bzw. an bereits bezugsfertigem Mietwohnraum. Die ohne baulichen Aufwand generierten Wohneinheiten werden allein durch die Begründung von Miet- und Belegungsbindungen an diesen Wohnungen gewonnen, indem die L-Bank mit ihrer Entscheidung die öffentlich-rechtlichen Sozialbindungen mit dem geförderten Objekt verknüpft.

In der nachfolgenden Tabelle wird die jeweilige Anzahl der erfolgten Bindungsbegründungen im Kalenderjahr angegeben.

Kalenderjahr	2016	2017	2018	2019	2020
Anzahl Bindungsbegründungen an bereits bezugsfertigem Mietwohnraum	428	340	421	443	411

7. welche Absenkungen des Mietpreises gegenüber der ortsüblichen Vergleichsmiete (OVM) für die Wohnungen der Ziffern 5 und 6 erreicht werden konnten (bitte aufgeschlüsselt, wenn möglich, nach Jahren; bspw. ausgedrückt in durchschnittlicher Absenkung des Mietpreises für alle Wohnungen, Anzahl der Wohnungen mit Mietpreisabsenkung > 30 Prozent, 20 bis 30 Prozent, 10 bis 20 Prozent, < 10 Prozent, oder ähnlichen sinnvollen Kriterien);

Zu 7.:

Mit dem Förderprogramm wird den Antragstellern für die Bestimmung der höchstzulässigen Miete ein Korridor eingeräumt, innerhalb dessen jene Bestimmung der Entscheidung und Wahl der Förderempfängerseite obliegt.

Die Sozialmiete, die durch einen prozentualen Abschlag auf die ortsübliche Vergleichsmiete festzulegen ist, ist jedenfalls innerhalb eines Bereichs der Mietabsenkung um 20 bis 40 Prozent anzusetzen, wobei selbstverständlich auch ein noch höherer Mietabschlag möglich ist. Der Regelmietabschlag, der mithin eine ungeschmälerte Mietsubvention gewährleistet, liegt bei 33 Prozent; höhere Mietabschläge (ab 34 Prozent) bis zu 40 Prozent lösen eine höhere Subventionierung aus.

Für die nachfolgenden Darstellungen hat die Förderbank die ihr vorliegenden Anträge ausgewertet und die dabei beabsichtigten Sozialmiethöhen erhoben.

Die deutliche Mehrheit der Anträge zielt danach auf die Regelmietabsenkung in Höhe von 33 Prozent gegenüber der ortsüblichen Vergleichsmiete.

Mit der folgenden Tabelle werden die prozentualen Absenkungen für beantragte Neubauvorhaben entsprechend der vorgeschlagenen Bezeichnung klassifiziert.

Absenkung der Miethöhe in den Jahren 2016 bis 2020 (Neubau)

Antragsjahr	Anträge (Neubau)	
	Anzahl WE	
2016		
< 20 %		2 %
33 %		98 %
2017		
< 20 %		20 %
33 %		70 %
34 % bis 40 %		4 %
> 40 %		6 %
2018		
< 20 %		1 %
20 % bis 32 %		3 %
33 %		88 %
34 % bis 40 %		7 %
> 40 %		1 %
2019		
20 % bis 32 %		2 %
33 %		88 %
34 % bis 40 %		10 %
2020		
20 % bis 32 %		3 %
33 %		90 %
34 % bis 40 %		7 %

Anschließend folgt die tabellarische Darstellung und Klassifizierung der beantragten Sozialmieten im Zusammenhang mit nicht-investiven Fördermaßnahmen zur Begründung sozialer Miet- und Belegungsbindungen an bereits bezugsfertigem Mietwohnraum.

Absenkung der Miethöhe in den Jahren 2016 bis 2020 (Begründung von Bindungen)

Antragsjahr	Anträge (Bindungsbegründungen)
	Anzahl WE
2016	
33 %	100 %
2017	
< 20 %	1 %
20 % bis 32 %	2 %
33 %	94 %
34 % bis 40 %	3 %
2018	
< 20 %	1 %
20 % bis 32 %	3 %
33 %	96 %
2019	
20 % bis 32 %	14 %
33 %	83 %
34 % bis 40 %	3 %
2020	
20 % bis 32 %	11 %
33 %	84 %
34 % bis 40 %	5 %

8. wie viele Gebäude mit wie vielen Wohnungen abgerissen wurden, um Neubauten im Programmbereich „Soziale Mietwohnraumförderung“ zu realisieren;

Zu 8.:

Die Bewilligungsstelle erfasst nicht Art und Qualität etwaiger Vorgängerbauten, die beseitigt wurden, um einen Ersatzneubau zu verwirklichen.

In früheren Programm (bis zum Landeswohnraumförderungsprogramm 2015/2016) war ausdrücklich die Förderung von Ersatzneubauten als Fördertatbestand vorgesehen. Dies diente dem Zweck, in solchen Fällen einer regelmäßigen Innenentwicklung eine landesweite Förderung zu ermöglichen.

Seitdem die soziale Mietwohnraumförderung mit dem Förderprogramm Wohnungsbau BW 2017 grundsätzlich auch landesweit angeboten wird, ist die dahingehende Notwendigkeit der Bezeichnung entfallen.

Aber auch Ersatzneubauten mussten und müssen nicht zwingend an die Stelle von Wohngebäuden treten.

Etwaige Abbruchkosten können nun zwar durch Berücksichtigung als Baukosten mit einer pauschalen Angabe in die Förderung einbezogen werden, aber auch insoweit sind abgebrochene Wohnungen durch die Bewilligungsstelle nicht zu erfassen. Dies dürfte als alleiniges Merkmal auch unzureichend sein. Vielmehr müsste dann jedenfalls auch der Zustand des abzubrechenden Wohnraums ebenso festgestellt werden, wie dessen Bewohnbarkeit, verbunden mit einer Aussage zur Wirtschaftlichkeit einer etwaigen Ertüchtigung. Solche umfassenden und aufwändigen Erhebungen sind derzeit nicht vorgesehen.

Gleichwohl hat sich die L-Bank im Folgenden um eine aussagekräftige Darstellung bemüht und im nachfolgenden Tabellenwerk die Förderanträge zur sozialen Mietwohnraumförderung zusammengestellt und ausgewertet, die ein Neubauvorhaben zum Ziel haben, das an die Stelle eines beseitigten Vorgängergebäudes tritt.

Anträge in den Jahren 2016 bis 2020, nur Fördermaßnahme Ersatzneubau

Antragsjahr	Anträge (Fördermaßnahme Ersatzneubau)			
	Anzahl	Volumen	Subvention (Barwert)	Anzahl WE
2016	6	14.821.300 €	5.748.686 €	76
2017	6	12.730.700 €	5.177.835 €	80
2018	32	91.497.100 €	37.033.824 €	567
2019	28	80.219.528 €	29.189.171 €	534
2020	43	121.659.085 €	52.602.079 €	721
Gesamtergebnis	115	320.927.713 €	129.751.594 €	1.978

9. wie hoch das Gesamtfördervolumen im Programmbereich „Eigengenutzter Wohnraum“ in den Jahren 2016 bis 2020 jeweils war und wie viele dieser Mittel jeweils pro Jahr abgerufen wurden;

10. wie viele einzelne Wohnungen durch den Programmbereich „Eigengenutzter Wohnraum“ in den Jahren 2016 bis 2020 jeweils gefördert wurden;

Zu 9. und 10.:

Aufgrund des inhaltlichen Zusammenhangs werden die Fragen zu den Ziffern 9 und 10 gemeinsam beantwortet.

In der nachfolgenden Tabelle werden anhand der durch die Förderbank ausgesprochenen Bewilligungen neben den zur Selbstnutzung geförderten Wohnungen auch das jährliche Bewilligungsvolumen und der Umfang der jeweiligen Subventionierung angegeben.

Bewilligungen in den Jahren 2016 bis 2020

Bewilligungsjahr	Bewilligungen			
	Anzahl	Volumen	Subvention (Barwert)	Anzahl WE
2016	1.621	199.403.282 €	19.926.742 €	1.141
2017	1.725	242.187.705 €	43.210.135 €	1.296
2018	2.046	314.502.351 €	65.760.034 €	1.602
2019	1.884	298.622.797 €	45.172.180 €	1.459
2020	1.831	301.583.164 €	40.813.105 €	1.379
Gesamtergebnis	9.107	1.356.299.299 €	214.882.196 €	6.877

Der Mittelabruf wird im nachfolgenden Tabellenwerk wiederum durch die jährlich differenzierten Angaben zum tatsächlichen Auszahlungsvolumen dargestellt.

Auszahlungsvolumen in den Jahren 2016 bis 2020

Jahr der Auszahlung	Auszahlungsvolumen
2016	211.509.710 €
2017	194.328.455 €
2018	268.785.694 €
2019	296.209.336 €
2020	300.643.352 €
Gesamtergebnis	1.271.476.548 €

11. inwiefern die staatlichen Förderungen im sozialen Wohnungsbau kostendeckend sind, um die damit verbundene verringerte Miete/Kaufpreise zu subventionieren und damit für den Vermieter/Verkäufer ein tragfähiges Geschäftsmodell zu ermöglichen;

Zu 11.:

Die staatliche Förderung des sozialen Wohnungsbaus wird nahezu ausschließlich durch die investive Neubauförderung repräsentiert.

Die soziale Mietwohnraumförderung insgesamt wird marktzinsunabhängig als verlässlich kalkulierbares Angebot ausgestaltet. Dabei wird der Subventionswert mit einem festen Prozentsatz der förderfähigen Gesamtkosten festgeschrieben.

Diese Kosten setzen sich zusammen aus den berücksichtigungsfähigen – variablen – Grundstückskosten (Kostengruppe 100 DIN 276) und einem Festbetrag in Höhe von 3.500 Euro/m² Wohnfläche für die Baukosten (Kostengruppe 200 bis 800 DIN 276).

Unterschreiten die für die Höhe des Darlehens maßgeblichen tatsächlichen berücksichtigungsfähigen Baukosten den Festbetrag, hat dies keinen Einfluss auf die Höhe des Subventionswertes.

Von den berücksichtigungsfähigen Kosten sind 20 Prozent als Eigenkapital darzustellen, das heißt 80 Prozent der berücksichtigungsfähigen Gesamtkosten sind dem Grunde nach förderfähig (förderfähige Gesamtkosten).

In der Allgemeinen sozialen Mietwohnraumförderung beträgt dieser Subventionsfestanteil 37 Prozent der förderfähigen Gesamtkosten. Dieser Prozentsatz ist daran geknüpft, dass die Regelabsenkung der Sozialmiete im Umfang von 33 Prozent gegenüber der konkreten ortsüblichen Vergleichsmiete und die maximale Sozialbindungsdauer von 30 Jahren in der Förderzusage zugrunde gelegt wird.

Ob der Subventionswert im sozialen Wohnungsbau kostendeckend ist, um den Förderempfänger ein tragfähiges Geschäftsmodell zu ermöglichen, lässt sich nicht pauschal beantworten. Die Wirtschaftlichkeit eines Vorhabens hängt von unterschiedlichen Faktoren ab und wird vor allem durch folgende Umstände beeinflusst:

- Höhe des Grundstückskaufpreises
- Etwaige Beseitigung von Altlasten
- Höhe der Baukosten
- Höhe der ortsüblichen Vergleichsmiete
- Höhe des Mietverzichts

Der ausgereichte Subventionswert dient dem Förderempfänger damit als Ausgleich der Nachteile einerseits aus dem notwendigen Mietverzicht im Zuge der Sozialmiete, andererseits aus den aufzubringenden Kosten des zu realisierenden Vorhabens.

In einer Kurzumfrage wurden seitens der L-Bank im September 2020 266 Wohnungsunternehmen zum Förderprogramm Wohnungsbau BW 2020/2021 befragt. Des nur kurzen zeitlichen Vorlaufs zum Trotz, konnte dennoch eine Rücklaufquote von 27 Prozent erzielt werden. Dabei gab die Mehrheit der Befragten an, dass der feste Subventionswert von 37 Prozent als ausreichend angesehen wird.

Bauträger und somit Verkäufer von Wohnraum werden als solche nicht gefördert. Das Bauträgergeschäftsmodell ist nicht Gegenstand eines Fördertatbestandes, so dass insoweit keine Betrachtungen zur Tragfähigkeit des Modells angestellt werden können. Auch in solchen Fällen sind die Begünstigten der Objektförderung die Erwerber des Wohnraums.

12. wenn nicht, in welcher Spanne sich die Quersubventionierung für die anderen Mieter/Käufer bewegt;

Zu 12.:

Hinsichtlich etwaiger Umfänge von Quersubventionierungen liegen keine Informationen vor.

13. in welchen Kommunen in Baden-Württemberg aktuell eine Sozialquote für den Wohnungsbau besteht;

14. wie viele Wohnungen in den Jahren 2016 bis 2020 jeweils neu unter diesen Sozialquoten errichtet wurden;

Zu 13. und 14.:

Die Fragen zu den Ziffern 13 und 14 werden aufgrund des Sachzusammenhangs gemeinsam beantwortet.

Dem Land liegen keine Informationen darüber vor, in welchen Städten und Gemeinden im Land aktuell eine „Sozialquote“ für Wohnungsbau besteht und wie viele Wohnungen nach einer „Sozialquote“ entstanden sind.

15. wie sehr die Leistung „Wohngeld“ in Baden-Württemberg in den Jahren 2016 bis 2020 jeweils in Anspruch genommen wurde (bitte ausgedrückt in Anzahl der Förderfälle und Höhe der Gesamtsumme).

Zu 15.:

Die Fallzahlen und Gesamtausgaben für Wohngeldleistungen in Baden-Württemberg in den Jahren 2016 bis 2020 sind in der nachfolgenden Übersicht dargestellt:

Stichtag	Anzahl der Haushalte	Gesamtausgaben
31.12.2016	66.276	136.851.000 €
31.12.2017	62.308	130.954.000 €
31.12.2018	56.975	117.217.000 €
31.12.2019	52.133	106.958.000 €
31.12.2020	59.151	150.911.000 €

Die Anzahl der Wohngeldhaushalte jeweils zum Stichtag am 31. Dezember eines Jahres umfasst ohne Unterscheidung reine Wohngeldhaushalte und wohngeldrechtliche Mischhaushalte (in diesen Fällen leben Wohngeldberechtigte mit Personen zusammen, die keinen eigenen Anspruch auf Wohngeld haben) sowie ohne Unterscheidung Mietzuschuss (für Mietwohnungen) und Lastenzuschuss (für selbst bewohntes Wohneigentum). Die Gesamtausgaben umfassen die Ausgaben des jeweiligen Jahres abzüglich Rückzahlungen, und hierbei den Bundes- und den Landesanteil zu jeweils 50 Prozent.

Der sprunghafte Anstieg der Fallzahlen und Gesamtausgaben im Jahr 2020 nach einem kontinuierlichen Rückgang in den Jahren 2016 bis 2019 ist vor allem auf die Wohngeldreform, die am 1. Januar 2020 in Kraft getreten ist, sowie auch auf die Auswirkungen der Corona-Pandemie zurückzuführen. Die Wohngeldreform 2020 beinhaltet eine Steigerung des Leistungsniveaus zum Ausgleich mit Blick auf den Anstieg der Wohnkosten- und Verbraucherpreise seit der letzten Wohngeldreform zum 1. Januar 2016.

Durch die Reform 2020 wurde neben einer Leistungserhöhung für Haushalte im Wohngeldbezug auch ein neuer Zugang für weitere Haushalte zum Wohngeld ermöglicht. Auf Initiative Baden-Württembergs wurde eine Dynamisierung im Wohngeld eingeführt, bei der das Wohngeld alle zwei Jahre beginnend ab 1. Januar 2022 automatisch an die aktuelle Miet- und Einkommensentwicklung angepasst wird, ohne dass es einer erneuten Reform bedarf.

Dr. Hoffmeister-Kraut

Ministerin für Wirtschaft,
Arbeit und Wohnungsbau