

## **Antrag**

**der Abg. Tobias Wald u. a. CDU**

**und**

## **Stellungnahme**

**des Ministeriums für Wirtschaft, Arbeit und Wohnungsbau**

### **Erfassung des sozial gebundenen Wohnraums in Baden-Württemberg**

Antrag

Der Landtag wolle beschließen,  
die Landesregierung zu ersuchen  
zu berichten,

1. wie der Bestand der vom Land geförderten und gebundenen Sozialmietwohnungen grundsätzlich erfasst wird;
2. welche Stellen für die Überwachung der Einhaltung der Sozialbindung zuständig sind;
3. auf welche Weise das Ministerium für Wirtschaft, Arbeit und Wohnungsbau den gebundenen Sozialmietwohnungsbestand in Baden-Württemberg aktuell erhoben hat;
4. welche Erkenntnisse diese aktuelle Erhebung ergeben hat;
5. wie sie es bewertet, dass wohl einige Kommunen keine schlüssige Darstellung zum jeweils vor Ort vorhandenen sozial gebundenen Wohnraum geben können;
6. in welchem Umfang auf Grundlage der derzeitigen Erkenntnisse von einer möglichen Fehlallokation von Steuergeldern auszugehen ist;
7. welche Schritte die Landesregierung unternehmen wird, um den Erfassungsdefiziten und einer festgestellten rechtswidrigen Belegung von gefördertem Mietwohnraum entgegenzuwirken.

06.08.2018

Wald, Teufel, Martin, Gramling, Dörflinger CDU

Eingegangen: 06.08.2018 / Ausgegeben: 17.09.2018

*Drucksachen und Plenarprotokolle sind im Internet  
abrufbar unter: [www.landtag-bw.de/Dokumente](http://www.landtag-bw.de/Dokumente)*

*Der Landtag druckt auf Recyclingpapier, ausgezeichnet mit dem Umweltzeichen „Der Blaue Engel“.*

### Begründung

Es steht die Frage im Raum, ob es einen hohen Anteil von Fehlbelegungen bei sozial gebundenen und mit Steuermitteln geförderten Mietwohnungen im Land gibt. Zudem bestehen offenbar auch Unklarheiten hinsichtlich des Bestands an Sozialmietwohnungen. Ursache dafür ist laut einer Erhebung des Wirtschaftsministeriums, dass Gemeinden ihrer gesetzlichen Kontrollpflicht nicht oder nicht im erforderlichen Umfang nachkommen würden.

Diese Frage eines möglichen Fehleinsatzes von Steuermitteln soll mit diesem Antrag erörtert werden. Angesichts der Lage auf dem Wohnungsmarkt müssen geförderte Sozialwohnungen in weiten Teilen des Landes denjenigen zur Verfügung stehen, die darauf dringend angewiesen sind.

### Stellungnahme

Mit Schreiben vom 29. August 2018 Nr. 5-2700.2/629 nimmt das Ministerium für Wirtschaft, Arbeit und Wohnungsbau zu dem Antrag wie folgt Stellung:

*1. wie der Bestand der vom Land geförderten und gebundenen Sozialmietwohnungen grundsätzlich erfasst wird;*

Zu 1.:

Eine zentrale Erfassung des gebundenen Mietwohnungsbestandes im Land, mit der Veränderungen nachverfolgt werden können, besteht derzeit nicht.

Die Erfassung erfolgt entsprechend der seit Jahrzehnten bestehenden Aufgabenzuweisung durch die Gemeinden, in deren Zuständigkeitsbereich sozial gebundener Mietwohnraum errichtet wird. Das gilt in gleicher Weise für die Förderung der Begründung von Wohneigentum, die mit der Bindung zur Selbstnutzung verknüpft ist.

Die Gemeinden haben zu diesem Zweck nach dem Landeswohnraumförderungsgesetz, das insoweit an das mit ihm abgelöste Bundesrecht anschließt, Daten zu den geförderten Objekten und deren Nutzer zu sammeln und sie in einer Wohnungskartei/-datei zu speichern.

Diese Kartei, die in ihrem Aufbau den Vorgaben einer Verwaltungsvorschrift (Durchführungshinweise zum Landeswohnraumförderungsgesetz – DH-LWoFG) zu folgen hat, ist das zentrale Erfassungsinstrument der Gemeinden. Die hierzu notwendigen Informationen erhalten die Gemeinden durch die L-Bank. Die Förderbank leitet den Standortgemeinden die Förderzusagen als Doppel zu, damit die Wohnungskartei im Hinblick auf die Anschrift des geförderten Objekts, die Anzahl und Größe der Wohnungen, die Art, Inhalt und Dauer der jeweiligen Bindungen, den Verfügungsberechtigten usw. befüllt werden kann.

Die gesetzliche Pflicht zur Erstellung und Führung einer solchen Kartei entsteht spätestens mit der Bezugsfertigkeit geförderter Wohnungen, die regelmäßig den Bindungsbeginn markiert. Bei der Begründung von Miet- und Belegungsbindungen im Mietwohnungsbestand, die keine Baumaßnahme voraussetzt, ist dieser Zeitpunkt entsprechend vorverlagert.

*2. welche Stellen für die Überwachung der Einhaltung der Sozialbindung zuständig sind;*

Zu 2.:

Nach der Verordnung des Wirtschaftsministeriums über Zuständigkeiten nach dem Landeswohnraumförderungsgesetz (ZuständigkeitsVO-LWoFG) ist dieser gesetzliche Auftrag des Wohnungsbindungsrechts durch die Gemeinden zu erfüllen. Hierbei handelt es sich um eine Pflichtaufgabe nach Weisung (§ 9 Abs. 6 LWoFG).

*3. auf welche Weise das Ministerium für Wirtschaft, Arbeit und Wohnungsbau den gebundenen Sozialmietwohnungsbestand in Baden-Württemberg aktuell erhoben hat;*

Zu 3.:

Das Wirtschaftsministerium hat, eingeleitet mit Erlass vom 17. November 2017, eine Abfrage bei allen Gemeinden im Land durchgeführt. Gestützt auf das gesetzlich verankerte umfassende Weisungsrecht der obersten Landesbehörde, wurden die Gemeinden aufgefordert, den dort zum Stand 31. Dezember 2017 vorhandenen gebundenen Wohnungsbestand mitzuteilen. Hierzu wurde ein Vordruck über die Regierungspräsidien und Landratsämter versandt, der durch die Gemeinden elektronisch zu befüllen und an ein eingerichtetes Postfach beim Wirtschaftsministerium zu übermitteln war. Erhoben wurde ausschließlich der gebundene und landesseitig geförderte Sozialmietwohnungsbestand. In dem Vordruck war weiter – ebenfalls zum Auswertungsstand 31. Dezember 2017 – die weitere Entwicklung des Bestandes bis zum Jahr 2030 darzustellen. Für eine ordnungsgemäße Rückmeldung war eine Auswertung der angelegten Wohnungskartei erforderlich.

Nicht zu berücksichtigen waren rein kommunal geförderte Wohnungen; zwischenzeitliche, jedoch zum genannten Stichtag noch nicht realisierte geförderte Vorhaben waren ebenso unbeachtlich wie angekündigte, jedoch noch nicht getätigte bindungsverkürzende vorzeitige Rückzahlungen ausgereicher Förderdarlehen.

*4. welche Erkenntnisse diese aktuelle Erhebung ergeben hat;*

Zu 4.:

Das Land als Fördergeber erstrebt mit einer solchen aufwändigen Abfrage Angaben zur Entwicklung des vorhandenen Sozialmietwohnungsbestandes und dessen räumlicher Verteilung. Die hierzu erforderliche Datenbasis ist – auch im Hinblick auf mögliche konzeptionelle Folgerungen für künftige Förderangebote – in regelmäßigen Abständen zu aktualisieren. Diesen Zielen wurde die im Juli 2018 abgeschlossene Erhebung grundsätzlich gerecht.

Aufgrund der Rückmeldungen entsprechend des Erhebungsauftrags ergibt sich ein aktualisiertes differenziertes Bild vor allem auch im Hinblick auf die räumliche Verteilung sozial gebundenen Mietwohnraums und der lokalen Entwicklung des Bestandes bis zum Jahr 2030. Die Angaben können sowohl auf die Ebene der Regierungsbezirke sowie der Stadt- und Landkreise heruntergebrochen, als auch gemeindescharf aufgerufen werden.

Insgesamt haben sich 996 Gemeinden (Stand: 20. Juli 2018) an der Erhebung beteiligt. 107 Gemeinden sahen von Rückmeldungen gänzlich ab.

Nach Auswertung dieser Meldungen waren danach zum 31. Dezember 2017 landesweit fast 58.000 Mietwohneinheiten sozial gebunden.

Dieser Bestand wird sich

- bis zum 31. Dezember 2020 auf rd. 51.000 Sozialmietwohneinheiten,
- bis zum 31. Dezember 2025 auf rd. 42.500 Sozialmietwohneinheiten und
- bis zum 31. Dezember 2030 auf rd. 38.000 Sozialmietwohneinheiten verringern.

5. wie sie es bewertet, dass wohl einige Kommunen keine schlüssige Darstellung zum jeweils vor Ort vorhandenen sozial gebundenen Wohnraum geben können;

Zu 5.:

Der Gesetzgeber misst dem Bindungsrecht im Landeswohnraumförderungsgesetz einen hohen Stellenwert bei. Die zuständigen Stellen sind mit einem strukturell tauglichen Instrumentarium zur Überwachung der Einhaltung der sozialen Miet- und Belegungsbindungen aufgerufen, was sowohl dem Schutz der Sozialmieter dient, andererseits die unter erheblichem Einsatz von Steuermitteln erstrebte Zweckerreichung sicherstellen soll.

Auffällig für die oberste Fachaufsichtsbehörde ist vor diesem Hintergrund die hohe Zahl an un schlüssigen bzw. unplausiblen Meldungen von Gemeinden. Je nach herangezogenem Szenario für eine überschlägige Plausibilisierung der eingegangenen gemeindlichen Angaben ergeben sich bis zu rund 470 solcher „auffälliger“ Mitteilungen, mindestens jedoch rund 320.

Als un schlüssig gelten gemeindliche Meldungen, wenn sie

1.

- eine „Bestand: Null-Meldung“ beinhalten, trotz anzunehmendem vorhandenem – auch geringfügigem – Bestand,
- „keine Angabe möglich“ oder ähnliche Angaben vorsehen, trotz anzunehmendem vorhandenem – auch geringfügigem – Bestand,
- unterblieben sind, trotz anzunehmendem vorhandenem – auch geringfügigem – Bestand.

und

2.

- einen tendenziell überhöhten Bestand ausweisen,
- einen tendenziell zu geringen Bestand ausweisen.

Zur Ermittlung un schlüssiger Angaben in dieser zweiten Gruppe hat das Wirtschaftsministerium zwei deutliche abgrenzbare Szenarien entworfen, die sich an dem bewilligten Kapital je Wohneinheit orientieren und den Zeitpunkt, sowie Art und Umfang der Förderung berücksichtigen. Diese Szenarien bilden somit einen Korridor, innerhalb dessen Meldungen als „auffällig“ einzustufen sind.

Sind Bestandsangaben der Gemeinden im Sinne dieser Regelgruppenbildung un schlüssig, spricht dies dafür, dass der gesetzlich vorgesehene Auftrag zur Überwachung der Einhaltung der Miet- und Belegungsbindung seitens der zuständigen Gemeinden nicht oder nicht ausreichend wahrgenommen wird bzw. mangels Erfassung der Objekte nicht durchgeführt werden kann.

Die so gewonnenen Anhaltspunkte für eine unzulängliche Aufgabenwahrnehmung sind zwar im Einzelnen unterschiedlich stark, es gilt ihnen aber ausnahmslos nachzugehen, wenn dem fachaufsichtlichen Anliegen der Gewährleistung einer fortwährend korrekten Verwendung der eingesetzten Fördermittel genügt werden soll.

Ohne eine weitergehende – fachaufsichtsrechtliche – Untersuchung aller un schlüssigen Vorgänge ist es für die oberste Fachaufsichtsbehörde indes nicht angemessen, bereits von nachgewiesenen Unterlassungen oder Versäumnissen einzelner oder mehrerer Gemeinden zu sprechen.

6. in welchem Umfang auf Grundlage der derzeitigen Erkenntnisse von einer möglichen Fehlallokation von Steuergeldern auszugehen ist;

Zu 6.:

Eine solche Fehlallokation von Steuergeldern ist zu besorgen, wenn der mit der Förderung verfolgte Zweck, der „Ankauf“ von Miet- und Belegungsbindungen als Gegenleistung für die Förderung, nicht bzw. nicht in dem erstrebten Umfang

erreicht wird. Die Zweckerreichung setzt voraus, dass die Sozialbindung auf dem Objekt nicht nur begründet, sondern die hieraus folgenden Verpflichtungen durch den Förderempfänger und Verfügungsberechtigten vollständig umgesetzt werden. So werden die förderimmanenten Zwecke vor allem dann verfehlt, wenn die geförderte Wohnung entgegen den ausdrücklichen gesetzlichen Geboten durch den Vermieter einem nicht im Zeitpunkt der Übergabe wohnberechtigten Mieter überlassen und/oder eine überhöhte Miete, d. h. ein die höchstzulässige Sozialmiete überschreitendes Entgelt, vereinbart wird.

Von einer Zweckverfehlung ist somit nicht auszugehen, wenn ein wohnberechtigter Haushalt unter Überlassung seines Berechtigungsnachweises eine gebundene Wohnung anmietet und erst nachträglich aufgrund Einkommenssteigerungen die ursprünglich vor ihn maßgebliche – und eingehaltene – Einkommensgrenze nun überschreiten würde. Solche „Fehlbelegungen“ wurden vormals mit der aufwendigen zu handhabenden Fehlbelegungsabgabe bedacht.

Über den Umfang etwa zu erwartender Zweckverfehlungen durch rechtswidrige Belegungen geförderter Wohnungen oder Verletzungen der Mietbindungen kann derzeit allenfalls spekuliert werden, was sich nach dem Vorgesagten mangels fachaufsichtsrechtlicher Untersuchungen verbietet. Nähere Angaben hierzu sind somit derzeit nicht möglich.

Die Erfahrungen der obersten Fachaufsichtsbehörde haben allerdings gezeigt, dass tatsächlich bestehende, weil fachaufsichtsrechtlich festgestellte Vollzugsdefizite der Gemeinden, in etlichen Fällen auch mit Belegungsverstößen durch Vermieter in nennenswertem Umfang einhergingen. Vollzugsdefizite erleichtern wesentlich rechtswidrige Überlassungen sozial gebundenen Mietwohnraums.

*7. welche Schritte die Landesregierung unternehmen wird, um den Erfassungsdefiziten und festgestellten rechtswidrigen Belegung von gefördertem Mietwohnraum entgegenzuwirken.*

Zu 7.:

Frau Wirtschaftsministerin Dr. Hoffmeister-Kraut MdL hat bereits öffentlich eine Ausweitung der Fachaufsicht angekündigt. Dabei sollen etwaige Erfassungsdefizite systematisch aufgearbeitet werden.

In einem ersten Schritt hat das Ministerium für Wirtschaft, Arbeit und Wohnungsbau die kommunalen Spitzenverbände über die Ergebnisse der aktuellen Erhebung unterrichtet und Städte- und Gemeindetag um ein Gespräch gebeten.

Mit den Regierungspräsidien soll das weitere fachaufsichtliche Vorgehen alsbald erörtert werden. Dabei werden Inhalte sowie mögliche weitere Erfordernisse für die unmittelbar anstehenden fachaufsichtlichen Verfahren einerseits und für eine künftige fortlaufende Wahrnehmung der Aufgaben der Fachaufsicht in der Wohnungsbindung andererseits zu besprechen sein.

Um die aufgrund der aktuellen Erhebung unmittelbar anstehenden fachaufsichtlichen Verfahren möglichst schnell zum Abschluss bringen zu können, sollen diese zentral vom Ministerium für Wirtschaft, Arbeit und Wohnungsbau unter Einbindung der nachgeordneten Fachaufsichtsbehörden geführt werden.

Durch die angestrebte Einführung einer bei der L-Bank als Bewilligungsstelle geführten zentralen elektronischen Wohnungsbindungskartei erwartet das Ministerium für Wirtschaft, Arbeit und Wohnungsbau perspektivisch in der künftigen fortlaufenden Wahrnehmung der Fachaufsicht für alle beteiligten Ebenen Erleichterungen bei der Überwachung der bindungskonformen Nutzung der betroffenen Wohnungsbestände.

In Vertretung

Kleiner

Ministerialdirektor