Beschlussempfehlungen und Berichte

der Fachausschüsse zu Anträgen von Fraktionen und von Abgeordneten

INHALTSVERZEICHNIS

	Seite
Beschlussempfehlungen des Ausschusses für Landesentwicklung und Wohnen	
1. Zu dem Antrag des Abg. Daniel Born u. a. SPD und der Stellungnahme des Ministeriums für Landesentwicklung und Wohnen – Drucksache 17/108 – Pläne der Landesregierung, Kleinwohnformen zu fördern	2
2. Zu dem Antrag des Abg. Friedrich Haag u. a. FDP/DVP und der Stellungnahme des Ministeriums für Landesentwicklung und Wohnen – Drucksache 17/210 – Strategiedialog „Bezahlbares Wohnen und innovatives Bauen“	4

Beschlussempfehlungen des Ausschusses für Landesentwicklung und Wohnen

1. Zu dem Antrag des Abg. Daniel Born u. a. SPD und der Stellungnahme des Ministeriums für Landesentwicklung und Wohnen – Drucksache 17/108 – Pläne der Landesregierung, Kleinwohnformen zu fördern

Beschlussempfehlung

Der Landtag wolle beschließen,
den Antrag des Abg. Daniel Born u. a. SPD – Drucksache 17/108 – für erledigt zu erklären.

14.7.2021

Der Berichterstatter: Die Vorsitzende:
Wald Staab

Bericht

Der Ausschuss für Landesentwicklung und Wohnen beriet den Antrag Drucksache 16/108 in seiner 2. Sitzung am 14. Juli 2021.

Ein Abgeordneter der SPD erklärte namens der Antragsteller einleitend, mit dem Antrag Drucksache 17/108 habe seine Fraktion Erkenntnisse des Ministeriums für Landesentwicklung und Wohnen über Kleinwohnformen, in denen auch die Tiny Houses eine wichtige Rolle spielten, gewinnen wollen. Die Stellungnahme des Ministeriums zeige hier leider sehr große Lücken auf, weil es kein Berichtssystem speziell für diese Wohnformen gebe. Obwohl in den letzten Jahren die Nachfrage nach Tiny Houses ständig gestiegen sei, gebe es in der Genehmigungspraxis seitens der Kommunen mitunter noch eine gewisse Zurückhaltung. Er führe dies auch darauf zurück, dass die Baurechtsbehörden zum Teil noch keine klaren Vorgaben dazu hätten, wie sie diese Art von Häusern genehmigen könnten.

Seine Fraktion vertrete die Auffassung, dass Kleinwohnformen, zu denen die Tiny Houses gehörten, einen Beitrag dazu leisten könnten, bezahlbaren Wohnraum zu schaffen. Das gelte besonders dann, wenn kleines Wohnen als eine neue Art des Zusammenlebens betrachtet werde. Vor diesem Hintergrund erwartete er vom Ministerium für Landesentwicklung und Wohnen eine stärkere Zusammenarbeit mit den Landkreisen und den Kommunen.

Die Ministerin für Landesentwicklung und Wohnen stellte anfangs ihrer Ausführungen klar, kleines Wohnen sei nicht gleich Tiny House, aber Tiny House sei kleines Wohnen. Dies bedeute, Tiny House sei eine mögliche Wohnform, die in diesen größeren Bereich des kleinen Wohnens hineingehöre und damit auch aus Sicht der Landesregierung ein wichtiger Bestandteil der Wohnraumoffensive BW sei. Das bedeute, alle Potenziale, die es für das Schaffen von mehr bezahlbarem und bedarfsgerechtem Wohnraum gebe, zu heben und zu befördern.

Dabei richte sich der Blick vor allem im Bestand auf die Nachverdichtung und die Reaktivierung von zwar bereits bestehendem, aber leider noch ungenutztem Wohnraum. Da sich die Wohnrauminitiative BW mit den ganz unterschiedlichen Formen des Wohnens beschäftige und insbesondere das Zusammenwirken eines Mixes von verschiedenen Wohnformen im Blick habe, spiele das kleine Wohnen und das immer stärker im Interesse stehende Tiny House eine wichtige Rolle. Besonders in der Nach-

verdichtung des Bestandes und in der Nutzung bereits baulich vorgeprägter Flächen böten sich große Chancen für das kleine Wohnen als dauerhafte, aber auch flexible und temporäre Möglichkeit, bezahlbaren Wohnraum zu schaffen.

Würden Probleme bei der Genehmigung von Tiny Houses angesprochen, stelle sich vor allem die Frage, ob das Tiny House auf festem Grund stehe oder ob es Räder habe. Wenn ein Tiny House jedoch genehmigungsfähig sei, also die rechtlichen Vorschriften erfüllen würde, müsse es selbstverständlich auch genehmigt werden. Genehmigende Behörden seien in der Regel nicht die Kommunen, sondern die Landkreise oder die Verwaltungsgemeinschaften mit einer unteren Baurechtsbehörde. Wenn dem Ministerium für Landesentwicklung und Wohnen keine Zahlen zu den genehmigten Tiny Houses vorlägen, dann sei das der Tatsache geschuldet, dass die amtliche Baufertigstellungsstatistik Tiny Houses und vergleichbare Kleinwohnformen nicht als Gebäudetypen ausweise.

Weiter vertrat sie die Überzeugung, dass kleines Wohnen keines gesonderten Förderprogramms bedürfe, da die Angebote in der Wohnraumoffensive, insbesondere die Patenschaft Innovativ Wohnen BW, bereits ausreichende Fördermöglichkeiten böten. So würden beispielsweise Pionierprojekte des innovativen und bezahlbaren Wohnens begleitet und gefördert, die sich mit der Reduzierung der individuellen Wohnfläche wie auch der Flächeninanspruchnahme insgesamt befassen.

Als beispielgebende Projekte der Patenschaft Innovativ Wohnen BW nannte sie die Garagenaufstockungen in Karlsruhe-Rintheim und das Haus B in Altbach sowie insbesondere für das zukunftsfähige, selbstbestimmte Wohnen und „Wohnraumteilen“ im ländlichen Umfeld die Projekte klosternahes und gemeinschaftliches Wohnen in Bad Waldsee und „Aus alt mach 2 – und mehr“ in Bodnegg. Demnächst stehe die dritte Fördertranche für solche beispielgebenden Projekte an, die auch noch in diesem Jahr ausgelobt werden sollten und sich mit dem Lückennutzen auf kleinen Flächen beschäftigten. Hier sehe sie durchaus auch noch Spielraum für weitere Projekte, die sich dem Thema des kleinen Wohnens widmeten. Ein eigenständiges Mengenziel verfolge die Landesregierung dabei aber nicht. Deswegen würden die Tiny Houses und vergleichbare Kleinwohnformen auch nicht als Gebäudetypen in der Baufertigstellungsstatistik aufgeführt.

Ein Abgeordneter der FDP/DVP wollte von den Antragstellern wissen, wo diese Probleme im Genehmigungsverfahren für Tiny Houses sähen. In Rücksprachen mit Kommunen habe er nämlich nicht den Eindruck gewonnen, dass es hier bei den Genehmigungsverfahren Probleme gebe, sondern dass es die eher bei anderen Themen gebe.

Weil Tiny Houses eine neue Form von Wohnen repräsentierten, wozu auch eine bestimmte Lebenseinstellung gehöre, interessierte er sich für eine Einschätzung durch das Ministerium für Landesentwicklung und Wohnen, wie diesbezüglich der Flächenbedarf gerade unter dem Gesichtspunkt der Nachverdichtung relevant sein könne, ob hierbei auch an „Flächenfraß“ zu denken sei. Wenn es nämlich das Ziel sei, möglichst viel Wohnraum zu schaffen und deshalb in städtischen und ländlichen Räumen nachzuverdichten, könne ja die Wohnform des Tiny Houses eher kontraproduktiv wirken. Er fragte deshalb, ob es aus Sicht der Landesregierung Sinn machen könne, spezielle Gebiete wie z. B. Gartengebiete, in denen das Wohnen mit erlaubt sein könne, auszuweisen.

Der schon zu Wort gekommene Abgeordnete der SPD erwiderte, die Problematik speise sich hauptsächlich aus der Frage, ob ein Tiny House Räder habe oder nicht. Diesbezüglich gebe es oftmals unterschiedliche Sichtweisen, die auch mit den jeweiligen Vorstellungen der künftigen Nutzer dieser Wohnform zusam-

Ausschuss für Landesentwicklung und Wohnen

menhingen. Bei der Idee, eventuell Gartengebiete als mögliche Standorte für Tiny Houses auszuweisen, sei aber natürlich an Fragen der Erschließung zu denken, an die Strom- und Wasserversorgung sowie die Abwasserentsorgung.

Ein weiterer Abgeordneter der FDP/DVP erkundigte sich danach, ob daran gedacht werde, spezielle Formen von Tiny Houses als Nebengebäude zuzulassen. Wenn es nämlich möglich sein sollte, auf einem ausreichend großen Bestandsgrundstück mit Grünflächen ein solches Tiny House außerhalb des Baufensters zu errichten, könne dies der Wohnform der Tiny Houses sicherlich einen Boost geben. Es könne aber auch durchaus problematisch werden, wenn eine Bauverpflichtung durch die Errichtung eines Tiny Houses quasi umgangen werden sollte. Da solche klaren Regelungen und Definitionen bisher fehlten, machten seiner Wahrnehmung nach Tiny Houses im Augenblick noch mehr Probleme, als dass sie Lösungen brächten.

Die Ministerin betonte, Tiny Houses mit Rädern – vergleichbar mit Wohnmobilen auf Campingplätzen –, die hin- und hertransportiert würden, seien nicht zugelassen und deshalb auch nicht genehmigungsfähig. Sie könne es sich aber z. B. auch vorstellen, Tiny Houses – aber auch dann nicht mit Rädern – als Zwischenlösung zu nutzen. Das könne durchaus eine Möglichkeit sein, wenn ein geeignetes Grundstück nicht verkauft werden solle, jedoch nach der Zwischennutzung für ein Gebäude in Geschossbauweise wieder zur Verfügung stehe. Nicht vorstellen könne sie es sich, zu versuchen, das Problem, bezahlbaren Wohnraum zu schaffen, über Tiny Houses zu lösen. So attraktiv solche Tiny Houses auch sein sollten, eine wirkliche Lösung für das Wohnraumproblem seien sie sicherlich nicht.

Eine Vertreterin des Ministeriums für Landesentwicklung und Wohnen ergänzte, die Möglichkeiten für ein Tiny House seien „bunt“. Was das kleine Wohnen angehe, seien Tiny Houses ein Element. In dem Thema des kleinen Wohnens selbst liege ganz viel Potenzial. Hier seien Baulücken, untergenutzte Flächen, Aufstockungen auf Flachdächern, modulares Bauen auf Restflächen oder auf Zwickelgrundstücken die Stichwörter.

Tiny Houses seien bauliche Anlagen, da sie nach ihrem Verwendungszweck dazu bestimmt seien, überwiegend ortsfest benutzt zu werden. Als bauliche Anlagen bedürften sie wie alle Wohngebäude einer Baugenehmigung oder zumindest einer Kenntnisgabe an die Baurechtsbehörde, wobei bei Wohngebäuden dieser Größe neben dem Kenntnisgabeverfahren ohnehin nur das vereinfachte Baugenehmigungsverfahren mit einem verringerten Prüfungsumfang eröffnet sei.

Eine Erleichterung im Verfahren werde zudem dadurch erreicht, dass die LBO bei Anlagen, die in derselben Ausführung an mehreren Stellen errichtet oder verwendet werden sollten, zur einfacheren Erbringung der erforderlichen Nachweise der Standortsicherheit, des Schallschutzes oder der Feuerwiderstandsdauer der Bauteile eine sogenannte Typenprüfung vorsehe. Grundsätzlich müssten die Tiny Houses als Wohngebäude eine gesicherte Erschließung aufweisen und die Anforderungen an Aufenthaltsräume hinsichtlich Deckenhöhe, Belüftung und notwendige Fenster erfüllen. Wenn diese Vorschriften nicht eingehalten werden könnten, werde im Regelfall auch eine Abweichung erteilt werden können, die das Gesetz bei Vorhaben zur praktischen Erprobung neuer Bau- und Wohnformen im Wohnungsbau vorsehe und auf die der Bauherr einen Rechtsanspruch habe.

Das Land interessiere im Rahmen der Wohnraumoffensive der flächensparende und der nachhaltige Ansatz, mit dieser Wohnform im Bestand Potenziale zu heben. Unter diesem Gesichtspunkt kämen auch ganz andere Flächen in den Fokus, als sie klassischerweise betrachtet würden, wenn an Wohnraumschaffung gedacht werde. So könne Schritt für Schritt Wohnraum an Stellen geschaffen werden, wo Infrastruktur und Erschließung bereits vorhanden seien und es einfach auch städtebaulich sinnvoll sei. Dem widme sich die Patenschaft Innovativ Wohnen

BW, die bereits anhand von Beispielen angesprochen worden sei. So könnten praktische Erfahrungen gesammelt und Erkenntnisse gewonnen werden, die Grundlage für die Beantwortung der Frage seien, wo das Land noch ganz gezielt Unterstützung geben könne.

Ein Abgeordneter der AfD zeigte sich nicht wirklich verwundert darüber, dass der Antrag Drucksache 17/108 von der SPD gestellt worden sei, entsprächen die Tiny Houses doch eher linken, sozialistischen Träumereien, die absolut nichts mit bezahlbarem oder mehr Wohnraum zu tun hätten. Tiny Houses seien bei linken Hippies gerade schick, und in Hochglanzprospekten finde man sie neben Dünen angesiedelt, wo sie zum Träumen einluden. Aber das Problem des Wohnraummangels werde durch die Errichtung von Tiny Houses sicherlich nicht gelöst.

Er sprach sodann zwei Problembereiche im Zusammenhang mit Tiny Houses an. Sie verbrauchten sehr viel Fläche, und auf einem Grundstück, auf dem mehrere Tiny Houses gebaut werden könnten, sei auch die Errichtung eines mehrstöckigen Hauses mit Wohnungen möglich, die über den Quadratmeterpreis gerechnet günstiger seien als diese Tiny Houses.

Das Zweite sei beispielsweise die Wärmedämmung bei Tiny Houses. Nachdem die SPD auf Bundesebene ein Energieeinspargesetz voranbringen wolle, stelle sich für ihn schon die Frage, wie es möglich sein solle, die Zielvorgaben eines solchen EnE-Gesetzes, was z. B. die Wärmedämmung angehe, bei den Tiny Houses zu erreichen. Ein Energieeffizienzhaus KfW 55, wie er selbst es vor ein paar Jahren gebaut habe, habe ca. 40 cm dicke Außenwände.

Eine Abgeordnete der Grünen unterstrich, gerade Tiny Houses oder das modulare Bauen böten Möglichkeiten für kleines Wohnen und hätten nichts mit „Hippietum“ zu tun. Vielmehr böten Tiny Houses mit Blick auf den Wohnraummangel Lösungsansätze.

Der stellvertretende Ausschussvorsitzende appellierte, in der Ausschussarbeit Formen zu wahren, die einer sachlichen Auseinandersetzung dienlich seien. Es sei seiner Meinung nach unangemessen, im Zusammenhang mit Tiny Houses von „sozialistischen Experimenten“ zu sprechen. Bei den Tiny Houses wie überhaupt bei Kleinwohnformen gehe es um ein ernstes Thema, zu dem sich auch Fragen zur materiell-rechtlichen Ausgestaltung und zur verfahrensmäßigen Umsetzung stellten.

Die Ausschussvorsitzende schloss sich diesem Appell an und erklärte, dass ihr Vorredner sicherlich die Meinung der Mehrheit im Ausschuss wiedergebe.

Eine Abgeordnete der Grünen stellte heraus, bei der Behandlung des Themas der Tiny Houses seien sowohl die Landesbauordnung als auch das örtliche Baurecht zu berücksichtigen. In ihrer Heimatgemeinde sei aufgrund der rechtlichen Rahmenbedingungen mit Typengenehmigung örtliches Baurecht insofern geschaffen worden, als geregelt worden sei, dass bei der Bebauung großer Grundstücke im Einvernehmen mit der Nachbarschaft die Baugrenze überschritten werden könne, um z. B. auf einem Teil der Gartenfläche solch ein Tiny House zu bauen. Dies sei eine ganz pragmatische Lösung im Zusammenspiel von Landesbauordnung und kommunaler Zuständigkeit.

Die Ministerin lenkte den Blick sodann auf das sogenannte Mehrgenerationenwohnen und zog aus der Historie das Ausdinghaus heran. Auf den Bauernhöfen hätten früher mehrere Generationen zusammengelebt, und es habe für das Altenteil ein Ausdinghaus gegeben. In dieses hätten sich die Alten zurückgezogen und seien so trotzdem nah bei ihren Verwandten gewesen. Es gelte also bei der Diskussion über die Tiny Houses sozusagen über den Tellerrand hinauszuschauen, um sich der Frage zu nähern, welche Wohnformen geeignet seien, seniorengerechtes und familiengerechtes Wohnen zu gestalten. Die Errichtung von

Ausschuss für Landesentwicklung und Wohnen

Nebengebäuden außerhalb des Baufensters seien nach dem Baugesetz übrigens schon heute genehmigungsfähig.

Die schon einmal zu Wort gekommene Vertreterin des Ministeriums für Landesentwicklung und Wohnen bestätigte, wie bei allen baulichen Anlagen seien auch bei den Tiny Houses Standards einzuhalten. Dazu gehöre dann auch, dass die Wärmedämmung im Zuge des Genehmigungsverfahrens betrachtet werden müsse.

Der stellvertretende Ausschussvorsitzende resümierte, die Diskussion habe ihm gezeigt, dass es beim kleinen Wohnen insgesamt – also einschließlich der Tiny Houses – viele interessante Dinge gebe, die es verdienten, dass sich der Ausschuss damit zu einem späteren Zeitpunkt erneut befassen sollte, um dann die Debatte gegebenenfalls auch nach einem Meinungsaustausch zwischen den Fraktionen ideologiefrei fortzusetzen.

Die Vorsitzende des Ausschusses sah es jetzt vor allem als Aufgabe an, die unteren Baurechtsbehörden noch mehr für dieses Thema zu sensibilisieren. Die Rahmenbedingungen seien sowohl verfahrensmäßig als auch materiell-rechtlich gegeben.

Daraufhin empfahl der Ausschuss dem Plenum ohne förmliche Abstimmung, den Antrag Drucksache 17/108 für erledigt zu erklären.

12.8.2021

Berichterstatter:

Wald

2. Zu dem Antrag des Abg. Friedrich Haag u. a. FDP/DVP und der Stellungnahme des Ministeriums für Landesentwicklung und Wohnen – Drucksache 17/210 – Strategiedialog „Bezahlbares Wohnen und innovatives Bauen“

Beschlussempfehlung

Der Landtag wolle beschließen,

den Antrag des Abg. Friedrich Haag u. a. FDP/DVP – Drucksache 17/210 – für erledigt zu erklären.

14.7.2021

Der Berichterstatter: Die Vorsitzende:

Wald Staab

Bericht

Der Ausschuss für Landesentwicklung und Wohnen beriet den Antrag Drucksache 17/210 in seiner 2. Sitzung am 14. Juli 2021.

Der Erstunterzeichner des Antrags monierte, dass die Fragen 4 bis 10 des Antrags nicht vollends beantwortet worden seien. In dem Zusammenhang wies er auch darauf hin, dass im Nachtragshaushalt keine Mittel für den Strategiedialog „Bezahlbares Wohnen und innovatives Bauen“ veranschlagt worden seien. Deshalb wollte er wissen, inwieweit der Strategiedialog finanziell unterlegt sei bzw. was diesbezüglich von der Landesregierung geplant werde.

Die Ministerin für Landesentwicklung und Wohnen erläuterte, der Nachtragshaushalt beziehe sich, außer der Grundausrüstung für das neue Ministerium für Landesentwicklung und Wohnen, hauptsächlich auf Maßnahmen infolge der Coronapandemie. Der Strategiedialog werde im Haushalt 2022 berücksichtigt werden. Im Koalitionsvertrag sei klar formuliert worden, den Strategiedialog 2021 zu initiieren, ihn 2022 ff. auf den Weg zu bringen und beim Staatsministerium anzusiedeln. Das MLW werde dabei sicherlich einen ganz aktiven Part übernehmen.

Grundsätzlich könne gesagt werden, dass die Wohnraum-Allianz, in der alle Fachverbände, die mit dem großen Themenfeld bezahlbaren Wohnens und innovativen Bauens zu tun hätten, und das Parlament – jedoch nicht die Landesregierung – beteiligt gewesen seien, in der vergangenen Legislaturperiode mit ihren Empfehlungen einen guten Grundstock für die Arbeit im Strategiedialog gelegt habe. Die Anlage zur Stellungnahme des MLW zum Antrag Drucksache 17/210 weise in tabellarischer Übersicht aus, dass von den Empfehlungen der Wohnraum-Allianz bereits 61 vollständig und drei teilweise umgesetzt worden seien; acht Empfehlungen seien noch nicht umgesetzt worden; drei Empfehlungen seien von der Landesregierung zur Kenntnis genommen worden. Diese Empfehlungen zeichneten das vor, was der Strategiedialog unter Einbeziehung aller relevanten Akteure und Verbände aus den Bereichen Wohnen und Bauen in den nächsten Jahren für bezahlbares Wohnen und innovatives Bauen in Baden-Württemberg weiterentwickeln solle.

Eine Abgeordnete der Grünen stellte heraus, dass es sich bei der Wohnraum-Allianz um ein Beratungsgremium und nicht um ein Beschlussgremium gehandelt habe, aus dessen Arbeit als allererstes das Wohnraumförderprogramm herausgekommen sei. Das bewertete sie als größten Erfolg der Wohnraum-Allianz. Nunmehr gelte es, die Ergebnisse der Wohnraum-Allianz, die Empfehlungen in den Strategiedialog „Bezahlbares Wohnen und innovatives Bauen“ zu heben, wie es Baden-Württemberg bereits aus dem Strategiedialog Automobilwirtschaft BW kenne.

Sodann betonte sie mit Hinweis auf den Klimawandel, dass die Schaffung bezahlbaren Wohnraumes untrennbar mit der Forderung nach nachhaltigem Bauen verbunden sein müsse. Denn Studien zufolge entstünden bis zu 40 % der Treibhausemissionen beim Heizen und auch beim Bauen.

Ein Abgeordneter der CDU würdigte, wie aktiv die Wohnraum-Allianz gearbeitet habe und wie viel davon bereits umgesetzt worden sei. Die Wohnraum-Allianz sei bekanntlich 2016 auf Initiative der CDU in den Koalitionsvertrag aufgenommen worden. Die Idee dabei sei gewesen, Wohnungsbau, Landesentwicklung, Wohnraumförderung, Bauwirtschaft, Handwerk, Immobilienwirtschaft, aber auch Gewerkschaften an einen Tisch zu bringen, um miteinander an Lösungen für mehr Wohnraum und weniger Bürokratie zu arbeiten. Die Anlage zur Stellungnahme des Ministeriums für Landesentwicklung und Wohnen zum Antrag Drucksache 17/210 zeige die vielen Hinweise der Wohnraum-Allianz an die Landesregierung und auch an das Parlament auf, die der Landtag durch die Novellierung der Landesbauordnung, durch ein neues Wohnraumförderprogramm und durch die Auflegung eines Bodenfonds bereits umgesetzt bzw. gestartet worden sei.

In den Plenarsitzungen der Wohnraum-Allianz, an denen jeweils eine Vertreterin oder ein Vertreter der Landtagsfraktionen teilgenommen habe, seien z. B. auch die gegensätzlichen Positionen von Naturschutzverbänden und der Bauwirtschaft deutlich geworden. In der Bilanz habe die Wohnraum-Allianz viele Aspekte betrachtet, an denen jetzt der Strategiedialog, aber auch das neue Ministerium für Landesentwicklung und Wohnen ansetzen könnten.

Er bat, den von der Wohnraum-Allianz in den vergangenen fünf Jahren eingeschlagenen Weg nunmehr zügig im Strategiedialog weiterzugehen und dabei auch das Thema Landesentwicklungsplan mit aufzunehmen.

Ausschuss für Landesentwicklung und Wohnen

Der Erstunterzeichner des Antrags ergänzte seine einleitenden Bemerkungen um die Fragen, welche Organisationen, Verbände, Personen im Strategiedialog vertreten sein sollten und bis wann mit ersten Ergebnissen des Strategiedialogs zu rechnen sei.

Ein Abgeordneter der SPD erkundigte sich ebenfalls nach der vorgesehenen Zusammensetzung des Strategiedialogs und wollte darüber hinaus wissen, wie dessen Arbeit gestaltet werden solle.

Sodann erklärte er, er habe bei der Lektüre der Stellungnahme des Ministeriums zum Antrag Drucksache 17/210 sowohl hinsichtlich der Zusammensetzung der Wohnraum-Allianz als auch bei den Empfehlungen eine gewisse Einseitigkeit wahrgenommen. Bei dieser Thematik gebe es ja zwei große Interessengruppen, nämlich die einen, die durch Wohnraum Geld verdienen wollten, und die anderen, die diesen Wohnraum bezahlen müssten. Während zwei Personen die zuletzt genannte Gruppe in der Wohnraum-Allianz vertreten hätten, sei es in der von ihm zuerst genannten Gruppe der Wohnraumbesitzenden oder Wohnraumschaffenden eine hohe Anzahl von Menschen gewesen. Eine solche Schiefe Lage spiegele sich auch in den von der Wohnraum-Allianz unterbreiteten Empfehlungen wider. Diejenigen, die Wohnraum besäßen oder mehr Wohnraum schaffen wollten, hätten gefordert, dass dies unkomplizierter möglich sein solle, jedoch Empfehlungen zu konkreten Maßnahmen, wie es ganz gezielt erreicht werden könne, dass Menschen nur maximal 30 % ihres Einkommens für die Miete ausgeben müssten, fehlten. Er wünschte sich deshalb Ideen und Empfehlungen, wie dieses Ziel bezahlbarer Mieten endlich erreicht werden könne. Die Ministerin für Landesentwicklung und Wohnen fragte er nach Maßnahmen, durch die bereits Mietsenkungen erreicht worden seien.

Ein Abgeordneter der AfD sprach aus dem Katalog der Empfehlungen vom 8. Dezember 2016 die Nummer 2 an, die Fahrrad-Stellplatz-Pflicht im Wohnungsbau zu streichen oder zumindest den Standard abzusenken. Weil diese Empfehlung der Wohnraum-Allianz mit dem Hinweis „teilweise umgesetzt“ versehen sei, wollte er wissen, bis wann dies vollständig der Fall sein solle.

Darüber hinaus unterstützte er die Empfehlung, die lineare Abschreibung bei Immobilien auf 4 % zu erhöhen. In den 2000er-Jahren, als die Abschreibung sogar 6 % betragen habe, habe der damalige massive Zufluss von privatem Kapital in den Wohnungsmarkt letztlich zu Mietsenkungen geführt. Er wollte wissen, wann seitens des Ministeriums für Landesentwicklung und Wohnen mit der Realisierung der Empfehlung der Wohnraum-Allianz, die lineare Abschreibung auf 4 % zu erhöhen, gerechnet werde.

Die Ministerin erwiderte, bei der Absenkung von Standards wie bei der Fahrrad-Stellplatz-Pflicht sei mit Blick auf die LBO der Landesgesetzgeber gefordert, und die Frage der Erhöhung der linearen Abschreibung bei Immobilien falle in Bundesrecht.

Das Verhältnis von Vermietern und Mietern gleiche dem siamesischer Zwillinge. Ohne die Bauherren, die Wohnraum schafften und vermieteten oder verkauften, gäbe es auch keinen Wohnraum. Insofern sehe sie hier keinen Konflikt. Anders sei das jedoch in der Frage der Nutzung von Flächen, wo z. B. Interessen des Artenschutzes mit der Ansiedlung von Industrie oder Gewerbe, aber auch der Wohnraumschaffung in Konkurrenz stünden.

Der schon zu Wort gekommene Abgeordnete der SPD hielt seine Aussage zum Konflikt zwischen Vermietern und Mietern aufrecht. Er erklärte, bei Vermietung von Wohnungen im Bestand stelle er wenig Interesse fest, diese bezahlbar zu vermieten. Beispielhaft schilderte er den heiß umkämpften Wohnungsmarkt in Lörrach an der Schweizer Grenze, wo die Situation der von München gleiche. Zunehmend breche der Bestand weg, der den Preisboden für die Mieten bilde. Er fragte, wie die Landesregierung es schaffen wolle, die Angebotsbreite von sehr günstig bis hochpreisig auf den Wohnungsmarkt zu erhalten und Eigentümer,

Vermieter in die Pflicht zu nehmen, Teil der größten sozialen Herausforderung in der heutigen Zeit zu werden.

Der ebenfalls schon zu Wort gekommene Abgeordnete der CDU betonte, grundsätzlich schaffe das Land keine Wohnungen, sondern setze die Rahmenbedingungen für den Wohnungsbau. Dabei sei es das Ziel, die Rahmenbedingungen so zu fassen, dass eine rentable Miete auch eine bezahlbare Miete sei und dass die Interessen der Vermieter und Mieter im Einklang stünden. Deshalb sei hier für ihn die Wohnraumschaffung das Schlagwort. Wohnraumschaffung Sorge für das Angebot, und wenn das Angebot vorhanden sei, würden auch die Mieten sinken.

Zur Wohnraumschaffung solle auch der vom Land zur Verfügung gestellte Bürgschaftsrahmen für neu gegründete Baugenossenschaften und kommunale Wohnungsbaugesellschaften einen Impuls geben. Das Nächste sei, die Kommunen anzuhalten, Grundstücke auch nach Vergaberechten zu veräußern und dabei festzulegen, dass die darauf errichteten Gebäude zu 20 bis 30 % sozialer Wohnungsbau seien. Mit dem neuen Wohnraumförderprogramm des Landes lohne sich dieses Konzept auch für freie Bauträger. Im Übrigen treibe die novellierte Landesbauordnung Themenstellungen wie Nachverdichtungen und Aufstockungen voran.

Abschließend bemerkte er, dass der Verkauf von 21 000 LBBW-Wohnungen durch das Land unter Federführung des damaligen SPD-geführten Finanzministeriums zu den Problemen auf dem Wohnungsmarkt, die es mit Nachdruck zu heilen gelte, beigetragen habe.

Ein Abgeordneter der Grünen schloss sich der Forderung an, das Verhältnis zwischen Vermietern und Mietern in Ausgleich zu bringen. Dazu seien mietordnungsrechtliche Maßnahmen und die Schaffung ausreichenden Wohnraumes, sozialen Wohnraumes erforderlich. Der Strategiedialog sei an dieser Stelle ein ganz wichtiges Element. Deshalb müsse der zuständige Fachausschuss auch schon jetzt wissen, wer beim Strategiedialog, der auf sieben Jahre angelegt sei, also über die jetzige Legislaturperiode hinaus arbeiten werde, mit am Tisch sitze und wann die ersten Ergebnisse zu erwarten seien.

Die von der Ministerin gewählte Formulierung, dass Vermieter und Mieter wie siamesische Zwillinge seien, hinterfragte er, weil damit – medizinisch gesehen – auch eine Trennung verbunden sein könne. Er würde es bevorzugen, das Verhältnis von Vermietenden zu Mietenden als eine zweite Sozialpartnerschaft zu verstehen, in der genügend Wohnraum geschaffen werde und Mietende in ihren Rechten geschützt seien.

Die Ministerin erwiderte hierauf, mit der Metapher siamesische Zwillinge habe sie zum Ausdruck bringen wollen, dass das eine ohne das andere nicht gehe. Auch sie sei Anhängerin der sozialen Marktwirtschaft, und wenn sich ein Vermieter nicht an die Gesetzmäßigkeiten der sozialen Marktwirtschaft halte, müsse er zur Korrektur seines Verhaltens veranlasst werden.

Bei der Aufgabe des Landes, Wohnraum zu aktivieren, seien die Kommunen die wichtigsten Partner. Die Kommunen wüssten am besten, wo es Leerstände gebe, in welchem großen Haus es noch Wohnraum gebe, der für eine Vermietung aktiviert werden könne, wie Eigentümer motiviert werden könnten, ihren Bestand zu sanieren oder eine Aufstockung in Betracht zu ziehen. Aber auch die Kommunen selbst müssten darin unterstützt werden, Wohnraum zu schaffen, Flächen für eine Wohnbebauung auszuweisen. Die Wohnraumoffensive, der Grundstücksfonds, das Kompetenzzentrum Wohnen BW oder die Landsiedlung Baden-Württemberg GmbH seien dabei bereits wirksame Instrumente.

Eine Vertreterin des Staatsministeriums ergänzte, die Landesregierung habe sich laut Koalitionsvertrag vorgenommen, den Strategiedialog spätestens bis Ende 2021 zu initiieren. Auf Arbeitsebene befinde sich das Staatsministerium unter Beteiligung aller betroffenen Ressorts in der Konzeptionsphase. Der Strategie-

Ausschuss für Landesentwicklung und Wohnen

gedialog sei partizipativ, kooperativ und ressortübergreifend angelegt. Das MLW werde dabei eine sehr wichtige Rolle spielen.

In der Stellungnahme des Ministeriums für Landesentwicklung und Wohnen zum Antrag Drucksache 17/210 sei bereits darauf hingewiesen worden, dass alle relevanten Akteure und Verbände aus den Bereichen Architektur, Planung, Bauwirtschaft, Handwerk sowie Vertreterinnen und Vertreter der Beschäftigten und Gewerkschaften, Verwaltung, Politik und Wissenschaft einbezogen werden sollten. Konkreter lasse sich das gegenwärtig noch nicht sagen, weil entsprechende Gespräche noch liefen. Entsprechendes gelte auch für die Themenstruktur, die aufbauend auf die Empfehlungen der Wohnraum-Allianz gemeinsam besprochen und entwickelt werden solle.

Der Ausschuss empfahl dem Plenum ohne förmliche Abstimmung, den Antrag Drucksache 17/210 für erledigt zu erklären.

12.8.2021

Berichterstatter:

Wald