



## Stellungnahme des Normenkontrollrats Baden-Württemberg gemäß Nr. 6.1 VwV NKR BW

### Gesetz zur Änderung des Landeswohnraumfördergesetzes

NKR-Nummer 169/19, Ministerium für Wirtschaft, Arbeit und Wohnungsbau

Der Normenkontrollrat Baden-Württemberg hat den Entwurf des oben genannten Regelungsvorhabens geprüft.

#### I. Zusammenfassung

<b>Bürgerinnen und Bürger</b>	
Jährlicher Zeitaufwand	820 Stunden
Jährlicher Sachaufwand	-1.100 Euro

<b>Wirtschaft</b>	
Jährlicher Erfüllungsaufwand	-3.100 Euro
darunter Bürokratiekosten	-3.100 Euro

<b>Verwaltung (Land/Kommunen)</b>	
Jährlicher Erfüllungsaufwand	1.236.400 Euro

#### II. Im Einzelnen

Mit dem Regelungsvorhaben wird die Rechtsgrundlage für die Einführung eines landesweiten einheitlichen EDV-Verfahrens geschaffen, das dazu dient, eine elektronische Wohnungsbindungskartei einzurichten, um Belegungs- und Mietbindungen zu speichern und überwachen zu können. Es werden die rechtlichen Voraussetzungen für die Digitalisierung dieses Verfahrens geregelt. Zudem werden neue Fördertatbestände zum Bau von Mitarbeiterwohnungen und zum Erwerb von Belegungsrechten im Bestand geschaffen.

##### II.1. Erfüllungsaufwand

###### II.1.1. Bürgerinnen und Bürger

Durch die Einführung der neuen Fördertatbestände beim Bau von Mietwohnungen sowie Belegungsrechten im Bestand erwerben zu können, werden Bürgerinnen und Bürger jährlich mit einem Zeitaufwand in Höhe 820 Stunden mehr belastet. Der jährliche Sachaufwand reduziert sich um 1.080 Euro.

### **Bau von Mietwohnraum**

Um den Bau von Mietwohnraum für wohnberechtigte Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter zu fördern, wird ein neuer Fördertatbestand geschaffen. Für diesen Fördertatbestand steht jährlich ein Fördervolumen im Rahmen des Landeswohnraumförderprogramms von 3 Mio. Euro zur Verfügung. Es wird mit 40 Anträgen pro Jahr gerechnet, von denen erfahrungsgemäß 30 % auf private Antragssteller und damit Bürgerinnen und Bürger entfallen und 70% auf Antragssteller aus der Wirtschaft. Pro Antrag ist beim Bürger mit einem Zeitaufwand von rund einer Stunde zu rechnen, so dass insgesamt mit 12 Stunden Zeitaufwand jährlich zu kalkulieren ist.

### **Erwerb von Belegungsrechten im Bestand**

Für den Erwerb von Belegungsrechten im Bestand wird ein neuer Fördertatbestand geschaffen. Dies wird voraussichtlich ein Fördervolumen in Höhe von 500.000 Euro jährlich beanspruchen. Aus Erfahrungen des Wirtschaftsministeriums ist von 100 Fällen jährlich auszugehen, wovon als Antragssteller und Vermieter wiederum 30 % Bürgerinnen und Bürger und 70 % die Wirtschaft betreffen. Auf Seiten der Mieter sind grundsätzlich nur Bürgerinnen und Bürger betroffen. Sowohl für die Antragsstellung als auch für den Nachweis der Einkommensminderung werden jeweils 20 Minuten Zeitaufwand pro Fall angesetzt. Insgesamt entsteht damit ein Zeitaufwand von 44 Stunden jährlich.

### **Antrag**

Um für den Antrag die Berechnung des Jahreseinkommens bezüglich des Entlastungsbetrags und der Unterhaltsverpflichtung anzupassen, entsteht bei Bürgerinnen und Bürgern ein zeitlicher Mehraufwand von 10 Minuten pro Antrag. Bezüglich der Anzahl von Wohnberechtigungsscheinen von jährlich 23.822 Anträgen sind nach den Erfahrungen des Wirtschaftsministeriums 20 Prozent der Antragstellerinnen und Antragsteller unterhaltspflichtig bzw.- berechtigt. Bei 4.764 Fällen mit einem Mehraufwand von 10 Minuten entsteht damit ein Gesamtzeitaufwand von 794 Stunde für diese Änderung.

### **Elektronische Mitteilungen und Anzeigen**

Durch die Einführung des elektronischen Mitteilungs- und Anzeigeverfahren wird sich bei den Bürgerinnen und Bürgern sowie Unternehmern als Vermieterin/Vermieter einer gebundenen Mietwohnung oder als Eigentümerin/Eigentümer einer selbstgenutzten Wohnung der bisherige Erfüllungsaufwand für die Mitteilung und Anzeige hinsichtlich des Freiwerdens und der Bezugsfertigkeit von gebundenem Wohnraum (Neufälle) bzw. beim Freiwerden einer gebundenen Mietwohnung (Altfälle) reduzieren. Statt wie bisher nur schriftlich, ist zukünftig auch die elektronische Anzeige möglich. Basierend auf Erfahrungswerten der Vorjahre ist jährlich von 2.815 Neufällen und 4.750 Altfällen auszugehen. Außerdem werden erfahrungsgemäß nur 80 % von der Möglichkeit der digitalen Meldung Gebrauch machen. Dabei entfallen wieder 30 % aller Fälle auf private Vermieter. Die Zeitersparnis wird mit 1 Minute pro Fall angenommen. Die Gesamtzeiterparnis beträgt daher 30 Stunden. Die Kostenersparnis aufgrund der eingesparten Portokosten beträgt 1.080 Euro. Diese Einsparung basiert auf der Einschätzung, dass nur in 60 % der Fälle Porto bisher angefallen ist.

### **II.1.2. Wirtschaft**

Die vorliegende Regelung führt bei der Wirtschaft zu einer jährlichen Reduzierung des Erfüllungsaufwands von 3.122 Euro. Dieser gliedert sich in Sachkosten in Höhe von -2.520 Euro und Personalkosten i.H.v. -602 Euro auf.

### **Bau von Mietwohnraum**

Durch die Möglichkeit, Mitarbeiterwohnungen fördern zu können, ist auf Seiten der Wirtschaft als Vermieter mit jährlich 28 neuen Anträgen zu rechnen. Für die Wirtschaft als Antragsteller ist damit mit einem Erfüllungsaufwand von rund 400 Euro jährlich zu rechnen. Dabei geht

man pro Fall von einem Zeitaufwand von einer halben Stunde und durchschnittlichen Lohnkosten im Baugewerbe aus.

### **Erwerb von Belegungsrechten im Bestand**

In 70 von den jährlich 100 Neuanträgen zum Erwerb von Belegungsrechten im Bestand ist die Wirtschaft als Vermieter betroffen. Hierbei ist von einem Erfüllungsaufwand von 1.000 Euro auszugehen. Dabei wird pro Fall von einem Zeitaufwand von 30 Minuten und einem durchschnittlichen Stundensatz im Baugewerbe ausgegangen.

### **Elektronische Mitteilungen und Anzeigen**

Durch die Einführung des elektronischen Mitteilungs- und Anzeigeverfahren wird sich der bisherige Erfüllungsaufwand für die Mitteilungen und Anzeigen hinsichtlich des Freiwerdens und der Bezugsfertigkeit von gebundenem Wohnraum (Neufälle) bzw. beim Freiwerden einer gebundenen Mietwohnung (Altfälle) reduzieren. Statt wie bisher nur schriftlich, ist zukünftig auch die elektronische Anzeige möglich. Basierend auf Erfahrungswerten der Vorjahre ist jährlich von 2.815 Neufällen und 4.750 Altfällen auszugehen. Außerdem werden erfahrungsgemäß nur 80 % von der Möglichkeit der digitalen Meldung Gebrauch machen. Dabei entfallen wieder 70 % aller Fälle auf Vermieter aus der Wirtschaft. Die Zeitersparnis wird mit 1 Minute pro Fall angenommen. Die Ersparnis beträgt daher bei 71 Stunden und einem durchschnittlichen Stundensatz im Baugewerbe 2.002 Euro. Die Kostenersparnis aufgrund der eingesparten Portokosten beträgt 2.520 Euro. Diese Einsparung basiert auf der Einschätzung, dass nur in 60 % der Fälle Porto angefallen ist. Insgesamt tritt damit eine Ersparnis von 4.522 Euro ein.

### **II.1.3. Verwaltung (Land/Kommunen)**

Die vorliegende Regelung führt bei der Verwaltung zu einem Erfüllungsaufwand in Form von Sachkosten von rund 1.236.400 Euro jährlichen.

### **Förderung von Mitarbeiterwohnungen**

Die Wohnraumförderstellen werden neue Anträge auf Förderung von Mitarbeiterwohnungen entgegennehmen und überprüfen. Dies wird bei den erfahrungsgemäß zu erwartenden 40 Anträgen im Jahr zu einem Zeitaufwand von rund einer Stunde und Personalkosten des gehobenen Dienstes zu einem jährlichen Erfüllungsaufwand von 1.700 Euro führen. Hinzu kommen Kosten i.H.v. 8.600 Euro pro Fall für die Bearbeitung und Auszahlung des Förderantrags durch die L-Bank. Insgesamt beträgt der Erfüllungsaufwand dieses Fördertatbestands damit jährlich 345.700 Euro.

### **Erwerb von Belegungsrechten im Bestand**

Die L-Bank bearbeitet die Anträge aufgrund des neuen Fördertatbestands, Belegungsrechten im Bestand erwerben zu können. Dies kostet pro Fall 8.600 Euro. Darüber hinaus fällt bei den Gemeinden zur Prüfung, ob der Antragssteller wohnberechtigt ist, ein Zeitaufwand von 10 Minuten pro Fall an. Unter Zugrundelegung eines durchschnittlichen Stundensatzes für einen gehobenen Dienst ist daher von 700 Euro Erfüllungsaufwand auszugehen. In Summe entsteht damit eine Mehrbelastung bei der Verwaltung in Höhe von 860.700 Euro jährlich.

### **Einrichtung der elektronischen Wohnungsbindungskartei**

Die landesweite, elektronische Wohnungsbindungskartei einzurichten, löst beim Land einen einmaligen Umstellungsaufwand aus. Er besteht in Zeitaufwand und Kosten, insbesondere der Programmierung samt Verfahren, Schnittstellen und Schulungen sowie der Übertragung der Daten der Altbestände in die elektronische Wohnungsbindungskartei. Darüber hinaus ist mit jährlichen Kosten für den laufenden Betrieb dieser Plattform zu rechnen. Allerdings sind diese Kosten derzeit nicht seriös abschätzbar oder ermittelbar, so dass diese aktuell nicht beziffert werden können und daher nicht in den Erfüllungsaufwand eingerechnet werden.

Im Gegenzug ergeben sich mittel- und langfristig voraussichtlich nennenswerte Entlastungen durch die Vorteile einer zentralen Datenverwaltung, die Behördenumfragen zu Einzeldaten und zum Gesamtbestand künftig erübrigt und die die Überwachung der Bindungen sowie des zweckentsprechenden Mitteleinsatzes erleichtert.

### **Erhebung von Geldleistungen**

Die verpflichtende Erhebung von Geldleistungen wird zu einer Mehrbelastung für die Gemeinden führen. Für alle aufgedeckten Verstöße sind Geldleistungen zu erheben, was den Erlass entsprechender Bescheide, die Überwachung des Eingangs der Geldleistungen sowie gegebenenfalls die Vollstreckung sowie die Bearbeitung von Widerspruchsverfahren notwendig macht. Die Fallzahlen können anhand der Erfahrungswerte mit 30 Fällen pro Jahr angesetzt werden. Dies ist mit 24 Stunden pro Fall und einem durchschnittlichen Stundensatz für den gehobenen Dienst insgesamt daher mit einem Erfüllungsaufwand von 30.000 Euro zu veranschlagen.

### **II.3. Nachhaltigkeitscheck**

Mit der Änderung des Landeswohnraumfördergesetzes soll der soziale Wohnungsbau gestärkt werden. Er ist ein wichtiges und originär landesrechtliches Element zur Schaffung und Erhaltung von bezahlbarem Wohnraum. Auf diese Weise wird insbesondere Familien, Alleinerziehenden, Menschen mit Behinderungen, armutsgefährdeten und älteren Menschen eine gerechte Teilhabe an diesem knappen Gut und damit lebenswerte Wohnbedingungen ermöglicht.

### **III. Votum**

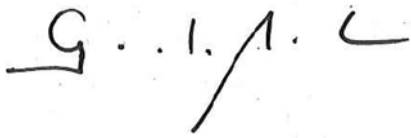
Das Ressort hat die Auswirkungen des Regelungsvorhabens detailliert und nachvollziehbar dargestellt. Der Normenkontrollrat Baden-Württemberg erhebt im Rahmen seines Regierungsauftrags keine Einwände gegen die Darstellung der Regelungsfolgen.

Es ist vorgesehen, Alt- und Neufällen bei der Festlegung der Einkommensgrenze gleich zu behandeln. Dadurch entfällt das bisher sehr aufwändige Verordnungsverfahren.

Es wird eine gesetzliche Auffangregelung zur höchstzulässigen Miete für Altfälle geschaffen, die ansonsten jeweils durch Einzelsatzungen der Gemeinden festgelegt werden müsste.

Durch die Einführung einer landesweit einheitlichen elektronischen Wohnungsbindungskartei wird das aufwändige Verfahren der Kommunen ersetzt, vor Ort eine Wohnungsbindungskartei führen zu müssen. Im Anschluss an den einmaligen Zeit- und Personalaufwand, der durch die Einrichtung der IT-Plattform anfällt sowie den Aufwand, die Altbestände in die elektronische Datei zu übertragen, wird es mittel und langfristig voraussichtlich nennenswerte Entlastungen geben.

Es ist anzunehmen, dass der Aufwand durch die Einführung der elektronischen Wohnungsbindungskartei mittel- und langfristig durch Effektivitätsgewinne bei der Prozessoptimierung und beim Verwaltungsvollzug kompensiert werden wird. Der Normenkontrollrat geht daher langfristig von Einsparungen sowohl auf Landes- als auch insbesondere auf Kommunalebene aus. Zum aktuellen Zeitpunkt ist eine konkrete Schätzung des Erfüllungsaufwands jedoch nicht möglich. Das Ministerium für Wirtschaft, Arbeit und Wohnungsbau hat zugesagt, im Laufe des Jahres 2020 sowohl den Aufwand als auch die Einsparungen zu schätzen und vorzulegen, damit der Erfüllungsaufwand des Gesetzes im Jahr seines Erlasses erfasst werden kann.



Dr. Gisela Meister-Scheufelen  
Vorsitzende



Rudolf Böhmler  
Berichtersteller/-in

**Verzeichnis der Abkürzungen**

VwV NKR BW Verwaltungsvorschrift für den Normenkontrollrat Baden-Württemberg