



## Eckpunkte für ein Wohnungsbaubeschleunigungsgesetz

Eine entgegen der Prognosen der Vergangenheit weiterhin stetig steigende Bevölkerungszahl, eine mit jährlich 85.000 Menschen auf hohem Niveau angekommene Zahl an Arbeitsmigranten und die nun hinzukommende hohe Zahl an Asylbewerbern verstärken den Druck auf den ohnehin angespannten Wohnungsmarkt in Baden-Württemberg. Dies verdeutlicht nicht zuletzt der nachfolgende Auszug aus dem Protokoll des Wohnungsbaugipfels am 14. Oktober 2015 im Ministerium für Finanzen und Wirtschaft:

*„Von einem bereits gegebenen Bedarf von 40.000 bis 45.000 Wohnungen pro Jahr im Land ausgehend, kommt in der Folge des Flüchtlingszustroms dieses Jahres jetzt ein Bedarf von sicher über 15.000 bis zu 30.000 Wohnungen pro Jahr hinzu.“*

Auch für die bevorstehenden Jahre ist von einem Bedarf in dieser Größenordnung auszugehen.

Es besteht damit die dringende Notwendigkeit, die Rahmenbedingungen für den Wohnungsbau in Baden-Württemberg zu überprüfen und dahingehend weiterzuentwickeln, dass

- das Ausweisen der dafür notwendigen Fläche vereinfacht wird,
- die Genehmigungsverfahren in möglichst kurzer Frist durchlaufen werden können,
- die Finanzausstattung für die Baugenehmigungsbehörden aufgestockt werden,
- die Vergabeverfahren vereinfacht werden,
- kostenintensive Vorgaben oder Standards ausgesetzt werden,
- die Investition in Wohnungsbau attraktiviert wird,
- die Förderinstrumente des Landes optimiert werden.

Zielsetzung dieser Weiterentwicklung muss es sein, den in den kommenden fünf bis zehn Jahren notwendigen Wohnungsbau in der Größenordnung von mehreren hunderttausend Wohnungen zu ermöglichen.

Die Städte und Gemeinden sowie die Wohnungsbauunternehmen, kommunale bzw. landkreisbezogene Wohnungsbaugesellschaften wie auch Wohnungsbaugenossenschaften, wollen ihren Teil zur Schaffung dieses dringend benötigten Wohnraums beitragen.

Im Rahmen des ersten Gespräches mit dem Land Baden-Württemberg über einen möglichen Wohnungsbaupakt haben Gemeindetag, Städtetag und der vbw Verband baden-württembergischer Wohnungs- und Immobilienunternehmen sowie die Vereinigung baden-württembergischer kommunaler Wohnungsunternehmen mit dem Minister für Wirtschaft und Finanzen Dr. Schmid vereinbart, Eckpunkte für ein Wohnungsbaubeschleunigungsgesetz vorzulegen. Mit diesen in der Folge dargestellten Eckpunkten werden die zur Bewältigung der aktuell vorherrschenden Wohnungsnot notwendigen Anpassungen der rechtlichen Rahmenbedingungen definiert.

## **1. Schaffung von Flächen im Flächennutzungsplan**

Vor dem Hintergrund der deutlich erhöhten Bevölkerungsprognosen und der auf nicht absehbare Zeit anhaltenden Flüchtlingszugänge ist es für die Städte und Gemeinden von dringender Notwendigkeit, im Rahmen der Flächennutzungsplanung auf ein hohes Maß an Flexibilität zurückgreifen zu können. Angesichts der dargestellten Entwicklungen erwarten wir, dass in den konkreten Planaufstellungsverfahren auch die Regionalplanungsbehörden des Landes ohne zeitraubende und teure Berechnungen kurz- bis mittelfristig von einem solchen Bedarf flächendeckend in Baden-Württemberg ausgehen.

Aufgrund dessen muss den Städten und Gemeinden eine diesen Gesichtspunkten gerecht werdende Flächennutzung ermöglicht werden.

### **Weiterentwicklung der Hinweise zur Plausibilitätsprüfung in der Flächennutzungsplanung**

Zur Umsetzung sollte eine Weiterentwicklung der Plausibilitätshinweise nach folgender Maßgabe erfolgen:

- **Vereinfachter Flächentausch:**  
Die Gemeinden können ihre Bestandsflächen in den Flächennutzungsplänen ohne Prüfung des kommunalen Gesamtbedarfs bzw. ohne Anwendung der Plausibilitätshinweise tauschen. Dies eröffnet eine Flexibilität in der konkreten Flächenentwicklung. Schon die bisherige Erfahrung zeigt, dass nicht alle in einem FNP enthaltenen Flächen auch tatsächlich entwickelt werden können. Oftmals ergeben sich tatsächliche (Privateigentum) oder rechtliche Hindernisse (z.B. Artenschutz o.ä.).
- **Zugrundelegen der tatsächlichen Bevölkerungsentwicklung:**  
Als Grundlage für die zu erwartende Bevölkerungsentwicklung ist die jeweils tatsächliche Bevölkerungsentwicklung heranzuziehen. Alternativ können eigene nachvollziehbare Bevölkerungsprognosen der Kommunen zugrunde gelegt werden.
- **Keine Anrechnung von Baulücken in Privateigentum**  
Bestehende Innenentwicklungspotenziale sind gemäß des Mustereinführungserlasses der Bauministerkonferenz zu §1a BauGB nur dann als berücksichtigungsfähig anzusehen, sofern diese auch realistisch aktivierbar sind. Städte und Gemeinden haben keine rechtliche oder tatsächliche Handhabe, Baulückengrundstücke für eine Bebauung zu aktivieren. Diese sind vom Schutz des Art. 14 GG umfasst. Solche Flächen dürfen daher im Rahmen einer Bedarfsermittlung nicht als nutzbare Fläche bewertet werden. Es braucht eine Anpassung, zumindest jedoch eine Klarstellung der Hinweise in diesem Sinne.
- **Berücksichtigung unterschiedlicher Geburtenraten:**  
Die Geburtenrate ist im Flächenland Baden-Württemberg sehr unterschiedlich. Der Bedarf einer Gemeinde soll sich daher nach dem jeweiligen Kreiswert richten.

- **Pauschaler Bedarf für Flüchtlinge**

Das bisher praktizierte Verfahren innerhalb Baden-Württembergs hat eine gleichmäßige Verteilung in die Kommunen auf Grundlage der Einwohnerzahlen zum Ziel. Dieses Ziel einer gleichmäßigen Verteilung der Flüchtlingszugänge soll zudem über eine Residenzpflicht bzw. Wohnsitzauflage unterlegt werden. Zur Vermeidung einer Ghettobildung, zur Planbarkeit von Investitionen und zur Nutzung der gerade in BW flächendeckend vorhandenen Integrationspotentiale ist dies auch eine zentrale Forderung der Kommunalen Spitzenverbände sowie der Wohnungswirtschaft. Aus einer solchen Residenzpflicht/Wohnsitzauflage ergibt sich dann jedoch auch für jede Gemeinde ein pauschaler – bisher nicht berücksichtigter - Mehrbedarf an Flächen. Dieser muss unabhängig von einer Plausibilitätsprüfung anerkannt werden.

## **2. Entwicklung von Flächen zum qualifizierten Bauland (Bebauungsplanverfahren)**

Den maßgeblichen Zeitfaktor auf dem Weg zur Realisierung von neuem Wohnraum stellt das formale Bebauungsplanverfahren mitsamt seinen notwendigerweise vorab durchzuführenden Untersuchungen und Erhebungen dar. So dauern Verfahren mitsamt den vorgeschalteten Untersuchungen (Bodenerkundung, artenschutzrechtliche Untersuchung, Umweltverträglichkeitsprüfung usw.) in aller Regel mehrere Jahre bis zur Rechtskraft der Satzung.

Nach einer stichprobenhaften Befragung der kommunalen Praxis geht deutlich mehr als die Hälfte der Städte und Gemeinden davon aus, dass zur Schaffung des in den kommenden Jahren notwendig werdenden Wohnraums eine Änderung, in der Regel jedoch die Neuaufstellung eines oder mehrerer Bebauungspläne notwendig werden wird.

Daraus wird deutlich: Die maßgebliche Beschleunigung des Bebauungsplanverfahrens ist ein zentraler Schlüssel für die Realisierung des notwendigen Wohnungsbaus.

Es ist daher erforderlich, die Bebauungsplanverfahren in einer solchen Art neu zu organisieren, dass diese bis zur Rechtskraft der Satzung nicht länger als sechs Monate andauern.

Hierzu sollte das Land sowie die nachgeordneten Behörden einen Musterverfahrensablauf entwickeln, mit dem die Einhaltung dieser Frist gewährleistet wird.

Zudem sollten folgende Maßnahmen zur Verfahrensbeschleunigung umgesetzt werden:

### **2.1. Artenschutzrechtliche Untersuchung, Ausgleichplanung, Umweltverträglichkeit**

Artenschutzrechtliche Untersuchungen dauern regelmäßig mindestens eine Vegetationsperiode an. Paarungs- und Brutzeiten oder Blütenstände können zudem weitere Faktoren sein, die den dringend notwendigen Wohnungsbau zeitlich verzögern oder gar gänzlich verhindern. Sie sind im Bebauungsplanverfahren erforderlich, weil geprüft werden muss, ob ein Bebauungsplan vollzugsfähig ist.

Es sollte daher eine – zumindest für bestimmte Arten– befristete Flexibilisierung der Anforderungen des Artenschutzes dergestalt geprüft werden, dass die notwendigen Verfahrensschritte in deutlich kürzeren Zeitabständen realisiert werden können. Ausgleichsmaßnahmen sollten nicht auf die Umgebung des Plangebiets beschränkt sein, sondern möglichst in regionalen Projekten übergreifend angelegt werden.

Das Land kann durch eine Rechtsverordnung der Landesregierung für bestimmte Arten Ausnahmen von artenschutzrechtlichen Verboten nach § 44 BNatSchG aus zwingenden Gründen des überwiegenden öffentlichen Interesses zulassen. Eine solche Ausnahme darf zugelassen werden, wenn zumutbare Alternativen nicht gegeben sind (= außerordentlicher Bedarf zur Wohnraumversorgung, der planmäßig nicht vorherzusehen war) und

sich der Erhaltungszustand der Population einer Art auf Landesebene nicht verschlechtert, siehe § 45 Abs. 7 BNatSchG. Andere Bundesländer haben von dieser Möglichkeit Gebrauch gemacht (insbesondere Berlin), Baden-Württemberg sollte daher ebenfalls tätig werden.

Ergänzend oder alternativ wäre es denkbar, analog einer mobilen Verkehrskommission, eine Art mobile Bewertungskommission zu Fragen des Arten- und Umweltschutzes und zur Festlegung von Ausgleichsmaßnahmen zu etablieren. Diese Kommission könnte im Rahmen eines Ortstermins zusammentreten und in dessen Folge auf Grundlage der vorliegenden Daten sowie der bei der Inaugenscheinnahme gewonnenen Erkenntnisse innerhalb weniger Wochen die notwendigerweise durchzuführenden Ausgleichsmaßnahmen festlegen. Dabei ist eine möglichst schnelle und wirtschaftliche Realisierung der jeweiligen Wohnbaumaßnahme in besonderem Maße zu berücksichtigen.

Sollte eine solche Regelung nicht auf der Grundlage von Landesrecht begründbar sein, so sollte sich das Land Baden-Württemberg über eine Bundesratsinitiative für diese verfahrensbeschleunigende Maßnahme einsetzen.

## **2.2. Bürgerbeteiligungsverfahren komprimieren**

Die Gemeindeordnung Baden-Württemberg eröffnet durch die Erweiterung des Negativkatalogs nach § 21 Absatz 2 Nr. 6 GemO neuerdings die Möglichkeit von Bürgerbegehren und Bürgerentscheiden gegen den Aufstellungsbeschluss von Bauleitplänen (FNP und Bebauungsplan). Gerade in Verbindung mit der Absenkung der Quoren und der Verlängerung der maßgeblichen Frist für die Einreichung von Bürgerbegehren droht dies eine erhebliche Hürde für den notwendigen Wohnungsbau darzustellen.

Zugleich zeigt die Erfahrung der letzten Jahre, dass neue Baugebiete zunehmend eine intensive kommunalpolitische Diskussion auslösen. Dies gilt für Wohnungsbau und gerade für sozialen Wohnungsbau in besonderem Maße. Es kann also durchaus davon ausgegangen werden, dass kommunale Gremien die Aufstellung eines neuen Bebauungsplans auf Grundlage eines konkreten Bedarfs in Würdigung dieser Diskussion und in intensiver Abwägung des für und wider beschließen. Während des Verfahrens gibt es dann die regulären Beteiligungsmöglichkeiten für alle betroffenen Bürger sowie für die Träger öffentlicher Belange.

Neben der Frage, ob sich die Komplexität eines solchen Aufstellungsbeschlusses überhaupt in eine Ja/Nein-Frage kleiden lässt, muss auch die übergeordnete Sorge geäußert werden, dass an dieser Stelle vielerorts die notwendige Ausweisung des Baugebietes für die Schaffung des erforderlichen Wohnraums zu scheitern droht, zumindest jedoch verzögert werden wird.

Die Landespolitik ist daher aufgefordert, die Änderung der Gemeindeordnung wieder zurückzunehmen.

## **3. Baugenehmigungsverfahren**

Auch eine möglichst zügige Abwicklung der Baugenehmigungsverfahren stellt ein zentrales Element zur Realisierung des benötigten Wohnraums dar. Es bedarf daher auch gezielter Anpassungen, um auch diese Verfahren im rechtlichen und zeitlichen Ablauf zu optimieren.

### **3.1. Rechtssicherheit**

Bei städtebaulichen Maßnahmen der sozialen Wohnraumförderung (einschließlich des Sonderförderprogramms Wohnraum für Flüchtlinge) sollte grundsätzlich das sogenannte vereinfachte Baugenehmigungsverfahren nach § 52 Landesbauordnung zur Anwendung kommen. Gleiches gilt für städtebauliche Projekte, die anteilig soziale Wohnraumförderung umfassen (gemischter Wohnungsbau). Das vereinfachte Baugenehmigungsverfahren hat gegenüber dem allgemeinen Baugenehmigungsverfahren den Vorteil, dass der Prüfungsumfang auf die wichtigsten öffentlichen Interessen beschränkt bleibt und es damit Zeitvorteile bietet. Neben den öffentlichen Belangen werden auch die wichtigsten Nachbarinteressen geprüft, was beispielsweise bei einem Kenntnisvergabeverfahren nach § 51 Landesbauordnung nicht der Fall ist. Damit erhält der Investor durch den Bestandschutz der Entscheidung Planungssicherheit, gegenüber den Nachbarn hat es eine befriedigende Funktion.

### **3.2. Finanzierung der Baurechtsbehörden**

Die Zahl von 75.000 Wohnungen lässt sich administrativ nur durch eine deutliche Aufstockung des Personals in den Baurechtsbehörden bewältigen. Die Genehmigungsbehörden sind Teil der staatlichen Verwaltung. Das Land ist hier gefordert, die Finanzausstattung der unteren Baurechtsbehörden deutlich zu erhöhen.

### **3.4 Lärmschutz**

Baden-Württemberg hat kein landeseigenes Immissionsschutzgesetz. Die vom Bund im Zusammenhang mit dem Bau von Unterkünften für Flüchtlinge im Herbst 2015 festgelegten Flexibilisierungen im Zusammenhang mit der TA-Lärm sollten auch auf die Fälle dringender Wohnungsbaumaßnahmen ausgeweitet werden. Das Land wird aufgefordert, sich für eine solche Ausweitung einzusetzen.

## **4. Vereinfachung der Vergabeverfahren**

Das Vergabeverfahren sollte insgesamt einfacher gestaltet werden. Dies bezieht sich insbesondere auf die freihändige und beschränkte Ausschreibung. Oberhalb der EU-Schwellenwerte können bereits die Möglichkeiten für das beschleunigte Verfahren genutzt werden. Im beschleunigten nicht offenen Verfahren können die Fristen für die Teilnahmeanträge auf 15 Tage und für die Abgabe von Angeboten auf 10 Tage herabgesetzt werden, sofern der Auftrag besonders dringlich ist. Diese Dringlichkeit ist im Zusammenhang mit der Unterbringung von Flüchtlingen derzeit regelmäßig anzunehmen. Weiterhin kommt auch das Verhandlungsverfahren ohne Teilnahmewettbewerb dann in Betracht, wenn aus dringenden unvorhergesehenen Gründen im Einzelfall gar keine Fristen eingehalten werden können.

Es ist jedoch dringend geboten, auch im Bereich unterhalb der EU-Schwellenwerte eine deutliche Vereinfachung der Vergabeverfahren zu eröffnen. Gute Beispiele können aus anderen Bundesländern herangezogen werden. Thüringen lässt mittlerweile eine freihändige Vergabe bis zu einem Wert von 3 Mio. Euro zu. Nordrhein-Westfalen vergibt sogar bis zum Schwellenwert freihändig.

Auch in Baden-Württemberg sollten die Wertgrenzen deutlich erhöht und als weiterer Schritt die beschränkte Ausschreibung flexibilisiert werden.

## **5. Überprüfung kostenintensiver Baustandards**

Angesichts des aktuell vorherrschenden Wohnbaubedarfs sind die bauordnungsrechtlichen Vorgaben möglichst schlank und bundeseinheitlich auszugestalten. In vielen Fällen ist die Regeldichte der eigentliche Kostenfaktor, indem Ausnahmen nur unter erschwerten Bedingungen zu erreichen sind.

### **5.1. Aussetzen der Pflicht für wettergeschützte Fahrradstellplätze**

Aufgrund der derzeitigen Rechtslage sind nach der Landesbauordnung zwei geeignete wettergeschützte Fahrradstellplätze pro Wohneinheit vorgeschrieben. Dadurch werden vermeidbare Zusatzkosten verursacht. Der notwendige Umweg über eine Befreiungsmöglichkeit nach § 56 Landesbauordnung kann in der jetzigen Situation nicht als zielführend angesehen werden. Es braucht zumindest ein Aussetzen dieser Pflicht. Ein alternativer Weg wäre es, diese Frage in die Satzungshoheit der Kommune zu übertragen.

### **5.2. Flexibilisierung der Barrierefreiheit nach § 35 LBO**

Die in § 35 Landesbauordnung geregelte Barrierefreiheit sollte flexibilisiert werden. Ist die Schaffung möglichst vieler barrierefreier Wohnungen ohne jeden Zweifel wünschenswert, so stellt deren bauliche Umsetzung jedoch einen erheblichen Kostenfaktor dar. Die allgemeine Ausnahmegesamtheit des § 56 Landesbauordnung ermöglicht zwar Ausnahmen für die §§ 4 – 37, allerdings sollte schon die weitgehende Vorgabe der Barrierefreiheit nach § 35 Landesbauordnung relativiert werden.

### **5.3. Brandschutz**

Maßnahmen zum Brandschutz, insbesondere zum zweiten Rettungsweg, stellen in vielen Fällen erhebliche Kostenfaktoren dar. Nachdem seitens des Landes bereits Hinweise zur Sicherstellung eines gleichwertigen Brandschutzes auf alternativen Wegen für Flüchtlingsunterkünfte erlassen wurden, sollten solche Hinweise auch für Wohngebäude unter Einbeziehung der kommunalen Landesverbände und des Landesfeuerwehrverbands erarbeitet werden.

### **5.4. Energetische Standards**

Energetische Standards sind wichtig und sollen das auch künftig bleiben. Allerdings dürfen diese nicht zu Investitionshindernissen werden und damit der Realisierung des dringend benötigten Wohnraums im Wege stehen. Das EWärmeG des Landes und die Energieeinsparverordnung (EnEV) des Bundes sind daraufhin zu überprüfen und ggf. weiterzuentwickeln. Dabei sollten Einsparziele nicht nur am Einzelgebäude orientiert, sondern gebietsbezogen formuliert werden können.

## **6. Attraktivierung von Investition in den Wohnungsbau**

Für die Realisierung des in den kommenden Jahren notwendigen Wohnungsbaus ist es unabdingbar, einen Großteil der Maßnahmen durch private und privatwirtschaftliche Investoren zu realisieren. Unterstellt man für eine Durchschnittsgröße von 50 Quadratmetern pro Wohnung und einen durchschnittlichen Herstellungspreis von 3.000 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche (inkl. Grundstückskosten), so ergibt sich bezogen auf die in BW 75.000 jährlich notwendigen Wohnungen ein jährliches Gesamtinvestitionsvolumen in Höhe von 11,25 Mrd. Euro. Es sind daher Maßnahmen geboten, die solche Investitionstätigkeiten attraktivieren.

## 6.1. Steuerliche Anreize schaffen

Hier sollten insbesondere folgende Aspekte berücksichtigt werden:

- Aufgrund des gestiegenen Anteils der Anlagen der technischen Gebäudeausrüstung sollte die lineare **AfA für Gebäude** auf 4% erhöht werden.
- Das Bundeskabinett hat den Entwurf eines Gesetzes zur steuerlichen Förderung des Mietwohnungsneubaus beschlossen. Durch die Einfügung eines neuen § 7 b EStG-E soll die Schaffung neuer Mietwohnungen im unteren und mittleren Mietpreissegment in ausgewiesenen Gebieten mit angespannter Wohnungslage gefördert werden. In der Summe kann ein Investor so 35 % der Kosten bei der Steuer anführen. Dafür setzt das Gesetz den Investoren aber Grenzen, indem sie maximal 2000 Euro Baukosten je Quadratmeter geltend machen können, wobei die Grundstückskosten dabei nicht berücksichtigt sind. Übersteigen die Baukosten die Grenze von 3000 €/ qm Wohnfläche, entfällt die steuerliche Förderung. Der Gesetzesentwurf ist verbesserungswürdig. Dies betrifft insbesondere die Festlegungen, dass die Obergrenze von 3.000 €/qm Wohnfläche in manchen Regionen in Baden-Württemberg nicht ausreicht. Wichtig ist auch, dass gerade für Wohnungsunternehmen, die die Sonderabschreibung nicht nutzen können, eine gleichwertige Investitionszulage geschaffen wird.

Das Land Baden-Württemberg ist aufgefordert, diese Zielsetzung im Bundesrat zu unterstützen.

## 6.2. Zweites Mietrechtspaket absagen

Ende des vergangenen Jahres hat das Bundesjustizministerium die Eckpunkte zur weiteren Reform des Mietrechts bekannt gemacht. Die Inhalte drohen die Investitionsbereitschaft in den Wohnungsbau noch weiter zu senken.

Dies sind insbesondere:

- die Absenkung der möglichen Höhe der Modernisierungsumlage nach § 559 BGB um 27,3 Prozent (von 11% auf 8%) und vor allem die Versagung jedweder Modernisierungsmieterhöhung nach § 559 BGB, sofern durch die Mieterhöhung der Anteil der Bruttokaltmiete am Nettoeinkommen des Mieters 40 Prozent übersteigt (Härtefall).
- die Begrenzung der maximal zulässigen Mieterhöhung nach § 559 BGB in einem Zeitraum von acht Jahren auf nicht mehr als 50 % und zugleich höchstens vier Euro pro Quadratmeter.
- die Verlängerung des Bezugszeitraumes für die Festlegung der ortsüblichen Vergleichsmiete nach § 558 BGB von vier auf zehn Jahre,

Die Landespolitik ist aufgefordert, dem zweiten Mietrechtspaket eine Absage zu erteilen.

## **7. Optimierung der Förderinstrumente des Landes**

Allein mit privatwirtschaftlichen Baumaßnahmen wird die große Zahl an notwendigen Wohnungsbaumaßnahmen jedoch selbst bei optimaler Anpassung der steuerlichen und rechtlichen Rahmenbedingung nicht zu realisieren sein. Es verbleibt damit ein Bedarf für die Schaffung von Wohnraum durch die öffentliche Hand. Im Rahmen des Wohnungsbaugipfels des Landes wurde dieser öffentliche Anteil auf rund ein Drittel des Wohnbaubedarfs beziffert. Diese Zielgröße scheint kurz- bis mittelfristig nicht erreichbar. Um jedoch öffentliche Investitionen in sozialen Wohnungsbau zu ermöglichen, braucht es die Anpassung der maßgeblichen Förderbestimmungen.

### **7.1. Sonderbauprogramm Wohnraum für Flüchtlinge**

Das Sonderbauprogramm „Wohnraum für Flüchtlinge“ ist für die Bewältigung der Anschlussunterbringung ein sinnvolles Instrument. Allerdings machen folgende Aspekte eine Anpassung dieses Programms dringend erforderlich:

#### **7.1.1. Vorübergehende Aussetzung der Mindestwohnraumfläche**

Die Mindestwohnraumfläche von 10 m<sup>2</sup> stellt angesichts der aktuell vorherrschenden und auch in der Zukunft erwarteten Zugangszahlen in der Anschlussunterbringung eine kaum zu gewährleistende Größe dar. Es sollte zumindest eine zeitliche Aufhebung dieser Mindestgröße erfolgen (analog zur Lockerung in der vorläufigen Unterbringung).

Eine solche vorübergehende Aufhebung scheint angesichts der vorherrschenden Ausnahmesituation auch politisch begründbar. Das Gleiche gilt für die Mindestanforderungen, die § 5 der Verordnung des Integrationsministeriums über die Durchführung des Flüchtlingsaufnahmegesetzes vom 8. Januar 2014 vorsieht und die ebenfalls zu berücksichtigen sind. (Infrastrukturanforderungen).

#### **7.1.2. Ausweitung der Fördertatbestände auf Erwerb und den Umbau von Bestandswohngebäuden:**

Der Ausschluss einer Förderung für den Erwerb und den Umbau von Bestandswohngebäuden ist in den Städten und Gemeinden nicht vermittelbar. Natürlich ist uns bewusst, dass dies aus rechtlicher Sicht in der Zweckbindung der eingesetzten Haushaltsmittel begründet ist. In der Umsetzung vor Ort lässt sich diese haushaltsrechtliche Begründung jedoch nicht transportieren. Wir regen daher an, hier andere Haushaltsmittel zur Bedienung dieses Programms heran zu ziehen. Dies insbesondere auch deshalb, da die Nutzung von Bestandswohngebäuden unter den Gesichtspunkten Wirtschaftlichkeit und Flächeninanspruchnahme durchaus vorzugswürdig ist. Die Ergänzung dieser Fördermöglichkeit würde zudem in einigen Städten und Gemeinden schlicht zusätzliche (und dringend benötigte) Kapazitäten für die Anschlussunterbringung ermöglichen.

#### **7.1.3. Sanierung von Bestandsgebäuden**

Die Renovierung und Modernisierung von vorhandenem, leer stehendem Wohnraum sollte ebenfalls förderfähig sein. Viele ältere Wohnhäuser, die von den Gemeinden erworben werden (siehe oben), müssen natürlich noch an den heutigen Stand angepasst werden (Heizung, Sanitär...). Sollte dies von der jetzigen Verwaltungsvorschrift bereits beabsichtigt sein, so sollte eine Klarstellung erfolgen.



#### **7.1.4. Mittelbare Belegung**

Die Regelung zur mittelbaren Belegung sollte entsprechend dem Landeswohnraumförderprogramm in das Programm übernommen werden.

#### **7.1.5. Finanzausstattung**

Es braucht eine deutlich erhöhte Finanzausstattung dieses Fördertopfes. Bei Zugrundelegung des festgesetzten Fördersatzes von 25 Prozent ergibt sich bei einem Fördertopf von 30 Millionen Euro ein Gesamtinvestitionsvolumen von 120 Mio. Euro. Im Rahmen der Fördervorschriften sind 3.000 Euro pro Quadratmeter als förderfähige Kosten angenommen. Auf dieser Grundlage wäre die Schaffung von 40.000 m<sup>2</sup> Wohnfläche möglich. Bezogen auf die vorgegebene Mindestwohnraumfläche von 10 m<sup>2</sup> können damit 4.000 Plätze geschaffen werden. Allein im Jahr 2015 sind mehr als 100.000 asylsuchende Menschen nach Baden-Württemberg gekommen. Es braucht daher eine erhebliche Aufstockung dieses Sonderbauprogramms.

### **7.2. Soziale Wohnungsraumförderung**

#### **7.2.1. Fördermöglichkeiten für alle Städte und Gemeinden**

Die aktuelle Förderkulisse der sozialen Wohnungsbauförderung umfasst gerade ein Mal rund 300 Städte und Gemeinden. Damit ist ein Großteil des Flächenlandes Baden-Württemberg von dieser Fördermöglichkeit ausgeschlossen. Zugleich ist davon auszugehen, dass angesichts der aktuellen Rahmenbedingungen und der politisch zu erwartenden Residenzpflicht/Wohnsitzauflage eine Vielzahl der 1.101 Städte und Gemeinden in Baden-Württemberg sich mit der Frage des sozialen Wohnungsbaus befassen müssen. Dies ist gerade vor dem Hintergrund einer gleichmäßigen Verteilung von Chancen und Lasten auch richtig und wichtig. Es gibt daher die dringende Notwendigkeit, auch für diese Städte und Gemeinden eine Fördermöglichkeit zu eröffnen. Zugleich muss dabei berücksichtigt werden, dass das Landeswohnraumförderprogrammes sehr stark auf die Notwendigkeiten der Ballungsgebiete ausgerichtet ist. Neben einer deutlichen Ausweitung der Gebietskulisse sollte daher überdacht werden, ob nicht eine separate Förderlinie für die (auch in einer evtl. erweiterten Kulisse) nicht bedachten Städte und Gemeinden eröffnet werden muss. Die Eröffnung einer Fördermöglichkeit für alle Städte und Gemeinden ist jedoch in der aktuellen Situation unbedingt geboten, denn jede gebaute Wohnung hilft, die Wohnungsnot zu überwinden.

#### **7.2.2. Attraktivere Rahmenbedingungen**

Um die Inanspruchnahme der Wohnraumförderung weiter zu verbessern, sollten die Rahmenbedingungen für die Wohnungsbauunternehmen optimiert werden. Wichtig ist es, die Zuschussvarianten auf 100 Prozent auszuweiten. Ferner führt ein Abschlag von 33% unterhalb der ortsüblichen Vergleichsmiete in manchen Regionen zur Unwirtschaftlichkeit. Hier bedarf es weiterer alternativer Fördermöglichkeiten, die auch die unterschiedlichen Mietpreisniveaus in Baden-Württemberg in den Blick nehmen.

#### **7.2.3. Erhöhung der Fördermittel**

Wie bereits eingangs dargestellt, ist von einem jährlichen Wohnungsbaubedarf von bis zu 75.000 Wohnungen in Baden-Württemberg auszugehen. Ohne Zweifel muss es die Zielsetzung sein, hier durch Steueranreize o.ä. auch private Investoren für die Realisierung zu gewinnen. Allerdings steht außer Frage, dass ein nicht unerheblicher Teil dieses Wohnungsbaus durch die öffentliche Hand zu realisieren ist. Geht man zurückhaltend davon aus, dass sich dieser Teil auf 1/3 des Gesamtbedarfes begrenzt, so lä-

ge der kommunale Wohnungsbaubedarf bei rund 25.000 Wohnungen. Unterstellt man – was angesichts des zu erwartenden Familiennachzugs ebenfalls zurückhaltend erscheint – eine durchschnittliche Wohnungsgröße von 50 m<sup>2</sup> und Herstellungskosten von 3.000 Euro pro Quadratmeter, so ergäbe sich ein jährlicher kommunaler Investitionsbedarf in Höhe von 3,75 Mrd. Euro. Das aktuelle soziale Wohnungsbauprogramm des Landes (inkl. der Erhöhung durch Bundesmittel) umfasst jährlich zusammen rund 115 Mio. Euro. Dies ist angesichts der anstehenden Investitionssummen nicht annähernd ausreichend. Beispielsweise hat der Freistaat Bayern am 9. Oktober 2015 den Wohnungsbaupakt Bayern mit einem Finanzvolumen von 2,6 Milliarden Euro bis zum Jahr 2019 beschlossen.

#### 7.2.4. Fortbestand der Abrissförderung


Es muss sichergestellt werden, dass bereits gewährte Fördermittel für den geplanten Abriss von Wohnungen, die aufgrund der erhöhten Nachfrage vorübergehend zur Unterbringung von Flüchtlingen genutzt und erst zu einem späteren Zeitpunkt abgerissen werden, auch nach dieser vorübergehenden Nutzung noch in Anspruch genommen werden können.

Städtetag  
Baden-Württemberg




Barbara Bosch  
Präsidentin

Gemeindetag  
Baden-Württemberg



Roger Kehle  
Präsident

vbw  
Baden-Württemberg




Robert an der Brügge  
Präsident



Gudrun Heute-Bluhm  
Geschäftsführendes  
Vorstandsmitglied

AG Baden-Württembergischer  
Bausparkassen



Jens Kuderer  
Geschäftsführer



Sigrid Feßler  
Verbandsdirektorin

KOWO BW  
Vereinigung Baden-Württembergischer  
Kommunaler Wohnungsunternehmen



Peter Bresinski  
Vorsitzender