

## **Wohnraum-Allianz Baden-Württemberg**

**Sitzung am 8. Mai 2017**

### **Empfehlungen der Wohnraum-Allianz**

#### **Arbeitsgruppe “Finanzierung und Förderung“:**

**Empfehlung Nr. 1:**

Die Wohnraum-Allianz empfiehlt, dass die Erstellung der Wohnungsbedarfsprognose durch die L-Bank unter folgenden Prämissen erfolgt:

- Die Untersuchung ist kein dauerhaftes Forschungsprojekt.
- In die Untersuchung sollen die vorliegenden Studien und Erkenntnisse einbezogen werden.
- Zu berücksichtigen sind jedenfalls demografische Effekte, Effekte des Arbeitsmarktes, Leerstände, Leerstandsaktivierung, Einwirkungen auf den Flächenverbrauch sowie Wanderungseffekte.
- Die Untersuchungstiefe soll möglichst kleingliedrig erfolgen, um den konkreten Nutzen zu optimieren. Sie soll jedenfalls die Stadt- und Landkreise unter Berücksichtigung von Hotspots umfassen.

**Empfehlung Nr. 2:**

Die Wohnraum-Allianz empfiehlt eine Erhöhung der linearen Abschreibung auf 4 %, um einen realistischen Wertverzehr darzustellen und Benachteiligungen auszugleichen. Die Gesetzeslücke, die Share Deals begünstigt, ist zu schließen.

**Empfehlung Nr. 3:**

Die Wohnraum-Allianz bittet das Land, sich wegen unzureichender Zuschüsse der KfW im Gebäudebestand an den Bund zu wenden. Die Wirtschaftlichkeit energetischer Anforderungen an den Gebäudebestand soll darüber hinaus Eingang finden in die Behandlung des Entwurfs des Gebäudeenergiegesetzes in der Arbeitsgruppe „Bauordnungsrecht“.

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

### **Empfehlung Nr. 1:**

Die Wohnraum - Allianz richtet eine Unterarbeitsgruppe für den Bereich „Natur- und Artenschutz“ unter Federführung des Wirtschaftsministeriums und des Umweltministeriums ein, die unter Einbindung von Planungspraktikern u.a. Eckpunkte für eine Handreichung zum Umgang mit dem Artenschutz definieren soll.

### **Empfehlung Nr. 2:**

Die Wohnraum-Allianz empfiehlt dem Land, ein Rechtsgutachten zu vergeben, das untersucht, ob eine Rechtsverordnung nach § 45 Absatz 7 Satz 4 BNatSchG einen Beitrag zur Beschleunigung der Ausweisung von Wohnbauflächen und der Erteilung von Baugenehmigungen für Wohnbauvorhaben leisten kann. Soweit Beschleunigungseffekte erkannt werden, soll geklärt werden, wie eine solche Rechtsverordnung formuliert werden kann.

*Kommentierung seitens des BUND Baden-Württemberg und des NABU Baden-Württemberg zu den Empfehlungen Nr. 1 und Nr. 2:*

*Die Erörterung der Unterarbeitsgruppe und das Rechtsgutachten sind durchzuführen unter Berücksichtigung der umwelt-, natur- und artenschutzrechtlichen Vorgaben.*

### **Empfehlung Nr. 3:**

Die Wohnraum-Allianz sieht in Bezug auf die Möglichkeit der Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans (§ 31 Absatz 2 BauGB) sowie die Sonderbefreiungsmöglichkeit im unbeplanten Innenbereich (§ 34 Absatz 3a BauGB) keinen weiteren Liberalisierungsbedarf. Die städtebauliche Planung obliegt den Planungsträgern, die Befreiung im Einzelfall den Genehmigungsbehörden.

## **Arbeitsgruppe „Bauordnungsrecht“:**

### **Empfehlung Nr. 1:**

1. Die Wohnraum-Allianz spricht sich in Bezug auf § 9 Absatz 2 LBO (Kinderspielplatzpflicht) für die Aufnahme einer Dispenslösung (Ablösemöglichkeit) aus.
2. Wenn keine Ablösung erfolgt, soll gelten:
  - Es muss nur noch eine Freifläche vorgehalten werden.
  - Der Schwellenwert für das Entstehen dieser Verpflichtung soll auf „mehr als drei“ Wohnungen erhöht werden, und mit der kommunalen Möglichkeit, in beide Richtungen abweichen zu können, verbunden werden.
3. Es soll zudem ein degressiver Anstieg bei den Größen in § 1 Abs. 2 Satz 1 LBOAVO aufgenommen werden.

### **Empfehlung Nr. 2:**

Die Wohnraum-Allianz empfiehlt, dass ein mit den betroffenen Ressorts abgestimmter Erlass zur Handhabung von Stellungnahmen der zu beteiligenden Fachbehörden erarbeitet wird. Der Entwurf soll dem Plenum zur Kenntnis gegeben werden.

*Kommentierung seitens der Beauftragten der Landesregierung für die Belange von Menschen mit Behinderung:*

*Frau Aeffner spricht sich für eine Handreichung für Bauwillige aus, wie den Zielen der Barrierefreiheit Rechnung getragen werden kann.*

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

### **Empfehlung Nr. 1:**

Die Wohnraum-Allianz empfiehlt, in Bezug auf die mit dem Entwurf eines Zweiten Mietrechtsnovellierungsgesetzes angestrebte Harmonisierung der Verzugsfolgen im Gesetzgebungsverfahren zu berücksichtigen, dass

- die regelmäßige Nichtzahlung / teilweise Zurückbehaltung der Miete durch den Mieter nicht geschützt werden darf,
- das Nachholrecht das Manko hat, dass die Verfahrenskosten nicht inbegriffen sind, und
- Direktzahlungen der SGB-Leistungsträger an die Vermieter das Problem lösen könnten.

Ein Lösungsvorschlag besteht darin, dass das Nachholrecht direkt mit der Übernahme der Verfahrenskosten verbunden wird oder dass der Mieter die Zustimmung erteilt, dass die Mietzahlungen direkt an den Vermieter erfolgen.