

**Ausschuss: ULA –Sitzung am 09.05.2018, 10:00 Uhr, Raum 501 A**

Stellungnahmen zu dem

**Gesetzentwurf**

**der Landesregierung für ein Gesetz zur Stärkung von Investitionen zur Schaffung von bezahlbarem Wohnraum durch ein Wohnrauminvestitionsprogramm (Wohnrauminvestitionsprogrammgesetz –WIPG)**

**–Drucks. [19/6157](#) –**

1. Landesverband Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen (BFW) Hessen/Rheinland-Pfalz/Saarland	S. 1
2. Hessischer Landkreistag	S. 3
3. Hessischer Städtetag	S. 5
4. Hessischer Städte- und Gemeindebund	S. 7
5. GWW Wiesbadener Wohnbaugesellschaft mbH	S. 10
6. DGB Bezirk Hessen-Thüringen	S. 13
7. Verband der Südwestdeutschen Wohnungswirtschaft (VdW) Südwest	S. 15
8. Deutscher Mieterbund, Landesverband Hessen	S. 19
9. Institut Wohnen und Umwelt GmbH (IWU)	S. 21



Landesverband Freier Immobilien-  
und Wohnungsunternehmen  
Hessen/Rheinland-Pfalz/Saarland



Landesverband Hessen/Rheinland-Pfalz/Saarland e.V.  
Friedrich-Ebert-Anlage 56 60325 Frankfurt am Main

Friedrich-Ebert-Anlage 56  
60325 Frankfurt am Main  
Tel.: 069 768 039 10  
Tel.: 069 768 039 11

Hessischer Landtag  
Ausschuss für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz

Schlossplatz 1-3  
65183 Wiesbaden

E-Mail: [info@bfw-hrs.de](mailto:info@bfw-hrs.de)  
[www.bfw-hrs.de](http://www.bfw-hrs.de)

27.04.2018

### Az.. I A 2.3

Gesetzentwurf der Landesregierung für ein Gesetz zur Stärkung von Investitionen zur Schaffung von bezahlbarem Wohnraum durch ein Wohnrauminvestitionsprogramm (**Wohnrauminvestitionsprogrammgesetz-WIPG**)

Sehr geehrte Damen und Herren,  
sehr geehrte Frau Vorsitzende,

Zunächst danke ich im Namen des BFW Landesverbandes Freier Immobilien und Wohnungsunternehmen Hessen/Rheinland-Pfalz/Saarland für die Möglichkeit zum Wohnrauminvestitionsprogrammgesetz Stellung nehmen zu können.

Im Hinblick auf die Adressierung erlaube ich mir den Hinweis, dass unser Verband satzungsgemäß folgenden Namen führt:  
BFW Landesverband Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen Hessen/ Rheinland-Pfalz/Saarland.

Die im BFW organisierten, mittelständischen Unternehmen sind bundesweit für mehr als 50 % des Wohnungsneubaus verantwortlich. Auch im BFW Hessen Rheinland-Pfalz Saarland sind überwiegend Bauträger und Projektentwickler organisiert.

Unsere Unternehmen schaffen Wohnraum!

Grundsätzlich begrüßt der BFW Hessen Rheinland-Pfalz Saarland den vorgelegten Gesetzentwurf.

Die finanzielle Stärkung von Kommunen in Hessen, die zur Aufnahme von Flüchtlingen bereit sind, ist aus Sicht des BFW Hessen Rheinland-Pfalz Saarland sinnvoll.

Sie wirkt gesellschaftlich ausgleichend, da die bereits ansässige Bevölkerung bei der Unterbringung von Flüchtlingen in der Kommune nicht damit rechnen muss, dass andere, für Sie geplante Projekte aus finanziellen Gründen eingeschränkt werden müssten.

Bankverbindung:  
COMMERZBANK AG Mainz  
IBAN: DE 66 5504 0022 0223 4847 00  
BIC: COBADEFF550  
Steuernummer: GEM 26.9888  
USt-IdNr.: DE301711114  
Vorstand gem. § 26 BGB:  
Sonja Steffen  
Geschäftsführer: RA Gerald Lipka  
Eingetragen im Vereinsregister  
Mainz Nummer: VR 928

Richtig ist deshalb aus unserer Sicht auch die Bereitstellung von weiteren Darlehensmitteln ab dem 1.1.2019 i.H.v. 257.000.000 €.

Die Bereitstellung dieser Mittel korrespondiert aus unserer Sicht zwingend mit der weiterhin hohen Förderung des Wohnungsbaus durch das Land Hessen in allen weiteren förderfähigen Bereichen einschließlich der Eigentumsförderung.

Bei der Vergabe der Darlehen an Kommunen oder kommunalerersetzende Maßnahmenträger ist auf eine streng zweckgebundene Mittelverwendung zu achten, um wettbewerbsverzerrende Einflüsse auf übrige Marktteilnehmer zu verhindern. Schon aus Gründen des EU Beihilferechts sind die Mittel streng objektbezogen einzusetzen.

Darüber hinaus sollte aus Sicht des BFW Hessen Rheinland-Pfalz Saarland über die vorgesehene Regelung in § 1 Abs. 4 des Entwurfs, die einen Baubeginn bis zum 31.12.2025 vorsieht, auch ein Abschlusstermin des Bauvorhabens gesetzlich definiert werden.

Denn nur durch eine zeitnahe Fertigstellung des begonnenen Bauvorhabens, wird das Ziel der Förderung erreicht:  
Die tatsächliche Bereitstellung dauerhaften verfügbaren Wohnraums für Flüchtlinge und sozial Schwache!

Durch die Kombination von verpflichtenden Baubeginn und einer zeitnahen Umsetzung des Bauvorhabens bis zur Fertigstellung könnte über die Zweckerreichung hinaus auch eine größere Transparenz für die auf das Land zukommenden wirtschaftlichen Risiken geschaffen werden. Denn nach § 4 Abs. 2 des Gesetzentwurfes übernimmt das Land auch Ausfallbürgschaften für Nichtabnahmeentschädigungen.

Um nur vorsorgliche Beantragung von Mitteln zu verhindern, sollten nur vorläufige Darlehenszusagen erfolgen, die an konkret bestimmte Fristen für Baubeginn und Umsetzung gekoppelt werden.

Ebenfalls zur Begrenzung der finanziellen Risiken des Landes sollte eine Mindesttilgung im Gesetzentwurf festgelegt werden.  
Denn das Land übernimmt nach § 2 Abs. 2 des Gesetzentwurfes für 15 Jahre die Darlehenszinsen. Die Höhe der Darlehenszinsen ist stark von der vereinbarten, jeweiligen Tilgung abhängig, was sich gerade bei steigenden Zinsen erheblich auswirken würde.

Soweit die Anmerkungen des BFW Hessen/Rheinland-Pfalz/Saarland.

Mit freundlichen Grüßen

G. Lipka  
(Rechtsanwalt)  
Geschäftsführer BFW Hessen/Rheinland-Pfalz/Saarland



Hessischer Landkreistag · Frankfurter Str. 2 · 65189 Wiesbaden

Hessischer Landtag  
Ausschuss für Umwelt, Klimaschutz,  
Landwirtschaft u. Verbraucherschutz  
z.Hd. Hr. Thaumüller  
Schlossplatz 1-3  
65183 Wiesbaden

Frankfurter Str. 2  
65189 Wiesbaden  
Telefon (0611) 17 06 - 0  
Durchwahl (0611) 17 06- 15  
Telefax-Zentrale (0611) 17 06- 27  
PC-Fax-Zentrale (0611) 900 297-70  
PC-Fax-direkt (0611) 900 297-99  
e-mail-Zentrale: info@hlt.de  
e-mail-direkt: wobbe@hlt.de  
www.HLT.de  
Datum: 02.05.2018  
Az. : Wo/640.01

**Gesetzentwurf der Landesregierung für ein Gesetz zur Stärkung von Investitionen zur Schaffung von bezahlbarem Wohnraum durch ein Wohnrauminvestitionsprogramm (Wohnrauminvestitionsprogrammgesetzes - WIPG)**

Ihr Schreiben vom 10.04.2018, Az I A 2.3  
Stellungnahme des Hessischen Landkreistages

Sehr geehrte Frau Vorsitzende,  
sehr geehrte Damen und Herren Abgeordnete,  
sehr geehrter Herr Thaumüller,

wir bedanken uns für Ihr o.g. Schreiben, mit dem Sie uns den Entwurf eines Wohnrauminvestitionsprogrammgesetzes (WIPG) zur Stellungnahme zugeleitet haben.

Auf der Grundlage einer Befragung seiner Mitglieder erklärt sich der Hessische Landkreistag hierzu entsprechend seiner Stellungnahme zu dem Referentenentwurf wie folgt:

**Gegen den Entwurf bestehen keine Bedenken.**

Ein Landkreis teilt uns allerdings als Anregung zu § 1 WIPG mit, dass die Förderung um einen angemessenen Finanzierungszuschuss ergänzt werden sollte. Gespräche mit Vertretern der Wohnungsbaugesellschaften im Kreis hätten gezeigt, dass es aufgrund der in den letzten Jahren gestiegenen Baukosten zwingend notwendig sei, dass direkte Zuschüsse gezahlt werden. Nur mit direkten Zuschüssen der öffentlichen Hand sei es den Wohnungsbaugesellschaften vor Ort möglich, neuen bezahlbaren Wohnraum zu schaffen.

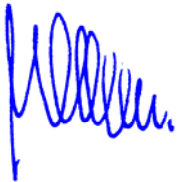
Der Kreis sieht hier jedoch das Land Hessen in seiner Aufgabe vorrangig in der Pflicht und erhebt daher angesichts der Notwendigkeit rasch zusätzlichen Wohnraum zu schaffen die Forderung, dass die bisherigen Förderprogramme des Landes um

ausreichende direkte Zuschüsse für die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum ergänzt werden.

Zudem wurde uns der allgemeine Wunsch übermittelt, die vorgesehene Förderrichtlinien des für das Wohnungswesen zuständigen Ministeriums, mit welcher die genauen Bedingungen für die Inanspruchnahme des Landesprogramms festgelegt werden sollen, so zu gestalten, dass der Verwaltungsaufwand für die Beantragung der Mittel möglichst gering gehalten bleibt. Hier habe die Vergangenheit gezeigt, dass der Verwaltungsaufwand für die Beantragung der Fördermittel hoch war und die Verfahren dadurch teilweise zeitlich verzögert wurden.

Da von uns im Rahmen der mündlichen Anhörung inhaltlich nichts beigetragen werden könnte, was über die vorstehende Positionierung hinausgeht, bitten wir um Verständnis, wenn wir im Sinne einer Verfahrensbeschleunigung auf eine Teilnahme an der mündlichen Anhörung verzichten.

Mit freundlichen Grüßen



Lorenz Wobbe  
Referatsleiter

Hessischer Städtetag · Frankfurter Straße 2 · 65189 Wiesbaden

Hessischer Landtag  
Die Vorsitzende des Ausschusses für  
Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft  
und Verbraucherschutz  
Frau Ursula Hammann  
Postfach 32 40

65022 Wiesbaden

**Gesetzentwurf der Landesregierung für ein Gesetz zur  
Stärkung von Investitionen zur Schaffung von  
bezahlbarem Wohnraum durch ein  
Wohnrauminvestitionsprogramm  
(Wohnrauminvestitionsprogrammgesetz - WIPG)  
LT-Drucks. 19/6157**

Sehr geehrte Damen und Herren Landtagsabgeordnete,  
sehr geehrte Frau Vorsitzende Hammann,

wir nehmen Bezug auf Ihre beiden Schreiben vom 05.04.2018  
und 10.04.2018 und teilen Ihnen nach Umfrage bei unseren  
Mitgliedern mit, dass der Hessische Städtetag den Gesetzent-  
wurf der Landesregierung für ein Gesetz zur Stärkung von In-  
vestitionen zur Schaffung von bezahlbarem Wohnraum durch  
ein Wohnrauminvestitionsprogramm (Wohnrauminvestitions-  
programmgesetz – WIPG) – LT-Drucks. 19/6157 – mit Nach-  
druck begrüßt. Das Gesetz leistet einen wesentlichen Beitrag  
zur Herstellung von bezahlbarem Wohnraum im Rahmen der  
Wohnraumförderprogramme des Landes.

Eine Stadt weist uns darauf hin, dass sie es auch im WIPG als  
notwendig erachtet, einen Tilgungszuschuss einzuarbeiten.

Ihre Nachricht vom:  
10.04.2018

Ihr Zeichen:  
I A 2.3

Unser Zeichen:  
TA 640.0 Hm/Ve

Durchwahl:  
0611/1702-22

E-Mail:  
veith@hess-staedtetag.de

Datum:  
02.05.2018

Stellungnahme-Nr.:  
041-2018

Verband der kreisfreien und  
kreisangehörigen Städte im  
Lande Hessen

Frankfurter Straße 2  
65189 Wiesbaden  
Telefon: 0611/1702-0  
Telefax: 0611/1702-17

posteingang@hess-staedtetag.de  
www.hess-staedtetag.de

Nassauische Sparkasse Wiesbaden  
BIC: NASSDE55  
IBAN: DE79 5105 0015 0100 0727 77

Die geringe Wirtschaftlichkeit im Bereich des Sozialwohnungsbaues könnte sich hierdurch maßgeblich verbessern. Außerdem würde sich die Attraktivität des Programms noch steigern.

Für Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

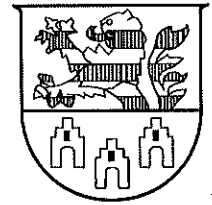
Mit freundlichen Grüßen

A handwritten signature in black ink, appearing to read "M. Hofmeister". The signature is written in a cursive style with a large initial "M" and a long horizontal stroke extending to the right.

Michael Hofmeister  
Referatsleiter

# Hessischer Städte- und Gemeindebund e.V.

## Verband der kreisangehörigen Städte und Gemeinden



Hessischer Städte- und Gemeindebund · Postfach 1351 · 63153 Mühlheim/Main

Hessischer Landtag  
Die Vorsitzende des Ausschusses  
für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft  
und Verbraucherschutz  
Postfach 32 40  
65022 Wiesbaden

EINGEGANGEN

03. Mai 2018

HESSISCHER LANDTAG

Dezernat 1

Referent(in) Herr Jung  
Unser Zeichen 1-Ju/SI

Telefon 06108/6001-0  
Telefax 06108/600157  
E-Mail: hsgb@hsgb.de

Durchwahl 6001- 24

Ihr Zeichen 1 A 2.3

Ihre Nachricht vom 05.04.2018

Datum 30.04.2018

**Anhörung durch den Ausschuss für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz des Hessischen Landtags zum Gesetzentwurf der Landesregierung für ein Gesetz zur Stärkung von Investitionen und zur Schaffung von bezahlbarem Wohnraum durch ein Wohnrauminvestitionsprogramm (Wohnrauminvestitionsprogrammgesetz – WIPG) – Drucks. 19/6157 -**

Sehr geehrte Frau Ausschussvorsitzende Hammann,  
sehr geehrte Damen und Herren,

zunächst bedanken wir uns für die eingeräumte Stellungnahmemöglichkeit.

Zu dem vorliegenden Gesetzentwurf nehmen wir inhaltlich wie folgt Stellung:

Wir weisen ausdrücklich darauf hin, dass die Bereitstellung von dauerhaftem bezahlbarem Wohnraum für die Unterbringung von Flüchtlingen keine Aufgabe der kreisangehörigen Gemeinden ist. Insoweit muss zum wiederholten Male deutlich gemacht werden, dass die Landesregierung seit Jahren die berechtigten Interessen der kreisangehörigen Kommunen im Rahmen der Finanzierung der Unterbringungskosten für Flüchtlinge im Anwendungsbereich des Landesaufnahmegesetzes ignoriert. In diesem Bereich ist bis heute eine gesicherte und auskömmliche Finanzierung bei Aufgaben-delegation an die kreisangehörigen Kommunen nicht geregelt. Nach der Anerkennung der Flüchtlinge werden die kreisangehörigen Kommunen dergestalt alleingelassen, dass eine faktische Zuständigkeit der kreisangehörigen Kommunen – vermeintlich über das Obdachlosenrecht – geschaffen wird und die kreisangehörigen Kommunen

Henri-Dunant-Straße 13 • 63165 Mühlheim am Main  
Bankverbindung: Sparkasse Langen-Seligenstadt • Konto-Nr. 80 500 31 (BLZ 506 521 24)  
IBAN: DE66506521240008050031 • BIC: HELADEF1SLS  
Steuernummer: 035 224 14038

Präsident: Harald Semler • Erster Vizepräsident: Dr. Thomas Stöhr • Vizepräsident: Karl-Heinz Schäfer  
Geschäftsführer: Karl-Christian Schelzke • Stv. Geschäftsführer: Diedrich Backhaus





somit, wenn sie die Problematik nicht auf dem Rücken der Flüchtlinge austragen wollen, für dauerhafte Unterkünfte sorgen müssen.

Der vorliegende Gesetzentwurf trägt dem Umstand einer fehlenden Zuständigkeit der kreisangehörigen Kommunen zur Schaffung von Wohnraum nach unserer Einschätzung nicht hinreichend Rechnung. Das vorliegende Förderverfahren ist als Darlehensprogramm der WI-Bank ausgestaltet. Die Leistung des Landes beschränkt sich insoweit darauf, dass die Darlehenszinsen sowie möglicherweise anfallende Bereitstellungszinsen für die ersten 15 Jahre der Finanzierung durch das Land zu tragen sind. Mit Blick auf die derzeitige Zinssituation am Kapitalmarkt ist mithin die Landesleistung an diesem Förderprogramm überschaubar. Zugleich werden die Kommunen über die Ausgestaltung des Förderprogramms in Form von Darlehen wiederum zur Aufnahme neuer Schulden gezwungen, was die Bestrebung der meisten Kommunen – im Übrigen auch des Landes – zur Entschuldung der kommunalen Haushalte konterkariert. Unter Berücksichtigung dieser Aspekte halten wir daher den Beitrag des Landes an der Wohnraumförderung für deutlich zu gering.

Des Weiteren hatten wir in unserer Stellungnahme vom 16.11.2016 an das Hessische Ministerium für Umwelt, Energie, Landwirtschaft und Verbraucherschutz zum Wohnraumförderbericht zum einen bereits darauf hingewiesen, dass die Abschätzung von Wanderungsbewegungen und von Wohnungsbedarf erheblichen Unsicherheiten unterliegen und insbesondere Großstädte sich häufig anders entwickeln als die Prognosen. Zum anderen muss in Unkenntnis der Förderrichtlinien bereits an dieser Stelle darauf hingewiesen werden, dass die in unserer damaligen Stellungnahme negativ beschriebenen Folgewirkungen berücksichtigt werden müssen, nämlich dass durch eine fehlgeleitete Wohnraumförderung die Probleme des Ballungsraums nicht gelöst, sondern vielmehr verstärkt werden. Die Landespolitik sollte daher entschlossen die raumordnungsrechtlichen Instrumentarien und Zielsetzungen ausgeglichener sozialer, infrastruktureller, wirtschaftlicher, ökologischer und kultureller Verhältnisse nutzen und verfolgen und zwar auch im Blick auf die ländlichen Räume. Diese bieten in Hessen – entsprechende Verkehrsanbindungen und –verbindungen vorausgesetzt – ein hohes Potenzial der Entlastung der Ballungsräume und zur Realisierung einer wesentlich preiswerteren Wohnraumversorgung als dies einer starken Fokussierung auf dem Ballungsraum möglich wäre. Dieser Aspekt muss aus unserer Sicht bei der Aufstellung der Förderrichtlinien berücksichtigt werden.



Aus terminlichen Gründen ist eine Beteiligung des Hessischen Städte- und Gemeindebundes an der mündlichen Anhörung leider nicht möglich.

Mit freundlichen Grüßen

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Backhaus', written in a cursive style.

Diedrich Backhaus

Direktor



GWW | Postfach 26 28 | 65016 Wiesbaden

Hessischer Landtag  
**Herr Karl-Heinz Thaumüller**  
 Schlossplatz 1 – 3  
 65183 Wiesbaden

Ansprechpartner: Herr Kremer

Telefon: +49 611 1700-335  
 E-Mail: h.kremer@gww-wiesbaden.de

Bankverbindung:  
 Kontoinhaber: GWW  
 Kontonummer: 100 005 301  
 Bankleitzahl: 510 500 15 (Nassauische Sparkasse)  
 IBAN: DE77 5105 0015 0100 0053 01  
 BIC: NASSDE55XXX

Unser Zeichen

Ihr Schreiben / Zeichen  
 05.04.2018 / I A 2.3

Datum  
 27.04. 2018

## **Stellungnahme der GWW Wohnbaugesellschaft Wiesbaden mbH zur Anhörung durch den Ausschuss für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz des Hessischen Landtags**

Sehr geehrte Mitglieder des Ausschusses für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz,

zunächst möchte ich mich bei Ihnen für die Möglichkeit der Stellungnahme zum Gesetzesentwurf für das neue Wohnrauminvestitionsprogramm- WIPG bedanken.

Als Wohnbaugesellschaft der Landeshauptstadt Wiesbaden mit rund 13.000 Wohneinheiten im Wiesbadener Stadtgebiet und dem geförderten Wohnungsbau als ausgeprägtem Geschäftsfeld können wir auf viele Jahre Erfahrung in diesem Geschäftsfeld zurückblicken und nehmen die Förderprogramme des Landes für den Sozialen Mietwohnungsbau regelmäßig in Anspruch.

Als städtische Wohnungsbaugesellschaft nehmen wir die Verantwortung für die Wohnungsverorgung der Bevölkerung sehr ernst.

Um es vorwegzuschicken: Wir begrüßen den Gesetzesentwurf ausdrücklich und sehen in der Fortführung des Programmes ein wichtiges Signal hinsichtlich der weiteren Stärkung

Seite 1 von 3

GWW Wiesbadener Wohnbaugesellschaft mbH  
 Haus der Wohnungswirtschaft  
 Kronprinzenstr. 28 (Zugang Bahnhofstr. 52)  
 65185 Wiesbaden

Telefon: +49 (0) 611 1700-0  
 Telefax: +49 (0) 611 1700-198  
 E-Mail: [info@gww-wiesbaden.de](mailto:info@gww-wiesbaden.de)  
 Internet: [www.gww-wiesbaden.de](http://www.gww-wiesbaden.de)

Öffnungszeiten:  
 Montag: 8.30 Uhr – 17.00 Uhr  
 Dienstag: 8.30 Uhr – 13.00 Uhr  
 Mittwoch: 8.30 Uhr – 17.00 Uhr  
 Donnerstag: 8.30 Uhr – 17.00 Uhr  
 Freitag: 8.30 Uhr – 14.00 Uhr

Außenstelle:  
 Flörshelmer Str. 43  
 65246 Mainz Kostheim

Öffnungszeiten:  
 8.30 Uhr – 17.00 Uhr  
 geschlossen  
 8.30 Uhr – 17.00 Uhr  
 8.30 Uhr – 12.00 Uhr  
 8.30 Uhr – 14.00 Uhr

Vorsitzender des Aufsichtsrats:  
 Christoph Manjura, Städtet

Geschäftsführer: Hermann Kremer, Stefan Storz

Eingetragen beim Amtsgericht Wiesbaden  
 Handelsregister B, Nr.: 2197  
 Steuernummer: 043 248 17056

von Investitionen zur Schaffung von bezahlbarem Wohnraum. Für einkommensschwächere Haushalte wird es zunehmend schwieriger, bezahlbaren Wohnraum in der Stadt zu finden. Das Gesetz leistet hierzu einen wesentlichen Beitrag, diese Situation zu verbessern.

Aus eigener Erfahrung im Hause der GWW Wiesbadener Wohnbaugesellschaft mbH kann ich bestätigen, dass das Förderprogramm ein interessantes Instrument darstellt, um unbürokratisch und schnell Fördermittel für Bauvorhaben mit gefördertem Wohnungsbau zur Verfügung stellen zu können. Dafür, dass das Programm Anklang findet, sprechen sicherlich auch die Zahlen, die wir seit dem Erlass des Kommunalinvestitionsprogrammes (KIP) als Vorgängerprogramm zwischen 2016 und 2017 vermelden können: In 2016 wurden von unserem Haus KIP-Fördermittel im Umfang von rund 12,1 Mio. € für 111 Wohneinheiten und knapp 6.500 m<sup>2</sup> Wohnfläche beantragt. In 2017 wurden im Stadtgebiet Wiesbaden bei Bauvorhaben der GWW und anderer Investoren 17,7 Mio. € für 123 Wohneinheiten und rund 8.700 m<sup>2</sup> Wohnfläche angemeldet. Weitere Kontingentanmeldungen im Bauprogramm 2018 sind in Vorbereitung.

Wir gehen davon aus, dass die Ausgestaltung des auf dem Gesetz beruhenden Förderprogramms in ähnlicher oder gleicher Weise wie das KIP vorgesehen wird. Die dabei vorgesehene Flexibilität, bei den Einkommensgruppen bis zu 50% auch für mittlere Einkommen darstellen zu können, erleichtert es uns, die stadtinterne Vorgabe zur Erhöhung des Angebots für mittlere Einkommen auch ohne Änderung der Förderkonditionen realisieren zu können.

Allerdings ist der Einkommenskorridor zwischen geringen und mittleren Einkommen knapp bemessen und schließt gerade in Wiesbaden bzw. im Rhein-Main-Gebiet Personen mit Zugangsschwierigkeiten auf dem freien Wohnungsmarkt bei der Belegung der geförderten Wohnungen teilweise aus. Hier wäre eine regionale Differenzierung der mittleren Einkommen mit höheren Grenzen in Ballungsräumen wünschenswert.

Von der Reduzierung der Planungsgrundlagen haben wir erfreut Kenntnis genommen und würden hiervon zukünftig gerne gebraucht machen. Eine höhere Flexibilität in den Planungsanforderungen würde unseres Erachtens die Realisierung von kostengünstigen geförderten Wohnraum erleichtern. Dies führt aller Voraussicht nach zu einer weiteren Steigerung der Attraktivität der Förderprogramme und letztlich zu einer erhöhten Anzahl kostengünstiger Wohnungen.

Wir begrüßen darüber hinaus den geplanten Zinszuschuss des Darlehens, aufgrund dessen der Fokus auf die Tilgung gelegt werden kann. Auch wenn der Abruf der Mittel zeitlich begrenzt ist, so ist der angesetzte Zeitraum bis zum möglichen Baubeginn (bis 2025) aus unserer Sicht ausreichend gewählt und berücksichtigt die teilweise langen Zeiträume in der Baurechtsschaffung.

Ebenso ist die Besicherung der Finanzierungsmittel durch eine Bürgschaft des zuständigen Ministeriums für Finanzen als weitere Vereinfachung bei der Inanspruchnahme von Förderungen zu erwähnen. Dies verringert die anfallenden Aufwendungen von Baumaßnahmen und gibt uns die Möglichkeit, weitere Investitionen in unsere Bestände über dingliche Sicherungen im Grundbuch zu tätigen.

Insgesamt ist die Fortführung dieser Förderart aus unserer Sicht zu befürworten.

Mit freundlichen Grüßen

GWW WIESBADENER WOHN-  
BAUGESELLSCHAFT MBH



Hermann Kremer



Deutscher Gewerkschaftsbund  
**DGB Hessen-Thüringen**

DGB Hessen-Thüringen | Wilhelm-Leuschner-Str. 69-77 | 60329 Frankfurt

An die Mitglieder des Ausschusses für  
 Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucher-  
 schutz des Hessischen Landtags

**DGB-Stellungnahme zum Gesetzentwurf der Landesregierung  
 für ein Gesetz zur Stärkung von Investitionen zur Schaffung von bezahlbarem  
 Wohnraum durch ein Wohnrauminvestitionsprogramm  
 (Wohnrauminvestitionsprogrammgesetz – WIPG), Drucksache 19/6157**

4. Mai 2018

Sehr geehrte Frau Hammann, sehr geehrte Damen und Herren,

**Liv Dizinger**  
 Referatsleiterin für  
 Struktur- und Technologiepolitik

hiermit möchten wir uns für die Gelegenheit zur Stellungnahme bedanken.

Liv.Dizinger@dgb.de

Der DGB Hessen-Thüringen begrüßt grundsätzlich den Gesetzentwurf der Landesregierung für ein Wohnrauminvestitionsprogrammgesetz. Dieser wird allerdings als nicht ausreichend angesehen.

Telefon: 069/273005-46  
 Telefax: 069/273005-45

Der Gesetzentwurf sieht die Weiterführung des Kommunalinvestitionsprogramms im Bereich Wohnen vor. Danach sollen ab dem 1. Januar 2019 weitere Darlehen der WIBank in Höhe von 257 Millionen Euro und Mittel zur Zinsverbilligung durch das Land Hessen in einem Folgeprogramm bereitgestellt werden. Die Laufzeit der Darlehen an die Kommunen beträgt bis zu 30 Jahre. Das Land trägt für die ersten 15 Jahre die Darlehens- und - sofern erforderlich - die Bereitstellungszinsen.

ld

Wilhelm-Leuschner-Str. 69-77  
 60329 Frankfurt

hessen-thueringen.dgb.de

Nach Ansicht des DGB ist das geplante Wohnrauminvestitionsprogramm nur ein Tropfen auf den heißen Stein. Daher fordern wir die Mitglieder des Ausschusses auf, sich für eine deutliche Aufstockung und Verstetigung des sozialen Wohnungsbauprogramms einzusetzen. Neben den zweckgebundenen Bundesmitteln müssen mehr Landesmittel für die Schaffung sozialen Wohnraums bereitgestellt werden.

Wie die Antwort der Ministerin für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz auf die Kleine Anfrage des Abgeordneten Schaus (Die Linke) vom 13.06.2017 (Drucksache 19/4667) zeigt, lag die Zahl der Sozialwohnungen in Hessen im Jahr 2016 bei nur 93.207 (Stand: 31.12.). Im Jahr zuvor waren es noch 100.660 gewesen (Stand: 31.12.).

Die Zahl der sozialwohnungssuchenden Haushalte ist zuletzt angestiegen, wie ein Bericht des Hessischen Rundfunks vom 13. April 2018 zeigt. Insgesamt suchten im Jahr 2017 50.252 Haushalte in Hessen eine Sozialwohnung, drei Viertel davon im Rhein-Main-Gebiet.

Eine zentrale Ursache für den Rückgang der Sozialwohnungen ist, dass derzeit mehr Wohnungen aus der zeitlich befristeten Bindung herausfallen, als neue gebaut werden. Daher

muss die Bindungsdauer von Sozialwohnungen durch eine Novellierung des Hessischen Wohnraumförderungsgesetzes dauerhaft unbefristet festgelegt werden. Dies ist eine wichtige Voraussetzung, um das nach § 1 Abs. 1 WIPG angestrebte Förderziel „Schaffung [...] von dauerhaftem Wohnraum“ zu erreichen.

Erst im März 2018 hatte die Europäische Zentralbank mitgeteilt, vorerst den Leitzins auf seinem niedrigen Stand zu belassen. Dies bedeutet aber auch, dass es in nächster Zeit keine Veränderung an dem Niedrigzinsumfeld geben wird. Hierauf muss auch im Bereich der Wohnungsbauförderung reagiert werden. Aufgrund des niedrigen Zinsumfeldes ist es nicht ausreichend, dass die WIBank die Darlehens- und ggf. die Bereitstellungszinsen finanziert. Vielmehr muss zu einer deutlich stärkeren Zuschuss-Förderung übergegangen werden. Dementsprechend sollte der Gesetzentwurf der Landesregierung nachgebessert werden.

Wir möchten Sie bitten, unsere Anmerkungen zu berücksichtigen.

Mit freundlichen Grüßen

A handwritten signature in black ink, appearing to read "L. Dizinger".

Liv Dizinger

## Stellungnahme

**des Verbandes der Südwestdeutschen Wohnungswirtschaft e.V.  
(VdW südwest)**

**zu dem Gesetzentwurf der Landesregierung zur Stärkung von Investitionen zur Schaffung von bezahlbarem Wohnraum durch ein Wohnrauminvestitionsprogramm (Wohnrauminvestitionsprogrammgesetz - WIPG)**

### **Vorbemerkungen:**

Es herrscht Konsens, dass in Hessen in den kommenden Jahren zahlreiche Wohnungen neu gebaut werden müssen, um die enorme Nachfrage nach Wohnraum decken zu können. Der Bedarf in Hessen liegt laut IWU-Institut bei 37.000 Wohnungen jährlich bis zum Jahr 2020, also annähernd doppelt so hoch wie die Zahl der in den vergangenen Jahren tatsächlich fertiggestellten Wohnungen.

Hinzu kommt, dass bei einem beträchtlichen Teil der neuen Wohnungen Mietpreise aufgerufen werden, die für breite Schichten der Bevölkerung nicht bezahlbar sind. Zudem hat sich in den vergangenen 25 Jahren die Anzahl der geförderten Wohnungen in Hessen von über 200.000 auf nur noch rund 100.000 Sozialwohnungen halbiert.

Insbesondere in den hessischen Ballungsregionen stehen die Wohnungsmärkte gerade im preisgünstigen Segment seit längerem unter Druck. Durch die Ankunft einer großen Anzahl von Flüchtlingen in den letzten Jahren hat sich die Situation noch verschärft, denn nach der Anerkennung als Flüchtlinge werden sie zu regulären Nachfragern auf dem Wohnungsmarkt.

Insgesamt ist laut verschiedenen Studien davon auszugehen, dass die Gesamtnachfrage nach preisgünstigem Wohnraum in Hessen – vor allem in prosperierenden Regionen – noch weiter zunehmen wird. Vor diesem Hintergrund plädiert der VdW südwest seit langem dafür, dass einerseits die Mittel für die Förderprogramme deutlich aufgestockt werden und andererseits die Förderkonditionen attraktiver gestaltet werden, damit die zur Verfügung stehenden Mittel auch abgerufen werden.



### **Gesamtbeurteilung:**

Durch das WIPG sollen die bisher im Rahmen des Kommunalen Investitionsprogrammgesetzes (KIPG) zur Verfügung gestellten Fördermittel über das Jahr 2018 hinaus verlängert werden. Vor dem Hintergrund der oben skizzierten Ausgangslage befürwortet der VdW südwest das Vorhaben, ein Folgeprogramm für den Programtteil Wohnen des KIP aufzulegen.

Positiv ist aus Sicht des VdW südwest die Tatsache zu bewerten, dass die Förderung nicht mehr nur in einem Programtteil des themenübergreifenden KIP verankert ist, sondern in einem eigenen Gesetz. So kann das WIPG genauer die Rahmenbedingungen der Wohnungswirtschaft berücksichtigen, um eine passgenaue Förderung zu ermöglichen.

Der VdW südwest weist aber ausdrücklich darauf hin, dass das WIPG nicht als alleiniger Problemlöser verstanden werden darf. Gerade um dem Rückgang des Sozialwohnungsbestandes wirksam entgegenzutreten, bedarf es einer verstärkten Mittelaufstockung sowie vor allem einer Attraktivitätssteigerung der bestehenden – momentan in Überarbeitung befindlichen – Programme zur sozialen Wohnraumförderung. Infolgedessen ist das geplante WIPG eher als wirksame flankierende Maßnahme zu verstehen.

Um die im Entwurf des WIPG verankerten Zielsetzungen zu erreichen, muss eine ausreichende Attraktivität des Förderprogrammes sichergestellt werden. Da es sich bei dem geplanten Gesetz um ein Rahmengesetz handelt, wird der Ausgestaltung der daraus folgenden Förderrichtlinien in diesem Zusammenhang zentrale Bedeutung zukommen.

### **Zu einzelnen Aspekten:**

#### Volumen der Förderdarlehen und Attraktivität der Fördermittel

Die Erhöhung des geplanten Fördervolumens von 230 Millionen Euro (KIP, Programtteil Wohnen) auf 257 Millionen Euro ist vor dem Hintergrund der eingangs skizzierten Herausforderungen sachgerecht. Der Betrag ermöglicht die Realisierung von Wohnbauprojekten und hilft somit dabei, die Problemstellungen auf den hessischen Wohnungsmärkten anzugehen. Um den Bedarf an preisgünstigem Wohnraum vor allem in den Ballungsregionen langfristig decken zu können, müssten aber darüber hinaus die Programme der sozialen Wohnraumförderung attraktiver gestaltet werden. Dort stehen kontinuierlich Fördermittel zur Verfügung. Das WIPG sieht nach jetzigem Stand lediglich ein einmaliges Darlehensvolumen von 257 Millionen Euro vor und muss daher in den kommenden Jahren aufgestockt werden, um langfristig zu helfen.

Die Wirksamkeit und Effizienz von Fördermaßnahmen ist generell von den jeweils geltenden Förderkonditionen abhängig. Gerade in der aktuellen Niedrigzinsphase stehen öffentliche Fördermittel in besonderem Maße in Konkurrenz zu den Darlehen des freien Kapitalmarktes. Wohnraumförderprogramme, die primär auf zinsverbilligte Darlehen abheben, sind derzeit unattraktiv, da die Unternehmen sich am freien Markt mit Darlehen zu nur minimal ungünstigeren Konditionen versorgen können, ohne weitreichende Verpflichtungen im Hinblick auf Belegungsbindungen und zulässige Miethöhen einzugehen. Aus diesem Grund plädiert der

VdW südwest für Modelle mit einer Zuschussförderung. Die im Gesetzentwurf angekündigte Zinsübernahme durch das Land für einen Zeitraum von fünfzehn Jahren ist ein Schritt in diese Richtung. Aus Sicht der Wohnungswirtschaft trägt sie zur Attraktivität der Fördermaßnahme bei. Entscheidend werden aber auch die genauen Förderkonditionen sein, die erst im Rahmen der späteren Förderrichtlinie festgelegt werden. Wichtige Fragen stellen sich dabei beispielsweise im Hinblick auf die (ab dem sechzehnten Jahr) zu entrichtenden Zinssätze, Rückzahlungskonditionen, Eigenkapitalanteile und Bindungsverpflichtungen.

Kritisch bewertet der VdW südwest, dass beim WIPG – wie schon beim Vorgänger KIP – weiterhin keine klassische Zuschusskomponente geplant ist. Aus unserer Sicht muss beim WIPG ein Tilgungszuschuss hinzugefügt werden, damit das Programm attraktiv ist und möglichst vollumfänglich abgerufen wird.

#### Beantragung der Fördergelder durch kommunalersetzennde Maßnahmenträger

Darlehensnehmer können nach dem Gesetzentwurf neben den Kommunen auch kommunalersetzennde Maßnahmenträger sein. Laut Entwurfsbegründung fallen darunter auch kommunale und sonstige Wohnungsunternehmen sowie Dritte, die von der Kommune beauftragt wurden.

Diese weitere Fassung des Darlehensnehmerkreises ist bedarfs- und sachgerecht. Es wird so gewährleistet, dass die Fördermittel zielgerichtet denjenigen, die den benötigten Wohnraum tatsächlich errichten, unmittelbar zukommen. Nur so kann sichergestellt werden, dass die Mittel vollumfänglich abgerufen und zur Wohnraumversorgung eingesetzt werden. Zudem werden mit dieser direkten Zugangsmöglichkeit Baumaßnahmen deutlich beschleunigt, da der Mittelfluss nicht durch zusätzliche Zwischenschritte behindert wird.

Die Regelung in § 5 Abs. 2 WIPG-E sichert die Verfügbarkeit der Fördermittel für Instandhaltungen, so dass die hierdurch vorgenommene Abweichung von Grundsätzen des kommunalen Haushaltsrechts ausdrücklich begrüßt wird.

#### Kombinierbarkeit mit anderen Wohnraumförderprogrammen

Im Entwurf des WIPG findet sich kein Passus, ob die Fördermittel kombinierbar mit anderen Wohnraumfördermaßnahmen des Landes oder Bundes sind. Ein expliziter Hinweis darauf, dass eine solche Kombinierbarkeit möglich ist, ist nach Auffassung des VdW südwest erforderlich.

Durch die Kombinationsfähigkeit würde den Wohnungsunternehmen die Möglichkeit eröffnet, für ein konkretes Wohnbauprojekt ein individuell zugeschnittenes Förderpaket in Anspruch zu nehmen. So könnten beispielsweise weitere wohnungswirtschaftliche und gesellschaftspolitische Ziele, etwa in den Bereichen der Energieeinsparung oder der Barrierereduzierung, effektiv erreicht werden.

### Das Gesetz als Rahmensetzung

Wie bereits erwähnt, handelt es sich bei dem geplanten Gesetz zunächst um eine Rahmensetzung. Laut Entwurfsbegründung sollen die genauen Förderkonditionen des WIPG in einer Förderrichtlinie vom für das Wohnungswesen zuständigen Ministerium geregelt werden. Der VdW südwest fordert, dass bei der Erarbeitung der Förderrichtlinie eine Einbeziehung der Wohnungswirtschaft erfolgt, da den Wohnungsunternehmen eine maßgebliche Rolle bei der Wohnraumversorgung im Sinne der Zielsetzung des Gesetzentwurfs zukommt. Nur so kann sichergestellt werden, dass die Förderkonditionen derart ausgestaltet werden, dass die Fördermittel vollumfänglich abgerufen werden und der dringend benötigte bezahlbare Wohnraum tatsächlich errichtet wird.

Frankfurt am Main, 3. Mai 2018

**Per E-Mail: K.Thaumüller@ltg.hessen.de  
M.Mueller@ltg.hessen.de**

An die Vorsitzende  
des Ausschusses für Umwelt, Klimaschutz,  
Landwirtschaft und Verbraucherschutz  
Hessischer Landtag  
Schlossplatz 1-3  
65183 Wiesbaden

**Adelheidstraße 70  
65185 Wiesbaden  
Telefon: 0611 4114050  
Telefax: 0611 41140529  
info@mieterbund-hessen.de  
www.mieterbund-hessen.de**

**BANKVERBINDUNGEN:**

Postbank  
IBAN: DE24 5001 0060 0147 6126 03  
BIC: PBNKDEFF  
Nassauische Sparkasse  
IBAN: DE48 5105 0015 0100 0063 08  
BIC: NASSDE55

Unser Zeichen: LV/Wn/Ja

Datum: 4. Mai 2018

**Stellungnahme zum Gesetzentwurf der Landesregierung für ein Gesetz zur  
Stärkung von Investitionen zur Schaffung von bezahlbarem Wohnraum durch ein  
Wohnrauminvestitionsprogramm (Wohnrauminvestitionsprogrammgesetz – WIPG)  
– Drucks. 19/6157 – a**

Sehr geehrte Frau Hammann,  
sehr geehrter Herr Thaumüller,  
sehr geehrte Damen und Herren,

der Deutsche Mieterbund – Landesverband Hessen e.V. begrüßt grundsätzlich das Vorhaben der Hessischen Landesregierung, ein Gesetz zur Stärkung von Investitionen zur Schaffung von bezahlbarem Wohnraum durch ein Wohnrauminvestitionsprogramm (Wohnrauminvestitionsprogrammgesetz – WIPG), zu schaffen. Durch das Gesetz kann sichergestellt werden, dass die Investitionstätigkeit der Kommunen langfristig und nachhaltig gefördert wird. Zu begrüßen ist grundsätzlich, dass Mittel auch über das Jahr 2019 hinaus vergeben werden können.

Es sollen nun ab dem 01.01.2019 weitere Darlehen der WI-Bank in Höhe von 257 Mio. Euro durch das Land Hessen zinsverbilligt vergeben werden. Es sollen Maßnahmen förderfähig sein, die bis zum 31.12.2025 begonnen werden. Dabei ist vorgesehen, dass gemäß § 2 Abs. 2 die Darlehen eine Laufzeit von bis zu 30 Jahre haben können. Darlehensgeberin soll die WI-Bank sein, Darlehensnehmerin oder Darlehensnehmer sind die Kommunen oder kommunaleretzende Maßnahmeträger. Darüber hinaus sollen Darlehenszinsen sowie möglicherweise anfallende Bereitstellungszinsen für die ersten 15 Jahre der Finanzierung durch das Land getragen werden, ab dem 16. Jahr dann durch die Kommunen bzw. den kommunaleretzenden Maßnahmeträger. Zum Bau von preisgünstigen Wohnungen steht derzeit ein hohes Darlehensvolumen zur Verfügung, welches zinsverbilligt abgegeben werden kann. Allerdings ist vor dem Hintergrund, dass der Wohnraumbedarf in Hessen auch weiterhin ansteigt, zu befürchten, dass diese Mittel alleine nicht ausreichen werden, um der Wohnungsnot begegnen zu können.

Daher ist es grundsätzlich zu begrüßen, dass das Land für die ersten 15 Jahre der Bereitstellung die Darlehenszinsen sowie die Bereitstellungszinsen trägt. Dies allein wird aber nicht ausreichen, um den Wohnungsbau so zu fördern, dass dem Bedarf ausreichend Rechnung getragen wird.

Auch wenn das Zinsniveau derzeit niedrig ist, ist dies aber zumindest eine weitere Möglichkeit, die Kommunen dabei zu unterstützen, auch zukünftig kostengünstiger zu bauen. Nur hierdurch kann sich die Situation in den angespannten Wohnungsmärkten der hessischen Ballungsgebiete und Universitätsstädte mit ihrer Wohnungsknappheit zukünftig wieder verbessern. Die Frage ist aber, ob die Kommunen bei der derzeitigen Zinssituation die Darlehen überhaupt in Anspruch nehmen werden. Dies wird davon abhängen, welche Konditionen der jeweiligen Finanzierung zugrunde liegen.

Daher ist es aus Sicht des Deutschen Mieterbundes – Landesverband Hessen e.V. dringend notwendig, dass die Mittel, die durch das Land als Zuschüsse für Bauvorhaben hinsichtlich der Schaffung und Förderung von sozialem Wohnungsbau und preisgünstigen Wohnungen zur Verfügung gestellt werden könnten, deutlich erhöht werden, weil auch dies dazu beitragen würde, die Bautätigkeit zu intensivieren. Eine Umstellung von Darlehen auf Zuschüsse wird der derzeitigen Situation gerecht.

Kritisiert werden muss darüber hinaus, dass das Land die Zinsen aber nur die ersten 15 Jahre trägt und danach die ganze Last bei den Kommunen liegt.

Dies ist umso bedenklicher, als dass die Anzahl der Sozialwohnungen in Hessen auch weiterhin sinkt, auf einen Stand von mittlerweile unter 90.000. Vor 25 Jahren gab es in Hessen noch rund 250.000 Sozialwohnungen. Diese Zahl ist mit den derzeitigen Aktivitäten nicht zu erreichen. Dies ist umso bedauerlicher, als dass die Anzahl der sozialsuchenden Haushalte in Hessen 2016 bei über 45.000 lag.

Das geplante Gesetz ist daher ein Schritt in die richtige Richtung, den Wohnungsneubau insbesondere auch von preisgünstigen Wohnungen voranzutreiben. Wir hätten uns aber gewünscht, dass die Mittel deutlich verstärkt werden, mit welcher das Land die Zuschüsse für die Kommunen zur Schaffung und Förderung von sozialem Wohnungsbau und preisgünstigen Wohnungen hätte merklich unterstützen können.

Mit freundlichen Grüßen

Deutscher Mieterbund  
Landesverband Hessen e.V.



Wolfgang Hessenauer  
1. Vorsitzender



Eva-Maria Winckelmann  
Verbandsdirektorin

## Stellungnahme

### **Gesetzentwurf der Landesregierung für ein Gesetz zur Stärkung von Investitionen zur Schaffung von bezahlbarem Wohnraum durch ein Wohnrauminvestitionsprogramm (Wohnrauminvestitionsprogrammgesetz, WIPG) Drucks. 19/6157**

Dr. Max-Christopher Krapp, Dr. Christian v. Malottki, Martin Vaché / 04.05.2018

**INSTITUT WOHNEN  
UND UMWELT GmbH**

Forschungseinrichtung  
des Landes Hessen und  
der Stadt Darmstadt

Rheinstraße 65  
64295 Darmstadt

**Telefon:**  
(0049) 0 61 51 / 29 04 - 0

**Telefax:**  
(0049) 0 61 51 / 29 04 97

**eMail:** [info@iwu.de](mailto:info@iwu.de)

**Internet:** [www.iwu.de](http://www.iwu.de)

Der vorliegende Gesetzentwurf verfolgt das Ziel, die Investitionsbedingungen zur Schaffung von bezahlbarem Wohnraum zu verstetigen und zu verbessern. Hierfür werden für das im Jahr 2019 bzw. 2020 auslaufende Kommunalinvestitionsprogramm neue Mittel für zinsgünstige Darlehen bereitgestellt. Das auslaufende Sonderprogramm zeichnet sich dadurch aus, dass die Mittelaufbringung im Gegensatz zu der regulären Wohnraumförderung am Kapitalmarkt erfolgt, die Umsetzung aber ansonsten nahezu identisch abläuft (etwa hinsichtlich der Bindungsregeln). Zudem entfällt für die antragsberechtigten Kommunen und kommunal ersetzenden Maßnahmenträger die sonst erforderliche Kofinanzierung.

Grundsätzlich ist diese Stabilisierung der finanziellen Rahmenbedingungen der Wohnraumförderung zu begrüßen um klare und verlässliche Impulse für kommunale Investoren zu setzen. In diesem Zusammenhang muss jedoch auf Probleme der allgemeinen Wohnraumförderung hinsichtlich der Erreichung der gesteckten Ziele hingewiesen werden, die sich insbesondere hinsichtlich der unklaren Ziele der Bedarfsdeckung zeigen. Eine bedarfsorientierte Wohnraumförderung bedarf einer Klärung hinsichtlich der zu versorgenden Haushalte (vgl. hierzu auch Krapp/v. Malottki 2017). Während bei der allgemeinen Wohnraumförderung im Rahmen der Antragsstellung der Nachweis eines örtlichen Wohnungsbedarfs erforderlich ist, ist eine entsprechende Nachweispflicht im vorliegenden Entwurf nicht explizit genannt. Durch den zugleich breiten Rahmen des Entwurfs hinsichtlich der förderfähigen Maßnahmen ist eine zielgerichtete Schwerpunktsetzung der Wohnraumförderung, die auf strukturell verankerten Diagnosen der örtlichen Wohnverhältnisse aufbaut, nicht richtig erkennbar.

Zudem kann die alleinige Bereitstellung von Fördermitteln die Erreichung der gesetzten wohnungspolitischen Ziele nicht sicherstellen. Hier sind insbesondere die Kommunen im Rahmen ihrer örtlichen Handlungs- und Planungsfreiheit gefordert, dies nicht zuletzt bei der Mobilisierung der notwendigen Flächen (vgl. Krapp et al. 2018; Vaché 2017). Adäquate Finanzierungsbedingungen sind jedoch eine notwendige Voraussetzung für Investitionen in geförderten Wohnraum. Vor dem Hintergrund der in der Förderpraxis häufig artikulierten geringen Attraktivität der Förderkulisse wäre die Verankerung von Investitionszuschüssen parallel oder anstelle von zinsgünstigen Darlehen zu diskutieren, um die Attraktivität der Wohnraumförderung zu steigern. Entsprechende Zuschüsse sind in den allgemeinen Förderrichtlinien seit 2016 bereits enthalten (etwa Förderrichtlinie Mietwohnungsbau, Kap. 7), finden in dem vorliegenden Gesetzentwurf – abgesehen von der Übernahme der Darlehenszinsen für die ersten 15 Jahre der Finanzierung – jedoch keine explizite Erwähnung. Bei einem zeitlich nicht bestimmbar ansteigenden Zinsniveaus dürften zinsverbilligte Darlehen allerdings wieder an Attraktivität gewinnen.

In § 1 (3) wird auf eine Förderrichtlinie des für das Wohnungswesen zuständigen Ministeriums verwiesen (ebenso in § 2(2)). Hier wäre eine Klarstellung, welche Richtlinie einschlägig ist, hilfreich. Dem IWU sind nur die bisher geltenden und veröffentlichten Förderrichtlinien bekannt, eine parallel zu dem vorliegenden Gesetzentwurf erarbeitete Richtlinie liegt dem IWU nicht vor.

Unklar bleibt bei dem vorliegenden Entwurf, warum eine eigene Gesetzesgrundlage erforderlich ist und die Mittel nicht über das bestehende System der Wohnraumförderung bereitgestellt werden. Im Gesetzestitel wird auf die Schaffung (und Modernisierung) von bezahlbarem Wohnraum im Allgemeinen als zentrales Ziel verwiesen, in § 1 (1) werden die Unterkünfte zur Unterbringung von Flüchtlingen als zusätzliche Zieldimension benannt. Während für die allgemeine Wohnraumförderung die entsprechenden Förderrichtlinien maßgeblich sind, gibt es für die Unterbringung von Flüchtlingen gesonderte baurechtliche Standards, die durch die Landesbauordnung und die Verordnung zum Asylverfahrensbeschleunigungsgesetz geregelt sind. Dieses Förderziel scheint im Gesamtkontext jedoch nicht von prägender Bedeutung zu sein. Möglicherweise ist der eingeschränkte Adressatenkreis – nur Kommunen oder kommunal ersetzende Maßnahmenträger sind als Darlehensnehmer vorgesehen – für die Separierung des Förderprogramms von Relevanz. Dabei ist jedoch zu beachten, dass bereits das bestehende Kommunalinvestitionsprogramm Überlappungen aufweist, die zu Konkurrenz zwischen den Programmen führen (vgl. HMUKLV 2016: 45).

Gemäß § 5 (2) des Entwurfs sind auch Erhaltungsmaßnahmen und Anschaffungen förderungsfähig, sodass diese konsequent unter § 1 bei den Förderzielen aufgelistet werden sollten.

#### Literatur

Hessisches Ministerium für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz 2016: Wohnraumförderbericht 2016, Wiesbaden.

Krapp, Max-Christopher/v. Malottki, Christian 2017: „Wie viele Sozialwohnungen brauchen wir?“ – Unklare Zielvorstellungen erschweren die Diskussion, IWU-Schlaglicht 1/2017, Darmstadt.

Krapp, Max-Christopher/v. Malottki, Christian/Meyer, Monika 2018: Reicht Innenentwicklung? Der aktuelle Wohnungsbedarf braucht ausreichend Flächen!, IWU-Jahresbericht 2018, Darmstadt, 4-5.

Vaché, Martin 2017: „Institutional inertia“ und zyklische Versorgungsengpässe am Wohnungsmarkt. Zur Reaktionsgeschwindigkeit öffentlichen Problembewusstseins und politischer Verhaltensänderung und ihre Folgen, in: Schader-Stiftung (Hrsg.): Die Rückkehr der Wohnungsfrage. Ansätze und Herausforderungen lokaler Politik, Tagungsreader der Fachtagung am 19. und 20.06 2017 im Schader-Forum, Darmstadt, 69-73.