

**MINISTERIUM FÜR WIRTSCHAFT,
ARBEIT UND WOHNUNGSBAU
BADEN-WÜRTTEMBERG**

Postfach 10 01 41 70001 Stuttgart
E-Mail: poststelle@wm.bwl.de
Telefax: 0711 123-2121

An die
Regierungspräsidien

nachrichtlich:
Landeskreditbank Baden-Württemberg
Förderbank (L-Bank)

Stuttgart 27.10.2020
Durchwahl 0711 123- 2229
Name Herr Awenius
Aktenzeichen: 5-2710.2/15
(Bitte bei Antwort angeben)

Statistische Erhebungen nach dem Landeswohnraumförderungsgesetz (LWoFG)

hier:

**Erhebung des landesseitig geförderten und gebundenen
Sozialmietwohnungsbestandes zum 31.12.2020 bei den Gemeinden
sowie**

**Erhebung des Verwaltungsaufwands beim Vollzug der Aufgaben nach dem Lan-
deswohnraumförderungsgesetz (LWoFG) im Jahr 2020 bei den Gemeinden**

Anlagen

Erlass des Wirtschaftsministeriums vom 17. November 2017, Az. 2- 2710.2/15

Vordruck „Erhebung des gebundenen Sozialmietwohnungsbestandes“

Vordruck „Erhebung des Verwaltungsaufwands beim Vollzug des LWoFG für
das Jahr 2020“

**Die Regierungspräsidien werden gebeten, die Stadtkreise und Großen Kreisstädte
in geeigneter Weise zu unterrichten. Die Regierungspräsidien werden ferner gebe-
ten, die Information an die Landratsämter weiterzugeben und für deren Übermitt-
lung an die übrigen Gemeinden Sorge zu tragen.**

Die Information wird nur in elektronischer Form zur Verfügung gestellt.

Es wird gebeten, sie unverändert weiterzugeben.

I. Erhebung des landesseitig geförderten und gebundenen Sozialmietwohnungsbestandes zum 31.12.2020

Das Wirtschaftsministerium führt als oberste Fachaufsichtsbehörde neuerlich eine Erhebung des Bestands der landesseitig geförderten und sozial gebundenen Mietwohnungen durch. Stichtag dieser Erhebung und damit der **Auswertung der Wohnungsbindungskarteien durch die Gemeinden** ist der **31. Dezember 2020**.

Um die Wirkungsweise der Fördermaßnahmen zu ermitteln und zu bewerten, sind solche turnusmäßigen Abfragen bei den Gemeinden, die die gebundenen Wohnungen als zuständige Stelle nach dem LWoFG zu erfassen haben, zwingend geboten. Die zeitnahe Durchführung einer neuerlichen Bestandsabfrage wird auch seitens des Rechnungshofs Baden-Württemberg eingefordert.

Die landesweite Erhebung zum 31. Dezember 2020 schließt inhaltlich an die vorausgegangene Feststellung zum 31. Dezember 2017 an. Um Wiederholungen zu vermeiden, wird auf den Erlass des Wirtschaftsministeriums vom 17. November 2017 und dessen erläuternde Ausführungen verwiesen. Der Erlass ist als Anlage angeschlossen; er kann zudem auf der Homepage des Wirtschaftsministeriums unter folgendem Link eingesehen werden:

[https://wm.baden-wuerttemberg.de/fileadmin/redaktion/m-wm/intern/Dateien_Downloads/Bauen/Wohnungsbau/Erlass - Statistische Erhebungen 2017.pdf](https://wm.baden-wuerttemberg.de/fileadmin/redaktion/m-wm/intern/Dateien_Downloads/Bauen/Wohnungsbau/Erlass_-_Statistische_Erhebungen_2017.pdf)

[Um dringende Beachtung wird gebeten.](#)

Der für die gemeindliche Auswertung der dortigen Wohnungskarteien – elektronisch – zu verwendende Vordruck ist ebenfalls angeschlossen (Anlage „Erhebung des gebundenen Sozialmietwohnungsbestands“).

Dieser Vordruck sieht – wie zuvor bereits geübt – neben den Angaben zum (noch) gebundenen Sozialmietwohnungsbestand am 31. Dezember 2020 für diesen Bestand einen Entwicklungszeitraum vor. Die Daten für diesen Entwicklungszeitraum sind ebenfalls zum Stand 31. Dezember 2020 der gemeindlichen Wohnungsbindungskartei/-datei zu entnehmen. Der Zeitraum reicht wiederum bis zum 31. Dezember 2030, für den Zeitraum der Entwicklung bis zum 31. Dezember 2022 sind nun jedoch jährliche Angaben vorzunehmen. Damit sollen vor allem die Folgen vorzeitiger Rückzahlungen sichtbar werden. Wie zuvor enthält die Anlage des Vordrucks zusätzliche und wesentliche Ausfüllhinweise, um deren Beachtung gebeten wird.

In Ausübung des Weisungsrechts der obersten Landesbehörde werden die Gemeinden aufgefordert, dem Wirtschaftsministerium durch Auswertung der bestehenden Angaben in den dortigen Wohnungsbindungskarteien/-dateien unter Verwendung des diesem Erlass als Anlage beigefügten Vordrucks (Anlage: Vordruck „Erhebung des gebundenen Sozialmietwohnungsbestandes“)

**1. den dort gebundenen Sozialmietwohnungsbestand zum Stand
31. Dezember 2020**

und

**2. den dort – bei Auswertung zum 31.12.2020 – zum Stand 31. Dezember 2021, 31. Dezember 2022, 31. Dezember 2025 und 31. Dezember 2030
noch gebundenen Mietwohnungsbestand**

mitzuteilen.

Um den entstehenden Aufwand möglichst zu begrenzen, ist der Vordruck elektronisch zu befüllen und innerhalb der abschließend bezeichneten Bearbeitungsfrist an die am Ende des Schreibens angegebene Mailadresse zu senden.

Um Missverständnisse zu vermeiden, wird neuerlich darauf hingewiesen, dass Gemeinden mit einem Sozialmietwohnungsbestand, hinsichtlich dessen sie somit überwachungs-pflichtig sind, die beigefügte Meldung im angeforderten Umfang gegenüber der obersten Landesbehörde zu erstatten haben.

Sollte dieser Verpflichtung nicht entsprochen werden, behält sich die oberste Fachaufsichtsbehörde in begründeten Fällen die Einleitung fachaufsichtsrechtlicher Verfahren vor, die auch die Aussetzung bindungsbegründender Förderungen nach den Wohnraumförderungsprogrammen des Landes umfassen können.

Unvollständige oder widersprüchliche Mitteilungen oder Nachrichten, die – ohne Verwendung des Vordrucks – mit nicht vorgesehenen Hinweisen verbunden sind, wie z. B. „Fehl-anzeige“, werden durch die oberste Fachaufsichtsbehörde zur neuerlichen Bearbeitung zurückgesendet.

Sofern zum Auswertungstichtag 31. Dezember 2020 kein gebundener Sozialmietwohnungsbestand (mehr) in dem Zuständigkeitsbereich der Gemeinde vorhanden ist, z. B.

auch die Bindungsdauer beendet ist, ist dies in dem Vordruck durch jeweilige Eintragung der Ziffer „0“ kenntlich zu machen und der befüllte Vordruck zurückzusenden.

II. Erhebung des Verwaltungsaufwands beim Vollzug der Aufgaben nach dem Landeswohnraumförderungsgesetz im Jahr 2020

Neben der Erhebung des landesseitig geförderten und sozial gebundenen Mietwohnungsbestands ist erstmals der Verwaltungsaufwand zu ermitteln und mitzuteilen, der den Gemeinden beim Vollzug der Aufgaben nach dem LWoFG entsteht. Als Referenzzeitraum dient der Verwaltungsaufwand im Jahr 2020.

Diese Mitteilungen erfolgen ebenfalls durch Befüllung und Übersendung des elektronisch zu verwendenden Vordrucks (Anlage: „Erhebung des Verwaltungsaufwands beim Vollzug des LWoFG für das Jahr 2020“).

Der Rechnungshof Baden-Württemberg hat im Rahmen einer Prüfungsäußerung die Kenntnis des Umfangs des Verwaltungsaufwands der Kommunen im Zusammenhang mit dem Vollzug des LWoFG bei der obersten Landesbehörde als notwendig angesehen. Der als Anlage angeschlossene einschlägige Vordruck, der drei tabellarisch dargestellte Datenblätter umfasst, stellt auf diesen Blättern die Tätigkeiten zusammen, die beim Vollzug des LWoFG durch bei den Gemeinden typischerweise auszuführen sind.

Angeknüpft wird an die Zuweisung der Zuständigkeit für die Umsetzung des Wohnungsbindungsrechts, damit an die gesetzliche Aufgabe der Gemeinden, die Einhaltung der Sozialbindungen geförderten Wohnraums zu überwachen.

Es wird dabei davon ausgegangen, dass der darzustellende Verwaltungsaufwand der Gemeinden vornehmlich in den Bereichen der Bindungsüberwachung und damit vor allem der **Führung und Pflege der Wohnungsbindungskartei** einerseits und – unabhängig von dem Überwachungsauftrag – der Bearbeitung von Anträgen zur **Erteilung von Wohnberechtigungsscheinen** andererseits entsteht. Der Überwachungsauftrag bezieht sich auf die soziale Bindung bestehenden landesseitig geförderten Wohnraums. Umfasst sind somit geförderte Sozialmietwohnungen als auch landesseitig gefördertes selbstgenutztes Wohneigentum.

Allein kommunal geförderte Objekte bleiben somit unberücksichtigt.

Die Gemeinden werden gebeten, dem Wirtschaftsministerium unter Verwendung des diesem Erlass elektronisch als Anlage beigefügten Vordrucks (Anlage: Vordruck „Erhebung des Verwaltungsaufwands beim Vollzug des LWoFG für das Jahr 2020“)

1. die dort zu überwachende Anzahl gebundener Sozialmietwohnungen sowie die Anzahl gebundener Wohnungen zur Selbstnutzung zum Stand 31. Dezember 2020 nach kategorisierter Mengenangaben,

2. den Verwaltungsaufwand für die Überwachung von Sozialbindungen im Jahr 2020

sowie

3. den Verwaltungsaufwand für die Erteilung von Wohnberechtigungsscheinen im Jahr 2020

mitzuteilen.

Für die Mitteilung und die Verwendung des Vordrucks ist zu beachten:

- a) Mit dem tabellarischen Datenblatt der Seite 1 des Vordrucks werden die Gemeinden um allgemeine Angaben zum gebundenen Wohnungsbestand ersucht. Diese Angaben dienen der Herstellung der Plausibilität der weiteren Angaben Zu diesem Zweck sind – wie vorgesehen – Kategorisierungen nach Mengenangaben ausreichend.

Diese Mengenangaben sollen durch Ankreuzen sowohl für den gebundenen Sozialmietwohnungsbestand als auch die gebundenen Wohnungen zur Selbstnutzung vorgenommen werden. Diese Angaben sollen keinesfalls unterbleiben.

Sollte in beiden Fällen ein Bestand nicht (mehr) vorhanden sein, ist dies ebenfalls anzuzeigen, in dem das entsprechend bezeichnete Feld „keine“ durch Ankreuzen markiert wird. Die Notwendigkeit, das tabellarische Datenblatt der Seite 2 des Vordrucks zur Bindungsüberwachung auszufüllen, entfällt damit.

Zuletzt sind auf dem Datenblatt der Seite 1 des Vordrucks noch die Angaben der Zahl der Neuvermietungen sozial gebundener Wohnungen im Jahr 2020 vorzunehmen. Dadurch soll ein Überblick über erfolgreich eingesetzte Wohnberechtigungsscheine (WBS) ermöglicht werden. Hierbei ist zu beachten, dass selbstverständlich auch Vermietungen zu berücksichtigen sind, bei deren Abschluss ein WBS zum Einsatz kam, der in einer anderen Gemeinde ausgestellt wurde.

- b) Die Darstellung des Aufwands im Aufgabenbereich „Überwachung von Sozialbindungen“ hat unter Verwendung des tabellarischen Datenblatts der Seite 2 des Vordrucks zu erfolgen.

Nochmals zur Erinnerung:

Diese Tabelle ist nur dann zu befüllen, sofern auf dem Datenblatt der Seite 1 eine kategorisierte Anzahl zu überwachender Wohnungen im Jahr 2020 bejaht wurde.

Folgende Aufgabenfelder sind zur Befüllung ausgewiesen:

- Führung und Pflege der Wohnungsbindungskartei,
- Sonstige Tätigkeiten, die in Verbindung mit der Überwachungstätigkeit stehen.

Das Merkmal „Sonstiges“ dient vor allem dazu, die auf gemeindlicher Ebene etwa anhängigen Verwaltungsverfahren zu erfassen; das sind beispielsweise erfolgte Entscheidungen über Freistellungen von Belegungsbindungen sowie Übertragungen von Miet- und Belegungsbindungen auf andere Objekte, aber auch die Entscheidungen über Ausgleichsleistungen und Geldbußen bei Verstößen gegen Miet- und Belegungsbindungen.

Der im Jahr 2020 insoweit entstandene (gesamte) Zeitaufwand ist für die genannten Aufgabenfelder nach Stunden getrennt nach den Laufbahnen der tätig gewordenen Personen anzugeben (vgl. zweite Spalte).

Sodann ist der (gesamte) Personalaufwand für das Jahr 2020 durch die Gemeinde zu berechnen, indem der zuvor ermittelte und angegebene Zeitaufwand mit den vorgegebenen Pauschalsätzen multipliziert wird (vgl. dritte Spalte). Die bereits für jede Laufbahn angesetzt und damit zu als Berechnungsgröße zu verwendenden Pauschalsätze je Arbeitsstunde sind dem aktuellen Leitfaden des Normenkontrollrates in Verbindung mit der Anlage VII „Lohnkostentabelle“ entnommen.

Schließlich sind mit Hilfe des Datenblatts (vgl. vierte Spalte) noch Zeitaufwand und Personalaufwand für etwaige „Fortbildungsmaßnahmen o. Ä. zu ermitteln und zu berechnen.

Ein entstandener Sachaufwand ist lediglich als Pauschalbetrag in Euro zu erfassen (vgl. fünfte Spalte). Dieser beschreibt den Betriebs-, Unterhaltungs- und Investitionsaufwand zur Erfüllung der Aufgaben nach dem LWoFG.

- c) Das tabellarische Datenblatt der Seite 3 des Vordrucks dient der Ermittlung des Verwaltungsaufwands für die Erteilung von Wohnberechtigungsscheinen (WBS) im Jahr 2020.

Angaben in dieser Tabelle sind auch dann vorzunehmen, sofern auf dem Datenblatt der Seite 1 ein (mengenmäßig kategorisierter) Bestand zu überwachender Wohnungen im Jahr 2020 nicht bestätigt wurde.

Zunächst sind die Anzahl der eingegangenen Anträge auf Erteilung von Wohnberechtigungsscheinen sowie die Anzahl der getroffenen Entscheidungen (Erteilung und Ablehnung) – jeweils bezogen auf das Referenzjahr 2020 – anzugeben.

Im Anschluss sind bezogen auf diese Aufgabe Zeitaufwand, Personalaufwand und Sachaufwand zu ermitteln und zu berechnen. Das Datenblatt der Seite 3 folgt dabei dem Aufbau des Blatts der Seite 2.

Es gelten deshalb die obigen Ausführungen unter b) entsprechend.

- d) Komprimierte Hinweis zum Befüllen der tabellarischen Datenblätter der Seiten 2 und 3 finden sich auf Seite 4 des Vordrucks. Um Beachtung wird gebeten.

Es wird darauf hingewiesen, dass unvollständige oder widersprüchliche Mitteilungen oder Nachrichten, die – ohne Verwendung des Vordrucks – mit nicht vorgesehenen Hinweisen verbunden sind, wie z.B. „Fehlanzeige“, mit der Bitte um neuerliche Bearbeitung zurückgesendet werden müssen.

Die ordnungsgemäß befüllten Anlagen beider Erhebungen – zum Sozialmietwohnungsbestand und zum entstandenen Verwaltungsaufwand beim Vollzug des LWoFG – sind durch die Gemeinde **dem Wirtschaftsministerium auf dem Dienstweg elektronisch**

bis spätestens 15. Februar 2021

zuzuleiten.

Gemeinden, die der Aufsicht der Landratsämter unterliegen, leiten die ordnungsgemäß befüllten Anlagen beider Erhebungen damit auf dem Dienstweg den Landratsämtern mit der Bitte um Weiterleitung an die Regierungspräsidien zu.

Die Stadtkreise und die Großen Kreisstädte, die der Aufsicht der Regierungspräsidien unterliegen, leiten die ordnungsgemäß befüllten Anlagen beider Erhebungen damit auf dem Dienstweg unmittelbar den Regierungspräsidien zu.

Die Landratsämter und Regierungspräsidien werden gebeten, zu diesem Zweck elektronische Postfächer einzurichten und die E-Mail-Adressen den Gemeinden umgehend mitzuteilen.

Die E-Mail-Adresse der Poststelle der Behörde ist hierfür nicht ausreichend.

Unvollständige oder widersprüchliche Mitteilungen oder Nachrichten, die – ohne Verwendung des Vordrucks – mit nicht vorgesehenen Hinweisen verbunden sind, wie z.B. „Fehlanzeige“, sind durch die Landratsämter und Regierungspräsidien mit der Bitte um neuerliche Bearbeitung an die zuständigen Gemeinden zurückzusenden.

Beim Wirtschaftsministerium sind die ordnungsgemäß befüllten Vordrucke an folgende E-Mail-Adresse zu richten Erhebung-LWoFG@wm.bwl.de.

Fragen zu dem Vorgang können an Herrn Gunter Awenius (Tel.: 0711/123-2229; Mail: Erhebung-LWoFG@wm.bwl.de) und Frau Jennifer Raupp (Tel.: 0711/123-2492; Mail: Erhebung-LWoFG@wm.bwl.de) adressiert werden.

Dieser Erlass und die angeschlossenen Anlagen sind auf der Homepage des Wirtschaftsministeriums unter <https://wm.baden-wuerttemberg.de/de/bauen/wohnungsbau/wohnraumfoerderung/> abrufbar.

Die kommunalen Landesverbände werden über diesen Erlass in Kenntnis gesetzt.

gez.

Dr. Meyberg