

Wohnraum-Allianz Baden-Württemberg

Sitzung am 8. Dezember 2016

Empfehlungen:

Arbeitsgruppe „Finanzierung und Förderung“:

Empfehlung Nr. 1:

Die Wohnraum-Allianz spricht sich für die Schaffung eines einheitlichen Förderprogramms „Wohnungsbau BW 2017“ aus. Dieses Förderprogramm soll der Schaffung von sozial orientiertem Wohnraum dienen und sich an den Vorgaben des Landeswohnraumförderungsgesetzes orientieren. Wohnberechtigt sollen auch bleibeberechtigte Flüchtlinge und Zuwanderer mit einer Bleibeperspektive sein.

Empfehlung Nr. 2:

Die Wohnraum-Allianz spricht sich dafür aus, dass im Rahmen der Mietwohnraumförderung eine zusätzliche Alternative der Dauer der Sozialbindung von 30 Jahren eingeführt wird.

Empfehlung Nr. 3:

Die Wohnraum-Allianz spricht sich dafür aus, dass im Rahmen der Mietwohnraumförderung die wahlweise Gewährung eines Vollzuschusses anstelle eines Darlehens zur Förderung des Baus, Erwerbs sowie für Änderungs- und Erweiterungsmaßnahmen eingeführt wird.

Empfehlung Nr. 4:

Die Wohnraum-Allianz spricht sich dafür aus, dass die Einkommensgrenzen in der Sozialmietwohnraumförderung für neuere Förderjahrgänge um etwa 10 % angehoben werden.

Empfehlung Nr. 5:

Die Wohnraum-Allianz spricht sich dafür aus, dass die Einkommensgrenzen in der Eigentumsförderung um etwa 10 % angehoben werden.

Empfehlung Nr. 6:

Die Wohnraum-Allianz spricht sich dafür aus, dass die Möglichkeit der Gewährung eines Zuschusses im Rahmen der Förderung selbstgenutzten Wohneigentums zur Vermeidung etwaiger Nachteile aus der Anwendung der Wohnimmobilienkreditrichtlinie eingeführt wird.

Empfehlung Nr. 7:

Die Wohnraum-Allianz spricht sich dafür aus, dass die Darlehnshöchstbeträge in der Förderung selbstgenutzten Wohneigentums reduziert werden bei gleichzeitiger Intensivierung der Förderung.

Empfehlung Nr. 8:

Die Wohnraum-Allianz spricht sich dafür aus, dass die Regeltilgung im Bereich der Mietwohnraumförderung auf 2 % pro Jahr erhöht wird.

Empfehlung Nr. 9:

Die Wohnraum-Allianz spricht sich dafür aus, dass das Wirtschaftsministerium eine Initiative an das Innenministerium mit dem Ziel der Anhebung der Wertgrenzen für die freihändige Vergabe im nationalen Vergaberecht richtet.

Empfehlung Nr. 10:

Die Wohnraum-Allianz spricht sich dafür aus, dass sich das Land an das zuständige Bundesministerium wendet mit dem Ziel, ein Angebot der Kreditanstalt für Wiederaufbau zur Unterstützung von Wohnungseigentümern bei der Erneuerung/Modernisierung von Versorgungsleitungen zu schaffen.

Empfehlung Nr. 11:

Die Wohnraum-Allianz spricht sich dafür aus, dass das Wirtschaftsministerium die L-Bank mit der Erstellung einer Wohnungsbedarfsprognose betraut.

Empfehlung Nr. 12:

Die Wohnraum-Allianz spricht sich gegen eine Erhöhung der Grunderwerbsteuer aus.

Empfehlung Nr. 13:

Die Wohnraum-Allianz spricht sich dafür aus, dass das Wirtschaftsministerium das Finanzministerium um eine Sachstandsdarstellung bezüglich der künftigen Ausgestaltung der Grundsteuer bittet.

Arbeitsgruppe „Bauplanungsrecht einschließlich Flächengewinnung“:**Empfehlung Nr. 1:**

Die Wohnraum-Allianz spricht sich dafür aus, dass das Bauplanungsrecht und die mit ihm verknüpften Rechtsmaterien daraufhin überprüft und weiterentwickelt werden, wie durch Verfahrenserleichterungen bei der Bauleitplanung die Verfügbarkeit von Bauland

bei entsprechendem Bedarf, unter Berücksichtigung der umwelt-, Natur- und artenschutzrechtlichen Vorgaben, schneller herbeigeführt werden kann.

Empfehlung Nr. 2:

Die Wohnraum-Allianz spricht sich dafür aus, die Hinweise zur Plausibilitätsprüfung der Bauflächenbedarfsnachweise im Rahmen der Flächennutzungsplanung auf der Grundlage des erfolgten Austauschs mit dem Ziel einer größtmöglichen Erleichterung zu überarbeiten, unter Berücksichtigung der umwelt-, natur- und artenschutzrechtlichen Vorgaben.

Empfehlung Nr. 3:

Die Wohnraum-Allianz spricht sich für eine bessere Kommunikation des Instruments "städtebauliche Entwicklungsmaßnahme" aus, insbesondere soweit diese ohne Verknüpfung mit der Städtebauförderung erfolgt.

Empfehlung Nr. 4:

Die Wohnraum-Allianz spricht sich für die Intensivierung informeller Instrumente und Anreize für die Mobilisierung von Bauland für den Wohnungsbau, insbesondere für den preisgünstigen Wohnungsbau, aus, unter Berücksichtigung der umwelt-, natur- und artenschutzrechtlichen Vorgaben.

Empfehlung Nr. 5:

Die Wohnraum-Allianz spricht sich dafür aus, dass die Sammlung und Kommunikation gelungener Wohnungsbauprojekte unter verschiedenen auch gesellschaftlichen Aspekten im Rahmen einer Reihe von Arbeitsheften zum Wohnungsbau unter Federführung der Architektenkammer Baden-Württemberg und unter Mitwirkung der Wohnraum-Allianz erfolgen soll.

Arbeitsgruppe „Bauordnungsrecht“:

Es bestand Einigkeit, in ein Verfahren der Novellierung der Landesbauordnung einzutreten. Die nachfolgenden in der AG mehrheitlich befürworteten Empfehlungen wurden nach kontroverser Diskussion nicht verabschiedet.

Empfehlung 1:

Die Wohnraum-Allianz spricht sich für die Streichung der Pflicht zur Begrünung von Dächern und Fassaden aus.

Empfehlung Nr. 2:

Die Wohnraum-Allianz spricht sich für eine Streichung der Fahrrad-Stellplatz-Pflicht im Wohnungsbau aus; jedenfalls soll der geltende Standard - ebenerdig, wettergeschützt, diebstahlgesichert - abgesenkt werden.

Empfehlung Nr. 3:

Die Wohnraum-Allianz spricht sich für die Streichung der geltenden Regelung zum Waldabstand aus.

Empfehlung Nr. 4:

Die Wohnraum-Allianz spricht sich für die Streichung der Verpflichtung zur Schaffung von Flächen zum Wäschetrocknen aus.

Empfehlung Nr. 5:

Die Wohnraum-Allianz spricht sich gegen die Streichung der Abstellraumpflicht aus.

Empfehlung Nr. 6:

Die Wohnraum-Allianz spricht sich für einen gesetzlichen Ausschluss der Pflicht zur Herstellung barrierefreier Wohnungen in einem Geschoss sowie der Pflicht zur Herstellung zusätzlicher Kfz- und Fahrrad-Stellplätze im Falle der Schaffung von Wohnraum durch Aufstockung oder ähnliche Maßnahmen wie Umbau oder Nutzungsänderung aus. Voraussetzung soll insoweit sein, dass die Genehmigung für das Gebäude mindestens fünf Jahre zurückliegt.

Empfehlung Nr. 7:

Die Wohnraum-Allianz spricht sich dafür aus, dass hinsichtlich der Anforderungen an die Barrierefreiheit zu den Regelungen in der Fassung der LBO 2010 zurückgekehrt werden soll.

Empfehlung Nr. 8:

Die Wohnraum-Allianz spricht sich dafür aus, dass verstärkt für das vereinfachte Baugenehmigungsverfahren geworben werden soll.

Empfehlung Nr. 9:

Die Wohnraum-Allianz spricht sich dafür aus, dass es bei der Konzentrationswirkung der Baugenehmigung hinsichtlich der Prüfung öffentlich-rechtlicher Vorschriften in der Landesbauordnung bleiben soll.

Empfehlung Nr. 10:

Die Wohnraum-Allianz spricht sich dafür aus, dass die oberste Baurechtsbehörde Hinweise zur Prüfungstiefe hinsichtlich des Fachrechts und zur Verbindlichkeit von fachbehördlichem Vorbringen entwickelt, in Abstimmung mit den betroffenen Ressorts.

Empfehlung Nr. 11:

Die Wohnraum-Allianz spricht sich dafür aus, dass zur Beschleunigung des Verfahrens eine Regelung über eine Hemmung von Verfahrensfristen bei behördlichen Nachforderungen vorgesehen wird, um den bisherigen Neubeginn der Fristen in diesen Fällen zu vermeiden.

Empfehlung Nr. 12:

Die Wohnraum-Allianz spricht sich für eine gesetzliche Befristung des Bestandsschutzes bei langjährig nicht genutzten innerörtlichen Tierhaltungsanlagen aus.

Empfehlung Nr. 13:

Die Wohnraum-Allianz spricht sich für folgende Änderungen im Erneuerbare-Wärme-Gesetz (EWärmeG) aus:

- In § 5 Abs. 3 bis 5 EWärmeG soll Bio-Gas gegenüber Öl nicht mehr benachteiligt werden.
- In § 8 Abs. 1 Satz 1 EWärmeG: Beibehaltung der Anforderungen bei Ersatzmaßnahmen beim baulichen Wärmeschutz.
Streichung der Regelung über die Unterschreitung der Werte der EnEV um 20 %.

Arbeitsgruppe „Miet- und Wohnungsrecht“:

Empfehlung Nr. 1:

Die Wohnraum-Allianz spricht sich, bei teilweise gegenteiliger Auffassung des Mieterbundes, dafür aus, dass sich das Land auf Bundesebene in Bezug auf das Zweite Mietrechtsnovellierungsgesetz - auch mittels einer Bundesratsinitiative - für Folgendes einsetzt:

- Beibehaltung des Bezugszeitraums bei der ortsüblichen Vergleichsmiete;
- zugleich Absenkung der Modernisierungsumlage im Rahmen des § 559 BGB und Ablehnung der in dieser Form vorgesehenen Härtefallklausel anknüpfend an das Haushaltsnettoeinkommen;
- Aufnahme der DIN 277 als weiteres gesetzlich anerkanntes Verfahren zur Berechnung der Wohnfläche;

- Einführung einer einheitlichen Regelung der Berechnung von Freiflächen (Balkonen, Loggien, Dachgärten und Terrassen);
- Beibehaltung eines angemessenen Toleranzbereichs bei der Berechnung der Wohnfläche im Rahmen der Umlage von Betriebskosten, der Mieterhöhung bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete sowie der Umlage von Modernisierungskosten;
- Einführung einer Maßgeblichkeitsregelung, wenn in Wohnungseigentümergeinschaften eine Neuberechnung der Fläche erfolgt.

Empfehlung Nr. 2:

Die Wohnraum-Allianz bittet das Land, zu prüfen, welche Möglichkeiten bestehen, eine Verpflichtung von Mietspiegeln einzuführen (z.B. durch Einwirkung auf den Bund).

Empfehlung Nr. 3:

Die Wohnraum-Allianz spricht sich für eine finanzielle Förderung von Kooperationsprojekten zur Erstellung qualifizierter Mietspiegel durch das Land aus.

Empfehlung Nr. 4:

Die Wohnraum-Allianz bittet die Kommunalen Landesverbände, sich bei ihren Mitgliedern für die Durchführung von Kooperationsprojekten zur Erstellung qualifizierter Mietspiegel einzusetzen.