



Kommunale Spitzenverbände Sachsen-Anhalt



Kommunale Spitzenverbände Sachsen-Anhalt

Ministerium für Landesentwicklung und
Verkehr des Landes Sachsen-Anhalt
Frau Referatsleiterin Heike Apel
Turmschanzenstraße 30
39114 Magdeburg

Städte- und Gemeindebund
Sternstraße 3, 39104 Magdeburg
Postfach 4009, 39015 Magdeburg

Telefon: 0391 5924-300
Telefax: 0391 5924-444
E-Mail: post@sgsa.info

Landkreistag
Albrechtstraße 7, 39104 Magdeburg
Postfach 3663, 39011 Magdeburg

Telefon: 0391 56531-0
Telefax: 0391 56531-90
E-Mail: verband@landkreistag-st.de

Gemeinsame Homepage
[http:// www.kommunales-sachsen-anhalt.de](http://www.kommunales-sachsen-anhalt.de)

Per E-Mail an: heike.apel@mlv.sachsen-anhalt.de

Magdeburg, 30. November 2020

**Wohnungsbauförderung;
Entwurf der Richtlinien über die Gewährung von Zuwendungen zur Förderung des Miet-
wohnungsbaus des Landes Sachsen-Anhalt (MietwohnungsbauförderRL)**

Bezug: Ihr Schreiben vom 13. November 2020

Sehr geehrte Frau Apel,

wir danken Ihnen für die Gelegenheit, zu dem oben genannten Richtlinienentwurf Stellung nehmen zu können.

Vorbemerkung

Auch in Sachsen-Anhalt wird der demografische Wandel deutlich. 2018 kamen laut Statistischen Landesamt in Sachsen-Anhalt im Durchschnitt 46 über 65-Jährige auf 100 Menschen im Alter von 20 bis 64 Jahren. Gerade für die Senioren und Seniorinnen im Land ist die barrierefreie Ausstattung des Wohnungsbestandes zentrales Anliegen.

Für die kommunale Wohnungswirtschaft bedeutet dies, sich in Wohnformen und Baustrukturen der Entwicklung anzupassen und Wohnen dennoch für einkommensschwache Haushalte bezahlbar zu gestalten. Auch vor dem Hintergrund der Altersarmut und dem ansteigenden Bedarf an ansprechendem Wohnraum ist die Förderrichtlinie sehr zu begrüßen.



I. Gegenstand der Förderung (Ziffer 2)

Positiv ist zu bewerten, dass ausdrücklich auch der Ersatzbau nach Abbruch förderfähig sein kann, womit die Förderrichtlinie die Bund-Länder-Verwaltungsvereinbarung über den sozialen Wohnungsbau weit auslegt und damit geeignet ist, Maßnahmen der Städtebauförderung zu flankieren. Den Wohnungsneubau an städtebauliche Lückenschlüsse zu binden, ist nachvollziehbar. Allerdings ist nach unserem Verständnis die zusätzliche Voraussetzung kontraproduktiv für die Verbesserung des sozialen Wohnungsangebots der Städte und Gemeinden. Wir empfehlen die Prüfung einer Anreizfinanzierung und damit die Bindung des Tilgungszuschusses unter Ziffer 6.1.2 an die Erneuerung im Bestand bzw. beim durch den Wohnungsbau bewirkten Lückenschluss.

Wünschenswert wäre, dass auch Gebäude mit Geschäftsräumen gefördert werden können, sofern die anderen als Wohnzwecken dienenden Flächen nicht überwiegen. Gerade in der Diskussion zur Belegung der Innenstädte könnte die Ausweitung des Förderrahmens neue Möglichkeiten eröffnen. Vorstellbar wäre ein Überwiegen der Wohnnutzung von mehr als 2/3 der Fläche.

II. Gebietskulisse (Ziffer 3)

Von den Städten und Gemeinden wird eine verbindliche Bestätigung des Bedarfes an mietpreis- und belegungsgebundenen Wohnraum gefordert, ohne hierfür eine konkrete Rechtsgrundlage zu benennen.

„Bedarf an mietpreis- und belegungsgebundenen Wohnraum“ ist ein Rechtsbegriff, dem es an einer definierten Grundlage fehlt. Die Folge sind Rechtsunsicherheiten, die nicht bei den Kommunen abgeladen werden können. Diese wird besonders deutlich, wenn das derzeit im parlamentarischen Verfahren befindliche Baulandmobilisierungsgesetz in die Betrachtung einbezogen wird. Für die Definition der Voraussetzung eines Bedarfes an mietpreis- und belegungsgebundenen Wohnraum ist eine Relation zum dort verwendeten Begriff des „angespannten Wohnungsmarktes“ herzustellen.

Der Wortlaut des § 556d Abs. 2 S. 2 BGB enthält zu „angespannten Wohnungsmärkten“ eine beispielhafte Aufzählung von Beurteilungskriterien für die Landesregierung zum Erlass einer entsprechenden Rechtsverordnung als Rechtsgrundlage für das gemeindliche Verwaltungshandeln. Der Ordnungsgeber hat also bei der Bejahung der Fallgruppen einen nicht gerichtlich überprüfbaren wohnungsmarkt- und sozialpolitischen Einschätzungsspielraum¹. Da eine Absicht zum Erlass einer Rechtsverordnung für den „Bedarf an mietpreis- und belegungsgebundenen Wohnraum“ nicht vorliegt, sondern die Verantwortung mit dem vorliegenden Förderrichtlinienentwurf allein auf die gemeindliche Ebene verlagert wird, muss eine begriffliche Definition durch das Land erfolgen.

Entscheidungen über einen von sehr unterschiedlichen Faktoren abhängigen Bedarf an „mietpreis- und belegungsgebundenen Wohnraum“ müssen gerade im ländlichen Raum vor dem Hintergrund gleichwertiger Lebensverhältnisse vor Ort getroffen werden. Da es sich im Rahmen der Förderrichtlinie jedoch um eine Tatbestandsvoraussetzung handelt, müssen die Gemeinden anhand geeigneter Kriterien feststellen können, ob ein Bedarf an mietpreis- und belegungsgebundenen Wohnraum vorliegt. Diese bildet die Förderrichtlinie jedoch nicht ab.

¹ Vgl. BVerfG, NJW 2016, 2872; BGH, NJW 2016, 476 Rn. 62; BVerfGE 15, 275

Zwar wird versucht, im zweiten Halbsatz der Ziffer 3 der Förderrichtlinie auch die Interessen in ihrer Entwicklung stagnierender und schrumpfender Städte und Gemeinden einzubeziehen. Die Förderrichtlinie muss jedoch ausdrücklich Prüfkriterien enthalten, die zu einer rechtssicheren Entscheidung der Kommune führen (Bsp.: „Ein Bedarf besteht, wenn...“). Da diese Entscheidung, anders als eine Rechtsverordnung des Landes der vollen gerichtlichen Überprüfbarkeit unterliegt, muss außerdem sichergestellt sein, dass keine Ansprüche seitens des Zuwendungsempfängers gegenüber der Kommune begründet werden. Um Fehlinterpretationen vorzubeugen, bitten wir daher das Wort „verbindlich“ zu streichen.

Wir bitten zudem um Konkretisierung der Form für die erforderliche „Bestätigung“ in der Förderrichtlinie. Sofern diese Voraussetzungen nicht geschaffen werden können, halten wir die Einschränkung der Gebietskulisse für nicht notwendig. Überdies sieht die Verwaltungsvereinbarung über den sozialen Wohnungsbau eine Einschränkung der Gebietskulisse nicht vor.

III. Zuwendungsempfänger (Ziffer 4)

Im Falle der Veräußerung oder des sonstigen Eigentumsübergangs des geförderten Wohnraums müssen Belegungsrechte weiter sichergestellt werden. Dafür ist nach der Förderrichtlinie eine vertragliche Grundlage erforderlich. Mit Blick auf eine Belegungsbindung von 20 Jahren nach Bezugsfertigkeit bitten wir, unter Ziffer 4.4 auch die Möglichkeit der Eintragung einer beschränkt persönlichen Dienstbarkeit nach §§ 1090 ff. BGB zur Sicherung der Belegungsbindung zu eröffnen². Dies ist mitunter auch sinnvoll, um Rückabwicklungen im Verkaufsfalle vorzubeugen und Rechtssicherheit gewährleisten zu können.

IV. Sonstige Zuwendungsbestimmungen (Ziffer 7)

Die wohnungswirtschaftlichen Verbände des Landes Sachsen-Anhalt beziffern für 2019 den durchschnittlichen Preis pro Quadratmeter Wohnfläche mit 5,00 Euro und einen Anstieg von 1,5 Prozent zum Vorjahr. Die in Ziffer 7.1.3 festgesetzte Miete mit 6,00 Euro/qm bzw. 6,50 Euro/qm halten wir daher für angemessen.

Für die Wohnflächenhöchstgrenzen schlagen wir aus Angemessenheitserwägungen vor, keine starren Flächengrenzen in Ziffer 7.1.4 zu benennen, sondern die Formulierung „in der Regel“ aufzunehmen. Grund hierfür ist die Förderfähigkeit des Um- und Ausbaus von Wohngebäuden. Dieser kann aus Gründen bestehenden Bausubstanzen Ausnahmen bei den Wohnungsgrößen und -zuschnitten erforderlich machen.

Für Rückfragen stehen wir zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen


Jürgen Leindecker
Landesgeschäftsführer
Städte- und Gemeindebund
Sachsen-Anhalt


Heinz-Lothar Theel
Geschäftsführendes Präsidialmitglied
Landkreistag Sachsen-Anhalt

² Zur Wohnungsbesetzung als beschränkt persönliche Dienstbarkeit BGH NJW 2013, 1963