

Wohnraum-Allianz Baden-Württemberg

Sitzung am 12. März 2018

Empfehlungen der Wohnraum-Allianz

Arbeitsgruppe „Finanzierung und Förderung“:

Empfehlung Nr. 1:

Die Wohnraum-Allianz empfiehlt, im Programm „Wohnungsbau BW 2018 / 2019“ Folgendes umzusetzen:

- Einführung eines modularen Systems zur Ermittlung der berücksichtigungsfähigen Kosten,
- Ausweitung der Zielgruppen der Eigentumsförderung auf Alleinstehende,
- Erhöhung der Tilgungsleistungen bei der Mietwohnraumförderung,
- Beendigung der Privilegierung einzelner Personengruppen im Rahmen der Förderung von Haushalten mit besonderen Schwierigkeiten bei der Wohnraumversorgung,
- Öffnung der Innovationsförderung für sämtliche innovative förderfähige Wohnungsbauvorhaben.

Empfehlung Nr. 2:

Die Wohnraum-Allianz schlägt vor, dass eine Förderung der Fallgruppen des Sozialressorts, hier Wohngruppen / ambulant betreute Wohngemeinschaften, auf der Grundlage der Wohnraumförderung nicht in Betracht kommt, sondern stattdessen eine Subjektförderung durch das Ministerium für Soziales und Integration Baden-Württemberg zu prüfen und ggf. einzurichten ist.

Empfehlung Nr. 3:

Die Wohnraum-Allianz schlägt vor, für die etwaige Unterstützung der Verwendung nachwachsender Rohstoffe das Förderprogramm des Ministeriums für Ländlichen Raum und Verbraucherschutz Baden-Württemberg hierfür zu öffnen, so dass mit diesem Programm an das Wohnraumförderungsprogramm angedockt werden kann.

Gleiches gilt auch für ein etwaiges Baustoffrecycling, wenn die wiedergewonnenen Baustoffe tatsächlich Verwendung finden. Entsprechende Programme des

Ministeriums für Umwelt, Klima und Energiewirtschaft Baden-Württemberg könnten ebenfalls sachgerecht mit der Wohnraumförderung verknüpft werden.

Empfehlung Nr. 4:

1. Die Wohnraum-Allianz hält die Sicherung der Fördermittel als Grundlage der sozialen Wohnraumförderung für ein dringendes Anliegen. Sie bittet, für das Fördervolumen für die soziale Wohnraumförderung – nach dem möglichen Wegfall der Kompensationsmittel des Bundes ab dem Jahr 2020 gemäß dem Entflechtungsgesetz im Rahmen der Föderalismusreform – eine Zweckbindung mindestens in Höhe der derzeitigen Kompensationsmittel durch landesgesetzliche Regelung festzuschreiben. Dies ist für eine nachhaltige Wohnraumförderung und zur mittel- und langfristigen Planungssicherheit für mögliche Investoren erforderlich.
2. Die Wohnraum-Allianz empfiehlt, folgende Themen im Rahmen der Novellierung des LWoFG weiterzuverfolgen:
 - a) Ergänzung eines allgemeinen Programmsatzes in § 1 mit dem Ziel, einen Gesamtbestand geförderter Sozialmietwohnungen möglichst dauerhaft zu sichern.
 - b) Beibehaltung der Haushalte mit besonderen Schwierigkeiten bei der Wohnraumversorgung als Zielgruppe in § 1 Abs. 2, aber Streichung der bisherigen abschließenden Aufzählung in den Durchführungshinweisen und Ausweitung auf weitere Personengruppen als die drei genannten „ehemals Wohnsitzlose“, „ehemalige Strafgefangene“ und „Suchtkranke“, um eine Öffnung für Gruppen mit vergleichbaren Zugangsschwierigkeiten zu erreichen.
 - c) Streichung des Begriffs der Wohn- und Wirtschaftsgemeinschaft in § 4 Abs. 16 und Beschränkung auf die Voraussetzung des Bewohnens von Wohnraum als gemeinsamer Haushalt unter Aufzählung der in Frage kommenden Haushaltsmitglieder.
 - d) Berücksichtigung von Unterhaltsleistungen bei der Einkommensermittlung und -berechnung nach § 12, und zwar sowohl als Abzug beim Unterhaltspflichtigen als auch als Einkommen beim Unterhaltsberechtigten, unter Festlegung von Höchstbeträgen der Anrechnung.
 - e) Einführung einer Karenzfrist von einem Jahr, innerhalb derer das Aufgeben der Selbstnutzung vor Tilgung des Förderdarlehens (z.B. bei der Tilgung aus dem Verkaufserlös in Scheidungs- oder Erbfällen) noch zur Anwendung der

Ausnahme nach § 16 Abs. 1 Satz 4, somit zur sofortigen Freistellung von der Nachwirkungsfrist von acht Jahren, führt.

- f) Überarbeitung der Vorschriften der §§ 17, 18, 21 betreffend die Sicherung der Belegungsbindung und die Möglichkeit zur Genehmigung bzw. Freistellung im Sinne einer Optimierung der Rechtsanwendung und Beseitigung von Auslegungsfragen sowie im Sinne einer Stärkung der Zweckbindung der Fördermittel.
- g) Aufnahme einer ausdrücklichen Verpflichtung zur Führung einer Wohnungsbindungskartei durch die Gemeinden in § 20. Schaffung einer Rechtsgrundlage für den Aufbau und die Einführung eines neuen landesweit einheitlichen EDV-Verfahrens zur Speicherung und Überwachung von Belegungs- und Mietbindungen (sog. elektronische Wohnungsbindungskartei), somit Beitrag zur Digitalisierung der Verwaltung.
- h) Überarbeitung der Regelung in § 22 betreffend die mittelbare Belegung in der Weise, dass die mit der EU als rechtskonform abgestimmte aktuelle Verwaltungspraxis zur Frage der Gleichwertigkeit der Ersatzwohnung im Gesetz eine Grundlage findet.
- i) Überprüfung der Rechtsgrundlagen in §§ 25 bis §§ 28 betreffend Rechtsfolgen bei Verstößen gegen Belegungs- und Mietbindungen im Sinne einer Optimierung der Rechtsanwendung und besseren Sicherstellung des zweckentsprechenden Mitteleinsatzes. Aussetzung bindungsbegründender Förderungen (sog. „Förderstopp“) im Rahmen der Fördervoraussetzungen nach § 10 bei nachhaltig wiederholten Verstößen einer Gemeinde gegen ihre Verpflichtungen zur Überwachung der Belegungs- und Mietbindungen ohne konkrete Maßnahmen zur Abhilfe.
- j) Aufhebung der Verordnungsermächtigung in § 30 Abs. 5 Satz 8 zur Festlegung der Einkommensgrenzen für Altfälle und Aufhebung der Zweiten Einkommensfeststellungsverordnung (2. EFVO), somit künftig Gleichbehandlung von Alt- und Neufällen mit durchgängiger dynamischer Festlegung der Einkommensgrenzen nach § 10 Abs. 3.
- k) Aufnahme einer Landesregelung zur Begrenzung der Miethöhe gebundener Sozialwohnungen als Auffangregelung für den Fall, dass keine zulässige Höchstmiete durch kommunale Satzung nach § 32 Abs. 3 Satz 3 bestimmt wurde oder wird, mit landeseinheitlicher Vorgabe eines Abschlags von der ortsüblichen Vergleichsmiete.

- 1) Aktualisierung der Durchführungshinweise zum LWoFG bezüglich der Anwendung der Vergabevorschriften nach VOB/A, VOL und Mittelstandsrichtlinien nur noch in bestimmten Fällen, unter Übernahme der bereits erfolgten Anpassung der BW-Erlasslage im Jahr 2015.

Arbeitsgruppe „Bauplanungsrecht einschließlich Flächengewinnung“:

Empfehlung Nr. 1:

Die Wohnraum-Allianz empfiehlt der Landesregierung eine Änderung von § 4 Nummer 4 des Agrarstrukturverbesserungsgesetzes (ASVG) dahingehend, dass künftig Grundstücke genehmigungsfrei veräußert werden können, die sich in einem Gebiet befinden, für das der Aufstellungsbeschluss für einen Bebauungsplan im Sinne von § 30 des Baugesetzbuchs (BauGB) gefasst wurde, es sei denn, dass es sich um die Wirtschaftsstelle eines land- oder forstwirtschaftlichen Betriebs oder um Grundstücke handelt, die im Bebauungsplan als Grundstücke im Sinne von § 1 ASVG ausgewiesen sind.

Arbeitsgruppe „Bauordnungsrecht“:

Empfehlung Nr. 1:

Die Wohnraum-Allianz empfiehlt die Einführung einer Fachliste für Tragwerksplaner, nicht für Brandschutzsachverständige, und ohne Verpflichtung zur Kammermitgliedschaft.

Arbeitsgruppe „Miet- und Wohnungsrecht“:

Empfehlung Nr. 1:

Die Wohnraum-Allianz spricht sich dafür aus, dass sich das Land gegenüber dem Bund folgendermaßen positioniert:

- Die Einführung einer automatischen jährlichen Dynamisierung des Wohngeldes ist erforderlich, um bei den Empfängern Wechsel zwischen den verschiedenen Sozialleistungen zu vermeiden bzw. zu verringern.
- Die Wohngeldreform 2016 hat in Bezug auf die Empfängerzahlen und die Leistungshöhe nicht den erwarteten Erfolg gebracht. Eine neuerliche

Wohngeldreform in den Jahren 2018 / 2019 mit weiteren Leistungsverbesserungen ist daher zu begrüßen.

- Das derzeitige Mietstufensystem deckt die Bandbreite des Mietenniveaus nicht mehr ab und sollte daher reformiert werden. Insbesondere ist an die Einführung einer neuen Mietenstufe VII zu denken.
- Zur Verbesserung der Leistungen wird vorgeschlagen, beim Wohngeld die Bruttowarmmiete zu berücksichtigen.

Empfehlung Nr. 2:

Die Wohnraum-Allianz spricht sich dafür aus, die Überprüfung der Auswirkungen des Zweckentfremdungsverbotsgesetzes durch Befragung der Kommunen, somit ohne Beauftragung eines externen Dienstleisters, vorzunehmen.

Die Wohnraum-Allianz stimmt dem Entwurf des Fragebogens (einschließlich Adressaten) zu. Über das Ergebnis der Abfrage werden die Teilnehmer der Arbeitsgruppe unterrichtet, um im Lichte der dortigen Erkenntnisse ggf. weitere Stellungnahmen zum Zweckentfremdungsverbot abgeben zu können.

Empfehlung Nr. 3:

Die Wohnraum-Allianz spricht sich dafür aus, die Überprüfung der Auswirkungen der Umwandlungsverordnung durch Befragung der Kommunen, somit ohne Beauftragung eines externen Dienstleisters, vorzunehmen.

Die Wohnraum-Allianz stimmt dem Entwurf des Fragebogens (einschließlich Adressaten) zu. Über das Ergebnis der Abfrage werden die Teilnehmer der Arbeitsgruppe unterrichtet, um im Lichte der dortigen Erkenntnisse ggf. weitere Stellungnahmen zur Umwandlungsverordnung abgeben zu können.