

# Wohnraum-Allianz Baden-Württemberg

Sitzung am 14. Oktober 2019

## Empfehlungen

### Arbeitsgruppe „Finanzierung und Förderung“

#### Empfehlung Nr. 1:

Die Wohnraum-Allianz empfiehlt dem Wirtschaftsministerium, bei den Gemeinden darauf hinzuwirken, dass der Status eines wohnberechtigten Haushalts als Bürger oder Ortsansässiger bei der Belegung sozial gebundenen Mietwohnraums nicht zur notwendigen Voraussetzung erhoben werden darf. Das lässt eine Handhabung zu, wonach bei im Übrigen gleichgelagerten Fällen ein bestehender Wohnsitz in der Gemeinde eine Rolle spielen kann.

#### Empfehlung Nr. 2:

Bezüglich der Konzeption des Programms „Wohnungsbau BW 2020/2021“ empfiehlt die Wohnraum-Allianz:

- die aktuelle modulare Ermittlung der berücksichtigungsfähigen Kosten im Rahmen der sozialen Mietwohnraumförderung, die eine getrennte Feststellung von Bau- und Grundstückskosten vorsieht, beizubehalten;
- die Bagatellgrenze, die ein Absehen von einer anteiligen Rückforderung eines Zuschusses bis zu einem Erstattungsbetrag in Höhe von 250 Euro je Wohneinheit ohne Zinsen gestattet, soweit die zugrunde gelegten Kosten nur geringfügig unterschritten werden, auf alle anderen etwaigen Rückforderungen im Bereich des Wohnraumförderprogramms zu übertragen;
- in der Verwaltungsvorschrift zum Programm Wohnungsbau BW 2020 / 2021 zum Ausdruck zu bringen, dass die der Förderung zugrunde zu legende Miete für den zu errichtenden Neubau nicht notwendig aus einer in einem Mietspiegel ausgewiesenen jüngsten Baualtersklasse vorhandener Mietobjekte abzuleiten ist. Die Neubaumiete ist anhand vergleichbaren Neubauwohnraums i.S.d. § 558 a BGB zu ermitteln;

- für die Zuschussförderung zur Begründung von Miet- und Belegungsbindungen im Mietwohnungsbestand von der Eintragung einer Grundpfandrechtlichen Sicherheit zur Absicherung der Rückzahlung im Falle einer Rückforderung abzu- sehen. Um dem Sicherungsinteresse zu entsprechen, soll lediglich in Abteilung II des Grundbuchs das geförderte und begründete Belegungsrecht eingetragen werden;
- die Förderung pro Quadratmeter Wohnfläche pauschal um 5 Prozent zu erhö- hen, wenn die Wohnfläche – oberhalb der Anforderung der Landesbauordnung – barrierefrei gestaltet ist. Die Geltendmachung von Mehrkosten im Sinne einer Spitzabrechnung soll damit entfallen;
- bauliche Mehrkosten für die Flexibilisierung der Aufteilung sowie der Zuordnung geförderten Mietwohnraums in der Förderung zu berücksichtigen. Innovatives Bauen setzt voraus, dass die Ausführungsart des geförderten Bauvorhabens nicht bereits auf dem deutschen Markt als allgemein eingeführt anzusehen ist;
- dass die L-Bank von der Standortgemeinde jedenfalls eine Bedarfseinschätzung anfordern darf. Verneint die Gemeinde einen solchen Bedarf für die Maßnahme und gelangt die L-Bank nicht zu einer anderen Einschätzung, fehlt es mithin an einer Fördervoraussetzung. Dies soll in der Verwaltungsvorschrift zum Ausdruck gebracht werden;
- gemeindliche Belegungsrechte an sozial gebundenen Mietwohnungen inhaltlich auf die schuldrechtliche Wohnraumüberlassung an Wohnungsnotfälle und Haus- halte mit besonderen Schwierigkeiten bei der Wohnraumversorgung und um- fänglich auf maximal 30 Prozent der geförderten Mietwohnungen, jedoch nicht mehr als 10 Mietwohnungen des Förderantrags insgesamt zu begrenzen;
- den Förderansatz der sozialen Mietwohnraumförderung für Haushalte mit be- sonderen Schwierigkeiten bei der Wohnraumversorgung, wie er im Programm Wohnungsbau BW 2017 einschließlich der dahingehenden Sonderbindung und eines Mietabschlags auf die ortsübliche Vergleichsmiete von mindestens 40 Prozent enthalten war, wieder aufzunehmen;
- den Sozialmietenkorridor zwischen 20 und 40 Prozent der Abschläge auf die ortsübliche Vergleichsmiete, die Regelabsenkung im Umfang von 33 Prozent

auf die ortsübliche Vergleichsmiete und die Rechtsfolgen vollumfänglich beizubehalten;

- den Festbetrag der berücksichtigungsfähigen Gesamtkosten – Baukosten (Kostengruppen 200 bis 800) – auf 3.500 Euro je Quadratmeter Wohnfläche festzusetzen;
- den Zeitraum der Reservierung der Fördermittel und der Anerkennung der Grundstückskosten auf fünf Jahre zu bemessen;
- auch die Wirksamkeit von Förderzusagen zur Begründung von Miet- und Belegungsbindungen von einem Beginn des Vorhabens innerhalb eines Jahres ab Bekanntgabe der Förderzusage abhängig zu machen;
- die Abbruchkosten in Höhe von 100 Euro je Quadratmeter Wohnfläche gesondert als berücksichtigungsfähige Kosten neben den Baukosten auszuweisen;
- die vorgesehene weitere Förderlinie Wohnungsbau BW – kommunal mit den vorgestellten Rahmenbedingungen in das Programm Wohnungsbau BW aufzunehmen;<sup>\*1</sup>
- die bestehende Möglichkeit einer Förderung des Erwerbs von Genossenschaftsanteilen für selbst genutzten Wohnraum weiter anzubieten;
- folgende Fördermöglichkeiten anzubieten:
  - Verlängerung der Sollzinsbindung auf 20 Jahre bei Beibehaltung der Zinsverbilligung auf 0,5 % per anno und der Zinsverbilligungsphase von 15 Jahren,
  - Absenkung des verbilligten Zinssatzes auf 0,25 % per anno bei Beibehaltung der Sollzinsbindung von 15 Jahren und der Zinsverbilligungsphase von 15 Jahren;
- dass das Wirtschaftsministerium das Finanzministerium um Prüfung der Übernahme einer Landesbürgschaft bittet, um neue und kleinere Akteure am Wohnungsmarkt zu gewinnen und diese zu stärken, wenn sie sozial gebundenen Mietwohnraum mit Hilfe des Wohnraumförderprogramms des Landes schaffen wollen;
- dass das Wirtschaftsministerium in die Prüfbitte an das Finanzministerium wegen Übernahme einer Landesbürgschaft, die Prüfung einer Risikoübernahme

durch das Land zugunsten der L-Bank zur Absenkung der Eigenleistung in der sozial orientierten Eigentumsförderung bei erstrangiger Absicherung auf insgesamt 10 Prozent der Vorhabenskosten und des notwendigen Anteils an Eigenkapital hiervon auf 5 Prozent der Vorhabenskosten mit einbezieht;

- zur Vereinheitlichung der Fördermaßnahmen die Darlehenshöchstbeträge für den Erwerb bestehenden Wohnraums zur Selbstnutzung an die Beträge zur Förderung des Baus und Erwerbs neuen Wohnraums zur Selbstnutzung anzugleichen;
- in der sozial orientierten Eigentumsförderung einen Tilgungszuschuss im Falle eines unter dem für den Einzelfall vorgesehenen Darlehenshöchstbetrages liegenden Fremdkapitalbedarfs mangels Zweckerreichung künftig nicht mehr zu gewähren;
- die Erhöhung des Förderdarlehens für weitere erwachsene haushaltsangehörige Personen (mehr als 2 Erwachsene) in Höhe von 5.000 Euro künftig nicht mehr zu gewähren;<sup>\*2</sup>
- die Regelung, wonach der Subventionsbarwert des Förderdarlehens in vollem Umfang als Zuschuss anstelle des Darlehens gewährt werden kann, wenn eine Finanzierung der Hausbank wegen der Umsetzung der EU-Wohnimmobilienkreditrichtlinie ansonsten scheitert und durch den Zuschuss ermöglicht wird, mangels Anwendungsbereich aufgrund einer bundesgesetzlichen Neuregelung nicht mehr in die Verwaltungsvorschrift zum Förderprogramm aufzunehmen;
- die Gewährung eines zusätzlichen landesseitigen Zuschusses in Höhe von 3 Prozent des gesamten möglichen Förderdarlehensbetrages für energieeffiziente Sanierung (zum Effizienzhaus als auch Einzelmaßnahmen energieeffizienter Sanierung) und altersgerechten Umbau entsprechend dem Angebot der KfW beizubehalten;
- die Frist für das Vorliegen der Voraussetzungen einer Ergänzungsförderung für nachträglich und dauerhaft zum Haushalt hinzukommende Kinder von 6 auf 10 Jahre zu erweitern. Die Förderbeträge für minderjährige Kinder sollen einheitlich gestaltet werden;

- den optionalen Fördertatbestand der Hilfen in unverschuldeten Notlagen, der den weiteren Erhalt des vormals geförderten Objekts für die Förderempfänger mit einer Nachförderung bezweckt, beizubehalten.

\*1 Kommentierung:

Die kommunalen Landesverbände sehen die Empfehlung der Wohnraum-Allianz vom März 2019 zu den Eckpunkten des Kommunalfonds im Vergleich zur Einigung der Landesregierung vom 21. Mai 2019 als zielführender für die Städte, Gemeinden und Landkreise bei der Bewältigung der Herausforderung, Wohnraum zu schaffen, an. Sie stimmen dem Ergebnis der Arbeitsgruppe unter der Maßgabe zu, dass die in 2018 nicht abgerufenen Mittel in Höhe von 100 Mio. Euro dem Verwendungszweck des Kommunalfonds zugeleitet werden.

\*2 Kommentierung:

Die Beauftragte der Landesregierung für die Belange von Menschen mit Behinderungen bittet, von der Abschaffung des Zuschlags zu den Darlehenshöchstbeträgen für Haushalte mit mehr als zwei Erwachsenen in der Förderung selbstgenutzten Wohnraums abzusehen, sofern diese einen Pflege- oder Unterstützungsbedarf haben.

### **Arbeitsgruppe „Bauplanungsrecht einschließlich Flächengewinnung“**

#### Empfehlung Nr. 1:

Die Wohnraum-Allianz empfiehlt, unterhalb einer förmlichen Rechtsänderung Möglichkeiten zu prüfen, wie Schwierigkeiten bei der Umsetzung der Flächennutzungsplanung zur Verwirklichung des erforderlichen Bedarfs durch Einbeziehung von Potentialflächen berücksichtigt werden können. Hierfür wird eine Unterarbeitsgruppe eingerichtet. Dabei ist insbesondere auf eine Gleichwertigkeit der betrachteten Flächen im Hinblick auf natur- und artenschutzfachliche Gesichtspunkte zu achten.

### **Arbeitsgruppe „Miet- und Wohnungsrecht“**

#### Empfehlung Nr. 1:

Die Wohnraum-Allianz empfiehlt (ergänzend zu der Empfehlung vom 21. März 2019), in dem geplanten Gutachten zur Ermittlung angespannter Wohnungsmärkte nach § 556d BGB zu prüfen, ob auch Teile von Gemeinden abgrenzbar bestimmt werden

können. Weiter bittet sie zu prüfen, ob die Zumutbarkeit der Normanwendung auch ohne Vorliegen eines Mietspiegels gegeben ist.

Die Wohnraum-Allianz stellt fest, dass die bisherige Methodik zur Ermittlung der Gebietskulisse in grundsätzlicher Übereinstimmung mit der Rechtsprechung des Bundesverfassungsgerichts steht und insofern einen geeigneten Ansatz darstellt. Die Veröffentlichung der Datenbasis als solche wird als nicht erforderlich angesehen.