

Beschlussempfehlung und Bericht

des Ausschusses für Landesentwicklung und Wohnen

**zu der Mitteilung des Ministeriums für Landesentwicklung
und Wohnen vom 31. Januar 2022
– Drucksache 17/1774**

Wohnraumförderung 2022 – Bericht und Leitlinien zur Wohnraumförderung in Baden-Württemberg

Beschlussempfehlung

Der Landtag wolle beschließen,

von der Mitteilung des Ministeriums für Landesentwicklung und Wohnen vom 31. Januar 2022 – Drucksache 17/1774 – Kenntnis zu nehmen.

11.3.2022

Die Berichterstatterin:

Cindy Holmberg

Die Vorsitzende:

Christiane Staab

Bericht

Der Ausschuss für Landesentwicklung und Wohnen beriet die Mitteilung des Ministeriums für Landesentwicklung und Wohnen vom 31. Januar 2022, Drucksache 17/1774, in seiner 6. Sitzung am 11. März 2022.

Eine Abgeordnete der Grünen nahm zunächst Bezug auf die Anhörung des Ausschusses zum Bericht und zu den Leitlinien zur Wohnraumförderung 2022 in Baden-Württemberg und stellte fest, dass sich auch dabei gezeigt habe, wie wichtig es sei, im Bereich des Wohnungsbaus neue Programme, neue Anreize zu schaffen. Die Wohnungsnot im Land sei groß und werde sogar noch größer. Darauf sei in der Anhörung erneut deutlich hingewiesen worden. Sie unterstütze deshalb eine Zustimmung des Landes zur Bundesratsinitiative von Nordrhein-Westfalen zur Mobilisierung neuen Wohnraums auch für Geflüchtete aus der Ukraine, die möglicherweise länger im Land bleiben würden.

Weiter sei in der Anhörung klar geworden, dass sich der Landtag noch einmal Gedanken zu den kommunalen Belegungsrechten machen müsse. Das Gleiche gelte im Hinblick auf die Einkommensgrenzen für den Wohnberechtigungsschein.

Eine Abgeordnete der CDU schloss sich der Aussage an, dass es nunmehr nach dem Ergebnis der Anhörung gelte, zur Wohnraumförderung 2022 noch einige Dinge nachzuarbeiten.

Ausgegeben: 23.3.2022

1

Ein Abgeordneter der SPD erklärte, die Anhörung habe wieder einmal gezeigt, wie dramatisch die Themen Wohnungsbau und Wohnraumförderung seien. Auch nach Auffassung der SPD müsse die Landesregierung bei der Wohnraumförderung sowohl finanziell als auch mit eigenen Instrumenten nachlegen. Die Wohnungssituation für sehr viele Menschen in Baden-Württemberg sei so nicht mehr hinnehmbar.

Sodann wollte er wissen, wie die 50 Millionen € Haushaltsmittel genutzt werden sollten, um damit innovativen Wohnraum zu schaffen.

Ein Abgeordneter der FDP/DVP hielt fest, die Wohnraumförderung habe ihre Berechtigung, aber letztlich gehe es dabei um 1 % im gesamten Land Baden-Württemberg. Die Förderung sei leider auch sehr bürokratisch und löse nicht das Hauptproblem, dass es einfach zu wenige Wohnungen im Land gebe. Wenn auf der einen Seite Wohnungen dem sozial geförderten Wohnungsbau zugeführt würden, entstünden keine neuen Wohnungen, sondern diese fehlten dann wieder auf der anderen Seite. Deswegen müsse mehr im Fokus stehen, wie die Baukosten gesenkt werden könnten und wie mehr Wohnungsbau betrieben werden könne.

Aus der Wohnraumförderung 2022 griff er sodann die Segmente „Werkmietwohnungen“ und „Mitarbeiterwohnen“ heraus. Wenn die Förderung in diesem Bereich im letzten Jahr relativ gering gewesen sei und jetzt nicht mehr davon ausgegangen werde, dass hier eine Förderung stattfinde, dann betreffe das ein Instrument, mit dem den Unternehmen die Möglichkeit gegeben werden könne, vielleicht wieder etwas leichter Arbeits- und Fachkräfte zu gewinnen. Denn oftmals sei es doch so in den Ballungsgebieten, dass die Personalsuche am Wohnraum scheitere. Zum Teil sei dieses Programm jedoch in den Firmen gar nicht bekannt. Deshalb wolle er wissen, ob diesbezüglich Verbesserungen geplant seien und überhaupt frage er nach den Gründen, warum die Landesregierung davon ausgehe, dass dieses Fördermedium in diesem Jahr nicht zum Einsatz kommen werde.

Die Ministerin für Landesentwicklung und Wohnen erklärte, die Anhörung und die Diskussionen zur Wohnraumförderung 2022 hätten für sie in der Quintessenz gezeigt, dass das Land mit der Wohnraumförderung auf dem richtigen Weg sei, dass vieles, was mit dem neuen Förderprogramm auf den Weg gebracht werde, in die richtige Richtung weise, um mehr bezahlbaren Wohnraum und vor allem mehr sozialen Wohnraum zu schaffen.

Im Rahmen der Anhörung sei mehrfach die KfW-Förderung angesprochen worden. Dazu weise sie noch einmal darauf hin, dass die Bundesregierung mit dem Stopp der Förderung für effiziente Gebäude der KfW für das Effizienzhaus der Stufe 55 im Neubau bei den Investoren und hier vor allem bei den privaten Investoren zu einem großen Vertrauensverlust geführt habe. In der Bauministerkonferenz am 24. Februar 2022 sei deshalb die Bundesregierung gemeinsam aufgefordert worden, die dadurch entstandene Finanzierungslücke beim Wohnungsbau umgehend zu schließen und längere KfW-Förderungen auszugestalten. Dabei gehe es auch darum, den Vertrauensschutz für noch nicht entschiedene Anträge wiederherzustellen und bis zu dem von der Bundesregierung angekündigten neuen Programm zu Beginn des Jahres 2023 in der Übergangsphase eine Lösung zu finden. Das sei vor allem auch deshalb erforderlich, weil jetzt der Wohnungsmarkt durch die Flüchtenden aus der Ukraine noch mehr unter Druck geraten werde.

Die Erhöhung der Wohnraumfördermittel sei auf der Bauministerkonferenz begrüßt worden, aber dort sei auch darum gebeten worden, die Ausrichtung der Wohnungspolitik neben dem Ziel des Klimaschutzes um weitere Ziele wie die Finanzierbarkeit energetischer Bestandsmaßnahmen und die Versorgung der Bevölkerung mit ausreichendem bezahlbarem Wohnraum im Blick zu haben. Verschiedenen Äußerungen im Land habe sie entnommen, dass der Weg, den die Bauministerkonferenz schon im Dezember 2021 empfohlen habe, sich nicht ausschließlich auf die Dämmung eines Gebäudes zu fokussieren, sondern zu einem Paradigmenwechsel hinsichtlich einer ganzheitlichen Betrachtung eines Gebäudes auch hinsichtlich der Treibhausgasemissionen zu kommen, unterstützt werde.

Das Wohnraumförderprogramm sei das zentrale wohnungspolitische Werkzeug im Land Baden-Württemberg. Gerade in Zeiten steigender Bau- und Rohstoffpreise, steigender Immobilienpreise, des Facharbeitermangels und vielem mehr sei es un-

abdingbar, genügend günstigen und sozial geförderten Wohnraum zu haben und weiter entstehen zu lassen. Dazu bekenne sie sich als Bauministerin ganz ausdrücklich.

Dass im vergangenen Jahr 1 545 neue Sozialwohnungen hätten fertiggestellt und dazu noch 411 neue Belegungsbindungen hätten erreicht werden können, sei zumindest schon einmal eine wichtige Trendwende und eine ganz wichtige Botschaft. Das sei ein Plus von 2 000 Wohnungen. Sie gehe auch davon aus, dass diese Trendwende in 2022 fortgesetzt werden könne und dass es in diesem Jahr zum ersten Mal gelingen werde, mehr neue Sozialwohnungen entstehen zu lassen, als alte aus der Bindung fallen würden.

Zudem sei es erfreulich, dass die Wohnraumförderung im Landeshaushalt gut ausgestattet sei. 50 Millionen € für „Neues Wohnen“ kämen zusätzlich dazu. Hierbei handle es sich um ein eigenes Förderprogramm, das nach anderen Regeln funktioniere als das Landeswohnraumförderprogramm, das sich an die Voraussetzungen des Bundes halten müsse, weil darin auch Bundesmittel steckten. Das Programm „Neues Wohnen“ eröffne Möglichkeiten für Zielgruppen, die das klassische Wohnraumförderprogramm nicht abdecke. Weil dieses Geld der Wohnraumförderung insgesamt zufließe, gingen diese 50 Millionen € „on top“, und dieses Programm sei als eigenes Programm nicht in der Blauen Broschüre enthalten.

Die Ministerin resümierte sodann, die Landeswohnraumförderung konzentriere sich auf drei Punkte. Erstens: Sicherung der Attraktivität des Förderangebots. Dazu gehöre beispielsweise, dass die förderfähigen Baukosten erhöht und auch dynamisch ausgestaltet würden. Weiter seien hier die Zuschussbeträge in der sozialen Mietwohnraumförderung, die Anhebung der Höchstbeträge des Förderdarlehens mit der dynamischen Ausgestaltung und die Kompensation des Wegfalls KfW 55 im Neubau zu nennen. Gerade zum letzten Punkt seien ja die Rückmeldungen der Verbände im Rahmen der Anhörung auch sehr positiv ausgefallen.

Zweitens: Steigerung der Attraktivität der Förderangebote. Um das Ziel zu erreichen, die Zahl der geförderten Wohnungen nicht nur konstant zu halten, sondern auch zu erhöhen, müsse das Programm noch attraktiver werden. Beispiel sei hier die Erweiterung der Förderlinie „Wohnungsbau BW – Mitarbeiterwohnen“ um die Variante „Werkmietwohnungen“. Sie hoffe sehr, dass die Unternehmen hier motiviert werden könnten, selber aktiv zu werden.

Die neue Förderlinie „Soziale Modernisierungsförderung im Mietwohnungsbestand“ diene dazu, den Bestand besser zu aktivieren. Sodann gehöre hierzu noch die Flexibilisierungsförderung als Zusatzförderung.

Drittens: Steigerung der Langfristigkeit. Langfristige Bindungen sollten gezielt gefördert werden. Dazu gehörten z. B. die Ergänzung der Wahlmöglichkeit einer Sozialbindungsdauer von 40 Jahren in allen Förderlinien der sozialen Mietwohnraumförderung und die Nachhaltigkeitszertifizierung, die bewusst in das Programm eingebaut worden sei, um auch dem Klimaschutzgedanken im Gebäudebereich gerecht zu werden.

Der Abgeordnete der FDP/DVP kam auf die „Werkmietwohnungen“ und das „Mitarbeiterwohnen“ und seine hierzu bereits gestellte Frage zurück und bemerkte, auf Seite 25 des Berichts zur Wohnraumförderung finde sich unter „Mitarbeiter-/Werkmietwohnungen“ kein Budget.

Ein Vertreter des Ministeriums für Landesentwicklung und Wohnen erläuterte, auf Seite 24 des Berichts werde der Bedarf für ein Gesamtjahr abgeschätzt. Dort werde in der Zeile „Soziale Mietwohnraumförderung zugunsten von Mitarbeitern (Bau und Erwerb neuen Mietwohnraums)“ unterschieden in die beiden Teilgruppen „Wohnungsbau BW – Mitarbeiterwohnen“ und „Wohnungsbau BW – Werkmietwohnungen“ mit zusammen 80 Wohneinheiten. Multipliziert mit dem Subventionsbarwert ergebe sich dann die dort auch ausgewiesene kalkulatorische Größe von 7,78 Millionen €. Der Hinweis auf Seite 25 beziehe sich auf eine Untergliederung der letzten Zeile auf Seite 24, wo es um den speziellen Bereich „Kommunal“ gehe. Ob es darüber hinaus weitergehende Anträge geben werde, als angenommen worden sei, könne nicht abgeschätzt werden.

Ein weiterer Abgeordneter der SPD wollte dazu wissen, ob dann, wenn die hier zitierten 80 Wohneinheiten beantragt worden seien, die Förderung erschöpft sei.

Der Vertreter des Ministeriums für Landesentwicklung und Wohnen erwiderte auf diese Ergänzungsfrage, dass es generell keine festgelegten internen Kontingente gebe. In dem Landesprogramm Wohnraumförderung fänden sich Abschätzungen einer ungefähren Bedarfssituation, wie sie auf der Grundlage des zurückliegenden Fördergeschehens ermittelt worden seien. Die maßgebliche Größe seien die vom Haushaltsgesetzgeber insgesamt hinterlegten 377 Millionen €.

Ein weiterer Abgeordneter der SPD interessierte sich für die Förderung von Gemeinschaftsflächen in größeren Wohnkomplexen.

Ein weiterer Vertreter des Ministeriums für Landesentwicklung und Wohnen erwiderte, dass dieser Punkt den neuen Förderansatz „Neues Wohnen“ betreffe. Mit ihm sollten alle Themen, die sich in der herkömmlichen Programmarchitektur nicht adäquat abbilden ließen, erfasst werden. Dazu gehörten Gemeinschaftsflächen, aber auch das Clusterwohnen oder die „Mischung“ von Wohnberechtigungsscheininhabern und Nichtwohnberechtigungs-scheininhabern.

Eine Abgeordnete der CDU rekurrierte auf die im Rahmen der Anhörung thematisierte mögliche Unterstützung von Vermietern in Fällen, wo ein Mieter seine Wohnung nicht so zurückgelassen habe, wie es hätte sein sollen, oder seiner Verpflichtung zur Mietzahlung nicht nachgekommen sei. Hierbei zog sie beispielhaft die 2 000 € Wiedervermietungsprämie für Kommunen heran und wollte wissen, ob es in dieser Richtung auch Überlegungen für private Vermieter gebe.

Der gerade zu Wort gekommene Vertreter des Ministeriums für Landesentwicklung und Wohnen führte aus, dass das zunächst einmal ein Thema des Mietrechts sei. Aber es gebe seit einiger Zeit den Ansatz, dass Kommunen mit diesem Pauschalbetrag vom Land einen Anreiz erhalten sollten, sich um die Aktivierung von Mietwohnraum, der im Prinzip zur Verfügung stehen könnte, aber eben nicht genutzt werde, zu kümmern. Wie die Kommunen diesen Pauschalbetrag einsetzen, sei relativ flexibel ausgestaltet. Sie könnten das Geld auch in einem gewissen Umfang weiterleiten, sodass manche Kommunen versuchten, das Risiko des Vermieters z. B. bei sogenannten Mietnomaden etwas abzufedern. Aber tatsächlich müsse gesagt werden, dass das Ganze gewisse Grenzen für die öffentliche Hand habe und sicherlich nichts sei, was man als generelle Lösung für das gesamte Mietgeschehen zur Verfügung stellen könne.

Daraufhin empfahl der Ausschuss dem Plenum einvernehmlich, von der Mitteilung des Ministeriums für Landesentwicklung und Wohnen vom 31. Januar 2022, Drucksache 17/1774, Kenntnis zu nehmen.

22.3.2022

Holmberg